

The background features a large, abstract teal and green graphic on the left side. It has a circular, brush-stroke-like texture. The teal part is darker and more solid, while the green part is lighter and has a fine, diagonal line pattern. The overall shape is roughly circular but with irregular, organic edges.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Staarmansweg 6-6a Slagharen

erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2085

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

6 oktober 2021

Bestandsnaam

2085-02.indd

Aantal pagina's

10

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

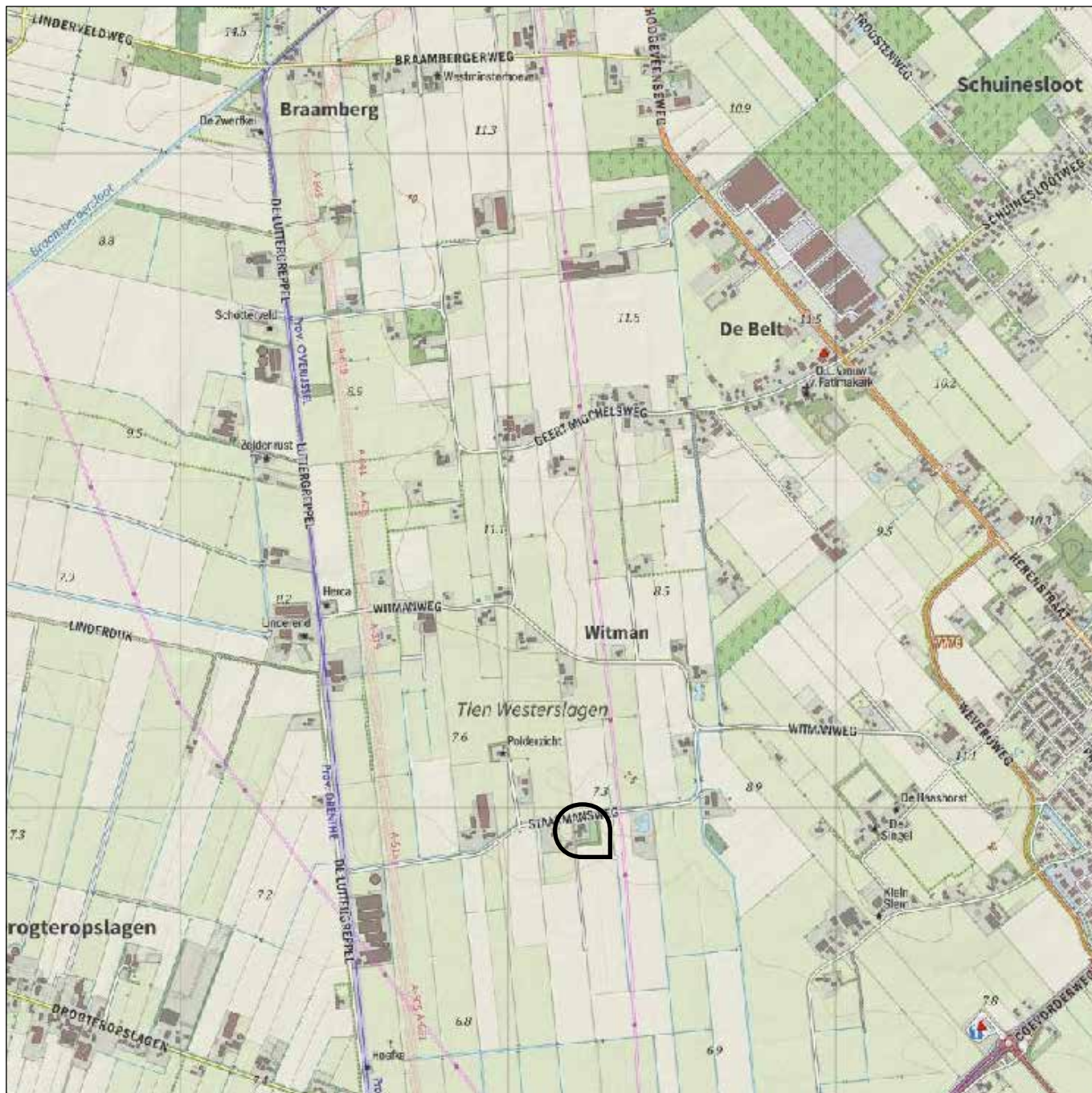
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie Overijssel	4
2.2.	visienota buitengebied	4
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	samenvatting maatregelen	7

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Staarmansweg 6/6a te Slagharen.

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



De te splitsen woning vormt het hoofdgebouw en is georiënteerd op de Staarmansweg. Achter de woning staan enkele opstallen (voormalige slagerij) die behouden blijven.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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 lust- en leisure laag (hier n.v.t.)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **koloniaal hoogveenontginningslandschap** als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is dat de schoonheid van de moderne landbouw zichtbaar moet zijn.

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 turf-blokken

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 landschapsstructuur: de karakteristieke lange lijnen, de opdeling in grote royale kamers en de prachtige boscomplexen en singels die als wanden van de kamers fungeren.

Het ontwikkelingsperspectief voor dit plangebied is aange-merkt als **schoonheid van de moderne landbouw**. Kenmerkend zijn de ruimtelijke kamers, gevormd door lanen, wijken, bebouwingslinten en bosstroken welke in goede harmonie met de moderne architectuur van de hedendaagse landbouw voorkomen.

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 aan de Staarmansweg te Slagharen valt in gebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, **Slagharen-Oost/West, de Krim**, 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.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Gebiedskenmerken:

Landschapstype: Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

Huidige functies: hoofdzakelijk landbouw

Ontwikkelingsrichting: landbouw

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de Landschapldentiteits-Kaart (LIK): SLAGHAREN - DE KRIM - (OUD) LUTTEN. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd.

Het plangebied ligt binnen het LIK in het open veenontginningslandschap. Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

- enkelzijdig wegbepanting
- wijkenstructuur
- weidsheid naar achterland
- rationele rechthoekige verkaveling
- ontginningsassen haaks op de weg

Zwak:

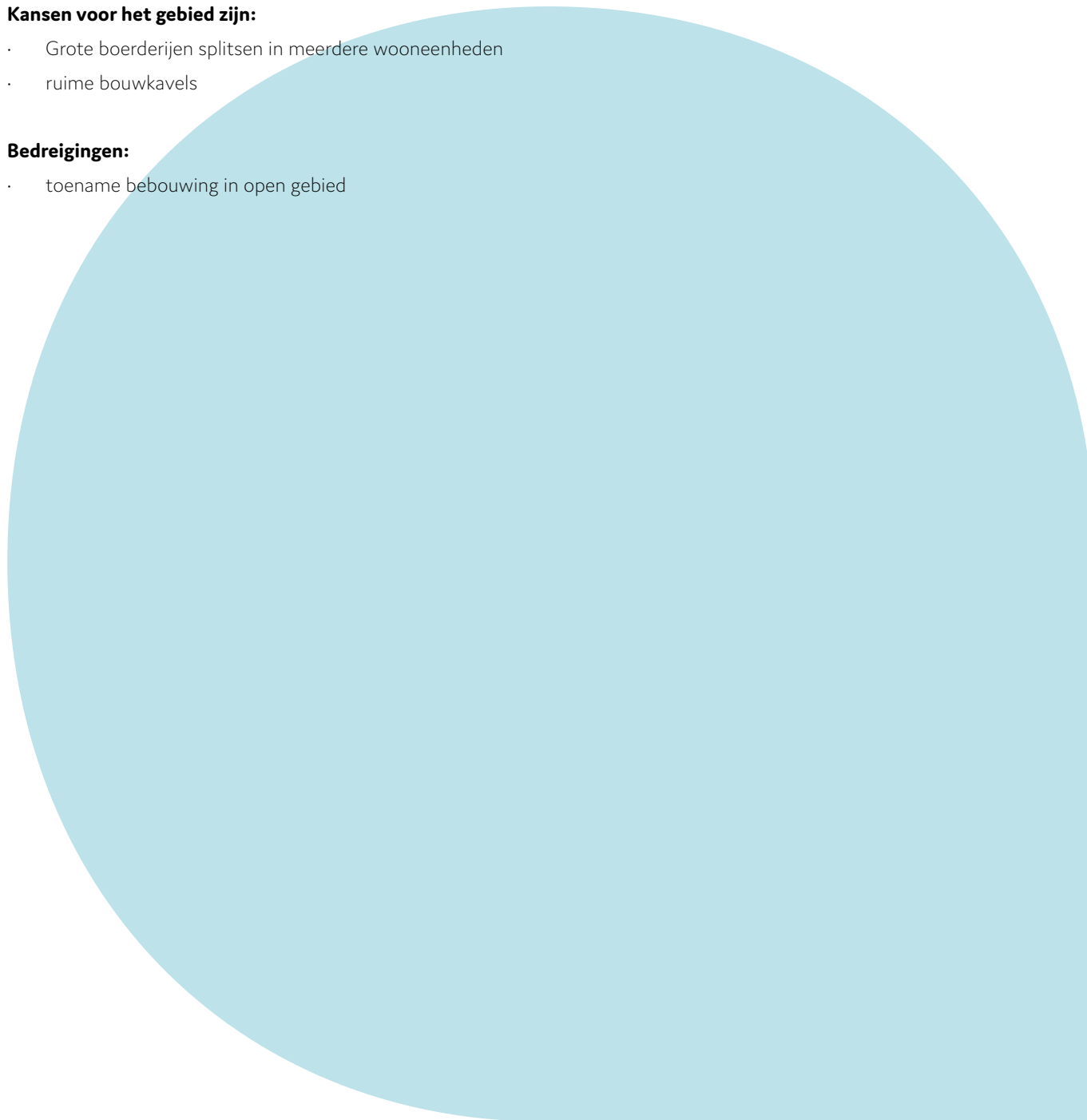
- wijkenstructuur deels herkenbaar als sloten

Kansen voor het gebied zijn:

- Grote boerderijen splitsen in meerdere wooneenheden
- ruime bouwkavels

Bedreigingen:

- toename bebouwing in open gebied



3 BESTAANDE SITUATIE

Het erf ligt op de overgang van het open- naar het besloten veenontginningslandschap. 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. De woning, gesitueerd op enige afstand van de Staarmansweg hoorde bij het agrarisch erf dat al sinds begin 20e eeuw op deze plek ligt. De huidige woning kent de nog sobere landelijke verschijning. Het erf bestaat naast de bestaande woning nog uit een aantal bijgebouwen. Samen met de opstallen van de burens vormen ze een ensemble in het landschap. Het erf wordt ontsloten via de Staarmansweg. Ten noorden van het erf, langs de Staarmansweg, staat een enkelzijdige bomenrij bestaande uit zomereiken, hetgeen een sterk kenmerk is van het open veenontginningslandschap. De tuin bestaat hoofdzakelijk uit gras met enkele fruitbomen wat passend is in dit type landschap. Ten westen staat op de erfgrans een waardevolle beuk.

Het erf sluit aan bij de belangrijkste kenmerken van het open hoogveenontginningslandschap. Dit type erven zijn traditioneel en kennen een open achterzijde van het erf. Het plangebied wijkt hier van af aangezien er een bomenrij met onderbeplanting aan de zuidzijde staat. Desondanks is het wel een passende groenstructuur omdat het grenst aan het besloten veenontginningslandschap. De onderbegroeiing is niet passend omdat vanaf de Staarmansweg, het zicht op het open veenontginningslandschap niet beleefd kan worden. (weidsheid)

Kenmerkend in dit landschap zijn

- de meerdere kleinere volumes verspreid op het erf met veel opgaand groen langs de randen van het erf;
- er staan zware eikenlaanbeplanting langs de Staarmansweg, deze bomen verbinden de erven
- ontsluiting en orientatie op Staarmansweg
- de woning kent een landelijke architectuur dat past in dit landschap;
- het erf kent een passende afscherming met het buuierf door de aanwezige opgaande beplanting;



bomen langs de Staarmansweg



de te splitsen woning

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

splitsen woning
behouden bestaande opstallen

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het open
veenontginningslandschap zoals is omschreven
in LandschapsidentiteitsKaarten.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering bebouwing:

Het erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het veenontginningslandschap. De bestaande inritten blijven behouden en zijn de enige ontsluiting van het erf. De bebouwing staats haaks op de strekkingsrichting van het landschap geplaatst met de voorgevel parallel aan de weg, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het hoogveenontginningslandschap. Bij het splitsen van de woning is het belangrijk dat de eenheid op het erf behouden blijft. De woning bestaat uit een bakstenen muren en een eenvoudig pannendak. Na splitsen van de woning zal de verschijning hetzelfde blijven. De impact op de omgeving is hiermee nihil. Ook de bijgebouwen zullen behouden blijven. Ze passen op het erf en ook de locatie 'achter' de woning is passend.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Staarmansweg zijn over het algemeen groot en voorzien van enige beplanting rondom in de vorm van bomen en struiken. Richting de weg zijn de erven open en er is zicht op de bebouwing. Omdat de ontsluiting van het gebied voor 1970 anders was liggen de erven verspreider in het landschap dan gebruikelijk voorkomt in een veenontginningslandschap. Ook zijn er erven die meer als groene eilanden verspreid in het veelal op en gebied liggen. Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om de bestaande bomen te behouden maar de onderbeplanting te verwijderen waarmee zicht op het achterland ontstaat. Ook al is het erf gelegen in het open veenontginningslandschap, de bomenrij is een passende afscherming op de overgang naar het besloten veeontginningslandschap. Tevens versterkt het de kenmerkende rechtlijnige verkaveling van het gebied en wordt de biodiversiteit op en rondom het erf versterkt. De bomenrij geeft het erf de kenmerkende groene rand. Hierdoor blijft het landschap overeenkomstig de gebiedskenmerken weids.

Op het erf staan een groot aantal (fruit-) bomen. Deze blijven behouden en passen op een erf in het buitengebied. Aan de westzijde is het erf afgeschermd met een streekeigen buxushaag.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

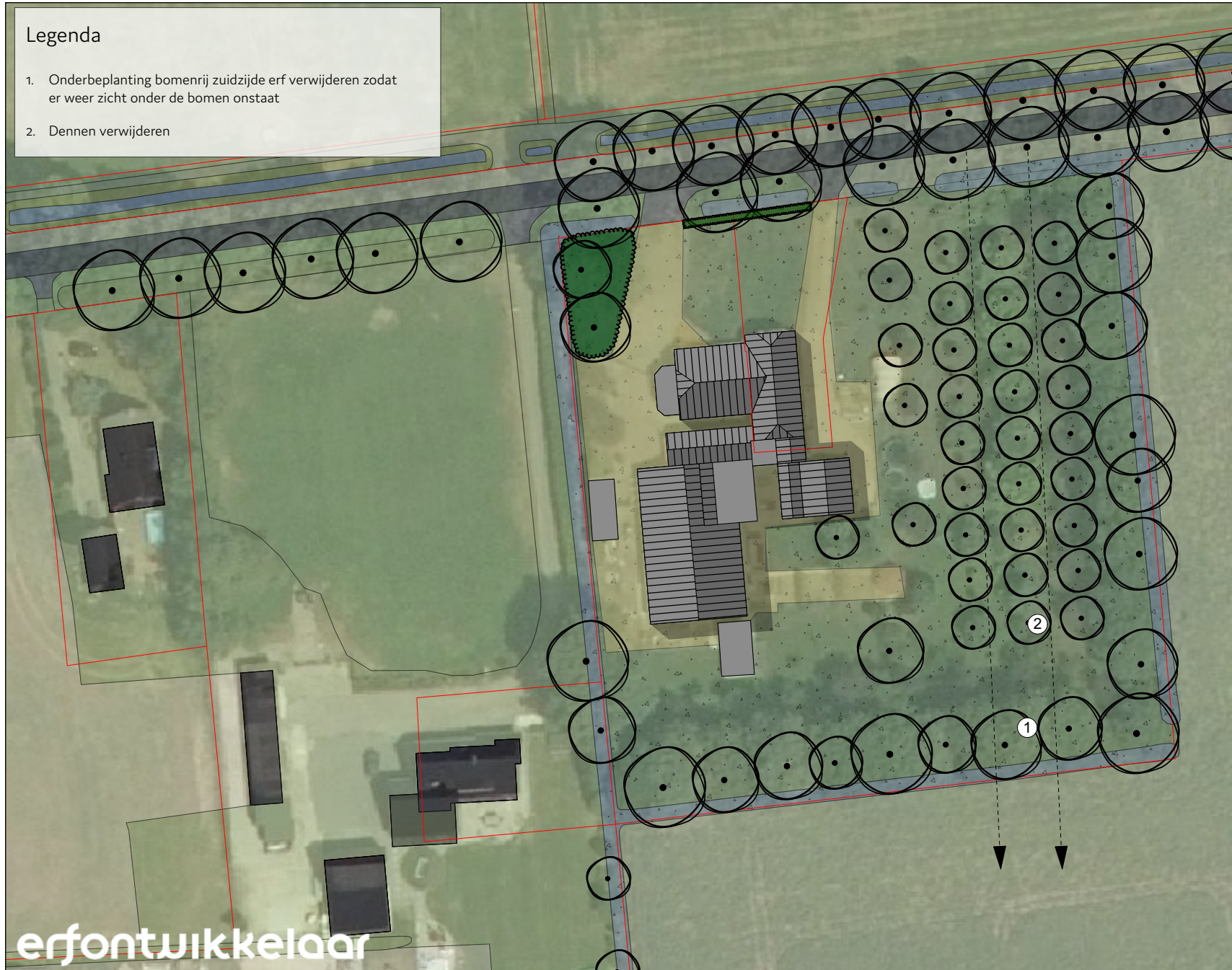
Onderbeplanting singel zuidzijde weghalen zodat
zichtlijnen op het achterland ontstaan.



Kort samengevat bestaat het erfinrichtingsplan met name uit het behouden van de bestaande groenelementen. Hiermee is het erf goed landschappelijk inpast.

Legenda

1. Onderbeplanting bomenrij zuidzijde erf verwijderen zodat er weer zicht onder de bomen onstaat
2. Dennen verwijderen



erf

laat je erf groeien

datum 31-3-2021
dossiercode 20210331-63-26010

Geachte heer/mevrouw Peter van der Horst,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan Staarmansweg 6-6a, Slagharen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

www.dewatertoets.nl