

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

HAARWEG 5 BERGENTHEIM



Datum 14-2-2017  
Bestand 1294-01-v2.docx

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## HAARWEG 5 BERGENTHEIM

In samenwerking met **BJZ.nu Bestemmingsplannen**  
Door **Buro Stad en Land b.v.**  
Radewijkerweg 9  
7791 RJ Radewijk  
Telefoon 06 24 88 38 28  
E-mail [info@erfontwikkelaar.nl](mailto:info@erfontwikkelaar.nl)  
Internet [www.erfontwikkelaar.nl](http://www.erfontwikkelaar.nl)  
Project 1460 haarweg 5 bergentheim  
Auteur Herbert Oldehinkel  
Datum laatst gewijzigd 14-2-2017  
Aantal pagina's 17

Dhr. W. Bekke

*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 dé Erfontwikkelaar b.v.*

# INHOUD

<b>1</b>	<b>AANLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE</b>	<b>2</b>
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	2
2.2	LUST- EN LEISURELAAG	3
2.3	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	4
<b>3</b>	<b>GEMEENTELIJK BELEID</b>	<b>5</b>
3.1	VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG	5
3.2	GEBIEDSKENMERKEN:	5
3.3	LIK	5
<b>4</b>	<b>HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>	<b>9</b>
5.1	BEPLANTINGSLIJST	12
	<b>BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN</b>	<b>3</b>

## 1 AANLEIDING

Dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van een rood voor roodaanvraag op het perceel aan de Haarweg 5 te Bergentheim. De gemeente Hardenberg wil hieraan medewerking verlenen indien de ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbeterd. De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Ontwikkelingen in 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 en zal met name ingevuld worden door de sloop van twee oude landschapsontsierende bedrijfsgebouwen.

De gemeente Hardenberg stelt als eis dat in bestemmingsplannen die bepaalde ontwikkelingen mogelijk maken wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de geldende gebiedskenmerken. 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 RHEEZE – DIFFELEN 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

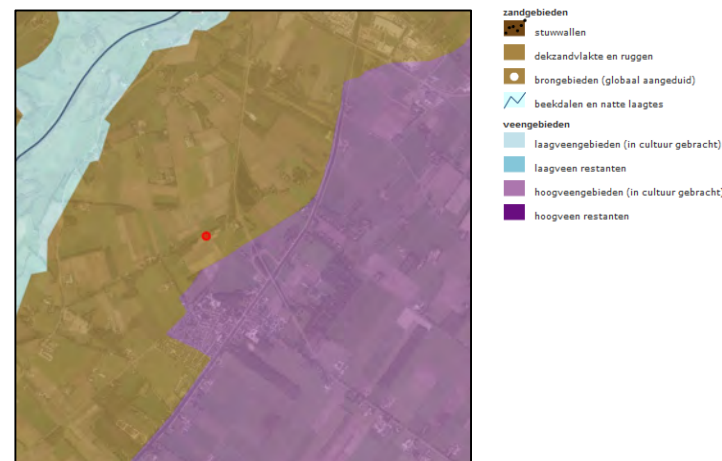
De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit 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

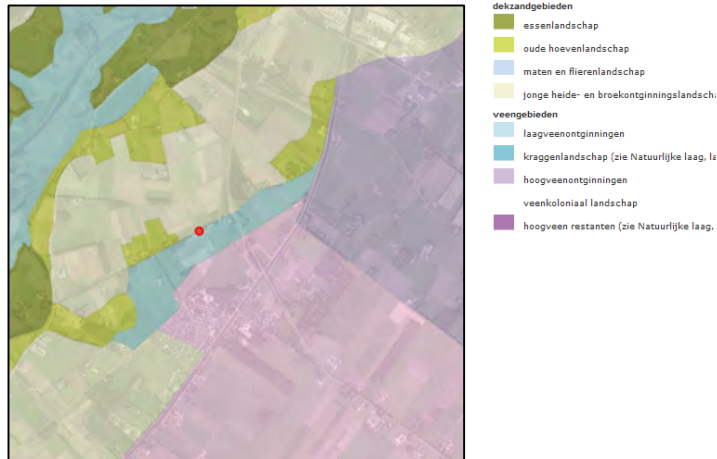
#### 2.1.1 Natuurlijke laag



Figuur 2 Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie, gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en leefbaar 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



Figuur 3 Maten- en flierenlandschap

Het maten- en flierenlandschap is de natte contramal van het essen- en oude hoevenlandschap. Het zijn de beekdalen en laagtes tussen de essen met hun flanken en (voormalige) heidevelden. Kenmerkend zijn het hoge waterpeil, het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen en de duidelijk zichtbare overgang naar hogere gronden.

### 2.2 Lust- en leisurelaag



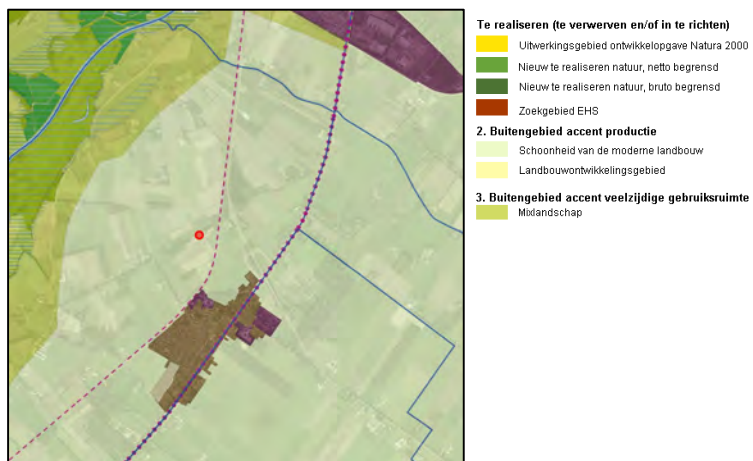
Figuur 4 Donkerte

Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.



### 2.3 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.



Figuur 5 Schoonheid van de moderne landbouw

In de gebieden aangemerkt met 'Schoonheid van de moderne landbouw' is ruimte voor schaalvergroting en verbreding.







Het plangebied ligt binnen het LIK in het **besloten heideontginningsland-  
schap**.

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



Figuur 7 Uitsnede kaart Landschapstypen ○ = locatie

#### Huidige ruimtelijke kwaliteit:

##### Sterk

- Verspreide bebouwing langs wegen, strak rechtlijnig wegenpatroon;
- rechthoekig grootschalige verkaveling;
- verspreid liggende bosjes;
- weinig wegbeplanting;
- erven aan de weg, rechthoekig, in de verkavelingsrichting, kopgevel naar de weg, erfbeplanting;
- besloten landschap.

##### Zwak

- Wegen te smal voor landbouwverkeer.

##### Kansen

- Verbreding agrarische bedrijven.

## 4 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

1900



Figuur 8 Topografie 1900

Oorspronkelijk was Bergentheim een esdorp ten westen van de huidige kern. Dit is het huidige Oud-Bergentheim. De huidige kern kwam tot ontwikkeling door de vervening van de veengebieden ten oosten van Bergentheim. Deze gebieden werden afgegraven.

In 1905 kreeg Bergentheim een station aan de spoorlijn Zwolle - Stadskanaal. Het station werd gesloten in 1975. Rond 1900 is de aanwezigheid van de Bergentheimer beek bepalend voor de landschappelijke situatie. Langs de beek liggen natte hooilanden. De kavels zijn relatief smal en op de hogere delen worden kavels gescheiden door (stekelige) houtwallen, in de lagere delen zijn het vooral sloten die de kavelscheiding maken. Aan de noordzijde ligt het Bruchterveld, een dan nog onontgonnen ruig veengebied. Opvallend is de sterke (haakse) knik die de beek maakt in zuidelijke richting nabij het plangebied.

1950

Rond 1950 is het veen van het Bruchterveld grotendeels vergraven. Het gebied is ontwaterd en verkaveld. Het plangebied heeft haar karakteristiek dan nog behouden. Het vormt een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beek, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek stond veel hakhout. Dit diende tevens als perceelsafdeling. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Het vormde een kleinschalig landschap met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken.



Figuur 9 Topografie 1950



Figuur 10 Huidige topografie

Van de huidige topografische kaart en luchtfoto valt af te lezen dat veel lijn-  
vormige beplanting is verdwenen. Langs de weg zijn de bijzondere houtwal-  
len nog goed herkenbaar, de haakse singels op de oorspronkelijke beek zijn  
nagenoeg verdwenen. De oorspronkelijke kavelstructuur (gevormd door slo-  
ten en greppels) bestaat nog.



Figuur 11 Luchtfoto



## 5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

De initiatiefnemer heeft de wens om twee bestaande pluimveestallen te slopen. Deze stallen zijn landschapsontsierend door de opvallende rode dakbedekking en deels asbesthoudende platen in combinatie met een vervallen bouwstaat. Het erf zal worden aangepast op deze vernieuwing hetgeen zal leiden tot landschappelijke verbetering.



*Figuur 12 landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt*

Op basis van deze wensen is dit ruimtelijk kwaliteitsplan uitgewerkt.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. De erfin-

richting is bovenal sober, beperkt. In de directe omgeving is veel massa aanwezig, overeenkomstig de landschapskenmerken.

### **Uitgangspunten**

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur. Bebouwing passend en aansluitend op de bestaande woningen langs de Haarweg (maat, schaal en uitstraling).
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreinrichting.
- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal) in het bebouwingslint.
- Alle gevels staan haaks op of parallel aan de weg en zijn representatief (klassiek) vormgegeven.
- Parkeren wordt aan het zicht onttrokken middels hagen.
- Het voorterrein wordt verbijzonderd met solitaire bomen.
- Het voorerf en achtererf wordt gekenmerkt door wonen voor en werken achter.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is sober, ingetogen. (donkere tinten, niet glimmend).
- Oorspronkelijke groenstructuur (deels) herstellen, aanplant van wilde /gemengde hagen op kavelgrenzen. Beheer is overeenkomstig cultuurhistorisch gebruik. Regelmatig worden de hagen teruggezet zodat deze in sluiting blijven en de hoogte beperkt blijft (max. 3-4 meter)

## Erfinrichting



Figuur 13 Erfinrichtingsplan (als bijlage op schaal toegevoegd)

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het erf aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door overwegend rechtlijnigheid, diversiteit in architectuur en een relatief halfopen tot meer gesloten gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erf grenzen sterker benadrukt in de vorm van lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt. Deels blijft er zicht op het agrarische karakter van het gebied door het langs de Haarweg niet volledig af te sluiten maar gebruik te maken van een bomenrij met een geschoren haag. Op de plek van de te slopen stallen wordt de compensatiewoning gesitueerd.

dé Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 14-2-2017

De kaders binnen het rood voor rood beleid zijn compacte erven waarbij de toe te voegen woning, evenals de te slopen stallen, een eenheid blijven vormen. Het moeten geen twee aparte erven worden. Aangezien de bestaande woning een bedrijfsbestemming kent zal er een afstand van 30 meter vanaf het bouwvlak tot de woning aangehouden moeten worden. Dit om eventuele geluidshinder te voorkomen. Om toch de gewenste eenheid te behouden wordt het nieuwe bijgebouw haaks op de woning en aansluitend op de bestaande bebouwing ten westen van de nieuwe kavel gepositioneerd. Voor dit bijgebouw zal met de aanplant van een eikengarde de gewenste eenheid behouden worden. Deze eikengarde sluit het geheel niet af maar geeft het erf juist de gewenste groene eenheid. Met de sloop van de stallen wordt het gebied weer opener en ontstaat er weer zicht op het achterland. Middels aanplant van de wilde hagen wordt de oorspronkelijk veel kleinschaliger verkaseling versterkt.

### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

#### 1. Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;

Het gaat hier om een gebiedsvreemde ontwikkeling aangezien vanuit het Vigerend beleid het accent op landbouw ligt.

#### 2. Schaal impact op de omgeving;

Impact op de omgeving is nihil. Er wordt gebouwd op een bestaand erf op de plek waar landschapsontsierende bebouwing staat. Het erf wordt compacter en landschapsontsierende bebouwing met enige buitenopslag wordt gesaand. De impact op de omgeving is daarmee positief.

#### 3. Maatschappelijk belang en/of eigen belang;

De ontwikkeling kent een eigen belang. Enig maatschappelijk belang is het opruimen van asbesthoudende materialen in het buitengebied.

### Compensatie



Na sloop van ca. 1300 m2 landschapsontsierende opstallen komt een terrein vrij van een kleine 5000 m2. Vanuit de gebiedskenmerken en de cultuurhistorische situatie wordt duidelijk dat de locatie in sterke mate verbonden is met het besloten heideontginningslandschap. De belangrijkste gebiedskenmerken is het afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos.

