



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Noord Stegeren 36 Dedemsvaart

COLOFON

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	1758
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	10 september 2019
Bestandsnaam	1758-001.indd
Aantal pagina's	12

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

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	8
3.1.	erf in het landschap	8
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijke onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9



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 (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag: Dekzandvlakte

Agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt. Het deelgebied Vechtdal.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: **essen- en kampenlandschap**

Landschapskenmerken:

- Kleinschalig karakter door houtwallen en –hagen
- Licht glooiend landschap
- Kronkelend patroon van wegen en waterlopen
- Bebouwing op overgang naar hoger gelegen gronden
- Onregelmatige verkaveling

Huidige functies:

- Onderdeel ecologische hoofdstructuur
- Natuurlijke afwateringsfunctie Reest
- Agrarische bedrijven (melkveehouderijen)
- Natuurontwikkeling

Toekomst:

- Biodiversiteit
- Recreatie en toerisme
- (Verbrede) landbouw

Ontwikkelingsrichting: ecologische hoofdstructuur

Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)



Nat. laag Beekdal en natte laagten



Agr. cultuurl. Oude hoevenlandschap

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevend rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als eigen identiteit.

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK): REESTDAL. 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 landschapsonwikkelingsplan

Het plangebied ligt in essen- en hoevenlandschap.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn de zaken aangehaald welke van toepassing zijn op het plan en de inrichting van het plangebied.

Huidige ruimtelijke kwaliteit:

Sterk

- Kronkelende wegen parallel aan de Reest
- Onverharde wegen naar erven
- Kavelpaden en landwegen
- Herkenbaarheid verkaveling door opgaande beplanting
- Kleinschalig
- Onregelmatig
- Halfopen landschap
- Houtwallen en
- singels

- Hakhoutbosjes op hogere delen
- Geriefhoutbosjes
- Verspreid liggend op hogere zandkoppen
- Kleinschalig coulissenlandschap
- Massa geclusterd op erven
- Aanwezigheid buurtschappen en dorpsgemeenschappen
- Plaatselijk doorzichten

Zwak:

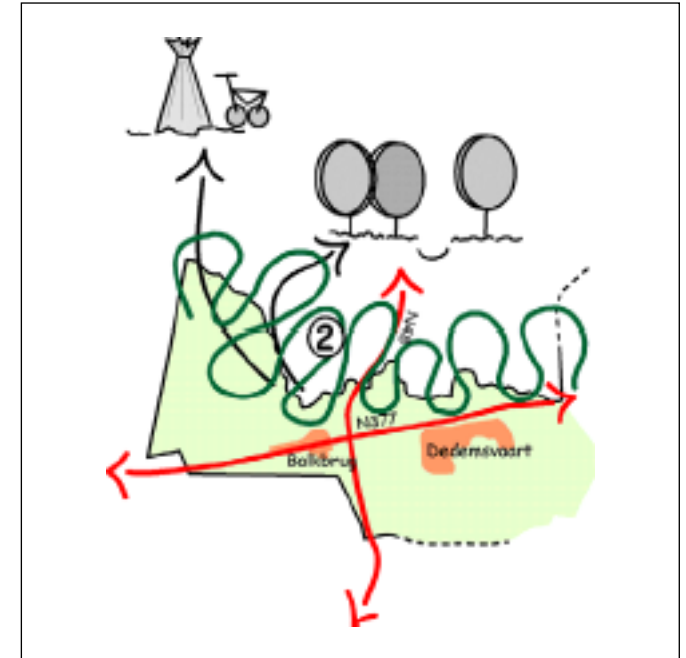
- schaal, kleur en materiaalgebruik van moderne stallen en schuren past niet bij stijlkenmerken historische bebouwing;
- gebiedsvreemde beplanting langs erfgronden;
- niet in landschap passende bebouwing;
- smalle wegen.

