

The background features a large, abstract shape on the left side, filled with a dense pattern of diagonal teal lines. This shape curves around a large white circular area on the right. At the bottom, there is a horizontal band of diagonal green lines. The overall design is modern and graphic.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hoogenweg naast 32 te Hoogenweg

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

2199

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

22 april 2022

Bestandsnaam

2199-Hoogenweg 32.indd

Aantal pagina's

11

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

1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente hardenber	5
3 BESTAANDE SITUATIE	7
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1. ruimtelijk onderbouwing	8

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel naast de Hoogenweg 32 te Hoogenweg. De initiatiefnemer wil in het kader van de Buurschappennota één woonkavel genereren op een agrarisch perceel in de kern Hoogenweg. 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 Hoogenweg.

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 heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.



locatie plangebied en slooplocatie



de beoogde kavel
bestaat momen-
teel uit een wei-
land naast nr. 32



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 jonge heide- en broekontginningslandschap

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen

met rommelige driehoekstructuren als resultaat. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen.

In de ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met 'schoonheid van de moderne landbouw' aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent ruimte wordt geboden voor schaalvergroting en verbreding.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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 Hoogenweg 32 valt in gebied 4:

Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld

Gebiedskenmerken:

Landschapstype: heideontginning

Landschapskenmerken:

- Kleinschalig landschap
- Eikenbomen – singels
- Licht glooiend landschap
- Verspreid bebouwingspatroon

Huidige functies:

- (Kleinere) boerenbedrijven
- Wonen
- Bedrijvigheid Toekomst:
- Water (afvoerfunctie Vecht)
- Biodiversiteit
- (Verbrede) landbouw
- Recreatie en toerisme

Toekomst:

Algemeen:

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied

Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapidentiteitsKaart (LIK): RADEWIJK HOOGENWEG BRUCHTERVELD SIBCULO. 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 **BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP**

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

Sterk:

bebouwingslint Hoogenweg
strak rechtlijnig wegenpatroon
rechthoekige verkaveling
wegbeplanting
verspreide bosjes
perceelgrensbeplanting
rechthoekige erven in verkavelingsrichting met kop naar de weg
veel erven met erfbeplanting
kleinschalig gebied met open ruimten

Zwak

erven zonder beplanting
lage biodiversiteit

Kansen:

nieuwe woningen in het bebouwingslint van de Hoogenweg;
verbeteren verkeersveiligheid Hoogenweg;
aanleg en herstel erfbeplanting
behoud zichtlijnen o.a. vanuit de bebouwingslinten.

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 kenmer-

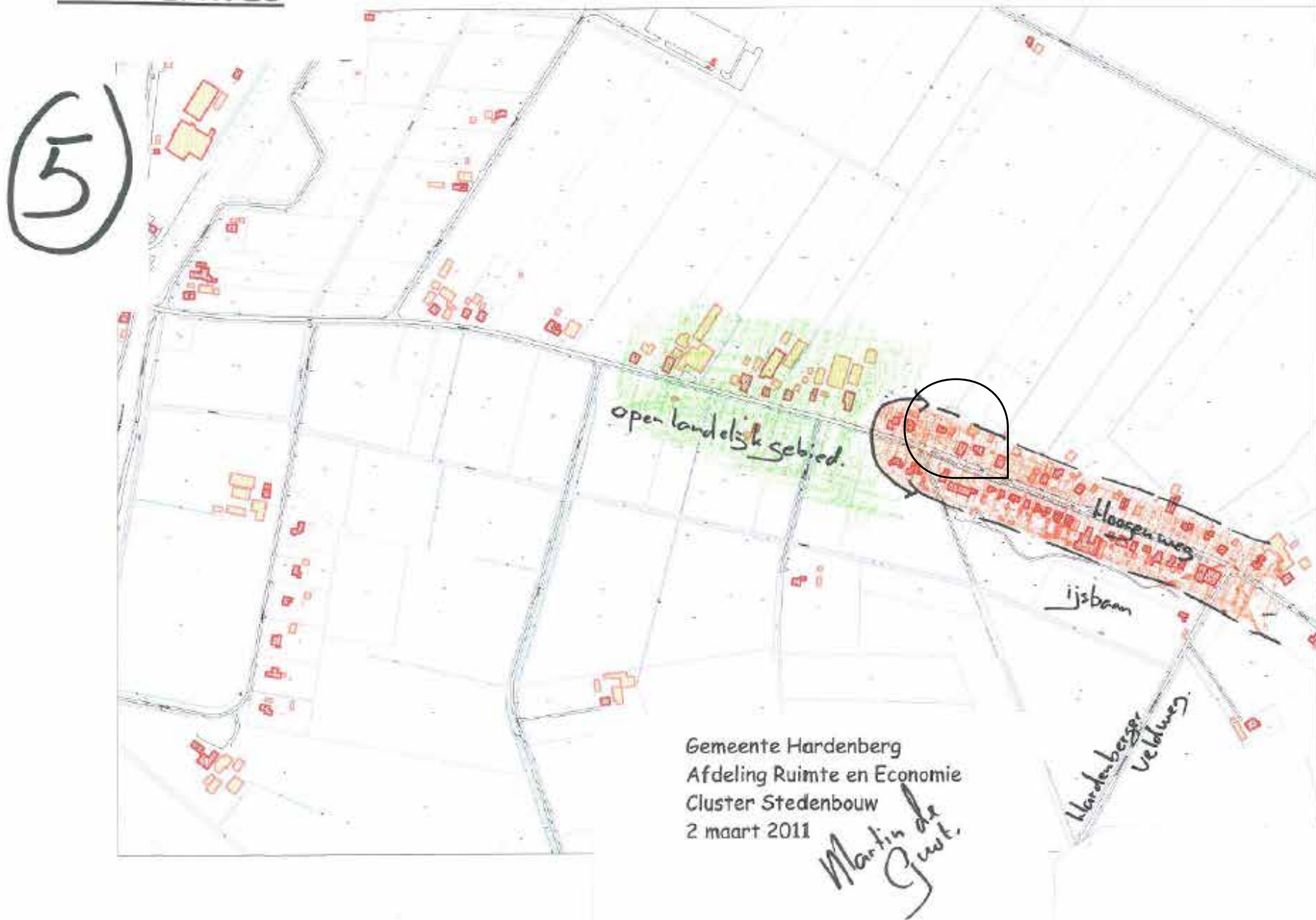
ken, kwaliteiten en identiteiten. Bij ontwikkeling van een woning moet een bijdrage geleverd worden aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. Hiervoor moet het ruimtelijk kwaliteitsplan worden opgesteld. Daarnaast moet een bijdrage geleverd worden aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Het middelpunt van Hoogenweg ligt globaal gezien tussen de voormalige basisschool en het dorps huis. Aan de westzijde eindigt het plangebied bij burgerwoning nr. 24. Verder westelijk liggen enige agrarische bedrijven terwijl er aan de zuidzijde van dit deel van de Hoogenweg sprake is van onbebouwd landelijk gebied. Aan de oostzijde eindigt het plangebied bij de burgerwoningen 2a en 53. Verder oostelijk (Stobbenhaarweg) en zuidelijk (Venebrugge) verandert het woonlint in meer open landelijk gebied met hoofdzakelijk agrarische bedrijven.

Doorzichten in een lintbebouwing zijn waardevol. In de buurschapnot wordt genoemd dat de kavelstructuur van 70 meter als referentie kan worden aangehouden. Onbebouwde openingen in het weglint met een breedte van minder dan 70 meter kunnen voor bebouwing in aanmerking komen.

Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed 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.

HOOGENWEG



erf in het aangewezen gebied binnen de buurtschappennota

3 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied maakt onderdeel uit van de buurtschap Hoogenweg. Het ligt tussen twee erven in en bestaat momenteel uit grasland. De beoogde locatie moet een woonkavel worden. Daarbij moet het aansluiten op de bestaande erven en geen opvallende verschijning vormen.

Recent is aan de oostzijde op het erf van de burens een grote schuur gebouwd. Al is deze schuur uitgevoerd in donkere materialen, het kent een behoorlijke impact op de omgeving. Het nieuwe erf zal rekening moeten houden met deze schuur.

Op de grens met het noordelijke erf staat een grote zome-reik. Deze boom zal behouden moeten blijven.

De erven langs de Hoogenweg bestaan hoofdzakelijk uit landelijke woningen (al dan niet boerderijen) met enkele schuren naast of achter de woning. De woningen staan verspreid op de weg waarbij enkele maar een kleine voortuin kennen.

De gebouwen staan of haaks op de weg, of in lijn met de verkaveling. Deze twee richtingen geven het beeld een speels een kenmerkend beeld. Enkele doorkijken geven zicht op het open achterland.



Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de gebouwen staan of haaks op de weg of in lijn met de achterliggende verkaveling;
- landelijk karakter van de bebouwing;
- schuren achter of naast de woning
- eenvoudige voortuin;
- groen op het erf in de vorm van bomen/hagen;

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

kavel in weiland naast de woning;
groene afscherming tussen erven.

Uitgangspunten gemeente:

plekken kleiner dan 70 (m) kunnen opgevuld worden;
een bouwperceel moet min. 20 (m) breed zijn om voor
bebouwing in aanmerking te komen;
er moet minimaal 30 (m) onbebouwde ruimte aanwezig zijn
tussen duidelijk waarneembare bebouwing;
hoofdgebouwen moeten min. 10 (m) afstand tot een ander
hoofdgebouw hebben;
de zijdelingse perceelafstand moet min. 5 (m) zijn;
de voorgevellijn wordt nader bepaalt;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het besloten
heideontginningslandschap zoals is omschreven in de
LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jong heide-
en broekontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie
Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing,
omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling is.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

De buurtschappennota geeft duidelijke richtlijnen.

Een aantal maten zijn bepalend voor een goede inpassing:

Een bouwperceel moet min. 20 (m) breed zijn. Het perceel
voldoet met 24,4 (m).

Er moet min. 30 (m) onbebouwde ruimte zijn tussen
duidelijk waarneembare bebouwing. Het perceel voldoet
met 30,3 (m).

De zijdelingse perceelgrens moet min. 5 (m) zijn
Hoofdgebouwen moet min. 10 (m) uit elkaar staan. Het
dichtsbijzijnde hoofdgebouw staat 21,3 (m) van het
zoekgebied. Hiermee voldoet de locatie..

Op onderstaande afbeeldingen staan de afmetingen, hier-
mee is het zoekgebied duidelijk.



het zoekgebied a.d.v. de buurtschappennota

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Hoogenweg zijn over het algemeen half
open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen of
hagen. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op
de bebouwing, er is een duidelijke voorzijde van het erf. .

Er is gekozen om het nieuwe erf aan de zuid- oostzijde
te ontsluiten. Door ook het bijgebouw aan deze zijde te
positioneren ontstaat een logische verbinding tussen de be-
staande schuren en het nieuwe bijgebouw. Deze zal inpandig
of achter de woning gebouwd moeten worden. De woning
past in het zoekgebied en is uitgelijnd aan de rooilijn van de
naastgelegen woningen. De woning wordt getoetst aan de
welstandsnota.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het bui-
tengebied voorkomen worden. Op de noordelijke erf grens
wordt een geschoren beukenhaag aangeplant. Deels is deze
al aanwezig waarop aangesloten kan worden. De zuid-oost-
zijde wordt afgeschermd middels struweel. Aangezien de
schuur op het oostelijke erf hoger is volstaat een geschoren
haag hier niet. Het is passender hier losse beplanting te
zetten die op een natuurlijk wijze uit kan groeien. Eventueel
kunnen deze struiken periodiek afgezet worden (eens per
drie jaar) om een gesloten struiklaag te houden.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt
worden met de materialisering van de architectuur. Ver-
harding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast
worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de
gevels en overige materialisering van de gebouwen.

Legenda

1. Bestaande zomereik
2. Nieuw te bouwen woning
3. Keren en parkeren
4. Wilde ligusterhaag
5. Struweel (Meidoorn/Sleedoorn/Wilde roos/Gelderse roos/Am. krentboompje)
Eindbeeld is een gesloten groenstrook van ca. 3-5(m) hoog ter camouflage schuur
6. Bestaande beukenhaag aanvullen op erfgrans
Eindbeeld is een geschoren beukenhaag
Hoogte nader te bepalen
7. Bestaande knotwilgen
8. Zoekgebied woning volgens de buurschappennota



Legenda

1. Bestaande zomereik behouden
2. Aanplant wilde liguster - *Ligustrum vulgaris*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
3. Aanplant struweel bestaande uit:
Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
Geldersche roos - *Viburnum opulus* 20%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgaris* 15%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 20%
Egelantier - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m1 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is struweel langs de nieuwe schuur
4. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
Haag aansluiten op bestaande haag, min. hoogte 1 (m)
5. Bestaande knotwilgen behouden



De beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage

De rand van de nieuwe in- en uitrit ca. 1,00 meter vanaf de stam aanleggen zodat de boom ruimte krijgt en minder snel overlast zal geven doordat de stam tegen de verharding 'schuurt'! De diepte van het cunet beperken tot hooguit 0,30 m en daarin een grof puingranulaat aanbrengen ca. 0,15-0,20 m, vervolgens een zandbed ca. 0,05 cm en een elementverharding bestaande uit een waterdoorlatende klinkerbestrating.

Bomen die staan langs de voortuin en zij- en achterkant tuin binnen de kroonprojectie de tuin niet te diep doorspitten dan kunnen zwaardere gestelwortels onbeschadigd blijven en hebben de bomen minder te leiden.



laat je erf groeien

Legenda

1. Bestaande zomereik behouden
2. Aanplant wilde liguster - *Ligustrum vulgaris*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
3. Aanplant struweel bestaande uit:

Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
Geldersche roos - *Viburnum opulus* 20%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgaris* 15%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 20%
Egelantier - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m1 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is struweel langs de nieuwe schuur
4. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
Haag aansluiten op bestaande haag, min. hoogte 1 (m)
5. Bestaande knotwilgen behouden