



DE
ERF
ONTWIKKELAAR

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

balderhaarweg 8a kloosterhaar - 06062017

COLOFON

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	1378
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	6 juni 2017
Bestandsnaam	1378-v002.indd
Aantal pagina's	11

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeentelijk beleid	5
3	HUIDIGE SITUATIE	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	uitgangspunten	8
4.2.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
4.4.	samenvatting investering landschap	10
4.5.	beplantingstabel	11

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging aan de Balderhaarweg 8a te Kloosterhaar. Op het perceel staan momenteel een woning, een grote voormalige pluimveestal en een wagenberging. Daarnaast is een terrein van ca. 1,5 ha verhard ten behoeve van opslag. Momenteel kent het bedrijf een agrarische bestemming. Gezien het feit dat de opdrachtgever een houtzagerij heeft, zal de bestemming veranderd moeten worden. De gemeente wil in principe medewerking aan dit initiatief verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie versterkt wordt en een reductie van de buitenopslag plaatsvindt.

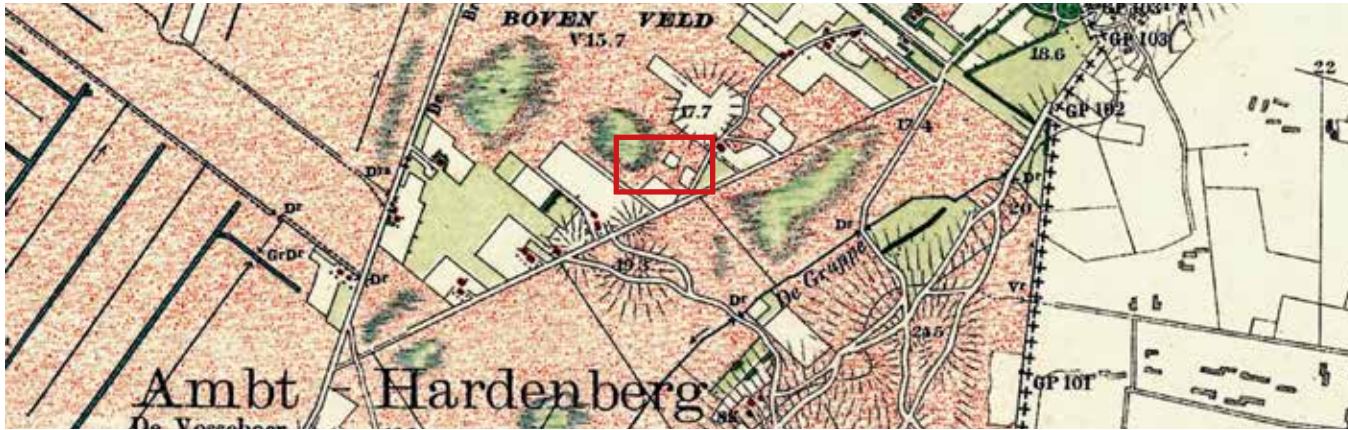
Naast de basisinspanning, het landschappelijk inpassen van het gehele erf is, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Hiervoor wordt een bestaande vergunde grondwal gesaneerd worden en zal er bovenop de basisinpassing fors meer groen aangeplant worden.

Het erf ligt in het essen- en hoevenlandschap, middels de LandschapsidentiteitsKaarten geeft de gemeente Hardenberg handvaten om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.



Locatie plangebied





Plangebied en omgeving rond 1900



Plangebied en omgeving rond 1950



Plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het bedrijf is gelegen in het 'hoogveenontginningslandschap' met als natuurlijke onderlaag 'hoog- en laagveen'. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID:

De provincie 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 behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

