

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

HOOGVEENSEWEG 2 SLAGHAREN



Datum 9-7-2014
Bestand 1157-01-v2.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

HOOGVEENSEWEG 2 SLAGHAREN

In samenwerking met	BJZ.nu Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo Dhr. N. Broekhuis 0546 - 45 44 66 nbroekhuis@bjz.nu
Door	Buro Stad en Land b.v. Gasgracht 3e 7941 KG Meppel
Telefoon	06 41 66 55 76
E-mail	info@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1157 hoogeveenseweg 2 slagbaren
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	9-7-2014
Datum afdruk	9-7-2014
Aantal pagina's	15
Bestand	b:\projecten\afgeronde projecten\1157 hoogeveenseweg 2 slagbaren\documenten\1157-01-v2.docx
Controle	Herbert Oldehinkel
Datum controle	9-7-2014

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 Buro Stad en Land.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	2
2.1	NATUURLIJKE LAAG	2
2.2	AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP	3
2.3	LUST- EN LEISURE	3
2.4	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	4
3	GEMEENTELIJK BELEID	5
3.1	VISIENOTA BUITENGEBIED	5
3.2	LIK	6
4	HUIDIGE SITUATIE	7
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
5.1	BEPLANTINGSPLAN	11
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

1 AANLEIDING

Buro Stad en Land - erfinrichting.nl heeft het voorliggende erfinrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingsplannen op het perceel Hoogeveenseweg 2 te Slagharen. *BJZ.nu bestemmingsplannen* is gevraagd de planologisch benodigde procedure te begeleiden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel met de bestemming 'agrarisch met waarden-besloten veenontginningslandschap' en wil een bestemming 'bedrijfsdoeleinden' realiseren, waarmee één nieuwe schuur kan worden gebouwd met een afmeting van 30x25 meter. Bouw van een passende voorziening vraagt om een juiste landschappelijke inpassing en moet voorzien in een juiste architectuur en kleur- en materiaalgebruik. Dit erfinrichtingsplan voorziet in de inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, de LIK Slagharen-De Krim (Oud) Lutten, de Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg en de landschappelijke situatie en wensen en eisen van de aanvrager.

Het erfinrichtingsplan zou moeten voorzien in de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) welke van toepassing is. Het betekent dat naast de normale landschappelijke inpassing extra geïnvesteerd zou moeten worden in ruimtelijke kwaliteit. Omdat het niet mogelijk is gebleken dat deze KGO op eigen terrein kan worden gerealiseerd wordt een bijdrage gevraagd van de initiatiefnemer waarmee in overleg met plaatselijke belangengroeperingen en de gemeente tot de impuls kan worden gekomen. Het doel is uiteindelijk te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor de herbestemming van het terrein aan de Hoogeveenseweg.

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE

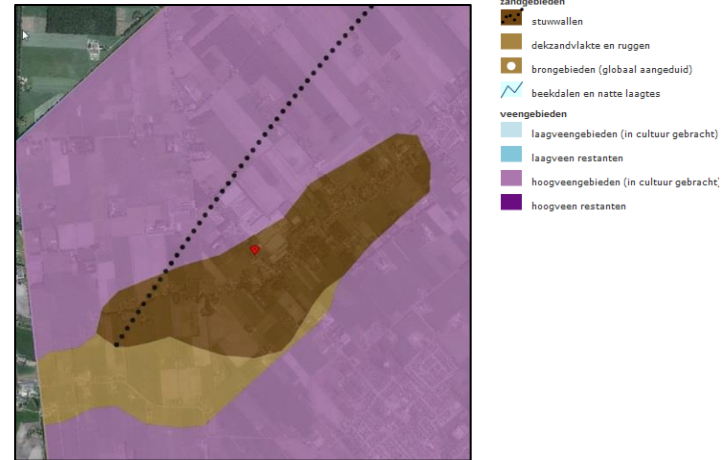
De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit 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 gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

