

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

ONTWIKKELING KAVEL AAN DE POTHOFWEG 14 ANEVELDE

(in het kader van de rood voor rood-regeling)



Datum 14-11-2017
Bestand 334-01-v3.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

POTHOFWEG 14 ANEVELDE

In samenwerking met	BJZ.nu Bestemmingsplannen 0546 - 45 44 66	Oprichtgever Familie Roossien
Door	Buro Stad en Land Gasgracht 3m 7941 KG Meppel	Pothofweg 14 7785 JB Anevelde
Telefoon	06 41665576	0630997894
E-mail	info@burostadenland.nl	g.roossien@outlook.com
Internet	www.burostadenland.nl	
Project	334-roossien anevelde	
Auteur	Wilfred Hilbers	
Datum laatst gewijzigd	14-11-2017	
Datum afdruk	14-11-2017	
Aantal pagina's	16	
Bestand	m:\projecten\334-roossien anevelde\documenten\334-01-v3.docx	
Datum controle	14-11-2017	

Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land Meppel.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	2
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	2
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	4
2.3	KGO	4
3	GEMEENTELIJK BELEID	5
3.1	VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG	5
3.2	LIK	5
4	HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	8
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	11
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	1

1 AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen aan het perceel Pothofweg 14 Anevelde. De initiatiefnemer exploiteerde een voormalig vleesvarkensbedrijf en heeft bouwplannen. De wens is om twee oude varkensstallen met een asbest dakbedekking te slopen. Middels de rood voor rood-regeling wil de initiatiefnemer hiermee een bouwkaavel genereren voor één woning.

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen worden voorzien indien landschappelijke maatregelen worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is hier van toepassing, dit document is geschreven overeenkomstig de *Handreiking opbouw ruimtelijke kwaliteitsplan Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-Hardenberg*.

De provincie Overijssel stelt als eis dat in bestemmingsplannen die bepaalde ontwikkelingen mogelijk maken, wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de geldende gebiedskenmerken. De gemeente Hardenberg vraagt daarom om een ruimtelijk kwaliteitsplan met goede ruimtelijke onderbouwing. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en het LIK Gramsbergen en omgeving van de gemeente Hardenberg, de aanwezige

landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvrager. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. 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. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Figuur 1 Topografische situatie

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 (hier n.v.t.)

2.1.1 Natuurlijke laag



De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind-

en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten werken op de ondergrond van bodem en geologie.

Dekzandgronden, reliëfrijk zandlandschap, verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied.

Ambitie: Natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar bijvoorbeeld middels een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten.

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap

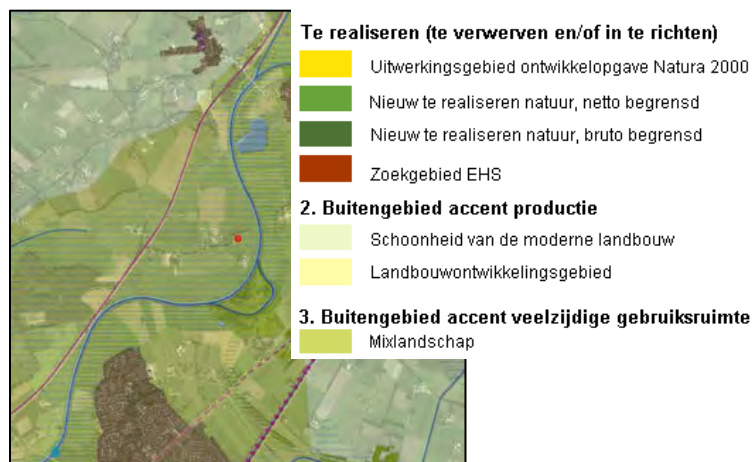


dorpen, landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimten daartussen.

Kenmerken	Essen en Oude Hoevenlandschap
Ondergrond	kleinschalige dekzand- gronden
Ontstaan	vanaf ± 1200
Structuur	organisch, routes van erf tot erf
Nederzetting	Verspreide individuele erven, geen dorpen
Schaal erven	middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen
Beplantingen	eiken, houtwallen
Ontwikkeling	Samenhang erven/ essen/ flanken/ heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt.
Ambitie	Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt. Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bijvoorbeeld het essenlandschap.

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen.



Mixlandschap

Het plangebied is aangemerkt als Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, als goede burens natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

2.3 KGO

1. Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;

Een gebiedseigen functie past in het ontwikkelingsperspectief van het gebied.

