



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

westerhuizingerweg 65 balkbrug - 21062017

COLOFON

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

1466

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

21 juni 2017

Bestandsnaam

1466-V2.indd

Aantal pagina's

11

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
3	HUIDIGE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	Investering in het landschap:	10
4.3.	beplantingstabel	11

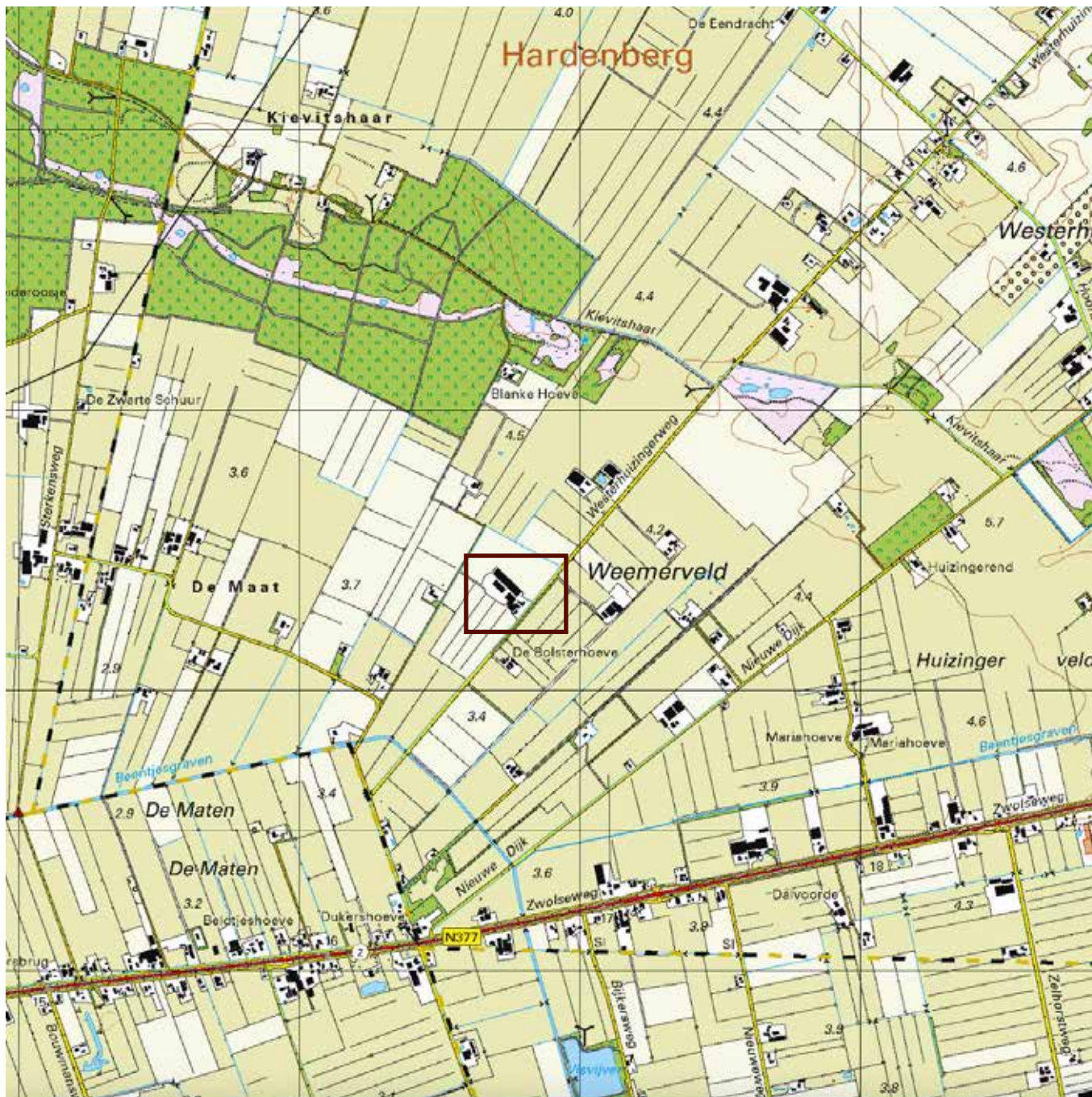
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Westerhuizingerweg 65 te Balkbrug. Op het bestaande erf is een kalverbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer wil het bestaande bedrijf uitbreiden met een nieuwe stal. De gemeente Hardenberg wil hieraan in principe medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel, de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.

Aangezien het hier om een kleinschalige ontwikkeling gaat (een beperkte uitbreiding van het bouwblok) waarbij de ruimtelijke kwaliteit middels de basisinspanning (het landschappelijk goed inpassen van het gehele erf) is de kwaliteitsimpuls Agro en Food **niet** van toepassing.



locatie plangebied



bestaande erf aan de Westerhuizingerweg 65



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

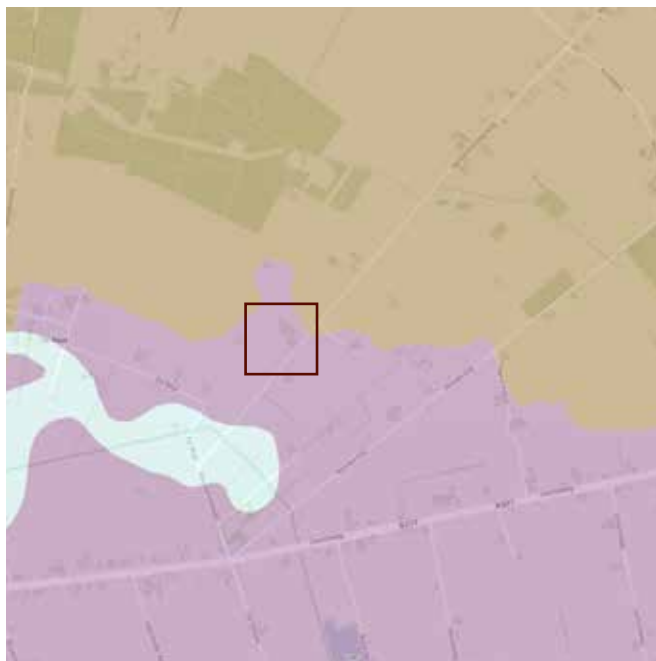
De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. 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.

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 (hier n.v.t.)
- De lust- en leisure laag (hier n.v.t.)

Het plangebied ligt binnen het **hoogveenontginningslandschap**.

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 omstandigheden 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.



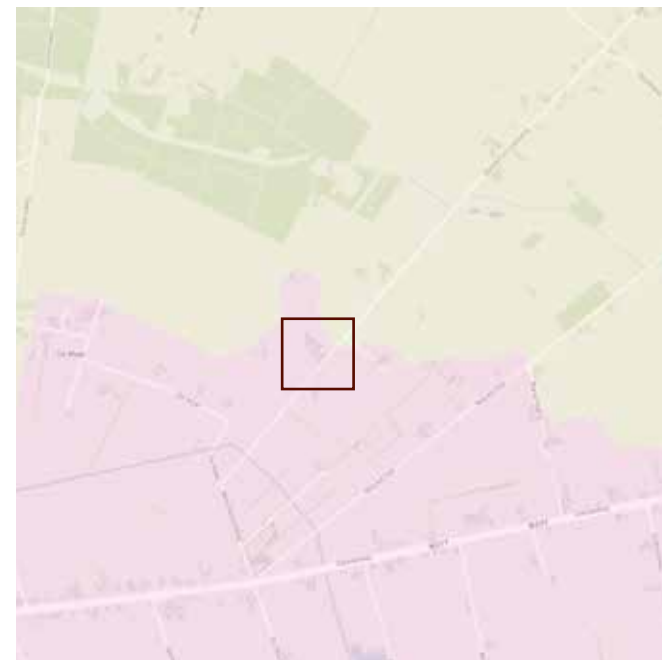
natuurlijke laag



ontwikkelingsperspectief

Het agrarisch cultuurlandschap is **hoogveenontginning**. Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstrekken 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. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstrekken 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.



agrarisch cultuurlandschap

Het ontwikkelingsperspectief voor dit plangebied is aangemerkt als **schoonheid van de moderne landbouw**: het plangebied is primair bestemd voor de landbouw welke bijdraagt aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Kenmerkend zijn de ruimtelijke kamers, gevormd door lanen, wijken, bebouwingslinten en bosstroken welke in goede harmonie met de moderne architectuur van de hedendaagse landbouw voorkomen.

2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Westerhuizingerweg 65 Balkbrug valt in gebied Westerhuizingerveld.

Gebiedskenmerken:

Landschapstype:

Jong heideontginningslandschap

Landschapskenmerken:

- Grootschalige openheid
- Vlakke ligging
- Rechthoekig wegenpatroon
- Blokverkaveling
- Verspreide bebouwing

Huidige functies:

- Landbouw

Toekomst:

Ontwikkelingsrichting: Landbouwontwikkelingsgebied

Functie: Landbouw

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de Landschapsidentiteitskaart (LIK): WESTERHUIZINGERVELD EN OMGEVING. 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.

Het plangebied ligt in het BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP.

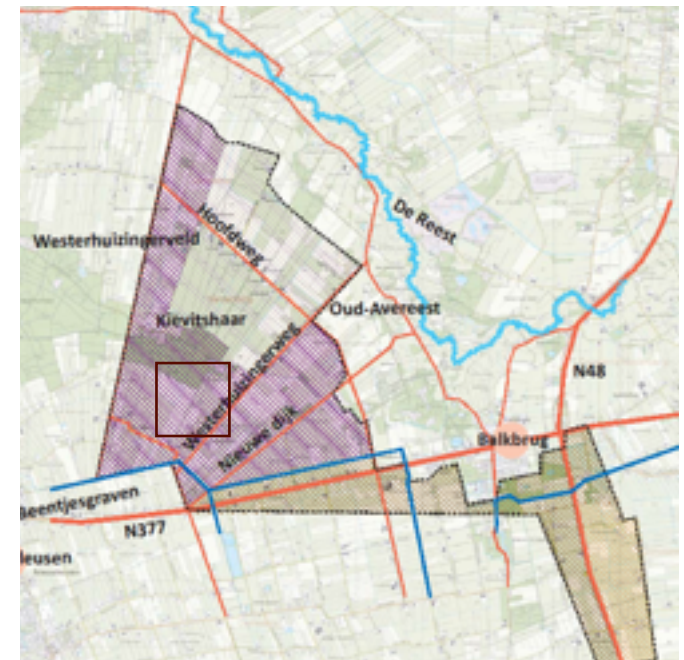
Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn de zaken aangehaald welke van toepassing zijn op het plan en de inrichting van het plangebied.

Huidige ruimtelijke kwaliteit:

- Strak, rechtlijnig wegenpatroon
- Regelmatige en grootschalige verkaveling
- Relicten van eikenrijen, wegbeplanting langs wegen
- Perceelsgrensbeplanting o.a. elzensingels
- Verspreide ligging erven met erfbeplanting
- Grootschalige bedrijven in kleinschalig landschap



plangebied volgens de visienota



landschapsidentiteitskaart

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

De erven in het besloten heideontginningslandschap kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. Deze opbouw is ook op dit erf waarneembaar. De bedrijfswoning vormt samen met de naastgelegen woning het 'voor' erf. De wagenloods en kalverstallen vormen het achtererf. Het erf is rechthoekig en functioneel ingedeeld met schuren parallel of haaks op elkaar gepositioneerd. Naast de meest oostelijke kalverstal is een kuilopslag voorzien. Deze opslag kent nog de oorspronkelijke kavelrichting.

Het erf ligt op enige beplanting in de tuin na, vrij open in het landschap. Enkel aan de westzijde is een singel voorzien. Het overgrote deel van het erf ligt naakt in het landschap.

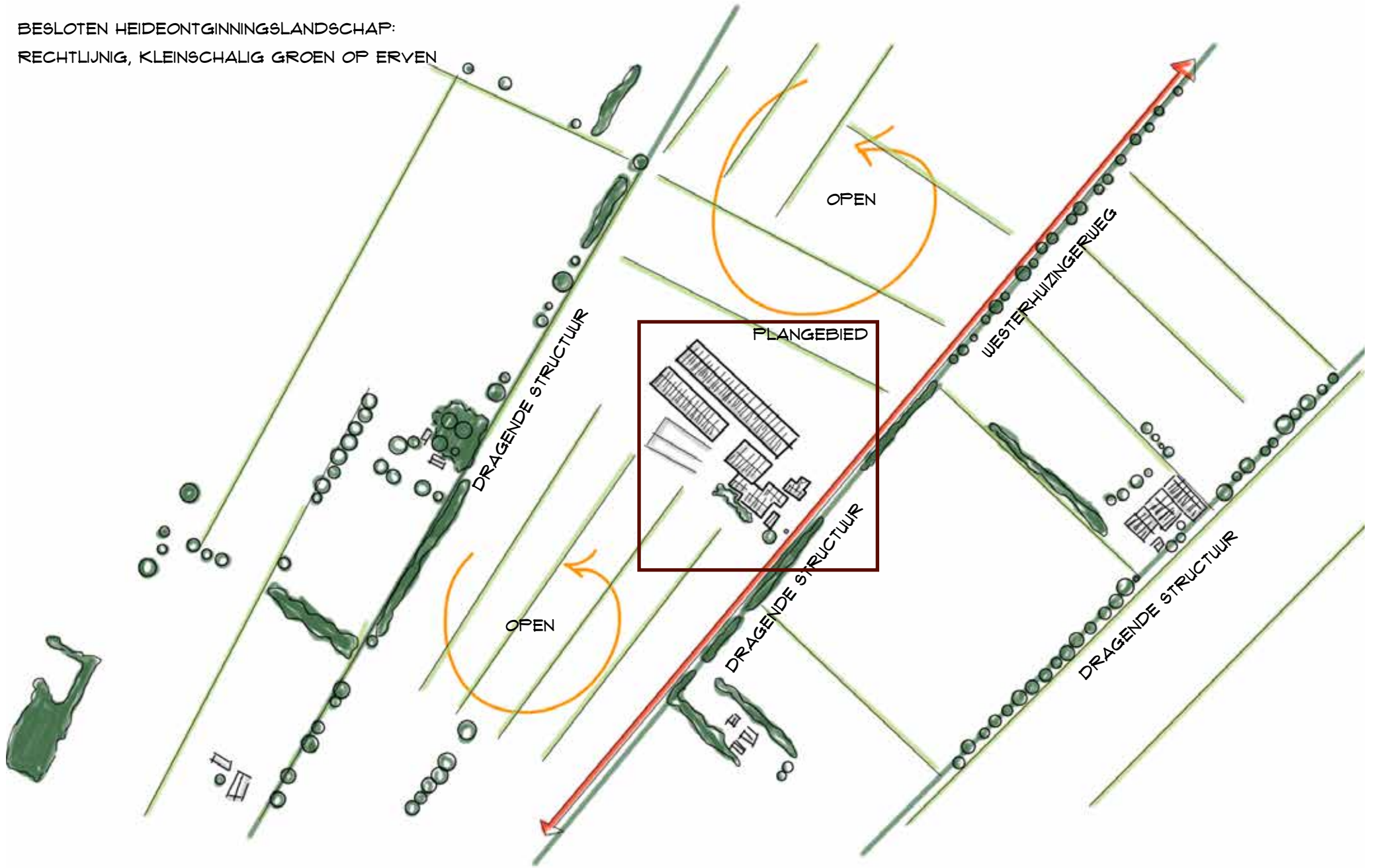
De rechtlijnigheid, kleinschaligheid en de groene erven vormen het landschap rondom. Het gebied is sterk agrarisch ingericht. De wegen zijn rechtlijnig evenals de afwateringssloten.

Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt in het besloten heideontginningslandschap;
- rechtlijnigheid;
- beplanting langs de wegen;
- groene erven met singels en bomen op het erf;
- sterk agrarisch karakter, landbouw wordt gezien;
- waaivormige verkaveling;
- ontsluiting en oriëntatie op Westerhuizingerweg;



BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP:
RECHTLIJNG, KLEINSCHALIG GROEN OP ERVEN



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Realiseren nieuwe kalverstal op locatie huidige sleufsilos;
- verplaatsen sleufsilos direct naast nieuwe stal;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- vanuit woning enig zicht op de omgeving.

Uitgangspunten gemeente:

- realisatie nieuwe kalverstal op bestaand bouwblok past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, deze is primair landbouw;
- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap, deze is omschreven in de LandschapsideentiteitsKaarten
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jonge heide en broekontginningslandschap Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt **geen** extra kwaliteitsimpuls Agro en Food

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Agro en Food is niet van toepassing.

Situering bebouwing:

Het bestaande erf blijft in grote lijnen hetzelfde. De nieuwe stal wordt in lijn met de twee bestaande kalverstallen gepositioneerd op het bestaande bouwblok. De bestaande inrit blijft de enige ontsluiting van het erf. Aangezien de Westerhuizingerweg een smalle toegangsweg is en het daardoor lastig is om te keren en parkeren, is er op het erf ruimte om te keren en te parkeren. De bebouwing wordt in de strekkingsrichting van het landschap geplaatst met de voorgevel haaks op de Westerhuizingerweg, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het besloten heideontginningslandschap. De sleufsilos komen direct naast de nieuwe stal. Deze zullen ca. 2 meter hoog worden en met grond worden aangevuld. Dit talud zal ingezaaid worden met gras.

Groenstructuur:

De directe omgeving van het erf is sterk agrarisch ingericht. Hier en daar staan enkele (met name elzen) op perceelsgrenzen. Rondom de erven staat beplanting in de vorm van singels, vanuit de landschapsidentiteitskaarten wordt dit als kwaliteit gezien. Aangezien de ontwikkelingsvisie in het gebied landbouw is, mag de moderne landbouw gezien. In deze situatie is het wel wenselijk één zijde te voorzien van een besloten beplanting. De stallen hoeven niet verstopt te worden achter groen. Wel moet het aandeel groen in balans zijn met de gebouwen. Er is gekozen voor een bomenrij van zomereik met een gesloten gemengde onderbeplanting. Dit geeft het erf een groene uitstraling en kan uitgroeien tot een structuurdragend element. De beplanting verzacht de grote bestaande stal maar schermt deze niet geheel af. De moderne landbouw mag gezien worden. Ten oosten van het erf staat bestaande beplanting. Deze kan behouden blijven. Om enig zicht vanaf de Westerhuizingerweg

te ontnemen op de minder fraaie kuilvoeropslagen is gekozen om deze singel te verlengen. Mede door het feit dat de bedrijven niet geheel afgesloten hoeven te worden is er voor gekozen om de kuilopslagen niet af te schermen met beplanting. Om praktische redenen is er voor gekozen middels een talud met gras de kuilopslagen in te passen. Vanuit de woning is er zicht op de omgeving. De onderbeplanting wordt daarom niet geheel doorgetrokken tot aan de weg. Ten hoogte van de woning zal enkel de bomenrij worden doorgezet.

Inrichting erf:

Op het erf is ruimte om een efficiënte bedrijfsvoering uit te voeren.

Dit houdt in dat er met een schone en vuile weg gewerkt kan worden.

Laden en lossen van kalveren (verkeerspiek) kan op eigen terrein. Opslag van de voer is eveneens op het bestaande erf voorzien. Het bedrijf beperkt hiermee eventuele hinder voor de omgeving.

Het rechthoekige half open agrarische erf past na aanplant singels volgens de Landschapsideentiteitskaarten in het besloten heideontginningslandschap.

4.2. INVESTERING LANDSCHAP

- **de nieuwe schuur komt op het bestaande bouwblok en zal qua architectuur en materialisatie aansluiten op de bestaande stallen;**
- **het erf blijft rechthoekig met gebouwen die haaks of parallel gepositioneerd zijn, dit komt overeen met de gebiedskenmerken (LIK);**
- **met de aanplant van een bomenrij met onderbeplanting aan de oostzijde komt groen en gebouwen beter in balans, de bomenrij accentueert de rechte structuur van het besloten heideontginningslandschap;**
- **op het erf is ruimte om te keren en te parkeren;an de oostzijde wordt een bestaande singel versterkt om zicht op de kuilopslagen te breken.**



4.3. BEPLANTINGSTABEL:

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMENRIJ LANGS TUN WONING	Quercus robur	Zomereik	12-14	8 meter	100%	6
BOMERNIJ MET ONDERBEPLANTING	Quercus robur	Zomereik	12-14	8 meter	100%	22
LANGS KALVERSTAL (808 M2)	Betula pendula	Ruwe berk	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	10%	80
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	5%	40
	Crataegus monogyna	Eenst. Meidoorn	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	35%	280
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	35%	280
	Rhamnus frangula	Vuilboom	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	10%	80
	Rosa canina	Hondsroos	60-80	langs randen 1-3 st/groep	5%	40
HOUSINGEL ZUIDZIJDE (325 M2)	Quercus robur	Zomereik	12-14	8 meter	100%	6
	Betula pendula	Ruwe berk	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	10%	30
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	5%	15
	Crataegus monogyna	Eenst. Meidoorn	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	35%	105
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	35%	105
	Rhamnus frangula	Vuilboom	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	10%	30
	Rosa canina	Hondsroos	60-80	langs randen 1-3 st/groep	5%	15

- 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/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



bomenrij met onderbeplanting



referentiebeeld materialen



laat plannen groeien

2623

AANPLANT BOMENRIJ VAN ZOMEREIK MET GEMENGDE ONDERBEPLANTING

BESTAANDE KALVERSTAL

BESTAANDE KALVERSTAL

NIEUW TE BOUWEN KALVERSTAL

BESTAANDE WONING MET TUIN (PRIVE)

NIEUWE SLEUFSILO 9

AANPLANT ZOMEREIKEN ZONDER ONDERBEPLANTING

ZICHT

GRASTALUD LANGS SLEUFSILO

RUIMTE OM TE KEREN

AANPLANT HOUTSINGEL

BESTAANDE OPSTALLEN

BESTAANDE HOUTSINGEL

BESTAANDE WONING MET TUIN (PRIVE)

BESTAANDE ZOMEREIKEN

1085

