

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

'Erven met kwaliteit'
Sportlaan naast 4 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	2078
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	13 april 2022
Bestandsnaam	2078-RKP-003
Aantal pagina's	20

Inhoudsopgave

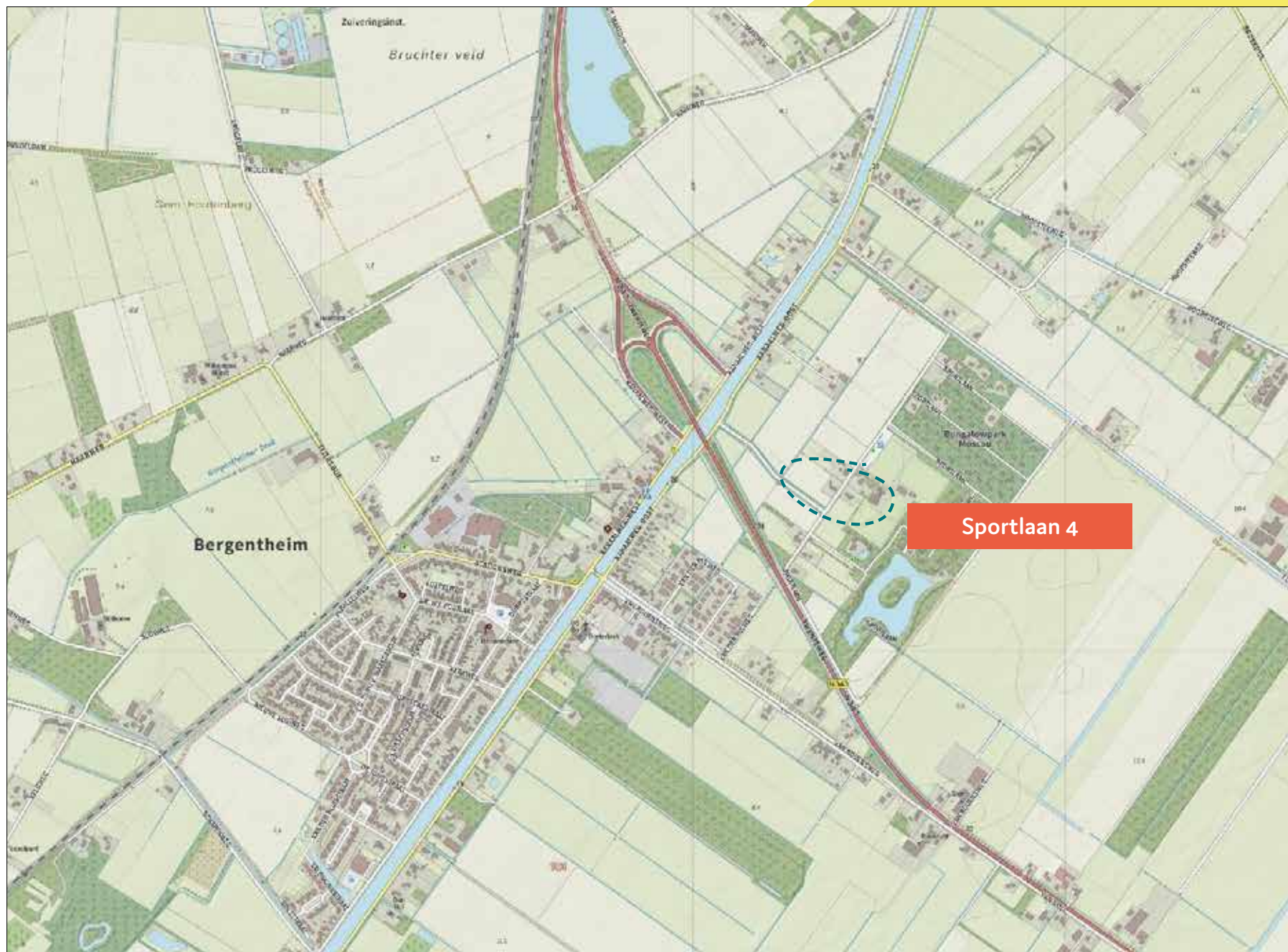
colofon	2
introductie	4
sportlaan 4	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het erf aan de sportlaan 4	12
concept	14
erfinrichtingsplan	16
landschapsmaatregelen	18

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimte voor ruimte aanvraag te Loozen

Op het erf aan de Burgerkamp 4 te Loozen wordt 3030 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' zullen ter compensatie van de sloop drie woningen gegenereerd kunnen worden.

Eén van deze locaties is aansluitend op het erf aan de Sportlaan 4 te Bergentheim. Deze locatie is reeds besproken in het ruimtelijke kwaliteitsteam en akkoord bevonden. Deze beoordeling vormt de basis voor het verder uitgewerkte Ruimtelijk kwaliteitsplan.

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 Sportlaan ligt aan de zuid-oostkant van het dorp Bergentheim. Het plangebied grenst aan het sport- en recreatiepark Moscou. De wens bestaat om aansluitend op het bestaande erf een nieuwe woning te realiseren. De beoogde locatie ligt op de hoek van de Sportlaan.



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 afgegraven, 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.

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: wonen

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied ligt in LIK BERGENTHEIM-ZUID. Het type landschap is **besloten veenontginning**. 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 landschapsonwikkelingsplan.

Sterk:

Routing rechtlijnig en strak

Rationele, eenvoudige verkaveling, rechthoekig

Bosjes en perceelsgrensbeplanting

Zowel massieve als meer transparante beplanting

Half open landschap

Herkenbaar als overgangsgebied open/gesloten

Diverse functies

Zwak:

Leegstand en verpaupering

Catalogus woningen

Gebruik gebiedsvreemde beplanting als

landschappelijke inpassing

Kansen:

Bouvvolumes en stijlenkenmerken laten refereren aan arbeiderswoningen

sanering overtollige bebouwing stimuleren

nieuwe woningen door b.v. mantelzorg of bedrijfsopvolging

Bedreigingen

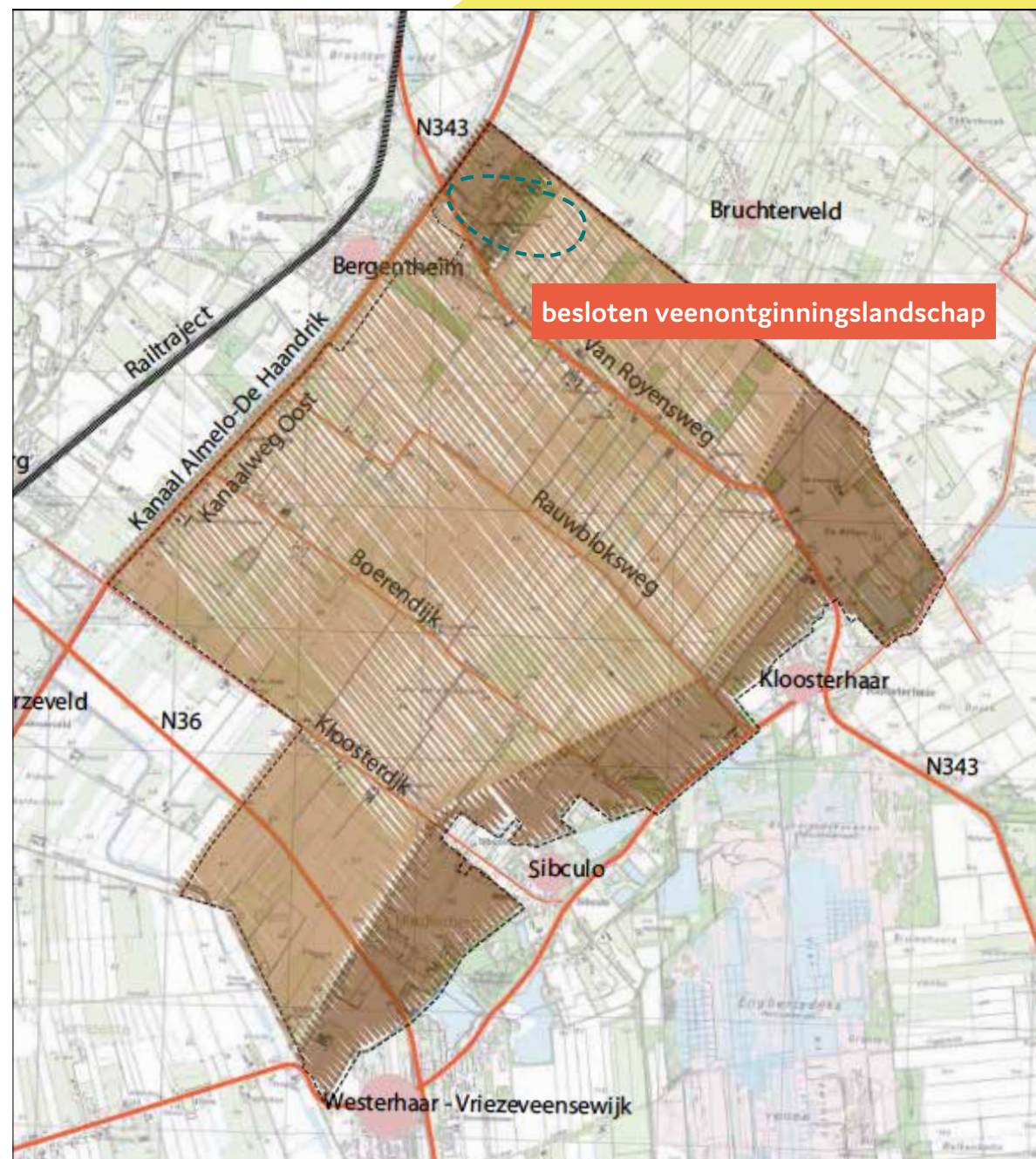
Cataloguswoningen



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



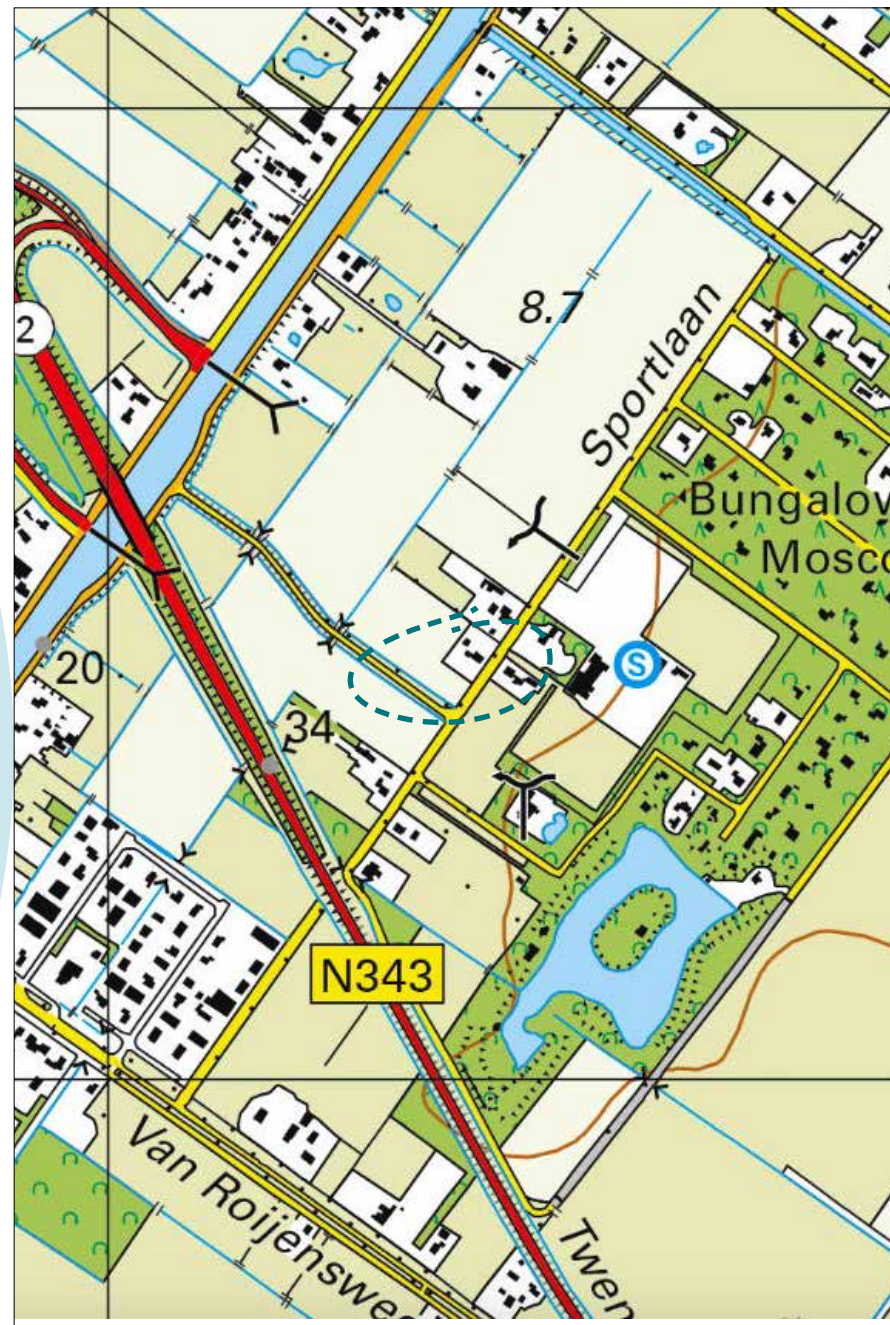
landschapsidentiteitskaart

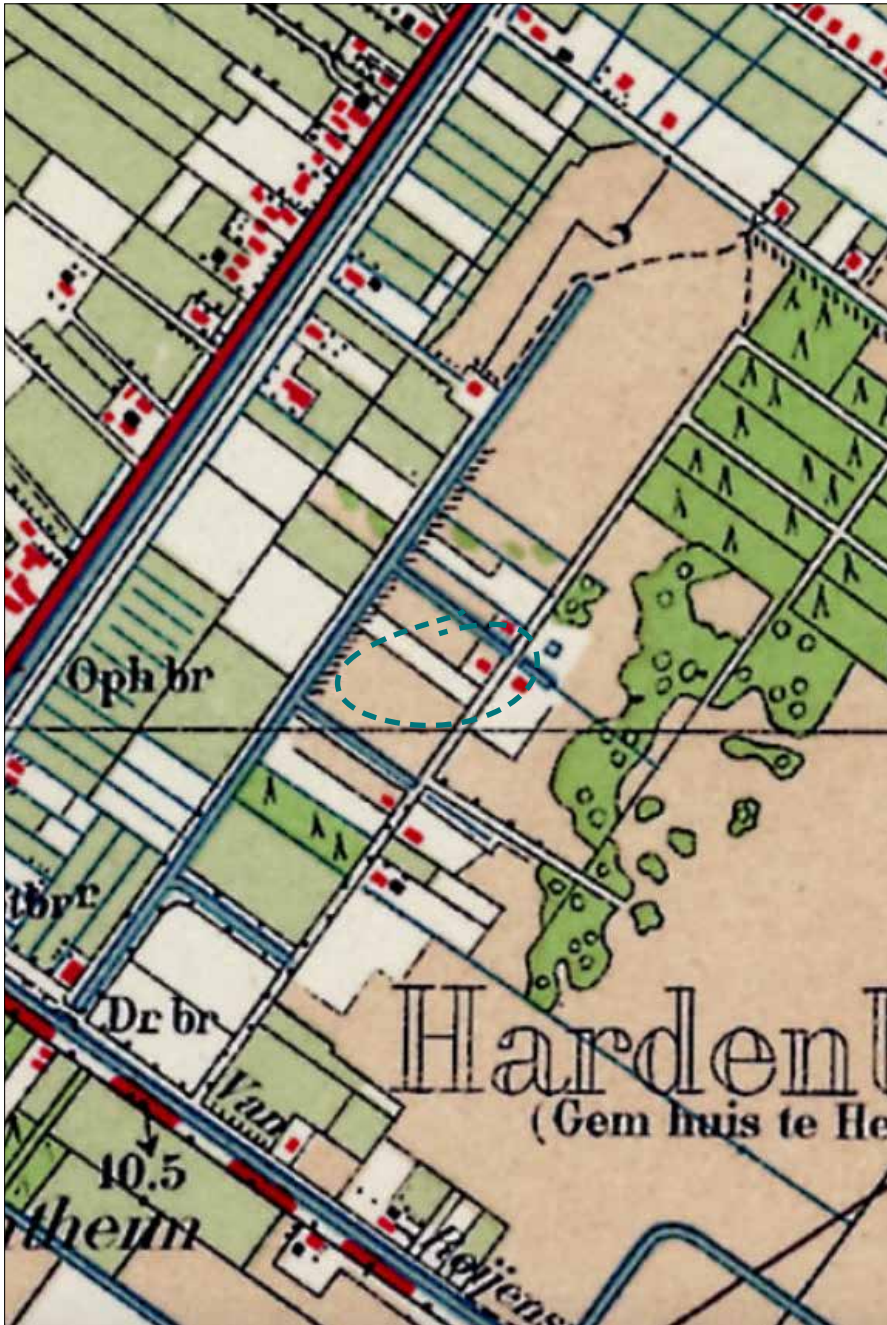
Het landschap is in de tweede helft twintigste eeuw ontstaan. Het gebied langs de Sportlaan is kleinschalig ontgonen aangezien het van oorsprong een erg nat gebied was. Grote boerderijen hebben hier nooit gestaan. Een deel van een bosopstand is blijven bestaan. Deze ligt op een verhoging in het landschap en heeft later een recreatieve functie gekregen.

Met de aanleg van de N343 is het gebied kleinschaliger geworden. Het viaduct over het kanaal is beplant waarmee de woningen aan de Sportlaan ingebed worden door aan de noordzijde het kanaal, aan de westzijde het viaduct en aan de zuid-oostkant bungalowpark Moscou.

