



# RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Verlengde Broekdijk 9 Kloosterhaar



# 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

2473

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

24 oktober 2023

Bestandsnaam

2473-RKP-001.indd

Aantal pagina's

12

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

<b>1</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>5</b>
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>6</b>
3.1.	landschapskenmerken	6
<b>4</b>	<b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>	<b>7</b>
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11

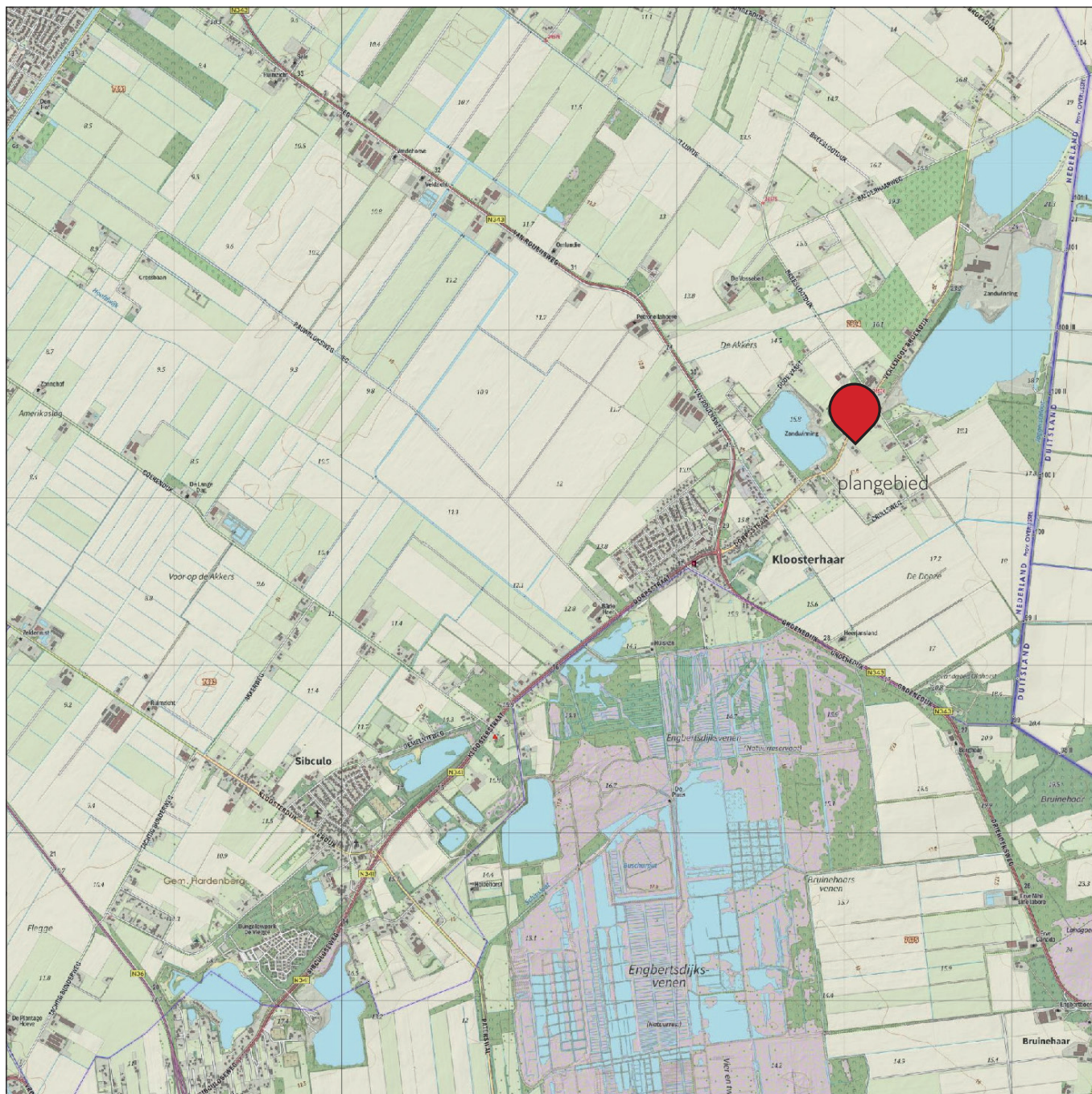


# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Verlengde Broekdijk 9 te Kloosterhaar. De initiatiefnemers willen op het bestaande erf een extra woning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> bouwen. Het gehele erf wordt daarmee omgezet van agrarisch naar wonen.

Dit bouwrecht komt voort uit een rood voor roodproject aan de Radewijkerweg 44 te Radewijk. Hier zijn landschapsontsierende bebouwing gesloopt maar het is niet mogelijk om op deze locatie compensatiewoningen te realiseren. Voor de sloopmeters is een sloopbewijs afgegeven die deels ingezet wordt aan de Verlengde Broekdijk 9. Het inzetten van dergelijke sloopbewijzen kan onder meer op bestaande erven mits de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. Voor de slooplocatie is reeds een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

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 plangebied





Het bestaande erf bestaat uit een woning (1) met een schuur (2). Van oorsprong was het een agrarisch erf maar het is al jaren in gebruik als woonerf. De wens bestaat om een compensatiewoning op het erf te bouwen (3). Voor de woning is een grote tuin aanwezig (4). Het erf wordt ontsloten door een inrit (5).



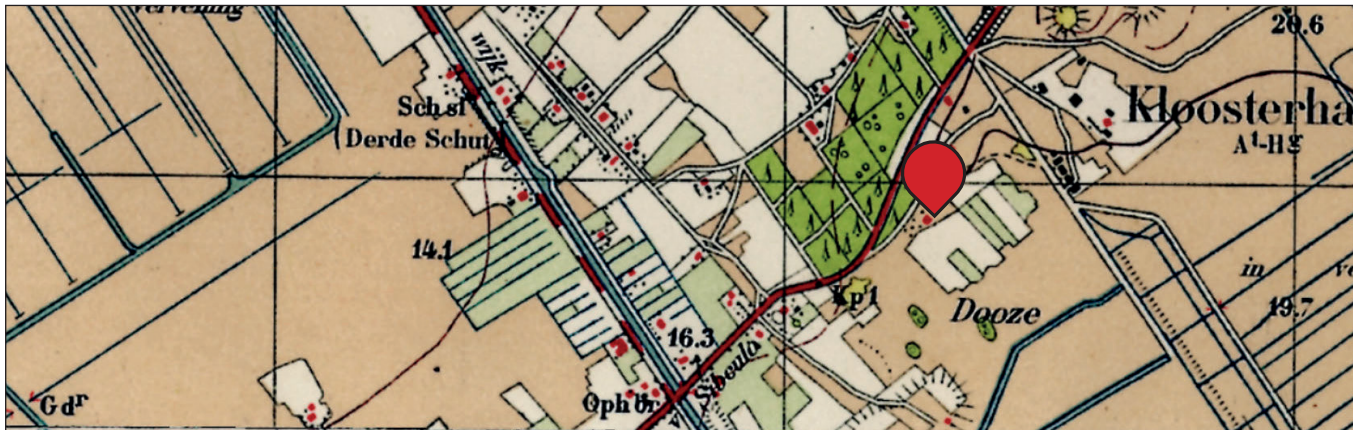


Het perceel kent een agrarische bestemming. (besloten heideontginningsland- schap). Binnen de landschapsidenti- tietskaarten valt het binnen het besloten veen- ontginningsland- schap.





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010



## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie 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.

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 (hier n.v.t.)
- De laag van de beleving (hier n.v.t.)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **hoogveenontginningslandschap** als agrarisch cultuurlandschap.

De ontwikkelingsperspectief is **schoonheid van de moderne landbouw** met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het erf valt in het gebied **donkerte**. Hier is het 's nachts nog echt donker en dat wordt al kwaliteit gezien.

### 2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente

Hardenberg. Het perceel aan de Kloosterdijk valt in het deelgebied 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.

#### Gebiedskenmerken:

Landschapstype: Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies: hoofdzakelijk landbouw

Ontwikkelingsrichting: landbouw

### 2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (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 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
- rechthoekige kleinschalige verkaveling;

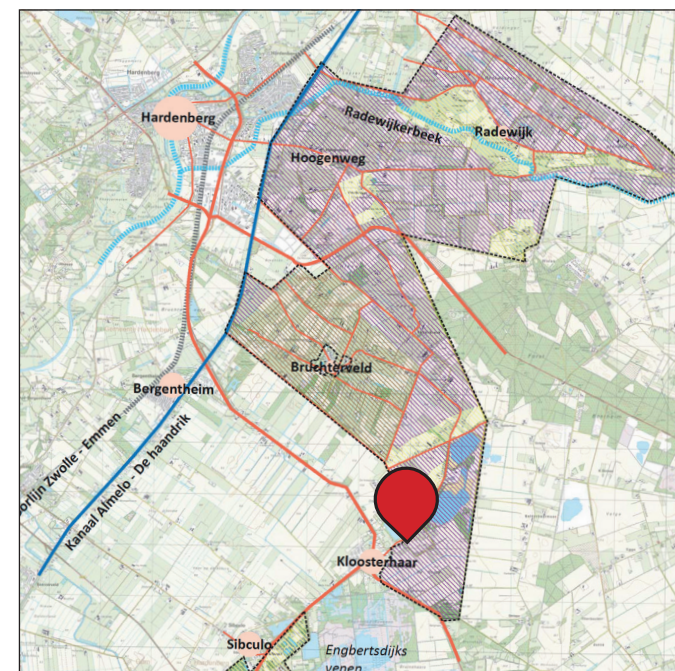
- perceelgrensbeplanting
- rechthoekige verkaveling erven
- veel erven met erfbeplanting

Zwak:

- erven zonder erfbeplanting
- lage biodiversiteit

Kansen voor het gebied zijn:

- aanleg en herstel erfbeplanting
- landschappelijke inpassing
- ruimte voor nieuwe kleinschalige functies in voormalige vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB).



het erf in het besloten heideontginningslandschap



## 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1. LANDSCHAPSKENMERKEN

Het plangebied werd van oorsprong ontsloten op de Verlengde Broekdijk. Op de historische kaart is te zien dat de oorspronkelijke boerderij ook op deze plek stond. Het erf is eind 19e eeuw ontstaan nadat op de hogere delen landbouw ontstond.

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 bosjes voor (of bosstroken om ontgrondingen). Het contrast met de meer open veengebieden ten noorden is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het erf aan de Verlengde Broekdijk 9 bestaat uit een kleine met daarachter een schuur. Het erf wordt aan de oostzijde afschermd middels een struikenrij van coniferen en dennen die een scheiding vormen tussen het erf van de burens.

Vanaf de Verlengde Broekdijk is er beperkt zicht op het erf door een hoge beukenhaag aan de westzijde en opgaande beplanting aan de noordzijde. Het omliggende weiland is ook van initiatiefnemer. Het erf wordt ontsloten op de Verlengde Broekdijk.



landschapsstructuurkaart

#### 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

overgangsgebied naar het dorp Kloosterhaar

het erf vormt geen onderdeel van de lintbebouwing maar is een oud agrarisch erf;

de gebouwen staan uitgelijnd op het erf  
veel opgaand groen in de omgeving

het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).



## 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### Uitgangspunten initiatiefnemer:

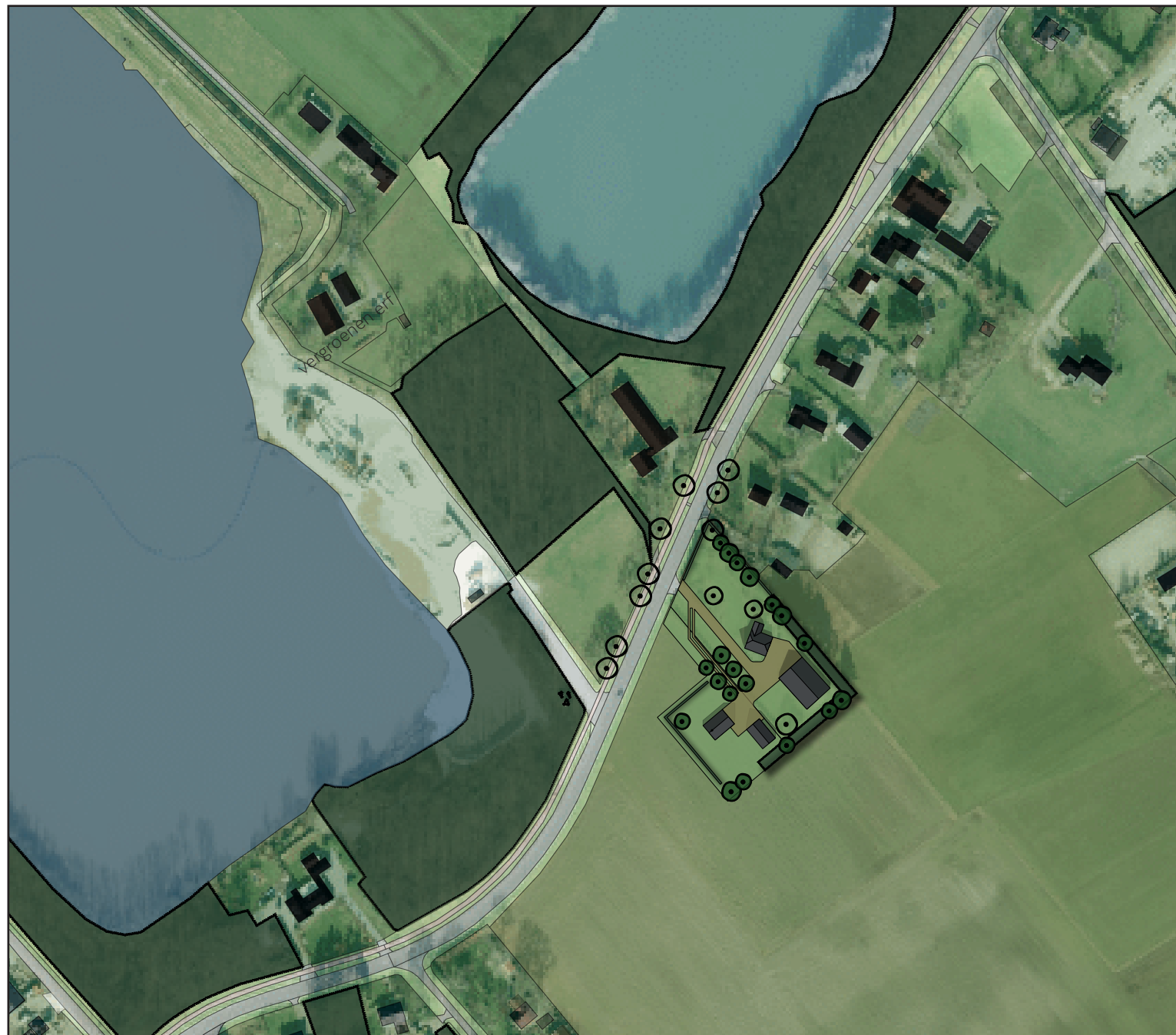
toevoegen compensatiewoning;  
behouden schuur;  
voldoende privacy.

### Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het  
gehele erf;  
enkel gebruik streekeigen beplanting;  
aansluiten op de gebiedskenmerken  
van het besloten  
hoogveenontginningslandschap  
zoals is omschreven in de  
LandschapsidentiteitsKaarten.

### Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten  
op de gebiedskenmerken  
(hoogveenontginningslandschap) volgens  
de Omgevingsvisie Overijssel;  
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is  
van toepassing.



de compensatiewoning als onderdeel van het erf



## Legenda

1. Bestaande woning (eigendom)
2. Compensatiewoning
3. Bijgebouw
4. Bestaande schuur t.b.v. aan huis gebonden bedrijf
5. Hoogstam boomgaard
6. Gebiedsvreemde beplanting roeien en vervangen door streekeigen houtsingel van min. 5 (m) breed
7. Groene inrit
8. Nieuw aan te planten beukenhaag
9. Aanplant zilverlinde
10. Aanplant beuken





## 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

### Situering compensatiewoning

Er is gekozen om het nieuwe woonperceel naast de bestaande te bouwen binnen het huidige agrarische bouwvlak. Door de compensatiewoning 'achter' de rooilijn van de bestaande woning te bouwen ontstaat een ruimtelijke eenheid. Het wordt hiermee geen lintbebouwing maar blijft een erf met een cluster bebouwing.

Tevens ontstaat de ruimte om het erf weer aan te laten sluiten op de gebiedskenmerken. Het is kenmerkend dat gebouwen uitgelijnd zijn aan elkaar. Doordat de schuur het grootste volume op het erf is en deze gelijk aan de overheersende richting staat is gekozen om de compensatiewoning en het nieuwe bijgebouw daar aan uit te lijnen. De woning zal een landelijke karakter kennen en tesamen met de te behouden woning en schuur een ruimtelijke eenheid vormen.

De woning zal ontsloten blijven door de bestaande inrit op de Verlengde Broekdijk. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.

### Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het besloten heideontginningslandschap de groenstructuur te versterken en te herstellen. De erven kennen daar een beslotener karakter dan in het meer open veenontginningslandschap (langs de van Roijensweg).

Het erf ligt nu ook vrij besloten in het landschap. Het wordt

afgeschermd door een beukenhaag die gerooid zal worden. Hiermee ontstaat een opener voorerf met een weide. Het vormt geen barriere meer tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing. Dit versterkt de één erfgedachte waaraan voldaan moet worden. Middels de aanplant van een beukenhaag wordt het 'nieuwe' voorerf afgeschermd. Tussen de woningen worden hoogstam fruitbomen geplant. Dit vorm een passend centraal deel op het erf.

Het achtererf zal bestaan uit een houtsingel die de bestaande, minder passende, dennen en coniferen vervangt. Door de houtsingel ook aan de zuidzijde aan te planten ontstaat een groene rug voor het 'nieuwe' erf. De rechtlijnigheid wordt versterkt en het erf presenteert zich als een eenheid.

De erven langs de Verlengde Broekdijk komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Het zijn half open erfensembles, 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 besloten heideontginningslandschap kennen een duidelijke cluster waarbij de verhouding groen en stenen in balans is.

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.



door de haag te rooien ontstaat er weer zicht op de woning

## 4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

- haag rooien waarmee de compensatiewoning meer onderdeel van het erf wordt;
- verwijderen gebiedsvreemde beplanting aan oostzijde; bestaande inrit blijft behouden
- het erf blijft zich als eenheid presenteren;
- aanplant nieuwe houtsingel aan de oost- en zuidzijde op het erf worden bomen aangeplant, deze schermen het erf deels af en geven het de gewenste groene uitstraling;





## Legenda

1. Aanplant van hoogstam fruitbomen  
Malus/Pyrus/Prunus  
Bij voorkeur oude soorten  
Aanplantmaat 12-14 Totaal 6 stuks
2. Coniferen en dennen rooien, inplanten houtsingel  
bestaande uit:  
  
Quercus robur - Zomereik - 10%  
Alnus glutinosa - Zwarte els - 10%  
Corylus monogyna - Meidoorn- 25%  
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%  
Corylus avellana - Hazelaar - 10%  
Cornus sanguinea - Rode Kornoelje 15%  
Rosa rubiginosa - Egelantier - 10%  
  
Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m2 aanplanten in  
groepen van 5  
Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed
3. Aanplant beukenhaag - Fagus sylvatica  
Aanplantmaat 80-100  
Aanplanten met 5 st/m1  
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
4. Aanplant beuk - Fagus sylvatica  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 6 stuks  
Eindbeeld is een boomrij



### 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 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 aansluitend op een bestaand erf. Aan de Radewijkerweg 44, tevens binnen de gemeente Hardenberg worden in totaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hardenberg neemt hiermee 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 opruimen van oude stallen.

#### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Er wordt een nieuwe woning op een bestaande erf gerealiseerd. Ook is er een maatschappelijk belang. In het buitengebied van Hardenberg staat veel landschapsontsierende bebouwing met asbest. Door sloop van deze gebouwen te stimuleren zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied 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 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing. Middels een sloopbewijs van 850 m<sup>2</sup> - Radewijkerweg 44 te Radewijk wordt hieraan voldaan.

#### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing



erf