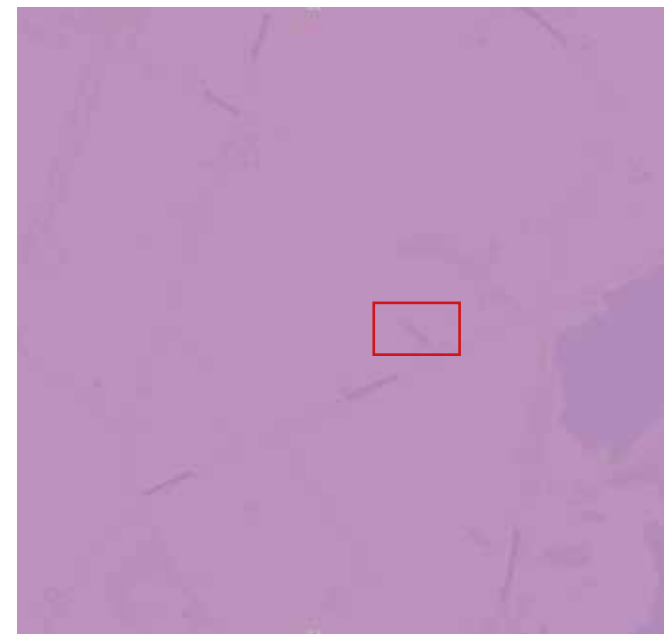
Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

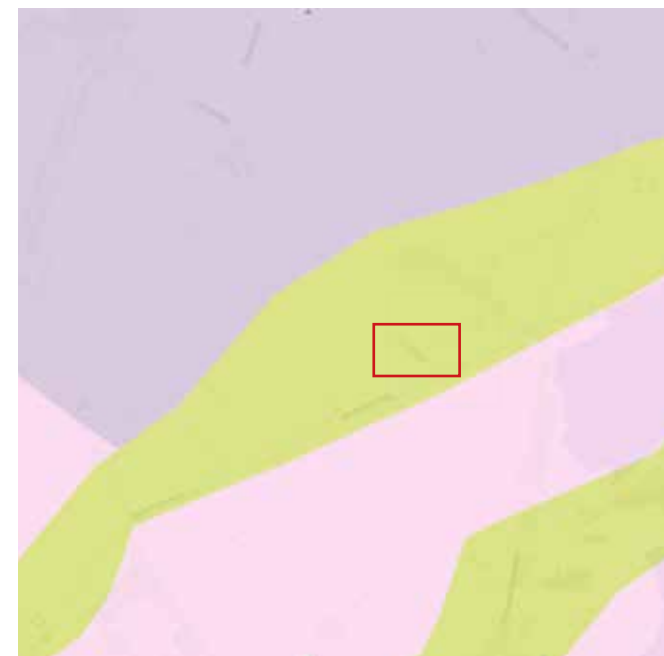
Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede burens natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

Natuurlijke laag: **hoogveenontginningslandschap**: op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal 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. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit.

Agrarisch cultuurlandschap: essen- en hoevenlandschap 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. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.



natuurlijke laag: hoog- en laagveen



agrarisch cultuurlandschap: essen- hoeven landschap

2.2. GEMEENTELIJK BELEID VISIENOTA BUITENGEBIED

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt. Het deelgebied Collendoorn, Gramsbergen-zuid en Radewijk is hier van toepassing.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: **essen- en kampenlandschap**

Landschapskenmerken:

- Kleinschalig landschap
- Eikenbomen – singels
- Kronkelend patroon van wegen
- Licht glooiend landschap
- Verspreid bebouwingspatroon

Huidige functies:

- (Kleinere) boerenbedrijven
- Wonen
- Bedrijvigheid

Toekomst:

- Water (afvoerfunctie Vecht)
- Biodiversiteit
- (Verbrede) landbouw
- Recreatie en toerisme

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied

Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als eigen identiteit.

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): RADEWIJK - HOOGENWEG - BRUCHTERVELD - SIBCULO. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen voor zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het essen- en hoevenlandschap.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn de zaken aangehaald welke van toepassing zijn op het plan en de inrichting van het plangebied.

