

The left side of the page features a teal background with a fine, white, grid-like pattern. Overlaid on this is a white architectural drawing of a building facade, showing windows and structural elements. A large, white, curved shape on the right side of this background frames the text.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Stobbeplasweg 2-4 Slagharen

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

1775

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

20 december 2021

Bestandsnaam

1775-RKP-01.indd

Aantal pagina's

11

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.	visienota buitengebied	4
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9

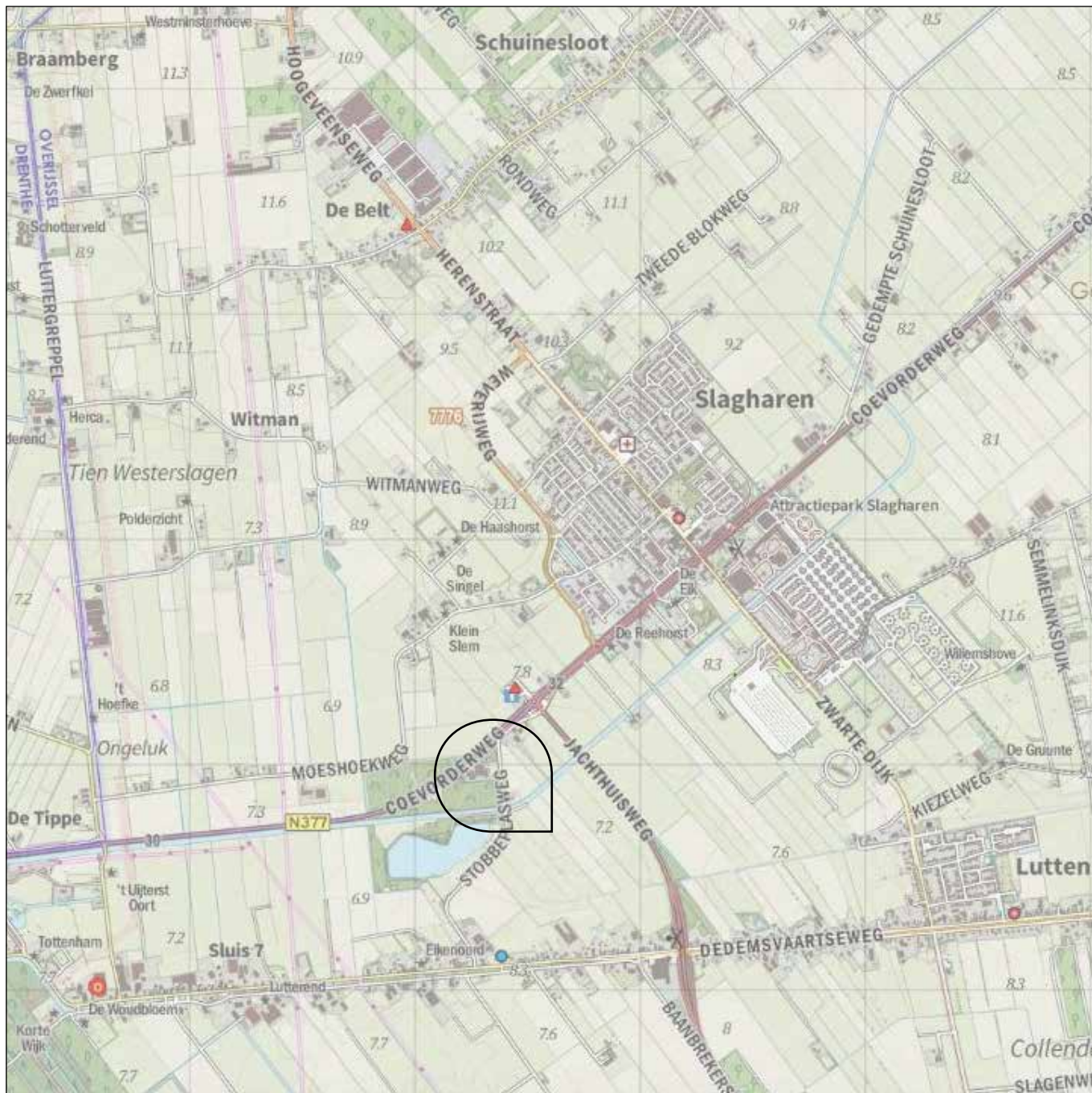
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Stobbeplassweg 2-4 te Slagharen. Initiatiefnemer had op deze plek een varkenshouderij en is inmiddels gestaakt. Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' worden alle landschapsontsiende bebouwing gesloopt. Aangezien deze locatie niet geschikt is om compensatiewoningen terug te bouwen is gekozen om de sloopmeters in de sloopbank te stoppen.

