

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

'Erven met kwaliteit'
Burgerkampweg 2-4 Loozen

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	1804
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	12 april 2022
Bestandsnaam	1804-Burgerkampweg-002-RKP
Aantal pagina's	20

Inhoudsopgave

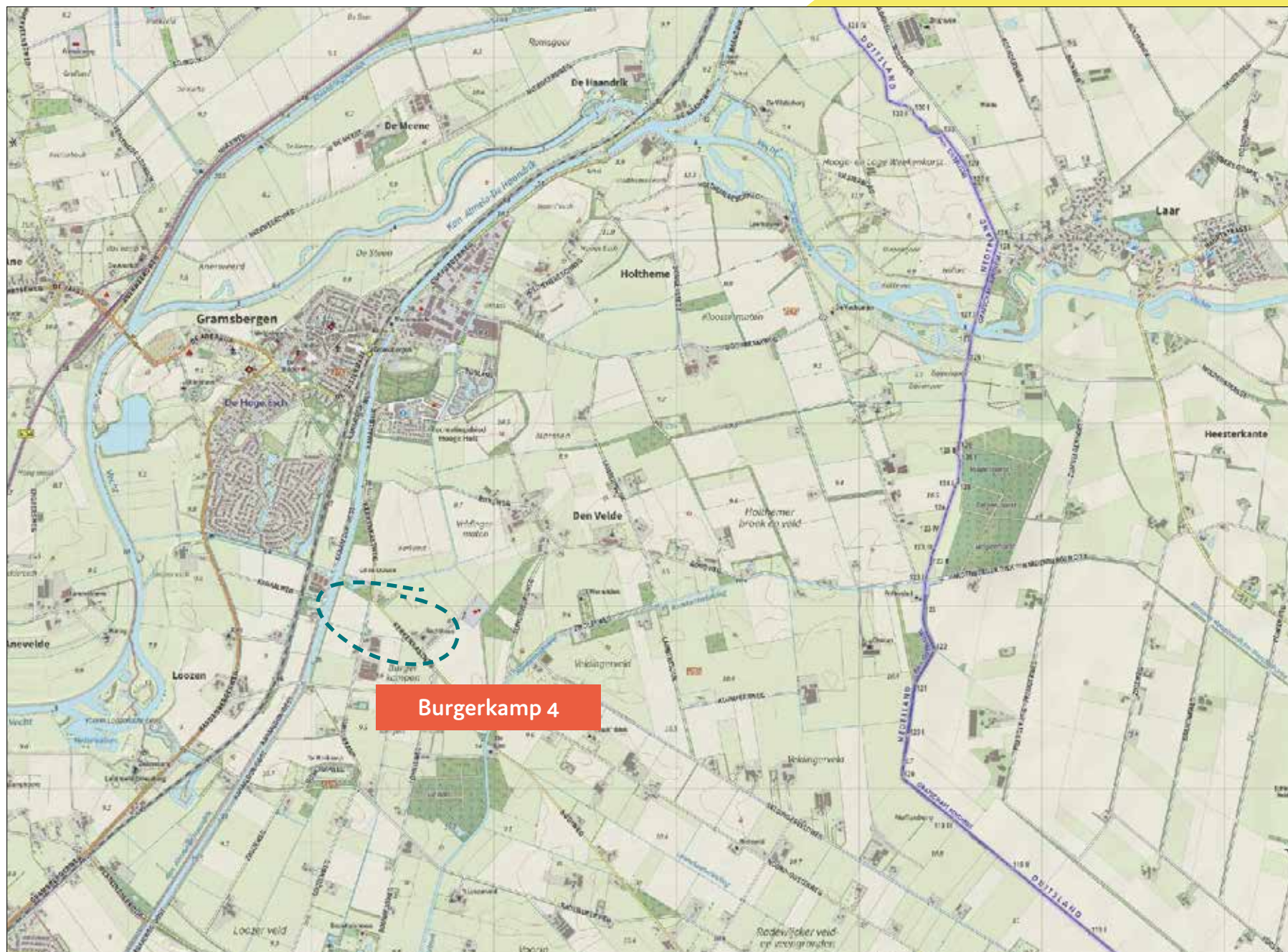
colofon	2
introdactie	4
Burgerkamp 2-4 loozen	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het erf aan de Burgerkamp 2-4	12
concept	14
erfinrichtingsplan Burgerkamp 2-4	16
landschapsmaatregelen	18

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimte voor ruimte aanvraag te Loozen

Op het erf aan de Burgerkamp 2-4 te Loozen wordt 3.030 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit zullen ter compensatie van de sloop drie woningen gegenereerd kunnen worden.

Direct ten zuiden van het erf ligt de varkenshouderij van de buren. Het is daarmee niet mogelijk ter plekke terug te bouwen. De drie compensatiekavels worden elders binnen de gemeente Hardenberg ingepast. Voor elk van deze locatie is een apart ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Aangezien aan de Burgerkamp 4 de bestemming van agrarisch naar wonen gaat is ook voor deze locatie een inpassingsplan vereist. Na sloop van de schuren zal het erf weer opnieuw ingericht moeten 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.



Het erf aan de Burgerkamp 2-4 was in gebruik als varkenshouderij. Het bedrijf wordt gestaakt. Eigenaar is voornemens om de landschapsontsierende varkensstallen te slopen. Er kan echter ter plekke niet teruggebouwd worden aangezien er een varkenshouderij in de nabij omgeving liggen. In totaal wordt er op deze locatie 3.030 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbestdaken gesloopt.

Het erf bestaat naast de landschapsontsierende bebouwing uit twee bedrijfswoningen. Deze zullen behouden blijven. Met de sloop van de stallen zal ook de houtsingel die rond de stallen staan opgeruimd worden. Naast het saneren van de landschapsontsierende bebouwing zal de overtollige verharding opgeruimd.



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:**Beekdallaagten en essenlandschap**

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van

het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. 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.

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. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

GEMEENTE 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 Collendoorn, Gramsbergen-Zuid en Radewijk.

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:

Kleinschalig landschap
Eikenbomen – singels
Kronkelend patroon van wegen
Licht glooiend landschap
Verspreid bebouwingspatroon

LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN:

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): GRAMSBERGEN E.O.. 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 **ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP**. Uit het LIK zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

verspreide bebouwing langs de essen
kronkelige smalle wegen
houtwallen
wegbeplanting
solitaire bomen en boomgroepen
onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen
grote bomen verspreid op het erf

Zwak

lage biodiversiteit

Kansen:

verbeteren landschappelijke inpassing erven
terugbrengen bossingels en houtwallen
herstel groen blauw netwerk.



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



landschapsidentiteitskaart

Het erf aan de Burgerkamp is tweede helft 20^e eeuw ontstaan. Het heeft altijd op deze plek gelegen. Van oorsprong was het erf veel kleinschaliger en natter. Aan de noordzijde van het erf liep een kleine waterloop. Met het herinrichten van het gebied is deze waterloop gekanaliseerd.

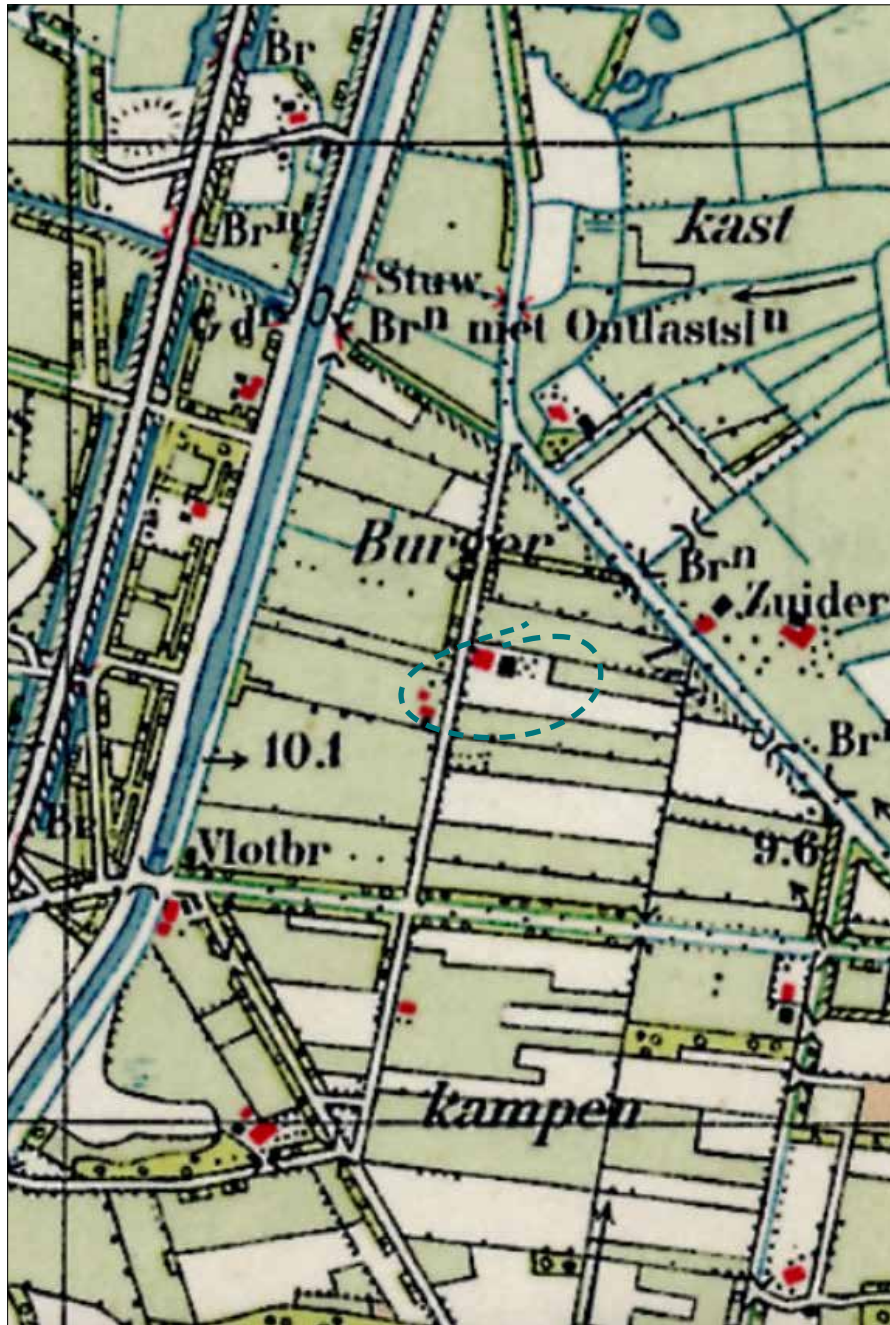
De verkaveling was oorspronkelijk veel kleiner en kende een west-oost richting.

De erven kennen een duidelijke orientatie op de weg. De boerderijen staan met de voorzijde haaks of gelijk op/aan de weg met daarachter enkele opstallen.

De erven in de nabije omgeving liggen als ensembles langs de weg. Veelal zijn ze deels afgeschermd met opgaand groen en bomen. De erven kennen vaak meerdere inritten.

Met de ruilverkaveling is het landschap opener geworden. Kavelgrensbeplanting is verdwenen. Wel zijn er destijds op overhoeken bosjes aangeplant (noordzijde).





situatie 1950



situatie 1900

Op het erf staat een woonboerderij. Later zijn hier stallen achter gebouwd. Ook is er een tweede bedrijfswoning aan de Burgerkamp gebouwd. Een watergang met onderhoudspad deelt het erf op.

Het erf kent een indeling dat het onderscheid in het 'voor-' en 'achtererf' versterkt. Het voorerf bestaat uit een siertuin met enkele (fruit-) bomen en struweel. Het achtererf is veel extensiever ingericht met een houtsingel rondom de schuren en enkele solitaire bomen.

Dit onderscheid in voor- en achtererf is waardevol en kenmerkend in het essenlandschap. Aangezien dit een relatief oud ontgonnen gebied is staan de gebouwen wel uitgelijnd aan elkaar. In de oude landschappen is een meer verstrooide situering meer voorkomend. Waarschijnlijk is het kanaal sterk bepalend geweest voor de rechtlijnige inrichting van het landschap.

De rechtlijnige ontginning van dit gebied maakt dat de erven meer aansluiten op de gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap. In dit landschapstype zijn de erven rechtlijnig opgebouwd en is er met name langs de randen van de erven beplanting aangebracht.

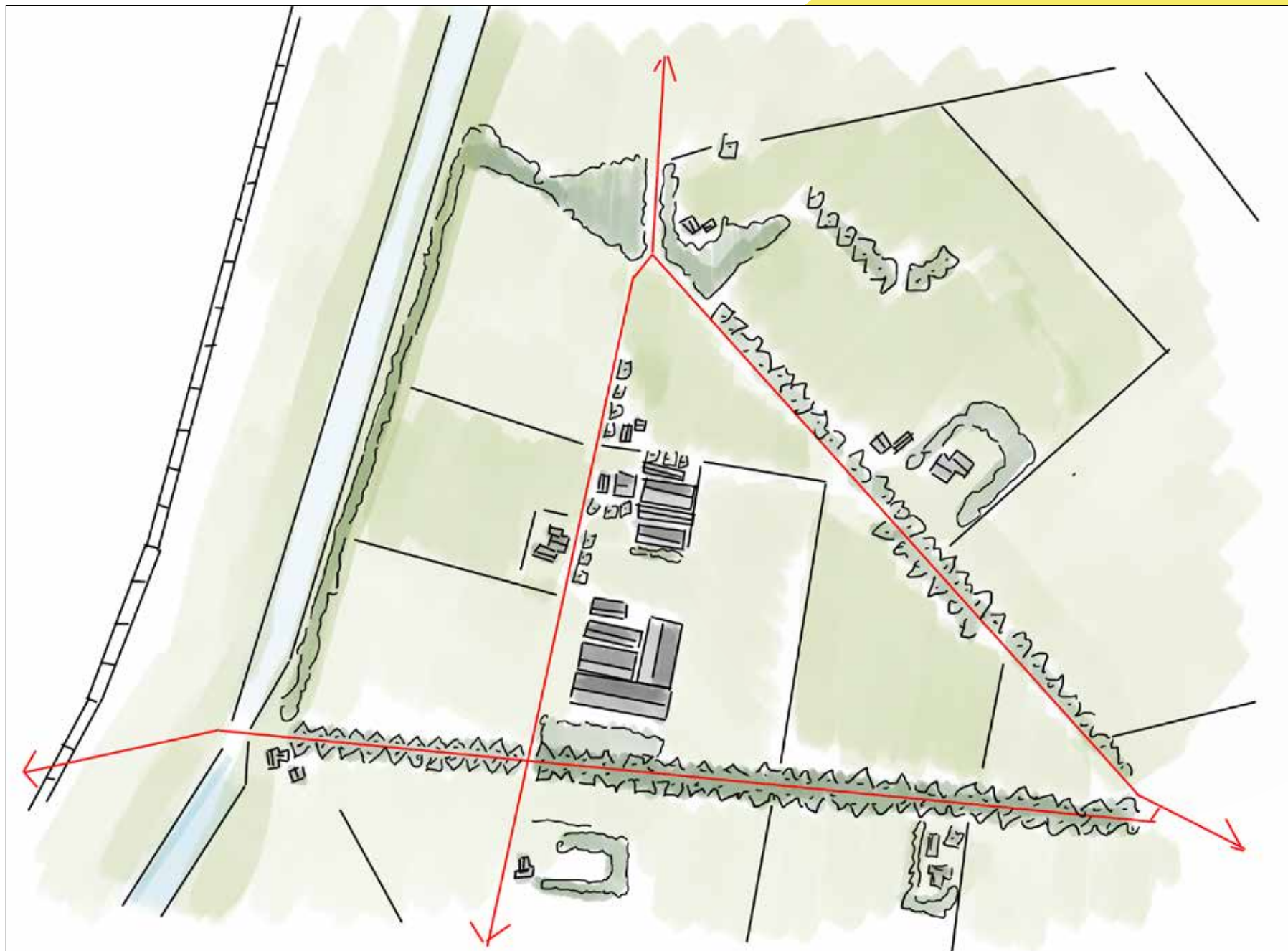
Het erf wordt ontsloten door twee inritten en op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.



de bestaande boerderij

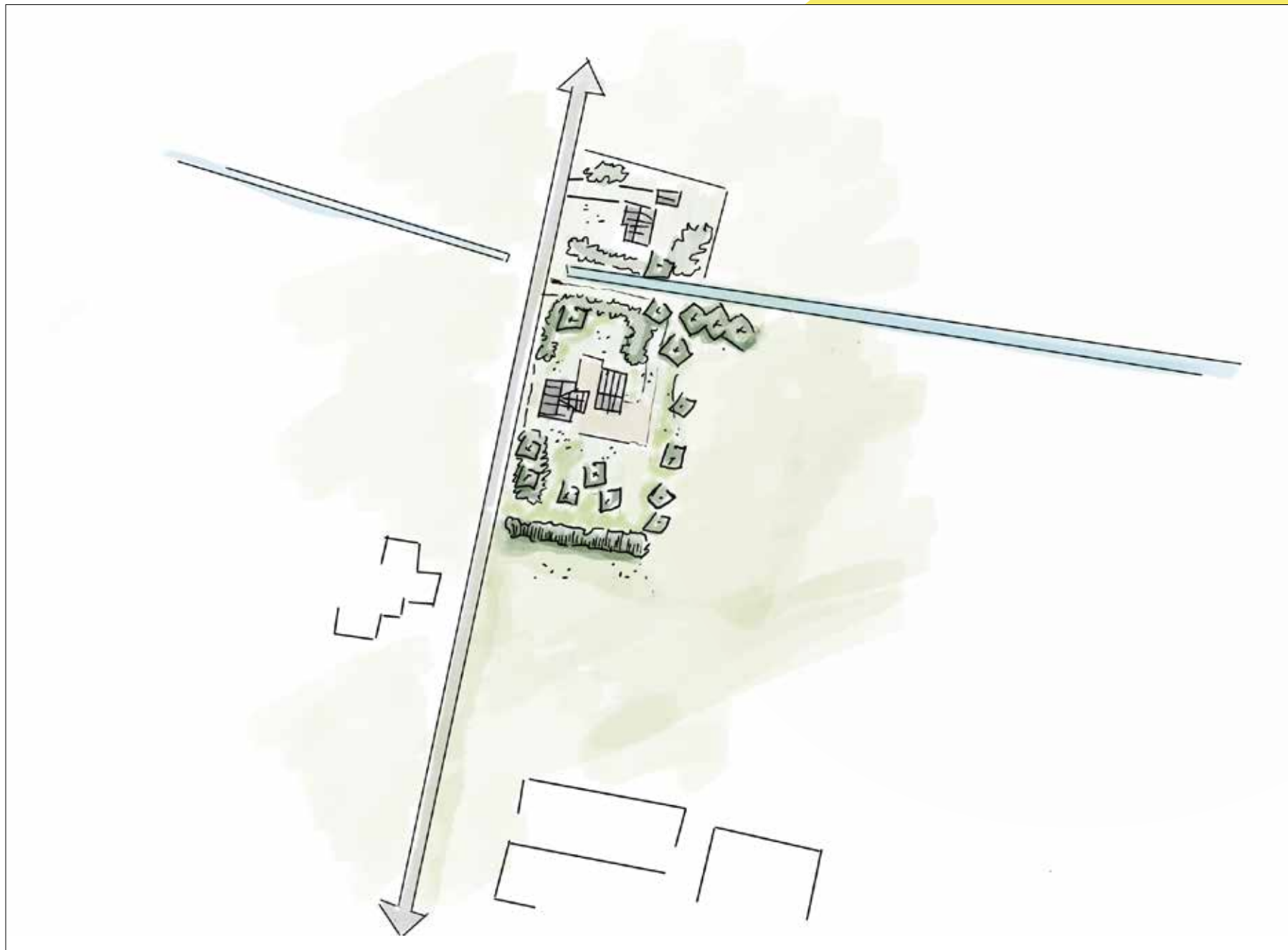


de boerderij vanaf de Kerkenkastweg



Na sloop van de schuren moet het erf weer een woonfunctie krijgen. Aangezien de plek van de schuren weer agrarisch land wordt zal ook de houtsingel gerooid moeten worden.

Er is gekozen om nieuwe beplanting langs de randen aan te brengen waarmee de biodiversiteit van het landschap versterkt wordt en het erf compact blijft. De houtwal is een buffer tussen het varkensbedrijf aan de zuidzijde en het woonerf.



Het doel van de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is het opruimen van landschapsontsierende bebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Burgerkamp 2-4 staat ca. 3.030 m² landschapsontsierende bebouwing met asbest daken. Het geheel is niet meer in gebruik en vervalt daarmee. Eigenaar wil graag deelnemen aan 'rood voor rood' maar kan ter plekke niet terugbouwen. De aanliggende varkenshouderij kent een dermate geurcontour dat deze een goed woon- en leefklimaat niet mogelijk maakt.

Er is gekozen om de compensatiewoningen elders te bouwen. Dit plan gaat enkel om het opnieuw inrichten van het erf.

Alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Een nieuw bijgebouw van max. 150 m² wordt teruggebouwd ten noorden van de bestaande schuur.

Het erf blijft ontsloten door de zuidelijke inrit. De noordelijk inrit wordt opgeruimd. Wel blijft het onderhoudspad behouden. Hiermee blijft de mogelijkheid om de watergang te maaien. Langs de randen van het erf worden bomen aangeplant met onderbeplanting en ten zuiden van een houtwal. Dit compenseert het rooien van de bestaande houtsingels en maakt het erf weer compact. Het overgrote deel waar nu de schuren staan wordt weer ingericht als agrarische grond.

Enkele waardevolle bomen aan de noordzijde van het erf kunnen behouden blijven. Tevens blijft het bestaande struweel langs de weg behouden. Deze schermt de tuin momenteel passend af.

Op het erf worden enkele solitaire bomen als Walnoot/ en Hollandse Linde aangeplant. Deze versterken de biodiversiteit en geven het erf de gewenste groene massa.

De ruimtelijke kwaliteit zal toenemen en het erf zal passen in het essenlandschap.

Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw aan te planten houtwal
3. Bestaand bijgebouw
4. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
5. Nieuw aan te planten Zwarte els als boom
6. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
7. Nieuw aan te planten Walnoot
8. Bestaand struweel
9. Nieuw bijgebouw
10. Bestaande inrit behouden
11. Bestaand struweel bomen (beuk/fruit)

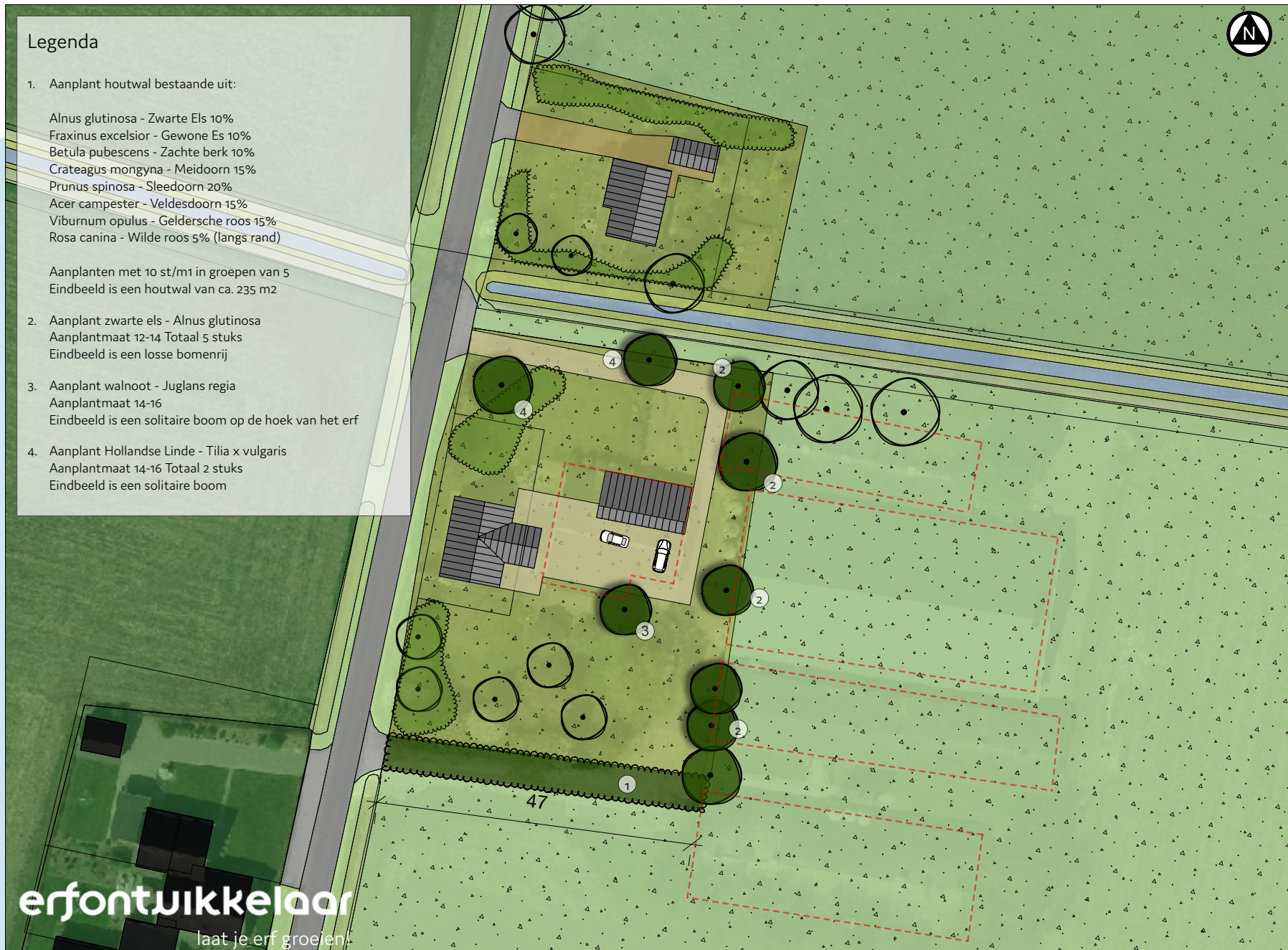


erfontuikkelaar
laat je erf groeien.

Legenda

1. Aanplant houtwal bestaande uit:
 - Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
 - Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
 - Betula pubescens - Zachte berk 10%
 - Crateagus mongyna - Meidoorn 15%
 - Prunus spinosa - Sleedoorn 20%
 - Acer campestre - Veldesdoorn 15%
 - Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
 - Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)

Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5
Eindbeeld is een houtwal van ca. 235 m2
2. Aanplant zwarte els - Alnus glutinosa
Aanplantmaat 12-14 Totaal 5 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij
3. Aanplant walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom op de hoek van het erf
4. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom



erfontuikkelaar
laat je erf groeien



houtwal



losse bomenrij van zwarte els



Hollandse linde



fruitbomen op het erf

erfontwikkelaar

laat je erf groeien

Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw aan te planten houtwal
3. Bestaand bijgebouw
4. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
5. Nieuw aan te planten Zwarte els als boom
6. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
7. Nieuw aan te planten Walnoot
8. Bestaand struweel
9. Nieuw bijgebouw
10. Bestaande inrit behouden
11. Bestaand struweel bomen (beuk/fruit)



Legenda

1. Aanplant houtwal bestaande uit:

Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Betula pubescens - Zachte berk 10%
Crateagus mongyna - Meidoorn 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%
Acer campestre - Veldesdoorn 15%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)

Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5
Eindbeeld is een houtwal van ca. 235 m2

2. Aanplant zwarte els - Alnus glutinosa

Aanplantmaat 12-14 Totaal 5 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij

3. Aanplant walnoot - Juglans regia

Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom op de hoek van het erf

4. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x vulgaris

Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom