



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

de vaart ong. ane

# COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1432
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	9 januari 2019
Bestandsnaam	1432-001-v04.indd
Aantal pagina's	20

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

# INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	Visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
2.4.	Buurtchappennota	6
3	HUIDIGE SITUATIE	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	uitgangspunten	9
4.2.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.3.	samenvatting investering landschap	13
4.4.	beplantingstabel	14
4.5.	beplantingstabel	

# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel de Vaart ong. in Ane. De initiatiefnemer wil in het kader van de Buurschappennota vijf woonkavels genereren op een agrarisch perceel nabij de kern van Ane. . De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. De Buurtschappennota geeft een visie op bouwmogelijkheden in onder andere Ane.

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in de nieuwbouw van woningen uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investering ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is hier tevens van toepassing.

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 heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.







PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1850



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1900



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 2010

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het bedrijf is gelegen in het 'hoogveenontginningslandschap' met als natuurlijke onderlaag 'hoog- en laagveen'. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

#### RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID:

De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

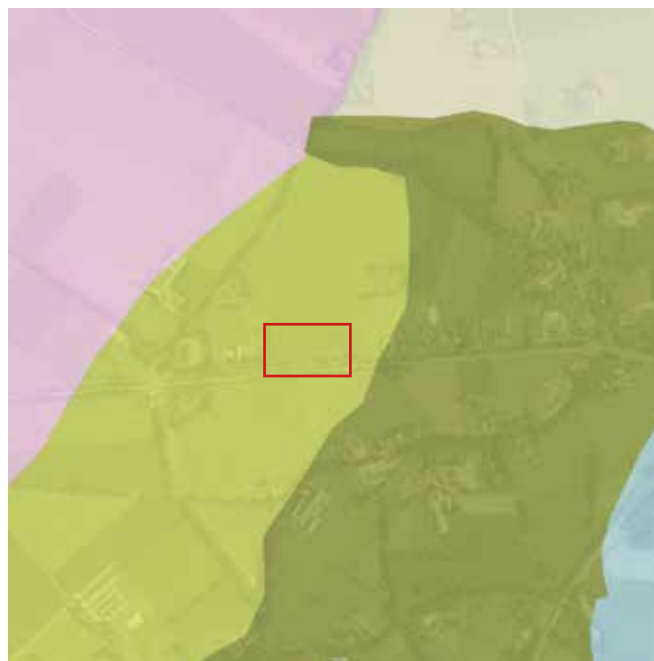
#### Ontwikkelingsperspectief:

**Mixlandschap** met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede burens natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

Natuurlijke laag: **dekzandgronden**: De dekzandgronden beslaan een groot

gedeelte van de oppervlakte van de provincie. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

**Agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap** Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en -voormalige- grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. 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.



AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: ESSENLANDSCHAP



NATUURLIJKE LAAG: BEEKDAL



LUST- LEISURELAAG

## 2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

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

### Gebiedskenmerken

Landschapstype: **essen- en kampenlandschap**

Landschapskenmerken:

- Veel bosgebied en houtwallen;
- verspreid bebouwingspatroon;
- kronkelend patroon van wegen;
- veel meanders van de Vecht;
- herkenbare zomer- en winterdijken.

### Huidige functies:

- Onderdeel ecologische hoofdstructuur;
- dag- en verblijfsrecreatie;
- agrarische bedrijven, overwegend veeteelt;
- belangrijke waterafvoerfunctie van de Vecht.

### Toekomst:

- Water (afvoerfunctie Vecht);
- biodiversiteit;
- (Verbrede) landbouw;
- recreatie en toerisme.

Ontwikkelingsrichting: ecologische hoofdstructuur

Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

## 2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

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 landschapsontwikkelingsplan

### Het plangebied ligt in essen- en kampenlandschap.

*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

### ZWAK:

- verschijnen van grote schuren.
- smalle wegen.

### 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



## 2.4. BUURTSCHAPPENNOTA

De Buurtschappennota geeft een visie op bouwmogelijkheden bij een vijftal buurtschappen in de gemeente Hardenberg. Het achterliggende doel is de leefbaarheid van de buurtschappen te vergroten. De buurtschappen bezitten elk afzonderlijke kenmerken, kwaliteiten en identiteiten. Bij ontwikkeling van een woning moet een bijdrage geleverd worden aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. Hiervoor moet het ruimtelijk kwaliteitsplan worden opgesteld. Daarnaast moet een bijdrage geleverd worden aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Ane is een dorp met twee “gezichten”, een dorp waar twee totaal verschillende stedenbouwkundige structuren elkaar kruisen.

In de basis is Ane een agrarisch dorp, een essen en kampennederzetting, ook wel zwerm-es nederzetting genoemd. Deze nederzetting is in het verleden in het “hart” doorsneden door de voormalige Dedemsvaart, waardoor er ooit een vaarverbinding was met de Vecht. De Dedemsvaart is gedempt maar het ruime profiel is nog duidelijk herkenbaar. Dit deel van Ane heeft kenmerken van de eerder genoemde veenkoloniale (kanaal)linten.

Het andere deel van Ane, het gebied ten noorden van de Dedemsvaartseweg en parallelweg De Vaart, heeft kenmerken van het oude agrarische cultuurlandschap. Bebouwing in een “losse” setting, informeel, veel groen, bomen, onregelmatige percelen.

Aan de orde is een mogelijke verdichting binnen het plangebied Ane.

Het oostelijke deel van het dorp ligt in de directe invloedssfeer van infrastructuur en bedrijven. Met name door de rijksweg N34 met in- en uitvoegstroken leent dit gebied zich niet voor woningbouw. De lintbebouwing aan de parallelweg De Vaart heeft, op basis van eerder genoemde uitgangspunten voor bebouwingsstructuur, geen fysieke bouwmogelijkheden.

In het deel van Ane met de kenmerken van de oude agrarische nederzetting

is inbreiding mogelijk, mits de “losse” informele bebouwingsstructuur wordt gerespecteerd.

In de nota wordt onderscheidt gemaakt in bouwlocaties in ruimtes smaller dan 70 meter en breder dan 70 meter. In het geval van het plangebied is er sprake van een doorzicht dat breder is dan 70 meter. In dat geval gelden de volgende voorwaarden:

- De bredere doorzichten mogen worden opgevuld (bebouwd), mits er maar meer dan 70 meter onbebouwd landelijk gebied resteert. Er blijft dan immers nog steeds een waardevol doorzicht van 70 meter bestaan.
- een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen;
- de zijdelingse perceelsafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald;
- Percelen aan zijwegen van een weglint komen niet in aanmerking voor bebouwing, om het begin van kernvorming te voorkomen.

Een mogelijke optie voor bouwlocaties is het gebied aan de noordzijde van De Vaart. De Vaart is een parallelweg van de Dedemsvaartseweg. Ten westen van het bestaande veenkoloniale (kanaal)lint ligt een onbebouwde ruimte van circa 280 meter breed. In deze strook kunnen enige bouwkvavels mogelijk worden gemaakt.

De onbebouwde ruimte kan echter niet geheel worden benut voor bebouwing. De waardevolle kenmerken van deze lintbebouwing met doorzichten moeten behouden blijven. Dit betekent dat van het bestaande doorzicht van 280 meter aan weerszijden ruim 70 meter onbebouwd moet blijven. Indien deze ruimte op deze wijze voor bebouwing wordt benut kunnen twee doorzichten blijven bestaan.

