

BURO
STAD
LAND



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

balkenbeltsweg 14 langeveen -21052015



colofon

Opdrachtgever	BJZ.nu bestemmingsplannen Almelo
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1265
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	6 mei 2015
Bestandsnaam	1265 001 eip 02.indd
Aantal pagina's	9

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd 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 Buro Stad en Land b.v.

Inhoudsopgave

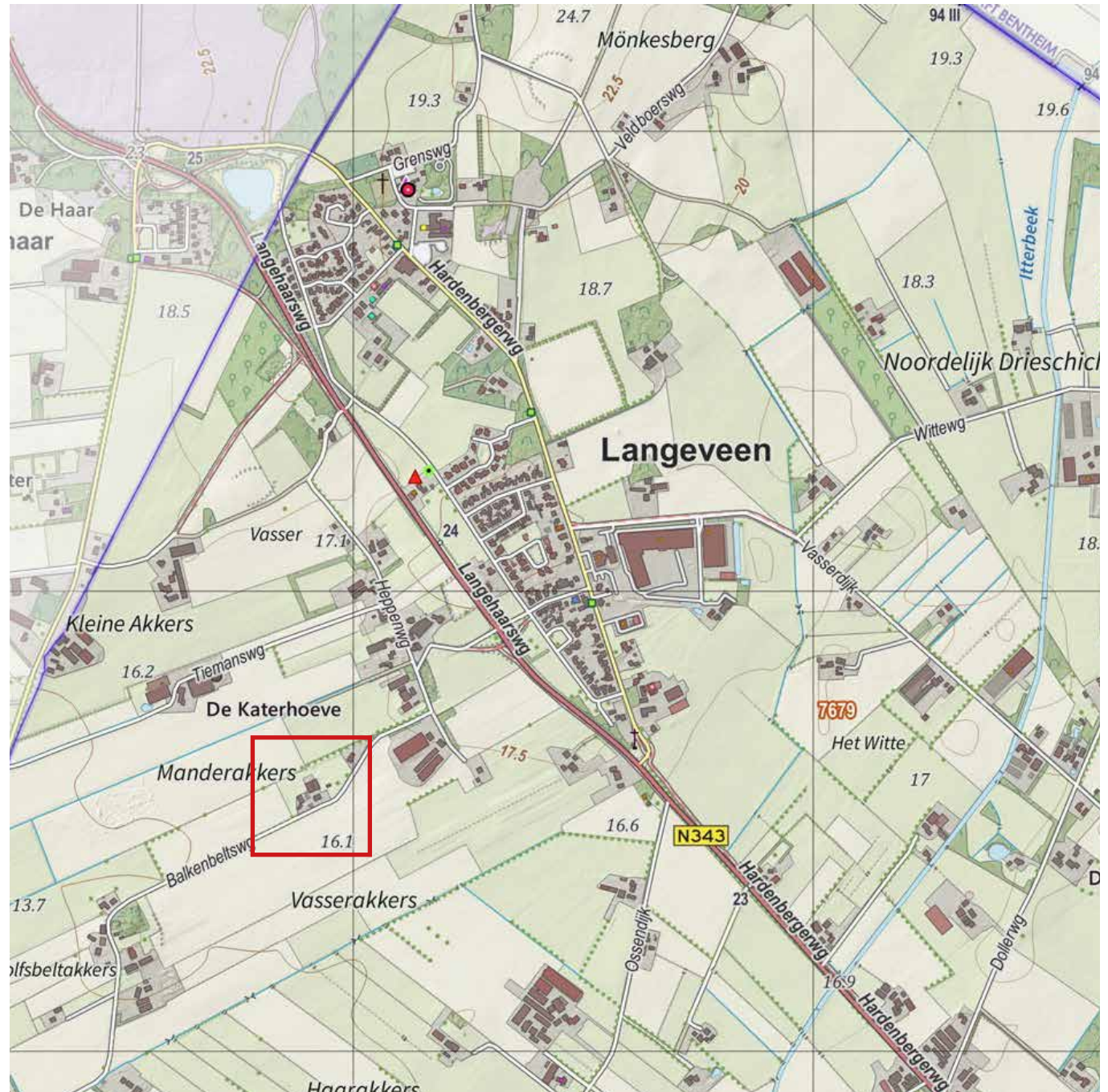
1	introd uctie	1
1.1.	aanleiding	1
2	provinciaal beleid	2
2.1.	gebiedskenmerken	2
2.2.	toelichting	2
3	gemeentelijk beleid	4
3.1.	LOP gemeente Tubbergen	4
4	huidige situatie	5
5	ruimtelijk kwaliteitsplan	7
6	beplanting	9

I introductie

I.1. aanleiding

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van een rood voor rood aanvraag voor een erf aan de Balkenbeltsweg 14 te Langeveen. Op het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. Initiatiefnemer wil de landschapsontsierende bijgebouwen slopen en een compensatiewoning met bijgebouw realiseren. Voor deze ontwikkeling is een passende landschappelijke inpassing benodigd. Het erf ligt in het buitengebied van Tubbergen. Het perceel vormt gezamenlijk met naastgelegen erven een reeks van gebouwen waar reeds diverse bomen en singels staan. Het plan zal hierop aan sluiten.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor deze ontwikkeling. 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.



2 provinciaal beleid

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



De natuurlijke laag: Dekzandvlakte- en ruggen



Het agrarisch cultuurlandschap: Jong heide- en broekontginningslandschap



Ontwikkelpersectief: Landbouwonwikkelingsgebied

2.2. toelichting

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. 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.

Het oude hoevenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven).

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.



Lust & leisurelaag: donkerte

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht moet er zijn voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In de ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met landschapsontwikkeling aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent dat met name de ruimte voor landbouw bedoeld is.

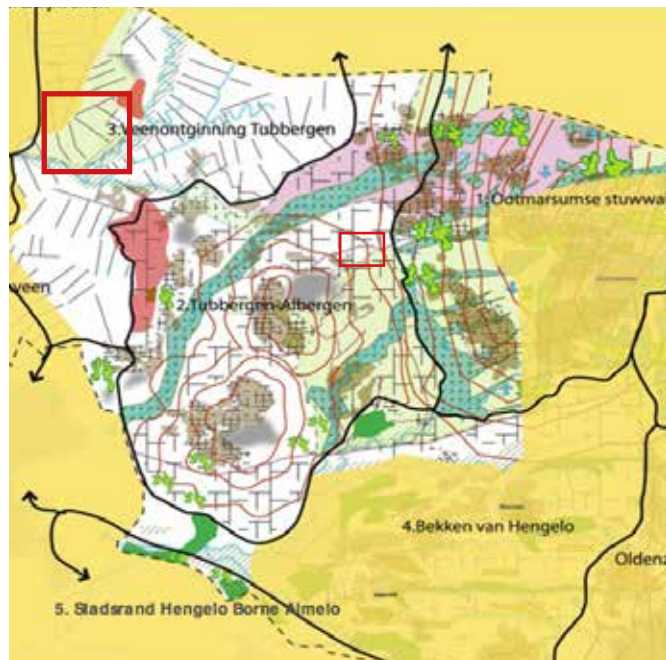
3 gemeentelijk beleid

3.1. LOP gemeente Tubbergen

Het plangebied ligt volgens het landschapontwikkelingsplan Tubbergen in de landschappelijke eenheid 3 Veenontginnin- gen Tubbergen met de jongere zand- en heideontginningen.

De hoogveenontginningen van Tubbergen zijn kleinschalig rond Langeveen en grootschalig richting Vriezenveen. In vergelijking met andere veenontginningen zijn de veenont- ginningen Tubbergen minder open en rationeel.

Nieuwe bebouwing wordt landschappelijke ingepast, aan- sluitend bij de schaal en karakteristiek van het landschap.



Deelgebieden LOP

De jongere zand- en heideontginningen hebben een meer open karakter. De landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude cultuurlandschap. Op ecologisch vlak (veenweidevogels, kwelstromingen) is het jong ontginningslandschap wel erg interessant en waardevol. Hier is in vergelijking met het oude cultuurlandschap dan ook meer ruimte voor (vernieuwende) grootschalige ont- wikkelingen van de landbouw of andere functies, zonder dat natuur- of landschapswaarden worden aangetast. Wel moet behoud van de identiteit worden nagestreefd, zoals open- heid, grootschaligheid en de rationele ontginningsstructuur. In de jongere ontginningen kunnen kleinschalige ingrepen juist afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige en blokvormig verkavelde karakter. De identiteit van het gebied wordt versterkt als ontwikkelingen plaatsvinden in de vorm van lijnen (bijv. langs de wegen) of vlakken passend binnen de verkaveling.

ONTWIKKELINGSRICHTINGEN

Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen jonge ontginningen met hoge landschap- pelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. Vaak betekent dit voor jonge ontginningen dat het land niet of nauwelijks ontgonnen is geweest. Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofdaccent. Deelgebied Langeveen is hier een voor- beeld van.

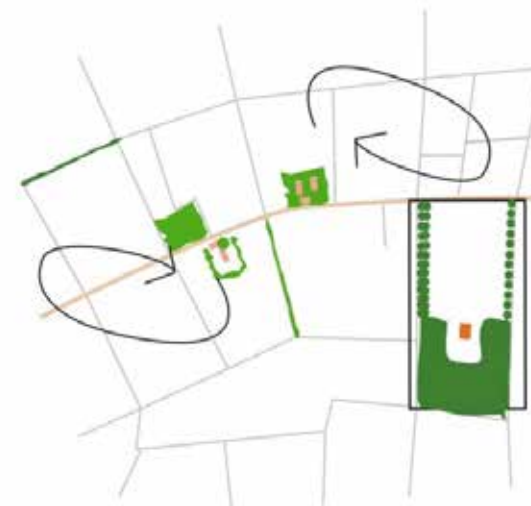
Omvorming ('agrarische' ruimte)

Het accent is gericht op ruimte voor grootschalige (grond- gebonden) landbouw, het creëren van grote huiskavels en verbeteren van de structuur. Verspreid langs ontginnings- assen en rechte wegen ligt een aantal grote erven voor de

grondgebonden veehouderij. Goed vormgegeven moderne stallen voor de grondgebonden veehouderij liggen orthogo- naal ten opzichte van elkaar. Er is ruimte voor uitbreiding van het erf of voor nieuwe agrarische erven. De gebieden vallen samen met de in de Reconstructie aangewezen verwevings- gebieden.

Kwaliteitseisen:

- Ruimte voor ontwikkelimpuls, vernieuwingen innovatie (landbouw, wonen, werken en recreatie);
- versteviging van het landschappelijk raamwerk: raster en randen;
- de massa van de bebouwing en de erfbepanting staan in een goede verhouding tot elkaar. Zij doen recht aan het orthogonale, rationele en grootschalige karakter van het landschap;



Erven liggen in een sterk landschappelijk raamwerk

4 huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Langeveen, op de grens van het open hoogveenontginningslandschap en het meer kleinschaliger jong heideontginningslandschap. De te ontwikkelen locatie ligt aan de Balkenbeltsweg 14. De woning (het hoofdgebouw) staat aan de zuidoostzijde, van oorsprong de voorzijde van het erf. Aan de noordwestzijde van het erf staan de stallen. , deze zullen in het kader van de regeling rood-voor-rood gesloopt worden. Aangezien de stallen gesloopt worden en er een compensatiewoning aan de westzijde van het bestaande erf gebouwd wordt, zal het geheel goed ingepast moeten worden. De grote bomen op het erf en de aanwezige singels aan de noord- en oostzijde van het erf maken het erf karakteristiek en streekeigen. Een zorgvuldige inpassing is daardoor wenselijk.

UITGANGSPUNTEN INRICHTING ERF

- SLOOP STALLEN
- EEN COMPENSATIEWONING AAN DE WESTZIJDE VAN HET BESTAANDE ERF
- DE NIEUWE WONING MOET AANSLUITEN OP HET LANDSCAPPELIJKE KARAKTER VAN HET ERF
- HET ERF ZAL TWEE WOONEENHEDEN KRIJGEN MAAR MOET ZICHT WEL ALS EENHEID IN HET LANDSCHAP PRESENTEREN
- DEELS ZICHT OP ERF BEHOUDEN

- HET ERF MOET AAN BLIJVEN SLUITEN OP BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN
- DEZE STRUCTUREN VERSTERKEN MET STREEKEIGEN BEPLANTING ALS HAGEN, BOSJES EN BOMEN
- ONTSLUITING ERF OP DE BALKENBELTSWEG
- KEREN EN PARKEREN OP EIGEN ERF



De bestaande woning blijft behouden



De stallen worden gesloopt



Locatie compensatiewoning



bestaande situatie



nieuwe situatie

5 ruimtelijk kwaliteitsplan

De afbeelding op pagina 8 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Balkenbeltsweg 14. Bijlage 1 geeft het plan op schaal weer.

Het landschap rondom het erf bestaat uit een reeks van bebouwingsvormen met rondom beplanting, met daartussen mooie vergezichten. Ook het plangebied kent een karakteristieke opbouw van een boerderijwoning met agrarische gebouwen en daartussen verharding, weide of groen in de vorm van bomen of gesloten beplantingen. Langs de Balkenbeltweg staan enkele bomen. De erven in het gebied liggen vrij besloten in het landschap. Beplanting komt op de erven en in zomen rondom de erven voor. Het landschap zelf is vrij open.

Met de sloop van de stallen en de nieuwbouw van de compensatiewoning zal het bebouwde oppervlak van het erf niet toenemen. De woning komt ten westen van de bestaande boerderij op het huidige bouwblok. De impact op de omgeving is daarmee beperkt. Met het toevoegen van twee bijgebouwen ontstaat een ensemble. Het erf krijgt één inrit om in een duidelijke en logische ontsluiting te voorzien.

Voor de te behouden woning staan enkele lindes. Op het achtererf staat een volwassen eik. Deze bomen kunnen be-

houden blijven. Om enige afscherming en daarmee privacy te creëren is er voor gekozen om beide kavels te scheiden middels een wilde haag. Deze wilde haag geeft het erf een groen karakter. Aan de noordzijde van het erf zullen enkele bomen het erf afschermen. De bestaande bomen (relict erf-bosje) zal worden voorzien van onderbeplanting. Het bosje krijgt hiermee landschappelijk en ecologisch meer waarde.

In het jong heideontginningslandschap is het wenselijk dat een erf bestaat uit een rechthoekige vorm met daaromheen groen. De tuin met de woning is veelal georiënteerd op de straat. De tuin wordt afgeschermd met een lage haag. Zo wordt het erf niet verstopt achter groen maar is een wenselijke scheiding voorzien.

De nieuwe woning zal een landelijke uitstraling kennen. Het moet passen op het erf en aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. De woning zal uitgevoerd worden in een gedekte kleurstelling. Bijgebouwen moeten onderdanig aan de woning zijn. Dit kan door een lagere nokhoogte, een wandbekleding van hout en een platen dakbedekking. De bijgebouwen moeten sober en in een gedekte kleurstelling uitgevoerd worden.



De bestaande woning blijft behouden

BASISINSPANNING

- **Realisatie/behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap;**
- **karakteristieke compacte erfopbouw blijft behouden;**
- **de nieuwe woning met bijgebouw past in het landschap door een donkere kleurstelling en eenvoudige vorm.**
- **het totale erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren;**
- **waardevolle beplantingen blijven behouden;**
- **op het erf wordt een wilde haag als afscherming voorzien;**
- **het erf krijgt groene massa door de aanplant van bomen langs de randen van het erf;**
- **relict bosje wordt versterkt met onderbeplanting;**
- **keren en parkeren vindt plaats op eigen erf.**



Erfinrichting ingezoomd als bijlage op schaal toegevoegd

6 beplanting

BOMEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
4	Quercus robur	Zomereik	100%	driehoek	min. 8 meter	16-18 3xv	9
5	Tillia tomentosa 'Brabant'	Zilverlinde	100%	driehoek	min. 8 meter	16-18 3xv	3
HAGEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
6 - 135 m1	Fagus sylvatica	haagbeuk	100%	driehoek	0,2 meter	80-100	675
BOSPLANTSOEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
7 ca 100 m2	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	20
	Createagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	35%	driehoek	1 x 1 meter	80 -100	35
	Prunus spinosa	Sleedoorn	35%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	35
	Corylus avalana	Hazelaar	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	10
12- ca 50 m2 wilde haag	Viburnum opulus	Geldersche roos	30%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	15
	Createagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	35%	driehoek	1 x 1 meter	80 -100	20
	Prunus spinosa	Sleedoorn	35%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	20

- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



sfeerbeeld wilde haag



relict erfbosje wordt versterkt met onderbeplanting

bouwblok

te slopen

legenda

1. bestaand woonhuis
2. compensatiewoning
3. nieuw bijgebouw
4. nieuw aan te planten zomereiken
5. nieuw aan te planten zilverlinde
6. nieuw aan te planten beukenhaag
7. bestaande houtwal versterken
8. keren en parkeren
9. inrit
10. bestaande waardevolle linden
11. bestaande waardevolle zomereik
12. gemengde streekeigen wilde haag

ERFINRICHTINGSPLAN

Balkenbeltsweg 14 Langeveen

schaal 1:500 op A3

4 september 2015

ontwerp: Herbert Oldehinkel



BURO
STAD
LAND

0387