



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Oudeweg 26 Marienberg

BURO
STAD
+
LAND

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Oudeweg 26 Marienberg

Opdrachtgever	
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	1150
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	15-02-2014
Bestandsnaam	1150-001
Aantal pagina's	18
<i>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.</i>	

INHOUDSOPGAVE

1 INTRODUCTIE	4
1.1. AANLEIDING	
2 VIGEREND BELEID	6
2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL	
2.2. BELEIDSKADERS GEMEENTE HARDENBERG	
3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
3.1. SITUATIE	
3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING ERF	
3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
3.4. BEPLANTINGSTABEL	
BIJLAGE 1 INVENTARISATIEKAART	
BIJLAGE 2 FOTOINVENTARISATIE	
BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN 1:1000	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van een rood voor rood aanvraag op het perceel aan de Oudeweg 26 te Marienberg. Momenteel is er op het erf een oude boerderij met agrarische opstallen aanwezig. Het geheel wordt gesloopt en middels de rood voor rood regeling vervangen door drie wooneenheden (twee bouwvolumes) en een drietal bijgebouwen.

Het plangebied is gelegen in het Essen- en hoevenlandschap. De kenmerken van dit landschap zijn de basis van deze uitwerking.

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

2.1.1. NATUURLIJKE LAAG BEEKDALEN EN -LAAGTEN

Gebiedskenmerken: De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten rivier- en beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen zijn kenmerkend voor de beekdalen en - laagten van Overijssel.

2.1.2. DE LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP ESSENLANDSCHAP

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.

2.2. BELEIDSKADERS GEMEENTE HARDENBERG

2.2.1. VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG DEELGEBIED VECHTDAL

Gebiedskenmerken.

Landschapstype	Essen- en hoevenlandschap.
Landschapskenmerken:	• Veel bosgebied en houtwallen; • verspreid bebouwingspatroon; • kronkelend patroon van wegen; • veel meanders van de Vecht; • herkenbare zomer- en winterdijken.



Natuurlijke laag: Beekdalen en natte laagten



Natuurlijke laag: Beekdalen

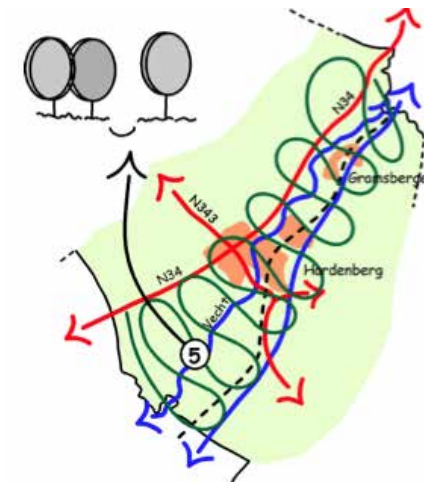
Huidige functie:	• Onderdeel Ecologische Hoofd Structuur; • dag- verblijfsrecreatie; • agrarische bedrijven; • belangrijk waterafvoerfunctie van de Vecht.
Toekomst:	Ecologische zone
Functies:	• Water; • biodiversiteit; • landbouw; • recreatie en toerisme.

2.2.2. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAART (LIK) DEELGEBIED RHEEZE EN DIFFELEN

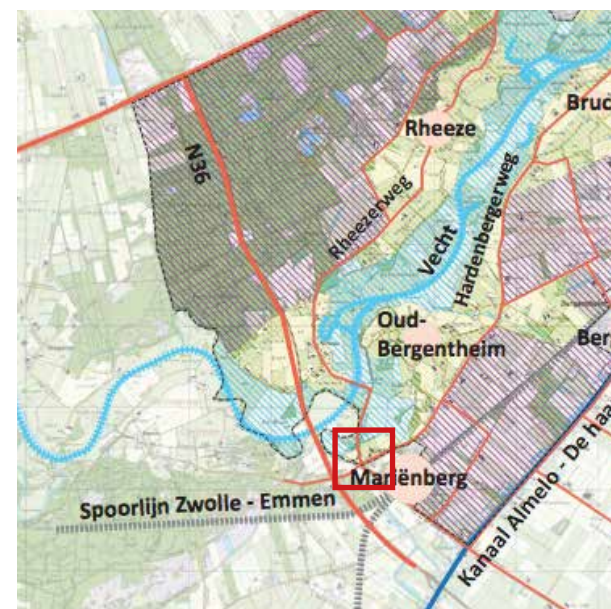
In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

Huidige ruimtelijke kwaliteit essenlandschap:

- Verspreide bebouwing langs de essen;
- karakteristieke kleinschalige woonboerderijen;
- Rheezerweg en Hardenbergerweg volgen de Vecht;
- grootschalige verkaveling van de essen;
- eenmansessen;
- houtwallen;
- wegbeplanting;
- solitaire bomen en boomgroepen;
- onregelmatige erfopbouw met losse strooiing van gebouwen op het erf;
- boerderijen met voorhuis naar de weg;
- grote bomen, verstrooid op erf;
- herkenbare openheid en reliëf van de essen;
- glooiend landschap;



Visienota buitengebied Hardenberg deelgebied Vechtdal.



Landschapsidentiteitskaart Essenlandschap

- agrarisch grondgebruik;
- verbrede landbouw;
- kleinschalig cultuurlandschap.

Als kansen worden de volgende punten voor het gebied aangegeven:

- Verbeteren landschappelijke inpassing bestaande en nieuwe bebouwing;
- terugbrengen bossingels en houtwallen;
- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische ontwikkelingen in voormalige agrarische opstallen;
- herstel groen blauw netwerk.

Voor meer informatie omtrend het vigerend beleid:

www.atlasvanoverijssel.nl

www.hardenberg.nl/bestemmingsplan

3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPPLAN

3.1. SITUATIE

Het erf ligt op een markante plek in het landschap. Net buiten de kern Mariënberg en aan de Hardenbergerweg. Het erf is kenmerkend in het landschap door de traditionele opbouw van boerderij met agrarisch opstallen. Aangezien renovatie geen optie is en de opstallen sterk verouderd zijn, wordt het geheel gesloopt. Binnen het bouwblok zullen twee nieuwe woningen (drie wooneenheden) en drie bijgebouwen gesitueerd moeten worden. De voormalige tweede bedrijfswoning is gesloopt maar zal wel bij de planvorming betrokken worden. Samen met de nieuw te bouwen elementen moet het een eenheid in het landschap vormen. Het erf wordt ontsloten met twee inritten vanaf de Oudeweg. Als kwaliteitsimpuls zal een oud zandpad hersteld worden. Dit pad kan als ommetje dienen en is een fraaie verbinding naar het natuurgebied Mölnmarsch dat ten noorden van het plangebied ligt. Vanaf de Hardenbergerweg is er zicht op de kerk. Dit is waardevol en zal behouden blijven door het nieuwe erf compact en binnen de bestaande erf grenzen te situeren.

3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- zo compact mogelijk bouwen, met zicht op de kerk;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting Hardenbergerweg;
- ontsluiting erf via Oudeweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- recreatieve verbinding over zandpad;
- streekeigen beplanting toepassen.



Locatie plangebied



Plangebied



Bestaande bebouwing vormt een cluster met andere erven, de rode pijlen geven het waardevolle zicht op de kerk en het dorp Mariënberg weer.



Na de ontwikkeling van het erf blijft het cluster behouden. Met bomen krijgt het erf een forse groene impuls.

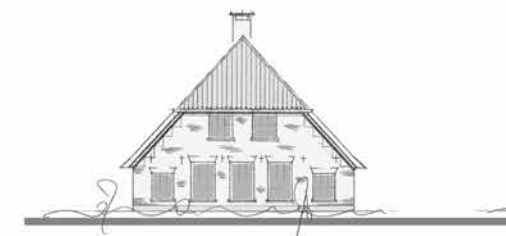


3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

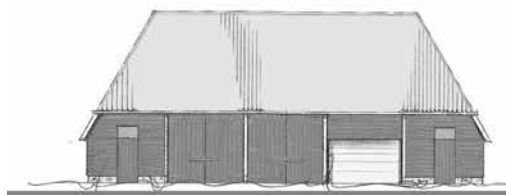
De afbeelding op pagina 10 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Oudeweg 26 weer. Bijlage 1 geeft een inventarisatiekaart van het bestaande erf weer. Foto's van de bestaande situatie staan in Bijlage 2.

De ruimtelijke kenmerken van het essenlandschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de (half)openheid en het gebruik van singels en bomen op of nabij het erf. Op en rondom het erf staan verschillende waardevolle zomereiken en elzen, deze blijven behouden. Oude opstallen worden gesloopt en levert een kwaliteitsimpuls op voor de omgeving. Het erf blijft georiënteerd met het voorerf op de Hardenbergerweg. Van oorsprong liep er een zandpad over het erf richting de Mölnmarsch. Het erf werd ontsloten via de achterzijde. Na sloop zal ook de nieuwe bebouwing ontsloten worden aan de 'achterzijde'. De woningen en bijgebouwen worden rondom een centraal plein gesitueerd, los op het erf en verstrooid overeenkomstig de karakteristieke erfopbouw in een essenlandschap. Op het erf komt een royale boerderij met een dubbele wooneenheid. De architectuur van deze woning past in het Vechtdal en kent een duidelijke voor- en achterkant. De tweede woning met bijgebouw is gesitueerd ten zuiden van de boerderij en wordt eveneens ontsloten via het centrale erf. Deze woning zal qua architectuur aansluiten op de boerderij al moet het een onderdanig vorm en uitstraling hebben. De boerderij vormt het hoofdgebouw op het erf en heeft daarmee ook het grootste bouwvolume.

Op het erf komen hoofdzakelijk eiken en elzen in boomvormers. De bomen zullen het erf eenheid en een groene uitstraling geven zonder dat zichtlijnen verstoord raken. Op de hoek van de Hardenbergerweg en de Oudeweg is een snackbar gesitueerd. Deze plek wordt afgeschermd met een groene buffer van boomvormers met onderbegroeiing. Deze buffer schermt het erf van deze zijde af en maakt dat de bestaande beplanting aan de westzijde van het erf een onderdeel wordt van het gehele plangebied. Als extra accent wordt op het voorerf een hoogstamfruitgaard geplant. De tuinen worden afgeschermd met een beukenhaag. Door het erf niet geheel te omkaderen met een haag, blijft er een relatie met het weiland aan de oostzijde. Deze weide wordt sober ingericht met een enkele solitair en een afrastering van gekloofde eikenhouten palen met draad. Als kwaliteitsimpuls wordt een oud pad hersteld. Het pad wordt deels uitgevoerd in kortgemaaid gras en heeft een openbaar karakter. Recreatief medegebruik (ommetje) zal de omgeving een kwaliteitsimpuls geven.



De boerderij als hoofdgebouw op het erf



Bijgebouwen op het erf

BASISINSPANNING:

- aanplant inheemse erfbosje aan westzijde van het erf;
- aanplant hoogstamfruitgaard op het voorerf;
- aanplant fors aantal zomereiken en noten als boomvormers op het erf;
- de materiaalkeuze van de bebouwing is qua uitvoering en materialisatie afgestemd op elkaar;
(gedekte kleurstelling, bij voorkeur duurzame materialen) en zo sober mogelijk;
- gebruik inheemse beplanting;
- parkeren op het erf.
-

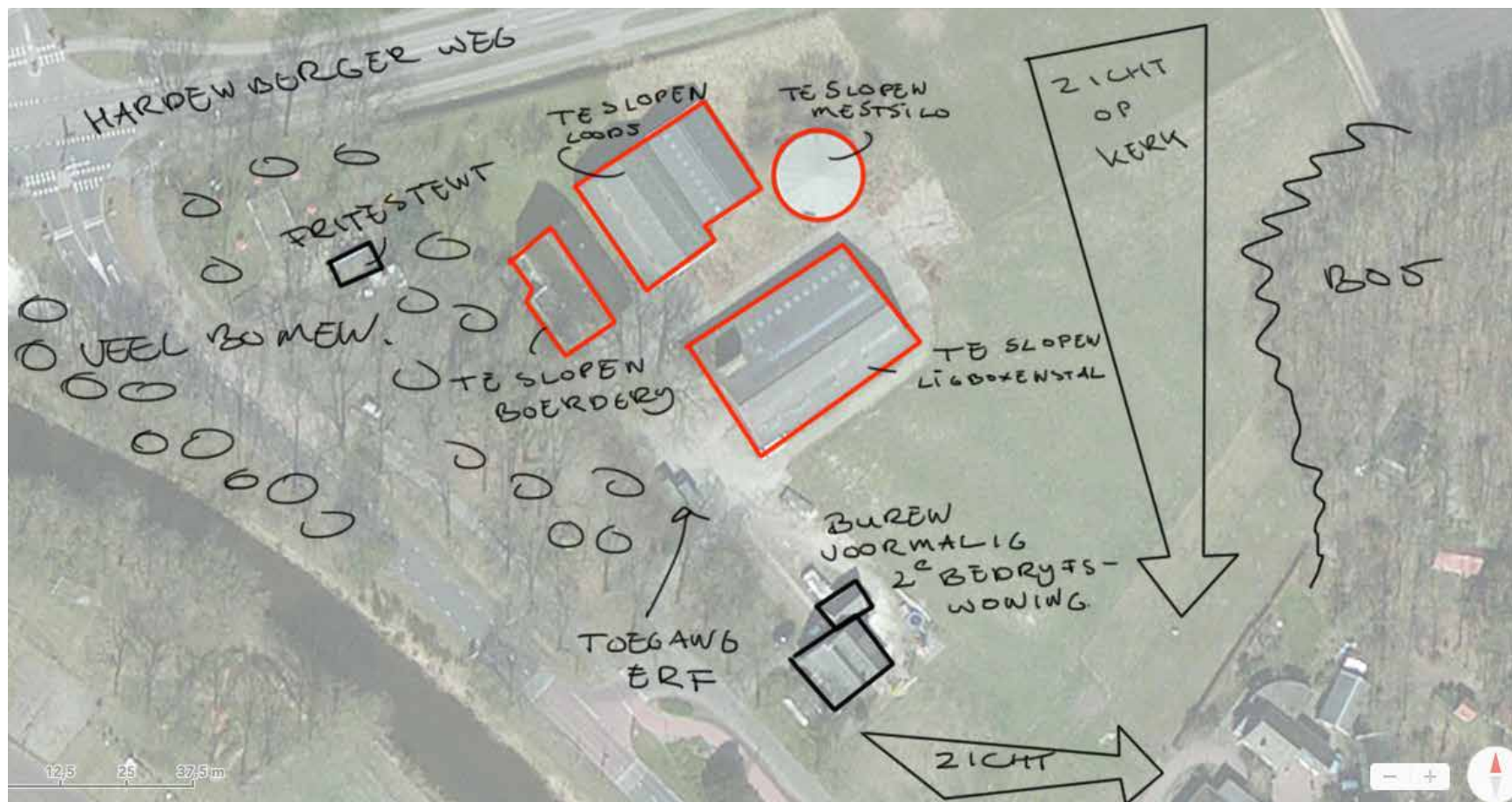
KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING:

- Sloop landschapsontsierende bebouwing;
- herbouw 3 wooneenheden onder hoogwaardige architectuur;
- waardevol zicht op kerk behouden;
- aanleg openbaar wandelpad t.b.v. een ommetje.

3.4. BEPLANTINGSTABEL

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	aanplantmaat
Bosplantsoen	Alnus glutinosa	zwarte els	20%	wild	1 x 1 (m)	80 / 100
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	wild	1 x 1 (m)	80 / 100
	Createagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	20%	wild	1 x 1 (m)	80 / 100
	Ilex aquifolium	Hulst	20%	wild	1 x 1 (m)	125/150
	Rosa canina	Hondsroos	10%	wild	1 x 1 (m)	80 / 100
	Quercus robur	Zomereik	10%	wild	min. 6 (m)	200
Hagen						
rondom tuin	Fagus sylvatica	beuk	100%	haag	20 (cm)	100 / 125
Bomen						
langs rand erf/pad	Quercus robur	Zomereik	100%	groepen	min. 8 (m)	14-16
op het erf	Juglans regia	Walnoot	100%	solitair/groep	min. 8 (m)	14-16
voor boerderij	Tillia tomentosa	Linde	100%	rij	6 (m)	14-16
hoogstamfruitgaard	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstam fruitbomen	100%	blokverband	6 (m)	12-14
solitair in land	Aesculus hippocastanum	Paardenkastanje	100%	solitair	x	14-16

BIJLAGE 1 INVENTARISATIE



BIJLAGE 2 FOTO'S PLANGEBIED



Bestaande inritten blijven behouden



Zichtlijn langs erf blijft behouden



Bestaande opstallen inclusief boerderij wordt gesloopt



Zicht op het bestaande erf

BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN



ERFTRANSFORMATIE MARIENBERG

fam de Bruin Oudeweg 36 te Marienberg

18 oktober 2013 / 17 februari 2014/20 februari 2014

schaal 1:1000 A3 formaat