

Weerribbenland

Definitieve landschappelijke inpassing



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Weerribbenland

Definitieve landschappelijke inpassing

Opdrachtgever:

Naam: Weerribbenland BV.
Contactpersoon:  
Postbus 170
Postcode, plaats: 7730 AD, Ommen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

Tel.: 
Fax: 
e-mail: 
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	3090.2
Datum:	Januari 2012
Projectleider:	
Opgesteld door:	



INHOUD

INLEIDING	7
1 OMGEVINGSVISIE	9
I Natuurlijke laag	9
II Agrarische Cultuurlandschap	9
III Stedelijke laag	9
IV Lust en leisure laag	11
2 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN EN WELSTANDSNOTA	11
Landschapsontwikkelingsplan	11
Welstandsnota	13
3 KAARTINVENTARISATIE	15
Hoogtekaart	14
Bodemkaart	14
Historische kaart 1850	14
Historische kaart 1934	15
Topografische kaart	15
4 ANALYSE	17
Bodem en landgebruik	17
Structuren in het open landschap	17
Dorpsrand en structuur	17
Het kraggenlandschap	19
5 INRICHTINGSSCHETS	19
De nieuwe dorpsrand	19
Ecologische verbindingszone	21
Verkaveling en slotenstructuur	21
6 BEPLANTINGSPLAN	21
Noordzijde	21
Oostgrens	21
Zuid en westgrens	21
Ossenzijldersloot en Ossenzijlerweg	21



Afbeelding 1. Luchtfoto van Ossenzijl en omgeving met projectgebied omcirkeld



Afbeelding 2. Luchtfoto van Ossenzijl en omgeving met projectgebied omcirkeld

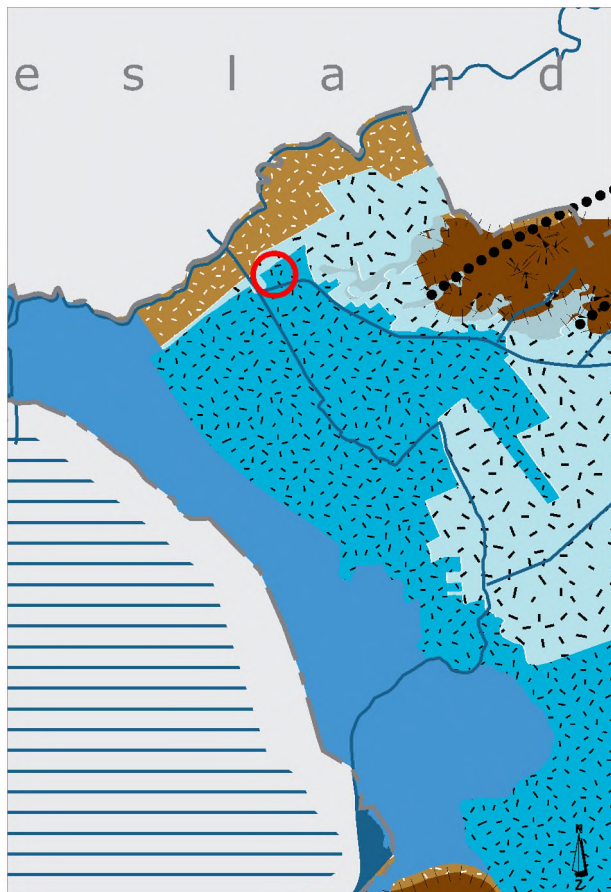


Inleiding

Weerribbenland BV is voornemens een recreatiepark met 60 (vrijstaande) vakantiewoningen, een zestal villa's, een groepsaccommodatie en één beheerdersappartement, te bouwen aan de Ossenzijlersloot. Het perceel bestaat voornamelijk uit grasland en ligt ten noorden van Ossenzijl. Ook zijn er in de huidige situatie een ijsbaan en enkele volkstuinen gevestigd. Het projectgebied is gelegen op korte afstand van Natura 2000 gebieden de Weerribben en de Rottige Meenthe welke belangrijk zijn voor de omgeving.

In volgorde van schaalniveau worden de vigerende beleidsplannen behandeld. Als eerste wordt de Provinciale Omgevingsvisie bekeken. Vervolgens wordt ingegaan op van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en tot slot op het niveau van de elementen die de inrichting van het park bepalen.

Deze rapportage laat zien hoe landschappelijke kwaliteit kan worden gegenereerd dat dit kansen oplevert voor Ossenzijl als verbinding tussen de Weerribben en de Rottige Meenthe en als poort naar de natuur.



