

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Rheezerweg 87a Rheeze
Kolonie 1 te Balkbrug
't Lijntje 16-16a te Bruchterveld



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

2118

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

28 februari 2022

Bestandsnaam

2118-002.indd

Aantal pagina's

17

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	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	gemeente hardenber	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9
5	LANDSCHAPSMATREGELEN	10

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rheezerweg 87a te Rheeze. Initiatiefnemer wil op deze locatie middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' een woning aansluitend op een bestaand erf bouwen. Hiervoor worden de volgende landschapsontsierende bebouwing gesloopt:

- 40 m² op eigen erf
- 435 m² aan de Kolonie 1 te Balkbrug
- 550 m² 't Lijntje te Bruchterveld.

Alle locaties kennen reeds een woonbestemming. Dit plan concentreert zich dan ook op de locatie waar de compensatiewoning wordt gerealiseerd en waar de woonbestemming moet worden uitgebreid. Wel zijn er voor de slooplocaties inrichtingsplannen gemaakt waarbij de bestaande beplanting geborgd wordt en eventuele nieuwe aanplant als voorwaardelijke verplichting is opgenomen.

De gemeente Hardenberg wil in principe meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren. 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 opdrachtgever verwerkt in een plan.





Het plangebied bestaat uit een woning met een bijgebouw. Het geheel kent een woonbestemming. Het plan bestaat het toevoegen van een woning op het erf. Het erf wordt ontsloten middels één inrit.



te slopen 550 m² 't Lijntje te Bruchterveld



te slopen 435 m² aan de Kolonie 1 te Balkbrug



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

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 dekzand 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 kampenlandschap

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 landschapontwikkelingsplan.

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

Rheezerweg 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.mijnlandschap.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied igt aan de voet van de Rheezerbelten. Een oude stuifduin, dat door het opstuiven van het zand eeuwen terug is ontstaan. Het maakt onderdeel uit van de buurtschap Rheeze dat een kenmerkend brinkdorp is.

Het plangebied bestaat uit een woning (bungalow) dat omstreeks tweede helft 20e eeuw hier is gerealiseerd. Van oorsprong komt er meer bebouwing op aan de voeten van dergelijke stuifduinen. Veelal recreatiewoningen die door de tijd zijn vervangen door woningen. Naast de woning bestaat het erf uit een schuur. Het geheel wordt ontsloten middels een lange inrit op de Rheezerweg.

Nabij het erf staat een oude monumentale zomereik. Deze zal behouden blijven. Een bestaande paardrijbak zal opge-ruimd worden.



zicht op het erf vanaf de Rheezerweg



beoogde architectuur woning

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters in het landschap;
- de gebouwen staan verspreid op het erf
- de Rheezerbelten zijn beplant
- het erf wordt middels een lange inrit ontsloten op de Rheezerweg
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het erf ligt markant op de voet van de Rheezerbelten, door de ingetogen vormgeving van de woning en schuur past het in het landschap..

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

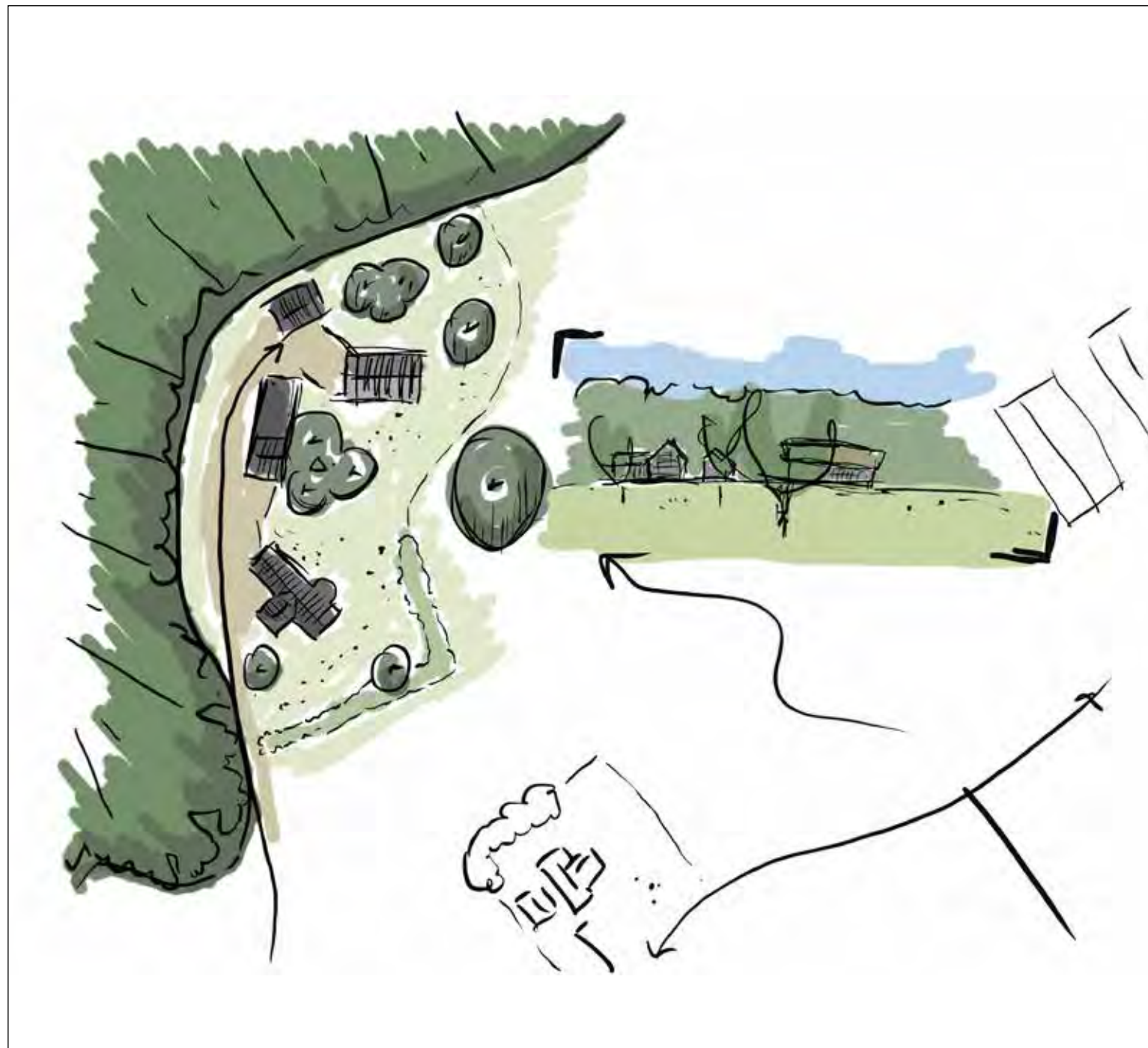
slopen van in totaal 1025 m²
landschapsontsierende bebouwing
waarvan 985 m² met asbest daken;
realisatie compensatiewoning
aansluitend op een bestaand erf.

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
van toepassing hier wordt in een apart
hoofdstuk op ingegaan



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Inpassing van de Kolonie 1 te Balkbrug en 't Lijntje 16-16a te Bruchterveld

Vanuit de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is het een vereiste dat na sloop het erf landschappelijk goed in wordt gepast. Naast het slopen van landschapsoetsierende bebouwing draagt het behouden en of aanvullen van beplanting tevens bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de Kolonie 1 wordt één groot volume van 435 m² gesloopt. Het volume staat haaks op de boerderij en staat naakt in het landschap. Na sloop van deze schuur wordt het erf weer compact. De bestaande beplanting kan behouden blijven. Aan de zuidzijde bestaat deze uit een rij volwassen zomereiken langs de inrit en er staan enkele fruitbomen 'voor' de boerderij.

Het erf ligt in het besloten veenontginningslandschap. De beslotenheid wordt hier met name gevormd door de aanwezigheid van bossen. De erven liggen veel opener in het landschap en kennen enkel een paar bomen rondom de woning of schuren.

Er is gekozen om na sloop van de schuur twee Hollandsche lindes aan te planten. Hiermee wordt de te behouden schuur en de woning verzacht en blijft het erf goed aansluiten op de gebiedskenmerken. (aanvullen erfbeplanting). Het is niet passend om een gesloten struweel op het erf aan te planten.

Inpassing 't Lijntje 16-16a te Bruchterveld

Voor dit erf is in 2018 reeds een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. De voorwaardelijke verplichtingen zijn nog niet uitgevoerd en daarom meegenomen in dit plan.

Op het erf wordt een landschapsoetsierende schuur van 550 m² gesloopt. Ook dit erf ligt in het besloten veenontginningslandschap.

