

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

'Erven met kwaliteit'
Stobbenhaarweg 7 te Radewijk
Fransenweg 1/1a Schuinesloot

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 2072

Auteur H. Oldehinkel

Datum: 13 april 2022

Laatste wijziging: 10 februari 2022

Aantal pagina's 28

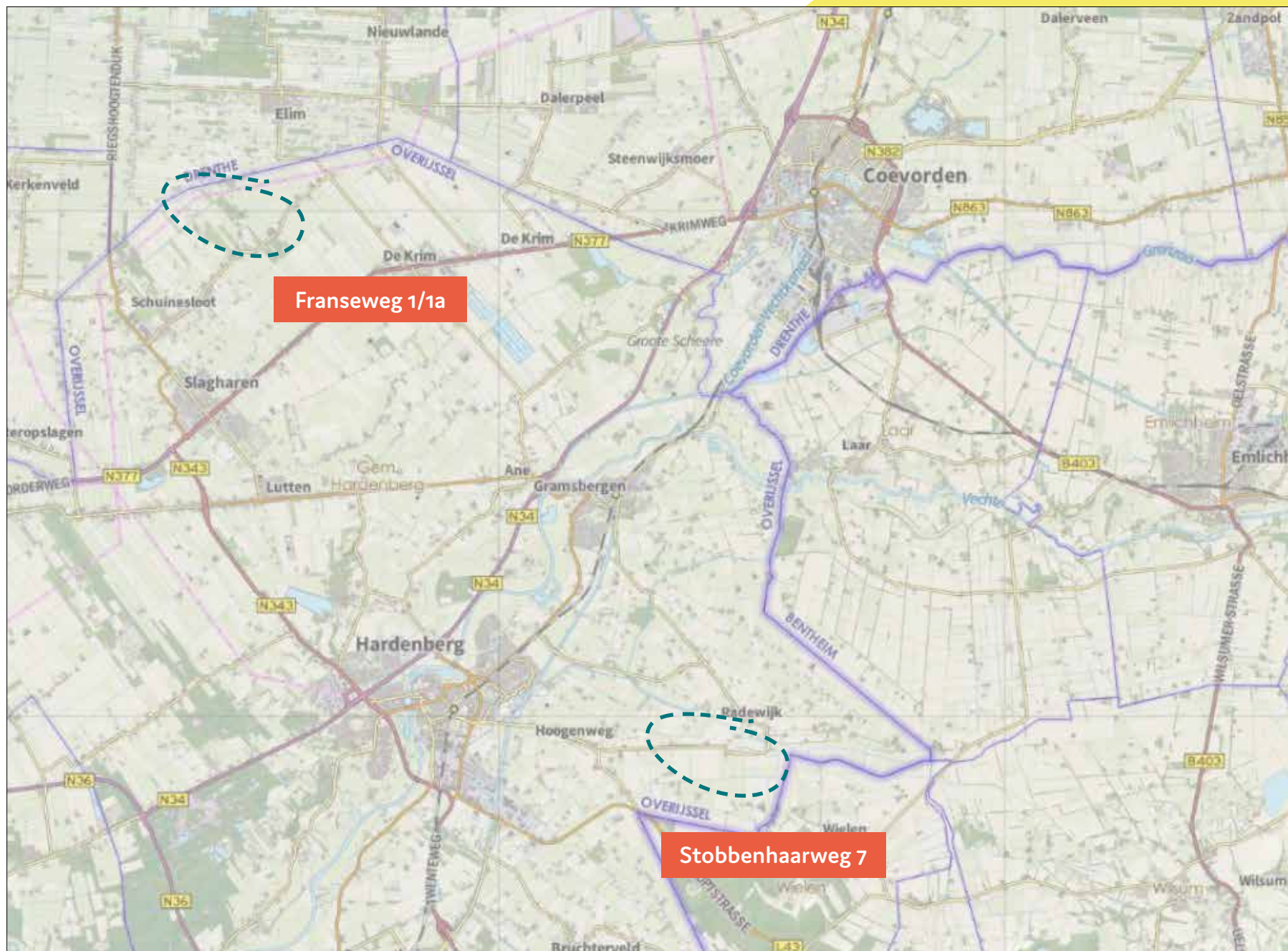
Inhoudsopgave

colofon	2
introductie	4
Fransenweg 1/1a te schuinesloot	6
Stobbenhaarweg 7 radewijk	8
vigerend beleid	10
ontstaan van het landschap	12
het erf aan de Stobbenhaarweg 7	14
concept	16
erfinrichtingsplan Fransenweg 1/1a	18
erfinrichtingsplan Stobbenhaarweg 7	20
landschapsmaatregelen	22

