

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Havezateweg 2 te Collendoorn



# erfontwikkelaar

Door:

**dé Erfontwikkelaar b.v.**

Radewijkerweg 9  
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1820

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

8 nov. 2021

Bestandsnaam

1820 RKP-03.indd

Aantal pagina's

15

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>5</b>
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	gemeente hardenber	5
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>7</b>
3.1.	gebiedskenmerken	7
<b>4</b>	<b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>	<b>8</b>
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
4.4.	samenvatting maatregelen erven met kwaliteit (KGO)	10
<b>5</b>	<b>LANDSCHAPSMATREGELEN</b>	<b>13</b>



# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Havezateweg 2 te Collendoorn. Op dit perceel staat ca. 1245 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing en een boerderij met een karakteristieke schuur. Initiatiefnemer wil op deze locatie alle landschapsontsierende bebouwing slopen. De bestaande boerderij blijft behouden en wordt gesplitst in twee wooneenheden. Voor de te slopen landschapsontsierende bebouwing wordt middels de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit' twee compensatiewoningen gegenereerd. Aangezien er niet voldoende te slopen opstallen staan (min. 2000 m<sup>2</sup>) wordt aan de Kuilenweg 34 te Bruchterveld nog 755 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt.

De wens bestaat dat de inhoud van de compensatiewoningen groter dan 750 m<sup>3</sup> wordt. (max. 900 m<sup>3</sup>) dit is mogelijk als het landschappelijk verantwoord is.

Het doel is dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten Noordelijke stadsrandzone. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.







Het erf was in gebruik als melkveehouderij. Deze landschapsontsierende stallen zullen gesloopt gaan worden. Ter compensatie kunnen er twee woningen worden gerealiseerd.

De bestaande boerderij blijft behouden en een karakteristieke schuur ten noorden de boerderij wordt opgeknapt.





Het erf was in gebruik als pluimveehouderij. Deze landschapsontsierende stallen zullen gesloopt gaan worden. Een deel van de 'sloopmeters' wordt ingezet aan de Havezateweg 2. De over gebleven meters worden elders ingezet.

De bestaande woning met twee bijgebouwen blijven behouden. Het erf is reeds goed ingepast en de vrijgekomen ruimte wordt weiland.





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010



## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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.

#### 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

De laag van de beleving

#### Toelichting:

##### Dekazandvlakte en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekazand met het essenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het samenhangend systeem van open essen, kleinschalige

flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.

### 2.2. GEMEENTE HARDENBERG

#### Visienota Buitengebied Hardenberg

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel valt in gebied Vechtdal.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

#### Gebiedskenmerken

Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

#### Landschapskenmerken:

Veel bosgebied en houtwallen

Verspreid bebouwingspatroon

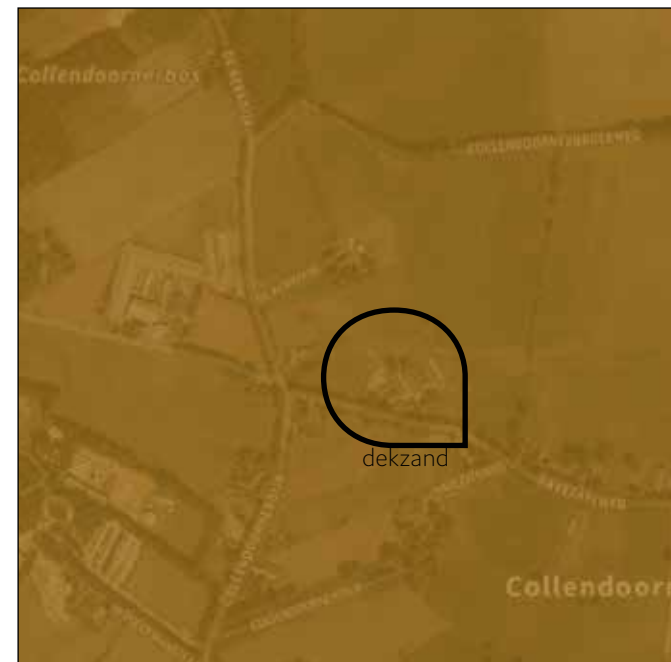
Kronkelend patroon van wegen

Veel meanders van de Vecht

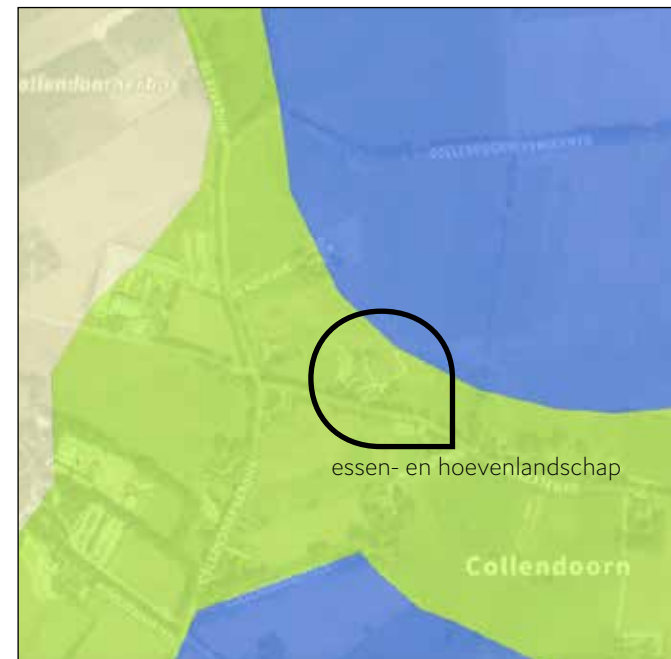
Herkenbare zomer- en winterdijken

#### Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): NOORDELIJKE STADSRANDZONE. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

als de structuurvisie en het landschapsonwikkelingsplan.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied. Het plangebied ligt in het

### **BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP**

#### **Sterk:**

---

verspreide bebouwing

---

strak rechtlijnig wegenpatroon

---

rechthoekige blokverkaveling

---

wegbeplanting (veelal tweezijdig)

---

verspreid liggende erven

---

rechthoekige erven met kop naar de weg

---

open landschap rond Collendoornerbroek

---

#### **Zwak**

---

lage biodiversiteit Collendoornerbroek

---

#### **Kansen:**

---

splitsing voormalige boerderijen in meerdere wooneenheden

---

aanleg en herstel landschapsstructuur biedt kansen voor versterking groen-blauw netwerk en verhoging biodiversiteit

---

#### **Bedreigingen:**

---

nieuwe grootschalige en intensieve functies in gebied

---

hoge geurbelasting omgeving Collendoorn

---



Rechte wegen met kronkelende paden in de bosgebieden zorgen voor veel diversiteit. De verspreid liggende bebouwing en de mooie laanbeplanting maken het plaatje compleet.

meer info: [www.mijnlandschapid.nl](http://www.mijnlandschapid.nl)

## 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1. GEBIEDSKENMERKEN

Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Collendoorn en ligt op de overgang van het essen- en kampenlandschap naar het besloten heideontginningslandschap. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij de boerderij het hoofdgebouw op het erf is met daarachter de verschillende bijgebouwen. De oude wegbeplanting en enkele houtsingels maken het landschap half open. De organische Havezateweg met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. (westzijde) Het contrast met de meer open gronden richting het noorden is waardevol. De erven kennen langs de Havezateweg een veel hardere overgang naar het open landschap dan de erven langs de Collendoornerdijk. Hier is het gebied kleinschaliger maar ook de erven veel kleiner.

Het erf aan de Havezateweg 2 is een voormalige melkveehouderij. De opstallen kennen geen gebruikswaarde meer

en zullen gesloopt worden. Op het erf staan met name aan de zuidzijde enkele waardevolle bomen (zomereiken) die behouden blijven. De west- en oost- zuidzijde wordt afgeschermd met een meidoornhaag. Op het voorerf staan fruitbomen en is een bescheiden (maar passende) tuin voorzien. Met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing zal het erf weer opnieuw worden ingericht. De benoemde landschapskenmerken (zie hoofdstuk 2) zullen daarbij versterkt moeten worden. De hierarchie van het erf moet behouden blijven. Het erf wordt ontsloten door drie inritten. Deze zullen behouden blijven.



zicht op het achtererf

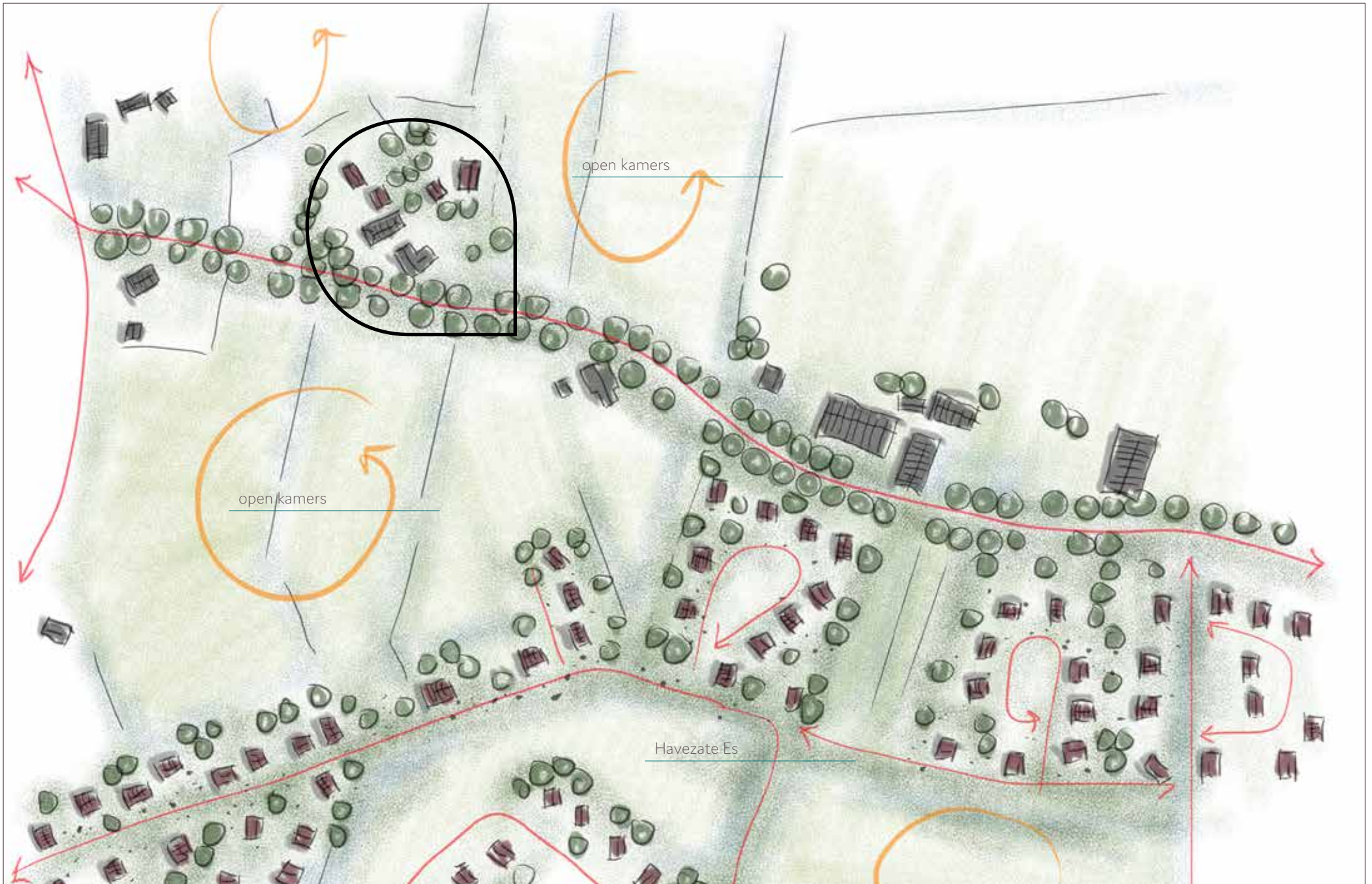


zicht op het voorerf

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters in het landschap;
- de gebouwen staan verspreid op het erf
- de te slopen stallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde
- de boerderij is het hoofdgebouw op het erf;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).







# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop alle landschapsontsierende stallen;
- realiseren twee compensatiewoningen van 900 m3 met bijgebouw;
- opknappen karakteristieke schuur op het erf;
- splitsing bestaande boerderij;
- sloop 755 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Kuilenweg 34 Bruchterveld
- privacy op erf.

## Uitgangspunten gemeente:

- sloop alle landschapsontsierende bebouwing
- realisatie twee compensatiewoningen landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap zoals is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

## Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht



Het 'nieuwe' erf moet na sloop van de stallen passen in het landschap. Een goede schikking van de gebouwen en de aanplant dragen hier aan bij.

#### 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

##### Te splitsen boerderij en herbouw karakteristieke schuur

De bestaande boerderij voldoet aan de voorwaarde om te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Hiermee blijft de boerderij behouden. Dit versterkt de gewenste landelijke uitstraling die het erf na sloop van de landschapsontsierende bebouwing moet behouden. De boerderij is het hoofdgebouw door de situering op het erf en de stijlkenmerken. Voor de boerderij is een tuin voorzien met hagen en enkele fruitbomen. Deze zullen behouden blijven waarmee het voorerf de reeds passende uitstraling behoudt.

##### Rood voor rood - de Compensatiewoningem

Het erf aan de Havezateweg 2 kent veel landschapsontsierende bebouwing met kuilopslagen. Met de sloop van de gebouwen kan er middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' twee compensatiewoningen met aparte bijgebouwen gerealiseerd gaan worden.

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. De positionering van de compensatiewoningen is afgestemd op de te slopen opstallen. Daarmee is de impact op de omgeving nihil en blijft het erf compact. Tevens moet het ensemble behouden blijven zodat alle gebouwen zich als een passende eenheid in het landschap presenteren.

De woningen worden in familie ontworpen en zullen qua verschijning en materialisatie onderdanig aan de boerderij

moeten zijn. Het is beter om hier twee kloeke vormen te realiseren dan woningen met meerdere kappen. De woningen zijn op pagina 11 opgenomen. De compensatiewoningen moeten passen in het landschap en worden getoetst aan de Welstandsnota. Inspiratie zullen de gebouwen in de omgeving moeten zijn (boerderijen en schuren). Het bijgebouw moet ten alle tijde ondergeschikt aan de woning zijn. De gebouwen worden uitgelijnd aan de woning of de kavelgrens. Binnen het plan is rekening gehouden dat zonnepanelen op de bijgebouwen gelegd kunnen worden.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woningen en de bijgebouwen moeten voldoen aan de welstandsnota.

##### Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het besloten heideontginningslandschap de erven groen in te passen. Dit wordt bereikt door met structuurbepalend groen als bomen en (wilde-) hagen het erf landschappelijk in te passen.

De erven langs de Havezateweg komen grotendeels overeen met de omschreven karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap. Over het algemeen uitgelijnde bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen, hagen of struweel. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het essen- en hoevenlandschap (aan de zuidzijde van de Havezateweg) kennen een cluster van een meer verstrooide richting en worden veelal ontsloten door één

inrit die voorzien is van begeleidende beplanting. Doordat het plangebied op de overgang ligt is gekozen om één compensatiewoning uit te lijnen aan de kavelgrens (en bestaande meidoornhaag). Ook wordt er geen groene gesloten rand om het erf gepland (dat passend is in het besloten heideontginningslandschap) maar is gekozen voor een meer open en lossere setting van groen. Op het erf zullen de bestaande inritten behouden blijven en de ontsluiting vormen.

Tussen de beide compensatiewoningen wordt een boomgaard voorzien zodat de eenheid op het erf tussen beide woningen behouden blijft. Een bestaande zomereik ten noorden van het erf blijft behouden en vormt een fraaie solitaire boom. Op het erf wordt als afscherming tussen beide kavels een wilde haag aangeplant. De bestaande hagen blijven behouden en vormen een passende afscherming. De meer open kanten van het erf kunnen voorzien worden van een sober raster.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

#### 4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

Sloop landschapsontsierende bebouwing  
realisatie twee compensatiewoningen met bijgebouwen  
op de plek waar gesloopt wordt;



opknappen van een karakteristieke schuur aan de noordzijde van de boerderij  
bestaande waardevolle beplanting kan behouden blijven;  
Op het erf worden bomen en (wilde-) hagen aangeplant, deze geven het erf de gewenste privacy;  
aanplant van een boomgaard;

#### **4.3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING**

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het

landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

#### **Gebiedseigen ontwikkeling**

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

#### **Schaal en impact op de omgeving**

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouw staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het saneren van al het aanwezige asbest en het opruimen van de landschapsontsierende bebouwing.

#### **Eigen belang en maatschappelijk belang**

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding en gebiedsvreemde beplanting rondom de boerderij zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

#### **Tegenprestatie**

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschap-ontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 755 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Kuilenweg 34 te Bruchterveld en 1245 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Havezateweg 2 te Collendoorn.(dit genereert twee compensatiekavels)

#### **4.4. SAMENVATTING MAATREGELEN ERVEN MET KWALITEIT (KGO)**

Sloop landschapsontsierende stallen (totaal 2000 m2 ) met asbestdaken;



schetsontwerp van de compensatiewoning (nr 3)



schetsontwerp van de compensatiewoning (nr 4)



# 5 LANDSCHAPSMATREGELEN



boomgaard



wilde haag



‘De landschapsmaatregelen geven de concrete inpassing weer. Soorten, aanplantmaten en het beoogde eindbeeld zijn hiermee duidelijk’

erf



## Legenda

1. Te splitsen boerderij
2. Op te knappen schuur(voor beide wooneenheden boerderij)
3. Compensatiewoning 2 met extern bijgebouw
4. Compensatiewoning 1 met extern bijgebouw
5. Bestaande zomereik
6. Bestaande meidoornhaag
7. Nieuw aan te planten boom als Zwarte Els/Hollandse Linde/Es
8. Zonnepanelen (grondopstelling)
9. Aanplant boomgaard van hoogstamfruitbomen
10. Aanplant Hollandse Linde
11. Bestaande fruitbomen behouden
12. Bestaande beukenhaag behouden
13. Aanplant gemengde wilde haag



project  
1820  
bestand  
1820-eip-1wvx

datum  
9 nov. 2021  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Erfinrichtingsplan Havezatheweg 2 Collendoorn

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!



## Legenda

1. Bestaande zomereik
2. Bestaande meidoornhaag
3. Nieuw aan te planten boom als Zwarte Els - *Alnus glutinosa*  
Aanplantmaat 12-14 totaal 8 stuks met als eindbeeld een bomenrij
4. Aanplant gemengde haag bestaande uit:
  - Eénstijlige meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
  - Sleedoorn - *Prunus spinosa* 25%
  - Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 10%
  - Hazelaar - *Corylus avallana* 15%
  - Lijsterbes - *Sorbus aucuparia* 25%Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1  
De haag is min. 3 (m) breed. Het eindbeeld is een wilde haag van maximaal 3(m) hoog
5. Aanplant boomgaard van hoogstamfruitbomen:  
*Malus/Pyrus/Prunus* HO bij voorkeur oude Hollandse soorten  
Aanplantmaat 12-14 totaal 5 stuks met als eindbeeld een boomgroep
6. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks  
Eindbeeld is een solitaire boom
7. Bestaande beukenhaag behouden
8. Bestaande fruitbomen behouden



project  
1820  
bestand  
1820-eip-1wvx

datum  
9 nov. 2021  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Landschapsmaatregelen Havezatheweg 2 Collendoorn

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!