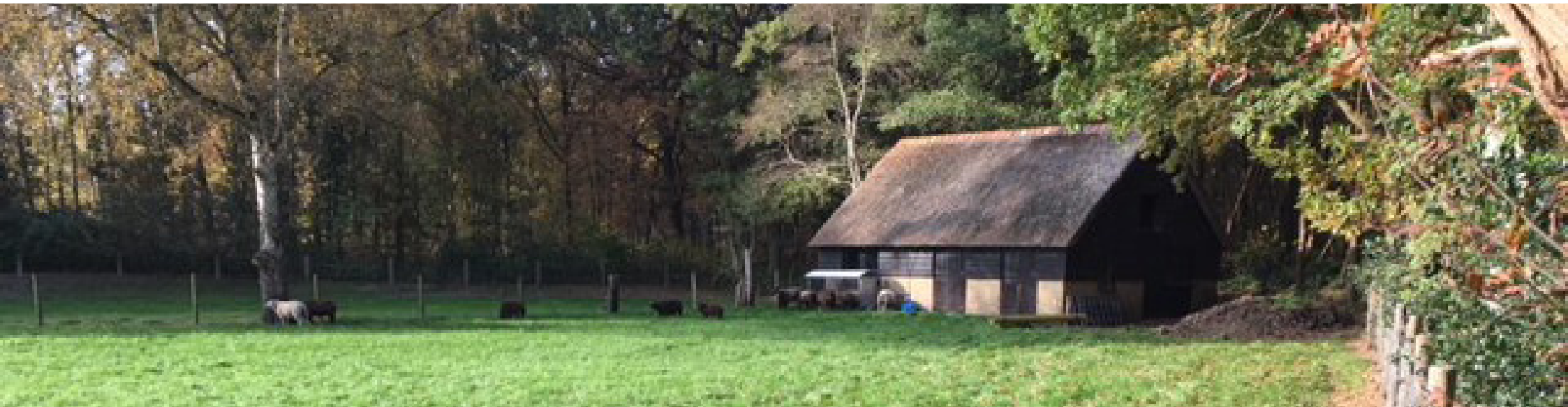


RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

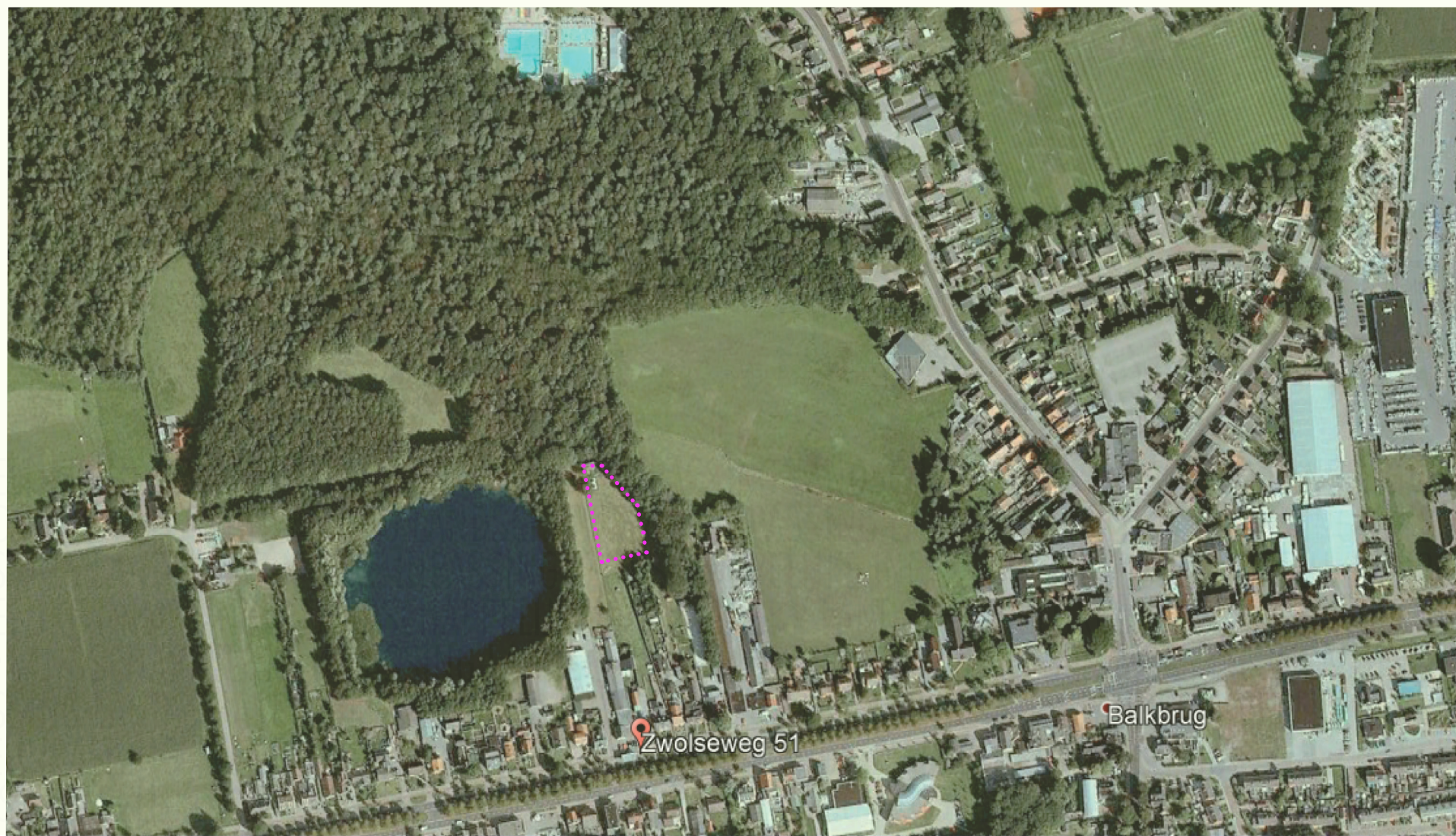
ZWOLSEWEG 51A, BALKBRUG



6 NOVEMBER 2019

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
2.	BELEID	7
2.1	Visienota gemeente Hardenberg	7
2.2	LIK Reestdal	7
2.3	Provincie Overijssel	7
2.4	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	9
3.	PLANOPZET	11
3.1	Historische analyse	11
3.2	Opzet plangebied	11
3.3	Gewenste ontwikkeling	11
3.4	Uitgangspunten voor ontwerp	11
4.	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	13
4.1	Landschappelijke inpassing	13
4.2	Kwaliteitsimpuls groene omgeving	13
4.3	Welstandscriteria	15
4.4	Referentiebeelden	17
4.5	Beplantingslijst	17



Globale duiding van het plangebied aan de Zwolseweg 51A, Balkbrug (bron: Google Maps).

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om in samenwerking met Landschap Overijssel het perceel Zwolseweg 51a recreatief te ontwikkelen. De ligging van het terrein aansluitend aan gronden van Landschap Overijssel maakt een dergelijke ontwikkeling kansrijk. De planontwikkeling gaat uit van een openbaar rustpunt voor wandelaars en ruiters, het bieden van overnachtingsmogelijkheden en een natuurlijke inrichting van het bijbehorende terrein.

1.2 LIGGING EN OMGEVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Zwolseweg 51a. Het gebied ligt ingeklemd tussen de achterzijden van de percelen aan de Zwolseweg en het Heuveltjesbosch aan de noordzijde. Het plangebied wordt aan het zicht onttrokken door het lange bebouwingslint van Balkbrug langs de Zwolseweg (N377). Via een achterpad (Oude Trambaan) kan het perceel worden bereikt.

