

3 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1 SITUATIE

De initiatiefnemer heeft het varkenshouderijbedrijf aan de Coevorderweg beëindigd. De schuren zijn door hun verschijning en situering op het erf landschapsontsierend. De schuren bestaan uit metselwerk met een asbest dakbedekking. Initiatiefnemer wil de schuren slopen aangezien er geen ander gebruik mogelijk is. De stallen zullen vervangen worden door twee (kleinere) loodsden die in lijn met de bestaande loods gebouwd zullen worden. Met de sloop van de voormalige varkensstallen zal er een flinke kwaliteitsimpuls plaatsvinden. Naast de sloop zal het erf landschappelijk goed ingepast moeten worden.

In het kader van de ontwikkelingen is een bestemmingsplanwijziging benodigd. De provincie Overijssel vraagt een Ruimtelijk Kwaliteitsplan zodat beeld- en landschappelijke kwaliteiten behouden en/of ontwikkeld kunnen worden.

3.2 ANALYSE

Het erf is direct aan de Coevorderweg gelegen en is onderdeel van een lintbebouwing. Het erf met de naastgelegen weide wordt deels afgeschermd met een singel. In deze singel komen uitheemse beplantingssoorten voor. Er is beperkt zicht op het fraaie open achterland. Het erf ligt zo'n 80 centimeter lager dan de Coevorderweg. Er is geen duidelijke scheiding tussen voor- en achtererf. De woning staat op de grens van het erf en de weg. Hierdoor is er naast de woning een tuin aangelegd. Initiatiefnemer ondervindt behoorlijke hinder van het verkeer. Daarom wordt er in dit plan maatregelen opgenomen om deze hinder te verminderen.



Figuur 6 De boerderij staat vlak naast de weg, het erf ligt zo'n 80 centimeter lager



Figuur 18 Opgaande beplantingen verhinderen het doorzicht op het fraaie achterland, de beplanting bevat ook uitheemse onwenselijke soorten als Laurierkers

Binnen het perceel is een aantal waardevolle boom- en houtwalbeplantingen aanwezig die het zicht vanuit de omgeving op de bebouwing deels ontnemen. Deze elementen blijven door uitvoering van het onderhavige plan behouden. De kwaliteit van het omliggende landschap wordt met name versterkt door het erf zo compact mogelijk te houden en het doorzicht naar het achterland te herstellen. Door de reeds aanwezige en de nieuw toe te voegen landschappelijke elementen kan de bestaande en nieuwe bebouwing op een landschappelijke verantwoorde wijze worden ingepast in het landschap.

3.2.1 Inrichting vanuit landschappelijke situatie

De erven in het veenkoloniaal landschap rond Hardenberg kennen een kenmerkende opbouw. Hieronder wordt deze karakteristiek opgesomd:

- Bebouwing en beplanting is rationeel en strak opgebouwd;
- erven zijn praktisch ingericht;
- landschapselementen zijn functioneel geplaatst en zorgen bijvoorbeeld voor een microklimaat (breken wind);
- het woonhuis/woongedeelte staat het dichtst bij de weg
- bescheiden voortuin in combinatie met de moestuin aan de voordeel van de boerderij;
- beplanting langs grenzen erf, fruitbomen op het zij-erf of het voorerf. Niet aan alle zijden komen dichte singels voor.

Uitgangspunten bij het maken van het erfkwaliteitplan:

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- ontginningsrichting respecteren;
- zo compact mogelijke erven;
- deels zicht op erf behouden;
- zicht op het achterland is waardevol;
- erven en randbeplantingen moeten aansluiten op bestaande landschappelijke rechtlijnige structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- streekeigen beplanting toepassen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de extra kwaliteitsimpuls.

Basisinspanning:

- Aanplant houtsingels aan de zuid- en westzijde;
- Aanplant bomenrij ter versterking van de rechtlijnige structuren van het hoogveenontginningslandschap;
- gebruik inheemse beplanting;
- de nieuw te bouwen loodsen in structuur met het hoogveenontginningslandschap positioneren;
- materiaalkeuze van de nieuw te bouwen loodsen is sober en sluiten aan op de te behouden loods (groen damwand).

Extra kwaliteitsimpuls:

- Sloop 1850 m² landschapsontsierende stallen met asbestdaken;
- er wordt 600 m² minder en onder hogere ruimtelijke kwaliteit herbouwd;
- de intensieve agrarische bestemming wordt opgeheven wat een milieuverbetering voor de omgeving is;
- waardevol doorzicht op het achterland wordt hersteld en versterkt met een bomenrij.

3.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING (VERBEELDING ZIE PAGINA 16)

Belangrijke uitgangspunten vormen de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals openheid, rechtlijnigheid, erven aan de weg en grote rationele huiskavels met transparante beplanting. De ontwikkelingsrichting in het gebied is agrarisch. Op het erf zullen enkele oude landschapontsierende opstallen worden gesloopt. In plaats hiervan komt nieuwe geclusterde bebouwing. Aangezien beide opstallen nieuw gebouwd worden kunnen ze qua vormgeving en materialisatie op elkaar aansluiten. Dit bevordert de eenheid in het gebied. Met hun sobere strakke uitstraling sluiten ze aan bij het moderne agrarische landschap. Op oude historische kaarten valt te zien dat er in het gebied blokvormige bosjes voorkwamen. Refererend aan dit beeld wordt de kavel opgevuld met een hakhoutsingel. Het erf zal daardoor als een zelfstandig groen element in het landschap staan. Het versterkt de landschappelijke structuur en verzorgt door het beheer (het afzetten van de struikvormers eens per 10 jaar) deels het zicht op het de moderne landbouw. Daarnaast wordt het zicht op de minder fraaie zijde van het erf beperkt.

Met de nieuwbouw van loodsen en het versterken van de kavel met groen zal het erf meer onderdeel uitmaken van het omliggende landschap. De structuren van het landschap worden versterkt. De ruimtelijke kwaliteit zal toenemen aangezien er oude stallen worden gesloopt en vervangen worden door nieuwe, beter ingepaste bebouwingvormen.

Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de extra kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). De nieuw te bouwen stal en loods zal met gedekte kleurstelling zonder veel opvallende accenten vormgegeven worden. Belangrijk is dat het een eenheid vormt met de reeds aanwezige loods. Er is gekozen om aan de westzijde een bomenrij te planten. Deze schermt het erf deels af maar geeft wel zicht op en van het erf. Tevens versterkt het de rechtlijnige structuren van het landschap. Aan de noordzijde (tuin) zal het erf afgeschermd worden met een schutting. Deze moet geluidsoverlast sterk verminderen. Doordat het erf een onderdeel is van een lintbebouwing zal deze schutting geen hinderlijk opstakel zijn. Wel zal het scherm uitgevoerd moeten worden in hout met een gedekte natuurlijke kleurstelling. De schutting beperkt zich tot rondom de tuin.

Momenteel bevindt zich aan de westzijde van het erf een weiland met langs de straat enkele opgaande (uitheemse) beplantingen. Deze geven het geheel een rommelig aanzicht. In de nieuwe situatie zal deze beplanting gerooid en vervangen worden door een lage beukenhaag. Hierdoor zal er een fraai doorzicht op het achterland ontstaan. Doordat de beplanting zich enkel beperkt tot de randen van het erf valt de rechtlijnige structuur van het landschap goed op. Aan de westzijde van het weiland staat momenteel een singel met enkele uitheemse soorten. Deze gebiedsvreemde soorten zullen vervangen worden door streekeigen beplanting. Om de openheid van het gebied te versterken zal deze singel beheerd gaan worden als een wilde haag. Dit betekent dat het niet hoger mag worden dan 2 meter. De functie van windkering zal hierdoor niet verdwijnen.

Op het erf kan geparkeerd worden. Opslag zal beperkt worden tot in de loodsen. Het erf blijft ontsloten via de Kerkdijk. Hemelwater zal kunnen infiltreren in een aan te leggen poel. Rondom de poel moet opslag van elzen en wilgen de kans krijgen zich te ontwikkelen. De poel zal naast het infiltreren van hemelwater tevens een ecologische betekenis hebben doordat het gebied vrij nat is.

3.4 VERBEELDING RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN



Erftransformatieplan
Coevorderweg 115 te Slagharen

Bepantingstabel

Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Kwaliteit	Verband/aan te planten percentage
Bomen (in rij)			
Quercus robur	zomereik	12-14 3xv met kluit	in rij h.o.h. min. 9.00 m.
Haag (langs de weg)			
Carpinus betulus	haagbeuk	wg 60-80	dubbele rij 10 st/m1
Wilde haag (doorplanten)			
Alnus glutinosa	els	wg 60-80	60% (in groepen 3-5 st 1,5/m2)
Crataegus monogyna	meidoorn	wg 60-80	30% (in groepen 3-5 st 1,5/m2)
Prunus spinosa	sleedoorn	wg 60-80	10% (in groepen 3-5 st 1,5/m2)
Hakhout			
Alnus glutinosa	els	wg 60-80	40% (in groepen 3-5 st 1,5/m2)
Crataegus monogyna	meidoorn	wg 60-80	30% (in groepen 3-5 st 1,5/m2)
Prunus spinosa	sleedoorn	wg 60-80	10% (in groepen 3-5 st 1,5/m2)
Betula pendula	ruwe berk	wg 60-80	5% (solitair)
Frangula alnus	vuilboom	wg 60-80	10% (in groepen 3-5 st 1,5/m2)
Salix cinerea	grauwe wilg	wg 60-80	5% (solitair, langs randen 1,5/m2)