

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Radewijkerweg 43 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

1921

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

16 april 2021

Bestandsnaam

1921-001.indd

Aantal pagina's

15

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

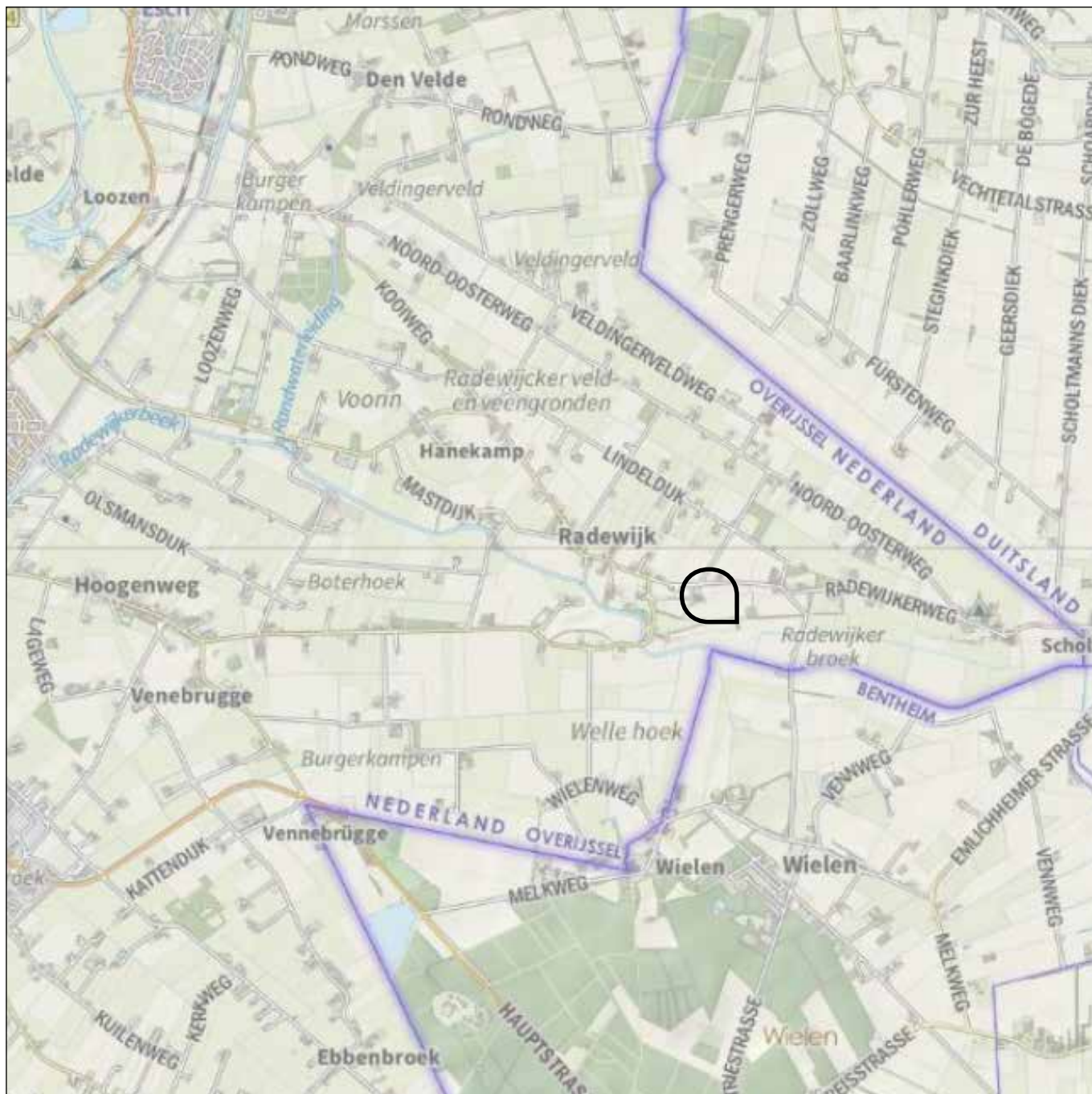
1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	beeldkwaliteit	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	8
4.3.	beplantingstabel	9

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Radewijkerweg 43 te Radewijk. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapsontsierende bebouwing slopen (940 m²) om middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' één bouwkvavel genereren. Deze bouwkvavel zal aansluitend op het bestaande erf middels de één erfgedachte worden ingepast.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan meewerken, 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 LandschapsidentiteitsKaarten Radewijk-Hoogenweg-Bruchterveld. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



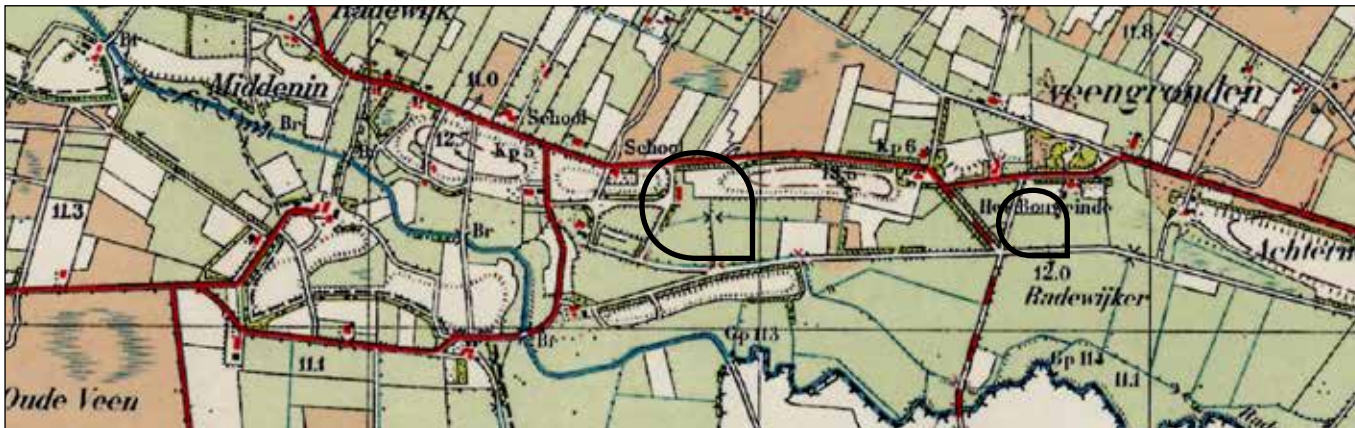
locatie plangebied en slooplocatie



Het erf was in gebruik als melkveehouderij. De landschapsontsierende stallen zullen gesloopt gaan worden. De bestaande boerderij blijft behouden evenals een bestaande, niet landschapsontsierende schuur, ten zuiden van de boerderij.n



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

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 ontwikkelingspersecutief 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 volgens het vigerend beleid deel uit van het besloten heideontginningslandschap. De werkelijke situatie sluit meer aan op het essen- en hoevenlandschap. Dit omdat het gebied glooiing kent, er vele houtwallen aanwezig zijn en de bestaande bebouwing verspreid op het erf staan. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd in het besloten heideontginningslandschap 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 verkaveling en routing nabij het erf (met het contrast van de rechtlijnige wegen en kavels in de nabije omgeving) 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 43 is een voormalige melk-

veehouderij. Het erf bestaat uit een grote boerderij met enkele opstalen. Twee bijgebouwen zijn reeds opgeknapt en ook niet als landschapsontsierend aan te merken. Een voormalige ligboxenstal en jongveestal kennen geen gebruikswaarde meer en hebben een asbest dakbedekking. De wens bestaat deze schuren te slopen waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Met de sloop van de stallen kan het erf weer opnieuw worden ingericht waarmee de kleinschaligheid versterkt wordt. Ten zuiden van de boerderij staat een karakteristieke schuur. Deze zal behouden blijven en is reeds opgeknapt. De bestaande boerderij wordt opgesplitst in twee woon-eenheden. De verschijning van de boerderij zal hiermee niet veranderen. Het erf wordt ontsloten door twee verschillende inritten. Binnen het nieuwe plan zullen deze behouden blijven. De boerderij staat met de voorzijde naar de Radewijkerweg. Dit is kenmerkend voor het besloten heideontginningslandschap en komt meer in de omgeving voor.

De inrit wordt begeleid door een rij zomereiken en voor de boerderij is een sobere maar passende tuin voorzien die omringd is door een beukenhaag. Tussen de tuin en de weg is een boomgaard voorzien. Deze waardevolle elementen zullen behouden blijven.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

het gebied kent meer kenmerken van het essen- en hoevenlandschap dan het besloten heideontginningslandschap.

de erven vormen clusters langs de weg of staan op enige afstand van 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 Radewijk;

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 schuren
- realiseren compensatiewoning met bijgebouw op de plek van de te slopen stallen;
- splitsen boerderij in twee wooneenheden

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 compensatiewoning

Het erf aan de Radewijkerweg 43 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 en passen in het landschap moeten worden toegepast. De wens bestaat om een bestaande schuur her te gebruiken als bijgebouw. Deze zal wel opgeknapt worden. Het asbestdak wordt gesaneerd en de muren worden bekleed met potdeksel houten planken (of platen). Ook de deuren worden vervangen door meer passende houten. Hiermee sluit de schuur beter aan op de woning. De locatie van de woning sluit aan op de één erf gedachte.

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. Bestaand houtwallen blijven behouden.

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 solitaire bomen als Hollandse linde, Walnoot en Zwarte Els. 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. 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.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop landschapsontsierende bebouwing
behoud van de bestaande karakteristieke schuren;
opknappen schuur en transformeren naar bijgebouw
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;
de nieuwe woning krijgt een landelijk karakter en de
schuur is hier onderdanig aan;



bestaande schuur is nu landschapsontsierend



indien de schuur blijft staan dan wordt het opgeknapt



compensatiewoning

bomen op het erf planten

schuur opknappen

bestaande boerderij

bestaande schuur

centraal erf

bestaande schuur





compensatiewoning





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-geot 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 landschap-ontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 940 m² landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 940 m² landschapsontsierende bebouwing.

Legenda

1. Aanplant lage haag van Esdoorn- *Acer campester*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van 1 (m) hoog
2. Aanplant Hollandse linde- *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 3 stuks
3. Aanplant Zwarte els- *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6-8 (m)
Totaal 4 stuks
4. Aanplant Zomereiken-*Quercus robur*
Aanplantmaat 12-14 met onderlinge afstand van 8-10 (m)
Totaal 5 stuks
5. Aanplant Walnoot- *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 1 stuk

erfontuikkelaar

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 vrachtschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

erf

Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Sloop landschapsontsiierende bebouwing (ca. 940 m2)
3. Kuilplaten opruimen (dit wordt weer grasland)
4. Compensatiewoning
5. Bestaand bijgebouw opknappen met houten wandbekleding en asbestvrij golfplaten, of nieuw bijgebouw.
6. Bestaand bijgebouw
7. Bestaand bijgebouw (reeds opgeknapt)
8. Aanplant bomen als Holl. Linde/Walnoot/Zwarte Els/Beuk
9. Aanplant lage haag van bijvoorbeeld Wilde Liguster/Beuk/Esdoorn
10. Bestaande boomgaard
11. Bestaande inrit
12. Keren en parkeren



erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

project	1921	datum	22 jan. 2021
bestand	1921-eip-1vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Erfinrichtingsplan Radewijkerweg 43 Radewijk

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

Legenda

1. Aanplant lage haag van Esdoorn- Acer campester
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van 1 (m) hoog
2. Aanplant Hollandse linde- Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 14-16
Totaal 3 stuks
3. Aanplant Zwarte els- Alnus glutinosa
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6-8 (m)
Totaal 4 stuks
4. Aanplant Zomereiken-Quercus robur
Aanplantmaat 12-14 met onderlinge afstand van 8-10 (m)
Totaal 5 stuks
5. Aanplant Walnoot- Juglans regia
Aanplantmaat 14-16
Totaal 1 stuk



project	1921	datum	22 jan. 2021
bestand	1921-eip-1vww	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0