

BURO  
STAD  
LAND



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

nieuwlandweg 2 - 27072015



# colofon

Opdrachtgever	Mts. Timmermans Nieuwlandweg 2 Ane
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1282
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	4 september 2015
Bestandsnaam	1282-nieuwlandweg-001 wh.indd
Aantal pagina's	9

# Inhoudsopgave

1	introd uctie	1
1.1.	aanleiding	1
2	provinciaal beleid	2
2.1.	gebiedskenmerken	2
2.2.	ontwikkelperspectief	2
2.3.	toelichting	2
3	gemeentelijk beleid	4
3.1.	visienota buitengebied hardenber	4
3.2.	landschapsidentiteitskaarten gemeente hardenber	4
4	huidige situatie	5
5	ruimtelijk kwaliteitsplan	7
5.1.	landschappelijke inpassing	7
5.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	9
6	bep lanting	9



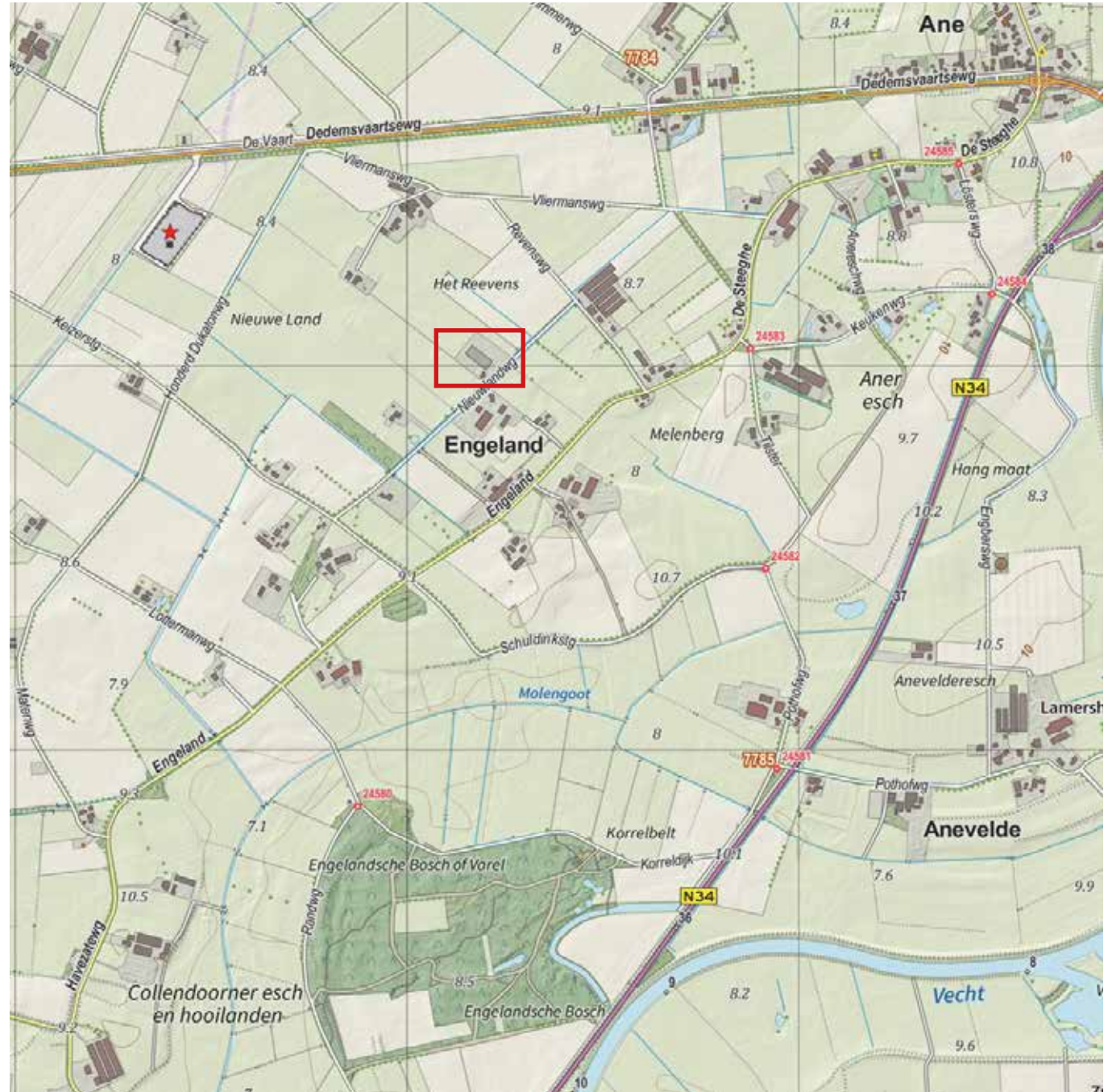
# I n t r o d u c t i e

## I.1. aanleiding

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van een omgevingsvergunning op het perceel aan de Nieuwlandweg 2 te Ane. Op het perceel staan momenteel een bedrijfswoning, ligboxenstal en enkele kuilopslagen. Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe wagenberging te realiseren. Voor deze ontwikkeling is een passende landschappelijke inpassing gewenst. Het erf is onderdeel van het agrarische bedrijf aan de andere kant van de Nieuwlandweg. Het perceel vormt met dat erf een cluster van gebouwen waar reeds diverse bomen en singels staan. Het plan zal hierop aansluiten.

Omdat sprake is van nieuwbouw van een wagenberging buiten het bouwblok is een ruimtelijk kwaliteitsplan benodigd. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is niet van toepassing.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het erf. 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.



## 2 provinciaal beleid

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 gebieds-kenmerken het uitgangspunt.

### 2.1. gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag (figuur 1)
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap (figuur 2)
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

De dekzandgronden (figuur 1) beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Het oude hoevenland- schap (figuur 2) bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voor-

malige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven).