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

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De lust en leisure laag

2.1 Natuurlijke laag



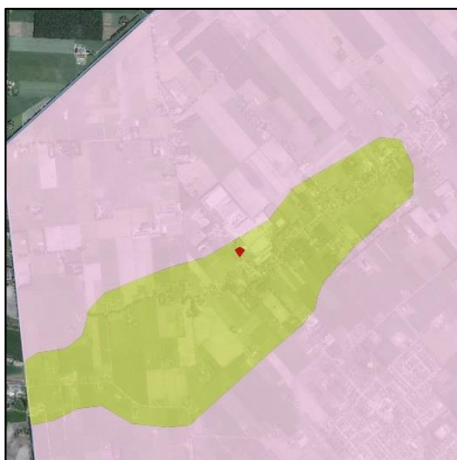
Dekzandvlakte en ruggen

Bodem: podzolgronden

Hydrologie: lokale inzijging

Natuurlijk bostype: van wintereikenbeukenbos op de hoogste delen, tot berken-zomereikenbos en elzen-eikenbos in de lagere delen

2.2 Agrarisch cultuurlandschap



- dekszandgebieden
 - essenlandschap
 - oude hoevenlandschap
 - maten en rierenlandschap
 - jonge heide- en broekontginningslandschap
- veengebieden
 - laagveenontginningen
 - kraggenlandschap (zie Natuurlijke laag, I)
 - hoogveenontginningen
 - veenkoloniaal landschap
 - hoogveen restanten (zie Natuurlijke laag,

Oude hoevenlandschap

Ondergrond: kleinschalige dekzandgronden

Ontstaan: vanaf ± 1200

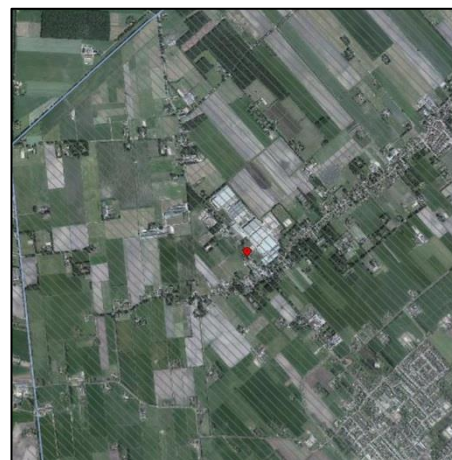
Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

Schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen

2.3 Lust- en leisure



Ervaringen

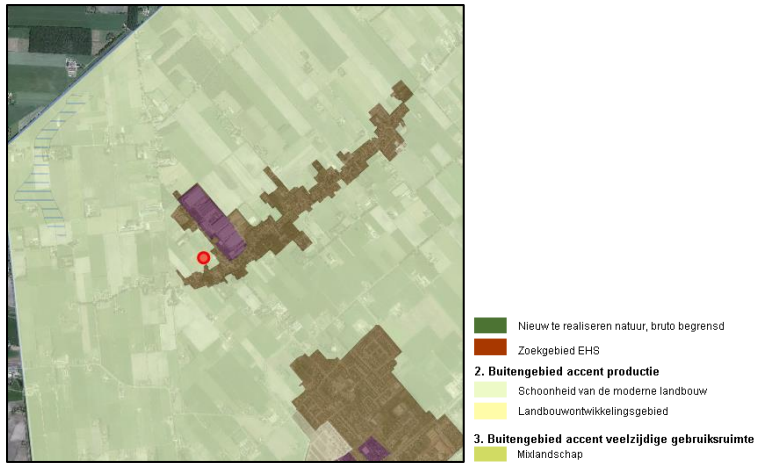
/// Donkerte

Donkerte

In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.

Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

2.4 Ontwikkelingsperspectieven



Landbouwontwikkelingsgebied

Gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden).

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Hoogeveenseweg Slagharen valt in gebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

Gebiedskenmerken

Landschapstype:

Veenontginningslandschap

Landschapkenmerken:

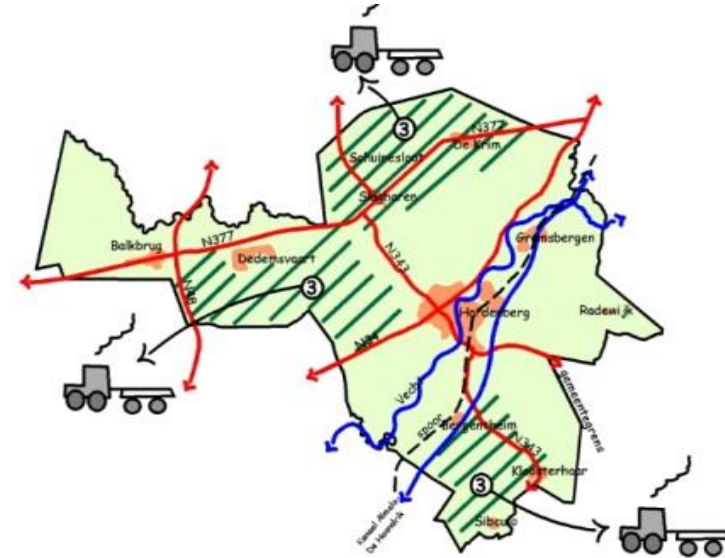
- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies:

- Landbouw
- Foerageergebied voor overwinterende vogels

Toekomst:

- Ontwikkelingsrichting: economische zone
- Functie: Landbouw



Visie:

- Bevordering economisch belang
- Versterken recreatieve en toeristische sector
- Realiseren van economische zones
- Mogelijkheden bieden voor (startende) bedrijvigheid

3.2 LIK

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als eigen identiteit. Het plangebied is beschreven in de LandschapsIdentiteitsKaart (LIK): SLAGHAREN - DE KRIM - (OUD) LUTTEN. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het besloten veenontginningslandschap.

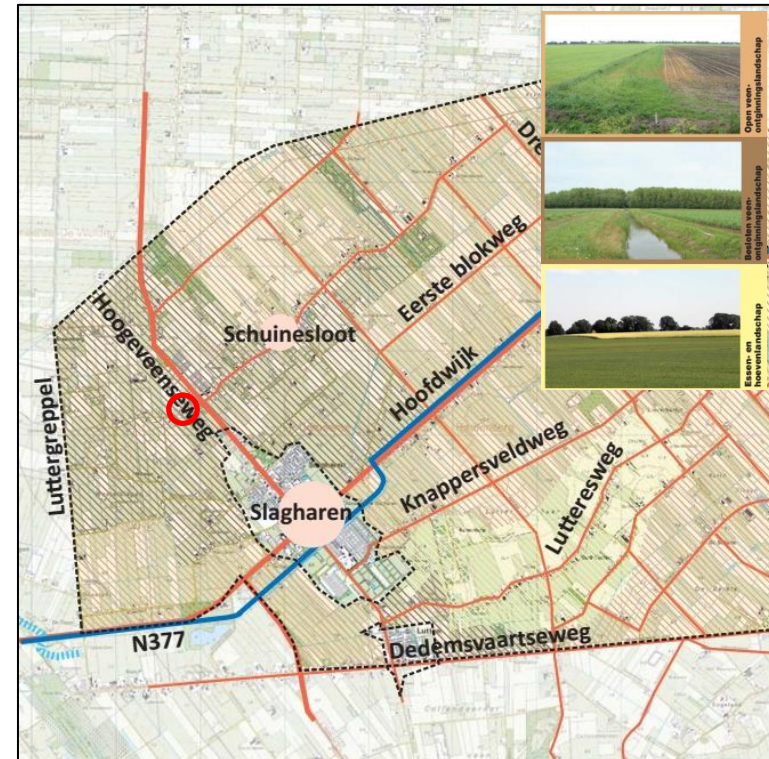


Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn de zaken aangehaald welke van toepassing zijn op het plan en de inrichting van het plangebied.

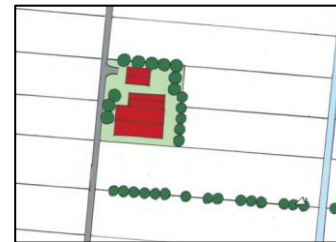
Huidige ruimtelijke kwaliteit:

- Halfopen landschap
- Grote- en kleine boscomplexen
- Perceelgrensbeplantingen in de vorm van eikenrijen en elzensingels
- Laanbeplanting langs wegen
- Rechthoekige erven met groene mantel
- Beplanting langs erfgrenzen en een open achterzijde
- Fruitbomen op het zijerf

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk kwaliteitsplan – Hoogeveenseweg 2 Slagharen

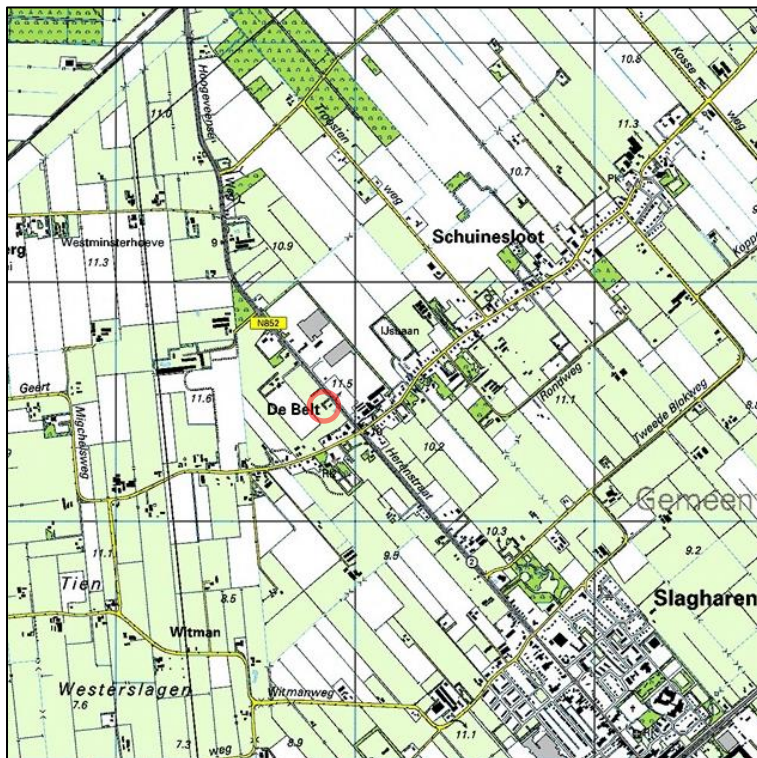


Figuur 1 Uitsnede kaart Landschapstypen ○ = locatie



Figuur 2 Principe erfinrichting in besloten veenontginningslandschap

4 HUIDIGE SITUATIE



Figuur 3 Topografische situatie (overzicht) ○ = locatie



Figuur 4 Beeld huidige erf met fraaie paardenkastanje



Figuur 5 Beeld beoogde bouwlocatie achterzijde erf



Figuur 6 Beeld richting Hoogeveenseweg noordzijde

Het plangebied ligt aan de noordkant van Slagharen in het gehucht De Belt langs de Hoogeveenseweg. De initiatiefnemer heeft hier een bedrijf dat handelt in pallets. Om de bedrijfsactiviteiten te kunnen voortzetten is het gewenst een nieuwe schuur te bouwen. Het terrein voorziet in aanpassingen aan de huidige tijd.



Figuur 7 Beeld entree

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

In de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel wordt ten aanzien van de Ontwikkelingsperspectieven het gebied benoemd als Landbouwontwikkelingsgebied. In dat perspectief is de bouw van de schuur een gebiedsvreemde functie. De impact op de omgeving is echter beperkt; in de directe omgeving staan reeds grote bedrijfsgebouwen en is in lijn met de behoefte om economische ontwikkelingen te bevorderen (Visienota Gemeente Hardenberg). De uitbreiding dient geen maatschappelijk belang; in die optiek kan de ontwikkeling geen onderdeel uitmaken van de KGO.

Het is noodzakelijk landschappelijk de nieuwe situatie in te passen conform vastgesteld beleid en gewenste functionaliteit. Op het huidige achterterrein, momenteel in gebruik als verpacht grasland aan derden is de nieuwe schuur voorzien. De schuur moet een voetmaat krijgen van 30x25 meter waarbij een goothoogte van 4.10 meter is voorzien, de dakhelling bedraagt 18° waardoor een nokhoogte van 8.20 meter kan worden verkregen. De schuur is zodanig op het erf gesitueerd dat voldoende ruimte blijft voor landschappelijk aankleding. Rondom de schuur is aan drie zijden een ruimte voor onderhoud behouden van 3-4 meter verharding. Aan de zuidzijde wordt de oprit begeleid met een haag van beuk (3) welke tot 1.80 meter hoogte moet uitgroeien. Hierdoor wordt het minder fraaie zicht op de parkeerplaats van de burens beperkt.

