

An aerial photograph of a landscape, possibly a park or a residential area, with a large orange circular area in the center. The background is a teal color with a diagonal line pattern.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hogeveldsweg 2 Giethem



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

2298

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

11 maart 2022

Bestandsnaam

2298-RKP-001.indd

Aantal pagina's

9

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

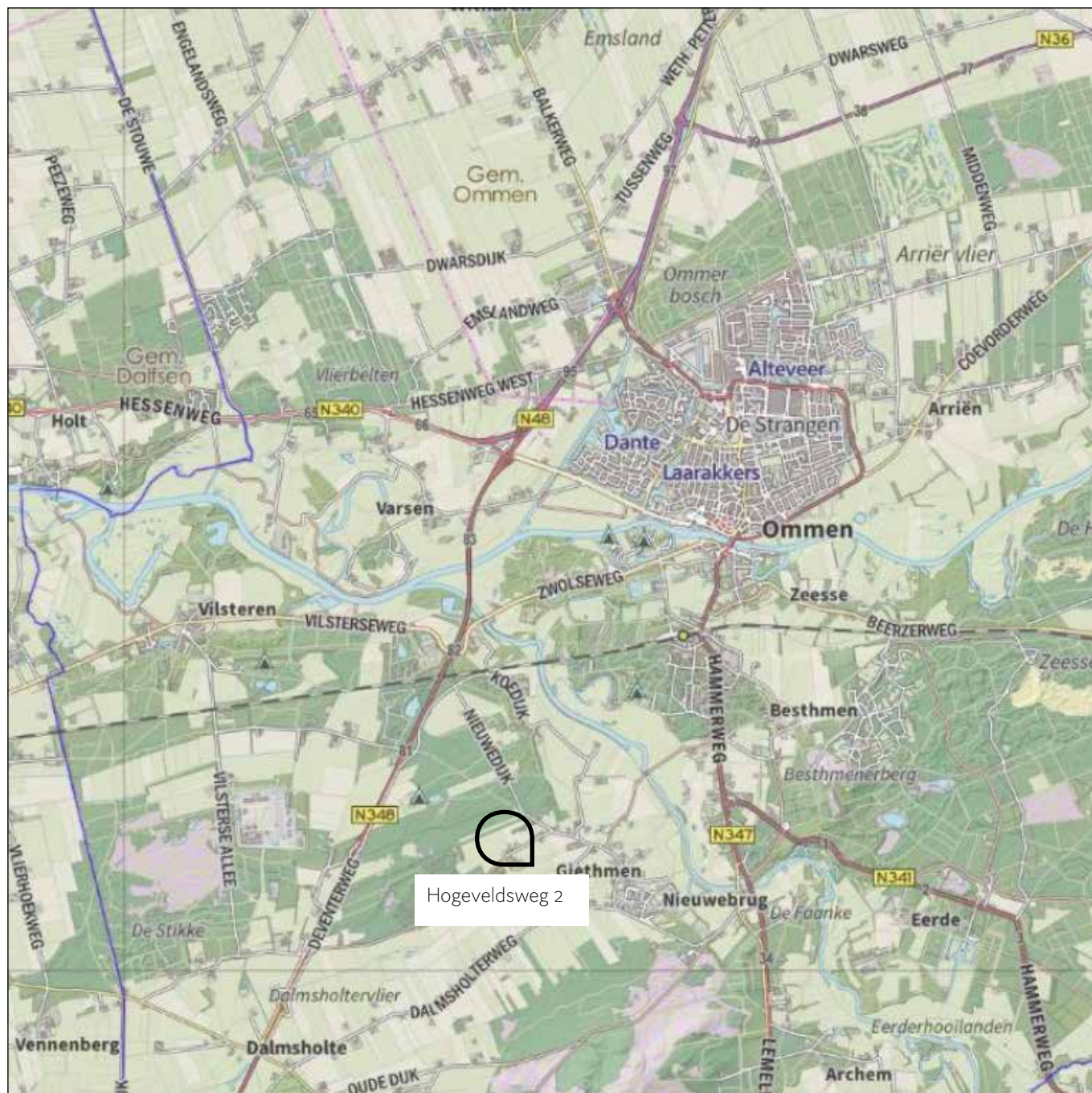
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	landschapsontwikkelingsplan ommen	4
2.3.	Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een wijzigingsplan aan de Hogeveeldsweg 2 te Giethem. Initiatiefnemers willen op deze locatie naast een agrarisch bedrijf een minicamping starten.

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 erf landschappelijk goed moet worden ingepast.

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.





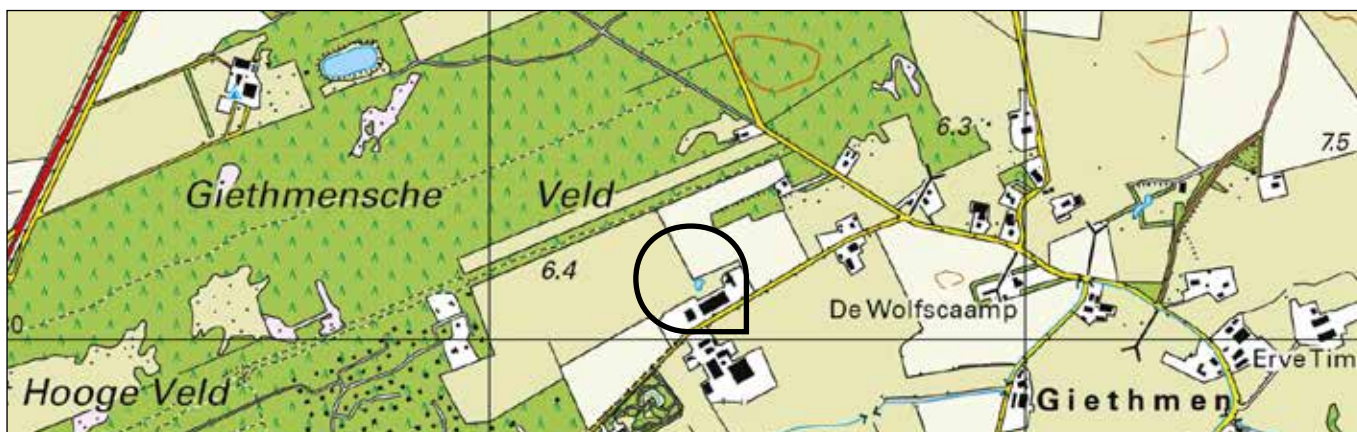
Het erf is een
voormalige melk-
veehouderij en
omgebouwd tot
kwekerij.



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:

Dekzandvlakte en Oude hoevenlandschap

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke ver-

schillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Het erf ligt in het oude hoevenlandschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschaps elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide velden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

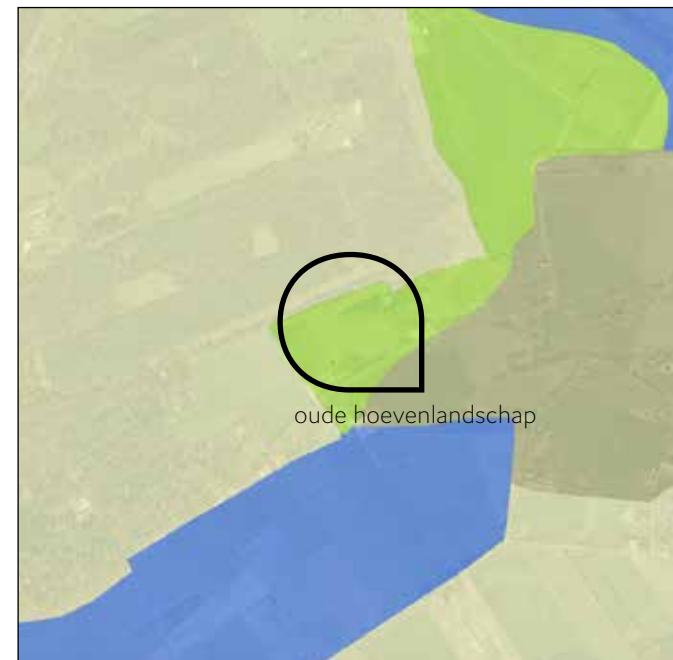
2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN OMMEN

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:



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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 ont-
 wikkelen 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

De gebouwen staan evenwijdig aan de kavelrichting en zijn
 georiënteerd op de weg.

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



jonge ontginningslandschap

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde jonge heideontginningslandschap dat eerste helft twintigste eeuw is ontstaan. Het erf ligt op de overgang naar het veel nattere vliergronden ten zuiden van de Hogevelsweg naar de drogere veldgronden aan de noordzijde. Deze drogere veldgronden zijn tweede helft twintigste eeuw ingeplant met bos. Hier is een bungalowpark ontwikkeld. ('t Giethmenseveld).

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is veelal een duidelijke scheiding tussen het 'voor-erf' met enige sierbeplanting en het 'achtererf' dat veel functioneler is ingericht met schuren en enige verharding. De gebouwen staan uitgelijnd van elkaar op het erf en kennen veel grote schuren en stallen. Primair is het een agrarisch gebied.

Het plangebied sluit aan op deze kenmerken. Het erf bestaat uit een modern landelijke woning en een grote voormalige ligboxenstal die op een passende wijze is gerenoveerd. De materialen zijn ingetogen en passen in de omgeving. Op het erf is streekeigen beplanting aanbracht in de vorm van bomen (beuken) hagen en lei- fruit.

Ten westen van de schuur staan op de voormalige kuilvoerplaten enkele kweektunnels. Aan de zuidzijde van de schuur, is de kwekerij. Hier staan de Pawpaw planten.

Het erf wordt ontsloten door drie inritten en er is voldoende



het erf met de reeds aangebracht beplanting.

de ruimte om op het erf te (par-) keren.

Aan de noordzijde is op het achtererf een natuurvijver gegraven die langs de randen extensieve beplanting heeft. (wilg/ elzen/riet).

Op het erf staan verschillende fruitbomen. Opvallend is de rij met volwassen leipen aan de westzijde. Deze beplanting schermt het erf vanaf de westzijde geheel af.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf vormt een cluster in het landschap
- de gebouwen staan uitgelijnd op het erf
- het erf kent een duidelijke voor- en achterkant
- de bestaande woning en schuur passen in het landschap
- het karakter van deze woning is streekeigen;
- het erf en het landschap dient een bepaalde maat van openheid te behouden
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het is passend op het erf om groen aan te planten in de vorm van bomen/hagen, het is echter niet nodig om het gehele erf te verstoppert achter groen
- functioneel landschap

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

kampeergelegenheid met max. 25 plekken

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het erf;

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 (essen- en hoevenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;

de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing, het gaat hier om een kleinschalige ontwikkeling.



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Een voorwaarde om medewerking te verlenen is het zorgvuldig inpassen van het erf. Bij deze wijziging moet dit geborgd worden in het ruimtelijk kwaliteitsplan. De ruimtelijke kwaliteit van dit erf moet behouden blijven. Dit wordt met name bepaald door het behouden van de reeds aangebrachte beplanting. Onderscheid tussen het voor- en achtererf is daarbij belangrijk. Dit moet ook tot uiting komen op het erf.

De functionele inrichting met streekeigen hagen en bomen dienen behouden te blijven. Deze passen de woning met opstallen nu al goed in. Het kampeerveld max bestaan uit maximaal 25 plekken. Er is gekozen om de plekken rondom de kwekerij te voorzien. Langs de randen van het erf is reeds beplanting aangelegd. Hierbinnen vind de ontwikkeling plaats.

De leipere aan de westzijde en de beukenhaag aan de zuidzijde passen het erf op een goede manier in. De opslag en eventuele geparkeerde auto's worden hiermee uit het zicht ontnomen. Het kampeerveld hoeft niet verstopt te worden achter groen. Gasten willen juist genieten van het uitzicht. Het is in dit type landschap niet passend om het erf af te schermen middels opgaande beplanting. Het is hier altijd open geweest en ook de overige erven in het gebied kenmerken zich juist door de aanwezigheid van grote bomen op het erf en het ontbreken van een duidelijke groene rand. Wel worden er pleksgewijs struweel aangeplant om enerzijds de campers af te schermen en anderzijds om beschutte plekken te maken. De bestaande ontsluitingen blijven behouden en zorgen dat het erf op een veilige wijze ontsloten wordt.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Er mag geen stedelijke uitstraling ontstaan. Indien er in de toekomst extra structuurbepalende beplanting op het voorerf wenselijk is dan moet dit in de vorm van streekeigen hagen (bijvoorbeeld beuken of taxus). Hiermee blijft de bestaande uniforme uitstraling behouden.

De aangebrachte beplanting op het erf is passend en voldoende voor het inpassen van deze ontwikkeling. De concrete landschapsmaatregelen bestaat dan ook uit het behouden van de opgenomen en benoemde bestaande elementen en het toevoegen van plekken met struweel. Tevens wordt er een beukenhaag aangeplant tussen de parkeerplaats en de kampeervelden.



erf

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur t.b.v. kwekerij
3. Tunnels t.b.v. kwekerij
4. Bestaande natuurvijver
5. Bestaande volwassen leiperen
6. Bestaande beuken
7. Bestaande beukenhaag
8. Parkeren en opslag kwekerij
9. Bestaande keerwand
10. Bestaande kwekerij
11. Bestaande tuin met Rhododendron/Taxushagen en sierbeplanting
12. Volwassen zomereiken langs de weg
13. Aanplant stuweel bestaande uit:

Rode kornoelje - *Cornus sanguinea*
Meidoorn - *Crateagus monogyna*
Vlier - *Sambucus nigra*
Hazelaar - *Corylus avalana*
Duindoorn - *Hippophae rhamnoides*
Krent- *Amelanchier lamarckii*

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m2 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een struweel van ca. 3 (m) hoog
14. Aanplant beukenhaag - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 2 (m) hoog



project	2298	bestand	2298-eip-1vwx
datum	11 mrt. 2022	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:1000
tekeningno	1 (3)	versie	1.0