

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Rauwbloksweg 11 te Bergentheim



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

1779-01a

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

28 april 2020

Bestandsnaam

1779-02.indd

Aantal pagina's

10

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>4</b>
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	4
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>6</b>
3.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
3.2.	samenvatting maatregelen	8
3.3.	landschapsmaatregelen radewijkerweg 52	9

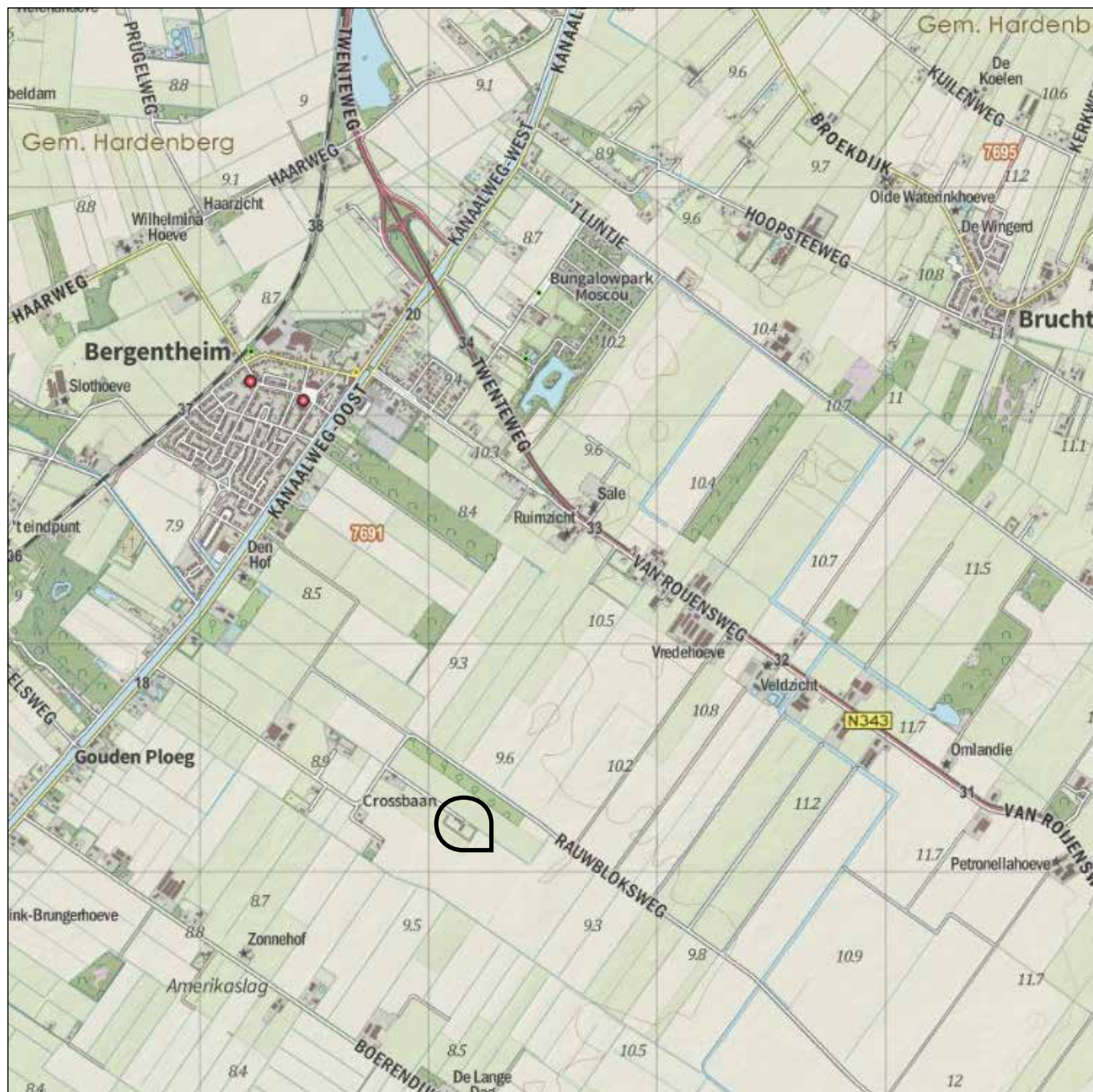


# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rauwbloksweg 11 te Bergentheim. Initiatiefnemer is voornemens om middels de rood voor rood regeling hier enkele landschapsontsierende bebouwing te slopen (505 m<sup>2</sup>) en ter compensatie een woning met bijgebouw op het erf te realiseren. Aangezien initiatiefnemer niet voldoet aan de minimale sloopoppervlakte van 850 m<sup>2</sup> worden er aan de Radewijkerweg 52 eveneens 500 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden. Met een totaal te slopen oppervlakte van 1005 m<sup>2</sup> wordt royaal voldaan aan deze voorwaarde.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing op de twee erven en deels door het landschappelijk goed inpassen van beide erven.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsplidentiteitsKaarten Bergentheim Zuid. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





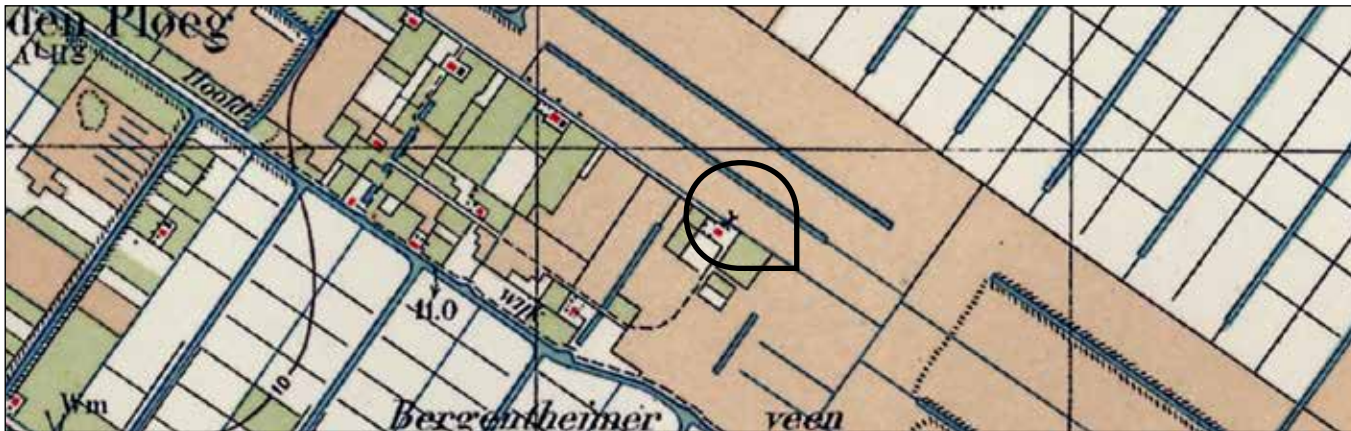
De bestaande woning blijft behouden. Enkele oude landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Binnen de contouren van het erf wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De wens bestaat om een gezamenlijk bijgebouw tussen de bestaande en de compensatiewoning te realiseren.

De groene houtsingel rondom het erf kan behouden blijven.





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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.

#### 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:

##### Hoogveenontginningslandschap/Veenkoloniaal

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afge-

graven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht en daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstrekken-de verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

### 2.2. 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. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 3. Bergentheim-Zuid.

#### Gebiedskenmerken

Landschapstype: Veenontginningslandschap

Landschapsbeeld: ·

- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

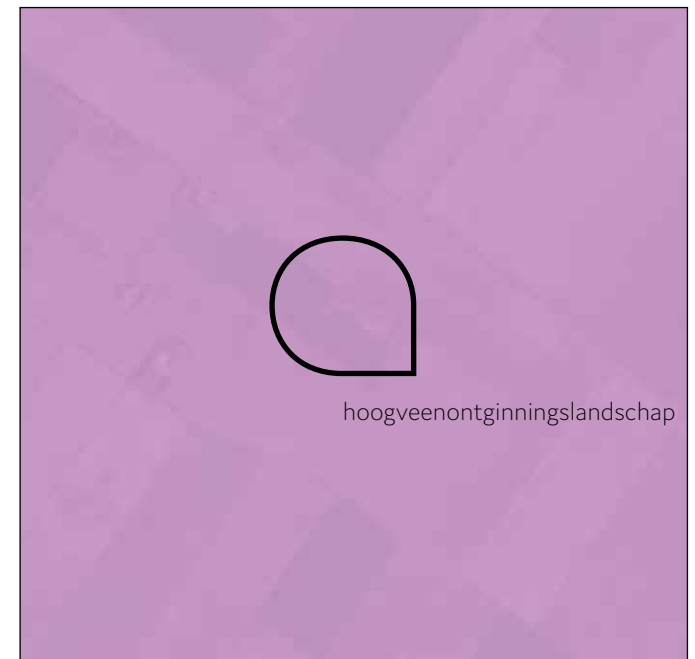
Huidige functies: landbouw

#### Landschapsidentiteitskaarten:

BERGENTHEIM-ZUID. In de LIK worden de specifieke kenmer-



agrarisch cultuurlandschap



natuurlijke laag

ken 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.

#### Sterk:

Routing rechtlijnig en strak

Rationele, eenvoudige verkaveling, rechthoekig

Bomenrijen langs ontginningsassen

Bebouwing langs wegen

Weids zicht, massa geclusterd aan wegen, openheid t.p.v. achterland

#### Zwak:

Cataloguswoningen, gebiedsvreemde bebouwing

Wegen te smal voor modern agrarisch verkeer

Combinatie agrarisch verkeer met wandelaars en fietsers

Gebiedsvreemde beplanting voor landschappelijke inpassing

#### Kansen:

Aanbrengen stijlkenmerken nieuwe bebouwing,

Hergebruik VAB, sanering overbodige bebouwing

Versterken bomenrijen

Transparant houden erfbeplanting

Weidsheid als attractie benutten

Grootschalige landbouw

Ontwikkeling agrarische bedrijven, verbrede landbouw, hergebruik VAB

Verminderen lichthinder

#### Bedreigingen

Bebouwing open gebied

Afname agrarische functie, verbrede landbouw, niet passende, niet agrarische functies als belemmering landbouw



Groot, open, rechtlijnig en landbouw.

Hiermee is al heel veel gezegd over dit gebied.

Rechte wegen met bijna geen beplanting.

Grote smalle en rechtlijnige kavels.

meer info: [www.mijnlandschap.nl](http://www.mijnlandschap.nl)



### 3 BESTAANDE SITUATIE

Het erf aan de Rauwbloksweg 11 ligt sterk geïsoleerd in het open landschap. Van oorsprong heet de Rauwbloksweg de Rauwdijk wat aangeeft dat het een zandrug in het natte veenlandschap betreft. Op deze plek ligt al sinds begin 20e eeuw een erf.

Het bestaande erf is sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met beukenhagen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding. Rondom het gehele erf is een windsingel voorzien. Deze geeft een fijn leefklimaat in het open land.

De erven in de omgeving kenmerken zich door minder groen rondom de gebouwen en een meer open landschap (met name ten oosten van de Rauwbloksweg). Langs de belangrijke ontginningswegen (van Roijensweg/ Kloosterdijk en Boerendijk staan veel meer beplanting. Ten noorden van het erf staan meerdere kleinere boerderijen. Deze bebouwing is een contrast met de van oorsprong veel grotere boerderijen langs de ontginningswegen.

Het erf aan de Rauwbloksweg is een erf dat al geruime tijd een woonbestemming heeft. Op het erf staat een oude kippenstal met enkele kleine schuren. Ook al is het gebiedseigen dat er grotere volumes op de erven in het open veenontginningslandschap voorkomen, is er voor deze opstallen geen gebruikswaarde meer door de lage kap en de slechte staat van onderhoud.

Belangrijk is dat het erf, dat een groene passende uitstraling in het landschap heeft, en zich als eiland in het open landschap blijft presenteren. Bij het realiseren van de compensatiewoning is het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Het erf wordt ontsloten door een lange inrit. Deze zal tevens gebruikt gaan worden voor de nieuw te bouwen woning.

Het erf blijft grotendeels hetzelfde. Bestaande aanplant kan behouden blijven. Hiermee is de impact op de omgeving beperkt.

Het erf aan de Radewijkerweg 52 te Radewijk ligt in het besloten heideontginningslandschap. Naast landbouw is wonen ook een belangrijke functie in dit type landschap.

Het erf bestaat uit een woonboerderij met enkele oude vervallen opstallen. Na het slopen van de opstallen zal er een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden op dezelfde plek als de te slopen opstallen. Het erf is middels de Groene en Blauwe diensten landschappelijk goed ingepast.

#### **Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:**

- de erven vormen groene eilanden in het open landschap;
- het patroon in het gebied is rechtlijnig (wegen/kavels);
- de gebouwen staan uitgelijnd op het erf;
- met de sloop van de schuren kan het erf opnieuw worden ingedeeld zonder dat er beplanting verdwijnt;
- de bestaande woning is cultuurhistorisch gezien niet waardevol, de plek van het erf wel;
- het erf kent een groene windsingel met gebiedseigen soorten;
- het voorerf is ingepast met beukenhagen, deze hagen zijn passend en kunnen behouden blijven;
- er staat geen gebiedsvreemde beplanting op het erf;
- de bestaande inrit kan behouden blijven.

## RUIMTELIJK

## KWALITEITSPLAN

### Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen ca. 505 m<sup>2</sup> landschapsontsierende  
bebouwing aan de Rauwbloksweg 11

slopen ca. 500 m<sup>2</sup> landschapsontsierende  
bebouwing aan de Radewijkerweg 52 te  
Radewijk;

bouw compensatiewoning nieuwe schuur  
op het erf aan de Rauwbloksweg;;  
behoud gebiedseigen groen.

### Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende  
bebouwig op beide erven;

compensatiewoning binnen contouren  
van het erf aan de Rauwbloksweg  
landschapelijk goed inpassen van het  
gehele erf

enkel gebruik streekeigen beplanting;  
aansluiten op de gebiedskenmerken van  
het open veenontginningslandschap  
zoals is omschreven in de  
LandschapsidentiteitsKaarten.

### Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten  
op de gebiedskenmerken  
(hoogveenontginningslandschap) volgens  
de Omgevingsvisie Overijssel;  
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is  
niet van toepassing.



nieuwe situatie Rauwbloksweg 11

### 3.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

#### Situering compensatiewoning

Het erf aan de Rauwbloksweg 11 is momenteel landschapelijk goed ingepast. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning blijft het ensemble behouden. Het nieuwe te bouwen bijgebouw komt tussen beide woningen in en zal een gezamenlijk gebruik kennen. In het open veenontginningslandschap bestaat de voorkeur om één groot bijgebouw te realiseren in plaats van twee kleine. Dit past beter bij de schaal van het landschap.

De balans tussen groen en gebouwen is op dit erf goed. Het geheel zal een passende verschijning in het open veenontginningslandschap vormen. De entree van de woningen blijft aan de noordzijde, het terras met tuin aan de zuidzijde. De inrit zal verlengd worden en nabij de compensatiewoning is ruimte om te keren/parkeren.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woning wordt getoetst aan de welstandsnota.

#### Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het open veenontginningslandschap de bebouwing aan elkaar uit te lijnen. Hiermee wordt de rechtlijnige en orderlijke indeling van het type landschap versterkt. Bij voorkeur moeten er geen perceelsbeplanting aangebracht worden. Beplanting moet beperkt blijven op en rond erven en langs wegen (in de vorm van bomen).

De erven langs de Rauwbloksweg komen sterk overeen met

de omschreven karakteristiek al komen er wel erfbosjes en singels voor. Over het algemeen uitgelijnde bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het open veenontginningslandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door maar één inrit. Deze inrit is dan niet voorzien van begeleidende beplanting om de openheid van het landschap te behouden.

Op het erf is gekozen om één solitaire boom aan te planten. Deze boom zorgt voor schaduw en verzacht de woning. Op de grens tussen de twee kavels wordt een gemengde wilde haag aangeplant. Deze verhoogt de biodiversiteit op het erf (nestelmogelijkheden vogels) en maakt dat het erf ruimtelijk niet opgesplitst wordt.

De gebouwen op het erf blijven in de omgeving deels zichtbaar (noordzijde). Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen veelal een harde begrenzing, er is daarom gekozen om de houtsingel en andere opgaande beplanting te behouden. Wel kan de onderbeplanting worden verwijderd zodat er vanuit de woningen zicht is op het omliggende land.

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.

### 3.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop bestaande landschapsontsierende bebouwing;  
compensatiewoning met gezamenlijk bijgebouw;  
het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren  
bestaande beplanting kan behouden blijven;  
op het erf worden hagen als afscherming aangelegd;  
de compensatiewoning krijgt een landelijke uitstraling en  
wordt uitgelijnd aan de bestaande bebouwing op het erf  
de bestaande inrit blijft de hoofdontsluiting van het erf;  
er is ruimte om op het erf te keren en te parkeren.



### 3.3. LANDSCHAPSMaatregelen RADEWIJKERWEG 52

De landschapsmaatregelen zijn als bijlage opgenomen. Op dit erf komt al veel streekeigen groen voor. Het is niet wenselijk om dit erf meer af te schermen. Het erf blijft hierdoor compact en de verhouding groen met gebouwen beter in balans. De bestaande groenelementen zijn onderdeel van de Groene en Blauwe Diensten waarmee ze in stand blijven.

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.



nieuwe situatie Radewijkerweg 52

erf







## Legenda

1. Aanleg geschoren beukenhaag  
Eindbeeld max. 1,5 (m) hoog
2. Aanleg wilde gemengde haag van:  
Meidoorn/Sleedoorn/Wilde liguster  
Eindbeeld ca. 2 meter hoog
3. Aanplant Gewone Es  
Eindbeeld: solitaire boom
4. Bestaande gebiedseigen singel  
(Eindbeeld blijft een gesloten houtsingel)
5. Bestaande woning
6. Compensatiewoning
7. Doorkijken door singel enkel onderbeplanting  
verwijderen.  
Maximaal 10 (m) breed
8. Nieuw bijgebouw (max. 250 m<sup>2</sup>)
9. Te slopen schuur



project 1821  
bestand 1821-eip-1.vwx  
datum 28 apr. 2019  
door herbert  
formaat a3  
schaal 1:500  
tekeningno 1 (3)  
versie 1.0

Erfinrichtingsplan Rauwbloksweg 11 Bergentheim

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!



## Legenda

1. Aanleg geschoren beukenhaag - *Fagys sylvatica*  
10 st/m1 aanplanten in driehoeksverband  
Aanplantmaat 80-100  
Eindbeeld max. 1,5 (m) hoog
2. Aanleg wilde gemengde haag (25 meter lang en 3 meter breed) van:  
*Crateagus monogyna* - Eenstijlige Meidoorn (30%)  
*Prunus spinosa* - Sleedoorn (30%)  
*Acer campestre* - Spaanse aak (40%)  
Aanplantmaat 80-100, aanplant 3 st/m1  
Eindbeeld een gemengde haag die eens per jaar geschoren kan worden
3. Aanplant Gewone Es - *Fraxinus excelsior*  
Aanplantmaat 16-18  
Eindbeeld: solitaire boom
4. Te slopen schuur



project 1821  
bestand 1821-eip-1.vwx  
datum 28 apr. 2020  
door herbert  
formaat a3  
schaal 1: 500  
tekeningno 1 (3)  
versie 1.0

Landschapsmaatregelen Rauwbloksweg 11 Bergentheim

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28





tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	28 apr. 2020	project	1821
versie	1.0	schaal	1:1000	door	herbert	bestand	1821-eip-1.vwx



## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur
3. Te slopen schuur
4. Her te bouwen schuur ca. 150 m2
5. Bestaande kavelgrensbeplanting van o.a. Zwarte Els en Ruwe Berk
6. Rij Zwarte Elzen langs pad
7. Bestaande Hollandse Linde
8. Bestaande Beukenhaag
9. Bestaande Meidoornhaag
10. Bestaande kikkerpoel

De bestaande landschapselementen als ingetekend zijn onder contract bij de Groene en Blauwe Diensten.

**erfontwikkelaar**

laat je erf groeien!



project	1821
bestand	1821-eip-1.vwx
datum	28 apr. 2020
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

**Erfinrichtingsplan Radewijkerweg 52 Radewijk**

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28