



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

hessenweg west 1 ommen 14112016



Opdrachtgever	BJZ.nu bestemmingsplannen Almelo
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1267
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	14 november 2016
Bestandsnaam	1267 001 eip -01.indd
Aantal pagina's	11

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	I
1.1.	aanleiding	1
2	PROVINCIAAL BELEID	2
2.1.	gebiedskenmerken	2
2.2.	ontwikkelperspectief	3
2.3.	toelichting	3
3	GEMEENTELIJK BELEID	4
3.1.	landschapsontwikkelingsplan gemeente ommen	4
4	HUIDIGE SITUATIE	5
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
5.1.	landschappelijke inpassing	8
6	BEPLANTING	II

I INTRODUCTIE

I.I. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging op het perceel aan de Hessenweg West 1 te Ommen. Op het perceel staan momenteel een boerderij met bijgebouwen. De boerderij zal worden herbouwd waarbij met name een aangebouwd deel niet aan, maar vrij van de woning als schuur wordt herbouwd. Een bestaande schuur wordt behouden en een oorspronkelijke hooimijt zal worden opgeknapt.

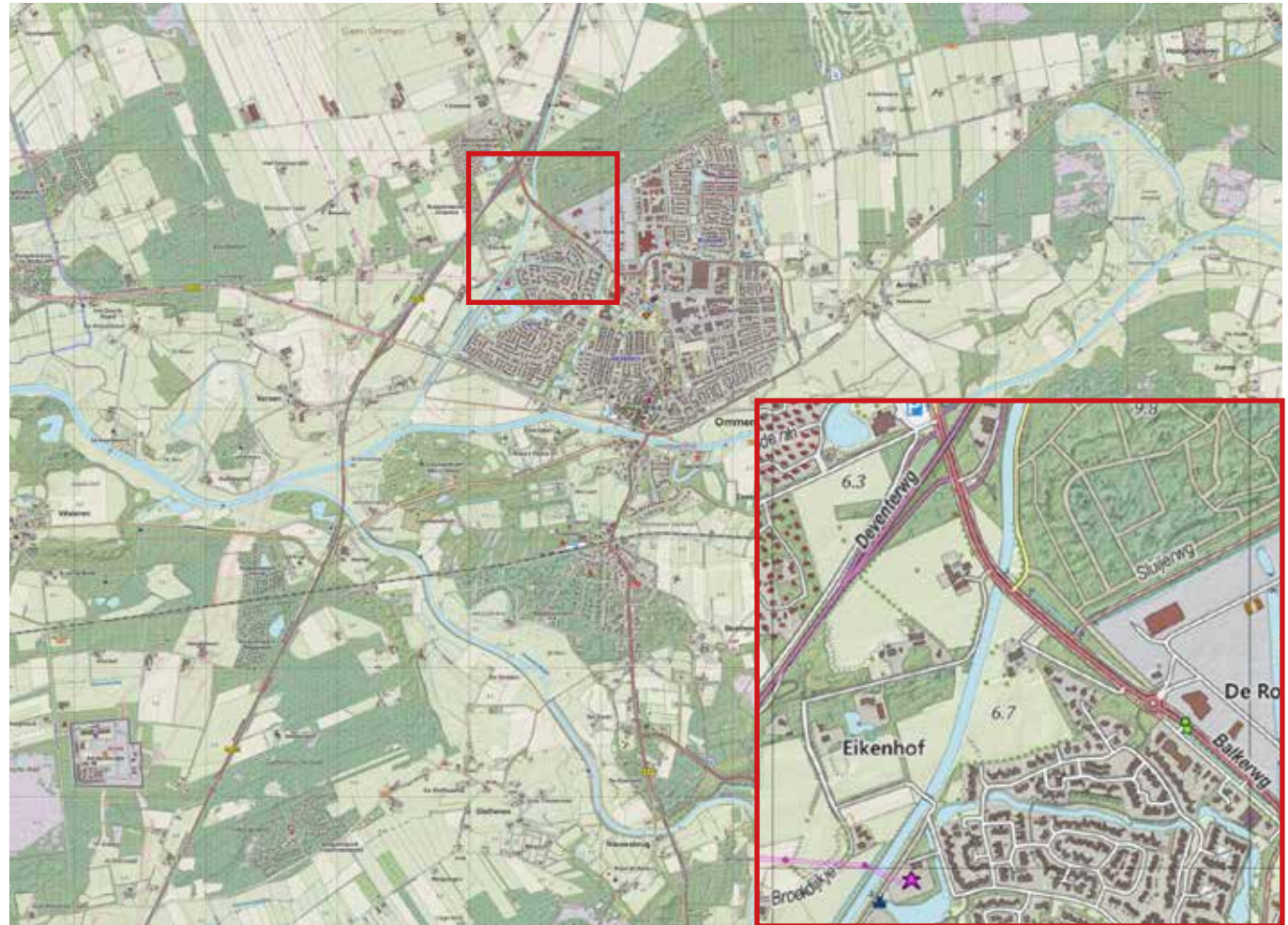
In het kader van duurzaamheid heeft de initiatiefnemer de wens om een zonnepanelenveld van zo'n 250 m² te voorzien voor eigen gebruik.

