

A large graphic on the left side of the page features a teal and green striped pattern. The stripes are diagonal and vary in density, creating a sense of depth and movement. The pattern is contained within a white, curved shape that frames the text.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hardenbergerveldweg 3a Hoogenweg

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

1777

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

13 december 2022

Bestandsnaam

1777-Hardenbergerveldweg 3-004.indd

Aantal pagina's

14

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 3a te Hoogenweg. De initiatiefnemers willen op het bestaande erf een landschapsontsierende varkensstal slopen en middels het rood voor rood beleid een compensatiewoning met bijgebouw realiseren. Op het erf staat 834 m² landschapsontsierende bebouwing wat niet toereikend is. Daarom is er nog 30 m² verworven van de Kuilenweg 34 te Bruchterveld. Aangezien deze locatie al wordt meegenomen in een separate procedure wordt dit perceel buiten beschouwing gelaten.

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met wijzigingsbevoegdheid 4.6.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'. 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 Landschapslidentiteitskaarten als beleidskader.



locatie plangebied en slooplocatie

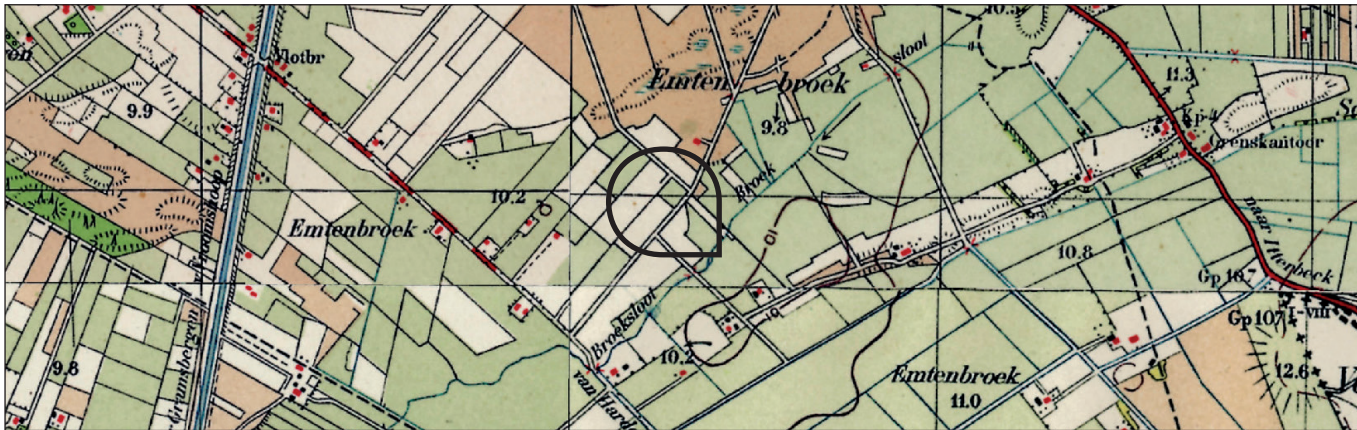


In overleg met de gemeente Hardenberg is besloten dat er een compensatiewoning op het bestaande erf aan de Hardenbergerveldweg 3a kan komen.

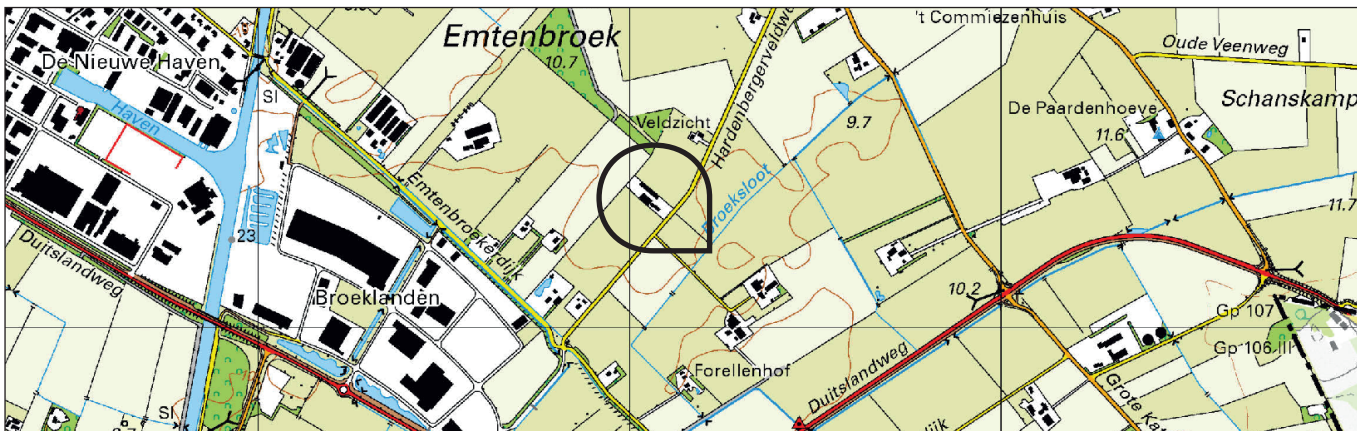
De woning zal ten noordoosten van de bestaande woning gesitueerd worden en als eenheid ingepast worden.



