

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Meester Westerhofdijk 1 Hardenberg

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	2079
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	12 februari 2024, 19:55
Bestandsnaam	2079-RKP-V3
Aantal pagina's	18

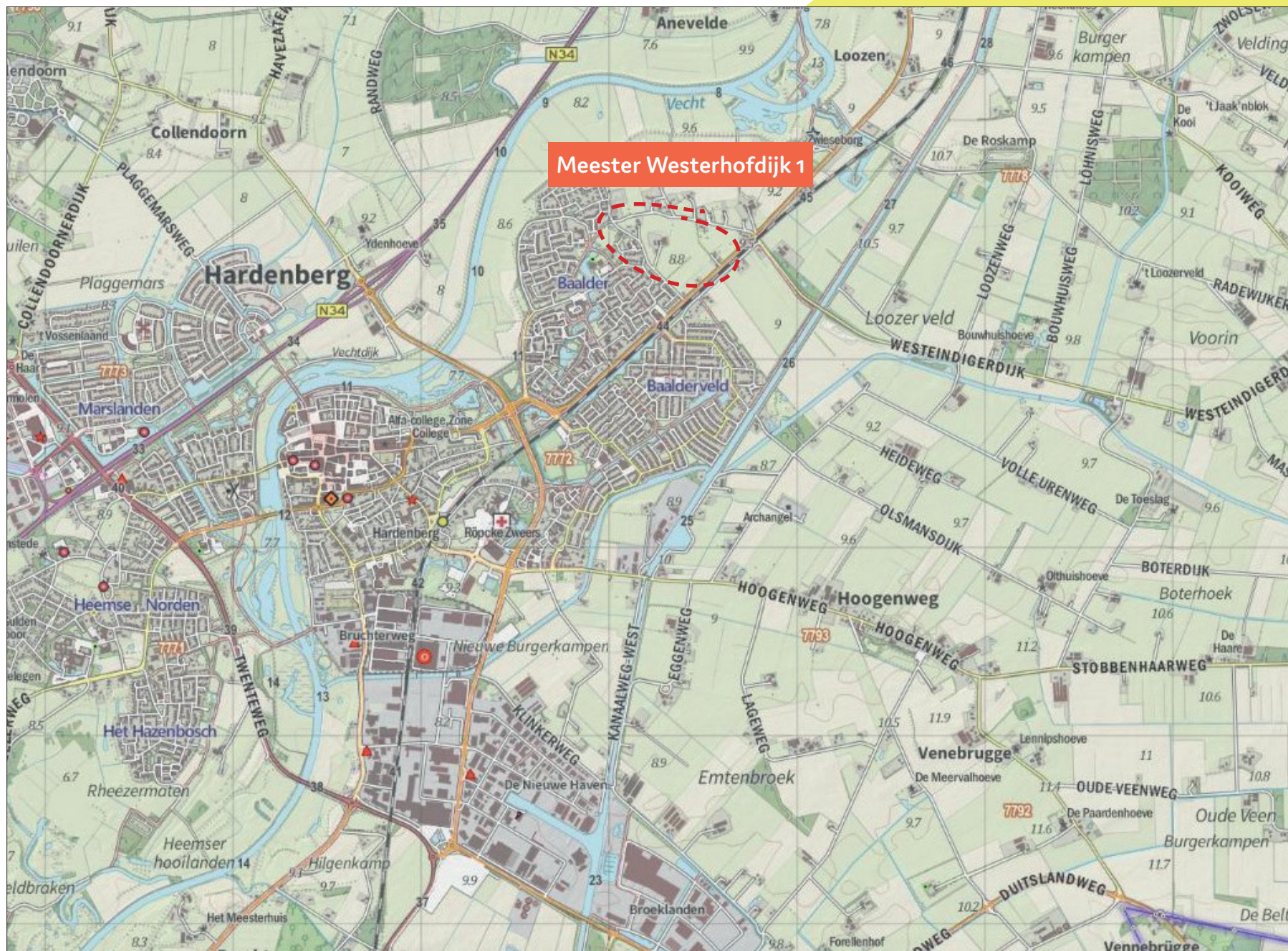
INHOUDSOPGAVE

introdactie	4
meester westerhofdijk 1	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het erf en het landschap	10
concept	12
inpassing erf	14
sfeerbeelden erfinrichting	16
landschapsmaatregelen	17

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

Op het erf aan de Meester Westerhofdijk 1 te Hardenberg wordt 495 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. Tevens wordt er een kas gesloopt. De wens bestaat om hier middels de regeling 'Erven met kwaliteit' één compensatiewoning aan de Rodedijk te realiseren. Hiervoor moet minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt worden. Er is een sloopbewijs aangekocht van 450 m² met asbest. Hiermee kan er een compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken van 147 m² gebouwd worden. Bij de bestaande woning blijft eveneens de mogelijkheid om 197 m² aan bijgebouwen te realiseren.

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.



Op het erf staan enkele voormalige kalverstallen die geen gebruikswaarde meer kennen. De stallen zijn voorzien van asbest daken. Daarnaast staan er nog twee kleine schuren in de weide die gezien de situatie vrij in het veld ook als landschapsontsierend aan te merken zijn. Na de sloop wordt het erf hiermee weer compacter.

Een bestaande schuur wordt op het erf herbouwd en een bestaand tuinhuis blijft behouden..





in totaal wordt er 494 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt, een bestaande schuur wordt herbouwd

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie 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 gebiedsken-

merken het uitgangspunt.

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 (hier n.v.t.)
- Laag van de beleving (hier n.v.t.)

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

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.

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 hoevenlandschap
Landschapsbeeld: kleinschalig
Huidige functies: landbouw en wonen

LANDSCHAPSKENMERKEN:

Kleinschalig landschap
Eikenbomen – singels
Kronkelend patroon van wegen
Licht glooiend landschap
Verspreid bebouwingspatroon

GEBIEDSKENMERKEN:

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteitsKaart (LIK): GRAMSBERGEN EN OMGEVING. 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 ESSEN- EN HOEVEN LANDSCHAP.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

Verspreide bebouwing langs wegen
Kronkelig wegenpatroon;
houtwallen
wegbeplanting;
solitaire bomen en boomgroepen;
onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf;
grote bomen verstrooid op het erf;
glooiend landschap;
landbouw en wonen

Zwak:

structuur van de essen deels niet herkenbaar door verlegging wegen;

Kansen

verbeteren landschappelijke inpassing bestaande en nieuwe bebouwing;
herstel groen blauw netwerk

Bedreigingen:

verloren gaan agrarische karakter door verandering agrarische erven in burgererven (beeldkwaliteit)



dekzand

natuurlijke laag



essenlandschap

laag van het agrarisch cultuurlandschap



essen en hoevenlandschap

landschapsidentiteitskaart

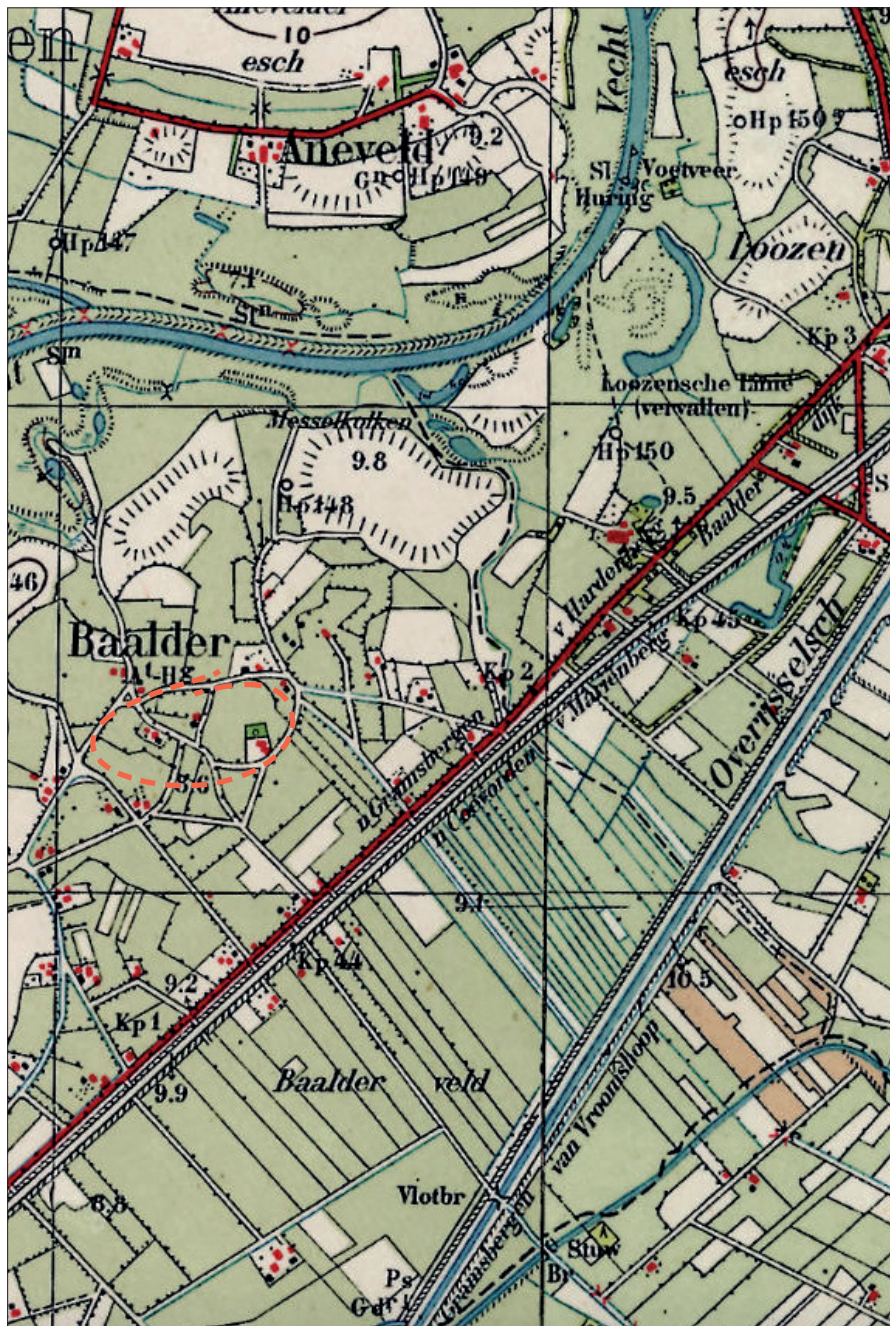
Dit type landschap is kenmerkend langs de Vecht. De hoogte van de gronden bepaalde waar de erven ontstonden.

Het plangebied ligt ten oosten van de buurtschap Baalder. Dit stadsdeel van Hardenberg was van oorsprong een 'zwermesdorp' (boerderijen rondom kleinere essen langs de Vecht) met verschillende kronkelige wegen. De boerderijen stonden verspreid door het gebied.

Ook het plangebied is een oud erf dat eind 19^e eeuw is ontstaan op de huidige plek. Oude eiken herinneren aan het feit dat hier altijd een boerderij is geweest. De oorspronkelijke boerderij is door de jaren heen verbouwd. De schuren zijn blijven staan en maken dat het erf tussen de Meester Westerhofdijk en de Rodedijk ligt ingeklemd.

Het erf wordt ontsloten door twee inritten op de Meester Westerhofdijk en de Rodedijk. Na sloop van de landschapsontsierende gebouwen wordt het erf weer compacter.





situatie 1950



situatie 1900

De nieuw te bouwen woning vormt een eenheid met de omgeving. Het zal een eigentijds ontwerp kennen dat past binnen de Welstandsnota.

