

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Zwolseweg 142 Balkbrug

Door: **dé Erfontwikkelaar b.v.**

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer 06 24 88 38 28

E-mail [herbert@erfontwikkelaar.nl](mailto:herbert@erfontwikkelaar.nl)

Internet [www.erfontwikkelaar.nl](http://www.erfontwikkelaar.nl)

Project 2040

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 8 april 2022, 16:06

Bestandsnaam 2040-RKP-003

Aantal pagina's 20

## INHOUDSOPGAVE

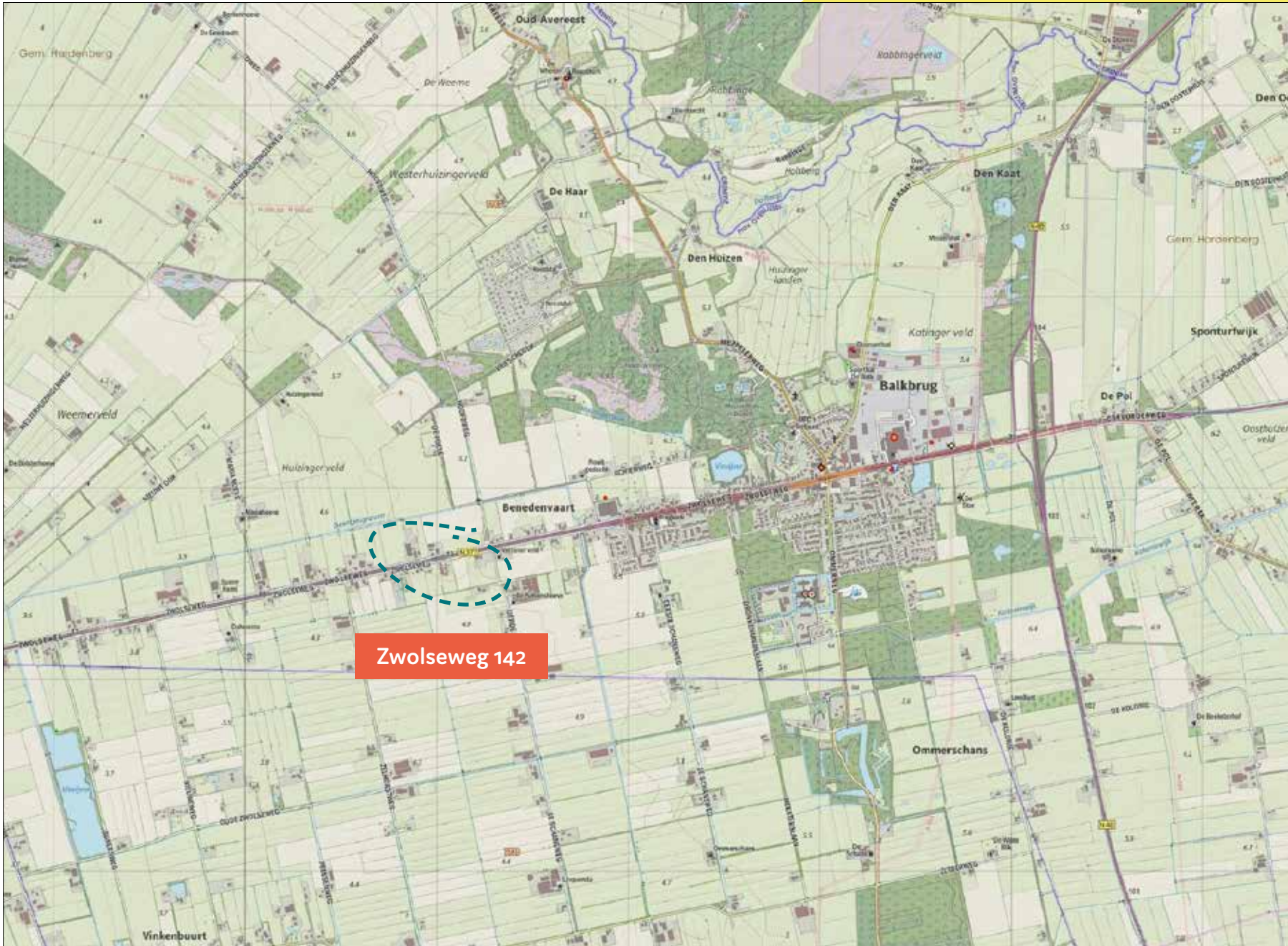
introdactie	4
Zwolseweg 142 balkbrug	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
concept	12
inpassing kavel	14
landschapsmaatregelen	16

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling naast de Zwolseweg 142 te Balkbrug

Het plan bestaat uit het realiseren van één compensatiewoning tussen twee bestaande erven. Middels sloopvouchers wordt er binnen de gemeente Hardenberg 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Middels een principebesluit heeft het college op 13 juli 2021 besloten medewerking te verlenen. Middels dit ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden of de ontwikkeling op een adequate manier is ingepast.

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.



Zwolseweg 142

locatie plangebied

Het plangebied bestaat momenteel uit een weiland. Het ligt tussen twee erven in. Het gebied langs de Zwolseweg kan aangemerkt worden als een reeks bebouwing en bestaat uit landelijke woningen of kleine woonboerderijen. Ten noorden van het perceel staan enkele veehouderijen.

Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' bestaat de mogelijkheid om in dergelijke linten woningen toe te voegen. De gebiedskenmerken benoemd in de LandschapsIdentiteitsKaart moeten daarbij behouden blijven en/of versterkt worden.



beoogde locatie compensatiewoning Zwolseweg

Aan de Elfde Wijk 18 wordt 207 m<sup>2</sup> aan landschapsontsiende bebouwing gesloopt. Hiervoor is reeds een sloopvocher afgegeven. Voor dit perceel daarnaast een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarin de landschappelijke inpassing geborgd is.

Aan de Hoogenweg 58 te Venebrugge wordt eveneens 643 m<sup>2</sup> aan landschapsontsiende bebouwing gesloopt.. Op dit erf wordt meer gesloopt dan de benodigde meters aan de Zwolseweg. Daarom wordt dat erf in een ander traject opnieuw bestemd. (van agrarisch naar wonen met minder bijgebouwen).







te slopen schuur aan de Elfde Wijk 18

**OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL**

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:**

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **veenkoloniale landschap** als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is **schoonheid van de moderne landbouw** met wonen, werken en recreëren als goede buur. Het gebied valt in donkerte. Hier is het 's nachts nog echt donker.

**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 1 Westerhuizingerveld.

**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:** Jong heideontginningslandschap

**Landschapskenmerken:**

Grootschalige openheid

Vlakke ligging

Rechthoekig wegenpatroon

Blokverkaveling

Verspreide bebouwing

**Huidige functies:** Landbouw

**Ontwikkelingsrichting:**

Landbouwontwikkelingsgebied

**Functie:** Landbouw

**LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN:**

Het plangebied is beschreven in de Landschapsidentiteitskaart (LIK): WESTERHUIZINGERVELD. 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 landschapsonwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het **besloten veenontginningslandschap**.

**STERK:**

Bebouwingslint langs Zwolseweg met niet agrarische bebouwing;  
 verspreide agrarische bebouwing;;  
 strak, rechtlijnig wegenpatroon;  
 veenkoloniale blokverkaveling;  
 orthogonale structuur;  
 wegbeplanting;  
 rechthoekige erven aan de weg;  
 beslotenheid  
 wonen en kleinschalige bedrijvigheid langs Zwolseweg

**ZWAK:**

verdwenen en gefragmenteerde perceelgrensbeplanting;

**KANSEN:**

perceelbeplanting herstellen;  
 verbeteren landschappelijke inpassing erven;  
 dynamiek richting wonen en andere kleinschalige bedrijvigheid;  
 herstel perceelgrensbeplanting en erfbeplanting

**BEDREIGINGEN:**

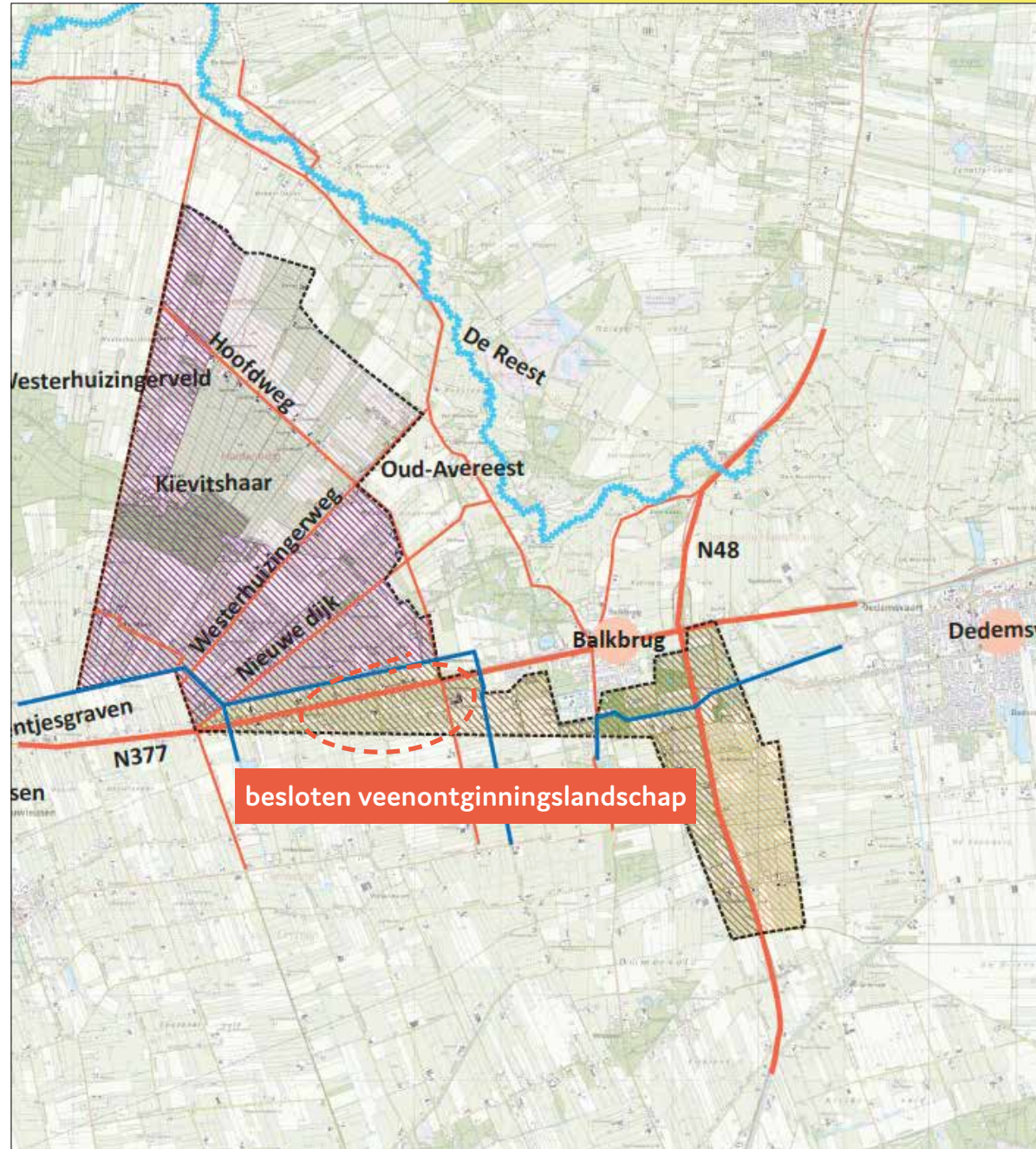
dichtgroei bebouwingslint Zwolseweg.



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



landschapsidentiteitskaart

Het landschap is een kenmerkend veenontginningslandschap. Van oorsprong was er een vaart ten noorden van het erf. Deze is gedempt en hier is de provinciale weg N377 aangelegd.

De woningen staan veelal met de kavelgrens mee met een duidelijk voorerf richting de weg. De erven bestaan uit veel groen in de vorm van bomen/hagen en struweel. Ten zuiden van de Zwolseweg is het landschap opener.

Er heeft op deze locatie nooit bebouwing gestaan. Door de jaren heen is het landschap opener geworden. Bijzonder is wel dat de verkaveling nagenoeg hetzelfde is gebleven. De groene erven die als een reeks langs de Zwolseweg liggen in contrast met het open landschap vormt een kwaliteit.





situatie 1950



situatie 1900

De woning moet zich voegen naar de bestaande woningen in het lint. Niet te opvallend en in lijn met de landelijke stijl die voorkomt langs de Zwolseweg. Aan de noordzijde staan de grote boerderijen. Aan de zuidzijde de meer landelijke woningen.

De woning moet haaks op de weg worden gepositioneerd. Daarbij is het wel belangrijk dat het een representatieve kant richting de weg heeft .



referentie woning



referentie woning



Vanuit de landschapsidentiteitskaarten wordt de rechtlijnige verkaveling als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de woning gelijk of haaks op de Zwolseweg. De kavels kennen veelal een beperkte oppervlakte. Het lint is hier vrij regelmatig verkaveld. De erven kennen relatief een zelfde maat. Ten noorden zijn de erven groter en is er meer ruimte tussen de boerderijen.

Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de kavels in de vorm van houtsingels, wilde hagen en bomen. Ook de nieuwe kavel wordt op deze manier ingepast. Middels een bestaande inrit wordt het perceel ontsloten.

De woning wordt getoetst aan de welstandsnota. Op de vorige pagina zijn sfeerbeelden opgenomen. .

Bij de woningen kunnen eveneens bijgebouwen komen van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Het voorerf wordt afgeschermd middels een geschoren esdoornhaag. Op het erf komen enkele haagbeuken die het erf inpassen. Het is niet wenselijk om het erf aan de zuidzijde af te schermen. Het is passender om deze overgang open te houden.

Schuttingen of andere bouwkundige elementen zijn niet passend op het erf. Wel kan er in de tuin opgaand groen worden aangeplant die niet als landschapsmaatregel zijn opgenomen.

Denk daarbij aan boerensering/hortensia/boerenjasmijn/krentenboompje. Deze passen op het erf en zijn een meerwaarde voor vogels/insecten/vlinders. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.

Het erf is gelegen in het besloten veenontginningslandschap. De gebiedskenmerken als rechtlijnigheid en bescheiden beplanting op het erf worden in dit plan versterkt. Tevens blijft een doorkijk tussen de erven behouden. Dit is tevens een ontsluiting van het zuidelijk gelegen perceel.



de bestaande woningen waar naast gebouwd wordt



bestaande woning nr. 142









# erfontwikkelaar

laat je erf groeien