

Ruimtelijk Kwaliteitsplan



Nieuwbouw bedrijfsgebouw Eerste Schansweg 7 te Balkbrug

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Datum: 3 februari 2020
Betreft: nieuwbouw bedrijfsgebouw
Opdrachtgever: de heer P. Visscher
Locatie: Eerste Schansweg 7 te Balkbrug
Auteur: T. Zomerdijk

Inhoud

1) <u>Aanleiding</u>	. 3
2) <u>Provinciaal beleid</u>	. 4
3) <u>Gemeentelijk beleid</u>	. 8
4) <u>Huidige situatie</u>	. 11
5) <u>Ruimtelijk kwaliteitsplan</u>	. 13
6) <u>Beplantingslijst</u>	. 19

1. Aanleiding

De heer Visscher, vanaf hier te noemen opdrachtgever, is van plan om een bedrijfsgebouw op te richten aan de Eerste Schansweg 7 te Balkbrug. Het bedrijf van opdrachtgever, SEPCOM, vervaardigt en plaatst mobiele en vaste mestscheidsystemen. Het gebouw is benodigd om de bedrijfsvoering op de huidige locatie te optimaliseren.

Het plan past niet (geheel) binnen de regels van het huidige bestemmingsplan en is dan ook voorgelegd aan het college van B&W. Op 12 maart 2013 heeft het college uitgesproken onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een procedure om het bedrijfsgebouw op te richten.

Voorwaarden zijn dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast conform de gebiedskenmerken, dat er een correcte invulling wordt gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), dat de bestaande opstallen worden gesaneerd en dat de maximale oppervlakte van het op te richten bedrijfsgebouw 800 m² is.

In dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan zal de landschappelijke inpassing en situering van locatie en aanwezige en te realiseren bebouwing beschreven worden. Tevens wordt beschreven welke ingrepen er op de locatie 1^e Schansweg 15 gedaan worden om aan de extra Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving te voldoen.

2. Provinciaal beleid

2.1 Omgevingsvisie

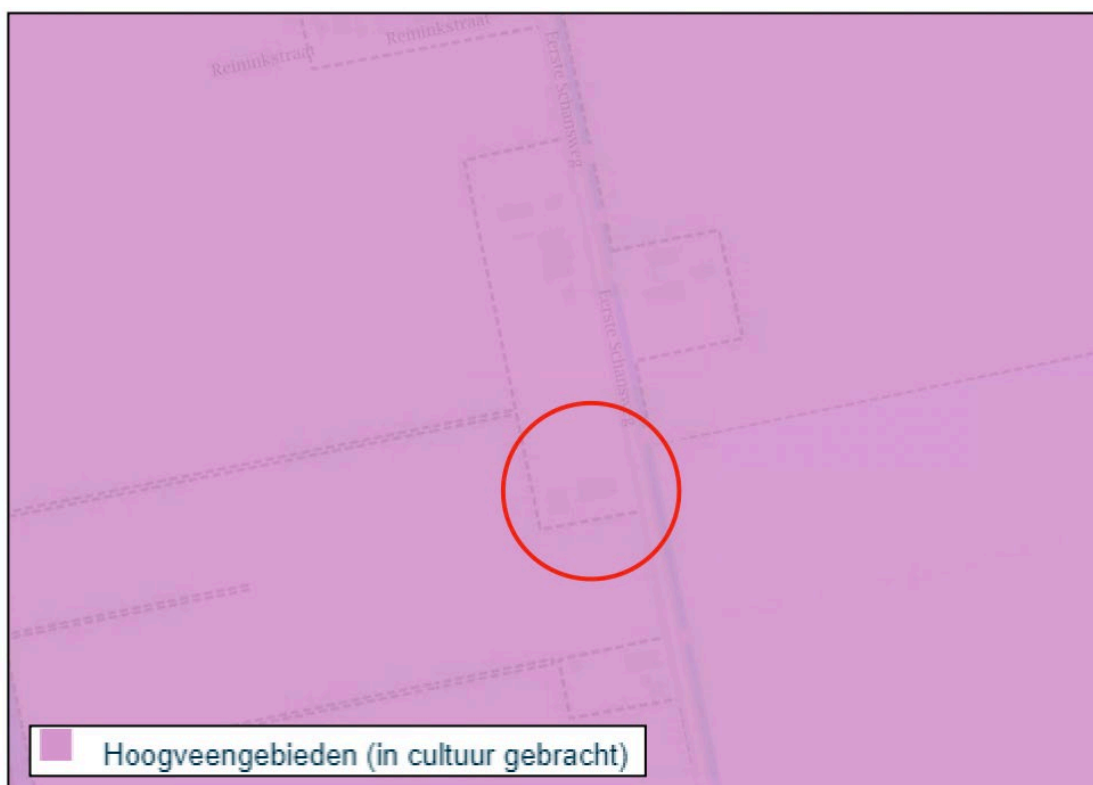
De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Oftewel, nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijk kwaliteit. Essentiële gebiedskenmerken vormen hierbij het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Binnen de omgevingsvisie zijn de gebiedskenmerken in vier lagen verdeeld:

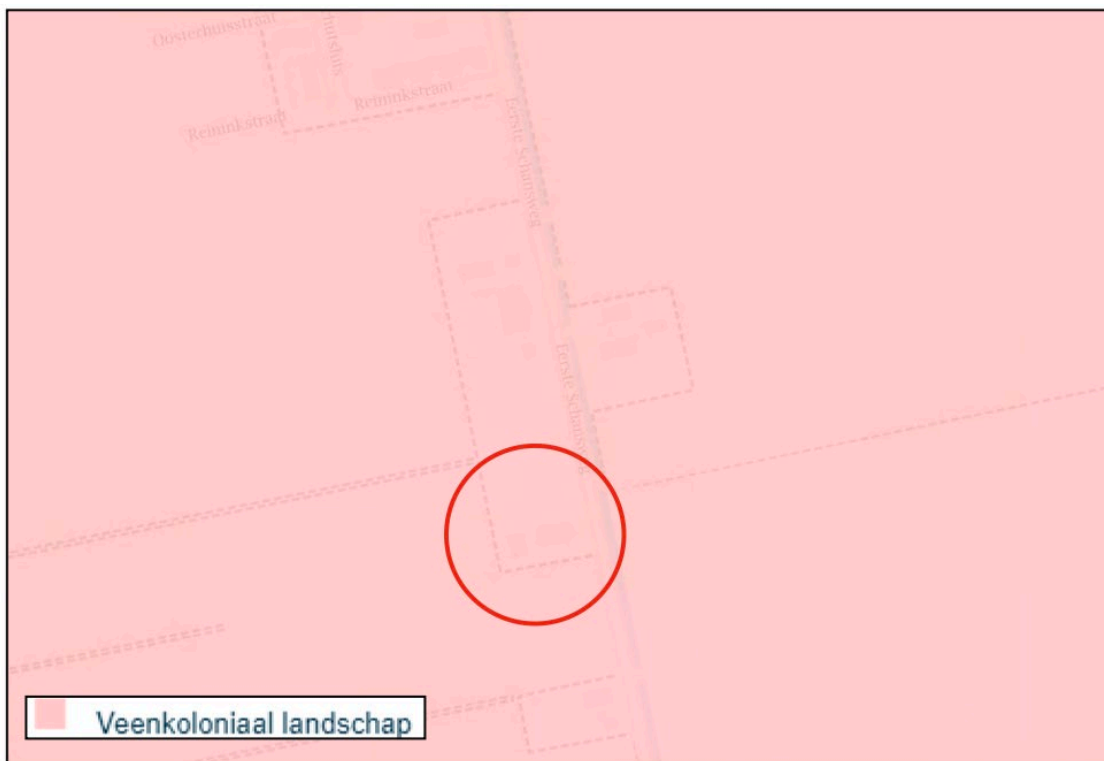
- 1) De natuurlijke laag
- 2) De laag van het agrarisch cultuurlandschap
- 3) De stedelijke laag (niet van toepassing)
- 4) De lust en leisure laag (niet van toepassing)

Natuurlijke laag



Afbeelding 2.1: *Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)*

Agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 2.2: Laag van het agrarisch cultuurlandschap
Ontwikkelingsperspectief



Afbeelding 2.3: Ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

Toelichting

Hoogveengebieden zijn ontstaan in waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden). Hier ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen. Onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei).

Het veenkoloniaal landschap bestaat uit:

- grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur;
- Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap;
- Kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing.

Het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' 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. Bijvoorbeeld door gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie

De bedrijfsvoering sluit aan bij de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijvigheid, waardoor er gesteld wordt dat de ontwikkeling aansluit bij de werkzaamheden die in de omgeving uitgevoerd worden. Er wordt daarom geconcludeerd dat er sprake is van een gebiedseigen functie.

Schaal impact op de omgeving

Het betreft hier een uitbreiding waarbij de werkzaamheden geheel binnen de huidige bedrijfskavel uitgevoerd worden. Hoewel er sprake is van uitbreiding van bestaande bebouwing, wordt de impact op de omgeving beperkt door een goede landschappelijke inpassing. Onder andere door de situering op het erf en het aanbrengen van structuurbepalende elementen. Daarnaast wordt de rommelige situatie met opslag van materialen buiten tenietgedaan, wat een positieve uitwerking heeft op het landschap. Het maatschappelijk belang wordt daardoor tevens gediend. De impact op de omgeving is daardoor gering.

Maatschappelijk belang en/of eigen belang

Het betreft hier een particulier plan met als doel de huidige bedrijfsvoering te optimaliseren. Dit wordt gezien als eigenbelang. Aan de 1^e Schansweg 15 vindt daarom compensatie plaats, door dat perceel landschappelijk in te passen. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hiermee versterkt en verbeterd. Het maatschappelijk belang wordt hiermee gediend.

3. Gemeentelijk beleid

Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg

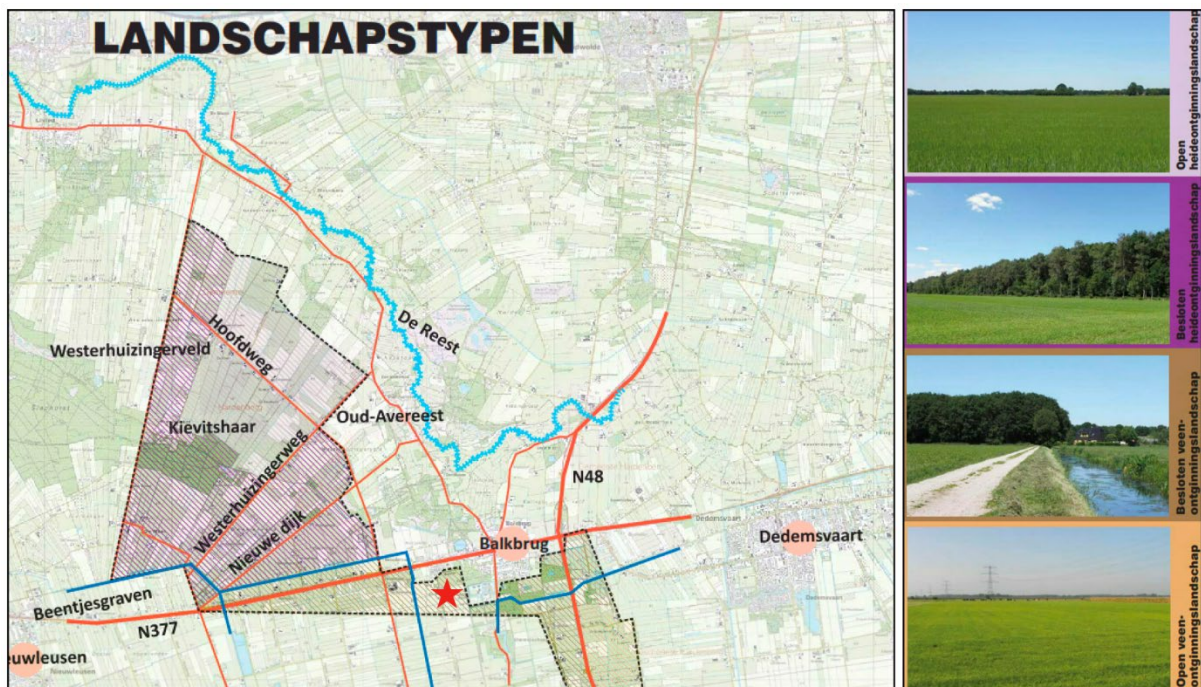
In 2006 heeft de gemeente Hardenberg een Visienota opgesteld ten aanzien van haar buitengebied. Oorspronkelijk was het ruimtelijk beleid in het buitengebied primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische bedrijvigheid. De hoofdoelen van het in 2006 vastgestelde beleid zijn de volgende:

- 1) Op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies;
- 2) Het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
- 3) Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid is niet meer enkel op agrarische bedrijvigheid gericht, maar is verbreed naar meerdere functies, zoals andersoortige bedrijvigheid. Het gaat daarbij vooral om bedrijven die zich hebben gevestigd op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Zo bevinden zich een behoorlijk aantal agrarisch-aanverwante bedrijven in het buitengebied, zoals loonwerkbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijven, paardenhouderijen, fouragehandels en kwekerijen/tuincentra. Een van de pijlers waarop het gemeentelijk beleid in het buitengebied gericht is, is het bieden van (groei)mogelijkheden voor (startende) bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. Het realiseren van de gewenste uitbreiding sluit direct aan bij deze pijler.

Landschap Identiteits Kaart (LIK)

Naast de Visienota Buitengebied dient de Landschap Identiteits Kaart (LIK) bekeken te worden. Om de regie op de ontwikkeling van het landelijk gebied in handen te houden, en dan met name gericht op het versterken van de ruimtelijk kwaliteit, heeft de gemeente Hardenberg de identiteiten bepaald van de zeven deelgebieden binnen haar grenzen. Voor elk deelgebied is hiermee een Landschap-Identiteits-Kaart (LIK) opgesteld. In de LIK's worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van de verschillende deelgebieden vastgelegd. Aan de hand hiervan kan dan ook worden bepaald of toekomstige ontwikkelingen passend zijn. De projectlocatie valt onder de LIK Westhuizingerveld en omgeving (zie rode ster in afbeelding 3.1)



Afbeelding 3.1: Landschapstypen (Bron: gemeente Hardenberg)

Het projectgebied ligt op een locatie horende bij het landschapstype “besloten veenontginningslandschap”. De gemeente Hardenberg wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. 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”. De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. In de LIK is daarom een onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Per landschapstype zijn sterktes en zwaktes beschreven. Voor het landschapstype “besloten veenontginningslandschap” gelden de volgende de volgende sterktes:

- Verspreide agrarische bebouwing (beperkt aanwezig);
- Strak, rechtlijnig wegenpatroon;
- Veenkoloniale blokverkaveling met herkenbare greppelstructuur en orthogonale structuur;
- Wegbeplanting
- Rechthoekige erven aan de weg
- Open erven ten zuiden van Balkbrug;
- Besloten landschap Ommerschans.

De volgende zaken worden als zwakte getypeerd:

- Greppels zijn deels verdwenen;
- Perceelsbeplanting is verdwenen en gefragmenteerd (eikenrelicten)

De gemeente ziet voor het landschapstype “besloten veenontginningslandschap” verschillende kansen. De kansen waar het initiatief bij aansluit zijn:

- Nieuwe bebouwing qua ontwerp laten passen bij de gebiedskenmerken;
- Verbetering landschappelijke inpassing erven;
- Herstel groen/blauw netwerk door terugbrengen greppelstructuur, herstel perceelgrensbeplanting en erfbeplanting.

Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw komt parallel aan het hoofdgebouw te staan, wat aansluit bij de gebiedskenmerken. De landschappelijke inpassing van het erf wordt verbeterd doordat de verrommeling wordt tegengegaan door de huidige buitenopslag inpandig te laten worden. De perceelgrensbeplanting wordt hersteld doordat er aangesloten wordt bij de reeds aanwezige laanbeplanting en de beplanting aan de zuidzijde van het perceel. Hiervoor worden voor het gebied kenmerkende eiken aangeplant. De lineaire verkavelingsstructuur wordt hiermee versterkt. De oost-west zichtlijnen blijven behouden. Zie afbeelding 3.2 voor karakteristieke beelden die bij het "besloten veenontginningslandschap" horen.



Afbeelding 3.2: Karakteristieke beelden "besloten veenontginningslandschap" (Bron: gemeente Hardenberg)

4. Huidige situatie



Afbeelding 4.1: Luchtfoto plangebied Eerste Schansweg 7 (Bron: Gemeente Hardenberg)

Het betreft hier een boerderij van rond 1900 met bijbehorende bebouwing. De boerderij ligt tevens ten westen van de Eerste Schansweg, met de voorzijde hierop gericht. De kavel is open met een lange zichtlijn vanaf de weg op het westen. Aan de westzijde is de bebouwing afgeschermd door een lage strook beplanting. Aan de zuidzijde, waar de boerderij gelegen is, eveneens door een lage beplantingstrook. Aan de zuidzijde bevindt zich eveneens een schutting. De noordzijde is meer afgeschermd door middel van een dichtere bomenrij/bebossing op de erfgrans met het naastgelegen perceel.

De bestaande werkplaats gelegen achter de boerderij biedt in de huidige situatie te weinig ruimte en voldoet ook niet meer aan de eisen die gesteld worden met betrekking tot de huidige bedrijfsvoering. De opslag van materieel en materialen geschiedt op dit moment onafgedekt op het erf.

Ondanks dat de planlocatie als geheel gezien grotendeels wordt afgeschermd naar haar omgeving door de aanwezige omliggende beplantingen wekt het aanzicht vanaf de weg een rommelige indruk.



Afbeelding 4.2: perceel gezien vanaf de Eerste Schansweg (Bron: Buro Spieker)



Afbeelding 4.3: huidige werkplaats achter de boerderij (Bron: Buro Spieker)



Afbeelding 4.4: opslag op het huidige erf (Bron: Buro Spieker)

5. Ruimtelijk kwaliteitsplan

5.1 Huidige gebiedskenmerken

Respect voor en behoud van de kwaliteiten en optimalisatie van die kwaliteiten staat voorop in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan. De kenmerken van het veenkoloniaal landschap zijn:

- Openheid
- Zichtlijnen
- lijnelementen
- Lineaire verkavelingsstructuur
- Geclusterde bebouwing

5.2 Basisinspanning en Extra kwaliteitsimpuls

basisinspanning:

- Het beëindigen van de huidige visuele verrommeling/buitenopslag op het erf;
- Slopen van verouderde bebouwing (nummer 1 afbeelding 5.2. In afbeelding met 'bedrijfsbebouwing' aangeduid);
- Gebouwen parallel naast elkaar realiseren
- creëren van zichtlijnen binnen en over het perceel (zie afbeelding 5.1);
- Parkeren en laden/lossen ten westen van de woning (nummer 2 in afbeelding 5.2)
- Landschappelijke inpassing van het eigen erf met gebiedseigen beplanting
- Verwijderen van schutting aan de zuidzijde van het perceel (nummer 3 in afbeelding 5.2)
- Versterken en doortrekken houtwal (nummer 4 in afbeelding 5.2)
- Extra versterking landschappelijke inpassing door doortrekken laanbeplanting (nummer 5 in afbeelding 5.2);
- Behoud van de greppels langs de houtwal.

Extra kwaliteitsimpuls:

- Landschappelijke inpassing Eerste Schansweg 15 (zie kopje 'KGO inspanning 1^e Schansweg 15)

5.3 Keuzes ontwerp Eerste Schansweg 7

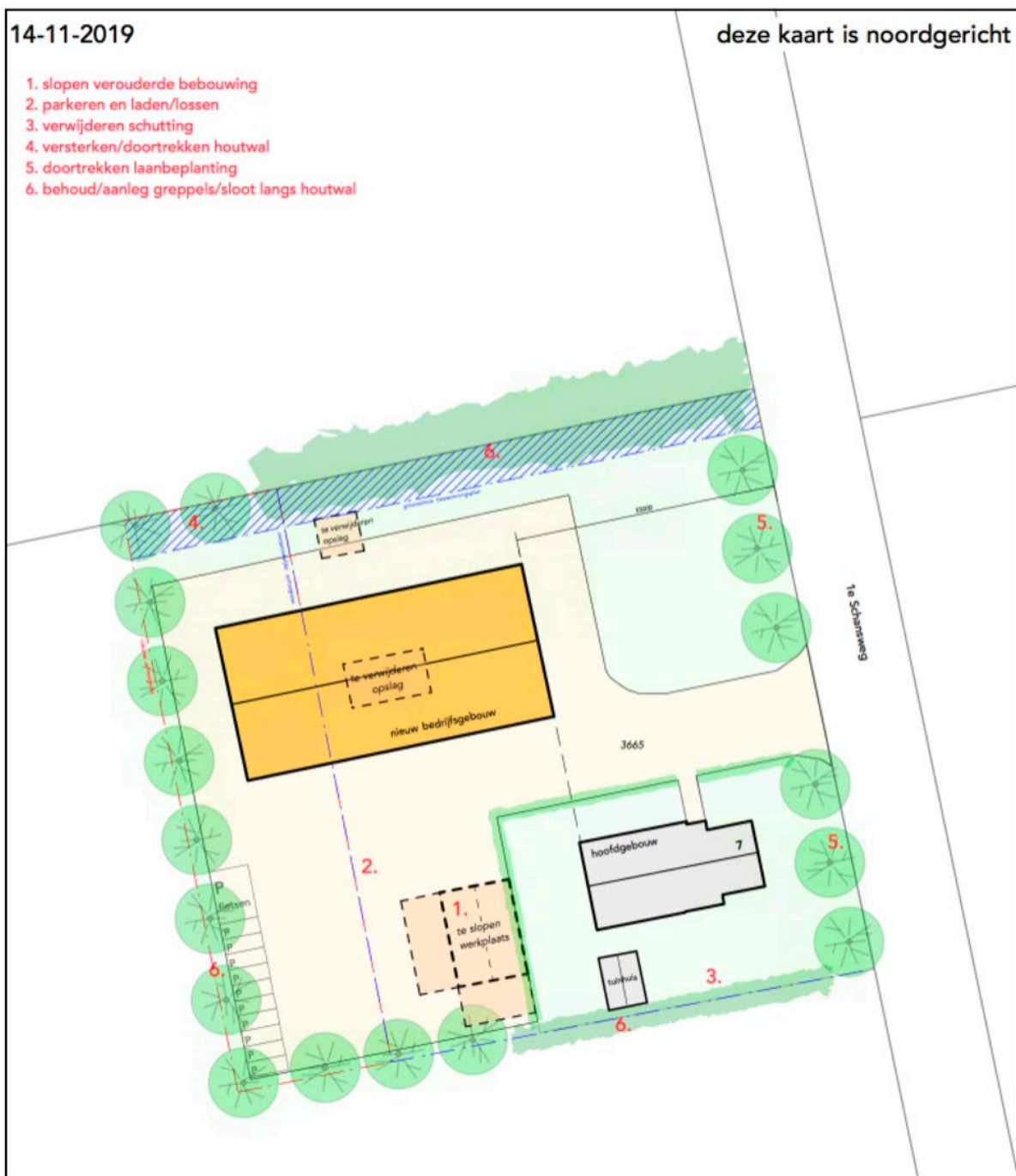
De huidige bijgebouwen worden gesaneerd en maken plaats voor passende bebouwing met een voor de omgeving eigen agrarisch karakter. Dit wordt met name gerealiseerd door het nieuwe bedrijfsgebouw een schuurvorm te geven en qua architectuur aan te laten sluiten bij de omgeving door donkere tinten te gebruiken. De laanbeplanting aan de voorzijde wordt doorgetrokken en blijft alleen ter plaatse van de erftoegang open. Het plan kenmerkt zich hierdoor straks als een open landschap waarin laanbeplantingen als lijnelementen de zichtlijnen versterken. De houtsingels op de zijdelingse perceelgrenzen worden versterkt door de houtwal aan de noordzijde door te trekken en aan de zuidzijde zomereiken aan te planten. Door aan de ene kant door middel van clustering een erf te creëren en aan de andere kant wel voldoende ruimte tussen de verschillende gebouwen te laten wisselen de bebouwde en onbebouwde lijnen (noord-zuidgericht) elkaar af, zoals tevens beschreven in de gebiedskenmerken.

De te realiseren bedrijfsbebouwing dient een relatie te houden met de bedrijfswoning. Door de gebouwen te clusteren aan de zuidzijde van het perceel ontstaat daartussen een "erf" waar het bedrijfsterrein gerealiseerd kan worden. Aan de noordzijde ontstaat hierdoor ruimte en kan er doorzicht naar het achterliggende open gebied worden gecreëerd.

Het bestaande bijgebouw achter de woning wordt verwijderd, op deze manier kunnen de parkeervoorzieningen uit het zicht gerealiseerd worden. Zowel gezien vanaf de Eerste Schansweg als vanuit de verdere omgeving. De verrommeling op het erf verwijderd of tenietgedaan door de opslag inpandig te laten plaatsvinden.



Afbeelding 5.1: terreinschets met laanbeplanting en zichtlijnen (Bron: Buro Spieker)



Afbeelding 5.2: beplanting en verharding (Bron: Buro Spieker)

Voor de onderdelen *Routing* en *Verkaveling* geldt rechtlijnigheid als uitgangspunt. Dit is weer terug te zien in de nieuwe ontsluiting en richting van de bebouwing. Als laatste zorgt de door te trekken laanbeplanting voor de kans tot verbetering van het onderdeel *Beplantingspatronen*.

Qua verkaveling wordt door middel van de geclusterde bebouwing het "rechthoekig erf aan de weg" weer teruggebracht. De bebouwing sluit ook aan bij het agrarische karakter van het buitengebied en door middel

van het doortrekken van de laanbeplanting wordt het beeld van de "wegbeplanting langs strakke rechte wegen" weer in ere hersteld.

De ruimtelijke kwaliteit is met dit plan dus zeer zeker aanwezig en er wordt door middel van beplanting en bouwtypologie alles aan gedaan om aan te sluiten bij de bestaande gebiedskenmerkende elementen.

De tuin rondom de bedrijfswoning wordt vergroot, zodat er een duidelijke afscheiding tussen het bedrijfs- en het woongedeelte ontstaat. Tevens wordt het erf naar het westen toe vergoot. Deze gronden worden op dit moment aangekocht. De huidige agrarische bestemming blijft op deze gronden liggen, zodat deze niet ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten gebruikt kunnen worden.

5.4 KGO inspanning 1^e Schansweg 15

In overleg met de Bestuursdienst Ommen-Hardenberg is echter ook aangegeven dat alleen het inpassen van de bestaande en nieuwe bebouwing aan de Eerste Schansweg 7 nog niet de gewenste kwaliteitsimpuls oplevert. Dit wordt echter opgelost door een andere locatie, waarvoor dezelfde gebiedskenmerken gelden, bij dit plan te betrekken. Opdrachtgever maakt tevens gebruik van de agrarische bestemming op de 1^e Schansweg 15, die ook in eigendom van initiatiefnemer is. Door een vergelijkbare landschappelijke inpassing aan te brengen rond de bestaande bebouwing op deze locatie als aan de Eerste Schansweg 7 wordt voorzien in de benodigde extra kwaliteitsimpuls en deze investering levert dan ook het gewenste resultaat op om doorgang aan de plannen aan de Eerste Schansweg 7 te kunnen verlenen. De bestaande agrarische bedrijfsvoering blijft in tact aan de 1^e Schansweg 15.

Concreet bestaat de kwaliteitsimpuls uit het volgende:

- Het opschonen van het erf en de tuin door niet-streekeigen beplanting te verwijderen;
- Het verwijderen van de mestbassin (nummer 1 in afbeelding 5.5);
- Het aanbrengen van 22 streekeigen zomereiken aan de rand van het perceel (nummer 2 in afbeelding 5.5).

Zie hiervoor afbeelding 5.5 en de beplantingslijst in hoofdstuk 6.

In afbeelding 5.3 en 5.4 is de huidige erfsituatie van het perceel aan de 1^e Schansweg 15 in een luchtfoto weergegeven. Afbeelding 5.4 geeft enkele vooraanzichten vanaf de 1^e Schansweg. In de afbeeldingen is te zien dat er van de laanbeplanting geen sprake is op dit perceel. Deze wordt met het plan aangebracht, waardoor het erf ontsloten wordt door gebiedseigen beplanting (op dezelfde manier als de Eerste Schansweg 7). Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. In afbeelding 5.5 wordt de gewenste situatie van het perceel aan de 1^e Schansweg 15 weergegeven.



Afbeelding 5.3: Luchtfoto erfsituatie 1^e Schansweg 15 (Bron: Gemeente Hardenberg)



Afbeelding 5.4: Vooraanzichten erfsituatie (Bron: Google Streetview)
 Ruimtelijk kwaliteitsplan Eerste Schansweg 7



Afbeelding 5.5 nieuwe inpassing 1e Schansweg 15 (Bron: Buro Spieker)

6. Beplantingslijst

Eerste Schansweg 7					
Bomen	18	Quercus Robur	Zomereik	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit 3xvp
Haag 65 m ²	650	Fagus Sylvatica	Beuk	10 st/m ² in driehoeksverband, dubbele rij	60-100 wortelgoed
1e Schansweg 15					
Bomen	22	Quercus Robur	Zomereik	2st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit 3xvp
Haag 67 m ²	670	Fagus Sylvatica	Beuk	10 st/m ² in driehoeksverband, dubbele rij	60-100 wortelgoed

Bijlage 1 Erfinrichtingstekening Eerste Schansweg 7

Bijlage 2 Erfinrichtingstekening 1^e Schansweg 15

situatie

14-11-2019

deze kaart is noordgericht

1. slopen verouderde bebouwing
2. parkeren en laden/lossen
3. verwijderen schutting
4. versterken/doortrekken houtwal
5. doortrekken laanbeplanting
6. behoud/aanleg greppels/sloot langs houtwal



Kad. gemeente: AVEREEST

Sectie: G

Perceel : 3665

1:1000

situatie

deze kaart is noordgericht

1. verwijderen mestbassin
2. aanbrengen streekeigen randbeplanting



1e Schansweg 15

Bomen		22	Quercus robur	Zomereik	2 st. paal + 2 maai paal	14-16 groeiluit 3xvp
Haag	67 m1	670	Fagus sylvatica	Beuk	10 st/ m1 in driehoeksverband, dubbele rij	60-100 wortelgoed



Kadastrale gemeente **OMMEN**
 Sectie **A**
 Perceel **4408**