



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Coevorderweg 163 de Krim



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

2485

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

22 febr. 2024

Bestandsnaam

2485-RKP-001.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 Hardenberg	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.2.	ruimtelijk onderbouwing	10
4.3.	samenvatting maatregelen	10

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Coevorderweg 163 te de Krim..

De bestemming van dit erf is momenteel agrarisch. Aangezien hier een handelsbedrijf gevestigd is zal de bestemming aangepast moeten worden.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren. Concreet betekend dit dat het geheel landschappelijk goed ingepast moet worden.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan liggen de landschapsidentiteitskaarten van de gemeente Hardenberg. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan. Aangezien het totale bouwvlak niet groter wordt is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing.





Het erf, gelegen aan het kanaal, bestaat uit een woonboerderij (1) met een inpandig bijgebouw en een kantoor (2). Achter de boerderij is een buitenopslag voorzien (3). Het erf wordt ontsloten door twee inritten (4,5). Ten westen van de boerderij is een tuin voorzien (6). De oostzijde bestaat uit volwassen bomen op de grens met de burens (7). Ook aan de achterzijde van het erf staat een relict bomen (8).



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:

Hoogveen en veenkoloniaal landschap

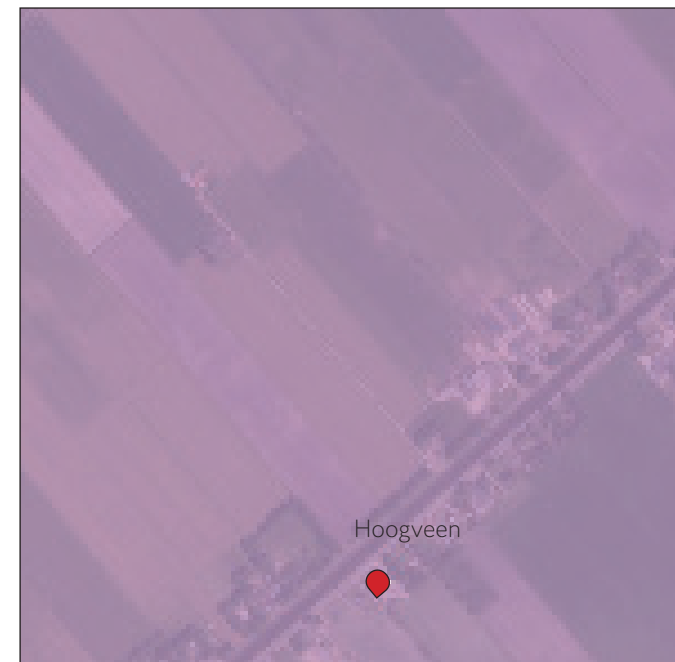
Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandig-

heden 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

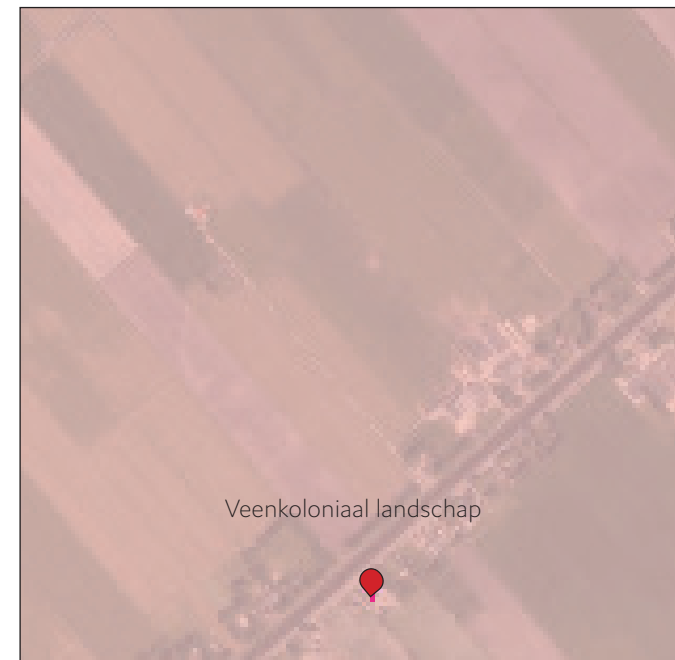
Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daar-mee 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.

De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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 Reestdal.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: Veenontginning;
Landschapsbeeld: grootschalig
Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Openheid
regelmatigheid
vlakke ligging
opstreckende strokenverkaveling
herkenbare wijkenstructuur;
bebouwing langs ontginningsassen

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK): SLAGHAREN-DE KRIM-(OUD) LUTTEN. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd. Uit het LIK (en het achtergrond-document) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied. Het plangebied ligt in het **OPEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP**

Sterk:

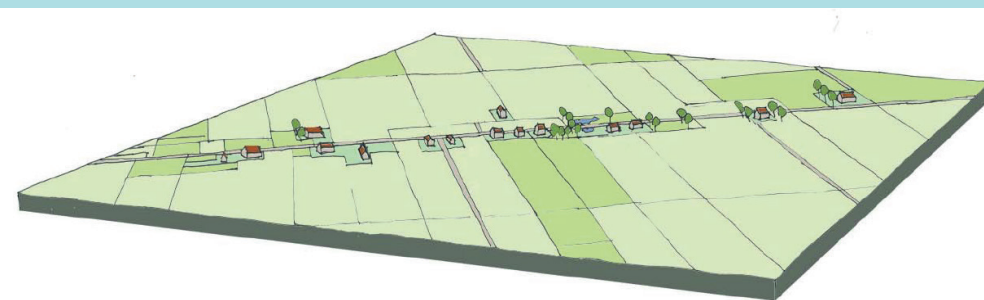
strak, rechtlijnig wegenpatroon
goed zichtbare rationele, lange strokenverkaveling
anaf de ontginningsassen, de Lutterhoofdwijk en
Dedemsvaartseweg;
wegbeplanting langs ontginningsassen en wegen haaks
daarop;
erven aan de weg
grote rationele huiskavels met transparante beplanting
openheid, weidsheid
massa aan de wegen, doorzichten naar de open gebieden

Kansen:

wijkenstructuur verbeteren voor versterking groenblauw
netwerk en verhoging biodiversiteit;

Bedreigingen:

afname sloten- en wijkenstructuur
toename bebouwing in open gebied
lichtoverlast moderne agrarische bebouwing.



sfeerbeeld open veenontginningslandschap volgens het LIK

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Rond 1850 start de ontginning van het veengebied nabij De Krim. Het maakt deel uit van het uitgestrekte veengebied ten westen van Coevorden. De Nieuwe Grup is de eerste aanzet van de Lutterhoofdwijk, die vanuit Slagharen het veen ontsluit. Ten zuiden van de Nieuwe Grup loopt de Vriesche Dijk die door het veen de verbinding vormde met Coevorden.

In 1900 is het beeld geheel gewijzigd. De Lutterhoofdwijk is gegraven als mede een groot aantal dwarswijken. Deze dienden voor de ontwatering van het veen en de afvoer van de turf. Langs het kanaal heeft zich de nederzetting De Krim gevormd, bestaande uit boerderijen, woningen, plaggenhutten, twee kerken en twee scholen. Het veen is nog niet volledig ontgonnen. De dalgronden worden hoofdzakelijk voor de aardappelteelt gebruikt.

In de periode tussen 1900 en 1950 is alle veen afgegraven. In het lint langs het kanaal is de bebouwing sterk toegenomen. Grote boerderijen zijn met name langs de noordzijde van het kanaal gebouwd. Het patroon van de Lutterhoofdwijk met dwarswijken is nog goed herkenbaar. Medio 2023 is nog altijd de wijkenstructuur sterk te herkennen, schaalvergroting heeft plaatsgevonden en opvallend is daarbij de verandering van min of meer blokvormige kavels in langgerekte structuur naar opstreckende kavels binnen de langgerekte structuur. Verdichting van het lint langs het kanaal heeft maar nauwelijks plaatsgevonden.



het bestaande erf in het landschap



KENMERKEN VAN DE OMGEVING

rechtlijnige kavelstructuur
open landschap
enkel groen op erven
erven aan de weg

ERF & LANDSCHAP:

Veel functionele erfbeplanting
Erven gericht op de weg
Uitgelijnde bebouwing
Meerdere ontsluitingen

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

omzetten agrarische bestemming naar een woonerf met een bedrijf.

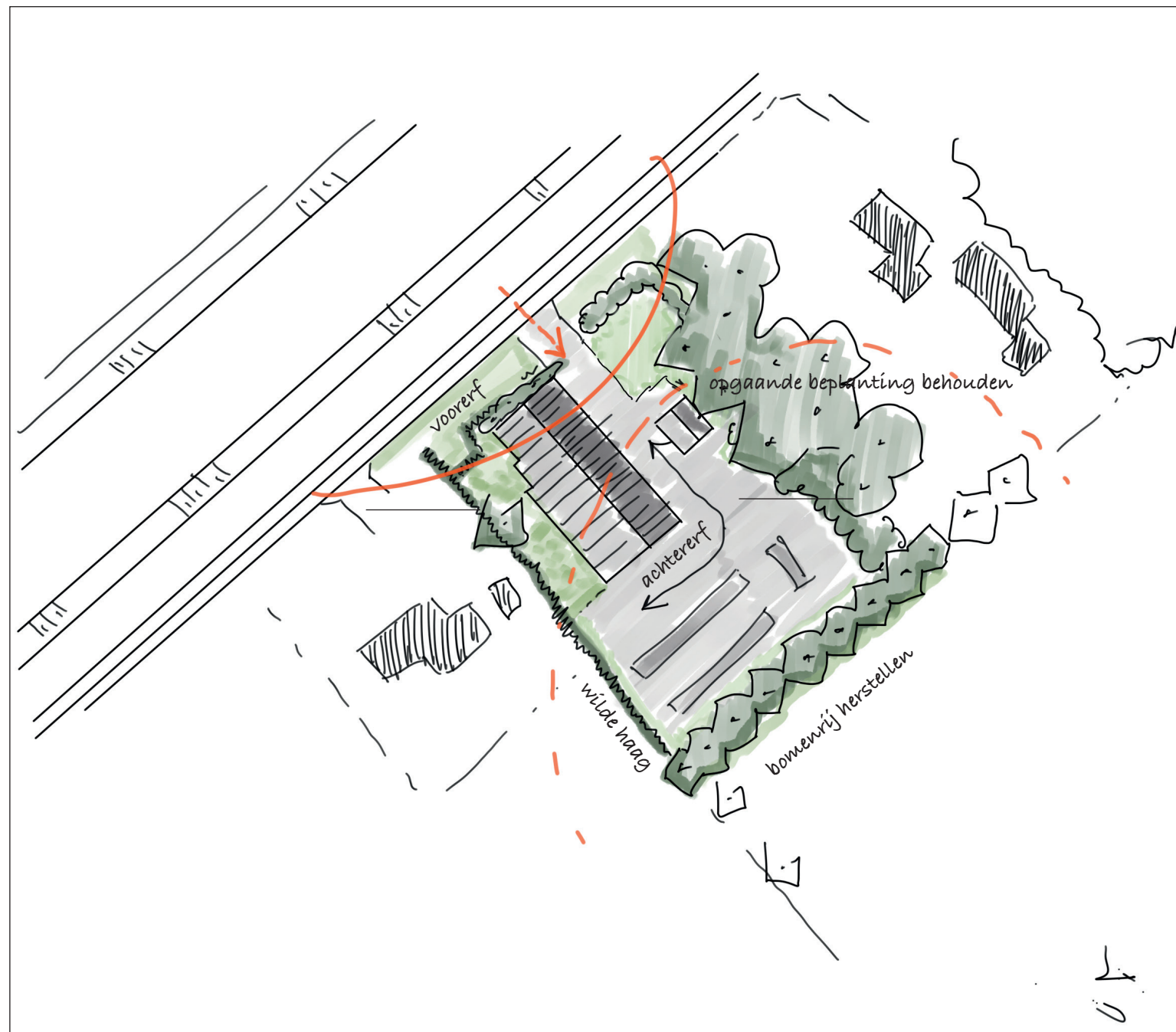
Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het open veenontginningslandschap zoals is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (oude hoevenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is

niet van toepassing.





4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Een voorwaarde om medewerking te verlenen is het zorgvuldig inpassen van het erf. Daarbij moet het erf zich als eenheid in het landschap blijven presenteren. Het is de wens van initiatiefnemer om een deel van het voormalige agrarische erf in te richten als opslag voor het bedrijf. Binnen het nieuwe bestemmingsvlak wordt ruimte voor maximaal 1.600 m² bedrijfsactiviteiten opgenomen. Dit zal landschappelijk goed ingepast worden.

Momenteel wordt met name de noord-oostzijde afschermd middels een houtsingel. Enerzijds past dit niet binnen het gewenste beeld vanuit de LandschapsidentiteitsKaarten. Daarin staat namelijk dat de erven een transparante erfafscheiding moeten hebben. Gezien het feit dat er veelal buitenopslag aanwezig is en dit een rommelig beeld kan geven voor de burens is er voor gekozen om de houtsingel te behouden. Het geeft hiermee een groen beeld dat aansluit op de erven langs de Coevorderweg.

Het voorerf concentreert zich rondom de boerderij. Het is belangrijk dat zich hier geen bedrijfsactiviteiten presenteren (zoals vlaggen/informatieborden etc.). Het moet passen bij het groene karakter van het voorerf in het lint.

Parkeren van bezoekers kan direct bij aanvang uit het zicht op het erf. Aan de zuidzijde staan al enkele bomen. Aangezien het hier om een open veenontginning gaat is het niet noodzakelijk om een nieuwe houtsingel aan te planten. Wel is het wenselijk om de groene rand te behouden en te versterken met bomen. Aan de westzijde is reeds een beu-

kenhaag aangeplant tussen de tuinen. Om ook het achtererf op een passende wijze af te schermen is gekozen om de beukenhaag te verlengen met een gemengde haag. Deze haag bevordert tevens de biodiversiteit. Tussen de groene rand en de verharde opslag moet minimaal 2 (m) extensief gras zitten om zo de rand voldoende ruimte te bieden zich te ontwikkelen. Het is niet gewenst dat buitenopslag in het gras om te staan.

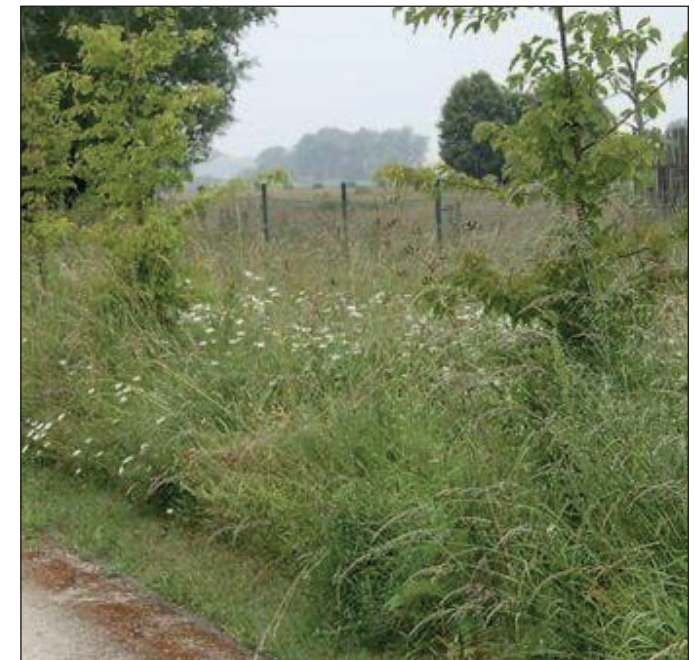
Het is belangrijk dat de verschijning van het bedrijf past in het landschap. Concreet houdt dit in dat het bedrijfsge-deelte op het erf sober en ingetogen moet zijn. Opvallende kleuren en glimmende materialen niet wenselijk.

SAMENVATTING MAATREGELEN

1.606 m ² bedrijfsbestemming (witte kader)
aanplant wilde liguster achtererf
aanplant wilde haag op voorerf
verbinden bestaande bomenrij op achtererf.



bomenrij



groene zone langs rand erf

Legenda

1. Woning
2. Bedrijfsruimte
3. Kantoor
4. Bestaande streekeigen struiken
5. Gemengde streekeigen haag
6. Bestaande beukenhagen
7. Nieuw aan te planten wilde ligusterhaag
8. Aan te planten zwarte els
9. Buitenopslag
10. Parkeren
11. Bestaande tuin
12. Bestaande leilinden
13. Bestaande berken/zwarte els behouden



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 beweide
door vee of waar men
met voertuigen rijdt,
dient deze beplanting
te worden beschermd
tegen vraatschade/
aanrijtschade/verdichting
van de wortelzone.



erf