



# RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

• Rheezerend 29 - Dedemsvaart •

Tubbergen, 27 augustus 2025 - Definitief

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

Datum:	18 november, Tubbergen												
Gewijzigd:	27 augustus, Tubbergen												
Status:	Definitief												
Opgesteld:	N+L Landschapsonwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl												
Auteur:	Ing. DA												
Getekend:	Ing. DA												
Gecontroleerd:	Ing. NH												
Inhoudsopgave:	<table><tr><td>1. Aanleiding</td><td>03</td></tr><tr><td>2. Huidige situatie</td><td>04</td></tr><tr><td>3. Provinciaal Beleid</td><td>08</td></tr><tr><td>4. Gemeentelijk Beleid</td><td>12</td></tr><tr><td>5. Nieuwe situatie</td><td>20</td></tr><tr><td>6. Beeldkwaliteitsplan</td><td>22</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie	04	3. Provinciaal Beleid	08	4. Gemeentelijk Beleid	12	5. Nieuwe situatie	20	6. Beeldkwaliteitsplan	22
1. Aanleiding	03												
2. Huidige situatie	04												
3. Provinciaal Beleid	08												
4. Gemeentelijk Beleid	12												
5. Nieuwe situatie	20												
6. Beeldkwaliteitsplan	22												



# 1. Aanleiding

## 1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Rheezerend 29 in Dedemsvaart is sprake van een voormalig agrarisch erf. Het erf is nog als zodanig bestemd (Agrarisch met waarden - open veenontginningslandschap) met een relatief groot bouwvlak. Van de bouwmogelijkheden is nooit gebruik gemaakt. Er is derhalve sprake van een relatief kleinschalig voormalig agrarisch erf. De aanvrager is voornemens om de voormalig agrarische opstallen te slopen.

Vanwege de toenmalige toenemende vraag naar brandstof werden hoogvenen ontgonnen. In het noorden werd de Dedemsvaart aangelegd waarop haaks wijken werden gegraven ter ontwatering van het veen. Langs de ontginningsassen ontstonden lintbebouwingen. Het erf van de aanvrager is daar een voorbeeld van. De oude erven werden aangelegd in de richting van de verkaveling, de jongere erven zijn georiënteerd op de weg. De veengebieden zijn ontgonnen ten behoeve van turfwinning en worden nu vooral gebruikt als weiland of akkerland. Bepanting is voornamelijk terug te vinden op erven en aan de ontginningsassen. Voor de rest betreft het een open veenontginningslandschap.

## 1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om de voormalig agrarische opstallen te slopen om vervolgens via het beleid 'Erven met kwaliteit' een compensatiewoning te verkrijgen. Omdat de sloopmeters niet toereikend zijn worden er extra slooplocaties ingezet. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste 850 m<sup>2</sup> met asbestdaken. Op het erf aan de Rheezerend 29 wordt aan de achterzijde een extra woning voorgesteld.

## 1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Hardenberg stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

## 2. Huidige situatie

### 2.1 Natuurlijk en ingericht landschap

De planlocatie ligt in het hoogveenlandschap dat ontgonnen is ten behoeve van de turfwinning. Het hoogveen is ontstaan doordat het regenwater werd vastgehouden door een ondoorlaatbare onderlaag. Hierdoor ontstonden veenmoerassen die groeiden omdat ze werkten als een soort spons. Toen het veen hoger kwam te liggen werd het niet meer gevoed door water. Vanaf de middeleeuwen werd het hoogveen afgegraven voor turfwinning.

Het hoogveen is ontgonnen vanaf 1800. Later werd de grond geschikt gemaakt als landbouwgrond door de zandige onderlaag te mengen met de bovenste veenlaag. Kenmerkend voor dit ontginningslandschap is dat het een open landschap is met een rechtlijnige bebouwings- verkavelings- en ontwateringsstructuur. De bewoning heeft zich gesitueerd langs (voormalige) kanalen, de zogenaamde "kanaaldorpen". Deze structuur is op de planlocatie ook duidelijk terug te vinden. De woningen staan langs een lange, rechte weg, die vroeger een kanaal is geweest.

### 2.2 Erfpzet

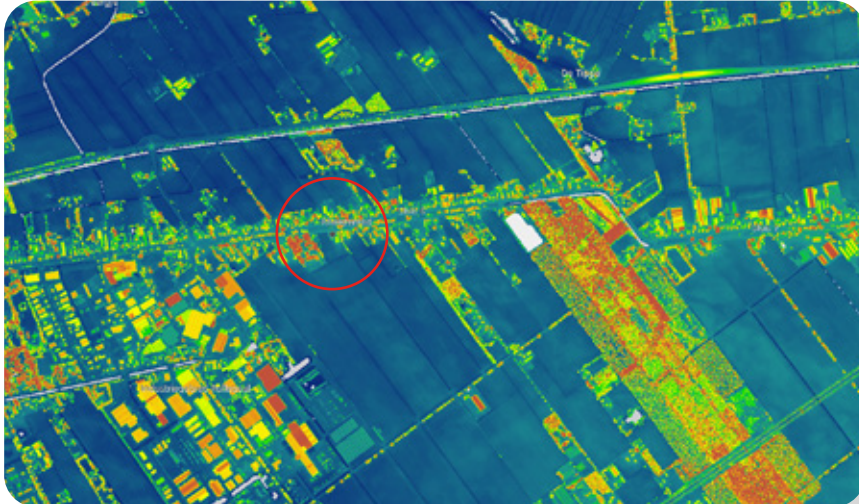
Waarschijnlijk is ooit sprake geweest van een karakteristieke boerderij. Het erf is al terug te vinden op kaarten van 1850. Van het voormalige erf zijn echter geen sporen meer te vinden. De veengebieden in het plangebied werden al vanaf de middeleeuwen ontgonnen, maar vanaf de 19e eeuw werd de ontginning grootschaliger en systematischer. De percelen die afgegraven waren werden later klaargemaakt voor

de landbouw. De ontginningsgebieden waren vruchtbaar en geschikt voor akkerbouw. In de loop van de 20e eeuw zien we dan ook een uitbreiding van de op dat moment aanwezige landbouwbedrijven. De akkerbouw bracht destijds veel geld op, waardoor ook grote woonboerderijen werden gebouwd. Voorbeelden zijn er volop te vinden nabij het plangebied. De boerderijen hebben veelal een prominente voorkant waar het woongedeelte zich bevindt. Achter het woongedeelte zat het achtergedeelte dat gebruikt werd voor de opslag van graan, aardappelen of andere gewassen die verbouwd werden op de boerderij.

In de opbouw van het erf is duidelijk de rechtlijnige structuur te vinden die kenmerkend is voor het veenkoloniaal landschap. Wel lijken de oudere erven nabij het plangebied de verkaveling te volgen en lijken de jongere erven georiënteerd te zijn op de weg. Het woonhuis staat aan de voorkant van het erf, met daarachter de opstallen. Beplanting is vooral te vinden langs de weg en aan de voorkant van het erf. De achterkant van het erf, richting de landerijen, is open. De rechtlijnige structuur blijft ook in de nieuwe situatie behouden.

### 2.3 Nieuwe situatie

In de erfstructuur zal in principe weinig veranderen. Het woonhuis blijft behouden en de daarachter gelegen schuren worden wel gesloopt, maar de nieuwe bebouwing volgt het bestaande erfprincipe. Er blijft sprake van een compact erf waarbij goed gekeken wordt naar de inpassing van het erf.



Hoogtekaart planlocatie. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied aan de oostzijde van Dedemsvaart. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: topotijdreis.nl)

Zoals benoemd blijft het woonhuis met bijgebouw behouden. Dit is in de afbeelding met oranje gemarkeerd. De schuren met een witte markering worden gesloopt. De totale oppervlakte bedraagt 619 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt een gedeelte verharding verwijderd (rode markering). Aan de achterzijde bestaat een deel van die rode markering uit mestkelder.

Op pagina 6 zijn enkele foto's opgenomen.



Erf aan de Rheezerend 29. (Bron: geo.overijssel.nl)



Situatie erf. (Bron: google.nl)



Situatie erf. (Bron: google.nl)



Situatie erf. (Bron: google.nl)



Situatie erf. (Bron: initiatiefnemer)

## 3. Provinciaal Beleid

### 3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en - verordening Overijssel. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

#### 3.1.1 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

#### 3.1.2 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het

zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen en NNN-gebieden zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

#### 3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie is aangemerkt als "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie verduurzaming de ruimte krijgt. Agrarische ondernemers dienen gebouwen en erven zo vorm te geven dat zij passen bij de maat en schaal van het landschap. Niet agrarische initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken. Bij voorkeur moet aangesloten worden bij

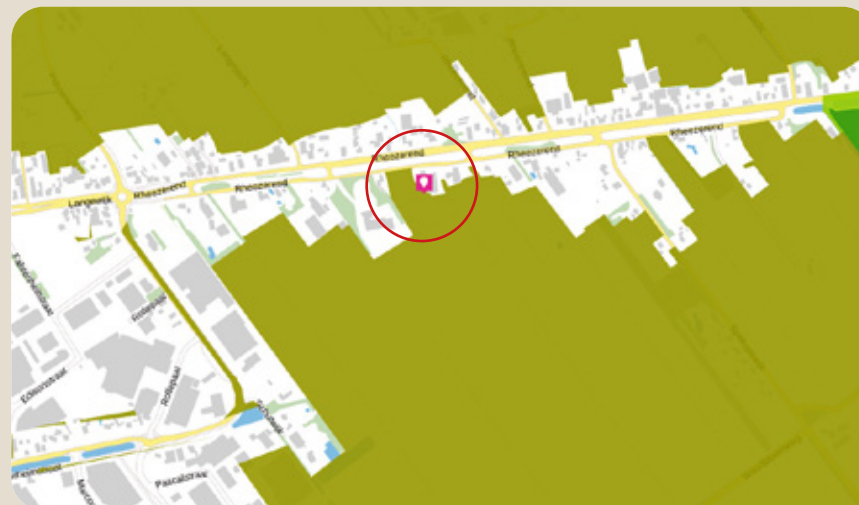
bestaande bebouwing en wegen. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie.

### 3.1.4 Gebiedskenmerken

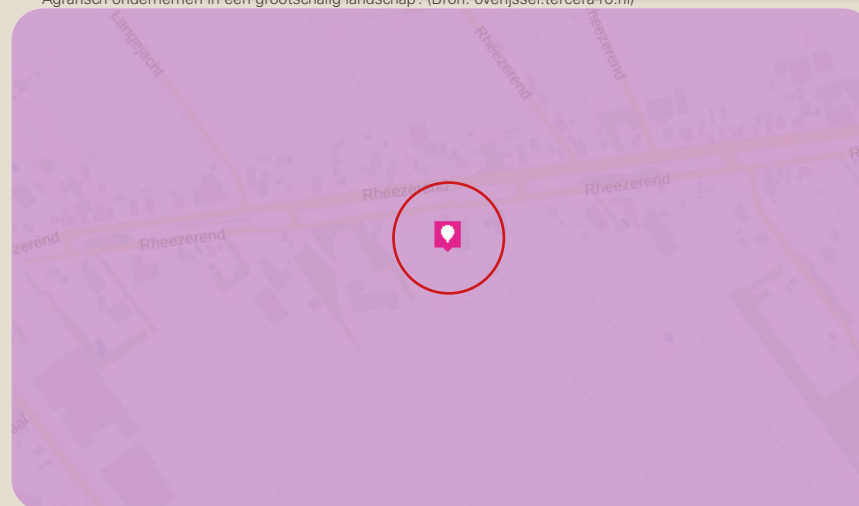
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

### 3.1.5 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De natuurlijke laag op de planlocatie bestaat uit hoogveen. Veen bestaat uit een opeenhoping van afgestorven plantenresten in een waterrijk milieu. In Nederland begon dit proces na de laatste ijstijd (+/- 12.000 jaar geleden). De hoge waterstand zorgde voor vernatting van de lagere delen van het landschap. Daar konden afgestorven plantenresten zich ophopen tot veen. Toen het veen steeds hoger kwam te liggen en buiten bereik raakte van voedselrijk



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is mosgroen wat betekent "Agrarisch ondernemen in een grootschalig landschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



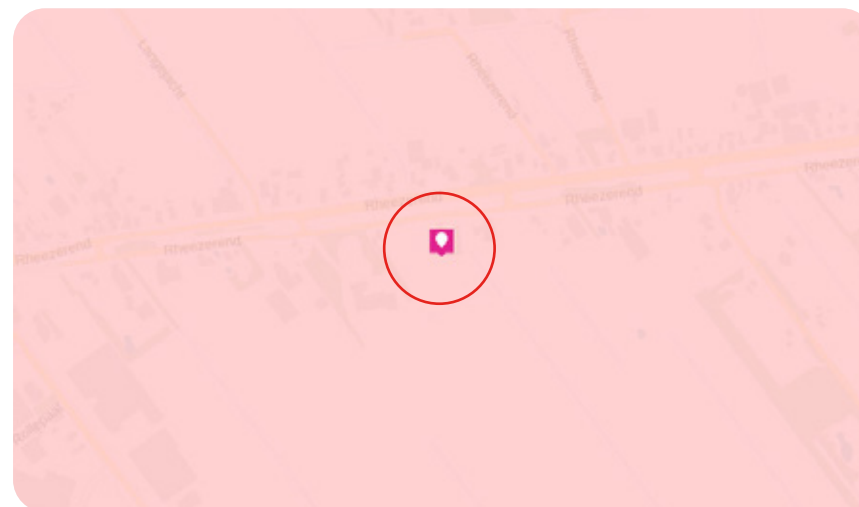
Natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : "hoogveengebieden". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

water ontstond veenmos en op den duur voedselarm hoogveen. Veenmosveen waren uiterst geschikt voor turfwinning, omdat het uitsluitend uit humeus materiaal bestaat. Op de planlocatie heeft dan ook grootschalige turfwinning plaatsgevonden.

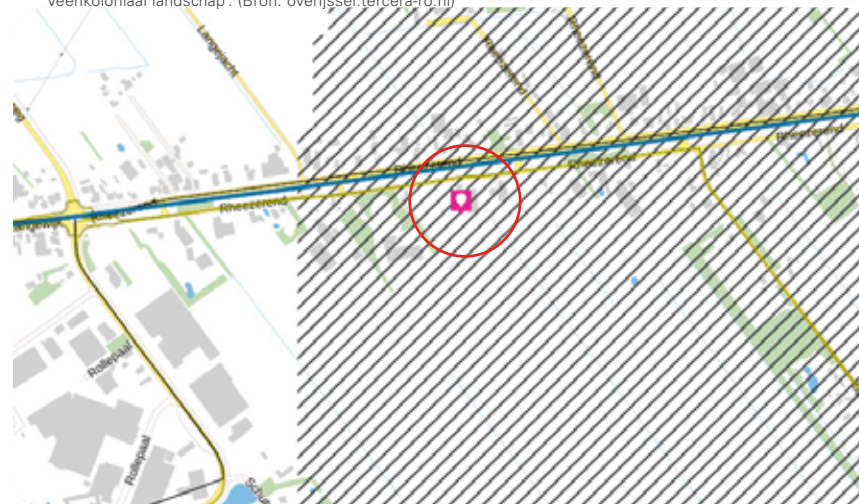
### 3.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agraris) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hoger gelegen stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. Door de natte omstandigheden van (natte) heide- en veengebieden konden deze landschappen pas later in gebruik worden genomen. Het plangebied ligt in een veenontginningsgebied. Het hoogveen werd afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Nadat het veen was afgegraven kwam er meestal schrale zandgrond bloot te liggen (de dalgrond). Die kon worden gemengd met de bovenste laag van het veen (de bolster). Door de goede bodemstructuur houdt het goed vocht vast. De vruchtbaarheid werd verhoogd door het toevoegen van mest. Door de introductie van kunstmest verdwenen gemengde bedrijven en werd er gespecialiseerd.

In de omgeving van de planlocatie werd vooral gespecialiseerd in akkerbouw. In de tijd dat de akkerbouw minder geld ging opleveren (jaren '80 van de 20e eeuw) gingen veel bedrijven over op veeteelt, zoals ook op de planlocatie. De beplanting bestond uit bomensingels



Laag van het agrarisch cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als "veenkoloniaal landschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Laag van de beleving. Plangebied is omschreven als "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

langs de linten en perceelscheidingen. Verder had het landschap vooral een open karakter.

### **3.1.7 Laag van de beleving**

Het plangebied is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en deze waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkelingen houden rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities.



## 4. Gemeentelijk beleid

### 4.1 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft een omgevingsvisie opgesteld. De visie geeft richting aan de komende 20 jaar. Landstad Hardenberg is de stip op de horizon zonder een scherp ruimtelijk toekomstbeeld naar te zetten. De belangrijkste uitdagingen zijn als vier uitgangspunten omschreven voor ontwikkeling:

- De groei vasthouden en doortrekken;
- Kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker;
- Ruimte als troefkaart;
- Bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden.

#### 4.1.1 Thema's Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

De visie is nader uitgewerkt in thema's. Relevant is het landelijk gebied. Landschappelijk behoort het plangebied tot het open veenontginningslandschap. De gemeente heeft ambities, onder andere:

- Houdt het landelijk gebied vitaal;
- Behoud en versterk natuur en landschap, economie en samenleving;
- Maak ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie met aandacht voor de kwaliteit, het gebruik en de waarden in het landelijk gebied;
- Benader ontwikkelopgaven en vraagstukken gebiedsgericht;
- Stimuleren nieuwe samenwerkingsvormen;
- Passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

Er wordt een gebiedsgericht beleid voorgesteld. De resultaten zijn vastgelegd in Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's). De vormen de onderlegger voor de volgende gebieden:

- Westerhuizingveld e.o.;
- Dedemsvaart-Zuid, Rheezerveen en Heemserveen;
- Slagharen-De Krim-(Oud) Lutten;
- Gramsbergen e.o.;
- Rheeze, Diffelen e.o.;
- Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld, Sibculo;
- Noordelijke stadsrandzone Hardenberg;
- Reestdal;
- Bergentheim-Zuid.

Specifiek is het gebied verder omschreven als Dedemsvaart - Zuid, Stegerensallee en omgeving. De Stegerensallee loopt als een rode draad door het gebied, ook wel het Zwarte pad genoemd. Het gebied is open met een oost-west verkaveling, naast de gebieden met een noord-zuid verkaveling. Relevante kenmerken voor het plangebied:

- Veel van de vroegere vaarten en wijken zijn gedempt;
- Verkaveling schuin op ontginningsas;
- De grote openheid;
- Rationele, lange smalle strokenverkaveling;
- Wegenstructuur is strak en rechtlijnig;

- beplanting komt niet of nauwelijks voor;
- doorzichten tussen de bebouwing naar achterliggende open gebieden;
- diverse bouwstijlen;
- rechthoekige erven;
- erven aan de weg;
- strakke ordening van bebouwing op het erf;
- boerderijen zijn met de voorgevel loodrecht op de weg georiënteerd;
- erven hebben een open karakter (transparant) met aan de achterzijde;
- strakke ordening van groen.

Het erf kan hier aan voldoen of voldoet hier reeds aan met de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.2 Visienota buitengebied**

De visienota komt uit 2006, maar is nog wel van toepassing. De visienota buitengebied is het resultaat van de wens om te komen tot een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Deze ruimtelijke visie vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied, ter vervanging van de huidige bestemmingsplannen. De visienota houdt rekening met beleidskaders vanuit het Rijk en de provincie en geeft hier op gemeentelijk niveau een invulling aan. In het meerjarenprogramma ter uitwerking van de toekomstvisie "Hardenberg stapt stevig op de toekomst af" worden voor de groene ruimte vier kwaliteiten

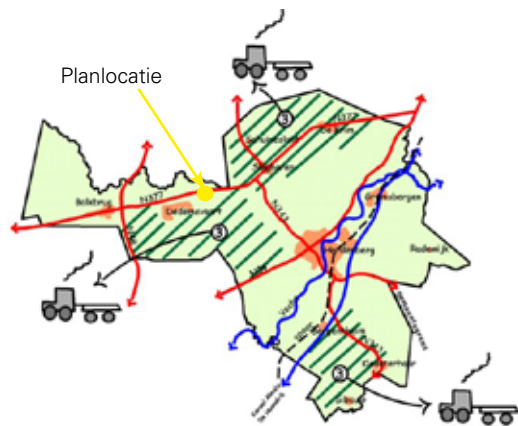
onderscheiden. Deze kwaliteiten zijn:

- Biodiversiteit;
- Landschap;
- Functiegeschiktheid;
- Toegankelijkheid.

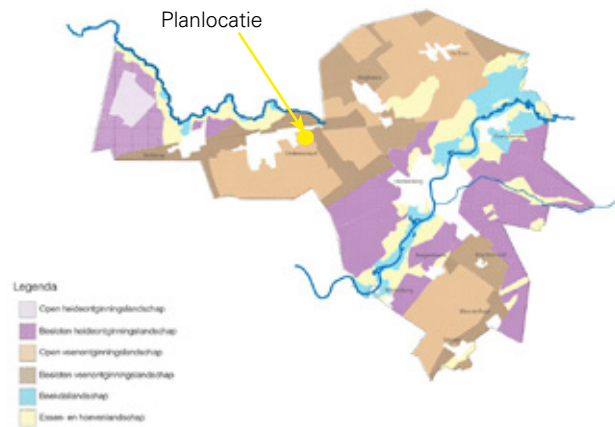
De eerste twee kwaliteiten zijn wezenlijke kwaliteiten van de groene ruimte en de andere twee zijn kwaliteiten die betrekking hebben op de beleving en het gebruik van de groene ruimte door mensen. De vier kwaliteiten zijn in deze visienota verwerkt in acht thema's:

1. Bodem en water;
2. Landschap;
3. Biodiversiteit;
4. Milieu;
5. Landbouw;
6. Wonen;
7. Economie en infrastructuur;
8. Recreatie en toerisme.

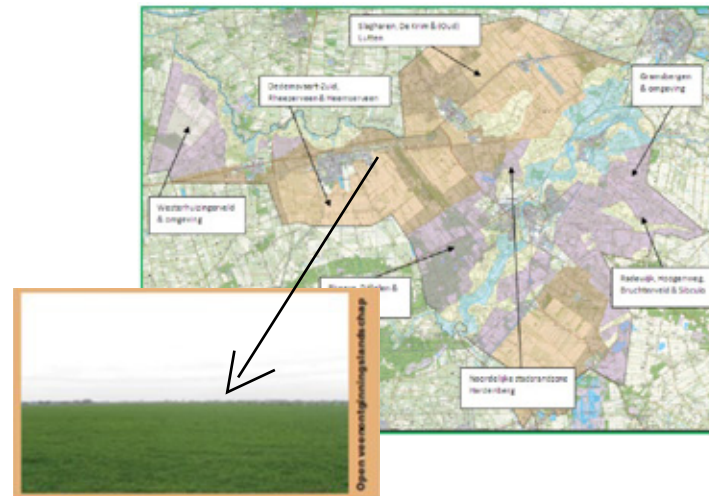
Hoofddoelen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het buitengebied zijn dat er op een duurzame en efficiënte wijze ruimte wordt gemaakt voor verschillende ruimte vragende functies, het vergroten van de leefbaarheid van het platteland en het vergroten



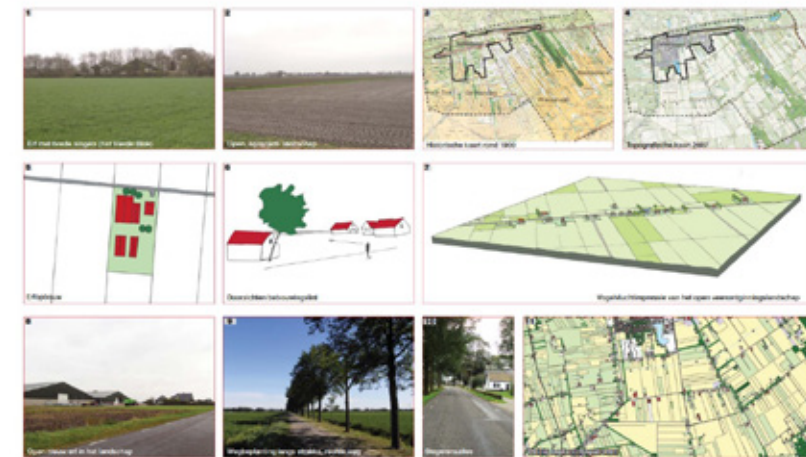
Visienota buitengebied gemeente Harderberg, planlocatie valt onder deelgebied 3. (Bron: gemeente Harderberg)



Landschapstypen volgens LIK. De planlocatie valt in "open veenontginningslandschap". (Bron: gemeente Harderberg)



**OPEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP**



Landschapstypen volgens LIK. De planlocatie valt in "open ontginningslandschap". (Bron: gemeente Harderberg)

van de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het visuele landschap, landschapstype en beleving van bewoners heeft de gemeente zes deelgebieden gevormd:

1. Westerhuizingerveld;
2. Reestdal;
3. Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid;
4. Collendoorn, Gramsbergen-Zuid, Radewijk;
5. Vechtdal;
6. Stuwwal.

Gekeken naar de visienota valt de planlocatie onder deelgebied 3: Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid.

#### **4.3 Landschap Identiteit Kaart (LIK)**

De gemeente wil de regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om er achter te komen welke functies in welke omgeving wenselijk zijn, zijn Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's) opgesteld. Deze geven kennis over de identiteit van de deelgebieden. De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. In de LIK is daarom een

onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Volgens de LIK valt de planlocatie onder het open veenontginningslandschap.

Kenmerken van dit landschap zijn:

- Rationele strokenverkaveling wijkenstructuur;
- Openheid, grootschalig, agrarisch gebied, waardevolle doorzichten;
- Verspreide bebouwing, Groninger boerderijen, nieuwe agrarische bedrijven;
- Strak rechtlijnig wegenpatroon;
- Wegbeplanting langs oude ontginningsassen.

Volgens de ontwikkelingsvisie zijn de kenmerken landschap en is er ruimte voor schaalvergroting. Er is ruimte voor ontwikkeling van agrarisch grondgebruik: schaalvergroting en intensivering van bestaande bedrijven, beperkte ruimte voor nieuwvesting en bedrijfsverplaatsing van agrarische bedrijven. Daarnaast wordt ingezet op behoud van biodiversiteit. Het bestaande, open landschap zal in stand gehouden worden. De bestaande houtstructuur zal worden versterkt door nieuwe aanplant, die aansluit op de bestaande houtstructuur. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gestelde beleid en de kenmerken.

#### **4.4 Ontwikkelingsvisie**

Er zijn in totaal zeven deelgebieden. Per deelgebied is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Het plangebied is gelegen in deelgebied "Dedemsvaart-Zuid- Rheezerveen-Heemerveen". Op de rechterpagina (pagina 17) is een verbeelding van de visie weergegeven. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gestelde beleid en de kenmerken.

#### **4.5 Beleidsnotitie Erven met kwaliteit**

Net als andere gemeenten staat de gemeente Hardenberg voor de opgave dat er in een rap tempo veel agrarische bebouwing vrijkomt. Een deel daarvan krijgt een vervolgfunctie, maar een groot deel niet. Voor de regeling kan landschap ontsierende bebouwing in worden gezet. Niet in aanmerking komen:

- Waardevolle karakteristieke of monumentale panden;
- Bedrijfsbebouwing die minder dan 3 jaar (agrarisch) in gebruik is geweest;
- Bebouwing die illegaal is opgericht.

Of een gebouw landschap ontsierend is, moet worden gezien in relatie tot de gebiedskenmerken (uit de LIK en welstandsnota) en wordt bepaald door een aantal kenmerken, te weten:

- Het volume;
- De vorm, materiaalgebruik en kleur van het gebouw;

- De uitstraling en de situering op het erf;
- De passendheid bij de overige bebouwing.

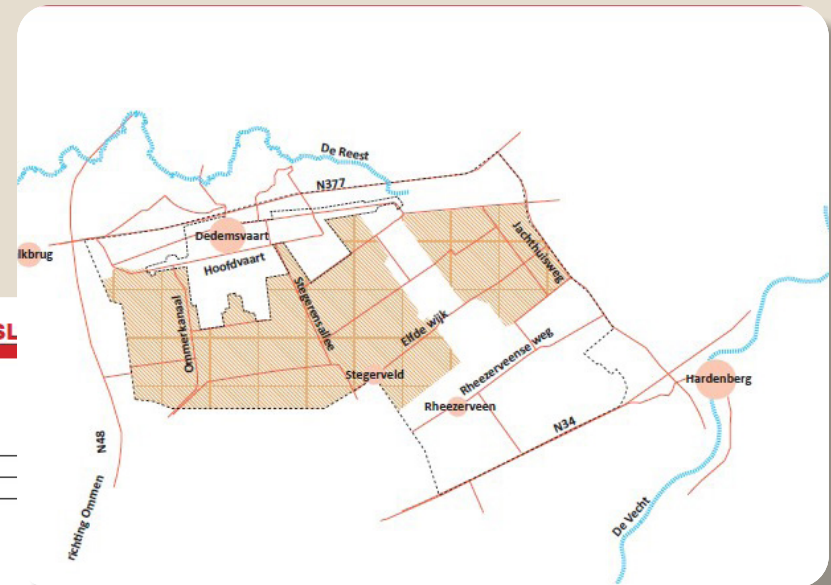
Daarnaast kan het ook als ontsierend worden aangemerkt als het geen (potentiële) gebruikswaarde meer heeft. Een gebouw waarvan aannemelijk is gemaakt dat het niet voor andere (economische) doeleinden geschikt is heeft namelijk geen gebruikswaarde, komt leeg te staan, verloederd en wordt daarmee vanzelf landschap ontsierend. Achterstallig onderhoud en ook de aanwezigheid van een asbest dak leidt niet per definitie tot het predicaat landschap ontsierend. Er staan namelijk diverse (oude) schuren in het buitengebied, waarop, meestal uit kostenoverwegingen, wel asbesthoudende dakbedekking is toegepast, maar die door hun verschijningsvorm typerend zijn voor het betreffende landschapstype.

Voor de toepassing van het beleid Erven met kwaliteit geldt het uitgangspunt dat per locatie alle landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt en alle bijbehorende erfverhardingen, mestplaten, kuilvoersilo's e.d. worden opgeruimd. Van deze eis kan worden afgeweken als er met toepassing van de mogelijkheden uit hoofdstuk 5 of hoofdstuk 6 een bij het gebied passende vervolgfunctie voor een deel van de gebouwen wordt gevonden, bijvoorbeeld als bijgebouw bij de woning of als bedrijfsgebouw voor een bedrijf aan huis. Dat is in dit geval niet van toepassing.

## SCHEMA ONTWIKKELINGSVISIE

## OPEN VEENONTGINNINGSL

DEELGEBIED		DEDEMSVAART ZUID - RHEEZERVEEN - HEEMSERVEEN	
LANDSCHAPSTYPE		OPEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rationele, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsassen Rheezerveen en Dedemsvaartseweg, wijkenstructuur;</li> <li>- Openheid, grootchalig agrarisch gebied, waardevolle doorzichten;</li> <li>- Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg;</li> <li>- Verspreide bebouwing langs wegen, groninger boerderijen;</li> <li>- Strak, rechthoekig wegepatroon;</li> <li>- Wegbeplanting langs oude ontsluitingswegen.</li> </ul>	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Landbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet-agrarische functies kunnen zich verder ontwikkelen voor zover de landbouwfunctie hier niet door wordt belemmerd;</li> <li>- Primaat voor ontwikkeling agrarisch grondgebruik: schaalvergroting en intensivering van bestaande bedrijven, beperkte ruimte voor nieuwvestiging en bedrijfsverplaatsing van agrarische bedrijven;</li> <li>- Bij bedrijfsbeëindiging voorkeur voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid in VAB's (geen belemmering voor huidige landbouw);</li> <li>- Nieuwe woonfuncties alleen na splitsing van te behouden voormalige boerderijen;</li> <li>- Behoud van de biodiversiteit.</li> </ul>	
Bestaand beleid	Nationaal		
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: schoonheid van de moderne landbouw, kansrijk; zoekgebied voor windenergie (westelijk deel).                      Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: hoogveengebieden (in cultuur gebracht);                      Laag van het agrarisch cultuurlandschap: veenkoloniaal landschap;                      Stedelijke laag: verspreide bebouwing;                      Lust- en leisurlaag: donkerte.</p>	
	Regionaal		
	Gemeente	Visie nota buitengebied: Landbouwonwikkelingsgebied (functie: grootschalige landbouw).	
Waterschap		Waterplan: Vergroten waterbergend vermogen buitengebied; kansrijke locaties voor mogelijke noodretentiegebieden aanwijzen; stimuleren van blauwe diensten in combinatie met landbouw.	
Visie per thema	Ontwikkeling		Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water		
	Landschap	Behoud openheid en onderhoud bestaande wijken.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Behoud openheid en stilte (rust- en foerageergebied voor roofvogels).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Ruime agrarische erven. Bestaande bedrijven faciliteren. Beperkte ruimte voor nieuwvestiging.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Wonen	Nieuwe woonfuncties na bedrijfsbeëindiging en splitsing voormalige boerderij (meerdere wooneenheden).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijvigheid.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Recreatie en toerisme	Wandel- en fietsverbinding Dedemsvaart zuid naar Vechtdal verbeteren.	
Externe veiligheid			



Ontwikkelingsvisie (Bron: gemeente Hardenberg)

Bij de berekening van de (minimaal) te slopen oppervlakte blijft per bestaande woning 150 m<sup>2</sup> aan gebouwen en overkappingen buiten beschouwing, omdat deze oppervlakte als bij de woning behorend bouwwerk mag blijven staan of worden teruggebouwd en daarom niet blijvend wordt gesaneerd. Op het erf staat 619 m<sup>2</sup>. Bij de woning staat 39 m<sup>2</sup>.  $150 \text{ m}^2 - 39 \text{ m}^2 = 111 \text{ m}^2$  mag niet meegerekend worden. Derhalve komt 508 m<sup>2</sup> in aanmerking voor de regeling. Verder dient de herbouwmogelijkheid af te worden genomen, moet de milieuv vergunning in worden getrokken en moet er een ruimtelijk kwaliteitsplan op worden gesteld. Het plan moet rekening houden met het opgestelde beleid. Voor het bouwen van één compensatiewoning is 850 m<sup>2</sup> asbesthoudend of 1.000 m<sup>2</sup> asbestvrij benodigd. Omdat het plangebied daar niet aan kan voldoen is 350 m<sup>2</sup> bijgekocht (asbesthoudende daken). Hiervan wordt 145 m<sup>2</sup> bijgekocht vanuit de Radewijkerweg 44 te Radewijk en 205 m<sup>2</sup> vanuit de Kromhofsweg 6 te Heemerveen. In beide gevallen is er sprake van een sloopvouché.

Te slopen landschap ontsierende schuren:

Rheezerend 29                      508 m<sup>2</sup>

Radewijkerweg 44                145 m<sup>2</sup>

Kromhofsweg 6                    205 m<sup>2</sup>

Totaal wordt er dan  $508 + 350 = 858 \text{ m}^2$  gesloopt.

Tot slot geldt dat de woning bij voorkeur wordt gebouwd op een sloplocatie. Dat is hier het geval. Verder is er sprake van een één-erf-

gedachte. Dat houdt in:

- Ontwerp nieuw erf vanuit omgeving en kijk ruimer dan het eigen erf, werk van groot naar klein.
- Bebouwing en beplanting op het erf vormen één geheel.
- Het erf heeft één hoofdgebouw, overige bebouwing is ondergeschikt.
- De nieuwe bebouwing versterkt het karakter van het boerenerf, waarbij innovatieve concepten mogelijk zijn.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwbouw is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- De erfbeplanting op het erf zorgt voor de eenheid en verbinding.
- De erfbeplanting op de perceelsgrens zorgt voor een landschappelijk passende overgang van het perceel in zijn omgeving.
- Het erf wordt ingepast met gebiedseigen beplanting.
- Het erf heeft in beginsel één ontsluiting.

Onder bijlage 3 van het beleid zijn de kenmerken van erven en bebouwing van de verschillende landschapstypen opgenomen. Het erf valt onder de open veenontginning. Daarover het volgende:

- Diverse bouwstijlen, sober.
- Langs vaarten komt men vaak het Groningertype boerderij tegen.
- Grote gebouwen (woongedeelte en bedrijfs gedeelte samen onder één dak) en van oorsprong weinig bijgebouwen.
- Doorzichten tussen de bebouwing naar het achterliggende open gebied.
- Rechthoekige erven.

- Erven met grote huiskavels.
- Erven aan de weg.
- Strakke ordening van bebouwing op het erf.
- Boerderijen zijn met de voorgevel loodrecht op de weg georiënteerd.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Donkere tinten, reliëf (geen vlakke plaat), niet glimmend.
- Schuren; dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling.  
Schuren; wanden: damwandbeplating, steen, beton, hout, doek of vergelijkbare uitstraling in donkere kleuren.
- Erven hebben een open karakter met aan de achterzijde zicht op het open landschap.
- Strakke ordening van het groen.
- De erfgrenzen zijn niet helemaal beplant, transparant.
- Op het erf enkele grote solitaire bomen.

Het erf voldoet hier aan. De volumes staan ook geordend achter het hoofdgebouw (de woning). Echter, door de afmeting, de indeling en de nok- en goothoogte is het gebouw niet te gebruiken voor vervolg doeleinden. En als het al te gebruiken was, dan was renovatie geen optie: het gebouw kent zowel asbest op als in het gebouw. Derhalve is het voornemen om de agrarische bestemming op te heffen, de voormalig agrarisch gebouwen te slopen. De nieuwe gebouwen zorgen in de nieuwe situatie voor een blijvende herkenning van het

landschap en sluiten aan bij de nieuwe gebruikswensen.

#### **4.6 Planologische situatie**

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" van toepassing vastgesteld d.d. 26-09-2016. Op basis van deze bestemmingsplannen heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap' met bouwvlak. Het realiseren van een (reguliere) woning is niet toegestaan. Om het voornemen te realiseren kan gebruik worden gemaakt van de beleidsnotitie "Erven met kwaliteit".

## 5. Nieuwe situatie

### 5.1 Samenvatting huidige situatie en gebiedskenmerken

Op de planlocatie aan de Rheezerend te Dedemsvaart is een voormalig agrarisch erf gelegen met landschap ontsierende schuren. De planlocatie bevindt zich in het open veenontginningslandschap. Kenmerken van het landschap zijn goed zichtbaar in de omgeving, zoals de rechtlijnige verkavelingsstructuur schuin op de ontginningsas en houtopstanden langs de wegen en langs het erf aan de straatkant.

### 5.2 Nieuwe situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de voormalig agrarische opstallen te slopen om vervolgens in combinatie met aanvullende sloopmeters een compensatiewoning te realiseren.

Vanuit de bestaande situatie wordt de bestaande woning behouden (A op tekening rechterpagina). Alle overige bebouwing wordt gesloopt. De woning past in de lintbebouwing die reeds ontstaan is rond 1800. Van een oude karakteristieke boerderij is geen sprake meer. Kenmerkend is dat het hoofdgebouw voorop het erf is gelegen en dat ondergeschikte (bij) gebouwen achter dit hoofdgebouw zijn gebouwd. Derhalve worden nieuwe bijgebouwen achter het hoofdgebouw voorgesteld (B op de tekening). Om te kunnen variëren in omvang en typologie wordt voorgesteld om de volumes van beide woonerven te mogen combineren. Door de mogelijkheid van 2 x 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen ten dele samen te voegen bestaat de kans op een groter bijgebouw.

Achterop het erf wordt de nieuwe woning voorgesteld (C op tekening). Net als woning (A) wordt de nieuw te bouwen woning georiënteerd op de weg. De bijgebouwen zullen worden uitgelijnd, hetzij haaks op de weg, hetzij in lijn met de bestaande houtopstand. De architectuur is nog niet bepaald, maar zal de typologie van een schuurwoning benaderen, zie referenties op pagina 21. Voor de verharding wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingen. De bestaande beplanting wordt behouden (F en J op tekening) en volgt de verkaveling in het gebied. Om die reden wordt element G aangebracht om de groenstructuur (H op tekening) verder te versterken. Een sterk punt in het plan waarbij het erf perfect overgaat in de aanwezige groenstructuren.

### 5.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Sloop van landschap ontsierende bebouwing en verwijderen mestkelders en overtollige verharding;
- Behoud van een compact erf dat voldoet aan de eisen van een één-erf-ensemble;
- Behouden van bestaande houtopstanden (F, J);
- De nieuw te bouwen woning wordt vormgegeven als een schuurwoning;
- Houtopstand deels aan de westzijde aanbrengen met inheemse bomen (G).

Voor de nadere uitwerking wordt verwezen naar de separate situatietekening (op A3). Verkleind is deze weergegeven op pagina 21.



- A: Bestaande woning.
- B: Nieuw te realiseren bijgebouwen.  
In de nieuwe situatie is de maximale oppervlakte van alle bijgebouwen 300 m<sup>2</sup> (dit is inclusief het bestaande bijgebouw).
- C: Nieuw te bouwen compensatiewoning. De woning betreft een schuurwoning met lage goot, niet hoger dan de bestaande woning.
- D: Inrit / erfverhardingen.
- E: Gazon/gras/tuin.
- F: Bestaande boom.
- G: Nieuw aan te planten bomen ter inpassing en versterking van de landschapsstructuur. Aan te planten: eik (2), walnoot (2) en zwarte els (1). Aanplanten in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- H: Zichtlijn op nieuw te bouwen woning.
- I: Weiland.
- J: Bestaande groenstructuren.



Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L landschapsontwerpers).

## 6. Beeldkwaliteitsplan woning

### **Situering en Typologie**

Bij de realisatie van een vrijstaande woning in het buitengebied staat een zorgvuldige landschappelijke inpassing centraal. De positionering op het perceel, de open ruimten rondom en de relatie met de omgeving zijn bepalend. In dit ontwerp is gekozen voor een eigentijdse landelijke woning, met subtiele verwijzingen naar traditionele bouwvormen, zonder directe agrarische uitstraling.

De woning sluit qua massa en opbouw aan bij de structuur van de veenontginning. De hoofdvorm is rustig en ingetogen, met een horizontale geleding en duidelijke oriëntatie op het erf. De toepassing van een rieten kap en natuurlijke materialen zorgt voor een harmonieuze en tijdloze uitstraling, passend binnen het karakter van het buitengebied.

### **Architectonische Uitgangspunten**

- De woning is voorzien van gebakken pannen of een rietgedekte kap zorgvuldig gedetailleerd en duurzaam uitgevoerd. Geglazuurde pannen en pannen met edel-engobe zijn uitgesloten vanwege hun glanzende oppervlak.
- De hoofdvorm is langgerekt of compact.
- Dakkapellen zijn toegestaan, mits ze zorgvuldig zijn vormgegeven, ondergeschikt blijven aan de hoofdvorm en passen binnen de landelijke uitstraling. Ze worden bij voorkeur aan de achterzijde of in het zijdakschild geplaatst.

- De dakvorm is strak afgewerkt, met eventuele overstekken.
- Gevels zijn opgebouwd uit één hoofdmateriaal, bijvoorbeeld hout of een combinatie met stuc- of metselwerk in natuurlijke tinten.
- Het kleurgebruik is ingetogen en bestaat uit aardse, donkere tonen zoals warm grijs, bruin of dieprood. Scherpe contrasten worden vermeden.
- De kozijnen zijn vervaardigd uit hout, aluminium of een kwalitatief hoogwaardig alternatief dat een natuurlijke uitstraling combineert met duurzaamheid.

### **Aan- en uitbouwen**

- Materiaal- en kleurgebruik van de aanbouwen worden zorgvuldig afgestemd op de woning.

### **Vrijstaand Bijgebouw**

- Materiaal- en kleurgebruik van het bijgebouw worden zorgvuldig afgestemd op de woning.
- Het bijgebouw is ondergeschikt in schaal en positie, zodat het zich bescheiden voegt in het totaalbeeld van het erf.

### **Erfinrichting**

- Voor de erfverharding worden natuurlijke materialen toegepast, zoals hardgebakken klinkers of keiformaat in vergrijsde of roodbruine tinten.
- De padenstructuur is functioneel, terughoudend en sluit aan bij het landelijke karakter. Niet meer dan noodzakelijk.

- Beplanting volgt de richtlijnen van het landschappelijk inpassingsplan en versterkt het groene erfbeeld.
- Rondom de woning is ruimte voor een tuin naar eigen wens, mits het open karakter behouden blijft.
- Erf- en tuinafscheidingen bestaan uit natuurlijke elementen zoals hagen of heggen; schuttingen zijn niet toegestaan.
- De perceelgrens kan worden gemarkeerd met eenvoudige, landschappelijke elementen zoals houten weidepalen.



Referentiebeelden woning (Bron: google.nl).



Referentiebeelden woning (Bron: google.nl).



Referentiebeelden woning (Bron: google.nl).



