

The background of the slide is a stylized aerial map. The top-left corner is a solid green rectangle. The rest of the background is a teal-colored map with a halftone dot pattern, showing a road network and some building footprints. A large, curved white shape separates the green rectangle from the map.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Naast Volle Urenweg 1 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	2359
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	6 december 2024
Bestandsnaam	2359-Volle urenweg-003-RKP
Aantal pagina's	18

Inhoudsopgave

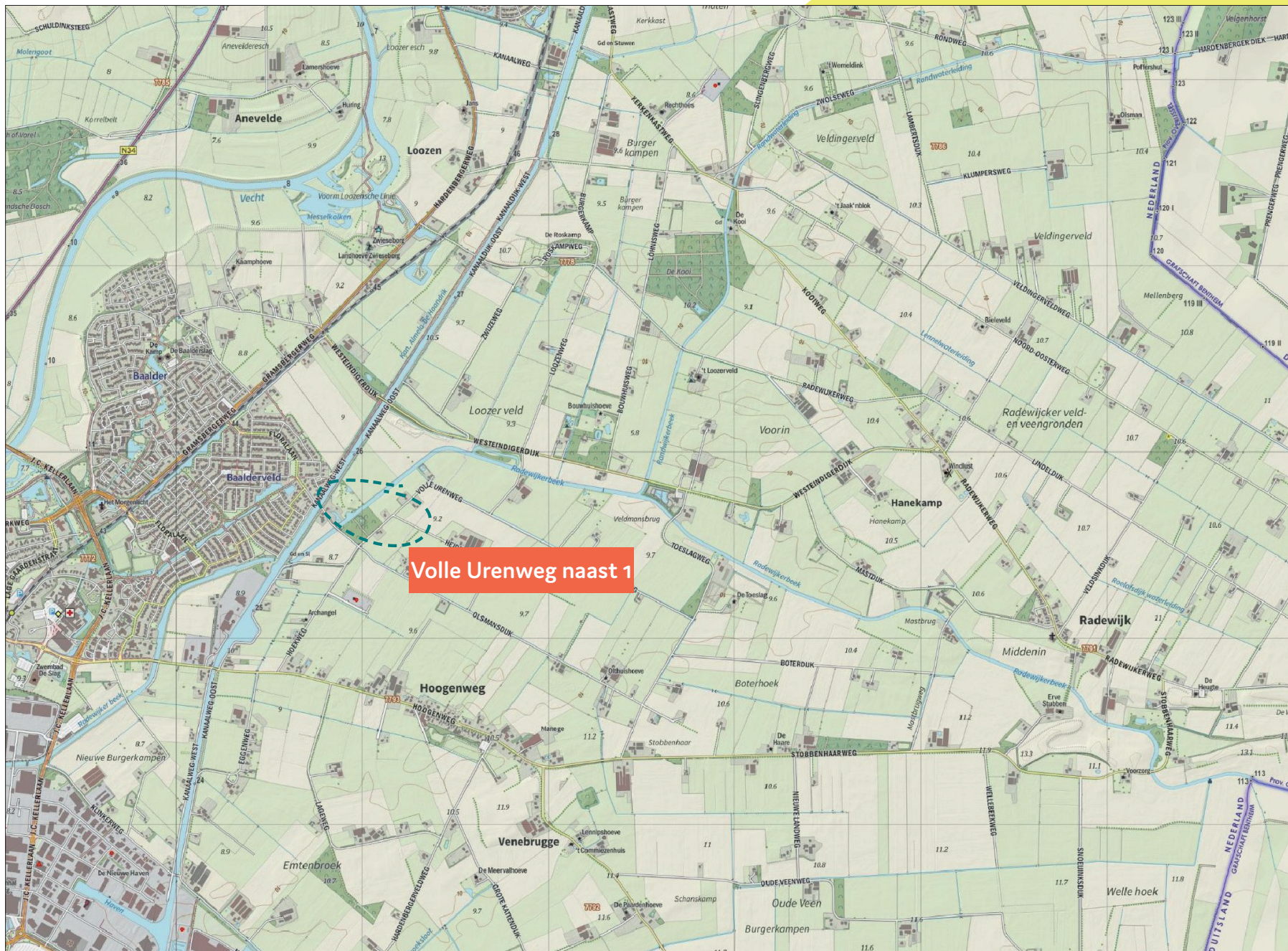
colofon	2
introductie	4
plangebied	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het erf aan de volle urenweg 3	12
erfinrichtingsplan	14
landschapsmaatregelen	16

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van het toevoegen van een compensatiewoning naast het erf aan de Volle Urenweg 1 te Hoogenweg

Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' wordt er 850 m² van het sloopbewijs Radewijkerweg 44 te Radewijk gebruikt.

Deze locatie is reeds besproken in het ruimtelijke kwaliteitsteam en akkoord bevonden. Deze beoordeling vormt de basis voor het verder uitgewerkte Ruimtelijk kwaliteitsplan.

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.



De lcoatie naast de Volle Urenweg 1 kent een agrarische bestemming . Deze agrarsiche bestemming wordt binnen dit project omgezet naar wonen.

In nauw overleg met de bureen is er gekomen tot een aanvaardbaar plan. Dit om privacy te borgen en een efficiënt en passend geheel te maken.



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

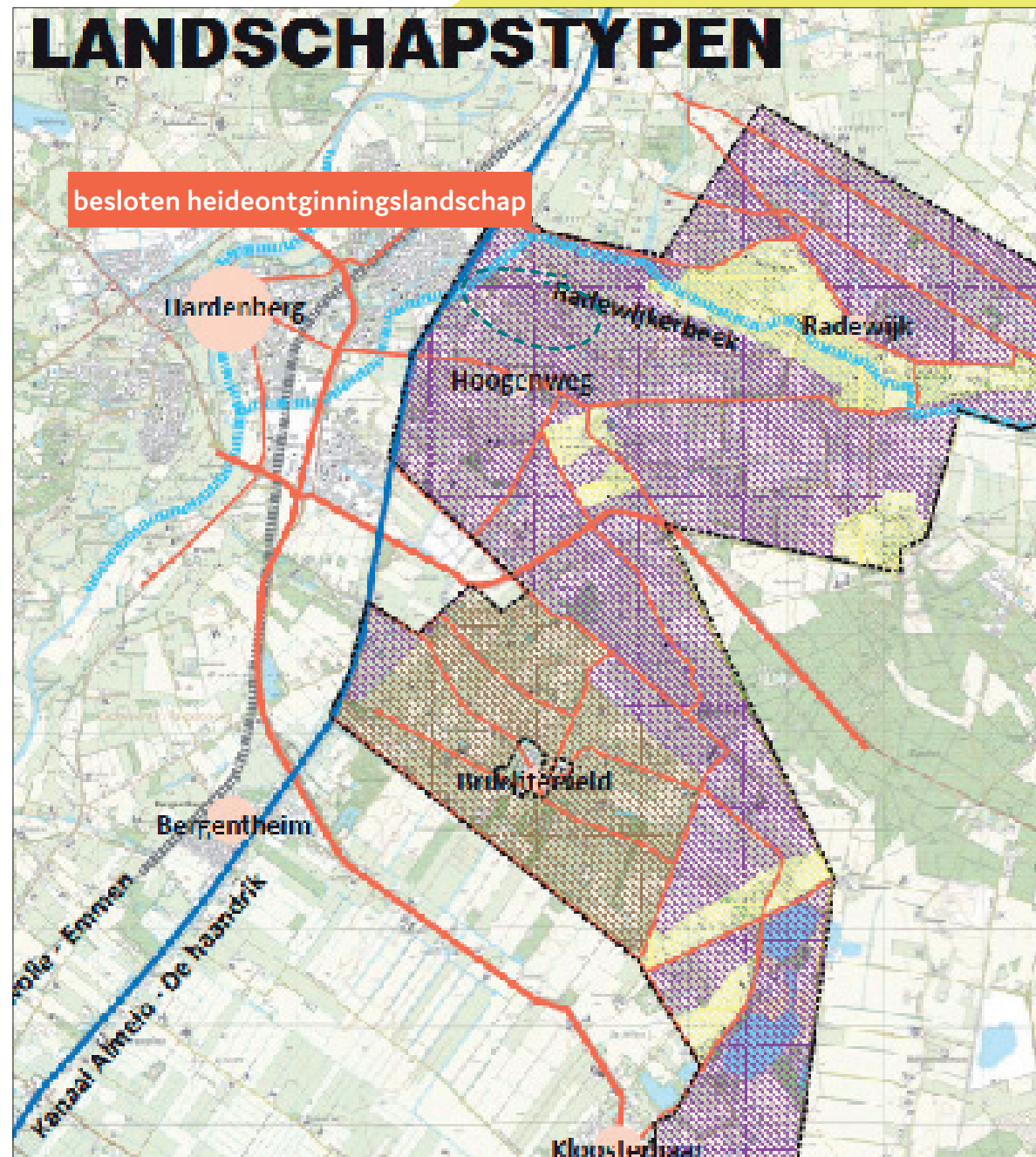
verbetering landschappelijke inpassing



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



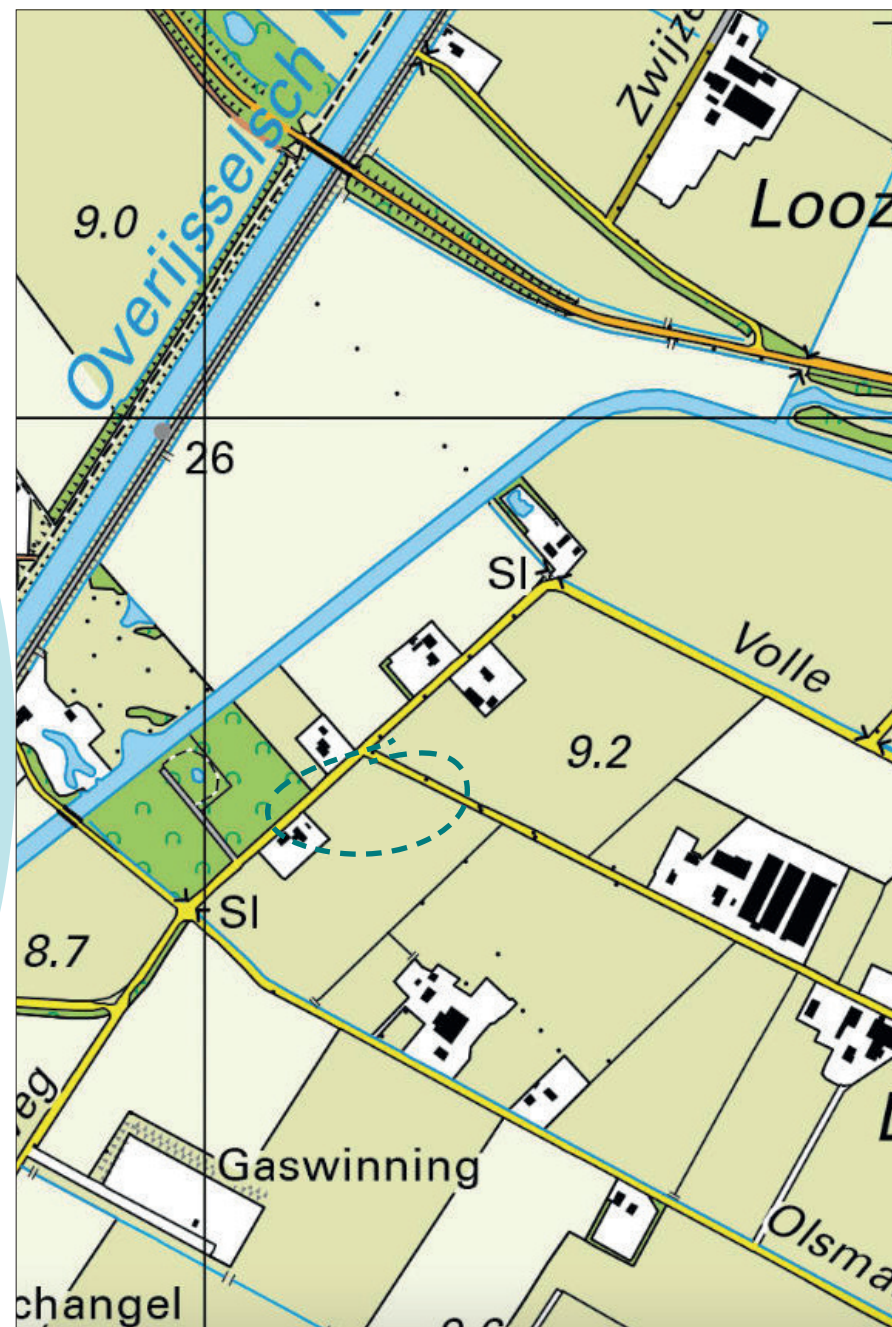
landschapsidentiteitskaart

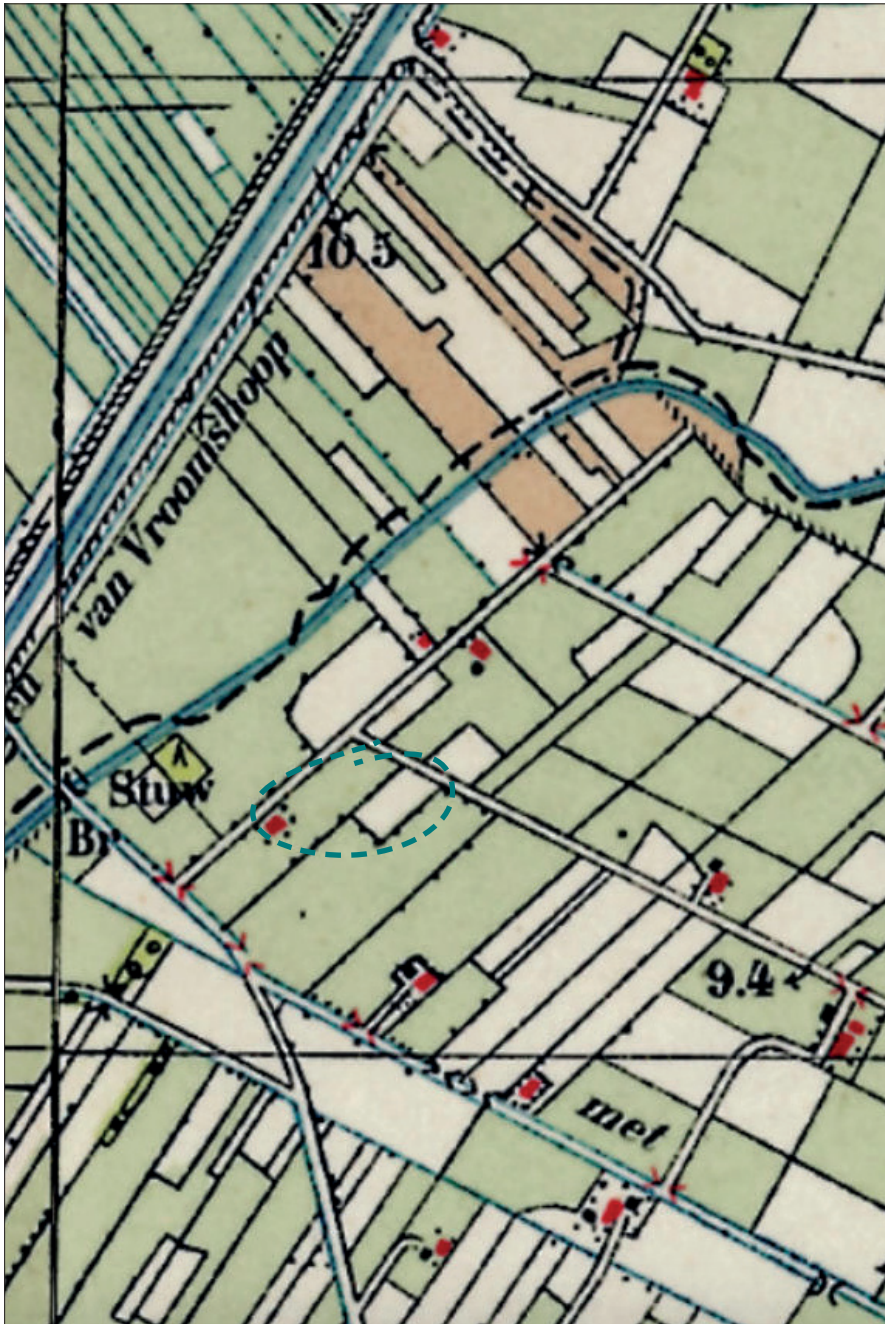
Het erf aan de Volle Urenweg is in de tweede helft 20^e eeuw ontstaan. Het gebied is een jonge heideontginning dat planmatig is ontgonnen. De Volle Urenweg/Olsmansdijk en Heideweg zijn typische ontginningswegen. Veelal met wegbeplanting. De erven liggen aan de weg en kennen een groene rand. De verkaveling was oorspronkelijk veel kleiner en meer blokvormig. Het landschap is altijd open geweest. De Radewijkerbeek die aan de noordkant van de weg stroomt is tweede helft 20^e eeuw gekanaliseerd. Deze beek kent geen opgaande beplanting en ligt anoniem in het landschap. Enkel de rietkraag is te zien.

De erven kennen een duidelijke orientatie op de weg. De boerderijen staan met de voorzijde haaks of gelijk op/aan de weg met daarachter 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.

Met de ruilverkaveling is het landschap opener en grootschaliger geworden. Her en der in het gebied zijn kleine bosjes aangeplant ter compensatie. (noord-westzijde).





situatie 1950



situatie 1900

De beoogde locatie ligt naast de Volle Urenweg 1 en schuin tegenover de Volle Urenweg 2a. Momenteel is het een weiland. Aan de volgende voorwaarden moet een locatie voldoen mits er naast een bestaand erf gebouwd wordt:

De beoogde locatie ligt in het besloten heide- of veenontginningslandschap

Er staan al meerdere woningen in de direct omgeving

De woning voegt zich in het kenmerkende ritme van de bebouwing langs de weg, zoals blijkt uit de LandschapsidentiteitsKaarten van het gebied

Er ontstaat hierdoor geen nieuwe lintbebouwing

De sloop en de nieuwbouwlocatie liggen in hetzelfde landschap of in hetzelfde LIK

Er wordt minimaal 200 (m) aangehouden tot een agrarischbouwvlak.

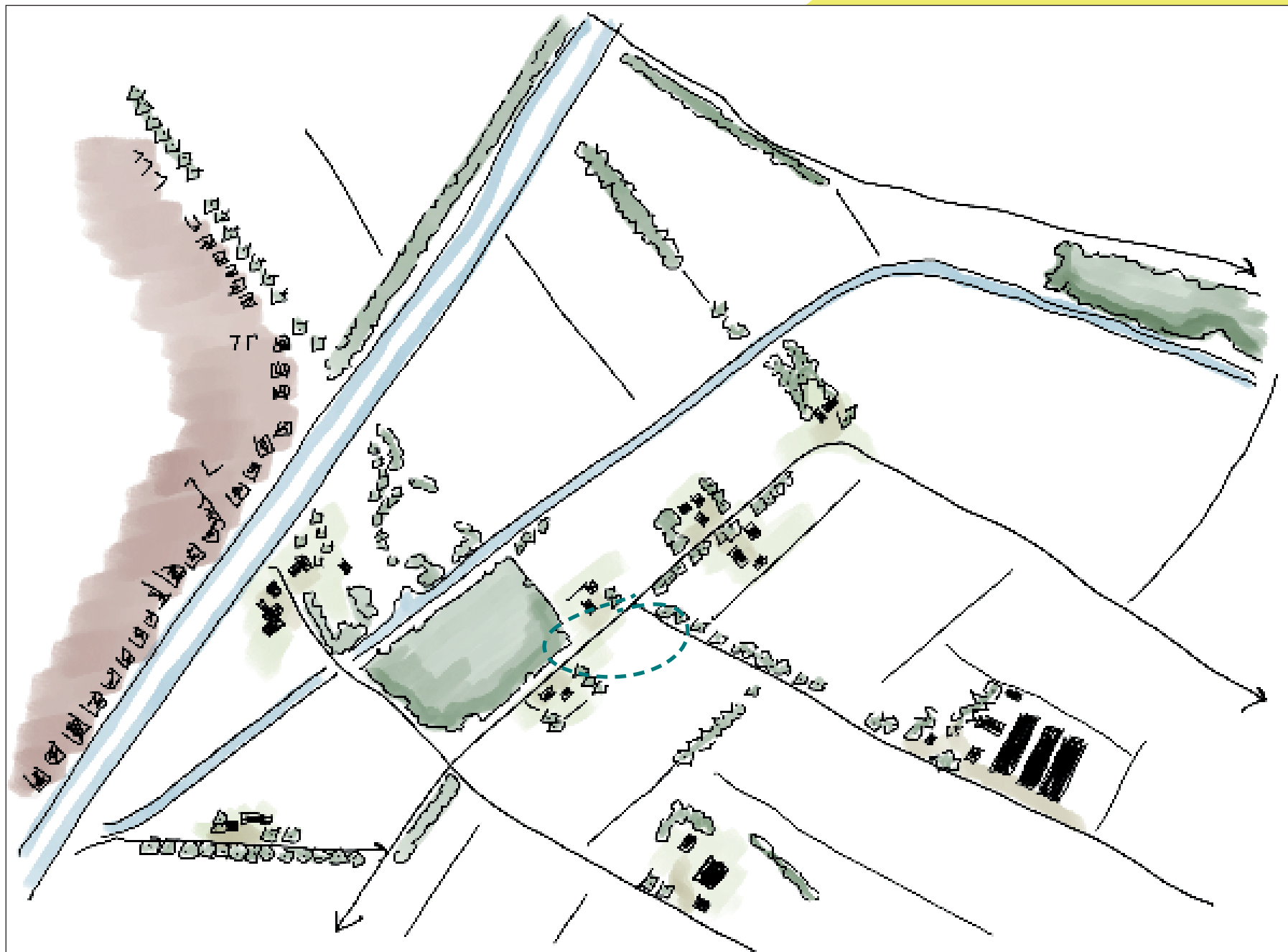
Om van deze mogelijkheid gebruik te maken moet dus per woning een sloopbewijs worden ingeleverd ter grootte van minimaal 850 m² met asbest .



zicht vanaf de Volle Urenweg



zicht vanaf de Heideweg



Het doel van de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is het opruimen van landschapsontsierende bebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Middels een sloopbewijs wordt hieraan voldaan.

De beoogde locatie voldoet aan de 6 voorwaarden die in de beleidsnotitie wordt weergegeven inzake het toevoegen van een compensatiewoning op een andere locatie dan de slooplocatie.

De compensatiewoning wordt haaks op de Volle Urenweg gebouwd met een bijgebouw tussen de woning en het erf van de burens. Hiermee wordt een zo compact mogelijk erf gemaakt zonder dat de privacy verloren gaat. In het besloten heideontginninglandschap is de rechte lijnige opzet van het erf een kwaliteit. Naast een uitgelijnde positie haaks of gelijk aan de weg zal ook de erfgrans voorzien worden van beplanting.

Tussen het erf met de buurman wordt een houtsingel aangeplant om zo het zicht op elkaars erf te ontnemen en de bebouwing te verzachten met groen.

Voor de compensatiewoning wordt een nieuwe inrit

aangelegd. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.

Kwaliteitsimpuls groene omgeving:

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek,

wordt het volgende model gevolgd:

GEBIEDSEIGEN ONTWIKKELING

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

SCHAAL EN IMPACT OP DE OMGEVING

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op een bestaand erf en op voldoende afstand van omliggende agrarische bedrijven. De woning komt 'achter' de naastgelegen woning waarbij de bijgebouwen als een buffer tussen de woningen liggen. Vanuit de naastgelegen woning is geen zicht op de kavel. De afstand is voldoende en gezien de groene buffer tussen de erven is de impact op de omgeving nihil.

EIGEN BELANG EN MAATSCHAPPELIJK BELANG

Er is sprake van een eigen belang. Het genereren van bouw kavels compenseert de sloop- en herinrichtingskosten van landschapsontsierende bebouwing. Middels de sloop van deze stallen en het opheffen van de milieuvergunning zal de leefomgeving verbeteren. Hierdoor is er tevens ook een substantieel maatschappelijk belang.

TEGENPRESTATIE

Het ontwikkelen van een compensatiewoning vraagt om een investering in de groene omgeving. Deze zal bestaan uit het slopen van 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing en het goed inpassen van de compensatiewoning aansluitend op de gebiedskenmerken.

Legenda

1. Compensatiewoning
2. Bijgebouw
3. Winterlinde
4. Houtsingel bestaande uit streekeigen soorten min. 7 (m) - als groen bestemmen
5. Keren/parkeren
6. Bomenrij van zomereik
7. Haag van beuk (max. 1 m) hoog



veiligheidszone geleiding

erfontuikkelaar
laat je erf groeien!





erfboijse



zomereiken



Winterlinde



walnoot



beukenhaag

erfontwikkelaar

laat je erf groeien