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimte voor ruimte aanvraag te Radewijk en Schuinesloot.

Op het erf aan de Stobbenhaarweg 7 te Radewijk wordt netto 1.300 m² aan landschapsontsiende bebouwing en een ondergrondse mestkelder gesloopt. De wens bestaat om hier twee compensatiewoningen voor te realiseren. Aangezien hier 2.000 m² landschapsontsiende bebouwing voor gesloopt moet worden zal er nog 700 m² aan de Fransenweg 1/1a te Schuinesloot worden gesloopt. Op dit perceel staat in totaal 1.495 m² waarmee er nog 795 m² elders wordt ingezet. (deze wordt omgezet naar een sloopvoucher).

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.



Het erf aan de Fransenweg 1/1a was in gebruik als pluimveehouderij. Nu wordt er al jaren niet meer geboert en kennen de opstallen geen gebruikswaarde meer. Eigenaar is voornemens om de landschapsontsierende kippenstallen te slopen. Er kan echter ter plekke niet teruggebouwd worden aangezien er een varkenshouderij in de nabij omgeving liggen. In totaal wordt er op deze locatie 1,495 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbestdaken gesloopt.

Het erf bestaat naast de landschapsontsierende bebouwing uit twee modern landelijke woningen en een schuur t.b.v. opslag. Deze zullen behouden blijven. Ook blijft de groenstructuur zo veel mogelijk. Bestaande waardevolle zomereiken op het erf kunnen behouden blijven.

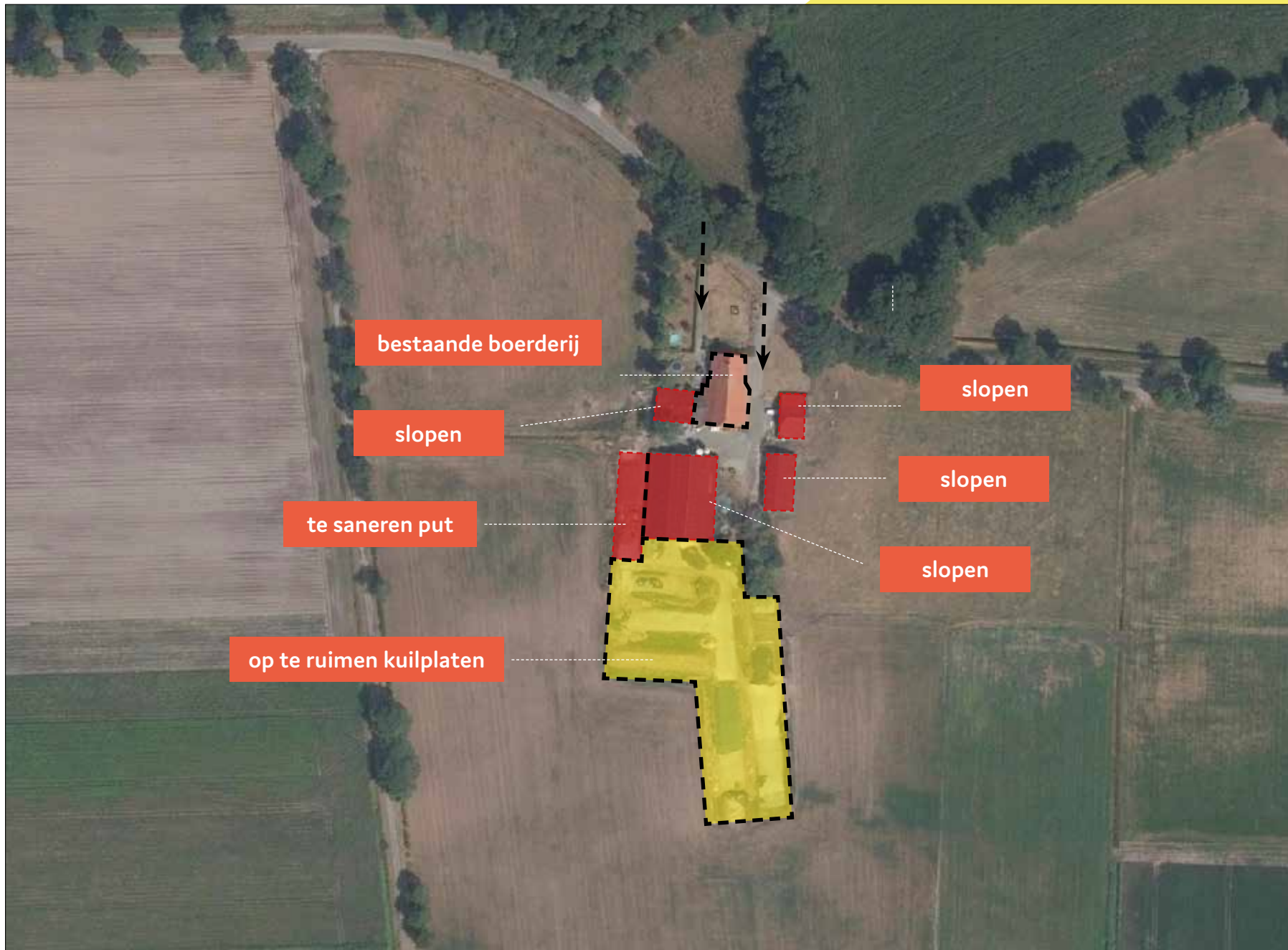
Naast het saneren van de landschapsontsierende bebouwing zal de overvloedige verharding opgeruimd. Voor deze locatie is een erfinrichtingsplan opgesteld waarbij de landschappelijke waarden versterkt worden.



Het erf aan de Stobbenhaarweg 7 te Radewijk bestaat uit een grote boerderij met enkele landschapsontsiierende bebouwing. De gronden zijn verkocht en het agrarische bedrijf is op deze locatie gestaakt. Hierdoor kennen de opstallen geen gebruikswaarde meer.

In totaal wordt hier 1329 m² aan landschapsontsiierende bebouwing gesloopt. Tevens wordt er een ondergrondse mestkelder gesaneerd van 280 m² die voor de helft meetelt. Na aftrek van de bij recht verleende bijgebouw bij de boerderij blijft er netto 1319 m² over.

Op het erf zullen twee compensatiewoningen worden gerealiseerd. In hoofdstuk 3 zal hier verder op ingegaan worden.







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.

GEMEENTE 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

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 landschapsontwikkelingsplan. 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 preeelgrensbeplanting en bosjes

aanleg en herstel erfbeplanting

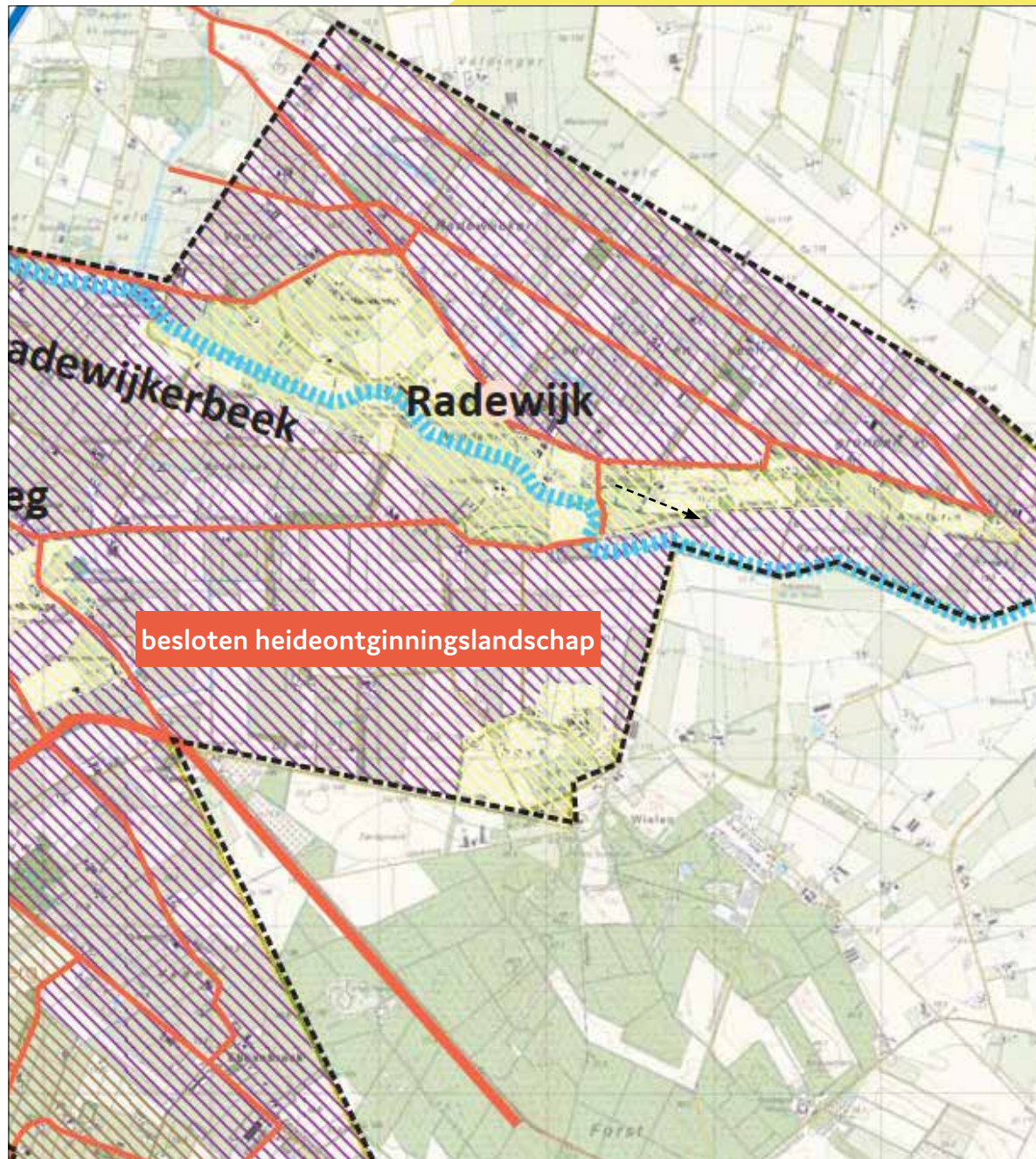
verbetering landschappelijke inpassing



natuurlijke laag



laag van het agrarisch cultuurlandschap



landschapsidentiteitskaart

Het erf aan de Stobbenhaarweg is begin 20^e eeuw gebouwd. Het hoorde destijds bij het erf aan de noordzijde aan de Radewijkerbeek.

Van oorsprong lagen de erven op de hogere kampen langs de Radewijkerbeek. Naarmate de omvang van deze bedrijven toenam werden steeds meer gronden ontgonnen. De gronden ten zuiden van de Stobbenhaarweg waren van oorsprong heidevelden. Deze werden begin twintigste eeuw planmatig ontgonnen. Naarmate de afwatering beter werd ontstonden er mogelijkheden om deze woest gronden in gebruik te nemen als weiland.

De erven kennen een duidelijke orientatie op de weg. De boerderijen staan met de voorzijde haaks op de weg met daarachter enkele opstallen.

Langs de Stobbenhaarweg staan laanbeplanting. Op de droge stuifduinen langs de beek is bos aangeplant. Dit maakt het landschap rondom de beek kleinschaliger met relief. De zuidzijde van de Stobbenhaarweg is veel opener met zicht op de stuwwal in Wielen.





situatie 1950



situatie 1900

Op het erf staat een grote boerderij. Deze boerderij is rond 1930 gerealiseerd voor het gemengde bedrijf. Later zijn hier schuren en stallen achter gebouwd.

Het erf kent een indeling die onderscheid in het 'voor-' en 'achtererf' versterkt. Het voorerf bestaat uit een siertuin met een haag, enkele (fruit-) bomen en een groentetuin. Het achtererf is veel extensiever ingericht met een klein erfbosje en enkele solitaire bomen. Een bomenrij van Zwarte els schermde het erf aan de westzijde af.

Dit onderscheid in voor- en achtererf is waardevol en kenmerkend in het jonge heideontginningslandschap. Aangezien dit een relatief jong gebied is staan de gebouwen uitgelijnd aan elkaar. In de oude landschappen is dit meer een verstrooide situering (essen- en hoevenlandschap langs de beek). De planmatige ontginning van dit gebied maakt dat de erven meer aansluiten op de gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap. In dit landschapstype zijn de erven rechtlijnig opgebouwd en is er met name langs de randen van de erven beplanting aangebracht.

Het erf wordt ontsloten door twee inritten en op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.



de bestaande boerderij

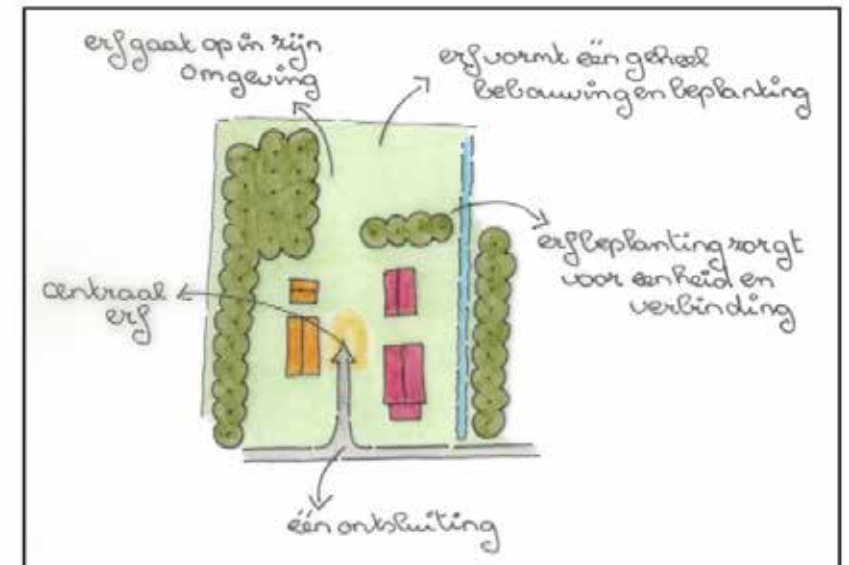


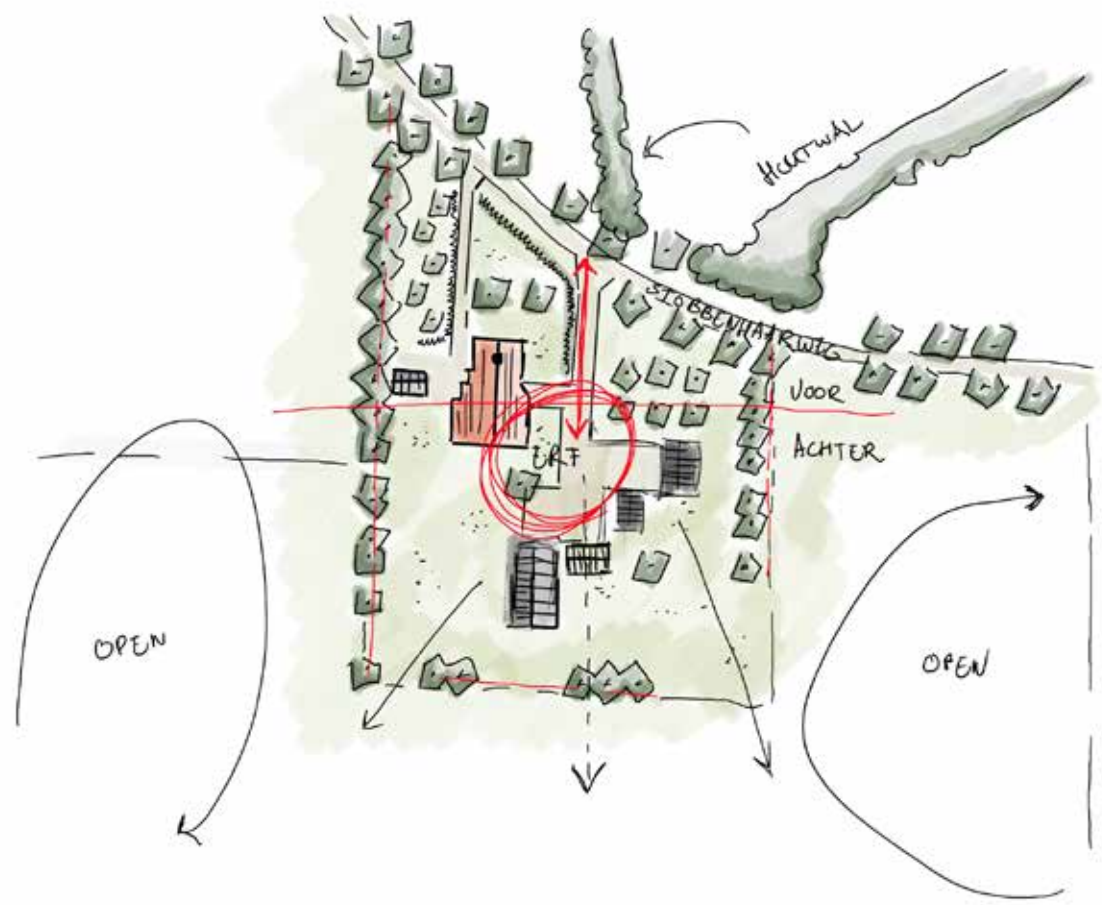
te slopen schuren naast de boerderij



Concreet bestaat de opgave uit het toevoegen van twee woningen op het bestaande erf. Daarbij moet aangesloten worden op de één erfgedachte. In samenspraak met het ruimtelijk kwaliteitsteam van de gemeente Hardenberg is besloten om twee woningen haaks op de Stobbenhaarweg te positioneren aansluitend op de bestaande boerderij. Hiermee wordt onnodige verdichting van het landschap voorkomen. Het erf blijft zich als een ensemble presenteren.

Erfopbouw besloten veen- en heideontginningslandschap





Het doel van de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is het opruimen van landschapsontsierende bebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Fransenweg 1/1a staat ca. 1.495 m² landschapsontsierende bebouwing met asbest daken. Het geheel is niet meer in gebruik en vervalt daarmee. Eigenaar wil graag deelnemen aan de 'rood voor rood' maar kan ter plekke niet terugbouwen. De omliggende varkenshouderij kent een dermate geurcontour dat deze een goed woon- en leefklimaat niet mogelijk maakt. Ook ligt het erf in het open veenontginningslandschap. In dit type landschap is de gemeente Hardenberg terughoudend in het toevoegen van woningen om de landbouw de ruimte te geven.

Er is gekozen om een deel van de sloopmeters in te zetten aan de Stobbenhaarweg 7 te Radewijk. Hiermee wordt een passende oplossing geboden om de landschapsontsierende bebouwing te slopen. Tevens wordt voorkomen dat het aangrenzende agrarische bedrijf beperkt wordt.

Wel is het een wens van initiatiefnemer om een bestaande schuur op het erf te behouden. Deze kent nog gebruikswaarde voor het houden van hobbyvee en het stallen van privespullen.

In het open veenontginningslandschap zijn grotere bijgebouwen mogelijk. De vrijkomende ruimte wordt ingezaaid met gras en gebruikt als weiland waarmee het erf weer compact wordt.

Enkele zomereiken kunnen behouden blijven. Ze verdichten niet onnodig het landschap en kennen tevens een ecologische waarde. Tevens blijft het bestaande struweel langs de weg behouden. Deze schermt de geparkeerde vrachtwagen en schuur momenteel passend af.

Een houtsingel dat langs de kippenstallen staat zal met de sloop verwijderd worden. Het erf is daarmee weer compact te maken. De te behouden schuur zal tevens afgeschermd worden met een nieuw te planten bomenrij van ruwe berken.

De tuinen zijn momenteel goed ingepast. Deze worden afgeschermd middels streekeigen hagen en in de tuin staan streekeigen bomen als lindes en berken.



Het erf aan de Stobbenhaarweg 7 is momenteel landschappelijk aan de noord-west zijde goed ingepast. De zuid-westzijde is veel opener. Hiermee vallen de verschillende landschapsontsierende stallen vanuit de omgeving op. Met de sloop van deze stallen kan er ter compensatie twee woningen ten zuid-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 compensatiewoningen blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

De compensatiewoningen moeten passen in het landschap en worden getoetst aan de criteria die benoemd zijn op pagina 24. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen en passen in het landschap moeten worden toegepast.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het besloten heideontginningslandschap de uniformiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een uitgelijnde orientatie te geven, en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen.

De erven langs de Stobbenhaarweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Met name langs dit deel van de Stobbenhaarweg kent het een uitgelijnde bebouwing met 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 hagen aangeplant worden. Hiermee worden de compensatiekavels op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Daarnaast wordt er naast de inrit een bomenrij aangeplant. Tevens wordt er een boomgaard voorzien. Hierdoor blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd.

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 Tamme Kastanje. 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.



het erf vanaf de stobbenhaarweg



het erf vanaf de Snoeijsdijk

Legenda

1. Boomgaard (bestaand)
2. Bestaande boerderij
3. Schuurwoning met inpandig bijgebouw
4. Centraal erf
5. Elzensingel verlengen
6. Aanplant bomenrij
7. Bestaande meidoornhaag
8. Bestaande bomen behouden als begrensing erf
9. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
10. Bijgebouw bij boerderij
11. Aanplant wilde liguster
12. Aanplant gemengde robuuste haag
13. Aanplant hoogstam fruitbomen
14. Aanplant Hollandse linde
15. Kuilplaten opruimen en inrichten als agrarische grond
16. Bijgebouw

erfontuikkelaar
laat je erf groeien!



COMPENSATIEWONINGEN

Op de inrichtingstekening (pag 23) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. De compensatiewoningen zullen afzonderlijk van de Welstandsnota getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Hiermee is de hiërarchie tussen de bebouwing, dat een essentieel onderdeel van de beeldkwaliteit is, geborgd. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van de schuurwoning te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

De grote van de schuurwoning is maximaal 1000 m³. Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan van de compensatiewoningen met een architectuurstijl passend bij het erf.

Vorm

De woning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak; het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een helling van 35-50 graden; de nokrichting in de lengte van het gebouw.

Detailering en materiaalgebruik:

De detailering van de compensatiewoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderijen en landelijke woningen die in de nabije omgeving staan;

de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot. Het vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, geen goot is ook mogelijk;

de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving

eenduidig materiaalgebruik zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdekseld hout en keiwerk.

in alle gevels van de compensatiewoning worden dezelfde hierboven omschreven materialen gebruikt ;

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;

de compensatiewoning heeft een langwerpige hoofdvorm,

de kap bestaat uit een zadeldak;

de kap kan twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling);

de gevels naar de erfzijde en openbare weg zijn zo veel mogelijk gesloten;

er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm eenduidig blijft;

de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;

het dak kan voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;

gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;

de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;

het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

De compensatiewoning wordt modern en sober, en past in bij de grote bestaande boerderij. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Op de volgende pagina zijn referentiebeelden opgenomen:



referentiebeelden voor de compensatiewoningen





erfontwikkelaar

laat je erf groeien