

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kanaalweg West 21 a Bergentheim

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 2167

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 3 mei 2022

Bestandsnaam 2167-rkp-02b

Aantal pagina's 18

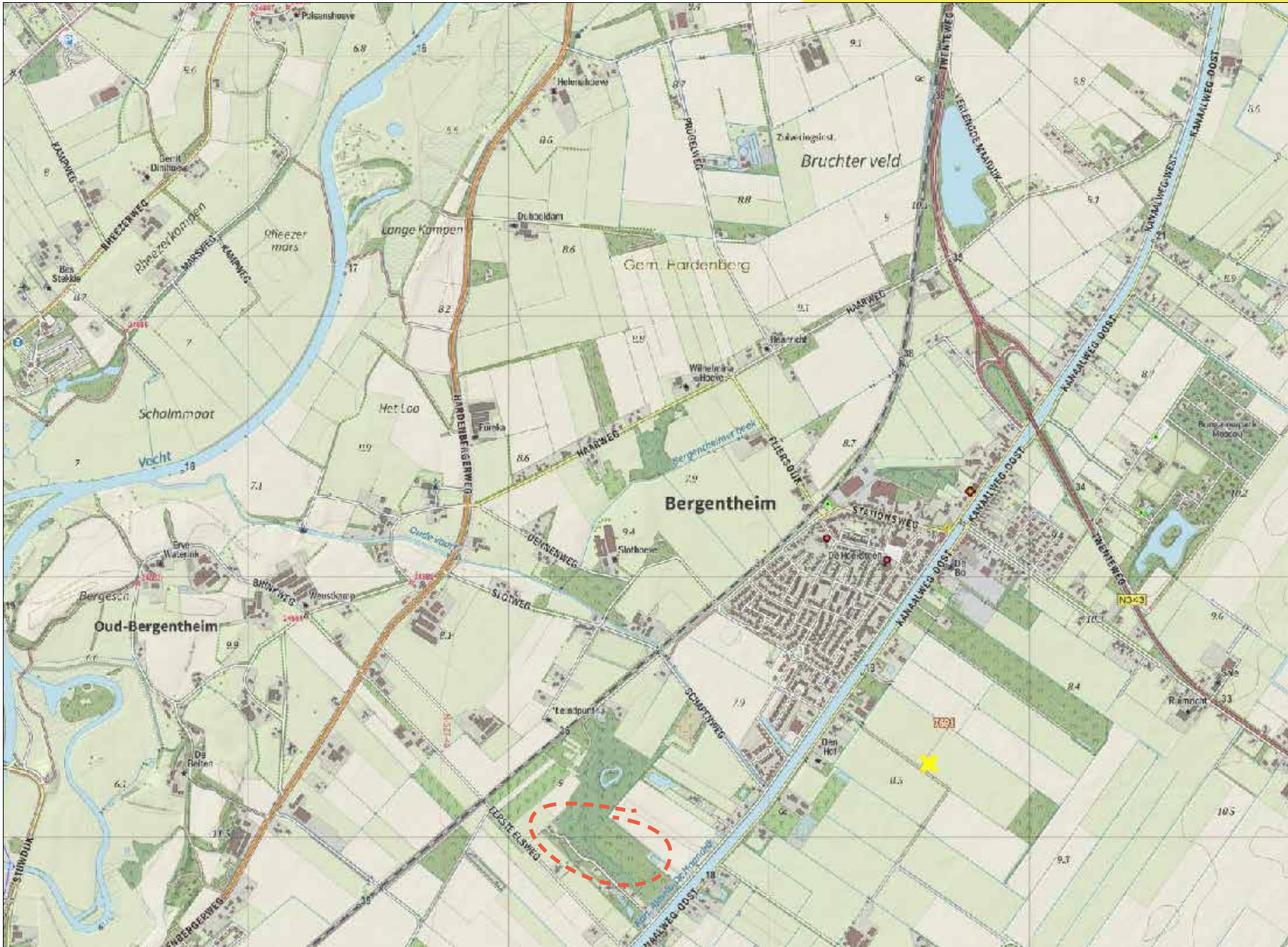
INHOUDSOPGAVE

introductie	4
bestaande situatie	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
concept	12
landschappelijke inpassing	14
landschapsmaatregelen	16
kwaliteitsimpuls groene omgeving	18

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Kanaalweg West 21a Bergentheim te Bergentheim.

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kan een recreatiewoning omgezet worden naar een woonbestemming. Hierbij moet ter compensatie van de meerwaarde geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te borgen in het bestemmingsplan is dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

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.



Kanaalweg West 21a Bergentheim

Ten westen van de kern Bergentheim ligt een bos waarin van oorsprong enkele boerderijen en recreatiewoningen staan. Het plangebied ligt midden in het bos en kent momenteel een recreatieve bestemming. Alle woningen worden ontsloten op de Kanaalweg West.



OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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:**Dekzandvlakte en jonge- heide en broekontginningslandschap**

Kenmerkend zijn de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de

essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

VISIENOTA BUITENGEBIED 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 4: **Vechtdal**

GEBIEDSKENMERKEN:

Landschapstype: Essen- en kampenlandschap
Landschapskenmerken:
Veel bosgebied en houtwallen
Huidige functies:
Agrarische bedrijven, overwegend veeteelt

TOEKOMST:

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied
Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN:

RHEEZE – DIFFELEN EN OMGEVING. 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.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied. Het plangebied ligt in het **BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP**

STERK:

verspreide bebouwing langs wegen omgeving Brucht en Bergentheim
strak rechtlijnig wegenpatroon
rechthoekige grootschalige verkaveling
verspreid liggende bosjes
weinig wegbepanting
erven aan de weg
rechthoekige erven in de verkavelingsrichting, met koppeel naar de weg
erfbepanting
besloten landschap rondom Brucht-Bergentheim



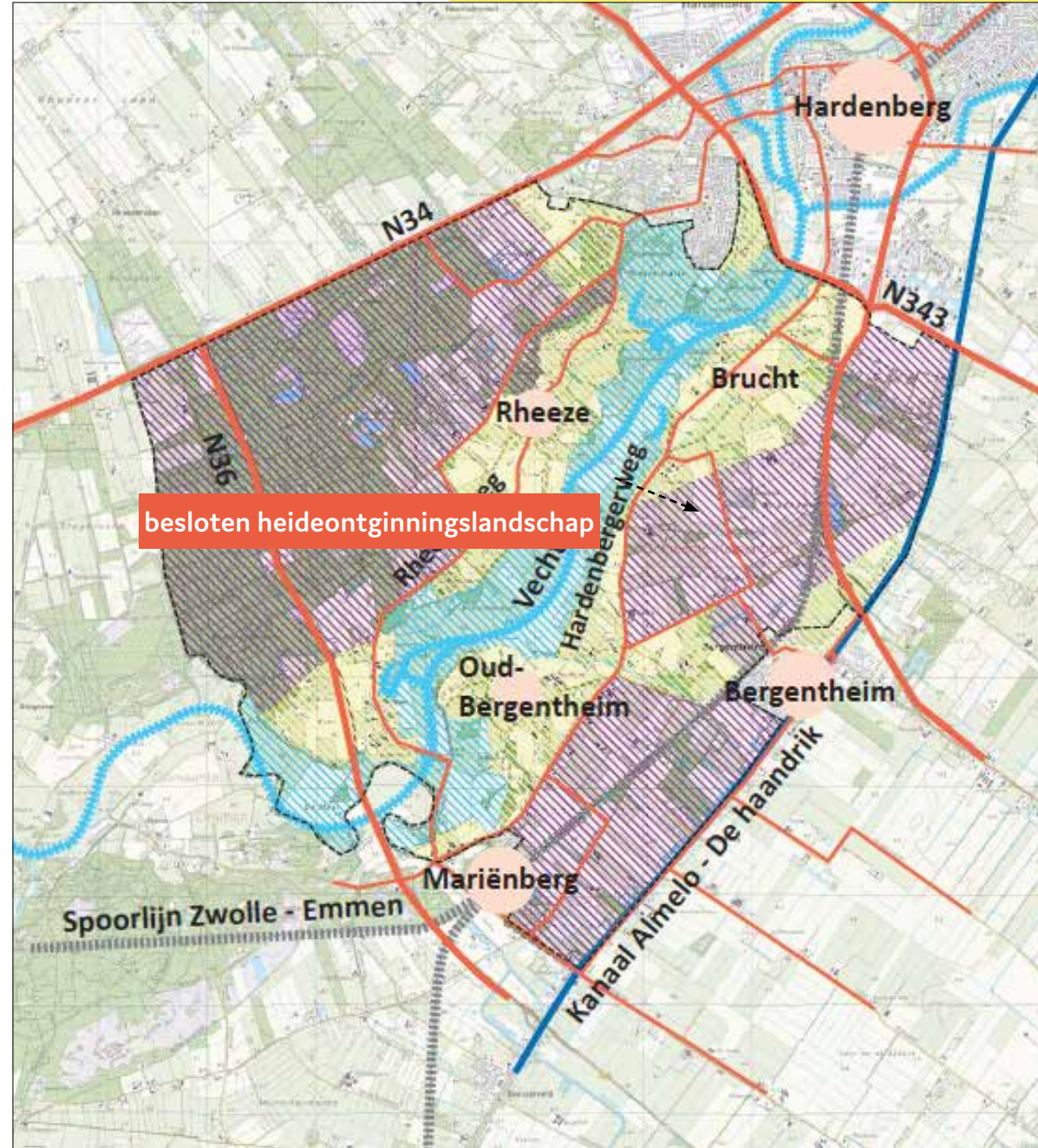
dekzand

natuurlijke laag



jonge- heide en broekontginnings- landschap

laag van het agrarisch cultuurlandschap



besloten heideontginningslandschap

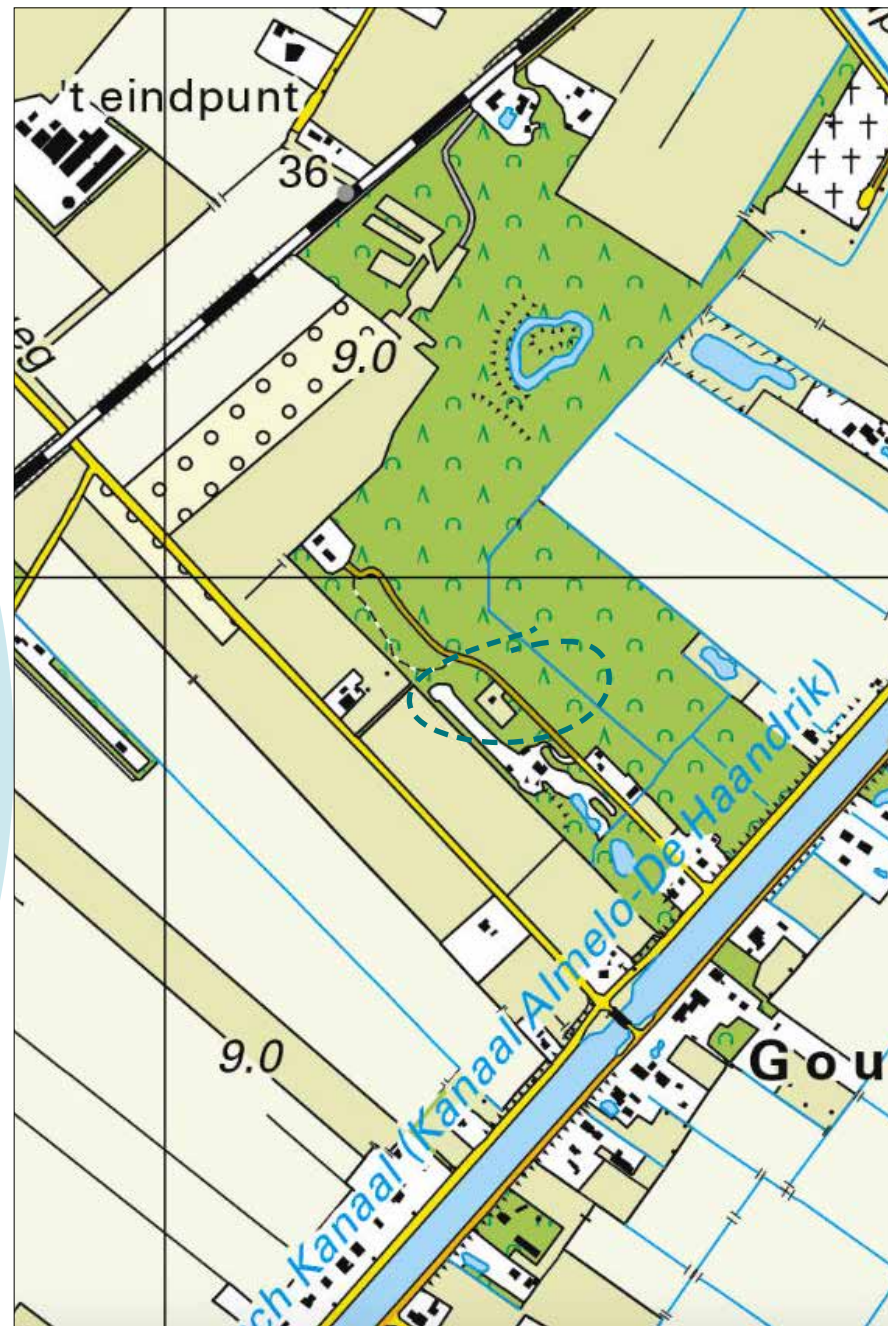
landschapsidentiteitskaart

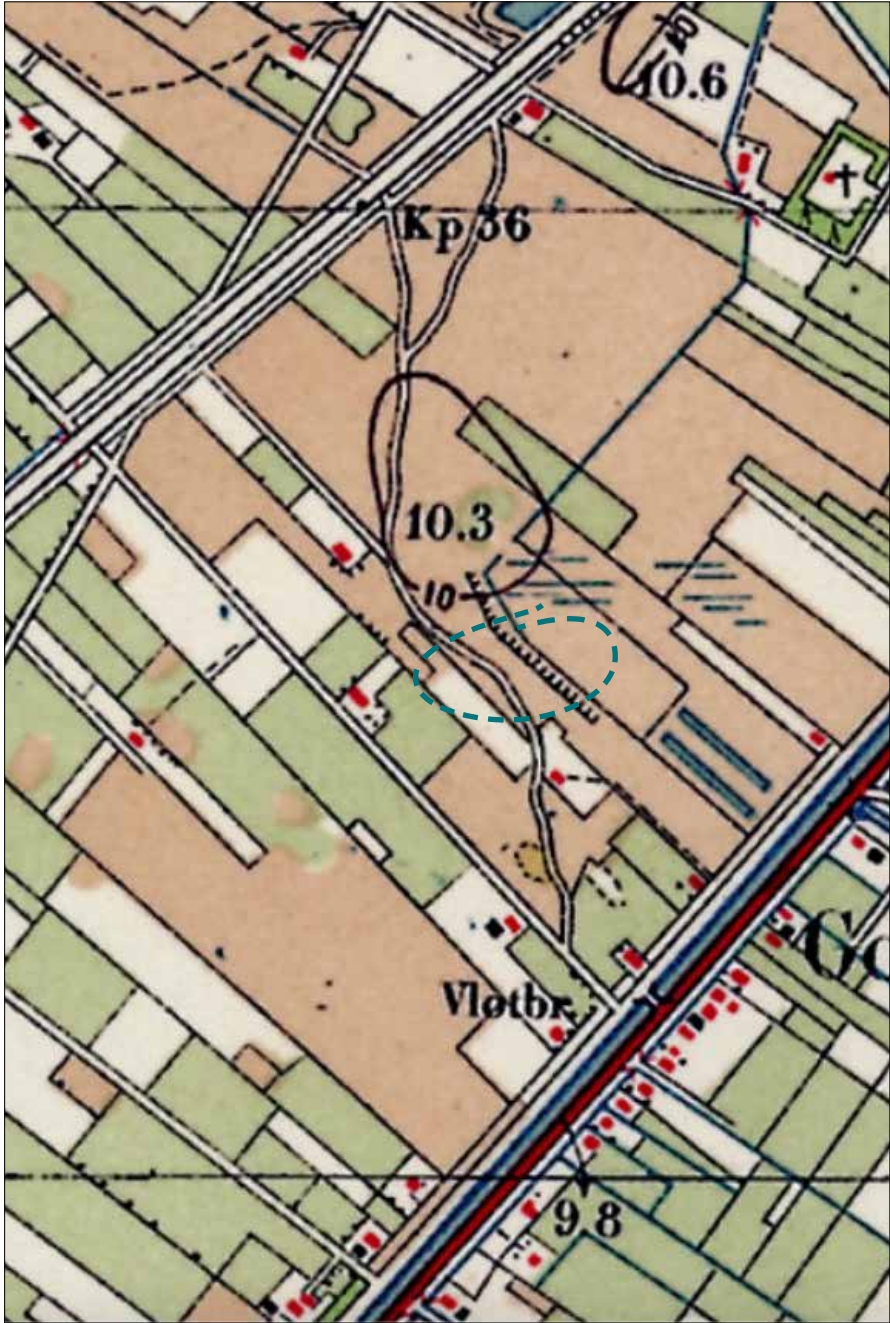
Oorspronkelijk was Bergentheim een esdorp ten westen van de huidige kern. Dit is het huidige Oud-Bergentheim. De huidige kern kwam tot ontwikkeling door de verving van de veengebieden ten oosten van Bergentheim. Deze gebieden werden afgegraven.

In 1905 kreeg Bergentheim een station aan de spoorlijn Zwolle - Stadskanaal. Het station werd gesloten in 1975.

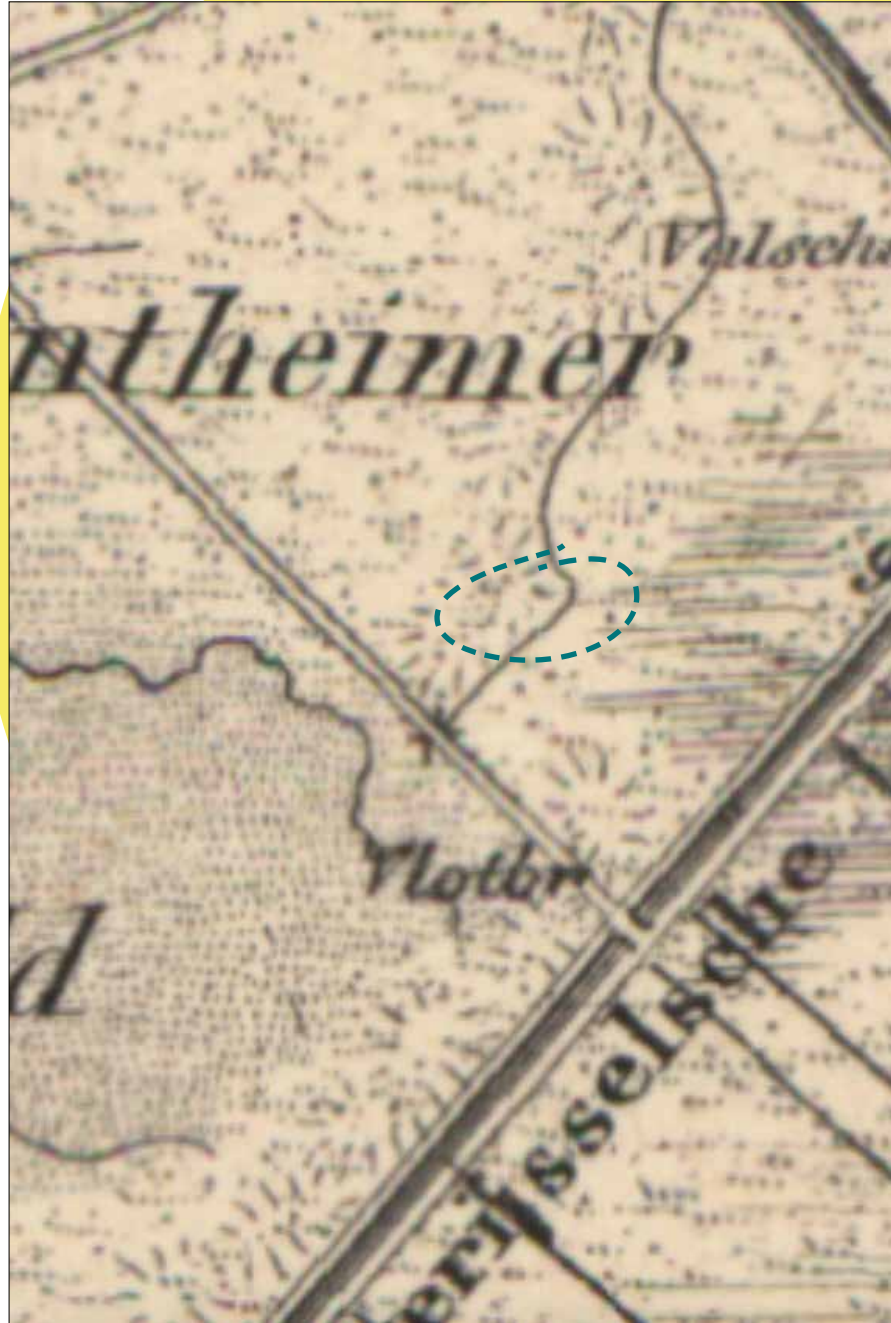
Het gebied tussen het spoor en het kanaal is eigenlijk nooit goed ontgonnen. De ondergrond leende zich niet voor landbouw. In plaats daarvan werd er tweede helft 20^e eeuw bos ingeplant. Bestaande boerenerven wreden deels ingesloten met bos. Ook ontstonden er enkele recreatiewoningen in het bos.

Het boscomplex strekt zich uit tot aan het spoor. Enkel aan de westzijde staan een reeks bebouwing. Het plangebied maakt hier onderdeel van. De erven liggen allemaal aan hetzelfde pad dat uitkomt op de Kanaalweg West.





situatie 1950



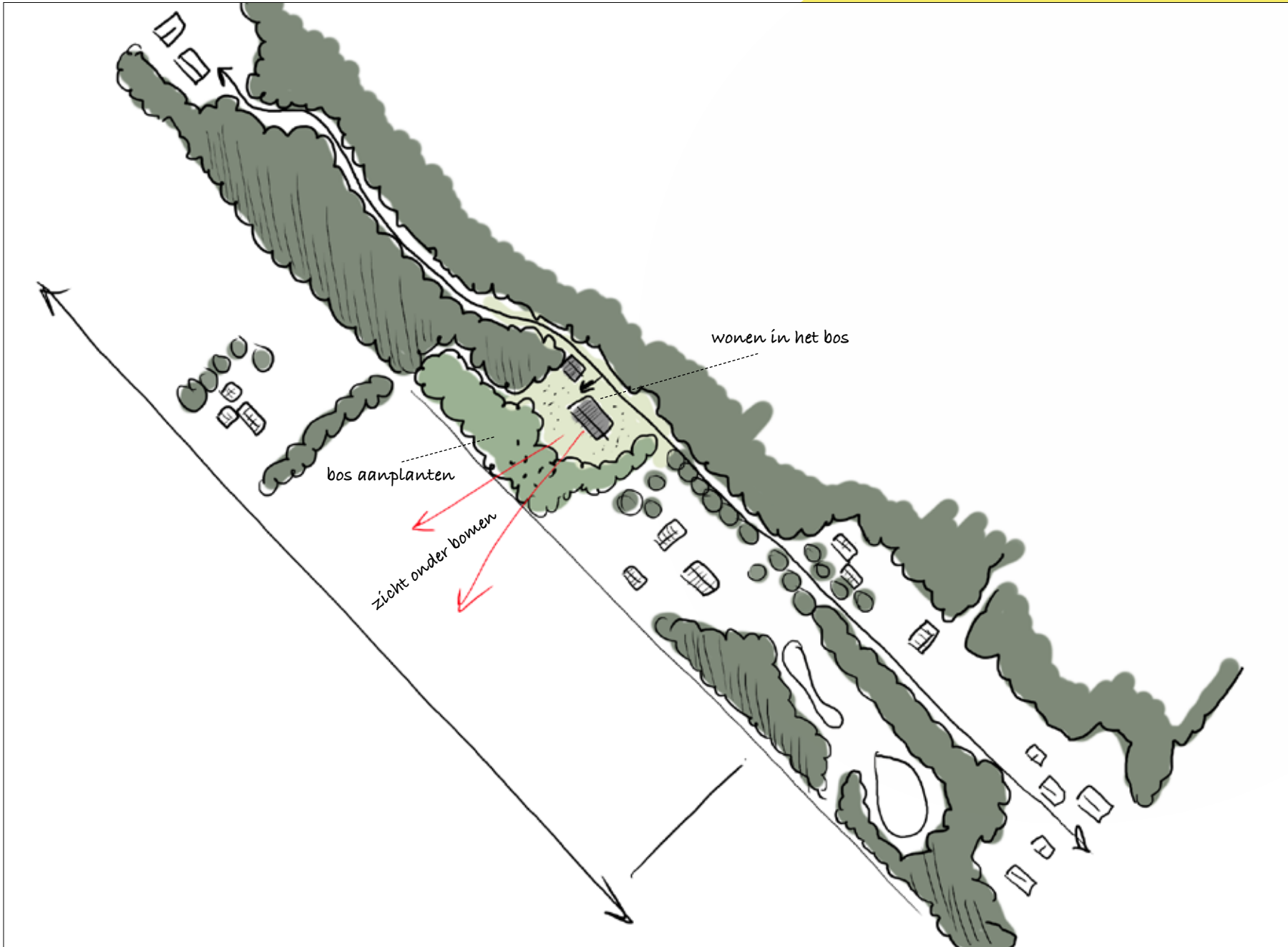
situatie 1900

Wonen in het bos. Dit houdt in dat de woning in het erf ondergeschikt zijn aan het groen. Qua architectuur moet het geen opvallende verschijning zijn maar zich voegen aan de groene omgeving. Verhardingen dienen sober en ingetogen te zijn.

Rondom de woning kan een tuin aangelegd worden maar deze gaat al snel over in een extensieve zoom van kruiden en lage struiken. Hagen, schuttingen of andere harde afschermingen passen niet op het erf.



het plangebied in het landschap



Het plangebied bestaat momenteel uit een recreatiewoning die vervallen is. Al jaren is het huisje niet meer in gebruik. De buitenruimte is sterk verwilderd en bestaat uit gras/bomen en enkele exoten. (coniferen).

Op de oorspronkelijke plek van de recreatiewoning wordt een nieuwe woning gebouwd. Gekozen is om de schuur ten noorden van de woning te situeren. Zo blijft het erf compact en kan er aan de noordzijde een erf gemaakt worden waar gekeerd en geparkeerd kan worden.

De woning zal zich moeten schikken naar het bos. Dit betekent een sobere uitstraling bestaande uit materialen die mooi verouderen. Witte gevels en opvallende glimmende dakbedekking is niet toegestaan. De schuur zal qua architectuur altijd ondergeschikt moeten zijn aan de woning.

De woning wordt met de nokrichting gelijk aan het pad gesitueerd. Hiermee sluit het beter aan de verkaveling van het bos en het omliggende landschap. Het perceel aan de westzijde wordt omgevormd naar groen. Hier wordt in het hoofdstuk Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving apart op ingegaan.

De verharding van het erf moet sober en ingetogen zijn. Bij voorkeur een halfverharding en enkel daar elementverharding waar niet anders kan (bijvoorbeeld bij de entree van de woning). Het is niet passend het erf middels hagen af te schermen. Een natuurlijk inrichting past beter op deze plek. Wel is het wenselijk een transparante berkenrij tussen de weg en het erf aan te planten.



voorbeeld van een woning



voorbeeld van een woning



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. 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 activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouwing staat. De recreatiewoning is niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt toe. De schaal van de ontwikkeling is daarentegen klein, mede door de positionering van de gebouwen in het bos. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door vergroenen van het landschap.

EIGEN BELANG EN MAATSCHAPPELIJK BELANG

Er is sprake van een eigen belang. Er wordt een woonbestemming toegevoegd. Middels de sloop van het geheel 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 uit het aanplanten van nieuw bos en het omzetten van de agrarische bestemming naar groen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

herbestemmen 2.175 m ² van agrarisch naar groen
aanplant 1.750 m ² bos
aanplant 13 berken zonder onderbeplanting (dit is een passende boom in het besloten heideontginningslandschap.)

Legenda

1. Nieuw aan te planten bos (1750 m²) bestaande uit:

Quercus robur - 10%
 Alnus glutinosa - 10%
 Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
 Corylus avellana - Hazelaar 10%
 Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%
 Crataegus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
 Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
 Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

1 st/m² aanplanten in de maat 80-100
 Eindbeeld is een gesloten bos

2. Aan te planten beuk - Fagus sylvatica

Aanplantmaat 14-16
 Totaal 13 stuks met een onderlinge afstand van 8-12 (m)
 Eindbeeld is een bomengroep zonder onderbeplanting
 (extensief gras - 400 m²)



erfontwikkelaar

laat je erf groeien

Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw te bouwen woning
3. Nieuw te bouwen schuur
4. Keren en parkeren
5. Reeds aangeplante houtsingel
6. Hollandse linde
7. Aanplant bos als kwaliteitsimpuls groene omgeving
8. aanplant bomengroep als kwaliteitsimpuls groene omgeving
9. Aanplant rij Ruwe berken



project
2167
bestand
2167-eip-1vwx

datum
3 mei 2022
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Kanaalweg West 21a Bergentheim

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Bestaande recreatiewoning slopen
2. Prive tuin
3. Aanplant ruwe berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8-10 (m)
Eindbeeld is een bomenrij van 7 stuks



project	2167
bestand	2167-eip-1.vwx
datum	19 juli 2021
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

Legenda

1. Nieuw aan te planten bos (1750 m²) bestaande uit:

- Quercus robur - 10%
- Alnus glutinosa - 10%
- Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
- Corylus avellana - Hazelaar 10%
- Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%
- Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
- Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
- Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

1 st/m² aanplanten in de maat 80-100
Eindbeeld is een gesloten bos

2. Aan te planten beuk - Fagus sylvatica

- Aanplantmaat 14-16
- Totaal 13 stuks met een onderlinge afstand van 8-12 (m)
- Eindbeeld is een bomengroep zonder onderbeplanting
(extensief gras - 400 m²)

①

herbestemmen
naar groen

②

①



project	2167	bestand	2167-eip-1vwx
datum	19 juli 2021	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0