

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Bruchterbeekweg 18 Brucht

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	2056
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	20 november 2023
Bestandsnaam	2056-BBW-001
Aantal pagina's	21

Inhoudsopgave

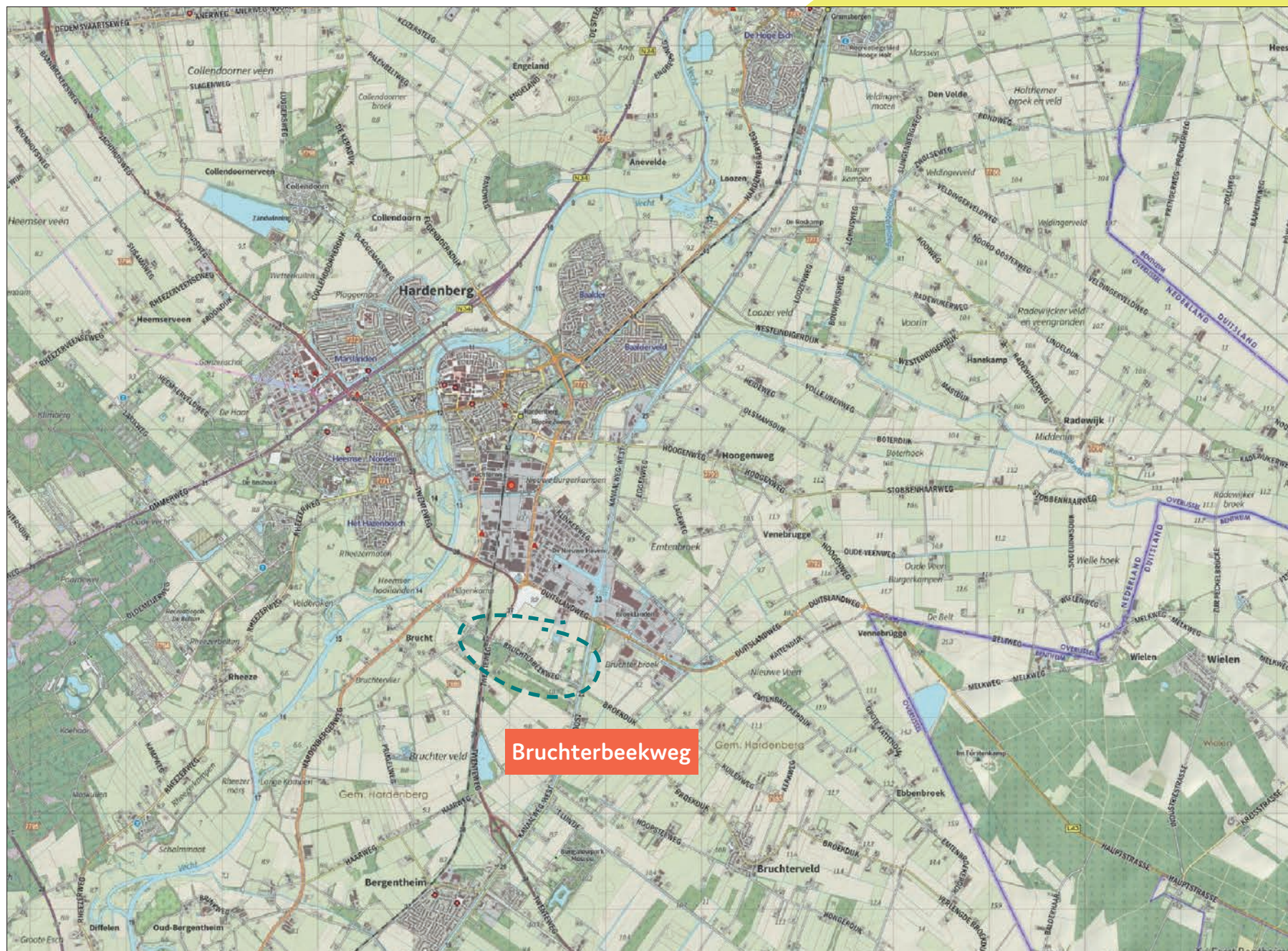
colofon	2
introductie	4
het erf aan de bruchterbeekweg 18	6
te slopen	8
vigerend beleid	10
ontstaan van het landschap	12
bebouwing langs de bruchterbeekweg	14
inpassing kavels	16
sfeerbeelden van het erf	20

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Bruchterbeekweg 18 te Brucht.

Het plan bestaat uit het saneren van landschapsontsierende bebouwing waarbij één compensatiewoning middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' kan worden bestemd. Aangezien het vanuit milieuoogpunt niet wenselijk is om ter plekke terug te bouwen wordt zowel de bestaande boerderij (deze is bouwkundig in zeer slechte staat) als de compensatiewoning ten zuiden van het bestaande erf gebouwd. De gemeente heeft hier reeds een positief principeakkoord op gegeven.

Naast de sloop van ca. 419 m² landschapsontsierende bebouwing wordt tevens de bestaande boerderij gesloopt. Om ter compensatie een extra woning te bouwen moet netto minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest worden gesloopt. De overige sloopmeters zijn middels een overdrachtsbewijs uit de sloopbank gekocht.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande kwaliteit een belangrijke rol speelt bij het versterken van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de LandschapsIdentiteitskaarten als beleidskader.



Het erf aan de Bruchterbeekweg 18 kent een woonbestemming. Er vinden hier al jaren geen agrarische activiteiten meer plaats. Hierdoor kennen de opstallen geen gebruikswaarde meer. Eigenaar is voornemens om alle landschapsontsierende opstallen te slopen. Het is om milieukundige redenen niet wenselijk ter plekke terug te bouwen. Het nieuwe erf zal daarmee te dicht op het industrieterrein en de biovergister aan de Duitslandweg worden gesitueerd.

Het erf bestaat naast de landschapsontsierende bebouwing (voormalige stallen) uit een boerderij. De boerderij kent geen karakteristieke hoofdvorm en is in bouwkundige slechte staat. Ook de boerderij wordt gesloopt.

Naast het saneren van de landschapsontsierende bebouwing zal de overvloedige verharding worden opgeruimd. Het erf wordt weer agrarische grond. De bestaande waardevolle bomen blijven behouden..

Er is gekozen om het nieuwe erf in de structuur van de bebouwing aan de Bruchterbeekweg te positioneren. Hiervoor wordt het bestaande erf verschoven richting de Bruchterbeekweg.

Voor deze locatie is een erfinrichtingsplan opgesteld waarbij de landschappelijke waarden versterkt worden.



Bruchterbeekweg 18 (slooplocatie) en locatie te bouwen woningen





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 jonge heide en broekontginningslandschap**

De dekszandgronden 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

Visienota Buitengebied Hardenberg
De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Bruchterbeekweg valt in gebied 4: **Vechtdal**

GEBIEDSKENMERKEN:

Landschapstype: Essen- en kampenlandschap
Landschapskenmerken:
Veel bosgebied en houtwallen
Huidige functies:
Agrarische bedrijven, overwegend veeteelt

TOEKOMST:

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied
Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN:

RHEEZE – DIFFELEN 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 landschapsonontwikkelingsplan.

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 **besloten heideontginningslandschap**

STERK:

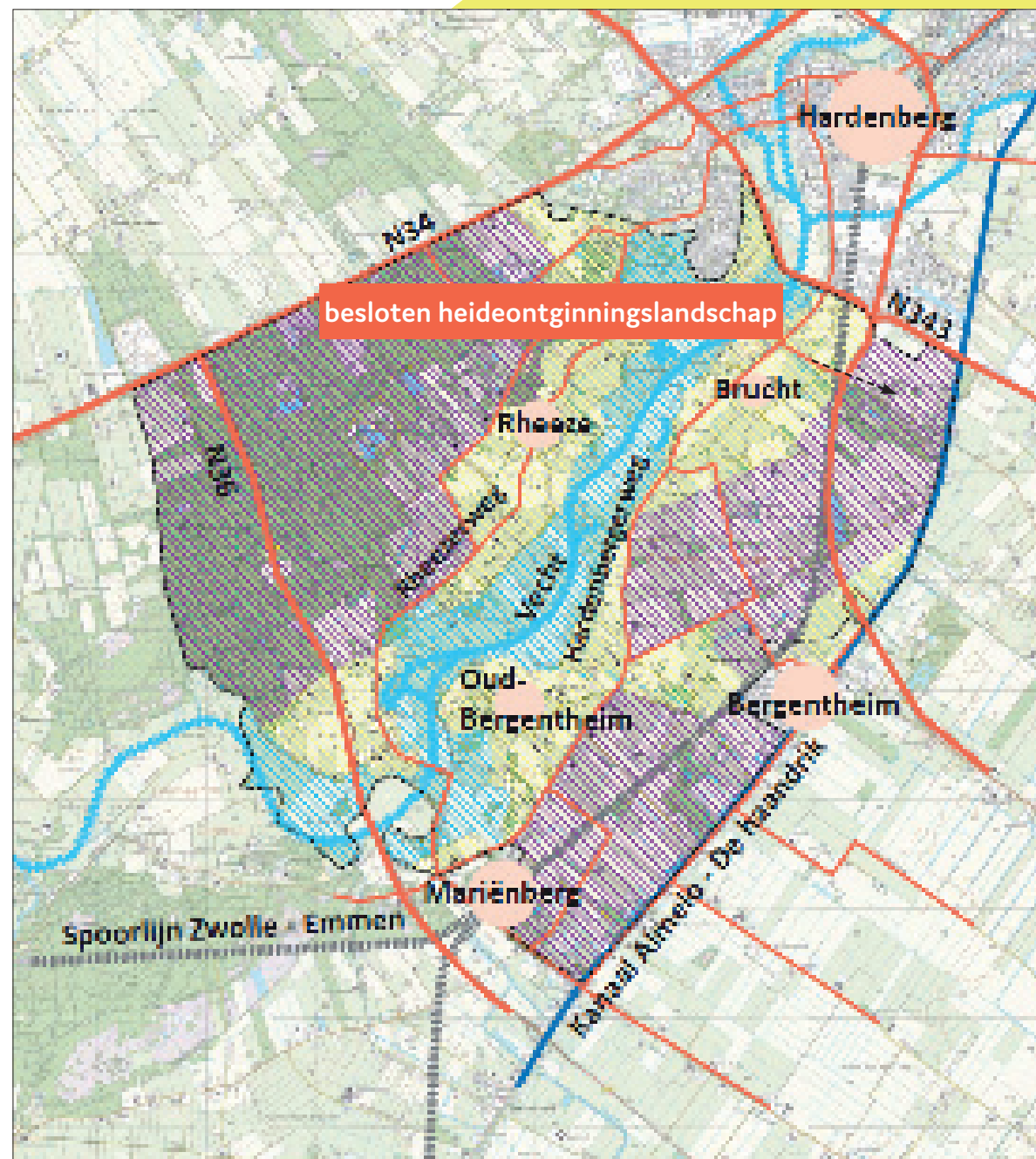
verspreide bebouwing langs wegen omgeving Brucht en Bergentheim
strak rechtlijnig wegenpatroon
rechthoekige grootschalige verkaveling
verspreid liggende bosjes
weinig wegbeplanting
erven aan de weg
rechthoekige erven in de verkavelingsrichting, met kopgevel naar de weg
erfplanting
besloten landschap rondom Brucht-Bergentheim



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



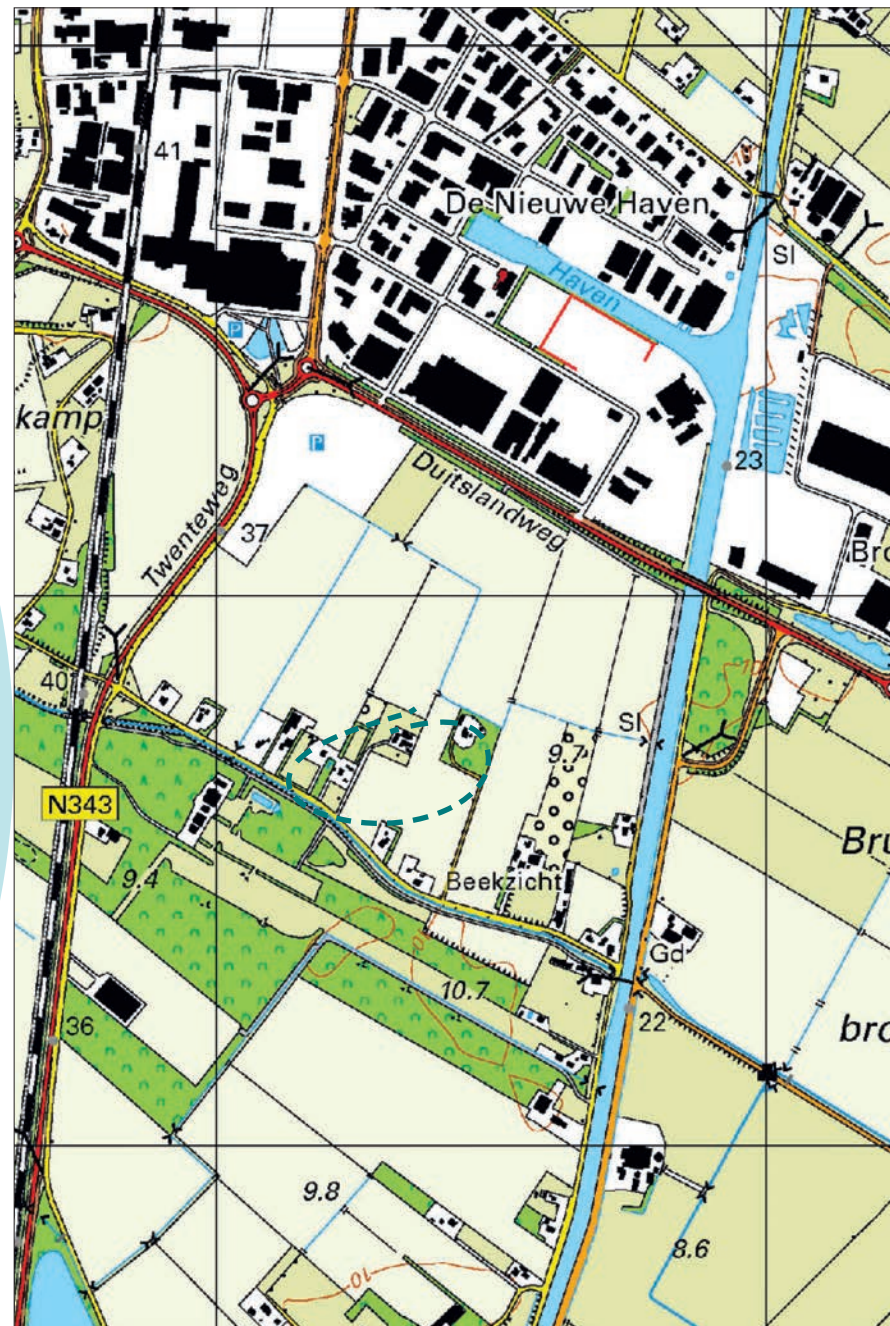
landschapsidentiteitskaart

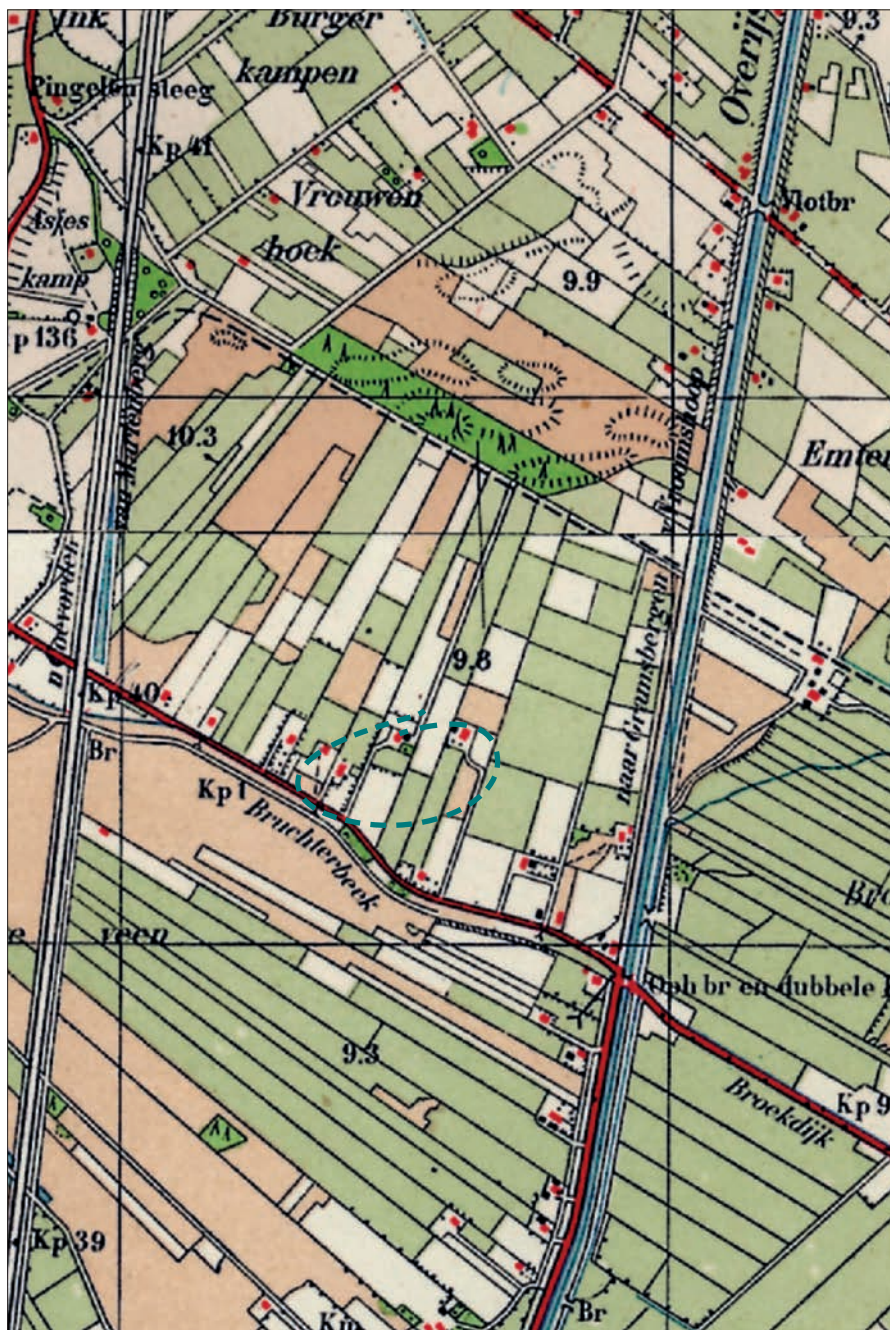
Het plangebied maakt onderdeel uit van het besloten heide ontginningslandschap. Veelal staan de woningen of boerderijen uitgelijnd aan de Bruchterbeekweg. Ofschoon deze beek gekanaliseerd is, is het landschap grotendeels gelijk gebleven. De opstrekende verkaveling herinnert aan het van oorsprong veel opener landschap. Tweede helft 20^e eeuw is er aan de zuidzijde van de Bruchterbeekweg een waterwinningbedrijf gerealiseerd. Hiermee is ook bos aangeplant. Het landschap is hiermee verdicht.

Aan de noordzijde is ook in de tweede helft van de 20^e eeuw industrieterrein aangelegd. De Bruchterbeekweg wordt daarnaast doorsneden door het kanaal Almelo-de Haandrik, de Twenteweg en de spoorlijn Coevorden-Zwolle. Daarmee kent het gebied een eigen identiteit. De zuidzijde bestaat uit bos. Hier was een voormalige waterleidingbedrijf gevestigd.

De verscheidenheid aan woningtypen kan als kwaliteit gezien worden. Veelal staan er op de erven schuren die bij de woningen horen. Het gebied kent maar enkele (agrarische-) bedrijven. De meeste erven hebben een woonfunctie.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. De erven kennen veelal een groene rand in de vorm van houtsingels/hagen of bomen. De meeste erven liggen direct aan de Bruchterbeekweg. Enkele erven liggen meer naar het noorden. (waarschijnlijk omdat dit hogere zandruggen in het landschap waren). Op de historische kaart van 1900 is te zien dat de wegen toen dwars door het gebied liepen. (noord-zuid).





situatie Bruchterbeekweg 1950



situatie Bruchterbeekweg 1900

Indien het bouwen op de slooplocatie niet wenseijk is kan gekozen worden om de compensatiewoning elders te realiseren. Bijvoorbeeld als onderdeel van een lintbebouwing.

Lintbebouwing is een langgestrekte strook bebouwing die binnen de gemeente Hardenberg met name in de veenontginningen en in mindere mate in de heideontginningen voorkomen.

In 2014 is de buurtschappennota geschreven. Hier wordt uitgebreid ingegaan op bouwen in het lint.

“Door een verantwoorde en optimale benutting van bestaande lintbebouwingen en bebouwingsstructuren, kan de eventuele realisatie van nieuwe uitleggebieden voor planmatige woningbouw enigszins worden beperkt. Dit verbetert in algemene zin de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt ook bepaald door de bouwmassa van eventuele nieuwe woonbebouwing. Het uitgangspunt is dat vrijstaande woningen moeten worden gebouwd, in landelijke bouwstijl met dominante kapvormen, (1/3 deel staande gevel en 2/3 dakvlak, ofwel het agrarisch silhouet). Rijenbouw of hoogbouw is niet acceptabel.”

Dit uitgangspunt zal ook binnen het plangebied toe te passen zijn. Kijken we naar de Bruchterbeekweg dan valt op dat vanaf het noorden er een lintbebouwing is ontstaan van met name boerderijen. Daarnaast zijn er enkele woningen later gebouwd. Deze nieuwere

woningen kennen eveneens een divers maar landelijk beeld dat aansluit op het uitgangspunt vanuit de buurtschappennota.

De landschapsidentiteitskaart geeft als kwaliteit aan:

erven aan de weg
rechthoekige erven,
in de verkavelingsrichting,
met kopgevel naar de weg
erfplanting

De erven langs de Bruchterbeekweg kenmerken zich door een eenduidige opbouw van een bescheiden siertuin aan de straatzijde en naast de woningen. De oostzijde is meer groen ingericht met bomen/struweel.

De woningen staan niet op gelijke afstand van de weg. In verband met geluid kunnen de woningen niet meer zo dicht op de weg gebouwd worden als van oorsprong bedoelt was. De verschillende afstand tussen de woningen en de Bruchterbeekweg kan als kwaliteit gezien worden.



woning met wolfskap



woning in het verlengde met Bruchterbeekweg



lintbebouwing langs de Bruchterbeekweg



landelijke woning verder van de weg



woonboerderij



woonboerderij

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten wordt de rechtlijnige verkaveling als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de woningen gelijk of haaks op de Bruchterbeekweg.

Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de kavels in de vorm van hagen en bomen.

De woningen worden getoetst aan de welstandsnota en kunnen een maximale inhoud van 750 m³ krijgen. Binnen het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een grotere woning (tot 1000 m³) te bouwen. Echter is dit afhankelijk van het concrete bouwplan van de woning en de landschappelijke inpassing.

Op beide erven kan eveneens een bijgebouw van maximaal 100 m² komen. Deze moet 'achter' de voorgevel van de woning staan en mag apart of inpandig worden uitgevoerd.

Er is rekening gehouden met het zicht van de burens op nummer 20. Door de woningen achter deze woning te bouwen behoudt men het vrije uitzicht. De nieuwe woningen komen hiermee ook in het 'ritme' van bebouwing.

Het erf wordt ingepast middels een bomenrij aan de oostzijde van het erf. Op het erf worden (fruit-) bomen geplant. De onderlinge afscheiding bestaat uit een streekeigen haag van maximaal 2 (m) hoog. De tuin van de noordelijke kavel krijgt eveneens een lage haag. De zuidelijke kavel zal geen haag als afscherming kennen. Hiermee blijft de diversiteit behouden en wordt voorkomen dat er een te eenvormig rijtje huizen ontstaat. (dit is te stedelijk).

Voor de zuidelijke woning wordt een boomgaard aangelegd. Daarmee presenteren beide woningen zich als één erf in het landschap. Tussen de het erf op nr. 20 en het 'nieuwe erf' blijft een doorkijk.

De bomen op het bestaande erf blijven behouden.



bouwlocatie



bouwlocatie





berkenrij



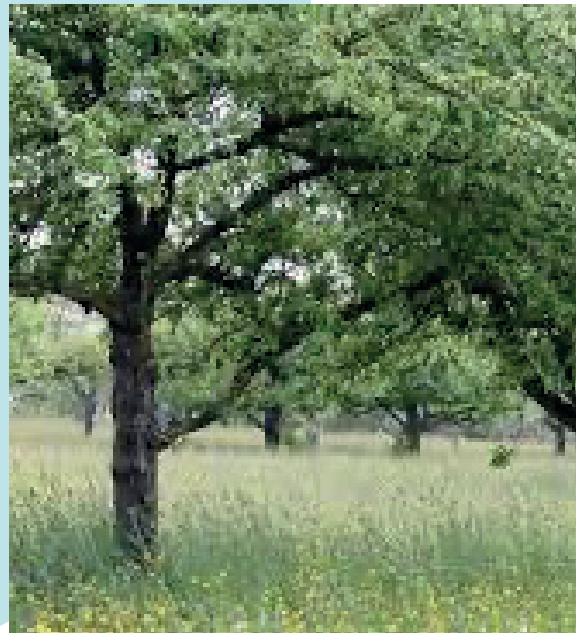
hagen op het voorerf



walnoot



hollandse linde



fruitbomen op het erf



bomen op het erf

Legenda

1. Aanplant hoogstam fruitbomen *Malus/Pyrus/Prunus* (bij voorkeur oud Hollandse soorten)
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6-10 (m)
Totaal 6 stuks met als eindbeeld een boomgaard
2. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitair
3. Aanplant ruwe berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8-10 (m)
Eindbeeld is een losse bomenrij van 8 stuks
4. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 totaal 6 st.
Plantafstand 7-10 (m)
Eindbeeld is een boomgroep
5. Aanplant veldesdoorn - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m) hoog langs de weg en max. 2 (m) tussen de kavels
6. Bestaande bomen behouden



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 op een plek aansluitend op bestaande bebouwing.(voorwaarde uit de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'. Er is geen sprake van een waardevolle doorkijk. De schaal en impact op de omgeving is daarmee klein of zelfs positief te beoordelen.

EIGEN BELANG EN MAATSCHAPPELIJK BELANG

Er is sprake van een eigen belang. Het is een particulier initiatief. 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 en gebiedsvreemde beplanting 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 866 m² landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Hardenberg.

erfontwikkelaar

laat je erf groeien