



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

1492

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

13 juli 2018

Bestandsnaam

1492-V3.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.	visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
3	HUIDIGE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting	12
4.3.	BEPLANINGSTABEL	13
1.1.	beplantingstabel	
4.4.	beplantingstabel	14

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Bruchterbeekweg 28 te Brucht. De initiatiefnemer wil een bestaand hotel herbestemmen tot wonen met zorg, daarnaast zal een bestaand woonhuis en horecadeel opgewaardeerd worden. Deze functies blijven behouden.

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in de nieuwbouw van woningen uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investering ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is hier niet van toepassing.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de LandschapsIdentiteitskaarten als beleidskader.



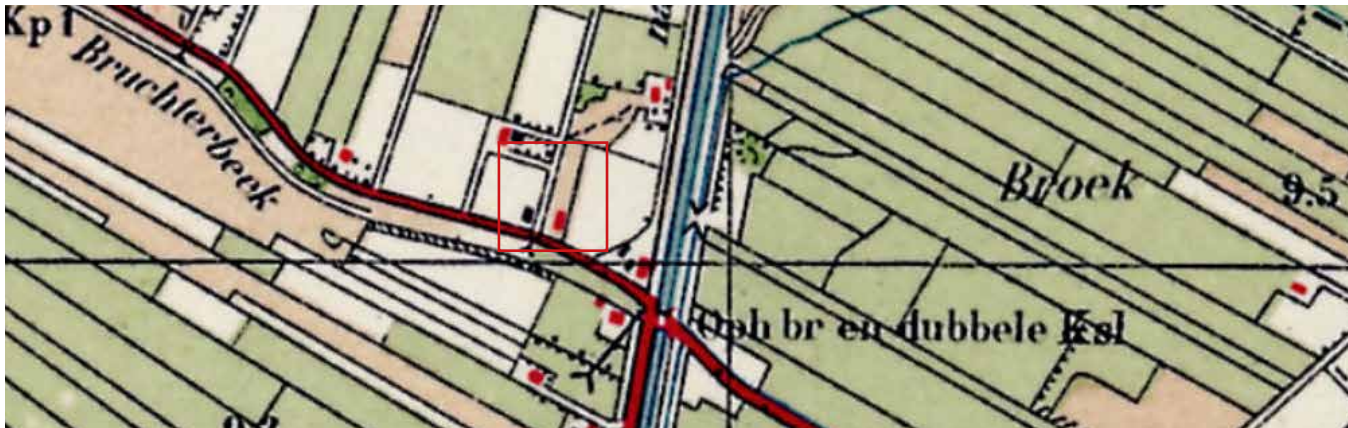
locatie plangebied



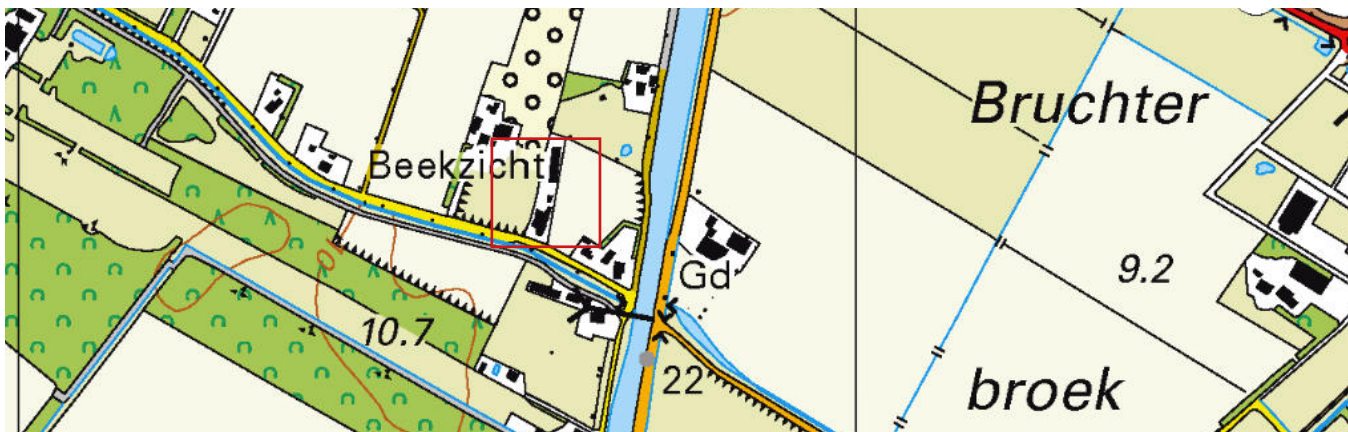
plangebied aan de Bruchterweg



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie 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.