Afbeelding 3. Natuurlijke laag

Gebiedskenmerkenkaart Natuurlijke laag

zandgebieden

- stuwwallen
- dekzandvlakte en ruggen
- brongebieden
- beekdalen en natte laagtes

veengebieden

- laagveengebieden (in cultuur gebracht)
- laagveenrestanten
- hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
- hoogveenrestanten

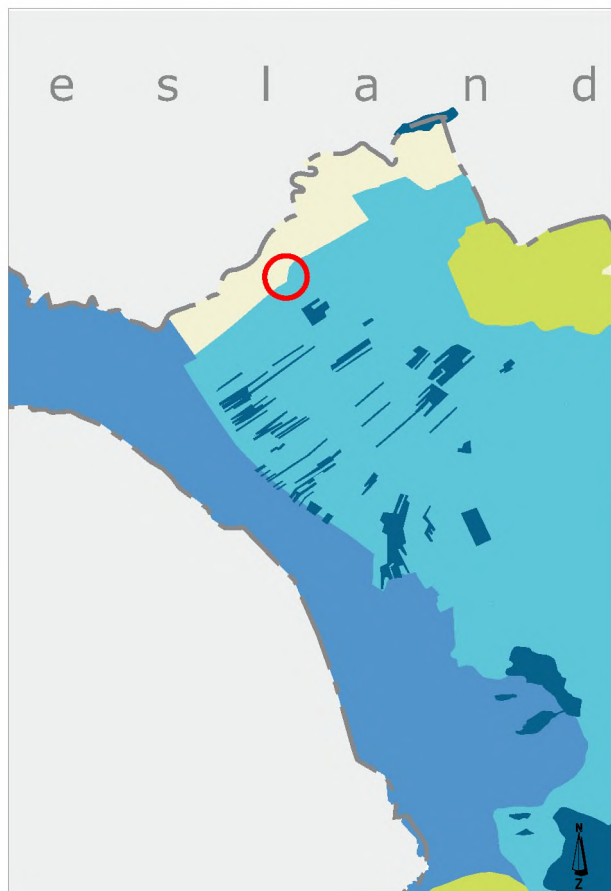
rivierengebieden

- rivierengebied - rivier en uiterwaarden
- oeverwallen
- komgronden

voormalig zuiderzeegebied

- zeekleigebied en randmeren

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295276



Afbeelding 4. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarisch cultuurlandschap

zandgebieden

- essenlandschap
- oude hoevenlandschap
- maten en flierenlandschap
- jonge heide- en broek-ontginningslandschap

veengebieden

- laagveenontginningen
- kraggenlandschap
- hoogveenontginningen
- veenkoloniaal landschap
- hoogveenrestanten

rivierengebieden

- rivierenlandschap - rivier en uiterwaarden
- oeverwallen
- komgebieden

voormalig zuiderzeegebied

- zeekleilandschap

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295277



1

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie gaat uit van een lagenbenadering met vier lagen. Bij elke laag wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van Weerribbenland van invloed is op het in de omgevingsvisie gestelde.

I Natuurlijke laag

De natuurlijke laag gaat onder andere in op de situatie zoals het landschap was voor het menselijk ingrijpen. Het projectgebied valt onder het laagveengebied. In de omgeving zijn nog veel verwijzingen te vinden naar deze oorspronkelijke situatie. Dit komt met name door de grote natuurgebieden in de omgeving. Door de ontginning van de gronden langs de Linde zijn deze natuurgebieden van elkaar gescheiden. Het plan draagt bij aan het verbinden van de Weerribben en de Rottige Meenthe door middel van de beplanting op het vakantiepark. Daarnaast sluit het plan aan op de gestelde ambitie 'Kernen als poort naar de natuur' behorende bij dit laagveengebied. Hierbij zorgt het recreatiepark dat de omgeving toegankelijk wordt voor meer dan alleen dagjesmensen.

De strook tussen de Ossenzijlerweg en de Linde, is het snijpunt van drie landschapstypen. De Rottige Meenthe en De Weerribben maken deel uit van het halfnatuurlijk laagveengebied. Aan de rand hiervan zijn enkele percelen in cultuur gebracht en het park zelf ligt in het landschap van de hogere dekzandvlaktes en ruggen.

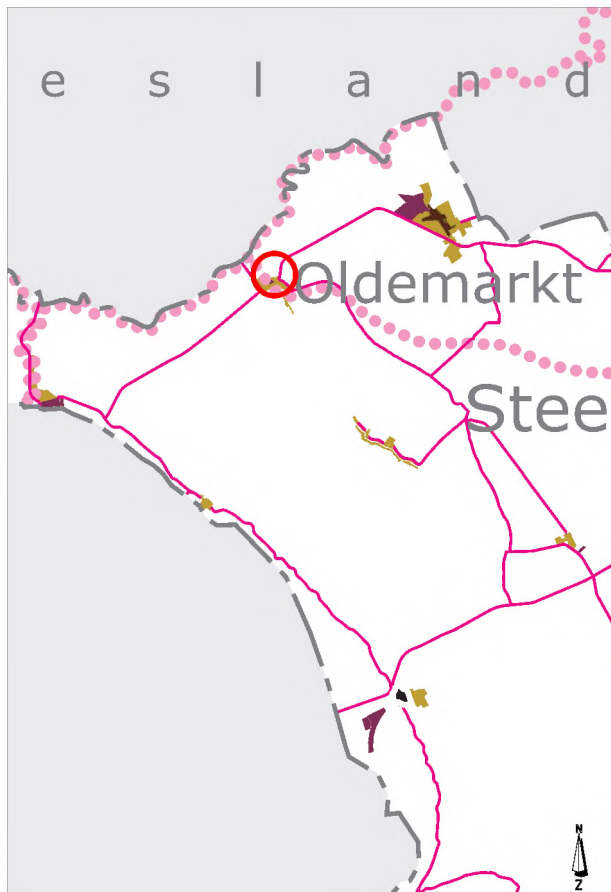
In het verleden zijn de gronden langs de Linde geheel ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Van de natuurlijke vegetatie is geen spoor meer te herkennen. Het hoogteverschil in het landschap geeft handvaten voor het herleiden van de ontstaansgeschiedenis.