Kansen

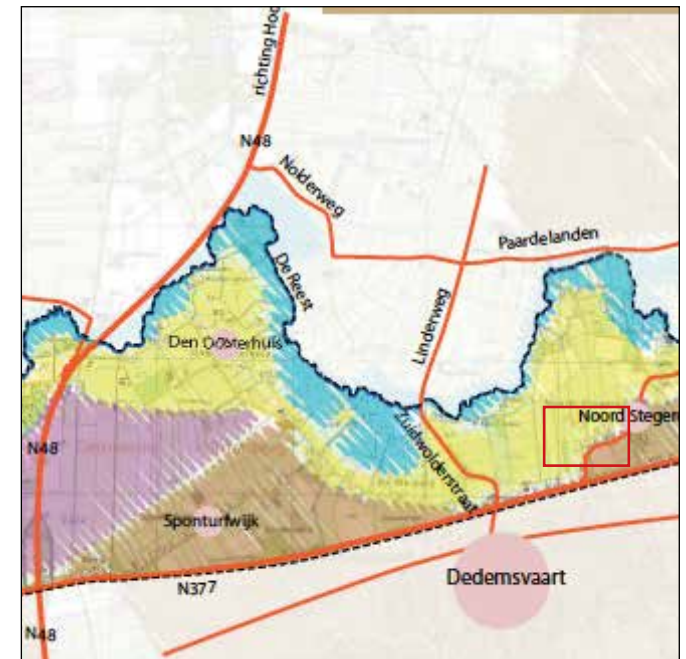
- gebruik van gebiedseigen beplanting
- stimuleren traditionele erfinrichting
- voorwaarden stellen aan nieuwe inrichting

Bedreigingen

- schaalvergroting landbouw zichtbaar door omvangrijke herbouw en nieuwbouw;
- verdwijnen kavelbegrenzing door schaalvergroting;
- erfinrichting boerderij wijkt af van historische traditie;
- verrommeling van het landschap.



visienota buitengebied: Reestdal



veldontginningslandschap

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf ligt in het zogeheten essen- en hoevenlandschap dat zich langs het beekdal van de Reest uitstrekt. De van oorsprong diversiteit in massa en ruimte, de kronkelige wegen en de verspreid liggende bebouwing zijn nabij het erf niet waarneembaar. De aanleg van de provinciale Coevorderweg heeft het gebied sterk veranderd. Toch is er op het erf veel karakteristieke landschapselementen herkenbaar.

Het erf werd van oorsprong ontsloten aan de zuid en westzijde. Het bestaat uit een modern landelijk woning met enkele agrarische opstallen t.b.v. het loonbedrijf. Initiatiefnemer wil de bestaande woning splitsen. Hiermee zal de situatie niet wijzigen. De gemeente wil hier aan meewerken mits het geheel landschappelijk goed wordt (of blijft) ingepast. Bestaande groenstructuren rondom het erf passen het erf landschappelijke goed in.

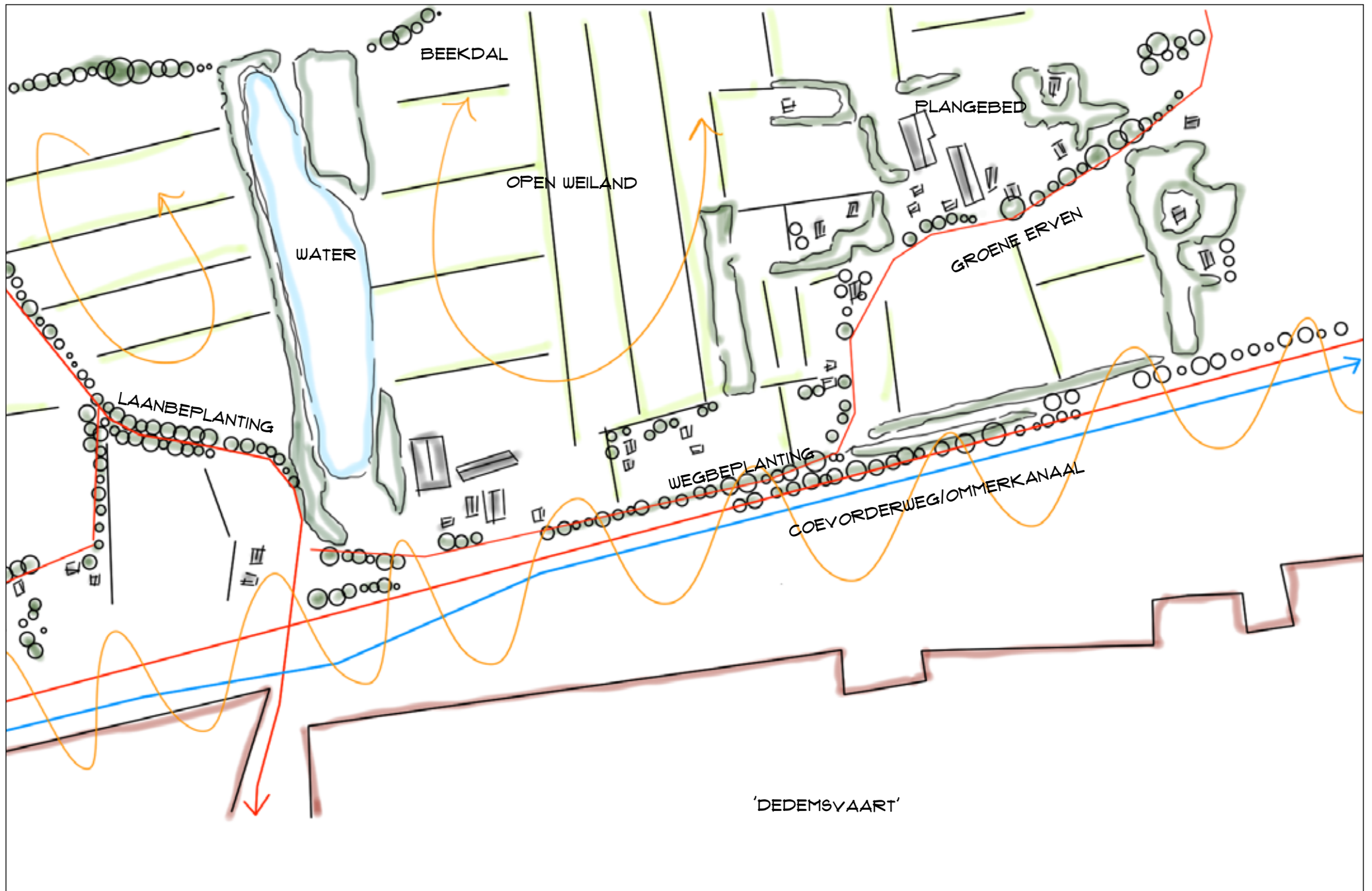
Het erf kent van oorsprong een voor en achterzijde. De voorzijde bestaat uit de woning met de tuin en is intensief en 'netjes' ingericht. De achterkant van het erf bestaat uit de schuren met een veel extensievere inrichting. (gras, houtsingels en bomen) Werken staat hier centraal. Met robuuste elementen is de achterzijde reeds ingepast. Het erf wordt met name vanaf de Noord Stegeren gezien. Hier is het erf ingericht met een bomengroep van zomereiken voor de bestaande loods, een beukenhaag rondom de tuin met fruitbomen er in en aan de westzijde middels een berkenrij en gebiedseigen struweel.



zicht op de te splitsen woning



zomereiken voor de schuur



Aan beide zijden van het erf zijn twee burenen. Ook deze erven kennen een groene uitstraling. Gebiedsvreemde beplanting als coniferen of laurier komen niet voor. De erven onderling ook afgeschermd middels gebiedeigen groen. Tesaamen vormt het een passend cluster bebouwing.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het plangebied is onderdeel van het essen- en hoevenlandschap, het is passend ingericht met veel groen in de vorm van bomen/houtsingels en hagen;
- het erf kent een duidelijke oriëntatie op de Noord Stegeren;
- het erf ligt op de overgang van het veenlandschap naar het essen- en hoevenlandschap;
- vanaf de Coevorderweg is de voorzijde van het bedrijf waarneembaar;
- het erf is op te delen in 'voor' en achter, hier is met de landschappelijke inpassing onderscheid in gemaakt.

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 essen- en hoevenlandschap, deze is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

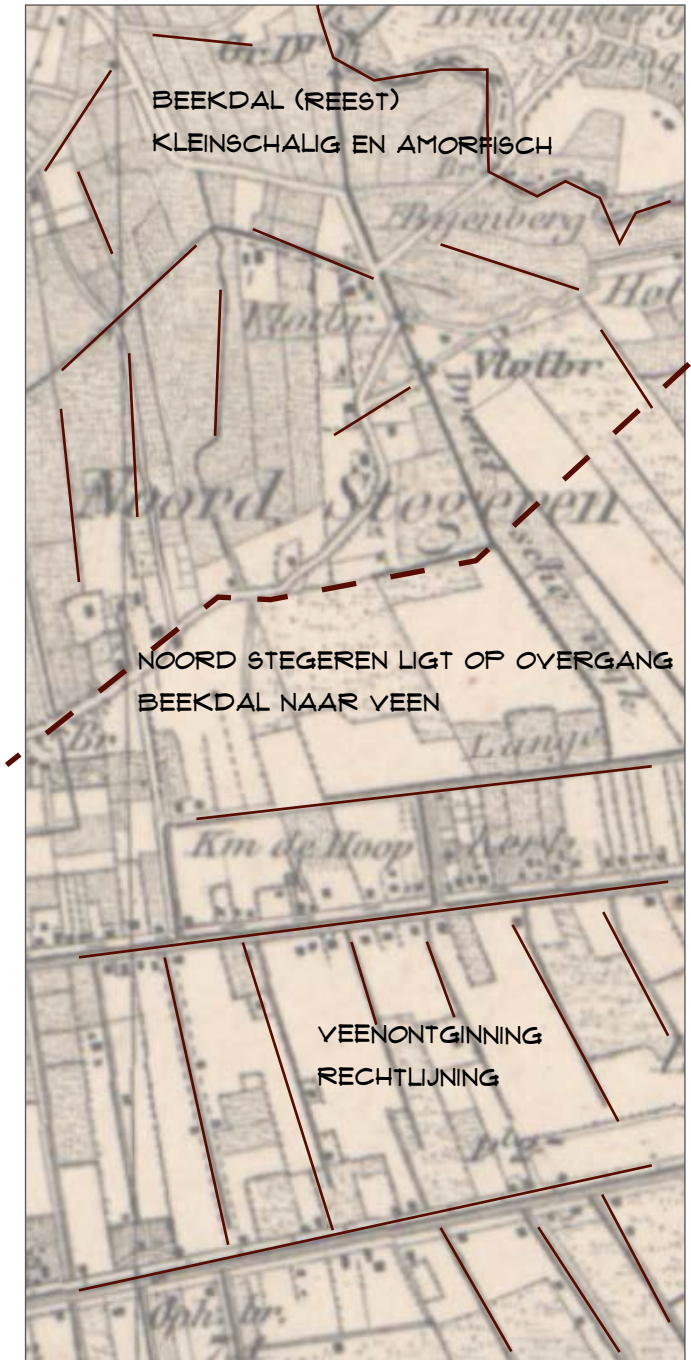
- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken hoogveenontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt **geen** extra kwaliteitsimpuls groene omgeving.

4.1. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9 en 10. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.

Situering bebouwing:

De gebouwen op het erf liggen overeenkomstig de gebiedskenmerken verspreid het landschap. De woning staat gelijk aan de weg en vormt een eenheid met de omliggende tuinen van de buurerven. Achter en naast de woning staan enkele schuren. Deze schuren staan overeenkomstig de gebiedskenmerken achter de voorgevel



kenmerken in het landschap

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. Beide wooneenheden worden door dezelfde bestaande inrit ontsloten.

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. Structuurdragende elementen bestaan uit gebiedseigen beplanting. Langs de inrit wordt een beukenhaag aangeplant. Deze schermt het erf vanuit de westzijde op een passende wijze af. Aan de zuidzijde is eveneens een beukenhaag aanwezig. Dit is een element dat past goed op een erf in het essen en hoevenlandschap, om het erf aan de voorzijde af te schermen.

Bij het splitsen van de woning verlangd de gemeente Hardenberg dat het gehele erf landschappelijk goed wordt ingepast. Daarbij moeten de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap als basis gelden. Het genoemde erf ligt vrij besloten in het landschap en kent een groene uitstraling door de volwassen bomen op het erf. Het wordt grotendeels afgesloten middels een passende beplanting. De verhouding groen met de gebouwen is gebiedseigen in dit type landschap. Het erf presenteert zich als een eenheid in het landschap. Dit blijft behouden na splitsing van de woning. Aan de noordzijde wordt een bestaande houtsingel versterkt met onderbeplanting. Hiermee ontstaat weer de gewenste groene kraag om het achtererf.

De bestaande bomen en streekeigen hagen hebben een goede toekomstverwachting en zorgen dat het erf landschappelijk goed is ingepast.

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.

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 randbeplanting hieraan voldaan kan worden. Deze randbeplanting wordt versterkt. Tevens wordt een minder passende schutting vervangen door een beukenhaag.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

- Splitsen woonhuis;
- bestaande houtsingel aan de noordzijde verdichten met onder-beplanting (landschapsmaatregel nr. 1 op overzichtstekening)
- behoud reeds aangelegd groen (landschapsmaatregel nr. 2 op overzichtstekening)
- aanplant beukenhaag op voorerf en verwijderen van de stenen in het voorerf. (landschapmaatregel 3 op overzichtstekening).
- verwijderen schutting (landschapsmaatregel 4 op overzichtstekening).



DE
ERF
ONTWIKKELAAR



EREINRICHTINGSPLAN NOORD STEGEREN 36 DEDEMSVAART

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 63 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	6 mei 2019	project	1758
versie	10	schaal	1 : 1000	door	herbert	bystand	1758-ep-l-vwx

Legenda

1. Bestaande bomenrij (gearceerde deel) voorzien van de volgende onderbeplanting:
 - *Crateagus monogyna* - Eenstijlige Meidoorn 25%
 - *Viburnum opulus* - Geldersche roos 20%
 - *Prunus spinosa* - Sleedoorn 25%
 - *Acer campestre* - Veldesdoorn 25%
 - *Rosa rubiginosa* - Egelantier 5% (langs rand)

Eindbeeld: een gesloten houtsingel.

2. Bestaande beplanting behouden en snoeien als haag. Maximaal 1,5 (m) hoog.
3. Aanplant Beukenhaag
Fagys sylvatica
Aanplantmaat 80-100
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog.
4. Verwijderen schutting



project 1758
bestand 1758-elp-1.wx

datum 10 sep. 2019
door herbert

formaat a3
schaal 1 : 1000

tekeningno 1 (3)
versie 1.0

LANDSCHAPSMAAATREGELEN NOORD STEGEREN 36 DEDEMSVAART

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl | telnr. 06 24 88 38 28



laat plannen groeien

Legenda

1. Bestaande bomenrij (gearceerde deel) voorzien van de volgende onderbeplanting:

- *Crateagus monogyna* - Eenstijlige Meidoorn 25%
- *Viburnum opulus* - Geldersche roos 20%
- *Prunus spinosa* - Sleedoorn 25%
- *Acer campestre* - Veldesdoorn 25%
- *Rosa rubiginosa* - Egelantier 5% (langs rand)

Eindbeeld: een gesloten houtsingel.

2. Bestaande beplanting behouden en snoeien als haag. Maximaal 1,5 (m) hoog.

3. Aanplant Beukenhaag

Fagys sylvatica

Aanplantmaat 80-100

Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog.

4. Verwijderen schutting



project
1758

datum
10 sep. 2019

formaat
a3

tekeningno
1 (3)

versie
1.0

door
herbert

schaal
1 : 1000

bestand
1758-eip-1.vwx

LANDSCHAPSMATREGELEN NOORD STEGEREN 36 DEDEMSVAART

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28