

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

PARALLELWEG 19 DE KRIM



Datum 6-2-2015
Bestand 1232-01-v3.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

PARALLELWEG 19A DE KRIM

In samenwerking met	BJZ.nu Ruimtelijke ordening en projectrealisatie Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo 0546 45 44 66
Door	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk 06 24 88 38 28 info@burostadenland.nl www.burostadenland.nl
Telefoon	
E-mail	
Internet	
Project	1232 Paralleweg 19
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	6-2-2015
Datum afdruk	6-2-2015
Aantal pagina's	20
Bestand	b:\projecten\1232 parallelweg 19a de krim\documenten\1232-01-v3.docx
Controle	Herbert Oldehinkel
Datum controle	6-2-2015

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	3
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	3
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	4
3	GEMEENTELIJK BELEID	5
3.1	BUURTSCHAPPENNOTA	5
3.2	LIK	7
3.3	WELSTANDSNOTA HARDENBERG	8
4	HUIDIGE SITUATIE	10
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	14
5.1	BEELDKWALITEIT WONING	15
5.2	BEPLANTINGSLIJST	16
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

1 AANLEIDING

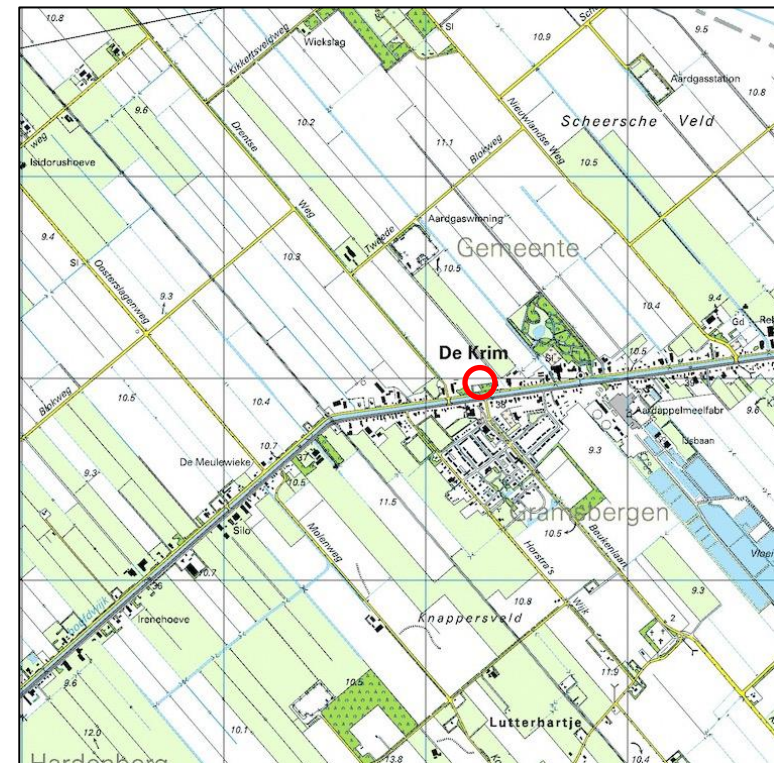
Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen aan het perceel Parallelweg 19 in De Krim. De initiatiefnemer is een particulier met bouwplannen.

De bouw betreft de nieuwbouw van een woning in het lint van De Krim, aan de overzijde van de Hoofdweg en de Lutter Hoofdwijk. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. De Buurtschappennota geeft een visie op bouwmogelijkheden in onder andere De Krim.

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in de nieuwbouw van woningen uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investering ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is hier niet van toepassing.