Huidige ruimtelijke kwaliteit:

Sterk:

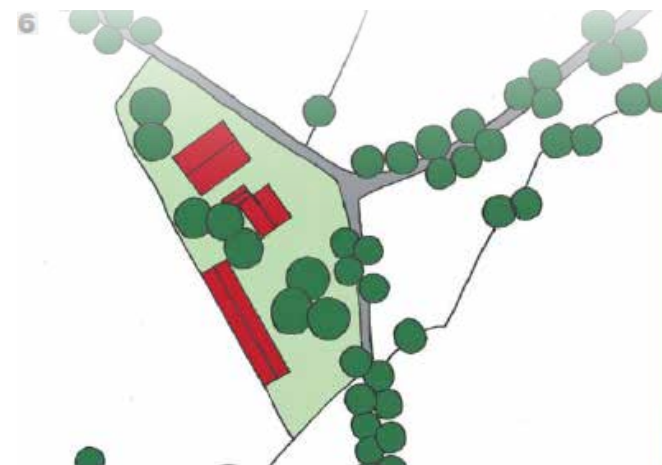
- kleinschalige verkaveling van de essen;
- wegbeplanting;
- solitaire bomen en boomgroepen;
- eik is typerende boomsoort;
- erven met samenhang van bouwvolumes en zware beplantingen;
- met losse strooiing gebouwen op het erf;
- grote bomen, verstrooid op het erf;
- beslotenheid, kleinschaligheid;
- Stuwwal Sibculo - Kloosterhaar;
- kleinschalige (agrarische) bedrijven;
- hoge biodiversiteit Wellehoek, Balderhaarweg en omgeving.

Zwak:

- essen zijn niet herkenbaar meer;
- houtwallen uitgegroeid tot bomenrijen;
- nieuwe burgererven met afwijkende inrichting erven.

Kansen:

- terugbrengen bossingels en houtwallen;
- herstel houtwallen rond essen;
- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's);
- versterking groenblauw netwerk door terugbrengen bossingels; en houtwallen.



wensbeeld essen- en hoevenlandschap

3 HUIDIGE SITUATIE

Het landschap nabij de locatie is kenmerkend. Langs hoofdwegen vormt de eikenlaanbeplanting eenzijdig de belangrijkste opgaande structuur. Erven liggen langs de weg en zijn overwegend voorzien van erfbeplanting. Bosvormige beplantingsvormen (houtsingels) volgen de kavelstructuur en kennen een éénduidige richting die niet haaks op de Balderhaarweg is. Het lijnvormige essen- en hoevenlandschap ligt hoger in een hoogveenontginningsgebied. Dit valt in het gebied op door een bosrijk landschap in het zuiden richting de stuwwal in Duitsland en anderzijds aan de noordzijde het veel meer open hoogveenontginningslandschap.

Het perceel aan de Balkderhaarweg kent een karakteristieke opbouw. Het woonhuis van de initiatiefnemer staat georiënteerd op de weg. Daarachter staat een grote pluimveestal opgetrokken uit bakstenen met een golfplaten dakbedekking. Op het erf staat een kapschuur opgetrokken uit bakstenen met eveneens een dakbedekking van golfplaat. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zijn er een grote (deels) verharde buitenopslag en enkele keerwanden. Belangrijke bebouwing is conform de landschappelijke karakteristiek geplaatst met de nokrichting haaks, of parallel aan de weg. Structuurbepalend groen is nu met name te vinden aan de westzijde van het perceel in de vorm van een hoge beplante grondwal. Aan de zuidzijde staan rondom de woning enkele solitaire bomen. Langs de Balderhaarweg staat laanbeplanting. Ten behoeve van de ontsluiting zijn twee entrees gerealiseerd, hierdoor kan het veelal bedrijfsmatige verkeer rond rijden.



