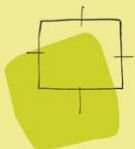


Ruimtelijk kwaliteitsplan Bembom
Arabians Zwarte Dijk 46 Slagharen



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Ruimtelijk kwaliteitsplan Bembom
Arabians Zwarte Dijk 46 Slagharen**

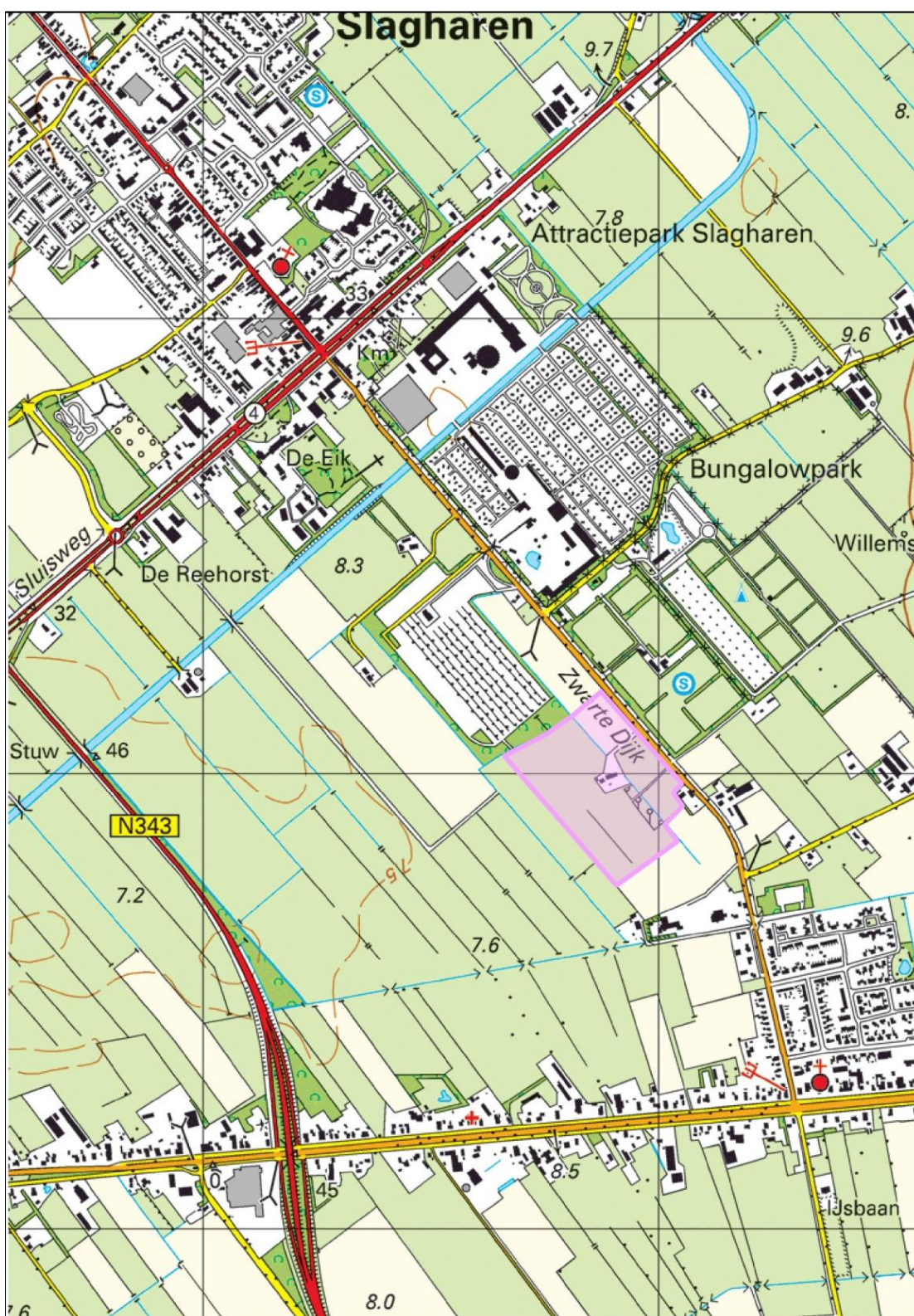
O N T W E R P

27 september 2013
Projectnummer 115.93.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Locatie plangebied in roze, Bron: Topografische Dienst, Kadaster

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Ambitie	7
1.2	Initiatief	7
1.3	Locatie	8
1.4	Omgeving	8
2	Randvoorwaarden beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.1.1	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving provincie Overijssel	11
2.2	Gemeentelijk beleid	13
2.2.1	Visienota Hardenberg	13
2.2.2	Ontwikkelingsvisie en LIK Slagharen - Lutten	14
3	Onderbouwing inpassing terrein	17
3.1	Planopzet	17
3.2	Inpassing terrein in omgeving	18
3.3	Beplantingslijst	21

Inleiding



1.1

Ambitie

De initiatiefnemers hebben een passie voor Arabieren, zeer edele paarden. Bij Slagharen fokken zij op dit moment ongeveer 80 paarden, die over de hele wereld worden verkocht. Deze kopers zijn vooral gegoede families, in het bijzonder uit het Midden-Oosten. De Arabieren zijn echte showpaarden. De entourage tijdens deze shows hangt samen met veel spektakel en elegantie.

Om de handel in deze paarden verder te professionaliseren willen de initiatiefnemers een paardenhouderij en -fokkerij realiseren. Deze paardenhouderij moet aansluiten bij de belevingswereld van de kopers. De opzet van het terrein en de vormgeving van de bebouwing is dan ook een totaalconcept, waarbij de inrichting van het terrein en de vormgeving van de gebouwen is afgestemd op de verwachtingen van de potentiële kopers. Het concept richt zich op het creëren van een eigen wereld vol sfeer, los van de omgeving.

1.2

Initiatief

Het initiatief gaat uit van de volgende activiteiten:

- Een fokkerij van Arabieren;
- Een handelsstal;
- Een opleidingslocatie voor beroepsonderwijs (MBO en HBO) en werkplek voor mensen met een beperking;
- Een paardeneveiling en -stalling;
- Geven van demonstraties;
- Bieden van ruimte voor evenementen (enkele keren per jaar);
- 2 personeelsverblijven en maximaal 3 gastenverblijven.

Het initiatief richt zich vooral op het fokken en verkopen van Arabieren. Maar vanwege de uniciteit van het project en de omvang ervan, biedt het initiatief in de zijlijn ook mogelijkheden voor de opleiding van studenten en voor werkplekken voor mensen met een beperking. Daarnaast is er op het terrein ruimte om een springtuin op te kunnen bouwen bij een evenement. Dit zal niet vaker dan een paar keer per jaar het geval zijn.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling een trekpleister te ontwikkelen. Alleen personeel en potentiële kopers zullen, uitgezonderd de evenementen, op het terrein te vinden zijn.

Voor het beheer van het terrein en het toezicht op de paarden zijn twee dienstwoningen nodig: een voor de beheerder en een voor de stagiaires van de opleidingen. De gastenverblijven, die overigens net als de bedrijfswoningen ingetogen en eenvoudig zullen zijn, bieden onderdak aan potentiële kopers, die van ver komen.

1.3

Locatie

De nieuwe paardenhouderij zal verrijzen aan de Zwarte Dijk 46 tussen Slagharen en Lutten, waar (een deel van) de paarden nu al in de weilanden staan. Op het terrein is de bestaande, ernstig vervallen bebouwing gesloopt. De bestaande ontsluiting van het terrein wordt gehandhaafd.

De percelen grenzen aan de parkeerplaatsen van Attractiepark Slagharen in het noorden en de randen van het attractiepark in het oosten. Aan de zuidzijde van het terrein ligt een bestaande woning met erf.

1.4

Omgeving

Het plangebied ligt in het open, groene tussengebied tussen Slagharen en Lutten. Het gebied hoort tot het open veenontginningslandschap, met een duidelijke, lange strokenverkaveling in noord-zuidrichting haaks op de Dedemsvaart. Kenmerkend voor het landschap zijn de rechte, beplante wegen, de doorzichten en openheid, de grote erven, met heldere opzet en transparante beplanting en de agrarische functie van het gebied.

Door de ontwikkeling van Attractiepark Slagharen is de directe omgeving van het plangebied in de afgelopen decennia echter sterk veranderd. Het gebied kenmerkt zich nu door veel opgaande, afschermende beplanting die de parkeerterreinen, het attractiepark en de sportaccommodatie aan het zicht onttrekt.

Langs de Zwarte Dijk is vanaf Slagharen tot in het noordelijk deel van het plangebied een brede strook met naaldbomen (dennen) aangeplant. Aan weerszijden van de weg liggen twee bestaande erven, waarvan een nog een agrarische functie heeft.

Het beeld van de noordzijde van Lutten bestaat uit een autohandel met een royaal buitenterrein, waar vele auto's zijn uitgesteld.



Luchtfoto van de omgeving van het plangebied, met de locatie in roze

R a n d v o o r w a a r d e n b e l e i d

2

2.1

Provinciaal beleid

2.1.1

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving provincie Overijssel

Basisinspanning

De provincie Overijssel heeft in haar omgevingsvisie vastgelegd dat elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat een basisinspanning wordt verwacht van initiatiefnemers om hun ontwikkeling in te passen in het landelijk gebied conform de gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken heeft de provincie vastgelegd in een catalogus en uiteengegafd in vier lagen.

In de provinciale omgevingsvisie is het gebied aangeduid als “schoonheid van de moderne landbouw”. Het voorliggende agrarische initiatief past binnen het ontwikkelingsperspectief dat de provincie voor ogen heeft in het gebied, waar het accent moet liggen op agrarische functies en de kwaliteit van het groot-schalige, open cultuurlandschap.

Bij het gebied horen, vanuit de provinciale catalogus Gebiedskenmerken, de volgende landschappelijke kenmerken:

- Laag van de natuurlijke ondergrond: ontgonnen hoogveengebieden.
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap: veenkoloniaal landschap. De rechtlijnige kanalenstructuur met haaks daarop staand slotenpatroon is leidend. De openheid is waardevol in contrast met meer beplante zones.
- Stedelijke laag: n.v.t.
- Lust- en leisurelaag: naast de aanduiding van attractiepark Slagharen is het gebied bestempeld voor donkerte.

Bij de inpassing van het erf wordt nader ingegaan op de wijze waarop deze landschappelijke kenmerken worden vertaald in het erfinrichtingsplan.



Uitsnede gebiedskenmerken provinciale omgevingsvisie met:
 in rood: het plangebied
 in roze: veenkoloniaal landschap
 Arcering: donkerte

Kwaliteitsimpuls

Naast het bieden van een basisinspanning ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit (een goede landschappelijke inpassing), stelt de provincie aanvullende voorwaarden aan een ontwikkeling in het landelijk gebied als sprake is van nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding van een bestaande functie. Dat geldt ook voor het voorliggende initiatief.

Het initiatief wordt pas toegestaan als er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen aan ten grondslag liggen. Bovendien moet aangetoond worden dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Conform het stappenplan van de SER voor zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik moet eerst worden afgewogen of het initiatief niet binnen de bestaande bebouwde kom een plek kan krijgen. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de benodigde grootte van het erf is dat niet mogelijk.

Daarom heeft de initiatiefnemer een bestaand erf uitgekozen met bijbehorende gronden dat wordt herontwikkeld tot een handelsstal en fokkerij voor paarden. Door een bestaand erf opnieuw te ontwikkelen, is nieuwvestiging op een onbebouwde locatie niet nodig. Zo wordt tegemoet gekomen aan de SER-ladder voor zorgvuldig ruimtegebruik.

De provincie verwacht bij grootschalige uitbreidingen van functies een passende kwaliteitsinvestering. Deze investering mag op verschillende manieren plaatsvinden. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om met zijn plannen ook een maatschappelijke meerwaarde te creëren. De handelsstal en -fokkerij van Arabieren is een uniek concept dat elders in Nederland nog niet in deze hoedanigheid en omvang plaatsvindt. Vanwege deze uniciteit en de omvang van het complex en het erf biedt de realisatie van de handelsstal en -fokkerij mogelijkheden om ook opleidingslocatie te zijn voor aan de paardenhouderij gerelateerde opleidingen, bijvoorbeeld van AOC De Groene Welle. Vanuit deze school zijn inmiddels belangstellende contacten gelegd. Daarnaast biedt het bedrijf mensen met een beperking een werkplek.

