

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

WESTERHUIZINGERWEG 8 BALKBRUG



Datum 22-5-2014
Bestand 1166-01-v2.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

WESTERHUIZINGERWEG 8 BALKBRUG

Opdrachtgever	BJZ.nu
Contactpersoon	N. Broekhuis Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo 0546 - 45 44 66 info@bjz.nu www.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	1166
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	22-5-2014
Datum afdruk	22-5-2014
Aantal pagina's	14
Bestand	macintosh hd:users:wilfred:erf:projecten:1166 westerhuizingerweg 8 balkbrug:documenten:1166-01-v2.docx
Controle	Herbert Oldehinkel
Datum controle	22-5-2014

Niets uit dit document mag worden veelevoudigd 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 b.v.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	2
3	GEMEENTELIJK BELEID: VISIENOTA BUITENGEBIED	4
4	GEMEENTELIJK BELEID: LIK	5
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	6
5.1	HUIDIGE SITUATIE	6
5.2	ERFINRICHTING	9
5.3	BEPLANTINGSPLAN	10

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN

1 AANLEIDING

Buro Stad en b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de functiewijziging van het perceel Westerhuizingerweg 8 te Balkbrug. De initiatiefnemer heeft de wens een loods van 1265 m² te bouwen. BJZ.nu is gevraagd de planologisch benodigde procedure te begeleiden voor functiewijziging. De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel en heeft de bestemming Bedrijf-Open Heideontginningslandschap. Het voornemen is in strijd met het huidige bestemmingsplan doordat maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen 125% van het bestaande oppervlak mag zijn. Dit wordt ruimschoots overschreden.

De initiatiefnemer heeft een pallethandel met momenteel veel opslag buiten. Met de nieuwbouw beoogt de initiatiefnemer de buitenopslag naar binnen te verplaatsen.

De gemeente Hardenberg beschrijft in haar notitie op het verzoek van de initiatiefnemer op een planologische principeuitspraak van 17 december 2013 dat een grote loods zoals is voorgesteld afbreuk doet aan de omgeving en niet past bij de bestaande bebouwing. Als voorwaarde wordt daarom gesteld dat de gewenste oppervlakte over minimaal twee gebouwen wordt verdeeld.

Vanuit de procedure moet worden voorzien in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Bouw van een passende voorziening (architectuur en kleur- en materiaalgebruik) kan als kwaliteitsimpuls worden gezien, in combinatie met landschappelijke inpassing conform de gebiedskenmerken. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan 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 Westerhuizingerveld en

omgeving, de Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg, de landschappelijke situatie en wensen en eisen van de aanvrager.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de kwaliteitsimpuls. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor de herbestemming van het terrein aan de Westerhuizingerweg. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe bedrijfsgebouwen en -bouwwerken.

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 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

2.1.1 Natuurlijke laag



- zandgebieden**
- stuwwallen
 - dekzandvlakte en ruggen
 - brongebieden (globaal aangeduid)
 - beekdalen en natte laagtes
- veengebieden**
- laagveengebieden (in cultuur gebracht)
 - laagveen restanten
 - hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
 - hoogveen restanten

Dekzandvlakte en ruggen

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



- dekzandgebieden**
- essenlandschap
 - oude hoevenlandschap
 - maten en rierenlandschap
 - jonge heide- en broekontginningslandschap
- veengebieden**
- laagveeontginningen
 - kraggenlandschap (zie Natuurlijke laag, lz)
 - hoogveeontginningen
 - veenkoloniaal landschap

Jonge heide- en broekontginningslandschap

2.1.3 De lust- en leisurelaag



Toelichting

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Ambitie is het beleefbaar maken van de overgang van hoog naar laag en van nat naar droog. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven. In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht.

3 GEMEENTELIJK BELEID: VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Westerhuizingerweg 8 Balkbrug valt in gebied Westerhuizingerved. De ontwikkelingsrichting voor dit gebied is *Landbouwontwikkelingsgebied*.

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:

Jong heideontginningslandschap

Landschapskenmerken:

- Grootchalige openheid
- Vlakke ligging
- Rechthoekig wegenpatroon
- Blokverkaveling
- Verspreide bebouwing

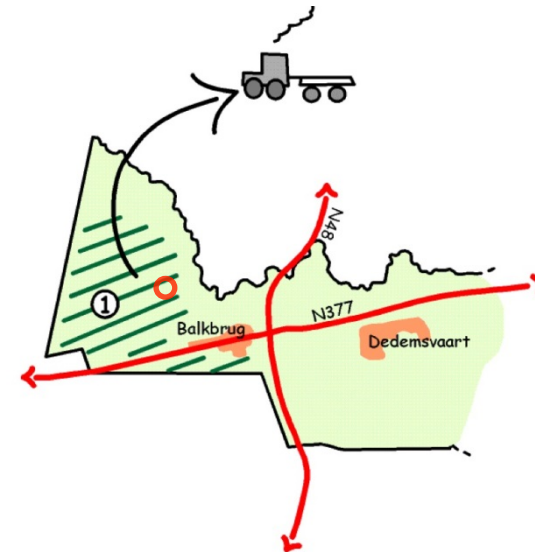
Huidige functies:

- Landbouw

Toekomst:

Ontwikkelingsrichting: Landbouwontwikkelingsgebied

Functie: Landbouw



4 GEMEENTELIJK BELEID: 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): WESTERHUIZINGERVELD EN OMGEVING. 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 HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP.