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

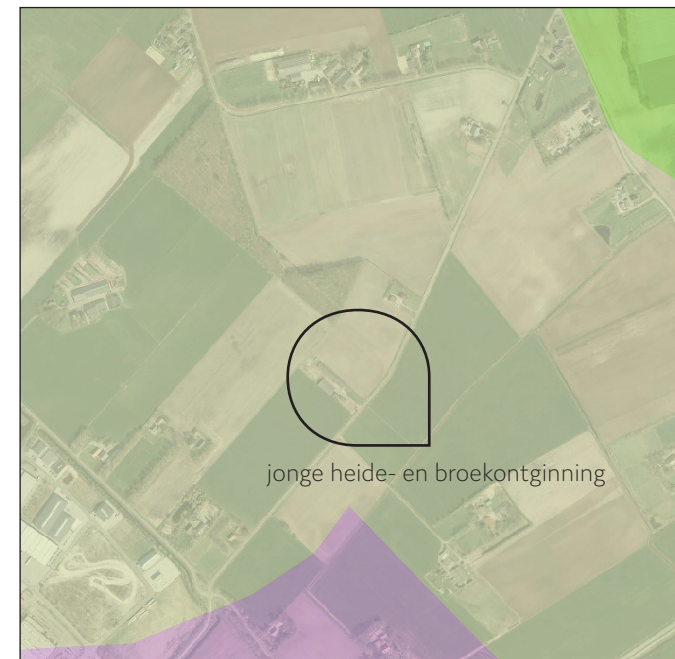
met rommelige driehoekstructuren als resultaat. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging 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 3a valt in gebied 4: **Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld**

Gebiedskenmerken:

Landschapstype: heideontginning

Landschapskenmerken:

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

Huidige functies:

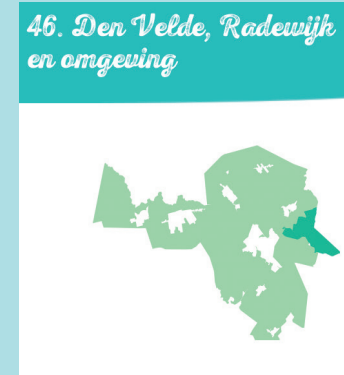
- (Kleinere) boerenbedrijven
- Wonen
- Bedrijvigheid Toekomst:
- Water (afvoerfunctie Vecht)
- Biodiversiteit
- (Verbrede) landbouw
- Recreatie en toerisme

Toekomst:

Algemeen:

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied

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



Strakke, rechte lijnen en openheid. De verkaveling heeft zich gevoegd in deze opzet, rechthoekig en met strakke lijnen.

De bebouwing ligt verspreid langs de weg en de erven zijn aangekleed met singels en eikenrijen. De weg loopt als een rechte lijn door het gebied en wordt soms ondersteund door bomen. Kenmerkend voor dit gebied is dat u er veel berken ziet.

Dit maakt dat dit gebied zich onderscheidt van de rest.

meer info: www.mijnlandschapid.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

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 in blokken langs de weg en zijn overwegend voorzien van erfbeplanting. Lijnvormige beplantingsvormen (hout-singels) volgen de kavelstructuur en bevinden zich met name haaks op de weg. Wat opvalt zijn de relatief grote schuren bij particuliere woningen. Hiernaast zijn enkele locaties weergegeven. Het perceel aan de Hardenberger-veldweg is een relatief nieuw erf dat in de tweede helft van de 20^e eeuw hier nieuw is gevestigd. Het erf kent een karakteristieke opbouw. Het wonen is voor richting de weg, werken achter. Dit resulteert in een siertuin naar de weg (zuid-oost zijde) met daar achter de schuren (varkensstal en de later bijgebouwde wagenberging.) **De varkensstal bestaat uit gemetselde muren en een asbestdak. De verschijning heeft door het langerekte volume en het stenige beeld een behoorlijke impact op de omgeving. De wagenberging kent een plaatmateriaal van groen damwand en een asbestvrij dak. Dergelijke schuren zie je meer op woonerven en passen qua materiaal, vorm en schaal beter in het landschap.** Structuurbepalend groen is nu niet aanwezig op het erf. Het gebrek aan groen op of rondom het erf kan als negatief ervaren worden. Het is juist kenmerkend in dit type landschaps dat de erven afgeschermd worden middels een houtsingel of bomenrij. Het erf wordt ontsloten door één inrit. Deze werd zowel privé als voor de boerderij gebruikt. Het erf kenmerkt zich door functionaliteit (rechtlijnige indeling) en soberheid.



referentie erf met 'grote' schuur aan de Embtenbroekerdijk 14



het erf na sloop van de varkensstal, de wagenberging sluit aan op de karakterstiek van de erven in de nabije omgeving



referentie erf met 'grote' schuur aan de Embtenbroekerdijk 8

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- 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;
- grotere bijgebouwen bij woningen;
- het erf ligt naakt in het landschap, dit is gebiedsvreemd;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen);
- op het voorerf staat veel gebiedsvreemde beplanting. .

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

behouden wagenberging;
sloop varkensstal van ca. 834 m²;
compensatiewoning van 750m³ met
bijgebouw van 100 m²

Uitgangspunten gemeente:

bouw compensatiewoning aansluitend 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 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 voor een woning met inpandig bijgebouw. Hieronder wordt verstaan dat de woning een sterke hoofdvorm krijgt dat refereert aan de varkensstal die afgebroken wordt. Initiatiefnemer wil de bestaande wagenberging behouden 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. Het gehele erf wordt landschappelijk goed ingepast met een houtsingel. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit versterken. Samen met de groenstructuur wordt het erf een groen eiland in het relatief open landschap. Het is daarbij passend, gezien de kleurstelling en situering op het erf, dat de wagenberging behouden blijft.

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-westzijde af te schermen met een houtsingel van minimaal 5 meter breed. Het is niet wenselijk om het zicht op de woning en de schuur woning af te schermen. Er is daarom gekozen het 'voor erf' meer open te houden met ruimte voor geschoren hagen. Bestaande waardevolle bomen kunnen behouden blijven en 'voor' de woning worden nieuwe Hollandse Lindes aangeplant. Hiermee behoudt het erf zijn karakter en wordt de woning met de woning 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 haag aangeplant bestaande uit Esdoorn/Beuk of Wilde liguster. Daarnaast wordt aan deze zijde van de wagenberging, centraal op het erf, enkele hoogstamfruitbomen aangeplant. Hiermee wordt ook het zicht op de te behouden wagenberging op een passende wijze afgeschermd.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Rondom de woningen is enkel een tuin voorzien.

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.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

Behoud wagenberging en deze landschappelijk goed inpassen middels een houtsingel;
de compensatiewoning komt binnen de contouren van het bestaande erf;
aanplant streekeigen haag op erfscheiding;
aanplant wilde haag op het erf;
aanplant Hollandse Lindes op het voor erf;
aanplant hoogstamfruitbomen op het erf;
bestaande inrit blijft ontsluiting van het erf.



aanplant houtsingel

bestaande wagenberging

fruitbomen (hoogstam)

aanplant walnoot

bestaande woning

hollandse linden

compensatiewoning (woning met inpan-dig bijgebouw)

bestaande inrit

bomenrij

Hardenbergveldweg



houtsingel

wilde haag
met fruitbomen

tuin bij
compensatiewoning

bestaande tuin bij
woning

lage streekeigen haag

Hollandse Lindes op voorerf

lage streekeigen haag

Hardenbergerveldweg





Hårdenbergvej



Legenda

1. Aan te planten Beukenhaag - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m²
Eindbeeld is een geschoren haag van max 1,5 (m) hoog
2. Aan te planten bomenrij van Zwarte Els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 16-18 met onderlinge plantafstand van 8 (m)
Totaal 11 stuks met als eindbeeld een bomenrij
3. Aan te planten houtsingel van minimaal 5 (m) breed bestaande uit:
Quercus robur - Zomereik 10%
Betula pendula - Ruwe Berk - 10%
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
4. Solitaire Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18 met onderlinge afstand van 8-15 (m)
Totaal 4 stuks met als eindbeeld een boomgroep
5. Aanplant Walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
6. 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 wilde gemengde haag van max 3 (m) hoog
7. Aan te planten hoogstam fruitbomen (*Malus/Pyrus/Prunus*)
Bij voorkeur Oud Hollandse rassen
Aanplantmaat 12-14 met onderlinge plantafstand van 6-12 (m)
Totaal 5 stuks met als eindbeeld een boomgaard



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 vrachtschade/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 vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op een bestaand erf. De varkensstal aan de Hardenbergerveldweg 3a is niet meer in gebruik en bestaat uit een langgerekt volume met asbestdak en opvallende gemetselde muren. Deze schuur is hiermee aan te merken als landschapsontsierend. 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 landschapsontsierende varkensstal.

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 3a staat een landschapsontsierende stal met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied 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 landschapsont-

wikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap.

Samenvatting Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 834 m² landschapsontsierende bebouwing op het bestaande erf

saneren 30 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Kuilenweg 34

erf

laat je erf groeien