

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Witteveensweg 15 Heeten

erfontwikkelaar

Door:	**dé Erfontwikkelaar b.v.** Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	
E-mail	
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	2000
Auteur	
Datum laatst gewijzigd	3 sept. 2021
Bestandsnaam	2000-RKP-01.indd
Aantal pagina's	13

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 Raalte 4

3 BESTAANDE SITUATIE 6

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 8

4.1. ruimtelijk onderbouwing 8

4.2. samenvatting maatregelen 9

4.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving 12

5 BEPLANTING 13

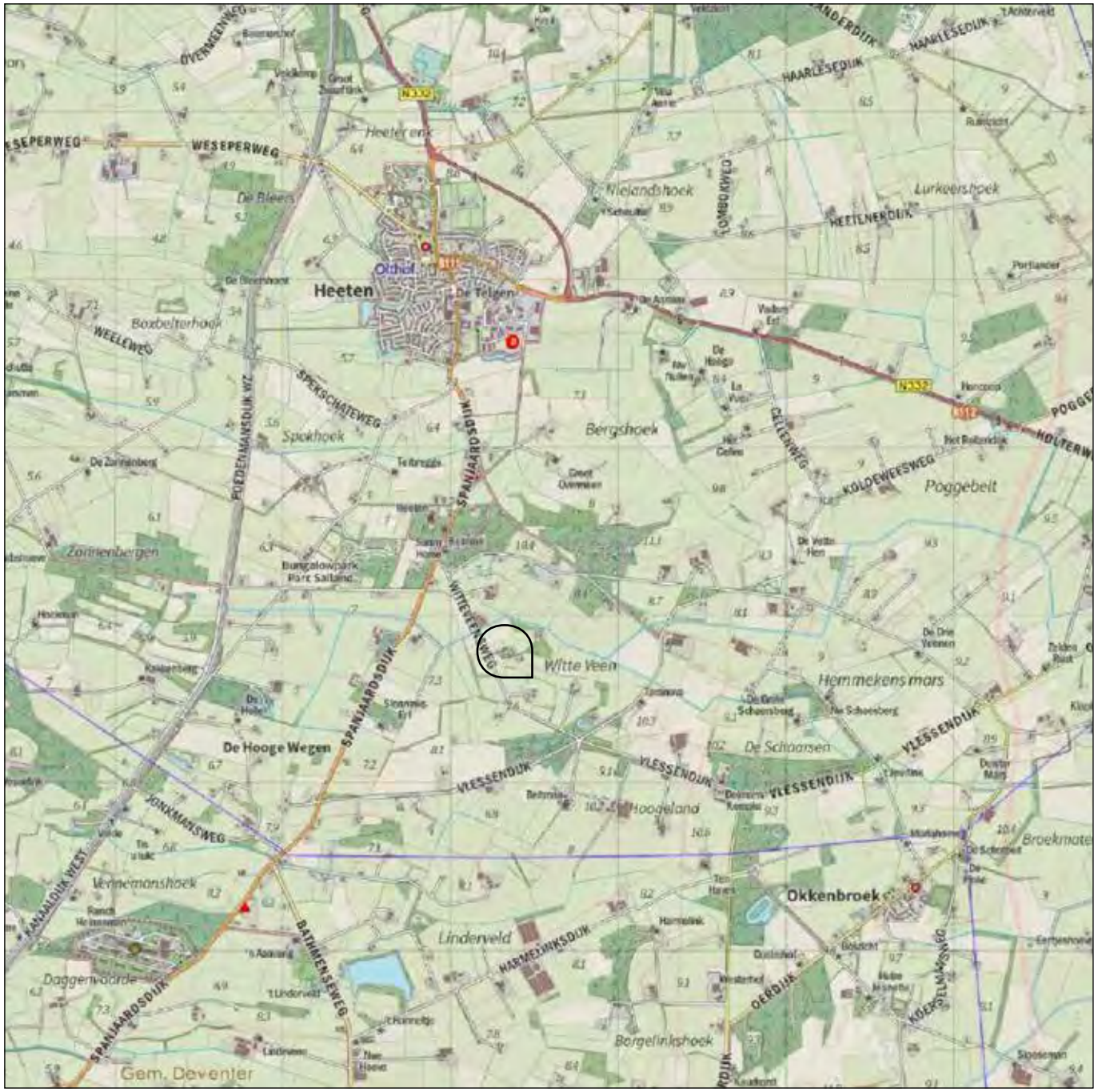
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Witteveensweg 15 te Raalte..Het gemengde agrarische bedrijf is gestopt. De vrijkomende stallen geen vervolgfunctie meer. Initiatiefnemers willen op deze locatie 949 m² landschapsontsierende bebouwing slopen. Twee schuren blijven behouden en kennen een oppervlakte van 606 m². In overleg met de gemeente Raalte kan één compensatiewoning ter plekke worden gerealiseerd. Van de schuren die blijven staan moet het asbest worden gesaneerd.

