



Ruimtelijk Kwaliteitsplan Varseneresweg

the Citadel Company

ARCHITECTENBUREAU

Colofon

Opdrachtnemer:	The Citadel Company L.J. Costerstraat 27Q 8141 GN Heino T (0572) 76 37 44 E info@thecitadelcompany.com I www.thecitadelcompany.com
Kader:	Ontwikkeling bedrijfslocatie naar woonlandschap
Onderdeel:	Ruimtelijk Kwaliteitsplan
Datum:	Heino, 14-08-2017
Status:	Definitief

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

1 Inleiding	
1.1 Introductie	pag. 7
2 Provinciaal beleid	
2.1 Gebiedskenmerken	pag. 10
2.2 Ontwikkelingsperspectief	pag. 12
3 Gemeentelijk beleid	
3.1 Gemeentelijk omgevingsplan (GOP)	pag. 14
3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	pag. 15
3.3 Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit	pag. 17
3.4 Welstandsnota	pag. 18
4 Historie en huidige situatie	
4.1 Varsen van weleer	pag. 21
4.2 Huidige situatie	pag. 23
5 Ruimtelijk Kwaliteitsplan	
5.1 Visie ontwerp	pag. 29
5.2 Definitie Kwaliteitsimpuls Groene Ruimte	pag. 33

| Inhoudsopgave



1 | Inleiding



luchtfoto projectgebied Varseneresweg



Referentie entree plangebied (huidige situatie)

1.1 Introductie

Dit document vormt het ruimtelijk kwaliteitsplan voor de herontwikkeling aan de Varseneresweg en geeft de vereisten weer van de wijze van uitvoering. Hierbij wordt duidelijk gemaakt waar en hoe de investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Dit als voorwaarde waarop een bestemmingsplan wijziging kan plaatsvinden.

Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid en een analyse van het landschap met streekeigen kenmerken, wordt de ontwikkeling van bedrijfslocatie naar woonlandschap ingekaderd in dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan.

Dit document gaat allereerst in op het vigerend provinciaal beleid. Hierin worden onderdelen van de Omgevingsvisie

Overijssel behandeld. Van toepassing op het plangebied zijn de gebiedskenmerken en het ontwikkelingsperspectief, welke richtlijnen bieden voor het inrichtingsplan. Vervolgens wordt er ingegaan op gemeentelijke beleidsstukken als het Gemeentelijk Omgevingplan (GOP), Landschapsontwikkelingsplan (LOP), inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit en de Welstandsnota. Deze geven gedetailleerde kaders voor de herontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt de historische en huidige situatie beschreven en weergegeven. De historische analyse dient als onderbouwing van essentiële ontwerpkeuzes. In combinatie met de beschreven gebiedskenmerken, vormen deze de basislijnen voor de ontwikkeling. De huidige situatie laat enerzijds zien welke landschappelijke en historische waarden nog aanwezig zijn, en waar landschappelijke verstoring en versnippering aanwezig is.

Deze analyse wordt meegenomen in de weegschaal waarmee de ontwikkeling onderbouwd wordt.

In het laatste hoofdstuk komen alle aspecten van voorgaande hoofdstukken samen tot de ruimtelijke en juridische onderbouwing van het initiatief. De essentiële bouwstenen waarop het plan gebaseerd is, worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Hierbij worden de afzonderlijke aspecten afgewogen in een KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).



2 | Provinciaal beleid

De Provincie Overijssel heeft haar beleidsplannen gebundeld in de Omgevingsvisie. Vanaf 1 mei 2017 wordt de nieuwe versie gehanteerd. 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 versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de Gebiedskenmerken en Ontwikkelingsperspectief uit de Omgevingsvisie.

2.1 Gebiedskenmerken

In de Omgevingsvisie wordt middels een verdeling in vier lagen de gebiedskenmerken toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap
- De stedelijke laag
- De laag van de beleving

In het plangebied van Varseneresweg zijn de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap het meest relevant en worden in dit rapport verder behandeld.

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 en -ruggen

Kenmerkend voor dit zandlandschap zijn de relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. De ambitie is om deze natuurlijke verschillen, gevormd door de afwisseling van beekdalen en dakzandruggen, beleefbaar en sturend te maken. Ten behoeve van de landbouw en infrastructuur is dit kenmerkend reliëf op veel plaatsen vervlakt. Door bijvoorbeeld beplantingssoorten toe te passen die meer natuurlijk zijn en de (stekkings)-richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen en herinrichtingsplannen, kunnen deze landschappelijke karakteristieken weer beleefbaar gemaakt worden.

Beekdalen en natte laagten

Dit dynamische landschap wordt gekarakteriseerd door een open karakter met hogere randen. Er zijn niet altijd waterlopen aanwezig, hier zoekt het water oorspronkelijk zijn weg over het maaiveld met zwakke hellingen. Ten behoeve van de landbouw is het dekzandcomplex veelal sneller ontwaterd, wat tot verdroging of juist wateroverlast heeft geleid. Ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Continuïteit van verschillende systemen en verbindingen voor mens, plant en dier staan hierin centraal. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes dan dragen deze bij aan de versterking van de samenhang in het landschap, het vasthouden van water en de vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid.

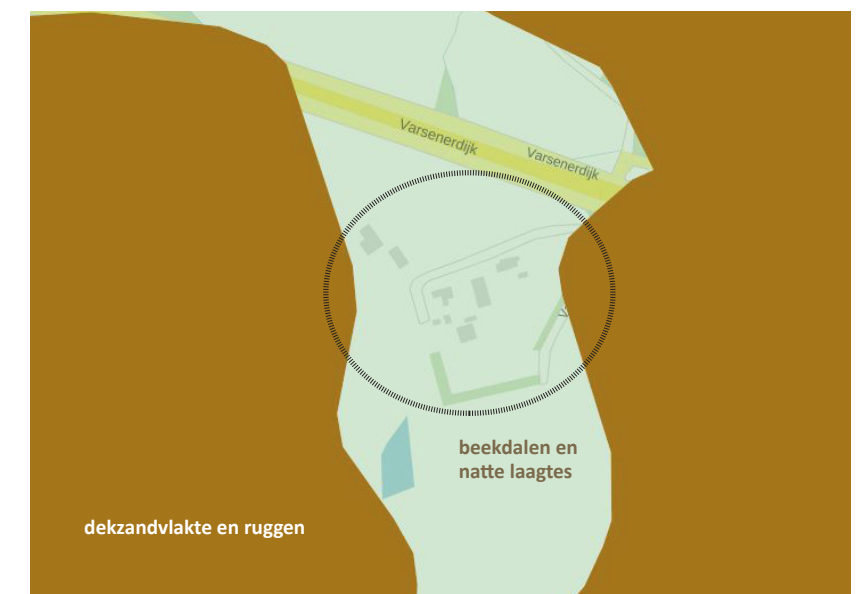
Beekdallandschap in het plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het kenmerkende hoogteverschil, waarin de samenhang tussen de essen en de lager gelegen delen essentieel is. De bolle essen zijn de open ruimtes, waar aan de randen woningen werden gebouwd. Tussen deze essen ligt een lager gelegen gebied. Van oudsher vormen de essen de akkers, welke intensief werden bemest, en waren de beekdalen de nattere weides, die al dan niet periodiek werden begraaasd (zie

historische analyse in hoofdstuk 4). Op de historische kaart is te zien dat beplantingsstructuren als lanen, bosjes, houtwallen en singels de ruimtes bepaalden in dit lager gelegen gebied.

Ontwikkeling, ambitie en sturing voor het plangebied

Er gestreefd naar het beter beleefbaar maken van het beekdallandschap met haar natte laagtes. Ten behoeve van de moderne landbouw zijn veel organische lijnen in dit landschap verdwenen of rechtgetrokken. Ook zijn landschappelijke elementen als lanen, bosjes, houtwallen en singels verdwenen en is er een aangepast watersysteem gecreëerd. De lagere delen zijn hierin sterk ontwaterd. De norm die wordt gesteld in de sturing is dat het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Er wordt gestreefd naar een meer natuurlijke dynamiek waar het (agrarisch) gebruik het toelaat. Ontwikkelingen in beekdalen en natte laagtes dragen direct bij aan de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van water.



natuurlijke laag

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Op de natuurlijke laag is een cultuurdek ontstaan waarin de menselijke invloed op het landschap zichtbaar werd. In het begin nog sterk afhankelijk van de natuurlijke laag, maar door de ontwikkeling in techniek ontstonden er steeds meer maakbare landschappen.

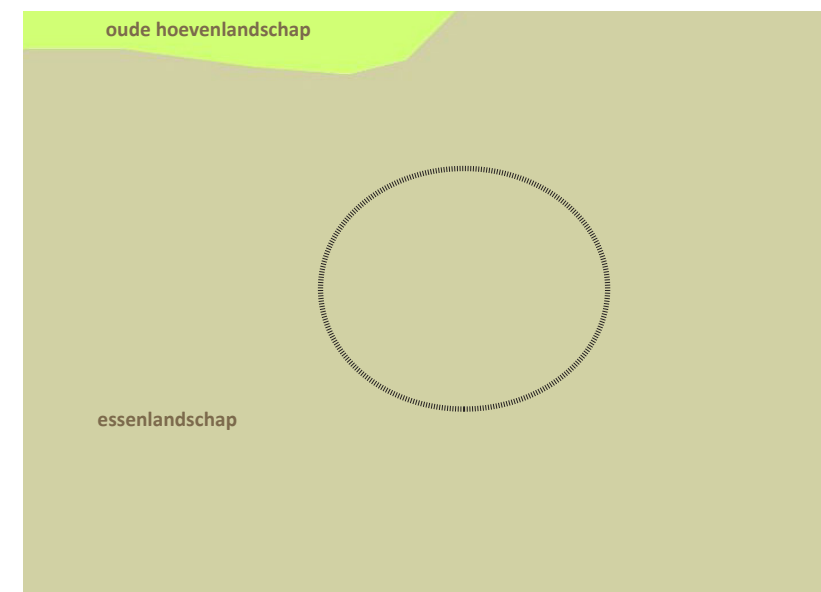
Essenlandschap

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen werden aangelegd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de door bemesting opgehoogde es, op de overgang naar de lagergelegen, vochtige gronden. De paden volgen steeds de lange, 'luie' lijnen van het landschap, waardoor een organische structuur ontstond. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, maar dit is in de loop der jaren sterk afgenomen. Het open karakter van de essen wordt bedreigd door de toenemende bebouwing en ander grondgebruik waarbij massa's worden toegevoegd. De ambitie voor dit landschap is dan ook het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van den flank van de es en de open beekdalen en vroegeren heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragen aan de aanwezige bebouwingsstructuren, zoals het lint en het erf en versterken van het landschappelijk raamwerk.

Oude hoevenlandschap

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzand kopjes die individueel werden ontgonnen, waardoor een kleinschaliger landschap ontstond. Er is een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en (voormalige) heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de organische vormen

van het landschap volgen. De samenhang in dit landschap verdwijnt door dezelfde bedreigingen als in het essenlandschap. Maar door de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap is dit type gevoeliger voor verandering. Als ontwikkelingen plaats vinden 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 landschapselementen: de erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal, voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.



laag van agrarisch cultuurlandschap

2.2 Ontwikkelingsperspectief

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

In het projectgebied is 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van toepassing en zal in dit hoofdstuk verder behandeld worden.

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Ruimtelijke kwaliteitsambities

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden de volgende kwaliteits ambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Strekking van beleid

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen

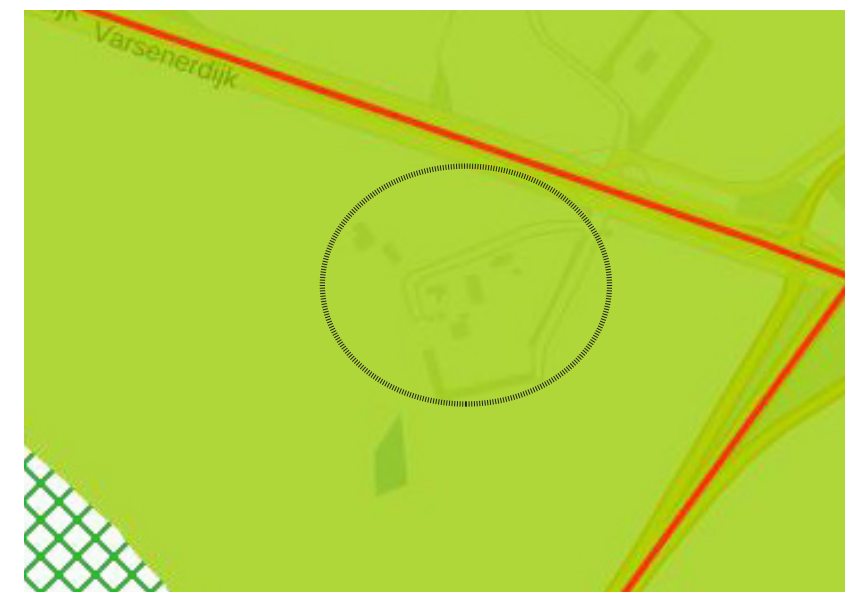
zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toelichting

Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel. Dit betekent ook het behoud van de diverse woonmilieus die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn: buurtschappen, landgoederen, bedrijfswoningen, (knoop)erven. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie goed combineren met dit woon-/werklandschap.

Conclusie

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



wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

3 | Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleid van de Gemeente Ommen Hardenberg beschreven, uit de volgende bronbestanden:

- Gemeentelijk omgevingsplan (GOP)
- Landschapsontwikkelingsplan (LOP)
- Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit
- De Welstandsnota

Het landschap van Ommen is heel gevarieerd. In het buitengebied zijn dan ook verschillende landschapstypen te onderscheiden. De typen zijn gebaseerd op de kenmerken, die ontstaan zijn onder invloed van natuurlijke processen en het handelen van de mens. In beide beleidsdocumenten wordt onderscheid gemaakt in de volgende landschappen:

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

Varseneresweg is gelegen in het essen-kampenlandschap. De ontwikkeling zal moeten voldoen aan de criteria en richtlijnen die hiervoor opgesteld zijn.

3.1 Gemeentelijk omgevingsplan (GOP)

Het project ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen. Binnen deze gemeente zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden, het oude cultuurlandschap en het jongere ontginningslandschap. Het project gebied valt onder het essen- en kampenlandschap van het oude cultuurlandschap.

Het landschapstype essen- en kampenlandschap is in de middeleeuwen ontstaan aan weerszijden van de Beneden Regge en de Vecht, onder invloed van het agrarisch grondgebruik. Plaatselijk

zijn nog de hoger gelegen essen herkenbaar, die zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging van de akkers met heideplaggen. De bebouwing ligt overwegend verspreid, soms rond de essen. De wegen lopen veelal evenwijdig aan de Vecht en de Beneden Regge (Beerze en Varsen) of staan loodrecht op deze rivieren. Een deel van deze wegen wordt geflankeerd door beplantingen. Verder wordt het beplantingsbeeld gevormd door erfbeplantingen en de resterende beplantingen op perceelgrenzen. Vooral deze laatste categorie is de afgelopen decennia kwetsbaar gebleken voor agrarische intensivering en schaalvergroting.

Voor het buitengebied worden de verbanden en samenhang tussen het gebiedsprogramma en de thema's uitgelicht. De volgende thema's en richtlijnen zijn van toepassing op het projectgebied:

Wonen

- Beperkte ontwikkeling woningen in buitengebied in kader Ruimte voor Ruimte regeling. Geldt ook voor landgoederen en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen
- Geen ruimte tot 2020 voor nieuwe private initiatieven
- Beperkte ontwikkeling wonen en werken in kernrandzones

Veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur

- Bieden van ontwikkelruimte en flexibiliteit voor verbreding met andere functies zoals zorg levert bijdrage aan leefbaarheid (landgoederen en landbouw)

Bedrijvigheid

- Beperkte mogelijkheden vestiging bedrijvigheid (niet landbouw gerelateerd) in vrij komende agrarische bedrijfsgebouwen buitengebied bij landbouw en landgoederen

Landbouw

- Flexibiliseren benadering bouwblokken op basis van kwalitatieve afweging
- Ontwikkelruimte voor verbreding met neventak binnen kaders

Recreatie en toerisme

- Meer flexibiliteit voor inspelen bedrijfsrecreatieterreinen (campings) op vragen uit markt
- Beperkte mogelijkheden tot uitbreiding bestaande recreatieverblijfsterreinen
- Ontwikkelen slechtweer voorziening recreatie en toerisme
- Behouden en versterken recreatief fiets-, wandel- en ruiternetwerk
- Versterken bestaande routing en bewegwijzering naar recreatieve voorzieningen
- Versterken mogelijkheden recreatief medegebruik landschap en Vechtoevers
- Versterken mogelijkheden watergebonden recreatie, ook op het water

Milieu, klimaat, duurzaamheid en openbare ruimte

- Bieden van ontwikkelruimte en flexibiliteit aan partijen moet bijdrage leveren aan omgevingskwaliteit
- Benutten van geboden ontwikkelruimte moet op duurzame wijze geschieden
- Geen mogelijkheid voor plaatsen windmolens
- Afvalinzamelingssysteem van halen naar brengen
- Bieden mogelijkheid realisatie 20% duurzame energie

Natuur en landschap, water en erfgoed

- Behouden en waar mogelijk in samenspraak met terreinbeheerders versterken groene en blauwe kwaliteiten en variatie in natuur en landschap inclusief rivieren
- Bieden van ontwikkelruimte en flexibiliteit aan bestaande bedrijven en partijen binnen kaders
- Versterken mogelijkheden recreatief medegebruik landschap en Vechtoevers
- Versterken mogelijkheden watergebonden recreatie ook op het water

- Behoud en herstel erfgoed (monumenten en landschap)

Infrastructuur, verkeer en vervoer, bereikbaarheid

- Glasvezelnet en digitale ontsluiting
- Goede en veilige verkeerinfrastructuur (auto-, fiets- en voetverkeer)

Conclusie

Vanuit het Gemeentelijk omgevingsplan stuurt de Gemeente Ommen-Hardenberg aan op bovenstaande aspecten, die meegegeven zijn voor de ontwikkeling op de projectlocatie. De gemeente heeft met name ruimtelijke kwaliteit en omgeving, duurzaamheid en natuur en landschap aangedragen als hoofddragers van dit plan. Daarbij wordt bijvoorbeeld getracht landschappelijke elementen, karakteristiek voor dit landschap, te versterken en te ontwikkelen op duurzame wijze.

3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

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.

Karakteristieken oude erven

Het erf en het landschap

- Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.
- Erven liggen soms geclusterd, soms verspreid rondom de essen en kampen
- Bebouwing ligt ordeloos gesitueerd ten opzichte van de weg
- Gebouwen gaan op in het landschap door hun situering.
- Een losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen op het erf
- Jongere ensembles liggen meer als groene eilanden in het landschap

Gebouwen op het erf

- Karakteristieke historische bebouwing, bijvoorbeeld kapschuren en hooimijten.
- Grote dakvlakken
- Zadeldak met lage goten, evt wolfseinden of een dakschild
- In de loop van de tijd zijn meerdere bijgebouwen/schuren toegevoegd, maar niet op grote schaal.

De inrichting van het erf

- Bescheiden siertuin op het voorerf in combinatie met de moestuin en fruitgaard, omgeven door een haag (meidoorn, beuk, liguster)
- Eiken (groepen) op de erven, knot- en leilindes.
- Solitaire bomen op het erf, bijvoorbeeld een kastanjeboom
- Markante erfafscheidingen ontbreken

Kansen

- Versterken identiteit en ruimtelijke structuur van es- en kampenlandschap.
- Benutten van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten ter versterking van recreatie en toerisme
- Versterken biodiversiteit door herstel en uitbreiden beplantingsstructuren (houtwallen), akkerranden en in stand houden van rust en verblijfplaatsen voor zoogdieren en vogels (boerderijen en schuren).

Bedreigingen

- Vergroten agrarische bedrijven (bebouwing) ten koste van kleinschalige structuur.
- Ontwikkeling van diverse functies, zoals paardenhouderij, kwekerij en nieuwbouw zonder ruimtelijk kader.
- Verdwijnen van landschapselementen leidt tot afname biodiversiteit.
- Verdwijnen van kleinschalige landschapselementen door schaalvergroting.

Waardering

Landschap en cultuurhistorie

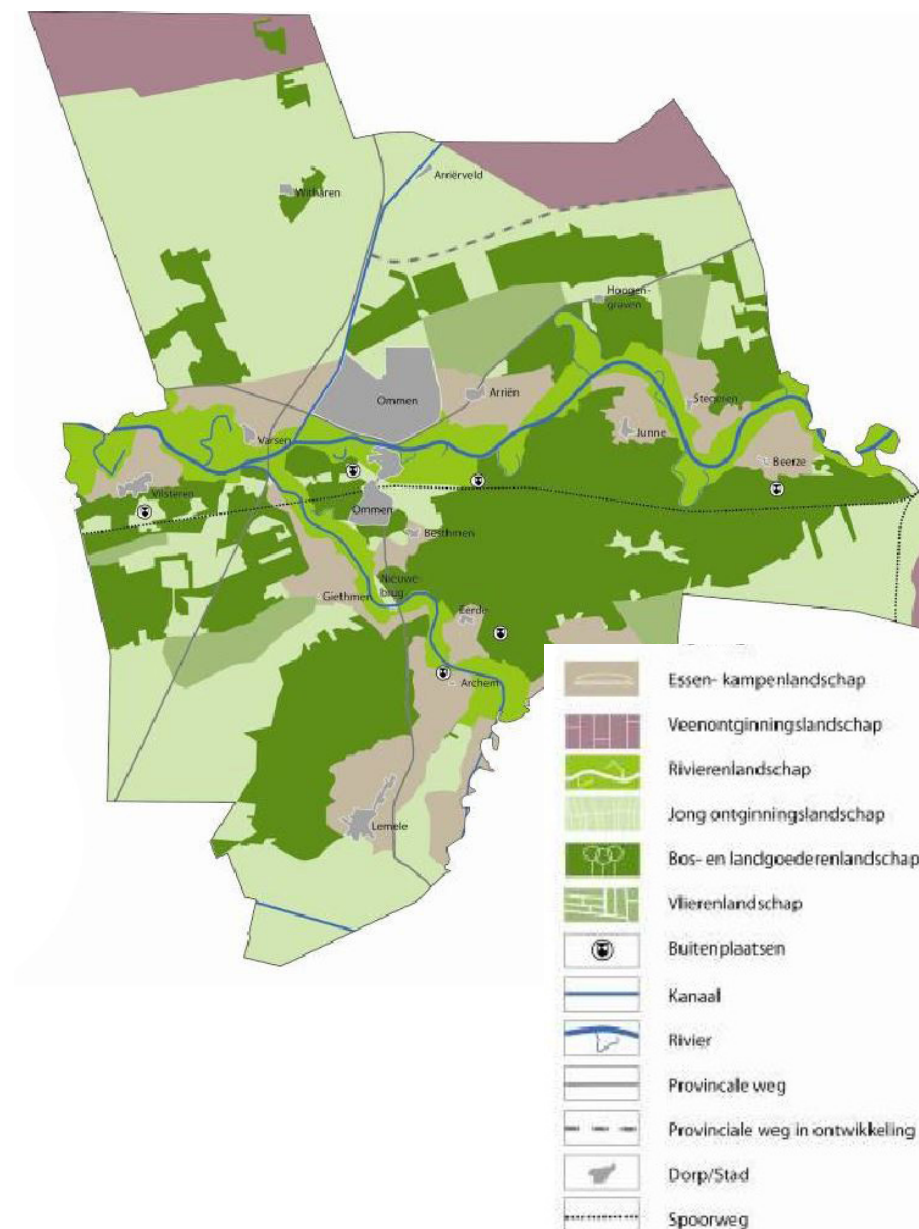
- Afwisseling open en besloten: Afwisseling van essen (open gebieden) en houtwallen, bosjes (besloten) en erfbeplanting vormen een belevings- en waardevol landschap.
- Houtopstanden: De houtopstanden rondom de essen kleden het landschap aan.
- Microreliëf: De hoogteverschillen door de verhoogde essen (steilranden) maken dit landschapstype afwisselend en aantrekkelijk.
- Cultuurhistorische structuren: Dorpen, buurtschappen met essen en wegenpatronen maken het landschap leesbaar en levendig. Het is duidelijk dat hier in het verleden de meeste menselijke activiteit afspeelde en dat dit nu nog steeds het geval is.

Ecologie

- Biodiversiteit: Bos en houtwallen zijn biotopen voor bosvogels. Vooral rondom de essen is afwisseling relatief groot en daardoor kent het een grote soortenrijkdom. Boerderijen en schuren als verblijfplaats voor diverse zoogdieren en vogels.
- Houtopstanden: Bosvogels, das en andere marterachtigen zijn afhankelijk van bos- en houtwallen. Houtwallen als lijnelementen voor o.a. vleermuizen.
- Microreliëf: Steilranden, randen van percelen en overgangen naar Vechtdal vormen biotopen voor flora, insecten, kleine zoogdieren.

Gebruikswaarde

- Aantrekkelijkheid van het landschap voor recreanten zowel door de afwisseling als door de cultuurhistorische waarden.



landschapstypenkaart LOP

3.3 Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit

De invloed van nieuwe bebouwing en erfinrichting op het landschap verschillen per soort initiatief en type landschap. Hieronder staan de stappen, van grote naar kleine schaal, om in het essen- en kampenlandschap de bestaande kwaliteit van het gebied te verbinden met een nieuwe ontwikkeling. In twee schetsen is verbeeld hoe een nieuw initiatief (in dit geval een agrarisch bedrijf dat van functie verandert) afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit of deze juist versterkt.

De geplande ontwikkeling aan de Varseneresweg komt ruimtelijk min of meer overeen met het voorbeeld uit het inspiratieboek en zal weer worden gegeven als voorbeeld.

1. de schaal van het landschap

Kleinschalig, met kleinere en grotere ruimtes, begrensd door groenelementen als houtwallen, singels en bosjes en aanwezigheid van licht reliëf.

- een nieuw initiatief moet kleinschalig zijn
- niet in grote open ruimtes, maar leg een relatie met bestaande groenstructuren
- geen grote, lange gebouwen maar meerdere kleinere gebouwen

2. de compositie van gebouwen en het landschap

Gebouw en landschap zijn met elkaar verweven, de gebouwen staan los gestrooid op het erf, er is altijd groen dat hoger is dan de bebouwing. Clusters van bebouwing, vaak aan de randen van oude essen of kampen.

- een nieuw initiatief wordt ingebed in/ langs een bestaand groenelement of gaat vergezeld van een nieuw aangelegde houtwal of bomengroep.
- geen coniferen, maar inheemse bomen die de hoogte van de bebouwing overstijgen
- geen opvallende kleuren, maar kleuren die passen bij de kleur van het landschap

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, moderne architectuur is mogelijk
- vrijstaande bijgebouwen hebben een andere richting dan het hoofdgebouw

3. de inrichting van het erf

Een bescheiden siertuin aan de voorzijde omgeven door een lage haag, enkele bijzondere solitaire bomen op het voorerf

- een nieuw initiatief heeft een bescheiden, groene inrichting van het erf
- liever gras dan grote oppervlakken verhardingen
- geen muren of schuttingen maar een lage haag of bomen
- groen is goed, bomen, boomgroepen of een boomgaard houden het landschap kleinschalig



Waarom zo wel ?

- past in de schaal van het landschap
- bebouwing blijft in opzet gehandhaafd
- Extra houtwal of singel versterkt de schaal van het landschap
- de nieuwe functie bevindt zich aan de rand van de es
- de oorspronkelijke verkavelingstructuur blijft behouden



Waarom zo niet ?

- past niet in de schaal van het landschap
- nieuwe bebouwing is te groot en te dicht op de weg
- de open es wordt aangetast

voorbeeld uit inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit

3.4 Welstandsnota

Waardering

Essen-kampenlandschap

- Afwisselend landschapsbeeld met kleinschalige kavelstructuur en bochtige wegenstructuur. Veel waardevolle landschapselementen (bosjes, struwelen en solitaire bomen).
- Kenmerkende bolgelegen gebieden (essen) met soms veel microreliëf (steilranden).
- De situering van de bebouwing is vaak door het reliëf van het landschap bepaald. Langs de es liggen de boerderijen soms met de achterzijde naar de weg.
- Eenvoudige volumes met grote dakvlakken (zadelkap met wolfseind) en lage gootlijn van het Hallehuistype.
- Onderscheid woon- en werkgedeelte in architectuur.
- Aanwezigheid van veel kleine bijgebouwen (hooibergen, schapenstal, kippenhok).
- Nieuwbouw-woningen zijn vernieuwend en afgeleid van de oorspronkelijke bebouwing of volgen meer de traditionele vormgeving.
- Donkere kleuren (baksteen), riet en zwart potdekselwerk met zorgvuldige detaillering.

Erfclusters

- Losse strooiing van gebouwen op het erf, reagerend op landschapsstructuren (esranden).
- Karakteristieke historische bebouwing; boerderijen en schuren.
- Eenvoudige volumes met grote dakvlakken (zadelkap met wolfseind) en lage gootlijn. Veel rieten kappen.
- Onderscheid woon- en werkgedeelte in architectuur.
- Schuren zijn ondergeschikt, in gedekte kleuren.
- Bebouwingsclusters worden versterkt door bomen langs de wegen en op het erf.

Ambitie

Essen-kampenlandschap

- Sturen op behoud en versterken van de agrarische architectuur (voor-achterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering.
- Sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging.
- Sturen op vernieuwende kenmerkende architectuur afgeleid van de oorspronkelijke bebouwing.

Erfclusters

- Sturen op concentratie van bebouwing met losse strooiing (erfstructuur).
- Sturen op behoud en versterken van de agrarische architectuur (voor-achterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering.
- Sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging.



waarderingskaart Welstandsnota

4 | Historie en huidige situatie

herkenbare es



1829

positie oorspronkelijke boerderij

oorspronkelijke
groenstructuren

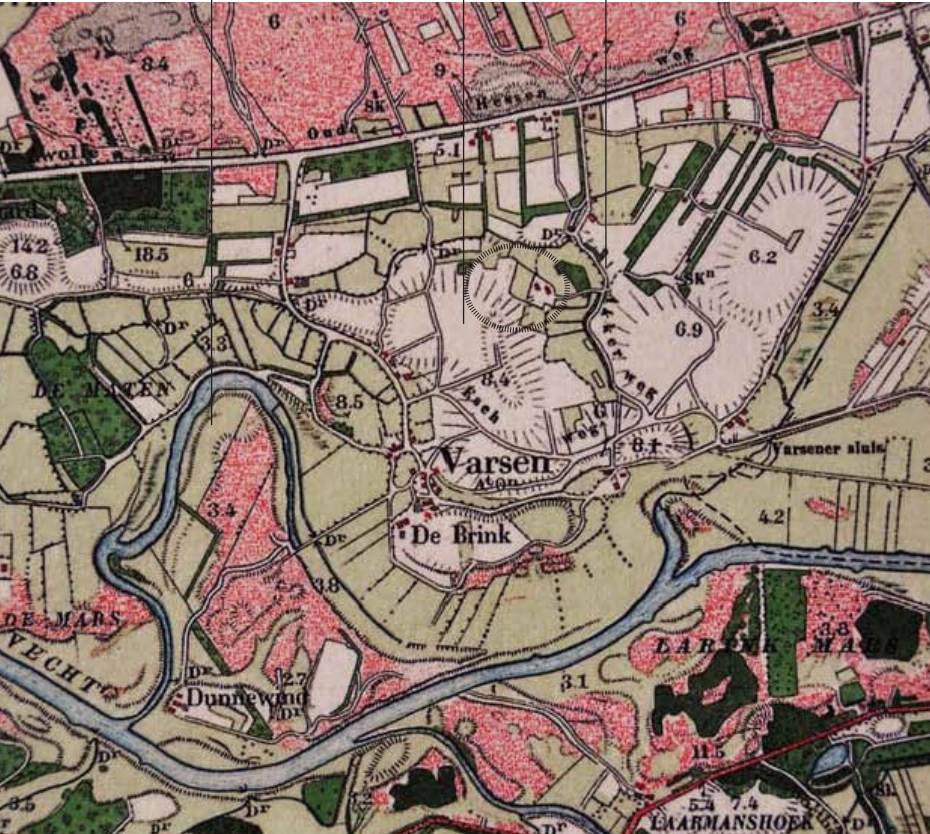


1835-1850

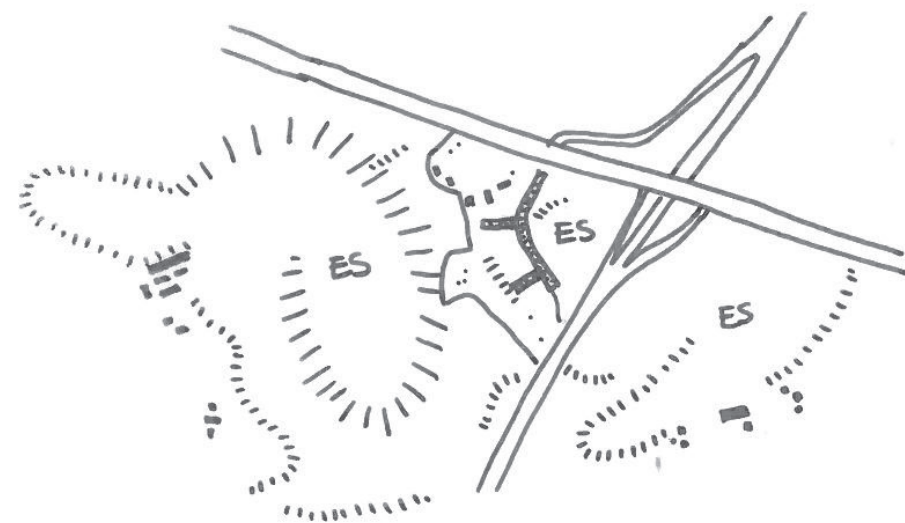
herkenbare es

oorspronkelijke
groenstructuren

oorspronkelijke boerderij



1905



positie essen

4.1 Varsen van weleer

Het gebied rond Varsen wordt gedomineerd door een aantal essen. Essen waarvan het grondgebruik van de afgelopen eeuwen verder gevormd zijn door het gebruik ervan door de mens.

Tot 1600 vonden hier geen grote landschapsecologische veranderingen plaats. Het landschap veranderde langzaam wel. De hoger gelegen zandgronden werden ontgonnen en als akkergrond in gebruik genomen, en de lager gelegen gronden werden als hooiland gebruikt.

De periode van halverwege de negentiende eeuw tot halverwege de twintigste eeuw werd gekenmerkt door de vele ontginningen, waterbeheersing en een steeds intensiever wordende landbouw. Alle lager gelegen gronden werden nog meer ontgonnen en desnoods geëgaliseerd.

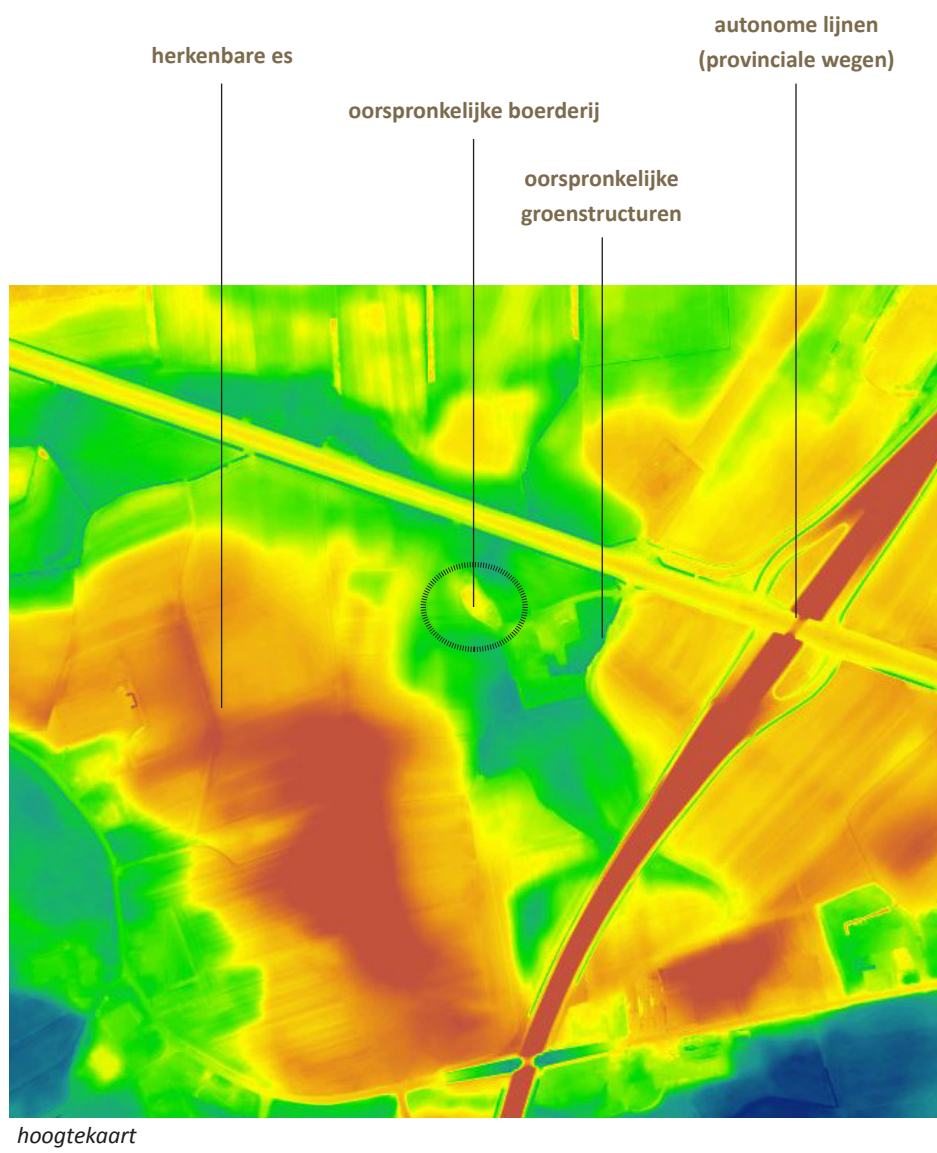
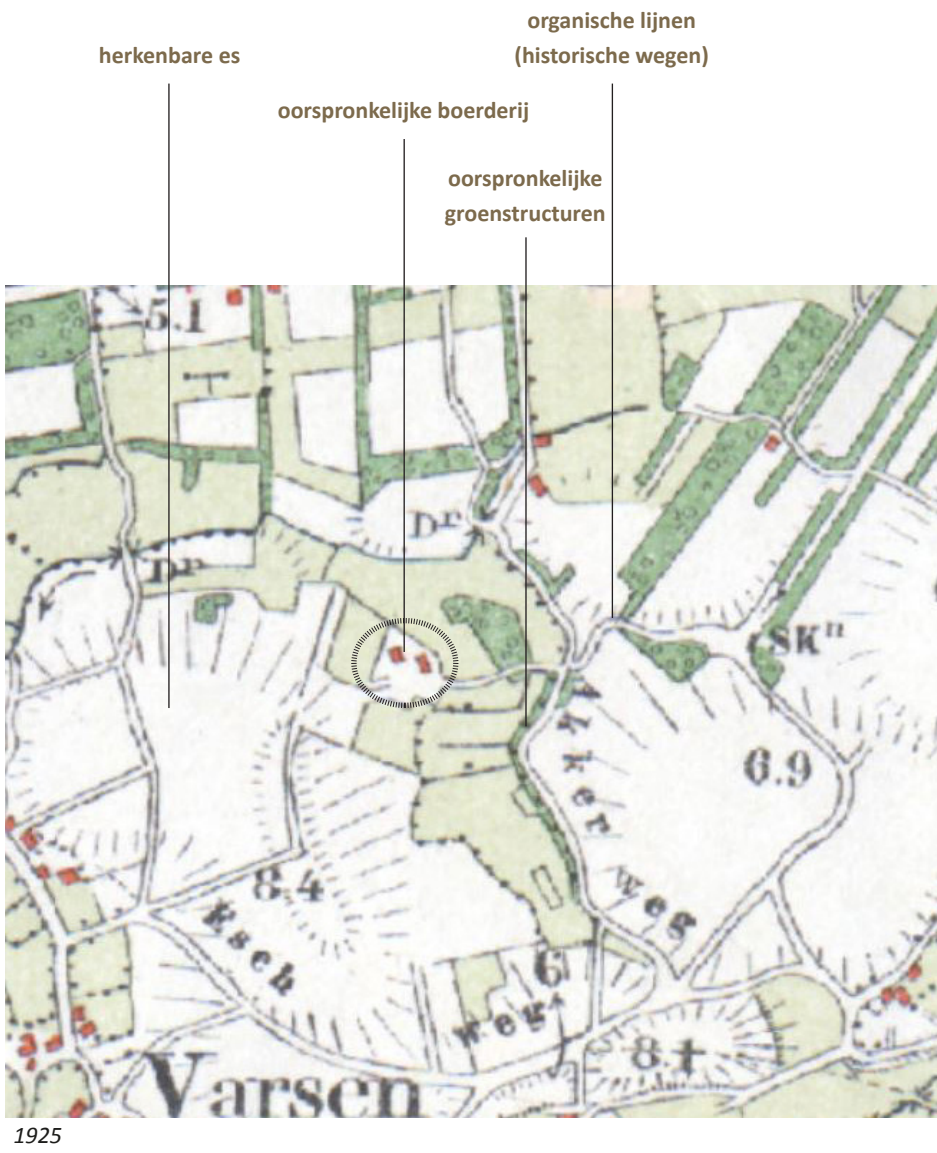
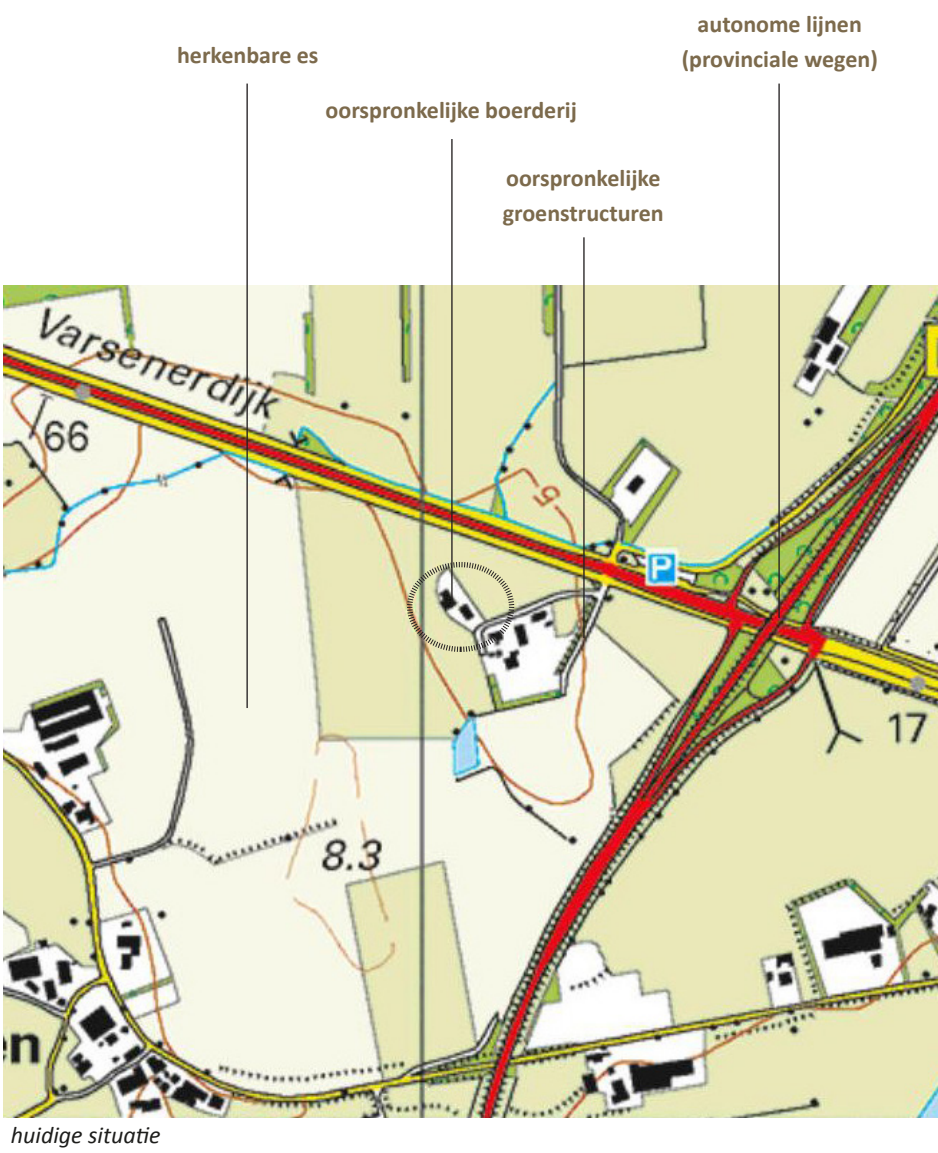
Voor het plangebied dat we nu voor ons hebben, trachten we dan ook zoveel mogelijk vanuit deze landschapsecologische oorsprong (natuurlijke laag) de vervangende invulling zijn aansluiting te laten vinden.

Varseneresweg

Zoals eerder genoemd, ligt de nieuwe ontwikkeling gesitueerd in het oude essenlandschap. Op de historische kaart van 1925 zijn deze grote essenclusters nog duidelijk zichtbaar. Bebouwing en groenstructuren als singels en houtwallen liggen verstrooid om deze hogergelegen akkergronden en volgen de hoogtelijnen. Deze gronden zijn begin 1900 tot aan nu intensief gebruikt voor agrarische doeleinden, maar ook andere bedrijvigheden. De herkenbare landschappelijke elementen zijn om die reden onderhevig geweest aan veranderingen gedurende het gebruik, of zijn deels verdwenen.

Autonome ontwikkelingen

Ook de komst van autonome ontwikkelingen, zoals de aanleg van de provinciale weg N340 in de jaren 50 en de aanleg van de N48 in de jaren 70, heeft het authentieke landschap versnipperd. Het is goed te zien hoe de provinciale wegen over dit landschap 'gelegd' zijn. Het plangebied ligt in de oksel van waar deze twee autonome lijnen samenkomen, waardoor de relatie met de directe onderliggende landschapslaag in essentie is verdwenen. Enkele groenstructuren zijn nog herkenbaar als gebiedseigen, maar velen zijn zoals eerder genoemd verdwenen.



4.2 Huidige situatie

Op de volgende pagina's zijn een aantal afbeeldingen opgenomen, waaronder de huidige kadastrale weergave, bestemmingsplantechnische kaart, het voorstel van aanpassing knooppunt N48/N340 en de aanwezige gasleidingtracés in/nabij het plangebied, weergegeven op luchtfoto.

De eerste afbeelding hiernaast laat de oorspronkelijke boerderij zien, die vervallen is en dus rijp is voor sloop. Tevens nog een tweetal later bijgekomen woningen waarvan er één van behouden wordt en de andere wordt gesloopt.

Ook het totaal aan verhard terrein is iets dat nu een gegeven is, noodzakelijk voor de huidige bedrijfsvoering, maar brengt een enorm ruimtebeslag mee. Een grote open ruimte die het oorspronkelijke karakter compleet negeert.

Een aandachtspunt bij de hele planvorming is het gasleidingtracé. Dit tracé is in tweevoud aanwezig en ligt aan weerszijde van het zogenaamde beekdal. De lage gronden tussen twee essen in. Deze tracés zijn bepalend geweest voor de opzet van het voorgestelde plan.

Plangebied

Als er nu gekeken wordt naar de huidige locatie van het plangebied,

is er te zien dat de functie zoals de plek nu heeft herkenbaar is, zoals vele plekken op soortelijke gronden in de loop der tijd zijn ingevuld. De zogenaamde mixlandschappen. Landschappelijke grenzen zijn alleen vervaagd en structuren niet herkenbaar als zodanig.

Nu met de wens het bedrijventerrein, zoals deze nu is gesitueerd, te gaan verplaatsen en hiervoor een andersoortige ontwikkeling voor terug te laten komen, is het essentieel het beleid en ambities van het landschap mee te nemen in de planvorming.

Het herontdekken van de landschappelijke dragers van het gebied en het daarop voortbouwen bij een nieuwe ruimtelijke invulling, kan de herkenbaarheid van de verschillende landschappen vergroten. Zorgvuldig gepositioneren van bebouwing en versteviging van landschappelijke structuren horen daar vanzelfsprekend bij. Zodat de beslotenheid, afwisseling en schaalcontrast van het oorspronkelijk gebied worden hierbij weer in zijn kracht gezet.

Ervenconsulent

In een eerder stadium in de planvorming heeft er een advies plaats gevonden van de ervenconsulent. Vanuit de ervenconsulent en het regerende beleid is uitgesproken dat er gestreefd wordt naar het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het essenlandschap.

Of de karakteristieke eigenschappen zoals het beekdallandschap en de essen in de laatste eeuw beleefd werden door de mens. Nieuw te bouwen eenheden dienen op de flanken van de essen gepositioneerd te worden, waarbij de kleinschalige identiteit van het beekdal versterkt wordt. Er dienen erven ontwikkeld te worden met een agrarisch of landelijk karakter, waarbij bebouwing een onderlinge hiërarchie aangaat.

Omgevingsvisie Overijssel 2017

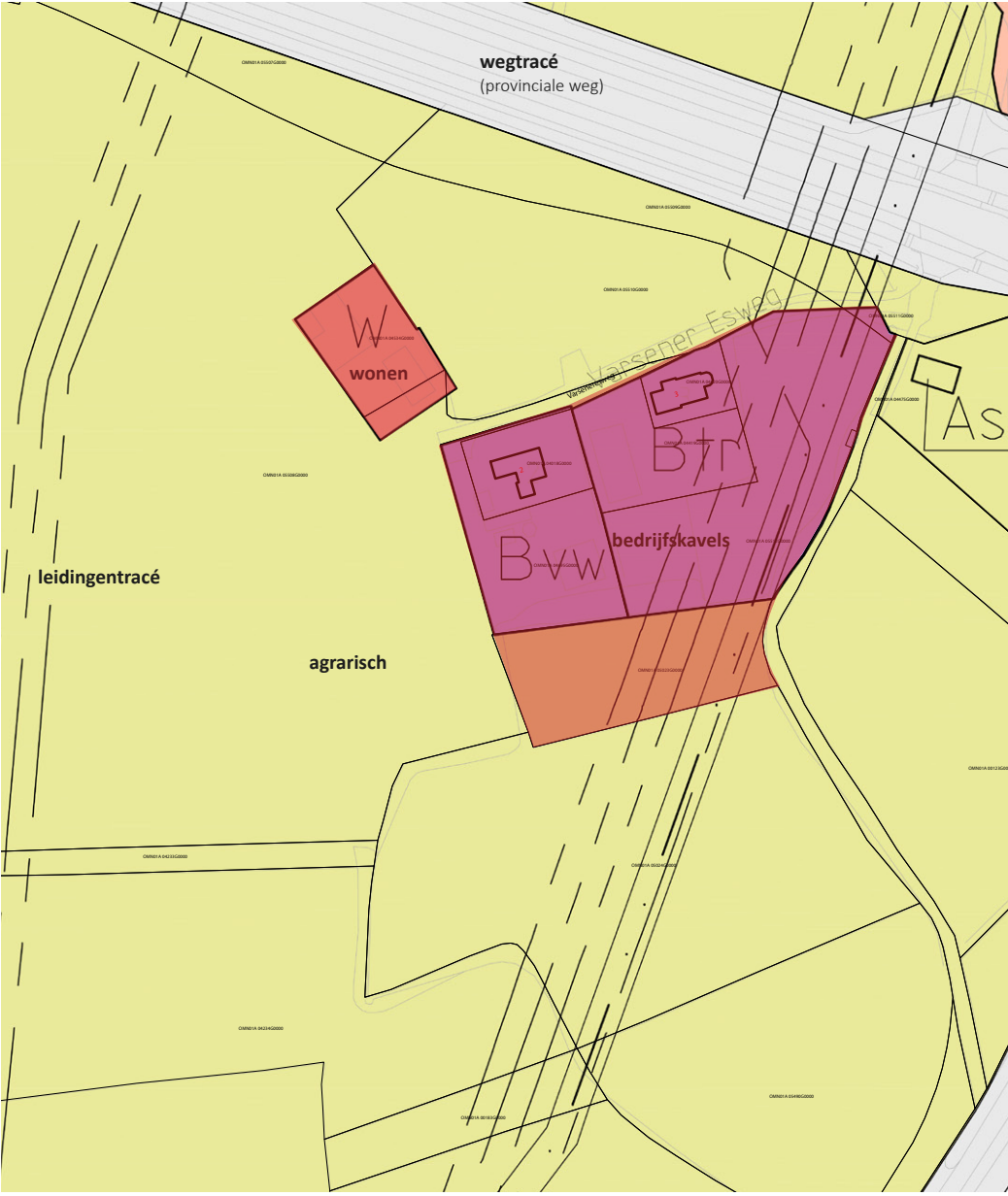
Vanuit de omgevingsvisie van Overijssel 2017 wordt voor onder andere deze locatie de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities meegegeven:

- Binnen het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, staat het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden, net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven, de ruimtelijke kwaliteitsambities:
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
 - sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
 - continu en beleefbaar watersysteem

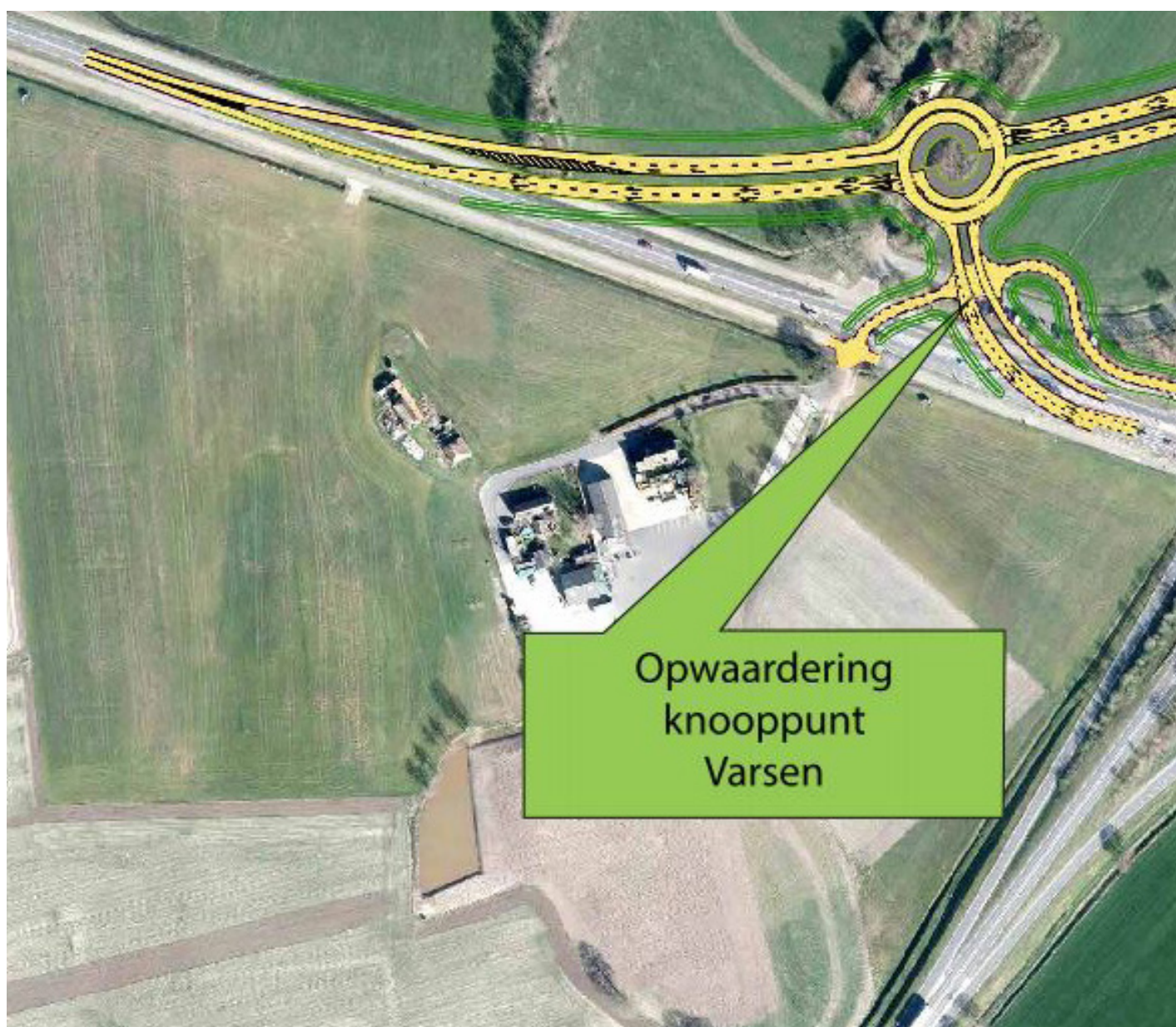
Door middel van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zal het nieuwe ruimtelijk voorstel gerealiseerd worden. Zie volgend hoofdstuk.



kadastrale kaart



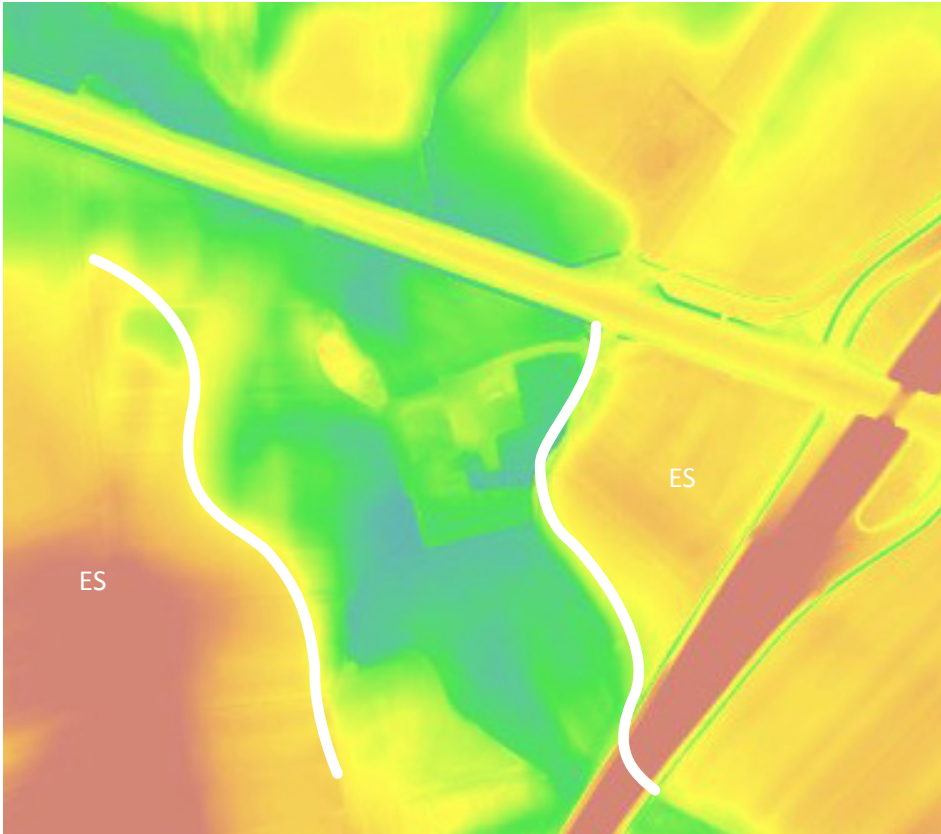
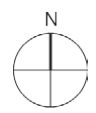
bestemmingsplan huidige status



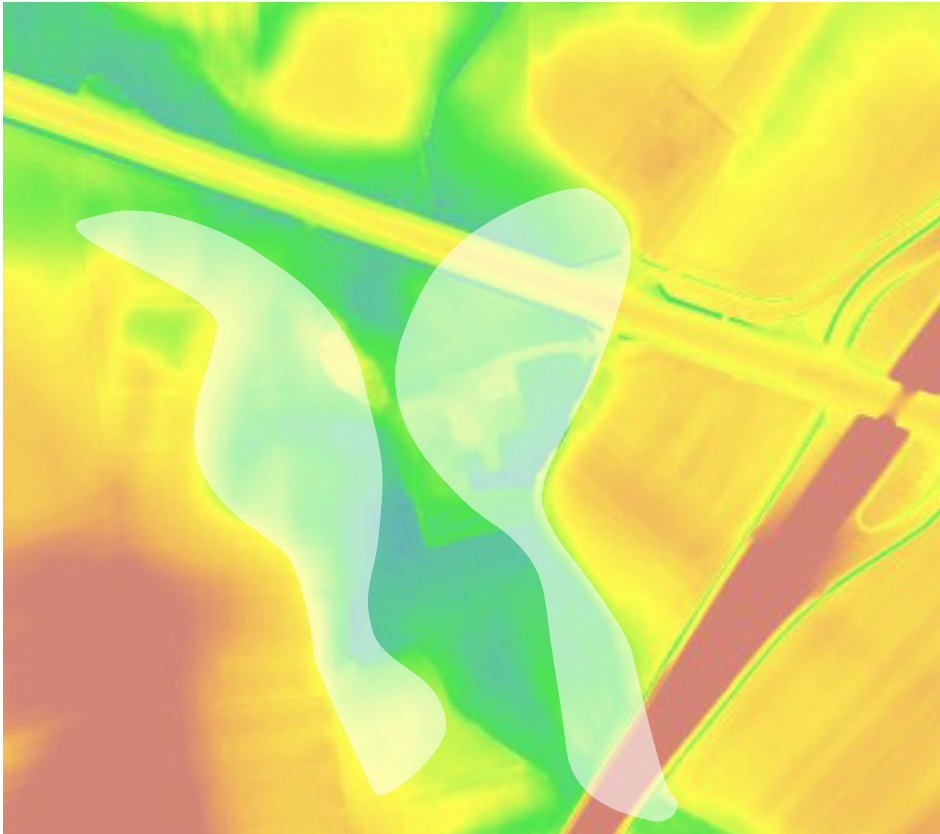
geplande aanpassingen wegtracé



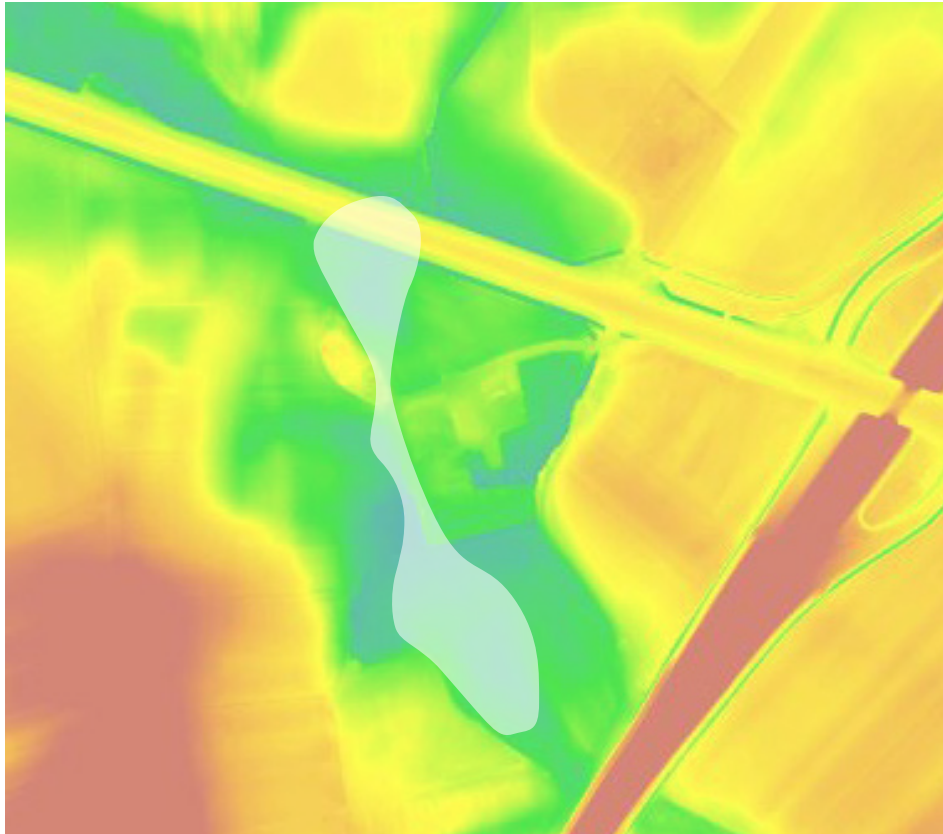
leidingentracé



nieuwe ontwikkeling wordt tussen de essen geplaatst

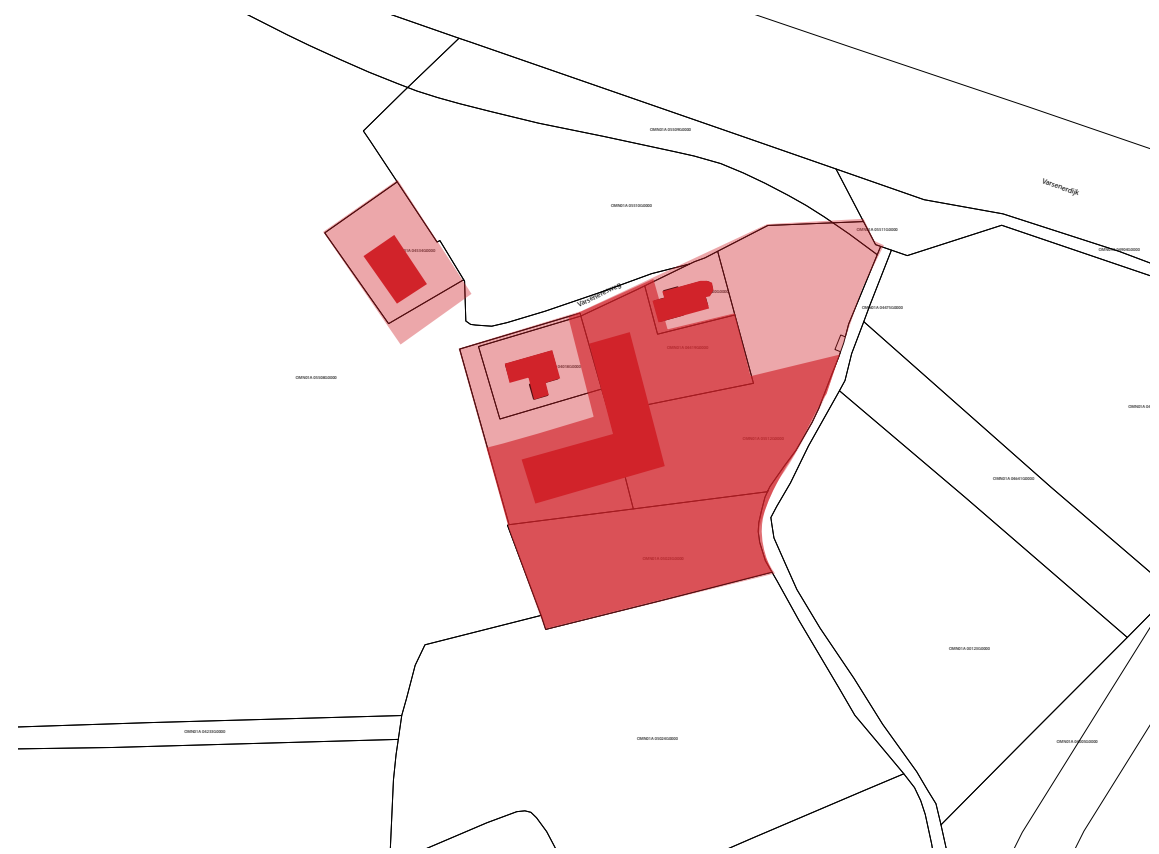
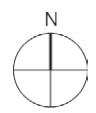


nieuwe ontwikkeling (erven) op de flanken van de ES



beleefbaarheid water

5 | Ruimtelijke kwaliteitsplan



kadastrale kaart bestemming huidige status



kadastrale kaart bestemming NIEUW

Erven huidig-nieuw
(bestemmingsplanmatig)
Aspecten die teruggebracht zijn in het ruimtelijk plan voortvloeiende uit de kenmerken van de laag van het agrarische cultuurlandschap, zijn o.a.:

- erven op flanken
- kleinschaligheid
- versnippering
- doorkijken
- open ruimte tussen erven

5.1 Visie ontwerp

Uit het vorige hoofdstuk kan er geconcludeerd worden dat het gebruik sinds begin vorige eeuw een sterke vorming heeft aangebracht aan het landschap. Dit gegeven is drager geweest bij de planvorming.

Tevens is er vanuit het vigerende beleid ruimte voor ruimtelijke ontwikkeling op de flanken, met respect voor en bijdragend aan de versterking van het landschappelijk raamwerk.

Als sturing vanuit de provincie Overijssel, wordt er als norm gesteld dat de essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen. Gericht op de instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.

Ook de kleinschalige landschapselementen op de flanken van de es krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op de instandhouding van dit kleinschalige patroon. Dit zijn bijvoorbeeld de houtwallen, bosjes zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

- Es open houden
- Vrijkomende erven benutten voor de ontwikkeling van werkerven op de flank van de es

- Hoogteverschillen weer beleefbaar maken door beplantingen, reliëf en routes

Bestaande kaders voor het nieuwe inrichtingsplan

Voor de basis van de inrichtingsschets zijn er een aantal bijkomende aspecten zeer belangrijk geweest. Zo hebben we het leidingtracé dat de nieuwe invulling deels vormt (wegdrukt van de flanken van de es).

Een zeer gering aantal bestaande landschappelijke elementen, zoals de bestaande singel.

De oude bestaande toegang tot de oude boerderij, welke zoveel mogelijk de basis vormt voor de toegang van het plangebied.

Een wandelpad dat van oudsher door dit gebied heen liep en nog steeds waarneembaar is binnen het plangebied.

De provinciale wegen N48 en de N340 die de natuurlijke laag in zijn basis heeft versnipperd en vervolgens dus vraagt om een compleet nieuwe invulling zonder afbreuk te doen aan alle nog aanwezige en kwalitatief waardevolle gebiedskenmerken.

Bestaande landschappelijke elementen:

- singel oostelijk gelegen es
- oude toegang tot oude vervallen boerderij door hagen omzoomd
- informeel wandelpad

Vervolgens is het zaak deze vervolgens aan te vullen en te versterken vanuit het gedachtengoed van waaruit het Essenlandschap in de loop der jaren zijn karakteristieke en herkenbare invulling van heeft meegekregen.

Over het algemeen een afwisselend landschapsbeeld met kleinschalige kavelstructuur. Losse strooiing van gebouwen op het erf, reagerend op de landschapsstructuren, waarbij de bebouwingsclusters versterkt worden door bomen langs de wegen en op het erf.

Voor de beekdalen stuurt men op het beleefbaar maken van de overgangen van hoog naar laag en van nat naar droog. De afwisseling van beekdal en dekzandrug is uitgangspunt bij de ontwikkeling.

Met behoud van de van oudsher bestaande verkeersstructuren en de landschappelijke elementen die nog aanwezig waren, is er vervolgens een losse strooiing van erven over het plangebied geprojecteerd. Ieder erf gericht op één van de essen en waarbij de hoofdwooning vrij gepositioneerd kan worden, reagerend op het landschap.

De nieuwe erven die in basis een woonbestemming hebben gekregen, zijn met genoemde aspecten opgezet:

- erven op de flanken van één van de essen
- kleinschalige kavelstructuur
- kenmerkende open ruimtes ertussen
- losse strooiing van gebouwen
- beleving van hoog naar laag
- beleving van droog naar nat

De wegenstructuur binnen het plan, bestaat uit een tweetal delen. Beiden zijn gelijk in basis, maar in verdere uitwerking afwijkend, om (in eerste instantie) de hiërarchie voelbaar te maken. Het zuidelijk gelegen deel krijgt een uitwerking die meer passend is bij het gebruik en passend bij lager gelegen gronden. De beter te cultiveren beukenhaag die het noordelijke deel begeleidt, wordt bij het zuidelijk gelegen deel vervangen door een meer landschappelijke haag en passend bij de nattere gronden.

Uitgangspunten inrichtingsplan

1. Nieuw te bouwen eenheden op de flank van de essen
2. Versterken van kleinschaligheid beekdal, aanplant rand es, singels en bomenrijen
3. Erven met agrarisch karakter en silhouet, waarbij geen platte daken en uitbouwen worden toegestaan (de bestaande burgerwoning vormt hierop een uitzondering)

4. Agrarisch silhouet wordt gecreëerd met verschillende bouwvolumes, waarbij een inhoud van gemiddeld 1200m³ wordt gehanteerd. Daarbij is (al dan niet inpandig) nog een bijgebouw mogelijk dat ondergeschikt is aan het hoofdvolume.
5. Rekening houdend met het leidingentracé, bij bebouwing dient een ruimte van minimaal 7,5 meter ingelast te worden.

Ruimtelijke invulling

In het ontwerp wordt uitgegaan van zes wooneenheden, die samen een woongemeenschap vormen in het essenlandschap. De oriëntatie van het plan sluit aan bij de richting van het landschap en haar kavel- en groenstructuren. Hier richten woningen 1 en 2 zich op de meest westelijke gelegen es. Ze omzomen de es en worden ingekleed met singels en bomenrijen. De overige bebouwing concentreert zich op de oostelijke es, welke minder beleefbaar geworden is door de autonome ontwikkelingen. De woningen komen samen in het beekdal, waar ze een samenhangend ensemble vormen. De kleinschalige weides zijn essentieel als scheiding tussen de verschillende oriëntaties en karakteristiek voor het landschap. Het heeft de voorkeur om hier de gronden te "vernatten", passend bij de karakteristiek van deze open ruimtes. In praktijk zal dit beperkt blijven tot een waterpeil dat niet lager is dan voor grasland noodzakelijk.

Er wordt gebouwd op de lagere delen van es (flanken), waardoor de beleving van de hoogteverschillen versterkt wordt. Er ontstaat een strooiing van woningen aan de flanken van de es. De woningen liggen karakteristiek verscholen achter de glooiing van de open weides, waar de daken boven uit steken.

Het historische pad, dat oorspronkelijk naar de oude boerderij leidde, ontsluit het plangebied. Er wordt op deze manier gestreefd naar het beperken van verharding in het buitengebied. De woningen delen de ontsluiting, maar hebben een eigen erf. Aan de formele zijde langs de ontsluitingsweg worden de erven afgekaderd door hagen. Aan de landschapszijdes van de erven wordt meer openheid gecreëerd. De massa's, zoals siertuinen, bijgebouwen, opslag en bedrijvigheid vinden direct om de woning plaats. Richting het landschap (en met name op de essen) ontstaan grote, open ruimtes. De singels zorgen voor kleinschaligheid op de lagere delen, waardoor er een contrast ontstaat met de hogergelegen essen. Door de samenhang van inrichtingselementen en bebouwing ontstaat een schakering aan ruimtes en een rijke beleving van het landschap.

In het ontwerp wordt uitgegaan van een aantal principes die karakteristiek zijn voor het essenlandschap. Vanaf de entree wordt de toegangsweg begeleid door hagen. De weg heeft een landelijke

identiteit en loopt informeel en organisch tussen de weides door. Het kruispunt wordt gekenmerkt door een open pleintje waarbij het bijgebouw van woning vier prominent in het zicht staat. De afslag richting het zuiden wordt even vernauwd door het bijgebouw van de bestaande woning (nummer 6) en de haagstructuren. Daarna krijgt de weg een andere identiteit door de langgerekte woning (nummer 5) die uitkijkt over de ingeklede weide. Tot slot vormt deze weg de toegang tot woning 2, die vanaf de formele zijde benaderd wordt. Langs dit deel van de weg is een wijds zicht aanwezig aan de zuidzijde. De open ruimte aan de noordzijde, tussen het einde van de haag van woning 5 en de voorzijde van woning 6, benadrukt een overgang. De woningen na deze ruimte zijn georiënteerd op de andere es.

Vanaf het kruispunt loopt de toegangsweg door richting woning 1. De identiteit van de openbare toegangsweg verandert naar een meer semi-openbare ontsluiting doordat een ruimte gepasseerd wordt waaraan woning 3 en 4 gesitueerd zijn. Er ontstaat hier een plek waar het gevoel gewekt wordt dat de weg over een erf loopt. De ruimte aan de zuidzijde is wederom essentieel in de overgang naar de woningen die gericht zijn op de westelijke es. Tot slot vormt de singel een vernauwing rond de weg die toegang biedt tot de laatste woning (woning 1). De singel vormt een ruimtelijke entree

naar een meer private zone. Tevens accentueert deze nieuw aan te planten singel de rand van de es en het zichtbaar houden ervan. Een rand langs de es als groene ‘mantel’.

De kenmerkende verscheidenheid van het agrarisch silhouet staat centraal in het plan. Er is om die reden gekozen voor variatie in de massa van bebouwing. Een aantal woningen hebben een inpandig bijgebouw, waar anderen juist losgekoppelde schuren hebben. De verdraaiingen van de woningen benadrukken de organische vormen van dit landschap en zorgen er tegelijkertijd voor dat de woongemeenschap als samenhangend geheel gezien kan worden. De uitwerking van de bebouwing zal conform een voor deze locatie te schrijven beeldkwaliteitsplan moeten geschieden en worden beoordeeld door welstand.

"Er wordt gestreefd naar een éénduidig plan met hoge landschappelijke kwaliteit en een eenheid in architectuur"



ontwikkelperspectieven visie (bron: Atlas van Overijssel)

5.2 Definitie Kwaliteitsimpuls Groene Ruimte

Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf, waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basis inspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt toegepast als er naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn.

Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. **Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?**
2. **Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?**
3. **Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?**

De invulling van een aanvullende kwaliteitsprestatie is maatwerk. Met een integrale benadering van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving kunnen kansen onderkend worden die leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Deze zijn onder te verdelen in:

- **Vanuit de functie zelf** (sociaal maatschappelijk; bijdrage aan gebiedskwaliteiten en- doelstellingen)

- **Extra kwaliteitsinvestering op de locatie zelf** (aangepast ontwerp op basis van de gebiedskenmerken; sanering landschap ontsierende/opstallen; investeringen voor beheer op langere termijn)
- **Kwaliteitsinvestering in de omgeving** (landschappelijke elementen, patronen, reliëf, etc.; cultuurhistorie en archeologie; natuur en bos; recreatie kwaliteitsverbeteringen; waterdoelstellingen, in kwaliteit en kwantiteit; sanering landschapsontsierende opstallen/functies; investeringen voor beheer op langere termijn)

(bron: Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Provincie Overijssel)

In dit hoofdstuk wordt allereerst een inventarisatie gegeven van de drie variabelen zoals eerder opgesomd. Hier wordt de huidige situatie met het grootschalige bedrijf vergeleken met de nieuwe ontwikkeling. Daarna wordt het KGO vastgesteld. De drie aspecten zoals hierboven beschreven vormen hiervoor de uitgangspunten.

1. Gebiedseigen en gebiedsvreemd

De gewenste ontwikkeling hoort thuis in dit gebied. In de 'ontwikkelingsperspectieven visie' wordt dit gebied beschouwd als mixlandschap. Hierin zijn een veelheid aan functies, karakteristiek

waaronder wonen. De combinatie van wonen met agrarische bedrijvigheid is gebiedseigen aan de rand van de es. Het principe van wonen in een essenlandschap is in de vorige pagina's beschreven. Het agrarisch silhouet wordt gevormd door de afwisseling van landelijke woningen en boerderijen, afgewisseld met bijgebouwen (al dan niet met agrarische functie). Woningbouw is in essentie geen gebiedseigen functie voor het buitengebied. Echter is de inpassing cruciaal, waardoor de ontwikkeling qua aard wel gebiedseigen is.

2. Schaal impact op de omgeving

Op dit moment is er al sprake van rood ruimtebeslag in de vorm van bedrijfskavels van ongeveer 11.000 m² in totaal. Ook is er al een woonkavel aanwezig met daarop een vervallen boerderij met opstallen. Qua ruimtebeslag wordt er uiteindelijk niets extra's toegevoegd (wat meer impact heeft) ten opzichte van de huidige functies (bedrijfscomplex met grotendeels verhard oppervlak en groot aantal machines). Er worden wel woningen (rood) toegevoegd, maar deze hebben een heel andere, meer gebiedseigen, uitstraling richting de omgeving. Daarnaast zal de nieuwe functie 'wonen' niet leiden tot beperkingen van omliggende functies. De ontwikkeling zal bijdragen aan een betere beleefbaarheid van het essenlandschap vanuit de wijde omgeving. De daken van de woningen op de flanken van de es maken de hoogteverschillen zichtbaar. Mits de

ontwikkeling goed uitgevoerd wordt, zal de impact zeer beperkt zijn en zelfs een positieve bijdrage hebben aan de beleefbaarheid.

3. Maatschappelijke belang en/of eigen belang

De herontwikkeling op deze locatie is niet noodgedwongen en daarmee in eerste instantie in eigen belang. Echter kent de verhuizing van het bedrijf naar het bedrijventerrein zeker een maatschappelijke meerwaarde. De ontsluiting op de N340 kan worden afgewaardeerd, doordat er geen vrachtverkeer en andere grote machines gebruik van maken. Daarnaast dient de ontwikkeling een algemeen belang doordat er op deze plek een meer gebiedskarakteristieke entree van Ommen ontstaat. De identiteit van de stadsentree verandert van bedrijventerrein met opstallen en grote machines, naar kleinschalig woonlandschap met gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

De vervanging van het huidig aanwezig programma voor wonen is in basis gebiedseigen. Deze is kleinschaliger, meer versnipperd ten opzichte van het huidige ruimtebeslag en meer verplaatst naar de flanken van de essen, wat beter aansluit bij de karakteristiek van het landschap. Tevens zal het ruimtebeslag alles behalve groter worden en de intensiteit van het gebruik van de gronden wordt minder. Dit is

de basis van waaruit er bepaald wordt wat er ingebracht zal moeten worden in de weegschaal voor KGO.

Aangezien het nieuwe ruimtebeslag meer passend en gebiedseigen een plek krijgt in het ruimtelijk plan, niet groter is dan het huidige ruimtebeslag en waarbij de belevingswaarde van de nieuwe omgeving aanzienlijk verbeterd wordt, kan er reëel gesteld worden dat de nieuwe planontwikkeling vraagt om een niet al te ingrijpend KGO.

KGO

Het KGO dat ten grondslag ligt voor deze ontwikkeling omvat een aanzienlijke basisinspanning die een fraai en passend landschappelijk raamwerk tot resultaat heeft. Tezamen met aanvullende kwaliteitsprestaties komen we tot een plan dat voor deze plek een verrijking met zich mee zal brengen ten aanzien van de totale beleving.

Om tot deze evenwichtige ontwikkeling te komen, worden de volgende inspanningen en kwaliteitsprestaties nagestreefd:

- Beëindiging 'niet aan het buitengebied gebonden' bedrijf met een relatief grote ruimtelijke impact op een prominente plaats in het buitengebied van Ommen.

- Sanering van ruim 11.000m² bedrijventerrein inclusief alle landschapsontsierende bebouwing en bestrating
- Sanering van huidige woonkavel door de ruïne te verwijderen en opnieuw te bouwen in landschappelijke setting.
- Toepassing van landelijke woningen, anticiperend op het landschap, waarbij de gebiedskenmerken leidend zijn.
- Herstel van kleinschalig beekdallandschap door versterken van landschappelijke elementen als singels, (landschappelijke) hagen, weides, fruitbomen, etc.

Het terugbrengen van het ruimtebeslag op deze plek, na verwijdering van het huidige, in een gebiedseigen uitwerking is essentieel en vereist. Dit wordt gezien als de basisinspanning van het plan.

De ingrepen die gedaan moeten worden bij het verwijderen van de huidige functie:

- sanering erf vervallen boerderij
- sanering erf te verwijderen woning
- sanering bedrijfspand en omliggend terrein
- opschoning erf burgerwoning (woning A pag. 30)
- sanering toegangsweg bedrijf

Bij het terugplaatsen van programma binnen het plangebied, conform de uitgangspunten die op voorgaande pagina's zijn behandeld, volgt een ruimtelijk opzet zoals te zien is op pag. 30. Op pagina 28 uit dit document is een weergave gegeven van het nieuwe ruimtebeslag versus de huidige. Hieruit zijn reeds een aantal essentiële ruimtelijke aspecten af te lezen.

Deze stap van het oorspronkelijke ruimtebeslag naar de nieuwe opzet, benodigd de volgende ingrepen:

- het programma vervangen voor wonen
- het programma versnipperen (verschalen)
- meer positioneren naar de flanken
- het creëren van open ruimtes en onderling verbinden
- het vrijhouden van de meest lage gronden
- het introduceren van een toegangsweg Noord-Zuid meer natuurlijk van de hoofd toegangsweg (bestaand)
- opschonen en doorzetten oorspronkelijke toegangsweg

Bovenstaande punten zijn af te lezen van de afbeeldingen op pag. 28/30. Hierbij is het programma af te lezen als zijnde vlekken op de kaart. Belangrijke aspecten die hierbij nog niet zijn genoemd, zijn de esthetische aspecten die van belang zijn bij de uitwerking van het

nieuwe plangebied en het bijbehorende programma. Dit zijn o.a.:

- woningen krijgen een agrarisch silhouet
- woningen hebben een gerichtheid naar de es waaraan het grenst (tevens welstandsnota)
- woningen verschillen van elkaar, maar in totaliteit vormen zij één familie (met behulp van het BKP voor betreffend plangebied)

Om het nieuwe woonprogramma herkenbaar te laten zijn, als zijnde passend in het landelijke karakter van de omgeving, verwijzen we in eerste instantie naar de Welstandsnota.

Hier spreekt men over eenvoudige volumes, grote dakvlakken en lage gootlijn, waarbij het vaak voorkomt dat woningen langs de es met de achterzijde grenzen aan de weg (gerichtheid naar de es). Dit in een vernieuwende uitwerking gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwing van weleer, danwel een meer traditionele uitwerking. Materialisering baseert zich op donkere kleuren (baksteen), riet en zwart potdekselwerk met zorgvuldige detaillering. Zorgvuldige uitwerking van alle gevels, vanwege alzijdige ligging. Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Er zal gestuurd worden op een zo groot mogelijke verscheidenheid in grootte van de woningen. Hiertoe is er in het BKP / bestemmingsplan de m3 maximalisatie vastgesteld, ruimer dan gebruikelijk.

Diversiteit is essentieel in het geheel, maar wenselijk is dat het geheel ondanks zijn verscheidenheid een eenheid vormt. Hiervoor wordt er een BKP voor het voorliggende plan geschreven en zal dienen als toetskader voor nieuw in te brengen bouwplannen.

Als extra kwaliteitsprestatie, het volgende:

Landschappelijk gezien worden de bebouwingsclusters versterkt door bomen op het erf (conform welstandsnota). Op elk afzonderlijk erf in nabijheid van de bebouwing moeten er bomen worden geplaatst. Dit ter verdichting van de afzonderlijke massa's binnen het plangebied. Tevens voor het aansterken van de randen van de es, als groene mantel.

Het begeleiden van de verkeersaders van het plangebied door middel van hagen en her en der voorzien van bermmengsel. Met name de nieuw in te brengen drager richting het zuiden zal voorzien worden van een landschappelijke haag, passend op de bodemgesteldheid van de lagere ligging (meidoorn).

Het aansterken van de groene rand (flank) van de westelijk gelegen es, door het aanbrengen van een nieuwe singel. Bomen conform pag. 30. Bomen zijn passend binnen het beekdallandschap. Deze versterkt tevens de versnippering van het plangebied. De schaalverkleining van het landschap, passend binnen het

essenlandschap.

Het laatste belangrijke aspect in het leveren van de extra kwaliteitprestatie, betreft het zoveel mogelijk beleefbaar maken van het beekdallandschap. De toe te passen vegetatie zal in basis passend moeten zijn in soortgelijk landschap.

Belangrijk is dat de lager gelegen gronden van dit beekdallandschap vrij gehouden worden.

Dit komt terug in het plan door de tweedeling van de erfclusters.

Met andere woorden de ruimte tussen de twee flanken. Deze gronden grenzen wel aan de verschillende erven, maar het gebruik is hierbij beperkt zoals deze op pagina 30 is weergegeven.

Er is goed te zien dat deze gronden (weide) in hoofdzaak ingevuld zijn als kruidenrijk grasmengsel, waarbij de verwildering van deze vegetatie doet vermoeden dat dit alles behalve gecultiveerd landschap betreft. Dit ter versterking van het oorspronkelijk beekdallandschap als natuurlijke laag van het plangebied.

Het vernatten van deze gronden en het toelaten van oppervlaktewater wordt bij deze gronden aangemoedigd. Hiermee zou de karakteristiek van het beekdallandschap nog meer op deze plek versterkt worden.