

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Rheeerveenseweg 18 – 18i

7797 HC Rheeerveen

Versie: B - Datum: 03-12-2019

Inhoud

.....	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Omgevingsvisie Provincie Overijssel.....	4
Hoofdstuk 3 Gemeente Hardenberg	6
Visienota gemeente Hardenberg	6
Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK).....	7
Hoofdstuk 4 Huidige situatie	8
Hoofdstuk 5 Ruimtelijk kwaliteitsplan.....	9

Hoofdstuk 1 Inleiding

De kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning, vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg maakt het, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk om woningen waarbij inwoonsituaties voorkomen te splitsen.

Volgens de op dit moment geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen is inwoning toegestaan als er sprake is van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen. In de voorgaande bestemmingsplannen werd deze voorwaarde niet gesteld, daardoor zijn er in het verleden vergunningen verleend voor inwoonsituaties waarbij er van een sociale- of verzorgingsrelatie geen sprake was en die dus niet voldoen aan de huidige regels. Op deze situaties is het overgangsrecht van toepassing, zodat het bestaande gebruik kan worden voortgezet.

Juist bij de inwoonsituaties die jaren geleden zijn ontstaan onder het regime van, inmiddels vervallen, bestemmingsplannen komt het voor dat er feitelijk geen sprake (meer) is van inwoning, maar van zelfstandige bewoning door twee huishoudens. Dit geldt ook voor de gerealiseerde woning aan de Rheezevenseweg 18 – 18i te Rheezeveen. Vergunning voor realisatie van deze woning dateert van 2 juni 2008 onder nummer B2007/872.

De bewoners wensen, middels deze aanvraag, hun woning te splitsen om de knelpunten zoals genoemd in de beleidsnotitie weg te nemen. Omdat dit gebruik in strijd is met de bestaande planologische voorschriften voorziet dit ruimtelijke kwaliteitsplan in de onderbouwing waaruit blijkt dat het erf landschappelijk gezien is ingepast in zijn omgeving.

Hoofdstuk 2 Omgevingsvisie Provincie Overijssel

De provincie Overijssel geeft middels 4 kaartlagen aan wat de kenmerken van de plek zijn. In de planvorming dient bij deze kenmerken aangesloten te worden. De onderstaande gebiedskenmerken zijn aangegeven voor het plangebied.

1. *Natuurlijke laag*

Het landschap rondom het plangebied is ingedeeld in het landschap van de dekzandvlakten en ruggen (bruin) en de in cultuur gebrachte hoogveengebieden (paars). De overgang van beide landschappen ligt op de Rheezerveenseweg.

2. *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

Het landschap noordelijk van de Rheezerveenseweg is gelegen in het hoogveenontginningslandschap. Hier ligt ook het plangebied. Noordelijk van deze weg kent het landschap de karakteristiek van het jonge heide- en broekontginningslandschap.



1. Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen (bruin) en hoogveengebieden in cultuur gebracht (paars).



2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap: jong heide- en broekontginningslandschap (lichtgroen), Hoogveenontginningen (roze), oude hoevenlandschap (groen).

3. Stedelijke laag

Deze laag is niet van toepassing voor het plangebied. De kaart vanuit de omgevingsvisie is daarom niet opgenomen.

4. Lust- en leisurelaag

Op de bijbehorende kaart is af te lezen dat het plangebied in een gebied ligt waar 'donkerte' heerst (arcering).

Dit betekent, zoals de naam al doet vermoeden, dat het een gebied is dat 's avonds als donker ervaren wordt: een kwaliteit.

Naast de 4 kaarten met gebiedskenmerken heeft de provincie een kaart met het ontwikkelingsperspectief opgenomen.

Ontwikkelingsperspectief

Op de kaart van het ontwikkelingsperspectief wordt het landschap aangeduid als buitengebied met accent op productie: schoonheid van de moderne landbouw. Dit ontwikkelingsperspectief zet in op open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt.

De kwaliteitsambitie is om de divers landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. De lijnen in lila weergegeven zijn onderdeel van het fietsroutenetwerk: IJssel Vecht. Het gearceerde gebied geeft aan dat dit gebied is aangewezen als kansrijk zoekgebied voor windenergie.



4. Lust- en leisurelaag: gearceerde gebied is gelegen in een donker gebied.



Ontwikkelingsperspectief: buitengebied accent productie: schoonheid van de moderne landbouw (lichtgroen) en kansrijk zoekgebied windenergie (arcering)

Hoofdstuk 3 Gemeente Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft een aantal beleidstukken opgesteld die op onderdelen van belang zijn voor het plangebied. Het betreft de visienota Gemeente Hardenberg en de Landschap Identiteits Kaart (LIK). In dit hoofdstuk worden beide stukken behandeld.

Visienota gemeente Hardenberg

De visienota Gemeente Hardenberg vormt de uitwerking van de wens om te komen tot een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Middels het onderscheiden van 6 deelgebieden zijn de belangrijkste gebiedskenmerken en functies beschreven. Tevens is de gewenste toekomstige ontwikkelingsrichting aangegeven. Bij het bepalen van de ontwikkelingsrichtingen zijn de ruimtelijke kwaliteiten, zoals vastgelegd in de gebiedskenmerken, leidend geweest. De ontwikkelingsrichting is bepalend voor de ruimte die aan de diverse functies (zoals landbouw, wonen en economie) wordt geboden om zich verder te kunnen ontwikkelen.

Landschapstype:

- Besloten heideontginningslandschap

Landschapskennmerken:

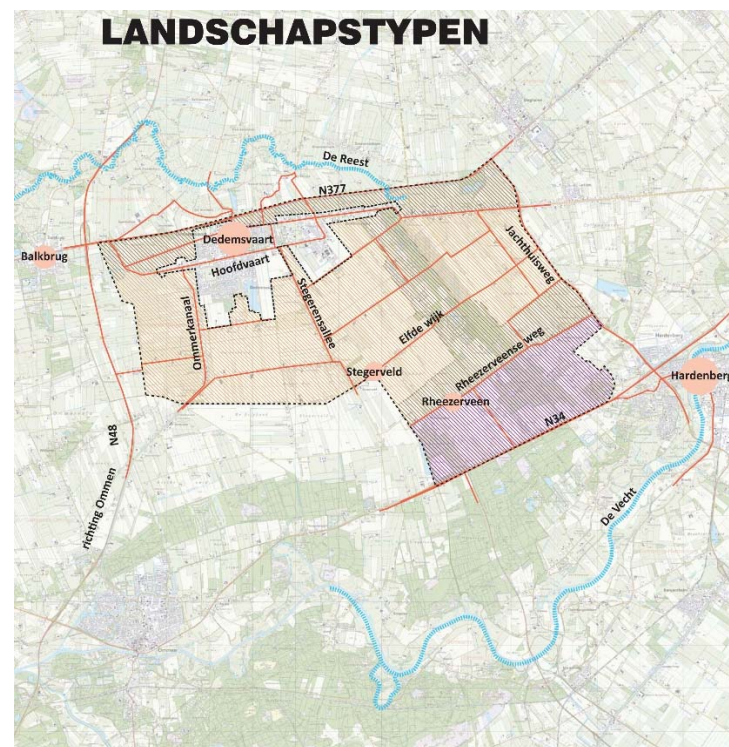
- Rechthoekige verkaveling (kleinschaliger dan veenkoloniaal landschap) vanaf ontginningsassen;
- Halfopen tot besloten landschap, kleinschalig gebied;
- Verspreide bebouwing langs wegen, bebouwingslint Rheezerveen;
- Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg, verspreid liggende erven;
- Strak rechtlijnig wegenpatroon;
- Wegbeplanting met berk en Klimbergbos met heiderelicten.

Huidige functies:

- wonen;
- (verbrede) landbouw;
- natuur;
- recreatie.

Toekomst:

- Behoud en versterking bestaande ruimtelijke kwaliteiten (halfopen tot besloten landschap).
- Behoud beplanting op erven en langs wegen
- Opwaardering N34 tot 100km-weg.



Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK)

De gemeente Hardenberg stelt voor haar buitengebied een nieuw bestemmingplan op. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. De Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK) zijn opgesteld om de identiteiten van de deelgebieden te kunnen bepalen. In de LIK's worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van de deelgebieden vastgelegd. De LIK vormt daarmee de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Op de landschap identiteit kaart (LIK) is af te lezen dat het plangebied ingedeeld wordt binnen het besloten heideontginningslandschap.

Besloten heideontginningslandschap		Bebouwing	Routing	Verkaveling	Bepantingspatronen	Erven	Massa/ ruimte en reliëf	Grond-/ landgebruik	Functie & activiteit	Licht & donkerte	Natuur	Geur
Sterk	- verspreide bebouwing langs wegen - lintbebouwing Rheezerveen	- strak, rechthoekig wegennet - N34	- rechthoekige verkaveling (kleinschaliger dan veenkoloniaal landschap) vanaf ontginningsassen	- Klimbergbos - verspreide bos- en heideterreintjes - naald- en loofbos - berk is typerende boomsoort	- rechthoekige erven, met kopgevel naar de weg - verspreide ligging erven - erven met erfbeplanting	- halfopen tot besloten landschap - kleinschalig gebied	- agrarisch - agrarisch gerelateerd - bos - natuur (heiderestanten)	diverse functies: - landbouw, - wonen - natuur - recreatie (camping) - niet agrarische bedrijven	- hoge biodiversiteit - Klimbergbos met heiderestanten - heideterreinen			
Zwak		N34 is barrière voor recreatieve verbinding met het Vechtdal			enkele erven zijn niet landschappelijk ingepast							
Kansen	landschappelijke inpassing bestaande en nieuwe bebouwing	- opheffen barrière N34, o.a. door realisatie passages		verbinding tussen Klimbergbos en bosgebied Rheeze				ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's)				
Bedreigingen									lichtoverlast bedrijventerrein Heemserpoort		enkele verspreide locaties met hoge geurbelasting	

Tabel met kenmerken besloten heideontginningslandschap (uit: LIK Deelgebied Dedemsvaart – Rheezerveen – Heemserveen).

De volgende kenmerken zijn van toepassing op het perceel Rheezerveenseweg 18 – 18i, in zijn omgeving;

- *halfopen tot besloten landschap*
- *verspreide bosschages*
- *verspreide bebouwing langs wegen*
- *strak rechthoekig wegennet*
- *rechthoekige verkaveling*
- *wegbeplanting*
- *rechthoekige, verspreide erven*
- *het erf is aan de randen beplant singels en bomenrijen, hierdoor ontstaan "groene eilandjes" in het halfopen gebied*

Hoofdstuk 4 Huidige situatie



Het erf kenmerkt zich door een ligging evenwijdig aan de Rheezerveenseweg, op een afstand van ca. 75 meter. Bereikbaarheid van het erf is voorzien in een klinkerpad, haaks op de Rheezerveenseweg. De boerderij op het perceel is geheel verbouwd tot woning (met inwoonsituatie) maar kent nog wel de oorspronkelijke vorm en voorkomen. Op de perceelsrand aan de zijde van de Rheezerveenseweg staan grote eiken en een erfbosje op de hoek van het perceel maakt dat het erf vrij besloten is.



Hoofdstuk 5 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Splitsing bestaande woning;

Uitgangspunten gemeente:

- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de omgeving.

Hierbij zijn de volgende landschappelijke kenmerken van groot belang:

- *er is sprake van een halfopen tot besloten landschap*
- *de aanwezigheid van verspreide bosschages*
- *er is sprake van een rechthoekige verkaveling*
- *specifieke streekeigen wegbeplanting, op het erf dient hiermee rekening gehouden te worden; toepassing van streekeigen beplanting.*
- *het erf is aan de randen beplant singels en bomenrijen, hierdoor ontstaan "groene eilandjes" in het halfopen gebied*

Uitgangspunten provincie:

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

De gebouwen op het erf liggen overeenkomstig de gebiedskenmerken in lijn met het landschap. De kavel ligt op afstand van de Rheezeveenseweg en ten opzichte van de Rheezeveenseweg staat de woning niet haaks, maar evenwijdig aan de Rheezeveenseweg en vormt met de omliggende tuin het voorerf. Achter de woning staat de schuur / garage. Deze opstallen staan eveneens in lijn met de overheersende kavelstructuur.

Het erf veranderd door de splitsing van de woning niet. De woning behoudt zijn huidige vorm en de schuur / garage blijft behouden.

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 heideontginningslandschap, zoals genoemd in hoofdstuk 3, als basis gelden. Het genoemde erf ligt vrij in het landschap. Kenmerkend op het erf is de singelbeplanting, kleine bosschages en/of enkele bomenrij.

Bij het landschappelijk inpassen van het erf is daarom gekozen om enkele bomen aan te brengen ten zuiden van de woning op het erf. Door de aanplant van een enkele bomenrij wordt het erf versterkt in zijn omgeving. Het erf wordt immers groener en daarmee ook passend in de omgeving; de rechtlijnige vorm van de kavel wordt versterkt. Het voorerf blijft daarentegen opener zijn met ruimte voor een tuin met bomen.

Het splitsen van de woning heeft weinig impact op de omgeving. Daarentegen moet het erf wel landschappelijk goed ingepast worden. Vanuit de LIKS wordt aangegeven dat middels toevoegen van erfbeplanting een kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd. Middels de aanplant van enkele bomen wordt hieraan voldaan.



Ruimtelijk kwaliteitsplan Rheezerveenseweg 18 - 18i