

The background of the cover features a halftone-style image of a two-story house with a chimney, set against a sky with clouds. The image is rendered in shades of teal and green. A large, white, curved shape overlaps the right side of the image, creating a clean space for the text.

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Gramsbergerweg 86 Hardenberg

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 2062

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 10 juni 2022, 5:56

Bestandsnaam 2062-gramsbergerweg2

Aantal pagina's 18

## INHOUDSOPGAVE

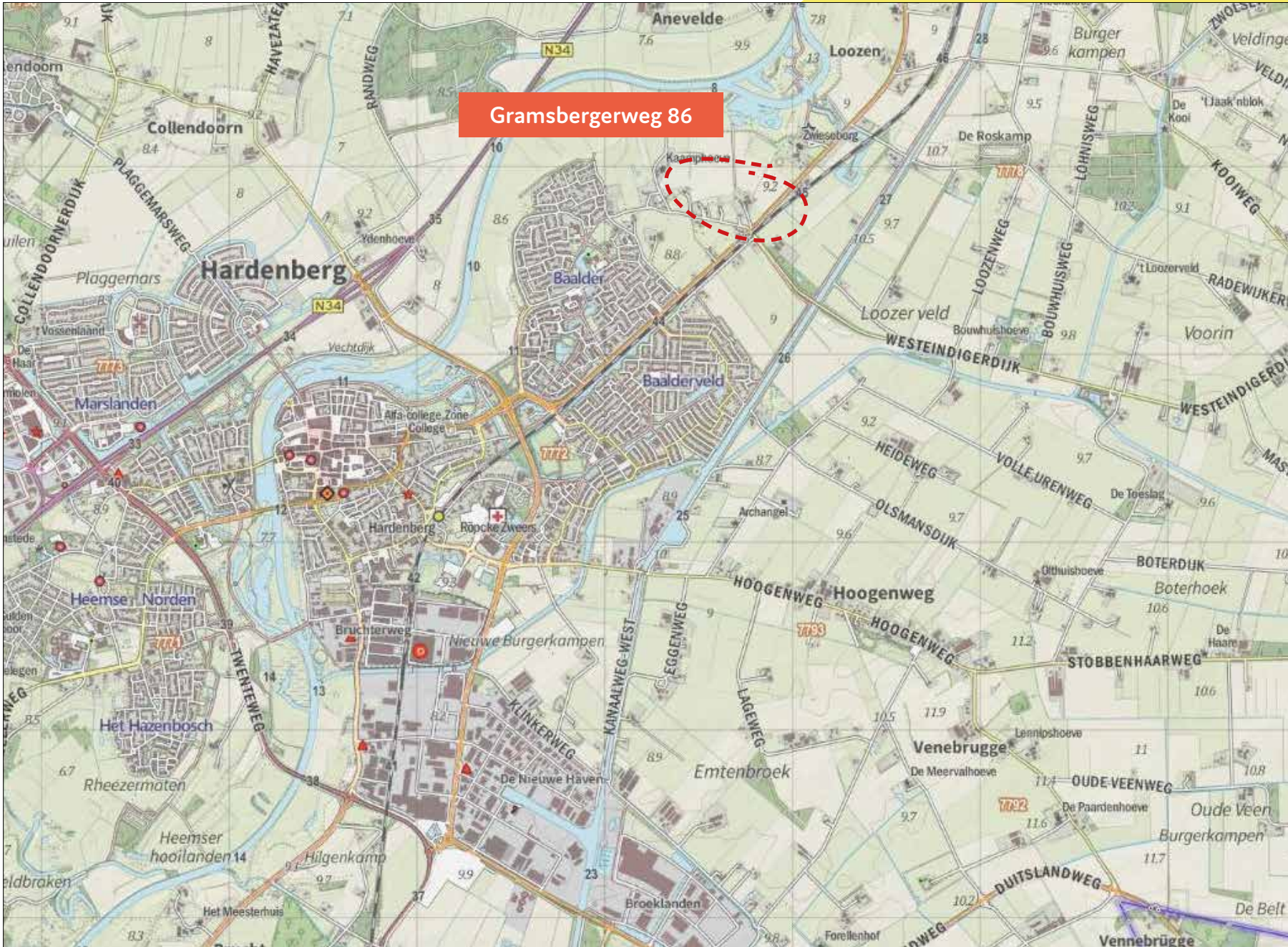
introductie	4
Gramsbergerweg 86 Hardenberg	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het erf en het landschap	10
concept	12
inpassing erf	14
aan te passen bouwblok	16
landschapsmaatregelen	17

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling aan de Gramsbergerweg 86 te Hardenberg.

Op deze locatie is een agrarisch bedrijf aanwezig. Eigenaar en initiatiefnemer wil de tweede bedrijfswoning omzetten naar een plattelandswoning en deze vergroten naar maximaal 900 m<sup>2</sup>. Dit is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit geborgd is.

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.

Om een goede inpassing te voorzien zal het bouwvlak iets verlegd moeten worden. Hiermee zal de uit te breiden woning geheel binnen het bouwvlak komen te liggen.



Gramsbergerweg 86

Het erf aan de Gramsbergerweg 86 is in gebruik als agrarisch bedrijf. Het bestaat uit twee bedrijfswoningen met daarachter enkele opstallen ten behoeve van het bedrijf.

De meest westelijke woning wordt omgezet naar een plattelandswoning en verbouwd.



plangebied aan de Gramsbergerweg

**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 gebiedsken-

merken 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.)
- Laag van de beleving (hier n.v.t.)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekzand met het essen en hoevenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buurt.

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.

**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 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

**GEBIEDSKENMERKEN:**

Het plangebied is beschreven in de Landschapldentiteitskaart (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 als de structuurvisie en het landschapsonwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het ESSEN- EN HOEVEN LANDSCHAP.

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

**Sterk:**

Verspreide bebouwing langs wegen

Kronkelig wegenpatroon;

houtwallen

wegbeplanting;

solitaire bomen en boomgroepen;

onregelmatige erfopbouw met losse strooiing

gebouwen op het erf;

grote bomen verstrooid op het erf;

glooiend landschap;

landbouw en wonen

**Zwak:**

structuur van de essen deels niet herkenbaar door verlegging wegen;

**Kansen**

verbeteren landschappelijke inpassing bestaande en nieuwe bebouwing;

herstel groen blauw netwerk

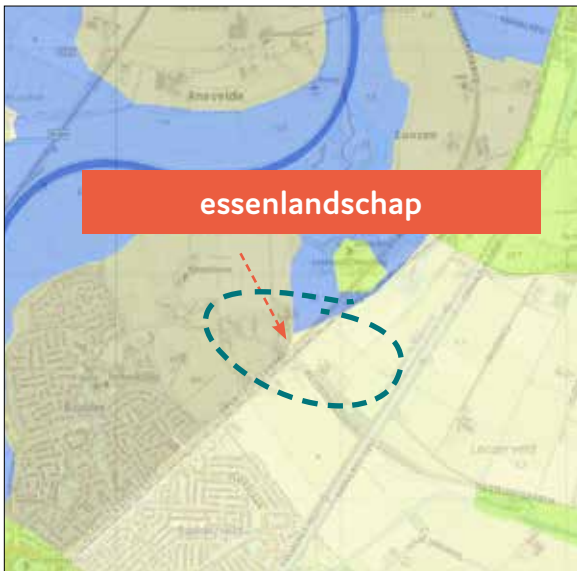
**Bedreigingen:**

verloren gaan agrarische karakter door verandering agrarische erven in burgererven (beeldkwaliteit)





natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



landschapsidentiteitskaart

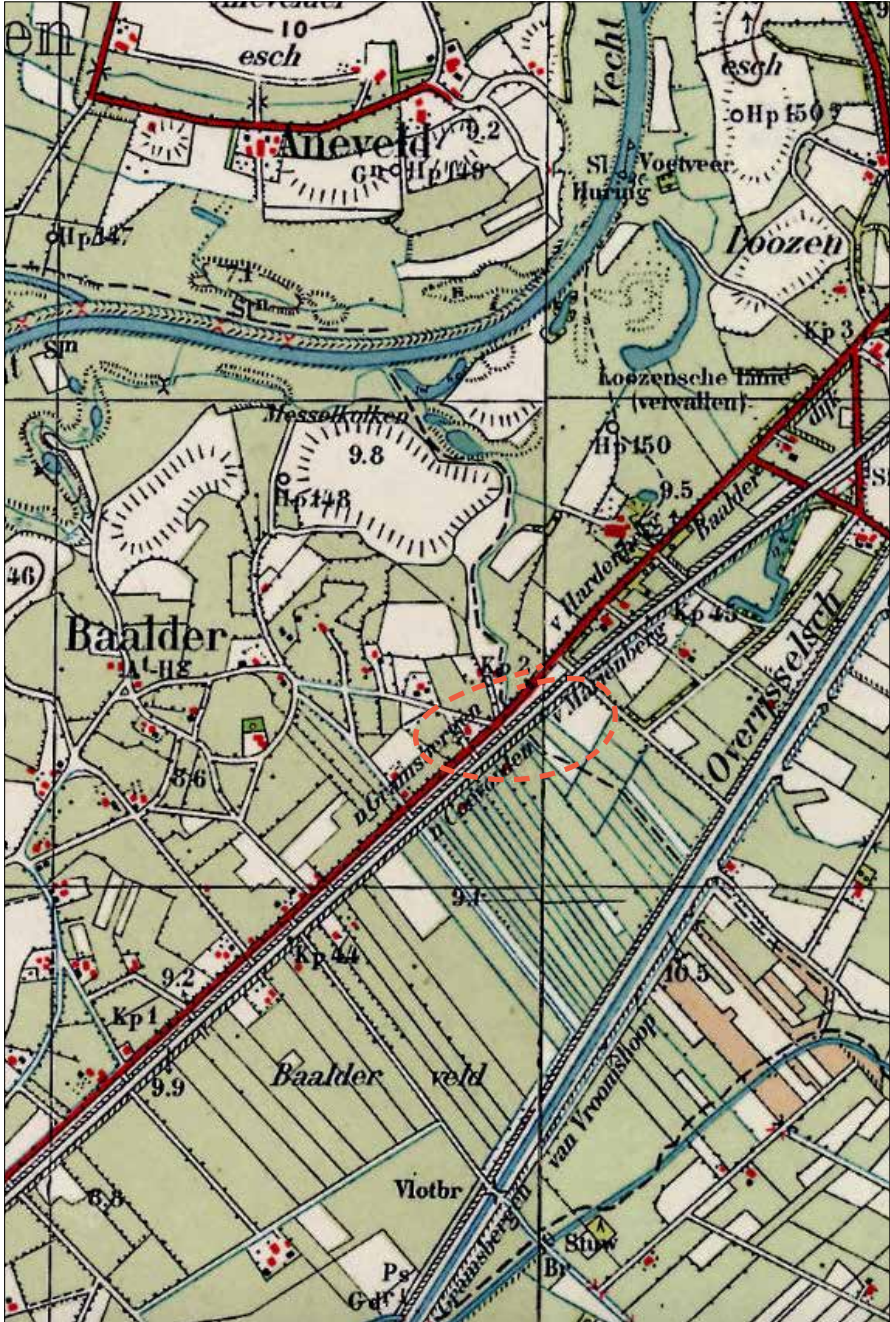
Dit type landschap is kenmerkend langs de Vecht. De hoogte van de gronden bepaalde waar de erven ontstonden.

Het plangebied ligt ten oosten van de buurtschap Baalder. Dit stadsdeel van Hardenberg was van oorsprong een zwermesdorp met verschillende kronkelige wegen. De boerderijen stonden verspreid door het gebied.

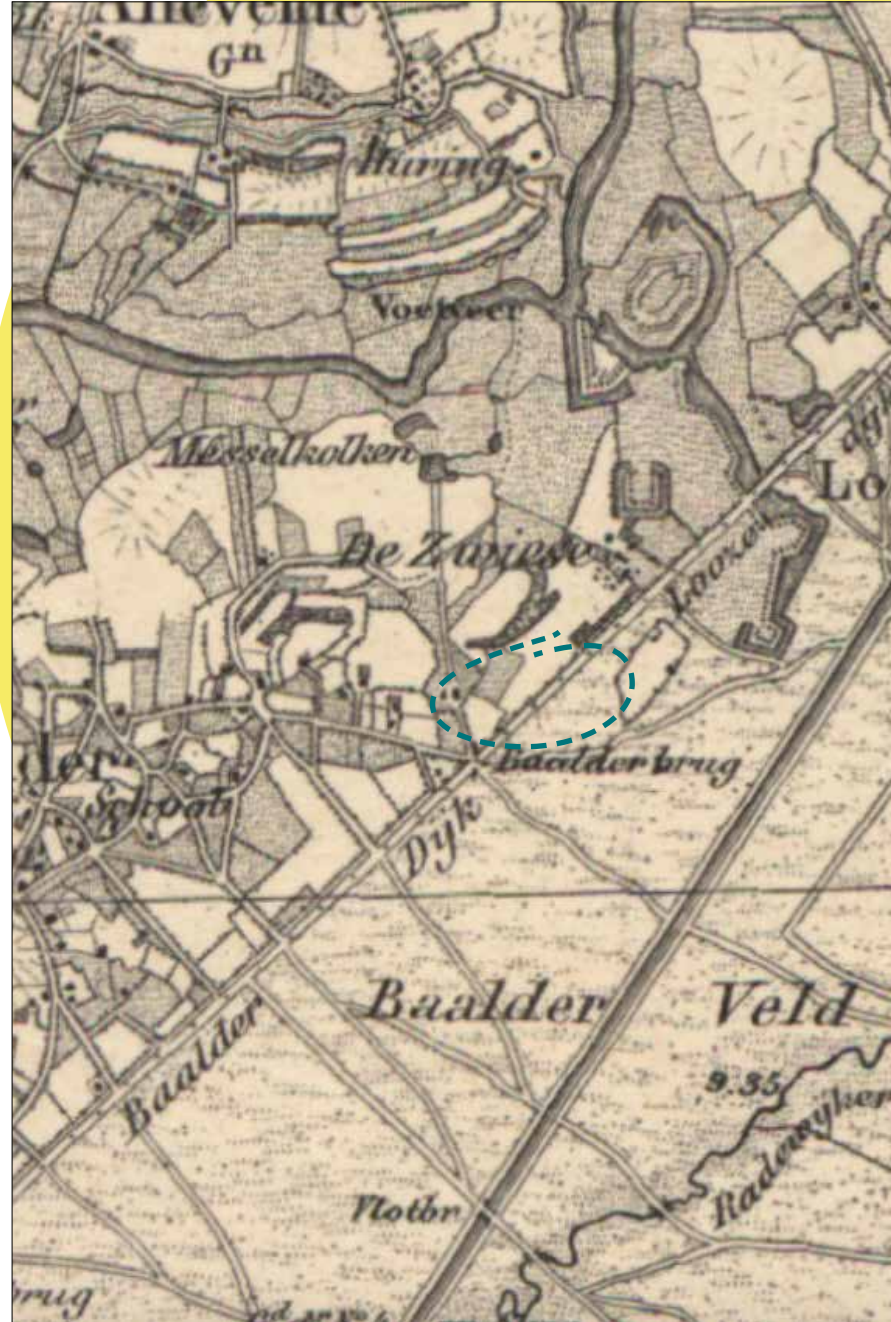
Ook het plangebied is een oud erf dat eind 19<sup>e</sup> eeuw is ontstaan op de huidige plek. Oude eiken herinneren aan het feit dat hier altijd een boerderij is geweest. De oorspronkelijke boerderij is vervangen door een landelijke woning en door de tijd heen zijn er verschillende stallen 'achter' de woning gebouwd. Ook is er een tweede bedrijfswoning gebouwd aan de westzijde van het erf.

Deze bedrijfswoning kent een beperkte inhoud en vormt een ruimtelijke eenheid met het agrarische bedrijf. Het voornemen bestaat om deze woning te vergroten en te verbouwen. Ten westen van deze bedrijfswoning is een bijgebouw voorzien. De tuin is sober en kent een beperkte omvang. Recent is hier een beuk aangeplant. Nabij de inrit zijn drie hoogstam fruitbomen aangeplant die de bestaande inrit een accent geven.





situatie 1950



situatie 1900

Belangrijk bij deze ontwikkeling is dat de woning geen opvallende verschijning in het landschap vormt. Aangezien de woningen in de nabije omgeving veelal een grote inhoud kennen is het passend om ook deze woning uit te breiden. Daarbij moet het passen in het essenlandschap van Baalder.

Dit komt tot uiting door een verspringende kap en een beperkte hoogte. Daarmee past de woning in de reeks gebouwen op het erf.



woning vanaf de Rodedijk



de beoogde uitbreiding van de woning



Volgens het vigerend bestemmingsplan valt het erf in het essen- en hoevenlandschap. De landschapsidentiteitskaarten geven voor dit gebied de kenmerken van het essen- hoevenlandschap aan.

Initiatiefnemers willen een grotere woning bouwen. Dit kan in het gebied aangezien in de omgeving meerdere grote woningen staan. Middels een afgewogen uitbreiding van de woning richting het bestaande erf wordt het geen opvallende verschijning in het landschap. Het sluit aan op de genoemde gebiedskenmerken en de bestaande bebouwing op het erf.

De belangrijkste kenmerken uit de landschapsidentiteitskaarten is het half open landschap met clusters gebouwen die verstrooid in het landschap liggen. De erven zijn niet gesloten maar worden landschappelijk ingepast door grote bomen en hagen.

Het bouwvlak ligt beperkt om de woning heen. Om toch een passende uitbreiding te voorzien zal het bouwvlak vervormt moeten worden. Aan de noordzijde wordt een deel afgehaald zodat er rondom de woning een stuk bij komt. Zodoende is het mogelijk om een relatief laag volume aan de woning te bouwen. Het blijft daarmee een passende verschijning in het landschap.

De woning kent nu een bescheiden tuin die prima past in het landschap. De inrit wordt verplaatst zodat er een logische ontsluiting van de woning ontstaat.

Het is, gezien de eigendomssituatie, niet mogelijk om aan de westzijde een groter bijgebouw te realiseren. Daarom wordt deze aan de oostzijde van de woning voorzien. Het huidige bijgebouw wordt middels een groene inrit ontsloten. Zo blijft de routing helder en wordt voorkomen dat het voorterrein te symmetrisch aangelegd wordt. Gezien de hoeveelheid grote bomen rondom het erf is het niet noodzakelijk om aan de oost- en noordzijde meer bomen aan te planten. Er worden enkel twee zomereiken aangeplant om de laan weer te herstellen. Daarnaast worden er op de grens nog enkele struiken aangeplant. Deze sluiten het erf niet af maar verzachten wel de woning.

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 is belangrijk dat aan de zuidzijde van het erf een weide blijft. Enkel binnen de contouren van de inrit zal een tuin worden aangelegd.









# erfontwikkelaar

laat je erf groeien