

A large graphic on the left side of the page features a teal background with diagonal white lines. A white, curved shape overlaps this background, creating a sense of depth and movement. The lines transition from dark teal to a lighter green towards the right.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hardenbergerveldweg 8 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

6 september 2022

Bestandsnaam

2236-Hardenbergerveldweg-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.

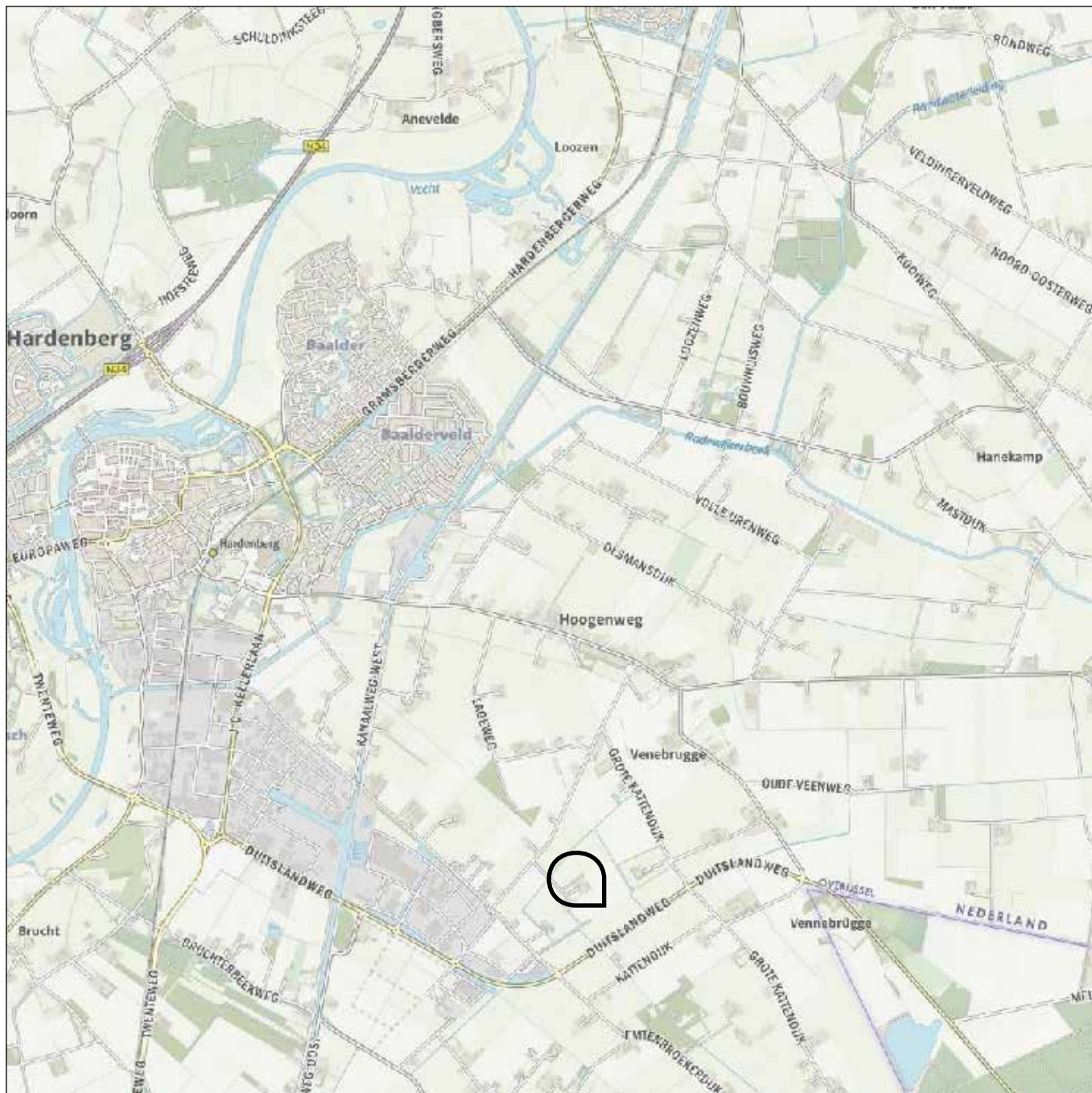
INHOUDSOPGAVE

1	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 8 te Venebrugge. De initiatiefnemers willen op het bestaande erf diverse landschapsontsierende opstallen slopen en middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' één compensatiewoning met bijgebouw realiseren.

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

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaand bijgebouw bij compensatiewoning
3. Schuur 1 - 264 m² met asbest
4. Schuur 2 - 372 m² met asbest
5. Schuur 3 - 35 m² met asbest
6. 180 m² put - netto 90 m² sloopmeters

Netto wordt hier 761 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt

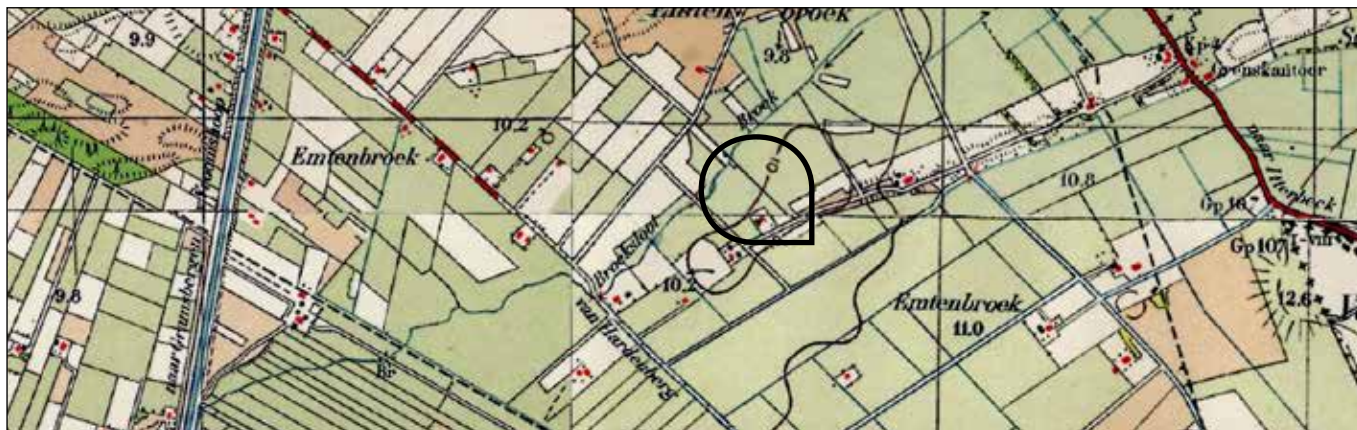


In overleg met de gemeente Hardenberg is besloten dat er een compensatiewoning op het bestaande erf aan de Hardenbergerveldweg 8 kan komen.

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

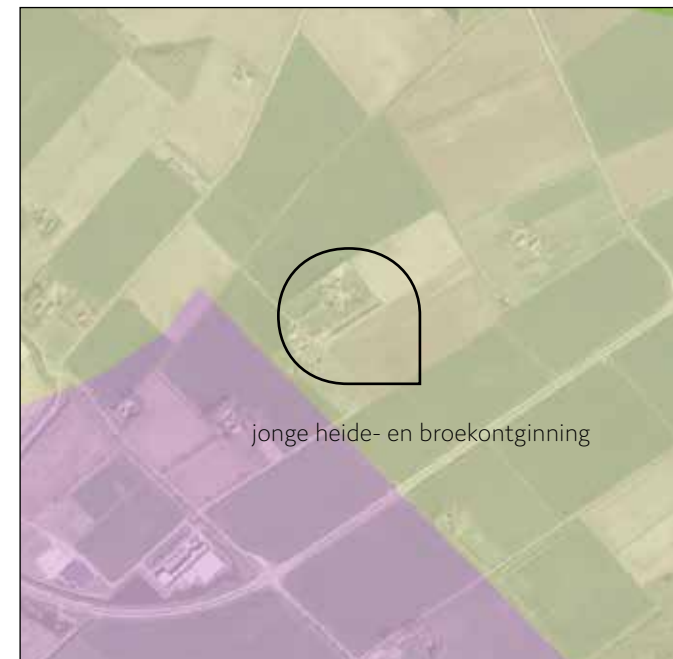
met rommelige driehoekstructuren als resultaat. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging 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 8 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

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 plangebied maakt onderdeel uit van het erf op nummer 10. Hier zijn recent ook landschapsontsierende bebouwing gesloopt en ter plekke wordt een compensatiewoning gerealiseerd. Nu ook het erf op nummer 8 wordt getransformeerd zal het de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ten goede komen.

Het erf kent dezelfde ontsluiting als nummer 10. Vlak voor dit erf buigt het af en komt de inrit achter de woning. Deze woning (1) is een voormalige boerderij dat nu geheel dienst doet als woning. Recent is hier een bijgebouw (2) opgekapt met zonnepanelen op het dak. Deze schuur blijft behouden. De overige opstallen (3) worden gesloopt. Deze schuren kennen geen gebruikswaarde meer en verkeren in vervallen staat.

Rondom de woning is een tuin voorzien die behouden blijft. Ook de houtsingel (4) rondom past in het besloten heideontginningslandschap en kan behouden blijven.

Het erf kenmerkt zich door functionaliteit (rechtlijnige indeling) en soberheid. De bestaande gezamenlijke inrit zal tevens als ontsluiting van de compensatiewoning gelden.



het bestaande erf

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- rechtlijnige kavels en wegen
- open landschap
- veelal erfbeplanting in de vorm van bomen en houtsingels;
- de bestaande woning vormt samen met de overige bebouwing een cluster in het landschap, deze eenheid moet behouden en versterkt worden;
- het erf ligt besloten in het landschap, dit is passend in het landschap, bij het herinrichten van het erf moet de houtsingel behouden blijven;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing,

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing van netto ca. 761 m²;

compensatiewoning van 750 m³ met bijgebouw van 100 m²

bestaand bijgebouw (3) behouden;
nieuw bijgebouw bij bestaande woning.

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.

Legenda

1. Bestaande woning
2. Zoekgebied nieuw bijgebouw
3. Bestaand bijgebouw bij compensatiewoning
4. Compensatiewoning
5. Bomengroep van zwarte els
6. Bestaande bomen (wilg/Paardekastaje/berk) behouden
7. Bestaande wilgen behouden
8. Bestaande essen behouden
9. Bestaande zomereik 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 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 burens 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 achter de bestaande woning te situeren in gelijke richting met de te behouden schuur. De woning wordt getoetst aan de welstandsnota.

Ten oosten van de bestaande woning, op de plek waar nu al een schuur staat zal een nieuwe schuur herbouwd worden. Middels de bestaande inrit blijft het erf ontsloten.

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. Het plangebied ligt ingepast binnen een houtsingel. Deze blijft behouden. Ten westen van de compensatiewoning is een weide voorzien met streekeigen

bomen als els, wilg en berk. Deze beplanting blijft tevens behouden.

Het contrast van groen op de erven en het meer opene landschap blijft overeenkomstig de gebiedskenmerken behouden.

Tussen de bestaande woning en de compensatiewoning wordt een bomenweide van zwarte els voorzien. Deze kunnen naar wens meer beheert worden als hakhout of als bomen.

Schuttingen 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

SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop van 761 m² landschapsontsierende bebouwing; de compensatiewoning wordt uitgevoerd in landelijke architectuur en komen binnen de contouren van het bestaande erf;

nieuwe schuur wordt uitgevoerd in gedekte kleurstelling en passend bij de bestaande te behouden schuur op het erf;

aanplant zwarte els op het erf;

aanplant Hollandse Lindes op het erf;

bestaande houtsingel en bomen behouden;

bestaande inrit blijft ontsluiting van het erf.



solitaire bomen op het erf



bestaande schuur blijft behouden

Legenda

1. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 8 stuks
Eindbeeld is een boomgroep
2. Bestaande bomen (wilg/Paardekastanje/berk) behouden
3. Bestaande wilgen behouden
4. Bestaande essen behouden
5. Bestaande zomereik behouden
6. Bestaande houtsingel behouden
7. Bestaande bomen behouden



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

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. 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 8 zijn niet meer in gebruik en worden daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hardenberg 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 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 8 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 ontwikkelingsvisie.

Netto moet er 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden. Van het bruto oppervlakte moet 150 m² worden afgetrokken aangezien dit bij recht weer teruggebouwd mag worden. Aangezien er al een schuur van 85 m² staat moet er nog 65 m² afgetrokken worden. Netto wordt er dus 696 m² gesloopt.

Oppervlakte te slopen op het erf: 761 m² - 65 m² = 696 m²

Aankoop overige meters: 850 - 696 = 154 m²

Deze tegenprestatie zal dus bestaan door het slopen van 850 m² landschapsontsierende bebouwing op het erf en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap. De overige 154 m² wordt uit de sloopbank gehaald. (Kuilenweg 34 te Bruchterveld).

Samenvatting Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren netto 850 m² landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Hardenberg

erf

laat je erf groeien

Legenda

1. Bestaande woning
2. Zoekgebied nieuw bijgebouw
3. Bestaand bijgebouw bij compensatiewoning
4. Compensatiewoning
5. Bomengroep van zwarte els
6. Bestaande bomen (wilg/Paardekastaje/berk) behouden
7. Bestaande wilgen behouden
8. Bestaande essen behouden
9. Bestaande zomereik behouden



project	2236	datum	19 april 2022
bestand	2236-eip-1wvx	door	herbert
tekeningno	1 (3)	formaat	a3
versie	1.0	schaal	1:500

Legenda

- 1. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 8 stuks
Eindbeeld is een boomgroep
- 2. Bestaande bomen (wilg/Paardekastanje/berk) behouden
- 3. Bestaande wilgen behouden
- 4. Bestaande essen behouden
- 5. Bestaande zomereik behouden
- 6. Bestaande houtsingel behouden
- 7. Bestaande bomen behouden

