

The background features a large, abstract graphic on the left side. It is composed of two overlapping rectangular areas. The top area is teal with a white halftone dot pattern. The bottom area is green with a white diagonal line pattern. A large, white, curved shape, resembling a stylized 'C' or a partial circle, cuts into the right side of these patterns. The title text is positioned within this white curved area.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

kooiweg 6 radewijk

erfontwikkelaar

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

1639

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

22 juni 2020

Bestandsnaam

1639-kooiweg6-002.indd

Aantal pagina's

13

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

1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	beeldkwaliteit	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	14

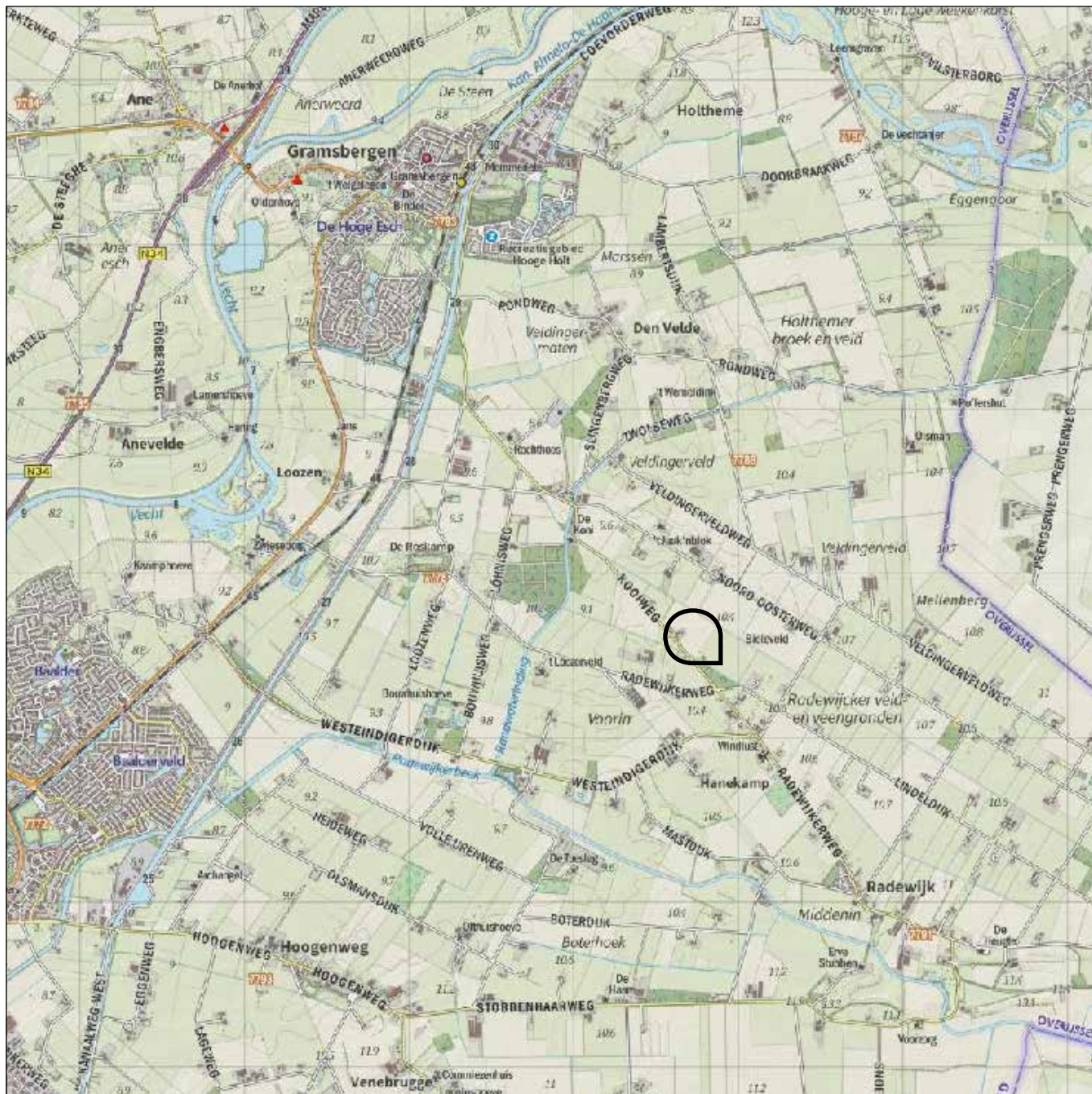
INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Kooiweg 6 te Radewijk. De initiatiefnemers willen op het bestaande erf een extra woning van 750 m3 met een bijgebouw van 100 m2 bouwen.

Dit bouwrecht komt voort uit een rood voor roodproject aan de Wielenweg 8a te Radewijk. Hier worden varkensstallen gesloopt waarmee ter compensatie bouwrechten ontstaan. Het toepassen van dergelijke bouwrechten kan onder meer worden gerealiseerd op bestaande erven mits 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.