**Conclusie:**

**In ruil voor het saneren van stallen wordt een bouwrecht op het bestaande erf gegenereerd. De concentratie van de bouwkevel op een bestaand erf of direct aangrenzend zorgt voor relatief beperkte impact op de omgeving, is op zich een gebiedsvreemde functie (schoonheid van de moderne landbouw), maar dient wel enig maatschappelijk belang door het leefbaar houden van het buitengebied. De KGO wordt gevonden in sloop van bebouwing en inrichting van het gehele erf aansluitend op de gebiedskenmerken genoemd in de LandschapsIdentiteitsKaarten.**



## 5.1 Beplanting



*Figuur 14 wilde of gemengde haag*

Onder wilde hagen verstaan we lijnvormige elementen van struiken. Gescho-  
ren hagen zijn altijd geplant en worden (intensief) beheerd om tuinen en er-  
ven, met name om het voorerf te benadrukken. Daarnaast spreken we ook

over hagen als we het hebben over liguster- en buxusbepantingen in boeren-  
tuinen. Wilde hagen zijn geplant of spontaan ontstaan. Ze worden gesnoeid of  
groeien volop in de hoogte en breedte uit. Wilde hagen bestaan uit struiken  
zoals meidoorn, sleedoorn, vuilboom en dergelijke en doen dienst als perceel  
scheiding. Vroeger hadden ze ook de functie van veekering. Een eikengarde  
bestaat uit zomereiken die aangeplant worden als boom. Van oorsprong wer-  
den de bomen gebruikt als gerief- en brandhout.



*Afbeelding 15 Eikengarde*

## Beplantingsschema

Onderdeel	Plaats		Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
<b>Bomen</b>	voorterrein		10	Tilia tomentosa	Zilverlinde	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit
			6	Quercus robur	Zomereik	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit
			4	Alnus glutinosa	Zwarte els	2 st. paal + 2 maaipaal	12-14 groeikluit
<b>Hagen</b>	Voorterrein	250 m	1250	Fagus sylvatica	Beuk	5 st/ m1 in lijn, enkele rij	60-100 wortelgoed
<b>Gemengde hagen</b>	Langs kavelgrens	150X3 m	23	5% Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	60-80 wortelgoed
			23	5% Betula pendula	Ruwe berk	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	60-80 wortelgoed
			135	30% Crataegus monogyna	Meidoorn	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	60-80 wortelgoed
			135	30% Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	60-80 wortelgoed
			46	10% Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	60-80 wortelgoed
			23	5% Acer campestre	Veldesdoorn	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	60-80 wortelgoed
			23	5% Corylus avellana	Hazelaar	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	60-80 wortelgoed
			23	5% Rosa canina	Hondsroos	aan randen solitair	A-kwal
			23	5% Rosa rubiginosa	Egelantier	aan randen solitair	A-kwal

## BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN



RIJ ZOMEREIKEN ALS ACCENT ERF

INRIT

Haarweg

BEUKENHAAG MAX. 1 METER HOOG

COMPENSATIEWONING MET BIJGEBOUW

LINDE

INRIT PRIVE

COUNTOUREN TE SLOPEN STALLEN

BESTAANDE WONING

KEREN EN PARKEREN

ELZEN ALS BOOM IN LAGE BEUKENHAAG (MAX. 1 METER)

CENTRALE BOOMGAARD

PARKEREN BEDRIJF AFSCHERMD MET LAGE BEUKENHAAG (MAX. 1 METER)

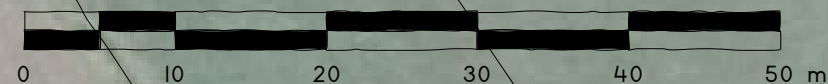
BESTAANDE SCHUUR

ZILVERLINDE

KAPSCHUUR MET ZONNEPANELEN

MESTOPSLAG MET RONDOM BEUKENHAAG

ELZEN ALS HAKHOUT (MAX. 4 METER HOOG)



# ERFINRICHTINGSPLAN HAARWEG 5 BERGENTHEM

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien

www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno  
1 (3)

datum  
18 mei. 2017

project  
1459

formaat  
a3

door  
herbert

versie  
1.0

schaal  
1 : 500

bestand  
1459-01.vwx