De bestaande bedrijfswoningen worden herbestemd tot wonen en blijven behouden. Nabij één bedrijfswoning staat een schuur die nog gebruikswaarde heeft. Deze schuur blijft behouden.

De gemeente Hardenberg wil hier aan meewerken omdat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Tevens moet het erf landschappelijk goed ingepast worden.

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 heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.



locatie plangebied en slooplocatie



Het erf bestaat uit twee bedrijfspwoningen met ruim 5.000 m² landschapsontsierende bebouwing.

Het erf wordt ontsloten door één inrit aan de zuidzijde langs het bos.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

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

Natuurlijke laag

Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

Agrarisch cultuurlandschap

Hoogveenontginningen veenkoloniaal landschap

Toelichting

In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en heren-boerderijen.

2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Stobbeplassweg te Slagharen valt in gebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid;

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

Gebiedskenmerken

Landschapstype:

Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies:

- Landbouw
- Foerageergebied voor overwinterende vogels

Toekomst:

Ontwikkelingsrichting: Landbouwontwikkelingsgebied

Functie: Landbouw

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de Landschapsidentiteitskaart (LIK): SLAGHAREN - DE KRIM - (OUD) LUTTEN. 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 landschap-ontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het open veenontginningslandschap.

Sterk:

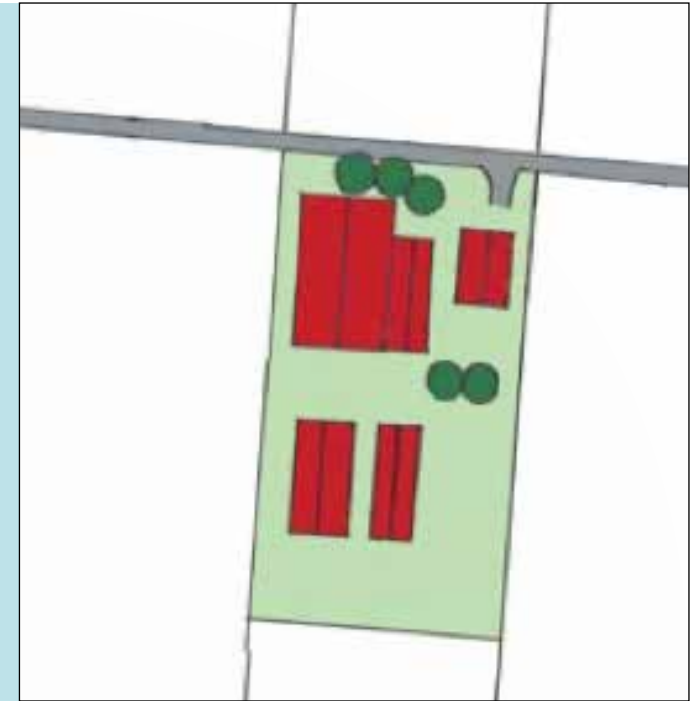
- kanaallinten: De Krim en Lutten
- bebouwing langs de weg
- strak rechtlijnig wegenpatroon
- goed zichtbare rationele lange strokenverkaveling
- wegbeplanting enkelzijdig langs ontginningsassen en wegen haaks daarop
- erven aan de weg
- grote rationale huiskavels met transparante beplanting
- openheid, weidsheid
- massa aan de wegen, doorkijken naar achterland

Kansen voor het gebied zijn:

