

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Grote Beltenweg 1 Rheeze

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	1920
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	29 augustus 2023
Bestandsnaam	1920 RKP-003
Aantal pagina's	22

INHOUDSOPGAVE

introductie	4
grote beltenweg 1 rheeze	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het oorspronkelijke ruimtelijk kwaliteitsplan	12
concept	14
inpassing boomlodgess en mf. aanbouw	16
beeldkwaliteitsplan	18
landschapsmaatregelen	20
referenties buitenruimte	21

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een bestemmingsplanherziening aan de Grote Beltenweg 1 te Hardenberg.

Op dit perceel is momenteel een hotel met 24 kamers met bijbehorende voorzieningen bestemd. Ook kan er binnen het bestemmingsplan een tweede bedrijfswoning worden gerealiseerd.

In plaats van het hotel wil initiatiefnemer 24 'boomlodges' op palen realiseren waarbij de natuurlijke omgeving behouden blijft en waar kan versterkt wordt met de aanleg van nieuw groen. Het college van de gemeente Hardenberg heeft op 3 november 2020 een positief principebesluit genomen op bovengenoemde plannen.

Daarbij is het oorspronkelijk ruimtelijk kwaliteitsplan de basis voor verdere ontwikkeling.



Het terrein sluit aan op verschillende recreatieve functies. Zo is er aan de noordzijde een camping (geen eigendom). Aan de zuidzijde is een restaurant/bistro en een overdekte speeltuin (geen eigendom). Aan de westzijde van de overdekte speeltuin staat een bedrijfswoning. Deze is reeds bestemd als groepsaccommodatie.

Het perceel wordt ontsloten door twee inritten op de Grote Beltenweg. Eén inrit naar het restaurant/bistro en één inrit naar de overdekte speeltuin.

Het terrein is natuurlijk ingericht met halfverharding en veel bomen. Dit beeld moet behouden blijven.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan beperkt zicht binnen het gele gebied aangezien hier de plannen voor gewijzigd zijn en de bestemming aangepast wordt.



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 agrarischcultuur landschap
- De stedelijke laag
- De laag van de beleving

TOELICHTING:**Dekzandvlakte en jongheide- en broekontginningslandschap**

Het gebied ligt in het dekzandlandschap met het agrarisch cultuurlandschap van de jonge heide- en broekontginningen. In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde

van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit

VISIENOTA BUITENGEBIED 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 Haarweg/Brinkweg valt in gebied 4: **Vechtdal**

GEBIEDSKENMERKEN:

Landschapstype: Essen- en kampenlandschap
Landschapskenmerken:
Veel bosgebied en houtwallen
Huidige functies:
Agrarische bedrijven, overwegend veeteelt

TOEKOMST:

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied
Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN:

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.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied. Het plangebied ligt in het **ESSEN- EN HOEVENS LANDSCHAP**

STERK:

