

A large graphic on the left side of the page features a teal background with diagonal white lines. A curved white shape overlaps this background, creating a sense of depth and movement.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hardenbergerveldweg 10 Venebrugge

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

1805

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

7 januari 2021

Bestandsnaam

1805-Hardenbergerveldweg 10-2.indd

Aantal pagina's

11

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

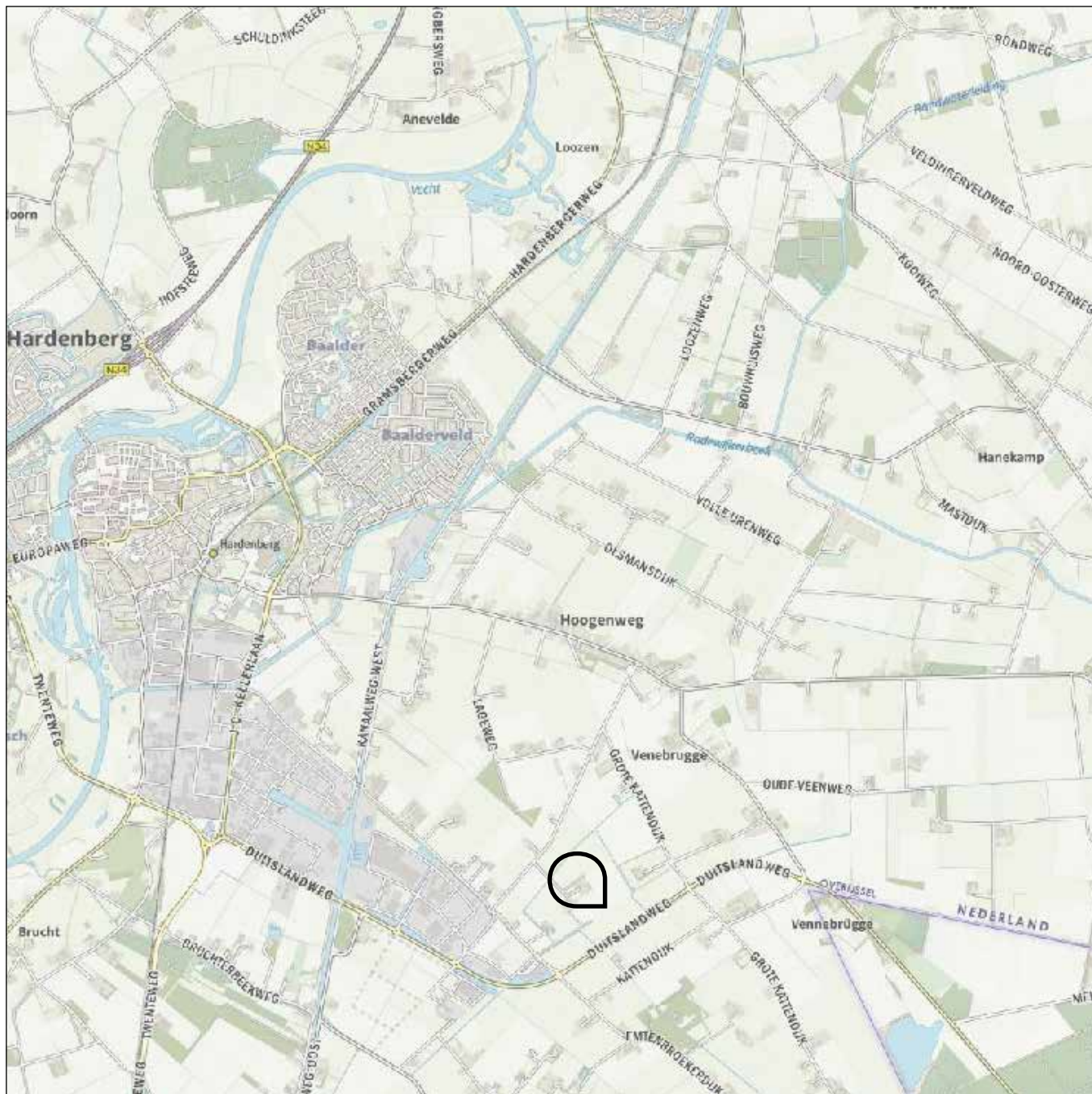
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	bestaand erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	8
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	13

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Hardenbergerveldweg 10 te Hoogenweg. De initiatiefnemers willen op het bestaande erf diverse landschapsontsierende opstallen slopen en middels het rood voor rood beleid een compensatiewoning met bijgebouw realiseren.

De gemeente Hardenberg heeft recent de beleidsnotitie Erven met Kwaliteit vastgesteld. Hiermee wordt het mogelijk om middels de schuur voor schuur regeling grotere bijgebouwen op woonerven te voorzien. Aangezien er hier ca. 1390 m² stallen worden gesloopt zal er middels de schuur voor schuur regeling een groter bijgebouw bij de bestaande woning kunnen (netto 300 m²) worden gebouwd.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.



locatie plangebied en slooplocatie

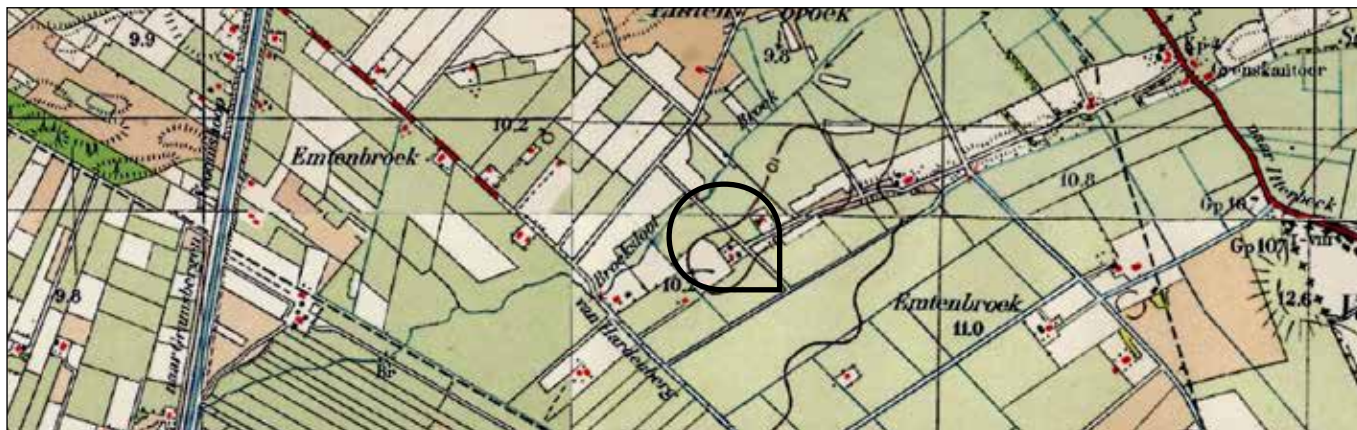


In overleg met de gemeente Hardenberg is besloten dat er een compensatiewoning op het bestaande erf aan de Hardenbergerveldweg 10 kan komen.

De woning zal ten noord-oosten van de bestaande woning gesitueerd worden en als eenheid ingepast worden.



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:

Dekzandvlakte en jonge heide- en broekontginningslandschap

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen

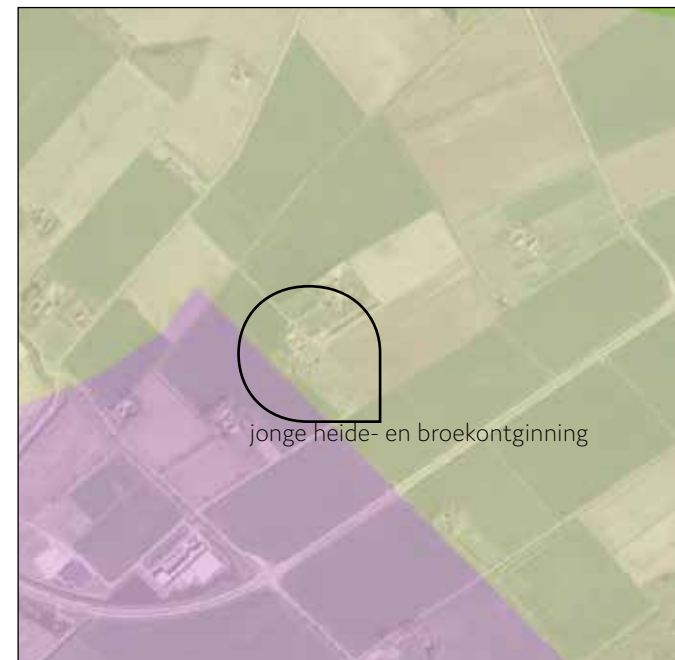
met rommelige driehoekstructuren als resultaat. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen.

In de ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met 'schoonheid van de moderne landbouw' aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent ruimte wordt geboden voor schaalvergroting en verbreding.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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 Hardenbergerveldweg 10 valt in gebied

4: **Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld**

Gebiedskenmerken:

Landschapstype: heideontginning

Landschapskenmerken:

- Kleinschalig landschap
- Eikenbomen – singels
- Licht glooiend landschap
- Verspreid bebouwingspatroon

Huidige functies:

- (Kleinere) boerenbedrijven
- Wonen
- Bedrijvigheid Toekomst:
- Water (afvoerfunctie Vecht)
- Biodiversiteit
- (Verbrede) landbouw
- Recreatie en toerisme

Toekomst:

Algemeen:

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied

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



Landschappelijke tegenstrijdigheden die toch weer heel goed samengaan. De woningen staan verspreid langs de weg net zoals de bosjes die verspreid liggen in het gebied. Een gebied met twee gezichten.

meer info: www.mijnlandschapid.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

Van oorsprong liep de openbare weg langs het erf waarbij het weer op de Grote Kattendijk uitkwam. Tot ca. 1970 werd het erf ook nog aan de zuidzijde ontsloten op de Hooilandweg. Deze ontsluiting is komen te vervallen evenals de openbare weg die langs het erf liep.

Een gevolg hiervan is dat het erf nu aan een lange inrit ligt dat naast het eigen erf ook dat van de burens ontsluit. Op het erf is relatief weinig gebiedseigen groen aanwezig waarmee de landschapsontsierende bebouwing met name vanaf de Duitslandweg een negatief effect op de beeldkwaliteit heeft.

Eind vorige eeuw is er op het erf een nieuwe landelijke woning gerealiseerd. Deze woning staat aan de westzijde op het erf en blijft behouden.

Het landschap nabij de locatie is kenmerkend voor een besloten heideontginningslandschap. Het gebied is relatief open maar wordt onderbroken door bosjes en erven. Erven liggen over het algemeen als blokken langs de weg en zijn overwegend voorzien van erfbeplanting. Lijnvormige beplantingsvormen (houtsingels) volgen de kavelstructuur en bevinden zich met name haaks op de weg.

Het erf is de karakteristieke opbouw verloren. De schuren staan voor de woning waarmee de gewenste indeling van 'voor' (wonen) en 'achter' (werken) verloren is gegaan.

Structuurbepalend groen is nu niet aanwezig op het erf. De

verschillende opstallen bestaan uit stallen en schuren die geen gebruikswaarde meer kennen. Met het saneren van de stallen en het toevoegen van een woning op deze plek kan het erf landschappelijk weer goed ingepast worden. Daarbij is het zaak dat de verhouding groen met gebouwen weer in balans is. Het erf kenmerkt zich door functionaliteit (rechtlijnige indeling) en soberheid. De bestaande gezamenlijke inrit zal tevens als ontsluiting van de compensatiewoning gelden.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

oorspronkelijk lag het erf aan een openbare weg, dit is later veranderd waarmee het erf samen met dat van de noordelijke burens geïsoleerd in het landschap ligt;

rechtlijnige kavels en wegen

open landschap

veelal erfbeplanting;

tuinen gericht naar de weg;

de bestaande woning vormt samen met de overige bebouwing een cluster in het landschap, deze eenheid moet behouden en versterkt worden;

het erf ligt naakt in het landschap, dit is gebiedsvreemd, bij het herinrichten van het erf moet het aansluiten op de groenstructuur van het erf van de burens;

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

op het erf staat gebiedsvreemde beplanting. .

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop alle opstallen van ca. 1390 m²;
compensatiewoning van 750 m³ met
bijgebouw van 100 m²

groter oppervlakte bijgebouwen middels de
schuur voor schuur regeling (300 m²)

Uitgangspunten gemeente:

bouw compensatiewoning op het bestaande
erf;

de compensatiewoning moet een eenheid
vormen met de bestaande bebouwing en
zodanig ingepast worden;

landschappelijk goed inpassen van het gehele
erf;

enkel gebruik streekeigen beplanting;

aansluiten op de gebiedskenmerken van
het besloten heideontginningslandschap
zoals is omschreven in de
LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de
gebiedskenmerken (jong heide- en
broekontginningslandschap) volgens de
Omgevingsvisie Overijssel;

de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van
toepassing, en wordt in hoofdstuk 4.3 nader
toegelicht.



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de vorige pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf.

Situering compensatiewoning:

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap. Bij het positioneren van de compensatiewoning is rekening gehouden dat het erf compact moet blijven en daarmee de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk is. Daarnaast is het belangrijk dat de woning een relatie met het bestaande erf en die van de buren krijgt. De bebouwing staat overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op of gelijk aan de weg, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het heideontginningslandschap. Langs de Hardenbergerveldweg staan meer erven waar twee of meer woningen op staan. Deze woningen bestaan veelal uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel aanbouwen. Om de woning aan te laten sluiten op deze bestaande bebouwing is gekozen om deze naast de bestaande woning te situeren eveneens met de voorzijde richting de Hardenbergeweg. Achter deze compensatiewoning is ruimte voor een bijgebouw.

Naast de bestaande woning, op de plek waar nu al een schuur staat zal een grotere schuur herbouwd worden. Middels de schuur voor schuur regeling wordt dit als volgt mogelijk gemaakt:

Initiatiefnemers wensen voor hobbymatige activiteiten een schuur van 300 m² te behouden. In verband met de slechte staat is gekozen om deze her te bouwen.

Het is in dit type landschap beter om te kiezen voor enkele

grotere gebouwen op het erf dan voor meerdere kleine volumes. Initiatiefnemer gaat een nieuwe wagenberging bouwen ten behoeve van hobbymatige activiteiten. Aangezien er nog agrarische gronden in eigendom blijven kan hier materieel opgeslagen worden. Verrommeling van het landschap wordt hiermee voorkomen. De schuur zal wel een landelijke uitstraling kennen in een gedekte kleurstelling. Tesaamen met de voorgestelde aanplant van Ruwe berken aan de zuidzijde op het erf zal het een passende verschijning op het erf vormen.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Hardenbergerveldweg zijn over het algemeen half open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing.

Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om het erf aan de noord-oostzijde af te schermen met een houtsingel van minimaal 5 meter breed. Deze houtsingel schermt het zicht op het buurerf af en maakt dat de verhouding groen met gebouwen beter in verhouding is. Het is niet wenselijk om het zicht op de woning en de schuur woning volledig af te schermen. Er is daarom gekozen het 'voor erf' meer open te houden met ruimte voor geschoren hagen.

Op het erf worden nieuwe Hollandse Lindes aangeplant. Hiermee behoudt het erf zijn karakter en worden de woningen met bijgebouwen landschappelijk een eenheid.

Het contrast van enig groen op de erven en het meer

opener landschap blijft overeenkomstig de gebiedskenmerken behouden. Het voor erf blijft tuin met ruimte voor sierbeplanting. (bijvoorbeeld Rhododendrons, hortensia's, boerensering) Het geeft een passende sierlijke afscherming. Tussen de bestaande woning en de compensatiewoning wordt een Wilde haag aangeplant bestaande uit Esdoorn/Beuk of Wilde liguster.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Rondom de woningen is enkel een tuin voorzien. Het overgrote deel van het erf zal meer extensief onderhouden worden.

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 de gebouwen. De inrit zal aan de noord-oostzijde gepotistoneerd worden waarmee tevens een ontsluiting van het zuidelijke perceel wordt voorzien en er aan de westzijde een groen erf met tuin aangelegd kan worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop van 1090 m²landschapsontsierende bebouwing|
de compensatiewoning en de schuur worden uitgevoerd in landelijke architectuur en komen binnen de contouren van het bestaande erf;
nieuwe grotere schuur in gedekte kleurstelling en passend bij de overige gebouwen op het erf;
aanplant streekeigen haag aansluitend op de bestaande beukenhaag;
aanplant wilde haag op het erf;
aanplant Hollandse Lindes op het voor erf;
bestaande inrit blijft ontsluiting van het erf.

Legenda

1. Aanplant bomenrij van Ruwe berk - *Betula pubescens*
Aanplantmaat 16-18 met onderlinge plantafstand van 6-10 (m)
Totaal 12 stuks met als eindbeeld een bomenrij
2. Aan te planten houtsingel van minimaal 5 (m) breed bestaande uit:
Quercus robur - Zomereik 5%
Alnus glutinosa - Zwarte Els - 5%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes - 15%
Ilex aquifolium - Wilde hulst - 5%
Prunus padus - 20%
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%

Aanplant 1 st/m2 met als eindbeeld een gesloten erfbos. Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hulst deze aanplantmaat is minimaal 40-60.
Beplanting aanplanten in groepen van 5
3. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 3 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom op het erf
4. Aan te planten gemengde haag bestaande uit:
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 35%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 35%
Acer campestre - Esdoorn 30%
Aanplanten in driehoeksverband met onderlinge afstand van 0,5 (m) tussen de rijen en 0,3 (m) tussen de planten. Minimaal 3 rijen aanplanten. (dus aanplantbreedte van 1,5 (m)) Eindbeeld is een haag van maximaal 3 meter hoog
5. Aanplant beukenhaag - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m
Eindbeeld is een gesloten haag van max. 1,5 (m) hoog



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 beweeid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

4.3. 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 aansluitend op een bestaand erf. De opstallen aan de Hardenbergerveldweg 10 zijn niet meer in gebruik en wordt daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hardenberg neemt fors 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 door het opruimen van de gebouwen.

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 aan de Hardenbergerveldweg 10 staan verschillende landschapsontsierende stallen met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit 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 ontwikke-

lingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 1390 m² landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap.

Samenvatting Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 1090 m² landschapsontsierende bebouwing.

erf

laat je erf groeien



erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

project
1805
bestand
1805-eip-1.vwx

datum
4 mei, 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:1000

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Hardenbergerveldweg 10 Venebrugge

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

Legenda

1. Aanplant bomenrij van Ruwe berk (zicht onderdoor)
2. Aanplant gesloten houtsingel van min. 5 meter breed.
3. Aanplant Hollandse Linde
4. Aanplant van gemengde haag (max. hoogte 1,8 meter)
5. Bestaande woning
6. Bijgebouw bij compensatiewoning 100 m²
7. Compensatiewoning
8. Her te bouwen schuur t.b.v. hobbymatige activiteiten - 300 m²
9. Keren parkeren
10. Verlengen bestaande beukenhaag (max. hoogte 1 meter)
11. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (totaal 1390 m²)



project
1805
bestand
1805-eip-1.vwx

datum
5 okt. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1: 500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Hardenbergerveldweg 10 Venebrugge

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Aanplant bomenrij van Ruwe berk - *Betula pubescens*
Aanplantmaat 16-18 met onderlinge plantafstand van 6-10 (m)
Totaal 12 stuks met als eindbeeld een bomenrij
2. Aan te planten houtsingel van minimaal 5 (m) breed bestaande uit:
Quercus robur - Zomereik 5%
Alnus glutinosa - Zwarte Els - 5%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes - 15%
Ilex aquifolium - Wilde hulst - 5%
Prunus padus - 20%
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten erfbos. Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hulst deze aanplantmaat is minimaal 40-60.
Beplanting aanplanten in groepen van 5
3. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 3 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom op het erf
4. Aan te planten gemengde haag bestaande uit:
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 35%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 35%
Acer campestre - Esdoorn 30%
Aanplanten in driehoeksverband met onderlinge afstand van 0,5 (m) tussen de rijen en 0,3 (m) tussen de planten. Minimaal 3 rijen aanplanten. (dus aanplantbreedte van 1,5 (m)) Eindbeeld is een haag van maximaal 3 meter hoog
5. Aanplant beukenhaag - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een gesloten haag van max. 1,5 (m) hoog



project
1805
bestand
1805-eip-1.vwx

datum
4 mei, 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Hardenbergerveldweg 10 Venebrugge

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!