

The background of the cover is an aerial photograph of a residential neighborhood, showing houses and trees. A large, semi-circular graphic overlay is positioned on the right side, divided into two main color sections: a teal section on the left and an orange section on the right. The title is printed in white, bold, sans-serif capital letters across the teal section. Below the title, the address is written in a smaller, white, sans-serif font. In the bottom right corner, there is a circular logo with the letters 'erf' in a stylized, lowercase font.

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Jan Prengerweg 2 Sibculo





# erfontwikkelaar

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

1863

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

10 november 2020

Bestandsnaam

1863 RKP Jan Prengerweg 2.indd

Aantal pagina's

13

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

# INHOUDSOPGAVE

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| <b>1 INTRODUCTIE</b>                  | <b>1</b> |
| <b>2 VIGEREND BELEID</b>              | <b>4</b> |
| 2.1. omgevingsvisie overijssel        | 4        |
| 2.2. gemeente hardenber               | 4        |
| <b>3 BESTAANDE SITUATIE</b>           | <b>6</b> |
| 3.1. beeldkwaliteit                   | 6        |
| <b>4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>    | <b>7</b> |
| 4.1. ruimtelijk onderbouwing          | 8        |
| 4.2. samenvatting maatregelen         | 8        |
| 4.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving | 12       |

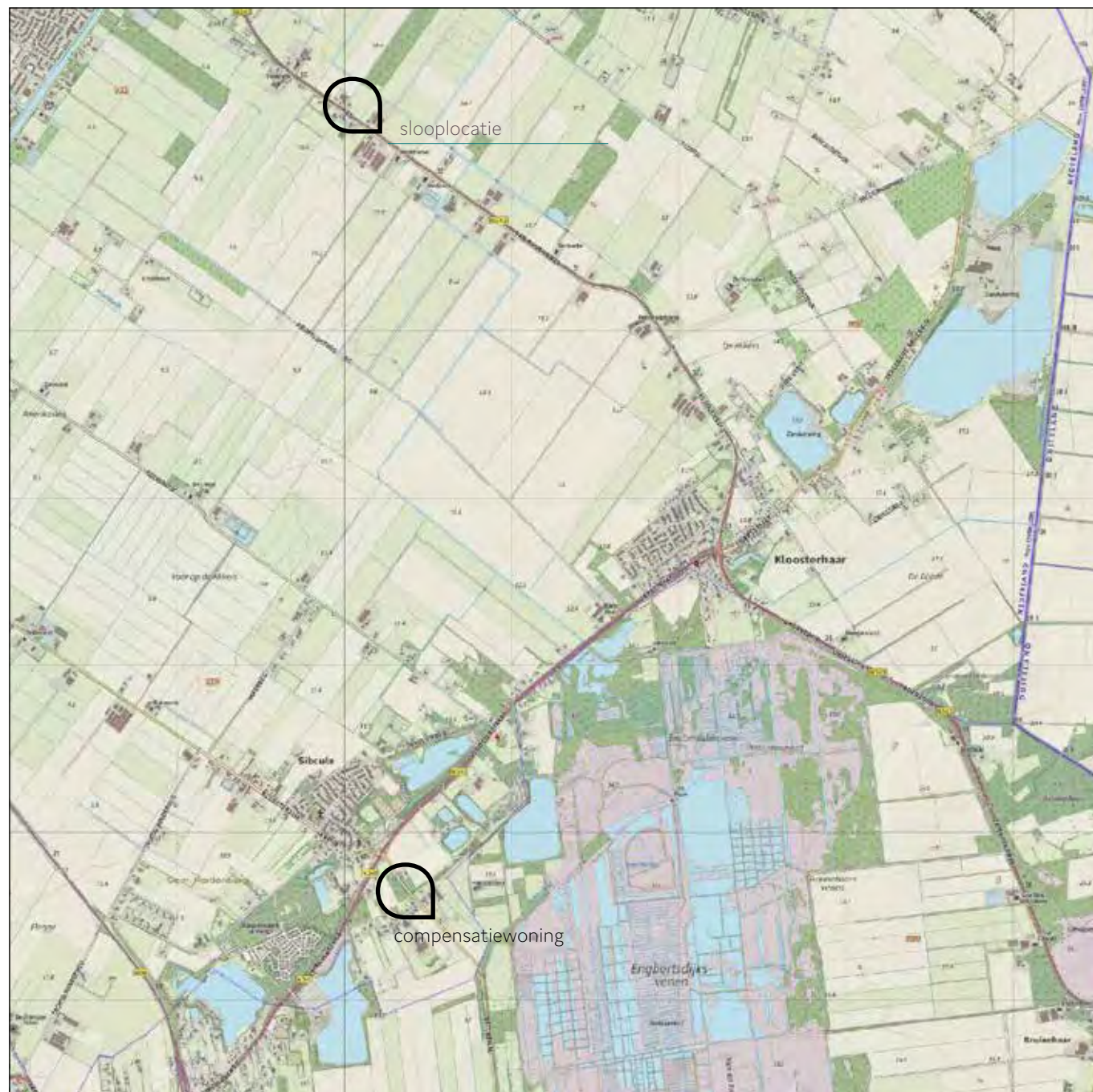
# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo. Initiatiefnemer wil op deze locatie een woning met bijgebouw realiseren. Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is dit mogelijk. Hiervoor worden ter compensatie enkele landschapsontsierende bebouwing aan de van Roijensweg 32 gesloopt (1124 m<sup>2</sup>).

Aangezien het niet wenselijk is om aan de van Roijensweg een compensatiewoning te realiseren (dit gebied is primair bestemd voor landbouw) is gekozen om deze aansluitend op het erf aan de Jan Prengerweg 2 te positioneren.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 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 Radewijk-Hoogenweg-Bruchterveld-Sibculo. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie



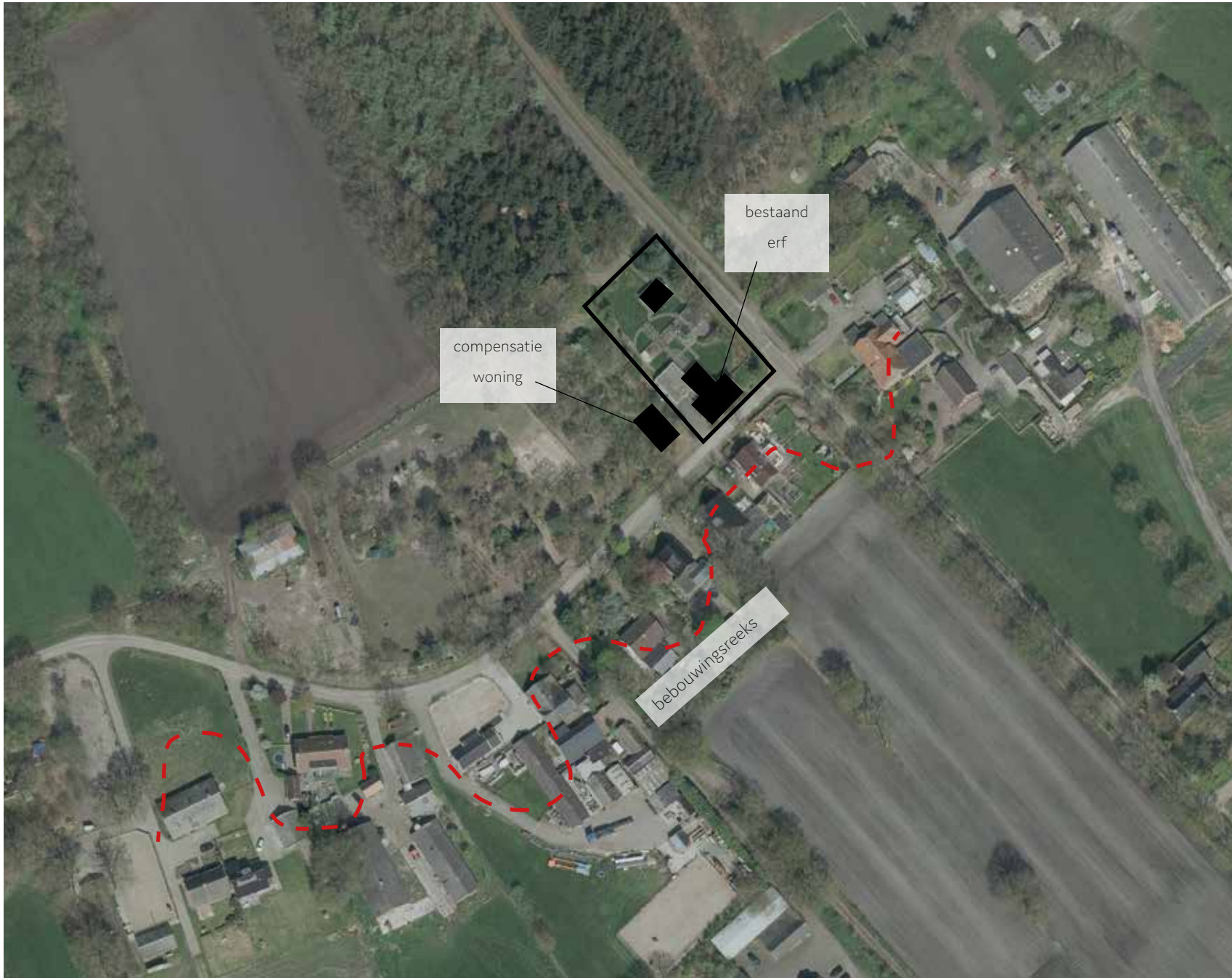


Het erf was in gebruik als melkveehouderij. De landschapsontsierende stallen zullen gesloopt gaan worden. Ter compensatie kan er één woning gerealiseerd worden aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo.

De bestaande woning blijft behouden evenals een bestaande garage. Deze garage zal wel opgeknapt worden met een nieuwe dakbedekking (asbestvrij).

slooplocatie





Het erf aan de Jan Prengerweg bestaat uit een woning met een tuinhuis. Het erf ligt op de hoek met de Paterswal.

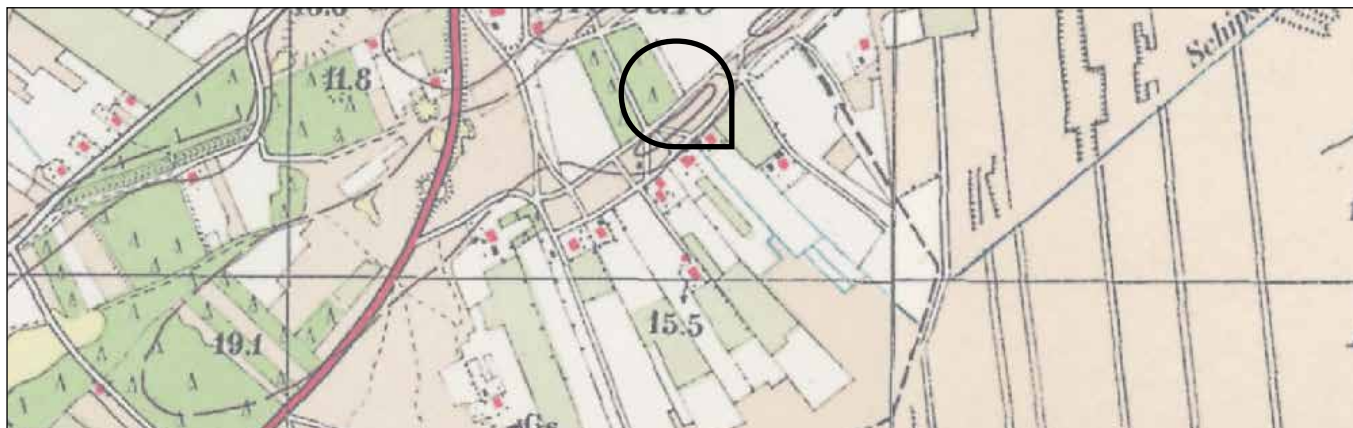
Langs de Jan Prengerweg staan een reeks woningen. Het is daarom het meest passend om de woning aan de westzijde van het bestaande erf te situeren. Hiermee sluit het aan op de bestaande bebouwingsstructuur.

locatie compensatie-  
woning





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



plangebied en omgeving rond 2010

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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 gebiedskenmerken 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

De laag van de beleving

#### Toelichting:

##### Stuwwal en essenlandschap

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

Het 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.

### 2.2. GEMEENTE HARDENBERG

#### Visienota Buitengebied Hardenberg

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel valt in gebied 3 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

Landschapsbeeld: grootschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

#### Landschapskenmerken:

Openheid

Vlakke ligging

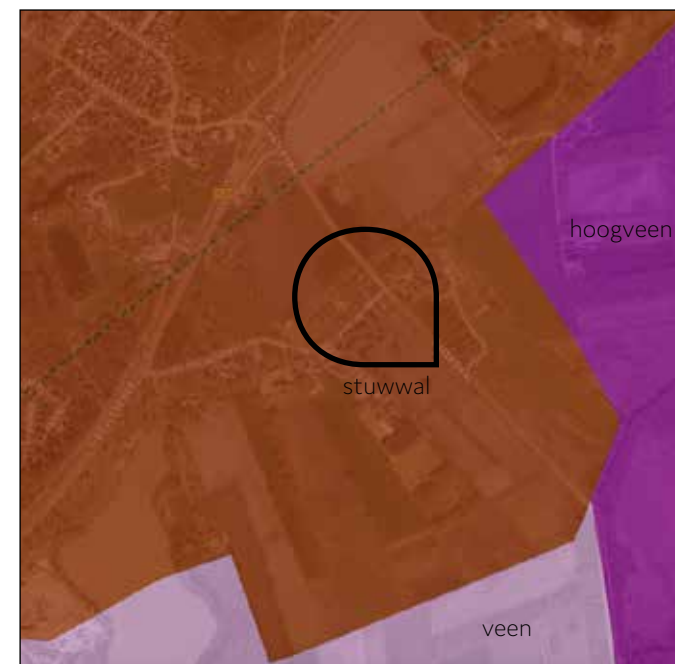
Openstreckende verkaveling

Herkenbare wijkenstructuur

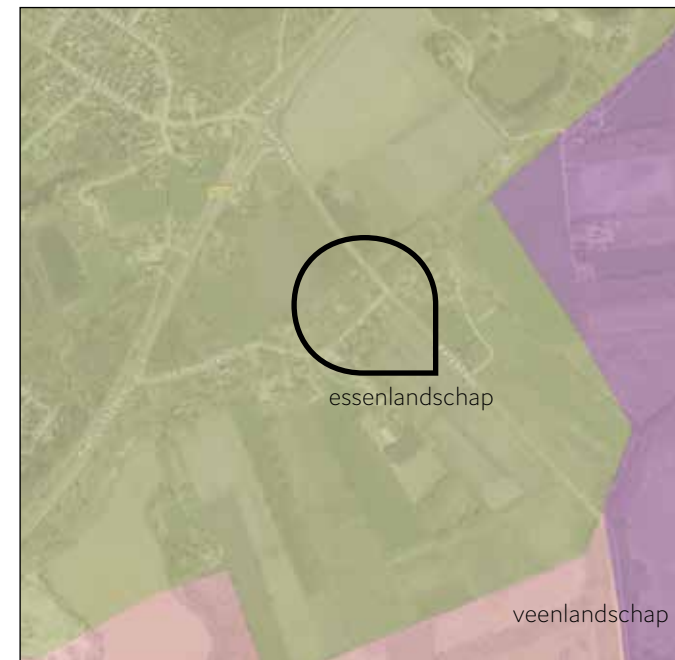
Bebouwing langs ontginningsassen

#### Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): RADEWIJK HOOGENWEG BRUCHTERVELD SIBCULO. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap



bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschap-  
sontwikkelingsplan. 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 inrich-  
ting van het plangebied.

#### Sterk:

|                                                            |
|------------------------------------------------------------|
| kronkelige wegen                                           |
| zandwegen                                                  |
| kleinschalige verkaveling van de esen                      |
| wegbeplanting                                              |
| solitaire bomen en boomgroepen                             |
| erven met samenhang van bouwvolumes en zware<br>beplanting |
| grote bomen verstrooid op het erf                          |
| beslotenheid, kleinschaligheid                             |
| stuwwal Sibculo-Kloosterhaar                               |

#### Zwak

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| Paterswal niet berekend op zwaar verkeer           |
| nieuwe burgererven met afwijkende inrichting erven |

#### Kansen:

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| terugbrengen bos-singels en houtwallen                                          |
| versterking groen-blauw netwerk door terugbrengen bos-<br>singels en houtwallen |
| reliëf biedt kansen voor biodiversiteit                                         |

#### Bedreigingen:

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| verrommeling erven als gevolg van bedrijfsbeëindiging |
|-------------------------------------------------------|



Aan de zuidkant van Sibculo ligt een verborgen stukje essen- en  
hoevenlandschap. Het is een kleine wereld die op zichzelf staat.

Geen grote doorzichten maar een kleinschalig en glooiend landschap met aan  
de horizon de stuwwal. De beplanting op de erven is van groot formaat met  
daaromheen houtwallen en singels. De functies in het gebied zijn divers, van  
kleinschalige agrarische bedrijvigheid tot wonen.

meer info: [www.mijnlandschapid.nl](http://www.mijnlandschapid.nl)

## 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1. LANDSCHAPSKENMERKEN JAN PRENGERWEG

Het plangebied ligt op de overgang van de Stuwwal naar het meer open veengebied. Het hoogteverschil is duidelijk waarneembaar en vormt een markante plek in het landschap van Sibculo. De Paterswal is een oude weg die van oorsprong van het hogere deel de Pollen naar de Stuwwal van Sibculo liep. De hoge delen van het landschap zijn veelal bosrijk met kleine erven aan de weg. Het gebied is door de vele verschillende typen ondergrond en landschappen divers en waardevol.

De Jan Prengerweg volgt de oost-westrichting van de Stuwwal. Langs deze weg staan al sinds begin vorige eeuw huizen (veelal kleine boerderijen). Deze zijn reeds vervangen of dermate gerenoveerd dat het nu veelal landelijke woningen zijn. De kenmerkende vegetatie op de Stuwwal van veel Eiken/Berken en Grove Den geven het gebied een eigen karakter.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open veengebiede

den ten zuiden is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het erf aan de Jan Prengerweg 2 bestaat uit een landelijke woning met enkele opstallen. Het erf wordt langs de Paterswal afschermd middels een beukenhaag. Langs de Jan Prengerweg is zicht op het erf. Van hier wordt het erf ook ontsloten. De directe omgeving van het erf kent een groenbestemming. Het bestaat uit bos (noordzijde) en bomen in gras (westzijde).



bestaande woning

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

het hoogteverschil van de meer besloten stuwwal is goed te ervaren, het contrast met het lager gelegen open veen is een kwaliteit van de plek

duidelijke landschappelijke structuur van noord-zuid

de erven vormen clusters langs de weg;

de gebouwen staan verspreid op het erf

er is een zachte overgang naar het bos

de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;

het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

de erven worden ontsloten op de Jan Prengerweg



## 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen 1124 m2 landschapsontsierende  
bebouwing;  
realiseren compensatiewoning met  
bijgebouw aan de Jan Prengerweg naast  
nummer 2

### Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende  
bebouwing aan de van Roijensweg;  
realisatie 1 compensatiewoningen  
aansluitend op een bestaand erf of  
bebouwingscluster  
landschappelijk goed inpassen van het  
gehele erf;  
enkel gebruik streekeigen beplanting;  
aansluiten op de gebiedskenmerken van  
het essenlandschap zoals is omschreven  
in de LandschapsidentiteitsKaarten.

### Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de  
gebiedskenmerken (essenlandschap)  
volgens de Omgevingsvisie Overijssel;  
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is  
van toepassing, deze wordt in hoofdstuk  
4.2 nader toegelicht









## 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

### Situering compensatiewoning

Er is gekozen om de compensatiewoning naast de bestaande woning aan de Jan Prengerweg te bouwen. Hiermee wordt een goede aansluiting gemaakt op de bestaande bebouwing en blijft het erf compact. Langs de Jan Prengerweg staan de woningen relatief dicht op elkaar en lopen erven in elkaar over. Door aan de van Roijensweg oude stallen te slopen kunnen we netto spreken van een ontstening van het buitengebied.

De compensatiewoning zal ontsloten worden door een bestaande inrit. Hiermee wordt voorkomen dat er ongewenste 'slaglicht' van auto's in de ramen van de burens komen.

### Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essenandschap de groenstructuur te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door aan de noordzijde van het erf een betere overgang te maken naar het bos.

Met het inplanten van bosplantsoenen dat bestaat uit hoofdzakelijk struikvormers wordt een zoom gemaakt. Deze zoom is ecologisch waardevol. Aangezien de beoogde plek nu een groenbestemming kent wordt aan de noordzijde van het bestaande woonvlak een deel gecompenseerd. Dit deel wordt tevens ingeplant met bosplantsoenen zodat het bos daar hersteld/uitgebreid wordt.

De tuin bij de compensatiewoning zal een natuurlijk en extensief beeld krijgen. Rondom de woning een terras met eventueel culturele beplanting, verder van de woning

extensief beheert gras met bomen. (grotendeels bestaand). Op de rand van het erf worden groepen heesters aangeplant die het erf niet afschermen maar de bebouwing wel verzacht.

De erven langs de Jan Prengerweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Het zijn 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 essenandschap kennen een duidelijke cluster waarbij de verhouding groen en stenen in balans is.

De gebouwen op de erven worden 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.

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. SAMENVATTING MAATREGELEN

|                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zo compact mogelijk erf                                                                                                                |
| één inrit                                                                                                                              |
| het erf blijft zich als eenheid presenteren;                                                                                           |
| bestaande beplanting kan behouden blijven;                                                                                             |
| op het erf worden bomen en bosplantsoenen aangeplant, deze schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling; |
| middels de aanplant van een zoom wordt de overgang naar het noordelijke bos ecologisch gezien verbeterd                                |

### 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 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 het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In dit voorliggende 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

Met de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing aan de van Roijensweg 32 te Bergentheim zal de ruimtelijke kwaliteit op deze plek toenemen. Het erf wordt door deze ontwikkeling omgevormd tot een compact erf dat past in het open veenontginningslandschap. Het gebied is primair bestemd voor landbouw. De bestaande bedrijfswoning is niet van invloed op de ontwikkelkansen van de omliggende agrarische bedrijven. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van landschapsontsierende stallen

#### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woon- en er kunnen gelden gegenereerd 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 de landschapsidentiteitskaarten.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1124 m2 landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo. Door niet op de slooplocatie terug te bouwen ondervinden de omliggende agrarische bedrijven geen hinder van deze ontwikkeling.

#### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 1124 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de van Roijensweg 32 te Bergentheim met bijbehorende verhardingen, silo's en voeropslagen

---



## Legenda

### 1. Aanplant struiken:

Rhamnus frangula - Sporkehout  
Corylus avellana - Hazelaar  
Prunus avium - Zoete Kers  
Sorbus aucuparia - Lijsterbes

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m<sup>2</sup>  
Minimale aanplant van 50 stuks in twee groepen nabij  
electrahuisje en op rand erf  
Aanplanten in groepen van 5 in dezelfde soort

### 2. Versterken groenbestemming met aanplant van:

Betula pendula - Ruwe Berk 15%  
Malus sylvestris - Wilde appel 10% (langs randen)  
Rhamnus frangula - Sporkehout 15% (langs randen)  
Corylus avellana - Hazelaar 10%  
Prunus avium - Zoete Kers 25%  
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 25%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m<sup>2</sup>  
Totale oppervlakte ca. 700 m<sup>2</sup>  
Aanplanten in groepen van 5 in dezelfde soort

### 3. Aanplant Tilia cordata - Winterlinde

Aanplantmaat 14-16  
Eindbeeld is een solitaire boom  
Totaal 1 stuks

*De beplantingstypen zijn samengesteld aan de hand van de Fysisch geografische regio's. Het plangebied ligt zich in het Droog Winter Eiken Beukenbos (vrij voedselarme zure zandgronden op de stuwwal).*



de beplanting staat  
gesitueerd op de  
landschapsmaatregelen  
in de bijlage

---

bomen met 2  
boompalen en band;  
bomen in gras ook met 2  
maaipalen 30cm;

---

indien beplanting  
grenst aan terreinen  
die worden beweide  
door vee of waar men  
met voertuigen rijdt,  
dient deze beplanting  
te worden beschermd  
tegen vraatschade/  
aanrijpschade/verdichting  
van de wortelzone.

---

erf







## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaand tuinhuis
3. Compensatiewoning met bijgebouw
4. Herbestemmen wonen naar groen (ca. 440 m2)
5. Herbestemmen groen naar wonen (ca. 440 m2)
6. Bestaande ontsluiting perceel
7. Aanplant struiken
8. Versterken groenbestemming met aanplant bosplantsoen



project  
1863  
bestand  
1863-elip-1.vwx

datum  
23 apr. 2020  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:1000

tekeningno  
1(s)  
versie  
1.0

## Erfinrichtingsplan Jan Prengerweg 2 Sibculo

[www.erfontwikkelaar.nl](http://www.erfontwikkelaar.nl) telnr: 06 24 88 38 28



## Legenda

### 1. Aanplant heesters:

Rhamnus frangula - Sporkehout  
Corylus avallana - Hazelaar  
Prunus avium - Zoete Kers  
Sorbus aucuparia - Lijsterbes

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m2  
Minimale aanplant van 50 stuks in twee groepen nabij  
electrahuisje en op rand erf  
Aanplanten in groepen van 5 in dezelfde soort

### 2. Versterken groenbestemming met aanplant van:

Betula pendula - Ruwe Berk 15%  
Malus sylvestris - Wilde appel 10% (langs randen)  
Rhamnus frangula - Sporkehout 15% (langs randen)  
Corylus avallana - Hazelaar 10%  
Prunus avium - Zoete Kers 25%  
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 25%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m2  
Totale oppervlakte ca. 700 m2  
Aanplanten in groepen van 5 in dezelfde soort

### 3. Aanplant Tilia cordata - Winterlinde Aanplantmaat 14-16 Eindbeeld is een solitaire boom Totaal 1 stuks

*De beplantingstypen zijn samengesteld aan de hand  
van de Fysisch geografische regio's. Het plangebied  
ligt zich in het Droog Winter Eiken Beukenbos. (vrij  
voedselarme zure zandgronden op de stuwwal).*