Balkbrug is een dorp op een scheidslijn van landschappen. Aan de zuidzijde van het dorp ligt het stringent ontgonnen gebied van de Ommerschans, nu genomineerd als een van de Koloniën van Weldadigheid. De noordzijde van het dorp grenst aan de uitlopers van het Reestdal. Dat gebied wordt juist gekenmerkt door een schijnbare ongeordendheid van bossen, erven en het beekdal van de Reest.



Locatiefoto's

2. BELEID

2.1 GEMEENTE HARDENBERG

De gemeente Hardenberg heeft in 2006 de Visienota Buitengebied vastgesteld. In deze visie zijn de hoofddoelen van het ruimtelijk beleid van de gemeente Hardenberg voor het buitengebied verwoord:

- het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit (de eigen identiteit);
- ruimte scheppen voor ruimtevrage functies (duurzaam en efficiënt) en;
- het vergroten van de leefbaarheid op het platteland.

In de visienota wordt het plangebied gerekend tot het Reestdal. Kenmerken van dit landschap zijn de kleinschaligheid door de grote afwisseling aan beplantingen en het vele (micro)reliëf. De ambitie voor dit gebied ligt op het vlak van biodiversiteit (ecologische verbingszone) en recreatie. De voorliggende plannen sluiten daar goed op aan.

2.2 LIK EN ONTWIKKELINGSVISIE REESTDAL

De gemeente heeft voor het plangebied en omgeving een landschapidentiteitskaart (LIK) en daar aan verbonden ontwikkelingsvisie opgesteld. De identiteitskaart beschrijft de landschappelijke kenmerken van het gebied. Het gebied heeft een besloten veenontginningslandschap, maar er is aansluiting gezocht bij de kenmerken van het omliggende essen- en hoevenlandschap:

- veel karakteristieke bebouwing (hallehuisboerderijen);
- grillige, kleinschalige verkavelingsstructuur met veelheid aan erf- en perceelsbeplantingen;
- erven hebben een schijnbaar willekeurige ordening en opbouw;
- hoogteverschillen;
- gemengd grondgebruik.

In de ontwikkelingsvisie is vervolgens het ontwikkelingsperspectief van het gebied uiteengezet. Daarbij ligt het accent op de landbouw en het verbeteren van de bestaande landbouwstructuur. Opschaling van erven en beperkte nieuwvestiging horen tot de mogelijkheden. Ook in de visienota voor het (bestemmingsplan) buitengebied is het gebied aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied.

2.3 OMGEVINGSVISIE PROVINCIE OVERIJSSSEL

In de provinciale omgevingsvisie is het gebied aangeduid als “wonen en werken in kleinschalig mixlandschap”. Het voorliggende initiatief past binnen het ontwikkelingsperspectief dat de provincie voor ogen heeft in het gebied, waar het accent moet liggen op een mozaïek van woon-, werk-, geniet- en natuurlandschappen waar diverse beleidsambities goed samen gaan.

Bij het gebied horen, vanuit de provinciale catalogus Gebiedskenmerken, de volgende landschappelijke kenmerken:

NATUURLIJKE LAAG - DEKZANDRUG:

- Instandhouden en beleefbaar maken van natuurlijke hoogteverschillen.

LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP - JONG HEIDELANDSCHAP:

- Stevige impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap door de structuren van het gebied aan te zetten en daarmee de landschappelijke samenhang te verbeteren.

STEDELIJKE LAAG - VERSPREIDE BEBOUWING EN INFORMELE TRAGE NETWERK:

- Levende erven! ; erven zijn verbonden met het landschap;
- Ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van recreatieve paden wordt gezocht naar het bieden van meerwaarde voor dit netwerk, zodat het gebruik en de toegankelijkheid geoptimaliseerd wordt;

LAAG VAN DE BELEVING

- geen

Bij de inpassing van het erf wordt nader ingegaan op de wijze waarop deze landschappelijke kenmerken worden vertaald in het erfinrichtingsplan.

2.4 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

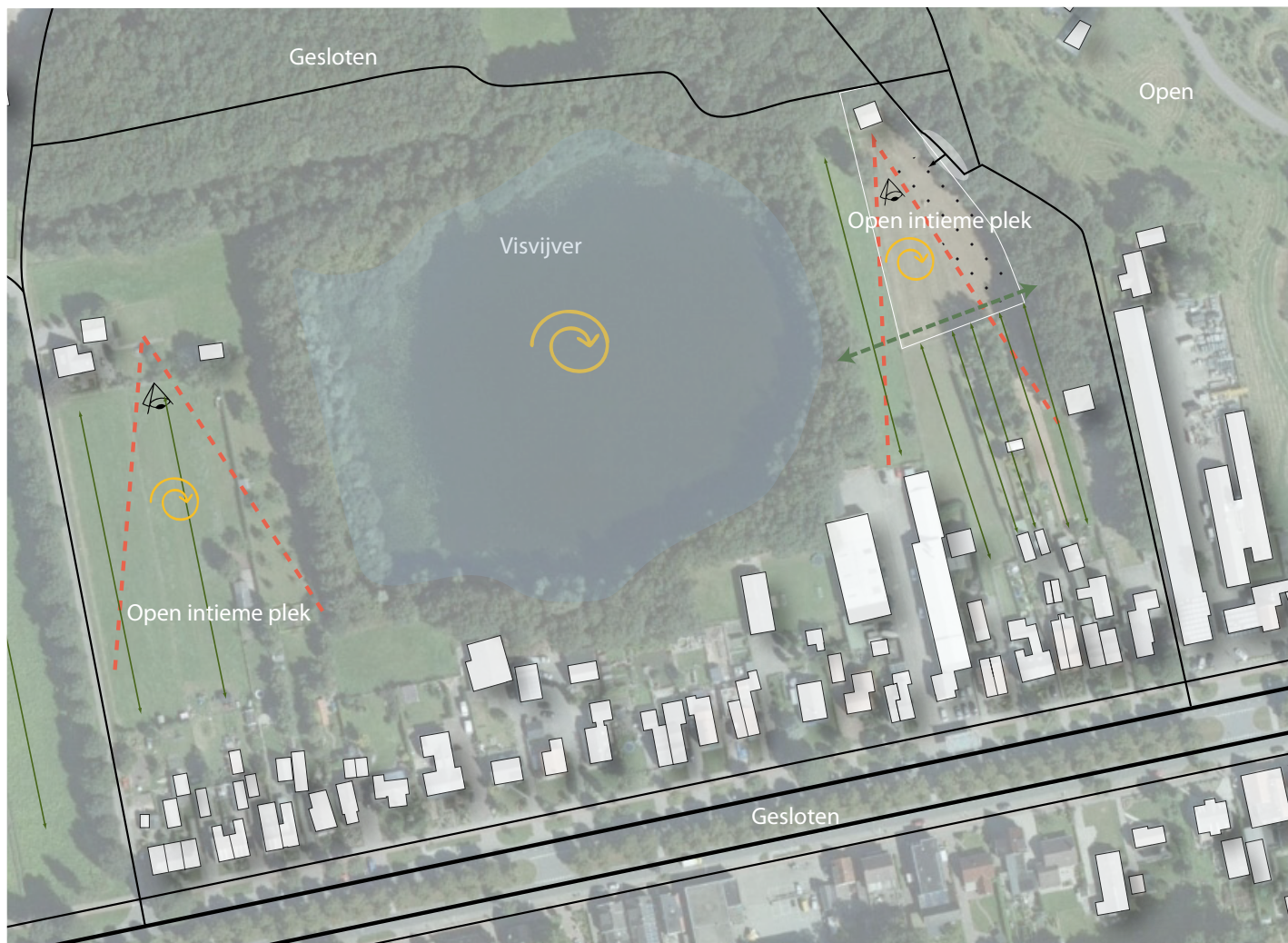
Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige 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.

