



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

tussen Kanaalweg Oost 53 en 54

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

2204

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

14 sep. 2021

Bestandsnaam

2204-001.indd

Aantal pagina's

11

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 tussen de Kanaalweg-Oost 53 en 54 te Bergentheim. De initiatiefnemers willen hier een woning van 750 m³ met een bijgebouw van 100 m² realiseren.

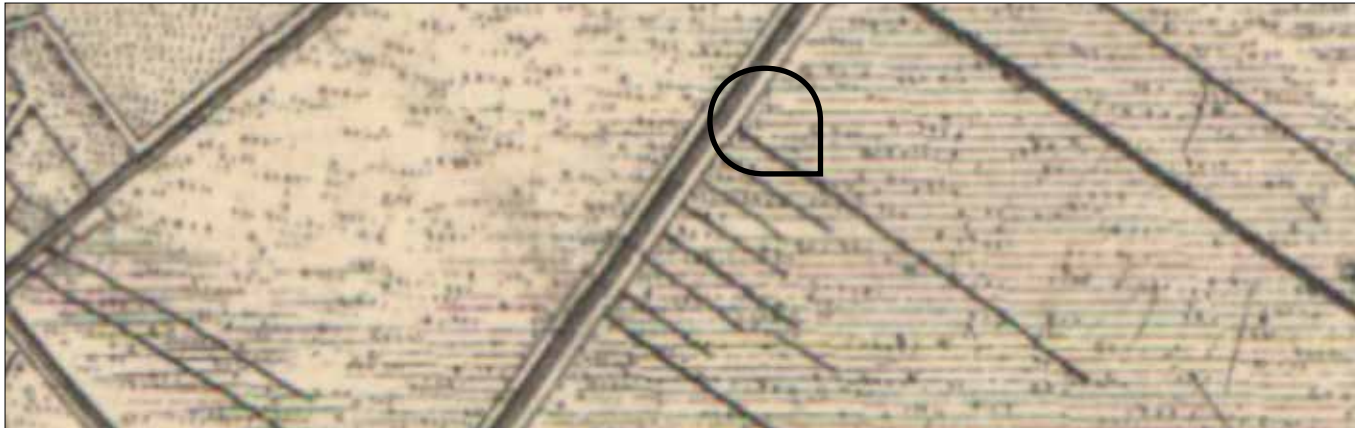
Dit bouwrecht komt voort uit een rood voor roodproject aan de Broekdijk 81 te Bruchterveld. Hier worden pluimveestallen gesloopt waarmee ter compensatie bouwrechten ontstaan. Het toepassen van dergelijke bouwrechten kan onder meer worden gerealiseerd binnen stedelijk gebied mits de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

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.

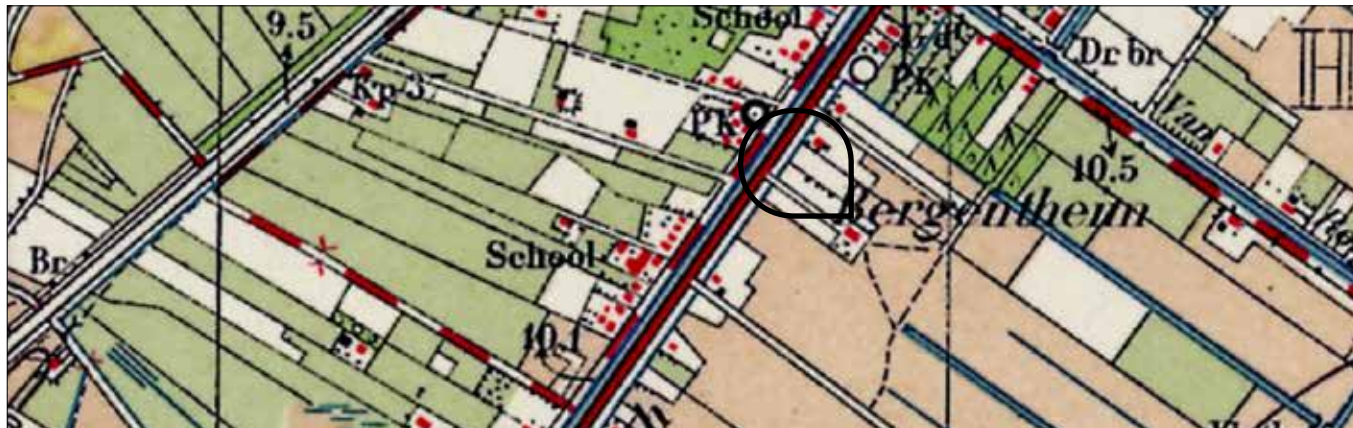




De beoogde locatie ligt binnen het stedelijke gebied van Bergentheim. Er is met de gemeente Harderberg overeenstemming bereikt over de gekozen locatie aangezien deze aansluit op een bestaande reeks bebouwing.



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-



veenkoloniaal

agrarisch cultuurlandschap



hoogveenontginningslandschap

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.mijnlandschap.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

Momenteel is de beoogde locatie een weiland tussen twee bestaande erven in. Het plangebied ligt aan het kanaal Almelo-de Haandrik en sluit aan op de bestaande lintbebouwing langs dit kanaal.

De erven in de omgeving kenmerken zich door veel 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 met de beoogde open plek



het erf van de burenen 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

4 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

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoning

De beoogde locatie ligt tussen twee bestaande erven in en kent van oorsprong een overheersende structuur haaks op het kanaal. Het sluit hiermee aan op de bestaande structuur van het landschap. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning sluit het aan de reeds bestaande bebouwing. 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 woning wordt getoetst aan de welstandsnota. Het geheel zal een passende verschijning in het bestaande lintvormen. De entree van de woning komt aan de noordzijde, het terras met tuin aan de zuidzijde. De bestaande inrit wordt gebruikt 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 hoge opgaande perceelsbeplanting aangebracht worden. Beplanting moet beperkt blijven tot lage geschoren hagen op en rond erven e

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.

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.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop landschapsontsierende bebouwing aan de Broekdijk 81 te Bruchterveld;

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 bestaande inrit wordt het erf ontsloten;

middels twee Hollandse linden wordt de bebouwing verzacht.

er is ruimte om op het erf te keren en te parkeren.

Legenda

1. Nieuw aan te planten esdoorn- *Acer campester*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
2. Nieuw aan te planten beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
3. Nieuw aan te planten Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom (eventueel te knotten)



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 vreaatschade/ aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

4.3. 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 gepositioneerd 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 gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Broekdijk 81 te Bruchterveld 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 landschapsontsierende ontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing 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 Broekdijk 81 te Bruchterveld

erf

Legenda

1. Nieuw te bouwen bijgebouw
2. Nieuw te bouwen woning
3. Keren en parkeren
4. Nieuw aan te planten esdoornhaag
5. Nieuw aan te planten beukenhaag
6. Nieuw aan te planten Hollandse linde



project	2204
bestand	2204-ep-1vwx
datum	14 sept. 2021
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

Erfinrichtingsplan Kanaalweg Oost 53-54 Bergentheim

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Nieuw aan te planten esdoorn- *Acer campester*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
2. Nieuw aan te planten beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
3. Nieuw aan te planten Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom (eventueel te knotten)



project	2204
datum	14 sept. 2021
formaat	a3
tekeningno	1 (3)
bestand	2204-eip-1vwX
door	herbert
schaal	1:500
versie	1.0