

Ruimtelijk kwaliteitsplan



HARDENBERGERWEG 6 BERGENTHEIM

DOOR: BOUWBUREAU RAVENHORST
VAN FORREESTALLEE 28
7773 DD HARDENBERG

TELEFOON: 06-13522714

E-MAIL: INFO@BOUWBUREAURAVENHORST.NL

INTERNET: WWW.BOUWBUREAURAVENHORST.NL

AUTEUR: JEANNETTE TROMP

PROJECT: 19-12-001

DATUM: 23-02-2021

VERSIE: 5

Inhoudsopgave

1. Introductie	4
2. Vigerend beleid	
- Omgevingsvisie Overijssel	8
- Beleidsnota gemeente Hardenberg	10
3. Bestaande situatie	
- Beeldkwaliteit	15
4. Ruimtelijk kwaliteitsplan	
- Ruimtelijke onderbouwing	17
- Samenvatting maatregelen	18

Introductie

Het plan betreft het erf aan de Hardenbergerweg 6 te Bergentheim. De bestaande bedrijfswoning verkeert in matige bouwkundige staat en er zal in de toekomst veel onderhoud aan gepleegd moeten worden. Om deze reden is initiatiefnemer voornemens een vervangende bedrijfswoning te bouwen.

Binnen het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om het bouwvlak te vergroten, mits de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt. Daarnaast zal de nieuw te bouwen woning een grotere inhoud hebben dan de 750 m³ die wordt toegestaan. In het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de maximale inhoudsmaat, mits de woning past in de omgeving en het erf landschappelijk goed is ingepast.

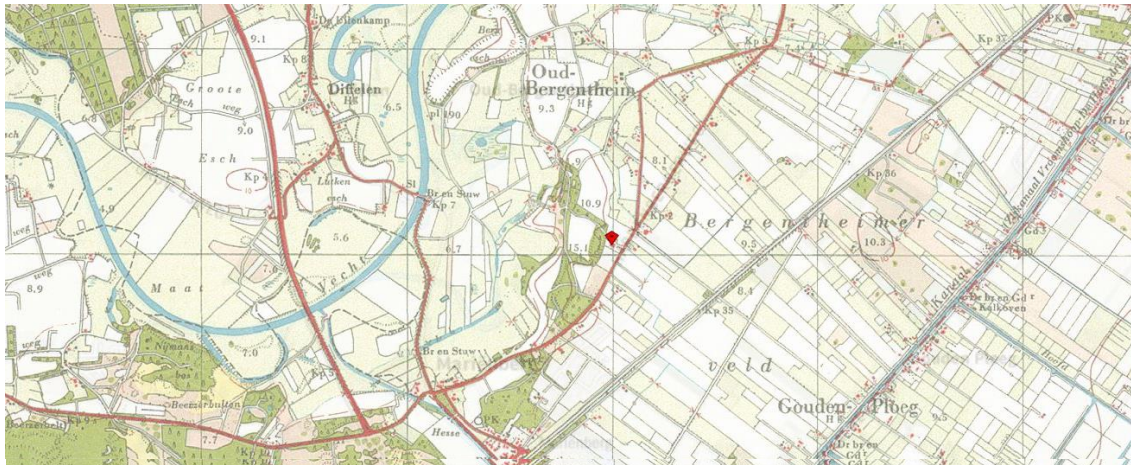
Het doel van het ruimtelijk kwaliteitsplan is dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door een passende architectuur en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan toont aan waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

Op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van het beleid en het analyseren van de streekeigen kenmerken zal dit op heldere wijze in kaart gebracht worden. Het toetsen van het beleid gebeurt aan de hand van de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsIdentiteitsKaart Bergentheim-Zuid.

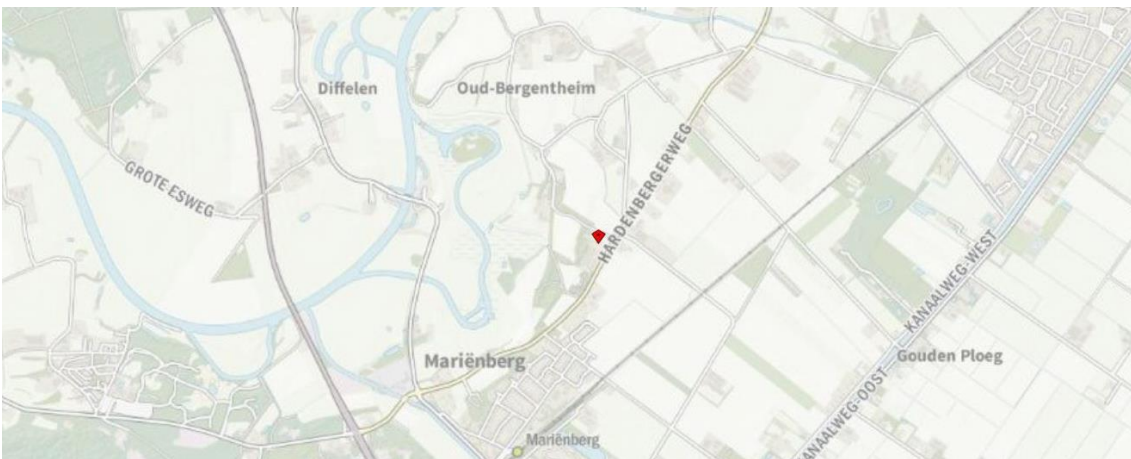
Daarnaast zijn de wensen en de randvoorwaarden van de initiatiefnemer verwerkt in het plan, zonder dat het afbreuk doet van de ruimtelijke kwaliteit.



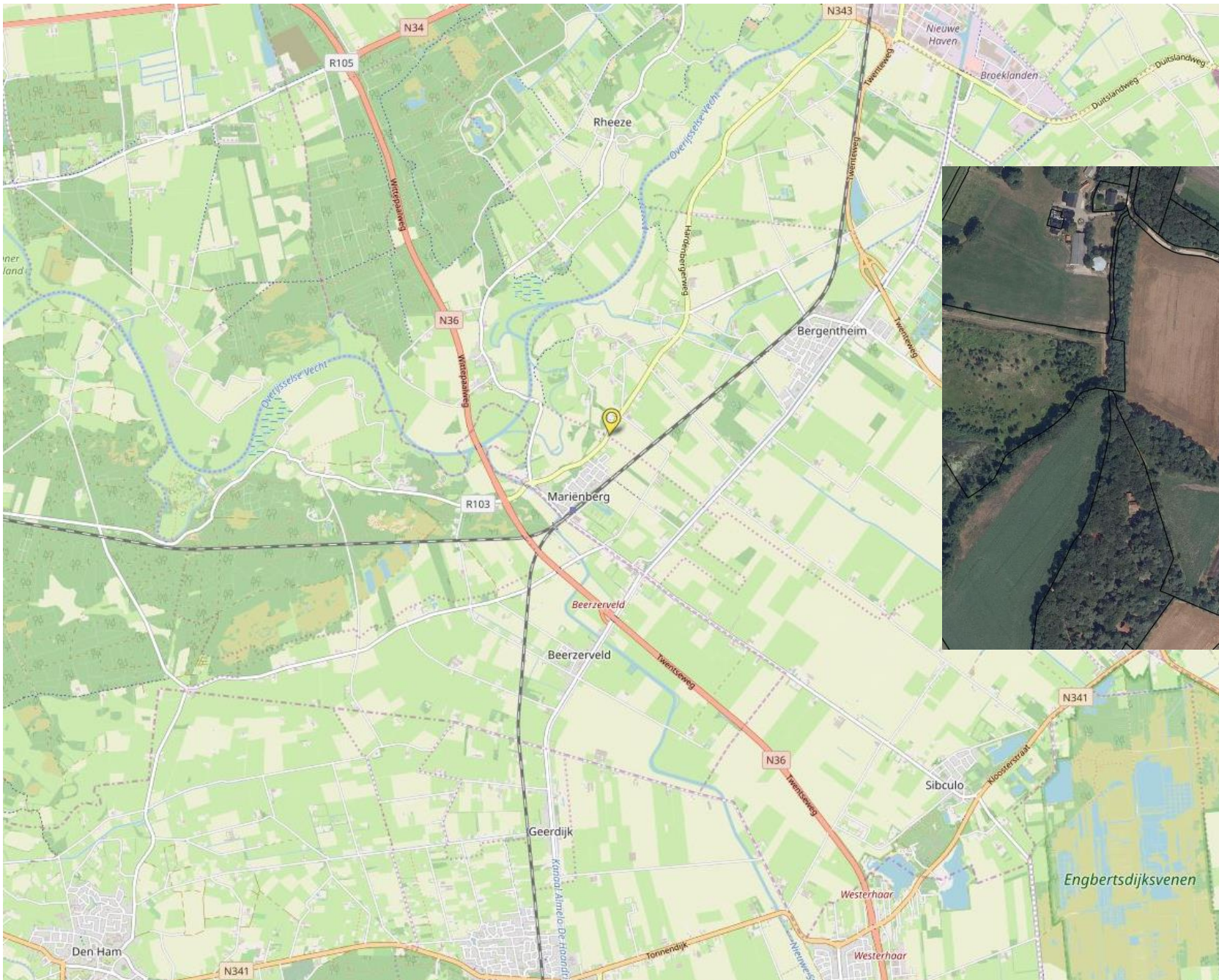
Plangebied en omgeving rond 1900



Plangebied en omgeving rond 1950



Plangebied en omgeving rond 2010



bestaande situatie



bestaande erf met bedrijfswoning en diverse agrarische bedrijfsgebouwen

de bestaande bedrijfswoning aan de voorzijde van het erf wordt gesloopt en aan de voorzijde van de bestaande woning wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning wordt een werktuigenberging gebouwd.

Het erf blijft bij deze ontwikkeling ongewijzigd.

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie van de Provincie Overijssel bestaat uit het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan. Deze visie vormt het beleid voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit welke als volgt wordt omschreven: 'Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. Er moeten verbindingen gelegd worden tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij de bestaande kwaliteiten beschermd moeten worden. De nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Essentiële gebiedskenmerken vormen het uitgangspunt voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebiedskenmerken worden toegelicht door middel van een lagenbenadering met de volgende vier lagen:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag

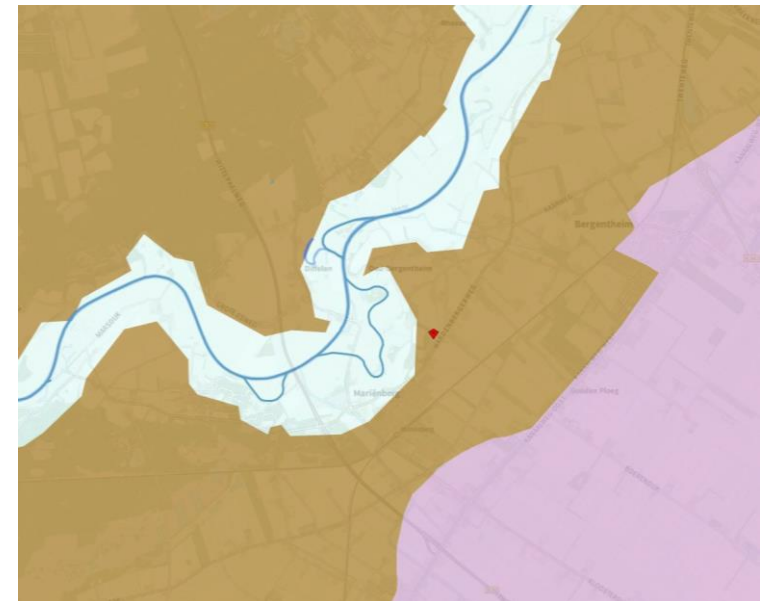
De natuurlijke laag

Het gebied is ligt in de natuurlijke laag 'dekzandvlakte en ruggen'.

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.

De ambitie, volgens de omgevingsvisie, is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend te maken.

Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten.



