



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Vilsterborg 1 Holtheme



Prf

erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

E-mail

Internet

Project

Auteur

Datum laatst gewijzigd

Bestandsnaam

Aantal pagina's

www.erfontwikkelaar.nl

1858

10 oktober 2022

1858-02.indd

12

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
2.3.	advies ervenconsulent	6
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	beeldkwaliteit	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9

1 INTRODUCTIE

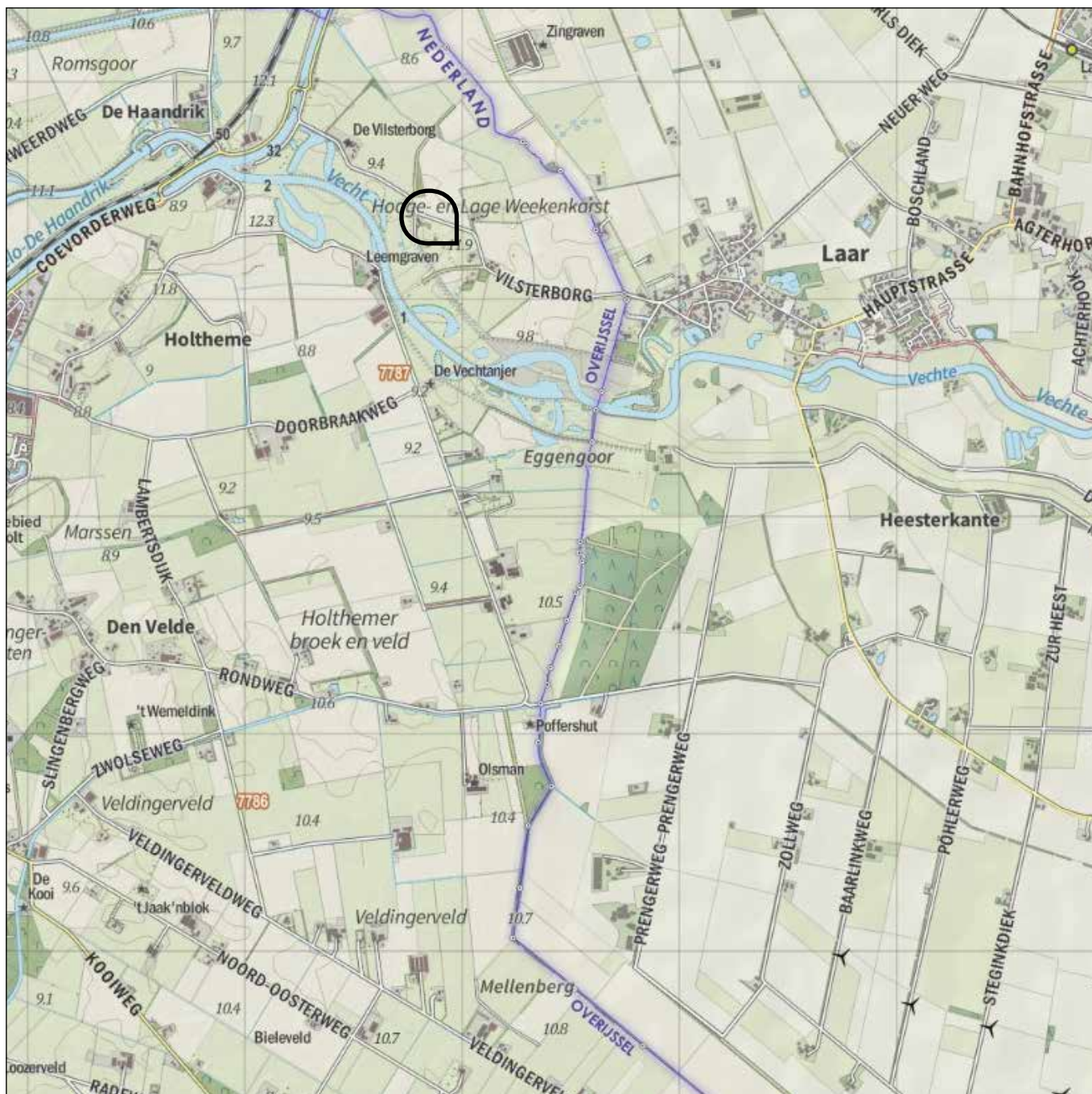
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Vilsterborg 1 te Hotheme. Op dit erf stond een waardevolle boerderij waarbij het voornemen bestaat om deze her te bouwen.

