



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Prügelweg 2 Brucht

# 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

1845

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

12 oktober 2020

Bestandsnaam

1845-prugelweg-001.indd

Aantal pagina's

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

1.1.	aanleiding	1
<b>2</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>4</b>
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	4
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>6</b>
3.1.	beeldkwaliteit	6
<b>4</b>	<b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>	<b>7</b>
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	8
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	13

# INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Prügelweg 2 te Brucht. De initiatiefnemers willen op het bestaande erf een extra woning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> bouwen.

Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' wordt er op het bestaande erf ca.174 m<sup>2</sup> gesloopt en aan de Radewijkweg 6 te Radewijk eveneens 680 m<sup>2</sup>. Een belangrijke voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Concreet betekent dit dat naast sloop van landschapsontsierende gebouwen er ook landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken.

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



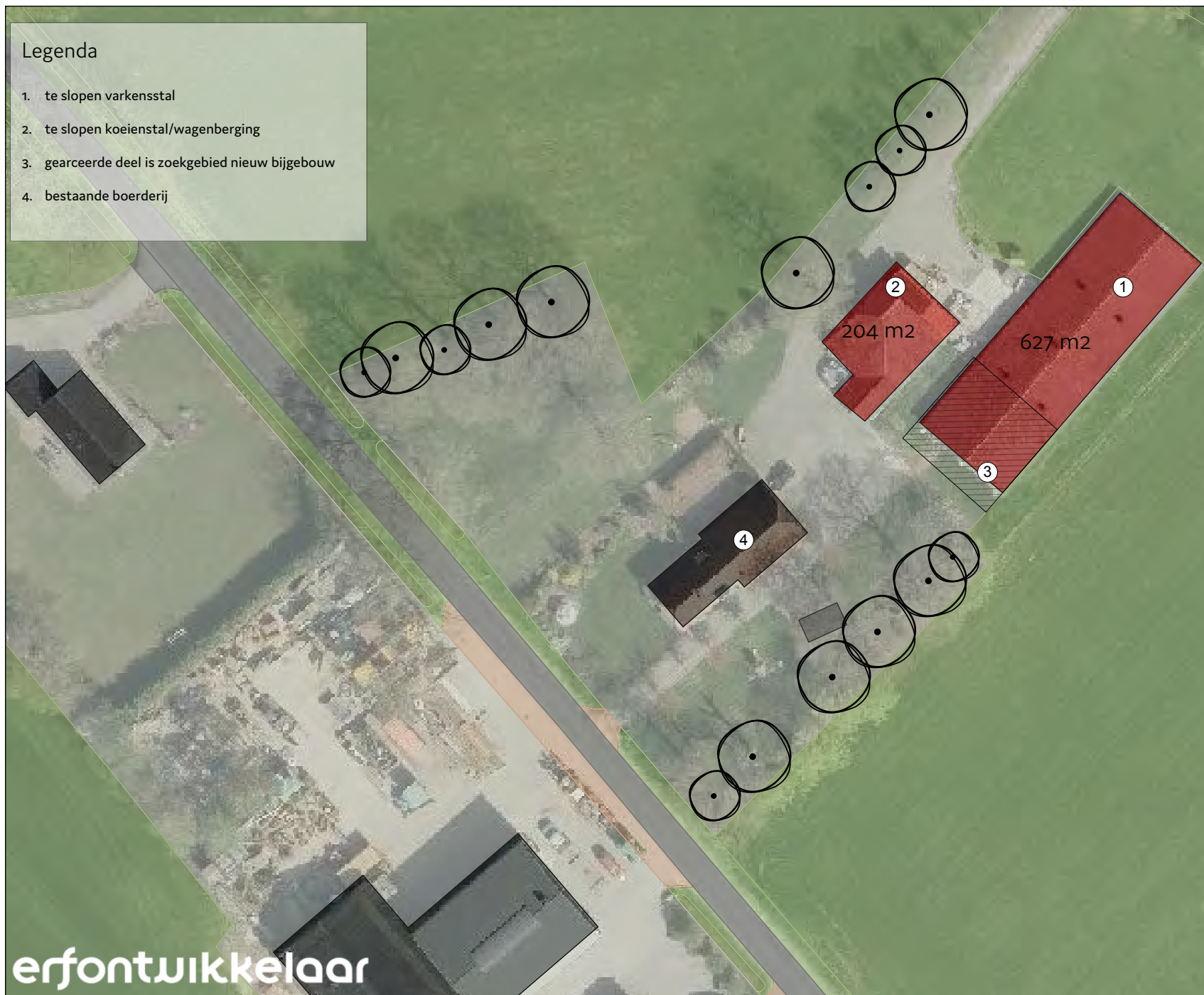
In overleg met de gemeente Hardenberg is besloten dat er een compensatiewoning naast de meest noordelijke varkensstal kan komen.

Bestaande waardevolle bomen zullen opgenomen moeten worden in de plannen. Ook moet de woning 200 (m) vanaf de waterzuivering komen.

De meest noordelijke schuur zal grotendeels gesloopt worden. Een klein deel wordt opgeknapt en zal als bijgebouw van de compensatiewoning gaan dienen. Een bestaande schuur die vast aan de huidige woning staat blijft behouden.

## Legenda

1. te slopen varkensstal
2. te slopen koeienstal/wagenberging
3. gearceerde deel is zoekgebied nieuw bijgebouw
4. bestaande boerderij



Aan de Prügelweg staan niet genoeg landschapsontsierende bebouwing.

Initiatiefnemer zal tevens zorgdragen dat er aan de Radewijkerweg

6 te Radewijk eveneens 831 m2 landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt.

Aangezien hier weer een schuur van 150 m2 gebouwd mag worden kan er netto 681 m2 ingezet 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 essen- hoevenlandschap](#)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekzand met het essen- hoevenlandschap 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 Prugelweg 2 valt in gebied 4: **Vechtdal**

#### Gebiedskenmerken:

Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Landschapskennmerken: Veel bosgebied en houtwallen

Huidige functies: Agrarische bedrijven, overwegend veeteelt

#### Toekomst:

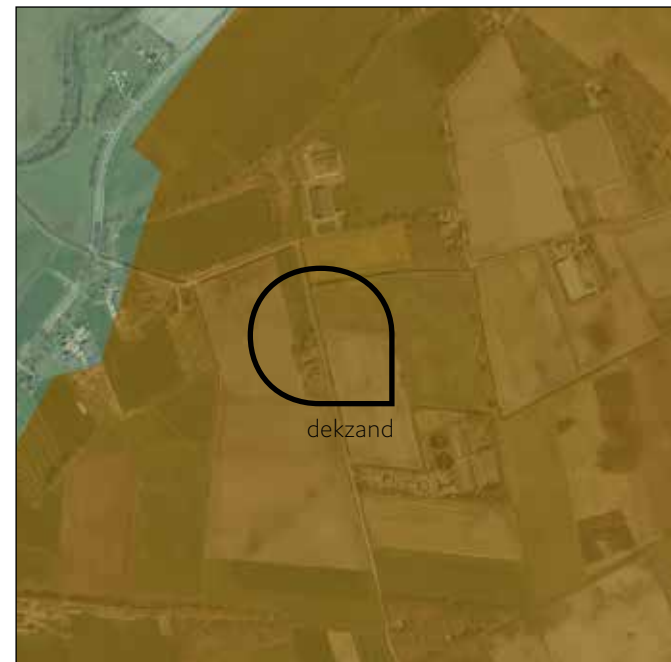
Algemeen:

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied

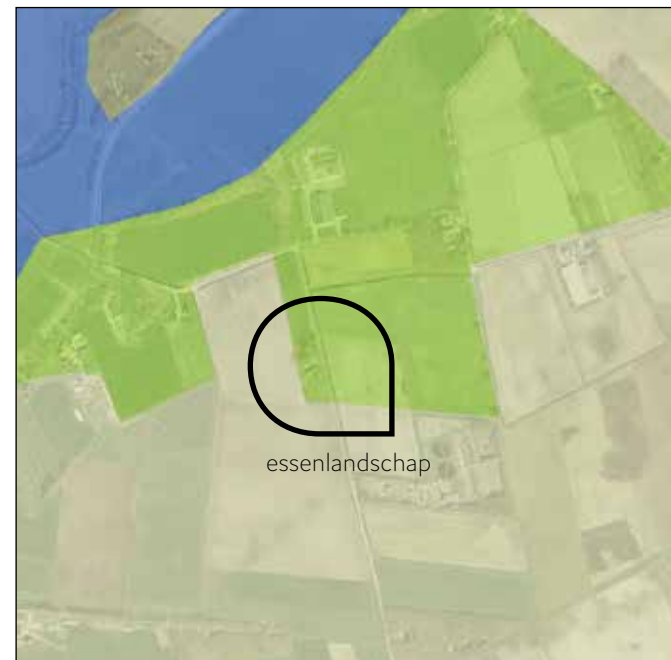
Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

#### Landschapsidentiteitskaarten:

RHEEZE – DIFFELEN 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.



natuurlijke laag



maten- en flierenlandschap



Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied. Het plangebied ligt in het

### **BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP**

#### Sterk:

verspreide bebouwing langs wegen omgeving Brucht en Bergentheim

strak rechtlijnig wegenpatroon

rechthoekige grootschalige verkaveling

verspreid liggende bosjes

weinig wegbeplanting

erven aan de weg

rechthoekige erven in de verkavelingsrichting, met kopgevel naar de weg

erfbeplanting

besloten landschap rondom Brucht-Bergentheim

#### Zwak

smalle wegen

#### Kansen:

-

#### Bedreigingen:

-



U ziet rechte lijnen met een rechthoekige verkaveling. De beplanting in de vorm van bosschages en bomen langs wegen. Het is een interessant gebied dat ligt tussen groot en

kleinschalige landschappen.

meer info: [www.mijnlandschap.nl](http://www.mijnlandschap.nl)

## 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1. BEELDKWALITEIT

Oorspronkelijk was Bergentheim een esdorp ten westen van de huidige kern. Dit is het huidige Oud-Bergentheim. De huidige kern kwam tot ontwikkeling door de verving van de veengebieden ten oosten van Bergentheim. Deze gebieden werden afgegraven.

In 1905 kreeg Bergentheim een station aan de spoorlijn Zwolle - Stadskanaal. Het station werd gesloten in 1975. Rond 1900 is de aanwezigheid van de Bergentheimer beek bepalend voor de landschappelijke situatie. Langs de beek liggen natte hooilanden. De kavels zijn relatief smal en op de hogere delen worden kavels gescheiden door (stekelige) houtwallen, in de lagere delen zijn het vooral sloten die de kavelscheiding maken. Aan de oostzijde ligt het Bruchterveld, een dan nog onontgonnen ruig veengebied. Opvallend is de sterke (haakse) knik die de beek maakt in zuidelijke richting nabij het plangebied.

Rond 1950 is het veen van het Bruchterveld grotendeels vergraven. Het gebied is ontwaterd en verkaveld. Het plangebied heeft haar karakteristiek dan nog behouden. Het vormt een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beek, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek stond veel hakhout. Dit diende tevens als perceelsafscheiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap.

Het landschap rondom de Prugelweg is altijd vrij open

gebleven. Het is veel opener dan bijvoorbeeld het essenland-schap langs de Vecht of het kleinschaliger landschap langs de Bruchterbeek. Op de historische kaarten van 1900 is het huidige erf al te zien. Het heeft altijd vrij geïsoleerd gelegen in een relatief open veld.

Het huidige erf kenmerkt zich door een compacte uitstraling. Op het erf staat een woning met daarnaast enkele stallen. Het geheel is aan elkaar uitgelijnd en kent een sterke oriëntatie op de Prügelweg. Naast het erf (richting het noorden) is een kleine weide voorzien met bomen. Hier heeft de oorspronkelijke boerderij gestaan. Enkel enkele volwassen zomereiken herinneren hier aan.

De opgaande beplanting in de nabije omgeving maakt dat het erf half open in het landschap ligt. Langs de Prügelweg staat geen beplanting. Enkel op het erf en langs de randen van het noordelijke perceel is gebiedseigen beplanting voorzien.

Aan de westzijde van de bestaande woning is een kleine tuin voorzien. Het gehele erf wordt onstloten door één brede inrit.



deel van de schuur wordt bijgebouwd

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

Dit is een oud erf, de oorspronkelijke boerderij heeft ten noorden van de bestaande bebouwing gestaan  
het erf ligt vrij geïsoleerd in het relatief open landschap  
op het erf staat de bebouwing uitgelijnd aan elkaar en is uitgelijnd aan de weg en de erfgrans;  
het erf kent een sterke oriëntatie op de Prügelweg;  
half open erf;  
veel verharding op het erf;  
waardevolle volwassen bomen op en nabij het erf

## 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### Uitgangspunten initiatiefnemer:

compensatiewoning van max. 900 m<sup>3</sup> met  
bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>  
sloop 174 m<sup>2</sup> aan de Prügelweg  
sloop 680 m<sup>2</sup> aan de Radewijkerweg 6 te  
Radewijk  
deels behouden bestaande schuren als  
bijgebouw

### Uitgangspunten gemeente:

bouw compensatiewoning aansluitend op  
bestaande bebouwing;  
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 (essen- en  
hoevenlandschap)) volgens de  
Omgevingsvisie Overijssel;  
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is  
van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.3.  
nader toegelicht.

### Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur behouden, asbest saneren en dak voorzien van zonnepanelen
3. Compensatiewoning
4. Bestaand bijgebouw opknappen (max. 75 m<sup>2</sup>)
5. Keren parkeren
6. Aanplant Hollandse Linde
7. Bestaande zomereiken behouden
8. Aanplant Zwarte Els als boom
9. Aanplant Ruwe berk als boom
10. Te slopen stal
11. Berm herstellen en inzaaien met gras
12. Bestaande Ruwe Berk behouden



#### 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 aansluit op het bestaande erf. Hiermee is de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk en wordt voldaan aan de minimale afstand vanaf de waterzuivering. Daarnaast is het belangrijk dat de woning een relatie met het naastgelegen erf behoudt. De bebouwing staat overeenkomstig de welstandsnota haaks op de weg. Dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het heideontginningslandschap.

Het bijgebouw mag maximaal 100 m<sup>2</sup> groot worden en moet qua verschijning onderdanig aan de woning zijn. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld te kiezen voor een houten wandbekleding. Er is gekozen om een klein deel van de varkensstal te gebruiken voor het nieuwe bijgebouw. Het hergebruiken van materialen en het bouwen op de plek waar al wat staat geeft het plan meerwaarde. Het astbestdak van een bestaande, te behouden stal, zal gesaneerd worden. Hier komen zonnepanelen op voor zowel de compensatiewoning als voor de bestaande woning.

Deze bestaande schuur kan behouden blijven mits deze een vervolgfunctie heeft en het landschappelijke verantwoord is. De plek sluit aan op de bestaande woning waarmee het erf logisch en compact blijft. Het zal een hobbymatig gebruik (blijven)kenners. Opslag van materiaal kan

binnen blijven waarmee verrommeling voorkomen wordt.

###### Groenstructuur en inrichting erf:

De erven in de omgeving zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen wilde hagen of bosjes. 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 de perceelsgrens te versterken met een bomenrij langs de erfsgrens met de weg ter hoogte van erf. Hiermee wordt de eenheid van het erf versterkt en zal het straatprofiel vergroenen. Overtollige verhardingen worden geroid. Het is niet wenselijk om het zicht op de woning en schuur geheel af te schermen. Een voorwaarde uit het principeakkoord is dat bestaande bomen behouden moeten blijven. Deze zijn opgenomen in het plan. Ze kunnen behouden blijven en geven het erf de gewenste groene uitstraling.

Het contrast van enig groen op de erven en het meer opener landschap blijft overeenkomstig de gebiedskenmerken behouden. Het voorerf blijft tuin met ruimte voor sierbeplanting. (bijvoorbeeld Rhododendrons, hortensia's, boerensering) Het geeft een passende sierlijke afscherming

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Rondom de woning is 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 het woonhuis.

#### 4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

---

Versterken groene straatprofiel met bomen;  
inrit naar de compensatie wordt onderdanig aan de  
hoofdinrit (groene inrit)

---

de compensatiewoning komt aansluitend op de  
welstandsnota haaks op de Prügelweg en sluit aan op een  
bestaande reeks gebouwen;

---

aanplant Hollandse Linde op het voorerf;  
behoud bestaande waardevolle bomen.

---

## Legenda

1. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 16-18 Totaal 1 stuks  
Eindbeeld is een solitaire boom
2. Bestaande zomereiken behouden
3. Aanplant Zwarte Els - *Alnus glutinosa*  
Aanplantmaat 12-14 (als boom)  
Totaal 5 stuks langs perceelsgrens  
Onderlinge afstand 8 (m)  
Eindbeeld is een bomenrij
4. Aanplant Ruwe berk - *Betula pendula*  
Aanplantmaat 12-14 (als boom)  
Totaal 3 stuks  
Eindbeeld is een boomgroep
5. Berm herstellen en inzaaien met gras
6. Bestaande Ruwe Berk behouden
7. Groene inrit



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 bestaande bebouwing. De schuren aan de Prügelweg 2 en de Radewijkerweg 6 zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt per saldo in het buitengebied fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen aansluitend op de reeks bebouwing. De impact op de omgeving is door de besloten ligging van de woning beperkt.

#### 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 beide erven staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel 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 landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikke-

lingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 680 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Radewijkerweg 6 te Radewijk en 174 m2 de Prügelweg 2 te Brucht.

#### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren van ca. 680 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Radewijkerweg 6 te Radewijk  
saneren van ca. 174 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Prügelweg 2 te Brucht.

erf

laat je erf groeien

200 meter afvalzuivering



# Erfinrichtingsplan Prugelweg 2 Brucht

[www.erfontwikkelaar.nl](http://www.erfontwikkelaar.nl) telnr: 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	12 okt. 2020	project	1845
versie	1.0	schaal	1:1000	door	herbert	bestand	1845-elip-1.vwx



## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur behouden, asbest saneren en dak voorzien van zonnepanelen
3. Compensatiewoning
4. Bestaand bijgebouw opknappen (max. 75 m2)
5. Keren parkeren
6. Aanplant Hollandse Linde
7. Bestaande zomereiken behouden
8. Aanplant Zwarte Els als boom
9. Aanplant Ruwe berk als boom
10. Te slopen stal
11. Berm herstellen en inzaaien met gras
12. Bestaande Ruwe Berk behouden



project	1845
bestand	1845-eip-1.vwx
datum	12 okt. 2020
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

## Legenda

1. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 16-18 Totaal 1 stuks  
Eindbeeld is een solitaire boom
2. Bestaande zomereiken behouden
3. Aanplant Zwarte Els - *Alnus glutinosa*  
Aanplantmaat 12-14 (als boom)  
Totaal 5 stuks langs perceelsgrens  
Onderlinge afstand 8 (m)  
Eindbeeld is een bomenrij
4. Aanplant Ruwe berk - *Betula pendula*  
Aanplantmaat 12-14 (als boom)  
Totaal 3 stuks  
Eindbeeld is een boomgroep
5. Berm herstellen en inzaaien met gras
6. Bestaande Ruwe Berk behouden
7. Groene inrit



project  
1845  
bestand  
1845-eip-1.vwx

datum  
12 okt. 2020  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Landschapsmaatregelen Prugelweg 2 Brucht

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!