

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kerkdijk 11 Collendoorn



# 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

2190

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

25 mei 2022

Bestandsnaam

2190 RKP-01.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

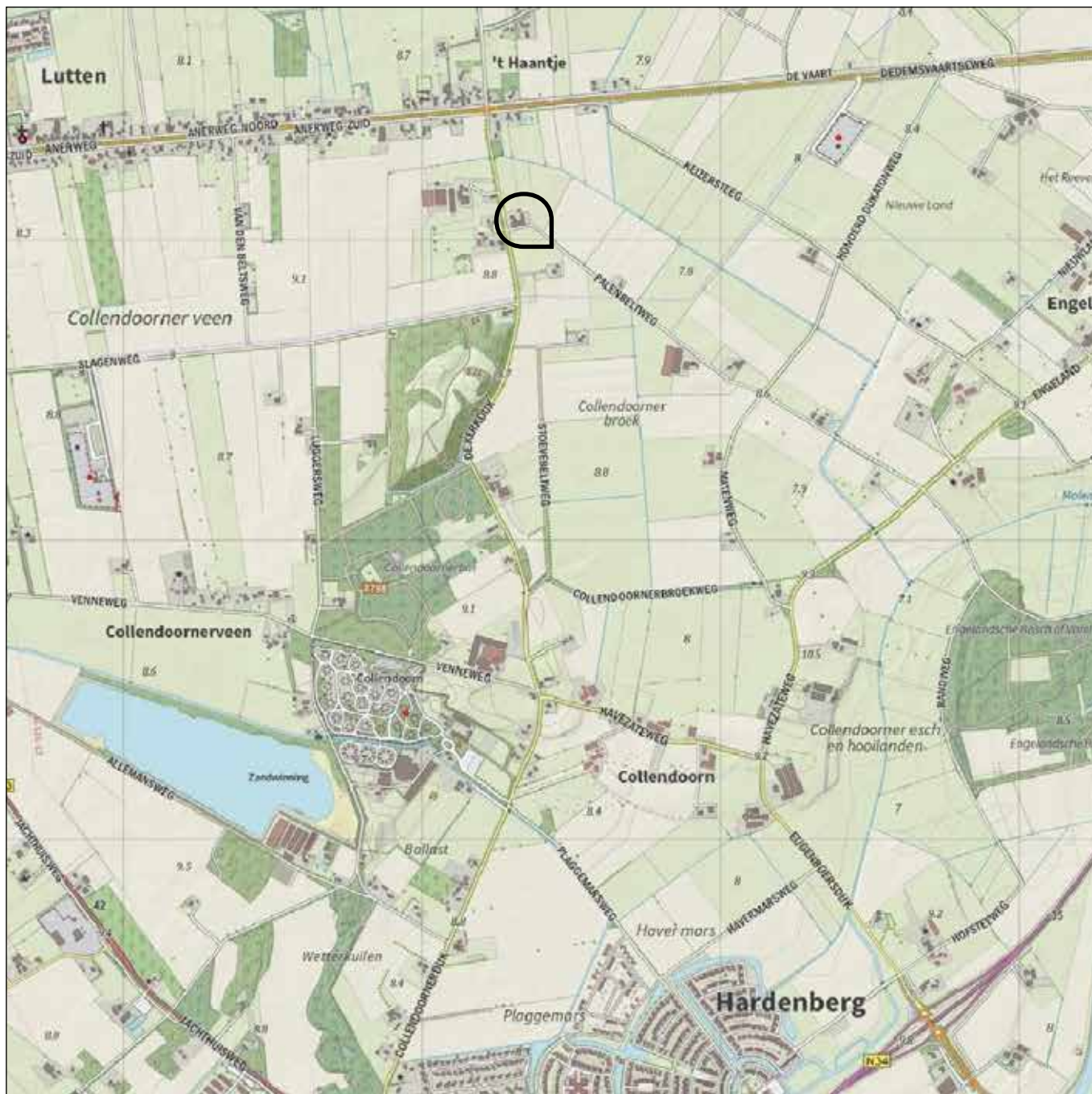
<b>1</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>5</b>
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	gemeente hardenber	5
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>7</b>
3.1.	gebiedskenmerken	7
<b>4</b>	<b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>	<b>8</b>
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
4.4.	samenvatting (KGO)	10
<b>5</b>	<b>LANDSCHAPSMATREGELEN</b>	<b>11</b>

# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Kerkdijk 11 te Collendoorn. Op dit perceel staat ca. 772 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbesthoudende platen en 90 m<sup>2</sup> zonder asbest. De bestaande woning en een schuur blijven behouden. Voor de te slopen landschapsontsierende bebouwing wordt middels de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit' één compensatiewoningen gegeneerd. Aangezien er niet voldoende te slopen opstallen staan (min. 850 m<sup>2</sup>) wordt aan de Kuilenweg 34 te Bruchterveld nog 50 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt.

Het doel is dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapshdenteitsKaarten Noordelijke stadsrandzone. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





Het erf was in gebruik als melkvee- en varkenshouderij. Het agrarische bedrijf wordt gestaakt waarmee de twee grootste schuren geen gebruikswaarde meer hebben.

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaand bijgebouw - 133 m<sup>2</sup>
3. Te slopen landschapsontsierende bebouwing - 305 m<sup>2</sup>
4. Te slopen opstal - 90 m<sup>2</sup>
5. Te slopen landschapsontsierende bebouwing - 467 m<sup>2</sup>
6. Her te bouwen garage 54 m<sup>2</sup>

Op deze locatie wordt 772 m<sup>2</sup> met asbest en 90 m<sup>2</sup> zonder asbest gesloopt.



Op één schuur na worden alle opstal-  
len gesloopt. Nabij  
de woning wordt  
een garage van 54  
m<sup>2</sup> herbouwd. Ook  
blijft een bestaande  
schuur met daar-  
onder putopslag  
behouden voor het  
hobbymatig houden  
van zoogkoeien.  
en het stallen van  
machines.



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 essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekzand met het oude hoeven als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingspersecutief is 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

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 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: Besloten heideontginningslandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

#### Landschapskenmerken:

Veel bosgebied en houtwallen

Verspreid bebouwingspatroon

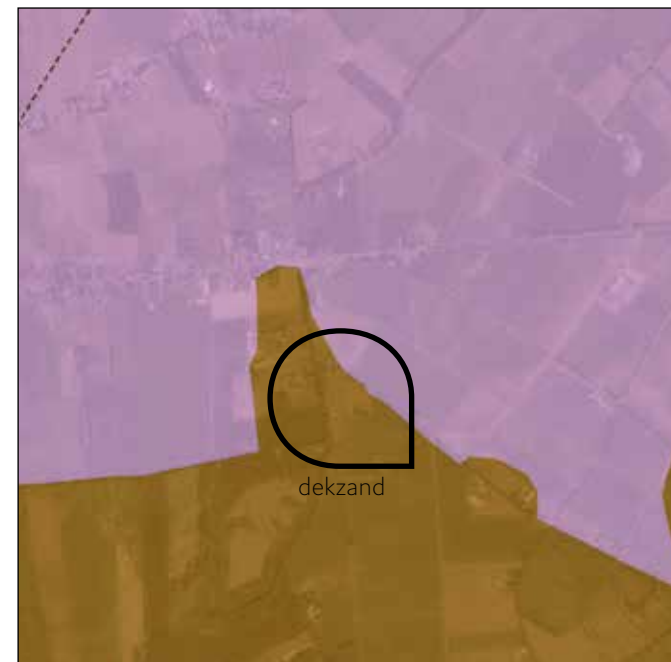
Kronkelend patroon van wegen

Veel meanders van de Vecht

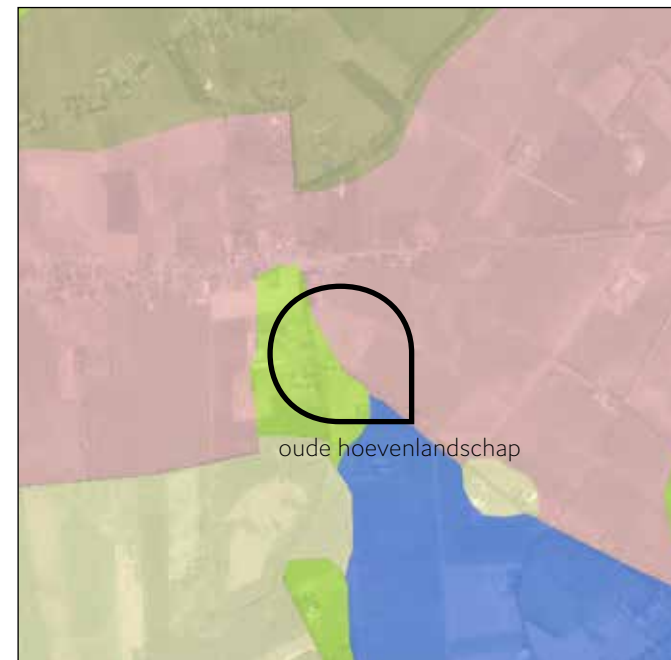
Herkenbare zomer- en winterdijken

#### Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): NOORDELIJKE STADSRANDZONE. 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 landschapsontwikkelingsplan.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap



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  
strak rechtlijnig wegenpatroon  
rechthoekige blokverkaveling  
wegbeplanting (veelal tweezijdig)  
verspreid liggende erven  
rechthoekige erven met kop naar de weg  
open landschap rond Collendoornerbroek

#### **Zwak**

lage biodiversiteit Collendoornerbroek

#### **Kansen:**

splitsing voormalige boerderijen in meerdere wooneenheden  
aanleg en herstel landschapsstructuur biedt kansen voor versterking groen-blauw netwerk en verhoging biodiversiteit

#### **Bedreigingen:**

nieuwe grootschalige en intensieve functies in gebied  
hoge geurbelasting omgeving Collendoorn



Rechte wegen met kronkelende paden in de bosgebieden zorgen voor veel diversiteit. De verspreid liggende bebouwing en de mooie laanbeplanting maken het plaatje compleet.

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

## 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1. GEBIEDSKENMERKEN

Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Colledoorn en ligt in het zogenaamde besloten heideontginningslandschap. Veelal staan de woningen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij de woning het hoofdgebouw op het erf vormt met daarachter de verschillende schuren. De oude wegbeplanting en enkele houtsingels maken het landschap half open. De organische Kerkdijk met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

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 aan de zuidzijde ligt de voormalige vuilstort. Dit is nu een wandelgebied met een brede houtsingel rondom. Het contrast met de meer open gronden richting het noorden is waardevol. De erven langs de Kerkdijk kennen een hardere overgang naar het open landschap.. Hier is het gebied kleinschaliger en hebben de erven veelal beplanting in de vorm van houtsingels, bomen en hagen.

Het erf aan de Kerkdijk 11 is een voormalige melkvee- en varkenshouderij. Hobbymatig worden er zoogkoeien ge-

houden op de gronden die van oorsprong bij de boerderij horen (noord- en zuidzijde van de Palenbeltweg). De opstallen kennen geen gebruikswaarde meer en zullen gesloopt worden. Ze zijn landschapsontsierend door hun verschijning en asbestdaken. Tevens staan de schuren erg dicht op de Palenbeltweg. Op het erf staan met name aan de zuidzijde enkele waardevolle bomen (zomereiken) die behouden blijven. De noord- en oostzijde van het erf kent geen beplanting en is functioneel ingericht. Het erf wordt zowel op de Kerkdijk als op de Palenbeltweg ontsloten.



zicht vanaf de Kerkdijk



zicht vanaf de Palenbeltweg

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters in het landschap;
- het plangebied ligt op de overgang van het essen- en hoevenlandschap naar het besloten veenontginningslandschap;
- de gebouwen staan uitgelijnd op het erf
- de te slopen stallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde
- de woning is het hoofdgebouw op het erf;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

## 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop 770 m<sup>2</sup> landschapsontsierende stallen met asbest en 90 zonder asbest;;  
behouden van één schuur die nog  
gebruikswaarde heeft voor het  
hobbymatig houden van vee;  
herbouwen garage nabij woning;  
één compensatiewoning met bijgebouw.

### Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende  
bebouwing  
realisatie één compensatiewoning met  
bijgebouw;  
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 (oude  
hoevenlandschap) volgens de  
Omgevingsvisie Overijssel;  
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is  
van toepassing, deze wordt in hoofdstuk



Het 'nieuwe' erf moet na sloop van de stallen  
passen in het landschap. Een goede schikking van de  
gebouwen en de aanplant dragen hier aan bij.

#### 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf aan de Kerkdijk 11 kent landschapsontsierende bebouwing met grotendeels asbestdaken. Met de sloop van de gebouwen kan er middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' één compensatiewoning met een apart bijgebouw gerealiseerd gaan worden. Een bestaande schuur met opslag blijft behouden en zal gebruikt worden voor het hobbymatig houden van koeien. Direct ten oosten van de schuur zal een vanghok gerealiseerd worden. Deze wordt afgeschermd middels gebiedseigen struweel.

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. De positionering van de compensatiewoning is aansluitend op het bestaande erf. In principe is het wenselijk om op de plek te bouwen waar je ook sloopt. Dit kan hier echter niet aangezien er grote zomereiken langs de Palenbeltweg staan waarmee er teveel schaduw op de woning en de tuin zou komen. Door ten oosten van het erf aansluitend op de bestaande bebouwing de compensatiewoning te situeren blijft de impact op de omgeving nihil en blijft het erf zo compact mogelijk. Tevens blijft het ensemble behouden waarmee alle gebouwen zich als een passende eenheid in het landschap presenteren.

De compensatiewoning wordt getoetst aan de welstandsnota en kan een eigen entitiet kennen. Opvallende kleuren

zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap.

#### Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het besloten heideontginningslandschap de erven groen in te passen. Dit wordt bereikt door met structuurbepalend groen als bomen en houtsingels het erf landschappelijk in te passen.

De erven langs de Kerkdijk komen grotendeels overeen met de omschreven karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap. Over het algemeen uitgelijnde bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen, hagen of struweel. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing.

De compensatiewoning zal zich richten op de Palenbeltweg. De kavel wordt niet gehele afgeschermd middels een houtsingel maar verzacht door de aanplant van ruwe berken op de erfgrans. Tussen de schuur en de Palenbeltweg worden enkele hoogstamfruitbomen aangeplant. Tevens wordt er nabij de bestaande woning enkele Hollandse linden geplant. Deze bomen geven het erf de gewenste groene uitstraling en verzachten de bebouwing.

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 en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

#### 4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

Sloop landschapsontsierende bebouwing  
realisatie één compensatiewoning met bijgebouw direct  
naast de plek waar gesloopt wordt;  
opknappen van een te behouden schuur;  
bouw garage nabij woning;  
bestaande waardevolle bomen kunnen behouden blijven;  
op het erf worden bomen, (wilde-) hagen en een  
houtsingel aangeplant, deze geven het erf de gewenste  
privacy;  
aanplant van een (fruit-) bomen op het erf.

### 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 op een plek waar al bouw staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte 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 saneren van al het aanwezige asbest en het opruimen van de landschapsontsierende bebouwing.

#### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding en gebiedsvreemde beplanting rondom de boerderij zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied 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 landschapsonwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van netto 772 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest, 90 m<sup>2</sup> zonder asbest aan de Kerkdijk 11 en 50 m<sup>2</sup> aan de Kuilenweg 34 te Bruchterveld.

### 4.4. SAMENVATTING (KGO)

Sloop van circa 772 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing met asbest;

---

Sloop van circa 90 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing zonder asbest, dat wordt gerekend als (90/1,176=) 76 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest;

---

De inzet van 50 m<sup>2</sup> aan asbestsloopmeters van de Kuilenweg 34 te Bruchterveld middels een sloopvouchere;

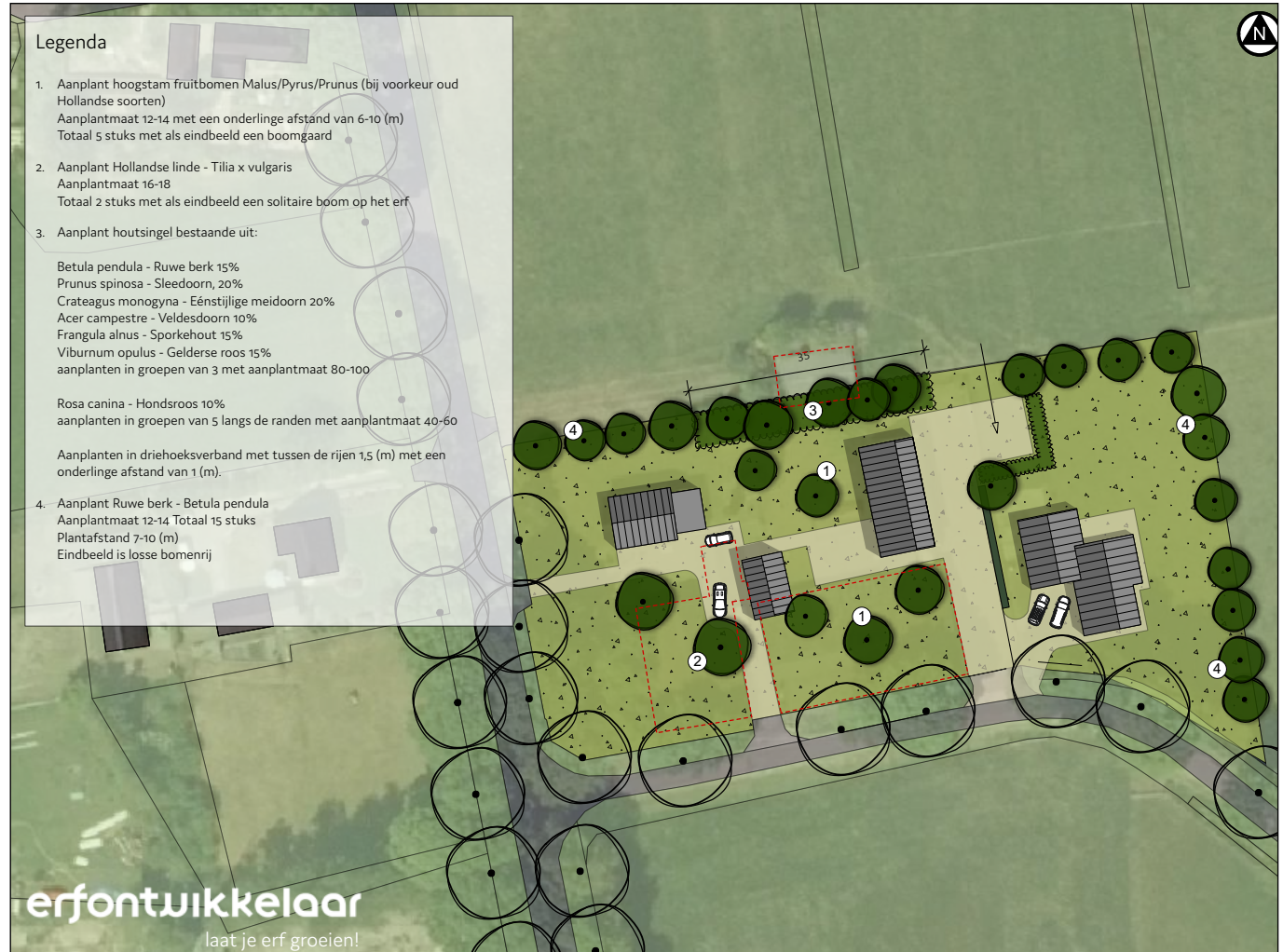
---



boomgaard



houtsingel



‘De landschapsmaatregelen geven de concrete inpassing weer. Soorten, aanplantmaten en het beoogde eindbeeld zijn hiermee duidelijk’

erf

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw bijgebouw (max. 75 m<sup>2</sup>)
3. Bestaand bijgebouw
4. Compensatiewoning
5. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
6. Aanplant hoogstamfruitbomen in dierenweide
7. Aanplant Hollandse linde
8. Aanplant houtsingel (5 m) breed
9. Vanghok
10. Aanplant rij ruwe berk



project  
2190  
bestand  
2190-eip-1.vwx

datum  
1 feb. 2022  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Erfinrichtingsplan De Kerkdijk 11 Collendoorn

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!



## Legenda

1. Aanplant hoogstam fruitbomen Malus/Pyrus/Prunus (bij voorkeur oud Hollandse soorten)  
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6-10 (m)  
Totaal 5 stuks met als eindbeeld een boomgaard

2. Aanplant Hollandse linde - Tilia x vulgaris  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom op het erf

3. Aanplant houtsingel bestaande uit:

Betula pendula - Ruwe berk 15%  
Prunus spinosa - Sleedoorn, 20%  
Crateagus monogyna - Eénstijlige meidoorn 20%  
Acer campestre - Veldesdoorn 10%  
Frangula alnus - Sporkehout 15%  
Viburnum opulus - Gelderse roos 15%  
aanplanten in groepen van 3 met aanplantmaat 80-100

Rosa canina - Hondсроos 10%  
aanplanten in groepen van 5 langs de randen met aanplantmaat 40-60

Aanplanten in driehoeksverband met tussen de rijen 1,5 (m) met een onderlinge afstand van 1 (m).

4. Aanplant Ruwe berk - Betula pendula  
Aanplantmaat 12-14 Totaal 15 stuks  
Plantafstand 7-10 (m)  
Eindbeeld is losse bomerij



project  
2190  
bestand  
2190-eip-1.vwx

datum  
4 mrt. 2022  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Landschapsmaatregelen De Kerkdijk 11 Collendoorn

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!