

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

NOORD-OOSTERWEG 21 RADEWIJK



Datum 1-12-2014
Bestand 1216-01-v3.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

NOORD - OOSTERWEG 21

In opdracht van	Stichting Sylvia Noord-Oosterweg 21 7791 RB Radewijk 06-46989559
Door	Buro Stad en Land b.v. Gasgracht 3e 7941 KG Meppel
Telefoon	06 41 66 55 76
E-mail	info@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1216 - noord oosterweg 21 radewijk
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	1-12-2014
Datum afdruk	1-12-2014
Aantal pagina's	14
Bestand	b:\projecten\1216 - noord oosterweg 21 radewijk\documenten\1216-01-v3.docx
Controle	Herbert Oldehinkel
Datum controle	1-12-2014

Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd 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 Buro Stad en Land b.v.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	2
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	2
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	3
2.3	TOELICHTING	3
3	GEMEENTELIJK BELEID	4
3.1	VISIENOTA BUITENGEBIED	4
3.2	LIIK	5
4	HUIDIGE SITUATIE	6
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
5.1	BEPLANTINGSLIJST	10
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

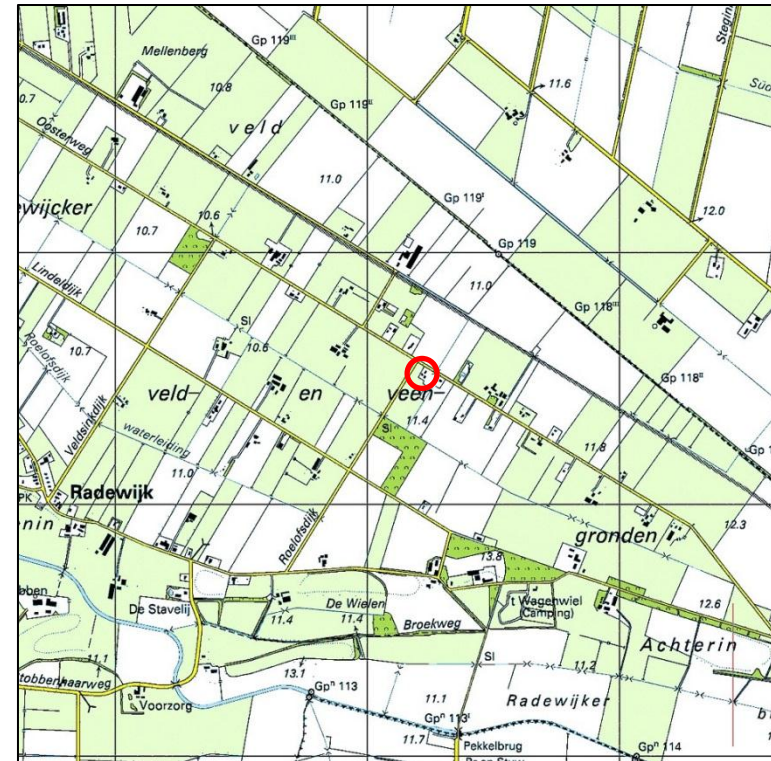
1 AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen aan het perceel Noord-Oosterweg 21 te Radewijk. De initiatiefnemer is een middel grote zorgorganisatie onder de naam 'Stichting Sylvia'. De stichting heeft momenteel de beschikking over 5 woonunits, waar (jong)volwassenen begeleid (zelfstandig) kunnen wonen. Daarnaast is er dagopvang gericht op sociale participatie en/of participatie op de arbeidsmarkt. De dagelijkse werkzaamheden, waaronder de dagelijkse verzorging van de dieren en diverse werkzaamheden op en om de locatie, doen een direct beroep op de verantwoordelijkheid van de jongeren/ volwassenen.

De bouw betreft een uitbreiding van de bestaande bedrijfsvoering. Het huidige gebruik, het bieden van verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden is niet overeenkomstig de huidige agrarische bestemming in het bestemmingsplan. Er is een vergunning voor 15 boerderijkamers incl. overnachtingsmogelijkheid. Er is daarom een bestemmingsplanwijziging benodigd. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. 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 niet van toepassing.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, de LIK RADEWIJK - HOOGENWEG - BRUCHTERVELD - SIBCULO, de Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg, de landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvra-

ger. 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 biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Figuur 1 Topografische situatie

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE

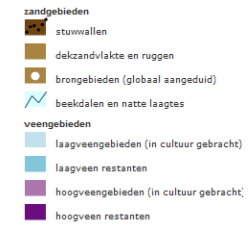
De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit 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.

2.1 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 (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag

2.1.1 Natuurlijke laag



Dekzandvlakte en ruggen

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



Jonge heide- en broekontginningslandschap

2.1.3 Lust- en leisurelaag



2.2 Ontwikkelingsperspectief



Schoonheid van de moderne landbouw

2.3 Toelichting

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht moet er zijn voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In de ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met 'schoonheid van de moderne landbouw' aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent ruimte wordt geboden voor schaalvergroting en verbreding.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Visienota buitengebied

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Noord-Oosterweg 21 te Radewijk valt in gebied 4: Collendoorn, Gramsbergen-Zuid, Radewijk.

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: heideontginning

Landschapkenmerken:

- Kleinschalig landschap
- Eikenbomen – singels
- Kronkelend patroon van wegen
- Licht glooiend landschap
- Verspreid bebouwingspatroon

Huidige functies:

- (Kleinere) boerenbedrijven
- Wonen
- Bedrijvigheid Toekomst:
- Water (afvoerfunctie Vecht)
- Biodiversiteit
- (Verbrede) landbouw
- Recreatie en toerisme

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 1-12-2014

Toekomst:

Algemeen:

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied

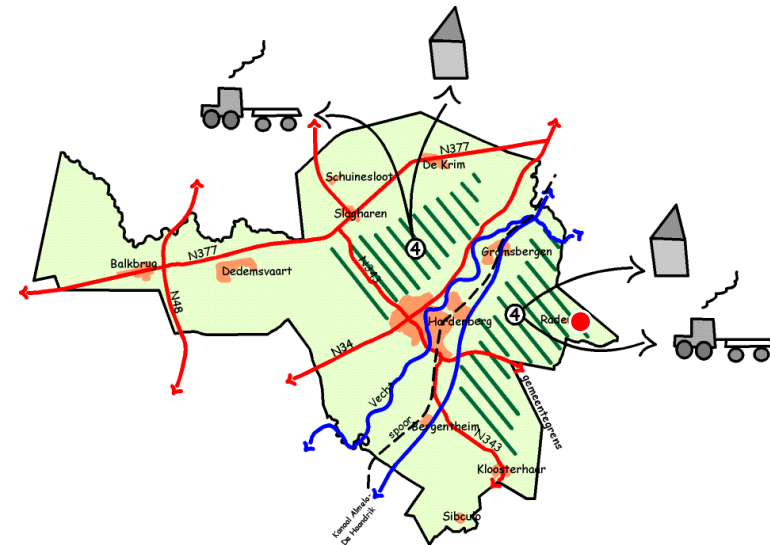
Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)

Deelgebieden:

Radewijkerbeek

Ontwikkelingsrichting: ecologische zone

Functies: biodiversiteit, recreatie en toerisme



3.2 LIK

De gemeente Hardenberg heeft een nieuw bestemmingsplan buitengebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als eigen identiteit.

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): RADEWIJK - HOOGENWEG - BRUCHTERVELD - SIBCULO. 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 **besloten heideontginningslandschap**.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn de zaken aangehaald welke van toepassing zijn op het plan en de inrichting van het plangebied.

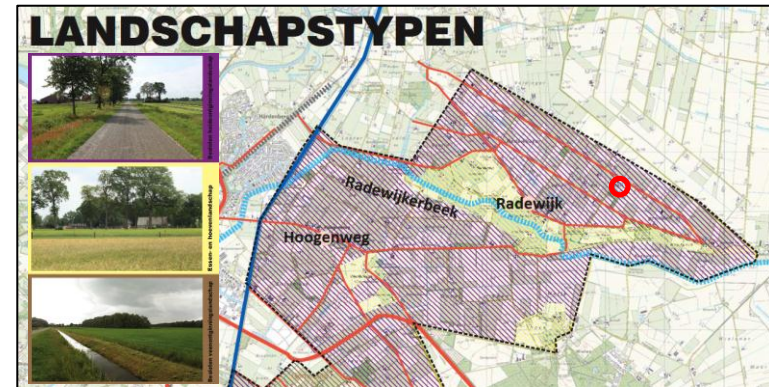
Huidige ruimtelijke kwaliteit:

Sterk

- verspreide bebouwing langs wegen
- ontsluiting oost-west gericht
- rechthoekige, kleinschalige verkaveling
- wegbeplanting, verspreide bosjes, perceelgrensbeplanting
- verspreide ligging erven rechthoekige erven, in de verkavelingsrichting, met kopgevel naar de weg, veel erven met erfbeplanting
- functie: landbouw en wonen, boerderijen met nieuwe functies
- natuur: kleine gemengde loofbosopstanden

Erven zonder beplanting worden als zwak gezien.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 1-12-2014



Figuur 2 Uitsnede kaart Landschapstypen ○ = locatie

Kansen

- herstel en onderhoud van perceelgrensbeplanting en bosjes
- aanleg en herstel erfbeplanting
- verbetering landschappelijke inpassing
- behoud zichtlijnen o.a. vanuit bebouwingslinten
- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's)
- splitsing voormalige boerderijen in meerdere wooneenheden

4 HUIDIGE SITUATIE



Figuur 3 Luchtfoto



Figuur 4 Beeld vanaf de locatie richting noord (Duitsland)



Figuur 5 Beeld in westelijke richting, opvallend is de enorme coniferen haag als scheiding



Figuur 6 Beeld in oostelijke richting met de te verbouwen (groene) schuur tot zorgenheden

Het plangebied ligt ten oosten van Hardenberg, ten noorden van de Radewijkerbeek. De te ontwikkelen locatie ligt aan de Noord-Oosterweg. De initiatiefneemster heeft het plan om de bestaande situatie uit te breiden met 4 appartementen.



Figuur 7 Hoek Noord-Oosterweg - Roelofsdijk



Figuur 8 Landschap huidige situatie

Het landschap nabij de locatie is kenmerkend. Langs hoofdwegen vormt de eikenlaanbeplanting eenzijdig de belangrijkste opgaande structuur. Daarnaast is het bosje aan de achterzijde van het erf, verderop in het landschap bijzonder en van waarde. Erven liggen in blokken langs de weg en zijn overwegend voorzien van erfbeplanting. Lijnvormige beplantingsvormen (houtsingels) volgen de kavelstructuur en bevinden zich met name haaks op de weg. Aan de achterzijde bevindt zich weinig tot geen beplanting.



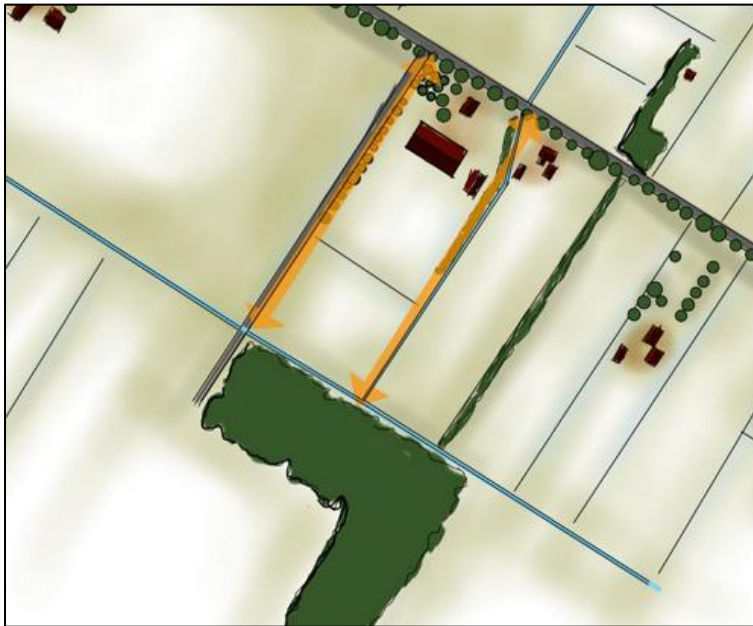
Figuur 9 Beeld achterzijde



Figuur 10 Gepotdekseld hout (donker) en metselwerk

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Op de te ontwikkelen locatie staat de te behouden woning met de nokrichting naar de weg, wit met een donkerrood pannendak in karakteristieke architectuur. De functieverandering van schuur naar appartementen is voorzien door het dak door te trekken waardoor het oppervlak wordt vergroot. Wanden zijn opgebouwd uit metselwerk. Aan de oostzijde is een kleine wagenschuur voorzien in karakteristieke materialen.



Figuur 11 Verankering in het landschap door versterken erfgrenzen met opgaande boomsingels

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de (half)openheid en het gebruik van inheemse gesloten beplanting en bomen op of nabij het erf.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het gebied aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door overwegend agrarische opstallen, geschakeld aan lange doorlopende wegen in een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Als het ware vormt het appartementengebouw de schuur op een agrarisch erf. Om opstallen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van opgaande, streekeigen lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt.

Met het vervangen van aanwezige coniferen haag door een halfhoge beukenhaag wordt het terrein meer onderdeel van haar omgeving. Rondom het privégedeelte van het erf wordt deze haag doorgezet. Op de hoek aan de westzijde wordt het erf landschappelijk verankerd door een groep hoogstamfruitbomen in carrévorm, als onderdeel van een traditioneel boerenerf. Een onregelmatige rij bestaande bomen scheidt het privé-erf van de omgeving. Langs de randen van het erf wordt aan weerszijden een tweetal bomenrijen voorzien die de begrenzing versterkt, langs de Roelofsdiijk middels een rij berken (boomvorm), ter afscherming en begrenzing met de buren door een elzensingel. Hierdoor worden gebruiksfuncties als paardencarrousel, schuur, parkeerplaatsen en rijbak visueel gekoppeld als eenheid. Aan de achterzijde is ruimte voor een paardenweide. Een grazige ruimte scheidt paardenbak van de weide en biedt plaats aan een klein tuinkasje, met de appartementenschuur wordt een scheiding aangebracht middels een ligusterhaag. Op het erf worden enkele linden geplant om de gebouwen te verzachten en om het

erf meer als eenheid te laten presenteren. Op het voorerf staan enkele berken en zomereiken. Deze bomen zullen behouden blijven. Op het erf kan uit het zicht geparkeerd worden. Met de realisatie van de wagenshuur kan buitenopslag zoveel mogelijk naar binnen. Verrommeling van de omgeving wordt hierbij beperkt.



Figuur 12 Erfinrichtingsplan

De ontwikkeling is gebiedseigen, en heeft weinig impact op de omgeving. De appartementenschuur (31x40 m) is/wordt deels uitgevoerd in metselwerk

waarbij de materialisering zal bestaan uit een sobere, donkere materialen en deels uitgevoerd in hout (gepotdekseld).

Basisinspanning

- Realisatie/behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap
- De gebouwen zijn verspreid gepositioneerd in het landschap, passend in bij relatief kleinschalige landschap.
- Versterken landschappelijke structuur (kavel met boomsingels in de kavelrichting en verspreide bomen voor-/tussenerf)
- Aanplant (versterken) boomsingel aan oost- en westrand
- Aanplant fruitbomen (Malus of Pyrus) hoogstam 12-14 in voortuin
- Aanplant haag met vrijstaande solitaire bomen

5.1 Beplantingslijst

	Aanduiding #		Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Bomen	10		3	Tilia cordata	Kleinbl. linde	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit 3xvp
	6		19	Alnus glutinosa	Zwarte els	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit
	9		15	Betula pendula	Ruwe berk	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit
Fruitbomen	8		3	Malus 'Elstar'	Appel	2 st. paal + 2 maaipaal	10-12 hoogstam
	8		3	Pyrus 'Conferance'	Peer	2 st. paal + 2 maaipaal	10-12 hoogstam
	8		3	Pyrus 'Gieser Wildeman'	Stoofpeer	2 st. paal + 2 maaipaal	10-12 hoogstam
Haag	7	150 m	1500	Fagus sylvatica	Beuk	10 st/ m1 in driehoeksverband, dubbele rij	60-100 wortelgoed
	13	95 m	465	Ligustrum vulgare	Liguster	5 st/m1, enkele rij	60-100 wortelgoed
Houtsingel oost	6		330	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/m2, 165 m1	60-80 wortelgoed

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN

ERFINRICHTINGSPLAN

BLD
**BURO
STAD
+
LAND**

Legenda:

1. Bestaande woning
2. Bijgebouw met appartementen
3. Bestaande carousel
4. Bestaande rijbak
5. Bestaande inrit
6. Coniferen vervangen door Elzen
7. Coniferen vervangen door beukenhaag (2 m hoog) rondom tuin
8. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen in raster
9. Nieuw aan te planten berken 15 stuks
10. Nieuw aan te planten Lindes
11. Kas
12. Groente en fruit- tuin
13. Lage ligusterhaag
14. Paardenweide
15. Privé - tuin
16. Graspad in extensief gras
17. Bestaande zomereik en berken
18. Nieuw te bouwen kapschuur in landelijke stijl
19. Keren en parkeren
20. Bestaande inrit vrachtverkeer

schaal 1:1000 op A3

10 oktober / 18 oktober 2014

ontwerp: Herbert Oldehinkel

