



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

1516

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

3 mei 2017

Bestandsnaam

1516-V4.indd

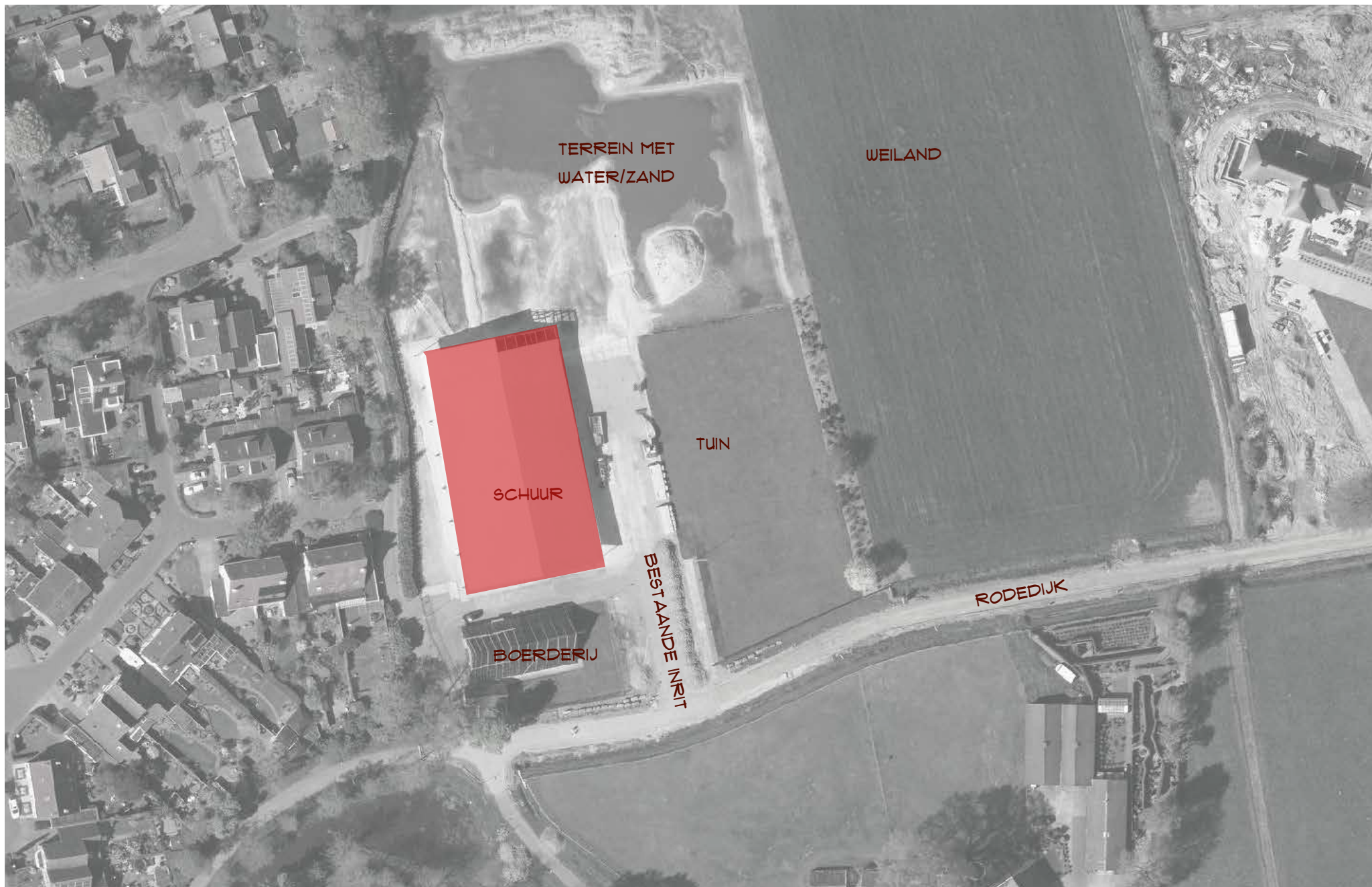
Aantal pagina's

13

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

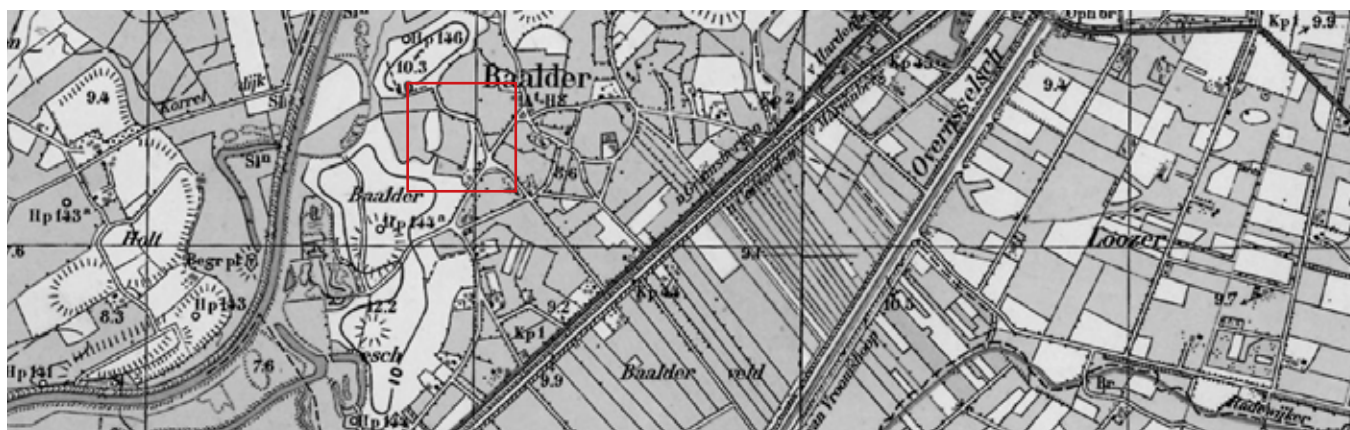
1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
3	HUIDIGE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	Investering in het landschap:	10
4.3.	beplantingstabel	11



bestaande erf aan de Rodedijk



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.)
- Laag van de beleving (hier n.v.t.)

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

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.



natuurlijke laag



ontwikkelingsperspectief



