

Ruimtelijk kwaliteitsplan De Haar 6 in Witharen

Colofon

Ruimtelijk kwaliteitsplan
De Haar 6 in Witharen

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel i.s.m. De Erfontwikkelaar

Opdrachtgever: Van Westreenen

Contactpersoon: W. Schotsman

Projectnummer en versie: 900, versie 1.1		Status: Concept
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Auteur(s): Ing. P. Leemreise & H. Oldehinkel (De Erfontwikkelaar)	Rapportdatum: 26-4-2018
Ligging projectgebied: De Haar 6 in Witharen		

Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten
info@natuurbankoverijssel.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Het plangebied.....	3
2.1 Ligging.....	3
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	3
3 Vigerend beleid.....	5
3.1 Omgevingsvisie Overijssel, Catalogus Gebiedskenmerken.....	5
3.2 Gebiedskenmerken.....	5
3.3 Landschapsonwikkelingsplan Ommen.....	7
4 Huidige situatie.....	9
4.1 Het erf in het landschap.....	9
4.2 Uitgangspunten bij de ontwikkeling vanuit het landschap zijn:.....	11
5 Huidige situatie.....	12
5.1 Ruimtelijke onderbouwing.....	12
5.2. Erfinrichtingsplan.....	13
5.3 Concrete uitwerking.....	14
5.4 Beplantingstabel.....	15

1. Inleiding

Natuurbank Overijssel heeft de opdracht gekregen voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan voor het perceel de Haar 6 in Witharen.

De locatie kent een woonbestemming. Er zijn concrete plannen voor de bouw van een paardenstal met rijhal. In overleg met de gemeente is er voor gekozen om via een wijzigingsplan de woonbestemming te wijzigen in een agrarisch bestemming, zodat de genoemde ontwikkeling kan plaats vinden.

Eén door de gemeente gestelde voorwaarden is dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert ten opzichte van de huidige situatie. Een ruimtelijk kwaliteitsplan (landschappelijke inpassing) dient hieraan ten grondslag te liggen, om aan te tonen/borgen dat tegemoet wordt gekomen aan de eis van een goede landschappelijke inpassing, zodat deze voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit bij deze ontwikkeling.

Voorliggend rapport is opgesteld conform het sjabloon 'handreiking opbouw ruimtelijk kwaliteitsplan kort' van de gemeente Ommen (internetversie mei 2014).

2. Het plangebied

2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen op het adres De Haar 6 in Witharen. Het ligt in het buitengebied, circa 500 meter ten zuidoosten van de kern Witharen. Op onderstaande kaart wordt de globale ligging van het plangebied aangeduid met de cirkel.



Globale ligging van het plangebied. (bron: PDOK.nl)

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een woonerf. Op het erf staan een vrijstaande woning en een kapschuur. Achter de woning ligt een rijbak. Het grenst aan de noordzijde aan een doorgaande weg, aan de westzijde aan een agrarisch erf, aan de oostzijde aan een woonerf en aan de zuidzijde aan agrarisch cultuurland. Het achtererf wordt aan de westzijde begrensd door een dichte hakhoutsingel met zomereik, berk en boswilg. Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied in detail weergegeven.



Begrenzing van het plangebied. bron: PDOK.nl



Impressie van het plangebied. Foto's: Natuurbank Overijssel.

3 Vigerend beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel, Catalogus Gebiedskenmerken

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebieds- kenmerken het uitgangspunt.

3.2 Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

3.2.1 Toelichting op de Natuurlijke laag

Het plangebied behoort tot het type dekzandvlakte en ruggen. 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. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen

Op onderstaande wordt de ligging van het plangebied op kaart 'natuurlijke laag' uit de Omgevingsvisie Overijssel weergegeven.

