

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Jachthuisweg 9 Collendoorn

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 2208

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 30 APRIL 2022, 12:07

Bestandsnaam 2208-RKP-002

Aantal pagina's 17

## Inhoudsopgave

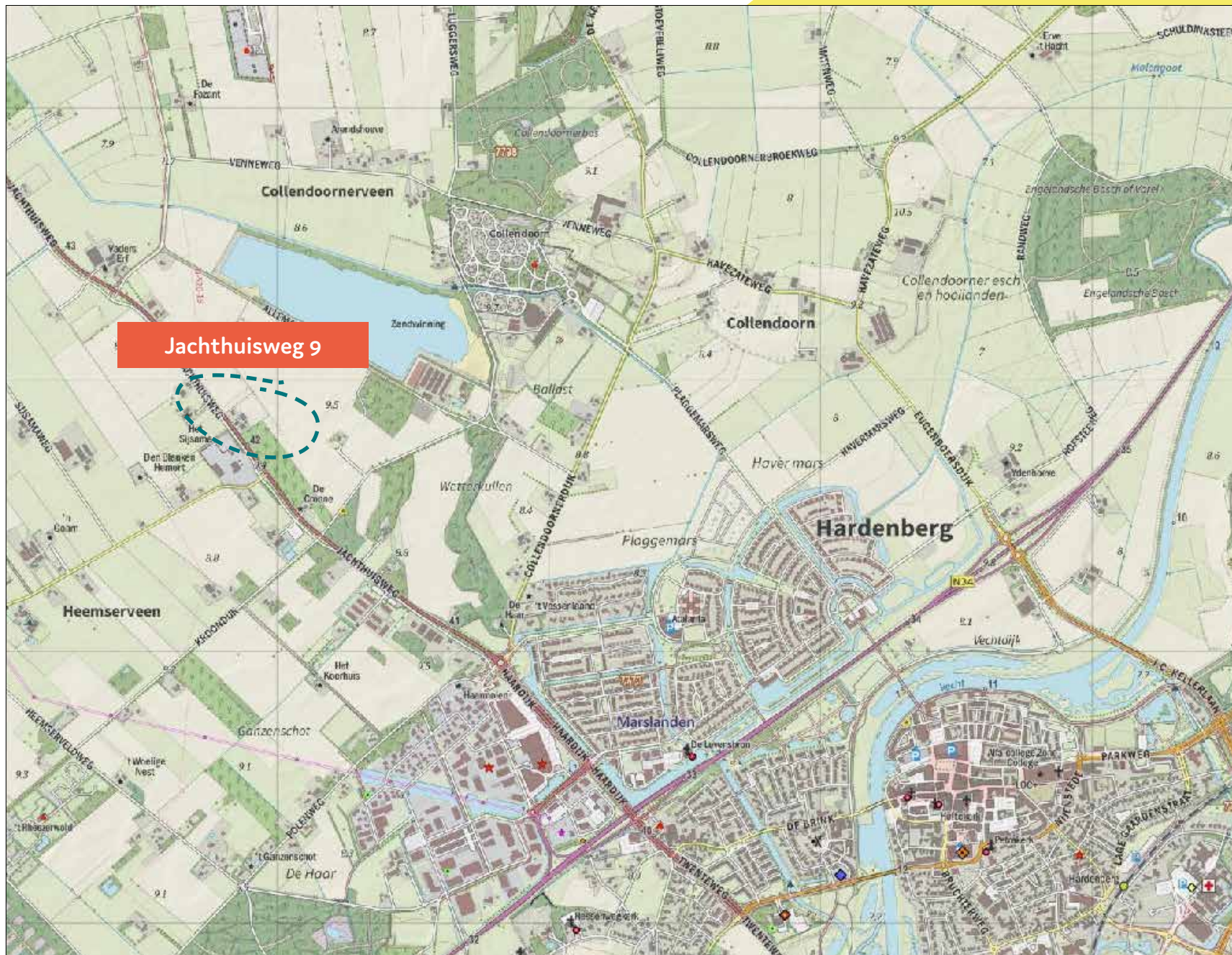
colofon	2
introductie	4
overzicht ontwikkeling	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het bestaande erf	12
landschappelijke inpassing	14
landschapsmaatregelen	16

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een bedrijfsontwikkeling aan de Jachthuisweg 9 te Collendoorn.

Het plan bestaat uit het herbestemmen van een voormalig agrarisch erf, dat momenteel een woonbestemming kent, naar agrarisch. Hiermee bestaat de mogelijkheid om het erf weer als akkerbouwbedrijf in gebruik te nemen.

Middels een principebesluit heeft de gemeente aangegeven mee te willen werken aan dit initiatief.

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.



locatie

Het erf aan de Jachthuisweg is altijd een agrarisch bedrijf geweest. Aangezien de vorige eigenaar het agrarische bedrijf had afgebouwd is de bestemming naar wonen gegaan. Het erf kent echter nog een sterke agrarische uitstraling en ook de opstallen zijn nog aanwezig.

Nu de gronden en het erf gekocht zijn door een naastgelegen akkerbouwer bestaat de wens om dit erf weer te gebruiken als agrarisch. Concreet bestaat dan de mogelijkheid om op het erf weer een nieuwe schuur te bouwen en een oude schuur te slopen.



**OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL****Dekzandvlakte en jonge heide- en broekontginningslandschap**

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie.

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. 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. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

**VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG  
DE VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG**

Het perceel Jachthuisweg 9 valt in gebied Collendoorn.

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: heideontginningslandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

**FUNCTIE**

economische zone

**LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN:  
NOORDELIJKE STADSRANDZONE**

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): NOORDELIJKE STADSRANDZONE. 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 landschapontwikkelingsplan. Het plangebied ligt in het BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP.

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

Strak, rechtlijnig wegenpatroon en wegbeplanting

rechthoekige blokverkeveling

wegbeplanting

verspreide erven

Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg

open landschap Collendoornerbroek

Agrarisch-bos-recreatie

**ZWAK:**

smalle wegen

**KANSEN:**

ruimte voor nieuwe kleinschalige functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's)

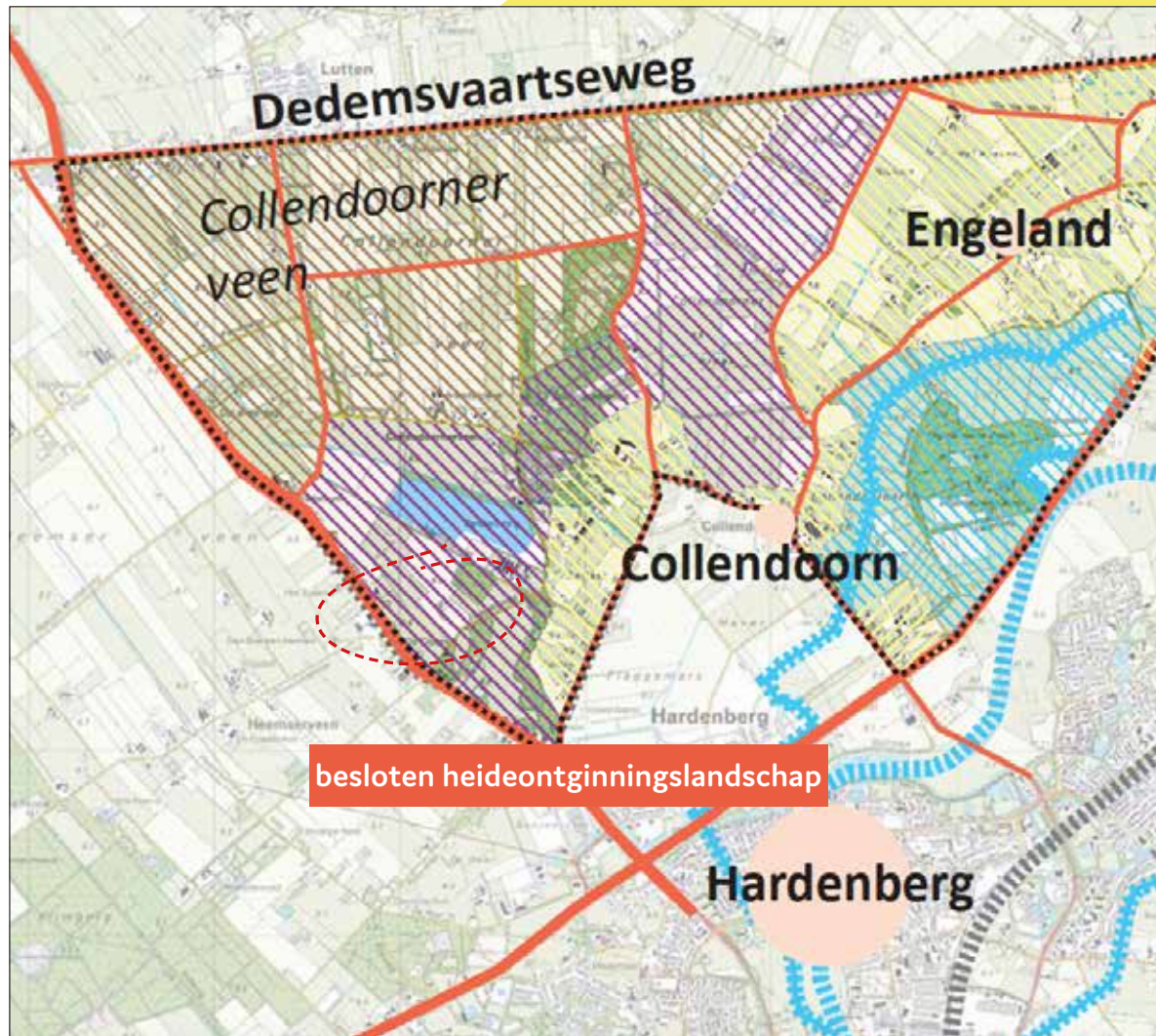




natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



landschapsidentiteitskaart

Het plangebied is een relatief jong erf dat na de Tweede Wereldoorlog is gerealiseerd aan de Jachthuisweg. De gronden waren toen allang ontgonen maar er was relatief weinig bebouwing aanwezig. Het overgrote deel verder van de Jachthuisweg was veen en nog niet ontgonnen.

Door de jaren heen is het landschap verder ontgonnen en in gebruik genomen. Tweede helft 21e eeuw is een zandontginning aan de Allemansweg gerealiseerd. Dit heeft het gebied kleinschaliger gemaakt door de groene houtsingel langs de afgraving.

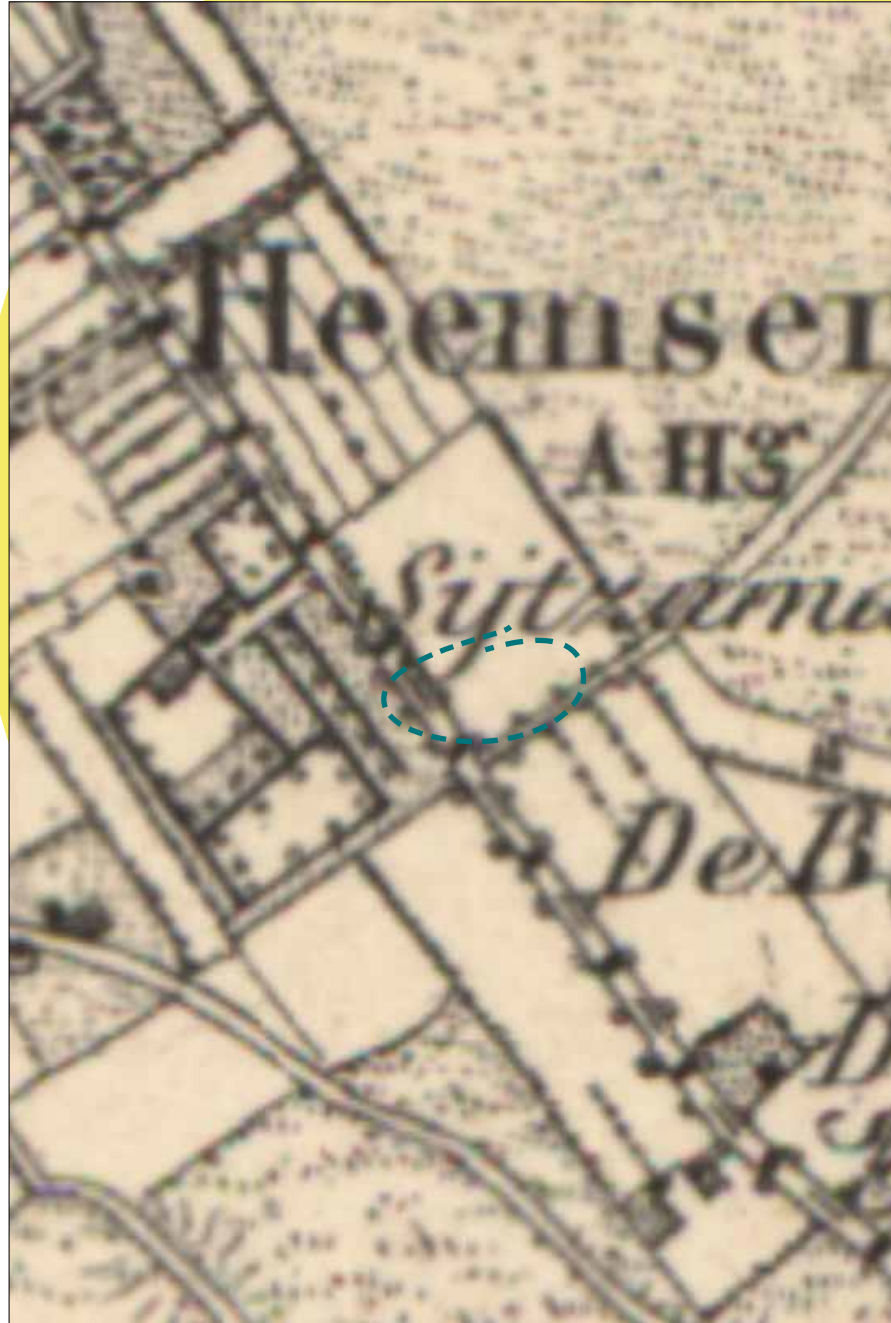
Langs de Jachthuisweg zijn verschillende agrarische erven ontstaan. Veelal bestaan deze uit een boerderij met enkele opstallen. De erven worden ontsloten door een parallelweg aan de zuidzijde van de Jachthuisweg.

Langs deze weg staan veel bomen die de erven visueel met elkaar verbinden.





situatie 1950



situatie 1900

Het erf bestaat uit een boerderij met daarachter en naast verschillende schuren. Het gehele erf kent een landelijke en passende uitstraling.

Het erf kent gebiedseigen groen in de vorm van bomen in de tuin voor de boerderij en struweel langs de zijkant van het erf. De bomen zijn volwassen en bestaan uit streekeigen soorten als zomereiken, lindes en paardenkastanjes.

Het erf is functioneel ingericht waarbij de gebouwen uitgelijnd aan elkaar staan. Er is een duidelijke scheiding tussen het voorerf met als afscherming een eenvoudig houten hekwerk en het achtererf dat veel functioneler is ingericht.

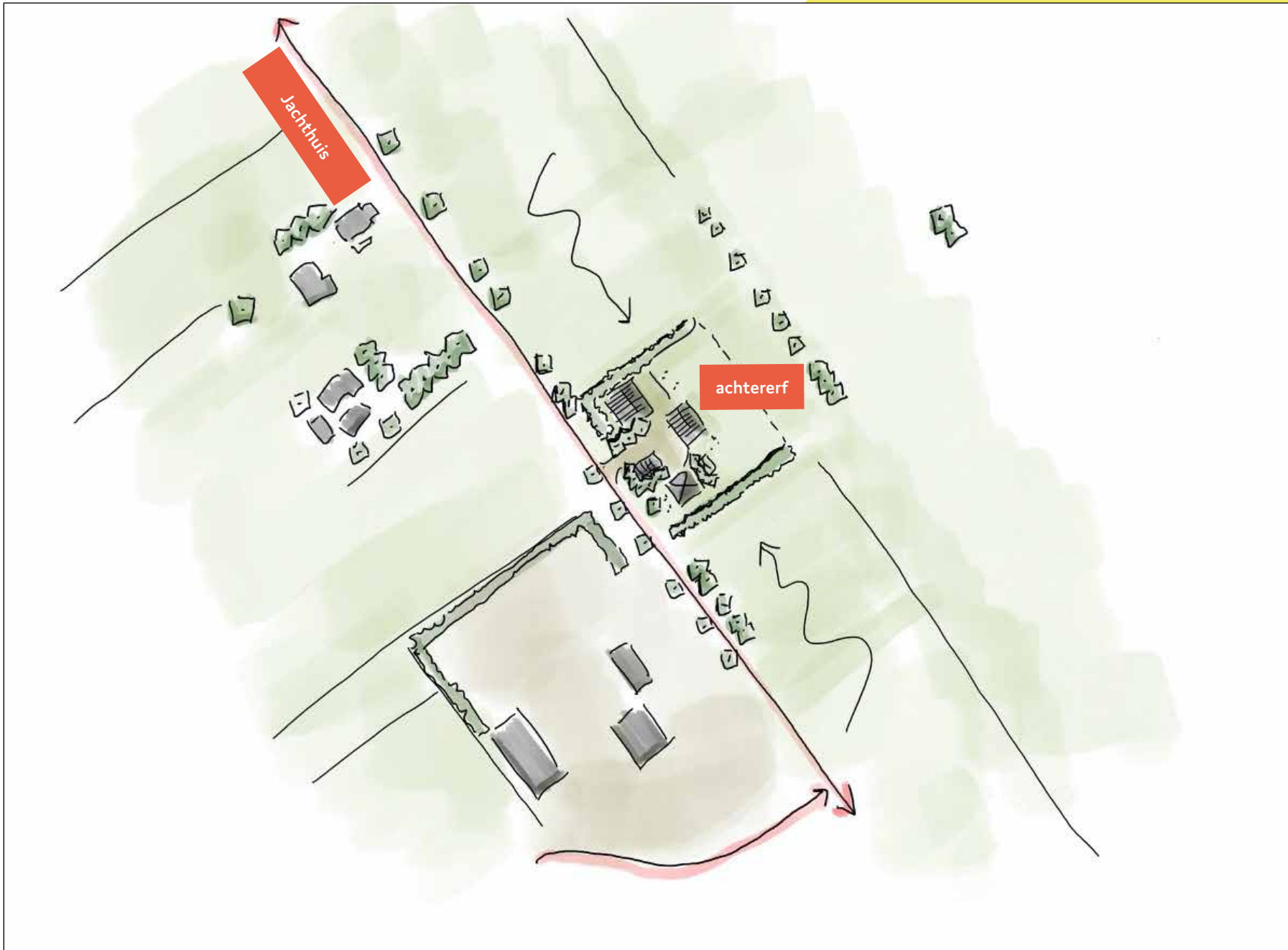
Het erf wordt ontsloten op de Jachthuisweg middels één inrit.



de bestaande agrarische opstallen



de bestaande boerderij



Het erf wordt weer in gebruik genomen als agrarisch bedrijf. Daarbij is een voorwaarde dat het landschappelijk goed wordt ingepast in het besloten heideontginningslandschap. Kenmerken van dit landschap zijn:

---

rechtlijnig en ordelijk landschap

---

beplanting langs de randen van het erf

---

onderscheid in het voor- en achtererf

---

sobere ingetogen bebouwing

---

deels zicht op het erf.

---

#### Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Jachthuisweg zijn over het algemeen half open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen en houtsingels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Veel erven zijn niet meer in gebruik als agrarisch en worden daarmee kleiner met grote tuinen rondom. De agrarische erven kenmerken zich door een veel robuustere inpassing.

Het bestaande erf kent waardevolle beplanting waar bij een nieuwe ontwikkeling op aangesloten moet worden. Concreet is dit de aanwezige singelbeplanting aan de zuid- en noordzijde van het erf. Ook de bestaande vitale bomen op het voorerf moeten behouden blijven. Deze geven het erf karakter en maken het een eenheid in het landschap.

Op gelijke rooilijn met een bestaande schuur ten zuid-oosten van de boerderij wordt een nieuwe

wagenberging aan de noordzijde op het erf gerealiseerd. Een oude landschapsontsierende opstal wordt gesloopt. De nieuwe wagenberging zal in een gedekte kleurstelling worden uitgevoerd. Het moet aansluiten op de bestaande schuren in de omgeving. Opvallende elementen als witte deuren/wandbekleding of glimmende dakbedekking moet voorkomen worden. Hiernaast zijn twee sfeerbeelden opgenomen.

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 aansluitend op de bestaande verharding. Op het erf is straks voldoende ruimte omt te keren en te parkeren (ook met een vrachtwagen).

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

Aan de west- en noorzijde wordt een nieuwe houtsingel aangeplant die het erf afschermt. Het agrarische erf sluit aan op de gebiedskenmerken. De bestaande houtsingel aan de zuidzijde blijft behouden en moet door goed beheer gesloten blijven.

De houtsingels vormen een groene rand langs de zijkant en van het erf. Het is niet wenselijk de achterzijde af te schermt aangezien er efficiënt gewerkt moet worden. Vanaf de achterzijde van het erf is het land goed bereikbaar. Beplanting is hier onwenselijk.



referentie voor de nieuwe schuur



ingetogen kleurstelling







# erfontwikkelaar

laat je erf groeien

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur
3. Te slopen schuur
4. Nieuw te bouwen schuur
5. Bestaande houtsingel behouden
6. Nieuw houtsingel van min. 5 (m breed
7. Bestaande inrit behouden
8. Bestaande zomereiken behouden
9. Bestaande linden behouden
10. Bestaande paardenkastanje behouden

## Legenda

1. Bestaande houtsingel behouden
2. Aanplant houtsingel bestaande uit:  
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%  
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%  
Betula pubescens - Zachte berk 10%  
Crateagus mongyna - Meidoorn 15%  
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%  
Acer campester - Veldesdoorn 15%  
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%  
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)  
Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5  
Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed
3. Bestaande zomereiken behouden
4. Bestaande linden behouden
5. Bestaande paardenkastanje behouden

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!



project	2208
datum	30 april 2022
formaat	a3
tekeningno	1 (3)
bestand	2208-ep-1vwX
door	herbert
schaal	1:500
versie	1.0

Erfinrichtingsplan Jachthuisweg 9 Collendoorn

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28