



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Wetterkoelenweg 1

Collendoorn

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Wetterkoelenweg 1 Collendoorn

Projectadres	Wetterkoelenweg 1 Collendoorn
Door:	Buro Stad en Land b.v. vestiging Hardenberg
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1057
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	3-6-2014
Bestandsnaam	1057-001 eip
Aantal pagina's	
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	INTRODUCTIE	4
1.1.	AANLEIDING	
1.2.	SITUATIE	
2	VIGEREND BELEID	6
2.1.	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	
2.2.	VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG	
2.3.	LANDSCHAP IDENTITEITSKAARTEN (LIK) -NOORDELIJKE STANDSRANDZONE	
3	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
3.1.	SITUATIE	
3.2.	ANALYSE	
3.3.	INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE	
3.4.	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
3.5.	OVERZICHT ERFKWALITEITSPLAN	
3.6.	DE ERVEN AAN DE WETTERKOELENWEG	
3.7.	ERF AAN DE COLLENDORNERDIJK	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Deze rapportage beschrijft en onderbouwt het beeldkwaliteitsplan benodigd in het kader van bestemmingsplanwijziging aan de Wetterkoelenweg/Collendoornerdijk te Collendoorn. Op beide erven wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit om een compensatiekavel naast het bestaande erf aan de Collendoornerdijk te realiseren.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt een tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van beleid (de Omgevingsvisie Overijssel en de landschapsidentiteitskaarten van de gemeente Hardenberg) en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een heldere wijze geïmplementeerd worden.

1.2. SITUATIE



plangebied op de hoek van de Wetterkoelenweg en de Collendoornerdijk

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

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 de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

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.)

Het gebied is gelegen in het Veenkoloniaal landschap met als natuurlijke laag Hoogveen.

NATUURLIJKE LAAG

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten werken op de ondergrond van bodem en geologie.

Het plangebied ligt binnen het type dekzandvlakte- en ruggen. Het vormt 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 wintereikenbeukenbossen op de hoge delen voor en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.



natuurlijke laag: Dekzandvlakte- en ruggen

DE LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP

Het plangebied ligt in het zogeheten Oude Hoevenlandschap. Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal vormt tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Kenmerken	Oude Hoevenlandschap
Ondergrond	kleinschalige dekzand- gronden
Ontstaan	vanaf ± 1200
Structuur	organisch, routes van erf tot erf
Nederzetting	Verspreide individuele erven, geen dorpen
Schaal erven	middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen
Beplantingen	eiken, houtwallen
Ontwikkeling	Samenhang erven/ essen/ flanken/ heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt.
Ambitie	Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt. Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bijvoorbeeld het essenlandschap.

DE STEDELIJKE LAAG EN DE LUST EN LEISURE LAAG

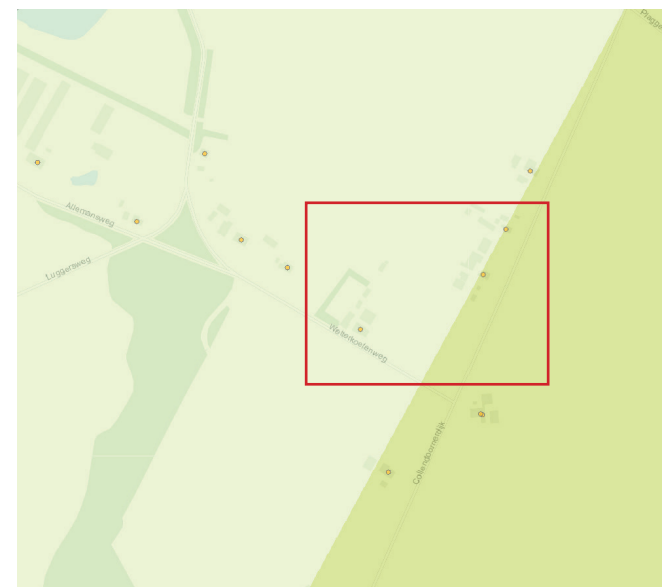
Beide lagen zijn hier niet van toepassing.

ONTWIKKELINGSPERPECTIEVEN

Het plangebied is aangemerkt als Schoonheid van de moderne landbouw: het plangebied is primair bestemd voor de landbouw welke bijdraagt aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Kenmerkend zijn de ruimtelijke kamers, gevormd door lanen, wijken, bebouwingslinten en bosstroken welke in goede harmonie met de moderne architectuur van de hedendaagse landbouw voorkomen.



agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap



ontwikkeling: schoonheid van moderne landschap

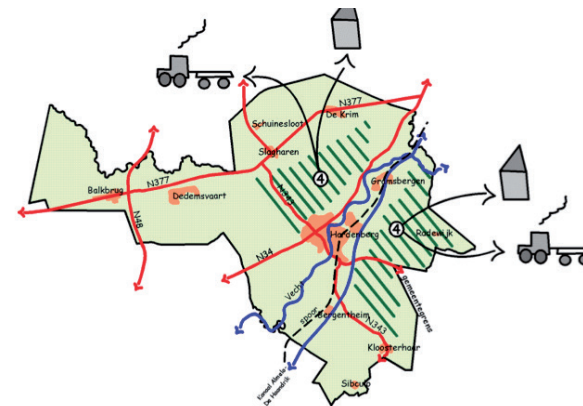
2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG

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 essen- en kampenlandschap

Gebiedskenmerken volgens de visienota buitengebied Hardenberg:

Landschapstype	Essen- en kampenlandschap
Landschapkenmerken:	Kleinschalig landschap
	Eikenbomen – singels
	Kronkelend patroon van wegen
	Licht glooiend landschap
	Verspreid bebouwingspatroon
Huidige functie:	<ul style="list-style-type: none"> • (Kleinere) boerenbedrijven • Wonen • Bedrijvigheid
Toekomst:	gemengd gebied
Functies:	wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)



*deelgebied Essen- en hoevenlandschap
(visienota buitengebied Hardenberg)*



het landschap rondom 1900

2.3. LANDSCHAP IDENTITEITSKAARTEN (LIK) -NOORDELIJKE STANDSRANDZONE

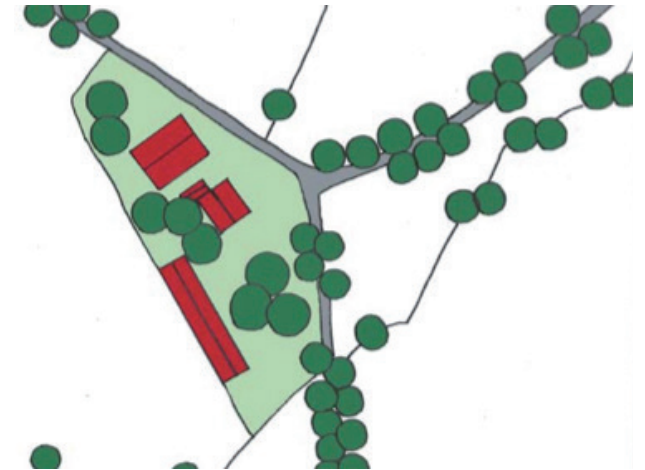
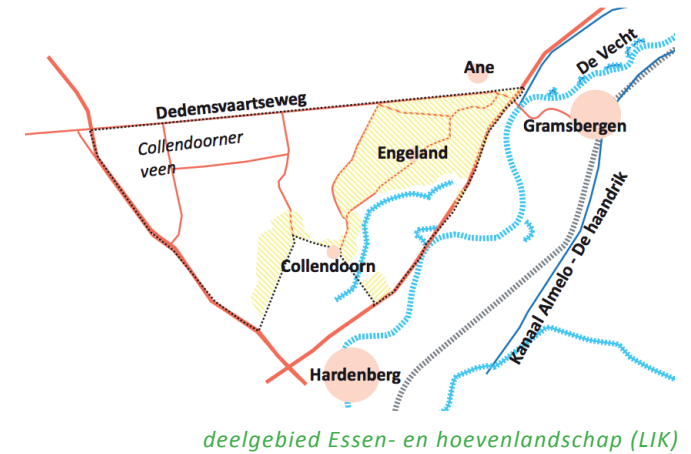
De gemeente Hardenberg heeft haar gebiedskwaliteiten vastgesteld in zogenoemde Landschaps-identiteitskaarten (LIK). Deze kaarten bieden de basis voor sturing van ontwikkelingen. De gemeente kan hiermee een meer richtinggevende rol innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Op de landschapsidentiteitskaarten valt te lezen dat het plangebied binnen het essen- en hoevelandschap valt. Bij ontwikkelingen zullen de volgende gebiedskenmerken belangrijke uitgangspunten vormen:

- Oude agrarische erven in Collendoorn;
- kronkelige wegen;
- grootschalige grillige verkaveling van de essen;
- historische kavelpatronen zijn grotendeels nog aanwezig;
- onregelmatige erfopbouw met losse strooiing van gebouwen;
- grote bomen op het erf;
- kleinschalig landschap;
- agrarische bedrijven met functies als wonen en werken;
- het waardevolle karakter van het Collendoornerbos.

Als kansen worden genoemd:

- Herstel oude beplantingspatronen;
- verbeteren landschappelijke inpassing erven;
- versterken van de biodiversiteit door verbinden landschappelijke beplantingen.

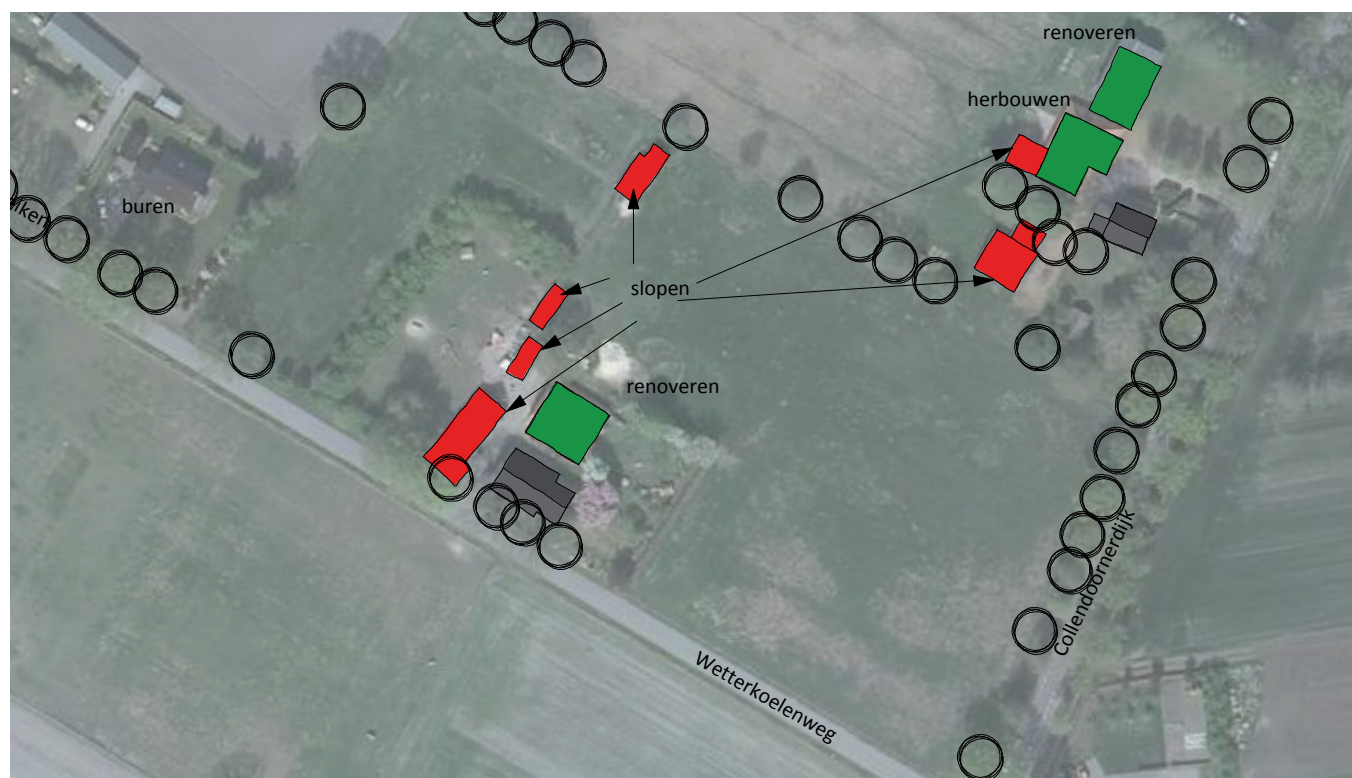


3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPAN

3.1. SITUATIE

De initiatiefnemer heeft twee erven met oude opstallen in eigendom. De schuren zijn door hun verschijning en situering op het erf landschapsontsierend. De schuren bestaan uit metselwerk of houten wandbekleding met een asbest dakbedekking. Initiatiefnemer wil de schuren slopen aangezien er geen ander gebruik mogelijk is. Met de sloop van de voormalige stallen zal er een flinke kwaliteitsimpuls plaatsvinden. Naast de sloop zullen beide erven landschappelijk goed ingepast moeten worden.

In het kader van de ontwikkelingen is een bestemmingsplanwijziging benodigd. De gemeente Hardenberg en de provincie Overijssel vraagt een Ruimtelijk Kwaliteitsplan zodat beeld- en landschappelijke kwaliteiten behouden en/of ontwikkeld kunnen worden



Met de sloop van de landschapsontsierende opstallen worden de erven weer compact. Dit komt goed overeen met de van oorsprong typische voorkomende erven langs de Collendoornerdijk.



De locatie van de compensatiewoning sluit aan op de bestaande structuren in het landschap.



Het nieuwe erf wordt onderdeel van de Collendoornerdijk.



Locatie compensatiewoning

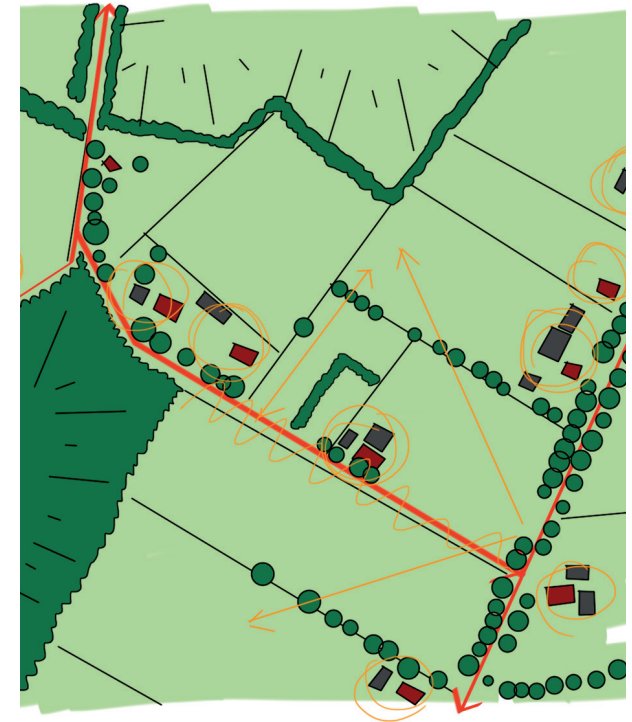
3.2. ANALYSE

De erven zijn gesitueerd aan de Collendoornerdijk. De Wetterkoelenweg was van oorsprong een onverharde weg die enkel voor de boerderij bestemd was. Na het verharden van de weg zijn meerdere woningen langs deze weg verschenen. De beide erven zijn karakteristiek door hun typische opbouw van werken achter en wonen voor. Vaak was er naast deze erven een boomgaard met daarachter de kippen- of varkenshokken. De erven waren compact en hadden een sterke relatie met de omliggende weilanden. Op de oude erven in Collendoorn zijn veel grote bomen aanwezig. Langs de Collendoornerdijk staan zomereiken die ook voorkomen op de erven en in de restanten van houtsingels. In deze singels komen inheemse beplantingssoorten voor als sleedoorn, meidoorn, vlier, els, berk.

Op de erven zijn door de jaren heen schuren en stallen bijgebouwd. Deze werden vanuit praktisch oogpunt midden in het weiland gebouwd. Zo konden de dieren, die veelal buiten kwamen, de gronden optimaal benutten. Nu de gebouwen niet meer gebruikt worden zijn ze overbodig geraakt. Door deze te slopen worden de erven weer compact en kunnen ze hun oude identiteit terugkrijgen. Kenmerkend voor de erven zijn de oude schuren, de typische bouwstijl en het gevormde ensemble met de boerderijen. In samenspraak met de gemeente is daarom besloten de twee kenmerkende schuren te behouden en te restaureren. In dit beeldkwaliteitsplan zijn deze uitgangspunten opgenomen.

Het landschap rondom de Wetterkoelenweg wordt gekenmerkt door het Collendoornerbos enerzijds en de ontwikkelende nieuwbouwwijk de Marslanden anderzijds. Het plangebied is onderdeel van de noordelijke standsrandzone van Hardenberg. Met name de kleinschaligheid van het landschap met smalle slingerende wegen maakt het gebied aantrekkelijk. De van oorsprong veel voorkomende houtsingels zijn als relictten nog aanwezig. Her en der zijn recent nog enkele houtsingels aangeplant. Door het Collendoornerbos loopt een wandelpad dat aansluit op het wandelnetwerk. Het sterke reliëf van oude zandkoppen is her en der nog te ervaren. Het gebied vormt een prachtige overgang van de stedelijke omgeving naar het veel pragmatischer ingerichte en meer open gebied richting Lutten.

De burens aan de noordzijde van het plangebied hebben een handelsonderneming in bestrating en tuinartikelen. De opslaglocatie van deze materialen is landschapsontsierend. Er kan mede een kwaliteitsimpuls gerealiseerd worden als deze opslag uit het zicht wordt voorzien. Ook moet er gezocht worden naar stevige landschappelijke structuren waarmee de bestaande erven en het nieuw in te richten kavel verbonden worden.



Groenstructuren in het landschap.

3.3. INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

De erven in het essen- en hoeven landschap rond Hardenberg kennen een kenmerkende opbouw.

Hieronder word deze karakteristiek opgesomd:

- Bebouwing en beplanting zijn nauw met elkaar verbonden;
- erven zijn praktisch ingericht;
- de Collendoornerdijk vormt een belangrijke ontsluitingsweg, de erven zijn hierop georiënteerd;
- het woonhuis/woongedeelte staat het dichtst bij de weg
- de voortuin is sober in combinatie met de moestuin aan de voorzijde van de boerderij;
- structuurbepalende beplanting staat vooral langs de grenzen van het erf, fruitbomen staan op het zijerf of het voorerf, niet aan alle zijden komen dichte singels voor.

Uitgangspunten bij het maken van het erfkwaliteitplan:

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- zo compact mogelijke erven;
- deels zicht op erf behouden;
- zicht op het achterland is waardevol;
- erven en randbeplantingen moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- streekeigen beplanting toepassen;
- de erven kunnen worden gekarakteriseerd op basis van het tijdsbeeld, dit kan als kwaliteit gezien worden, het nieuwe kavel mag een andere uitstraling krijgen dan de bestaande, oudere erven;
- twee bestaande schuren zijn niet landschapsontsierend en zullen gerestaureerd/hergebouwd moeten worden met behoud van karakteristieke elementen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Basisinspanning:

- Behoude bestaande singels en bomen;
- aanplant hagen, fruitbomen en solitaire bomen op het voorerf;
- gebruik inheemse beplanting;
- de compensatiewoning moet zich samen met het bestaande erf als een eenheid presenteren;
- de nieuw te bouwen woning is voorzien van een wolfskap, de woning is schuin op de kavel gesitueerd;
- materiaalkeuze van de nieuw te bouwen woning is sober en sluit aan op de bestaande woningen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

- Sloop van 856 m2 landschapsontsierende stallen met asbestdaken;
- saneren asbest dak van de te behouden wagenshuur aan Collendoornerdijk;
- twee waardevolle schuren worden gerestaureerd en/of herbouwd;
- met de aanplant van een forse singel wordt het zicht op de buitenopslag van de burens ontnomen;
- langs de Wetterkoelenweg worden zomereiken geplant zodat er een sterkere relatie met de Collendoornerdijk ontstaat.

3.5. BESTAAND ERF WETTERKOELENWEG



3.6. ERF AAN DE COLLENDORNERDIJK



3.4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De afbeeldingen op pagina 15 en 16 verbeelden het gewenste erfkwaliteitsplan weer.

De bestaande erven krijgen een groene karakteristieke identiteit welke aansluit op het omliggende landschap.

Waar nodig wordt dit landschap versterkt. Inspiratie zijn de verschillende erven langs de Collendoornerdijk. In onderstaande tekst wordt het erfkwaliteitsplan beschreven.

Rode onderdelen:

De huidige erven met gebouwen en groen kennen een bepaalde kenmerkende structuur. De woning kent een prominente plaats op het erf. Daarachter staan de schuren die ontsloten worden door een centraal erf. Het erf vormt een duidelijke eenheid in het landschap en is verbonden met de structuur van het landschap. Vanaf de Collendoornerdijk is er zicht op de erven. Met de sloop van enkele bijgebouwen komt er ruimte vrij welke ingevuld moet worden. Daarom zal het erf opnieuw worden ingericht. Doordat er op de beide bestaande erven twee karakteristieke schuren voorkomen zullen deze als kwaliteitsimpuls gerenoveerd en herbouwd worden. Op pagina 20 staan de schetsen. Naast het restaureren van de twee karakteristieke schuren zal het asbest op de wagenshuur aan de Collendoornerdijk gesaneerd worden. Alle bijgebouwen zijn hierdoor asbestvrij. Met de sloop van de landschapsontsierende gebouwen worden de erven weer compact en passen daardoor beter in het kleinschalige landschap.

Aan de Collendoornerdijk mag een nieuwe woning gerealiseerd worden. De nieuwe woning zal schuin op de Collendoornerdijk gepositioneerd worden. Het bijgebouw staat hier haaks op. De positionering van de woning past zo goed in het essen- en hoevenlandschap. Kenmerkend zijn de verschillende noklijnen op de erven waardoor een meer divers beeld ontstaat. De woning krijgt een landelijk karakter; ingetogen, functioneel, passend in de omgeving met een gedekte kleurstelling en materialisatie. Het dak zal uitgevoerd worden met een wolfskap zodat er een relatie ontstaat met het erf aan de Wetterkoelenweg. Het erf aan de Collendoornerdijk moet zich als eenheid in het landschap presenteren.

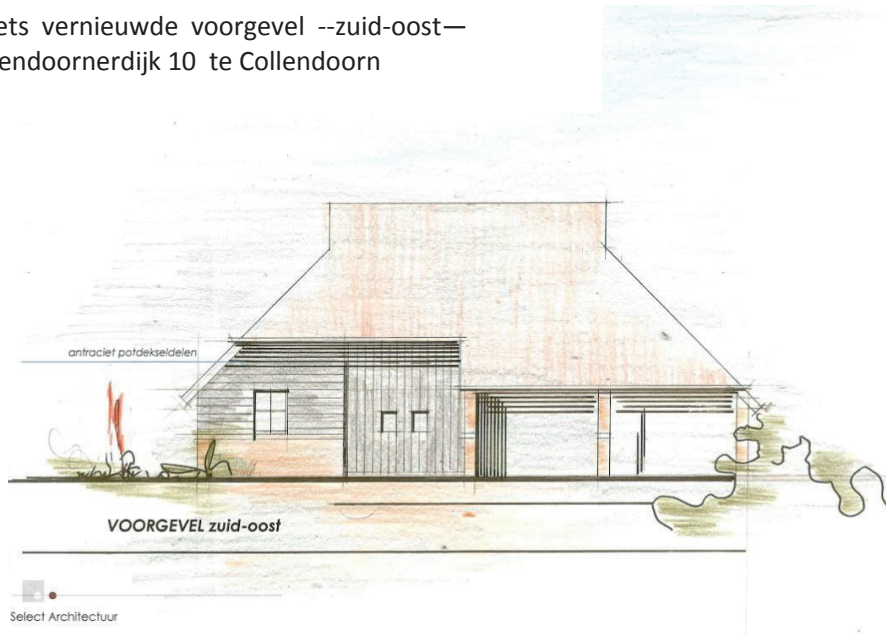
Groene onderdelen:

Met de aanplant van (fruit-) bomen en hagen krijgen de erven een groene uitstraling. Het groen is in balans met de gebouwen op het erf. De kenmerkende indeling van wonen 'voor' en werken 'achter' wordt versterkt met de aanplant van fruit- en nutsbomen op het voorerf. Op het erf aan de Collendoornerdijk wordt een oude boomgaard in ere hersteld. Deze heeft een belangrijke sierwaarde en is kenmerkend voor deze omgeving. Het achtererf wordt sober en functioneel ingericht.

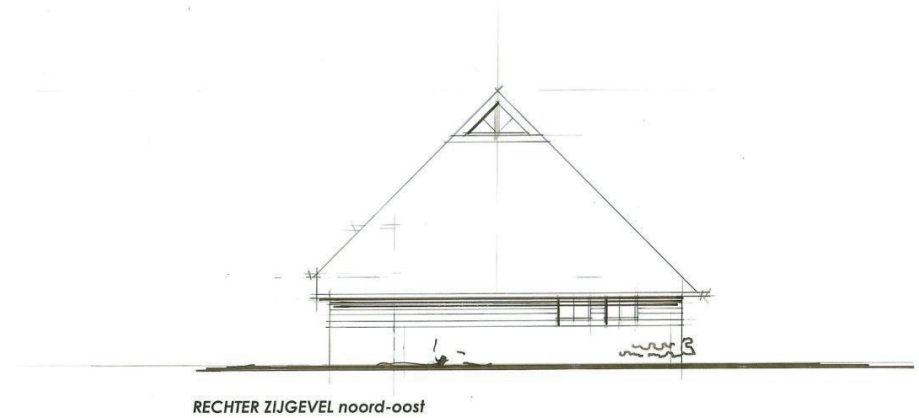
De erven moeten aansluiten op het omliggende weiland. Dit wordt deels voorzien door het erf niet volledig af te planten met hagen en singels. Met het toevoegen van het groen zal het erf verweven zijn met de landschapselementen, als singels en bosjes. Met hagen wordt de tuin afgeschermd. Er is gekozen om de weide niet onder te verdelen in twee ruimten door de bestaande elzensingel niet te versterken. Bewust wordt een nieuwe forse singel langs de noordelijke kavelgrens van het plangebied gerealiseerd om de buitenopslag van de aanliggende percelen af te schermen. Het landschap behoudt hierdoor haar halfopen karakter met een doorkijk op de achterliggende terreinen.

Om medewerking van de overheid te krijgen zal extra geïnvesteerd moeten worden in de omgeving. De belangrijkste kwaliteit op deze plek is het kleinschalige landschap met de authentieke, onaangetaste erven. Met de recreatieve functie door het aangrenzende vakantiepark en het uitloopgebied van de noordelijke stadszone is de ruimtelijke kwaliteit belangrijk. Met de realisatie van dit kwaliteitsplan worden de kwaliteiten van het landschap versterkt.

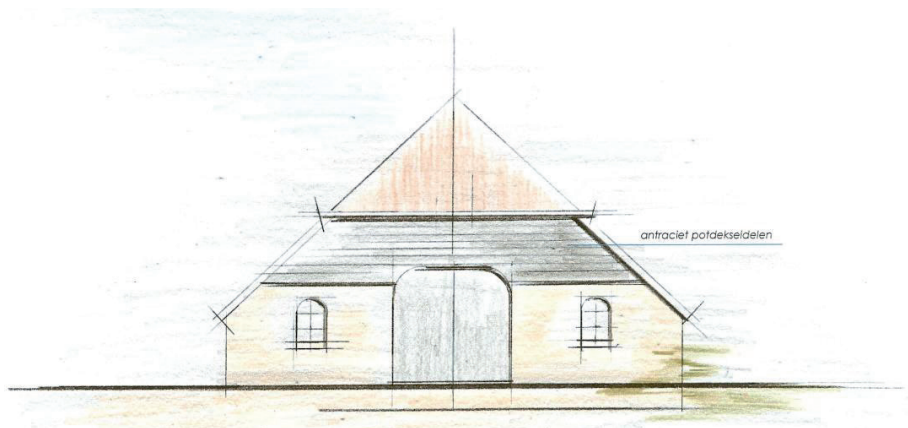
Schets vernieuwde voorgevel --zuid-oost--
Collendoornerdijk 10 te Collendoorn



Schets vernieuwde rechter zijgevel --noord-oost--
Collendoornerdijk 10 te Collendoorn



Schets renovatie achtergevel --noord-west--
Wetterkoelenweg 1 te Collendoorn



Select Architectuur

Dedemsvaartseweg-Noord 106, 7775 AK LUTTEN (Gem. Hardenberg)

Tel. : 0523-265867

Info : www.selectbouwnet.nl

E-mail : selectarchitectuur@home.nl

- Ontwerp
- Stedenbouw
- Milieu

- Taxaties
- Berekeningen
- Bouwcontrole

- Adviezen
- Beheer
- Onderhoud

- Aanbestedingen
- Opleveringen
- Aan- en verkoopkeuringen

Werk : 01 Renovatie schuur Wetterkoelenweg 1, 7798 CX Collendoorn
02 Vernieuwen van een schuur aan de Collendoornerdijk 10, 7798 CJ Collendoorn

Opdrachtgever: Fam. W. Otten, Wetterkoelenweg 1, 7798 CX Collendoorn

Tekening formaat: A4

Schaal

Datum: 26-11-2012

Gew. : A.

: B.

Getekend:

Gecontr.:

: C.

BEPLANTINGSKEUZES

	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	aanplantmaat
Bomen						
	Quercus robur	Zomereik	100%	verspreid	min. 6 (m)	12-14
	Malus Pyrus Prunus	hoogstam fruitbomen	100%	solitair	min. 6 (m)	12-14
	Tillea europaea	Hollandse Linde	100%	solitair	min. 6 (m)	
Singel						
	Quercus robur	zomereik	10%	verspreid	min. 6 (m)	150-200 cm (veer)
	Betula pendula	Ruwe Berk	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
	Carpinus betulus	Haagbeuk	10%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
	Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn	20%	driehoek	1 x 1 (m)	150-200
	Ligustrum vulgare	Gewone liguster	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
Hagen						
	Fagus sylvatica	Beuk	100%	haag	5/m1	80-100