

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

VERLENGDE STUWDIJK ANE



Datum 18-2-2015
Bestand 1218-01-v4.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

VERLENGDE STUWDIJK ANE

In opdracht van	Loon- en grondverzetbedrijf Hekman Verlengde Stuwdiijk 1 7784 DB Ane (0524) 56 10 10 info@loonbedrijfhekman.nl	In samenwerking met:	BJZ.nu B.V. Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo (0546) 45 44 66 info@bjz.nu	Dhr. N. Broekhuis 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	1218- stuwdiijk 1 ane			
Auteur	Wilfred Hilbers			
Datum laatst gewijzigd	18-2-2015			
Datum afdruk	18-2-2015			
Aantal pagina's	17			
Bestand	b:\projecten\1218- stuwdiijk 1 ane\documenten\1218-01-v4.docx			
Controle	Herbert Oldehinkel			
Datum controle	18-2-2015			

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 b.v.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	2
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	3
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	3
2.3	TOELICHTING	4
3	GEMEENTELIJK BELEID	5
3.1	VISIENOTA BUITENGEBIED	5
3.2	LIK	6
4	HUIDIGE SITUATIE	8
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	10
5.1	BEPLANTINGSLIJST	12
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	3

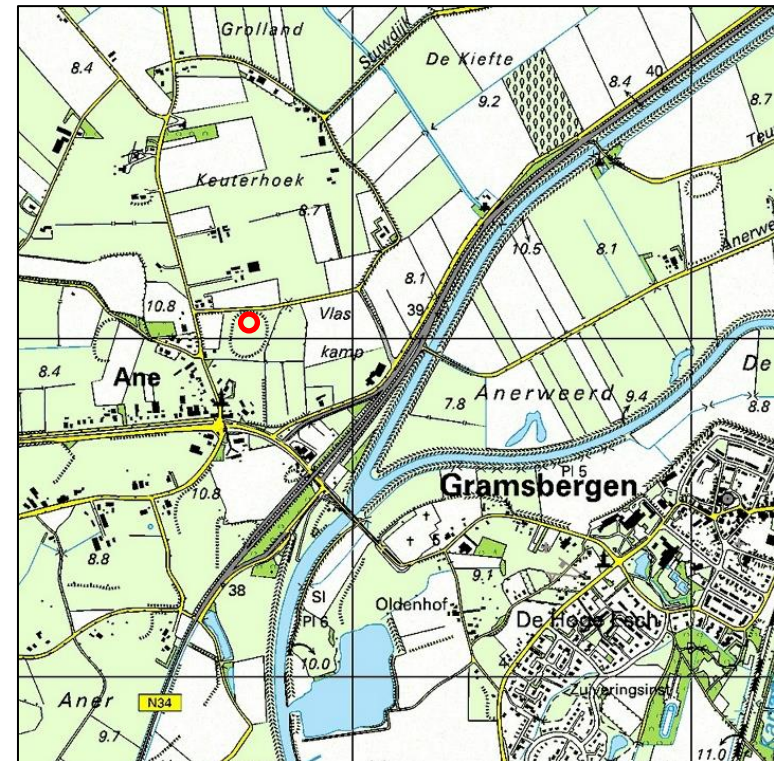
1 AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen aan het perceel Verlengde Stuwdiijk te Ane. De initiatiefnemer heeft een loon- en grondverzetsbedrijf op de locatie en woont momenteel aan de overzijde van de weg van het projectgebied. Momenteel wordt het bedrijf gevormd door een loods voor stalling van materiaal, materieel en buitenopslag. Gelet op de groei van het bedrijf is het gewenst te komen tot een uitbreiding in de vorm van de bouw van een extra loods van ongeveer dezelfde grootte. Hiermee kan de opslag buiten naar binnen worden verplaatst. Tevens heeft de initiatiefnemer de wens om een woning voor eigen gebruik te realiseren op het perceel. Daarnaast zijn een overdekte wasplaats en een viertal opslagbunkers gewenst voor overslag van materiaal.

De bouw betreft een uitbreiding van de bestaande bedrijfsvoering. De gewenste uitbreiding is niet overeenkomstig de huidige bestemming in het bestemmingsplan. Er is daarom een bestemmingsplanwijziging benodigd. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan aan. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is hier van toepassing.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, de SLAGHAREN - DE KRIM - (OUD) LUTTEN, de Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg, de landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvrager.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. 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 particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Figuur 1 Topografische situatie

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.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

De bouw van de nieuwe loods als zodanig zou gezien kunnen worden als gebiedsvreemde ontwikkeling, echter is de functie als agrarisch loonwerker sterk gerelateerd aan de omgeving in de zin dat werkzaamheden over het algemeen in de directe omgeving worden uitgevoerd.

Schaal impact op de omgeving

De ontwikkeling betreft een aanzienlijke uitbreiding van het bestaande volume gebouwen. De impact op de omgeving kan worden beperkt door een goede landschappelijke inpassing (situering op het kavel en aanbrengen structuurbepalende elementen)

Maatschappelijk belang/eigen belang

De bouw van de loods vormt eigen belang van de initiatiefnemer als bedrijfsactiviteit. Wel wordt het maatschappelijk belang gediend doordat buitenop-

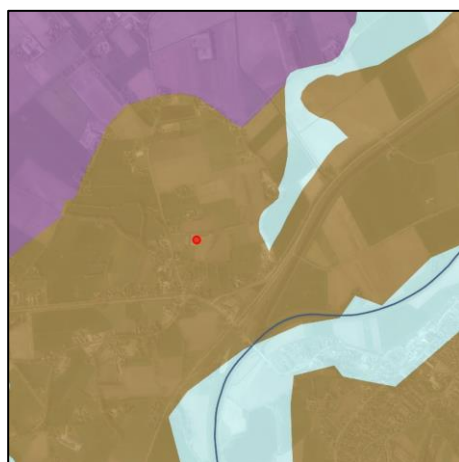
slag naar binnen wordt gebracht en daarmee de verrommeling van het landschap wordt beperkt.

2.1 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 (hier n.v.t.)

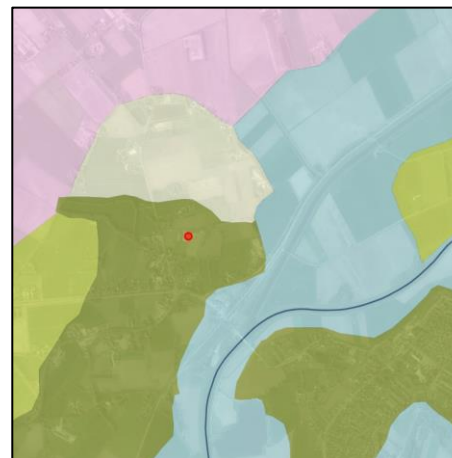
2.1.1 Natuurlijke laag



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

Dekzandvlakte en ruggen

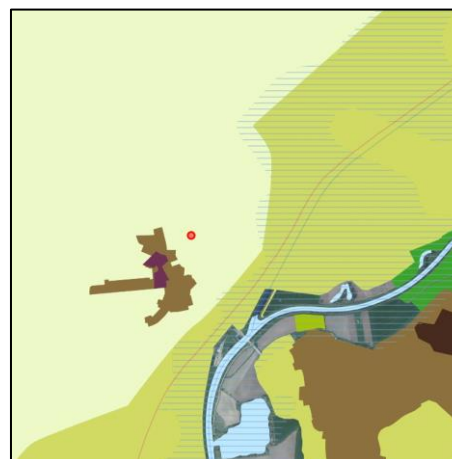
2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



- dekzandgebieden**
- essenlandschap
 - oude hoevenlandschap
 - maten en flierenlandschap
 - jonge heide- en broekontginningslandschap
- veenengebieden**
- laagveenontginnings
 - kraggenlandschap (zie Natuurlijke laag, 1)
 - hoogveenontginnings
 - veenkoloniaal landschap
 - hoogveen restanten (zie Natuurlijke laag, 1)

Essenlandschap

2.2 Ontwikkelingsperspectief



- Te realiseren (te verwerven en/of in te richten)**
- Uitverklingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000
 - Nieuw te realiseren natuur, netto begrensd
 - Nieuw te realiseren natuur, bruto begrensd
 - Zoekgebied EHS
- 2. Buitengebied accent productie**
- Schoonheid van de moderne landbouw
 - Landbouwonwikkelingsgebied
- 3. Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte**
- Midlandschap

Schoonheid van de moderne landbouw

2.3 Toelichting

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

In de ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met 'schoonheid van de moderne landbouw' aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent ruimte wordt geboden voor schaalvergroting en verbreding.

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 beekdalen en vroegere heidevelden.

- Es open houden.
- Vrijkomende erven benutten voor de ontwikkeling van werkerven op de flank van de es.
- Hoogteverschillen weer beleefbaar maken door beplantingen, reliëf en routes.
- In het essenlandschap is op de flanken ruimte voor ruimtelijke ontwikkeling met respect voor en bijdragend aan versterking van het landschappelijk raamwerk.

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 Verlengde Stuwijk te Ane valt in gebied 8: Collendoorn.

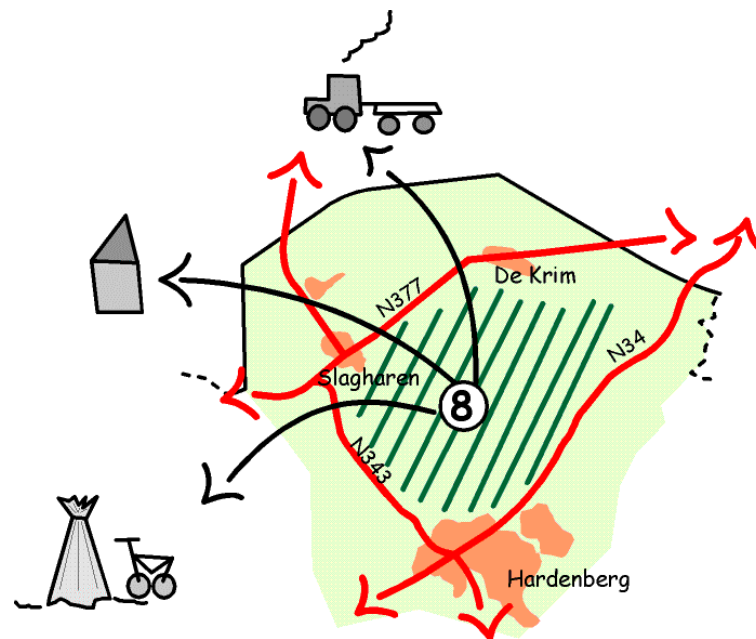
In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: Kleinschalig, singels

Huidige functies: (mix wonen – landbouw – recreatie)



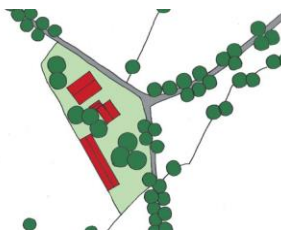
3.2 LIK

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 LandschapIdentiteitsKaart (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.



Figuur 2 Het plangebied ligt in het essen- en hoevenlandschap



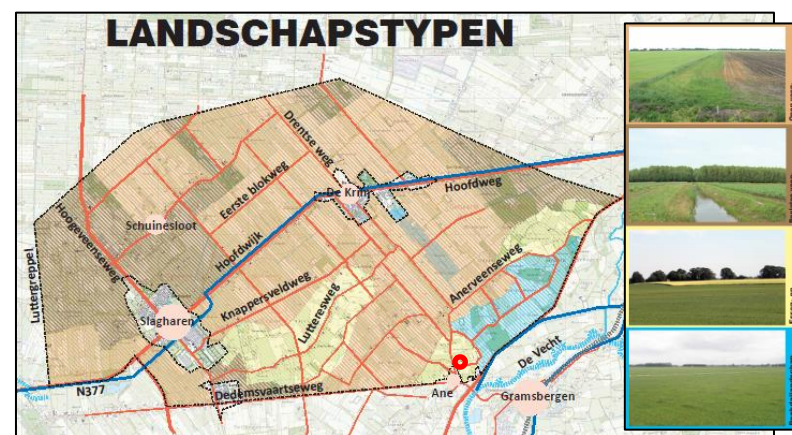
Figuur 3 Erfopbouw: losse strooiing gebouwen op het erf

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:

Sterk

- boerderijen op de flank van de es
- kronkelig wegenpatroon
- onregelmatige grootschalige verkaveling op de essen
- houtwallen, wegbeplanting, bosjes
- verspreide erven, losse strooiing gebouwen op het erf
- erven met grote solitaire bomen
- massa geclusterd op erven en perceelsgrenzen

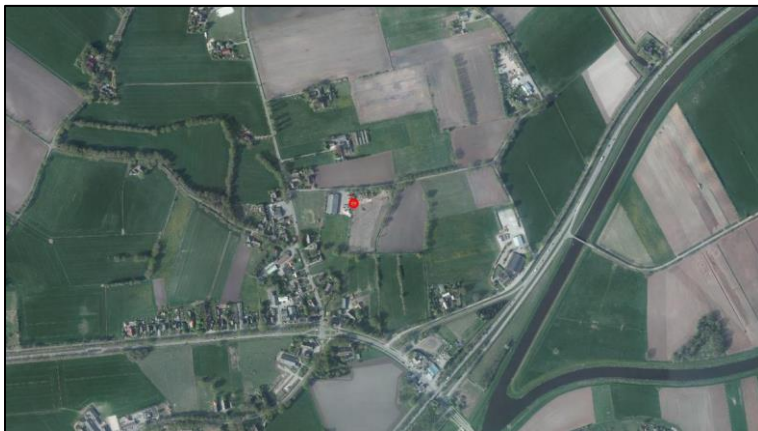


Figuur 4 Uitsnede kaart Landschapstypen ○ = locatie

Kansen

- nieuwe bebouwing qua architectuur laten passen bij de gebiedskenmerken
- uitvoering achterstallig onderhoud en herstel landschapselementen
- ruimte voor kleinschalige recreatieve functies bij Ane
- versterking groenblauw netwerk en verhoging biodiversiteit door herstel en onderhoud kleine landschapselementen

4 HUIDIGE SITUATIE



Figuur 5 Luchtfoto



Figuur 6 Beeld vanaf de westzijde locatie



Figuur 7 Beeld in westelijke richting, opvallend is de opslag van materiaal en materieel



Figuur 8 Idem, parkeren vindt plaats langs de weg

Het plangebied ligt ten westkant van Gramsbergen, ten noorden van Ane. De te ontwikkelen locatie ligt aan de Verlengde Stuwdiijk. De initiatiefnemer heeft het plan om de bestaande situatie uit te breiden met nieuwe loods, wasplaats en woning.

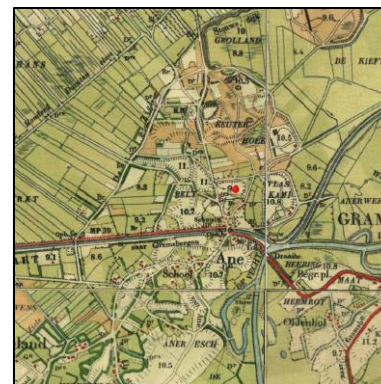


Figuur 9 Beeld vanaf de Anerveenseweg

Het landschap nabij de locatie is bijzonder kenmerkend voor het essenland-schap. Ane bestaat in 1900 nog uit een aaneenschakeling van kleine essen, gescheiden van elkaar door wegen en erfgransbeplantingen (bomenrijen, houtwallen). De landschappelijke richting en structuur is zeer divers. Wonin-gen, schuren en stallen staan willekeurig zonder duidelijke richting langs de weggetjes. De hoogteverschillen waren door de aanwezigheid van de essen zeer opvallend.

Nog steeds zijn de kenmerken herkenbaar. Al is de hoeveelheid erfgransbe-planting sterk verminderd, het karakter is nog altijd gesloten. Langs hoofd-wegen vormt de eikenlaanbeplanting één- en tweezijdig de belangrijkste op-

gaande structuur. Daarnaast zijn veelal lijnvormige beplantingen (houtwal-len) aanwezig met eik, berk, meidoorn, zwarte els, braam, vlier en sleedoorn. Erven liggen in blokken in verschillende richtingen langs de weg en zijn in sterke mate voorzien van erfbeplanting. Lijnvormige beplantingsvormen (houtsingels) volgen de kavelstructuur in de vorm van onregelmatige blok-verkaveling. Aan de achterzijde bevindt zich weinig tot geen beplanting.



Figuur 10 Topografie 1900



Figuur 11 Topografie 1950

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

In het opgestelde ruimtelijke kwaliteitsplan is veel aandacht voor de specifieke kenmerken van het landschap. Respect voor en behoud van de kwaliteiten én optimalisatie van die kwaliteit staan voorop.

De kenmerken van het essenlandschap zijn de basis voor de voorgenomen inrichting:

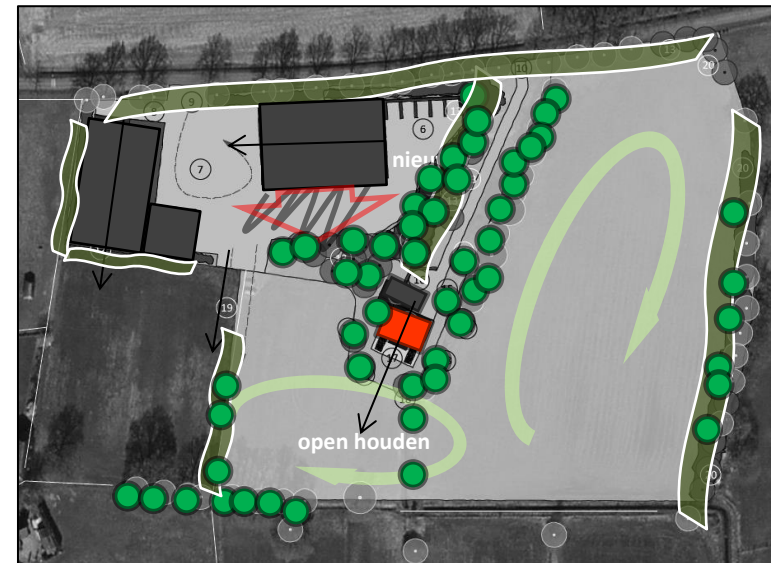
- Zichtlijnen
- versterking van de diversiteit in richtingen, (nokrichtingen, groenstructuren) losse strooiing gebouwen
- geclusterde bebouwing
- een meer intensief beplant erf en aanvulling met grote solitaire bomen

Op de te ontwikkelen locatie staat de bestaande loods met de nokrichting bijna haaks op de weg, in traditionele architectuur, donkere tinten, metselwerk.

Een vergelijkbare loods zal worden bijgebouwd, maar met de nokrichting parallel aan de weg. De bouw van de nieuwe loods als zodanig zou gezien kunnen worden als gebiedsvreemde ontwikkeling, echter is de functie als agrarisch loonwerker sterk gerelateerd aan de omgeving in de zin dat werkzaamheden over het algemeen in de directe omgeving worden uitgevoerd.

De lange zijde aan de zuidkant vormt de ingang en is open. Ten behoeve van veiligheid en het beperken van zicht in de loods vanaf de weg, en het behouden van zicht op het materieel vanuit de nieuwe woning is de loods op deze wijze op het erf voorzien. Daardoor zal er geen buitenopslag meer nodig zijn. Het erf blijft op deze wijze compact en de aanliggende es open. In de lijn van de gewenste losse strooiing wordt de woning iets gedraaid ten opzichte van

bestaande en nieuwe loods, net als de schuur. Aan de drie zichtzijden zal het erf middels lijnvormige erfbeplanting (houtwallen) worden opgesloten waardoor het geheel een groen kader verkrijgt. Ook de bestaande loods met aangebouwde wasplaats wordt aan de zuidzijde aan het zicht onttrokken. Een grote groep solitaire bomen verzorgt de ruimtelijke verbinding (cluster) tussen loods, wasplaats en woonhuis. Aan de noordoostzijde van het erf is ruimte voor een landschappelijke aanvulling in de vorm van opgaande bomen en houtwallen langs de loods om het geheel landschappelijk te verzachten.



Figuur 12 Gewenste landschappelijke structuur



Figuur 13 Inrichtingsplan: verankering in het landschap door versterken erf grenzen en karakteristieke lijnen met opgaande boomsingels en –rijen (nieuwe boomaanplant zwart, bestaande bomen wit)

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormden belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. In het ontwerp komen deze tot uiting door de (half)openheid te behouden en op punten te versterken (houtwallen, boomsingels en solitaire bomen in de vorm van inheemse soorten. De diversiteit in richtingen als karakteristiek zijn in het plan doorgevoerd.

De ontwikkeling is gebiedseigen, en heeft beperkt impact op de omgeving doordat nieuwbouw grotendeels aan het zicht wordt onttrokken door de aanplant van structuurbepalende beplantingen. De loods wordt deels uitgevoerd in metselwerk waarbij de materialisering zal bestaan uit een sobere, donkere materialen.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 18-2-2015

De zakelijke en privé-inrit worden gescheiden.

Basisinspanning

- Realisatie/behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap
- De gebouwen zijn verspreid, maar als cluster gepositioneerd in het landschap, passend in bij relatief kleinschalige essenlandschap
- Buitenopslag materieel naar binnen
- Opslagbunkers afgeschermd met gebiedseigen groen
- Keren en parkeren loonwerk op eigen terrein
- Versterken landschappelijke structuur (kavel met boomsingels in de kavelrichting en verspreide bomen voor-/tussenerf)
- Aanplant (versterken) boomsingels aan oost- en westrand
- Aanplant solitaire bomen of groepen (linde, noot, els en zomereik)
- Aanplant haag als kader voor privé

Kwaliteitsimpuls

- Aanplant en versterken houtsingels om kleinschalige structuur te versterken
- Solitaire bomen in een verstrooide setting ten behoeve van kleinschaligheid landschap
- Afscherming zicht op bestaande loods vanaf de Anerveenseweg door versterking bestaande houtsingel

5.1 Beplantingslijst

	Aanduiding #	%	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Houtsingel	16	15%	165	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2
1100 m2		15%	165	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2
		10%	110	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2
		10%	110	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2
		10%	110	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2
		10%	110	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2
		10%	110	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2
		10%	110	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2
		5%	55	Rosa canina	Hondsroos	80-100 3-4 tak	in rand 3-5 in gr.
		5%	55	Ilex aquifolium	Scherpe hultst	60-80 1+2	in rand 3-5 in gr.
			14	Quercus robur	Zomereik	2 st. paal	14-16 groeikluit 3xvp
Hakhoutsingel	8	15%	25	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2
340 m2 (50%)		15%	25	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2
		10%	17	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2
		10%	17	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2
		10%	17	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2
		10%	17	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2
		10%	17	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2
		10%	17	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2
		5%	9	Rosa canina	Hondsroos	80-100 3-4 tak	in rand 3-5 in gr.
		5%	9	Ilex aquifolium	Scherpe hultst	60-80 1+2	in rand 3-5 in gr.
Hakhoutsingel	9	15%	142	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2
950 m2		15%	142	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2
		10%	95	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2
		10%	95	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2

		10%	95	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2
		10%	95	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2
		10%	95	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2
		10%	95	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2
		5%	47	Rosa canina	Hondsroos	80-100 3-4 tak	in rand 3-5 in gr.
		5%	47	Ilex aquifolium	Scherpe hultst	60-80 1+2	in rand 3-5 in gr.
Bomen	13		3	Quercus robur	Zomereik	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit 3xvp
	10		7	Tilia tomentosa	Winterlinde	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit
	12		7	Alnus glutinosa	Zwarte els	2 st. paal + 2 maaipaal	12-14 groeikluit
Haag 17 m1	7	m	170	Fagus sylvatica	Beuk	10 st/ m1 in driehoeksver- band, dubbele rij	60-100 wortelgoed

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN

ERFINRICHTINGSPLAN

Verlengde Stuwdijk 1 Ane

Legenda:

1. Nieuw te bouwen woning
2. Nieuw te bouwen loods
3. Nieuw te bouwen wasplaats
4. Bestaande loods met werkplaats en kantoor
5. Nieuwe inrit naar woning
6. Keren en parkeren t.b.v. loonbedrijf
7. Beukenhaag
8. Bestaande houtsingel versterken
9. Bestaande houtwal versterken (KGO)
10. Linde
11. Zomereik
12. Zwarte els
13. Tuin
14. Inrit naar landbouwgrond
15. Zichtlijnen
16. Nieuw aan te planten houtsingel (KGO)

schaal 1:1000 op A3

11 februari 2015

ontwerp: Herbert Oldehinkel