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 laag van de beleving (hier n.v.t.)

De **dekzandgronden** beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Ten opzichte van omliggend jonge heide- en broekontginningslandschappen zijn de **essen- en hoevenlandschappen** relatief gesloten ruimtes, deels omzoomd door houtwallen, bomenrijen. Erven liggen als verspreid in het gebied. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de organische structuur van het landschap versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. Het ontwikkelingsperspectief voor dit plangebied is aangemerkt



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

als **agrarisch ondernemen in een grootschalig landschap**. 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.

2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

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

Landschapskenmerken:

Veel bosgebied en houtwallen

Kleinschalig landschap

Verspreid bebouwingspatroon

Kronkelend patroon van wegen

Huidige functies:

Agrarische bedrijven hoofdzakelijk veeteelt

Wonen

Dag- en verblijfsrecreatie

Toekomst:

Algemeen:

Ontwikkelingsrichting: ecologische zone

Functies: wonen, (verbrede) landbouw en recreatie.

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK):

RHEEZE DIFFELEN EN OMGEVING

Het plangebied ligt in het **besloten heideontginningslandschap**.

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

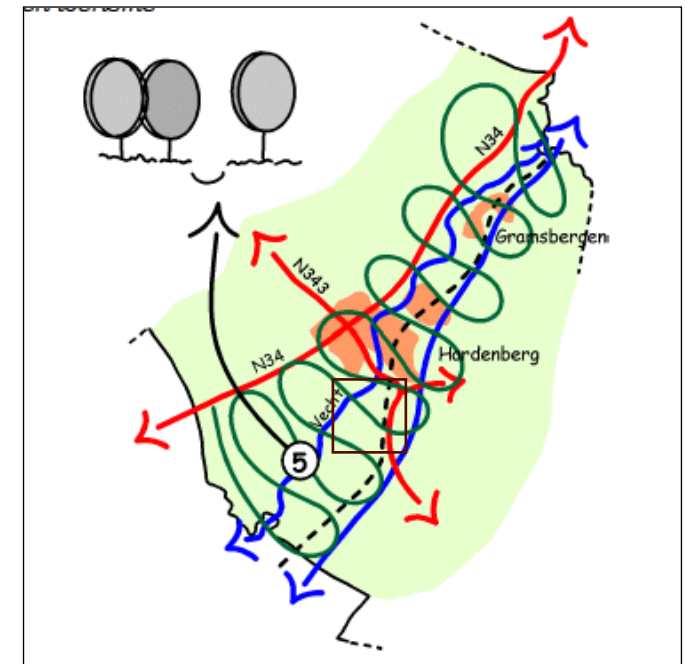
- verspreide bebouwing langs wegen
- strak rechtlijnig wegenpatroon;
- rechthoekige, kleinschalige verkaveling
- wegbeplanting, verspreide bosjes
- besloten landschap rondom Brucht-Bergentheim
- verspreide ligging erven rechthoekige erven, in de verkavelingsrichting, met kopgevel naar de weg, veel erven met erfbeplanting

Kansen

- verbreding agrarische bedrijven
- Bruchterbeek als passage
- ontwikkeling heide en stuifduinterreinen.



landschapIdentiteitskaart



plangebied volgens de visienota



plangebied volgens de visienota



landschapstructuurkaart besloten heideontginningslandschap

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

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. Het beoogde erf, gesitueerd direct aan de Bruchterbeekweg was in gebruik als hotel met een kleine horeca. Het kent een agrarisch karakter doordat het hotel een voormalige varkenstel is. De eenvoudige woning die aan de voorzijde van het erf staat maakt dat het erf georiënteerd is op de Bruchterbeekweg. Het erf ligt vrij open in het landschap en kent een vrij formele begrensing van veel verharding, coniferen hagen, en enige sierbeplanting. Kijken naar de gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap (groene zoom rond het erf, gebouwen grotendeels afgeschermd met groen, rechtlijnigheid) dan is het erf momenteel niet goed landschappelijk ingepast. De verhouding groen met gebouwen is niet in verhouding. Dit komt omdat de gronden rondom het erf geen eigendom zijn.

Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:

- het plangebied is onderdeel van het besloten heideontginningslandschap, dit half open landschap kenmerkt zich door de rechthoekige erven, soms als eilanden in een vrij open landschap en soms als onderdeel van een rij erven langs de weg;
- langs de Bruchterbeekweg staan de erven in het groen;
- de Bruchterbeekweg kent laanbeplanting;
- ontsluiting en orientatie op Bruchterbeekweg;



bestaande woning met bijgebouwen



het erf vanaf de Bruchterbeekweg

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Functieverandering van hotel naar zorgappartementen met ruimte voor kleinschalige horeca;
- bestaande woning behouden als beheerderswoning;
- privé en zorg zo veel mogelijk gescheiden;
- heldere routing en privacy voor bewoners;
- het bebouwt oppervlakte neem niet toe.

Uitgangspunten gemeente:

- Een zorgfunctie kan, mits het gehele erf landschappelijk goed wordt ingepast, uitgangspunt waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap, deze karakteristiek is omschreven in de Landschapsidentiteitskaart;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

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

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 11. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.

Situering bebouwing:

De bebouwing staat overeenkomstig de gebiedskenmerken in lijn met de kavelsgrens en haaks op de weg, dit sluit aan bij het rechthoekige patroon van het heideontginningslandschap. Langs de Bruchterbeekweg liggen verschillende (voormalige) agrarische erven, op deze erven is veel groen aanwezig in de vorm van singels/bomen en hagen. Het groen maakt dat de erven zich als eenheid in het landschap presenteren. Deze bestaande bebouwing bestaat veelal uit een eenvoudige bouwvorm met agrarisch silhouet. Nu de functie op het erf veranderd van hotel naar zorgappartementen zal ook het erf opnieuw ingericht worden. Het totaal bebouwde oppervlakte blijft gelijk. Daarbij is tevens van belang dat het agrarische karakter behouden blijft. De bestaande opstallen zullen opgeknapt worden. Het archetype zal blijven bestaan uit een zadeldak met wandbekleding van steen, hout of een sober plaatmateriaal. De gebouwen zijn onderdanig aan de woning en zullen met een gedekte kleurstelling geen opvallende verschijning in het landschap vormen.

Groenstructuur en inrichting erf:

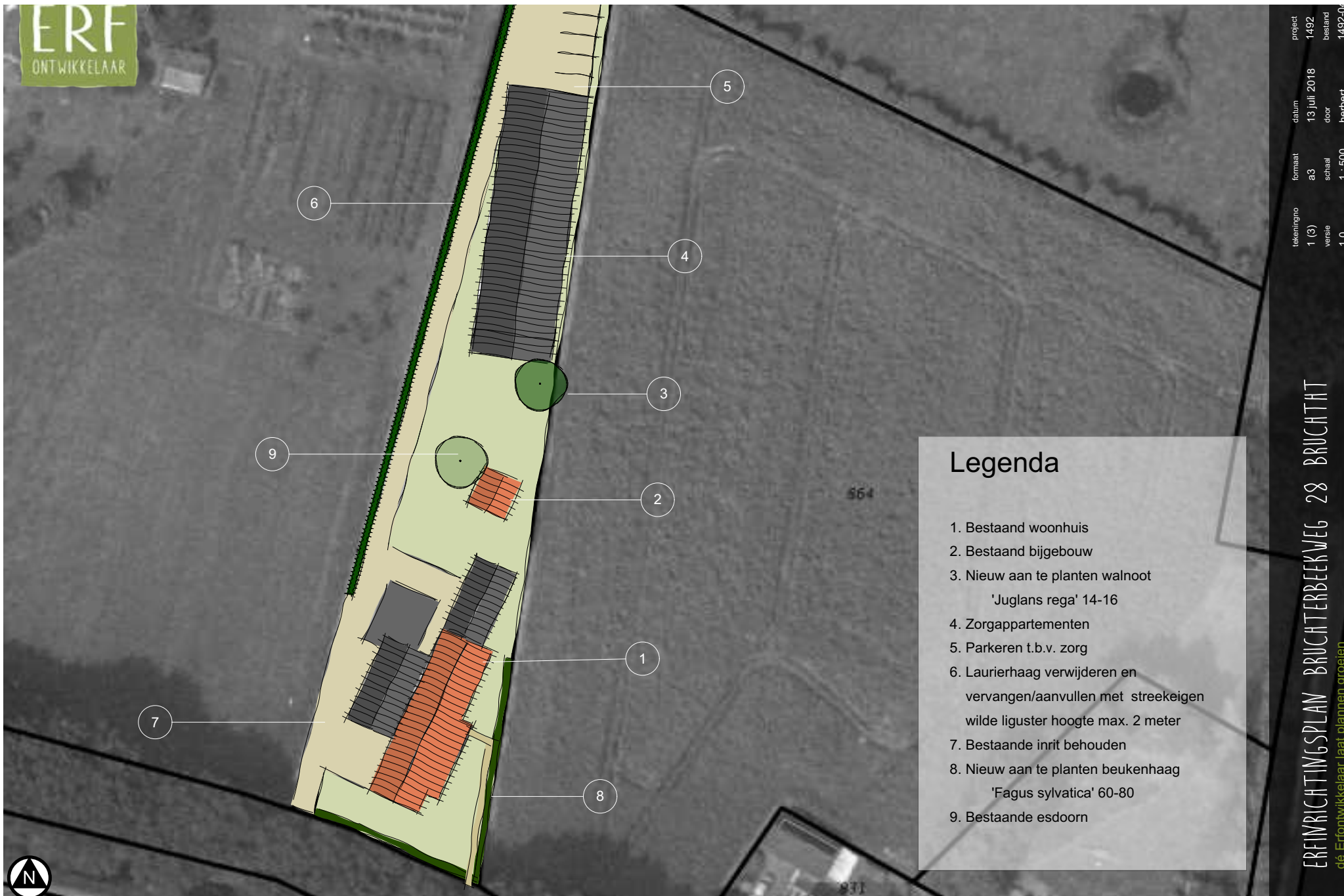
De erven langs de Bruchterbeekweg presenteren zich als eenheden. In de nabije omgeving van het plangebied komen bomenrijen en singels voor. Deze groenstructuur maakt dat de erven opgaan in het landschap. Het groen verzacht de bouwvolumes, geven de erven de gewenste eenheid en accentueren de kenmerkende rechtlijnigheid van het besloten heideontginningslandschap. Aangezien op dit erf beperkte ruimte is om groen langs de randen te planten is gekozen om middels een ligusterhaag op een passende wijze het erf af te schermen. De hagen geven het erf de gewenste groene rand waardoor het beter aansluit op gebiedskenmerken. Een bestaande laurierhaag wordt gerooid aangezien deze niet gebiedseigen is.

Het voorterrein van het erf bestaat momenteel uit een tuin met veel verschillende objecten. Ook bestaat de afscherming uit een veelvoud van muurtjes/hekjes. Om een meer landelijke afscherming te maken is gekozen om de voortuin vrij te maken van bouwkundige objecten en te vervangen door een beukenhaag. Dit komt de eenheid en landelijke uitstraling van het erf ten goede, zonder dat het afbreuk doet aan de privacy. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

Achter de zorgappartementen zal de bestaande parkeerplaats behouden blijven. Hier kunnen bewoners of bezoekers hun auto uit het zicht parkeren. Aan de zuidzijde van de zorgappartementen is ruimte om een noot aan te planten. Een solitaire boom breekt het zicht op het gebouw vanuit de Bruchterbeekweg en past in het landschap.

4.2. BASISINSPANNING LANDSCHAP:

- **behoud agrarische uitstraling erf;**
- **hagen als groene afscherming voorerf;**
- **aanplant van een noot op het erf;**
- **parkeren op eigen erf;**
- **het geheel sluit door de rechtlijnige inrichting aan op de gebiedskenmerken van het besloten heide ontginningslandschap van Brucht.**



Legenda

1. Bestaand woonhuis
2. Bestaand bijgebouw
3. Nieuw aan te planten walnoot
'Juglans regia' 14-16
4. Zorgappartementen
5. Parkeren t.b.v. zorg
6. Laurierhaag verwijderen en
vervangen/aanvullen met streekeigen
wilde liguster hoogte max. 2 meter
7. Bestaande inrit behouden
8. Nieuw aan te planten beukenhaag
'Fagus sylvatica' 60-80
9. Bestaande esdoorn

tekeningno	formaat	datum	project
1 (3)	a3	13 juli 2018	1492
versie	schaal	door	bestand
1.0	1 : 500	herbert	1492-0

4.3. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	Juglans regia	Walnoot	14-16	solitair	-	1
HAGEN	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80-100	10 st/m1	100%	n.t.b.
	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st m1 driehoeksverband	100%	n.t.b.

- 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.



wilde liguster blijft lang groen in de winter



lage beukenhaag op grens voorerf

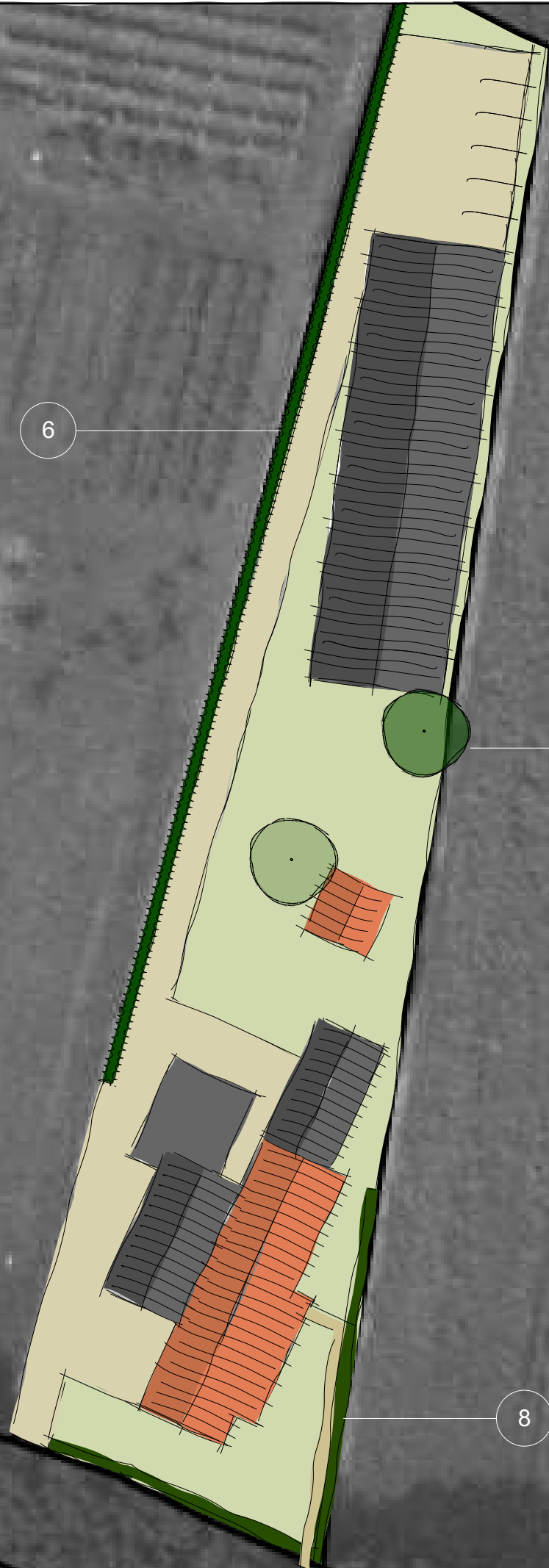


laat plannen groeien



Legenda

1. Bestaand woonhuis
2. Bestaand bijgebouw
3. Nieuw aan te planten walnoot
'Juglans regia' 14-16
4. Zorgappartementen
5. Parkeren t.b.v. zorg
6. Laurierhaag verwijderen en
vervangen/aanvullen met streekeigen
wilde liguster hoogte max. 2 meter
7. Bestaande inrit behouden
8. Nieuw aan te planten beukenhaag
'Fagus sylvatica' 60-80
9. Bestaande esdoorn



Legenda

- 3. Nieuw aan te planten walnoot
1 x 'Juglans regia' 14-16
- 6. Nieuw aan te planten wilde liguster
Ligustrum vulgare 80-100 5 st/m1
- 8. Nieuw aan te planten beukenhaag
60 m1 x 'Fagus sylvatica' 60-80