

An aerial photograph of a building under construction, showing the concrete frame and roof structure. The image is overlaid with a pattern of diagonal lines in teal and red. A large red circle is positioned on the right side of the image, partially overlapping the building's structure.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Radewijkerweg 64 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

1664

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

19 mei 2020

Bestandsnaam

1664-001.indd

Aantal pagina's

14

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

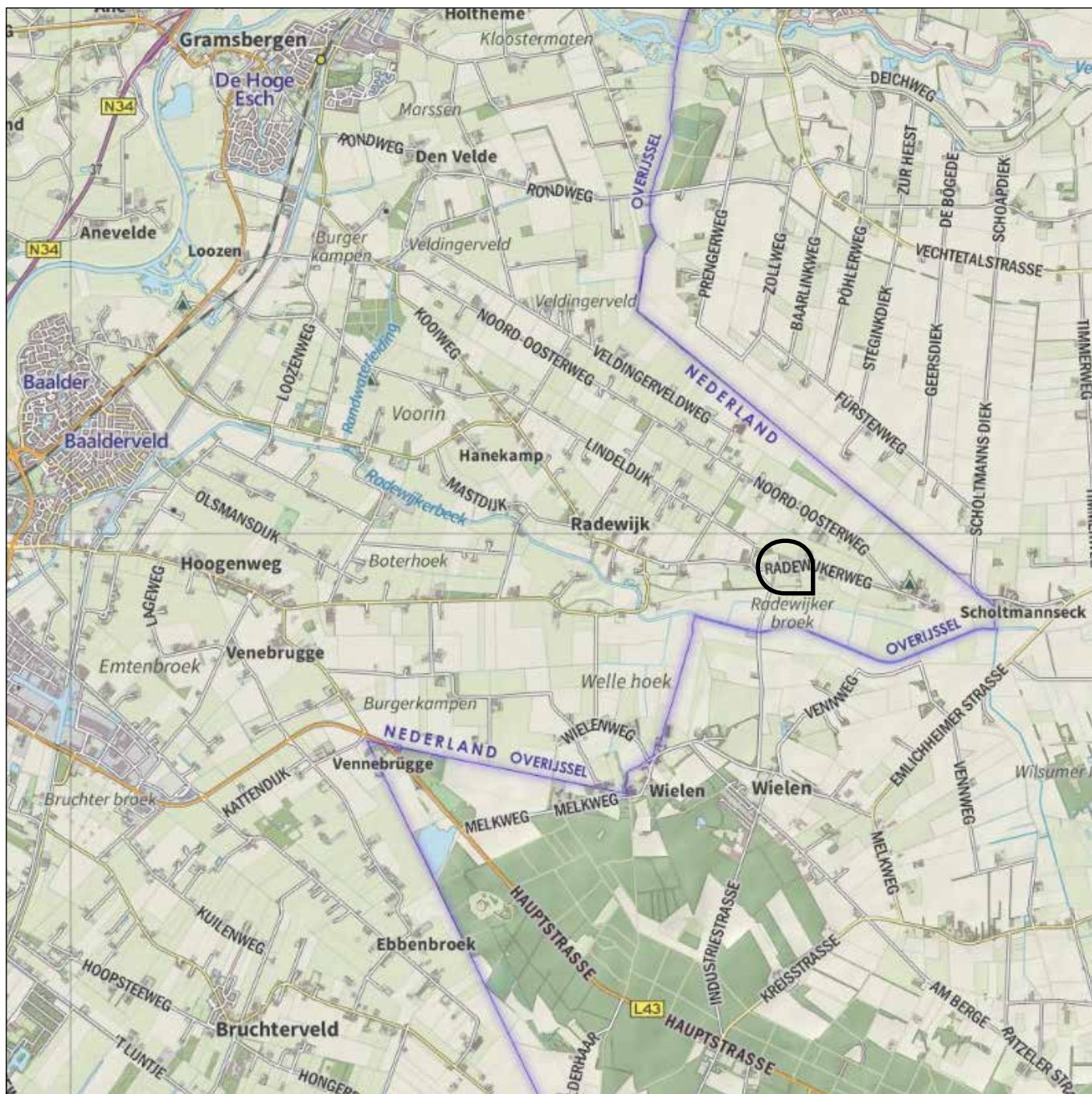
1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	beeldkwaliteit	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	8
4.3.	beplantingstabel	9

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Radewijkkerweg 64 te Radewijk. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapsontsierende bebouwing slopen (970 m2) en middels de rood voor rood regeling één bouwkvavel genereren. Deze bouwkvavel zal aansluitend op het bestaande erf middels de één erfgedachte worden ingepast.

