



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

rondweg 3 en 3a te Schuinesloot

# INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
3	HUIDIGE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijke onderbouwing	9

# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rondweg 3/3a te Schuine-sloot. Initiatiefnemer is voornemens een bestaande woning op te splitsen in twee wooneenheden. Hiervoor dient de landschappelijke inpassing van het perceel middels een ruimtelijk kwaliteitsplan worden geborgd.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel, de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

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.

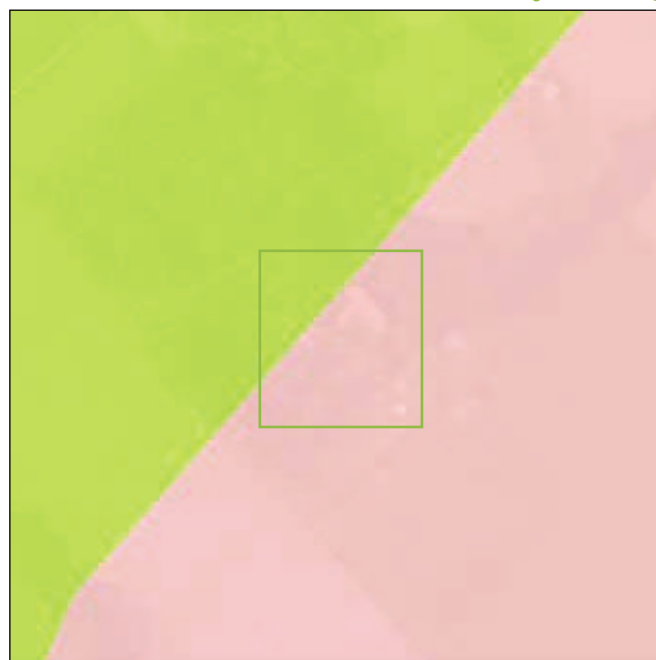
Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

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

Het gebied ligt in de **natuurlijke laag hoogveen** met het **hoogveenontginningslandschap als agrarisch cultuurlandschap**. De **ontwikkelingsperspectief is agrarisch ondernemen in een grootschalig landschap**. **Deels ligt het erf volgens de laag van de beleving in donkerte**.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap



laag van de beleving

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen. De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken afgevoerd en verstookt.

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen.

De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen.

**De hoogveenontginningen kunnen zich verder ontwikkelen als stoer 'gebruikslandschap', gedragen door de moderne landbouw. Hierbij is consequent aandacht nodig voor de dragende elementen in de landschapstructuur: de karakteristieke lange lijnen, de opdeling in grote royale kamers en de prachtige boscomplexen en singels die als wanden van de kamers fungeren.**

## 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 valt in gebied 3 Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen Oost/West, de Krim en 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

#### Landschapkenmerken:

- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Bebouwings langs ontginningsassen

**Huidige functies:** Landbouw

**Ontwikkelingsrichting:** Landbouw

**Funcitie:** Landbouw.

## 2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied ligt in het **besloten veenontginningslandschap**.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

### Sterk:

- Verspreide bebouwing langs wegen;
- diverse bouwstijlen;

- strakke rechtlijnige wegen in ontginningsrichting;
- rationale rechthoekige strookvormige verkaveling;
- kleine bosjes nabij de kernen;
- rechthoekige erven;
- bebouwing vaak verstrooid op het erf;
- erven met erfbeplanting;
- overgangsg gebied van open naar gesloten;
- donker gebied;

### Zwak:

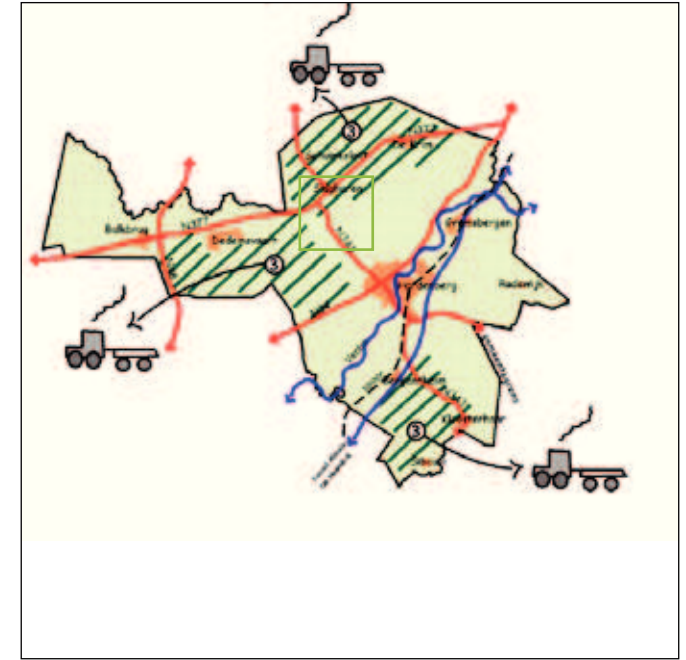
- Niet landschappelijk ingepaste erven.

### Kansen:

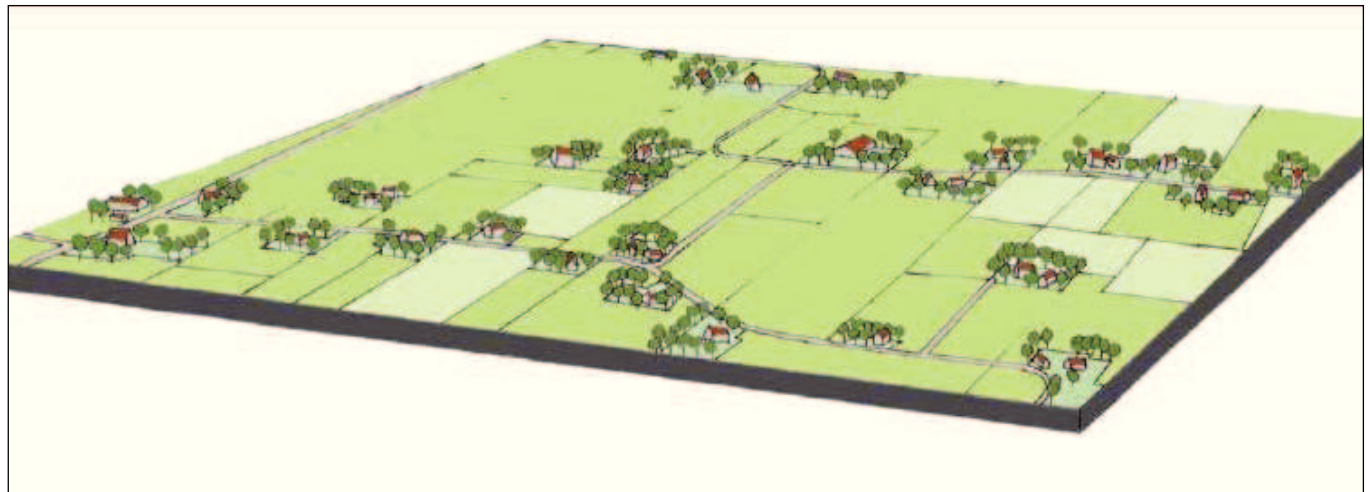
- Verbeteren landschappelijke inpassing erven;
- behoud zichtbaarheid strokenverkaveling;
- verbeteren beeldkwaliteit dorre toepassen van VAB beleid en/of Rood voor rood;

### Bedreigingen:

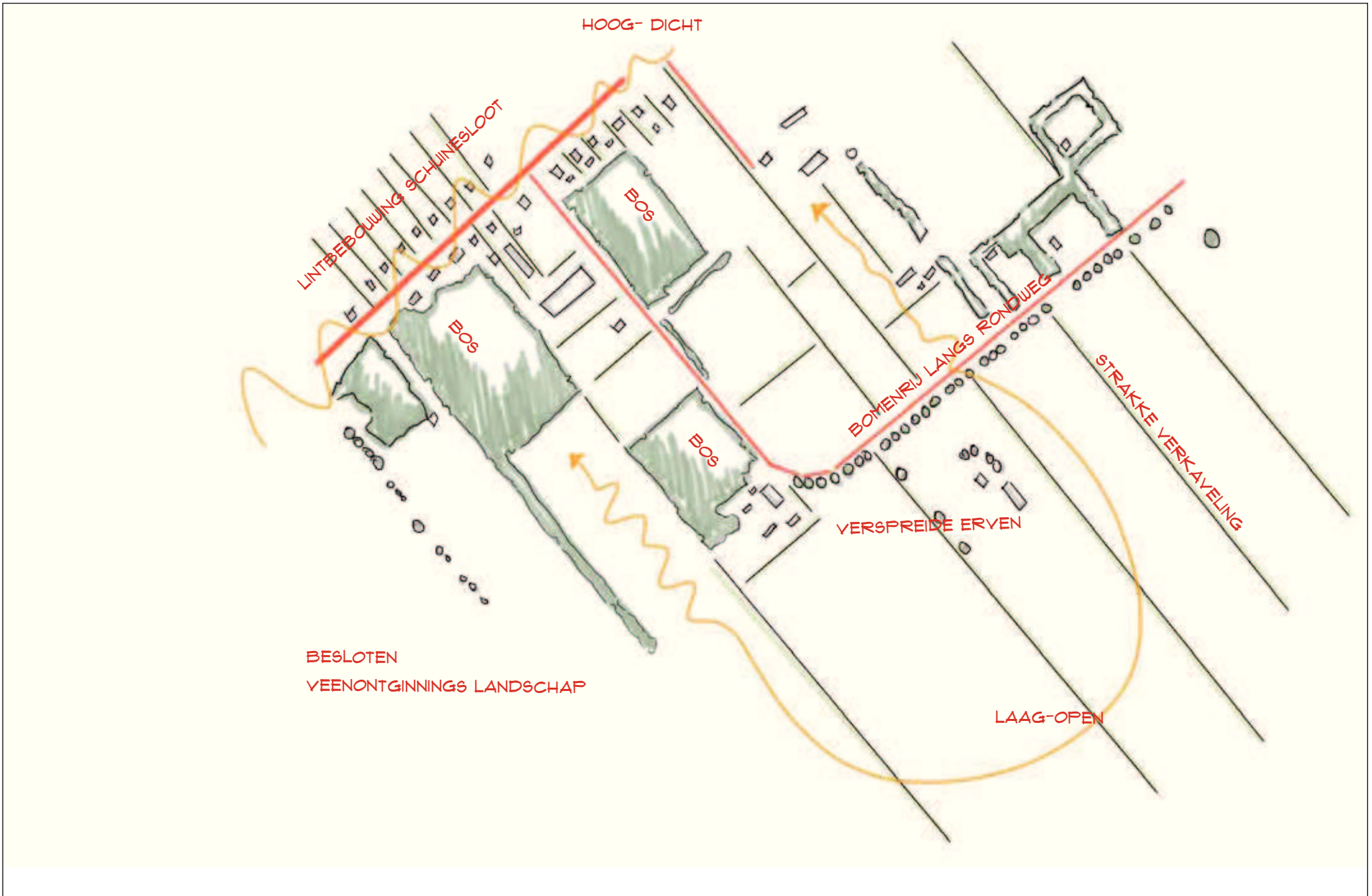
- verder toename verrommeling door afname agrarische functies.



plangebied in Visienota buitengebied



streefbeeld besloten veenontginningslandschap





## 3 HUIDIGE SITUATIE

### 3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

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. Ook dit erf kent deze herkenbare opbouw. Het erf ligt op de overgang van het besloten veenontginningslandschap ten zuiden en de kern Schuinesloot dat op een zandkop is gebouwt. Via een twee aparte inritten word het erf ontsloten. Het woonhuis staat het meest oostelijk op het erf op relatief korte afstand van de Rondweg. Ten westen van de woning staan diverse kleine schuren verspreid op het erf.

Rondom de woning is een grote tuin aangelegd met een boomgaard aan de zijkant. Middels beukenhagen wordt de tuin deels afgeschermd. De schuren daarentegen worden grotendeels afgeschermd middels zomereiken met onderbeplanting. Het erf is vanuit het noord westen dan ook gesloten. Richting het zuiden is het erf opener en wordt hier afgeschermd middels een rij hoogstamfruitbomen.

Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt op de rand van het het besloten veenontginningslandschap naar de kern Schuinesloot;
- rechtlijnigheid;
- veel gebiedseigen groen op het erf;
- bomen en hagen rondom woning;
- aan één zijde wegebeplanting langs Rondweg;
- geen opvallende bebouwing;
- hoofdzakelijk streekeigen beplanting.



de woning



waardevolle eik centraal op erf



zicht vanaf de rondweg op het erf

# Legenda

- 1. Te splitsen woning
- 2. Bestaande tuinen
- 3. Bestaande bijgebouwen
- 4. Bestaande inrit
- 5. Bestaande beeldbepalende zomereik
- 6. Bestaande hoogstam fruitbomen
- 7. Buren (geen eigendom)
- 8. Gesloten streekeigen beplanting



tekeningno  
1 (3)  
versie  
10

formaat  
a3  
school

datum  
6 juni 2018  
door  
herbert

project  
l608  
bestand  
l608-01.vwx



ERF INRICHTINGSPLAN RONDWEG 3/3A SCHUIVESLOOT

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telen 06 24 88 38 28

# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## **Uitgangspunten opdrachtgever:**

- Splitsing bestaande woning;

## **Uitgangspunten gemeente:**

- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten veenontginningslandschap, deze is omschreven in de LandschapsIdentiteitsKaarten.

## **Uitgangspunten provincie:**

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken hoogveenontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt **geen** extra kwaliteitsimpuls groene omgeving

### **4.1. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

*Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 8. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.*

#### **Situering bebouwing:**

De gebouwen op het erf liggen overeenkomstig de gebiedskenmerken in lijn met het landschap. De woning staat in lijn met de weg in een scherpe hoek van de Rondweg en vormt een eenheid met de omliggende tuin en gronden. Naast de woning staan aan de westzijde enkele bijgebouwen. Deze schuren staan overeenkomstig

de gebiedskenmerken achter de voorgevel van de woning. Hiermee zijn ze onderdanig aan het hoofdgebouw. Ze kennen een landelijke architectuur en bestaan uit plaatwerk/hout/metselwerk.

Het erf veranderd door de splitsing van de woning niet. De schuren blijven behouden en de inrichting van het erf blijft gelijk. Er is op een passende wijze privacy op het erf gecreeerd middels hagen of bescheiden hekwerk. Gebiedsvreemde structuurdragende beplanting komt op het erf niet voor. Een bestaand bosje aan de noordzijde van het erf is geen eigendom maar scherm het erf wel af.

Bij het splitsen van de woning verlangd de gemeente Hardenberg dat het gehele erf landschappelijk goed wordt ingepast. Daarbij moeten de gebiedskenmerken van het besloten veenontginningslandschap als basis gelden. Het genoemde erf ligt vrij besloten in het landschap. Het wordt deels afgesloten middels een passende beplanting maar kan deels ook gezien worden. De verhouding groen met de gebouwen is gebiedseigen in dit type landschap. Het erf presenteert zich als een eenheid in het landschap. Dit blijft behouden na splitsing van de woning.

Bij het landschappelijk inpassen van het erf is daarom gekozen om geen extra beplanting aan te brengen. De bestaande hagen, (fruit-) bomen en onderbeplanting hebben een goede toekomstverwachting en zorgen dat het erf landschappelijk goed is ingepast. Het is kenmerken in het besloten hoogveenontginningslandschap dat erven als groene eilanden in het landschap liggen waarbij er wel zicht op het landschap is.

De aanwezige verharding is in een gedekte kleurstelling en sober toegepast. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis. Schuttingen en hoge

opgaande exoten komen op het erf niet voor. Rondom de woning is een tuin voorzien. Hier is ruimte voor de meer cultureelrijke beplanting. Een bestaande beeldbepalende zomereik nabij de entree van het erf moet behouden blijven. Deze boom geeft het erf vanaf de Rondweg de gewenste eenheid.

#### **Het splitsen van de woning heeft geen impact op de omgeving.**

**Daarentegen moet het erf wel landschappelijk goed ingepast worden. Vanuit de LIKS wordt aangegeven dat middels randbeplanting hieraan voldaan kan worden. Aangezien er op dit erf voldoende beplanting aanwezig is voldoet het aan het wensbeeld vanuit de LIK.**



laat plannen groeien

# Legenda

- 1. Te splitsen woning
- 2. Bestaande tuinen
- 3. Bestaande bijgebouwen
- 4. Bestaande inrit
- 5. Bestaande beeldbepalende zomereik
- 6. Bestaande hoogstam fruitbomen
- 7. Buren (geen eigendom)
- 8. Gesloten streekeigen beplanting



tekeningno  
1 | 3 |  
versie  
1.0

formaat  
a3  
schaal  
1 : 500

datum  
6 juni 2018  
door  
herbert

project  
1608  
bestand  
1608-01vwx

EREINRICHTINGSPLAN RONDWEG 3/3A SCHUIVESLOOT

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telfr. 06 24 88 38 28