



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Dorpsstraat 59 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

28 oktober 2024

Bestandsnaam

2473-RKP-001.indd

Aantal pagina's

11

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

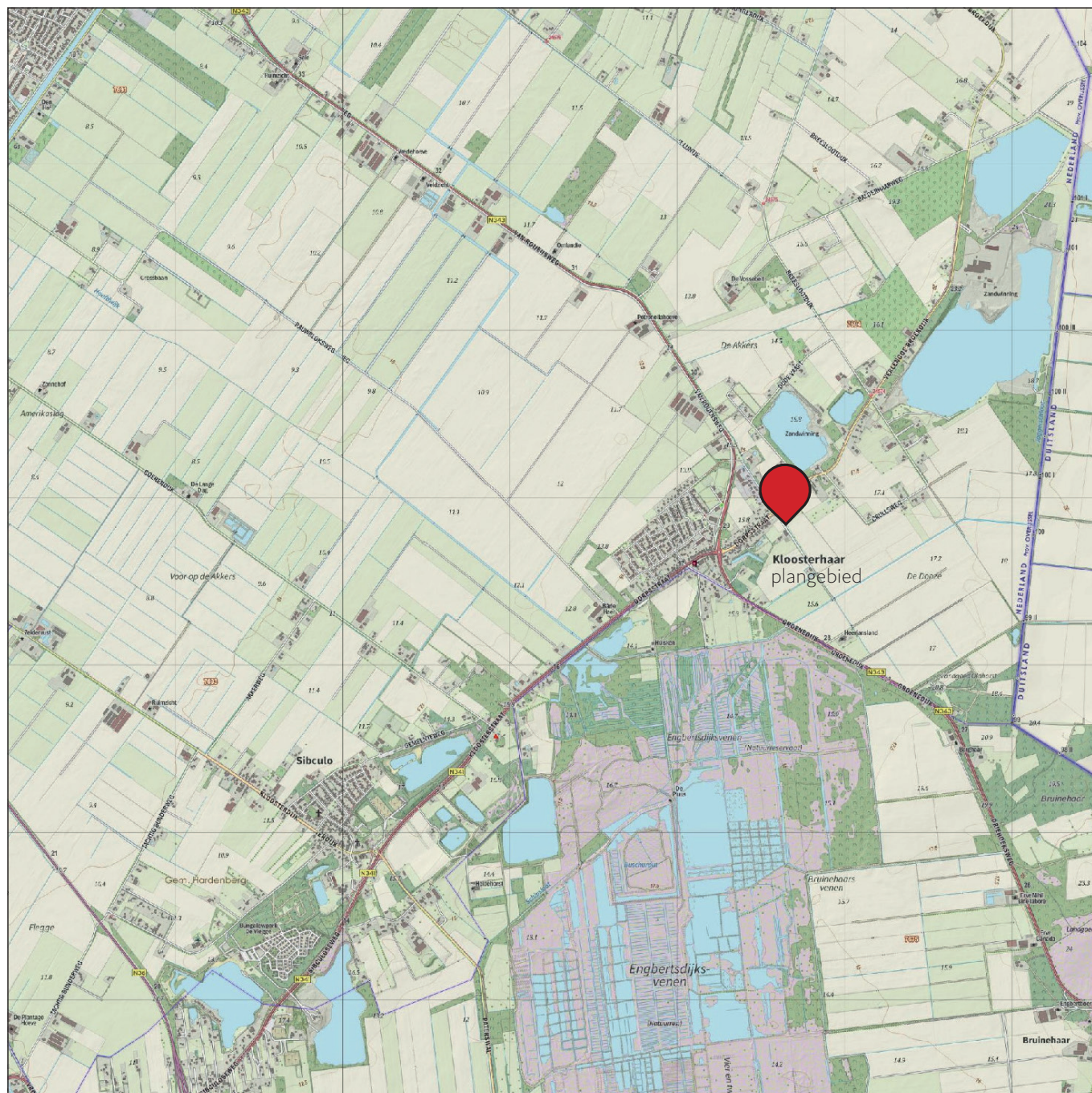
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	landschapskenmerken	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Dorpsstraat 59 te Kloosterhaar. De initiatiefnemers willen op het bestaande erf in een veenkoloniale boerderij appartementen maken.

Hiermee kan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden blijven en het initiatief voegt een uniek nieuw woningaanbod toe voor Kloosterhaar.

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.





Het bestaande erf bestaat uit een grote karakteristieke veenkoloniale boerderij (1) met een schuur (2). Het is een agrarisch erf waar al jaren niet gewoond meer wordt. Het erf wordt ontsloten langs een wijk (3). Achter de boerderij is een centraal erf (4). Het erf van de burens wordt ook via dit erf ontsloten(5).



Het plangebied
ligt aan de rand
van de kern
Kloosterhaar.



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
- Openstrekende 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;

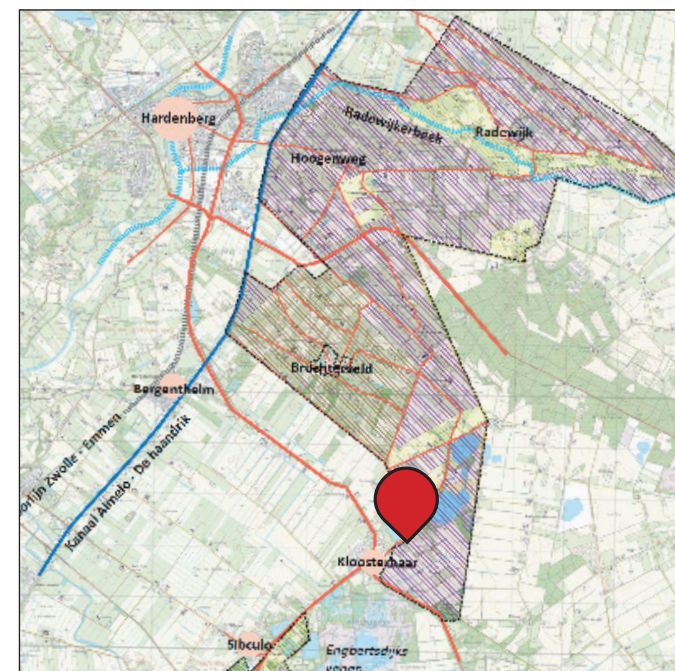
- perceelgrensbeplanting
- rechthoekige verkaveling erven
- veel erven met erfbeplanting

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

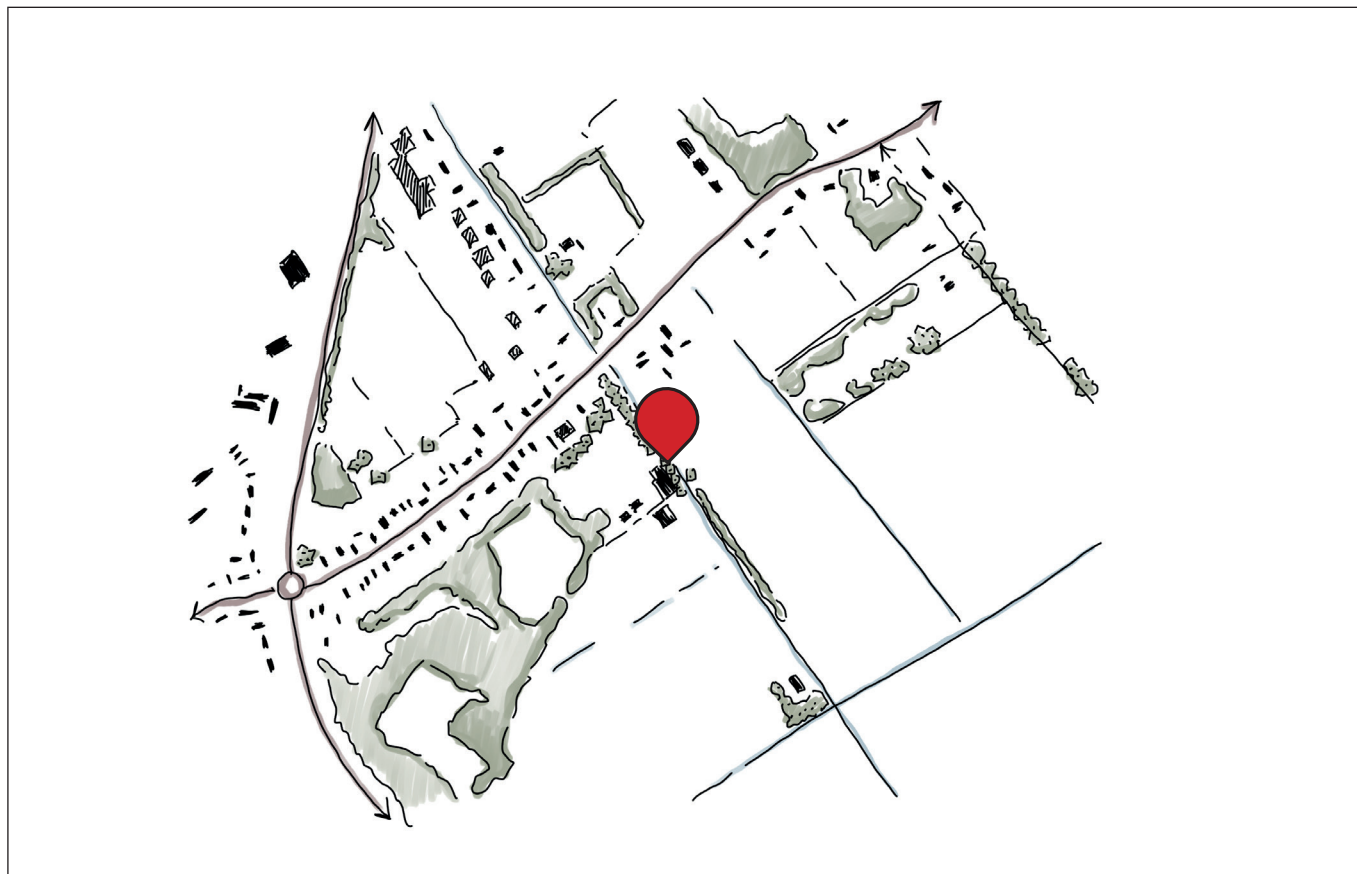
3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. LANDSCHAPSKENMERKEN

Op de historische kaart is te zien dat de oorspronkelijke boerderij begin 20e eeuw op deze plek gebouwd is. Het erf ligt op de rand van een hogere kop waar de kern Kloosterhaar later op gebouwd is. De boerderij kenmerkt zich als een typische veenkoloniale boerderij. Een veenkoloniale boerderij heeft een langgerekte vorm en combineert het woonhuis, de stal en de schuur in één gebouw. Het woonhuis heeft een symmetrische gevel met decoratieve elementen en twee verdiepingen. Het achterhuis is functioneel met grote schuurdeuren en een groot pannendak.

Naast de boerderij was van oorsprong de boomgaard. Voor de boerderij hebben waarschijnlijk grote bomen gestaan. Ook was de weide voor de boerderij veelal betrokken bij het erf (bijvoorbeeld als kalverweide met enkele solitaire bomen).

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtsingels langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met de structuur van 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.



landschapsstructuurkaart

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de boerderij kent een typische veenkoloniale architectuur
- de schuur achter de boerderij is landschapsontsierend
- overgangsgebied naar het dorp Kloosterhaar
- het erf vormt geen onderdeel van de lintbebouwing maar is een agrarisch erf;
- de gebouwen staan uitgelijnd op het erf
- veel opgaand groen in de omgeving
- langs de boerderij loopt een wijk, dit is de ruimtelijke drager van het erf en zal gerespecteerd moeten worden.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

behouden veenkoloniale boerderij door
er appartementen in te maken;
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
niet van toepassing.



Legenda

1. Pad aanleggen ter compensatie buren
2. Bestaande boerderij weer herbestemmen als woning en eventueel opplitsen in drie wooneenheden
3. Erf om te keren/parkeren
4. Bestaande bomenrij behouden
5. Aanplant gemengde haag
6. Aanplant houtsingel
7. Aanplant boomgaard
8. Aanplant knotlindes
9. Aanplant beuk als solitair
10. Weiland met houten raster
11. Beukenhaag rond voortuin
12. Te slopen landschapsontsierende schuur van 425 m2
13. (Parkeer-) schuur 425 m2
14. Wilde ligusterhaag t.b.v. afschermen achtertuinen



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Bij de herbestemming van de bestaande boerderij aan de Dorpsstraat tot zeven appartementen is gekozen voor een ontwerp dat de ruimtelijke eenheid en de agrarische verschijning behoudt. Door de appartementen binnen de bestaande boerderij te realiseren, ontstaat er een samenhangend geheel waarmee het karakter van het erf behouden blijft.

Dit ontwerp zorgt ervoor dat het erf weer aansluit op de gebiedskenmerken, waarbij gebouwen op elkaar zijn uitgelijnd. De boerderij, als grootste volume op het erf, staat in de overheersende richting, en de nieuw te bouwen schuur wordt hieraan uitgelijnd. De boerderij behoudt de bestaande hoofdvorm en vormt samen met de bestaande schuur een ruimtelijke eenheid.

De boerderij blijft toegankelijk via de bestaande inrit aan de Dorpsstraat, en op het erf is er voldoende ruimte om te keren en te parkeren.

Volgens de landschapsidentiteitskaarten is het wenselijk om de groenstructuur te versterken en te herstellen. De erven in dit landschap hebben een intiemer karakter dan in het meer open veenontginningslandschap langs andere wegen.

Het erf ligt nu vrij open in het landschap. De bestaande bomen langs de wijk zijn overheersend en zullen behouden moeten blijven. Ze verankeren de boerderij aan het landschap. Een beukenhaag zal het voorerf afschermen

en samen met de nieuw aan te leggen boomgaard de oorspronkelijke structuur herstellen. Drie lindes zullen de boerderij afschermen. Deze stonden oorspronkelijk ook voor de boerderij.

Het achtererf zal worden omringd door een gemengde wilde haag, die de schuur en de geparkeerde auto's afschermt. Door de gemengde haag ook aan de zuidzijde aan te planten, ontstaat een groene rug voor het erf, wat de rechtlijnigheid versterkt en het erf als een eenheid presenteert.

De erven langs de Dorpsstraat komen sterk overeen met de beschreven karakteristiek. Het zijn half open erfensembles, soms met enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven hebben een duidelijke clusterindeling, waarbij groen en stenen in balans zijn.

De keuze voor verharding moet in afstemming met de materialisering van de architectuur worden gemaakt. Verharding dient in een gedekte kleurstelling en sober te worden toegepast, passend bij de gevels en andere materialen van de appartementen en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge exotische beplanting moeten in het buitengebied worden vermeden.



zicht vanaf de Dorpsstraat

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

behouden karakteristieke hoofdvorm boerderij;

parkeren auto's op het achtererf in de daarvoor bestemde parkeerschuur of parkeerplaats;

aanplant haag en hoogstam fruitbomen op het voorerf;

aanplant gemengde haag om achtererf af te schermen

verleggen pad naar de burens waarmee er meer privacy ontstaat.

1. Aanplant gemengde haag:
wilde liguster - *Ligustrum vulgaris*
meidoorn - *Crateagus monogyna*
wilde roos - *Rosa rubiginosa*
vuilboom - *Frangula alnus*

Aanplantmaat 80-100 Aanplanten in groepen van 5
5/st m1

Eindbeeld is een gemengde haag van max. 2 (m) hoog en 2(m) breed

2. Aanplant houtsingel bestaande uit:
Quercus robur - Zomereik 10%
Alnus glutinosa - Zwarte els 15%
Crataegus monogyna - Meidoorn 25%
Crateagus laevigata - Tweestijlige meidoorn 5%
Frangula alnus - Vuilboom 20%
Salix caprea - Boswilg 5%
Viburnum opulus - Gelderse roos 10%
Rosa canina - Hondсроos 10%

Aanplantmaat 80-100 met 5 stuks/m1

Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed

3. Aanplant van hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus
Bij voorkeur oude soorten
Aanplantmaat 12-14 Totaal 6 stuks
4. Aanplant kleinbladige linde - *Tilia cordata*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 3 stuk
Deze bomen eventueel leiden of knotten
5. Aanplant Haagbeuk - *Carpinus betulus*
Aanplantmaat 14-16 Eindbeeld is een solitaire boom
6. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag
7. Aanplant wilde liguster - *Ligustrum vulgaris*
Aanplantmaat 80-100 Aanplanten met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog
8. Bestaande bomenrij behouden
9. Pad aanleggen ter compensatie buren



erf