

Ruimtelijk kwaliteitsplan



Plannaam: Omgevingsvergunning Veldingerveldweg 22 -22i
Den Velde

Imro nummer: NL.IMRO.0160.OVUP00089-VG01

Plan type: Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Datum: Januari 2020

Status : Vastgesteld

Voorblad.

1	Inhoudsopgave	
2	Aanleiding voor dit kwaliteitsplan.....	2
3	Locatie omschrijving.....	3
3.1	Geschiedenis:	3
3.2	Huidige situatie:	4
4	Beleid.....	5
4.1	Provinciaal ruimtelijk beleid.....	5
4.2	Gemeentelijk beleid.	7
4.3	Wensen eigenaar.....	8
5	Huidige situatie.....	8
6	Ruimtelijk kwaliteitsplan.	10
6.1	Afstemming en invulling provinciaal beleid:	10
6.2	Afstemming en invulling gemeentelijk beleid:	10
6.3	Afstemming met wensen eigenaar:	11
6.4	Voorgestelde landschapsmaatregelen:	11

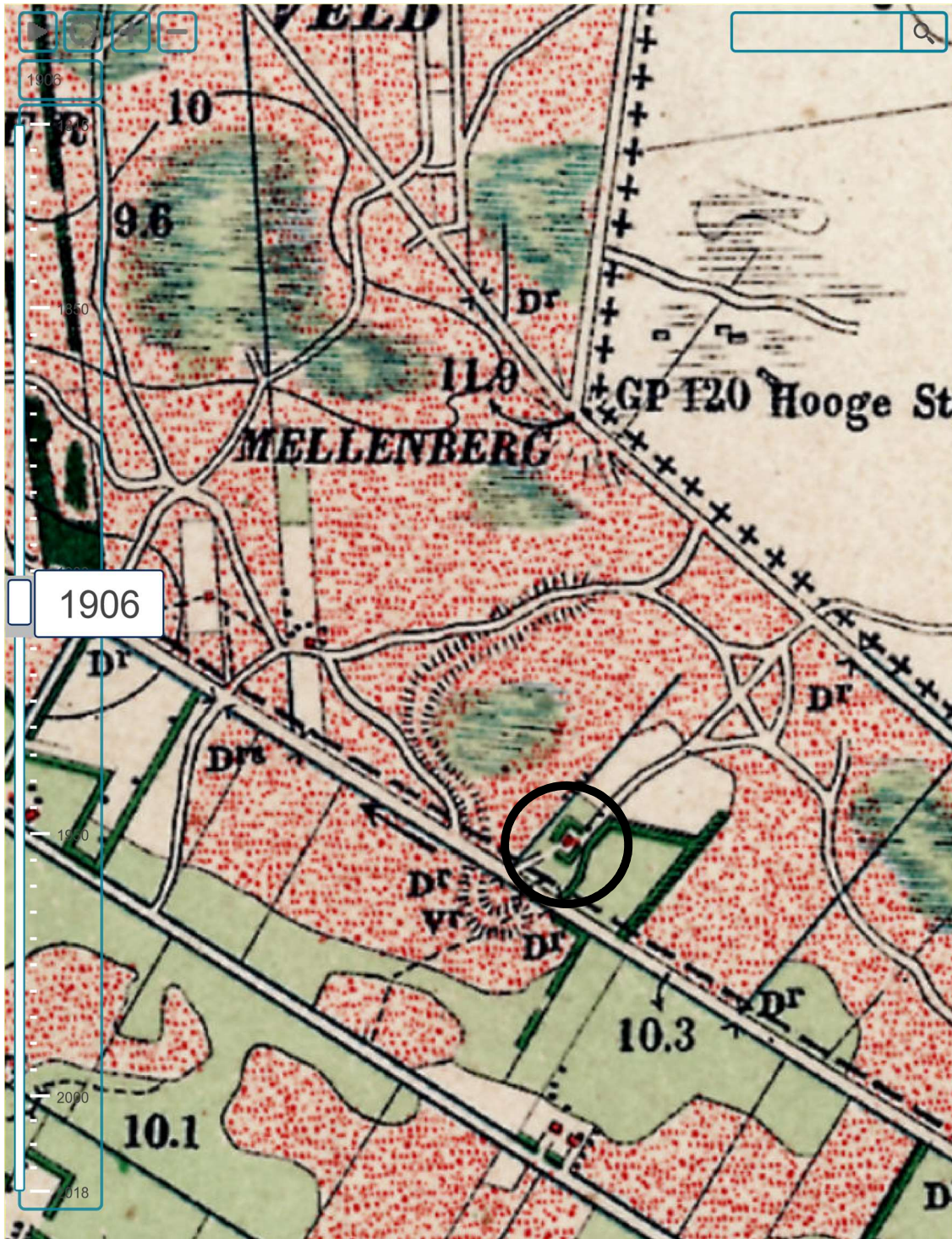
2 Aanleiding voor dit kwaliteitsplan.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan is gemaakt naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar/bewoner voor het verstrekken van een “A” adres nummer voor het huidige i deel van de woning. Middels een afwijkingsmogelijkheid art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan aan het verzoek van de bewoner worden voldaan. Voor deze “uitgebreide procedure” is een ruimtelijk kwaliteitsplan vereist.

