



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Lemelerweg 53a Lemele



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

2122

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

16 febr. 2022

Bestandsnaam

2122-RKP-001-3.indd

Aantal pagina's

18

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.

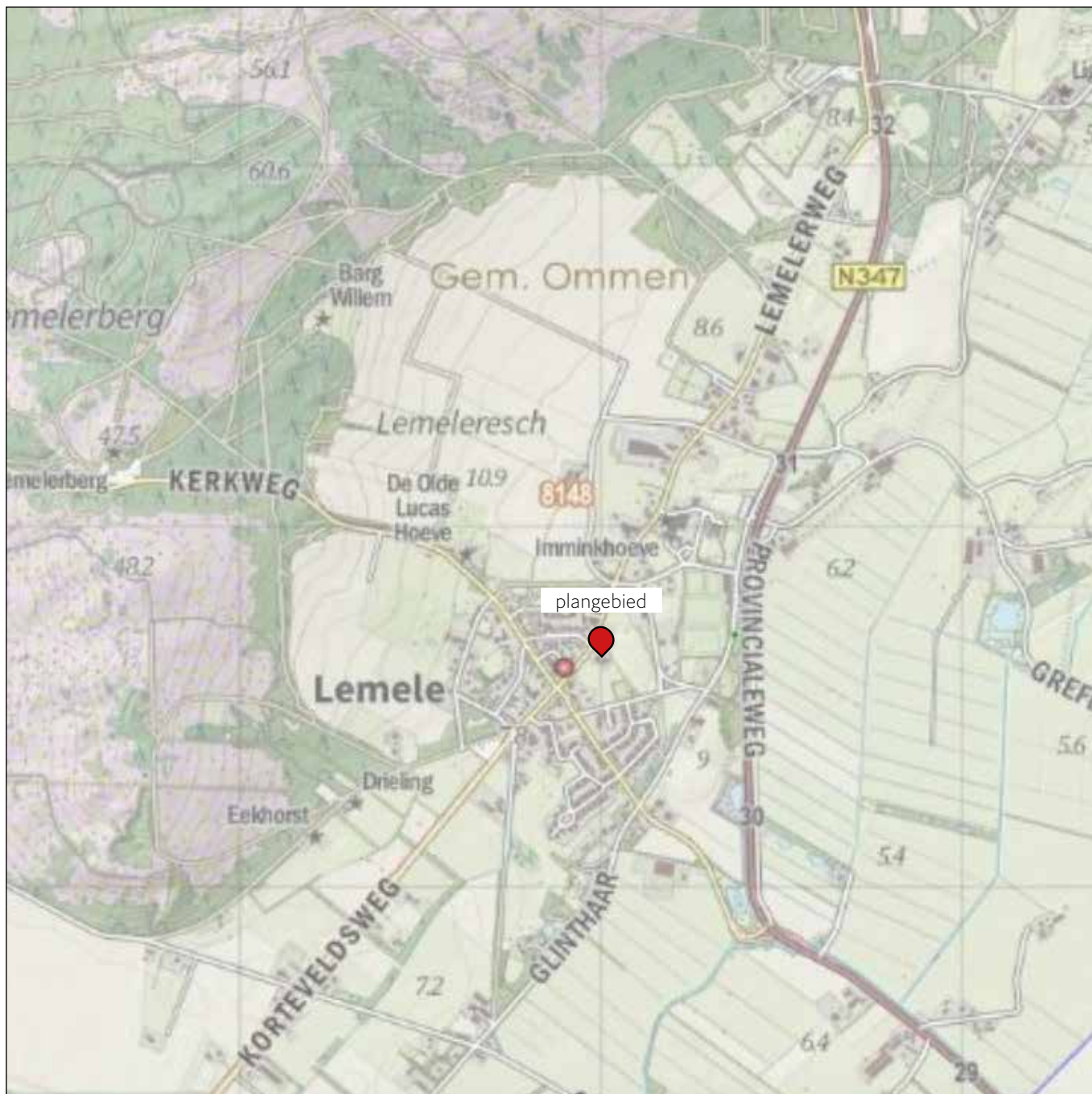
INHOUDSOPGAVE

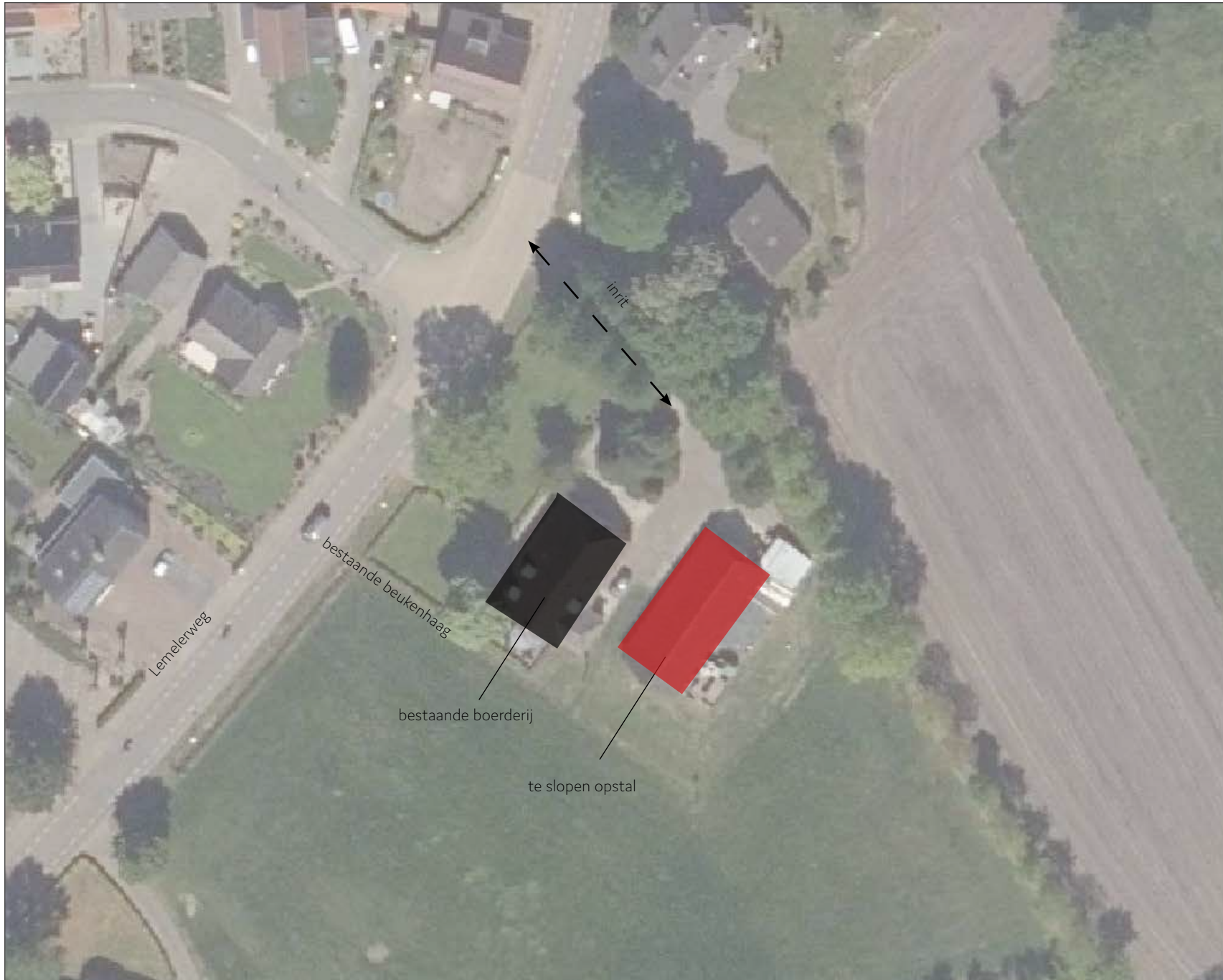
1 INTRODUCTIE	4
2 VIGEREND BELEID	3
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente Ommen	4
3 BESTAANDE SITUATIE	7
3.1. het erf in het landschap	8
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1. ruimtelijk onderbouwing	10
4.2. samenvatting maatregelen	10
5 LANDSCHAPSMAATREGELEN	13

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Lemelerweg 53a te Lemele Door de Vereniging CPO Lemele is het verzoek ingediend om op dit perceel (plaatselijk bekend erf Bennink) een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) te realiseren dat genoemd wordt Erven Benninck. Het betreft daarbij een woonproject waarbij in 2 bouwvolumes 8 nieuwe wooneenheden mogelijk worden gemaakt en waarbij de bestaande boerderij op het perceel geschikt wordt gemaakt voor dubbele bewoning.

De gemeente Ommen wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door een passende architectuur en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf waarbij bestaande waardevolle beplanting behouden blijft.

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





Het erf ligt op geringe afstand van de Lemelerweg. Het erf bestaat uit een woonboerderij en een schuur die gesloopt zal gaan worden.

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

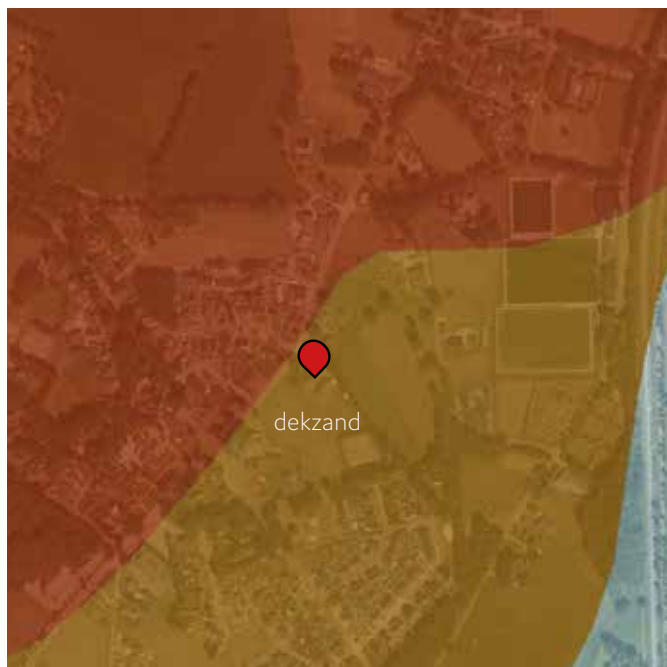
Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag
De laag van het agrarisch-cultuur landschap
De stedelijke laag
De laag van de beleving

De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet van toepassing op beide erven. De natuurlijke laag en de laag van de agrarische cultuur landschappen wordt toegelicht.

Natuurlijke laag:

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 (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Het agrarisch cultuurlandschap:

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt



een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

2.2. GEMEENTE OMMEN

Landschapontwikkelingsplan

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-

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 aan de Lemelerweg 53a ligt in het Essen- en kampenlandschap.

Landschapontwikkelingsplan

Het plangebied ligt in het essen- en kampenlandschap.

verstrooide bebouwing met een afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos;

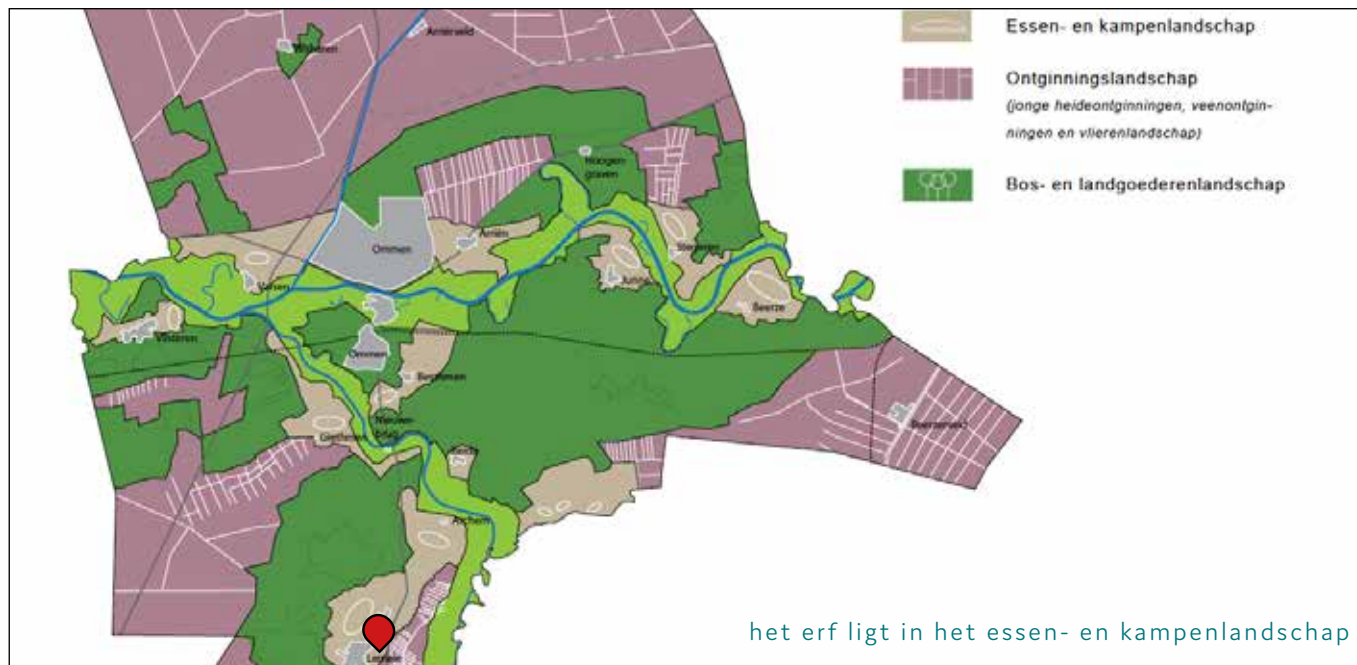
aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden; relatief hoog en bolgelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steil-randen) zijn landschappelijk waardevolle objecten;

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.

Maatregelen:

Het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan de landschappelijke karakteristiek in de vorm van bosjes, houtwallen en struwelen.

Sturen:

openhouden van aanwezig akkercomplexen.

kleinschalige structuur in stand houden, ook bij kavelruil.

karakteristieke en historische bebouwing, zoals boerderijen, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke koesteren en

waar mogelijk herstellen, waardoor de cultuurhistorie van de plek behouden blijft.

landschapsgerichte, kleinschalige recreatie en agrotourisme (kamperen bij de boer, Bed & Breakfast, streekproducten) worden gestimuleerd, mits ook wordt bijgedragen aan versterking van het landschap (erfplanting en bijdrage aan omgeving)

rode ontwikkelingen, die mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristiek van het essen- en kampenlandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen. Het Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied vormt hiervoor het ideeënkader.

Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit

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.

Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

Erven liggen geclusterd, verspreid rondom de essen en kampen

Bebouwing ligt ordeloos gesitueerd ten opzichte van de weg

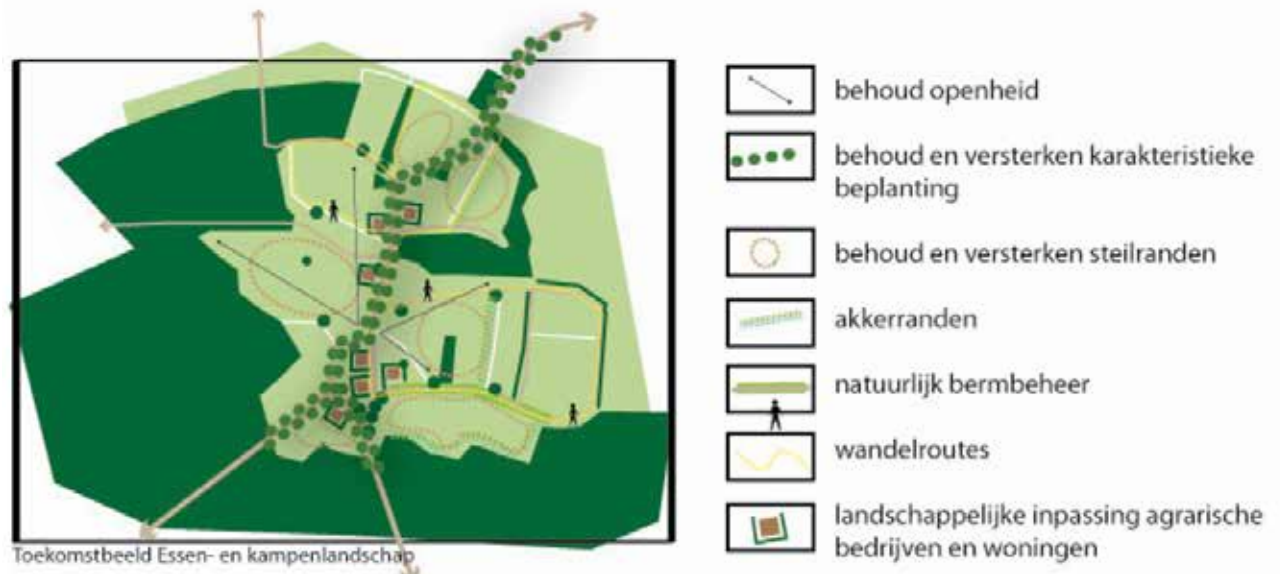
Gebouwen gaan op in het landschap door hun situering.

Een losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen op het erf grote dakvlakken

zadeldak met lage goten, evt wolfseinden of een dakschild bescheiden siertuin op het voorerf in combinatie met de moestuin en fruitgaard, omgeven door een haag (meidoorn, beuk, liguster)

Eiken (groepen) op de erven, knot- en leilindes.

Solitaire bomen op het erf, bijvoorbeeld een kastanjeboom



toekomstbeeld volgens het inspiratieboek

3.1. HET ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf is uniek gelegen tegen de voet van de Lemelerberg in het kleinschalige agrarische landschap van Lemele. Het erf is begin 20e eeuw ontstaan. .

Het erf is gelegen in een kleinschalig landschap. Middels een slingerende inrit wordt het erf ontsloten. Het ligt met name aan de zuidzijde relatief open in het landschap. De noordzijde wordt afgeschermd middels een houtsingel.

Op het erf staat een grote Hollandse linde en de inrit wordt begeleid middels haagbeuken. De tuin voor de woning wordt afgeschermd met een beukenhaag.

Aan de zuidzijde staat een grote schuur naast de boerderij. Deze schuur kent geen gebruikswaarde meer en is bouwkundig in een minder goede staat. Het achtererf is veel opener ingericht en hier gaat de weide over naar het erf. Een eenvoudig raster is enkel de afscherming.

Met de sloop van de schuur en het herbouwen van twee volumes op het erf moet ook het erf landschappelijk opnieuw worden ingericht.

Uitgangspunten voor de herinrichting:

Het landschap is kleinschalig en bestaat uit verschillende ruimtelijke kamers. De erven liggen veelal aan de weg of vrij in het veld op enige afstand van de Lemelerweg;

de erven vormen een ensemble met een hoofdgebouw en enkele nevengebouwen (veelal schuren).

het plangebied is al eeuwen bewoond, het akkercomplex rondom is hiervan getuige, de gaafheid van het totale plangebied is waardevol voor de omgeving;

aanwezigheid van groen in de vorm van bomenrijen en hagen;

groot verschil in hoogte, ten noorden aanmerkelijk hoger (Lemelerberg) dan ten zuiden van het erf, de bebouwing ligt op de rand van hoog naar laag;

ontsluiting op de Lemelerweg middels een passende inrit;

het erf ligt tegen de kern van Lemele aan; aanwezigheid vitale waardevolle en passende beplanting.



beukenhaag rond woning en grote linde



het erf met de boerderij en schuur



bestaande inrit met beuken

Uitgangspunten initiatiefnemer:

bestaande woning splitsen in twee woninge;
toevoegen van twee volumes met in totaal 8
wooneenheden
nieuwe volumes in schuurarchitectuur;
voldoende privacy op het erf voor de 10 wooneenheden;
behouden gebiedseigen beplanting.

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het
essenlandschap zoals is omschreven in het
landschapsontwikkelingsplan.

Uitgangspunten provincie:

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

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Erven Benninck krijgt een nieuwe functie. Was het erf tot voorkort in gebruik door één huishouden, dit zullen er tien worden. Naast de bouw van twee schuurvolumes betekend dit ook dat het erf opnieuw ingericht wordt. Op pagina 11 is het inrichtingsplan weergegeven.

De bestaande boerderij blijft behouden en is qua hierarchie het belangrijkste volume op het erf. Hier achter staan de schuurwoningen. Het erf wordt door één inrit ontsloten en er is voldoende ruimte om te (par-) keren. In verhar-

ding wordt onderscheid gemaakt in de rijbaan (gebakken klinker). Het voetpad (grote betontegel of geel gebakken klinker) en de parkeervakken (grasbetonsteen). Verharding wordt zo min mogelijk toegepast. De schuurwoningen kennen geen voortuin waarmee de rust op het erf behouden blijft. Iedere wooneenheid heeft een eigen tuin die onderling worden afgeschermd middels een wilde ligusterhaag. Deze haag kent door de bloei een hoge ecologische waarde en is half wintergroen. Hiermee word ter voldoende privacy in de tuin verkregen.

Rondom de te splitsen boerderij wordt een bestaande beukenhaag verlengd. Aan de noordzijde zal een meidoornhaag de geparkeerde auto's afschermen. Er is bewust gekozen om verschillende hagen toe te passen. Dit bevordert de biodiversiteit. Op het erf zullen verschillende nestkastjes worden opgehangen waarmee ook de vogels een plek krijgen.

Op het erf zullen enkele solitaire bomen worden geplant die passen in het landschap. Een walnoot op de hoek van het perceel op de overgang naar het weiland en twee Hollandse lindes op het erf. De bomen geven tesamen met de te behouden bomen bescherming op het erf en verzachten de bouwvolumes op het erf.

De erven in het 'essenlandschap' kennen een groene uitstraling door de aanwezigheid van grote bomen en struiken in de tuin en op het erf. De bestaande groenelementen maken dat het erf op deze plek grotendeels al goed wordt

ingepast. De grote bomen op het erf, de hagen die er al jaren staan en de aanwezige volwassen houtsingel aan de noordzijde verankeren en het erf in het landschap.

De zuidzijde daarentegen wordt open gehouden. Het is passend in het landschap dat de schuurwoning hier te zien is. Van oorsprong stonden de schuren open naar het weiland zodat het vee naar binnen kon.

Het inrichtingsplan sluit qua inrichting aan op de gebiedskenmerken van het 'essenlandschap' die omschreven staan in het landschapsontwikkelingsplan. De bebouwing vormt één erf door de geclusterde ligging en wordt middels de aanplant van bomen en hagen niet afgeschermd maar vormt een relatie met het omliggende landschap. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

oorspronkelijke erf blijft zo veel mogelijk behouden
acht nieuwe woningen in twee volumes in
schuurarchitectuur, hiermee blijft de hierarchie van het
boerenerf behouden;
bestaande inrit blijft behouden
het erf blijft zich als eenheid presenteren;
bestaande beplanting kan behouden blijven;
op het erf worden extra bomen aangeplant, deze
schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste
groene uitstraling;
middels streekeigen hagen worden de tuinen
afgeschermd en de geparkeerde auto's uit het zicht
ontnomen;
groene parkeerplaatsen zodat hemelwater kan infiltreren.



erfontwikkelaar

uitzoom erf in landschap



Middels een adequate erfinrichting wordt het nieuwe erf ingepast. Daarbij is aandacht voor het oorspronkelijke erf.

4.3. BEELDKWALITEIT WONINGEN

Op de inrichtingstekening (pag 11) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. De woningen zullen afzonderlijk van de Welstandsnota getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Hiermee is de hiërarchie tussen de bebouwing, dat een essentieel onderdeel van de beeldkwaliteit is, geborgd. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van de schuurwoningen te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

Positionering op de kavel en inhoud woning:

Er is ruimte om onder architectuur de woningen vorm te geven. De compensatiewoningen staan overeenkomstig het erfinrichtingsplan aan de noord- en oostzijde van de bestaande woning en hoort hier ruimtelijk gezien bij. De voorkomende schuren op de erven in dit deel van Lemele zullen als inspiratie moeten dienen. Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan van de schuurwoning met een architectuurstijl passend bij het erf.

Vorm

De 8 wooneenheden bestaan uit maximaal twee volumes; ieder volume heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
het dak dient te bestaan uit een zadell- of schilddak met een helling van 35-50 graden;
de nokrichting in de lengte van het gebouw;
het bijgebouw moet geïntegreerd worden met het hoofdgebouw en moet dezelfde dakhelling, nokhoogte en verschijning krijgen.

Detailering en materiaalgebruik:

De detailering van de volumes dienen sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderijen en landelijke woningen die langs de Lemelerweg staan;
de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot. Het vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, geen goot is ook mogelijk;
de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving
eenduidig materiaalgebruik zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdekseld hout en keimwerk, stucwerk is niet toegestaan.
in alle gevels van de volumes worden dezelfde hierboven omschreven materialen gebruikt ;
zonnepanelen vormen een onderdeel van het gebouw, ze worden uitgelijnd en aaneengesloten geplaatst op het dak of apart op het erf.

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
de volumes hebben altijd een langwerpige hoofdvorm, de kap kan twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling);
er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm eenduidig blijft;
de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;
het dak kan voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren);
één schoorsteen per volume is toegestaan mits dit een onderdeel van de architectuur is, anders een donkere eenvoudige pijp.

De volumes moeten een moderne maar sobere uitstraling kennen die past op een boerenerf. Het wordt aangemoedigd dat de architect op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Op de volgende pagina zijn referentiebeelden opgenomen



referentiebeelden voor de meer onder één kap schuurwoningen

Legenda

1. Bestaande beukenhaag rondom tuin
2. Nieuw aan te planten beuken - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m²
Aanplanten in driehoeksverband
Eindbeeld is een haag van max. 1,5 (m) hoog
3. Nieuw aan te planten wilde liguster - *Ligustrum vulgaris*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog
4. Nieuw aan te planten meidoorn - *Crateagus monogyna*
Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m¹
Aanplanten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
5. Nieuw aan te planten Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
6. Nieuw aan te planten walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom

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.



Hollandse linde



hagen op het erf



meidoornhaag



sfeerbeeld inrichting erf



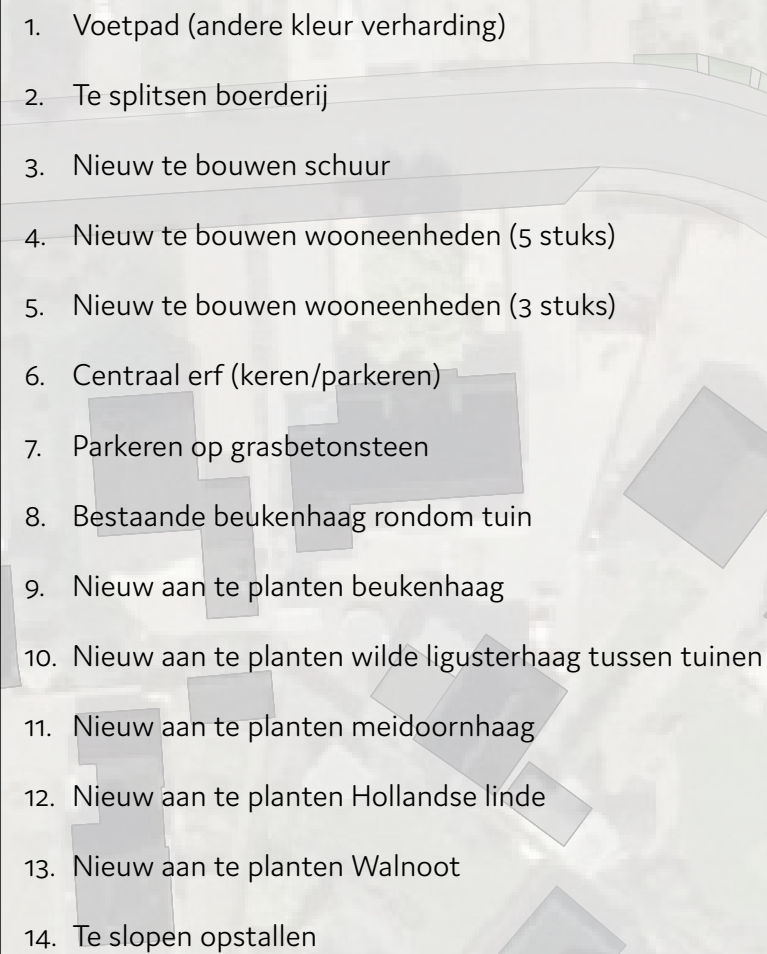
gebakken verharding



groen parkeren

erf

Legenda

- 
1. Voetpad (andere kleur verharding)
 2. Te splitsen boerderij
 3. Nieuw te bouwen schuur
 4. Nieuw te bouwen wooneenheden (5 stuks)
 5. Nieuw te bouwen wooneenheden (3 stuks)
 6. Centraal erf (keren/parkeren)
 7. Parkeren op grasbetonsteen
 8. Bestaande beukenhaag rondom tuin
 9. Nieuw aan te planten beukenhaag
 10. Nieuw aan te planten wilde ligusterhaag tussen tuinen
 11. Nieuw aan te planten meidoornhaag
 12. Nieuw aan te planten Hollandse linde
 13. Nieuw aan te planten Walnoot
 14. Te slopen opstallen



Legenda

1. Bestaande beukenhaag rondom tuin
2. Nieuw aan te planten beuken - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m²
Aanplanten in driehoeksverband
Eindbeeld is een haag van max. 1,5 (m) hoog
3. Nieuw aan te planten wilde liguster - *Ligustrum vulgaris*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog
4. Nieuw aan te planten meidoorn- *Crateagus monogyna*
Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m¹
Aanplanten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
5. Nieuw aan te planten Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
6. Nieuw aan te planten walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom



project	2122	bestand	2122-ejp-1vwx
datum	16 feb 2022	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Landschapsmaatregelen Lemelerweg 53a Lemele

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28