

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Vilsterborg 4 Holthema



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

1858

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

13 december 2022

Bestandsnaam

1991-2-rkp.indd

Aantal pagina's

15

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	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente hardenber	4
3 BESTAANDE SITUATIE	6
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1. ruimtelijk onderbouwing	7
4.2. kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
4.3. samenvatting maatregelen	10
4.4. beeldkwaliteit compensatiewoning	10



TE SLOPEN SCHUUR

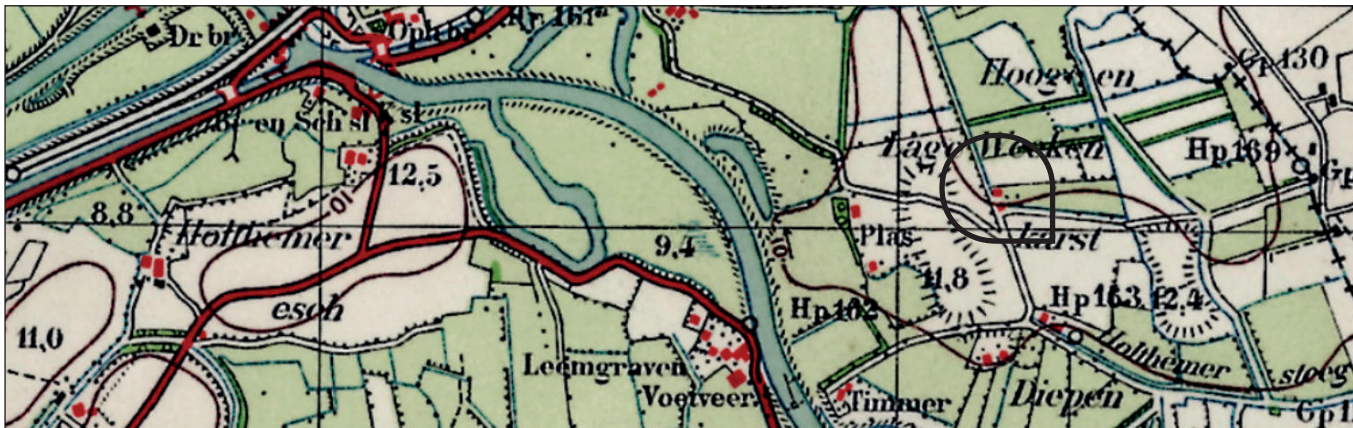
Het erf ligt in de bocht van de weg Vilsterborg aan de oostzijde van de Vecht. De rivier is begin 20e eeuw rechtgetrokken.

De Vecht en aanliggende gronden vallen onder het Natuurnetwerk (NNN).

Op het perceel staat een boerderijwoning met een opgeknapt bijgebouw. Tevens staat er een landschapsontsierende schuur naast de woning. Deze zal gesloopt worden waarmee middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' een compensatiewoning kan worden gebouwd.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



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

De laag van de beleving

Toelichting:

Dekzandvlakte en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekszand met het essenlandschap 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

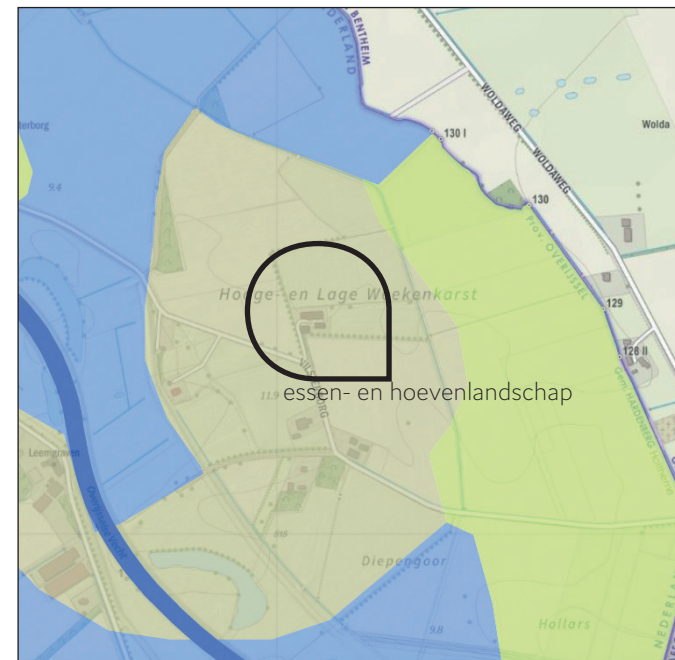
Herkenbare zomer- en winterdijken

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): GRAMSBERGEN 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 landschapsontwikkelingsplan.
Het plangebied ligt in het **ESSEN- EN HOEVENLAND-
SCHAP**.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken
aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrich-
ting van het plangebied.

Sterk:

verspreide bebouwing langs de essen
kronkelige smalle wegen
zandwegen
kleinschalige verkaveling van de essen
onregelmatige erfopbouw met losse strooing gebouwen
grote bomen verspreid op het erf
glooiend landschap
kleinschalig cultuurlandschap

Zwak

lage biodiversiteit

Kansen:

Verbeteren landschappelijke inpassing erven;
terugbrengen houtsingels en houtwallen
agrarisch natuurbeheer (bermbeheer en akkervegetatie)
herstel groen blauw netwerk

Bedreigingen:

verloren gaan agrarisch karakter door verandering agrarische erven in burgererven.



De Vecht kronkelt zich een weg door de gemeente Hardenberg.

We heeft ze niet, mooie foto's van de oude meanders van de

Vecht! Grote en kleine kavels, soms rechte lijnen en soms met

grillige patronen. Er is een scherp contrast tussen de overvloedige

beplanting bij de oude meanders tot bijna geen beplanting bij de

andere delen van de Vecht. Het gebied heeft voldoende afwisseling.

Bebouwing komt u niet veel tegen in dit gebied. Het is een gebied

waar natuur en landbouw prima samengaan rondom de Vecht

meer info: www.mijnlandschapid.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt net buiten het stroomgebied van de Vecht. Deze eeuwenoude rivier heeft het landschap in het gebied gevormd. Bestaande structuren volgen het stroom-bed van de Vecht. Door het afzetten van sedimenten is een licht glooiend landschap ontstaan. Over de oude dijk liep van oorsprong de weg naar Duitsland. De weg ligt tegenwoordig nog steeds op de dijk waardoor men het landschap op een bijzonder fraaie manier kan beleven.

In het gebied liggen meerdere oude erven langs de doorgaande weg naar het Laar. Deels zijn deze nog agrarisch in gebruik maar het merendeel wordt bewoond door particulieren. Grasland overheerst in het gebied. De vele singels maken een kleinschalig aantrekkelijk essenlandschap. De erven liggen van oorsprong rondom de open es.

De boerderij is door de jaren heen verbouwd tot een landelijke woning. Wel zijn de oorspronkelijke stijlkenmerken behouden gebleven. Zo is er nog een duidelijk voor- en achterhuis.

Het erf ligt aan de voet van een oude es. Aan de noord- en oostzijde is het landschap natter (en de oorspronkelijke kavels kleiner).

Structuren worden met name gevormd door de groene houtwallen en bomenrijen. Het erf heeft hier een relatie mee doordat het ingeklemd ligt tussen twee bomenrijen.

Aangezien de compensatiewoning een onderdeel moet vormen met het bestaande erf zal gezocht moeten worden naar een

mate van hierarchie in bebouwing. Het erf wordt ontsloten door een lange inrit die begeleid wordt door zomereiken. Hiermee heeft het erf een relatie met de Vilsterborg.

De gebouwen hebben altijd uitgelijnd aan de verkaveling gestaan. Van oorsprong liep de inrit door naar het noorden.



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop landschapsontsierende bebouwing;
realiseren compensatiewoning ten noorden van de bestaande en te behouden woning (geen eigendom);
behouden kapschuur bij woning (geen eigendom)
privacy op het erf;
behoudt beplanting.

Uitgangspunten gemeente:

realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw;
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, deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf aan de Vilsterborg 4 bestaat uit een boerderij (hoofdgebouw) met enkele schuren. Nu een grote schuur gesloopt wordt en er een compensatiewoning gebouwd wordt is het belangrijk dat deze onder schuurarchitectuur wordt vormgegeven. In paragraaf 4.2. zijn hiervoor de criteria opgenomen. Daarbij blijft de hiërarchie op het erf behouden en blijft het erf de gewenste landelijke uitstraling houden.

De woning komt nagenoeg op dezelfde plek als de te slopen schuur. Het zal iets verder van de bestaande woning komen om zo een betere inpassing (en privacy) te genereren. Het is belangrijk dat de compensatiewoning een relatie met het bestaande erf houdt. Dit wordt bereikt door het versterken van de groenstructuur.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Het erf aan de Vilsterborg 4 heeft echter altijd een rechtlijnige opzet gehad. Om binnen de bestaande structuur op een passende wijze een compensatiewoning in te passen is gekozen om deze uit te lijnen aan de bestaande bebouwing. Hiermee blijft de eenheid behouden.

De erven langs de Vilsterborg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen verspreide bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het essen- en hoevenlandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door maar één inrit.

Op het erf wordt middels solitaire bomen de bebouwing verzacht en voor schaduw gezorgd. Bestaande zomereiken kunnen behouden blijven. De noordelijke en zuidelijke bomenrij worden aangevuld waarmee de oorspronkelijke structuur weer hersteld wordt.

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.

De weide aan de oostzijde van het erf blijft bestaan uit grasland. Het valt aan te bevelen om deze weide door te zaaien met een bloemenmengsel waarmee het aantrekkelijker wordt voor insecten. De weide kan begraaasd worden als dit niet te intensief gebeurt.

Er kan op eigen erf geparkeerd en gekeerd worden. Hiervoor is aan de westzijde van de woning ruimte gereserveerd. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.



Legenda

1. Bomenrij versterken
2. Bestaande woning (geen eigendom)
3. Bestaande schuur (geen eigendom)
4. Bijgebouw bij compensatiewoning
5. Nieuw aan te planten solitaire boom (Linde)
6. Te slopen landschapsontsierende bebouwing 486 m²
7. Nieuw te bouwen compensatiewoning (schuurarchitectuur)
8. Bestaand pad met recht van overpad voor bestaande woning en schuur



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 (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 zijn niet meer in gebruik en worden 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 de schuren

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Vilsterborg 4 staan landschapsontsiierende stallen met asbest. Tevens worden er sloopmeters uit de sloopbank ingezet. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de 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 minimaal 850 m² landschapsontsiierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap.

Samenvatting Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 850 m² landschapsontsiierende bebouwing binnen de gemeente Hardenberg.

4.3. SAMENVATTING MAATREGELEN

compensatiewoning in schuurarchitectuur;
de bestaande structuur van het erf blijft behouden;;
het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
bestaande beplanting kan behouden blijven;
op het erf worden bomen aangeplant, deze schermen
het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene
uitstraling;
de bestaande structuur wordt versterkt door de aanplant
van nieuwe bomen.

4.4. BEELDKWALITEIT COMPENSATIEWONING

Op de inrichtingstekening (pag 9) 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.

Positionering op de kavel en inhoud woning:

De grote van de compensatiewoning is maximaal 750 m³. Daarbij is er ruimte om onder architectuur de woning vorm te geven. De compensatiewoning staat aan de noordzijde van de bestaande woning en hoort hier ruimtelijk gezien bij. De voorkomende schuren op de erven in dit deel van het Vechtdal zullen als inspiratie moeten dienen. Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan van de schuurwoning 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 35-45 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 langs de Vilsterborg 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 keiwerk.
in alle gevels van de compensatiewoning worden dezelfde hierboven omschreven materialen gebruikt ;
zonnepanelen vormen een onderdeel van het gebouw, ze worden uitgelijnd en aaneengesloten geplaatst op het dak of apart op het erf.

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 schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm, de kap kan twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling);
er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm eenduidig blijft;
de dakbedekking bestaat uit een pannen- of rietendak, 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); een schoorsteen hoort in principe niet op een schuurwoning. Het is enkel toegestaan mits dit een onderdeel van de architectuur is, anders een donkere eenvoudige pijp.

De schuurwoning moet een moderne maar sobere uitstraling kennen dat past in de extensieve omgeving van het Vechtdal. Het wordt aangemoedigd dat de architect 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 woning

Legenda

1. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld is een solitaire boom op het voorerf
2. Aanplant zomereik - *Quercus robur*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 6 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij met een onderlinge afstand van min. 8 (m)
3. Aanplant fruitbomen *Malus/Pyrus/Prunus* (bij voorkeur oud Hollandse soorten) met een onderlinge afstand van 6-10 (m)
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een boomgroep
4. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom

de beplanting staat
gesitueerd op de
landschapsmaatregelen
in de bijlage

bomen met 2
boompalen en band;
bomen in gras ook met 2
maaipalen 30cm;
indien beplanting
grenst aan terreinen
die worden beweide
door vee of waar men
met voertuigen rijdt,
dient deze beplanting
te worden beschermd
tegen vraatschade/
aanrijtschade/verdichting
van de wortelzone.



erf

Legenda

1. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld is een solitaire boom op het voorerf
2. Aanplant zomereik - *Quercus robur*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 6 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij met een onderlinge afstand van min. 8 (m)
3. Aanplant fruitbomen *Malus/Pyrus/Prunus* (bij voorkeur oud Hollandse soorten) met een onderlinge afstand van 6-10 (m)
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een boomgroep
4. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom



project	1991	bestand	1991-erp-1vwk
datum	13 juli 2022	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0