2.2

Gemeentelijk beleid

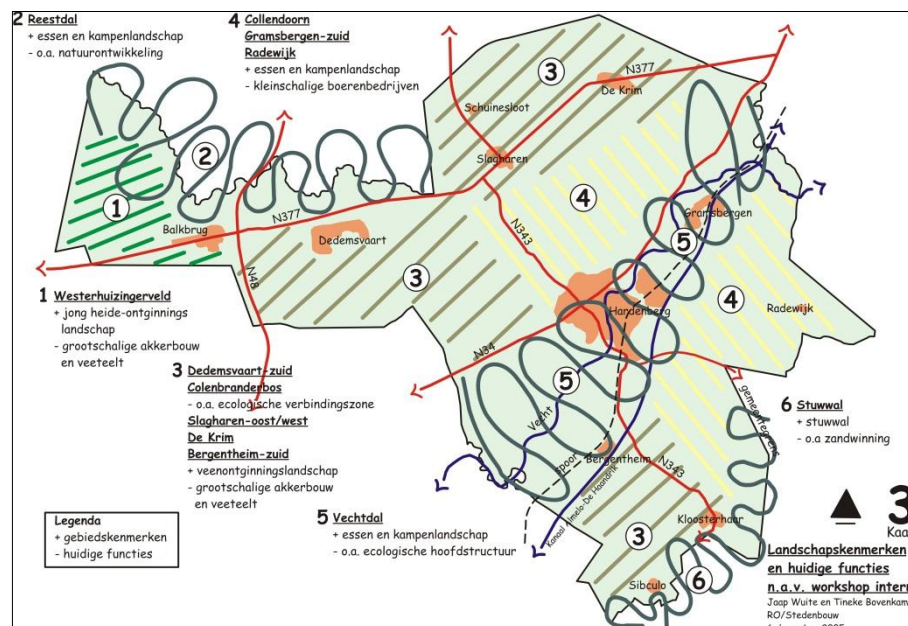
2.2.1

Visienota Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft in haar visienota het ruimtelijk ontwikkelingskader verwoord en verbeeld voor het buitengebied. Deze visienota is uitgewerkt in verschillende landschapidentiteitskaarten (LIK's), die in de volgende paragraaf worden benoemd.

De locatie wordt gerekend tot het deelgebied Slagharen oost en west. Dit deelgebied bestaat uit een veenontginningslandschap. Dit landschap wordt gekarakteriseerd als vlak, grootschalig en "rechtlijnig" gebied met halftransparante linten van bebouwing en boombeplantingen. De bebouwing en beplanting is geconcentreerd aan de ontginningsbasis.

De belangrijkste functie in het gebied is de grootschalige akkerbouw en vee- teelt. In de bijbehorende ontwikkelingsvisie ligt het accent ook op de grootschalige landbouw.



Kaartbeeld bij visienota buitengebied Hardenberg met landschapskenmerken en huidige functies

