

The background features a large, abstract graphic on the left side. It is a teal-colored shape with a curved right edge, filled with a dense, diagonal line pattern. To the right of this shape, the title text is centered. At the bottom of the page, there is a horizontal band with a green diagonal line pattern, and a small teal triangle is visible on the right edge.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Schuineslootweg 104 Schuinesloot

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

2442

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

24 juli 2023

Bestandsnaam

2442-RKP-01.indd

Aantal pagina's

12

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

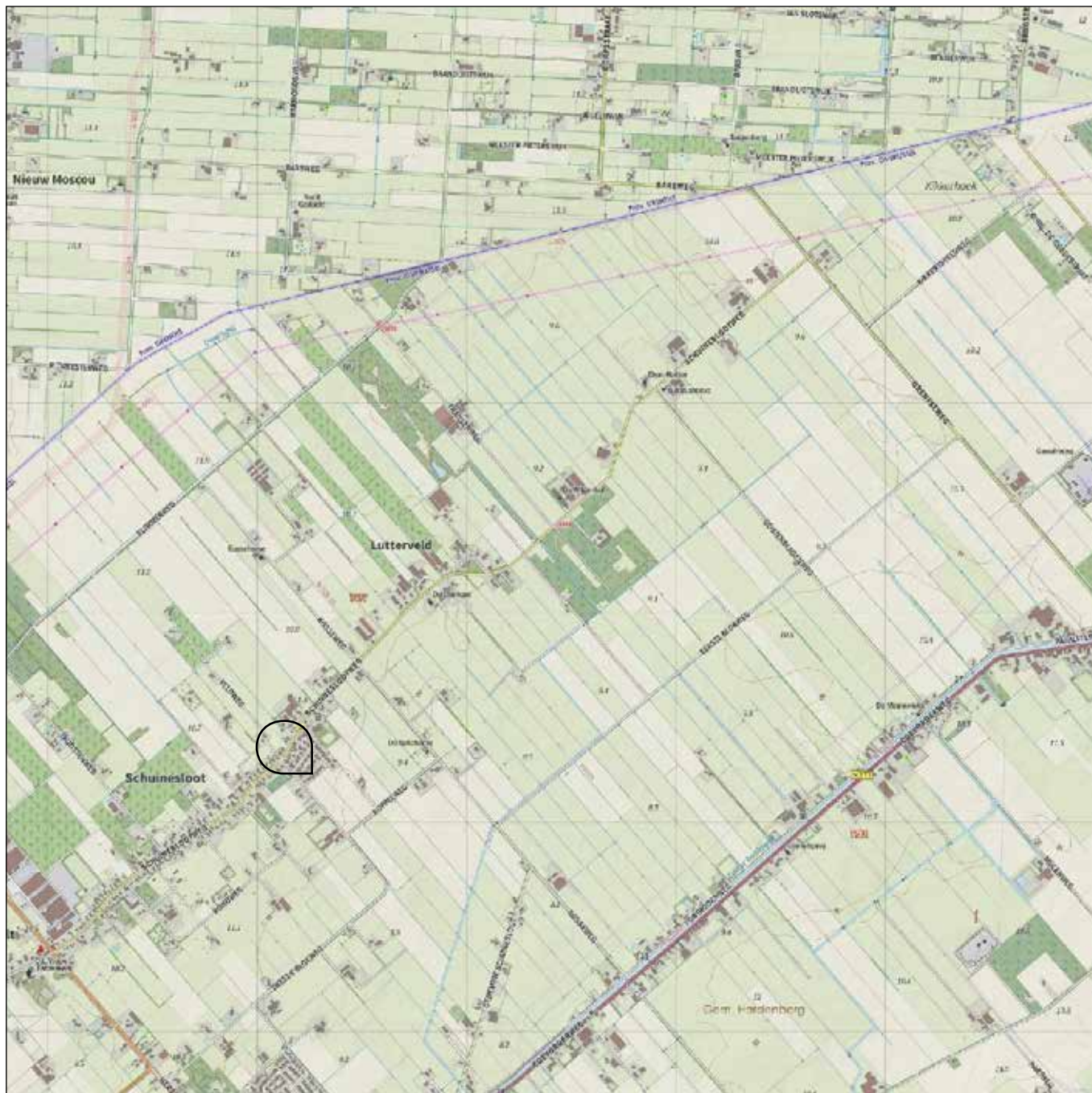
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. visienota buitengebied	4
2.3. landschapsidentiteitskaarten	5
3 BESTAANDE SITUATIE	7
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1. transformatie kerkgebouw	10
4.2. nieuwe woning op parkeerterrein	10
4.3. samenvatting maatregelen	10

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Schuineslootweg 104 te Schuinesloot. Initiatiefnemer wil een voormalige kerk omvormen tot een dubbel woonhuis. Op de voormalige parkeerplaats zal, met inachtneming van de buurtschappennota, een vrijstaande woning gerealiseerd worden.

Gelet op het beleid moet met de ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden. Concreet houdt dit in dat het karakteristieke kerkgebouw gehand-haafd blijft en een passende functie krijgt en dat de nieuwe vrijstaande woning goed in de omgeving wordt ingepast.

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.

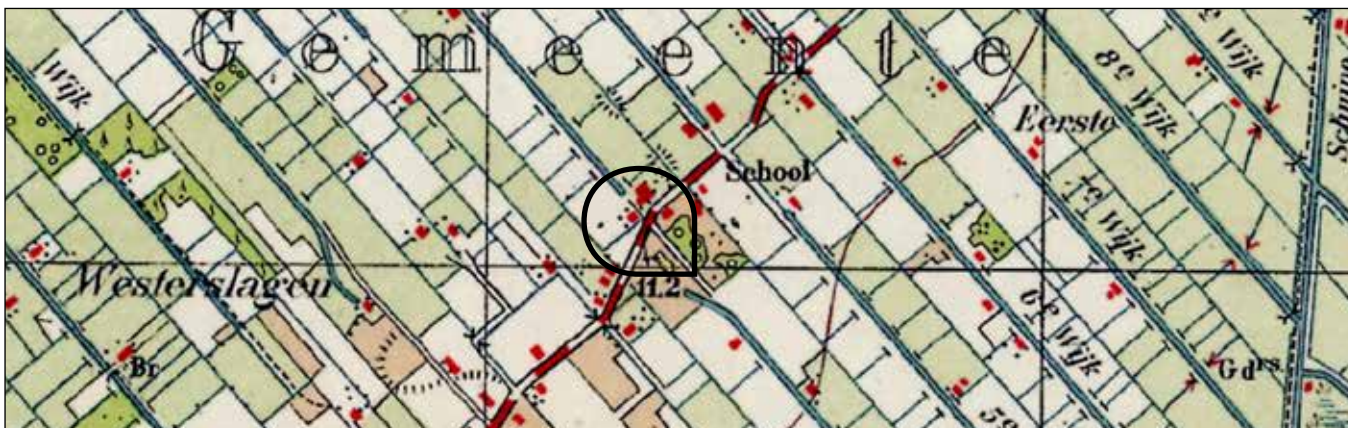




Het kerkgebouw (1) staat binnen de bebouwde kom van Schuinesloot. Ten oosten hiervan ligt de parkeerplaats. (2) Het geheel wordt onttoten op de Schuineslootweg (3). Achter de kerk staan enkele waardevolle bomen (4) die, waar mogelijk, opgenomen moeten worden in de plannen.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. 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:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De laag van de beleving (hier n.v.t.)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **veenkoloniale landschap** als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is **schoonheid van de moderne landbouw** met wonen, werken en recreëren als goede buur. Het gebied valt in donkerte. Hier is het 's nachts nog echt donker.

2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel aan de Schuineslootweg te Slagerharen valt in gebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, **Slagharren-Oost/West**, de Krim, Bergentheim-Zuid.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

Gebiedskenmerken:

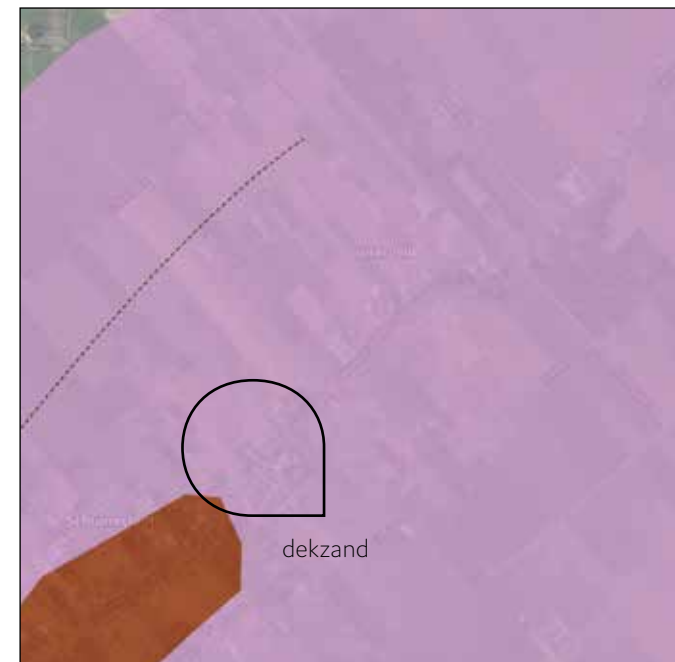
Landschapstype: Veenontginningslandschap

Landschapskkenmerken:

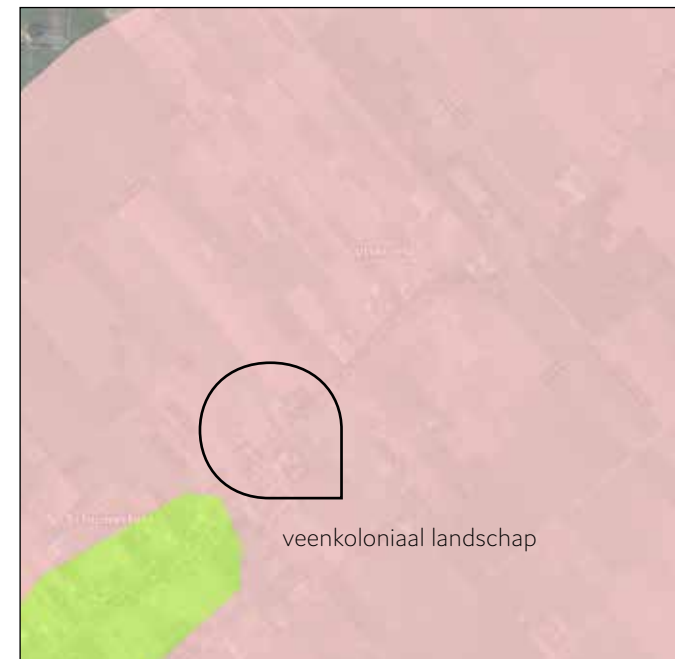
- Openheid/regulariteit
- Vlakke ligging
- Openstrekende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies: hoofdzakelijk landbouw

Ontwikkelingsrichting: landbouw



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

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.

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.

Sterk:

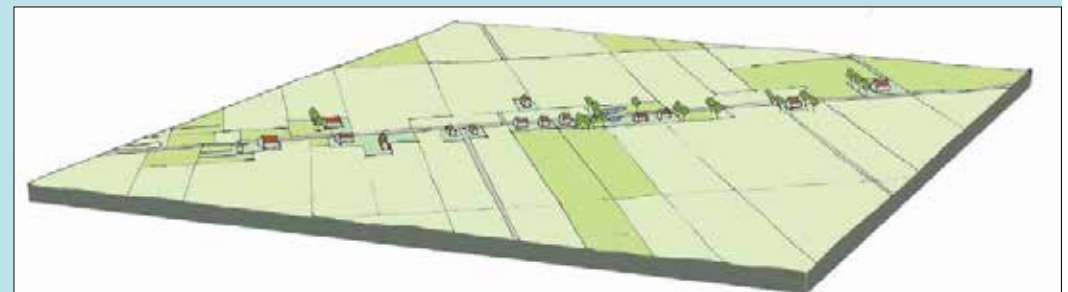
- bebouwingslinten Schuinesloot met doorzichten;
- bebouwing aan de weg;
- strak rechtlijnig wegenpatroon;
- goed zichtbare rationele strokenverkaveling;
- wegbeplanting langs ontginningsassen en wegen haaks daarop;
- erven aan de weg
- grote rationele huiskavels met transparante beplanting;
- wonen in bebouwingslinten Schuinesloot e.a.;

Kansen voor het gebied zijn:

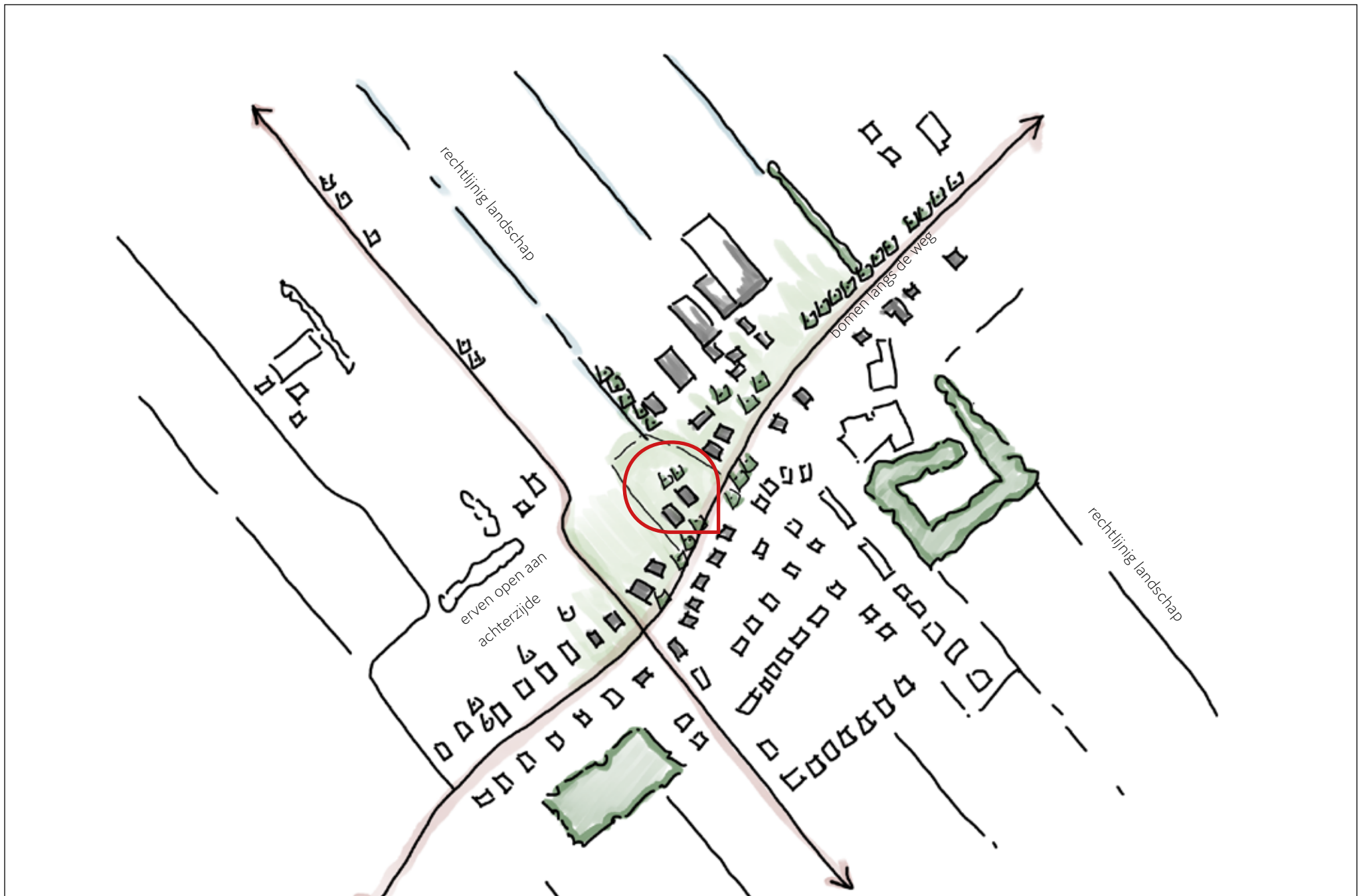
- Boerderijen splitsen in meerdere wooneenheden;
- ruime bouwkavels
- verbrede landbouw;
- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische activiteiten in voormalige agrarische bebouwing.

Bedreigingen:

- toename bebouwing in open gebied



wensbeeld open veenontginningslandschap



3 BESTAANDE SITUATIE

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde.

Het plangebied is een voormalige kerk. Het is een kenmerkende en waardevolle plek in de kern Schuinesloot. Het gebouw is geen monument maar door Het Oversticht wel als karakteristiek aangemerkt. Het ensemble van het gebouw met het eenvoudige hek aan de weg en de bomen rondom geven de plek sfeer.

Achter de kerk is een weide vanwaar de openheid van het gebied ervaren kan worden. Een oude wijk accentueert de rechtlijnigheid van het agrarische landschap.

Ten oosten van de kerk is een parkeerterrein. Deze bestaat uit verharding. Tussen de parkeerplaats en de kerk is een plantsoen voorzien. Ten zuiden van de parkeerplaats zijn enkele openbare parkeerplaatsen die behouden blijven. Hier is tevens een plantsoen welke het zicht op de parkeerplaats ontnemt.

Naast de parkeerplaats staat een woning. Deze wordt met een eigen inrit ontsloten op de Schuineslootweg.



beeld op de kerk en het parkeerterrein

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf is onderdeel van het open veenontginnings landschap en is onderdeel van een lintbebouwing;
- de kerk is geen monument maar wel karakteristiek en een bijzonder waardevolle plek voor de kern Schuinesloot
- de woningen langs de Schuineslootweg zijn over het algemeen particulier of agrarisch en kennen een landelijke uitstraling met oriëntatie op de weg;
- er staan wegbepanting langs de weg in de vorm van bomen, op het erf staan ook gebiedseigen bomen;
- ontsluiting en oriëntatie op Schuineslootweg;
- eenvoudig hekwerk voor de kerk
- fraai zicht op landschap.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten:

- Herbestemmen kerk naar twee wooneenheden
- realiseren woning op parkeerterrein;
- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het open veenontginningslandschap, deze is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten;
- de plek moet het bijzondere karakter behouden;
- de vrijstaande woning moet aansluiten op de voorwaarden die gesteld worden in de buurtschappennota (hier wordt nader op ingegaan);
- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken
- hoogveenontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel.



Legenda

1. Bijgebouw bij wonen
2. Bestaande kerk transformeren naar wonen
3. Nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw
4. Inrit
5. Beukenhaag op erfgrens
6. Plantvak met lage beplanting aansluitend op beplanting rondom parkeerplaats
7. Tuinmuur op erfgrens
8. Keren en parkeren
9. Hekwerk behouden
10. Halfverharding (grind)



4.1. TRANSFORMATIE KERKGEBOUW

Bij de transformatie van het kerkgebouw wordt de buitenruimte zo min mogelijk aangetast. Het eenvoudige hek met de poort, de grindverharding en het pad naar de voordeur zal behouden blijven. De grote waardevolle bomen op het voorterrein kunnen behouden worden. Wel wordt er een ingang aan de oostzijde van het terrein gemaakt om zo 'achter' de kerk te kunnen komen met een auto. Ook deze verharding zal bestaan uit een halfverharding waarmee de eenheid op het terrein behouden blijft.

Achter de kerk is ruimte voor een bijgebouw. Deze zal een landelijke uitstraling kennen en ondergeschikt moeten zijn aan de kerk.

De landschappelijke inpassing zal zich met name beperken tot de randen van het plangebied. Aan de oostzijde een beukenhaag en aan de westzijde een eenvoudig tuinmuur van maximaal 1,80 m hoog. Hier is te beperkt ruimte om middels groen een passende afscherming te maken.

In algemene zin moet het karakter van het buitenterrein rondom de kerk behouden blijven. Soberheid en eenvoud maken de plek.

4.2. NIEUWE WONING OP PARKEERTERRAIN

Vanuit de buurtschappennota worden de kaders meegegeven voor het inpassen van de woning. **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. Hoofdbouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald.

Er kan nagenoeg voldaan worden aan de eisen vanuit de Buurtschappennota. Enkel de kavelafstand van 5 (m) wordt niet geheel gehaald. In het principebesluit is aangegeven dat dit, gezien het feit dat de meeste woningen die ruimte niet hebben, geen belemmering vormt.

De woning is zo gepositioneerd dat het zo min mogelijk in het zicht van de burens ligt. Middels een inrit wordt de woning aan de noorzijde ontsloten. Een beukenhaag vormt een passende afscherming tussen het erf met de burens.

Op het erf is ruimte om te parkeren. De voortuin wordt afgeschermd middels een laag plantsoen dat aansluit op de beplanting rondom de parkeerplaats. Er worden geen extra bomen aangeplant aangezien de bestaande bomen zo veel mogelijk behouden blijven.

4.3. SAMENVATTING MAATREGELEN

Hagen op de erfgrans

Tuinmuur tussen kerk en woning;

Plantsoen als afscherming woning en weg.



sfeerbeeld tuinmuur



wilde roos als afscherming voortuin

Legenda

1. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m)
Aanplanten met 5 st/m¹
2. Aanplant *Rosa rugosa*, kleur nader te bepalen
3 st/m² met als eindbeeld een gesloten plantvak
3. Tuinmuur op erfgrans bestaande uit een passende baksteen.
Gedekte kleurstelling. Accenten in metselwerk toegestaan.

erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

de beplanting staat
gesitueerd op de
landschapsmaatregelen
in de bijlage

indien beplanting
grenst aan terreinen
die worden beweid
door vee of waar men
met voertuigen rijdt,
dient deze beplanting
te worden beschermd
tegen vraatschade/
aanrijtschade/verdichting
van de wortelzone.



laat je erf groeien