

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kanaalweg-Oost 51 te Bergentheim



erfontwikkelaar

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

1639

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

22 juni 2020

Bestandsnaam

1639-01a.indd

Aantal pagina's

13

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

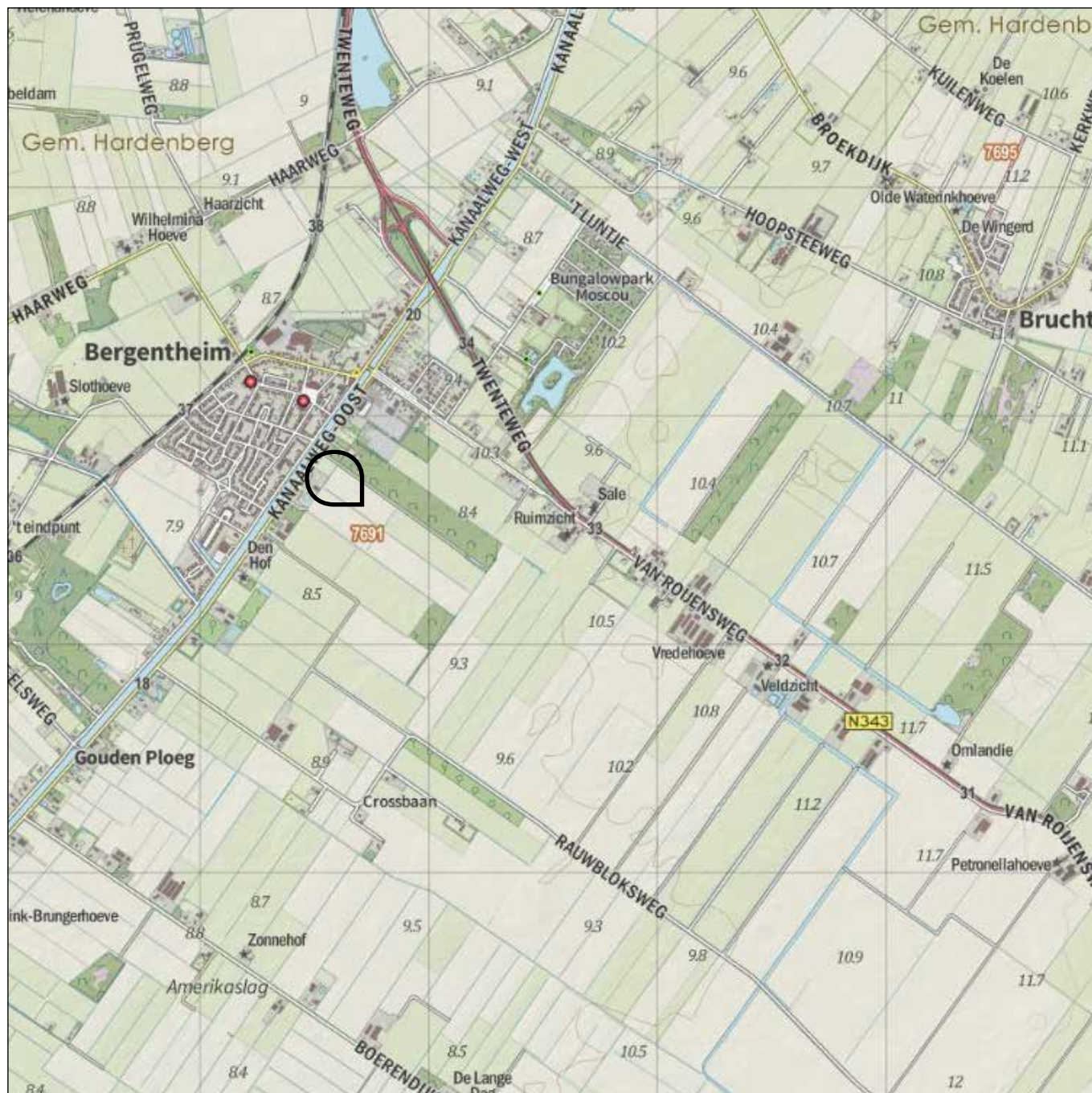
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente hardenber	4
3 BESTAANDE SITUATIE	6
3.1. ruimtelijk onderbouwing	10
3.2. samenvatting maatregelen	10
3.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving	12

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op een binnenstedelijk perceel naast de Kanaalweg-Oost 51 te Bergentheim. De initiatiefnemers willen hier een woning van 750 m³ met een bijgebouw van 100 m² realiseren.

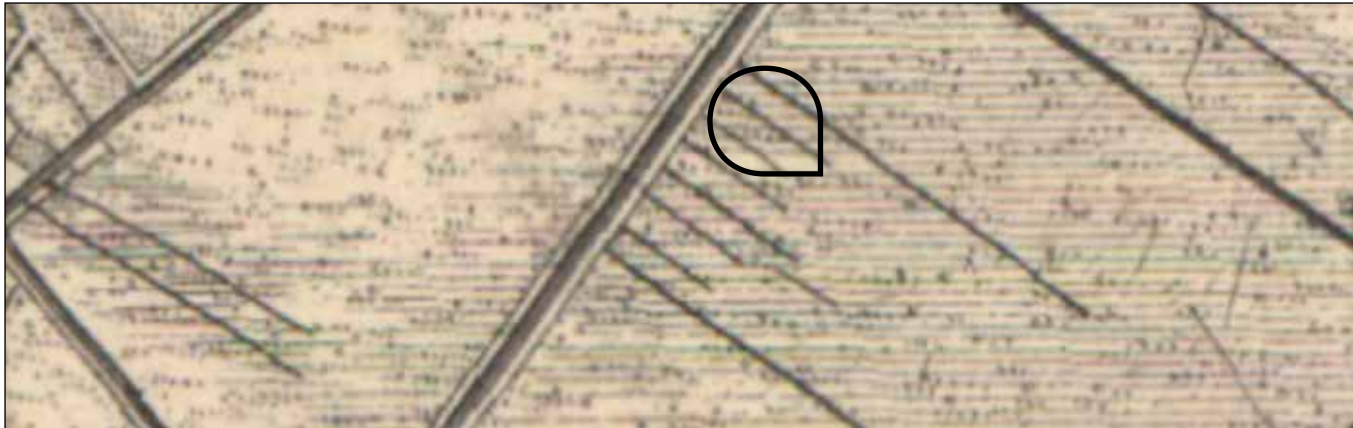
Dit bouwrecht komt voort uit een rood voor roodproject aan de Wielenweg 8a te Radewijk. Hier worden varkensstallen gesloopt waarmee ter compensatie bouwrechten ontstaan. Het toepassen van dergelijke bouwrechten kan onder meer worden gerealiseerd binnen stedelijk gebied mits de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. 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.

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.





De beoogde locatie ligt binnen het stedelijke gebied van Bergentheim. Er is met de gemeente Hardenberg overeenstemming bereikt over de gekozen locatie aan de noordzijde van het perceel. Hiermee wordt het zicht aan de noord-westzijde zo veel mogelijk beperkt.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag
De laag van het agrarisch-cultuur landschap
De stedelijke laag
De laag van de beleving

Toelichting:

Hoogveenontginningslandschap/Veenkoloniaal

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende 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 afge-

graven, 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 opstreckende 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.

2.2. GEMEENTE HARDENBERG

Visienota Buitengebied Hardenberg

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel valt in gebied Vechtdal.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 3. Bergentheim-Zuid.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: Veenontginningslandschap
Landschapsbeeld: ·
· Openheid/regelmatigheid
· Vlakke ligging
· Openstreckende strokenverkaveling
· Herkenbare wijkenstructuur
· Bebouwing langs ontginningsassen
Huidige functies: landbouw

Landschapsidentiteitskaarten:

BERGENTHEIM-ZUID. In de LIK worden de specifieke kenmer-



agrarisch cultuurlandschap



natuurlijke laag

ken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

Routing rechtlijnig en strak

Rationele, eenvoudige verkaveling, rechthoekig

Bomenrijen langs ontginningsassen

Bebouwing langs wegen

Weids zicht, massa geclusterd aan wegen, openheid t.p.v. achterland

Zwak:

Cataloguswoningen, gebiedsvreemde bebouwing

Wegen te smal voor modern agrarisch verkeer

Combinatie agrarisch verkeer met wandelaars en fietsers

Gebiedsvreemde beplanting voor landschappelijke inpassing

Kansen:

Aanbrengen stijlkenmerken nieuwe bebouwing,

Hergebruik VAB, sanering overbodige bebouwing

Versterken bomenrijen

Transparant houden erfbeplanting

Weidsheid als attractie benutten

Grootschalige landbouw

Ontwikkeling agrarische bedrijven, verbrede landbouw, hergebruik VAB

Verminderen lichthinder

Bedreigingen

Bebouwing open gebied

Afname agrarische functie, verbrede landbouw, niet passende, niet agrarische functies als belemmering landbouw



Groot, open, rechtlijnig en landbouw.

Hiermee is al heel veel gezegd over dit gebied.

Rechte wegen met bijna geen beplanting.

Grote smalle en rechtlijnige kavels.

meer info: www.mijnlandschapid.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

Momenteel is de beoogde locatie een weiland dat aan de noordzijde wordt afgeschermd met bomen en enige onderbeplanting. Aan de noord-oostzijde is een bosstrook voorzien dat typisch is in dit type landschap. Van oorsprong waren deze gronden minder geschikt voor de landbouw. Om deze percelen toch nog enig nut te geven werd bos ingeplant voor geriefhout.

De erven in de omgeving kenmerken zich door minder groen rondom de gebouwen en een meer open landschap (met name ten zuiden van de Kanaalweg-Oost). Langs de belangrijke ontginningswegen (van Roijensweg/ Kloosterdijk en Boerendijk staat veel meer beplanting. Ten noorden van het kanaal is de kern Bergentheim. Deze bebouwing is een contrast met de van oorsprong veel grotere boerderijen langs de ontginningswegen. De beoogde locatie sluit aan op de stedelijke omgeving. De impact op de omgeving is hiermee beperkter dan wanneer er een woning in het buitengebied wordt gerealiseerd.

De erven aan de zuidzijde van het kanaal kennen veelal een woonbestemming. Hier staan grote (voormalige) boerderijen en woningen met enkele opstallen en grote tuinen rondom. De erven liggen hoger dan de achterliggende gronden (veelal op niveau van de Kanaalweg-oost).

Een mix van bos, vergezichten, lintbebouwing maar ook voormalige boerenerven maken het gebied aantrekkelijk en divers. Het kanaal is hierbij overal aanwezig en de basis van de structuur van het landschap.



het kanaal Almelo-de Haandrik



het erf van de buren met uiterst links de beoogde locatie

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de beoogde locatie ligt in het binnenstedelijk gebied van Bergentheim
- het kanaal Almelo-de Haandrik vormt de basis van dit veenontginningslandschap
- het patroon in het gebied is rechtlijnig (wegen/kavels);
- de gebouwen staan uitgelijnd op het kanaal of de achterliggende kavelstructuur;
- aan de noord-oostzijde is een bos voorzien
- de weg ligt hoger dan de landbouwgronden
- langs de Kanaalweg-Oost staan bomen

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

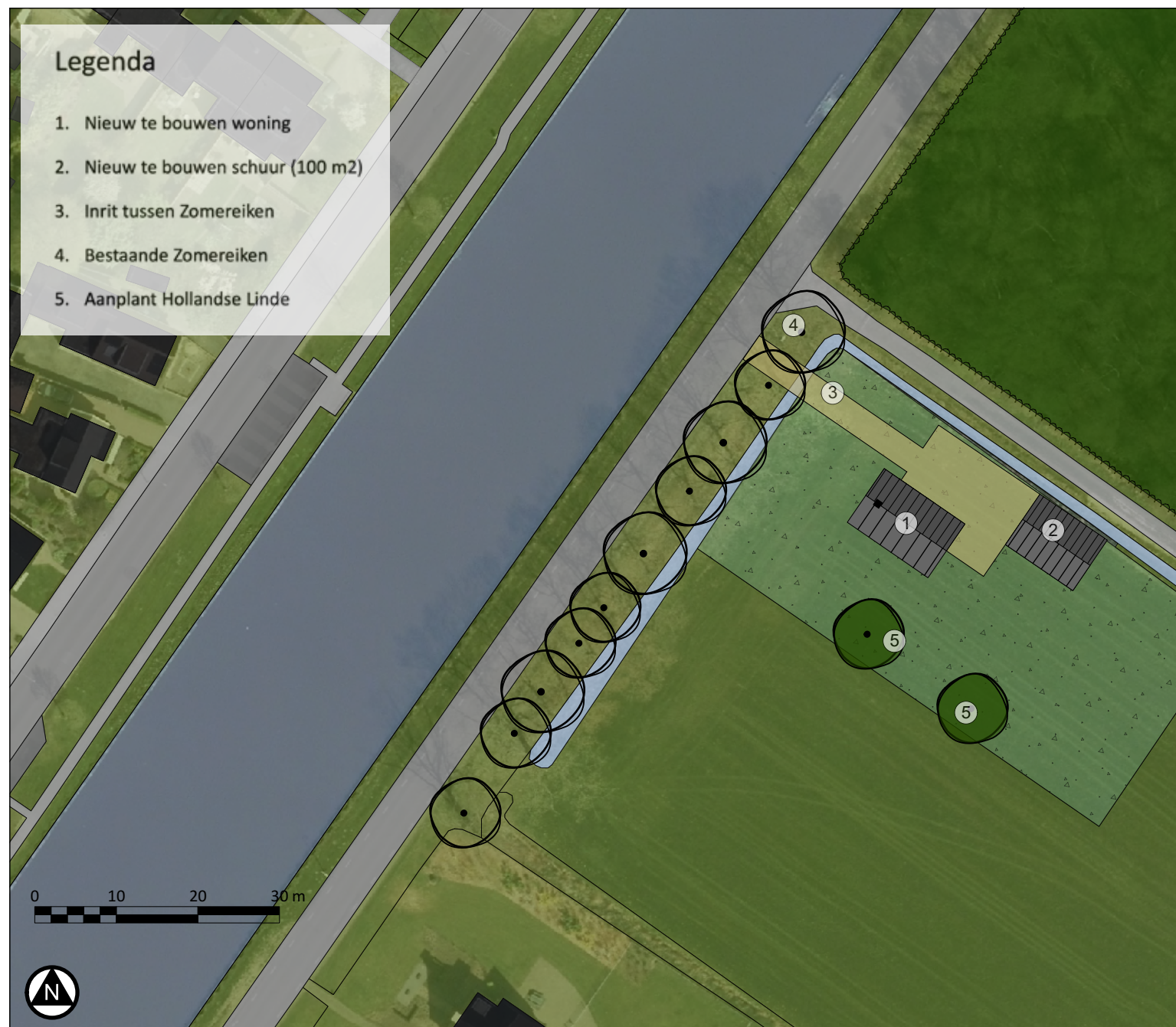
bouw compensatiewoning met
bijgebouw op overeengekomen locatie
aan de Kanaalweg Oost

Uitgangspunten gemeente:

compensatiewoning mag geen hinder
vormen voor de directe omgeving
landschappelijk goed inpassen van het
gehele erf
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van
het open hoogveenontginningslandschap
zoals is omschreven in de
LandschapsidentiteitsKaarten.

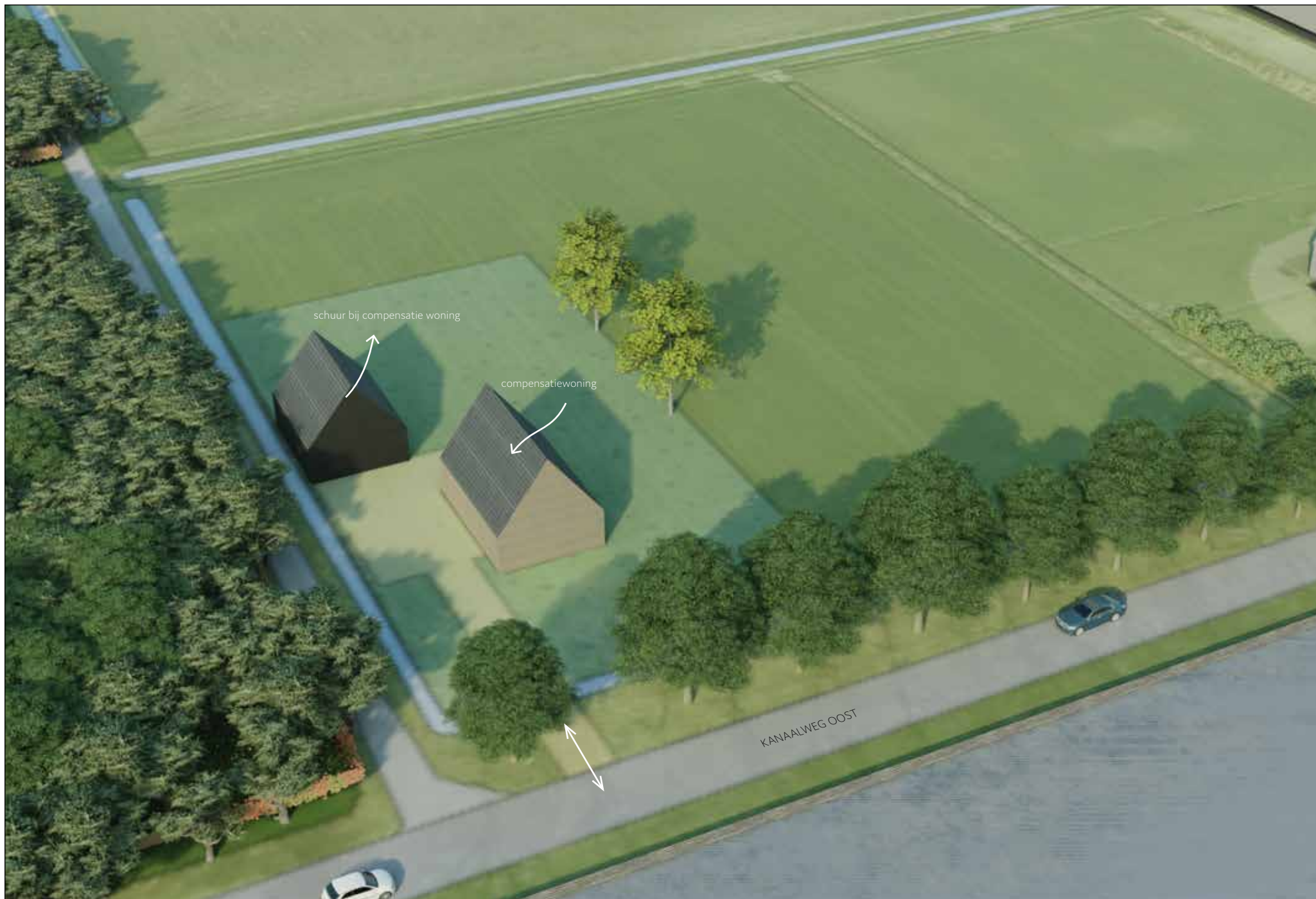
Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten
op de gebiedskenmerken
(hoogveenontginningslandschap) volgens
de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is
van toepassing, hier wordt in hoofdstuk
3.3. nader ingegaan.



inpassing erf naast Kanaalweg Oost 51





3.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoning

De beoogde locatie ligt in een hoek van het bos aan de noordzijde en het kanaal aan de noord-westzijde. Het sluit hiermee aan op de bestaande structuur van het landschap. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning blijft het zicht op het open landschap behouden. Het nieuwe te bouwen bijgebouw komt overeenkomstig de gebiedskenmerken achter de woning. In het open veenontginningslandschap bestaat de voorkeur om één groot bijgebouw te realiseren in plaats van twee kleine. Dit past beter bij de schaal van het landschap.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De compensatiewoning kan een maximale inhoud van 750 m³ krijgen. Eventueel is later een binnenplanse afwijking mogelijk voor meer inhoud, maar dat is afhankelijk van het ingediende plan en de inspanning die daarvoor mogelijk gedaan wordt. De woning wordt getoetst aan de welstand-snota. Het geheel zal een passende verschijning in het open veenontginningslandschap vormen. De entree van de woning komt aan de noordzijde, het terras met tuin aan de zuidzijde. De inrit zal nieuw aangelegd worden en nabij de compensatiewoning is ruimte om te keren/parkeren.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het open veenontginningslandschap de bebouwing aan de verkaveling uit te lijnen. Hiermee wordt de rechtlijnige en ordelijke indeling van het type landschap versterkt. Bij

voorkeur moeten er geen perceelsbeplanting aangebracht worden. Beplanting moet beperkt blijven op en rond erven en langs wegen (in de vorm van bomen).

De erven langs de Kanaalweg Oost komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek al komen er wel erfbosjes en singels voor. Over het algemeen uitgelijnde bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en hagen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het open veenontginningslandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door maar één inrit. Deze inrit is dan niet voorzien van begeleidende beplanting om de openheid van het landschap te behouden.

Op het erf is gekozen om twee solitaire bomen aan te planten. Deze bomen zorgen voor schaduw en verzachten de woning en de schuur. Op de grens wordt een gebiedseigen haag aangeplant.

Het erf wordt aan de noordzijde afgeschermd door het aanwezige bos (geen eigendom) en aan de straatzijde door een rij Zomereiken (eigendom). De overgebleven doorkijk tussen nummer 51 en de nieuwe woning blijft onbebouwd en daardoor zal de doorkijk behouden blijven.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

3.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop landschapsontsierende bebouwing aan de Wielenweg 8a te Radewijk
compensatiewoning met apart bijgebouw staat uitgelijnd aan de verkaveling van het landschap;
het erf zal zich als eenheid in het landschap presenteren bestaande beplanting kan behouden blijven;
op het erf worden hagen als afscherming aangelegd;
de compensatiewoning en de schuur krijgen een landelijke uitstraling die past in de omgeving
middels een nieuwe inrit wordt het erf ontsloten;
middels twee hollandsse linden wordt de bebouwing verzacht;
er is ruimte om op het erf te keren en te parkeren.

Legenda

1. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18, totaal 2 stuks
Eindbeeld solitaire bomen op het erf

de beplanting staat
gesitueerd op de
landschapsmaatregelen
in de bijlage

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.

3.3. 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 het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische

bedrijven en wonen.(mixlandschap). 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..

Schaal en impact op de omgeving

De compensatiewoning en het bijgebouw wordt gepositieerd in binnenstedelijk gebied. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van oude stallen elders binnen de gemeente Hardenberg waar het niet wenselijk is om woningen te bouwen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Wielenweg 8a staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

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.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de

Wielenweg 8a te Radewijk en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 850 m2 landschapsontsierende bebouwing als onderdeel van een rood voor rood project aan de Wielenweg 8a te Radewijk

erf



project
1639
bestand
1639-eip-1.vwx

datum
8 jan. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:1000

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan naast Kanaalweg-Oost naast 51 Bergentheim

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Nieuw te bouwen woning
2. Nieuw te bouwen schuur (100 m2)
3. Inrit tussen Zomereiken
4. Bestaande Zomereiken
5. Aanplant Hollandse Linde



0 10 20 30 m

erfontwikkelaar
laat je erf groeien!

project	1639	bestand	1639-eip-1.vwx
datum	16 feb. 2020	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Erfinrichtingsplan naast Kanaalweg-Oost naast 51 Bergentheim

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18, totaal 2 stuks
Eindbeeld solitaire bomen op het erf



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	21 jan. 2020	project	1639
versie	1.0	schaal	1:500	door	herbert	bestand	1639-eip-1.vwx

Landschapsmaatregelen Kanaalweg Oost naast 51 te Bergentheim

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar
laat je erf groeien!