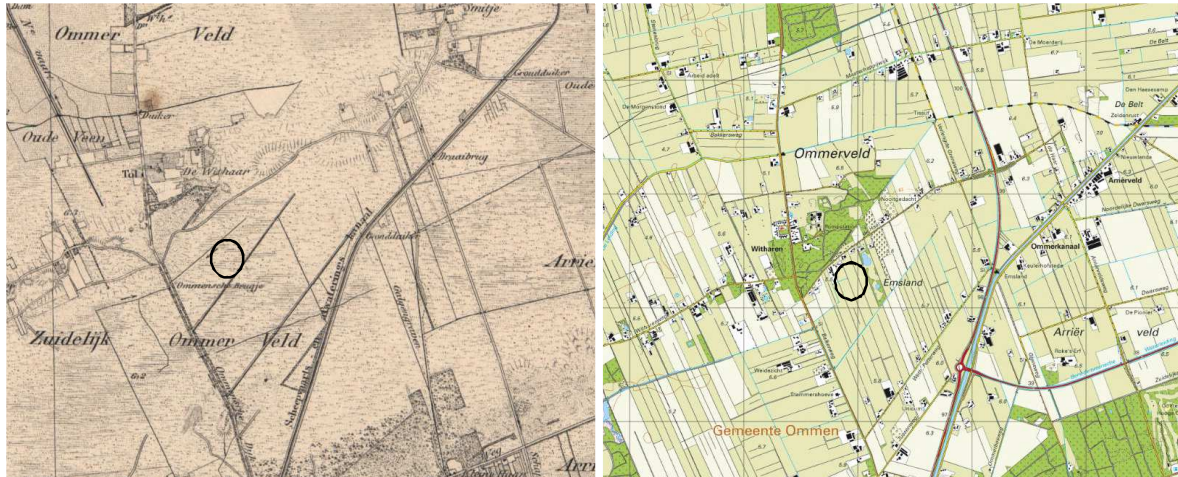


Ligging van het plangebied in het type dekzandrand en ruggen. Het plangebied wordt met de rode marker aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

3.2.2 Toelichting op de laag van het agrarisch cultuurlandschap

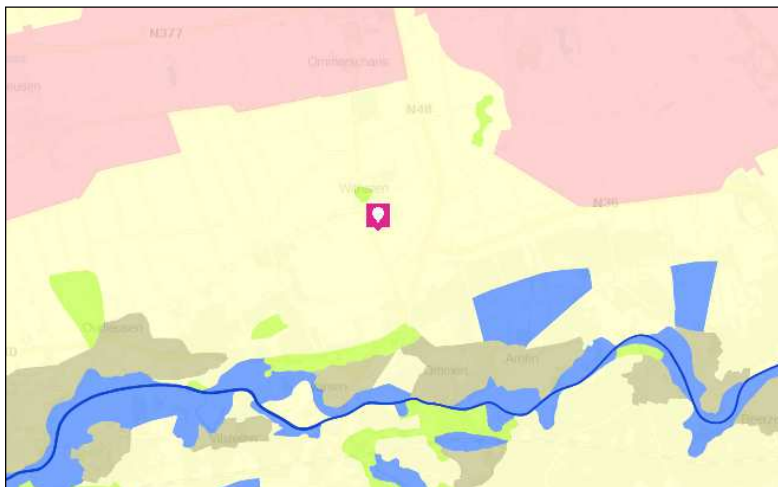
Het plangebied en de directe omgeving behoren tot het heideontginningslandschap op de overgang van een dekzandrug naar het vlakkere Ommen Veld. Dit is een jong ontginningslandschap dat eind 19^e eeuw is ontstaan nadat de woeste gronden (heide en lokaal hoogveen) ontgonnen werd. Noordelijk van het plangebied ligt een dekzandkop. Deze is zichtbaar op de topografische kaart van 1880 (zie uitsnede historische topografische kaart onder). Hier is later naaldbos aangeplant en deze is herkenbaar als het bosje op de topografische kaart van 2015. Toponiemen zoals zichtbaar op de historische topografische kaart Ommen veld, Oude Veen verwijzen naar dit historische landschap.

Heideontginningslandschap wordt gekenmerkt door een rationele verkaveling met rechte ontginningswegen en een blokverkaveling. Om het gebied toegankelijk te maken is een fijnmazig netwerk van kleine- en grote sloten aangelegd. De gebouwen staan langs de ontginningswegen. Het huidige landschap is grootschalig en open. Opgaande beplanting, zoals kavelgrensbeplanting ontbreekt. Het heideontginningslandschap wordt intensief agrarisch gebruikt. De kenmerkende bodemsoort in dit landschapstype zijn podzolgronden. Op onderstaande kaart wordt de ligging van het plangebied op de historische- en actuele topografische kaart weergegeven.



Uitsnede van de topografische kaart anno 1880 (links) en 2015 (rechts).

Op onderstaande kaart wordt de ligging van het plangebied in het jonge heideontginningslandschap in en rond het plangebied weergegeven.



Ligging van verschillende landschapstypen in en rond het plangebied. Het plangebied wordt met de rode marker aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

3.2.3 Toelichting op de stedelijke laag

Het plangebied is gelegen aan De Haar 6, in het buitengebied van Witharen. Het plangebied ligt in een agrarisch cultuurlandschap en heeft geen raakvlakken met de stedelijke laag. De voorgenomen activiteiten hebben ook geen effect op de bereikbaarheid van grote steden.

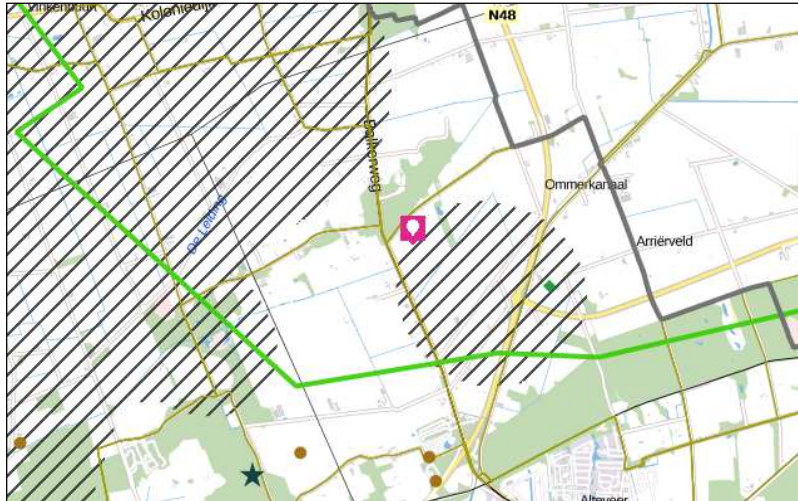
3.2.4 Toelichting op de laag van beleving

In de laag van beleving wordt voor het plangebied en de omgeving het aspect 'donkerte' aangegeven als kenmerk. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de

sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Ambitie

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten



Ligging van het plangebied in de Laag van de beleving. Het plangebied wordt met de rode marker aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

3.3 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

Het erf valt volgens het landschapsontwikkelingsplan in het landschapstype 'jonge ontginningen'.

- Open landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
- Witharen gelegen op een dekzandrug, bestaande uit een afwisseling van bosjes, signels en groene erven;
- rationeel kavelpatroon van rechthoekige percelen;
- verspreide bebouwing langs wegen.

Toekomstbeeld:

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimtes. De grote open ruimtes vormen een contrast met het kleinschalige landschap op de dekzandrug van Witharen. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur.

Sturen:

- Het behouden van de openheid;
- rode ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het jonge ontginningslandschap door de nieuwe ontwikkelingen landschappelijk in te passen;
- door middel van erfbeplanting de agrarische bedrijven meer onderdeel laten maken van de landschapsstructuur. Erfbeplanting bestaat uit inheemse soorten zoals eik, esdoorn en berk.

4 Huidige situatie

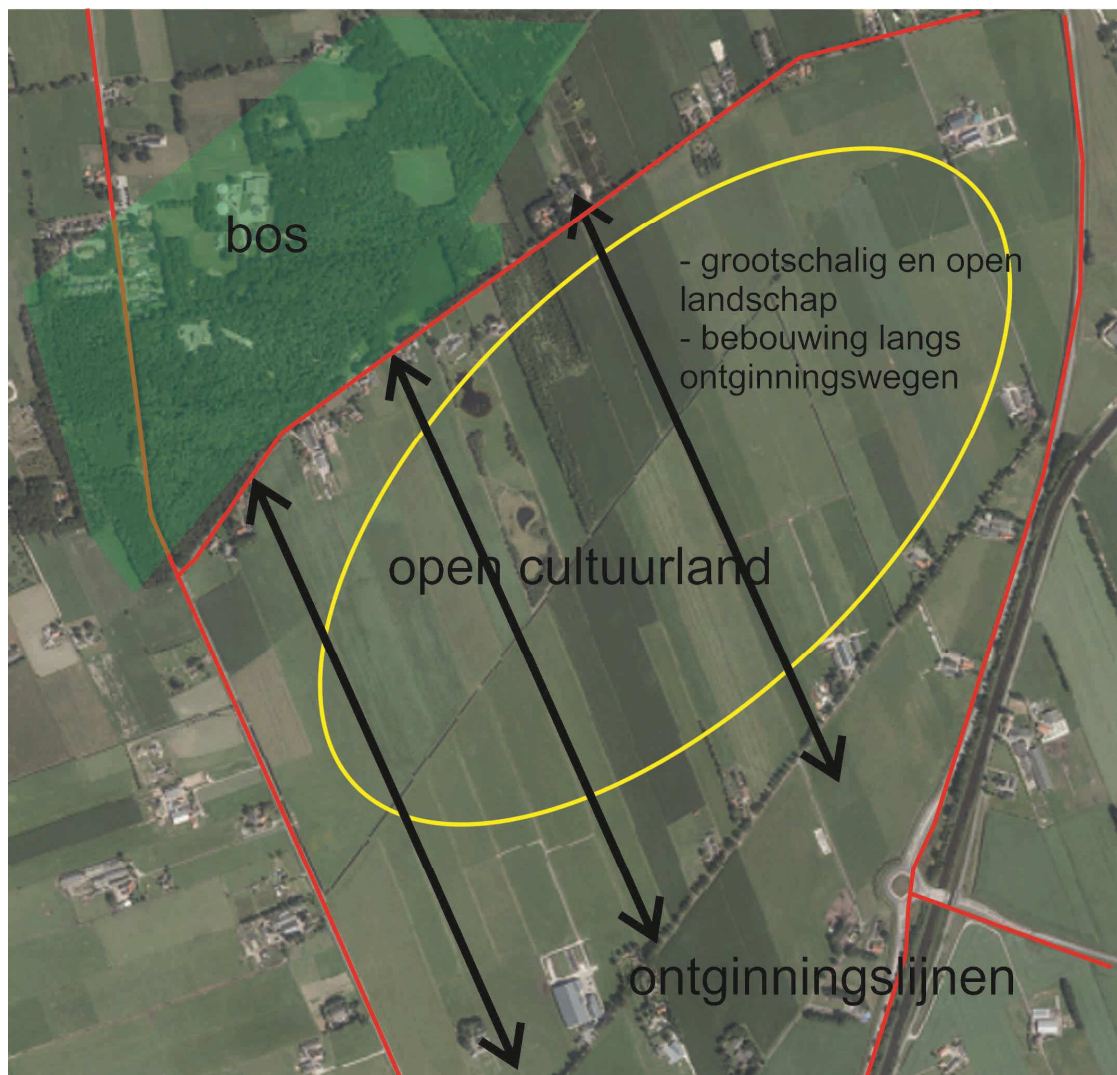
4.1 Het erf in het landschap

De erven langs de Haar liggen aan de rand van het open heideontginningslandschap. De rechtlijnige structuur is middels de ontginningstructuur duidelijk herkenbaar. Rechte wegen met haaks daarop de sloten maken dat het erf een sterk functioneel agrarisch karakter kent. Langs de Haar staan wegbeplanting. De erven liggen 'naakt' in het landschap. Met name de 'voor' erven, waar de tuin is gelegen, zijn groen ingericht met enkele bomen. De achterzijde van de erven liggen open in het landschap.

Ook het plangebied kent deze bovengenoemde kenmerken. Het wordt ontsloten door één inrit. Enige beplanting op de westgrens van de kavel versterkt de structuur van het landschap.

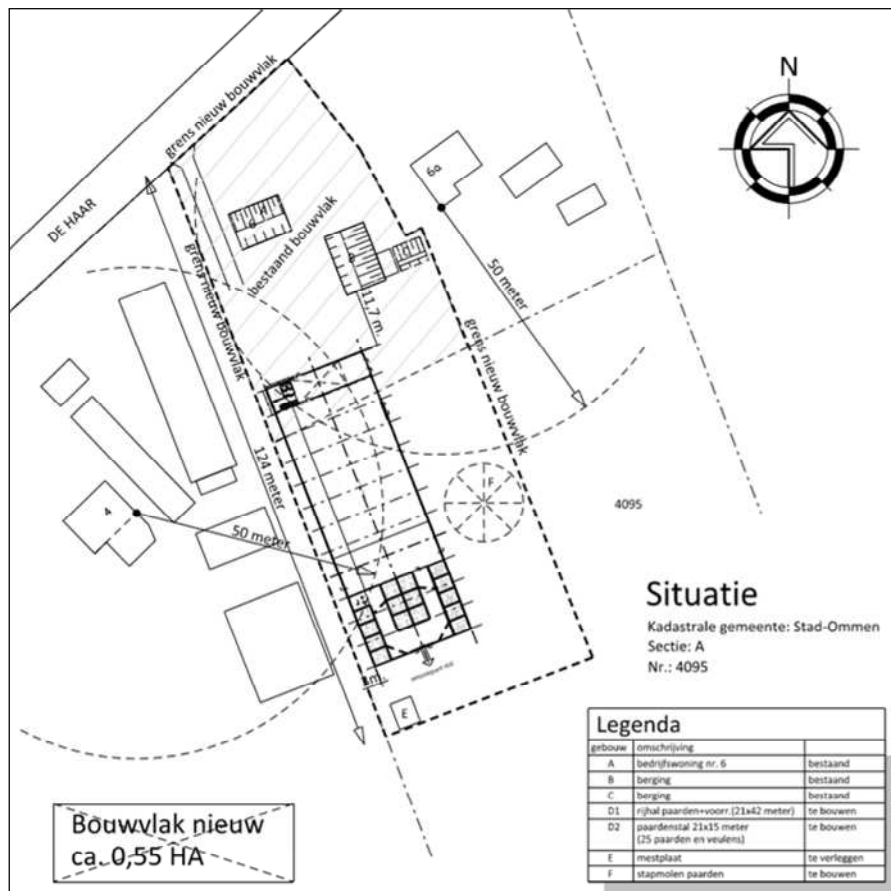
De noordzijde van het erf wordt afgeschermd met bos waarmee de dekzandrug van Witharen begint.

In onderstaande afbeelding worden de landschappelijke kenmerken van het plangebied visueel weergegeven.

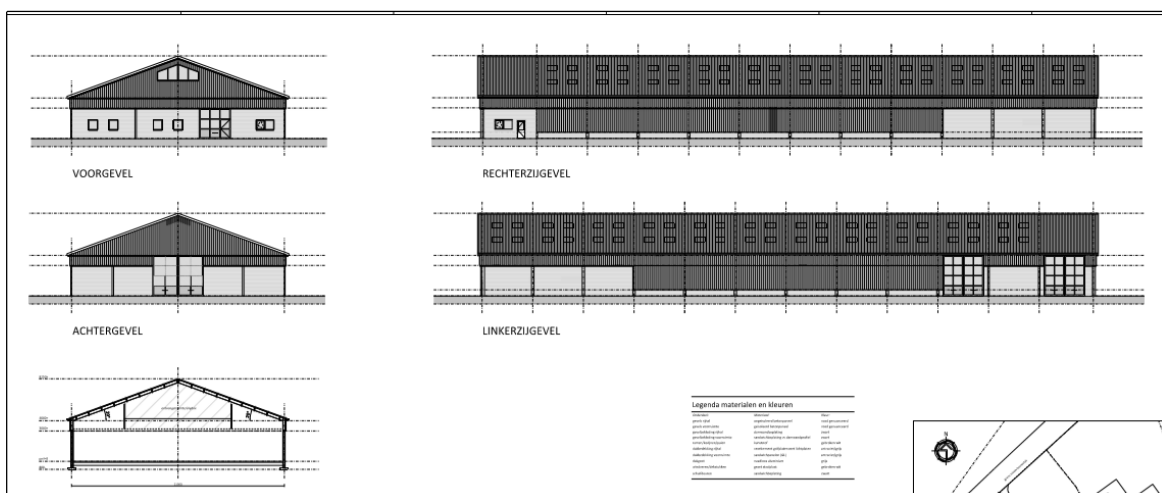


Karakteristieken van het landschap rondom het plangebied.

De bestemmingsplanwijziging voorziet de bouw van een rijhal, paardenstal en stapmolen aan de achterzijde van het perceel De Haar 6 in Witharen. Aan de oost- en zuidzijde van de nieuwe stal wordt een vier meter breed pad aangelegd, bestaande uit betonklinkers. Op onderstaande afbeelding wordt de wenselijke nieuwe situatie weergegeven.



Wenselijke nieuwe situatie (Bron: Van Westreenen).



Zijaanzicht en dwarsprofiel van de nieuwe hal (bron: Van Westreenen).

4.2 Uitgangspunten bij de ontwikkeling vanuit het landschap zijn:

- Rationele inrichting van het erf, de gebouwen staan in lijn met elkaar;
- 'Voor' en 'achter' erf duidelijk herkenbaar;
- enkel beplanting op de perceelgrenzen;
- open landschap behouden;
- één ontsluiting van het erf;
- het erf dient zich als eenheid in het agrarische landschap te presenteren.

5 Huidige situatie

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Realisatie nieuwe rijhal, stallen en stapmolen;
- praktisch en efficiënt erf.

Uitgangspunten gemeente:

- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het jonge ontginningslandschap, deze is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan (zie hoofdstuk 3)
- enkel gebruik streekeigen beplanting als Eik, Esdoorn en Berk.
- de loods vindt aansluiting bij de bedrijfsbebouwing van het perceel De Haar 4

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken 'jonge heide- en broekontginningslandschappen' omschreven in de gebiedscatalogus van de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt **geen** extra kwaliteitsimpuls groene omgeving.

5.1 Ruimtelijke onderbouwing

De ambitie voor het jonge heideontginningslandschap bestaat onder andere uit het geven van een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van dit landschapstype. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuur versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven.

Situering gebouwen

Aansluitend op de bestaande bebouwing wordt de nieuwe rijhal achter de bestaande woning gesitueerd evenwijdig aan de ontginning structuur. De hal wordt uitgevoerd in een donkere kleurstelling met materialen die niet glimmen en passen in een agrarisch cultuurlandschap. Opvallende elementen als witte deuren, dakvlakken of andere bouwkundige elementen zijn niet toegestaan. De hal is zo gepositioneerd dat de impact op het landschap beperkt blijft.

Er is gekozen om de loods aansluiting te laten vinden met de bebouwing van het perceel de Haar 4, zodat clustering van agrarische bebouwing plaats vindt. Tevens ligt de loods in één lijn met de woning de Haar 6, gezien vanaf de weg.

Door de clustering van bebouwing ontstaat een zichtlijn tussen het perceel de Haar 6 en de Haar 6a. Hierdoor wordt openheid gecreëerd.

De bomenrij sluit aan bij de erfbeplanting van het perceel 6a. Op deze wijze wordt de grens doorgetrokken naar achteren en markeert het de perceelsgrens. De bomenrij wordt op dezelfde manier gesitueerd als de bomenlijn tussen het perceel de Haar 4 en de Haar 6. Hierdoor worden de perceelsgrenzen versterkt; dit is overeenkomstig de gebiedskenmerken.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Haar zijn over het algemeen vrij open met enkele grote bomen en hagen op het voorerf en een vrij open achtererf. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Het terrein voor de woning wordt ingericht als tuin. Grotendeels zal het erf verhard worden. Een functioneel en praktisch erf maakt dat het geheel goed onderhouden kan worden.

Met de realisatie van de rijhal, stallen en stapmolen wil initiatiefnemer het gehele erf opnieuw inrichten. Daarbij zal aan de oostzijde, een bomenrij van zomereiken worden voorzien. Er is gekozen voor een bomenrij omdat in het jonge ontginningslandschap verdichting in de vorm van singels niet wenselijk is. De bomenrij verzacht het bouwvolume en versterkt overeenkomstig het wensbeeld wel de kavelrichting.

