

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Geert Migchelsweg 19-19i te Slagharen

Splitsen naar twee woningen

Opdrachtgever: H.R. Schuurman

Datum: 19 juni 2019
Status: Definitief

Opsteller: Omgevingsrecht Zuidema
Groenadvies: Groenvoorzieningsbedrijf
Hilco Bakker B.V.
Illustraties: Bouwkundig tekenbureau
Ipe van der Deen

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ruimtelijke ontwikkeling.....	2
2 Vigerend beleid	3
2.1 Omgevingsvisie Overijssel	3
2.2 Visienota buitengebied	4
2.3 Landschapsidentiteitskaarten	4
3 Huidige situatie.....	5
4 Ruimtelijk kwaliteitsplan	7
4.1 Uitgangspunten	7
4.2 Bestaande kenmerken.....	7
4.3 Landschappelijk inpassing	7
4.4 Samenvatting maatregelen	8

Bijlagen

Bijlage 1 tekening maatregelen landschappelijke inpassing



Afbeelding 1.3, ligging projectgebied rond 2019
(bron www.topotijdreis.nl)

1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het project omvat de planologisch splitsing van de bestaande woning naar twee woningen. De hoofdvorm van de bestaande woning en het omliggend erf blijven met dit project ongewijzigd.

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld 2 december 2014) en is daarin bestemd tot "Wonen - Besloten veenontginningslandschap". Daarbij mag het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan het bestaande aantal bedragen. Door de planologische splitsing neemt het bestaande aantal woning met één toe. Op grond van de beleidsregel 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning' is onder voorwaarden de voorgenomen woningsplitsing mogelijk. Het beleid alsmede de voorwaarden zijn behandeld in de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing.

Voor splitsingen in het buitengebied, zoals in dezen, dient sprake te zijn van inpassing op het erf en in het landschap aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet daarin.

2 Vigerend beleid

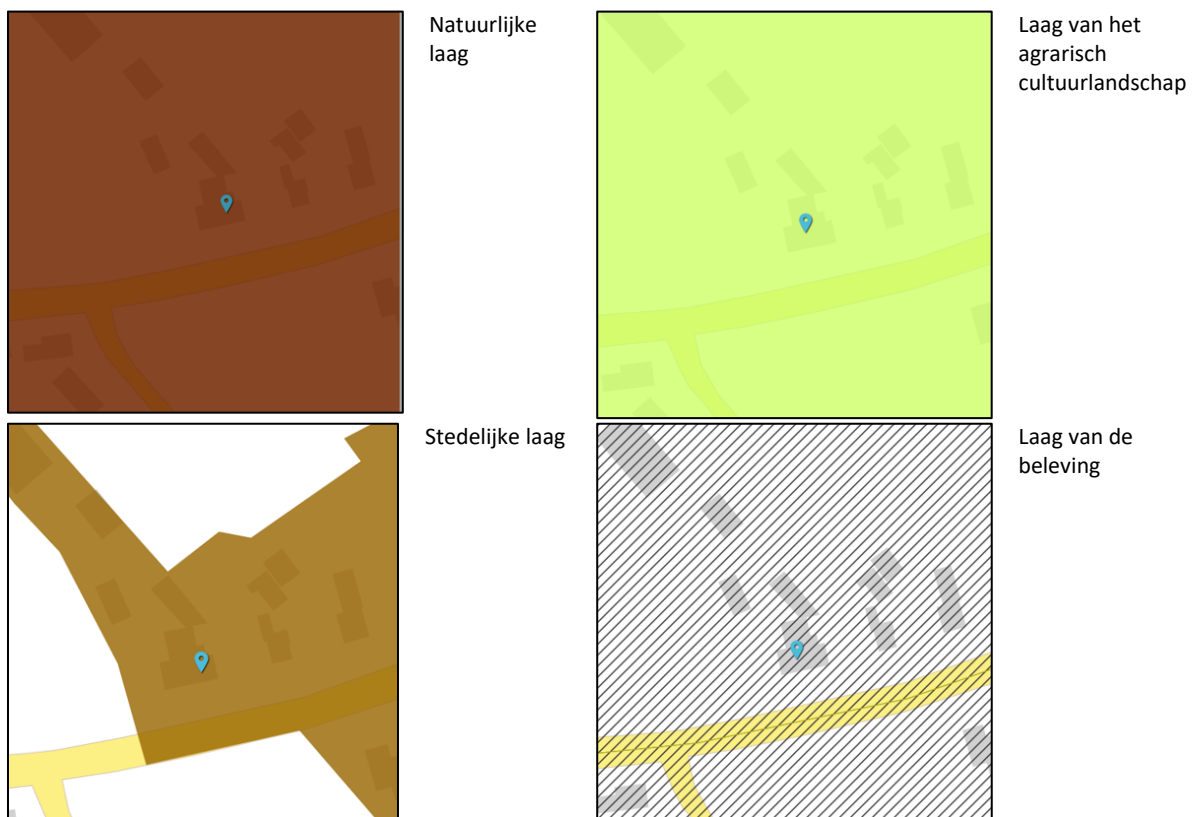
2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur (vastgesteld 12 april 2017) bevat samen met de Omgevingsverordening (vastgesteld 12 april 2017) het ruimtelijke beleid van de provincie Overijssel.