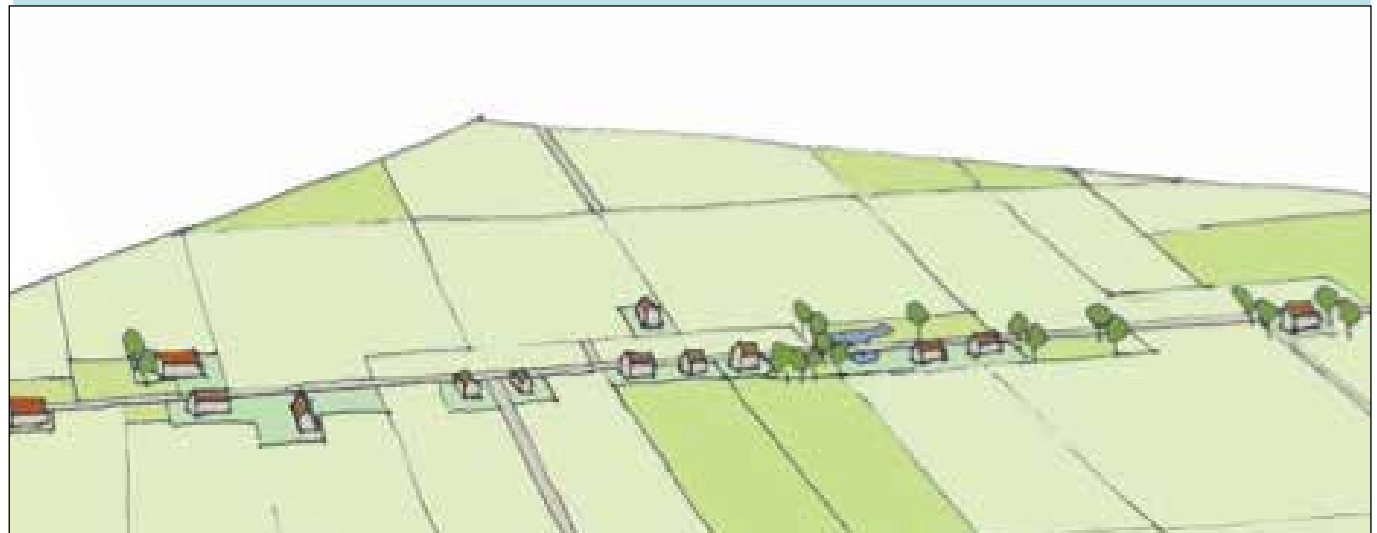
- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing

Bedreigingen:

- toename bebouwing in open gebied



sfeerbeeld erf in openveenontginningslandschap



sfeerbeeld erf in openveenontginningslandschap

3 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt ten westen van Slagharen en wordt aan de noordzijde begrensd door de N377. De initiatiefnemer heeft het plan om het erf te gaan ontwikkelen. Het erf bestaat uit twee bedrijfswoningen op de uiterste zuid-oost en zuid-westhoek van het erf. De woningen zijn georiënteerd op de Stobbeplassweg.

Tussen de woningen staan de schuren. Recent is de varkenshouderij gestaakt. Daarmee kennen de stallen geen gebruikswaarde is. Tevens bestaat de dakbedekking uit asbest. Het erf ligt rondom in het bos. Enkel aan de noord-westzijde is een open zijde. Hier is zicht op de stallen.

De Stobbeplassweg kent geen beplanting. De erven in de nabije omgeving liggen juist naakt in het landschap.

Het gebied in de nabije omgeving is half open en bestaat door de aanwezigheid van de N377 en een grote rotonde uit enkele overhoeken die aangeplant zijn. Daarmee is het gebied niet zo open als omschreven is in de LIK.



het erf in het landschap

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- erf ligt overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op de weg en in lijn met de verkavelingsrichting;
- de N377 heeft een grote impact op het landschap;
- rechtlijnige kavels en wegen
- het erf is aan beide zijden ingepast door bos
- de woningen kennen een sobere landelijke verschijning;
- bij het herinrichten van het erf moet het wederom aansluiten op de groenstructuur van het open veenontginningslandschap;
- het erf presenteert zich als een eenheid in het landschap;
- het erf wordt ontsloten door één inritten;
- het gebied is beslotener dan wordt omschreven in de LandschapsIdentiteitsKaarten.

4 RUIMTELIJK KWALITEITS- PLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop ruim 5.000 m²
landschapsontsienderende bebouwing;
behouden bestaande
bedrijfswoningen met schuur;

Uitgangspunten gemeente:

slopen alle landschapsontsienderende
bebouwing zonder gebruikswaarde;
bestaande bedrijfswoningen
omzetten naar woonbestemming;
landschappelijk goed inpassen van
het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen
beplanting;
aansluiten op de
gebiedskenmerken van het
open veenontginningslandschap
zoals is omschreven in de
LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten
op de gebiedskenmerken
(hoogveenontginningslandschap)
volgens de Omgevingsvisie
Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene
Omgeving is niet van toepassing.



Legenda

- | | |
|---|---|
| 1. Nieuw bijgebouw | 9. Nieuw aan te planten Zwarte Els |
| 2. Bestaande bedrijfswoning krijgt woonbestemming | 10. Keren en parkeren |
| 3. Bestaand bijgebouw | 11. Weiland |
| 4. Bestaande inrit | 12. Nieuw aan te planten fladderiep |
| 5. Nieuw aan te planten haag van wilde liguster | 13. Nieuw aan te planten houtsingel van min. 10 (m) |
| 6. Nieuw aan te planten Hollandse linde | 14. Te slopen landschapsontsierende bebouwing |
| 7. Nieuw aan te planten Ruwe berk | 15. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen |
| 8. Nieuw aan te planten Walnoot | |



