

The background features a large, abstract graphic on the left side. It is composed of two overlapping rectangular areas. The top area is teal with a white halftone dot pattern. The bottom area is green with a white diagonal line pattern. A large, white, curved shape, resembling a stylized 'C' or a partial circle, cuts into the right side of these patterns. The title text is positioned within this white curved area.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kooiweg 3 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

2191

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

7 november 2023

Bestandsnaam

2191-kooiweg3-002.indd

Aantal pagina's

12

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
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente hardenber	5
2.3. landschapsidentiteitskaart (LIK)	6
3 BESTAANDE SITUATIE	7
3.1. beeldkwaliteit	7
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1. ruimtelijk onderbouwing	9
4.2. samenvatting maatregelen	9
4.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving	11

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Kooiweg 3 te Radewijk. De initiatiefnemers willen op het bestaande erf een extra woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² bouwen.

Dit bouwrecht komt voort middels een sloopbewijs waarbij er elders binnen de gemeente Hardenberg min. 850 m² wordt gesloopt. Middels deze sloopbewijzen kan er op een bestaand erf een compensatiewoning gerealiseerd worden mits de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Dit betekent dat er landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. Voor de slooplocaties zijn aparte Ruimtelijke kwaliteitsplannen geschreven waarmee ook voor deze locatie de investering in de ruimtelijke kwaliteit geborgd is.

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.



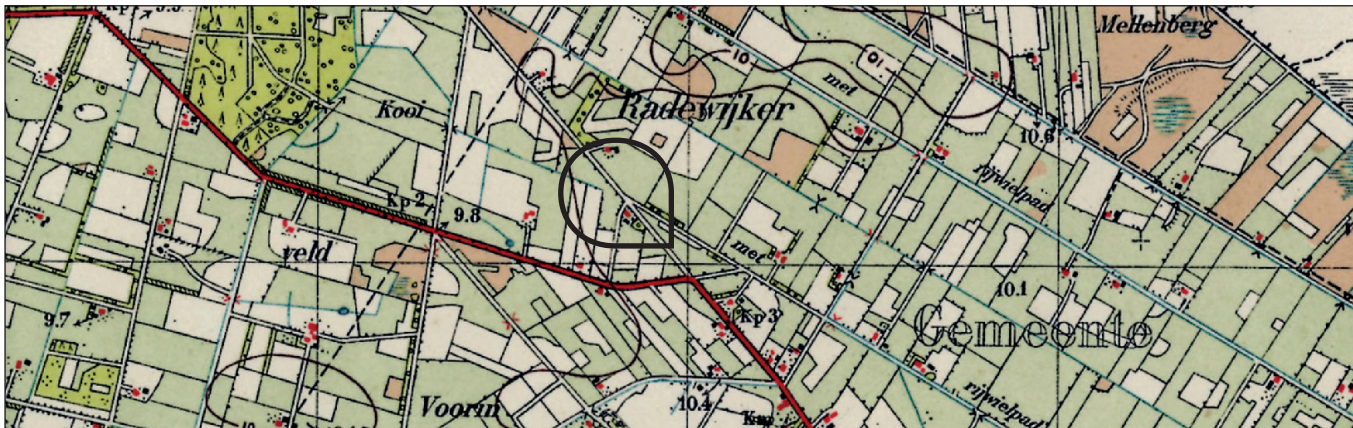


Op het erf staat een woning (1) met een bijgebouw (2). In overleg met de gemeente Hardenberg is besloten dat er een compensatiewoning op het bestaande erf aan de Kooiweg 3 kan komen.

De woning zal ten noord-westen van de bestaande woning gesitueerd worden (3) tussen enkele waardevolle bomen (4) en de bestaande woning. Een bestaande inrit blijft behouden (5). Het perceel wordt begrenst door een watergang (6).



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



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 jonge heide- en broekontginningslandschap

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen

met rommelige driehoekstructuren als resultaat. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen.

In de ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met 'schoonheid van de moderne landbouw' aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent ruimte wordt geboden voor schaalvergroting en verbreding.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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 Kooiweg 3 te Radewijk valt in gebied 4:

Collendoorn, Gramsbergen-Zuid, Radewijk.

Gebiedskenmerken:

Landschapstype: heideontginning

Landschapskenmerken:

- Kleinschalig landschap
- Eikenbomen – singels
- Licht glooiend landschap
- Verspreid bebouwingspatroon

Huidige functies:

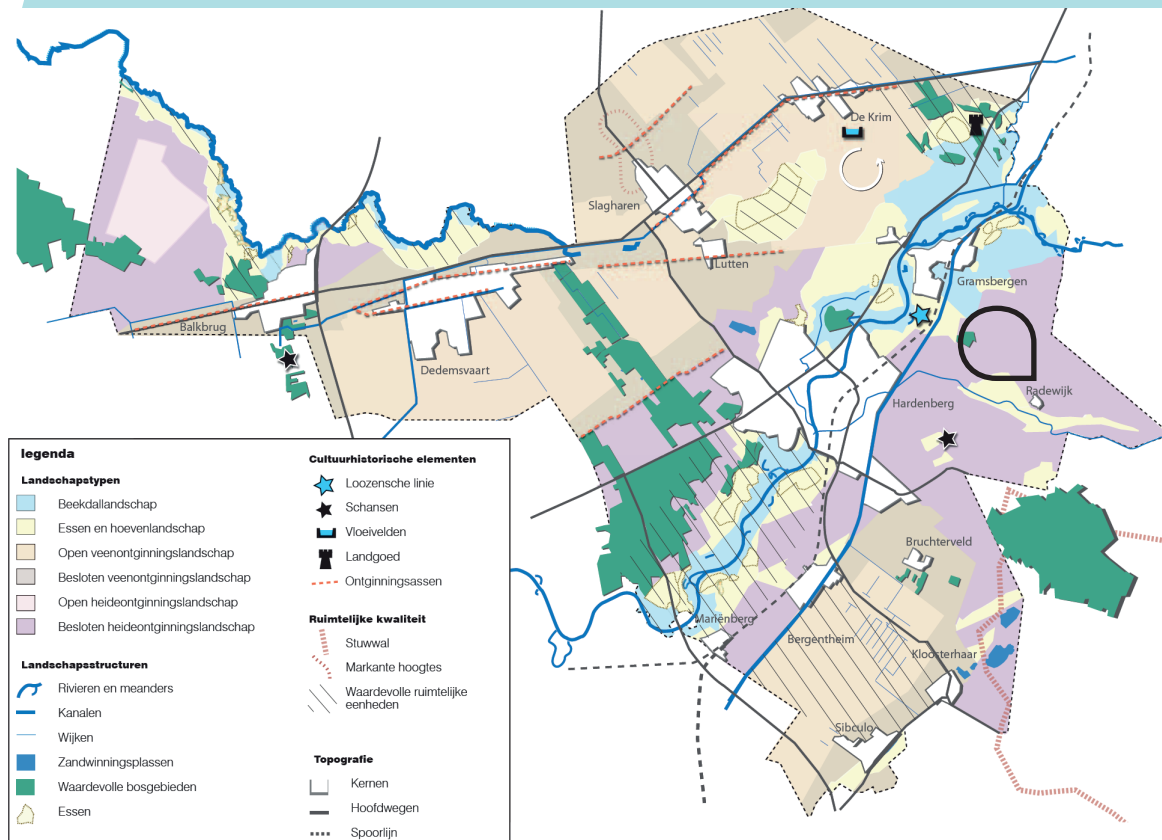
- (Kleinere) boerenbedrijven
- Wonen
- Bedrijvigheid Toekomst:
- Water (afvoerfunctie Vecht)
- Biodiversiteit
- (Verbrede) landbouw
- Recreatie en toerisme

Toekomst:

Algemeen:

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied

Functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven)



2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAART (LIK)

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapIdentiteits-Kaart (LIK): RADEWIJK HOOGENWEG BRUCHTERVELD SIBCULO. 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

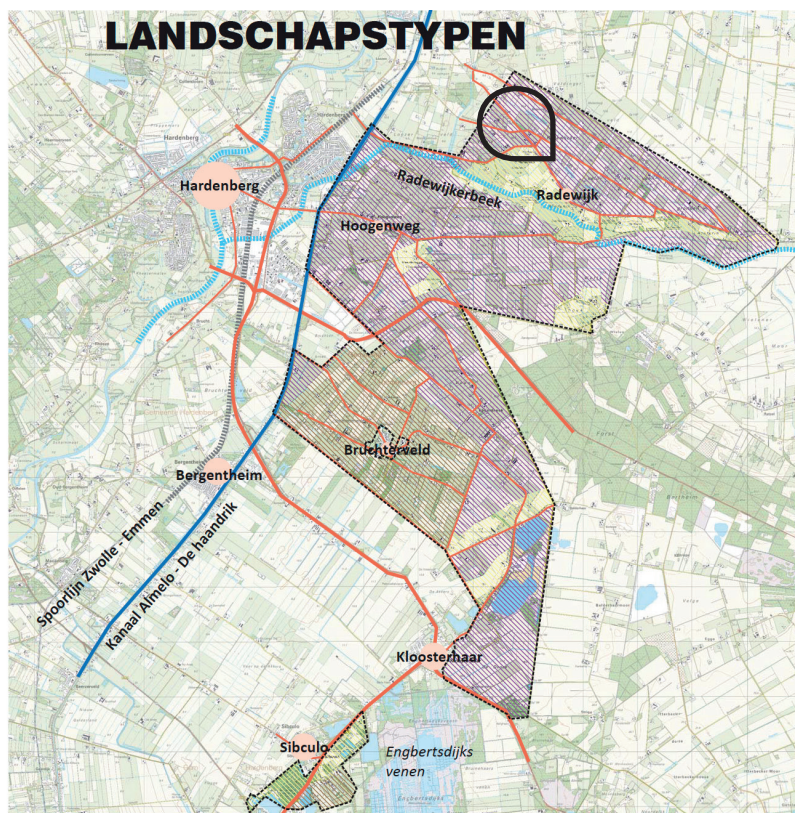
- erven zonder beplanting
- lage biodiversiteit

Kansen:

- herstel en onderhoud perceelgrensbeplanting en bosjes
- aanleg en herstel erfbeplanting
- verbetering landschappelijke inpassing

Bedreigingen:

- hoge geurbelasting westen van Radewijk



Besloten heideontginningslandschap



Essen- en hoevenlandschap



Besloten veenontginningslandschap

landschappen van Hardenberg

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. KWALITEITEN VAN HET LANDSCHAP

Het landschap nabij de locatie is een kenmerkend besloten heideontginningslandschap. Langs hoofdwegen vormt de eikenlaanbeplanting eenzijdig de belangrijkste opgaande structuur. Erven liggen in blokken langs de weg en zijn overwegend voorzien van erfbeplanting. Lijnvormige beplantingsvormen (houtsingels) volgen de kavelstructuur en bevinden zich met name haaks op de weg. Aan de achterzijde bevindt zich weinig tot geen beplanting.

Het perceel aan de Kooiweg 3 kent een karakteristieke opbouw. Het wonen is voor, werken achter. Dit resulteert in een siertuin naar de weg (zuid-west zijde) en een klein erf achter en naast de woning dat meer extensief wordt gebruikt.

Structuurbepalend groen is nu te vinden aan de zuidzijde van het perceel in de vorm van een eikengaaie (zie foto hiernaast). Deze bomen geven het erf de gewenste groene uitstraling zonder dat het afgeschermd wordt.

Aan de noordzijde staan eveneens bomen. Deze vormen een natuurlijke afscheiding. Ten behoeve van de ontsluiting is één inrit voorzien. Tussen de Kooiweg en het erf loopt een watergang met schouwpad.

De wens bestaat om een woning (750 m³) toe te voegen op het erf daarbij kunnen de bestaande grenzen van het erf behouden blijven.



het bestaande erf vanaf de Kooiweg



beoogde locatie is nu een weide

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- rechtlijnige kavels en wegen
- half open landschap
- wegbeplanting in de vorm van eiken;
- tuinen gericht naar de weg;
- de bestaande woning vormt samen met de overige bebouwing een cluster in het landschap, deze eenheid moet behouden en versterkt worden;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting in de vorm van singels en grote solitaire bomen, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven, daarbij hoeft het erf niet geheel afgeschermd te worden met groen;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

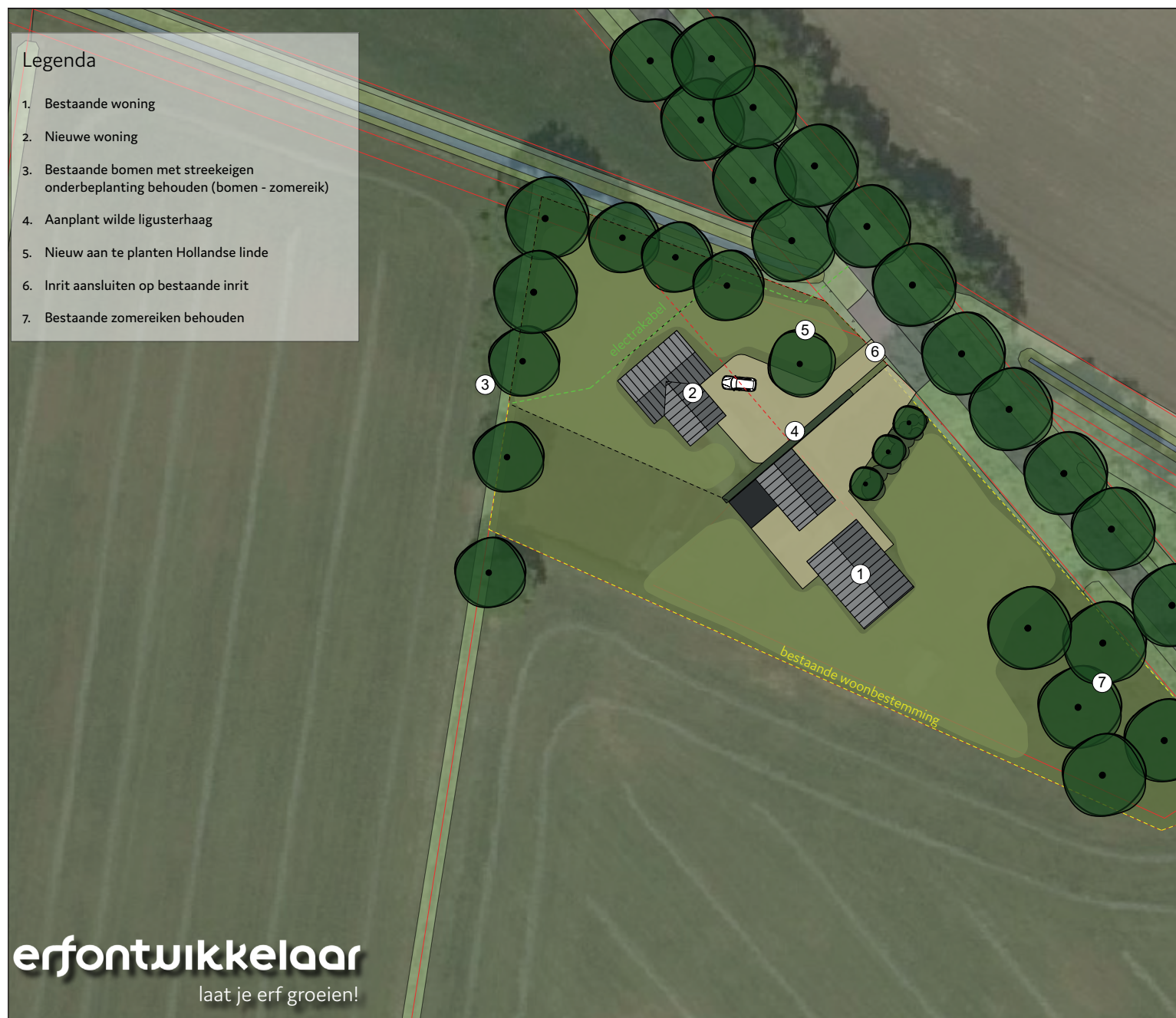
compensatiewoning van 750 m³ met
bijgebouw van 100 m²

Uitgangspunten gemeente:

bouw compensatiewoning binnen de
visuele grenzen van het erf;
de compensatiewoning moet een
eenheid vormen met de bestaande
bebouwing en zodanig ingepast worden;
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 (jong heide- en
broekontginningslandschap) volgens de
Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is
niet van toepassing, een basisinspanning
volstaat.



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de vorige pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf.

Situering compensatiewoning:

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap. Bij het positioneren van de compensatiewoning is rekening gehouden dat het erf compact moet blijven en daarmee de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk is. Daarnaast is het belangrijk dat de woning een relatie met het bestaande erf krijgt. De bebouwing staat overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op of gelijk aan de weg, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het heideontginningslandschap. Langs de Kooiweg staan meer erven waar twee of meer woningen op staan. Deze bestaande woningen bestaan veelal uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel aanbouwen. De compensatiewoning mag een maximale inhoud van 750 m³ krijgen. Het bijgebouw mag maximaal 150 m² groot worden en moet qua verschijning onderdanig aan de woning zijn. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld te kiezen voor een houten wandbekleding. Het bijgebouw mag apart of geschakeld aan de woning gebouwd worden. De woning moet worden getoetst aan de Welstandsnota.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Kooiweg zijn over het algemeen half open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing.

Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om het erf aan de noordzijde open te houden. Het is niet wenselijk om het zicht op de woning en schuur af te scherpen. Bestaande waardevolle bomen zullen behouden blijven en 'voor' de woning zijn reeds zomereiken aangeplant die behouden kunnen blijven.

Het contrast van enig groen op de erven en het half open landschap blijft overeenkomstig de gebiedskenmerken behouden. Het voorerf blijft tuin met ruimte voor sierbeplanting. (bijvoorbeeld Rhododendrons, hortensia's, boerensering) Het geeft een passende sierlijke afscherming.

Schuttingen en hoge opgaande exoten zijn niet toegestaan. Rondom de woning is een tuin voorzien. De huidige inrit zal versmald worden zodat er een passende toegang naar de kavel en het erf over blijft.

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.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

behoud bestaande waardevolle bomen van het bestaande erf;
de compensatiewoning en de schuur komen binnen de contouren van het bestaande erf
aanplant Hollandse Linde op het voorerf

Legenda

1. Bestaande bomen met streekeigen onderbeplanting behouden (bomen - zomereik)
2. Recent aangeplante zomereiken behouden
3. Aanplant Tilia vulgaris - Hollandse linde
Aanplantmaat 14-16 cm Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
4. Bestaande zomereiken behouden
5. Aanplant wilde liguster - Ligustrum vulgaris
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,8 (m) hoog en 1 (m) breed

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/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

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 aansluitend op een bestaand erf. Op twee erven binnen de gemeente Hardenberg worden in totaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hardenberg neemt hiermee 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. Er wordt een nieuwe woning op een bestaande erf gerealiseerd. Ook is er een maatschappelijk belang. In het buitengebied van Hardenberg staat veel landschapsontsierende bebouwing met asbest. Door sloop van deze gebouwen te stimuleren zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied 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 landschapsont-

wikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing. Middels een sloopbewijs van 515 m² - Fransenweg 1 te Schuinesloot en een sloopbewijs van 335 m² Radewijkerweg 44 te Radewijk wordt hieraan voldaan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 850 m² landschapsontsierende bebouwing



laat je erf groeien