

Ruimtelijk kwaliteitsplan



KANAALWEG WEST 86/86A BERGENTHEIM

AUTEUR: JEANNETTE TROMP
PROJECT: 001
DATUM: 05-11-2022
VERSIE: 3

Inhoudsopgave

1. Introductie	4
2. Vigerend beleid	
- Omgevingsvisie Overijssel	8
- Beleidsnota gemeente Hardenberg	10
3. Bestaande situatie	
- Opbouw erf	12
4. Ruimtelijk kwaliteitsplan	
- Ruimtelijke onderbouwing	13
- Erfinrichting	13
- Samenvatting maatregelen	14

Introductie

Het plan betreft een bestaande woning aan de Kanaalweg West 86/86a te Bergentheim. Dit plan is geschreven naar aanleiding van het verzoek tot woningsplitsing. Hiervoor wordt een Omgevingsvergunning aangevraagd en wordt aanvullend een Ruimtelijk Kwaliteitsplan aangeleverd, aangezien het plangebied zich bevindt in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het doel van het ruimtelijk kwaliteitsplan is dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan niet verloren gaat.

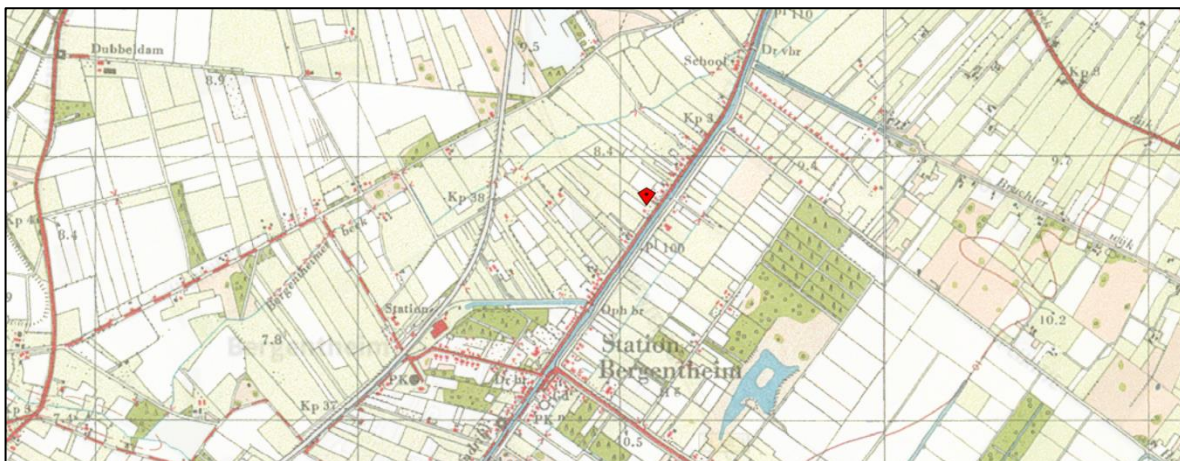
Initiatiefnemers van de bestaande woning zijn voornemens de woning op te splitsen. Het betreft een woning met inwoning welke gesplitst wordt tot twee volwaardige woningen.

Op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van het beleid en het analyseren van de streekeigen kenmerken zal dit op heldere wijze in kaart gebracht worden.

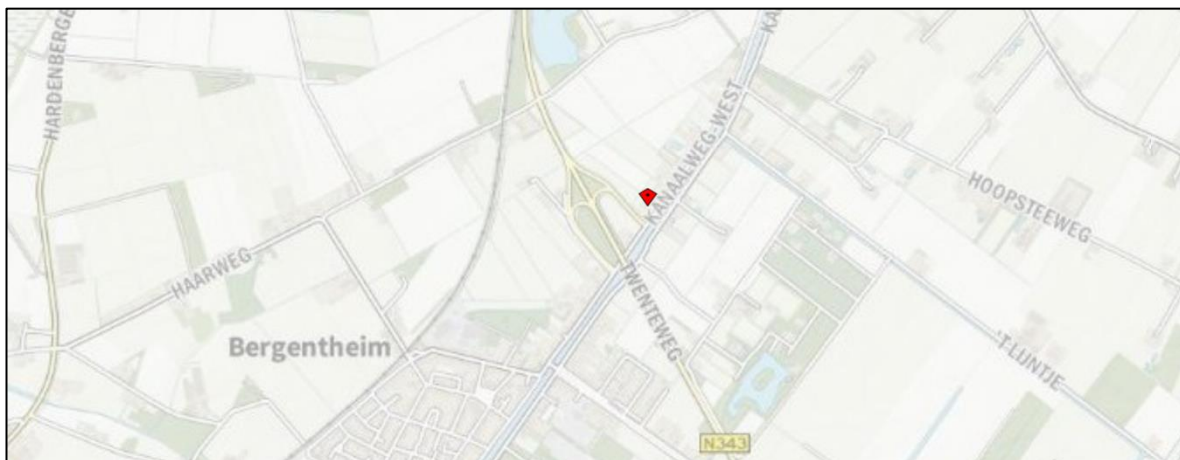
Daarnaast zijn de wensen en de randvoorwaarden van de initiatiefnemer verwerkt in het plan, zonder dat het afbreuk doet van de ruimtelijke kwaliteit.



Plangebied en omgeving rond 1900



Plangebied en omgeving rond 1950



Plangebied en omgeving rond 2010



bestaande situatie

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie van de Provincie Overijssel bestaat uit het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan. Deze visie vormt het beleid voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit welke als volgt wordt omschreven: 'Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. Er moeten verbindingen gelegd worden tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij de bestaande kwaliteiten beschermd moeten worden. De nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

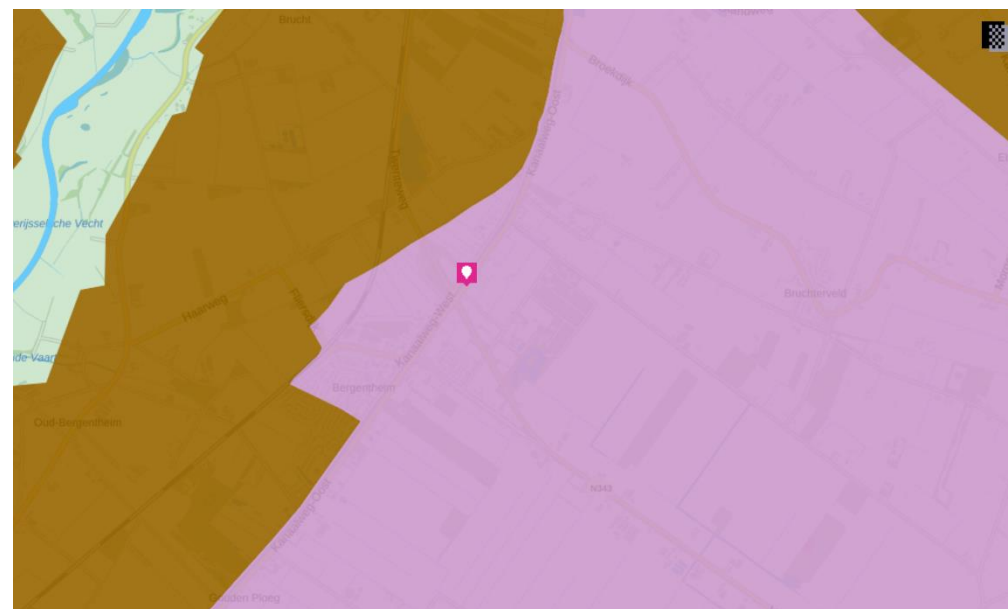
Essentiële gebiedskenmerken vormen het uitgangspunt voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebiedskenmerken worden toegelicht door middel van een lagenbenadering met de volgende vier lagen:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag

De natuurlijke laag

Het gebied ligt in de natuurlijke laag Hoogveen. Het plangebied ligt in het type 'hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. Vroeger waren dit grote natte gebieden met veengroei onder invloed van regenwater. Wat resteert is een aantal geïsoleerde levende hoogveengebieden waar veenmoeras is ontstaan en nog steeds wordt gevormd. De waterkwaliteit en -kwantiteit zijn essentieel voor de veenvorming en de natuurkwaliteit is hoog. Elders in het hoogveengebied zijn na ontginning soms veenpakketten in de bodem achtergebleven die van een hoge waterstand afhankelijk zijn.

De omgevingsvisie heeft geen specifieke eisen betreffende de natuurlijke laag.

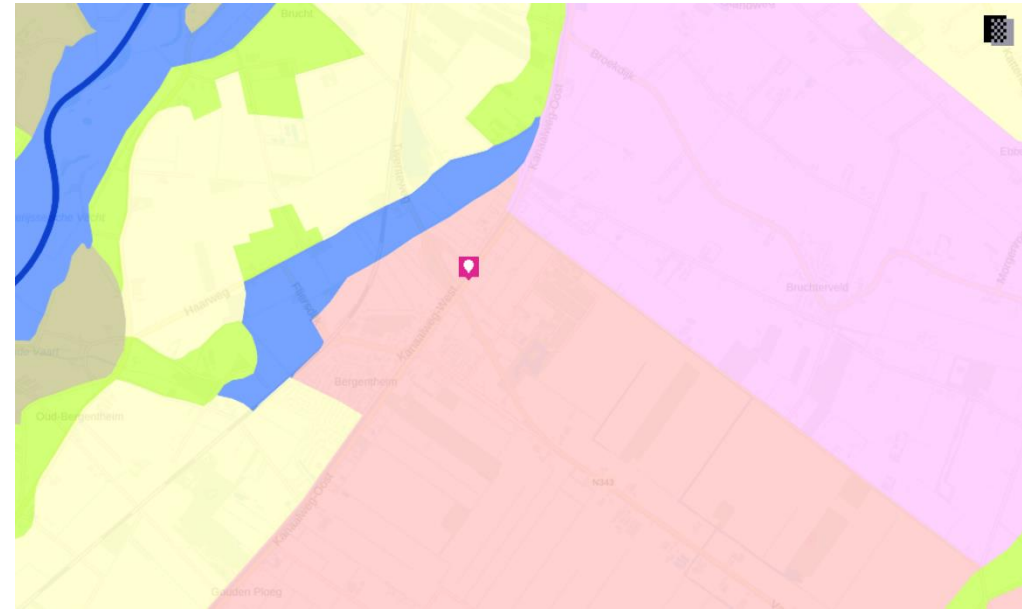


De laag van het agrarisch-cultuur landschap

Het gebied is gelegen in het Veenkoloniaal landschap. De Kanaalweg West 86 ligt in het 'essen en hoevenlandschap'. In het essen- en hoevenlandschap is vrij fijnmazig patroon van kronkelende wegen te vinden, die nu voor een groot deel verhard zijn. Op een aantal plekken zijn nog zandpaden te vinden. De wegen liggen vooral op de overgang van laag naar hoog en aan de randen van de essen (akkers).

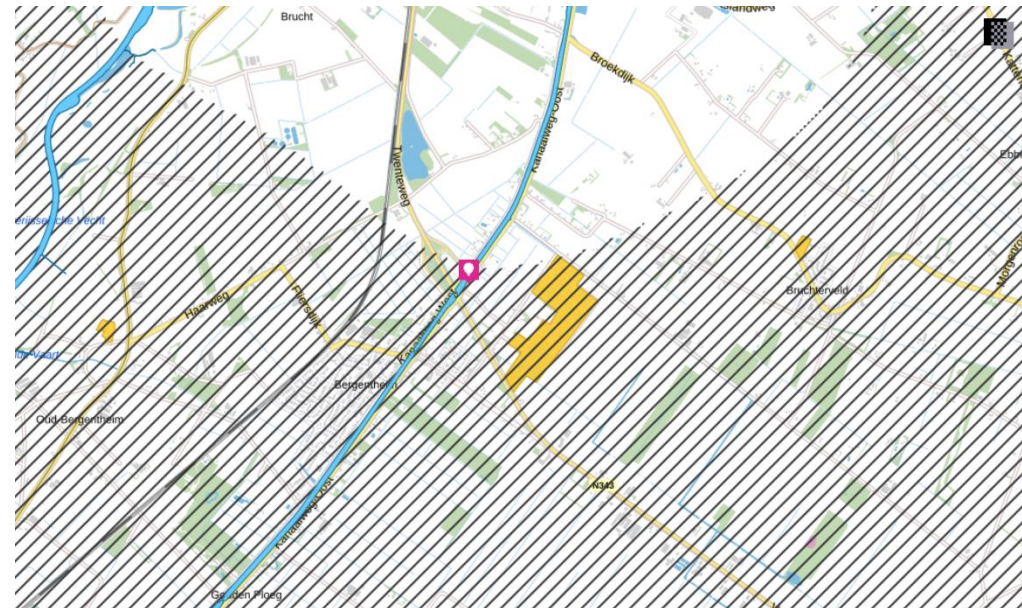
De ontsluiting van de boerderijen en buurtschappen heeft veelal een grillig karakter. De provinciale wegen die later zijn aangelegd hebben een ander karakter, een meer recht verloop en niet landschapsvolgend.

Kenmerkend voor het essen- en hoevenlandschap is dat op de essen zelf geen beplanting voorkomt. De beplanting is wel aanwezig rondom de essen in de vorm van houtwallen, hakhoutbosjes, houtsingels en wegbeplanting. De kronkelende wegen aan rand van de es hebben vaak een dubbelzijdige eikenrij. De erven zelf kennen naast enkele grote solitaire bomen weinig erfbeplanting.



De lust en leisure laag

De laag van de lust- en leisurelandschappen voegt de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. Zo bestaan onder andere 'donkere gebieden' (donkerte). De 'donkere gebieden' hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier. Het perceel aan de Kanaalweg West 86 is gelegen in een donker gebied. De ambitie van de provincie is om donkere gebieden bij ontwikkelingen donkerder te maken. Terughoudendheid met verlichting ('s nachts lichten uitzetten; selectiever richten) is hierbij een speerpunt. Kunstlicht dient zo min mogelijk gebruikt te worden.



GEMEENTE HARDENBERG

Visienota Buitengebied

In de Visienota Hardenberg worden, op grof niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit zijn de uitgangspunten bij het maken van een erfinrichtingsplan. De visienota maakt onderscheid in een aantal deelgebieden. Kanaalweg West 86 ligt in het 'essen- en hoevenlandschap'.

Dit landschapstype sluit aan en ligt in deelgebied 'Rheeze, Diffelen en omgeving'

Gebiedskenmerken:

Landschapstype:

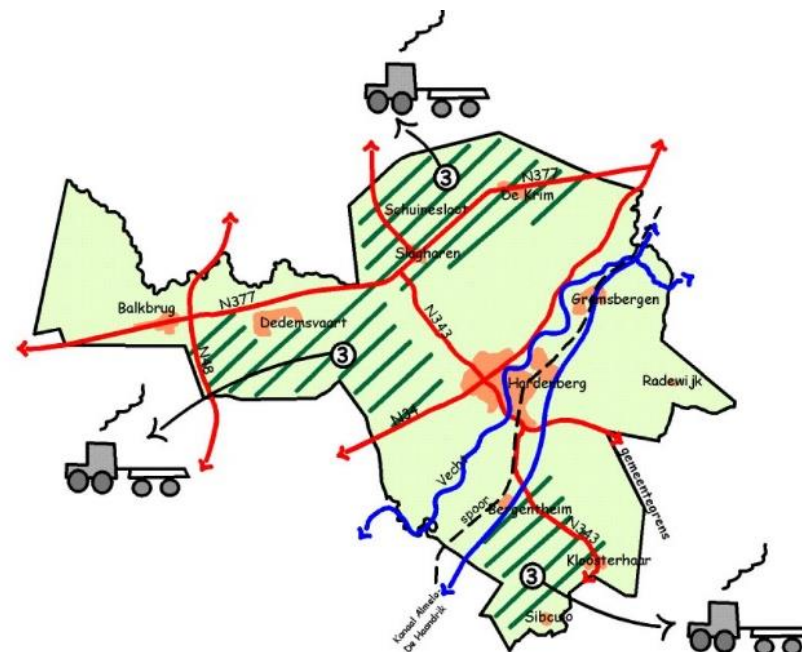
- Essen- en hoevenlandschap

Landschapskenmerken:

- Veel bosgebied en houtwallen
- Verspreid bebouwingspatroon
- Kronkelend patroon van wegen
- Veel meanders van de Vecht
- Herkenbare zomer- en winterdijken
- In Rheeze/Diffelen schaalvergroting door ruilverkaveling

Huidige functies:

- Onderdeel ecologische hoofdstructuur
- Dag- en verblijfsrecreatie
- Agrarische bedrijven, overwegend veeteelt
- Belangrijke waterafvoerfunctie van de Vecht



Toekomst:

Ontwikkelingsrichting: ecologische zone

Functies:

- Water (afvoerfunctie Vecht)
- (Verbrede) landbouw
- Recreatie en toerisme

LandschapsIdentiteitsKaarten:

Vanuit de Visienota worden de gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen verder uitgewerkt en samengevat in de LandschapsIdentiteitsKaarten (LIK) en ontwikkelingsvisie. De uitwerking vindt plaats per landschapstype. Zoals hierboven beschreven behoort het plangebied tot het 'essen- en kampenlandschap' en is ligt het in deelgebied Vechtdal. De specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied zijn vastgelegd. Deze spelen een belangrijke rol voor de ruimtelijke kwaliteit en zijn bepalend voor de manier waarop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ingepast.

Specifieke kenmerken:

Sterk:

- Karakteristieke kleinschalige woonboerderijen en schuren
- Bebouwing aan de rand van de essen
- Verspreide bebouwing
- Grootschalige en grillige verkaveling van de essen
- Wegbeplanting
- Solitaire bomen en boomgroepen
- Grote bomen, verstrooid op het erf
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf
- Openheid en reliëf van de essen

Zwak:

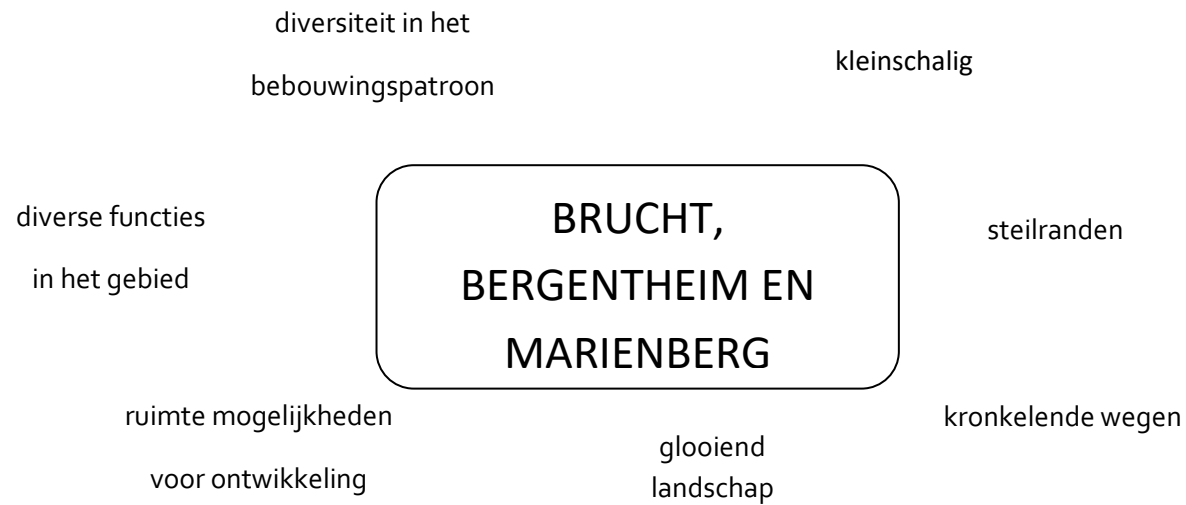
- Verschuiven van grote schuren
- Smalle wegen

Kansen:

- Verbreden agrarische bedrijven
- Splitsing voormalige boerderijen in meerdere wooneenheden

Bedreigingen:

- Toename veehouderij op de essen
- Schaalvergroting



Bestaande situatie

OPBOUW ERF

Het betreffende erf aan de Kanaalweg West 86 bevindt zich aan de noordoostzijde van de afrit van de N343. Het woonhuis bestaat uit twee wooneenheden met twee huisnummers, te weten Kanaalweg West 86 en 86a. Het erf is opgesplitst in 2 kadastrale percelen. De ontsluiting van huisnummer 86 bevindt zich aan de linkerzijde van de woning en de ontsluiting van nummer 86a aan de rechterzijde. De rechterwoning heeft aan de rechterzijde een berging aan de woning en de linkerwoning heeft een vrijstaand bijgebouw. Deze bijgebouwen hebben een lagere nokhoogte en zijn duidelijk ondergeschikt aan de woning. Daarnaast zijn er aan de achterzijde van de woning nog enkele bijgebouwen ten behoeve van opslag gesitueerd. Aan de linkerzijde wordt het erf omsloten door een bomenrij, welke het zicht op de afrit ontnemt. In het voorerf zijn enkele solitaire bomen en fruitbomen geplant, wat vaak voorkomt in het essen- en hoevenlandschap. De voortuin is niet voorzien van verdere erfafscheiding, zodat het weidse uitzicht naar het kanaal en tegenovergelegen weilanden niet ontnomen wordt.



Ruimtelijk kwaliteitsplan

UITGANGSPUNTEN OPDRACHTGEVER

- Bestaande woning splitsen in twee woningen

UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

- Landschappelijk goed inpassen van het gehele erf
- Aansluiten op gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, zoals beschreven in de LandschapIdentiteitsKaarten

UITGANGSPUNTEN PROVINCIE

- Aansluiten op gebiedskenmerken van het essenlandschap, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Voorwaarde voor het meewerken aan de woningsplitsing aan de Kanaalweg West 86 en 86a is het landschappelijk inpassen van het erf conform de gebiedskenmerken, welke hieronder benoemd worden, zoals beschreven in de Visienota Buitengebied Hardenberg en de LandschapsIdentiteitsKaart Rheeze – Diffelen en omgeving.

Het erf langs de Kanaalweg West komt overeen met de karakteristiek van het essenlandschap. De huidige bebouwing staat verstrooid en staat vrij open in het landschap. Over het algemeen zijn de erven half open, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en hagen. De erven lopen in elkaar over en kennen niet veel opgaand groen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de (achterzijde) van de woning. Op het bestaand erf staat de woning met enkele bijgebouwen, verstrooid over het erf. Enkele bomen staan verspreid over het erf.

ERFINRICHTING

Voor de erfinrichting zijn de volgende uitgangspunten uit het LIK en de visienota van de Gemeente Hardenberg van toepassing:

- Solitaire bomen en boomgroepen
- Grote bomen, verstrooid op het erf
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf
- Kleinschalig en open landschap
- Wegbeplanting, houtwallen op de randen van de essen

Het uitgangspunt van de opdrachtgever is het splitsen van de woning in twee woningen; bouwkundig zijn de woningen destijds zo gebouwd dat dit mogelijk is. Er zullen niet meer bijgebouwen gerealiseerd worden dan welke in de huidige situatie zijn. Om de kwaliteit van het woonerf aan de Kanaalweg West 86 en 86a te verbeteren, is er goed gekeken naar de karakteristieken van een woonerf in het essen- en hoevenlandschap. Het gaat hierbij om erfbeplanting en singels. Ook komen er veel grote bomen verstrooid over het erf voor.

Het erf heeft daarnaast al bestaande beplanting wat veel voorkomt in het essen- en hoevenlandschap: solitaire bomen in het voorerf en een aantal fruitbomen. Ter versterking van het voorerf wordt een kastanjeboom als solitaire boom op het voorerf geplant.

Een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt onder andere gemaakt aan de linkerkant van de woning, waar het erf grenst aan de N343. Hier zal de bestaande bomenrij aangevuld en verlengd worden door aanplant van onder andere de berk, els en eik. Het eindresultaat is een 2 meter brede singel met onderbegroeiing. Zo wordt aan de zijkant van het erf het zicht naar de N343 geheel ontnomen. De bestaande opslag zal verplaatst worden zodat er meer ruimte ontstaat om de singel en onderbegroeiing aan te planten en ruimte te geven om te groeien. Het aanplanten van de singel en onderbegroeiing zal de ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren.

Om de veiligheid van fietsers te waarborgen, blijft de eerste 5 meter vanaf het kruispunt aan de linkerkant vrij zodat het zicht vanaf het fietspad niet belemmerd wordt. Zo worden de kenmerken van het essen- en hoevenlandschap gewaarborgd en blijft het open landschap in tact.

Daarnaast stelt de gemeente in het document 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning' 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 geen zichtbare erfafscheidingen aan de voorzijde toegepast. De tuin loopt hier gewoon door van het ene perceel naar het andere perceel. 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.

SAMENVATTING MAATREGELEN

Voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het erf aan de Kanaalweg West 86 en 86a worden de volgende maatregelen genomen:

- Een kastanjeboom wordt in het voorerf geplant
- De bomenrij aan de linkerzijde van het erf wordt verlengd met een brede singel met onderbegroeiing

Legenda:

- 1. Bestaande woning
- 2. Bestaande bijgebouwen
- 3. Bestaande berging
- 4. Bestaande leilindes
- 5. Bestaande bomenrij
- 6. Bestaande fruitbomen
- 7. Bestaande plantaan
- 8. Nieuw aan te planten kastanjeboom
- 9. Bestaande beukenboom
- 10. Bestaande bomenrij
- Berk
- Zomereik
- 11. Nieuw te planten singel (9 bomen)
beplantingsmaat ca. 1 m hoog
breedte singel ca. 2 m
 - Berk
 - Els
 - Esdoorn
 - Eik
 - Kastanje
- 12. Onderbeplanting

Ruimtelijk kwaliteitsplan



Woningsplitsing Kanaalweg
West 86/a

Tekeningnaam:	Status:
Situatie	Definitief
Schaal:	Formaat:
1 : 500	A3.2