



BügelHajema
Plek voor ideeën

Hofsteeweg 2-4

Ruimtelijk kwaliteitsplan

augustus 2020



INHOUD

1.	Inleiding	5
2.	Beleidskader	6
3.	Gebiedsbeschrijving	11
4.	Plangebied	15
5.	Ruimtelijke kenmerken	17
6.	Ruimtelijke uitgangspunten	19
7.	Erfinrichtingsplan	23
	Colofon	26

TE KOOP

Hofsteeweg 4, Collendoorn

Twee bouw kavels van circa 4.500 m²

Bieden vanaf € 227.750,-

De gemeente Hardenberg biedt aan de Hofsteeweg 4 in Collendoorn twee bouw kavels te koop aan.

Op deze plek staat nu een woning met agrarische opstallen. Deze worden in opdracht van de gemeente gesloopt. Op de vrijkomende plek is ruimte voor de nieuwbouw van twee woningen.

De gemeente vindt het belangrijk dat de nieuw te bouwen woningen goed in het landschap passen. Daarnaast vindt de gemeente duurzaam en energiezuinig bouwen belangrijk.

BELANGSTELLING? DIEN EEN PLAN IN

Belangstellenden voor één van de bouw kavels kunnen een plan indienen. Het plan wordt onder andere beoordeeld op energie/ duurzaamheid en in hoeverre het bouwplan past in het landschap. Op www.hardenberg.nl/hofsteeweg staat hoe u kunt inschrijven en aan welke onderdelen het plan moet voldoen.

Het moment van levering van de bouw kavels is afhankelijk van de ruimtelijke procedures en van de sloop van de opstallen. Naar verwachting zijn de bouw kavels in de loop van 2020 beschikbaar.

Van de bouw kavels is ongeveer 1.000 m² mandelig erf. Dit gedeelte komt bij overdracht voor rekening en risico van de beide eigenaren en moet gezamenlijk ingericht worden als ontsluiting van de kavels richting de Hofsteeweg.



www.hardenberg.nl

INLEIDING

Aanleiding

Op het perceel Hofsteeweg 2-4 in Collendoorn is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Het perceel is aangekocht door de gemeente met als doel om de agrarische bedrijfsactiviteit te beëindigen, de landschapsontsierende bebouwing te slopen en daarvoor twee nieuwe woningen te bouwen op dit perceel. Met een bestemmingsplanherziening zal de bestemming gewijzigd worden naar een woonbestemming. Er worden in totaal drie woningen mogelijk gemaakt op dit perceel. De oorspronkelijke woonboerderij blijft behouden. Er wordt één nieuwe woning gebouwd voor de gesloopte bedrijfswoning en één nieuwe woning als compensatiewoning voor rood voor rood.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplanherziening. Het motiveert vanuit het landschap hoe deze ontwikkeling een kwaliteitsimpuls kan geven aan het gebied. Aspecten en gebiedskenmerken genoemd in de Landschap Identiteit Kaart (LIK), Visienota Buitengebied Hardenberg en Omgevingsvisie Overijssel zijn bestudeerd voor deze locatie. De belangrijke gebiedswaarden worden in dit ruimtelijke kwaliteitsplan beschreven en in een inrichtingsplan vastgelegd. Dit erfinrichtingsplan dient als onderlegger voor de wijziging in het bestemmingsplan. Binnen deze kaders krijgt de ontwikkeling ruimte. Naast de kaderstellende aspecten in het erfinrichtingsplan wordt er ook een voorstel gedaan op inrichtingsniveau met betrekking tot positionering, erfopzet en beplanting. Dit voorstel is passend voor deze locatie in dit gebied.



BELEIDSKADER

Waar – ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

Het plangebied ligt volgens de omgevingsvisie Overijssel in de Groene Omgeving, in het Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. De ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat hier voorop. Daarnaast gelden de ruimtelijke kwaliteitsambities: zichtbaar en beleefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, continu en beleefbaar watersysteem.

Het plangebied is daarnaast aangeduid als verdwenen landgoed. Initiatieven in de Groene Omgeving wil de provincie verbinden aan versterking van de bestaande landgoederenstructuur in Overijssel. Met name in de stadsrandgebieden is ruimte voor nieuwe landgoederen en/of de landgoedaanpak; (restanten van) verdwenen landgoederen kunnen hierbij een bron van inspiratie zijn.



*Ontwikkelingsperspectief voor de Groene Omgeving:
Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap*

Hoe – gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel

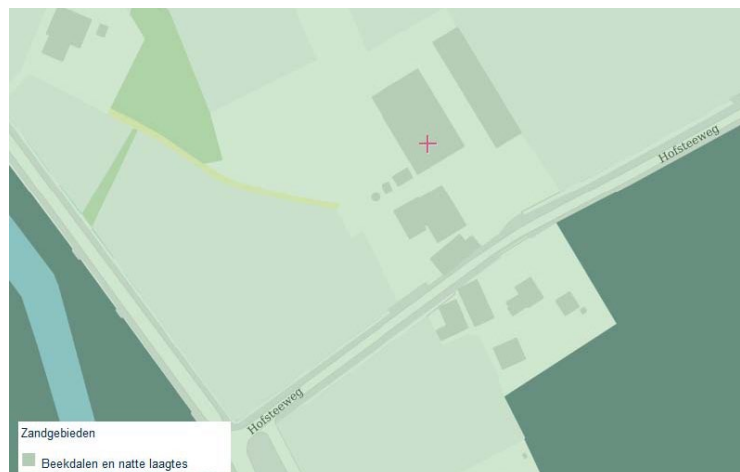
Nieuwe ruimtelijke opgaven wil de provincie verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken worden in vier lagen onderscheiden: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van

HOFSTEEWEG 2-4 COLLEDOORN

de beleving. Hieronder volgt een beschrijving van de gebiedskenmerken per laag betreffende het plangebied:

- *Natuurlijke laag - zandgebieden - beekdalen en natte laagtes*

In de natuurlijke laag bevindt het plangebied zich in de beekdalen en natte laagtes . De norm is hier dat het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.



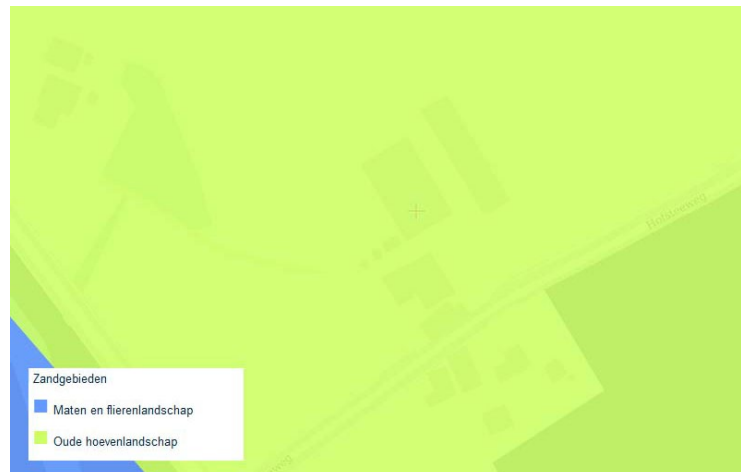
Natuurlijke laag: Beekdalen en natte laagtes

- *Laag van het agrarisch cultuurlandschap - zandgebieden - oude hoevenland-schap*

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap bevindt het plangebied zich in het oude hoevenlandschap . De norm is hier dat de essen en esjes een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke

HOFSTEEWEG 2-4 COLLENDOORN

openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.



Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

- *Stedelijke laag*

Het bestemmingsplan ligt in het buitengebied van Hardenberg. In de stedelijke laag zijn voor het plangebied geen aanduidingen opgenomen. Deze laag is niet relevant voor het plangebied.

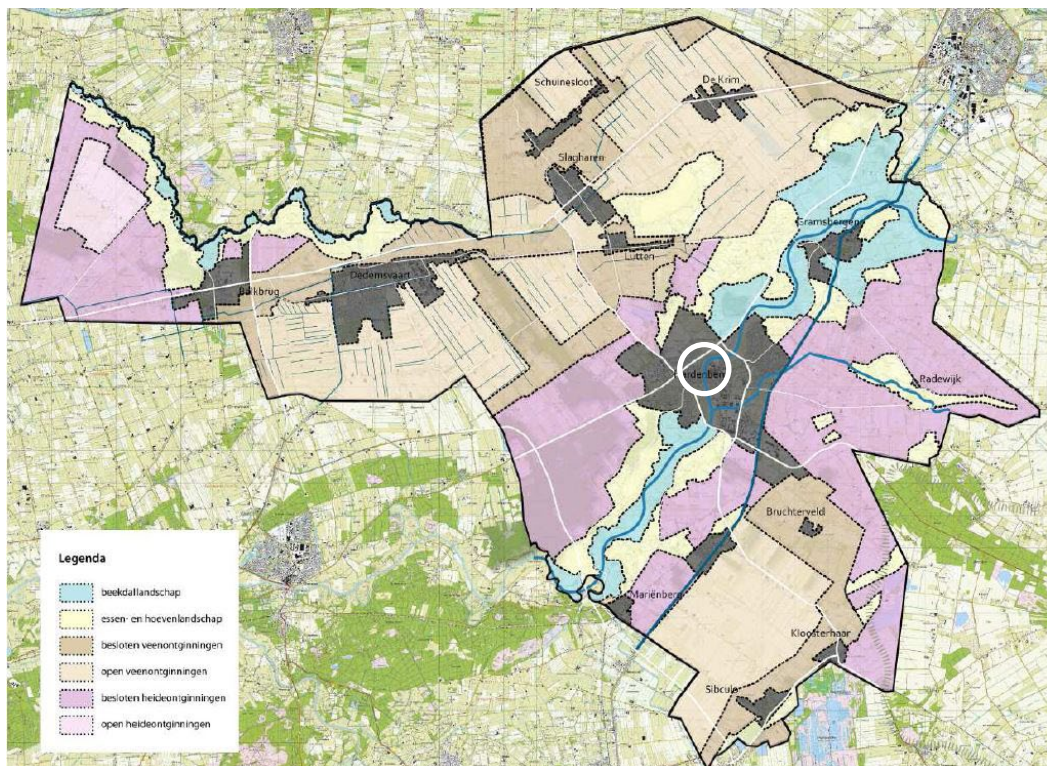
- *Laag van de beleving*

In de laag van de beleving zijn voor het plangebied geen aanduidingen opgenomen. Deze laag is niet relevant voor het plangebied.

HOFSTEEWEG 2-4 COLLEDOORN

Gemeentelijke beleid: LIK, Visienota Buitengebied en beleidsnotitie Erven met kwaliteit

Het bestemmingsplan Buitengebied (2014) kent een gebiedsgerichte benadering. De basis hiervoor is gelegd in de visienota Buitengebied. De gebiedsgerichte benadering houdt in, dat in het ruimtelijk beleid rekening wordt gehouden met de zes verschillende landschapstypen in de gemeente. In de Landschap Identiteit Kaarten (LIK) zijn de gebiedskenmerken per landschapstype vastgelegd. Het plangebied ligt in het essen- en hoevenlandschap langs de Vecht. De gebiedskenmerken voor het plangebied worden in het volgende hoofdstuk beschreven. De gemeente richt zich op het behoud van de openheid van essen en een verbeterde landschappelijke inpassing van de wijk Marsslanden.



Kaart landschapstypen in de gemeente Hardenberg, witte cirkel is locatie plangebied

Het blijft gewenst om in deze gebieden zeer terughoudend om te gaan met het toekennen van nieuwe woningbouw kavels. De bedrijfsgebouwen in deze gebieden blijven bij bedrijfsbeëindiging in principe beschikbaar voor doorstroming van agrarische ondernemers, eventueel van elders, maar als er geen zinvolle (economische) vervolgfunctie mogelijk is, kunnen ze worden aangemerkt als landschapsontsierend en komen daarmee in aanmerking voor een sloopbewijs. Waardevolle karakteristieke of monumentale panden worden per definitie niet aangemerkt als landschapsontsierend.

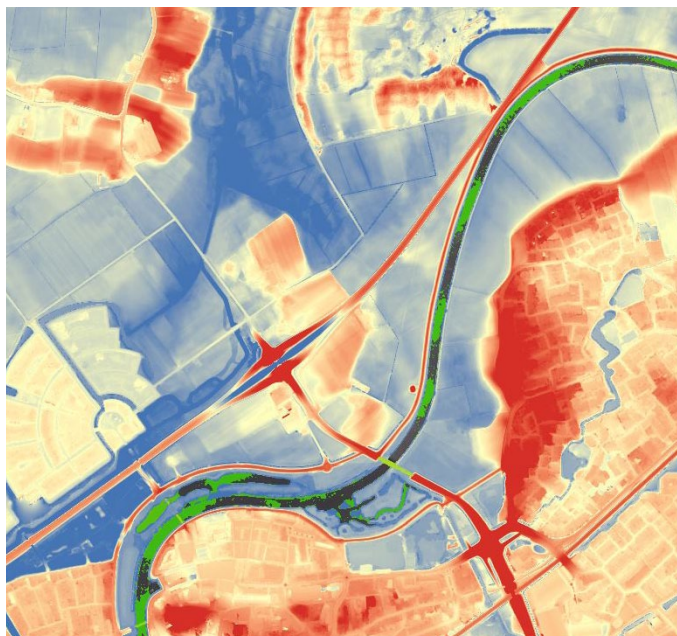
Vanuit het oogpunt van Erven met kwaliteit worden de volgende uitgangspunten en aanbevelingen gesteld:

- De slooplocatie en de ontwikkellocatie moeten zo dicht mogelijk bij elkaar liggen. De bouw van de compensatiewoning moet daarom bij voorkeur op het bestaande erf plaatsvinden en als dat niet lukt in hetzelfde gebied.
- Nieuwe bouw kavels moeten aansluiten op bestaande bebouwing: de één-erfgedachte. Daarbij is de traditionele opbouw van het erf richtinggevend. Vanuit de één-erfgedachte moet in elk geval worden voorkomen dat er tussen de woningen schuttingen of gesloten hagen worden aangebracht, waardoor er visueel gescheiden erven ontstaan.
- De begrenzing van een bestaand erf wordt bepaald door de feitelijke situatie en niet door de juridische begrenzing van de (woon)bestemming.
- Versterk de relatie van het erf met het omringende landschap; zie de erven als schakel in een groter gebied en houd daar bij de vormgeving rekening mee.
- Bied initiatiefnemers ondersteuning bij de ontwikkeling en architectuur van de nieuwe bouwvolumes, geef adviezen over een goede hoofdopzet van het erf en denk mee over een innovatieve erfinrichting.
- Zie erven niet alleen als woonlocaties, maar geef ook ruimte voor andere initiatieven en nieuwe functiecombinaties;
- Met betrekking tot architectuur staat de gemeente staat open voor innovatieve concepten, naast de traditionele woningen, mits ze passend zijn bij de gebiedskenmerken en ambities zoals beschreven in de Welstandsnota Buitengebied.

GEBIEDSBESCHRIJVING

Nederzetting op dekzandrug

De diepere ondergrond is vormgegeven in de voorlaatste ijstijd, het Saaliën. Tijdens het Weichselien (laatste ijstijd) zijn er grote hoeveelheden dekzand gesedimenteerd, een poolwoestijn. In het relatief warme Holoceen (huidige tijd) heeft zich in deze zandgronden een bodem kunnen vormen en heeft de Vecht, een regenwater-rivier, het landschap vormgegeven door erosie en sedimentatie. Op de hoogtekartaart zijn de dekzandafzettingen nog goed zichtbaar.



Zichtbaar hoger, de dekzandkop in de beekdalen van de rivier de Vecht

Essen- en hoevenlandschap

De locatie Hofsteeweg en het omliggende buitengebied kan worden getypeerd als onderdeel van het essen- en hoevenlandschap. Dit is een oud cultuurlandschap langs de oevers van de Vecht dat hier (in ieder geval) sinds de Late Middeleeuwen in cultuur is gebracht voor de landbouw.

Rond 1200-1300 werd de nederzetting gesticht nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

De ruimtelijke kenmerken van het essen- en hoevenlandschap zijn:

- Overwegend halfopen en afwisselend landschap met kleine landschapselementen, verspreide oude boerenerven (eenmansnederzettingen) en een fijnmazig en kronkelend wegenpatroon van erf tot erf.
- Bolvormige oude es zonder beplanting met de bebouwing, beplanting en wegen aan de randen op de overgang van de es naar de lagere (weide)gronden;
- Steilranden van de es, zichtbaar in het landschap;
- Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt;
- Grootschalige en grillige verkaveling van de es;
- Onregelmatig erfopbouw met losse strooiing gebouwen met verschillende volumes en grote bomen op het erf;
- Wegbeplanting, houtwallen op de randen van de essen.

Waardevol landschapselement: de es

Het essen- en hoevenlandschap is een oud cultuurlandschap waarbij de oude essen zeer kenmerkend zijn voor dit landschapstype. De nederzetting aan de Hofsteeweg is eeuwenoud en gelegen aan een oude es. Er zijn verschillende bronnen met benamingen voor de hoeve te vinden. In 1383 werd het Goed op 't Holt genoemd, rond 1659 Havezate 'De Hofstede' en vanaf 1680 boerderij Ydenhoeve. De gunstige ligging op de dekzandrug maakte de locatie aantrekkelijk om in cultuur te brengen.

Er ontstond een es, een hoger gelegen open, bol en aaneengesloten oud bouwlandgebied op de zandgrond. In de historische kaarten is de es goed zichtbaar door de lichtere kleuring. Ook is de steilrand (abrupt hoogteverschil langs de rand) zichtbaar op de kaarten aan de noord en oostzijde van de es. Om verstuiwing tegen te gaan

werd de steilrand voorzien van een houtwal of hakhoutbeplanting. Hier is een klein deel van overgebleven aan de oostrand.

Om de waardevolle cultuurhistorie die het essen-hoevenlandschap typeert te behouden, krijgt de es een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.



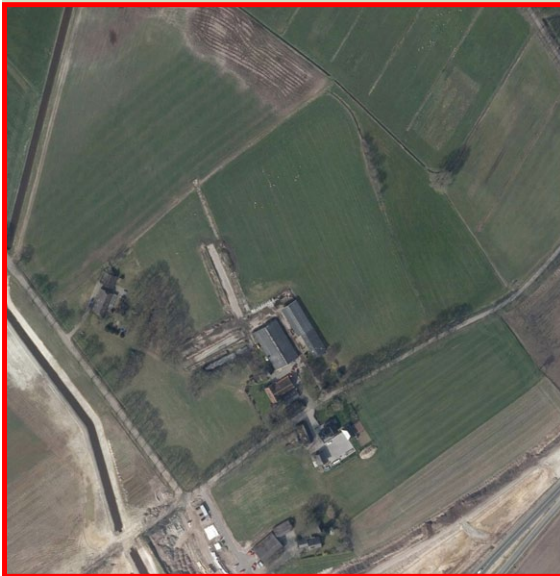
Kaart 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Kaart 1930 (bron: topotijdreis.nl)



Luchtfoto Hardenberg en plangebied (binnen de rode cirkel)



Luchtfoto van het agrarisch bedrijf aan de Hofsteeweg te Collendoorn



Foto van de woonboerderij (deze wordt samen met de aangrenzende schuur gerenoveerd en opgesplitst)

PLANGEBIED

Huidige situatie

De locatie aan de Hofsteeweg is gelegen ten noorden van de stad Hardenberg en ten oosten van de nieuwbouwwijk de Marslanden. Via de Eugenboersdijk is de Hofsteeweg direct ontsloten op de nabij gelegen N34. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. Het is landelijk en open van karakter, gelegen op een hogere dekzandrug (Collendoorner Es). Er is veel zicht op de omgeving. De bolling van de open es is zichtbaar vanuit meerdere invalshoeken in de omgeving. De N34 vormt een barrière tussen de locatie en het Vechtdal. Op ongeveer 500 meter afstand bevindt zich aan de oostzijde het Engelandse bos.

Erf

Het huidige erf heeft twee inritten haaks op de Hofsteeweg. De agrarische bebouwing staat in het verlengde van de inritten gepositioneerd. Er is een breed voorerf parallel aan de Hofsteeweg welke doorloopt langs de huidige woonboerderij. Er is een overgang naar de voor-en zijtuin en een doorloop naar een struinpad richting de nabijgelegen boerderij. Aan de Hofsteeweg heeft het erf geen heldere begrenzing. De oude stal en boomgroepen vormen de ruimtelijke begrenzing. Hierdoor oogt het kleinschalig, compact en besloten.

Achter de schuren, grenzend aan het landschap is een functioneel deel met kuilvoerplaten, stelconplaten etc. Deze prikken het landschap in, er is geen landschapelijke afbakening.

Bebouwing

De bestaande situatie is een agrarisch bouwperceel met twee bedrijfswoningen en twee grote agrarische schuren met een oppervlakte van 1.557 m². In de jaren '80 en '90 vonden grootschalige uitbreidingen van het agrarische bedrijf plaats en heeft de locatie haar huidige vorm gekregen. De oorspronkelijk boerderijwoning is gericht op het landschap langs de Eugenboersdijk. De woning, opgetrokken in metselwerk, heeft een eenvoudige rechthoekige vorm en een lage goot met zadeldak van rode dakpannen. De woning is aangebouwd aan en staat haaks op een traditionele schuur met lagere goot en deel rieten dak. Direct aan deze schuur grenst een andere schuur van minder ruimtelijke kwaliteit. De oude stal met houten geveldelen en oorspron-

115.00.10.40.00.00

HOFSTEEWEG 2-4 COLLENDOORN

kelijke stalinrichting aan de Hofsteeweg gelegen is bijzonder om te zien, maar heeft wel achterstallig onderhoud. Naast de boerderij van de woning bevindt zich een oorspronkelijk bakhuisje, een tuinhuis en een tuinschuur.



Zicht op de aangrenzende schuur gelegen aan het erf



Zicht op de locatie vanaf de N34



Zicht op de oude stal gelegen langs de Hofsteeweg



Zicht over het erf richting het westen met de bestaande woning links en het bakhuisje rechts bij de pijl

RUIMTELIJKE KENMERKEN

Hieronder staan de specifieke ruimtelijke kenmerken die het plangebied karakteriseren en maken dat deze leefomgeving interessant en waardevol is. In de kaart zijn deze ruimtelijke kenmerken aangeduid. Met de wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming kunnen ook gebiedskenmerken die nu niet (meer) aanwezig zijn hersteld of versterkt worden. Deze ruimtelijke kenmerken worden hieronder ook benoemd.

Kenmerken landschap

- Open bolle es
- Steilrand duidelijk zichtbaar vanuit de omgeving
- Klein strookje houtwal aanwezig langs esrand
- Veel zicht op de locatie vanuit het omliggende landschap
- De Hofsteeweg is voorzien van wegbeplanting
- Het eikenbosje nabij de boerderij Eugenboersdijk 7

Kenmerken erfopzet en bebouwing

- Er is een verspreid bebouwingspatroon, de boerderij Eugenboersdijk 7 en Hofsteeweg 1 zijn ook onderdeel van deze bebouwingscluster
- Bebouwingscluster op de flank van de es
- Er is een route van erf tot erf (struinpad)
- De groep eiken op het erf
- De traditionele boerderij
- Cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen (niet landschapsontsierend):
het bakhuisje en de oude stal
- Een onregelmatige erfopzet met losse strooiing gebouwen op het erf
- Variatie in bouwvolumes
- Zware beplantingen: eiken, houtwallen en gemengde hagen

KAART RUIMTELIJKE KENMERKEN

HOFSTEEWEG
COLLENDORP



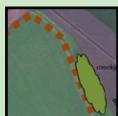
de es



laanbeplanting
Hofsteeweg



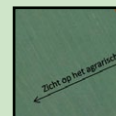
eikengroep op het
erf



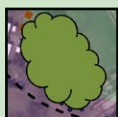
de steilrand
met strookje randbeplanting



struinroute van
erf tot erf



zichtlijnen vanuit
het landschap



Eikenbosje



bakhuisje en oude stal



landschapsontsierende
bebouwing

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Uniek aan de planlocatie is de ligging aan flank van de es. Een nieuwe opzet geeft de mogelijkheid hier sterk op te anticiperen en de rand van de es goed te definiëren. Hieronder worden de denkstappen beschreven om te komen tot een hoofdopzet voor het erfinrichtingsplan.

1. Op de flank van de es

De es blijft open en krijgt een zone waarde-es welke de 'organische' vorm van landschap volgt (beschermingsregeling). De erven (huidig en nieuw) bevinden zich aan de flank van de es in een meer besloten zone met het bestaande en nieuwe eikenbosje en houtsingels. De zogenaamde esrand. De huidige hoogtes blijven gehandhaafd, de es blijft in zijn huidige staat. Er is doorkijk door de besloten zone vanaf de Hofsteeuweg, het nieuwe erf en de N34 op de es. Dit zorgt voor een afwisselend landschapsbeeld. Ook de nieuwe woningen oriënteren zich op de open es om de beleving met het landschap te versterken.



De globale contour van de es op de hogere dekzandrug in het landschap



Besloten zone met gebiedseigen zware beplanting, zoals eikenbosjes, houtwallen en gemengde hagen (hoog/laag), en bebouwing aan de flank van de es

2. Eén erf-gedachte

Er is een centraal gemeenschappelijk erf. Deze is op de volgende wijze opgebouwd:

- Het erf is kleinschalig en bestaat uit een clustering van gebouwen;
- De hoofdbebouwing (nokrichting) is altijd verschillend georiënteerd ten opzichte van elkaar;
- Er is een 'groene' gezamenlijke inrit ten oosten van de huidige inrit bij Hofsteeweg 2. Deze is ondergeschikt en landschappelijk van karakter. Dit betekent brede grasbermen met behoud van de bestaande eikenbomen en een pad in halfverharding;
- Het erf bestaat uit een verhard functioneel deel en een mandelige tuin tussen de nieuwe woningen die gericht is op de es. Door de tuin tussen de twee woningen is de relatie tussen erf en es fysiek aanwezig;
- Er zijn geen harde kavellijnen rondom. Elke erfgrans heeft een andere passende afbakening. De bebouwingscluster heeft hierdoor een gevarieerd, kleinschalig en landschappelijk aanzicht van meerdere invalshoeken;
- De landschapsontsierende bebouwing wordt weggehaald;
- De hiërarchie in de bebouwing wordt als volgt: hoofdgebouw (oorspronkelijke boerderij), twee nieuwe ondergeschikte erfwoningen en bijgebouwen (bij voorkeur los van de woning), zoals bijvoorbeeld een kapschuur;
- De nieuwe bebouwing wordt in samenhang ontworpen. Voor het uiterlijk van de nieuwe bebouwing wordt verwezen naar de Welstandsnota Buitengebied, 1.3 Essen-Hoevelandschap van de gemeente Hardenberg. De Welstandsnota is samen met dit ruimtelijk kwaliteitsplan van toepassing.

3. Kavel en bouwvlak volgen het landschap

De twee nieuwe percelen krijgen elk een omvang van ca. 4500m² inclusief mandelig erf en tuin. De ligging van de nieuwe percelen volgen de organische lijn van de esrand, de lijn van het oude struinpad en houdt rekening met doorzichten vanaf de Hofsteeweg en N34. Een aanzet tot spinragstructuur in plaats van lineaire functionele verkaveling. Het is wenselijk om het kaveldeel grenzend aan het landschap van de es op een 'zachte en transparante' manier te maken (bijvoorbeeld met lage beplanting of een eenvoudig houten hekwerk <1.00cm).

In het mandelige gebied, het erf en de tuin tussen de woningen, worden geen harde kavelgrenzen aangelegd. Met een gezamenlijke inrichting worden privé zones afgebakend. Bijvoorbeeld door het toepassen van lage (gemengde) hagen van gebiedseigen beplanting zoals beukenhaag en meidoornhaag. Ook variëren in verharding behoort tot de mogelijkheden om de privézone af te bakenen van het mandelige erf. Bijvoorbeeld de gezamenlijke erfverharding in zandkleurige tint (halfverharding) en de strook verharding langs de woning in gebakken klinkers.

Het bouwvlak biedt ruimte om de woning naar wens te oriënteren, maar dwingt door de schuine zijden wel een bepaalde oriëntatie op het landschap af. In samenhang met de positionering van de woning kunnen ook de bijgebouwen binnen het bouwvlak gepositioneerd worden.



Woning gericht op landschap



Erf met clustering van gebouwen

HOFSTEEWEG 2-4 COLLEDOORN

4. Relatie met het landschap

Met de ontwikkeling van de nieuwe bebouwingscluster op het erf zal de flank van de es meer besloten worden. Het oude struinpad wordt versterkt door enkele bomen langs de route te planten. Het doorzicht naar de es vanaf de Hofsteeweg kan behouden blijven. Het oostelijke perceel grenst met één lange zijde aan de Hofsteeweg. De erven kunnen óf aan de zuidkant open blijven zoals in de huidige situatie óf deze krijgt een ‘zachte’ begrenzing, bijvoorbeeld een gemengde struweelhaag.

Het mandelige erf wordt ingericht met gebiedseigen erfbeplanting. De struinroute, oude schuur en bakhuisje worden in stand gehouden.



Lage (gemengde, wilde en beuken-) hagen als begrenzing tussen privé en openbaar



Toepassen van gebiedseigenbeplanting: bijvoorbeeld beuk, meidoorn, hazelaar, hondsroos, eik, gelderse roos, peren en appelbomen

ERFINRICHTINGSPLAN

In het erfinrichtingsplan zijn de condities gegeven waarbinnen een plan voor de nieuwbouw gemaakt kan worden. Er worden kaderstellende elementen meegegeven, zoals de zone waarde-es, kavels, bouwvlak, mandelig gebied erf en tuin. Ook worden er essentiële waarden benoemd, waar niet zonder meer van afgeweken mag worden. Dit zijn: de zachte lage erfgrenzen in de middenzone en aan de esrand, het versterken van de struinroute met enkele bomen, de struweelhaag aan de Hofsteeweg (optioneel) en het in stand houden van het bakhuisje, struinroute en oude stal. Ook het toepassen van gebiedseigen beplanting en het gebruiken van natuurlijke materialen en kleurtinten voor verharding/ meubilair hoort daarbij. Deze zijn benoemd in de legenda.

Binnen deze kaders en waardevolle elementen kan vrijheid gezocht worden voor de bouw van een eigen woning op een gemeenschappelijk en gezamenlijk vorm te geven erf.

In dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan is de locatie Hofsteeweg 2-4 in haar geheel (als bebouwingscluster) benaderd. Bij uitvoering van de nieuwbouw en bijbehorende erfinrichting zal de huidige woonboerderij (Hofsteeweg nr 2) met inrit en tuin vooralsnog buiten beschouwing worden gelaten.

ERFINRICHTUNGSPLAN



HOFSTEEWEG 2-4 COLLENDOORN

LEGENDA



Zone waarde es: mede bestemd voor het behoud van de karakteristieke openheid, de bodemgesteldheid, archeologische waarden en het reliëf van essen



Nieuw bouwvlak, elk circa 846m², voor woning en losse bijgebouwen



Nieuwe kavelgrenzen (kadastraal), 2x circa 4000m²



Nieuw mandelig erf (kadastraal), circa 1000m², gezamenlijk inrichten en beheren



Bestaande woonboerderij en schuur, deze wordt op termijn gerenoveerd



Nieuwe bebouwing, 2x woning en bijgebouw(en) ondergeschikt aan de bestaande boerderij in samenhang ontworpen



Bestaand bakhuisje en oude schuur, waardevol instand houden en indien nodig renoveren, zone van 2 meter vrijhouden van bebouwing



Mandelige tuin, bloem- en kruidenrijk gras gezamenlijk inrichten en beheren
contour in schets is indicatief



Verharding erf, halfverharding met natuurlijke uitstraling gezamenlijk inrichten en beheren
contour in schets is indicatief



Zichtlijnen op het landschap, hier op reageren met inpassing



Struinroute, oude weg tussen de hoeves, pad in stand houden



Bestaande bomen, handhaven

Gebiedseigen beplanting,

(aan te planten door de eigenaren)



Lage beukenhaag (*fagus sylvatica*) als perceelsgrens langs mandelig erf/tuin



Optioneel i.p.v. behoud openheid: een gemengde struweelhaag als perceelsgrens langs de buitenranden (niet op de zone waarde-es!)
Plantwijze: 2 plantrijen, 4 stuks per meter, circa 3 meter breed, na een uitgroei tot 3 meter hoog gefaseerd terugzetten
Soortkeuze: *Sambucus nigra* (gewone vlier), *Crataegus monogyna* (eenstijlige meidoorn) *Ilex aquifolium* (hulst), *Ligustrum vulgare* (gewone liguster), *Acer campestre* (veldesdoorn), *Euonymus europaeus* (kardinaalsmuts) en *Viburnum opulus* (Gelderse roos)



Mix van enkele fruitbomen in de mandelige tuin

Soortkeuze: *Prunus avium* (zoete kers), *Malus sylvestris* (wilde appel), *Prunus domestica* (pruim) en *Pyrus communis* (peer)



Solitair als accent op het erf bij de woningen, boom 1e grootte

Soortkeuze: *Fagus sylvatica* *Atropunicea* (rode beuk) of *Tilia platyphyllos* (zomerlinde)



Enkele bomen langs het struinpad, bomen 1e grootte

Soortkeuze: *Quercus robur* (zomereik) en/of *Alnus glutinosa* (zwarte els) en/of *Tilia cordata* (winterlinde)

COLOFON

Opdrachtgever

Gemeente Hardenberg

Ontwerp

Ilse Stilkenboom

Sjoukje de Jong

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Marian Koops van 't Jagt-Van der
Werff

Projectnummer

115.00.10.40.00.00