

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Slotweg 25 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

2008

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

23 april 2024

Bestandsnaam

2008-006.indd

Aantal pagina's

10

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 hardenber	4
3 BESTAANDE SITUATIE	6
3.1. beeldkwaliteit	6
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1. ruimtelijk onderbouwing	8
4.2. samenvatting maatregelen	8

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Slotweg 25 te Bergentheim. Dit bestaande pluimveebedrijf wil uitbreiden met een overdekte uitloop buiten het bouwvlak. Dit kan als onder andere aangegeven wordt hoe deze ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast.

Het doel is dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft en/of versterkt wordt. Grotendeels wordt dit bereikt door het behoud van bestaande waardevolle streekeigen beplanting. Ook is een beplantingsadvies opgenomen.

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





Het erf is in gebruik als een pluimveehouderij en wortel- en foudragehandel. Het bestaat uit twee woningen (waarvan één boerderij en één landelijke woning) met daarachter enkele pluimveestallen. In de nabije omgeving van de woningen zijn twee opslagloodsen voorzien.

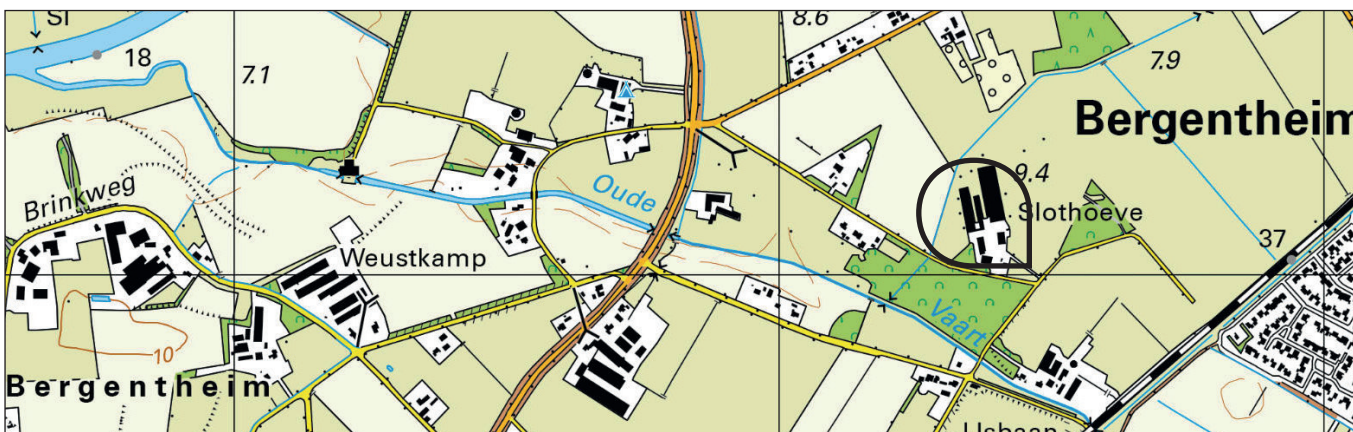
Het erf wordt ontsloten door twee inritten vanaf de Slotweg.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2024

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:

Dekzandvlakte en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekszand met het essenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het samenhangend systeem van open essen, kleinschalige

flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.

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.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Veel bosgebied en houtwallen

Verspreid bebouwingspatroon

Kronkelend patroon van wegen

Veel meanders van de Vecht

Herkenbare zomer- en winterdijken

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): RHEEZE – DIFFELEN EN OMGEVING. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

als de structuurvisie en het landschapsonwikkelingsplan.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied. Het plangebied ligt in het

ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Sterk:

karakteristieke kleinschalige woonboerderijen en schuren
bebouwing langs de rand van de essen
verspreide bebouwing
Hardenbergerweg volgt loop van de Vecht
wegen langs de essen
kronkelige wegen
wegbeplanting
houtwallen
solitaire bomen en boomgroepen
boerderijen met de voorzijde naar de weg
onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf
grote bomen verstrooid op het erf

kleinschalig landschap

Zwak

verschijning van grote schuren
smalle wegen

Kansen:

ruimte voor nieuwe functies in voormalige agrarische schuren
--

Bedreigingen:

schaalvergroting



Het gebied kent veel gezichten: kleinschaligheid, kronkelende wegen, steilranden en een glooiend landschap. Alle kenmerken van een essen- en hoevenlandschap zijn hier te zien.

meer info: www.mijnlandschapid.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Berge-theim en is een kenmerkend essen- en kampenlandschap. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij de boerderij het hoofdgebouw op het erf is met daarachter de verschillende bijgebouwen. De oude wegbeplanting en enkele stroken bos maken ruimtelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het erf aan de Slotweg 25 is een modern agrarisch bedrijf. Naast de pluimveehouderij is er een tweede tak met wortel- en fouragehandel. Deze activiteiten vinden plaats in twee wagenbergingen. Het bedrijf is landschappelijk ingepast met aan de zuidzijde een eikengaaarde en rijen zomereiken en beuken. Aan de oostzijde staan zomereiken



de bestaande boerderij met daarachter de pluimveestallen

in de uitloop van de kippen en aan de westzijde hazelaar. De noordzijde (achterkant) van het erf wordt afgeschermd middels enkele solitaire bomen als Kastanje, Zomereik en Zwarte Els. Naast de landschappelijke inpassing zorgt deze beplanting ook voor de beschutting van de kippen.

Rondom de boerderij is een tuin voorzien. Hier is ook het centrale erf gelegen. Langs de hoofdinrit staan beuken. De stallen kennen een agrarische uitstraling. Dit uit zich in een sobere vorm en uitgevoerd in gedekte kleuren.

Het landschap rondom het erf is kleinschalig door het aanwezige bos aan de zuidzijde van de Dennenweg en de losse bosjes aan de west- en oostzijde.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters in het landschap;
- de gebouwen staan verspreid op het erf
- het erf kent een agrarische functie
- de boerderij is het hoofdgebouw op het erf;
- het erf kent veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- in de nabij omgeving staat bos en/of zware singelbeplanting
- het erf kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

realiseren nieuwe overdekte uitloop
buiten het bouwvlak

Uitgangspunten gemeente:

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

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de
gebiedskenmerken (essenlandschap)
volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
is van toepassing,, het betreft hier een
groot agrarisch bedrijf in een kleinschalig
landschap



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf aan de Slotweg 25 is momenteel al landschappelijk goed ingepast door de rijkelijk aanwezige gebiedseigen beplanting.

De initiatiefnemers zijn voornemens hun bedrijf uit te breiden met een overdekte uitloop buiten het bouwblok. Dit kan via een uitgebreide omgevingsvergunning, mits het erf landschappelijk goed wordt ingepast. Vanuit het landschap sluit het aan op de bestaande bebouwing en blijft het erf zo compact mogelijk.

Volgens de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen zoals bomen op de perceelgrenzen.

De erven langs de Slotweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen is er verspreide bebouwing en zijn er half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen, hagen of struweel. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing. De erven in het essen- en hoevenlandschap vormen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door meerdere inritten die voorzien zijn van begeleidende beplanting.

Ten zuiden van de wagenberging staat een eikengarde die bestaat uit volwassen zomereiken, die het erf aan deze zijde een groene uitstraling geven. Ten oosten van de boer-

derij wordt een hoogstamfruitgaard aangelegd die bestaat uit hoogstamfruitbomen.

Aan de oostzijde van de nieuwe overdekte uitloop worden bomen als schuilgelegenheid voor de kippen aangeplant; deze bomen bestaan uit zwarte elzen. Daarnaast worden langs een watergang aan de noordzijde wilgen aangeplant. Deze schermen het bedrijf af en voorkomen dat er een strakke rechte groene rand om het bedrijf komt.

De gebouwen op de erven blijven deels zichtbaar in de omgeving, wat als een kwaliteit van het landschap wordt beschouwd. De erven kennen geen harde begrenzing, daarom is er gekozen om enkel bestaande structuren te versterken.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

nieuwbouw pluimveestal;

het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren

bestaande beplanting aan de noordzijde van de stallen aanvullen;

aan de noord-westzijde worden knotwilgen en zwarte elzen aangeplant, deze verzachten het erf en accentueren de Bergentheimerbeek;

de nieuwe pluimveeschuur wordt uitgevoerd in een donkere kleurstelling aansluitend op de bestaande bebouwing op het erf.



sfeerbeeld knotwilgen



sfeerbeeld zwarte els

Legenda

1. Aanplant schietwilg- *Salix alba*
Aanplantmaat 10-12 totaal 5 stuks
Eindbeeld is een rij knotwilgen
2. Nieuw aan te planten zwarte els- *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 met in totaal 14 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
3. Aanplant van hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus
Bij voorkeur oude soorten
Aanplantmaat 12-14 Totaal 9 stuks



enf