

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

DE EIK SLAGHAREN



Datum 10-1-2018
Bestand 361-01-v2.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

DE EIK SLAGHAREN

Opdrachtgever Dhr. H. Koopmans en Mw. D. Boer

In samenwerking met **Rombou b.v.** Dhr. B. Kolkman, 08 8236 8226
Door **Buro Stad en Land**
Gasgracht 3m
7941 KG Meppel
Telefoon 06 41 66 55 76
E-mail info@burostadenland.nl
Internet www.burostadenland.nl
Project 361-de eik slagharen
Auteur Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd 10-1-2018
Datum afdruk 10-1-2018
Aantal pagina's 15
Bestand m:\projecten\361-de eik slagharen\doc\361-01-v2.docx

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 2017	2
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	2
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	5
3	GEMEENTELIJK BELEID	6
3.1	VISIENOTA BUITENGEBIED	6
3.2	LANDSCHAPIDENTITEITSKAART (LIK)	7
3.3	ONTWIKKELINGSVISIE	7
4	HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	8
4.1	ONTSTAAN SLAGHAREN	8
4.2	HISTORIE DE EIK	9
4.3	LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE DE EIK	9
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPAN	11
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	12

1 AANLEIDING

Deze rapportage vormt het ruimtelijk kwaliteitsplan voor de locatie De Eik, gelegen aan de Coevorderweg 31 te Slagharen, benodigd voor wijziging van het bestemmingsplan.

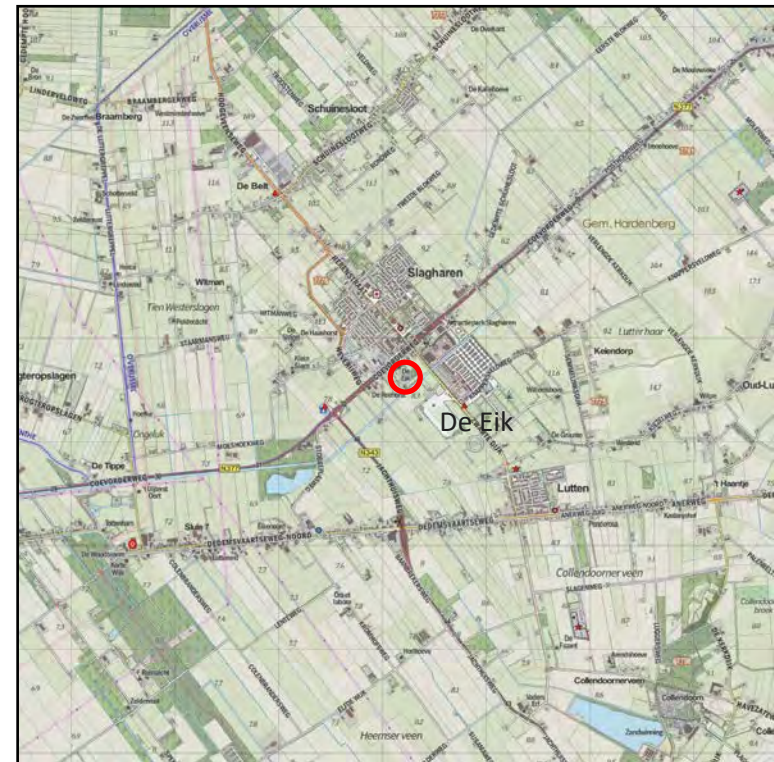
De initiatiefnemers willen de locatie ontwikkelen om te komen tot de volgende situatie:

- een zorgaccommodatie in het klooster (zorgappartementen en ruimte voor begeleid wonen);
- een groepsaccommodatie in de voormalige Kloosterschool;
- een bewegingscentrum in het voormalige schoolgebouw achterop het terrein;
- begeleid wonen in de vorm van appartementen in het paviljoen centraal op het terrein.

In geval van grootschalige uitbreiding of (functionele)verandering van een erf, is het gewenst dat met een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond dat deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf.

Vanuit de overheid wordt in principe 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 karakteristiek van het landschap vormt de basis voor de ontwikkelingen binnen het gebied. De gemeente Hardenberg heeft voor het gebied een LIK (Landschap-Identiteit-Kaart) gemaakt. In de LIK is de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. De LIK biedt een schematische weergave van de kwaliteiten, kansen en bedreigingen voor het gebied. De LIK is gebruikt als basis voor de planvorming.

Naast de LIK biedt de Visienota Buitengebied Hardenberg en de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel richtlijnen.



Figuur 1 Locatie projectgebied (bron: opentopografie Arcgis)

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE 2017

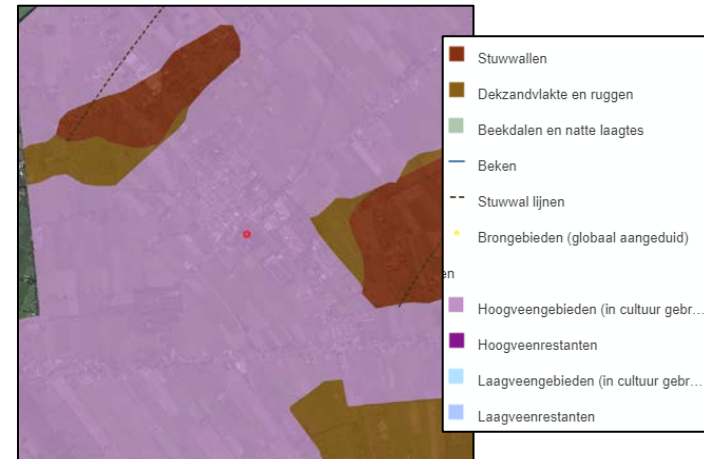
De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit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

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 laag van de beleving
- De stedelijke laag

2.1.1 Natuurlijke laag

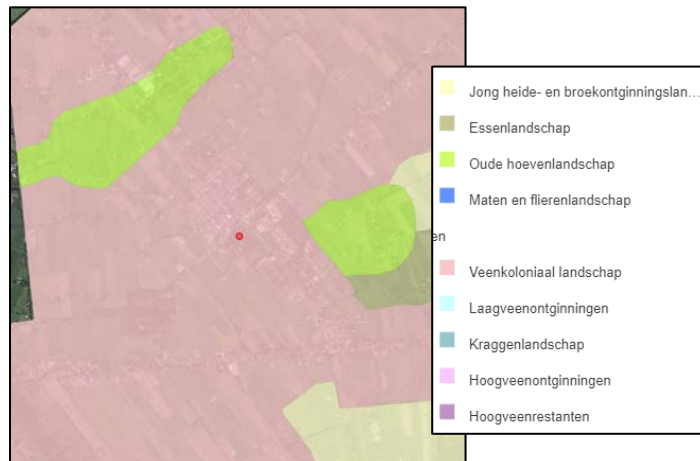


Hoogveenengebieden (in cultuur gebracht)

Vanuit linten werd het omliggende hoogveen gebied middels opstreekende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreekende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden.

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



Veenkoloniaal landschap

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele

kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken geven vorm aan de identiteit van het gebied.

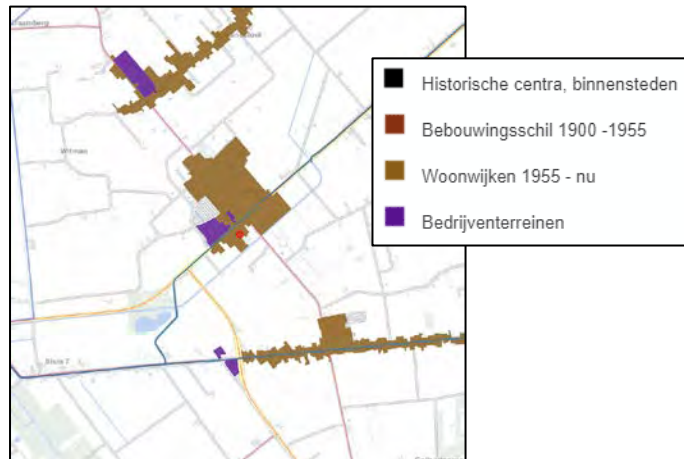
2.1.3 Laag van de beleving



Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkenen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele open afritten.

2.1.4 Stedelijke laag



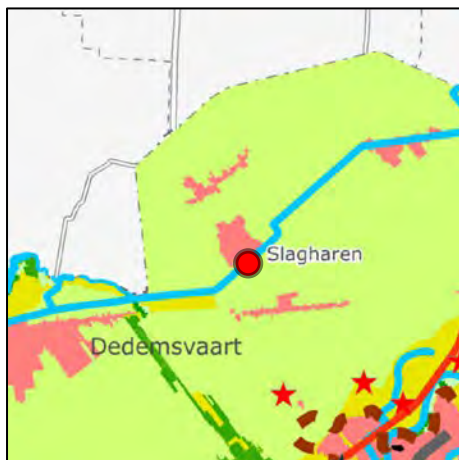
Woonwijken 1955 - nu

Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken. Markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips worden waar mogelijk behouden door ze een nieuwe functie te geven. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht.

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem



Figuur 2 Kaartbeeld ontwikkelingsperspectief

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in

kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie.

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 Coevorderweg 31 te Slagharen valt in deelgebied 3 *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

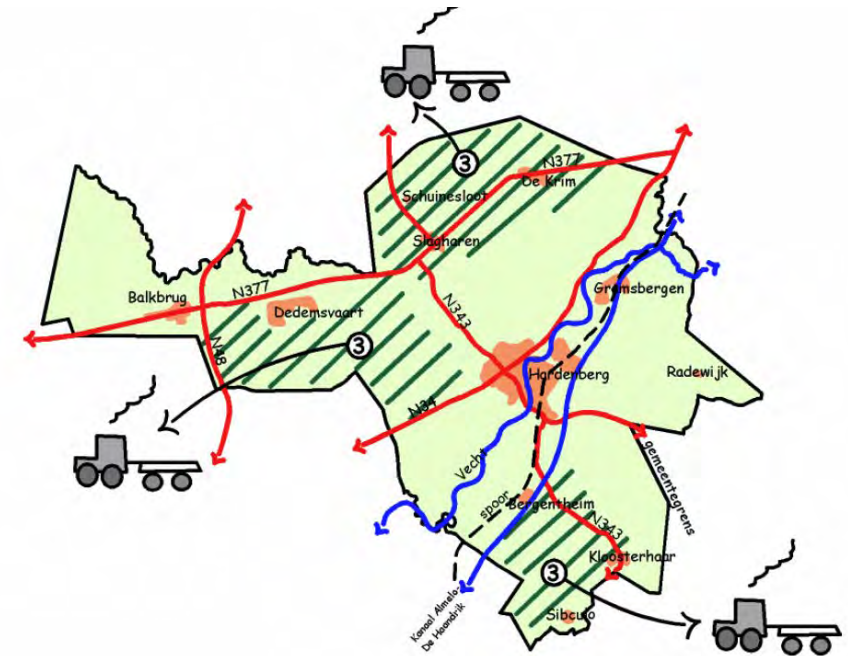
Landschapkenmerken:

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

Huidige functies: Landbouw, Foerageergebied voor overwinterende vogels

Toekomst: Ontwikkelingsrichting: Landbouwontwikkelingsgebied

Functie: Landbouw



Figuur 3 Kaartbeeld visienota

3.2 LandschapidentiteitsKaart (LIK)

In de Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg worden gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in Landschap Identiteitskaarten en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt. De directe omgeving van het plangebied is beschreven in de

LandschapidentiteitsKaart (LIK):

SLAGHAREN - DE KRIM - (OUD) LUTTEN.

In de LIK zijn de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.



Figuur 4 Uitsnede kaart Landschapstypen LIK ○ = locatie

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

Buro Stad en Land – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 10-1-2018

Het plangebied is gelegen in niet-gearceerd gebied. Het plangebied wordt grotendeels begrensd door gebied welke is benoemd als open-veenontginningslandschap, zuidwestzijde.

3.3 Ontwikkelingsvisie

In de ontwikkelingsvisie SLAGHAREN - DE KRIM - (OUD) LUTTEN wordt als ontwikkelingsrichting voor dit landschapstype aangegeven:

Kernwoorden: Landbouw.

- Niet-agrarische functies kunnen zich verder ontwikkelen voor zover de landbouwfunctie hier niet door wordt belemmerd;
- Primaat voor ontwikkeling agrarisch grondgebruik: schaalvergroting en intensivering van bestaande bedrijven, beperkte ruimte voor nieuwvestiging en
- bedrijfsverplaatsing van agrarische bedrijven;
- Bij bedrijfsbeëindiging voorkeur voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid in VAB's;
- Behoud van de biodiversiteit;

Specifiek:

- Landschap: Behoud openheid en doorzichten
- Biodiversiteit: nvt
- Landbouw: Ruime agrarische erven en verbrede landbouw in de bebouwingslinten. Bestaande
- bedrijven faciliteren. Beperkte ruimte voor nieuwvestiging.
- Wonen: Nieuwe woonfuncties na bedrijfsbeëindiging, splitsing voormalige boerderij en toepassing Rood voor Rood in bebouwingslinten. Bestaande agrarische bedrijven faciliteren.
- Economie en infrastructuur Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijvigheid.

4 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

4.1 Ontstaan Slagharen

Slagharen heeft zich vanaf 1930 sterk stedelijk ontwikkeld. Slagharen is als vervenersnederzetting ontstaan rond 1840, toen Duitse veenarbeiders (hanekemaaiers) richting Oost-Nederland trokken. Na de afgravingen en het beschikbaar komen van dalgronden, kon het land zodanig gecultiveerd worden, dat gras- en landbouwgrond beschikbaar kwamen.

Door Slagharen liep het kanaal de Lutterhoofdwijk van Lutten richting De Krim en Coevorden. Dit kanaal werd aangelegd midden in de 19e eeuw. Rond 1884 passeerden 10.729 schepen de brug in Slagharen. Na de Tweede Wereldoorlog verloor het kanaal zijn belang voor de scheepvaart en werd het gedeelte in Slagharen gedempt. De N377 werd over het tracé van het kanaal aangelegd.

In 1897 opende de DSM de stoomtramlijn Dedemsvaart - Coevorden, waaraan Slagharen lag. In 1905 werd het dorp een knooppunt binnen het net van deze maatschappij doordat ook de lijn Slagharen - Hoogeveen geopend werd.

In 1939 werd de lijn naar Hoogeveen opgeheven en in 1947 de lijn naar Coevorden.

Slagharen is bekend van het Ponypark Slagharen. Dit park heet inmiddels Attractiepark Slagharen.



Figuur 5 Kaartbeelden 1900-1925-1950-2015

4.2 Historie De Eik



Figuur 6 De Eik als vakantiehuis St. Antonius

Op 5 oktober 1872, werd de eerste steen gelegd van Huize De Eik, aan de zuidzijde van de Lutterhoofdwijk in Slagharen. Het complex is tegenwoordig aangemerkt als gemeentelijk monument. Die eerste steen werd gelegd door de opdrachtgever Antonius Henricus Geerdes. Het complete complex, bestaande uit het klooster en de kloosterschool is onderdeel van de lintbebouwing van Slagharen. Een deel van het klooster is van oorsprong het herenhuis van de heer A.H. Geerdes uit 1872. Het bestond uit een pand van één bouwlaag. Later is een verdieping toegevoegd. Het herenhuis is aan de rechterzijde in het begin van de 20e eeuw met tien vensterassen uitgebreid tot klooster. In de jaren '70 van de vorige eeuw is het klooster nogmaals uitgebreid aan de linker- en rechterzijde. Aan de linkerzijde is de kapel naast het herenhuisgedeelte vervangen door nieuwbouw. De kloosterschool is gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw. Van 1915 tot en met 1986 heeft in 'de Eik' in Slagharen een meisjesschool en internaat gezeten, dat werd geleid door 'de zusters van het arme kind Jezus'. Vanaf 1987 tot 2003 was er een

Buro Stad en Land – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 10-1-2018

Asielzoekerscentrum gevestigd. Tijdens deze laatste periode zijn er diverse verbouwingen in de aanwezige gebouwen doorgevoerd en is een viertal extra gebouwen gebouwd. Het klooster en het achterliggende paviljoen waren in gebruik ten behoeve van de huisvesting van asielzoekers.

De kloosterschool was destijds in gebruik als kantoorgebouw van het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA).

Tijdens deze periode zijn er ook twee schoolgebouwen op het terrein geplaatst. Vijf gebouwen op het terrein zijn in de afgelopen jaren gesloopt.

4.3 Landschappelijke situatie De Eik



Figuur 7 Beeld voorterrein

Op basis van historisch beeldmateriaal en de beoordeling van de huidige situatie kan gesteld worden dat het karakter van de tuinen en groenstructuren in

de loop der tijd weinig veranderd is. De gebouwen presenteren zich vanaf de wegzijde aan een open grasveld met grote volwassen bomen, Zomereik, Amerikaanse eik en Beuk. De entree bestaat uit een karakteristieke halve ellips welke aan beide zijde wordt opgesloten door een gesloten bossingel. Hierdoor wordt de focus sterk richting gebouwen gebracht. Ooit lag in dit voorterrein een ellipsvormige vijver welke om onbekende reden ooit is gedicht. Op basis van de huidige boomopstand is de locatie nog goed waarneembaar. Langs de ontsluitingspaden zijn lage heesterbeplantingen aanwezig. aan de straatzijde vormt een lage haag van zuurbes (rood) de begrenzing met het openbare gebied.



Figuur 8 Groentetuin De Eik

Het gehele terrein wordt omsloten door een gesloten bossingelstrook. De achterzijde kent een meer gevarieerde, functionelere invulling en is in de loop der tijd meerdere malen aangepast. Er is bijgebouwd, er is gesloopt, maar over het algemeen kan gesteld worden dat het karakter van de tuin nog zeer goed aansluit bij de sfeer en beeldkwaliteit van de gebouwen. Het

Buro Stad en Land – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 10-1-2018

materiaalgebruik van verhardingen, meubilair en overige inrichtingselement is klassiek, zoals de toepassing van gebakken materialen. Centraal op het achterterrein is een boscomplex aanwezig welke reeds rond 1900 aanwezig was (op basis van historische kaarten), mogelijk voor het gebruik als geriefhout.



Figuur 9 Hist. situatie

De zuidwestzijde kende rond die tijd een meer open karakter. Gebruikte soorten voor structuurbepalende beplanting zijn inheems/streekeigen.

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

De initiatiefnemers hebben de wens om mogelijk in de toekomst achter Huize De Eik op een drietal locaties nieuwbouw te voorzien. Deels zou dit moeten plaatsvinden op locaties waar in het verleden gebouwd, en later gesloopt is. De bouwvlakken zijn in het erfinrichtingsplan opgenomen. Er is niet bekend welke invulling deze zullen krijgen. De bouwvlakken zijn langs de randen van het perceel voorzien waardoor de impact op de achtertuin blijft beperkt.

Vanuit de huidige kwaliteitsbeoordeling kan gesteld worden dat weinig aanvullende landschappelijke inpassing hoeft plaats te vinden. Dit ruimtelijke kwaliteitsplan kan gehanteerd worden om de bestaande situatie te behouden.

Basisinspanning

- Behoud van de (cultuurhistorische) structuur zoals het bosje en de gesloten randbeplanting achterzijde.
- Behoud open boomweide entreegebied en zijdelingse bosstroken.
- Zo mogelijk de oorspronkelijke vijver voterrein herstellen.
- Nieuwbouw wordt geplaatst in de overheersende kavelrichting, haaks op de weg, of parallel aan de weg.
- Materiaalgebruik klassiek, conform hoofdgebouw.
- Nieuwe aanplant streekeigen, passend bij het historische karakter.



Figuur 10 Uitsnede erfinrichtingsplan

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN



DE EIK
SLAGHAREN

erfinrichtingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	project
I (I)	a3	10-1-2018	361
versie	schaal	door	bestand
1.0	1 : 1500	w.f. hilbers	361-01.vwx

BURO
STAD
LAND