

The left side of the page features a teal background with a white architectural drawing of a building. The drawing is partially obscured by a large, white, curved shape that frames the text on the right. The teal background has a fine, white, grid-like pattern.

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Moeshoekweg 10 Slagharen

# 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

1792

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

13 april 2022

Bestandsnaam

1792-RKP-02.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

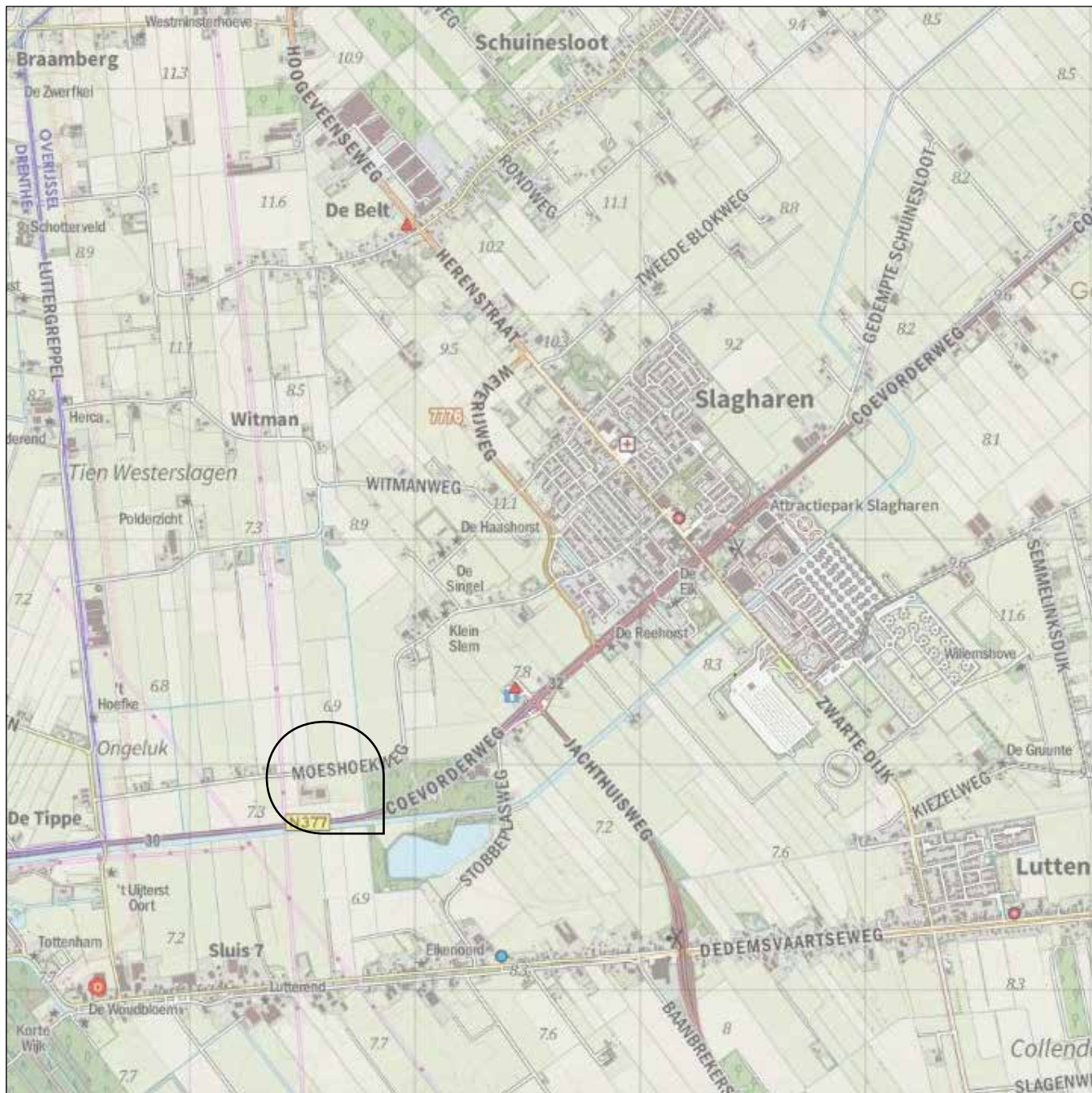
<b>1</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>4</b>
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	visienota buitengebied	4
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>	<b>7</b>
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10

# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Moeshoekweg 10 te Slagharen. Initiatiefnemers hadden op deze plek een agrarisch bedrijf en willen deze opstallen deels slopen. Daarnaast staan er enkele nieuwe stallen die nog gebruikswaarde kennen. Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' wordt een compensatiewoning toegevoegd op het erf om de oude landschapsontsierende opstallen te slopen. Deze woning zal dan nabij de te behouden schuren gerealiseerd worden.

De gemeente Hardenberg wil hier aan meewerken omdat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Tevens moet het erf landschappelijk goed ingepast worden.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.



locatie plangebied en slooplocatie



Het erf bestaat uit een bedrijfswoning met daarachter enkele opstallen. Deels zijn deze aan te merken als landschapsontsiende bebouwing door het gebrek aan gebruikswaarde.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



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 (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

#### Natuurlijke laag

Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

#### Agrarisch cultuurlandschap

Hoogveenontginningen veenkoloniaal landschap

#### Toelichting

In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en heren-boerderijen.

### 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 Moeshoekweg 10 te Slagharen valt in gebied 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 LK's verder uitgewerkt.

#### Gebiedskenmerken

Landschapstype:

Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

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

Huidige functies:

- Landbouw
- Foerageergebied voor overwinterende vogels

Toekomst:

Ontwikkelingsrichting: Landbouwontwikkelingsgebied

Functie: Landbouw

### 2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de Landschapsidentiteitskaart (LIK): SLAGHAREN - DE KRIM - (OUD) LUTTEN. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het open veenontginningslandschap.

#### Sterk:

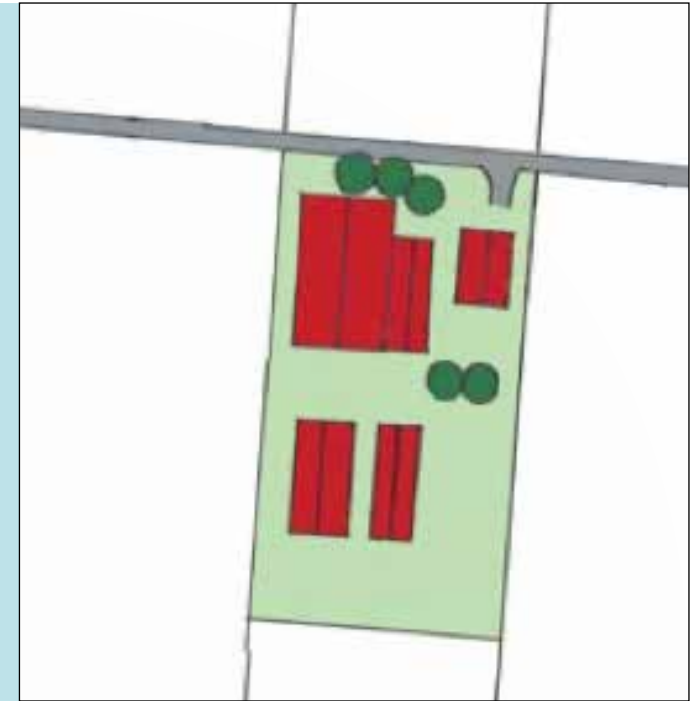
- kanaallinten: De Krim en Lutten
- bebouwing langs de weg
- strak rechtlijnig wegenpatroon
- goed zichtbare rationele lange strokenverkaveling
- wegbeplanting enkelzijdig langs ontginningsassen en wegen haaks daarop
- erven aan de weg
- grote rationale huiskavels met transparante beplanting
- openheid, weidsheid
- massa aan de wegen, doorkijken naar achterland

#### Kansen voor het gebied zijn:

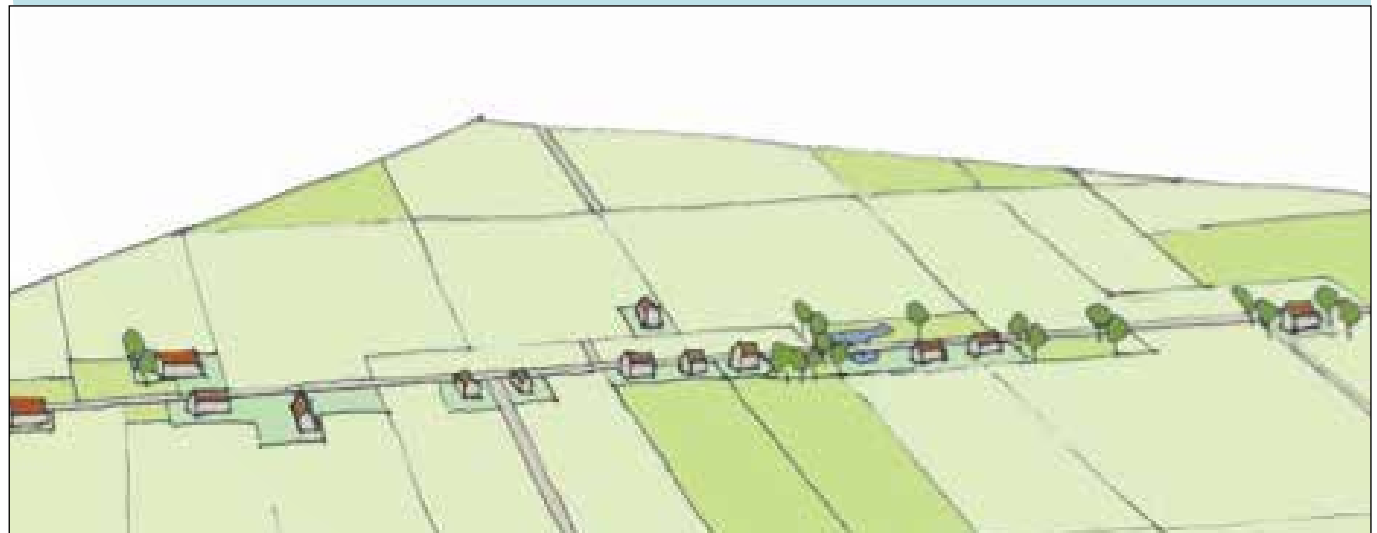
- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing

#### Bedreigingen:

- toename bebouwing in open gebied



sfeerbeeld erf in openveenontginningslandschap



sfeerbeeld erf in openveenontginningslandschap

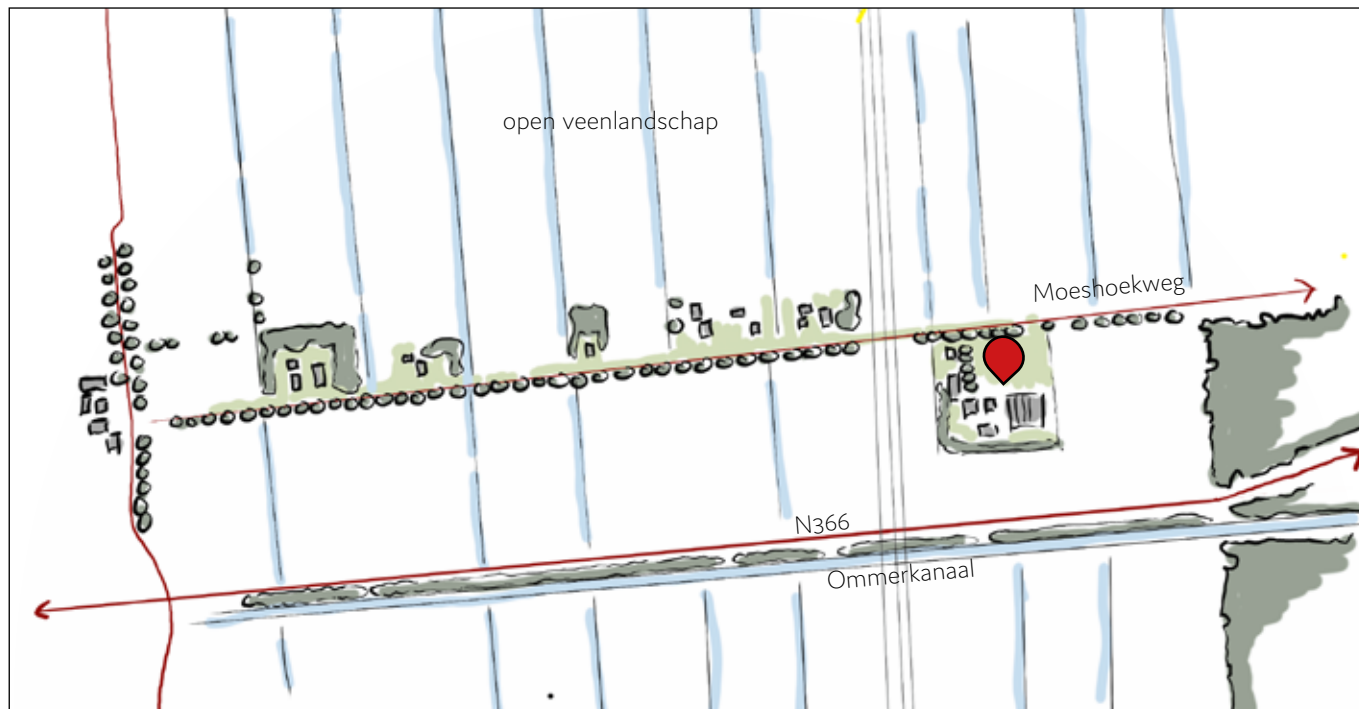


### 3 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt ten westen van Slagharen en wordt aan de zuidzijde begrensd door de N377. De initiatiefnemer heeft het plan om het erf te gaan ontwikkelen. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning op de uiterste noord-westhoek van het erf. De woning is georiënteerd op de Moeshoekweg. De woning kent een landelijke uitstraling met een sobere tuin. Aan deze zijde is het erf meer besloten door de aanwezigheid van elzen en zomereiken. Achter de woning staan de schuren. Enige jaren terug is het bedrijf uitgebreid met een nieuwe stal en een wagenberging. Deze kennen nog gebruikswaarde en zullen behouden blijven. De overige opstallen zijn oud en bouwkundig in een slechte staat. Tevens bestaat de dakbedekking uit asbest. Vanuit een eerder ruimtelijk kwaliteitsplan is gekozen om het gehele erf af te schermen middels een houtsingel. Deze is reeds aangeplant.

Het erf staat op enige afstand van de Moeshoekweg. Het oorspronkelijke erf lag dicht op de weg. De meest recent gebouwde schuren zijn vanuit een efficiënte bedrijfsvoering in lijn met de oude schuren gebouwd.

Het gebied in de nabije omgeving is half open en bestaat door de aanwezigheid van de N377 en een grote rotonde uit enkele overhoeken die aangeplant zijn. Daarmee is het gebied niet zo open als omschreven is in de LIK. Langs de Moeshoekweg is eveneens een bomenrij voorzien.



de structuren van het landschap

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- erf ligt overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op de weg en in lijn met de verkavelingsrichting;
- de N377 heeft een grote impact op het landschap;
- rechtlijnige kavels en wegen
- het erf is aan de zuid-oostzijde reeds afgeschermd met gebiedseigen groen;
- de woning met het voorerf kent een sobere uitstraling;
- bij het herinrichten van het erf moet het wederom aansluiten op de groenstructuur van het open veenontginningslandschap;
- het erf presenteert zich als een eenheid in het landschap;
- het erf wordt ontsloten door twee inritten;
- het gebied is beslotener dan wordt omschreven in de LandschapsIdentiteitsKaarten.

# 4 RUIMTELIJK KWALITEITS- PLAN

## Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop 1170 m<sup>2</sup>  
landschapsontsierende bebouwing;  
behouden nieuwe schuren;  
realisatie compensatie-  
bedrijfswoning;  
huidige bedrijfswoning bestemmen  
naar wonen.

## Uitgangspunten gemeente:

slopen alle landschapsontsierende  
bebouwing zonder gebruikswaarde;  
behouden 'nieuwe' schuren;  
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 wel van toepassing.



## Legenda

1. Bestaande woning
2. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (ca. 1170 m<sup>2</sup>)
3. Nieuw aan te planten gewone es
4. Houtsingel 5 meter breed
5. Weiland
6. Esdoornhaag
7. Compensatiewoning
8. Bestaande schuren herbestemmen
9. Nieuw bijgebouw
10. Aanplant Hollandse Linde
11. Aanplant Walnoot
12. Houtsingel aanvullen
13. Bijgebouw van compensatiewoning



#### 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

##### Situering compensatiewoning

Het erf sluit deels aan bij de karakteristiek van het open veenontginningslandschap. Bij het positioneren van de nieuw te bouwen woning is rekening gehouden dat het erf compact moet blijven en daarmee de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk blijft. De nieuwe woning staat overeenkomstig de gebiedskenmerken gelijk aan de te slopen stallen, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het open veenontginningslandschap. De compensatiewoning komt 'voor' de te behouden schuren waarmee de hiërarchie ontstaat van wonen 'voor' en werken 'achter'. Centraal is ruimte om te keren/parkeren. De te behouden vrijkomende agrarische bebouwing zal gebruikt gaan worden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

De bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Deze staat ruimtelijk 'vrij' van de te behouden schuren. Het is niet wenselijk om beide erven aan elkaar te verbinden. Juist de compactheid van de erven is een belangrijk gebiedskenmerk.

##### Groenstructuur en inrichting erf:

De bestaande houtsingel is gebiedsvreemd in het open veenontginningslandschap. Aangezien dit erf een onderdeel uitmaakt van enkele bosjes in de nabij omgeving en de N377 direct ten zuiden van het erf loopt is gekozen deze houtsingel te behouden. Gezien het type landschap (open en grootschalig) kan de inpassing hier volstaan met transparante hakhoutsingel. Deze kent wel een rijke ecologische waarde maar is ook beheersbaar. In tegenstelling tot een houtsingel wordt middels het hakhoutbeheer de houtsingel niet hoger dan 6-8 (m) doordat jaarlijks 1/3 van de singel

wordt afgezet. Een deel van de houtsingel wordt wel geroid. Het is niet wenselijk om het erf 'groter' te maken dan nodig. Door het erf weer als een 'groen' eiland in de open ruimte te maken sluit het beter aan op de gebiedskenmerken zoals benoemd in de LIK. Wel zal aan de noordzijde voor de schuren een bomenrij van Es worden aangeplant. Deze transparante bomenrij is een passende afscherming van de 'voorzijde'. Rondom de tuin komt een esdoornhaag en in de tuin enkele Hollandse lindes die voor schaduw zorgen.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Het overgrote deel van het voorerf blijft open en sluit aan op de gebiedskenmerken. Aan de zuidzijde is een infiltratiestrook opgenomen. Hier kan het water dat van het dak valt infiltreren in de bodem. Deze strook zal bestaan uit extensief gras. 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 de gebouwen. Bij voorkeur zo min mogelijk verharding of halfverharding.

##### Samenvatting maatregelen

- sloop van landschapsontsierende schuren;
- behouden schuren met gebruikswaarde;
- bouw compensatie bedrijfswoning op de plek van de te slopen schuren;
- bestaande houtsingel behouden en beheren als hakhout;
- aanplant Es aan de noordzijde ter verzachting van de te behouden schuren;
- tuin met esdoornhaag en enkele Hollandse lindes
- een infiltratiestrook zorgt dat het hemelwater op een natuurlijke manier wordt afgevoerd.



eindbeeld hakhoutsingel



bomenrij voor de schuren

#### **4.2. 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.(agrarisch ondernemen in een grootschalig landschap). 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 in bestaande bebouwing. Enkele oude schuren op het erf zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt per saldo af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de woning op de plek waar de schuren gesloopt worden.

##### **Eigen belang en maatschappelijk belang**

Er is sprake van een eigen belang. De te behouden schuren voorzien primair in het bieden aan bedrijfsruimte in het buitengebied. Daarnaast worden er gelden gegenereerd om de oude opstallen te slopen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van het erf zal de ruimtelijke kwaliteit van het 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 landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

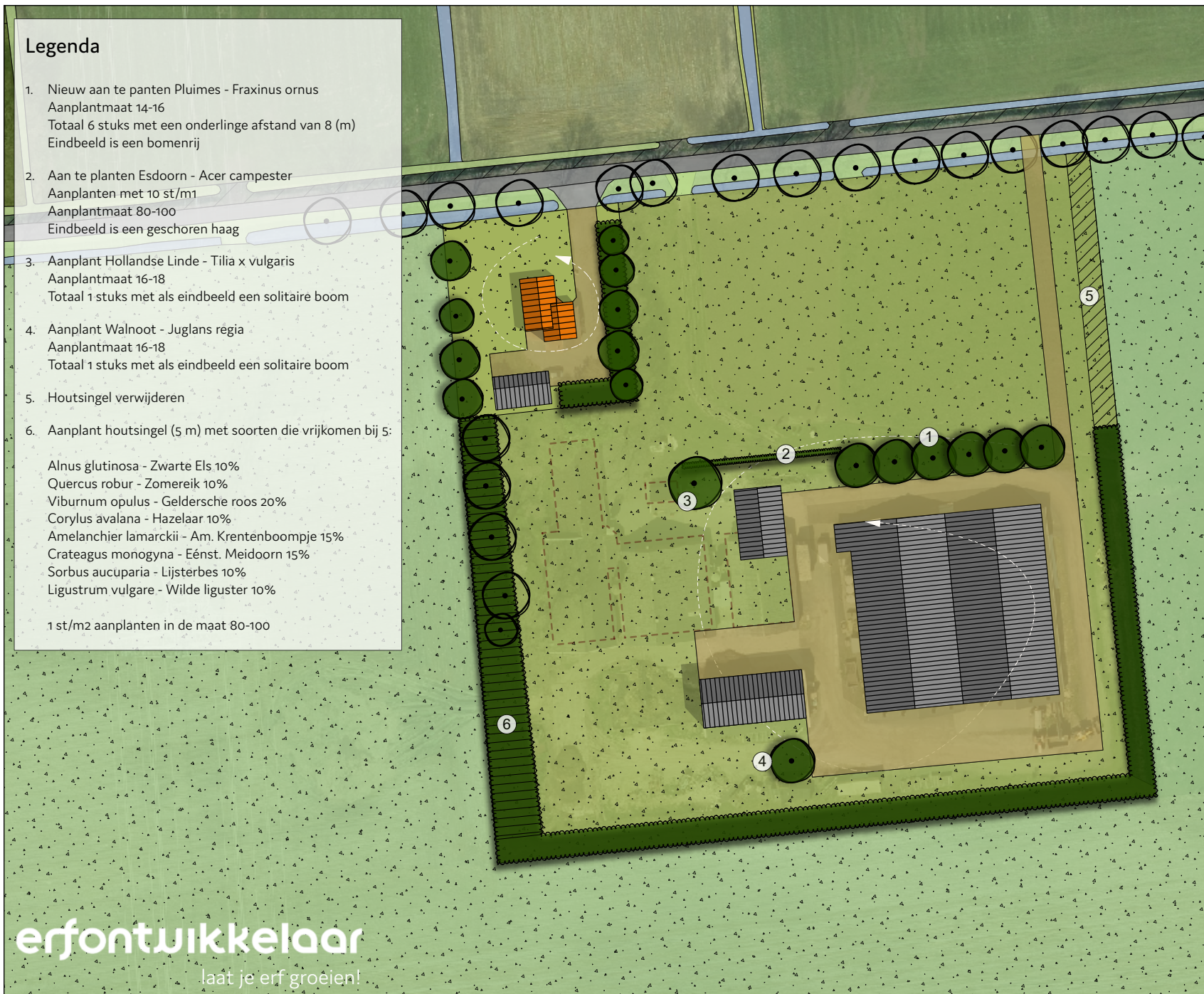
Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 1170 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap.

##### [Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving \(KGO\)](#)

[saneren 1170 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing.](#)

## Legenda

1. Nieuw aan te planten Pluimes - *Fraxinus ornus*  
Aanplantmaat 14-16  
Totaal 6 stuks met een onderlinge afstand van 8 (m)  
Eindbeeld is een bomenrij
2. Aan te planten Esdoorn - *Acer campestre*  
Aanplanten met 10 st/m<sup>1</sup>  
Aanplantmaat 80-100  
Eindbeeld is een geschoren haag
3. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
4. Aanplant Walnoot - *Juglans regia*  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
5. Houtsingel verwijderen
6. Aanplant houtsingel (5 m) met soorten die vrijkomen bij 5:  
  
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%  
Quercus robur - Zomereik 10%  
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%  
Corylus avellana - Hazelaar 10%  
Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%  
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%  
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%  
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%  
  
1 st/m<sup>2</sup> aanplanten in de maat 80-100



de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage

---

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

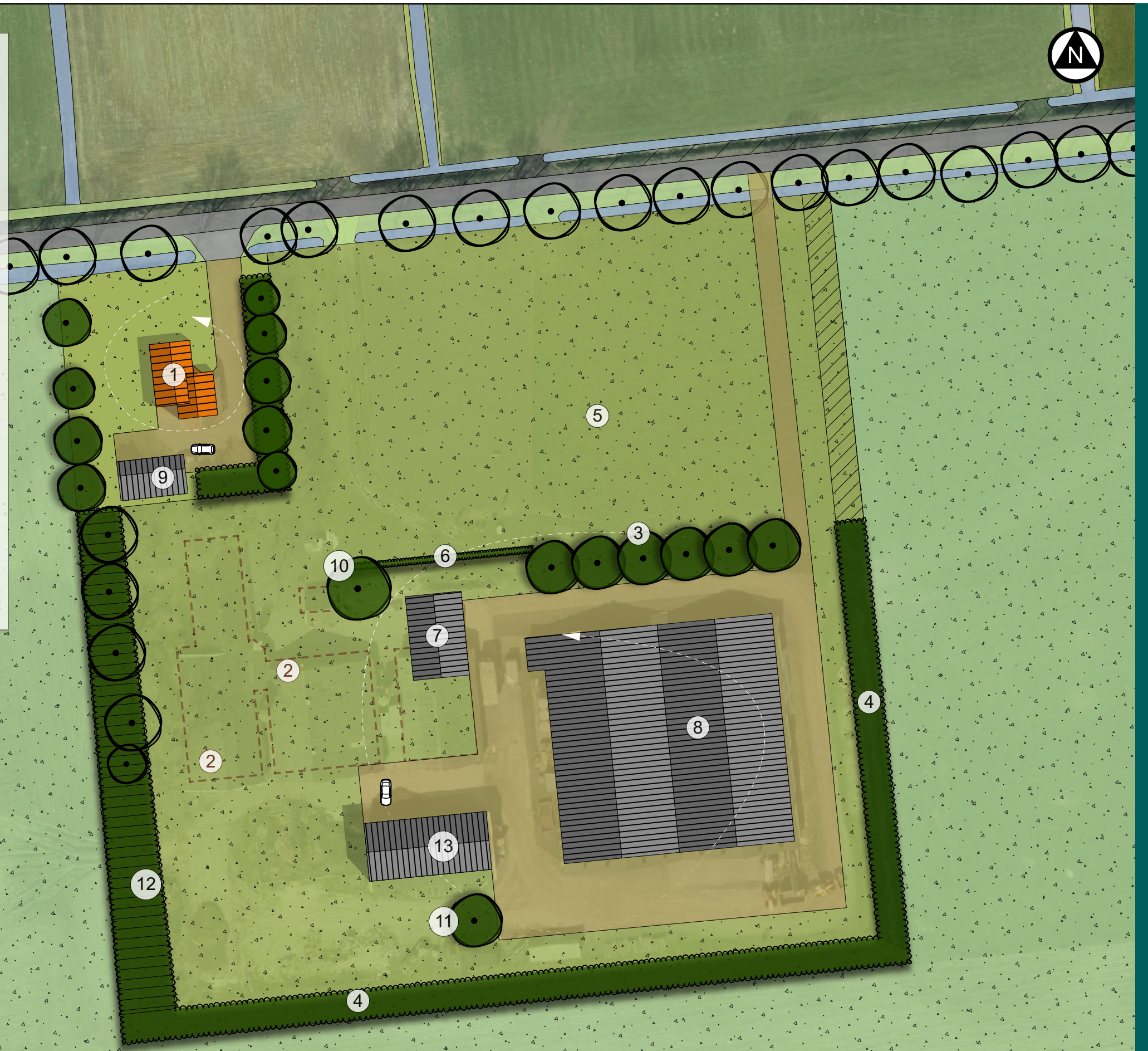
---

erf

laat je erf groeien

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Te slopen landschapsontsiierende bebouwing (ca. 1170 m<sup>2</sup>)
3. Nieuw aan te planten gewone es
4. Houtsingel 5 meter breed
5. Weiland
6. Esdoornhaag
7. Compensatiewoning
8. Bestaande schuren herbestemmen
9. Nieuw bijgebouw
10. Aanplant Hollandse Linde
11. Aanplant Walnoot
12. Houtsingel aanvullen
13. Bijgebouw van compensatiewoning



project  
1792

datum  
26 feb. 2022

formaat  
a3

tekeningno  
1 (1)

bestand  
1792-eip-1.vwx

door  
herbert

schaal  
1:1000

versie  
1.0



## Legenda

1. Nieuw aan te planten Pluimes - *Fraxinus ornus*  
Aanplantmaat 14-16  
Totaal 6 stuks met een onderlinge afstand van 8 (m)  
Eindbeeld is een bomenrij
2. Aan te planten Esdoorn - *Acer campester*  
Aanplanten met 10 st/m<sup>1</sup>  
Aanplantmaat 80-100  
Eindbeeld is een geschoren haag
3. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
4. Aanplant Walnoot - *Juglans regia*  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
5. Houtsingel verwijderen
6. Aanplant houtsingel (5 m) met soorten die vrijkomen bij 5:  
  
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%  
Quercus robur - Zomereik 10%  
Viburnum opulus - Gelderse roos 20%  
Corylus avellana - Hazelaar 10%  
Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%  
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%  
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%  
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%  
  
1 st/m<sup>2</sup> aanplanten in de maat 80-100



project 1792  
bestand 1792-eip-1.vwx  
datum 26 feb. 2022  
door herbert  
formaat a3  
schaal 1:1000  
tekeningno 1 (1)  
versie 1.0