

An aerial photograph of a park area with green grass, trees, and a path. A large, semi-transparent red circle is overlaid on the right side of the image, partially covering the park and the text. The background image has a fine, diagonal line pattern.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Den Oosterhuis 14 &
Nieuwe Dijk 4 Balkbrug



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

2020

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

5 april 2023

Bestandsnaam

2020 RKP-01.indd

Aantal pagina's

16

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

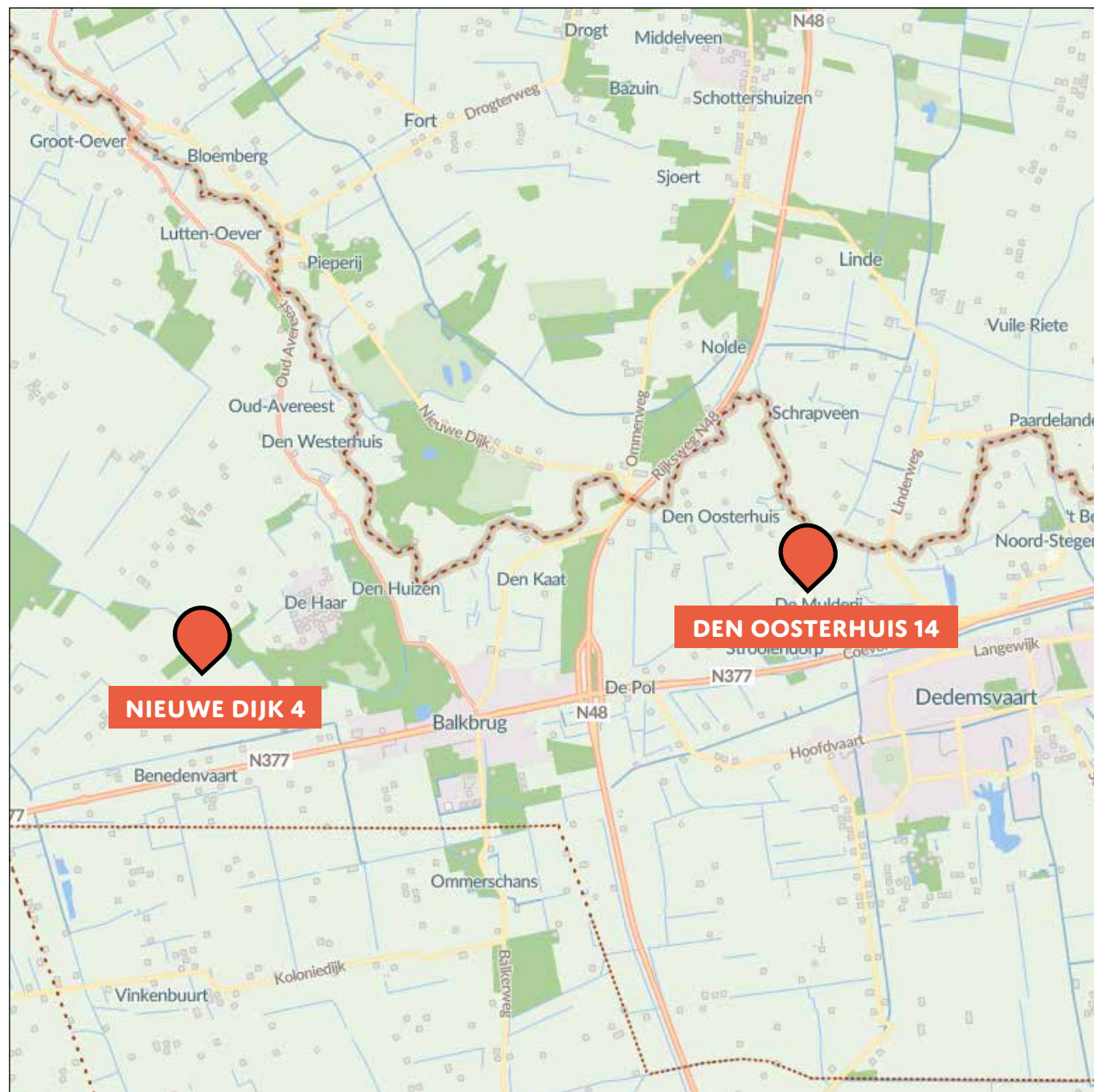
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	7
2.1. omgevingsvisie overijssel	7
2.2. gemeente hardenber	7
3 BESTAANDE SITUATIE	9
3.1. gebiedskenmerken	9
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	10
4.1. ruimtelijk onderbouwing	11
4.2. samenvatting maatregelen	11
4.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving	12
5 LANDSCHAPSMAATREGELEN DEN OOSTERHUIS 14 BALKBRUG	14
6 LANDSCHAPSMAATREGELEN NIEUWE DIJK 4 BALKBRUG	15

