

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Grote Esweg 6d Diffelen

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	2294
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	11 april 2023
Bestandsnaam	2294-rkp-02
Aantal pagina's	18

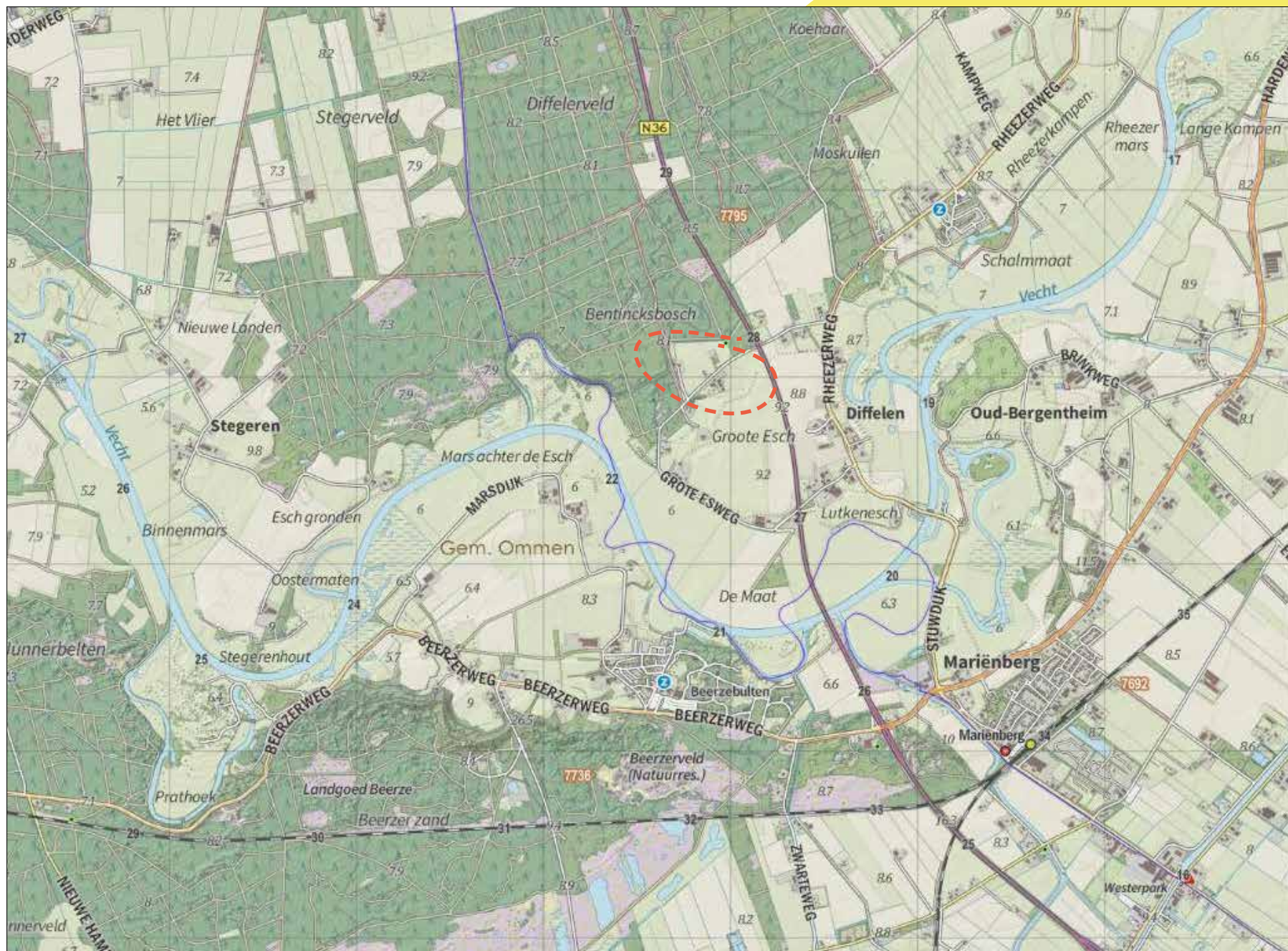
INHOUDSOPGAVE

introdactie	4
bestaande situatie	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
concept	12
landschappelijke inpassing	14
kwaliteitsimpuls groene omgeving	16

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Grote Esweg 6d te Diffelen.

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kan een recreatiewoning omgezet worden naar een woonbestemming. Hierbij moet ter compensatie van de meerwaarde geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te borgen in het bestemmingsplan is dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

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.



Aan de Grote Esweg staan een aantal recreatiewoningen. Nummer 6d wordt omgezet naar wonen. Hiervoor wordt een bestaande recreatiewoning ten zuiden van het agrarische bedrijf gesloopt.

De recreatiewoningen worden rondom afgeschermd middels een natuurbestemming. Dit is tevens onderdeel van NatuurNetwerkNederland (NNN).





OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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 buurt.

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.

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 LandschapIdentiteitsKaart (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 structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan.

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 dorpsgezicht Rheeze

Rheezeweg en Hardenbergerweg volgen de Vecht wegen langs de essen

grootschalige en grillige verkaveling van de essen wegbepaling

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

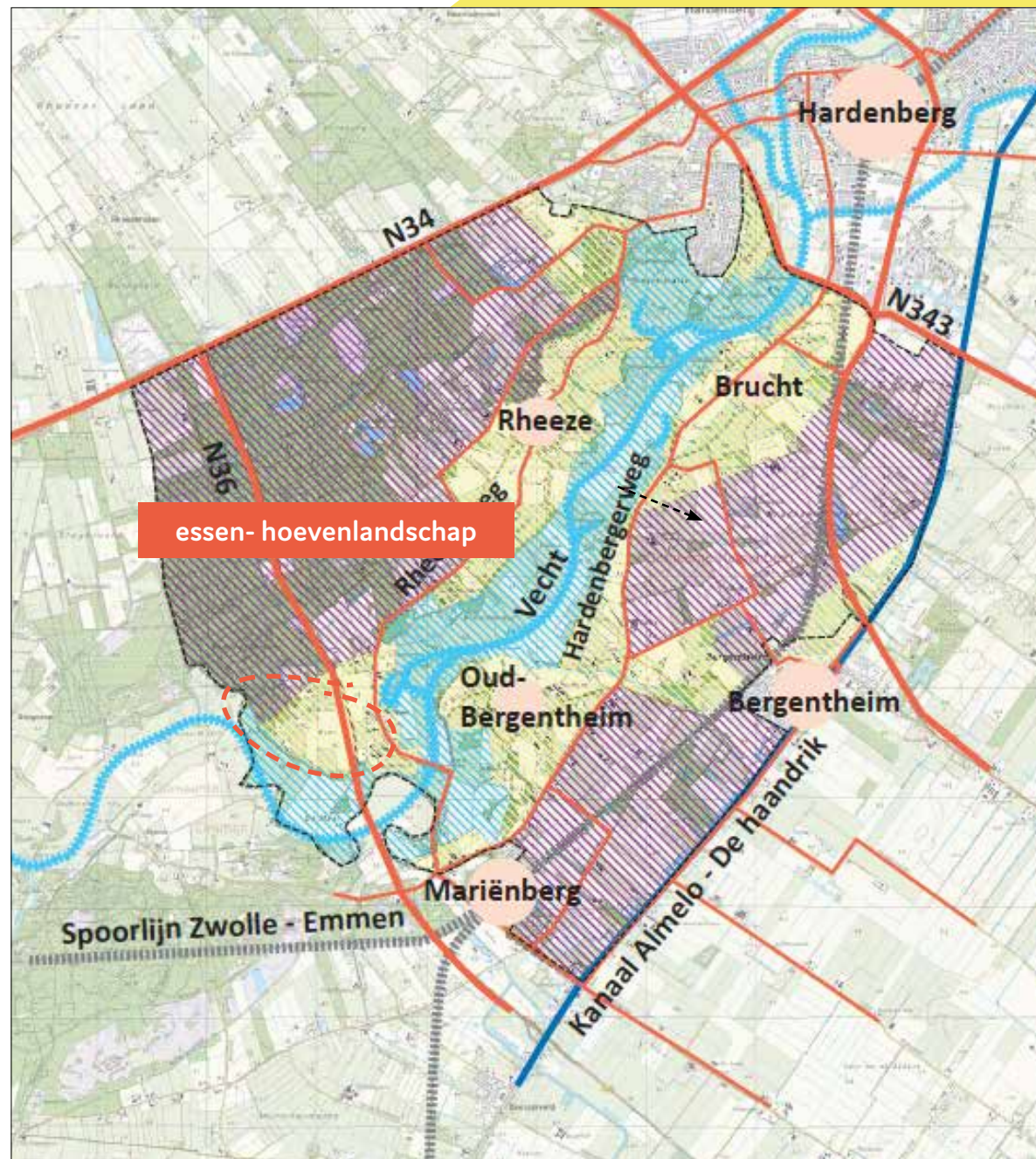
kleinschalig landschap



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap

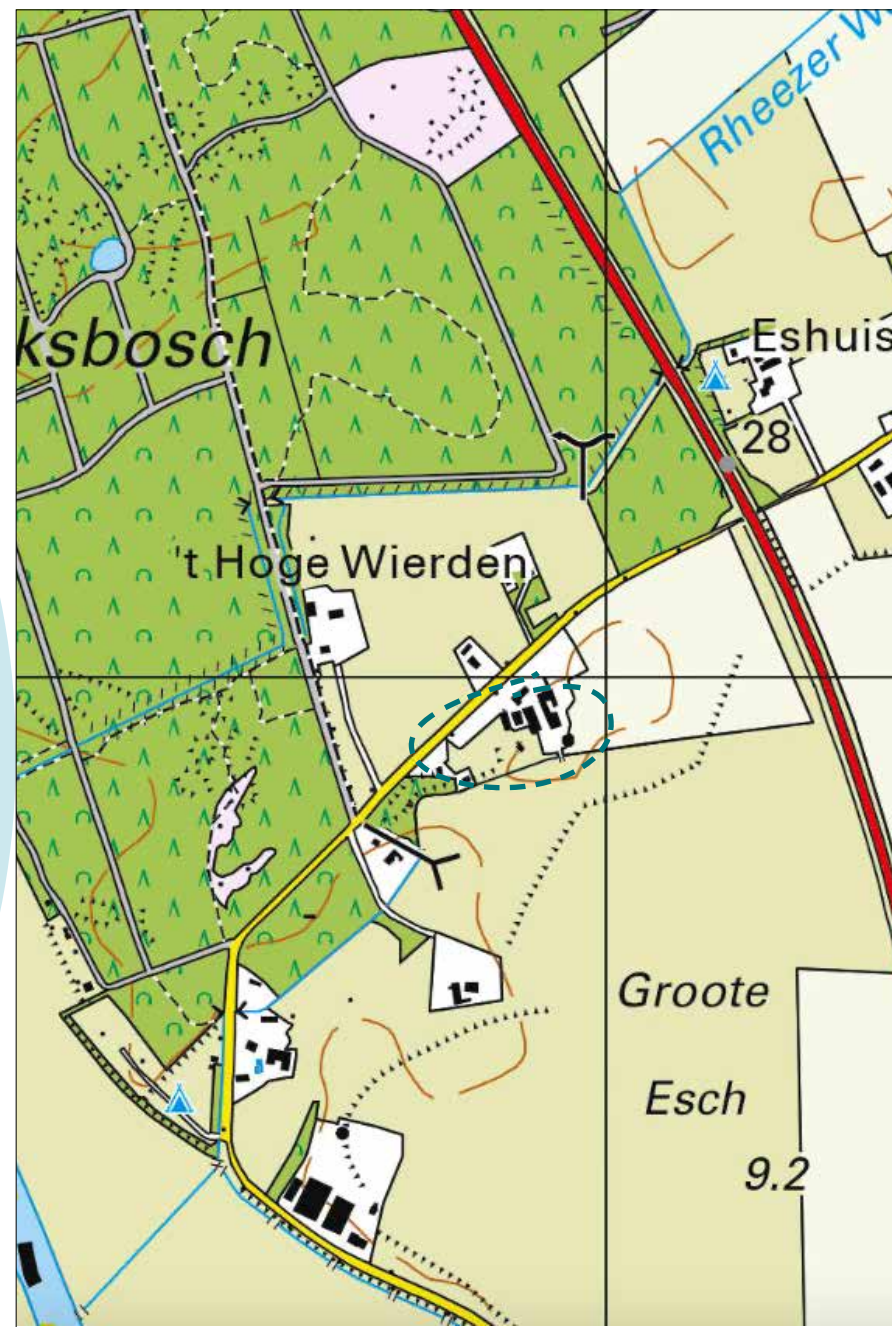


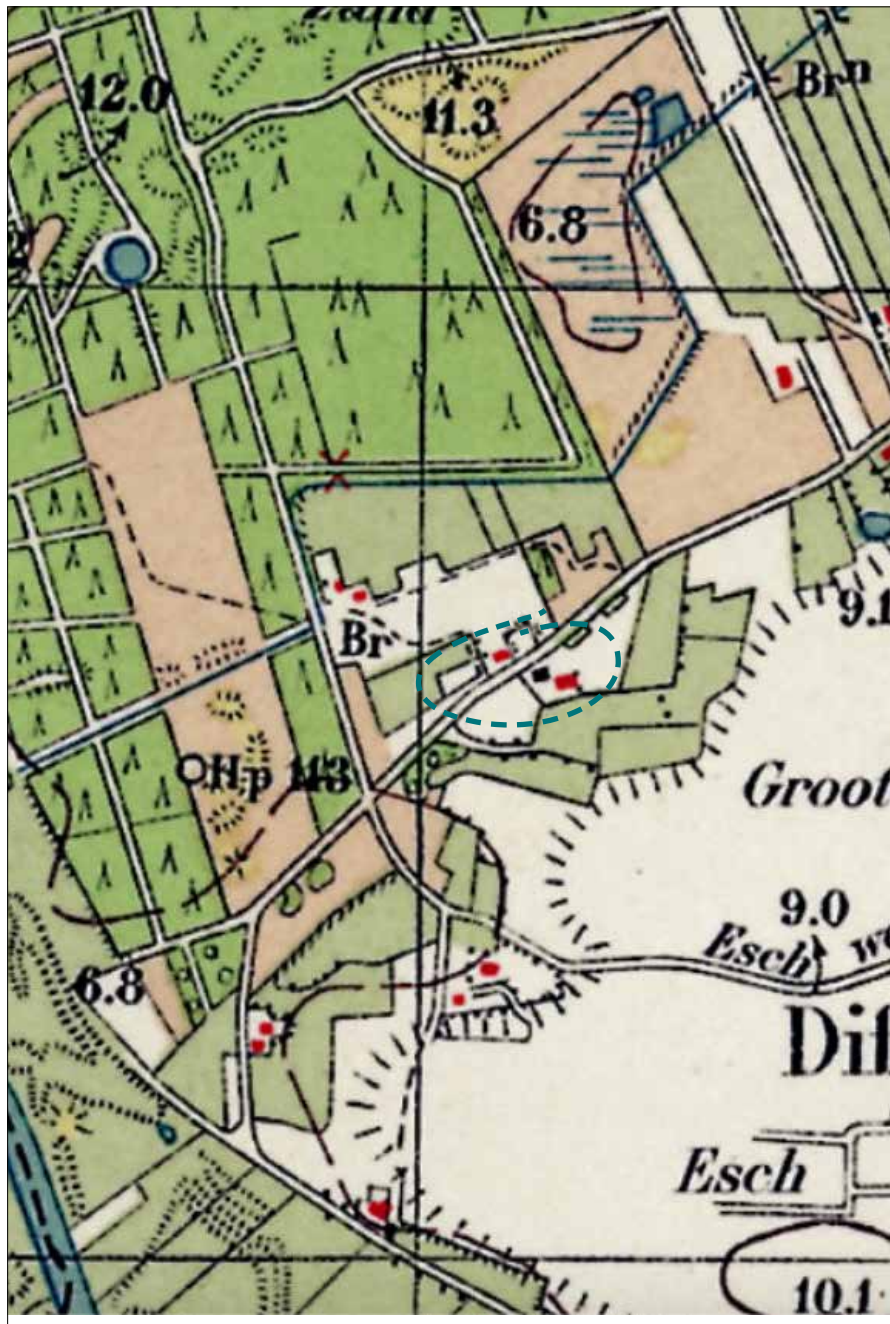
landschapsidentiteitskaart

Het plangebied maakt onderdeel uit van het essenlandschap van Diffleen. De provinciale weg doorsnijdt het gebied. Van oorsprong was de es open en lagen de erven verscholen in het groen rondom de es.

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 verweven 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 oosten) is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Daarnaast staat de bebouwing verstrooid in het landschap.





situatie 1950



situatie 1900

Wonen in het bos. Dit houdt in dat de woning en het erf ondergeschikt zijn aan het groen. Qua architectuur moet het geen opvallende verschijning zijn maar zich voegen aan de groene omgeving. Verhardingen dienen sober en ingetogen te zijn.

Rondom de woning kan een tuin aangelegd worden maar deze gaat al snel over in een extensieve zoom van kruiden en lage struiken. Hagen, schuttingen of andere harde afschermingen passen niet op het erf.



het huidige beeld vanaf de Esweg moet behouden blijven



met name bosplantsoen met een paar 'sleutelgaten'



Het plangebied bestaat momenteel uit een recreatiewoning die rondom in het bos staat. Vanaf de Grote Esweg is de woning te zien. Het overgrote deel van het erf gaat echter op in het bos.

De recreatiewoning krijgt een woonbestemming, hiermee kan het uitgebreid worden tot 750 m³ en kan er een bijgebouw van 100 m² worden voorzien. Het huidige bestemmingsvlak volstaat hierin. De woning zal zich moeten blijven schikken aan de natuurlijke omgeving. Dit betekend een sobere uitstraling bestaande uit materialen die mooi verouderen. Witte gevels en opvallende glimmende dakbedekking is niet toegestaan. De eventueel te bouwen schuur zal qua architectuur altijd ondergeschikt moeten zijn aan de woning.

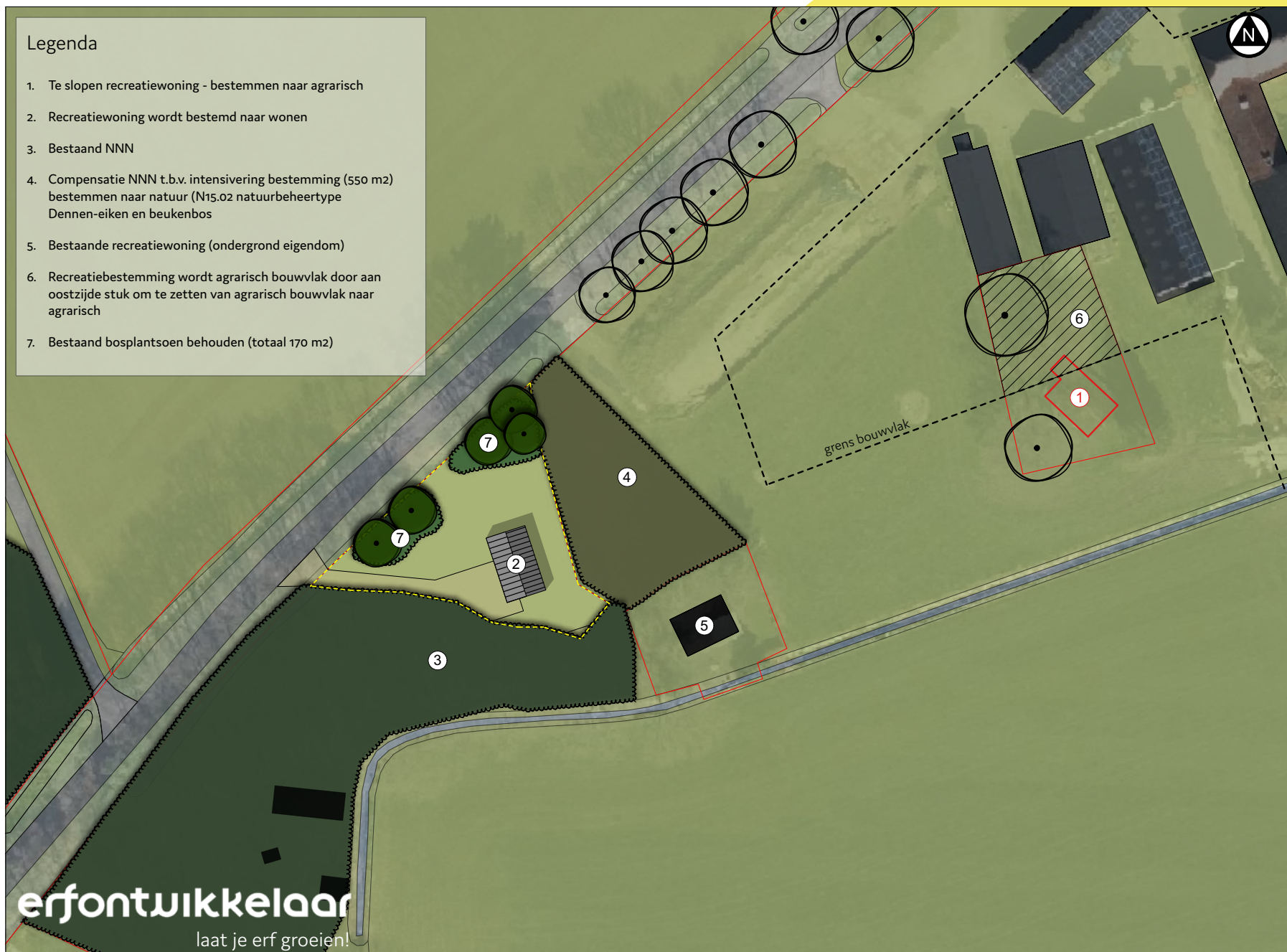
Het erf wordt een open plek in het bos met een extensieve tuin. Tussen de woning en het achterliggende perceel blijft de bestaande houtsingel behouden.

De verharding van het erf moet sober en ingetogen zijn. Bij voorkeur een halfverharding en enkel daar elementverharding waar niet anders kan (bijvoorbeeld bij de entree van de woning). Het is niet passend het erf middels hagen af te schermen. Een natuurlijk inrichting past beter op deze plek.



Legenda

1. Te slopen recreatiewoning - bestemmen naar agrarisch
2. Recreatiewoning wordt bestemd naar wonen
3. Bestaand NNN
4. Compensatie NNN t.b.v. intensivering bestemming (550 m²)
bestemmen naar natuur (N15.02 natuurbeheertype
Dennen-eiken en beukenbos)
5. Bestaande recreatiewoning (ondergrond eigendom)
6. Recreatiebestemming wordt agrarisch bouwvlak door aan
oostzijde stuk om te zetten van agrarisch bouwvlak naar
agrarisch
7. Bestaand bosplantsoen behouden (totaal 170 m²)



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

GEBIEDSEIGEN ONTWIKKELING

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen. In voorliggend geval is dan ook sprake van een

gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

SCHAAL EN IMPACT OP DE OMGEVING

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouwning staat. Eén bestaande recreatiewoning is niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Deze wordt gesloopt. Per saldo ontsteent het buitengebied hiermee. De schaal van de ontwikkeling is daarentegen klein, mede door de positionering van de gebouwen in het bos. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door vergroenen van het landschap.

EIGEN BELANG EN MAATSCHAPPELIJK BELANG

Er is sprake van een eigen belang. Er wordt een woonbestemming toegevoegd. Middels de sloop van een bestaande recreatiewoning zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

TEGENPRESTATIE

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan uit het uitbreiden van bestaande natuur in het NNN. Gekozen is voor dennen-eiken en beukenbos met een mantel aangezien er hiermee een waardevolle overgang tussen de agrarische percelen en het bos ontstaan. Het oppervlakte is gelijk aan het op te heffen recreatievlak op nr. 6x (nabij boerderij).

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

herbestemmen 550 m² van agrarisch naar natuur
beheren als N15.02 natuurbeheertype Dennen-eiken
en beukenbos

Het plangebied sluit aan op bestaande natuur. Het kent nu een harde overgang naar het agrarische perceel. De structuur en het patroon van de beplanting zijn erg belangrijk voor de soortenrijkdom. Naarmate er meer verschillen aanwezig zijn, vinden meer soorten een plek om zich te vestigen. Verschillen in structuur en patroon kunnen op een aantal manieren ontstaan door verschillen in dichtheid van de begroeiing. Op open plekken krijgen verschillende kruiden een kans om zicht te ontwikkelen. Op die kruiden komen weer allerlei insecten af. Dichte stukken voor de kruidengroei zijn minder interessant maar kunnen wel belangrijke schuil- en nestgelegenheid bieden aan vogels, zoogdieren en andere organismen. Een patroon van afwisselend dichte en open stukken bevordert daarmee de variatie.

Daarnaast is een goede ontwikkeling van de zoom en mantel van belang. Deze is nu niet aanwezig. Zomen en mantel (de rand van het bos) zijn rijk aan planten en diersoorten. er komen vaak veel meer en andere soorten voor dan in het bos. Naarmate er meer ruimte is voor zoom en mantel, neemt de betekenis voor flora en fauna toe. De mantel kan gemaakt worden door in de rand (10 m) geen boomvormers (zomereik/beuk) aan te planten. Dergelijke afwisseling is ecologisch van grote waarde.

Bij het ecologisch beheren van de zoom-mantel-kernopbouw vraagt om maatwerk. Het doel moet helder zijn. De kruidenbegroeiing van de zoom en mantel bestaat voornamelijk uit (ruigte) soorten die het goed doen in de half-schaduw. Hetzelfde geldt voor de struiksoorten in de mantel zoals de éénstijlige meidoorn, gewone vlier en vogelkers. De struiklaag in de kern bestaat vooral uit schaduwdragende soorten als vlier, wilde liguster, sleedoorn, hazelaar.

Legenda

1. Te slopen recreatiewoning - bestemmen naar agrarisch

2. Nieuw aan te planten struweel bestaande uit:

Prunus spinosa - Sleedoorn 20%
 Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
 Sambucus nigra - Vlier 20%
 Corylus avellana - Hazelaar 10%
 Crataegus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
 Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
 Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

1 st/m2 aanplanten in de maat 80-100
 Eindbeeld is een bos met een mantel/zoom.
 Totaal 550 stuks (550 m2)

3. Te behouden bosplantsoen (totaal 170 m2)



erfontwikkelaar

laat je erf groeien