De laag van het agrarisch-cultuur landschap

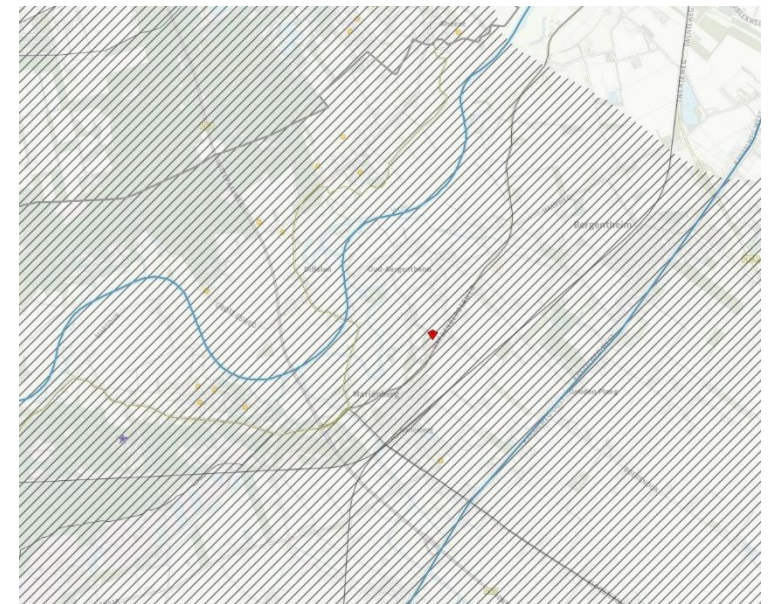
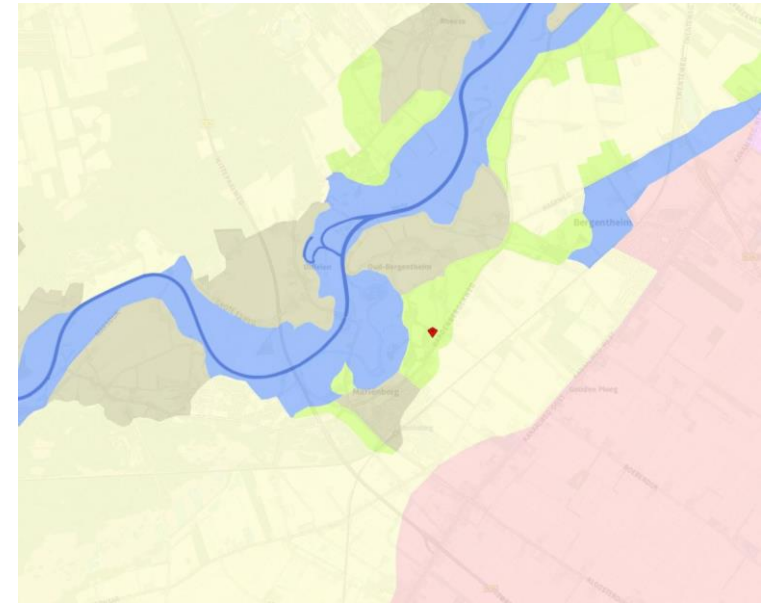
De Hardenbergerweg 6 ligt in het 'oude hoevenlandschap'. Dit is een landschap met verspreide erven wat ontwikkeld werd nadat de grote essen 'bezet' waren. De volgende generatie boeren zocht een nieuwe ontwikkelingsruimte, die ze vonden bij de kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen.

Het landschap heeft dezelfde opbouw als het essenlandschap, maar is kleinschaliger, individueler en een jongere variant.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De lust en leisure laag

De laag van de lust- en leisurelandschappen voegt de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. Zo bestaan onder andere 'donkere gebieden (donkerte). De 'donkere gebieden' hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier. Het perceel aan de Hardenbergerweg 6 is gelegen in een donker gebied. De ambitie van de provincie is om donkere gebieden bij ontwikkelingen donkerder te maken. Terughoudendheid met verlichting ('s nachts lichten uitzetten; selectiever richten) is hierbij een speerpunt. Kunstlicht dient zo min mogelijk gebruikt te worden.



GEMEENTE HARDENBERG

Visienota Buitengebied

In de Visienota Hardenberg worden, op grof niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit zijn de uitgangspunten bij het maken van een erfinrichtingsplan. De visienota maakt onderscheid in een aantal deelgebieden.

Hardenbergerweg 6 ligt in het 'essen- en hoevenlandschap'.

Dit landschapstype sluit aan en ligt in deelgebied 5: **Vechtdal**

Gebiedskenmerken:

Landschapstype:

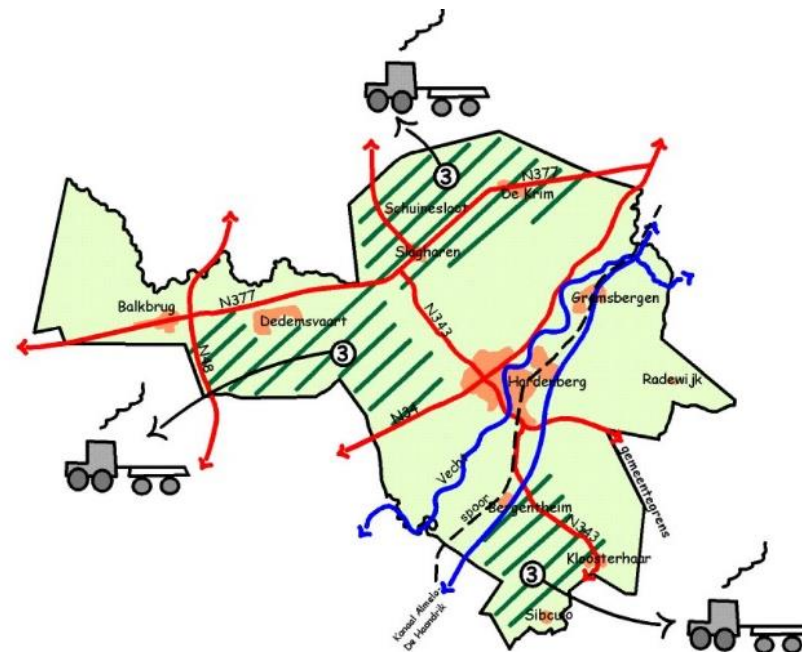
- Essen- en kampenlandschap

Landschapskenmerken:

- Veel bosgebied en houtwallen
- Verspreid bebouwingspatroon
- Kronkelend patroon van wegen
- Veel meanders van de Vecht
- Herkenbare zomer- en winterdijken
- In Rheeze/Diffelen schaalvergroting door ruilverkaveling

Huidige functies:

- Onderdeel ecologische hoofdstructuur
- Dag- en verblijfsrecreatie
- Agrarische bedrijven, overwegend veeteelt
- Belangrijke waterafvoerfunctie van de Vecht



Toekomst:

Ontwikkelingsrichting: ecologische zone

Functies:

- Water (afvoerfunctie Vecht)
- (Verbrede) landbouw
- Recreatie en toerisme

LandschapsIdentiteitsKaarten:

Vanuit de Visienota worden de gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen verder uitgewerkt en samengevat in de LandschapsIdentiteitsKaarten (LIK) en ontwikkelingsvisie. De uitwerking vindt plaats per landschapstype. Zoals hierboven beschreven behoort het plangebied tot het 'essen- en kampenlandschap' en is ligt het in deelgebied Vechtdal. De specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied zijn vastgelegd. Deze spelen een belangrijke rol voor de ruimtelijke kwaliteit en zijn bepalend voor de manier waarop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ingepast.

Specifieke kenmerken:

Sterk:

Karakteristieke kleinschalige woonboerderijen en schuren
Verspreide bebouwing langs de essen
Hardenbergerweg volgt de Vecht
Wegbeplanting
Solitaire bomen en boomgroepen
Grote bomen, verstrooid op het erf
Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf

Zwak:

Verschuiven van grote schuren
Smalle wegen

Kansen:

Verbreden agrarische bedrijven

Bedreigingen:

Toename veehouderij op de essen
Schaalvergroting

diversiteit in het
bebouwingspatroon

kleinschalig

diverse functies
in het gebied

BRUCHT,
BERGENTHEIM EN
MARIENBERG

steilranden

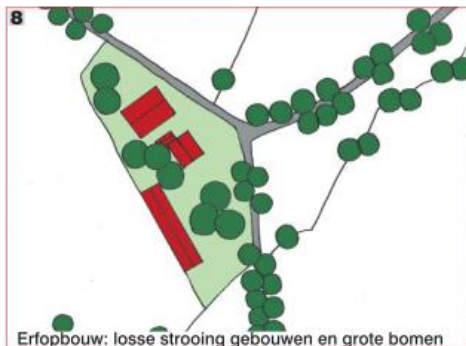
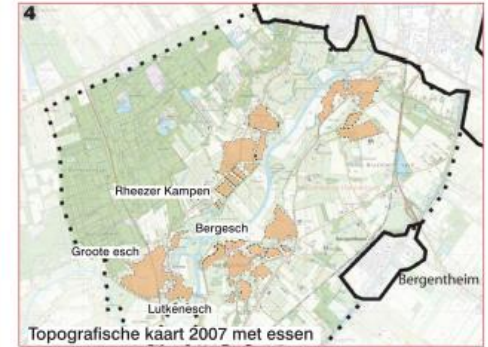
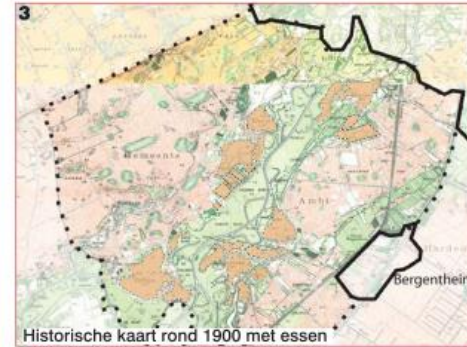
ruimte mogelijkheden
voor ontwikkeling

glooiend
landschap

kronkelende wegen



ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP



Essen- en hoevenlandschap



Essen- en hoevenlandschap	Bebouwing	Routing	Verkaveling	Bepantingspatronen	Erven	Massa/ ruimte en reliëf	Grond-/ landgebruik	Functie & activiteit	Licht & donkerte	Natuur	Geur
Stark	<ul style="list-style-type: none"> - karakteristieke kleinschalige woonboerderijen en schuren - bebouwing aan de rand van de essen - verspreide bebouwing - beschermd dorpsgezicht Rheeze 	<ul style="list-style-type: none"> - Rheezerweg en Hardenbergerweg volgen de Vecht - wegen langs de essen (kransvormig) - kronkelige wegen 	<ul style="list-style-type: none"> - grootschalige en grillige verkaveling van de essen - eenmansessen 	<ul style="list-style-type: none"> - wegbeplanting - houtwallen - solitaire bomen en boomgroepen 	<ul style="list-style-type: none"> - boerderijen met voorhuis naar de weg - bij Rheezerbrink boerderijen met achterhuis naar de weg - onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf - grote bomen, verstrooid op het erf 	<ul style="list-style-type: none"> - openheid en reliëf van essen - kleinschalig landschap - steilranden 	<ul style="list-style-type: none"> - agrarisch - natuur - water 	<ul style="list-style-type: none"> - wonen - landbouw - recreatie 	essen zelf niet belicht	<ul style="list-style-type: none"> - hoge biodiversiteit - bosopstanden langs de Belten - kleinschalig landschap met houtwallen 	
Zwak	verschijnen van grote schuren	smalle wegen	N36 doorsnijdt de Grootte Esch								
Kansen								<ul style="list-style-type: none"> - verbreding agrarische bedrijven - ruimte voor nieuwe functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's) - splitsing voormalige boerderijen in meerdere woon-eenheden 			
Bedreigingen							<ul style="list-style-type: none"> - toename veehouderij op de essen, verdwijnen van akkers - schaalvergroting 				<ul style="list-style-type: none"> - hoge geurbelasting Oud Bergentheim, Brucht.

LIK Rheeze - Diffelen en omgeving

pagina 7

Bestaande situatie

BEELDKWALITEIT

Het erf aan de Hardenbergerweg 6 bestaat uit een woonhuis met verschillende grote kippenschuren aan de linkerzijde van de bedrijfswoning. Op het erf staan elke bomengroepen en solitaire bomen. Het erf wordt aan de achterzijde sloten door een boscomplex.

De vervangende bedrijfswoning zal deels buiten het bouwblok gebouwd worden. Het aanzicht op de grote kippenschuren wordt zo verzacht. Achter de nieuwe woning zal ook een nieuwe werktuigenberging gebouwd worden. Daarnaast hoort de onregelmatige opbouw van het erf thuis in het essen- en hoevenlandschap.