agrarisch cultuurlandschap

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 Rodedijk 16 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

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): GRAMSBERGEN EN OMGEVING. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het **ESSEN- EN HOEVEN LANDSCHAP**.

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

Sterk:

- Verspreide bebouwing langs wegen
- Kronkelig wegenpatroon;
- houtwallen
- wegbeplanting;
- solitaire bomen en boomgroepen;

- onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf;
- grote bomen verstrooid op het erf;
- glooiend landschap;
- landbouw en wonen

Zwak:

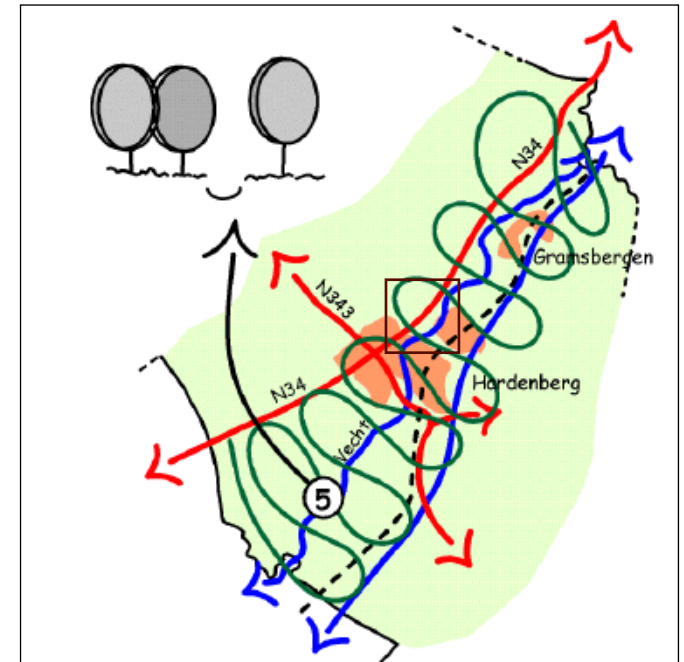
- structuur van de essen deels niet herkenbaar door verlegging wegen;

Kansen:

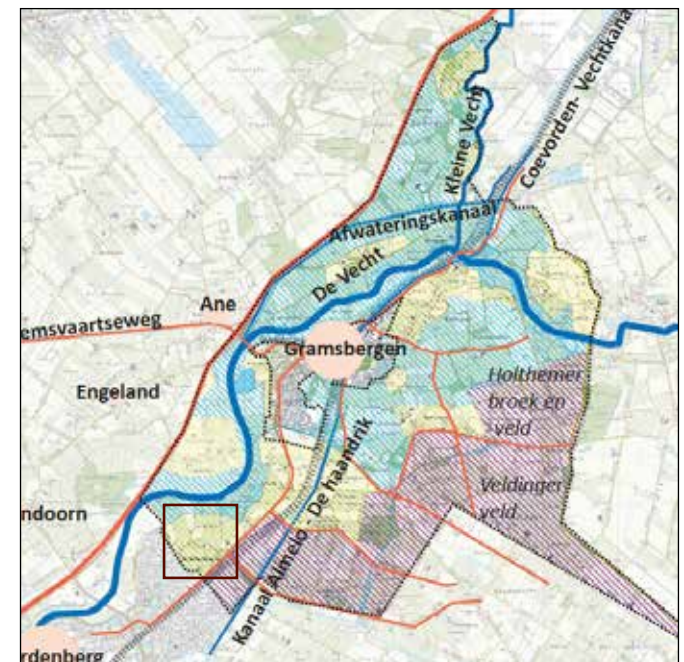
- verbeteren landschappelijke inpassing bestaande en nieuwe bebouwing;
- herstel groen blauw netwerk

Bedreigingen:

- verloren gaan agrarische karakter door verandering agrarische erven in burgererven (beeldkwaliteit)