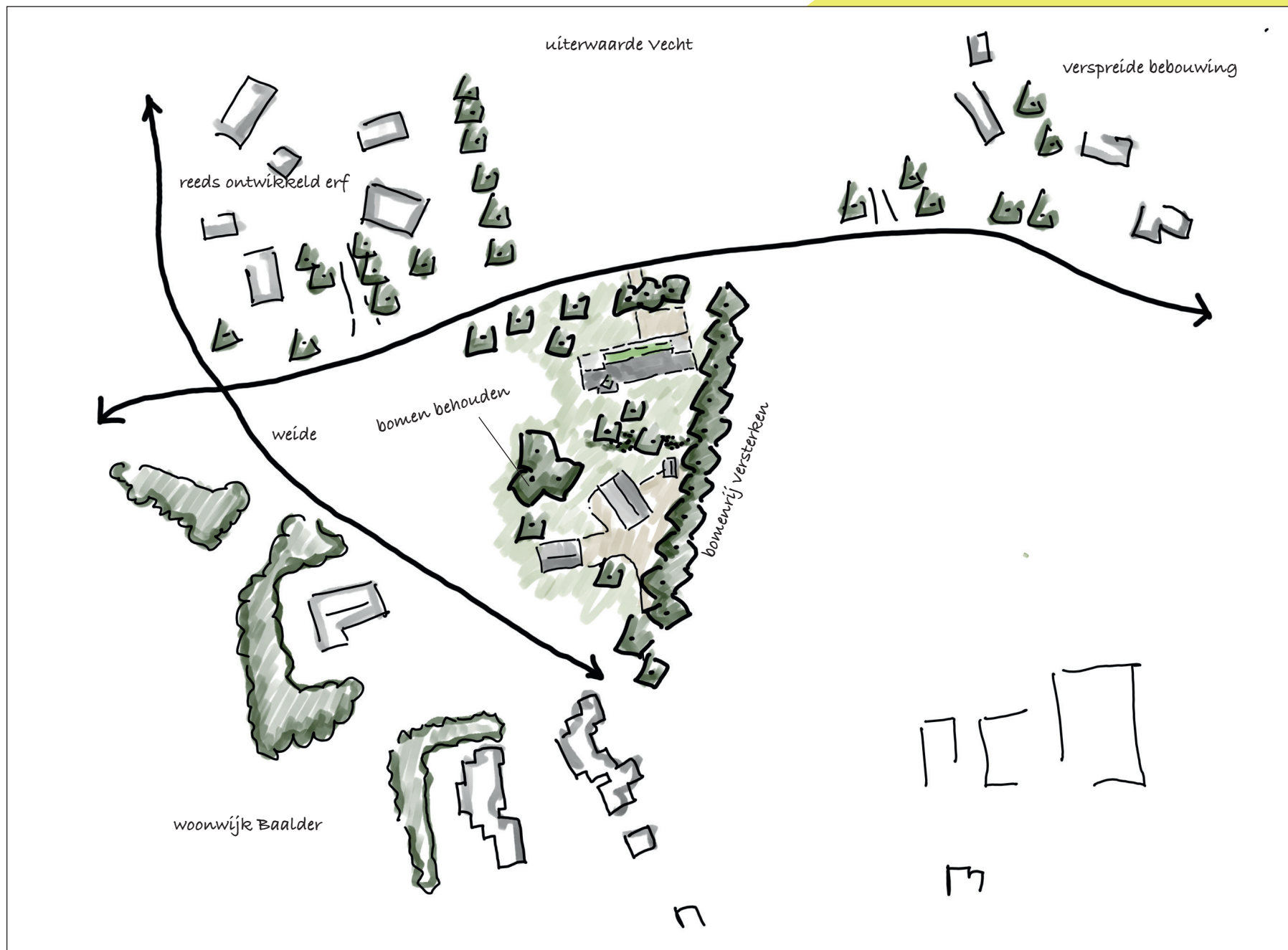
Natuurlijke materialen, een duidelijke hoofdvorm en een extensieve tuin maken dat het past in het essen- en hoevenlandschap.



het erf vanaf de Rodedijk



het bestaande erf vanaf de Meester Westerhofdijk



Volgens het vigerend bestemmingsplan valt het erf in het essen- en hoevenlandschap. De landschapsidentiteitskaarten geven voor dit gebied de kenmerken van het essen- hoevenlandschap aan.

Initiatiefnemers willen enkele landschapsontsierende gebouwen slopen en ter compensatie een woning aan de Rodedijk bouwen. Gekozen is om de woning op de Rodedijk te oriënteren. Dit is logisch aangezien ook de te slopen schuren een relatie met de Rodedijk hebben. De compensatiewoning kent een geïntegreerd bijgebouw waarmee één duidelijk volume ontstaat. Het bestaat uit een hoofdvolume van maximaal 750 m³ maar kan middels een afwijkingsbevoegdheid vergroot worden naar 900 m³ met aanvullend een bijgebouw van 147 m² (zie schetsontwerp pag. 10) mits er een aanvaardbaar plan ligt. De wens bestaat om één volume in schuurarchitectuur te bouwen. Kenmerkend is dan een overheersende kap met dezelfde nokhoogte van maximaal 4 (m). Dit is kenmerkend op de erven in dit type landschap. In de nabije omgeving staan grote volumes in de vorm van boerderijen en schuren. De nieuwe woning sluit hier op aan. Het past binnen de schaal van het landschap. De compensatiewoning wordt geïoriënteerd op de Rodedijk. Aan deze zijde is de goot hoger dan aan de zuidzijde. Er ontstaat een moderne veldschuur.

Aangezien er ook een substantieel oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt (totaal 495 m² en een kas van 36 m²) zal het landschap niet verstenen. Met de sloop en het rooien van de gebiedsvreemde beplanting rondom de schuur zal de ruimtelijke kwaliteit zelfs verbeteren. Een bestaande hekwerk rondom de weide wordt verwijderd. Dit bestaat uit een gebiedsvreemd gaas raster met opvallende stalen palen. Indien de weide afgerasterd moet worden dan zal dit met landelijke houten palen en een glad draad (of schapengaas) uitgevoerd moeten worden.

De belangrijkste kenmerken uit de landschapsidentiteitskaarten is het half open landschap met clusters gebouwen die verstrooid in het landschap liggen. De erven zijn niet gesloten maar worden landschappelijk ingepast door grote bomen en hagen.

Een bomenrij aan de oostzijde van het erf is de groene drager die op de oude historische kaarten al te zien is. Momenteel staat hier veel gebiedsvreemd groen in dat verwijderd zal worden. Middels aanplant van nieuwe elzen wordt de bomenrij weer hersteld. Tussen de compensatiewoning en de bestaande woonboerderij wordt enige struweel geplant om zo privacy te krijgen.

De westzijde van het erf blijft open. Middels enkele bomen krijgt het erf wel een groene massa maar wordt het niet verstopt. Ook langs de Rodedijk zullen enkele bomen in een losse setting worden aangeplant.

Een bestaande inrit wordt verschoven naar de bomenrij aan de oostzijde. Dit zal de toegang tot de compensatiewoning worden. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.

Schuttingen of andere bouwkundige elementen zijn niet passend op het erf. Wel kan er in de tuin opgaand groen worden aangeplant die niet als landschapsmaatregel zijn opgenomen. Denk daarbij aan boerensering/hortensia/boerenjasmijn/krentenboompje. Deze passen op het erf en zijn een meerwaarde voor vogels/insecten/vlinders.





bomenrij van zwarte els



eerste studie van de woning



walnoot



zicht vanaf de Rodedijk

Legenda

1. Aanplant ruwe berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 12-14
Totaal 6 stuks met als eindbeeld een bomenrij
2. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
3. Aanplant hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus H.O.
Aanplantmaat 12-14 Bij voorkeur oude soorten
Totaal 3 stuks met een minimale onderlinge afstand van 6 (m)
4. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 5 stuks
Eindbeeld is een solitair op het achtererf
5. Aanplant struweelbestaande uit:
Hulst - *Ilex aquifolium* 5%
Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgaris* 25%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m2
Eindbeeld is een uitgegroeid struweel
6. Nieuw aan te planten zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 met in totaal 5 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
7. Verwijderen gebiedsvreemde beplanting
8. Verwijderen gebiedsvreemd hekwerk rondom weide. Een eventueel nieuw hekwerk bestaat uit houten palen met glad draad of schapengaas.
9. Verwijderen onverharde dam



erfontwikkelaar

laat je erf groeien