



STEDENBOUWKUNDIG PLAN 'VECHTRIIK GRAMSBERGEN'

Goordijk Gramsbergen



erfontwikkelaar

Door: dé Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur	H. Oldehinkel
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	2383
Datum laatst gewijzigd	14 nov. 2023
Bestandsnaam	2383-RKP-02

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.



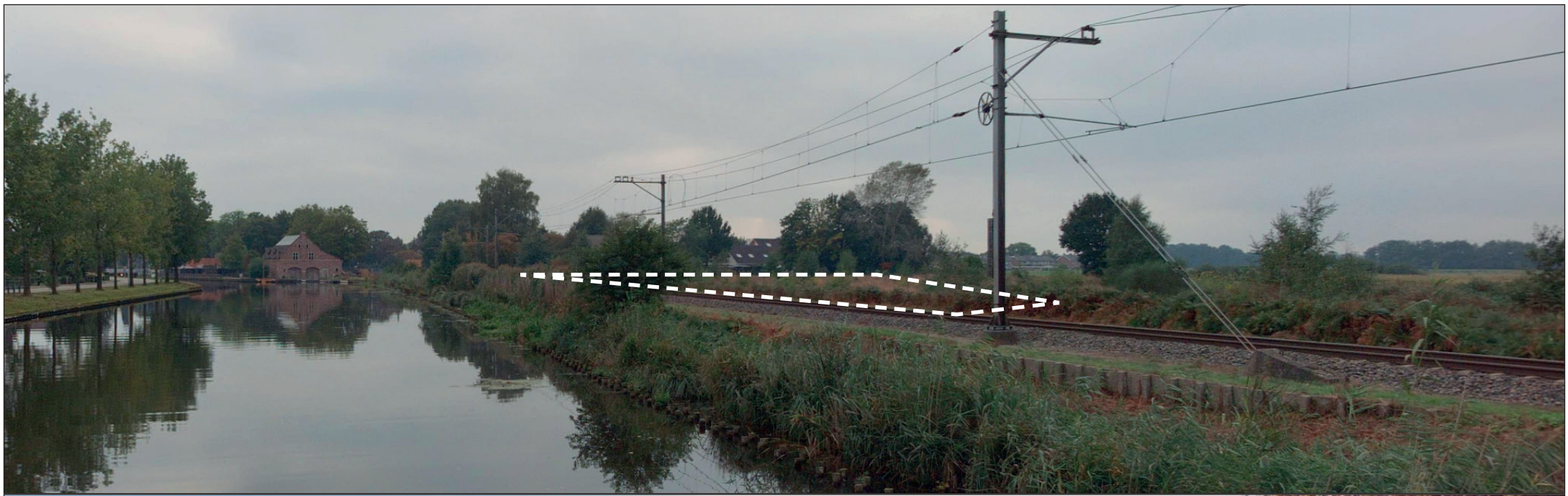
HET PLANCEBIED



HET PLANCEBIED



LOCATIE



FOTO'S PLANCEBIED



De beoogde locatie ligt tussen het spoor en de Goordijk. Het was een voormalig bedrijventerrein wat in 2013 herbestemd is tot een woon-werk locatie.

Met de huidige inzichten wil initiatiefnemer de bestemming wijzigen naar wonen. In samenspraak met de gemeente Hardenberg is bepaald dat hier zowel huur- als koopwoningen ontwikkeld kunnen worden.