II Agrarische Cultuurlandschap

Door de hogere ligging is de grond hier beter bruikbaar voor landbouwkundig en agrarisch gebruik dan de lager gelegen veengebieden. Volgens de kaarten van de omgevingsvisie valt het gebied onder het jonge heide en broekontginningslandschap. Gezien het open karakter vindt het aansluiting bij het zeekleilandschap. Het landschap bestaat uit robuuste structuren. De horizon is er beeldbepalend.

De omgevingsvisie omschrijft haar ambitie als volgt: *"De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die rechthoekige ontginningsstructuren versterken...."*

"Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen"



Afbeelding 5. Stedelijke laag

Gebiedskenmerkenkaart Stedelijke laag

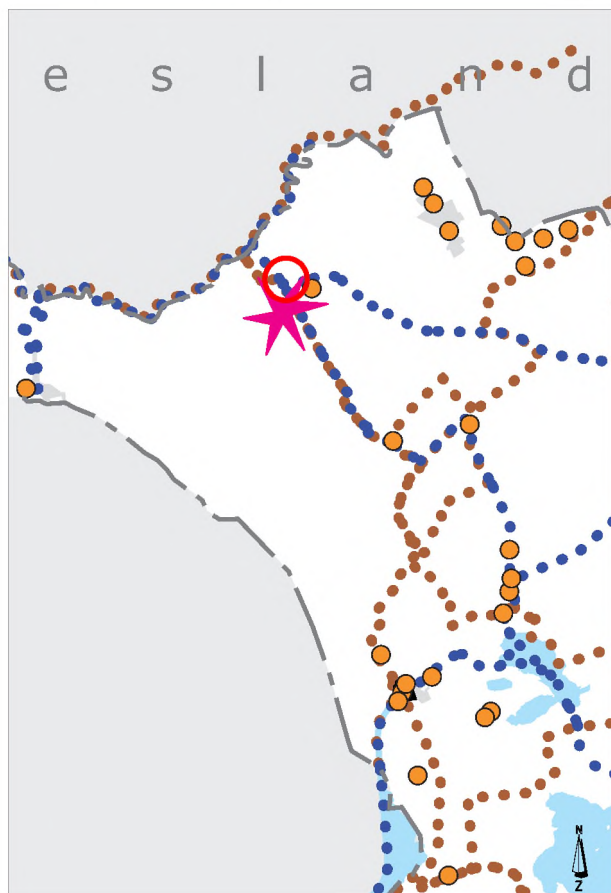
bebouwing

-  historische centra, binnensteden, landstadjes
-  bebouwingsschil 1900-1955
-  woonwijken 1955-nu
-  bedrijventerreinen

infrastructuur

-  autosnelwegen
-  autowegen
-  gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen
-  spoor met stations
-  kanalen en vaarten

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295278



Afbeelding 6. Lust- en leisurelaag

Gebiedskenmerkenkaart Lust- en leisurelaag

landgoederen

-  landgoederen en buitenplaatsen

recreatieve voorzieningen

-  gebieden voor verblijfsrecreatie
-  attracties
-  recreatieve routes

bijzondere plekken

-  stads- en dorpsfronten
-  stads- en dorpsranden

ervaringen

-  donkerte

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295279

III Stedelijke laag

Het projectgebied ligt aan de rand van Ossenzijl en valt daarmee onder het kopje dorpen en buurtschappen, specifiek het kanaaldorp van het laagveengebied. Het kanaal is hier de belangrijkste drager van de bebouwing, functies en infrastructuur. In een later stadium heeft Ossenzijl zich ook gericht op de weg. De weg is hier een tweede drager van gebouwen en functies.

