

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

MARIAHOEVE 3 BALKBRUG



Datum 8-12-2016
Bestand 1350-01-v1.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

MARIAHOEVE 3 BALKBRUG

Opdrachtgever	Maatschap F. Horstra en G. Horstra Compagner Balkbrug
In samenwerking met	Alfa Accountants
Door	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoon	06 24 88 38 28
E-mail	info@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1350 mariahoeve 3 balkbrug
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	8-12-2016
Datum afdruk	8-12-2016
Aantal pagina's	16
Bestand	erf:projecten:1350 mariahoeve 3 balkbrug:ontvangen:1350-01-v1.docx
Controle	Herbert Oldehinkel
Datum controle	8-12-2016

Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd 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 Buro Stad en Land b.v.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	2
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	2
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	4
3	GEMEENTELIJK BELEID	5
3.1	VISIENOTA BUITENGEBIED	5
3.2	LANDSCHAPIDENTITEITSKAART (LIK)	6
3.3	ONTWIKKELINGSVISIE	7
4	HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	8
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
5.1	BEPLANTINGSLIJST	12
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE

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.

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

2.1.1 Natuurlijke laag



Dekzandvlakte

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



Jonge heide- en broekontginningslandschap

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 8-12-2016

2.1.3 Lust- en leisurelaag

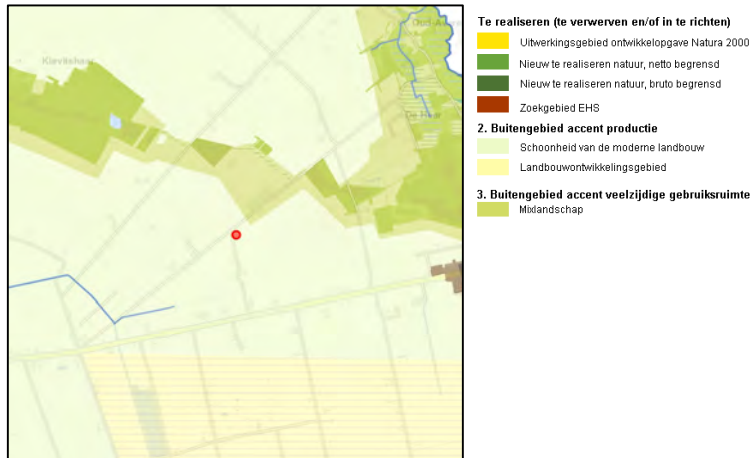


Donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen, waarvoor in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 beleidsambities en kwaliteitsambities zijn geformuleerd.



Schoonheid van de moderne landbouw

Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Visienota buitengebied

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Mariahoeve 3 valt in deelgebied 1 *Westerhuizingerveld*.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

Gebiedskenmerken:

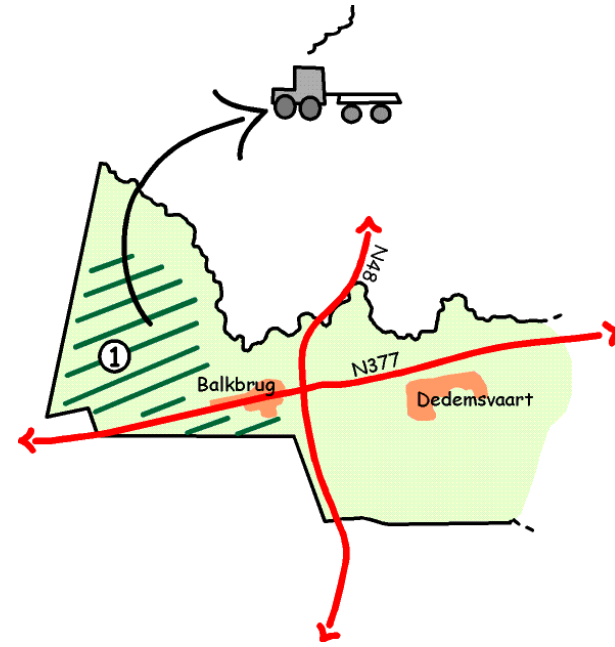
Landschapstype: Jong heideontginningslandschap