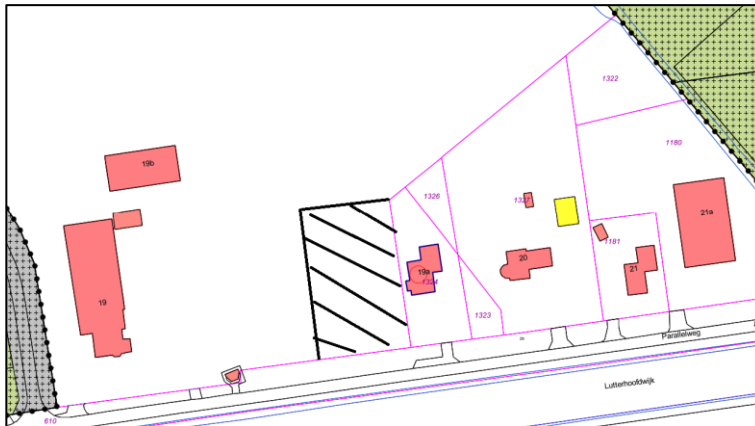
De provincie Overijssel stelt als eis dat in bestemmingsplannen die bepaalde ontwikkelingen mogelijk maken wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de geldende gebiedskenmerken. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de Buurtschappennota van de gemeente Harden-

berg, de aanwezige landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvrager. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. 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 biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Figuur 1 Topografische situatie

De initiatiefnemer heeft op basis van de geboden mogelijkheden vanuit de Buurtschappennota 2014, Gemeente Hardenberg, de wens om een woning te bouwen. De voorwaarden zoals beschreven in de Buurtschappennota staan dit toe.



Figuur 2 Gewenst te realiseren bouwkael.

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE

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.

2.1 Gebiedskenmerken

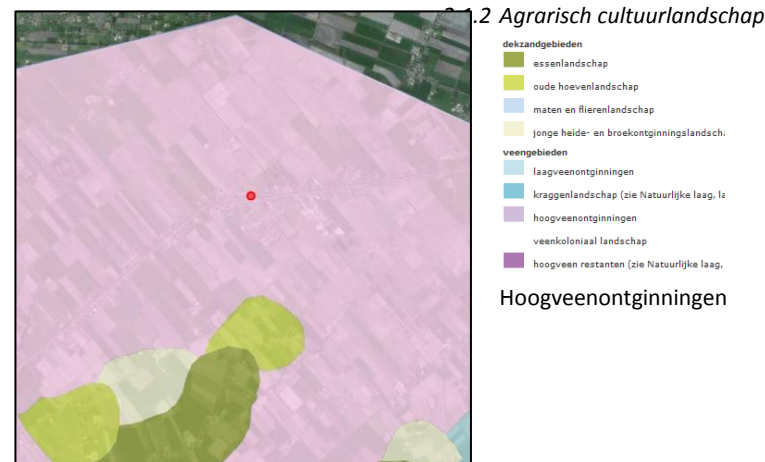
Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De lust en leisure laag

2.1.1 Natuurlijke laag

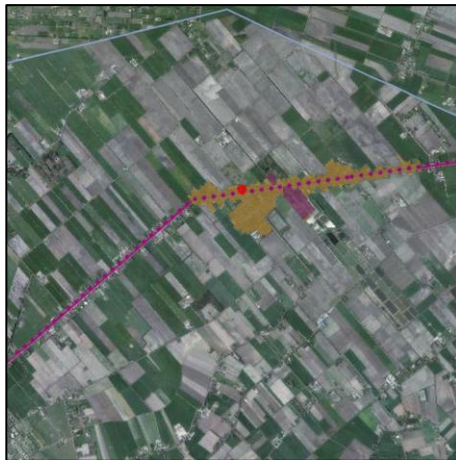


Hoogveenengebieden (in cultuur gebracht)



Hoogveenontginningen

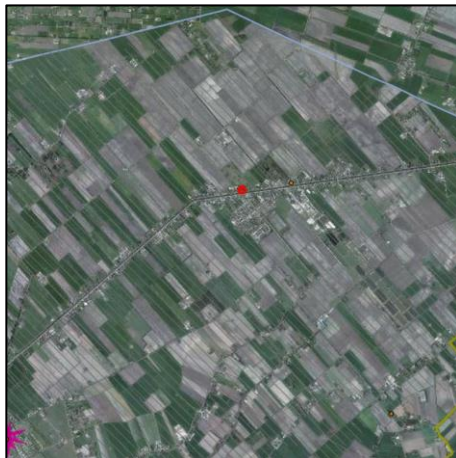
2.1.3 De stedelijke laag



Stedelijke laag
 historische centra, binnensteden, landstadjes
 bebouwingsschil 1900 - 1955
 woonwijken 1955 - nu
 bedrijventerrenen 1955 - nu

Woonwijken 1955-nu

2.1.4 Lust- en leisurelaag

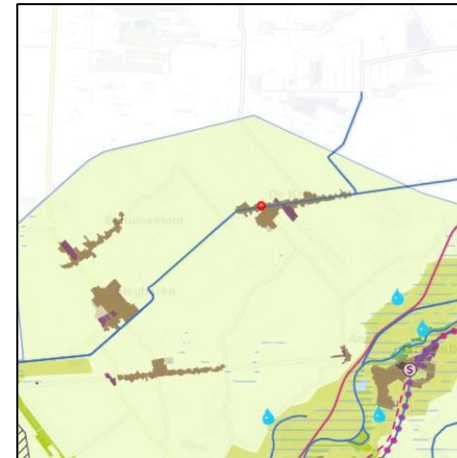


Landgoederen
 Landgoederen en buitenplaatsen
Recreatieve voorzieningen
 Verblifsrecreatie
 Attracties
 Recreatieve routes en vaarwegen
Bijzondere plekken
 Stads- en dorpsfronten
 Stads- en dorpsranden
Ervaringen
 Donkerte

Donkerte

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen, waarvoor in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 beleidsambities en kwaliteitsambities zijn geformuleerd.



Te realiseren (te verwerven en/of in te richten)
 Uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000
 Nieuw te realiseren natuur, netto begrensd
 Nieuw te realiseren natuur, bruto begrensd
 Zoekgebied EHS
2. Buitengebied accent productie
 Schoonheid van de moderne landbouw
 Landbouwontwikkelingsgebied
3. Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte
 Mixlandschap

Woonwijk binnen Schoonheid van de moderne landbouw

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Buurtschappennota

De Buurtschappennota geeft een visie op bouwmogelijkheden in Schuine-sloot (inclusief De Belt), Rheezerveen, Hoogenweg, Radewijk, Ane en De Krim. Deze visie is gewenst omdat de gemeenteraad in april 2009 heeft gevraagd om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor woningbouw in vijf buurtschappen, om te kunnen voldoen aan de lokale vraag. Daarnaast is nu, in maart 2014, ook het dorp De Krim actueel in deze beleidsregel.



Figuur 3 Uitsnede uit kaart Buurtschappennota deelgebied De Krim

Tot het plangebied van De Krim wordt gerekend, het gebied tussen Horstra's wijk en Wilhelminastraat en het aansluitende gebied van de lintbebouwing langs de Parallelweg, aan de noordzijde van het dorp. Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. Woningen moeten in een zekere regelmaat op de kavel worden gesitueerd.

De bebouwing langs de Parallelweg wordt gekenschetst als lintbebouwing, een veenkoloniaal kanaallint. Het belangrijkste algemene kenmerk van een

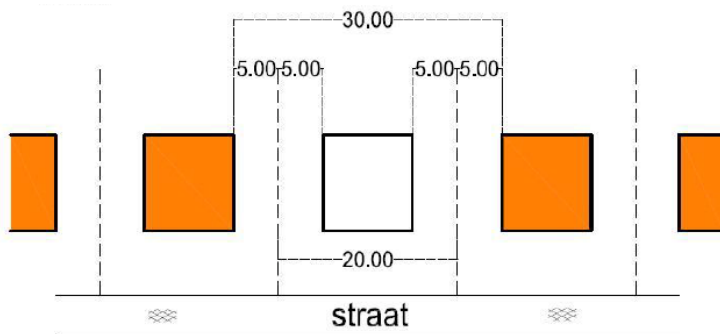
lintbebouwing is de informele bebouwingsstructuur, die gericht is op de ontginnings-as, de variatie in bebouwing en de doorzichten naar het achterliggende landelijk gebied. Deze doorzichten vormen een waardevolle ruimtelijke kwaliteit en moeten zoveel mogelijk worden behouden.



Figuur 4 Kenmerkend beeld van veenkoloniaal kanaallint

De kavelstructuur in deze landschappen werd en wordt onder andere bepaald door de gemiddelde afstanden van 70 meter tussen de verkavelingslagen van de veldverkavelingen en tussen wijken en hoofdwijken.

Uitgangspunt is dat een bouwperceel minimaal 20 meter breed moet zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen. Er moet minimaal 30 meter onbebouwde ruimte aanwezig zijn tussen duidelijk waarneembare bebouwing. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald.



Figuur 5 Schematisch weergave van toegestane inbreiding

Uitgangspunt is dat in het weglint De Krim doorzichten van minder dan 70 meter breed voor bebouwing in aanmerking kunnen komen, een doorzicht van meer dan 70 meter breed dient behouden te blijven.

Het uitgangspunt is dat vrijstaande woningen moeten worden gebouwd in landelijke bouwstijl (agrarisch silhouet). Twee onder één kapwoningen zijn mogelijk, mits ze worden gebouwd in landelijke bouwstijl.

3.2 LIK

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): SLAGHAREN - DE KRIM - (OUD) LUTTEN. 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 landschapsonwikkelingsplan.

Hoewel het plangebied beschreven is als woonwijk en daarmee niet specifiek onderdeel is van landelijk gebied, biedt het LIK goede richtlijnen ten behoeve van inrichting van erven.



Het plangebied ligt binnen het LIK in het **open veenontginningslandschap**.

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

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 6-2-2015



Figuur 6 Uitsnede kaart Landschapstypen ○ = locatie

Huidige ruimtelijke kwaliteit:

Sterk

- Bebouwingslint met doorzichten
- Groningse boerderijen
- Bebouwing aan de weg
- Strak, rechtlijnig wegenpatroon
- De Lutterhoofdijk als drager van de ontsluiting
- Goed zichtbare, rationele, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsas (Lutterhoofdijk)
- Wegbeplanting (enkelzijdig) langs ontginningsassen en wegen haaks daarop
- Erven aan de weg

- Grote rationale huiskavels met transparante beplanting
- Openheid, weidsheid, massa aan wegen, doorzichten naar open gebieden
- Hoofdfunctie landbouw, wonen in bebouwingslinten
- Licht langs wegen, donker in het achterland

Zwak

- Te smalle wegen voor landbouwverkeer
- Wijkenstructuur onvoldoende herkenbaar
- Verspreide bebouwing in het buitengebied

Kansen

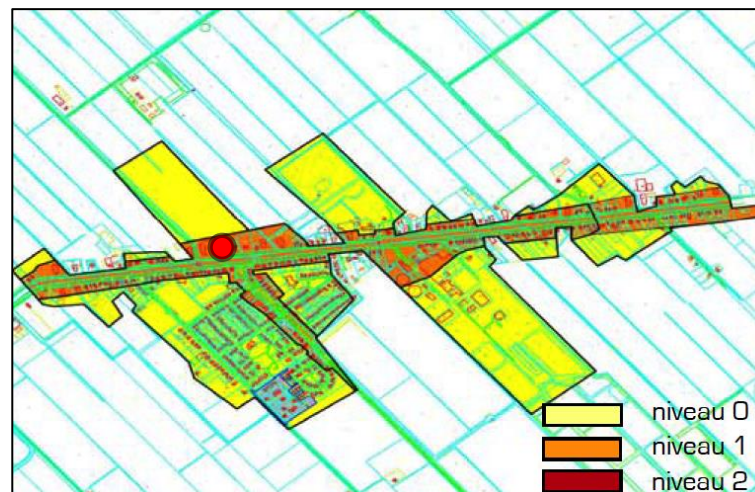
- Grote boerderijen splitsen in meerdere wooneenheden
- Verbetering wegen
- Ruimte voor nieuwe agr. bedrijven
- Ruime bouwkavels
- Verbrede landbouw
- Nieuwe economische functies in VAB's

Bedreigingen

- afname sloten- en wijken
- toename bebouwing in open gebied
- lichtoverlast

3.3 Welstandsnota Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft een lange en rijke bouwtraditie. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering.



Figuur 7 Welstandsniveaus in De Krim

Binnen de gemeente zijn er drie niveaus van welstand van toepassing.

- Niveau 0 (laag)
- Niveau 1 (midden)
- Niveau 2 (hoog)

Het plangebied aan de Parallelweg 19 valt onder welstandsniveau 1.

3.3.1 Ambitie welstandsnota plangebied

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur met doorzichten op basis van de blauw/grijze structuurdragers. Ontwikkelingen zijn hierbij passend in het ritme van het lint (maat, schaal en uitstraling).
- Behoud en versterking van de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de blauw/grijze structuurdragers.
- Behoud en versterking van de (groene) straatprofielen, voorruimtes (tuinen) en terreininrichting ter versterking van de lintbebouwing en voor verbijzonderingen in het lint.

3.3.2 Welstandscriteria (buiten de algemene criteria)

Niveau 1 MIDDEN

Hoofdvorm

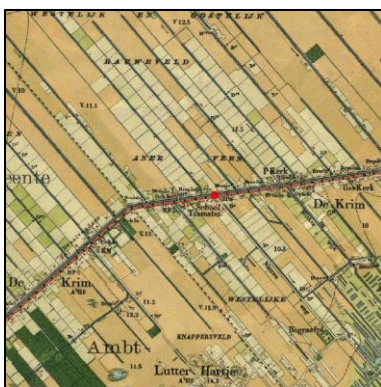
- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal) tussen de belendende bebouwing en het bebouwingslint.
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Te felle of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- De voorgevel is bepalend in het lint. Dit komt tot uiting in de architectuur.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. (donkere tinten, niet glimmend)

4 HUIDIGE SITUATIE

1850

In 1850 is het gebied waar De Krim is gelegen nog onontgonnen. Het maakt deel uit van het uitgestrekte veengebied ten westen van Coevorden. De kaart van 1850 laat de eerste tekenen zien van de ontginning van het veen. De Nieuwe Grup is de eerste aanzet van de Lutterhoofdwijk, die vanuit Slagharen het veen ontsluit. Ten zuiden van de Nieuwe Grup loopt de Vriesche Dijk die door het veen de verbinding vormde met Coevorden.

1900



In 1900 is het beeld geheel gewijzigd. De Lutterhoofdwijk is gegraven alsmede een groot aantal dwarswijken. Deze dienden voor de ontwatering van het veen en de afvoer van de turf. Dat de dwarswijken niet onder een rechte hoek op de Lutterhoofdwijk staan, vindt zijn oorzaak in het feit dat de oorspronkelijke ontginningsbasis van het veen in Anerveen ligt. Langs

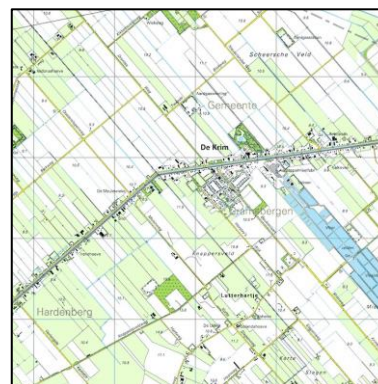
het kanaal heeft zich de nederzetting De Krim gevormd, bestaande uit boerderijen, woningen, plaggenhutten, twee kerken en twee scholen. De weg langs de zuidzijde van het kanaal is verhard. Ook de tram van Oosterhesselen naar Meppel loopt hier. Het veen is nog niet volledig ontgonnen. De dalgronden worden hoofdzakelijk voor de aardappelteelt gebruikt.

1950



In de periode tussen 1900 en 1950 is alle veen afgegraven. In het lint langs het kanaal is de bebouwing sterk toegenomen. Grote boerderijen zijn met name langs de noordzijde van het kanaal gebouwd. Het patroon van de Lutterhoofdwijk met dwarswijken is nog goed herkenbaar.

NU



Medio 2014 is nog altijd de wijkenstructuur sterk te herkennen, schaalvergroting heeft plaatsgevonden en opvallend is daarbij de verandering van min of meer blok-vormige kavels in langgerechte structuur naar opstreckende kavels binnen de langgerechte structuur. Verdichting van het lint langs het kanaal heeft maar nauwelijks plaatsgevonden, opvallend is wel

de groei van de kern aan de zuidzijde (richting Beukenlaan) van de Hoofdstraat. Achter het gewenste kavel heeft grootschalige bosaanplant (perceel 8 ha) plaatsgevonden, er is geen doorzicht vanaf het kavel naar het achtergelegen gebied.



Figuur 8 Bebouwing staat overwegend met de nokrichting haaks op op parallel aan het kanaal, maar diagonaal op de kavelrichting

Het plangebied ligt ten noorden van de kern De Krim van Hardenberg, ten noorden van de Lutter Hoofdwijk. De te ontwikkelen locatie ligt aan de Parallelweg, overwogen eenzijdig beplant met eiken. Bijzonder langs de weg is de variatie in architectuur. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit agrarische opstallen en burgerwoningen met een agrarische uitstraling. Bijzonder zijn de in Groninger bouwstijl gebouwde boerderijen, met statige voorhuizen en veel versieringen. De Parallelweg 19 vormt één van die Groninger boerde-

rijen. Ook voortuinen zijn soms meer opvallend ingevuld, met rode beuk, rhododendron, snoeivormen en soms een symmetrische opbouw.



Figuur 9 Parallelweg 19, belendend perceel

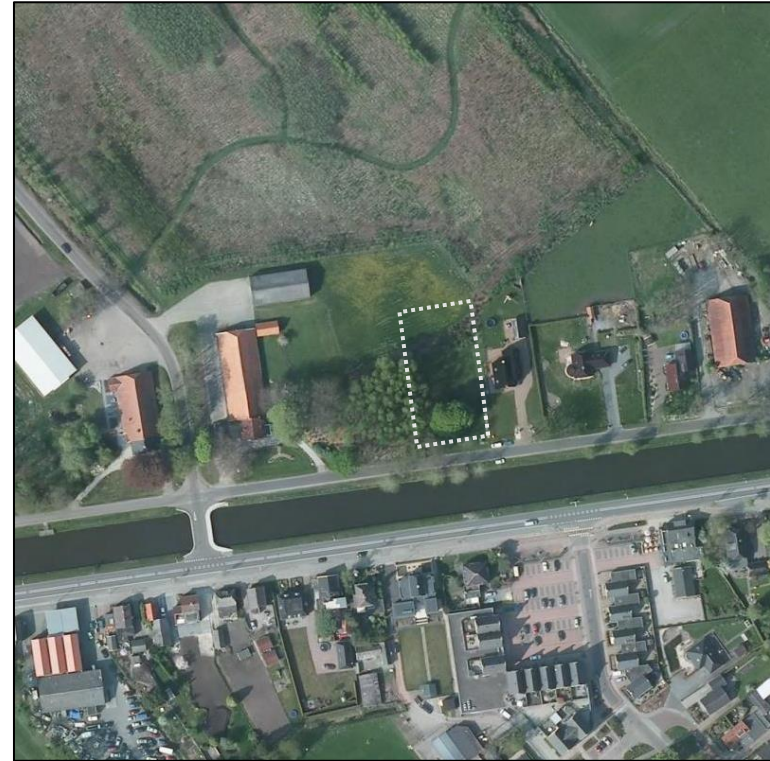
Opvallend is de plaatsing van bebouwing langs het kanaal. Alle bebouwing staat met de nokrichting overwegend haaks op het kanaal en soms parallel eraan. De overwegende kavelrichting is juist diagonaal op het kanaal, het gevolg van de knik die het kanaal maakt ter hoogte van de overgang Posthoornweg-Parallelweg.

Opvallend nabij het plangebied is de tot oorlogsmonument benoemde kazemat. Het monument vormt een sobere verschijning aan het plangebied gelegen en wordt van haar omgeving gescheiden door een grote groep rhododendrons.



Figuur 10 Het oorlogsmonument tussen kavel 19 en 19a

Van specifiek doorzicht naar het achtergelegen open veenontginningslandschap is geen sprake meer. Achter het gewenste kavel is een groot boscomplex (ca 8 ha.) aangeplant.



Figuur 11 Situatie met gewenst kavel 60x30 meter

Vanuit de Buurtschappennota is het mogelijk om tussen de kavels 19 en 19a een nieuw kavel te ontwikkelen. Het kavel krijgt een oppervlakte van 1800 m² en krijgt een breedte van 30 meter, direct gelegen tegen kavel 19a (oostzijde). Dit kavel kent een relatief nieuw woonhuis met aangebouwd bijgebouw in moderne stijl met klassieke kenmerken (donkerrode steen, lichte voeg, donkere pannen en luiken).



Figuur 12 Woonhuis no. 19a



Daarmee blijft het monument aan de westzijde behouden. Aan de achterzijde wordt het kavel begrensd door bos, aan de straatkant vallen de twee kastanjes op. Aan de waterkant staat een viertal Moeras- of Amerikaanse eiken.

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

De initiatiefnemer voorziet een bouwkaal voor een woning van ca. 750 m³ en een vrijstaand bijgebouw van 100 m². De gebouwen worden geplaatst met de nokrichting haaks op de weg. Gedacht wordt aan een klassieke woning in jaren '30 stijl, donkere steen, opvallende details, schoorsteen, lichte daklijsten en kozijnen en een niet-glimmend antraciet pannendak.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. De erfinrichting is bovenal sober, minimaal. In de directe omgeving is voldoende massa aanwezig, in tegenstelling tot de landschapskenmerken.



Figuur 13 Erfinrichtingsplan

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het gebied aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door overwegend rechtlijnigheid, diversiteit in architectuur en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt.

De ontwikkeling is gebiedseigen, en heeft weinig impact op de omgeving. Het bijgebouw dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en wordt deels uitgevoerd in metselwerk waarbij de materialisering zal bestaan uit een sobere, donkere materialen en deels uitgevoerd in hout (gepotdekseld).



De voorzijde van het perceel aan de weg wordt wel fysiek gesloten, maar blijft open in de vorm van een transparant, klassiek spijlenhekwerk max. 1 meter hoog.

Basisinspanning

- Realisatie /behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap
- De gebouwen zijn uniform gepositioneerd in het landschap, vrijstaand, maar ruimtelijk een eenheid vormend en aansluitend bij de architectuur in de directe omgeving
- Aanplant (versterken) boom voorterrein
- Aanplant bomen achtertuin
- Aanplant haag (beuk)

- Woning moet qua vorm en verschijning aansluiten op de bestaande bebouwing langs het kanaal

5.1 Beeldkwaliteit woning

De nieuw te bouwen woning zal een klassieke verschijning kennen. De woning zal uitgevoerd in traditionele materialen als baksteen en een pannendak. Bij voorkeur de voordeur gericht op het kanaal. De woning zal qua verschijning onderdanig aan de boerderij op nr. 19 moeten zijn maar qua stijl passen bij de woning op nummer 19a en 21. Referentiebeeld is op de volgende pagina opgenomen. Aangezien de ontwikkeling nog in een beginstadium is zal bij de bouwaanvraag een definitief ontwerp van de woning aangeleverd worden.



Sfeerbeeld woning (andere zijde kanaal)

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 6-2-2015

5.2 Beplantingslijst

	plaats		Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Bomen	voortuin		1	Juglans regia 'Broadview'	Walnoot	2 st. paal + 2 maaipaal	16-18 draadkruit 3xvp
	achtertuin		3	Malus d. 'Elstar'	Hoogstam appel	2 st. paal + 2 maaipaal	10-12 groeikruit

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN

ERFINRICHTINGSPLAN

Parallelweg ong.

Legenda:

1. Nieuw te bouwen woning
2. Nieuw bijgebouw
3. Inrit
4. Parkeren
5. Bestaande beukenhaag
6. IJzeren hek als afsluiting
7. Nieuw aan te planten Walnoot
8. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
9. Gasstation
10. Bestaande moerasediken

schaal 1:500 op A4

16 januari 2014

ontwerp: Herbert Oldehinkel

BURO
STAD
LAND