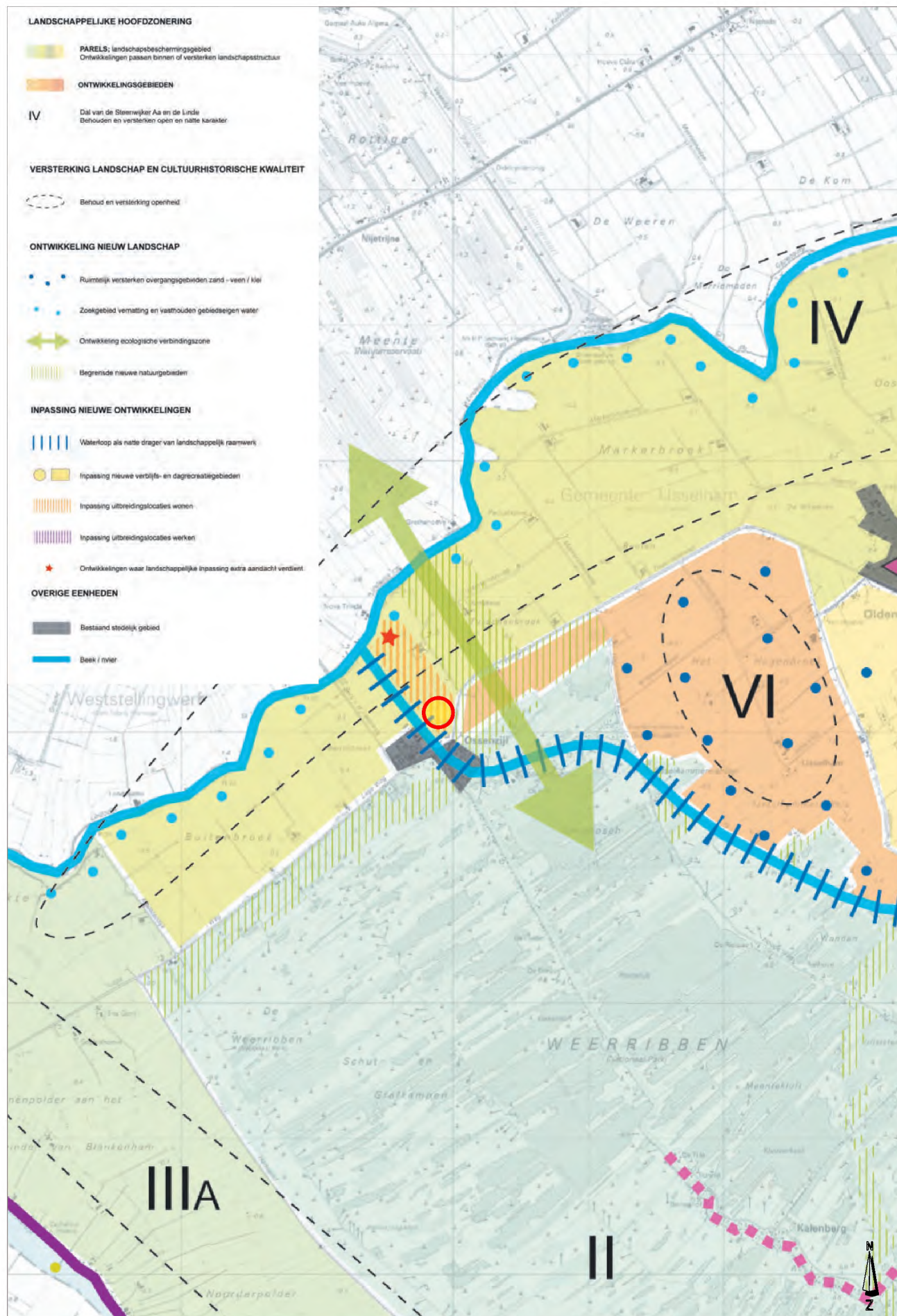
In Ossenzijl komt dit duidelijk naar voren door de langgerekte ligging langs de Ossenzijlersloot. In eerste instantie voornamelijk gelegen aan de kant van de Weerribben. Recentere uitbreidingen, met een meer industrieel uiterlijk, hebben plaats gevonden aan de noordzijde van de Hoofdstraat, langs de Ossenzijlersloot. Ook de geplande ontwikkeling van Weerribbenland takt aan op de Ossenzijlersloot en sluit hiermee aan bij de rest van het kanaaldorp.

IV Lust en leisure laag

Het projectgebied is aangegeven als gebied voor verblijfsrecreatie.

Intern vindt het park aansluiting op de natuurgebieden in de omgeving. De omgevingsvisie geeft de noodzaak aan recreatie meer te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en verblijfsrecreatie onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk.

De inrichting van het park is, zoals gewenst in de Omgevingsvisie, specifiek verbonden met de natuurgebieden en vaarwegen in de omgeving. Het park sluit aan op de bestaande watergangen en natuurgebieden en ontsluit deze daarmee voor de recreant.



Afbeelding 7. Kaart Visie Landschapsonwikkelingsplan



Landschapsontwikkelingsplan en welstandsnota

Landschapsontwikkelingsplan

Het LOP kent het gebied hetzelfde landschapstype toe als de omgevingsvisie en geeft het volgende aan: *“Broekontginningslandschap (jong ontginningslandschap). De natte gebieden langs de Linde... vormen een apart landschapstype. Ze onderscheiden zich van de zeekleipolders door de bodem en verkavelingstructuur. De bebouwing is verspreid in het gebied gelegen...”*

Ossenzijl heeft geen karakteristiek dorpsgezicht. Wel karakteristiek is de dwarsligging ten opzicht van de weg. Het dorp is van oudsher georiënteerd op het kanaal. Momenteel is er vanaf de Ossenzijlweg zicht op ‘kale’ gebouwen zonder al te veel beplanting. Het dorp heeft hierdoor een stenige uitstraling.

Het projectgebied behoort tot deelgebied IV, ‘Dal van de Linde’. Hier wordt vooral ingegaan op de te creëren ecologische verbindingszone. Deze krijgt een natuurlijke uitstraling tegenover de verder strakke inrichting van het landschap.

- Versteende uitstraling tegengaan door toevoegen van groen;
- Dwarsligging / oriëntatie op de Ossenzijlsloot handhaven;
- Robuuste structuren aanbrengen aansluitend op het huidige raamwerk van het landschap.

Welstandsnota

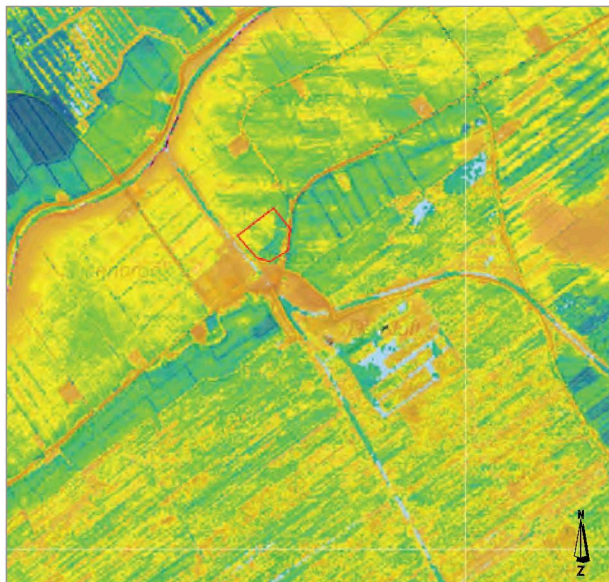
In de welstandsnota is het gebied opgenomen als polder en herverkavelingsgebied.

“Het agrarische landschap is open en rationeel verkaveld. De verspreid staande boerderijen, voornamelijk veeteeltbedrijven, zijn aan de weg gelegen. In het vlakke landschap zijn de boerderijen en de bijbehorende erfbeplanting van veraf zichtbaar. Rondom de boerderijen is de erfbeplanting door Domeinen of in het kader van de herverkaveling als structureel element aangelegd. De erven zijn met de open zijde naar de weg gekeerd... Andere beplanting komt nauwelijks voor.. Vanwege de open structuur zijn vanuit de polder diverse zichtlijnen te trekken.”

Verder wordt specifiek over nieuwe bebouwing het volgende geschreven: *“Recente bijgebouwen zijn vaak buiten de kenmerkende erfbeplanting neergezet waardoor ze te veel opvallen.”*

Het landschap rondom Ossenzijl sluit hierbij aan. Door bij de landschappelijke inpassing van Weerribbenland rekening voldoende groen aan te planten, Past het binnen het huidige landschap. Bij nieuwbouw aan de randen van het dorp, op de overgang naar het buitengebied, dienen doorzichten naar het buitengebied behouden te blijven en te grootschalige bebouwingswanden worden vermeden.

- Voldoende groen aanplanten om huidige landschapsstructuur te behouden en een te grootschalige bebouwingswand te voorkomen;
- Doorzichten naar het landschap behouden.



Afbeelding 8. Hoogtekaart

Hoogtekaart

-  hoger gelegen dan omringende landschap;
- Projectgebied gelegen in polder, -0,3 n.a.p.
- Om te anticiperen op hoog water staat bebouwing er op terpen;
- Agrarische polder zeer vlak, verbonden met de Linde;
- Weerribben / Rottige Meenthe variabele hoogte;
- Ossenzijlerweg en bebouwing is hoger gelegen, terpen en dijken.



Bodemkaart

- Ossenzijl op overgang petgaten (moeras) naar veengronden;
- Projectgebied op zeggeveen met zanddek (sVc) en veenmosveen (kVs - pVs) gronden;
- Langs de Linde; zavel en lichte tot zware klei, profielverloop 1, kalkarm.



Afbeelding 9. Historische kaart 1850

Historische kaart 1850

- Ossenzijl, ontstaan bij de sluis op de kruising van de Lage Weg en de Ossenzijler sloot;
- Bebouwing verbonden aan de Ossenzijlersloot;
- Infrastructuur over het water;
- Weerribben voornamelijk veenbos;
- Van oorsprong bebouwing met een enkele laag, vervenershuisje als basis.



