



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Groenedijk 11a te Kloosterhaar

# 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	172
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	28 juni 2019
Bestandsnaam	1762-V2-001.indd
Aantal pagina's	12

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op elke 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.	landschapsidentificatiekaarten	5
3	HUIDIGE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijke onderbouwing	8
4.2.	samenvatting metregelen	8
4.3.	beplanting (landschapsmaatregelen)	11

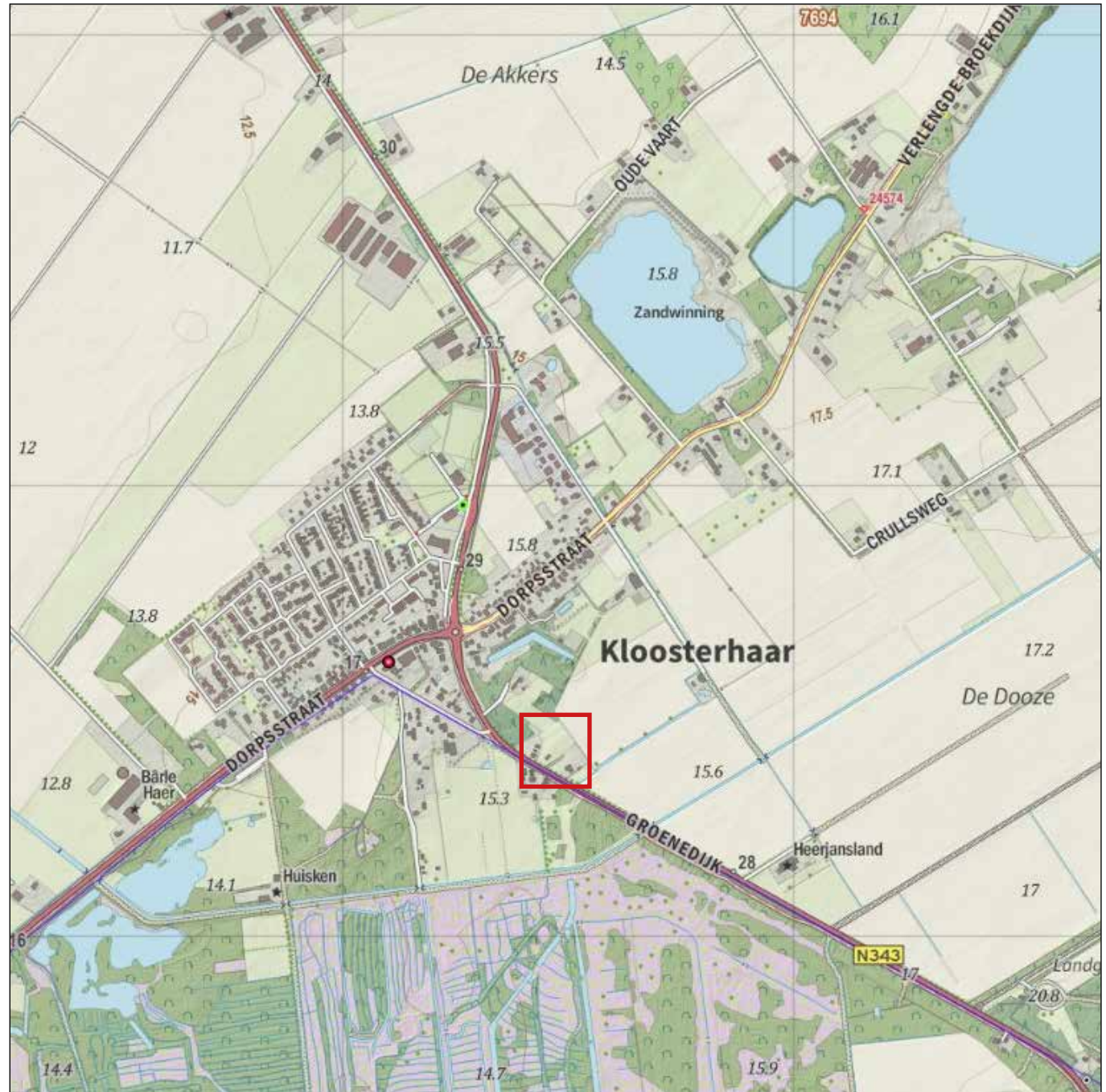
# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Groenedijk 11a te Kloosterhaar.

Initiële samenwerking heeft medewerking gekregen van de gemeente Hardenberg om, op de plek waar nu een schuur staat, een woning met bijgebouw te realiseren. Middels dit ruimtelijk kwaliteitsplan, dat onderdeel is van de vergunningsaanvraag wordt dit geborgd.

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

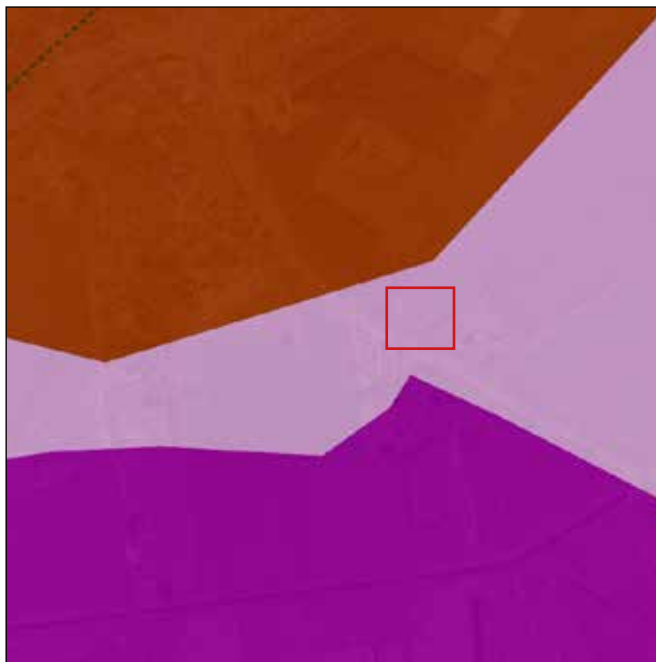
De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. 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.)
- De laag van de beleving (hier n.v.t.)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **oude hoevenlandschap** als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is **schoonheid van de moderne landbouw** met wonen, werken en recreëren als goede buur.

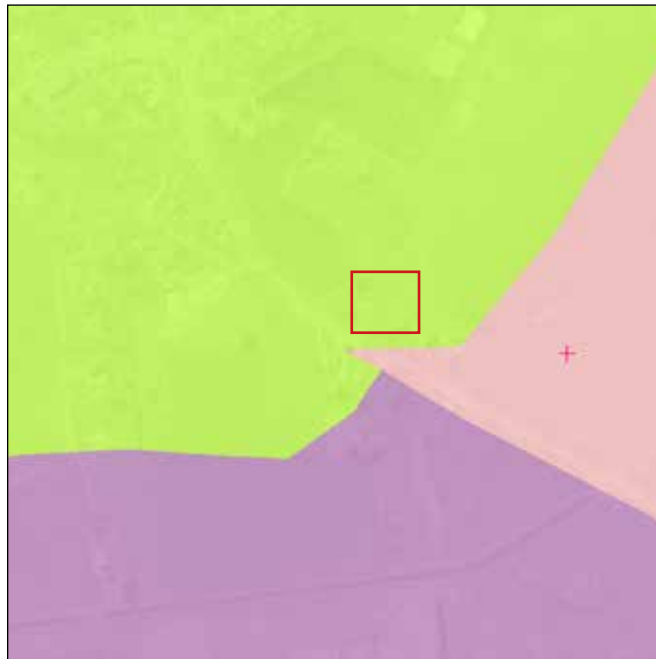
Het erf valt in het gebied **donkerte**. Hier is het 's nachts nog echt donker en dat wordt al kwaliteit gezien.



natuurlijke laag



laag van de beleving; donkerte



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 aan de Kloosterdijk valt in het deelgebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, **Bergentheim-Zuid**.

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: Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkeveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies: hoo dzakelijk landbouw

Ontwikkelingsrichting: landbou

## 2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK): RADEWIJK BRUCHTERVELD SIBCULO. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd.

Het plangebied ligt binnen het LIK in het besloten heideontginningslandschap. Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

### Sterk:

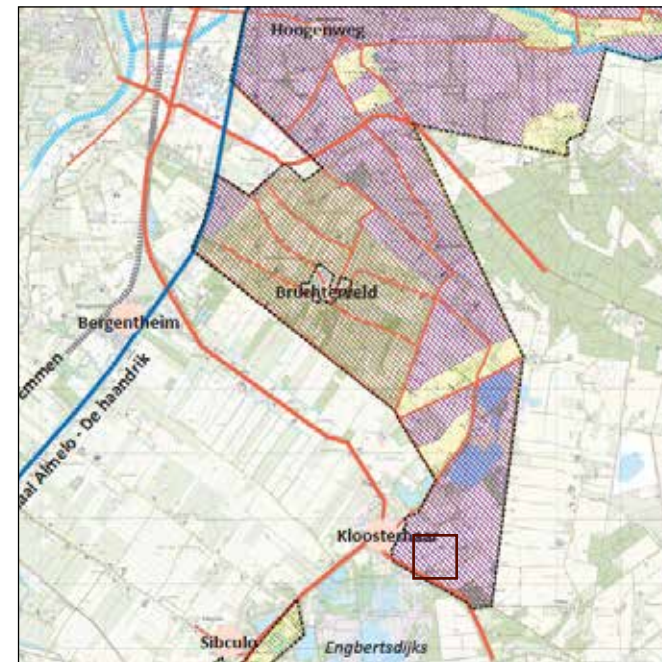
- rechtlijnig en strakke wegen
- kleinschalige en rechthoekige verkeveling
- wegbeplanting
- verspreid liggende bosjes;
- perceelgrensbeplanting
- rechthoekige erven in de verkevelingsrichting, met kopgevel naar de weg;
- veel erven met erfbeplanting

### Zwak:

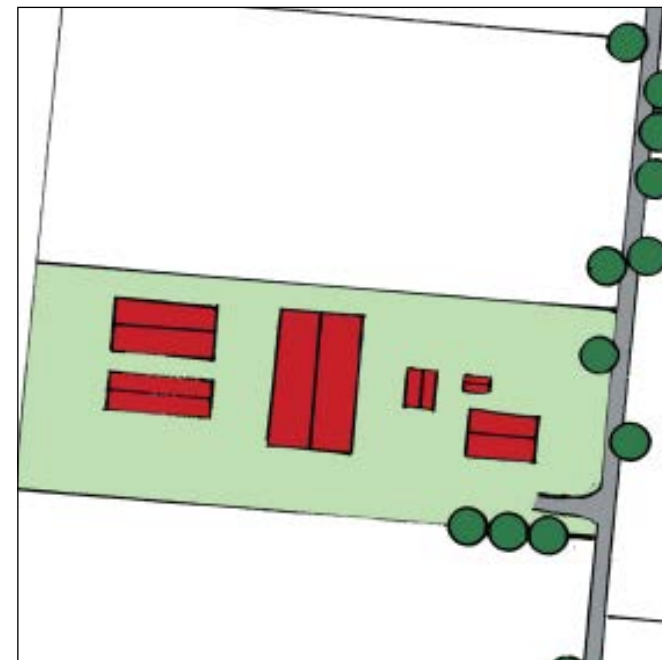
- erven zonder beplanting

Kansen voor het gebied zijn:

- herstel en onderhoud van perceelgrensbeplanting en bosje
- aanleg en herstel erfbeplanting
- behoud zichtlijnen vanuit bebouwingslinten



plangebied volgens de LIK



gewenste erfopbouw





zicht op het erf vanaf de Groenedijk



zicht op kavel



locatie woning op plek oude schuur

## 3 HUIDIGE SITUATIE

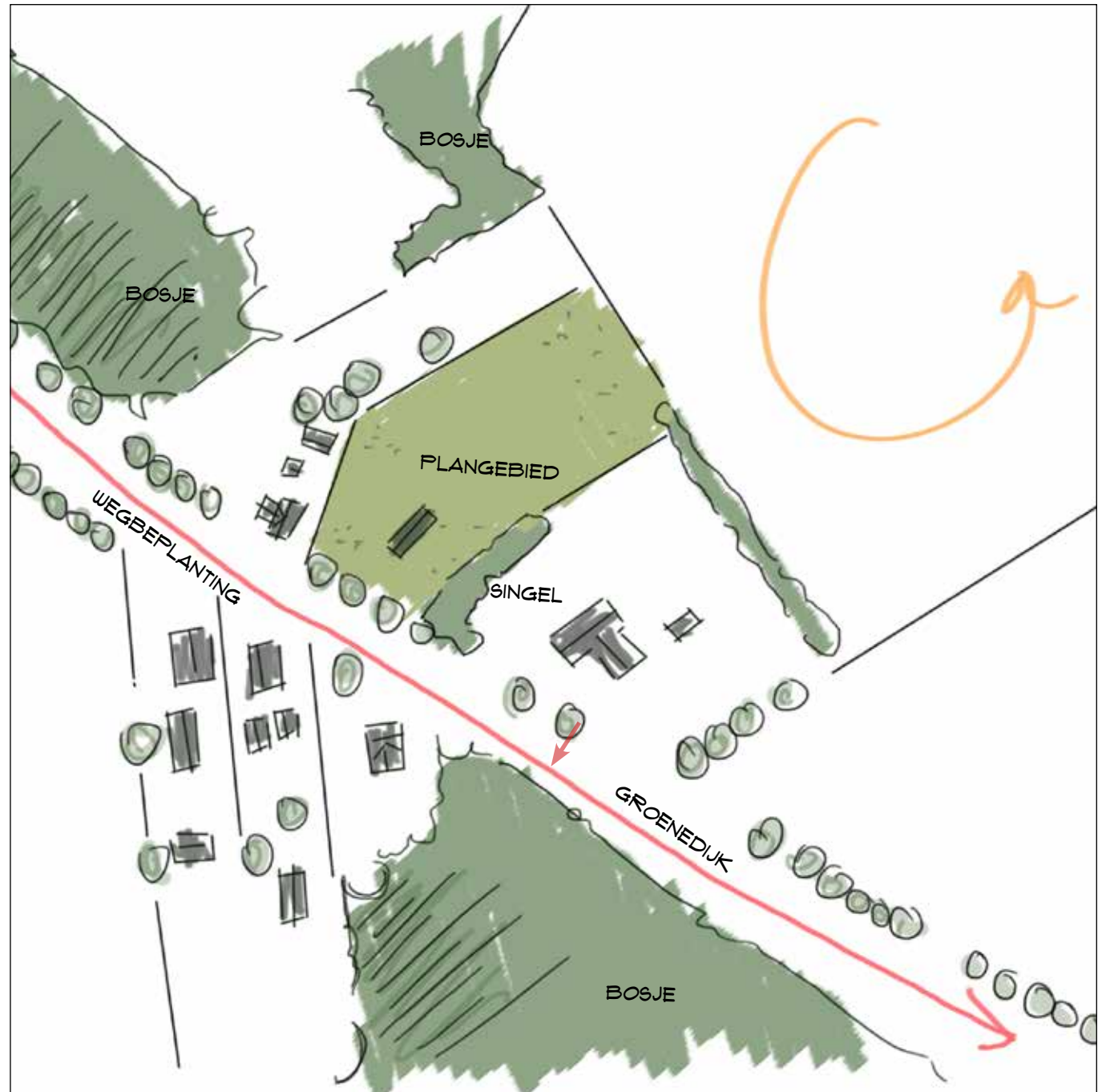
### 3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

De erven in het besloten heideontginningslandschap 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 erven aan de achterzijde. De erven kennen een besloten erfgransbeplanting in de vorm van singels of bomenrijen.

Het beoogde perceel, gesitueerd direct aan de Groenedijk 11a bestaat uit een weiland met een oude schuur. Het perceel ligt tussen twee woonerven in en kent gezien de beperkte breedte geen waardevolle doorkijk naar het open achterland. De perceelsgrenzen kennen een duidelijke lijnvormige beplanting. Ook staan er gebiedseigen bomen/hagen op delen van de erfgrans. Langs de Groenedijk staat wegbeplanting. Ten noord-westen van het erf is een bosje aanwezig op de overgang naar de bebouwde kom. Met de beoogde ontwikkeling zal er gezocht moeten worden naar een passende invulling aan de randen van het nieuwe erf.

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf is onderdeel van het **besloten heideontginningslandschap** en kent ook deze traditionele opbouw
- in de weide staat een wagenschuur;
- er staan wegbeplanting langs de Groenedijk in de vorm van bomen;
- de erven kennen veel beplanting in de vorm van bomen, singels en hagen;
- ontsluiting en oriëntatie op de Groenedijk;
- overgang van buitengebied naar bebouwde kom.



# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## Uitgangspunten opdrachtgever:

- Bouw vrijstaande woning met bijgebouw;
- sloop van bestaande wagenschuur.

## Uitgangspunten gemeente:

- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap, deze is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.
- slopen schuur;
- realiseren woning met bijgebouw op plek te slopen schuur.

## Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Oude Hoevenlandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt **geen** extra kwaliteitsimpuls op de omgeving.

## 4.1. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

*Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 10. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.*

### Situering bebouwing:

Door de verspringende bebouwing in het gebied valt op te merken dat deze door de tijd heen ontstaan zijn. Er is geen planmatige opzet geweest zoals aan de zuidzijde van de Groenedijk. Daar staan de woningen uitgelijnd aan elkaar en de kavelrichting. De noordzijde van de Groenedijk kent juist een meer lossere strooiing van bebouwing met groen op en nabij de erven en open weides rondom.

Op de plek van de te slopen wagenberging zal een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd worden. Gekozen is om deze in dezelfde lijn te bouwen om de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk te zijn. De woning komt daarmee in lijn met de meest zuid-oostelijke kavelrichting. Overeenkomstig de gebiedskenmerken komt de woning op enige afstand van de weg met daarachter een vrijstaand bijgebouw. Het erf blijft otsloten op de Groenedijk waarbij ruimte op het erf is om te keren en te parkeren.

### Groenstructuur

Belangrijke kenmerken van de erven in het besloten heideontginningslandschap is dat de verhouding groen met de bebouwing in evenwicht is. De erven hoeven daarmee niet helemaal verstopt te worden. Met name de voorerven zijn veelal open waarmee er zicht is op de bebouwing. In onderliggende plan is daarom gekozen om de perceelsgrenzen te accentueren met een lage haag en enkele bomen op het achtererf. Hiermee wordt het gebied groener maar blijven de erven wel in verbinding met de kleine weides rondom.

Voor het erf zal een Hollandse Linde als solitair geplant worden. Deze verzacht de woning en accentueert het voor erf. Bestaande beplanting aan behouden blijven.

### Materialisatie

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

Bijgebouwen moeten altijd onderdeel van de woning zijn. Om dit geen opvallend element te laten zijn, is een gedekte niet glimmende dak en gevelbekleding noodzakelijk. Opvallende witte elementen als roldeuren, regenpijpen, loopdeuren, borstwering etc. moeten voorkomen worden. Het geheel moet sober en functioneel zijn.

**Het toevoegen van een woning met bijgebouw wordt landschappelijk verantwoord als de randen overeenkomstig het wensbeeld vanuit de LIKS worden aangeplant. Middels bomen en hagen op de randen van het erf wordt hieraan voldaan. De oostzijde van het erf blijft daarentegen gesloten met de aanwezige gebiedseigen beplanting.**

## 4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

- positionering nieuwe woning met bijgebouw overeenkomstig bestaande wagenberging;
- aanbrengen haag op voorerf;
- aanbrengen bomen op achtererf;
- ruimte om op het erf te keren en te parkeren;



## Legenda

1. Nieuw te bouwen woning
2. Nieuw te bouwen schuur
3. Te slopen schuur
4. Bestaande streekeigen beplanting behouden
5. Aanplant beukenhaag max. 1,5 m hoog  
*Fagys sylvatica* Aanplanmaat 80-100  
10 st/m1 in driehoeksverband aanplanten
6. Aanplant Zwarte Els of Ruwe Berk  
*Alnus glutinosa*. Plantmaat 12-14 3 stuks  
*Betula pubescens* Plantmaat 12-14 3 stuks  
Eindbeeld transparante bomenrij
7. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia vulgaris*.  
Plantmaat 12-14 1 stuk  
Eindbeeld solitaire boom.



- solitaire linde op voorerf.

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN NR. 6	Alnus glutinosa/B tula pubescens	Zwarte Els/Ruwe berk	12-14-	8 meter	100%	6
NR 7	Tilia vulgaris	Hollandse linde	12-14	-	100%	1
HAGEN NR 5	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1 in driehoeksverband	100%	n.t.b.

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



laat plannen groeien



tekeningno	1 (3)	versie	1.0
formaat	a3	schaal	1:1000
datum	16 jan. 2020	door	herbert
project	1762	bestand	1762-ep-1.vwx



## Legenda

1. Nieuw te bouwen woning
2. Nieuw te bouwen schuur
3. Te slopen schuur
4. Bestaande streekeigen beplanting behouden
5. Aanplant beukenhaag max. 1,5 m hoog  
*Fagys sylvatica* Aanplanmaat 80-100  
10 st/m1 in driehoeksverband aanplanten
6. Aanplant Zwarte Els of Ruwe Berk  
*Alnus glutinosa*. Plantmaat 12-14 3 stuks  
*Betula pubescens* Plantmaat 12-14 3 stuks  
Eindbeeld transparante bomenrij
7. Aanplant Hollandse Linde - *Tillia vulgaris*.  
Plantmaat 12-14 1 stuk  
Eindbeeld solitaire boom.



project	1762	datum	16 jan. 2020
bestand	1762-eip-1.vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0