



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

lemelerweg 46 lemele

COLOFON

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1501

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

14 november 2017

Bestandsnaam

1501-03.indd

Aantal pagina's

14

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

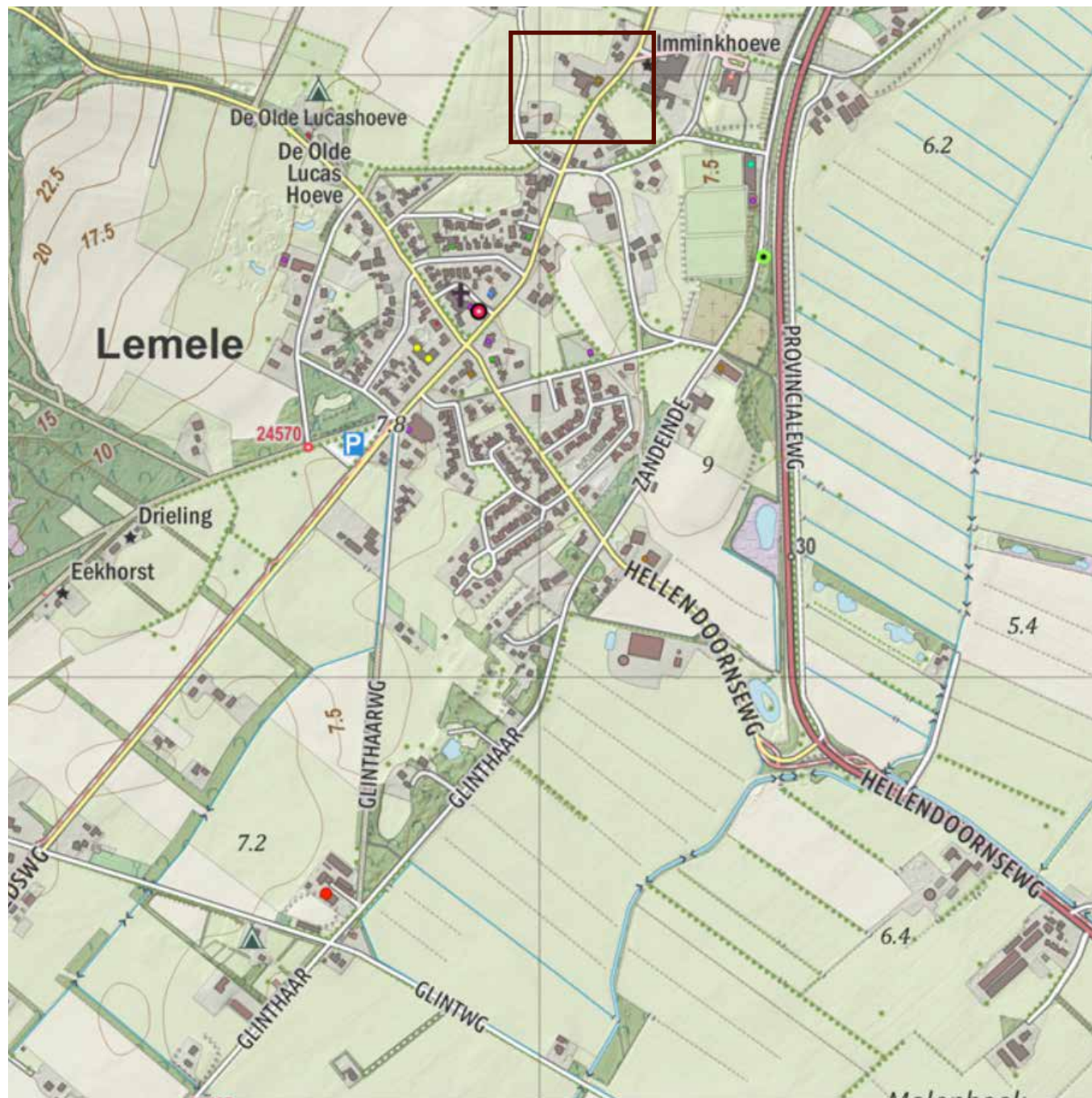
1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel 2017	4
2.2.	landschapsontwikkelingsplan	5
3	HUIDIGE SITUATIE	6
3.1.	erf in het landschap	6
3.2.	Ontwikkeling	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	fotomanipulaties	9
4.3.	beplantingstabel	12

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Lemelerweg 46 te Lemele. Op het bestaande erf staan twee bedrijfswoningen een kantoor en enkele bedrijfshallen. Initiatiefnemers hebben recent hun bedrijf gestaakt en willen hun erf verder ontwikkelen. Het bestaande kantoor zal een woning en een praktijkruimte worden en de bestaande bedrijfshallen worden paardenstallen en opslag ten behoeve van de woonfunctie. De gemeente Ommen wil hieraan in principe medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Ommen. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van de toekomstige bewoners verwerkt in dit plan.



locatie plangebied



bestaande erf aan de Lemelerweg 23



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1965



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL 2017

De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

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.)

Het plangebied ligt binnen het type **dekzandvlakte- en ruggen**. Het vormt een groot gedeelte van de provincie. Het gebied bestaat uit een reliëfrijk zandlandschap, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat en hoog en laag gebied.

Kenmerkend voor het **jonge heide- en broekontginningslandschap** (agrarisch cultuurlandschap) waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoeven-landschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap



ontwikkelperspectief

en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoeven-landschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Het ontwikkelingsperspectief rondom het plangebied is aangemerkt als **kleinschalig mixlandschap** met landbouw, natuur, water en wonen. Het plangebied is daarin een **woon- en werklocatie buiten het stedelijk netwerk**.

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid van de gemeente Ommen beschreven. 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 plangebied ligt in het essen- en kampenlandschap

Landschappelijke karakteristieken:

- afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, hout wallen en bos;
- aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- relatief hoog en bolgelegen gebieden (essen) met veel micro-reliëf (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 verkavelingstructuur.

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 herstelt en vormen een onderdeel van een lokaal ommetje. De ecologische waarden wordt vergroot door het behoud en versterken van landschapselementen, akkerranden en het verschrallen 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..

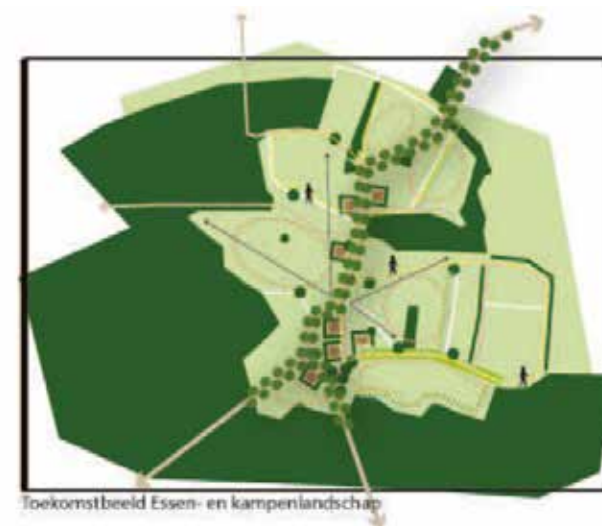
Meeliften:

- het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en het vergroten van de biodiversiteit in de vorm van bosjes, hout wallen 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.
- rode ontwikkelingen, die mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van

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



toekomstbeeld volgens het
landschapontwikkelingsplan

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Op het erf staan twee bedrijfswoningen en een voormalig bedrijfsgebouw. Dit bedrijfsgebouw bestaat uit een voormalig kantoor aan de straatzijde en opslaghallen aan de achterzijde van het erf. Eén bedrijfswoning is aan de hal vastgebouwd een andere bedrijfswoning staat los aan de noordzijde van het erf. De architectuur kent een landelijke stijl door de verschillende lage volumes en nokrichtingen. De hallen kennen een agrarisch silhouet en bestaan uit gemetselde muren met een platen dakbedekking.

Het erf ligt aan de voet van de Lemelerberg op de overgang van het besloten stuwwallandschap naar het meer open heideontginningslandschap. Het ligt direct buiten de bebouwde kom en is onderdeel van een cluster van gebouwen (zie landschapsstructuurkaart pag. 7).

De gebiedskenmerken als clustering van erven, wegbeplanting, erfbeplanting langs de randen zijn goed herkenbaar in het gebied.

Het erf wordt ontsloten door de Lemelerweg. Deze weg is deels voorzien van wegbeplanting van met name zomereiken. Aan de noordzijde is het erf meer open en is er zicht vanuit de woningen op de Lemelerberg.

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. Ook op dit erf is een duidelijk onderscheid te zien in het bedrijfsgebouwen en het woongebouwen. Rondom de woningen zijn siertuinen voorzien, bestaat de verharding uit elementverharding en

is er een zachte overgang naar het landschap.

Het voormalige bedrijfsterrein daarentegen is functioneel ingericht met een groot oppervlakte asfalt en parkeerplaatsen aan de straat. Op het terrein staan twee waardevolle bomen die behouden kunnen blijven. De meest noordelijke woning wordt ontsloten middels het bedrijfsterrein. Langs deze oprit is enige (sier-) beplanting voorzien. Het erf van de burens is afgeschermd met een rode beukenhaag.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt in het essenlandschap op de rand van de Lemelerberg;
- de gebouwen staan in lijn met de kavelstructuur of haaks hierop;
- het erf vormt samen met het naastgelegen erf een eenheid in het landschap;
- veel verharding rondom de bedrijfsgebouwen;
- ontsluiting en oriëntatie op de Lemelerweg;
- verschillende geschakelde volumes.

3.2. ONTWIKKELING

De initiatiefnemer heeft ontwikkelplannen. Recent is het bedrijf gestaakt en de wens bestaat om het te bestemmen tot wonen. Het kantoor zal getransformeerd worden naar woning met praktijkruimte en de bedrijfshallen zullen paardenstallen en opslag t.b.v de woonfunctie worden. De gemeente Ommen wil hier aan meewerken mits het erf landschappelijk goed wordt ingepast. Het stenige karakter moet verzacht worden zodat een woonerf ontstaat.

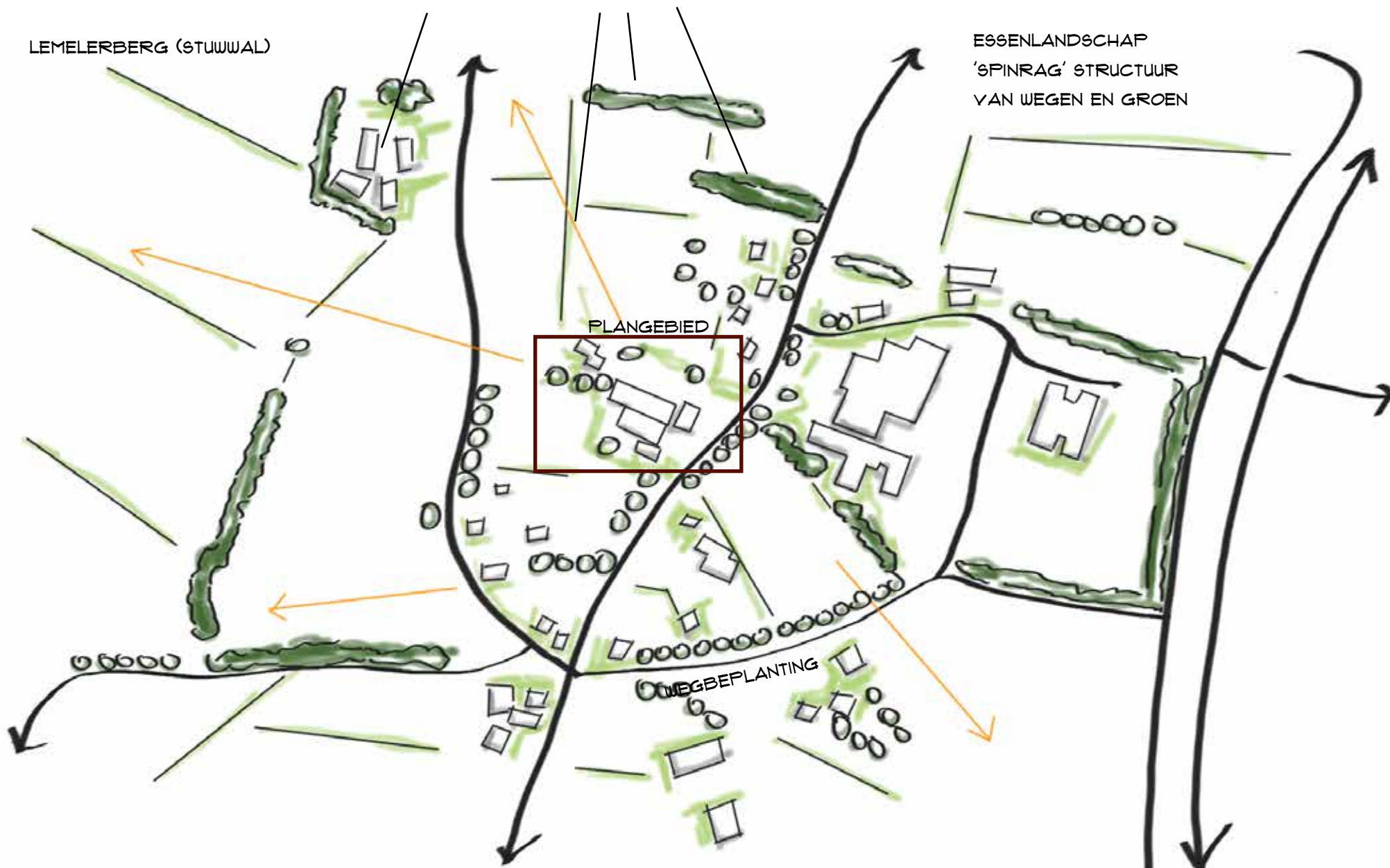
De ruimtelijke kenmerken en historie van het landschap en de wensen van de initiatiefnemers vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan.



het bestaande kantoor



het voormalige bedrijfsterrein





4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Kantoor transformeren naar woning met praktijkruimte;
- bedrijfshallen inrichten tot paardenstallen en opslag;
- zicht op de omgeving;
- enige privacy;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- grotendeels behoud van asfaltverharding nabij de bedrijfshal.

Uitgangspunten gemeente:

- kantoor kan woning worden, bedrijfshallen paardenstallen en opslag mits de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt;
- landschappelijke goed inpassen van het erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het essenlandschap, deze is omschreven in het landschapontwikkelingsplan Ommen.
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jonge heide en broekontginningslandschap Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt een extra kwaliteitsimpuls groene omgeving.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9. Het betreft hier de basisinspanning.

Bestaande erf na transformatie:

Het bestaande erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij

de karakteristiek van het landschap. De meest westelijke inrit blijft behouden en is de ontsluiting van één voormalige bedrijfswoning. Aan de straatzijde blijven enkele parkeerplaatsen behouden voor de patienten van de praktijk. De meest oostelijke inrit zal opgespitst worden. Middels groen wordt hiermee het plein verzacht met bodembedekkers en hagen. Er ontstaat zo een toegangsweg naar de voormalige tweede bedrijfswoning en naar de woning in het voormalige kantoor. Een efficiënte inrichting is hiermee gewaarborgd. Op het terrein blijven dezelfde gebouwen staan. De ontwikkeling heeft hiermee een beperkte invloed op de omgeving.

Bestaande gebouwen na transformatie

In samenspraak met de gemeente is gekozen om het asbest van de bedrijfshallen te saneren en een nieuwe dakbedekking toe te passen (dakpanplaten). De hallen hebben een agrarische uitstraling en zullen deze ook na de transformatie moeten behouden. Opvallende kleuren moeten voorkomen worden. Materialen die toegevoegd of vervangen worden dienen te passen in de omgeving. Dit zijn materialen die mooi verouderen en passen in het buitengebied.

Het voormalige kantoor wordt omgebouwd tot woning en praktijk. Middels beplanting zal het minder stenig ogen. Ook zal de reclame verwijderd worden.

Groenstructuur:

Het essenlandschap is herkenbaar als een half open landschap met bomenrijen/bomengroepen/singels. Daartussen liggen verspreid de clusters van erven die niet geheel afgeschermd worden met beplanting maar wel enige groene massa kennen. Door aan de straatzijde verharding te rooien en een haag met een zilverlinde te voorzien, zal het groene straatprofiel hersteld worden. Op het terrein wordt middels beukenhagen het zicht naar achteren op de bedrijfshallen ontnomen. Vanuit de nieuwe woning blijft het zicht wel behouden

op het landschap. Op het erf staan enkele solitaire bomen die behouden kunnen blijven. De verharding blijft als centraal erf bestaan. Hier kan gekeerd en geparkeerd worden.

De weide wordt ingericht als grasland met een eenvoudig hekwerk van houten palen met donker lint of glad draad. Opvallende hekken en rasters zijn niet toegestaan.

Erven in het essenlandschap hoeven niet geheel afgeschermd te worden. Middels bomen en hagen op en nabij het erf en het aanpassen van de bebouwing zal het erf goed in het landschap passen. Er ontstaat een logische routing en een veel landelijker uitstraling.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat de ontwikkeling aansluit bij de karakteristieken van het essenlandschap. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de diversiteit van groen bebouwing en doorkijken. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen blijven ze compact als cluster gesitueerd. Hiermee blijft de visuele invloed op de omgeving beperkt. De relatie tussen gebouwen en (opgaande) beplanting bestaat vooral uit het ontstaan van een eenduidige structuur (volume).

De fotomanipulaties op de volgende pagina geven een beeld hoe het erf groener wordt en beter past in het landschap.

4.2. FOTOMANIPULATIES



HUDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

AANBRENGEN BEUKEN HAAG

NIEUW AAN TE PLANTEN LINDE

BESTAANDE
MOERASEIK

BESTAANDE LINDE

AANBRENGEN BEUKEN HAAG

BESTAANDE BEUKENHAAG

ENTREE NAAR WONING

AANBRENGEN BEUKENHAAG

ENTREE NAAR WONING





4.3. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	Tillia tomentosa	Zilverlinde	14-16 met groeikluit	-	100%	2
HAGEN	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1 in driehoeksverband	100%	n.t.b.
	Taxus baccata	Venijnboom	60-80	4 st / m2	100%	n.t.b.

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- als 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.



beukenhagen



zilverlinde



laat plannen groeien

