



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Rondweg 31 Holthema

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	1461
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	6 februari 2018
Bestandsnaam	1461-001.indd
Aantal pagina's	13

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	5
3.1.	erf in het landschap	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
4.3.	samenvatting	11
4.4.	beplantingstabel	12

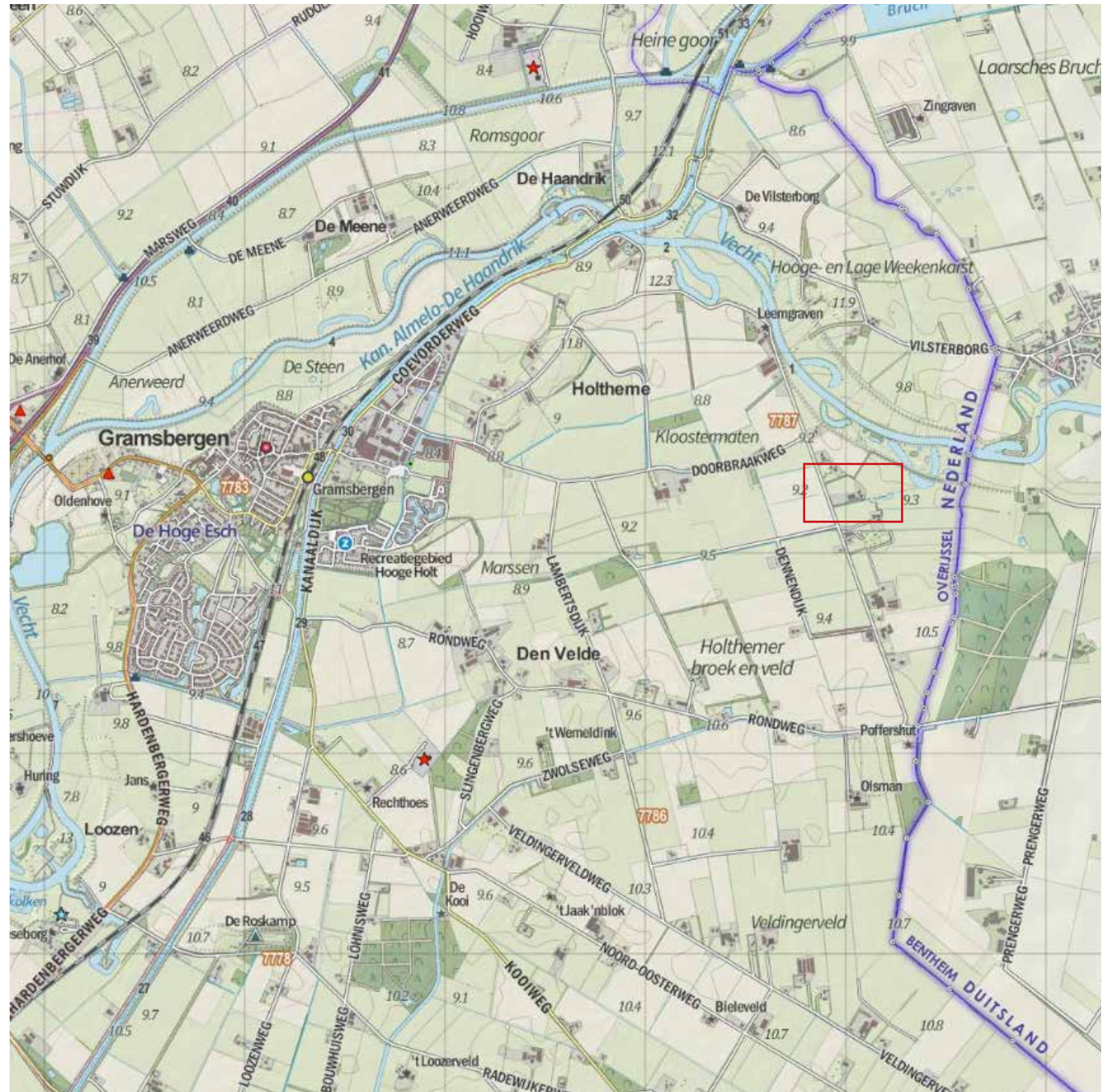
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rondweg 31 te Holthema. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapsontsierende bebouwing slopen (850 m²) en middels de rood voor rood regeling een bouwkvavel genereren. Deze bouwkvavel zal op het bestaande bouwkvavel middels de één erfgedachte worden ingepast.

De gemeente Hardenberg wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m²) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

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



locatie plangebied



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 verbindin- gen 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 essen- tiële 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 Har- denberg. Het perceel Rodedijk 16 valt in gebied Vechtdal.

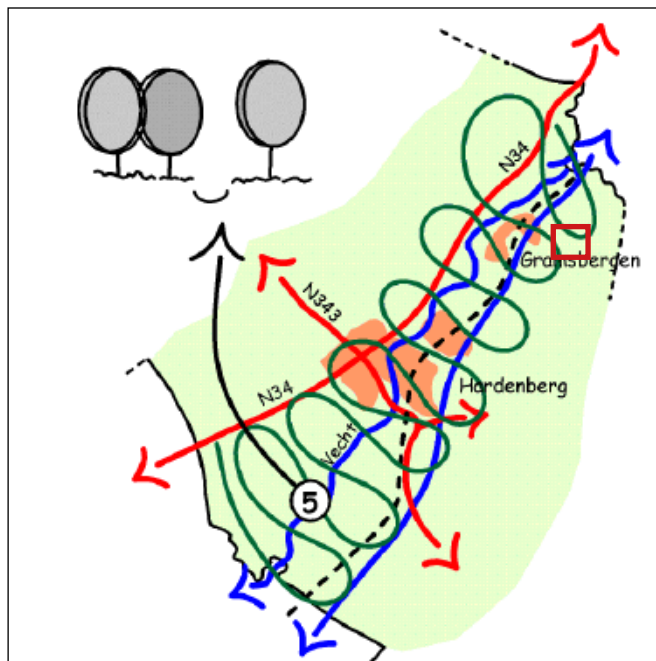
In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedsken- merken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

Gebiedskenmerken

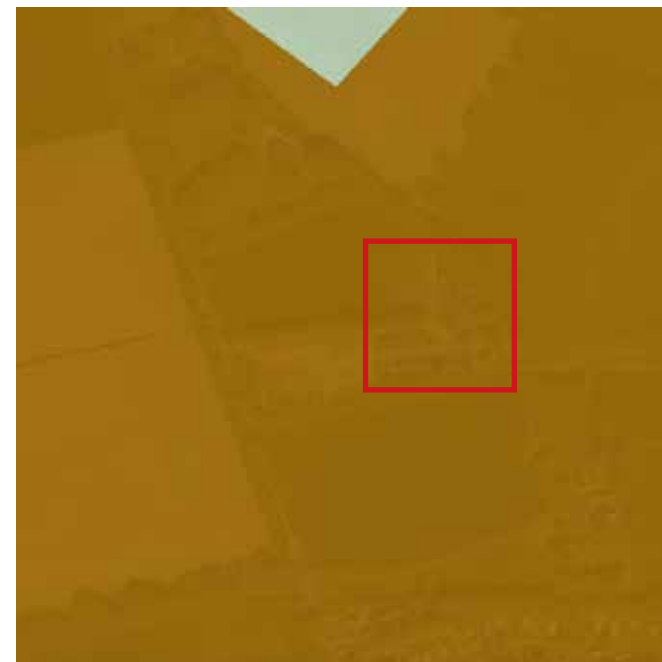
Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

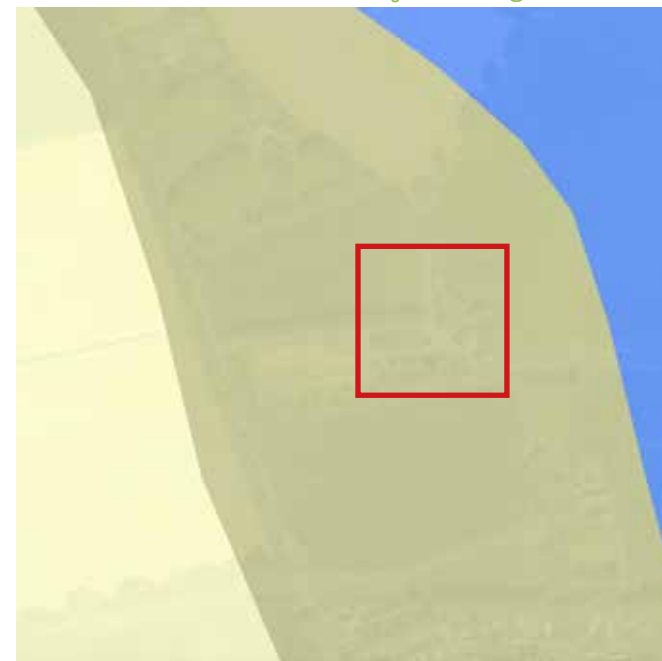
Huidige functies: landbouw en wonen



plangebied volgens de visienota



Natuurlijke laag Stuwwal



Agr 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 landschapontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het **BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLAND-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 wegen
- strak rechtlijnig wegenpartroon;
- 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 van Veldingerveld en Holthemer Broek;
- besloten deel langs de Randwaterleiding;
- agrarisch grondgebruik;
- diverse functies in VAB.

Zwak:

- lage biodiversiteit;



kenmerken in het landschap

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 31 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. De boerderij is geheel verbouwd tot woning maar kent nog de oorspronkelijke vorm en voorkomen. Het vormt het hoofdgebouw op het erf. Midden vorige eeuw is ten zuiden van de boerderij een ligboxenstal gebouwd met daarachter de kuilvoeropslagen. Naast de boerderij staat een wagenberging en een kleine kapschuur. Op de plek waar nu een tuinhuis staat heeft oorspronkelijk het varkenshok gestaan. Tesaamen vormen ze een cluster in het landschap dat ontsloten wordt door een bomenlaan op de Rondweg. Aangezien het erf op de overgang van een veldontginning naar de Vecht ligt kent het een vrij besloten karakter. Grote eiken en een erfbosje op het natste deel van het erf maken dat het erf vrij besloten is. De ligboxenstal kent geen bijzondere verschijning is is aangemerkt als landschapsontsierend. Bij de sloop van de stal en het opruimen van de kuilopslagen krijgt het erf weer de oorspronkelijke kleinschaligheid. Een bestaand kavelpad naar het noordelijk gelegen weiland moet behouden blijven.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het plangebied is onderdeel van het besloten heide ontginningslandschap;
- het landschap was van oorsprong kleinschaliger en natter;
- het 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.

HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP:

- RECHTLIJNING
- BEBOUWING GERICHT OP WEG
- STERK CONTRAST OPEN/DICHT

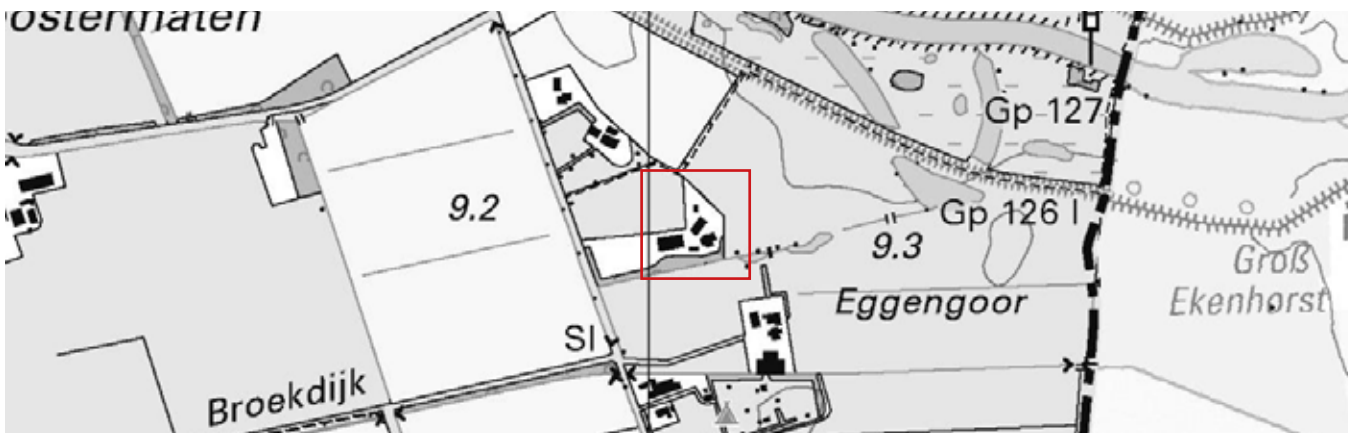




plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- sloop ca. 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- behoud bestaand bijgebouw naast boerderij;
- behoud bestaande bomen;
- 1 compensatiewoning met bijgebouw op bestaand erf;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- privacy op het erf;

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jong- heide en broekontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing per kavel;

4.1. RUIMTELIJK 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 compensatiewoning met bijgebouw:

Het erf aan de Rondweg 31 sluit aan op de gebiedskenmerken van het gebied, zo staat de bebouwing op afstand van de weg, zijn de gebouwen in lijn gepositioneerd en staat er op en rond het erf gebiedseigen groen in de vorm van bomen en singels.

Na sloop van de ligboxenstal en het opruimen van de kuilopslagen ontstaat er een open ruimte op het erf. Met het toevoegen van de compensatiewoning en het nieuwe bijgebouw moet het erf zich als eenheid in het landschap blijven presenteren. Er is daarom gekozen om de woning ten zuiden van de bestaande stal (met de voorzijde richting de weg) te positioneren. Tussen de bestaande boerderij en de compensatiewoning zal een boomgaard aangelegd worden. Dit gebiedseigen element geeft het erf de gewenste eenheid.

De compensatiewoning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl dat aansluit op de reeds voorkomende bebouwing in het gebied. De gevel richting de Rondweg moet een duidelijke voorzijde kennen. De schuur daarentegen moet onderdanig aan de woning zijn. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in dit type landschap. De woning en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota.

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 oriëntatie te geven, en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen en singels het erf landschappelijk in te passen.

De erven langs de Rondweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen verspreide bebouwing en

half open al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten erfbosjes of singels. Richtig de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing.

De bestaande inrit met laanbeplanting kan behouden blijven en zorgt ervoor dat het erf op passende eenduidige wijze ontsloten wordt. (kwaliteit vanuit het LIK). De erven in het essen- en hoevenlandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door maar één inrit. Deze inrit is dan voorzien van begeleidende beplanting.

Om enige privacy te behouden zullen op het erf beukenhagen aangeplant worden. Hiermee wordt de compensatiekavel op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd. Op het erf is gekozen om vrijstaande bomen aan te planten. Het is niet passend om het erf geheel af te schermen met groen. De gebouwen op de erven zijn in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. Op het erf komen lindes en fruitbomen. Deze bomen komen van oorsprong op het erf voor. De bestaande singel wordt omgevormd naar een bomenrij. Hier ontstaat er meer zicht op het erf en wordt de nieuwe woning niet verstopt. 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. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Op het erf wordt aan de westzijde van de compensatiewoning een kavelpad voorzien naar het achterliggende land voorzien. Dit pad wordt zo onopvallend mogelijk aangelegd en moet een duidelijke ondergeschikte rol ten opzichte van de inrit hebben. (sfeerbeeld zie pagina 11).



ERFINRICHTING NA ROOD VOOR ROOD RONDWEG 31 HOLTHEME

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

tekeningno	formaat	datum	project
I (3)	a3	10 nov. 2017	I461
versie	schaal	door	bestand
1 0	1 : 1000	herbert	I461-01.vwx



Legenda

- 1. aanplant (2x) zilverlinde 'Tilia tomentosa' (14-16)
- 2. Aanplant hoogstamfruitbomen (9x) ras naar keuze.
- 3. Aanplant beukenhaag Fagus sylvatica (80-100) maximale hoogte 1 (m)
- 4. Onderbeplanting bestaande singel verwijderen en overstaanders laten staan zodat een transparante bomenrij ontstaat.



LANDSCHAPSWAATREGELEN RONDWEG 31 HOLTHERME

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl teler 06 24 88 88 28

tekeningno	1 (3)	versie	1.0
formaat	a3	schaal	1 : 1000
datum	16 nov. 2017	door	herbert
project	14-61	bestand	14-61-01.vwx



4.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal

en economisch vitaal houden van het buitengebied..

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar deels al bouw staat. Het bebouwde oppervlakte neemt af.. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden. .

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 850 m2 landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die onder architectuur



sfeerbeeld woning



sfeerbeeld schuur

worden vormgegeven.

4.3. SAMENVATTING

Basisinspanning:

- Positionering woning volgens de gebiedskenmerken van het 'heidelandchap';
- de gebouwen worden uitgevoerd onder landelijke architectuur;
- aanplant van een brede houtsingel als versterking van de groenstructuur (zie landschapsonwikkelingsplan)
- met bomen wordt het erf niet verdicht maar wordt het erfensemble versterk;
- hagen als groene afscherming kavel;
- aanplant fruitbomen op het erf;
- aanplant van solitaire bomen op en aan de rand van het erf;
- parkeren op eigen erf.



kavelpad



boomgaard

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

- saneren 1000 m2 landschapsontsierende bebouwing



INSPIRATIE

- opruimen bestaande kuilvoeropslagen en erfverharding.

RONDWEG 31	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR. 1	Tilia tomentosa	Zilverlinde	16-18	-	100%	2
NR 2	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstam fruitbomen	10-12	min 7 meter	100%	9
NR 3	Fagus sylvatica	Beuk		10 st/m1 drie- hoeksverband	100%	

- 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.



laat plannen groeien



ERFINRICHTING NA ROOD VOOR ROOD RONDWEG 31 HOLTHERME

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

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	10 nov. 2017	project	1461
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1461-01.vwx

Legenda

1. aanplant (2x) zilverlinde 'Tilia tomentosa' (14-16)
2. Aanplant hoogstamfruitbomen (9x) ras naar keuze.
3. Aanplant beukenhaag *Fagus sylvatica* (80-100) maximale hoogte 1 (m)
4. Onderbeplanting bestaande singel verwijderen en overstaanders laten staan zodat een transparante bomenrij ontstaat.