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:

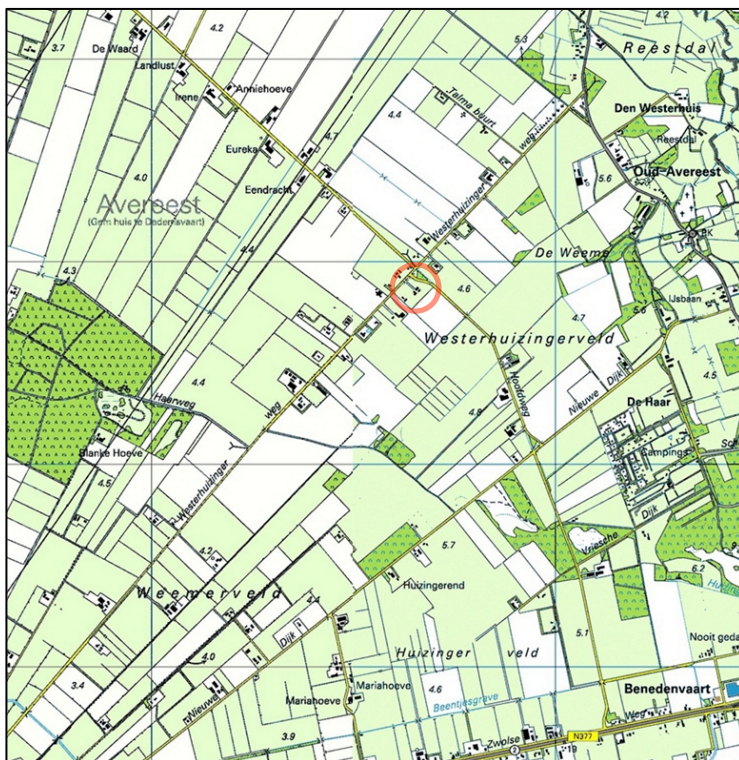
- Strak, rechtlijnig wegenpatroon
- Regelmatige en grootschalige verkeveling
- Relicten van eikenrijen, wegbeplanting langs wegen
- Perceelsgrensbeplanting o.a. elzensingels
- Verspreide ligging erven met erfbeplanting
- Grootschalige bedrijven in kleinschalig landschap



Figuur 1 Uitsnede kaart Landschapstypen ○ = locatie

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

5.1 Huidige situatie



Figuur 2 Topografische situatie (overzicht) ○ = locatie



Figuur 3 Beeld achterzijde erf



Figuur 4 Buitenslag huidige situatie



Figuur 5 Situatie Westerhuizingerweg 8

Het plangebied ligt noordoostkant van Balkbrug en wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Hoofdweg en aan de noordwestzijde door de Westerhuizingerweg zelf. De initiatiefnemer heeft het plan om de bedrijfsactiviteiten door te zetten op de huidige locatie. Hiervoor worden twee bestaande loodsen behouden en worden twee nieuwe loodsen bijgebouwd, conform het advies van de gemeente Hardenberg. Gelet op de toekomstige functie van de nieuwe loodsen als gebouw voor opslag van materialen is het ge-

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan – Westerhuizingerweg 8 - 22-5-2014

wenst voldoende verhard oppervlak ten behoeve van ontsluiting en keren op het erf te voorzien. Daarnaast is het gewenst landschappelijk de nieuwe situatie in te passen conform vastgesteld beleid.



Figuur 6 Inrichtingsplan (zie ook bijlage)

Nieuwbouw zal plaatsvinden binnen het bouwblok, direct achter de meest naar achter gelegen schuur. De meest noordelijke loods (1) wordt overeenkomstig de bestaande schuur haaks op het kavel voorzien om voldoende ruimte voor landschappelijke inpassing te behouden. De nieuwe, meest zui-

delijke loods (2) wordt gebouwd in de overheersende kavelrichting. Op deze wijze ontstaat een compact erf, is het ruimtelijk effect vanaf de Hoofdweg het meest minimaal en wordt een optimale ontsluiting van de loodsen verkregen. De haakse situering van de verschillende gebouwen ten opzichte van elkaar is karakteristiek voor de omgeving. Tevens presenteert loods 1 zich op deze wijze met de voorgevel naar de Hoofdweg. Deze loods kan daardoor ook een functioneel betere lengte-breedte verhouding krijgen. Loods 2 schikt zich meer in het landschap en staat direct achter de bestaande woning en schuur en in lijn met de kavelbegrenzing. Ten behoeve van de verkeersveiligheid, het zicht op de weg nabij de entree/inrit is het gewenst hier geen extra beplanting te voorzien.

Het bestaande bosje in de hoek Hoofdweg-Westerhuizinger draagt zorg voor afscherming van het gebied vanuit noordelijke richting en versterkt de landschappelijke kwaliteit van het besloten heideontginningslandschap. Een bosje van vergelijkbare omvang is voorzien aan de achterzijde, nabij de Hoofdweg. Op deze wijze wordt de ruimtelijke structuur versterkt en de nieuwbouw meer aan het zicht onttrokken. Het kan beschouwd worden als extra kwaliteitsimpuls in het kader van de benodigde KGO omdat het aanvullend werkt op de landschapsidentiteit ter plaatse welke ondermeer her en der bospartijen kent. Langs loods 2 is een semi-transparante boomsingel voorzien waarmee deels de nieuwbouw aan het zicht wordt onttrokken. De bomenrij volgt de kavelgrens en –richting en versterkt de landschappelijke structuur.

Bestaande beplanting op het voorerf blijft behouden. De entree naar het huis is ingericht als laantje, begeleidt door lindes. De bestaande bomenrij (zomer-eik) langs de weg blijft behouden.

Alle opslag dient te worden voorzien in de te bouwen loodsen, op het terrein (buiten) moet geen opslag worden toegestaan waardoor de gewenste beeldkwaliteit wordt behouden.



Figuur 7 Beeld Hoofdweg met bosje en eiken

5.2 Erfinrichting

Onderstaand is de uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsplan beschreven, uitgesplitst naar basisinspanning en kwaliteitsimpuls.

Basisinspanning

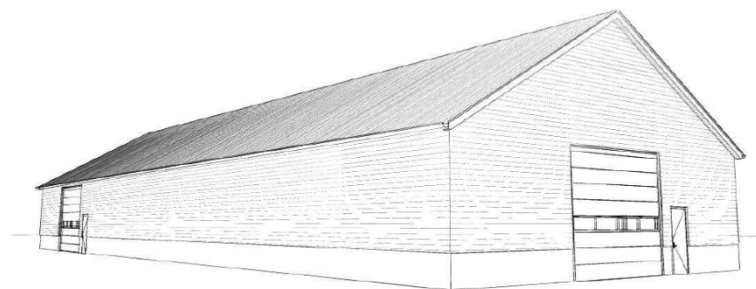
- Realisatie boomsingel zonder onderbeplanting
- Nieuwbouw in passende, sobere architectuur
- Verharding grijs beton straatsteen of stelcon
- Buitenopslag naar binnen
- Keren, parkeren en opslag uit het zicht
- Gedekte kleurstelling

Voorstel:

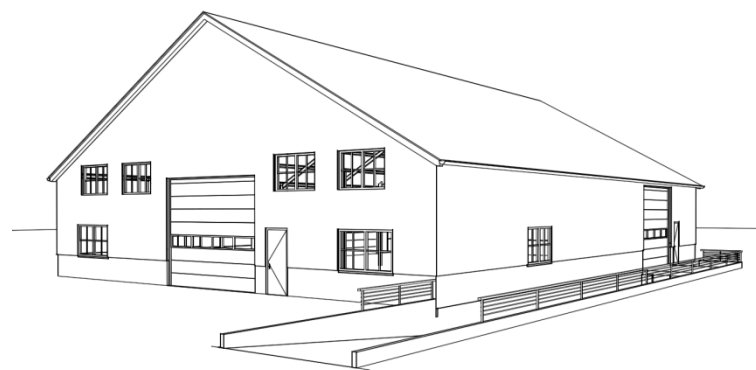
- Gevels potdekselprofiel zwart
- Dak sandwichpaneel antraciet
- Borstwering 60 cm rood steenmotief
- Deuren en roldeuren antraciet
- Kozijnen creme
- Windveren creme

Kwaliteitsimpuls

- Bosje aan achterzijde/Hoofdstraat



Figuur 8 Impressie loods 1



Figuur 9 Impressie loods 2

5.3 Beplantingsplan

Aanduiding in tekening	Hoeveelheid	Aantal	Wet. naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Bomenrij	60x8 m1	13	Quercus robur	Zomereik	h.o.h. 8 meter met 2 boompalen	12-14 draadkluit 3xvp
Bosje	2040 m2	408	20% Quercus robur	Zomereik	1 st/m2 driehoeksverband	60-80
		204	10% Betula pendula	Ruwe berk	1 st/m2 driehoeksverband	60-80
		102	5% Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/m2 driehoeksverband	60-80
		510	25% Crataegus monogyna	Eerst. meidoorn	1 st/m2 driehoeksverband	60-80
		510	25% Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/m2 driehoeksverband	60-80
		204	10% Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/m2 driehoeksverband	60-80
		102	5% Rosa canina	Hondsroos	langs de randen 1-3 st/groep	60-80

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN

