



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Venneweg 19 Collendoorn

Colofon


Door: De Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur: H. Oldehinkel

Laatst gewijzigd: 28 augustus 2025

Project: 2426

Contact

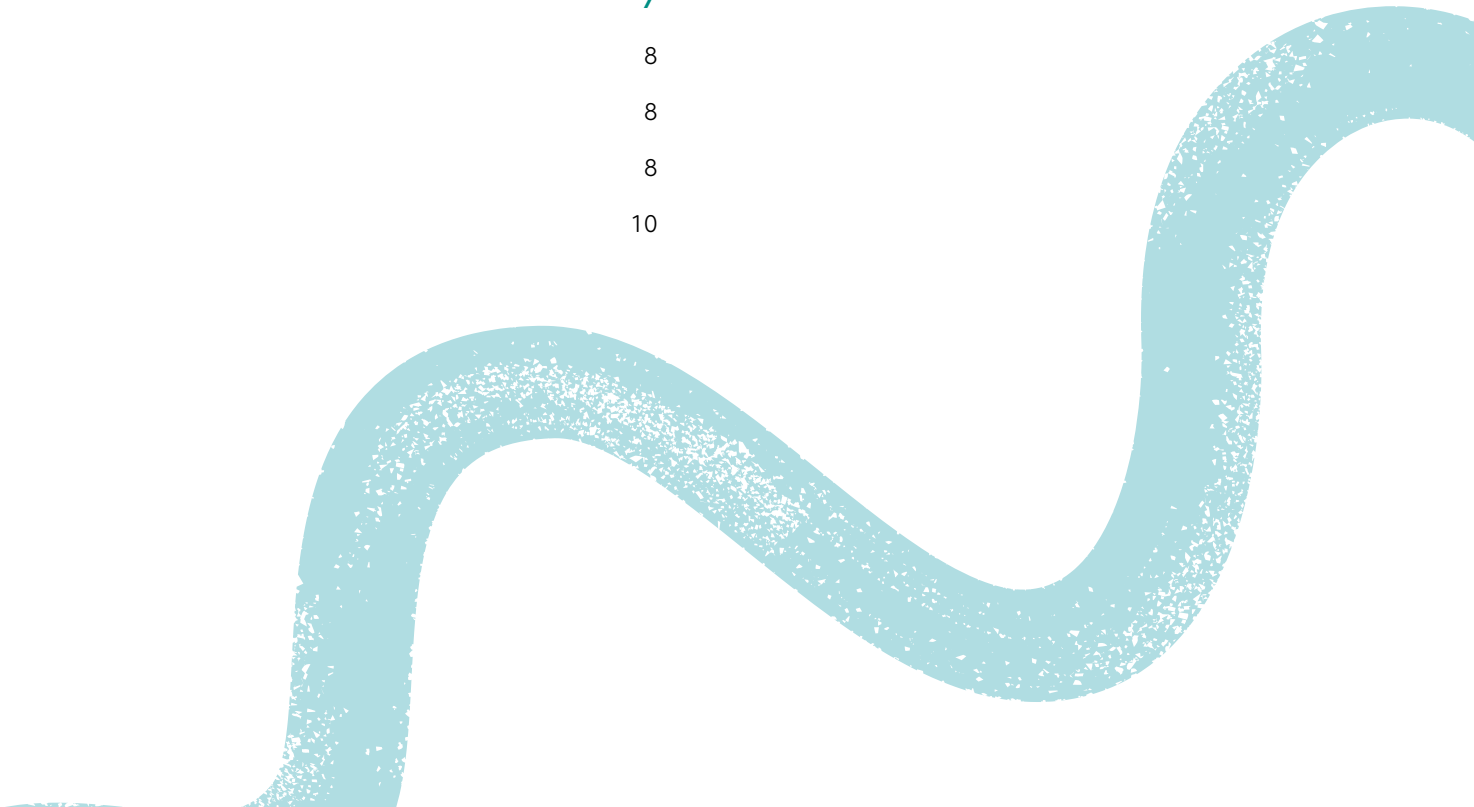
 06 24 88 38 28

 herbert@erfontwikkelaar.nl

 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1	Introductie	1
2	Bestaande situatie	2
3	Vigerend beleid	5
3.1.	Omgevingsvisie overijssel	5
3.2.	Visienota Buitengebied Hardenberg	5
3.3.	Landschapsidentiteitskaarten:	5
4	Inrichtingsplan	7
4.1.	Onderbouwing landschappelijke inpassing	8
4.2.	Beheersmaatregelen/biodiversiteit	8
4.3.	Samenvatting maatregelen	8
4.4.	Beeldkwaliteitsparagraaf	10

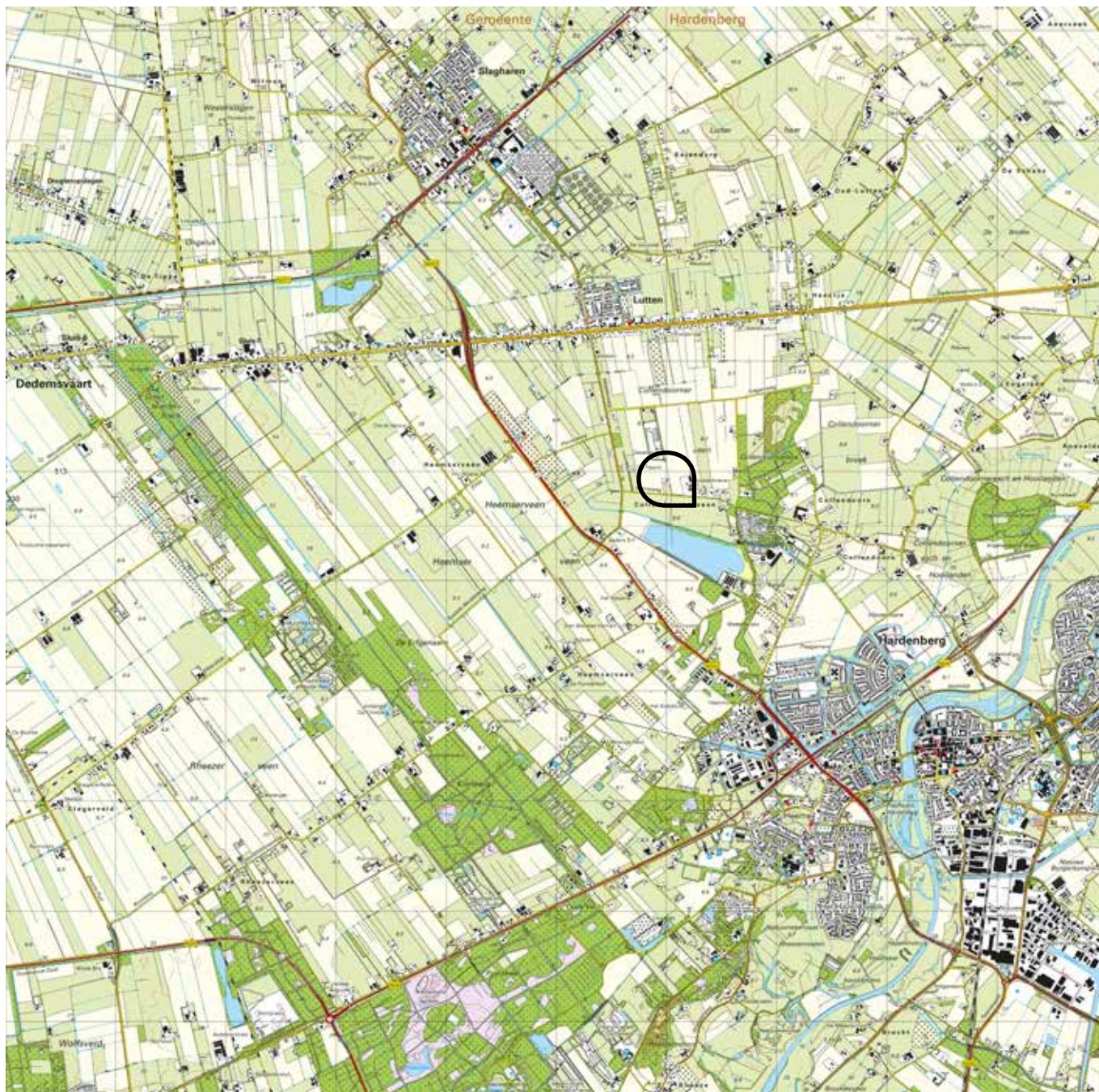


1 Introductie

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Venneweg 19 te Collendoorn. Initiatiefnemer is voornemens een hondenpension planologisch mogelijk te maken en uit te breiden. Hiertoe worden enkele bijgebouwen/bouwwerken gesloopt en vervangen door twee nieuwe schuren, ten behoeve van het hondenpension. De overige bijgebouwen, bij de woning, zijn in privégebruik, en blijven behouden.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling landschappelijk verantwoord is.

Ten grondslag van dit ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten Noordelijke stadsrandzone. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied

2 Bestaande situatie

Het erf bestaat uit een boerderij dat een dubbele wooneenheid kent (1). Het erf wordt middels een inrit ontsloten op de Venneweg (2). Achter de boerderij staat een bijgebouw dat behouden blijft (3). Voor de boerderij staan diverse gebouwen die grotendeels gesloopt worden (4). Door de jaren heen is hobbymatig een hondenpension met buitenrennen gerealiseerd (5). Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren (6). In de weide is een paardrijbak aangelegd (7). Deze blijft eveneens behouden.

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 gras.

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 veenlandschappen is waardevol. De erven kennen veelal geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.



Van oorsprong werd het erf vanuit het noorden ontsloten. Dit is op de historische kaart nog goed zichtbaar (zie volgende pagina).

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

erf ligt overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op de Venneweg;

rechtlijnige kavels en wegen

het erf is aan beide zijden reeds afgeschermd met gebiedseigen groen;

de boerderij met het voorerf kent een sobere uitstraling;

het achtererf ligt open in het landschap, bij het herinrichten van het erf moet het wederom aansluiten op de groenstructuur van het besloten veenontginningslandschap, (beplanting langs de randen)

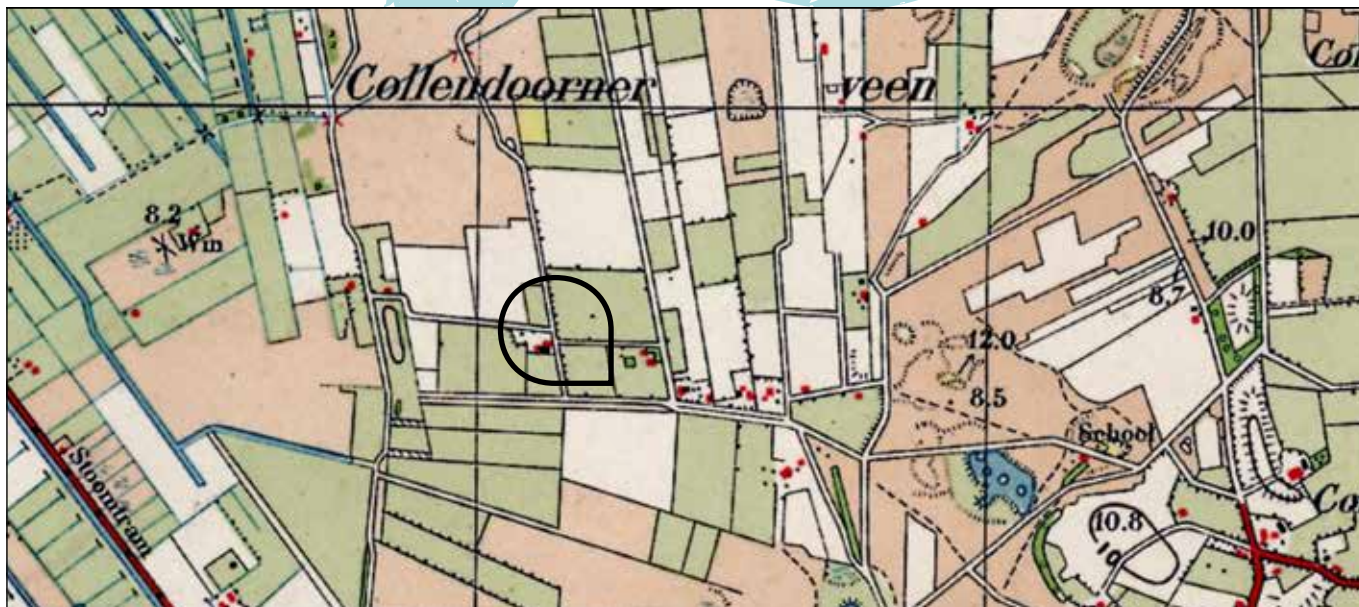
op het erf landschapsontsierende bebouwing.



bestaand erf vanaf de Venneweg



bestaand erf vanaf de Venneweg



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2024

3 Vigerend beleid

3.1. 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.

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekzand met het jonge heide- en broekontginningslandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid

en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschaald. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

3.2. 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 kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig
Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Kleinschalig landschap
Eikenbomen-singels
Kronkelend patroon van wegen
Licht glooiend landschap
Verspreid bebouwingspatroon

3.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN:

Het plangebied ligt in de Noordelijke Stadsrandzone Hardenberg. In deze visie wordt het gebied ten noorden van Hardenberg aanmerkt als het Essen- en hoevenlandschap en het Besloten veenontginningslandschap. Het erf ligt in het **Besloten veenontginningslandschap**.

De volgende kenmerken zullen daarom ook als uitgangspunten gebruikt worden bij de uitwerking. Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

Rationele, rechthoekige verkaveling;
Bebouwingslinten Lutten en Dedemsvaartseweg
Half open landschap
Strak, rechtlijnig wegenpatroon
Rechthoekige erven aan de weg;
Wegbeplanting, kleine bosjes, solitaire bomen gebouwen;

grote bomen verstrooid op het erf;
meeste erven met erfbeplanting;

Kansen:

Aanleg en herstel landschapsstructuur biedt kansen voor versterking groenblauw netwerk en verhoging biodiversiteit.

Bedreigingen:

Leegstand door stoppende agrarische bedrijven; verloren gaan agrarisch karakter door verandering agrarische erven in burgererven.



natuurlijke laag: dekzand



agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en veenontginningslandschap

4 Inrichtingsplan

Uitgangspunten initiatiefnemer:

realisatie hondenpension;

Uitgangspunten gemeente:

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling past in het landschap

aansluiten op de gebiedskenmerken van het besloten veenontginningslandschap zoals is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jonge heideontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;

de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.



het erfinrichtingsplan

4.1. ONDERBOUWING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het erf aan de Venneweg 19 te Collendoorn is landschappelijk goed ingepast en sluit aan bij de gebiedskenmerken van het besloten hoogveenontginningslandschap. Het vormt een groen eiland in de relatief open ruimte. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door het slopen van landschapsontsierende bebouwing, die plaatsmaakt voor nieuwbouw ten behoeve van een hondenpension. Deze aanpassing draagt bij aan een betere inpassing in het landschap, waarbij zorgvuldig rekening wordt gehouden met de omgeving. Het erf wordt landschappelijk goed ingepast, aansluitend op de kenmerken van het besloten landschap, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De uitgangspunten vanuit de Landschapsidentiteitskaarten voor dit landschap benadrukken de rechtlijnigheid en met name structuurdragende beplanting op de randen van het erf.

De erven langs de Venneweg worden gekenmerkt door uitgelijnde bebouwing en een half open erfensemble, wat ook op dit erf wordt doorgezet. Aan de noordzijde wordt een houtsingel aangeplant dat als groene rug van het erf zal gaan fungeren. De ruimte rondom het hondenpension en de rijbak wordt afgeschermd middels een streekeigen gemengde haag. Naast het inpassen van deze onderdelen draagt het

ook bij aan de biodiversiteit.

Hekwerken t.b.v. het hondenpension dienen zo sober en passend mogelijk vormgegeven te worden. Ze mogen niet opvallen vanuit de omgeving.

De verharding van het centrale erf blijft behouden, hier is voldoende ruimte om te keren en te parkeren.

4.2. BEHEERSMAATREGELEN/BIODIVERSITEIT

Om het erf ecologisch sterker te maken en te laten aansluiten bij de natuurlijke omgeving, stellen we onderstaande maatregelen voor. Deze zijn eenvoudig uitvoerbaar en hebben groot effect op insecten, vogels en kleine zoogdieren. Ze sluiten aan bij het gemeentelijk advies en de inspiratie uit de brochure Groen erfgoed – biodiversiteit op je erf.

Meidoornhaag (westzijde en landschapshaag)

Laat de haag vrij uitgroeien tot 1,5–2,5 meter hoog, met een losse structuur.

Snoei gefaseerd, bijvoorbeeld de ene helft in jaar 1, de andere in jaar 2. Zo blijven bloei, vruchten en nestgelegenheid behouden.

Snoei pas in de late zomer of vroege winter, buiten het broedseizoen.

Beukenhaag (tuinafscheiding)

Laat de haag op enkele plekken iets hoger en minder strak worden, bijvoorbeeld tot 1,5 meter.

Vermijd snoei tijdens bloei of broedseizoen (april–juli).

Erfbosje:

Laat dode takken of omgevallen hout liggen als takkenril: ideaal voor egels, insecten en zangvogels.

Geen jaarlijkse opschoning; slechts elke 5–10 jaar licht uitdunnen als het dichtgroeit.

Plant enkele kruidenrijke soorten aan de bosrand (bijv. fluitenkruid, wilde peen) voor extra insectenwaarde.

Houtsingel

Houd variatie in hoogtes: sommige struiken tot 2–3 meter laten uitgroeien, andere periodiek afzetten.

Hergebruik snoeihout als houtwal of stapel voor ringslangen, egels en vogels.

Snoei in blokken of delen, zodat er altijd bloei en dekking aanwezig blijft.

Met deze maatregelen ontstaat een gevarieerd en levendig erf dat niet alleen mooi oogt, maar ook een thuis biedt aan vogels, vlinders, bijen en kleine zoogdieren. Dit past perfect bij het besloten veenontginningslandschap én bij toekomstgericht ervenbeheer.

4.3. SAMENVATING MAATREGELEN

slopen landschapsontsierende bebouwing en opruimen 'voor erf' (totaal 184 m²)

nieuwbouw hondenpension met inpandige kennels totaal 200 m²;

aanplant hoogstamfruitbomen, landschapshagen en een vogelbosje op het erf zorgen voor de gewenste groene inpassing;

bestaande waardevolle bomen blijven behouden.

Legenda

1. Nieuw te bouwen bijgebouw -200 m²/st
2. Opslag mest/voer etc.
3. Te slopen opstallen
4. Keren/parkeren bestaand
5. Tuin privé
6. Bestaande boom
7. Buitenruimte t.b.v. hondenpension met hoogstam fruitbomen
8. Aanplant erfbosje
9. Beukenhaag als afscherming tuin
10. Houtsingel
11. Aanplant meidoornhaag
12. Beukenhaag
13. Aanplant Hollandse linde
14. Aanplant zomereiken langs pad
15. Aanplant meidoornhaag (landschapshaag)
16. Aanplant gemengde haag
17. te verplaatsen kippenhok
18. nieuw te realiseren parkeerplaatsen



4.4. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Op de inrichtingstekening (pag 9) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan verharding, groen en kavelgrenzen vast. De schuren zullen afzonderlijk van de Welstandsnota getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan aangezien deze groter zijn dan 150 m². Een grotere schuur op een woonerf in het buitengebied kan mits deze past in de omgeving. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van de schuur te maken. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

Vorm:

De schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak met een zadeldak. (deze kan asymmetrisch zijn)

Detailering, kleuren en materialen:

De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot;

ontimmerde goten zijn niet toegestaan

De detailering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen

het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houten gevels (of dat wat er op lijkt) en dak van pannen, riet of (golf) plaatmateriaal;

de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving.

het kleurgebruik is traditioneel en gedekt

Hiernaast zijn referentiebeelden opgenomen ->



wensbeeld initiatiefnemer



wensbeeld initiatiefnemer

Legenda

1. Te slopen opstallen
2. Aanplant erfbosje bestaande uit:
Betula pendula - Ruwe berk 10%
Ilex aquifolium - Hulst 5%
Cornus sanguinea - Rode kornoelje 25%
Ribes rubrum - Aalbes 10% (langs randen)
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn 25%
Acer campestre - Veldesdoorn 10%

Aanplantmaat 60-80 met 1 st/m²
Eindbeeld is een gesloten erfbosje van 250 m²
3. Aanplant hoogstam fruitbomen bestaande uit de volgende soorten:
Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oud Hollandse soorten.

Aantal 4 stuks met een minimale afstand van 6 (m)
Eindbeeld is een boomgroep
4. Aanplant beuk - Fagus sylvatica

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
5. Aanplant houtsingel bestaande uit:
Quercus robur - Zomereik 10%
Alnus glutinosa - Zwarte els 15%
Crataegus monogyna - Meidoorn 25%
Crataegus 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
6. Aanplant gemengde haag:
wilde liguster - Ligustrum vulgare
meidoorn - Crataegus monogyna
wilde roos - Rosa rubiginosa
vuilboom - Frangula alnus

Aanplantmaat 80-100 Aanplanten in drie rijen met een onderlinge afstand van 0,5 (m), groepen van 5 5/st m¹
Eindbeeld is een gemengde haag van min 1 (m) breed en 1,50 (m) hoog
7. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x europea

Aanplantmaat 14-16 totaal 3 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
8. Aanplant zomereik - Quercus robur

Aanplantmaat 16-18, totaal 5 stuks met een onderlinge afstand van 6-8 (m)
Eindbeeld is een bomenrij langs het pad
9. Aanplant meidoorn - Crataegus monogyna

Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m¹ (driehoeksverband)
Eindbeeld is een 'losse' meidoornhaag van 1 -1,5 (m) hoog
Deze beheren als een landschapshaag (zie sfeerbeeld)





landschapshaag



aanplantmaat zomereiken



erfbosje



hoogstam fruitbomen



erf

www.erfontwikkelaar.nl