

An aerial photograph of a farm complex. The farm features several buildings with dark, pitched roofs and some with light-colored walls. A prominent red dirt area, possibly a driveway or parking lot, runs through the center of the farm. The surrounding landscape is green and hilly, with scattered trees and a few cows grazing in the distance. The title 'RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN' is overlaid in large white letters on the right side of the image.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Vliermansweg 2 en 4 Ane



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

2170

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

17 november 2023

Bestandsnaam

2170-RKP-02.indd

Aantal pagina's

21

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	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente hardenber	4
3 BESTAANDE SITUATIE	6
4 ONDERBOUWING NR. 2	9
4.1. ruimtelijk onderbouwing	9
4.2. samenvatting maatregelen	9
4.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving	15
5 BEELDKWALITEITSPLAN	16
5.1. schuurwoning	16
6 ONDERBOUWING NR. 4	18
6.1. ruimtelijk onderbouwing	18
6.2. samenvatting maatregelen	18

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Vliermansweg 2 en 2 te Ane. Op dit perceel aan de Vliermansweg 2 was een varkens- en pluimveehouderij actief. Het bedrijf is reeds gestaakt waarmee de stallen geen gebruikswaarde meer kennen. Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' worden de landschapsontsierende bebouwing gesloopt waarmee ter compensatie twee woningen op het erf gebouwd kunnen worden. Een bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Het erf aan de Vliermansweg 4 kent eveneens nog een agrarische bestemming maar is niet meer in gebruik. Als goede burens is besloten om beide erven tegelijk weer een passende vervolgfunctie te geven. De gebouwen aan de Vliermansweg 4 blijven behouden en zullen in het kader van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) een passende vervolgfunctie krijgen. Op deze locatie is reeds een agrarisch diensverlening vergund.

Het doel is dat de ruimtelijke kwaliteit op beide erven versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing met asbest op nummer 2 en deels door het landschappelijk goed inpassen van beide erven. Een voordeel is dat de inpassing op elkaar afgestemd kunnen worden.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten Slagharen-de krim- (Oud Lutten). Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





Op het erf Vliermansweg 2 (eigendom aangegeven met witte lijn) staan landschapsontsierende bebouwing met de volgende oppervlakte:

- 1) 1.095 m² met asbest
- 2) 615 m² met asbest
- 3) 489 m² met asbest en 95 m² dakpannen (76 m²) netto in te zetten
- 4) 527 m² met asbest

In totaal wordt er dus 2.802 m² gesloopt.

Nabij de bestaande woning (5) mag bij recht nog een extra bijgebouw van 100 m² gerealiseerd worden waarmee het netto in te zetten sloopoppervlakte 2.702 m² is.

Op het erf aan de Vliermansweg 4 wordt niets gesloopt.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

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:

Hoogveen als natuurlijke laag en veenkoloniaal landschap

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

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regen-

water wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

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 Vechtdal.

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 hoevenlandschap

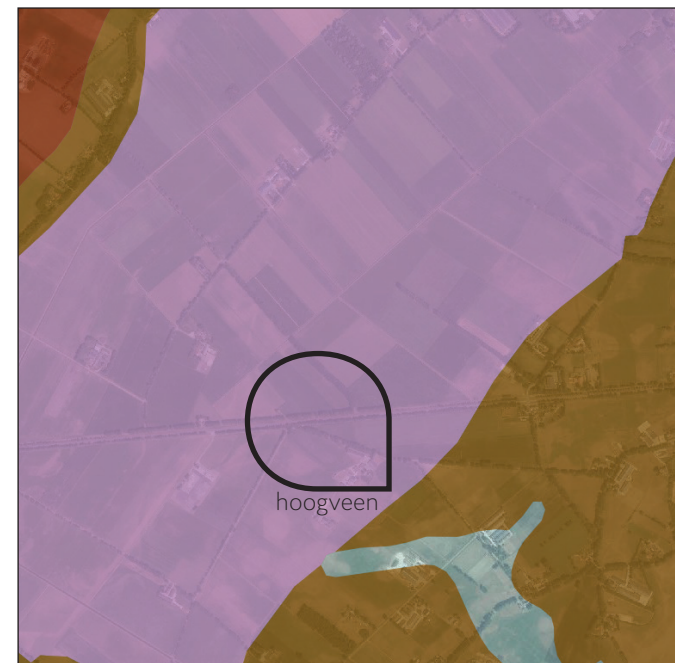
Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

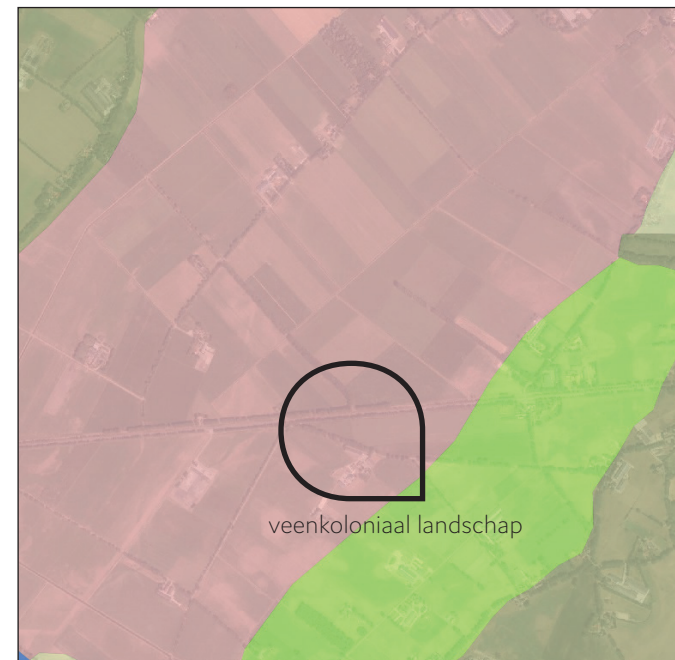
Landschapkenmerken:

Kleinschalig landschap;

eikenbomen – singels;



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

kronkelend patroon van wegen;
licht glooiend landschap;
verspreid bebouwingspatroon;
grootschalig reliëf bij Oud-Lutten (Lutteres).

Huidige functies

Kleinere) boerenbedrijven;
wonen;
bedrijvigheid.

Landschapsidentiteitskaarten:

In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingplan als de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan.

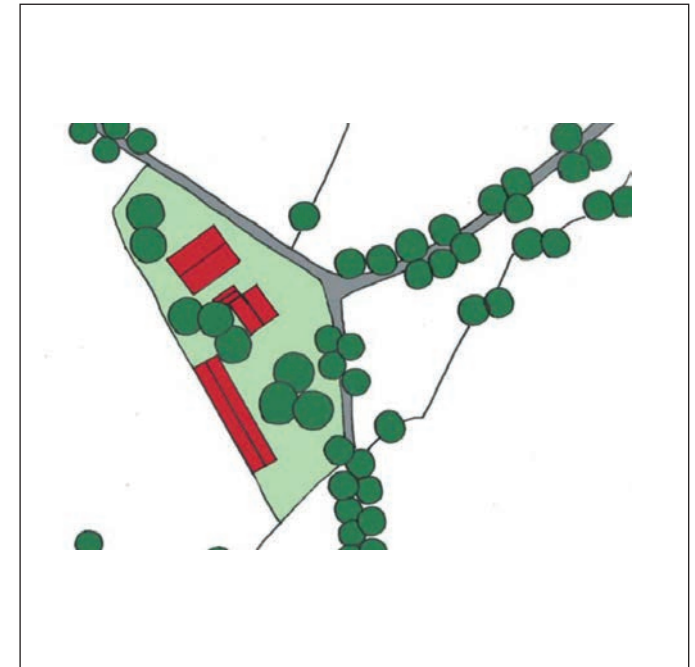
ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Sterk:

oude agrarische bebouwing in buurtschappen Engeland en Ane
kronkelige wegen
wegbeplanting
onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf;
grote bomen, verstrooid op het erf
kleinschalig landschap;

Kansen:

verbeteren landschappelijke inpassing erven;
versterking biodiversiteit



streefbeeld erfopbouw, verstrooide bebouwing met bomen



wensbeeld essenlandschap (LIK Hardenberg)

3 BESTAANDE SITUATIE

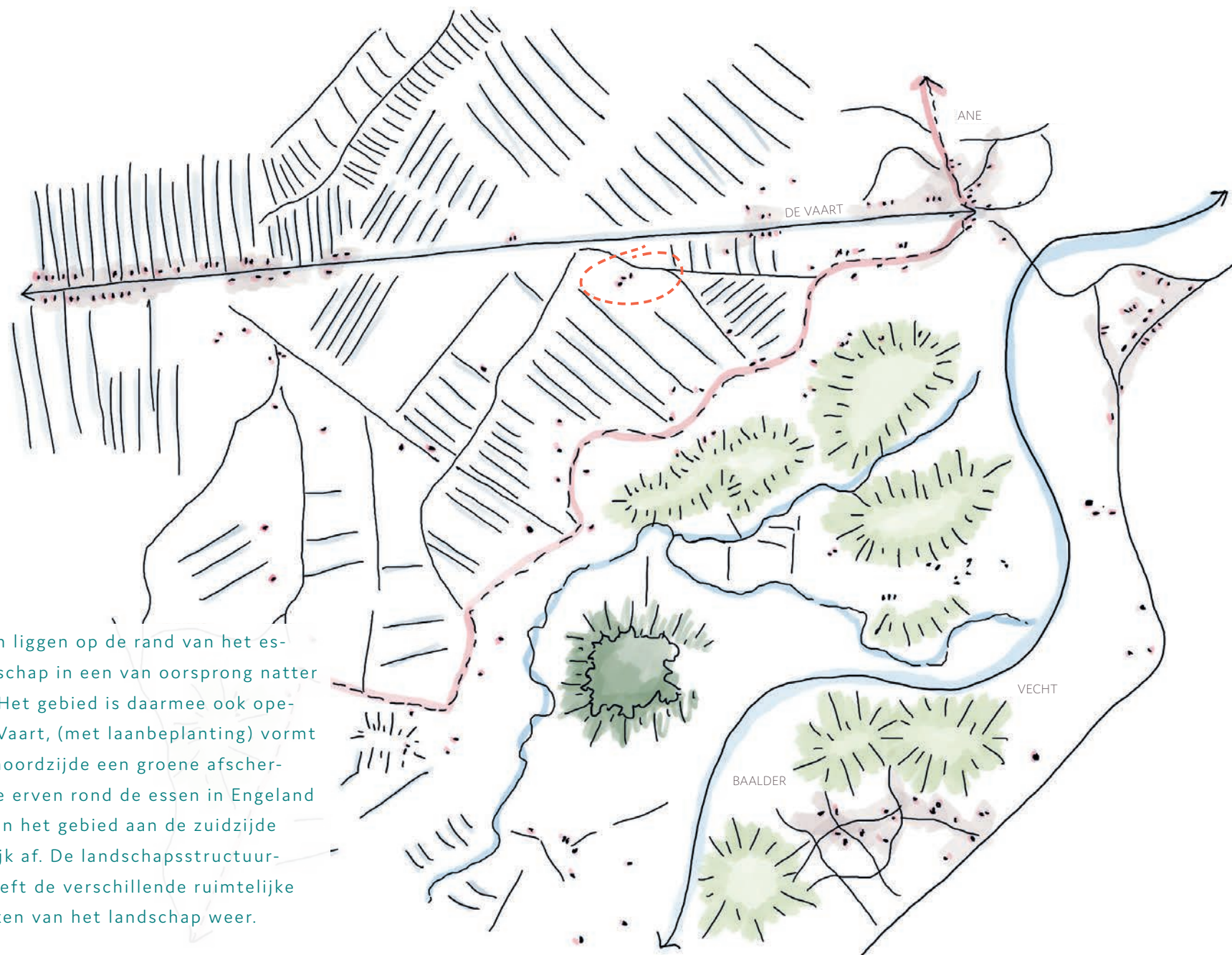
Midden op het erf staat nog de oorspronkelijke boerderij (1). Deze is door de jaren heen verbouwd en in gebruik geweest als schuur. Voor de boerderij staan nog twee waardevolle lindes (2). In de jaren '70 van de vorige eeuw is een nieuwe bedrijfswoning gebouwd (3). Door de jaren heen is het bedrijf gegroeid tot een gemengd bedrijf met varkens/kippen en kalveren. Deze schuren zijn als landschapsontsierend aan te merken (4). Ze hebben asbestdaken en kennen geen gebruikswaarde meer. Het erf ligt vrij naakt in het landschap en de schuren zijn in de omgeving te zien. Wel staan er enkele zomereiken op de perceelsgrens (5) en is er enig struweel aan de noordzijde aanwezig (6). Het erf wordt ontsloten door een gezamenlijk pad (7) met de burens aan de Vliermansweg 4. De erfgrens is hier globaal aangegeven (8).

Het erf op nr. 4 bestaat uit een woonboerderij (9) met enkele schuren t.b.v privé (10) en enkele voor bedrijfsdoeleinden (11). Het erf kent een kenmerkend centraal erf (12) dat bestaat uit klinkerverharding. Voor de boerderij is een dierenweide voorzien (13). Achter de schuur staat een tijdelijke mantelzorgwoning. (14). Rondom het erf staat nagenoeg geen verharding. Het ligt naakt in het landschap.

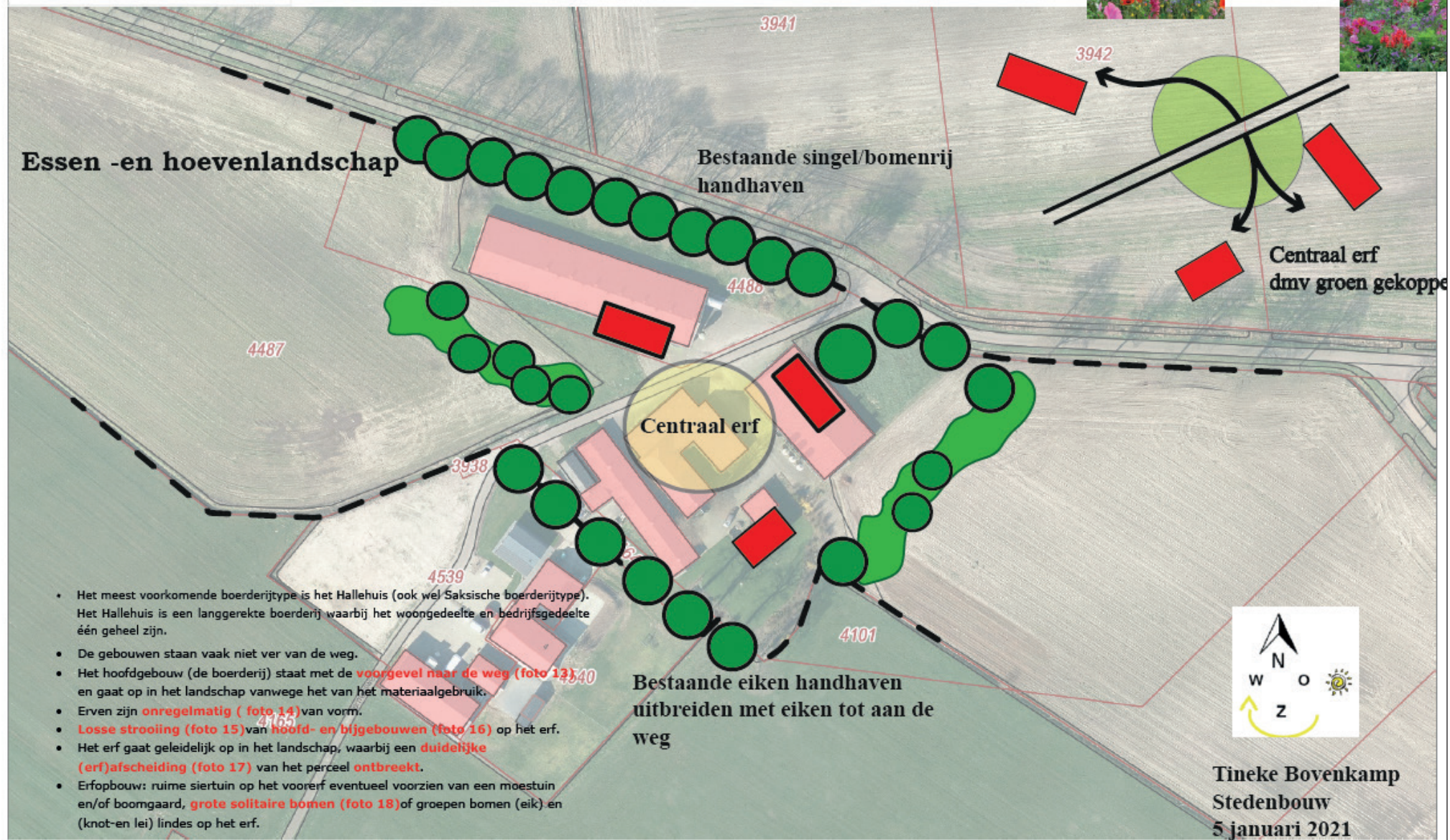
Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

veel landschapsontsierende bebouwing
enkele waardevolle bomen aanwezig
houtsingel aanwezig
verstrooide bebouwing
oud erf (zie historische kaart)





De erven liggen op de rand van het essenlandschap in een van oorsprong natter gebied. Het gebied is daarmee ook opener. De Vaart, (met laanbeplanting) vormt aan de noordzijde een groene afscherming. De erven rond de essen in Engeland schermen het gebied aan de zuidzijde ruimtelijk af. De landschapsstructuurkaart geeft de verschillende ruimtelijke kenmerken van het landschap weer.



4 ONDERBOUWING NR. 2

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop 2.702 m² aan landschapsontsierende bebouwing
nieuwe schuur bij bestaande bedrijfswoning;
één 2/1 kap woning en één vrijstaande woning.

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing
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
en wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door een compacte positionering op het erf en daar te (her) bouwen waar al wat stond.

In samenspraak met de gemeente Hardenberg is er voor gekozen om één nieuwe compensatiewoning nabij de bestaande woning te realiseren en één compensatiewoning aan de andere zijde van de inrit (met twee wooneenheden). Deze compensatiewoning dient te worden uitgevoerd als schuurwoning om daarmee de hiërarchie op het erf te behouden. Er moet voorkomen worden dat er een te stede-

lijkbeeld ontstaat.

De compensatiewoning nabij de bestaande bedrijfswoning krijgt de oriëntatie op de Vliermansweg en wordt getoetst aan de welstandsnota. Voor de andere compensatiewoning zijn aparte beeldkwaliteitseisen opgenomen (zie hoofdstuk 5). Daarbij is geborgd dat het een verschijning van een schuur krijgt en het geen stedelijke 2/1 kap wordt.

Nabij iedere woning kan een schuur voorzien worden. Hier is binnen het plan rekening mee gehouden.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de diversiteit in richting te versterken en te herstellen. Daarnaast staan er veel grote bomen op het erf en wordt de bebouwing deels aan het zicht ontnomen door struweel.

Het erf maakt onderdeel uit van een reeks erven aan de Vliermansweg. Duidelijk afscheiding is niet aanwezig. Er is gekozen om tussen het zuidelijk gelegen erf en de bestaande bedrijfswoning een weide te voorzien met enkele bomen. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de gemeente om een groen erf te maken. De erven in het essenlandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door meerdere inritten. Op het erf zullen de bestaande inritten behouden blijven. Er wordt zo voorkomen dat er onnodig veel verharding aangelegd hoeft te worden. Om het voorerf en het hoofdgebouw extra te accentueren wordt er een beukenhaag rondom de tuin van de noordelijke compensatiewoning voorzien. Hiermee krijgt

het erf weer een duidelijk voorerf.

Bestaande volwassen bomen kunnen behouden blijven. De randen van het erf zijn ingepast met bomen en struweel. 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 enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop landschapsontsierende gebouwen;
het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren door één woning aan de andere zijde van de inrit te situeren en één woning voor de bestaande bedrijfswoning te situeren;
middels aanvullende beeldkwaliteitseisen blijft de hiërarchie op het erf behouden en wordt voorkomen dat er een te stedelijk beeld ontstaat;
bestaande volwassen beplanting (houtsingel/bomen) op het erf blijft behouden;
aanplant streekeigen beplanting overeenkomstig met het wensbeeld uit de landschapsidentiteitskaart. .



Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
2. Bestaande bedrijfswoning
3. Nieuw bijgebouw bij bestaande bedrijfswoning
4. Compensatiewoning 1 (boerderij)
5. Bijgebouw bij boerderij
6. Compensatiewoning met twee wooneenheden (schuurwoning)
7. Weide
8. Bestaande zomereiken behouden
9. Aanplant houtsingel
10. Aanplant bomen 1e grote
11. Aanplant beukenhaag
12. Aanplant meidoornhaag



Legenda

1. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 5 stuks
Eindbeeld is een boomrij
 2. Aanplant meidoorn - *Crateagus monogyna*
Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m1 (driehoeksverband)
Eindbeeld is een meidoornhaag
 3. Aanplant zomereik - *Quercus robur*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 4 stuks met een onderlinge afstand van 8 (m)
Eindbeeld is een boomgroep
 4. Aanplant tamme kastanje- *Castanea sativa*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
 5. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
 6. Aanplant beukenhaag - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100
Aanplanten met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
 7. Bestaande zomereiken behouden
 8. Aanplant zilverlinde - *Tilia tomentosa*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 3 stuks
Eindbeeld is een boomgroep
 9. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
 10. Nieuw aan te planten struweel bestaande uit:
 - Prunus spinosa - Sleedoorn 20%
 - Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
 - Sambucus nigra - Vlier 20%
 - Corylus avellana - Hazelaar 10%
 - Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
 - Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
 - Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%
- 1 st/m2 aanplanten in de maat 80-100
Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m)

de beplanting voor Vliermansweg 2 staat gesitueerd op deze tekening
bomen met 2 boompalen en band;
bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar
men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen







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. De schuren aan de Vliermansdijk 2 zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hardenberg neemt 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. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al wordt er enkel voor de ontwikkeling aan de Vliermansweg 2 boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsonwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 2.702 m² landschapsontsierende bebouwing, het opruimen van de overvloedige verharding en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap. Er is daarbij gekozen om een 2/1 kap en een vrijstaande compensatiewoning te bouwen waarmee er een passend erfensemble ontstaat. Voor deze ontwikkeling is 2.275 m² aan sloopmeters op locatie ingezet. De overige meters zijn verkocht.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 2.702 m² landschapsontsierende bebouwing

5 BEELDKWALITEITSPLAN

5.1. SCHUURWONING

Op de inrichtingstekening (pag 10) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. De noordelijke woning zal middels de welstandsnota worden getoets. De 2/1 kap woning zal afzonderlijk van de Welstandsnota getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Hiermee is de hiërarchie tussen de bebouwing, dat een essentieel onderdeel van de beeldkwaliteit is, geborgd. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van de schuurwoning te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

Positionering op de kavel en inhoud woning:

De grote van de schuurwoning is maximaal 1.100 m³ worden. De voorkomende schuren op de erven in dit deel van het Vechtdal zullen als inspiratie moeten dienen. Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan van de schuurwoning met een architectuurstijl passend bij het erf.

Vorm

De woning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
de woning moet zich als eenheid presenteren en niet als een stedelijke 2/1 kap;
het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een helling van 35-50 graden;
een lineaire noklijn zonder haakse toevoegingen en verbijzonderingen.
geen doosvormige verbijzonderingen die gevel en goot onderbreken zoals entree risalieten e.d.

Detaillering en materiaalgebruik:

De detaillering van de compensatiewoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderijen en landelijke woningen die in de nabije omgeving staan;
de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot. Het vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, geen goot is ook mogelijk;
de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving
eenduidig materiaalgebruik zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdekseld hout en keiwerk.
in alle gevels van de compensatiewoning worden dezelfde hierboven omschreven materialen gebruikt;
geen dakkapellen

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm,
de kap bestaat uit een zadeldak;
de kap kan twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling);
er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm eenduidig blijft;
de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;
het dak kan voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

Detaillering en materiaalgebruik te behouden schuur

De detaillering van de schuur dient sober te zijn, opvallende kleuren of elementen zijn niet toegestaan;
de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, geen goot is ook mogelijk;
de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving
traditionele materialen zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdekseld hout die mooi verouderen;
zonnepanelen vormen een onderdeel van het gebouw, ze worden uitgelijnd en aaneengesloten geplaatst op het dak.

De schuurwoning wordt modern en sober, en past in de extensieve omgeving van het Vechtdal. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Op de volgende pagina zijn referentiebeelden opgenomen ->



6 ONDERBOUWING NR. 4

Uitgangspunten initiatiefnemer:

herbestemmen van agrarisch naar wonen met een bedrijf, de opstallen blijven behouden.

Uitgangspunten gemeente:

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 niet van toepassing.

6.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Momenteel kent het erf een agrarische bestemming. Aangezien hier geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden zal de bestemming omgezet worden naar wonen met bedrijf. De schuren worden namelijk gebruikt voor een agrarisch dienstverlenings-bedrijf die gespecialiseerd is in het reinigen van pluimveestallen.

Concreet zullen er geen schuren gesloopt of bijgebouwd worden en ook de woning blijft gelijk aan de huidige situatie. Op het erf is een mantelzorgwoning die op termijn weer zal verdwijnen. Het erf maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van het erf aan de Vliermansweg 2. Hierdoor kan er nu één aansluitende passende landschappelijke inpassing worden voorzien.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Daarnaast staan er veel grote bomen op het erf en wordt de bebouwing deels aan het zicht ontnomen door struweel.

Op het bestaande erf is momenteel weinig beplanting aanwezig. Aangezien het een eis is vanuit de gemeente om het erf landschappelijk goed in te passen wordt hierin voorzien door nieuwe bomen op het erf te planten.

Langs de perceelgrens (in de rug van het erf) wordt een rij zwarte elzen aangeplant. Deze sluit aan op de bomenrij die voorzien wordt op nr. 2. Op het voorerf staan nu al drie bomen. Dit is voldoende om het erf aan deze zijde in te passen. Op de zuidelijke grens is geen ruimte om beplanting aan te brengen aangezien de eigendomsgrens te dicht op de schuur ligt. Wel kan er in het verlengde van de schuur een bomenrij van berk worden voorzien. Tesaamen met de solitaire bomen zullen de gebouwen verzacht worden en krijgt het erf weer de gewenste groene massa. Het is niet noodzakelijk om gesloten beplanting aan te brengen. Onder de bomen door mochen de gebouwen te zien zijn. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

6.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

aanplant bomenrij van zwarte elzen
behouden bomen op het voorerf
aanplant bomenrij van berk



solitaire beuk

Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Bestaand bijgebouw t.b.v. privé
3. Bestaand bijgebouw t.b.v. bedrijf
4. Bestaande mantelzorgwoning
5. Bestaande boom
6. Aan te planten ruwe berk
7. Aan te planten zwarte els



Legenda

1. Aanplant ruwe Berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 12-14
Totaal 4 stuks met als eindbeeld een bomenrij
2. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 5 stuks
Eindbeeld is een boomrij



erf