Landschapkenmerken:

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

Huidige functies: Landbouw

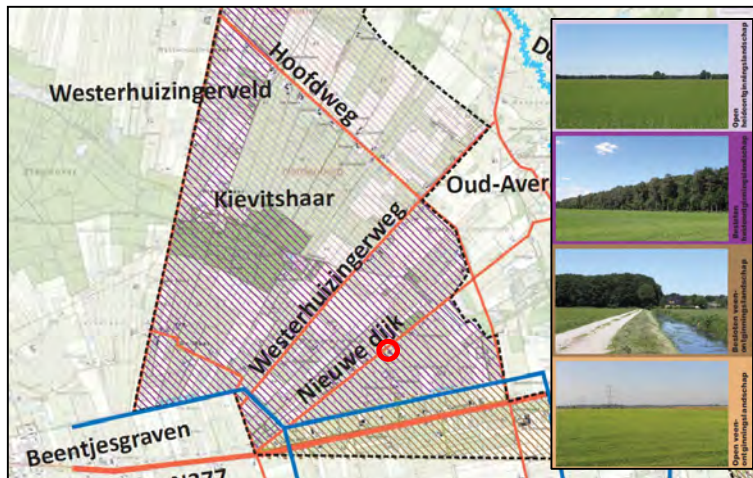
Ontwikkelingsrichting: Landbouwontwikkelingsgebied



3.2 Landschapidentiteitskaart (LIK)

In de Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg worden gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in Landschap Identiteitskaarten en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

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



Figuur 3 Uitsnede kaart Landschapstypen LIK ○ = locatie

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

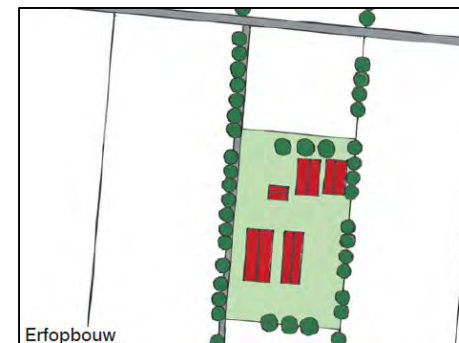
Het landschapstype is benoemd als besloten heideontginningslandschap.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 8-12-2016

Vanuit het LIK beschreven (indien van toepassing):

Als sterke punten zijn benoemd:

- Bebouwing, plaatselijk geconcentreerde bebouwing langs Westerhuizingerweg en verspreide bebouwing langs wegen, agrarische bebouwing
- De routing wordt gevormd door een rechtlijnig wegenpatroon in waaivorm.
- Verkaveling is waaivormig, regelmatig en grootschalig.
- Beplantingspatronen worden gevormd door gemengde bosgebieden met heideterreinen, relicten van eikenrijen, wegbeplanting langs wegen en perceelsgrensbeplanting (o.a. elzensingels).
- Erven hebben een verspreide ligging met erfbeplanting.
- Hoofdfunctie is landbouw, daarnaast wonen, natuur en extensieve recreatie.



Als zwak is benoemd:
Het onvolledige beplantingspatroon waardoor de waaierstructuur niet overal herkenbaar is.

Kansen kunnen worden gevonden in:

- Functieverandering en verbreding, stimuleren nieuwe functies bij bedrijfsbeëindiging, zoals wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie.
- Grootschalige bedrijven in kleinschalig landschap, ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's). Herstel beplantingspatroon.

Bedreiging wordt gevormd door:

- Verrommeling erven als gevolg van bedrijfsbeëindiging.

3.3 Ontwikkelingsvisie

In de ontwikkelingsvisie WESTERHUIZINGERVELD wordt als ontwikkelingsrichting voor dit landschapstype aangegeven:

Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, recreatie, en economie (kleinschalige bedrijven binnen VAB).

- Faciliteren van de bestaande functies;
- Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding (kamperen bij de boer) en specialisatie van bestaande bedrijven.
- Bij bedrijfsbeëindiging ruime mogelijkheden voor functieverandering en hergebruik VAB voor nieuwe, kleinschalige bedrijven en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- Behoud van de biodiversiteit.

Specifiek:

- Landschap: Behoud en versterking elzensingels, versterken waaiers-structuur.
- Landbouw Aandacht voor stoppers (stimuleren hergebruik VAB's en Rood voor Rood). Uitdaging: "Grootschalig boeren, in kleinschalig landschap". Bestaande bedrijven faciliteren.
- Wonen: Nieuwe woonfuncties na splitsing voormalige boerderij, bedrijfsbeëindiging en toepassing Rood voor Rood.
- Economie en infrastructuur Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijvigheid.

4 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

In het besloten heideontginningslandschap is staat verspreide bebouwing langs de wegen. Langs de Westerhuizingerweg is plaatselijk een concentratie van bebouwing te vinden. In het gebied van Weemerveld en De Maat dichtbij de Beentjesgraven is nog een aantal erven te vinden uit de ontginningsperiode van eind 19de eeuw. Deze zijn vooral te vinden aan de Maatdijk, de Westerhuizingerweg en de Nieuwe dijk. De bebouwing van deze erven bestaat overwegend uit kleine boerderijen met woning en bedrijf ineens met een rieten zadelpak.

De erven hebben ook een kleinere omvang dan de erven van het open heideontginningslandschap. De besloten heideontginningsen zijn meer individueel van karakter waardoor de erven vaak op afstand van de weg liggen. Verder langs de Westerhuizingerweg en de Nieuwe dijk zijn vooral erven uit de jaren '80 te vinden. is sprake van verspreide bebouwing langs de wegen.



Figuur 4 Huidige woning Mariahoeve 3



Figuur 5 Kaartbeelden 1900-1925-1950-2015

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN



Figuur 6 Huidig terrein



Figuur 7 Straatbeeld, weinig beplanting



Figuur 8 Open landschap, besloten erven en bosje op achtergrond

De belangrijkste gebiedskenmerken zijn openheid, duidelijke kavelstructuur, de één erfgedachte en erven met groen.

Het erf aan de Mariahoeve 3 wordt ontsloten via de weg met verspreid een eenzijdig aangeplante. Op een paar bomen na, ligt het erf open in het landschap. De bouw van een nieuwe woning met bijgebouw en extra schuur heeft impact op de omgeving, anderzijds verbetert de landschappelijke kwaliteit sterk door sloop van stallen en mestsilos. Het is gewenst de zichtzijden vanaf de openbare weg deels aan het zicht te onttrekken.

Nieuwbouw is conform de voorschriften uit het LIK gesitueerd. De één erfgedachte is hierin belangrijk. De nieuwe woning moet een logisch onderdeel van het erf zijn.

De enigszins gedraaide ligging van de nieuwe kavel volgt de waaivormige landschapsstructuur en overwegende verkavelingsrichting. **Kenmerkend voor dit landschap is dat bebouwing vaak op relatief (iets) grotere afstand van de weg is gesitueerd. De nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de contour van te slopen bebouwing (stal), binnen het bestaande bouwblok.** Dit gegeven hebben we verwerkt op dusdanige wijze dat het uitzicht vanuit beide woonhuizen en de bezonning van beide terrassen optimaal blijft, zonder dat beide burens hinder (zicht) van elkaar ondervinden. Ter afscheiding worden daarom twee erfbosjes aangeplant.

Overeenkomstig het LIK worden de toekomstige erven deels beplant met een tweetal gesloten, opgaande groenobjecten (5 m). De randen van het gehele erf worden halfopen, in een minder regelmatige structuur. De bestaande groep bomen met onderbeplanting wordt ingepast. Ter versterking van het voorerf (markering) wordt nabij de entree een drietal berken voorzien.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 8-12-2016

Deze verzachten het nieuwe bouwvolume. Er blijft hierdoor wel toegang tot het achterliggende weiland.



Figuur 9 Erfinrichtingsplan (zie ook bijlage)

Aan beide zijden van de nieuwe kavel komt een lage (ca. 1 m.) beukenhaag



Figuur 10 diversiteit in erfinrichting

Basisinspanning

- Behoud en versterking van de rationale (cultuurhistorische) structuur.
- Nieuwbouw wordt geplaatst in de overheersende kavelrichting, haaks op de weg, iets gedraaid t.o.v. de bestaande bebouwing)
- Behoud en versterking van het (groene) erf, singels en bomen verzachten de bouwvormen.
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief.
- Nabij de hoofdentree wordt geparkeerd. De beukenhaag dient tevens om geparkeerde auto's deels aan het zicht te onttrekken.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De te leveren kwaliteitsimpuls wordt bepaald door de volgende drie factoren:

1. Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;

Het betreft hier een gebiedseigen functie (wonen) passend in het ontwikkelingsperspectief van het gebied.

2. Schaal impact op de omgeving;

De impact is zeer minimaal. Landschapsontsierende stallen worden gesloopt en een kleiner bouwvolume (compensatiewoning) komt op dezelfde plaats. Het geheel blijft één erf.

3. Maatschappelijk belang en/of eigen belang;

Het betreft hier voornamelijk eigen belang, een maatschappelijk belang is gelegen in de sloop van de landschapsontsierende bebouwing. Hierdoor wordt de algehele beeldkwaliteit verbeterd.

De kwaliteitsimpuls bestaat uit:

- Sloop 850 m2 landschapsontsierende bebouwing.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 8-12-2016



Figuur 11 Zilverlinde als erfmarkering



Figuur 12 lage beukenhaag ter begrenzing van het erf

5.1 Beplantingslijst

		Plaats/hh	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
2x hagen	100 m	zijden nieuwe woning	1000	Fagus sylvatica	beuk	2 rijen driehoeksverband 10 st/m1	60-100 wg
Singels	210 m2	15%	30	Betula pubescens	zachte berk	1 st./m2 driehoeksverband	60-80 wg
		15%	30	Alnus glutinosa	zomereik	1 st./m2 driehoeksverband	60-80 wg
		15%	30	Corylus avellana	hazelaar	1 st./m2 driehoeksverband	60-80 wg
		20%	45	Ligustrum vulgare	liguster	1 st./m2 driehoeksverband	60-80 wg
		10%	20	Cornus sanguinea	rode kornoelje	1 st./m2 driehoeksverband	60-80 wg
		10%	20	Prunus spinosa	sleedoorn	1 st./m2 driehoeksverband	60-80 wg
		5%	10	Crataegus monogyna	meidoorn	1 st./m2 driehoeksverband	60-80 wg
		10%	20	Quercus robur	zomereik	1 st./m2 driehoeksverband	60-80 wg
		solitair	10	Alnus glutinosa	zwarte els	h.o.h. minimaal 8,5 m.,	14-16 kl
Bomen		solitair	1	Tilia tomentosa	zilverlinde	2 boompalen, 2 maaipalen	14-16 kl
			3	Betula pubescens	Zachte berk	2 boompalen, 2 maaipalen	14-16 kl

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN

mariahoeve 3 balkbrug



landschappelijke inpassing

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 24 88 38 28

tekeningno	1 2	formaat	a3	project	1350
versie	1.0	schaal	1 : 500	datum	06-10-2016
				door	w.f. hilbers
				bestand	1350-01-vl.vwx



**BURO
STAD
LAND**