



VARSENERDIJK 10A, OMMEN

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

DECEMBER 2018



Afbeelding 1. Perceel ten noorden van het plangebied, met op de achtergrond de landschapsontsierende schuren.



Afbeelding 2. Hasselerweg ten oosten van het plangebied.



Afbeelding 3. Huidige open landschap ten noorden van het plangebied.

Varsenerdijk 10a, Ommen

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Opdrachtgever:

Naam: Fam. Volkerink

Adres: Varsenerdijk 10a

Postcode & plaats: 7731 PX Ommen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

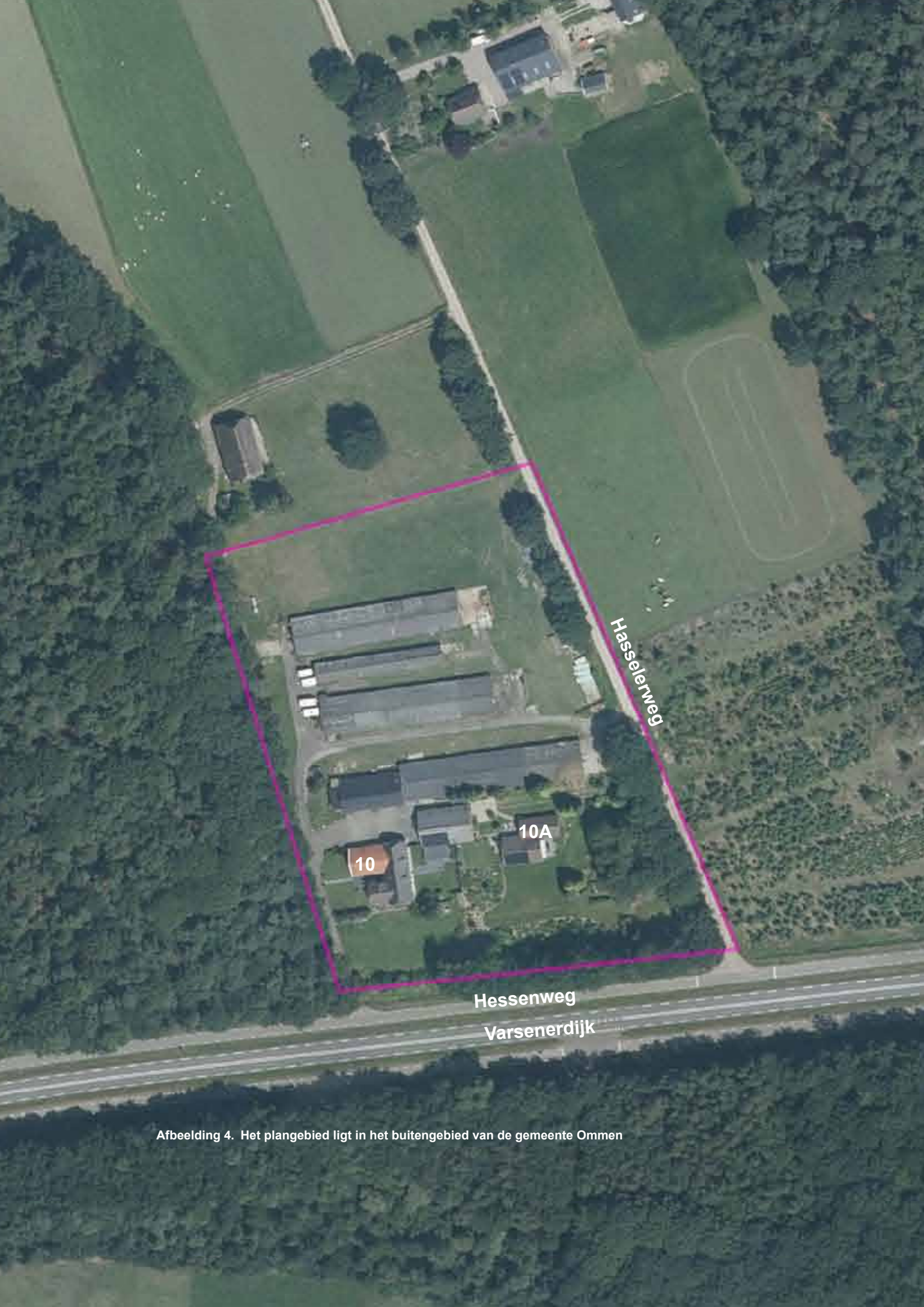
Projectnummer: 8825

Datum: December 2018

Projectleider: M. van Hoek

Opgesteld: E. van der Tuin

Gecontroleerd: M. Gelink



Afbeelding 4. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen

INHOUD

1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Omgeving	7
1.3 Leeswijzer	7
2 GEBIEDSANALYSE	9
2.1 Historie tot nu	9
2.2 Landschappelijke analyse	11
2.3 Uitgangspunten	13
3 ERFONTWERP	15
3.1 Erfensemble	15
4 BEPLANTINGSPLAN	17
4.1 Haag	17
4.2 Erfbomen	17
4.3 Elzenrij	17
5 BEELDKWALITEITSPLAN	19



Afbeelding 5. Het totaal oppervlak te slopen schuren betreft circa 2460m²

INLEIDING

Aanleiding

Naar aanleiding van de ontwikkelwens op het erf aan de Varsenerdijk 10/10a te Ommen, heeft Eelerwoude onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In het projectgebied staan twee bedrijfswoningen en een grote hoeveelheid landschapsontsierende schuren. De initiatiefnemers willen gebruik maken van de Rood voor Rood-regeling van de gemeente Ommen. De grondslag van deze regeling heeft betrekking op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

In dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van deze ontwikkeling nader beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de basisinspanning, de landschappelijke inpassing van het toekomstige erf én de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).



Afbeelding 6. Actualisatie Omgevingsvisie 2017/2018

Voor het realiseren van de plannen is gekeken naar het vigerende beleid. Dit vormt naast de ruimtelijke analyse in het volgende hoofdstuk de basis voor het ontwerp.

2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit staan centraal in de Omgevingsvisie, zij vormen de rode draden. Daarbij horen de volgende definities:

Duurzaamheid: "Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."

Ruimtelijke kwaliteit: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig.

Sociale kwaliteit: De rode draad sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Hierbij worden vier categorieën onderscheiden:

- *De behoefte aan geborgenheid, privacy, beschutting en veiligheid.* Deze behoefte hangt onder meer samen met maat en schaal van de omgeving.
- *De behoefte aan contact, communicatie.* Deze behoefte hangt samen met de wijze waarop de omgeving wordt ingericht, met de ontsluiting van de omgeving, de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en medemensen.
- *De behoefte aan (nieuwe) informatie, zintuiglijke prikkels, variatie en verrassing.* Deze behoefte hangt onder meer samen met de diversiteit of complexiteit van de omgeving.
- *De behoefte aan duidelijkheid, ordening, inzicht en herkenning.* Deze behoefte hangt onder meer samen met de structuur, eigenheid en identiteit van de omgeving.

Ontwikkelingsperspectief & relevante lagen

Het projectgebied ligt in het kleinschalige mixlandschap. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat hierbij voorop. Het projectgebied ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Uitgangspunten voor kleinschalige mixlandschappen zijn:

- behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied;
- voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

De voorgenomen ontwikkeling beperkt de omliggende functies niet, maar sluit met het toevoegen van een woonbestemming juist aan op de omliggende functies. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met de realisatie van passende landschappelijke en natuurlijke elementen. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief en de ambitie in het jonge heide- en broekontginningslandschap.

2.2 Landschapontwikkelingsplan 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:

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

Het projectgebied is in het LOP gedefinieerd als ontginningslandschap, welke wordt gekenmerkt door de volgende landschappelijke karakteristieken:

- open, vaak grootschalig landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
- verspreide bebouwing, vaak direct langs wegen;
- vlak landschap, geen of nauwelijks reliëf;
- rationeel kavelpatroon van rechte percelen (van rechthoekig in het jonge ontginningslandschap tot langwerpig en smal in het veenontginnings- en vlierenlandschap);
- van oorsprong is het vlierenlandschap een nat gebied wat nog terug te zien is in de vele sloten;
- witharen gelegen op een dekzandrug, bestaande uit een afwisseling van bosjes, singels en groene erven;
- kavels veelal onbeplant;
- lokaal nog restanten van perceelbeplanting (eiken) aanwezig. Met name de westkant van Ommerschans wat refereert naar een oude beplante verkavelingsstructuur.

Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven wordt de invloed van de nieuwe bebouwing en erfinrichting getoetst aan de afmeting van het type landschap. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- schaal van het landschap;
- compositie van gebouwen in het landschap;
- inrichting van het erf.

Situering



- Voor neven- en vervolgfuncties van een agrarisch bedrijf
- Rationele opzet van het erf
- Onderscheid zichtbaar tussen woonzone en bedrijfzone
- Erven als groene eilanden in het landschap
- Er is altijd een hoge, groene rand met bomen aanwezig die de hoogte van de bebouwing overstijgt



Bouwmassa

- Bebouwing overwegend grootschalig aansluitend bij de grootschaligheid van bestaande bebouwing en landschap
- Eenduidige hoofdvorm
- Zadel dak voert bovenaan



Een nieuwe functie in een modern vormgegeven boerenschuur met een traditionele kap, passend bij de grootschaligheid van het landschap.

Verschijningsvorm



De neven- en vervolgfuncties vinden plaats binnen de bestaande bouwvolumes en tasten de agrarische hoofdvorm niet aan. De vorm van de bebouwing is recht en eenvoudig.

Afwijkende verschijningsvorm van een standaard bouwmassa voor een bijzondere functie op het boeren erf zoals een kantoor, bed & breakfast, verkoop lokale producten of zorgverlening.



Erfinrichting



Groene uitstraling naar de weg



Parkerplaatsen ten behoeve van de nieuwe functie moeten met hagen en bomen worden ingepast.



Achterkant van het erf kan zich openen naar het landschap

Details



Wees terughoudend met inrichtingselementen op het erf, beperk verlichting en verhardingen.



Gebakken klinkers geven een landelijk karakter.

Zo niet...



Bebouwing past niet in het landschap



De nieuwe functie krijgt een te stedelijke uitstraling, door de kapvorm en het verharde voorterrein



Een houten hekwerk past hier beter

Afbeelding 7. Ontwikkelrichting functieverandering agrarische bedrijven

2.3 Rood voor Rood- regeling

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels de Rood voor Rood-regeling van de gemeente Ommen. Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Ter compensatie van de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen kan een woningbouwkavel worden uitgegeven. Indien er een veelvoud van 850 m² wordt gesloopt kan er een extra bouwkavel worden verkregen. Dit is alleen mogelijk als dit nodig is voor het afdekken van de sloopkosten én 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt circa 2.460 m² gesloopt. De sloopkosten en de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn dermate hoog dat een derde bouwkavel noodzakelijk is om de ontwikkeling financieel uitvoerbaar te maken.

Op basis van de Rood voor Rood-regeling, dient er per bouwrecht 850 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt te worden. Als een veelvoud van 850 m² aan gebouw wordt gesloopt kan een extra bouwkavel worden verkregen. Dit is alleen mogelijk wanneer de sloopkosten dusdanig hoog zijn, dat de ontwikkeling financieel niet uitvoerbaar is met een kavel.

2.3.1 Gevolgen voor de Varsenerdijk

In voorliggend geval wordt 2.460 m² bebouwing gesloopt, dit is een ruime veelvoud van 850 m². De sloopkosten zijn dusdanig hoog dat deze niet kunnen worden opgevangen met de opbrengsten van één bouwkavel. Daarom wordt een tweede bouwkavel gerealiseerd aan de Varsenerdijk.

Elke nieuwe bouwkavel heeft een oppervlak van 1.000 m². Hierop mag een woning van 750 m³ en een bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd.

De sloop van de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen is de eerste forse kwaliteitsverbetering die de voorgenomen ontwikkeling teweeg brengt. Daarnaast speelt de landschappelijke inpassing van het erf en omliggende gronden een belangrijke rol in de kwaliteitsverbetering. Hoe dit wordt vormgegeven is beschreven in hoofdstuk 4.



Afbeelding 8. Historische kaart 1904



Afbeelding 9. Historische kaart 1960

3.1 Landschappelijke en historische context

Het plangebied ligt op een overgang van een dekzandrug met een oud bouwlanddek naar een lager gelegen landduin afgezet in het pleistocene tijdperk. De Overijsselse Vecht heeft dit landschap verder vormgegeven.

Het voormalig stroomgebied van de Overijsselse Vecht ligt ten zuiden van het plangebied. De Vecht was een dynamische, vlechtende rivier. Gedurende de eeuwen is deze rivier meer gekanaliseerd en konden omliggende gronden worden ontgonnen.

Het plangebied ligt aan de rand van het voormalige Varsernerveld. De zuidzijde van dit grote heidegebied werd begrensd door de Van Zwolle en Oude Hessenweg. Het plangebied ligt langs een van de oudere relatief rechte wegen door dit heidegebied. In de twintigste eeuw ontstaan de Hasselerweg 1 en 2 langs deze weg. Vanaf de jaren dertig werd het plangebied vanaf de Van Zwolle en Oude Hessenweg ontgonnen.

Er ontstonden meerdere rechte wegen in noord-zuidelijke richting, dit resulteerde in smalle rechthoekige kavels. Veel van deze kavels werden gevuld met naaldbomen. Langs de wegen werden singels en houtwallen aangeplant. Hierdoor transformeerde dit jonge ontginnings-landschap snel van een open naar besloten landschap.

In de jaren vijftig wordt Varsenerdijk 10 gebouwd, georiënteerd op één van de ontginningswegen. Naast de woning worden er enkele kleine schuren gebouwd. Halverwege de jaren zeventig wordt Varsenerdijk 10a gebouwd, deze woning oriënteert zich op de Hasselerweg. Ook worden er grotere schuren gebouwd voor jong vee. Eind jaren tachtig wordt aan de zuidzijde van de erven een grote houtwal geplant. Hiermee komen de erven los van de Varsenerdijk te liggen. Oorspronkelijk lag de Varsenerdijk 11 ook aan een noord-zuid georiënteerde ontginningsweg. Tegenwoordig is de ontsluiting gekoppeld aan de Hasselerweg.



Afbeelding 10. Geomorfologische kaart



Afbeelding 11. Ecologische hoofdstructuur

3.2 Kavelinrichting

De verkaveling in het landschap is noord-zuidgeoriënteerd. De zuidzijde van het erf is momenteel ingericht met woon- en verblijffuncties. Rondom de woningen 10 en 10a is sprake van een tuin met enkele kleinere schuren. Beiden woningen hebben een eigen toegangsweg.

De agrarische schuren liggen aan de noordzijde van het erf. De schuren hebben een eigen oprit en kunnen worden bereikt via de Hasselerweg. Er is zowel functioneel als visueel geen relatie tussen de twee woningen en de agrarische schuren. Alle bouwwerken op het erf hebben hun nok in oost-westelijke richting.

3.3 Beplanting

De bodem van het plangebied betreft een Duinvaaggrond. Deze bodemsoort bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand met een lage grondwaterstand. Van nature ontwikkelt zich op deze bodem een Kussentjesmos-Dennenbos. Dit bostype komt bestaat uit voornamelijk uit grove den, ruwe berk, lijsterbes en vuilboom. Dit bostype ontstaat zelden spontaan maar ontwikkelt zich uit een naalddhoutaanplant.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrenst door dit bostype. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied staat een houtwal bestaande uit zomereik, esdoorn en vogelkers.

Het bosgebied en een deel van de houtwal zijn bestemd als natuur. Ten westen en noorden van het plangebied wordt op de kavels ondernomen met natuur.

3.4 Ecologie en duurzaamheid

Ten behoeve van de herontwikkeling van het erf is een Quicksan uitgevoerd. Uit deze scan blijkt dat het plangebied geschikt is als foerageergebied voor vleermuizen. Zij gebruiken lijnvormige landschapselementen om zich langs te verplaatsen.

Het is aannemelijk dat het plangebied en de nabije omgeving onderdeel uitmaakt van het leefgebied van grondgebonden zoogdieren waaronder egel, konijn, haas, vos, ree, kleine marterachtigen, mol en algemene (spits) muizensoorten. Tijdens het veldbezoek zijn ook konijn, ree en haas vastgesteld. Verder zijn de schuren mogelijk onderdeel van het foerageergebied van de steenmarter. Bij de herontwikkeling van het erf wordt rekening gehouden met de natuurpotentie van de plek.



Afbeelding 12. Erfontwerp

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

4.1 Uitgangspunten

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 en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. Door de (strekking) richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. Deze uitgangspunten vormen samen met de analyse de basis voor het ruimtelijk kwaliteitsplan.

4.2 Plantoelichting

Bebouwing

Door de langwerpige agrarische schuren te slopen ontstaat ruimte op het erf voor een nieuwe ontwikkeling. In totaal worden er twee woningen gerealiseerd. Hierbij wordt verwezen naar de voormalige bebouwing, door schuurwoningen te plaatsen. Dit betreft twee vrijstaande schuurwoningen. De bijgebouwen zijn gekoppeld aan de woningen. Hierdoor wordt het aantal losse bouwwerken in het landschap beperkt.

Architectuur

De nieuwbouwwoningen zijn in vorm en materiaalgebruik ondergeschikt aan de bestaande woning. Vormgeving en kleurgebruik is het meest bepalend voor de geloofwaardigheid van een schuurwoning. Een schuurwoning kan opgezet worden in steen of hout, plaatwerk of glas. Maar de vorm is ingetogen (zonder dakkappen en uitbouwen en grote (zichtbare) raampartijen naar de gezamenlijke kant van het erf). En de kleur is niet uitbundig. De schuurwoning kan worden opgebouwd uit verschillende materialen, zolang zij natuurlijk en regio-eigen van karakter zijn. Denk aan een gemetselde gevel en een dakbedekking van riet of dakpannen.



Afbeelding 14. Schuurwoning bij Reestdal, passieve woning door Mannen in de Ruimte



Afbeelding 13. Schuurwoning te Ommen, door Citadel Company



Afbeelding 15. impressie schuurwoning te Balinge, door Architectuurstudio SKA

Hiërarchie in bebouwing

- Schuurwoning is eenvoudig in detaillering en kleurgebruik.
- Aan weg gerichte zijde heeft geen dakkapellen, serres, grote raampartijen en uitbouwen.
- Aan oprit gerichte zijde heeft een meer gesloten gevel (weinig zichtbare ramen).

Gevels en dak

- Nieuwbouw heeft een traditioneel zadeldak.
- Dakvlak is beeldbepalend.
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels.

Volume en vorm

- Schuurwoning is eenvoudig van vorm.
- Kap met daaronder alle bebouwing is bepalend voor de uitstraling (bijgebouw en woning onder één kap).
- Nieuwe woning wordt gebouwd onder vernieuwende architectuur.

Erfinrichting

De schuurwoningen worden tegenover elkaar geplaatst en ontsloten via een gezamenlijke oprit. Aan het einde van deze oprit worden drie erfbomen geplaatst. De oprit wordt aan beide zijden begeleid door een haag. Deze vormt tevens de afscheiding tussen de percelen. Hiermee wordt een onderscheid gemaakt tussen publieke en private plekken. Plaatsing van schuttingen en andere landschapsontsierende objecten wordt daarmee zoveel mogelijk voorkomen. Rondom de woningen komt een weide met schraal grasland. Dit biedt ruimte aan de nieuwe bewoners voor het houden van bijvoorbeeld paarden.

Aan de zuidzijde wordt een brede houtwal en aan de noordzijde wordt een bomenrij aangeplant. Dit versterkt de kavelstructuur en biedt meerwaarde voor de biodiversiteit en natuurwaarde in het landschap. Tevens wordt de bestaande houtwal aan de oostzijde versterkt met de aanplant van nieuwe bomen en struiken.

Materiaal- en kleurgebruik

- Minder oppervlakteverharding dan in de huidige situatie.
- Ingetogen materialen (bij gebruik van steen kies voor menging van rode, bruine of grijze tinten. Bij houtgebruik kies voor zwart gebeitst, naturel of grijs tinten).
- Of kies natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren of glanzende oppervlakken).
- Sobere detaillering en stijkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio.

Beplantingstabel

Groenelement	Soorten	Aanplantmaat	Plantafstand	Aantal/opp.
Tuinen				3360 m2
Weide				3990 m2
Bomen	Walnoot, eik en paardenkastanje	12-14	5-7 m	3 stuks
Bestaande houtwal versterken	Liguster, lijsterbes, vuilboom	100/125, wlg.	var.	80 m1
Houtwal - 30% boom - 70% heester	Bomen: Quercus Robur (25%), Betula Pendula (35%), Acer pseudoplatanus (40%) Heester: Viburnum opulus(15%), Acer campestre(15%), Euonymus europaeus(15%), Ligustrum vulgare (40%) en Sorbus aucuparia (15%)	100/125, wlg.	Bomen: 5-7 meter Heesters: 1 - 1,5 meter	110 m2
Bomenrij	Quercus Robur	100/125, wlg.	8m	100 m1
Haag	Acer campestre	60-100 cm,	5 stuks per m1 in twee rijen	820 stuks



Afbeelding 16. Referentie veldesdoornhaag

Duurzaamheid

- Gebruik inheems plantmateriaal.
- Erfverharding bestaat vooral uit halfverharding.
- Dakwater infiltreren.
- Realiseer bloemenweide.
- Zuidgevels worden door kleine boom beschaduwd.
- Ramen liggen verdiept in de zuidgevel of het dak heeft aan zuidkant een overstek, waardoor zonwering in zomer niet nodig is.

Beplantingstabel

Aanvullen bestaande houtwal

Een bestaande houtwal vormt aan de oostzijde de kavelafscherming. Uit deze houtwal zijn diverse struiken en bomen verdwenen. Bij de herontwikkeling van de kavel biedt het kansen de houtwal te verbeteren en aan te vullen moet nieuwe inheemse beplanting. De lengte van deze bestaande houtwal is circa 80 meter.

Nieuwe houtwal

De nieuwe houtwal bestaat uit inheemse soorten en betreft circa 1.100 m². De heesterssoorten worden in groepen van 3 tot 5 stuks van dezelfde soort verspreid over de singel aangeplant. Zo krijgen alle soorten genoeg kansen om zich goed te ontwikkelen.

Losse bomen

Op de centrale plek op het erf worden drie erfbomen geplaatst. Dit zullen drie verschillende boomsoorten zijn; walnoot, eik en paardenkastanje.

Haag

Het nieuwe woonerven worden deels omsloten door hagen. Een totale lengte circa 80 meter wordt aan haag gerealiseerd. Er is gekozen voor veldesdoorn. Met een dubbele rij krijgt de haag een robuuste vorm.

Bomenrij

Aan de noordzijde van het erf wordt de kavel benadrukt met behulp van een bomenrij. Deze bomenrij zal bestaan uit zomereik. De lengte van de bomenrij betreft 100 meter.

4.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De belangrijke stap is het onderzoeken en onderbouwen van de relevante sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen om het woningbouwplan planologisch mogelijk te maken. De volgende stap is het beoordelen van een eventueel verlies dan wel winst aan ecologische en/of landschappelijke waarden en in welke mate dit wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Deze stappen laten zich samenvatten in de volgende vraagstellingen:

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

Gebiedseigenheid

Het plangebied behoort tot het kleinschalige mixlandschap. In deze gebieden staat het behoud van leefbaarheid en diversiteit van functies centraal. Dit betekent dat er ruimte wordt geboden aan agrarische functies, maar ook wonen komt veelvuldig voor. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het transformeren van een agrarische functie, naar een woonfunctie. Beide functies zijn passend in het kleinschalige mixlandschap, waarbij de woonfunctie ook een belangrijke bijdrage levert aan het sociaal en economisch vitaal houden van het landelijk gebied.

Schaal en impact

De nieuwe functie vindt plaats op de locatie waar op dit moment de agrarische bedrijfsgebouwen staan. De bedrijfsgebouwen hebben een oppervlak van 2.460 m², welke allen worden gesloopt. In ruil hiervoor worden twee woningen met bijgebouw toegevoegd. Dit betreft een ontwikkeling op erfniveau, de impact is daarmee kleiner dan die van een woonwijk o.i.d. Daarnaast wordt er voor de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen, gerefereerd aan de voormalige agrarische functie, zie paragraaf 4.2.

Het is vanzelfsprekend dat de voorgenomen ontwikkeling een impact op de omgeving heeft, in dit geval is de schaal beperkt te noemen en heeft de ontwikkeling een positieve impact op de ruimtelijke kwaliteit.

Eigen of maatschappelijk belang?

In beginsel dient de voorgenomen ontwikkeling een eigen belang, waarbij met de verkoop van de kavels het ontwikkeltraject wordt bekostigd. Daarnaast is er op grotere schaal ook sprake van een maatschappelijk belang. Dit belang wordt gediend door een forse bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. De ontwikkeling heeft ook een positief effect op het vitaliseren van het landelijk gebied.

4.4 De balans

Met de sloop van ruim 2.460 m² landschapsontsierende opstallen wordt er een forse kwaliteitswinst behaald. Om deze winst inzichtelijk te maken, worden in dit hoofdstuk de plus- en minpunten van de ontwikkeling puntsgewijs inzichtelijk gemaakt. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de behaalde kwaliteitswinst aanmerkelijk groot is.

Pluspunten

- sloop van ruim 2.460 m² landschapsontsierende opstallen;
- herstel van landschappelijke raamwerken;
- toename van biodiversiteit, door te investeren in de kernkwaliteiten van het landschap;
- nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast;
- behoud agrarisch aanzicht;
- het aanwezige verharde oppervlak wordt fors verminderd;
- verwijderen intensieve veehouderij;
- parkeren wordt op eigen erf vormgegeven.

Minpunten

- Ter compensatie van de sloop van de gebouwen worden er twee nieuwe Rood voor Rood-woningen met bijgebouwen toegevoegd.

Slotconclusie

In de nieuwe situatie wordt het erf aan de Varsenerdijk 10a versterkt en wordt er fors geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Om de investering in ruimtelijke kwaliteit te financieren, worden twee Rood voor Rood-kavels ontwikkeld.

Colofon

Het ruimtelijk kwaliteitsplan Varsenerdijk 10a is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	8825
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	P8825 rapport erfontwikkeling Varsenerdijk 10a.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	M. van Hoek
Ontwerper:	E. van der Tuin
Projectsecretaresse:	M. Gelink

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Wassenaar en Culemborg.

© Eelerwoude 2018, 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