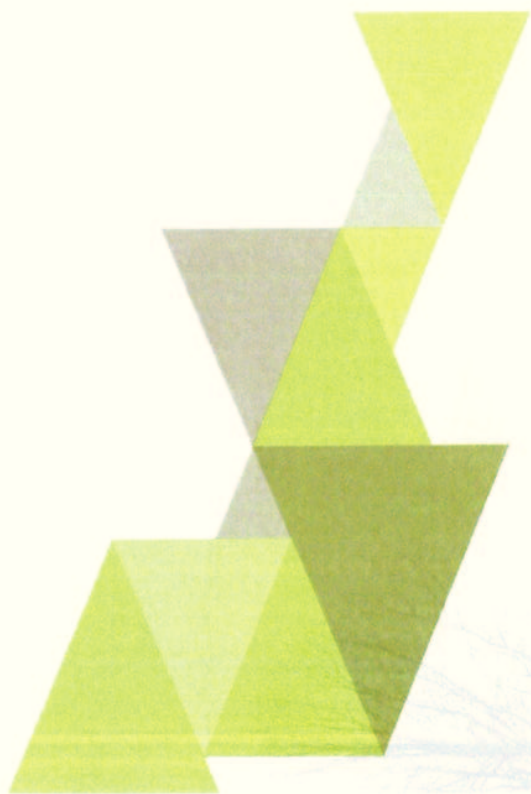




Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Collendoornerdijk 7/7i



Inhoudsopgave

1. INTRODUCTIE.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. BELEID	4
2.1 Provinciaal beleid	4
2.2 Gemeentelijk beleid	6
2.3 Landschap Identiteitskaarten (LIK)	7
3. HUIDIGE SITUATIE.....	8
3.1 Situering erf.....	8
4. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1 Toelichting inpassing erfinrichting	9

1. I N T R O D U C T I E

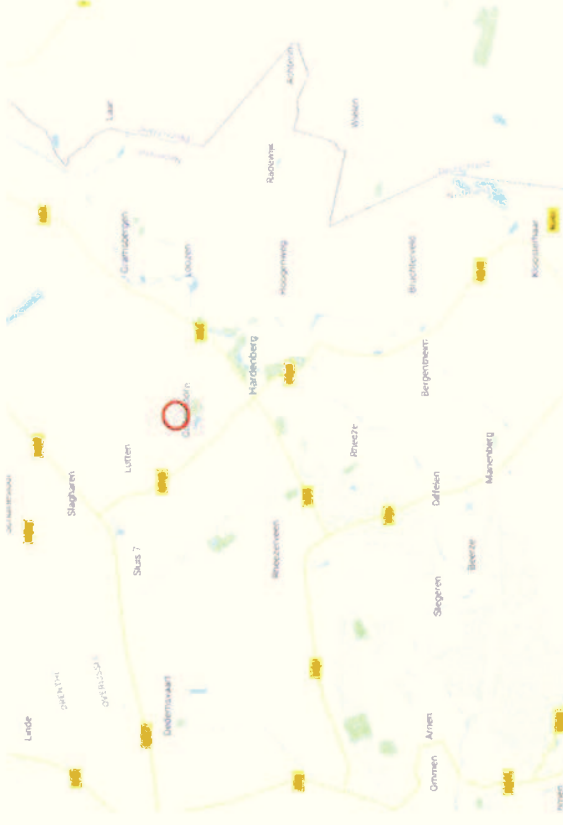
1.1 Aanleiding

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan is geschreven naar aanleiding van het verzoek tot woningsplitsing aan de Collendoorn dijk te Collendoorn. Voor het aanvragen van een woningsplitsing dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Daarnaast dient aanvullend een ruimtelijk kwaliteitsplan te worden aangeleverd aangezien het desbetreffende plangebied zich in het buitengebied van de Gemeente Hardenberg bevindt.

Uitgangspunten voor de aanvraag omgevingsvergunning en het daarbij horende ruimtelijk kwaliteitsplan is het document 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning' opgesteld door de Gemeente Hardenberg bekend gemaakt op 30 januari 2018.

Initiatiefnemers van de bestaande woning zijn voornemens de woning op te splitsen van een inwonende situatie tot een volwaardige woning. Hierdoor ontstaan er twee volwaardige woningen. Ten tijde van de bouw van de woning is hierop geanticipeerd door de woning bouwkundig te ontwerpen en bouwen als twee separate woningen conform de daartoe behorende eisen.

De uitgangspunten van dit rapport zijn voortgekomen uit het voor het plangebied geldende beleid van de Provincie Overijssel, de Visienota Buitengebied van de Gemeente Hardenberg en de Landschap Identiteitskaarten (LIK). Als structuur voor het rapport is het document 'Handreiking opbouw ruimtelijke kwaliteitsplan – kort' van de Gemeente Hardenberg dd. Mei 2014 aangehouden.



Figuur 1: Ligging plangebied t.o.v. regio Hardenberg



Figuur 2: Ligging plangebied t.o.v. regio Collendoorn/Marslanden

2. B E L E I D

2.1 Provinciaal beleid

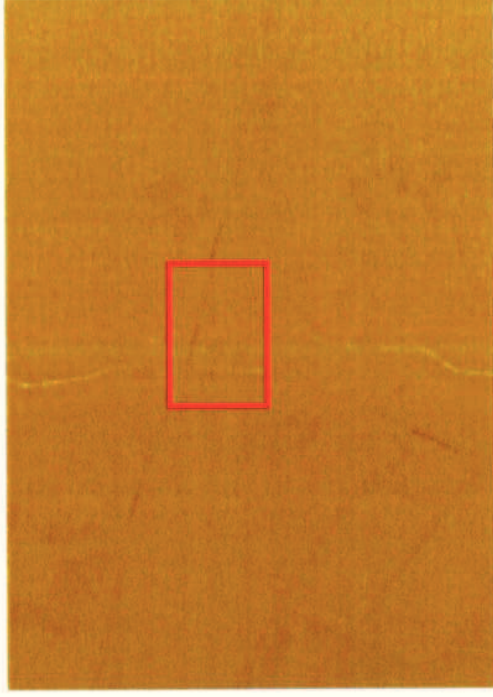
De Provincie Overijssel heeft in de Omgevingsvisie 2017 een aantal zaken vastgelegd zoals het streekplan, milieubeleid, verkeer- en vervoersplan en het waterhuishoudingsplan. De Provincie Overijssel heeft als ontwikkelingsperspectief duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit als speerpunten voor de regio. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de bestaande en waar mogelijk elkaar versterken. De gebiedskenmerken zijn onder te verdelen in de natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Voor dit gebied zijn alleen de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap van toepassing.

2.1.1 Natuurlijke laag

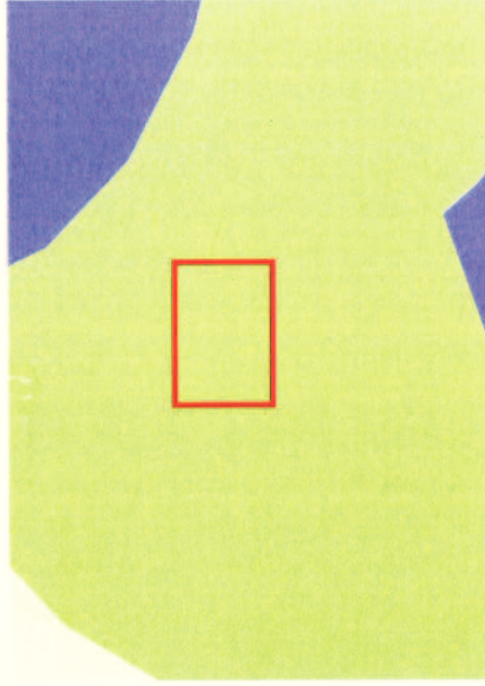
De natuurlijke laag van het gebied waarin het plangebied zich bevindt wordt gekenmerkt door het type dekzandvlakte en ruggen zoals te zien in Figuur 3. De kenmerken van dekzandvlakte en ruggen zijn dat in de ijs tijd er in grote delen van de provincie Overijssel een reliëfrijk en door de wind gevormd zandlandschap ontstond. Dit zandlandschap wordt gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

2.1.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het desbetreffende plangebied ligt in het gebied Oude Hoevenlandschap. Kenmerkend voor het Oude Hoevenlandschap is een landschap waarin de erven verspreid liggen. Dit is ontwikkeld doordat de complexen met grote erven 'bezet' waren en de volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die werden gevonden bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als een essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is ontstaan vanaf ± 1200. De structuur is organisch met routes van erf tot erf. De nederzetting wordt gekenmerkt door verspreide individuele erven. De beplantingen die veelal voorkomen zijn eiken en houtwallen.



Figuur 3: Natuurlijke laag - dekzandvlakte en ruggen



Figuur 4: Agrarisch cultuurlandschap - Oude Hoevenlandschap

2.1.3 Ontwikkelingsperspectief

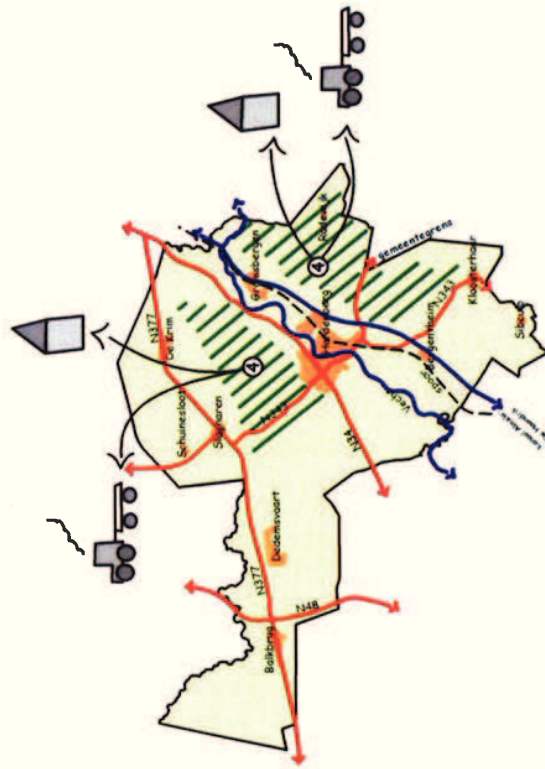
Het ontwikkelingsperspectief van het plangebied zit op de rand van twee ontwikkelingsperspectieven die de Provincie Overijssel voor ogen heeft in haar visie op de ruimte in Overijssel. De Provincie heeft drie ontwikkelingsperspectieven onderscheiden voor de Groene Omgeving. Dit zijn de perspectieven zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW), agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap en wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. Dit plangebied valt zoals te zien in Figuur 5 net in het gebied agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap. In dit ontwikkelingsperspectief staat de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Echter valt het tegen het gebied aan van met als ontwikkelperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. Voor dit landschap staat het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied centraal.



Figuur 5: Ontwikkelingsperspectieven plangebied

2.2 Gemeentelijk beleid

Het plangebied waar deze rapportage betrekking op heeft wordt in de Visienota Buitengebied van de Gemeente Hardenberg beschreven. In deze Visienota heeft de Gemeente onderscheid gemaakt in zes deelgebieden. Voor ieder deelgebied is vervolgens beschreven wat de toekomstige ontwikkelingen voor een specifiek gebied zijn, wat de huidige gebiedskenmerken zijn en welke functies momenteel van toepassing zijn in het gebied. Het plangebied wat van toepassing is op dit ruimtelijk kwaliteitsplan valt binnen het deelgebied Collendoorn, Gramsbergen-Zuid en Radewijk zoals beschreven in de Visienota. In Figuur 6 zijn deze gebieden weergegeven en worden belangrijke ontwikkelingen en ontsluitingswegen weergegeven. Het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische bestemmingen en verspreide bebouwing.



Figuur 6: Visienota gebied Collendoorn

Bron: Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg

De kenmerken van het gebied die specifiek van toepassing zijn op het plangebied in Collendoorn zijn in Tabel 1 opgesomd. Deze kenmerken zijn rechtstreeks overgenomen uit de 'Visienota Buitengebied van de Gemeente Hardenberg' pagina 31.

Gebiedskenmerken Collendoorn	
Landschapstype	Essen- en kampenlandschap
Landschapskennmerken	Kleinschalig landschap Eikenbomen – singels Kronkelend patroon van wegen Licht glooiend landschap Verspreid bebouwingspatroon
Huidige functies	(kleinere) boerenbedrijven Wonen Bedrijvigheid
Toekomst	Gemengd gebied
Toekomstige functie(s)	Wonen (verbrede) landbouw Economie (bedrijven)

Tabel 1: Gebiedskenmerken Collendoorn

Kenmerkend voor het gebied is de kronkeling van wegen in het gebied en het daarmee samenhangende verspreide bebouwingspatroon. Daarnaast zijn er meerdere functies te vinden zoals boerenbedrijven, wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Ook voor de toekomst is dit de visie van de Gemeente Hardenberg.

2.3 Landschap Identiteitskaarten (LIK)

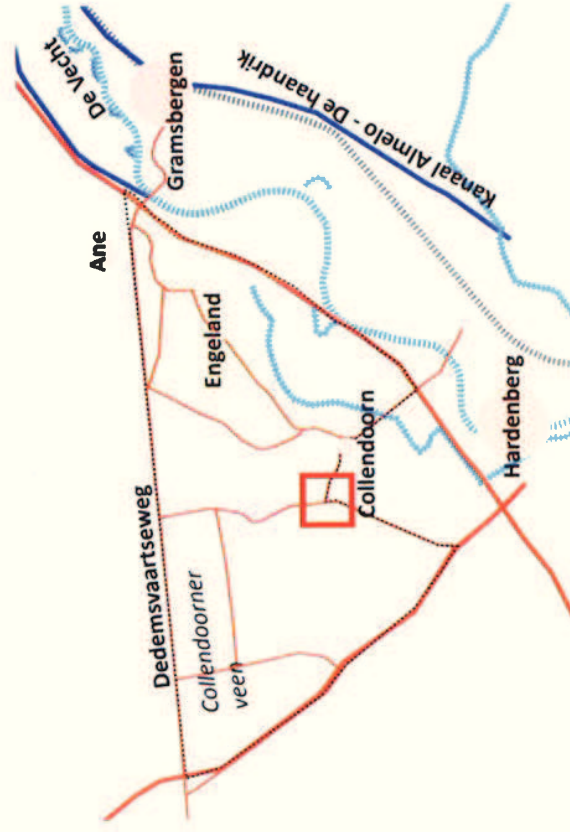
Collendoorn valt in de ontwikkelingsvisie van Hardenberg binnen het gebied de Noordelijke Stadsrandzone Hardenberg. In het specifiek voor dit gebied opgestelde ontwikkelingsvisie zijn gebiedskenmerken beschreven. De LIK's geven per deelgebied een goed beeld van de huidige situatie. Deze kenmerken spelen een belangrijke rol bij het sturen op de ruimtelijke kwaliteit in de Gemeente.

De Landschap Identiteitskaarten die van toepassing zijn op het plangebied van de kruising Collendoorn met Havezateweg laten zien dat het perceel valt in het gebied Essen- en Hoevenlandschap.

Het landschapstype Essen- en Hoevenlandschap wordt gekenmerkt door een aantal ruimtelijke kwaliteiten. Onderstaande punten zijn de huidige ruimtelijke kwaliteiten die op dit plangebied van toepassing zijn (bron: Ontwikkelingsvisie Noordelijke stadsrandzone Hardenberg):

- Grootchalige en grillige verkaveling van de essen;
- Open, bolle essen en kleinschalig landschap;
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen en grote bomen op het erf;
- Kronkelige wegen;
- Wegbeplanting, houtwallen op de randen van de essen.

De ontwikkelingsvisie voor het gebied wordt aangeduid met een aantal kernwoorden: diverse functies wonen en (verbrede) landbouw. Daarnaast het faciliteren van bestaande functies, ontwikkelen van agrarisch grondgebruik en dag recreatief medegebruik van landbouwgronden. Voor het landschap is de visie om openheid van de essen te behouden en verbeterde inpassing van de wijk Marslanden te realiseren. Voor het thema wonen heeft men de visie om voormalige woonboerderijen op te splitsen naar meerdere wooneenheden en het versterken van het stedelijk (Marslanden) naar landelijk gebied in de vorm van incidentele woningbouw.



Figuur 7: Plangebied in LIK

3. H U I D I G E S I T U A T I E

3.1 Situering erf

Het desbetreffende erf in het plangebied is gesitueerd aan de kruising van de Collendoornerdijk met de Havezateweg te Collendoorn. De woning bestaat nu uit twee huisnummers te weten Collendoornerdijk 7 en 7i. De woning is gebouwd in 1999 ter vervanging van een oudere woning die destijds op dezelfde plek stond. Het erf is opgesplitst in twee kadastrale percelen die toehoren aan de twee woningen. De woning met huisnummer 7i heeft zijn ontsluiting aan de Havezateweg. De woning met huisnummer 7 daarentegen wordt ontsloten aan de Collendoornerdijk. Het erf heeft een markante positie in Collendoorn aangezien zich op een kruising bevindt en de woning vanaf daar duidelijk zichtbaar is.

De woning staat diagonaal op het erf gepositioneerd. De gevel staat daarmee tevens diagonaal op de kruising gesitueerd. Verder bevinden zich op de percelen twee, in dezelfde architectuur, separate bijgebouwen verspreid op de percelen. Deze staan verder naar achteren en zijn daarmee ondergeschikt aan de woning.



Figuur 8: Overzicht plangebied in omgeving

Op de onderstaande foto's is de situatie vanaf het kruispunt Collendoornerdijk en Havezateweg duidelijk te zien. De percelen grenzen niet direct aan de weg maar worden gescheiden door een openbare groenstrook zoals dat overal in het gebied het geval is. Figuur 9 laat de percelen en bebouwing zien met zicht richting de Havezateweg. Figuur 10 laat het erf zien met zich richting de Collendoornerdijk.



Figuur 9: Zicht percelen richting Havezateweg



Figuur 10: Zicht percelen richting Collendoornerdijk

4. R U I M T E L I J K K W A L I T E I T S P L A N

4.1 Toelichting inpassing erfinrichting

Een belangrijk uitgangspunt voor de ruimtelijke kwaliteit is dat het erf past in zijn omgeving. Voor dit erf is dan ook de basisinspanning van kracht. Dit houdt in dat de erfinrichting past in het omliggende gebied.

De uitgangspunten die eerder zijn besproken zijn daarvoor van belang.

De volgende uitgangspunten uit het LK en visienota zijn op dit gebied van toepassing:

- Kleinschalig landschap
- Eikenbomen – singels
- Licht glooiend landschap
- Verspreid bebouwingspatroon
- Grootschalige en grillige verkaveling van de essen;
- Open, bolle essen en kleinschalig landschap;
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen en grote bomen op het erf;
- Kronkelige wegen;
- Wegbeplanting, houtwallen op de randen van de essen.

De uitgangspunten van het LK en Gemeente zijn duidelijk. De opdrachtgever haar uitgangspunt is het splitsen van de woning in twee woningen, bouwkundig zijn de woningen destijds zo gebouwd dat dit mogelijk is. De bestaande situatie zal gehandhaafd blijven. Er zal dan ook **geen extra bebouwing** worden gerealiseerd of **extra beplanting** worden geplaatst.

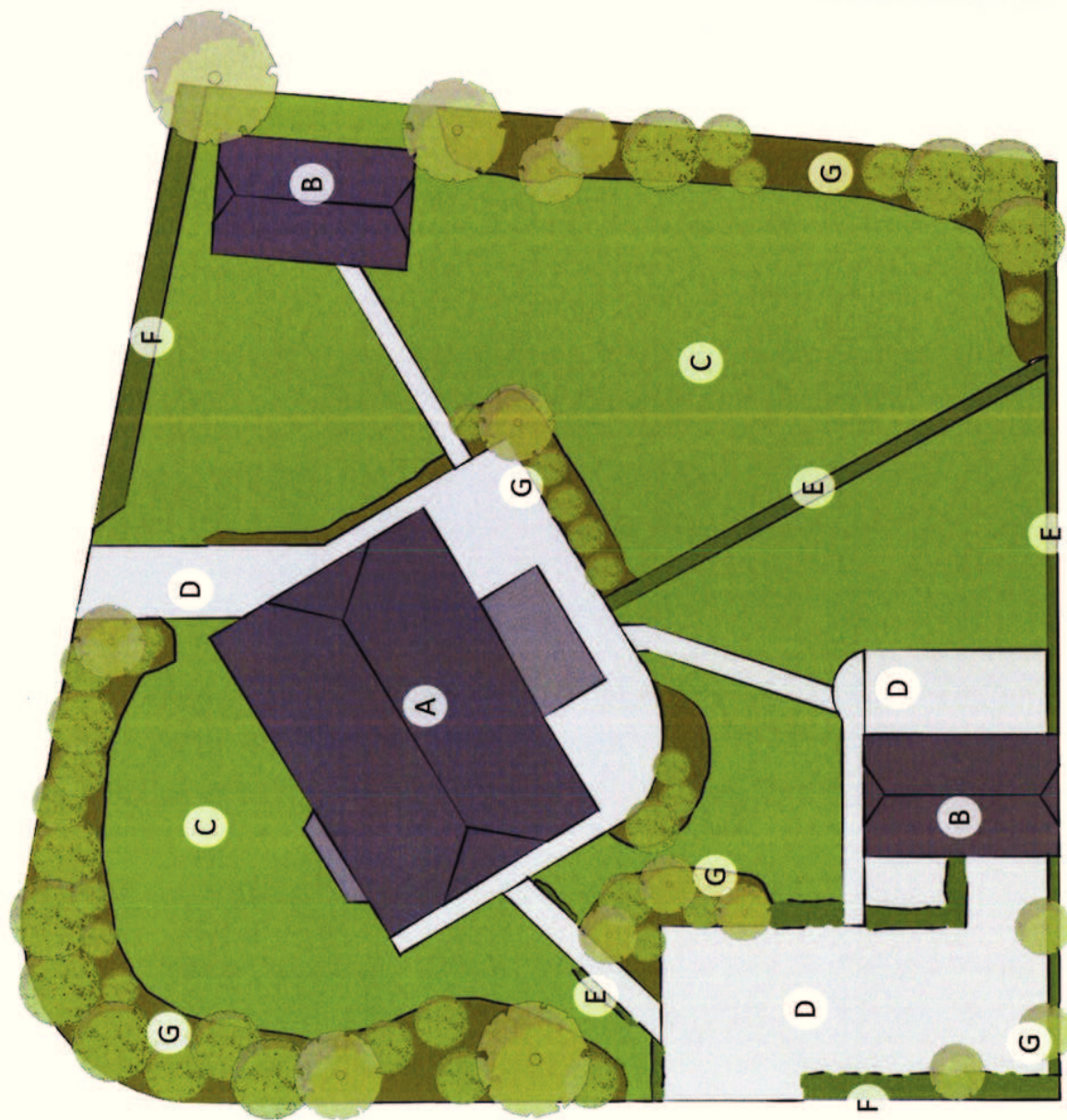
Op het erf staat de woning diagonaal gesitueerd en zijn er twee bijgebouwen gesitueerd. Deze bijgebouwen liggen verder naar achteren dan de woning en zijn daarmee ondergeschikt aan de woning. Daarnaast zijn de woning en de bijgebouwen verstrooid op de percelen geplaatst. De woning en bijgebouwen zijn beide voorzien van karakteristieken die in de

omgeving voorkomen. Zo zijn de rollagen in het metselwerk en de typerende boeren vlechtingen in het metselwerk toegepast die meer in de buurt te vinden zijn toegepast.

Als afscheiding tussen de Collendoorndijk en het perceel is gebruik gemaakt van een haag die destijds is geplant. Ditzelfde geldt voor de overgang van het perceel naar de Havezateweg. Kenmerkend voor het gebied zijn de houtwallen die scheidingen markeren. Door de hagen is er een overgang van openbaar naar privé gecreëerd en wordt voldaan aan het beeld van houtwallen. Aan de voorzijde van het perceel is meer openheid gecreëerd. Aan de zijde van de kruising wordt het perceel afgescheiden door beplantingen die de overgang openbaar-privé benadrukken. Hiermee heeft het erf een open karakter gekregen. Op het erf zijn geen schuttingen toegepast en worden uitsluitend planten en groen gebruikt om overgangen te creëren. De inrichting van het erf zal door de woningsplitsing niet veranderen en zal intact blijven zoals het destijds is goedgekeurd. Er zijn verschillende planten en bomen te vinden waardoor een natuurlijk karakter ontstaat. Voor de Gemeente is het van belang dat bij een woningsplitsing het erf goed ingepast wordt in de omgeving. Hieraan wordt voldaan aangezien er aan het erf niets veranderd. Daarnaast past het erf in de omgeving door het groene karakter met verstrooide bebouwing en beplanting. Belangrijk uitgangspunt is ook dat het perceel deels gesloten is maar ook open door lage hagen en beplanting zodat het goed zichtbaar is.

Een ander belangrijk uitgangspunt dat de gemeente stelt in het document 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning' is dat vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit het beeld zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden van één woning. Dit was namelijk ook het geval bij inwoning. Men wil voorkomen dat er een beeld ontstaat van een reguliere dubbele woning. Op het erf zijn geef zichtbare erfscheidingen aan de voorkant toegepast. De tuin loopt hier gewoon door van het ene perceel naar het ander. Hierdoor ontstaat er een beeld van één woning met tuin. Daarnaast is aan het ontwerp van de woning ook niet te zien dat het een dubbele woning betreft.

ERF INRICHTING BESTAAND



LEGENDA

- A Bestaande bebouwing
- B Bestaande bijgebouwen
- C Bestaand gazon
- D Bestaande bestrating grijs
- E Carpinus betulus (beukenhaag)
- F Prunus laurocerasus 'Rotundifolia' (laurierhaag)
- G Bestaande beplantingen en bomen diversen

