

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kanaalweg Oost 96a Hoogenweg

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	2583
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	7 november 2023
Bestandsnaam	2583-RKP-001
Aantal pagina's	21

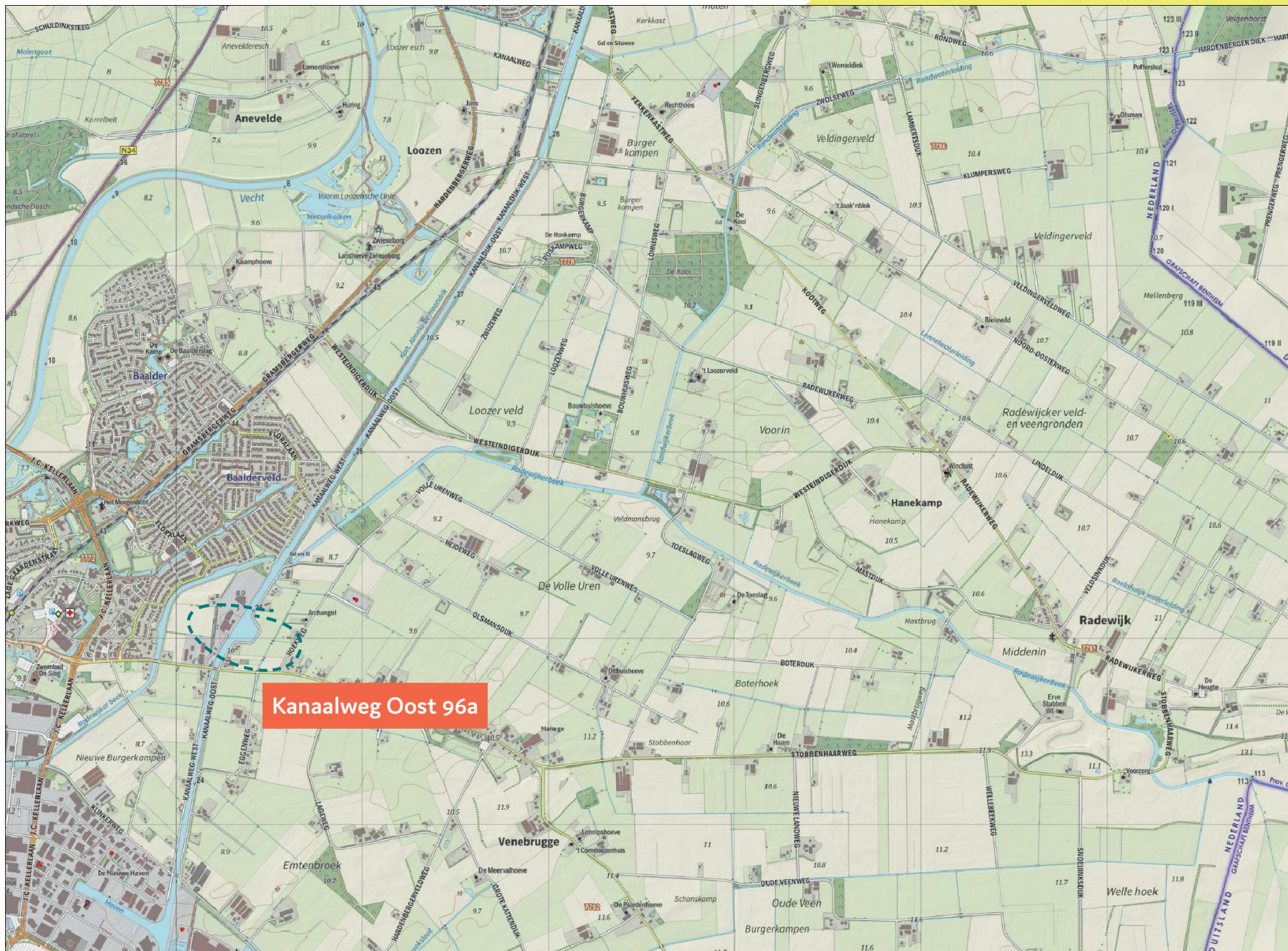
Inhoudsopgave

colofon	2
introductie	4
Kanaalweg oost 96a	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
foto's van de omgeving	12
concept	14
erfinrichtingsplan	16
landschapsmaatregelen	18
beeldkwaliteitsplan	19
referentiebeelden	20

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van het toevoegen van een woning naast een bestaand erf.

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.

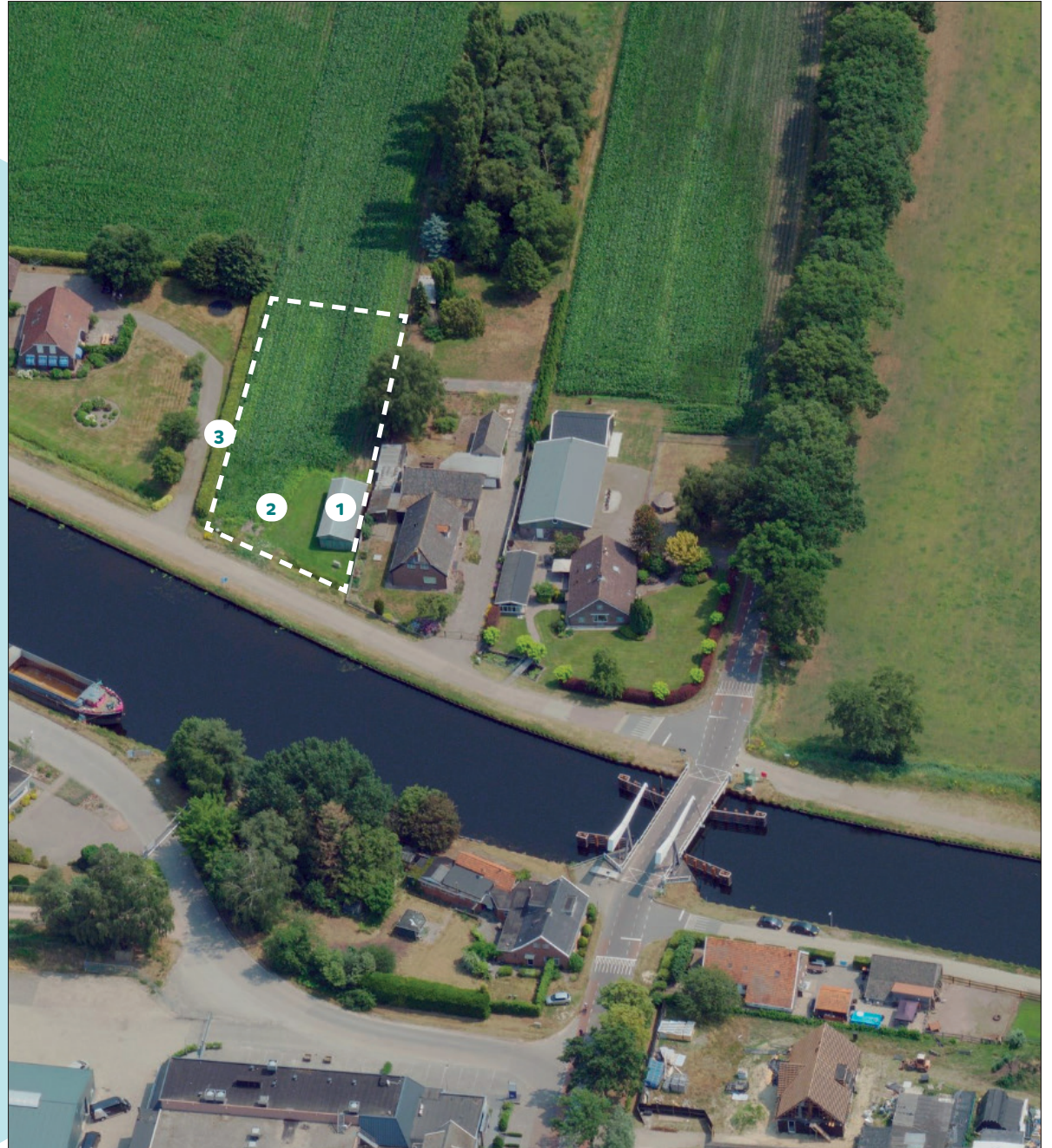
Deze kaarten tesamen met de randvoorwaarden vanuit de provincie vormen de basis van dit plan. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt het verankerd in het bestemmingsplan.



Kanaalweg Oost 96a

Het erf aan de Kanaalweg Oost 96a maakt onderdeel uit van de woonbestemming met enkele opstallen. Op de beoogde locatie van de compensatiewoning is nu een kapschuur (1) gesitueerd. Het perceel (2) ligt lager dan het naastgelegen erf waarmee het geen ruimtelijke relatie met elkaar kent.

Het perceel is hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch perceel. Op de grens met het erf van de burens is een beukenhaag voorzien (3).





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 broekontginnings-landschap

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.

GEMEENTE HARDENBERG

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg.

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: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Kleinschalig landschap

Eikenbomen – singels

Kronkelend patroon van wegen

Licht glooiend landschap

Verspreid bebouwingspatroon

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 landschapsontwikkelingsplan. 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:

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

Duitse grens met stuwwal is zichtbaar

Zwak

erven zonder beplanting

lage biodiversiteit

Kansen:

herstel en onderhoud preeelgrensbeplanting en bosjes

aanleg en herstel erfbeplanting

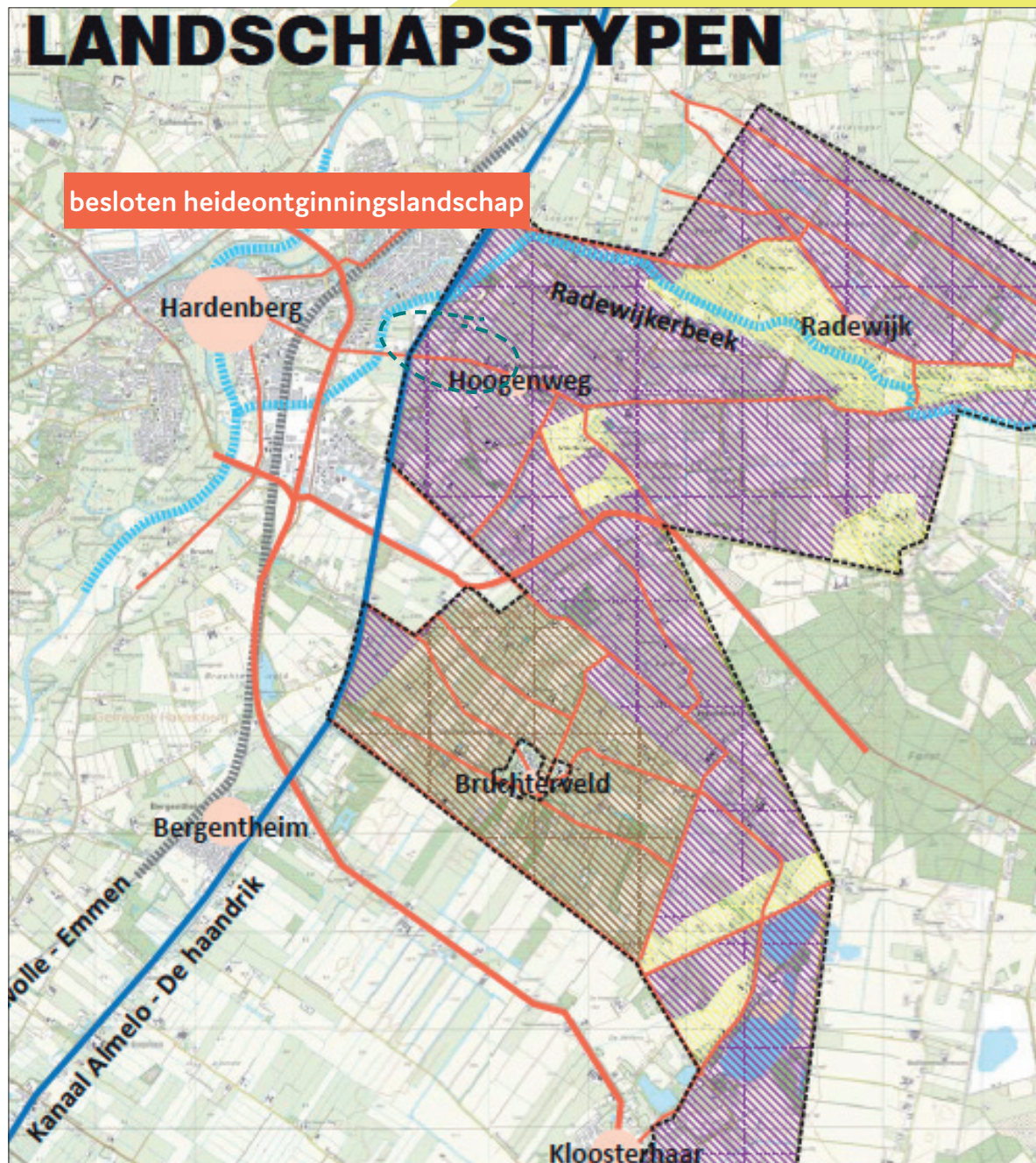
verbetering landschappelijke inpassing



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



landschapsidentiteitskaart

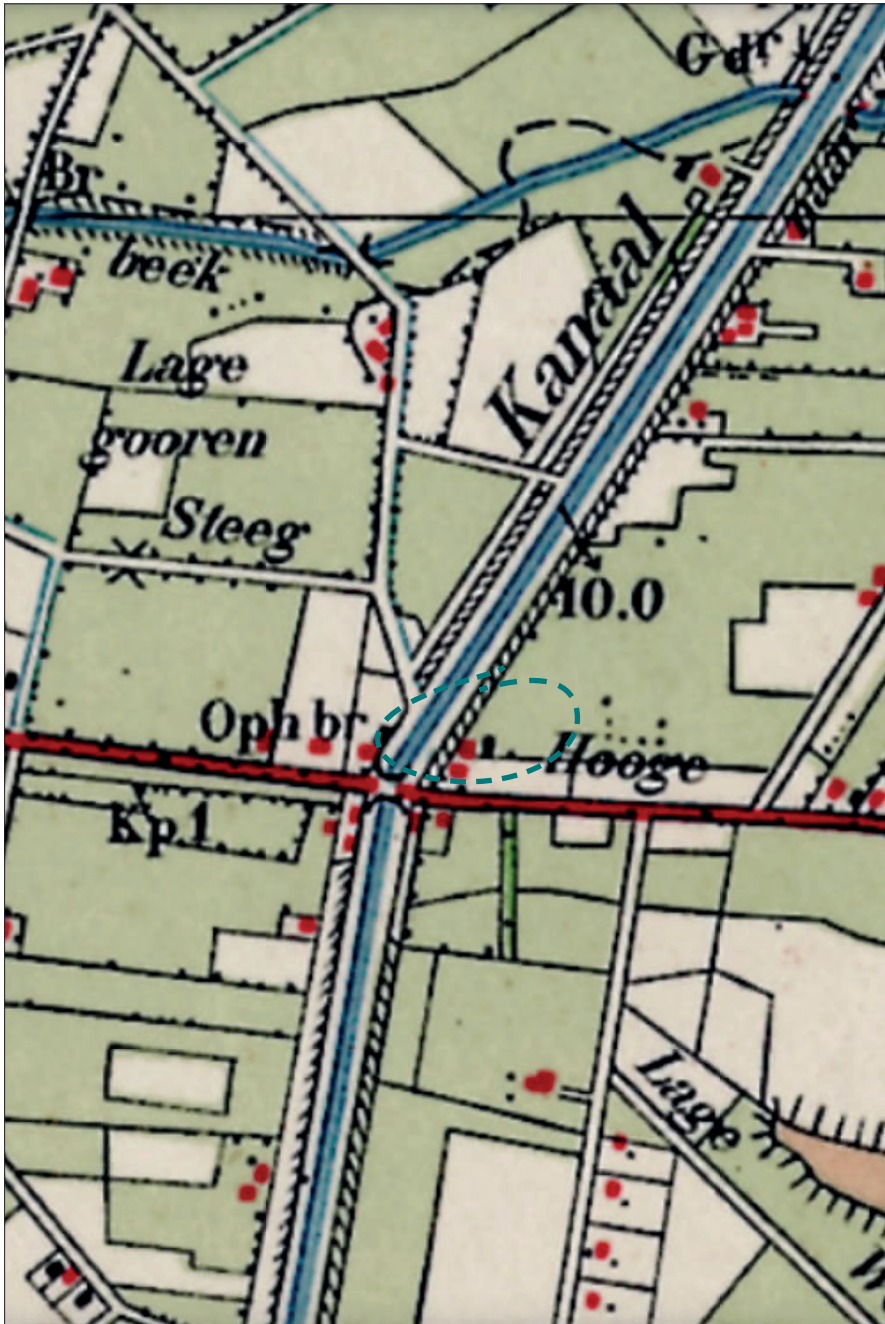
Het erf aan de Kanaalweg - Oost 96a is in de tweede helft 20e eeuw ontstaan. Het gebied is een jonge heideontginning dat planmatig is ontgonnen. Het kanaal Almelo-de Haandrik met de steenfabriek geeft het gebied een eigen karakter. De erven geörienteerd op het kanaal en kennen veelal een (bescheiden) groene rand in de vorm van een houtsingel/bomen of een haag.

De verkaveling volgt de Hoogenweg en is overhoeks op het kanaal. Het landschap was van oorsprong opener maar is kleinschaliger geworden door de aanplant van erfbeplanting en een klein bosje.

De erven kennen een duidelijke orientatie op de weg. De woningen staan met de voorzijde haaks of gelijk op/aan de weg met daarachter of ernaast enkele opstallen.

De erven in de nabije omgeving liggen als ensembles langs de weg. Veelal zijn ze deels afgeschermd met opgaand groen en bomen. De erven kennen vaak meerdere inritten.





situatie 1950



situatie 1900



zicht vanaf het kanaal op de kavel

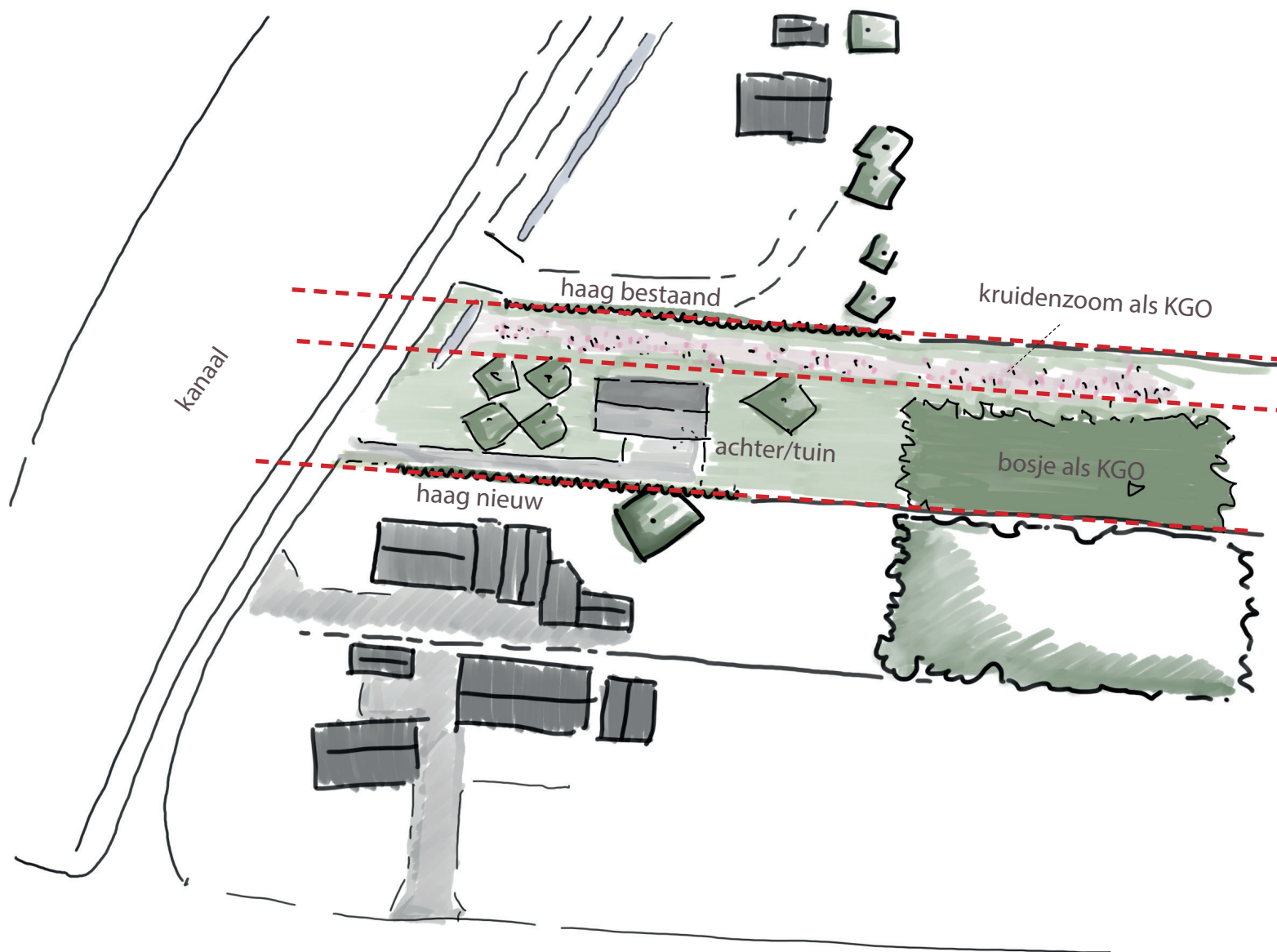


zicht vanaf de Kanaalweg Oost



De woning wordt onderdeel van een bestaande reeks erven langs het kanaal. De schuurwoning komt schuin achter de bestaande woning te staan. Tevens wordt de kavel opgehoogd waarmee het tesamen een relatie aangaat met het bestaande erf.

Er wordt extra geïnvesteerd in een nieuw bosje en een kruidenzoom.



Vanuit de gemeente zijn randvoorwaarden meegegeven voor het inpassen van de woning. Zo moet het ruimtelijk een onderdeel worden van het bestaande erf. Daarmee moet het bestemmingsvlak wel naar het oosten worden opgerekt waarmee er achter de woning een tuin aangelegd kan worden. Tevens is het de wens om tussen de nieuw te bouwen woning en het bestaande erf een doorkijk te houden. Concreet betekent dit dat deze strook vrij van bebouwing moet blijven. De strook wordt ingevuld met een kruidenrijk grasland. Dit is een welkome aanvulling op de biodiversiteit.

Op de smalle kavel is geen ruimte voor extra aanplant langs de randen. Op het voorerf worden hoogstam fruitbomen aangeplant waarmee er geen lintbebouwing gerealiseerd wordt maar meer een erf. Op de zuidelijke erfgrens zal een wilde ligusterhaag geplant worden waarmee de bestaande schuttingen uit het zicht worden genomen. Op het achtererf wordt een solitaire Zilverlinde

aangeplant die de woning verzacht. Samen met de bestaande haag aan de noordzijde (geen eigendom) wordt de kavel op deze manier passend in het besloten heideontginningslandschap ingepast. De gebiedskenmerken worden versterkt (rechtlijnigheid, uitgelijnde bebouwing, perceelgrensbeplanting).

Een bestaande dam komt te vervallen. De kavel zal op de zuidgrens worden ontsloten middels een nieuwe inrit. Op het erf is ruimte om te keren/parkeren.

Als extra kwaliteitsimpuls groene omgeving wordt een bestaand bosje (deze is geen eigendom) aangevuld. Samen met de kruidenzoom en de sloop van een kapschuur wordt hiermee een passende investering in de groene leefomgeving voorzien.



sfeerbeeld kruidenrijke zoom



sfeerbeeld boomgaard

Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende schuur
2. Sloop deels dempen - nieuwe inrit
3. Nieuw te bouwen schuurwoning met inpandig bijgebouw
4. Nieuw aan te planten wilde ligusterhaag
5. Nieuw aan te planten Walnoot
6. Bestaande beukenhaag (buren)
7. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
8. Strook kruidenrijk schraal grasland
9. Nieuw aan te planten bosplantsoen
10. Bosje (geen eigendom)
11. Tuin



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!



SCHUURWONING

Op de inrichtingstekening (pag 17) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. De schuurwoning zal afzonderlijk van de Welstandsnota getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Hiermee is de hiërarchie tussen de bebouwing, dat een essentieel onderdeel van de beeldkwaliteit is, geborgd. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van de schuurwoning te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

De voorkomende schuren op de erven in dit deel van het Vechtdal zullen als inspiratie moeten dienen. Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan van de schuurwoning met een architectuurstijl passend bij het erf.

Vorm

De woning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak; het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een helling van 35-50 graden; een lineaire noklijn zonder haakse toevoegingen en verbijzonderingen. geen doosvormige verbijzonderingen die gevel en goot onderbreken zoals entree risalieten e.d.

Detaillering en materiaalgebruik:

De detaillering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderijen en landelijke woningen die in de nabije omgeving staan; de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot. Het vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, geen goot is ook mogelijk; de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving eenduidig materiaalgebruik zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdekseld hout en keiwerk. in alle gevels van de compensatiewoning worden dezelfde hierboven omschreven materialen gebruikt.

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling; de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm, de kap bestaat uit een zadeldak; de kap kan twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling); er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm eenduidig blijft; de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak; het dak kan voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten; gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben; de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling; het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

Detaillering en materiaalgebruik te behouden schuur

De detaillering van de schuur dient sober te zijn, opvallende kleuren of elementen zijn niet toegestaan; de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, geen goot is ook mogelijk; de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving traditionele materialen zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdekseld hout die mooi verouderen; zonnepanelen vormen een onderdeel van het gebouw, ze worden uitgelijnd en aaneengesloten geplaatst op het dak.

Op de volgende pagina zijn referentiebeelden opgenomen ->



erfontuikkelaar
laat je erf groeien