Gelet op de toekomstige functie als gebouw ten behoeve van opslag van pallets en aan- en afvoer mogelijk te maken is het gewenst voldoende verhard oppervlak ten behoeve van ontsluiting en keren op het erf te voorzien. Momenteel is een toegangsweg aan de zuidzijde van het erf aanwezig, verhard met 30x30 tegels. Gewenst is hier betonnen h-klinkers in grijze of donkergrij-

ze kleurstelling toe te passen (11). Het erf van het bestaande bouwblok kent een tuingerichte en gecultiveerde inrichting. Een grote paardenkastanje (6) bepaalt het beeld en is beschermenswaardig.

Langs de oprit wordt ter begeleiding en afscherming van het zicht op de woning een rij hoogstamfruitbomen (2) gerealiseerd, conform de landschappelijke kenmerken in het LIK. Aan de noordzijde van de wordt een rij zomereiken voorzien (h.o.h. circa 9.00 meter). Deze bomenrij zet zich door langs de kavelgrens richting de Hoogeveenseweg binnen de eigendomssituatie.

De schuur is zoveel mogelijk nabij de woning geplaatst waardoor de landschappelijke impact wordt verminderd. Aan de zuidoostkant bevindt zich op het terrein van de burens (autohandel) een halfopen bomenrij van berk. In het verlengde van de singel is een streekeigen, gesloten groensingel voorzien waardoor het achterliggende terrein op termijn grotendeel aan het zicht zal worden onttrokken (1). Deze singel zal bestaan uit els, berk en streekeigen struikvormers als meidoorn, sleedoorn en vuilboom.



Figuur 8 Erfinrichtingsplan (zie ook bijlage)

Onderstaand is de uitwerking van het plan beschreven. Het betreft hier de realisatie ten behoeve van de basisinspanning. De kwaliteitsimpuls zal in overleg middels financiering elders plaatsvinden.

Basisinspanning

- Realisatie singelbeplanting (boom- en struikvormers)
- Keren en parkeren uit het zicht
- Aanplant fruitbomenrij
- Aanplant eikenrij
- Aanplant haag langs oprit

- Alle opslag naar binnen verplaatsen
- Verharding grijs h-klinker
- Nieuwbouw in passende, sobere architectuur
- Kleurstelling schuur zwart/antraciet/grijs

5.1 Beplantingsplan

Aanduiding in tekening		HH	%	Aantal	Wet. naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
1	Berken met onderbeplanting	340 m2	50%	170	Betula pendula	Ruwe berk	driehoeksverband (1x1 m)	150 cm+ 1+1
			25%	85	Alnus glutinosa	Zwarte els	driehoeksverband (1x1 m)	150 cm+ 1+1
			10%	34	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	driehoeksverband (1x1 m)	80-100 cm
			10%	34	Prunus spinosa	Sleedoorn	driehoeksverband (1x1 m)	80-100 cm
			5%	17	Rhamnus frangula	Vuilboom	driehoeksverband (1x1 m)	80-100 cm
2	Hoogstamfruitbomen	7 st		1	Malus 'Sterappel'	Appel	2 boompalen+band	10-12 hs
				1	Malus 'Zoete Pippeling'	Appel	2 boompalen+band	10-12 hs
				1	Malus 'Schone van Boskoop'	Appel	2 boompalen+band	10-12 hs
				2	Pyrus 'Conferance'	Peer	2 boompalen+band	10-12 hs
				2	Pyrus 'Doyenne du Comice'	Peer	2 boompalen+band	10-12 hs
3	Beukenhaag	50 m1		500	Fagus sylvatica	Beuk	dubbele rij, 10 st/m1	80-100
4	Eikenrij			12	Quercus robur	Zomereik	2 boompalen+band	450+ GR.KL 12-14

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN

- 1 berken met onderbeplanting
- 2 hoogstamfruitbomen
- 3 beukenhaag 1.80 m
- 4 zomereiken
- 5 bestaande rij berken
- 6 bestaande paardenkastanje
- 7 te bouwen loods
- 8 bestaande woning
- 9 erf derden
- 10 grasland
- 11 verharding H-klinker (donker)grijs

