

# RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

RHEEZERWEG 84A DIFFELEN



Datum 15-3-2013  
Bestand 033-ho-roogloepedef.doc

# R U I M T E L I J K   K W A L I T E I T S P L A N

R H E E Z E R W E G   8 4 A   D I F F E L E N

Opdrachtgever	'De Gloepe' Rheezeweg 84a 7795 DA Diffelen
Contactpersoon	de heer R. Boer
Telefoon	0523-251231
E-mail	<a href="mailto:info@degloepe.nl">info@degloepe.nl</a>
Door	<b>erfinrichting.nl</b> Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoon	06 24883828
E-mail	<a href="mailto:info@erfinrichting.nl">info@erfinrichting.nl</a>
Internet	<a href="http://www.erfinrichting.nl">www.erfinrichting.nl</a>
Project	039-HO-roogloeha
Auteur	Herbert Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	15-3-2013
Datum afdruk	
Aantal pagina's	17
Bestand	b:\040-ho-hotel gloepe hardenberg\033-ho-roogloepedef.doc

Controle: W.H.

*Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of erfinrichting.nl*

# INHOUD

<b>1</b>	<b>INTRO</b>	<b>1</b>
1.4	AANLEIDING	1
1.2	SITUATIE	1
1.3	INITIATIEF	4
<b>2</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>5</b>
2.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	5
2.2	GEMEENTELIJKE BELEID HARDENBERG	7
2.3	LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN (LIK) GEMEENTE HARDENBERG	7
2.4	SAMENVATTING UITGANGSPUNTEN BELEID EN INITIATIEF	8
<b>3</b>	<b>INPASSING</b>	<b>9</b>
3.1	VISIE	9
3.2	ANALYSE LANDSCHAP RONDON DE RHEEZERWEG	9
3.3	INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE	10
3.4	HET ERF NA UITBREIDING	10
3.5	INVENTARISATIE BOMEN OP HET PERCEEL	11
3.6	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING (VERBEELDING OP PAGINA 13)	11
3.7	HET ERFINRICHTINGSPLAN	12
3.8	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	13

# 1 INTRO

## 1.4 AANLEIDING

Op het erf aan de Rheezerweg 84a te Duffelen is de initiatiefnemer en eigenaar voornemens zijn horecaonderneming uit te breiden met een hotel.

Ten behoeve van dit initiatief is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen om functiewijziging mogelijk te maken.

Het erf aan de Rheezerweg 84a kan worden gezien als een ensemble van gebouwen en erfinrichting waarbij deze inrichting afhankelijk is van de omgeving en het landschapstype. Het erf is van buiten naar binnen geanalyseerd. Eerst is het landschap onderzocht, vervolgens de directe omgeving en uiteindelijk het erf zelf. Het vigerende beleid van de Provincie Overijssel geeft de belangrijkste richtlijnen voor concretisering en uitwerking van plannen als deze.

Erfinrichting.nl is gevraagd het bij de aanvraag benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan te leveren, hier uitgewerkt als *Landschappelijke inpassing Rheezerweg 84a Duffelen*.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan bestaat uit een overzicht van het bestaande erf en het planontwerp van het nieuw te bouwen hotel in het landschap op basis van de toekomstige situatietekening van de gebouwen.

Hierbij is verbeeld én verwoord waar en hoe investeringen in het landschap vorm kunnen krijgen en de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd bij deze functieverandering.

## 1.2 SITUATIE



Figuur 1 Ligging plangebied: topografische situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van Hardenberg en is ontsloten via de Rheezerweg. Het bestaat uit een oude boerderij (restaurant) met een schuur (interieurwinkel).



*Figuur 2: Bestaande indeling erf Rheezerweg 84a*

1. Restaurant 'de Gloepe'
2. Bestaande schuur
3. Te slopen aanbouw
4. Bestaande waardevolle bomen
5. Parkeerplaats
6. Tuin met terras
7. Te behouden houtwal
8. Centraal pleintje voor fietsen e.d.



*figuur 3: Het restaurant is gevestigd in een fraaie oude boerderij*





*figuur 4: Op het erf staat tevens een oude schuur die behouden blijft*



*figuur 6: Momenteel staan er op het erf enkele weinig vitale fruitbomen*



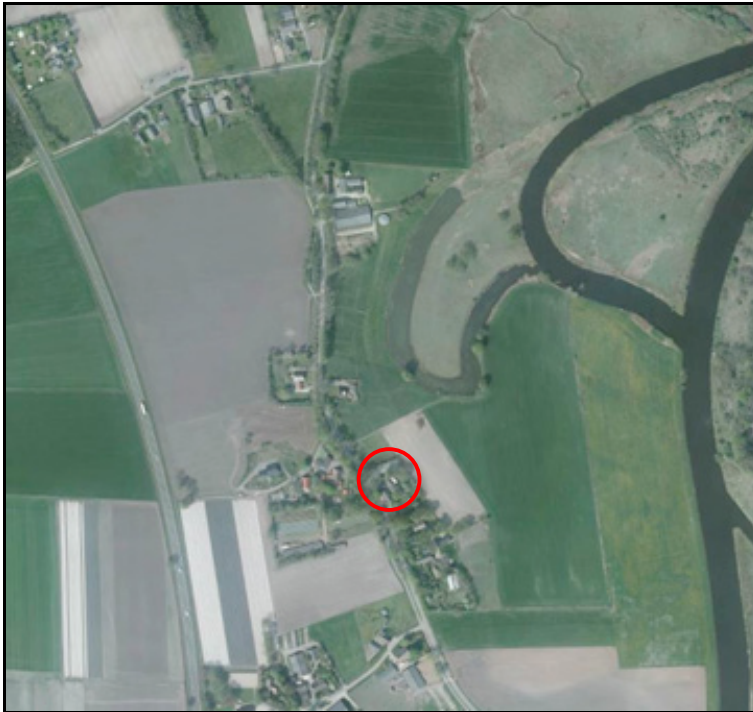
*figuur 5: Op het zij-erf is de parkeerplaats, rechts de locatie van het nieuwe hotel*



*figuur 7: Op het erf staan nog enkele gebiedsvreemde beplantingsvormen*

### 1.3 INITIATIEF

De initiatiefnemer wil op het erf een nieuw hotel bouwen. Het hotel is bestemd voor een zakelijke en recreatieve doelgroep. Binnen deze rapportage moet een landschappelijk kader geschetst worden waarbinnen de initiatiefnemer het bedrijf kan blijven ontwikkelen.



*Figuur 8 Luchtfoto erf in het landschap*

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het 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

Het plangebied ligt in het essenlandschap met als natuurlijke laag dekzandvlakten en -ruggen.

*Het erf ligt volgens de Omgevingsvisie Overijssel op de grens tussen dekzandvlatte en -ruggen en het beekdal met natte laagten. Het grootste deel van het erf valt onder dekzandvlakten en -ruggen. Ook de inventarisatie van het erf en het gemeentelijk beleid sluiten hier het beste op aan. Daarom wordt er verder ingegaan op de dekzandvlakten en -ruggen.*

#### *Natuurlijke laag*

Het plangebied sluit aan op de natuurlijke laag 'Dekzandvlakten en -ruggen'. Deze beslaan een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

#### **Kenmerken**

Ondergrond	Kleinschalige dekzandvlakten
Ontstaan	vanaf 1200
Structuur	Organisch, route van erf tot erf
Schaal erven	Middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen
Beplantingen	Eiken en houtwallen
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"><li>• Samenhang erven/ essen/ flanken/ heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt.</li><li>• Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt.</li><li>• Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bij voorbeeld het essenlandschap.</li><li>• Schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven veranderen het karakter van dit kleinschalige werk- landschap.</li></ul>
Ambitie	De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.



### *Laag van het agrarisch-cultuurlandschap*

Het gebied ligt in het Essenlandschap. In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd. Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschaakt patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen, dorpen) gegroeid. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen werden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

Omdat elk gebied anders is en op een andere manier in cultuur werd gebracht, zijn in elk gebied het landschap, de nederzettingen en daarmee de ordende en dragende structuren ook steeds anders. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Uniforme agrarische bebouwing, schaalvergroting van percelen en verschraving van het landschap door verdwijnen van landschapselementen en padenstructuur bedreigen de verschillen.

### **Essenlandschap**

Het Essenlandschap vormt een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.

De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en de beeldbepalende open ruimte daartussen.

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting -met heideplaggen en stalmest -heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlanden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar de lager gelegen maten-en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk en volgen de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en het herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element

### *De stedelijke laag*

Deze laag is niet van toepassing.

### *De lust en leisure laag*

Voor het plangebied is van toepassing het kenmerk *donkerte*. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's avonds nog echt donker is, waar je de sterren kunt waarnemen. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker mogelijk te houden. Dit betekent alleen dat een minimale noodzakelijke toepassing van kunstlicht is gewenst.

### *Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied is aangemerkt als Mixlandschap: Er is ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Landbouw, natuur, water en wonen komen naast elkaar voor als goede buren.

## **2.2 GEMEENTELIJKE BELEID 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 Identiteit Kaart (LIK). In deze paragraaf worden beide stukken behandeld.

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:*

Essen- en kampenlandschap

### *Landschapkenmerken:*

- 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)
- Biodiversiteit
- (Verbrede) landbouw
- Recreatie en toerisme

## **2.3 LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN (LIK) GEMEENTE HARDENBERG**

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 essen- en hoevenlandschap.

Landschapstypen:

- Openheid en reliëf van essen, kleinschalig landschap met eenmansessen;
- Bebouwing aan de rand van de essen;
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen en grote bomen op het erf;
- Kronkelige wegen;
- Houtwallen, wegbeplanting, solitaire bomen en boomgroepen;
- Beschermd dorpsgezicht Rheeze.

Als kansen worden de volgende punten voor het gebied aangegeven:

- verbreding agrarische bedrijven;
- ruimte voor nieuwe functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's);
- splitsing voormalige boerderijen in meerdere wooneenheden.

- Realisatie hotel met 18 kamers op het erf van de Gloepe;
- de uitbreiding moet geen afbreuk doen aan de omgeving;
- efficiënt en praktisch erf;
- bestaande schuur behouden i.v.m. reeds gedane investeringen;
- rekening houden met efficiënte looplijnen van en naar het hotel;
- karakteristiek van het erf behouden.

**Uitgangspunten gemeente:**

- kenmerkende opbouw van het erf in het essen- en hoevenlandschap behouden;
- realisatie hotel is mogelijk mits voldaan wordt aan een juiste landschappelijke inpassing;
- waardevolle bomen behouden;
- 43 parkeerplaatsen realiseren.

**Uitgangspunten provincie:**

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel;
- extra investering vereist in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

## 2.4 SAMENVATTING UITGANGSPUNTEN BELEID EN INITIATIEF

**Uitgangspunten opdrachtgever:**

## 3 INPASSING

### 3.1 VISIE

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke kwaliteit te geven waarmee een nieuwe impuls ontstaat en het geformuleerde beleid grotendeels kan worden doorgevoerd. Aangezien het bedrijf een gebiedsvreemde bedrijfsvoering in het buitengebied kent, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Naast het landschappelijk goed inpassen van het gehele erf zal er een extra impuls aan het landschap gegeven moeten worden.

### 3.2 ANALYSE LANDSCHAP RONDOM DE RHEEZERWEG

Het plangebied ligt in het Vechtdal. Het gebied is gevormd door de grillen van de rivier. Het erf maakt onderdeel uit van het essenlandschap. Deze essen zijn voor het merendeel tussen 800-1200 ontstaan en liggen vrijwel steeds op de grote, hoge dekzandruggen en oeverwallen langs de Vecht. Dit waren de plekken die ook in eerdere eeuwen intensief bewoond zijn geweest. Vanaf de Vroege Middeleeuwen (800-1100) bouwden de boeren hun boerderijen steeds vaker aan de randen van de zandruggen. Vanaf die plek waren zowel de hoger gelegen als de lager gelegen gronden gemakkelijk bereikbaar. De essen zijn te herkennen aan hun open karakter. De afzonderlijke percelen werden de laatste eeuwen niet als veeweide gebruikt. Omheiningen met houtsingels of hagen waren dus niet nodig. De percelen waren van elkaar gescheiden door smalle greppels of strookjes gras, soms ook gemarkeerd met veldkeien. De randen van de open es waren vaak dicht beplant met bos of houtwallen. Dit hield het wild en vee buiten de es. Het erf ligt ook aan de rand van een es. Deze ligt ten westen van het erf en wordt doorsneden door de N36. Ten oosten van het erf stroomt de Vecht. Hier lagen de oorspronkelijke 'Marlanden' waar het vee in de zomer werd geweid. 's Winters waren deze gebieden veelal overstromt. Het erf is georiënteerd en wordt ontsloten op de Rheezerweg. Langs de Rheezerweg staan eiken en hier en daar wat

opgaande beplantingen. Het is kenmerkend in essenlandschap dat beplantingen zich beperken tot de randen van de es en voorkomen als accent op de erven.

Het gebied kent een sterk agrarisch karakter door de openheid en het gebruik van de gronden in het gebied. De erven in het gebied liggen vrij besloten en geclusterd het landschap. De gaafheid van het landschap en de aanwezigheid van veelal oude karakteristieke bebouwing op erven maakt het landschap bijzonder. Binnen deze opdracht is daarom extra aandacht besteed aan de karakteristieke erfopbouw en de architectuur van de bebouwing op de erven.



Figuur 9 Landschapsstructuurkaart

### 3.3 INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- de bebouwing ligt geclusterd op de erven;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie erf op de Rheezerweg;
- de sobere bouwstijl van de bijgebouwen op het erf zal als inspiratie voor het hotel dienen;
- het hotel wordt zo gesitueerd dat de bestaande bomen gehandhaafd worden;
- streekeigen beplanting toepassen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de extra kwaliteitsimpuls.

#### **Basisinspanning:**

- Aanplant karakteristieke fruitgaard die het 'voor' erf benadrukt;
- gebruik inheemse beplanting;
- behouden van de karakteristieke tuin door het bouwvlak op het achtererf te situeren;
- kenmerkende structuur van het erf versterken door een relatief open maar 'sierlijk' voorerf en een functioneel en robuust achtererf;
- herinrichten van het erf rondom het hotel in aansluiting (beplanting/bestratingmateriaal) op de karakteristieke voortuin;

#### **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:**

- het hotel wordt uitgevoerd in een architectuurvorm refererend aan de van oorsprong veel voorkomende sobere schuurvormen in het Vechtdal, dit betekent een lage goothoogte, agrarisch silhouet, passend bij de kenmerken van de overige gebouwen in de omgeving. Hoogte 1/3 staande wand en 2/3 dakvlak. Zo ontstaat een sterke kap (zie pag. 14);
- het plaatsen van twee zitelementen, in het nabijgelegen natuurgebied Mölnmarsch (zie pag. 15).

### 3.4 HET ERF NA UITBREIDING

De erven kennen van oorsprong een kenmerkende 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. Ook op dit erf is/blijft deze kenmerkende structuur herkenbaar. Het voorerf wordt in het bestemmingsplan zelfs aangemerkt als karakteristiek. De boerderij met de siertuin blijft zoals die is; kenmerkend, authentiek en passend op het erf. De oude schuur blijft tevens op het erf staan. Initiatiefnemer heeft in deze schuur de facilitaire ruimte (koelingen/opslag) voor het restaurant. Ook voor het hotel worden in deze schuur de facilitaire voorzieningen geplaatst. (wasruimte, opslag etc.) Op het achtererf blijft het parkeren binnen een grove beukenhaag. Door de beperkte hoogte van deze haag is dit geen onwenselijke harde overgang van het erf naar het omliggende landschap. Wel worden de auto's afgeschermd vanuit de omgeving. Het centrale pleintje op het erf blijft dienst doen voor het stallen van fietsen e.d. Ook kunnen bij drukke dagen hier auto's parkeren. Binnen het plan wordt voldaan aan de norm van 43 parkeerplaatsen van 2,5 (m) breed. Aangezien het erf dicht aan de straat ligt, valt het vanaf deze richting goed op. Het nieuwe hotel zal echter veel minder opvallen omdat het aan de westzijde (Vechtzijde) van het erf is voorzien. De aanwezige grote bomen op het erf blijven behouden en vormen een waardevolle ruimtelijke landschappelijk element.



### 3.5 INVENTARISATIE BOMEN OP HET PERCEEL

Door de gemeente Hardenberg is een inventarisatie gemaakt van de bestaande bomen op het erf. De conclusie van de gemeente is als volgt:

*De aanwezige houtopstand vormt het restant van een eikenbosje of oude houtwal. De houtopstand heeft gezien de samenstelling van het aantal bomen een landschappelijke waarde, omdat de houtopstand grenst aan het Vechtdal. Vellen van de houtopstand zal het karakteristieke beeld die aanwezig is op de erven in het Vechtdal aantasten. Het behoud van de bomen gaat boven het compenseren van nieuwe bomen met een grote aanplantmaat.*

Binnen het ruimtelijk kwaliteitsplan is ervan uitgegaan dat geen enkele boom gekapt hoeft te worden. Het hotel is zo vormgegeven dat de bomen tijdens en na de bouw goed kunnen ontwikkelen.

### 3.6 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING (VERBEELDING OP PAGINA 13)

Belangrijke uitgangspunten worden gevormd door de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals het contrast tussen open velden en essen en besloten erven, erven aan de weg en de beplanting uitsluitend langs de randen van de es op de hogere delen. De ontwikkelingsrichting in het gebied is benoemd als het mixlandschap; landbouw, natuur, water, recreatie en wonen komen naast elkaar voor als goede burens. Aan het huidige erf zal een nieuw bouwvolume worden toegevoegd. Aangezien er uit de inventarisatie is gebleken dat er waardevolle bomen op het erf staan, is er gekozen om het bouwplan van het hotel zo aan te passen dat deze behouden kunnen blijven. Om te voorkomen dat het hotel te ver op het voorerf komt is ervoor gekozen om geen rechthoekig bouwplan te maken. Door een verspringing te maken kunnen de bomen behouden blijven. Het nieuw te bouwen hotel moet qua vormgeving en materialisatie aansluiten op de bestaande bebouwing die voorkomt op de erven in het Vechtdal.

Bij de vormgeving en materialisatie wordt aangesloten op de van oorsprong voorkomende typische bouwvormen van de schuren in de het Vechtdal, een sporenkap met een sobere wand- en dakbekleding. Het pand zal een ingetogen verschijning vormen, passend op het erf en in de omgeving. Een architectuurstijl van bovenmatige kwaliteit, wel passend in het landschap, kan bijdragen aan de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. (zie pagina 13)

De erven waren ingericht op basis van functionaliteit en eenvoud. Het onderscheid tussen voor en achter werkte door in de inrichting van het gehele erf. Naast de boerderij bestond het erf achter uit veestallen, de berging voor werktuigen, mest en veevoer, een hooiberg, beplanting, hekwerken en paden. Bij de bijgebouwen waren details minder belangrijk. Aan de voorzijde van het erf lagen de moestuin, kruidentuin, een bleekveldje, de boomgaard, het bakhuis, het kippenhok en soms een waterput. De siertuin was bescheiden en meestal afgeschermd met een haag. Het bestaande erf kent veel van deze waardevolle karakteristieke elementen. Om nog beter aan te sluiten bij de oorspronkelijke verschijning van de erven zullen niet inheemse beplantingen verwijderd worden. Tevens worden enkele zieke fruitbomen gerooid en vervangen door een hoogstamfruitboomgaard. Deze zal het erf een zekere rust en eenheid geven. Tussen de fruitbomen is er ruimte voor de gasten. Het terras onder de grote lindeboom blijft behouden en wordt deels verplaatst. Looplijnen op het erf zijn helder en efficiënt. Gasten die op het terras zitten hebben door de karakteristieke elementen echt het gevoel in het Vechtdal te zijn.

### 3.7 HET ERFINRICHTINGSPLAN





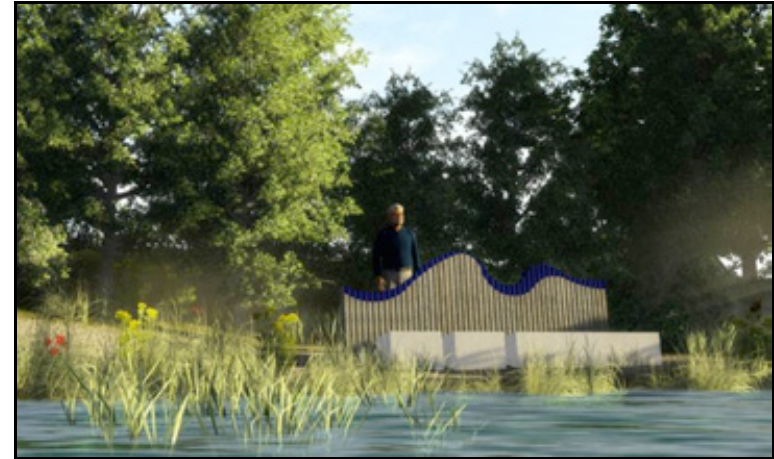
*Figuur 11: De sfeerbeelden geven een impressie van bovengemiddelde architectuur voor de bouw van het hotel. Het model schuurwoning spreekt de opdrachtgever erg aan. Geïnspireerd door oude bouwstijlen maar gebouwd in een moderne jas wordt het nieuwe hotel een bijzondere verschijning op het erf. De gekozen architectuur zal een impuls voor de omgeving zijn. Het gebruik van duurzame materialen als hout, staal en plaatmateriaal geven het gebouw een representatieve uitstraling. Naast het gebruik van deze materialen zal het gebouw deels voorzien worden van glas. Deuren, raamkozijnen en windveren zullen geen tevens in een gekleurde kleurstelling uitgevoerd worden. Hierdoor is het hotel ondergeschikt aan de bestaande boerderij die als hoofdgebouw op het erf aanwezig is.*



Aan de overzijde van de Vecht ligt het recent aangelegde natuurgebied de Mölnmarsch. Door dit gebied loopt een wandel/fietsroute waarvan intensief gebruik wordt gemaakt door recreanten. Aangezien initiatiefnemer geen ruimte heeft om een volwaardige Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op het erf te realiseren, is in overleg met de gemeente Hardenberg gekozen om een tweetal zitelementen in het natuurgebied te plaatsen voor algemeen gebruik. In overleg met de Gloepe, de gemeente en het waterschap kan een tweetal van deze zitelementen gerealiseerd en geplaatst worden op een nader te bepalen plek.



*Figuur 12: Een voorbeeld voor een bijzondere bank in het nabijgelegen natuurgebied.*



*Figuur 13: Het ontwerp is geïnspireerd op de oorspronkelijke loop van de Vecht, het ontwerp zal herkenbaar zijn langs de rivier.*