



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

elfde wijk 18 rheeerveen

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	1485
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	4 oktober 2018
Bestandsnaam	1508-003.indd
Aantal pagina's	12

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.	Investing in het landschap:	10
4.3.	beplantingstabel	11

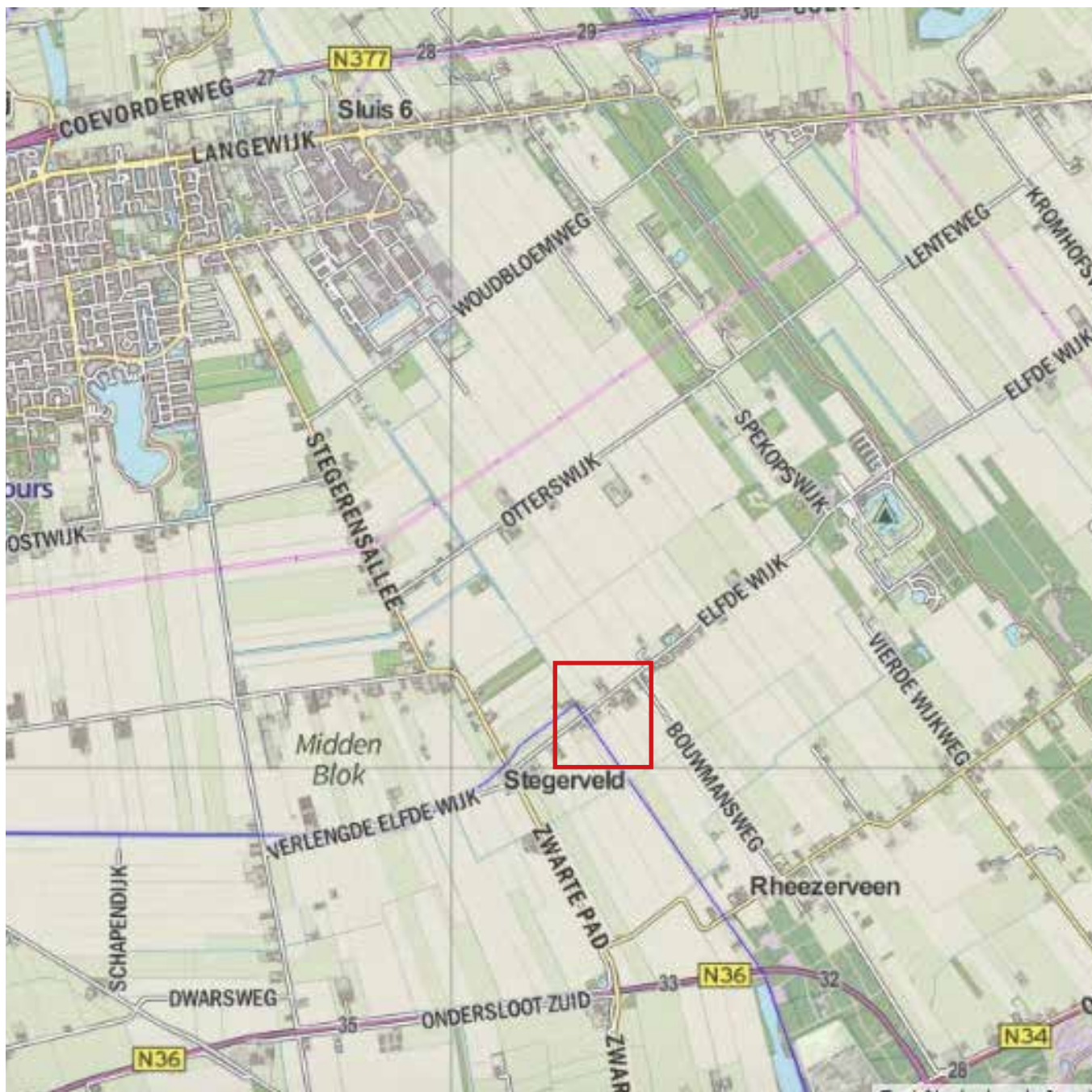
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

