

A large, teal-colored graphic element on the left side of the page. It has a fine, cross-hatched texture and a curved, organic shape that fits into the white space of the page.

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Markeweg 1x Brucht

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 2310

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 14 september 2022

Bestandsnaam 2310-BBW-001

Aantal pagina's 16

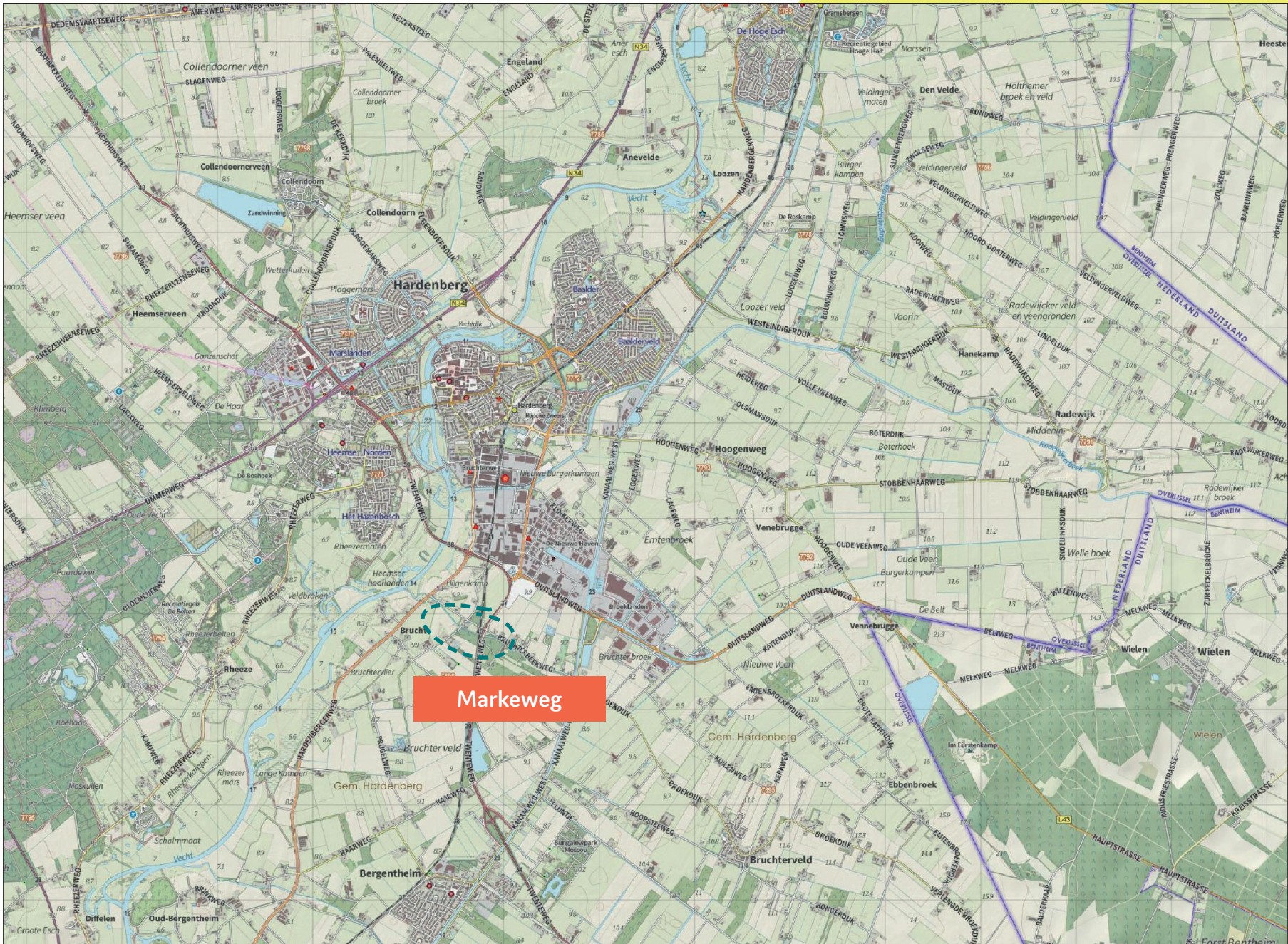
Inhoudsopgave

colofon	2
introdactie	4
vigerend beleid	8
het erf in het landschap	10
inpassing erf	12
sfeerbeelden van het erf	14

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Markeweg 1x te Brucht.

Op het erf staat een kleine woning in de uiterste zuidoosthoek op het erf. Initiatiefnemers willen een nieuwe woning bouwen meer centraal op het erf. Hiervoor dient het bouwvlak vergroot te worden. De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken als de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande kwaliteit een belangrijke rol speelt bij het versterken van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de LandschapsIdentiteitskaarten als beleidskader.



Markeweg

Het erf aan de Markeweg 1x Brucht kent een woonbestemming.

Het erf bestaat enkel uit een relatief kleine houten woning. De ontsluiting is op de Markeweg. Aan de noordzijde is een klein bosje aanwezig en de afscherming van het erf tussen de Markeweg bestaat uit een beukenhaag (nabij de woning) en een houtopstand. Binnen het plan moet rekening gehouden worden met de bestaande groenelementen.





de bestaande woning wordt gesloopt

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.

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 valt in gebied Vechtdal.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

GEBIEDSKENMERKEN

Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

LANDSCHAPSKENMERKEN:

Veel bosgebied en houtwallen

Verspreid bebouwingspatroon

Kronkelend patroon van wegen

Veel meanders van de Vecht

Herkenbare zomer- en winterdijken

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de Landschapsidentiteitskaart (LIK): 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.

Het plangebied ligt in het ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP.

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

Sterk:

Karakteristieke kleinschalige woonboerderijen en schuren

bebouwing aan de rand van de essen

verspreide bebouwing

Rheezerweg en Hardenbergerweg volgen de Vecht wegen langs de essen

grootschalige en grillige verkaveling van de essen

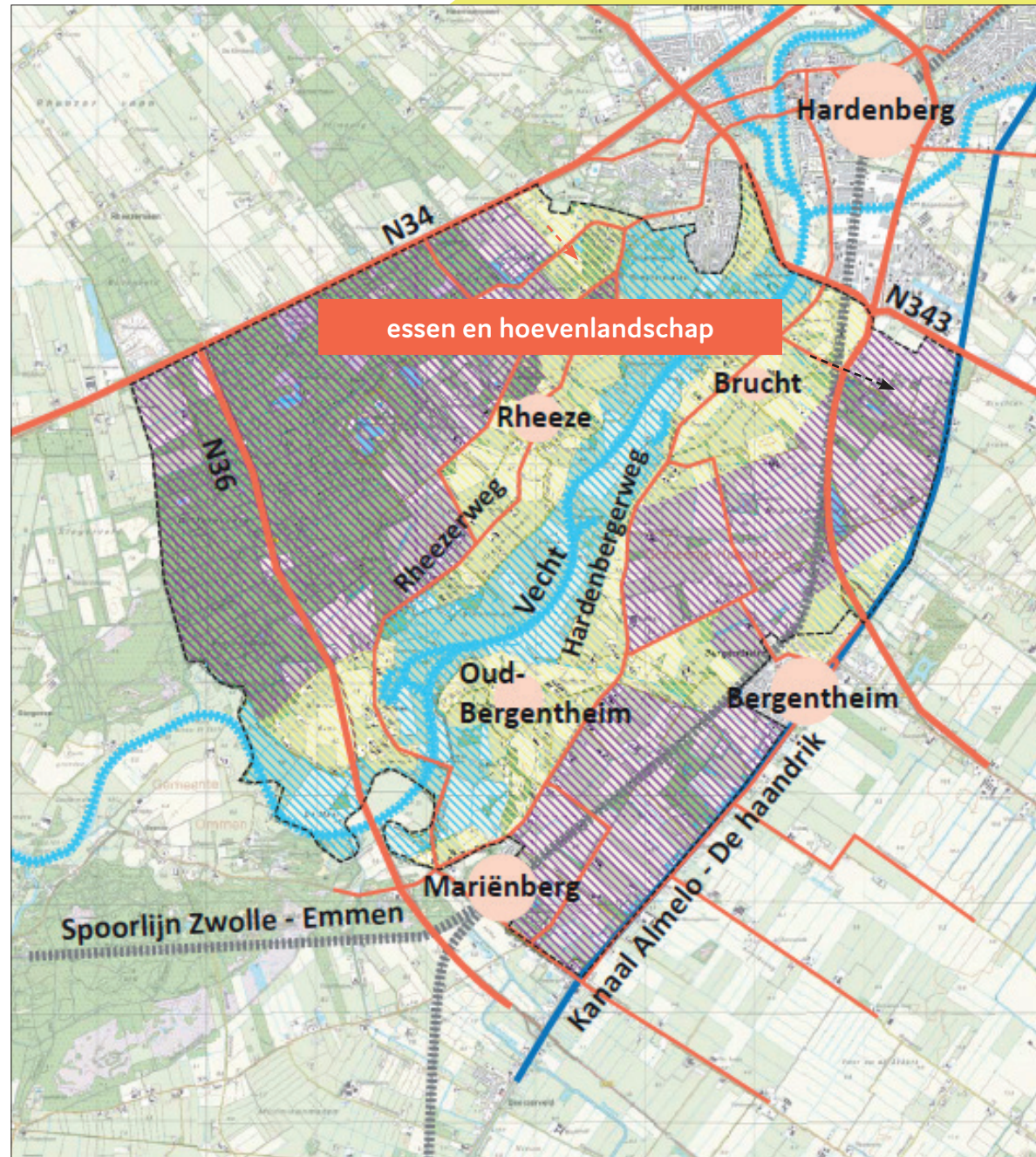
wegbeplanting



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



landschapsidentiteitskaart

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Essen-hoevenlandschap. Door de jaren heen zijn er meerdere erven rondom het plangebied gerealiseerd. Veelal staan de woningen of boerderijen uitgelijnd aan de Bruchterbeekweg. Nadat deze beek gekanaliseerd is, is het landschap grotendeels gelijk gebleven. Rondom het erf komen daarom ook robuuste houtwallen, bomenrijen en bosjes voor.

De verscheidenheid aan woningen kan als kwaliteit gezien worden. Veelal staan er op de erven schuren die bij de woningen horen. Het gebied kent maar enkele (agrarische-) bedrijven. De meeste erven hebben een woonfunctie.

Het erf is sober en functioneel ingericht. Er is een scheiding tussen het 'voor' erf met enige sierbeplanting (richting het zuiden) met als afscherming een beukenhaag, en het achtererf dat veel extensiever is ingericht met bomen en gras.

Aan de noord-oostzijde bevindt zich het erf van de burens. Hier is recent een nieuwe woning met schuur gerealiseerd. Deze schuur staat op de erfgras.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen (op de natte of juist hoge delen) voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap.





situatie Bruchterbeekweg 1950



situatie Bruchterbeekweg 1900

De bestaande woonbestemming is 1.325 m². Volgens art. 60.4 Algemene wijzigingen lid b. mag het bouwvlak binnenplannen vergroot worden met max. 25%. Dit is 331 m² (gearceerde deel).

Vanuit de LandschapsidentiteitsKaarten wordt de verstrooide ligging van de gebouwen als een kwaliteit gezien. Daarbij is er hiërarchie tussen de woning (boerderij) en het bijgebouw.

Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de erven in de vorm van hagen en bomen. De afwisseling met de open essen en meer besloten bosjes maakt het landschap.

Het plangebied kent een relatief grote kavel waarbij volgens het vigerende bestemmingsplan enkel in de zuid-oosthoek een woning met bijgebouw mag staan. Nu initiaitefnemers een nieuwe woning met schuur willen bouwen kan het erf opnieuw ingericht worden. Daarbij is gekozen om de bestaande beukenhaag als afscherming te behouden. In samenspraak met de burens wordt het bijgebouw naast die van de burens geplaatst om zo een passende afscherming te maken. De woning wordt ten westen hiervan gebouwd. Daarbij is het van belang dat deze niet uitgelijnd wordt aan de bestaande bebouwing.

De woning wordt getoetst aan de welstandsnota en kunnen een maximale inhoud van 750 m³ krijgen. Binnen het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een grotere woning (tot 1000 m³) te bouwen. Echter is dit afhankelijk van het concrete bouwplan van de woning en de landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing zal met name bestaan uit het behouden van de structuurdragende beplanting. Bestaande opslag wordt verwijderd op enkele overstaanders na. Deze kent geen groenbestemming en is niet kapvergunningplichtig.

Het achterstallige onderhoud en het vele dode hout maakt dat het niet wenselijk is om deze beplanting te behouden. In de nieuwe situatie worden het bomen met gras. Met het opschonen van deze singel komt er zicht op de woning. Het erf ligt hiermee niet verstopt in het landschap maar vormt meer een onderdeel van het bestaande cluster erven.

In de zuid-westhoek wordt weer streekeigen struweel aangeplant waarmee het erf een passende afscherming krijgt vanuit het zuiden.

Op het erf is voldoende ruimte om te keren/parkeren. Schuttingen en opgaande exotische beplanting is niet toegestaan.



bestaande woning



bestaande woning en het buurerf





struweel



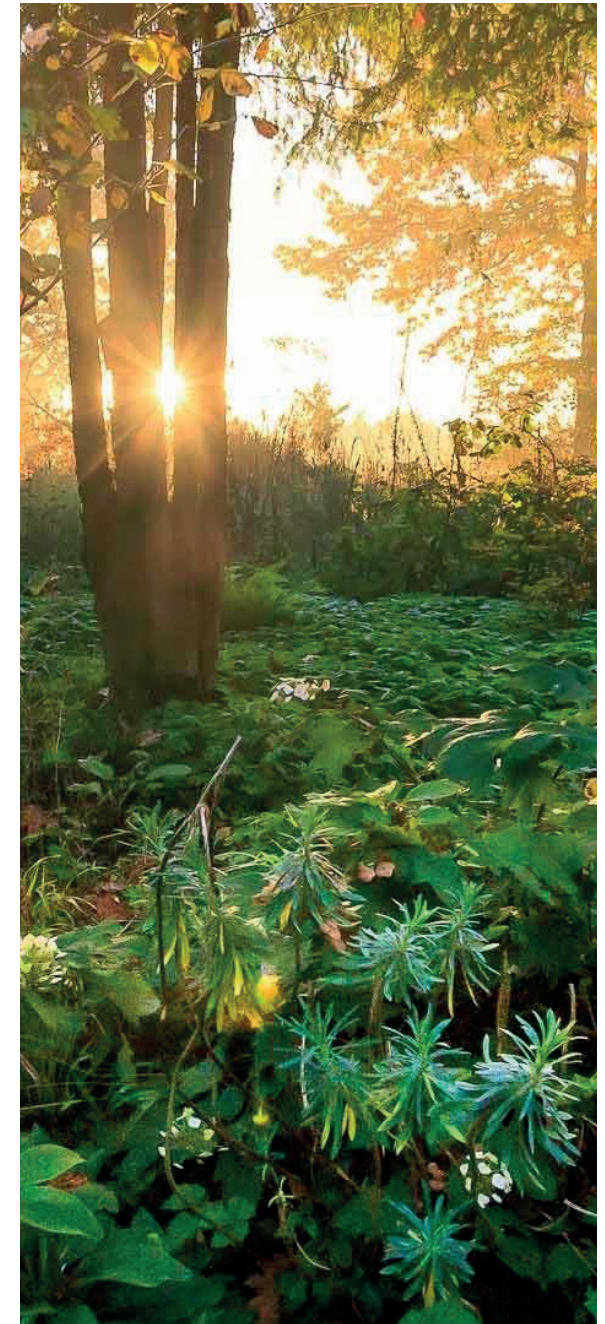
hagen op het voorerf



hollandse linde



sfeerbeeld bijgebouw



sfeer tuin



erfontwikkelaar

laat je erf groeien