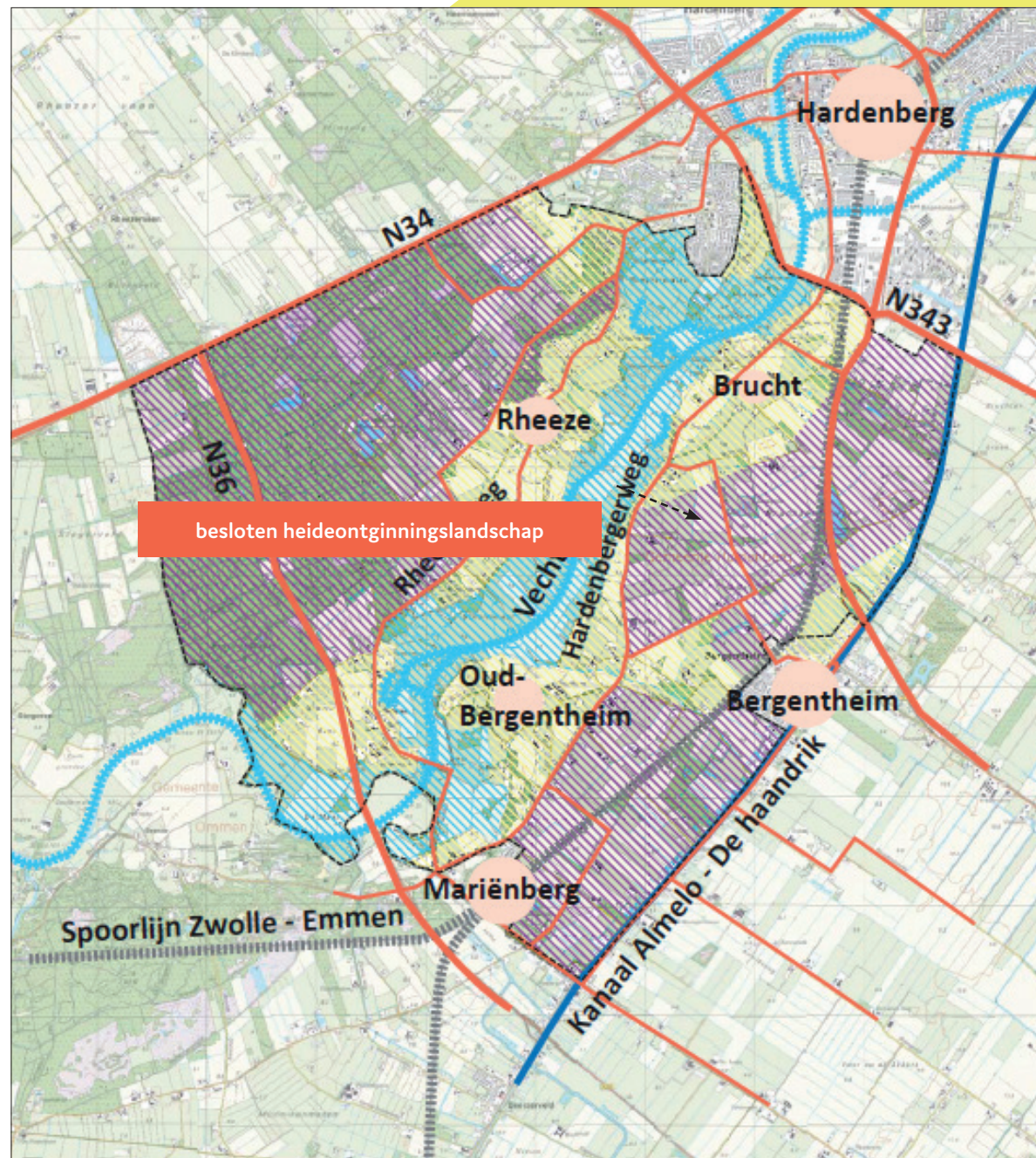
Rheezeweg en Hardenbergerweg volgen de Vecht
kronkelige wegen;
wegbeplanting
houtwallen
solitaire bomen en boomgroepen
onregelmatige erfopbouw met losse strooiing
gebouwen op het erf
grote bomen verstrooid op het erf
kleinschalig landschap
steilranden
hoge biodiversiteit
bosopstanden langs de Belten;
kleinschalig landschap met houtwallen



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



landschapsidentiteitskaart

Ten noorden van buurtschap Rheeze, een van brinkdorpen van Hardenberg, liggen de Rheezerbelten. Het gebied De Rheezerbelten is gevormd op een opgestoven dekzandrug met eikenhakhout. Bijzonder is het uitzicht vanaf de hoger gelegen heuvels in de omgeving over het laaggelegen Vechtdal. In de loop der tijd werden de dekzandruggen met eiken beplant, mede om omliggende dorpen te beschermen tegen stuivend zand. De eiken werden eens per 6 jaar van hun takken ontdaan. Hierdoor ontstonden langgerekte stuif- duinen met kreupelhout van prachtig, min of meer 'misvormde' eiken. De Rheezerbelten liggen ruim 12 meter hoger dan de omgeving. De Rheezerbelten bestaan voornamelijk uit aangeplante zomereiken. Deze eiken zijn in een ver verleden aangeplant om het stuiven van zand tegen te gaan. Naast deze eiken zijn jeneverbesstruwelen en relictten van het voormalig heidegebied terug te vinden. In het heidegebied komen onder andere dop-, struik- en kraai- heide aan. In de lager gelegen gebieden zijn brede stekelvaren, salomonsze gel en dalkruid kenmerkende bijzondere soorten. Het grootste gebied van De Rheezerbelten is eigendom van Staatsbosbeheer en vrij toegankelijk





situatie 1950



situatie 1900

Een deel van het oorspronkelijke plan is uitgevoerd. Zo is er een overdekte speeltuin gerealiseerd en zijn de parkeerplekken uitgevoerd. Binnen dit ruimtelijk kwaliteitsplan focussen we ons op het noordelijke deel daar waar een hotel en een bedrijfswoning gebouwd mag worden. Het vigerend ruimtelijke kwaliteitsplan zegt het volgende over dit deel van het plangebied:

Het gebied aan de noordzijde vormt momenteel een 2 hectare grote grazige ruimte, omsloten door opgaande beplanting, bestaande uit eikenhakhout. Het ontstaan van deze open plek moet worden gevonden in het feit dat de Rheezerweg hier vroeger heeft doorkruist (zie ook kaart 1900). De gemeente heeft de wens geuit hier het boskarakter van de omgeving (Rheezerbelten) terug te brengen. Een situatie zou hier moeten ontstaan van bebouwing in het bos, waarbij het beeld overwegend wordt bepaald door bomen. De gebouwen moeten zich schikken in dit landschap en ondergeschikt zijn aan de overwegende beeldkwaliteit (bos). Vanaf de Rheezerweg gezien zou daarom een geschakeld lint van opeenvolgende, diverse bouwvormen zich zover mogelijk vanaf de weg moeten presenteren. De scheiding tussen het nieuw in te richten noordelijk deel, en het aan te passen zuidelijk deel moet vooral ruimtelijk ontstaan door de nadruk qua intensiteit en beleving te leggen op het zuidelijke gebied.

Stedenbouwkundig is gezocht naar een ruimtelijke eenheid. Het benoemde verschil wordt verkregen door hoofdentree en zwaartepunt te presenteren aan de zuidkant. Dit kan door te variëren in

verhardingstypen en functionaliteit van gebouwen. Aan de zuidkant moet de receptie duidelijk er-vaarbaar zijn. Bezoekers zouden zich in eerste instantie hier moeten melden. De keuze om eerst voor het zuidelijke gebied te kiezen wordt bepaald door een meer intensievere inrichting. Verharding bestaat hier uit elementenverharding. De noordzijde krijgt een meer informeel karakter. Een organische vormgeving, in combinatie met halfverharding (op daarop lijkende verharding), verspreid liggende parkeervakken (grasbetonsteen), een heuvelachtig gebied met eikenhakhout moet leiden tot een sobere, ingetogen bossfeer waarin de bouwvormen als het ware in een globale strooiing en divers georiënteerd liggen (met wisselende noklijn maar in een opeenvolgende reeks). Het continue beeld van bos moet zich doorzetten langs de Rheezerweg waarbij de gevels van gebouwen verscholen tussen bomen semi-transparant zichtbaar zijn.

Nu het plan wordt afgeschaald naar lodges in plaats van een hoog hotel kan alsnog voldaan worden aan bovengesteld beeld. Sterker nog met de beoogde lodges op palen zal het beeld van het bos sterker worden.



hotel Hardenberg



de overdekte speeltuin



Legenda

1. Bestaand pannenkoekenhuis na uitbreiding
2. Bestaande Bistro na uitbreiding
3. Bestaande woning
4. Bestaande bedrijfswoning wordt groen
5. Nieuw te bouwen overdekte speeltuin
6. Buitenspeeltuin
7. Recreatieve buitenruimte
8. Bestaand hotel
9. Nieuw te bouwen Bosthotel in hoogbouw (KGO)
10. Bijzondere entree hotel
11. Verharding (gebakken klinkers)
12. Halfverharding (gedekte kleurstel)
13. Aanplant gebiedseigen bomen als groen
14. Parkeren verspreid over terrein (midden)
15. Nieuwe bedrijfswoning
16. Bestaande poort met pad naar centrum
17. Hooiberg met centrale receptie
18. Recreatief informatiepunt met historische grenssteen en informatiepanelen

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Rheezerbeltten Hardenberg

13 maart 2014

schaal 1:1000 op A3 formaat

Geïnspireerd door het Resort Baumgefluster in Nedersaksen worden er in plaats van één hotel 24 boomlodges gerealiseerd. Deze lodges staan op palen waarmee de omgeving een natuurlijke inrichting krijgt. Als recreant ben je echt te gast in het bos.

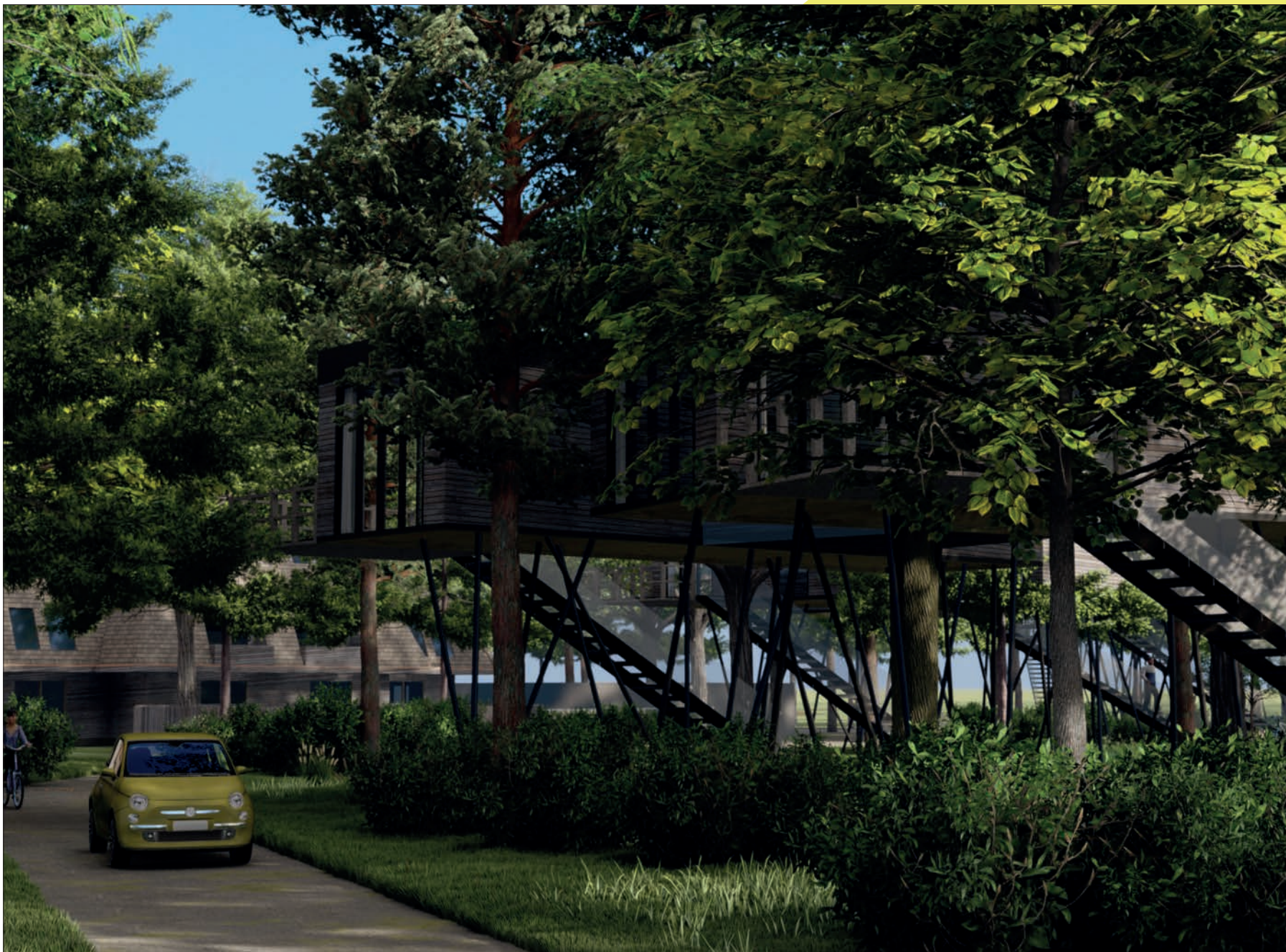
De beleving vanuit de boomlodges zijn uniek. Vanaf het balkon zijn de vogels en eekhoortjes in de boomkronen te zien.



sfeerbeeld boomlodgess



sfeerbeeld inrichting



boomlodges op palen in een natuurlijke omgeving

Het gebied aan de noordzijde vormt momenteel een 2 hectare grote grazige ruimte, omsloten door opgaande beplanting, bestaande uit eikenhakhout. Het ontstaan van deze open plek moet worden gevonden in het feit dat de Rheezerweg hier vroeger heeft doorkruist. De gemeente heeft de wens geuit hier het boskarakter van de omgeving (Rheezerbelten) terug te brengen. Een situatie zou hier moeten ontstaan van bebouwing in het bos, waarbij het beeld overwegend wordt bepaald door bomen. De gebouwen moeten zich schikken in dit landschap en ondergeschikt zijn aan de overwegende beeldkwaliteit (bos). De boomlodgess worden op palen gebouwd. Hierdoor zullen ze beperkt te zien zijn vanaf de Rheezerweg. De scheiding tussen het nieuw in te richten noordelijk deel, en het aan te passen zuidelijk deel moet vooral ruimtelijk ontstaan door de nadruk qua intensiteit en beleving te leggen op het zuidelijke gebied nabij het bestaande hotel.

Aan dit hotel wordt een multifunctioneel gebouw gerealiseerd met ruimte voor een receptie, ontbijtkamer en een tweede bedrijfswoning. Er is bewust gekozen om deze functies aan het hotel te bouwen om de overige ruimte zo natuurlijk mogelijk in te kunnen richten. Het beeld dat omschreven is in het oorspronkelijk plan blijft daarmee behouden.

De weide wordt opgevuld met bomen en struiken waarmee er op den duur een gesloten bos ontstaat. De boomlodgess worden enkel ontsloten met een wandelpad van 2 meter breed. Het terrein wordt daarmee autovrij. Er wordt ontsloten op de bestaande inrit aan de Grote Beltenweg. De parkeerplekken liggen op eigen terrein nabij de centrale voorzieningen. Deze worden uitgevoerd in grasbetonsteen met een pad van halfverharding.

Bestaande bomen kunnen behouden blijven. Deze zijn ingemeten en worden op het inrichtingsplan weergegeven. Waar kan worden nieuwe struikvormers toegevoegd. Hiermee ontstaat een divers en gesloten bos. Mocht er onverhoopt toch een boom gekapt worden dan zal deze middels een voorwaardelijke verplichting vervangen worden.

Het bestaande hotel en de tweede bedrijfswoning blijven tevens ontsloten op de Grote Beltenweg.

Op de pagina 19 zijn criteria opgenomen voor het ontwerp en de realisatie van de boomlodges en de wellness- en multifunctionele ruimte. Deze komen ter vervanging van de welstandsnota.



Legenda

1. Multifunctionele aanbouw met tweede bedrijfswoning/opslag/receptie/ontbijtkamer
2. Bestaand hotel behouden
3. 'Belten' max. 2,5 (m) hoog
4. Ontsluiting perceel op bestaande inrit (indicatief)
5. Groen parkeren, totaal 44 plekken
6. Halfverhard pad om te keren
7. Voetpad 2 (m) enkel
8. Opslag en parkeren hotel en bedrijfswoning (min. 6 plekken)
9. Aanplant bomen en struiken met als eindbeeld een bos
10. Bestaande houtsingel aanvullen met struiken
11. Boomlodges op palen vloerpeil 2 (m) hoog
12. Boomlodges op palen vloerpeil 4 (m) hoog
13. Wellness centrum
14. Bestaand parkeerterrein Monkeytown en hotel behouden

Alle bestaande bomen zijn ingemeten. Hier is rekening mee gehouden met het positioneren van de boomlodges.

erfontuikkelaar
laat je erf groeien!





CRITERIA BOOMLODGES:**Vorm:**

- Maximaal 6 dezelfde boomlodges qua architectuur/ materialisering verspreid liggend over het terrein;
- maximaal 7 meter hoog;
- vloerpeil maximaal 4 en minimaal 2 (m) boven maaiveld;
- indien de boomlodges geschakeld wordt dan is de verbinding even hoog als het balkon;
- De boomlodges sluit aan op de referentiebeelden op pagina 18 van dit beeldkwaliteitsplan.

Detaillering, kleuren en materialen:

- De dakrand is subtiel vormgegeven;
- de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving;
- de wanden zijn van hout dat aansluit op het hout dat gebruikt is voor het hotel;
- palen/trap/balkon/verbinding in donker of blank niet glimmend staal of hout in natuurlijke materialen;
- kozijnen/buitendeuren eveneens in houtkleur;
- de palen zijn subtiel en dun, daarbij eerder meer palen dan enkele te dikke staanders.

CRITERIA WELLNESS, MULTIFUNCTIONELE RUIMTE**Locatie:**

- de wellnessfaciliteiten, bedrijfswoning en de multifunctionele ruimte moet geschakeld aan het hotel worden gebouwd;
- het bestaande hotel moet wel de hoofdvorm blijven, de nieuwe aanbouwen dienen hieraan ondergeschikt te zijn.

Detaillering, kleuren en materialen:

- de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving;
- de wanden zijn van hout dat aansluit op de verschijning van het hotel of een ander materiaal dat mooi verouderd, (kunststof is uitgesloten);
- trappen/balkons/verbindingen of andere ondergeschikte elementen worden in donker of blank niet glimmend staal of hout uitgevoerd;
- kozijnen/buitendeuren in een gedekte kleurstelling (of houtkleur);
- de wellnessruimte (oostzijde gebouw) krijgt een vegetatiedak;
- sfeerbeelden zijn hiernaast weergegeven.



bestaande materialen van het hotel

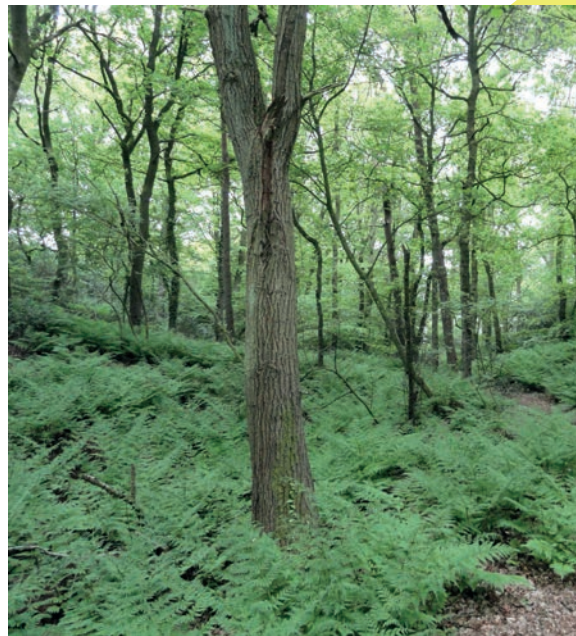


sfeerbeelden tweede bedrijfswoning/mf. gebouw





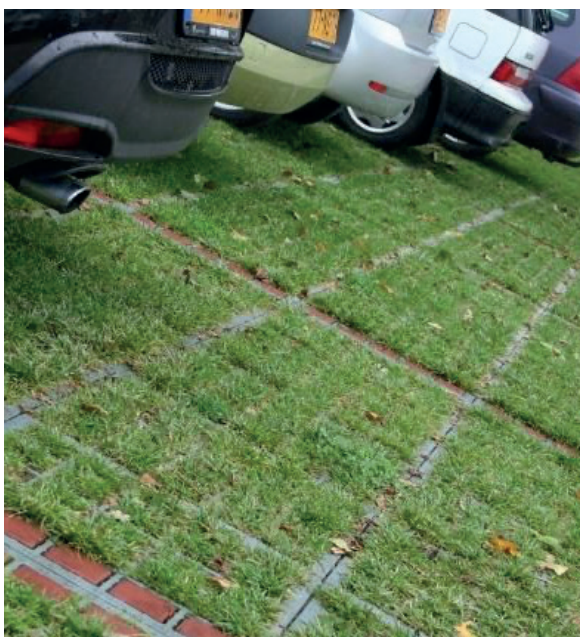
referentie hoofdpad t.b.v. parkeren auto's



varens in het bos



sfeerbeeld bos



groen parkeren



pad door het bos

erfontwikkelaar

laat je erf groeien