

The background features a large, stylized illustration of a house with a chimney, rendered in a teal and green halftone pattern. The house is positioned on the left side of the page. A large, white, curved shape on the right side of the page frames the title and address text. The overall color palette is dominated by various shades of green and teal.

# RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Rheezerveenseweg 61 Rheezerveen

Door: **dé Erfontwikkelaar b.v.**

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer 06 24 88 38 28

E-mail [herbert@erfontwikkelaar.nl](mailto:herbert@erfontwikkelaar.nl)

Internet [www.erfontwikkelaar.nl](http://www.erfontwikkelaar.nl)

Project 1485

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 8 juli 2022, 9:37

Bestandsnaam 1485-RKP-RR-002

Aantal pagina's 18

## Inhoudsopgave

colofon	2
introdactie	4
overzicht ontwikkeling	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het bestaande erf	12
landschappelijke inpassing	14
landschapsmaatregelen	16
sfeerbeelden van het erf	17

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimte voor ruimte aanvraag te Rheezeerveen.

Het plan bestaat uit het saneren van 1045 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing waarbij één compensatiewoning middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' worden bestemd.

Het erf aan de Rheezeerveenseweg 61 kent momenteel een woonbestemming met landschapsontsierende bebouwing. Na sloop van alle landschapsontsierende kan er een compensatiewoning ten noorden van het bestaande erf gerealiseerd worden.

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.



Rheezeveenseweg 61

locatie

Het erf aan de Rheezeveenseweg 61 was in gebruik als varkens- en melkveehouderij. Nu de stallen niet meer in bedrijf zijn kennen de opstallen geen gebruikswaarde meer. Eigenaar is voornemens om alle landschapsontsierende opstallen te slopen. Een bestaande wagenberging kent nog gebruikswaarde en zal behouden blijven. Deze schuur staat aansluitend op de te behouden boerderij waarmee een compact erf ontstaat.

In 2019 is naast de boerderij middels de buurtschappennota een woning bestemd. De voorwaardelijke verplichtingen inzake de landschapsmaatregelen zijn tevens opgenomen in het plan.

Naast het saneren van de landschapsontsierende bebouwing zal de overtollige verharding opgeruimd worden.

In samenspraak met het ruimtelijk kwaliteitsteam van de gemeente Hardenberg is een geschikte locatie voor de compensatiewoning gevonden ten noorden van het bestaande erf.



te slopen landschapsontsierende bebouwing en de te behouden schuur en boerderij

### OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **HOOGVEEN** met het **VEENKOLONIAAL ONTGINNINGSLANDSCHAP** 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 opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen.

**De hoogveenontginningen kunnen zich verder ontwikkelen als stoer 'gebruiklandschap', 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.**

### VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG DE VISIENOTA BUITENGEBIED HARDENBERG

Het perceel Rheezeveenseweg 61 valt in gebied Rheezeveen.

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

#### LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN: RHEEZE – DIFFELEN EN OMGEVING.

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): DEDEMSVAART ZUID-RHEEZEVEEN-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 Rheezeveen

Doorzichten lintbebouwing zoals Rheezeveen

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.





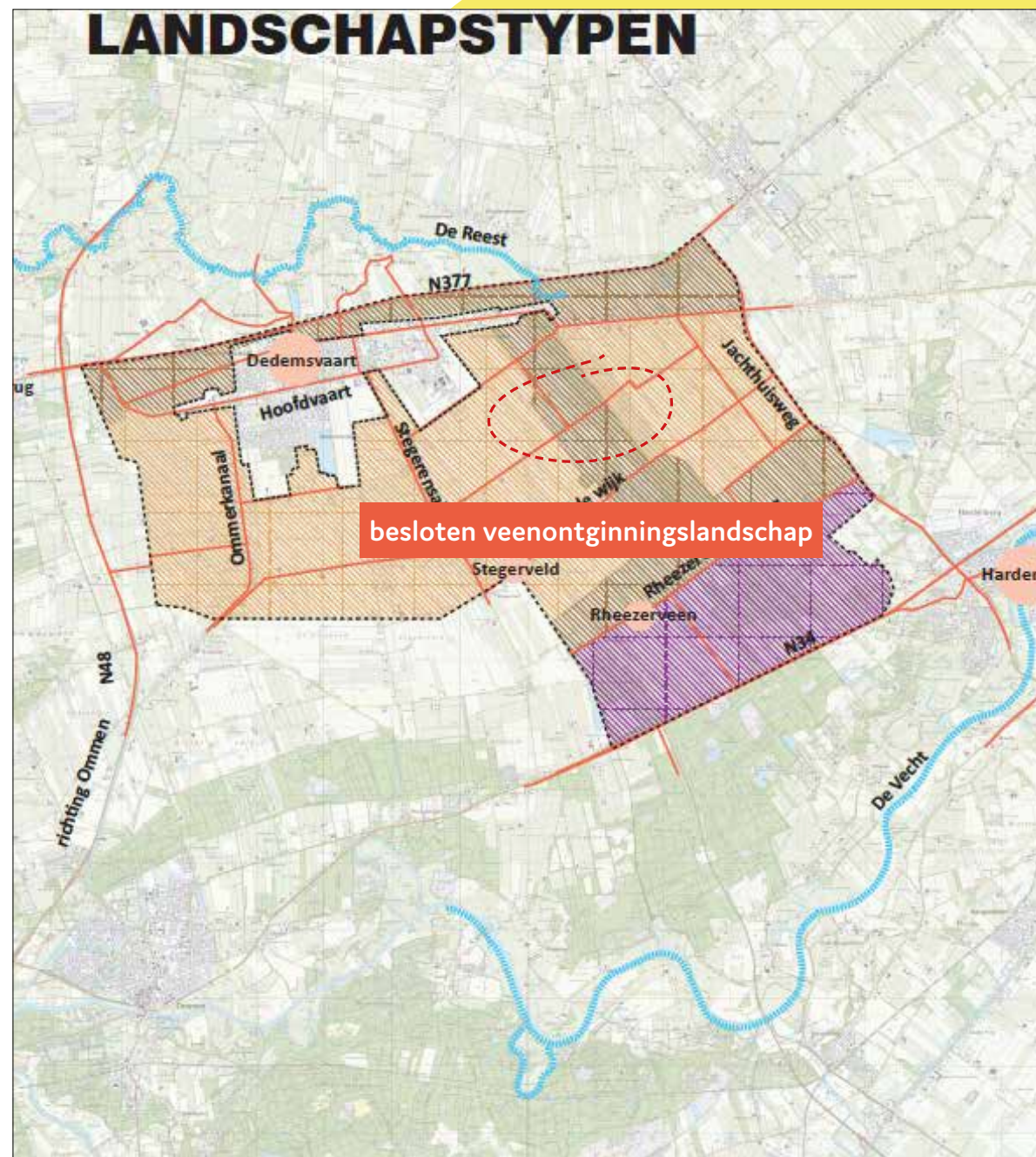
hoogveen

natuurlijke laag



veenkoloniaal landschap

laag van het agrarisch cultuurlandschap



besloten veenontginningslandschap

landschapsidentiteitskaart

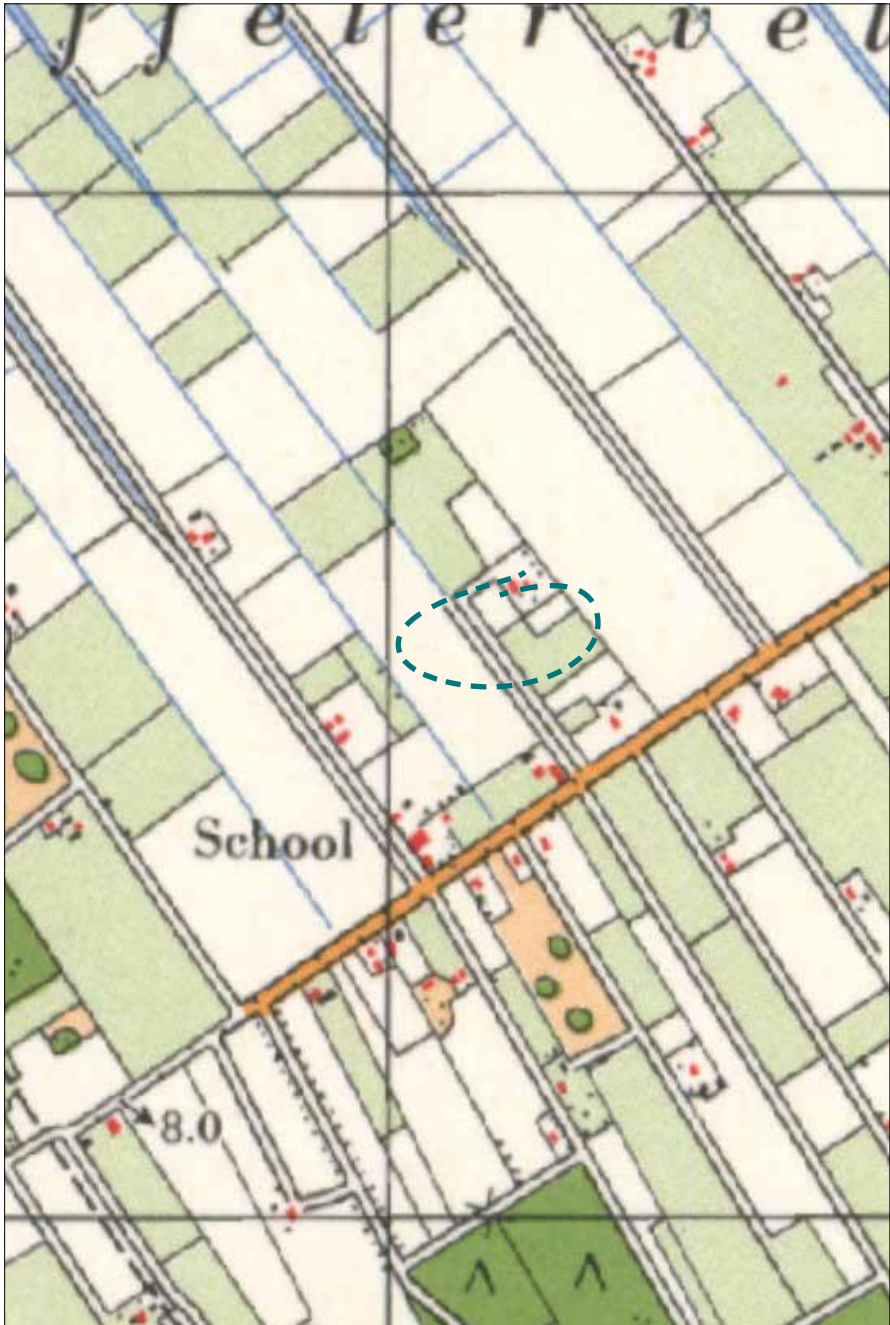
Op de kaart van 1900 is te zien dat Rheezeveen enkel nog uit woeste gronden bestond. Pas begin 20<sup>e</sup> eeuw is het Rheezeveen ontgonnen en zijn er verspreid door het gebied kleine boerderijen ontstaan.

Met het verharden van de Rheezeveenseweg is enige lintbebouwing ontstaan. Deze bestaat in de nabijheid van het plangebied hoofdzakelijk uit particuliere woningen. Verder van de kern af is het een gemengd gebied met agrarische bedrijven en burgererven.

Ten zuiden van de kern Rheezeveen is enige bos aangeplant op de gronden die niet geschikt waren voor landbouw. De verspreid liggende erven in het veen zijn nooit verdwenen. Nog steeds zijn er verspreid door het gebied 'groene eilanden' aanwezig. De kern Rheezeveen is mede door de inbreiding in het kader van de Buurtschappennota verdicht tot een lintbebouwing.

Het landschap is praktisch en rechtlijnig ingericht met hoofdzakelijk groen op erven en langs wegen. De aangelegde bossen maken het gebied richting het zuiden kleinschaliger.





situatie 1975



situatie 1900

Binnen de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' wordt de mogelijkheid gegeven om een compensatiewoning op het erf te realiseren indien hier minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

Op dit erf wordt 1045 m<sup>2</sup> gesloopt waarmee ruim aan deze voorwaarde wordt voldaan. Een bestaande boerderij met wagenberging blijft behouden. .

De landschapsidentiteitskaart geeft als kwaliteit aan:

**verspreide bebouwing langs wegen**

**doorzichten lintbebouwing**

**rechthoekige erven in de verkavelingsrichting,**

**met kopgevel naar de weg**

**erfplanting**

**halfopen tot besloten landschap**

Het erf bestaat uit een boerderij en tuin richting de weg met daarachter enkele agrarische opstallen. Met de bouw van de woning aan de westzijde van het erf wordt uitvoering gegeven aan een eerder vastgesteld plan. Hierin wordt ook het bestaande erf landschappelijk ingepast.

Nu de stallen worden gesloopt is het belangrijk dat het plan hier op aangepast wordt. Daarmee is een compact erf belangrijk.

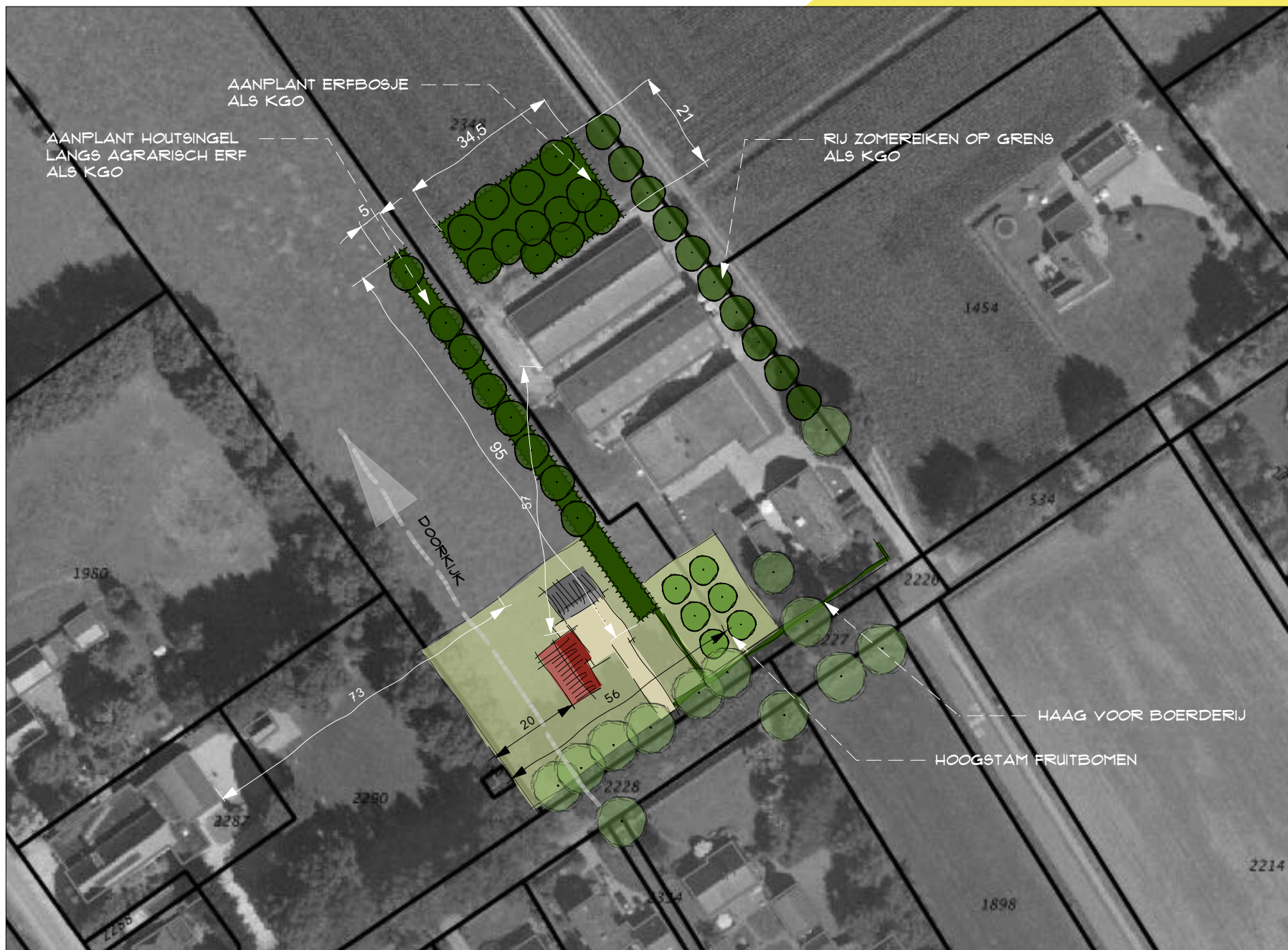
Om de kwaliteitswinst te halen die de beleidsnota verlangd bij dergelijke ontwikkelingen is gekozen om niet op de plek van de schuren te bouwen. Hiermee zou het erf te groot worden. Ook is het gebiedsvreemd om direct 'achter' een bestaande woning te gaan bouwen. Gezien de vele verspreide erven in het relatief open landschap is het passender op de compensatiewoning 'los' van het bestaande erf te bouwen. Wel moet het dan als een groen eiland in de open ruimte komen te liggen en moet het erf opgenomen worden binnen de bestaande structuur van het landschap.



de bestaande boerderij



de te slopen stallen



**De nieuwe woning met bijgebouw**

Het nieuwe erf sluit aan bij de karakteristiek van het besloten hoogveenontginningslandschap. Naast de compensatiewoning moet ook het bestaande erf landschappelijk geod worden ingepast. De bestaande inrit blijft de ontsluiting van het erf. Ook de nieuwe kavel wordt middels dit bestaande pad ontsloten. De bebouwing staat overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks of gelijk op/aan de weg, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het hoogveenontginningslandschap.

De bestaande bebouwing in Rheezerveen bestaat veelal uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel aanbouwen. Om de compensatiewoning 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. (geen schuurwoning). 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.

Aangezien er gekozen is voor een nieuw erf zal de compensatiewoning het hoofdgebouw worden. Deze zal ook zo ontworpen moeten worden. De welstandsnota is daarbij het toetsingskader.

Het bijgebouw mag maximaal 100 m<sup>2</sup> groot worden en moet qua verschijning onderdanig aan de compensatiewoning 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 Rheezerveenseweg 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 gebiedkenmerken is er gekozen om het erf aan de noordzijde af te schermen met een houtsingel. De tuin daarentegen blijft opener met enkel een lage geschoren haag en enkele bomen. Er blijft zo zicht op het achterland maar het nieuwe erf krijgt hiermee wel de gewenste groene massa. De voortuin blijft open.

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 een tuin voorzien. Hier is ruimte voor de meer cultureelrijke beplanting.

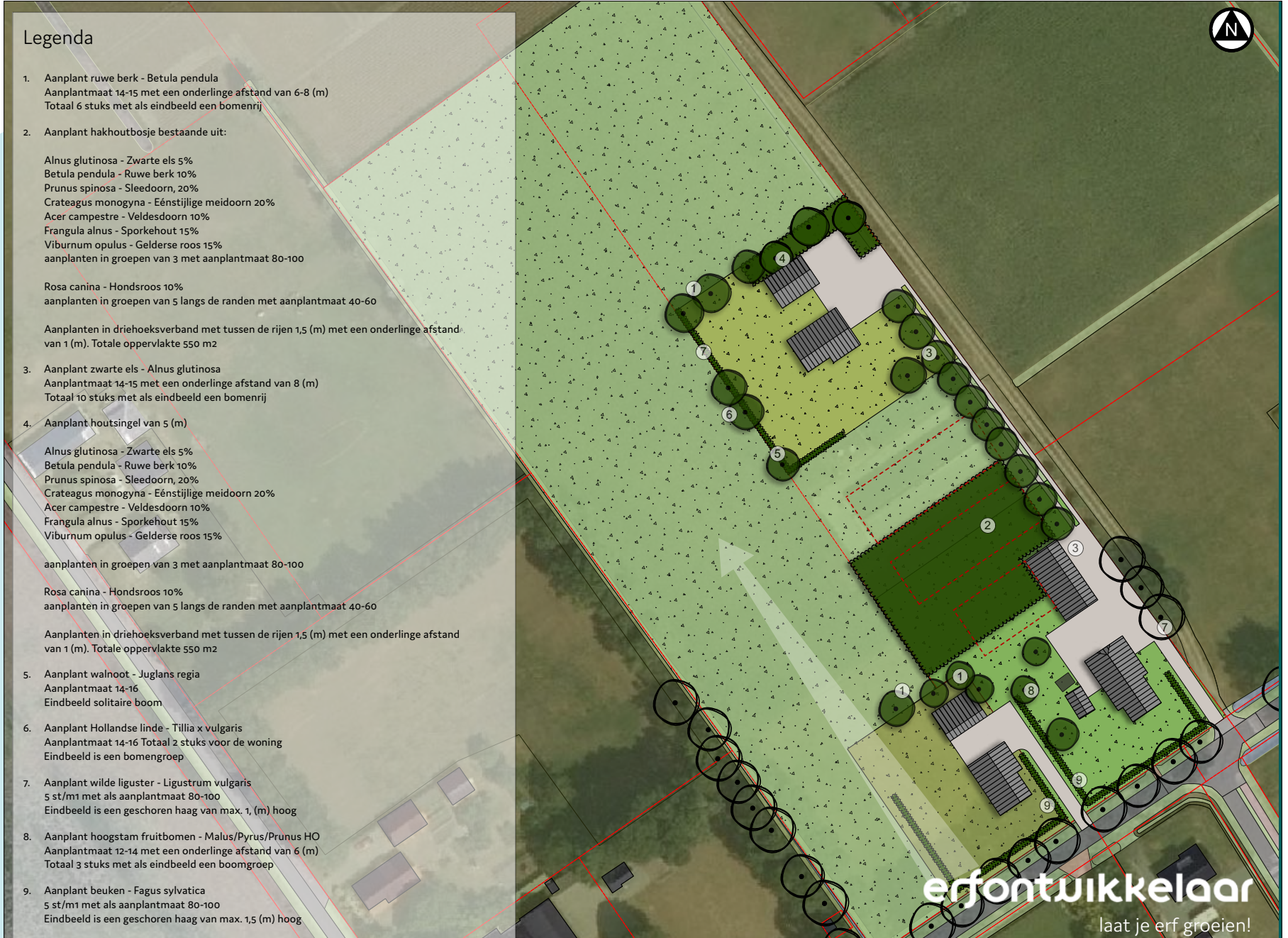
Op het bestaande erf is gekozen om een erfbosje aan te leggen. Hiermee blijft het erf compact en wordt voldaan aan de KGO die vanuit het vorige plan nodig was. Rondom de tuin is een beukenhaag voorzien.

De zichtlijn die vanuit het vorige plan als belangrijk werd gezien blijft behouden. Het erf wordt ontsloten door een halfverhard pad of een karrespoor. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.



Legenda

1. Aanplant ruwe berk - *Betula pendula*  
Aanplantmaat 14-15 met een onderlinge afstand van 6-8 (m)  
Totaal 6 stuks met als eindbeeld een bomenrij
2. Aanplant hakhoutbosje bestaande uit:  
  
  - Alnus glutinosa* - Zwarte els 5%
  - Betula pendula* - Ruwe berk 10%
  - Prunus spinosa* - Sleedoorn, 20%
  - Crateagus monogyna* - Eénstijlige meidoorn 20%
  - Acer campestre* - Veldesdoorn 10%
  - Frangula alnus* - Sporkehout 15%
  - Viburnum opulus* - Gelderse roos 15%
 aanplanten in groepen van 3 met aanplantmaat 80-100  
  
  - Rosa canina* - Hondсроos 10%
 aanplanten in groepen van 5 langs de randen met aanplantmaat 40-60  
  
 Aanplanten in driehoeksverband met tussen de rijen 1,5 (m) met een onderlinge afstand van 1 (m). Totale oppervlakte 550 m<sup>2</sup>
3. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*  
Aanplantmaat 14-15 met een onderlinge afstand van 8 (m)  
Totaal 10 stuks met als eindbeeld een bomenrij
4. Aanplant houtsingel van 5 (m)  
  
  - Alnus glutinosa* - Zwarte els 5%
  - Betula pendula* - Ruwe berk 10%
  - Prunus spinosa* - Sleedoorn, 20%
  - Crateagus monogyna* - Eénstijlige meidoorn 20%
  - Acer campestre* - Veldesdoorn 10%
  - Frangula alnus* - Sporkehout 15%
  - Viburnum opulus* - Gelderse roos 15%
 aanplanten in groepen van 3 met aanplantmaat 80-100  
  
  - Rosa canina* - Hondсроos 10%
 aanplanten in groepen van 5 langs de randen met aanplantmaat 40-60  
  
 Aanplanten in driehoeksverband met tussen de rijen 1,5 (m) met een onderlinge afstand van 1 (m). Totale oppervlakte 550 m<sup>2</sup>
5. Aanplant walnoot - *Juglans regia*  
Aanplantmaat 14-16  
Eindbeeld solitaire boom
6. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks voor de woning  
Eindbeeld is een bomengroep
7. Aanplant wilde liguster - *Ligustrum vulgare*  
5 st/m<sup>1</sup> met als aanplantmaat 80-100  
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1, (m) hoog
8. Aanplant hoogstam fruitbomen - *Malus/Pyrus/Prunus HO*  
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6 (m)  
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een boomgroep
9. Aanplant beuken - *Fagus sylvatica*  
5 st/m<sup>1</sup> met als aanplantmaat 80-100  
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog







sfeerbeeld erfbosje



hagen op het erf



weide rondom bestaande erf



eenvoudig pad naar woning



bomen op het erf



berken

# erfontwikkelaar

laat je erf groeien

## Legenda

1. Bestaande kapschuur behouden
2. Bestaande boerderij behouden
3. Reeds bestemde woning (buurtschappennota)
4. Compensatiewoning met bijgebouw
5. Aanplant ruwe berk als boom
6. Hakhoutbosje (KGO vorige plan)
7. Aanplant zwarte els als boom
8. Aanplant houtsingel
9. Aanplant walnoot
10. Aanplant Hollandse linde
11. Aanplant wilde ligusterhaag
12. Aanplant hoogstam fruitbomen
13. Aanplant beukenhaag



project  
1485  
bestand  
1485-eip-1.vwx

datum  
20 juni 2022  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:1000

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Erfinrichtingsplan Rheezeerveenseweg 61 Rheezeerveen

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

## Legenda

1. Aanplant ruwe berk - *Betula pendula*  
Aanplantmaat 14-15 met een onderlinge afstand van 6-8 (m)  
Totaal 6 stuks met als eindbeeld een bomenrij

2. Aanplant hakhoutbosje bestaande uit:

*Alnus glutinosa* - Zwarte els 5%  
*Betula pendula* - Ruwe berk 10%  
*Prunus spinosa* - Sleedoorn, 20%  
*Crateagus monogyna* - Eénstijlige meidoorn 20%  
*Acer campestre* - Veldesdoorn 10%  
*Frangula alnus* - Sporkehout 15%  
*Viburnum opulus* - Gelderse roos 15%

aanplanten in groepen van 3 met aanplantmaat 80-100

*Rosa canina* - Hondсроos 10%  
aanplanten in groepen van 5 langs de randen met aanplantmaat 40-60

Aanplanten in driehoeksverband met tussen de rijen 1,5 (m) met een onderlinge afstand van 1 (m). Totale oppervlakte 550 m<sup>2</sup>

3. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*  
Aanplantmaat 14-15 met een onderlinge afstand van 8 (m)  
Totaal 10 stuks met als eindbeeld een bomenrij

4. Aanplant houtsingel van 5 (m)

*Alnus glutinosa* - Zwarte els 5%  
*Betula pendula* - Ruwe berk 10%  
*Prunus spinosa* - Sleedoorn, 20%  
*Crateagus monogyna* - Eénstijlige meidoorn 20%  
*Acer campestre* - Veldesdoorn 10%  
*Frangula alnus* - Sporkehout 15%  
*Viburnum opulus* - Gelderse roos 15%

aanplanten in groepen van 3 met aanplantmaat 80-100

*Rosa canina* - Hondсроos 10%  
aanplanten in groepen van 5 langs de randen met aanplantmaat 40-60

Aanplanten in driehoeksverband met tussen de rijen 1,5 (m) met een onderlinge afstand van 1 (m). Totale oppervlakte 550 m<sup>2</sup>

5. Aanplant walnoot - *Juglans regia*  
Aanplantmaat 14-16  
Eindbeeld solitaire boom

6. Aanplant Hollandse linde - *Tillia x vulgaris*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks voor de woning  
Eindbeeld is een bomengroep

7. Aanplant wilde liguster - *Ligustrum vulgare*  
5 st/m<sup>1</sup> met als aanplantmaat 80-100  
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1, (m) hoog

8. Aanplant hoogstam fruitbomen - *Malus/Pyrus/Prunus HO*  
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6 (m)  
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een boomgroep

9. Aanplant beuken - *Fagus sylvatica*  
5 st/m<sup>1</sup> met als aanplantmaat 80-100  
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog



erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

project  
1485  
bestand  
1485-eip-1.vwx

datum  
20 juni 2022  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:1000

tekeningno  
1(3)  
versie  
1.0

Erfinrichtingsplan Rheezerveenseweg 61 Rheezerveen

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