

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hardenbergerweg 16 Brucht



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

1931

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

14 juni 2021

Bestandsnaam

1931 RKP -001.indd

Aantal pagina's

14

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

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	6
2.1.	omgevingsvisie overijssel	6
2.2.	gemeente hardenber	6
3	BESTAANDE SITUATIE	8
3.1.	gebiedskenmerken	8
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	10
4.2.	samenvatting	10
4.3.	Kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
5	LANDSCHAPSMaatregelen	12

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Hardenbergerweg 16 te Brucht. De initiatiefnemers willen middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' op het bestaande erf een extra woning bouwen. Om één woning te realiseren moet er minimaal 850 m² landschapsontsierende stallen worden gesloopt. Deze bestaan uit:

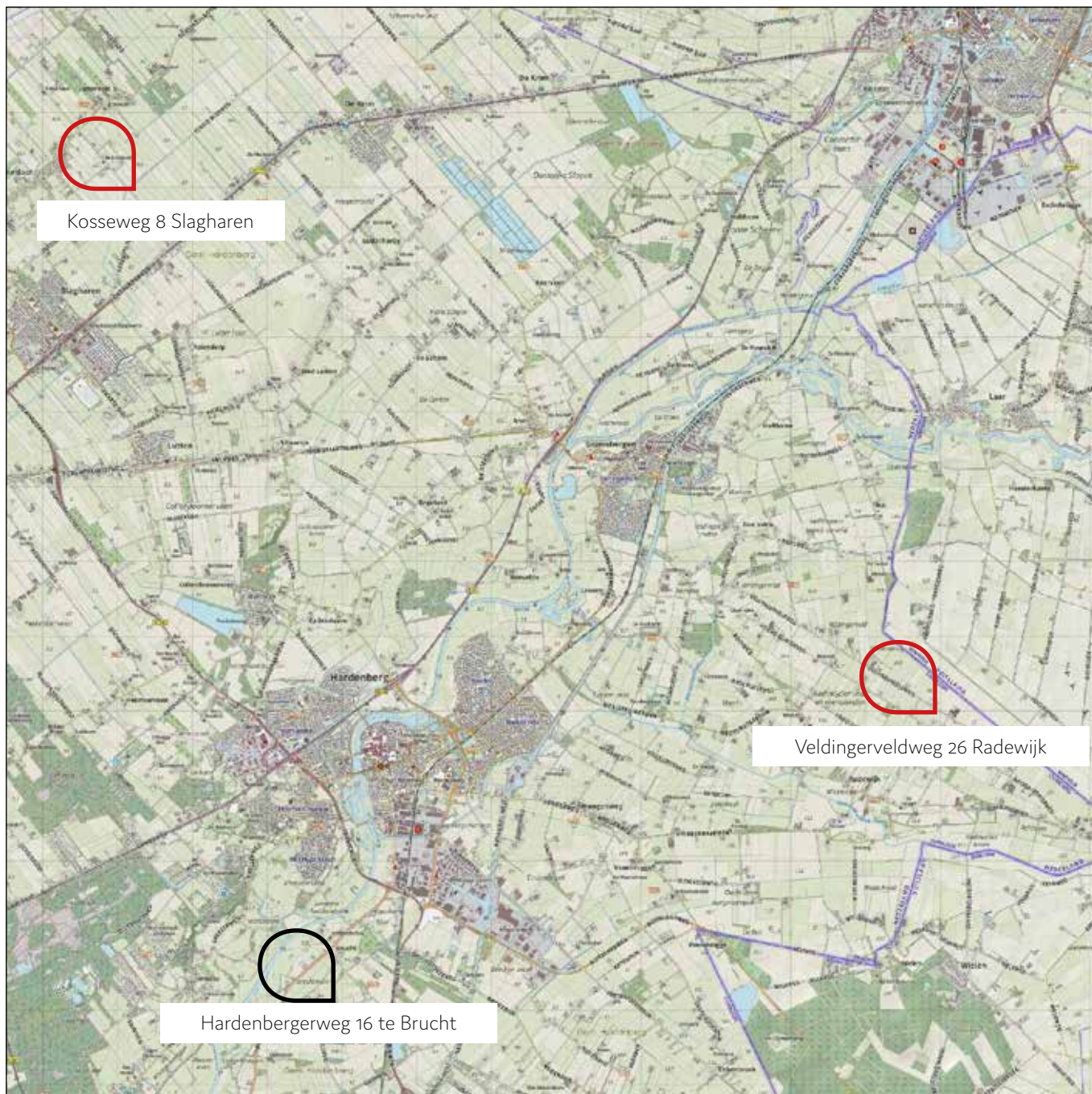
Hardenbergerweg 16 te Brucht (eigen erf) 128 m²

Kosseweg 8 te Slagharen 530 m²

Veldingerveldweg 26 te Radewijk 217 m².

Het doel is dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapslentiteitsKaarten Rheeze, Diffelen en omgeving. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (217 m²)
2. Deel schuur behouden, reeds voorzien van asbestvrije dakbedekking

Het perceel heeft reeds woonbestemming.



Legenda

1. Bestaande schuur behouden t.b.v. hobbymatig gebruik van paarden en het stallen van trekker/stro etc. totaal 237 m². Deze dakbedekking is reeds asbestvrij.
2. Te slopen landschapsontsienderende bebouwing met asbest 530 m²





De bestaande woning met bijgebouw en twee karakteristieke schuren blijven behouden.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

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:

Dekzandvlakte en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekzand met het essen- en hoevenlandschap 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 Vechtdal.

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: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Veel bosgebied en houtwallen

Verspreid bebouwingspatroon

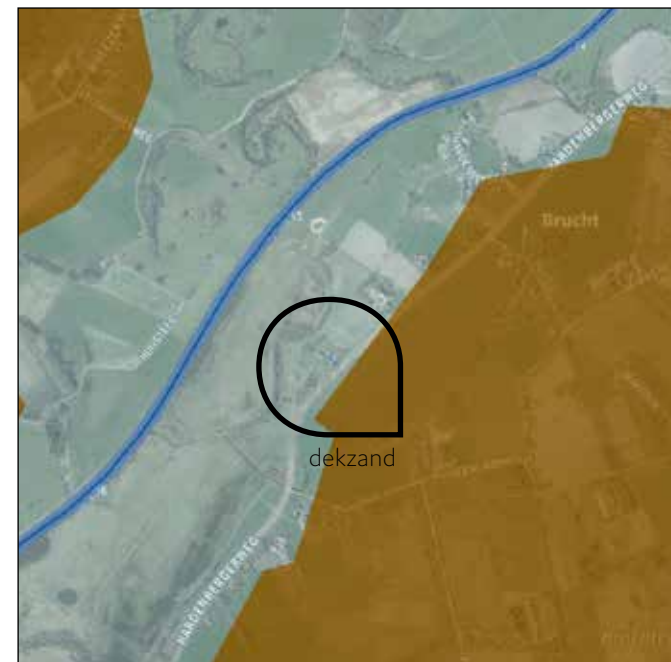
Kronkelend patroon van wegen

Veel meanders van de Vecht

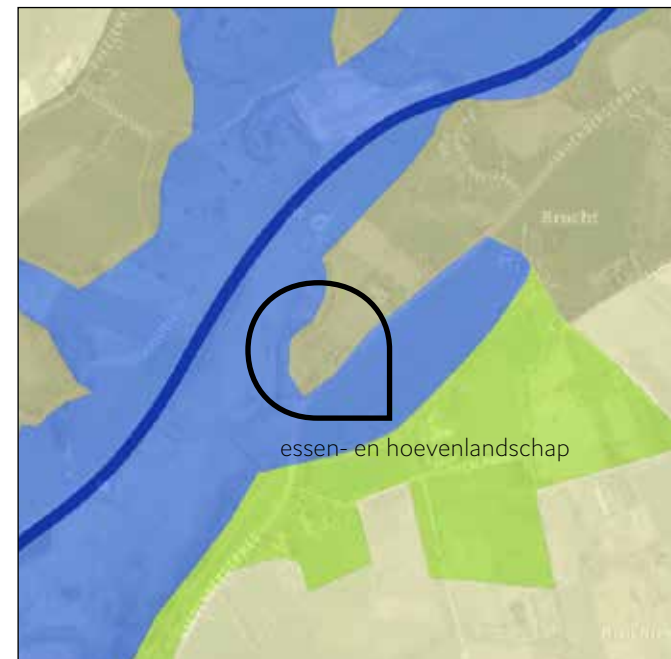
Herkenbare zomer- en winterdijken

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): RHEEZE – DIFFELEN EN OMGEVING. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

als de structuurvisie en het landschapsonwikkelingsplan.

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

ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Sterk:

_____ karakteristieke kleinschalige woonboerderijen en schuren
_____ bebouwing langs de rand van de essen
_____ verspreide bebouwing
_____ Hardenbergerweg volgt loop van de Vecht
_____ wegen langs de essen
_____ kronkelige wegen
_____ wegbeplanting
_____ houtwallen
_____ solitaire bomen en boomgroepen
_____ boerderijen met de voorzijde naar de weg
_____ onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf
_____ grote bomen verstrooid op het erf

_____ kleinschalig landschap

Zwak

_____ verschijning van grote schuren
_____ smalle wegen

Kansen:

_____ ruimte voor nieuwe functies in voormalige agrarische schuren

Bedreigingen:

_____ schaalvergroting



Het gebied kent veel gezichten: kleinschaligheid, kronkelende wegen, steilranden en een glooiend landschap. Alle kenmerken van een essen- en hoevenlandschap zijn hier te zien.

meer info: www.mijnlandschap.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. GEBIEDSKENMERKEN

Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Brucht en is een kenmerkend essen- en hoevenlandschap. Veelal staan de oude boerderijen met de gebouwen geclusterd in het landschap waarbij de boerderij het hoofdgebouw op het erf is met daarachter de verschillende bijgebouwen. De oude wegbeplanting en enkele stroken bos maken ruimtelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes. De Hardenbergerweg volgt de Vecht en biedt fraaie doorkijken op het landschap.

Het erf aan de Hardenbergerweg 16 is begin 20^e eeuw op deze plek gebouwd. Het erf is 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. De gebouwen liggen verspreid op het erf en er ligt geen verharding rond deze schuren.

Twee schuren zijn als karakteristiek aan te merken aangezien ze een kenmerkende vorm hebben. Ook kennen deze schuren nog gebruikswaarde door de hoge vorm. De te slopen stal kent een asbestdak en de constructie is slecht. Ook zitten er putten onder dat stal waarmee de gebruikswaarde ontbreekt aangezien er geen dieren meer gehouden worden. Aan de noordzijde wordt het erf afgeschermd door een rij van zomereiken. Aan de oostzijde staat eveneens een bomenrij maar deze is jonger. (eiken). Aan de westzijde is het erf opener.

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



zicht vanaf de Hardenbergerweg



zicht vanaf de Hardenbergerweg

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf vormt een cluster in het landschap;
- de gebouwen staan veelal verspreid op het erf daarbij is de boerderij het hoofdgebouw op het erf en naar de weg gekeerd met het 'voorhuis';
- de te slopen stal is landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde;
- de twee andere schuren zijn karakteristiek en kennen nog gebruikswaarde;
- aan de noordzijde staan enkele volwassen zomereiken;
- aan de oostzijde staat een vitale bomenrij;
- aan de westzijde staat geen beplanting en gaat het erf zacht over in een weide;
- het erf wordt ontsloten door meerdere inritten.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

realisatie compensatiewoning op het erf;
sloop één landschapsontsierend gebouw
van 128 m² op eigen erf;
sloop overige landschapsontsierde
gebouwen elders binnen de gemeente;

Uitgangspunten gemeente:

realisatie compensatiewoning is mogelijk
mits dit op het bestaande erf is;
sloop van minimaal 850 m²
landschapsontsierende bebouwing
binnen de gemeente Hardenberg;
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 hier wordt in hoofdstuk
4.2. apart op ingegaan.



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het essenland-
schap. Bij het positioneren van de compensatiewoning is
rekening gehouden dat het erf compact moet blijven en
daarmee de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk is.
Daarnaast is het belangrijk dat de woning een relatie met
de bestaande boerderij krijgt. De bebouwing staat overeen-
komstig de gebiedskenmerken verspreid in het landschap.

Langs de Hardenbergerweg staan meer erven waar twee
of meer woningen op staan. Deze bestaande woningen
bestaan veelal uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel
aanbouwen. De compensatiewoning kan een maximale
inhoud van 750 m³ krijgen. Er is een binnenplanse afwijking
mogelijk voor meer inhoud, maar dat is afhankelijk van het
ingediende plan en de inspanning die daarvoor mogelijk
gedaan wordt. De bestaande schuur gaat dienen als bijge-
bouw van de compensatiewoning. Deze is reeds opgeknapt
en als karakteristiek aangemerkt. De compensatiewoning
moet worden getoetst aan de Welstandsnota.

De erven langs de Hardenbergerweg komen sterk overeen
met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen
verspreide bebouwing en half open erfensembles, al dan
niet voorzien van enkele grote bomen, hagen of struweel.
Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de
bebouwing. De erven in het essenlandschap kennen een
duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door één of
meerdere inritten.

De bestaande inritten blijven bestaan waarbij de compen-

satie wordt ontsloten door de meest noordelijk gelegen
'groene' inrit. Het is daarbij van belang dat deze de bestaan-
de uitstralig behoudt.

De keuze voor de verharding op het erf moet in afstem-
ming gemaakt worden met de materialisering van de archi-
tectuur. 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.

Er is gekozen om het erf middels bomen landschappelijk in
te passen. Daarbij wordt met name het achtererf land-
schappelijk beter ingepast. Het erf sluit hiermee aan op de
groenstructuur die reeds aanwezig is. Middels een wilde
haag wordt enige afscherming op het erf gemaakt.

De gekozen positionering van de woning, de sloop van één
landschapsontsierende schuur en het hergebruik van een
bestaande karakteristieke schuur maakt dat de impact op
de omgeving beperkt is.

Het erf aan de Veldingerveldweg kent reeds een woonbe-
stemming en is landschappelijk goed ingepast. Hier hoeft
enkel de schuur gesloopt te worden.

Het erf aan de Kosseweg 8 te Slagharen is gelegen in het
open veenontginningslandschap. Een bestaande schuur
blijft bestaan en zal opgeknapt worden. De locatie van
de schuur (aansluitend op de bestaande boerderij) en de
gebruikswaarde die de schuur heeft maakt dat deze behou-

den kan blijven. De 'grote' schuur wordt gesloopt aangezien
hier een asbestdakbedekking op zit en deze geen gebruik-
waarde meer heeft. Met de sloop van deze schuur neemt
de ruimtelijke kwaliteit op dit erf toe. Middels de aanplant
van een bomenrij wordt het erf landschappelijk goed inge-
past. Het is niet passend in het open veenontginningsland-
schap om erven middels houtsingels af te schermen.

4.2. SAMENVATTING

sloop landschapsontsierende schuur op het erf aan de
Hardenbergerweg 16 te Brucht
realisatie compensatiewoning op het bestaande erf
gebruik bestaande inrit
sloop overige meters aan de Kosseweg te Slagharen en de
Veldingerveldweg te Radewijk
aanplant bomen op het erf
aanplant wilde haag als passende afscherming op het erf
aanplant bomenrij op het erf aan de Kosseweg 9 te

Slagharen.

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 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 aansluitend op een bestaand erf. De schuren op de reeds genoemde erven zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hardenberg neemt fors 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 door het opruimen van oude stallen.

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 de drie erven staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied 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 landschapsont-

wikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 875 m² landschapsontsierende bebouwing op de volgende erven:

Hardenbergerweg 16 te Brucht (eigen erf) 128 m²

Kosseweg 8 te Slagharen 530 m²

Veldingerveldweg 26 te Radewijk 217 m².

5 LANDSCHAPSMATREGELEN

Legenda

1. Aanplant hoogstam fruitbomen Malus/Pyrus/Prunus HO
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6 (m)
Totaal 3 stuks
2. Aanplant solitaire boom als Hollandse Linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 14-16
Totaal 4 stuks
3. Aanplant Walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16
Totaal 2 stuks
4. Gemengde haag:
Crateagus monogyna - Eénstijlige meidoorn (20%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (20%)
Fagus sylvatica - Beuk (20%)
Ligustrum vulgare - Wilde Liguster (40%)
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een wilde haag van max. 2 (m) hoog



Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur behouden en opknappen
3. Aanplant Zomereik - *Quercus robur*
Aanplantmaat 14-16 met een onderlinge afstand van 8 (m)
Totaal 4 stuks
4. Verharding opruimen
5. Paardrijbak op locatie van de te slopen schuur



enf

Legenda

1. Bestaande woning
2. Schuur te behouden (karakteristiek)
3. Schuur te behouden (karakteristiek) wordt nieuw bijgebouw compensatiewoning
4. Te slopen ca. 128 m2 (voormalige varkensstal)
5. Compensatiewoning
6. Bestaande inrit
7. Aanplant fruitbomen (kippenren)
8. Aanplant solitaire Walnoot
9. Aanplant boomgroepen van Hollandse Linde
10. Gemengde haag (Meidoorn/Sleedoorn/Beuk/Wilde Liguster)



erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

project
1931
bestand
1931-eip-1.vwx

datum
14 juni 2021
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Hardenbergerweg 16 Brucht

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

Legenda

1. Aanplant hoogstam fruitbomen Malus/Pyrus/Prunus HO
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6 (m)
Totaal 3 stuks
2. Aanplant solitaire boom als Hollandse Linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 14-16
Totaal 4 stuks
3. Aanplant Walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16
Totaal 2 stuks
4. Gemengde haag:
Crateagus monogyna - Eénstijlige meidoorn (20%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (20%)
Fagus sylvatica - Beuk (20%)
Ligustrum vulgaris - Wilde Liguster (40%)
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een wilde haag van max. 2 (m) hoog



project
1931
bestand
1931-eip-1.vwx

datum
14 juni 2021
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Hardenbergerweg 16 Brucht

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur behouden en opknappen
3. Aanplant Zomereik - Quercus robur
Aanplantmaat 14-16 met een onderlinge afstand van 8 (m)
Totaal 4 stuks
4. Verharding opruimen
5. Paardrijbak op locatie van de te slopen schuur



project	1951
bestand	1951-eip-1vwx
datum	10 jun. 2021
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:1000
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

Erfinrichtingsplan Kosseweg 8 Schuinesloot

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