Omgeving



Ruimtelijk kwaliteitsplan

UITGANGSPUNTEN

OPDRACHTGEVER

- Bestaande bedrijfswoning slopen
- Vervangende bedrijfswoning bouwen

UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

- Landschappelijk goed inpassen van het gehele erf
- Aansluiten op gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, zoals beschreven in de LandschapIdentiteitsKaarten

UITGANGSPUNTEN PROVINCIE

- Aansluiten op gebiedskenmerken van het essenlandschap, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitgangspunten voor het erfinrichtingsplan zijn de gebiedskenmerken welke ook terug komen in de omgeving van het plangebied; Op het bestaand erf zijn nu verschillende bedrijfsgebouwen te vinden en een woonhuis met het voorhuis naar de weg. Daarnaast staan er enkele grote bomen verstrooid op het erf, wat past in het essen- en hoevenlandschap. Door het erf zorgvuldig in te richten, zal het erf passend zijn in de omgeving. De nieuw te bouwen woning past in het essen- en hoevenlandschap, omdat in dit landschap meer karakteristieke woonboerderijen staan. (zie pagina 16) De nieuw te bouwen woning wordt buiten het bouwvlak gebouwd omdat het bouwvlak redelijk vol raakt. De nieuwe werktuigenberging is nodig voor het agrarisch bedrijf. Deze werktuigenberging komt op de plaats van de bestaande woning te staan. De nieuw te bouwen woning komt hiervoor te staan, waardoor deze buiten het bouwvlak komt te staan. Dit is toegestaan, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt.

De inhoud van de nieuw te bouwen boerderij zal ongeveer 980 m³ zijn. Dit is meer dan de maximale inhoudsmaat van 750 m³ welke in het bestemmingsplan genoemd wordt. In de nabije omgeving komen meer grotere woningen voor. (zie pagina 16) Dit past in het essen- en hoevenlandschap waar van oorsprong grotere volumes staan.

Een zwakke eigenschap van het essen- en hoevenlandschap is het verschijnen van de grote schuren, welke ook op het erf aan de Hardenbergerweg 6 staan. Door de nieuw te bouwen woning buiten het bouwvlak te plaatsen, komt de woning verder naar voren te staan dan de bestaande woning, waardoor het zicht op de grote schuren onderbroken wordt. Zo wordt de kwaliteit van het essen- en hoevenlandschap op dit perceel verbeterd.

ERFINRICHTING

Het bestaande erf bestaat uit de bedrijfswoning met verschillende agrarische bijgebouwen.

Onder deze agrarische bijgebouwen bevinden zich een aantal grote kippenschuren.

Wat beplanting betreft, staan er rondom de woning enkele bomengroepen en solitaire bomen. Achter het erf ligt een bosgebied.

Dit bosgebied wordt betrokken bij het erf door clusters van bomen op het erf toe te voegen en naar de weg toe worden losse bomen toegevoegd. Zo is de overgang van het bosgebied naar de losse, verstrooide bomen op het erf minder hard.

Hiermee komt het overeen met de beschreven karakteristieken van essen- en hoevenlandschap.

Een zwakke eigenschap van het essen- en hoevenlandschap is het verschijnen van grote schuren. Op het erf aan de Hardenbergerweg 6 staan een aantal grote kippenschuren. Deze zijn vanaf de weg prominent aanwezig en verstoren de openheid van de essen.

Om het aanzicht op de grote schuren vanaf de Hardenbergerweg te verzachten, zal langs de schuren een aantal bomen geplaatst worden. Daarnaast wordt er een haag geplaatst rondom de oprit van de woning. Zo wordt het aanzicht op de grote schuren verzacht, maar blijft het erf zichtbaar zoals beschreven wordt in de LandschapsIdentiteitsKaarten. De bomen zullen het erf eenheid en een groene uitstraling geven.

Door deze inpassing kan de conclusie getrokken worden dat de ruimtelijke kwaliteit van het bouwen van een vervangende bedrijfswoning verbeterd wordt.

<i>Soort:</i>	<i>Nederlandse naam:</i>	<i>Plantwijze:</i>	<i>Plantafstand:</i>	<i>Aanplantmaat:</i>
Quercus Rober	Zomereik	Rij	min. 6 (m)	12-14
Fagus Sylvatica	Beukengroep	Solitair	min. 6 (m)	12-14
Quercus Rober	Zomereik	Solitair	min. 6 (m)	12-14
Alnus Glutinosa	Zwarte Els	Solitair	min. 6 (m)	12-14
Fagus Sylvatica	Beukenhaag	Driehoek	1 x 1 (m)	100-125

Ruimtelijk kwaliteitsplan



Situatie
Hardenbergerweg 6, 7691 PD Bergentheim
Gemeente Ambt-Hardenberg
Sectie AC
Nummer 1605
Schaal 1:1000