



## RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Gramsbergerweg 84/84i te Hardenberg

Januari 2020



## RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### Gramsbergerweg 84/84i te Hardenberg

Opgesteld door:

De Omgevingsadviseurs

Postbus 10055

8000 GB Zwolle

Karlijn Waaijman

[k.waijman@deomgevingsadviseurs.nl](mailto:k.waijman@deomgevingsadviseurs.nl)

06 420 560 12

Laatste versie: 17 december 2019

## Inhoud

|   |    |
|---|----|
| Hoofdstuk 1 Inleiding .....                     | 4  |
| Hoofdstuk 2 Provinciaal beleid.....             | 7  |
| 2.1. Omgevingsvisie.....                        | 7  |
| 2.1.1. Gebiedskenmerken .....                   | 7  |
| 2.1.2. Ontwikkelingsperspectief.....            | 10 |
| Hoofdstuk 3 Gemeentelijk beleid.....            | 12 |
| 3.1. Visienota buitengebied Hardenberg .....    | 12 |
| 3.2. Gebiedskenmerken .....                     | 14 |
| 3.3. LIK .....                                  | 15 |
| Hoofdstuk 4 Situatie .....                      | 17 |
| 4.1. Kaarten historie en huidige situatie ..... | 17 |
| Hoofdstuk 5 Ruimtelijke kwaliteitsplan.....     | 18 |

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan heeft betrekking op het perceel Gramsbergerweg 84/84i te Hardenberg. Op deze locatie wordt het bestemmingsplan gewijzigd, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming ('Wonen – Essen- en hoevenlandschap'). Daarnaast wordt de woning met inwoonsituatie gesplitst naar twee wooneenheden. Ook wordt een hogere grenswaarde voor geluid gerealiseerd. Figuur 1 betreft een recente luchtfoto van het plangebied. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. In de omgeving liggen meerdere agrarische bedrijven en woonbestemmingen.



*Figuur 1 Luchtfoto Gramsbergerweg 84 te Hardenberg*

Op het erf vinden geen wijzigingen plaats. Er wordt niet gebouwd en ook niet gesloopt. De gebouwen en de erfbeplanting blijven volledig intact.

Op figuur 2 is te zien hoe de woning met inwoonsituatie wordt gesplitst naar twee wooneenheden.



*Figuur 2 Splitsing woning*



De Gramsbergerweg verbindt de steden Hardenberg en Gramsbergen met elkaar. Het plangebied ligt op de splitsing Rodedijk – Gramsbergerweg. Dit is ook te zien op figuur 3.



Figuur 3 Ligging Gramsbergerweg 84/84i te Hardenberg

## Hoofdstuk 2 Provinciaal beleid

### 2.1. 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 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.

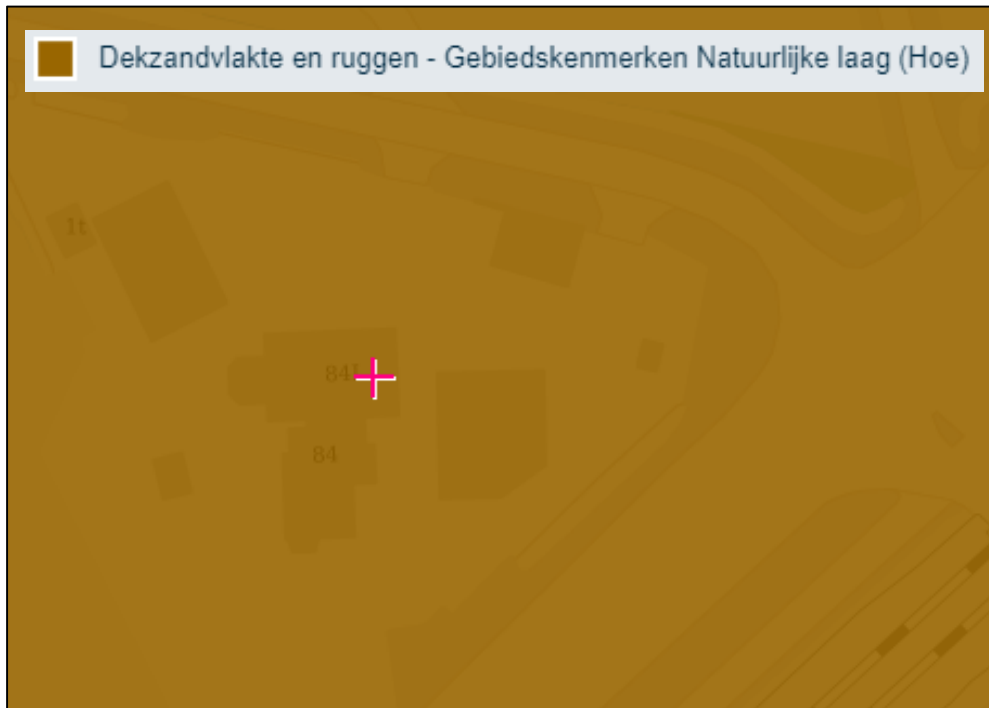
#### 2.1.1. Gebiedskenmerken

In de Omgevingsvisie zijn de gebiedskernmerken in 4 lagen verdeeld, namelijk:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (niet van toepassing)
- De lust- en leisure laag

##### 2.1.1.1. De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.



Figuur 4 “Natuurlijke laag”: Dekzandvlakte en ruggen (bron: Provincie Overijssel)

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’. De wijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren.

#### 2.1.1.2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, et cetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.





Figuur 5 "Laag van het agrarisch cultuurlandschap": Essenlandschap (bron: Provincie Overijssel)

In dit geval wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming teneinde de bestaande boerderij te kunnen bewonen als zijnde een reguliere woning. Ook wordt de woning gesplitst. De functie wonen past binnen de functionele structuur van de omgeving. Het plan tast het omliggende landschap niet aan. Het voornemen is in overeenstemming met het gebiedskenmerk behorend bij de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

#### 2.1.1.3. De "Stedelijke laag"

Het plangebied heeft op basis van de 'Stedelijke laag' geen specifieke kenmerken.

#### 2.1.1.4. De "Laag van de beleving"

Het plangebied heeft op basis van de 'Laag van de beleving' geen specifieke kenmerken.

### 2.1.2. Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen, waarvoor in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 beleidsambities en kwaliteitsambities zijn geformuleerd.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In figuur 6 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 6 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

*Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'*

Het concrete voornemen voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, het splitsen van de woning met woonsituatie en het realiseren van een hogere grenswaarde. Binnen het plangebied vindt geen agrarische bedrijvigheid meer plaats en op het perceel zal in de toekomst ook geen agrarisch bedrijf meer worden geëxploiteerd. Herbestemming is noodzakelijk, omdat de bewoning van de bedrijfswoning niet meer ten dienste van een bedrijf staat. De herbestemming brengt geen extra belemmeringen met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

## Hoofdstuk 3 Gemeentelijk beleid

### 3.1. Visienota buitengebied Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor het totale buitengebied van de gemeente Hardenberg geformuleerd in de 'Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg'. De nota richt zich vooral op de realisatie van ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied.

De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de visienota vormde de basis voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' dat op 1 oktober 2013 is vastgesteld. De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de 'Visienota Buitengebied' zijn:

- Op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies;
- Het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

#### 3.1.1. Thema wonen

De nieuwe functie in het plangebied wordt 'Wonen' in plaats van 'Agrarisch'. Voor wat betreft de functie 'Wonen' heeft de gemeente haar gemeentelijke beleid verwoord in een aantal uitgangspunten/doelstellingen, te weten:

1. Behoud van een gevarieerd woningaanbod in het buitengebied, zowel qua inhoud van de woningen als qua verschijningsvorm;
2. De afstemming van de maximale inhoudsmaat van woningen in het buitengebied op de gebiedskenmerken;
3. Het bieden van ruime mogelijkheden voor inwoning;
4. Het bieden van de mogelijkheid om aan vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een woonfunctie toe te kennen; waarbij ruimere mogelijkheden gelden naarmate meer oppervlakte aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken;
5. Het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen;
6. Het bieden van ruimte voor opvulling van open gaten in bebouwingslinten met woningbouw of kleinschalige bedrijvigheid.

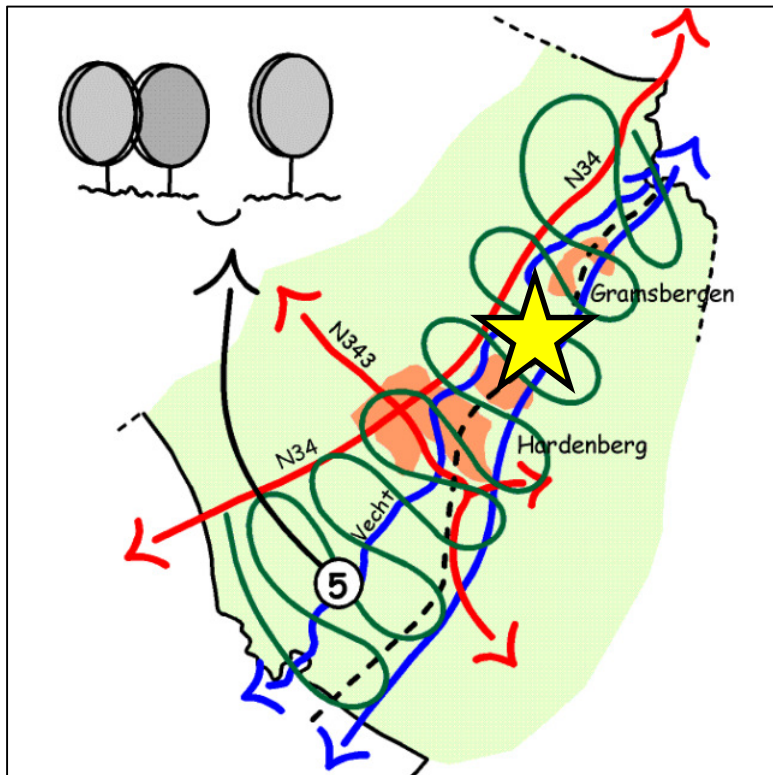
De gemeente sluit een toename van de woonfunctie in het buitengebied niet uit. Wel wordt uitgegaan van optimale benutting van de bestaande bebouwing. Wonen in het buitengebied wordt niet meer gezien als een ongewenste functie maar als een waardevol bestandsdeel van het totale woningaanbod van de gemeente. De gemeente streeft dan ook naar het instandhouden van een

gevarieerd aanbod aan woonmilieus. In de gebieden die worden aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied wordt zeer terughoudend omgegaan met een toename van de woonfunctie. Het opnieuw opnemen van een woonfunctie mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functionerende agrarische bedrijven.

### 3.1.2. Deelgebied 5; Vechtdal

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Vechtdal'. Het landschapstype in dit deelgebied betreft het Essen en kampenlandschap. Landschapskenmerken van dit gebied zijn veel bosgebied en houtwallen met een verspreid bebouwingspatroon en een kronkelend patroon van wegen. Veel meanders van de Vecht en herkenbare zomer en winterdijken. Ook is er sprake van cultuurhistorische waardevolle elementen zoals Landgoed de Grootte Scheere, de Loozense Linie en het beschermde dorpsgezicht van Rheeze.

De huidige functies van het gebied zijn ten eerste het onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast leent het gebied zich in de huidige functie voor het bestaan van dag en verblijfsrecreatie. Ook bevinden er zich in het gebied meerdere agrarische bedrijven met overwegend veeteelt. Het gebied heeft een belangrijke waterafvoerfunctie van de Vecht. De toekomst richt zich op het behouden van een goede waterafvoerfunctie van de Vecht, het behouden van de biodiversiteit in het gebied, behoud en een duurzaam gebruik van de agrobiodiversiteit draagt bij aan de verduurzaming van de landbouw wat ook voor dit gebied een belangrijk uitgangspunt is en moet blijven. Voor de continuïteit van de grondgebonden landbouw is het van belang dat agrarische ondernemers voldoende ruimte krijgen. Recreatie en toerisme blijft een punt van ontwikkeling. In figuur 7 is de ligging van het plangebied in het desbetreffende deelgebied weergegeven.



Figuur 7 Ligging van het plangebied in deelgebied 5 van de Visienota Buitengebied (bron: Gemeente Hardenberg)

### 3.1.3. Toetsing van het initiatief aan de 'Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg'

Van belang is dat de huidige en toekomstige functies niet worden belemmerd door het voorgenomen plan. Hiervan is in geen geval sprake. De agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonfunctie en de woning met inwoonsituatie wordt gesplitst. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit plan in overeenstemming is met de 'Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg'.

## 3.2. Gebiedskenmerken

Landschapstype:

- Essen- en kampenlandschap

Landschapskenmerken:

- Veel bosgebied en houtwallen
- Verspreid bebouwingspatroon
- Kronkelend patroon van wegen
- Veel meanders van de Vecht
- Herkenbare zomer- en winterdijken
- In Rheeze/Diffelen schaalvergroting door ruilverkaveling

Cultuurhistorisch waardevol elementen:

- Landgoed de Groote Scheere
- Loozense Linie
- Beschermd dorpsgezicht Rheeze

Huidige functies:

- Onderdeel ecologische hoofdstructuur
- Dag- en verblijfsrecreatie
- Agrarische bedrijven, overwegend veeteelt
- Belangrijke waterafvoerfunctie van de Vecht

Toekomst:

Ontwikkelingsrichting: ecologische zone Functies:

- Water (afvoerfunctie Vecht)
- Biodiversiteit
- (Verbrede) landbouw
- Recreatie en toerisme

### 3.3. LIK

Het plangebied is beschreven in de Landschap Identiteits Kaart (LIK): Essen- en hoevenlandschap.

Sterk:

- Verspreide bebouwing langs de essen
- Kronkelige, smalle wegen
- Zandwegen
- Kleinschalige verkaveling van de essen
- Houtwallen
- Wegbeplanting
- Solitaire bomen en boomgroepen
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf
- Grote bomen, verstrooid op het erf
- Herkenbare openheid en reliëf van de essen
- Glooiend landschap
- Steilranden van de Meene
- Agrarisch
- Verbrede landbouw
- Landbouw en wonen

- Recreatie (kleinschalige recreatieterreinen)
- Verbrede landbouw
- Hoge biodiversiteit Groote Scheere
- Kleinschalig cultuurlandschap

Zwak:

- Structuur van de essen deels niet herkenbaar door verlegging wegen
- De N34 doorsnijdt landgoed de Groote Scheere
- Oorspronkelijke bossingels rondom de Holthemer esch zijn voor groot deel verloren gegaan
- Beeld van Holthemer esch deels onderbroken door vroegere verlegging van weg met daaraan de erven
- Lage biodiversiteit

Kansen:

- Verbeteren landschappelijke inpassing bestaande en nieuwe bebouwing
- Terugbrengen bossingels en houtwallen
- Ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's)
- Agrarisch natuurbeheer (bermbeheer akkervegetatie)
- Herstel groen blauw netwerk

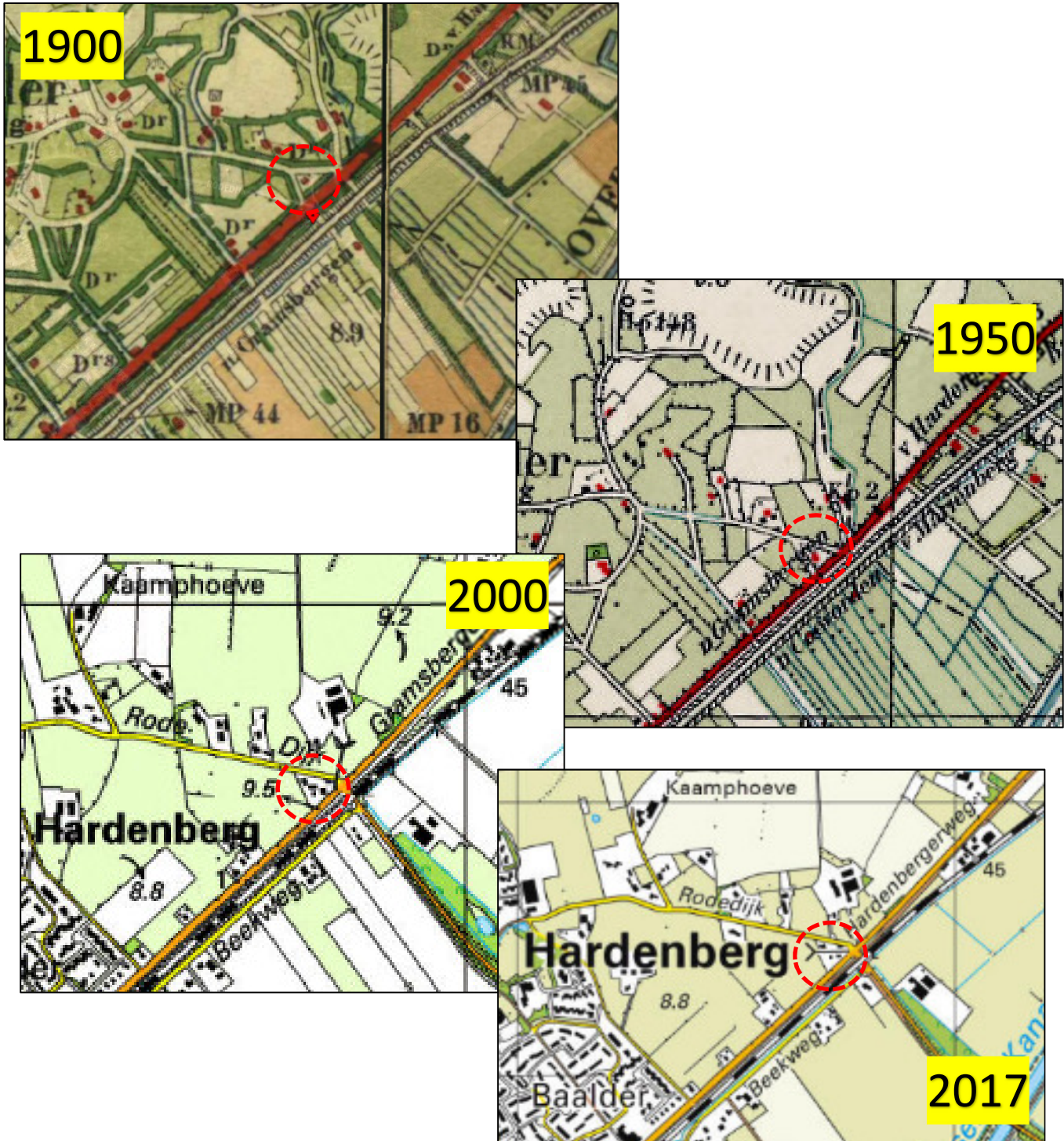
Bedreigingen:

- leegstand door stoppende agrarische bedrijven
- bereikbaarheid Anevelde verslechterd mogelijk door opwaarderen N34
- verloren gaan agrarisch karakter door verandering agrarische erven in burgererven (Beeldkwaliteit)
- gebied met hoge geurbelasting ten zuidoosten van Gramsbergen



## Hoofdstuk 4 Situatie

### 4.1. Kaarten historie en huidige situatie



## Hoofdstuk 5 Ruimtelijke kwaliteitsplan

Initiatiefnemers wijzigen de bestemming van agrarisch naar wonen. Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuw gebouwd. Het erf, de fysieke uitstraling, de erfbeplanting en alle gebouwen blijven ongewijzigd. De gebouwen zijn in goede staat. De erfbeplanting past in de omgeving. De wijziging heeft dus geen impact op de omgeving.

Door middel van onderstaande foto's wordt een impressie gegeven van de locatie. De foto's zijn vanaf de Gramsbergerweg en de Rodedijk genomen.





