

The background of the cover is a photograph of a garden. In the foreground, there are several large, leafy trees. In the background, a small house with a gabled roof is visible. The image is partially obscured by a large white circle on the right side. The top left corner of the image has a green diagonal line pattern, and the bottom right corner has a green cross-hatch pattern.

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

'Erven met kwaliteit'  
Volle Urenweg 3 Hoogenweg

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Door:                  | <b>dé Erfontwikkelaar b.v.</b> |
|                        | 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 | 13 april 2022                  |
| Bestandsnaam           | 1804-Volle urenweg-002-RKP     |
| Aantal pagina's        | 22                             |

## Inhoudsopgave

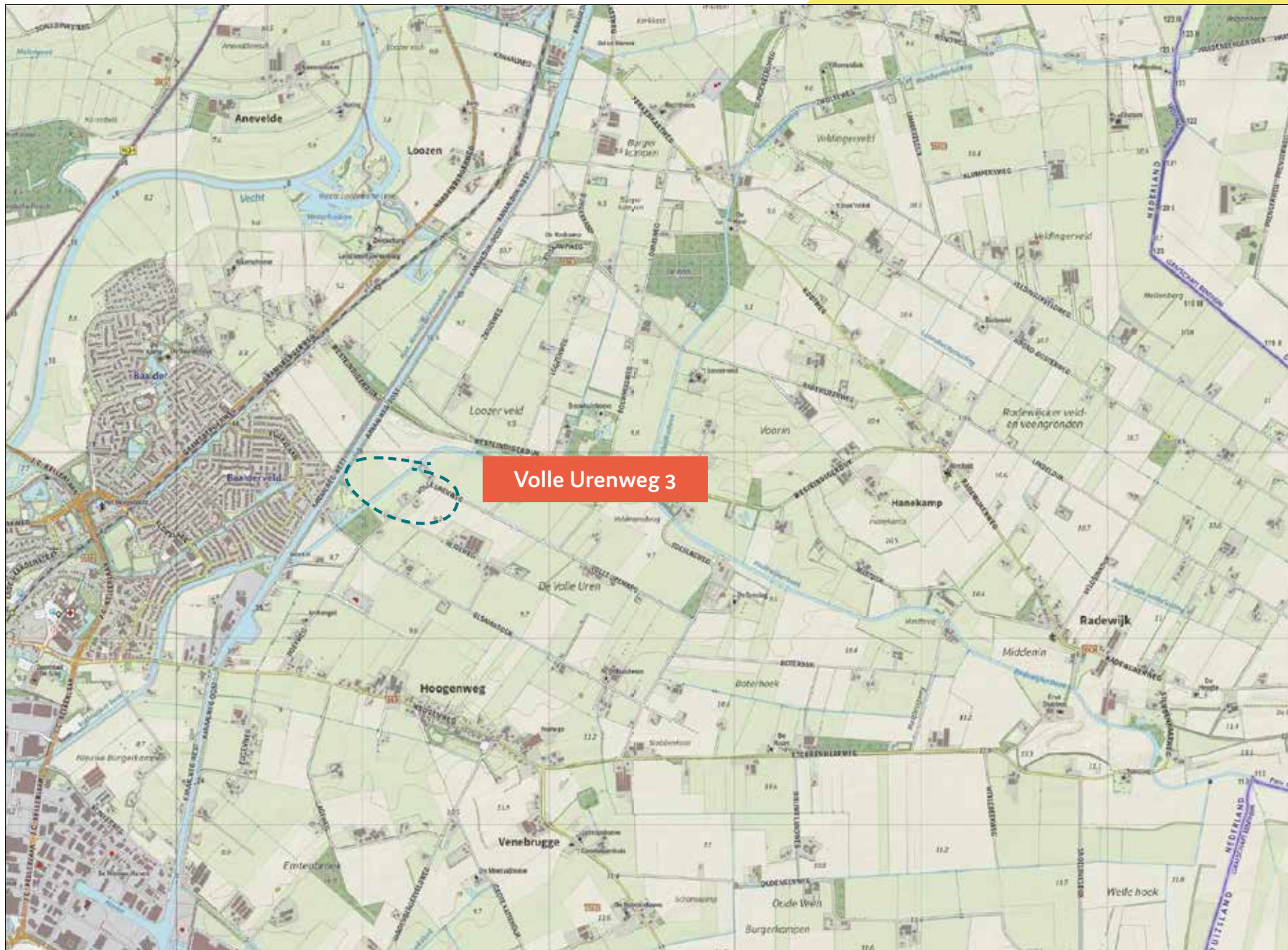
|                                |    |
|--------------------------------|----|
| colofon                        | 2  |
| introdactie                    | 4  |
| Volle Urenweg 3                | 6  |
| vigerend beleid                | 8  |
| ontstaan van het landschap     | 10 |
| het erf aan de volle urenweg 3 | 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 m<sup>2</sup> 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 het erf aan de Volle Urenweg 3 te Hoogenweg. 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.



Het erf aan de Volle Urenweg kent een agrarische bestemming maar is al jaren in gebruik als woonerf. Deze agrarische bestemming wordt binnen dit project omgezet naar wonen.

Het erf bestaat uit een rietgedekte woning met enkele landelijke schuren eveneens met een rieten kap. Het erf wordt ontsloten door twee bestaande inritten.

De wens bestaat om aan de zuidzijde van het erf een compensatie te bouwen. Het gebied is met een zwarte lijn op de afbeelding hiernaast aangegeven.



### 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 jonge heide- en broekontginnings-landschap

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de

landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen.

### GEMEENTE HARDENBERG

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg.

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): RADEWIJK HOOGENWEG BRUCHTERVELD SIBCULO. 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 **BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP**. Uit het LIK zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

### Sterk:

strak rechtlijnig wegenpatroon

rechthoekige verkaveling

wegbeplanting

verspreide bosjes

perceelgrensbeplanting

rechthoekige erven in verkavelingsrichting met kop naar de weg

veel erven met erfbeplanting

kleinschalig gebied met open ruimten

Duitse grens met stuwwal is zichtbaar

### Zwak

erven zonder beplanting

lage biodiversiteit

### Kansen:

herstel en onderhoud preeelgrensbeplanting en bosjes

aanleg en herstel erfbeplanting

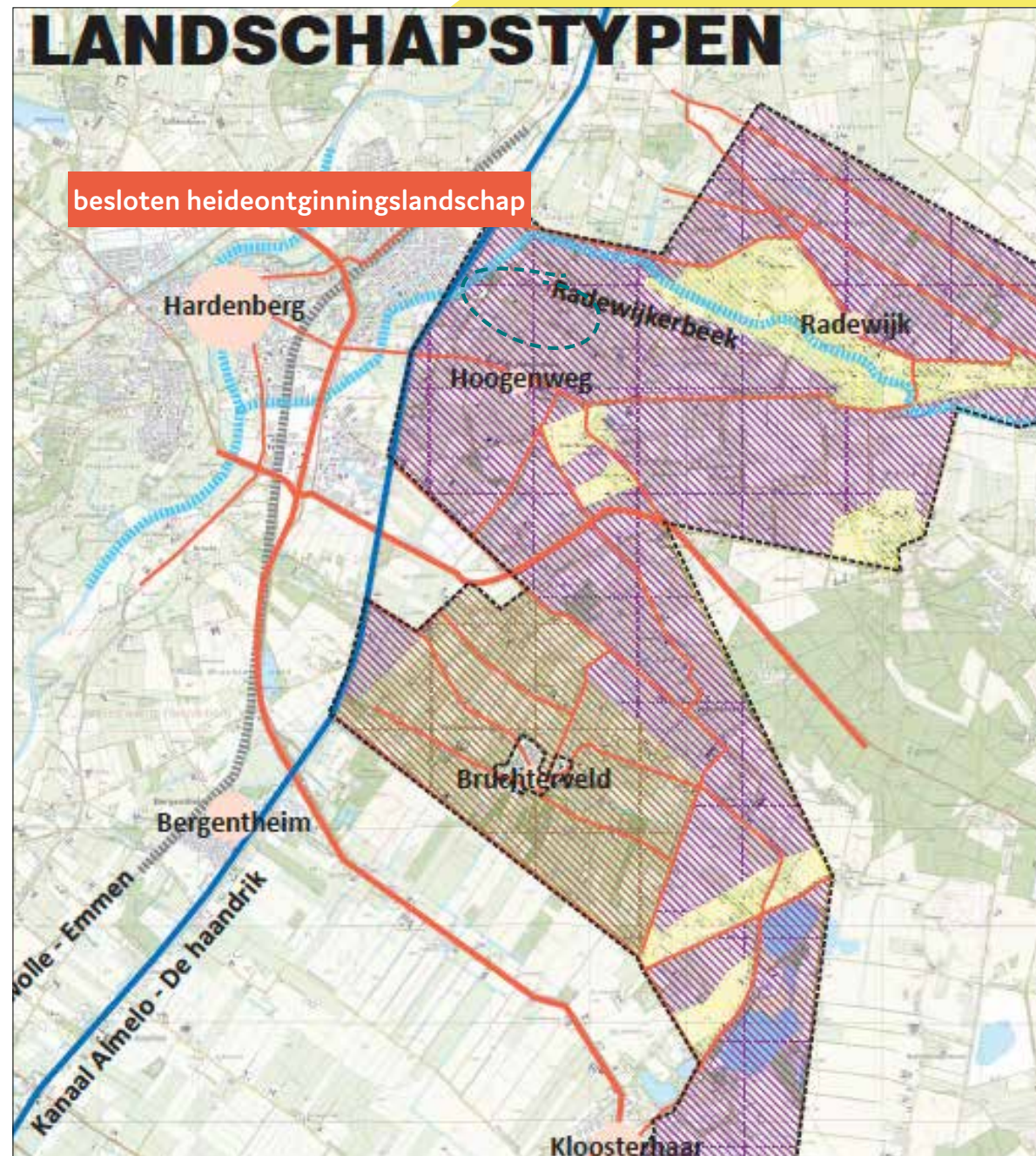
verbetering landschappelijke inpassing



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



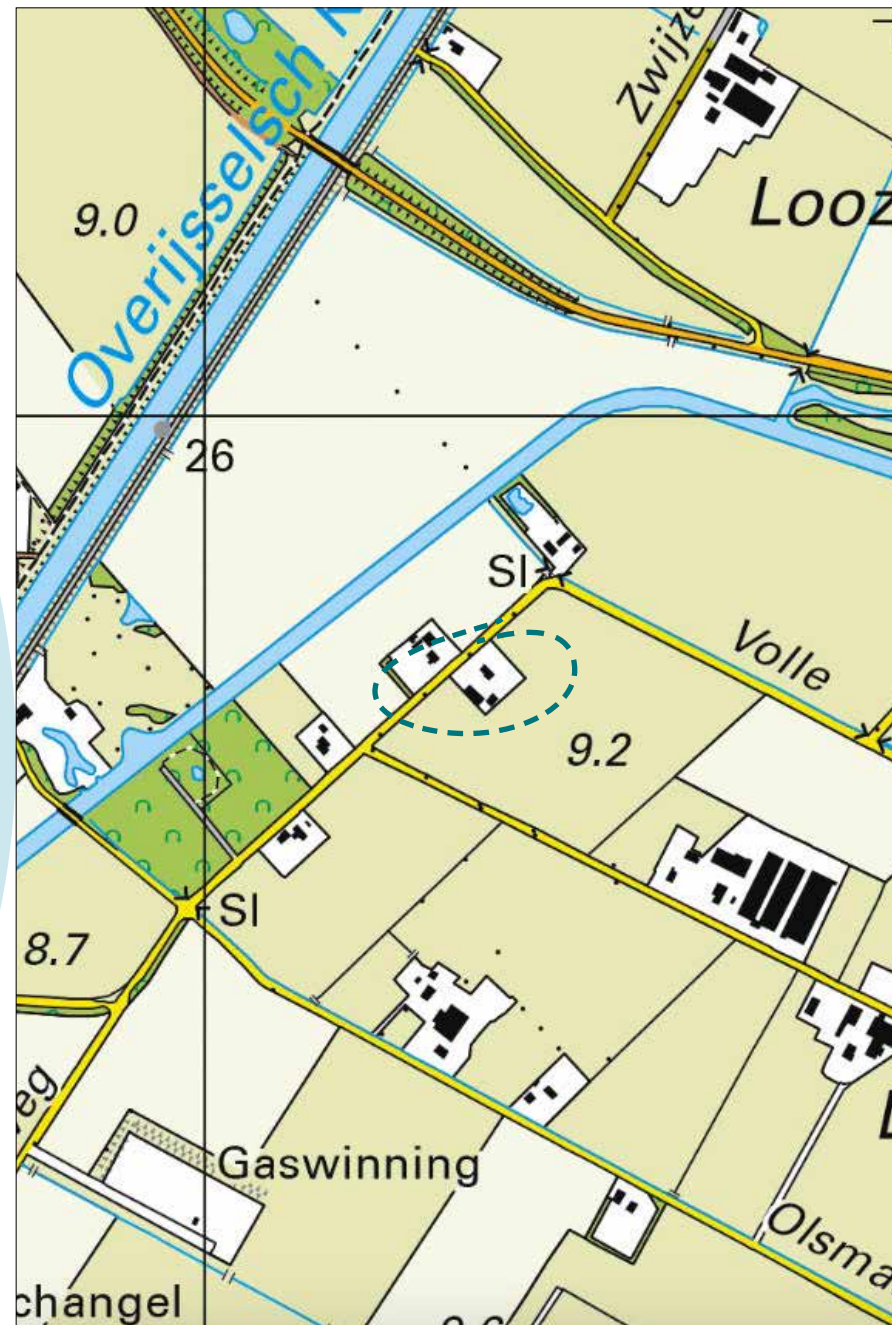
landschapsidentiteitskaart

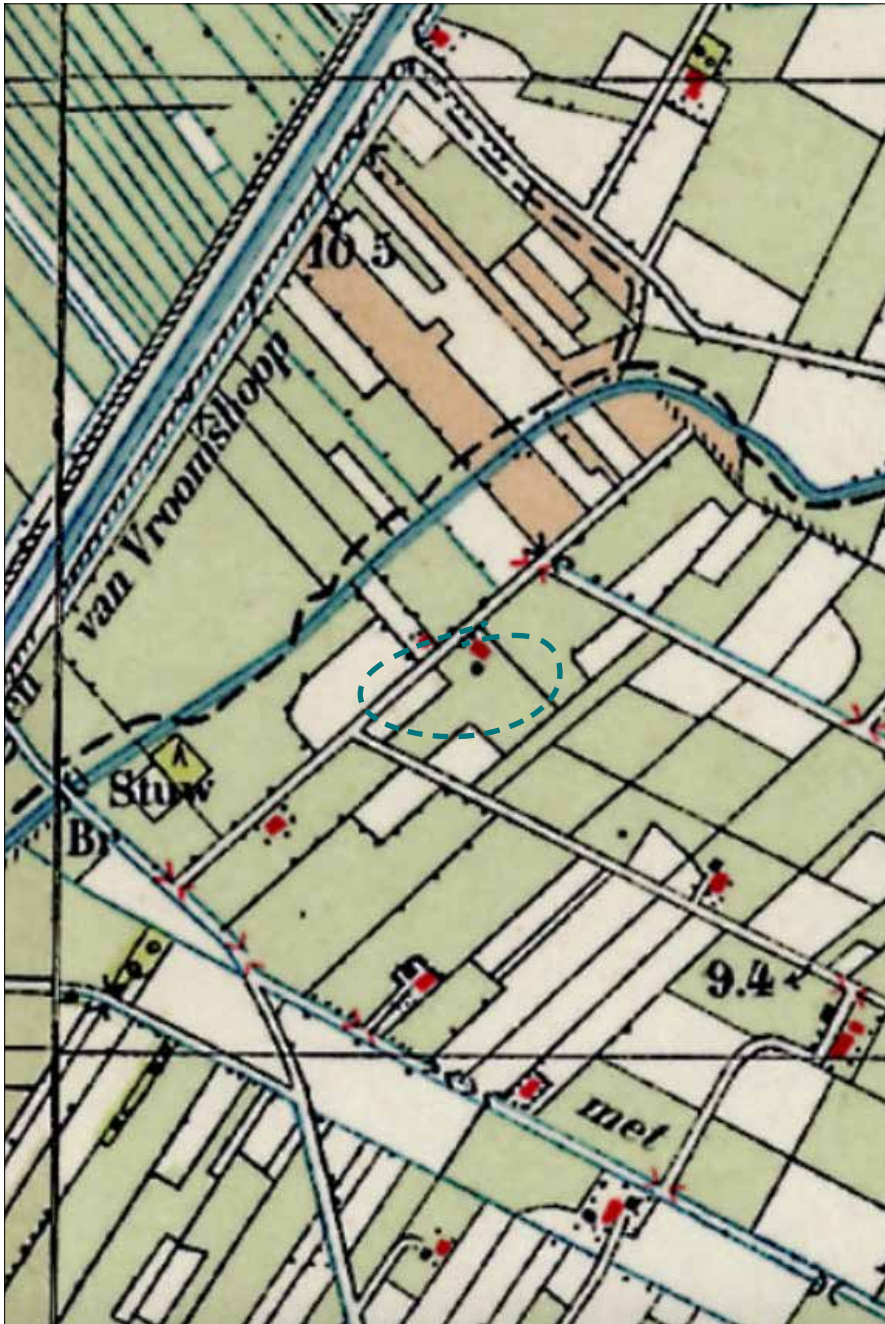
Het erf aan de Volle Urenweg is in de tweede helft 20<sup>e</sup> eeuw ontstaan. Het gebied is een jonge heideontginning dat planmatig is ontgonnen. De Volle Urenweg/Olsmansdijk en Heidewg zijn typische ontginningswegen. Veelal met wegbeplanting. De erven liggen aan de weg en kennen een groene rand. De verkaveling was oorspronkelijk veel kleiner en meer blokvormig. Het landschap is altijd open geweest. De Radewijkerbeek die aan de noordkant van de weg stroomt is tweede helft 20<sup>e</sup> eeuw gekanaliseerd. Deze beek kent geen opgaande beplanting en ligt anoniem in het landschap. Enkel de rietkraag is te zien.

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 en grootschaliger geworden. Her en der in het gebied zijn kleine bosjes aangeplant ter compensatie. (noord-westzijde).





situatie 1950



situatie 1900

Op het erf staat een woonboerderij. Later zijn hier schuren en een hooiberg bij gebouwd. Tesaen vormt het een ensemble.

Het erf kent een indeling dat het onderscheid in het 'voor-' en 'achtererf' versterkt. Het voorerf bestaat uit een siertuin met groepen Rhododendron's enkele volwassen bomen en hagen. Het achtererf is veel extensiever en veel opener. Hier is geen ruimte om opgaande beplanting aan te brengen. De gebouwen staan uitgelijnd aan elkaar en aan de weg. Dit is kenmerkend voor het besloten heideontginningslandschap.

Aan de westzijde van het erf is een weiland. In dit weiland bestaat de wens om een compensatiewoning te bouwen. Langs de Volle Urenweg staan enkele zomereiken die deze weide verbinden met het erf.

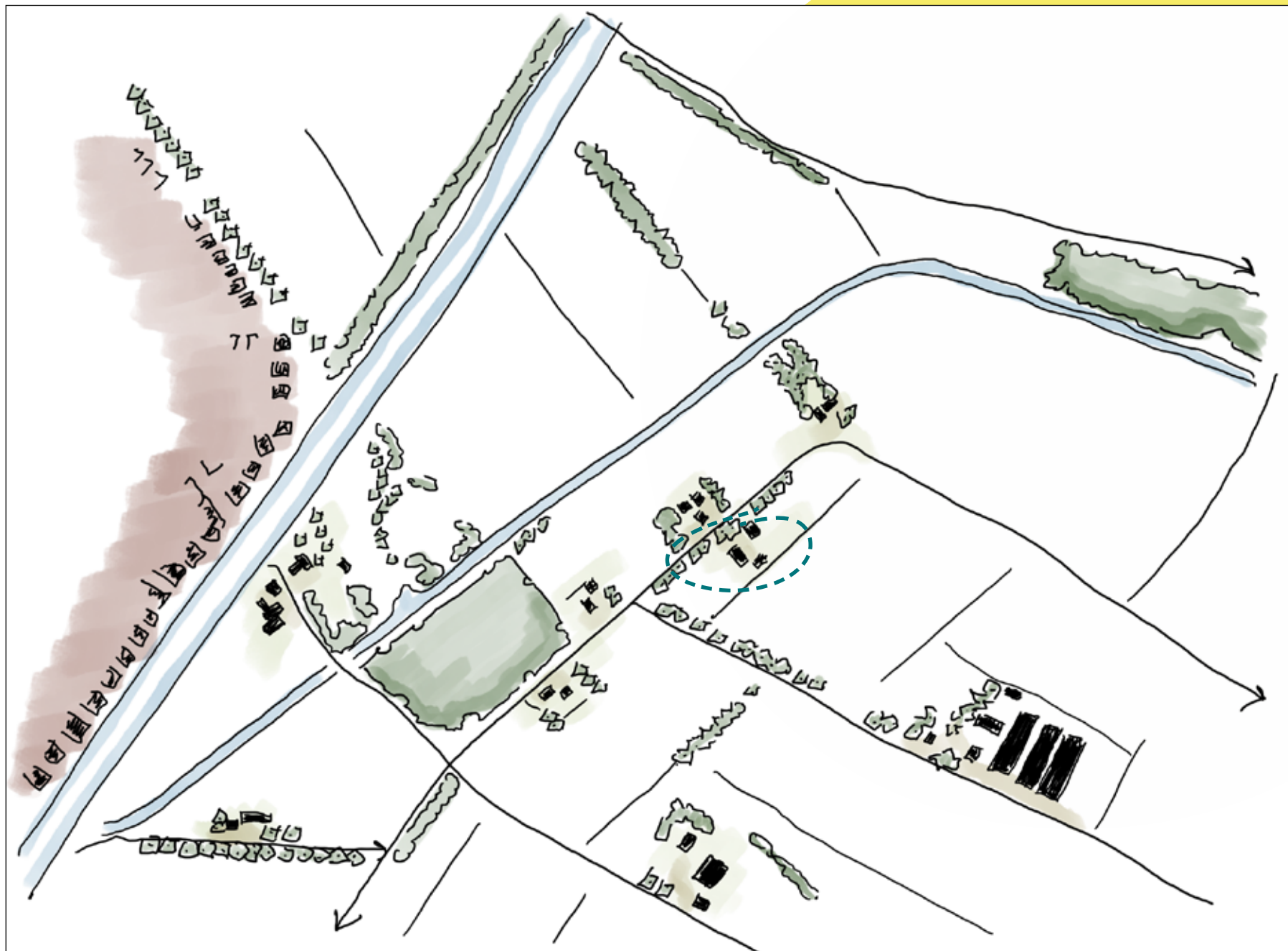
Het erf wordt ontsloten door twee inritten.



de bestaande boerderij

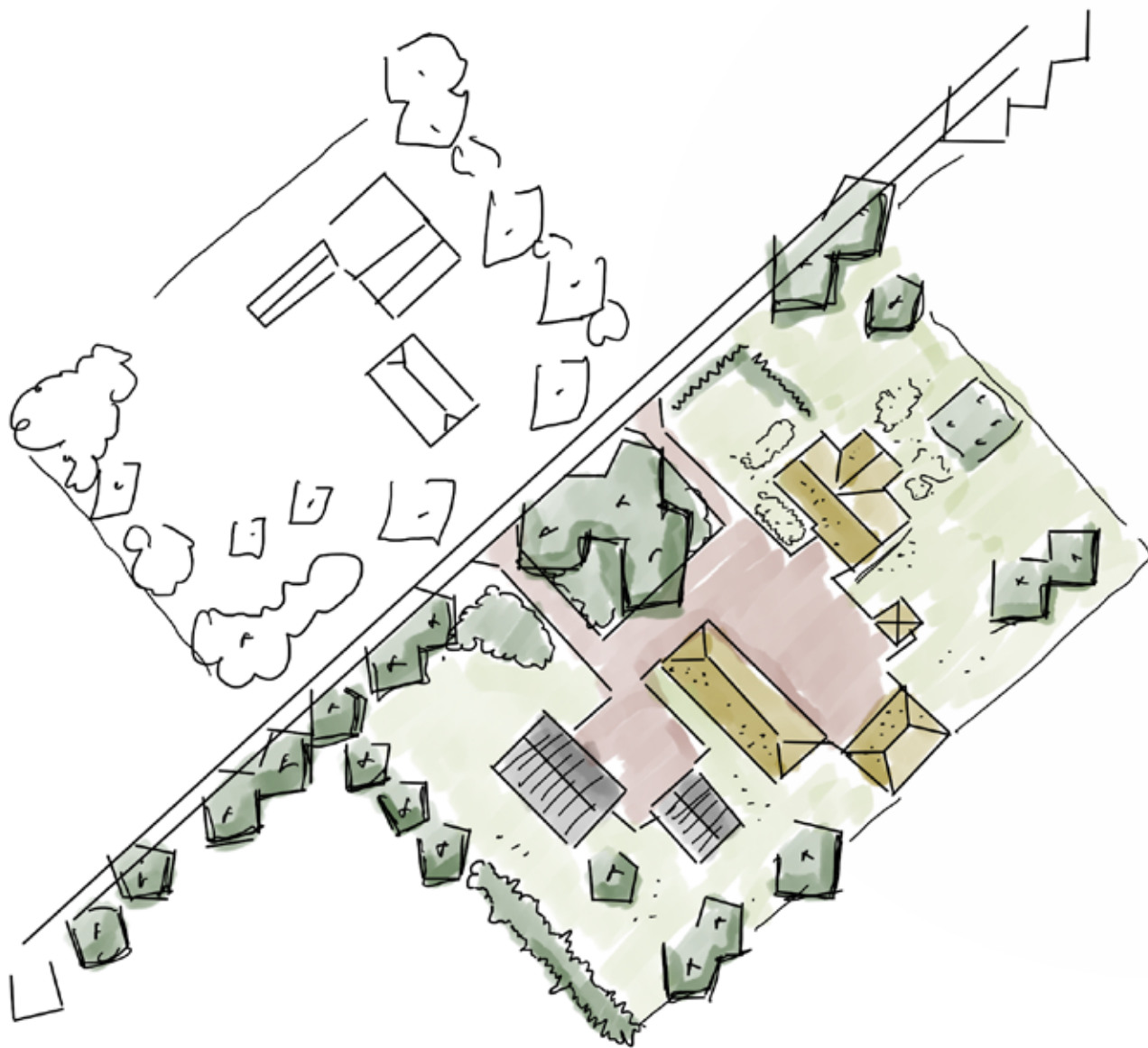


de beoogde locatie van de woning



De compensatiewoning wordt onderdeel van het bestaande erf. De gebouwen op het erf kennen een rijke uitstraling maar passen in het landschap. Zo bestaan de daken uit riet en de bijgebouwen uit zwart geverfde planken.

Met het toevoegen van een woning moet het landelijke karakter behouden blijven. De nieuwe woning zal dan ook uitgevoerd worden in een schuurarchitectuur.



12-9-21

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 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest daken. Het geheel is niet meer in gebruik en vervalt daarmee. Eigenaar wil graag deelnemen aan de '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 Volle Urenweg naast nr. 3. Hier kan aansluitend op een bestaand erf een woning toegevoegd worden. Recent is er in de nabije omgeving ook een compensatiewoning gebouwd. Tensamen met de bestaande erven vormt het een reeks erven langs de weg.

De compensatiewoning wordt haaks op de Volle Urenweg gebouwd. Hiermee wordt een zo compact mogelijk erf gemaakt. Om te voorkomen dat de woning 'los' van het erf komt te staan wordt middels aanplant van een houtsingel en een bomenrij het erf visueel verbonden met het bestaande erf. Een groep rhododendrons wordt gespiegelt langs de inrit.

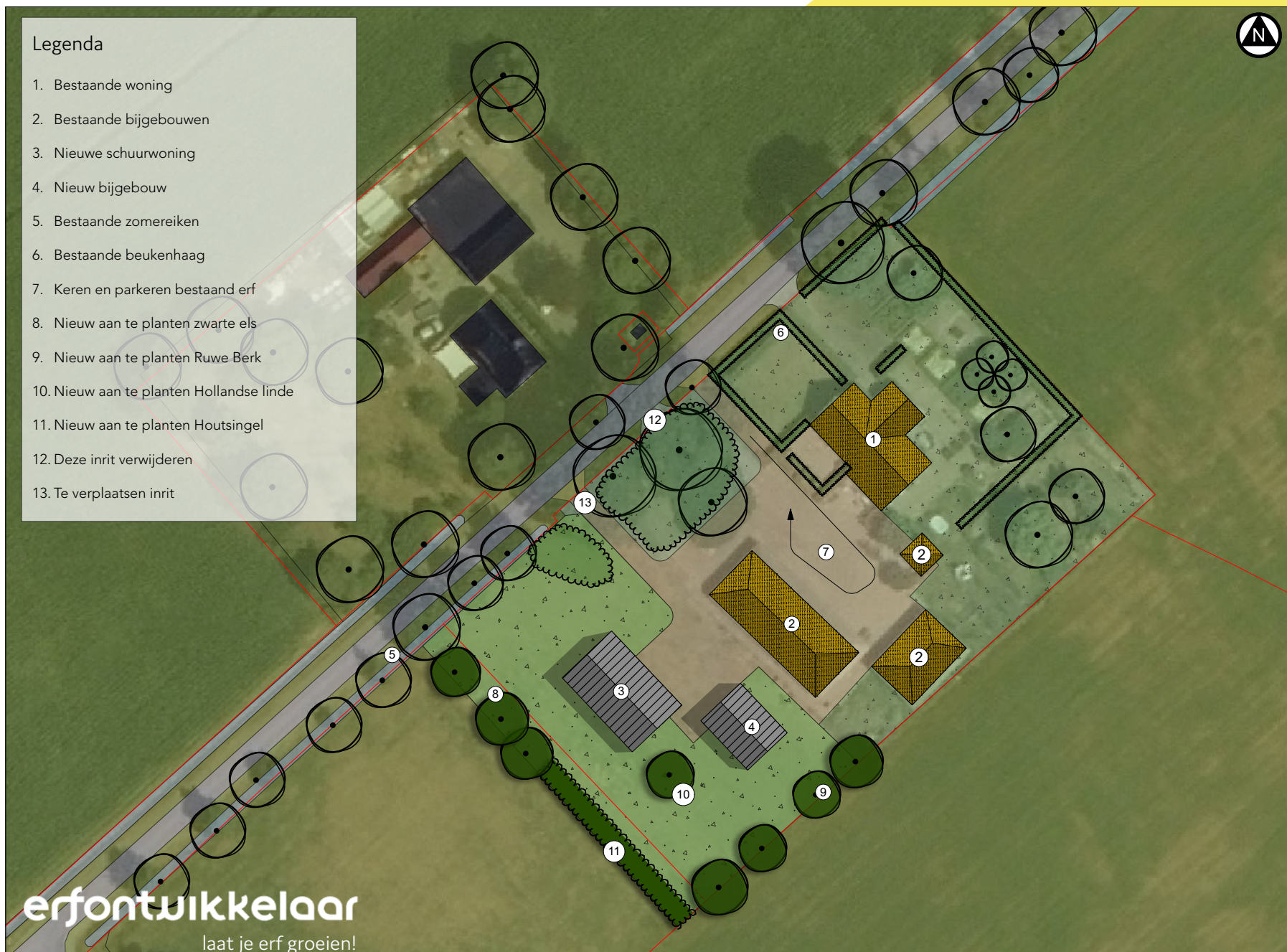
Het is niet mogelijk om via de bestaande inrit de compensatiewoning te ontsluiten omdat deze midden

op het bestaande erf uitkomt. Er wordt daarom gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van het weiland. De inrit krijgt een ondergeschikte uitstraling ten opzicht van de bestaande. De erven in de omgeving kennen veelal meerder inritten.

Langs de randen van het erf worden bomen en een houtsingel aangelegd overeenkomstig het wensbeeld van de gemeente Hardenberg. Dit sluit aan op de kenmerken van het besloten heideontginningslandschap.

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande bijgebouwen
3. Nieuwe schuurwoning
4. Nieuw bijgebouw
5. Bestaande zomereiken
6. Bestaande beukenhaag
7. Keren en parkeren bestaand erf
8. Nieuw aan te planten zwarte els
9. Nieuw aan te planten Ruwe Berk
10. Nieuw aan te planten Hollandse linde
11. Nieuw aan te planten Houtsingel
12. Deze inrit verwijderen
13. Te verplaatsen inrit



**erfontuikkelaar**  
laat je erf groeien!

## Legenda

1. Aanplant Ruwe berk - *Betula pendula*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 4 stuks  
Eindbeeld is een bomenrij
2. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*  
Aanplantmaat 12-14 Totaal 3 stuks  
Eindbeeld is een losse bomenrij
3. Aanplant zomerlinde - *Tilia platyphyllos*  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een bomenrij op het voorerf
4. Aanplant stuweel bestaande uit:

Rode kornoelje - *Cornus sanguinea*  
Meidoorn - *Crateagus monogyna*  
Vlier - *Sambucus nigra*  
Hazelaar - *Corylus avellana*  
Duindoorn - *Hippophae rhamnoides*  
Krent- *Amelanchier lamarckii*

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m<sup>2</sup> planten in  
driehoeksverband  
Eindbeeld is een struweel van ca. 3 (m) hoog



**erfontuikkelaar**  
laat je erf groeien!



erfbojse



losse bomenrij van zwarte els



Hollandse linde



walnoot



beukenhaag

## COMPENSATIEWONING

Op de inrichtingstekening (pag 18) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. De compensatiewoning zal afzonderlijk van de Welstandsnota getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Hiermee is de hiërarchie tussen de bebouwing, dat een essentieel onderdeel van de beeldkwaliteit is, geborgd. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van de schuurwoning te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

De grote van de schuurwoning is maximaal 1000 m<sup>3</sup>  
Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan van de compensatiewoningen met een architectuurstijl passend bij het erf.

### Vorm

De woning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;  
het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een helling van 35-50 graden;  
de nokrichting in de lengte van het gebouw.

### Detailering en materiaalgebruik:

De detailering van de compensatiewoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderijen en landelijke woningen die in de nabije omgeving staan;  
de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot. Het vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, geen goot is ook mogelijk;  
de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving  
eenduidig materiaalgebruik zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdekseld hout en keimwerk.  
in alle gevels van de compensatiewoning worden dezelfde hierboven omschreven materialen gebruikt ;

### Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;  
de compensatiewoning heeft een langwerpige hoofdvorm,  
de kap bestaat uit een zadeldak;  
de kap kan twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling);  
de gevels naar de erfzijde en openbare weg zijn zo veel mogelijk gesloten;  
er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm eenduidig blijft;  
de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;  
het dak kan voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;  
gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;  
de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;  
het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren);  
de woning mag geen gemetselde schoorsteen hebben.

De compensatiewoning wordt modern en sober, en past in bij de bestaande boerderij. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Op de volgende pagina zijn referentiebeelden opgenomen:



referentiebeelden voor de compensatiewoningen

# erfontwikkelaar

laat je erf groeien

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande bijgebouwen
3. Nieuwe schuurwoning
4. Nieuw bijgebouw
5. Bestaande zomereiken
6. Bestaande beukenhaag
7. Keren en parkeren bestand erf
8. Nieuw aan te planten zwarte els
9. Nieuw aan te planten Ruwe Berk
10. Nieuw aan te planten Hollandse linde
11. Nieuw aan te planten Houtsingel
12. Deze inrit verwijderen
13. Te verplaatsen inrit



|            |              |         |               |
|------------|--------------|---------|---------------|
| project    | 1804         | bestand | 1804-eip-1wvx |
| datum      | 13 apr. 2022 | door    | herbert       |
| formaat    | a3           | schaal  | 1:500         |
| tekeningno | 1 (3)        | versie  | 1.0           |

## Legenda

1. Aanplant Ruwe berk - *Betula pendula*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 4 stuks  
Eindbeeld is een bomenrij
2. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*  
Aanplantmaat 12-14 Totaal 3 stuks  
Eindbeeld is een losse bomenrij
3. Aanplant zomerlinde - *Tilia platyphyllos*  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een bomenrij op het voorerf
4. Aanplant stuweel bestaande uit:

Rode kornoelje - *Cornus sanguinea*  
Meidoorn - *Crateagus monogyna*  
Vlier - *Sambucus nigra*  
Hazelaar - *Corylus avellana*  
Duindoorn - *Hippophae rhamnoides*  
Krent- *Amelanchier lamarckii*

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m<sup>2</sup> planten in driehoeksverband  
Eindbeeld is een struweel van ca. 3 (m) hoog

