

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Industrieweg 1-3 Dedemsvaart

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 1917

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 31 januari 2022, 14:25

Bestandsnaam 1917-industrieweg-02

Aantal pagina's 22

INHOUDSOPGAVE

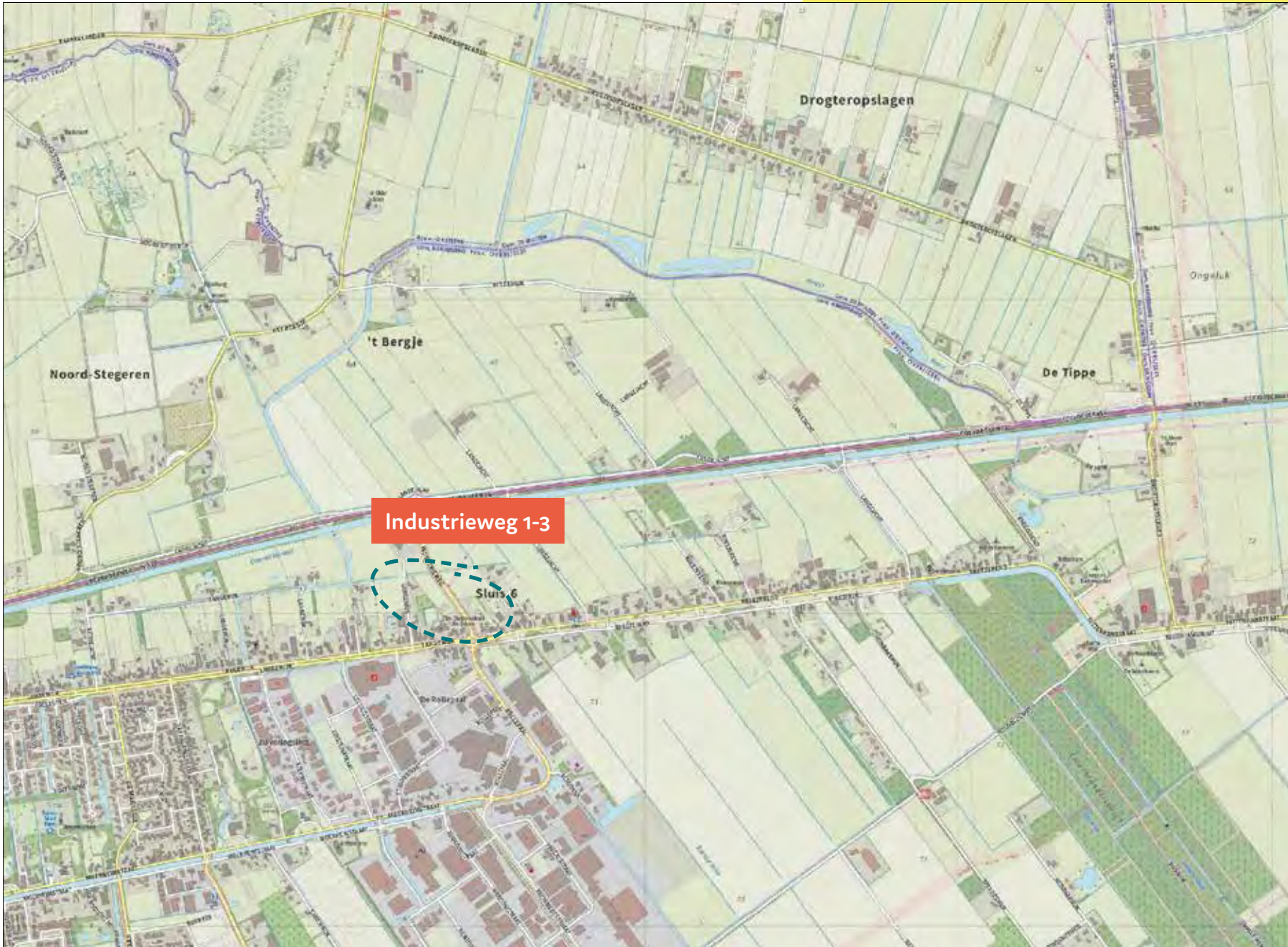
Introductie	4
Industrieweg 1-3 dedemsvaart	6
Hoogenweg 58 venebrugge	8
Vigerend beleid	10
Ontstaan van het landschap	12
Concept	14
Inpassing kavels	16
Het achtererf	18
Landschapsmaatregelen	20

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Industrieweg 1-3 te Dedemsvaart.

Het plan bestaat uit het realiseren van twee woningen op de plek waar een tuincentrum/kwekerij bestemd is. Deze bestemming zal vervallen. Daarnaast zullen er nog 450 m² landschapsontsierende stallen aan Hoogenweg 48 te Venebrugge worden gesaneerd.

Middels een principebesluit heeft het college op 28 april 2021 besloten medewerking te verlenen. Middels dit ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden of de ontwikkeling op een adequate manier is ingepast.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.



locatie plangebied

Het plangebied bestaat momenteel uit een weiland met een achtererf. Het gebied is niet bebouwd en kent een omvang van ongeveer 0,87 ha. De beoogde ontwikkeling zal achter het bestaande bebouwingslint worden gerealiseerd en maar een deel van het plangebied gebruiken. (ca. 0,27 ha)

Het plangebied wordt ontsloten op de Industrieweg.



plangebied aan de Industrieweg

Aan de Venebrugge wordt zo'n 1.200 m² aan landschapsontsiende bebouwing gesloopt. Hiervan wordt 450 m² ingezet voor het project aan de Industrierweg 1-3. De overige meters zullen elders in de gemeente Hardenberg gebruikt gaan worden. Aangezien de bestemming omgezet wordt in wonen zal deze locatie meegenomen worden in dit ruimtelijk kwaliteitsplan. Met het opruimen van de landschapsontsiende bebouwing en overtollige verharding wordt het erf weer kleiner. Het is niet nodig om extra beplanting aan te planten. Bestaande waardevolle bomen kunnen behouden blijven en passen het erf goed in.



overzicht te slopen opstallen Hoogenweg 56 Venebrugge

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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.

GEBIEDSKENMERKEN:

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
- De laag van de beleving

TOELICHTING:

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **veenkoloniale landschap** als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is **schoonheid van de moderne landbouw** met wonen, werken en recreëren als goede buur. Het gebied valt in donkerte. Hier is het 's nachts nog echt donker.

VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG

De Visienota Buitengebied van de gemeente

Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel aan de Industrieweg 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.

GEBIEDSKENMERKEN:

Landschapstype: Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

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

Huidige functies: hoofdzakelijk landbouw

Ontwikkelingsrichting: landbouw)

LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsIdentiteitsKaart (LIK): DEDEMSVAART-ZUID - RHEEZERVEEN - HEEMSERVEEEN. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het land-schapsontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het **besloten veenontginningslandschap.**

Sterk:

bebouwing langs de Langewijk

Groninger boerderijen

strak rechtlijnig wegenpatroon;

lange rationale strokenverkaveling

wijkenstructuur

rechthoekige erven met kopgevel naar de weg

Kansen voor het gebied zijn:

wijkenstructuur is aanknopingspunt voor versterking groenblauw netwerk en verhoging biodiversiteit.

Bedreigingen:

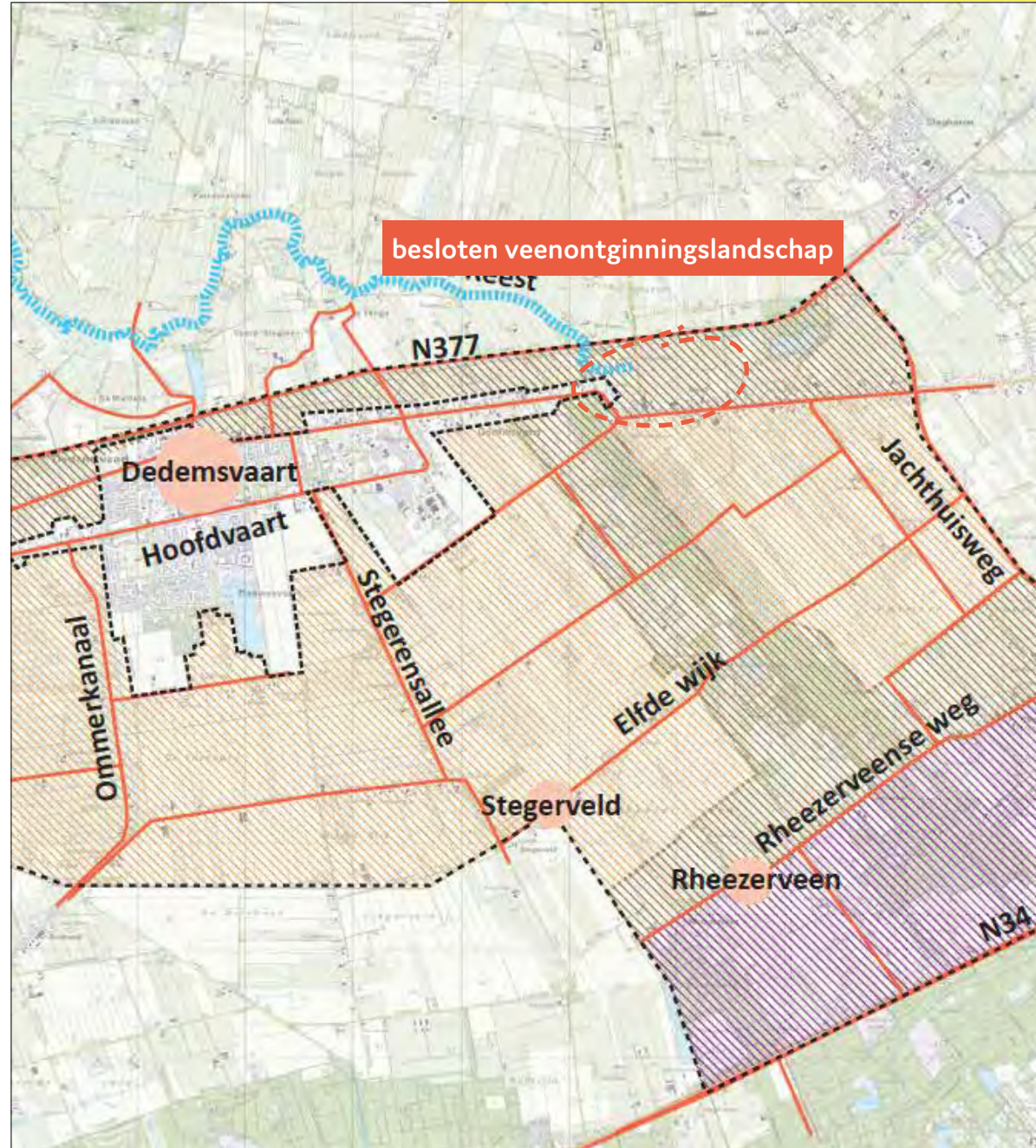
verrommeling van erven.



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap

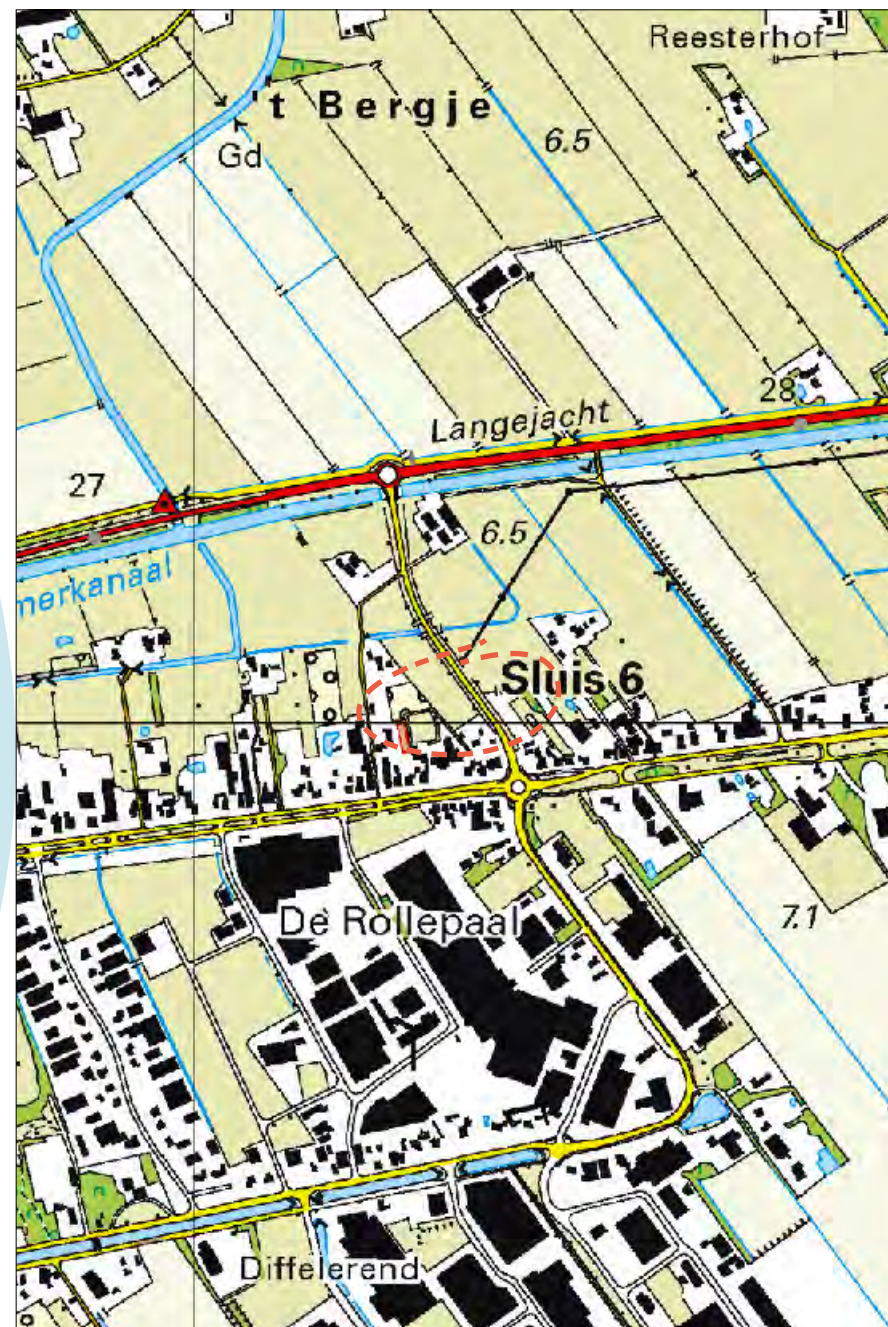


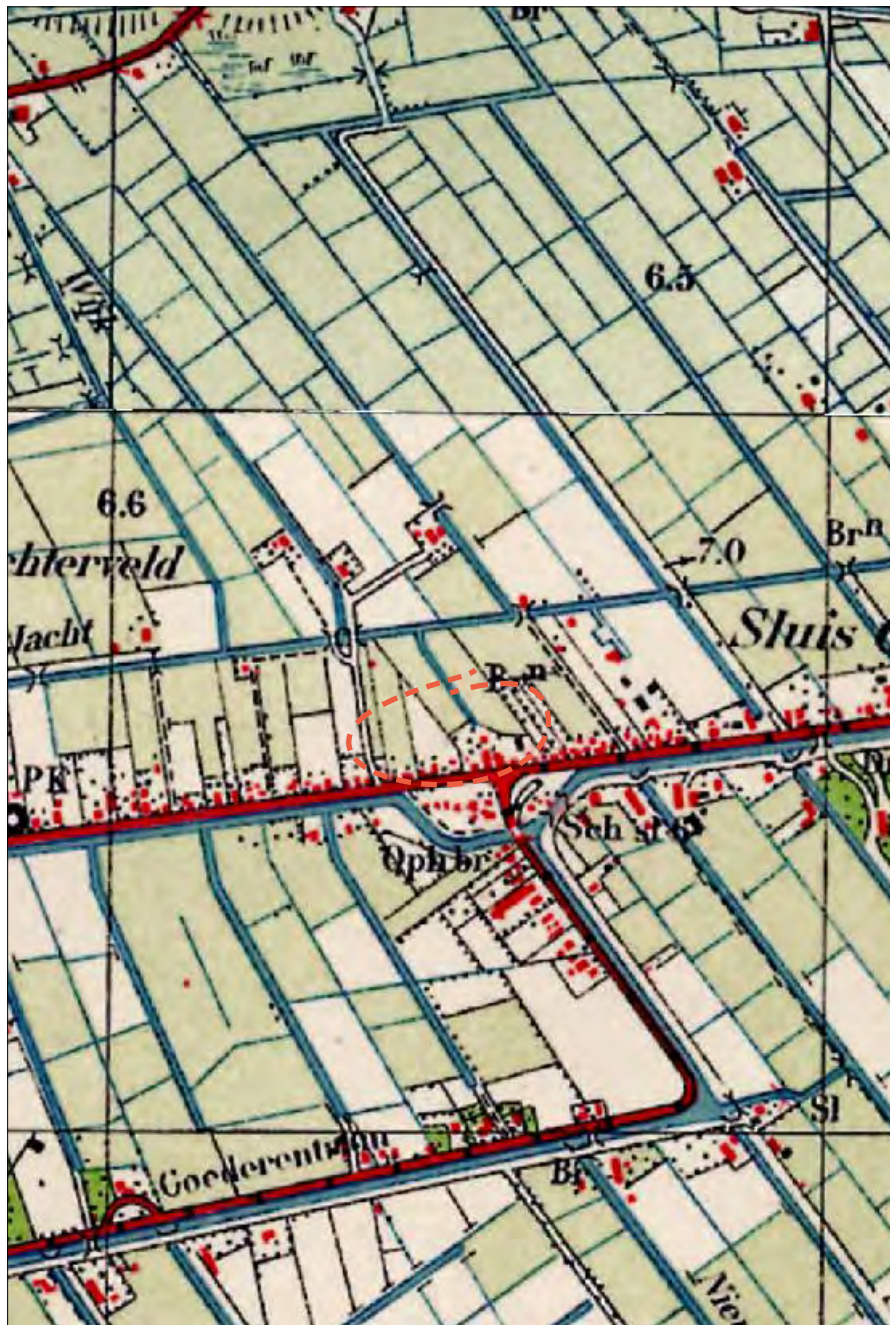
landschapsidentiteitskaart

Het plangebied ligt aan de Industrieweg ten noorden van Dedemsvaart. Het ligt op de overgang van stedelijk gebied naar een meer open landschap,

De woningen staan veelal met de kavelgrens mee met een duidelijk voorerf richting de weg. De erven bestaan uit veel groen in de vorm van bomen/hagen en struweel. Ten noorden van het Ommerkanaal is het landschap opener. Het plangebied vormt een entree vanaf de provinciale weg naar de Rollepaal.

Er heeft op deze locatie nooit bebouwing gestaan. Het waren kleine weilanden achter de boerderijen die aan de Langewijk stonden. Wel stond er meer beplanting op de erfgrans.





situatie Industrieweg 1950



situatie Industrieweg 1900

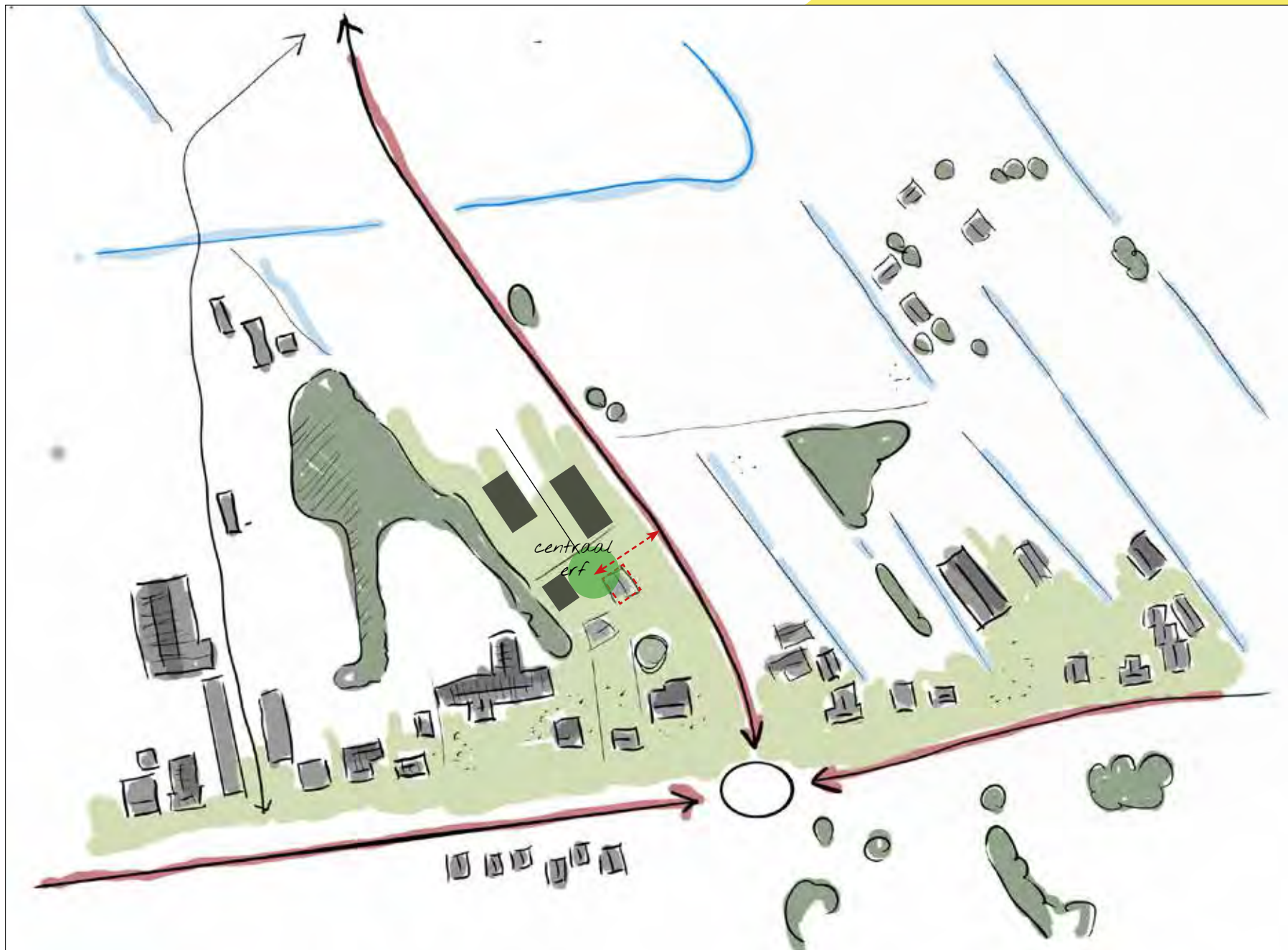
Concreet bestaat de opgave uit het ontwikkelen van twee woningen. De woningen zullen een landelijke verschijning moeten kennen. De twee woningen moeten tezamen een ensemble vormen. Dit wordt bereikt door een goede landschappelijke inpassing van het erf en door de beide woningen in familie te ontwerpen. Middels een centraal erf wordt het erf ontstloten.



woningen in familie ontworpen



woningen in familie ontworpen



Vanuit de landschapsidentiteitskaarten wordt de rechtlijnige verkaveling als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de woning gelijk of haaks op de Langewijk. De kavels in het lint kennen veelal een beperkte oppervlakte. Het lint is hier onregelmatig verkaveld. Dit komt omdat er twee verkavelingsrichtingen bij elkaar komen. (oost- en westzijde Industrieweg verschillen). Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de kavels in de vorm van houtsingels, wilde hagen en bomen. Ook de twee nieuwe kavels worden op deze manier ingepast. Daarbij worden beide kavels ontsloten door één inrit dat uitkomt op een centraal erf (zie pag. 15).

De woningen worden getoetst aan de welstandsnota en kunnen een maximale inhoud van 1000 m³ krijgen. Wel moeten ze qua verschijning onderdanig zijn aan de woningen langs de Langewijk.

Bij de woningen kunnen eveneens bijgebouwen komen van maximaal 100 m². De woningen staan parallel aan de Industrieweg. Het is niet wenselijk om een andere richting te kiezen dan de overheersende kavelrichting. De houtsingel aan de westzijde vormt een groen decor achter de woningen en is overheersend in het bepalen van de oriëntatie van de woningen.

Om voldoende privacy te creëren is gekozen om op het erf enkele hagen en fruitbomen aan te planten. Schuttingen of andere bouwkundige elementen zijn niet passend op het erf. Wel kan er in de tuin opgaand groen worden aangeplant, die niet als landschapsmaatregel zijn opgenomen. Denk

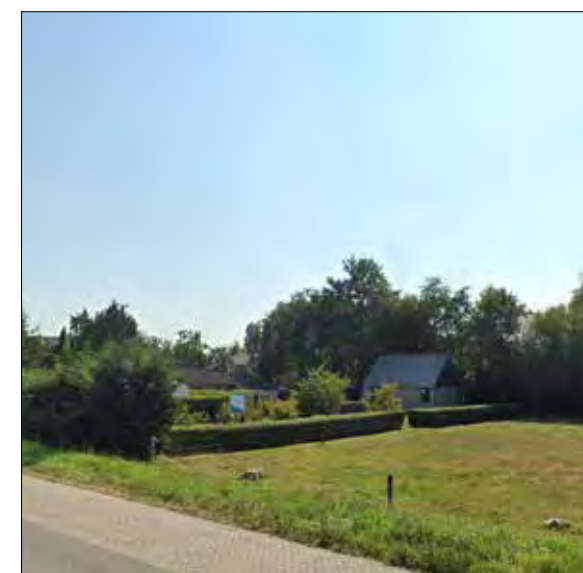
daarbij aan boerensering/hortensia/boerenjasmijn/krentenboompje. Deze passen op het erf en zijn een meerwaarde voor vogels/insecten/vlinders.

Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. Middels een wilde ligusterhaag worden auto's afgeschermd. Langs de Industrieweg wordt het erf afgeschermd middels een bomenrij. De Hollandse linden verzachten de bouwvolumes en accentueren de gekozen oriëntatie. Hier is bewust geen haag voorzien waarmee er zicht op de woning blijft. Middels een solitaire beuk op het centrale erf wordt de entree versterkt

Het erf is gelegen in het besloten veenontginningslandschap. De gebiedskenmerken als rechtlijnigheid en beplanting op de erfgransen worden in dit plan versterkt.



de bestaande woningen waar achter gebouwd wordt



zicht op het plangebied



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

Het erf kenmerkt zich in een voor- en achtererf. Het voorerf komt aan de noordzijde en blijft open. Het achtererf grenst aan de reeks bestaande woningen ten zuiden van het plangebied. Aangezien het plangebied op de overgang naar het landelijk gebied ligt is gekozen om het erf sober in te richten. Middels de aanplant van bomen blijven de nieuw te bouwen woningen relatief open in het landschap staan. Veel gras met enkele bomen en hagen is passend.



voorbeeld van een woning



voorbeeld van een woning

Legenda

1. Nieuw te bouwen woning met eventueel inpandig bijgebouw
2. Te slopen opstal
3. Bestaand bijgebouw
4. Nieuwe inrit
5. Nieuw aan te planten Wilde Ligusterhaag
6. Nieuw aan te planten Pluimes (resistent tegen essentakziekte)
7. Nieuw aan te planten Beuk
8. Nieuw aan te planten Esdoornhaag
9. Nieuw te bouwen woning
10. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
11. Nieuw aan te planten Walnoot



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!





sfeerbeeld erf



hagen op het erf



weide voor schuurwoning



bloeiende struiken op het erf



fruitbomen op het erf



Hollandse linde

erfontwikkelaar

laat je erf groeien

Legenda

1. Nieuw te bouwen woning met eventueel inpandig bijgebouw
2. Te slopen opstal
3. Bestaand bijgebouw
4. Nieuwe inrit
5. Nieuw aan te planten Wilde Ligusterhaag
6. Nieuw aan te planten Pluimes (resistent tegen essentakziekte)
7. Nieuw aan te planten Beuk
8. Nieuw aan te planten Esdoornhaag
9. Nieuw te bouwen woning
10. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
11. Nieuw aan te planten Walnoot



project	1917
bestand	1917-eip-1vwx
datum	31 jan. 2022
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

Legenda

1. Nieuw aan te planten Wilde Liguster - *Ligustrum vulgare*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
2. Nieuw aan te planten Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 8 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
3. Nieuw aan te planten Beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitair op erf
4. Nieuw aan te planten Esdoorn - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,8 (m) hoog
5. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen -
Malus/Pyrus/Prunus
bij voorkeur oud Hollandse soorten
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8 (m)
Eindbeeld is een boomgroep
6. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom



project	1917
bestand	1917-eip-1vwx
datum	31 jan. 2022
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0