



RHEEZERWEG 82B, DIFFELEN

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

NOVEMBER 2021



# Rheezerweg 82b, Diffelen

## *Ruimtelijk kwaliteitsplan*

### **Opdrachtgever:**

Naam: dhr. H. Wiechers

### **Opdrachtnemer:**

Eelerwoude  
Mossendamsdwarsweg 3  
7472 DB Goor  
Postbus 53  
7470 AB Goor  
Tel.: 0547 26 35 15  
Fax: 0547 26 33 15  
e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

### **Projectgegevens:**

Projectnummer: 8170  
Datum: November 2021  
Projectleider: M. van Hoek  
Opgesteld: M. van Hoek  
Gecontroleerd: M. Gelink



Abbeelding 1. Ligging van de ontwikkellocatie aan de Rheezerweg 82b

# INHOUD

<b>INLEIDING</b> .....	7
1.2 Het beleid biedt kansen .....	7
<b>HUIDIGE SITUATIE</b> .....	11
2.1 Het plangebied en haar omgeving .....	11
2.2 De opbouw van het erf .....	11
2.3 Het omliggende landschap .....	11
<b>HET BELEID BIEDT KANSEN</b> .....	12
3.1 Provinciaal beleid .....	12
3.2 Gemeentelijk beleid .....	15
<b>HET INRICHTINGSPLAN</b> .....	19
4.1 Ontwerputgangspunten .....	19
4.2 Toelichting op het ontwerp .....	21
<b>RUIMTELIJKE KWALITEIT</b> .....	25
5.1 De kwaliteit balans .....	25



Afbeelding 2. Luchtfoto van het plangebied

# 1

## INLEIDING

In opdracht van de initiatiefnemer is Eelerwoude medio 2006 gestart met de planvorming van de ontwikkelingen in het kader van de Rood voor Rood-regeling (2006). In de loop der jaren heeft de planvorming meerdere malen stilgelegen. Er is medio 2017 een doorstart gemaakt met de ontwikkeling, waarbij het plan uit 2006 is herzien. De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een locatie aan de Rheezerweg 82b te Diffelen, gelegen in de gemeente Hardenberg. Het voorliggende ontwikkelingsplan is het resultaat van de doorstart uit 2017.

### **1.1 Een voormalig melkveebedrijf**

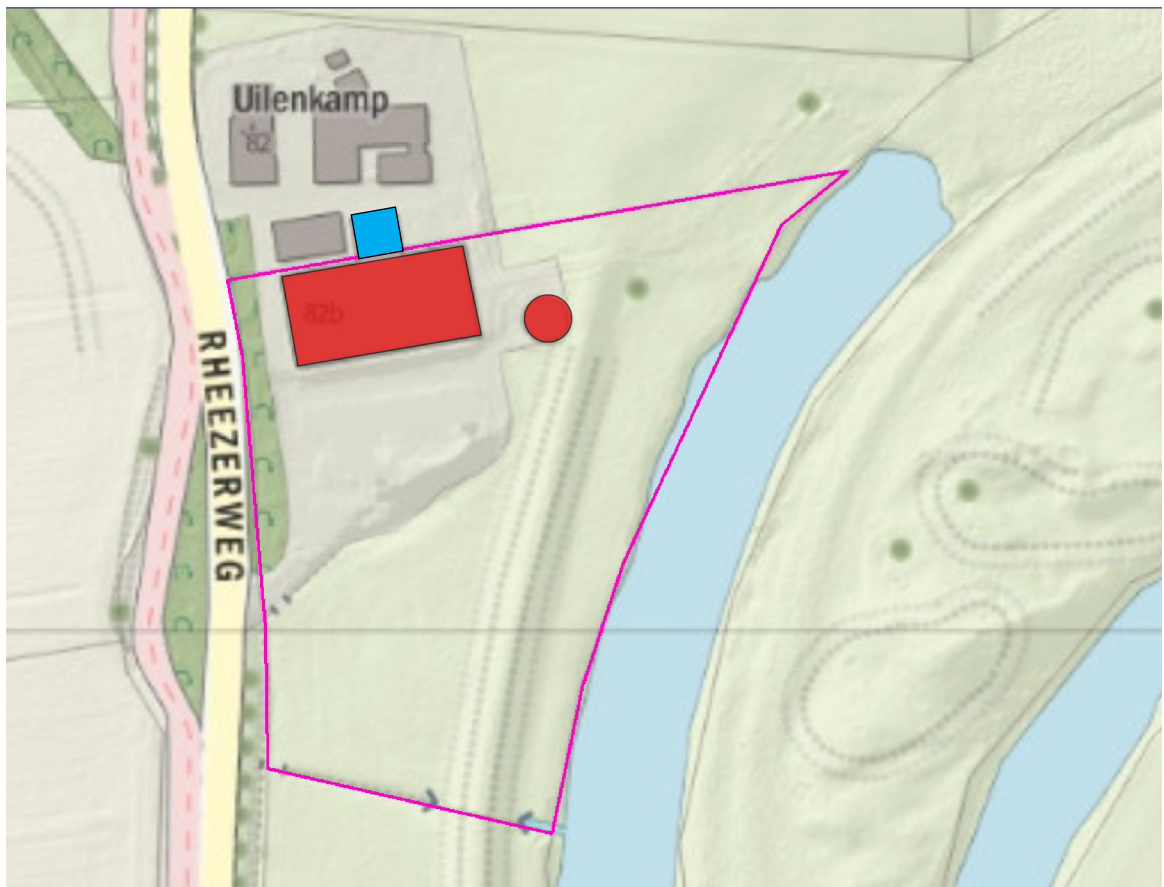
De initiatiefnemer is in het bezit van het perceel aan de Rheezerweg 82b met daarop een voormalig melkveebedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bebouwing te slopen en, in het kader van de regeling Rood voor Rood, een compensatiekavel te realiseren op de slooplocatie aan de Rheezerweg 82b. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente heeft besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

### **1.2 Het beleid biedt kansen**

In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bebouwing. De provinciale regeling uit 2005 is inmiddels vertaald naar de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Echter is in de gemeente Hardenberg de Rood voor Rood regeling van toepassing, deze regeling is in 2014 op enkele punten vereenvoudigd, waardoor de focus is komen te liggen op de (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering van de ontwikkeling. De Rood voor Rood regeling is sinds 2014 opgenomen in het bestemmingsplan van de gemeente Hardenberg.

### **Uitgangspunten van de gemeente**

Het college kan onder bepaalde voorwaarden de geldende enkelbestemming wijzigen naar een woonbestemming én daardoor een extra woning toevoegen. De gemeente heeft het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. In het principebesluit van 27 maart 2018 heeft het college van Burgemeester en wethouders aangegeven dat er op 3 punten wordt afgeweken van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom zijn de volgende aanvullende voorwaarden zijn gesteld.



Afbeelding 3. Overzicht van de te slopen bebouwing in het rood en behouden melkstal in blauw.



1. *Wanneer de compensatiewoning buiten het bouwvlak wordt gebouwd en dit tot gevolg heeft dat de één erfgedachte aantoonbaar wordt versterkt / passend is binnen de gebiedskenmerken, kan er voldoende worden gemotiveerd dat in dit geval de woning buiten het voormalig bouwblok kan worden gebouwd. Dit moet aangetoond worden in het ruimtelijk kwaliteitsplan.*
2. *Voor wat betreft de locatie van de compensatiewoning (tegen/op een dijk), heeft uw adviseur vooroverleg gehad met het Waterschap Vechtstromen. Waterschap Vechtstromen heeft als aanvullende voorwaarde gesteld dat de afstand tussen de te realiseren compensatiewoning en de voet van de waterkering minimaal 5 meter moet bedragen (beschermingszone). Oftewel de compensatiewoning dient buiten de beschermingszone van de dijk te worden gebouwd.*
3. *Verder dient u in het ruimtelijk kwaliteitsplan te onderbouwen op welke wijze een compensatiewoning van 900 m<sup>3</sup> gerechtvaardigd is in het landschap. Tevens moet uw compensatiewoning passend zijn in het landschap en voldoen aan welstand.*
4. *Tenslotte is er maximaal aan 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen toegestaan.*

De gemeenteraad kan, mits de aanvullende voorwaarden in acht worden genomen, medewerking verlenen aan de voorgenomen plannen. Dit gebeurt middels een herziening van het bestemmingsplan, in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan worden deze voorwaarden nader onderbouwd.

Voorwaarde 1 – zie onderbouwing hoofdstuk 4.2.2

Voorwaarde 2 – zie onderbouwing hoofdstuk 4.2.3

Voorwaarde 3 – zie onderbouwing hoofdstuk 4.2.1 & 4.2.2

Voorwaarde 4 – zie onderbouwing hoofdstuk 4.1 & 4.2.2

Door het toepassen van deze vereenvoudigde Rood voor Rood regeling komt de initiatiefnemer in aanmerking voor het realiseren van een nieuwe Rood voor Rood woning aan de Rheezerweg 82b.

### **1.3 De ruimtelijke kwaliteit centraal**

Het onderhavige ruimtelijk kwaliteitsplan is de uitwerking van het toepassen van de regeling Rood voor Rood en de totale herontwikkeling van het perceel aan de Rheezerweg 82b te Duffelen. Eelerwoude heeft haar brede kennis en ervaring op het gebied van de regeling Rood voor Rood ingezet voor dit project. Met dit ruimtelijk kwaliteitsplan is een advies opgesteld betreffende de investering in ruimtelijke kwaliteit, de uitwerking van de Rood voor Rood-regeling en de herinrichting van de ontwikkellocatie.



1925



1950



2000

# 2

## HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven van het perceel dat bij de ontwikkeling betrokken is. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de locatie en de te slopen landschapsontsierende bebouwing. Het oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing dat wordt gesloopt bedraagt in totaal 1.393 m<sup>2</sup>.

### 2.1 Het plangebied en haar omgeving

De locatie aan de Rheezerweg 82b ligt ten noorden van de kern Diffelen. Het betreft een voormalige melkveehouderij. Het perceel valt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg”. De bestemming van het object is een agrarisch bouwperceel ten behoeve van veehouderij in agrarisch gebied.

### 2.2 De opbouw van het erf

Op het erf aan de Rheezerweg 82b heeft tot een aantal jaren geleden een melkveehouderij gefunctioneerd. De ontwikkeling van het erf door de jaren heen is goed te zien op de historische topografische kaarten op de pagina hiernaast. De verschillende afbeeldingen laat de erfsituatie van de jaren 1925, 1950 en vervolgens 2000 zien. Doordat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd en er geen nieuwe functie voor de bebouwing is, worden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Op het erf van de initiatiefnemer bevinden zich een ligboxenstal met een oppervlak van 1.225 m<sup>2</sup> en een mestsilos van 168 m<sup>2</sup>.

Initiatiefnemer is voornemens de ligboxenstal en mestsilos met een totaal oppervlak van 1.393 m<sup>2</sup> te slopen en op deze locatie een nieuwe woningbouwkwartier te realiseren. Een melkstal die aan de ligboxenstal is gebouwd blijft behouden omdat het eigendom van deze melkstal bij een derde ligt”.

