



Ruimtelijk kwaliteitsplan

Nieuwlandseweg 9

De Krim

Gemeente Hardenberg



Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Aanleiding en doel.....	3
1.2.	Ligging van het plangebied.....	3
1.3.	Leeswijzer.....	4
2.	Beleid.....	5
2.1.	Inleiding.....	5
2.2.	De omgevingsvisie Overijssel.....	5
2.3.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).....	5
2.4.	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....	5
2.5.	Gemeentelijk Beleid.....	7
2.6.	Conclusie.....	9
3	Huidige situatie.....	10
3.1.	Historisch perspectief.....	10
3.2.	Fysische kenmerken rondom plangebied.....	11
3.3.	Conclusie.....	11
4.	Landschappelijke inpassing.....	12
4.1.	Uitgangspunten.....	12
4.2.	Landschappelijke inpassing, uitwerking.....	12
4.3.	Beplantingsplan.....	14
4.4.	Het ontwerp.....	14
Bijlage 1	Bestek.....	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De familie Stoter heeft het voornemen een aanvraag in te dienen voor het wijzigen van de bestemming wonen naar maatschappelijke doeleinden waardoor de zorgcomponent wordt gewaarborgd aan de Nieuwlandseweg 9 in De Krim. Het bureau Zuidema Omgevingsrecht begeleidt de planologische inpassing; Groenpartner Avereest is gevraagd daarvoor een erfinrichtingsplan op te stellen.

Dit erfinrichtingsplan voorziet in de inpassing van bestaande als ook in de inpassing van parkeerplaatsen voor personeel en voor het brengen en halen van cliënten. Richtlijnen voor inpassing zijn onder andere omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, de Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg en het LIK Slagharen-De Krim Oud Lutten. Daarnaast zijn er de wensen voor de inpassing van de aanvrager. Het erfinrichtingsplan zou moeten voorzien in de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO), die op deze aanvraag wijziging bestemmingsplan van toepassing is. Dit betekent dat, naast de normale landschappelijke inpassing, extra geïnvesteerd moet worden in ruimtelijk kwaliteit. Omdat het niet mogelijk is gebleken deze kwaliteitsimpuls op het eigen terrein te realiseren, wordt een bijdrage gevraagd van de initiatiefnemer waarmee in overleg met plaatselijke belangengroeperingen en de gemeente Hardenberg tot de gewenste impuls kan worden gekomen. Het doel is uiteindelijk te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor de herbesteding van het terrein aan de Nieuwlandseweg 9 in De Krim.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, circa vijf kilometer ten noord-westen van de dorpskern van de Krim, aan de Nieuwlandseweg 9. Op deze locatie wordt momenteel een zorgboerderij geëxploiteerd. Deze zorgboerderij is gelegen in de noordoosthoek van een rationeel verkaveld landbouwgebied, dat wordt omgeven door grootschalige terreinen en bospercelen. Het plangebied wordt omgeven door gras- en bouwland. Het totale oppervlak van het hele perceel bedraagt circa 2.000 m². De volgende figuren geven de ligging op kaart weer. Het perceel is of met een indicator of met een cirkel aangeduid. De daarop foto's geven het bestaande beeld.

Figuur 1.1. Luchtfoto ligging van het plangebied Nieuwlandseweg 9



Bron: gisopenbar.overijssel.nl

Figuur 1.2. Luchtfoto ligging van het plangebied Nieuwlandseweg 9



Bron: google.nl

foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



1.3. Leeswijzer

In dit rapport wordt allereerst ingegaan op de beleidsregels voor het gebied waarin de herontwikkeling plaatsvindt. Vervolgens komt de huidige situatie aan bod. De vertaling van het beleid naar het plan en de inrichtingseisen worden in het daaropvolgende hoofdstuk besproken. Bij dit rapport is de tekening op schaal bijgevoegd. Op de gepresenteerde kaarten wordt met rode cirkels of het indicatorteken van de website van de provincie Overijssel de globale ligging van het erf aan de Nieuwlandseweg 9 in de Krim aangegeven.

2. Vigerend Beleid

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid besproken dat van belang is voor de gewenste kwaliteitsimpuls. Het hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies.

2.2. De omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. De gemeente Hardenberg houdt hier rekening mee betreft invulling bestemmingsplan Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is met de omgevingsverordening in 2009 vastgesteld. Na monitoring en evaluaties zijn de Omgevingsvisie en –verordening geactualiseerd. Deze actualisatie is door Provinciale Staten vastgesteld in werking getreden. Het juridische instrument om de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel, met een uitwerking in een uitvoeringsmodel (hoofdstuk 2.4).

2.3. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie zijn de beleidsregels van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd. Vooral bewoners, bedrijven en organisaties zorgen voor dynamiek en ontwikkeling in het landelijk gebied. Daarom biedt de provincie hen ruimte om te ondernemen, te wonen, te werken en te recreëren, onder de voorwaarde dat er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de groene omgeving.

Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen - met inachtneming van daarvoor geldende regels – voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend als hier sociaaleconomische en / of maatschappelijke redenen voor zijn én als er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate worden gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waarvan de ontwikkeling deel uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt toegepast als er naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Er is hier sprake van een KGO-verplichting. Bovenop de basisinspanning moet worden aangegeven wat de extra kwaliteitsimpuls is voor ruimtelijke kwaliteit. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied: accent veelzijdige gebruikruimte’. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies: aan de ene kant de landbouw en aan de andere kant landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid als belangrijke functies.

2.4. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft als ambitie samen met partners een vitale samenleving in een mooi en vitaal landschap tot ontplooiing te laten komen; met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken. Deze ambitie vindt zijn uitwerking in de Omgevingsvisie. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt. Daarvoor is het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontwikkeld. Met drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Het model is gebaseerd op drie niveaus, generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Voor de landschappelijke inpassing zijn vooral ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken van belang.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes omvatten keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van behoefte aan een voorziening.

Bij toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuze van de kwaliteitsimpuls van de groene omgeving blijkt dat het nauwelijks mogelijk is de aanvullende kwaliteitsprestatie op het eigen terrein te realiseren. Daarom is gekeken naar mogelijkheden in de directe omgeving.

Ontwikkelingsperspectieven

De kaart op de Atlas van Overijssel van de provincie geeft 'schoonheid van de moderne landbouw' als ontwikkelingsperspectief voor het gebied op en rond het perceel Nieuwlandseweg 9 in De Krim.

Gebiedskenmerken

De omgevingsvisie kent diverse 'lagen'. Per laag vindt hieronder de uitwerking voor het plangebied plaats.

Natuurlijke laag

Ter plekke van het erf geldt voor deze laag het gebiedskenmerk 'hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. Op waterhuishoudkundige geïsoleerde plekken, waar het regenwater wordt vastgehouden, ontwikkelde zich in het zandgebied 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. Deze hoogveengebieden zijn in cultuur gebracht, zo ook op de plek van het plangebied. Het gebied kent kleine verschillen in hoog-laag.

Figuur 2.1. Natuurlijke laag, hoogveengebieden

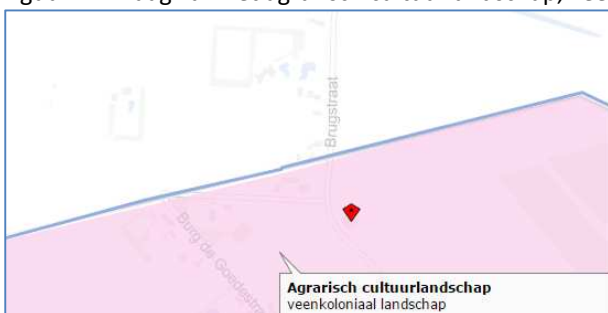


Bron: gisopenbaar.overijssel.nl

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het erf aan de Nieuwlandseweg in De Krim ligt in een veenkoloniaal landschap, een grootschalig landschap met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur, ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden voor de turfwinning. Typerend voor dit landschap is een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken. Vanuit de nieuwe linten en kanaaldorpen is het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap is vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Later heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Het kanaaldorp is het karakteristieke dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. Er zijn afwisselend grote en kleine erven.

Figuur 2.2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap, veenkoloniaal landschap



Bron: gisopenbaar.overijssel.nl

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen, de ruimtelijke karakteristieken, te versterken. De opgave is de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw te koppelen aan nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen. Daarmee wordt het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn onder meer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen- en wijkenstructuur

met zijn kenmerkende bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. Als ontwikkelingen in dit veenkoloniale landschap plaatsvinden, moeten deze bijdragen aan het behoud en versterking van bijzondere architectuur in dit gebied. De dragende structuren van het landschap moeten worden versterkt, de versterking daarom niet midden op een open terrein maar liever inpassen bij bestaande structuren als aan de rand van een bos.

Lust- en leisurelaag

Op de plek van het plangebied is het relatief donker in de nacht. Bovendien zijn er enkele bedrijven met verblijfsrecreatie in de omgeving. Als sturingsrichting wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat er bij ontwikkelingen in het buitengebied onnodig kunstlicht dient te worden vermeden.

Figuur 2.3. Laag van Lust en Leisure



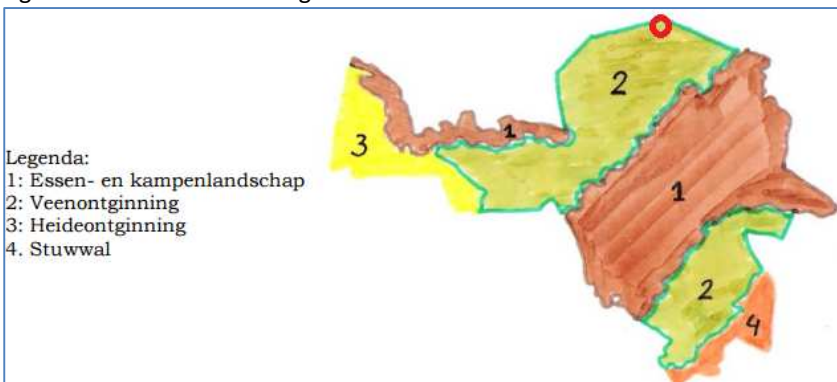
Bron: gisopenbaar.overijssel.nl

2.5. Gemeentelijk Beleid

Voor het gemeentelijk beleid zijn er twee visies richtinggevend: de Visienota Buitengebied en de Landschapontwikkelingskaart (LIK) Slagharen De Krim (Oud) Lutten.

Het perceel Nieuwlandseweg 9 in De Krim valt in gebied dat wordt gerekend het veenontginningslandschap. Qua bodemtype wordt dit gebied ingedeeld bij de dalgronden. Het veenontginningslandschap wordt in de visienota gekarakteriseerd als een vlak, grootschalig en rechthoekig gebied met half transparante linten van bebouwing en boombeplantingen. Een grote openheid met een regelmaat in de verkaveling. De zo kenmerkende wijkenstructuur van dit landschapstype is nog wel aanwezig maar niet overal meer herkenbaar.

Figuur 2.4. Visienota buitengebied



De gebiedsbenadering in de visienota rekent het plangebied tot deelgebied 3 Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid, met de volgende kenmerken en denkrichtingen voor de toekomst:

Landschapstype:

- Veenontginningslandschap

Landschapskennmerken:

- Openheid/regelmatigheid

Toekomst:

- Functie Landbouw

Visie:

- Versterken recreatieve en toeristische sector

- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies:

- Landbouw
- Foerageergebied voor overwinterende vogels

Voor de toekomst blijft gangbare landbouw in dit gebied de hoofdstroom. Als beleidskader voor economie en infrastructuur wordt aangegeven dat vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in gebruik kan worden genomen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid direct of niet direct gebonden aan functies van het buitengebied.

Landschapsidentiteitskaart (LIK) Slagharen-De Krim- Oud Lutten

De gemeente Hardenberg heeft het bestemmingsplan buitengebied uitgewerkt in Landschapsidentiteitskaarten (LIK). Het plangebied is beschreven in de Landschapsidentiteitskaart (LIK) Slagharen-De Krim- Oud Lutten. In deze LIK zijn de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd. Op sommige plekken is het landschap door de aanwezigheid van bos meer besloten, en behoort daarmee tot het besloten veenontginningslandschap. In dit landschap is ook het perceel aan de Nieuwlandseweg gelegen.

Figuur 2.5. Ligging Nieuwlandseweg 9 in het besloten veenontginningslandschap



Bron: LIK Slagharen- – De Krim – (Oud) Lutten

In LIK Slagharen-De Krim-(Oud) Lutten zijn in een schema alle kenmerken van het besloten veenontginningslandschap, waarvan ook Nieuwlandseweg 9 deel uit maakt, uit alle relevante beleidsnota's bijeengebracht.

Huidige ruimtelijke kwaliteit

Sterk

- Bebouwingslint met doorzichten
- Groningse boerderijen
- Bebouwing aan de weg
- Strak, rechtlijnig wegenpatroon
- Goed zichtbare, rationele, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsas
- Grote rationele huiskavels met transparante beplanting
- Openheid, weidsheid
- Hoofdfunctie landbouw
- Licht langs wegen, donker in het achterland

Zwak

- Te smalle wegen voor landbouwverkeer
- Wijkenstructuur onvoldoende herkenbaar
- Verspreide bebouwing in het buitengebied

Kansen

- Grote boerderijen spitsen in meerdere wooneenheden
- Verbetering wegen
- Ruime bouwkavels
- Verbrede landbouw
- Nieuwe economische functies in VAB's

Bedreigingen

- Afname sloten- en wijken
- Toename bebouwing in open gebied
- Lichtoverlast

2.6. Conclusie

Voor het maken van een ruimtelijk kwaliteitsplan van het perceel aan de Nieuwlandseweg 9 in De Krim geven diverse ruimtelijke plannen voorwaarden en handvaten. Het gebied herbergt de functies landbouw, wonen en economie en zal deze moeten behouden, waarbij versterking ervan wordt nagestreefd. Daarnaast is het behoud van biodiversiteit van belang. Qua landschap is het versterken van beplanting op perceelsgrenzen, behoud van het glooiende karakter richtinggevend. Door een goed beheer kan biodiversiteit behouden blijven of vergroot worden. Ontwikkelingen op erven zullen moeten bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, met een duidelijk onderscheid voor- en achterkant.

3 Huidige situatie

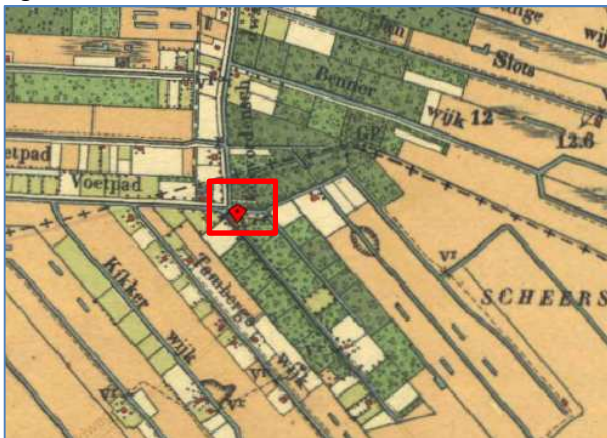
3.1. Historisch perspectief

In 1850 is het gebied waarin De Krim ligt, nog onontgonnen. Het maakt deel uit van het uitgestrekte veengebied ten westen van Coevorden. De kaart van 1850 laat de eerste tekenen zien van de ontginning van het veen. De Nieuwe Grup is de eerste aanzet van de Lutterhoofdwijk, die vanuit Slagharen het veen ontsluit. Ten zuiden van de Nieuwe Grup loopt de Vriesche Dijk die door het veen de verbinding vormde met Coevorden. De oudste vermelding van De Krim dateert van 1857.

In 1900 is het beeld geheel gewijzigd. De Lutterhoofdwijk is gegraven met een groot aantal dwarswijken. Deze dienden voor de ontwatering van het veen en de afvoer van de turf. Dat de dwarswijken niet onder een rechte hoek op de Lutterhoofdwijk staan, vindt zijn oorzaak in het feit dat de oorspronkelijke ontginningsbasis van het veen in Anerveen ligt. Langs het kanaal heeft zich de nederzetting De Krim gevormd, bestaande uit boerderijen, woningen, plaggenhutten, twee kerken en twee scholen. De weg langs de zuidzijde van het kanaal is verhard. Ook de tram van Oosterhesselen naar Meppel loopt hier. Het veen is nog niet volledig ontgonnen. De dalgronden worden hoofdzakelijk voor de aardappelteelt gebruikt.

In de periode tussen 1900 en 1950 is het veen grotendeels afgegraven. In het lint langs het kanaal is de bebouwing sterk toegenomen. Grote boerderijen zijn met name aan de noordzijde van het kanaal gebouwd. Het patroon van de Lutterhoofdwijk met dwarswijken is nog goed herkenbaar.

Figuur 3.1. Historische atlas anno 1900



Bron: gisopenbaar.overijssel.nl

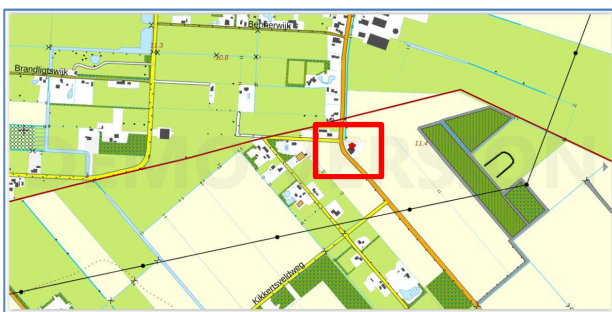
Figuur 3.2. Historische atlas anno 1950



Bron: gisopenbaar.overijssel.nl

Medio 2014 is nog altijd de wijkenstructuur sterk te herkennen, schaalvergroting heeft plaatsgevonden en opvallend is daarbij de verandering van min of meer blokvormige kavels in langgerekte structuur naar opstreckende kavels binnen de langgerekte structuur. Verdichting van het lint langs het kanaal heeft maar nauwelijks plaatsgevonden.

Figuur 3.3. Huidige situatie



Bron: gisopenbaar.overijssel.nl

3.2. Fysische kenmerken rondom plangebied

Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Deze dekzanden worden doorsneden door enkele stuwwallen die noord-zuid georiënteerd zijn. Tussen deze stuwwallen was het landschap bij tijd en wijle erg nat, kon het water niet weglopen en daardoor ontwikkelde zich daar hoogveen. Het hoogveen is grotendeels afgegraven waardoor een veenkoloniale ontginningsvlakte is ontstaan. Het landschap van de veenontginningen kenmerkt zich door rechte lijnen, die bij de moderne ontwikkelingswerkzaamheden van het begin van de vorige eeuw favoriet waren. Heel soms zijn de kavelgrenzen geaccentueerd door houtwallen, maar vaak heeft het prikkeldraad vanaf het begin af aan de rol van grensaanduiding vervuld.

Het plangebied aan de Nieuwlandseweg ligt op een veenkoloniale ontginningsvlakte met een daarbij behorende moerige podzolgrond. De figuren 3.4. en 3.5. geven de geomorfologische en bodemkundige situatie rondom het plangebied weer. Als we de omgeving bodemkundig bekijken, vinden we er vooral moerige podzolgronden. De moerige podzol heeft een donkere bovengrond als kenmerk; een dunne A1-laag, die doorgaans dunner is dan 30 cm. Ze liggen vooral in de jongere ontginningen van de veengronden. podzolgronden zijn vrij laaggelegen humuspodzolen met een voor een belangrijk deel ontijzerd profiel. De bodem bestaat uit dalgrond met een grondwatertrap V, dat wil zeggen dat het grondwater op het perceel op zijn hoogst 40 cm onder het maaiveld zit, en op zijn laagst 80 tot 120 cm. Kenmerkend is, vooral in Drenthe en aanpalend gebied, de verwijzing in de naam, ‘veld’. Veel van deze bodems zijn ontgonnen in de periode tussen 1850 en 1950. Dat geldt ook voor het gebied waarin het plangebied voor deze bestemmingswijziging ligt. De kaarten die te vinden zijn op ‘gisopenbaar’ laten dit ook zien.

Figuur 3.4. Geomorfologie omgeving



Bron: gisopenbaar.overijssel.nl

Figuur 3.5. Bodemkundige situatie omgeving



Bron: gisopenbaar.overijssel.nl

Het gebied rondom de Nieuwlandseweg 9 is nu vooral voor landbouw in gebruik. Er is sprake van een menging van agrarische functies. Sommige stukken grond in de omgeving zijn in gebruik voor het telen van vooral mais en ook van andere gewassen; andere zijn in gebruik als weide voor vee. Her en der zijn er in de omgeving stroken bos.

Het erf zelf is ingedeeld in verschillende ‘tuinkamers’, waarin cliënten optimaal tot rust kunnen komen. Er is een grote diversiteit aan bloemen. De tuinkamers zijn van elkaar gescheiden.

3.3. Conclusie

Uit de ruimtelijke analyse komen enkele kenmerken naar voren die als uitgangspunt genomen kunnen worden bij het maken van een inrichtingsplan voor het erf. Het gaat vooral om handhaven en versterken van verkavelingspatronen, versterking beplanting op perceelgrens en erf en om behoud en versterking van biodiversiteit.

4. Landschappelijke inpassing

4.1. Uitgangspunten

Vanuit gebiedskenmerken en beleidsregels van de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg zijn er regels geformuleerd die van belang zijn voor het inrichtingsplan van het erf. De voorgenomen ontwikkeling aan de Nieuwlandseweg 9 grijpt niet in op de waterstructuur van het gebied.

Uit het beleid en de ruimtelijke analyse komen enkele kenmerken voor het ontwerp van de landelijke inpassing naar voren:

- Versterking ruimtelijke karakteristieken:
 - o Inpassing in of aan de rand van het bos
 - o In het groen en niet midden op een open terrein
 - o Versterking dragende structuren landschappelijke raamwerken lanen en bosstroken
 - o Verbinding van de aanwezige verschillen in hoog-laag en nat-droog
- Compositie van de gebouwen en het landschap:
 - o Sluit aan bij het groene karakter
 - o Wisselende richting van de bebouwing op het erf
 - o Inheems groen dat hoogte van gebouwen overstijgt
 - o Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, met ruimte voor moderne architectuur
 - o Verschil in uitstraling van gebouwen
 - o Behoud en versterking van kenmerkende erfstructuur en volumematen
- Inrichting van het erf:
 - o Groene inrichting van het erf
 - o Duidelijke voor- en achterkant
 - o Losse strooiing
 - o Lage hagen in plaats van schuttingen of muren
 - o Geen protserige waterpartijen en opritten
 - o Vermijden van onnodig kunstlicht

Het significantste uitgangspunt is het perceel zo in te richten dat het past in het beeld en de structuur van het oude Overijsselse besloten veenlandschap. Daarbij valt te denken het herstellen van singels en lanen en het terugbrengen van de karakteristieke beplantingssoorten. Daarmee wordt tevens een vergroting van de biodiversiteit nagestreefd. Er wordt uitsluitend inheemse beplanting voorgesteld.

4.2. Landschappelijke inpassing, uitwerking

Inrichting van het erf

Het erf bestaat informeel uit twee delen, een deel privé en een deel zakelijk. Op de kaart met de nieuwe inrichting (4.1.) is het de noordwest punt, die niet is ingekleurd. Op het zakelijk deel staat een boomgaard met diverse soorten fruit, hoogstam en klein fruit, omzoomd door hagen (haagbeuk). De huidige groentetuin, de kippenren en geitenweide zijn ook zakelijk in gebruik. Voor het huis wordt het van de weg gescheiden door haagbeukhaag. Er zijn verschillende 'tuinkamers' die visueel van elkaar gescheiden zijn. In deze tuinkamers kunnen cliënten zich veilig terugtrekken. Deze tuinmakers worden ook gebruikt als therapieruimte. De tuin heeft veel al biodiversiteit. Op dit moment is er parkeergelegenheid voor drie auto's. Deze parkeergelegenheid wordt opgeheven en elders op het terrein moet een nieuwe parkeergelegenheid voor meer voertuigen worden ingepast. De beplanting die deze parkeergelegenheid zal begeleiden is reeds aangelegd. In de omgeving zijn steenuilen waargenomen.

Ontwerpprincipes

Voor de wijziging van de bestemming is een versterking van de ruimtelijke kwaliteit een vereiste. De huidige inrichting van het erf laat weinig wijzigingen toe. De kwaliteitsverbetering moet daarom gezocht worden in kleine doch goede kwaliteitsbevorderende ingrepen die de zorgen voor een verhoging van de biodiversiteit. Op dit moment wordt het erf goed onderhouden en is het in een goede onderhoudsstaat. Er is geen ruimte voor een kikkerpoel of nieuwe beplanting. Op het erf staat al veel beplanting en wat er staat is kwalitatief goed en goed onderhouden.

De kwaliteitsverbetering

Hier staan kort de ingrepen vermeld die gedaan worden om tot de gewenste kwaliteitsverbetering te komen.

Verplaatsing haag

Aan de kavelgrens zal vanaf de kippenren tot voor aan de weg een haag worden geplant ter vervanging van de huidige haag rond de boomgaard. Er komen her en der heesters voor terug die meer biodiversiteit bieden. De haag langs de kavelgrens versterkt de dragende structuur van het erf.

Water

Voor de nog aan te leggen nieuwe parkeerplaatsen worden geen tegels maar een waterdoorlatende verharding gebruikt. Dit gaat een snelle run off van regenwater tegen.

Landmark

De locatie ligt op de grens van de provincie Drenthe en Overijssel. Op de plek zal er een kunstwerk geplaatst worden die gemaakt is door de bewoners van de "Eregast"

Picknick- bank

In overleg met de gemeente Hardenberg wordt gekeken of er een zitgelegenheid kan worden gemaakt op de grond van de gemeente Hardenberg voor de fietsers en wandelaars. Het onderhoud en het beheer zal ook door de zorgboerderij worden uitgevoerd. Verkennende gesprekken hebben al reeds plaatsgevonden.

Dit pakket aan maatregelen leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Hardenberg.

Eindbeeld

Het erf wordt zo ingericht dat er diverse hoekjes zijn met privacy voor de cliënten van de zorgboerderij. Het direct contact met het kleinvee is zeer belangrijk voor de therapie van de cliënten. De hagen die nu aanwezig zijn op het erf zijn meer naar de buitenkant van het erf verplaatst daarmee er een versterking van de beplanting op de perceelgrens heeft plaatsgevonden. Op de ontstane open ruimte is heesterbeplanting gekomen. De aanwezige boomgaard komt hiermee beter tot zijn recht.

Voor de herinrichting van de kavel is er sprake van een goed doordacht en stevig landschapsplan. In dit plan wordt met nieuwe duidelijke structurerende landschapselementen aangesloten bij de eigenschappen van het thans aanwezige landschap en de bijbehorende gebiedskenmerken.



Figuur 4.1. Ontwerp nieuwe inrichting erf Nieuwlandseweg 9 in De Krim

4.3. Beplantingsplan

In dit hoofdstuk wordt het beplantingsplan voor de landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het voorgestelde beplantingsplan is opgesteld om een adequate landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen te realiseren.

4.4. Het ontwerp

Hieronder vaksgewijs een korte toelichting op bij het plan behorende kaart met de landschappelijke erfinrichting. Ook beheer en eindbeeld worden kort aangestipt. Een uitgebreidere beschrijving daarvoor geeft de bijlage 1.

Vak A Informatieborden

Bij het rustpunt worden informatiebord geplaatst. Op deze borden komt informatie over het ontstaan van de omgeving, de er voorkomende planten, dieren en insecten.

Vak B: Parkeerplaatsen

Voor het personeel worden er 7 parkeerplaatsen gecreëerd. De parkeerplaatsen worden landschappelijke ingepast met hagen. Voor de veiligheid voor het uitrijden van de auto's komt er een bolspiegel. Voor afwatering van de parkeerplaats wordt er gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingsmateriaal.

Vak C Bijenhotel

Een bijenhotel biedt nestgelegenheid voor enkele bijensoorten die behoren tot de groep van de metselbijen. Metselbijen kenmerken zich doordat ze niet steken.

Vak D Recreatieve voorzieningen

Op het terrein wordt landschappelijk meubilair geplaatst van eiken- of van larixhout.

Bijlage 1 Bestek

Parkeerplaatsen

Voor het personeel worden er 7 parkeerplaatsen gecreëerd. De parkeerplaatsen worden landschappelijke ingepast met hagen. Voor afwatering van de parkeerplaats wordt er gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingsmateriaal. Waterdoorlatende en water passerende verhardingsmaterialen hebben diverse voordelen: het regenwater kan in de bodem wegzakken, het grondwater aanvullen en het riool wordt ontlast. Waterdoorlatende verhardingen bestaan uit poreus materiaal waar water doorheen kan gaan, water passerende verhardingen bevatten of creëren open gedeelten waar het water langs kan infiltreren. Voor dergelijke verhardingen zijn alle doorlatende en gedeeltelijk open materialen zeer geschikt. Te denken valt aan toepassing van graskeien, grasbetontegels, houtspaanders, schelpen of grind als bestrating. Het hemelwater kan dan zonder noemenswaardige belemmering direct in de bodem infiltreren; het percentage openingen varieert van ongeveer 15 tot 40%. Dit soort bestrating kan bijvoorbeeld worden toegepast bij voetpaden, speelplaatsen, brandweewegen, in middenbermen, voor de beluchting rond bomen, als opsluiting voor bestrating, in bermen en in privétuinen. Voor extensief gebruikte rijwegen en parkeerplaatsen kunnen verhardingsmaterialen als poreuze klinkers, klinkers met open voegen, open bestrating patronen, grind en schelpen worden toegepast



Recreatieve voorzieningen

Op de grens met de gemeente Hoogeveen en de gemeente Hardenberg wordt er landschappelijk meubilair geplaatst van eiken- of van larixhout.. Er wordt hier een zogenaamde gemeentegrens geplaatst met een grenspaal gemaakt door de bewoners van de zorginstelling.

