

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

'Erven met kwaliteit'
Westeindigerdijk 13 Radewijk
Sijsemaweg 6 Heemserveen

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 1801

Auteur H. Oldehinkel

Laatste wijziging: 8 febr. 2023

Aantal pagina's 24

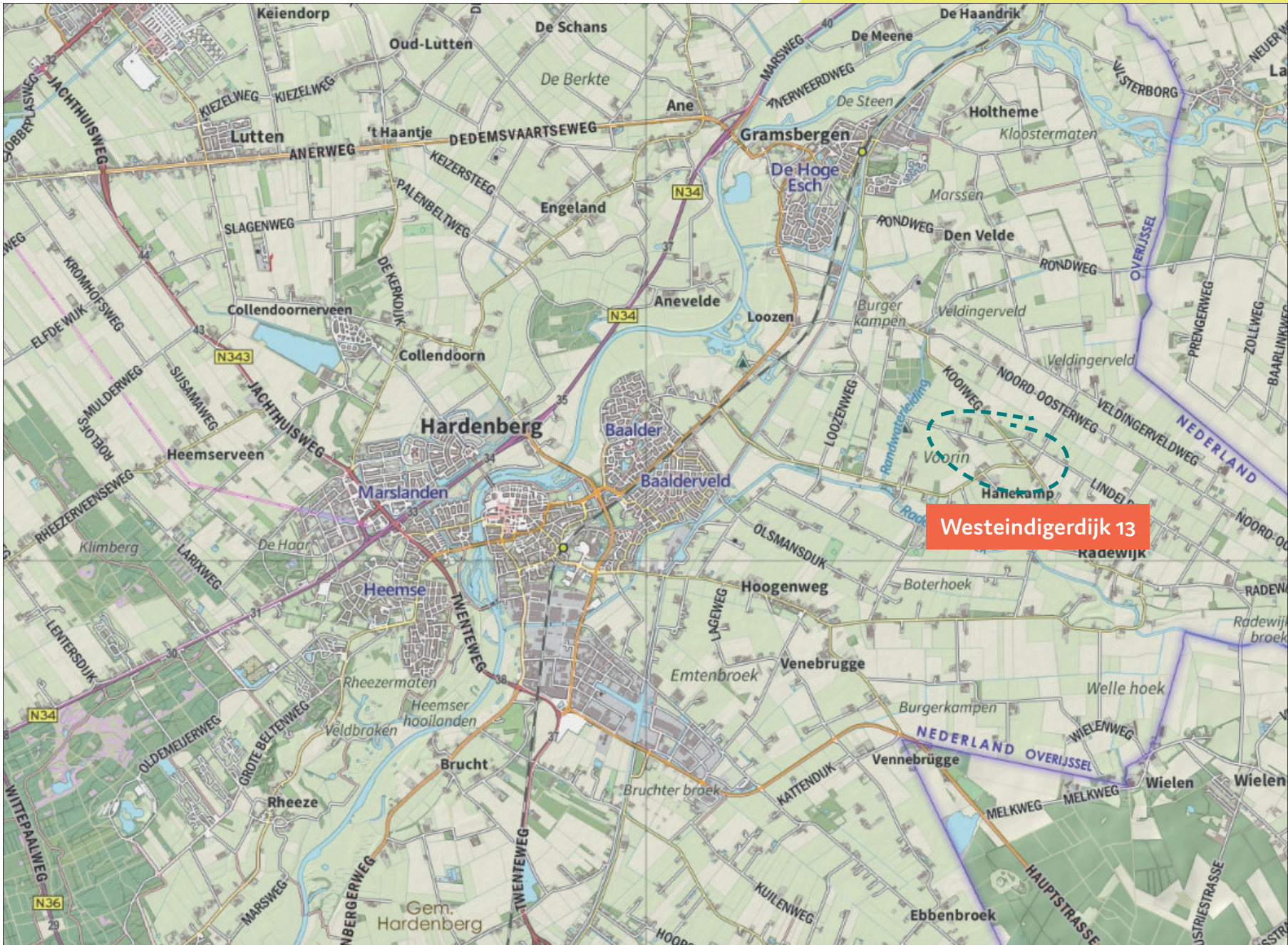
Inhoudsopgave

colofon	2
introdactie	4
westeindigerdijk 13	6
sijsemaweg 6 heemerserveen	8
sloopoverzicht	10
vigerend beleid	12
ontstaan van het landschap	14
het erf aan de Westeindigerdijk	16
concept	18
erfinrichtings plan	20
landschapsmaatregelen	22

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

Op het erf aan de Westeindigerdijk 13 te Radewijk wordt netto 1.782 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De wens bestaat om hier middels de regeling 'Erven met kwaliteit' twee compensatiewoningen voor te realiseren. Hiervoor is 2.000 m² aan 'sloopmeters' nodig. De resterende 218 m² is aangekocht. (Sijsemaweg 6 Heemserveen).

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.



locatie plangebied

Het erf aan de Westeindigerdijk 13 was in gebruik als varkenshouderij. Nu wordt er al jaren niet meer geboert en kennen de opstallen geen gebruikswaarde meer. Eigenaar is voornemens om de landschapsontsierende stallen te slopen. De schuren met een oppervlakte van 2.020 m² hebben allemaal een asbestdak.

Het erf bestaat naast de landschapsontsierende bebouwing uit twee landelijke (bedrijfs-)woningen. Deze zullen behouden blijven. Ook blijft de groenstructuur zo veel mogelijk behouden. Bestaande waardevolle zomereiken op het erf kunnen behouden blijven.

Naast het saneren van de landschapsontsierende bebouwing zal de overtollige verharding opgeruimd moeten worden.

Voor deze locatie is een erfinrichtingsplan opgesteld waarbij de landschappelijke waarden versterkt worden.



Aan de Sijsemaweg 6 te Heemerveen staan enkele landschapsontsiierende gebouwen. Deze worden gesloopt waarmee de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Het perceel kent reeds een woonbestemming. Aangezien de te slopen opstallen ingezet worden voor 'Rood voor rood' zal het bestemmingsplan voor dit perceel tevens gewijzigd worden. Hiermee wordt voorkomen dat de te slopen stallen bij recht teruggebouwd kunnen worden.

Het doel van rood voor rood is het slopen van landschapsontsiierende bebouwing en het investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Het erf ligt in het zogenaamde besloten veenontginningslandschap. Kenmerkend voor erven in dit type landschap is de rechte opbouw en de beslotenheid van erven middels houtsingels. Op het erf is reeds een houtsingel en gebiedseigen beplanting aanwezig. Deze zullen behouden blijven. Ook wordt een bestaande schuur opgeknapt waarmee het geheel een passend ensemble wordt. Per saldo neemt het oppervlakte bebouwing in het buitengebied van Hardenberg hiermee af.

Aangezien het plan aan de Westeindigerdijk 13 het eerste 'sloopmeters' gebruikt wordt het binnen dit bestemmingsplan meegenomen. De sloopmeters die overblijven worden in een ander project gebruikt.



het erf kent veel gebiedseigen beplanting (langs de randen)

Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende schuur 1 - ca. 125 m²
2. Te slopen landschapsontsierende schuur 2 - ca. 178 m²
3. Bestaande woning
4. Houtsingel herstellen
5. Saneren daken en potdekselen wanden (opp. schuur 88 m²)
6. Bestaand bijgebouw (reeds passende verschijning)







te slopen stallen

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 essenlandschap**

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

Het 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.

GEMEENTE 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 kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

LANDSCHAPSKENMERKEN:

Kleinschalig landschap

Eikenbomen – singels

Kronkelend patroon van wegen

Licht glooiend landschap

Verspreid bebouwingspatroon

LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN:

Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK): RADEWIJK HOOGENWEG BRUCHTERVELD SIBCULO. 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 landschapsontwikkelingsplan. Het plangebied ligt in het **ESSEN- HOEVENLANDSCHAP**. Uit het LIK zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

kronkelige wegen

essen en omgeving zijn knooppunten

kleinschalige verkaveling van de essen

wegbeplanting

solitaire bomen en boomgroepen

eik is typerende boomsoort

erven met samenhang van bouwvolumes en zware beplantingen

losse strooiing gebouwen op het erf

grote bomen verstrooid op het erf

beslotenheid, kleinschaligheid

Zwak

oude houtsingels en houtwallen zijn grotendeels verloren gegaan

nieuwe burgererven met afwijkende inrichting erven

lage biodiversiteit

Kansen:

terugbrengen bossingels en houtwallen

versterken groen-blauw netwerk door terugbrengen

Bedreigingen:

verrommeling erven als gevolg bedrijfsbeëindiging



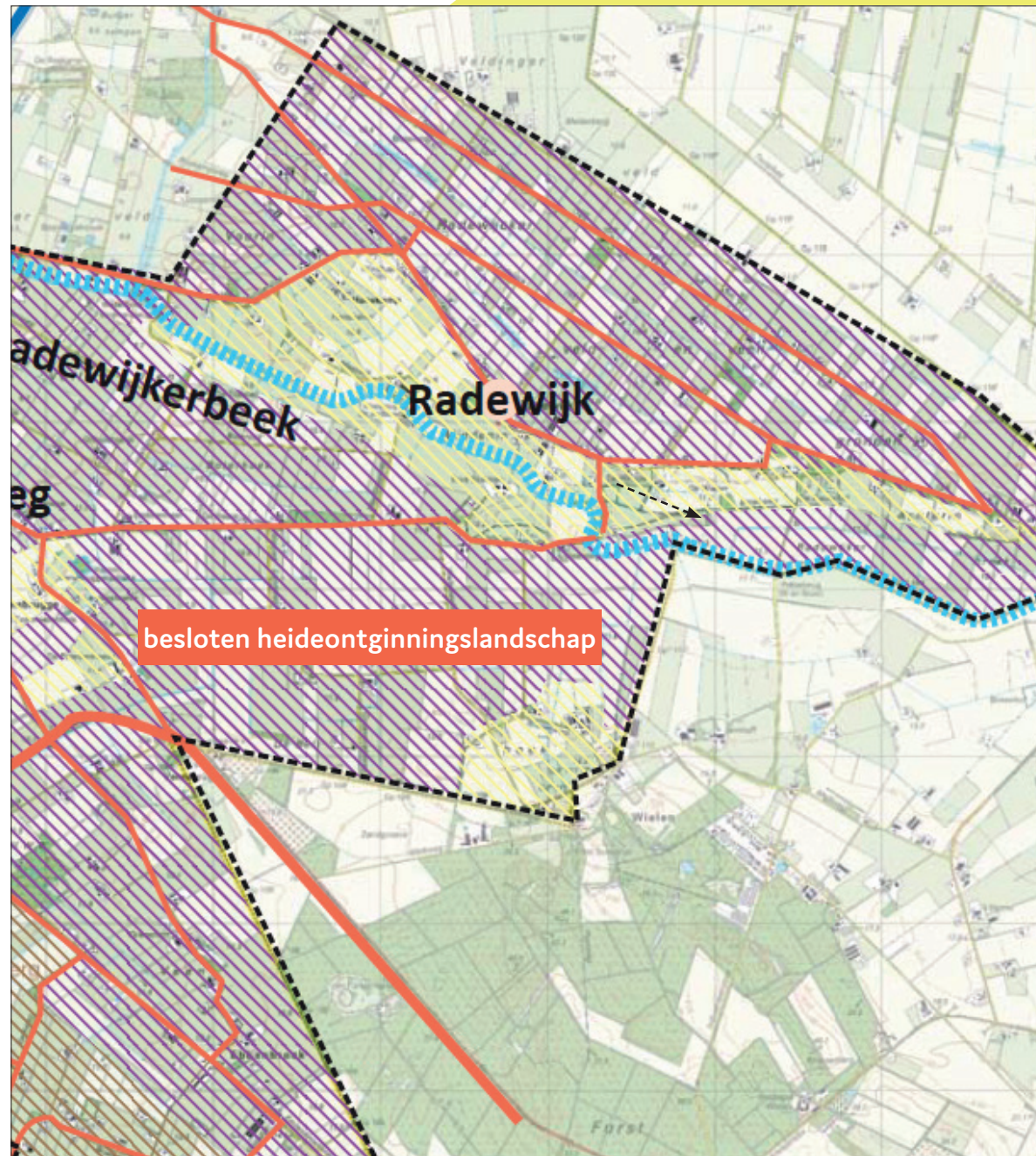
dekzand

natuurlijke laag



essenlandschap

laag van het agrarisch cultuurlandschap



besloten heideontginningslandschap

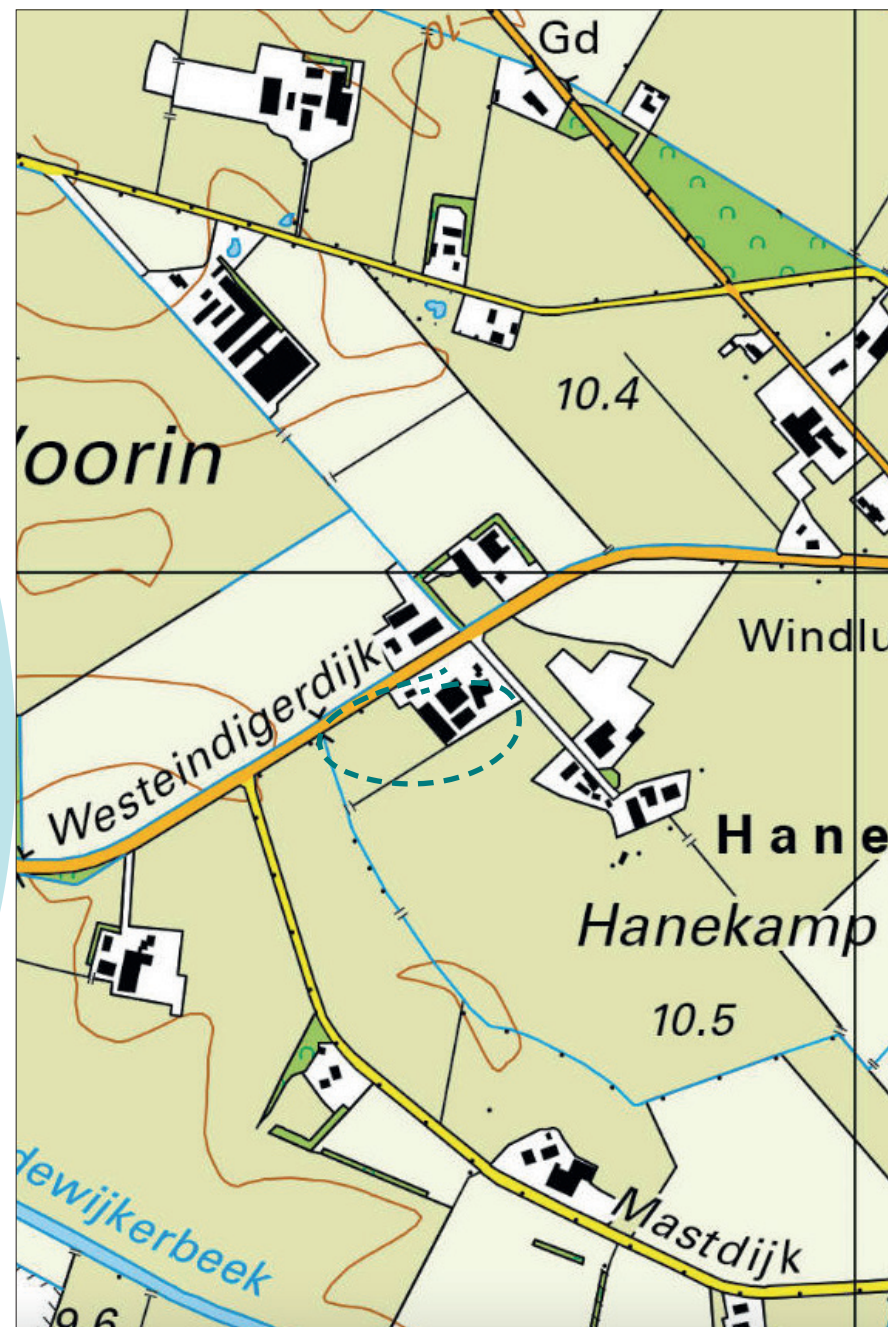
landschapsidentiteitskaart

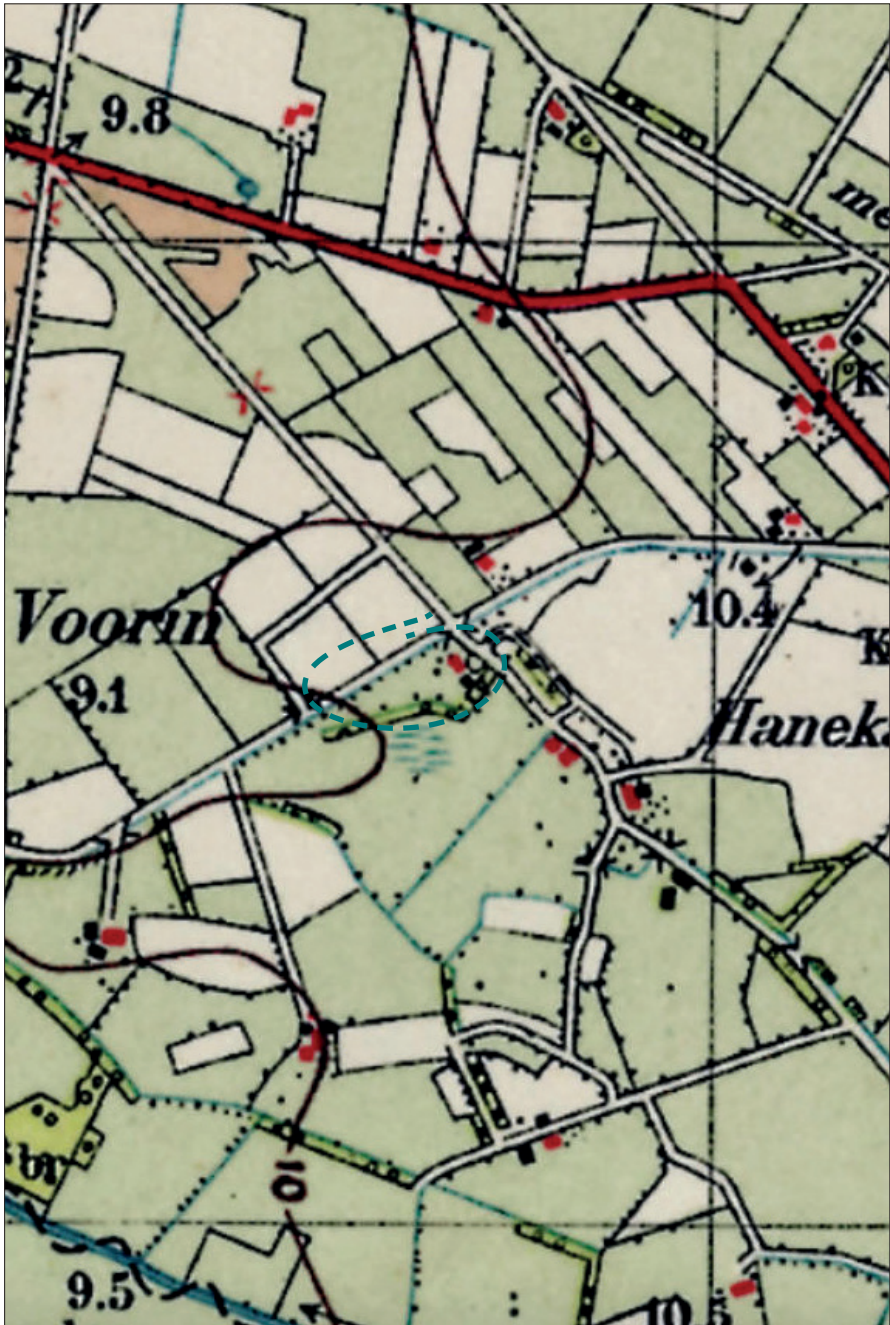
Het erf aan de Westeindigerdijk is begin 20^e eeuw gebouwd. Het is door de jaren heen uitgebreid en gespecialiseerd in een varkenshouderij.

Van oorsprong lagen de erven op de hogere kampen langs de Radewijkerbeek. Naarmate de omvang van deze bedrijven toenam werden steeds meer gronden ontgonnen. De gronden ten zuiden van de Westeindigerdijk waren van oorsprong heidevelden. Deze werden begin twintigste eeuw planmatig ontgonnen. Naarmate de afwatering beter werd ontstonden er mogelijkheden om deze woest gronden in gebruik te nemen als weiland.

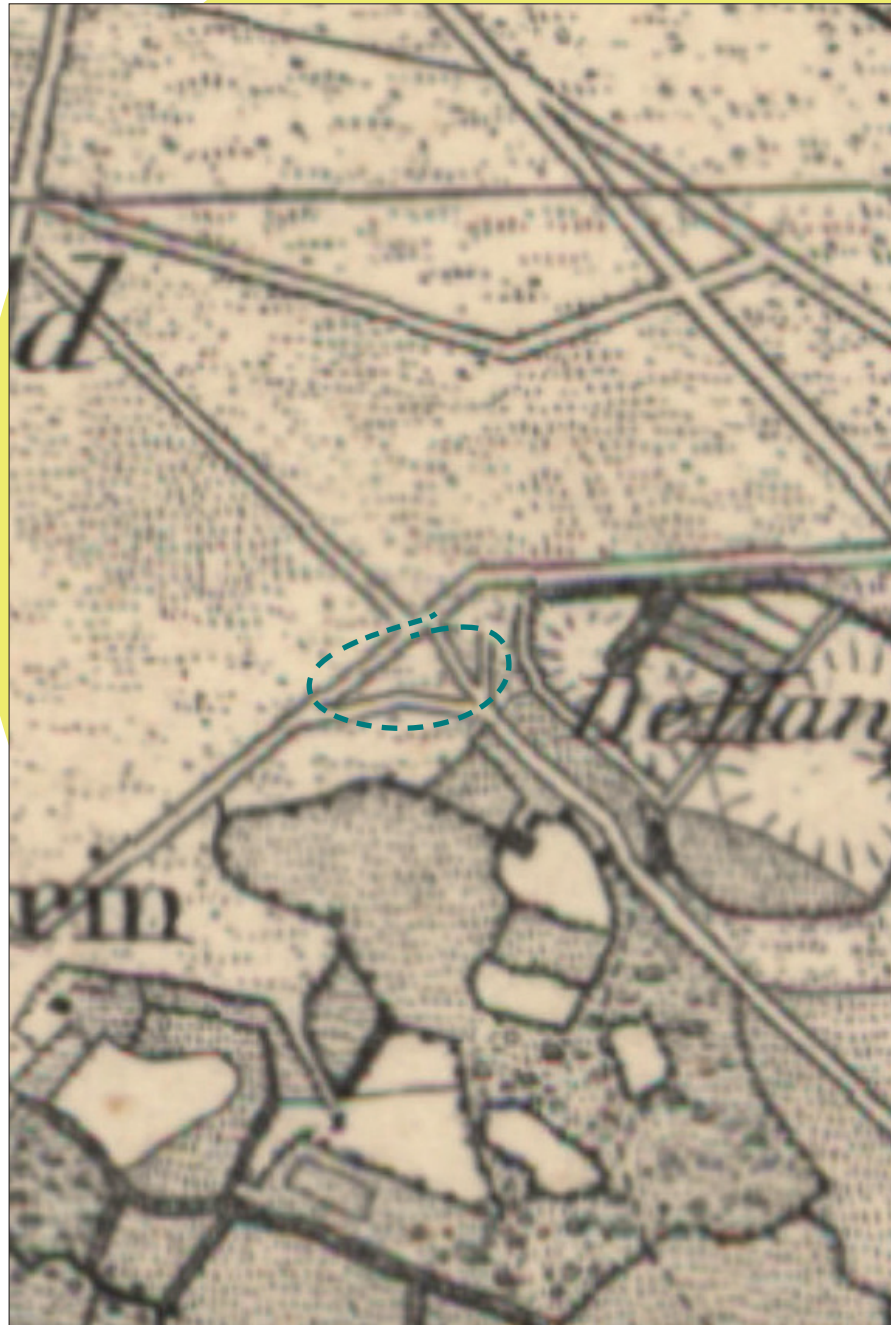
De erven kennen een duidelijke orientatie op de weg. De boerderijen staan met de voorzijde haaks op de weg met daarachter enkele opstallen.

Langs de Westeindigerdijk staan verschillende erven, deze kenmerken zich in een 'voorerf' richting de weg met daarnaast of daarachter de schuren. Hoe verder van de beek hoe nieuwer (en rechtlijniger) de erven.





situatie 1950



situatie 1900

Op het erf staan aan de straatzijde twee landelijke bedrijfswoningen. De oorspronkelijke boerderij is niet meer aanwezig. Achter de woningen staan de varkensstallen. Het erf is verhard met asfalt.

Het erf kent een indeling dat het onderscheid in het 'voor-' en 'achtererf' versterkt. Het voorerf bestaat uit een siertuin met sierbeplanting en enkele volwassen bomen. Het achtererf is veel extensiever ingericht met een houtsingel aan de zuid- en oostzijde.

Dit onderscheid in voor- en achtererf is waardevol en kenmerkend in het landschap. Aangezien dit erf zich door de jaren heen heeft ontwikkeld staan de gebouwen uitgelijnd aan elkaar. Dit mede doordat het op de overgang naar het besloten heideontginningslandschap ligt. In de oude landschappen is dit meer een verstrooide situering (essen- en hoevenlandschap langs de beek). De planmatige ontginning van dit gebied maakt dat de erven meer aansluiten op de gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap. In dit landschapstype zijn de erven rechtlijnig opgebouwd en is er met name langs de randen van de erven beplanting aangebracht.

Het erf wordt ontsloten door drie inritten en op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.



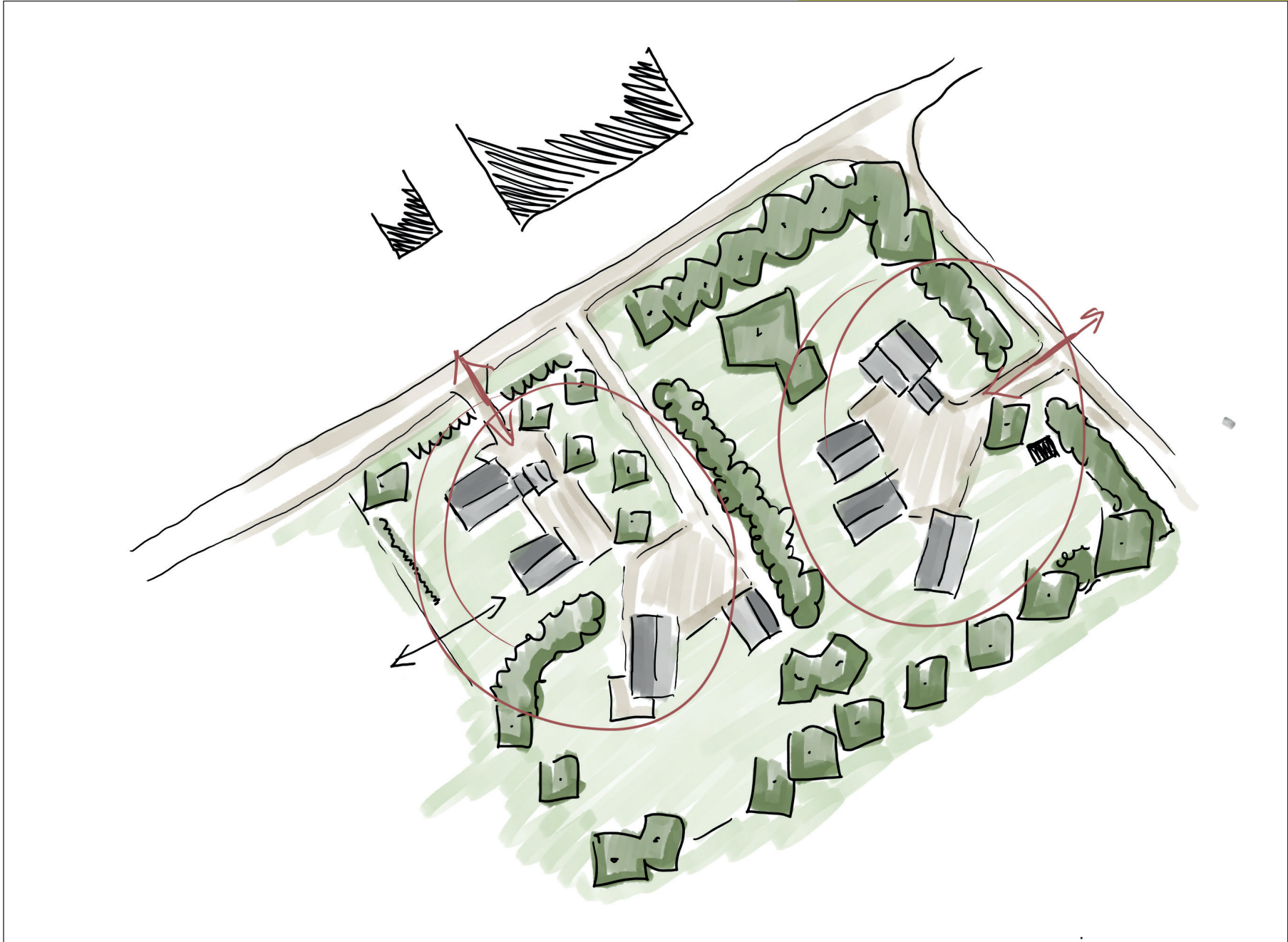
de bestaande bedrijfswoning



te slopen schuren achter de woning



Concreet bestaat de opgave uit het opruimen van een fors oppervlakte landschapsontsierende bebouwing. Ter compensatie worden twee woningen toegevoegd op het bestaande erf. Daarbij moet aangesloten worden op de één erfgedachte. In samenspraak met het ruimtelijk kwaliteitsteam van de gemeente Hardenberg is besloten om de twee woningen ten zuiden van de bestaande bedrijfswoningen te situeren. Hierdoor ontstaat twee clusters binnen het oorspronkelijke erf. Onnodige verdichting van het landschap wordt voorkomen. Het erf blijft zich als een ensemble presenteren.



Het erf aan de Westeindigerdijk is momenteel landschappelijk aan de noord-oost zijde goed ingepast. De zuid-westzijde is veel opener. Hiermee vallen de verschillende landschapsontsierende stallen vanuit de omgeving op. Met de sloop van deze stallen kan er ter compensatie twee woningen ten zuiden van de bedrijfswoningen komen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoningen blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

De compensatiewoningen moeten passen in het landschap en worden getoetst aan de Welstandsnota. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen en passen in het landschap moeten worden toegepast.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de oorspronkelijke kleinschaligheid te herstellen. Ook wordt benoemd dat erven na bedrijfsbeëindiging niet moeten verrommelen. Met de sloop van een fors oppervlakte bebouwing en verharding en het toevoegen van streekeigen groen wordt hier aan voldaan.

De erven langs de Westeindigerdijk komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Met name langs dit deel langs de Westeindigerdijk kent het een verstrooide bebouwing met half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Het ligt op de overgang naar het

besloten heideontginningslandschap. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het landschap kennen een duidelijke cluster waarbij de verhouding groen en stenen in balans is.

Om enige privacy te behouden zal er op het erf struweel aangeplant worden. Hiermee worden de compensatiekavels op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Daarnaast worden er met name op het voorerf bomen aangeplant. Hierdoor blijft de gewenste opbouw op het erf gewaarborgd.

De gebouwen op de erven worden in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. Op het erf komen solitaire bomen. Deze bomen komen van oorsprong op het erf voor.

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 en de overige gebouwen.

Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw bijgebouw
3. Compensatiewoning 1
4. Nieuwe schuur
5. Compensatiewoning 2
6. Bijgebouw bij compensatiewoning
7. Bestaande overstaanders uit houtsingel behouden
8. Aanplant houtsingel
9. Bomen met onderbeplanting
10. Aanplant Zwarte els
11. Aanplant Hollandse linde
12. Aanplant hoogstam fruitbomen
13. Aanplant beukenhaag
14. Aanplant beuken
15. Ondergeschikte 'groene' inrit bestaande uit halfverharding of karrespoor



Legenda

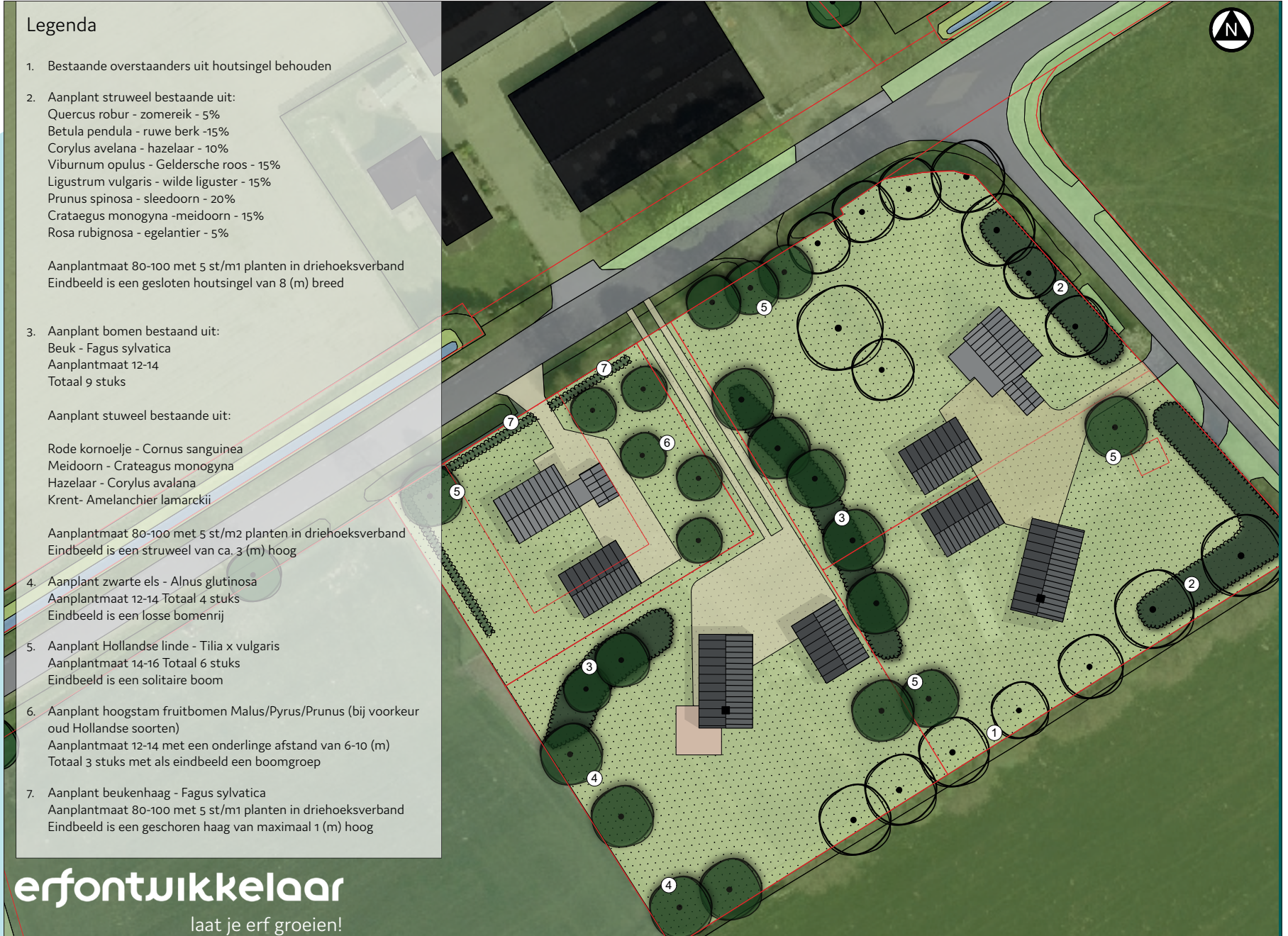
1. Bestaande overstaanders uit houtsingel behouden
2. Aanplant struweel bestaande uit:
 Quercus robur - zomereik - 5%
 Betula pendula - ruwe berk - 15%
 Corylus avellana - hazelaar - 10%
 Viburnum opulus - Gelderse roos - 15%
 Ligustrum vulgare - wilde liguster - 15%
 Prunus spinosa - sleedoorn - 20%
 Crataegus monogyna - meidoorn - 15%
 Rosa rubiginosa - egelantier - 5%

 Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
 Eindbeeld is een gesloten houtsingel van 8 (m) breed
3. Aanplant bomen bestaande uit:
 Beuk - Fagus sylvatica
 Aanplantmaat 12-14
 Totaal 9 stuks

 Aanplant struweel bestaande uit:
 Rode kornoelje - Cornus sanguinea
 Meidoorn - Crataegus monogyna
 Hazelaar - Corylus avellana
 Krent- Amelanchier lamarckii

 Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m2 planten in driehoeksverband
 Eindbeeld is een struweel van ca. 3 (m) hoog
4. Aanplant zwarte els - Alnus glutinosa
 Aanplantmaat 12-14 Totaal 4 stuks
 Eindbeeld is een losse bomenrij
5. Aanplant Hollandse linde - Tilia x vulgaris
 Aanplantmaat 14-16 Totaal 6 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom
6. Aanplant hoogstam fruitbomen Malus/Pyrus/Prunus (bij voorkeur oud Hollandse soorten)
 Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6-10 (m)
 Totaal 3 stuks met als eindbeeld een boomgroep
7. Aanplant beukenhaag - Fagus sylvatica
 Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
 Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m) hoog

erfontuikkelaar
 laat je erf groeien!



Legenda

1. Bestaande houtsingels aanvullen met:
Corylus avelana - hazelaar
Viburnum opulus - Geldersche roos
Ligustrum vulgare - wilde liguster
Prunus spinosa - sleedoorn
Crataegus monogyna - meidoorn
Rosa rubiginosa - egelantier

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m² planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een gesloten houtsingel



erfontwikkelaar

laat je erf groeien