De gemeente Hardenberg wil hier met de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m2) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapshdentiteitsKaarten Radewijk-Hoogenweg-Bruchterveld. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie



Het erf was in gebruik als pluimveehouderij. De landschapsontsierende stallen zullen gesloopt gaan worden. Ter compensatie kan er een woning ten oosten van het erf gerealiseerd gaan worden.

De bestaande boerderij blijft behouden evenals een bestaande, niet landschapsontsierende schuur, ten westen van de boerderij.

Er is gekozen om deze boerderij op te splitsen in twee wooneenheden. Hiervoor veranderd de verschijning van de boerderij niet. Wel wordt er een deel van een aangebouwde stal gesloopt en opgeknapt. Daarmee krijgt de oorspronkelijke boerderij weer meer zijn hoofdvorm terug.

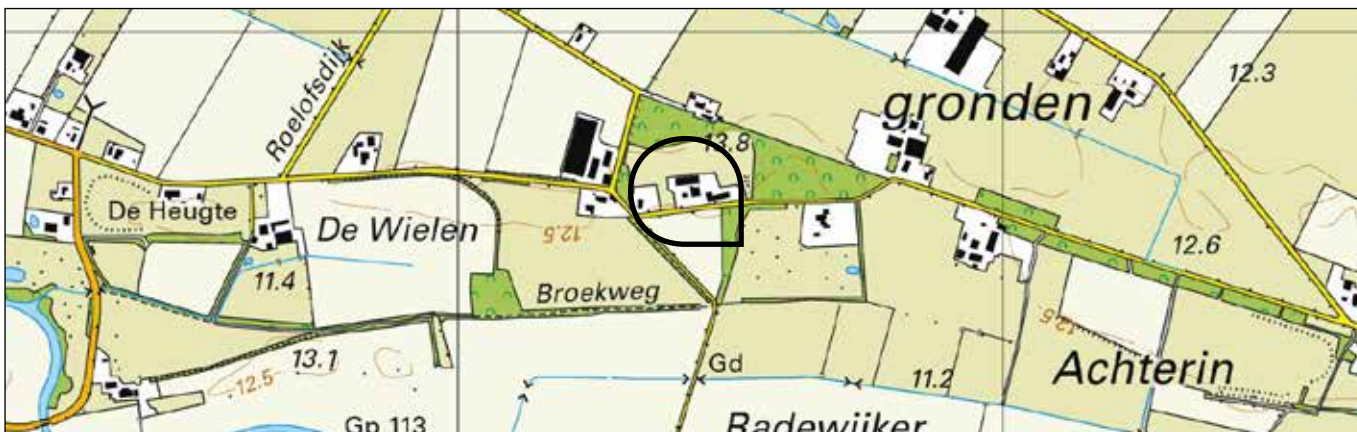
bestaand erf



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



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:

Dekzandvlakte en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekzand met het oude hoeven als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het samenhangend systeem van open essen, kleinschalige

flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.

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 Collendoorn, Gramsbergen-Zuid en 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: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Kleinschalig landschap

Eikenbomen – singels

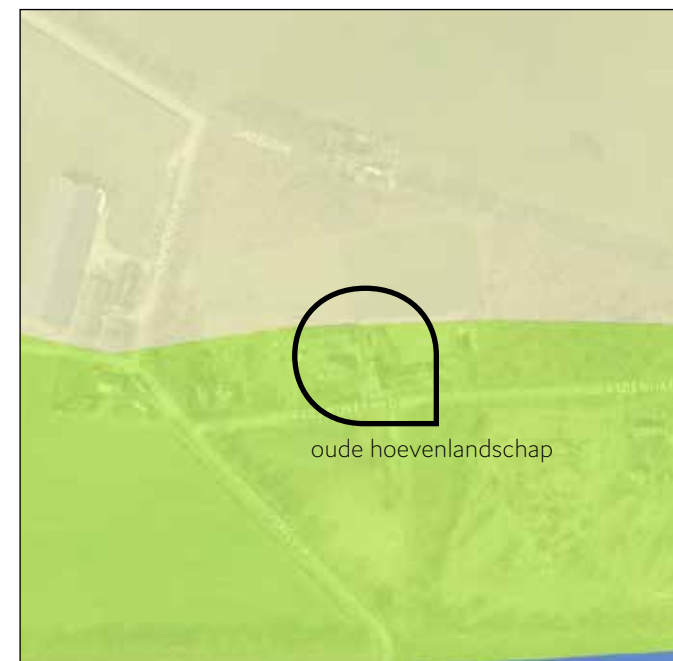
Kronkelend patroon van wegen

Licht glooiend landschap

Verspreid bebouwingspatroon



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Landschapsidentiteitskaarten:

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 zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

strak rechtlijnig wegenpatroon

rechthoekige verkaveling

wegbeplanting

verspreide bosjes

perceelgrensbeplanting

rechthoekige erven in verkavelingsrichting met kop naar de weg

veel erven met erfbeplanting

kleinschalig gebied met open ruimten

Duitse grens met stuwwal is zichtbaar

Zwak

erven zonder beplanting

lage biodiversiteit

Kansen:

herstel en onderhoud perceelgrensbeplanting en bosjes

aanleg en herstel erfbeplanting

verbetering landschappelijke inpassing

Bedreigingen:

hoge geurbelasting westen van Radewijk



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 bomenrijen.
meer info: www.mijnlandschap.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF EN HET LANDSCHAP

Het plangebied maakt deel uit van een rivierduin die door de Radewijkerbeek is opgeworpen. Het hoogteverschil is duidelijk waarneembaar en vormt een markante plek in het landschap van de buurtschap Radewijk. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij het soms net lijkt of verschillende erven bij elkaar horen. De oude wegbeplanting en enkele stroken bos maken ruimtelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het erf aan de Radewijkerweg 64 is een voormalige pluimveehouderij. De boerderij met de opstallen zijn ingepast door het bos aan de noordzijde en hagen en enkele grote bomen aan de zuidzijde. De pluimveestal en de aanbouw aan de boerderij zijn landschapsontsierend door het grote

volume en het gebrek aan gebruikswaarde. De pluimveehouderij is enkele jaren geleden gestaakt waarmee de stallen leeg tstaan. Met de sloop van de stallen kan het erf weer opnieuw worden ingericht waarmee de kleinschaligheid versterkt wordt. Ten westen van de boerderij staat een karakteristieke schuur. Deze zal behouden blijven en opgeknapt worden. De bestaande boerderij wordt opgesplitst in twee wooneenheden. De verschijning van de boerderij zal hiermee niet veranderen. Het erf wordt ontsloten door verschillende inritten. Binnen het nieuwe plan zullen deze behouden blijven. De boerderij staat met de achterzijde naar de Radewijkerweg. Dit is kenmerkend voor het besloten heideontginningslandschap en komt meer in de omgeving voor.

Ten westen van de boerderij staat een eenvoudige burgerwoning. Deze kent geen relatie met het erf. Ten zuiden van het erf is een recreatieterrein in ontwikkeling. Deze zal geen invloed hebben op de voorgestelde plannen aangezien ook dit park afgeschermd wordt door een brede bosstrook.

Aan de oost- en noordzijde loopt een wandelpad. Deze kan blijven bestaan en is opgenomen binnen de plannen.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

het hoogteverschil van de rivierduin is goed te ervaren, dit is een kwaliteit van de plek

de erven vormen clusters langs de weg;

de gebouwen staan verspreid op het erf

de te slopen stallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde

de (woon-) boerderijen zijn cultuurhistorisch gezien waardevol en zijn kenmerkend voor Den Velde;

de boerderij is het hoofdgebouw op het erf;

de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;

het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- slopen landschapsontsierende bebouwing;
- behoud bestaande karakteristieke schuur realiseren compensatiewoning met bijgebouw
- splitsen boerderij in twee wooneenheden
- deel van bestaande schuur dat aan de boerderij is gebouwd behouden en opknappen

Uitgangspunten gemeente:

- sloop alle landschapsontsierende bebouwing
- realisatie compensatiewoning op het erf 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 (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoningen

Het erf aan de Radewijkerweg 64 is momenteel landschappelijk goed ingepast. Wel vallen de verschillende landschapsontsierende stallen vanuit de omgeving op. Met de sloop van deze stallen kan er ter compensatie een woning ten oosten van het bestaande erf komen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

De compensatiewoning moet passen in het landschap en wordt getoets aan de Welstandsnota. Het bijgebouw moet ten alle tijde ondergeschikt aan de woning zijn.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. Een deel van de aangebouwde stal ten oosten van de boerderij wordt opgeknapt. Het dak wordt vervangen door dakplaten en de muren worden gepotdekseld met hout. Hiermee blijft duidelijk wat de oorspronkelijk boerderij was en wordt ook hier een onderscheid gemaakt in hoofd- en bijgebouw.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het besloten heideontginningslandschap de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt

door de bebouwing een verschillende oriëntatie te geven, en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen.

De erven langs de Radewijkerweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Met name langs dit deel van de Radewijkerweg kent het een verspreide 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 besloten heideontginningslandschap kennen een duidelijke cluster waarbij de verhouding groen en stenen in balans is.

Om enige privacy te behouden zullen op het erf beukenhagen aangeplant worden. Hiermee wordt de compensatiekavel op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd. Op het erf is gekozen om vrijstaande bomen aan te planten. Een reeds bestaand erfbosje wordt versterkt en deels vergroot. Hiermee neemt de biodiversiteit van het gebied toe.

De gebouwen op de erven worden in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. Op het erf komen Ruwe berk als boom en een Hollandse linde. Deze bomen komen van oorsprong op het erf voor.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Ver-

harding 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.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop landschapsontsierende bebouwing

behoud van bestaande karakteristieke schuur

opknappen bestaande schuur die aan boerderij is vastgebouwd;

het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren

bestaande beplanting kan behouden blijven;

op het erf worden bomen en hagen aangeplant, deze schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling;



bomen op het erf planten

bestaand erfbosje

schuur opknappen

straatprofiel vergroenen

compensatiewoning



RADEWIJKERWEG

bomen op het erf planten

schuur opknappen

bestaande boerderij splitsen

schuur opknappen

compensatiewoning



de nieuwe woning krijgt een landelijk karakter en de schuur is hier onderdanig aan;

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 op een plek waar al bouw staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte 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 woon- en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied 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 970 m2 landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap.

Legenda

1. Aanplant *Fagus sylvatica* - Beuk
Aanplantmaat 80-100 met 5 stuks/m²
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 meter hoog
2. Aanplant *Betula pendula* - Ruwe Berk
Aanplantmaat 14-16 Totaal 6 stuks
Eindbeeld boomgroep
3. Aanplant *Tilia x vulgaris* - Hollandse Linde
Aanplantmaat 14-16 totaal 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
4. Aanplanten *Alnus glutinosa* - Zwarte Els
Aanplantmaat 14-16 Totaal 6 stuks
Eindbeeld is losse wegbepanting van bomen
5. Erfbosje (deels bestaand) aanvullen met:
Quercus robur - Zomereik 10%
Crateagus monogyna - Eenstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Prunus spinosa - Sleedoorn 25%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10% (langs rand)

Aanplantmaat 80-100
1 stuks/m² aanplanten in groepen van 5
Eindbeeld is een gesloten erfbosje



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/aanrijkschade/verdichting van de wortelzone.

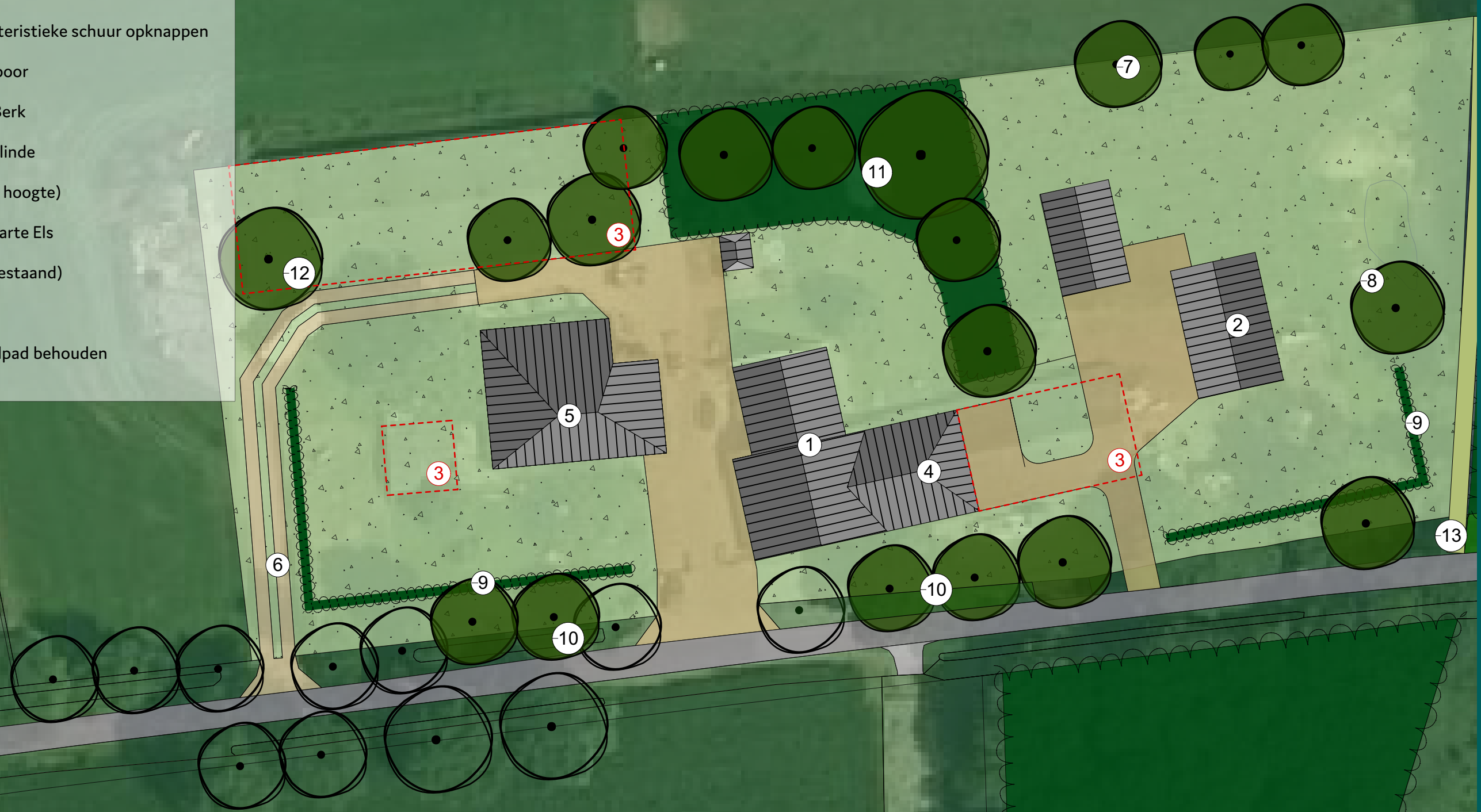
enf



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	7 jan. 2020	project	1664
versie	1.0	schaal	1:1000	door	herbert	bestand	1664-eip-1.vwx

Legenda

1. Bestaande woning
2. Compensatiewoning
3. Te slopen schuren
4. Inkorten schuur ca. 20 (m) potdekselen met planken en nieuwe platen op het dak (geen dakpannen)
5. Bestaande karkarakteristieke schuur opknappen
6. Bestaand karrespoor
7. Aanplant Ruwe Berk
8. Aanplant Winterlinde
9. Beukenhaag (1m hoogte)
10. Bomenrij van Zwarte Els
11. Erfbosje (deels bestaand)
12. Winterlinde
13. Bestaand wandelpad behouden



project
1664
bestand
1664-eip-1.vwx

datum
7 jan. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Radewijkerweg 64 Radewijk

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Aanplant *Fagus sylvatica* - Beuk
Aanplantmaat 80-100 met 5 stuks/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 meter hoog
2. Aanplant *Betula pendula* - Ruwe Berk
Aanplantmaat 14-16 Totaal 6 stuks
Eindbeeld boomgroep
3. Aanplant *Tilia x vulgaris* - Hollandse Linde
Aanplantmaat 14-16 totaal 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
4. Aanplanten *Alnus glutinosa* - Zwarte Els
Aanplantmaat 14-16 Totaal 6 stuks
Eindbeeld is losse wegbeplanting van bomen
5. Erfbosje (deels bestaand) aanvullen met:
Quercus robur - Zomereik 10%
Crateagus monogyna - Eenstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Prunus spinosa - Sleedoorn 25%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10% (langs rand)

Aanplantmaat 80-100
1 stuks/m2 aanplanten in groepen van 5
Eindbeeld is een gesloten erfbosje



project
1664
bestand
1664-eip-1.vwx

datum
7 jan. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Landschapsmaatregelen Radewijkerweg 64 Radewijk

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!