de grote pluimveestal



verharde opslag



de oostzijde van het erf is open



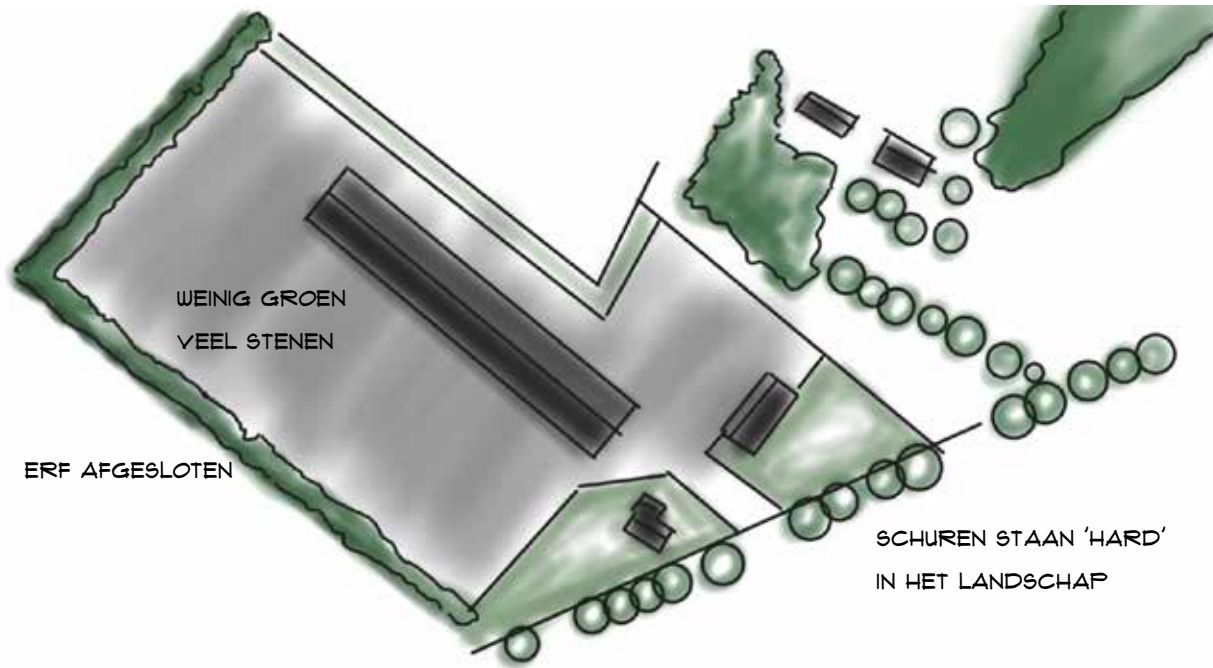
opgaande beplanting rondom



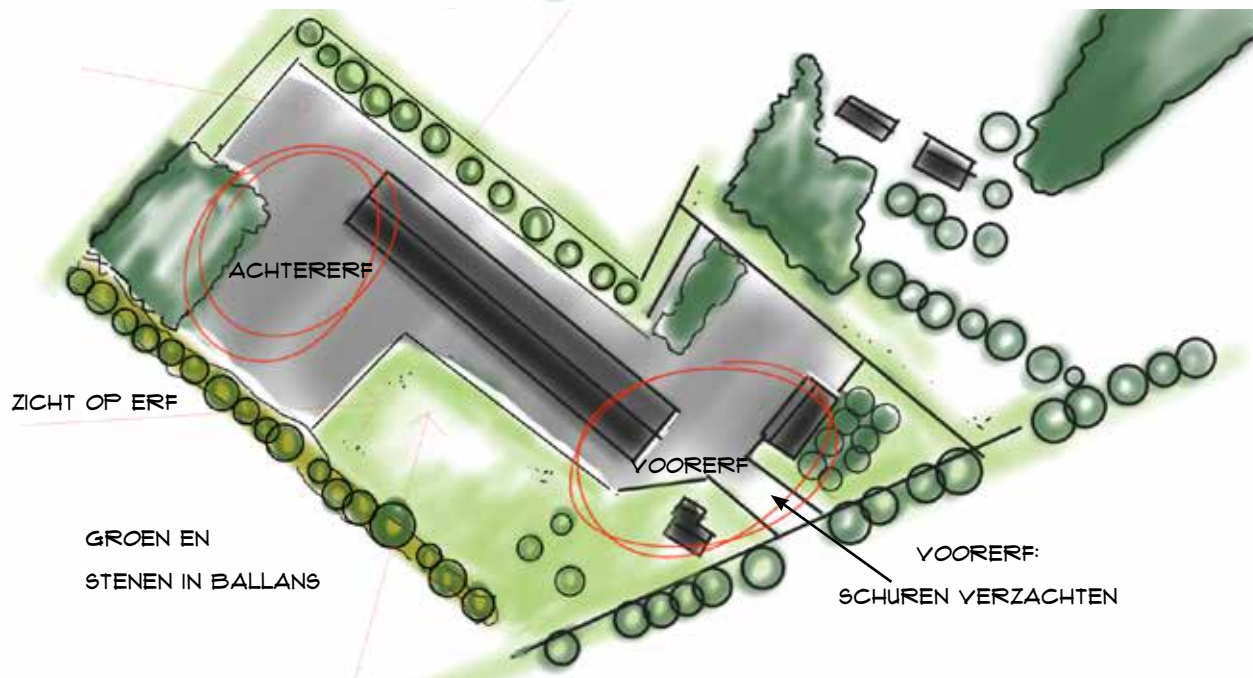
het front van de pluimveestal



entree van het erf met links de woning



bestaande situatie



gewenste situatie

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

4.1. UITGANGSPUNTEN

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. Ook dit erf kent deze herkenbare opbouw. Door de beplante grondwal valt de grote pluimveestal en de bestaande buitenopslag minder op. De wagenberging daarentegen wel. Met de hoge blinde gemetselde muren van lichte bakstenen past deze berging minder in het landschap. De paardeweide, tuin en de solitaire bomen op het voorerf geven het geheel wel een agrarische uitstraling. Vanaf de Balderhaarweg is de bestaande opslag en het grote volume van de stal niet te zien. Vanaf de Breeslootdijk is er echter wel vol zicht op het bedrijf.

Uitgangspunten opdrachtgever:

- functieverandering naar houtzagerij;
- functioneel en praktisch erf
- gebruik bestaande opstallen als binnenopslag
- buitenopslag voor boomstammen en het verwerken van wortels
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren met groot materieel.

Uitgangspunten gemeente:

- agrarische bestemming wordt gewijzigd;
- reductie buitenopslag;
- landschappelijke goed inpassen van het **gehele** erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het essen- en hoevenlandschap, deze karakteristiek is omschreven in de Landschapsidentiteitskaart;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel;
- er wordt een extra investering vereist in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