Kaartinventarisatie

Bij elke kaart worden kort de speerpunten opgesomd waar rekening mee moet worden gehouden met de landschappelijke inpassing.



Abbeelding 10. Historische kaart 1934

Historische kaart 1934

- Inmiddels Weerribben ontgonnen, rietlanden met maar weinig opgaande begroeiing;
- Ossenzijl is op het water georiënteerd;
- Bijgebouwen waaronder ook de kapschuren, die (half) over de sloot waren gebouwd. De moderne boothuizen zijn hier veelal op gebaseerd.



Abbeelding 11. Historische kaart 2005

Topografische kaart

- Plangebied grenzend aan noordzijde Ossenzijl;
- Bedrijventerrein aan westzijde;
- Percelen agrarisch in gebruik als weiland, her en der liggen inmiddels ook enkele maïsakkers;
- Open agrarisch landschap t.o.v. gesloten Weerribben;
- Beeldbepalend zijn de vergezichten en het zicht op de horizon;
- Ossenzijlerweg beplant met essen;
- Weerribben als bosrijk natuurgebied met kraggen en riet;
- In agrarisch landschap bebouwing omsloten door houtsingels.



Afbeelding 12. Foto 1: Maisakkers in het stroomdal



Afbeelding 13. Foto 2: Grote agrarische erven in het stroomdal



Afbeelding 14. Groenstructuur Ossenenzijl en omgeving



Afbeelding 15. Foto 3: Lanen als structurerende elementen



Afbeelding 16. Bebouwingsstructuur Ossenenzijl



Afbeelding 17. Foto 4: Aanzicht vanaf de Ossenenzijlweg



4

Analyse

Bodem en landgebruik

Op de vereenvoudigde bodemkaart is te zien dat de bodem bestaat uit vier types. Het landgebruik hangt nauw samen met de bodem. Inmiddels bestaat het gebied voornamelijk uit natuur en gras, en of weiland, er zijn slechts enkele percelen in gebruik ten behoeve van akkerbouw.

Structuren in het open landschap

Het agrarische landschap is open en rationeel verkaveld. De verspreid staande boerderijen, voornamelijk veeteeltbedrijven, zijn in het platte landschap goed herkenbaar door de omliggende houtwallen. De voorkant van de oude boerderijen zijn gericht op de weg in plaats van het water.

- De openheid en rationele verkaveling dient behouden te blijven.

Dorpsrand en structuur

Ossenzijl ligt aan de rand van het “waterstreekdorpen” gebied. De kern is in de wederopbouwperiode uitgebreid, aan weerszijden van de Ossenzijlersloot, met een woonwijk. De dorpsrand is met de voorkant van de woning naar het landschap gericht. De verkaveling is typisch voor de wederopbouw; vrij rechte straten, overwegend rijtjes en half vrijstaande woningen die het beeld bepalen. De boerderijen zijn er op het water georiënteerd. Door verdichting, vergroting en functieverandering is de bebouwingsstructuur aan verandering onderhevig. Ossenzijl heeft een bedrijventerrein, waarbij diverse bedrijven een aan het water gebonden functie hebben.

- De verbondenheid met het water moet duidelijk naar voren komen in het ontwerp.
- De bebouwing aan de buitenzijde dient naar het landschap gericht te zijn.

Het kraggenlandschap

Het kraggenlandschap waar de Weerribben deel van uitmaakt, zie rechts onder op de luchtfoto, is ontstaan als gevolg van de natte vervening in de vijftiende eeuw. Na de turfafraving resteerde een strookvormig verkavelingspatroon van rechthoekige petgaten, van elkaar gescheiden door ribben, wat duidelijk zichtbaar is in de verkavelingsstructuur. Waar de ribben wegsloegen ontstonden plassen. Waar de ribben standhielden werden ze benut voor weidegrond, met daartussen hooi- en rietlanden.

- De structuur van het kraggenlandschap in de weerribben dient als inspiratie voor de inrichting en verkaveling van het park



Afbeelding 18. Luchtfoto met locatie foto's linker pagina



Atbeelding 19. De Inrichtingsschets



De nieuwe dorpsrand

Het projectgebied ligt verhoogd ten opzichte van de omgeving. De voorkant van de bebouwing is naar buiten gericht, met een weg tussen de bebouwing en het landschap. Dit sluit aan op de kenmerken van het gebied. Om een te stenig karakter tegen te gaan worden enkele bomen geplant in de voortuinen van de woningen. Hier onder dienen uniform hagen aan te worden geplant zodat het park een eenduidige en groene uitstraling heeft en wildgroei aan schuttingen en hekwerken wordt voorkomen. Op deze manier blijft het zicht op het weidse landschap behouden, een van de grootste kwaliteiten van het gebied wordt hiermee optimaal benut. Als scheiding tussen park en landschap wordt de oever zodanig ingericht en beheerd dat hier een rietvegetatie ontstaat. Deze filtert het zicht op het park en geeft het een natuurlijke uitstraling.

Ecologische verbindingszone

Even ten oosten van Weerribbenland is de Ecologische Verbindingszone (EVZ) gepland die de Rottige Meenthe met de Weerribben gaat verbinden. Met de Landschappelijke inpassing van Weerribbenland is hier rekening mee gehouden door robuuste structuren aan te brengen welke onafhankelijk van de ontwikkelingen in de omgeving stand houden. De beplanting kan zelfs een bijdrage leveren aan de ecologische verbindingszone. Vleermuizen vliegen vaak langs lijnbeplanting en ander lijnvormige elementen. De geplande singel langs de Ossenzijlersloot versterkt deze structuur. Verlichting wordt hier minimaal toegepast. Op een ruime afstand van de kavelgrens en zeer laag boven het pad / vlonder.

Verkaveling en slotenstructuur

Voor de verkaveling van het park is sterk gekeken naar de voor de omgeving kenmerkende zetwallen. Door hier met de inrichting op voort te borduren wordt de relatie met de Weerribben versterkt. De verkavelingsrichting van de percelen langs de Ossenzijlersloot wordt overgenomen in het plan. Vanaf de wegen op het park zijn regelmatig doorzichten naar het water en het weidse agrarisch landschap.

Beplantingskeuze versterkt het karakter

De keuze voor de plantsoorten versterkt het karakter van het park. Uitsluitend soorten die in de omgeving thuishoren worden toegepast. Het gaat dan om berken, (knot)wilgen en elzen.



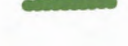
Atbeelding 20. Beplantingsplan en locatieaanduiding profielen

Beplantingsplan

In het midden van de vaart komt een zetwal om het zicht tussen de woningen te breken. De beplanting bestaat uit els, wilg en rietwallen, zoals kenmerkend is voor de Weerribben. De beplanting langs de wegen is wat meer gecultiveerd, zoals knotwilgen en hakhout van elzen ten behoeve van het dorpse karakter. De beplanting aan de randen wordt hier onder uitgewerkt. Ook is er rekening gehouden met de eisen die voortvloeien uit de ontheffing van de Flora- en faunawet in het kader van de meervleermuis.

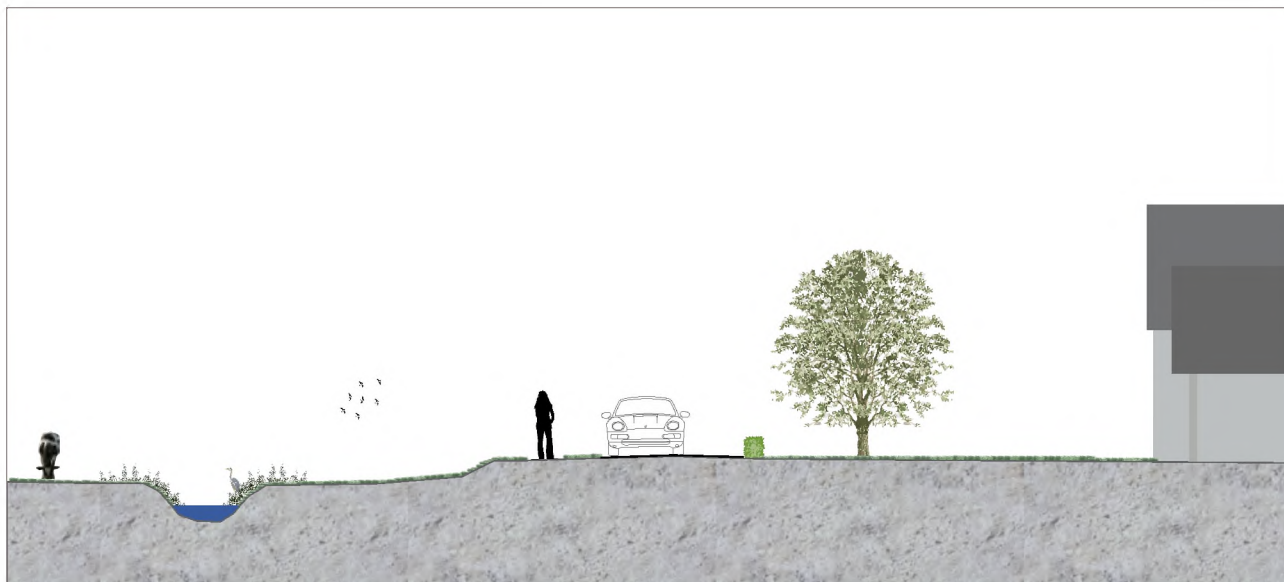
De beplantingskeuze zorgt voor een minimale uitstraling van het park richting de weg en de Ossenzijlersloot wat respectievelijk het aanzicht van het kanaaldorp verbeterd als de lichtvervuiling richting de Ossenzijlersloot verminderd. Alle beplanting is inheems en streekgebonden.

