



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Stegerdijk 13 Stegeren



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

2417

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

26 oktober 2022

Bestandsnaam

2417-RKP-STEGERDIJK13.indd

Aantal pagina's

10

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

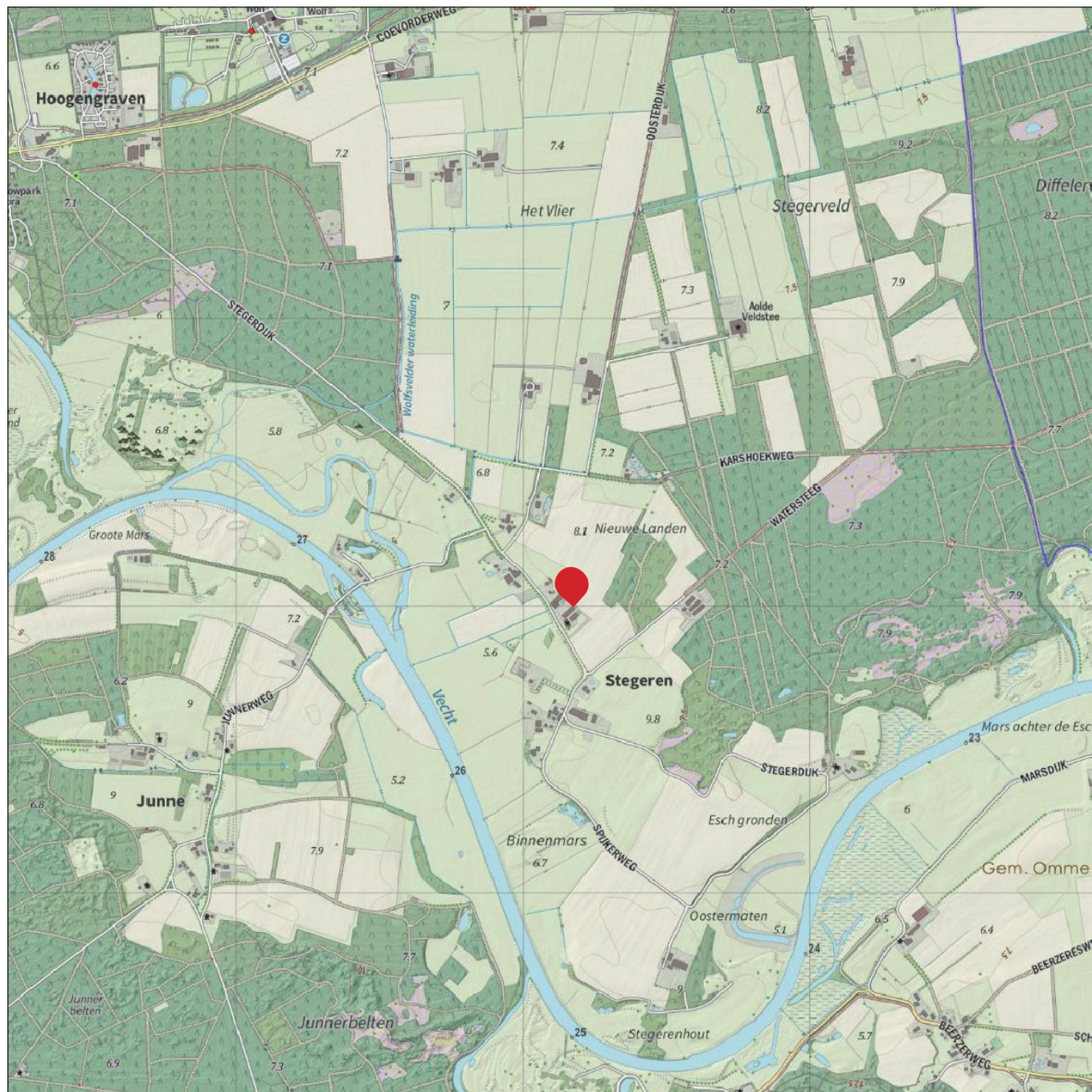
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. landschapsontwikkelingsplan ommen	4
2.3. inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit	5
3 BESTAANDE SITUATIE	6
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1. onderbouwing inpassing	7

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging aan de Stegerdijk 13 te Stegeren. Het bestaan van de bedrijf wil de bestemming aanpassen waarmee het mogelijk wordt om bosbouwmachines te ontwikkelen en te repareren.

De gemeente Ommen wil hier in principe aan meewerken mits aangetoond wordt dat het bedrijf zich passend in het landschap presenteert.

Het plangebied ligt volgens het vigerende landschapsontwikkelingsplan in het zogenaamde essenlandschap. De weergegeven kenmerken en kwaliteiten vormen het toetsingskader voor dit ruimtelijk kwaliteitsplan.





Het bestaande agrarische bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning (1) en enkele opstallen.(2) Deels worden deze opstallen gebruikt voor het repareren van machines.

Het erf wordt ontsloten door twee inritten (3) Voor de woning is een passende tuin voorzien. (4) tussen de inrit en de tuin is een dierenweide voorzien.(5) Op het voorerf is ruimte om te parkeren (6).



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

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:

Dekzandvlakte en jonge heide- en broekontginningslandschap met aan de zuidzijde natte laagten

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekszand met het jonge heide- en broekontginningslandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het ontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoek-structuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN 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. Concreet zijn de volgende landschappen te onderscheiden:

het rivierenlandschap;

het essen- en kampenlandschap;

het vlierenlandschap;

het bos- en landgoederenlandschap;

het jonge ontginningslandschap;

het veenontginningslandschap.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied ligt in het essen- en kampenlandschap dat de volgende karakteristieken kent:

afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos;
aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
relatief hoog en bolgelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steilranden) zijn landschappelijk waardevolle objecten;
aanwezigheid van kleine buurtschappen, die een sterke verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van de gebieden;
bebouwing geclusterd in een buurtschap;
onregelmatige verkavelingstructuur.

Toekomstbeeld:

Het landschap bestaat uit een ruimtelijke afwisseling van open en besloten delen met essen, kampen, boerderijen, bosjes en houtwallen. Deze afwisseling vormt een belangrijke landschappelijke kwaliteit dit landschap. De cultuurhistorische waarden in de vorm van oude landwegen, boerderijen en bijzondere objecten zijn herstelt en vormen een onderdeel van een lokaal ommetje. De ecologische waarden wordt vergroot door het behoud en versterken van landschapselementen, akkerranden en het verschrappen van bermen. De landbouw heeft een functie die past binnen dit kleinschalige landschap. Tevens is er ruimte voor kleinschalige functies, zoals Bed en breakfast, kamperen bij de boer en verkoop van eigen streekproducten

2.3. INSPIRATIEBOEK RUIMTELIJKE KWALITEIT

Karakteristiek van de erven:

oude erven en het landschap zijn met elkaar verweven
erven liggen soms geclusterd, soms verspreid rondom de essen en kampen
bebouwing ligt ordeloos gesitueerd ten opzichte van de weg;
gebouwen gaan op in het landschap door hun situering
een losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen op het erf;
jongere ensembles liggen meer als groene eilanden in het landschap.

Gebouwen op het erf

karakteristieke historische bebouwing, bijvoorbeeld kapschuren en hooimijten
grote dakvlakken
zadeldak met lage goten, evt. wolfseinden of een dakschild;
in de loop van de tijd zijn meerdere bijgebouwen/schuren toegevoegd, maar niet op grote schaal

Inrichting van het erf

bescheiden siertuin op het voorerf in combinatie met de moestuin en fruitgaard, omgeven door een haag (meidoorn/beuk/liguster)
Eiken (groepen) op het er, knot- en leilindes
solitaire bomen op het erf, bijvoorbeeld kastanjeboom
markante erfafscheidingen ontbreken.



overzicht landschapstypen

3 BESTAANDE SITUATIE

Het erf is relatief jong en is in de tweede helft van de twintigste eeuw ontstaan op de overgang van het lager gelegen maten- en flierenlandschap langs de Vecht naar het hoger gelegen essenlandschap. De Stegerdijk vormt duidelijk de scheiding tussen de twee landschappen. Doordat het erf relatief nieuw is kent het minder eigenschappen van de kenmerkende opbouw in het essen- en hoevenlandschap. De gebouwen staan uitgelijnd aan elkaar (achter de boerderij) en vormen gezamenlijk een erf in het relatief open landschap. Het erf gaat aan de noordzijde over in dat van de burens (tevens agrarisch bedrijf).

Rondom de woning is een passende landelijke tuin voorzien die afgeschermd wordt middels een beukenhaag. Op het erf staan diverse streekeigen bomen (linde/fruitbomen).

Het erf kent twee inritten, op het erf is voldoende ruimte om te keren en te parkeren. De eigendomsgrens loopt direct rondom het erf.



bestaande 'voorzijde' erf



bestaande 'achterzijde' erf

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

aanpassen bestemming t.b.v. het repareren en ontwikkelen van bosbouwmachines in een deel van de bestaande opstallen.

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van de uitbreiding;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap
veilige oversteek.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jonge-heideontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.

4.1. ONDERBOUWING INPASSING

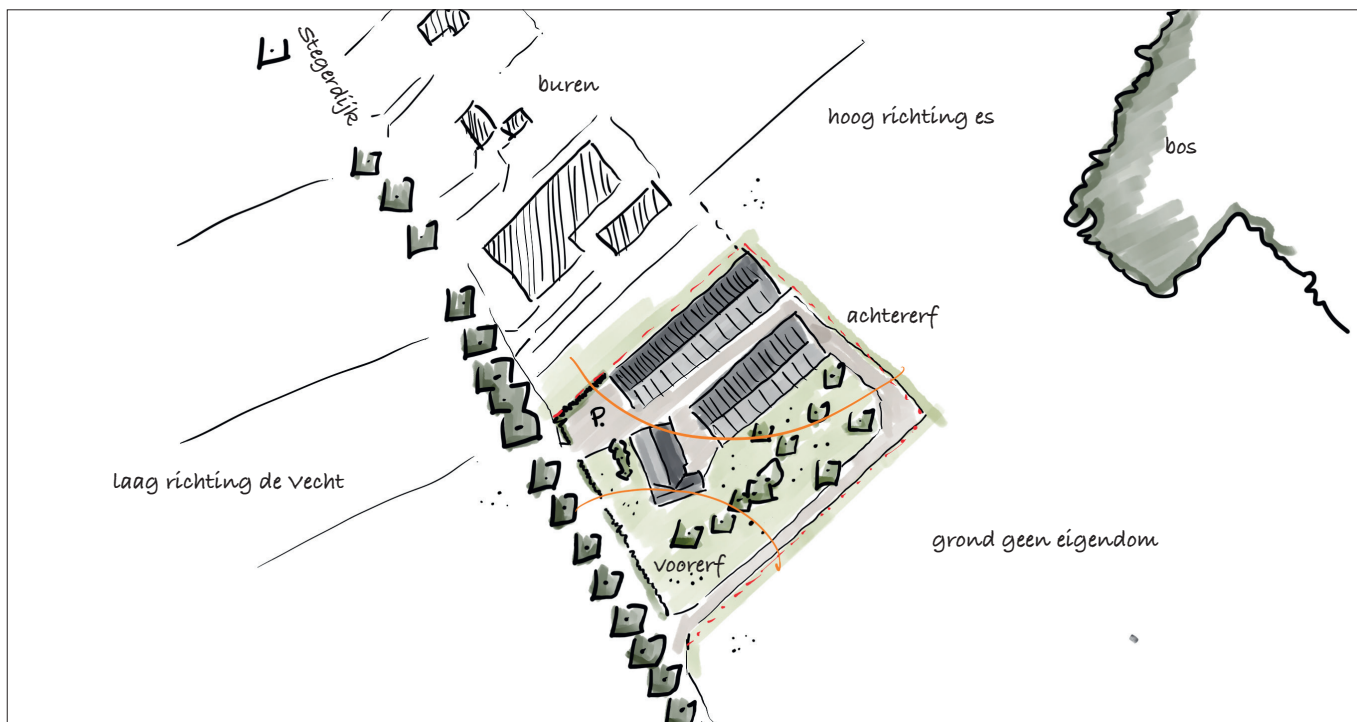
Het erf is momenteel landschappelijk goed ingepast. Daar waar kan wordt het erf afgeschermd middels gebiedseigen groen. De tuin (voorerf) middels een beukenhaag. Het achtererf met fruitbomen. Aan de zijkant van de boerderij staan enkele knotlinden die passen op de plek. Ze verzachten het grote dak van het achterhuis.

Aan de noord- en oostzijde is geen ruimte om extra groen aan te planten. Dit is niet hinderlijk. Met het aanpassen van de bestemming zal er ruimtelijk gezien niets veranderen. Het bouwvolume en oppervlakte verharding neemt niet toe. Tevens blijft het erf ontsloten door de bestaande inritten.

De dierenweide kent een passend raster. In de weide staan enkele fruitbomen die aangevuld worden met drie hoogstamfruitbomen. Hiermee krijgt het achtererf wat meer groene massa zonder dat de dierenweide moet verdwijnen.

Samenvatting

De landschappelijk inpassing bestaat hoofdzakelijk uit het behouden van de bestaande beplanting.
aanplant van drie nieuwe hoogstamfruitbomen.



het concept plan



Legenda

1. Bestaande volwassen leilinden behouden
2. Bestaande beukenhaag behouden
3. Bestaand struweel/(fruit-) bomen behouden
4. Bestaande fruitbomen behouden
5. Aanplant hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus (bij voorkeur oud
Hollandse soorten)
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge
afstand van 8-10 (m)
Totaal 3 stuks met als eindbeeld enkele
fruitbomen in de dierenweide

erf buren

geen eigendom

geen eigendom



erf