

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Engeland 4 Ane

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 2094

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 13 november 2023, 15:49

Bestandsnaam 2494-RKP-001

Aantal pagina's 24

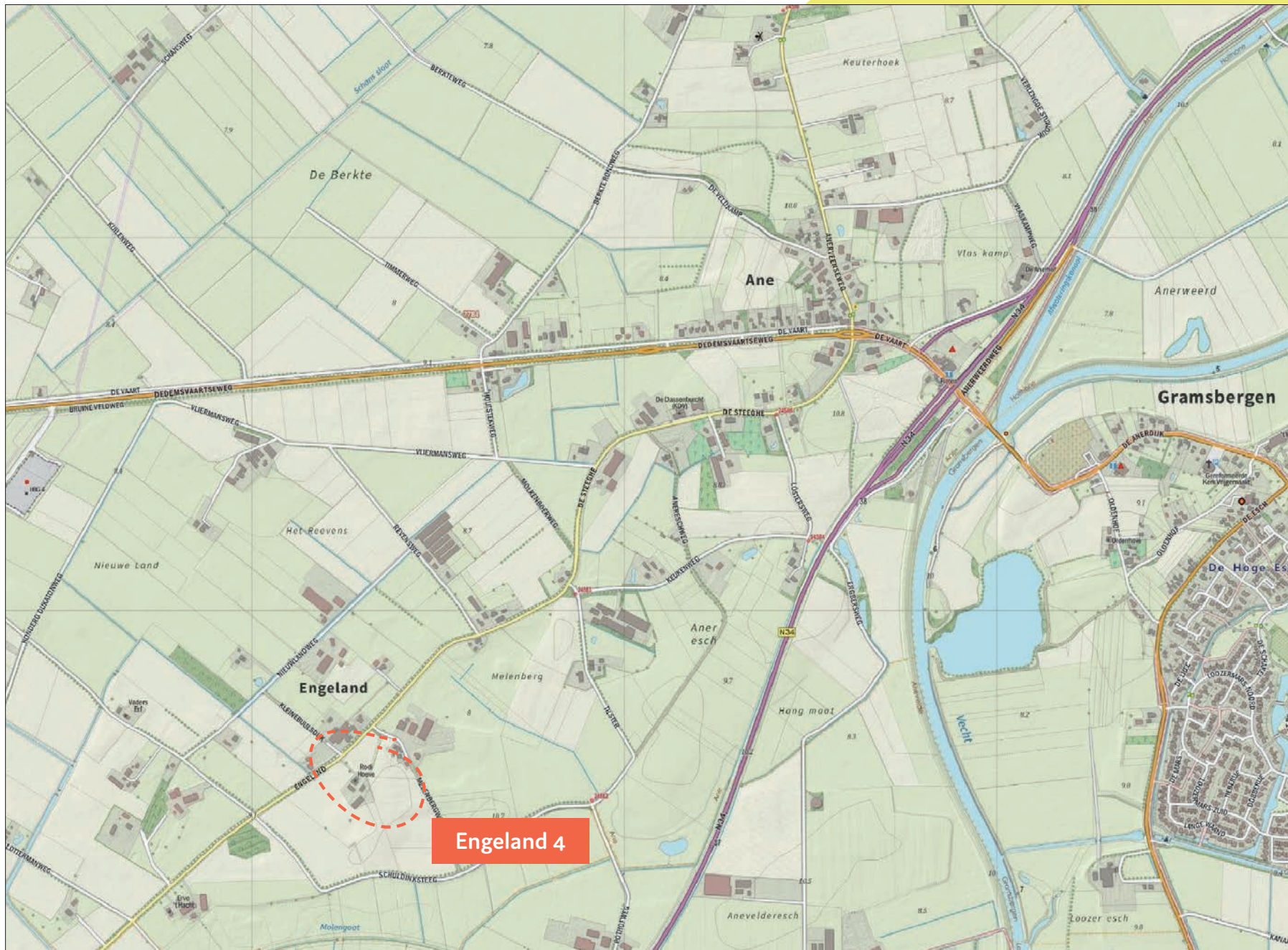
Inhoudsopgave

colofon	2
introductie	4
Engeland 4	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het erf aan de Engeland 4	12
concept	14
erfinrichtingsplan	16
kwaliteitsimpuls groene omgeving	18
landschapsmaatregelen	22

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Engeland 4 te Ane. Op dit perceel staat 1.075 m² landschapsontsierende bebouwing met asbesthoudende platen. De bestaande boerderij blijft behouden. Voor de te slopen landschapsontsierende bebouwing wordt middels de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit' één compensatiewoningen gegenereerd. Hiervoor wordt 850 m² 'sloopmeters' ingezet. Voor dit perceel moet tevens het bestemmingsplan aangepast worden van agrarisch naar wonen.

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 LandschapsIdentiteitsKaarten Noordelijke stadsrandzone. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



Het erf aan de Engeland 4 kent een woonbestemming maar de agrarische opstallen zijn nog aanwezig. Middels een ontsluiting op de Engeland wordt het erf aan de noordzijde ontsloten. De boerderij kent een karakteristieke vorm. Achter de boerderij staan de verschillende opstallen die als landschapsontsierend aan te merken zijn door de verschijningsvorm en de bouwkundige staat. Op het erf is veel buitenopslag aanwezig op de voormalige kuil- mestopslagen.

Aan de oostzijde is een waardevolle houtwal aanwezig, het vormt een groene rug van het erf. De gebouwen staan overeenkomstig de gebiedskenmerken verstrooid op het erf.



het plangebied



het plangebied



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 **essenlandschap** als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is **mixlandschap** met wonen, werken en recreëren als goede buur.

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

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg.

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:

Kleinschalig landschap
Eikenbomen – singels
Kronkelend patroon van wegen
Licht glooiend landschap
Verspreid bebouwingspatroon

LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN:

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): GRAMSBERGEN 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:

Oude agrarische bebouwing in de buurtschap Ane en Engeland;
kronkelige wegen
grootschalige en grillige verkaveling essen
historisch kavelpatroon grotendeels aanwezig in Engeland;
wegbeplanting;
houtwallen op randen van van de essen;
onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf;
grote bomen vertrooid op het erf;
open bolle essen;
kleinschalig landschap;
agrarische bedrijven;
hoge biodiversiteit;
kline bosopstanden en houtwallen.

Zwak:

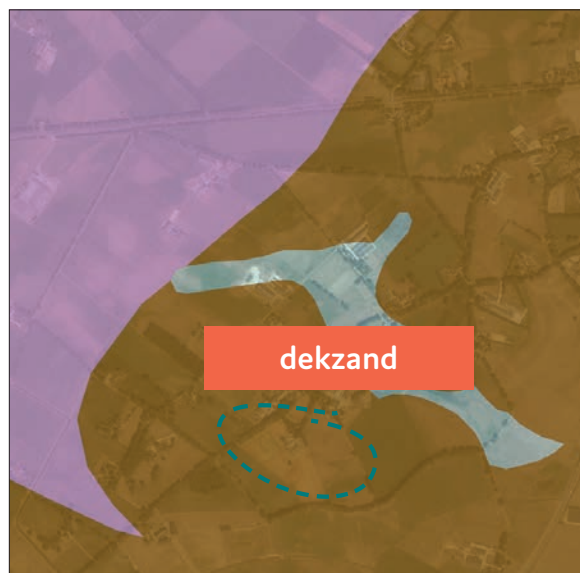
restanten perceelgrensbeplanting
nieuwe grote schuren passen niet in het landschapsbeeld;
afname agrarische bedrijven.

Kansen:

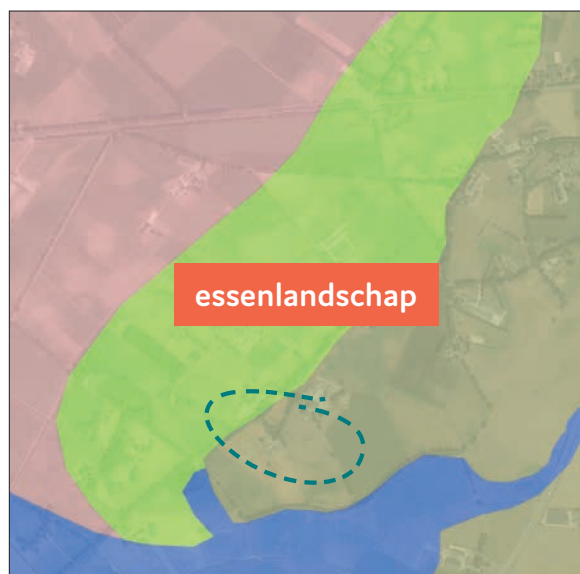
verbetering landschappelijke inpassing erven;
ruimte voor multifunctionele/verbrede landbouw

Bedreigingen

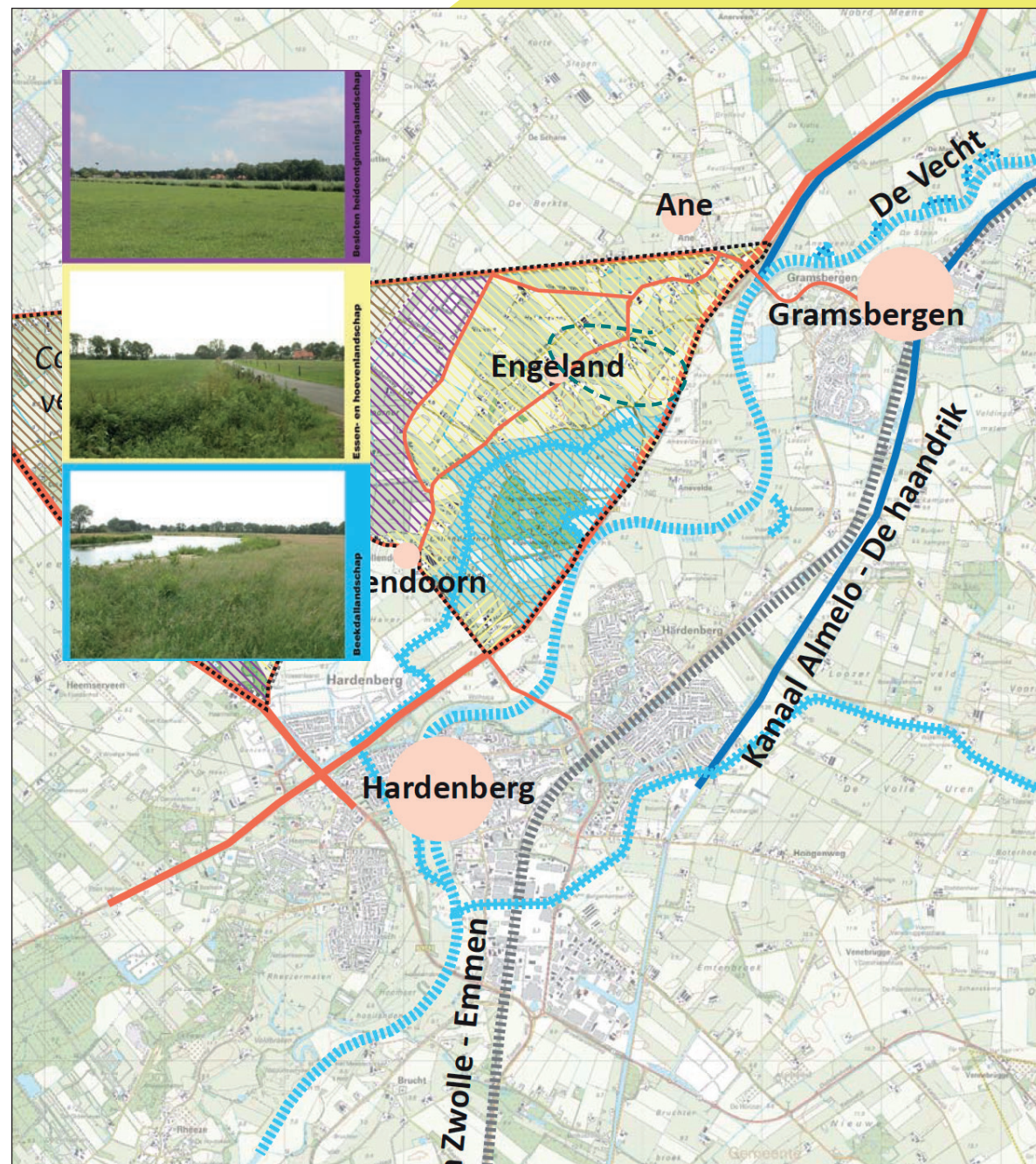
toename grote erven en grote bedrijfsgebouwen.
--



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



landschapsidentiteitskaart

Het plangebied maakt onderdeel uit van het essenlandschap. Aan de westzijde is de oorspronkelijke es nog goed herkenbaar. Het is een agrarisch gebied. De oude landschapselementen zijn veelal nog aanwezig. Ook het kronkelige wegenpatroon is nagenoeg nog het zelfde als 100 jaar terug. Destijds was de ontsluiting van het erf aan de noordzijde en liep het pad door tot aan de Schuldinksteeg.

De kleinschaligheid van het landschap met de verrassende doorkijkjes maken dat het hoog gewaardeerd wordt. De vele oude boerderijen staan verspreid langs de weg. Soms met de voorzijde gericht naar de straat maar soms ook met de langzijde of de achterzijde richting de straat.

De erven zijn veelal half open waarbij grote bomen verspreid op het erf staan en struweel op de erfgrans. Het gebied wordt richting het noorden natter waarmee ook de beplantingssoorten veranderen. Rondom de Engeland is het gebied droger met veelal zomereiken als hoofdsort.





situatie 1950



situatie 1900

Het erf aan de Engeland 4 kent een indeling die van oorsprong veel voorkomt in het essen- en hoevenlandschap. Een voorerf met daarachter, haaks of in lijn, enkele stallen. De boerderij is het hoofdgebouw op het erf. Midden vorige eeuw zijn er ten zuiden van de boerderij verschillende stallen gebouwd. Tesaamen vormen ze een cluster in het landschap. Het erf kent een sterk agrarisch karakter en wordt aan de noordzijde afgeschermd door een passende houtsingel. Enkele grote eiken op het voorerf zijn waardevol. De tuin is landelijk ingericht met veel gazon en enige sierbeplanting.

De ontsluiting was van oorsprong op de Melenbergweg maar is later op de Engeland gemaakt. De opstallen verkeren momenteel in slechte staat en zijn landschapsontsierend te noemen. De boerderij verkeerd in een goede staat maar zal opgeknapt of herbouwd moeten worden.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

het plangebied is onderdeel van het essenlandschap;
aan de zuid-westzijde is een es aanwezig, de erven
liggen hier als een groen krans om heen;
veel streekeigen beplanting op het erf;
het erf presenteert zich als eenheid in het landschap.



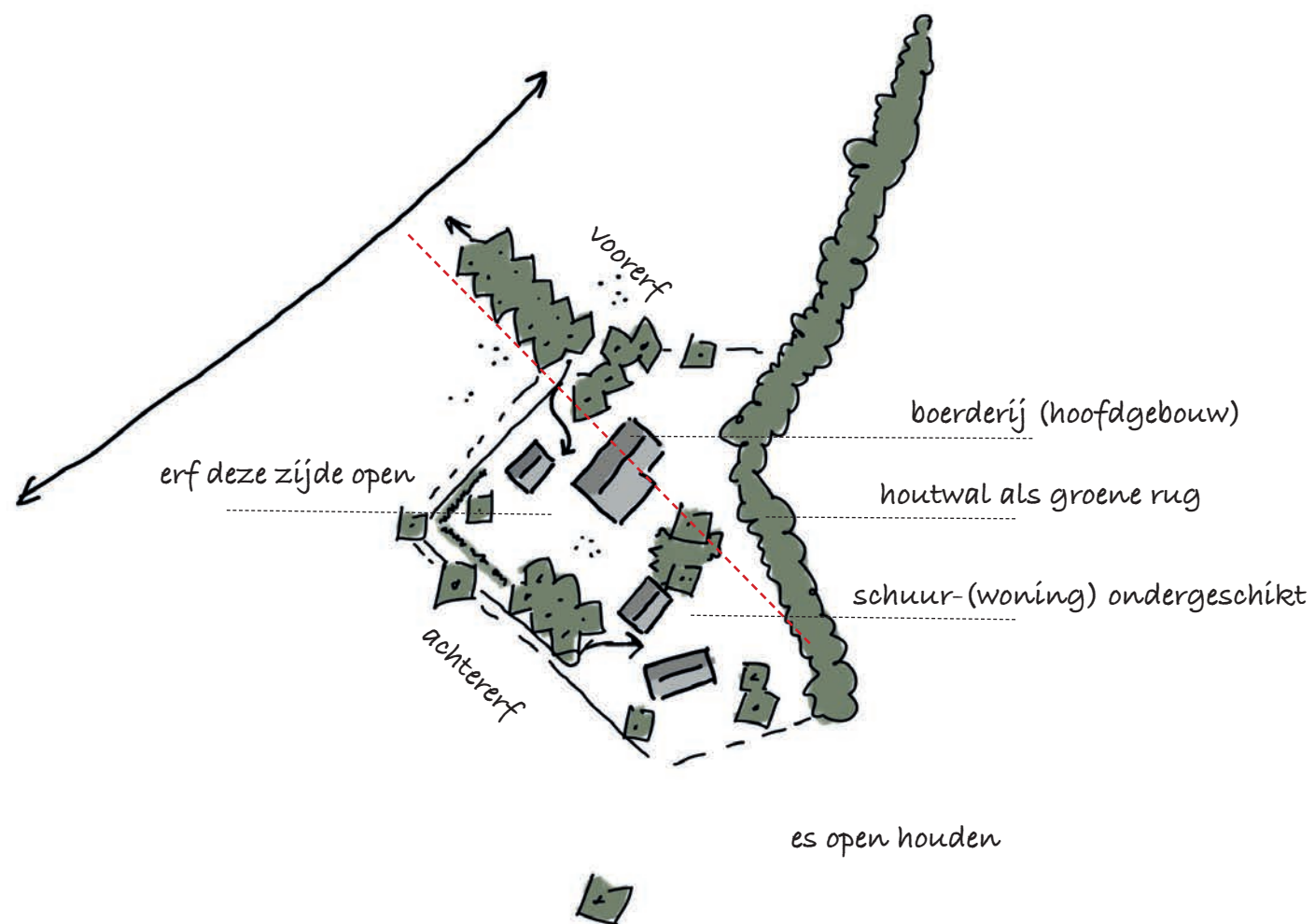
het erf (vanaf de Engelandweg)



het erf (vanaf de Engelandweg)



Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende opstallen kan een compensatiewoning gerealiseerd worden. Deze komt op de plek van de te slopen opstallen en zal tesamen met de boerderij een ensemble in het landschap vormen. Hiërarchie tussen de gebouwen is belangrijk. Daarom zal de compensatiewoning als schuurwoning uitgevoerd moeten worden. Het agrarische silhouette van het erf blijft daarbij behouden.



Het erf sluit aan op de kenmerken van het essen- en hoevenlandschap. Bij het positioneren van de compensatiewoning wordt rekening gehouden met de één erfgedachte. Daarnaast is het belangrijk dat de compensatiewoning een relatie met het bestaande erf krijgt. De bebouwing staat overeenkomstig de gebiedskenmerken niet uitgelijnd met de wegen rondom. De verstrooiing sluit aan bij het patroon van het essen- en hoevenlandschap.

In Ane staan (van oorsprong) veel boerderijen met daarachter agrarische opstallen. Daarnaast staan er ook burgerwoningen. Deze bestaande bebouwing bestaat veelal uit een eenvoudige bouwvorm. Om de nieuwe compensatiewoning aan te laten sluiten op deze bestaande bebouwing is gekozen voor een schuurwoning. Hiervoor zijn aparte beeldkwaliteitscriteria opgenomen (zie pag. 18). Indien de boerderij opgeknapt of herbouwd wordt dan zal deze getoetst worden aan de welstansnota. Het is daarbij van belang dat het qua verschijning bovengeschiedt aan de compensatiewoning is.

GROENSTRUCTUUR EN INRICHTING ERF:

De erven langs de Engeland zijn over het algemeen vrij gesloten met een groene rand en veel oude bomen langs de weg en op het erf. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing.

De bestaande boerderij kan opgesplitst worden in twee wooneenheden. Hier is in het plan rekening mee gehouden. Samen met de compensatiewoning wordt het erf ontsloten via de bestaande inrit waarbij op het erf ruimte is om te keren/parkeren..

De bestaande groene rand ten oosten van het erf kan behouden blijven. Het gehele erf is hiermee goed ingepast. Ook blijven de bestaande zomereiken op het voorerf behouden. Middels hagen en fruitbomen wordt het achtererf ingepast.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. De afgewogen positie van de compensatiewoning maakt dat dit niet nodig is. Aan de zuidzijde van de compensatiewoning wordt een tuin met terras voorzien.

SAMENGEVAT

Per saldo neemt door de sloop van de opstallen, het opruimen van het erf en het oprooien van de verharding de ruimtelijke kwaliteit toe. Middels een compacte nieuwe erfindeling middels de één erf gedachte met nieuwe gebiedseigen groen ontstaat een passend erf in het essen- en hoevenlandschap van Ane.

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 wonen en werken in een kleinschalig landschap. (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 landschapsontsiierende 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 landschapsontsiierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding 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 landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1.075 m² landschapsontsiierende bebouwing aan de Engeland 4 te Ane en het opruimen van de overtollige erfverharding.



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

COMPENSATIEWONING

Op de inrichtingstekening (pag 9) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. De compensatiewoning zal afzonderlijk van de Welstandsnota getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Hiermee is de hiërarchie tussen de bebouwing, dat een essentieel onderdeel van de beeldkwaliteit is, geborgd. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van de schuurwoning te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld

voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. De grote van de compensatiewoning is onder voorwaarden maximaal 900 m³. Daarbij is er ruimte om onder architectuur de woning vorm te geven. De compensatiewoning maakt onderdeel uit van het erf. Daarom moet de compensatie een onderdanige uitstraling kennen ten opzichte van de bestaande boerderij. De voorkomende schuren op de erven in dit deel van het Vechtdal zullen als inspiratie moeten dienen. Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan van de schuurwoning met een architectuurstijl passend bij het erf.

Vorm

De woning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak; het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een helling van 35-50 graden; de nokrichting in de lengte van het gebouw. de kap kan twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling);

Detailering en materiaalgebruik:

De detailering van de compensatiewoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderij; de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot. Het vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, geen goot is ook mogelijk; de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving eenduidig materiaalgebruik zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdekseld hout en keiwerk. in alle gevels van de compensatiewoning worden dezelfde hierboven omschreven materialen gebruikt ; de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak; het dak kan voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten; gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben; de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling; het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren); zonnepanelen vormen een onderdeel van het gebouw, ze worden uitgelijnd en aaneengesloten geplaatst op het dak, bij voorkeur op het bijgebouw.

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;

Op de volgende pagina zijn referentiebeelden opgenomen ->



REFERENTIEBEELDEN VOOR DE
COMPENSATIEWONING

Legenda

1. Bestaande zomereik
2. Bestaande zomereiken behouden
3. Bestaande houtwal
4. Aanplant veldesdoorn - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m)
5. Nieuw aan te planten zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 met in totaal 3 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
6. Aanplant van hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus
Bij voorkeur oude soorten
Aanplantmaat 12-14 Totaal 6 stuks
7. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 3 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
8. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
9. Aanplant paardenkastanje - *Aesculus hippocastanum*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
10. Karrespoor

erfontwikkelaar
laat je erf groeien!





esdoornhaag



sfeerbeeld verharding erf



fruitbomen



beuk



linde

erfontwikkelaar

laat je erf groeien