

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

1^e Schansweg 17 Balkbrug



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2214

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

9 nov. 2022

Bestandsnaam

2214-RKP-02.indd

Aantal pagina's

14

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	landschapsontwikkelingsplan ommen	4
2.3.	Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit	5
3	ADVIES ERVENCONSULENT	6
3.1.	situatie en opgave	6
3.2.	het advies	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	11
4.2.	samenvatting maatregelen	11
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	12
5	LANDSCHAPSMAATREGELEN	13

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de 1^e Schansweg 17 te Vinkenbuurt.

Initiatiefnemers zijn voornemens om ruim 1.000 m² land-schapsontsierende bebouwing te slopen en ter compensatie een bouwkaavel te genereren. Een bestaande boerderij blijft behouden en zal een woonbestemming krijgen.

De gemeente Ommen wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren. Concreet betekent dit dat het geheel landschappelijk goed ingepast moet worden.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan Ommen. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.

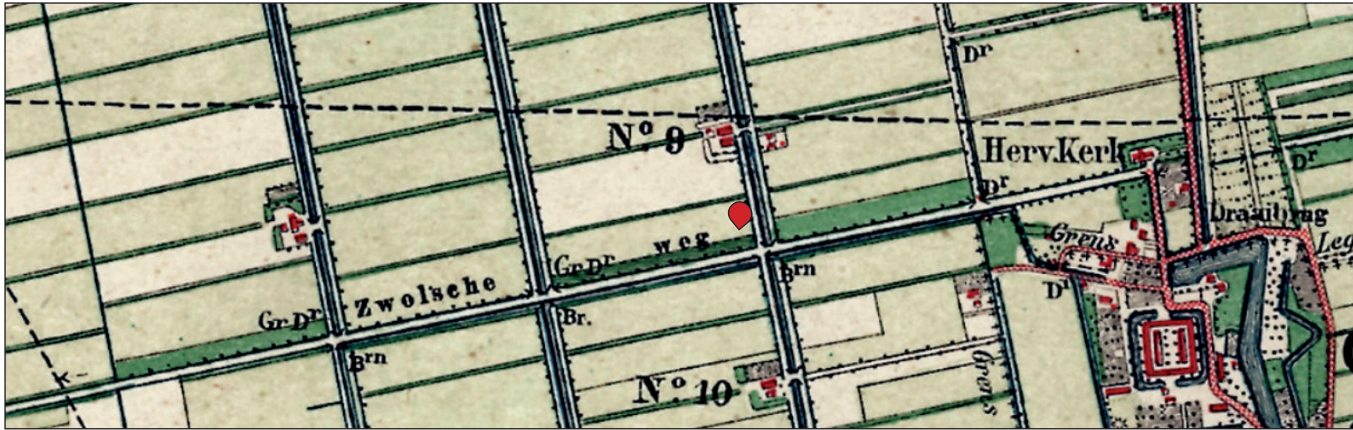




Het erf was een veehouderij maar is niet meer ingebruik. De stallen worden gesloopt.

Ten noorden van de te slopen stallen moet een compensatiewoning worden ingepast.

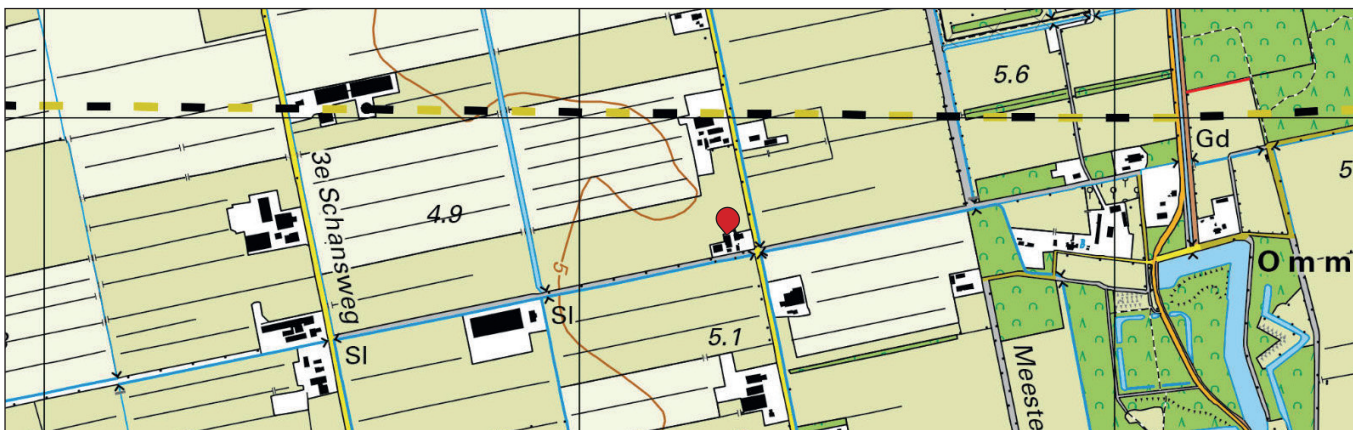
De bestaande groenstructuur kan behouden blijven.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag

De laag van het agrarisch-cultuur landschap

De stedelijke laag

De laag van de beleving

Toelichting:

[Hoogveen en veenkoloniaal landschap.](#)

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandig-

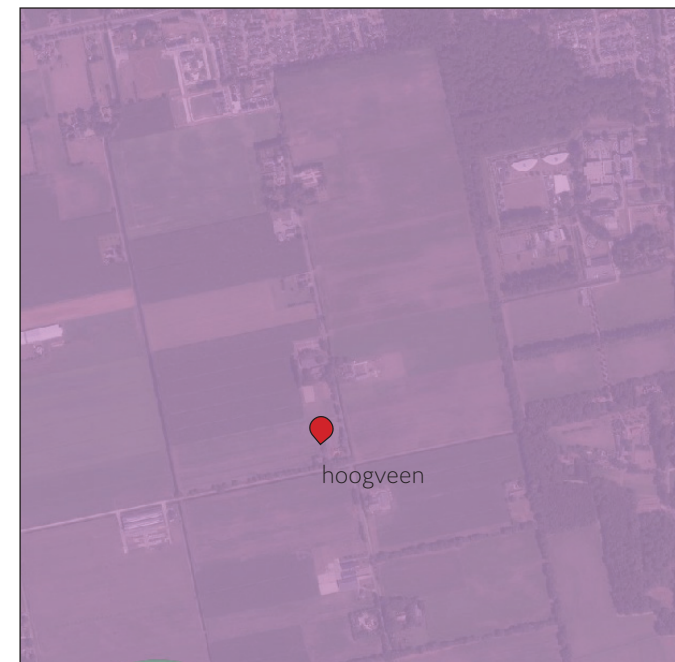
heden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit.

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daar-mee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

2.2. LANDSCHAPONTWIKKELINGSPLAN OMMEN

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) Ommen geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het geeft de visie van de gemeente op het omgaan met haar landschap voor de komende 10 jaar.

Kenmerkend voor het Ommer landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Con-



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

creet zijn de volgende landschappen te onderscheiden:

het rivierenlandschap;
het essen- en kampenlandschap;
het vlierenlandschap;
het bos- en landgoederenlandschap;
het jonge ontginningslandschap;
het veenontginningslandschap.

Het plangebied ligt in het **jonge heide ontginningsland-
schap** dat de volgende karakteristieken kent:

Landschappelijke karakteristieken:

open landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
rationeel kavelpatroon van rechthoekige percelen;
verspreide bebouwing langs wegen;

Toekomstbeeld:

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimten. De grote open ruimtes vormen een contrast met het kleinschalige landschap op de dekzandrug van Witharen. Agrarische bedrijven hebben ruimte tot ontwikkelen in dit landschap. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur.

Maatregelen:

Meeliften:

het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan de landschappelijke karakteristiek in de vorm van bosjes, hout wallen en struwelen.

Sturen:

behouden van openheid door scherpe grenzen tussen open en dicht te handhaven en te versterken. Verdichting van de openheid door o.a. bos en bebouwing is niet wenselijk;
behouden en zichtbaar maken van het oorspronkelijk reliëf op de dekzandrug van Witharen;
rode ontwikkelingen, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het jonge ontginningslandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk goed in te passen.
door middel van erfbeplanting de erven meer onderdeel laten worden van de landschapstructuur. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk.

2.3. INSPIRATIEBOEK RUIMTELIJKE KWALITEIT

Aan de randen van de erven, langs de kavelgrenzen zijn bomenrijen en houtsingels aanwezig die hoger zijn dan de bebouwing
een nieuw initiatief sluit aan bij bestaande bebouwingstructuur en verkaveling

de richting van bebouwing op het erf is gelijk aan elkaar
inheems groen dat de hoogte van de bebouwing overstijgt
gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, moderne architectuur is mogelijk;
een nieuw initiatief heeft een bescheiden, strakke groene inrichting van het erf;
liever gras dan grote oppervlakken verhardingen;
geen muren of schuttingen maar een lage haag, max. 1 meter hoog;
erven meestal direct aan de weg gelegen
groene rand, vaak minstens aan 1 zijde van de kavel zorgt voor inpassing in omgeving
bomen en bebouwing hebben dezelfde richting, evenwijdig aan de verkaveling of haaks op de wegrichting
erven als groene eilanden in het land-schap, vooral in veenontginningsland-schap
bomen en boomgroepen aan zijkanten van het erf



3 ADVIES ERVENCONSULENT

3.1. SITUATIE EN OPGAVE

Het erf aan de 1e Schansweg maakt deel uit van de Ommerschans, een gebied met een rijke geschiedenis. Begin 19e eeuw werd hier door de Maatschappij van Weldadigheid een straf- en bedelaarskolonie opgericht. De veengronden werden rond 1819 ontgonnen door de eerste kolonisten. Het erf is waarschijnlijk niet een van de eerste 21 hoeven die bij het hoofdgebouw werden gebouwd; Het erf ten noorden van dit erf, nummer 18, staat wel op de plek van zo'n hoeve die over 15 hectare bouwland en 20 hectare hooiland beschikte en bewoond werd door een gezin dat door hun goede gedrag en arbeid bevorderd werd tot 'hoevenaar'. advies ervenconsulent

De reeks topografische kaarten toont de ontwikkeling van het erf vanaf 1925 in een vrijwel niet- veranderende omgeving. Het erf is ongeveer honderd jaar na oprichting van de kolonieerven opgericht. Er is in de loop van de eeuw nog een aantal erven toegevoegd in dit gebied maar de eenduidige structuur van wegen en watergangen is goed overeind gebleven. Agrarische bedrijven zijn in omvang vergroot of ongeveer gelijk gebleven. De opzet van erven als groene eilanden in het open landschap is nog zichtbaar. Dat geldt ook voor het erf op nummer 17.

Het erf, in de oksel van de 1e Schansweg en de Oude Zwolseweg – een zandweg waarnaast een vaart loopt- bestaat uit een dwarshuis voor een grote stal en drie bijgebouwen met asbestdaken, voormalige veestallen en een kapschuur.



luchtfoto erf in het landschap



het erf vanaf de 1^e Schansweg

Verscholen onder de bomen staat een bak/kokshuisje. Langs de Oude Zwolseweg maar ook op het erf zelf staan veel hoge bomen. Tussen de woning en de weg ligt een grasveld met wat bomen en ten noorden daarvan is de sierbeplanting hoog opgeschoten. Het erf, de tuin en de gebouwen hebben veel achterstallig onderhoud.

De nieuwe eigenaren van het erf willen in het kader van Rood voor rood de landschapontsierende stallen slopen en een nieuwe woning achter de bestaande bouwen. De gemeente Ommen heeft de ervenconsulent gevraagd advies te geven over de mogelijke erftransformatie.

3.2. HET ADVIES

De relatie van het erf met het landschap is sterk verminderd door het achterstallig onderhoud in zowel de bebouwing als de beplanting. Door de landschapontsierende, deels in elkaar gezakte gebouwen te verwijderen en in de beplanting te dunnen - na een kritische inventarisatie door een bomendeskundige zal een aantal grotere bomen kunnen blijven staan - zal de essentie van het erf kunnen terugkeren. De woning met aangebouwde schuur en het bakhuis zijn, ondanks de huidige staat, het beschermen en behouden waard. Er zal een grondige renovatie nodig zijn met een bijzonder en waardevol resultaat.

Achter dit ensemble, dus ten westen ervan, is ruimte voor de gevraagde rood-voor-rood woning met bijgebouw. Er zal meer openheid aan de noordzijde ontstaan.

Een paar belangrijke elementen van dit getransformeerde erf zijn:

Samenhang van erf en landschap; het erf voegt zich als vanzelfsprekend in de omgeving; overgangen zijn natuurlijk; het erf komt als een eenheid over.

Eenheid en samenhang binnen het erf door gebruik van op elkaar afgestemde materialen en kleuren in bebouwing, verharding en andere elementen.

De huidige entree blijft in gebruik en leidt naar het gezamenlijke (half)verharde erf. Dit is de toegang tot garage/berging in het hoofdgebouw (op de 'deel') en tot de nieuwe gebouwen. Een tweede, minder zichtbare entree is ten westen daarvan mogelijk (ter hoogte van bestaande oprit naar groene schuur) voor een wandel/fietsoegang.

Omdat dit erf later is toegevoegd aan de reeks hoeves, hoeft langs de noord- en westzijde geen singel worden geplant (type boomgaard, wat boom/struikgroepen en eventueel een moestuyn is wel gewenst om het groene karakter te versterken. isch kenmerk van de hoeven).

De nieuwe woning is ten opzichte van de bestaande een bijgebouw, dat wil zeggen dat het bescheiden is, dus minder opvallend in kleur, materiaalgebruik en 'versieringen'. In het buitengebied passen een lage kap, lage goothoogten en donkere kleuren. Het is goed mogelijk een gebouw te ontwerpen met ingebouwde garage/berging, maar er is ook ruimte voor een woning met garage/berging (zoals getekend in bijgaande schets).

In de singel aan de zuidzijde is na snoei en eventuele kap ruimte voor aanplant van streekeigen struiken / onderbeplanting.

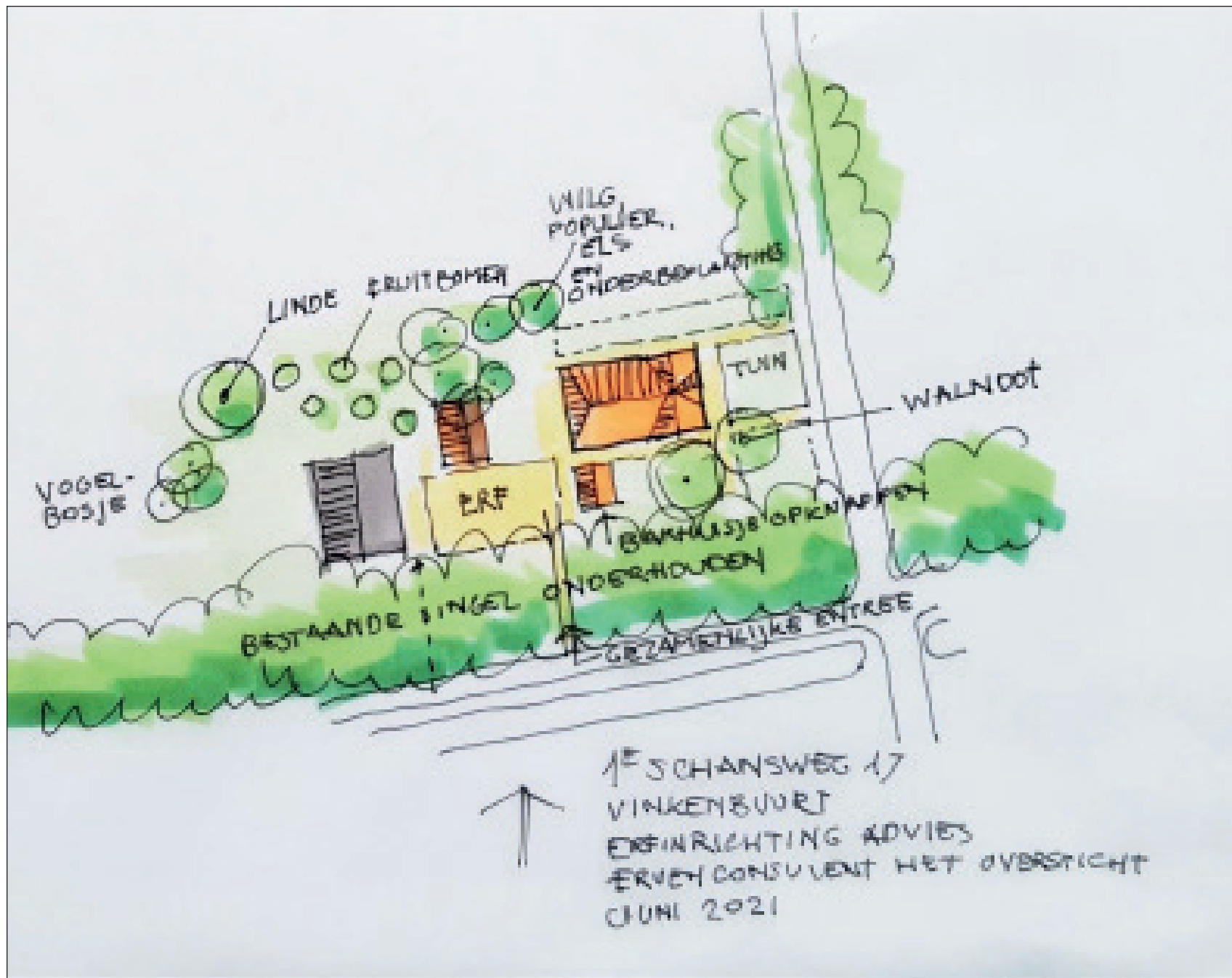
Toe te passen streekeigen soorten zijn onder andere hazelaar, lijsterbes, veldesdoorn, Gelderse roos, kardinaalsmuts, meidoorn

en sleedoorn.

De voortuin zal nieuw ingericht worden. De walnoot is een markant en te behouden element in deze ruimte. Aan de noordzijde (waar de hoge coniferen gekapt worden) sluit de aanplant van bijvoorbeeld seringen, vlinderstruik en magnolia aan op het voorkomen van de woning.

Aan de noordzijde van de nieuwe garage is plek voor een bosje van streekeigen soorten populier, els, wilg met onderbeplanting van bijvoorbeeld hazelaar, liguster en meidoorn. Dit bosje vormt een natuurlijk onderdeel van het erf; het mag zijn eigen gang gaan.

Ten noorden van de compensatiewoning zorgt een fruitboomgaard (hoogstam, verschillende soorten -appel, peer, kers) als een coulisse voor een groene afscheiding naar het veld. Een linde op de hoek kan daar tot een grote solitair uitgroeien. Met een vogelbosje van streekeigen soorten (denk aan meidoorn, gele kornoelje, Gelderse roos, kardinaalsmuts) krijgt de westkant van deze ruimte een afronding. Het gras rondom de compensatiewoning hoeft niet overal strak gemaaid te worden; er is veel ruimte voor een bloemenwei of kruidenrijk grasland.



De sloop van de landschapontsierende bijgebouwen en het verwijderen van de te sterk uitgegroeide niet-inheemse beplanting draagt al bij aan een grote verbetering van het erf waarbij de bestaande boerderij en bakhuis weer in het zicht komen.

Een compensatiewoning in de vorm van een bijgebouw, al dan niet met ingebouwde garage/berging, vult het ensemble weer aan. Een nader uitgewerkt erfinrichtingsplan zal nodig zijn om tegelijkertijd voor samenhang en privacy op het erf te zorgen.

Ervenconsulent
juni 2021

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop ruim 1.000 m²
landschapsontsierende bebouwing
bouw compensatiewoning op plek waar
gesloopt wordt;
nieuw bijgebouw bij boerderij;
ontsluiting op de zandpad.

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van
het gehele erf naar advies van de
ervenconsulent;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken
van het jonge ontginningslandschap
zoals is omschreven in het
Landschapsontwikkelingsplan;

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de
gebiedskenmerken (jonge heide- en
broekontginningslandschap) volgens de
Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
is tevens van toepassing, hier wordt in
hoofdstuk 4.2 op ingegaan.



Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw bijgebouw
3. Compensatiewoning
4. Bijgebouw
5. Aanplant hoogstam fruitbomen
6. Aanplant Ruwe berk
7. Aanplant Hollandse linde
8. Aanplant gemengde wilde haag
9. Bestaande houtsingel behouden
10. Te behouden bakhuis
11. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
12. Aanplant esdoornhaag



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Een voorwaarde om medewerking te verlenen is het zorgvuldig inpassen van het erf. Daarbij moet het erf zich als eenheid in het landschap blijven presenteren. De ruimtelijke kwaliteit van het erf moet behouden blijven en waar kan versterkt worden. Onderscheid tussen het voor- en achtererf is tevens belangrijk. Dit moet ook tot uiting komen door de nieuwe woning en schuur achter de bestaande boerderij te bouwen. Daarmee blijft het erf zich als een eenheid in het landschap presenteren.

Het doel is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen deze ontwikkeling wordt dit behaald door de sloop van ruim 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing.

Kenmerkend in het jonge ontginningslandschap is de opgaande beplanting langs de randen van de erven. Deze blijven behouden. Overeenkomstig het advies van de ervenconsulent blijft de noord en westzijde open. Hier worden enkele bomen aangeplant. Tevens wordt er gebiedsvreemde beplanting gerooid waarmee het zicht op de boerderij hersteld wordt. Het erf is zo compact en efficiënt mogelijk ontworpen om de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden.

De tuin bestaat uit veel gazon met een beukenhaag. Ook de perceelgrensbeplanting ten zuiden van het erf blijft behouden. Dit past in de structuur van het landschap en sluit het erf af.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het

buitengebied voorkomen worden. Er mag geen stedelijke uitstraling ontstaan.

De nieuwe bijgebouwen moeten een ingetogen vormgeving krijgen. Opvallende details als witte deuren of gevelbekleding zijn niet toegestaan. Donkere materialen die niet glimmen hebben de voorkeur.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

- verwijderen gebiedsvreemde beplanting;
- aanplant ruwe berken op perceelgrens;
- aanplant streekeigen hagen op het erf;
- ontsluiting op het zandpad;



ruwe berk op rand erf



sfeerbeeld hoogstam fruitbomen

4.3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het karakter van het gebied, met een mix van meerdere

functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief (Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap) nodig is. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook om te wonen. De ontwikkeling is geen hinder op de omliggende agrarische bedrijven aangezien er al een woning staat.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouw staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. De schuren zijn niet geschikt voor een vervolgfunctie. De impact op de omgeving is beperkt aangezien de ontwikkeling op een bestaand erf plaatsvindt. Het kan zelfs als positief ervaren worden door het slopen van de stallen en het opnieuw goed inrichten van het erf.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Er worden middelen gegenereerd voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het opnieuw inrichten van het erf. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staat landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsont-

wikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van ruim 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Daarnaast wordt het erf een kwalitatief hoogwaardig erfenis met gebouwen die passen in de omgeving en waarbij groen in balans is met de gebouwen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren van ruim 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing.

5 LANDSCHAPSMATREGELEN

de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage

bomen met 2 boompalen en band;

bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;

indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



erf