Legenda

	Berken	5 stuks
	Essen	22 stuks
	(Knot)wilgen	40 stuks
	Hakhout	1500 m ²
	Elzen	26 stuks
	Haag	540 m ²
	Riet	875 m ²
	Dwarsprofielen	

1. Kraggen en oevers

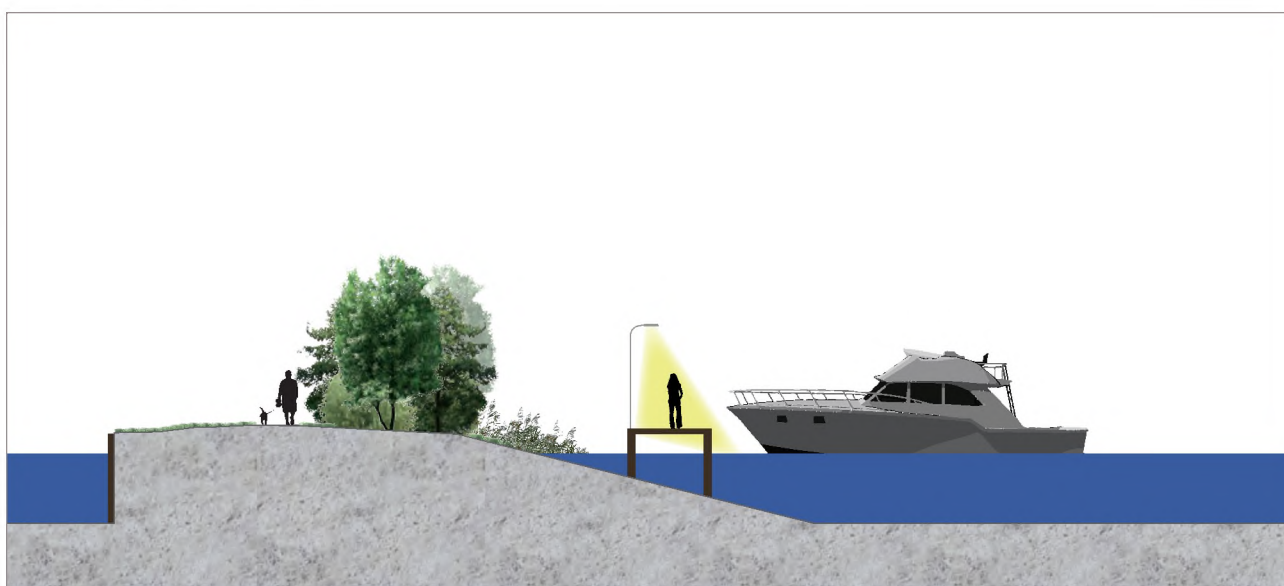
De kraggen in het park worden aangeplant met elzen, *Alnus incana*, en wilgen, *Salix alba*. Hierdoor heeft het park vanaf het begin een groene en natuurlijke uitstraling. De rest van de kraggen en de oevers worden ingeplant met riet. Om een snel resultaat te verkrijgen.



Afbeelding 21. Doorsnede 1



Afbeelding 22. Doorsnede 2



Afbeelding 23. Doorsnede 3

2. Overgang naar het landschap

De overgang van het park naar het landschap wordt aangekleed met enkele knotwilgen, *Salix alba*, in de voortuinen van de mensen. Op de kavelgrens tussen de tuinen en de weg worden uniform hagen aangeplant. Deze geven het geheel een dorps karakter en voorkomen een te stenig geheel. In de lus die de weg maakt in de noordoostkant van het park worden enkele berken geplant. Doordat deze boomsoort een transparante kroon heeft wordt schaduwwerking voorkomen.

3. Rietoevers

De sloten rond het park worden aan de parkzijde zodanig ingericht en beheerd dat hier een rietvegetatie ontstaat. Door de sloot en oevers gefaseerd te maaien blijft altijd een deel van het riet behouden.

4. Ossenzijdersloot en Ossenzijlerweg

De beplanting langs de Ossenzijdersloot dient, vanwege de noodzakelijke lichtwerende functie ten behoeve van de meervleermuis, minimaal 3,5 meter hoog te zijn en bestaan uit een boomsoort die in de zomer veel blad heeft. Langs de Ossenzijdersloot en de Ossenzijlerweg komen singels met hakhout. De plantsoorten bestaan voornamelijk uit drie soorten die ook elders in de omgeving voorkomen. Elzen, *Alnus incana*, wilgen, *Salix alba*, en essen, *Fraxinus excelsior*. Eens in de drie jaar wordt een deel van het hakhout kaal gehaald zodat de beplanting altijd gesloten blijft.

Colofon

De landschappelijke inpassing Weerribbenland is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 3090.2
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 110930_3090-2_sjr_Definitieve landschappelijke inpassing.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: 
Tekenaar: 
Projectsecretaresse: 

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Bilthoven.

© Eelerwoude 2011, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl