



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Noord Oosterweg naast 25 Radewijk

Colofon

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

Auteur: H. Oldehinkel

Laatst gewijzigd: 3 februari 2026

Project: 2144

Contact

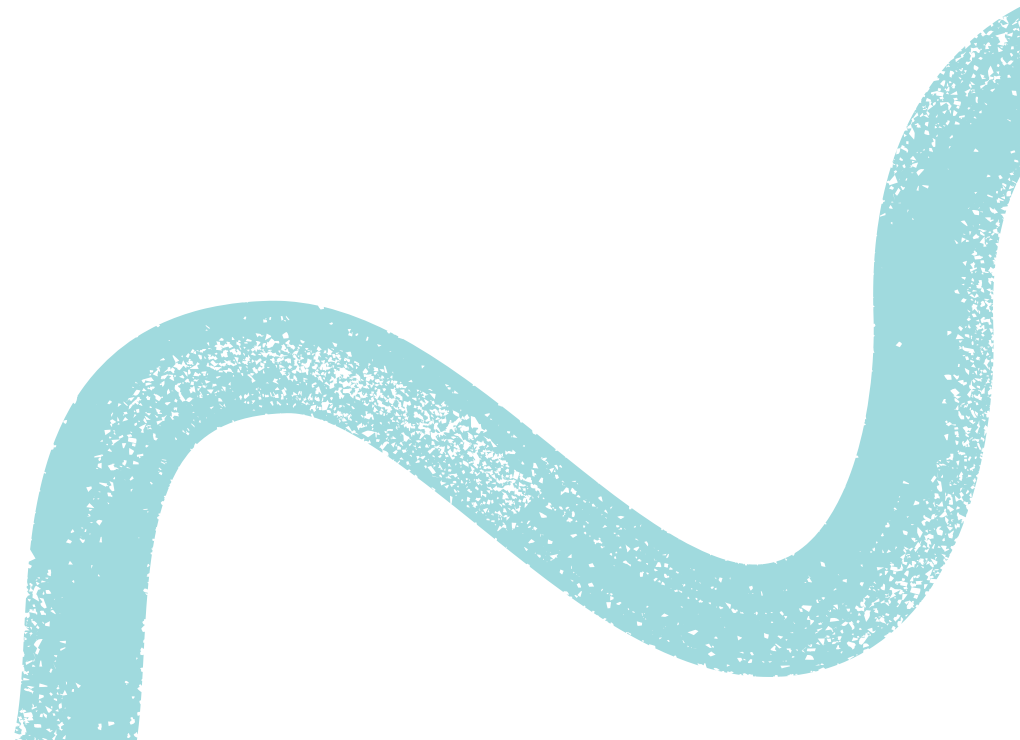
 06 24 88 38 28

 herbert@erfontwikkelaar.nl

 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1	Introductie	1
2	Bestaande situatie	2
3	Vigerend beleid	5
3.1.	Omgevingsvisie Overijssel	5
3.2.	Gemeente Hardenberg	5
4	Toelichting	7
4.1.	Onderbouwing erfinrichtingsplan	9



1 Introductie

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan betreft de herontwikkeling van een perceel naast de Noord-Oosterweg 25 te Radewijk.

Eigenaar en initiatiefnemers hebben dit perceel gekocht om hier een compensatiewoning op te realiseren.

Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is het mogelijk om, onder de voorwaarde van de sloop van 850 m² landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Hardenberg, een 'compensatiewoning' te realiseren aansluitend op een bestaand erf.

Deze sloopmeters worden verworven aan de Radewijkerweg 9 te Radewijk. Hier wordt netto 2.152 m² gesloopt. De overige sloopmeters worden in een sloopbewijs geborgd. Enkel deze locatie naast de Noord-Oosterweg 25 wordt in hetzelfde omgevingsplan opgenomen.

De beoogde locatie voldoet hier aan en de gemeente Hardenberg heeft hier middels een principeakkoord haar medewerking aan verleend. Een voorwaarde is dat middels een ruimtelijk kwaliteitsplan de landschappelijk inpassing geborgd is.



2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt naast een woonerf (1). Het kent een eigen bestaande ontsluiting (2). Binnen het aangegeven kader (3) kan aansluitend op het bestaande erf een woning gerealiseerd worden. Hiermee kan een bestaande boomgaard (4) behouden blijven. Het plangebied kent nu al een groene kraag van zwarte elzen en wilgen rondom het gehele perceel (5) daarnaast is er direct aan de straat een natuurvijver(6).

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;





zicht vanaf de Noord- Oosterweg



zicht vanaf de Noord-Oosterweg



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 naast Noord Oosterweg 25 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)

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (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:

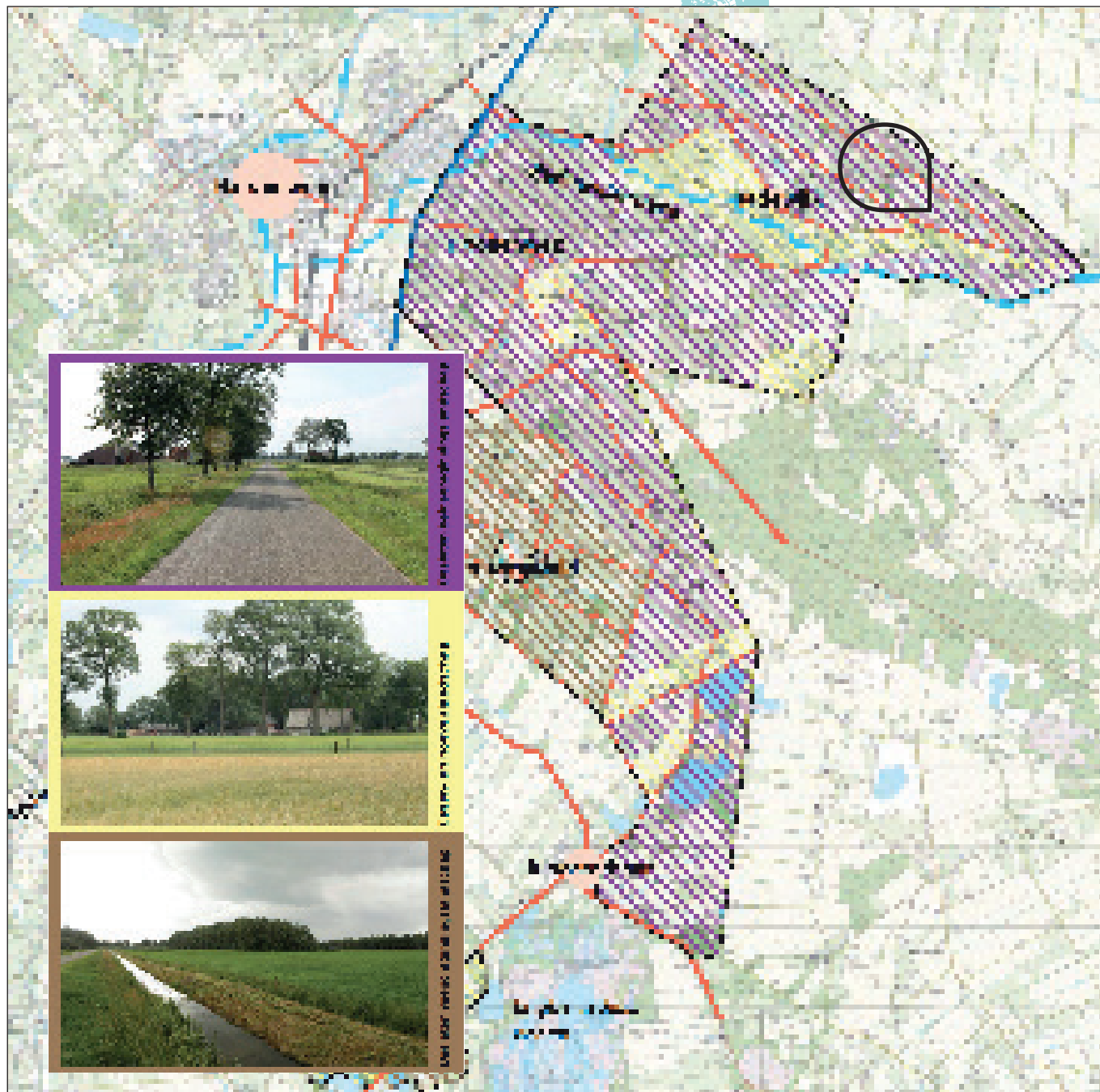
herstel en onderhoud pereelgrensbeplanting en bosjes
aanleg en herstel erfbeplanting
verbetering landschappelijke inpassing

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:

realiseren compensatiewoning aansluitend op een bestaand erf naast de Noord-oosterweg 25

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. Nieuw te bouwen compensatiewoning
2. Nieuw te bouwen schuur
3. Bestaande fruitbomen behouden
4. Bestaand pad gebruiken als toegangsweg
5. Bestaande tunnelkas behouden
6. Nieuw aan te planten Hollandse linde
7. Nieuw aan te planten ruwe berk
8. Bestaande beukenhaag behouden
9. Bestaande zwarte elzen behouden als gesloten hakhoutstruweel
10. Bestaande poel behouden
11. Extensieve tuin
12. Agrarisch perceel
13. Bestaande walnoot



4.1. ONDERBOUWING ERFINRICHTINGSPLAN

Voorliggend plan betreft de realisatie van een compensatiewoning naast het erf aan de Noord-Oosterweg 25 te Radewijk. Deze ontwikkeling is mogelijk op basis van het gemeentelijk beleid 'Erven met kwaliteit', waarbij 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Radewijkerweg 9 te Radewijk wordt gesloopt. Hiermee wordt een duidelijke bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De compensatiewoning wordt landschappelijk ingepast binnen de bestaande structuur van het erf. Het erf ligt binnen het besloten heideontginningslandschap, gekenmerkt door een rechtlijnige verkaveling, perceelsgrensbepanting en een afwisseling van open ruimtes met begeleidende erfbeplanting.

Landschappelijke inpassing

De compensatiewoning wordt vormgegeven als schuurwoning, passend in schaal, uitstraling en materiaalgebruik bij de gebiedseigen bebouwing. De positionering is bewust gekozen evenwijdig aan de weg, conform de bestaande oriëntatie van meerdere erven in de omgeving. Hierdoor blijft het erf compact en blijft de compensatiewoning achter de voorgevel van de bestaande boerderij. Ook wordt voorkomen dat de woning prominent in het zicht komt te staan vanaf de openbare ruimte.

Belangrijke landschappelijke elementen blijven behouden: de bestaande boomgaard is ingemeten en blijft als zodanig onderdeel van het erf. De aanwezige kweektunnel behoudt een functie binnen het dagelijks gebruik van het erf. Daarnaast blijft de beukenhaag als groene afscheiding tussen de boerderij en de nieuwe compensatiewoning gehandhaafd. In lijn met de recente beleidswijziging binnen het Erven met kwaliteit-beleid is het hierdoor mogelijk geworden om een compensatiewoning naast het erf te realiseren, waarbij gebruik wordt gemaakt van het bestaande pad als ontsluiting.

Landschapsmaatregelen (voorwaardelijke verplichting)

Het plan gaat gepaard met landschapsmaatregelen die als voorwaardelijke verplichting aan het initiatief worden gekoppeld. Deze maatregelen zijn gericht op behoud, herstel en versterking van het bestaande landschapstype. Op de volgende pagina zijn ze weergegeven. De volgende maatregelen worden getroffen:

- Behoud van landschappelijke structuren, waaronder de elzensingels langs de erfgronden en de bestaande fruitbomen in de boomgaard;
- Behouden van de natuurvijver als landschappelijk en ecologisch element;
- Aanplant van solitaire bomen op het erf om de verschijningsvorm van de compensatiewoning te verzachten en de beleving van het erf te versterken;
- Ruimte voor parkeren en keren wordt op het eigen terrein voorzien, waarbij voertuigen uit het zicht blijven van de openbare ruimte.

Deze maatregelen zorgen voor een herkenbaar, toekomstbestendig en landschappelijk ingepast erf, passend binnen de hoofdstructuur van het besloten heideontginningslandschap.

Conclusie

Met de voorgestelde compensatiewoning, de inzet van sloopmeters, de gekozen positionering en de landschappelijke maatregelen ontstaat een zorgvuldig samengesteld erf. De ontwikkeling past binnen het actuele beleid van de gemeente Hardenberg en vormt ruimtelijk en landschappelijk een logisch geheel met de bestaande situatie. Hiermee wordt op duurzame wijze invulling gegeven aan het streven naar kwaliteitsverbetering van het buitengebied van Radewijk.

Legenda

1. Bestaande fruitbomen behouden
2. Bestaande beukenhaag behouden
3. Bestaande zwarte elzen behouden als gesloten hakhoutstruweel
4. Bestaande poel behouden
5. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x europea*
Aanplantmaat 14-16 totaal 3 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
6. Bestaande walnoot behouden
7. Nieuw aan te planten ruwe berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 14-16 met in totaal 2 stuks
Eindbeeld is een ongelijke bomenrij langs pad





erf

www.erfontwikkelaar.nl