plangebied volgens de visienota



landschapsideentiteitskaart

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

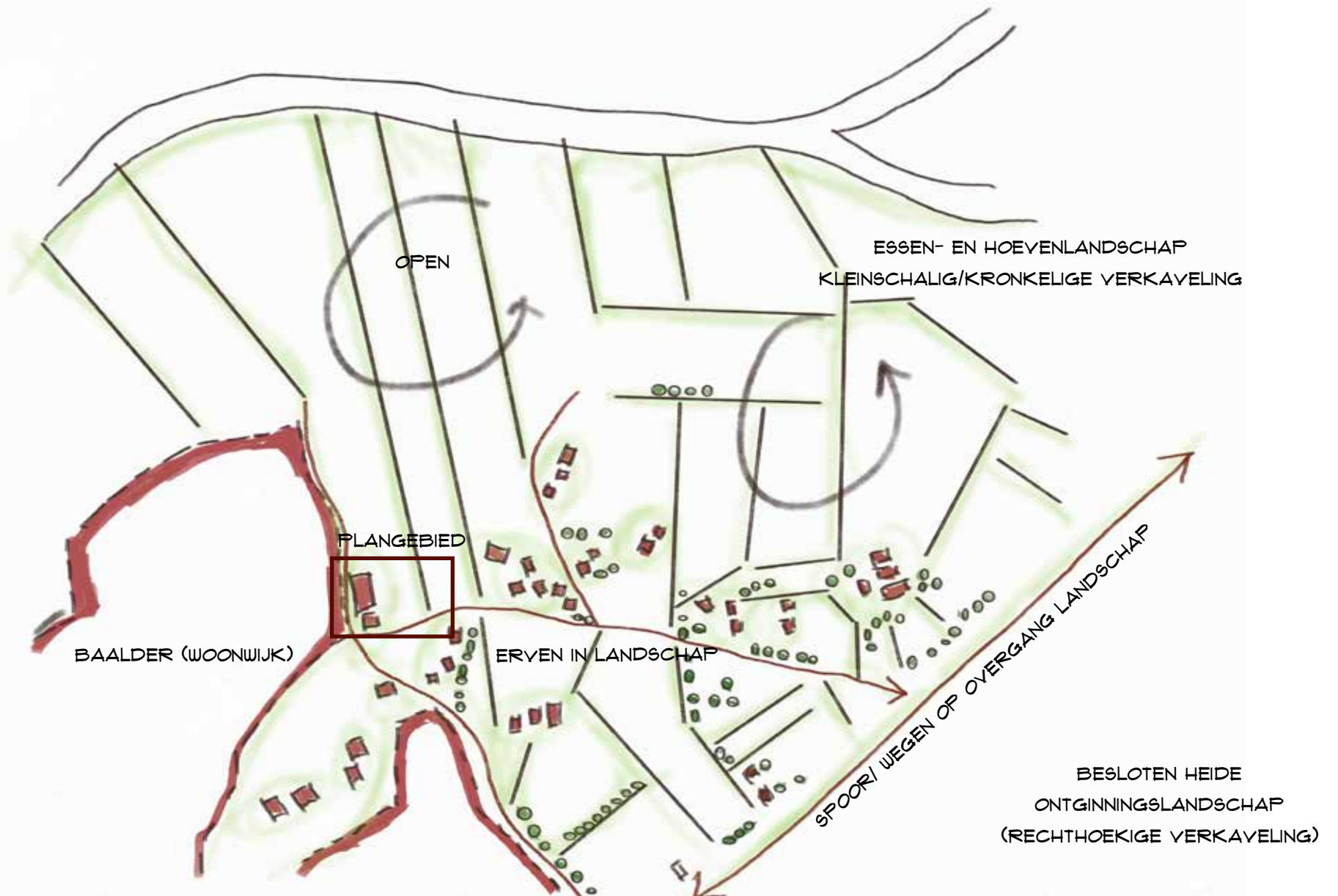
De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De boerderij, gesitueerd direct aan de Rodedijk is een agrarisch erf geweest. De huidige boerderij is oud en staat al op de topografische kaart van 1900. Er is dus sprake van een zekere cultuurhistorische waarde. Het erf wordt ontsloten via de Rodedijk en ligt vrij in het half open landschap van Baalder. Aan de oostzijde is een siertuin voorzien. Bestaande grote linden geven het voorerf een groene uitstraling. De loods met het omliggende terrein ogen industrieel en zijn ongewenst op deze plek. (landschapsontsierend). Het erf ligt in het uitloopgebied van de wijk Baalder en grenst hier visueel ook aan. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het wenselijk om het geheel te saneren, de boerderij op te knappen en twee kavels te ontwikkelen. Middels landschapsmaatregelen zal het erf beter in het van oorsprong veel kleinschaliger landschap passen.

Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:

- het erf is onderdeel van het essen- en hoevenlandschap;
- de woningen langs de Rodedijk zijn veelal voormalige agrarische erven, en kennen nog steeds deze uitstraling;
- het landschap kent nog relictten van houtwallen;
- ontsluiting en orientatie op Rodedijk;
- op het erf is één centraal erf, deze ontsluit de woning en de loods, het is kenmerkend op een erf in dit landschap;
- de boerderij kent geen bijzondere architectuur;
- in de omgeving zijn recent grote moderne agrarische villa's gebouwd, dit kan aangezien het een overgangsgebied van bebouwde kom naar het buitengebied is.



het erf ligt direct naast de woonwijk Baalder



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Slopen loods en saneren erf;
- bestaande boerderij vervangen door moderne agrarische villa;
- ter compensatie sloop loods ontstaan er twee bouwkavels;
- ruimte op het erf om te parkeren;
- doorgang houden om het perceel ten noorden te ontsluiten

Uitgangspunten gemeente:

- het plan kan mits het past binnen de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap;
- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het essen- en hoevenlandschap, deze is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken essen- en hoevenlandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt een kwaliteitsimpuls groene omgeving.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 10. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing, hier wordt in hoofdstuk 4.2 op ingegaan.

Situering bebouwing:

De huidige boerderij staat vrij in het landschap met enkel bomen direct rondom. De boerderij staat in de hoek op het erf en verkeert in een vervallen toestand. Na sloop van de loods en de boerderij ontstaat ruimte om het erf her in te richten. Het totale bouwvolume neemt fors af. Een sterke kwaliteit van het essen- en hoevenlandschap is de verspreid liggende bebouwing dat ontsloten wordt door een centraal erf. De situering en verschijning van de compensatiewoningen met bijgebouwen moet aansluiten op de bestaande bebouwing in het gebied. De bestaande boerderij wordt vervangen door een moderne agrarische villa. (Recent zijn in de omgeving vergelijkbare woningen gerealiseerd.) De compensatiewoningen zullen zich onderdanig presenteren aan deze woning. Op de overgang van de woonwijk Baalder (met moderne vrijstaande woningen) naar het buitengebied is dit goed mogelijk. Moderne architectuur geeft een wenselijk contrast en heeft daarmee ook de voorkeur.

In het essen- en hoevenlandschap komen van oorsprong grotere volumes voor. Deze volumes kennen wel een 'voor' en 'achter' kant. Het is belangrijk dat het zich als eenheid blijft presenteren. De materialisatie zal aan moeten sluiten op de oorspronkelijk voorkomende boerderijen in het gebied. Een antraciet of oranje pannendak (of riet), groene houten topgevels, een rode baksteen en witte kozijnen en windveren. Het bijgebouw is onderdanig aan het hoofdgebouw door de lagere nokhoogte en andere materialisatie (bijvoorbeeld hout).

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Rodedijk zijn over het algemeen vrij gesloten en al dan niet voorzien van enkele grote bomen en van oorsprong meer gesloten beplanting. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing.

Het 'voor' erf wordt overeenkomstig de gebiedskenmerken ingericht als tuin. Een lage beukenhaag schermt het erf af en geeft het erf de gewenste eenheid. Het achtererf zal soberder ingericht worden met een bosplantsoen en solitaire bomen. Hoofdzakelijk zomereiken langs de randen en zilverlinden op het erf. De erven in dit type landschap gaan geleidelijk over en kennen met name aan de achterzijde geen harde grens. Een eenvoudig raster van eikenhouten palen maakt dat het erf diffuus overgaat naar de omliggende weilanden.

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. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Rondom de woning is en tuin voorzien. Hier is ruimte voor de meer culturele beplanting.

Basisinspanning:

- Aanplant houtsingels van gebiedseigen beplanting;
- aanplant solitaire bomen;
- aanplant hagen;
- de gebouwen op het erf kennen een verspreide ligging, het erf wordt middels de één erfgedacht ontsloten door 1 inrit.

Legenda

1. Boerderij vervangen door nieuwe woning met bijgebouw
2. Compensatiewoning met bijgebouw
3. Compensatiewoning 2 met bijgebouw
4. Bestaande inrit
5. Centraal erf
6. Houtsingel van gesloten beplanting
7. Zwarte els als boomvormers
8. Beukenhaag maximaal 1 m. hoog
9. Doorkijk
10. Zilverlinden
11. Zomereiken



ERFTRANSFORMATIE RUDEDIJK 16 BAALDER

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

tekeningnr.	1 (3)	versie	1.0
formaat	A3	schaal	1 : 500
datum	14 febr. 2018	door	herbert
project	1516	bestand	1516-01.vwx



4.2. 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 Baalder 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 een sociaal en aantrekkelijk uitloopegebied van de stad Hardenberg.

Schaal en impact op de omgeving

Het erf is momenteel bestemd als bedrijf en kent een soortgelijk uitspraking. De gebouwen kennen een sterke mate van achterstallig onderhoud en zijn grotendeels nog niet afgebouwd. Met de sloop van ca. 1700 m2 landschapsontsierende bebouwing en het vervangen van de bestaande woning zal de impact op de omgeving positief zijn. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast aansluitend op de gebiedskenmerken van het landschap.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is deels sprake van een eigen belang. De kavels zullen gelden genereren voor initiatiefnemer. Ook is er een maatschappelijk belang. Het erf ligt op een markante plek waar momenteel landschapsontsierende bebouwing staat. Middels de sloop van het geheel en de vervanging door verschillende kleinere volumes 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 landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die onder architectuur worden vormgegeven. Het voorliggende plan voorkomt dat het bedrijf zich verder ontwikkelt op een ongewenste plek.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

- saneren 1700 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- vervangen bestaande vervallen woning.



boerderij wordt gesloopt



overige erf wordt gesaneerd

4.3. BEPLANTING:

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	-	-	11
	Quercus robur	Zomereik	14-16			15
HAAG VOORERF (CA. 240 M1)	Fagus sylvatica	Beuk	60-80	5 st/m	100%	1200
BOSPLANTSOEN (CA 500 M2)	Betula pubescens	Ruwe Berk	60-80	2 st/m2	10%	50
	Alnus glutinosa	Zwarte Els	60-80	2 st/m2	10%	50
	Crataegus monogyna	Eerst. meidoorn,	60-80	2 st/m2	25%	125
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	2 st/m2	20%	100
	Rhamnus frangula	Vuilboom	60-80	2 st/m2	25%	125
	Rosa rubiginosa	Wilde roos	60-80	2 st/m2	10%	50

- 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.



sfeerbeeld van een wilde haag



sfeerbeeld van een beukenhaag



sfeerbeeld van zomereiken



laat plannen groeien





Legenda

1. Boerderij vervangen door nieuwe woning met bijgebouw
2. Compensatiewoning met bijgebouw
3. Compensatiewoning 2 met bijgebouw
4. Bestaande inrit
5. Centraal erf
6. Houtsingel van gesloten beplanting
7. Zwarte els als boomvormers
8. Beukenhaag maximaal 1 m. hoog
9. Doorkijk
10. Zilverlinden
11. Zomereiken

-



ERFTRANSFORMATIERODEDIJK 16 BAALDER
d  Erfontwikkelaar laat plannen groeien

de Effontwikkelaar laat plannen groeien
www.elfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

tekeningno	format	datum	project
1 (3)	a3	14 febr. 2018	1516
versie	schaal	door	bestand
1.0	1 : 500	herbert	1516-01.vwx

Legenda

5. Aanplant 'Tilia tomentosa' – Zilverlinde
15 stuks aanplantmaat 14-16

6. Aanplant houtsingel:

Betula pubescens – Ruwe Berk (10%)

Alnus glutinosa – Zwarte Els (10%)

Crataegus monogyna – Eenst. meidoorn, (25%)

Prunus spinosa – Sleedoorn (20%)

Rhamnus frangula – Vuilboom (25%)

Rosa rubiginosa – Wilde roos (10%)

aanplantmaat 80-100 1 st/m2

7. Aanplant Alnus glutinosa – Zwarte Els
19 stuks aanplantmaat 14-16

8. Aanplant Fagus sylvatica – Beukenhaag
80-100 aanplantmaat 10 st/ml in
driehoeksverband

11. Aanplant 'Quercus robur' – Zomereik
10 stuks aanplantmaat 14-16



LANDSCHAPSMATREGELEN RODEDIJK 16 BAALDER

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

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

formaat
a3
schaal
1 : 500

datum
14 feb. 2018
door
herbert

project
1516
bestand
1516-01.vwx

