



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hardenbergerweg (nabij) 23 Loozen

# COLOFON

Door:	<b>dé Erfontwikkelaar b.v.</b> Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1558
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	19 dec. 2018
Bestandsnaam	1558-V3.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

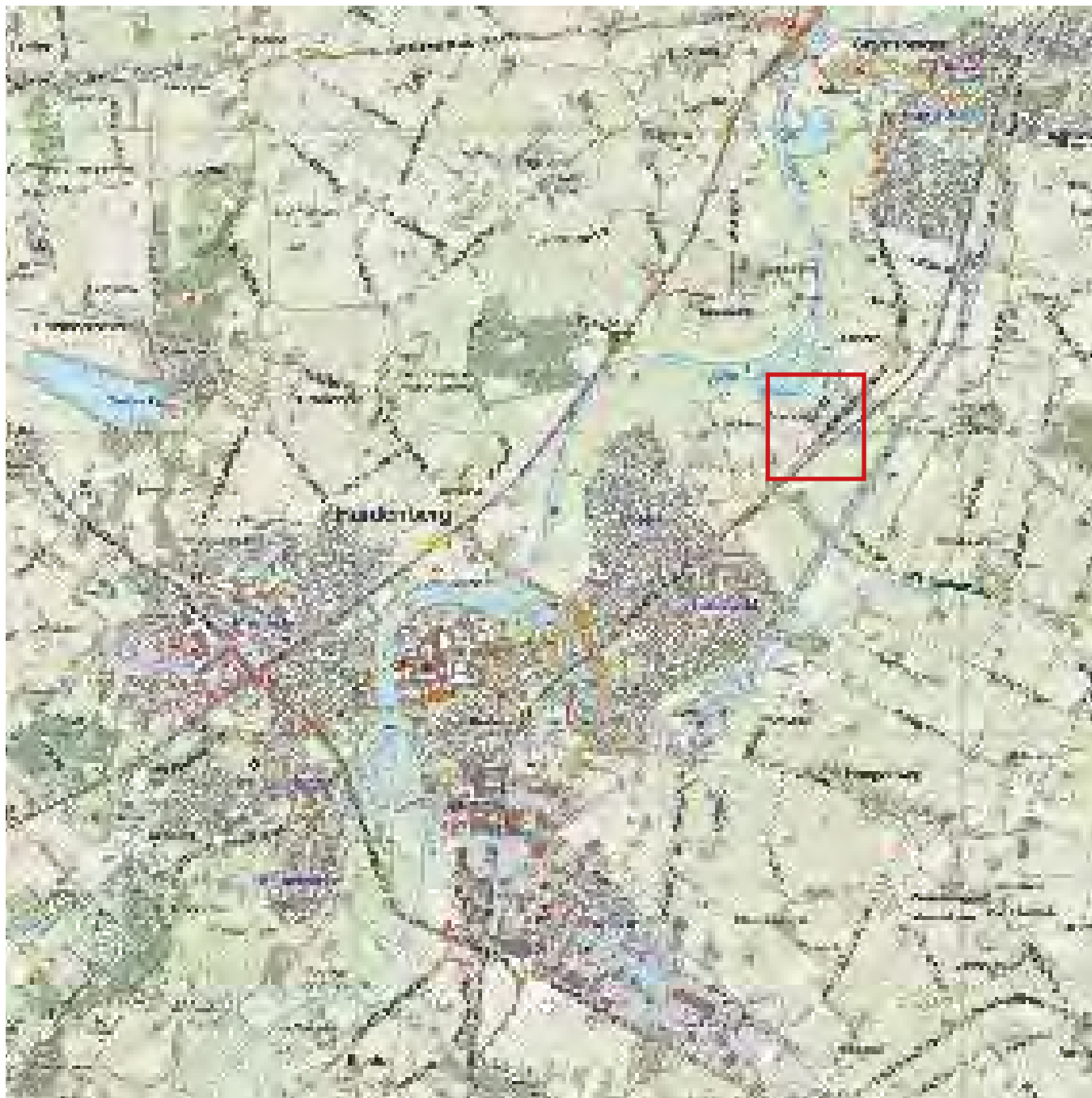
# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling op een perceel nabij Landhoeve Zwieseborg te Loozen. Op het perceel, dat naast deze landhoeve ligt, is initiatiefnemer voornemens een outdoorcentrum te ontwikkelen. Concreet houdt dit in dat er enkele kleinschalige voorzieningen (receptie, toilet, opslag) voorzien moeten worden en dat het perceel ingericht wordt met paden, grondwallen en een hoogteparcours.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken mits de ruimtelijke kwaliteit geborgd is. Verder moet het perceel landschappelijk aansluiten op Landhoeve Zwieseborg.

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

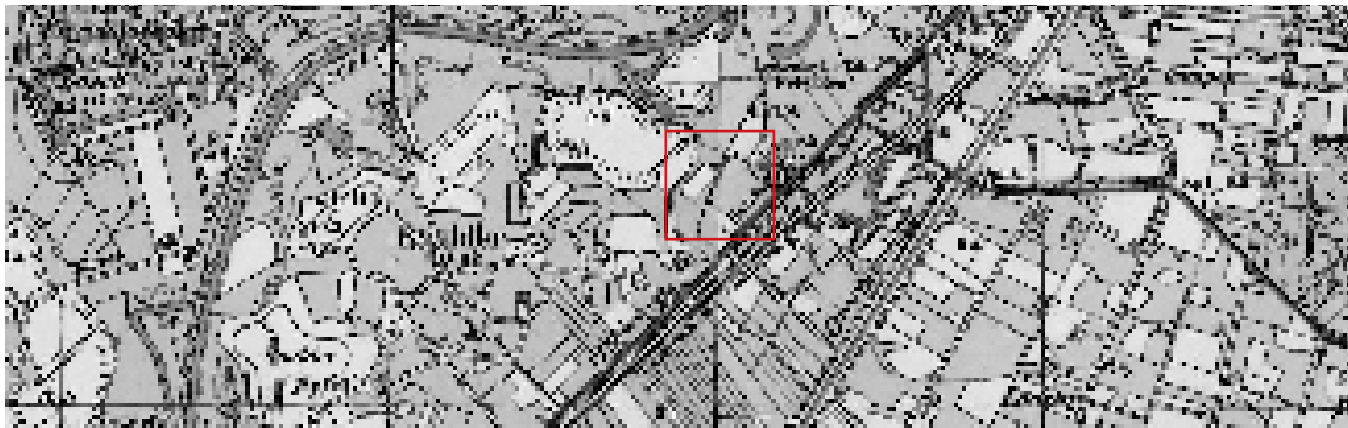


locatie plangebied

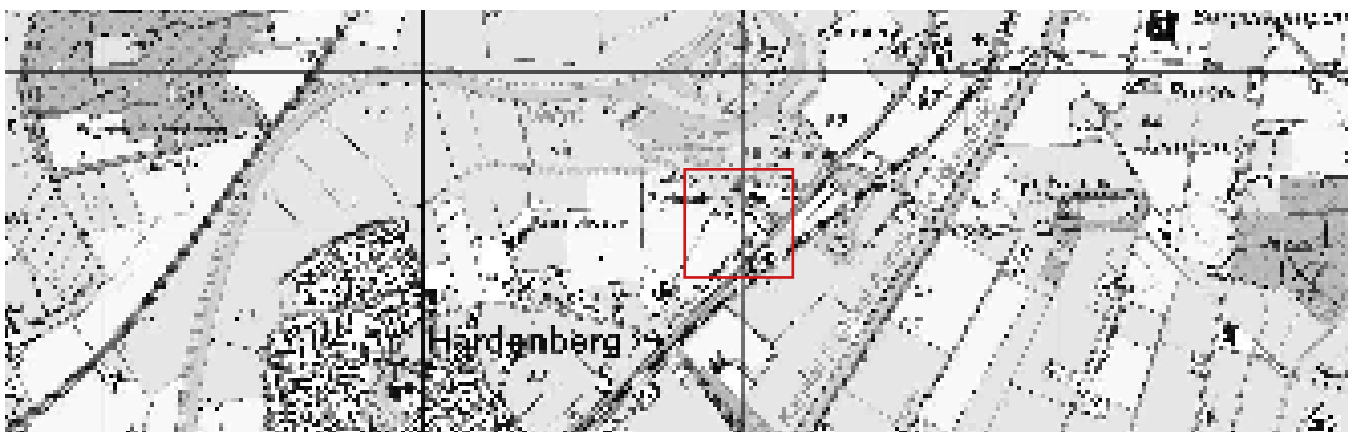




plangebied en omgeving rond 1900



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:

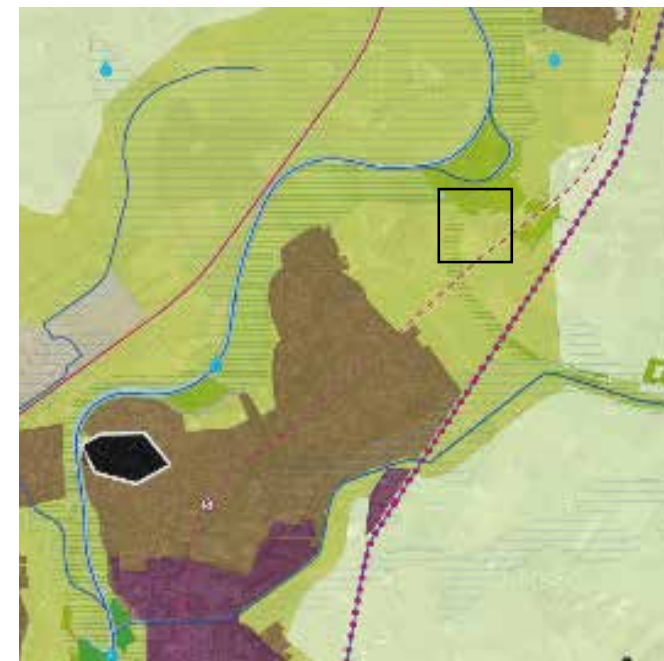
- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- Laag van de beleving (hier n.v.t.)

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 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 landschapontwikkelingsplan.

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:

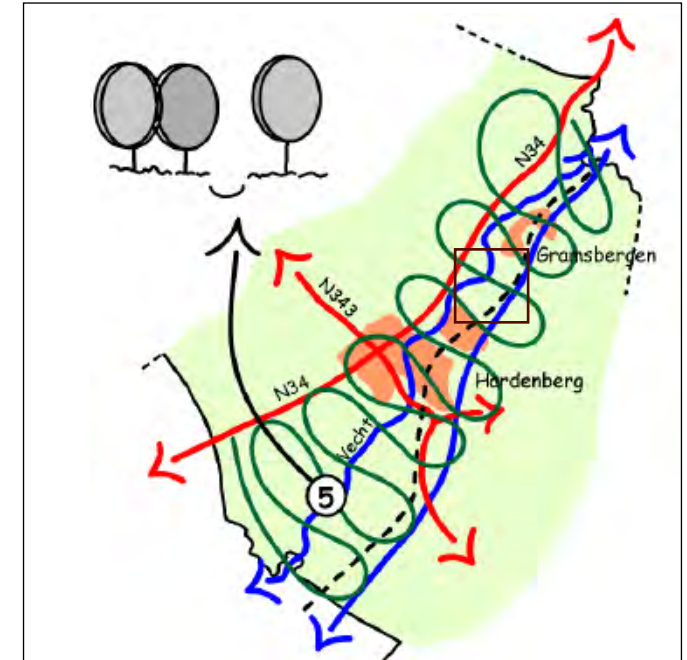
- structuur van de essen deels niet herkenbaar door verlegging wegen;

### Kansen:

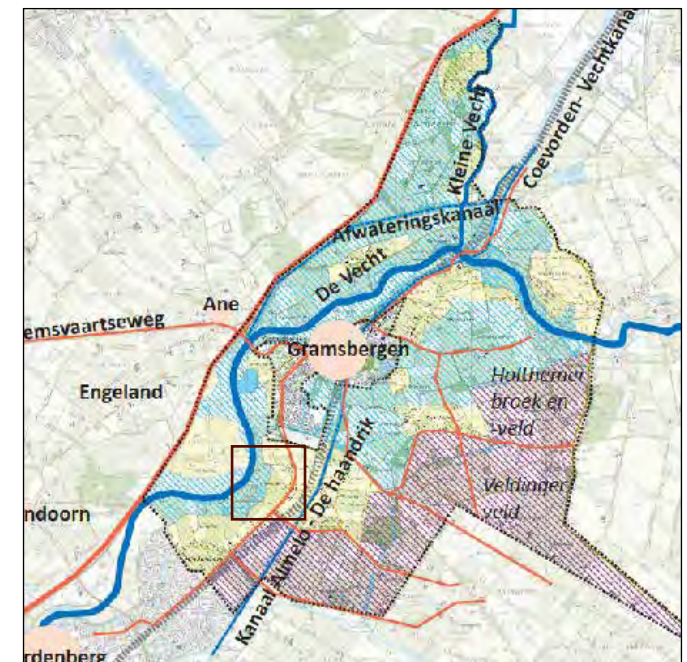
- verbeteren landschappelijke inpassing bestaande en nieuwe bebouwing;
- herstel groen blauw netwerk

### Bedreigingen:

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



plangebied volgens de visienota



landschapidentiteitskaart



## 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 naastgelegen Landhoeve Zwieseberg, gesitueerd direct aan de Hardenbergerweg is een agrarisch erf geweest. Het erf is in 2006 getransformeerd naar een recreatieve erf waar ook mindervaliden vakantie kunnen houden. Aan de andere zijde van de Hardenbergerweg liggen enkele woningen en een bedrijfshal.

Op het naastgelegen erf zijn verschillende voorzieningen aanwezig:

- de voormalige cultuurhistorisch waardevolle boerderij is ingericht met een hotelfunctie en vergaderruimten;
- de voormalige ligboxenstal is een logeergebouw geworden;
- het voormalige bakhuis is restaurant geworden;
- een voormalig bijgebouw huisvest de kinderboerderij;
- ten noordwesten is een camping voorzien;
- ten noorden van het erf is een fiets- en wandelpad voorzien met een uitkijktoren en een pondje over de Vecht.

Het geheel kent een streekeigen uitstraling en geeft een unieke invulling voor deze cultuurhistorisch waardevolle plek. De oude Loozensche Linie is opnieuw gegraven waarmee waterrentie, cultuurhistorie en natuur opnieuw samengaan. Aan de zuidzijde van het oude erf staat de voormalige tweede bedrijfswoning. Dit is nu een zorgwoning. Het beoogde outdoor terrein ligt aan de zuid-westzijde van deze woning. Ruimtelijk gezien kent het wel een sterke relatie aangezien deze kant van het erf niet dicht is. Er is zicht



het erf ligt direct naast Landhoeve Zwieseberg

vanaf de camping op het outdoorterrein. Ook vanaf de Hardenbergerweg is er zicht op het terrein. Vanuit de gemeente is aangegeven dat het terrein een recreatieve bestemming kan krijgen mits het landschappelijk aansluit op dit naastgelegen recreatieterrein. Ook zal het moeten passen in het landelijk gebied en moet verrommeling voorkomen worden.

#### Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:

- het terrein is onderdeel van het essen- en hoevenland- schap;
- de zorgwoning maakt geen onderdeel uit van het plan maar is wel beeldbepalend;
- de Vecht met de Loozense Linie zijn karakteristiek en waardevol;
- het landschap kent nog relictten van houtwallen;
- ontsluiting en orientatie via de Hardenbergerweg;
- aan de zuid-westzijde staan grote zomereiken;
- aan de noord-westzijde staat opgaande beplanting;
- het gebied kent een sterk agrarische uitstraling.



# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## Uitgangspunten opdrachtgever:

- Eenvoudige receptie met toiletten;
- binnenopslag materiaal;
- hoogteparcours;
- separate buitenruimten;
- groot evenementenveld;
- toegankelijk voor mindervaliden;
- extensieve uitstraling zonder dat het rommelig oogt.

## Uitgangspunten gemeente:

- het plan kan mits het past binnen de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap;
- landschappelijke goed inpassen van het terrein waarbij het ruimtelijk moet aansluiten op de omliggende erven en de karakteristiek van het essen- en hoevenlandschap, deze is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten;
- parkeren op het eigen terrein;
- één ontsluiting;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

## Uitgangspunten provincie:

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

## 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

*Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing, het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling.*

### Aansluiting op de bestande erven:

Het erf van het naastgelegen Landhoeve Zwieseborg kent een duidelijke indeling, parkeren nabij de entree, en een centraal erf verbindt de verschillende functies op en rondom het erf. Het outdoorcentrum zal ruimtelijk op het erf aan moeten sluiten. Dit wordt bereikt door bestaande groenstructuren te versterken en uit te breiden.

Gekozen is om zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing een receptie te voorzien. Tesaamen met het hoogteparcours, bestaande uit stalen staanders met daartussen verschillende klimonderdelen, vormt het een ruimtelijke eenheid met het naastgelegen erf.

Er is bewust gekozen om deze voorzieningen zo noordelijk mogelijk te plaatsen om zo eventuele hinder op de burens langs de Hardenbergerweg te beperken. De bebouwing zal bestaan uit eenvoudige en ingetogen materialen in gedekte kleurstelling. Het moet passen in het landelijk gebied en functioneel zijn. Bij voorkeur hebben de daken een grasvegetatie.

### Groenstructuur en inrichting erf:

Het terrein wordt zo extensief mogelijk ingericht met lage grondlichamen, deze voorkomen dat er onnodig veel hekwerk of hagen aangelegd moeten worden. Op de lage grondwallen komt extensief gras zodat op een natuurlijke wijze verschillende ruimten gemaakt worden. Daarmee wordt het terrein veilig en ontstaat een duidelijke indeling van de verschillende onderdelen. De paden bestaan uit een halfverharding (bijvoorbeeld schelpen of leem). De inrit is enkel

bedoeld voor de beheerder en bezoekers van het Outdoorcentrum. Door deze inrit af te sluiten met een houten slagboom of landelijke hek wordt voorkomen dat bezoekers hier het terrein op rijden. Aan de noordzijde wordt de bestaande beplanting versterkt middels de aanplant van gebiedseigen groen. Hiermee wordt een gewenste groene rug aangelegd waarmee het hoogteparcours minder opvalt (met name vanaf de Vecht en de N34). Het groen sluit tevens aan op de wens vanuit de LIK om groenstructuren te versterken. Deze bestaande structuren op en nabij het erf is kenmerkend in het essenlandschap. Op het terrein worden verschillende bomen geplant om het kleinschalige landschap te versterken. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Reclame dient subtiel tot uiting te komen. Qua verlichting moet rekening gehouden worden dat het erf in het zogeheten 'donkerte' liggen. Hier kun je de sterren 's nachts goed zien. Lichtvervuiling moet tegengegaan worden. Middels gerichte verlichting met bewegingsensoren en of tijdschakelaars is het niet nodig om de gehele nacht verlichting aan te hebben.

### Basisinspanning:

- eenvoudige bebouwing dat ruimtelijke aansluit op het bestaande erf;
- aanplant solitaire bomen;
- grondwallen van maximaal 1 meter met extensief gras als afscheiding op het terrein;
- enkel halfverharding of grasbetonstenen;
- aanplant groenstrook ten noorden van het terrein aansluitend op de bestaande beplanting.
- extensief en landelijke uitstraling, evenals het terrein aan de oostzijde.



DE  
**ERF**  
ONTWIKKELAAR

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

formaat  
a3  
schaal  
1 : 1000

datum  
19 dec. 2018  
door  
herbert

project  
1558  
bestand  
1558-1.vwx

INRICHTING TERREIN EXPEDITION OUTDOOR LOOZEN  
de Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr 06 24 69 38 28





### Legenda

- 1. Receptie
- 2. Overwinningsplateau
- 3. Boogschieten
- 4. Hoogteparcours
- 5. Opslag in container
- 6. Back to basic veld
- 7. Teambuildingsveld
- 8. Vuurplaats
- 9. Highland games veld
- 10. Nieuw aan te planten houtwal
- 11. Multifunctioneel weiland
- 12. Grondwallen maximaal 1,5 meter hoog en voorzien van extensief gras
- 13. Bestaand groen versterken
- 14. Aanplant nieuwe Zomereiken
- 15. Halfverharding
- 16. Eenvoudige houten slagboom
- 17. Nieuw aan te planten Walnoot
- 18. Nieuw aan te planten Tamme kastanje
- 19. Nieuw aan te planten Winterlinden
- 20. Parkeren op grasbetonsteen



project 1558  
 datum 18 dec. 2018  
 bestand 1558-1.vwx  
 door herbert

tekeningno 1 (3)  
 versie 1.0  
 formaat a3  
 schaal 1 : 1000

**INRICHTING TERREIN EXPEDITION OUTDOOR LOOZEN**  
 de Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
 www.erfontwikkelaar.nl team: 06 24 88 38 28





## 4.2. BEPLANTING:

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NABIJ RECEPTIE	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	-	-	6
LANGS RANDEN	Quercus robur	Zomereik	14-16	-	-	15
	Castanea sativa	Tamme kastanje	14-16			2
	Juglans regia	Walnoot	14-16			2
BOSPLANTSOEN (CA 1200 M2)	Betula pubescens	Ruwe Berk	60-80	2 st/m2	10%	120
	Alnus glutinosa	Zwarte Els	60-80	2 st/m2	10%	120
	Creategus monogyna	Eenst. meidoorn,	60-80	2 st/m2	25%	300
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	2 st/m2	20%	240
	Rhamnus frangula	Vuilboom	60-80	2 st/m2	25%	300
	Rosa rubiginosa	Wilde roos	60-80	2 st/m2	10%	120

- 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 bosplantsoen



enkel maaien waar nodig



sfeerbeeld van zomereiken



laat plannen groeien





DÉ  
**ERF**  
ONTWIKKELAAR

**INRICHTING TERREIN EXPEDITION OUTDOOR LOOZEN**

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr 06 24 86 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	19 dec. 2018	project	1558
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1558-1.vwx

## Legenda

1. Receptie
2. Overwinningsplateau
3. Boogschieten
4. Hoogteparcours
5. Opslag in container
6. Back to basic veld
7. Teambuildingsveld
8. Vuurplaats
9. Highland games veld
10. Nieuw aan te planten houtwal
11. Multifunctioneel weiland
12. Grondwallen maximaal 1,5 meter hoog en voorzien van extensief gras
13. Bestaand groen versterken
14. Aanplant nieuwe Zomereiken
15. Halfverharding
16. Eenvoudige houten slagboom
17. Nieuw aan te planten Walnoot
18. Nieuw aan te planten Tamme kastanje
19. Nieuw aan te planten Winterlinden
20. Parkeren op grasbetonsteen