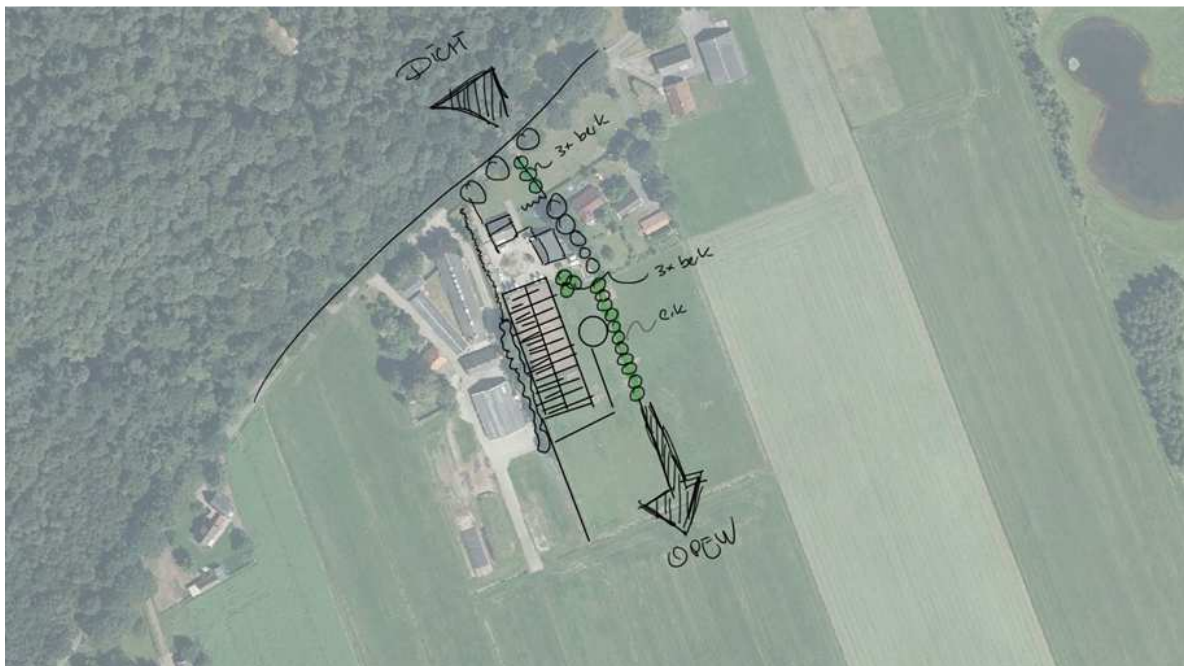
De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Indien er gebruik wordt gemaakt van linten dan dienen deze eveneens in een onopvallende donkere kleurstelling uitgevoerd te worden. Afrastering dient van hout of een ander natuurlijk (lijkend) materiaal te bestaan.

Het toevoegen van een rijhal past in het landschap door een afgewogen positionering en kleurstelling van de loods. De openheid wordt behouden door een bomenrij toe te passen. Hierdoor blijft het gebied open. Het gehele erf paste hierdoor binnen de kwaliteiten van het rechtlijnige open ontginningslandschap.

5.2. Erfinrichtingsplan

Visie

Op basis van gebiedskenmerken is een erfinrichtingsplan opgesteld. Daarbij is onder andere gekeken hoe gebiedskenmerken van het omringende landschap versterkt kunnen worden. Op onderstaande afbeelding wordt een visie voor de nadere uitwerking van het nieuwe erf weergegeven.



Landschappelijke inpassing van het nieuwe erf (bron: De Erfontwikkelaar).

5.3 Concrete uitwerking

Het erfinrichtingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- aanplant 2 x 3 solitaire ruwe berken
- aanplant 10 solitaire zomereiken

Op onderstaande afbeelding wordt het wenselijke eindbeeld weergegeven:



5.4 Beplantingstabel

Wet. Naam	Naam	Aanplantmaat	Plantafstand	Stuks
Quercus robur	Zomereik	14-16	6 meter	10
Betula pendula	Ruwe berk	14-16	6 meter	6 (2x3 ex.)

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.