**Uitgangspunt voor Ane is de aanwijzing van mogelijke bouwlocaties aan de noordzijde van De Vaart, aansluitend aan de buurtschap. Hier ligt een onbebouwde ruimte van circa 280 meter breed. Twee doorzichten van ruim 70 meter, aan weerszijden van deze ruimte moeten onbebouwd blijven.**



LOCATIE KAVELS VOLGENS BUURTSCHAPPENNOTA

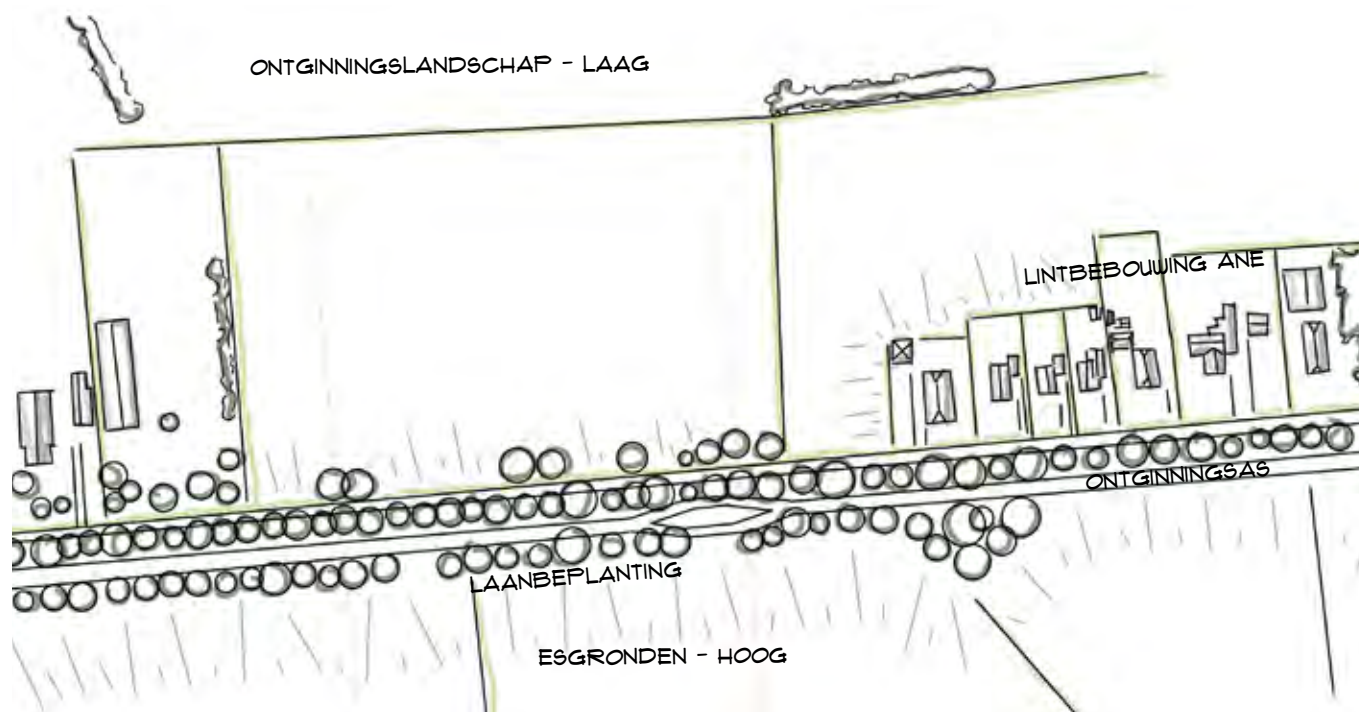
### 3 HUIDIGE SITUATIE

Op de historische kaart van circa 1850 is te zien dat het plangebied, noordelijk van de Vaart, gelegen is aan de Dedemsvaart. Het landschap is van oorsprong meer open en de kern Ane beperkt zich tot een kleine cluster met boerderijen. Vanaf de hoger gelegen veengronden wordt het gebied ontwaterd door een kleine beek 'De Ziele'.

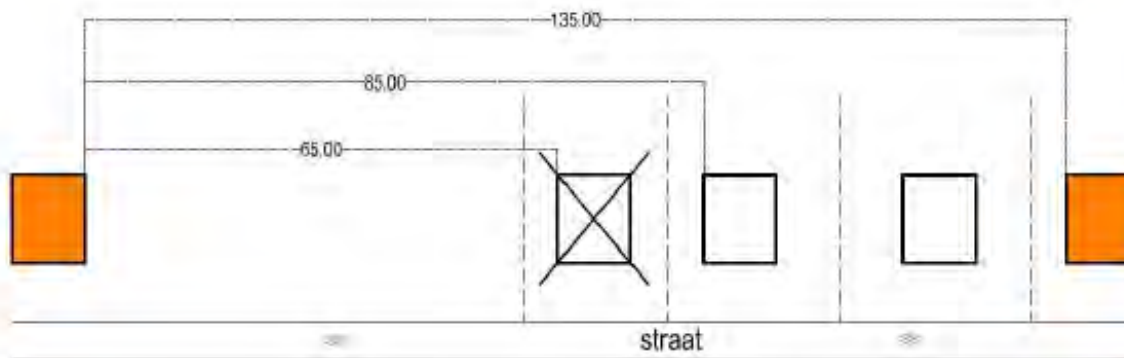
Zuidelijk van de Vaart waren er rond 1850 de esgronden op de hogere delen langs de Vecht. Het betreft hier vruchtbare zandgronden, met op de hogere delen de boerenerven. Het gebied was relatief reliëfrijk.

Aan de noordzijde werd, mede door de goede afvoer van het veen, het Anerveen en de Schans was rond 1900 geheel ontgonnen en in cultuur gebracht. Langs de Dedemsvaart onstond rond 1900 enige lintbebouwing. De markante ligging van de kern Ane tussen het hogere essenlandschap langs de Vecht en het lager gelegen ontginningslandschap maakt dat de bebouwing en de ruimtelijke kenmerken verschillen. Doordat de Dedemsvaart het gebied heeft doorsneden is het beeld langs de Vaart geheel anders dan bijvoorbeeld in de kern Ane.

Begin zeventiger jaren van de vorige eeuw is de Dedemsvaart gedempt. Hiermee ontstond een breed wegprofiel welke werd ingericht met een boomrij, een brede grasberm en een 'hoofdweg' tussen Lutten en Gramsbergen en een parallelweg als ontsluiting van de erven. De Vaart is enkel aan de noordzijde bebouwd. Aan de zuidzijde zijn met name de agrarische erven in het essenlandschap waarneembaar. In de kern Ane is nog enige bedrijvigheid herkenbaar. Met name in de voormalige cooperatie zijn enkele bedrijven gevestigd en ten noord-oosten van het plangebied is een loonbedrijf gevestigd en ten westen een bouwbedrijf. Het gebied kan aangemerkt worden als een mixlandschap met ruimte om te wonen, werken en te recreëren.



LANDSCHAPSSTRUCTUURKAART



DOORZICHTEN KUNNEN WORDEN OPGEVULD ALS ER MEER DAN 70 M. ONBEOUWD GEBIED RESTEERT, TUSSEN DUIDELIJK WAARNEEMBARE BEBOUWING.

#### KARAKTERISTIEK:

- De verschillende typen landschappen grensen elkaar rondom Ane, ten westen het open ontginningslandchap, ten zuiden en noorden het essenlandschap en ten oosten de Vecht met uiterwaarden;
- langs de Vaart is een diversiteit aan lintbebouwing bestaande uit boerderijen, een cooperatie en enkele landelijke woningen;
- aanwezigheid van groen in de vorm van bomenrijen en singels;
- groot verschil in hoogte, ten noorden aanmerkelijk lager dan ten zuiden van de Vaart, de erven zijn opgehoogt;
- verschil in waterhuishouding, van oorsprong liep er een beek nabij het plangebied;
- ontsluiting op een parallelweg;
- doorkijken op het open achterland;
- kleinschaligheid.



HET ESSENLANDSCHAP MET DE DEDEMSVAARTSEWEG DIE HET GEBIED DOORBREEKT

# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## 4.1. UITGANGSPUNTEN

De locatie van het plangebied is overgenomen uit de Buurschappennota (zie pagina 6)

### Uitgangspunten opdrachtgever:

- Realiseren 5 kavels in het kader van de buurschappennota;
- functieverandering van agrarisch naar wonen;
- bij iedere woning een bijgebouw;
- de ontwikkeling moet passen in de omgeving, het achtergelegen land kan deels betrokken worden bij de inpassing van de erven.

### Uitgangspunten gemeente:

- De bredere doorzichten mogen worden opgevuld (bebouwd), mits er maar meer dan 70 meter onbebouwd landelijk gebied resteert.
- een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen;
- de zijdelingse perceelsafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald;
- landschappelijke goed inpassen van de kavels waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het essen- en hoevenlandschap, deze karakteristiek is omschreven in de LandschapsIdentiteitsKaart;
- minimale afstand van 36 meter vanuit as Dedemsvaartseweg Noord in verband met geluid.
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

### Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel;
- er wordt een extra investering vereist in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

## 4.2. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

*Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 10. Naast de basisinspanning is ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Hier wordt apart op ingegaan. .*

### SITUERING BEBOUWING:

Vanwege het uitgangspunt uit de Buurschappennota om meer dan 70 meter vrije ruimte open te houden tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing zijn de kavels op enige afstand van de bestaande bebouwing gesitueerd. Er blijft in het ontwerp circa 100 meter vrije ruimte over tussen het bestaande en het meest oostelijke nieuwe erf waardoor het zicht vanaf de Vaart naar het open achterland veilig is gesteld. Aan de westzijde blijft eveneens 70 meter doorkijk over. Een bestaande singel dat het naastgelegen agrarisch erf afschermd wordt versterkt om een groene beëindiging te behouden. De ontwikkeling van 5 kavels als uitbreiding van de kern Ane heeft enige impact op de omgeving. Het moet aansluiten op de bestaande diverse bebouwing langs de Vaart maar wel een eigen tijdslijn kennen. Er is daarom een analyse gemaakt van de bestaande kavelindeling. Door hier op aan te sluiten blijft het diverse beeld bestaan.

De gemiddelde oppervlakte per kavel is ca. 1470 m<sup>2</sup> waarvan 16% bebouwd

is. De gemiddelde rooilijn is 8 meter vanaf de Vaart. De nieuwe kavels zullen daaropaansluitend met een gemiddelde rooilijn van 8 meter. Hierbij wordt ook voldaan aan de geluidscontour van 36 meter vanuit de as van de Dedemsvaartseweg Noord. De breedte van de kavels zijn tevens het gemiddelde van ca. 20-25 m. De woningen in het lint staan niet op gelijke rooilijn en kennen een diverse inhoud. Ook de vijf nieuwe kavels zullen geen gelijke rooilijn en inhoud kennen. Het moet een logisch vervolg op de bestaande bebouwing zijn. De hoofdvorm moet haaks op de Vaart gesitueerd zijn.

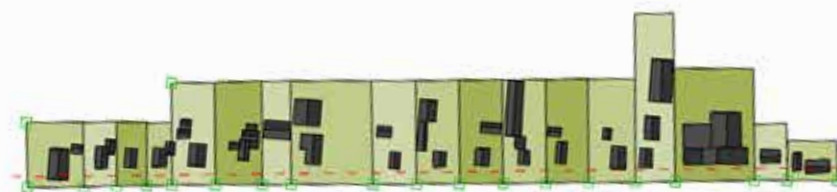
### ARCHITECTUUR BEBOUWING

De nieuw te bouwen woningen zullen qua architectuur moeten aansluiten op de bestaande bebouwing van de kern van Ane. Op de pagina 11 is een collage gemaakt ter inspiratie van de nieuwe woningen. Hier zijn moderne maar landelijke woningen uitgekozen. Er mag gezien worden dat er nieuwe woningen aan het lint worden toegevoegd echter moeten de woningen wel een landelijke uitstraling kennen. Om de diversiteit te behouden wordt onderscheid gemaakt in de volgende woningen:

- 1. Boerderijwoning;** groter volume (1000 m<sup>3</sup>) met apart bijgebouw. Deze woningen staan aan de buitenzijde van de vijf kavels. Ze vormen een verbijzondering van het lint door een afwijkende kap of bijzonder accenten in de architectuur (schoorsteen/raampartijen/overstekken etc.)
- 2. Landelijke woning;** normaal volume (750 m<sup>3</sup>) met bijgebouw aan woning of los. De woningen kennen een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak zonder wolfseinden. Deze woningen zijn modern en gemaakt van materialen die mooi verouderen.



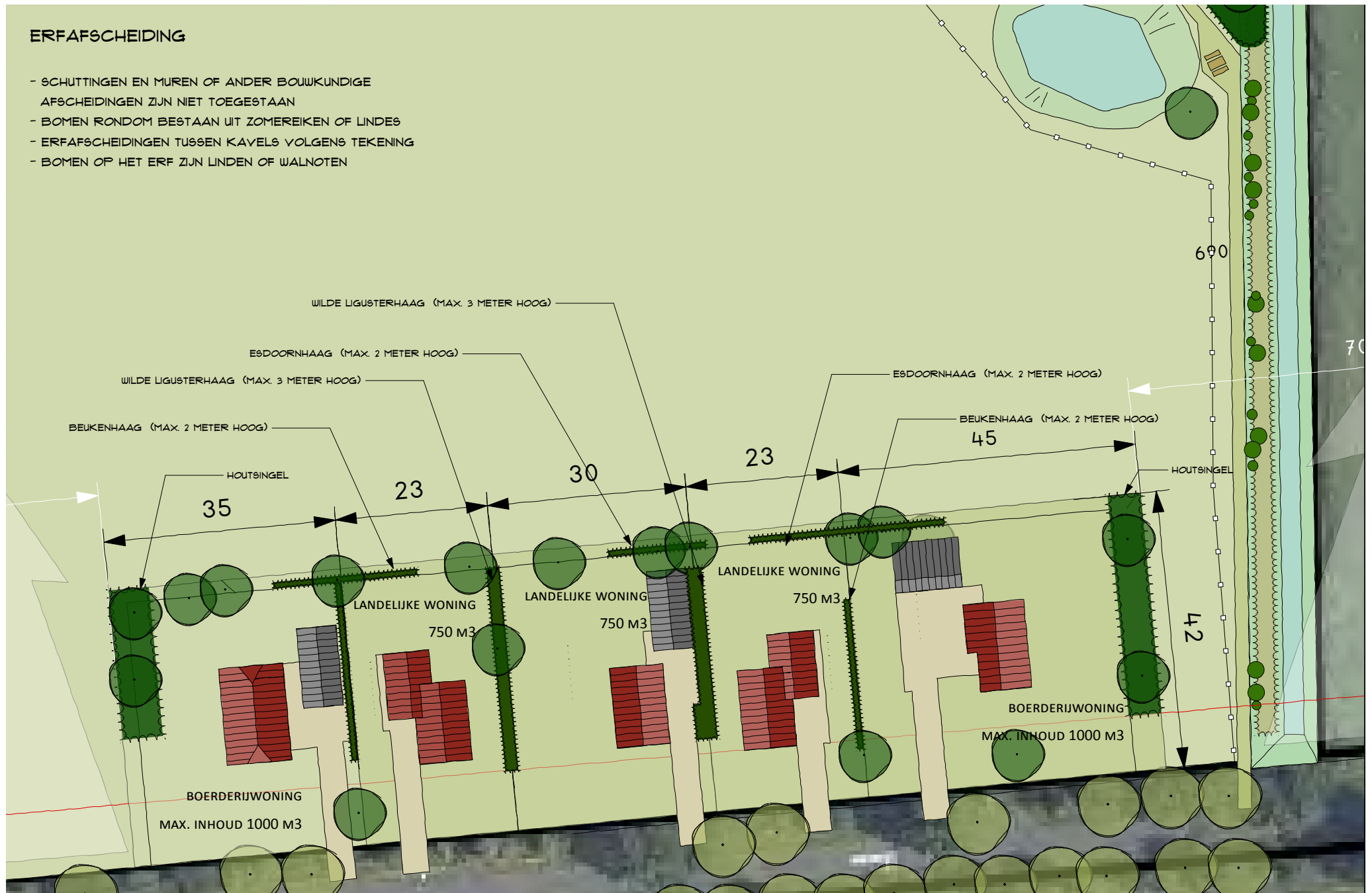
PLANGEBIED



OPBOUW VAN HET LINT (ZIE BIJLAGE)

## ERFAFSCHEIDING

- SCHUTTINGEN EN MUREN OF ANDER BOUWKUNDIGE AFSCHIEDINGEN ZIJN NIET TOEGESTAAN
- BOMEN RONDOM BESTAAN UIT ZOMEREIKEN OF LINDES
- ERFAFSCHEIDINGEN TUSSEN KAVELS VOLGENS TEKENING
- BOMEN OP HET ERF ZIJN LINDEN OF WALNOTEN



## INRICHTING ERF:

De erven langs de Vaart kennen een groene uitstraling die met name door de aanwezige grote bomen en struiken en heesters in de tuin en op het erf. Het plangebied is onderdeel van het essen- en hoevenlandschap maar kent een kenmerkende lintbebouwing. Het lint is echter kleinschaliger en 'losser' van opzet. Er is geen sprake van een opstreckende verkaveling of weidse doorkijken. De nieuwe kavels worden daarom ook voorzien van bomen. Deze worden divers gepositioneerd. Schuttingen moeten vermeden worden in het buitengebied. De kavels krijgen een groene afscherming met beukenhagen. Ook de voortuinen worden afgeschermd met een beukenhaag. Dit geeft eenheid en rust maar wel de mogelijkheid om privacy te creëren. De kavels worden ontsloten door een eigen inrit. Op het erf is om te parkeren. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling (bruin-rood-antraciet) sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen. Het is belangrijk dat de nieuwe bebouwing zich organisch ontwikkelt. Dit houdt in dat seriematige bouw niet is toegestaan en er qua architectuur aangesloten moet worden op de landelijke bouwstijl van Ane.

**Het inrichtingsplan sluit qua inrichting aan bij de LIK (Landschapsidentiteitskaart) en de gebiedskenmerken uit de Visienota Buitengebied, zie hoofdstuk 2. Zo is de breedte van de kavels aansluitend op de bestaande erven, staan de hoofdvormen haaks op de weg en vormen de vijf kavels een eenheid langs het lint. Wel zal de gewenste diversiteit bereikt worden door de verschillende type woningen en de moderne architectuur. Met bomen en hagen wordt het landschap niet sterk verdicht maar krijgen de erven wel de gewenste groene uitstraling. Binnen het kader van de Buurschappennota blijven doorkijken behouden.**



BESTAANDE GROTERE BOERDERIJWONINGEN IN HET LINT



BESTAANDE LANDELIJKE WONINGEN IN HET LINT

## KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

### *Gebiedseigen ontwikkeling*

Het ontwikkelingsperspectief voor Ane voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Hardenberg. Het initiatief sluit aan op de eerder vastgestelde buurschappennota van de gemeente Hardenberg.



### *Schaal en impact op de omgeving*

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar geen bouw staat, er is sprake van een verdichting van het landelijk gebied. Echter is zorgvuldig afgewogen binnen de Buurtschappennota dat enkel daar gebouwd kan worden waar geen sprake is van een waardevolle doorkijk. Ook moeten doorkijken behouden blijven van minimaal 70 meter. Hier wordt ruimsschoots aan voldaan door aan de oostzijde een doorkijk van 100 meter te voorzien en aan de westzijde een doorkijk van 70 meter. Wel moet erkent worden dat vijf nieuwe woningen impact op de omgeving hebben. Naast het compenseren van groen zullen er ook randvoorwaarden voor de architectuur gelden. (zie pagina 11)

### *Eigen belang en maatschappelijk belang*

Er is sprake van een eigen belang. De kavels zullen gelden genereren voor initiatiefnemer. Ook is er een maatschappelijk belang. Om de kern Ane leefbaar te houden is het belangrijk dat er ontwikkelmogelijkheden blijven. De leefbaarheid van de kern zal vergroot worden met het toevoegen van de woningen.

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

In nauw samenspraak met het plaatselijk belang Gramsbergen zijn verschillende mogelijke tegenprestaties besproken. Vanuit het plaatselijk belang bestaat de voorkeur om te kiezen voor een recreatieve investering in combinatie met een opwaardering van de omgeving (c.q. landschap). Van oorsprong liep er naast het plantebied het beekje de Ziele. Dit biedt een aanknopingspunt om de inmiddels gekanaliseerde watergang van een natuurvriendelijke oever te voorzien en een poel te graven. Direct langs de watergang wordt een wandelpad voorzien en nabij de poel een rustpunt. Hier wordt aangeslo-

ten op een bestaand wandelnetwerk en het pad biedt inwoners van Ane de mogelijkheid een ommetje te maken. (zie pagina 16).

Nabij de poel wordt een rustpunt ingericht. Deze bestaat uit twee picknickbanken en een informatiepaneel. Het informatiepaneel geeft informatie over de geschiedenis van het landschap. Het gebied ligt namelijk op de rand van het essen- en hoevenlandschap naar het veel opener veenontginningslandschap.

Naast recreatieve waarde heeft de poel en de watergang ook een belangrijke ecologische waarde. Gezien de natte ligging en de omliggende groenelementen is het een welkome stapsteen dat de biodiversiteit bevordert. Het pad zal vrij toegankelijk zijn. Van oorsprong liep op deze plek het beekje de Ziele. Aan de westzijde wordt een bestaande groensingel versterkt. Het biedt een afscherming van de cluster bebouwing ten westen van de kern. Met nieuwe aanplant wordt deze groenverbinding versterkt.

Vervolgens is in samenspraak met Plaatselijk belang Ane overeengekomen om aan de Engbersweg een rolstoelvriendelijke vissteiger aan te leggen. (uitwerking zie pagina 15). Op deze plek wordt al veelvuldig gevist maar de plek is niet verhard en ingericht hiervoor. In overleg met het Waterschap zal deze steiger gerealiseerd worden. De maximale grootte is 5x5 meter en de steiger moet bestaan uit houten elementen dat past in het landschap. De steiger sluit aan op de wens om het recreatief medegebruik te stimuleren. Op de volgende pagina zijn voorbeelden weergegeven.

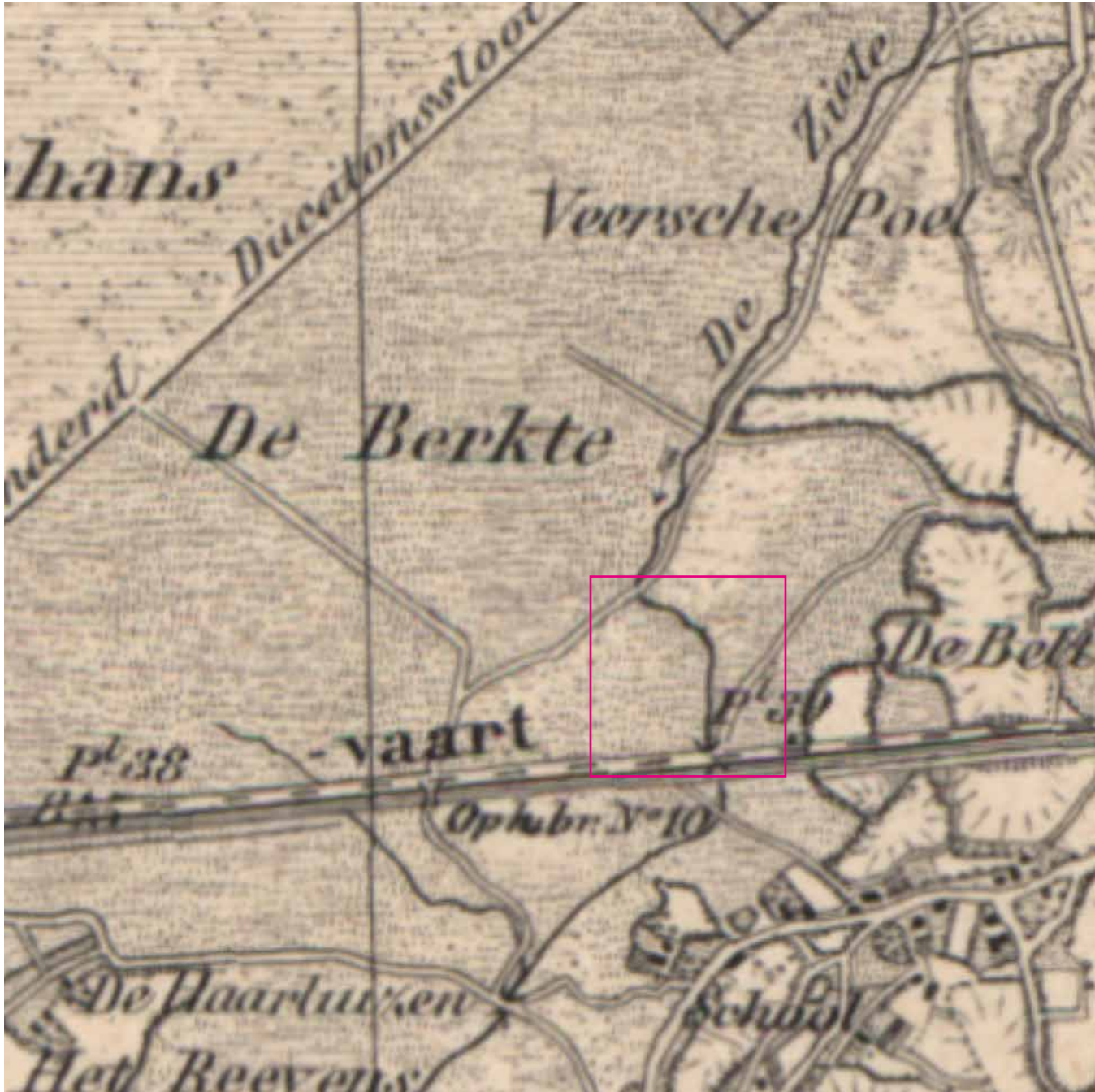


NATUURVRIENDELIJKE OEVER



POEL





#### 4.3. SAMENVATTING INVESTERING LANDSCHAP

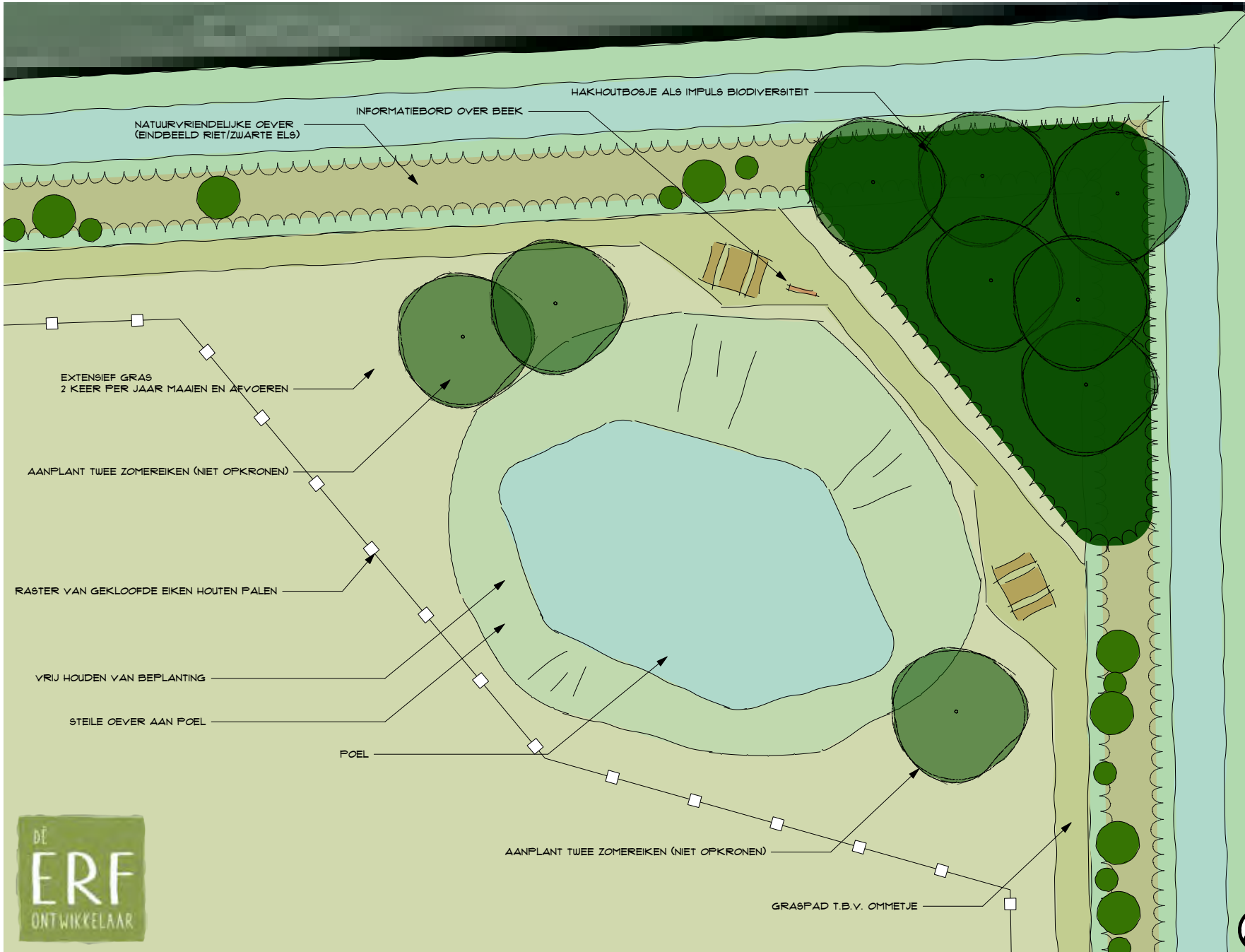
##### Basisinspanning:

- Positionering woningen volgens de buurschappennota;
- hagen als groene afscherming kavels en voortuinen;
- aanplant linden en noten op het erf;
- parkeren op eigen erf;
- het geheel sluit aan op de bestaande lintbebouwing langs de Vaart;

##### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

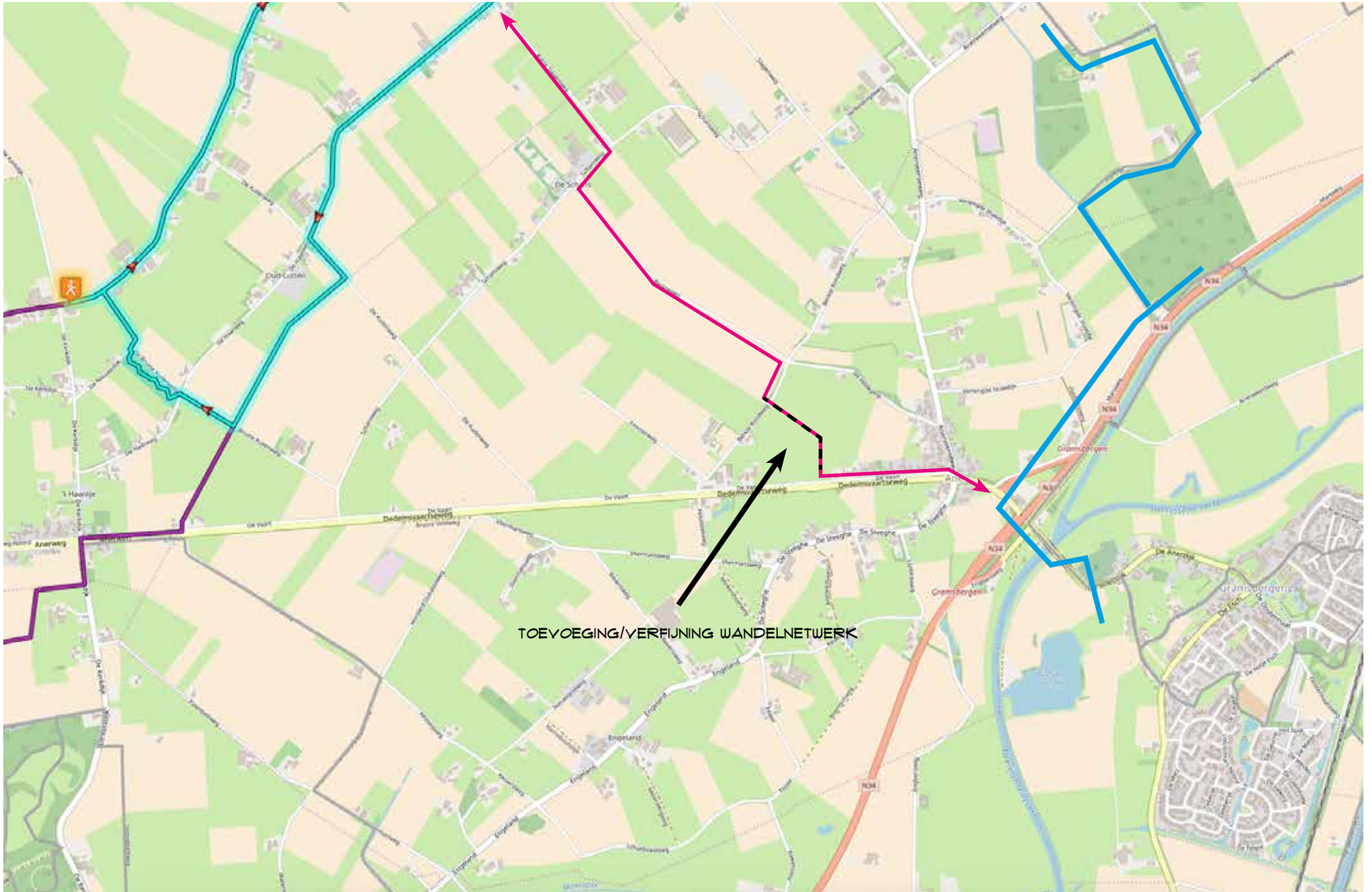
- Bestaande eigen watergang voorzien van een 6 meter brede natuurlijk vriendelijke oever, deze oever zal naast waterberging de biodiversiteit in het gebied bevorderen;
- aanleg van een poel met struweel op het natste deel van het perceel;
- aanleg wandelpad om ommetje mogelijk te maken;
- rustpunt met informatiepaneel over het landschap;
- versterken bestaande groenstructuur ten westen van het plangebied;
- aanleg van een rolstoelvriendelijke aanlegsteiger aan de Engbersweg.

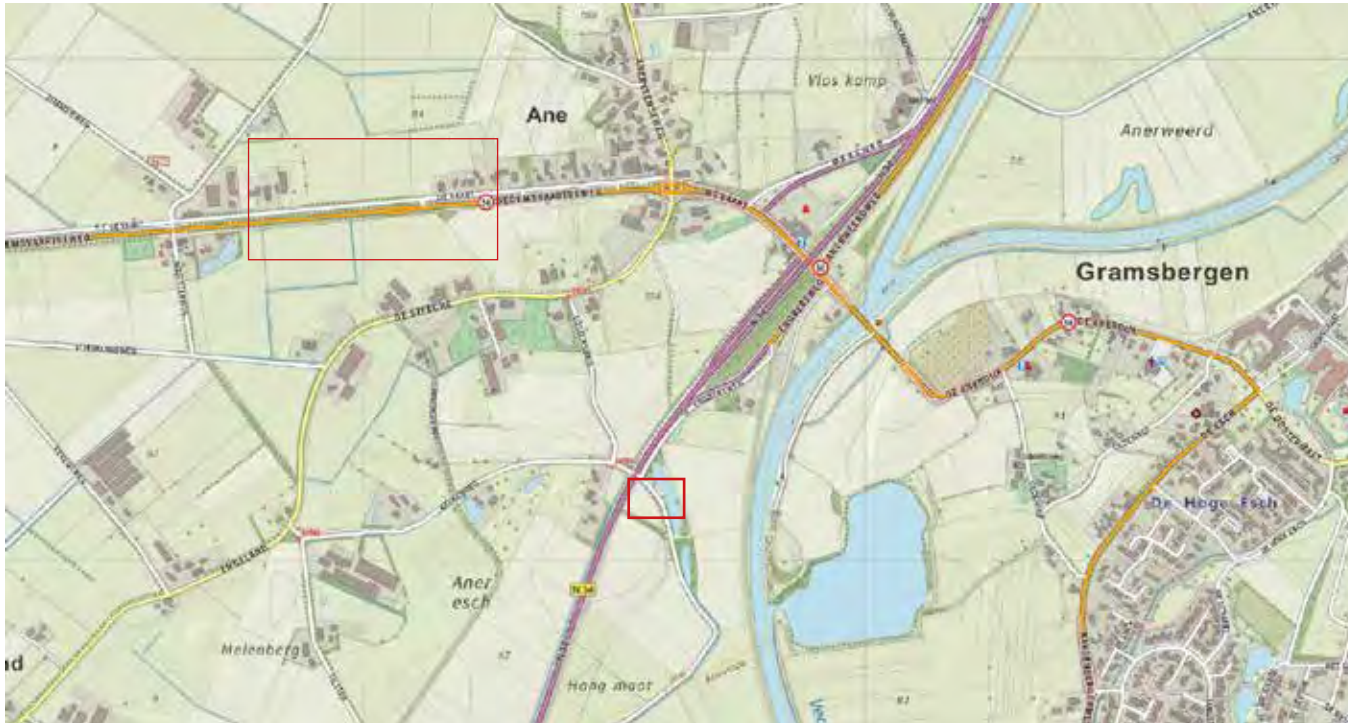
DE ZIELE EEN OORSPRONKELIJK VOORKOMENDE NATUURLIJKE BEEK WORDT HERSTELD



KWALITEITSIMPULS NABIJ PLANGEBED DE VAART  
 dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
 www.erfontwikkelaar.nl tel: 06 24 48 38 28

tekeningno	formaat	datum	project
I (B)	A3	15 dec. 2017	I432
versie	schaal	door	bestand
2.0	1 : 200	herbert	I450-01.vwx





LOCATIE PLANGEBIED EN VISSTEIGER



DE STEIGER WORDT ROLSTOELVRIENDELIJK



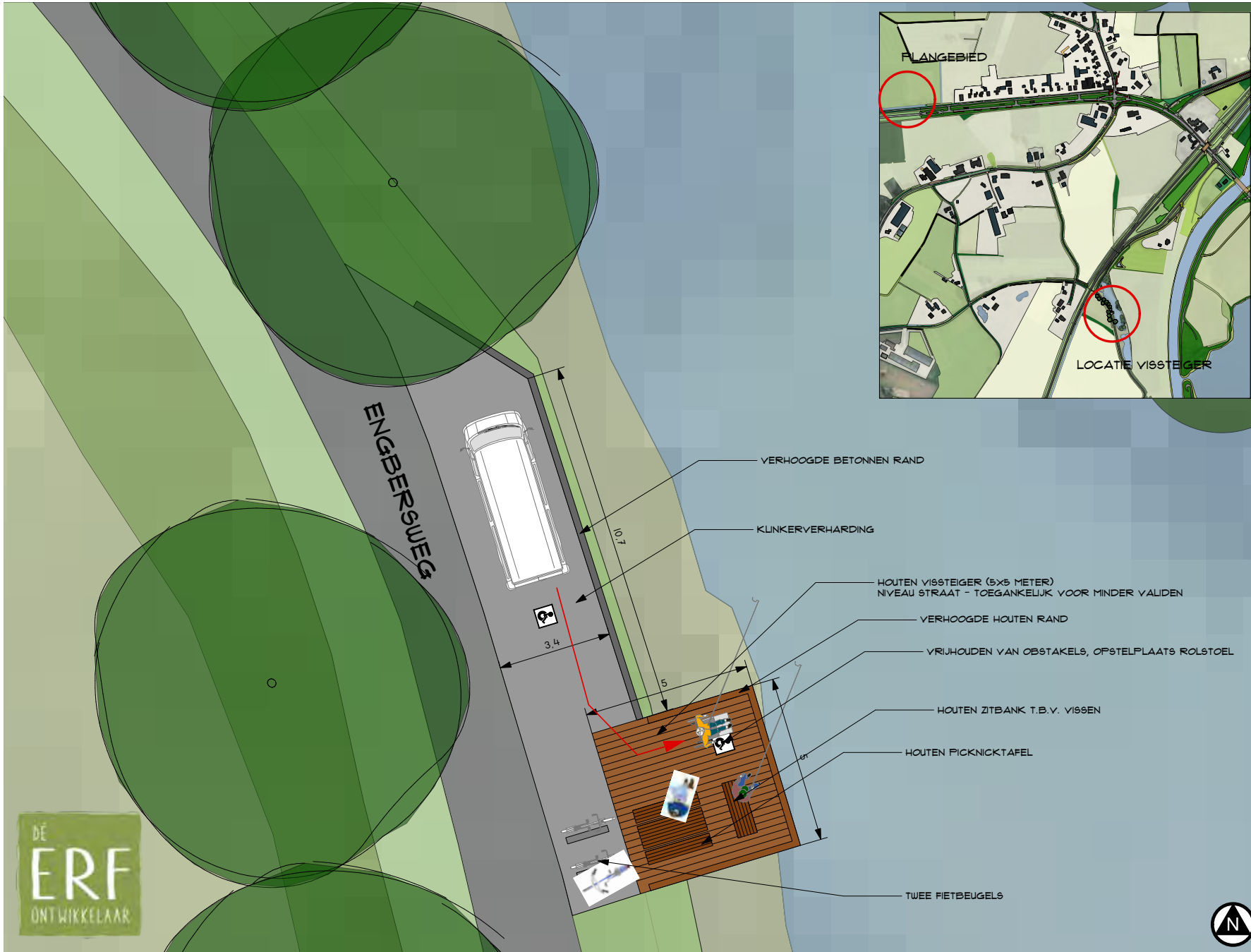
REFERENTIEBEELD HOLTHEMERESCHWEG



SFEERBEELD STEIGER



OP DE PLEK STAAT AL EEN BANKJE



KWALITEITSIMPULS VISSTEIGER ENGBERSWEG

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl Tele: 06 24 88 38 28

tekeningno	1   3	formaat	A3	datum	15 dec. 2017	project	I432
versie	2.0	schaal	1 : 100	door	herbert	bestand	I450-01.vwx

#### 4.4. BEPLANTINGSTABEL

LOCATIE ZIE BIJLAGE	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
HOUSINGEL	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m <sup>2</sup>	15%	225
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m <sup>2</sup>	15%	225
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m <sup>2</sup>	10%	148
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m <sup>2</sup>	10%	148
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m <sup>2</sup>	10%	148
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m <sup>2</sup>	10%	148
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m <sup>2</sup>	10%	148
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m <sup>2</sup>	20%	296
	BOMEN NOORDZIJDE TUIN	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	-	-
BOMEN OP ERF	Juglans regia	Walnoot	14-16	-	-	3
BOMEN NABIJ POEL	Quercus robur	Zomereik	14-16	-	-	3
HAAG VOOR EN TUSSEN KAVELS/ WONINGEN	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m driehoeksverband	100%	n.t.b.
	Acer campestre	Veldesdoorn	80-100	10 st/m driehoeksverband	100%	n.t.b.
	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80-100	10 st/m driehoeksverband	100%	n.t.b.

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



HOUTSINGEL



BEUKENHAAG



laat plannen groeien



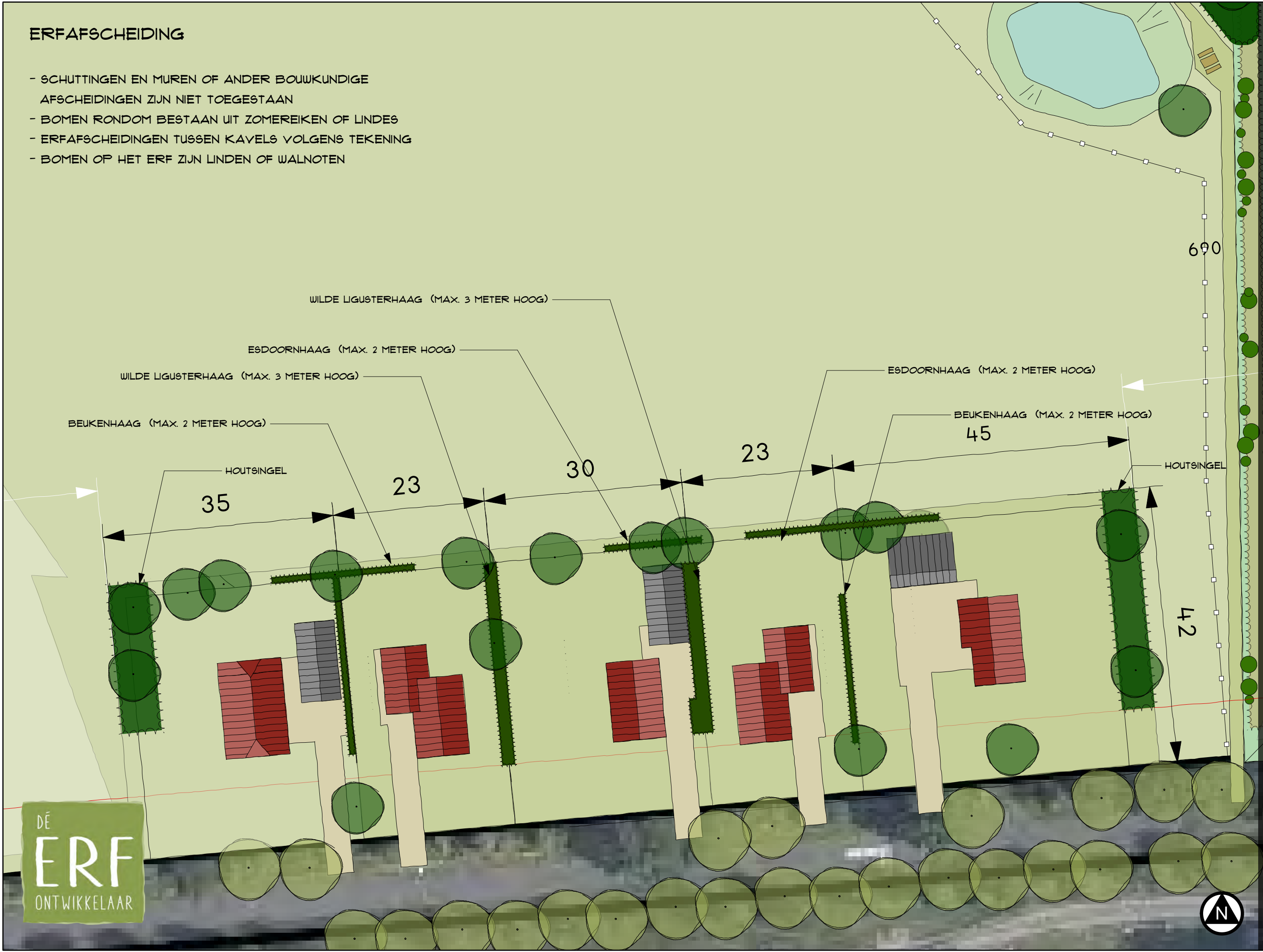
tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	9 jan., 2018	project	1432
versie	2.0	schaal	1 : 500	door	herbert	bestand	1450-01.vwx





# ERFAFSCHEIDING

- SCHUTTINGEN EN MUREN OF ANDER BOUWKUNDIGE AFSCHIEDINGEN ZIJN NIET TOEGESTAAN
- BOMEN RONDOM BESTAAN UIT ZOMEREIEN OF LINDES
- ERFAFSCHEIDINGEN TUSSEN KAVELS VOLGENS TEKENING
- BOMEN OP HET ERF ZIJN LINDEN OF WALNOTEN



tekeningno	1 (3)	versie	2.0
formaat	a3	schaal	1 : 500
datum	6 febr 2018	door	herbert
project	1432	bestand	1450-01.vwx

DE  
**ERF**  
ONTWIKKELAAR

ERFINRICHTINGSPLOUWDEVAARTONG.  
dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

# Legenda

## 1. Aanplanten bosplantsoen:

- 15% *Alnus glutinosa* - Zwarte els
- 15% *Prunus avium* - Zoete kers
- 28% *Viburnum opulus* - Geldersche roos
- 2% *Ilex aquifolium* - Hulst
- 25% *Sorbus aucuparia* - Lijsterbes
- 15% *Quercus robur* - Zomereik
- 1 st/m<sup>2</sup> in groepen van 10 st planten
- hulst individueel tussen groepen
- aanplantmaat 80-100

## 2. Aanplant 'Tilia tomentosa' Zilverlinde

- aanplantmaat 14-16
- totaal 9 stuks

## 3. Aanplant 'Juglans regia' Walnoot

- aanplantmaat 14-16
- totaal 4 stuks

## 4. Aanplant haag 'Fagus sylvatica'

- beukenhaag aanplantmaat 80-100
- 10 st/ml eindbeeld max. 2 meter hoog

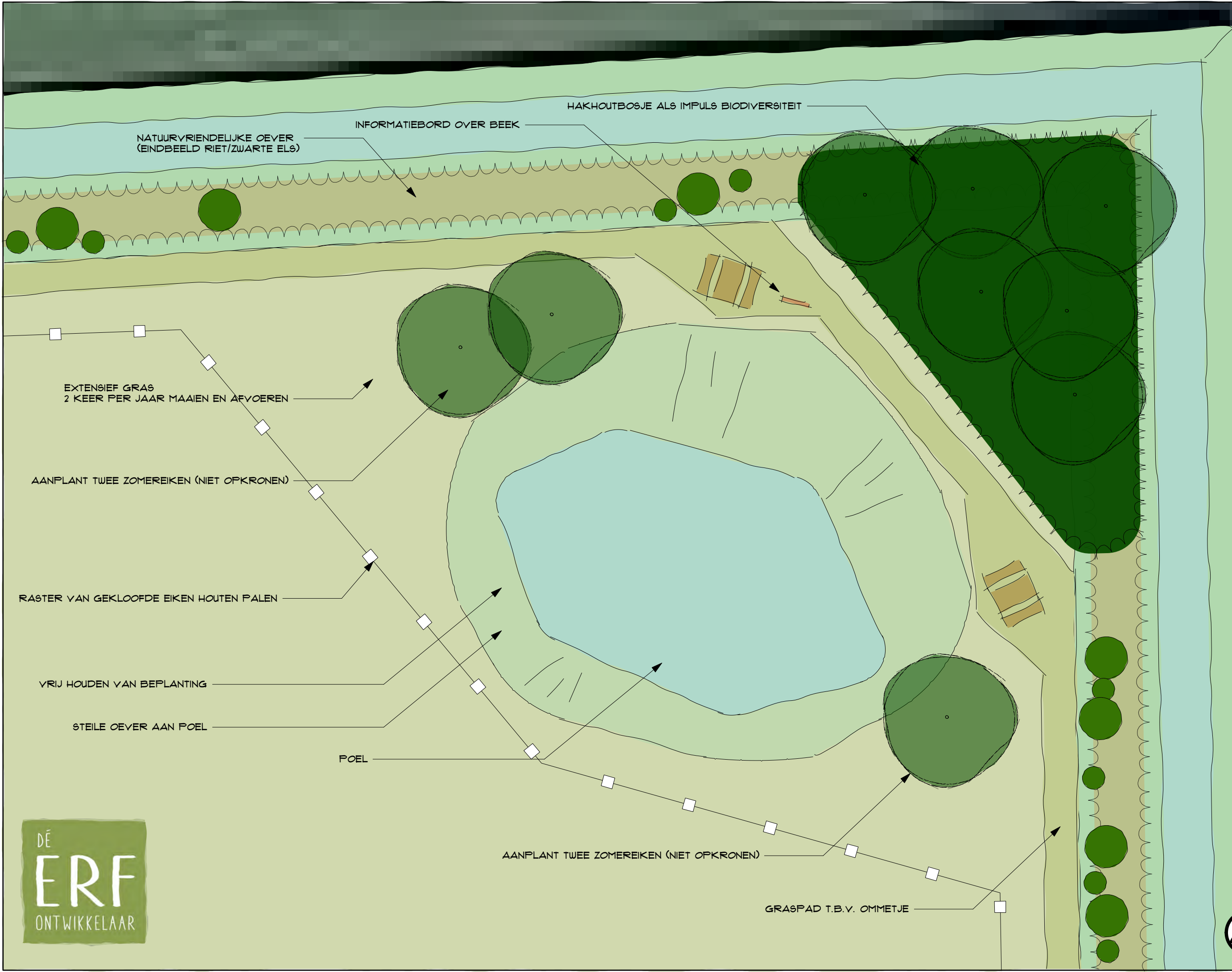
## 5. Aanplant haag 'Ligustrum vulgare'

- Wilde liguster aanplantmaat 80-100
- 10 st/ml eindbeeld max. 3 meter hoog

## 6. Aanplant haag 'Acer campestre'

- Esdoorn aanplantmaat 80-100
- 10 st/ml eindbeeld max. 2 meter hoog





Natuurvriendelijke oever  
(eindbeeld riet/zwarthe elz)

INFORMATIEBORD OVER BEEK

HAKHOUTBOSJE ALS IMPULS BIODIVERSITEIT

EXTENSIEF GRAS  
2 KEER PER JAAR MAAIEN EN AFVOEREN

AANPLANT TWEE ZOMEREIKEN (NIET OPKRONEN)

RASTER VAN GEKLOOFDE EIKEN HOUTEN PALEN

VRIJ HOUDEN VAN BEPLANTING

STEILE OEVER AAN POEL

POEL

AANPLANT TWEE ZOMEREIKEN (NIET OPKRONEN)

GRASPAD T.B.V. OMMETJE

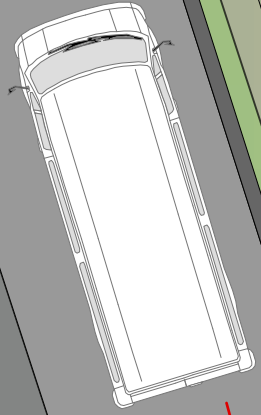


KWALITEITSIMPULS NABIJ PLANGEBED DE VAART

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno  
1 (3)  
tekeningno  
1 (3)  
formaat  
a3  
datum  
15 dec. 2017  
project  
1432  
bestand  
1450-01.vwx  
schaal  
1 : 200  
door  
herbert  
versie  
2.0

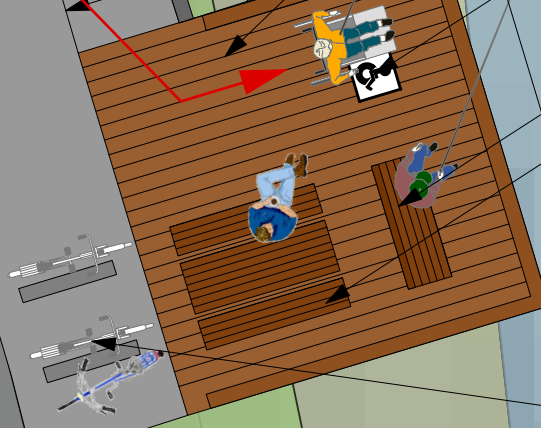
ENGBERSWEG



10.7

3.4

5



VERHOOGDE BETONNEN RAND

KLINKERVERHARDING

HOUTEN VISSTEIGER (5x5 METER)  
NIVEAU STRAAT - TOEGANKELIJK VOOR MINDER VALIDEN

VERHOOGDE HOUTEN RAND

VRIJHOUDEN VAN OBSTAKELS, OPSTELPLAATS ROLSTOEL

HOUTEN ZITBANK T.B.V. VISSEN

HOUTEN PICKNICKTAFEL

TWEE FIETBEUGELS



FLANGEBIED

LOCATE VISSTEIGER

