



Ruimtelijk kwaliteitsplan

VERLENGDE BROEKDIJK 6-6A KLOOSTERHAAR



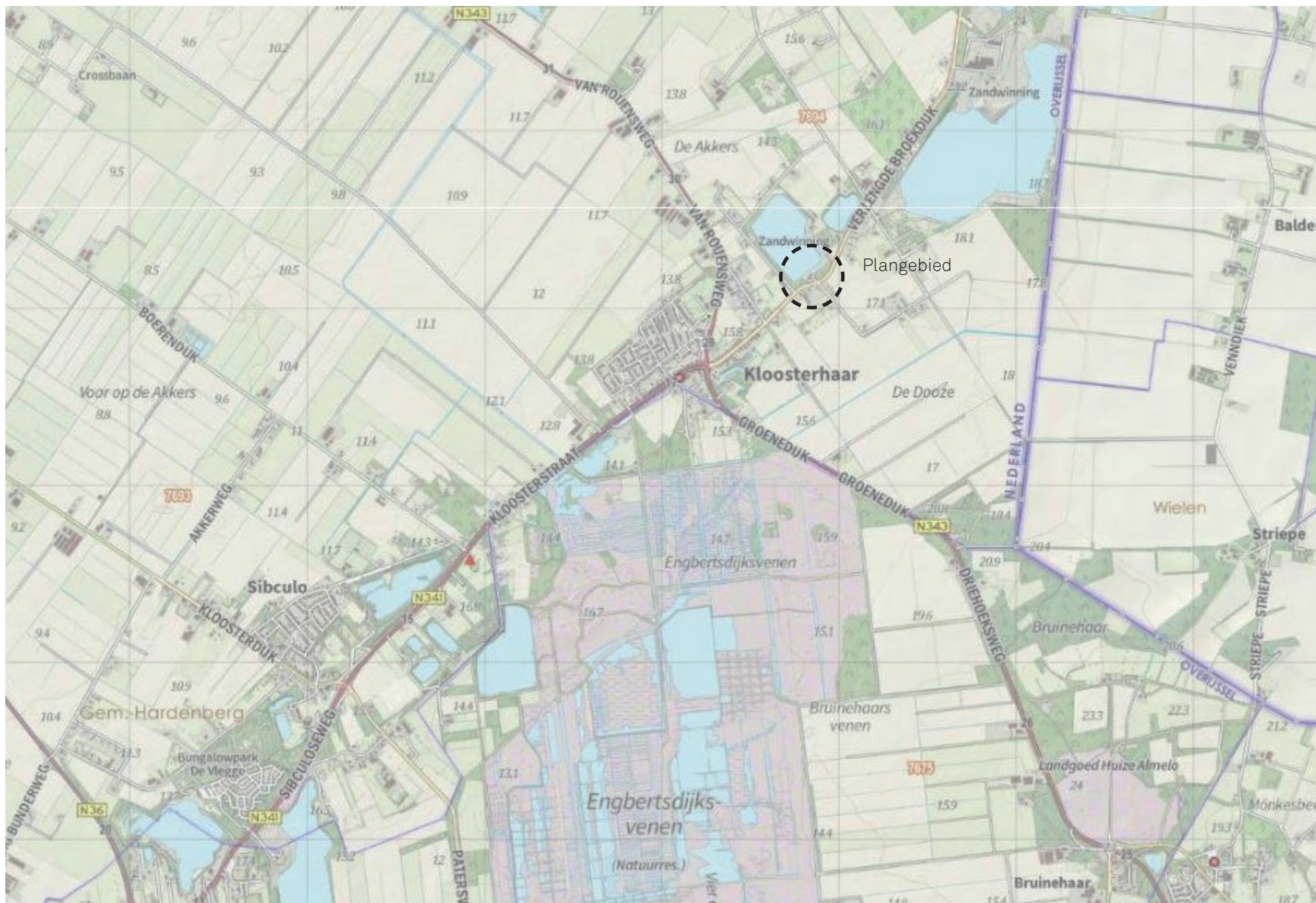
ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES



Inhoudsopgave

INTRODUCTIE	05
HUIDIGE SITUATIE	06
LANDSCHAPSANALYSE	08
RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	15





Afbeelding 2: Topografische kaart (bron: opentopo)

Introductie

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling aan de Verlengde Broekdijk 6-6a te Kloosterhaar. De initiatiefnemers zijn voornemens de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, namelijk een woning met inwoning omzetten naar twee woningen (twee-onder-een kapwoningen).

De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. Het voornemen kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. De landschappelijke inpassing wordt uiteengezet door middel van onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan. Het beleid en de uitgangspunten van de actoren, die relevant zijn voor de landschappelijke inpassing, worden in beeld gebracht. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied in het omliggende landschap op basis van de landschapsinventarisatie en analyse. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Hardenberg.



Afbeelding 3: Topografische kaart (bron: opentopo)

Huidige situatie

Op het perceel aan de Verlengde Broekdijk 6-6a te Kloosterhaar, gelegen ten noorden van de kern Kloosterhaar is sprake van een woning met inwoonsituatie. Het plangebied is zodanig ingericht dat er reeds sprake lijkt van twee afzonderlijke wooneenheden. De woning ligt wat verder van de weg af en is omgeven door het bos dat de zandplas grotendeels omkaderd.

De woning is onderdeel van de verspreide bebouwing gelegen aan Verlengde Broekdijk. De woning wordt omgeven door groen in de vorm van houtopstanden, hagen en diverse tuinbeplantingen zowel aan de voorzijde als de achterzijde van de woning.

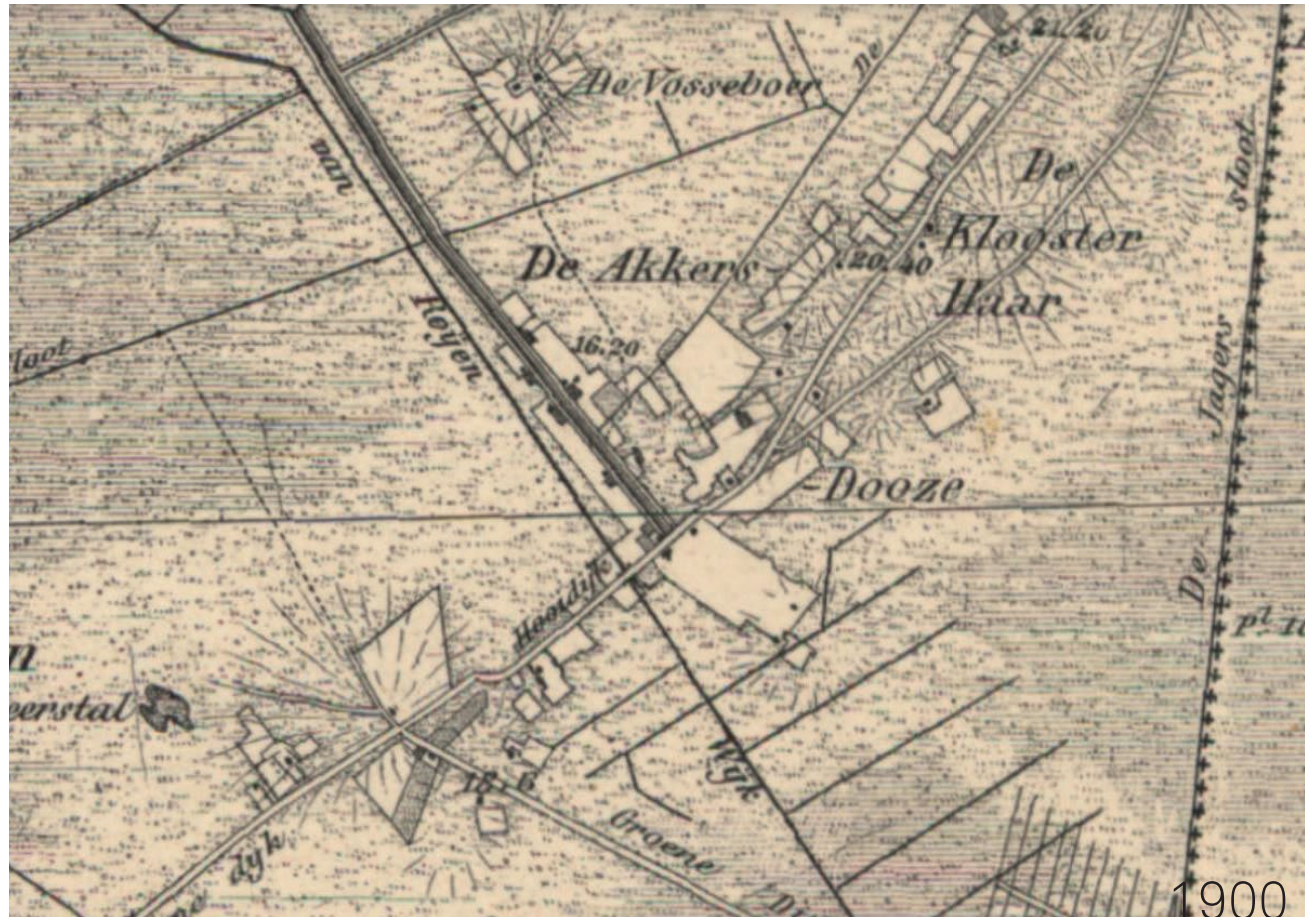


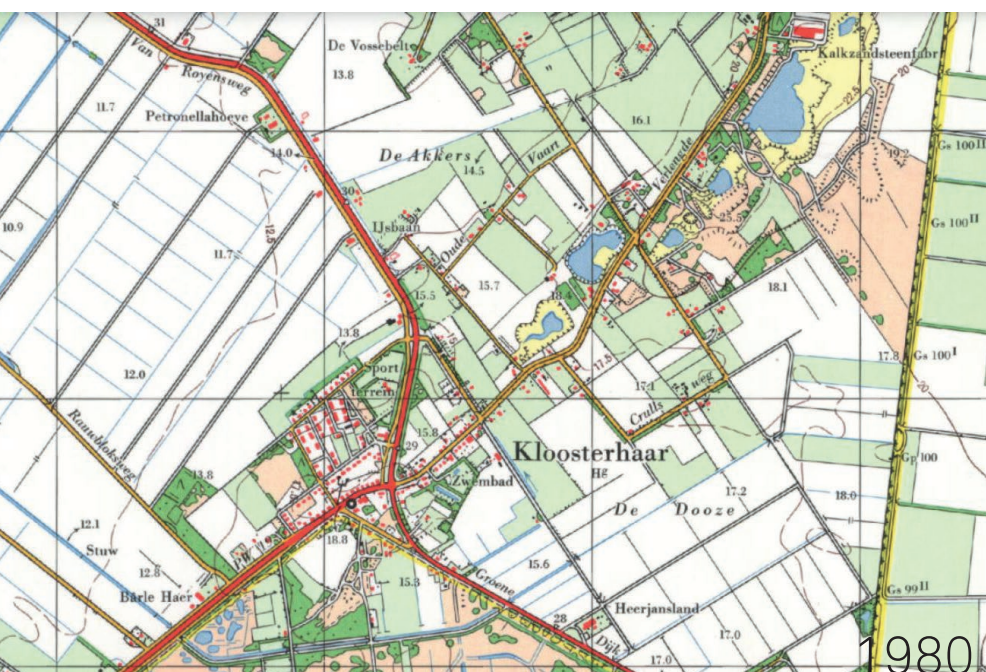
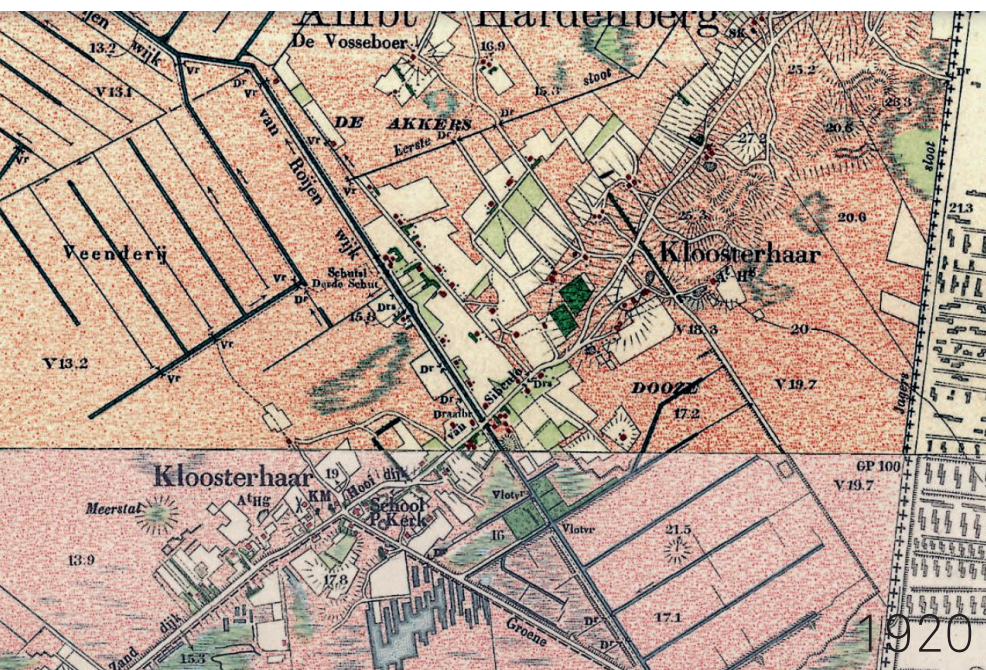


Afbeelding 4 t/m 6 Diverse foto's van het plangebied met de locatie weergegeven op de luchtfoto (bron: Cyclomedia)

Landschapsanalyse *historie*

De historische topografische kaarten uit verschillende jaren kunnen ons veel vertellen over de ontwikkeling van de plek. Het plangebied is gelegen in de verspreide bebouwing langs de doorgaande weg tussen Kloosterhaar en Bruchterveld. gevormd op een kruispunt tussen verscheidene wegen tussen De Klooster Haar, De Berghaar en Sibculo. De gronden bij de 'haren' waren rond 1900 reeds ontgonnen. De zandige hogere delen worden haren genoemd. Het toponiem 'haar' komt voor in meerdere namen van dorpen in de omgeving zoals Kloosterhaar, Westerhaar-Vriezenveenswijk en Bruinehaar. Rond 1900 is reeds een rechthoekige ontginning bij het plangebied waar te nemen op de historische topografische kaarten. Deze structuur is nog terug te vinden in de huidige verkaveling. In een later stadium zijn de omliggende heidegronden ontgonnen en zijn de gronden ten noorden van het plangebied in gebruik genomen ten behoeve van zandwinning.





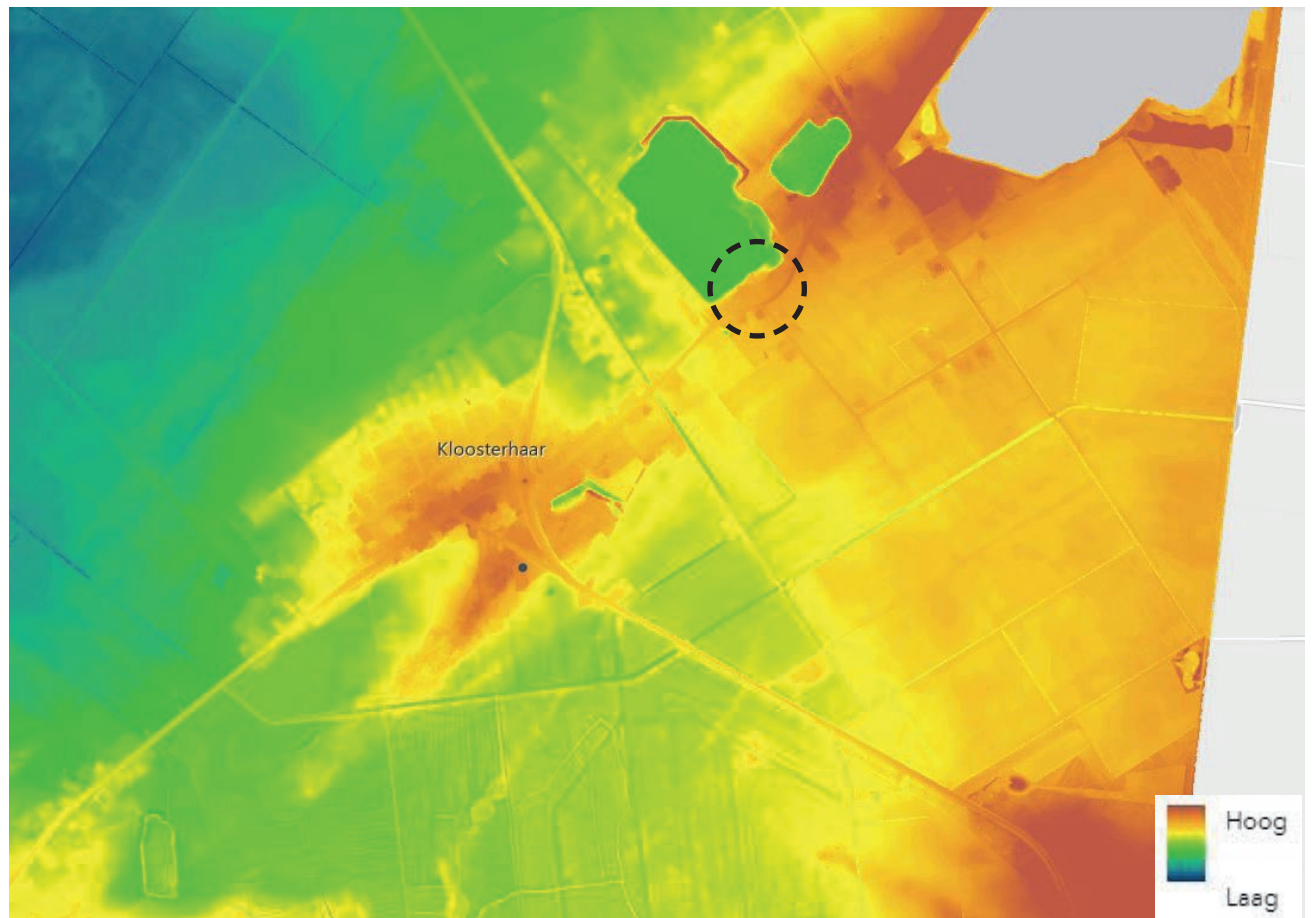
Afbeelding 7 t/m 11 Historische topografische kaarten van 1900 tot aan 2000 (bron: Topotijdreis.nl)

Landschapsanalyse

Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waarneembare verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes in Twente en omstreken.

Niet alleen natuurlijke omstandigheden het landschap gevormd, ook de mens is een belangrijke factor. Onder invloed van de landbouw ontstonden in de vroege middeleeuwen uitgestrekte heidevelden en daar waar te intensief geplagd werd ontstonden zandverstuivingen. Het hoogveen werd ontveend in de eerste helft van de 20ste eeuw waardoor een rationeel landschap is ontstaan. Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied tussen de veenontginningen en het stuwwal Sibculo - Kloosterhaar.

Op de algemene hoogtekaart van Nederland (AHN), zie figuur 12, is het reliëf in het plangebied en de omgeving te zien. In noordoostelijke richting gaan de gronden omhoog door de ligging op de stuwwal van Sibculo-Kloosterhaar. De mens heeft deze gebieden in cultuur gebracht wat heeft geleid tot de vormgeving van het huidige landschap.



Figuur 12 Hoogtekaart plangebied en omgeving AHN met het plangebied zwart omcirkeld (bron: ahnviewer.nl)

Landschapsanalyse *beleid*

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten: 1 generieke beleidskeuzes, 2 ontwikkelingsperspectieven en 3 gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken Middels een verdeling in vier 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.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag: Stuwwallen

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen die door de vaak grote hoogteverschillen nog steeds goed zichtbaar zijn. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan: het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving; en dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone,

brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Agrarische cultuurlandschap: Oude Hoevelandschap
Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreid liggende erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Met deze uitgangspunten is, waar van toepassing, rekening gehouden in het voorliggende plan. Het plangebied heeft echter meer weg van een ontginningslandschap door de aanwezigheid van de rechtlijnige structuren.

Gemeentelijk beleid

Visienota Buitengebied

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Verlengde Broekdijk 6-6a te Kloosterhaar valt in gebied 3 Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

Landschapstype: Veenontginning

Landschapskenmerken:

- openheid/regelmatigheid;
- lintbebouwing (deels gesloten);
- vlakke ligging;
- opstrekende strokenverkaveling;
- herkenbare wijkenstructuur;
- bebouwing langs ontginningsassen.

Huidige functie: Hoofdzakelijk landbouw

Toekomst: Landbouwontwikkelingsgebied

Landschapsidentiteitskaart (LIK)

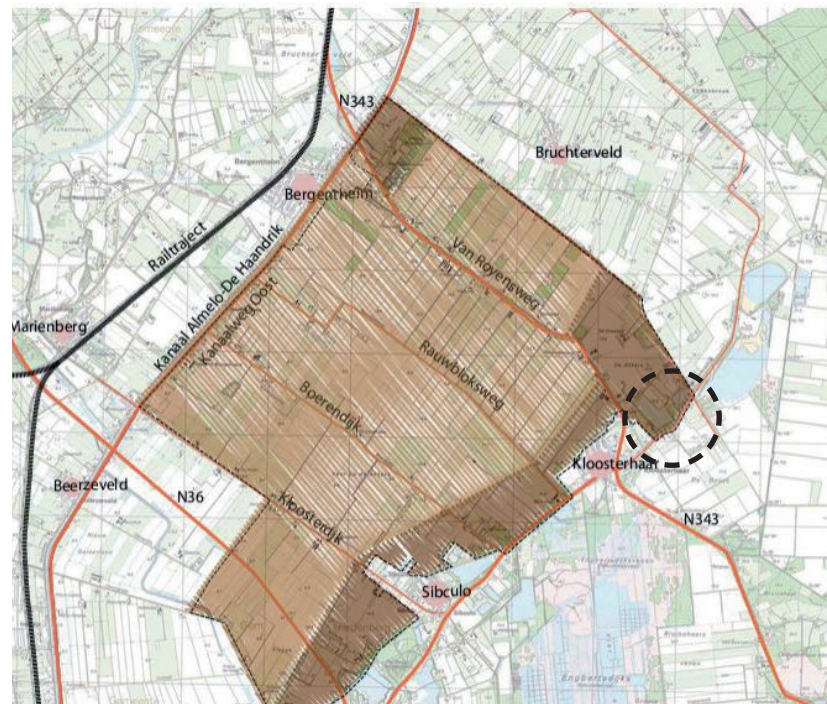
Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): Bergentheim-Zuid. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd. Het plangebied ligt binnen het LIK in het besloten veenontginningslandschap. Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Kenmerken van het besloten veenlandschap volgens de LIK:

- goed zichtbare rationele, strokenverkaveling;
- wijkenstructuur herkenbaar in verkaveling;
- enkele wijken aanwezig;
- wegbeplanting;
- perceelgrensbeplanting;
- bosstroken;
- verspreide ligging erven;
- erven met erfbeplanting;
- half open landschap.

Kansen

- behoud zichtbaarheid strookvormige verkaveling;
- versterken erfopbouw en erfbeplanting.



Afbeelding 17 Beleidskaart gemeente Twenterand (bron: gemeente Twenterand)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Vanuit het klooster van Sibculo is het veen uiteindelijk in gebruik genomen door de mens. Rond Kloosterhaar zijn boerderijen gesticht voor de vervening van het gebied. Het gebied kende van oorsprong langgerekte linten met bebouwing langs de hoofdwegen. Naar mate de bevolking toenam, groeide de hoeveelheid bebouwing in de linten. Vanwege de ligging van het plangebied richting de Haar, de stuwwal, is de bebouwing wat meer verspreid. Van herkenbare strokenverkaveling is ter plaatse geen sprake daar de locatie gesitueerd is in het overgangsgedebied tussen veen en de stuwwal. Wel is het perceel rechthoekig. De gronden richting het veen zijn in gebruik genomen als zandafgraving. De omkaderende houtopstanden zorgen voor een besloten landschap.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen impact op de fysieke leefomgeving. De landschappelijke inpassing van het bestaande erf wordt waar mogelijk verbeterd. De volgende uitgangspunten zijn daarbij van belang:

- splitsing bestaande woning;
- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel en het LIK;
- karakteristiek van het landschap behouden, besloten en rechtlijnig;
- zicht op het erf behouden;
- streekeigen en inheemse beplanting toepassen;

Legenda

- a= Bestaande woningen
- b= Bijgebouwen bij woningen
- c= Bestaande gebiedseigen en inheemse erfbomen
- d= Bestaande en tevens te behouden hagen, max 1.25 m hoog
- e= Tuinbeplantingen, waarbij de voorkeur bestaat om bij nieuwe aanplant gebiedsvreemde grote heesters te voorkomen (coniferen, laurierkers) gebiedseigen of passende beplanting als hortensia, rhododendron, vaste planten in de tuin aan te brengen
- f= Bestaande en tevens te behouden fruitbomen
- g= Aanplant vogelbosje, oppervlakte van ca. 95 m², aanplant met de soorten lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*) en de gewone vogelkers (*Prunus padus*) plantverband 1 x 1 m in driehoeksverband in een gelijke verdeling. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).
- h= Bestaand bos
- i= Water
- j= Grasmengsel



Figuur 18 Inpassingsschets

Situering bebouwing

Het erf blijft in principe hetzelfde, waarbij de bestaande bebouwing gehandhaafd wordt en de bestaande inritten behouden blijven. Bij het splitsen van de woning is het belangrijk dat de eenheid op het erf behouden blijft. Na splitsen van de woning zal de verschijning hetzelfde blijven. De impact op de omgeving is hiermee nihil.

Groenstructuur en inrichting erf

De erven langs de Verlengde Broekdijk zijn omgeven door houtopstanden nabij de zandwiningen of daar erfbeplantingen op eigen erf. Richting de weg zijn de erven opener en er is zicht op de bebouwing. Het plangebied ligt op enige afstand van de weg waardoor er een grote tuin tussen het erf en de straat bestaat. Het is wenselijk dit zichtbare voorerf, dat niet zichtbaar gesplitst is, te behouden. Van belang is dat de haag tussen de weg en de voortuin op een maximale hoogte van 1.25m gehouden wordt. De rechtlijnige structuur wordt hiermee versterkt en het erf krijgt een betere relatie met de omgeving. Bestaande elementen zoals de haag en de fruitbomen benadrukken het voorerf en zullen behouden blijven. Het zij- en achtererf met bijgebouwen is reeds uit het zicht ontnomen door diverse tuinbeplantingen. In aanvulling op het bestaande groen zal een vogelbosje aangeplant worden ten behoeve van de biodiversiteit.

Maatregelen

- Behoud hagen voorerf met een max. hoogte van 1.25m
- Behoud fruitbomen langs inrit
- Aanplant vogelbosje van ca. 95 m2

Beplantingsplan

*	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANT MAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
G	Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	80-100	1 x 1 meter	20	19
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	80-100	1 x 1 meter	15	14
	Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	80-100	1 x 1 meter	15	14
	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	80-100	1 x 1 meter	20	19
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	80-100	1 x 1 meter	20	19
	Gewone vogelkers	<i>Prunus padus</i>	80-100	1 x 1 meter	10	10



Figuur 21 Inheems bosplantsoen vogelbosje



Figuur 20 Ongewenste uitheemse beplanting

Colofon

NAAM
PLANTYPE
STATUS

Verlengde Broekdijk 6-6a Kloosterhaar
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Concept

DATUM

juni 2023

PROJECTNUMMER

22AF260

ODPRACHTGEVER

Eeckhof B.V.

OPSTELLER

AV

CONTACTPERSOON

A. Veenendaal

Ad Fontem

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl