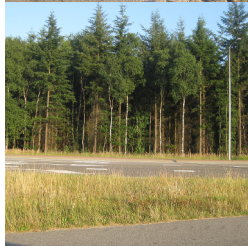



Ruimtelijk kwaliteitsplan



Ruimtelijk kwaliteitsplan

referentie	projectcode	status
RZV2-1/15-020.393	RZV2-1	definitief 03
projectleider	projectdirecteur	datum
mw. A.M.S. Vrij MSc	ing. R.W.M. Jansen	8 december 2015

autorisatie	naam	paraaf
goedgekeurd	mw. A.M.S. Vrij MSc	

INHOUDSOPGAVE	blz.
1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Leeswijzer	2
2. BELEID	3
2.1. Provinciaal beleid	3
2.2. Gemeentelijk beleid	5
3. HUIDIGE SITUATIE	11
3.1. Historie	11
3.2. Plangebied	13
4. HET PLAN	15
4.1. Uitgangspunten beleid en bestemmingsplan	15
4.2. Randvoorwaarden erfinrichtingsplan	16
5. BRONNEN	21
laatste bladzijde	21
BIJLAGEN	aantal blz.
-	

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

WoonSubliem is voornemens om een woning te ontwikkelen op een agrarisch perceel op de hoek van de Rheezeveensweg/Bosrandweg, kadastraal bekend als sectie I, nummer 1898. Dit voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, omdat de bestemming 'agrarisch met waarden, besloten heideontginningsland-schap' de bouw van een woning niet toestaat.

Voor de planologische inpassing van het voornemen is een bestemmingsplanherziening nodig. De gemeente Hardenberg heeft aangegeven positief te staan tegenover de gewenste ontwikkeling en heeft daarbij de volgende overwegingen gemaakt¹.

De ontwikkeling is in lijn met de op 5 juli door de gemeenteraad vastgestelde Buurschappennota. De Buurschappennota vormt de uitkomst van een onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw in de buurschappen Rheezeveen, Hoogenweg, Schuinesloot, Radewijk en Ane. Het perceel is opgenomen in de Buurschappennota en is gelegen in het plangebied Rheezeveen van deze nota. Het perceel herbergt voldoende ruimte (diepte en breedte) voor een vrijstaande woning, waarbij het doorzicht behouden blijft.

Vanuit de provincie Overijssel is de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Dat houdt in dat er, naast de landschappelijke inpassing, extra geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving. Hier dient invulling aan te worden gegeven middels een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Dit rapport vormt het ruimtelijk kwaliteitsplan en is onderdeel van de bestemmingsplanherziening. Bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan is gebruik gemaakt van verschillende bronnen, waaronder het Ruimtelijk kwaliteitsplan voor locatie tussen Rheezeveensweg 30 en 32 d.d. 25 april 2012.

¹ Verzoek principe uitspraak in verband met mogelijk maken woningbouw Rheezeveensweg/Bosrandweg d.d. 22 oktober 2014 met documentnummer 1086450.

Afbeelding 1.1. Plangebied



1.2. Leeswijzer

Onderhavig document betreft het ruimtelijk kwaliteitsplan voor de ontwikkeling van een woning op perceel, kadastraal bekend als sectie I, nummer 1898. Hierin wordt na de inleidende paragrafen in hoofdstuk 1, in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het vigerende beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg. Hoofdstuk 3 geeft de huidige situatie weer. In hoofdstuk 4 wordt het plan middels uitgangspunten beschreven en verduidelijkt met sfeerbeelden. Ten slotte worden in hoofdstuk 5 de gebruikte bronnen opgesomd.

2. BELEID

2.1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Overijssel

De omgevingsvisie beschrijft welke richting de provincie Overijssel inslaat voor de komende tientallen jaren op het terrein van ruimtelijke ontwikkeling, economie, milieu en water. De leidende thema's voor alle beleidskeuzen binnen deze visie zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt in Overijssel versterkt door:

- bestaande kwaliteiten te koesteren en te verbinden met nieuwe ontwikkelingen;
- samenhang en continuïteit te herstellen en te realiseren;
- contrasten op te voeren en variatie te vergroten;
- ruimtelijke expressie en uitstraling te versterken;
- beleefbaarheid en toegankelijkheid ervan te vergroten.

De provincie geeft middels vier kaartlagen aan wat de kenmerken van de locatie zijn. In de planvorming dient bij deze kenmerken aangesloten te worden. De onderstaande gebiedskenmerken zijn aangegeven voor het plangebied.

1. Natuurlijke laag

Het landschap van Rheezerveen is ingedeeld in het landschap van de dekzandvlakten en ruggen (bruin) en de in cultuur gebrachte hoogveengebieden (paars). Het plangebied behoort tot de hoogveengebieden.

Afbeelding 2.1. Natuurlijke laag: hoogveengebieden in cultuur gebracht (paars) en dekzandvlakte en ruggen (bruin)



2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied ligt in het veengebied, het hoogveenontginningslandschap en grenst aan het dekzandgebied, het jonge heide- en broekontginningslandschap.

Afbeelding 2.2. Laag van het agrarisch landschap: hoogveenontginningen (paars), jonge heide- en broekontginningslandschap (lichtgroen)



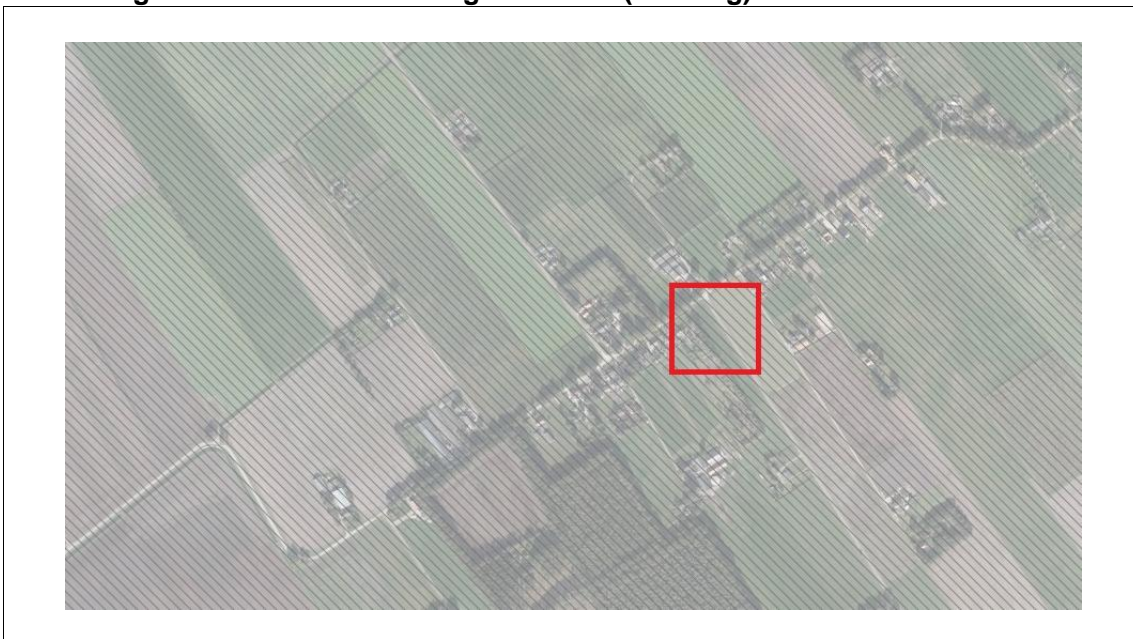
3. Stedelijke laag

Deze laag is niet van toepassing voor het plangebied. De kaart vanuit de omgevingsvisie is daarom niet opgenomen.

4. Lust- en leisurelaag

Op de bijbehorende kaart is af te lezen dat het plangebied in een gebied ligt waar 'donker-te' ervaren wordt. Dit betekent, zoals de naam al doet vermoeden, dat het een gebied is dat 's avonds als donker ervaren wordt: een kwaliteit.

Afbeelding 2.3. Lust- en leisurelaag: donker-te (arcering)



Naast de vier kaarten met gebiedskenmerken heeft de provincie een kaart met het ontwikkelingsperspectief opgenomen.

Ontwikkelingsperspectief

Op de kaart van het ontwikkelingsperspectief wordt het landschap aangeduid als buitengebied met accent productie: schoonheid van de moderne landbouw. Dit ontwikkelingsperspectief zet in op open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. Het gearceerde gebied geeft aan dat dit gebied is aangewezen als kansrijk zoekgebied voor windenergie.

Afbeelding 2.4. Ontwikkelingsperspectief: schoonheid van de moderne landbouw (lichtgroen) en kansrijk zoekgebied windenergie (arcering) [1]



2.2. Gemeentelijk beleid

De gemeente Hardenberg heeft een aantal beleidsstukken opgesteld die op onderdelen van belang zijn voor het plangebied. Het betreft de Visienota buitengebied, Landschap Identiteits Kaart (LIK), de Ontwikkelingsvisie en de Buurtschappennota.

Visienota buitengebied

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het nieuwe ruimtelijke beleid voor het totale buitengebied van de gemeente Hardenberg geformuleerd in de 'Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg'. De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zijn:

- op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies;
- het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
- het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze hoofddoelen zijn later in het proces per gebied en per thema uitgewerkt in Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's) en Ontwikkelingsvisies. In de Visienota is verder opgenomen dat de gemeente ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied wil stimuleren en

dat het versterken van de ruimtelijke kwaliteit hierbij een belangrijke randvoorwaarde is. In de visienota is ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd als 'eigen identiteit'.

De gemeente Hardenberg heeft in de visienota een aantal deelgebieden onderscheiden. Het plangebied is gelegen in deelgebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid. De huidige functies in dit gebied zijn: landbouw, foerageergebied voor overwinterende vogels en Colenbranderbos: ecologische verbindingzone.

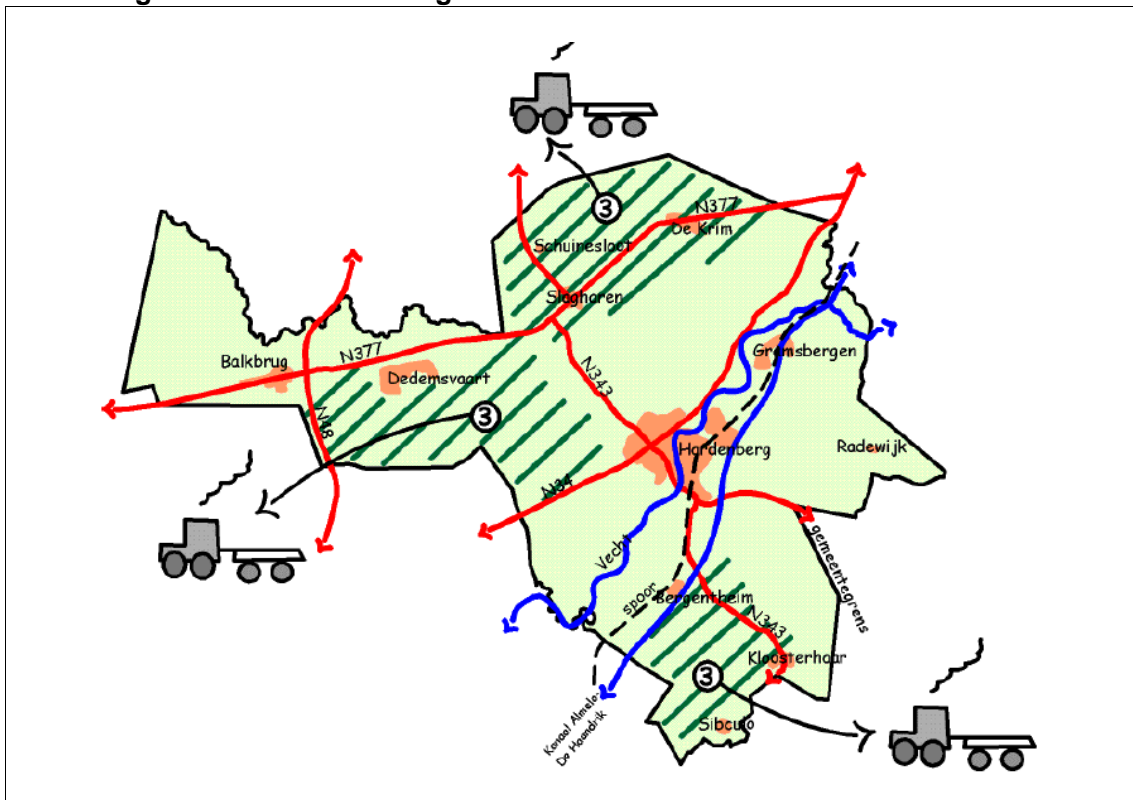
De gebiedskenmerken van dit deelgebied zijn:

- landschapstype:
 - veenontginningslandschap;
- landschapskenmerken:
 - openheid/regelmatigheid;
 - vlakke ligging;
 - openstreckende strokenverkaveling;
 - herkenbare wijkenstructuur;
 - bebouwing langs ontginningsassen.

De ontwikkelingsrichting voor dit deelgebied is landbouwontwikkelingsgebied met functie landbouw. Het gemeentelijk beleid is gericht op:

1. het bieden van ruimte aan de landbouw om te komen tot een rationele, op de markt gerichte productie die in evenwicht is met zijn omgeving;
2. het bieden van ruimte mogelijkheden voor verbrede landbouw;
3. een gebiedsgerichte aanpak;
4. ruimte voor maatwerk voor plaatselijke omstandigheden.

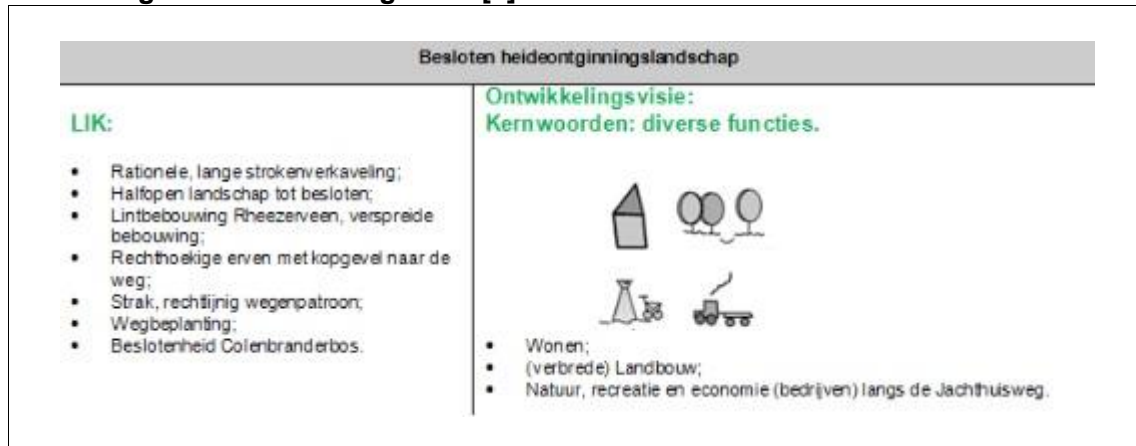
Afbeelding 2.5. Visienota buitengebied



teiten uit de LIK's en het geldende beleid van rijk, provincie, waterschap en het eigen gemeentelijke beleid.

De kernwoorden voor de ontwikkelingsvisie voor deelgebied Dedemsvaart-Zuid, Rheezeerveen en Heemserveen zijn diversie functies: wonen, (verbrede) landbouw en natuur, recreatie en economie (bedrijven) langs de Jachthuisweg.

Afbeelding 2.7. Ontwikkelingsvisie [2]



Buurtschappennota

De Buurtschappennota geeft een visie op bouwmogelijkheden bij een vijftal buurtschappen in de gemeente Hardenberg. Het achterliggende doel is de leefbaarheid van de buurtschappen te vergroten. De buurtschappen bezitten elk afzonderlijke kenmerken, kwaliteiten en identiteiten. Bij de ontwikkeling van een woning moet een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. Er moet een landschappelijk inpassingsplan met beplantingsplan worden opgesteld. Daarnaast moet een bijdrage geleverd worden aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

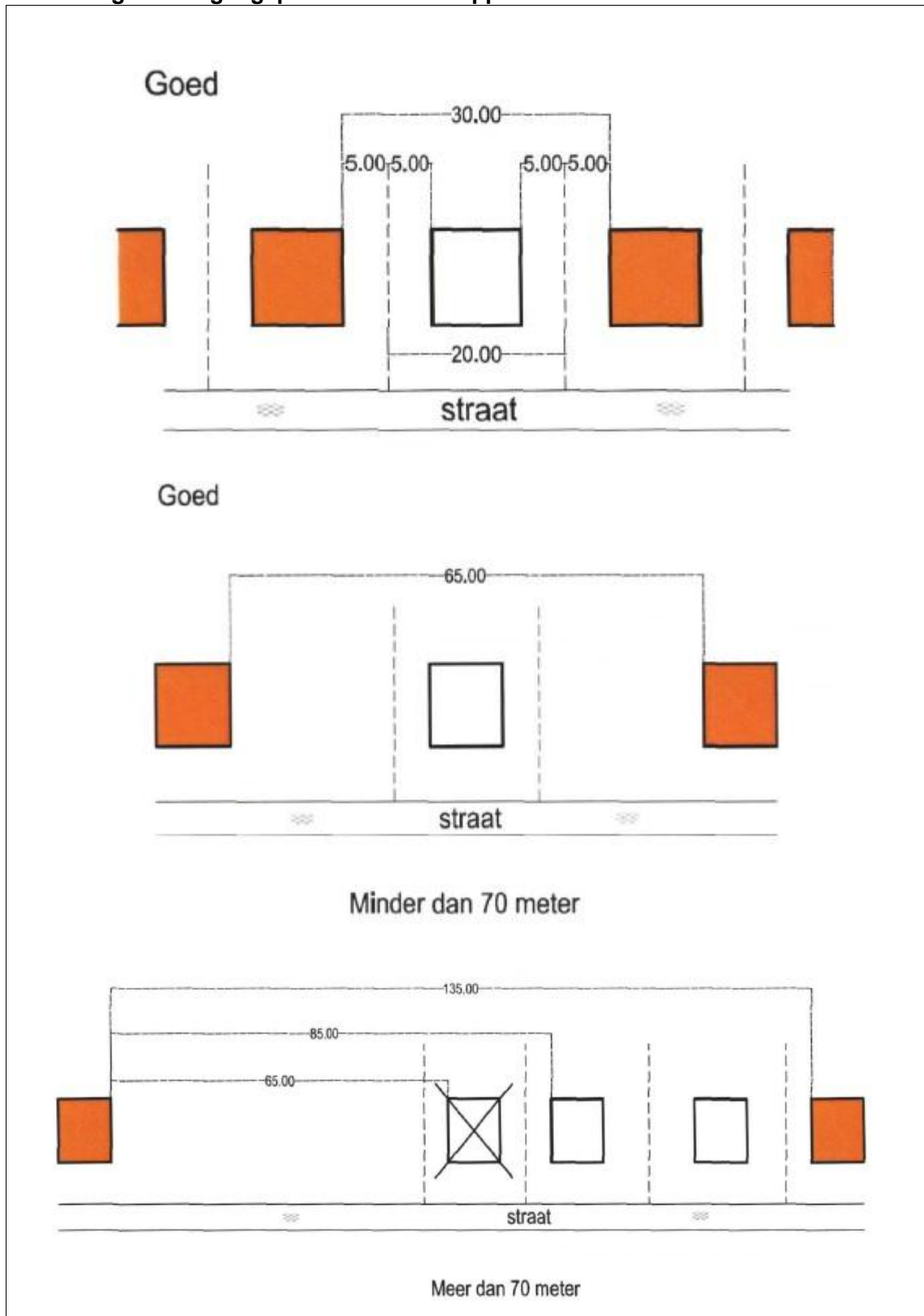
Buurtschap Rheezeerveen kenmerkt zich als weglint. Het belangrijkste kenmerk van lintbebouwing is de informele bebouwingsstructuur, die gericht is op de ontginningsas, de variatie in bebouwing en de doorzichten naar achterliggend landelijk gebied.

Uitgangspunten:

- bebouwingsstructuur: 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;
- doorzichten: uitgangspunt is dat in de weglinten De Belt/Schuinesloot, Rheezeerveen en Hoogenweg doorzichten van minder dan 70 meter breed voor bebouwing in aanmerking kunnen komen. Doorzichten die royaal breder zijn, bijvoorbeeld 135 meter, kunnen worden opgevuld mits er meer dan 70 meter onbebouwd landelijk gebied resteert, tussen duidelijk waarneembare bebouwing;
- bouwstijl: uitgangspunt is dat vrijstaande woningen moeten worden gebouwd in landelijke bouwstijl (agrarisch silhouet). Twee onder één kapwoningen zijn mogelijk, mits zij worden gebouwd in landelijke bouwstijl;

- lintbebouwing eindigt indien er sprake is van meer dan 200 meter onbebouwd landelijk gebied, maar ook wanneer een woonlint overgaat in een agrarisch lint met agrarische (loonwerk) bedrijven;
- percelen aan zijwegen van een weglint komen niet voor bebouwing in aanmerking, om een begin van kernvorming te voorkomen;
- de kwalificatie 'waardevol doorzicht' is niet slechts, of alleen maar, afhankelijk van de breedtemaat van 70 meter, maar ook van de visuele beleving van het achterliggende landelijk gebied. De breedtemaat is primair. De visuele beoordeling is secundair. Dus ook als een opening breder is dan 70 meter (en dus behouden zou moeten blijven) zou deze op basis van de feitelijke situatie voor bebouwing in aanmerking kunnen komen (maatwerk);
- er wordt uitgegaan van gemiddeld 2 te bouwen woningen per jaar in de vijf buurtschappen. Dit is de algemene beleidslijn.

Abbeelding 2.8. Uitgangspunten Buurtschappennota



3. HUIDIGE SITUATIE

3.1. Historie

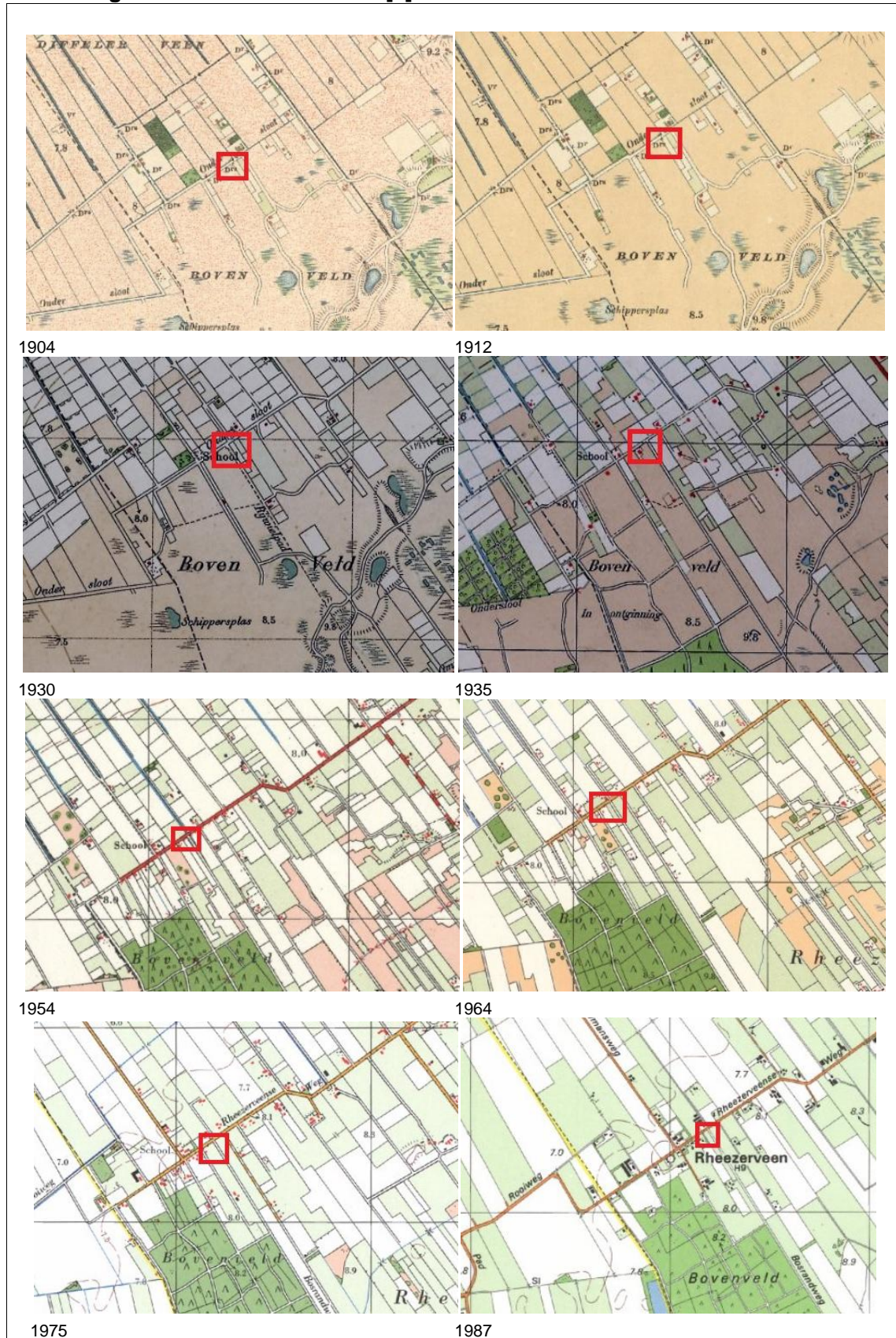
Op de historische kaarten is te zien dat het plangebied, zuidelijk van de Ondersloot, gelegen is in het landschap met de woeste gronden. Het betreft hier de heidevelden, de schrale zandgronden. Het gebied was relatief reliëfrijk. Met hogere (drogere) delen zoals de dekzandkoppen en de lagere, natte delen waaronder de heidevennetjes.

Noordelijk van de Rheezeveenseweg liggen de veengronden. Het landschap was van oorsprong meer open dan het heidelandschap. De oorspronkelijke naam van de Rheezeveenseweg: de Ondersloot, is te verklaren doordat dit gebied vanaf het noordelijk gelegen Dedemsvaart ontgonnen werd ten behoeve van brandstof: veen. De Rheezeveenseweg (Ondersloot) lag vanaf Dedemsvaart gezien het meest 'onderaan'.

Op basis van de verschillende historische kaarten is te zien dat met name het voormalige heideontginningslandschap een grote transformatie heeft doorgaan. Het ontoegankelijke gebied werd ontgonnen en rechte wegenstructuren vormden de basis om het landschap te ontginnen en gereed te maken voor landbouw. Ook kent het gebied meer contrasten: bospercelen, openheid van agrarische percelen (weides) en enkele beplante erven.

De voormalige 'Ondersloot', nu Rheezeveenseweg, werd de plek waaraan zich nieuwe erven (bebouwing) vestigden. Op de historische kaarten wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van het lint door de jaren heen. Zuidelijk ten opzichte van de Rheezeveenseweg lagen de erven op verschillende afstanden tot de weg. Dit had te maken met de hogere plekken (dekzandkoppen) waar men zich op vestigde. De erven ten noorden van de Rheezeveenseweg kenden de karakteristiek van het veenontginningslandschap en ontstonden langs de wijken en sloten. Het ontstaan van een nieuw bebouwingslint geschiedde en biedt momenteel nieuwe ontwikkelruimte voor woningbouw. [3]

Abbeelding 3.1. Historische kaarten [4]



3.2. Plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Rheezeveenseweg en de Bosrandweg, in het besloten heideontginningslandschap. Karakteristiek zijn de berkenbomen die langs de zuidzijde van de Rheezeveenseweg op regelmatige afstand van elkaar staan. Aan de noordzijde van de Rheezeveenseweg, op de overgang met het veenontginningslandschap, staan zomereiken (zie afbeeldingen 3.2).

De kavel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' in het vigerende bestemmingsplan. De kavel is rechthoekig en is momenteel onbebouwd en bestaat uit grasland. Aan de zuidzijde van het plangebied is het bos bovenveld beeldbepalend.

Ten westen en aan de andere kant van de Rheezeveenseweg liggen verschillende woningen. De woning ten westen van de vrije kavel betreft een woning met een zadeldak die gebiedsvreemd met de langsgewel op de Rheezeveenseweg is georiënteerd. Langs het perceel is erfbeplanting aanwezig. De voortuin is open gehouden met veel gras en lage begroeiing. Tegenover de kavel ligt een woning met een zadeldak met wolfseinden. De kopgevel is op de Rheezeveenseweg georiënteerd. Ook hier is de voortuin open gehouden met gras en lage begroeiing en hogere beplanting als erfafscheiding. De bebouwing van deze woningen is daardoor beeldbepalend.

De bebouwing langs de Rheezeveenseweg kent een diversiteit wat betreft de architectuur, materialisering en oriëntatie op de weg, zie afbeelding 3.3.

Afbeelding 3.2. Plangebied en Rheezeveenseweg



Afbeelding 3.3. Bebouwing langs de Rheezeveenseweg



4. HET PLAN

4.1. Uitgangspunten beleid en bestemmingsplan

In deze paragraaf worden de uitgangspunten van het beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg samengevat en worden de relevante uitgangspunten uit het vigerende bestemmingsplan opgesomd.

Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg

Inhoud hoofdgebouw: maximaal 750 m³
Maximale goothoogte: 3,5 meter
Maximale bouwhoogte: 10 meter
Minimale dakhelling: 30°

Bijgebouw: 100 m²
Maximale goothoogte: 3 meter
Maximale bouwhoogte: 6 meter
Minimale dakhelling: 10°

Erf- of perceelafscheidings: 1 meter
Erf- of perceelafscheidings
op ten minste 1 meter achter
de voorgevelrooilijn: 2 meter

Uitgangspunten gemeente Hardenberg

- voor doorzichten die royaal breder zijn dan 70 meter, geldt dat deze kunnen worden opgevuld mits meer dan 70 meter onbebouwd landelijk gebied resteert, tussen duidelijk waarneembare bebouwing;
- het bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn om voor bebouwing in aanmerking te komen;
- hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd;
- de zijdelingse perceelsafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald;
- kavel moet aan Rheezeveenseweg gelegen zijn als onderdeel van het lint. Het mag niet vrij in het landschap liggen;
- erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het heideontginningslandschap (LIK);
- landelijke bouwstijl (agrarisch silhouet).

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- bij erfinrichting aansluiten bij gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel, zie hoofdstuk 2;
- extra investering vereist in het kader van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Op afbeelding 4.1 zijn de uitgangspunten voor het plangebied weergegeven in relatie tot de omgeving. Uitgangspunt voor is ontwerp is dat 70 meter onbebouwde ruimte vrij wordt gehouden om het waardevolle doorzicht naar het landschap ten zuiden van de Rheezeveenseweg te behouden.

Afbeelding 4.1. Uitgangspunten ontwerp in relatie tot de omgeving



4.2. Randvoorwaarden erfinrichtingsplan

Ter plaatse van het perceel op de hoek van de Rheezerveensweg/Bosrandweg, kadastraal bekend als sectie I, nummer 1898, wordt een nieuw erf ontwikkeld. Het betreft een vrije woonkavel, dat naar de wensen van de toekomstige bewoners kan worden ingericht.

Naast de uitgangspunten van het beleid en bestemmingsplan (paragraaf 4.1) moet het toekomstige ontwerp aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Deze randvoorwaarden komen voort uit de ruimtelijke analyse naar de huidige situatie (zie hoofdstuk 3). De randvoorwaarden zijn onderverdeeld in:

1. randvoorwaarden bebouwing;
2. randvoorwaarden ontsluiting;
3. randvoorwaarden beplanting.

1. Randvoorwaarden bebouwing

Type woning:	vrijstaande woning
Architectuur:	landelijke stijl, zadeldak met of zonder wolfseinden
Materiaal:	donkere stenen en pannen
Voorgevelrooilijn:	10-15 meter vanaf de Rheezeerveenseweg
Situering woning en bijgebouw:	kopgevel naar de weg, oriëntatie op Rheezeerveenseweg kopgevel < langsgewel hoofdgebouw en bijgebouw liggen geclusterd bij een samengesteld volume (hoofdgebouw met uitbouw) is de oriëntatie van beide volumes op de Rheezeerveenseweg gericht

2. Randvoorwaarden ontsluiting

Ontsluiting:	één erftoegangsweg vanaf de Rheezeerveenseweg
--------------	---

3. Randvoorwaarden beplanting

Erfafscheiding:	wel 'groene' afscherming maar geen schuttingen beplantingsstructuren (zoals singels, houtwallen of hagen) dienen op de perceelgrens te worden aangeplant
Erfafscheiding zijkanten:	houtsingels of -wallen van maximaal 8-10 meter hoog
Erfafscheiding voorzijde:	haag van maximaal 1.20 meter hoog
Wegbeplanting:	behouden van berken langs de Rheezeerveenseweg geen wegbeplanting (bomenrij) langs de Bosrandweg
Inrichting erf/tuin:	landelijk, gras, onderhoudsvriendelijk, zon, licht, open, regelmatig, voorzijde tuin één geheel
Type beplanting:	inheemse beplanting, passend in de omgeving voorbeeld bomen: betula pendula (ruwe berk), Quercus robur (zomereik), Tilia cordata (winterlinde) voorbeeld hagen: Fagus sylvatica (gewone beuk), Acer campestre (veldesdoorn) voorbeeld vaste planten en heesters: Hydrangea (hortensia), Philadelphus (boerenjasmijn), Cornus (kornoelje)

Basisinspanning

Op afbeelding 4.2 zijn de randvoorwaarden voor het plangebied weergegeven. Het perceel maakt deel uit van het veenontginningslandschap (gebiedskenmerk uit het provinciale beleid). Bij het opstellen van de randvoorwaarden voor het erfinrichtingsplan is aansluiting gezocht bij de kenmerken van dit landschap om daarmee de samenhang en continuïteit van het landschap te waarborgen.

Het perceel is rechthoekig met rechte lijnen. Uitgangspunt voor het ontwerp is dat de bebouwing gericht is op het weglint. Dit betekent dat de kopgevel en de erftoegangsweg naar de Rheezeerveenseweg zijn georiënteerd. Voor de bebouwing is een landelijke stijl gewenst, dat kenmerkend is voor het lint van Rheezeerveen. Ook de erfbeplanting sluit aan op het veenontginningslandschap. Dit betekent dat beplantingsstructuren alleen op de perceelgrens worden aangeplant om het rechthoekige perceel te benadrukken. Er wordt inheemse beplanting toegepast, passend in het landschap. De kenmerkende berken langs de Rheezeerveenseweg worden behouden.

Extra kwaliteitsimpuls

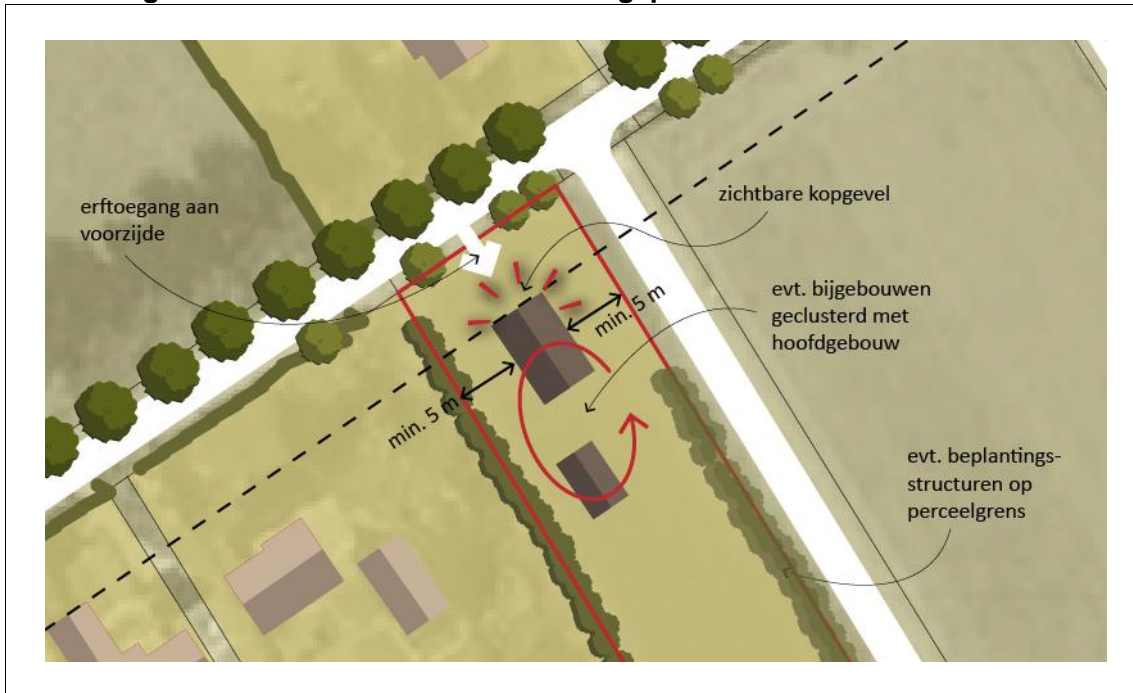
Naast de normale landschappelijke inspanning (basisinspanning) moet extra geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. Op het perceel is beperkt ruimte om extra te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Een extra kwaliteitsimpuls wordt geleverd door:

- een gedeelte van de bomenrij langs de noord- en zuidzijde van de Rheezerveenseweg te herstellen. De rijen met eiken en berken zijn karakteristiek voor Rheezerveen. Op een aantal plaatsen langs de weg zijn de bomen verdwenen. Er worden circa 15-20 bomen aangeplant aan beide zijden van de weg, in de berm, op gemeentegrond. Het gaat om de *betula pendula*, mt 12/14 en plantafstand circa 8 - 10 meter aan de zuidzijde en om de *Quercus robur* (zomereik) aan de noordzijde. Op afbeelding 4.3 is de locatie weergegeven. De gemeente geeft de volgende voorwaarden mee:
 - initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanplant en het eerste jaar na aanplant;
 - groeiplaats van minimaal 1 - 2 m³ op goede voedzame grond (teelaarde);
 - bij iedere boom minimaal 2 boompalen, boomband en een gietrand aanbrengen;
 - bomen op minimaal 6 m¹ vanaf een lichtmast plaatsen;
- in de uitwerking van het plan voor de architectuur van de nieuwe woning rekening te houden met de kenmerkende architectuur in het lint van Rheezerveen (afbeelding 3.3);
- te investeren in de erfbeplanting. Er worden inheemse soorten op het perceel geplant, die de kenmerken van het veenontginningslandschap versterken.

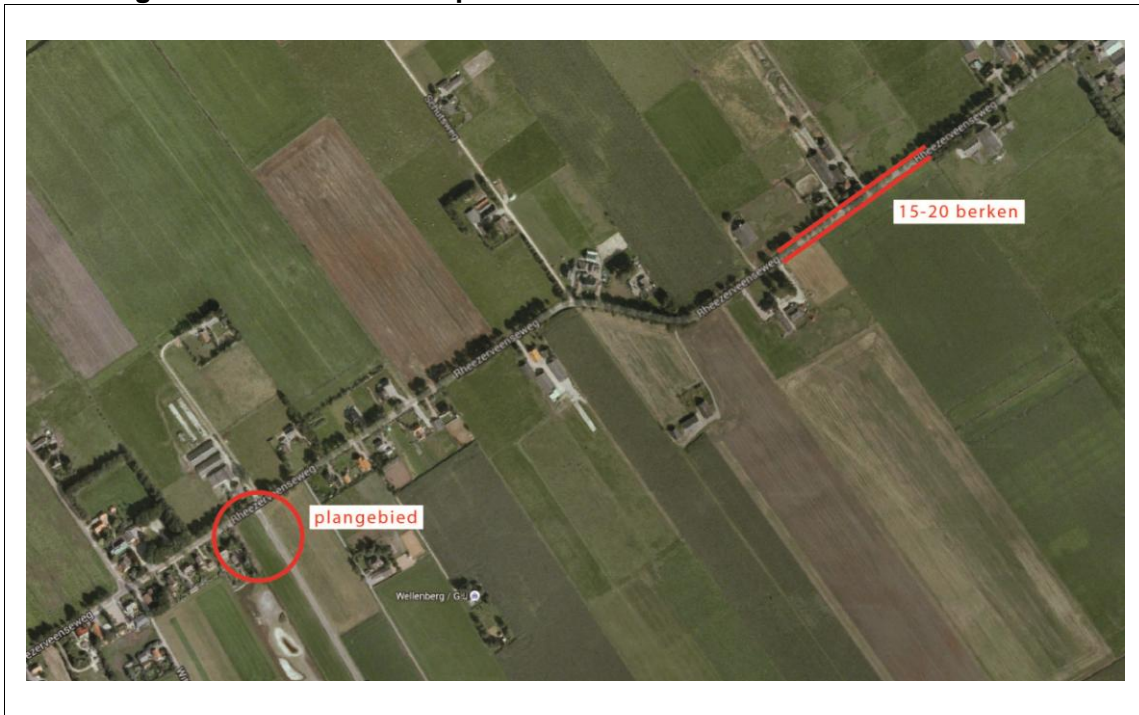
Aansluiting randvoorwaarden aan uitgangspunten van ruimtelijke beleidskader

Door de randvoorwaarden voor de basisinspanning en de extra kwaliteitsimpuls wordt invulling gegeven aan de gebiedskenmerken uit het provinciale beleid en de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid. Het plan voldoet daarmee aan het ruimtelijke beleidskader.

Afbeelding 4.2. Randvoorwaarden erfinrichtingsplan



Afbeelding 4.3. Extra kwaliteitsimpuls



5. BRONNEN

1. omgevingsvisie Overijssel;
2. www.hardenberg.nl;
3. ruimtelijk kwaliteitsplan voor locatie tussen Rheezeveenseweg 30 en 32, Odin landschapsontwerpers d.d. 25 april 2012;
4. www.watwaswaar.nl;
5. Google Maps.