



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Beerzerweg 23 Beerze



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

1923

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

13 juli 2020

Bestandsnaam

1923-RKP-001.indd

Aantal pagina's

11

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

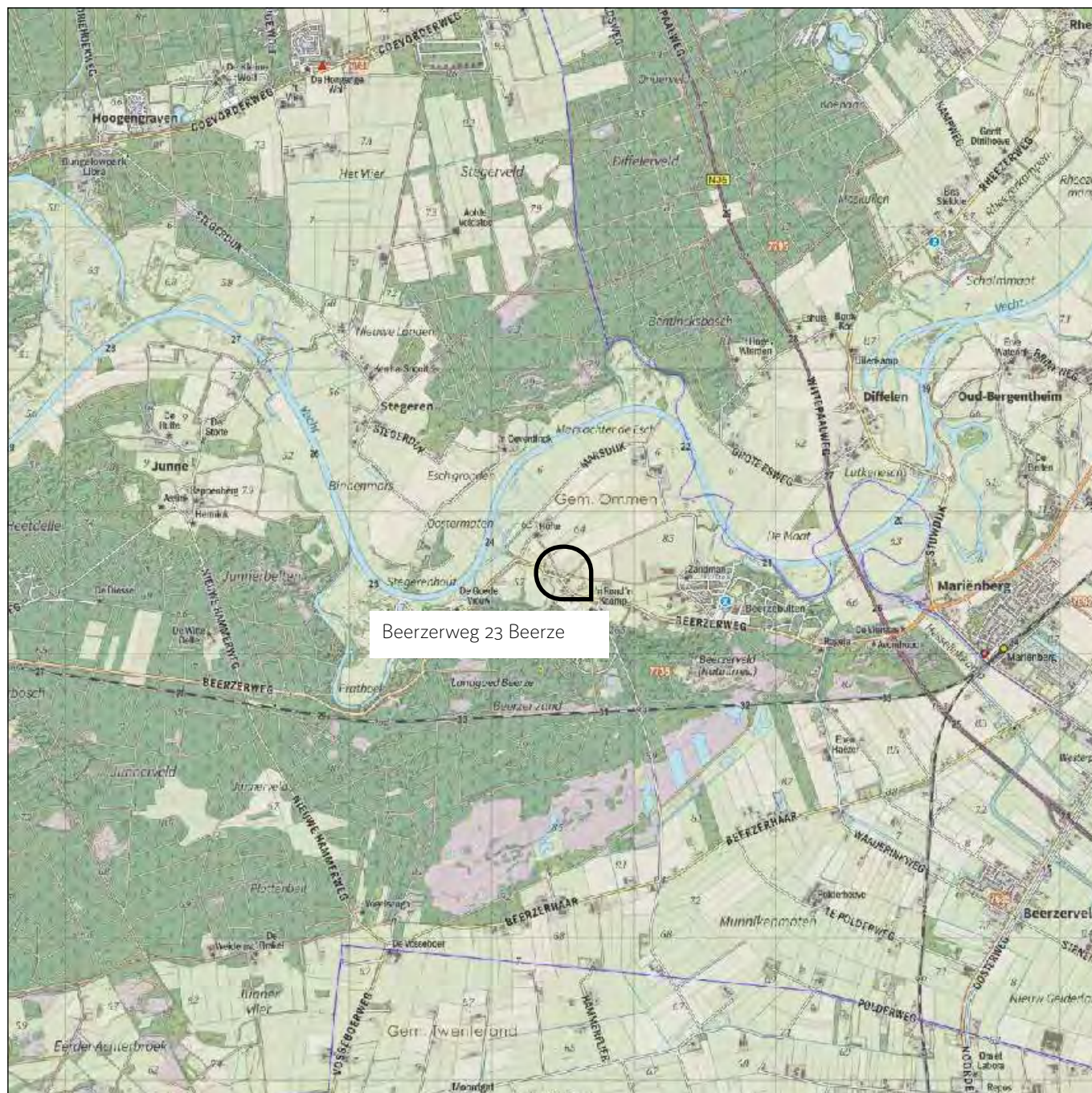
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente ommen	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	8
5	LANDSCHAPSMAATREGELEN	9

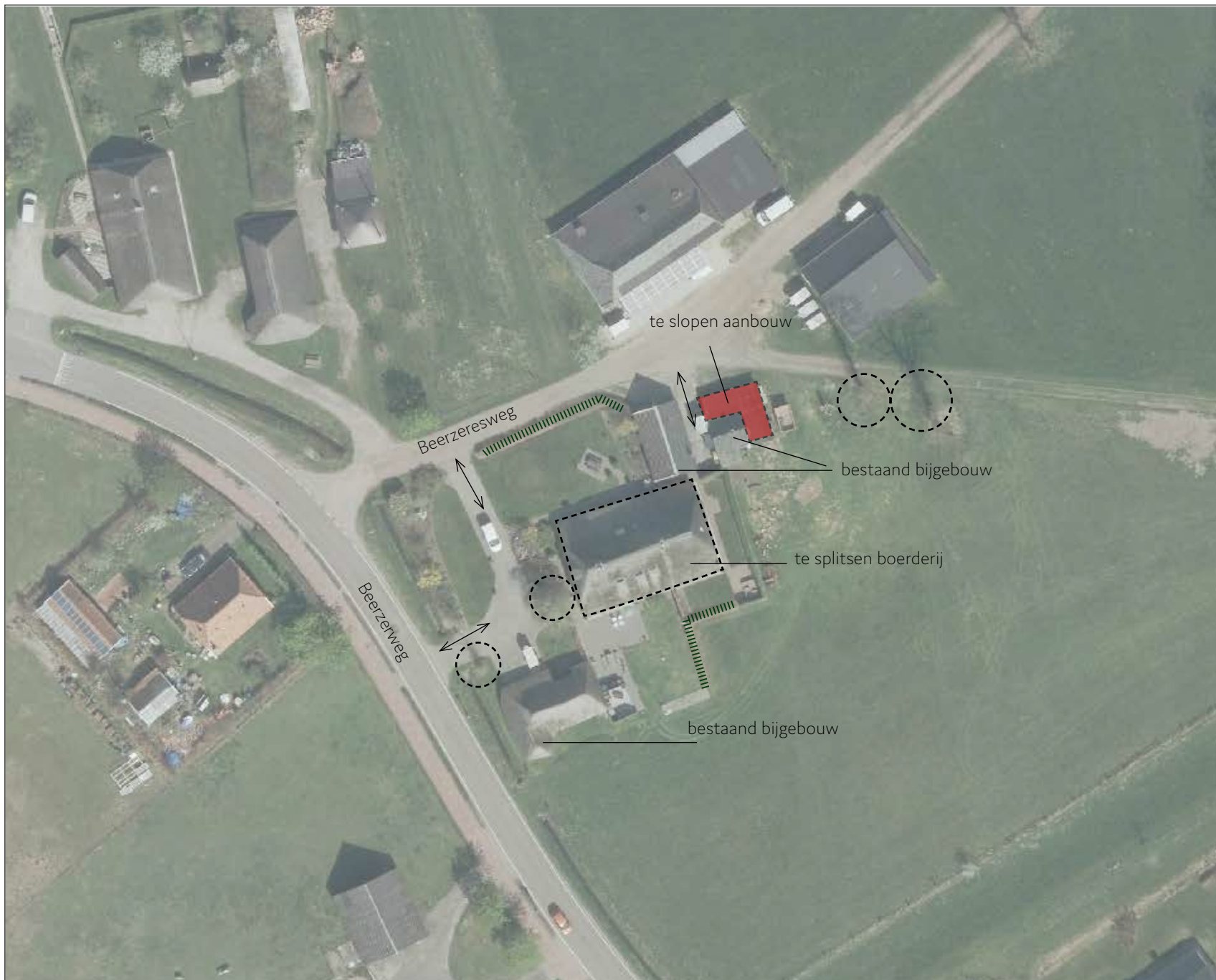
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging aan de Beerzerweg 23 te Beerze. Initiatiefnemers willen op deze locatie een bestaande karakteristieke boerderij splitsen in twee wooneenheden.

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 de boerderij en het erf de oorspronkelijke structuur en verschijning behoudt.

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 onderdeel van de buurtschap Beerze. Dit oude essendorp langs de Vecht tussen Marienberg en Junne bestaat uit een reeks van erven langs de weg.

De boerderij is aange-merkt als karakteristiek en kent een monumentale status. Tesamen met de bijgebouwen vormt het een waardevol ensemble.

bestaand erf



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 Hoevenlandschaplandschap

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.

Landschap 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.

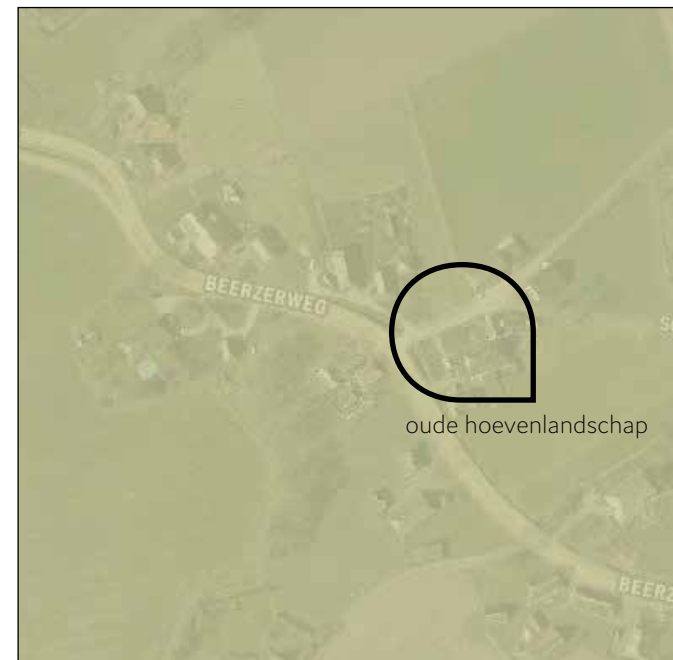
2.2. GEMEENTE OMMEN

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 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 cultuur-historische 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 verkavelingsstructuur.

Het erf en het landschap:

Oude erven en het landschap zijn sterk 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

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.

De 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 de erven, knot- en leilindes.

Solitaire bomen op het erf, bijvoorbeeld een kastanjeboom

Markante erfafscheidingen ontbreken

De gebouwen staan ordeloos rond de es en zijn niet altijd georiënteerd op de weg. Aan de randen van de erven, langs de kavelgrenzen zijn bomenrijen en houtsingels aanwezig die hoger zijn dan de bebouwing. Meestal een bescheiden siertuin aan de voorzijde omgeven door een lage haag en enkele solitaire bomen op het voorerf.

meer info: inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit gemeente Ommen

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het plangebied maakt onderdeel uit van één van de oudste buurtschappen die Ommen kent. Van oorsprong is het een enclave van hallenhuisboerderijen. Beerze ligt vlak aan de Vecht. Het gebied wordt hoog gewaardeerd door de vele monumentale boerderijen, de oude schuren met vlechtwerk en het contrast tussen de open essen (hogere delen) de krans met groene erven en de bossen.

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.

Opgaande beplanting komt met name voor op de overgang van de lager gelegen weiden naar de es. Het erf aan de Beerzerweg 23 kent ook geen gesloten beplanting. Enkel een aantal streekeigen hagen kaderen het erf af. Achter en naast de boerderij is een tuin met enige sierbeplanting. Het erf wordt ontsloten door meerdere inritten. Een bestaande boerderij (twee wooneenheden) blijft tezamen met de bijgebouwen behouden.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het omliggende landschap. Daarmee zijn de erven een groene krans langs de es op de overgang van de uiterwaarden van de Vecht naar het zuidelijk gelegen bos. In de nabije omgeving komt veel bos (op de natte of juist hoge delen) voor. Het contrast met de meer open vliergronden is

waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Bij het splitsen van de boerderij zal er op het erf niet veel veranderen. Het voorhuis is bereikbaar via de Beerzeresweg waarmee er geen nieuwe onsluiting nodig is. Wel zal het erf iets groter worden. Aan de noordzijde wordt een deel van de weide bij het erf aangetrokken. Hiermee kan een betere landschappelijke inpassing worden voorzien.

Daarnaast wordt een aanbouw aan een bakhuis verwijderd waarmee een impuls wordt gegeven op het erf.



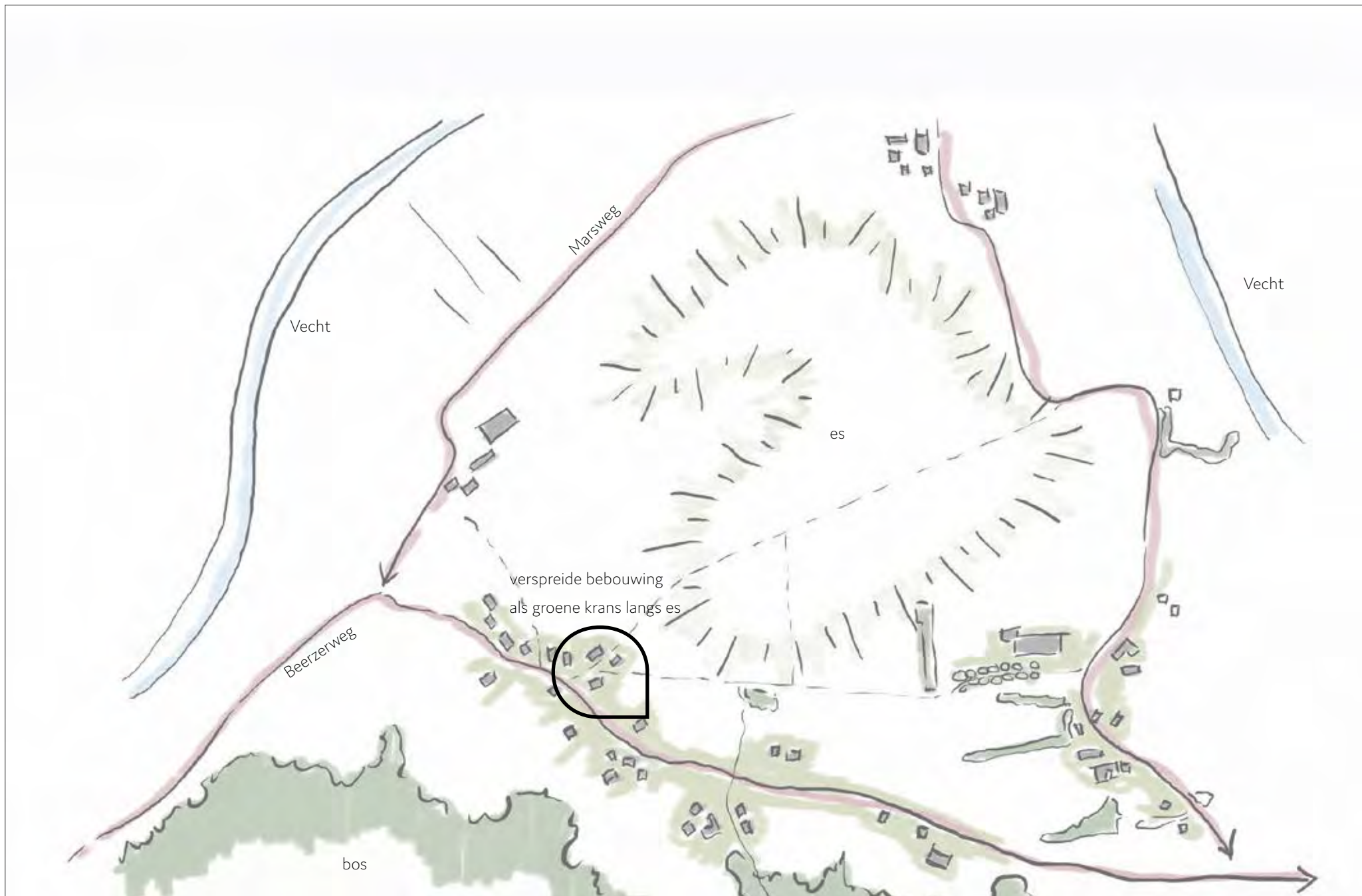
de bestaande woning



de te slopen houtstek aan karakteristiek bakhuis

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan verstrooid op het erf
- het erf kent een duidelijke voor- en achterkant
- de bestaande boerderij past in het landschap het karakter van deze boerderij is waardevol;
- 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
- geen harde grenzen van het (achter) erf



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

splitsen bestaande boerderij;
behouden bestaande bijgebouwen;
verwijderen houtstek aan bakhuis;
voldoende privacy tussen de tuinen;
behouden bestaande structuurdragende
gebiedseigen beplanting

Uitgangspunten gemeente:

splitsen karakteristieke boerderij kan
mits het erf zich als een eenheid blijft
presenteren;
landschappelijk goed inpassen van het
gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van
het essenlandschap zoals is omschreven
in het Landschapsonwikkelingsplan;

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de
gebiedskenmerken (essenlandschap)
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 woningsplitsing mag niet het beeld ontstaan dat er een 2/1 kap op het erf staat. De ruimtelijke kwaliteit van dit cultuurhistorisch waardevolle erf moet behouden blijven. Dit wordt met name bepaald door het behouden van de verschijning van de boerderij. Onderscheid tussen het voor- en achtererf is daarbij belangrijk. Dit moet ook tot uiting komen op het erf. Zo zal aan de noordoostzijde het erf iets vergroot worden waarmee het mogelijk wordt een voortuin aan te leggen. Als afscherming is gekozen om een beukenhaag aan te planten. Deze beukenhaag vormt samen met enkele solitaire bomen een passende overgang van het erf naar het land. het achtererf daarentegen blijft open en wordt deels afgeschermd met enkele struiken en een ondiepe sloot. De ontsluiting van het erf blijft hetzelfde.

Het erf langs de Beerzerweg komt overeen met de karakteristiek van het essenlandschap. De huidige bebouwing staat verstrooid en staat vrij open in het landschap. Over het algemeen zijn de erven half open, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en hagen. De erven lopen in elkaar over en kennen niet veel opgaand groen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de (achterzijde) van de boerderij. De erven kennen een duidelijke clustering en worden veelal ontsloten door meerdere inritten.

Een bestaande houtstek wordt gesloopt waarmee het bakhuisje weer meer zichtbaar wordt. Het zicht vanaf de es wordt hiermee beter. Langs de Beerzeresweg worden enkele

lindes in een losse zetting langs het pad geplant. Deze geven het erf weer de gewenste groene uitstraling en verzacht de boerderij. Initiatiefnemers vinden het niet wenselijk om bomen dicht aan de boerderij te planten in verband met het behoud van de rietenkap.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop houtstek

aanplant drie Hollandse lindes aan noordzijde erf

aanplant Paardenkastanje voor boerderij

aanplant beukenhaag op nieuwe erfgrans

aanplant drie Zwarte Elzen .



zicht op de es vanaf de Beerzerweg

5 LANDSCHAPS- MAATREGELEN



zwarte els als boom



paardenkastanje



beukenhaag voor boerderij



erf



Legenda

1. Te slopen aanbouw
2. Te splitsen boerderij
3. Bestaande schuur
4. Bestaande struiken als Spirea, sneeuwbal, sering
5. Aanplant van drie Hollandse Linde
6. Aan te planten Paardenkastanje
7. Aan te planten Zwarte Els
8. Voortuin vergroten, afschermen met Beukenhaag
9. Bestaande hoogstam fruitbomen
10. Bestaande Paardenkastanje

zichtlijn op es



project
1923
bestand
1923-eip-1.vwx

datum
13 juli 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1 : 500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Beerzerweg 23 Beerze

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

Legenda

1. Te slopen aanbouw
2. Aanplant van drie Hollandse Linden - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16 Onderlinge afstand ca. 8 (m)
Eindbeeld (geknotte) bomerij op het erf
3. Aan te planten Paardenkastanje - *Aesculus hippocastanum*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
4. Aan te planten Zwarte Els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 14-16 Onderlinge afstand van 8 (m)
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een bomerij
5. Aanplant Beukenhaag - *Fagys sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Totaal ca. 50 m1 - 250 st.
Eindbeeld is een geschoren haag



project
1923
bestand
1923-eip-1.vwx

datum
13 juli 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1 : 500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Beerzerweg 23 Beerze

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