



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Langejacht 22 Dedemsvaart

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	6
3.1.	erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijke onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	8

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Langejacht 22 te Dedemsvaart.

Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe kalverstal te bouwen en daarmee het erf uit te bereiden. Ook op het erf zullen nieuwe voeropslagen worden gerealiseerd waarmee het bedrijf toekomstbestendig blijft. De gemeente Hardenberg heeft aangegeven hier medewerking aan te verlenen als onder andere de landschappelijke inpassing geborgd wordt. Hiervoor is dit Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

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.



locatie plangebied





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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 laag van de beleving (hier n.v.t.)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **veenkoloniale landschap** als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is **schoonheid van de moderne landbouw** met wonen, werken en recreëren als goede buur. Het gebied valt in donkerte. Hier is het 's nachts nog echt donker.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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 aan de Langejacht 22 valt in gebied Demersvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid.

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: Veenontginningslandschap

Landschapkenmerken:

- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies: hoofdzakelijk landbouw

Ontwikkelingsrichting: landbouw

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK): REESTDAL. 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 landschapontwikkelingsplan.

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

Het landschapstype is benoemd als veenontginningslandschap, de voormalige veengronden die in cultuur zijn gebracht zijn. Kenmerkend is de rechthoekige verkaveling.

De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit jonge ontginningsboerderijen uit het begin van de 20e eeuw. De maat en schaal van de bebouwing is van oorsprong beperkt. Over het algemeen worden voor de boerderijen natuurlijke kleuren (donkergroen, bruin) en materialen gebruikt. Gelet op de schaalvergroting en mechanisatie in de landbouw zijn de agrarische bedrijfsgebouwen de laatste decennia in omvang toegenomen. De schuren bestaan vaak uit baksteen, hout of golfplaten.

Het landschapstype kent een rechthoekige, rationele ontsluitingsstructuur.

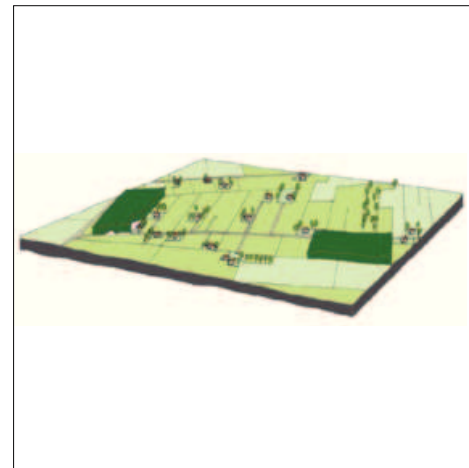
De veengebieden zijn in het verleden op een zo efficiënt mogelijke manier ontgonnen. Dit heeft tot een rationele, rechthoekige verkaveling geleid (wijkenstructuur).

Het groen beperkt zich tot bomenrijen langs de ontginningsassen, erfbeplanting en elzensingels op de kavelgrenzen.

De erven zijn hier relatief jong (vanaf 1880). De erven zijn smal, opstrekking en rationeel ingedeeld en vormen linten langs wijken of sloten. De bebouwing is haaks op de weg gepositioneerd. Een voorbeeld van een veenontginningslint is Sponturfwijk.



plangebied volgens de LIK



wensbeeld besloten veenontginningslandschap

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf ligt op de rand van het beekdal in het veenontginningsgebied. Het is tweede helft van de 20e eeuw gerealiseerd en kent een modern agrarisch karakter. De functies in het gebied zijn hoofdzakelijk 'agrarische bedrijven' en 'wonen'. De erven hebben een vrij open karakter (met name het achtererf) met zichtlijnen richting het open landschap. Aan de zijanten zijn vaak singels of bomenrijen aangeplant. De voortuin is een siertuin. Het achtererf heeft een meer functionele indeling.

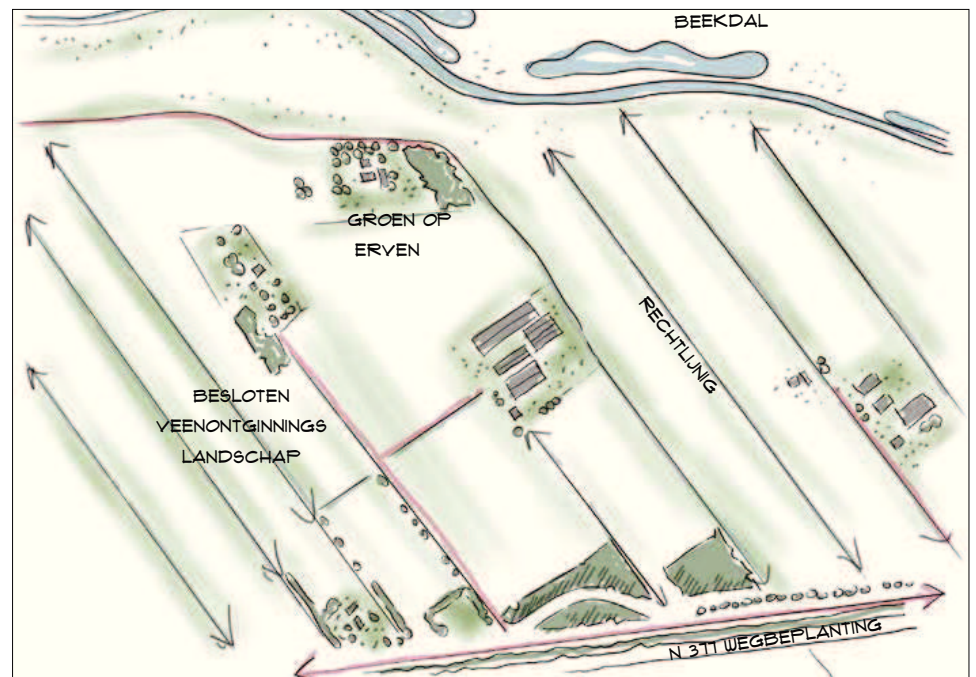
Gebouwen, erven en omringende landschap zijn zeer sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond van zand, veen en klei en het type bedrijfsactiviteit zijn bepalend geweest voor de ontwikkeling van dit erf. Het vormt met de gebouwen een ensemble in het landschap. Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfinrichting.

De erven zijn vrij in het landschap positioneerd en kennen een rationele opbouw (rechthoekig of vierkant). De nokrichting van de bebouwing volgt de richting van de slagenverkaveling of staat hier haaks op.

Het erf wordt ontsloten door een inrit op de Langejacht. Daarnaast is er een kavelpad dat aansluit op Het Bergje (een weg ten noorden van het erf).

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- open landschap met kleine bosjes;
- erven vormen ensembles en presenteren zich als eenheid in het veenlandschap;
- het erf kent een zekere opbouw van voor- en achtererf;
- de gebouwen op het erf zijn uitgelijnd aan elkaar;
- deels zicht vanaf de N377 op het erf;
- de gebouwen op het erf kennen een vrij lage nokhoogte;
- het erf ligt naakt in het landschap, enkel groen in de tuin.



structuur van het landschap



het erf vanaf de N377



het erf vanaf de Langejacht

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Realisatie nieuwe kalverstal;
- realisatie nieuwe kuilvoeropslagen.

Uitgangspunten gemeente:

- Landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten veenontginningslandschap, deze is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken hoogveenontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt **geen** extra kwaliteitsimpuls groene omgeving.

4.1. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9 en 10. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.

Situering en verschijning nieuwe stal:

Met de realisatie van de nieuwe stal zal het oppervlakte bebouwing fors toenemen. Een afgewogen situering van de stal is daarbij van belang. Hiermee blijft de impact op de omgeving beperkt.

Er is gekozen om de nieuwe schuur ten zuiden van de bestaande schuren te positioneren. Op erfniveau sluit dit het beste aan op een efficiënte bedrijfsvoering. Vanuit het landschap is de gekozen situering acceptabel mits de stal bestaat uit twee lage kappen in plaats van één hoog dak. Daarbij moet de stal in lijn met de bestaande stallen geplaatst worden. Een voordeel van de gekozen situering is dat het zicht op de ruwvoeropslagen ontnomen wordt. Deze opslagen kennen een rommelig beeld en worden veelal afgeschermd.

De daken van de stallen kennen een zuid-oost orientatie en daarom efficient voor zonnepanelen. Hiermee kan het bedrijf duurzame energie opwekken.

De stal zal bestaan uit materialen die passen in de omgeving. Denk daarbij aan metselwerk, platen in een gedekte kleurstelling en hout. Glimmende materialen of materialen met een opvallende kleur passen niet in het landschap. Ook opvallende details als witte deuren, rolgordijnen, afrastering etc. moeten voorkomen worden.

Groen:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten wordt aangegeven dat het een wens is om bestaande erven in het besloten veenontginningslandschap goed in te passen met hagen, bomenrijen of houtsingels. In het gebied valt op dat de erven vrij open in het landschap staan maar door de aanwezigheid van enkele bosjes niet opvallen. De compensatie van kleine bosjes, bomenrijen en transparante singels maken het landschap.

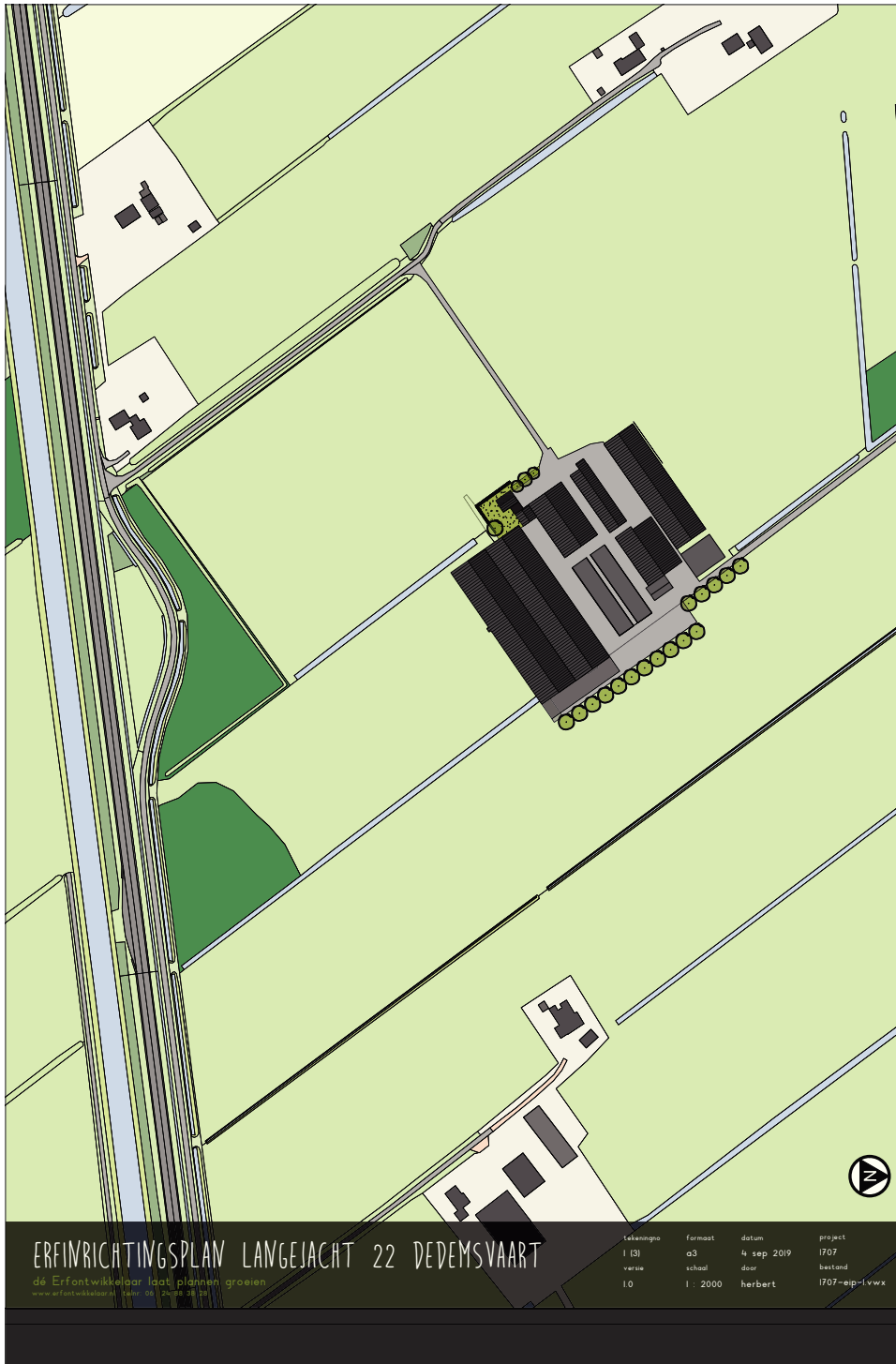
In samenspraak met de gemeente is gekozen om de achterzijde van het erf af te schermen met een bomenrij van zomereiken. Hiermee blijft het zicht wel behouden op het erf (moderne landbouw mag gezien worden) maar de gebouwen wel verzacht. De bomen worden in de kavelrichting gepland waarmee het rechtlijnige karakter

wordt versterkt. De langzijden van het erf worden niet voorzien van beplanting. Dit om schaduwval op de zonnepanelen te voorkomen. Door de gedekte kleurstelling van de stallen zal deze geen opvallende verschijning vormen.

Door een afgewogen locatie op het erf en een uitvoering van de stal met twee lage kappen wordt de impact op de omgeving zo veel mogelijk beperkt. Daarentegen moet het erf wel landschappelijk goed ingepast worden met groen. Vanuit de LIKS wordt aangegeven dat middels randbeplanting hieraan voldaan kan worden. Door de aanplant van bomenrijen worden de gebouwen verzacht met groen maar het bedrijf niet verstoep. Het vormt hiermee een passend onderdeel in dit besloten veenontginningslandschap.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

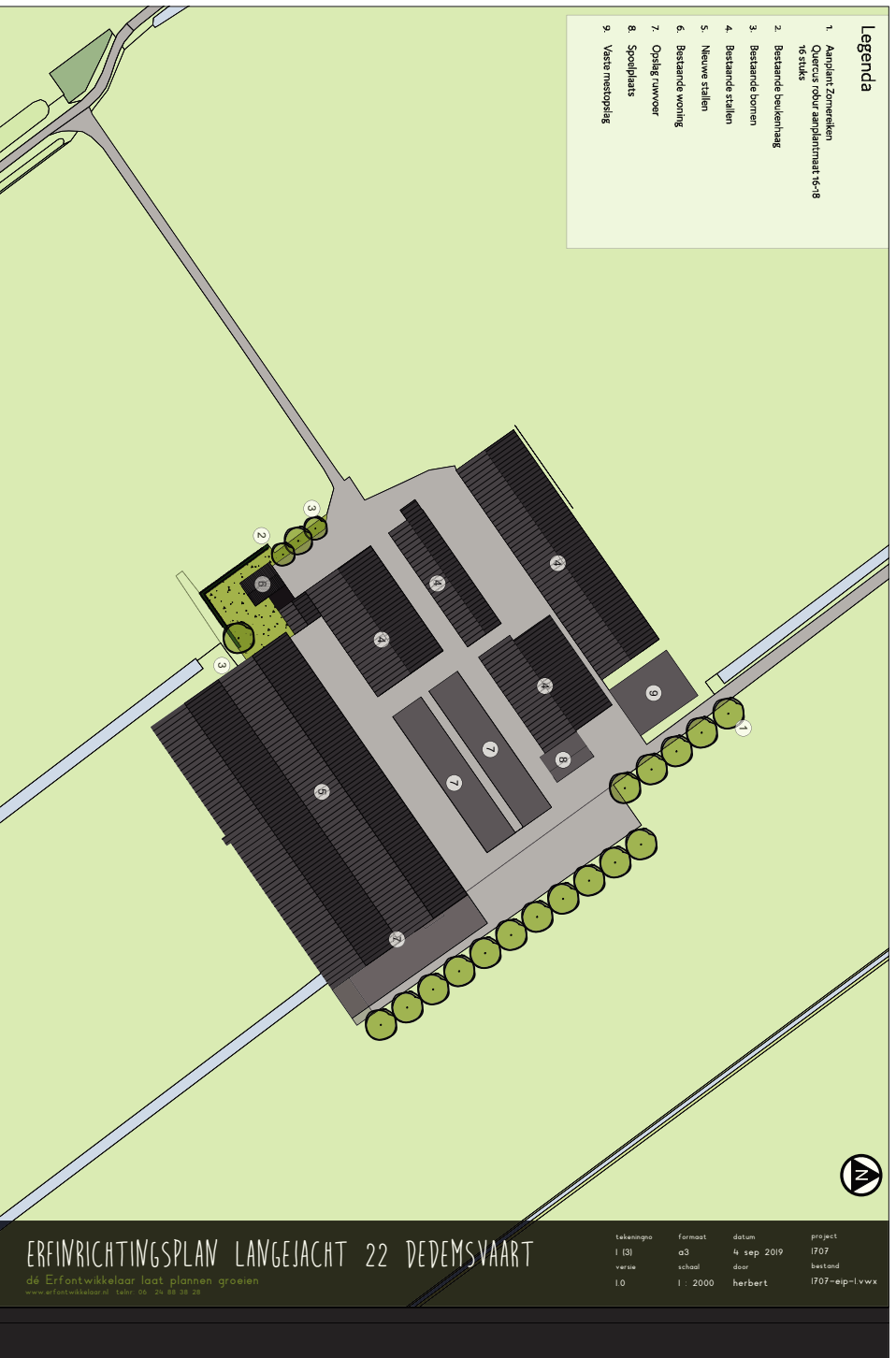
- Realisatie stal met dubbele kap;
- aanplant bomenrijen;
- stal wordt uitgevoerd in passende materialen met een gedekte kleurstelling.



ERFINRICHTINGSPLAN LANGEJACHT 22 DEDEMSVAART

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tel: 06 29970 38 39

tekeningnr	formaat	datum	project
I (3)	a3	4 sep 2019	I707
versie	school	door	bustand
I.0	I. 2000	herbert	I707-ep-1.vwx



tekeningsn	formaat	datum	project
I (3)	a3	4 sep 2019	I707
versie	school	door	bustand
I.0	I. 2000	herbert	I707-ep-I.vwx

ERFINRICHTINGSPLAN LANGEJACHT 22 DEEMSVVAART

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telen: 06 24 60 30 30

BEPLANTINGSTABEL

NR.1 OP TEKENING	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
	Quercus robur	Zomereik	16-18	10 m	100%	16

- 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.



laat plannen groeien

- ### Legenda
- 1. Aanplant Zomereiken
Quercus robur aanplantmaat 16-18
16 stuks
 - 2. Bestaande beukenhaag
 - 3. Bestaande bomen
 - 4. Bestaande stalen
 - 5. Nieuwe stalen
 - 6. Bestaande woning
 - 7. Opslag ruwvoer
 - 8. Spelplaats
 - 9. Vaste mestopslag