De Omgevingsvisie is een integraal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving waarin het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd. Hiermee geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder.

Bij de Omgevingsvisie is de catalogus gebiedskenmerken vastgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de provincie de ruimtelijke kwaliteit wil realiseren. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene omgeving, als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. De provincie hanteert hierbij een lagenbenadering. In totaal zijn er vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving).

- Bij de natuurlijke laag valt het projectgebied onder 'Stuwwallen'.
- Bij de laag van het agrarisch cultuurlandschap maakt het projectgebied onderdeel uit van het 'Oude hoevenlandschap'.
- Binnen de stedelijke laag is het projectgebied aangeduid als 'Woonwijken 1955 – nu' en is tevens aangeduid als 'Informele trage netwerk'.
- De laag van de beleving geeft aan dat het projectgebied binnen de aanduiding 'Donkerte' ligt.



Afbeelding 2.1 t/m 2.4, uitsnede kaarten gebiedskenmerken
(Bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Visienota buitengebied

Deze nota geeft de ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. De volgende hoofddoelen van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied zijn uitgangspunt:

1. Op een duurzame en efficiënte manier ruimte scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies
2. Vergroten leefbaarheid platteland
3. Vergroten ruimtelijke kwaliteit

Het projectgebied wordt gerekend als het veenontginningslandschap. Bij dit landschapstype horen de volgende landschapkenmerken:

- Rationele rechthoekige strookvormige verkaveling;
- Structuur van hoofdwijken herkenbaar in wegenstructuur;
- Glooiend landschap (dekzandrug), half open landschap;
- Verspreide bebouwing langs wegen, bebouwing op afstand van de weg;
- Bebouwing verstrooid op erf;
- Kronkelig wegenpatroon;
- Perceelgrensbeplanting, wegbeplanting.

Huidige functies: mix van wonen en landbouw

Ontwikkelingsrichting: landbouwontwikkelingsgebied

2.3 Landschapsideentiteitskaarten

In de Landschapsideentiteitskaart (LIK) wordt de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken. In de LIK is onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Per gebied zijn de aanwezige waardevolle en storende kenmerken in beeld gebracht. Vervolgens zijn de sterke punten, zwakke punten, kansen en bedreigingen per gebied aangegeven.

Hieronder een beknopte schematische weergave van de in het LIK voor dit projectgebied aangegeven sterke punten, zwakke punten en kansen.

	Bebouwing	Routing	Verkaveling	Beplantings - patronen	Erven	Massa / ruimte en reliëf	Licht & donkerte
STERK	verspreide bebouwing	kronkelig wegenpatroon	rationele, rechthoekige / strookvormige verkaveling	Wegbeplanting perceelgrens beplanting	rechthoekige erven, met kopgevel naar de weg bebouwing verstrooid op het erf erven met erfbeplanting	half open landschap dekzandrug (glooiend landschap) overgangs gebied open / besloten	donker gebied
ZWAK					niet landschap-pelijk ingepaste erven		
KANSEN					versterken erfopbouw en erfbeplanting		

In dezen is geen van de voor besloten veenontginningslandschap aangegeven bedreigingen van toepassing.

Het projectgebied is gelegen in het deelgebied 3 Slagharen-De Krim- Oud Lutten. In de LIK zijn de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd.

In het deelgebied 3 Slagharen-De Krim- Oud Lutten zijn volgende ontwikkelingen voorzien:

Landschap	Versterken beplanting op perceelsgrenzen, behoud glooiend karakter.
Biodiversiteit	Beheer beplantingen op erven en langs wegen.
Landbouw	Aandacht voor stoppers (Hergebruik VAB's en Rood voor Rood) en verbrede landbouw. Bestaande bedrijven faciliteren.
Wonen	Nieuwe woonfuncties na bedrijfsbeëindiging, splitsing voormalige boerderij en toepassing Rood voor Rood in bebouwingslinten.
Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven.



Afbeelding 2.5, Wensbeeld besloten veenontginningslandschap

3 Huidige situatie

Het besloten veenontginningslandschap kenmerkt zich als een halfopen landschap met meer opgaande beplanting zoals grote en kleine bosgebieden en perceelgrensbeplanting in de vorm van eikenrijen en elzensingels. De grote en kleine bosgebieden liggen verspreid over het gebied. In het algemeen kennen het besloten veenontginningslandschap weinig reliëf.

Het woonerf is gelegen in het bebouwingslint langs Geert Michelsweg. Het woonerf sluit het bebouwingslint aan de westzijde. Het bebouwingslint kenmerkt zich met woningen in een relatief rechte bebouwingslijn en met relatief sober ingerichte erven. In afbeelding 3.1 1 is het aanzicht van het woonperceel met voornoemde bebouwing weergegeven.



Afbeelding 2.1, Foto aanzicht perceel
(bron: Google Streetview)

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken gebied:

- het erf is onderdeel van het besloten veenontginningslandschap en ligt in het bebouwingslint langs de Geert Migchelsweg;
- de woningen in het bebouwingslint zijn in hoofdzaak woonerven met oriëntatie op de weg;
- De woonerven in het bebouwingslint bevatten een sobere inrichting met hagen en enkele solitaire bomen.

4 Ruimtelijk kwaliteitsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Planologische splitsing bestaande woning.

Uitgangspunten gemeente:

- Landschappelijke inpassing van het gehele erf in aansluiting op de karakteristieken van het besloten veenontginningslandschap zoals omschreven in de Landschapsidentiteitskaarten.

Uitgangspunten provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken oude hoevenlandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- Voor deze ontwikkeling is geen extra kwaliteitsimpuls groene omgeving vereist.

4.2 Bestaande kenmerken

De volgende aspecten hebben geleid tot het inrichtingsplan zoals afgebeeld in de bijlage. Het betreft hier de basisinspanning. De provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing voor dit project.

Situering bebouwing:

De woning en bijbehorende bouwwerken zijn gelegen in het bestaande bebouwingslint. De woning is met de voorgevel op de Geert Migchelsweg georiënteerd. De voortuin is sober ingericht met hagen en een solitaire boom. Het geheel vormt een eenheid met de omliggende tuin en gronden in het bebouwingslint.

Deze bijgebouwen staan overeenkomstig de gebiedskenmerken achter de voorgevel van de woning. Hiermee zijn ze onderdanig aan het hoofdgebouw.

Inrichting perceel

Beide wooneenheden worden via een eigen afzonderlijke inrit ontsloten. Het woonperceel is reeds kadastraal opgedeeld ten behoeve van de twee wooneenheden. De bebouwing alsmede de verkavelingsstructuur veranderd door de splitsing van de woning niet.

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 komen op het erf enkel op de oostelijke scheiding terugliggend ten opzichte van de woning op het achtererf voor.

Het planologisch 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.

4.3 Landschappelijk inpassing

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. De verhouding groen met de gebouwen is gebiedseigen in dit type landschap. Het erf presenteert zich reeds als een eenheid met passende landschapsstructuren. Dit blijft behouden na splitsing van de woning.

De bestaande beplanting is niet geheel streekeigen. De bomenrij westelijk van het projectgebied vormt een passend afsluiting van het bebouwingslint. Het relatief kleine erf heeft geen ruimte voor extra aanplant in de vorm van bomenrijen of singels.

Het is kenmerkend in het besloten veenontginningslandschap dat erven langs de randen afgeschermd worden met singels of hagen. Bij het landschappelijk inpassen van het erf is er daarom gekozen om de bestaande groenstructuur te behouden en de dat gebiedsvreemde beplanting (hagen) te vervangen voor streekeigen beplanting.

Om het erf geheel landschappelijk goed in te passen zullen de bestaande hagen worden vervangen door streekeigen beplanting bestaande uit *Fagus sylvatica* (gewone beuk). De haag langs het toegangspad naar de voordeur wordt verwijderd. Aangezien de voordeur nog als zodanig in gebruik is blijft het pad behouden. De bestaande kastanje op het voorerf blijft behouden.

Het oostelijk aangrenzend woonperceel is afgescheiden met een houten schutting. Aangezien het een mandelige schutting betreft en met een ligging op het achtererfgebied niet prominent in beeld is, blijft deze behouden. De erfgrens (voorerf) tot aan de bestaande schutting wordt voorzien van voorzien van een beukenhaag (*Fagus sylvatica*).

De hagen passen goed op een erf in het besloten veenontginningslandschap. Door de haag langs het toegangspad te verwijderen wordt de splitsing van de woning alsmede erf afgezwakt. Met het doortrekken van de hagen (beuk) op de oostelijke perceelgrens tot aan de bestaande schutting wordt de eenheid versterkt.

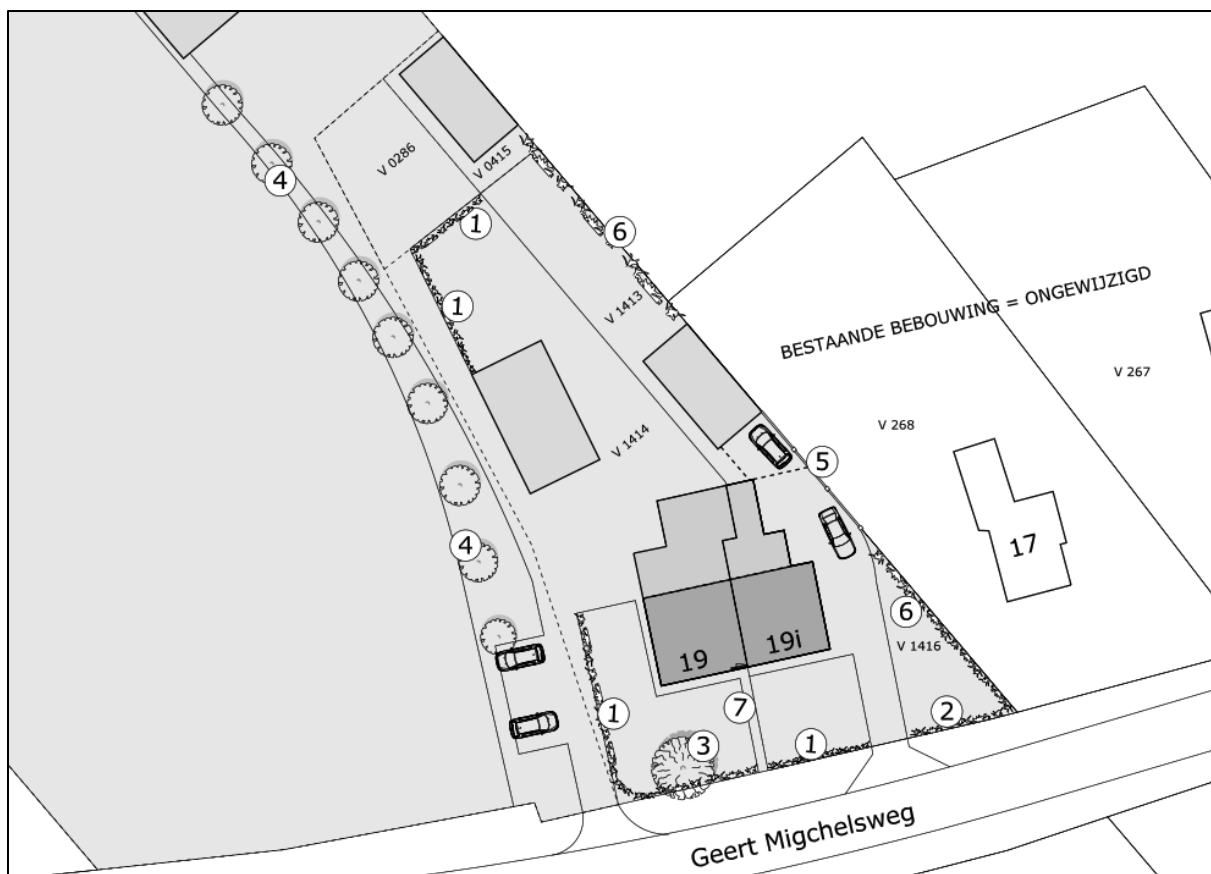
De bestaande bomenrij westelijk van het woonerf langs de inrit naar Geert Migchelsweg 19 alsmede de achter gelegen schuur (nr. 19a) blijft behouden. De bomenrij bestaat uit 9 stuks *Quercus robur* 12/14 (Zomereik).

4.4 Samenvatting maatregelen

Om te komen tot medewerking voor het planologisch splitsen van de woning Geert Migchelsweg 19-19i zullen de volgende landschappelijke maatregelen worden getroffen;

1. De bestaande hagen in de voortuin vervangen voor *Fagus sylvatica* (gewone beuk);
2. Bestaande coniferen haag in de voortuin vervangen voor *Fagus sylvatica* (gewone beuk);
3. Bestaande boom (kastanje) in de voortuin blijft behouden;
4. Bestaande bomenrij westelijk van het woonerf bestaande uit 9 stuks *Quercus robur* 12/14 (Zomereik) blijft behouden;
5. Bestaande gemeenschappelijke schutting op de oostelijke scheiding blijft behouden;
6. Aanplanten haag van *Fagus sylvatica* (gewone beuk) op de oostelijke scheiding tot aan de bestaande schutting;
7. Bestaande hagen langs het toegangspad in de voortuin worden verwijderd. Het bestaande pad naar de voordeur blijft gehandhaafd;

Met het erfinrichtingsplan is aan de voor en achterzijde rekening gehouden met het half open karakter van de omgeving, door de realisatie van beukenhagen en behoud van de laan met 9 eiken, in het landschap.



Afbeelding 4.1, overzichtstekening maatregelen
(bron: tekening maatregelen landschappelijke inpassing)

Bijlagen

Bijlage 1 tekening maatregelen landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing Geert Migchelsweg 19 – 19i Slagharen

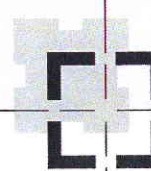
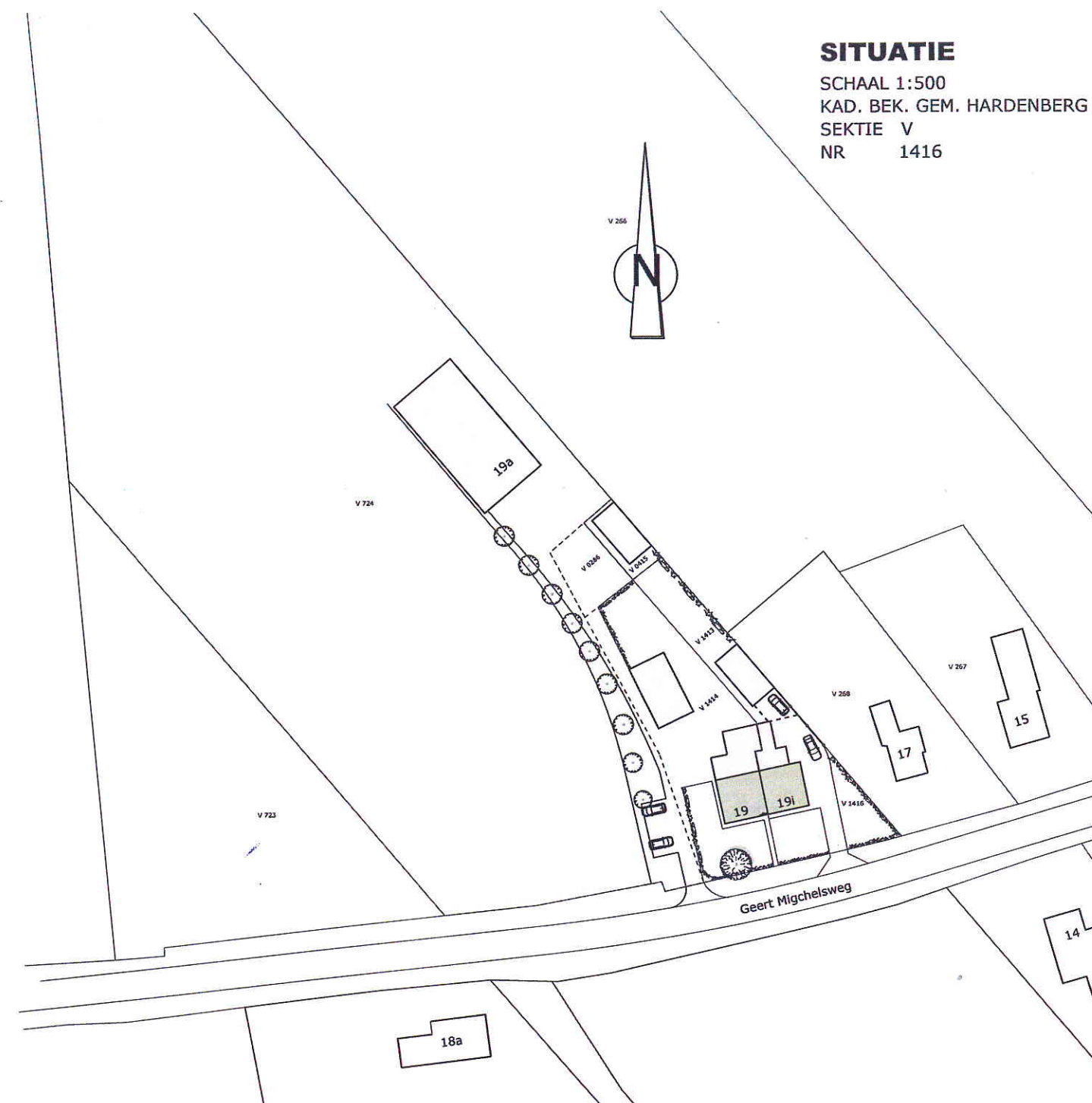
Maatregelen landschappelijke inpassing.

Aanleg van de volgende landschapsmaatregelen:

1. Bestaande hagen vervangen voor *Fagus sylvatica* (gewone beuk) 4/ m1
2. Bestaande coniferen haag vervangen voor *Fagus sylvatica* (gewone beuk) 4/ m1
3. Bestaande boom: Kastanje
4. Bestaande bomenrij handhaven *Quercus robur* 12/14 zomereik (9 stuks)
5. Bestaande gemeenschappelijke schutting handhaven.
6. *Fagus sylvatica* (gewone beuk) 4/ m1
7. Bestaande hagen verwijderen. Bestaande pad blijft gehandhaafd, voordeur is gewoon in gebruik als voordeur nr. 19.

Dit plan is getoetst aan het LK en omgevingsvisie

Aan de voor en achterzijde is rekening gehouden met het open karakter van de omgeving met hier en daar laan structuur in het landschap.



Bouwkundig Tekenbureau

Ipe van der Deen

PROJEKT: SPLITSING WONING GEERT MIGCHELSWEG 19 - 19i
TE SLAGHAREN

ONDERWERP: Tekening maatregelen landschappelijke inpassing

OPDRACHTGEVER: DHR. H.R. SCHUURMAN
LUTTERGREPPEL 10
7776RT, SLAGHAREN
TEL: 06-83970781

JAN HAARSTRAAT 20
7926 TC KERKENVELD
T 0528-361080
M 06-29388422
E ipe@vanderdeen.info

WERKNUMMER:
1318

BLAD
B-01

SCHAAL:
1: 100, 10

DATUM:
29-10-2018

GEW:
18-01-2019

GEW:
25-04-2019

GEW:
02-05-2019