Voor deze ontwikkeling is een juiste landschappelijke inpassing gewenst. Het erf ligt aan de rand van de kern Ommen. Het perceel vormt in de oksel Ommerkanaal - Balkerweg met naastgelegen erven een cluster van gebouwen waar omheen al diverse bomen en groenopstanden staan. Het plan zal hierop aansluiten.

Er is sprake van een functieverandering op een waardevolle plek. Hierdoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan benodigd. Er is sprake van een bouwplan waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is, zonder Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige

medewerking voor de ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Locatie plangebied

2 PROVINCIAAL BELEID

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 gebieds-kenmerken het uitgangspunt.

2.1. GEBIEDSKENMERKEN

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

- De natuurlijke laag (figuur 1)
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap (figuur 2)
- De stedelijke laag (figuur 3)
- De lust en leisure laag (figuur 4)



Figuur 1: de natuurlijke laag; dekzandvlakte- en rug-



Figuur 2 het agrarisch cultuurlandschap:
Oude Hooienlandschap



Figuur 3 de stedelijke laag; woonwijken 1955 - nu



Figuur 4 de lust en leisure laag; Donkerte

2.2. ONTWIKKELPERSPECTIEF



Figuur 5: ontwikkelperspectief: Mixlandschap

pelijke eenheid (buitengebied) te behandelen waarbij het Landschapsontwikkelingsplan richting geeft aan dergelijke plannen.

In de ontwikkelingsperspectieven (figuur 4) wordt het gebied met 'mixlandschap' aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent dat ruimte voor landsbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid wordt geboden.

2.3. TOELICHTING

Het oude hoevenlandschap (figuur 2) bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven).

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

De stedelijke laag (figuur 3) is hier benoemd als: woonwijken 1955 - nu. Echter gelet om de landschappelijke karakteristiek is door de gemeente aangegeven het erf als landschap-

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN GEMEENTE OMMEN

Het LOP geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Daarbij komen zowel de maatregelen in het landschap als geheel, als de maatregelen in zes onderscheidende gebieden aan bod. Naast het LOP is een inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied opgesteld. Het boek vormt een inspiratiekader voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijk initiatieven.



Deelgebied gemeentelijk beleid: Essen- kampenlandschap

GEBIEDSKENMERKEN

Landschapstype: essen- en kampenlandschap

Landschapskenmerken

- Afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos;
- 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 van dit landschap. De ecologische waarden worden vergroot door het behoud en versterken van landschapselementen, akkerranden, en verschrallen van bermen. De landbouw heeft een functie die past binnen dit kleinschalige landschap. Tevens is er ruimte voor kleinschalige functies.

Sturen:

- openhouden aanwezige akkercomplexen
- kleinschalige structuur in stand houden
- karakteristieke en historische bebouwing koesteren en waar nodig herstellen, waardoor de cultuurhistorie van de plek behouden blijft;
- rode ontwikkelingen, die mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het essen- en kampenlandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen. Het inspiratie-

boek Ruimtelijk kwaliteit Buitengebied vormt hiervoor het ideeënkader.

Maatregelen:

