

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Kanaalweg-Oost 51-51b

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Kanaalweg-Oost 51-51b”

Auteur: BJZ.nu
Status: Definitief
Datum: September 2022
Projectnummer: 2021-490



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	7
2.1 Landschap.....	7
2.2 Huidige situatie.....	8
3. Vigerend beleid	9
3.1 Omgevingsvisie Overijssel	9
3.2 Landschap Identiteit Kaart	11
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	12
4.1 Uitgangspunten	12
4.2 Groenstructuren en inrichting.....	14
5. Landschapsmaatregelen	16
6. Aanleg en beheer	19

1. Inleiding

Tussen de woonpercelen Kanaalweg-Oost 51 en 51b bevindt zich een onbebouwd perceel. Het voornemen bestaat om op het perceel een twee-onder-een-kap woning te realiseren op basis van de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'. Deze regeling maakt de realisatie van woningen mogelijk in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing.

De benodigde sloopmeters zijn afkomstig van de Rheezeerveenseweg 27 in Heemerveen. Hier worden twee varkensstallen met asbestdaken gesloopt. Van de totale slooppoppervlakte wordt 1.275 m² aan asbesthoudende bebouwing ingezet voor de realisatie van de twee-onder-een-kap woning. Het restant wordt omgezet in een sloopvoucher. Omdat verder geen ontwikkelingen plaats vinden op dit erf, concentreert dit plan zich op de locatie aan de Kanaalweg-Oost. Wel is er voor de slooplocatie een inrichtingsplan gemaakt waarin de bestaande beplanting geborgd wordt.

De gemeente Hardenberg wil in principe meewerken aan de voorgenomen ontwikkeling, mits de ruimtelijke kwaliteit op de beoogde te bouwen plek geborgd wordt. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Figuur 1 Locatie plangebied (bron: PDOK)

Woningbouwlocatie Kanaalweg-Oost, tussen 51 en 51b



Te slopen bebouwing Rheezeveenseweg 27



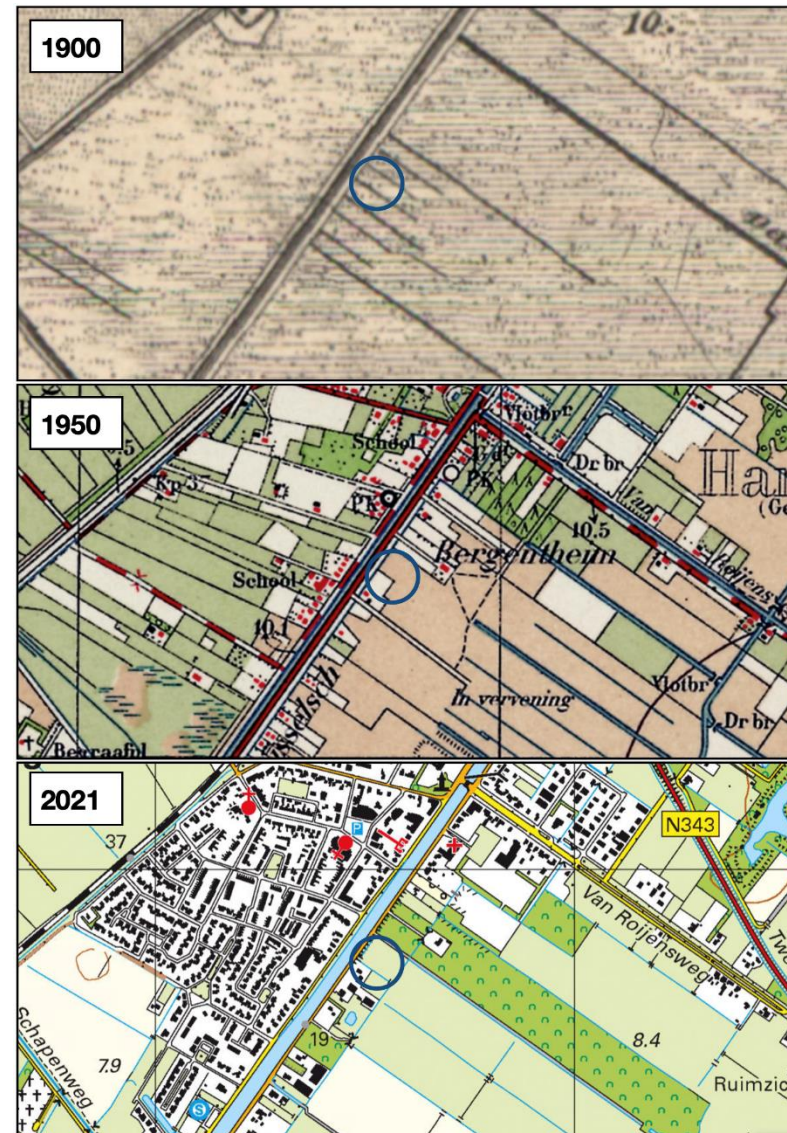
2. Omgevingsanalyse

2.1 Landschap

In figuur 2 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het plangebied aan de Kanaalweg-Oost tussen 1900 en 2021 te zien.

Tot in de 19^e eeuw was ter plaatse een onaangetast hoogveengebied (het Bergentheimerveen) aanwezig, vergelijkbaar met het hoogveen in het nabijgelegen natuureservaat Engbertsdijksvenen. In de 19^e eeuw werd het kanaal Almelo – De Haandrik gegraven. Daarop volgde het gebied ontveend, waarbij het kanaal Almelo – De Haandrik de centrale ontginningsas vormde. Van hieruit werd het gebied in strookvormige percelen ontgonnen. Langs het kanaal werden boerderijen gerealiseerd met daarachter de strookvormige percelen. Langs de percelen werden sloten gegraven, welke afwaterden op het kanaal Almelo – De Haandrik. Na de turfwinning werden de gronden in gebruik genomen door de landbouw. Daarbij ging het met name om akker- en tuinbouw.

Het systeem dat tijdens de veenontginnigen is ontstaan is in de huidige situatie nog duidelijk zichtbaar. De bebouwing is in de vorm van een lint geconcentreerd langs het kanaal. In de loop der tijd heeft echter wel een verdichting van bebouwing plaats gevonden. Achter de bebouwing bevinden zich de agrarische cultuurgronden (voornamelijk wei- en hooiland). Tussen de percelen bevinden zich op diverse plekken sloten.



Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1850 en 2020 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

De locatie ligt in het weglint aan de Kanaalweg-Oost en ligt ingeklemd tussen de woonpercelen 51 en 51b. Het betreft een perceel van circa 36 meter breed en 61 meter diep dat in de huidige situatie is ingericht als grasland. Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door de Kanaalweg-Oost. Aan de oostzijde grenst het perceel aan agrarische cultuurgronden. Middels een rij zomereiken (eigendom) is het perceel afgeschermd van de Kanaalweg-Oost.

In figuur 3 zijn straatbeelden van het plangebied vanaf de Kanaalweg-Oost opgenomen.



Figuur 3 Straatbeelden vanaf de Kanaalweg-Oost van het plangebied in de huidige situatie (bron: Google streetview, 2022)

3. Vigerend beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

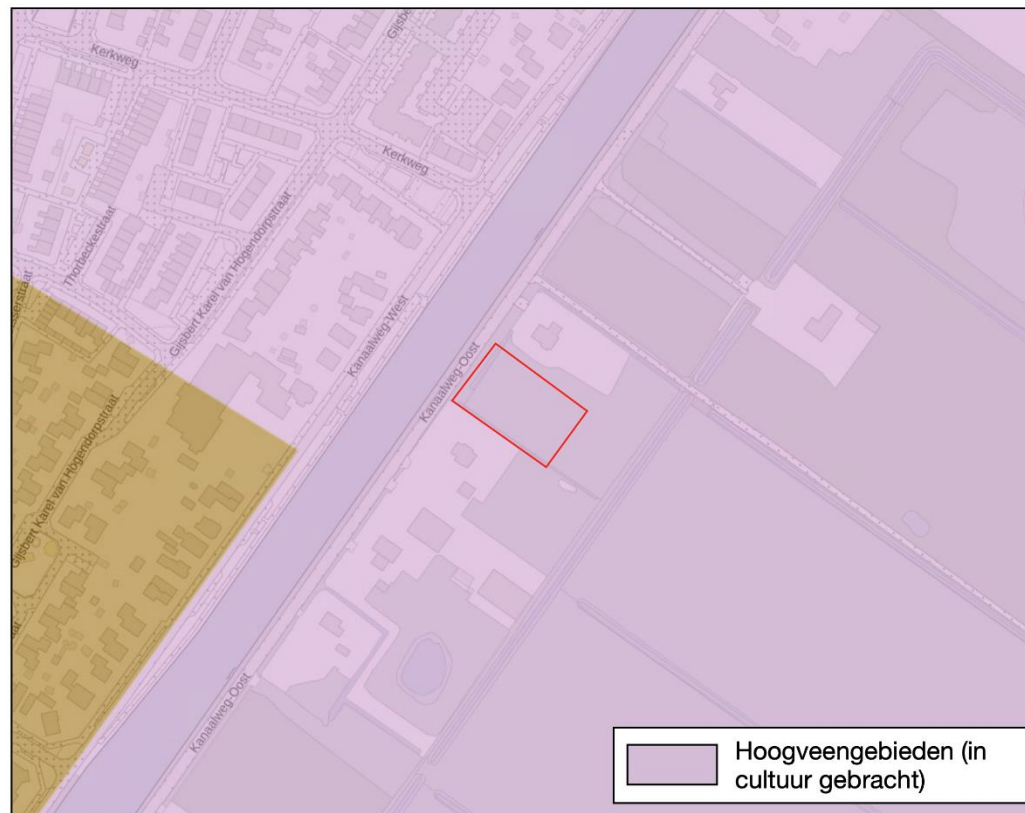
De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het plangebied.

Natuurlijke laag: Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei).

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en

leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

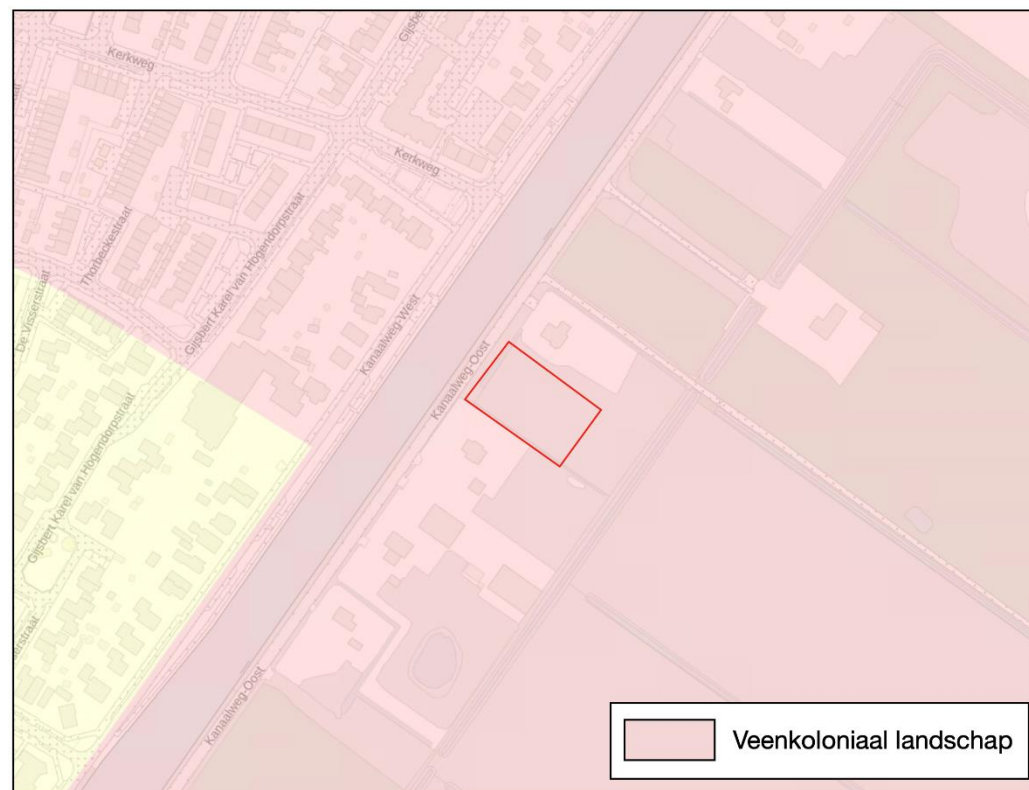


Figuur 4 Natuurlijke laag (Bron: provincie Overijssel)

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Veenkoloniaal landschap

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen.

De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.



Figuur 5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: provincie Overijssel)

3.2 Landschap Identiteit Kaart

De gemeente Hardenberg heeft voor het gebied een Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemaakt. In de 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. Het plangebied ligt in het 'Open veenontginningslandschap'.

De huidige ruimtelijke kwaliteiten voor dit gebied zijn als volgt gedefinieerd:

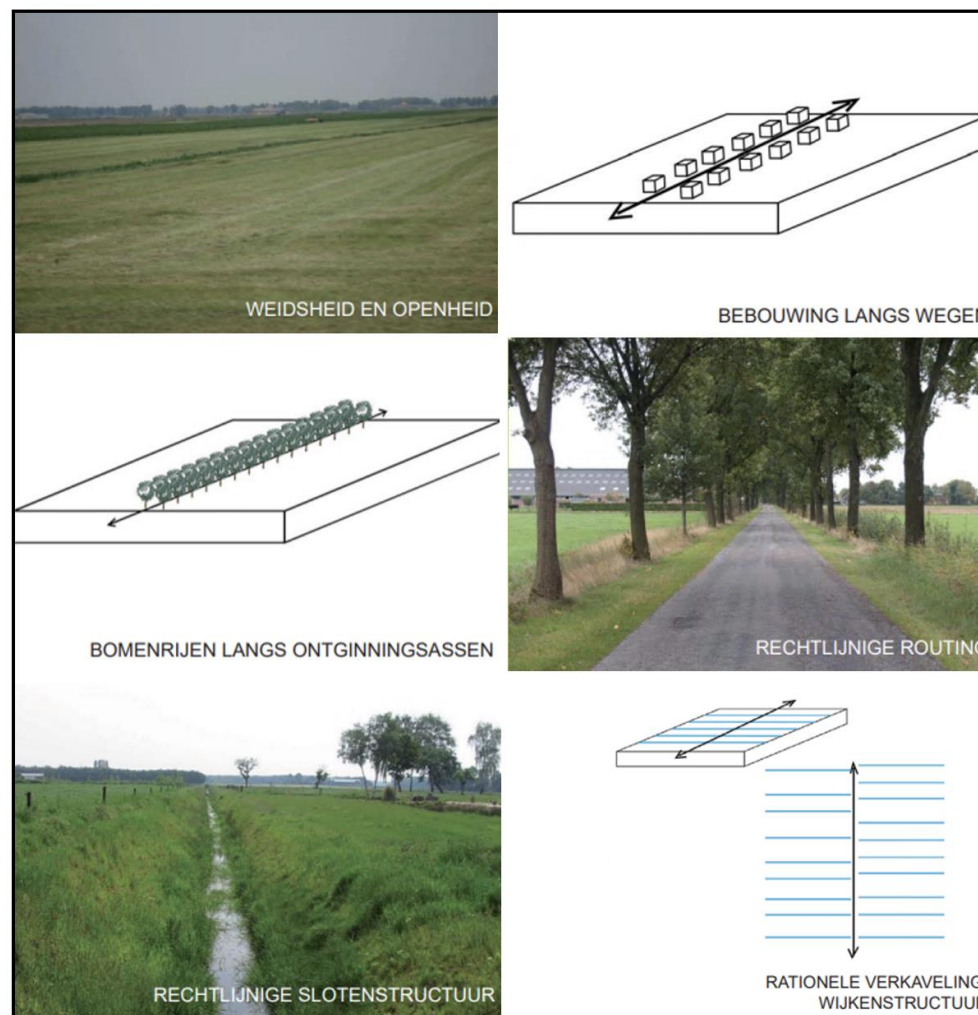
- rationale, rechtlijnige verkaveling;
- rechthoekige kavels;
- massa geclusterd aan wegen;
- bomenrijen langs wegen;
- openheid t.p.v. achterland.

De volgende bedreigingen zijn voor het gebied gedefinieerd:

- cataloguswoningen (gebiedsvreemde bebouwing);
- gebruik gebiedsvreemde beplanting voor landschappelijke inpassing;
- niet agrarische percelen 'dichtgeplant';

Ten slotte zijn de volgende kansen gedefinieerd:

- aanbrengen stijlkenmerken nieuwe bebouwing;
- versterking bomenrijen;
- transparant houden erfbeplanting;



Figuur 6 Ruimtelijke kwaliteiten open veenontginningslandschap (Bron: gemeente Hardenberg)

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Realisatie van een woonerf aan de Kanaalweg-Oost;
- Bouw van een twee-onder-een-kapper van 1.000 m³;
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Uitgangspunten gemeente Hardenberg:

- het erf moet aansluiten bij de karakteristieken van het open veenontginningslandschap (LIK);
- er dient alleen streekeigen beplanting te worden aangeplant;
- de twee-onder-een-kapper dient de uitstraling van een vrijstaande woning te krijgen;
- Er dient voldoende parkeerruimte gerealiseerd te worden;

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (veenkoloniaal landschap) van de Omgevingsvisie Overijssel;

Legenda

1. Nieuw te bouwen 2[^]1 kap woning
2. Inrit
3. Bestaande rij zomereiken uitdunnen
4. Aanplant linde
5. Aanplant solitaire walnoot
6. Aanplant rij ruwe berk
7. Doorzicht naar achterland



Erfinrichtingsplan Kanaalweg-Oost ong., Bergentheim

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Formaat:
A3

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1:500

Euclideslaan 265
3584 BZ Utrecht

Datum:
Juni 2022

www.bjz.nu

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

4.2 Groenstructuren en inrichting

Inpassing Kanaalweg-Oost tussen 51 en 51b

Situering bebouwing

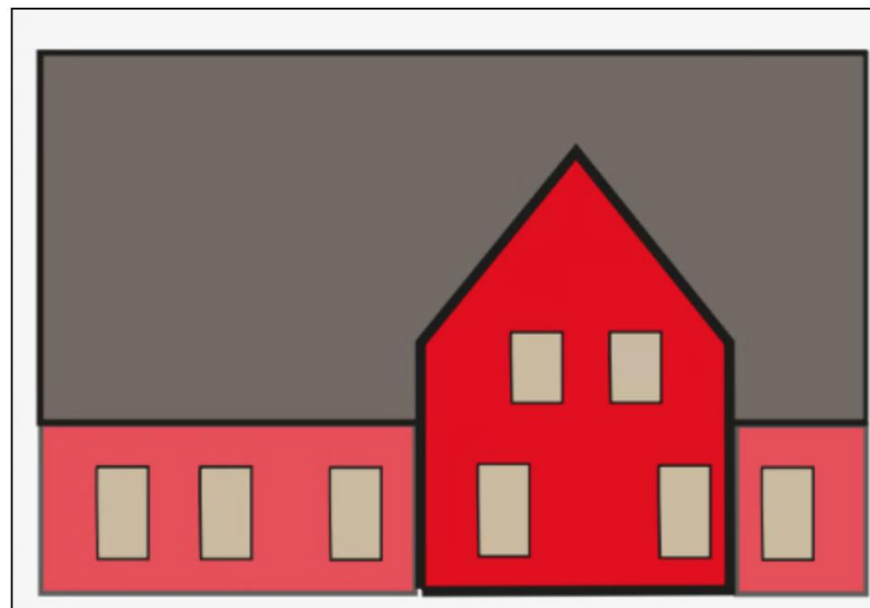
Het plangebied ligt in het bebouwingslint langs het kanaal Almelo – De Haandrik, wat onderdeel uitmaakt van het open veenontginningslandschap. Het kanaal Almelo – De Haandrik vormt binnen dit landschap een belangrijke ontginningsas, waarlangs de erven zijn gesitueerd. De woningen bevinden zich op de kop van de kavel, met de representatieve gevel op het kanaal georiënteerd. De woningen staan hierdoor zowel haaks als parallel op het kanaal. De overige bebouwing is ondergeschikt gepositioneerd, achter de voorgevellijn van de woning. Binnen het lint is sprake van een eenduidige rooilijn, waardoor een herkenbare wand van bebouwing is ontstaan. Door de oriëntatie van de woningen op het kanaal, liggen de voorerven aan de voorzijde van de woning.

De twee-onder-een-kap woning zal op de kop van de kavel worden geplaatst, in lijn met het bestaande weglint van de Kanaalweg-Oost. Zodoende wordt de herkenbare wand van bebouwing niet verstoort en is de impact op de omgeving klein. De woning wordt parallel aan het kanaal gerealiseerd, met de representatieve gevel richting de weg gekeerd. Doordat de lengterichting van de woning parallel loopt met het kanaal is het voor beide huishoudens mogelijk om zonnepanelen te plaatsen. Losse veldopstellingen zijn ter plaatse niet gewenst.

Om de twee-onder-een-kap woning de uitstraling van een vrijstaande woning te geven, is gekozen voor een asymmetrisch ontwerp. Aan de voorzijde van de woning is een dwarskap beoogd, welke aan de rechterzijde van de woning wordt gerealiseerd (zie ook figuur 7).

De twee-onder-een-kapper krijgt een inhoud van maximaal 1.000 m³, wat aansluit binnen het bebouwingslint van de Kanaalweg-Oost, waar diverse grotere boerderijen aanwezig zijn.

Om de woning aan te laten sluiten op het landschap, zal gekozen worden voor een gedekte kleurstelling. Felle, opvallende kleuren zijn ter plaatse niet gewenst. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal de woning worden getoetst aan de welstandsnota.



Figuur 7 Impressiebeeld gewenste woning (Bron: initiatiefnemer)

Landschappelijke inpassing

Het open veenontginningslandschap kenmerkt zich door het ontbreken van opgaande beplanting. De schaarse beplanting die aanwezig is, bevindt zich langs wegen en op erven. Er komen zowel eenzijdige als tweezijdige wegbeplantingen voor, met voornamelijk eiken. De erfbeplanting bestaat in hoofdzaak uit enkele grote bomen. Daardoor blijft sprake van doorzichten naar het achterland.

De erven langs de Kanaalweg-Oost voldoen ook grotendeels aan dit beeld. Om het plangebied ook aan te laten sluiten is gekozen om de landschapsmaatregelen te beperken tot de aanplant van enkele solitaire streekeigen bomen. Het assortiment bestaat uit twee walnootbomen, een hollandse linde en een rij ruwe berken. Hierdoor blijft het erf transparant en blijven doorkijken naar het achterland bestaan. Tegelijkertijd zorgen de bomen voor schaduw en verzachten het bouwvolume.

Het plangebied wordt aan de straatzijde afgeschermd door een rij zomereiken. Wegbeplanting in de vorm van eiken is kenmerkend voor het gebied. De rij zomereiken kan grotendeels behouden blijven. Wel is gekozen om de bomenrij uit te dunnen. Enkele waardevolle overstaande bomen blijven behouden en hebben zodoende meer ruimte om uit te groeien tot beeldbepalende bomen.

Tevens blijft een doorzicht aan de noordzijde van het plangebied bestaan. Hier dient geen bebouwing en of opgaande beplanting aangebracht te worden.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en

de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

Met de voorgestelde wordt het erf goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Inpassing Rheezeerveenseweg 27 te Heemserveen

Vanuit de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is het een vereiste dat na sloop het erf landschappelijk goed wordt ingepast. Naast het slopen van landschapsontsierende bebouwing draagt het behouden en/of aanvullen van beplanting tevens bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de Rheezeerveenseweg 27 worden twee varkensstallen met asbestdaken gesloopt. Ook wordt een mestbassin verwijderd. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf hebben deze hun functie verloren en wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud. Hiermee ligt verloedering op de loer. Het opruimen van deze bebouwing draagt bij aan het in stand houden, danwel verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Tevens wordt het erf hiermee compacter gemaakt.

Het erf ligt in het besloten veenontginningslandschap. De beslotenheid wordt met name gevormd door de aanwezigheid van bossen en wegbeplanting. Ook zijn de erven vaak half besloten, door perceelrandbeplanting.

De bestaande beplanting op het erf kan behouden blijven. Deze bestaat uit een bomenrij langs de Rheezeerveenseweg en een bomenrij langs de westzijde van het erf. Aanvullend is recent de bomenrij verder doorgezet langs gehele westelijke perceelrand. Daarnaast zijn recent een tweetal fruitbomen aangeplant op het zijerf. Fruitbomen komen van oorsprong voor op (agrarische) erven in het buitengebied. Hiermee sluit het erf goed aan op de gebiedkenmerken. Op de plek van de te slopen bebouwing wordt gras ingezaaid.

5. Landschapsmaatregelen

Legenda

1. Aanplant hollandse linde
Tilia x europaea, aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm)
2. Aanplant walnoot
Juglans regia, aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm)
3. Aanplant ruwe berk
Betula pendula, 4 stuks, aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm)



Landschapsmaatregelen Kanaalweg-Oost ong., Bergentheim

www.bjz.nu

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Euclideslaan 265
3584 BZ Utrecht

Formaat:
A3

Schaal:
1:500

Datum:
Juni 2022

Legenda

1. Behoud bestaande bomen
2. Te slopen varkensstallen
Inzaaien met graszaad
3. Opruimen mestbassin
Inzaaien met graszaad
4. Behoud bestaande fruitbomen
5. Aanplant zomerlinde
*Tilia platyphyllos, 13 stuks, aanplantmaat 14-16
(stamomtrek in cm)*



Landschapsmaatregelen Rheezeerveenseweg 27, Heemserveen

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Formaat:
A3

0546 - 45 44 66

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1:1.000

info@bjz.nu

Euclideslaan 265
3584 BZ Utrecht

Datum:
Mei 2022

6. Aanleg en beheer

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de ingetekende landschapselementen zoals de knip- en scheerheg of een solitaire boom idealiter geplant en onderhouden dienen te worden.

Algemene aanplantinstructies

1. Het aanplanten van een landschapselementen kan plaats vinden tussen (half) november en (half) maart, mits het niet vriest.
2. Voor de aanplant van een heg wordt vaak gekozen voor 2-jarig bosplantsoen met de maat 60-80 cm hoogte.
3. Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor een laanboom met een minimale omtrek van 10-12 cm. Er kan ook gekozen worden voor een grotere maat, bijvoorbeeld 14-16 cm met kluit.
4. Het bosplantsoen dient niet te diep worden geplant. De diepte is afhankelijk van de omvang van het wortelstelsel.
5. Indien niet direct alle bomen worden geplant, kan het bosplantsoen tijdelijk worden opgekuild.

Solitaire boom

Solitaire bomen zijn, in tegenstelling tot bomen die in een bos staan, in staat zich volledig vrij groeiend te ontwikkelen met een natuurlijke kroonvorm en zijn daarom kenmerkende elementen in het landschap.

Specifieke aanplantinstructies

1. Voor het aanplanten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Het plantgat dient daarom ongeveer een afmeting te hebben van 70x70x70 cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.
2. Plaats daarna een boompaal van onbehandeld hout naast de boom (maat 250 cm lengte bij 8 cm doorsnede), op circa 15 cm van de boom, aan de kant van de heersende windrichting (zuidwesten).
3. Pas indien nodig bodemverbetering toe door bijvoorbeeld potgrond te mengen met de grond uit het plantgat.
4. Plaats bij een bomengroep de bomen ruim uit elkaar, de minimale plantafstand is 5 meter. Een volwassen boom kan al snel een kroon ontwikkelen van 10 meter breed.

Instructies na aanplant

1. Indien de bomen in een dierenweide wordt aangeplant dient een afrastering op 2 meter afstand van de boom(groep) te worden geplaatst, om de nieuwe aanplant tegen vraat door vee te beschermen.

2. Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden.

Beheerinstructies

Beheer is bij een solitaire boom niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van haagbeuk, walnoot, wilde paardenkastanje, esdoorn en berk. Deze soorten kunnen het beste worden gesnoeid in de periode september-begin januari in verband met sap uittreding of bloeden. Bomenpalen dienen na vier of vijf jaar te worden verwijderd.