4.2. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf is rond 1980 gebouwd en bestemd als eendenhouderij. De woning, stal en wagenberging zijn gelijktijdig gebouwd en kennen een moderne uitstraling. Rondom het bedrijf en het noordelijke perceel is destijds een grondwal met beplanting aangelegt. Een deel daarvan ten westen van het erf is nog aanwezig. Initiatiefnemer heeft het erf gekocht en inmiddels het perceel ten noorden van het erf (agrarische grond) weer verkocht. De stal is niet meer in gebruik als pluimveehouderij. De initiatiefnemer heeft een houtzagerij en wil de stal gaan gebruiken voor de binnenopslag van hout en materieel. Het bedrijf kan een boom volledig verwerken. Hierbij worden naast planken uit de stam ook de takken van de kroon en de wortels verwerkt tot kleine stukken biomassa. Voor de opslag van boomstammen en het verwerken van takken en wortels is een buitenopslag nodig. De meest logische plek hiervoor is het terrein ten westen van de stal. Dit terrein is deels verhard met stelconplaten.

Met de toename van gebiedseigen groen kan het erf beter ingepast worden. Bestaande streekeigen beplantingen blijven behouden. De grondwal wordt in het kader van de KGO gesaneerd en vervangen door een bomenrij met onderbeplanting. Hierbij is het bedrijf geheel groen ingepast en valt de langgerekte stal, die minder past in het essen- en hoevenlandschap, niet op. Ook de buitenopslag groteneels afgeschermd met groen. Op het voorerf zullen enkele hoogstamfruitbomen in de paardeweide geplant worden. Samen met de aanplant van een beukenhaag rondom de tuin en enkele lindes benadrukken ze het voorerf. Met het aanplanten van groen langs de rand van het erf sluit deze aan op de bestaande blokvormige bosstructuur op de rand van het

gebied. De aanvoer van de boomstammen gebeurt met lange opleggers. Op het erf is hiervoor ruimte nodig om te keren en te parkeren. Een wasplaats en weegbrug zijn op het voorerf gesitueerd en worden tevens afgeschermd met groen.

Het erf zal een agrarische uitstraling behouden. Buitenopslag wordt tot een minimum beperkt. Ook zullen er geen opvallende hekwerken, verlichtingsmasten of reclameuitingen aangebracht worden. De houtzagerij zal hierdoor passen in het landelijk gebied.

In het essen- en hoevenlandschap worden erven niet geheel afgesloten met groen, het erf mag gezien worden. Door delen van het erf niet af te sluiten met beplanting en een weiland aan de voorzijde te voorzien zullen de belangrijkste gebiedskenmerken als zicht op de gebouwen en de aanwezigheid van veel groen op het erf in de vorm van bomen en bosje worden versterkt. Het erf sluit na transformatie beter aan op de gebiedskenmerken.

Basisinspanning:

- **aanplant streekeigen bomenrij met onderbeplanting aan de westzijde van het plangebied;**
- **aanplant bomenrij ten oosten van het erf**
- **aanplant van 8 hoogstamfruitbomen op het voorerf;**
- **aanplant van een beukenhaag rondom de tuin;**
- **aanplant van 3 lindes ten westen van de tuin;**
- **minimale buitenopslag en deze uit het zicht;**
- **het geheel behoudt een agrarisch karakter.**



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 de Balderhaar voorziet primair in het bieden van ruimte aan agrarische bedrijven om verdere modernisering en schaalvergroting mogelijk te maken. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedsvreemde functie. Wel is het bedrijf georiënteerd op het buitengebied. Tevens draagt het bedrijf bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Hardenberg. De ruimtelijke kwaliteit

wordt verbeterd door het landschappelijk inpassen van het totale erf en het investeren in aanvullende kwaliteitsprestaties en het verbeteren van het woon- en leefklimaat van Balderhaar. Het gaat hier om het faciliteren van een nieuw bedrijf in het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden in bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bestaande buitenopslag wordt fors gereduceerd.

Met de aanplant van veel groen en het realiseren zal het erf beter in de omgeving passen. De impact op de omgeving zal daarmee positief zijn..

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen (bedrijfs)belang. Met het opheffen van een intensieve veehouderij in een gebied met een hoge biodiversiteit zal tevens een maatschappelijk belang gediend worden.

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

Deze kwaliteitsprestaties worden geleverd door een bestaande vergunde grondwal aan de westzijde van het erf te verwijderen. Deze grondwal is een gebiedsvreemd element en sluit het erf onnodig af. Met het saneren van de grondwal en het aanplanten van een bomenrij met lagere onderbeplanting zal er weer zicht op het erf ontstaan. De bomenrij verzacht de grote volumes op het erf maar sluit het erf niet af. Dit past beter bij de gebiedskenmerken.

Vanuit de LandschapsidentiteitsKaarten van de gemeente Hardenberg bestaat de wens voor de aanplant van forse groenelementen op of nabij het erf. Ook in de omgeving van het erf komen deze bosjes voor. Het zijn welkome

stapstenen in het gebied en bieden kansen om de biodiversiteit in stand te houden of te verbeteren.

4.4. SAMENVATTING INVESTERING LANDSCHAP

- opheffen intensieve veehouderij levert qua milieu (minder uitstoot ammoniak) een forse verbetering van de leefomgeving op;
- een bestaande vergunde grondwal met gebiedsvreemde beplanting aan de westzijde wordt gesaneerd.
- aanplant 2200 m2 streekeigen beplanting als gebiedseigen bosjes op het erf.

4.5. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
1. BOSPLANTSOEN T.B.V. ERFBOSJES 2200 M2						
	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	330
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	330
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	220
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	220
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	220
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	220
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	220
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	610
2. ONDERBEPLANTING WESTZIJDE 850 M2	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	25%	210
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	15%	125
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	15%	125
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	15%	125
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	30%	255
BOMEN AAN WESTZIJDE	Quercus robur	Zomereik	14-16	8 meter	100	36
BOOMGAARD	Malus/Pyrus/Prunus HO	Hoogstamfruitbomen	10-12	6 meter	100%	12
BOMEN IN WEILAND	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	-	-	3
HAAG RONDOM TUIN	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m drie- hoeksverband	100%	5

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



ERFVIRRICHTING BALDERHAARWEG 8A

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (2)	formaat	a3	datum	7 sept. 2017	project	1378
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1378-01vwx

