

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Deventerweg 5 Vilsteren



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

1773

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

15 juli 2020

Bestandsnaam

1773-RKP-003.indd

Aantal pagina's

16

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	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	gemeente ommen	5
2.3.	inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit	7
3	BESTAANDE SITUATIE	8
3.1.	beeldkwaliteit	8
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	10
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
5	BEPLANTING	15

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Deventerweg 5 te Vilsteren. Initiatiefnemer wil op deze locatie 1600 m² landschapsontsierende bebouwing slopen en daarnaast aan de Korteveldeweg 7 te Lemele 500 m².

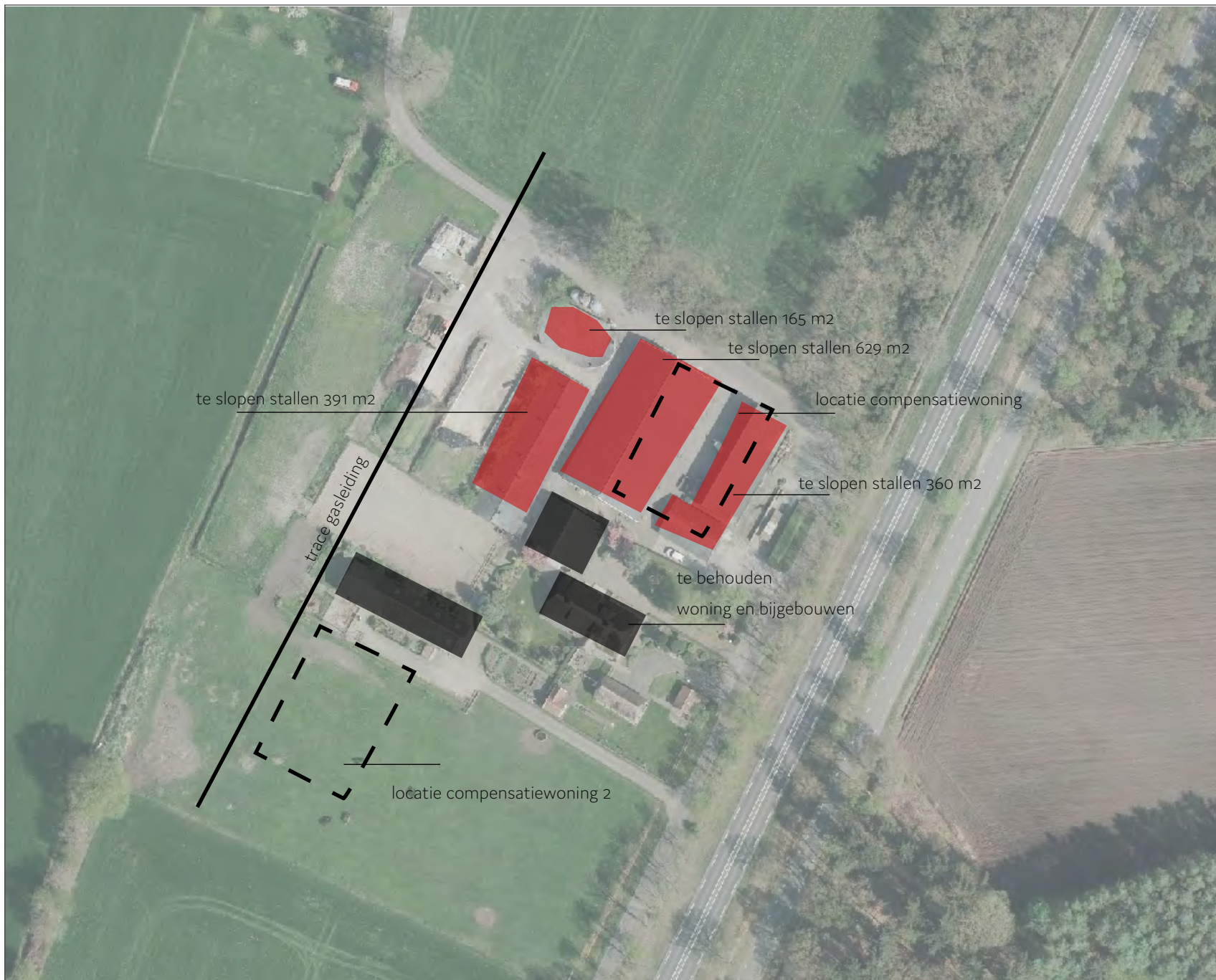
Middels de rood voor rood regeling worden twee compensatiekavels toegewezen. Deze bouwkvavels zullen aansluitend op het bestaande erf aan de Deventerweg 5 worden ge-positioneerd waarmee het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren.

De gemeente Ommen wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m²) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

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.



locatie plangebied en slooplocatie



Het erf was in gebruik als vleesveehouderij en varkenshouderij. Initiatiefnemer heeft hier altijd geboerd. Nu het bedrijf beëindigt is vervalt de gebruikswaarde van de stallen. In samenspraak met de ervenconsulent van het Oversticht is gekozen om de compensatiewoningen ten noord-oosten en ten zuid-westen van de bestaande woning te realiseren. Ten westen van het erf loopt een trace met gasleidingen. Hier kan niet op gebouwd worden.

De bestaande dubbele bedrijfswoning wordt betrokken in de plannen en zal tevens een woonfunctie krijgen. Twee goede bijgebouwen blijven behouden en zullen tevens worden ingepast.

bestaande erf



Op het erf aan de Korteveldsweg 7 te Lemele wordt 500 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Een bestaande schuur blijft behouden voor hobbymatig gebruik. Het asbestdak wordt wel gesaneerd en vervangen door asbestvrije dakbedekking.

Het erf is reeds goed ingepast en na sloop van de opstallen zal de vrijkomende ruimte gebruikt gaan worden als erf (gras) of weiland. Het is niet nodig hier extra beplanting aan te brengen.

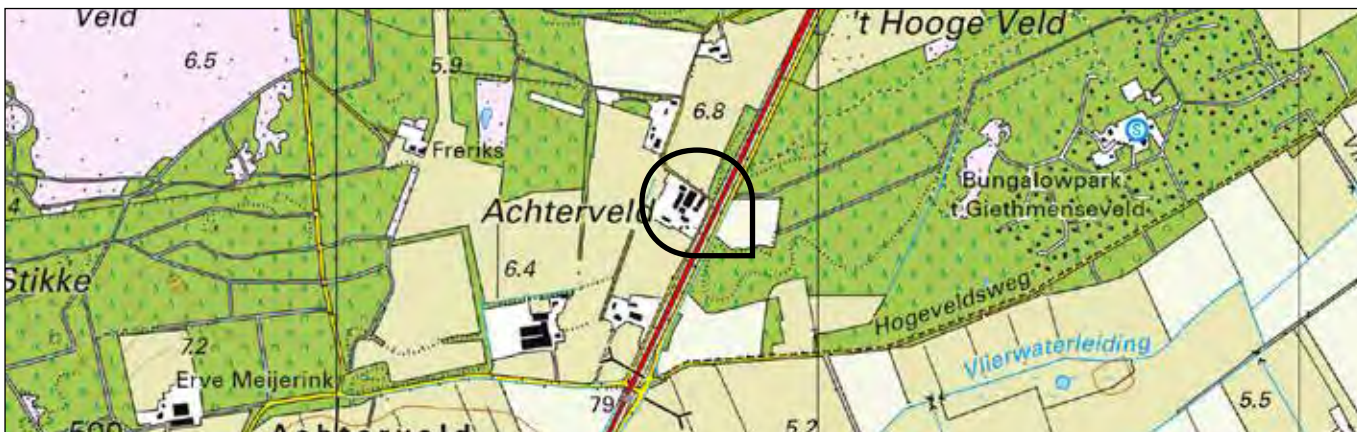
erf aan de
Korteveldsweg



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 dekszandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke ver-

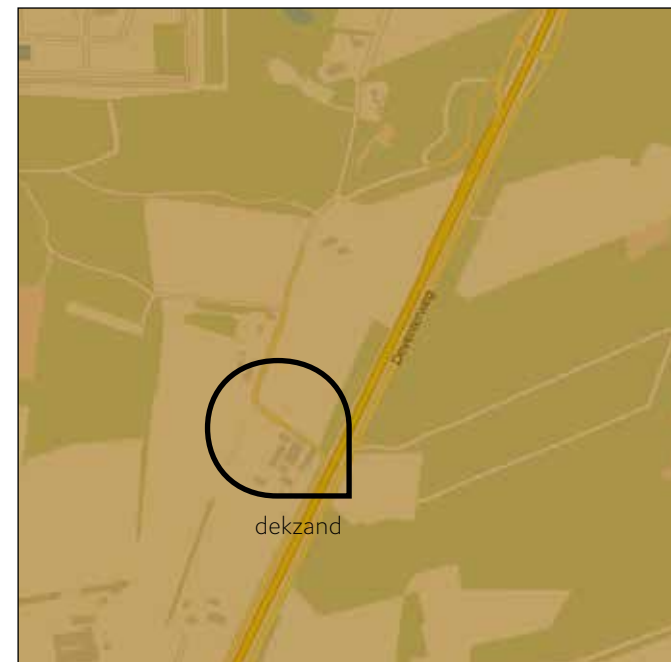
schillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

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 dekszandkopjes die individueel werden ontgonden. 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.

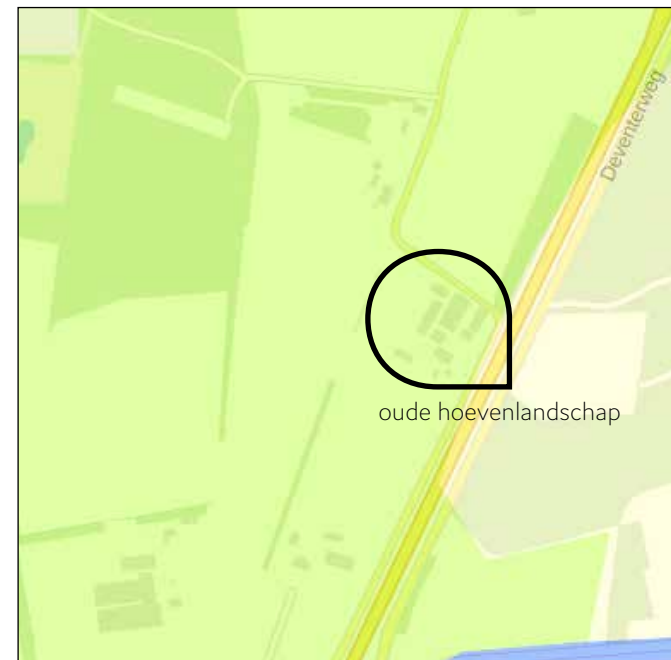
2.2. GEMEENTE OMMEN

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 jonge ontginningslandschap dat de volgende karakteristieken kent:

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

Toekomstbeeld:

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimten. De grote open ruimtes vormen een contrast met het kleinschalige landschap op de dekzandruggen. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast en vormen een versterking van de landschappelijke structuur. Gebieden die een onderdeel uitmaken van de robuuste verbindingzone zijn ingereicht als natuurlijk grasland en bos.

Maatregelen:

Meeliften en sturen:

het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en het vergroten van de biodiversiteit door aanleg van natte en droge natuur. (bosjes, houtwallen, struweel).

Sturen:

De gebouwen staan evenwijdig aan de kavelrichting en zijn georiënteerd op de weg. Aan de randen van de erven, langs de kavelgrenzen zijn bomenrijen en houtsingels aanwezig die hoger zijn dan de bebouwing. De bescheiden siertuin aan de voorzijde omgeven door een lage haag, enkele solitaire bomen op het voorerf en singels langs de kavelgrens.

meer info: inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit gemeente Ommen

het behouden van openheid

rode ontwikkelingen 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 erven meer onderdeel uit te laten maken, erfbeplanting bestaat uit gebiedseigen soorten als eik, esdoorn, en berk.

2.3. INSPIRATIEBOEK RUIMTELIJKE KWALITEIT

Karakteristiek van de erven:

rechthoekig of vierkante erfopzet

erven als groene 'eilanden'

boerderij is zichtbaar in het landschap

houtsingels op kavelgrensen, niet aan alle zijde nvan het erf komen dichte singels voor

Gebouwen op het erf

Rationele opzet van de erven

kavelrichting is leidend voor de inrichting van de bebouwing, niet de weg

forse gebouwen, weinig bijgebouwen

markante kopgevel richting de weg

hoge kap

zadeldak voert boventoon

eenduidige hoofdvorm

Inrichting van het erf

Erven hebben een vrij open karakter

houtsingels of bomenrijen aan de zijden van het erf

enkele grote bomen op het erf hagen en berm sloten aan de voorzijde

erven meestal direct aan de weg



de bestaande woning



de te slopen stallen

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het plangebied maakt onderdeel uit van het jonge heideontginningslandschap. Van oorsprong was het gebied veel opener met aan de zuidzijde de nattere 'vliergonden' en aan de noordzijde de drogere heidegronden. Het erf en de nabije omgeving is rond 1900 al ontgonnen en in gebruik door een klein aantal boerderijen. De omgeving kenmerkte zicht toen al door houtsingels en bomenrijen die aangeplant waren om het vee te keren of om (sprokkel) hout te genereren.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met enige sierbeplanting (richting de Deventerweg) en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met stallen en veel functionele verharding. Ten noorden van het erf loopt een gasleidingtrace. Deze valt niet op. Er zijn kuilvoeropslagen op gesitueerd. De zone is echter vrij van beplanting.

Het erf wordt ontsloten door meerdere inritten. Een bestaande boerderij (twee wooneenheden) blijft tezamen met twee

in goede staat verkerende bijgebouwen behouden.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de geïsoleerde ligging in het landschap. Daarmee zijn de erven als groene eilanden in het meer open landschap. In de nabije omgeving komen veel bos (op de natte of juist hoge delen) voor. Het contrast met de meer open vliergonden is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Met de sloop van de stallen kan het erf weer opnieuw worden ingericht waarmee de openheid van het gebied versterkt wordt. Daarbij is het wel belangrijk dat het erf als een eenheid vormgegeven wordt. Dit kan door het aanbrengen van beplanting en het ontwerpen van de gebouwen in familie.

De situering van de woningen worden beperkt doordat er niet op het leidingtrace mag worden gebouwd en niet te dicht aan de provinciale weg die ten oosten van het erf loopt.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan uitgelijnd aan de kavelrichting op het erf
- de te slopen stallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde
- de bestaande boerderij past in het landschap de nieuwe bebouwing zal zich hieraan moeten schikken;
- 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 opgaand groen aan te planten, het is echter niet nodig om het gehele erf te verstoppem achter groen
- geen harde grensen van het erf
- duidelijk onderscheid in een 'voor-' en een 'achtererf' dit uit zich in de beplanting en het gebruik van het erf.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen landschapsontsierende bebouwing;
behoud bestaande woning met twee bijgebouwen;
realiseren twee compensatiewoningen waarvan één
bestaande schuur bijgebouw wordt en er één nieuw
bijgebouw gerealiseerd moet worden
voldoende privacy tussen de tuinen;
behouden bestaande structuurdragende gebiedseigen
beplanting

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het jong
ontginningslandschap zoals is omschreven in het
Landschapsontwikkelingsplan;

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken
(beekdallandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing,
deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoningen

Met de sloop van de stallen bestaat de mogelijkheid om
op deze plek één nieuwe compensatiewoning te bouwen.
In samenspraak met de Ervenconsulent van het Over-
sticht is gekozen om de andere woning ten zuiden van een
bestaand bijgebouw te realiseren. Het is door het trace
van de gasleiding niet mogelijk om aan de andere zijde van



het erf (naast de andere compensatiewoning) te bouwen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Wel is het passend in het ontginningslandschap dat het erf een bepaalde maat van openheid blijft kennen. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoningen en het nieuwe bijgebouw blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

De nieuwe compensatiewoningen zullen een modern landelijke verschijning kennen. De uitgelijnde situering van de gebouwen is overeenkomstig de gebiedskenmerken. Daarbij wordt het erf ontsloten door drie inritten met ruimte om op het erf te keren/parkeren.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsonwikkelingsplan is het gewenst om in het ontginningslandschap rechtlijnigheid en de functionele inrichting te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een gelijke oriëntatie te geven (of haaks hierop), en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen.

Het erf langs de Deventerweg komt overeen met de karakteristiek van het ontginningslandschap. De huidige bebouwing staat aan elkaar uitgelijnd en is deels afgeschermd door gesloten groen. Over het algemeen zijn de erven half open, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en

gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven kennen een duidelijke clustering en worden veelal ontsloten door meerder inritten. (bijvoorbeeld schone en vuile weg, kavelpaden etc.)

Om de gebouwen te verzachten en het geluid van de weg te dempen is gekozen om een robuust erfbosje aan te planten ten noord-oosten op het erf. De noordzijde van het erf kan daarmee opener blijven met enkel solitaire bomen. Er is gekozen om middels hoogstamfruitbomen en geschoren hagen het voorerf (voor de oorspronkelijke boerderij) te accentueren. Aan de westzijde van het erf zal de beplanting meer bestaan uit wilde hagen en solitaire bomen. Dit deel van het erf is minder 'strak' dan het voorerf. De gebouwen op de erven worden in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap.

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. BESTAANDE BIJGEBOUWEN

Op het erf blijven twee bestaande bijgebouwen behouden. Deze zullen opgeknapt worden middels de volgende maatregelen:

- asbestsaneren/nieuwe platen met zonnepanelen
- muren potdekselen met hout

Hieronder is een sfeerbeeld opgenomen.



4.3. SAMENVATTING MAATREGELEN

- sloop landschapsontsierende bebouwing
- nieuwe compensatiewoningen op het bestaande erf of aansluitend op de te behouden bebouwing
- het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
- het 'voor' erf blijft behouden en wordt versterkt met hoogstamfruitbomen en geschoren hagen;
- het 'achter' erf wordt meer extensief ingericht met wilde hagen en bomen;
- iedere compensatiewoning met bijgebouw krijgt een eigen inrit;
- op het erf is ruimte om te keren/parkeren.

4.4. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voor-

ziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouwring staat. Het agrarische bedrijf heeft op deze plek geen functie meer. Hiermee vervalt de gebruikswaarde van de stallen. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opheffen van een geurcontour.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1600 m2 landschapsontsierende bebouwing op eigen erf en 500 m2 op het erf aan de Korteveldsweg 3 te Lemele. Daarnaast wordt het

erf aan de Deventerweg een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in de omgeving en waarbij groen en balans is met de gebouwen. Hiervoor is een aparte beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 2100 m2 landschapsontsierende bebouwing.







5 BEPLANTING



referentie boomgaard



erfbosje



erf

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur
3. Nieuw te bouwen woning
4. Nieuw te bouwen bijgebouw
5. Aan te planten erfbosje
6. Bestaande inrit
7. Beukenhaag
8. Bomenrij van Ruwe Berk
9. Fruitbomen
10. Hoogstam fruitbomen
11. Te slopen schuren
12. Bomenrij in losse setting van Zwarte Els
13. Trace gasleiding (niet beplanten)



project	1773
bestand	1773-eip-1.vwx
datum	15 jul. 2020
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:1000
tekeningno	1 (3)
versie	1.0



Legenda

- Aan te planten houtsingel:
Quercus robur - Zomereik 10%
Betula pendula - Ruwe Berk - 10%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes -15%
Ilex aquifolium - Wilde hulst - 5%
Prunus padus - 20%
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%

Aanplant 1 st/m2 met als eindbeeld een gesloten erfbos.
Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hulst deze aanplantmaat is minimaal 40-60. Beplanting aanplanten in groepen van 5

- Aanplant Esdoornhaag
Acer campester
Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m1 (driehoeksverband)
Eindbeeld een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
- Aanplant Ruwe Berk in rij
Betula pendula - Aanplantmaat 16-18
Plantafstand 6-8 meter
Totaal 7 stuks
- Aanplant hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus (bij voorkeur oud hollandse rassen)
Aanplantmaat 12-14 aanplanten in losse setting
Totaal 5 stuks
- Aanplant Zwarte Els in losse rij
Alnus glutinosa - Aanplantmaat 16-18
Plantafstand 6-12 meter
Totaal 6 stuks langs erfgrans
- Aanplant Hollandse Linde
Tilia x vulgaris - Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom
Totaal 3 stuks op het erf
- Aanplant struweel:
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 30%
Prunus spinosa - Sleedoorn 30%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 20%
Rosa rubiginosa - Wilde Roos 10% (langs randen)

Aanplantmaat 80-100 in een cluster van ca. 100 stuks
Eindbeeld is struweel t.b.v. nestgelegenheid vogels



project	1773	bestand	1773-eip-1.vwx
datum	15 jul. 2020	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:1000
tekeningno	1 (3)	versie	1.0