

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kloosterdijk 47 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

1998

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

3 februari 2021

Bestandsnaam

1998 RKP 2.indd

Aantal pagina's

12

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</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>4</b>
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	visienota buitengebied	4
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	4
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>6</b>
3.1.	landschapskenmerken Kloosterdijk	6
<b>4</b>	<b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>	<b>7</b>
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10

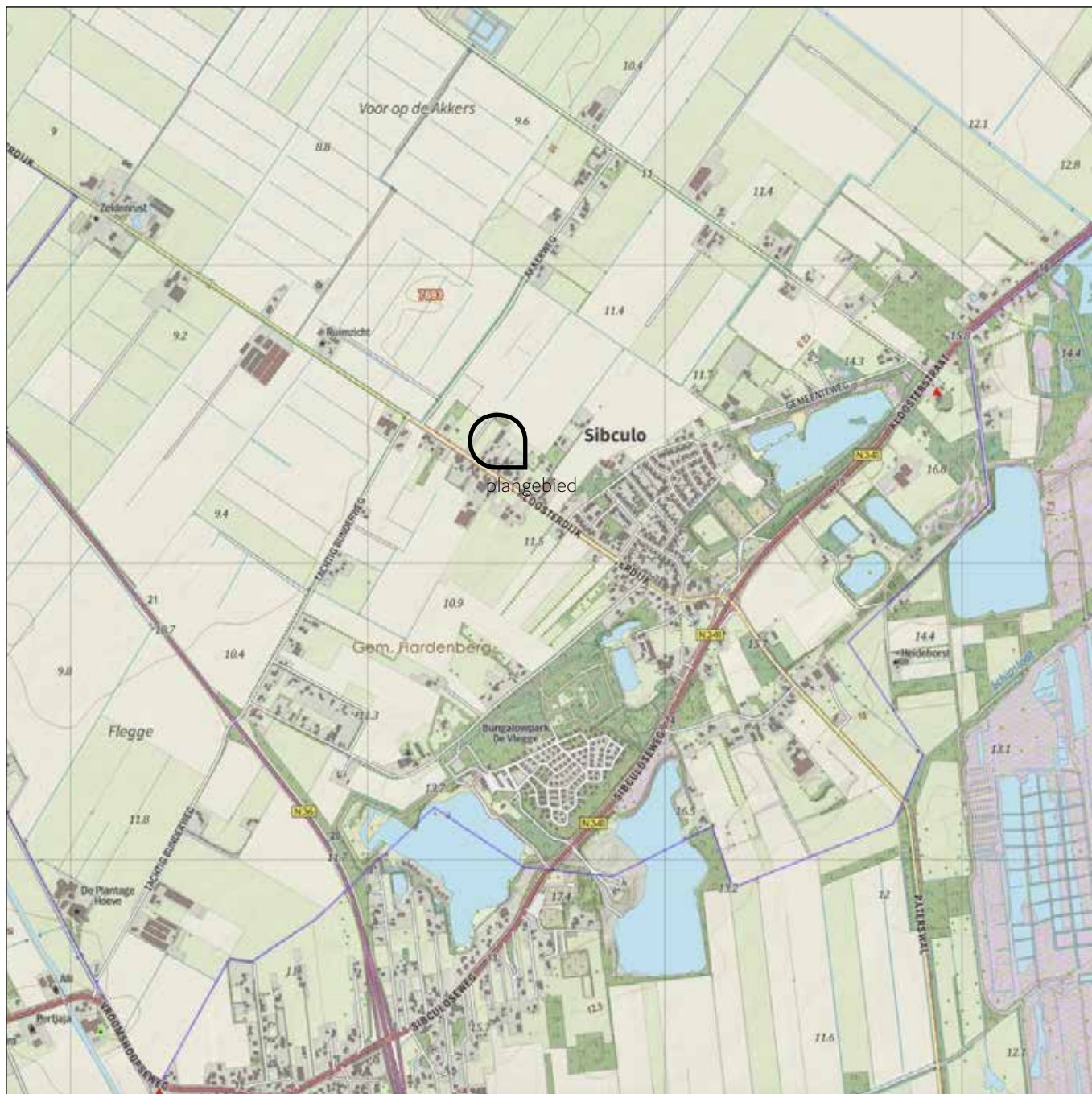


# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Kloosterdijk 47 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 op het erf gesloopt. Aangezien er niet voldoende voor één compensatiewoning is wordt er tevens nog 50 m<sup>2</sup> elders gesloopt.

De beoogde locatie valt binnen het stedelijk gebied van Sibculo. 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 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 en slooplocatie

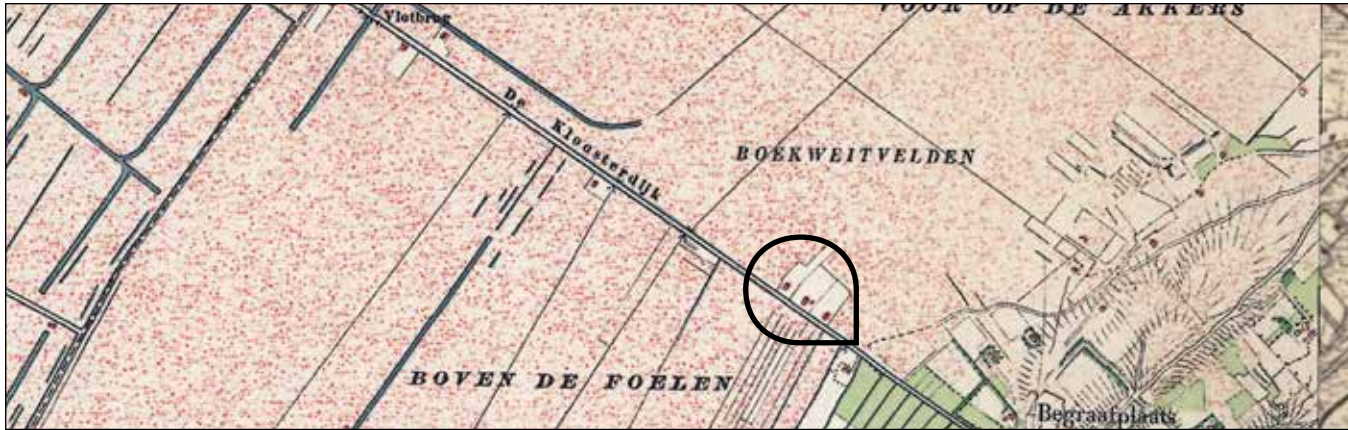




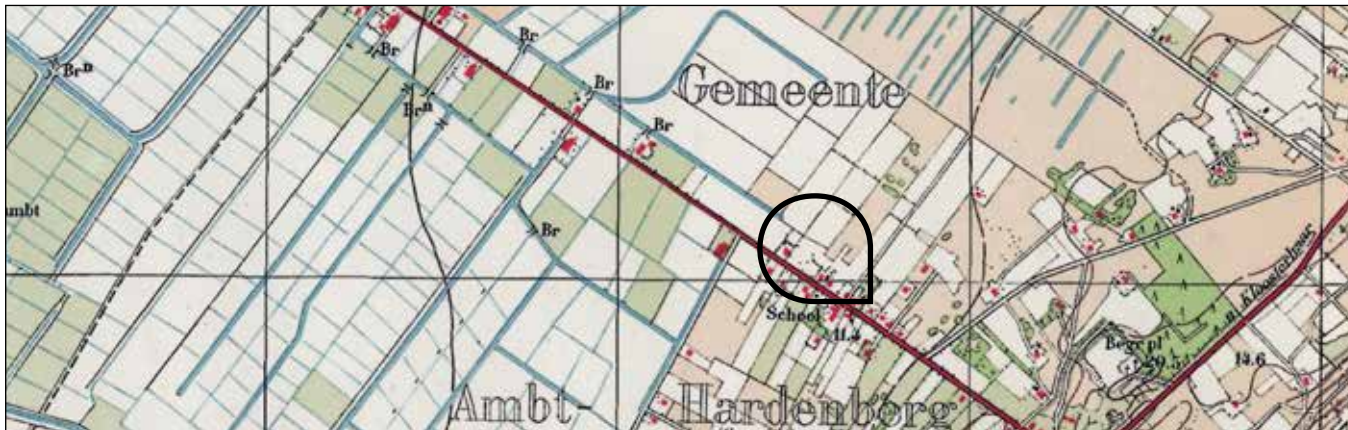
Het erf was oorspronkelijk in gebruik als pluimveehouderij. De landschapsontsierende stallen zullen gesloopt gaan worden. Ter compensatie kan er één woning gerealiseerd worden naast het erf.

De bestaande woning blijft behouden. Hier wordt een nieuwe garage voorzien achter de woning. Aan de zuidzijde van het erf is een ontsluitingsweg voor het achterliggende perceel grond.





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



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 **hoogveenontginningslandschap** 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.

### 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
- Vlakte ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies: hoofdzakelijk landbouw

Ontwikkelingsrichting: landbouw

### 2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK):

BERGENTHEIM- ZUID. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd.

Het plangebied ligt binnen het LIK in het besloten veenontginningslandschap. 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
- rationele en rechthoekige verkaveling
- bosjes en perceelgrensbeplanting;



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

bebouwing geclusterd langs de weg  
zowel massieve als meer transparante erfbeplanting;  
halfopen landschap  
herkenbaar overgangsgebied van open-besloten  
doorzichten  
diversiteit aan functies.

Zwak:

leegstand en verpaupering  
cataloguswoningen  
gebruik gebiedsvreemde beplanting;  
niet agrarische percelen dichtgeplant;

Kansen voor het gebied zijn:

bouwwolumes en stijlkenmerken laten refereren aan  
arbeiderswoningen  
hergebruik voormalige agrarische bebouwing;  
saneren overbodige bebouwing



Groot, open, rechtlijnig en landbouw. Hiermee is al heel veel gezegd over dit gebied. Rechte wegen met bijna geen beplanting. Grote smalle en rechtlijnige kavels. De erven liggen aan de weg en zijn net zoals het gebied recht (vierkant of rechthoekig). De bebouwing ligt in dezelfde lijn als de kavels, strak en geordend..

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



## 3 BESTAANDE SITUATIE

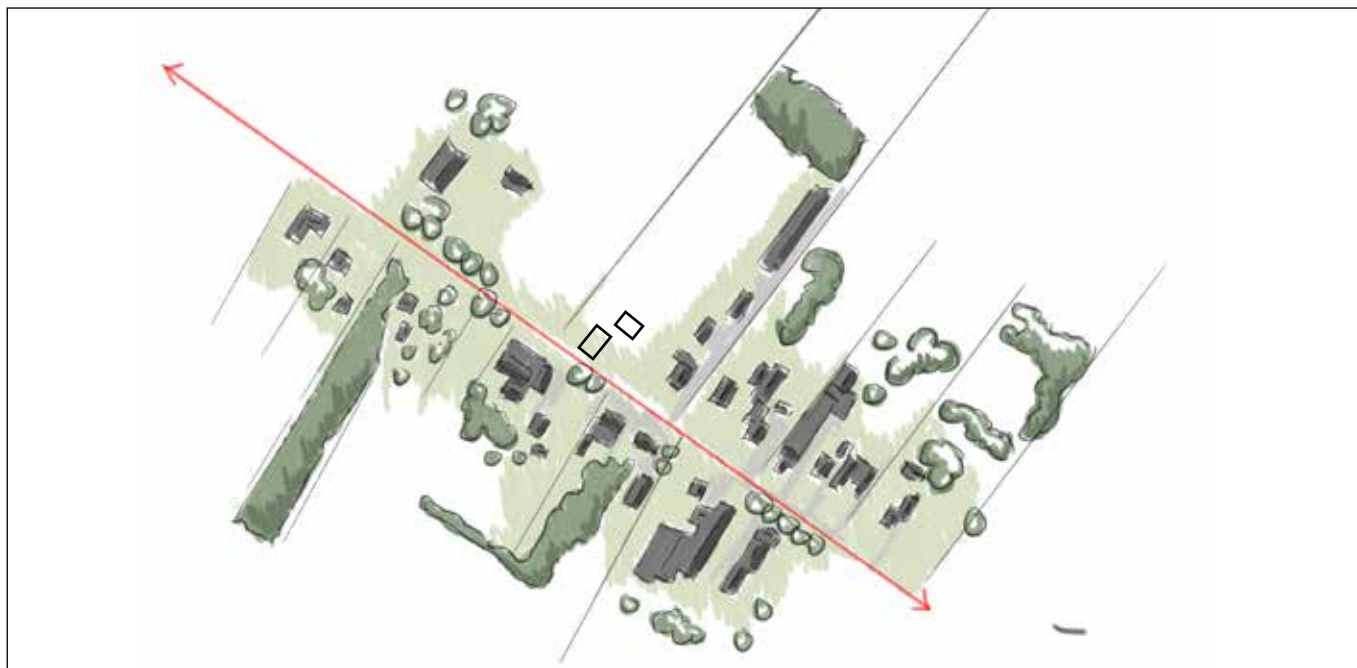
### 3.1. LANDSCHAPSKENMERKEN KLOOSTERDIJK

Het erf maakt onderdeel uit van een reeks erven die bij de vervening van het gebied is ontstaan (zie historische kaarten). Door de jaren heen is hier een lintbebouwing ontstaan dat overgaat in grote boerenbedrijven richting het noorden.

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. Dit erf, gesitueerd direct aan de Kloosterdijk is een voormalig agrarisch erf. Het erf wordt ontsloten middels één inrit en ligt vrij besloten op de overgang van de kern naar het open veenlandschap van Sibculo.

Achter de woning staan enkele landschapsontsierende bebouwing in de vorm van wagenberging en een grote kippenstal. De stallen hebben geen gebruikswaarde meer. Iniatiefnemer wil alles slopen en hiervoor een compensatiewoning realiseren. Ook wordt er achter de woning een nieuw bijgebouw gerealiseerd.

De inrit is tevens de ontsluiting van een achterliggend perceel. Het erf wordt aan de zuid- en oostzijde afgeschermd middels opgaand groen. Deze beplanting is streekeigen en schermt het erf af. Ten westen van het erf ligt een weilandje. De meeste erven hebben dit. Daarmee kan het lint als landelijk worden aangemerkt.



opbouw van het lint



bestaande woning

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

het erf ligt binnen de bebouwde kom van Sibculo maar is wel een voormalig agrarisch erf

het erf is onderdeel van het lintbebouwing op de overgang naar het open veenontginnings landschap

het erf heeft één ontsluiting die ook voor het achterliggende perceel is;

er staan wegbeplanting langs de Kloosterdijk in de vorm van bomen;

de zuid- en oostzijde van het erf wordt afgeschermd middels opgaand groen;

aan de oostzijde is een bosje aanwezig die het erf afschermt;

ontsluiting en orientatie op de Kloosterdijk;

duidelijk voor- en achtererf.

# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen ca. 800 m2 landschapsontsierende bebouwing;  
overige 50 m2 wordt uit de sloopbank toegevoegd;  
woning in de hoek van het perceel;  
nieuw bijgebouw achter bestaande woning;  
ontsluiting moet behouden blijven ook naar het achterliggende perceel.

## Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing;  
realisatie 1 compensatiewoningen aansluitend op het lint;  
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;  
enkel gebruik streekeigen beplanting;  
aansluiten op de gebiedskenmerken van het open veenontginningslandschap zoals is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

## Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (hoogveenontginningslandschap) 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 Kloosterdijk te bouwen. Hiermee wordt een goede aansluiting gemaakt op het bestaande bebouwingslint. Langs de Kloosterdijk staan de woningen op ongelijke afstand van elkaar en lopen de erven (soms middels een kleine weide) in elkaar over. Door landschapsontsierende stallen te slopen kunnen we netto spreken van een ontstening van het gebied.

De compensatiewoning zal ontsloten worden door een nieuwe inrit. Er is rekening gehouden dat ongewenst 'slaglicht' van auto's in de ramen van de burens komen.

### Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het open hoogveenontginningslandchap de groenstructuur te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door aan de noordzijde van het erf een betere overgang te maken naar het open landschap in de vorm van een geschoren- en een wilde haag. Deze wilde haag schermt het achtererf af waarmee luwte op het erf ontstaat..

Op het voorerf wordt op de erfgrans een Hollandse Lindes geplant die de bebouwing verzachten. Het achtererf wordt afgeschermd met een houtsingel van 5 (m) breed. De erven langs de Kloosterdijk kennen deze afscherming tussen de erven.

De erven langs de Kloosterdijk komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Het zijn half open erfensembles,

al dan niet voorzien van enkele grote bomen en struweel. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het hoogveenontginningslandchap kennen een duidelijke cluster waarbij de verhouding groen en stenen in balans is.

De gebouwen op de erven zijn in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen veelal een harde begrenzing, er is daarom gekozen om 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

- woning met bijgebouw in ritme van het lint
- geschoren haag rond voorerf
- wilde haag aan de noordzijde,
- aanplant houtsingel aan de zuidzijde
- bestaande beplanting op grens bestaande erf kan behouden blijven;
- her te bouwen bijgebouw op zelfde locatie als waar nu



wilde ligusterhaag



wilde gemengde haag



al een bijgebouw staat maakt dat het bestaande erf ook compact wordt na sloop stallen.

### **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 Kloosterdijk 47 zal de ruimtelijke kwaliteit op dit erf toenemen. Het erf wordt door deze ontwikkeling omgevormd tot een compact erf dat past in het open veenontginningslandschap. 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- genot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf in het stedelijk gebied van Sibculo staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van het erf 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 gebiedskennmerken uit de landschapsidentiteitskaarten.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 800 m2 landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap aan de Kloosterdijk te Sibculo. Daarnaast wordt er middels een sloopvouchere nog eens 50 m2 elders in de gemeente gesloopt.

#### **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)**

---

saneren 800 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Kloosterdijk 47 te Sibculo;  
opruimen 50 m2 landschapsontsierende bebouwing elders binnen de gemeente (sloopvouchere)

---

## Legenda

1. Aanplant houtsingel:  
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%  
Crateagus mongyna - Meidoorn 15%  
Prunus spinosa - Sleedoorn 25%  
Acer campester - Veldesdoorn 25%  
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%  
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)  
Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5  
Eindbeeld is een houtsingel van 5 (m) breed
2. Nieuw aan te planten Esdoornhaag - Acer campester  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1  
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
3. Aanplant gemengde wilde haag:  
Prunus spinosa - Sleedoorn 35%  
Acer campester - Veldesdoorn 35%  
Viburnum opulus - Geldersche roos 25%  
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)  
Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5  
Eindbeeld is een gemengde wilde haag van 3 (m) breed
4. Nieuw aan te planten Hollandse Linde - Tilia x vulgaris  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom op het voorerf
5. Aanplant Ruwe Berk - Betula pendula of Zwarte Els - Alnus glutinosa  
Aanplantmaat 12-14  
Totaal 5 stuks met als eindbeeld een bomerij



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 beweeid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vrachtschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

---



erf





# Erfinrichtingsplan Kloosterdijk 47 Sibculo



## Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
2. Compensatiewoning
3. Houtsingel 5 (m) breed
4. Esdoornhaag
5. Wilde gemengde haag
6. Aanplant Ruwe Berk of Zwarte Els
7. Bestaande woning
8. Bijgebouw (60 m<sup>2</sup>)
9. Aanplant Hollandse Linde



project  
1998  
bestand  
1998-eip-1wvx

datum  
15 jan. 2020  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0



## Legenda

- Aanplant houtsingel:**  
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%  
Crateagus mongyna - Meidoorn 15%  
Prunus spinosa - Sleedoorn 25%  
Acer campester - Veldesdoorn 25%  
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%  
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)  
Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5  
Eindbeeld is een houtsingel van 5 (m) breed
- Nieuw aan te planten Esdoornhaag - Acer campester**  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1  
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
- Aanplant gemengde wilde haag:**  
Prunus spinosa - Sleedoorn 35%  
Acer campester - Veldesdoorn 35%  
Viburnum opulus - Geldersche roos 25%  
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)  
Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5  
Eindbeeld is een gemengde wilde haag van 3 (m) breed
- Nieuw aan te planten Hollandse Linde - Tilia x vulgaris**  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom op het voorerf
- Aanplant Ruwe Berk - Betula pendula of Zwarte Els - Alnus glutinosa**  
Aanplantmaat 12-14  
Totaal 5 stuks met als eindbeeld een bomenrij



project  
1998  
bestand  
1998-eip-1vwx

datum  
15 jan. 2021  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Erfinrichtingsplan Kloosterdijk 47 Sibculo

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!