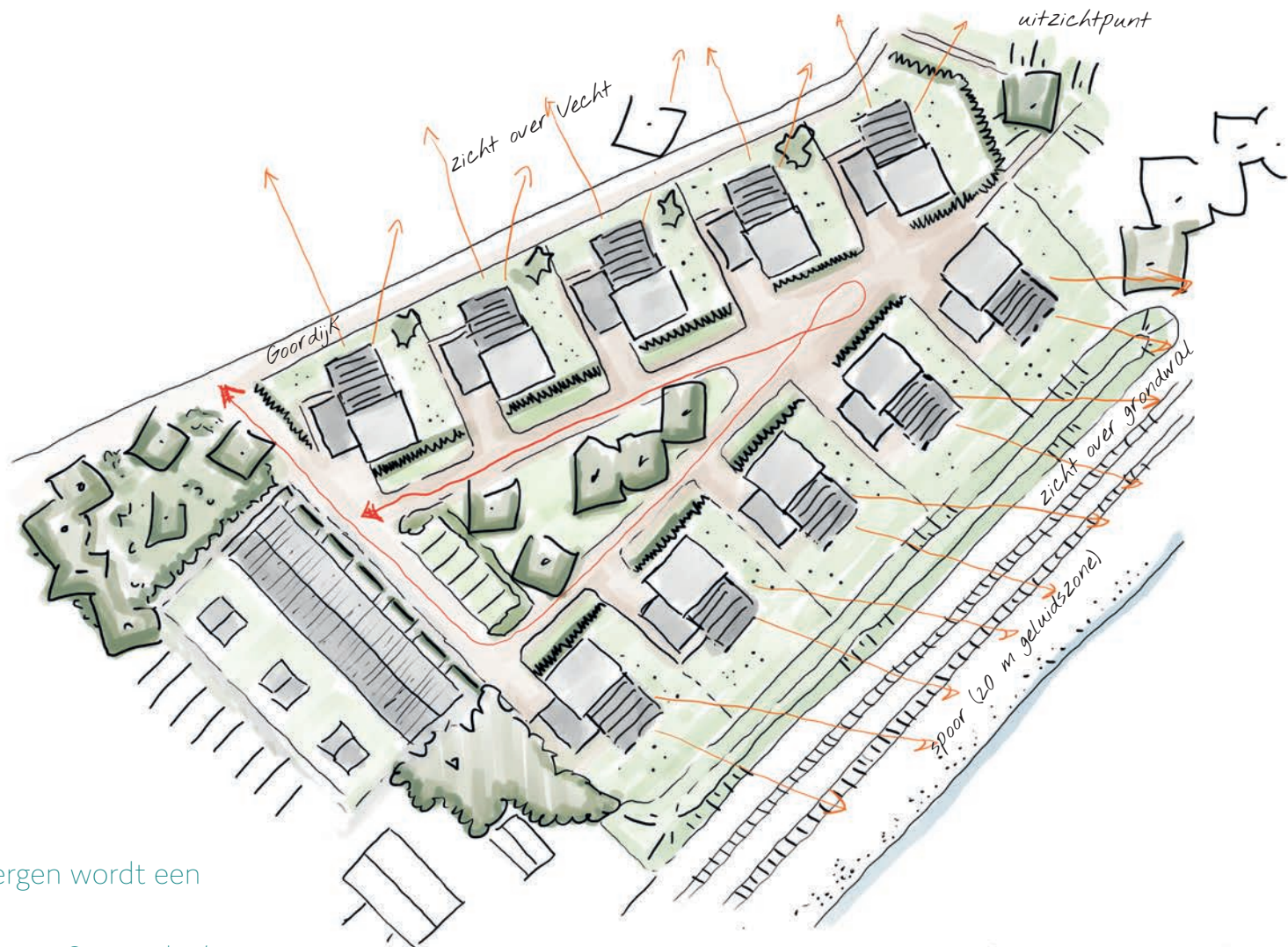
De spoorlijn Emmen-Zwolle heeft een geluidscontour waar rekening mee gehouden moet worden. De noordzijde wordt afgeschermd door de Goordijk. Hierachter wordt nieuwe natuur ontwikkeld door de aanleg van een nevengeul en het extensief beheren van de graslanden.

De Goordijk is de enige ontsluiting van het gebied. Met name vanaf het zuiden is zicht op het plangebied.

KENMERKEN VAN HET PLANGBIED:

- één ontsluiting via de Goordijk
- markant punt vanaf spoor/kanaal
- nagenoeg geen beplanting aanwezig
- spoorlijn en Goordijk liggen verhoogd in het landschap
- bedrijventerrein aan andere zijde kanaal
- aan de noordzijde zal natuurontwikkeling plaatsvinden

PLANGEBIED & OMGEVING



'Vechtrijk Gramsbergen wordt een
passende entree vanuit Coevorden'

BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied 'Vechtrijk Gramsbergen' ligt op een markant punt aan de noord-zijde van Gramsbergen. Met het herontwikkelen van deze locatie moet gekeken worden hoe dit op een verantwoorde manier kan.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- 6/1 kap als verhuureenheden, ieder met een eigen berging
- 10 vrijstaande woningen met inpandig bijgebouw
- voldoende parkeerplaatsen (1,7 pp /woning)
- ruimte om te keren
- groene aankleding die aansluit op de omgeving
- zicht vanaf de Vecht, spoor en het kanaal op de woningen
- uniformiteit
- stuk van terrein inrichten met groen en een wandelaansluiting op de Goordijk

Het plan omvat twee type woningen. Deze worden rondom één erf gepositioneerd. Op dit erf is ruimte om te keren/parkeren en hier wordt een rondgang aangelegd.

Door het stedenbouwkundig zo in te richten wordt voorkomen dat auto's rond moeten rijden en er een onnodige verkeersdruk op de Goordijk ten noorden van het plangebied ontstaat. Wel kan er middels een wandelpad een rondje gemaakt worden. Middels een rust- en uitkijkpunt wordt een verbijzondering aangelegd.

De woningen (met de leefruimten op de 1^e verdieping) zijn vanuit de omgeving te zien. Aan de zuidzijde komt een geluidwal van max. 2,5 (m) hoog. De woningen zijn daarmee vanaf het kanaal en het spoor te zien.

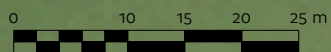
Aan de noordzijde schermt de Goordijk het gebied af. Het is niet wenselijk dat er ten noorden enige afscherming komt in de vorm van schuttingen o.i.d. Enkele groepen streekeigen struiken zijn voldoende om de privacy te waarborgen. Binnen het erf zullen groene parkeerplekken aangelegd worden. Middels een wilde ligusterhaag (langs de voortuinen van de 6/1 kap) wordt een subtiele afscherming voorzien. Als afscherming van de vrijstaande woningen is gekozen voor een beukenhaag. Dit geeft het geheel een uniform beeld. Middels een bomengroep ontstaat een groen binnenerf.



OVERZICHT 'VECHTRIIK' IN DE OMGEVING

Legenda

- | | |
|---|---|
| 1. Vechtrijkwoningen 10 stuks | 11. Aanplant zomerlinde op uitkijkpunt |
| 2. Woning (6 eenheden) | 12. Uitzijkpunt over de Vecht (hoogte 2,5 m) |
| 3. Parkeren op grasbetonsteen | 13. Wandelpad aansluiten op bestaand pad |
| 4. Keerlus | 14. Voetpad langs rijbaan |
| 5. Wadi van gras (evt. met natuurlijk speeltoestel) | 15. Geen harde afscherming tuin |
| 6. Haag van wilde liguster (max. 1 m hoog) | 16. Haag van esdoorn (max. 1,5 m hoog) |
| 7. Struweel | 17. Plantvak n.t.b. met enkele bomen |
| 8. Bomenweide van ruwe berk | 18. Plantvak n.t.b. |
| 9. Aanleg grondwal (hoogte 2,5 m) | 19. Opstelplaats containers (1,5 x 20 m) bestaande uit grasbetonsteen |
| 10. Aanplant zwarte els in losse setting | |



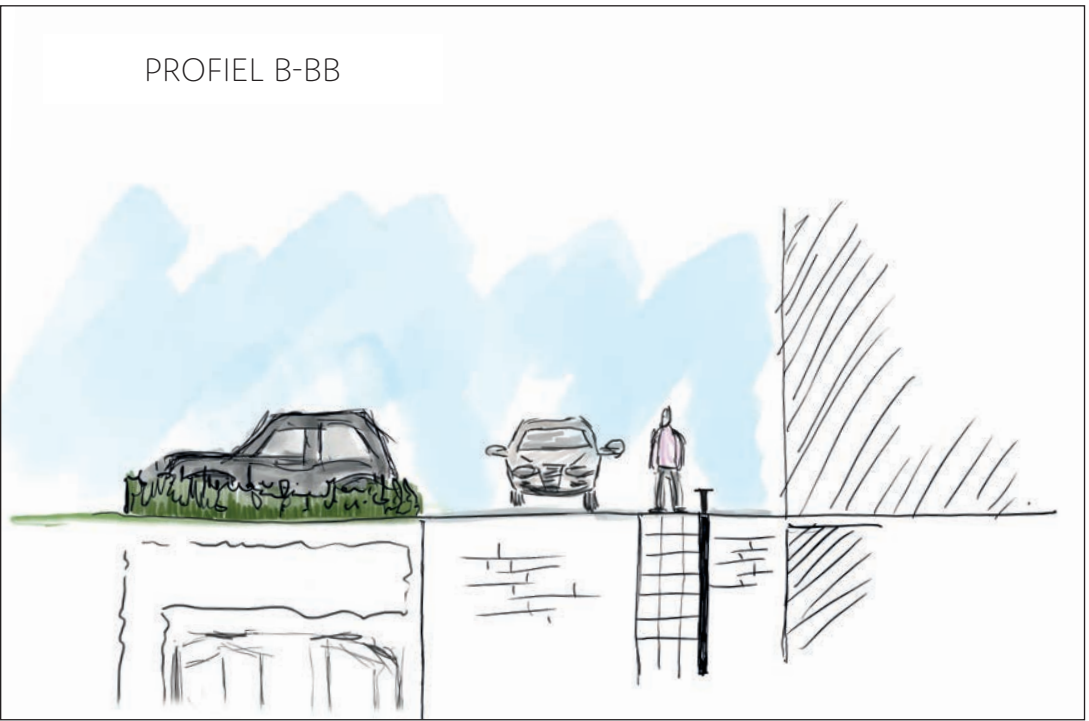
OVERZICHT PLAN

PROFIEL A-AA

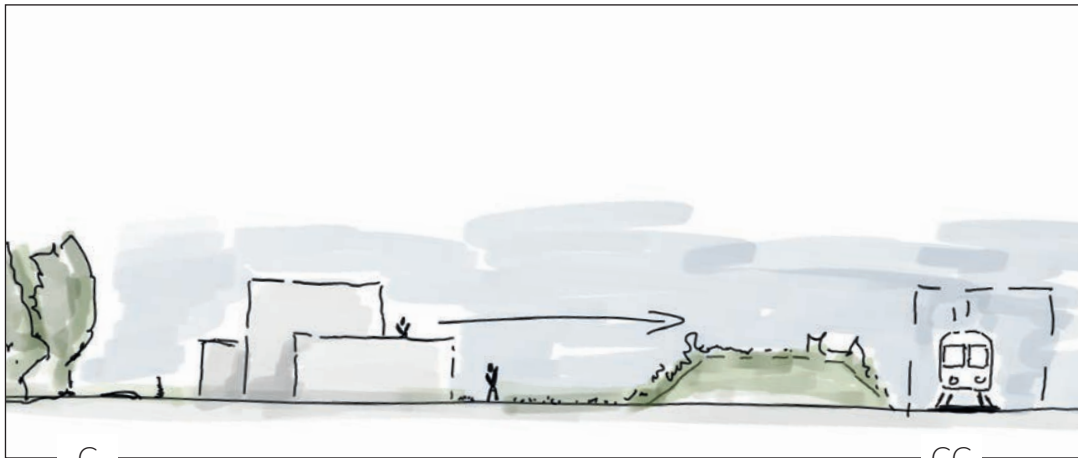


A ————— AA

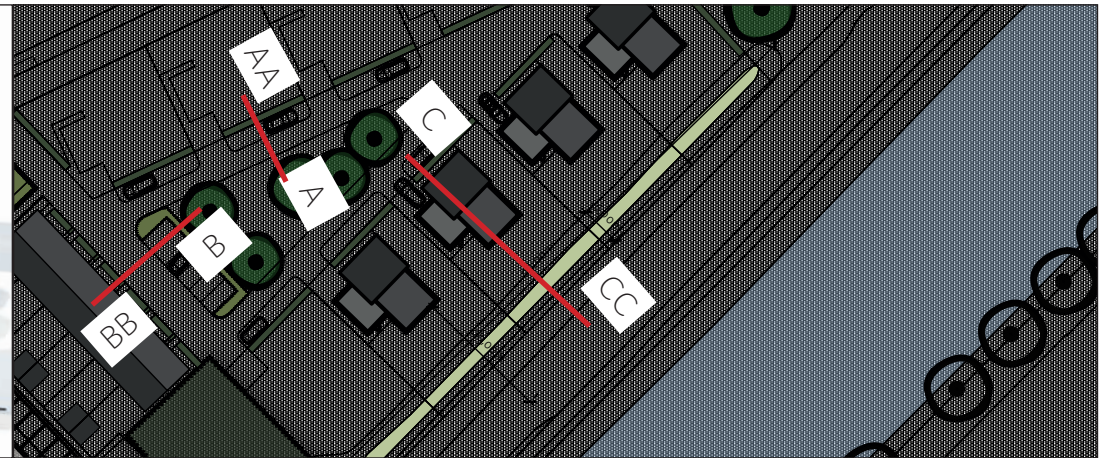
PROFIEL B-BB



B ————— BB



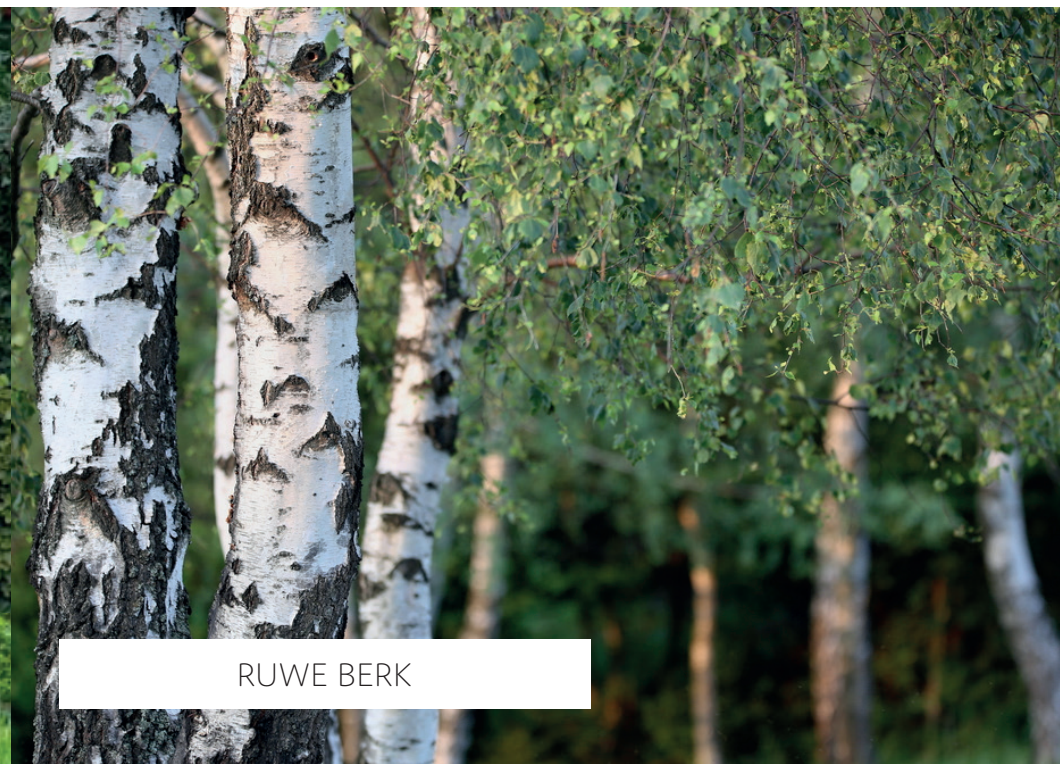
C ————— CC



PROFIELEN PLANCEBIED



HAAG ALS AFSCHERMING



RUWE BERK



SFEERBEELD ERF



GROEN PARKEREN

SFEERBEELDEN BUITENRUIMTE



WILDE LIGUSTER



GELUIDWAL LANGS SPOOR



SFEERBEELD UITKIJKHEUVEL



ROZEN RONDOM PARKEREN

SFEERBEELDEN BUITENRUIMTE



www.erfontwikkelaar.nl