Bij een gebiedsvreemde functie kan er sprake zijn van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op ontwikkelingsmogelijkheden van

functies in de omgeving. Mocht dit het geval zijn dan kan er een hogere KGO worden gevraagd om te komen tot een goede ruimtelijke balans.

Het betreft hier een gebiedseigen functie, het Mixlandschap staat wonen naast andere functies toe.

2. Schaal impact op de omgeving;

De grote van de uitbreiding bepaalt de mate van de kwaliteitsimpuls bv. er kan gekeken worden naar de omvang van de uitbreiding in relatie tot de bestaande bebouwing.

De impact op de omgeving is nihil of klein, er wordt juist een aanzienlijke oppervlakte landschapsontsierende bebouwing gesloopt (1400 m² voor rood-voor-rood, minimaal 850 m², en voldoet daarmee ruimschoots aan de vereisten), nieuwbouw van een relatief kleine woning vindt plaats aan het bestaande erf, achter bestaand en aan te planten groen.

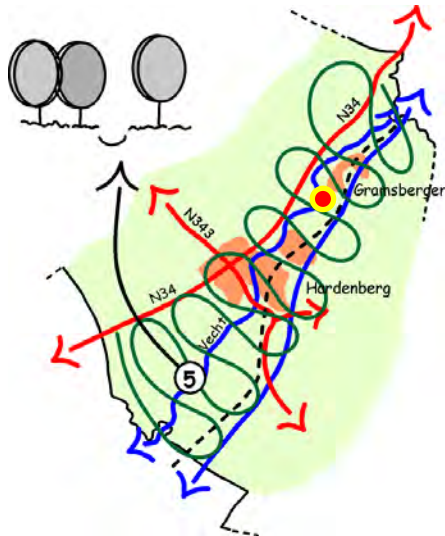
3. Maatschappelijk belang en/of eigen belang;

Is de uitbreiding ten behoeve van maatschappelijk belang en/of eigen belang bv. wanneer het initiatief een bijdrage levert voor de maatschappij dan kan het onderdeel uitmaken van de KGO.

Het betreft hier maatschappelijk belang, aangezien het hier een belangrijk recreatief gebied betreft en de sloop aan een doorgaand fietspad grenst, er is met de realisatie van het bouwplan geen directe meerwaarde voor de maatschappij echter wordt wel de belevingswaarde van het gebied vergroot.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Visienota buitengebied Hardenberg



De Visienota Gemeente Hardenberg vormt de uitwerking van de wens om te komen tot een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Middels het onderscheiden van 6 deelgebieden zijn de belangrijkste gebiedskenmerken en functies beschreven. Tevens is de gewenste toekomstige ontwikkelingsrichting aangegeven. Bij het bepalen van de ontwikkelings-

richtingen zijn de ruimtelijke kwaliteiten, zoals vastgelegd in de gebiedskenmerken, leidend geweest. De ontwikkelingsrichting is bepalend voor de ruimte die aan de diverse functies (zoals landbouw, wonen en economie) wordt geboden om zich verder te kunnen ontwikkelen.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Vechtdal

Gebiedskenmerken volgens de visienota buitengebied Hardenberg:

Gebiedskenmerken:

Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Landschapskenmerken:

- Veel bosgebied en houtwallen
- Verspreid bebouwingspatroon

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 14-11-2017

- Kronkelend patroon van wegen

Cultuurhistorisch waardevol elementen:

- Loozense Linie

Huidige functies:

- Agrarische bedrijven, overwegend veeteelt

Toekomst:

Ontwikkelingsrichting: ecologische zone

Functies:

- (Verbrede) landbouw

3.2 LIK

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

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK):

Gramsbergen 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 landschapsontwikkelingsplan.

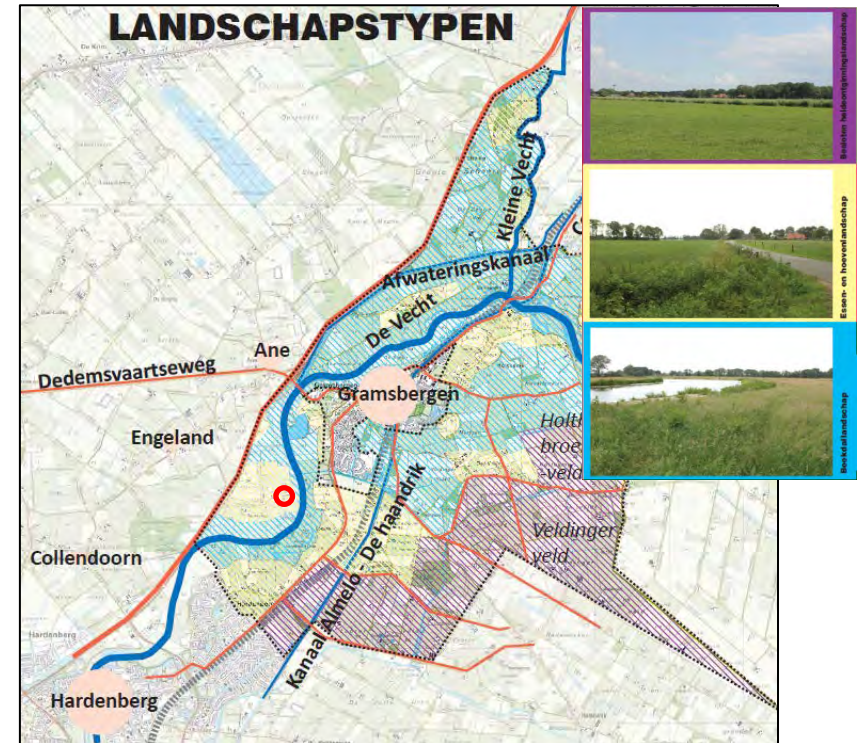
Het LIK biedt goede richtlijnen ten behoeve van inrichting van erven.



Het plangebied ligt binnen het LIK in het **essen- en hoevenlandschap**.

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

Uit de landschapsidentiteitskaarten valt te lezen dat het plangebied binnen het essen- en hoevelandschap valt. Bij ontwikkelingen zullen de volgende gebiedskenmerken belangrijke uitgangspunten vormen:



Figuur 2 Uitsnede kaart Landschapstypen ○ = locatie

Sterk

- Verspreide bebouwing langs de essen
- Kronkelige, smalle wegen
- Zandwegen
- Kleinschalige verkaveling essen
- Houtwallen, wegbeplanting, solitaire bomen en boomgroepen
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf
- Herkenbare openheid en reliëf van de essen

- Glooiend landschap
- Agrarisch grondgebruik en verbrede landbouw
- Landbouw, wonen, recreatie (kleinschalig)

Zwak

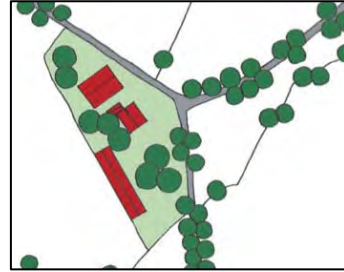
- Door verlegging wegen essenstructuur deels niet herkenbaar
- Lage biodiversiteit

Kansen

- Verbeteren landschappelijke inpassing erven bestaande en nieuwe inpassing
- Terugbrengen bossingels en houtwallen
- Ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies voormalige agrarische bebouwing (VAB's)
- Agrarisch natuurbeheer (bermbeheer akkervegetatie)
- Herstel groen blauw netwerk

Bedreigingen

- Leegstand door stoppende agrarische bedrijven
- Verloren gaan agrarisch karakter door verandering agrarische erven in burgererven
- Gebied met hoge geurbelasting ten zuidoosten van Gramsbergen



Figuur 3 Erftypologie: losse strooiing gebouwen en grote bomen

4 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

1900



1950



NU



Het gebied rond Anevelde heeft vanaf 1900 geen grote veranderingen door-
gemaakt. Duidelijk herkenbaar is het buurtschap Anevelde, gelegen tussen
een oude meander van de Vecht en N34. Rond 1900 functioneert het gebied
aan de westzijde al duidelijk als essenlandschap, hier liggen de opgehoogde
akkers, en verder weg van de rivier de kampen en heideterreinen. Het essen-
landschap functioneert als agrarisch gebied waarbij de grote lengtes hagen
en houtwallen duidelijk herkenbaar zijn. Rond 1950 is aangevangen met de
ontginning van de gebied en in het huidige kaartbeeld is af te lezen dat veel
opgaand groen in de loop van de tijd verdwenen is als gevolg van de dan in
gang gezette schaalvergroting.

Voor wat betreft de landschappelijke structuur valt op dat de loop van het
Vecht veel invloed heeft gehad op de ruimtelijke beleving. Beplanting en be-
bouwning staan over het algemeen haaks op of parallel aan lijnvormige ele-
menten en hoogteverschillen. Ter hoogte van het plangebied loopt de Pot-
hofweg voor doorgaand verkeer dood, doorgezet in de fietsverbinding, het
Linielaantje, met de fietsbrug Anevelde-Zwieseborg naar de voormalige Loo-
zense Linie.

Het beeld aan het einde van de Pothofsweg wordt in sterke mate bepaald door de laanbeplantingen van zomereik en de aanliggende erven met cultuurgroen en (hoogstam)fruitbomen. Achterliggende erven worden erdoor deels aan het zicht onttrokken. De weg- en erfbeplantingen bepalen in belangrijke mate het kleinschalige karakter. Het slingerende wegenpatroon versterkt dit. Verder is de juist de openheid van het achterland opvallend en van ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 4 Fietsbrug naar de Loozensche Linie



Figuur 6 Loozensche Linie



Figuur 7 Pothofweg



Figuur 5 Openheid van het achterland



Figuur 8 Het fietspad als verlenging van de Pothofweg en de grote stal (buren)



Figuur 9 Beeld bouwlocatie

Het ensemble vormt reeds een groen eiland aan het einde van de weg en langs de rivier. Het erf kent reeds een aanzienlijke en landschappelijk volwaardige inrichting. Het erfkavel kent één hoofdontsluiting.



Figuur 10 Te slopen gebouwen (4x), het beoogde bouwkaavel en de benodigde kavelontsluiting

Het erf wordt aan de noord-, west-, en noordzijde gemarkeerd met opgaande beplanting. Aan de zuidzijde kent het erf een meer open karakter en wordt deze deels begrensd door bomen en een haag. De voormalige bedrijfsactiviteiten, de opslag, gebouwen en parkeerplaatsen worden erdoor grotendeels aan het oog onttrokken.

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Van toepassing is de basisinspanning en de extra kwaliteitsimpuls.

De initiatiefnemer heeft de wens een nieuwe woning te bouwen. Op het erf zijn reeds aanwezig de oorspronkelijke boerderij en een woning van een familielid. Het nieuwe kavel is voorzien centraal op het erf. Mede om de centrale ruimte open te maken, wordt een oude schuur gesloopt. De initiatiefnemer wil een woning bouwen met een agrarische uitstraling, en qua architectuur vergelijkbaar met de reeds aanwezige woning.

Een locatie voor een bijgebouw (max. 75 m²) is voorzien, als één op één vervanging van een te slopen bijgebouw, echter heeft de initiatiefnemer niet de intentie deze (direct) te bouwen. De situering van de woning is dusdanig dat uitzicht (in de richting van de Vecht) optimaal is en voldoende ruimte beschikbaar blijft voor een siertuin. Vanuit de omgeving is de woning niet zichtbaar, (en afgeschermd door een bestaande houtopstanden). Een formele, eenduidige setting van gebouwen is voorzien ten behoeve van een optimale functionaliteit en compact ruimtegebruik. De nokrichtingen van verschillende gebouwen zijn wisselend ten opzichte van elkaar.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap en de wensen van de initiatiefnemers vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de half-openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op en nabij het erf. De erfinrichting is bovenal sober, maar wel ruimtelijk massaal. In de directe omgeving is reeds voldoende massa aanwezig. De karakteristieke beplanting langs de weg en fietspad welke voor weggebruikers en fietsers zo beeldbepalend is, blijft behouden en wordt aangevuld.

De initiatiefnemer wil de bestaande (bedrijfs)ontsluiting gebruiken. Parkeren is voorzien op eigen kavel. Een lage haag met bomen begeleidt de toerit. Als landschappelijke compensatie wordt ter plaatse van de te slopen stallen een oppervlakte bosplantsoen voorzien waardoor de huidige houtsingel zal worden omgevormd tot een erfbosje.

Uitgangspunten

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur. Iets gedraaid t.o.v. de weg. Er wordt geen groot massief volume voorzien, maar een in meerdere objecten opgedeelde structuur, passend bij de gebiedskenmerken.
- Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, doordat een aanzienlijke oppervlakte groen wordt toegevoegd.
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreinrichting versterken de beleving vanuit de omgeving.



Figuur 11 Erfinrichtingsplan

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het gebied aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door veel variëteit in openheid en geslotenheid, ruimte en massa, diversiteit in architectuur en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen liggen ze gesitueerd aan een strook beplanting langs de kavelgrens en worden de gebouwen als zodanig met elkaar

ruimtelijk gekoppeld. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving geminimaliseerd. De ontwikkeling is gebiedseigen, en heeft weinig impact op de omgeving.

Basisinspanning

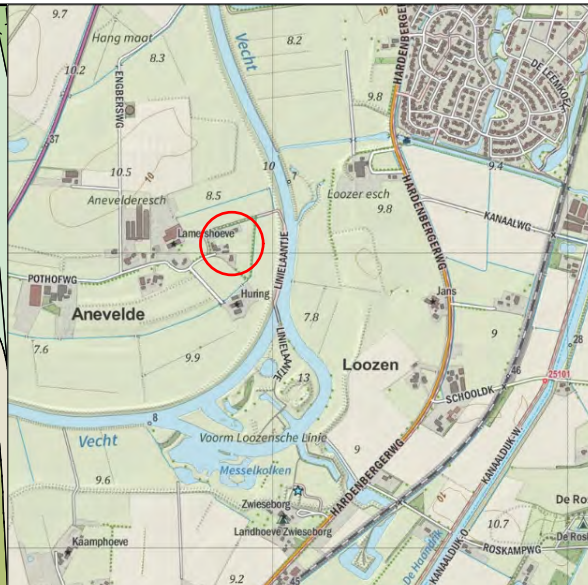
- Behoud structuur en kenmerken van het landschap, erf is deels open (zuid- en oostzijde), deels gesloten (noord- en westzijde)
- Gebouwen zijn gepositioneerd overeenkomstig de overheersende richtingen in het landschap, vrijstaand, maar ruimtelijk een eenheid vormend en aansluitend bij de overige bebouwing en groenstructuur, rekening houdend met (conform beleid) karakteristieke tussenliggende open ruimte.
- Erf wordt afgekaderd met lage haag (beuk) en middels tuin gemarkeerd.
- Op de hoek is een fraaie solitaire boom voorzien (linde)
- Aanplant noot ter plaatse van te slopen kleine stal
- De bestaande hout-/boomsingels aan de noord-, oost- en westkant blijven behouden.
- Singel aan de noordzijde wordt omgevormd tot erfbosje (aanplant met streekeigen boom- en struikvormers) waardoor het erf sterker wordt verankerd in het landschap en bestaande en nieuwe bebouwing meer aan het zicht wordt onttrokken.

Extra kwaliteitsimpuls

- Sloop van 1400 m² stallen.

Het beplantingsplan is in de tekening (bijlage) opgenomen.

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN



Aanduiding	Aantal%	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Plantelisen	Levermaat/-kwaliteit
opp	380	alle vakken			
bosplantsoen	19	5% Quercus robur	Zomereik	1 st/m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	11	3% Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	8	2% Betula pendula	Ruwe berk	1 st/m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	95	25% Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/m2, in gr van min 5-10 st.	60-80 wortelgoed
	95	25% Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/m2, in gr van min 5-10 st.	60-80 wortelgoed
	57	15% Viburnum opulus	Gelderse roos	1 st/m2, in gr van min 5-10 st.	60-80 wortelgoed
	19	5% Acer campestre	Veldesdoorn	1 st/m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	38	10% Corylus avellana	Hazelaar	1 st/m2, in gr van min 5-10 st.	60-80 wortelgoed
	19	5% Rhamnus frangula	Vuilboom	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	19	5% Ilex aquifolium	Hulst	aan randen solitair	80+ kluitgoed
bomen	1	TT Tilia tomentosa	Zilverlinde	boompaal	maat 12-14 kluit
	5	AG Alnus glutinosa	Zwarte els	boompaal	maat 12-14 kluit
	1	JR Juglans regia 'Broadview'	Walnoot	boompaal	maat 12-14 kluit
haag 74 m l	370	Fagus sylvatica	Beuk	5 st/m l	80-100 wortelgoed

POTHOFWEG 14/14A ANEVELDE

landschappelijke inpassing

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
 meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno 1 (I)
 versie 7.0
 formaat a3
 schaal 1:1000
 datum 14-11-2017
 door w.f. hilbers
 project 334
 bestand 334-04.vwx