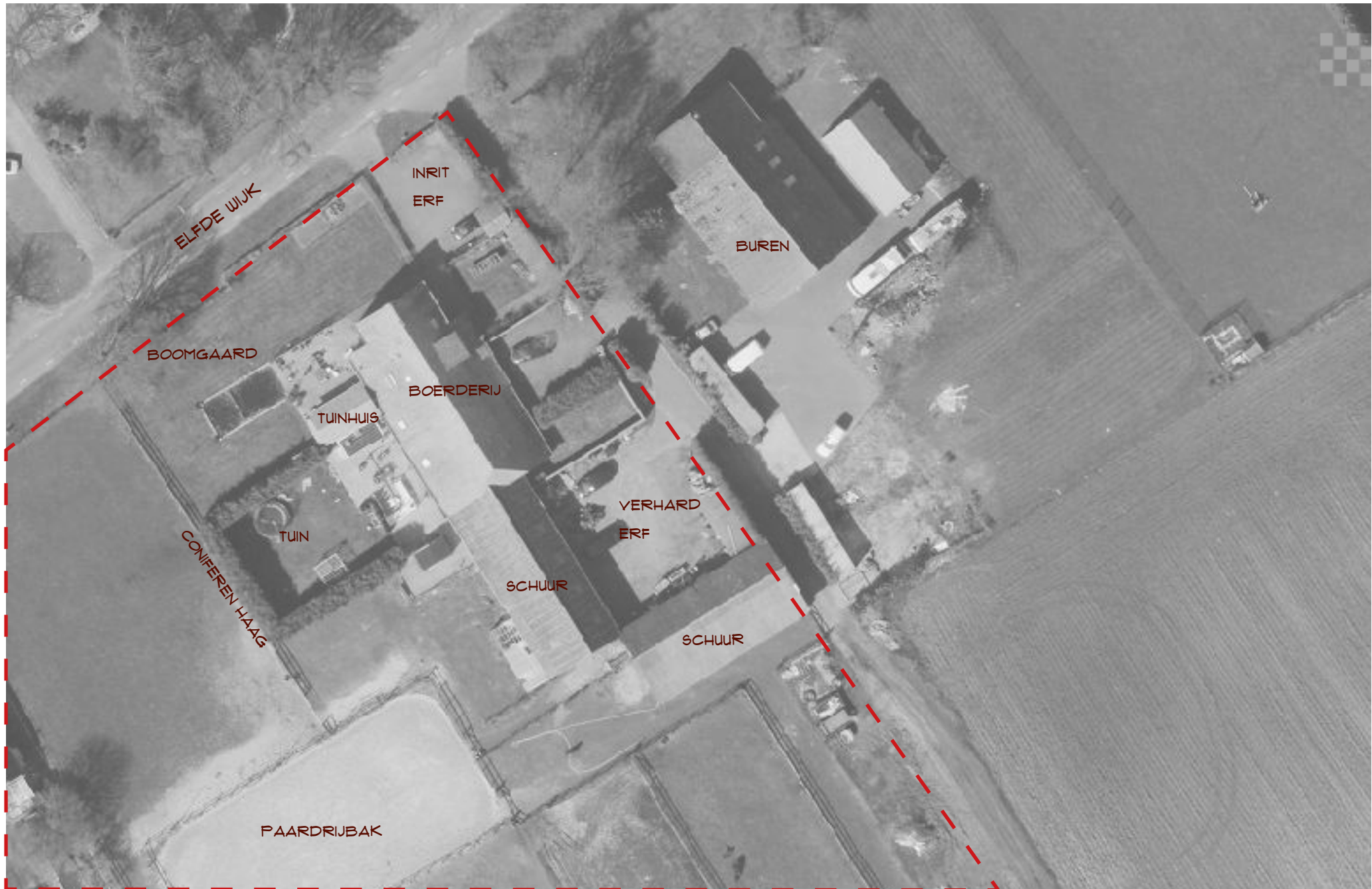
dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Elfde wijk 18 te Rheezeveen. De initiatiefnemer wil een bestaande grote boerderij opsplitsen in twee zelfstandige wooneenheden. De gemeente Hardenberg wil hier in principe en onder voorwaarden aan meewerken. Een onderdeel van de bestemmingsplanwijziging is het landschappelijk goed inpassen van het erf.

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 (of opsplitsing) 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.

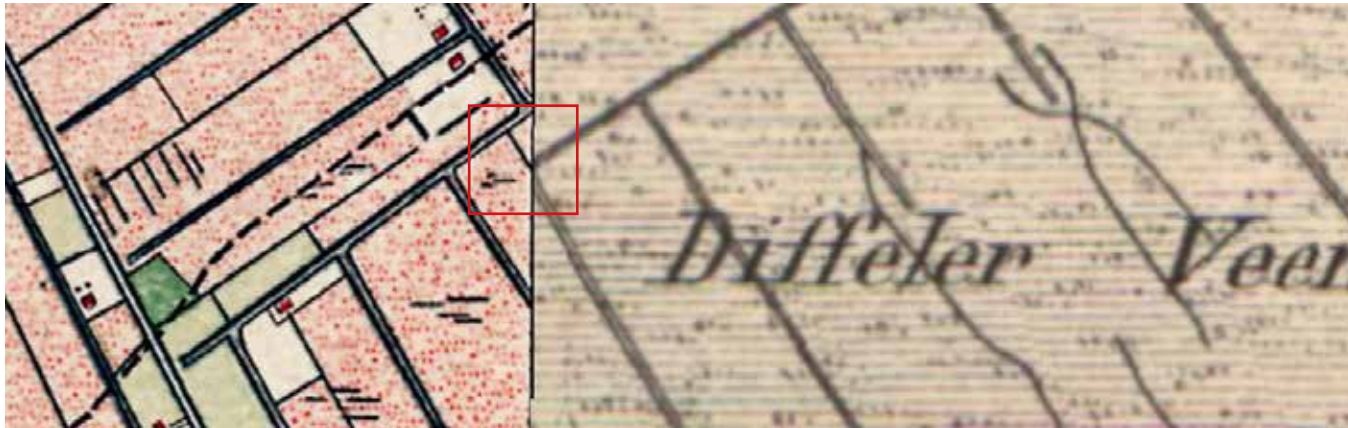
Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.



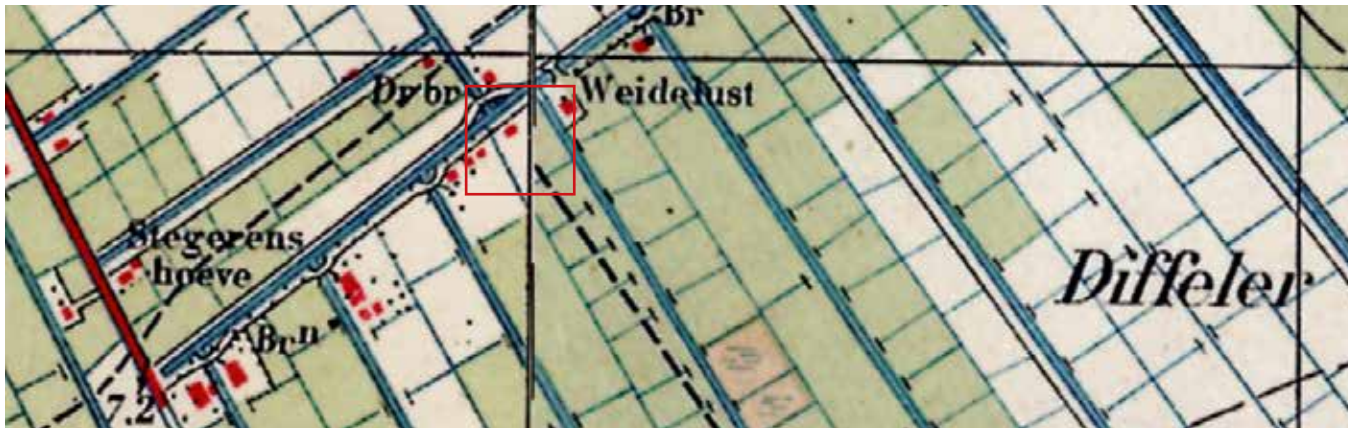
locatie plangebied



plangebied aan de Rheezerveenseweg



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

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:

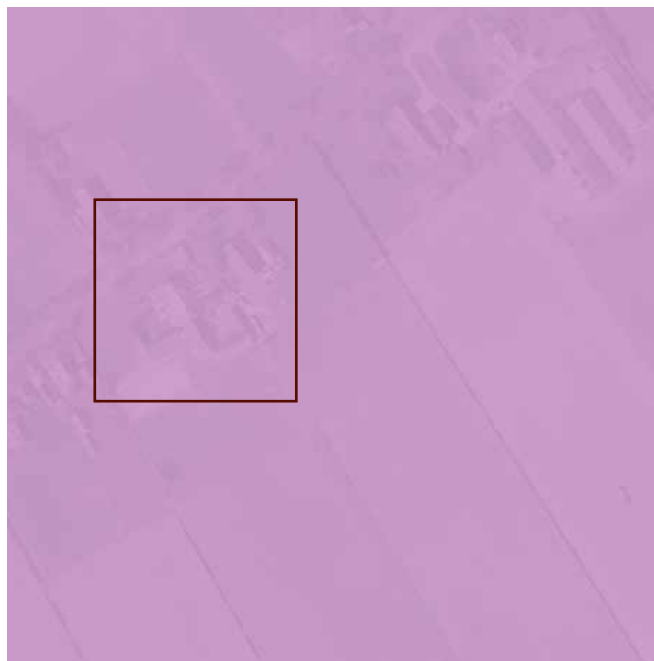
- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust- en leisure laag (hier n.v.t.)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **koloniaal-hoogveenontginningslandschap** als agrarisch cultuurlandschap.

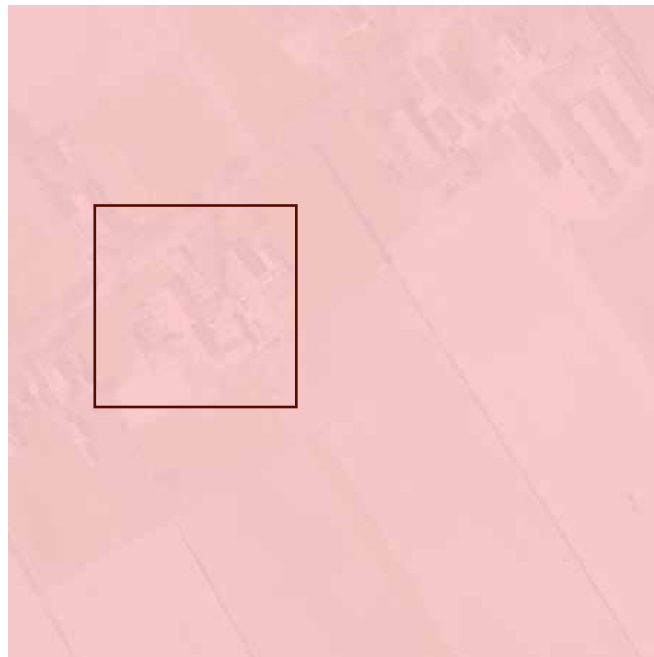
De ontwikkelingsperspectief is dat de schoonheid van de moderne landbouw zichtbaar moet zijn.

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 Elfde wijk 18 valt in gebied Dedemsvaart-Zuid /Colenbranderbos.

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: Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken:

- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

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 landschapontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het **OPEN 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 Rheezerveen
- Doorzichten lintbebouwing zoals Rheezerveen
- Bebouwing achter het lint langs
- Strak, rechtlijnig wegenpatroon en wegbeplanting
- Rationele lange strokenverkaveling vanuit ontginningsas
- Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg
- Landschap open

Zwak:

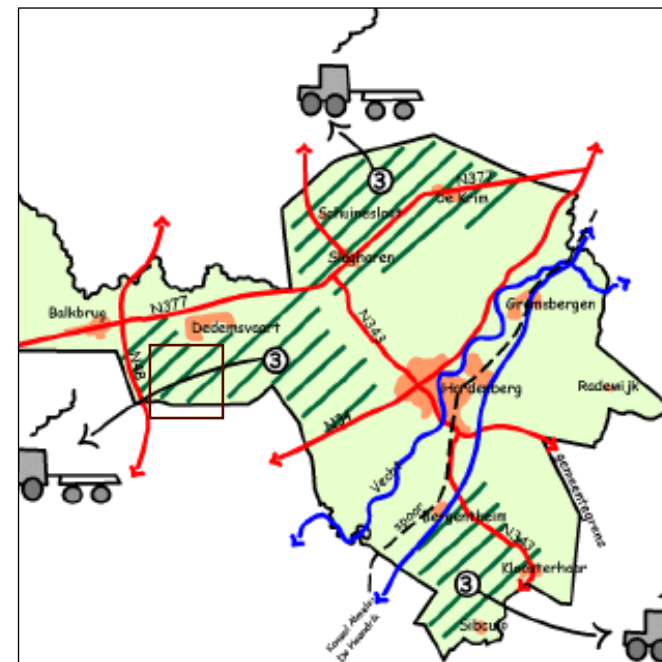
- veel verdwenen wijken;
- erven landschappelijk niet goed ingepast.

Kansen:

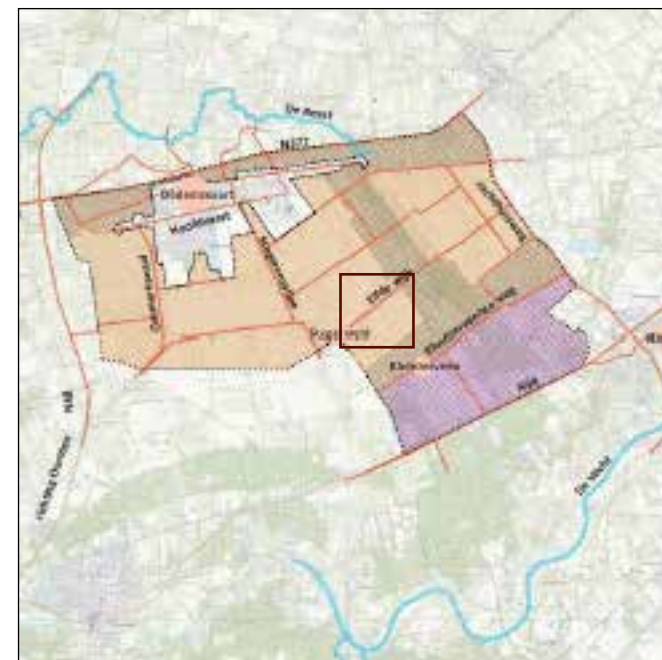
- Behoud zichtbaarheid strookvormige verkaveling slagen;
- versterken erfopbouw en erfbeplanting.

Bedreigingen:

- verdere verrommeling door afname agrarische functie.



plangebied volgens de visienota



landschapidentiteitskaart

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 open hoogveenontginningslandschap.
- de woningen langs de Elfdewijk zijn royaal opgezet en diverse volumes en staan haaks op, of in lijn met de weg;
- er staan zware eikenlaanbeplanting langs de Elfde wijk deze bomen verbinden de erven;
- ontsluiting en orientatie op Elfde wijk;
- landschapsontsierende bebouwing op het achtererf;
- veel gebiedsvreemd groen op het erf (coniferen).



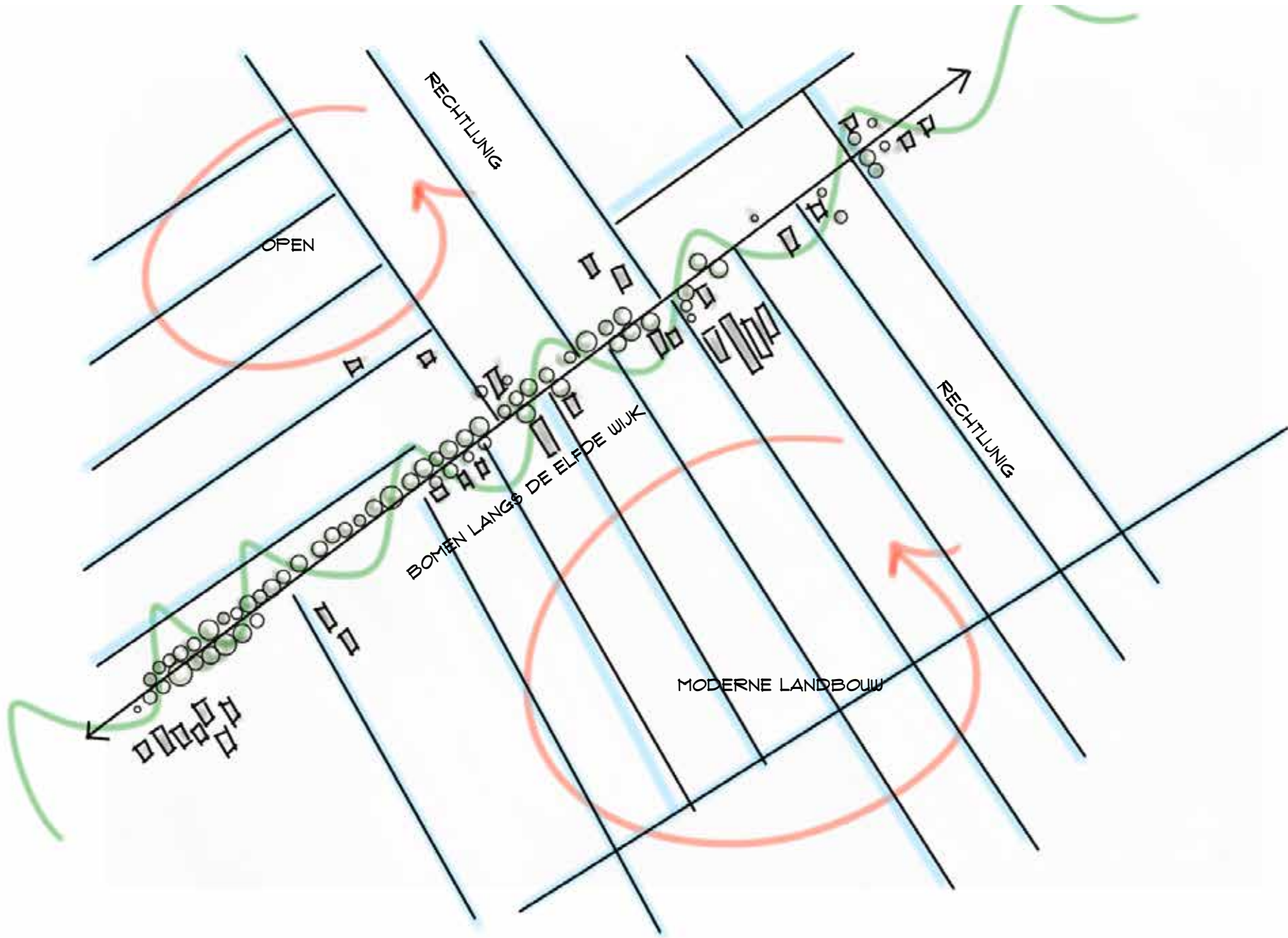
voor erf



achter erf



gebiedsvreemde beplanting



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Splitsing van de woning in twee aparte wooneenheden;
- logische verdeling van het erf;
- paardenstal slopen;
- andere stal opknappen.

Uitgangspunten gemeente:

- Opsplitsen van grote boerderijen kan, mits het erf zich als eenheid blijft presenteren;
- landschappelijke goed inpassen van de kavels waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten veenontginningslandschap, deze karakteristiek is omschreven in de LandschapsIdentiteitsKaart;
- verwijderen gebiedsvreemd groen;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel;
- er wordt geen 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 9. Het betreft hier de basisinspanning.

Situering bebouwing:

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het open 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 Elfde wijk staan veel boerderijen met agrarische opstallen. Deze bestaande bebouwing bestaat veelal uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel aanbouwen. De boerderij wordt opgesplitst in twee wooneenheden zonder dat de verschijning aangetast wordt. Het archetype verandert niet.

De boerderij blijft zich als eenheid presenteren. Ten zuiden van de boerderij staan twee opstallen. De meest zuidelijke, (haaks op de boerderij) zal als kwaliteitsimpuls gesloopt worden. De andere schuur, in het verlengde van de boerderij, wordt gerenoveerd. Het asbest wordt gesaneerd en de wandbekleding vervangen door hout of een plaatmateriaal in donkere kleuren. Ten westen van het erf is een paardenbak en-weide voorzien. In aansluiting op de bestaande bebouwing aan deze zijde zal een bijgebouw (paardenstal/hobbyruimte) worden gebouwd. Ook dit bijgebouw zal sober en passend in het landschap worden vormgegeven en uitgevoerd worden in hout of een donkere gevelbekleding.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Elfde wijk 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. Op het erf staan grote coniferen die dienen als afscherming rond het terras. Deze coniferen hebben een negatief effect doordat de boerderij niet zichtbaar is, het geen gebiedseigen beplanting is en het de openheid van het landschap aantast. De coniferen worden vervangen door een lagere en gebiedseigen beukenhaag. Hiermee kan wel de gewenste privacy gecreëerd worden maar de haag tast de openheid van het landschap niet aan. Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken (rechtlijnigheid, beplanting op de grens van de kavel) is er gekozen om het erf aan de zuidzijde af te schermen met enkele gewone Es en aan de noord-oostzijde met een wilde gemengde haag. Aan deze zijde is al

veel beplanting op het buurerf aanwezig. Er blijft zo zicht op het achterland maar het erf krijgt hiermee wel de gewenste groene massa. De voortuin blijft open en is reeds ingericht met streekeigen beplanting als een beukenhaag, fruitbomen en linden. Het erf staat niet op zichzelf maar wordt onderdeel van het lint. De zomereiken langs de Elfde wijk 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.

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).

4.2. SAMENVATTING

Basisinspanning:

- **vervangen gebiedsvreemde beplanting door streekeigen;**
- **aanplant essen, zomereiken en een noot op het erf;**
- **een bestaande paardenbak wordt in lijn met het landschap gepositioneerd, hiermee blijft een doorzicht behouden;**
- **sloop ca. 200 m2 landschapsontsierende bebouwing;**
- **renovatie landschapsontsierende bebouwing;**
- **opruimen achtererf.**

Legenda

1. Bestaande beplanting behouden (fruitbomen/beukenhaag en leilinden)
2. Aanplant zilverlinde
Tilia tomentosa 14-16
5. Aanplant gewone es
Fraxinus excelsior (8 stuks) 14-16
6. Aanplant walnoot
Juglans regia 14-16
7. Aanplant beukenhaag 80-100 maximale hoogte 2 meter
8. Aanplant gemengde haag van meidoorn wilde liguster en sleedoorn (*Crataegus monogyna*, *Ligustrum ovalifolium*, *Prunus spinosa*) 80-100)
9. Paardrijbak draaien
10. Aanplant solitaire zomereik
Quercus robur 14-16
11. Rooien gebiedsvreemde beplanting
12. Kleine opstallen verwijderen
13. Parkeren



LANDSCHAPSMATREGELEN EDELE WIJK 18 RHEEZERVEEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl | telnr. 06 24 88 38 28



wilde haag



referentiebeeld bij opknappen schuur



doorkijk behouden



walnoot als solitair

4.3. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR 2	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	-	-	1
NR 10	Quercus robur	Zomereik	14-16	-	-	1
NR 6	Juglans regia	Walnoot	14-16	-	-	1
NR 5	Fraxinus excelsior	Gewone Es	14-16	-	-	8
BEUKENHAAG (NR 7)	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st m1 driehoeksverband	100%	n.t.b.
WILDE HAAG (NR 8)	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100	1 st/m2	35%	n.t.b.
	Ligustrum ovalivolum	Wilde liguster	80-100	1 st/m2	35%	n.t.b.
	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100	1 st/m2	30%	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.



laat plannen groeien

Legenda

1. Bestaande beplanting behouden (fruitbomen/beukenhaag en leilinden)
2. Aanplant zilverlinde
Tilia tomentosa 14-16
5. Aanplant gewone es
Fraxinus excelsior (8 stuks) 14-16
6. Aanplant walnoot
Juglans regia 14-16
7. Aanplant beukenhaag 80-100 maximale hoogte 2 meter
8. Aanplant gemengde haag van meidoorn wilde liguster en sleedoorn (*Crataegus monogyna*, *Ligustrum ovalivolum*, *Prunus spinosa*) 80-100)
9. Paardrijbak draaien
10. Aanplant solitaire zomereik
Quercus robur 14-16
11. Rooien gebiedsvreemde beplanting
12. Kleine opstallen verwijderen
13. Parkeren



Project	1508
bestand	1508-1.vwx
datum	4 okt 2018
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0



Legenda

1. Bestaande beplanting behouden (fruitbomen/beukenhaag en leilinden)
2. Aanplant zilverlinde
Tilia tomentosa 14-16
3. Bestaande schuur opknappen
asbest saneren en wandbekleding
vervangen door hout of donkere
platen
4. Stal slopen
5. Aanplant gewone es
Fraxinus excelsior (8 stuks) 14-16
6. Aanplant walnoot
Juglans regia 14-16
7. Aanplant beukenhaag 80-100
maximale hoogte 2 meter
8. Aanplant gemengde haag van
meidoorn wilde liguster en
sleedoorn (*Crataegus monogyna*,
Ligustrum ovalivolum, *Prunus*
spinosa) 80-100)
9. Paardrijbak draaien
10. Aanplant solitaire zomereik
Quercus robur 14-16
11. Rooien coniferen



Project 1508
bestand 1508-1.vwx

datum 05 okt. 2017
door herbert

formaat a3
schaal 1 : 500

tekeningno 1 (3)
versie 1.0