



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Rondweg 13 Holthema

# INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	3
2.1.	omgevingsvisie overijssel	3
2.2.	visienota buitengebied	3
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	4
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijke onderbouwing	7

# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rondweg 13/13a te Holtheme.

Initiatiefnemer is voornemens een bestaande woning op te splitsen in twee wooneenheden. Hiervoor dient de landschappelijke inpassing van het perceel middels een ruimtelijk kwaliteitsplan worden geborgd.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel, de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied





recent aangeplante zomereiken

bestaande  
paardenkastanje

inrit

recent aangeplante lindes

bestaande beukenhaag

te splitsen woning

recent aangeplante zomereiken

bestaande schuur

bestaande schuur

bestaande zomereik



## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

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

#### Natuurlijke laag:

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

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voor- malige - 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. VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Rondweg 13 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

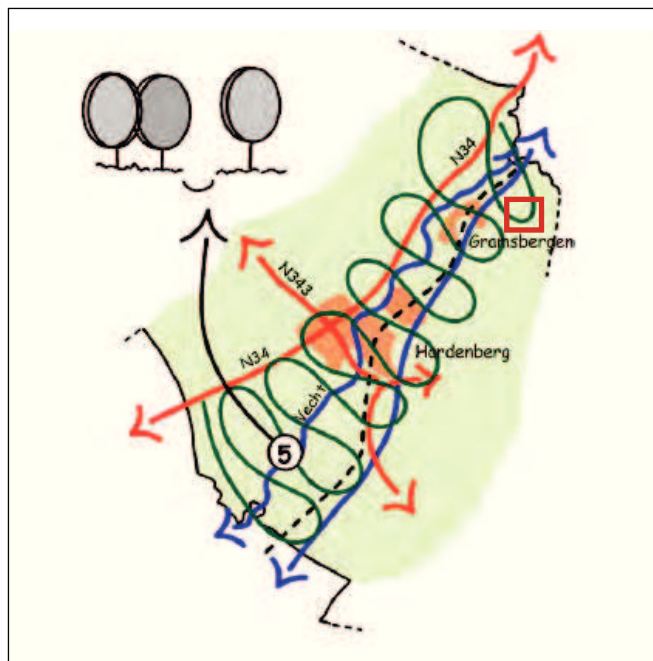
Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen



Natuurlijke laag dekzand



plangebied volgens de visienota



Agri cultuurl. Jonge heideontginning

### 2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): GRAMSBERGEN EN OMGEVING. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het **BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP**.

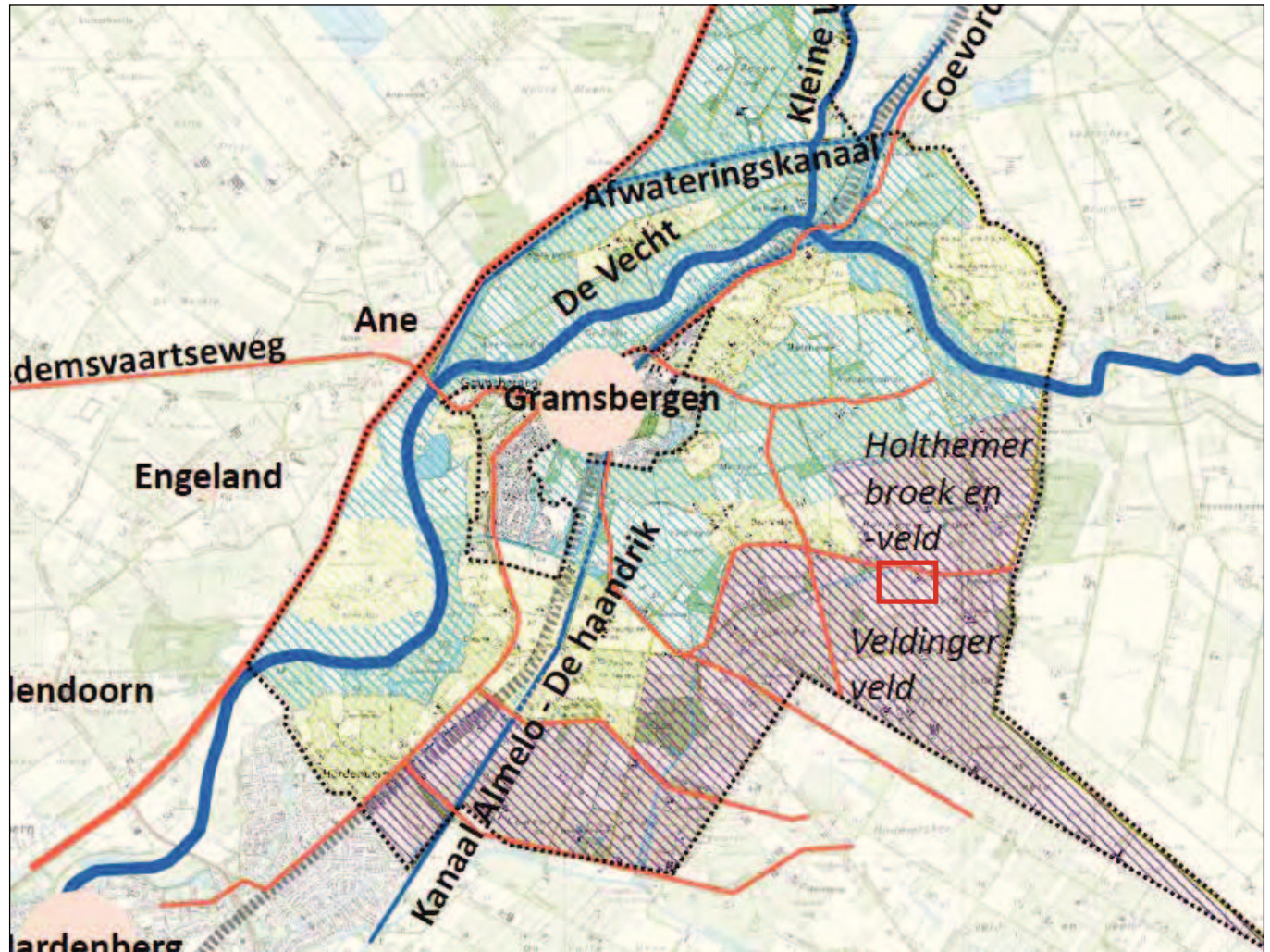
Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

#### Sterk:

- Verspreide bebouwing langs wegen
- strak rechtlijnig wegenpatroon;
- verspreid liggende bosjes;
- wegbeplanting met berk als typische boomsoort;
- solitaire bomen en boomgroepen;
- verspreid liggende erven;
- rechthoekige erven in de verkavelingsrichting met kopgevel naar de weg;
- meeste erven met erfbeplanting;
- openheid Holthemer Broek;
- besloten deel langs de Randwaterleiding;
- agrarisch grondgebruik;
- diverse functies in VAB.

#### Zwak:

- lage biodiversiteit;



het erf in het besloten heideontginningslandschap.

#### Kansen:

- verbeteren landschappelijke inpassing erven;
- versterking en accentuering besloten deel en open deel;
- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.



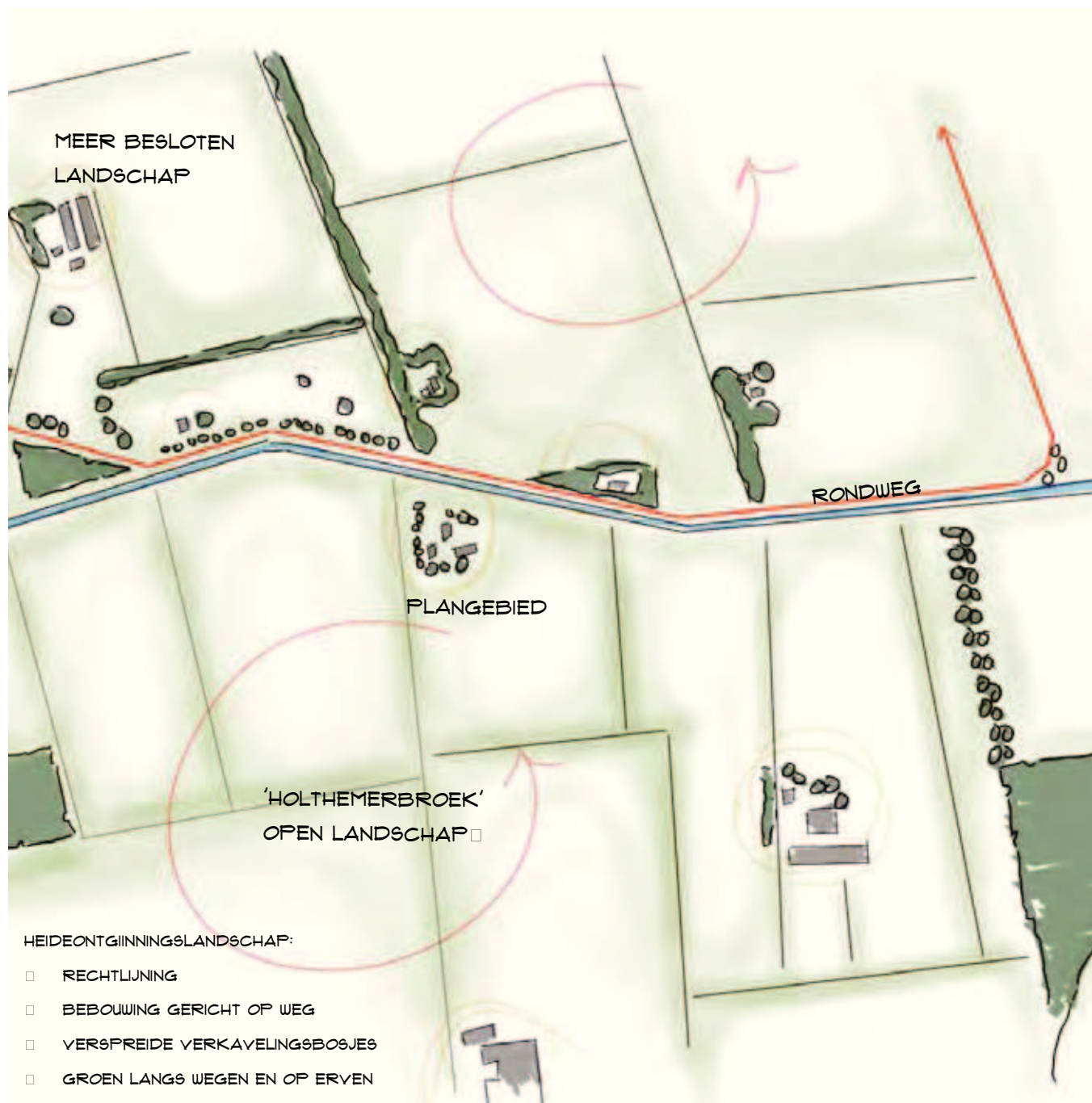
## 3 HUIDIGE SITUATIE

### 3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf aan de Rondweg 13 kent een indeling die van oorsprong veel voorkomt in het heideontginningslandschap. Een voorerf naar de (oorspronkelijke) weg met daarachter, haaks of in lijn, enkele stallen. Op het erf staat een landelijke woning met een eenvoudige hoofdvorm. De woning bestaat uit een gemetselde muren en een pannendak. Achter de woning staat een recent verbouwde schuur. Deze schuur kent tevens een landelijke architectuur en wordt gebruikt ten behoeve van opslag. Ten westen van de woning staat een kapschuur. Deze zal in de nabije toekomst opgeknapt/herbouwd worden. Tesaamen vormen ze een cluster in het landschap dat ontsloten wordt door een brug over de waterleiding op de Rondweg. Het erf is onderdeel van het zogeheten Holthemerbroek dat van oorsprong erg nat was. Later, toen de afwatering in het gebied beter werd, hebben zich diverse agrarische bedrijven hier gevestigd. Van oorsprong langs de weg maar later, tijdens de ruilverkaveling ook midden in het veld. Desalniettemin is het gebied open en wordt het qua groen begrenst door wegbeplanting en kleine verkavelingsbosjes. De erven liggen veelal groen in het landschap maar bebouwing is daarentegen wel goed te zien.

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het plangebied is onderdeel van het besloten heide ontginningslandschap;
- het landschap is van oorsprong hier open en nat;
- het erf ligt op de overgang van het kleinschalige naar het open landschap ten zuiden van het plangebied;
- met name beplanting langs de randen van het erf;
- het erf presenteert zich als eenheid in het landschap.







plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010



# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## Uitgangspunten opdrachtgever:

- Splitsing bestaande woning;

## Uitgangspunten gemeente:

- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten heideontginnings, deze is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

## Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken hoogveenontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt **geen** extra kwaliteitsimpuls groene omgeving

## 4.1. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

*Op de volgende pagina wordt het erfinrichtingsplan weergegeven.*

*In deze paragraaf wordt het plan vanuit de gebiedskenmerken onderbouwd. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 10 omschreven.*

## Situering bebouwing:

De gebouwen op het erf liggen overeenkomstig de gebiedskenmerken in lijn met het landschap. De woning staat haaks op de weg en vormt een eenheid met de omliggende tuin en gronden. Naast de woning staan aan de zuid en westzijde enkele bijgebouwen. Deze schuren staan overeenkomstig de gebiedskenmerken achter de voorgevel van de woning. Hiermee zijn ze onderdanig aan het

hoofdgebouw. Ze kennen een landelijke architectuur en bestaan uit plaatwerk/hout/metselwerk.

Het erf veranderd door de splitsing van de woning niet. De schuren blijven behouden en de inrichting van het erf blijft gelijk. Er is op een passende wijze privacy op het erf gecreëerd middels hagen of bescheiden hekwerk. Gebiedsvreemde structuurdragende beplanting komt op het erf niet voor. Aan de westzijde is enige jaren geleden een rij met zomereiken aangelegd. Aan de noord-westzijde zijn lindes voor de woning geplant en enkele zomereiken op de grens van de tuin. Daarnaast staan er op het erf een grote zomereik, een paardenkastanje en een grote linde. Deze bomen kunnen behouden blijven.

Bij het splitsen van de woning verlangd de gemeente Hardenberg dat het gehele erf landschappelijk goed wordt ingepast. Daarbij moeten de gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap als basis gelden. Het genoemde erf ligt nu nog vrij open in het landschap. Het wordt deels afgesloten middels een passende beplanting maar kan deels ook gezien worden. Door de recent aangeplante bomen (zomereiken en lindes) is de verhouding groen met de gebouwen gebiedseigen in dit type landschap. Het erf presenteert zich als een eenheid in het landschap. Dit blijft behouden na splitsing van de woning.

Bij het landschappelijk inpassen van het erf is daarom gekozen om geen extra beplanting aan te brengen. De bestaande gebiedseigen hagen en bomen hebben een goede toekomstverwachting en zorgen dat het erf landschappelijk goed is ingepast. Het is kenmerken in het besloten heideontginningslandschap dat erven als groene eilanden in het landschap liggen waarbij er wel zicht op het landschap is.

De aanwezige verharding is in een gedekte kleurstelling en sober toegepast. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis. Schuttingen en hoge opgaande exoten komen op het erf beperkt voor. Rondom de woning is een tuin voorzien. Hier is ruimte voor de meer cultureelrijke beplanting.

**Het splitsen van de woning heeft geen impact op de omgeving. Daarentegen moet het erf wel landschappelijk goed ingepast worden. Vanuit de LIKS wordt aangegeven dat middels gebiedseigen beplanting hieraan voldaan kan worden. Aangezien er op dit erf voldoende beplanting aanwezig is voldoet het aan het wensbeeld vanuit de LIK.**

## SAMENVATTING

### Basisinspanning:

- **behouden landelijke verschijning woning en schuren;**
- **behouden recent aangeplante bomen en hagen;**
- **het erf blijft zich na splitsing van de woning als één erf in het landschap presenteren.**



## Legenda

1. Op te splitsen woning
2. Bestaande schuur
3. Bestaande paardekastanje
4. Bestaande waardevolle zomereik
5. Recent aangeplante zomereiken
6. Bestaande plataan
7. recent aangeplante winterlinden
8. Bestaande beukenhaag







woning



bestaand bijgebouw



bestaand bijgebouw en boom



recent aangeplante zomereiken



recent verplante linde



recent aangeplante linden

# BESTAAND ERF



laat plannen groeien



## Legenda

1. Op te splitsen woning
2. Bestaande schuur
3. Bestaande paardekastanje
4. Bestaande waardevolle zomereik
5. Recent aangeplante zomereiken
6. Bestaande plataan
7. recent aangeplante winterlinden
8. Bestaande beukenhaag



project  
1634

datum  
16 juli 2018

formaat  
a3

tekeningno  
1 (3)

bestand  
1634-eip-1.vwx

door  
herbert

schaal  
1 : 500

versie  
1.0