De schuur staat ruimtelijk 'los' van het erf waarmee het per definitie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is. De randbeplanting van zomereiken en zwarte elsen kan behouden blijven. Wel valt het aan te bevelen deze te dunnen en nieuwe struikvormers als hazelaar/Geldersche roos/wilde roos/meidoorn/sleedoorn aan te planten.

Hiermee sluit het beter aan op de gebiedskenmerken (erfbeplanting op de rand van het erf). En blijft de rand gesloten. Op de plek van de te slopen schuur zal een weide worden aangelegd.

Aan de oostzijde van het erf worden vier nieuwe streekeigen bomen aangeplant. Dit is tevens een herplantverplichting voor een afgegeven kapvergunning. Daarnaast zullen er naast de inrit nog twee rode beuken worden aangeplant waarmee de rij beplanting langs de inrit weer hersteld wordt.

De bestaande beplanting op het erf kan behouden blijven, deze bestaat uit (fruit-)bomen en een gemengde haag.



aanvullen bestaande bomenrij



sfeerbeeld bomenrij met onderbeplanting

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur
3. Bestaand bakhuis
4. Bestaande ligusterhaag
5. Bestaande fruitbomen
6. Bestaande zomereiken
7. Nieuw aan te planten Hollandse linde
8. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (435 m²)



Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende schuur (550 m²)
2. Bestaande woning met twee wooneenheden
3. Bestaande bijgebouwen
4. Rand van zomereiken en zwarte els met onderbeplanting
5. Bestaande rode beuk
6. Nieuw aan te planten rode beuk
7. Nieuw aan te planten streekeigen bomen
8. Bestaande gemengde haag
9. Bestaande fruitbomen
10. Bestaande wilg
11. Bestaande zomereiken



Inpassing compensatiewoning Rheezerweg 87a Rheeze:

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het essen- en hoevenlandschap. Bij het positioneren van de compensatiewoning is rekening gehouden dat het erf compact moet blijven en daarmee de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk is. Daarnaast is het belangrijk dat de woning een relatie met de bestaande woning krijgt. De bebouwing staat overeenkomstig de gebiedskenmerken verstrooid op het erf, dit sluit aan bij het spinrag patroon van het essen- en hoevenlandschap. Langs de Rheezerweg staan meer erven waar twee of meer woningen op staan. Deze bestaande woningen bestaan veelal uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel aanbouwen. De compensatiewoning kan een maximale inhoud van 750 m³. krijgen. Eventueel is later een binnenplanse afwijking mogelijk voor meer inhoud, maar dat is afhankelijk van het ingediende plan en de inspanning die daarvoor mogelijk gedaan wordt. 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. De woning moet worden getoetst aan de Welstandsnota. Een bestaande paardrijbak wordt evenals een stal gesaneerd. Hiermee wordt het weiland weer hersteld.

Groenstructuur en inrichting erf:

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

Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om het erf aan de zuidzijde open te houden. Hiermee blijft er zicht op de woning die in een gedekte kleurstelling wordt vormgegeven. Het bos is een groen decor achter de woning waarmee de impact op de omgeving beperkt is. Bestaande waardevolle bomen kunnen behouden blijven en 'voor' de woning worden enkele solitaire beuken aangeplant. Hiermee behoudt het erf zijn karakter en wordt de woning met de schuur landschappelijk een eenheid.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Daarom wordt er tussen de bestaande woning en de compensatiewoning struweel aangeplant. Hier staan minder vitale bomen die of kunnen blijven staan of vervangen worden door Hollandse lindes. Onder deze bomen wordt struweel aangeplant dat een natuurlijke afscherming vormt tussen de beide woningen.

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.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

situatie compensatiewoning aansluitend op een bestaand erf;

sloop 1025 m² landschapsontsierende bebouwing met grotendeels asbestdaken binnen de gemeente Hardenberg; aanplant streekeigen beplanting op het erf.



struweel als natuurlijke afscherming



solitaire beuk

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur
3. Compensatiewoning
4. Nieuw schuur bij compensatiewoning
5. Nieuw aan te planten Hollandse Linde met struiken als Krentenboompje/Hazelaar/Sleedoorn/Meidoorn
6. Nieuw aan te planten Beuk
7. Bestaande karakteristieke zomereik
8. Bestaande zomereiken behouden
9. Tuin
10. Te slopen stal
11. Paardrijbak opruimen en inrichten als weiland
12. Bestaande tuin behouden



5 LANDSCHAPS- MAATREGELEN

de beplanting staat gesitueerd op de erfinrichtingstekening in de bijlage
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.

Legenda

1. Bestaande ligusterhaag
2. Bestaande fruitbomen
3. Bestaande zomereiken
4. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom op het erf





Legenda

1. Rand van zomereiken en zwarte els met onderbeplanting
2. Bestaande rode beuk
3. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica* 'Atropurpurea'
Aanplantmaat 14-16 op 6-8 (m) van de bestaande beuken
Eindbeeld is rij beuken langs de inrit
Totaal 2 bomen aanplanten
4. Nieuw aan te planten streekeigen bomen, er is een keuze uit:

Fagus sylvatica 'Atropunicea' - rode beuk
Tilia platyphyllos - Zomerlinde
Carpinus betulus - Haagbeuk
Juglans regia 'Broadvieuw' - Walnoot

Er moeten 4 bomen worden aangeplant met een onderlinge afstand van 6-8 (m) langs de rand van het erf. Als de ruimte te beperkt is kan het ook langs de zuid-oostrand van het erf aangeplant worden. Min. 2 (m) uit de erfrens planten.
5. Bestaande gemengde haag
6. Bestaande fruitbomen
7. Bestaande wilg
8. Bestaande zomereiken



Legenda

1. Nieuw aan te planten:
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aanplantmaat 16-18 totaal 3 stuks (ca. 8 meter uit elkaar)

Of bestaande zomereiken behouden

Aanplant:

- Amelanchier lamarckii - Krentenboompje 10%
- Corylus avalana - Hazelaar 10%
- Prunus spinosa - Sleedoorn 30%
- Crateagus monogyna - Meidoorn 30%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m²
Aanplanten in groepen van 5

2. Nieuw aan te planten:
Fagys sylvatica - Beuk
Aanplantmaat 16-18 Totaal 2 stuks
3. Bestaande karakteristieke zomereik
4. Bestaande zomereiken
5. Te slopen stal
6. Paardrijbak opruimen en inrichten als weiland



erf

Legenda

1. Bestaande ligusterhaag
2. Bestaande fruitbomen
3. Bestaande zomereiken
4. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom op het erf



project 218
bestand 218-eip-1.vwx
datum 31 jan. 2022
door herbert
formaat a3
schaal 1:500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Erfinrichtingsplan De Kolonie 1 Balkbrug

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

Legenda

1. Rand van zomereiken en zwarte els met onderbeplanting
2. Bestaande rode beuk
3. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica* 'Atropurpurea'
Aanplantmaat 14-16 op 6-8 (m) van de bestaande beuken
Eindbeeld is rij beuken langs de inrit
Totaal 2 bomen aanplanten
4. Nieuw aan te planten streekeigen bomen, er is een keuze uit:

Fagus sylvatica 'Atropunicea' - rode beuk
Tilia platyphyllos - Zomerlinde
Carpinus betulus - Haagbeuk
Juglans regia 'Broadview' - Walnoot

Er moeten 4 bomen worden aangeplant met een onderlinge afstand van 6-8 (m) langs de rand van het erf. Als de ruimte te beperkt is kan het ook langs de zuid-oostrand van het erf aangeplant worden. Min. 2 (m) uit de erfgrans planten.
5. Bestaande gemengde haag
6. Bestaande fruitbomen
7. Bestaande wilg
8. Bestaande zomereiken



project 218
bestand 218-eip-1.vwx
datum 31 jan. 2022
door herbert
formaat a3
schaal 1:500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Legenda

1. Nieuw aan te planten:
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aanplantmaat 16-18 totaal 3 stuks (ca. 8 meter uit elkaar)

Of bestaande zomereiken behouden

Aanplant:
Amelanchier lamarckii - Krentenboompje 10%
Corylus avallana - Hazelaar 10%
Prunus spinosa - Sleedoorn 30%
Crateagus monogyna - Meidoorn 30%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m²
Aanplanten in groepen van 5

2. Nieuw aan te planten:
Fagys sylvatica - Beuk
Aanplantmaat 16-18 Totaal 2 stuks
3. Bestaande karakteristieke zomereik
4. Bestaande zomereiken
5. Te slopen stal
6. Paardrijbak opruimen en inrichten als weiland



project
2118
bestand
2118-eip-1.vwx

datum
2 nov 2021
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (1)
versie
1.0