3 Locatie omschrijving

3.1 Geschiedenis:

Het betreft hier een woning/boerderij die al lange tijd deel heeft uitgemaakt van het buiten gebied "Den Velde". In 1906 al sprake van een boerderij/woning op de huidige locatie.



Deze boerderij is in de jaren dertig afgebrand en opnieuw opgebouwd. Hierbij is de achtergevel naar de weg geplaatst zoals bij diverse woningen in de naaste omgeving het geval was. De oorspronkelijk functie was een boerderij voor een gemengd bedrijf. Deze was opgedeeld in een woongedeelte en stalgedeelte voor koeien, varkens en een paard.

De boerderij functie is in de jaren zeventig vervallen omdat deze te klein was om hieruit voldoende inkomen te genereren. Een deel van de grond werd verkocht en bij de huidige woning behoort nog ongeveer 2,5 hectare landbouwgrond waarop paarden worden gehouden. Eind jaren 70 werd het stalgedeelte van de boerderij verbouwd tot woongedeelte, omdat het bestaande woongedeelte te klein was voor een gezin met 6 kinderen. De buitenkant van die woning is hierbij min of meer hetzelfde gebleven. Alleen zijn deuren vervangen door ramen en is er een dakkapel geplaatst. Ook de karakteristieke kenmerken van de stal zoals gebinten en stalraampjes zijn hierbij intact gelaten.

Midden jaren tachtig heeft er een ruilverkaveling in dit gebied plaatsgevonden en werd op 100 meter naast deze woonlocatie een melkveehouderij gebouwd. Bij deze ruilverkaveling zijn de resterende heidevelden en enkele karakteristieke bomensingels tussen percelen in het gebied grotendeels verloren gegaan.

Tussen de veehouderij op Veldingerveldweg 20 en de woonlocatie op nr. 22 is eind jaren negentig, op het terrein van nr. 22, een groenstrook met inheemse bessen dragende struiken(*) geplant als extra afscheiding. In 2002 is een verzoek ingediend om de woning dubbel te mogen bewonen en is het nummer 22i toegekend. (2002/Oslo/45446). Tevens is een aanvraag ingediend en vergunning verkregen voor een extra inrit en een tuinhuisje.(2002/ASOE/35849 en 20021406). Vanaf 20 december 2002 is de woning dubbel bewoond.

3.2 Huidige situatie:

De huidige situatie wordt weergegeven in onderstaande foto.



4 Beleid

4.1 Provinciaal ruimtelijk beleid.

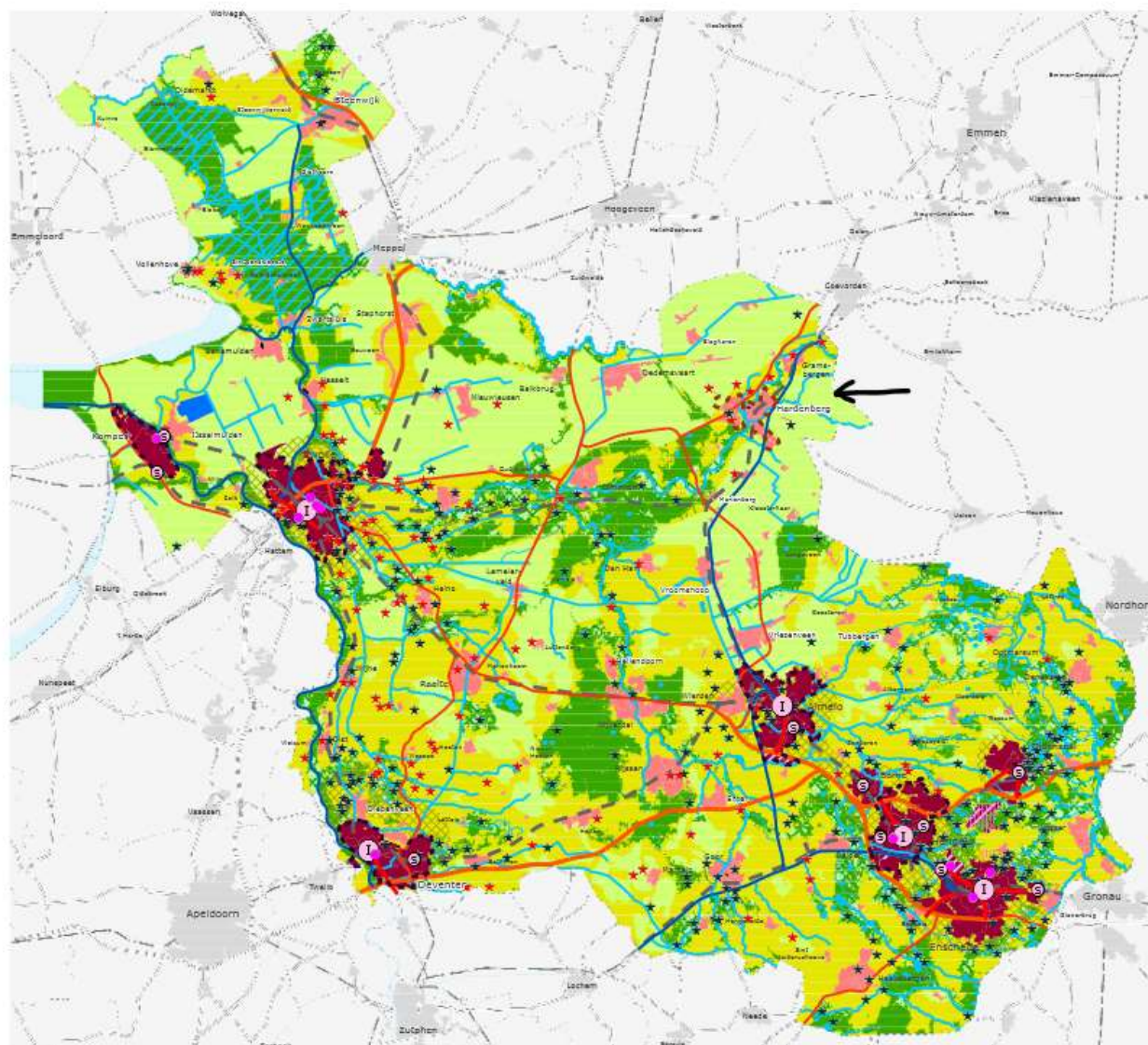
Het beleid van de provincie voor de ruimtelijke ordening is onder andere verwoord in de Provinciale omgevingsvisie. Hierin wordt de ruimtelijke kwaliteit en het perspectief voor een bepaald gebied aangegeven.

Ruimtelijke kwaliteit omschrijft men als:

“Ruimtelijke kwaliteit is alles wat ruimte geschikt maakt voor mens, plant en dier. De juiste ontwikkeling op de juiste plek, en op de juiste manier ingepast in de omgeving. Niet alleen goed gebruik van de omgeving is belangrijk, maar ook de beleving en de betekenis. En ook de effecten voor andere plekken en voor volgende generaties.”

Voor gebieden zijn er perspectieven aangegeven. Op de volgende pagina een overzichtskaart met de ontwikkelingsperspectieven van Overijssel. De locatie is aangegeven met een zwarte pijl. Het gebied is lichtgroen gekleurd wat aangeeft dat het beleid voor dat gebied is:

“Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”.



Ontwikkelingsperspectieven Overzichtskaart



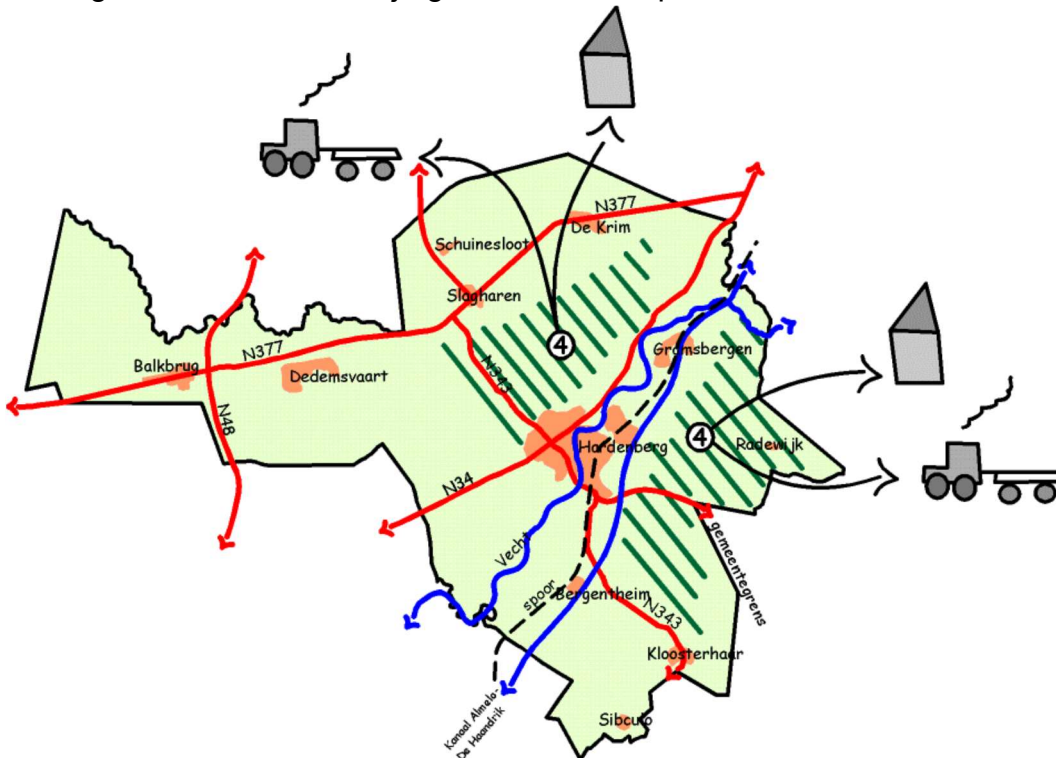
4.2 Gemeentelijk beleid.

Het ruimtelijk beleid voor de Veldingerveldweg 22 staat omschreven in “De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg”. Hierin worden in grote lijnen de gebiedskenmerken beschreven. Verder is een opdeling gemaakt van gebieden met bepaalde ruimtelijke kenmerken. De betreffende locatie valt onder de regio Gramsbergen-zuid en Radewijk. Als gebiedsbestemmingen zijn hiervoor aangegeven: “Wonen-Besloten heideontginningslandschap” artikel 40.

De specifieke gebiedskenmerken voor de regio zijn:

- *Landschapstype:* • Essen- en kampenlandschap.
- *Landschapskenmerken:* • Kleinschalig landschap • Eikenbomen – singels - Kronkelend patroon van wegen • Licht glooiend landschap.
- *Verspreid -bebouwingspatroon* • (Kleinere) boerenbedrijven • Wonen.-
- *Bedrijvigheid Toekomst: Algemeen: Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied.*
- *Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)*

Deze gebiedskenmerken zijn gevisualiseerd op onderstaande kaart van het gebied.



De gemeente heeft dit verder uitgewerkt en per deelgebied gedetailleerder omschreven in de **Landelijke IdentiteitsKaart (LIK)**. In de LIK valt de locatie onder “Gramsbergen en omgeving”.



In de LIK staan de sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen omschreven het besloten heideontginningslandschap voor Gramsbergen en omgeving.

Als sterke punten worden genoemd:

- Verspreid liggende bebouwing,
- een strak en rechtlijnig wegpatroon,
- rechthoekige verkaveling,
- verspreid liggende bosjes,
- wegbeplanting langs wegen,
- verspreid liggende erven,
- rechthoekige erven in verkavelingsrichting met kopgevel naar de weg,
- meeste erven met erfbeplanting,
- openheid Veldingerveld.

Als kansen worden genoemd:

- Verbeteren landschappelijke inpassing erven,
- Versterking en accentueren besloten deel en open deel

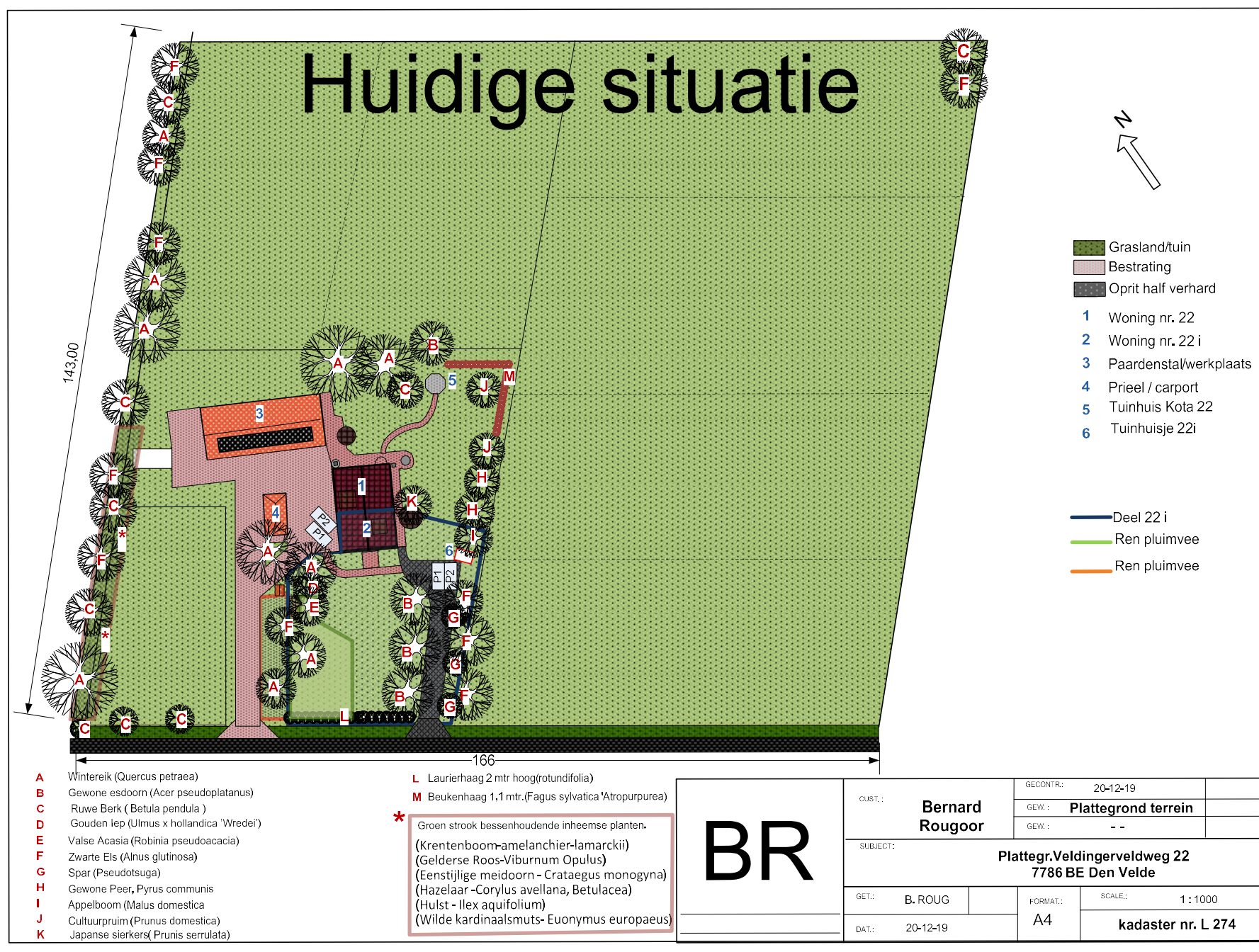
Als zwakte wordt de geringe biodiversiteit genoemd.

4.3 Wensen eigenaar.

De wens van de eigenaar en bewoners is om de inrichting en aankleding van het terrein zo in te richten dat het passend is in de omgeving, doelmatig, goed te onderhouden en voldoende scheiding geeft tussen beide woningen.

5 Huidige situatie.

De huidige indeling van het terrein wordt aangegeven op de volgende pagina.



6 Ruimtelijk kwaliteitsplan.

In dit hoofdstuk geven we aan in hoeverre de huidige ruimtelijke indeling van het perceel past binnen het vigerend beleid van de provincie Overijssel, de gemeente Hardenberg en de wensen van de eigenaar. Verder wordt aangegeven hoe het perceel landschappelijk zal worden ingepast.

6.1 Afstemming en invulling provinciaal beleid:

De provincie geeft aan dat de ontwikkeling landschappelijk moet zijn ingepast in de omgeving met als kenmerk

“Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”.

De betreffende locatie is al meer dan 100 jaar bewoond en de huidige woning is gebouwd in de jaren dertig. Het heeft als boerderij gefungeerd tot eind jaren 70. Daarna is de woning omgebouwd tot woonbestemming en is een perceel van het land verkocht. Het resterende perceel van ongeveer 2,5 hectare is in gebruik voor paarden en klein dieren. Het geeft een goede invulling aan de wensen voor een “groene omgeving” van de provincie voor optimaal gebruik van bestaande bebouwing en verduurzaming van het platteland. Omdat het een bestaande woning betreft, en de impact op de omgeving minimaal is, wordt een extra kwaliteitsimpuls groene omgeving niet gevraagd.

6.2 Afstemming en invulling gemeentelijk beleid:

De gemeente geeft in het ruimtelijk beleid voor de locatie aan dat specifieke gebiedskenmerken zijn:

- *Landschapstype: • Essen- en kampenlandschap.*
- *Landschapskkenmerken: • Kleinschalig landschap • Eikenbomen – singels - Kronkelend patroon van wegen • Licht glooiend landschap.*
- *Verspreid -bebouwingspatroon • (Kleinere) boerenbedrijven • Wonen.-*
- *Bedrijvigheid Toekomst: Algemeen: Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied.*
- *Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)*

De woning is een typische invulling van bovenstaande kenmerken. Ze is gebouwd op een “hoge kamp” of es in het land, en had de functie van een klein gemengd boerenbedrijf met wonen. De huidige eikenbomen en singels zijn restanten van de toenmalige terreininrichting. Oorspronkelijk was het gebied licht glooiend, maar dat is bij de ruilverkaveling en door intensivering van de landbouw verdwenen. Het geeft invulling aan de wens van de gemeente voor de toekomst van dit gebied waarbij ruimte is voor de functie wonen, landbouw en economie.

In de LIK staan de sterktes / zwaktes en kansen / bedreigingen voor het gebied omschreven. Voor de erven is aangegeven dat de sterke punten zijn de verspreide bebouwing, rechthoekige erven in verkavelingsrichting met de kopgevel naar de weg. De meeste erven hebben erfbeplanting en hierbij is de berk een typerende boomsoort. Verder zijn er kansen tot een verbetering van de landschappelijke inpassing van de erven en het accentueren van het besloten en open deel in het landschap. Als zwaktes van het gebied wordt de geringe biodiversiteit genoemd.

Als we de punten uit de LIK toepassen op deze locatie, dan geven zij een invulling aan de sterktes van het gebied voor wat betreft rechthoekige verkaveling en erfbeplanting. Afwijkend is de ligging met de oorspronkelijke achtergevel naar de weg en een iets gedraaide ligging ten opzichte van de

rechthoekige of ruitvormige verkavelingsrichting. De ligging met de achtergevel naar de weg is oorspronkelijk, en komt regelmatig voor bij de oudere woningen in deze regio. Het geeft vanuit de woning een goed zicht op de weiden en het landschap. De iets gedraaide ligging van de woning ten opzichte van de verkavelingsrichting komt door de ligging van de ‘hoge zand kop’ waarop de boerderij gebouwd is. Het erf heeft een uitgebreide erfbeplanting en een bomen singel aan 1 zijde in de verkavelingsrichting. Op een aantal plaatsen is gebiedsvreemde beplanting geplant of ontstaan en de singel is wat in verval geraakt. De hoeveelheid beplanting geeft invulling aan de wens voor een betere biodiversiteit van het gebied.

6.3 Afstemming met wensen eigenaar:

Omdat de woningen al 18 jaar separaat worden bewoond, is de terrein inrichting al grotendeels afgestemd op de wensen van de eigenaar en huidige huurder. Hierbij is rekening gehouden met de van oudsher bestaande inrichting en structuur van het landschap, maar hierop is wel onderhoud nodig en kan een en ander worden verbeterd.

6.4 Voorgestelde landschapsmaatregelen:

In het kader van de richtlijnen van de provincie en de gemeente en de eigen visie van de eigenaar op de ruimtelijke kwaliteit van het erf worden de volgende landschapsmaatregelen voorgesteld:

1. Onderhoud en verbetering van de houtsingel tussen Veldingerveldweg 20 en 22. Hierin zijn verschillende lege plekken gekomen.



Singel vanaf schuur richting noorden.



Singel vanaf openbare weg noord oostelijke richting.

Het voorstel is om de bestaande bessen dragende struiken flink terug te snoeien en op de lege plaatsen tussen de bomenrij een tiental berken (*Betula pendula*) stamdoorsnede 6-8 cm, aan te planten.

2. In de tuin aan de straatzijde staat nu een hoge laurierhaag. Dit is een gebiedsvreemde beplanting en zij belemmert het uitzicht en het aanzicht van de woning.



Laurierhaag vanaf openbare weg.

Het voorstel is om deze haag te rooien en te vervangen door een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) van +/- 1 mtr. hoog.

3. Coniferen aan de rand van openbare weg en in tuin zullen worden gerooid. In totaal betreft het 10 stuks.



4. De bestaande pluimvee-ren in de tuin van 22i te slopen en te vervangen door een kleinere ren parallel en in grote ongeveer gelijk aan de kippenren van nummer 22.



Beide rennen zorgen met de daarin aanwezige beplanting van struiken en bomen voor een goede en natuurlijke afscheiding tussen de tuin van nr. 22i (a) en de inrit van nr. 22.

5. Het handhaven van de 2^e uitrit als ondergeschikte uitrit met half verharding en karrespoor gedaante.

Op de volgende pagina zijn de voorgestelde landschapsmaatregelen in de overzichtskaart aangegeven.

