



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Burgerkamp 6 te Loozen

Colofon


Door: De Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur: H. Oldehinkel

Laatst gewijzigd: 29 augustus 2025

Project: 2829-RKP-1.indd

Contact

 0523 33 82 00

 info@erfontwikkelaar.nl

 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1 **Introductie** 1

2 **Bestaande situatie** 2

3 **Vigerend beleid** 6

3.1. Omgevingsvisie Overijssel

3.2. Gemeente Hardenberg

4 **Toelichting** 7

5 **Beeldkwaliteitsplan** 11

5.1. Toetsingscriteria boerderijwoning

5.2. Toetsingscriteria schuurwoning

5.3. Zonnepanelen/luchtwarmteunits

5.4. Toetsingscriteria bijgebouwen

5.5. Het centrale erf

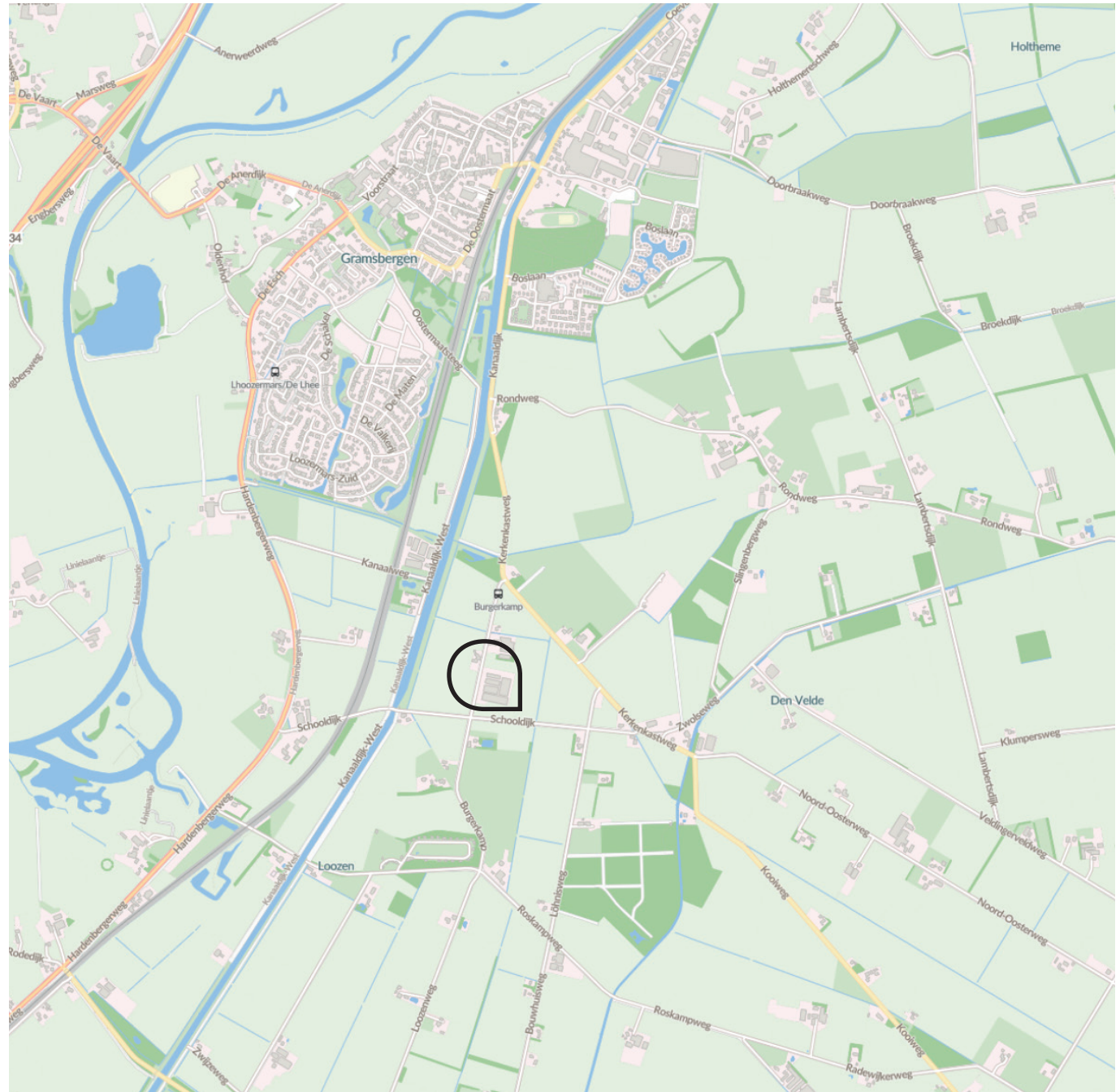


1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Burgerkamp 6 te Loozen. De initiatiefnemer wil op deze locatie, middels de landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV-regeling), zijn varkenshouderij beëindigen. Daarbij worden 6.942 m² landschapsontsierende opstallen gesloopt. Ter compensatie worden er drie woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt er een groter bijgebouw bij de bestaande bedrijfswoning gebouwd.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet worden aangetoond dat de ontwikkeling landschapelijk verantwoord is.

Aan dit ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de Omgevingsvisie Overijssel, de Visienota Buitengebied Hardenberg en de LandschapidentiteitsKaarten (LIK) ten grondslag. Naast het beleid zijn ook de wensen en randvoorwaarden van de opdrachtgever verwerkt in het plan.



locatie plangebied

2 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, nabij Gramsbergen in het buurtschap Loozen.

Het erf bestaat uit een bedrijfswoning met aanbouw (1) en een bijgebouw (2). Zuidoostelijk staan vijf varkensstallen (3). Beide erven worden ontsloten op de Burgerkamp (4). Op het woonerf is ruimte om te keren en te parkeren (5).

Het bedrijfserf is aan de zuidkant afgesloten met een bomensingel (6). Verder zijn de erven open naar agrarische gronden toe (7).



bestaand erf



Legenda

1. Te slopen stal zonder asbest en valt buiten de LBV - 564 m²
2. Te slopen stal met asbest - 762,33 m²
3. Te slopen stal zonder asbest - 1.164,55 m²
4. Te slopen stal zonder asbest - 2.488 m²
5. Te slopen stal zonder asbest - 1.961 m²

Totaal worden er aan stallen 6.180 m² gesloopt/gesaneerd zonder asbest en 762 m² met asbest.

Om de berekening goed te maken wordt alles omgerekend naar daken met asbest. De niet asbestdaken moeten met een equivalent van 0,85 worden berekend. Dit is $6.180 \text{ m}^2 \times 0,85 = 5.253 \text{ m}^2$ 'met asbest'. Totaal wordt er aan 'asbestsloopmeters' dus $5.253 + 762 = 6.015 \text{ m}^2$ gesloopt.

Er wordt een schuur nabij de bedrijfswoning gerealiseerd van 200 m² deze moet van het sloopvolume afgetrokken worden.

Voor de drie compensatie woningen zijn 5.250 m² met asbest nodig. Voor de nieuwe schuur is 200 m² nodig.

$$6.015 - 5.450 = 565 \text{ m}^2$$

Er resteren dus nog 565 m² die elders ingezet kunnen worden. Deels zijn dit sloopmeters die buiten de LBV regeling vallen.

480 m² valt buiten LBV regeling (wagenberging zonder asbestdak) -> $564 \times 0,85 = 480 \text{ m}^2$
85 m² valt binnen LBV -> $0,57 = 48 \text{ m}^2$

Totaal nog elders in te zetten: $480+48=528 \text{ m}^2$





bestaand woonerf



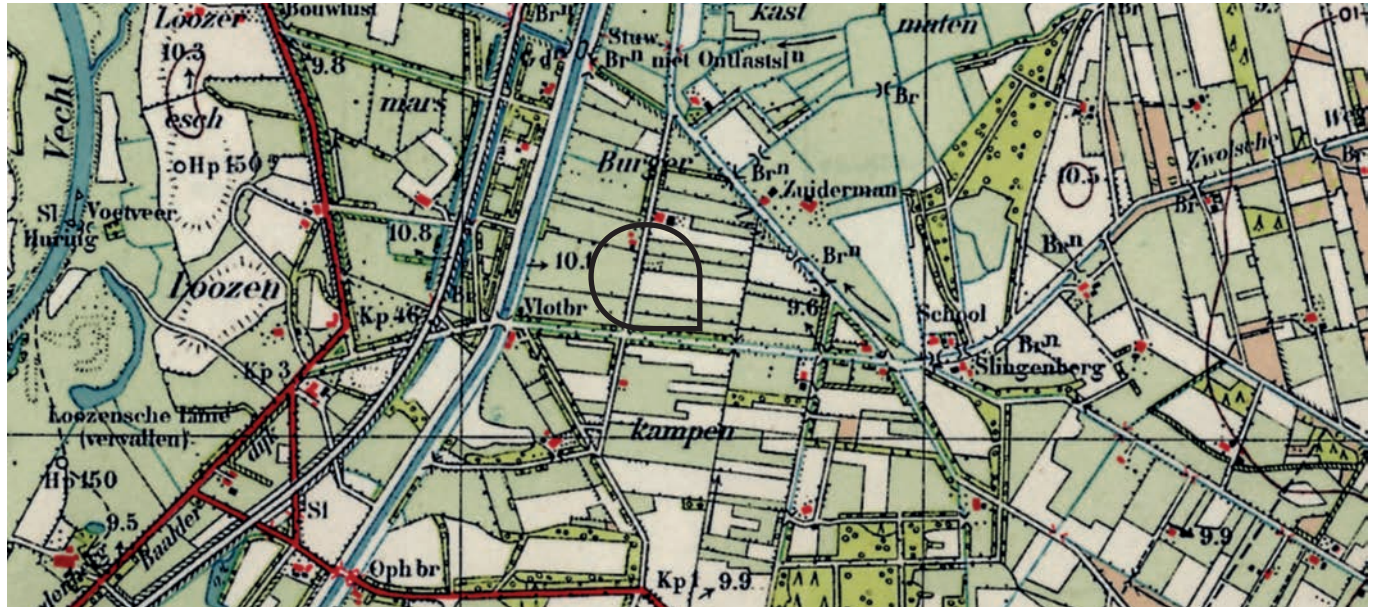
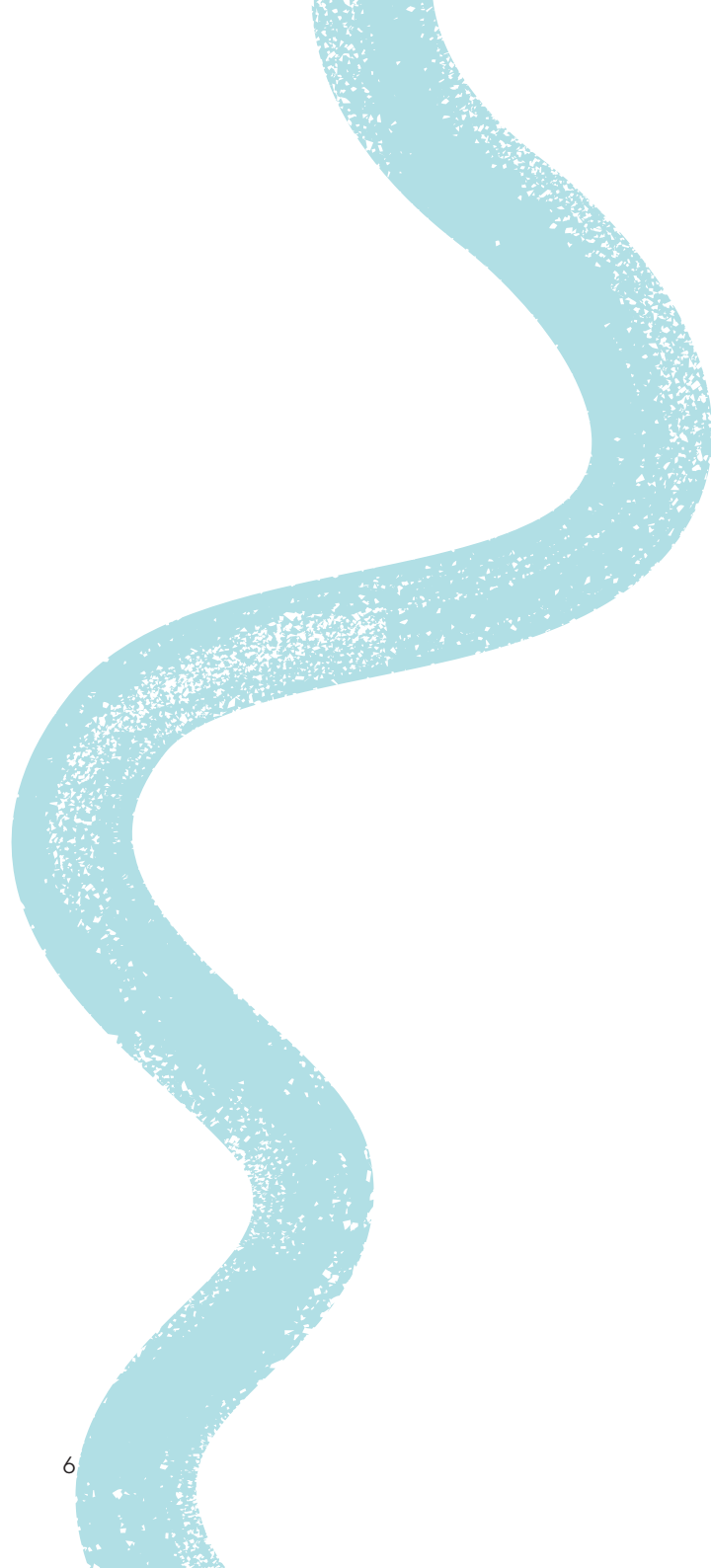
bestaand woonerf



bestand bedrijfserf



bestand bedrijfserf



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2024

3 Vigerend beleid

3.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie 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.

Het plangebied ligt in de natuurlijke laag tussen 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes' met het 'Oude hoevenlandschap' agrarisch cultuurlandschap. Het Ontwikkelingsperspectief is Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap.

Het oude hoevenlandschap in het noordoosten van Overijssel is gevormd op hogere dekzandruggen. Hier ontstonden boerennederzettingen op de overgang van natte laagtes naar drogere gronden. Door eeuwenlange ontginning en plaggenbemesting ontstonden essen als verhoogde akkers. In de 20e eeuw leidde ruilverkaveling tot schaalvergroting, rechte kavels en grootschalige landbouw, wat het historische reliëf en de kleinschaligheid deels aantastte.

Het landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatig verkavelingspatroon, met kleine percelen die samenhangen met het esdorpenverleden. Rond de erven liggen restanten van houtwallen, singels en bosjes. De overgang tussen open essen, besloten kampen en natte beekdalen is bepalend voor de beleving. Lanen en zandwegen verbinden de oude hoeven met de omgeving en dragen bij aan het historische karakter.

3.2. GEMEENTE HARDENBERG

Visienota Buitengebied Hardenberg

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

Kenmerken

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 E.O.. 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. Het plangebied ligt in het **ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP**. Uit het LIK zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

verspreide bebouwing langs de essen
kronkelige smalle wegen
houtwallen
wegbeplanting
solitaire bomen en boomgroepen
onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen
grote bomen verspreid op het erf

Zwak

lage biodiversiteit

Kansen:

verbeteren landschappelijke inpassing erven
terugbrengen bossingels en houtwallen
herstel groen blauw netwerk.

4 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer:

stoppen agrarische bedrijf in het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV);

drie compensatiewoning bouwen op het erf;
groter bijgebouw bij bestaande bedrijfswoning.

Uitgangspunten gemeente:

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling past in het landschap;

aansluiten op de gebiedskenmerken van het Essen- en hoevenlandschap zoals is omschreven in de LIK.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (Oude hoevenlandschap) volgens de Omgevingsvisie [provincie];

de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing en wordt in hoofdstuk 5 apart omschreven.

De initiatiefnemer beëindigt zijn varkenshouderij in het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV). Daarbij wordt 6.942 m² aan landschapsontsierende stallen en bijbehorende bebouwing gesloopt. Op basis van de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' kunnen er drie compensatiewoningen worden gerealiseerd bij de sloop van 5.250 m² landschapsontsierende bebouwing met asbest en 5.800 m² zonder asbest. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.



Legenda

1. Bestaande bedrijfswoning wordt wonen
2. Nieuwe schuur van 200 m² t.b.v. opslag
3. Bestaande beukenhaag
4. Bestaande fruitbomen (eventueel herschikken)
5. Aanplant houtsingel om schuur af te schermen
6. Te slopen opstallen (6.942 m²)
7. Compensatiewoning 1 (boerderijarchitectuur max. 900 m³ afwijkingsbevoegdheid)
8. Bijgebouw 1 (max. 100 m² vergund of 150 m² vergunningsvrij)
9. Compensatiewoning 2 (schuurwoning max. 750 m³ met bijgebouw van 100 m²)
10. Bijgebouw 2 (max. 100 m² vergund of 150 m² vergunningsvrij) indien deze geïntegreerd wordt in hoofdgebouw dan zelfde nokhoogte
11. Compensatiewoning 3 (schuurwoning max. 900 m³ afwijkingsbevoegdheid)
12. Bijgebouw 3 (max. 100 m² vergund of 150 m² vergunningsvrij)
13. Bestaand bosje behouden
14. Aanplant bomenrij bestaande uit berken/zwarte els/eiken met daaronder extensieve grasrand (4 meter)
15. Aanplant hoogstam fruitbomen als centraal element
16. Aanplant beukenhaag
17. Aanplant beuk
18. Aanplant walnoot
19. Aanplant bomenrij van zomereik/zwarte els
20. Aanplant tamme kastanje
21. Aanplant hollandse linde



De huidige bedrijfswoning, gelegen aan de andere zijde van de Burgerkamp, behoudt zijn functie en krijgt een formele woonbestemming. Hier wordt een nieuw bijgebouw van 200 m² gerealiseerd.

Op het voormalige agrarische erf wordt ruimte gemaakt voor de drie compensatiewoningen. Deze worden ontsloten via één gezamenlijke inrit, waardoor de erfstructuur overzichtelijk en compact blijft. Binnen het erf is voldoende ruimte om te keren en te parkeren, zodat verkeersbewegingen veilig en orde-lijk verlopen.

Een belangrijk uitgangspunt is het behoud van het bestaande bosje aan de rand van het erf. Door de compensatiewoningen aansluitend aan dit bosje te situeren, op de plek van de te slopen stallen, blijft de impact op de omgeving beperkt en wordt de landschappelijke structuur versterkt. Sterker nog: de nieuwe opzet levert een positieve bijdrage doordat bebouwing wordt geconcentreerd en landschappelijk ingebed.

De nieuwe woningen worden zorgvuldig gepositioneerd en vormgegeven. Er wordt gewerkt met hiërarchie in de architectuur, waarbij de boerderijwoning langs de weg de duidelijke voorzijde van het erf markeert en de twee schuurwoningen daarachter een ondergeschikte positie innemen. Het principe

dat erven een voor- en achterzijde hebben, wordt versterkt door de aanleg van een lage haag langs de weg. Dit geeft het erf een herkenbare voorkant met een duidelijke boerderijwoning.

Het erf wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van nieuwe bomenrijen en solitaire bomen (waaronder eik, berk, walnoot en tamme kastanje), evenals een kleinschalige boomgaard. Daarbij is nadrukkelijk gekozen om het erf niet af te sluiten met struweel, maar juist openheid te behouden. Door enkel bomen langs de erfgrenzen toe te voegen, blijft er zicht op de woningen en ontstaat er een ruimtelijk aantrekkelijke overgang naar het omliggende landschap.

De kwaliteit en uitstraling van de nieuwe woningen worden nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 Beeldkwaliteit, waarin architectuur, materialisatie en kleurgebruik worden afgestemd op de kenmerken van het Essen- en hoevenlandschap. Zo ontstaat een erf dat herkenbaar en toekomstbestendig is, en dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied versterkt.

Samenvatting maatregelen

het erf wordt ingepast aan de hand van de uitgangspunten die genoemd zijn in de landschapsidentiteitskaarten;
landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;
drie compensatiewoningen met bijgebouw;
nieuwe schuur bouwen nabij bestaande bedrijfswoning;

Legenda

- Aanplant houtsingel bestaande uit:
Quercus robur - Zomereik 15%
Alnus glutinosa - Zwarte els 15%
Acer campestre - Veldesdoorn 15%
Crataegus monogyna - Meidoorn 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn 15%
Viburnum opulus - Gelderse roos 15%
Corylus avallana - Hazelaar 10%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m² in groepen van 5
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van 5 (m) breed
- Aanplant bomenrij met:
Alnus glutinosa - Zwarte els
Betula pendula - Ruwe berk
Quercus robur - Zomereik

Aanplantmaat 14-16, totaal 14 stuks
Eindbeeld is een ongelijke bomenrij met daaronder
extensieve grasrand van 4 (m) breed
- Aanplant fruitbomen bestaande uit de volgende
soorten:
Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oud Hollandse
soorten.

Aanplantmaat 14-16, totaal 6 stuks met een
minimale afstand van 6 (m)
Eindbeeld is een hoogstam boomgaard
- Aanplant Beuk - Fagus sylvatica

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m)
hoog
- Aanplant Beuk - Fagus sylvatica

Aanplantmaat 14-16, totaal 3 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
- Aanplant Walnoot - Juglans regia

Aanplantmaat 12-14, totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
- Aanplant bomenrij met:
Alnus glutinosa - Zwarte els
Quercus robur - Zomereik

Aanplantmaat 14-16, totaal 12 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
- Aanplant Tamme kastanje - Castanea sativa

Aanplantmaat 14-16, totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
- Aanplant Hollandse linde - Tilia x europea

Aanplantmaat 14-16, totaal 5 stuks
Eindbeeld is een boomgroep



5 Beeldkwaliteitsplan

Op de inrichtingstekening (pag. 8) worden de structuren van het plangebied verduidelijkt. Wegen, groen en kavelgrenzen staan vast, maar binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken, zijn randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie en beplanting.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf vervangt de welstandsnota en bevat toetsingscriteria voor de bouwplannen van de compensatiewoningen. Bij toetsing van het definitieve ontwerp gelden de volgende criteria.

Binnen het plangebied zijn er twee type woningen:

1. Boerderijwoning (Hoofdgebouw)
2. Schuurwoning (met geïntegreerd bijgebouw, ondergeschikt aan de boerderijwoning)

5.1. TOETSINGSCRITEIA BOERDERIJWONING

Vorm

Het dakvlak van de boerderijwoning dient beeldbepalend te zijn

duidelijk verschil tussen het 'voorhuis' richting de Burgerkamp en het 'achterhuis' de ontwerper neemt de boerderijen in dit deel van het Vechtdal als inspiratie; langwerpige hoofdvorm gelijk aan de boerderij; dakkapellen zijn toegestaan mits mee ontworpen met de hoofdvorm.

Detailering

geen grote openingen in de voorgevel, geen openslaande deuren in de gevel;
schoorsteen is toegestaan mits het een onderdeel van de architectuur vormt;
overstekken zijn toegestaan.

Materialagebruik

Gevels: baksteen/hout/plaatmateriaal (gedekte kleurstelling en niet glimmend).
Kozijnen gebroken wit, gedekte kleurstelling;
de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmende profielplaat of een riet- vegetatiedak dat past in de omgeving.

Aanvullende criteria:

De boerderijwoning vormt samen met het bijgebouw en de schuurwoningen één architectonisch ensemble;
het erf moet een landelijke uitstraling behouden die aansluit bij de erven in de omgeving;
de boerderijwoning mag maximaal één bouwlaag met kap hebben;
traditionele en moderne interpretaties zijn beide toegestaan, mits passend in het ensemble;
de boerderijwoning dient het hoofdgebouw op het erf te zijn en moet in schaal en uitstraling domineren.

Referentiebeelden zijn op

de volgende pagina weergegeven:



locatie boerderijwoning



referentiebeelden voor de boerderijwoning , moderne toevoeging

met boerderijen in het Vechtdal als inspiratie

5.2. TOETSINGSCRITEIA SCHUURWONING

Vorm

Het dakvlak van de schuurwoning dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
eenvoudig volume met een zadel- of schilddak;
langwerpige hoofdvorm gelijk aan of haaks op de boerderijwoning;
dakkapellen zijn niet toegestaan; dakramen en zonnepanelen mogen alleen geïntegreerd in het dakvlak worden geplaatst..

Detailering

Sobere detailering zonder ornamenten of overdadige versieringen.
geen aan- of opbouwen toegestaan.
schoorsteen is toegestaan mits deze als integraal onderdeel van de architectuur wordt ontworpen.
overstekken zijn toegestaan, met een maximale uitkraging van 0,75 meter.

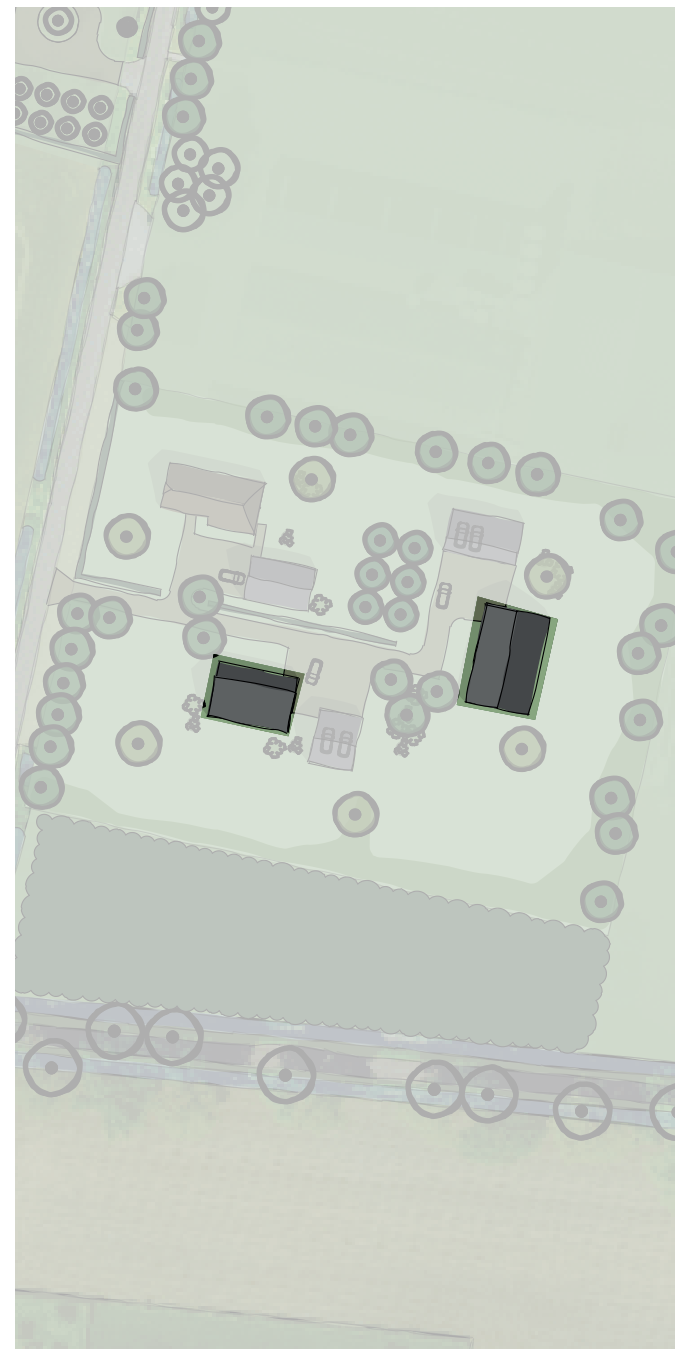
Materiaalgebruik

Gevels: baksteen/hout/plaatmateriaal (gedekte kleurstelling en niet glimmend).
kozijnen gedekte kleurstelling of houtkleur;
de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmende profielplaat of een riet- vegetatiedak dat past in de omgeving;

Aanvullende criteria:

Insnijdingen in het volume zijn toegestaan, mits minimaal 50% van de gevel doorloopt tot aan de daklijn.
bij voorkeur een abstracte en moderne architectuur passend bij het erf en de opstallen, zie ook dereferentiebeelden op pag. 14

Referentiebeelden zijn op de volgende pagina weergegeven



locatie schuurwoningen



5.3. ZONNEPANELEN/LUCHTWARMTEUNITS

Zonnepanelen mogen op de woning of schuur worden geplaatst, mits deze architectonisch worden ingepast. Dit betekent dat ze netjes uitgelijnd moeten worden en aansluiten op de maatvoering van het dakvlak. Losse of rommelige plaatsing is niet toegestaan.

Indien een luchtwarmteunit of soortgelijke installatie wordt toegepast, moet deze afgeschermd worden met een streekeigen haag, zoals beuk of wilde liguster. Opvallende witte units mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Hiernaast zijn referentiebeelden opgenomen:



voorbeeld van goed ingepaste zonnepanelen op een woning



goed ingepaste zonnepanelen op een schuur



ingepast beeld warmtepompunit



ongewenst beeld warmtepompunit

5.4. BIJGEBOUWEN

Op het erfinrichtingsplan is de locatie van de schuur bij de boerderijwoning weergegeven. De voorkomende schuren op de erven in dit deel van Oosterwolde zullen als inspiratie moeten dienen. Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan van de schuur met een verschijning passend bij het erf.

Vorm:

De schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak met een zadeldak. (deze kan asymmetrisch zijn)

Detaillering, kleuren en materialen:

De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot;
ontimmerde goten zijn niet toegestaan
de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving.

Detaillering, kleuren en materialen:

De detaillering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen
het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houtengevels (of gepotdekseld profielplaat) en dak van pannen, riet of (golf)plaatmateriaal

het kleurgebruik is traditioneel en gedekt

5.5. HET CENTRALE ERF

Het erf vormt de verbindende ruimte tussen de gebouwen en de inrit. Dit gebied wordt gebruikt voor parkeren, keren en de looproutes tussen de verschillende gebouwen, zoals van de schuur naar de woning. Om de landelijke uitstraling te waarborgen, moet het erf worden uitgevoerd in een donkere klinker of een halfverharding van grind, leem of gravier d'or. Siergrind is niet toegestaan. Het materiaal hoeft niet identiek te zijn aan dat van de inrit, maar moet wel passen bij de sfeer van een traditioneel boerenerf. Dit betekent dat het een gedekte kleurstelling moet hebben en op een natuurlijke manier veroudert. Opvallend gekleurd split of stedelijke materialen zoals betonbestrating zijn niet toegestaan.

Schuttingen zijn niet toegestaan. In plaats daarvan zijn enkel streekeigen hagen of beplantingen toegestaan buiten de vastgestelde landschapsmaatregelen.

Op de volgende pagina zijn referentiebeelden opgenomen voor de bijgebouwen:



locatie bijgebouwen



traditionele schuur

moderne interpretatie van een schuur



erf

www.erfontwikkelaar.nl