

# RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

## VAN ROIJENSWEG 14 BERGENTHEIM



Datum 12-12-2016  
Bestand 1362-01-v1.docx

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## VAN ROIJENSWEG 14 BERGENTHEIM

Door	<b>dé Erfontwikkelaar b.v.</b> Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoon	06 24 88 38 28
E-mail	<a href="mailto:info@erfontwikkelaar.nl">info@erfontwikkelaar.nl</a>
Internet	<a href="http://www.erfontwikkelaar.nl">www.erfontwikkelaar.nl</a>
Project	1362 van roijensweg 14
Auteur	Herbert Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	12-12-2016
Aantal pagina's	16

*Niets uit dit document mag worden veelevoudigd 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.*

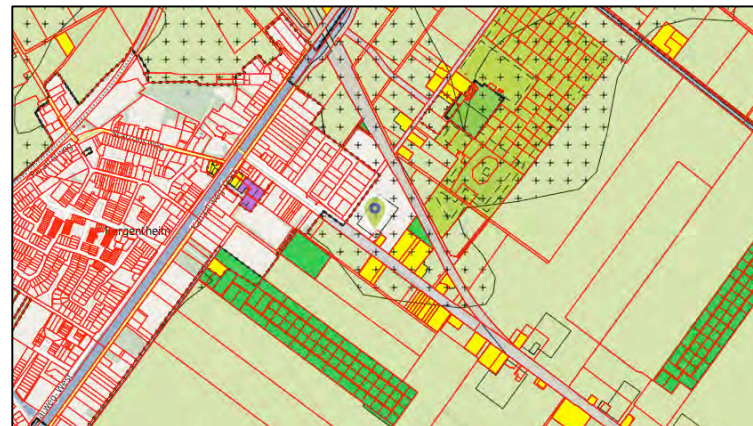


# INHOUD

<b>1</b>	<b>AANLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE</b>	<b>3</b>
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	3
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	5
<b>3</b>	<b>GEMEENTELIJK BELEID</b>	<b>6</b>
3.1	VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG	6
3.2	GEBIEDSKENMERKEN	6
3.1	LIK	
<b>4</b>	<b>HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>	<b>10</b>
	<b>BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN</b>	

## 1 AANLEIDING

Dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen aan het perceel Van Roijensweg 14 Bergentheim. Het betreft een voormalig agrarisch erf waar in de huidige situatie uitsluitend nog wordt gewoond. Op het erf bevindt zich een woning en diverse landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen verkeren in een matige bouwkundige staat en hebben geen agrarische vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren. Initiatiefnemer is voornemens de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te slopen in het kader van 'Rood voor Rood'. Door deelname aan de Rood voor Rood-regeling kan er, mits wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, een woningkavel worden verkregen. Op het erf wordt circa 900 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en het geheel zal landschappelijk worden ingepast. Het voornemen is om de compensatiewoning naast de bestaande woning te realiseren. De compensatiewoning wordt gebouwd binnen het huidige agrarisch bouwvlak en iets achter de rooilijn van de bestaande woning.



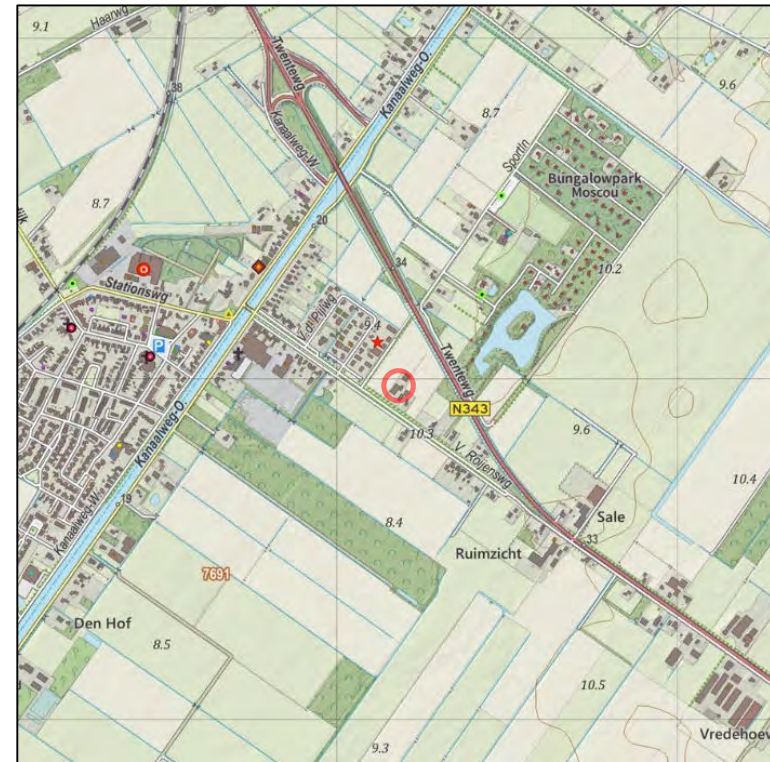
*Figuur 1 Fragment bestemmingsplan buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-zuid*

De vergunningverlening kan onder meer worden voorzien op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden/versterkt.



*Figuur 2 Sloop opstallen (rood)*

De gemeente Hardenberg stelt als eis dat in plannen 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 de ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en het LIK BERGENTHEIM-ZUID 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. De provincie Overijssel stelt als eis dat het plan wordt uitgewerkt op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein.



Figuur 3 Topografische situatie

## 2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE

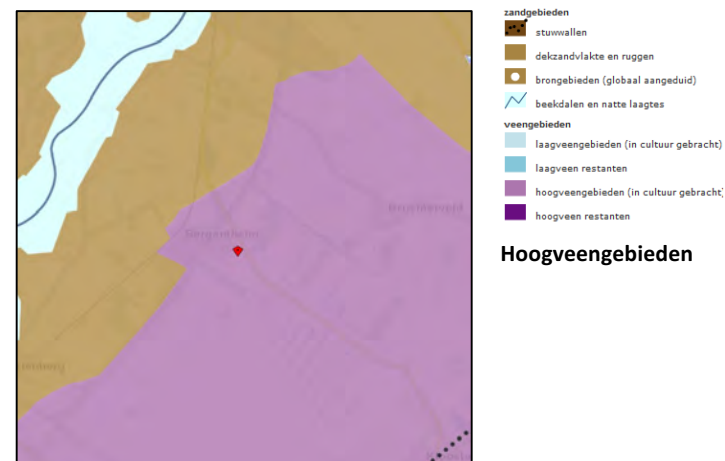
De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit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



Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit.

### 2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



#### Hoogveenontginningen

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstrekken- de verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden.

De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstrekken- de verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

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

De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden.

### 2.1.3 Lust- en leisurelaag



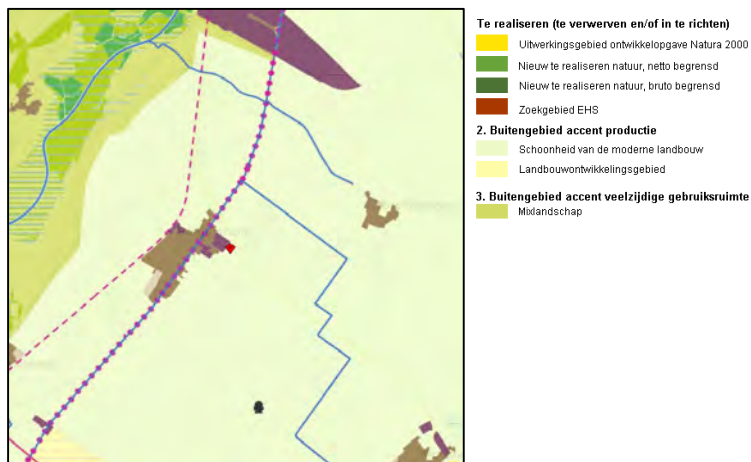
#### Donkerte

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 don-

kerder 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

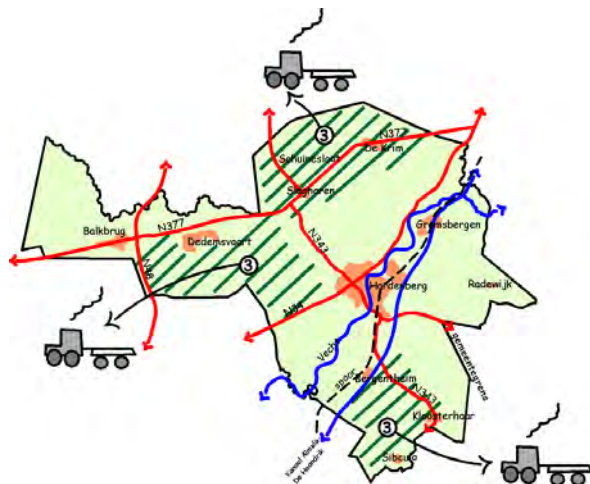
Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken 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 Hardenberg



*Figuur 4 Deelgebied 3. Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid*

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 ontwikkelingsrichtingen 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 3. Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid.*

#### 3.2 Gebiedskenmerken

Gebiedskenmerken:

Landschapstype:

- Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

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

Huidige functies:

- Landbouw

Toekomst:

Algemeen:

Ontwikkelingsrichting: Landbouwontwikkelingsgebied

Functie: Landbouw

#### 3.1 LIK

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied.

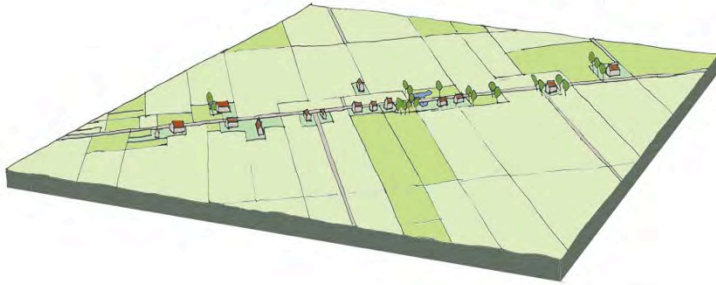
Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevend rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK):



BERGENTHEIM-ZUID. 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.

Hoewel het plangebied beschreven is als woonwijk en daarmee niet specifiek onderdeel is van landelijk gebied, biedt het LIK goede richtlijnen ten behoeve van inrichting van erven.



Het plangebied ligt binnen het LIK in het **open veenontginningslandschap**.

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



Figuur 5 Uitsnede kaart Landschapstypen ○ = locatie

#### Huidige ruimtelijke kwaliteit:

##### Sterk

- Routing rechtlijnig en strak
- Rationele, eenvoudige verkaveling, rechthoekig
- Bomenrijen langs ontginningsassen
- Bebouwing langs wegen
- Weids zicht, massa geclusterd aan wegen, openheid t.p.v. achterland

##### Zwak

- Cataloguswoningen, gebiedsvreemde bebouwing
- Wegen te smal voor modern agrarisch verkeer
- Combinatie agrarisch verkeer met wandelaars en fietsers
- Gebiedsvreemde beplanting voor landschappelijke inpassing

### **Kansen**

- Aanbrengen stijlenmerken nieuwe bebouwing, hergebruik VAB, sanering overbodige bebouwing
- Versterken bomenrijen
- Transparant houden erfbeplanting
- Weidsheid als attractie benutten
- Grootschalige landbouw
- Ontwikkeling agrarische bedrijven, verbrede landbouw, hergebruik VAB
- Verminderen lichthinder

### **Bedreigingen**

- Cataloguswoningen
- Afname sloten- en wijkenstructuur
- Bebouwing open gebied
- Afname agrarische functie, verbrede landbouw, niet passende, niet agrarische functies als belemmering landbouw

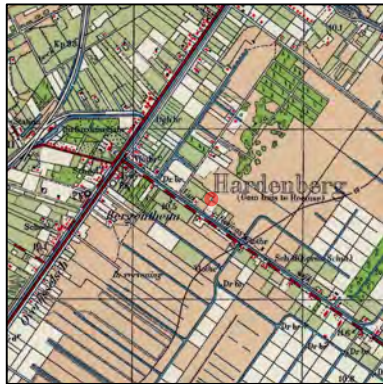
## 4 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

1905



In het begin van de 19e eeuw wordt aangevangen met de hoogveenontginning. De eerste wijken zijn gegraven en het landschap wordt gevormd door ruigte en uitgestrekte natte heidevelden. Er is nauwelijks beplanting aanwezig, enkel langs de belangrijke doorgaande wegen/vaarten.

1950



In de periode tussen 1910 en 1950 is veel veen ontgraven. Het natte gebied is dan meer gecultiveerd en de extra aanleg van sloten en afwateringskanalen heeft het gebied cultuurtechnisch geoptimaliseerd. Typisch is dat het gebied erdoor enigszins kleinschaliger is geworden. Ook het grondgebruik veranderd, de eerste kavels worden landbouwkundig in gebruik genomen.

Het gebied is zeer open. Ook verschijnt de eerste bebouwing in het gebied. De Van Roijenswijk loopt parallel aan de Van Roijensweg.

2000



Het kaartbeeld rond 2000 laat zien dat het veen volledig is vergraven en afgevoerd. Wijken zijn deels gedempt, het gebied bestaat uit akkers en grasland. De uniformiteit in de opstreckende, geometrische verkaveling maken het gebied uniform. Langs dwarswegen zijn veelal grote boerbedrijven gevestigd. De Twenteweg (N343) is aan de noordzijde van het

projectgebied gerealiseerd en heeft veel landschappelijke impact.

Bungalowpark Moscou valt op en tevens zijn in de nabijheid verschillende boscomplexen ontstaan.

2015

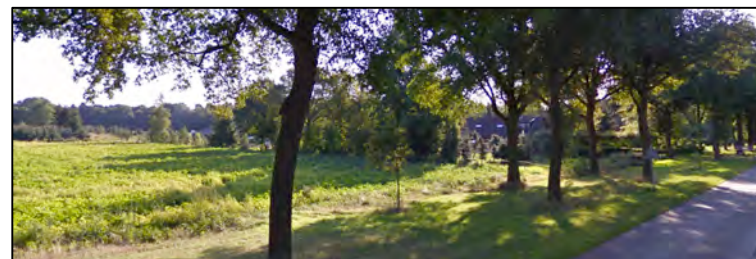
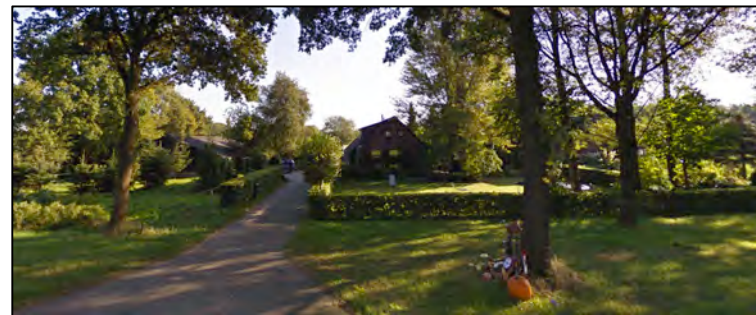


Het kaartbeeld rond 2015 wijkt nauwelijks af sinds 2000. Er is met name meer bebouwing tot ontwikkeling gekomen en ten westen van het projectgebied is Bergentheim verder uitgebreid met een woonwijk.

## 5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN



*Figuur 6 Huidig beeld*



*Figuur 7 Karakteristiek locatie*

Het terrein wordt opnieuw landschappelijk ingericht als onderdeel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De mate van investering 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. Een landschapsontsierende schuur wordt gesloopt en een compensatiewoning wordt bijgebouwd op de plek van de te slopen stal.

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

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

Om een zo min mogelijk impact op de omgeving te krijgen zal het erf compact moeten blijven en als éénheid in het landschap staan. **Met de sloop van de 900 m2 landschapsontsierende bebouwing wordt de gevraagde kwaliteitsimpuls gegeven.**

In de directe omgeving is veel bos en bebouwing (bedrijventerrein Bergentheim) aanwezig, overeenkomstig de landschapskenmerken van het besloten veenontginningslandschap. Het erf ligt echter op de grens naar het open veenontginningslandschap. Door een groene rug te creëren ten noorden van het erf zal vanaf de provinciale weg het zicht ontnomen worden. Ook dempt de beplanting op een natuurlijke manier het geluid. De west en zuidzijde van

het erf zijn bewust (half) open gehouden. De erven in het open veenontginningslandschap vallen op door zicht op het voor- en zijerf.

Een lage beukenhaag omkadert het voorerf. Ter aankleding is op het voorerf ruimte voor solitaire bomen (linde) waardoor het voorerf visueel een meer cultureel en attractief karakter krijgt. Gebiedsvreemd groen als coniferen en laurier worden geroid.

Het erf wordt ontsloten door één bestaande inrit. Op het erf is voldoende ruimte om te keren en te parkeren.



Figuur 8 Inrichtingsplan

## 5.1 Beplantingstabel

	Plaats/hh	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
<b>Hagen (65 m)</b>	op het voorerf	920	Fagus sylvatica	beuk	2 rijen driehoeksverband 10 st/m1	60-100 wg
<b>Bomen</b>	voorerf	3	Tilia tomentosa	zilverlinde	2 boompalen en 2 maaipalen	14-16
	westzijde	7	Fraxinus excelsior	Gewone es	2 boompalen en 2 maaipalen	14-16
<b>Houtsingel</b>	westzijde	120	20% Acer campestre	veldesdoorn	2 st/m2 (in groepen van 3-5)	60-100 wg
<b>(585 m2)</b>		120	20% Prunus spinosa	sleedoorn	2 st/m2 (in groepen van 3-5)	60-100 wg
		60	10% Rosa canina	hondsroos	2 st/m2 (in groepen van 3)	60-100 wg (langs rand)
		120	20% Rhamnus frangula	vuilboom	2 st/m2 (in groepen van 5-10)	60-100 wg
		120	20% Crataegus monogyna	eenst. meidoorn	2 st/m2 (in groepen van 5-10)	60-100 wg
		60	10% Alnus glutinosa	zwarte els	2 st/m2 (in groepen van 3)	60-100 wg

## BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN





BESTAANDE HOUTSINGEL

HUIDIG BOUWBLOK

RIJ ESSEN

NIEUW AAN TE LEGGEN STREEKEIGEN SINGEL

COMPENSATIE WONING MET BIJGEBOUW  
TE SLOPEN BEBOUWING

TE SLOPEN BEBOUWING

BESTAANDE WONING MET BIJGEBOUW

BUREN

ZILVERLINDE

BESTAANDE VOLWASSEN EIKEN  
TUIN AFSCHEMEN MET LAGE BEUKENHAAG

tekeningno	1 (I)	formaat	a3	datum	11-07-2016	project	1362
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	h.j.e. oldehinkel	bestand	1362-01.vwx

landschappelijke inpassing

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
erfontwikkelaar tel. 06 24 88 38 28

