



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

rheezerveenseweg ong. 16072017

COLOFON

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	1451
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	28 juni 2018
Bestandsnaam	1485-001.indd
Aantal pagina's	16

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	visienota buitengebied	5
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	5
3	HUIDIGE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	Investering in het landschap:	10
4.3.	beplantingstabel	11

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Rheezeerveenseweg ong (nabij nr. 61). De initiatiefnemer wil in het kader van de Buurschappennota een woonkavel genereren op een agrarisch perceel nabij de kern van Rheezeerveen .

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. De Buurschappennota geeft een visie op bouwmogelijkheden in onder andere Rheezeerveen.

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in de nieuwbouw van woningen uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investering ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is hier tevens van toepassing.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. 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



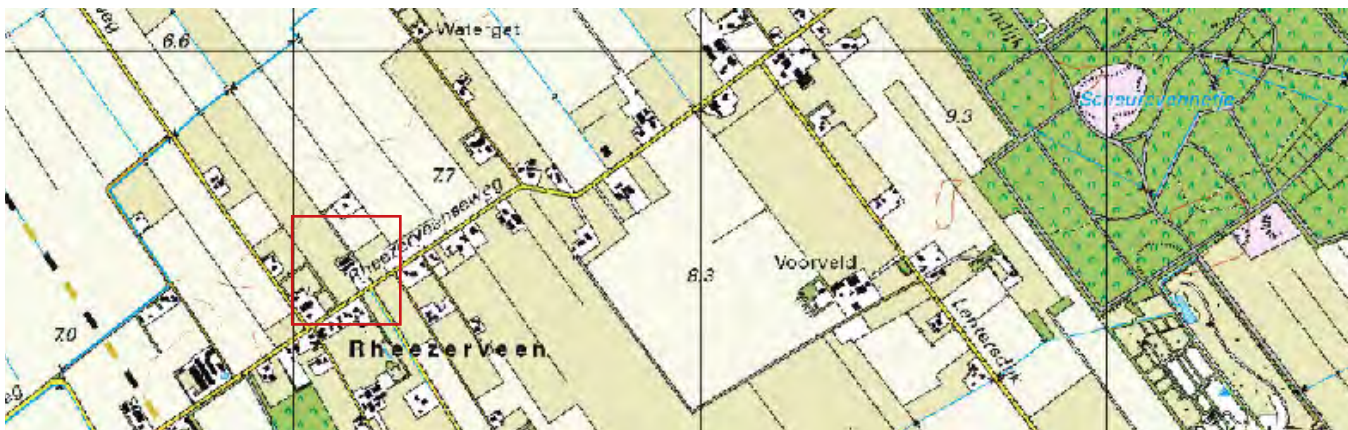
plangebied aan de Rheezeveenseweg



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.

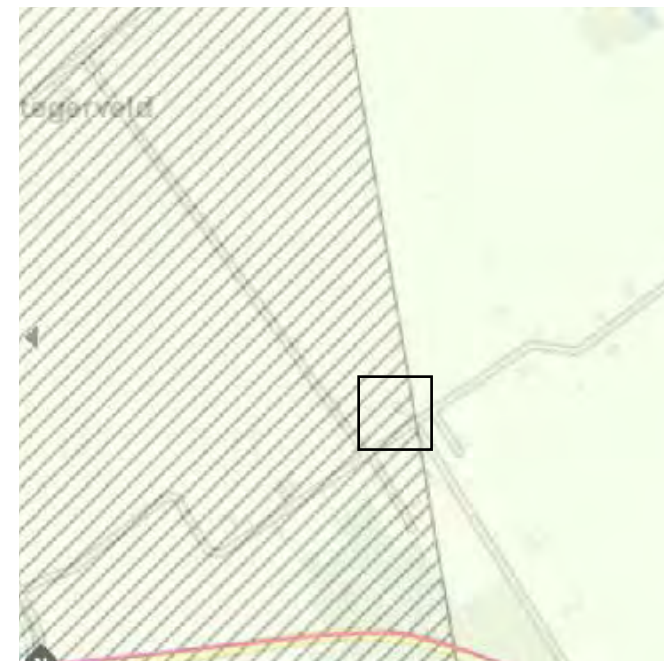
Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels op-



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap



ontwikkelingsperspectief

streckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen. **De hoogveenontginningslandschappen 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 aangemerkt 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 Rheezeerveenseweg 53 valt in gebied Rheezeerveen.

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: heideontginningslandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK): DEDEMSVAART ZUID-RHEEZERVEEN-HEEMSERVEEN. 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 landschapsontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het **BESLOTEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP**.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

- Verspreide bebouwing langs wegen
- Lintbebouwing Rheezeerveen
- Doorzichten lintbebouwing zoals Rheezeerveen

- Bebouwing achter het lint langs
- Strak, rechtlijnig wegenpatroon en wegbeplanting
- Rationele lange strokenverkaveling vanuit ontginningsas
- Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg
- Landschap halfopen tot besloten
- Agrarisch-bos-recreatie

Zwak:

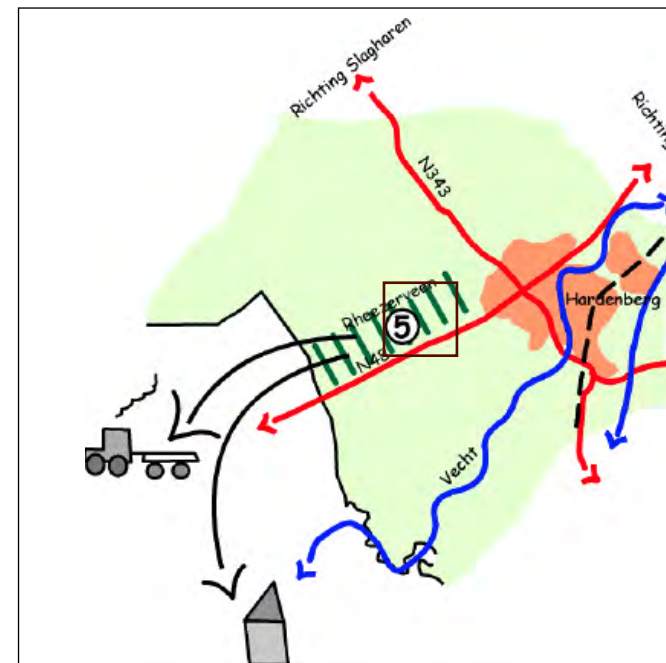
- veel verdwenen wijken;
- erven landschappelijk niet goed ingepast.

Kansen:

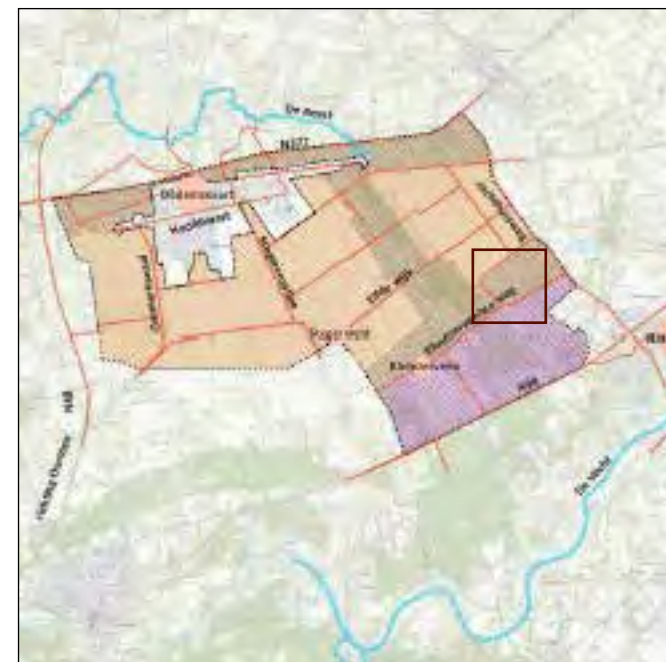
- Behoud zichtbaarheid strookvormige verkaveling slagen;
- versterken erfopbouw en erfbeplanting.

Bedreigingen:

- verdere verrommeling door afname agrarische functie.



plangebied volgens de visienota



landschapidentiteitskaart

2.4. BUURTSCHAPPENNOTA RHEEZERVEEN

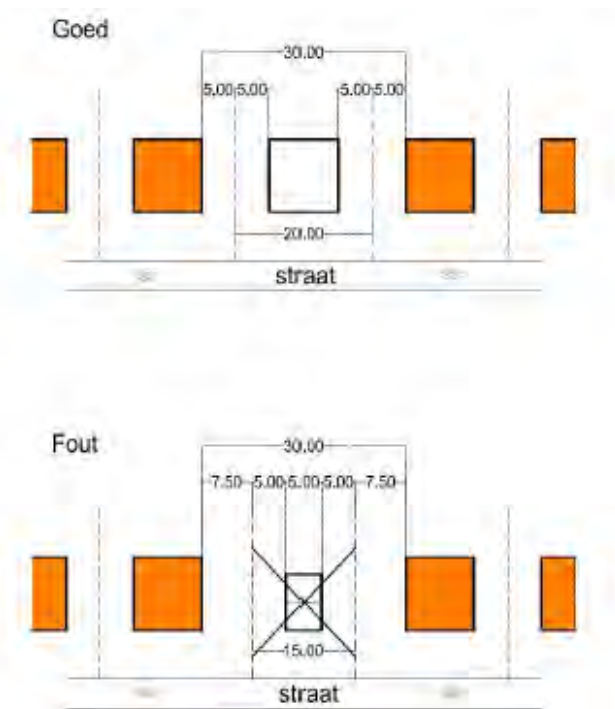
De Buurtschappennota geeft een visie op bouwmogelijkheden bij een vijftal buurtschappen in de gemeente Hardenberg. Het achterliggende doel is de leefbaarheid van de buurtschappen te vergroten. De buurtschappen bezitten elk afzonderlijke kenmerken, kwaliteiten en identiteiten. Bij ontwikkeling van een woning moet een bijdrage geleverd worden aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. Hiervoor moet het ruimtelijk kwaliteitsplan worden opgesteld. Daarnaast moet een bijdrage geleverd worden aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Rheezerveen is volgens de buurtschappennota een lintbebouwing. Doorkijken smaller dan 70 meter komen hierbij in aanmerking voor een bouwkael.

Door een verantwoorde en optimale benutting van bestaande lintbebouwingen en bebouwingsstructuren, kan de eventuele realisatie van nieuwe uitleggebieden voor planmatige woningbouw enigszins worden beperkt. Dit verbetert in algemene zin de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van deze Buurtschappennota is dan ook om enige woningbouw toe te staan met behoud van ruimtelijke identiteit en kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt ook bepaald door de bouwmassa van eventuele nieuwe woonbebouwing. Het uitgangspunt is dat vrijstaande woningen moeten worden gebouwd, in landelijke bouwstijl met dominante kapvormen, (1/3 deel staande gevel en 2/3 dakvlak, ofwel het agrarisch silhouet). Twee onder één kapwoningen zijn mogelijk, maar dit is afhankelijk van de verschijningsvorm. Rijenbouw of hoogbouw is niet acceptabel.

Doorzichten in een lintbebouwing zijn waardevol. Eerder is genoemd dat de kavelstructuur van 70 meter als referentie kan worden aangehouden. Onbebouwde openingen in het weglint met een breedte van minder dan 70 meter kunnen voor bebouwing in aanmerking komen.

Uitgangspunt is dat een bouwperceel minimaal 20 meter breed moet zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen. Er moet minimaal 30 meter onbebouwde ruimte aanwezig zijn tussen duidelijk waarneembare bebouwing. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald.



locatie kavels volgens buurtschappennota

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

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 beoogde plek, gesitueerd direct aan de Rheezeerveenseweg is momenteel in agrarische gebruik.

Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:

- het plangebied is onderdeel van een reeks erven in het hoogveenontginningslandschap.
- de woningen langs de Rheezeerveenseweg zijn diverse volumes en staan haaks op de weg;
- er staan zware eikenlaanbeplanting langs de Rheezeerveenseweg, deze bomen verbinden de erven;
- ontsluiting en orientatie op Rheezeerveenseweg;
- tegenover het beoogde plangebied staan woningen;
- veel groen op perceelsgrenzen.





4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Realisatie van een nieuwe woning in het kader van de buurschappennota;
- bijgebouw van 100 m².

Uitgangspunten gemeente:

- De 'gaten' in het lint, kleiner dan 70 meter komen in het kader van de Buurtschappennota in aanmerking voor een bouwkaavel;
- een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen;
- de zijdelingse perceelsafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald;
- landschappelijke goed inpassen van de kavels waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten veenontginningslandschap, deze karakteristiek is omschreven in de Landschapsidentiteitskaart;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel;
- er wordt een extra investering vereist in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 11. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt in paragraaf 4.2. onderbouwd.

Situering bebouwing:

Het nieuwe erf sluit aan bij de karakteristiek van het besloten hoogveenontginningslandschap. De nieuwe inrit is de enige ontsluiting van het erf. De bebouwing staat overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op de weg, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het hoogveenontginningslandschap. Langs de Rheezeveenseweg staan veel boerderijen met agrarische opstallen groter dan 750 m³. Deze bestaande bebouwing bestaat veelal uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel aanbouwen. Om de woning aan te laten sluiten op deze bestaande bebouwing is gekozen voor één grote kap in lijn met de verkaveling. De woning moet bestaan uit bakstenen muren en een eenvoudig pannendak. De gevels kunnen worden bekleed met hout dat mooi verouderd. De woning zal geen opvallende details kennen en worden uitgevoerd in een eigentijdse maar landelijke architectuur. Op pagina 9 staan voorbeelden van woningen in het lint van Rheezeveen. De nieuw te bouwen woning zal hier op aan moeten sluit. Het bijgebouw mag maximaal 100 m² groot worden en moet qua verschijning onderdanig aan de woning zijn. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld te kiezen voor een houten wandbekleding. Het bijgebouw mag apart of geschakeld aan de woning gebouwd worden. Indien het aan de woning gebouwd wordt dan dient het een lagere noklijn te hebben.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Rheezeveenseweg zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Omdat de

ontsluiting van het gebied voor 1930 anders was liggen de erven verspreider in het landschap dan gebruikelijk voorkomt in een hoogveenontginningslandschap. Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om het erf aan de noordzijde af te schermen met enkele zilverlinden en aan de oostzijde met enkele zomereiken. Er blijft zo zicht op het achterland maar het nieuwe erf krijgt hiermee wel de gewenste groene massa. De voortuin blijft open. Middels een groene beukenhaag (die eveneens de tuin van de naastgelegen boerderij afschermt) wordt eenheid op de voorerven gecreeerd. Het nieuwe erf staat zo niet op zichzelf maar wordt onderdeel van het lint. De zomereiken langs de Rheezeveenseweg geven voldoende massa. Het is in verband met de schaduw niet wenselijk om op het erf meer bomen te planten. Het contrast van enig groen op de erven en het meer opener landschap blijft overeenkomstig de gebiedskenmerken behouden. Het voorerf blijft een tuin met ruimte voor sierbeplanting. (bijvoorbeeld Rhododendrons, hortensia's, boerensering) Het geeft een passende sierlijke afscherming.

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. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Rondom de woning is en tuin voorzien. Hier is ruimte voor de meer culturele beplanting. Aan de westzijde van de woning wordt geen beplanting aangebracht. Hierdoor blijft er een mooie doorkijk behouden naar het achterland. (zie tekening).

initiatief sluit aan op de eerder vastgestelde buurschappennota van de gemeente Hardenberg.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar geen bouwning staat, er is sprake van een verdichting van het landelijk gebied. Echter is zorgvuldig afgewogen binnen de Buurschappennota dat enkel daar gebouwd kan worden waar geen sprake is van een waardevolle doorkijk. Door het erf niet geheel af te schermen blijft enig zicht op het achterland wel behouden. De woning is zo gepositioneerd dat het aansluit op de bebouwing van nr. 61. Wel moet erkent worden dat een nieuwe woning impact op de omgeving heeft. Naast het compenseren van groen zullen er ook randvoorwaarden voor de architectuur gelden. (zie pagina 10)

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. De kavel zal geld genereren voor initiatiefnemer. Ook is er een maatschappelijk belang. Om de kern Rheeerveen leefbaar te houden is het belangrijk dat er ontwikkelmogelijkheden blijven. De leefbaarheid van de kern zal vergroot worden met het toevoegen van de woningen.

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitspretaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Bij vergelijkbare initiatieven is gekozen om extra beplanting aan te brengen. (bijvoorbeeld laanbeplanting langs de Rheeerveenseweg). De kwaliteitsimpuls zal worden uitgevoerd op het erf ten oosten van het plangebied en aan de Lutteresweg 25 (tevens eigendom) en Knappersveldweg (nabij kruising Molenweg). Aan de Rheeerveen-

seweg kan een kwaliteitsverbetering worden aangebracht door op de perceelsgrenzen een houtsingel (ten westen van het voormalige agrarische bedrijf) en een bomenrij aan de oostzijde.

Vanuit de LandschapsIdentiteitskaarten wordt de aanwezigheid van groen als kwaliteit gezien. Een kans is het goed landschappelijk inpassen van erven. Middels deze compensatie wordt hier op aangesloten. De kenmerkende kavelrichting wordt versterkt waardoor er naast het landschappelijk inpassen van minder fraaie gebouwen tevens de structuur van het besloten veenontginningslandschap wordt versterkt.

Ten noorden van het erf wordt een erfbosje aangeplant. In de nabije omgeving zien we meer van dergelijke bosjes. Het draag bij aan de biodiversiteit in het gebied en schermt de minder fraaie zijde van dit voormalige agrarische erf af. Het is niet wenselijk om een zware beplanting op het voorerf tussen de boerderij en de nieuw te bouwen woning aan te brengen. In een lintbebouwing bestaat deze afscherming voornamelijk uit lage hagen. Middels een centrale hoogstamfruitgaard met daaromheen een lage beukenhaag wordt een kenmerkend element, dat van oorsprong veel op boerenerven voorkwam, teruggebracht. De lage beukenhaag geven beide erven de gewenste samenhang en privacy zonder dat het geheel afgesloten wordt.

Aan de Lutteresweg/Knappersveldweg wordt een kwaliteitsimpuls geleverd door het herstellen van de wegbeplanting. Deze investering wordt gedaan in het essen- en hoevenlandschap. Daarbij is vanuit het beleid wenselijk om de rand rondom de Lutteres te vergroenen. De aanplant van wegbeplanting in de vorm van zomereiken. Daarnaast wordt een landschapontsierend mestbasin gesaneerd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied neemt hiermee toe.

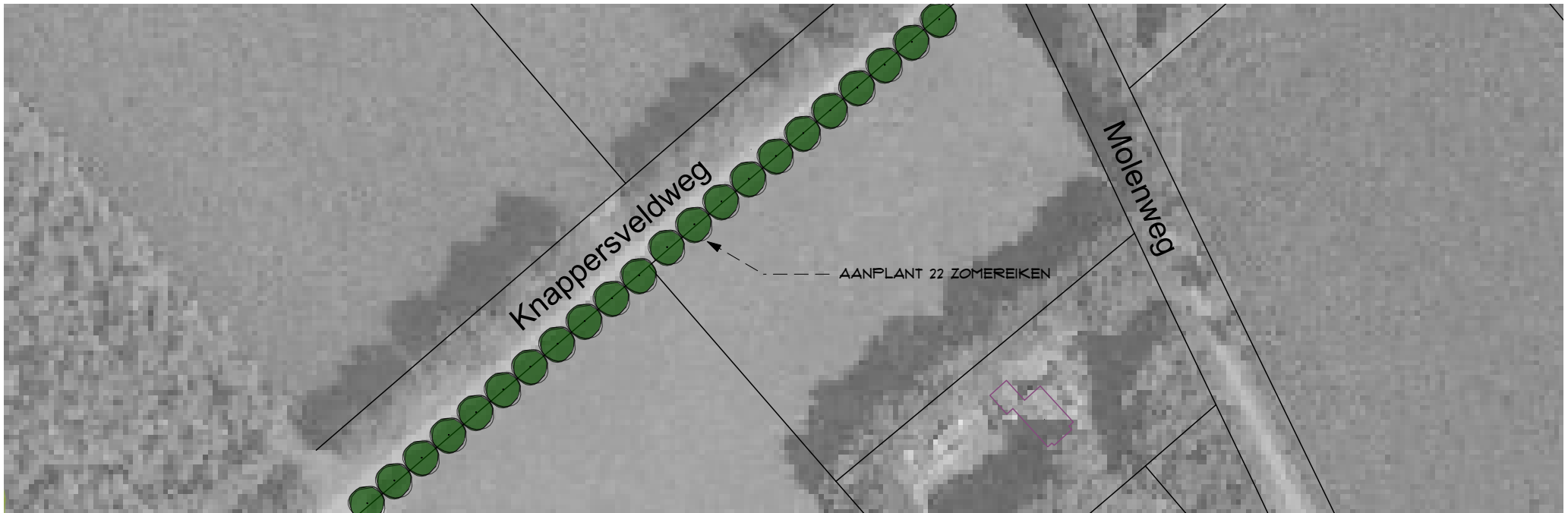
4.3. SAMENVATTING

Basisinspanning:

- **Positionering woning volgens de buurschappennota;**
- **hagen als groene afscherming voorerf;**
- **aanplant linden, zomereiken en een noot op het erf;**
- **parkeren op eigen erf;**
- **het geheel sluit aan op de bestaande lintbebouwing langs de Rheeerveenseweg;**

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

- **Aanplant van een bomenrij langs het pad naar het achterliggende erf;**
- **aanleg erfbosje;**
- **aanplant hoogstamfruitgaard;**
- **versterken bestaande groenstructuur ten westen van het plangebied;**
- **aanplant wegbeplanting langs de Lutteresweg/ Knappersveldweg**
- **aanplant houtwal ten oosten van een bestaand agrarisch erf;**
- **saneren landschapontsierende mestsilos.**



4.4. BEPLANINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
HOUTSINGEL (5 X 85 M)	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	110
ERFBOSJE (34,5X 21 M)	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	110
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	144
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	144
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	144
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	144
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	144
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	288
BOMEN IN TUIN	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	-	-	5
	Quercus robur	Zomereik	14-16	-	-	4
	Juglans regia	Walnoot	14-16	-	-	1
EIKEN LANGS KNAPPERSVELDWEG	Quercus robur	Zomereik	14-16	8 meter	-	22
EIKEN LANGS LUTTERESWEG	Quercus robur	Zomereik	14-16	8 meter	-	12
BOOMGAARD	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitboen	10-12	6 meter		6
BEUKENHAAG	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st m1 driehoeksverband	100%	n.t.b.

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



rij zilverlinden



houtsingel



hoogstam fruitbomen



referentie bijgebouw



referentie traditionele woning



referentie modern landelijk

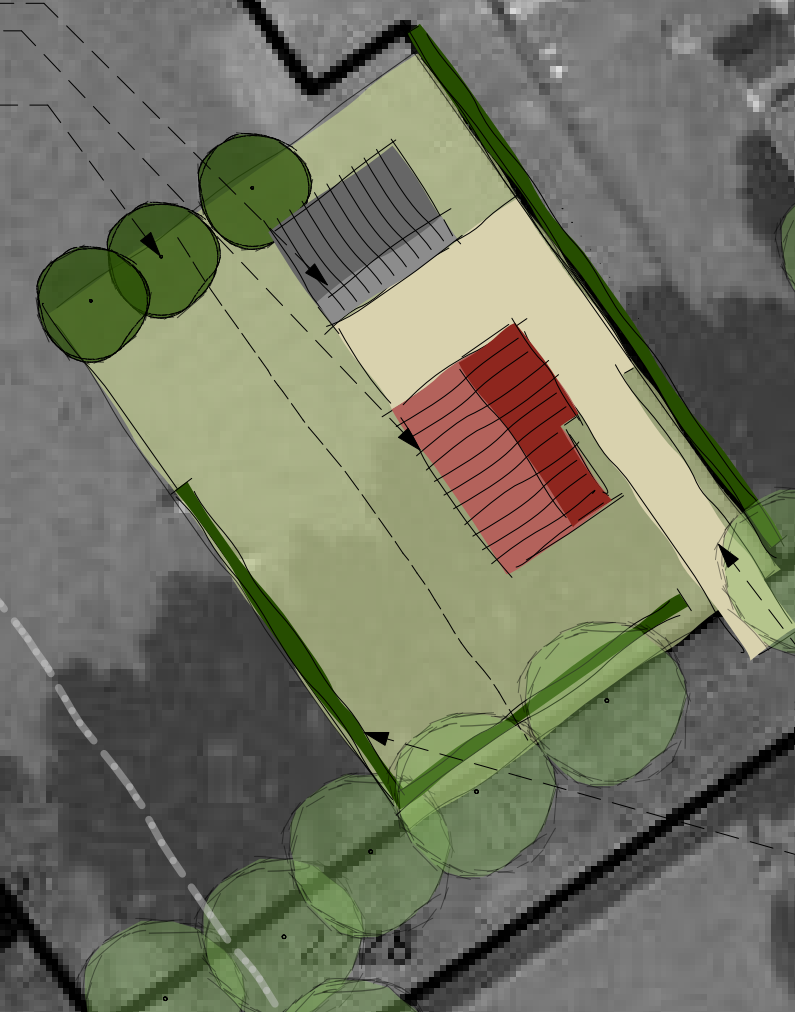


laat plannen groeien



NIEUW BIJGEBOUW
NIEUWE WONING

RIJ ZILVERLINDEN ALS EINDE ERF



INRIT NAAR NIEUW ERF

NIEUW AAN TE PLANTE
BEUKENHAAG ROND TUIN

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	5 maart 2018	project	1485
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1485-01.vwx



AANPLANT ERFBOSJE
ALS KGO

AANPLANT HOUTSINGEL
LANGS AGRARISCH ERF
ALS KGO

RIJ ZOMEREIKEN OP GRENS
ALS KGO

1454

NIEUW BIJGEBOUW

RIJ ZILVERLINDEN ALS EINDE ERF

HOOGSTAM FRUITBOMEN

534

NIEUWE WONING

2220

227



2250

228



8

AANPLANT 12 ZOMEREIKEN

MESTBASIN OPRUIMEN

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	5 maart 2018	project	1485
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1485-01.vwx