### 2.3 Het omliggende landschap

Het plangebied ligt op de overgang van het essen- en hoevenlandschap en het beekdal-landschap. Het landschap is reliëfrijk; lage natte gronden worden afgewisseld door droge eskoppen. Dat kenmerkt zich door een kronkelend patroon van wegen en waterlopen. Van oudsher zijn er nederzettingen ontstaan in de overgang van het beekdal van de Vecht naar de hoger gelegen zandgronden. Zo is ook het perceel aan de Rheezerweg ontstaan.

# 3

## HET BELEID BIEDT KANSEN

### 3.1 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie. Het plan is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. In 2013 én 2017 is de Omgevingsvisie geactualiseerd. De twee grote thema's van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd.

Met de komst van de Omgevingsvisie- en verordening is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO).

#### Ontwikkelingsperspectief

Het erf aan de Rheezerweg ligt in het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat hierbij voorop.

De provincie wil de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.



Uitgangspunten voor kleinschalige mixlandschappen zijn:

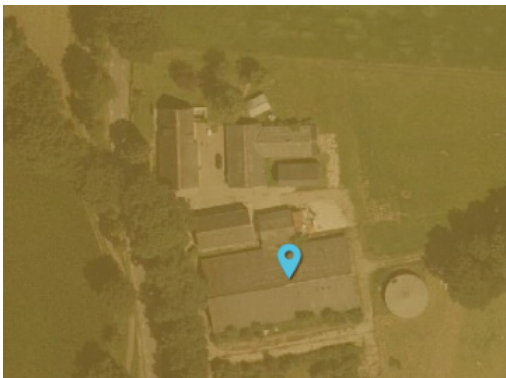
- Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

De voorgenomen ontwikkeling beperkt de omliggende functies niet, maar sluit met het toevoegen van een woonbestemming juist aan op de omliggende functies. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met de realisatie van passende landschappelijke en natuurlijke elementen. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief.

Het erf grenst aan de oostzijde aan het ontwikkelperspectief “Zone ondernemen met water en natuur buiten het Natuur Netwerk Nederland (voorheen: Ecologische hoofdstructuur)”. In deze zone zet de provincie in op de versterking van natuur, landschap en water. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten en heeft daarmee een positief effect op de naastgelegen zone.

### Gebiedskenmerken

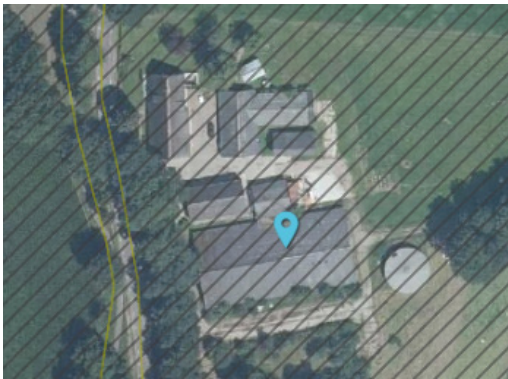
In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het erf aan de Rheezerweg 82 en is gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.



Het erf ligt in een gebied bestaande uit dekzandvlaktes. De bestaande verschillen in het reliëf dienen bij nieuwe ontwikkelingen behouden te blijven. Op het erf aan de Rheezerweg worden het bestaande reliëf behouden en de woning wordt dusdanig gepositioneerd dat het landschap zicht- en beleefbaar is.



Het landschapstype op en rondom het erf, behoort tot het essenlandschap. Uitgangspunten bij nieuwe ontwikkelingen is het behouden van de essen als ruimtelijke eenheid, hierbij is behoud van een open karakter erg belangrijk. Het erf is gelegen aan de flank van een es, in deze ontwikkeling worden de karakteristieke structuren op het erf en de omgeving weer versterkt.



De donkere gebieden zijn 's nachts nog echt donker, waardoor op deze plekken de sterrenhemel waarneembaar is. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het donkere karakter van het buitengebied behouden te blijven en het liefst nog donkerder te worden. In deze ontwikkeling is men terughoudend met de aanleg van nieuwe verlichtingsbronnen.

### **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

### **KGO in relatie tot erf-ontwikkelingen**

Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat ruimtelijke inpassing verplicht is en dat er een kwaliteitsprestatie geldt. Voor het bepalen van de aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

1. Is de ontwikkeling 'gebiedseigen' of 'gebiedsvreemd'?
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
3. Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?

De drie variabelen worden in relatie gebracht met de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

#### *Gebiedseigen of gebiedsvreemd*

Een gebiedseigen functie dient te passen binnen het ontwikkelingsperspectief “wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Hierbij gaat het primair om de functie wonen en ondergeschikt daaraan de landbouwsector, er is dus geen sprake van een landbouw-ontwikkelingsgebied.

In voorliggend geval wordt er een woonfunctie toegevoegd, dit is een passende functie binnen het ontwikkelingsperspectief “wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”.

#### *Schaal en impact op de omgeving*

In deze variabele wordt gekeken of een ontwikkeling past bij de schaal van de omgeving. In dit geval is de impact klein te noemen. Er wordt immers 1393 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt. In ruil hiervoor wordt een woning van 900 m<sup>3</sup> en twee bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 150 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast, waarmee het nieuwe erf opgaat in de omgeving. Hierdoor past de ontwikkeling qua schaal ook goed in de omgeving.

#### *Maatschappelijk en/of eigen belang*

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gekeken of het enkel een eigen belang dient of dat er nog een maatschappelijk belang wordt gediend. Indien dit laatste het geval is, maakt deze onderdeel uit van de KGO.

De ontwikkeling aan de Rheerzerweg voorziet in een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wat een bijdrage levert aan de maatschappelijke belangen. De sloop van de schuur en het landschappelijk inpassen van het erf, dragen ook bij aan een maatschappelijk belang. Deze maken dan ook onderdeel uit van de KGO. Daarnaast is de ontwikkeling ook voor het eigen belang van de initiatiefnemer.

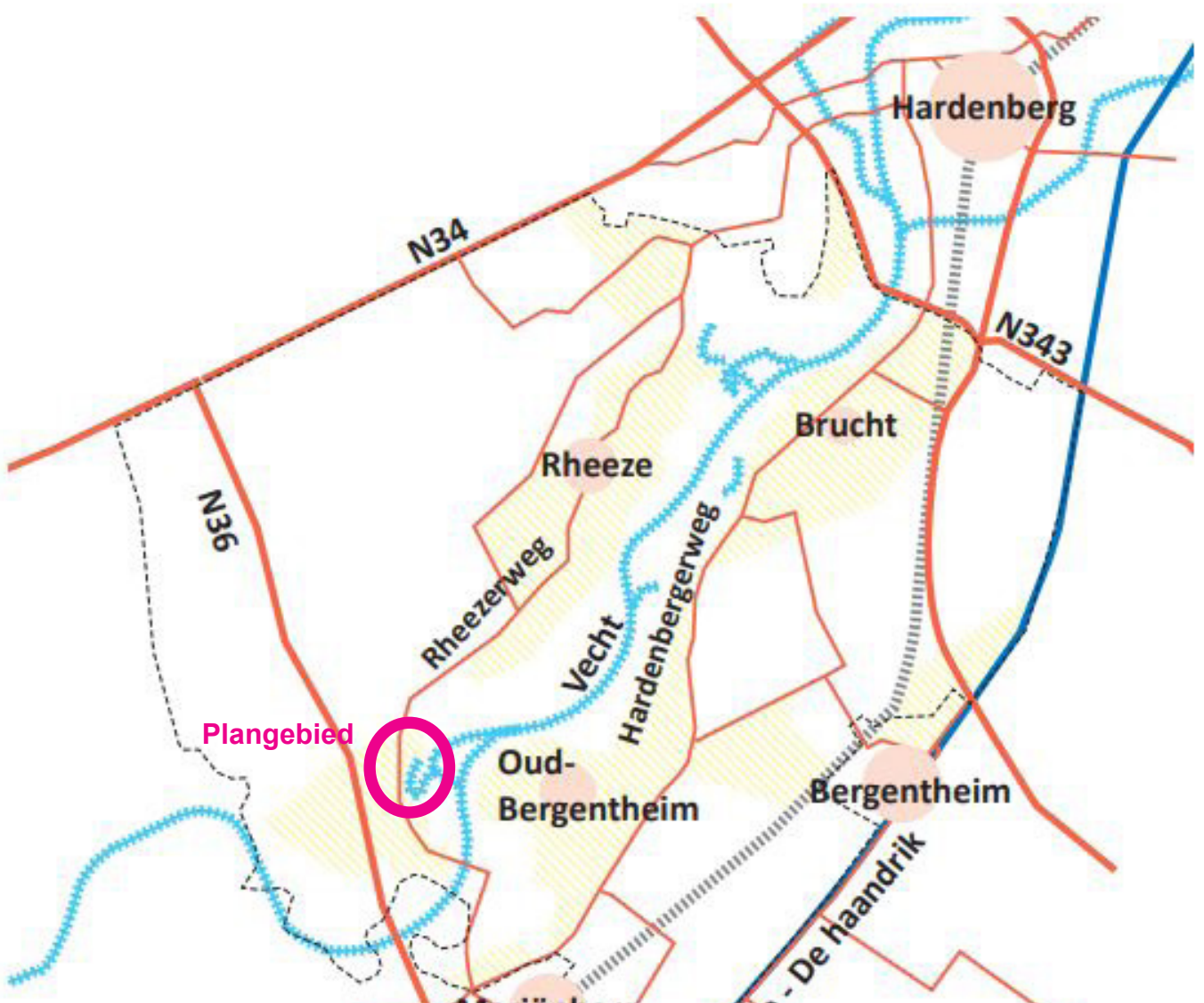
## **3.2 Gemeentelijk beleid**

De gemeente Hardenberg heeft in 2017 een inspiratieplatform opgericht. Het doel van het platform is het inspireren van o.a. kaveleigenaren en het aanbieden van handvatten om de ontwikkelingsmogelijkheden van een kavel te verkennen. Het landschap van de gemeente is opgedeeld in verschillende deelgebieden, waarbij er per deelgebied verschillende handvatten zijn opgesteld.

Het plangebied ligt in deelgebied 29, Rheeze en Diffelen. Het gebied betreft het een van de oudere landschapstypen, namelijk het essen- en hoevenlandschap. Voor dit gebied heeft de gemeente een ontwikkelingsvisie en een Landschap Identiteit Kaart (LIK) opgesteld. In deze beleidsdocumenten zijn verschillende ontwikkelkansen en handvatten voor het plangebied beschreven.



Afbeelding 4. Uitsnede van de LIK



Afbeelding 5. Vanuit het plangebied zicht op een zijarm van de Vecht



### 3.2.1 De ontwikkelingsvisie

Volgens de ontwikkelingsvisie zijn er relatief veel bestaande kwaliteiten van het essen- en hoevenlandschap.

- Kenmerkend voor dit landschap is de openheid en het reliëf van de essen en eenmansessen. De essen hebben een open karakter en de erven zijn gelegen aan de rand van de essen.
- De erven hebben een onregelmatige opbouw, kenmerkend is de losse strooiing van bijgebouwen en de grote bomen op het erf.
- Houtwallen aan de rand van de essen en bomenrijen als wegbeplanting zijn kenmerkend voor het essen- en hoevenlandschap.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de landschappelijke kwaliteiten behouden te blijven. Hierbij wordt gestreefd naar een toename van biodiversiteit door behoud en versterking van kleinschalige landschapselementen. Naast de huidige kwaliteiten is er in het essen- en hoevenlandschap ook ruimte voor ontwikkeling. In dit landschapstype wordt het behoud van de verschillende functies gestimuleerd, daarnaast is er ruimte voor het toevoegen van nieuwe functies. Na bedrijfsbeëindiging zijn er verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor woonfuncties. Hieronder vallen onder andere het hergebruik van VAB's en Rood voor Rood ontwikkelingen.

### 3.2.2 Landschap Identiteit Kaart (LIK)

Op basis van de LIK wordt gesteld dat het erf aan de Rheezerweg gelegen is in het essen- en hoevenlandschap. Dit landschap betreft een van de oudere landschapstypen in de gemeente Hardenberg. De bestaande kwaliteiten worden in de LIK als volgt beschreven:

- Openheid en reliëf van essen en steilranden, 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.

#### De erven in het essen- en hoevenlandschap

In het essen- en hoevenlandschap in veel gevallen sprake van een onregelmatig erf. Kenmerkend voor deze erven is de losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen. Historisch gezien kwamen er ook veel kleine bijgebouwtjes voor op het erf. Het erf gaat geleidelijk over in het landschap door het ontbreken van een duidelijke groene erfafscheiding. Veel erven kennen een siertuin met bijbehorende moestuin en of boomgaard. De erven zijn te herkennen aan de vaak grote solitaire bomen, eiken en lindes. De gebouwen gaan ook op in het landschap door het gebruik van materialen natuurlijke materialen als hout en riet.

Het erf aan de Rheezerweg is gelegen aan de rand van een es, de bestaande bebouwing staat momenteel dicht op elkaar waardoor er een massief erf is ontstaan. Op het bestaande erf zijn weinig tot geen grote bomen aanwezig en ook de aanwezigheid van kronkelige wegen blijft uit. Langs de Rheezerweg is een karakteristieke groenstrook aanwezig, welke kenmerkend is voor het essen- en hoevenlandschap. Deze groenstrook dient behouden te blijven. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze zwakke aspecten versterkt, dit wordt nader beschreven in hoofdstuk 4.

# 4

## HET INRICHTINGSPLAN

### 4.1 Ontwerputgangspunten Gemeentelijk beleid geeft richting

Op basis van de gemeentelijke Omgevingsvisie en de LIK, zijn de volgende ontwerputgangspunten gehanteerd.

- Behoud en versterking van de openheid en het reliëf van de essen en eenmansessen. De essen hebben een open karakter en de erven zijn gelegen aan de rand van de essen.
- De erven hebben een onregelmatige opbouw, kenmerkend is de losse strooiing van bijgebouwen en de grote bomen op het erf.
- Houtwallen aan de rand van de essen en bomenrijen als wegbepanting zijn kenmerkend voor het essen- en hoevenlandschap.

#### Beleving van het landschap

De aanvullende voorwaarden van de gemeente leiden in de basis tot een kwalitatief goed plan. De opdrachtgever heeft sterk de wens om de beleving van het achterliggende beekdallandschap te integreren in de woning. Dit vormt daarom samen met de voorwaarden van de gemeente de belangrijkste ontwerputgangspunten.



Afbeelding 6. Impressie nieuwe woning

## Gelegen nabij een waterkering

De nieuwe woning wordt gesitueerd nabij de waterkering van Waterschap Vechtstromen. Daarom is er tijdens het opstellen van dit plan overleg geweest met het Waterschap, uit dit overleg blijkt dat bouwwerken binnen de beschermingszone niet zijn toegestaan. Het is wel mogelijk om bouwwerken 5 meter buiten de beschermingszone te situeren.

In de onderstaande afbeelding is het dijklichaam weergegeven met een donkerroze kleur, de lichtroze zone is de beschermingszone. De nieuwe woning wordt op 5 meter uit de beschermingszone gesitueerd. Om de beleving van het landschap te optimaliseren is met het waterschap overeengekomen dat de ruimte tussen de woning en het dijklichaam opgevuld wordt met zandgrond. Op dit stuk wordt het terras van de nieuwe woning gesitueerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de onderhoudsroute, deze dient namelijk vrij te zijn van grondgebonden obstakels.



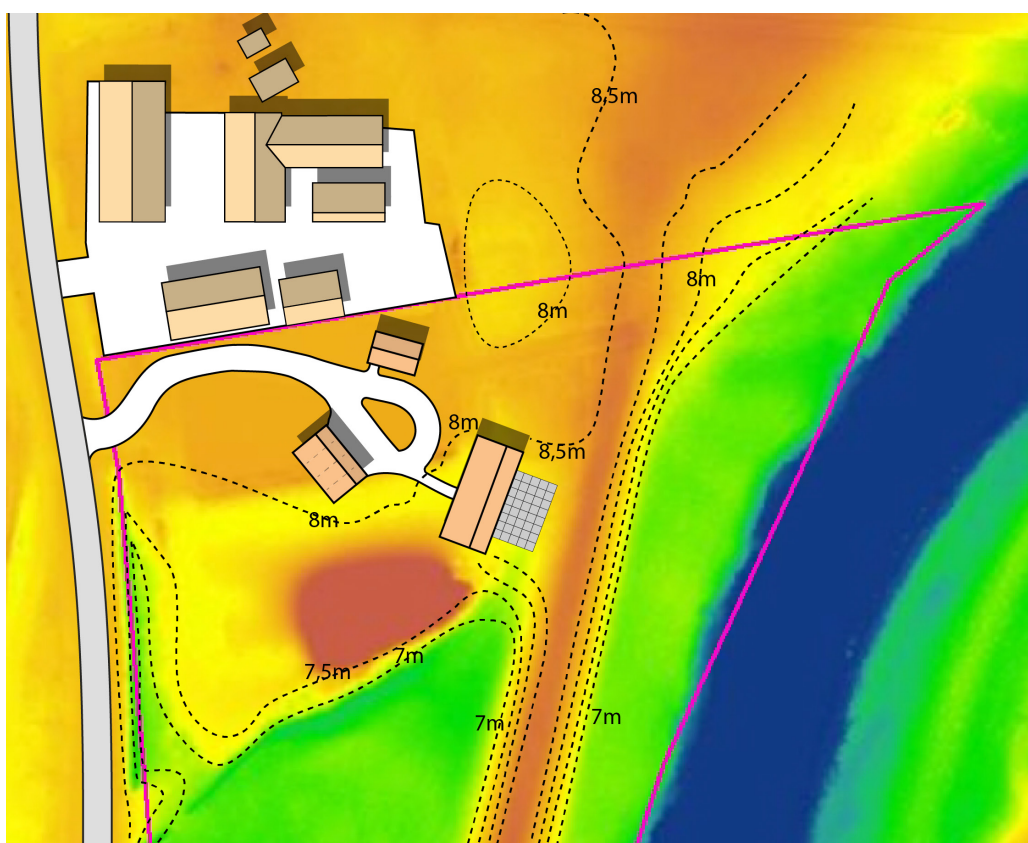
Afbeelding 7. Beschermingszone dijk betreft lichtroze zone

## Woning georiënteerd op het landschap

Het woongedeelte van de nieuw te bouwen woning, komt met het vloerpeil gelijk aan de hoogte van de bovenkant van de dijk. Bij de bouw van de woning dient de fundering op het maaiveld te worden gesitueerd. De dijk ligt slechts op 1 tot 1,5 meter boven het maaiveld, daarboven wordt de verdieping gesitueerd. Dit betekent dat de ruimte vanaf het maaiveld tot het vloerpeil van de nieuwe woning circa 1 tot 1,5 meter bedraagt. Een bouwhoogte mag volgens artikel 4.3 lid 6 van het bouwbesluit 2018 niet worden gezien als een verblijfsruimte bij een woonfunctie. Deze ruimte moet ten minste 2,6 meter hoog zijn.

De ruimte van 1 tot 1,5 meter, gaat over de gehele footprint van de nieuwe woning verloren aan effectief te gebruiken woonruimte. Ook is deze ruimte omsloten door de nieuwe grondwal, waardoor deze kubus ruimtelijk niet zichtbaar zijn. Dit betekent tevens dat het onderscheid tussen de hoofd woning en bijgebouwen minder goed zichtbaar wordt, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan het erfensemble. Het ensemble wordt juist versterkt. De nieuwe woning wordt een architectonisch kroonstuk, wat wordt gezien als extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Door de ligging aan de dijk én uitstraling wordt afgeweken de locatie binnen het agrarisch bouwblok en de standaard inhoudsmaat welke wordt verruimd van 750 m<sup>3</sup> en verruimt naar circa 900 m<sup>3</sup>, hetgeen wat passend is in het essen en hoevelandschap.

De nieuwe woning is gelegen nabij de dijk en de bijgebouwen liggen gestrooid in het landschap. Hierdoor heeft het erf een onregelmatige opbouw, wat typerend is voor het essen- en hoevelandschap. Ook de relatie met het naastgelegen erf wordt hiermee versterkt, waardoor het geheel een groot ensemble vormt.



Afbeelding 8. Ontwikkeling ten aanzien van de hoogteverschillen in het landschap.

A	B	C	D
Rheezerweg Diffelen	Landschappelijke maatregelen	Opp.	Eenheid
<b>A. Bomen</b>			
	Leveren eiken. Maat 16-18	8	stuks
	Leveren zomereik. Maat 10-12	5	stuks
	Leveren zomereik. Maat 12-14	1	stuks
	Leveren eik. Maat 16-18	1	stuks
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	15	stuks
<b>B. Weide</b>			
	Zaden weidemengsel	280	kg
	Zaaien weidemengsel	140	lare

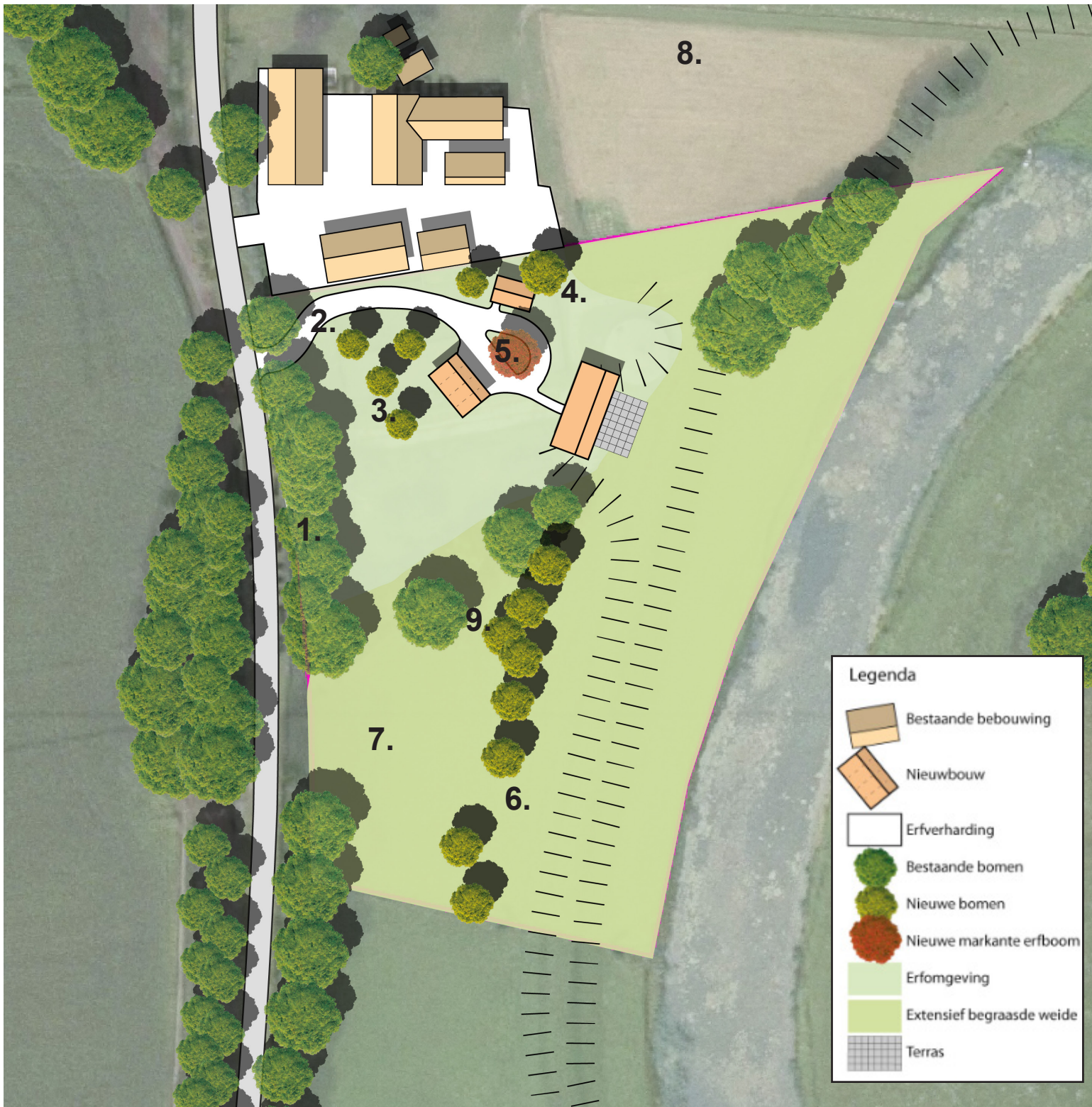
Afbeelding 9. Beplantingsoverzicht



Afbeelding 10. Sfeerbeeld steilrand



Afbeelding 11. Sfeerbeeld zijaanzicht steilrand



Afbeelding 12. Inrichtingsplan Rheezerweg 82

## 4.2 Het inrichtingsplan

Het inrichtingsplan bestaat uit een aantal onderdelen welke zijn verdeeld in de basisinspanning en een extra kwaliteitsimpuls. De basisinspanning heeft betrekking op de landschappelijke maatregelen die worden genomen. De maatregelen aan de Rheezerweg zijn genummerd en komen overeen met de getallen op de inrichtingstekening.

### 4.2.1 Basisinspanning

De belangrijkste inspanning bij de voorgenomen ontwikkeling is de sloop van bijna 1400 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing. In ruil voor de sloop wordt een nieuwe woning met twee bijgebouwen gerealiseerd. De ontwikkeling vindt plaats in het essen- en hoevenlandschap, op basis van de ontwerputgangspunten zijn de volgende landschappelijke maatregelen opgenomen in het plan.

#### Landschappelijke maatregelen passend in het essen- en hoevenlandschap

1. De bestaande karakteristieke groenstructuur langs de Rheezerweg wordt behouden, dit namelijk een kenmerkend element van het essen- en hoevenlandschap.
2. De inrit wordt behouden, de weg naar de nieuw te bouwen woning bestaat uit een half-verharding en krijgt de uitstraling van een karrenspoor. Hetgeen wat kenmerkend is voor de wegen nabij essen.
3. Langs de nieuwe inrit wordt een bomenweide bestaande uit 5 eiken aangelegd. Deze maatregel zorgt ervoor dat het groene karakter op het erf wordt versterkt.
4. Ten noorden van het noordelijke bijgebouw wordt een solitaire eik aangeplant, hiermee wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap.
5. Centraal op het erf wordt nog een solitaire boom aangeplant, dit wordt een eik.
6. Aan de zuidkant van het erf wordt een houtwal bestaande uit 8 eiken aangeplant in een onregelmatig patroon om de lijn van de dijk en de grens van het rivierdal te accentueren. Deze nieuwe structuur vormt bovendien een aanvulling op de bestaande imposante eikenrij aan de noordoostkant van het erf, eveneens het einde van het rivierdal markerend. De eikenrij staat onder aan de es en zorgen voor beslotenheid op het nieuwe erf.
7. Daarnaast zullen de gronden rond het te ontwikkelen erf met een extensief beheer het landschappelijke karakter versterken. De grasruigte die hier ontstaat biedt veel voordelen voor flora en fauna.
8. Ten noorden van het erf ligt een grote es, dit is ook te zien op de hoogtekaart. Het erf met haarwoningen liggen aan de rand van deze es. Op het zuidelijke deel van het erf is een grote rode vlek te zien. Dit is een depot met zand/grond die is vrijgekomen bij het graven van de Vecht. De nieuw te bouwen woning wordt verhoogd aangelegd, waardoor zicht ontstaat op het Vechtdal. Er wordt naar gestreefd om te werken met een gesloten grondbalans. Daarom wordt het aanwezige grond/zanddepot gebruikt om de woning verhoogd aan te leggen. Hiermee wordt ook voldaan aan de eis van het waterschap.

9. De overige grond/zand uit het depot worden gebruikt om het reliëf (steilrand) op het zuidelijke deel van het plangebied te versterken. Afbeelding 10 en 11 geven een indicatie van de steilrand. Echter moet worden benadrukt dat er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans zodat er geen gronden hoeven worden toe- of afgevoerd.
10. De nieuwe woning met haar bijgebouwen liggen gestrooid in het landschap, hierdoor oogt het nieuwe erf minder massief en wordt aangesloten bij de kenmerken van het essen-hoevenlandschap.

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen wordt de basis inspanning geleverd met als doel het creëren van een overwegend halfopen en afwisselend gebied met kleine landschapselementen en kronkelend wegenpatroon. Hiermee sluit de inrichting goed aan bij de LIK.

#### 4.2.2 Extra kwaliteitsinspanning

Naast de basisinspanning worden er een extra kwaliteitsinspanning geleverd, deze is in deze paragraaf weergegeven.

### **1. Architectuur nieuwe woning en bijgebouwen**

De nieuw te bouwen woning dient een bijdrage te leveren aan de ter plaatse geldende kwaliteiten. In dit geval ligt het erf volgens de gemeentelijke welstandnota in het essen-hoeven landschap. De volgende welstandscriteria zijn van toepassing op de ontwikkeling aan de Rheezerweg. Op enkele onderdelen wordt afgeweken van deze criteria, dit wordt hieronder weergegeven.

#### *Hoofdvorm*

De hoofdmassa wordt eenvoudig vormgegeven (zadelkap met lage gootlijn) en passend (qua maat en schaal) tussen de bebouwing in de omgeving.

De woning krijgt een (moderne) uitstraling welke passend is bij de maat een schaal van de het essen- en hoeven landschap. Hierbij is het van belang dat de woning, zichtbaar, het hoofdgebouw is van het erf en de bijgebouwen ondergeschikt zijn hieraan. Qua architectuur wordt aansluiting gezocht bij de bijgebouwen.

#### *Gevels*

Alle gevels richting de omgeving zijn representatief vormgegeven. De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen gebiedskenmerken. Gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

De nieuwe woning staat centraal in het landschap, waardoor hij van vrijwel alle windrichtingen zichtbaar is voor de omgeving. Daarom is het van belang dat de woning in zijn geheel representatief is vormgegeven en dat de architectuur ook reageert op de streek-eigen kenmerken. Hierbij valt te denken aan kenmerken behorend bij het essen-hoeven landschap.



### *Materiaal, kleurgebruik en detaillering*

De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving. Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Donkere tinten, reliëf (geen vlakke plaat), niet glimmend. Toelaatbaar voor schuren. Dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling. Wanden: damwandbeplating, steen, beton, hout of vergelijkbare uitstraling in donkere kleuren.

Het materiaal, kleurgebruik en detaillering van de nieuwe woning en de bijgebouwen worden op elkaar afgestemd. Het doel is het versterken van het erfensemble, zodat het erf in de toekomst ook één wordt.

### *Erfafscheidingen*

Gebouwde erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving.

De erfafscheidingen die benodigd zijn, worden ingetogen (geen schuttingen) vormgegeven. Hierdoor gaan ze op in de omgeving en voeren ze niet de boventoon van het landschap, dit moet immers beleefbaar blijven.

### **4.3.3 Ontsluiting en verharding**

Het toekomstige erf dient een ensemble te vormen met het noordelijk gelegen gedeelte van het bestaande erf. De toegangsweg naar de nieuw te bouwen woning dient een ondergeschikt karakter te krijgen ten aanzien van de verharding bij het bestaande erf. Daarom bestaat de nieuwe inrit uit een half-verharding welke als het ware richting de nieuwe woning kronkelt, hetgeen wat passend is binnen het essen-en hoevenlandschap.

### **4.3.4. Eindconclusie**

In de nieuwe situatie wordt het erf ensemble aan de Rheezerweg 82b versterkt en wordt er fors geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Om de investering in ruimtelijke kwaliteit te financieren, wordt een rood-voor-rood kavel ontwikkeld.

## Colofon

Rood voor rood, Ruimtelijk kwaliteitsplan Rheezerweg is een uitgave van Eelerwoude.

### Projectgegevens:

Project: 8170  
Redactie: Eelerwoude  
Vormgeving: Eelerwoude  
Drukwerk: Eelerwoude, Goor  
Bestandsnaam: 211101\_P8170rapportruimtelijkkwaliteitsplanRheezerwegDiffelen.indd

### Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: M. van Hoek  
Ontwerper: D. Luijendijk  
Projectsecretaresse: M. Gelink

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Wassenaar en Culemborg.

© Eelerwoude 2019, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

# BIJLAGE 1 – INRICHTINGSPLAN