

Stedenbouwkundig plan ‘t Refter II

Mei 2025

Gemeente Hardenberg

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving



Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Hardenberg

Datum: Mei 2025

BügelHajema Adviseurs
Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

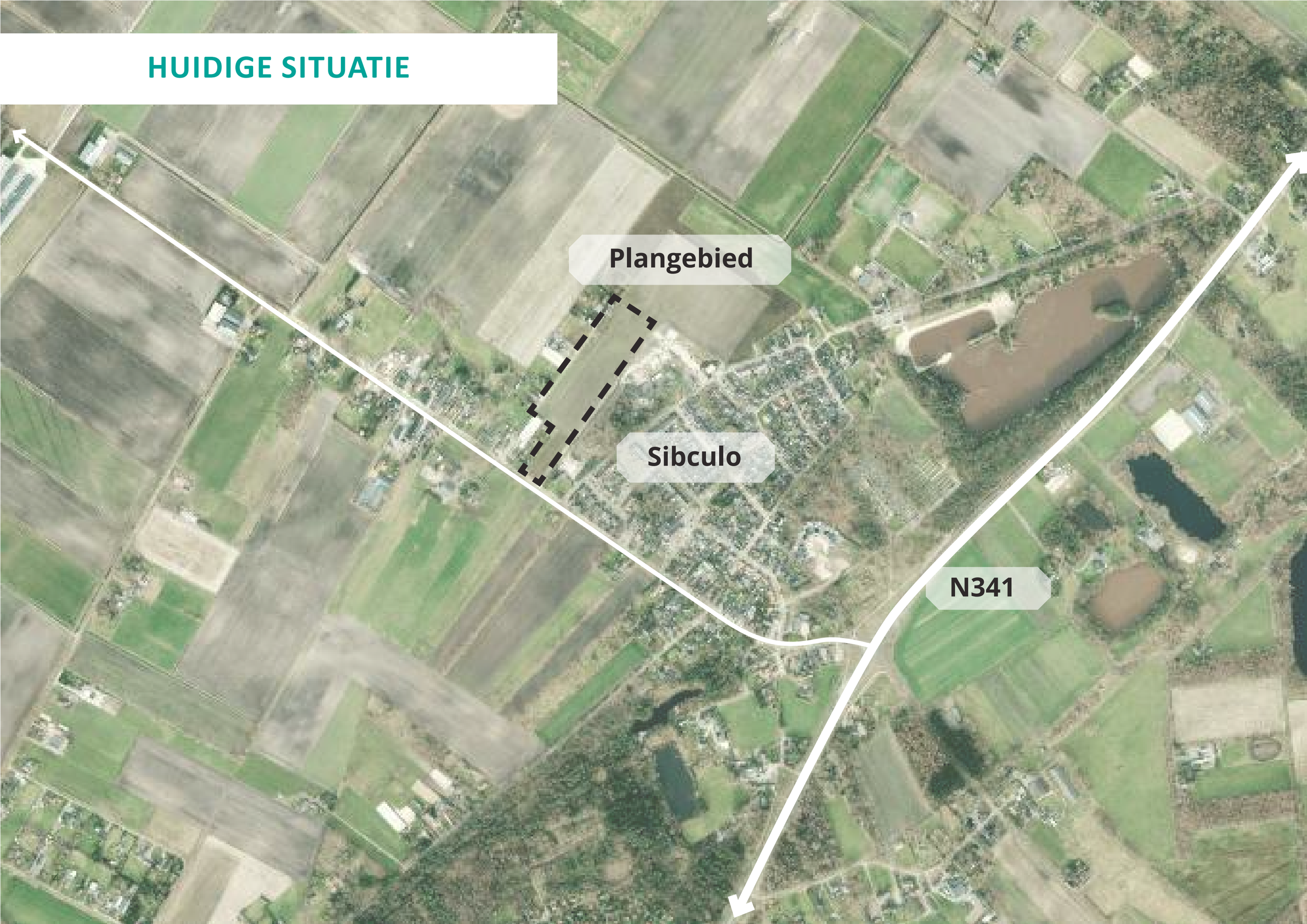
1. Inleiding 5

2. Uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp 7

3. Stedenbouwkundig programma 15

Bijlage *22*

HUIDIGE SITUATIE



1. Inleiding

Aanleiding
De gemeente Hardenberg wil in Sibculo ‘t Refter II ontwikkelen. Een woongebied aansluitend op het Refter I. Woonwijk ‘t Refter ligt aan de noordwestkant van Sibculo, tegenover de Plashofstraat en langs de Gemeenteweg.

‘t Refter I
In de eerste fase van ‘t Refter zijn 24 nieuwe woningen gepland, waaronder 10 twee-onder-een-kapwoningen, 5 vrijstaande woningen en 9 rijwoningen. Van deze rijwoningen worden 4 sociale huurwoningen gerealiseerd door Vechtdal Wonen, en 5 woningen zijn bestemd voor senioren.

‘t Refter II
Aandachtspunt bij de verkaveling voor t Refter II is dat er voldoende flexibiliteit in het plan blijft om in te spelen op de (veranderende) woningbouwvraag met een goede fasering. Er zal vooral moeten worden gekeken naarbetaalbaar wonen (inclusief starterswoningen) en levensloopbestendige woningen (al dan niet in de vorm van CPO).

Kadastrale gegevens
Het plangebied staat kadastraal bekend als HDB01-S-1578 en heeft een totale oppervlakte van ca. 3,3 hectare. Van dit kavel wordt ca. 2,9 hectare gebruikt voor de ontwikkeling van ‘t Refter II.

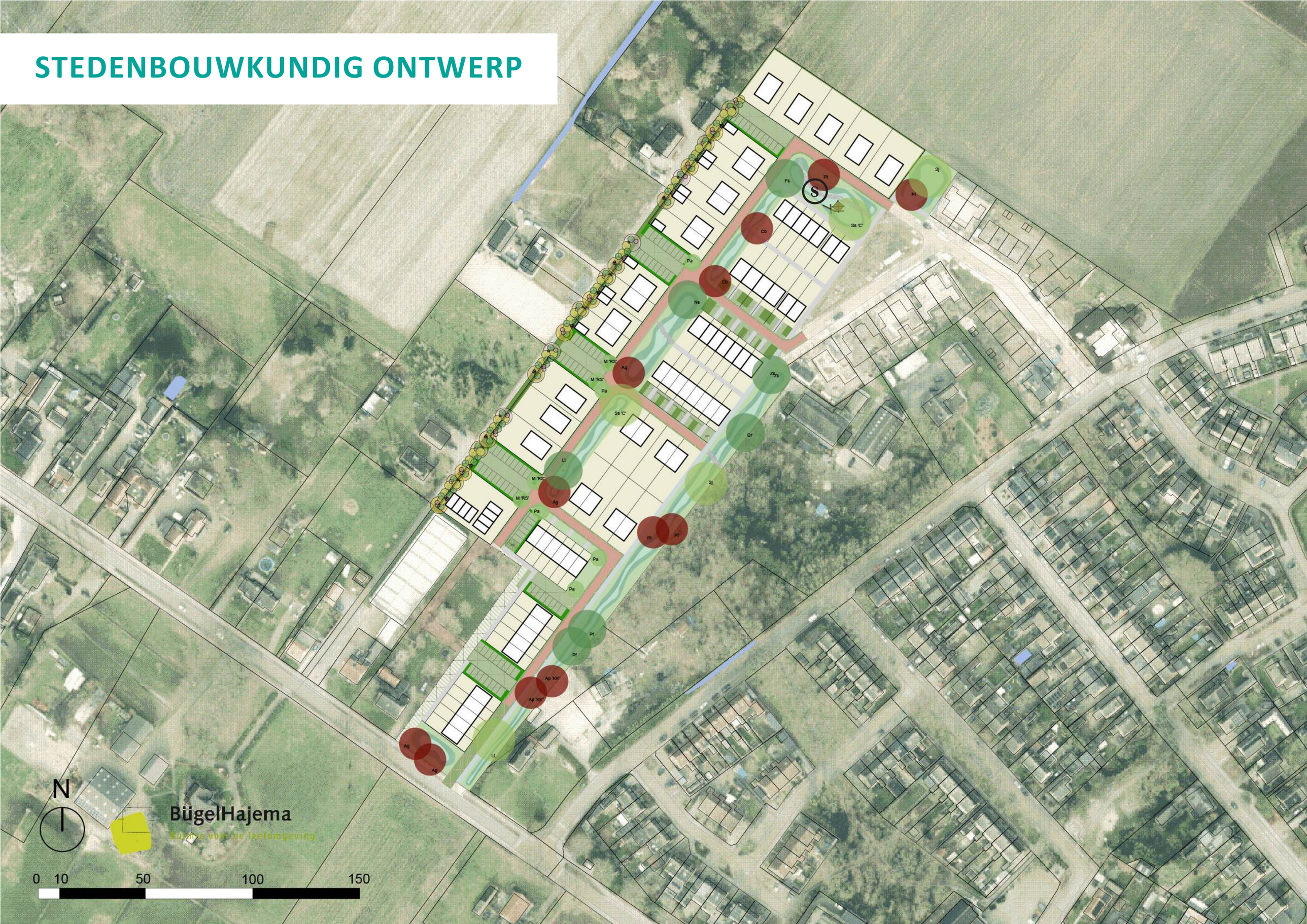
Leeswijzer
Hoofdstuk 2 beschrijft de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan. Hierin worden de kernprincipes en doelstellingen uiteengezet die ten grondslag liggen aan de verdere uitwerking van het plan.

Hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende onderdelen van het stedenbouwkundig plan. Dit omvat o.a. de ruimtelijke opzet, de functies, de oppervlaktes en de programmatische invulling van het ontwerp.



Kadastrale kaart

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



2. Uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van het veenontginningslandschap, de landschappelijke kenmerken en de cultuurhistorische waarden zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd in de startnotitie van oktober 2023. Deze uitgangspunten dienen als basis voor een zorgvuldige en respectvolle omgang met de bestaande omgeving.

Huidige ruimtelijke kwaliteiten
- Rechthoekige kleinschalige verkaveling;
- Verspreide bebouwing langs wegen, verspreid liggende erven;
- Rechthoekige erven in de verkavelingsrichting;
- Strak, rechtlijnig wegen patroon;
- Wegbeplanting, verspreide bosjes, perceelgrensbeplanting

Landschap
- Landschappelijke structuur als onderlegger
- Houd rekening met (zicht op) de kenmerken van het veenontginningslandschap.
- Zorg voor kwalitatieve erfafscheidingen om de relatie met de omgeving te waarborgen.

Ontsluitingsstructuur
- Inrichting van de wegenstructuur en het wegprofiel is belangrijk. Zorg ervoor dat de wegen zo ingericht worden dat autogebruikers langzaam en rustig moeten rijden. Bijvoorbeeld door smalle wegen aan te leggen
- 1 aansluiting op Kloosterdijk nodig voor langzaam verkeer, niet noodzakelijk voor autoverkeer. De rest van de wijk kan ontsluiten via ‘t Refter fase 1 (auto).
- Autoverkeer zoveel mogelijk beperken door parkeren te clusteren langs de ontsluitingsweg; autoluwe woonpaden
- Wegen en parkeren inbedden in groene inrichting (bomen, hagen, heestervakken)

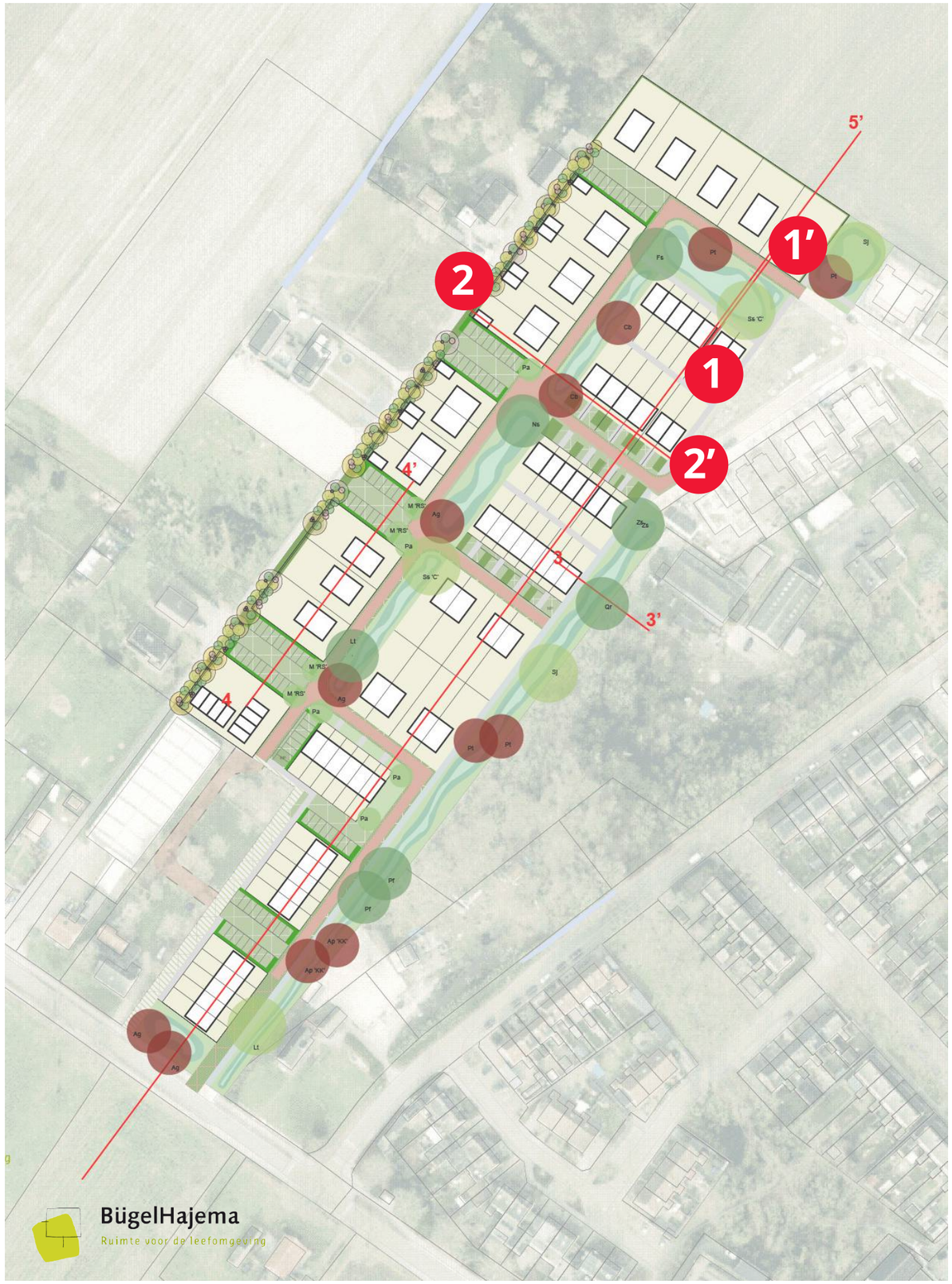
Klimaatadapatatie
- De inrichting van de openbare ruimte is bestand tegen wateroverlast en langdurige droogte
- De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan het voorkomen van hittestress
- Verharding beperken tot een functioneel minimum

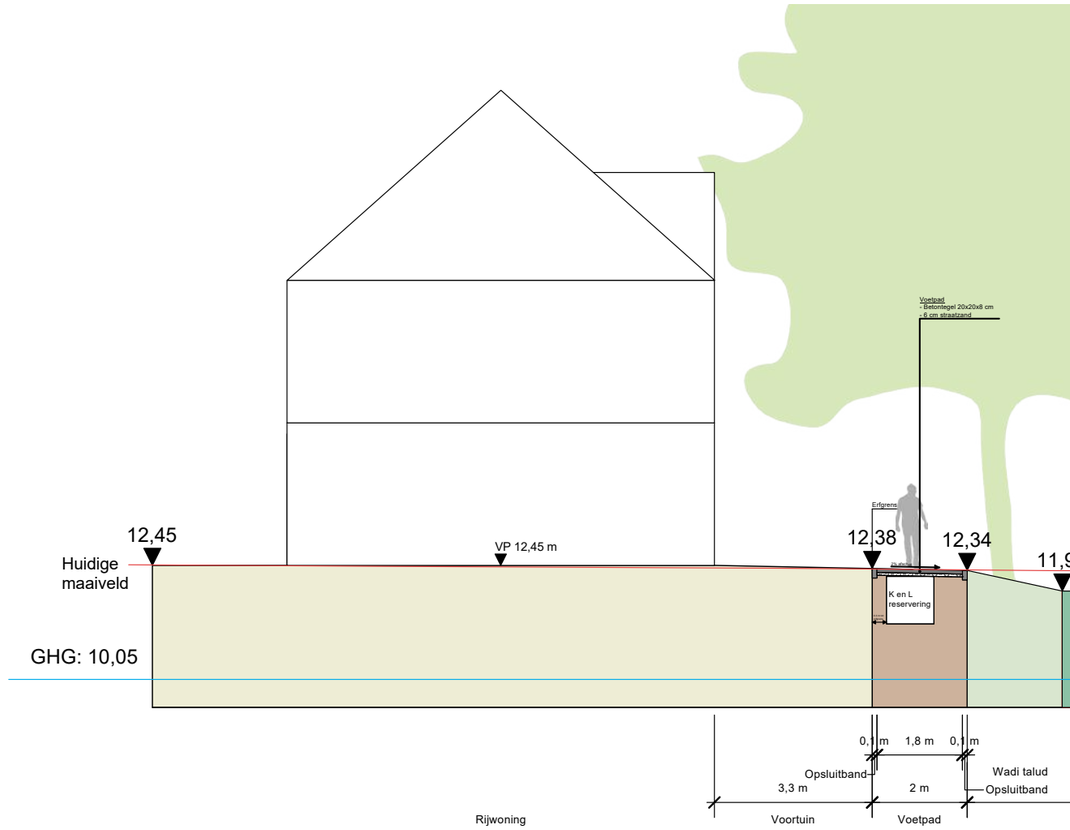
Duurzaamheid
- Grondstoffen zijn schaars; kiezen voor duurzame materialen en een zorgvuldig materiaalgebruik
- Kiezen voor circulaire en herbruikbare materialen
- Autoverkeer ontmoedigen
- Fietsen en wandelen stimuleren
- Schaduwplekken in de wijk
- Verharding beperken, parkeren en inritten in grasbetonsteen
- Sluit aan bij het kader van de Groene en Gezonde Maatlat’ (zie Bijlage 1.)

Groen- en waterstructuur / biodiversiteit
- De inrichting van de openbare ruimte is zo groen mogelijk
- Aanleg waterpartijen en/of wadi’s
- Hemelwater zichtbaar afvoeren. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van een ‘well-o-well tegel’
- Duidelijke groenstructuur met markante bomen (solitair en rijen), heestervakken en bloemrijk gras
- Groenstructuur inzetten op logische plekken in de stedenbouwkundige structuur:
- De beplanting in de openbare ruimte is gevarieerd, inheems en gericht op het aantrekken van vogels en insecten
- Bij eventuele waterpartijen flauw hellende (natuurvriendelijke) oevers toepassen
- Maatregelen worden afgestemd op de lokale situatie

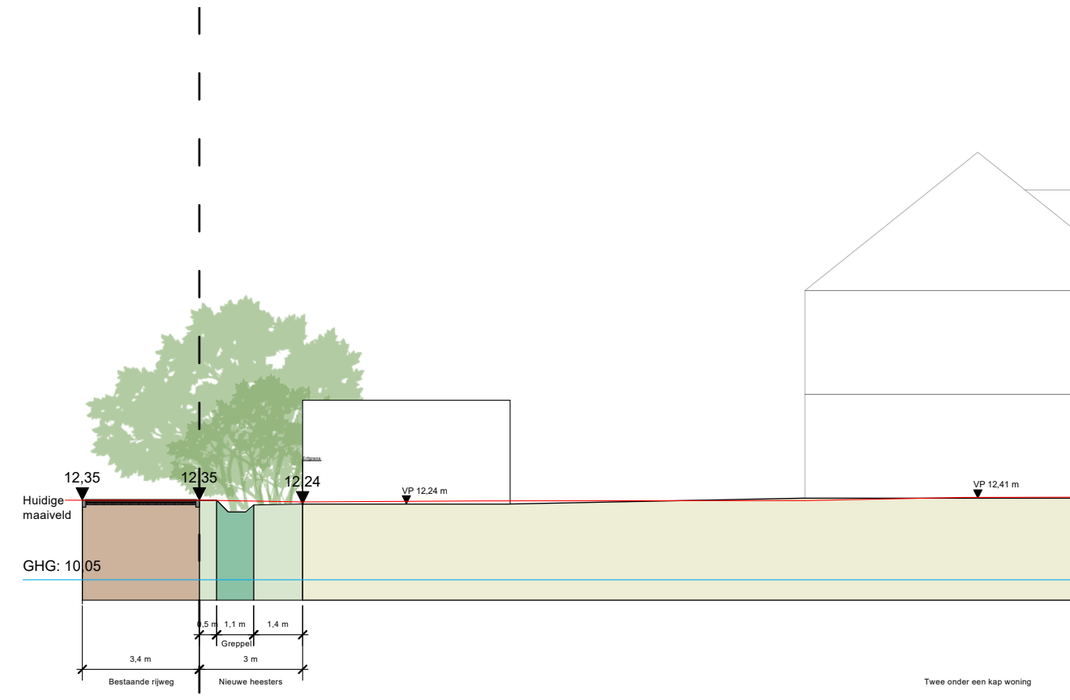
Bebouwing en tuinen
- Ruimte voor verschillende woningtypologieen
- Energieneutrale of energieopwekkende woningen stimuleren
- Duurzame en circulaire materialen
- Vegetatiedaken toestaan
- Ruimte bieden voor nestkasten, regentonnen, vogelpannen, nestkasten
- Stimuleren groene inrichting en groene erfafscheidingen (goed leefklimaat voor vogels, insecten en kleine dieren)
- Wateropvang in eigen tuin
- Verharding beperken

Parkeren
- Voor vrijstaande woningen en twee onder 1 kap woningen is het uitgangspunt dat er 2 parkeerplaatsen zijn per woning (inclusief 0,3 bezoekersparkeren)
- Voor levensloopbestendige woningen en rijwoningen is het uitgangspunt dat er 1,6 parkeerplaatsen zijn per woning (inclusief 0,3 bezoekersparkeren)
- Haaksparkeren wordt ingepakt in hagen en/of heestervakken met bomendak
- De parkeerbehoefte dient getoetst te worden aan de parkeernormen van de gemeente Hardenberg, waarbij er minimaal 85% van de reguliere norm wordt aangehouden.
- Biedt ruimte voor laadpalen voor elektrische auto’s bij ongeveer 10% van de openbare parkeerplekken.

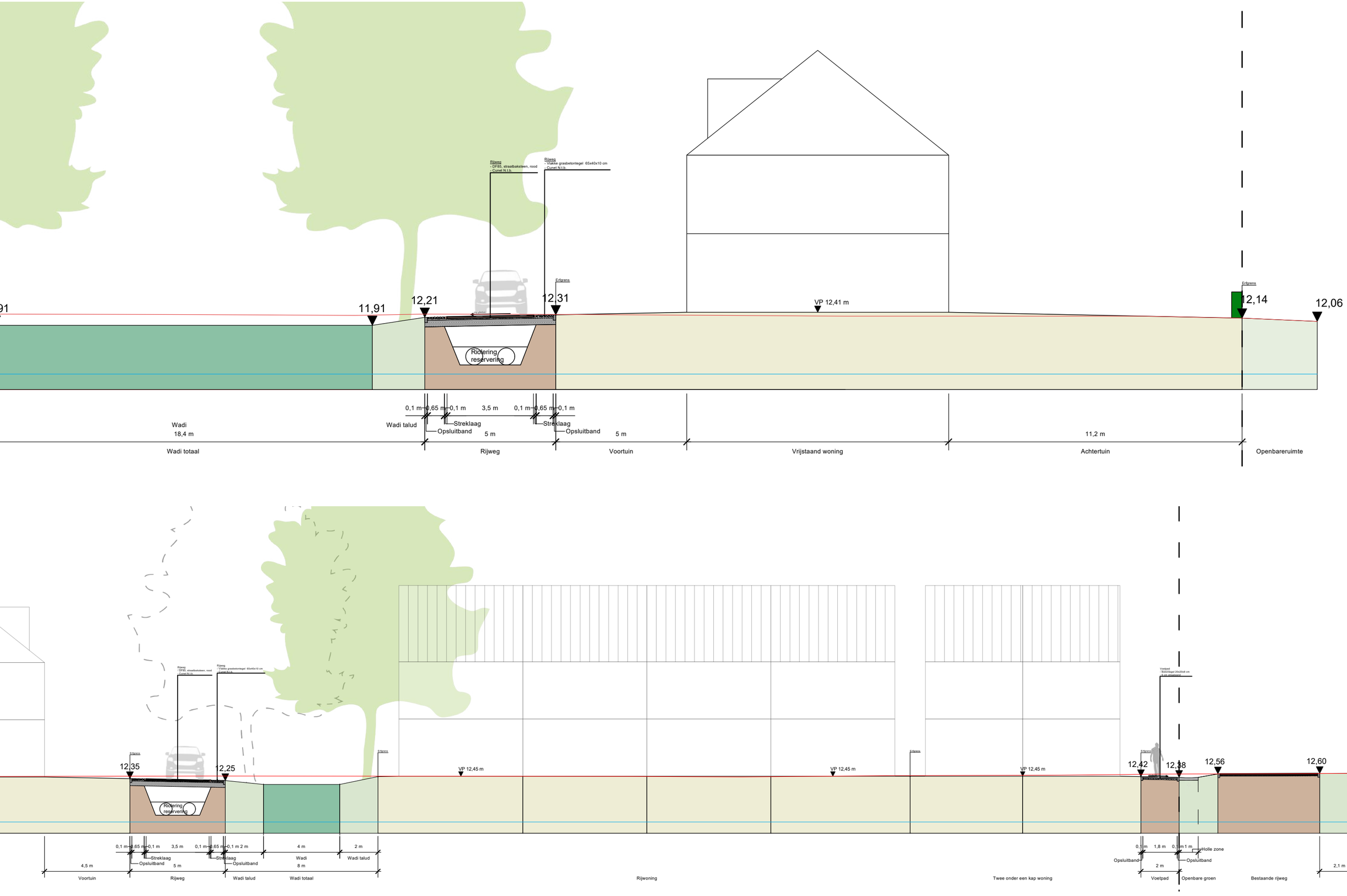


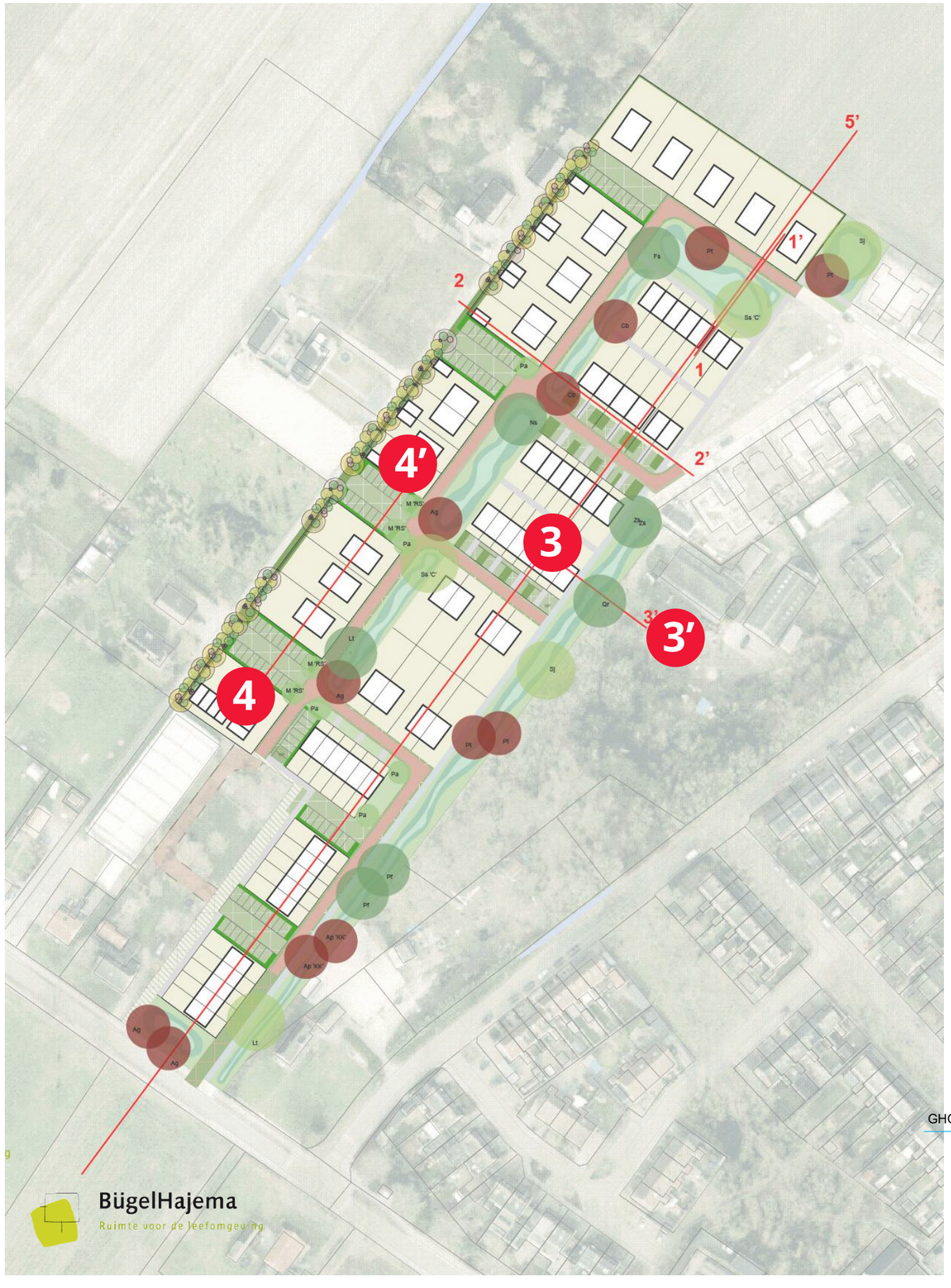


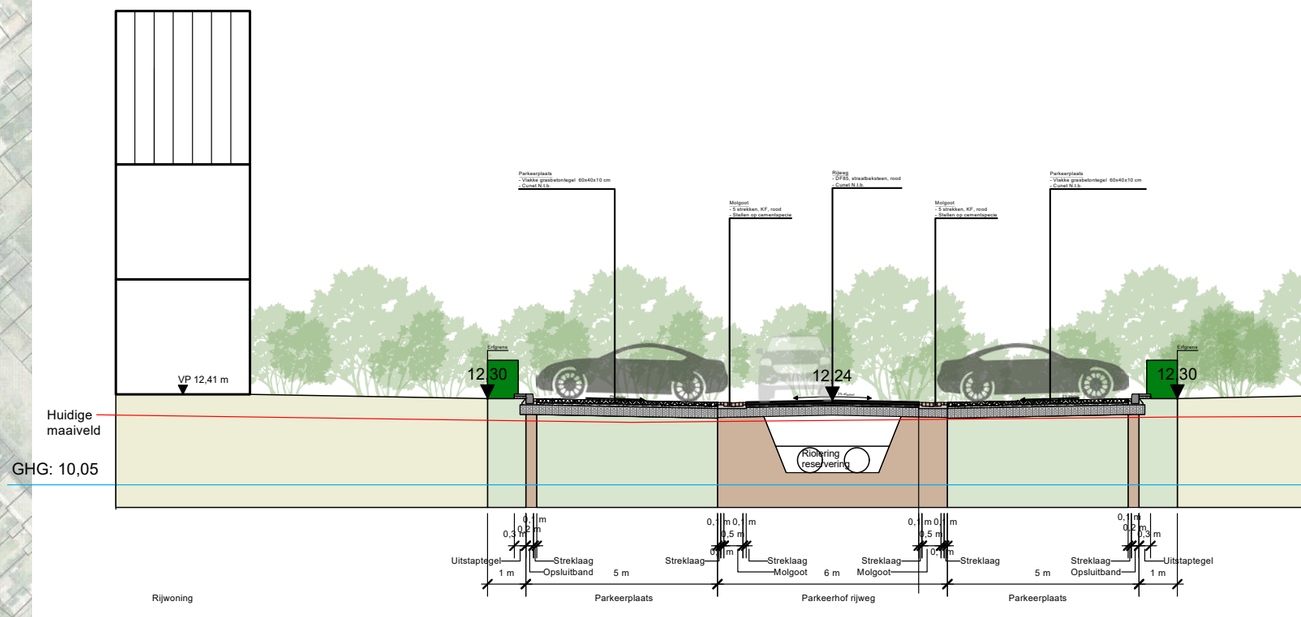
DOORSNEDE 1-1' *schaal 1:200*



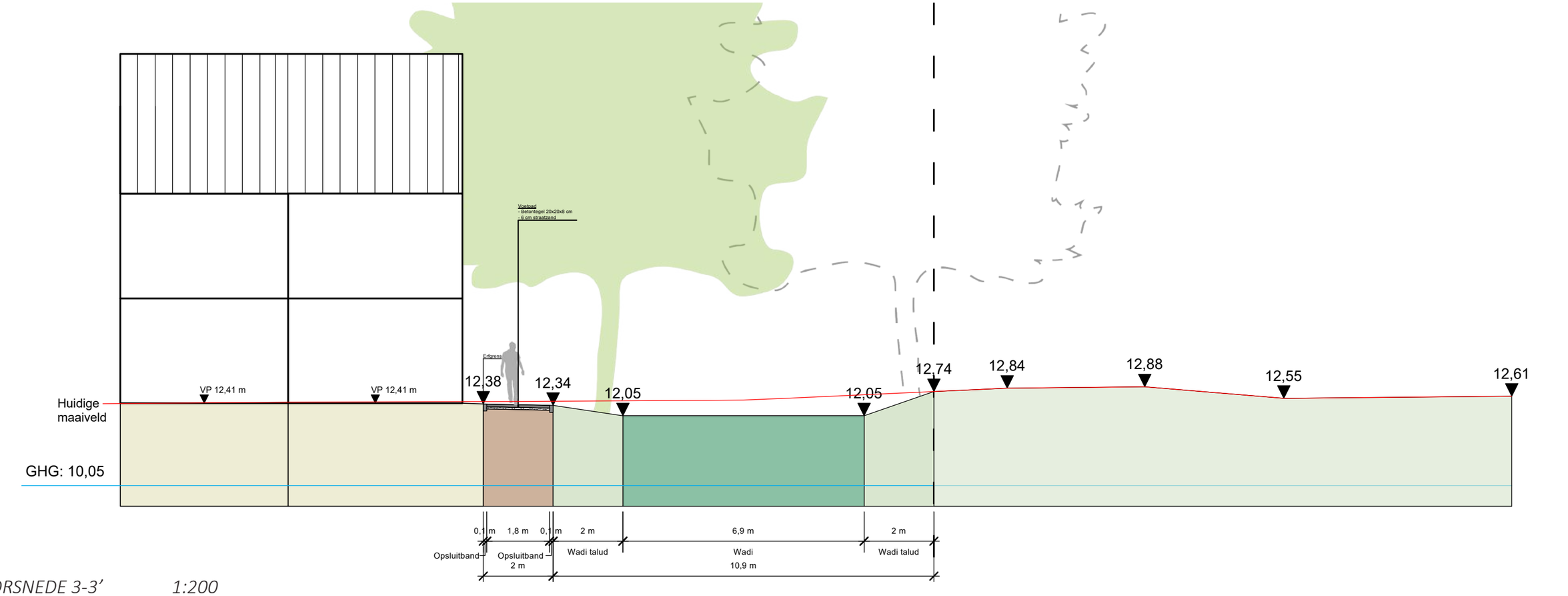
DOORSNEDE 2-2' *schaal 1:250*


Rijweg
- DF85, straatbaksteen, rood
- Cunet N.I.b.
Rijweg
- Vlakke grasbetontegel 65x40x10 cm
- Cunet N.I.b.
Erfgrens
11,91
12,21
12,31
12,14
12,06
VP 12,41 m
Riolering
reservering
0,1 m
0,65 m
0,1 m
3,5 m
0,1 m
0,65 m
0,1 m
Wadi talud
Streklaag
Opsluitband
Wadi
18,4 m
5 m
5 m
11,2 m
Wadi totaal
Rijweg
Voortuin
Vrijstaand woning
Achtertuin
Openbareruimte
Voetpad
12,35
12,25
VP 12,45 m
12,42
12,38
12,56
12,60
0,1 m
1,8 m
0,1 m
1 m
Holle zone
4,5 m
2 m
4 m
2 m
8 m
Wadi talud
Wadi totaal
Rijwoning
Twee onder een kap woning
Bestaande rijweg
2,1 m

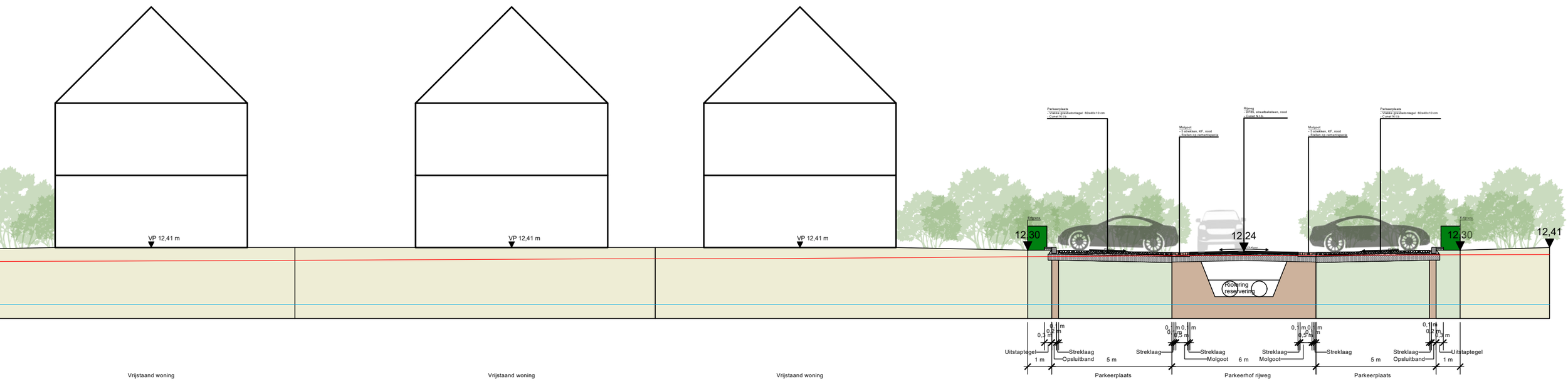


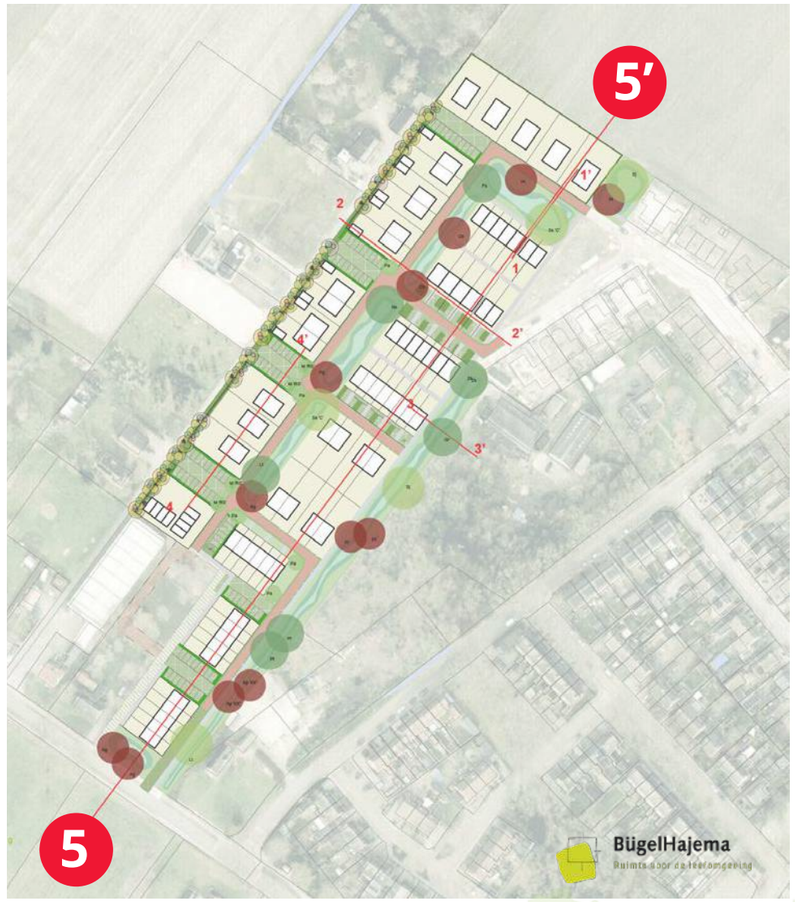


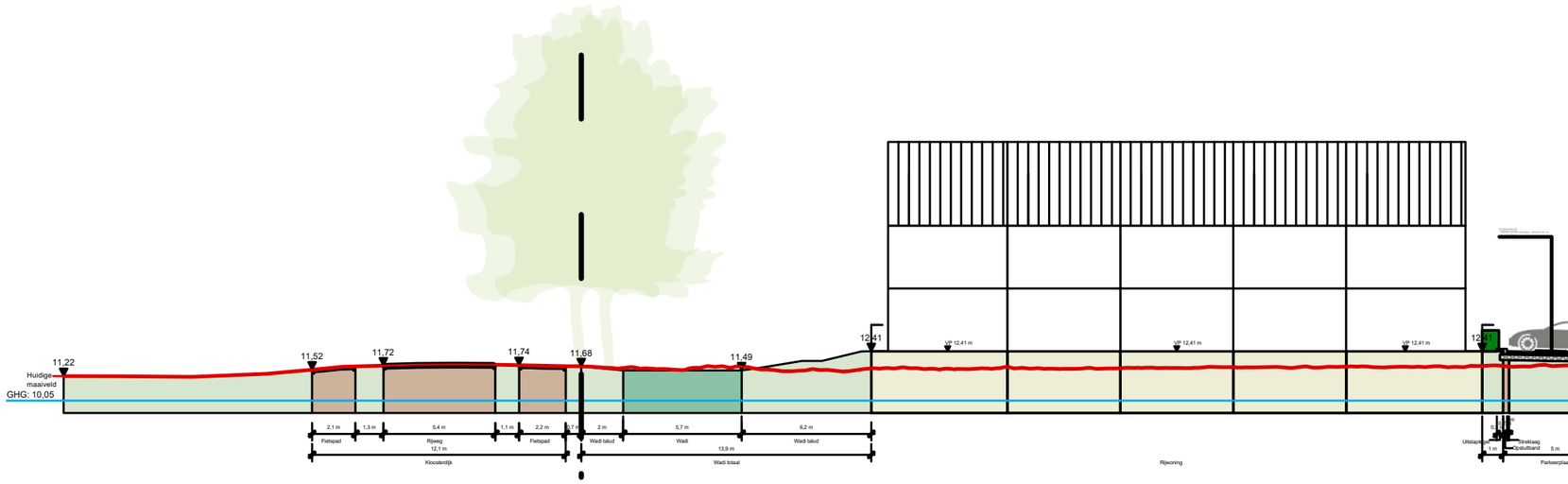
DOORSNEDE 4-4' *schaal 1:250*

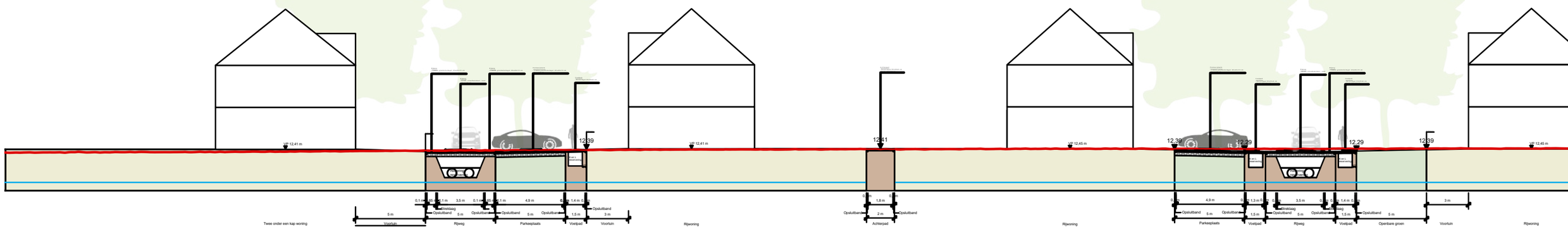


DOORSNEDE 3-3’ *1:200*

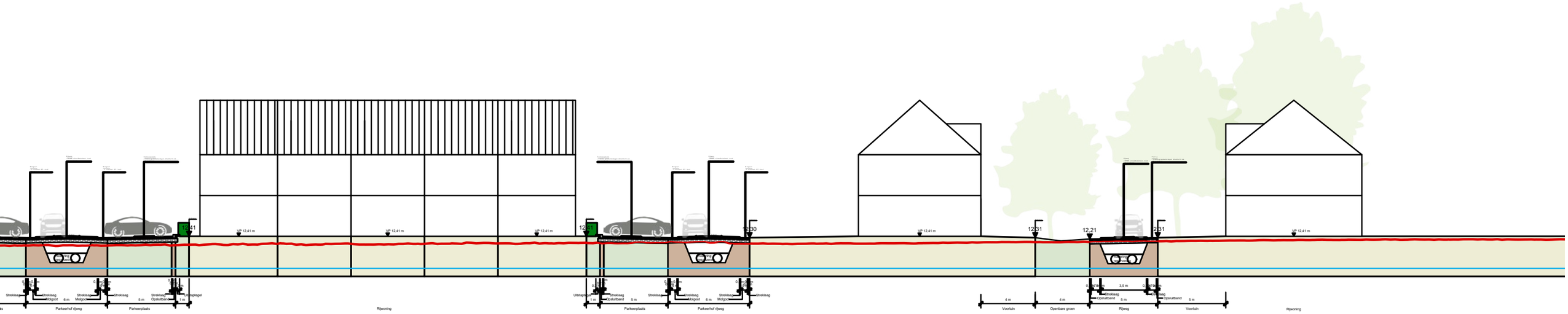


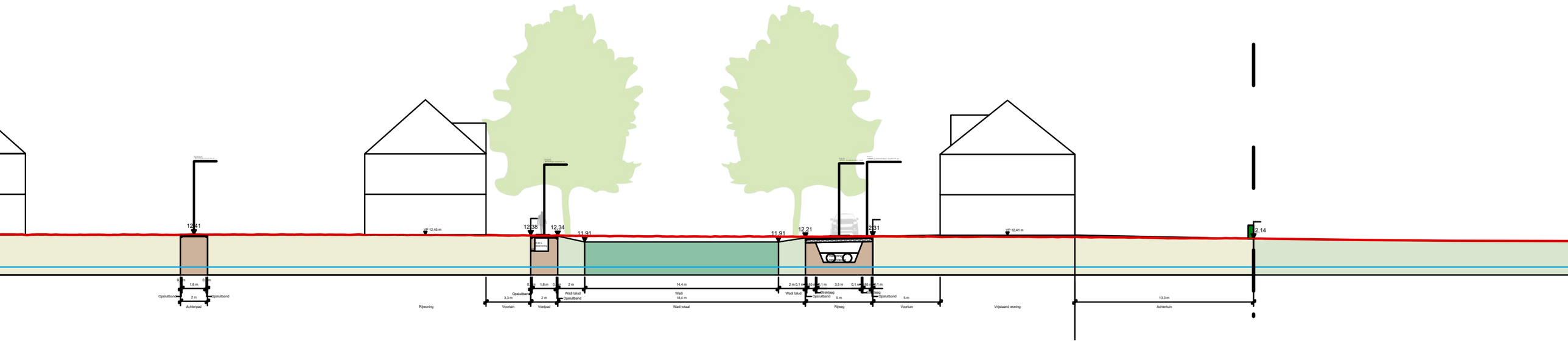






DOORSNEDE 5-5’ schaal 1:1000


12,41
12,41
12,30
12,31
12,21
12,31
Parkeerhof rijweg
Parkeerplaats
Rijwoning
Parkeerplaats
Parkeerhof rijweg
Voortuin
Openbare groen
Rijweg
Voortuin
Rijwoning


12,41
12,38
12,34
11,91
11,91
12,21
12,31
12,14
Achterpad
Rijwoning
Voortuin
Voetpad
Wadi totaal
Rijweg
Voortuin
Vrijstaand woning
Achtertuin

PLANGEBIED

29.683 m² / 2,96 ha

N

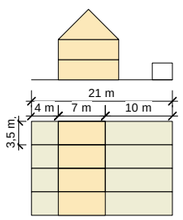
BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

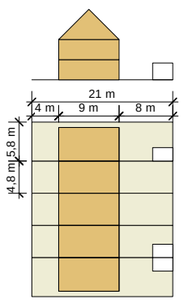
0 10 50 100 150

3. Stedenbouwkundig programma

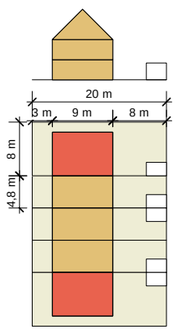
Rijwoning 3,5



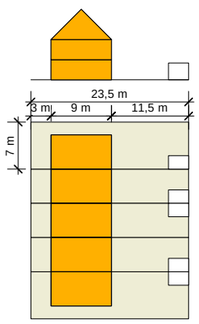
Rijwoning 4,8



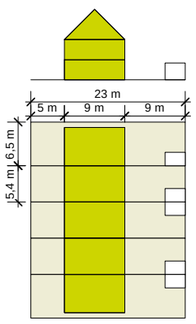
Rijwoning 4,8



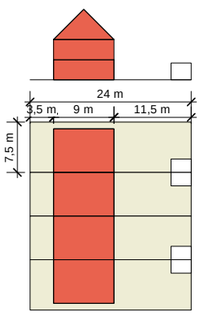
Rijwoning 5,1



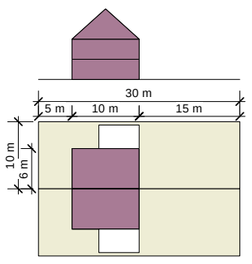
Rijwoning 5,4



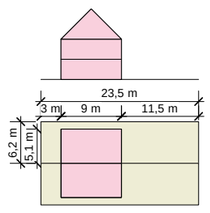
Rijwoning 6,5



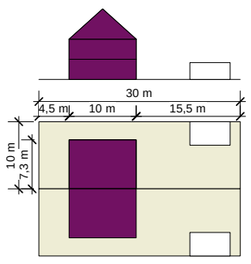
Twee onder een kap 6



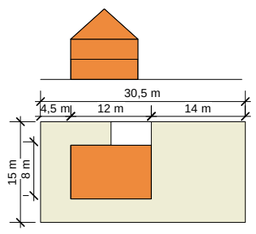
Twee onder een kap 5.1



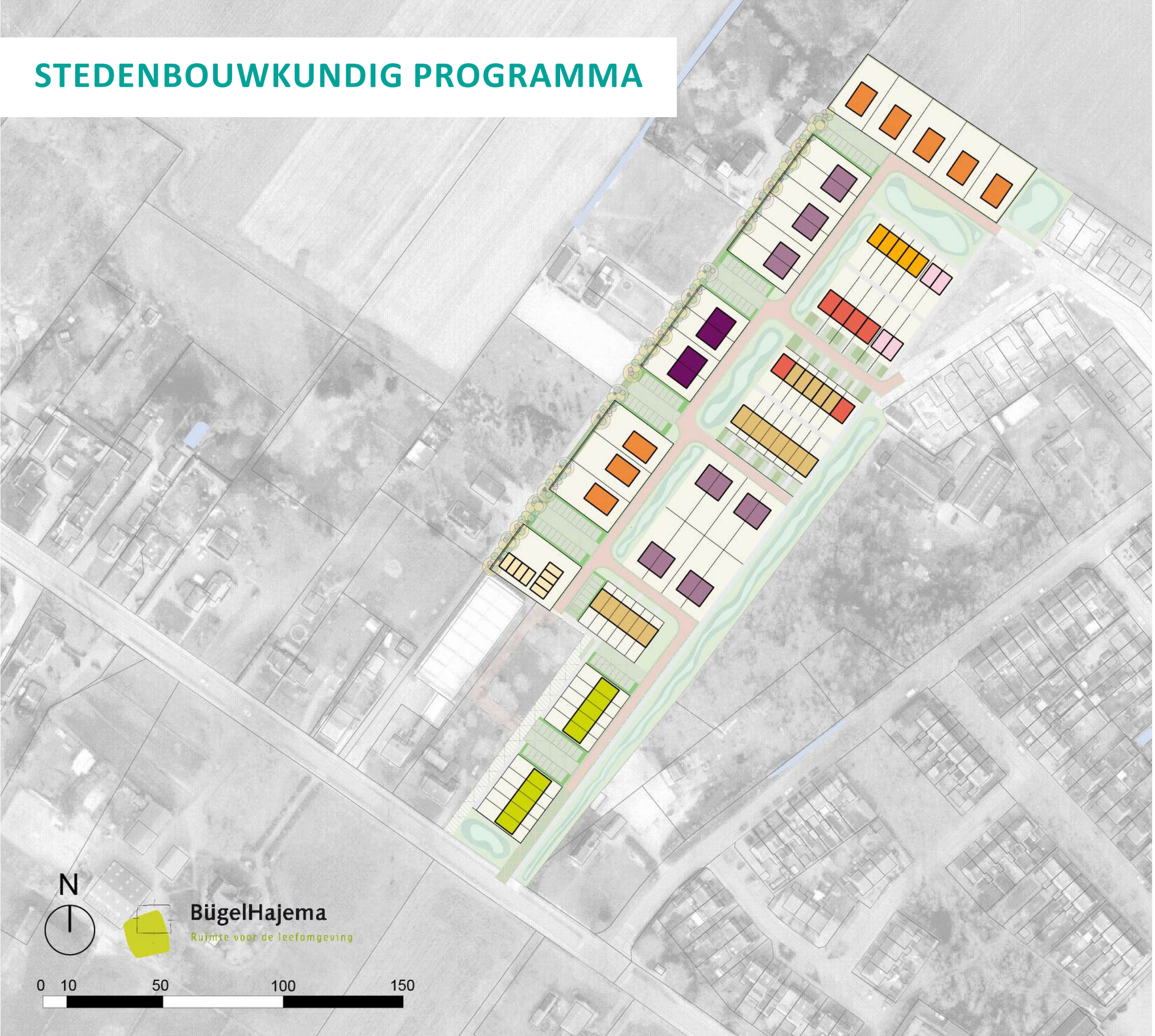
Twee onder een kap 7.3



Vrijstaand 8



STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA



Vrijstaande woningen
8m (8 woningen)

Beukmaten rijwoningen:
6,5m (6 woningen)
5,4m (10 woningen)
5,1m (5 woningen)
4,8m (19 woningen)
3,5m (8 woningen)

Beukmaten twee onder 1 kap
7,3m (4 woningen)
6,0m (14 woningen)
5,1m (4 woningen)

Totale woningaantallen:
Vrijstaand: 8x

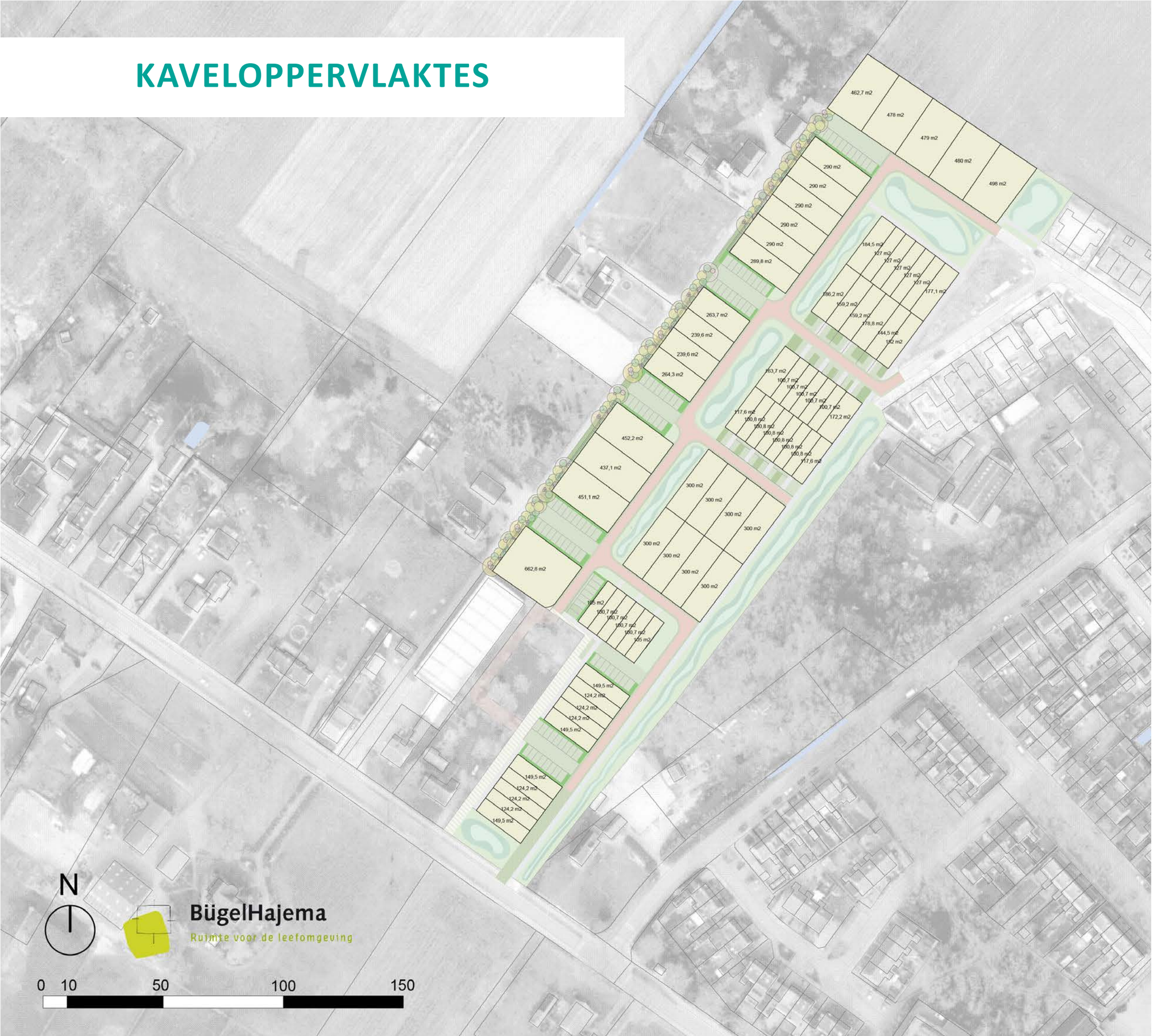
Twee onder 1 kap: 11x2 = 22x

Rijwoning: 48x

Totaal: 78 woningen*

**Waarvan mogelijk 17x levensloopbestendig*

KAVELOPPERVLAKTES



GRONDGEBRUIK



Oppervlaktes (afgerond)

Uitgeefbaar
15.003 m² 50%

Groen
1.142 m² 4%

Hagen bij parkeerkoffers
431 m² 1%

Verharding weg
3.758 m² 12%

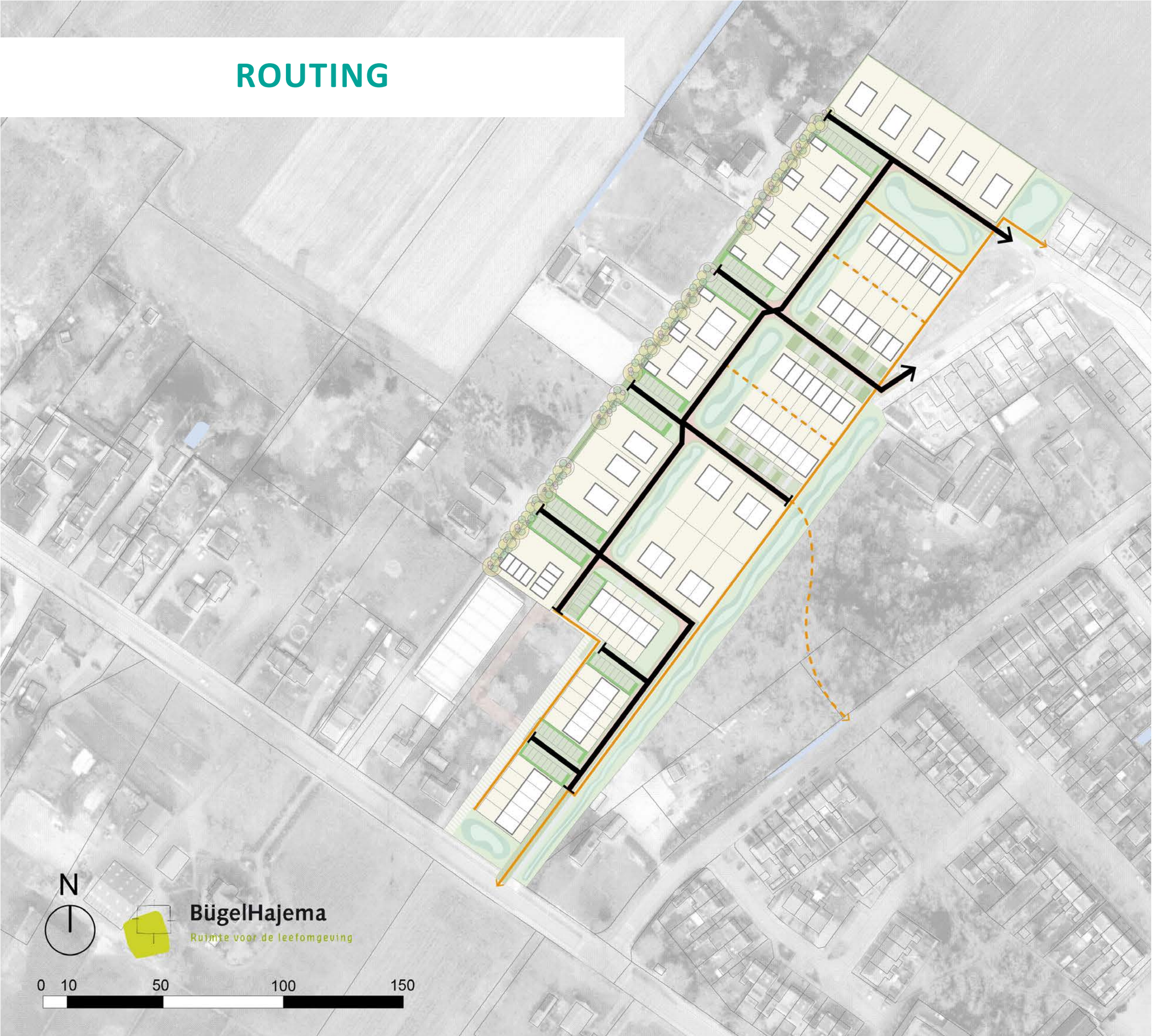
Verharding trottoir (incl. achterpad)
1.098 m² 4%

Verharding parkeren
3.078 m² 10%

Wadi
5.607 m² 19%

Totaal:
30.117 m² 100%

ROUTING

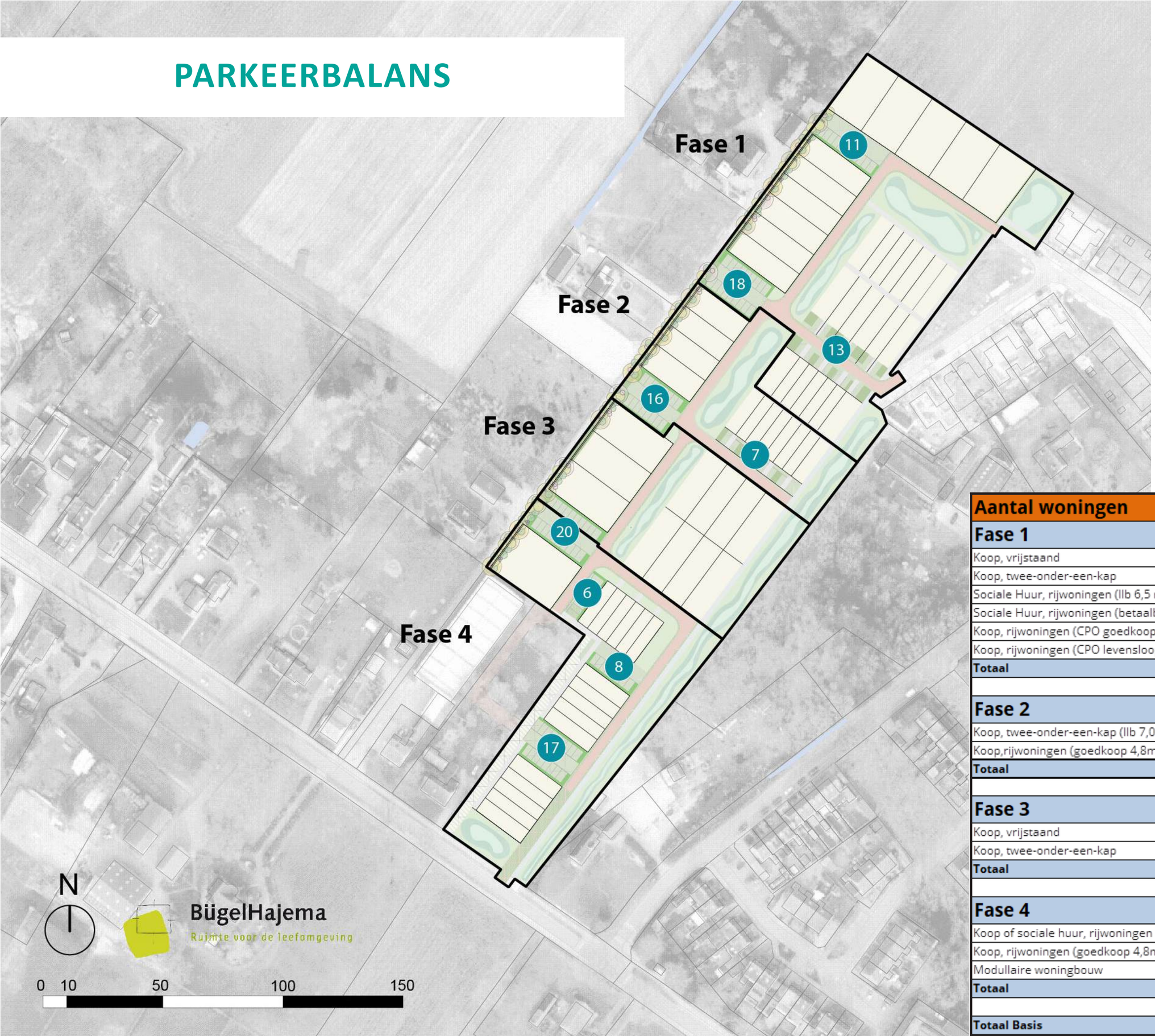


Snel verkeer

Langzaam verkeer

Achterpad
en /voorgesteld langzaam verkeer
verbinding

PARKEERBALANS



Totaal parkeerplaatsen*:

- **116 parkeerplaatsen**

Fase 1: 42 parkeerplaatsen

Fase 2: 23 parkeerplaatsen

Fase 3: 10 parkeerplaatsen

Fase 4: 41 parkeerplaatsen

**2% van de totale hoeveeld parkeerplaatsen zijn ingericht als minder valide parkeerplaats*

Aantal woningen	
Fase 1	Aantal
Koop, vrijstaand	5
Koop, twee-onder-een-kap	10
Sociale Huur, rijwoningen (IIb 6,5 m)	4
Sociale Huur, rijwoningen (betaalbaar 5,1m)	5
Koop, rijwoningen (CPO goedkoop 4,8m)	5
Koop, rijwoningen (CPO levensloopbestendig)	2
Totaal	**31**
Fase 2	Aantal
Koop, twee-onder-een-kap (IIb 7,0 m)	4
Koop,rijwoningen (goedkoop 4,8m)	8
Totaal	**12**
Fase 3	Aantal
Koop, vrijstaand	3
Koop, twee-onder-een-kap	8
Totaal	**11**
Fase 4	Aantal
Koop of sociale huur, rijwoningen (betaalbaar 5,4m)	10
Koop, rijwoningen (goedkoop 4,8m)	6
Modullaire woningbouw	8
Totaal	**24**
Totaal Basis	**78**

Bijlage

1. Groene en Gezonde Maatlat in steekwoorden

De Groene en Gezonde Maatlat

Hitte

- Gezondheidsrisico
- Kwetsbare groepen

Wat willen we bereiken?

- Comfortabele, aantrekkelijke leefomgeving
- Koele plekken voor iedereen bereikbaar
- Kwetsbare mensen beschermen

Wat is onze opgave?

- Gebied: Voldoende schaduw, warmtewerende en groene oppervlakken

  Groenvoorzieningen, vitale en kwetsbare functies bestand tegen hitte
- Gebouw: Groene muren en daken, lichte kleur
- Gezondheid: Sociale controle

Droogte

- Droogte komt steeds vaker voor
- Te weinig goed grondwater
- Meer vraag naar water
- Grotere watertekorten

Wat willen we bereiken?

- Geen droogteschade
- Voldoende water beschikbaar
- Zuinig omgaan met drinkwater

Wat is onze opgave?

- Bodem en water doorslaggevende rol
- Infiltratie van regenwater
- Regenwater opslaan, benutten en hergebruiken
- Drinkwaterbesparing

Waterveiligheid

- Beperken gevolgen overstroming

Wat willen we bereiken?

- Slimme inrichting
- Woningen niet bouwen op kwetsbare plekken

Wat is onze opgave?

- Voorkomen van schade
- Hoofdwegen begaanbaar
- Beschermen vitale functies

Gezondheid

- Positieve gezondheid

Wat willen we bereiken?

- *Woongebieden dagen uit te bewegen, ontmoeten, spelen, samenwerken en sporten*
- *Schone, gezonde, herkenbare, veilige inrichting*
- *Winkels en voorzieningen bereikbaar voor iedereen*

Wat is onze opgave?

- Aantrekkelijke, gevarieerde, duurzame, groene inrichting
- Stimuleren bewegen in het groen
- Minder strenge scheiding bebouw en landelijk gebeid
- OV-haltes bereikbaar en weerbestendig

Natuur en Biodiversiteit

- Afname algemene soorten
- Verlies aan leefgebieden

Wat is onze opgave?

- Lokale soorten beschermen
- Natuurlijke, groene maatregelen
- Verbinden van water en groen
- Goed beheer

Wateroverlast

- Vaker hevige buien
- Zwaardere buien

Wat willen we bereiken?

- Geen onnodige verharding
- Regenwater infiltreren
- Robuuste inrichting bebouwde omgeving
- Geen waterschade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen
- Vitale functies blijven beschikbaar

Wat is onze opgave?

- Tijdelijke waterberging
- Alleen teveel afvoeren in riolering
- Inwoners en bedrijven verwerken een deel van regenbuien op eigen terrein
- Voorkeur voor groene maatregelen: wadi's, groene daken, verlaagd groen