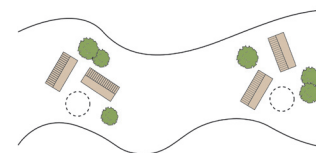
De kwaliteitsimpuls zal ingevuld worden op het eigen perceel. Een nadere toelichting in hoofdstuk 4.2.



Analyse omgeving Zwolseweg 51A. Schaal: 1.2000



Bebouwing valt weg in bosrand



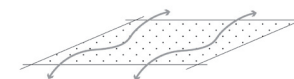
Grillige bebouwingsstructuur



Boomgaarden



Houtwallen



Reestdal met onregelmatig verkavelingen en wegenpatroon

Principes landschapstype Reesdal



3. PLANOPZET

3.1 HISTORISCHE ANALYSE

De afbeeldingen hieronder zijn de historische kaarten van het plangebied en nabije omgeving van 1850, 1900 en 1950. Van oudsher is het plangebied een open plek achter het bebouwingslint. Pas in tweede instantie is het gebied verkaveld, haaks op de Zwolseweg.

3.2 OPZET PLANGEBIED

Het plangebied is een open plek achter de bestaande lintbebouwing langs de Zwolseweg. Aan de achterzijde wordt het gebied omsloten door het Heuveltjesbosch. De bestaande schuur staat tegen de bosrand. Op de open plek grazen nu paarden in een weide.

3.3 GEWENSTE ONTWIKKELING

De herontwikkeling voorziet in de realisatie van een recreatiewoning in de voormalige agrarische schuur. Tevens wordt een openbaar rustpunt voor wandelaars en ruiters gerealiseerd met informatiepanelen over recreatieve routes en informatie met betrekking tot natuur en landschap in het Reestdal. Het perceel krijgt een natuurlijke inrichting met een hoogstamboomgaard, bloemweide en/of natuurakker.

3.4 UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWERP

Gelet op de gewenste ontwikkelingen en de landschappelijke kenmerken van het gebied zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor het ontwerp en de inrichting van de locatie:

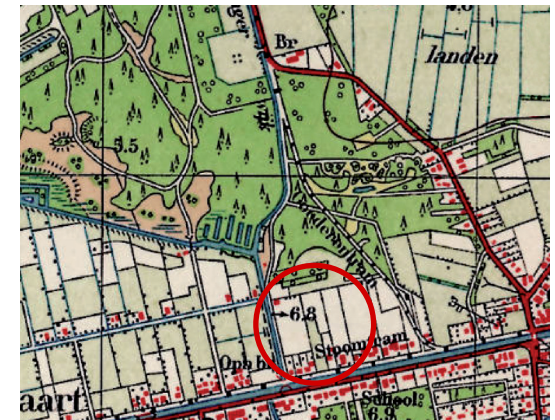
- aansluiting van het perceel bij het omliggende gebied (inrichting én gebruik)
- de bestaande en nieuwe bebouwing vormen 1 erfensemble;
- ontsluiting via bestaande paden (Oude Trambaan);
- natuurlijke overgangen naar de omgeving;
- kwaliteit van de plek achter het bebouwingslint versterken door het zicht op het lint te beperken;
- open ruimte als intieme plek versterken en benutten.



Kaartbeeld 1850



Kaartbeeld 1900



Kaartbeeld 1950



- Rustpunt met zitmogelijkheid
- Recreatiewoning
- Rododendrons ter verdichting zicht op terras
- Terras, afgeschermd met grotere sierbeplanting
- Stal
- Nieuwe eikenbomen
- Tuin
- Bestaande boom
- Meidoornhaag rondom erf
- Oude trambaan
- Paardenwei
- Hoogstamboomgaard + bloemenweide
- Indicatief pad
- Houtwal



N

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De ontsluiting van het erf vindt plaats via de bestaande toegang tot het perceel. Deze toegang wordt opgewaardeerd en zal herkenbaar worden door twee nieuw te plaatsen eiken. Bij de entree is het ook mogelijk om te parkeren.

De bebouwing is geclusterd, zodat er een erf ontstaat aan de noordzijde van het perceel. De bestaande schuur wordt vergroot tot recreatiewoning en een nieuwe stal wordt haaks op de bestaande bebouwing geplaatst. Daarmee wordt het erf rond de woning ingekaderd en ruimtelijk los gemaakt van de rest van het perceel. De stal zal ook dienst doen als overdekt terras, opslagruimte en garage en zal daarom voor een deel open en voor een deel een gesloten gebouw zijn. Met het oog op de tegenwoordig verwachte verblijfskwaliteit van een recreatiewoning worden bij de woning diverse voorzieningen aangeboden.

De recreatiewoning ligt op de rand van het erf en het bos. Aan de noordzijde van de woning wordt een openbaar rustpunt voor wandelaars en ruiters gerealiseerd. Ter plaatse worden ook de informatiepanelen geplaatst.

Rond de woning komt een terras met klinkerbestrating van gebakken klinkers en met ruimte voor grote sierheesters als hortensia, vlinderstruik of sering. In de tuin bij de woning is ruimte voor speelvoorzieningen.

Het erf rond de woning wordt met hagen afgeschermd van de rest van het perceel dat als weide wordt ingericht: deels paardenweide en deels een bloemenweide met hoogstamfruit.

De paardenwei is doorgetrokken tot aan de haag van het erf. Zo kunnen de paarden dicht bij de mensen zijn. Dit verhoogt ook de beleefswaarde van de plek.

Door de paardenwei aan de westkant van het erf te plaatsen, blijft die zijde van het erf open en houdt je doorzicht, terwijl richting het oosten de beplanting toeneemt om zo uiteindelijk over te gaan in de bosrand.

De weide rond de boomgaard wordt ingezaaid met een passend bloemen- en kruidenrijk grasmengsel. De hoogstamfruitbomen worden in een onregelmatig patroon in de bloemenweide geplant. Een informeel padennetwerk doorkruist het voorste deel van het terrein. Dit deel is ook openbaar toegankelijk door bijvoorbeeld vanuit de bosrand via een hek een toegang tot de boomgaard te maken.

Een houtsingel (5-10 meter breed) aan de zuidzijde van het perceel schermt de aangrenzende achtertuinen af en onttrekt deze uit het zicht van het nieuwe recreatieve erf. De kwaliteiten van deze plek (intiem, op afstand van weg en bebouwing) worden daarmee vergroot.

4.2 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Zoals in hoofdstuk 2.4 is weergegeven is de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving van toepassing. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

GEBIEDSEIGEN ONTWIKKELING

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied en omgeving voorziet primair in het bieden van mogelijkheden voor recreatieve vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bebouwing, het stimuleren van recreatie en toerisme en het versterken van de landschappelijke samenhang. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie.

SCHAAL EN IMPACT OP DE OMGEVING

De bestaande schuur ondergaat een transformatie naar recreatiewoning en wordt gering vergroot. Er ontstaat een nieuw recreatief erf, maar wel met een meer natuurlijke uitstraling. De huidige open plek tussen het

bebouwingslint van de Zwolseweg en het bos wordt deels ingericht als bloemenweide met hoogstamfruit.

De recreatiewoning is nauwelijks waarneembaar vanuit de omgeving. De ruimtelijke impact op de omgeving zal daarmee beperkt blijven. De recreatiewoning wordt gerenoveerd met materialen die passen in de omgeving en deels uit het Reestdal afkomstig zijn. Dit geldt ook voor de stal.

Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats en wordt evenals het erf van de recreatiewoning landschappelijk goed ingepast.

EIGEN BELANG EN MAATSCHAPPELIJK BELANG

Er is sprake van een eigen (bedrijfs)belang en er wordt een bijdrage geleverd aan een maatschappelijk belang. Het maatschappelijk belang blijkt uit de samenwerking met Landschap Overijssel. Overeengekomen is om bij de recreatiewoning een openbaar rustpunt te realiseren voor wandelaars en ruiters met informatiepanelen over recreatieve routes en informatie met betrekking tot natuur en landschap in het Reestdal. Ook wordt de recreatiewoning en het perceel beschikbaar gesteld voor evenementen die vanuit het bezoekerscentrum van Landschap Overijssel (De Wheem) georganiseerd worden.

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

Deze kwaliteitsprestaties worden geleverd door:

- De realisatie van een openbaar rustpunt bij de recreatiewoning voor wandelaars en ruiters.
- De realisatie van een bloemenweide met hoogstamfruit.
- De aanleg informeel padennetwerk, in aansluiting op bestaande

padenstructuur, door de deels openbaar toegankelijke bloemenweide.

- Het plaatsen van informatiepanelen bij het rustpunt over recreatieve routes en informatie met betrekking tot natuur en landschap in het Reestdal.
- Het plaatsen van een informatiepaneel bij de recreatiewoning over welke bouwmaterialen uit het Reestdal zijn gebruikt voor de renovatie van de schuur.
- Het plaatsen van een informatiepaneel bij de bloemenweide.

SAMENVATTING INVESTERING LANDSCHAP

BASISINSPANNING:

- ontsluiting via bestaande paden en huidige toegang. De toegang wordt mede opgewaardeerd door het plaatsen van twee eiken
- renovatie en uitbreiding van de schuur met materialen die passen in de omgeving en deels uit het Reestdal afkomstig zijn
- nieuwe stal in gedekte kleurstelling en met een eenvoudige hoofdvorm
- parkeren uit zicht op eigen terrein
- inpassing van het recreatieve erf met streekeigen beplanting
- aanleg houtsingel aan de zuidzijde ter afscherming van de aangrenzende achtertuinen

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING:

- realisatie openbaar rustpunt voor wandelaars en ruiters;
- realisatie van een bloemenweide met hoogstamfruit;
- aanleg informeel padennetwerk door bloemenweide;
- informatiepanelen over recreatieve routes en informatie met betrekking tot natuur en landschap in het Reestdal;
- informatiepaneel over welke bouwmaterialen uit het Reestdal zijn gebruikt voor de renovatie van de schuur;
- informatiepaneel bij de bloemenweide.

4.3 WELSTANDSCRITERIA

In de Welstandsnota Hardenberg is het plangebied niet gewaardeerd. De beoogde ontwikkeling dient wel in overeenkomst te zijn met het beleidskader zoals beschreven in hoofdstuk 3. De volgende welstandscriteria zullen bijdragen aan de navolging van het beleid op deze locatie:

ALGEMENE CRITERIA

- Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is de ontwikkeling van een erf.
- Het erf heeft een duidelijke relatie met de openbare weg, de Oude Trambaan.
- Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting, van erfinrichting en architectuur.
- Nieuwe bebouwing of verandering van invulling van bestaande bebouwing mag de samenhang van het erf en de directe omgeving niet onevenredig verstoren.
- Het erf bestaat uit een hoofdgebouw en nevengebouw (stal), geclusterd gepositioneerd aan de noordzijde van het perceel.
- Een erf heeft één duidelijke hoofdentree aan de openbare weg, de huidige inrit aan de Oude Trambaan.

HOOFDVORM EN MAATVOERING BEBOUWING

- Het erf bestaat uit een hoofdgebouw en nevengebouw welke qua bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- De hoofdvorm van het hoofdgebouw en nevengebouw is geïnspireerd op een boerderij met een agrarische schuur of open stal.
- De bouwmassa van hoofdgebouw en nevengebouw bestaat uit één laag met een kap.
- Het nevengebouw dient een lagere nokhoogte te hebben dan het hoofdgebouw.

GEVELS

- De huidige gevelopeningen van het hoofdgebouw blijven zoveel mogelijk behouden.
- Het gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen van het nevengebouw zijn afgestemd op de functie, waarbij minimale tot geen gevelopeningen aan de (3!) zijden zichtbaar vanaf de openbare weg (Oude Trambaan) uitgangspunt is.
- Dakvlakken ogen heel, ingrepen zoals dakramen en dakkapellen zijn bescheiden en niet gepositioneerd aan de zijden zichtbaar vanaf de openbare weg (Oude Trambaan).

PLAATSING

- De bebouwing op het erf vormt een compact geheel en waaiert niet uit over het hele perceel.
- Het nieuw te realiseren nevengebouw is haaks gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK BEBOUWING

- Het materiaal gebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap (donkere tinten, natuurlijke materialen en niet glimmend).
- Te felle of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- Hergebruik en gebruik van materialen uit de omgeving indien mogelijk.

PROGRAMMA

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein van het perceel.

WAARDEVOLLE ELEMENTEN

- Bestaande waardevolle beplanting en landschapselementen blijven behouden.
- Omdat recreatie en natuureducatie centraal staan dient het aanbeveling nestkasten te integreren bij de nieuwe bebouwing.

BEELDKWALITEIT

- De bebouwing op het erf is geïnspireerd op de karakteristieke erfbebouwing met boerderij en schuur.
- Daken zijn over het algemeen prominenter in beeld dan gevels;
- Het hoofdgebouw is als zodanig herkenbaar.
- De inrichting van het erf vormt een geheel, overgangen van privé naar openbaar zijn mee ontworpen.
- Erfafscheidingen grenzend aan de straat of aan het landschap bestaan uit gebiedseigen beplantingen.

4.4 REFERENTIEBEELDEN



Recreatiewoning boerderijtype



Schuur met een open en gesloten deel



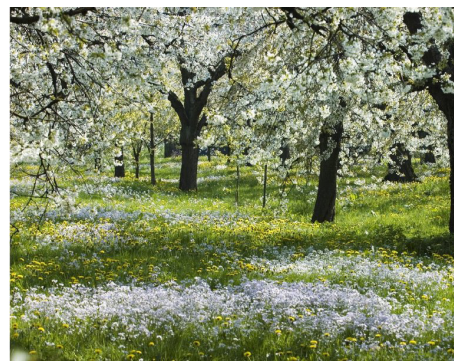
Terras van gebakken klinkers



Rododendrons



Houtsingel



Boomgaard en bloemenweide

4.5 BEPLANTINGSLIJST

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de beplantingskeuze. Daarbij is rekening gehouden welke beplanting streekeigen is.

Onderdeel	Wetensch. naam	Ned. naam
Haag rond erf	Fagus sylvatica	beuk
Haag bij paardenwei	Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn
Beplanting bij terras	Rhododendron	rododendron
Sierheesters bij terras	Hortensia cv	hortensia
	Syringa cv	sering
	Rosa cv	roos
	Philadelphus species	boerenjasmijn
	Buddleja davidii	vlinderstruik
Houtsingel	Quercus robur	zomereik
	Betula pendula	ruwe berk
	Sorbus aucuparia	lijsterbes
	Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn
	Euonymus europaeus	kardinaalsmuts
	Prunus spinosa	sleedoorn
	Sambucus nigra	vlier
	Prunus avium	zoete kers
	Corylus avellana	hazelaar
Bomen bij entree	Quercus robur	zomereik
Boomgaard		diverse fruitbomen

COLOFON

OPDRACHTGEVER

mevr. Lippold

RAPPORT

dhr. M. Vane

mevr. J. Schurer

21 oktober 2019

BügelHajema Adviseurs

Vaart NZ. 50

9401 GN Assen

T 0592 31 62 06

E info@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving