



COLOFON

Door:	LabelTIEN Bosrandweg 1a 7722 KB Dalfsen
Telefoonnummer	06 555 72 233
E-mail	info@labeltien.nl
Internet	www.labeltien.nl
Project	60.02.22
Auteur	ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper
Datum laatst gewijzigd	12 juli 2023

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 LabelTIEN.

INHOUD

1.	Introductie	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Situatie	5
1.3.	Historie	6
2.	Vigerend beleid	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.1.1.	<i>Nationale omgevingsvisie</i>	7
2.1.2.	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	7
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1.	Structuurvisie kwaliteitsimpuls landschap	11
3.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	14
3.1.	Situatie	14
3.1.1.	<i>Omgeving</i>	14
3.1.2.	<i>Plaatsing erf in het landschap</i>	14
3.1.3.	<i>Erf</i>	15
3.1.4.	<i>Projectvoornemen</i>	16
3.2.	Analyse van het landschap	17
3.3.	Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied	19
3.4.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	19

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

LabelTIEN heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen nabij het perceel Langewijk 32 te Dedemsvaart. De initiatiefnemer wil het perceel Langewijk 32 splitsen en het transformeren naar wonen met een zelfstandige boerderijtype met voor- en achterhuis.

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Het doel is om te komen tot een juridische en beleidsmatige medewerking voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. 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.

Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een basis ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt de tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van vigerend beleid, en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.



afbeelding 1. Weergave plangebied (bron: PDOK viewer)

1.2. Situatie

1. Woonhuis
2. Te amoveren garage
3. Te amoveren schuren
4. Te amoveren kapschuur
5. Te amoveren hooiberg
6. Siertuin
7. Bestaande inrit
8. Houtsingel naast de kapschuur
9. Zicht op achterland
10. Zicht vanuit woning op agrarische gronden
11. Lage zone met enkele kastanjes
12. Zichtlijn op het erf
13. Bestaande rode beuk

PROJECTNAAM
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Langewijk 32 te Dedemsvaart

ONDERDEEL
Bestaande situatie

GETEKEND DOOR
ing. L. Grote Gansey

DATUM
April 2022

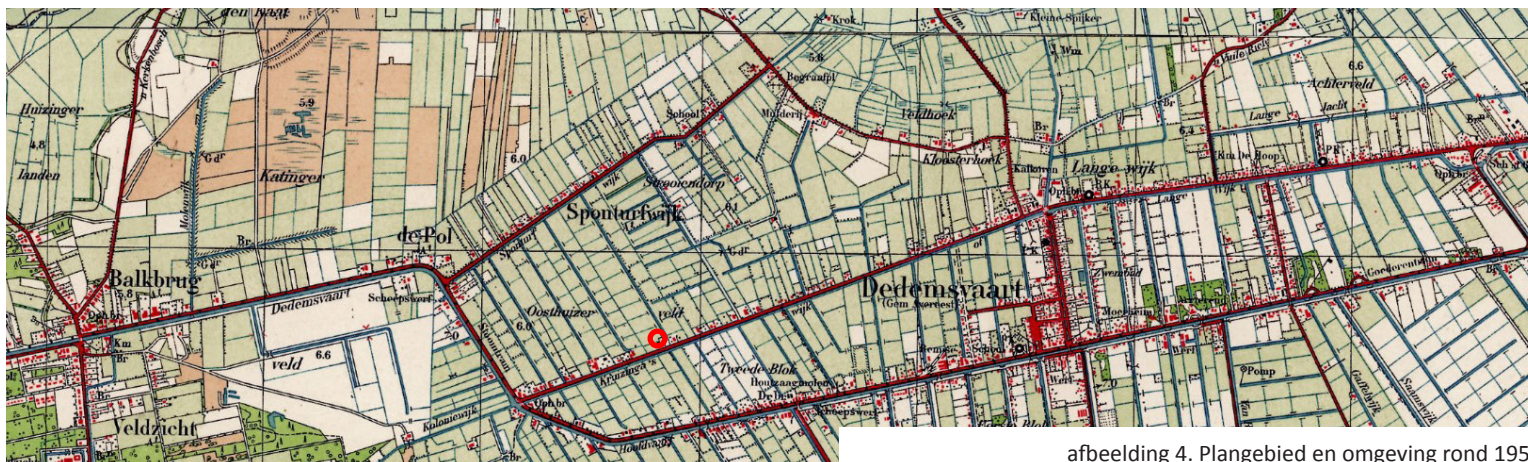
SCHAAL
1:500 (A3)



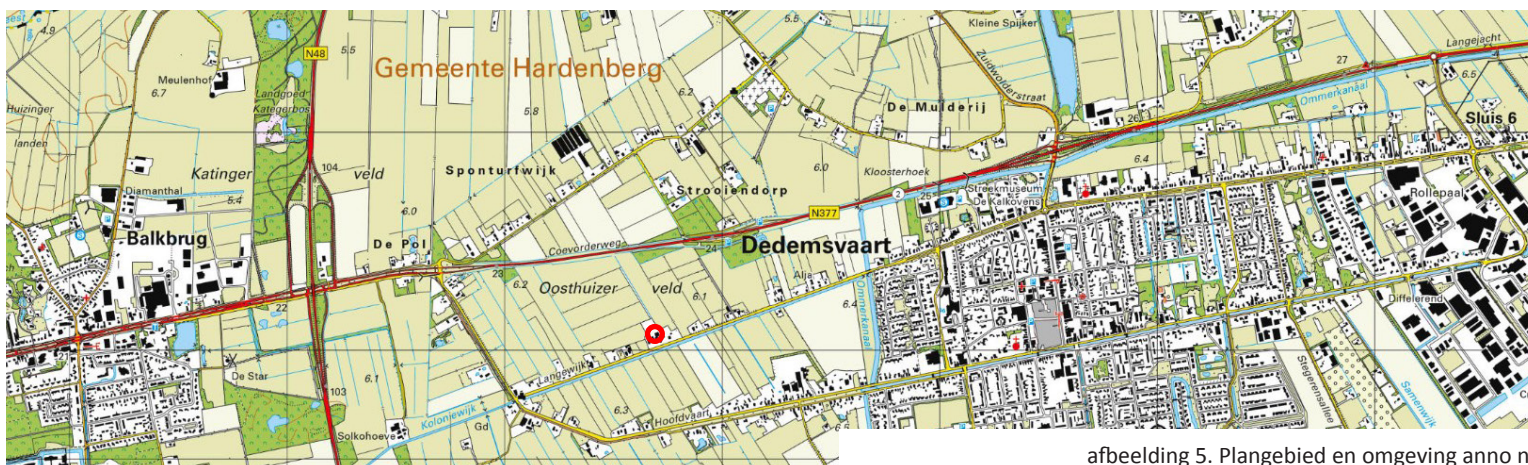
afbeelding 2. Plangebied



afbeelding 3. Plangebied en omgeving rond 1900



afbeelding 4. Plangebied en omgeving rond 1950



afbeelding 5. Plangebied en omgeving anno nu

1.3. Historie

De plaats Dedemsvaart ontstond na 1811 na het graven van het kanaal de Dedemsvaart. Deze vaart was een kanaal in het noorden van de provincie Overijssel met een lengte van veertig kilometer. Het kanaal werd aangelegd van Hasselt aan het Zwarte Water naar de Overijsselse Vecht bij Gramsbergen.

Het initiatief tot het graven werd destijds genomen door baron Willem Jan van Dedem, voornamelijk voor het vervoer van turf, die in de gebieden rond het huidige Dedemsvaart sinds de zestiende eeuw werd gedolven. De Dedemsvaart is dus een verveningskanaal, zoals er verscheidene in Nederland zijn aangelegd in vorige eeuwen. Tegenwoordig is de Dedemsvaart aan het scheepvaartverkeer onttrokken en zijn grote delen gedempt, maar in de plaats Dedemsvaart is nog een gedeelte bewaard gebleven.

De plaats Dedemsvaart werd langzaam een belangrijk centrum in deze streek, want de plaats kreeg, behalve het kanaal ook diverse verkeersverbindingen over de weg. Zo heeft er vele jaren een stoomtramverbinding bestaan met verderaf in Overijssel en Drenthe gelegen plaatsen. Dedemsvaart is nu een industrialisatiekern in het ontwikkelingsgebied van Noordoost Overijssel.

2. VIGEREND BELEID

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal

belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Effectenbeoordeling

Met de wijziging van de agrarische functie zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als de provincie en gemeenten. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied.

Effectenbeoordeling

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van één van bovengenoemde nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het nationaal belang zoals beschreven in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2. 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 streeft naar 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.

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

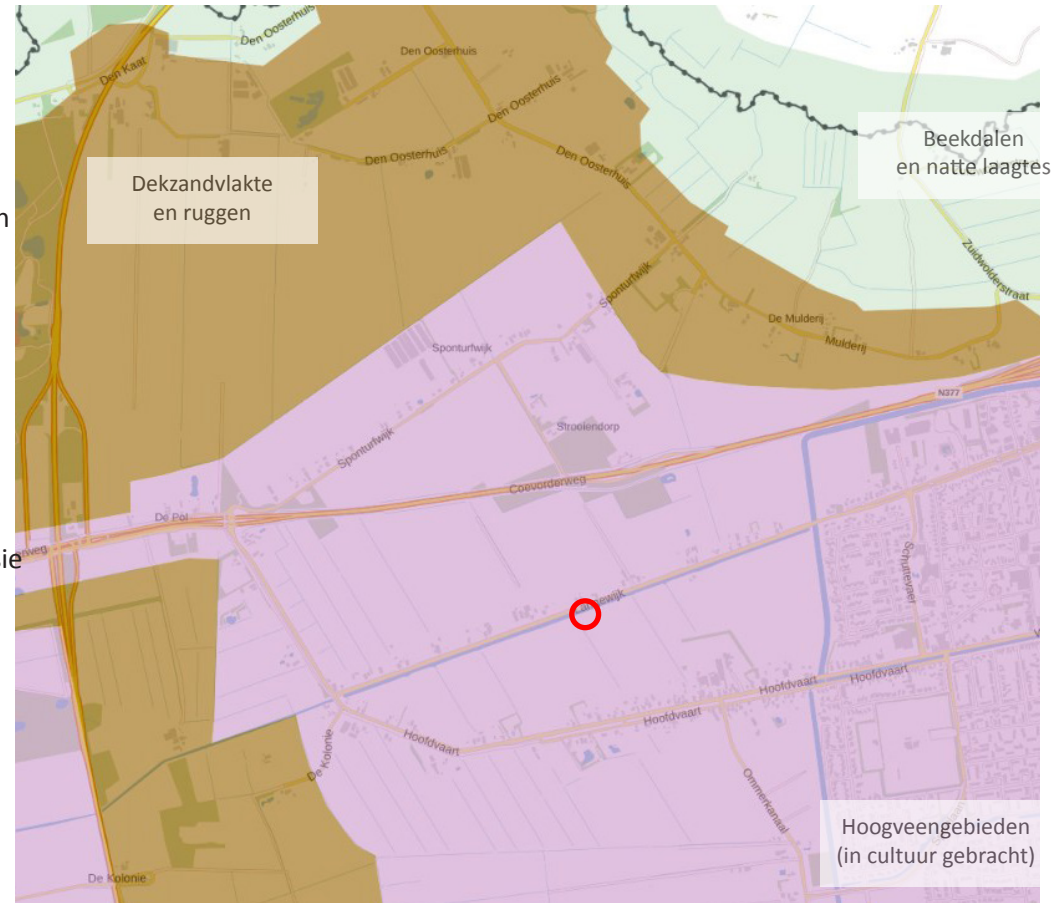
1. De natuurlijke laag
2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap
3. De stedelijke laag
4. De lust en leisure laag

1. De natuurlijke laag

Hoogveen (paars)

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien.

De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei)



afbeelding 6. Uitsnede omgevingsvisie - natuurlijke laag
bron: provincie Overijssel

Bodem: podzolgronden

Hydrologie: regenwaterlens

Natuurlijke vegetatie: veenmos

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar

landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap

Veenkoloniaal landschap

Grootchalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelingsen ontwateringsstructuur.

Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen.

Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drente. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse.

Ondergrond: afgegraven hoogveengebieden

Ontstaan: vanaf 1800 na Chr

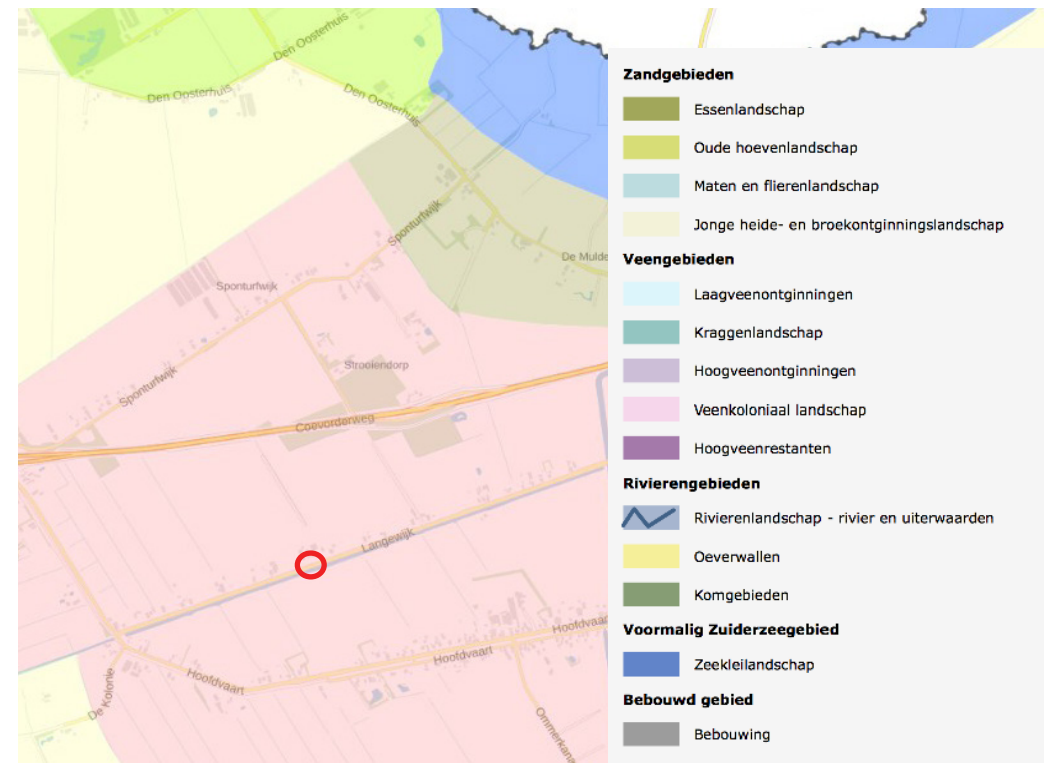
Structuur: rechtlijnige kanaalstructuren

Nederzetting: kanaaldorpen

Schaal erven: afwisseling van grote met kleine erven

Bepantingen: bomensingels langs de linten en perceelscheidingen.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van



afbeelding 7. Uitsnede omgevingsvisie - de laag van het agrarisch cultuurlandschap
bron: provincie Overijssel

het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen.

De ambitie is verder de landschappelijke kwaliteiten voor weidevogels in stand te houden en te versterken, waaronder de aanwezige openheid en hoog waterpeil. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken gegeven vorm aan de identiteit van het gebied.

3. De stedelijke laag

Elke ruimtelijke ontwikkeling bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging in en aan het landschap. De ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van bestaande paden en routes; waar mogelijk worden ontbrekende schakels toegevoegd en nieuwe mogelijkheden benut. Het regionale en lokale wegenpatroon blijft zich voegen in de structuur van stad, dorp en landschap.

In de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dichtbij zijnde gebiedstypen zijn:

- Informeel traag netwerk;
- Verspreide bebouwing.

Geen van de bovenstaande gebiedstypen hebben invloed op de ruimtelijke ontwikkeling.



afbeelding 8. Uitsnede omgevingsvisie - de stedelijke laag
bron: provincie Overijssel

4. Laag van de beleving

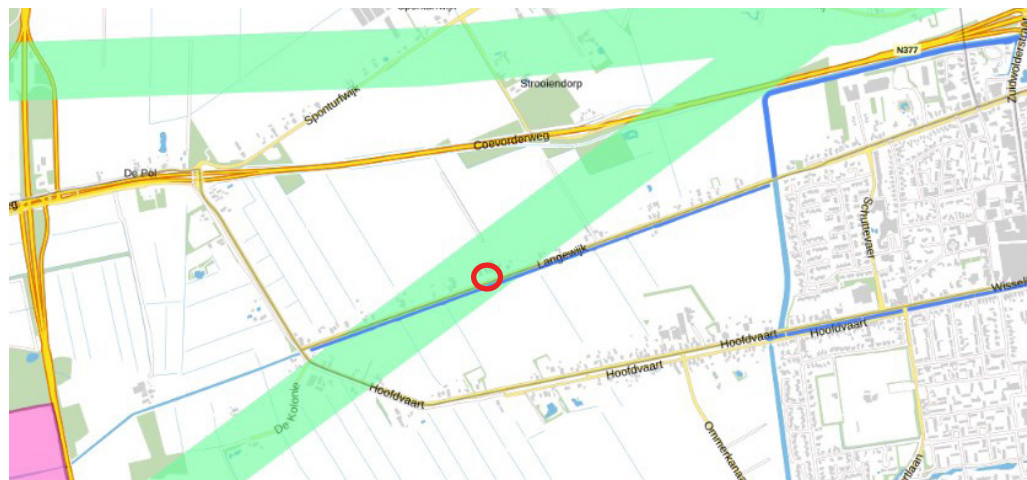
In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de leefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen schoonheid en nut. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze leefbaar en tot een belevenis.

In de laag van de beleving worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dichtbijzijnde gebiedstypen is:

- Verdedigingslinie.

De omgevingsvisie richt zich vooral op de ruimtelijke kant van het cultureel erfgoed; op de sporen uit het verleden die zichtbaar en tastbaar aanwezig zijn in onze leefomgeving en dan specifiek op het zogenaamde onroerende erfgoed. Denk hierbij aan monumenten, karakteristieke gebouwen, maar ook infrastructuur, historische occupatiepatronen en verdedigingslijnen.

Er zijn geen gebruiksbepalingen



afbeelding 9. Uitsnede omgevingsvisie - Laag van de beleving
bron: provincie Overijssel

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Kwaliteitsimpuls landschap

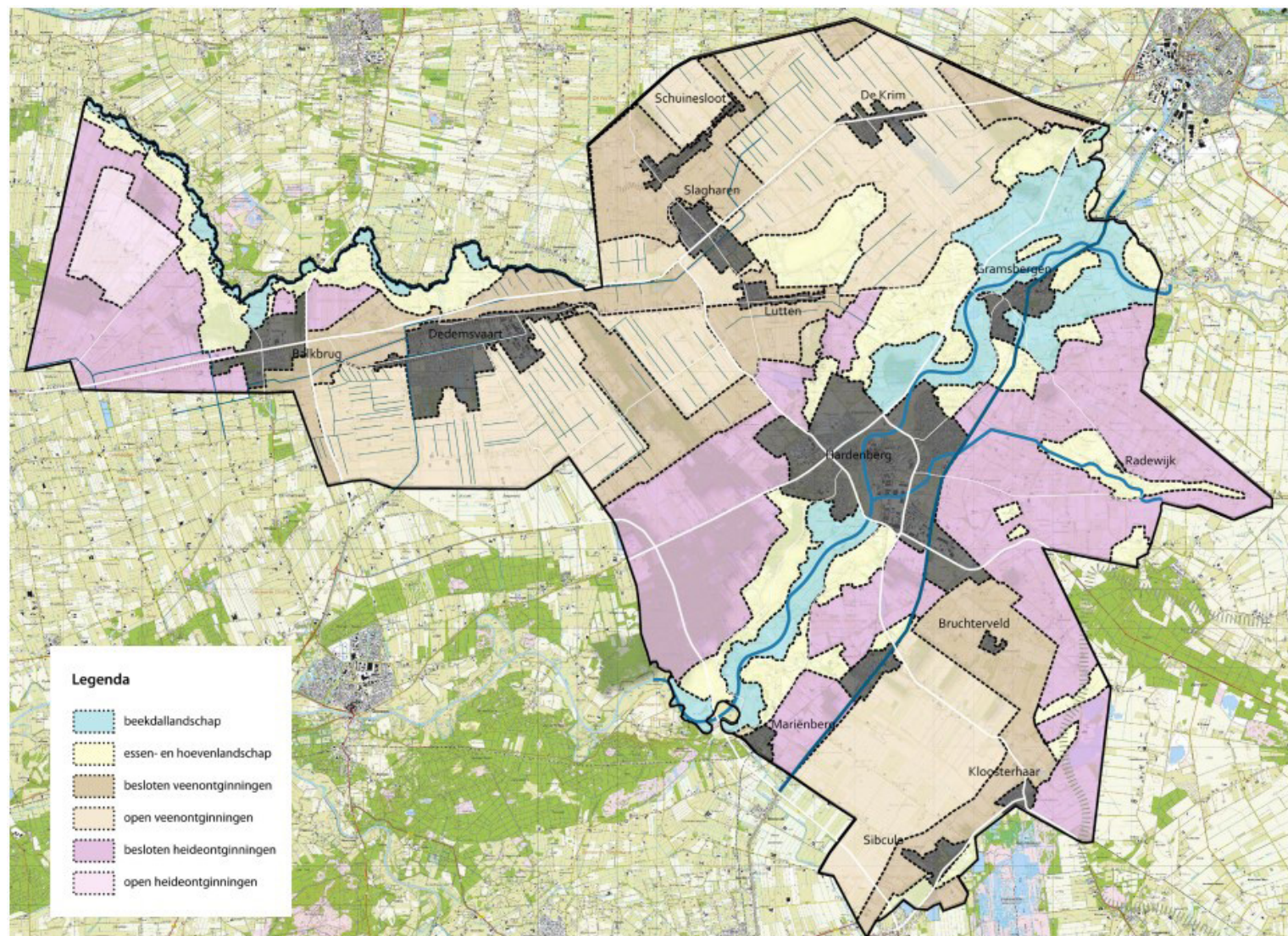
Doel van de structuurvisie buitengebied is om een integraal beleidskader te krijgen voor het buitengebied dat ook kaders aangeeft voor het actualiseren van de bestemmingsplannen in de gemeente Hardenberg.

Kwaliteitsverbetering van het landschap ziet de gemeente Hardenberg als het verder ontwikkelen en versterken van de verschillende landschappelijke kenmerken in het buitengebied. Daarbij richt de gemeente zich op het doorontwikkelen van de verschillende landschappelijke eenheden, zodat de eigenheid van elk landschap wordt vergroot.

De gemeente wordt gekenmerkt door een diversiteit aan landschapstypen. Voor elk landschap zijn de ruimtelijke kwaliteitsopgaven anders. Daarom worden de volgende landschappelijke deelgebieden onderscheiden:

Beekdallandschap van Reest en Vecht
Essen- en hoevenlandschap
Besloten veenontginningen
Open veenontginningen
Besloten heideontginningen
Open heideontginningen

Voor elk van de landschapstypen zijn de



afbeelding 10. Landschappelijke deelgebieden - plangebied: rood (indicatief)
bron: gemeente Hardenberg

bestaande landschappelijke kenmerken beschreven en opgaven benoemd. Deze opgaven richten zich op een kwaliteitsimpuls voor het landschap. Het landschapsontwikkelingsplan fungeert daarbij als bron en uitgangspunt. De opgaven richten zich op:

- herkenbaarheid van het landschap;
- beleefbaarheid van het landschap.

Het plangebied ligt in een besloten veenontginningslandschap.

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER BESLOTEN VEENONTGINNINGEN (o.b.v. LIK)

LANDSCHAP	- Veenkoloniale blokverkaveling en lange strokenverkaveling; - Halfopen landschap; - Strak, rechtlijnig wegenpatroon; - Verspreide erven aan de weg; - Weg- en erfbeplanting; - Lintbebouwing.
ONTWIKKELINGSRICHTING	Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur en economie (kleinschalige bedrijven binnen VAB).
INZET	Behoud en versterking van de beslotenheid in de vorm van kleine bosgebieden, perceelgrensbeplanting (singels) en "dichte erven" .
OPGAVEN	- Behoud en herstel van beplantingspatronen als landschappelijk raamwerk en landschappelijke drager in besloten veenontginningen (bomenrijen, bosgebieden, (elzen)singels op perceelsgrenzen); - Versterken relatie dorp en omgeving door in te zetten op de van oudsher logische verbindingen tussen (het hart van) het dorp en het omliggende landschap; - Stimuleren landschappelijke inpassing van erven; - Behouden en herstellen greppelstructuur; - Behoud doorzichten vanuit linten naar landschap; - Stimuleren passend beheer van kleine landschapselementen (bomenrijen, singels, kleine bosjes).

2.3.2. Landschapsidentiteitkaart Dedemsvaart Zuid - Rheezeveen - Heemserveen

De gemeente wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Met de landschapsidentiteitskaarten worden de specifieke kenmerken en kwaliteit per deelgebied vastgelegd.

Voor het plangebied geldt het volgende:

Besloten veenontginningslandschap											
Besloten veenontginningslandschap	Bebouwing	Routing	Verkaveling	Beplantingspatronen	Erven	Massa/ ruimte en reliëf	Grond-/ landgebruik	Functie & activiteit	Licht & donkerte	Natuur	Geur
Sterk	- verspreide bebouwing langs wegen - lintbebouwing Rheezeveen - doorzichten lintbebouwing zoals Rheezeveen - bebouwing achter het lint langs Langewijk - groninger boerderijen	- strak, rechtlijnig wegpatroon - recreatieve ontsluiting door Colenbrandersbos	- rationele, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsassen - wijkenstructuur	- Colenbrandersbos als robuust bos-element - wegbeplanting	rechthoekige erven, met kopgevel naar de weg	- halfopen tot besloten landschap - Colenbrandersbos	- agrarisch - bos - recreatie	diverse functies: landbouw, wonen, recreatie (o.a. het Stoetenslagh) en natuur	relatief donker	plaatselijk hoge biodiversiteit (De Tippe, deel Colenbrandersbos)	
Zwak			veel wijken zijn verdwenen of niet beleefbaar (jaren '60 ruilverkaveling)								
Kansen	woningbouw buurtschap Rheezeveen		accentuering kavelstructuur door aanpak wijken					- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's) - Rheezeveen: ruimte voor woningbouw ter versterking van het buurtschap		- wijkenstructuur is aanknopingspunt voor versterking groenblauw net-werk en verhoging biodiversiteit - ecologische verbinding Colenbrandersbos	8
Bedreigingen			afname sloten- en wijkenstructuur		verrommeling erven als gevolg van bedrijfsbeëindiging						

afbeelding 12. SWOT analyse
bron: gemeente Hardenberg

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1. Situatie

3.1.1. Omgeving

Het plangebied ligt in een veenkoloniaal landschap. Deze is ontstaan door vervening (het afgraven van veen) en ontginning (het in cultuur brengen ten behoeve van de landbouw). De vervening heeft plaatsgevonden in de 19e eeuw. Het veenontginningslandschap wordt gekarakteriseerd als vlak, grootschalig en rechtlijnig gebied met halftransparante linten van bebouwing en boombeplantingen.

De bebouwing en beplantingen zijn geconcentreerd aan de ontginningsbases. Ten behoeve van de turfwinning zijn vaarten en kanalen gegraven die nu deels zijn gedempt. Direct aan de wegen zijn de boerderijen gesitueerd. De wijken sloten aan op deze vaart zodat het turf en later het vee en de gewassen per schuit vervoerd konden worden.

3.1.2. Plaatsing van het erf in het landschap

Gebouwen, erven en landschappen zijn zeer sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond van zand, veen en klei en het type bedrijfsactiviteit zijn bepalend voor de ontwikkeling van de erven. Erven en gebouwen vormen ensembles in het landschap. Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding.

In het besloten veenontginningslandschap zijn vooral rechthoekige erven te vinden. Daarnaast zijn in dit landschap van oorsprong kleinere gebouwen aanwezig. De meeste erven zijn aangekleed met beplanting: langs de erfgronden, enkele grote solitairen op het erf en een aantal fruitbomen op het zijerf of het voorerf. Tevens is vaak een combinatie te vinden van sier- en nutstuin (voor- en zijerf) of stijltuin op het voorerf in de Engelse landschapsstijl, met hagen of berm sloten als erfscheiding aan de voorzijde.



3.1.3. Erf

Het erf ligt in een besloten veenontginningslandschap met enkele agrarische complexen afgewisseld met particuliere woningen langs de ontginningsbases. Rondom de woningen en erven zijn enkele relictten (houtopstanden) van het landschap zichtbaar.

Het erf is in de loop der jaren opgeschaald, maar de oorspronkelijke structuur van het erf is reeds zichtbaar. Een erf is een wereld op zich. Meerdere gebouwen vormen met elkaar als het ware een gehucht. Een erf bestaat in hoofdopzet uit twee delen:

- de 'mooie', groene voorkant;
- de stenige 'rommelige' achterkant (functioneel gebruik).

Aan de voorkant van de boerderij bevonden zich de woonkeuken, bedsteden en opkamers. De achterkant van de boerderij was de werkkant. Hier stonden het vee. Op zolder lag de oogst. De bebouwing - stallen, schuren en bijgebouwen - richten zich over het algemeen op één centrale gebruikruimte: het verharde binnenplein. Dit is dan ook het logistieke centrum van het boerenbedrijf. Het binnenplein is een compositie op zich. Ook bijgebouwen en rommelige schuurtjes horen daarbij.

De erven zijn langs de ontginningsassen gesitueerd en kennen een rationele opbouw. De bebouwing bevindt zich op de kop van de kavel en oriënteert zich op de weg. De nokrichting van de bebouwing volgt de richting van de slagenverkaveling. Tussen de voorgevel en de weg bevindt zich het voorerf. Bijgebouwen bevinden zich achter of naast het hoofdgebouw op het erf. De schaarse bebouwing op het erf heeft veelal een forse maat.



3.1.4. Projectvoornemen

Het huidige erf bestaat uit diverse opstallen die leeg staan. De eigenaar van het perceel, wil het perceel transformeren door het amoveren van een de opstallen en bouw van een 2-onder-1-kap woning.



afbeelding 13. Projectvoornemen

3.2. Analyse van het landschap

Landschap

Het veenontginningslandschap kenmerkt zich als een open en rationeel landschap met gestrekte verkaveling en structuurdragers als grotendeels gedempte kanalen en vaarten. Het veen werd 'droog verveend', wat inhoudt dat het veen werd ontwaterd en dat daarna de turf gewonnen werd. Om het veen af te wateren en het turf af te voeren werden kanalen gegraven. Dwars op de kanalen werden hoofdwijken gegraven en daar weer dwars daarop ter ontwatering van het veen werden wijken gegraven.

Langs de ontginningsassen ontstonden de lintbebouwingen. Daarnaast is er ook sprake van verspreide bebouwing langs de wegen in het gebied. Dit zijn agrarische erven en burgererven die op enige afstand van elkaar aan de weg liggen. Het wegenpatroon in het veenontginningsgebied is gebaseerd op de rechtlijnige ontginningsstructuur. Daardoor is er sprake van een strak en rechthoekig patroon van wegen. Beplanting is voornamelijk aanwezig in de vorm van erfbeplanting. Daarnaast zijn meer verspreid liggende bosjes te vinden zodat het landschap meer een besloten karakter kennen.



afbeelding 14. De kenmerkende regelmatige verkavelstructuur binnen een open landschapsbeeld met enkele opgaande groenelementen aan de randen

Perceelniveau

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. De soortsaamenstelling is bepalend voor de identiteit van de locatie. De bosstroken, houtsingels en situering van de boerderijen verdelen het landschap op in lange smalle kavels. De oude reliten, te weten houtsingels, zijn door de jaren heen behouden gebleven en dienden vroeger als omheining van hun (wei)landen.

Gebouwen, erven en landschappen zijn sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond zijn van vroeger uit bepalend geweest voor de ontwikkeling van het erf. De erf en gebouwen vormen ensembles in het landschap, van oudsher gesitueerd langs de Welsummerweg.

De erven hebben een duidelijke relatie met het omliggende landschap. Landschap en erf lopen in elkaar over. Het erf heeft een duidelijke hiërarchie in een voor- en achtererf. Het ensemble met in de kern een boerderij en grote schuren is streekeigen.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het besloten veenontginningslandschap
- Het landschap kent een strakke verkavelingsstructuur, de wegen volgen de oorspronkelijke ontginningsbases;
- Het landschap kent een matige afwisseling in agrarische percelen, boerderijen en bossen en houtsingels.
- Ontsluiting op de Langewijk

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Amovatie van bestaande schuren;
- Behoud van bestaande oprit;
- Behoud zicht op en relatie met het landschap;
- Voldoende privacy;
- Op het erf kan veilig gekeerd worden;
- Efficiënt en praktisch erf.

Uitgangspunt gemeente:

- Erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het landschap;
- Streekeigen beplanting toepassen, behoud van de waardevolle groenelementen zoals solitaire bomen en overige houtopstanden en/of het terugbrengen van de historische waardevolle groene opbouw behorend tot de besloten veenontginningslandschap;
- Bestaande ruimtelijke kwaliteiten waarborgen en versterken, een duidelijke indeling van het erf;
- Behoud van de donkerte;
- Het karakter van de boerderij en opbouw erf dient gerespecteerd te worden;
- Het creëren van zichtlijnen richting het landschap zorgt voor meer relatie tussen het erf en de omgeving.

Uitgangspunt provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitsluitend de landschappelijke inpassing van het erf besproken.

De gebiedskenmerken zijn drager voor het landschappelijk inrichtingsplan. Het plan moet passend zijn in de omgeving. Hiervoor is niet alleen gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid op perceelniveau, maar ook is het gekeken hoe het erf past in de ruimte. Op deze manier kan er naast het amoveren van de schuren en de bouw van een zelfstandige boerderijtype met voor- en achterhuis een extra impuls worden gegeven aan de omgeving.

De nieuw te bouwen zelfstandige boerderijtype met voor- en achterhuis zal in op dezelfde locatie in richting komen te staan als de te amoveren stallen, evenals de bijgebouwen. De nieuw te bouwen woning wordt iets achter de bestaande voorgevelrooilijn van de bestaande woning geplaatst. Het betreft een zelfstandige boerderijtype met voor- en achterhuis op een ruime, vrij gelegen kavel, welke ontsluit op de bestaande ontsluiting van het boerenbedrijf.

Achter de bestaande woning is ruimte voor een garage met een oppervlakte van 94 m². Deze ligt achter de bestaande woning. Voor de zelfstandige boerderijtype wordt bijgebouw van 75 m² per wooneenheid gerealiseerd. Ontsluiting zal ongewijzigd blijven. Door de sloop van de schuur en de plaatsing van de nieuwe garage ontstaat een prachtige zichtlijn richting het achterland.

De ruimtelijke ontwikkeling zorgt niet voor een verdere dichtslibbing van de lintbebouwing aan de Langewijk. Het behoud van doorzichten/zichtlijnen naar het achterland is hiermee gewaarborgd. Tevens worden een tweetal zichtlijnen op het erf ontwikkeld.

De nieuw te bouwen woning en bijgebouwen kennen geen seriematige bouw, maar kenmerken zich door individuele bouw.



afbeelding 15. Collage sfeerimpressie zelfstandige boerderijtype met voor- en achterhuis

Om de hiërarchie op het erf te borgen, behoudt de toegangsweg voor de nieuw te bouwen zelfstandige boerderijtype met voor- en achterhuis haar informeel en landelijk karakter. Deze toegangsweg zal op dezelfde locatie als de huidige boerenerf ontsluiting liggen. Deze ontsluiting dient het landschappelijk karakter te behouden. De toegang van de huidige woning blijft behouden, en behoudt haar karakter. Deze oprit zal ook toegang verschaffen naar de achterliggende agrarische percelen en daardoor zal de oprit geschikt moeten zijn voor zwaar landbouwverkeer.

Een deel van de bestaande verharding blijft behouden. De ontsluiting ligt op dezelfde locatie als waar nu ook de inrit/ontsluiting ligt. Naar verhouding zal het totale verhardingsoppervlakte van het gehele perceel na de ruimtelijke ontwikkeling afnemen. Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig.

Voorerf

De erfinrichting van het voorerf, daar waar gewoond wordt, kent een sobere overgang naar het landschap. Een lage beukenhaag omkadert de voorzijde van het gehele erf. Met aanplant van enkele solitaire bomen markeren het erf en begeleiden de zichtlijnen naar het achterland. Hierdoor wordt de cultuurhistorische structuur met doorzichten naar het (half)open landschap met doorzichten op het achterland behouden. De voortuin zal worden ingericht als siertuin met het karakter van een Engelse landschapstuin bestaande uit grote grasoppervlakken met daarin enkele solitaire bomen, groepen van Rhododendrons en vakken met hortensia's. Voor de eventuele bijgebouw behorend bij de twee-onder-een-kap-woning is ruimte voor een hoogstam fruitboomgaard. Het voorerf kent dan ook een hoog onderhoudsniveau.

Achtererf

De oostelijke perceelsrand wordt aangezet met een solitaire bomenrij, omdat aan deze zijde de minste wind gekeerd hoeft te worden. Onder deze bomenrij kijk je door, zodat de weidsheid van het landschap ervaren kan worden. Tussen de nieuwe en oude kavel wordt op de lengterichting een houtsingel geplaatst. Dit zorgde vroeger voor het geriefhout. Deze zal overwegend bestaan uit de zwarte els. De westelijke perceelsrand bestaat meerdere soorten haagplanten zoals liguster, hultst en meidoorn. Door een beperkte ruimte is gekozen voor

het aanplanten van een landschappelijke haag en nemen iets meer ruimte in beslag dan een normale geschoren haag, maar geven daar veel voor terug. Een grote diversiteit van uitlopend blad, bloesem en bloei, voedsel en nestmogelijkheden voor de vogels, bessen en vruchten en vele nuances in herfstkleuren. Door te variëren in hoogte kunnen ongewenste zichtlijnen worden geblokkeerd, wordt privacy verkregen. Doordat de wind wordt gebroken ontstaat een aangenaam microklimaat.

De dichte houtsingel dient aangeplant en aangevuld te worden in een gemengd assortiment van inheemse plantsoorten passend bij gebiedskarakteristieke soorten en de onderliggende bodemsoort. Door te variëren in hoogte (maximaal 6,00 meter) kunnen ongewenste zichtlijnen worden geblokkeerd, wordt privacy verkregen. Doordat de wind wordt gebroken ontstaat een aangenaam microklimaat.

Het is niet nodig om de bestaande woning en de nieuw te ontwikkelen kavel volledig af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens mee te geven, maar een groepjes bomen en een zachte overgang tussen private gronden en agrarisch gebied. Er worden geen harde opsluitingen in de vorm van hagen en/of schuttingen toegepast op het achtererf. Op deze locatie is het juist van belang dat een sober ingerichte tuin, waar extensief onderhoud plaatsvindt, geleidelijk overgaat in het weiland.

Overig

In het plan is er geen sprake van nachtelijke uitstraling uit de opstallen. Verlichting op het erf dient zo veel mogelijk beperkt te worden. Door de nieuwe beplanting rond het erf wordt voorkomen dat er (veel) lichtuitstraling naar de omgeving is.

1. Woonhuis
2. Twee-onder-een-kap woning
3. Optionele bijgebouw
4. Optionele bijgebouw behorende bij woonhuis
5. Bestaande oprit voor woonhuis
6. Bestaande oprit voor bedrijf
7. Bomenrij
8. Solitaire boom in voortuin
9. Bestaande boom
10. Groep bomen op achtererf
11. Fruitboomgaard hoogstam
12. Houtsingel
13. Cultuurlijke haag
14. Zicht op achterland
15. Zicht vanuit woning op achterland

PROJECTNAAM
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Langewijk 32 te Dedemsvaart

ONDERDEEL
Nieuwe situatie

GETEKEND DOOR
ing. L. Grote Gansey

DATUM
Juli 2023

SCHAAL
1:500 (A3)



afbeelding 17. Ruimtelijk kwaliteitsplan (niet op schaal - tekening op schaal opgenomen als bijlage)



Latijnse naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	%	Aantal
1. BEUKENHAAG					
Fagus sylvatica	Gewone beuk	80-100	4 per meter		300
2. LANDSCHAPPELIJKE HAAG					
Ilex aquifolium	Scherpe hultst	60-80	4 per meter	10%	18
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	60-80	4 per meter	25%	45
Ligustrum ovalifolium	Liguster	60-80	4 per meter	15%	27
Rosa canina	Hondsroos	60-80	4 per meter	20%	27
Corylus avellana	Hazelaar	60-80	4 per meter	20%	27
Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	4 per meter	10%	18
3. ELZENSINGEL					
Alnus glutinosa	Zwarte els	80-100	1 st/ 1 m2	60%	106
Betula pubescens	Zachte berk	80-100	1 st/ 1 m2	10%	18
Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	60-80	1 st/ 1 m2	10%	18
Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/ 1 m2	10%	18
Rosa canina	Hondsroos	60-80	1 st/ 1 m2	10%	18
4. BOMENLAAN					
Betula pubescens	Zachte berk	10-12	solitair	100%	6
5. SOLITAIRE BOMEN					
1. Aesculus hippocastanum	Paardekastanje	reeds aanwezig	Solitair		1
2. Tilia x europaea	Hollandse linde	10-12	Solitair		1

Latijnse naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	%	Aantal
6. FRUITBOMEN					
Malus 'Gravenstein'	Appel	10-12			1
Malus 'Elstar'	Appel	10-12			1
Prunus 'Dubbele Meikers'	Kers	10-12			1
Prunus 'Sunburst'	Kers	10-12			1
Pyrus 'Conference'	Peer	10-12			1
Pyrus 'Gieser Wildeman'	Stoofpeer	10-12			1
7. BOMENGROEP					
Betula pubescens	Zachte berk	10-12	Solitair		3
Quercus robur	Zomereik	10-12	Solitair		2

