



# Ontwikkelen met kwaliteit: ervaringen uit Overijssel

17 april 2018, Wuustwezel

Ingrid Nij Bijvank – van Herel

en

Harry Stoffer

 Het Oversticht

provincie  Overijssel

# *Hoe maakbaar is het landelijk gebied?*

- 1. Even voorstellen*
- 2. Bestuursfilosofie Overijssel*
- 3. Ontwikkeling = kans op verbetering*
- 4. Rood voor rood*
- 5. Voorbeelden uit de praktijk*
- 6. Discussie*



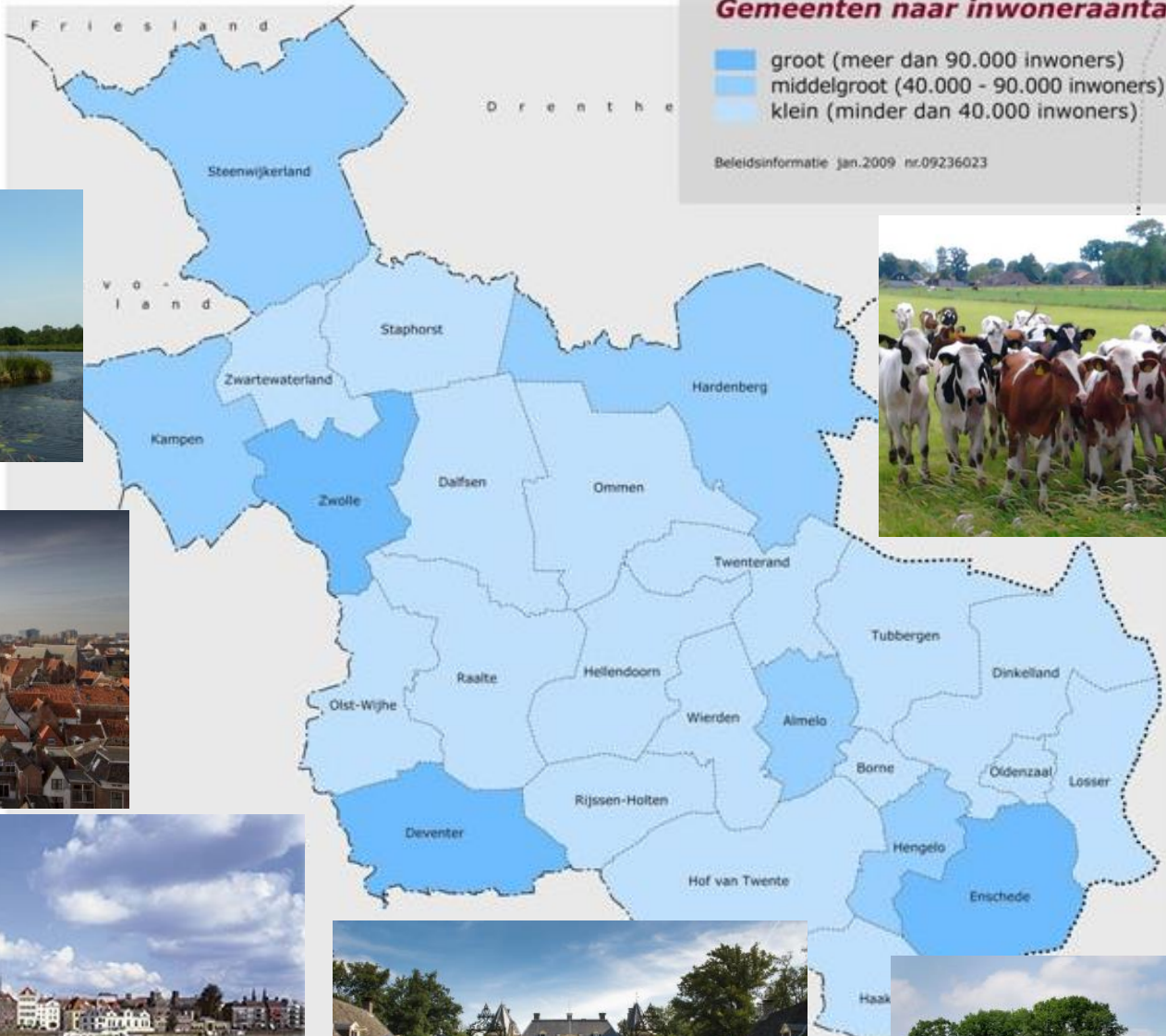
# Overijssel

1.140.00 inw.

25 gemeenten

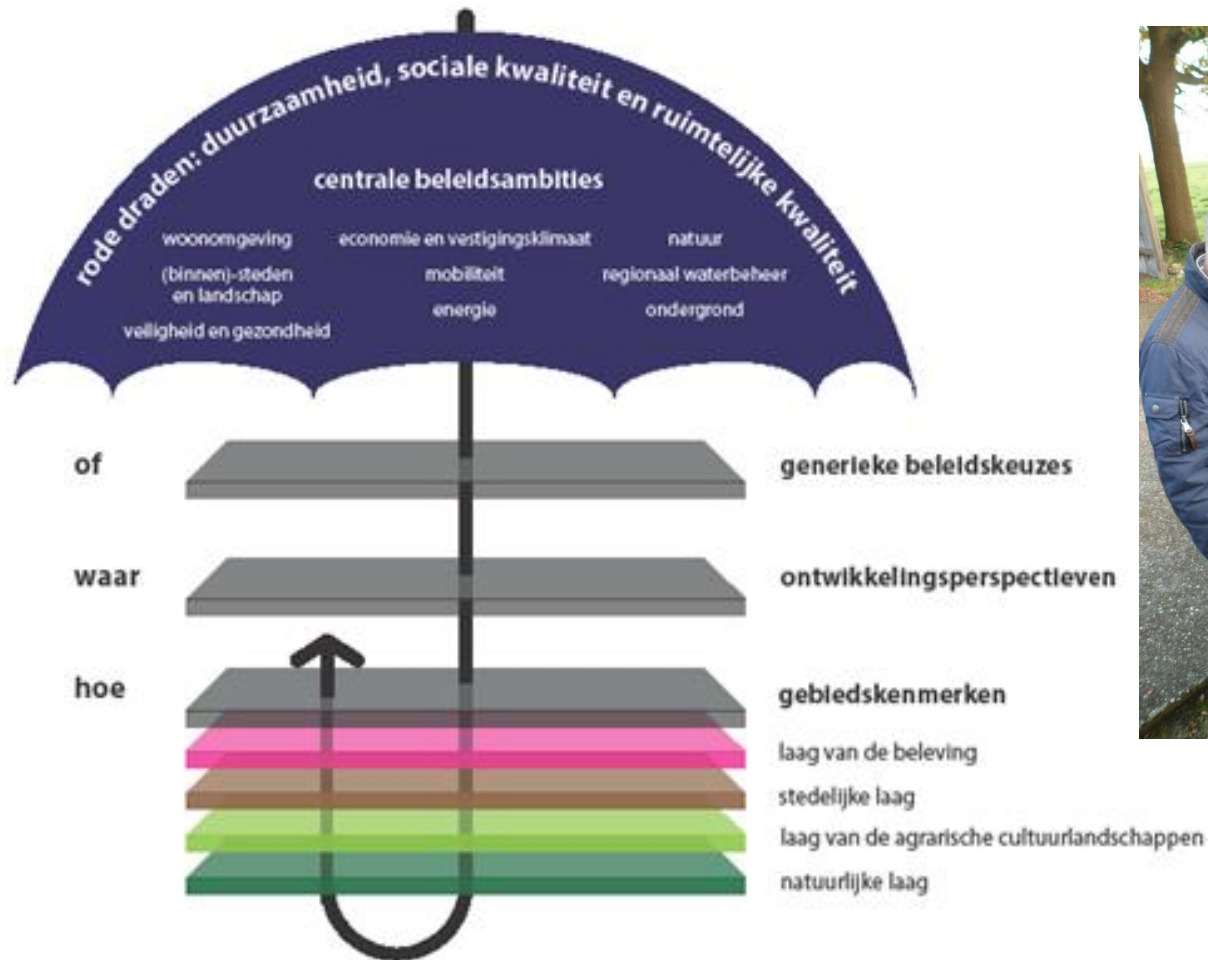
2 waterschappen

5 grote steden

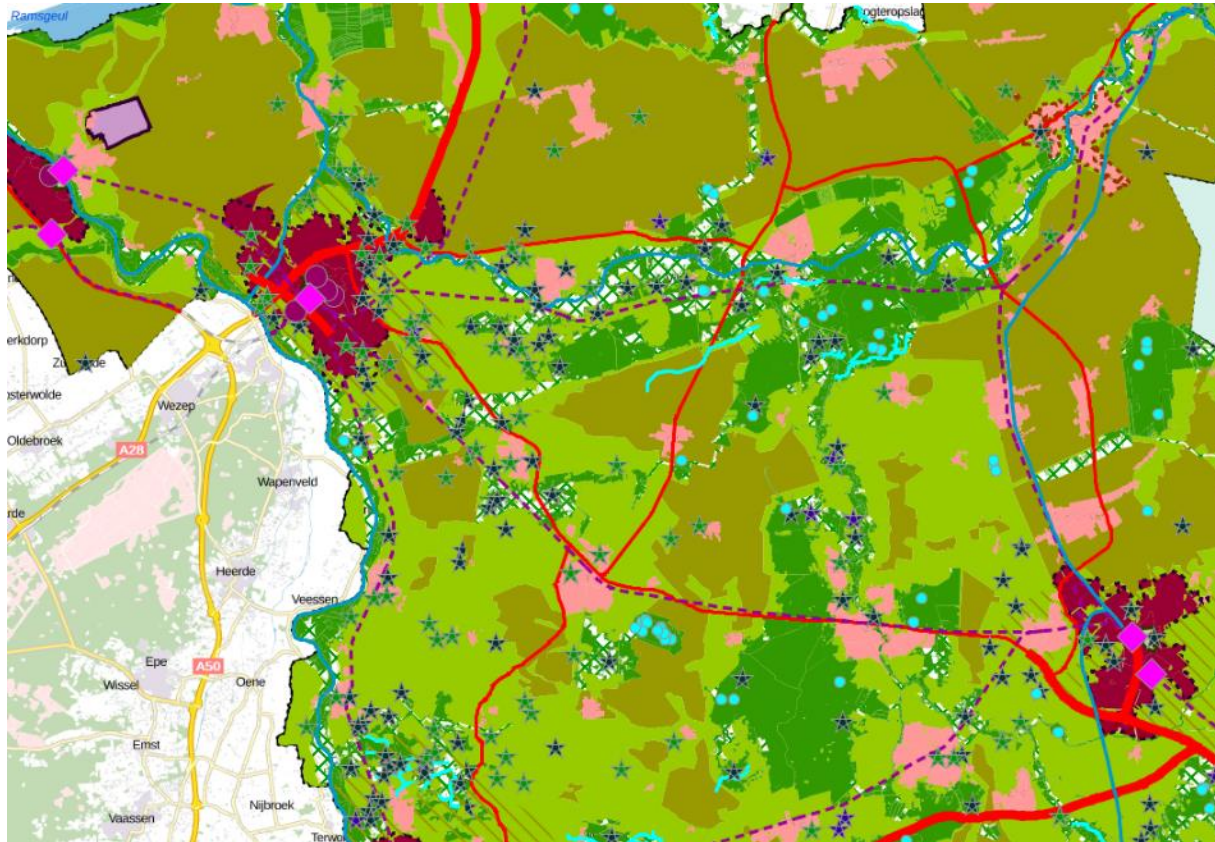


# Bestuursfilosofie Overijssel

- *Voorheen restrictief*
- *Sinds 2009 Omgevingsvisie Overijssel*
- *Kwaliteit als voorwaarde voor ontwikkeling*

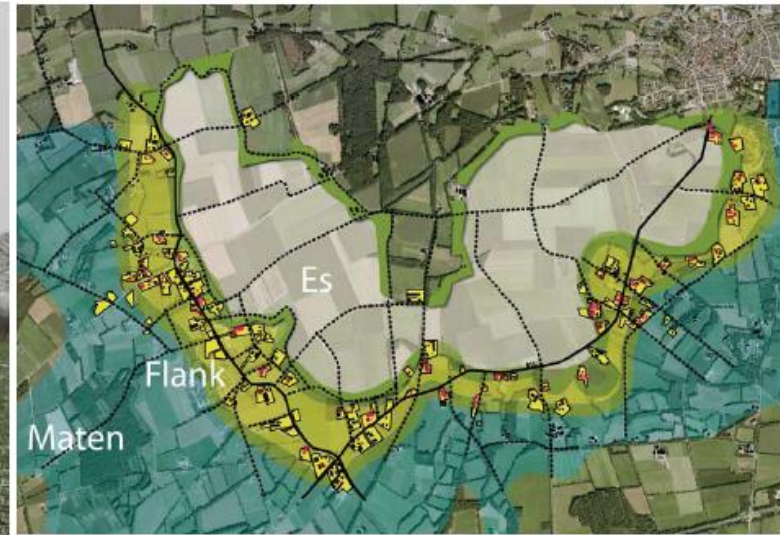


# Ontwikkelperspectieven (Waar)



- *Agrarisch ondernemen in grootschalig landschap*
- *Wonen en werken in kleinschalig mixlandschap*
- *Zone ondernemen met natuur en water*

# Catalogus gebiedskenmerken (hoe)



## Eenheid



Overzicht essenlandschap

## Kenmerken

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en flatergronden (zie §2.3), -voormalige - heidevelden (zie §2.4) en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven, zie §3.6).

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stal-mest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijfanden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flaterland. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende

gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typisch zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boorden en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

**Ondergrond:** stuwwallen en dekzandgronden

**Ontstaan:** vanaf ± 400 na Chr

**Structuur:** organisch, spinragstructuur

**Nederzetting:** Esdorpen; kern-, flank- en kranesdorpen

**Schaal erven:** grote erven, met grote volumes en zware beplantingen

**Beplantingen:** eiken, houtwallen

**Beeld:** esdorp (Vasse)

## Ontwikkelingen

Herkenbaarheid van de essen, flanken, maten en flateren en heidegebieden is sterk afgenomen. Samenhang essenlandschap - bijvoorbeeld de relatie bebouwing/erfomliggend land - verdwijnt.

Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt. Schaalvergroting, mechanisatie en kunstmest in de landbouw hebben geleid tot het in onbruik raken van de kenmerkende mineralenstromen in dit landbouwsysteem, vermindering van de contrasten en verlies aan oorspronkelijke functionaliteiten.

Burgererven hebben het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontleent soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

## Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open baekdalen en vroeger heidevelden. De samenhang hier-tussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen.

De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

**Voorbeeld:** De schets voor de flank van Reutum laat zien dat de flank, de contrasten in het landschap en de herkenbaarheid versterkt kan worden

## Sturing

**Norm**

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

**Richting**

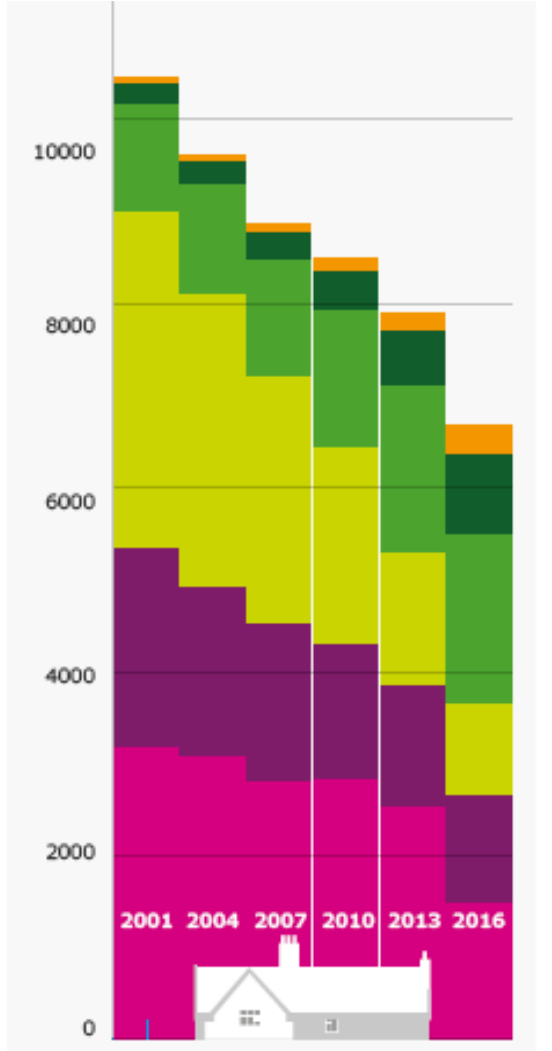
- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

**Inspiratie**

- Op grote essen is ruimte voor groot-schalige grondgebonden landbouw. Accentuëren en zichtbaar houden van de rand van de es als groene 'mantel'.

# Ontwikkelingen in Landbouw

- schaalvergroting
- Vrijkomende agrarische bebouwing (tot 2030 heeft 3 mln m<sup>2</sup> geen functie)



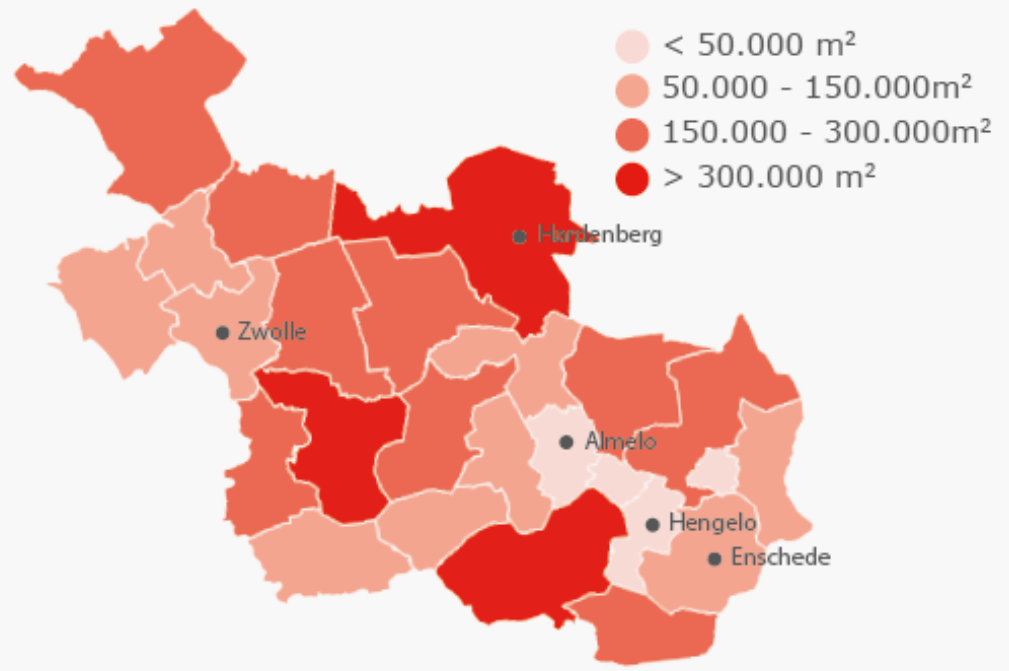
Aantal ondernemingen neemt af\*  
Schaalvergroting neemt toe

- Bedrijven > € 5 mln
- Schaalvergroting
- Nieuwe familiebedrijven
- Traditionele familiebedrijven
- Kleine familiebedrijven
- hobbyboeren

12000

## Prognose voor 2030

Vrijkomende agrarische bebouwing per regio



# Ambitie Agro en Food: innovatieve en concurrerende landbouwsector

1. Regels: geen nieuwvestiging tenzij; uitbreiding met kwaliteitsimpuls: ruimtelijk, duurzaam en sociaal;
2. Groen blauwe diensten: landschapsbeheer
3. Kavelruil / landinrichting
4. Innovatielabs en kennisvouchers
5. Handreiking en Kwaliteitsteam Agro en food



Afbeeldingen: Oosterwaarde; weidevol; stichting de wroetstal; stichting natuurboeren; de Zwolse stadslanderijen.





Overijssel stimuleert met Kwaliteitsteam Agro & Food duurzaamheid en dialoog met omgeving

# Adviseurs zetten aan tot sociale kwaliteit

ANNEKE DE JONGE

OVERIJSEL - Met het programma Agro & Food zet de provincie Overijssel bij bedrijfsuitbreidingen in op het verhogen van de duurzaamheid en ruimtelijke en sociale kwaliteit. Het vierpige kwaliteitsteam Agro & Food kan agrarische ondernemers ondersteunen in hun dialoog met de omgeving en de samenwerking met gemeentes en adviseurs.

## ACHTERGROND

In de Provinciale Statenverkiezingen in 2015 heeft de provincie Overijssel tot en met 2019 een innovatiebudget van 12 miljoen euro voor de foodsector uitgetrokken. Het budget legt de nadruk meer dan ooit op verduurzaming. Het budget wordt gebruikt om ondernemers te ondersteunen en zij kennisvouchers voor innovatieve kennis- en proof-of-conceptontwikkeling. Het succesvolle businessca-

mpagnement biedt mogelijkheden om kwaliteitswinst te boeken op het gebied van duurzaamheid en ruimtelijke en sociale kwaliteit.

Een van die bedrijven is Melkgeitenbedrijf Veelers uit Hengevelde. In 2009 is het bedrijf van José en Gerrit-Jan Veelers geruimd vanwege de Q-koorts. Het heeft drie jaar geduurd voordat het weer op hetzelfde niveau draaide als daarvoor.

In de omgeving is niemand ziek geworden en alle 1.400 geiten worden jaarlijks ingeënt tegen de



Het kwaliteitsteam: Ellen de Lange, Henri Holster, René Schepers en Ron Methorst (van links naar rechts). Foto: Ru

ning voor de uitbreiding hadden we voor de ruiming in 2009 ook al. Wij zijn actief op sociale media en heb-

gen Livestock Research, Ellen de Lange van De Mobiele Boer en Ron Methorst van Aeres Hogeschool

de ondernemer om de toekendigheid en ruimtelijke sociale kwaliteit van de sector t

## Oplossingsrichtingen

### Richting Geven



-Omgevingsvisie:  
kaders voor  
ontwikkelmogelijk-  
heden

### Samenwerken en verbinden



-Combinatie met  
provinciale  
opgaven  
-Integrale visie  
- PvA asbest  
-Lobby op  
thema's (fiscaal)

### Kennis ontwikkelen en delen



-Inzicht in  
mogelijkheden  
- Inspiratie  
-Pilots  
- Kennisnetwerk  
- Bijeenkomsten

### Beweging stimuleren



-Bewustwording  
en communicatie  
-Vouchers voor  
advies  
-Inzicht in  
mogelijkheden  
-Digitaal platform  
vraag en aanbod  
-Praktische  
uitvoering  
vergemakkelijken

# Vrijkomende agrarische bebouwing

# *Kwaliteitsimpuls groene omgeving*

## *Wanneer van toepassing ?*



# Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) Ontwikkeling en kwaliteitsprestaties in balans

*Uitbreiding agrarisch bedrijf*



*Uitbreiding aannemersbedrijf*



## *KGO voorbeeld: sanering stortplaats in ruil voor woonkavel*



## Rood voor rood: sloop 850m<sup>2</sup> stallen met woning als beloning

### Roadmap: Rood voor Rood

#### Regeling van kracht

- verbetering ruimtelijke kwaliteit
- afname van leegstand

#### Omgevingsvisie

- KGO (meer flexibiliteit)

#### Effectmeting

- Kwantitatief en kwalitatief onderzoek

#### Stip op de horizon

Wat is ons beeld van landelijk gebied in 2030?



# Bevindingen onderzoek: positief overall beeld

## ROOD VOOR ROOD IN OVERIJSEL

Woningen gebouwd



RvR woningen gebouwd  
(tussen 2010 en 2017)



60 per jaar

Verhouding  
RvR en woningbouwproductie



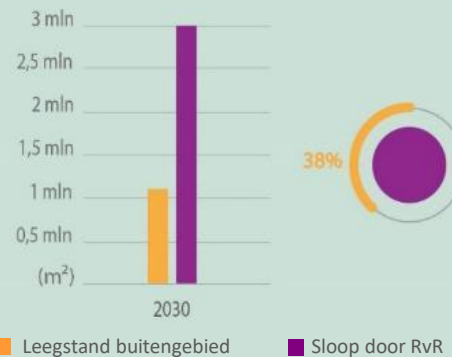
RvR woningen komt overeen met 2% woningbouwproductie

Stallen gesloopt door RvR tussen 2010 en 2017



Sloopmeters: 435.000m<sup>2</sup>  
Nieuwe woningen: 435  
1000m<sup>2</sup>/woning

Prognose (oppervlak sloopopgave)



# Aanbevelingen

## Proces

Efficiënter proces: eenvoudig, beter en goedkoper.

Aansluiten bij de belevingswereld van de initiatiefnemer.

## Ruimte voor kwaliteit

Kwaliteit als leidend principe.

Nieuwe functiecombinaties.

## Opschalen

Rood voor Rood als kwaliteitsimpuls voor gebied.

Gebiedsgericht kijken en handelen.



## innovatieve woonvormen

- tiny houses
- zorgwoningen
- 'artist in residence'



## innovatieve werkvormen

- zorgfuncties
- proeftuinen



## recreatie-ontwikkeling

- toegankelijkheid
- recreatieve voorzieningen
- horeca



## natuurontwikkeling

- inheemse beplantingen
- houtwallen
- poelen
- boomgaarden



## energietransitie

- daken met zonnepanelen
- zonneweides





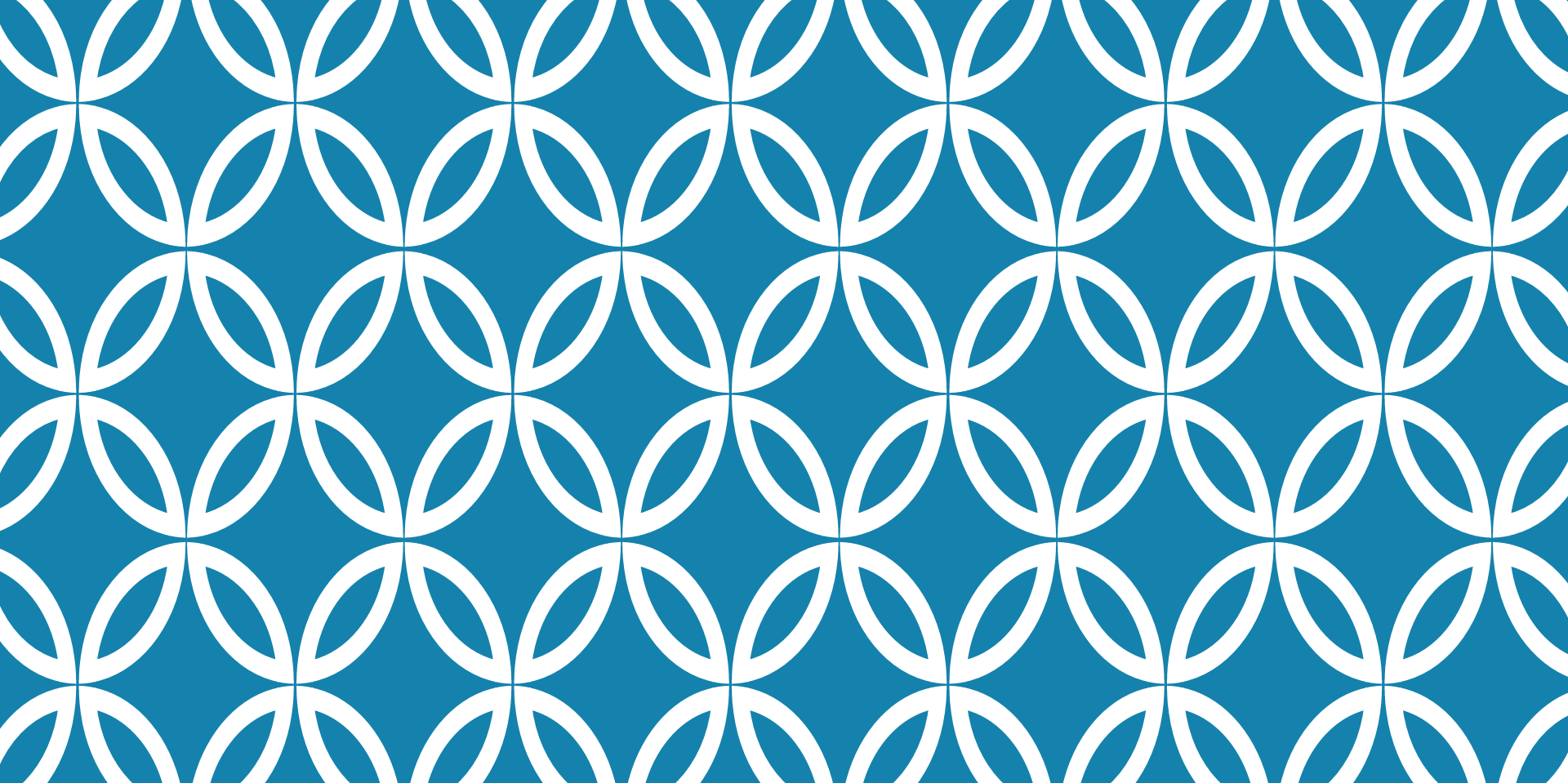


# WERKEN AAN DE OPEN RUIJITE IN DE PRAKTIJK



Het Oversticht





# ROOD VOOR ROOD



Het Oversticht

# EIGEN ERVARING ROOD VOOR ROOD

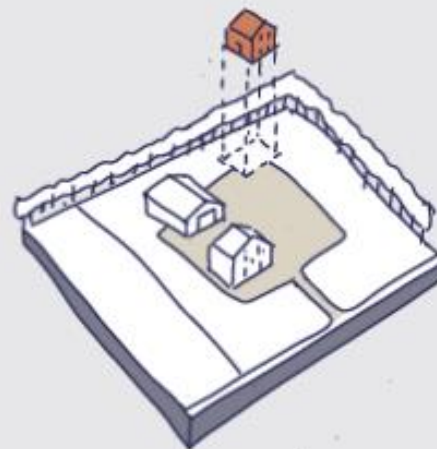
- ‘de ziel van het erf’ gaat verloren (reuring, dagritme, relatie open ruimte), op zoek naar ‘werkende erven’, verschillende doelgroepen
- Transformatie erf in relatie met de open ruimte, ‘gras tot aan de gevel’, verankering in het landschap

## vier typen erven

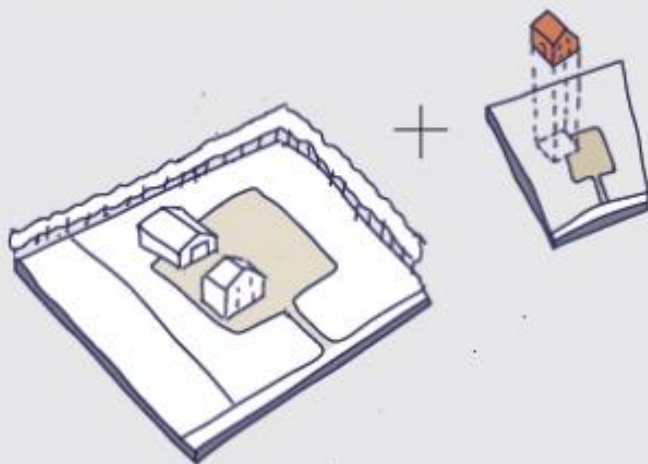
**A** ERF OP LANDGOED



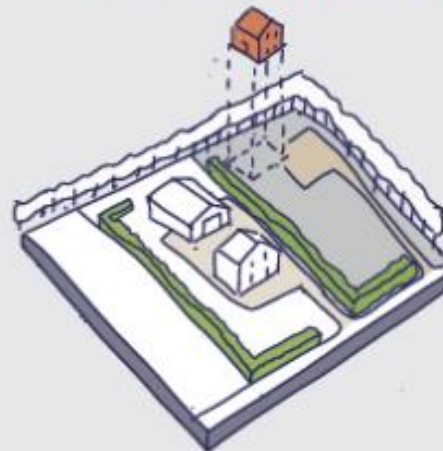
**B** ERF MET MEERDERE WONINGEN



**C** ERF EN COMPENSATIEWONING ELDERS



**D** CLUSTER OF RIJTJE WONINGEN



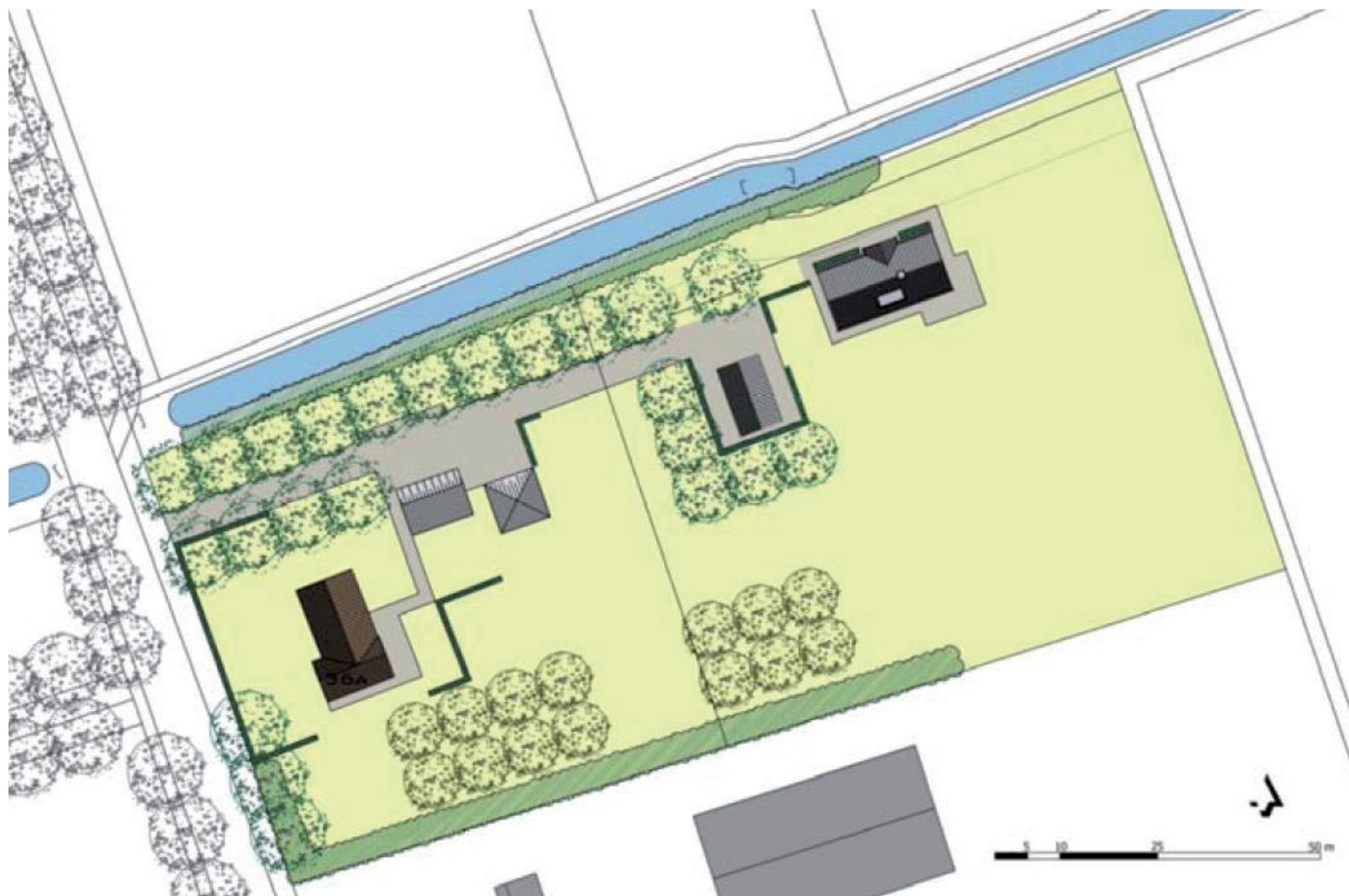
# *Meerwaarde open ruimte: structuur landgoed en routing*



# *Schuurwoning los van het erf*



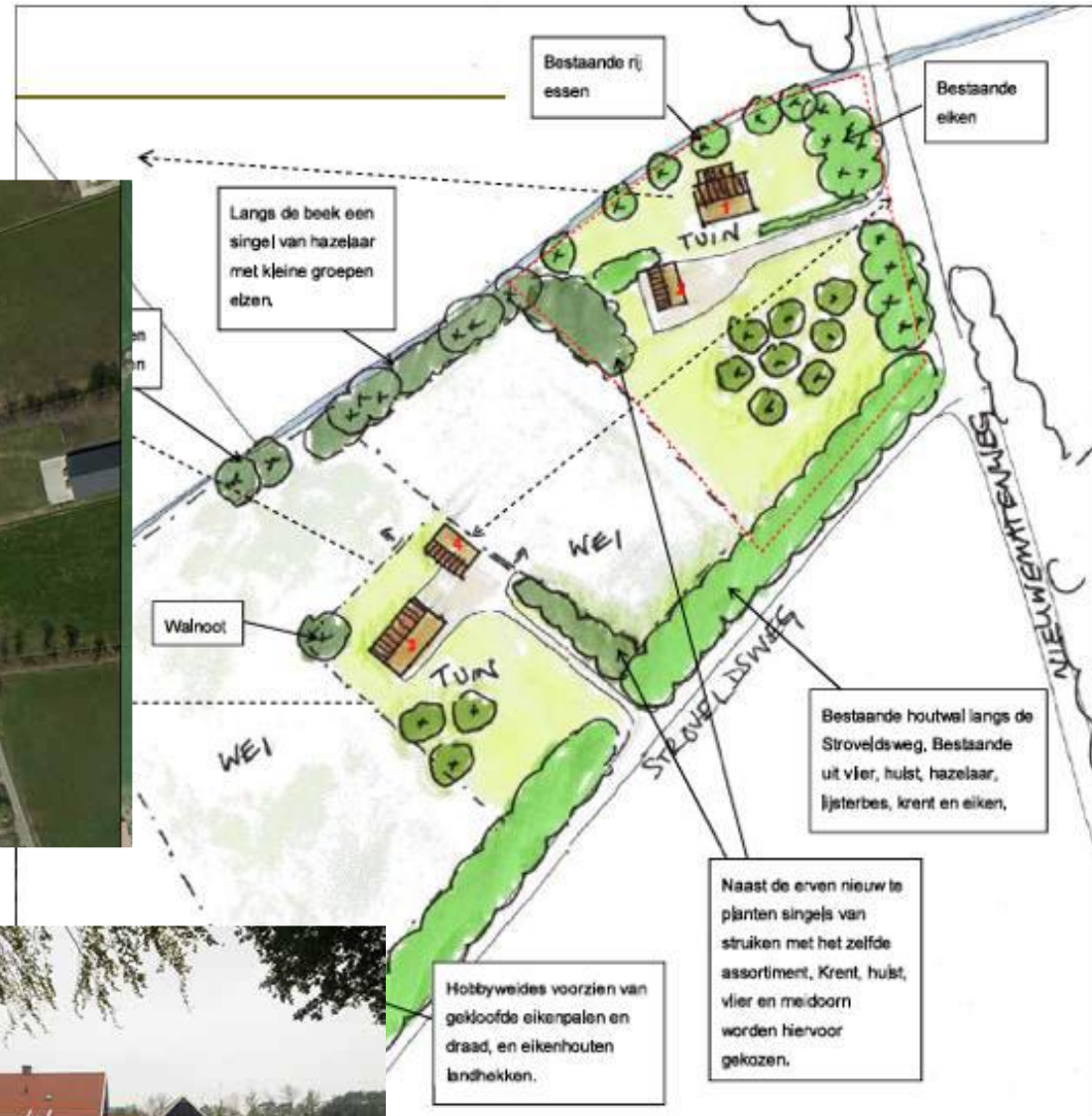
# *Versnippering open ruimte*







# 2 kleine erven





Een clustererf in kleinschalig landschap

**Landschappelijke relatie**  
Het erf ligt in een dicht moten en  
fliezenlandschap aan de onderkant  
van de Oldenzaalse stuwwal. Het  
erf draagt bij aan de dichte struc-  
tuur van singels en houtwallen.

**Locatie bebouwing**  
De gebouwen zijn gesitu-  
eerd rond één erf en  
vormen één ensemble.

**Moehenspieker**  
Dit typisch Twentse  
gebouw voltooid het erf  
ensemble, als bijgebouw.

**Singelbeheer**  
De dichte singel langs de Hoge boekelweg  
en de Nitertweg, dient onderhouden te  
worden. De kwaliteit wordt omhoog  
gebracht door het terugplanten van steek-  
eigen boomsoorten en struiksoorten.

**Te slopen schuren locatie Nitertweg 19  
te Losser**



**Laantje**  
Het erf wordt ontsloten door één gemeenschappelijke oprijlaan.  
Deze wordt gemarkeerd door eiken.

**Boomgaard**  
De laagstamfruitbomen aan beide zijden van de laan zijn onderdeel  
van de oorspronkelijke Twentse nutstuin en sieren het erf met bloe-  
sem en vruchten.

**Voorerf**  
Een siertuin is gesitueerd aan de voorgevel van de hoofdwoning op  
het voorerf. De siertuin is omgeven door een haag. Naast de  
siertuin is er ook een nutstuin op het voorerf (boomgaard).

**Bomen op het erf**  
De bomen op het erf maken dat erf en landschap sterk met elkaar  
verweven zijn en geven het erf een rafelig silhouet, wat typisch is  
voor een Twents erf.

**Eikenhouten draadhek**  
De weiden worden afgezet door gekloofde  
eikenhouten palen. De toegangen worden  
gesierd door eiken landhekken.

**Zichtlijnen**  
Vanaf de bebouwing zijn zichtlijnen mogelijk  
naar het omringende landschap.

**Solitaire bomen**  
De kruising van verschillende weilanden wordt  
gemarkeerd met een solitaire eik, die zich  
volledig kan ontwikkelen in zijn vrije omgeving.

**Boomgroepen**  
In het weiland worden boomgroepen neergezet  
die bijzondere doorzichten mogelijk maakt.

**Bosbeheer**  
Het bos wat nu op de kavel staat, staat vol oude  
populieren. Het bos dient onderhouden te  
worden. Inheemse bomen worden terugge-  
plaatst.

**Natuurontwikkeling**  
Op de kavel wordt de 30% natuurontwikkeling inge-  
zet voor het aanpassen van de loop van de Deppen-  
broekbeek. De loop wordt verlegd en deels beplant  
met nat bos, broekbos. De watergang stort over, bij  
hoge waterstanden, op het perceel. Dit is mogelijk  
door het verlagen van de noordelijke nieuwe oever.

**Retentielaagte**  
Alle drainage van het  
perceel wordt opgevan-  
gen in het lagere retentie-  
perceel. Hier stort ook de  
beek over, wanneer het  
waterpeil hoog staat.

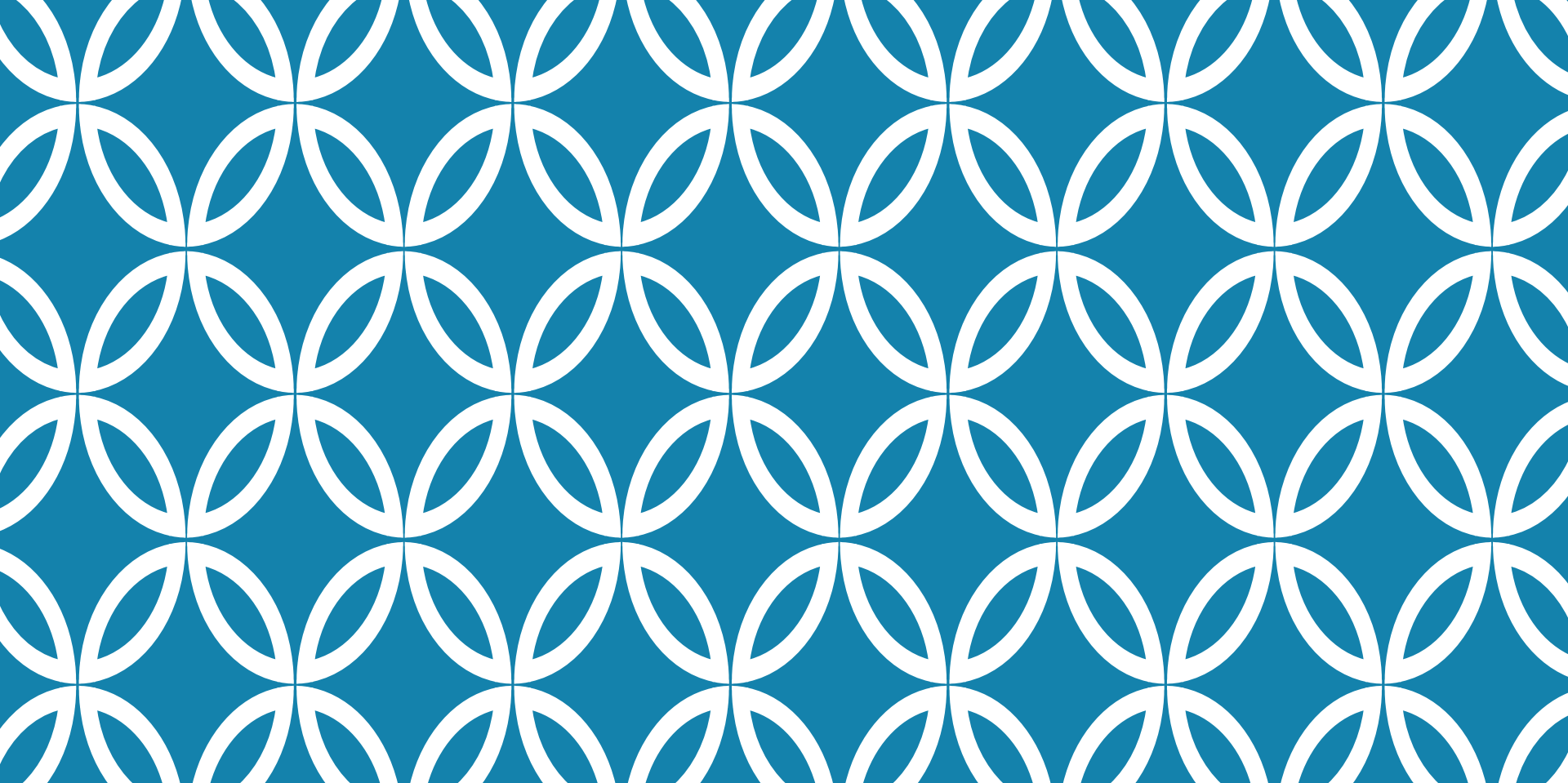


<b>Rood voor Rood - Nitertweg 19</b>	
Inrichtingschets	
Opdrachtgever: <b>Partito Interactief bv</b>	Makelaar: <b>W&amp;L</b>
Projectnummer: <b>19-10-2008</b>	Project: <b>19-10-2008</b>
Beleidsplan: <b>19</b>	Beleidsplan: <b>19</b>
Beleidsplan: <b>19</b>	Beleidsplan: <b>19</b>
Beleidsplan: <b>19</b>	Beleidsplan: <b>19</b>
Beleidsplan: <b>19</b>	Beleidsplan: <b>19</b>
Beleidsplan: <b>19</b>	Beleidsplan: <b>19</b>
Beleidsplan: <b>19</b>	Beleidsplan: <b>19</b>
Beleidsplan: <b>19</b>	Beleidsplan: <b>19</b>



# Een clustererf in grootschalig landschap





# ERVEN DELEN, 'WERKENDE' ERVEN



Het Oversticht

*Knooperf principe Langeveen  
oude plan*



# Knooperf Langeveen nieuwe plan

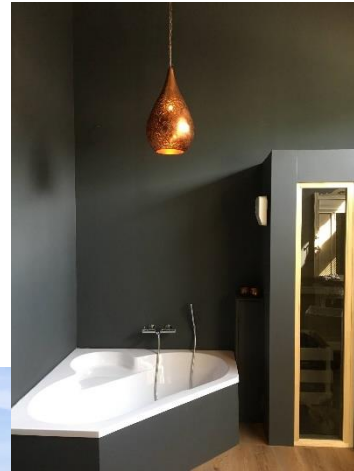


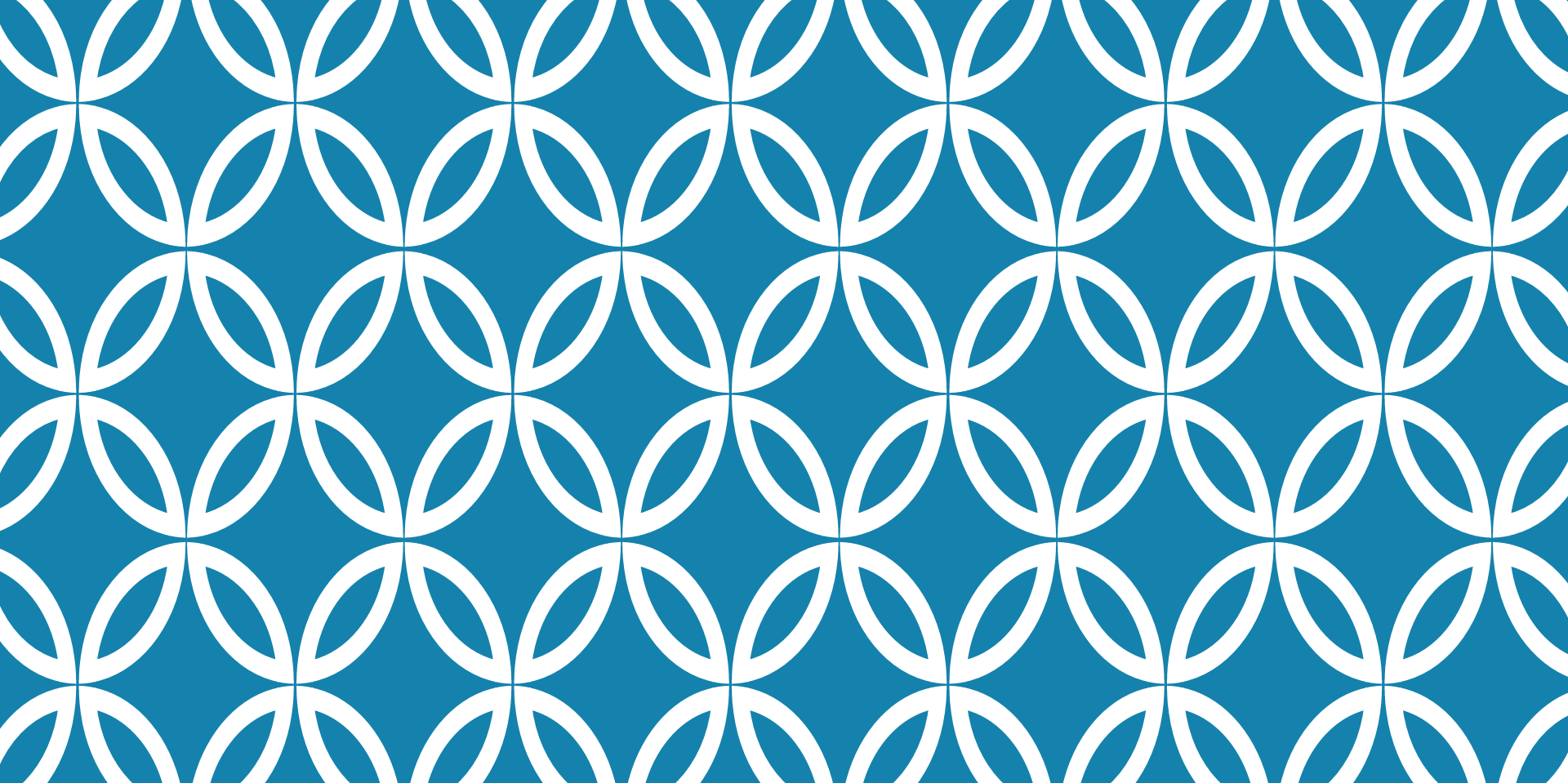
# ERFDELEN





# ERF EN OPEN RUIMTE BELEVEN, KAMPERZEEDIJK





# VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING VAB



Het Oversticht

# OPGAVEN BIJ LEEGSTAND: ATELIERS

Markt voor vraag en aanbod in beeld brengen, generator

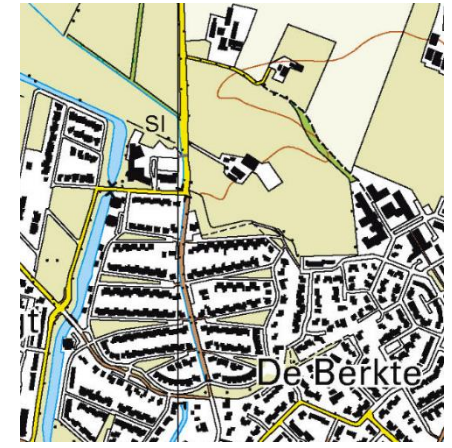
Communicatie over ontwikkelruimte en regelgeving naar initiatiefnemers

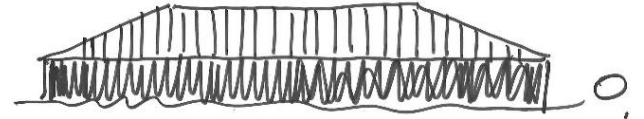
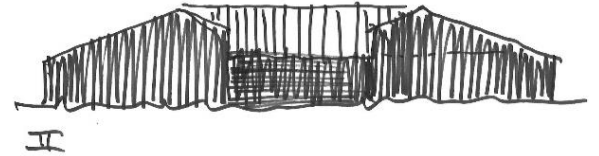
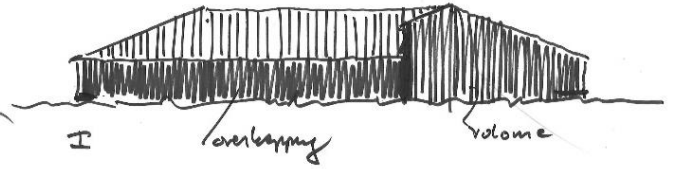
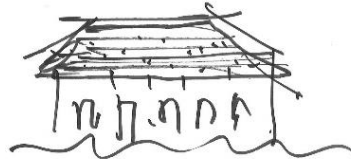
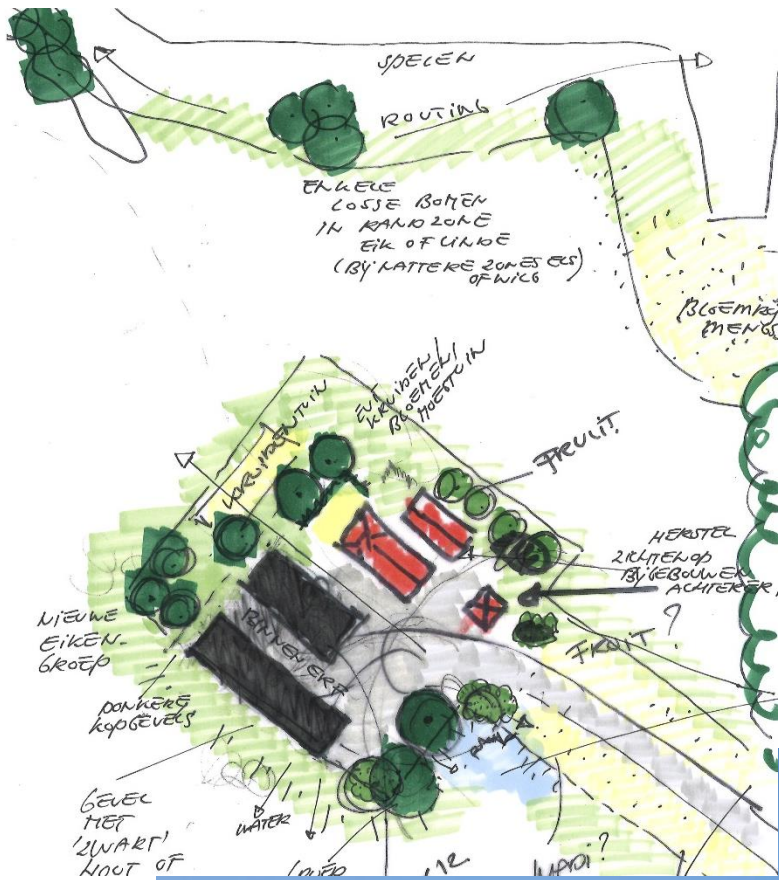
Regels van hergebruik onder de loep (bestemmingplanmatig):

- Sloop–nieuwbouw verhouding
- Sloop–nieuwbouwlocatie loskoppelen
- Eisen niet agrarisch versoepelen
- Wonen als vervolgfunctie verruimen (bv in zones landschap, niet alleen RvR en Kpand)
- RvR verruimen (bv bouwen op gemeentegrond)
- Kwaliteit ipv m2ers



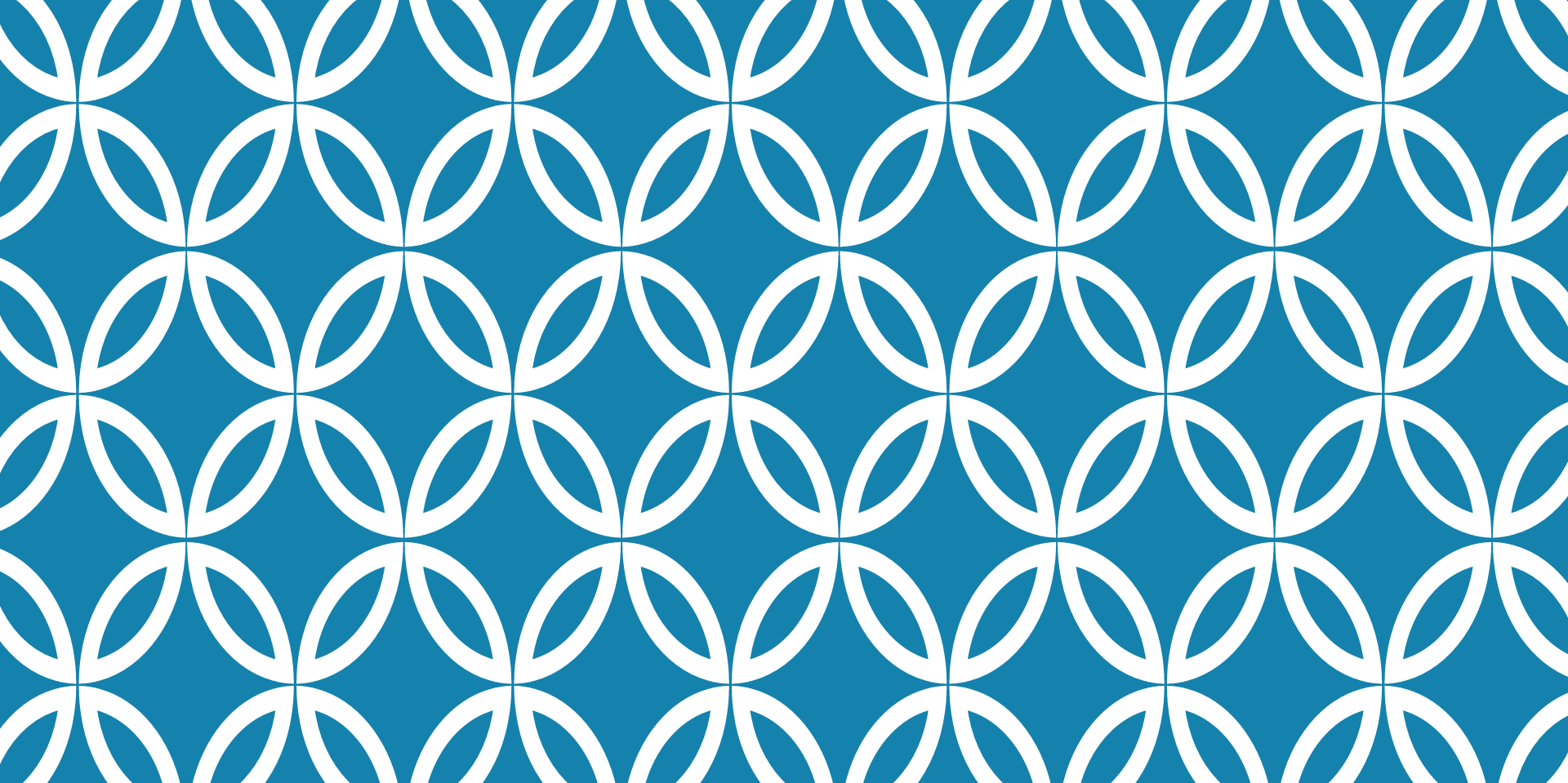
# VAB PILOT, RAALTE





geen witte kozen  
 " lichte hout's  
 plint beton of donkere steen





# AGRARISCH KWALITEITSPRODUCT



Het Oversticht

# ARCHITECTONISCHE KWALITEIT, OMMEN

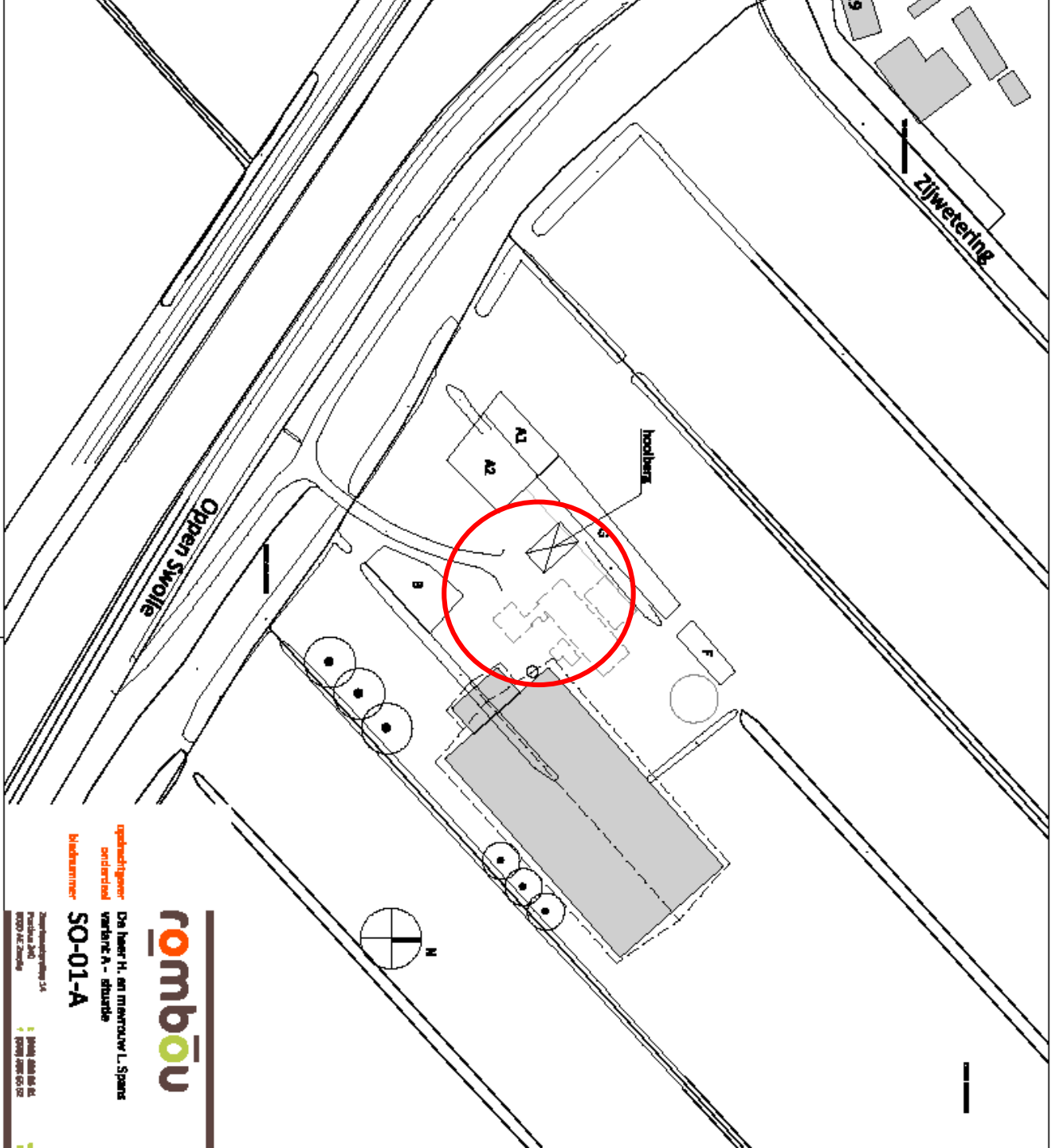






# WEIDEVOL NATUUR, ZWARTSLUIS





Oppen Skalle

Zijwetering

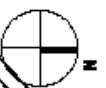
hooiberg

A1

A2

B

F



opdrachtgever: Da heer H. en mevrouw L. Spans  
 oriëntatie: verhoor A - stuurde  
 tekennummer: SO-01-A

**rombōu**

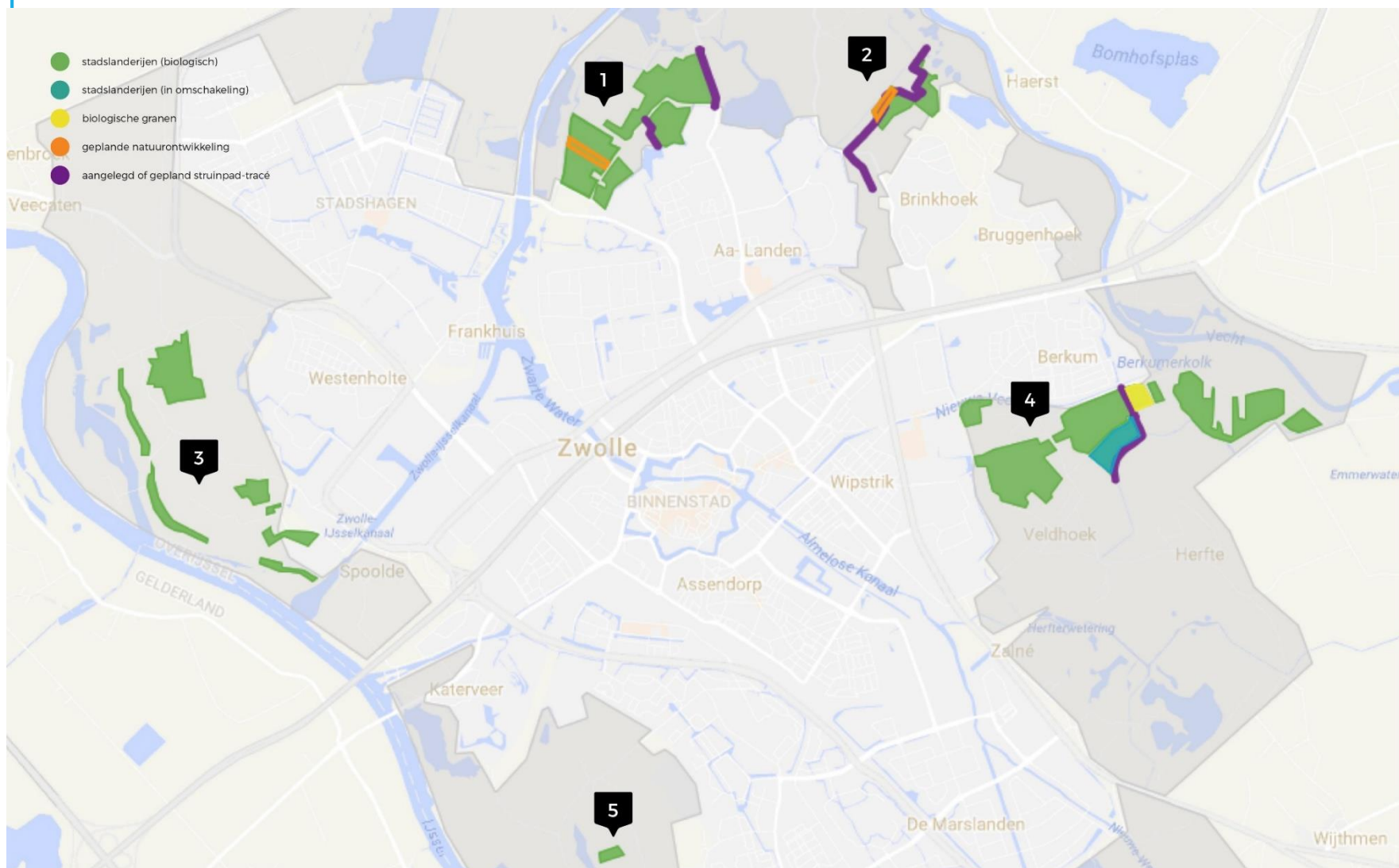
Technische tekening  
 1:1  
 1:100  
 1:500  
 1:1000



# STADSLANDBOUW-KRINGLOOP, ZWOLLE



# SAMENWERKING GAAT VERSNIPPERING TEGEN



# SAMEN STERK, OOSTERWAERDE, DEVENTER



## **Discussie:** hoe maakbaar is het landelijk gebied

- 1. De markt bepaalt; beweeg als overheid mee met ontwikkelingen en stuur op doelen (met wortel en stok).*
- 2. Behoud van landbouwfunctie (grond en gebouwen) kan alleen door nieuwe concepten te omarmen.*
- 3. Nieuwe functies in het landelijk gebied zijn van grote waarde voor de economische en sociale dynamiek en leiden tot grotere biodiversiteit.*
- 4. Juridisering: draagvlak voor ontwikkelingen vraagt om een andere werkwijze: vroegtijdige dialoog en ontwerpende benadering.*



[www.hetoversticht.nl](http://www.hetoversticht.nl)

[www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl)

 Het Oversticht

provincie  overijssel