



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kleine Esweg 3-5 Diffelen



erfontwikkelaar

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

1897

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

23 november 2020

Bestandsnaam

1897-003.indd

Aantal pagina's

14

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

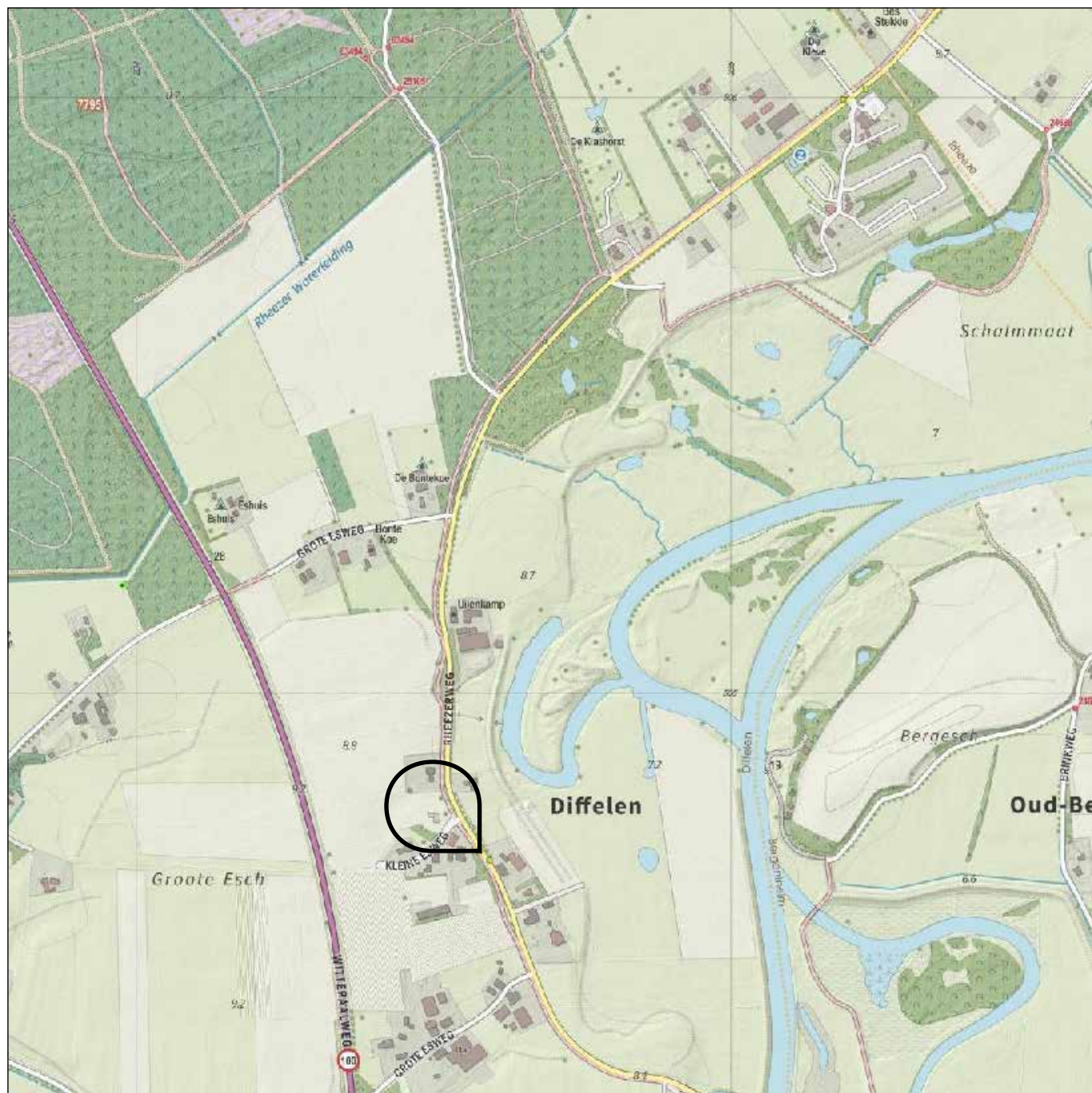
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente hardenber	4
3 BESTAANDE SITUATIE	6
3.1. beeldkwaliteit	6
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1. ruimtelijk onderbouwing	8
4.2. samenvatting maatregelen	8
5 BEPLANTING	10

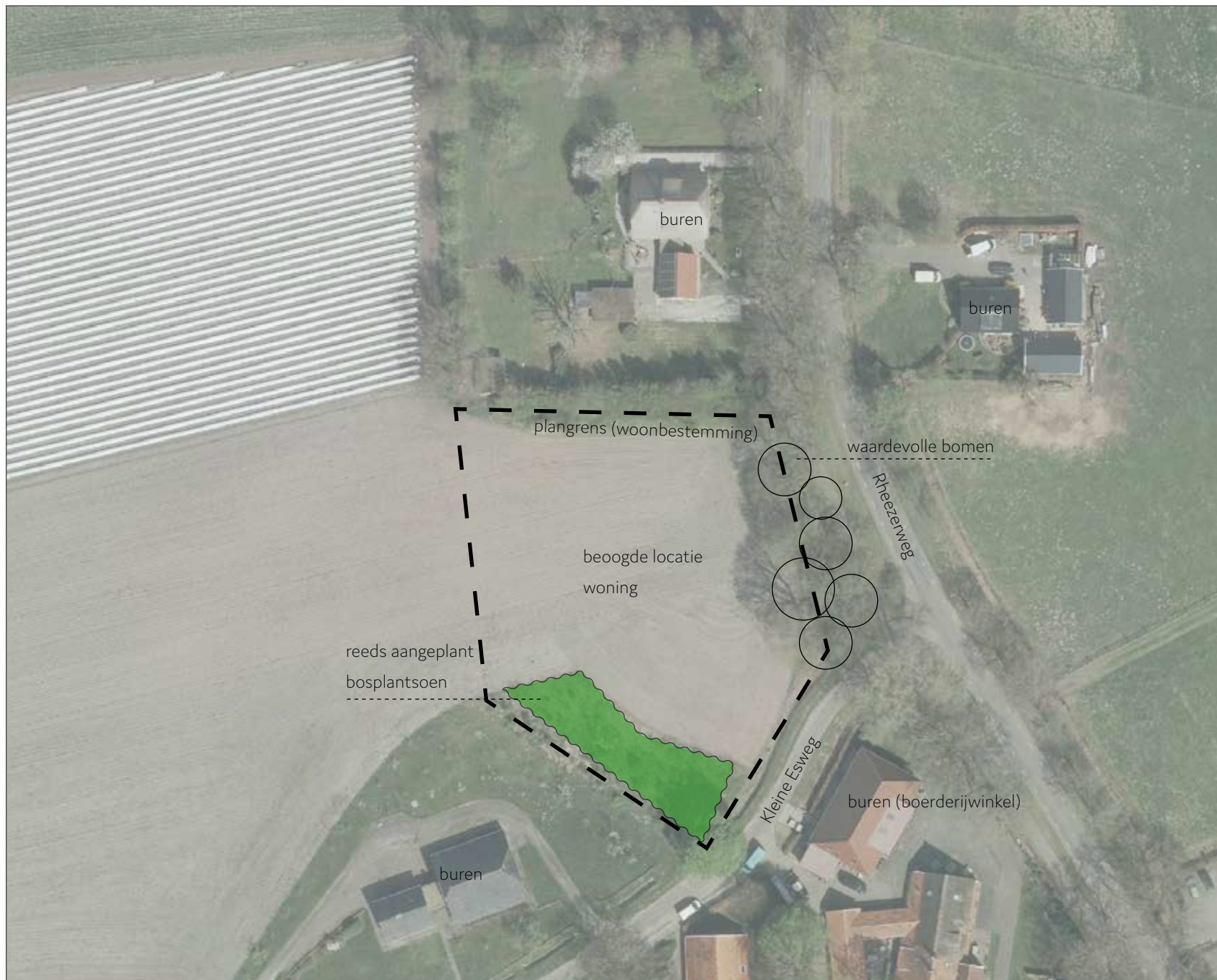
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Kleine Esweg 3-5 te Diffelen. Initiatiefnemers willen op deze locatie een reeds bestemde compensatiewoning herbestemmen tot een dubbele woning van 1100 m³. Aangezien er volgens het vigerende bestemmingsplan één vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 750 m³ mogelijk is, zal het bestemmingsplan herzien moeten worden.

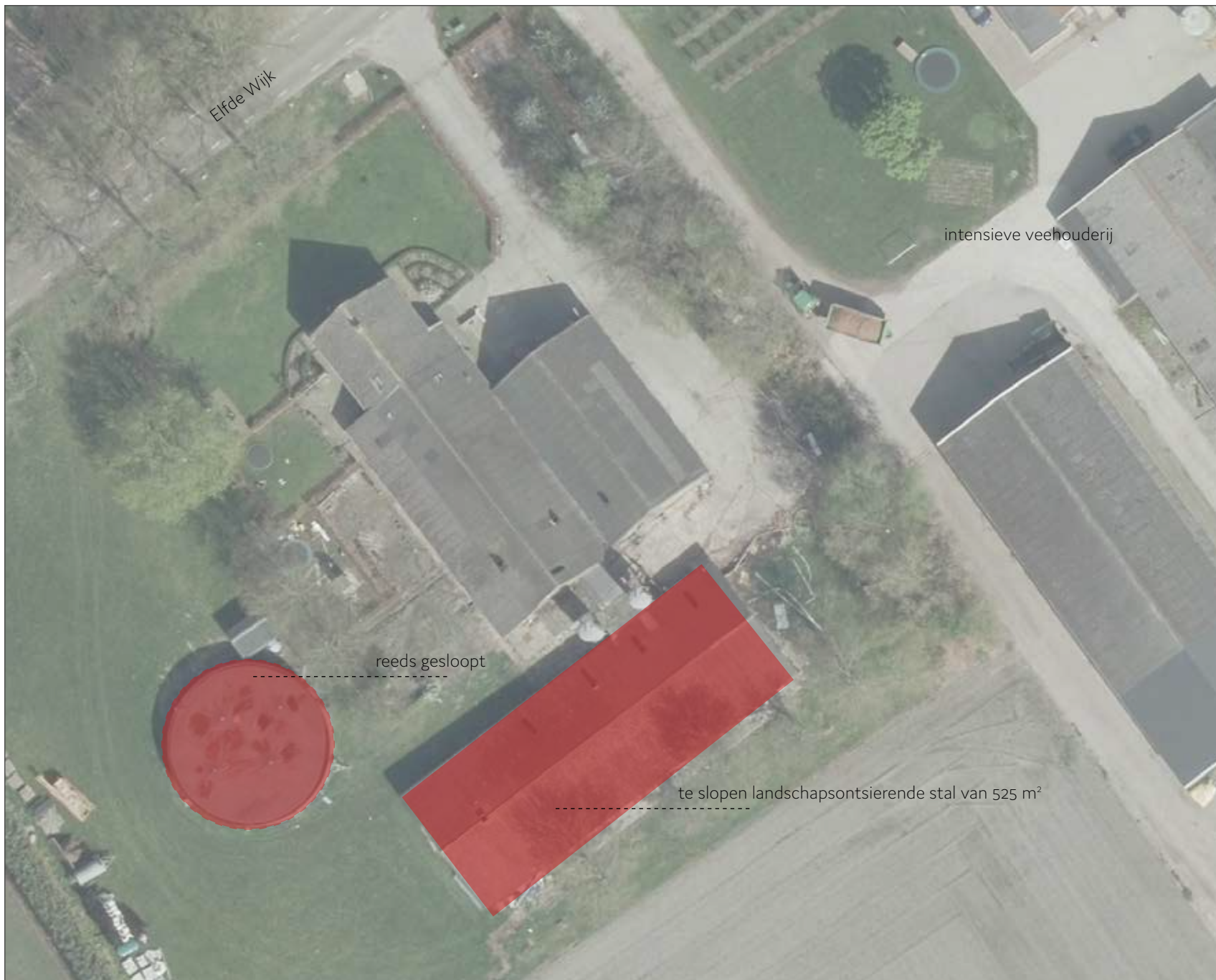
De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren. Daarnaast wordt er aan de Elfde wijk 22 te Rheezeveen nog 525 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Om deze eisen te borgen is dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten Rheeze-Diffelen en omgeving. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgevers verwerkt in een plan.





Al kent het plangebied een woonbestemming. de compensatiewoning is hier nooit gerealiseerd. Initiatiefnemers hebben deze bouwkel ge- kocht en willen hier een boerderijwoning met een dubbele wooneenheid realiseren. De boerderij- woning zal binnen het huidige bestemmingsplan gerealiseerd worden tesa- men met twee bijgebou- wen. Aan de zuidzijde van het plangebied is reeds een houtsingel aange- plant. Aan de oostzijde staan enkele waardevolle zomereiken (geen eigen- dom). Deze gebiedseigen landschapselementen zullen opgenomen worden in de plannen.



Aan de Elfde Wijk 22 te Rheezevee zal een varkensstal gesloopt worden van ca. 525 m². Hiermee wordt voldaan aan de eis die de gemeente stelt om te komen tot een dubbele wooneenheid in de nieuw te bouwen boerderij aan de Kleine Esweg 3 te Diffelen.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

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.

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:

Dekzandvlakte en essen- hoevenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekszand met het essen- hoevenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het 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.

2.2. GEMEENTE HARDENBERG

Visienota Buitengebied Hardenberg

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel valt in gebied Vechtdal.

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: Essen- en hoevenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Veel bosgebied en houtwallen

Verspreid bebouwingspatroon

Kronkelend patroon van wegen

Veel meanders van de Vecht

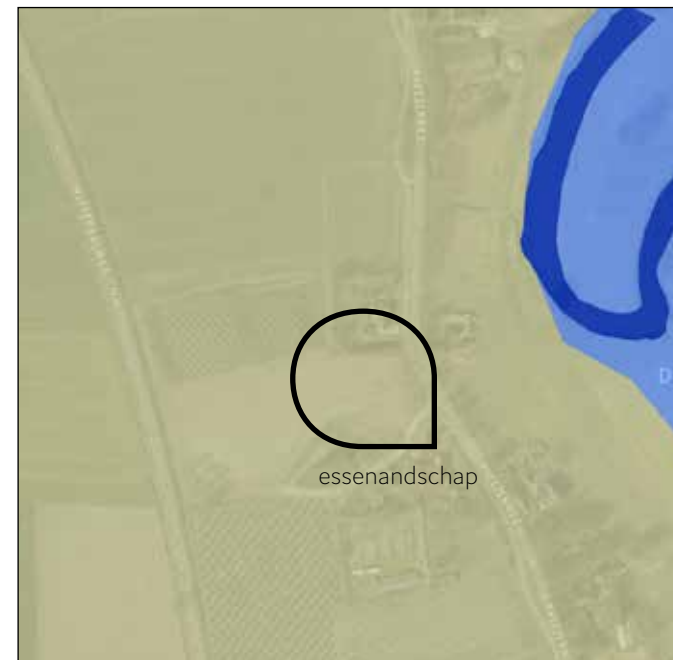
Herkenbare zomer- en winterdijken

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): Rheeze Diffelen en omgeving. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

structuurvisie en het landschapsonwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het **ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP**.

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

Sterk:

Karakteristieke kleinschalige woonboerderijen en schuren
bebouwing aan de rand van de essen
verspreide bebouwing
beschermd dorpgezicht Rheeze
Rheezeweg en Hardenbergerweg volgen de Vecht
wegen langs de essen
grootschalige en grillige verkaveling van de essen
wegbeplanting
houtwallen
solitaire bomen en boomgroepen
boerderijen met voorhuis naar de weg
bij Rheezerbrink boerderijen met achterkant naar de weg
onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf
grote bomen verstrooid op het erf
openheid en reliëf van essen
kleinschalig landschap
steilranden

Zwak:

verschijnen van grote schuren
smalle wegen

Kansen

Verbreding agrarische bedrijven
splitsing voormalige boerderijen in meerdere wooneenheden
ruimte voor nieuwe functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB)



Oude tijden leven nog steeds voort in dit gebied. Kronkelige wegen rondom de essen, boerderijen met veel bijgebouwen staan verstrooid door het landschap. Houtwallen, stijlranden, wegbeplanting en natuurontwikkeling zijn de ingrediënten die het gebied compleet maken. Al deze ruimtelijke kenmerken zorgen ervoor dat er zowel kleine als grote kamers ontstaan.

Deze kamers geven steeds weer een verrassend beeld.

meer info: www.mijnlandschapid.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

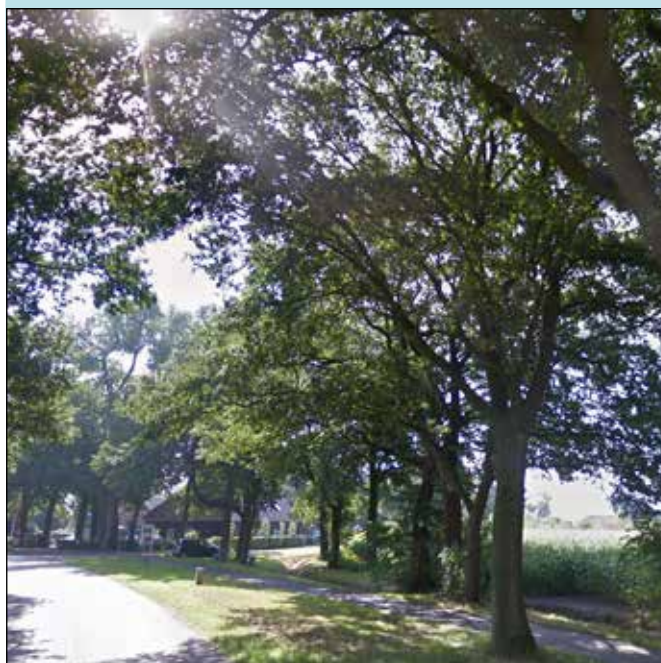
Het plangebied maakt onderdeel uit van het essen- hoevenlandschap van Rheeze-Diffelen. Op dit perceel heeft van oorsprong een boerderij gestaan die tweede helft 20^e eeuw is gesloopt. Middels de rood voor rood regeling is reeds 10 jaar geleden alles gesloopt en een nieuwe woning aan de Kleine Esweg gerealiseerd. Daarnaast bestond het plan uit de mogelijkheid om aan de Rheezerweg op de oorspronkelijke plek weer een woning te realiseren. De nabije omgeving bestaat uit veelal oude erven met verspreid liggende bebouwing die een verschillende functie kennen. (landwinkel en aan de andere kant van de weg een hotel). Wel kent het gebied een agrarisch karakter met veelal een boerderij als hoofdgebouw op het erf en daarachter enkele schuren.

De boerderij is kenmerkend voor het gebied. Deze staat veelal met de langzijde langs de weg. Een enkele boerderij staat met de achterzijde richting de weg. De erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen, verharding en enkele schuren. Tussen de Rheezerweg en de beoogde boerderij staan enkele Zomereiken. Mede door deze bomen en de brede berm is er in deze bocht van de weg een bijzondere plek ontstaan. Deze cluster van bomen is karakteristiek voor het essenlandschap en waardevol.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verwe-

ven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen (op de natte of juist hoge delen) voor. Het contrast met de meer open essen (ten noorden) is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Nu er twee wooneenheden op het erf komen is het belangrijk dat dit niet zo waarneembaar is. Er moet voorkomen worden dat er een 2/1 kap ontstaat met een gespiegeld erf. Dit stedelijke beeld past niet op deze plek. Wel kan de boerderij met het voor- en achterhuis als goede basis dienen. Hiermee kunnen op een landschappelijke verantwoorde manier twee wooneenheden gemaakt worden met voldoende privacy.



zicht op het toekomstige erf



zicht op het toekomstige erf vanaf de Rheezerweg

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de boerderij staat veelal met de langzijde langs de Rheezerweg;
- de gebouwen staan verspreid op het erf
- de boerderij met de schuren vormt een eenheid in het landschap
- er staat veel karakteristieke bebouwing langs de Rheezerweg;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het erf is ruimtelijk gezien onderdeel van Diffelen en zal qua verschijning aan moeten sluiten op dit cultuurhistorisch waardevolle gebied.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

Toevoegen van een wooneenheid op het erf waardoor een hoofdvorm met daarin twee wooneenheden ontstaat;
vergroten volume tot 1100 m³;
twee toegangen naar het erf;
privacy op het erf;
behouden bestaande structuurdragende gebiedseigen beplanting

Uitgangspunten gemeente:

het erf moet zich als eenheid blijven presenteren;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het essen- hoevenlandschap zoals is omschreven in de LandschapsIdentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essen- hoevenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, hier wordt in hoofdstuk 4.3. nader op ingegaan.

Legenda

1. Compensatiewoning met twee wooneenheden
2. Bijgebouw bij compensatiewoning 100 m²
3. Keren parkeren
4. Aanplant Esdoornhaag
5. Aanplant Hollandse Linde
6. Aanplant boomgaard van hoogstamfruitbomen
7. Aanplant Zwarte Els en Ruwe Berk
8. Aanplant Walnoot
9. Aanplant haag van Wilde liguster (max. 2 meter hoog)
10. Reeds aangeplant erfbosje
11. Brievenbussen voor nr. Kleine Esweg 3 en 5
12. Hoofdinrit
13. Groene neveninrit



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Groter volume met twee wooneenheden

Het realiseren van één groot volume van 1100 m³ kan mits dit aansluit op het karakter van het landschap en de gebouwen die er voorkomen.. Deze ontwikkeling kan gezien worden als het toevoegen van een nieuw erf aan de buurtschap Diffelen. Het is dus niet gepast hier een schuurwoning te realiseren aangezien dan het hoofdgebouw op het erf ontbreekt. In samenspraak met de gemeente Hardenberg is besloten om een boerderijwoning met een duidelijke voor- en achterzijde te realiseren. Deze kan dan aansluitend op de bestaande bebouwing in Diffelen een maximaal inhoud van 1100 m³ krijgen. Zoals uit de analyse is gebleken staan veel boerderijen met de langzijde langs de Rheezerweg. Er is daarom gekozen om ook de nieuw te realiseren boerderijwoning overeenkomstig dit gegeven te positioneren. Op de historische kaart is te zien dat de boerderij oorspronkelijk ook zo heeft gestaan. De woning wordt getoetst aan de Welstandsnota van de gemeente Hardenberg. De schuren zullen verspreid op het achtererf komen. Tesamen vormt het een nieuw cluster van gebouwen dat aansluit op de omliggende erven. Het erf wordt ontsloten door een hoofdinrit op de Kleine Esweg en een nevenpad op de Rheezerweg. Dit komt tot uiting door het nevenpad uit te voeren in een halfverharding of karrespoor. Nagenoeg alle erven hebben meerdere inritten al is er vaak wel één hoofdonthuizing. De nevenpaden zijn veelal ontsluitingen van percelen achter de boerderij of de stal.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- hoevenlandschap de diversiteit in richtin-

gen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een verschillende orientatie te geven, en middels het aanplanten van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen.

Het erf langs de Rheezerweg komt overeen met de omschreven karakteristiek van het essen- hoevenlandschap. De nieuwe bebouwing staat verspreid en wordt ingepast door de bestaande grote zomereiken langs de weg en de recent aangelegde houtsingel ten zuiden van het erf.. Over het algemeen bestaan erven uit verspreide bebouwing en zijn het half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg is daarom de gezamenlijke voortuin voorzien de bestaat uit gras dat doorloopt in het openbaar gebied.

Achtertuint is priveterrein

De gebouwen op de erven blijven in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde grenzen.

Het erf zal richting de es (ten westen) open blijven met enkel een transparante bomenrij waar onderdoor gekeken kan worden. Het doel van deze rij bomen is het verbinden van de 'krans' met erven langs de es. Het is wenselijk om de randen van de es extra te beplanten waarmee het contrast tussen open en gesloten behouden en versterkt wordt. Aan de noordzijde worden hoogstam fruitbomen aangeplant. Deze accentueren het voorerf. Op het erf komen solitaire bomen (Linde en Walnoot). Ze geven schaduw en verzachten de bebouwing.

De keuze voor de verharding op het erf moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. (achtererf) Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

boerderijarchitectuur dat aansluit op de buurtschap Diffelen (Welstandsnota).

verstrooide situering bebouwing

hoofdinrit op de Kleine Esweg max. 4 meter

neveninrit op de Rheezerweg max. 3 meter breed en onderdanig aan hoofdinrit (qua verschijning)

behoud bestaande structuurdragende beplanting (zomereiken en houtsingel)

aanplant hagen op het erf

aanplant hoogstamfruitoomen op het erf

aanplant bomenrij om groene krans langs de es te versterken.





5 MAATREGELEN



boomgaard

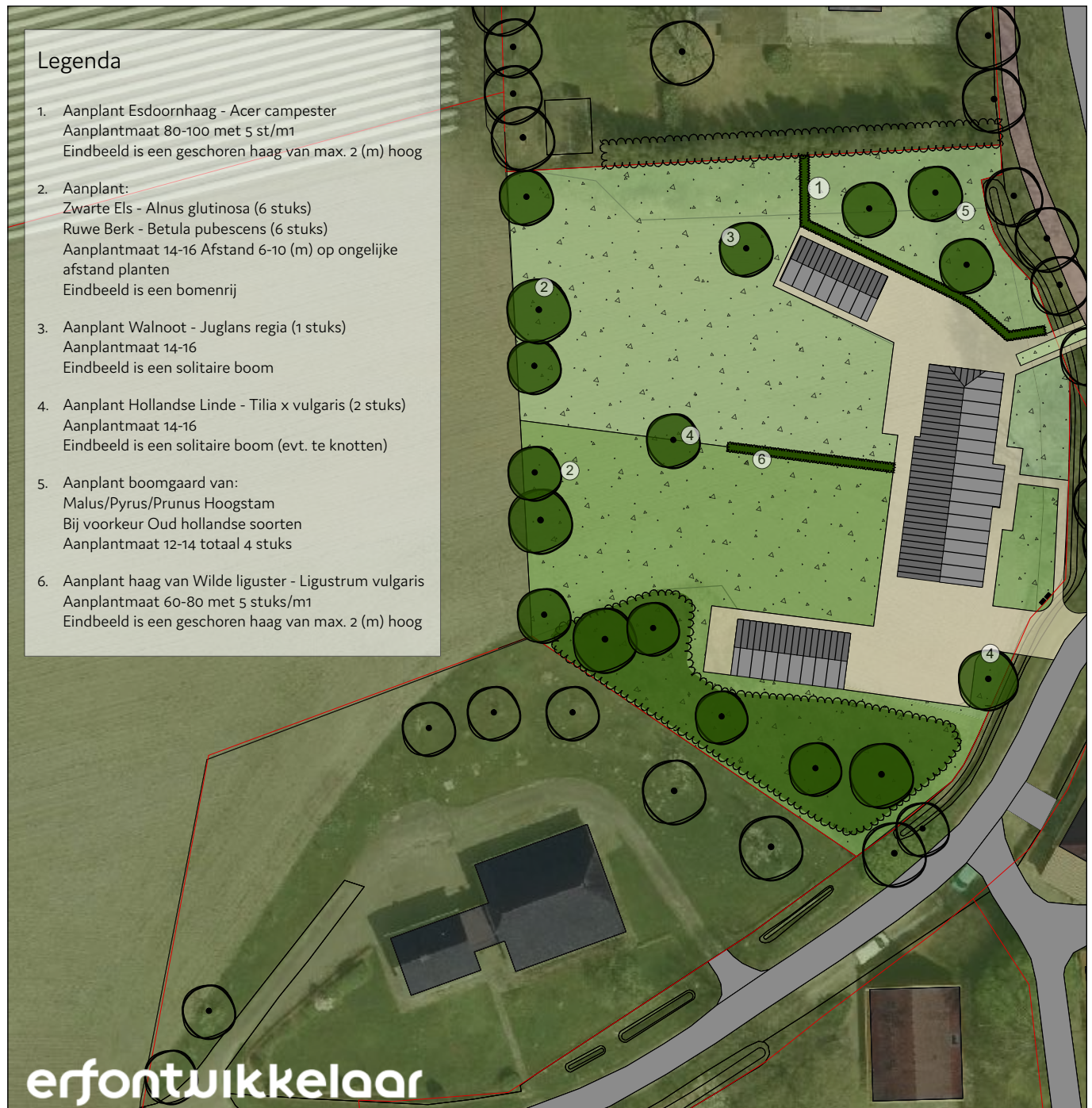


houtsingel op het erf

Legenda

1. Aanplant Esdoornhaag - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog
2. Aanplant:
Zwarte Els - *Alnus glutinosa* (6 stuks)
Ruwe Berk - *Betula pubescens* (6 stuks)
Aanplantmaat 14-16 Afstand 6-10 (m) op ongelijke afstand planten
Eindbeeld is een bomenrij
3. Aanplant Walnoot - *Juglans regia* (1 stuks)
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
4. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris* (2 stuks)
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom (evt. te knotten)
5. Aanplant boomgaard van:
Malus/Pyrus/Prunus Hoogstam
Bij voorkeur Oud hollandse soorten
Aanplantmaat 12-14 totaal 4 stuks
6. Aanplant haag van Wilde liguster - *Ligustrum vulgaris*
Aanplantmaat 60-80 met 5 stuks/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog

erfontuikkelaar





duidelijk achtererf (functioneel en sober)



sfeerbeeld nevenpad voorerf



walnoot



bomengroep van zwarte els op rand es



sfeerbeeld voorerf

erf



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	23 nov. 2020	project	1897
versie	1.0	schaal	1:1000	door	herbert	bestand	1897-eip-1.vwx

Legenda

1. Compensatiewoning met twee wooneenheden
2. Bijgebouw bij compensatiewoning 100 m2
3. Keren parkeren
4. Aanplant Esdoornhaag
5. Aanplant Hollandse Linde
6. Aanplant boomgaard van hoogstamfruitbomen
7. Aanplant Zwarte Els en Ruwe Berk
8. Aanplant Walnoot
9. Aanplant haag van Wilde liguster (max. 2 meter hoog)
10. Reeds aangeplant erfbosje
11. Brievenbussen voor nr. Kleine Esweg 3 en 5
12. Hoofdinrit
13. Groene neveninrit

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!



project
1897
bestand
1897-eip-1.vwx

datum
23 nov. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Kleine Esweg 3 Diffelen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Aanplant Esdoornhaag - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog
2. Aanplant:
Zwarte Els - *Alnus glutinosa* (6 stuks)
Ruwe Berk - *Betula pubescens* (6 stuks)
Aanplantmaat 14-16 Afstand 6-10 (m) op ongelijke afstand planten
Eindbeeld is een bomenrij
3. Aanplant Walnoot - *Juglans regia* (1 stuks)
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
4. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris* (2 stuks)
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom (evt. te knotten)
5. Aanplant boomgaard van:
Malus/Pyrus/Prunus Hoogstam
Bij voorkeur Oud hollandse soorten
Aanplantmaat 12-14 totaal 4 stuks
6. Aanplant haag van Wilde liguster - *Ligustrum vulgaris*
Aanplantmaat 60-80 met 5 stuks/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!



project	1897	bestand	1897-eip-1.vwx
datum	23 nov. 2020	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Landschapsmaatregelen Kleine Esweg 3 Diffelen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28