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 en slooplocatie



In overleg met de gemeente Hardenberg is besloten dat er een compensatiewoning op het bestaande erf aan de Kooiweg 6 kan komen.

De woning zal ten noord-westen van de bestaande woning gesitueerd worden tussen enkele waardevolle bomen.

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:

Dekzandvlakte en jonge heide- en broekontginningslandschap

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

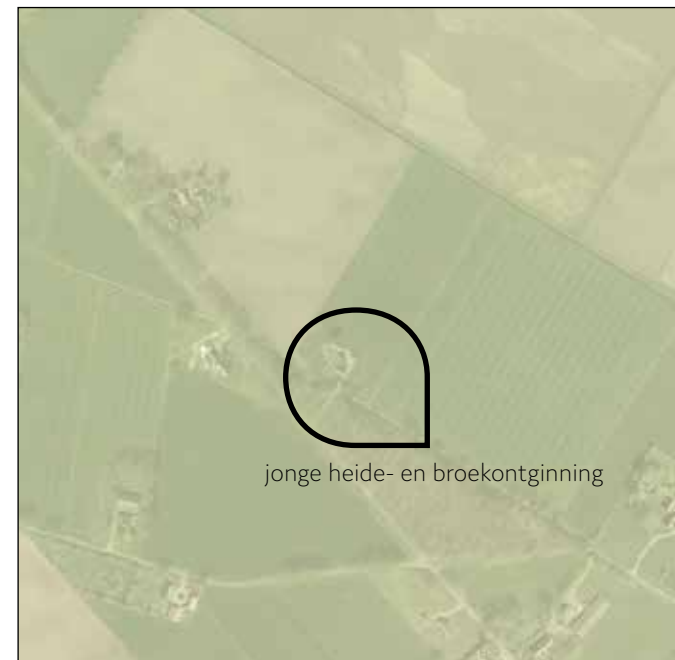
met rommelige driehoekstructuren als resultaat. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging 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 ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met 'schoonheid van de moderne landbouw' aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent ruimte wordt geboden voor schaalvergroting en verbreding.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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 Kooiweg 6 te Radewijk valt in gebied 4:

Collendoorn, Gramsbergen-Zuid, Radewijk.

Gebiedskenmerken:

Landschapstype: heideontginning

Landschapskenmerken:

- Kleinschalig landschap
- Eikenbomen – singels
- 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)



Strakke, rechte lijnen en openheid. De verkaveling heeft zich gevoegd in deze opzet, rechthoekig en met strakke lijnen. De bebouwing ligt verspreid langs de weg en de erven zijn aangekleed met singels en eikenrijen. De weg loopt als een rechte lijn door het gebied en wordt soms ondersteund door bomen. Kenmerkend voor dit gebied is dat u er veel berken ziet. Dit maakt dat dit gebied zich onderscheidt van de rest. De functie landbouw is groot in dit gebied.

meer info: www.mijnlandschapid.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het landschap nabij de locatie is kenmerkend. Langs hoofdwegen vormt de eikenlaanbeplanting eenzijdig de belangrijkste opgaande structuur. 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.

Het perceel aan de Kooiweg 6 kent een karakteristieke opbouw. Het wonen is voor, werken achter. Dit resulteert in een siertuin naar de weg (zuid-west zijde) en een klein erf achter en naast de woning die meer extensief wordt gebruikt.

Structuurbepalend groen is nu te vinden aan de zuidzijde van het perceel in de vorm van een opgaande beplanting (bosje) van voornamelijk zomereik, berken en diverse onderbeplanting als Hazelaar, Meidoorn, Sleedoorn Wilg en Geldersche roos. Dit bosje is na de ruilverkaveling aangeplant op een oncourante perceel.

Aan de noord-oostzijde staan de bestaande opstallen open in het landschap. Ten behoeve van de ontsluiting is één inrit voorzien. Tussen het bosje en het erf loopt een watergang met schouwpad.



het bestaande erf



Kooiweg is voorzien van wegbeplanting

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- rechtlijnige kavels en wegen
- open landschap
- wegbeplanting in de vorm van eiken;
- tuinen gericht naar de weg;
- de bestaande woning vormt samen met de overige bebouwing een cluster in het landschap, deze eenheid moet behouden en versterkt worden;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven, daarbij hoeft het erf niet geheel afgeschermd te worden met groen;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

compensatiewoning van max. 750 m³ met bijgebouw van 100 m² (de compensatiewoning wordt in samenhang met de boerderij ontworpen)

Uitgangspunten gemeente:

bouw compensatiewoning met de visuele grenzen van het erf;
de compensatiewoning moet een eenheid vormen met de bestaande bebouwing en zodanig ingepast worden;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap zoals is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jong heide- en broekontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.3 nader toegelicht.



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de vorige pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf.

Situering compensatiewoning:

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap. Bij het positioneren van de compensatiewoning is rekening gehouden dat het erf compact moet blijven en daarmee de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk is. Daarnaast is het belangrijk dat de woning een relatie met de bestaande boerderij krijgt. De bebouwing staat overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op of gelijk aan de weg, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het heideontginningslandschap. Langs de Kooiweg staan meer erven waar twee of meer woningen op staan. Deze bestaande woningen bestaat veelal uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel aanbouwen. De compensatiewoning kan een maximale inhoud van 750 m³ krijgen. Eventueel is later een binnenplanse afwijking mogelijk voor meer inhoud, maar dat is afhankelijk van het ingediende plan en de inspanning die daarvoor mogelijk gedaan wordt. Het bijgebouw mag maximaal 100 m² groot worden en moet qua verschijning onderdanig aan de woning zijn. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld te kiezen voor een houten wandbekleding. Het bijgebouw mag apart of geschakeld aan de woning gebouwd worden. De woning moet worden getoetst aan de Welstandsnota.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Kooiweg zijn over het algemeen vrij open

en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing.

Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om het erf aan de zuid-westzijde deels af te schermen met een haag van Esdoorn/Beuk of Wilde liguster. Het is niet wenselijk om het zicht op de woning en schuur af te schermen. Bestaande waardevolle bomen kunnen behouden blijven en 'voor' de woning wordt een nieuwe Hollandse Linde aangeplant. Hiermee behoudt het erf zijn karakter en wordt de woning met de schuur landschappelijk een eenheid.

Tussen het erf en de weg is reeds een bosje aanwezig. Dit bosje maakt dat het erf landschappelijk verankerd is in de omgeving.

Aan de noord en westzijde zal het erf open blijven. Hier is beperkt ruimte om het erf af te schermen met groen. Gezien de gebiedskenmerken is dit ook niet nodig. Er is voldoende groen aanwezig om de bebouwing te verzachten.

Het contrast van enig groen op de erven en het meer opener landschap blijft overeenkomstig de gebiedskenmerken behouden. Het voorerf blijft tuin met ruimte voor sierbeplanting. (bijvoorbeeld Rhododendrons, hortensia's, boerensering) Het geeft een passende sierlijke afscherming. Tussen de bestaande woning en de compensatiewoning wordt een haag aangeplant bestaande uit Esdoorn/Beuk of Wilde liguster.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het bui-

tengebied voorkomen worden. Rondom de woning is een tuin voorzien.

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.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

behoud bestaande waardevolle bomen
de compensatiewoning en de schuur komen binnen de contouren van het bestaande erf
aanplant streekeigen haag op erfscheiding
aanplant Hollandse Linde op het voorerf





nieuwe schuur

compensatiewoning

bestaande woning

bestaand bos

lage streekeigen haag



KOOIWEG

Legenda

1. Aanplant Hollandse Linde (*Tilia x vulgaris*)
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom
2. Aanplanten streekeigen haag (keuze uit de volgende soorten):
Acer campestre - Esdoorn
Fagus sylvatica - Beuk
Ligustrum vulgare - Wilde liguster

Aanplantmaat 80-100 met 5 stuks/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog



de beplanting staat
gesitueerd op de
landschapsmaatregelen
in de bijlage

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.

4.3. 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 kwaliteitsprestaties 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 het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische

bedrijven en wonen.(mixlandschap). 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..

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op een bestaand erf. De schuren aan de Wielenweg 8a zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hardenberg neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van oude stallen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Wielenweg 8a staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

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

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Wielenweg 8a te Radewijk en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 850 m2 landschapsontsierende bebouwing als onderdeel van een rood voor rood project aan de Wielenweg 8a te Radewijk



laat je erf groeien

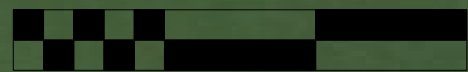


Legenda

1. Bestaande woning
2. Compensatiewoning
3. Bestaand bijgebouw
4. Bestaande inrit
5. Nieuw bijgebouw
6. Keren en parkeren
7. Aanplanten streekeigen haag als Esdoorn/Beuk/Wilde liguster
Aanplantmaat 80-100 met 5 stuks/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
8. Aanplant Hollandse Linde (Tilia x vulgaris)
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom



0 10 20 30 m



erfontwikkelaar
laat je erf groeien!

project
1639
bestand
1639-eip-1.vwx

datum
6 mei 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1 : 500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erinrichtingsplan Kooiweg 6 Radewijk

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

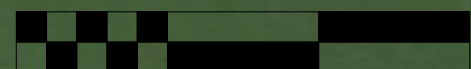
Legenda

1. Aanplant Hollandse Linde (*Tilia x vulgaris*)
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom

2. Aanplanten streekeigen haag (keuze uit de volgende soorten):
Acer campestre - Esdoorn
Fagus sylvatica - Beuk
Ligustrum vulgare - Wilde liguster

Aanplantmaat 80-100 met 5 stuks/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog

0 10 20 30 m



erfontwikkelaar
laat je erf groeien!



project	1639	datum	6 mei 2020	formaat	a3	tekeningno	1 (3)
bestand	1639-eip-1.vwx	door	herbert	schaal	1 : 500	versie	1.0

Landschapsmaatregelen Kooiweg 6 Radewijk

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