Aangezien de boerderij in een erg slechte staat verkeerde heeft de huidige eigenaar besloten om de boerderij te vervangen. Daarbij blijft de oorspronkelijke boerderij herkenbaar maar is er tevens gekozen voor een moderne interpretatie. Na aanleiding van het advies van Het Oversticht (Ervenconsulent en Stadsbouwmeester) is er een ontwerp gemaakt dat past bij de hedendaagse duurzaamheidswensen en aansluit op het gewenste woonprogramma.

Naast het bouwen van de woning willen initiatiefnemers vier camperplekken op het erf realiseren. Hier is rekening mee gehouden bij het inrichten van het erf.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en de woning aantoonbaar past in het landschap. Hiervoor is in 2011 reeds een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan vormt nog steeds de basis van deze ontwikkeling.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten Omgeving Gramsbergen en het advies van de Ervenconsulent. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





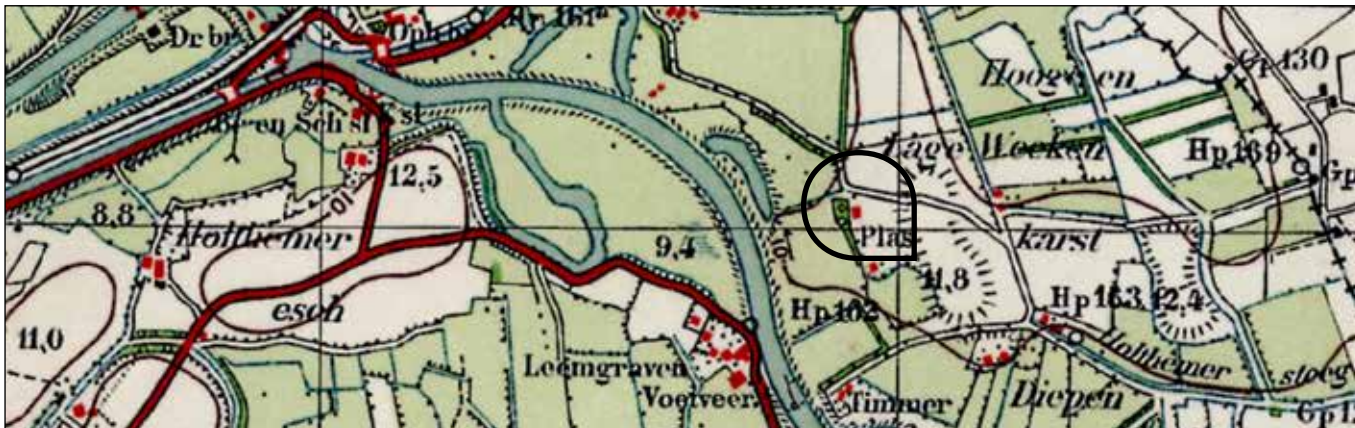
Het erf ligt in de bocht van de weg Vilsterborg aan de oostzijde van de Vecht. De rivier is begin 20e eeuw rechtgetrokken.

Eind jaren '70 is er vlak langs het erf een dijk aangelegd. De Vecht en aanliggende gronden vallen onder het Natuurnetwerk (NNN).

Op het perceel is een vervallen woonboerderij uit het bouwjaar 1790 aanwezig, die in het huidige bestemmingsplan als 'karakteristiek' is aangemerkt. Volgens het bestemmingsplan is deze aanduiding gericht op het behoud, beheer en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van het hoofdgebouw. Dit houdt in dat er niet af mag worden geweken van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van het gebouw."



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



plangebied en omgeving rond 2010

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:

Dekzandvlakte en essenlandschap

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

Het samenhangend systeem van open essen, kleinschalige

flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - 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. 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 kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Veel bosgebied en houtwallen

Verspreid bebouwingspatroon

Kronkelend patroon van wegen

Veel meanders van de Vecht

Herkenbare zomer- en winterdijken

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (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



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

als de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan. Het plangebied ligt in het **ESSEN- EN HOEVENLAND-SCHAP**.

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 de essen

kronkelige smalle wegen

zandwegen

kleinschalige verkaveling van de essen

onregelmatige erfopbouw met losse strooing gebouwen

grote bomen verspreid op het erf

glooiend landschap

kleinschalig cultuurlandschap

Zwak

lage biodiversiteit

Kansen:

Verbeteren landschappelijke inpassing erven;

terugbrengen houtsingels en houtwallen

agrarisch natuurbeheer (bermbeheer en akkervegetatie)

herstel groen blauw netwerk

Bedreigingen:

verloren gaan agrarisch karakter door verandering agrarische erven in burgererven.



De Vecht kronkelt zich een weg door de gemeente Hardenberg.

We heeft ze niet, mooie foto's van de oude meanders van de

Vecht! Grote en kleine kavels, soms rechte lijnen en soms met

grillige patronen. Er is een scherp contrast tussen de overvloedige

beplanting bij de oude meanders tot bijna geen beplanting bij de

andere delen van de Vecht. Het gebied heeft voldoende afwisseling.

Bebouwing komt u niet veel tegen in dit gebied. Het is een gebied

waar natuur en landbouw prima samengaan rondom de Vecht

meer info: www.mijnlandschap.nl

2.3. ADVIES ERVENCONSULENT

Het erf ligt op een unieke plek in het landschap, in de oksel tussen de weg en de dijk, met de Vecht in de nabijheid. Ook historisch gezien heeft het erf grote betekenis. De aanwezigheid van een paar grote bomen draagt bij aan de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de plek. Het is goed te begrijpen dat men er niet voor kiest om de deels ingestorte boerderij te restaureren. De cultuurhistorische betekenis van de plek vraagt wel om een goed doordachte invulling waarbij aandacht en respect voor het verleden voorop staan.

Landschap

In het deels steeds meer open geworden landschap zijn erven met opgaande beplantingen herkenbare groene 'eilanden'. Dit erf is daar een van. De opzet van groen eiland moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt.

Erf en tuin

In het deels steeds meer open geworden landschap zijn erven met opgaande beplantingen herkenbare groene 'eilanden'. Dit erf is daar een van. De opzet van groen eiland moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt.

Van boerderij naar woonhuis

Een paar principes van het erf gelden ook voor het gebouw: respecteer het principe van voor- en achterzijde (respectievelijk noord- en zuidzijde), zorg voor een eenvoudige en heldere uitstraling. De uitstraling van de karakteristieke boerderij is waardevol; een moderne interpretatie hiervan is mogelijk op deze plek waarbij de volgende criteria van belang zijn:

Rechthoekige plattegrond, gebaseerd op de plattegrond en fundamenten van de huidige boerderij.

Alle gevels krijgen aandacht;
Groot dakvlak; aan de straatzijde geen openingen in het dak, aan de rivierzijde zijn insnijdingen in het volume denkbaar;
Lage gootlijn;
Rondom geen overstekken
Gevels van baksteen, gebruik van hout mogelijk aan de achterzijde van het gebouw. Donkere kleuren;
Combinatie van dakpannen en riet is mogelijk;
Bijgebouw (garage / berging) opnemen in het hoofdgebouw; eventuele kleine bijgebouwen op het erf zelf plaatsen;
Ingrepen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume;
Dakoverstekken gebruiken om eventueel onder het hoofdvolume weg te snijden, niet als toevoeging.

Conclusie:

De uitstraling van de karakteristieke boerderij, op een bijzondere beeldbepalende locatie is waardevol. Een moderne interpretatie hiervan is mogelijk op deze plek onder voorwaarden die aanvullend zijn op de criteria van de welstandsnota.

Hieronder staat de schets met voorstellen van de Ervenconsulent van Het Oversticht.



schets met randvoorwaarden vdoor de Ervenconsulent

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het plangebied ligt net buiten het stroomgebied van de Vecht. Deze eeuwenoude rivier heeft het landschap in het gebied gevormd. Bestaande structuren volgen het stroombed van de Vecht. Door het afzetten van sedimenten is een licht glooiend landschap ontstaan. Over de oude dijk liep van oorsprong de weg naar Duitsland. De weg ligt tegenwoordig nog steeds op de dijk waardoor men het landschap op een bijzonder fraaie manier kan beleven.

In het gebied liggen meerdere oude erven langs de doorgaande weg naar het Laar. Deels zijn deze nog agrarisch in gebruik maar het merendeel wordt bewoond door particulieren. Grasland overheerst in het gebied. De vele singels maken een kleinschalig aantrekkelijk essenlandschap. De erven liggen van oorsprong rondom de open es.

De boerderij Vilsterborg niet meer in gebruik als woonhuis. Daardoor is het gebouw met het erf vervallen. Enkele oude bomen en een oude Bentheimer put zijn de enige waardevolle elementen welke nog in een goede staat zijn. De boerderij is reeds gesloopt.

Het erf ligt aan de voet van een oude es en aan een later gerealiseerde dijk van de Vecht. De boerderij ligt daardoor verscholen in het landschap. Door de ruige opgaande beplanting is het erf momenteel nauwelijks te zien.

De locatie is uniek en bijzonder fraai. Het is een plek met potentie. De boerderij heeft historische waarde en vormt een echte zichtlocatie voor de vele recreanten welke

langs het erf komen. Ook de nieuwe woning moet een bijzondere plek langs de Vecht worden die zowel vanaf het water als vanaf de dijk beleefbaar en herkenbaar is. Gelet op de landschappelijke waarde van de omgeving kan dit niet zomaar. Er moet gekeken worden naar de bestaande landschappelijke structuren. Deze structuren worden met name gevormd door de groene houtwallen langs de zomerdijk van de Vecht. Het erf zal hier een relatie mee moeten krijgen. Tevens zal het zicht op de oude Es weer hersteld moeten worden. Door het herbouwen van het pand e het omliggende erf wordt het karakter van het oorspronkelijke erf weer hersteld.

Aangezien de nieuwe woning op dezelfde locatie als de oorspronkelijke boerderij gerealiseerd wordt kan de gebiedseigen beplanting behouden blijven. Aan de noordzijde van het erf bestaat deze uit enkele Zomereiken, een Meidoornhaag en enkele fruitbomen. Op het erf staat een oude Kastanje en langs de dijk enkele wilgen. Het erf wordt momenteel vanaf de dijk ontsloten. Aangezien dit straks niet meer mogelijk is zal de inrit verplaatst worden iets naar het zuiden. Hiermee ontstaat er weer een veilige en logische ontsluiting.

In 2011 is er voor deze plek een erfinrichtingstekening gemaakt. Dit vastgestelde plan blijft grotendeels behouden en is waar nodig aangepast n.a.v. het advies van de Ervenconsulent en initiatiefnemer.



het oorspronkelijke plan uit 2011

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan verspreid op het erf
- de plek is cultuurhistorisch waardevol en de boerderij was een herkenningspunt in het landschap;
- de (woon-) boerderijen zijn cultuurhistorisch gezien waardevol en zijn kenmerkend langs de Vecht;
- de boerderij was het hoofdgebouw op het erf;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing,

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop boerderij en herbouw moderne
intepretatie;
zicht over dijk;
inpassen duurzaamheidsmaatregelen
(zonnepanelen etc.)
verleggen inrit
respect voor de plek
behoudt beplanting.

Uitgangspunten gemeente:

moderne intepretatie van de boerderij
kan mits deze architectonisch van een
bijzonder hoog niveau is;
realisatie van één groot volume met
inpanding bijgebouw;
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, deze wordt in hoofdstuk
4.2 nader toegelicht

Legenda

1. Her te bouwen woning inclusief bijgebouw
2. Bestaande Meidoornhaag herstellen
3. Inrit naar erf
4. Bestaande Kastanje
5. Aanleg vogelbosje met:
 - Eénstijlige meidoorn
 - Sleedoorn
 - Wilde roos
 - Hazelaar
 - Lijsterbes
6. Bestaande fruitbomen behouden
7. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
8. Keren en parkeren
9. Extensief grasland

erfontwikkelaar
laat je erf groeien!



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf aan de Vilsterborg kent nog veel oorspronkelijke elementen. Met respect is hier een nieuwe woning ontworpen op de plek waar de oorspronkelijke boerderij stond. Daarbij is gekozen om geen apart bijgebouw te voorzien maar deze te integreren in het ontwerp van de woning. Deze keuze is gemaakt om één duidelijk gebouw te maken in een extensieve omgeving. Het tast hiermee het groene karakter van het landschap zo min mogelijk aan.

Wel zal de karakteristieke voorgevel herbouwd worden en tevens gericht blijven op de weg. Dit maakt dat het erf markant en herkenbaar in de omgeving blijft.

De beplanting kent enige achterstallig onderhoud. Hierdoor is het erf volgegroeid met struikvormers die de structuur en het zicht op het erf verstoren. De oorspronkelijke structuur die ook de basis van het vastgestelde erfinrichtingsplan uit 2011 is blijft behouden. Dit houdt in dat het 'voor' erf richting het noorden ingericht wordt en het meer extensief 'achter' erf richting het zuiden. De woning zal een groot dakterras kennen waarmee het niet noodzakelijk is om extra verharding aan te leggen. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woning is reeds goedgekeurd door de Stadsbouwmeester.

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. Dit wordt bereikt door de bebouwing een verschillende orientatie te geven, en

middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen. De erven langs de Vilsterborg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen verspreide bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het essen- en hoevenlandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door maar één inrit.

Om het voorerf te accentueren zal een bestaande Meidoornhaag hersteld worden. Deze haag vormt de afscheiding van de siertuin aan de noordzijde. Op het erf is gekozen om aan de oostzijde extra hoogstamfruitbomen aan te planten en de bestaande fruitbomen vrij te stellen. Overeenkomstig het advies van de Ervenconsulent wordt aan de westzijde een houtsingel hersteld en uitgebreid middels een vogelbosje. Deze zal bestaan uit hoofdzakelijk struiken met doornen. Het is een waardevolle toevoeging om de biodiversiteit van het erf te vergroten. De boerderij blijft in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De bestaande Kastanje kan behouden blijven en vormt een centraal element naast de boerderij.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Het puin dat vrijkomt van de boerderij wordt hiervoor gebruikt. Het kan eventueel aangevuld worden met grind of een andere halfverharding in een gedekte kleurstelling.

De weide aan de zuidzijde van het erf blijft bestaan uit extensief beheert grasland. Het valt aan te bevelen om deze weide door te zaaien met een bloemenmengsel waarmee het aantrekkelijker wordt voor insecten. De weide kan begraasd worden als dit niet te intensief gebeurt. Er kan op eigen erf geparkeerd en gekeerd worden. Hiervoor is aan de zuidzijde van de woning ruimte gereserveerd. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

vervangen boerderij door een architectonisch hoogwaardige boerderij met respect voor deze plek; de bestaande structuur met een duidelijke voorzijde van het erf blijft behouden, het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren bestaande beplanting kan behouden blijven; op het erf worden bomen en hagen aangeplant, deze schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling; aanplant van een vogelbosje zorgt voor een vergroting van de biodiversiteit weide ten zuiden van het erf blijft extensief beheert; hoofdzakelijk halfverharding

Legenda

1. Bestaande Meidoornhaag herstellen met:
Crateagus mongyna aanplantmaat 80-100
Aanplanten in driehoeksverband met 10 st/m²
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
2. Aanleg vogelbosje (300 m²) met:
- Eénstijlige meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
- Sleedoorn - *Prunus spinosa* 25%
- Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 10% (langs randen)
- Hazelaar - *Corylus avallana* 15%
- Lijsterbes - *Sorbus aucuparia* 25%
3. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus HO bij voorkeur oude rassen
Aanplantmaat min. 12-14
Totaal 2 stuks
4. Extensief grasland
Eventueel doorzaaien met mengsel G1 van de Cruydt Hoek



de beplanting staat
gesitueerd op de
landschapsmaatregelen
in de bijlage

bomen met 2
boompalen en band;
bomen in gras ook met 2
maaipalen 30cm;

indien beplanting
grenst aan terreinen
die worden beweid
door vee of waar men
met voertuigen rijdt,
dient deze beplanting
te worden beschermd
tegen vraatschade/
aanrijtschade/verdichting
van de wortelzone.



erf