RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kanaalweg-Oost 24 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	2602
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	23 juli 2024
Bestandsnaam	2602-001.indd
Aantal pagina's	12

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 4

3 BESTAANDE SITUATIE 6

3.1. ruimtelijke onderbouwing 9

3.2. samenvatting maatregelen 9

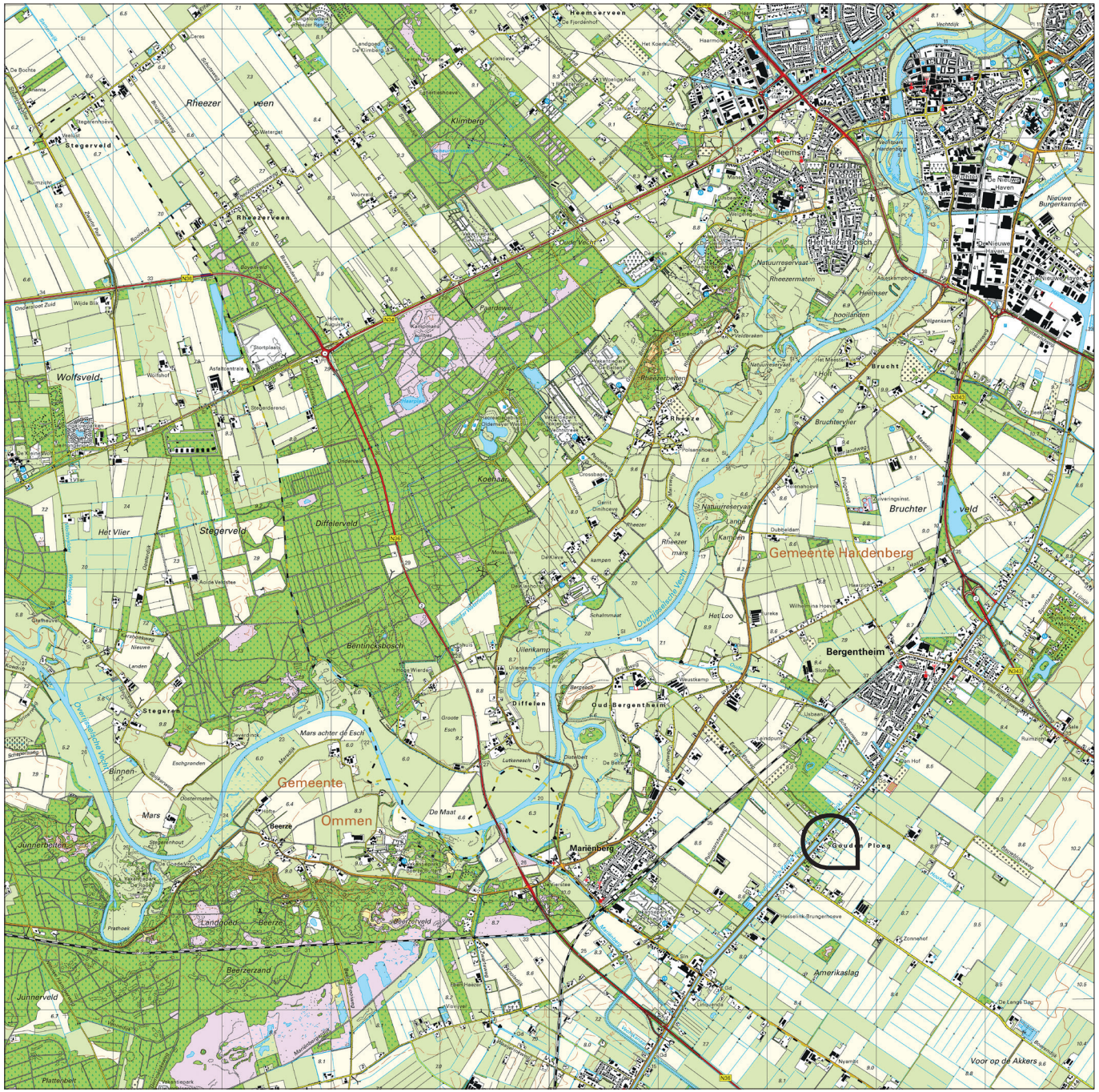
3.3. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 11

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op een perceel aan de Kanaalweg-Oost 24 te Bergentheim. De initiatiefnemers willen hier op een bestaande woonbestemming een extra woning toevoegen. Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' kan dit, mits er 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Hardenberg gesloopt wordt.

Naast de sloop van landschapsontsierende bebouwing moet ook het erf landschappelijk goed ingepast worden. Om dit te borgen is dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. De landschapsmaatregelen zullen als een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan opgenomen worden.

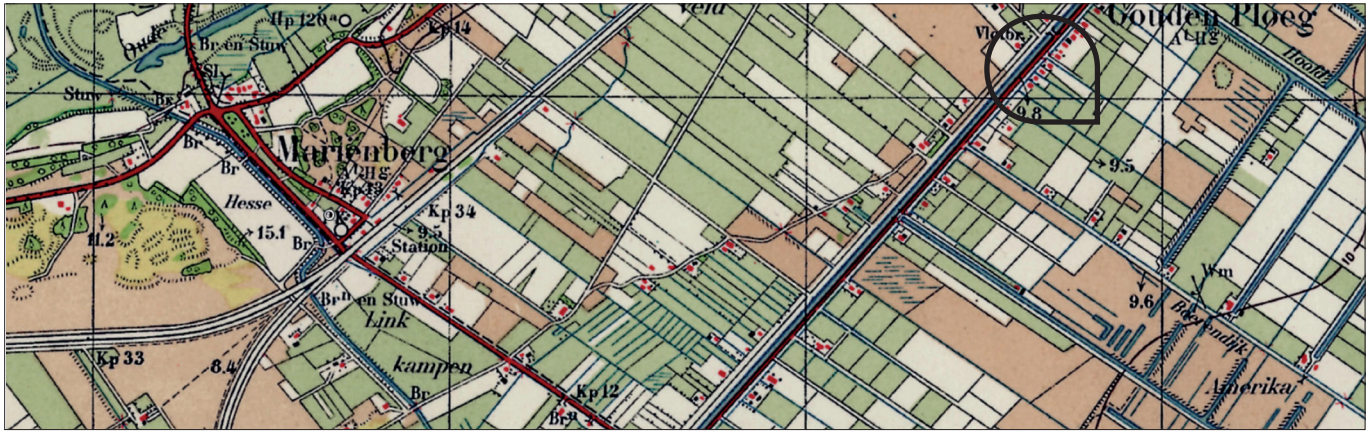
Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de Landschapsldentiteitskaarten als beleidskader.



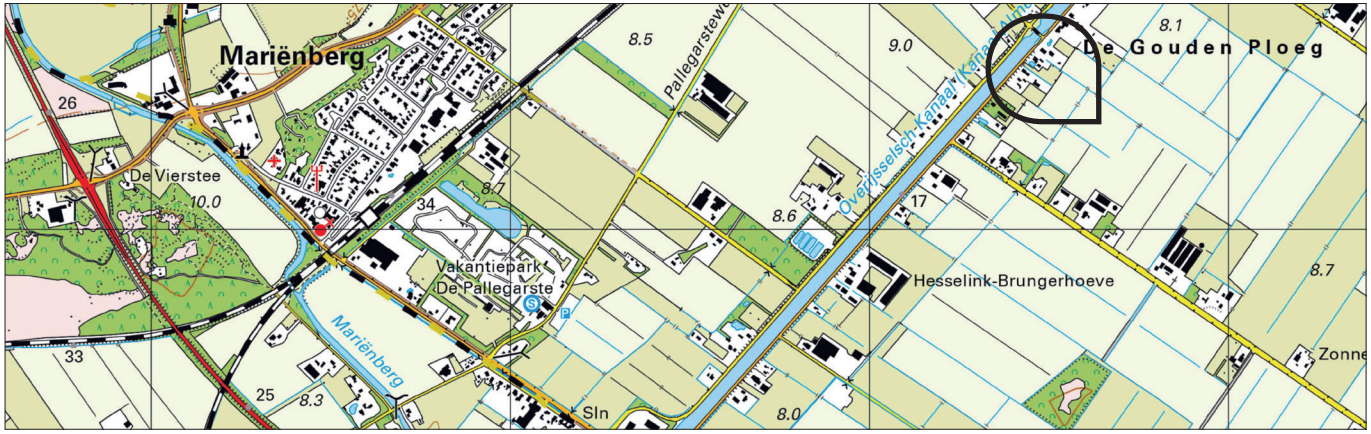
locatie plangebied

Het erf bestaat uit een boerderij (1) met een schuur (2) en enkele kleine opstallen achter op het erf (3). Het erf wordt ontsloten door één inrit (4) op de Kanaalweg-Oost. Naast de boerderij is een weide dat door de jaren heen beplant is met gebiedsvreemde beplanting (5). De westelijke erfgrens (6) wordt afgeschermd middels opgaand groen. De oostgrens (7) is opener. Hier is een kavelpad naar het achterliggende agrarische perceel.

plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSEL

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 opstrekkende 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 opstrekkende 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.

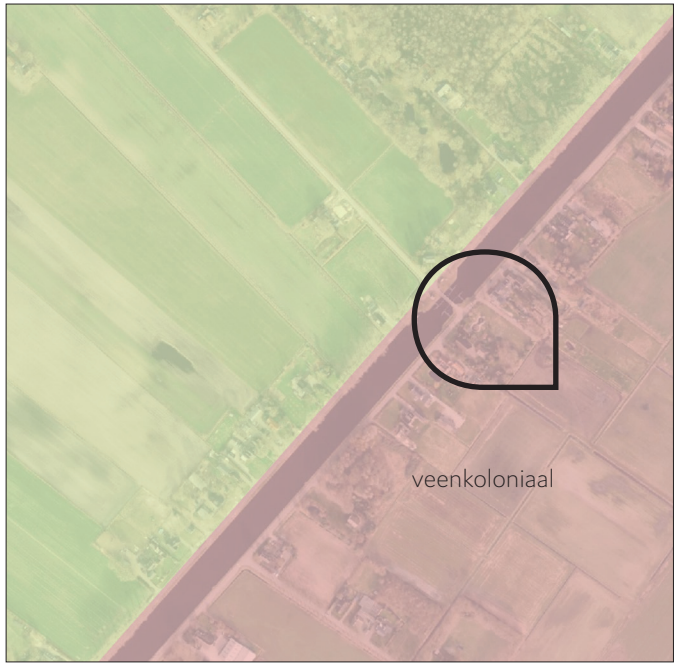
In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 3. Bergentheim-Zuid.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: Veenontginningslandschap
Landschapsbeeld: ·
· Openheid/regelmatigheid
· Vlakke ligging
· Openstrekkende 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

Het erf is een typisch voormalig agrarisch erf met een boerderij gericht op het kanaal met daarachter een schuur. De boerderij bestaat uit een voor- en achterhuis en staat lager dan de weg. Aangezien de boerderij ernstige schade heeft na het zakken van de grond zal deze hergebouwd moeten worden. De opstallen kunnen blijven bestaan.

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 aan de Kloosterdijk enige bedrijvigheid en woningen ontstaan. Deze bebouwing is een contrast met de van oorsprong veel grotere boerderijen langs de ontginningswegen en kanalen. De beoogde locatie sluit aan op de landelijke omgeving. De impact op de omgeving is hiermee beperkter dan wanneer er een grotere woning in het lint 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 (maar weer lager dan 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.

zicht vanaf de brug op het erf

het erf maakt onderdeel uit van drie erven

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de beoogde locatie ligt in het open veenontginningslandschap;
- het kanaal Almelo-de Haandrik vormt de basis van dit veenontginningslandschap
- het patroon in het gebied is rechtlijning (wegen/kavels);
- de gebouwen staan uitgelijnd op het kanaal of de achterliggende kavelstructuur;
- enige bomen op het rand van het erf;
- de weg ligt hoger dan de landbouwgronden
- langs de Kanaalweg-Oost staan geen bomen

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- bouw compensatiewoning aansluitend op een bestaand erf;
- nieuwe inrit t.b.v. compensatiewoning.

Uitgangspunten gemeente:

- woning moet qua verschijning passen in het landschap;
- landschapelijk 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 niet van toepassing, het gaat hier om een klein ontwikkeling met weinig impact.

inpassing erf naast Kanaalweg Oost 24

Legenda
1. Bestaande boerderij met woonbestemming
2. Bestaande schuur behouden
3. Compensatiewoning
4. Bijgebouw bij compensatiewoning
5. Keren/parkeren
6. Gebiedsvreemde beplanting rooien (m.n. dennen en coniferen)
7. Aanplant wilde gemengde haag
8. Streekeigen bomen
9. Linde
10. Beukenhaag max. 1 (m) hoog i.v.m. doorkijk naar achterland
N

3.1. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

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

Het erf langs de Kanaalweg Oost komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Uitgelijnde bebouwing en een half open erfensemble, voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg is de tuin open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het open veenontginningsland-schap kennen een duidelijke cluster en worden ontsloten door een eigen inrit.

Het achtererf blijft open. Tussen de bebouwing blijft zo een fraai doorzicht behouden. Enkele nieuwe bomen geven het erf de gewenste groene massa en zorgen ervoor dat de nieuw te bouwen woning met schuur een eenheid in het lint wordt. Ook is er gekozen om middels een beukenhaag een duidelijke afscherming te maken tussen de weg en het erf. Dit is kenmerkend langs dit deel van het kanaal. De keu-ze voor de verharding moet in afstemming gemaakt wor-den 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

verwijderen gebiedsvreemde beplanting;

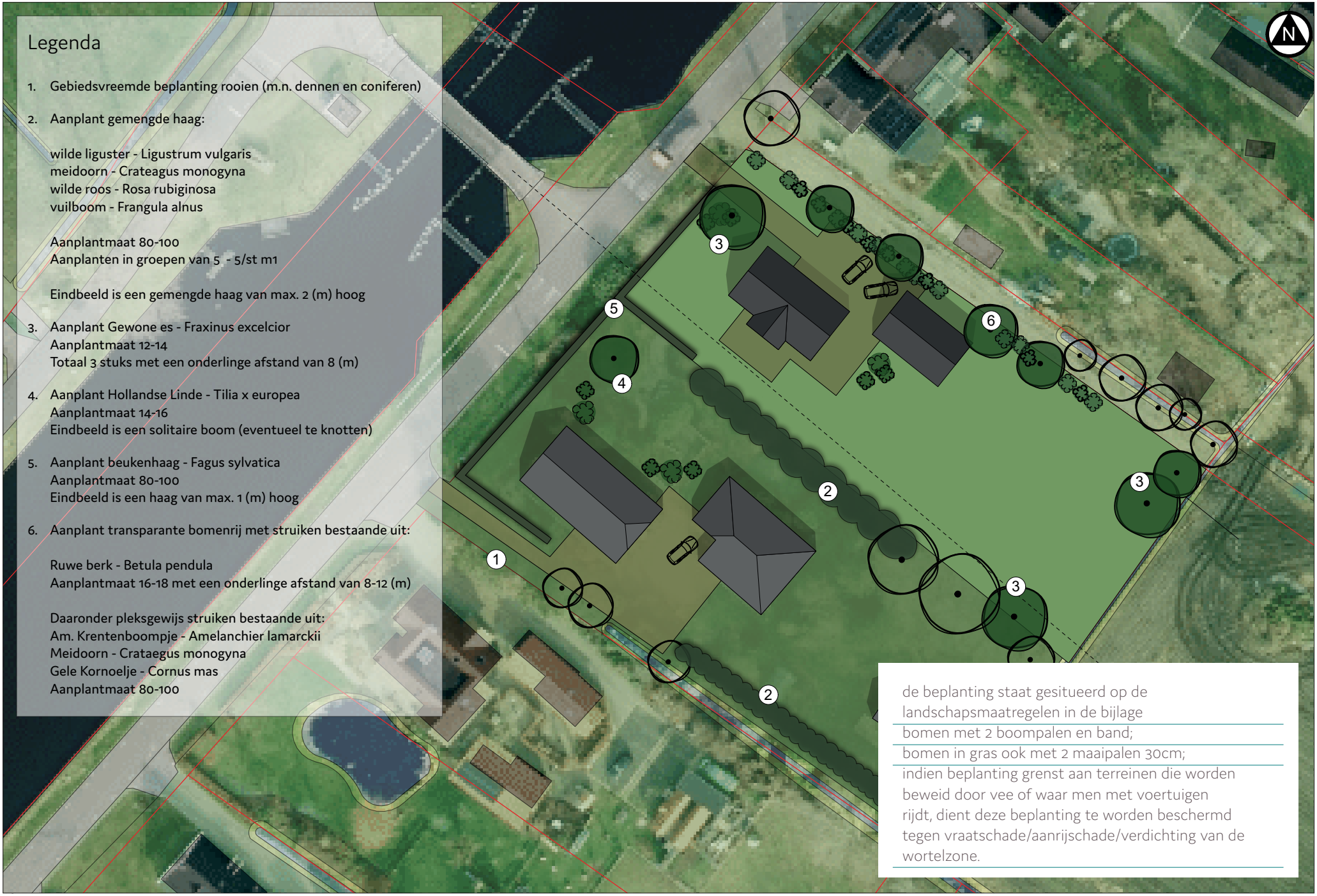
aanbrengen streekeigen beplanting in de vorm van wilde hagen/geschoren hagen en bomen;

doorzicht vanaf de brug naar het achterland.

beukenhaag als afscherming voortuin, deze niet hoger dan 1 meter laten groeien waarmee het zicht behouden blijft.

Sfeerbeeld wilde gemengde haag

haag als afscherming tuin/weg


Legenda
1. Gebiedsvreemde beplanting rooien (m.n. dennen en coniferen)
2. Aanplant gemengde haag:
wilde liguster - Ligustrum vulgaris
meidoorn - Crateagus monogyna
wilde roos - Rosa rubiginosa
vuilboom - Frangula alnus
Aanplantmaat 80-100
Aanplanten in groepen van 5 - 5/st m1
Eindbeeld is een gemengde haag van max. 2 (m) hoog
3. Aanplant Gewone es - Fraxinus excelcior
Aanplantmaat 12-14
Totaal 3 stuks met een onderlinge afstand van 8 (m)
4. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x europea
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom (eventueel te knotten)
5. Aanplant beukenhaag - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100
Eindbeeld is een haag van max. 1 (m) hoog
6. Aanplant transparante bomenrij met struiken bestaande uit:
Ruwe berk - Betula pendula
Aanplantmaat 16-18 met een onderlinge afstand van 8-12 (m)
Daaronder pleksgewijs struiken bestaande uit:
Am. Krentenboompje - Amelanchier lamarckii
Meidoorn - Crataegus monogyna
Gele Kornoelje - Cornus mas
Aanplantmaat 80-100
N
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/aanrijschade/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 activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op een bestaand erf. Aan de Radewijkerweg 44, tevens binnen de gemeente Hardenberg worden in totaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hardenberg neemt hiermee af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwe in een bestaand lint. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het rooien van de opgaande gebiedsvreemde beplanting. .

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Er wordt een nieuwe woning op een bestaande erf gerealiseerd. Ook is er een maatschappelijk belang. In het buitengebied van Hardenberg staat veel landschapsontsierende bebouwing met asbest. Door sloop van deze gebouwen te stimulieren zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitspretaties 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 850 m² landschapsontsierende bebouwing. Middels een sloopbewijs van 850 m² - Radewijkerweg 44 te Radewijk wordt hieraan voldaan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 850 m² landschapsontsierende bebouwing

laat je erf groeien!