



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Radewijkerweg 7 & 9 Radewijk

Colofon

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

Auteur: H. Oldehinkel / E. Meijer

Laatst gewijzigd: 17 november 2025

Project: 2144

Contact

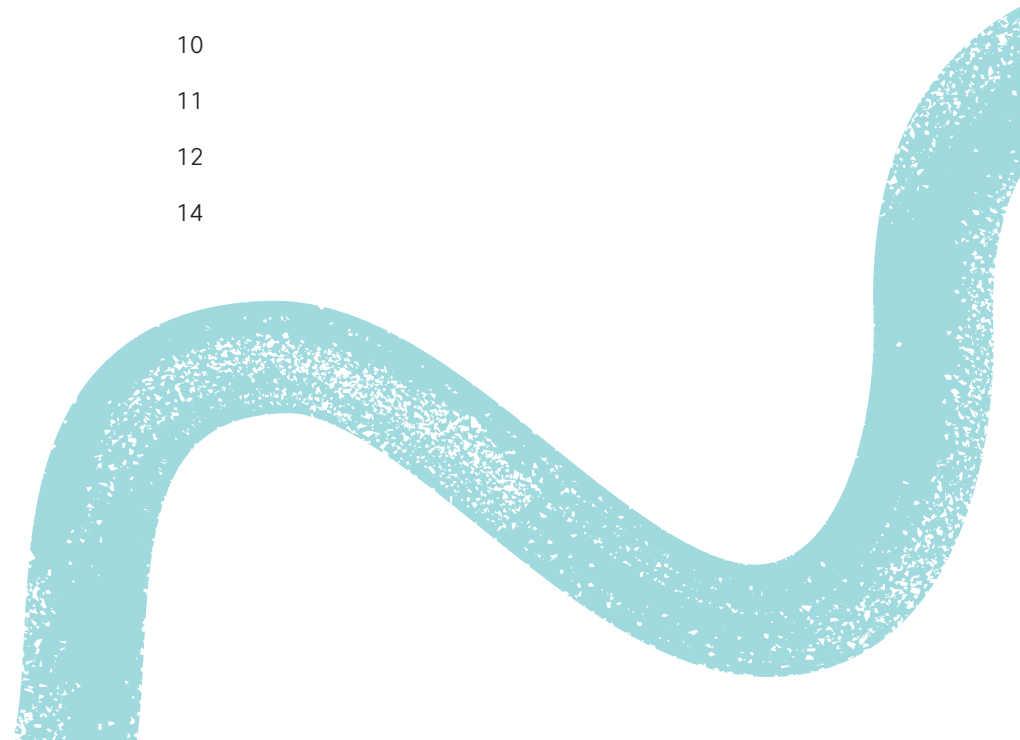
☎ 06 24 88 38 28

✉ herbert@erfontwikkelaar.nl

🌐 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1	Introductie	1
2	Bestaande situatie	2
2.1.	Sloopoverzicht	3
3	Vigerend beleid	6
3.1.	Omgevingsvisie Overijssel	6
3.2.	Gemeente Hardenberg	6
4	Toelichting	8
4.1.	Sloop en beëindiging agrarische functie	10
4.2.	Nieuwe gebouwen	10
4.3.	Inrichting van de buitenruimte	11
4.4.	Sfeerbeelden	12
4.5.	Landschapsmaatregelen	14



1 Introductie

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan betreft de herontwikkeling van het agrarisch erf aan de Radewijkerweg 9 te Radewijk. Het erf ligt in het besloten heideontginnings-landschap in het landelijke gebied van de gemeente Hardenberg.

De varkenshouderij wordt beëindigd in het kader van de landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv), gericht op stikstofreductie. Daarbij wordt 4.916 m² aan stallen gesloopt. Een deel van de bebouwing (555 m²) dat buiten de LBV regeling valt mag behouden of herbouwd worden. Daarnaast mag er nog maximaal 550 m² aan bebouwing worden toegevoegd t.b.v. het creatieve erf. Per saldo neemt het oppervlakte bebouwing fors af.

Initiatiefnemer, tevens eigenaar van een adviesbureau voor erf- en gebiedsontwikkeling, transformeert het erf tot een inspirerende woon- en werklocatie. De bestaande woningen blijven behouden, in een bijgebouw is reeds een mantelzorgwoning gerealiseerd. Het erf biedt straks ruimte voor kleinschalige kantoor- en vergaderfuncties in een groene, creatieve omgeving.



2 Bestaande situatie

Het bestaand erf bestaat uit een bedrijfswoning (voormalige boerderij) 1, een tweede bedrijfswoning (2) en een bestaand bijgebouw dat nu deels in gebruik is als kantoor van de erfontwikkelaar. (3). Op het erf staan verschillende varkensstallen. (4). Er is nog één stal met een asbestdak (5). Het erf wordt ontsloten door twee inritten (6 en 7). Aan de noordzijde van het erf ligt het 'Eetbare erf' van de buren. (8). De andere naastgelegen erven kennen een woonbestemming. (9)

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Veelal worden de erven afgekaderd met een groen kader van bomen of struiken. Daarmee zijn de erven groene ensembles met het landschap. In de nabije omgeving komen kleine bosjes voor. Tevens kent de Radewijker wegbeplanting waarmee het landschap half open is.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters in het landschap;
- de gebouwen staan uitgelijnd op het erf
- de schuren staan 'achter' de boerderij;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het erf kende van oorsprong de ontsluiting aan de zuidzijde (nr. 7)



overzicht omgeving

2.1. SLOOPOVERZICHT

Op het erf worden de volgende landschapsoontsieren-
de bebouwing gesloopt:

4.657 m² zonder asbestdak

259 m² met asbestdak

Totaal wordt er 4.916 m² aan stallen gesloopt.

Initiatiefnemer wil dit vervatten in een sloopbewijs¹.

Deze wil men inzetten voor het realiseren van bouw-
rechten elders.

¹⁾ In de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is een aparte
sloopnorm opgenomen voor deelnemers aan opkooprege-
ling, deze wordt bij uitgift verrekend.

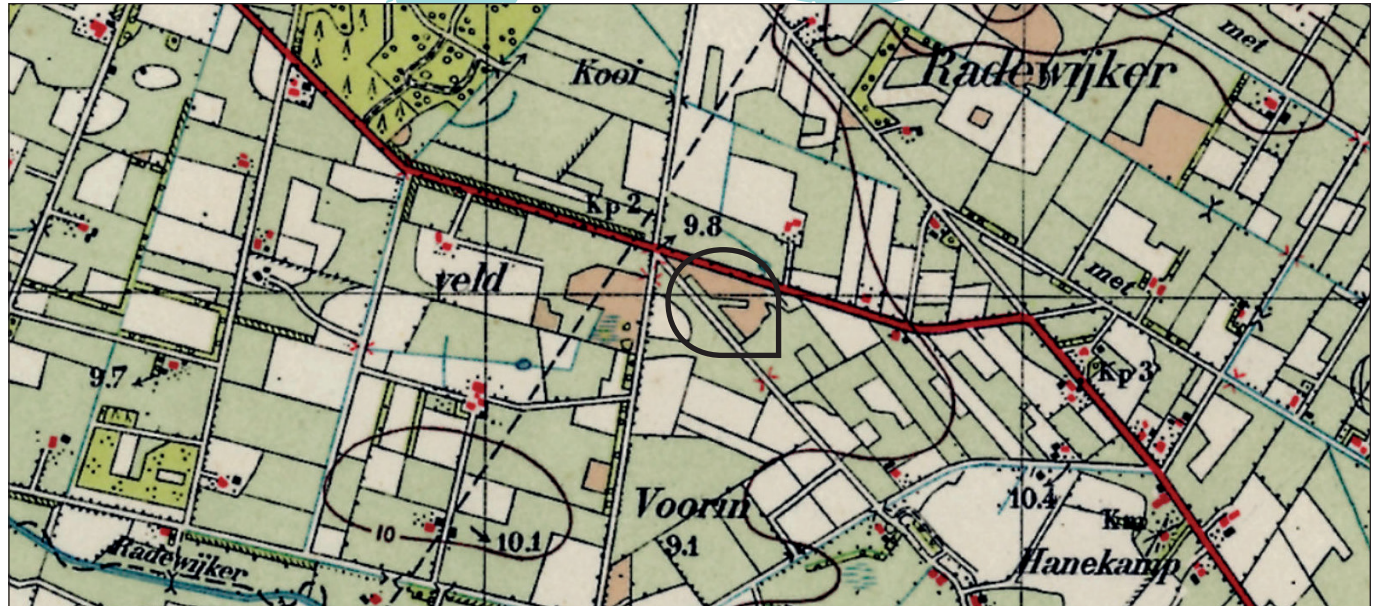




zicht vanaf de Radewijkerweg



zicht vanaf de Westeindigerdijk



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2024

3 Vigerend beleid

3.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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.

Het plangebied ligt op de dekzandgronden - in het 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 ontwikkelingsperspectief wordt het gebied met agrarisch ondernemen in een grootschalig landschap aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent ruimte wordt geboden voor landbouw en verbreding.

3.2. GEMEENTE 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

Ontwikkelingsrichting: gemengd gebied

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

Landschapsidentiteitskaarten

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK): 'Radewijk Hoogenweg Bruchterveld Sibculo'. Het plangebied ligt in het **BESLOTEN HEIDE-ONTGINNINGSLANDSCHAP**. 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

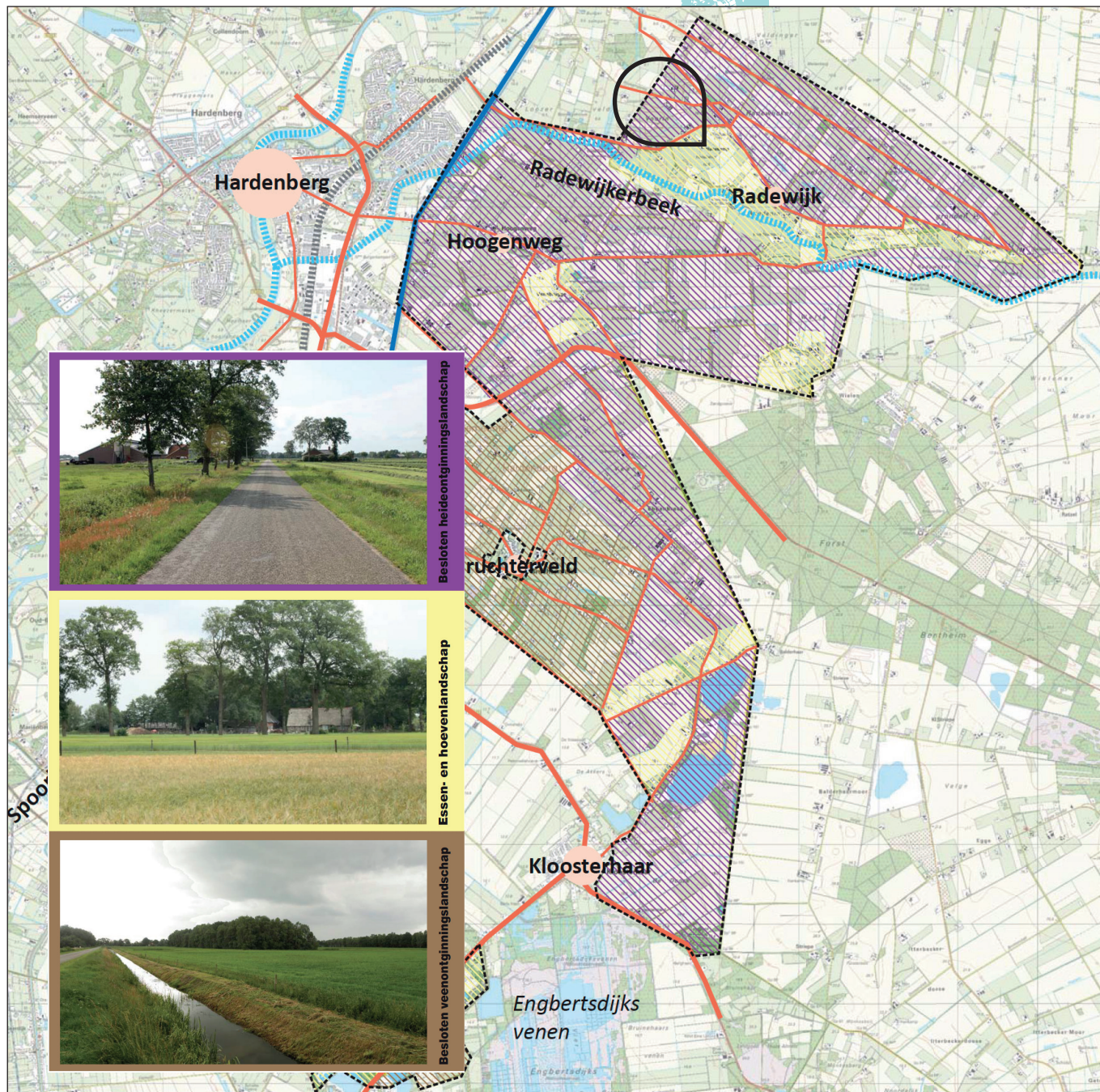
- herstel en onderhoud pereelgrensbeplanting en bosjes
- aanleg en herstel erfbeplanting
- verbetering landschappelijke inpassing

Bedreigingen

- hoge geurbelasting westen van Radewijkweg

Beplanting

- houtwallen op rand van de essen;
- onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf;
- grote bomen verspreid op het erf;
- open bolle essen;
- kleinschalig landschap;
- hoge biodiversiteit omgeving Ane;
- kleine bosopstanden en houtwallen omgeving Engeland;



ligging erf in het besloten heideontginningslandschap

4 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer:

stoppen agrarische bedrijf in het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV);

transformatie naar een creatief erf met ruimte om te werken en te ontmoeten;

geen compensatiewoningen op het erf, hiervoor is een sloopbewijs aangevraagd.

Uitgangspunten gemeente:

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat het erf past in het landschap;

aansluiten op de gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap zoals is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

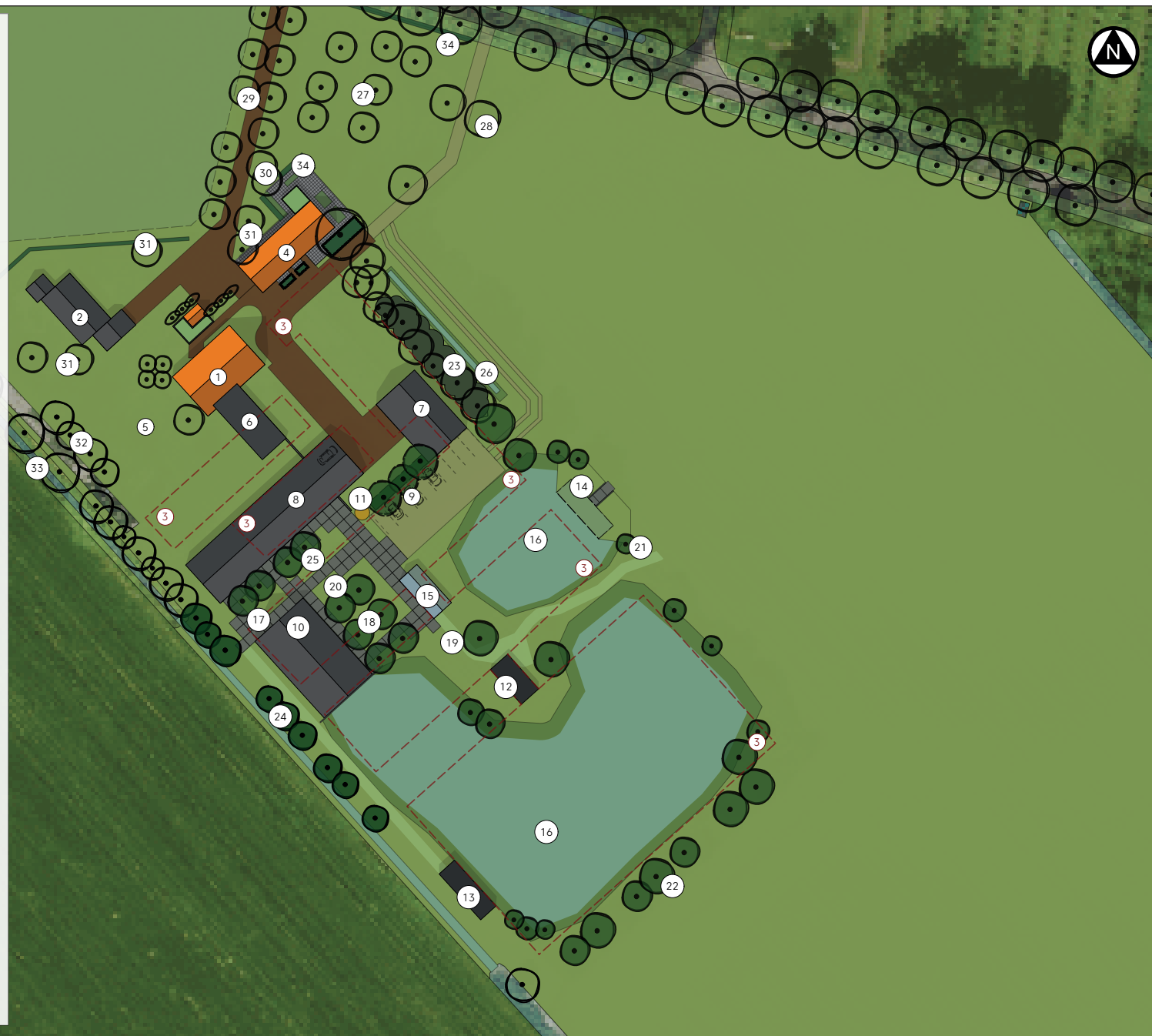
het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jonge heide- en broekontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.



het erfinrichtingsplan

Legenda

1. Woning nr. 9
2. Woning nr. 7
3. Contouren te slopen stallen (ruim 5.000 m²)
4. Mantelzorgwoning
5. Privetuin
6. Te bouwen aanbouw
7. Te bouwen schuur
8. Te bouwen kantoor
9. Aan te leggen parkeren op grasbeton (10 pp)
10. Fase 2 bebouwing creatieve erf
11. Silo beschilderen
12. Bestaande bijgebouw ombouwen tot insecten- en vogelhub
13. Bestaande luchtwasser ombouwen tot uitkijkhut
14. Aan te leggen ingegraven container - brainstormplek
15. Te bouwen kas
16. Aan te leggen water op plek te slopen stal (max. 3.000 m²) in twee delen
17. Aan te leggen terras
18. Aanplant boomgaard
19. Aan te leggen graspaden
20. Aan te leggen natuurlijke tuin
21. Aanplant knotwilgen langs watergang
22. Aanplant rij berken/zwarte els
23. Aanplant houtsingel
24. Aanplant berken
25. Leilinde bij boerderij weghalen en hier neerzetten
26. Aan te leggen zaksloot t.b.v. hemelwater
27. Bestaande hoogstam fruitbomen
28. Bestaande linden
29. Bestaande beuken
30. Bestaande zomereiken
31. Bestaande zoete kers
32. Bestaande berken
33. Bestaande elzen
34. Bestaande beukenhaag



4.1. SLOOP EN BEËINDIGING AGRARISCHE FUNCTIE

De intensieve varkenshouderij op het erf aan de Radewijkerweg 9 wordt beëindigd in het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (Lbv). Daarmee wordt invulling gegeven aan de doelstelling van stikstofreductie.

In het kader van de Lbv-regeling wordt het volledige agrarische bouwvolume gesloopt.

4.2. NIEUWE GEBOUWEN

Er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd ten behoeve van het creatieve erf. Dit gebouw biedt ruimte aan werkplekken, een vergaderruimte en een multifunctionele ruimte voor groepsbijeenkomsten. Daarnaast wordt een nieuwe schuur ter behoeve van privé opslag en wagenberging.

Zowel de nieuwe wagenberging als het nieuwe gebouw voor het creatieve erf krijgen een modern-landelijke uitstraling, passend bij de gewenste kwaliteitsverbetering van het erf en de omgeving. Er kan bovenop de bebouwing (mantelzorgwoning/wagenberging/kantoor) nog max. 550 m² bebouwing toegevoegd worden.

Als verbijzondering van het Erflab wordt daarnaast een bestaande luchtwasser herbestemd en opge-

knaapt. Deze krijgt een nieuwe functie als uitkijkpunt en markeert op eigentijdse wijze de transformatie van het erf.

Na herontwikkeling bestaat de bebouwing op het erf uit:

- Twee bestaande woningen;
- Een mantelzorgwoning in een bestaand bijgebouw;
- Een nieuw kantoor met kantine en ontmoetingsruimte;
- Een schuur ten behoeve van erfonderhoud en privéopslag;
- Een hergebruikte luchtwasser als markant element en uitkijkpunt;
- Een technische ruimte die tevens dienst doet als educatief element;
- Een vergaderruimte aan de poel.

4.3. INRICHTING VAN DE BUITENRUIMTE

De buitenruimte wordt ingericht in samenhang met de kenmerken van het besloten heideontginnings-landschap, waarin een rechtlijnige verkaveling, perceelsgrensbepanting, verspreide erfbepanting en een halfopen structuur centraal staan. De erfinrichting draagt bij aan de herkenbaarheid, functionaliteit en landschappelijke kwaliteit van het erf.

Op de locatie van de gesloopte stallen worden twee natuurlijke vijvers aangelegd. Hiermee hoeft er geen grond t.b.v. het aanvullen van de putten aangevoerd te worden (6.000 m³). Deze vormen een ruimtelijke en ecologische verbijzondering binnen het erf. De oevers worden afgevlakt en ingezaaid met bloemrijk grasland. Bij één van de poelen wordt een zwaluwwand gerealiseerd ter versterking van de biodiversiteit. De poelen komen op een plek waar oorspronkelijk ook een natte laagte (ven) gelegen heeft. De landschappelijke maatregelen omvatten verder:

Een groene inrit in de vorm van een karrenspoor, uitgevoerd in grasbetontegels;

Bomenrijen langs de erfgronden en in de structuur van het erf, bestaande uit inheemse soorten passend bij het landschapstype;

Aanplant van een boomgaard in de bedrijfstuin met streek-eigen hoogstamfruitbomen;

Behoud van de bestaande bomen op het erf;

Herinrichting van de erfverharding met betonplaten als verwijzing naar het agrarisch verleden;

Aanvulling en herstel van erf- en perceelsbepanting, waaronder gemengde hagen, houtsingels en solitaire bomen.

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. De parkeerplaatsen (grasbetonsteen) zijn zodanig gesitueerd en ingepast dat geparkeerde voertuigen vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn. Bij grotere bijeenkomsten of groepsactiviteiten is er op het erf voldoende ruimte beschikbaar voor tijdelijke parkeervoorzieningen.

Als ruimtelijke verbijzondering worden elementen uit het voormalige agrarische gebruik hergebruikt:

Een voormalige silo wordt beschilderd en geplaatst als landmark bij de erfentree;

Een voormalige luchtwasser wordt herbestemd tot Erftoren, deze ruimte wordt gebruikt voor creatieve sessies en bijeenkomsten;

De totale maatregelen leiden tot een gebiedseigen, functioneel en toekomstbestendig erf dat past binnen de ruimtelijke en landschappelijke hoofdstructuur van Radewijk en omgeving.

Op de volgende pagina's zijn ter inspiratie beelden opgenomen:



industrieplaat als verharding op het creatieve erf



silo-art als entree (afbeelding moet nog gemaakt worden)



bestaande luchtwater voor varkensstal



hergebruik als uniek uitkijkpunt



zwaluwwand



sfeerbeeld poelen



toegang erf



extensieve buitenruimte



berkenrijen zijn karakteristiek

Legenda

1. Aanplant leilinden (bestaande bij boerderij verplanten)
2. Water op plek te slopen stal (max. 3.000 m²) in twee delen met natuurlijke oever en extensieve rand rondom
3. Aanplant hoogstam fruitbomen bestaande uit de volgende soorten:
Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oud Hollandse soorten.
Aantal 6 stuks met een minimale afstand van 6 (m)
Eindbeeld is een boomgroep
4. Aanplant schietwilg - Salix alba
Aanplantmaat 14-16 totaal 10 stuks
Eindbeeld is een oever met verspreid knotwilgen
5. Nieuw aan te planten zwarte els - Alnus glutinosa en ruwe berk - Betula pendula
Aanplantmaat 14-16 met in totaal 8 stuks
Eindbeeld is een ongelijke bomenrij op de rand van het (oorspronkelijke) erf
6. Aanplant houtsingel bestaande uit:
Quercus robur - Zomereik 10%
Alnus glutinosa - Zwarte els 15%
Crataegus monogyna - Meidoorn 25%
Crataegus laevigata - Tweestijlige meidoorn 5%
Frangula alnus - Vuilboom 20%
Salix caprea - Boswilg 5%
Viburnum opulus - Gelderse roos 10%
Rosa canina - Hondсроos 10%

Aanplantmaat 80-100 met 5 stuks/m¹
Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed
Deze is deels al bestaand. Bomen blijven behouden en zijn ingemeten.
7. Nieuw aan te planten ruwe berk - Betula pendula
Aanplantmaat 14-16 met in totaal 9 stuks
Eindbeeld is een ongelijke bomenrij op de rand van het erf
8. Aanplant kleinbladige linde - Tilia cordata
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuk
Eindbeeld zijn solitaire bomen
9. Bestaande hoogstam fruitbomen
10. Bestaande linden behouden
11. Bestaande beuken behouden
12. Bestaande zomereiken behouden
13. Bestaande zoete kers behouden
14. Bestaande berken behouden
15. Bestaande elzen behouden
16. Bestaande beukenhaag behouden



A thick, hand-drawn style teal line that starts from the top left, curves down and to the right, then loops back up and to the right, ending at the bottom right. It has a textured, slightly grainy appearance.

erf

www.erfontwikkelaar.nl