



# COLOFON

Door:	<b>dé Erfontwikkelaar b.v.</b> Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1484
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	15 september 2017
Bestandsnaam	1484-V1.indd
Aantal pagina's	14

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
<b>2.3.</b>	<b>landschapsidentiteitskaarten</b>	5
3	HUIDIGE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting	12
4.3.	BEPLANINGSTABEL	13
1.1.	beplantingstabel	
4.4.	beplantingstabel	14

# 1 INTRODUCTIE

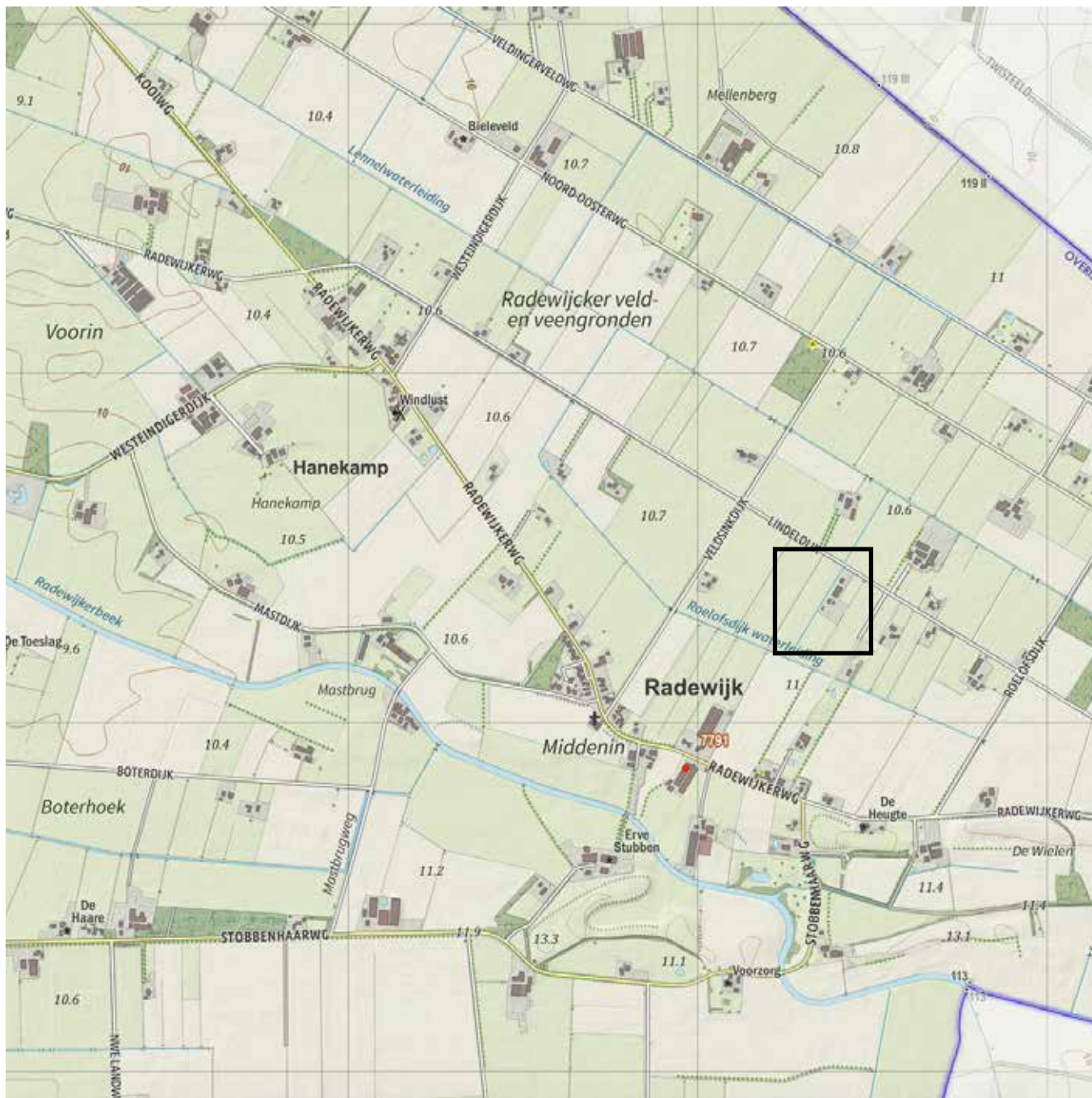
## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Lindel-dijk 5 te Radewijk. De initiatiefnemer wil bestaande bedrijfsgebouwen deels slopen en hier een zorgboerderij stichten.

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

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 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 Lindeldijk





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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 laag van de beleving (hier n.v.t.)

De **dekszandgronden** beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de **jonge heide- en broekontginningslandschappen** relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. 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.



natuurlijke laag



ontwikkelingsperspectief

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.



agrarisch cultuurlandschap

### 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 Lindeldijk 5 valt in gebied 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

Landschapskenmerken:

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

### Toekomst:

Algemeen:

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied

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

## 2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

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

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

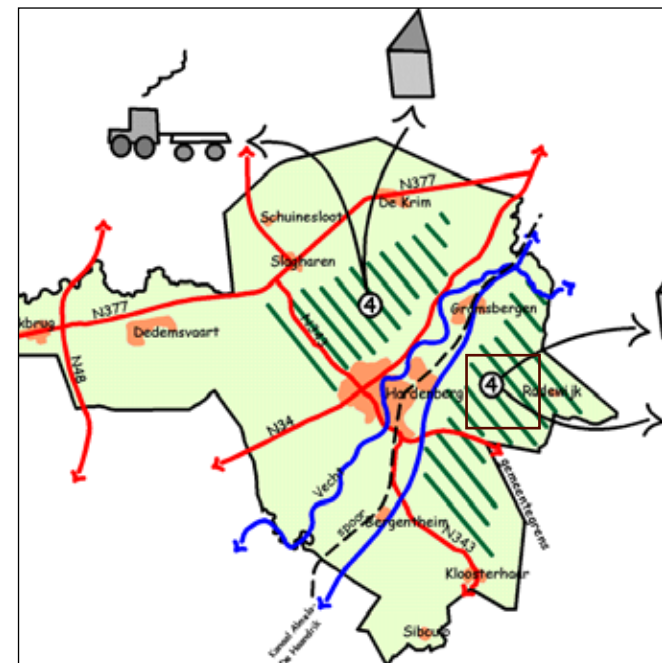
Erven zonder beplanting worden als zwak gezien.

Kansen

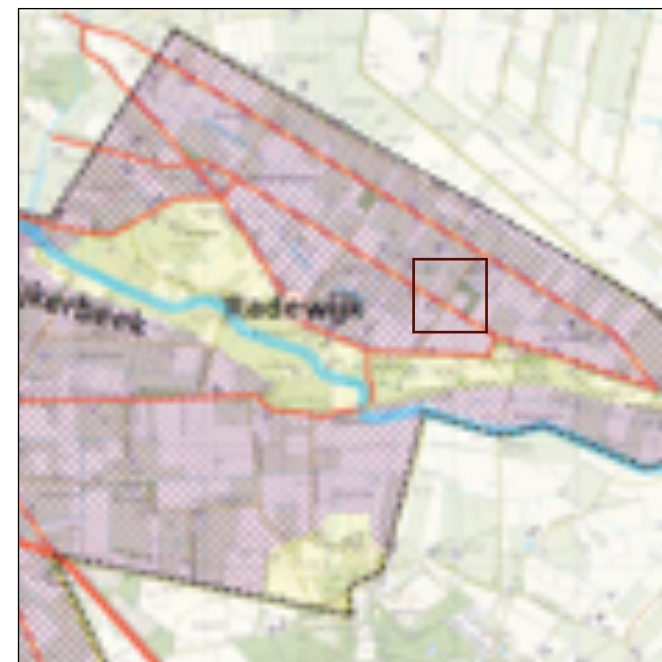
- herstel en onderhoud van perceelgrensbeplanting en bosjes
- aanleg en herstel erfbeplanting
- verbetering landschappelijke inpassing
- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's)

Bedreigingen:

- verdere verrommeling door afname agrarische functie.

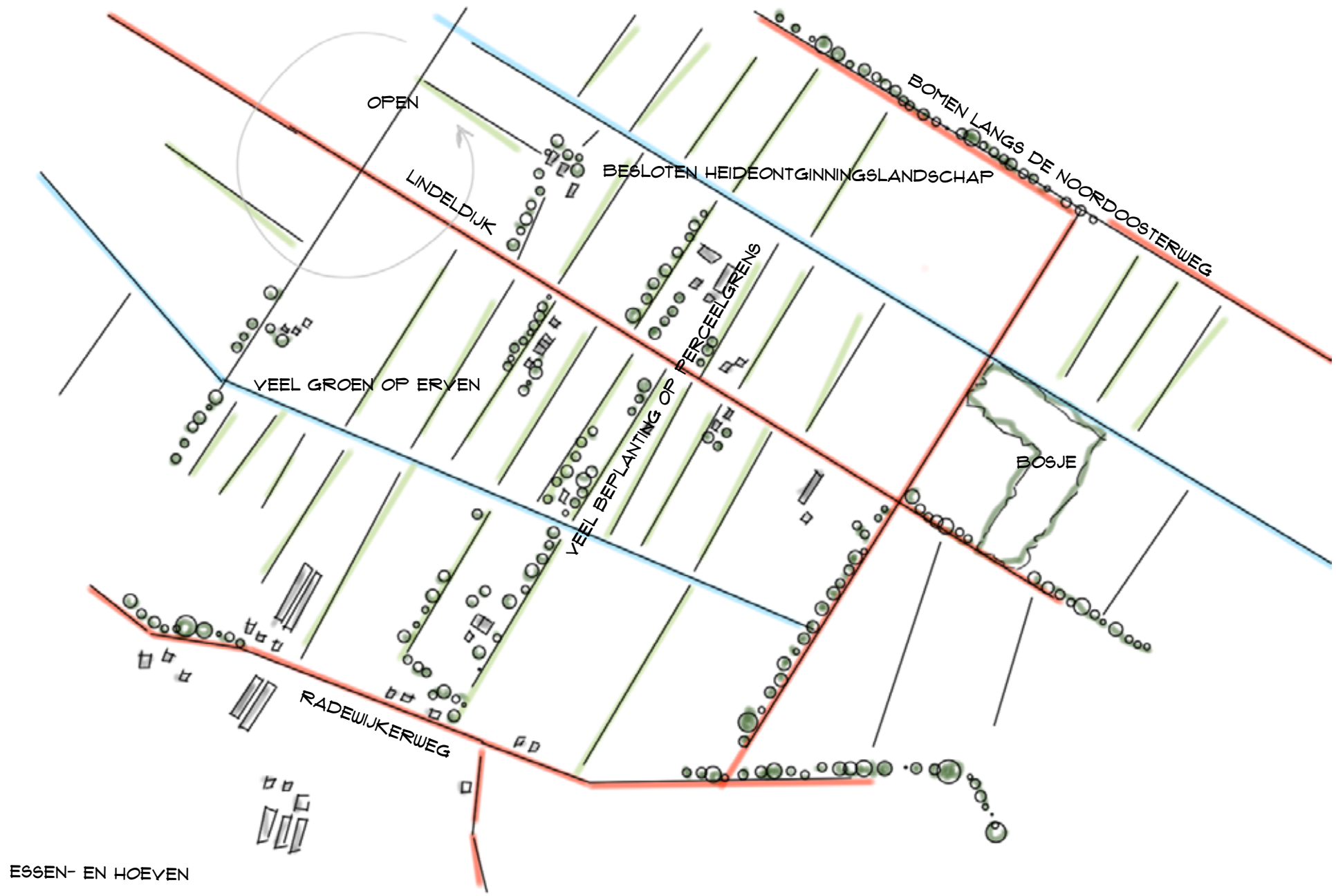


plangebied volgens de visienota



landschapidentiteitskaart





ESSEN- EN HOEVEN

## 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. Het beoogde erf, gesitueerd direct aan de Lindeldijk was in gebruik als houthandel/timmerbedrijf. Het kent een agrarisch karakter door de aanwezige schuren en een voormalige boerderij. Een eenvoudige woning die aan de voorzijde van het erf staat maakt dat het erf georiënteerd is op de Lindeldijk. Het erf wordt aan beide zijden afgeschermd met een bomenrij van zomereiken en berken. Het is kenmerkend in de omgeving dat er op de perceelsgrenzen bomenrijen staan. Hoofdzakelijk van zomereiken en berken. Het erf is sober ingericht en deels verhard. Recent is er aan de oostzijde een paardrijbak voorzien. Deze bak valt ondanks de donkere afrastering op in het landschap. Ook is deze zijde open en maar deels voorzien van beplanting.

#### Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:

- het plangebied is onderdeel van het besloten heideontginningslandschap, dit half open landschap kenmerkt zich door de rechthoekige erven, soms als eilanden in een vrij open landschap en soms als onderdel
- het landschap kent een kleinschalige verkaveling met maar enkele boerderijen en voornamelijk burgerwoningen;
- de Lindeldijk kent geen enkele beplanting, beplanting komt met name op de kavelgrenzen direct nabij de erven voor;
- ontsluiting en orientatie op Lindeldijk;



bestaande woning met bijgebouwen



buren - perfecte combinatie van groen met gebouwen

# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## **Uitgangspunten opdrachtgever:**

- Functieverandering naar een zorgboerderij met ruimte voor paarden een multifunctionele ruimte en appartementen;
- privé en zorg zo veel mogelijk gescheiden;
- heldere routing en privacy voor bewoners;
- deels hergebruik bestaande opstallen.
- 

## **Uitgangspunten gemeente:**

- Een zorgfunctie kan, mits het gehele erf landschappelijk goed wordt ingepast, uitgangspunt waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap, deze karakteristiek is omschreven in de Landschapsidentiteitskaart;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

## **Uitgangspunten provincie:**

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel;
- er wordt een 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 11. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt in paragraaf 4.2. onderbouwd.*

## **Situering bebouwing:**

Het erf sluit aan bij de karakteristieken van het besloten heideontginningslandschap. (rechtlijnig - gebouwen haaks of gelijk aan elkaar) Het erf kent twee inritten. Daarvan wordt de meest noordelijke na realisatie enkel nog als privé gebruikt. De zuidelijke inrit wordt de hoofdrit voor bewoners, medewerkers en bezoekers. De bebouwing staat overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks of in lijn met de kavelsgrens, dit sluit aan bij het rechthoekige patroon van het heideontginningslandschap. Langs de Lindedijk liggen verschillende voormalige agrarische erven, ze vormen veelal een groen eiland in een vrij open landschap. Het groen maakt dat de erven zich als eenheid in het landschap presenteren. Deze bestaande bebouwing bestaat veelal uit een eenvoudige bouwvorm met agrarisch silhouet. Nu de functie op het erf veranderd van houthandel naar een paardenhouderij met zorg zullen er ook nieuwe gebouwen gerealiseerd worden. Het totaal bebouwde oppervlakte blijft gelijk. Daarbij is van belang dat het agrarische karakter behouden blijft. De bestaande schuren zullen herbouwd worden waarbij de middelste achterwege gelaten wordt. Deze schuren worden gebruikt als stallen als en multifunctionele ruimte (opslag/kantoor/kantine etc.) Ten westen hiervan worden drie nieuwe volumes gebouwd in een schuurarchitectuur. Twee daarvan zullen bestemd zijn voor het begeleidend wonen. De meest noordelijke als activiteitenruimte. waarbinnen de appartementen gerealiseerd worden. Het archetype zal bestaan uit een zadeldak met wandbekleding van hout of een sober plaatmateriaal. De gebouwen zijn onderdanig aan de woning en worden in familie met het multifunctionele deel gebouwd. De woning blijft ongewijzigd.

## **Groenstructuur en inrichting erf:**

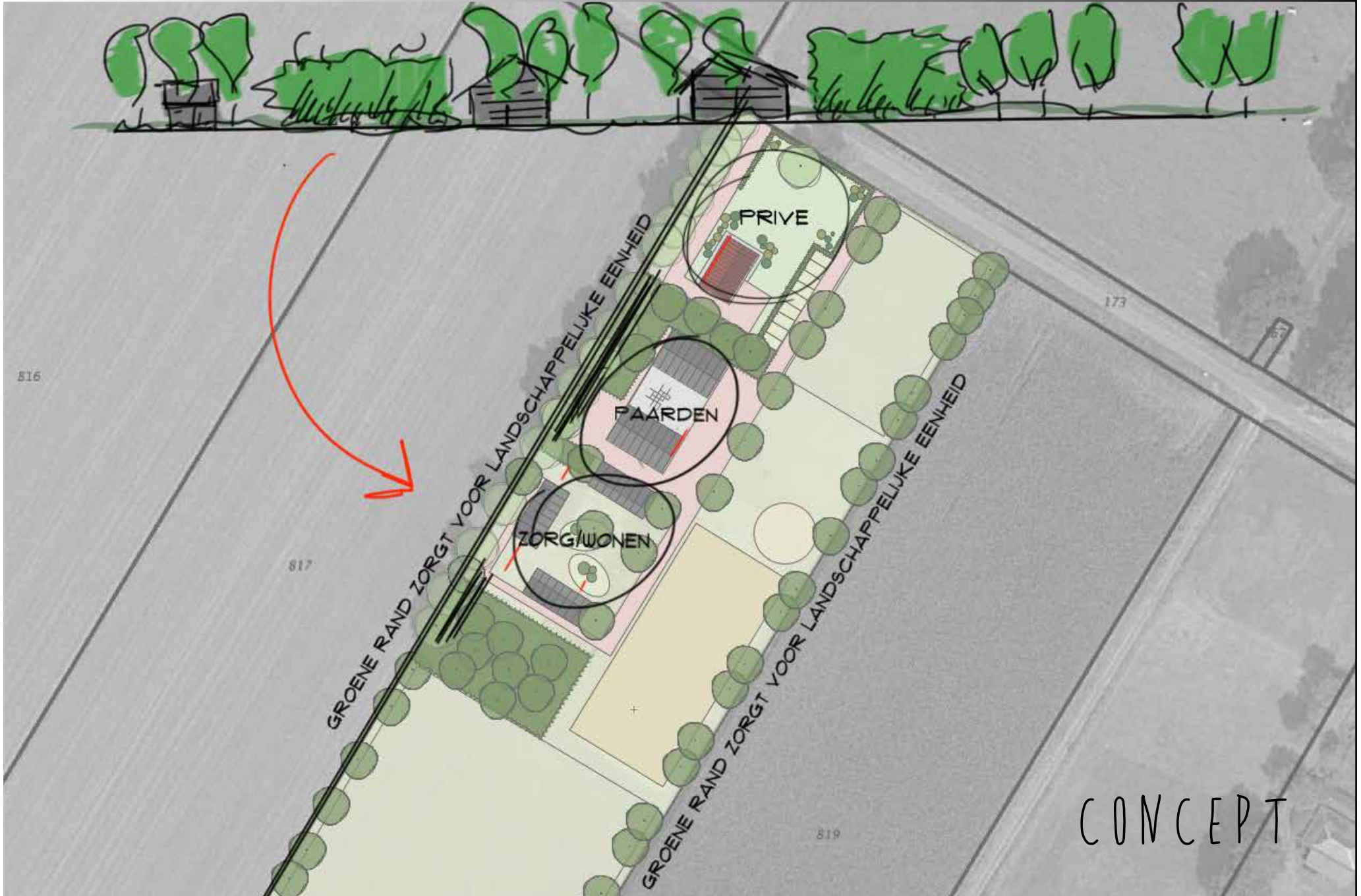
De erven langs de Lindedijk presenteren zich als eenheden. In de nabije omgeving van het plangebied komen bomenrijen en singels

voor. Direct ten westen van het erf is recent een brede singel aangeplant met een wandelpad. Deze groenstructuur maakt dat de erven opgaan in het landschap. Het groen verzacht de bouwvolumes, geven de erven de gewenste eenheid en accentueren de kenmerkende rechtlijnigheid van het besloten heideontginningslandschap. Met de nieuwbouw op het erf zal ook de structuur van het erf veranderen. De bestaande bomen kunnen behouden blijven. Direct rondom de centrale voorziening zullen de bomen een onderbeplanting krijgen. Hiermee wordt privacy gecreeërd en wordt de minder fraaie kant van het erf (opslag van mest en voer) afgeschermd. Middels bomenrijen wordt het erf landschappelijk ingepast. Onder de bomen komt gras waardoor het erf niet verstop wordt. Om het privéterrein af te schermen is gekozen voor een beukenhaag die aan de straatzijde maximaal 1 meter hoog wordt en op het erf maximaal 2 meter hoog wordt. Hierdoor blijven de woning en de bijgebouwen een eenheid. Tussen de centrale voorziening en de appartementen zal eveneens een houtsingel aangeplant worden. De bewoners krijgen hierdoor een eigen plek om te wonen zonder dat er gebruik gemaakt wordt van schuttingen of andere kunstmatige en ongewenste voorzieningen. Tussen de accommodaties wordt middels grasheuvels, enkele krentenstruiken en enkele solitaire lindes privacy en bescherming geboden.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.









## KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

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 kwaliteitssprestaties 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 Radewijk 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 van Hardenberg. Het initiatief sluit aan op de eerder vastgestelde landschapsidentiteitskaarten van de gemeente Hardenberg.

#### *Schaal en impact op de omgeving*

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar reeds bouwning staat. Per saldo zal het oppervlakte bijgebouwen niet toenemen. Bestaande minder fraaie gebouwen worden vervangen door meer passende gebouwen met een agrarische verschijningsvorm. Door het erf niet geheel af te schermen blijft er enig zicht op de gebouwen. Dit is passend binnen het landschap. Naast het compenseren van groen zullen er ook randvoorwaarden voor de architectuur gelden. (zie pagina 10)

#### *Eigen belang en maatschappelijk belang*

Er is deels sprake van een eigen belang maar ook van een maatschappelijk belang. De gemeente Hardenberg heeft gekozen dat zorg past in het buitengebied en wil deze initiatieven graag faciliteren binnen vrijkomende bedrijfsgebouwen in het buitengebied mits deze geen hinder vormen voor de omgeving en landschappelijk goed worden ingepast.

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitspretaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Er kan hier een kwaliteitsverbetering worden aangebracht door de de perceelsgrenzen van bomen te voorzien. Deze bomenrijen zullen niet alleen op de rand van het erf staan maar het perceel volgen in zuidelijk richting. Vanuit de Landschapsidentiteitskaarten wordt de aanwezigheid van groen als kwaliteit gezien. Een kans is het goed

landschappelijk inpassen van erven. Middels deze compensatie wordt hier op aangesloten. De kenmerkende kavelrichting wordt versterkt waardoor er naast het landschappelijk inpassen van het erf tevens de structuur van het besloten heideontginningslandschap wordt versterkt. Ten zuiden van het erf wordt een erfbosje aangeplant. In de nabije omgeving zien we mee van dergelijke bosjes. Het draag bij aan de biodiversiteit in het gebied en schermt de minder fraaie zijde van dit voormalige agrarische erf af.

## 4.2. SAMENVATTING

### **Basisinspanning:**

- **behoud agrarische uitstraling erf door de nieuwe gebouwen uit te voeren als zijne schuren;**
- **hagen als groene afscherming voorerf;**
- **aanplant linden, zomereiken en berken op het erf;**
- **aanplant houtsingel rondom centrale voorziening en mestvoeropslag;**
- **parkeren op eigen erf;**
- **het geheel sluit door de rechtlijnige inrichting aan op de gebiedskenmerken van het besloten heide ontginningslandschap van Radewijk.**

### **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:**

- **Aanplant streekeigen bomenrijen langs agrarische erf;**
- **aanplant van een erfbosje op het erf;**
- **hoogwaardige architectuur van het multifunctionele gebouw en van de appartementen.**



bomenrij met zicht onderdoor



rij berken

### 4.3. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
HOUTSINGEL ( 855 M2 RONDON CENTR. VOORZ.)	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	250
ERFBOSJE ((800 M2)	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	250
TOTAAL 1655 M2 BOSPLANTSOEN	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	165
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	165
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	165
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	165
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	165
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	330
BOMEN OP ERF	Tilia tomentosa (nabij accomodaties)	Zilverlinde	14-16	-	-	3
	Quercus robur	Zomereik	14-16	-	-	14
	Betula pubescens	Zachte berk	14-16	-	-	25
EIKEN LANGS OOSTZIJDE ERF	Quercus robur	Zomereik	14-16	8 meter	-	9
BEUKENHAAG	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st m1 driehoeksverband	100%	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





815

816

817

BESTAANDE SINGEL  
VERBREDEN TOT ERFBOSJE

BOMENRIJ DOORZETTEN MET  
BERK EN EIK

BOMENRIJ MET BERK EN EIK

1621

173

1239

1240

1506

509





816

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE T.B.V.  
PAARDENHOUDERIJ EN ZORGBOERDERIJ

PAARDENSTAL

KAPSCHUUR T.B.V. DAGACTIVITEITEN

SCHUURWONING MET ZORGEENHEDEN

SCHUURWONING MET ZORGEENHEDEN

817

1621

PRIVE

WONEN (PRIVE)

HOUTSINGEL

INRIT ZORG

173

819

1239