

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

VARSENERWEG 6 VARSEN

BERGWEG 16 OMMEN

STOUWDIJK 2 BEERZERVELD



Datum 28-8-2017
Bestand 1390-01-v1.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

V A R S E N E R W E G 6 V A R S E N

B E R G W E G 16 O M M E N

S T O U W D I J K 2 B E E R Z E R V E L D

Opdrachtgever	BJZ.nu Bestemmingsplannen	Dhr. W. Bekke
Door	Dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijk	
Telefoon	06 24 88 38 28	
E-mail	info@erfontwikkelaar.nl	
Internet	www.erfontwikkelaar.nl	
Project	1390 rvr ommen	
Auteur	Wilfred Hilbers	
Datum laatst gewijzigd	28-8-2017	
Datum afdruk	28-8-2017	
Aantal pagina's	27	
Bestand	b:\projecten\1390 rvr ommen\documenten\1390-01-v1.docx	

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v..



INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	3
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	3
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	7
3	GEMEENTELIJK BELEID	8
3.1	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN OMMEN	8
3.2	HET ESSEN-KAMPENLANDSCHAP ●●	8
3.3	HET JONGE ONTGINNINGSLANDSCHAP ●	9
4	HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	11
4.1	VARSENERWEG 6 VARSEN	11
4.2	BERGWEG 16 OMMEN	13
4.3	STOUWDIJK 2 BEERZERVELD	15
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	17
5.1	BERGWEG 16 OMMEN	17
5.2	STOUWDIJK 2 BEERZERVELD	19
5.3	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING (KGO)	20
5.4	BEPLANTINGSPLAN VARSENERWEG	22
5.5	BEPLANTINGSPLAN BERGWEG	22
5.6	BEPLANTINGSPLAN STOUWDIJK	23
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPANNEN	1

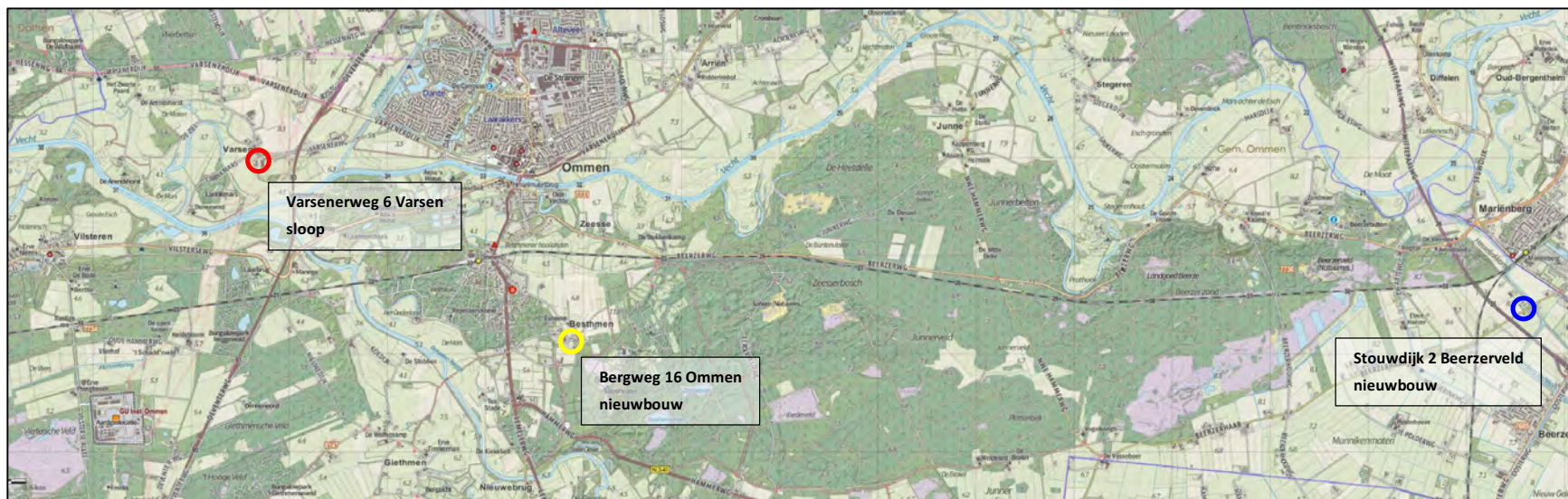
1 AANLEIDING

Dé Erfontwikkelaar heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op drie locaties binnen de gemeente Ommen. In het kader van de 'Gebiedsuitwerking Varsen' is de afspraak gemaakt tot sanering van het gehele perceel Varsenerweg 6. Op deze locatie zal een brink hersteld worden. Hiervoor is in samenspraak met Plaatselijk belang, de gemeente en de provincie, door Eelerwoude een inrichtingsplan opgesteld. Op basis van rood voor rood is gezocht naar andere locaties, waar 2 woningen mochten worden teruggebouwd. Initiatiefnemer heeft daarover afspraken kunnen maken met de eigenaren van de percelen Stouwdijk ong. en Bergweg 16.

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien indien landschappelijke maatregelen worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan voor de drie percelen. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is hier van toepassing.

De provincie Overijssel stelt als eis dat in bestemmingsplannen die bepaalde ontwikkelingen mogelijk maken, wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de geldende gebiedskenmerken. De gemeente Ommen vraagt daarom om een ruimtelijk kwaliteitsplan met goede ruimtelijke onderbouwing. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van de ontwikkelingen op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en het Landschapsontwikkelingsplan Ommen, de aanwezige landschappelijke situatie en

de wensen en eisen van de aanvrager. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor 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.



Figuur 1 Overzicht deellocaties

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE

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.

2.1 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 (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag

2.1.1 Natuurlijke laag

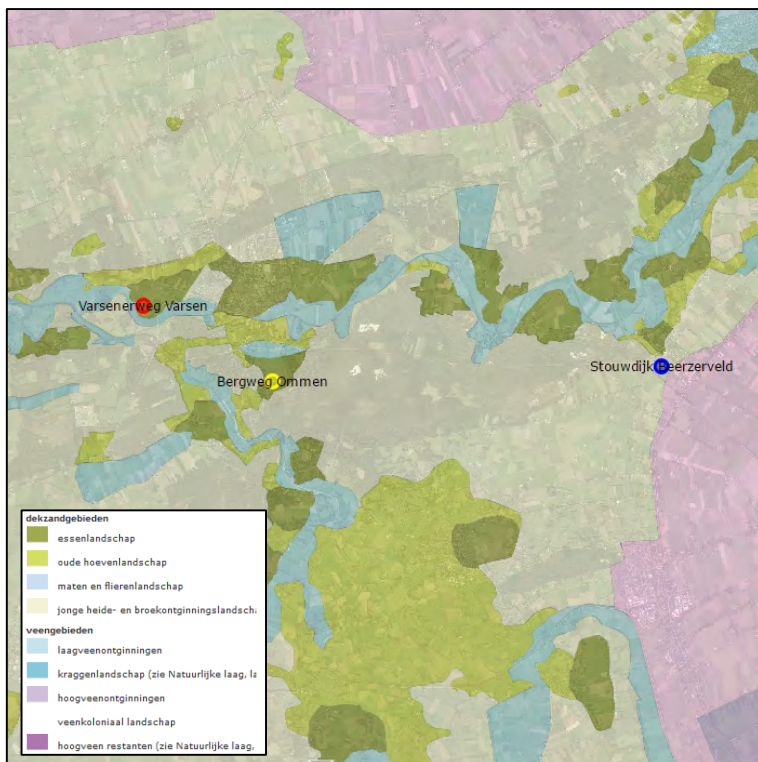


De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten werken op de ondergrond van bodem en geologie.

Dekzandvlakte (alle drie erven) ●●●

De ambitie is de natuurlijke verschillen 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.

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



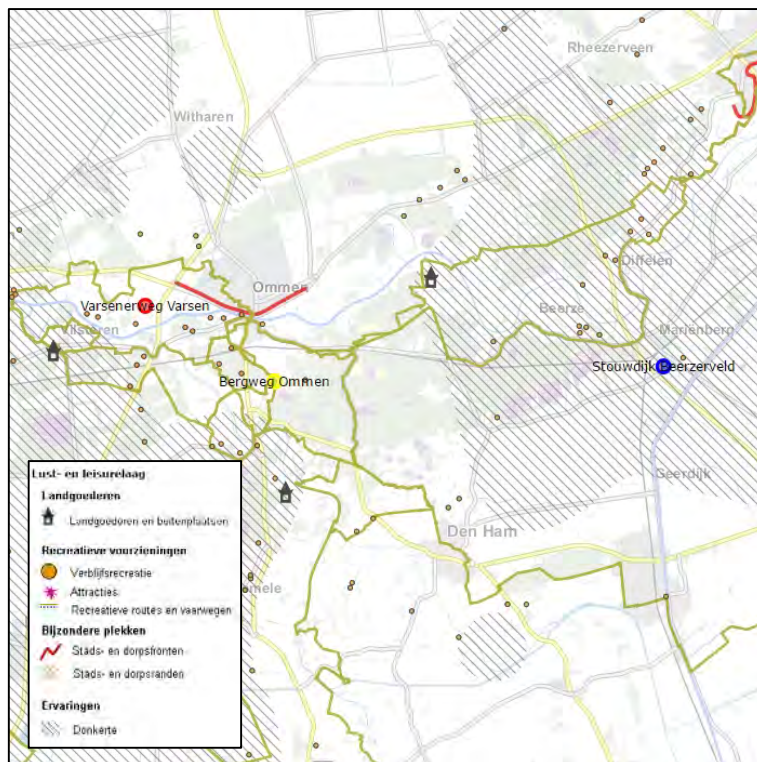
● Essenlandschap (Bergweg en Varsenerdijk)

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.

● Jonge heide- en broekontginningslandschap (Stouwdijk)

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwonstginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

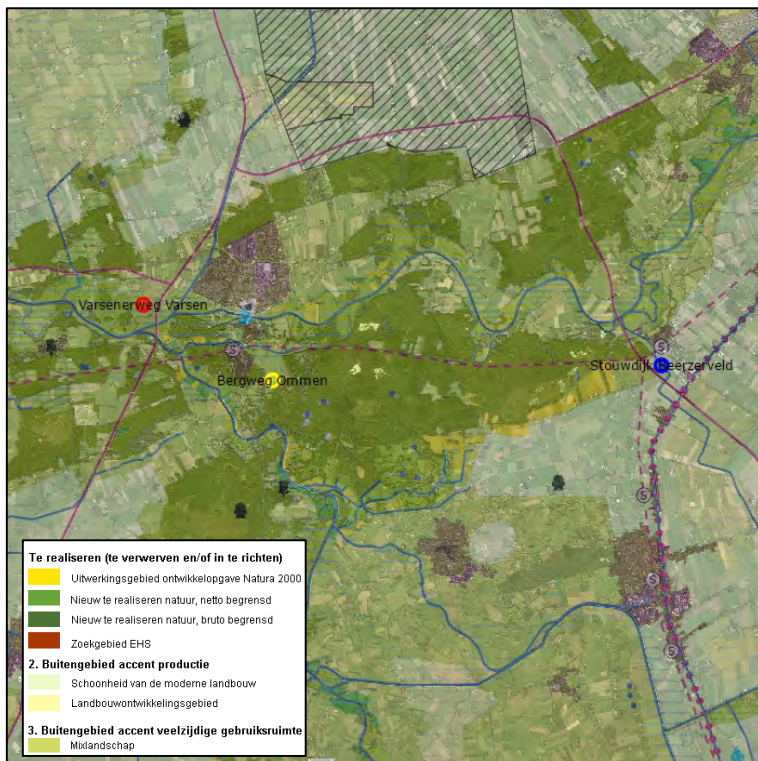
2.1.3 Lust- en leisurelaag



• Donkerte (Stouwdijk)

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

2.2 Ontwikkelingsperspectief



In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen, waarvoor in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 beleidsambities en kwaliteitsambities zijn geformuleerd.

● ● Mixlandschap

Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede burens natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

● Schoonheid van de moderne landbouw

Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

3 GEMEENTELIJK BELEID

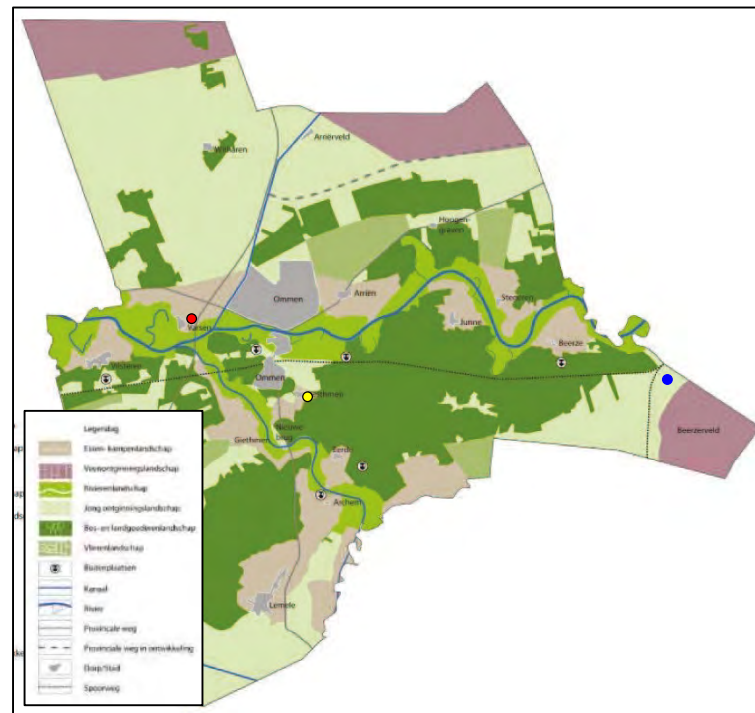
3.1 Landschapsonwikkelingsplan Ommen

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid van de gemeente Ommen beschreven. 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:

- het rivierenlandschap;
- het essen- en kampenlandschap;
- het vlierenlandschap;
- het bos- en landgoederenlandschap;
- het jonge ontginningslandschap;
- het veenontginningslandschap.

Varsenerweg Varsen ● en Bergweg Ommen ● zijn gelegen in het essen-kampenlandschap. Stouwdijk Beerzerveld ● is gelegen in het jong ontginningslandschap. In de toekomst zullen de erven de kenmerken zoals beschreven in dit landschapsonwikkelingsplan moeten hebben.



Figuur 2 Uitsnede landschappenkaart Ommen met locaties

3.2 Het essen-kampenlandschap ●●

3.2.1 Landschappelijke karakteristieken:

- 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;
- bebouwing geclusterd in een buurtschap;
- onregelmatige verkavelingstructuur.

3.2.2 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 verschraken 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:

Meeliften:

- het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan de landschappelijke karakteristiek in de vorm van bosjes, houtwallen en struwen.

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.

Dé Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 28-8-2017

- 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 karakteristieken van het essen- en kampenlandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen. Het Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied vormt hiervoor het ideeënka-

3.3 Het jonge ontginningslandschap ●

3.3.1 Landschappelijke karakteristieken:

- open landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
- rationeel kavelpatroon van rechthoekige percelen;
- verspreide bebouwing langs wegen.

3.3.2 Toekomstbeeld:

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimtes. Agrarische bedrijven hebben ruimte tot ontwikkelen in dit landschap. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur. Gebieden die een onderdeel uitmaken van de robuuste verbindingzone zijn ingericht als natuurlijk grasland en bos. De watergangen zijn natuurlijk ingericht en dragen samen de aangelegde poelen bij aan het versterken van de natuurwaarden.

Meeliften:

- het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en het vergroten van de biodi-



versiteit door aanleg van natte (onder andere poelen en natuurvriendelijke oevers) en droge natuur (bosjes, houtwallen, struweel) op de hogere delen;

- het stimuleren van agrarisch natuurbeheer ter bevordering van het landschapsbeeld en biodiversiteit (weidevogelgebieden).

Sturen:

- het behouden van openheid (ook voor weidevogels) 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 Witharen;
- het behoud van doorzichten ter versterking van het kleinschalig besloten landschap op de dekzandrug (Witharen);
- rode ontwikkelingen, die mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het jonge ontginningslandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen.
- door middel van erfbeplanting de agrarische bedrijven meer onderdeel te 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;
- waterschappen stimuleren schouwpaden langs watergangen open te stellen. Op die manier wordt de beleving van het landschap versterkt;
- medewerking verlenen aan waterschappen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs lijnvormige waterelementen (watergangen). Dit vergroot de natuurlijkheid van het landschap en biedt mogelijkheden voor planten en dieren, die hier van nature thuishoren.

4 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

4.1 Varsenerweg 6 Varsen



Figuur 3 1900



Figuur 4 1950



Figuur 5 2015

Het gebied heeft vanaf 1900 grote veranderingen doorgemaakt. Rond 1900 lag Varsen nog direct aan de Vecht, de Vecht was hier ondiep en had betekenis voor de omgeving als doorwaadbare plaats. Varsen functioneerde als karakteristiek esdorp.. Het was reeds grotendeels ontgonnen gebied. Rond 1900 is het gebied aan de noordoostzijde akkerbouwgebied met doorsneden essen. De locatie zelf vormde de brink met aangeplante eikenopstandenten behoefte van de bouw van boerderijen (gebinten). Het landschap functioeneert dan als agrarisch gebied waarbij veel hagen en houtwallen aanwezig zijn. Rond 1950 wordt het landbouwgebied intensiever gebruikt en verdwijnen veel watergangen als gevolg van ontwatering op hoger niveau en de invoering van puntdraad. De Vecht wordt gekanaliseerd en gedempt, aan de noordwestzijde is nog een oude rivierarm gebleven. In het huidige kaartbeeld is de intensivering van bouw opvallend. Veel opgaand groen is in de loop van de tijd verdwenen.



Figuur 6 Huidige situatie Varsenerweg (sloop)



Figuur 7 Karakteristiek beeld van de es aan de noordzijde



Figuur 8 Te slopen opstallen (vanaf de Larinksmars)



Figuur 9 Te slopen opstallen

4.2 Bergweg 16 Ommen



Figuur 10 1900



Figuur 11 1950



Figuur 12 2015

In de oude buurtschap Besthmen valt de 34 meter hoge Besthmenerberg aan de zuidelijke bebouwing van Ommen op. De Besthmenerberg is een stuwwal die is ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Het gebied heeft vanaf 1900 weinig grote veranderingen doorgemaakt. Besthmen functioneerde als karakteristiek esdorp. Het was reeds grotendeels ontgonnen gebied. De boscomplexen in de omgeving deden dienst om verstuiving van zand tegen te gaan. Rond 1900 is het gebied aan de noordzijde akkerbouwgebied met doorsneden essen. De locatie zelf vormde een klein akkerbouwperceel. Het landschap functioneert als agrarisch gebied waarbij de veel hagen en houtwallen aanwezig zijn. Rond 1950 wordt het landbouwgebied intensiever gebruikt en verdwijnen veel (zand)paden als gevolg van schaalvergroting. In het huidige kaartbeeld is toename van bos (ter vervanging van heide) opvallend en tevens de (beperkte) toename van agrarische bouw.



Figuur 13 Kavel voor woningbouw (en sloop en herbouw schuur)



Figuur 14 Kleine eikengarde aan overkant weg (noordoost)



Figuur 15 Karakteristiek landschapsbeeld vanaf de Batterinkweg



4.3 Stouwdijk 2 Beerzerveld



Figuur 16 1905



Figuur 17 1950



Figuur 18 2015

Het gebied heeft vanaf 1900 zeer grote veranderingen doorgemaakt. Rond 1900 lag het plangebied nog in een niet gecultiveerde landschapszone. rond Mariënborg aan de noordkant en Kloosterdijk aan de zuidkant werd reeds ontgonnen (veen). Het spoor richting Almelo is er nog niet en de Kloosterdijk vormt de belangrijkste verbindingsweg richting het zuiden. Het gebied is vooral nat en moeilijk toegankelijk. Rond 1950 is gebied voor landbouw geschikt gemaakt en niet veel later verdwijnen alweer veel watergangen als gevolg van ontwatering op hoger niveau. Het Mariënborg-vechtkanaal vormt een opvallend landschapselement in de omgeving en draagt bij aan een snelle afwatering in het gebied. Hierdoor wordt het gebied ook geschikt om te bouwen. Bouw betreft voornamelijk agrarische opstallen. De N36 heeft ruimtelijk veel impact in de omgeving als gevolg van de dichte beplanting erlangs.



Figuur 19 Beeld vanaf de Beerzerhaar. Plangebied is nauwelijks te zien.



Figuur 20 Achterzijde



Figuur 21 Vanaf de N36 is het plangebied nauwelijks waarneembaar m.n. in de zomer



Figuur 22 Beoogd kavel

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft bouwplannen. Van het perceel Varsenerweg 6 te Varsen wil de initiatiefnemer de bouwrechten verplaatsen naar de locaties bergweg 16 te Ommen en Stouwdijk 2 te Beerzerveld. Hiervoor wordt het gehele perceel Varsenerweg 6 Varsen gesaneerd.

De ruimtelijke kenmerken en historie van het landschap en de wensen van de initiatiefnemers vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van drie plannen. Het plan Varsenerweg betreft een sanering. Het terrein wordt opnieuw landschappelijk ingericht als onderdeel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

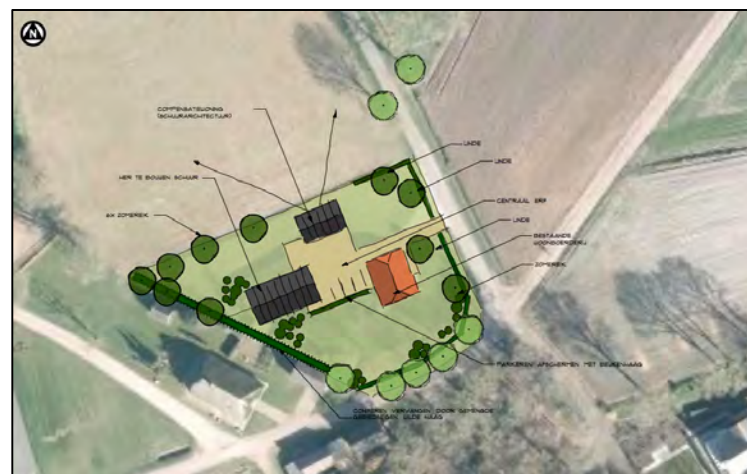
5.1 Bergweg 16 Ommen

5.1.1 Inrichtingsplan

Het landschap bestaat uit een ruimtelijke afwisseling van open en besloten delen met essen, kampen, boerderijen, bosjes en houtwallen. Deze afwisseling vormt de belangrijke landschappelijke kwaliteit bij het herinrichten van dit erf. De cultuurhistorische waarden in de vorm van oude landwegen, boerderijen met beplanting langs de weg welke voor weggebruikers zo beeldbepalend is, blijft behouden. Bebouwing moet op bestaande erven worden ingepast. Grenzen met de burens zijn vaag en groen.

Het erf wordt ontsloten met één korte toegangsweg. Van hieruit rijdt men het erf op en komt men op een centraal plein. Een belangrijk gebiedskenmerk is de clustering van gebouwen langs de rand van een es. Hier wordt overeenkomstig een centraal erf met daar aan de bestaande woning, de nieuwe woning én de schuur met gesitueerd. De schuur wordt niet gedraaid

maar recht t.o.v. de woning teruggebouwd. Door de nieuwe woning in schuurarchitectuur uit te voeren wordt als het ware een traditioneel erfenisemble gecreëerd. Het eindbeeld vormt gevoelsmatig een hoofdgebouw met twee bijgebouwen dat samen met de gebouwen in de omgeving gewenste cluster vormt.



Figuur 23 Inrichtingsplan

De boerderij vormt het hoofdgebouw. De architectuur en materialisatie van de te bouwen schuurwoning moet dan ook per definitie ondergeschikt zijn aan de bestaande woning. Tussen bestaande woning en bijgebouw is een aantal parkeerplaatsen voorzien. Hierdoor zijn geparkeerde auto's vanaf de weg niet zichtbaar. Het nieuwe hoofd- en bijgebouw staan met de kopgevel richting de weg geprojecteerd waardoor een eenvoudig, rustig beeld ontstaat. Architectonisch zijn de gebouwen gelijkwaardig, uitgevoerd in donkere materialen, potdekselwerk, een antraciet pannen- of sandwichpanelendak.



Figuur 24 Referentie eindbeeld, nieuwbouw ondergeschikt aan hoofdgebouw



Figuur 25 Een schuur als woning

Een lage beukenhaag omkadert het voorerf. Ter aankleding is op het voorerf ruimte voor solitaire bomen (linde) waardoor het voorerf visueel een meer cultureel en attractief karakter krijgt. De bestaande coniferenhaag aan de achterzijde wordt vervangen door een wilde haag van streekeigen soorten.

5.1.2 Uitgangspunten inrichting

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur met uitzicht naar omliggend landschap. Nieuwe bebouwing passend in de omgeving (maat, schaal en uitstraling).
- Aandacht voor karakteristieke architectuur (modern-agrarisch) .
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting versterken de beleving van het gebied.
- Ontsluiting van het erf via één in- en uitgang, parkeren grotendeels aan het zicht onttrokken.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat de ontwikkeling aansluit bij de karakteristieken van het essen- en kampenlandschap. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de diversiteit (ruimte en massa, hoog en laag etc.) . Aangesloten wordt op de aanwezigheid van historische bebouwing (andere boerderijen omgeving). De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen liggen ze compact als cluster (één erf) gesitueerd. Hiermee wordt de visuele invloed op de omgeving beperkt. De relatie tussen gebouwen en (opgaande) beplanting bestaat vooral uit het ontstaan van een eenduidige structuur (volume). De ontwikkeling is gebiedseigen, en heeft weinig impact op de omgeving. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

5.1.3 Inspanning

- Realisatie /behoud zichtlijnen van het omliggende open landschap.
- Gebouwen zijn haaks gepositioneerd op de weg, en ruimtelijk een eenheid vormend en aansluitend bij de overige bebouwing en groenstructuur door de aanplant van gebiedseigen groen.
- Met de aanplant van de wilde haag, hagen aan de weg en inheemse bomen zal het erf zich als een groen gebied in het landschap presenteren, verrommeling wordt hiermee voorkomen.
- Vrijstaande bomen en boomgroepen schermen het erf niet af en geven ruimte om de woning met de tuin te ervaren.
- Parkeren uit het zicht, achter de woning

5.2 Stouwdijk 2 Beerzerveld



Figuur 26 Inrichtingsplan

Het kavel heeft momenteel een agrarische bestemming en is in gebruik als grasland. Langs de Stouwdijk is een viertal kavels gelegen waarvan de architectuur voornamelijk als traditioneel, modern agrarisch en eigentijds kan worden benoemd. Het jong ontginningslandschap is herkenbaar als grote (agrarische) open kavels met wegbeplantingen en rationeel verkavelde percelen met verspreide bebouwing. De woning is overeenkomstig deze kenmerken en aanliggende kavels op het erf gesitueerd, met de kopgevel haaks op de weg, de kapschuur haaks daarop. Het erf wordt ontsloten met één korte toegangsweg. Van hieruit rijdt men het erf op en komt men op bij woning en schuur. Aan de toegangsweg zijn woning en de schuur gesitueerd. De woning kan als traditionele landschappelijke woning worden gebouwd, zadeldak, pannen (oranje of grijs) en steen in natuurlijke kleuren (geen wit/geel). De kapschuur is qua architectuur ondergeschikt aan de woning (hout, donkere kleurstelling). Ter afscheiding met de burenhoog (2 meter), aan de landschappelijke kant maximaal 1 meter hoog. Een rij zomereiken geven het erf de gewenste groene massa.

5.2.1 Uitgangspunten inrichting

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur met uitzicht naar omliggend landschap. Nieuwe bebouwing passend in de omgeving (maat, schaal en uitstraling).
- Aandacht voor karakteristieke architectuur (modern/agrarisch).
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting versterken de beleving van het gebied.
- Ontsluiting van het erf via één in- en uitgang, parkeren grotendeels aan het zicht onttrokken.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat de ontwikkeling aansluit bij de karakteristieken van het jong ontginningslandschap. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de diversiteit (rechtlijnigheid, blokver-

kaveling etc.) etc.) . Aangesloten wordt op de aanwezigheid van belendende bebouwing. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen liggen ze compact als cluster gesitueerd. Hiermee wordt de visuele invloed op de omgeving beperkt. De relatie tussen gebouwen en (opgaande) beplanting bestaat vooral uit het ontstaan van een eenduidige structuur (volume). De ontwikkeling is gebiedseigen, en heeft weinig impact op de omgeving. Het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

5.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

1. *Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;*

Met name aan de Stouwdijk betreft het hier een gebiedsvreemde functie. Agrarisch bestemde grond wordt hier omgezet naar een bouwka- vel. Aan de Bergweg is het eveneens een gebiedsvreemde ontwikkeling maar op een be- staand erf. Aan de Varsenerdijk is het daarentegen een gebiedseigen ontwik- keling. Oude opstallen worden gesloopt en het perceel wordt in samenspraak met de directe omgeving omgevormd naar een Brink.

2. *Schaal impact op de omgeving;*

Impact op de omgeving is nihil. Er wordt gebouwd op een bestaand erf waarbij de woning wordt uitgevoerd in een zogeheten schuurarchitectuur. Aan de Stouwdijk is de impact eveneens nihil omdat hier wordt aangesloten op bestaande bebouwing. Aan de Varsenerdijk is de impact op de omgeving positief.

3. *Maatschappelijk belang en/of eigen belang;*

De ontwikkeling heeft een maatschappelijk belang. Minder fraaie opstallen worden gesloopt waardoor groen terug kan komen. Hierdoor wordt de re- creatieve en ethische (en ecologische) waarde aan de Varsenerdijk in be-

langrijke mate versterkt. Het ontwikkelen van de twee bouwrechten is voor- namelijk eigen belang.



Afbeelding 26 inrichtingsplan Varsenerdijk (Eelerwoude)

Na sloop van de opstallen komt een terrein vrij van een kleine 5000 m2. Van- uit de gebiedskenmerken en de cultuurhistorische situatie wordt duidelijk dat de locatie in sterke mate verbonden is met het esdorpenkarakter van Varsen. **De belangrijkste gebiedskenmerken is het afwisselend landschaps- beeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos.**

Varsen is een oud esdorp, echter de kenmerkende brink ontbreekt. Het plan is ontstaan om de vrijgekomen ruimte te gebruiken voor het realiseren van een brink.

Het ontwerp van de brink kent enkele uitgangspunten waaraan het moet voldoen. De uitgangspunten zijn in overleg met de gemeente, provincie en Plaatselijk Belang Varsen opgesteld:

- Zicht over het beekdal;
- zicht over de hoger liggende es;
- ruimte voor verschillende activiteiten;
- vleermuisvoorziening op de brink in de vorm van een vleermuistoren;
- niet toegankelijk voor auto's;
- sobere inrichting

Het ontwerp van de brink bestaat uit een met hagen omzoomd grasveld. Aan de wegzijde staat de groene omzoming aan de buitenzijde van de weg. Zo wordt de weg een onderdeel van de brink. De hagen langs de brink worden grotendeels op 1m hoogte gehouden om zo de zichten over het beekdal en de es te behouden.

Aan de zuidkant van de brink staat een groep tamme kastanjes die in de loop van de tijd zullen uitgroeien tot een markant geheel. Deze kastanjes bieden schaduw om in te zitten. Het overige deel van de brink houdt een open karakter om zo ruimte te bieden voor verschillende activiteiten. Op enkele plekken komen bankjes en een picknicktafel te staan. In het midden van de brink zal een bijzonder bouwwerk in de vorm van een vleermuistoren worden gebouwd. Dit gebouw is behalve landmark ook van essentieel belang voor de vleermuizen in dit gebied.

Conclusie:

In ruil voor het saneren van een compleet erf op een plek waaruit maatschappelijk belang andere prioriteiten gelden worden twee bouwrechten

verplaatst. De concentratie van de bouwkavels op een bestaand erf of direct aangrenzend zorgt voor relatief beperkte impact op de omgeving, is op zich een gebiedsvreemde functie (zeker voor de Stouwdijk omdat kale agrarische grond wordt omgezet naar wonen), maar dient wel een maatschappelijk belang (uitvoering afspraken Varsenerdijk). De KGO wordt gevonden in sloop van bebouwing en inrichting van die grond passend in het gebied (realisatie brink etc.)



Afbeelding 27 sfeerimpressie vleermuizentoren en inrichting brink

5.4 Beplantingsplan Varsenerweg

	Plaats/hh	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Bomen	zie tekening	7	Castaniva sativa	Tamme kastanje	2 boompalen en 2 maaipalen	12-14
Hagen		n.t.b.	Crataegus monogyna	Eenst. Meidoorn	2 rijen driehoeksverband 10 st/m1	60-100 wg
Struweel		n.t.b.	Crataegus monogyna	Eenst. Meidoorn	2 rijen driehoeksverband 10 st/m1	60-100 wg

5.5 Beplantingsplan Bergweg

	Plaats/hh	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Hagen (92 m)	op het voorerf	920	Fagus sylvatica	beuk	2 rijen driehoeksverband 10 st/m1	60-100 wg
Haag (17m)	achter hoofd-gebouw	170	Fagus sylvatica	beuk	2 rijen driehoeksverband 10 st/m1	60-100 wg
Bomen	voorerf	3	Tilia tomentosa	zilverlinde	2 boompalen en 2 maaipalen	14-16
		7	Quercus robur	zomereik	2 boompalen en 2 maaipalen	14-16
Wilde haag	westzijde	48	20% Acer campestre	veldesdoorn	2 st/m2 (in groepen van 3-5)	60-100 wg
(117 m2)		48	20% Prunus spinosa	sleedoorn	2 st/m2 (in groepen van 3-5)	60-100 wg
		24	10% Rosa canina	hondsroos	2 st/m2 (in groepen van 3)	60-100 wg
		48	20% Rhamnus frangula	vuilboom	2 st/m2 (in groepen van 5-10)	60-100 wg
		48	20% Crataegus monogyna	eenst. meidoorn	2 st/m2 (in groepen van 5-10)	60-100 wg
		24	10% Ilex aquifolium	krentenboompje	2 st/m2 (in groepen van 3)	60-100 wg

5.6 Beplantingsplan Stouwdijk

	Plaats/hh	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Hagen laag (56 m)	op het voorerf	560	Fagus sylvatica	beuk	2 rijen driehoeksverband 10 st/m1	60-100 wg
Bomen	op het voorerf	2	Tilia tomentosa	zilverlinde	2 boompalen en 2 maaipalen	14-16
	op het achtererf	1	Juglans regia 'Buccaneer'	walnoot	2 boompalen en 2 maaipalen	14-16
	zijkant	5	Quercus robur	zomereik	2 boompalen	14-16

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLANNEN



BERGWEG 16 OMMEN

inrichtingsplan compensatie woning

dé Erfontwikkelaar laat planten groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

tekeningno	formaat	datum	project
I (I)	a3	14-07-2016	I373
versie	schaal	door	bestand
I.0	I : 500	w.f. hilbers	I373-01.vwx



BEUKENHAAG MAX. 1 METER HOOG

NIEUWE COMPENSATIEWONING

LINDE

WALNOOT

NIEUWE KAPSCHUUR

LINDE

INRIT ERF

5 X ZOMEREIKEN IN RIJ

BEUKENHAAG ALS AFSCHERMING MAX. 2 METER HOOG

STOUWDIJK 2 BEERZERVELD

inrichtingsplan compensatiewoning

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien

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

tekeningno

I (I)

versie

1.0

formaat

A3

schaal

1 : 500

datum

19-09-2016

door

h.j.e. oldehinkel

project

I380

bestand

I380-stouwdijk2

The background of the slide is decorated with large, expressive brushstrokes in four colors: green, red, blue, and grey. The green strokes are in the upper left, the red strokes are in the center, the blue strokes are in the lower left, and the grey strokes are on the right side.

Nieuwe Brink Varsen

The logo for Eelerwoude features a stylized green hill with a small red square on its peak, and a blue swoosh underneath.

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Gemeente Ommen
Chevallerastraat 2
7731 EE Ommen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Achterstraat 11
4101 BB Culemborg
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8111
Datum: 07-07-2017
Projectleider: Anne Vogelzang
Opgesteld: Francis Schaevers
Gecontroleerd: Anne Vogelzang



INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Varsenerweg, Ommen	7
1.2 Realisatie van een dorpsbrink	7
2. LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	9
2.1 Geomorfologie	9
2.2 Historische ontwikkelingen	9
2.3 Bodemkaart	11
3. ESDORPEN	13
3.1 Esdorpen, brinkdorpen	13
3.2 Wat is een brink.	13
4. EEN BRINK VOOR VARSEN	15





1.1 Varsenerweg, Ommen

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf aan de Varsenerweg 6 in de buurtschap Varsen, in de gemeente Ommen te Overijssel. Ten oosten ligt de plaats Ommen en ten westen en zuiden loopt de Vecht. In het noorden is de N340 gelegen en in het oosten de N348. De omgeving van het plangebied wordt afgewisseld door bos en landbouwgebied. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit landbouwgrond en diverse bebouwing waaronder woningen en boerenerven.

Erf Vedders wordt in het noorden begrensd door de Varsenerweg. Op het erf bevindt zich een woning uit 1964, diverse schuren en een werkplaats. Het erf heeft lang geleden haar functie al verloren en staat sindsdien leeg.

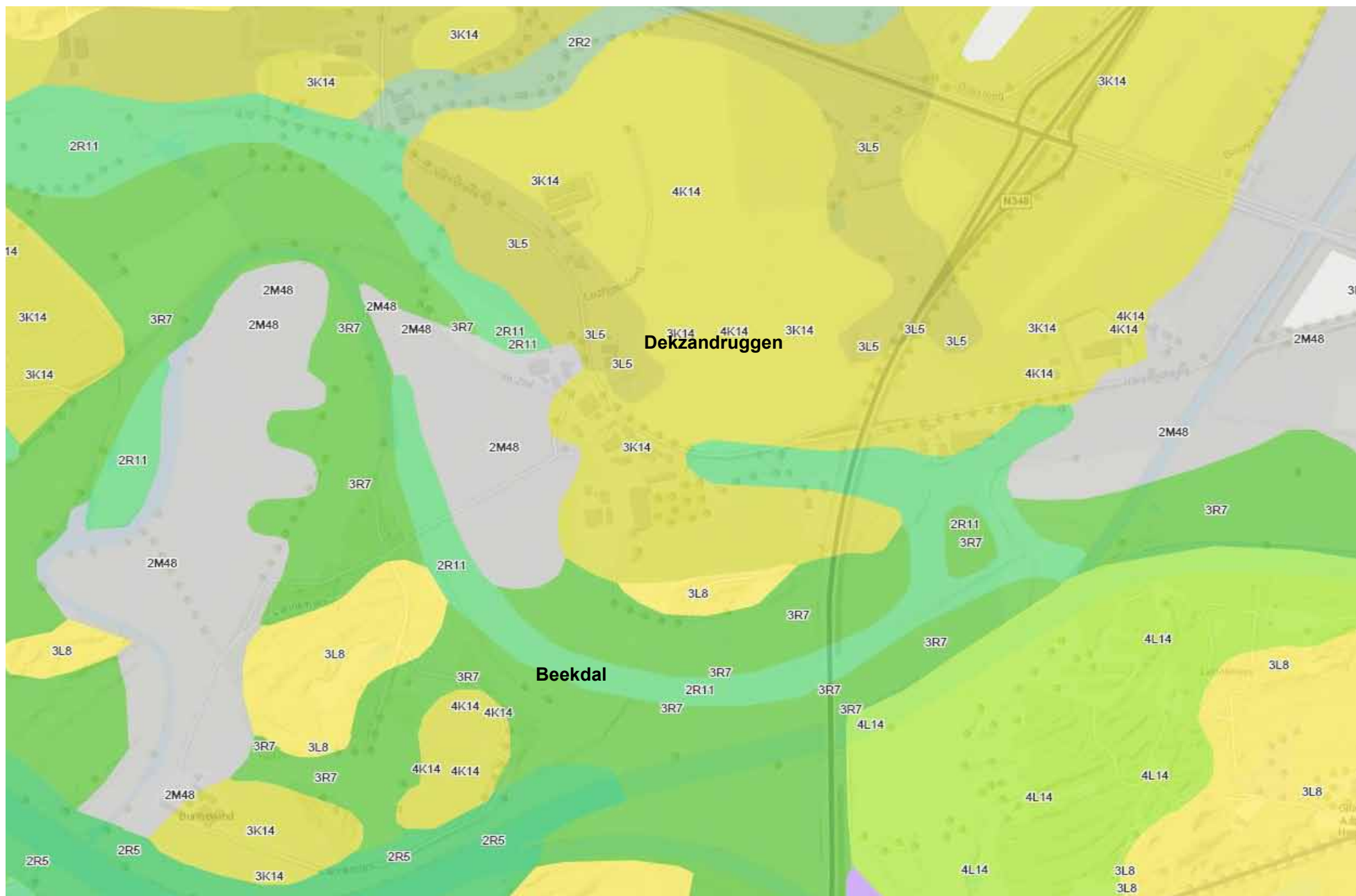
1.2 De realisatie van een dorpsbrink

Het erf aan de Varsenerweg moet worden gesaneerd in het kader van de Gebiedsuitwerking Varsen. Het erf is opgekocht door Provincie Overijssel en dient te worden gesloopt om de ruimtelijke kwaliteit in het buurtschap Varsen te verbeteren. In het gebied wordt ingezet op het behoud van de doorzichten naar de omgeving en er wordt eenheid gecreëerd met de lokale omgeving. Met de vrijgekomen grond wordt een dorpsbrink gerealiseerd.

Deze brink ligt in het hart van het buurtschap en zal een centrale locatie worden om elkaar te ontmoeten. Om tot deze brink te komen wordt alle bebouwing gesloopt en wordt de bodem gesaneerd. De inrit naar de achtergelegen woning blijft behouden voor de noodzakelijke ontsluiting.

Voor de brink is een nieuw ontwerp gemaakt. Centraal op de brink wordt een vleermuistoren geplaatst. Naast de noodzakelijke compensatie van de aangetroffen verblijfplaats, zorgt deze toren ook voor een beeldbepalend element op de brink. De brink wordt overwegend gras en wordt ingevuld met hagen, struweel, bomen en bankjes (zie H4).

De vrijgekomen grond die niet wordt gebruikt voor de brink zal naar verwachting worden verkocht aan derden. Deze percelen mogen niet bebouwd worden en krijgen een agrarische bestemming, in aansluiting op de omliggende gronden.





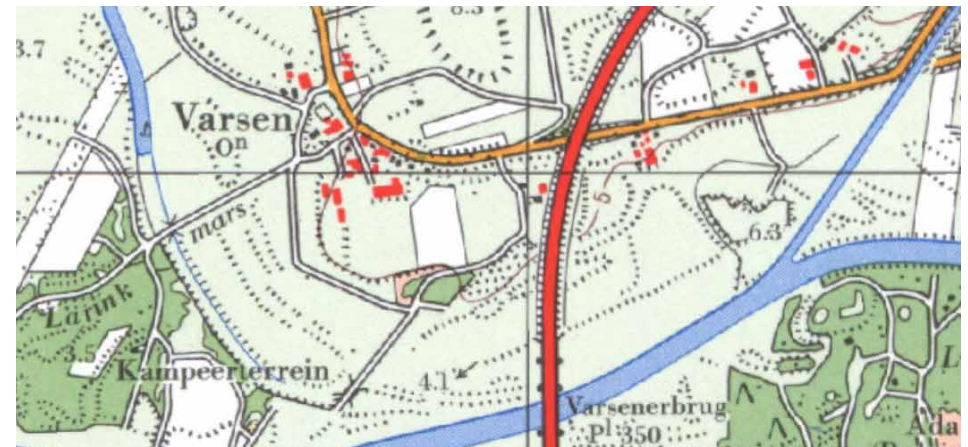
2.1 Geomorfologie

Varsen ligt op een dekzandrug aan de rand van een beekdal. Deze dekzanden zijn in de laatste ijstijd ontstaan toen Nederland nog een poolwoestijn was. De dekzandruggen liggen hoger in het landschap dan de beekdalen. De randen van deze hoger gelegen dekzandruggen waren de ideale locaties voor bewoning. Dicht bij het water, maar altijd droge voeten.

2.2 Historische ontwikkelingen

Op de rand van hoog naar laag is Varsen ontstaan. Op deze locatie zijn sporen gevonden uit de late Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en vroege Middeleeuwen. Dit buurtschap is ooit ontstaan als esdorp, met op de dekzandruggen een es (bouwland met dikke bouwvore) en op de lager gelegen delen langs de Vecht de weidegronden voor het vee. Voorheen heette de Varsenerweg de Eschweg, een verwijzing naar de es.

Door de tijd heen is het buurtschap niet veel gegroeid, wel zijn er enkele grote bedrijven bijgekomen. Op de kaarten rond 1900 is ook duidelijk "De Brink" te zien, dit verwijst waarschijnlijk naar de naam van een boerderij. Op de huidige topografische kaart is deze verwijzing weg. Of er ook echt een Brink heeft gelegen in het dorp Varsen is onduidelijk.



2.3 Bodemkaart

Het buurtschap Varsen ligt op een Hoge bruine enkeerdgrond. Dit is een zandige bodem die door eeuwenlang gebruik als agrarische grond een dikke R horizont heeft gekregen. Dit is herkenbaar als een donkere humusrijke laag onder het oppervlak. Deze bodem vertelt over het eeuwenlange gebruik op deze locatie. Om deze enkeerdgrond ligt een Rooddoornige zandige Vechtdalgronden. Deze gronden bestaan uit een combinatie van diverse soorten kalkloze poldervaaggronden met een van oorsprong grofzandige ondergrond of uit een zandgrond met een kleidek van 40 tot 80 cm dik (Stiboka, 1989). In deze bodem is de invloed van de Vecht zichtbaar. Dit gebied is door te tijd heen ook altijd gebruikt als weidegrond voor het vee.



3.1 Esdorpen, brinkdorpen

Esdorpen, ook wel brinkdorpen genoemd, komen voor in Nederland bij de overgangen van de hoger gelegen, drogere zandgronden en de lager gelegen natte weidegronden. Ook Varsen is een esdorp.

Esdorpen hebben een aantal kenmerken waaraan zij te herkennen zijn:

- Zo liggen zij tussen een es, en het lager gelegen weide gebied;
- De Es lag vaak wat hoger dan het dorp;
- In de lager gelegen weidegebieden stroomt over het algemeen een beek of rivier;
- In de buurt was vaak heide aanwezig waarop de dorpsheerder zijn schapen weidde;
- Er was vaak een brink aanwezig, waar de herder in de nacht zijn schapen neerzette.

De kenmerkende brink is niet meer terug te vinden in het buurtschap Varsen. Op de historische kaarten is nog wel een verwijzing te vinden naar een Brink die er wellicht heeft gelegen.

3.2 Wat is een brink

Een brink was van oorsprong een dorpsweide. Een kleine gemeenschappelijke weide aan de rand van het dorp waar de herder in de nacht zijn schapen neerzette. Deze gemeenschappelijke weide heeft in veel dorpen door de tijd heen zijn functie verloren. Door uitbreidingen kwam de Brink vaak in het dorp te liggen en werd deze ruimte gebruikt voor verschillende doeleinden, zoals markten. Op enkele plekken zijn de brinken daarom ook bestraat.

Vaak zijn de karakteristieken van een brink nog zichtbaar.



0 25 50 75 Meter



EEN BRINK VOOR VARSEN

Varsen is een oud esdorp, echter de kenmerkende brink ontbreekt. Het plan is ontstaan om de vrijgekomen ruimte te gebruiken voor het realiseren van een brink.

Het ontwerp van de brink kent enkele uitgangspunten waaraan het moet voldoen. De uitgangspunten zijn in overleg met de gemeente, provincie en Plaatselijk Belang Varsen opgesteld:

- Zicht over het beekdal;
- Zicht over de hoger liggende es;
- Ruimte voor verschillende activiteiten;
- Vleermuisvoorziening op de brink in de vorm van een vleermuis toren;
- Niet toegankelijk voor auto's;
- Sobere inrichting

Het ontwerp van de brink bestaat uit een met hagen omzoomd grasveld. Aan de wegzijde staat de groene omzoming aan de buitenzijde van de weg. Zo wordt de weg een onderdeel van de brink. De hagen langs de brink worden grotendeels op 1m hoogte gehouden om zo de zichten over het beekdal en de es te behouden.

Aan de zuidkant van de brink staat een groep tamme kastanjes die in de loop van de tijd zullen uitgroeien tot een markant geheel. Deze kastanjes bieden schaduw om in te zitten. Het overige deel van de brink houdt een open karakter om zo ruimte te bieden voor verschillende activiteiten. Op enkele plekken komen bankjes en een picknicktafel te staan. In het midden van de brink zal een bijzonder bouwerk in de vorm van een vleermuistoren worden gebouwd. Dit gebouw is behalve landmark ook van essentieel belang voor de vleermuizen in dit gebied.



Colofon

Projectgegevens:

Project:	8111
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	170223_8111_FS_Brink.indd

Projectteam Eelerwoude: Francis Schaefers, Sharon Boekhout, Anne Vogelzang

Projectleider: Anne Vogelzang

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2017, 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