De bestaande bebouwing is nog origineel en bestaat uit kleine boerderijen. De erven zijn sober aangelegd en kennen een diverse inpassing. Enkele (zoals de Sportlaan 4) worden afgeschermd middels een houtsingel maar er liggen ook erven naakt in het landschap.

De woningen kennen allemaal een sterke relatie met de weg. Dit komt met name omdat een relatief klein voorerf hebben.





situatie 1950



situatie 1900

Het bestaande erf bestaat uit verschillende volumes. De kenmerkende opbouw van het voor- en het achtererf is goed te zien. De woning staat georiënteerd op de Sportlaan en kent een landelijke tuin tussen de weg en voorgevel. Het erf wordt ontsloten door één inrit die aan de oostzijde langs de kavelgrens loopt. Ten noorden van de woning staan enkele opstallen. Er is beperkt verharding aanwezig. Rondom de tuin is een houtsingel aanwezig. Het vormt de afscherming van het erf.

Het erf ligt volgens de LandschapsIdentiteitsKaarten in het besloten veenontginningslandschap. De beschreven gebiedskenmerken komen overeen met het beeld aan de Sportlaan.

Het beoogde plangebied is momenteel ingericht als agrarisch perceel. Het wordt zowel aan de zuidzijde als aan de westzijde afgeschermd middels een bomenrij.



de Sportlaan



de beoogde locatie van de woning



De compensatiewoning wordt onderdeel van een reeks erven langs de Sportlaan. Het moet aansluiten op het karakter van het gebied. Zo moet de woning een sterke relatie met de Sportlaan kennen en zal het bijgebouw op het achtererf moeten staan.

Met het toevoegen van een woning moet het landelijke karakter behouden blijven. De nieuwe woning zal dan ook uitgevoerd worden in landelijke architectuur dat past bij de bestaande woningen langs de Sportlaan.



Het doel van de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is het opruimen van landschapsontsierende bebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Burgerkamp 4 staat ca. 3.030 m² landschapsontsierende bebouwing met asbest daken. Het geheel is niet meer in gebruik en vervalt daarmee. Eigenaar wil graag deelnemen aan de 'rood voor rood' maar kan ter plekke niet terugbouwen. De aanliggende varkenshouderij kent een dermate geurcontour dat deze een goed woon- en leefklimaat niet mogelijk maakt.

Er is gekozen om de compensatiewoningen elders te bouwen. Eén van deze locaties is gevonden aan de Sportlaan 4 te Bergentheim. Hier kan aansluitend op een bestaand erf een extra woning toegevoegd worden.

De compensatiewoning wordt haaks op de Sportlaan en in lijn met de buurwoningen gebouwd. Achter de woning kan een schuur worden gerealiseerd. Indien de schuur vrijstaand wordt gebouwd dan zal het een landelijk karakter moeten kennen en uitgevoerd worden in materialen die passen in de omgeving. Opvallende kleuren (als witte deuren/muren) en glimmende materialen zijn niet toegestaan.

De woning wordt getoetst aan de welstandsnota. Het is niet mogelijk om via de bestaande inrit de compensatiewoning te ontsluiten omdat deze midden op het bestaande erf uitkomt. Er wordt daarom

een nieuwe inrit gemaakt aan de oostzijde van de compensatiewoning. gd.

De bestaande houtsingel vormt een passende afscherming van het nieuwe erf. Ook de beplanting langs de wegen kunnen behouden blijven. Op het erf zal als afscherming een streekeigen esdoornhaag worden aangeplant. Ook wordt er een Hollandse linde als solitaire boom op het voorerf geplant. De 'achterzijde' van het erf bestaat uit een rij zwarte elzen. Ze vormen transparante overgang naar het achterliggende land.

Er is gekozen om het achtererf open te houden. Hiermee blijft de relatie met het achterliggende weiland behouden.







Hollandse linde



sfeerbeeld bomenrij



zwarte els



ligusterhaag

erfontwikkelaar

laat je erf groeien

Legenda

- 1. Bestaande zomereik
- 2. Compensatiewoning
- 3. Inrit
- 4. Hollandse Linde
- 5. Esdoornhaag
- 6. Bestaande Berk
- 7. Zwarte Elzen



project	2078	bestand	2078-eip-1wvx
datum	13 april 2022	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Erfinrichtingsplan Sportlaan 4 Bergentheim

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

Legenda

1. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
2. Aanplant esdoorn - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m) hoog
3. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 4 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij

bestaande woonbestemming



project	2078	bestand	2078-eip-1wvx
datum	13 april 2022	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0