



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hammerweg 64 te Ommen

COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikelaar.nl
Project	1633
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	6 maart 2020
Bestandsnaam	1633-003.indd
Aantal pagina's	12

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

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	landschapsonwikkelingsplan ommen	5
3	HUIDIGE SITUATIE	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	uitgangspunten	8
4.2.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
4.4.	samenvatting investering landschap	11
4.5.	beplantingstabel	12

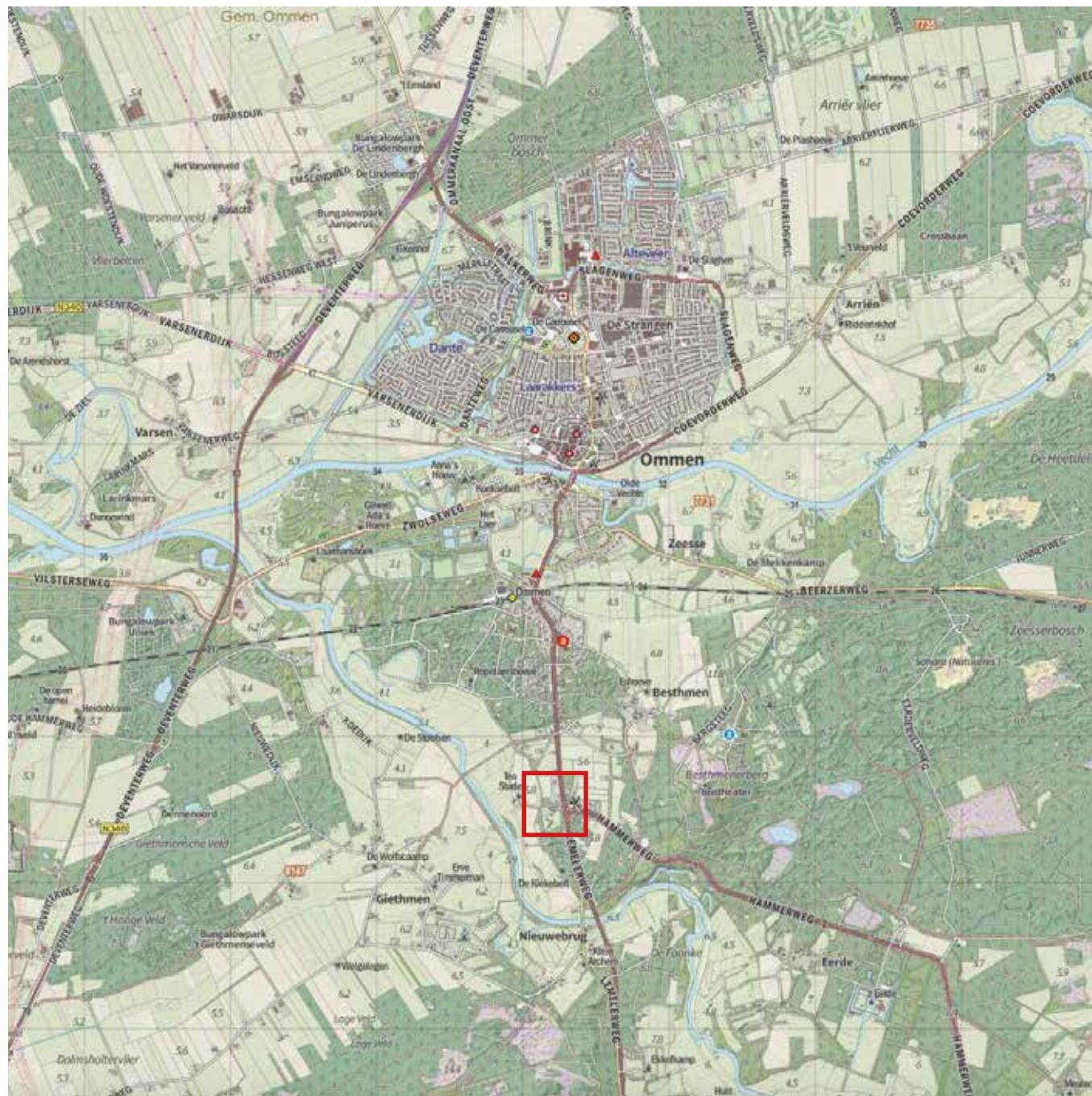
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Hammerweg 64 te Ommen. De initiatiefnemer wil middels de rood voor rood regeling ca. 1570 m² landschapsontsierende bebouwing slopen en hiervoor een nieuwe woning van ca. 1150 m³ met bijgebouwen realiseren.

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen is hierbij het uitgangspunt.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Naast de basisinspanning, het landschappelijk goed inpassen van het erf, is ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Hier wordt apart op ingegaan.



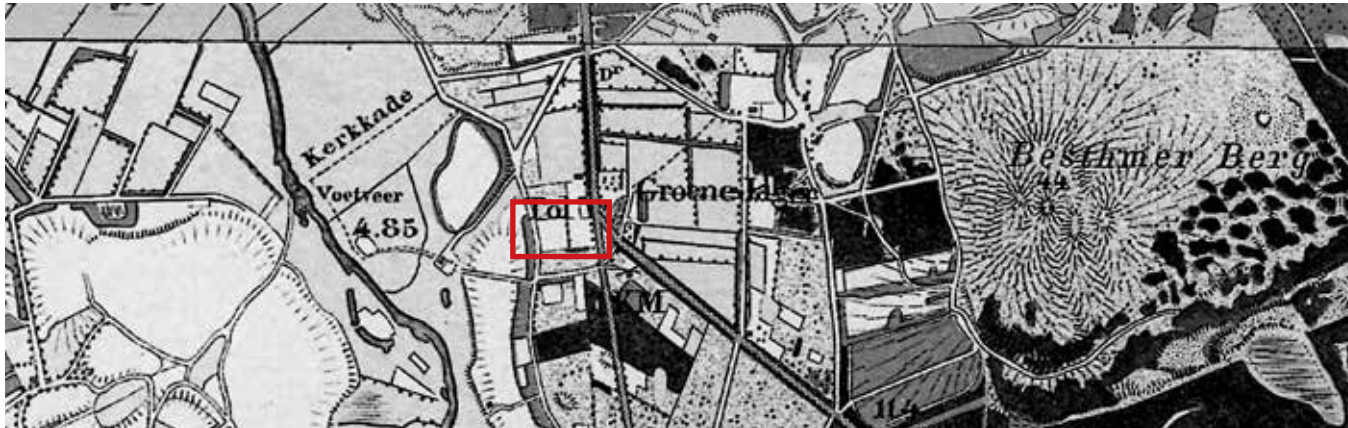


Legenda

1. Op te knappen schuur karakteristieke schuur
2. Te behouden veldschuur
3. Te slopen landschapsontsierende schuur (658 m²)
4. Te slopen landschapsontsierende schuur (234 m²)
5. Te slopen landschapsontsierende schuur (678 m²)



OVERZICHT TE SLOPEN OPSTALLEN



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1850



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1900



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het plangebied is gelegen in het **'heideontginningslandschap'** op de overgang naar het **'essenlandschap'** met als natuurlijke onderlaag **'dekzand'**. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

Ontwikkelingsperspectief:

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

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN 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 Ommen 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 plangebied ligt in het essen- en kampenlandschap. 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 (steil-randen) 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 verkavelingsstructuur.



NATUURLIJKE LAAG: DEKZANDGRONDEN



AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP



ESSENLANDSCHAP -LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

TOEKOMSTBEELD:

Het landschap bestaat uit een ruimtelijke afwisseling van open en besloten delen met essen, kampen, boerderijen, bosjes en houtwallen. Deze afwisseling vormt een belangrijke landschappelijke kwaliteit dit landschap. De cultuurhistorische waarden in de vorm van oude landwegen, boerderijen en bijzondere objecten zijn hersteld en vormen een onderdeel van een lokaal ommetje. De ecologische waarden wordt vergroot door het behoud en versterken van landschapselementen, akkerranden en het verschralen van bermen. De landbouw heeft een functie die past binnen dit kleinschalige landschap. Tevens is er ruimte voor kleinschalige functies, zoals Bed en breakfast, kamperen bij de boer en verkoop van eigen streekproducten.

MAATREGELEN:

Meeliften:

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

Sturen:

- openhouden van aanwezig akkercomplexen.
- kleinschalige structuur in stand houden, ook bij kavelruil.
- karakteristieke en historische bebouwing, zoals boerderijen, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke koesteren en waar mogelijk herstellen, waardoor de cultuurhistorie van de plek behouden blijft.
- landschapsgerichte, kleinschalige recreatie en agrotourisme (kamperen bij de boer, Bed & Breakfast, streekproducten) worden gestimuleerd, mits ook wordt bijgedragen aan versterking van het landschap (erfboomplanting en bijdrage aan omgeving).
- rode ontwikkelingen, die mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het essen- en

kampenlandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen. Het Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied vormt hiervoor het ideeënkader.

3 HUIDIGE SITUATIE

Het erf is uniek gelegen tegen de beboste heuvelrug ten zuiden van Ommen in het kleinschalige agrarische landschap van het gehucht Besthem. Het erf is lange tijd niet meer in agrarisch gebruik en heeft al geruime tijd een hondekennel als bestemming. Op het terrein staan verschillende voormalige pluimveestallen die met enige onderlinge afstand van elkaar een ensemble vormen.

De huidige leegstand doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van landschap en erfensemble. Zodra stallen geen gebruikswaarde meer hebben, zijn (of worden) ze landschapsontsierend. Mede door de asbestdaken en de hoge saneringskosten willen initiatiefnemers het geheel saneren. (op één waardevolle schuur na). Ter compensatie kan middels de rood voor rood regeling een compensatiewoning met bijgebouwen gerealiseerd worden. Om een goed en passend geheel te kunnen maken is gekozen om een bestaande

paardrijbak te verplaatsen. Deze zal tevens ingepast moeten worden.

Het erf is gelegen in een kleinschalig landschap. De waarde is niet gelegen in de bebouwing op zichzelf, maar wel in het ensemble van gebouwen en de losse strooiing van volumes tegen de rand van het beekdal. Het landschap is reliëfrijk en kleinschalig. Afwisseling van open en besloten bepalen de beleving van de omgeving. Het ensemble is informeel. Hierin is de identiteit van de plek gelegen. De wens van de initiatiefnemers om een nieuw erf te ontwikkelen op de plek van de te slopen schuren past binnen de identiteit van het gebied.

De nabije omgeving bestaat uit verschillende typen erven in een bosrijke omgeving. Ook staan er verschillende recreatieve woningen en is ten noord-oosten een molen aanwezig. Het huidige erf wordt ontsloten op de Besthemer Veldweg. De te behouden woning wordt ontsloten op de Hammerweg. Op het erf staan waardevolle bomen (3), dit zijn veelal zomereiken. De bomen met een goede toekomstverwachting zijn opgenomen in het plan.

KARAKTERISTIEK:

- De verschillende typen landschappen grensen elkaar rondom Besthem, dit geeft het gebied een diversiteit dat hoog gewaardeerd wordt;
- het erf ligt besloten in een bosrijke omgeving en wordt afgeschermd door houtsingels en bomenrijen;
- het erf ligt op de overgang naar het rivierenlandschap van de Regge;
- hoofdontsluiting op de Hammerweg en een nevenontsluiting op de Besthemer Veldweg;
- verspreide bebouwing;
- enkele karakteristieke schuren op het erf;
- waardevolle bomen op het erf.



WAARDEVOLLE SCHUUR OP ERF



ÉÉN VAN DE LANDSCHAPSONTSIERENDE STALLEN



ZICHT OP HET ERF VANAF DE BESTHEMERVELDWEG

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

4.1. UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Sloop ca. 1570 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- compensatiewoning van 1150m3
- maximaal twee nieuwe bijgebouwen nabij de compensatiewoning van in totaal 160 m2;
- behoud van een karakteristieke schuur;
- behoud van een (bestaande) veldschuur los van het erf;
- bestaande ontsluiting Besthmer Veldweg behouden en aanpassen naar eigen erfopgang van nieuw te ontwikkelen erf;
- woning met buitenruimte die de nodige privacy bieden.

Uitgangspunten gemeente:

- De ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de totale ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied;
- de ontwikkeling moet passen binnen de randvoorwaarden van het vigerend beleid;
- het geheel moet als een nieuw erfensemble ontworpen worden;
- enkel gebruik van streekeigen materialen en beplantingen.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel;
- er wordt een extra investering vereist in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

4.2. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 10. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing.

SITUERING BEBOUWING:

Vanuit de gebiedskenmerken van het essenlandschap is het wenselijk om de bebouwing niet aan elkaar uit te lijnen maar om voor een meer verspreide positionering te kiezen. Het erf moet bestaan uit een samenhangend ensemble van verschillende volumes. De bestaande te behouden schuur vormt de basis van de verdere positionering van de woning met de nieuwe bijgebouwen. Met name dit gegeven en de positie van de bomen is bepalend geweest bij de beoogde plek van de woning.

Binnen het plan is gekozen om de nieuwe woning zo te positioneren dat deze, samen met de bijgebouwen, één nieuw erfensemble vormt. Het erf ligt grotendeels op dezelfde plek als waar ook de oorspronkelijke schuren stonden. Een bestaande veldschuur staat midden in de weide en kan behouden blijven.

INRICHTING ERF:

De erven in het 'essenlandschap' kennen een groene uitstraling die met name door de aanwezigheid van grote bomen, houtsingels en hagen op het erf.. Met bomen wordt het ensemble versterkt. Hier clusteren de bestaande en nieuwe bomen zich met de verspreid liggende bebouwing er tussen. Door een afgewogen positionering van de gebouwen is geen afscherming op het erf nodig. Schuttingen moeten vermeden worden in het buitengebied.

Het erf en de weide zijn zo open mogelijk gehouden met enkele solitaire bomen als blikvangers. De gronden kunnen ingericht worden als weide. Al dan niet met een sober raster van eikenhoutenpalen met glad draad of donker lint. Opvallende afscherming moet voorkomen worden. Enkel materialen die mooi verouderen en passen in de streek zullen de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. De te verplaatsen paardrijbak komt ten noorden op het erf. Hier

staat nu nog een te slopen schuur. De bak komt zo grotendeels uit zicht en sluit aan op het bestaande erf aan de Hammerweg 64 en het nieuwe erf. Het erf blijft ontsloten door de bestaande inrit op de Besthmer Veldweg.

De verharding op het erf moet, in algemene zin, een landelijke uitstraling kennen en sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen.

Het inrichtingsplan sluit qua inrichting aan op de gebiedskenmerken van het 'essenlandschap' die omschreven staan in het landschapsontwikkelingsplan. De bebouwing ligt verspreid, vormt één nieuw erf door de geclusterde ligging en wordt middels de aanplant van bomen niet afgeschermd maar vormt een relatie met het omliggende landschap. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte. De ruimtelijke kwaliteit neemt na sloop van de bestaande opstallen en het herinrichten van het totale plangebied toe.



Legenda

1. Bestaande inrit
2. Bestaande schuur
3. Bestaande woning
4. Compensatiewoning ca. 1150 m³
5. Kapschuur t.b.v. trailer/auto/kar 160 m²
6. Tuin rondom woning
7. Op te knappen schuur karakteristieke schuur
8. Bestaande veldschuur behouden
9. Te slopen schuren (ca.1570 m²)
10. Nieuwe paardrijbak 20x60 (m)
11. Waardevolle boom

-
- # Legenda
1. Bestaande inrit
 2. Bestaande schuur
 3. Bestaande woning
 4. Compensatiewoning ca. 1150 m³
 5. Kapschuur t.b.v. trailer/auto/kar 160 m²
 6. Tuin rondom woning
 7. Op te knappen schuur karakteristieke schuur
 8. Bestaande veldschuur behouden
 9. Te slopen schuren (ca.1570 m²)
 10. Nieuwe paardrijbak 20x60 (m)
 11. Waardevolle boom



4.3. 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 Besthem voorziet 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 van Ommen. Het plan sluit aan op het rood voor rood beleid dat reeds is vastgesteld.

SCHAAL EN IMPACT OP DE OMGEVING

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar deels al bouw staat. Met de sloop van ca. 1570 m² landschapsontsierende bebouwing wordt het erf compacter. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de gekozen architectuur en de positionering van de gebouwen. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden.

EIGEN BELANG EN MAATSCHAPPELIJK BELANG

Er is sprake van een eigen belang. Ook is er een maatschappelijk belang. Het erf ligt in een relatief dicht bewoont gebied waar momenteel landschapsontsierende bebouwing staat. Middels de sloop van het geheel en het saneren van de asbestdaken zal de leefomgeving verbeteren. Ook wordt de bestemming gewijzigd in wonen waarmee de hondenkennel niet meer uitgevoerd kan worden. .

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 landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die onder architectuur worden vormgegeven. Het voorliggende plan voorkomt de realisatie van een standaard woning op deze landschappelijk waardevolle plek nabij de Regge. Daarnaast voorziet het in behoud van enkele karakteristieke schuren.

4.4. SAMENVATTING INVESTERING LANDSCHAP

Basisinspanning:

- **Positionering woning met bijgebouwen volgens de gebiedskenmerken van het 'essenlandschap' maar aansluitend op de bestaande bebouwing;**
- **de gebouwen worden uitgevoerd onder moderne maar landelijke architectuur;**
- **bestaande karakteristieke bomen kunnen behouden blijven;**
- **verplaatsen paardrijbak waarmee deze beter ingepast is;**
- **parkeren op eigen erf.**

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

- **saneren bestaande bebouwing;**
- **het versterken en behouden van waardevolle landschapselementen in het hoog gewaardeerde 'essenlandschap'.**



laat plannen groeien



Legenda

1. Bestaande inrit
2. Bestaande schuur
3. Bestaande woning
4. Compensatiewoning ca. 1150 m³
5. Kapschuur t.b.v. trailer/auto/kar 160 m²
6. Tuin rondom woning
7. Op te knappen schuur karakteristieke schuur
8. Bestaande veldschuur behouden
9. Te slopen schuren (ca.1570 m²)
10. Nieuwe paardrijbak 20x60 (m)
11. Waardevolle boom