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de den Oosterhuis 14 te Balkbrug.. Op dit perceel staat ca. 645 m² landschapsontsierende bebouwing met asbesthoudende platen. De bestaande woning en twee schuren blijven behouden. Voor de te slopen landschapsontsierende bebouwing wordt middels de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit' één compensatiewoningen gegenereerd. Aangezien er niet voldoende te slopen opstallen staan (min. 850 m²) wordt aan de Nieuwe Dijk nog 205 m² landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. Voor dit perceel moet tevens het bestemmingsplan aangepast worden van agrarisch naar wonen.

Het doel is dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten Reestdal. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





Het erf bestaat uit een woning (1) met enkele (agrarische-) opstallen (2) en een garage (3). Het erf wordt ontsloten door een inrit (4). Rondom de woning ligt een tuin (5)

Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende schuur met asbestdak (320 m²)
2. Schuur wordt deels woning
3. Bestaande woning
4. Paardrijbak saneren
5. Te behouden schuur 130 m²



Overzicht te slopen opstallen. Twee schuren blijven staan. Een garage en een schuur t.b.v. hobbymatige agrarische activiteiten.



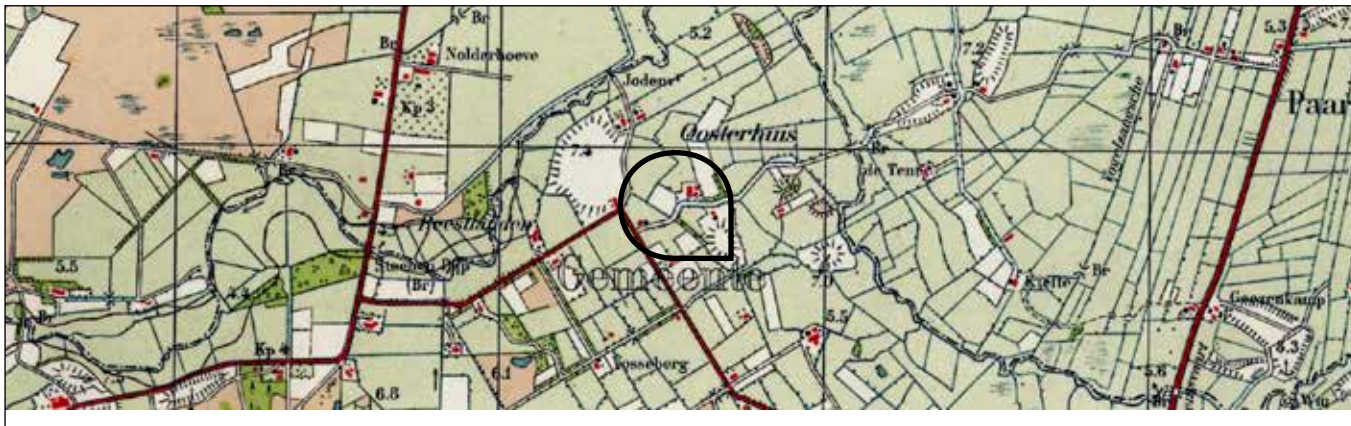
Het erf bestaat uit een woning (1) met enkele (agrarische-) opstallen (2) en een relatief groot oppervlakte verharding (3). Het erf wordt ontsloten door twee inritten (4). Rondom de woning ligt een bescheiden tuin (5). Achter het erf ligt een paardrijbak. (6)



Overzicht te slopen
opstallen. Twee
schuren blijven
staan. Een garage
en een schuur
t.b.v. hobbymatige
agrarische
activiteiten.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

2 VIGEREND BELEID

Aangezien er een woning aan Den Oosterhuis 14 wordt toegevoegd en we aan de Nieuwe Dijk enkel slopen beperken we ons bij de analyse tot de Den Oosterhuis. De landschapsmaatregelen voor de Nieuwe Dijk zijn daarentegen wel opgenomen.

2.1. 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:

Dekzandvlakte en oude hoevenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekszand met het oude hoeven als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is 'Wonen en werken in een kleinschalig landschap.'

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 Reestdal.

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 karakter door houtwallen en -hagen
Licht glooiend landschap
Kronkelend patroon van wegen en waterlopen
Bebouwing op overgang naar hoger gelegen gronden
Onregelmatige verkaveling

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): REESTDAL. 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.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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

ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Sterk:

Kronkelende wegen parallel aan de Reest
Onverharde wegen naar erven
Herkenbaarheid verkaveling door opgaande beplanting
Kleinschalig
Onregelmatig
Halfopen landschap
Houtwallen en singels
Hakhoutbosjes op hogere delen
Geriefhoutbosjes
Verspreid liggend op hogere zandkoppen
Kleinschalig coulissenlandschap
Massa geclusterd op erven
Aanwezigheid buurtschappen en dorpsgemeenschappen
Plaatselijk doorzichten

Zwak

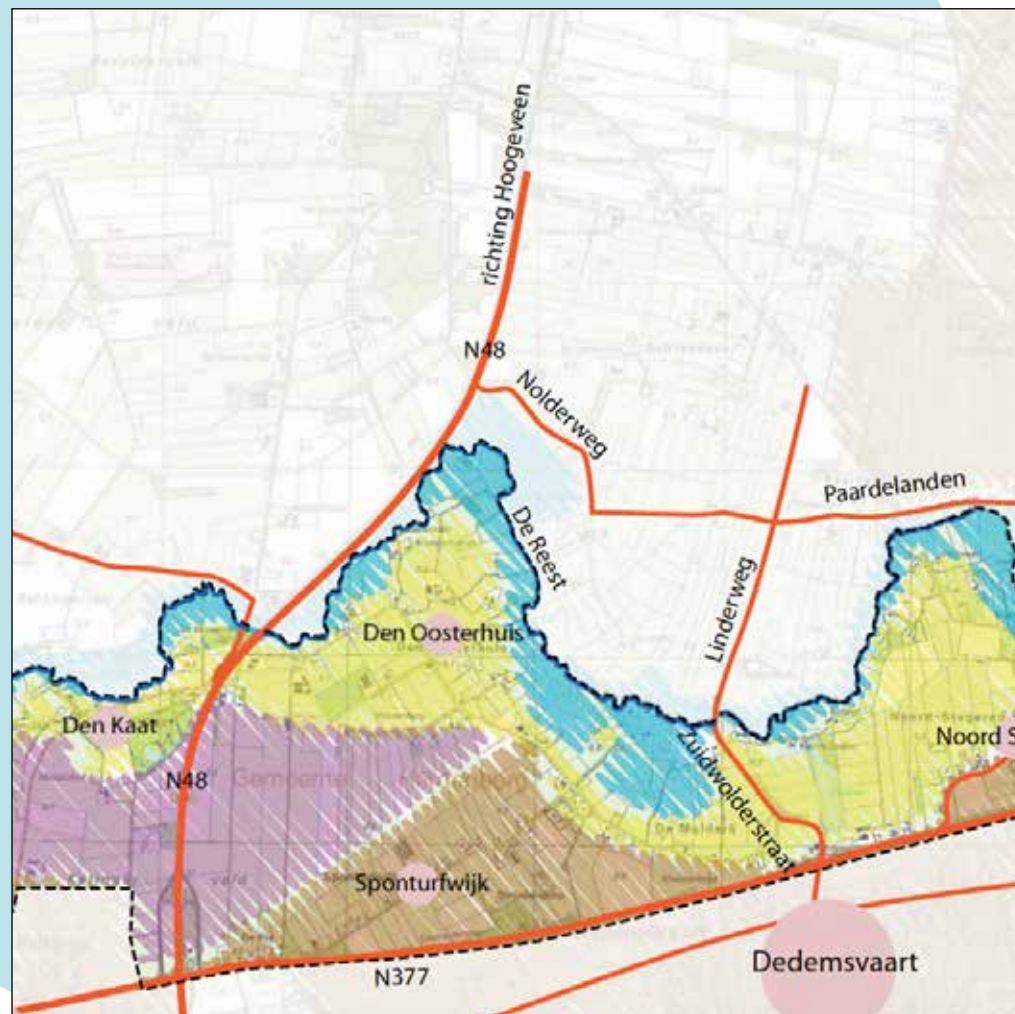
schaal, kleur en materiaalgebruik van moderne stallen
en schuren past niet bij stijlkenmerken historische bebouwing;
gebiedsvreemde beplanting langs erfgrenzen;
niet in landschap passende bebouwing;
smalle wegen.

Kansen:

gebruik van gebiedseigen beplanting
stimuleren traditionele erfinrichting
voorwaarden stellen aan nieuwe inrichting

Bedreigingen:

schaalvergroting landbouw zichtbaar door omvangrijke herbouw en nieuwbouw;
verdwijnen kavelbegrenzing door schaalvergroting;
erfinrichting boerderij wijkt af van historische traditie;
verrommeling van het landschap.



landschapsidentiteitskaart

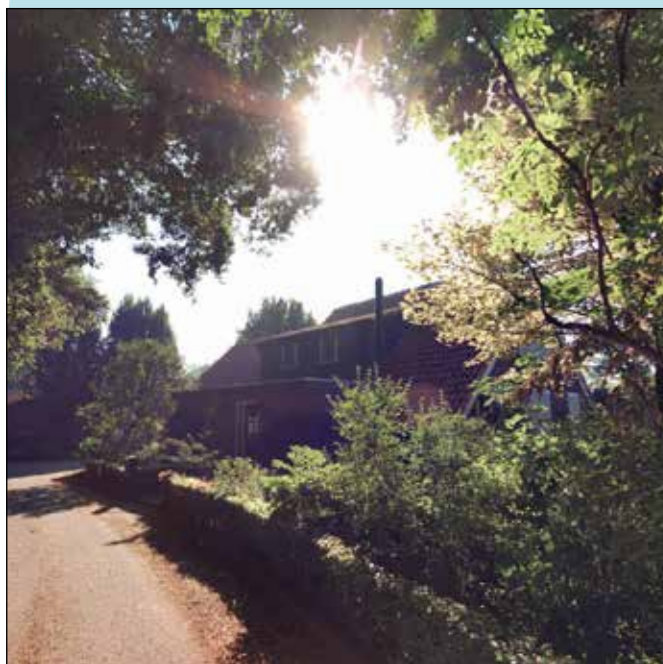
3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. GEBIEDSKENMERKEN

Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Oosterhuis en ligt in het zogenaamde essen- en hoeven landschap. Veelal staan de woningen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij de woning het hoofdgebouw op het erf vormt met daarachter de verschillende schuren. De oude wegbepanting en enkele houtsingels maken het landschap half open. De gebouwen staan veelal verstrooid op het erf.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. Het erf ligt aan een doodlopende weg. Het hoofdgebouw bestaat uit een boerderij. Daarnaast/achter liggen de voormalige stallen welke gesloopt gaan worden. Rondom de woning is een passende tuin aangelegd met een beukenhaag en enkele gebiedseigen bomen. (hoofdzakelijk eiken). Aan de noordzijde van het erf is een houtwal aanwezig (geen eigendom).



bestaande woning



zicht op het erf

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters in het landschap;
- het plangebied ligt op de overgang van het essen- en hoevenlandschap naar het beekdallandschap
- de gebouwen staan verstrooid op het erf
- de te slopen stallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde
- de woning is het hoofdgebouw op het erf;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop 645 m² landschapsontsierende stallen met asbest;;
 behouden van één schuur die nog gebruikswaarde heeft voor hobbymatige agrarische activiteiten
 behouden bestaande garage;
 één compensatiewoning met bijgebouw.

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing
 realisatie één compensatiewoning met bijgebouw;
 landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
 enkel gebruik streekeigen beplanting;
 aansluiten op de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap zoals is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (oude hoevenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
 de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht



Het 'nieuwe' erf moet na sloop van de stallen
 passen in het landschap. Een goede schikking van de
 gebouwen en de aanplant dragen hier aan bij.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf aan Den Oosterhuis 14 kent landschapsontsierende bebouwing met asbestdaken. Met de sloop van de gebouwen kan er middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' één compensatiewoning met een apart bijgebouw gerealiseerd gaan worden. Een bestaande schuur met opslag blijft behouden en zal gebruikt worden voor hobbymatige activiteiten. Deze schuur wordt voorzien van nieuwe dakbedekking en gevelbekleding. Tevens worden bestaande zonnepanelen op deze schuur gemonteerd.

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. De positionering van de compensatiewoning is aansluitend op het bestaande erf. In principe is het wenselijk om op de plek te bouwen waar je ook sloopt. Door ten oosten, aansluitend op de bestaande bebouwing, de compensatiewoning met bijgebouw te situeren blijft de impact op de omgeving nihil en blijft het erf zo compact mogelijk. Tevens blijft het ensemble behouden waarmee alle gebouwen zich als een passende eenheid in het landschap presenteren.

De compensatiewoning wordt getoetst aan de welstandsnota en kan een eigen entiteit kennen. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de erven groen in te passen. Het geheel moet een 'losse' verschijning kennen waarbij structuurdragend groen in ballans is met de bebouwing.

De erven langs Den Oosterhuis komen grotendeels overeen met de omschreven karakteristiek van het essen- en hoevenlandschap. Over het algemeen verstrooide bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen, hagen of struweel. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing. De wegen lopen veelal dicht langs de bebouwing.

De compensatiewoning zal zich richten op de Den Oosterhuis. De kavel wordt niet geheel afgeschermd maar behoudt de relatie met de weg. Achter de te behouden schuur worden enkele hoogstamfruitbomen aangeplant. Tevens wordt er nabij de bestaande woning enkele Hollandse linden geplant. Deze bomen geven het erf de gewenste groene uitstraling en verzachten de bebouwing.

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. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.



Sfeerbeeld op te knappen schuur. De bestaande schuur wordt voorzien van nieuwe gevelbekleding. Het moet een landelijke schuur blijven in een gedekte kleurstelling. Het dak wordt vervangen door nieuwe asbestvrije platen.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

Sloop landschapsontsierende bebouwing
realisatie één compensatiewoning met bijgebouw direct naast de plek waar gesloopt wordt;
opknappen van een te behouden schuur, conform sfeerbeeld;
behouden garage nabij woning;
bestaande waardevolle bomen kunnen behouden blijven;
op het erf worden bomen, (wilde-) hagen en een houtsingel aangeplant, deze geven het erf de gewenste privacy;
aanplant van een (fruit-) bomen op het erf.

4.3. 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 wonen en werken in

een kleinschalig landschap.(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 op een plek waar al bouw staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte 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 saneren van al het aanwezige asbest en het opruimen van de landschapsontsierende bebouwing.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding rondom de boerderij zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied 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 landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van netto 645 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Den Oosterhuis 14 en 205 m² aan de Nieuwe Dijk 4 te Balkbrug. Ook voor dit plan is een erfinrichtingsplan opgenomen. (zie pag. 13).

Het erf aan de Nieuwe Dijk 4 maakt onderdeel uit van het zogeheten belosten heideontginningslandschap van Balkbrug. Kenmerkend is hier de opgaande verkaveling en de beplanting op de erfgrans. Met de sloop van de landschapsontsierende stal krijgt het erf meer ruimte. Hierdoor is gekozen om de paardrijbak te verplaatsen naar het noorden waarmee het weer meer onderdeel van het erf wordt. De wens bestaat om de tuin te vergroten waarmee een bestaande inrit iets opgeschoven wordt.

Een deel van de schuur is reeds in gebruik als woning. Aangezien het niet wenselijk is om de paarden in de aangebouwde schuur te houden is gekozen om een andere schuur die direct ten zuiden van de woning met aangebouwde schuur staat op te knappen. Hier komt een nieuw dak op. Al het asbest is hiermee gesaneerd.

De paardrijbak wordt gedraaid waarmee een compact en logisch erf ontstaat. Zowel de paardrijbak als de mestopslag wordt afgeschermd middels gebiedseigen struweel. De westzijde van het erf is reeds afgeschermd middels een bomenrij van Linde.

Met de sloop van de schuur, het herinrichten van het erf en het aanbrengen van extra beplanting neemt de ruimtelijke kwaliteit significant toe. Het erf past in het besloten heideontginningslandschap.



5 LANDSCHAPSMAAATREGELEN

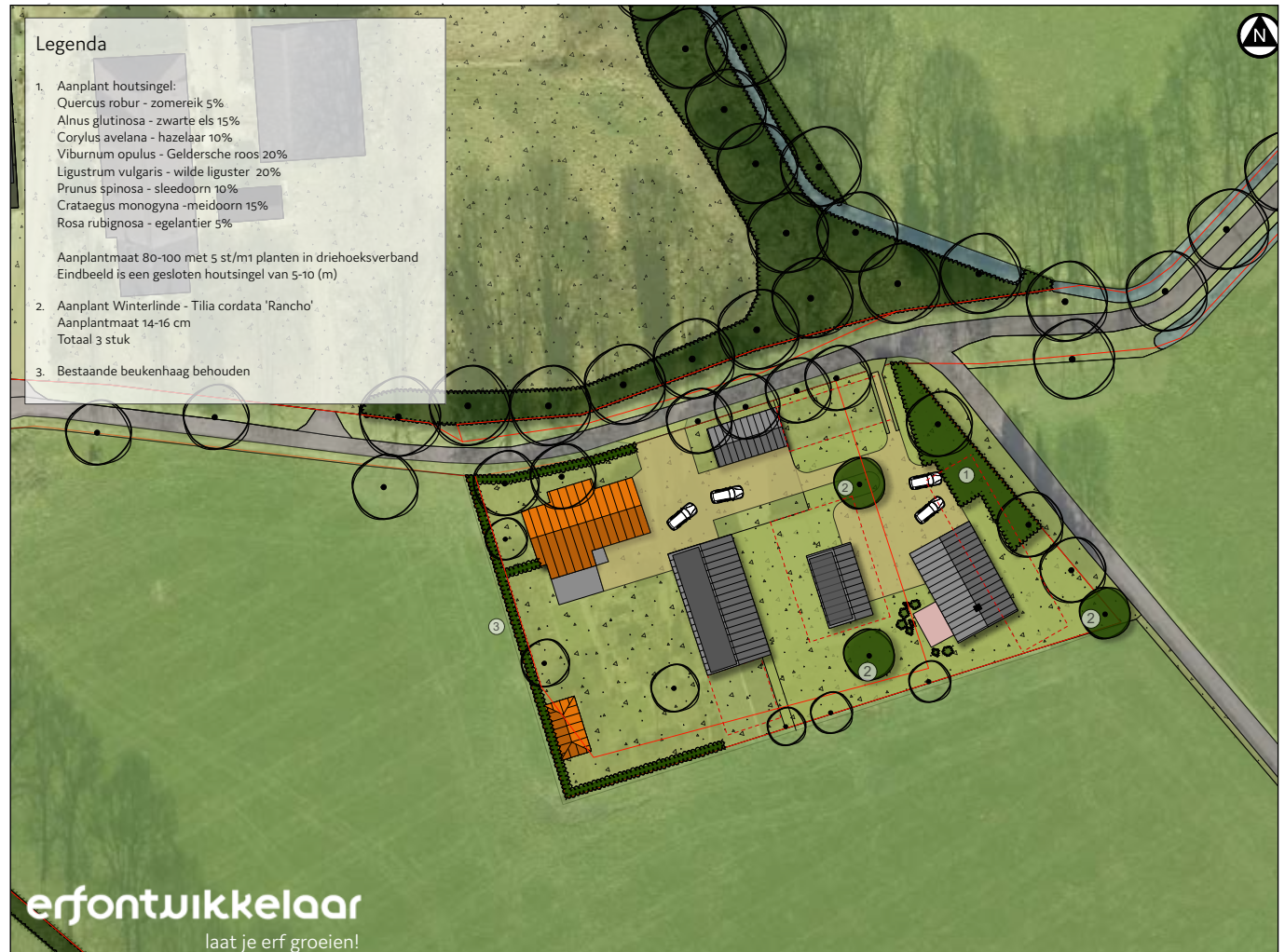
DEN OOSTERHUIS 14 BALKBRUG



boomgaard



houtsingel



‘De landschapsmaatregelen geven de concrete
inpassing weer. Soorten, aanplantmaten en het
beoogde eindbeeld zijn hiermee duidelijk’

6 LANDSCHAPSMAAATREGELEN

NIEUWE DIJK 4 BALKBRUG



beukenhaag



bloeiend struweel langs paardrijbak



‘De landschapsmaatregelen geven de concrete
inpassing weer. Soorten, aanplantmaten en het
beoogde eindbeeld zijn hiermee duidelijk’

erf

Legenda

1. Bestaande woning
2. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (645 m2)
3. Compensatiewoning
4. Bijgebouw met zonnepanelen
5. Keren en parkeren
6. Aanplant houtsingel
7. Aanplant Hollandse Linde
8. Bestaande beukenhaag behouden
9. Bestaande schuur opknappen 162 m2, hier worden zonnepanelen op geplaatst.
10. Garage behouden (60 m2)
11. Groene inrit bestaande uit halfverharding of grasbetonsteen. De inrit is qua omvang en verschijning ondergeschikt aan de bestaande inrit.



project	2020	datum	5 april 2023	formaat	a3	tekeningno	1 (3)
bestand	2020-eip-1vw.x	door	herbert	schaal	1:500	versie	1.0

Legenda

1. Aanplant houtsingel:
Quercus robur - zomereik 5%
Alnus glutinosa - zwarte els 15%
Corylus avellana - hazelaar 10%
Viburnum opulus - Gelderse roos 20%
Ligustrum vulgare - wilde liguster 20%
Prunus spinosa - sleedoorn 10%
Crataegus monogyna - meidoorn 15%
Rosa rubiginosa - egelantier 5%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van 5-10 (m)

2. Aanplant Winterlinde - Tilia cordata 'Rancho'
Aanplantmaat 14-16 cm
Totaal 3 stuk

3. Bestaande beukenhaag behouden



project	2020	bestand	2020-eip-1vwx
datum	5 april 2023	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0