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

4 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt nabij een belangrijke toegangsweg naar Ommen, de Balkerweg vanuit Balkbrug, aan het Ommerkanaal. Het erf maakt onderdeel uit van het Essen- en kampenlandschap. Het erf kan worden benoemd als eenmanses. Het gebied ligt op een uitloper van het hoevenlandschap en maakt onderdeel uit van het karakteristieke kleinschalige mozaïek van beplantingen en bebouwing. Rond 1900 was de locatie veel dichter beplant dan in de huidige situatie. Het gebied aan de zuidzijde, nu bekend als de Ommer wijk Dante bestond vooral uit akkers als onderdeel van essensysteem. Aan de noordzijde lag het Varsenerveld, een groot moeras- en heidegebied met het Ommerbosch als grote ruimtelijke eenheid. Een bosje aan het kanaal en houtwallen nabij het erf zorgden voor een besloten plek. De loop van het Ommerkanaal knikte juist ter hoogte van dit erf in zuidoostelijke richting richting Ommen. Later is deze omgelegd in zuidwestelijke richting. De noord-zuidverbinding tussen Ommen en Balkbrug liep oorspronkelijk straks langs het erf nabij de aansluiting met de Hessenweg. Ook na ontginning van de heide is in de huidige situatie is nog veel herkenbaar van de oude karakteristieke structuren. De essen zijn nog tamelijk gaaf aanwezig, de laarakkers zijn getransformeerd tot nieuwe woonwijk. De bebouwing in de omgeving is toegenomen, beplanting is afgenomen. De noordzijde van Ommen staat

nog steeds in sterke relatie met het omringende landschap. De ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving is zowel cultuurhistorisch gezien als in de ruimtelijke beleving waardevol.

Het plangebied bestaat uit een boerderij met deel, aangebouwde schuur en vrijstaand bijgebouw. Het geheel heeft een sterk verwaarloosd karakter. Het erf daarentegen kent in de basis veel cultuurhistorische kwaliteit en is beschermenswaardig. Op het erf staat reeds een waardevolle boombeplanting. Deze wordt behouden. De initiatiefnemer sloop de woning met aangebouwde schuur. Daarvoor worden een nieuwe vrijstaande schuur, woonboerderij en de oorspronkelijke hooimijt teruggebouwd. Met de herontwik-

keling van deze locatie moet gezocht worden naar een rustige, ingetogen inrichting. Een heldere structuur en eenheid in materialen en beplanting geven de ruimtelijke kwaliteit de gewenste kwaliteit.

UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- De karakteristiek van het landschap behouden; in het essen- en hoevenlandschap is de voorkeur meerdere kleinere gebouwen (hoofd- met bijgebouwen) als ensemble te voorzien in plaats van één groter gebouw;
- toevoegen van gebiedseigen groen;
- het erf moet zich als een eenheid presenteren;
- deels zicht op het erf behouden.
- het erf moeten aansluiten op de bestaande landschap-



Het plangebied rond 1900

pelijke structuren;

- rekening houden met verschillende functies op het erf;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting Balkerweg (ontsluiting);
- keren en parkeren op eigen erf;
- streekeigen, deels gesloten beplantingen, bomen en hagen op het erf;
- bebouwing in passende architectuur, kleurstelling sober in natuurlijke tinten en als materialen hoofdzakelijk, steen, hout, riet of pannen;
- huidige boerderijstijl blijft behouden.



de bestaande boerderij wordt deels herbouwd



oude fruitbomen blijven behouden



bestaand bakhuisje blijft behouden

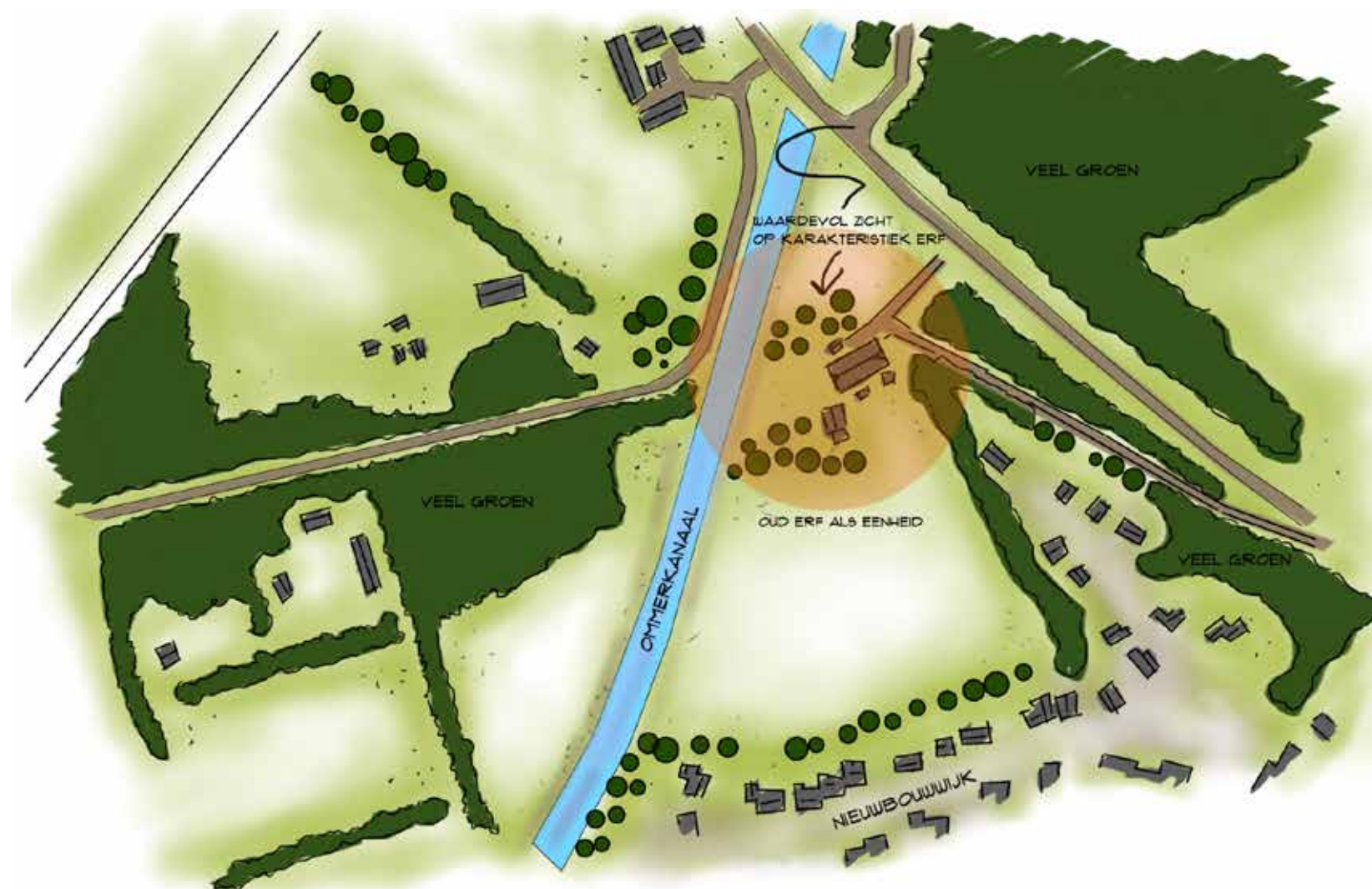


de nieuwe woning zal veel authenticiteit kennen



gebiedsvreemde beplanting wordt verwijderd





5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

5.1. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het erf inrichtingsplan is weergegeven op pagina 9.

Het erf ligt in een uitloopegebied van Ommen. Recent is er aan de noordzijde een industrieterrein aangelegd. Het erf ligt op een kruispunt van wegen en het Ommerkanaal. Van oorsprong liep de Hessenweg West over het erf. Dit is bij het kanaliseren van het Ommerkanaal verandert tot de situatie zoals die nu is. Het erf kent nog veel oude karkateristieke elementen. Zoals een bakhuisje, een oude hooiberg, een wagenberging, oude eiken en fruitbomen. Ook de losse zetting van gebouwen met groen is karakteristiek voor het landschap.

Met de functieverandering van agrarisch naar wonen zal het bebouwde oppervlakte niet toenemen. Doordat bebouwing meer verspreid op het erf wordt gepositoneerd en groen wordt toegevoegd zal het gehele erf beter in de omgeving passen. De boerderij zal herbouwd worden met veel authentieke eigenschappen. Gezien de sterk verstedelijkte omgeving kan dit als een meerwaarde gezien worden.

De inrit blijft behouden om een duidelijke en logische ontsluiting te voorzien. Naast het erf, met name aan de oostzijde, liggen bestaande houtopstanden. Deze blijven be-

houden. Om het erf meer te verbinden met de omliggende groenstructuren is gekozen om aan de zuidzijde van het erf een houtwal aan te leggen. Deze houtwal zal het erf vanaf de nabijgelegen woonwijk afschermen. Vanaf de Balkerweg vormt de houtwal een fraaie groene achtergrond die de gewenste vergroening van het gebied bevordert.

Op het erf zullen enkele solitaire bomen aangeplant worden (beuk en linden en walnoten), waardoor het cultuurhistorisch karakter wordt versterkt. Langs het Ommerkanaal is deels een nieuwe elzensingel voorzien waarmee zicht op en van de Balkerweg wordt beperkt. Deze elzen zullen als hakhout worden beheerd, hierdoor ontstaat een transparante wand en wordt het erf niet geheel afgesloten. Nabij de tuin zal aan de oever een aantal knotwilgen voorzien worden. Aan de noordzijde van het erf staan eiken in een losse setting langs de perceelgrens. Nabij de entree staan nog enkele fruitbomen. Deze zullen behouden blijven en zijn ingepast in het plan. De groene elementen laten, samen met de vele volwassen bomen de woning met bijgebouwen opgaan in de omgeving. Om enige afscherming van de tuin te hebben zal een beukenhaag geplant worden. Schuttingen moeten vermeden worden in het buitengebied. De tuin kan naar eigen inzicht aangelegd worden.

Aan de zuidzijde is het zonnepanelenveld voorzien van zo'n 250 m². De hoogte van het veld zorgt voor een minimale landschappelijke impact. Ter afscherming/inpassing wordt rondom het panelenveld een lage beukenhaag (1 m.) aangebracht. Aan de zuidzijde is eveneens een paard-



rijbak voorzien, deze bak wordt afgeschermd door de reeds voorgestelde beplantingen. De bak zal uitgevoerd worden in houten omheining in een sobere donkere kleursetting. Witte linten moeten voorkomen worden, ook rondom de weide.

BASISINSPANNING

- **Het erf blijft een bijzondere groene entree van Ommen;**
- **realisatie/behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap;**
- **de verschijning van de her te bouwen gebouwen zullen authentiek en geïnspireerd op de bestaande waardevolle bebouwing zijn;**
- **karakteristieke erfopbouw blijft behouden;**
- **het totale erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren;**
- **de hoeveelheid gebiedseigen groen neemt toe;**
- **waardevolle bomen blijven behouden;**
- **op het erf worden enkele solitaire bomen geplant;**
- **de paardrijbak blijft uit zicht en uitgevoerd in donkere kleuren, geen witte linten;**
- **keren en parkeren op eigen erf.**

legenda

1. her te bouwen woning
2. schuur + gastenverblijf
3. nieuw te bouwen schuur (250 m²)
4. hooiberg
5. zonnepanelenweide
6. (half-) verharding
7. bestaande waardevolle bomen
8. beukenhaag max. 1 meter hoog
9. nieuw aan te planten beuk
10. nieuw aan te planten lindes
11. nieuw te planten zomereiken
12. nieuw aan te planten elzensingel
13. knotwilgen
14. bestaande hoogstamfruitbomen
15. zichtlijn
16. tuin
17. paardenbak (gedekte kleur)
18. nieuw aan te planten walnoot
19. nieuw aan te planten houtwal

ERFINRICHTINGSPLAN Hessenweg West | Ommen

schaal 1:1000 op A3

20 januari 2017

ontwerp: Herbert Oldehinkel



Erfinrichting ingezoomd als bijlage op schaal toegevoegd



BOMEN (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
9	Fagus sylvatica	Beuk		solitair		14-16	1
10	Tilia platyphyllos 'Naarden'	Grootbladige Linde		groepen	8 meter	14-16	9
11	Quercus robur	Zomereik		singel	var.	14-16	18
18	Juglans regia	Walnoot		solitair		14-16	2
13	Salix alba	Schietwilg (geknot)		rij	min. 7 meter	14-16	10
HAGEN (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
12 = 70 M1	Fagus sylvatica	Beuk	100%	10 st/m drieh.	20 cm	80-100	350
HOUTSINGEL (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
19 = 750 M2	Quercus robur	Zomereiken	20%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	150
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	25%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	195
	Betula pendula	Ruwe berk	20%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	150
	Viburnum opulus	Geldersche roos	25%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	185
	Rosa canina	Hondsroos	5%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	40
	Fagus sylvatica	Beuk	5%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	40
12 = 140 m1	Alnus glutinosa	Zwarte els	100%		min. 2 meter	180-200	70
(planten volgens tekening)							

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

legenda

1. her te bouwen woning
2. schuur + gastenverblijf
3. nieuw te bouwen schuur (250 m2)
4. hooiberg
5. zonnepanelenweide
6. (half-) verharding
7. bestaande waardevolle bomen
8. beukenhaag max. 1 meter hoog
9. nieuw aan te planten beuk
10. nieuw aan te planten lindes
11. nieuw te planten zomereiken
12. nieuw aan te planten elzensingel
13. knotwilgen
14. bestaande hoogstamfruitbomen
15. zichtlijn
16. tuin
17. paardenbak (gedekte kleur)
18. nieuw aan te planten walnoot
19. nieuw aan te planten houtwal



ERFINRICHTINGSPLAN Hessenweg West | Ommen

schaal 1:1000 op A3
20 januari 2017
ontwerp: Herbert Oldehinkel



BURO
STAD
LAND