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf sluit deels aan bij de karakteristiek van het open veenontginningslandschap. Bij het positioneren van de her te bouwen bedrijfswoning is rekening gehouden dat het erf compact moet blijven en daarmee de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk blijft. De bestaande woningen blijven bestaan en staan in één rij achter elkaar, dit komt in dit type landschap meer voor. Centraal is per woning ruimte om te keren/parkeren. Het overige deel ten noorden van de woningen wordt ingericht als agrarische grond. De schuur die bij de oostelijke bedrijfswoning staat blijft behouden. Deze kent een landelijke verschijning. Bij de andere bedrijfswoning is het niet mogelijk een bijgebouw te laten staan. Hier kan een bijgebouw van maximaal 150 m² gerealiseerd worden.

Groenstructuur en inrichting erf:

Aangezien dit erf een onderdeel uitmaakt van enkele bosjes is gekozen om de westzijde van het plangebied tevens af te schermen middels een houtsingel. Dit zal tevens het geluid van de weg breken.

Op het erf wordt middels struweel en bomen enige afscherming gemaakt. Daarbij vormt de bebouwing een passend cluster in het landschap. Langs de Stobbplasweg wordt een bomenrij voorzien. Deze bomenrij verbindt beide bosjes ruimtelijk met elkaar zonder dat het teveel verdicht. Het overgrote deel van het plangebied wordt weer agrarische grond.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Bij voorkeur zo min mogelijk verharding of halfverharding.

Samenvatting maatregelen

sloop van alle landschapsontsierende schuren;
behouden bedrijfswoningen en schuur;
aanplant nieuwe houtsingel aan de westzijde;
aanplant Elzenrij langs de Stobbplasweg
tuin met wilde ligusterhaag en enkele Hollandse lindes/
bestaande inrit blijft ontsluiting van beide woningen.



sfeerbeeld houtsingel



bomenrij langs Stobbplasweg

Legenda

1. Aanplant wilde liguster - *Ligustrum vulgare*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m² planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
2. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
3. Aanplant Ruwe berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 7 stuks
Plantafstand 7-10 (m)
Eindbeeld is losse bomenrij
4. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
5. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 16 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij
6. Aanplant Fladderiep - *Ulmus laevis*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 4 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
7. Aanplant hoogstam fruitbomen *Malus/Pyrus/Prunus* (bij voorkeur oud Hollandse soorten)
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6-10 (m)
Totaal 8 stuks met als eindbeeld een boomgaard
8. Aanplant struweel bestaande uit:
Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
Geldersche roos - *Viburnum opulus* 20%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 15%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 20%
Egelantier - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m² planten in driehoeksverband
Eindbeeld is struweel langs de nieuwe schuur



de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage

indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vrachtschade/aanrijkschade/verdichting van de wortelzone.

erf

laat je erf groeien

Legenda

- | | |
|---|---|
| 1. Nieuw bijgebouw | 9. Nieuw aan te planten Zwarte Els |
| 2. Bestaande bedrijfswoning krijgt woonbestemming | 10. Keren en parkeren |
| 3. Bestaand bijgebouw | 11. Weiland |
| 4. Bestaande inrit | 12. Nieuw aan te planten fladderiep |
| 5. Nieuw aan te planten haag van wilde liguster | 13. Nieuw aan te planten houtsingel van min. 10 (m) |
| 6. Nieuw aan te planten Hollandse linde | 14. Te slopen landschapsontsierende bebouwing |
| 7. Nieuw aan te planten Ruwe berk | 15. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen |
| 8. Nieuw aan te planten Walnoot | |





Legenda

1. Aanplant wilde liguster - *Ligustrum vulgare*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
2. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
3. Aanplant Ruwe berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 7 stuks
Plantafstand 7-10 (m)
Eindbeeld is losse bomenrij
4. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
5. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 16 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij
6. Aanplant Fladderiep - *Ulmus laevis*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 4 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
7. Aanplant hoogstam fruitbomen Malus/Pyrus/Prunus (bij voorkeur oud Hollandse soorten)
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6-10 (m)
Totaal 8 stuks met als eindbeeld een boomgaard
8. Aanplant struweel bestaande uit:

Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
Geldersche roos - *Viburnum opulus* 20%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 15%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 20%
Egelantier - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m¹ planten in driehoeksverband
Eindbeeld is struweel langs de nieuwe schuur

project 1709
bestand 1709-eip-1wvx

datum 24 mei 2022
door herbert

formaat a3
schaal 1:500

tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Landschapsmaatregleen Stobbeplassweg 2-4 Slagharen

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