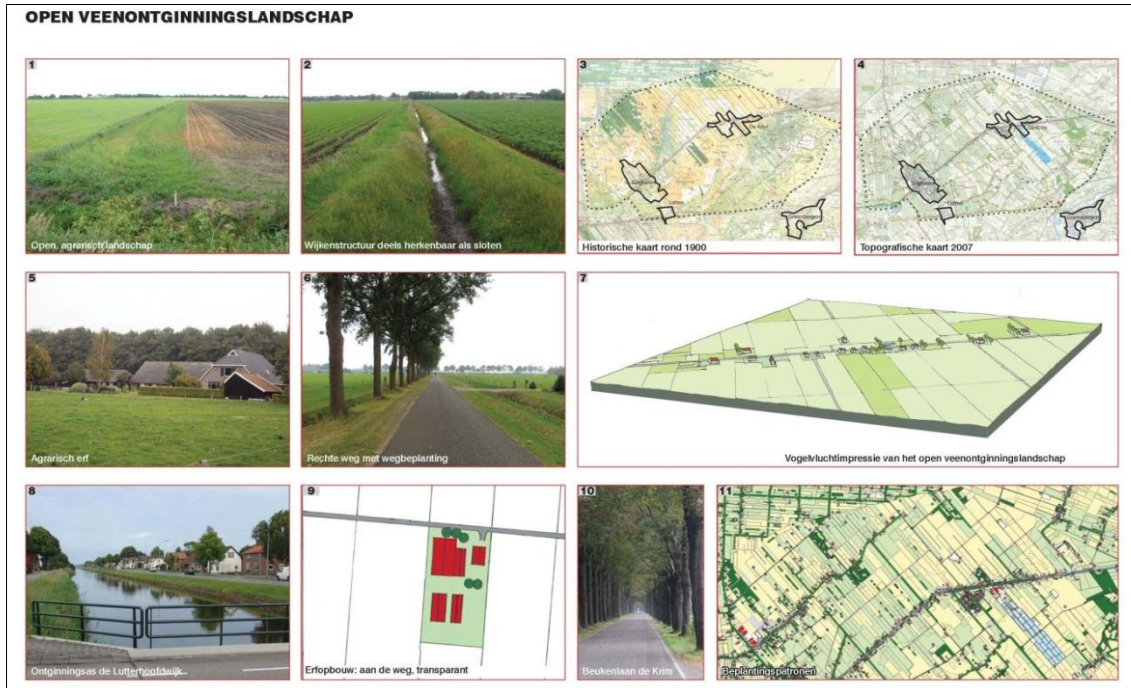
2.2.2

Ontwikkelingsvisie en LIK Slagharen - Lutten

De gemeente heeft voor het plangebied en omgeving een landschapidentiteitskaart (LIK) en daar aan verbonden ontwikkelingsvisie opgesteld. De identiteitskaart beschrijft de landschappelijke kenmerken van het gebied:

- Goed zichtbare, rationele lange strokenverkaveling;
- Wegbeplanting langs lange rechte wegen;
- Erven liggen aan de weg;
- Grote huiskavels, met rationele opzet en transparante beplanting;
- Doorzichten naar open gebieden;
- Hoofdfunctie is agrarisch.

In de ontwikkelingsvisie is vervolgens het ontwikkelingsperspectief van het gebied uiteengezet. Daarbij ligt het accent op de landbouw en het verbeteren van de bestaande landbouwstructuur. Opschaling van erven en beperkte nieuwvestiging horen tot de mogelijkheden. Ook in de visienota voor het (bestemmingsplan) buitengebied is het gebied aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied.



Uitsnede LIK Slagharen - Lutten: beelden en kenschets open veenontginningsland-
schap

Onderbouwing inpassing terrein

3

3.1

Planopzet

Het plan van de initiatiefnemer is een totaalconcept. Dit concept gaat uit van het ontwikkelen van een beeld, een sfeer op het terrein, los van de omgeving of de context. Het ontwerp en de inrichting van het terrein, zoals de initiatiefnemer dat voor ogen heeft, is op dat beeld afgestemd. Het terrein is 8,90ha. groot. Het ontwerp, dat hierna wordt toegelicht, is door de initiatiefnemer ontwikkeld. De gekozen vormgeving is afwijkend aan dat wat in de omgeving gangbaar is of typerend is voor Overijssel. Maar vanwege de uniciteit van het plan en de duidelijke relatie tussen uitstraling, functie en gebruik van het terrein wordt de vormgeving aanvaardbaar geacht.

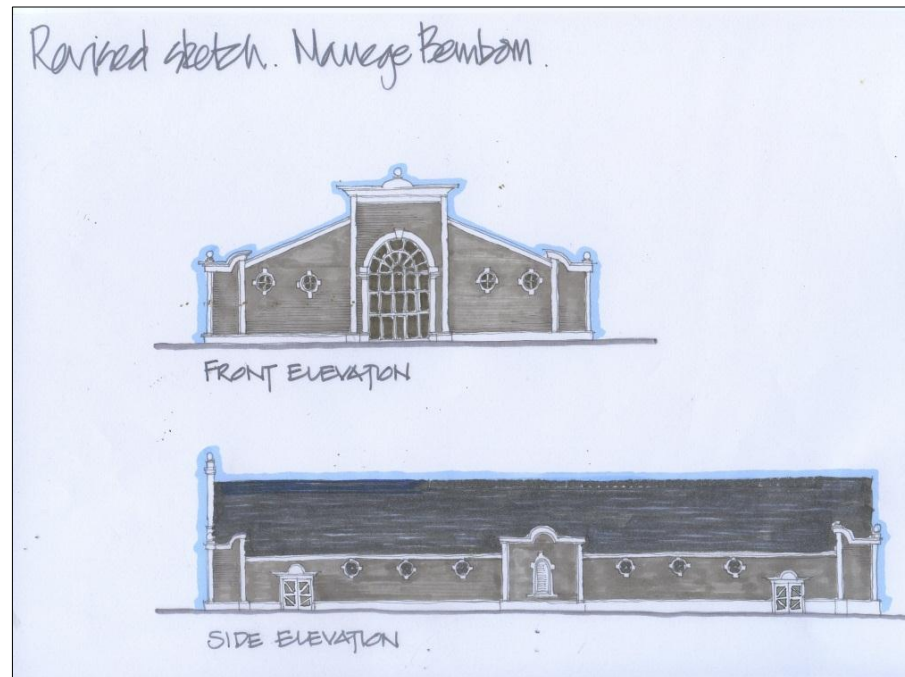
Het ontwerp gaat uit van een groot middenterrein in de vorm van de cirkel waarbinnen en waaraan de belangrijkste functies zijn gelegen. Centraal op het terrein staat de Arena, een overdekte rijhal met tribune. De entree en oprijlaan van het terrein leiden naar de Arena. In het verlengde van de Arena ligt een buitenbak.

Aan de zuidzijde van de Arena staan de stallen in een halve cirkel met onder andere plek voor de paarden, een wasplaats, zadelkamer en personeelsruimte. De Arena en de stallen worden in een Nantucketstijl vormgegeven, met donker steen en hout, donkere daken en veel details, bijvoorbeeld in de vorm van siersmeedwerk, roedeverdelingen in de ramen en het gebruik van ronde vormen in de ramen en in het metselwerk.

Rond het middenterrein liggen de weilanden. Door radiaal lopende sloten en wegen worden deze weilanden van elkaar gescheiden. Per twee weilanden is een overdekte voerplaats van 10 bij 10 meter. Bij elk weiland hoort daarnaast een paddock.

Aan de voorzijde van het terrein is ruimte gereserveerd voor een springtuin. Deze ruimte kan worden gebruikt, bijvoorbeeld door de lokale ruitervereniging, voor het organiseren van evenementen. Ook aan de voorzijde van het terrein komen langs de hoofdentree de beheerderswoningen en gastenverblijven. Al deze woningen worden sober en eenvoudig vormgegeven, ondergeschikt aan de stallen en de Arena.

Naast het fokken en verkopen van paarden vormt het opleiden van studenten en het bieden van werkplekken aan mensen met een beperking een onderdeel van het totale plan. Daarom zijn in het plan onder andere leslokalen opgenomen in de stallen en in de Arena. Ook is er een extra beheerderswoning, die ruimte biedt aan stagiaires om te overnachten.



Impressie van de te realiseren Arena

3.2

Inpassing terrein in omgeving

De inpassing van het terrein in de omgeving vraagt zorgvuldigheid en maatwerk. Zowel de gemeente als de provincie (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) stellen eisen aan de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in een landelijke omgeving.

Omdat het ontwerp en de inrichting van het terrein onderdeel zijn van het totaalconcept, en dit concept als een gegeven moet worden beschouwd, richt deze onderbouwing zich alleen op de daadwerkelijke inpassing van het terrein in de omgeving. Op de opzet van het terrein wordt dus niet verder ingegaan.

Vanuit het concept worden de randvoorwaarden meegegeven aan de inpassing van het terrein:

- De inrichting van het terrein staat ten dienste van het totaalbeeld en wordt aan de initiatiefnemer gelaten;
- Mede met het oog op bovenstaande zijn de overgangen tussen privé-terrein en openbaar gebied extra van belang;
- Het terrein wordt daarom ingepast in een groene omlijsting, die voldoende afschermend werkt richting omgeving;

- De groene omlijsting moet ruimte bieden voor een rondwandeling met paard;
- De te gebruiken beplanting mag niet giftig zijn voor paarden.

Gelet op de directe omgeving, waarbij de parkeerplaatsen, sportvelden en het attractiepark zijn omsloten door brede groensingels en gelet op het totaalconcept en de daaruit voortvloeiende randvoorwaarden van Bembom Arabians, is ervoor gekozen het initiatief als eigenstandige ontwikkeling te benaderen. Dat betekent dat in de inpassing niet gezocht is naar een afstemming op de landschappelijke kenmerken, maar net als attractiepark, als nieuwe eigenstandige entiteit wordt gezien die met een beplanting rondom het gehele erf in het landschap wordt ontwikkeld.

Op deze manier wordt met dit initiatief ook aansluiting gezocht bij de wijze waarop er eerder is omgegaan met de inpassing van het attractiepark, de recreatie-accommodaties en het sportterrein. Daarbij is echter bij de inpassing van de nieuwe paardenhouderij gezocht naar een streekeigen beplanting, die past bij wat landschappelijk gezien gangbaar is in de omgeving en in het veenkoloniale landschap. Dit wijkt af van de inpassing van het Attractiepark, waar juist niet voor inheemse beplanting gekozen.

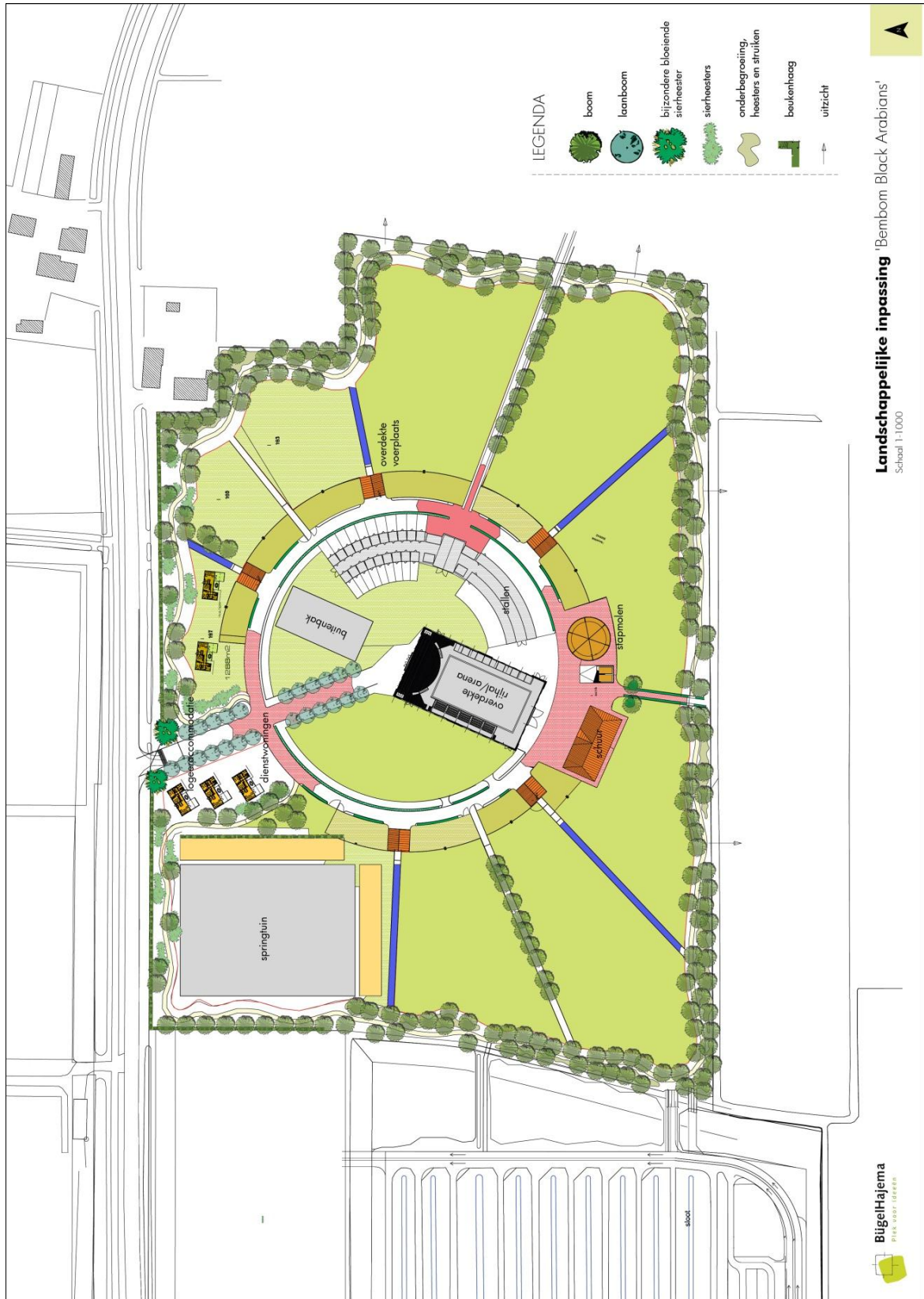
Voorerf

Bij de inpassing van het terrein is uitgegaan van het aloude onderscheid dat agrarische erven kennen tussen een voorerf en een achtererf. Het voorerf is van oudsher het representatieve deel, waar de moes- en siertuin is te vinden en waar wordt gewoond. Op het achtererf bevinden zich de stallen.

Ook in het plan van Bembom Arabians bevinden zich op het voorste deel van het terrein, aansluitend aan de Zwarte Dijk, de woningen en de gastenverblijven. Op het achtererf staan alle bedrijfsgebouwen. Het voorstel is om rond het deel van het erf dat grenst aan de openbare weg en wat direct in het zicht is van de openbare weg een beukenhaag te planten van ongeveer 1 - 1,50 meter hoog. Deze beukenhaag houdt 's winters het blad vast, waardoor het erf ook in dat jaargetijde afscherming geniet vanaf de openbare weg. Bovendien past deze haag in het landschappelijk beeld.

Achter de haag complementeert een afwisseling van sierheesters en enkele solitaire bomen het beeld van het voorerf. Daarbij valt te denken aan heesters als boerenjasmijn, sering of rozenstruiken. Geschikte solitaire bomen zijn bruine beuk, goudes, Hollandse linde en zwarte moerbeï. Voor zover bekend zijn al deze bomen en heesters niet giftig voor paarden.

Naast de entree worden enkele grote sierheesters geplaatst, die de inrit naar het erf markeren en extra cachet geven.



Voorstel landschappelijke inpassing; in de bijlage een grote afbeelding

Achtererf

Conform de randvoorwaarden van de initiatiefnemer wordt rond het hele achtererf een brede singelbeplanting aangelegd van minimaal 10 meter breed. Deze singel wordt doorsneden door het ruiterspad, dat afwisselend aan de binnenzijde, de buitenzijde of in het hart van de singel loopt. Deze afwisseling vergroot de belevingswaarde en biedt bovendien de mogelijkheid om af en toe uit te kijken over de weidse omgeving. Door de breedte van de boomsingel wordt ook in de wintermaanden het zicht op het erf gefilterd, zonder dat er groenblijvende beplanting nodig is. Zo wordt voldoende afscherming van het erf gerealiseerd.

De singelbeplanting bestaat uit bomen in een wisselend plantverband en een ondergroei van heesters en struiken. Voor bomen wordt gedacht aan es, schietwilg, zwarte els en grauwe abeel. Passende, niet giftige struiken zijn: hazelaar, veldesdoorn en eenstijlige meidoorn.

3.3

Bepantingslijst

Bij de keuze van de beplanting zijn 2 criteria van belang:

- inheemse beplanting;
- de beplanting mag niet giftig zijn voor paarden.

Voor zover bekend zijn de hieronder genoemde planten en bomen niet giftig voor paarden.

Beplanting voorerf

Onderdeel	Wetensch.naam	Nederlandse naam
Haag rond voorerf	<i>Fagus sylvatica</i>	beuk
Sierheesters voorterrein	<i>Philadelphus species</i>	boerenjasmijn
	<i>Syringa cv</i>	sering
	<i>Rosa cv</i>	roos
Solitaire bomen voorterrein	<i>Fagus sylvatica 'Atropunicea'</i>	bruine beuk
	<i>Fraxinus excelsior "Allgold"</i>	goudes
	<i>Tilia x vulgaris</i>	Hollandse linde
	<i>Morus nigra</i>	zwarte moerbeï

Bepanting achtererf

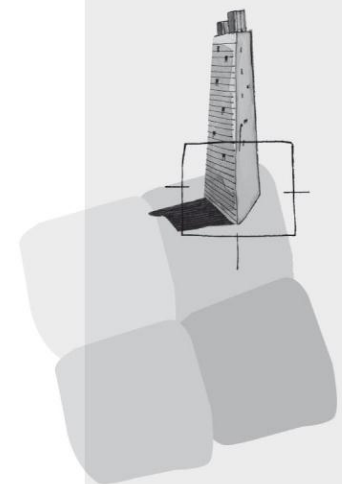
Onderdeel	Wetensch. naam	Nederlandse naam
Bomen singelbepanting	<i>Fraxinus Excelsior</i>	es
	<i>Salix alba</i>	schietswilg
	<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els
	<i>Populus canescens</i>	grauwe abeel
Heesters en struiken singelbepanting	<i>Corylus avellana</i>	hazelaar
	<i>Acer campestre</i>	veldesdoorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	eenstijlige meidoorn

Colofon

Rapport
J. Schurer
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
P. Schollema
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
115.93.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort