

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

'Erven met kwaliteit'
Schutstraat ong. Kloosterhaar

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 2015

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 13 april 2022

Bestandsnaam 1804-Schutstraat-002-RKP

Aantal pagina's 20

Inhoudsopgave

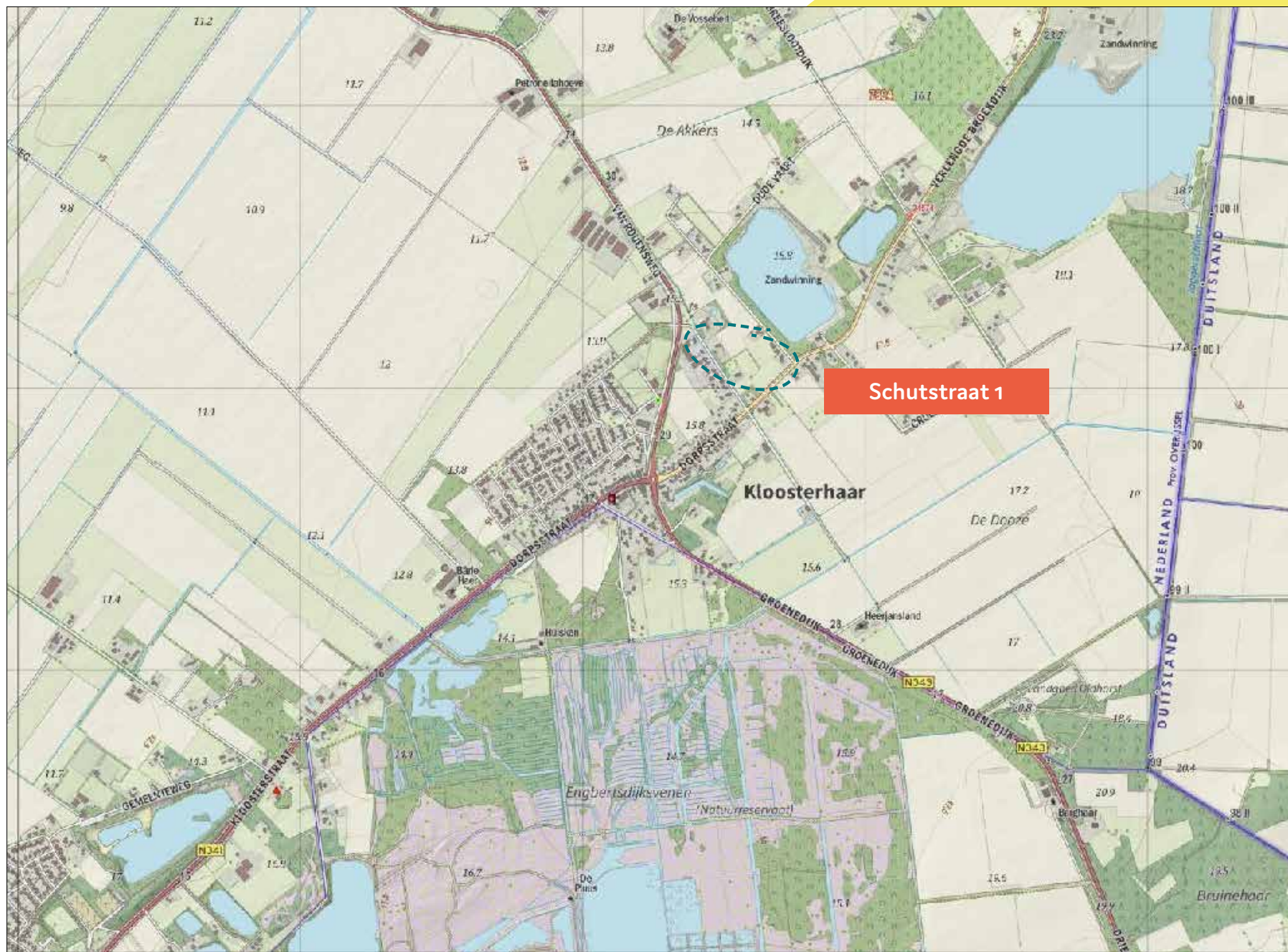
colofon	2
introductie	4
schutstraat 1	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het erf aan de schutstraat 1	12
concept	14
erfinrichtingsplan	16
landschapsmaatregelen	18

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 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.

Eén van deze locaties is aansluitend op een bebouwingsreeks (en binnen de bebouwde kom) naast de Schutstraat 1 te Kloosterhaar. Deze locatie is reeds besproken in het ruimtelijke kwaliteitsteam en akkoord bevonden. Deze beoordeling vormt de basis voor het verder uitgewerkte Ruimtelijk kwaliteitsplan.

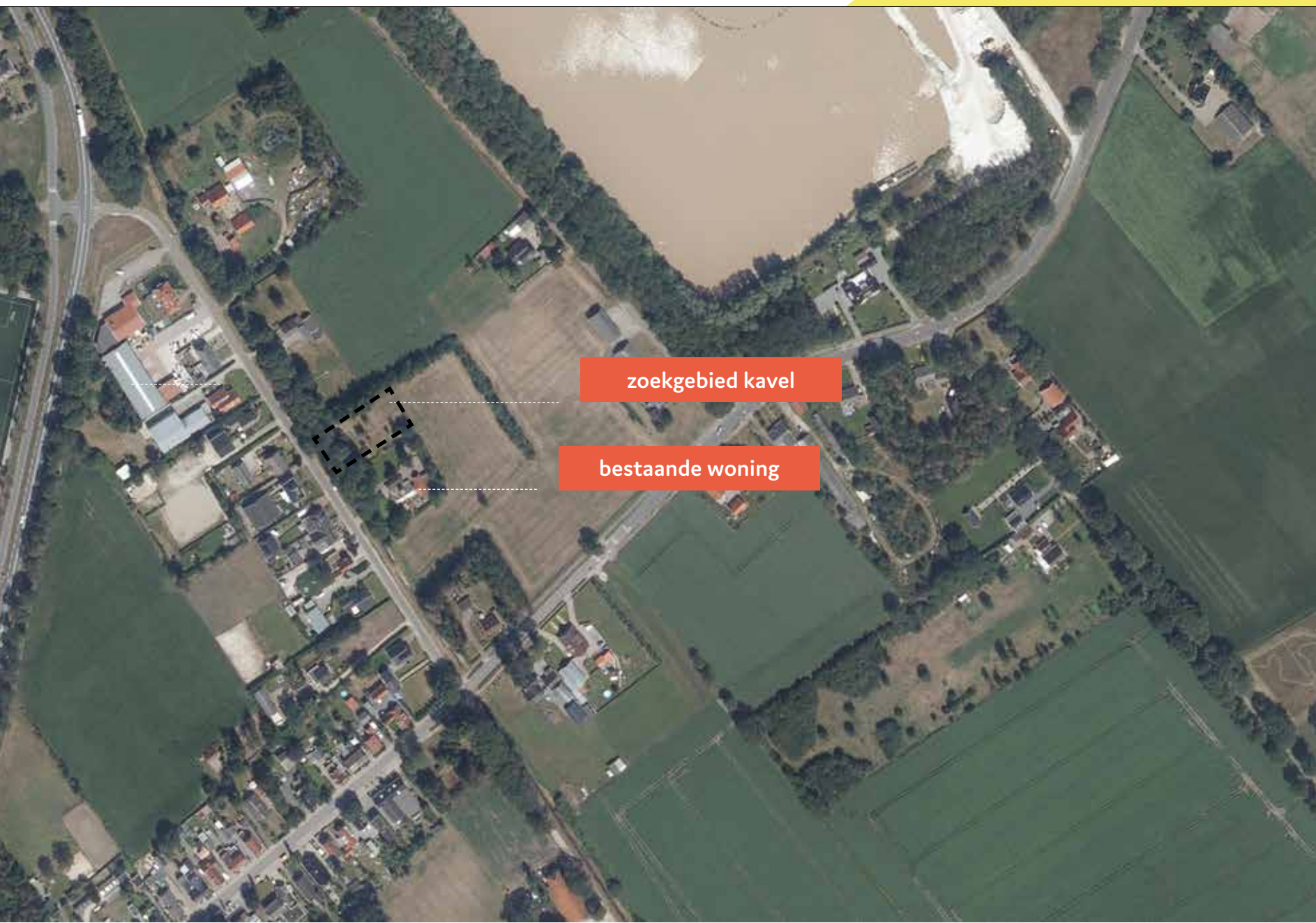
Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.



Langs de Schutstraat staat aan de westzijde een lintbebouwing met enkele bedrijfsbestemmingen. Het vormt een afronding van het dorp Kloosterhaar. Aan de oostzijde loopt parallel aan de Schutstraat een brede watergang. Ten oosten van deze watergang liggen enkele woningen. In contrast met de erven aan de westzijde zijn deze erven landelijk en groen.

Ten noorden van het erf wordt aansluitend op een bestaande groenstructuur een woning ingepast. Aangezien dit erf niet in het buitengebied ligt is er meer ruimte mogelijk tussen de bestaande woning en de compensatiewoning.





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 **stuwwal** met het **oude hoevenlandschap** als agrarisch cultuurlandschap.

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 Schutstraat 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
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies: hoofdzakelijk landbouw

Ontwikkelingsrichting: landbouw

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
- rechthoekige kavels
- bomenrijen langs ontginningsassen
- bebouwing langs wegen
- massa geclusterd aan wegen;
- donker achterland.

Zwak:

- gebruik gebiedsvreemde beplanting;
- niet agrarische erven dichtgeplant;

Kansen voor het gebied zijn:

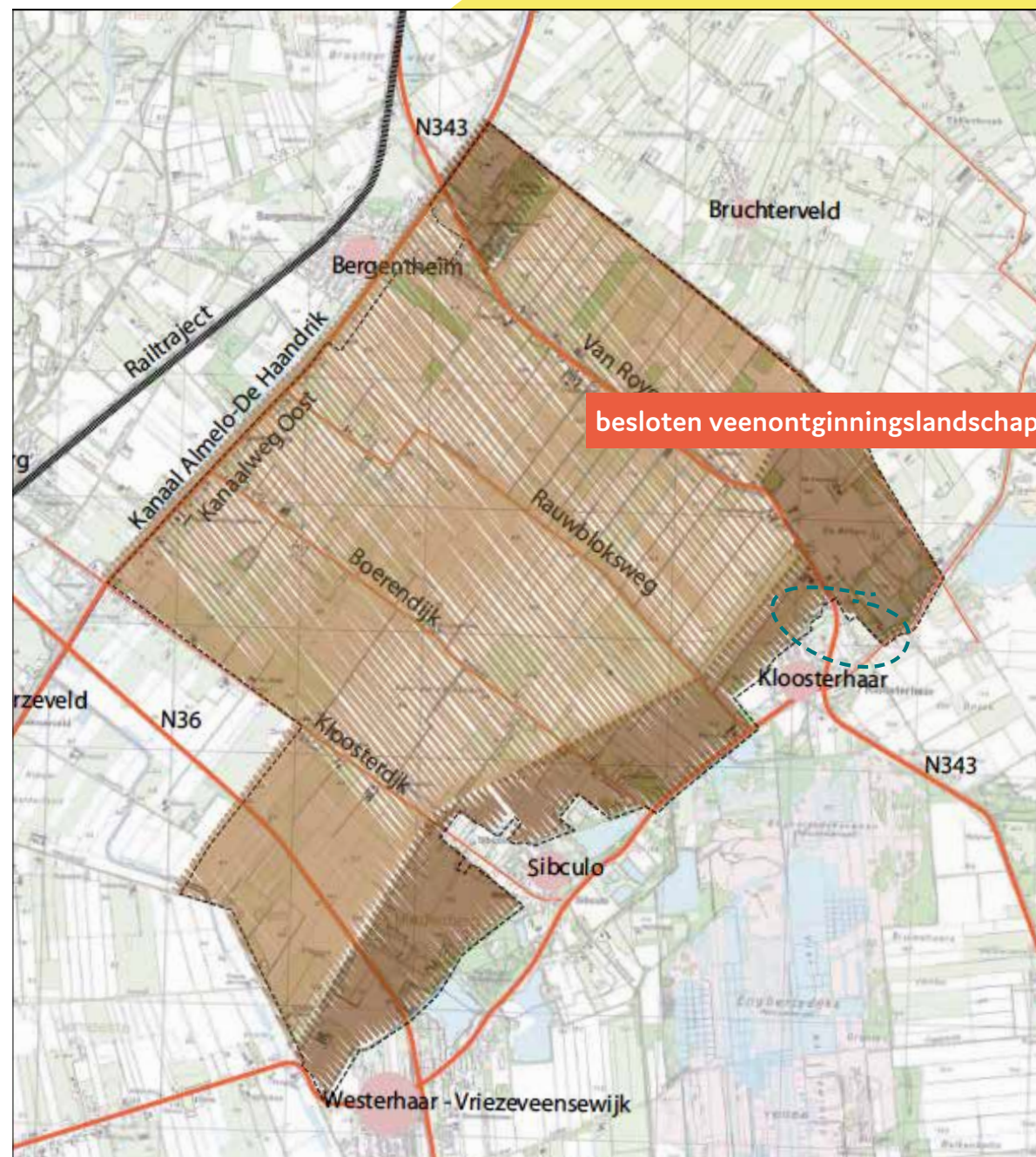
- transparant houden erfbeplanting;



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



landschapsidentiteitskaart

De bebouwing langs de Schutstraat is in de tweede helft 19^e eeuw ontstaan. Destijds liep de van Roijensweg over in de Schutstraat. Deze weg is later verlegd. De watergang was van oorsprong breder en diende als afvoer van het turf.

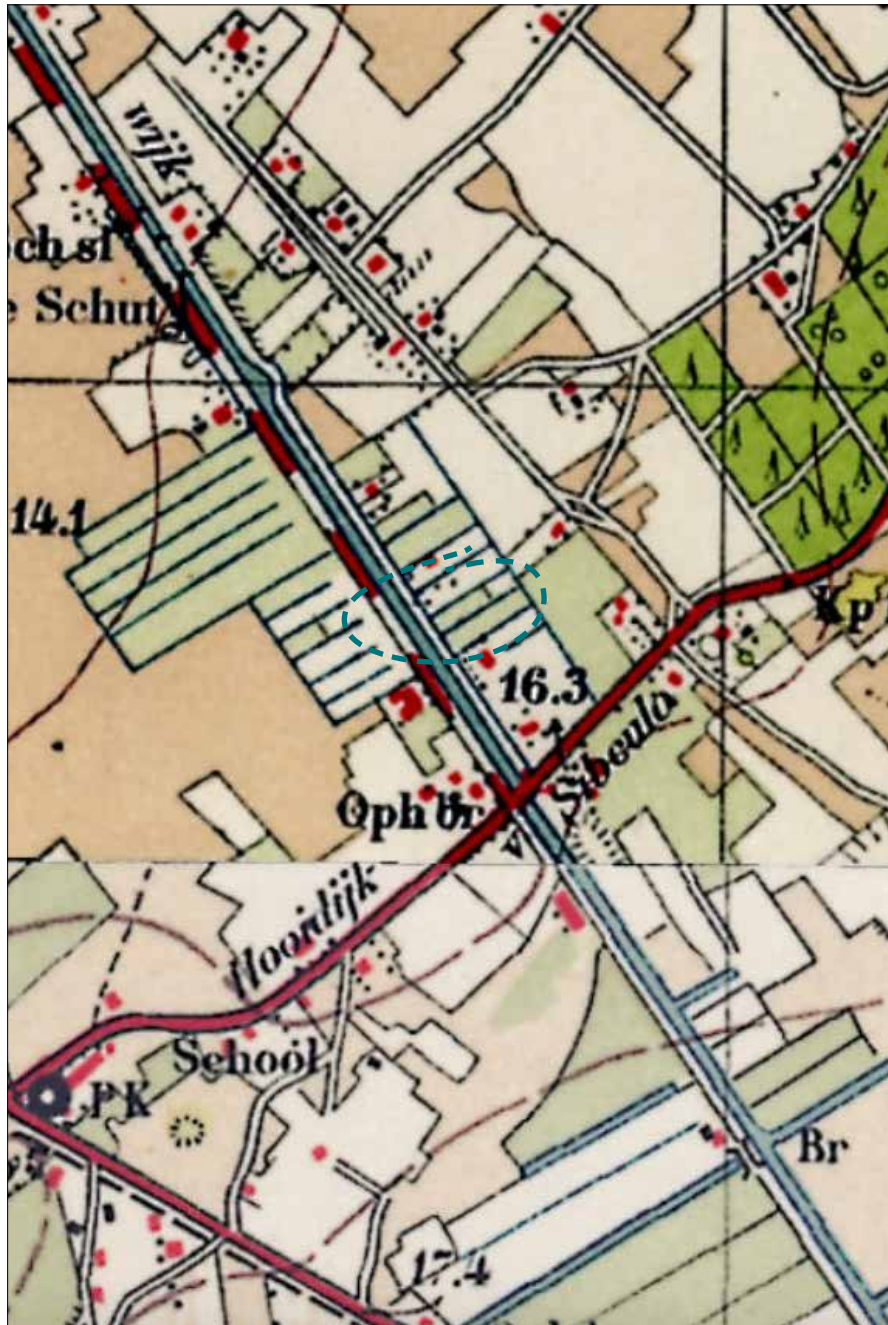
Het gebied is tweede helft van de 20^e eeuw sterk veranderd. Zo is er een zandwinplas ten oosten gegraven en is er bebouwing ontstaan aan de westzijde van de Schutstraat.

De erven kennen een duidelijke orientatie op de weg. De woningen staan met de voorzijde haaks of gelijk op/aan de weg met daarachter enkele (bedrijfs-) opstallen.

De erven aan de oostzijde liggen als ensembles langs de weg. Veelal zijn ze deels afgeschermd met opgaand groen en bomen. De erven zijn veel landelijker en groener dan de erven aan de westzijde van de weg. Dit is een lintbebouwing en kent een veel stedelijkere uitstraling.

Opvallend is de vele houtsingels en bosjes die in het gebied voorkomen. Het landschap is daarmee veel kleinschaliger dan het van oorsprong was. De functie is momenteel hoofdzakelijk wonen.





situatie 1950



situatie 1900

Op het erf staat een woning met enkele schuren. Een weiland ligt rondom.

Het erf kent een indeling dat het onderscheid in het 'voor-' en 'achtererf' versterkt. Het voorerf bestaat uit een siertuin met enkele volwassen bomen en hagen. Het achtererf is veel extensiever en afgeschermd met een houtsingel. De gebouwen staan uitgelijnd aan elkaar en aan de weg. Langs de watergang staat een houtsingel waarmee er beperkt zicht op de erven is. Nabij de beoogde nieuwe inrit staat een volwassen zomereik.

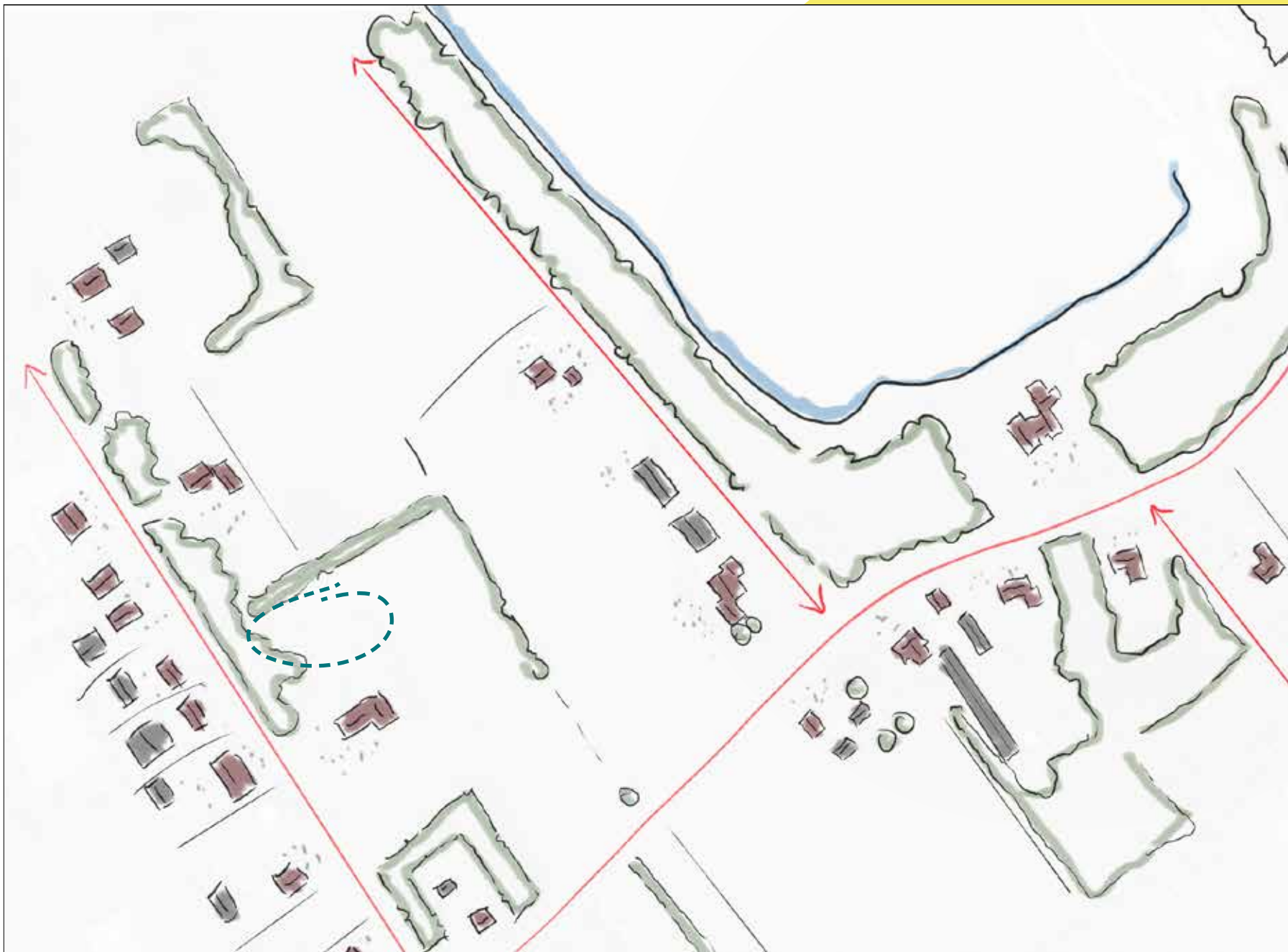
Het erf wordt ontsloten door één inrit.



de Schutstraat

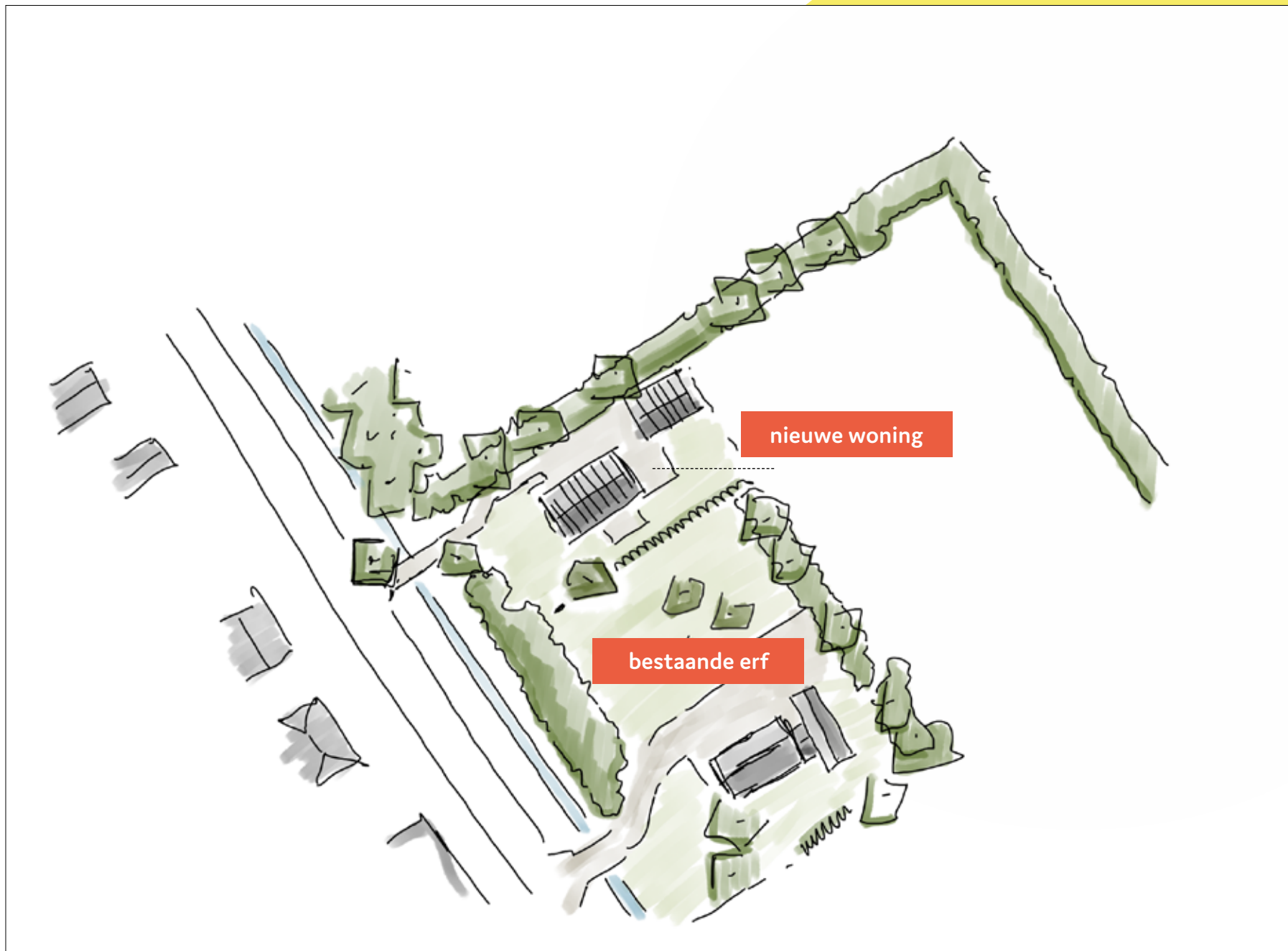


de beoogde locatie van de woning



De compensatiewoning wordt onderdeel van een reeks erven aan de Schutstraat. Het is onderdeel van de bebouwde kom van Kloosterhaar.

Hierdoor kan de woning verder van de bestaande woning worden gepositioneerd. Met het toevoegen van de woning moet het landelijke karakter wel behouden blijven.



Het doel van de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is het opruimen van landschapsontsierende bebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Burgerkamp 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. Eén van deze locaties is gevonden aan de Schutstraat naast nr. 1 Hier kan aansluitend op een bestaande reeks bebouwing een woning toegevoegd worden. Aangezien dit binnen de bebouwde kom is hoeft het geen onderdeel te vormen met een bestaand erf.

De compensatiewoning wordt haaks op de Schutstraat gebouwd. Achter de woning is ruimte voor een schuur. De oostelijke grens wordt bepaald door de scheiding tussen het bestemmingsplan buitengebied. De inrit wordt nieuw aangelegd waarbij rekening gehouden wordt met een bestaande waardevolle zomereik die in de berm staat.

De brede groenstrook voor de woning blijft behouden evenals de houtsingel ten noorden van het erf. Over de brede watergang wordt een nieuwe brug/dam

aangelegd in samenspraak met het waterschap.

Het erf wordt ten zuiden afgeschermd middels een wilde ligusterhaag. Een solitaire linde accentueert het voorerf en geeft enige schaduw in de tuin.

Het erf moet een landelijke uitstraling krijgen passend bij de overige erven langs de oostzijde van de Schutstraat. De woning wordt getoetst aan de welstandsnota. Indien de schuur vrijstaand wordt gebouwd dan zal het een landelijk karakter moeten kennen en uitgevoerd worden in materialen die passen in de omgeving. Opvallende kleuren (als witte deuren/muren) en glimmende materialen zijn niet toegestaan.







sfeerbeeld houtsingel



Wilde ligusterhaag



Hollandse linde

erfontwikkelaar

laat je erf groeien



Legenda

1.

Compensatiewoning

2.

Bijgebouw

3.

Aanplant wilde liguster

4.

Inrit

5.

Aanplant Hollandse linde

6.

Bestaande houtsingel behouden
(eventueel dunnen)

7.

Tuin

8.

Bestaande erfbosje behouden



Legenda

1.

Aanplant wilde liguster - Ligustrum vulgaris
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in
driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal
1,5 (m) hoog

2.

Aanplant Hollandse linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom

