



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Sibculoseweg 122-124 Sibculo



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

2493

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

10 oktober 2023

Bestandsnaam

2493 RKP 001.indd

Aantal pagina's

13

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	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	gemeente hardenber	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	landschapskenmerken	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	10
4.2.	samenvatting maatregelen	10
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Sibculo-seweg 122-124 te Sibculo. Initiatiefnemer wil op deze locatie een compensatiewoning met bijgebouw realiseren. De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'. Een belangrijk voorwaarde is dat er min. 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor worden op de volgende locaties schuren gesloopt:

245 m² Rheezerveenseweg 27 te Heemserveen

642 m² Scheerseweg 1 te Holthone

In totaal wordt er 887 m² gesloopt waarmee voldaan wordt aan de minimale is van 850 m². Voor beide locaties is een sloopvoucher afgegeven. Ze maken geen onderdeel uit van dit plan.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapslentiteitsKaarten Radewijk-Hoogenweg-Bruchterveld-Sibculo. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





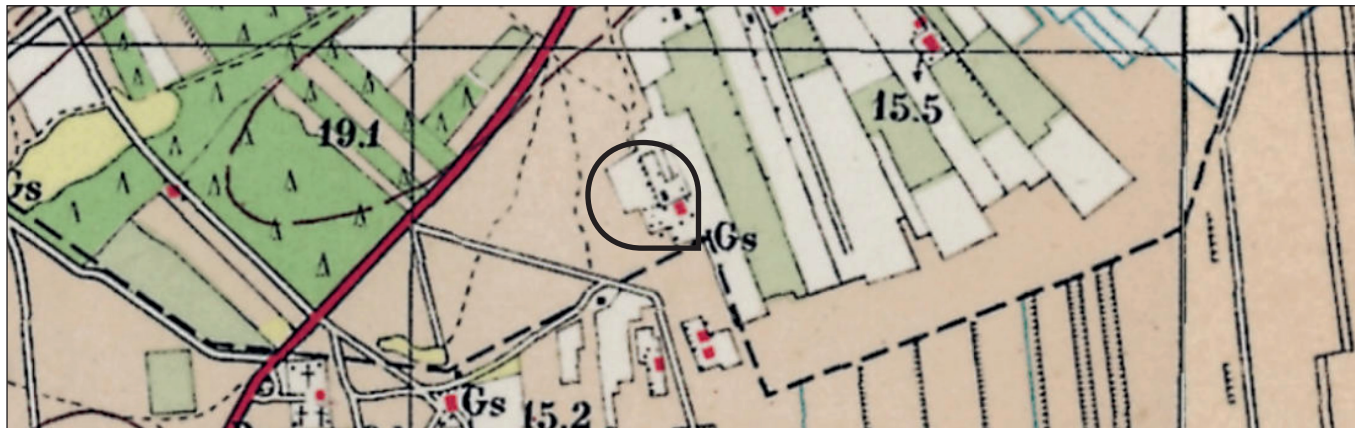
plangebied in de
omgeving



Het bestaande erf bestaat uit een landelijke woning (1) met enkele opstallen (2). Middels één inrit (3) wordt het erf ontsloten. Aan de westzijde ligt een zandafgraving (4). Het erf wordt afgeschermd middels een beukenhaag met een bomenrij (5) en solitaire bomen (6). Aan de zuid- en westzijde ligt bos. (7). Voor het erf is een weide (8).



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het 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 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:

Stuwwal en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag Stuwwal met het essenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

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 3 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.

Gebiedskenmerken

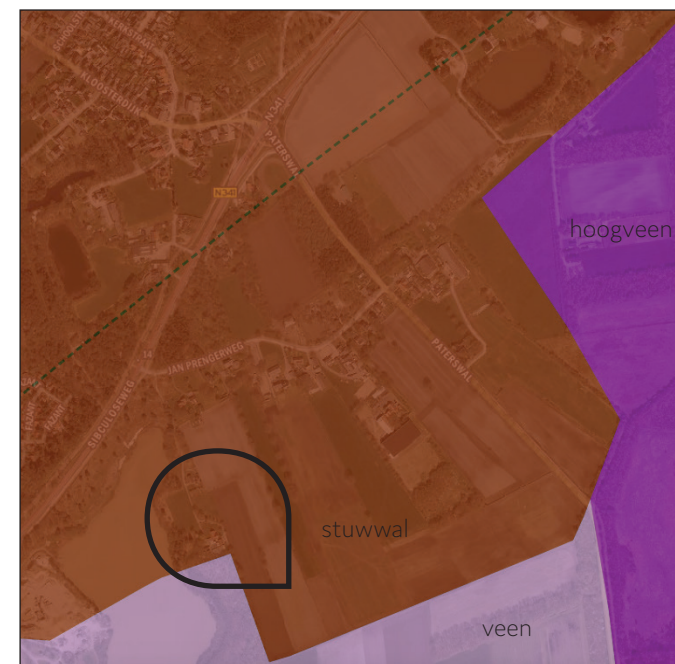
Landschapstype: Veenontginningslandschap
Landschapsbeeld: grootschalig
Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Openheid
Vlakke ligging
Openstreckende verkaveling
Herkenbare wijkenstructuur
Bebouwing langs ontginningsassen

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): RADEWIJK HOOGENWEG BRUCHTERVELD SIBCULO. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschap-
sontwikkelingsplan. Het plangebied ligt in het **BESLOTEN**
VEENONTGINNINGSLANDSCHAP.

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

Sterk:

- verspreide bebouwing langs wegen;
- bochtige wegen
- goed zichtbare, rationele strokenverkaveling
- wijkenstructuur herkenbaar in verkaveling
- wegbeplanting
- perceelgrensbeplanting;
- verspreide ligging erven
- rechthoekige erven
- erven met erfbeplanting
- kleinschalig half open landschap

Zwak

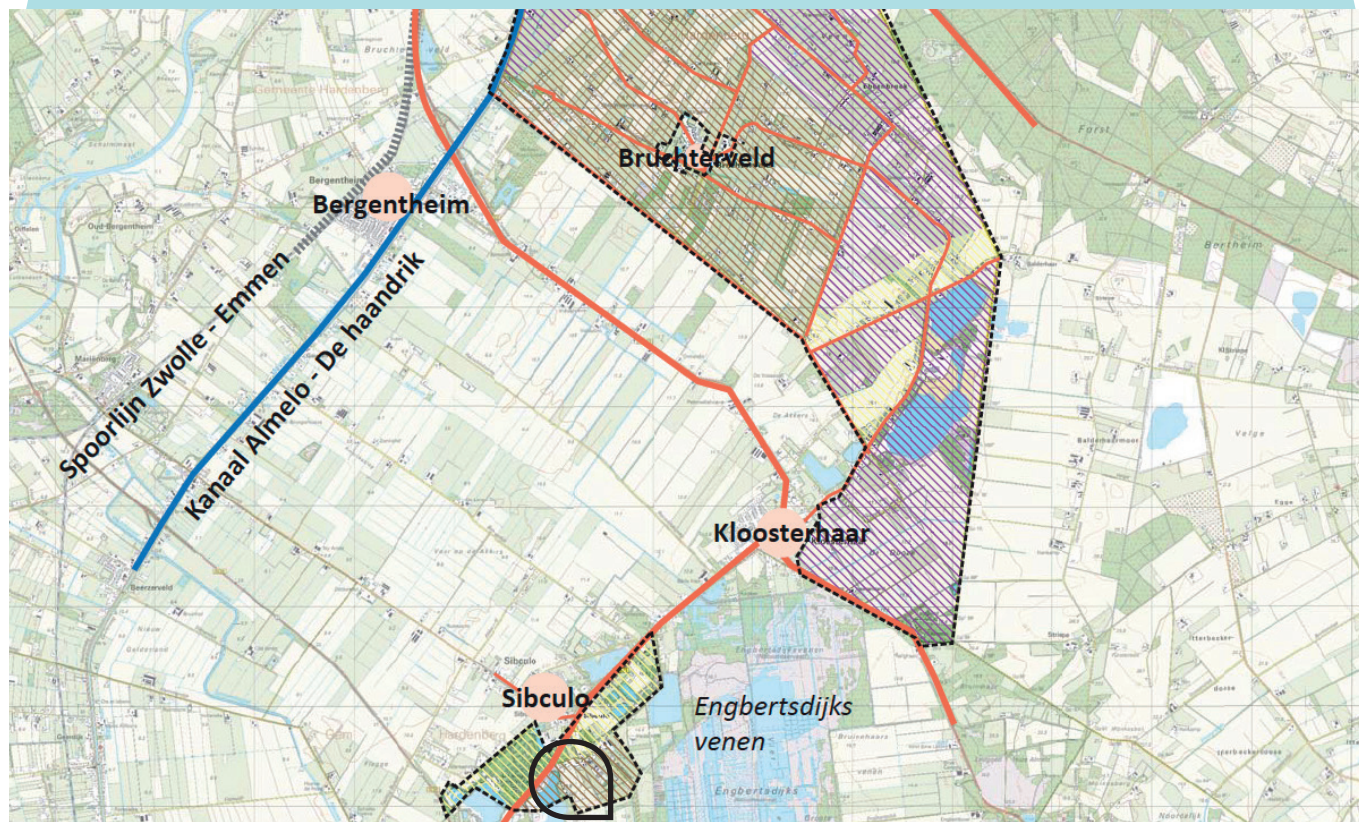
- enkele erven zonder erfbeplanting

Kansen:

- verbeteren landschappelijke inpassing erven.

Bedreigingen:

- verrijking bosopstanden.



landschapsidentiteitskaart besloten veenontginningslandschap

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. LANDSCHAPSKENMERKEN

Het plangebied ligt op de overgang van de Stuwwal naar het meer open veengebied. Het hoogteverschil is duidelijk waarneembaar en vormt een markante plek in het landschap van Sibculo. De Paterswal is een oude weg die van oorsprong van het hogere deel de Pollen naar de Stuwwal van Sibculo liep. De hoge delen van het landschap zijn veelal bosrijk met kleine erven aan de weg. Het gebied is door de vele verschillende typen ondergrond en landschappen divers en waardevol.

De hoofdwegen volgen de oost-westrichting van de Stuwwal. Langs deze wegen staan al sinds begin vorige eeuw huizen (veelal kleine boerderijen). Deze zijn reeds vervangen of dermate gerenoveerd dat het nu veelal landelijke woningen zijn. De kenmerkende vegetatie op de Stuwwal van veel Eiken/Berken en Grove Den geven het gebied een eigen karakter.

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. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open veengebieden ten zuiden is waardevol. De erven kennen geen harde

overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het erf aan Sibculoseweg 122-124 bestaat uit een landelijke woning met enkele opstallen. Het ligt naast een zandafgraving die het gebied enorm veranderd heeft (zie historische kaarten). Middels een lang oprit wordt het erf ontsloten.

De bestaande woning kent twee wooneenheden. Het erf is sober en doeltreffend ingericht. Het past goed in de omgeving. De solitair bomen zijn waardevol en bestaan hoofdzakelijk uit eik. Een beukenhaag schermt het erf vanuit de oostzijde af.



het bestaande erf

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het hoogteverschil van de meer besloten stuwwal is goed te ervaren, het contrast met het lager gelegen open veen is een kwaliteit van de plek
- de zandwinplas heeft het gebied sterk veranderd maar kan als kwaliteit gezien worden;
- duidelijke landschappelijke structuur van noord-zuid
- de erven vormen clusters langs de weg of in het landschap;
- de gebouwen staan verspreid op het erf
- er is een zachte overgang naar het bos
- 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).
- het erf wordt ontsloten op de Sibculoseweg.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen 887 m² landschapsontsierende
bebouwing;
realiseren compensatiewoning met
bijgebouw op het bestaande erf.

Uitgangspunten gemeente:

sloop minimaal 850 m²
landschapsontsierende bebouwing
realisatie 1 compensatiewoningen
aansluitend op een bestaand erf;
landschappelijk goed inpassen van het
gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van
het essenlandschap zoals is omschreven
in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

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



Legenda

1. Aanplant beuk t.b.v. compensatie te verwijderen groen
2. Bestaande woning met opstallen
3. Nieuw te bouwen compensatiewoning
4. Nieuw te bouwen bijgebouw
5. Nieuw aan te planten wilde ligusterhaag
6. Bestaande zomereiken behouden
7. Bestaand struweel/bomen (geen eigendom)
8. Tuin n.t.d.
9. Bestaande bomen met beukenhaag behouden
10. Aanplant struweel van 250 m2 ter compensatie groen dat verwijderd wordt



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoning

Er is gekozen om de compensatiewoning naast de bestaande woning aan te bouwen. Hiermee wordt een goede aansluiting gemaakt op de bestaande bebouwing en blijft het erf compact. Door de schuur tussen de bestaande woning en de compensatiewoning te situeren wordt privacy gecreeërd. De compensatiewoning zal ontsloten worden door een bestaande inrit.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essenandschap de groenstructuur te versterken en te herstellen. Het erf kent nu een passende inrichting. De solitaire bomen op het erf, de beukenhaag als afscherming en het omliggende bos maken dat het erf landschappelijk goed is ingepast. Met het toevoegen van een compensatiewoning zal deze kwaliteit behouden moeten blijven. .

. Het is onwenselijk om de woning geheel af te schermen met bos. De erven in dit besloten veenontginningsland-schap zijn deels open.

Het erf komt sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Het is een half open erfensemble, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels.

Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het essenandschap kennen een duidelijke cluster waarbij de verhouding groen en stenen in balans is. De gebouwen op de erven blijven in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De

erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen om middels de aanplant van nieuwe struikvormers onder de bestaande bomen aan de noordzijde wel een passende afscherming te behouden met zicht op de bebouwing. Er zal 250 m² groen verwijderd moeten worden bij de realisatie van de woning. Deze wordt gecompenseerd door de aanplant van nieuw struweel (eveneens 250 m²) en twee beuken.

Als passende afscherming tussen de beide woningen is gekozen om een wilde ligusterhaag aan te planten. Deze is half wintergroen en past in het landschap.

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.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

zo compact mogelijk erf
bestaande ontsluiting behouden
het erf blijft zich als eenheid presenteren;
bestaande beplanting kan behouden blijven;
aanplant 250 m ² struweel met twee beuken;
op het erf worden groepen streekeigen struiken aangeplant, deze schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling;
middels de aanplant van een haag worden de tuinen onderling passend afgeschermd

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 (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In dit voorliggende 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

Met de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing op twee erven binnen de gemeente Hardenberg wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Het totale bebouwde oppervlakte neemt per saldo sterk af. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van landschapsontsierende stallen

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op beide erven staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding 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 de landschapsidentiteitskaarten.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 886 m² landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap aan de Sibculoseweg 12-124 te Sibculo.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 886 m² landschapsontsierende bebouwing
middels een sloopvoucher

Legenda

1. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een boomrij
2. Bestaande zomereik behouden
3. Bestaande zomereiken behouden
4. Bestaande bomen met beukenhaag behouden
5. Aanplant struweel onder bestaande uit:

Zwarte els - *Alnus glutinosa* 5%
Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgaris* 25%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m2
Eindbeeld is een uitgegroeid struweel van 250 m2 ter compensatie

erfontuikkelaar

de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage

bomen met 2 boompalen en band;

bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;

indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

erf