



# 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	1575
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	25 september 2018
Bestandsnaam	1575-001.indd
Aantal pagina's	16

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	4
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.	basisinspanning	8
4.3.	qualiteitsimpuls groene omgeving	11
4.4.	beplantingstabel	13

# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rondweg 18 te Holthème. Initiatiefnemers willen op deze locatie een landschapsontsierende schuur van ca. 755 m<sup>2</sup> slopen en middels de rood voor rood regeling een bouwkvael genereren. Aangezien dit niet voldoet aan de minimale eis van 850 m<sup>2</sup>, wordt aan de Olsmandijk nabij nr. 8 te Hoogenweg tevens 135 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De bouwkvael zal op het bestaande bouwkvael aan de Rondweg 18 middels de één erfgedachte worden ingepast. Daarnaast wordt de bestaande woning opgesplitst in twee aparte wooneenheden.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (ca. 890 m<sup>2</sup>) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

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



locatie plangebied





TE SLOPEN VARKENSSTAL

BESTAANDE BOYENRIJ BEHOUDEN

OLSMANSDIJK

N

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

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 gebieds- kenmerken 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 (hier n.v.t.)
- De laag van de beleving (hier n.v.t.)

#### Natuurlijke laag:

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **dekzand** met het **essenland- schap** 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- voor- malige- 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. 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, gebiedsken- merken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

#### Gebiedskenmerken

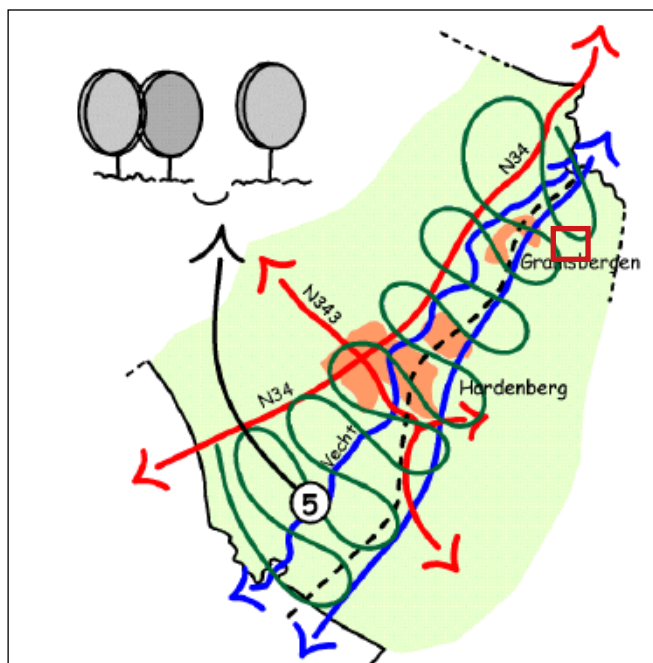
Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen



Natuurlijke laag Dekzand



plangebied volgens de visienota



Agr cultuurl. Essenlandschap.

### 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 HOEVENLANDSCHAP**.

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

#### Sterk:

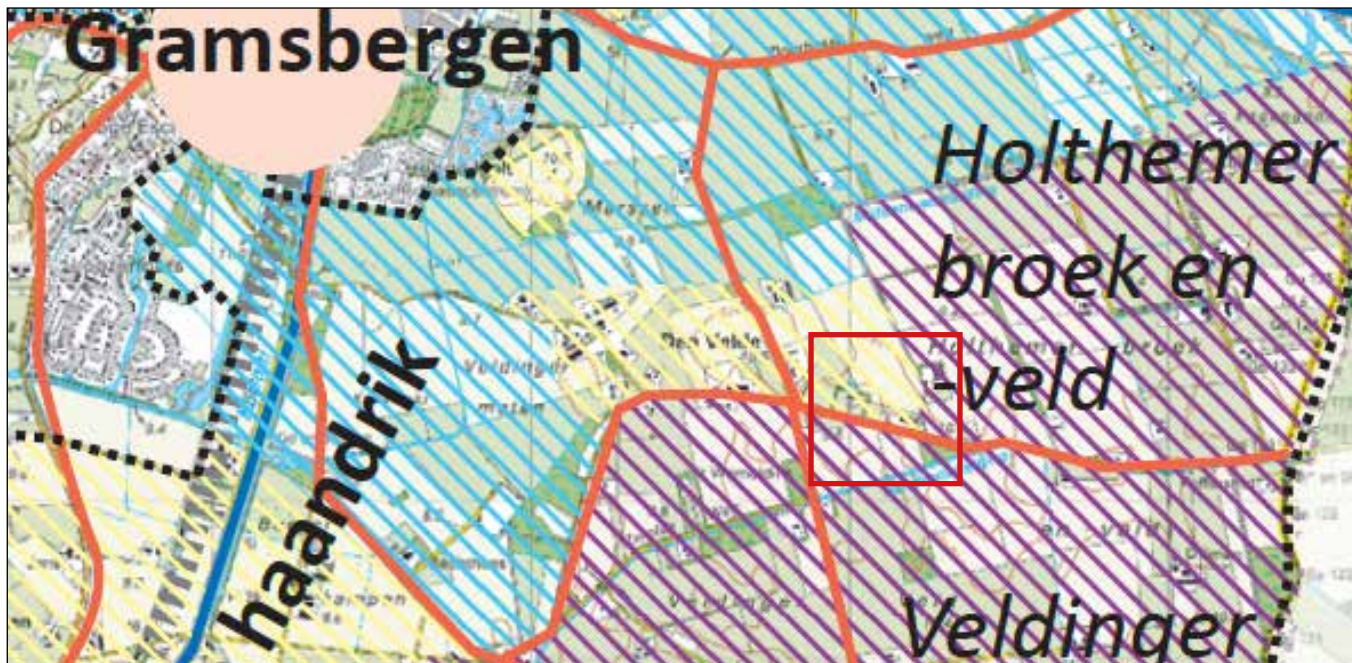
- Verspreide bebouwing langs wegen
- kronkelige smalle wegen;
- houtwallen;
- wegbeplanting;
- solitaire bomen en boomgroepen;
- onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen;;
- grote bomen verstrooid op het erf;
- meeste erven met erfbeplanting;

#### Kansen:

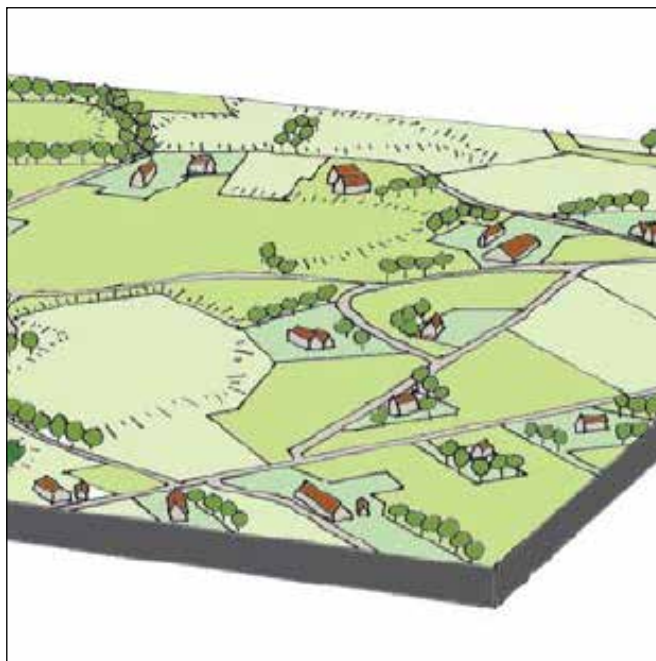
- Verbeteren landschappelijke inpassing erven;
- terugbrengen houtsingels en houtwallen;
- herstel groen blauw netwerk.

#### Bedreigingen:

- Leegstand door stoppende agrarische bedrijven;
- verloren gaan agrarisch karakter door verandering agrarische erven in bugererven.



plangebied in het landschap



kenmerken in het landschap

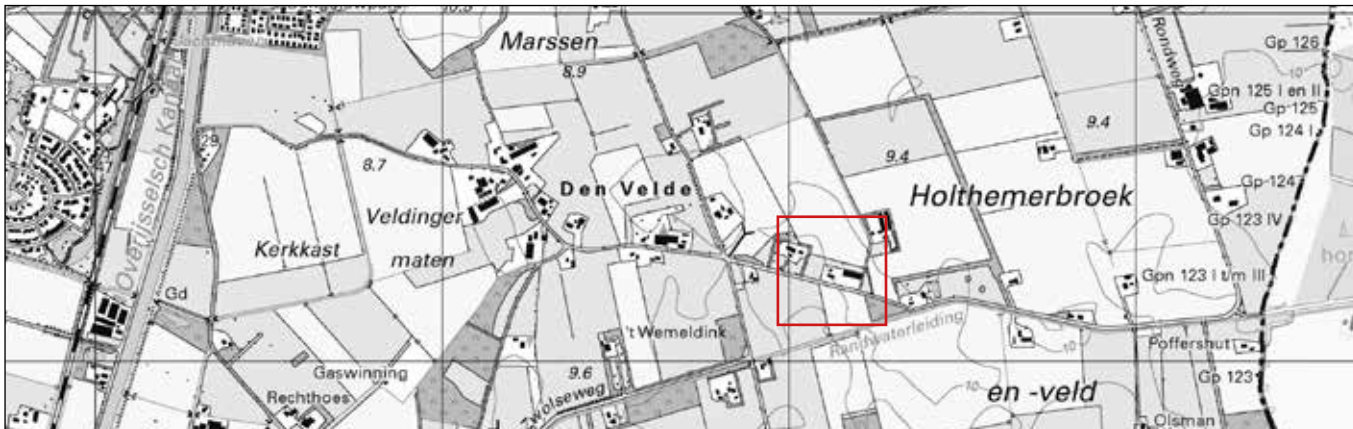




plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

## 3 HUIDIGE SITUATIE

### 3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Op het erf staat een landelijke woning die naast de plek gebouwd is waar oorspronkelijk de boerderij gestaan heeft. (oostzijde). Van het oorspronkelijke erf is niet veel meer te zien. Wel is het erf landschappelijk goed ingepast door een houtsingel aan de noordzijde en enkele solitaire bomen op en nabij het erf. Ten noorden van de woning staat een landelijke schuur die behouden blijft. Het fungeert als bijgebouw van de woning.

Ten oosten van de boerderij staat een pluimveestal. Deze is niet meer in gebruik en zal gesloopt worden. De stal is landschapsont-

sierend door de eenduidige vorm en materialen al hout/beton en asbest. De gebouwen op het erf zijn afgeleid van de Rondweg. Tussen de oorspronkelijke boerderij en de weg heeft een houtsingel/ bomenrij gestaan. Van oorsprong was het gebied kleinschaliger en kwamen er meer houtsingels en bosjes voor.

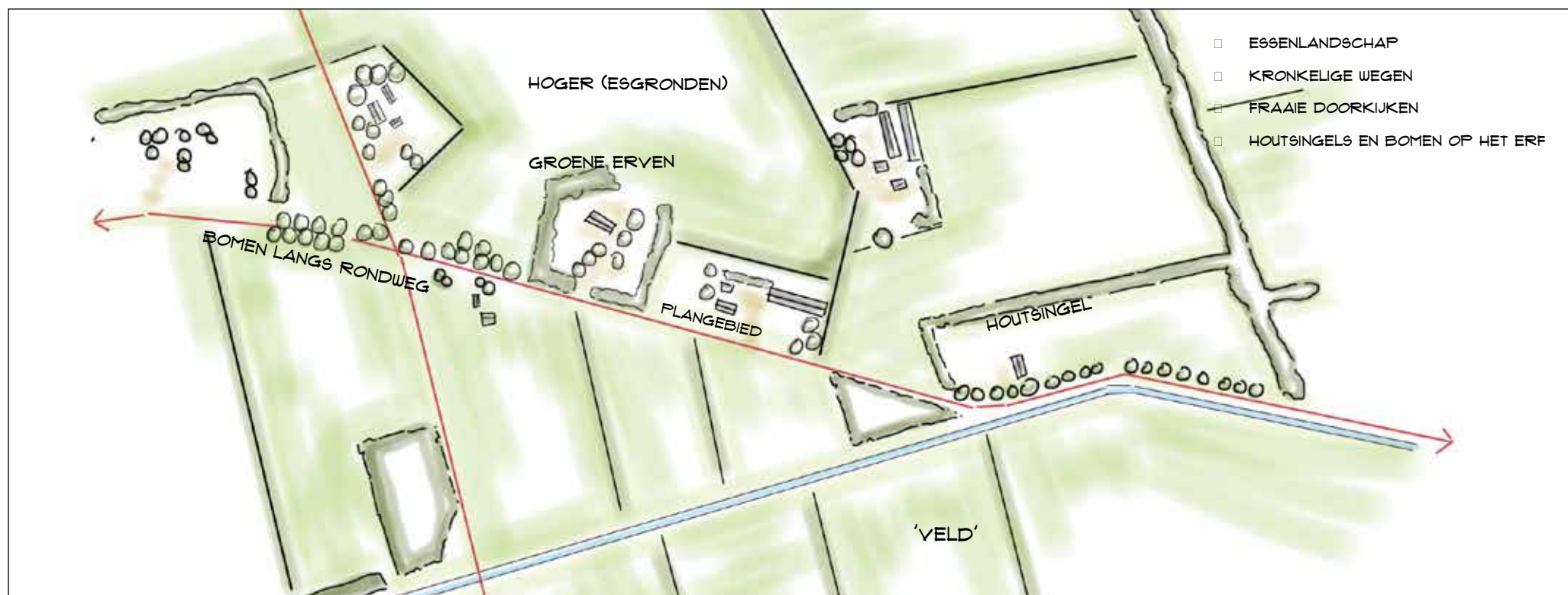
Het erf wordt ontsloten vanaf de Rondweg en de Broekdijk. Op het erf is voldoende ruimte om te keren en te parkeren. Het overgrote deel van het erf bestaat voornamelijk uit gras en enige sierbeplanting.

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het essen- en hoevenlandschap echter staat de bebouwing wel uitgelijnd op het

erf;

- het landschap was van oorsprong kleinschaliger;
- het ligt op de overgang van het kleinschalige naar het open landschap ten zuiden van het plangebied;
- met name beplanting langs de randen van het erf;
- het erf presenteert zich als eenheid in het landschap.



# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## Uitgangspunten opdrachtgever:

- sloop ca. 985 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- splitsen bestaande woning in twee wooneenheden;
- behoud bestaand bijgebouw ten noorden woning;
- 1 compensatiewoning met bijgebouw op bestaand erf;
- nieuw bijgebouw nabij woning;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- privacy op het erf;

## Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten heide-ontginningslandschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

## Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken essen- en hoevenlandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing per kavel;

### 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

*Op de volgende pagina wordt het erfinrichtingsplan weergegeven. In deze paragraaf wordt het plan vanuit de gebiedskenmerken onderbouwd. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 10 omschreven.*

## Situering compensatiewoning met bijgebouw:

Het erf aan de Rondweg 18 is momenteel landschappelijk goed ingepast. Met de sloop van de pluimveestal en het splitsen van de woning zullen er drie aparte wooneenheden komen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dit wordt deels bereikt door geen harde grensen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de woning en de bijgebouwen blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf. De bestaande woning kent een sterk landelijke uitstraling, met het toevoegen van een extra woning op het erf is het belangrijk dat deze woning het hoofdgebouw op het erf blijft.

De compensatiewoning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl dat aansluit op de reeds voorkomende bebouwing in het gebied. De gevel richting de Rondweg moet een duidelijke voorzijde kennen. De twee nieuwe bijgebouwen daarentegen moet onderdanig aan de woning zijn en aansluiten op het bestaande, te behouden, bijgebouw. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woning en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota.

## Groenstructuur en inrichting erf:

**Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een verschillende oriëntatie te geven, en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen en singels het erf landschappelijk in te passen.**

De erven langs de Rondweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen verspreide bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen

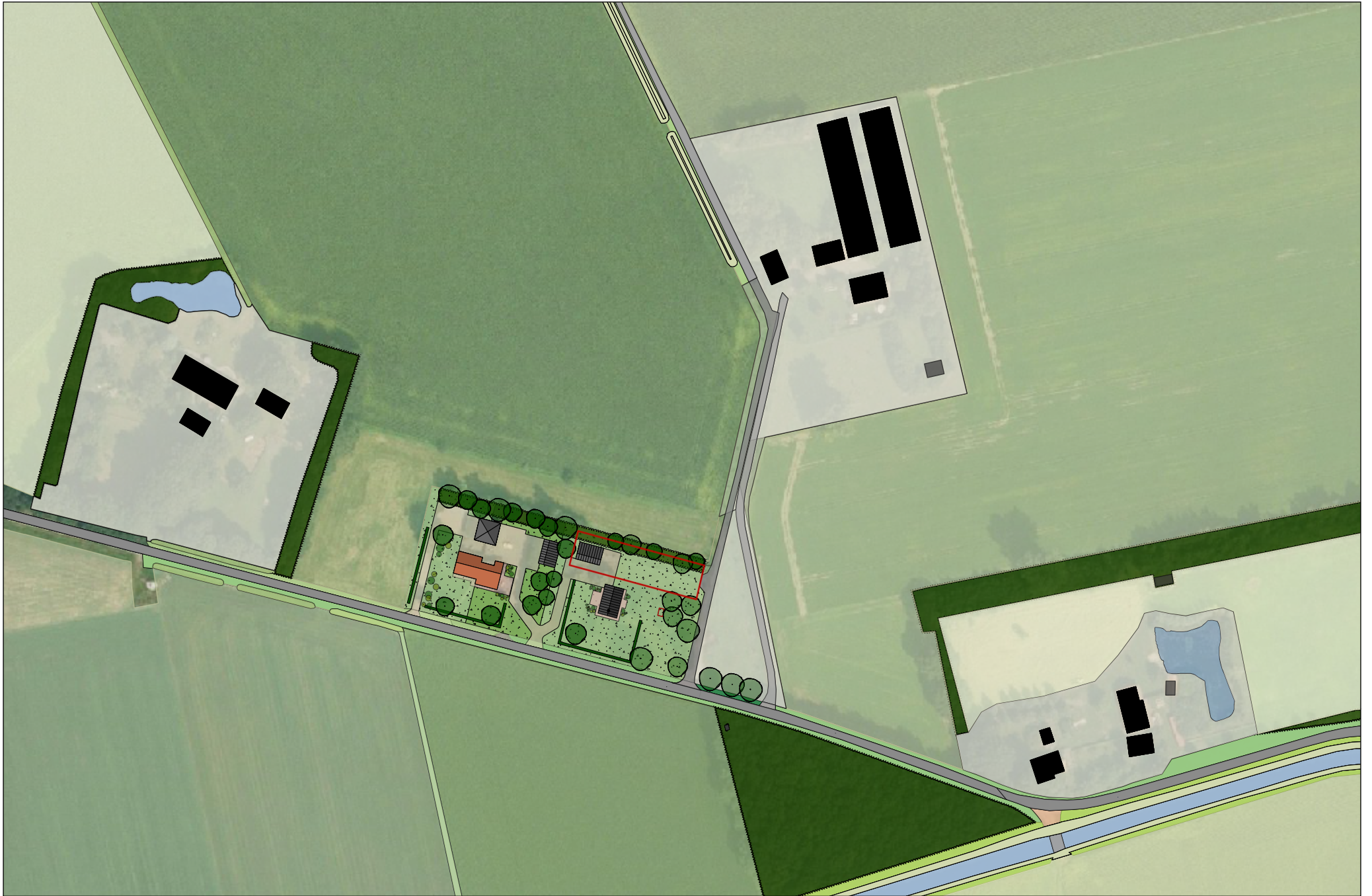
en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het essen- en hoevenlandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door maar één inrit. Deze inrit is dan voorzien van begeleidende beplanting.

Om enige privacy te behouden zullen op het erf beukenhagen aangeplant worden. Hiermee wordt de compensatiekavel op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd. Op het erf is gekozen om vrijstaande bomen aan te planten. De houtsingel aan de noordzijde zal deels afgezet worden en voorzien worden van passende onderbeplanting om weer een gesloten element te worden.

De gebouwen op de erven zijn in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. Op het erf komen lindes en een bomenweide van zomereiken. Deze bomen komen van oorsprong op het erf voor. 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. BASISINSPANNING

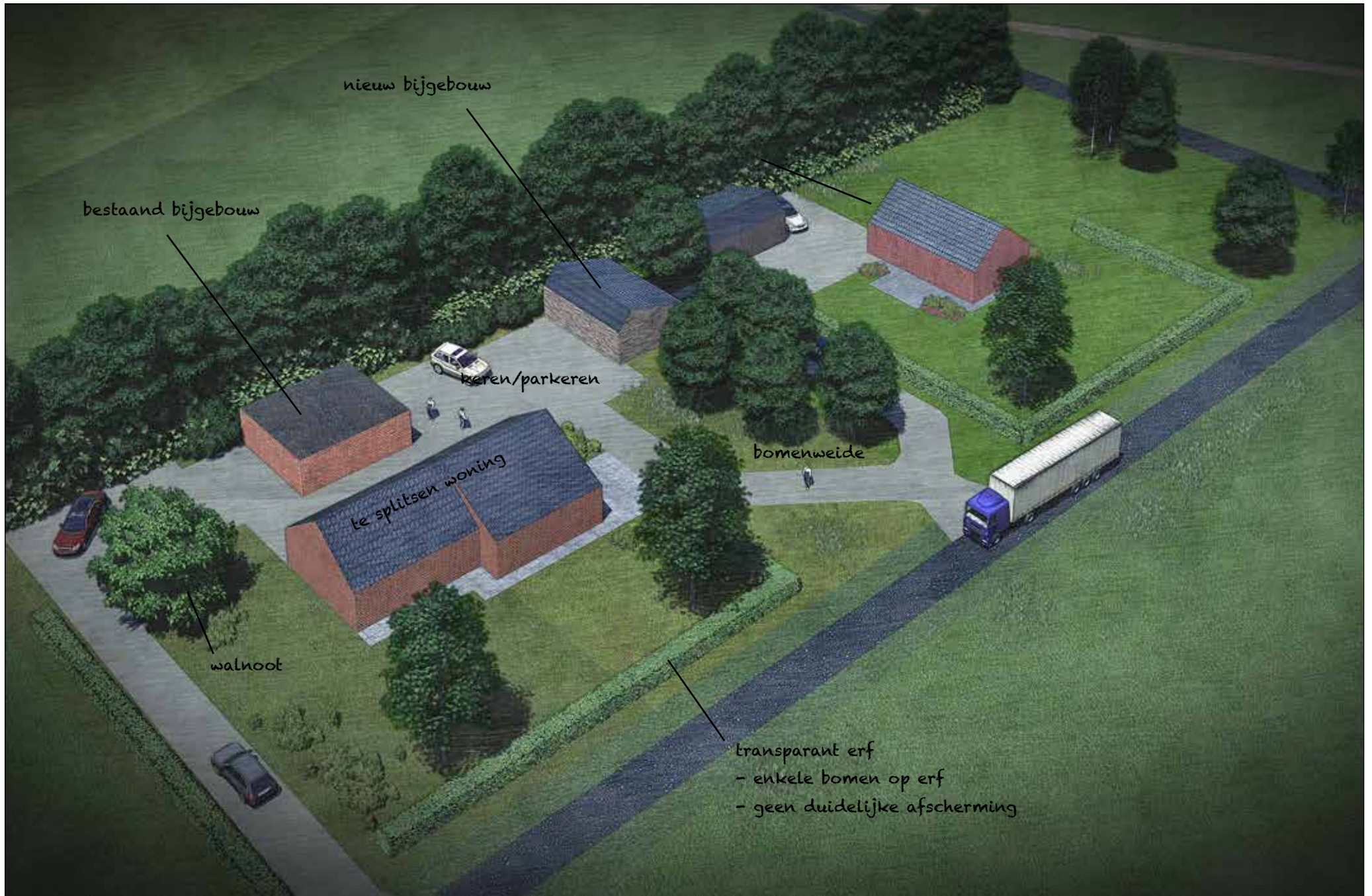
- **het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren**
- **bestaande beplanting kan behouden blijven;**
- **op het erf worden bomen en hagen aangeplant, deze schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling;**
- **de nieuwe bijgebouwen en de compensatiewoningen worden als 'familie' ontworpen.**



## Legenda

1. Te splitsen woning
2. Bestaand bijgebouw
3. Compensatiewoning
4. Nieuw bijgebouw
5. Nieuw bijgebouw
6. Te slopen kippenstal (755 m<sup>2</sup>)
7. Nieuw aan te planten Winterlinde
8. Nieuw aan te planten Walnoot
9. Beukenhaag maximaal 1,5 meter hoog
10. Bomenweide van Zomereiken
11. Bestaande bomen (zomereiken/berken)
12. Bestaande houtsingel versterken
13. Keren en parkeren





bestaand bijgebouw

nieuw bijgebouw

keren/parkeren

te splitsen woning

walnoot

bomenweide

- transparant erf  
- enkele bomen op erf  
- geen duidelijke afscherming



### 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 kwaliteitssprestaties 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 deels al bouw staat. Daarnaast wordt er aan de Olsmansdijk een schuur gesloopt die midden in het veld staat. In het kader van de ruilverkaveling is destijds een vervangende woning aan de Olsmansdijk 8 gebouwd. De schuur is niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt 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.

#### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding 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 935 m2 landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die onder architectuur

worden vormgegeven.

#### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

- **saneren 935 m2 landschapsontsierende bebouwing.**





landelijke woning



bomenweide



houtsingel

# INSPIRATIE



beukenhaag

#### 4.4. BEPLANTINGSTABEL

RONDWEG 31	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR. 7	Tilia tomentosa	Zilverlinde	16-18	-	100%	3
NR 10	Quercus robur	Zomereiken	14-16	min 7 meter	100%	5
NR 8	Juglans regia	Walnoot	14-16	-	100%	1
NR 9	Fagus sylvatica	Beuk (haag)		10 st/m1 driehoeksverband	100%	
NR 11 CA. 500 M2	Viburnum opulus	Geldersche roos	100-125	1 x 1 (m)	20%	100
	Alnus glutinosa	Zwarte Els	100-125	1 x 1 (m)	20%	100
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	100-125	1 x 1 (m)	30%	150
	Populus nigra	Zwarte populier	100-125	1 x 1 (m)	10%	100
	Quercus robur	Zomereik	100-125	1 x 1 (m)	10%	100
	Rhamnus frangula	Vuilboom	100-125	1 x 1 (m)	20%	200

- 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;
- bosplantsoen aanplanten in groepen van 10.



laat plannen groeien