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzand- koppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Het ontwikkelingsperspectief ‘schoonheid van de moderne landbouw’ (figuur 3) bestaat uit open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw de ruimte krijgt. Het ontwikkelingsperspectief omvat de gebie- den waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwing en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting.



Figuur 1: de natuurlijke laag: Dekzandvlakte- en ruggen



Fig. 2 het agr cultuurlands: Oude Hoevenlandschap



Figuur 3: Ontwikkelperspectief: Mixlandschap



# 3 gemeentelijk beleid

## 3.1. visienota buitengebied hardenber

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Nieuwlandweg valt in gebied 4: Collendoorn, Gramsbergen-Zuid, Radewijk. 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:** Essen- en hoevenlandschap

Huidige functies:

- Boerenbedrijven;
- wonen;
- bedrijvigheid.

**Ontwikkelingsrichting:** gemengd gebied

**Functies:** wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

## 3.2. landschapidentiteitskaarten gemeente hardenber

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevend rol gaan innemen, gericht op het versterken van

de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als eigen identiteit. Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK): NOORDELIJKE STADSRANDZONE HARDENBERG. 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. **Het plangebied ligt in het essen- en hoevenlandschap.**

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn de zaken aangehaald welke van toepassing zijn op het plan en de inrichting van het plangebied.

- Verspreide en meer geconcentreerde bebouwing;
- wegenpatroon fijnmazig en kronkelend;
- verkaveling grootschalig en grillig;
- kavelgrenzen geaccentueerd door houtwallen en singels en deels veranderd in bomenrijen;
- geen beplanting op de essen, wel rondom als houtwallen, hakhoutbosjes, houtsingels en wegbeplanting;
- huisweiden bij boerderijen, omheind met houtwal, soms met loofbosjes;
- erven met enkele solitaire bomen en weinig erfbeplanting;
- onregelmatige erfstructuur, losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen, het erf gaat vaak geleidelijk over in het landschap door het ontbreken van een groene erfafscheiding;
- bescheiden siertuin met moestuin en fruitgaard.



Visienota buitengebied Hardenberg



Landschapidentiteitskaart Essen- en hoevenlandschap

## 4 huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van Hardenberg. Het erf maakt onderdeel uit van het Essen- en hoevenlandschap langs de Vecht. Het ligt op de overgang van de essen in Ane en het meer natte en open gebied richting de Dedemsvaartseweg. Het maakt onderdeel uit van een open gebied. Rond 1900 was de locatie nagenoeg identiek aan de huidige situatie. Enkele houtwallen ten zuiden van het erf zorgen voor een meer besloten landschap. Het erf aan de noordzijde van de Nieuwlandweg is begin deze eeuw gerealiseerd aangezien uitbreiding van het huidige erf aan de zuidzijde niet wenselijk was. De bedrijfsvoering vindt nog altijd op beide erven plaats. Nabij het erf aan de noordzijde van de Nieuwlandweg staan de koeien. Nabij het erf aan de zuidzijde staat het jongvee en is een vakantieboerderij.

Rondom het erf liggen nog verschillende erven. Hoofdzakelijk zijn deze erven in agrarisch gebruik. Gezien de karakteristieke bebouwing en erfopbouw sluiten de erven ten zuiden van het plangebied meer aan op de karakteristieken van het essen- en hoeven landschap. Dit gebied kent een hoge kwaliteit. Het plangebied ligt op de overgang naar een meer open en rechtlijnig landschap. Het erf valt op door de vrije ligging. Nieuwbouw zal dan ook zorgvuldig moeten worden ingepast maar hoeft niet verstopt te worden. Een heldere structuur en eenheid in materialen en beplanting geven de ruimtelijke

kwaliteit het gewenste niveau. In het advies van de gemeente Hardenberg wordt aangegeven beide erven te analyseren. De wens is geuit de eenheid van deze erven te versterken door middel van groen. Daarnaast zal de impact op het landschap met de bouw van de loods beperkt moeten worden door een goede afweging te maken van de positionering en uitvoering (archetype, materialisatie en kleurstelling). I

### UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- De realisatie van een wagenberging;
- eenheid van de beide erven versterken;
- toevoegen van gebiedseigen groen is wenselijk;
- deels zicht op het erf behouden, moderne landbouw mag gezien worden;
- het erf moeten aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren (overgang);
- rekening houden met verschillende functies op het erf;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting de Nieuwlandweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- streekeigen, gesloten beplantingen, bomen en hagen op het erf;
- één nieuwe ontsluiting t.b.v. een veilige bedrijfsvoering.

# 5 ruimtelijk kwaliteitsplan

## 5.1. landschappelijke inpassing

*Het erfrichtingsplan is weergegeven op pagina 8.*

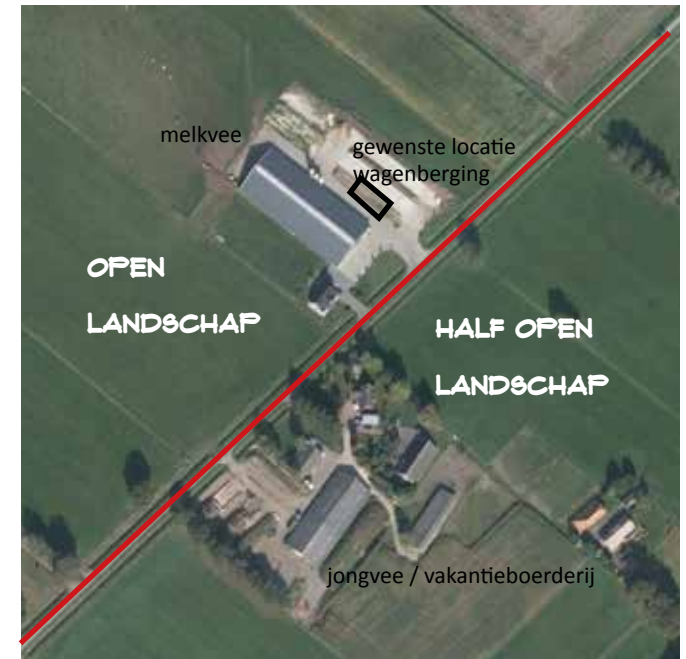
Het landschap rondom het erf bestaat uit clusters bebouwing met beplanting met daartussen een kleinschalig landschap. Het plangebied daarentegen vormt een vrij open gebied die op de overgang naar een meer nat en open landschap ligt. Langs de Nieuwlandweg staan ook geen bomen. De enkele erven langs deze weg in het gebied liggen half-open in het landschap. Beplanting komt op de erven en als kleine bosstroken in het landschap voor. Vanaf de Dedemsvaartseweg die ten noorden van het erf loopt, is de bebouwing goed te zien. Aangezien de bestaande bebouwing nieuw en passend in het landschap is, kan met beperkte aanplant volstaan worden. Zicht op de moderne landbouw in een agrarisch gebied kan als kwaliteit gezien worden.

Met de nieuwbouw zal het bebouwde oppervlak van het erf toenemen. De nieuwe loods zal ruimtelijk gezien impact op de omgeving hebben. Met de inrichting van het erf moet hierop gereageerd worden. De inrit blijft op dezelfde plek om een duidelijke en logische ontsluiting te voorzien. Nabij de bestaande kuilvoeropslag zal een extra ontsluiting voorzien worden. Met name rond het kuilen kan hierdoor op een veilige manier gewerkt worden. Op het erf, komt al enig

groen voor in de vorm van gebiedsvreemde bomen. Deze bomen zijn beperkt van omvang en passen meer in een tuin. Het gehele erf krijgt een veel groenere uitstraling indien de bomen vervangen worden door Elzen. De Elzen zijn gebiedseigen en groeien uit tot grote bomen die beter passen bij de maat van de grote agrarische opstallen. Kenmerkend in het landschap is het zicht op de erven. Het erf wordt om die reden dan ook niet volledig dicht geplant.

Het open landschap rondom het erf leent zich niet voor aanvullende beplanting. Om toch een bijdrage te leveren aan de landschappelijke kwaliteit is daarom gekozen om op het zuidelijke erf een erfbosje van gebiedseigen beplanting aan te planten. Voor dit erf is opgaande beplanting meer karakteristiek en kan hiermee een passende kwaliteitsimpuls doorgevoerd worden.

De nieuwe loods zal in een donkere kleurstelling uitgevoerd worden. Ook de deuren, goten en regenpijpen zullen in een donker en niet glimmend materiaal uitgevoerd worden. Het dak zal bestaan uit een plaatmateriaal (deels lichtplaten) die niet glimmen. Desgewenst kunnen accenten aangebracht worden met een witte windveer of kozijn. Teveel accenten moeten vermeden worden. Hoe eenvoudiger de verschijning hoe minder effect het op de omgeving heeft.



Het bedrijf bestaat uit twee erven



Het landschap rond 1900 het erf lag vrij open





## BASISINSPANNING

- **Langs de Nieuwlandweg aanplant van een rij Elzen;**
- **aanplant van een erfbosje;**
- **het totale erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren;**
- **aanplant van enkel gebiedseigen beplanting;**
- **de loods wordt in een gedekte kleurstelling uitgevoerd, zonder bijzondere details.**









## 6 beplanting

BOMEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
	<i>Alnus glutinosa</i>	Hartbladige els	100%	verspringend	6 meter	16-18	12
ERFBOSJE	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	20%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	80
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	25%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	100
	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	20%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	80
	<i>Viburnum opulus</i>	Geldersche roos	25%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	100
	<i>Rosa canina</i>	Hondsroos	10%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	40

- 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/aanrijkschade/verdichting van de wortelzone.



referentiebeeld elzen als bomen



referentiebeeld erfbosje



OPENHEID BEHOUDEN  
LANDBOUW MAG GEZIEN WORDEN

BESTAANDE  
LIGBOXENSTAL

BESTAANDE KUILPLATEN

NIEUWE INRIT

NIEUW AAN TE PLANTEN ELZEN

NIEUW TE BOUWEN  
LOODS (DAMWAND)

NIEUW AAN TE PLANTEN ELZEN

BESTAANDE BOMEN (ELZEN)

AANPLANT  
ERFBOSJE

Nieuwlandweg

BESTAANDE  
SINGEL

# ERFINRICHTINGSPLAN

## Nieuwlandweg 2 & 3 Ane

schaal 1:1000 op A3

16 juli 2015

ontwerp: Herbert Oldehinkel



**BURO  
STAD  
LAND**