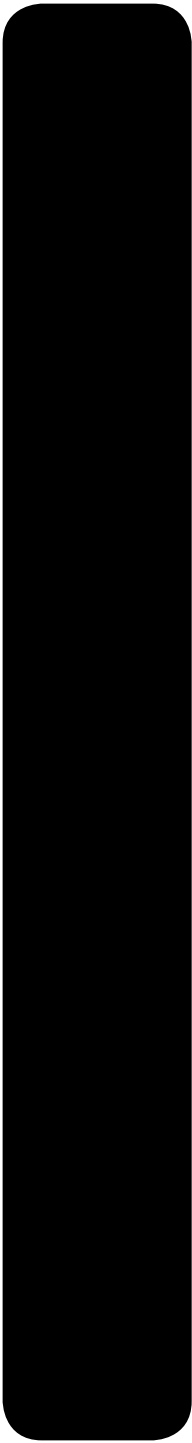




Erfinrichtingsplan Vilsterborg



Aanleiding opdracht	4
Luchtfoto plangebied	5
Omgevingsvisie Overijssel	6
Visienota buitengebied Hardenberg	8
Het erf in het landschap	9
Historie van het gebied	10
Visie op de plek	11
Uitgangspunten erf	12
Uitgangspunten erfinrichtingsplan	13
Het inrichtingsplan	14
Toelichting plan	15
Extra impuls ruimtelijke kwaliteit	16
Functionies erf	18
Beheer weiland	19
Uitwerking beplanting	20

Aan de Vilsterborg ligt een oud vervallen erf. De initiatiefnemer heeft deze oude locatie gekocht om de boerderij en het erf te renoveren en het de woonfunctie terug te geven. De gemeente Hardenberg heeft hiervoor haar medewerking verleend op voorwaarde dat de Ruimtelijke kwaliteit in het gebied erdoor wordt versterkt. Gezien het bijzonder waardevolle essen- en kampenlandschap waarin het erf gelegen is, is uiterste zorgvuldigheid geboden.

Ontwerpburo Herbert Oldehinkel is gevraagd om een deugdelijk erfinrichtingsplan te maken waarin de kwaliteiten benoemd en uitgebeeld worden. Dit plan is een onderdeel van de bestemmingsplanwijziging.

27 april 2011

ing. H.J.E Oldehinkel





Het plangebied ligt aan de Vilsterborg.



Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Hierdoor kan de leefomgeving zich waardevol en dynamisch ontwikkelen. Het landschap vormt de drager van de ontwikkelingen binnen het gebied. De omgevingsvisie van de provincie Overijssel schetst de ontwikkelingsmogelijkheden en schept randvoorwaarden.

Ruimtelijke kwaliteit:

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Het erf is gelegen in het zogenoemde Mixlandschap; De kaart ontwikkelingsperspectieven Groene omgeving geeft in hoofdlijnen weer welke ontwikkelingsmogelijkheden de provincie in deze groene omgeving ziet. Mixlandschap houdt in dat landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd en wonen naast elkaar voorkomen als goede burens en elkaar ruimtelijk versterken.

Natuurlijke laag:

Het plangebied ligt binnen het type dekzandvlakte- en ruggen. Deze vormen een groot gedeelte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in de grote delen van de provincie een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door

relatief grote verschillen in droog en nat en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit de zogenaamde podzolgronden, van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen op de hoge delen voor en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

Essenlandschap: Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, voormalige heidegronden en kenmerkende bebouwingsvormen rond de es.

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen: de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar de lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werkafstanden zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgden steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Het landschapsbeeld was afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element. (Laar D.)

Ondergrond: stuwwallen en dekzandgronden

Ontstaan: vanaf +/- 400 jr na Chr.

Structuur: Organisch, spinragstructuur

Nederzetting: Esdorpen

Schaal erven: grote erven, met grote volumes en zware beplanting

Beplantingen: eiken en houtwallen

Ontwikkeling: Herkenbaarheid van de essen, flanken, maten en flieren en de heidegebieden is sterk afgenomen. Burgererven hebben het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

Ambitie: De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen.

De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkeling, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, route en open ruimtes wordt versterkt.

Stedelijke laag

Niet van toepassing.

Lust leisure laag:

Donkerte; De donkere gebieden zijn die gebieden waar het 's avonds nog echt donker is, waar je de sterren kunt waarnemen. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit.

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden. Dit betekent minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht.

Gebiedskenmerken landschap rondom plangebied:

Uitgangspunten bij het maken van een erfinrichtingsplan vormen de volgende gebiedskenmerken welke genoemd worden in de Visienota Buitengebied Hardenberg:

Landschapstype:

Essen- en Kampenlandschap

Landschapskenmerken:

- Veel bosgebied en houtwallen
- Verspreid bebouwingspatroon
- Kronkelend patroon van wegen
- Meanders Vecht
- Herkenbare zomer en winterdijk

Huidige functies:

Grensgebied Ecologisch Hoofdstructuur

Dag- en verblijfsrecreatie

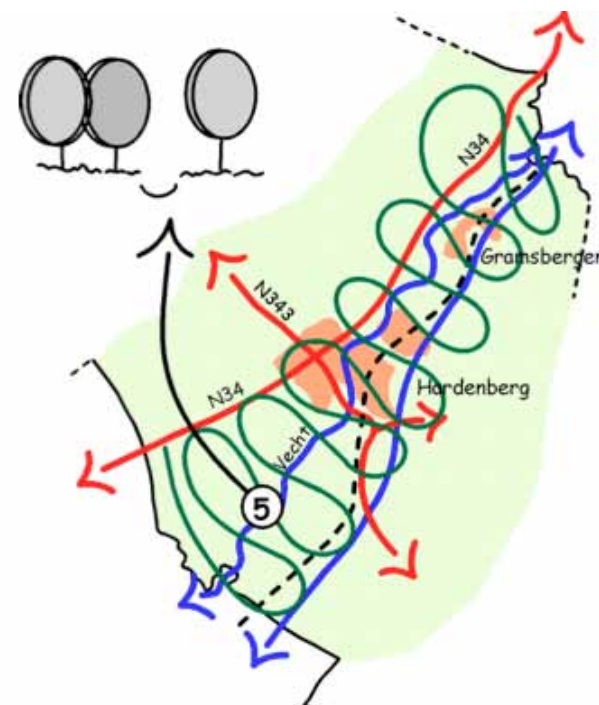
Overwegend agrarische bedrijven met veeteelt

Belangrijke waterafvoer van de Vecht

Toekomst:

Water, biodiversiteit, recreatie en toerisme

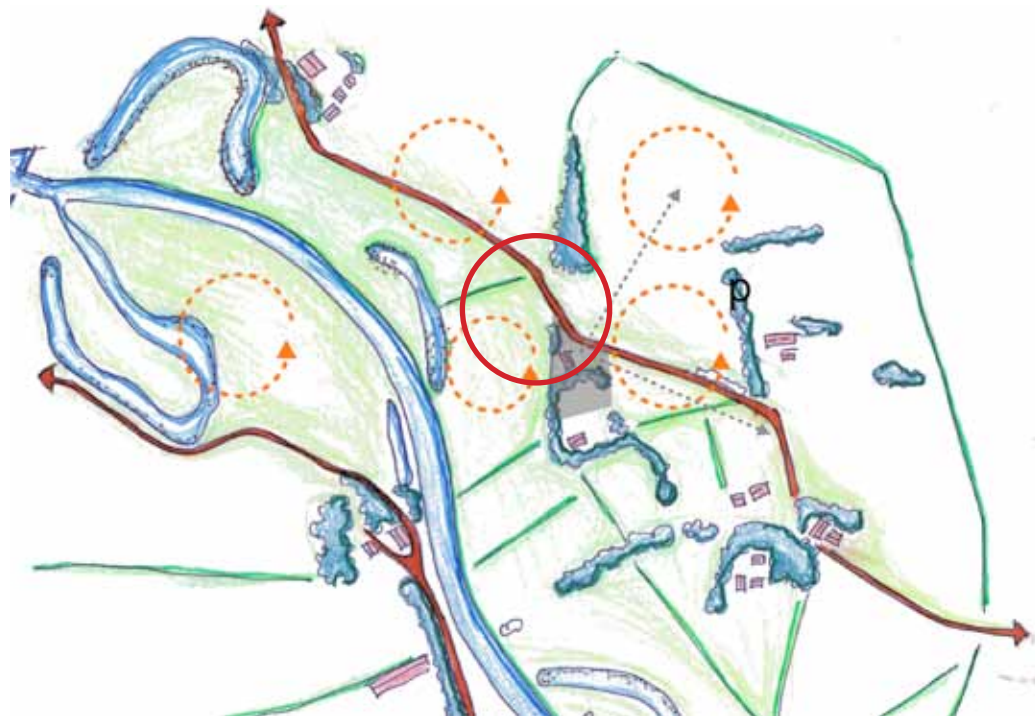
Deze kenmerken worden weergegeven op een landschapsstructuurkaart. Bij het maken van het erfinrichtingsplan moet aangesloten worden op de bestaande structuren binnen het landschap.



Gebiedskenmerken landschap rondom plangebied:

In de huidige situatie is nog veel herkenbaar van oude karakteristieke structuren. Zowel de essen als de maden zijn nog tamelijk gaaf aanwezig. Dit geeft het gebied zijn unieke karakter. De erven liggen prachtig verscholen in het glooiende landschap en de oude Vechtarmen zijn 'parels' langs de Vecht. De Vilsterborg is de doorgaande weg vanaf sluis de Haandrik (kanaal Almelo-de Haandrik) naar het Laar in Duitsland. De weg ligt over de oude dijk en slingert door het gebied.

Het erf ligt aan de flank van de es (zie historische kaarten op volgende pagina) tussen de zomerdijk in. Het landschap op de Vilsterborg is kenmerken voor het Vechtlandschap.



landschapstructuurkaart

Historie plangebied.

Het plangebied ligt net buiten het stroombereik van de Vecht. Deze eeuwenoude rivier heeft het landschap in het gebied gevormd. Bestaande structuren volgen het stroombed van de Vecht. Door het afzetten van sedimenten is een licht glooiend landschap ontstaan. Over de oude dijk liep van oorsprong de weg naar Duitsland. De weg ligt tegenwoordig nog steeds op de dijk waardoor men het landschap op een bijzonder fraaie manier kan beleven.

In het gebied liggen meerdere oude erven langs de doorgaande weg naar Duitsland. Deels zijn deze nog agrarisch in gebruik maar het merendeel wordt bewoond door particulieren. Grasland overheerst in het gebied. De vele singels maken een kleinschalig aantrekkelijk essenlandschap. De erven liggen van oorsprong rondom de open es.

De boerderij Vilsterborg niet meer in gebruik als woonhuis. Daardoor is het gebouw met het erf vervallen. Enkele oude bomen en een oude Bentheimer put zijn de enige waardevolle elementen welke nog in een goede staat zijn.

Het erf ligt aan de voet van een oude es en aan de winterdijk van de Vecht. De boerderij ligt daardoor verscholen in het landschap. Door de ruige opgaande beplanting is het erf momenteel nauwelijks te zien.



historische kaart 1900

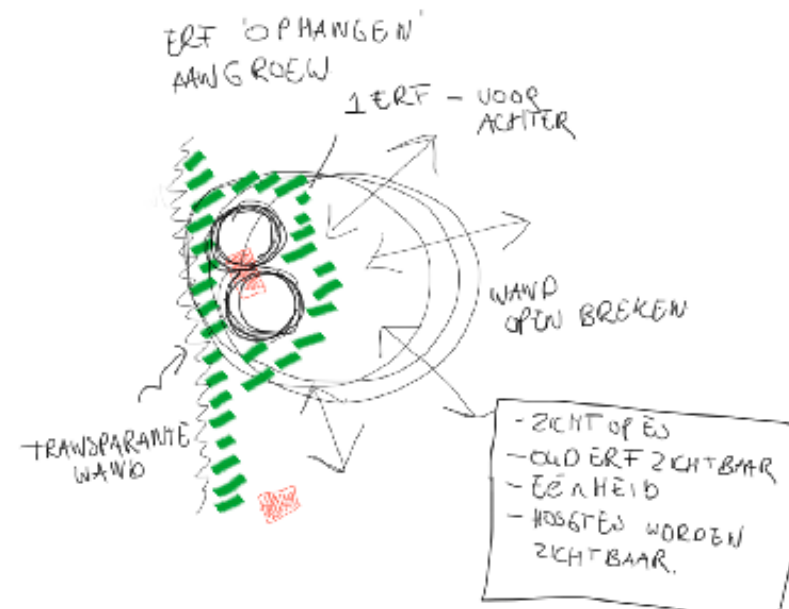
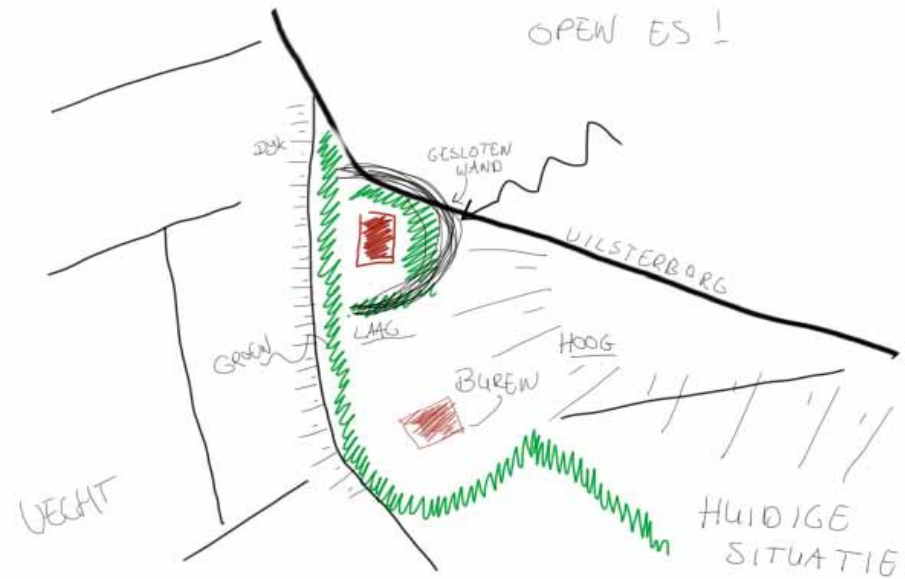


historische kaart 1950

Visie op de plek.

De locatie is uniek en bijzonder fraai. Het is een plek met potentie. De boerderij heeft historische waarde en vormt een echte zichtlocatie voor de vele recreanten welke langs het erf komen. Momenteel wordt deze waarde ervaren door de vervallen staat waarin de boerderij verkeerd. Wanneer er niets gebeurd zal de boerderij verder vervallen en voor de toekomst verloren gaan. Daar waar het eerst een aanwinst voor de omgeving was, doet het nu afbreuk aan het landschap. De gemeente Hardenberg heeft daarom uitgesproken deze locatie graag in ere te herstellen en wil daarom weer de woonbestemming geven in ruil voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Gelet op de landschappelijke waarde van de omgeving kan dit niet zomaar. Er moet gekeken worden naar de bestaande landschappelijke structuren. Deze structuren worden met name gevormd door de groene houtwallen langs de zomerdijk van de Vecht. Het erf zal hier een relatie mee moeten krijgen. Tevens zal het zicht op de oude Es weer hersteld moeten worden. Door het renoveren van het pand met het omliggende erf wordt het karakter van het oorspronkelijke erf weer hersteld.



Uitgangspunten erf:

Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn uitgangspunten opgesteld waaraan het ontwerp moet voldoen. Deze gaan vooral in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het waarborgen van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Tevens is er een aantal punten opgenomen welke voor de toekomstige bewoners een ondersteuning kunnen zijn bij het beheer van deze locatie.

Es:

- Zichtlijnen realiseren van en op het erf
- Het erf aan de dijkkant beplanten waardoor het contrast tussen open en gesloten versterkt wordt.

Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en als eenheid in het landschap staan.
- De boerderij en het erf moeten vanaf de Vilsterborg waarneembaar worden
- Het erf moet een zekere verstrooiing van hoofdgebouw en bijgebouw worden, deze gebouwen moeten ontsloten worden door een centraal erf
- Het erf moet een geleidelijke overgang van de houtwal naar de open es krijgen.
- Waar mogelijk moeten bestaande beplanting behouden blijven
- Toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting

is noodzakelijk

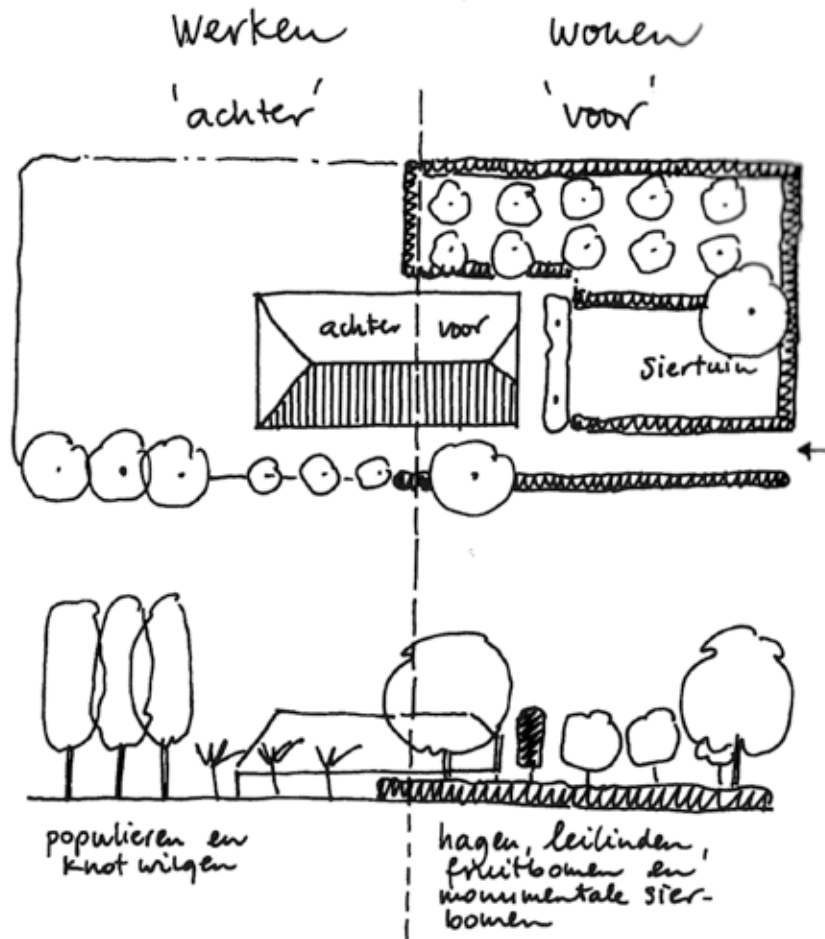
- Er moet een duidelijk voor- en achterf ontstaan
- De weide rondom de boerderij moet een relatie krijgen met het erf

Bebouwing:

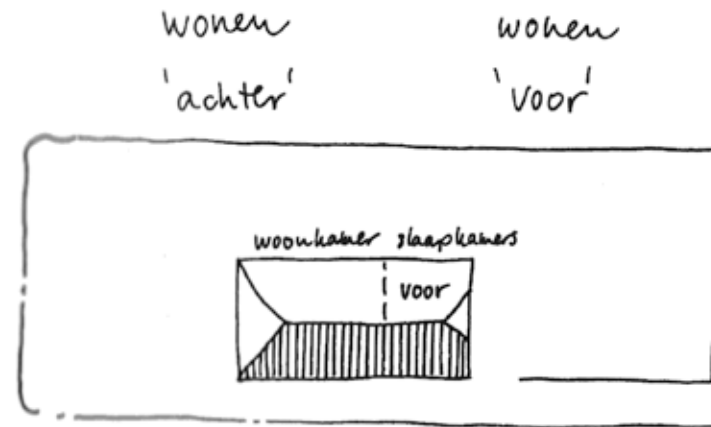
- Behoudt historische boerderij
- De boerderij moet het belangrijkste gebouw op het erf blijven
- Zicht op de woning is een historisch waardevolle kwaliteit



als burgers komen wonen op een boerderij
Zo was het



als het verandert

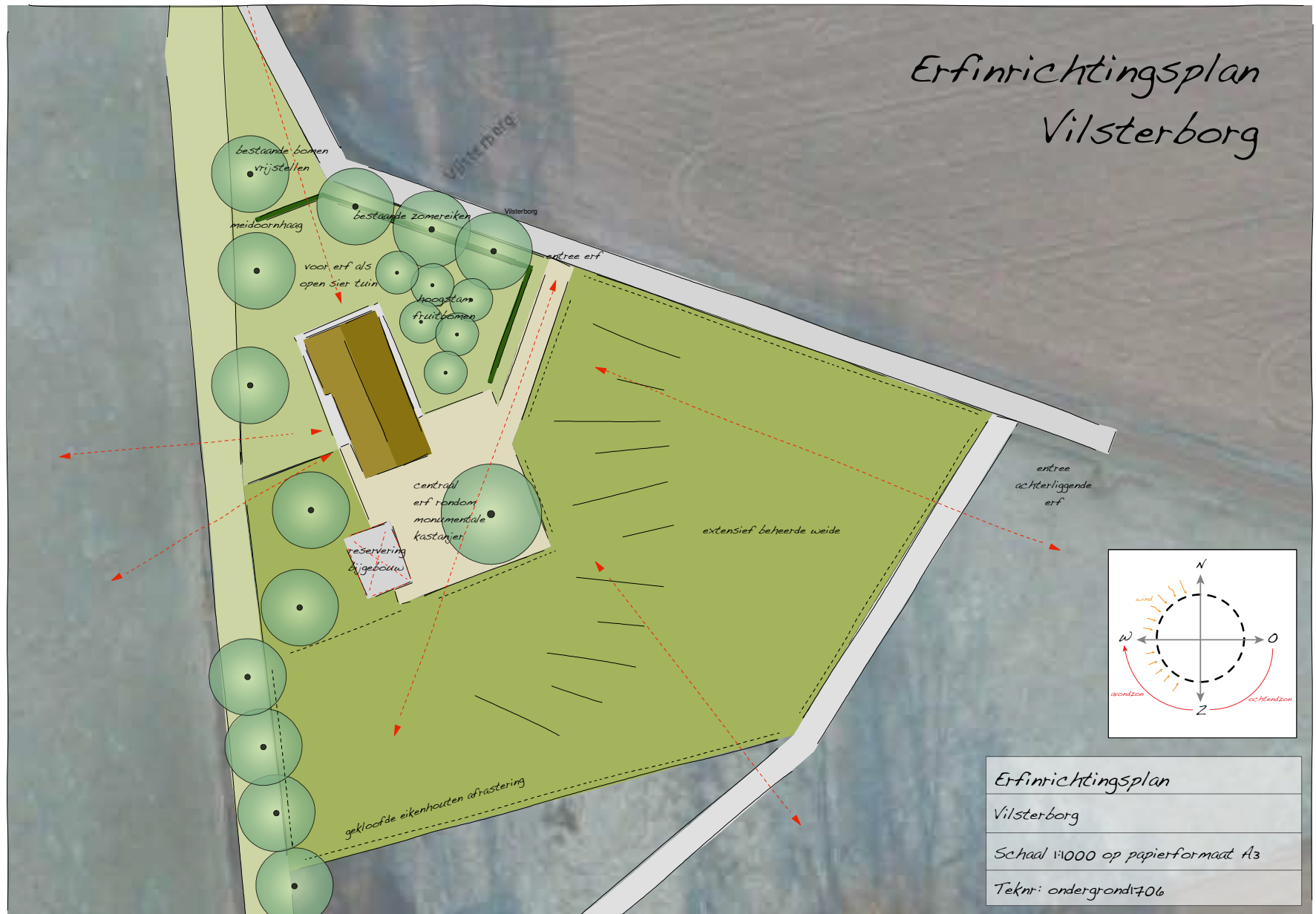


Wat nu?



bron: Oversticht

Het inrichtingsplan



Het erf de Vilsterborg

Eind jaren 80 is de woonbestemming van de boerderij gehaald en heeft het de functie als veestal gehad. De boerderij ligt op een bijzondere plek midden in het prachtige Vechtlandschap. Oude houtwallen en oude Vechtarmen bepalen de structuur van de essen en wegen. De erven liggen verspreid op de hogere koppen in het gebied.

Bij de verkoop van de boerderij is ook het nabijgelegen weiland verkocht. Hierdoor zullen de kleine kadastrale percelen samengevoegd worden. Het weiland wordt betrokken bij het erfinrichtingsplan, door deze als open extensief weiland te omschrijven.

Het plangebied is vanaf de Vilsterborg haast niet meer te zien door de opgaande beplantingen rondom. De wens is om het erf vanaf deze kant weer open te maken zodat het zicht op de Es weer hersteld wordt. De oude haag is dermate verwildert dat er een nieuwe haag aangeplant wordt als scheiding vanaf de openbare weg. Door een scheiding te maken in het voor- en achterf wordt de structuur, welke op erven voorkwam, weer teruggebracht. Aan de voorzijde

was de sier- en nutstuin, achter was deze meer functioneel en sober. Binnen het plangebied is dit terug te vinden in de soortkeuze (fruitbomen) en functiescheiding als sier- en nutstuin.

Achter de boerderij staat een oude kastanje. Deze is in goede staat en belangrijk om te behouden. De boom staat midden op het erf. De kastanje accentueert het centrale erf. Rondom deze boom zijn de woning en de bijgebouwen gesitueerd.

Indien men het erf over de nieuw aan te leggen inrit betreedt, heeft men zicht op het achterliggende weiland. Dit weiland wordt extensief beweid waardoor de biodiversiteit kan toenemen. De wens is om het weiland (onderdeel van een oude kamp) open te laten. Door te kiezen voor extensief beheer sluit het weiland aan bij de flora en fauna in dit gebied. Doordat het gebied deels natte en deels droge vegetaties kent, zal de biodiversiteit kunnen toenemen.



Naast de landschappelijke inpassing van uit de overheid, is ook de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk, dit zal tot uiting komen in de materialisatie van het erf en de gebouwen

De boerderij zal in haar oorspronkelijke staat gerenoveerd worden. Hier zal deels aangesloten worden op de aanwezige historische elementen. Daarnaast zullen waardevolle elementen van de boerderij als luiken, kozijnen, gevels en dak hersteld worden met hoogwaardige oorspronkelijke materialen. De initiatiefnemer heeft het voornemen dit uiterst zorgvuldig door een deskundig bedrijf uit te laten voeren. Indien er een eventueel bijgebouw wordt gebouwd zal deze in lijn met de architectuur van de woning ontworpen moeten worden. Er zal qua maatvoering en materialisatie naar uniformiteit met de woning gestreefd moeten worden.

Karakteristiek bij oude erven zijn hoogstamfruitgaard. Deze wordt bij de nieuwe erfinrichting gesitueerd aan de voorzijde van het erf. De fruitgaard wordt hier een onderdeel van het voorerf.

De auto's die op het erf geparkeerd gaan worden dienen zoveel mogelijk aan het zicht van de omgeving onttrokken te worden. Er is ruimte om de auto's aan de achterzijde te parkeren. Door de natuurlijke glooiing en de situering van de gebouwen zullen deze auto's vanaf de openbare weg nauwelijks te zien zijn.

Aan de voorkant van de woning komt de siertuin. Hier is

ruimte voor grote plantenvakken binnen een duidelijke structuur. Aan de westzijde van de woning is ruimte voor een privétuin. De vormgeving van de 'harde' elementen als terrassen zullen qua materialisatie en maatvoering aan moeten sluiten bij de woning en haar bijgebouw. Het erf moet een eenheid vormen met de boerderij.

Ook het erf zal hersteld worden met de van oorsprong voorkomende materialen en beplantingen. De paden zullen uit gebakken materialen en natuurlijke halfverhardingen bestaan. Oude bomen welke in goede staat zijn worden behouden. Dit geeft het erf haar historische uitstraling. Waar nodig worden nieuwe streekeigen beplantingen aangebracht. Het ontwikkelen van het erf biedt kansen voor de architectuur. Het toepassen van gedekte kleuren en natuurlijke materialen is hierbij een uitgangspunt. Hierdoor ontstaat er samenhang met het landschap. De oude bebouwing in dit landschap is veelal sober en functioneel van aard.



1



2



3

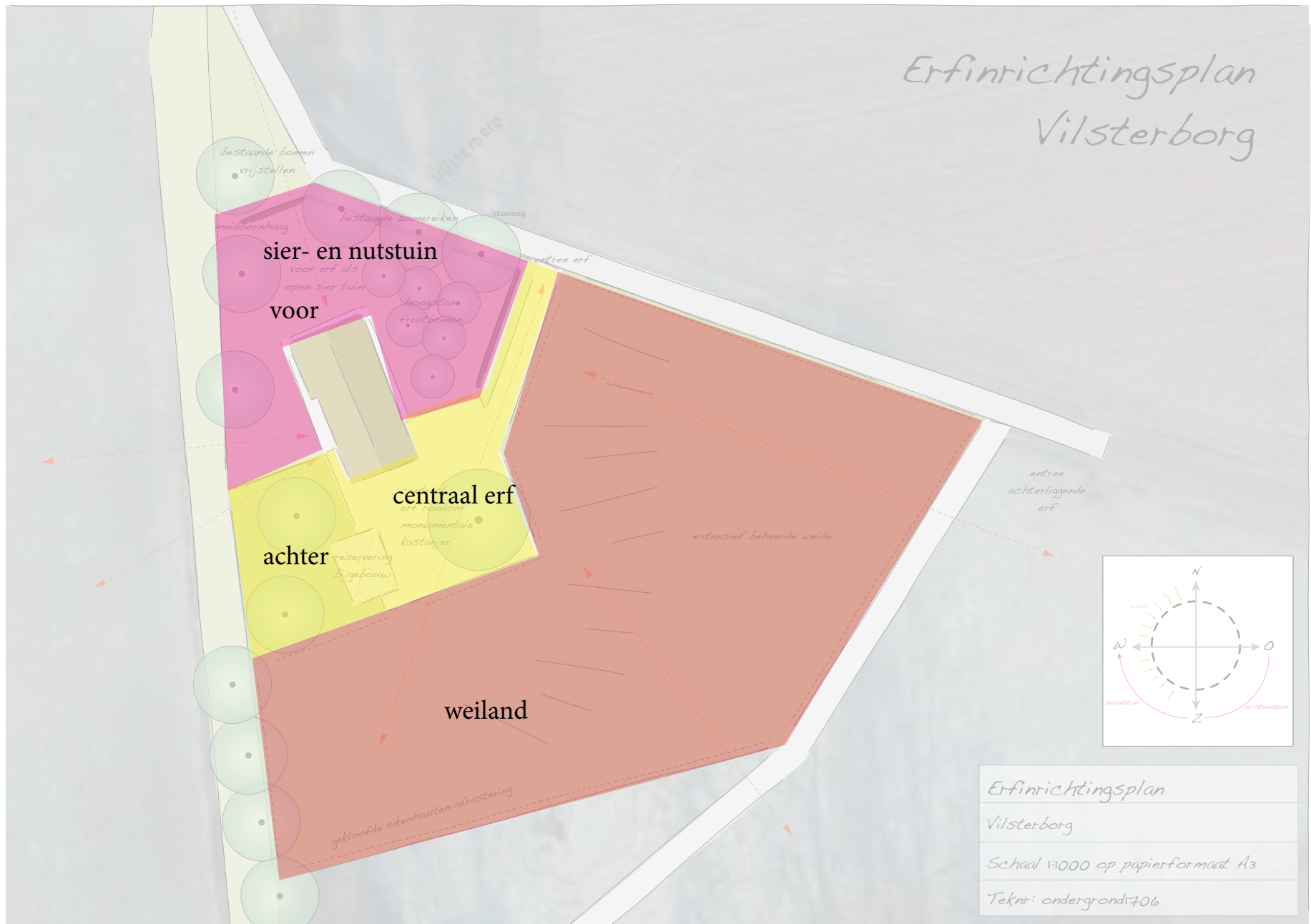


4



5

- 1. gekloofde eikenhouten palen
- 2. gebakken straatstenen
- 3. hoogstamfruitbomen
- 4. meidoornhaag
- 5. halfverharding



Het beheer van een bloemenrijk grasland

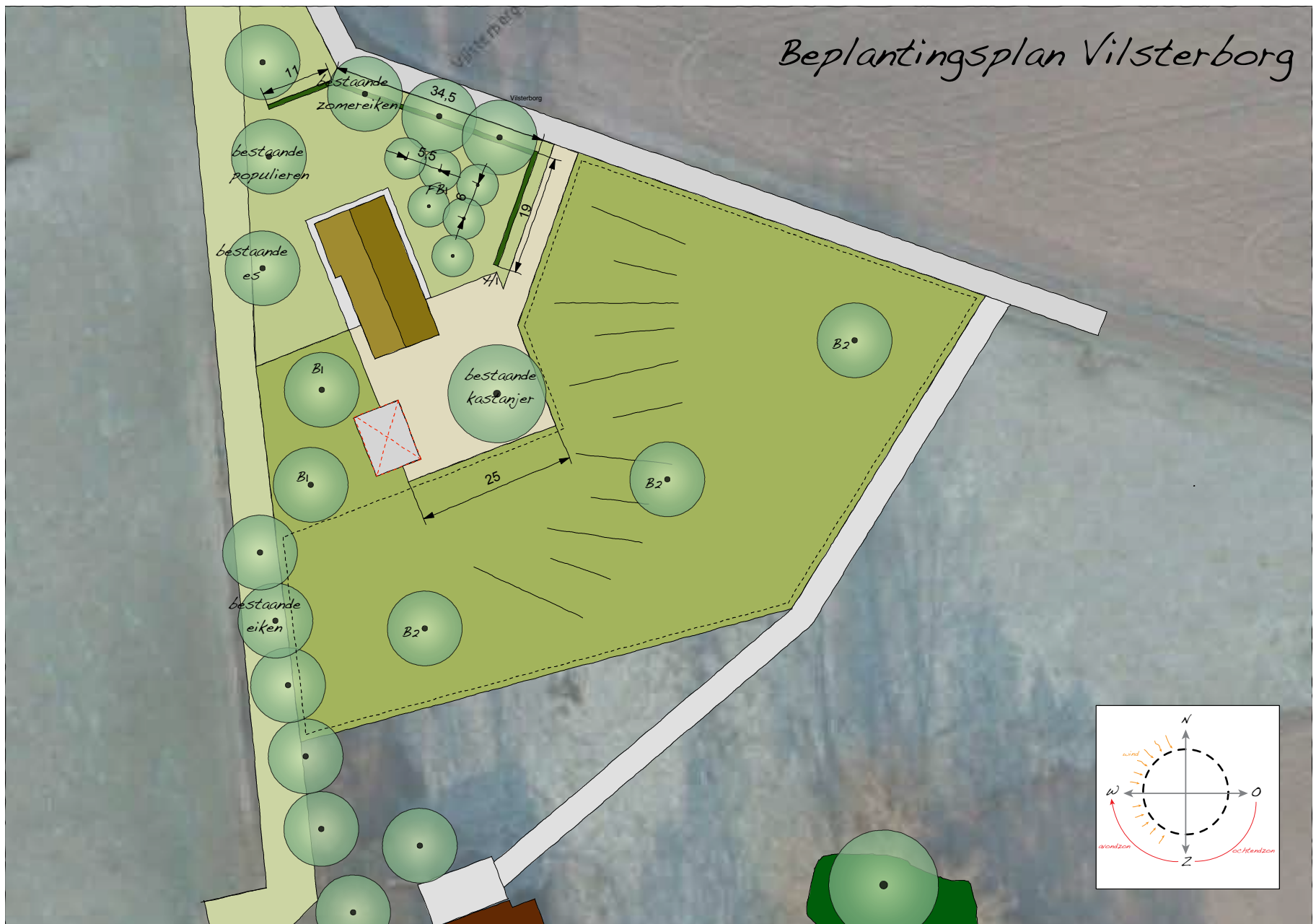
Het grasland als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering vormt van oorsprong een oude kamp. Momenteel wordt hier gras op verbouwd. Om binnen het plangebied bij te dragen aan biodiversiteit (opgave visienota buitengebied) kan het weiland omgezet worden naar een extensief bloemrijk grasland. Dit grasland kan uitstekend gebruikt worden als voeding voor paarden of andere zoogdieren. Belangrijk is dat er niet of nauwelijks bemest wordt en dat de kruiden en bloemen de kans krijgen zaden te vormen en te verspreiden. Hieronder worden de maatregelen omschreven voor het beheer van zo'n bloemenrijk grasland:

- Zorg voor een voedselarme situatie
- Maai extensief (1 a 2x/jaar) en voer het maaisel af
- Geen bagger uit sloten op perceel brengen
- Hoog waterpeil
- Beweid extensief

Doelstelling:

- Behoud en/of ontwikkeling weidevogelstand
- Voedsel en voortplantingsplek voor zoogdieren, insecten, amfibieën en reptielen
- bloemrijke of een schrale vegetatie
- behoud van cultuurhistorische en/of aardkundige waarden







Oude beplantingen wordt zoveel mogelijke behouden (kastanje/eiken)

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat	kostenindicatie
Hagen						65m1		
H1	Acer campestre	Veldesdoorn	100%	rij	20 (cm)	325	80-100	€ 406,25
Loofbomen								
B1	Fraxinus excelsior	Gewone es		rij	6 (m)	2	12/14	€ 200,00
B2	Quercus robur	Zomereik		rij	6 (m)	3	12/14	€ 300,00
FB1	Malus/Pyrus/Prunus	hoogstam fruitbomen		groep	6 (m)	6	12/14	€ 600,00
Totale kosten excl BTW (let op dit is een raming bestaande uit éénheidsprijzen en geldt als indicatie)								€ 1.506,25



ontwerpburoherbertoldehinkel

Radewijkerweg 9

7791 RJ

Radewijk

0523-216728/06-24883828

info@ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl

www.ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl