



RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Jan Prengerweg 13i Sibculo



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

1967

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

4 januari 2021

Bestandsnaam

1967-RKP-001.indd

Aantal pagina's

9

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

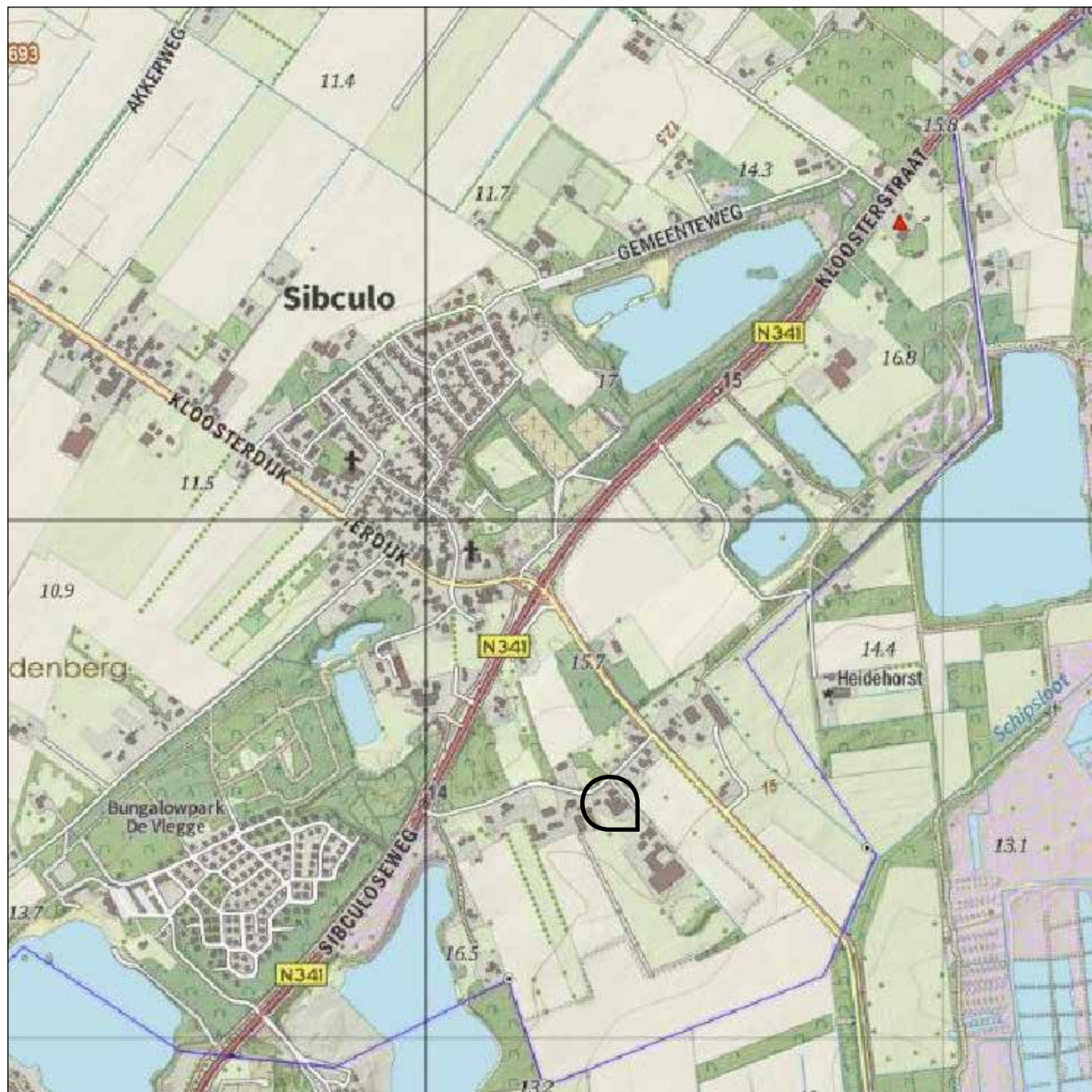
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	landschapskenmerken Jan Prengerweg	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	8

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Jan Prengerweg 131 te Sibculo. Initiatiefnemers willen op deze locatie een bestaande woning splitsen in twee wooneenheden.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren. Concreet betekent dit dat de woning en het erf een ruimtelijke eenheid moet blijven.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten Radewijk-Hoogenweg-Bruchterveld-Sibculo. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



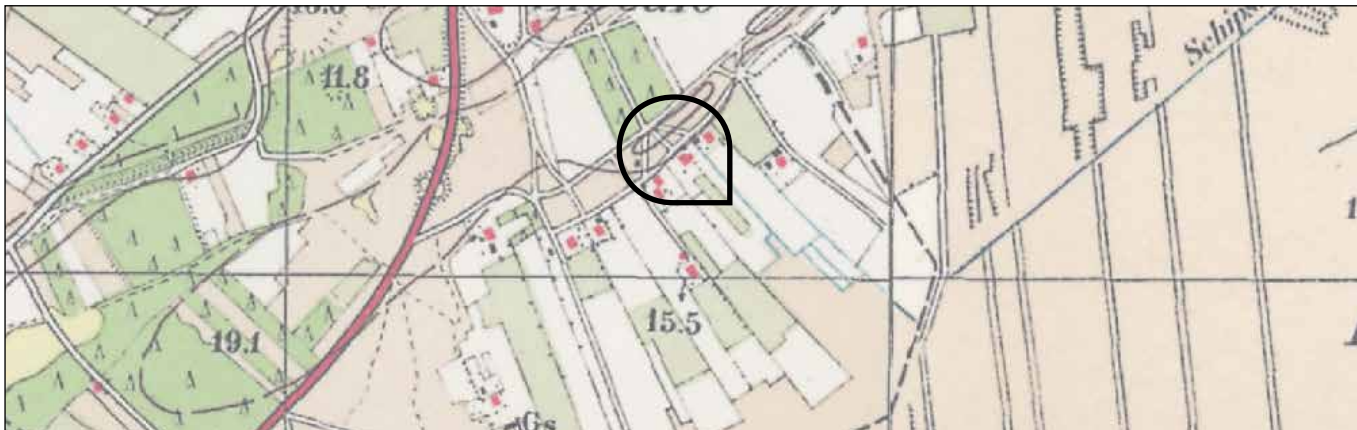


Het erf aan de Jan Prengerweg bestaat uit een woning en twee bijgebouwen.

De opstallen ten zuiden van de woning zijn geen eigendom op uitzondering van één schuur die direct achter de woning staat.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



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:

Stuwwal en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag Stuwwal 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 3 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

Landschapsbeeld: grootschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Openheid

Vlakke ligging

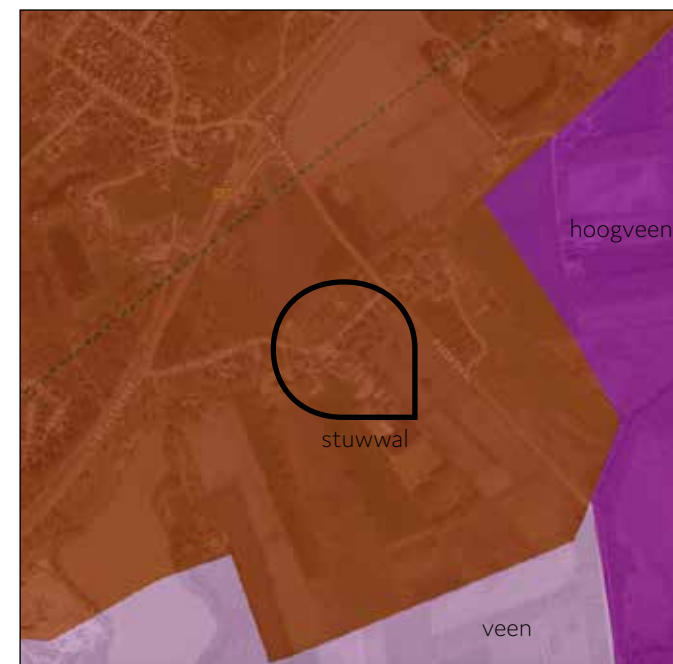
Openstreckende verkaveling

Herkenbare wijkenstructuur

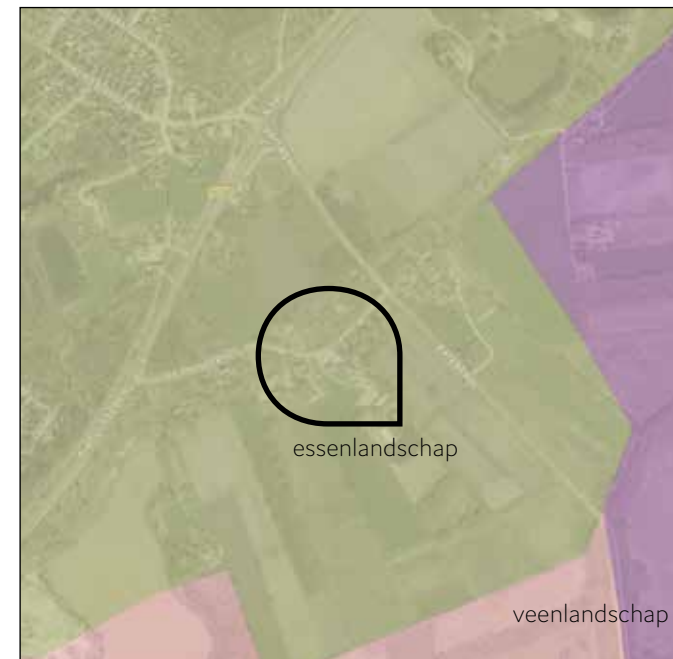
Bebouwing langs ontginningsassen

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): RADEWIJK HOOGENWEG BRUCHTERVELD SIBCULO. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschap-
ontwikkelingsplan. Het plangebied ligt in het **ESSEN- EN
HOEVENLANDSCHAP**.

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

Sterk:

kronkelige wegen

zandwegen

kleinschalige verkaveling van de esen

wegbeplanting

solitaire bomen en boomgroepen

erven met samenhang van bouwvolumes en zware
beplanting

grote bomen verstrooid op het erf

beslotenheid, kleinschaligheid

stuwwal Sibculo-Kloosterhaar

Zwak

Paterswal niet berekend op zwaar verkeer

nieuwe burgererven met afwijkende inrichting erven

Kansen:

terugbrengen bos-singels en houtwallen

versterking groen-blauw netwerk door terugbrengen bos-
singels en houtwallen

reliëf biedt kansen voor biodiversiteit

Bedreigingen:

verrommeling erven als gevolg van bedrijfsbeëindiging



Aan de zuidkant van Sibculo ligt een verborgen stukje essen- en
hoevenlandschap. Het is een kleine wereld die op zichzelf staat.

Geen grote doorzichten maar een kleinschalig en glooiend landschap met aan
de horizon de stuwwal. De beplanting op de erven is van groot formaat met
daaromheen houtwallen en singels. De functies in het gebied zijn divers, van
kleinschalige agrarische bedrijvigheid tot wonen.

meer info: www.mijnlandschap.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. LANDSCHAPSKENMERKEN JAN PRENGERWEG

Het plangebied ligt op de overgang van de Stuwwal naar het meer open veengebied. Het hoogteverschil is duidelijk waarneembaar en vormt een markante plek in het landschap van Sibculo. De Paterswal is een oude weg die van oorsprong van het hogere deel de Pollen naar de Stuwwal van Sibculo liep. De hoge delen van het landschap zijn veelal bosrijk met kleine erven aan de weg. Het gebied is door de vele verschillende typen ondergrond en landschappen divers en waardevol.

De Jan Prengerweg volgt de oost-westrichting van de Stuwwal. Langs deze weg staan al sinds begin vorige eeuw huizen (veelal kleine boerderijen). Deze zijn reeds vervangen of dermate gerenoveerd dat het nu veelal landelijke woningen zijn. De kenmerkende vegetatie op de Stuwwal van veel Eiken/Berken en Grove Den geven het gebied een eigen karakter.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met hagen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

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 veengebiede

den ten zuiden is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het erf aan de Jan Prengerweg 13i bestaat uit een landelijke woning met enkele opstallen. Van oorsprong was het erf een boerderij maar door de jaren heen zijn de zuidelijk gelegen opstallen verkocht aan derden. Initiatiefnemers hebben de woning gekocht en willen deze opsplitsen in twee zelfstandige wooneenheden.

Ruimtelijk gezien gebeurt er niets. De woning blijft hetzelfde en ook het erf zal grotendeels hetzelfde blijven. De woning wordt al ontsloten door twee inritten die behouden blijven. Ook de bestaande schuren zijn recent opgeknapt en blijven behouden. Het voorerf wordt afgeschermd middels een beukenhaag en een eenvoudig hekwerk met hедера. (ca. 1 meter hoog). De wens is om deze te behouden. Op het erf staan enkele bomen en langs de Jan Prengerweg staat laanbeplanting.

Tussen een bestaand bijgebouw en de Jan Prengerweg is een paardenbak voorzien.



passende beukenhaag langs tuin/berm

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

het hoogteverschil van de meer besloten stuwwal is goed te ervaren, het contrast met het lager gelegen open veen is een kwaliteit van de plek

duidelijke landschappelijke structuur van noord-zuid

de erven vormen clusters langs de weg;

de gebouwen staan verspreid op het erf

er is een zachte overgang naar het bos

de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;

het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

de erven worden ontsloten op de Jan Prengerweg

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Jan Prengerweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Het zijn 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 essenslandschap kennen een duidelijke cluster waarbij de verhouding groen en stenen in balans is.

De gebouwen op de erven worden in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. Het bestaande voorerf bestaat uit een tuin (voornamelijk gras) met daarom een beukenhaag, dit is passend in het landschap en moet behouden blijven. Gezien de volwassen bomen rondom het erf is het niet wenselijk meer bomen in de tuin te zetten.

De paardrijbak wordt niet afgeschermd middels groen. Hierdoor kan het als een rommelig element op het erf worden beschouwd. Binnen dit plan wordt voorgesteld om ook langs de weg een haag van Wilde Roos aan te planten. Deze haag versterkt de biodiversiteit en trekt bijen en vogels aan. Tevens is het niet giftig voor paarden en is het prima als haag te behouden. Het erf hoeft niet verstopt te worden achter groen. De kwaliteitswinst valt te behalen door de haag op dezelfde hoogte als het raster te laten groeien.

Schuttingen en hoge opgaande exoten komen op het erf niet voor. Dit moet ook in het buitengebied voorkomen worden.

Aan de oostzijde wordt het erf deels afgeschermd middels een beukenhaag en deels door een laag hekwerk met hедера. Deze passende groene afscherming kan behouden blijven en zorgt ervoor dat het erf landschappelijk goed blijft ingepast.

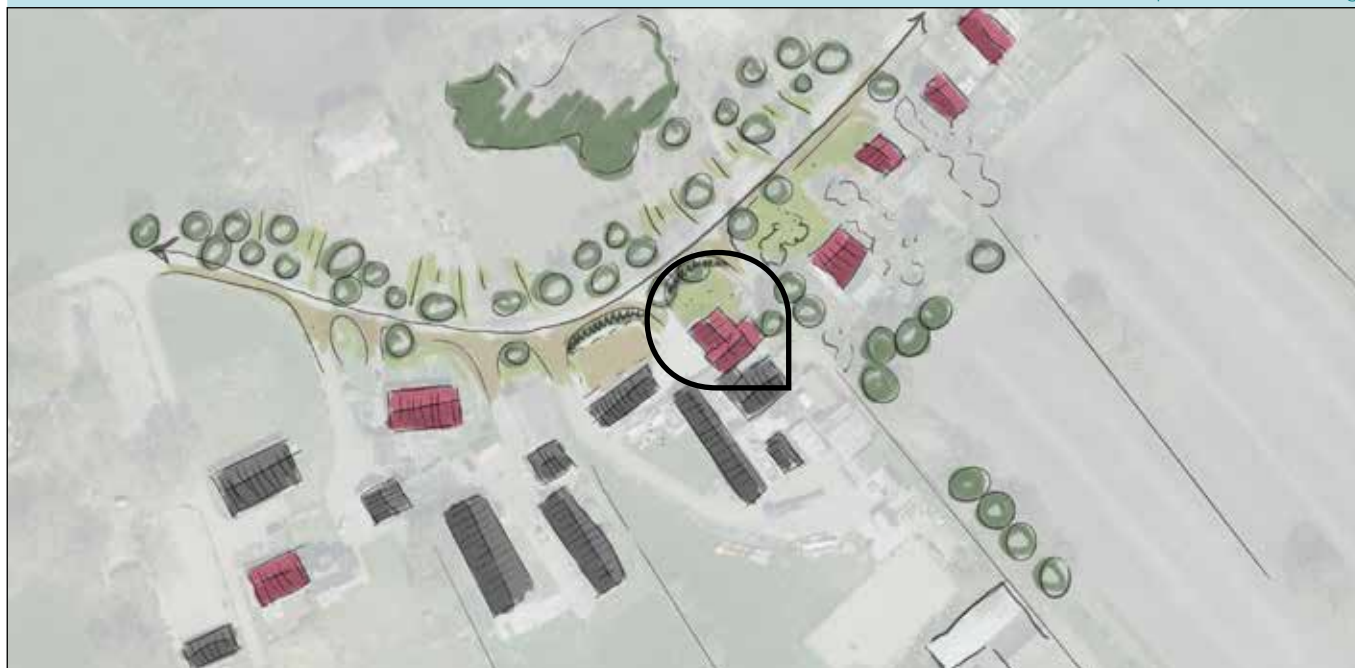
Aan de zuidzijde is geen ruimte om het erf landschappelijk in te passen. Hier grenst het eigendom naast de bestaande bebouwing.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

- voorerf met beukenhaag behouden
- bomen op het erf behouden
- het erf blijft zich als eenheid presenteren;
- aanplant Wilde Roos tussen de Jan Prengerweg en de paardenbak.



wilde roos tussen paardenbak en weg



bebouwingsstructuur langs de Jan Prengerweg

enf