Deze compensatiewoning zal aansluitend op het bestaande erf worden gepositioneerd waarmee het een logische aansluiting op de bestaande bebouwing wordt.

De gemeente Raalte heeft op 2 maart aangegeven in principe mee te werken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan Raalte. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie



Op het erf wordt ca. 949 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Twee schuren blijven staan. De compensatiewoning komt aan de noordzijde op de plek waar te slopen schuren staan.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSEL

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

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijdert. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

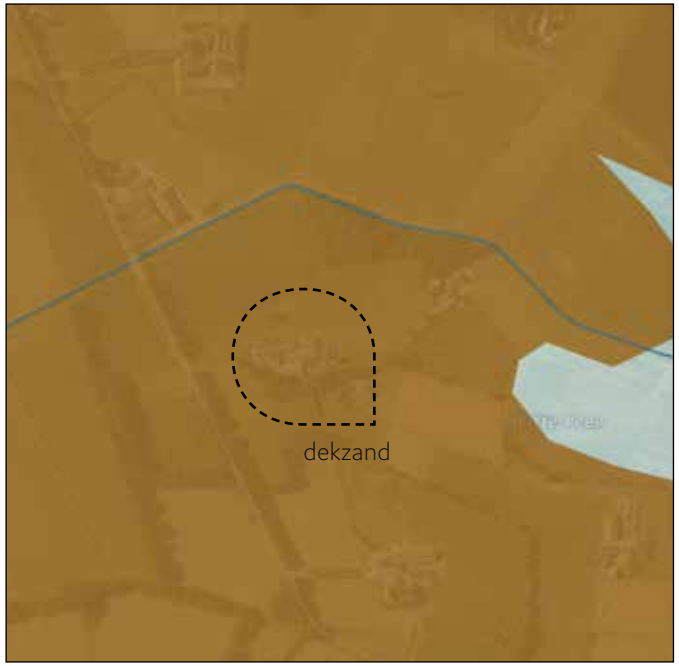
Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

2.2. GEMEENTE RAALTE

Het erf aan de Witteveensweg valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied: 'Dekzandruggen'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

Visie op het deelgebied:

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoeven-



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

landschap genoemd.

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Karakteristiek van het landschap:

Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
Knooperven;
Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
Zandwegen;
Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;

Kader bij het toetsen van een erftransformatie:

Herstel van de relatie tussen erf en landschap door middel van passende beplantingsvormen, erfindeling en begrenzing en sortimentskeuze;
Handhaving of herstel van het onderscheid tussen voor- en achterzijde van de oorspronkelijke boerderij. Herstel van de siertuin en/of moestuin aan de voorzijde van de boerderij;
Optimaal gebruik van de bekende oude indeling en inrichting. Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten;
Onderscheid oude en jonge erven. In het kampen- en essenlandschap samenspel met het landschap: losse opbouw met open begrenzing. In veldontginningen strakke ordening van de bebouwing en beplanting, gesloten beplantingen op de erfgrenzen.

De Rood voor Rood regeling biedt de mogelijkheid om landschapsontsierende stallen te slopen in ruil voor het bouwen van een woning. Doel van deze regeling is de ruimtelijke kwaliteit op het platteland te verbeteren. In de plannen die worden opgesteld moet dan ook beschreven worden op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.



wensbeeld vanuit het landschapsontwikkelingsplan

De functieverandering op de erven – met de bijbehorende sloop, aanpassing, uitbreiding en nieuwbouw – heeft consequenties voor de inrichting van het erf. Rood voor rood heeft als doel: 'Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.'

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN GEMEENTEN

DEVENTER RAALTE OLST-WIJHE

3 BESTAANDE SITUATIE

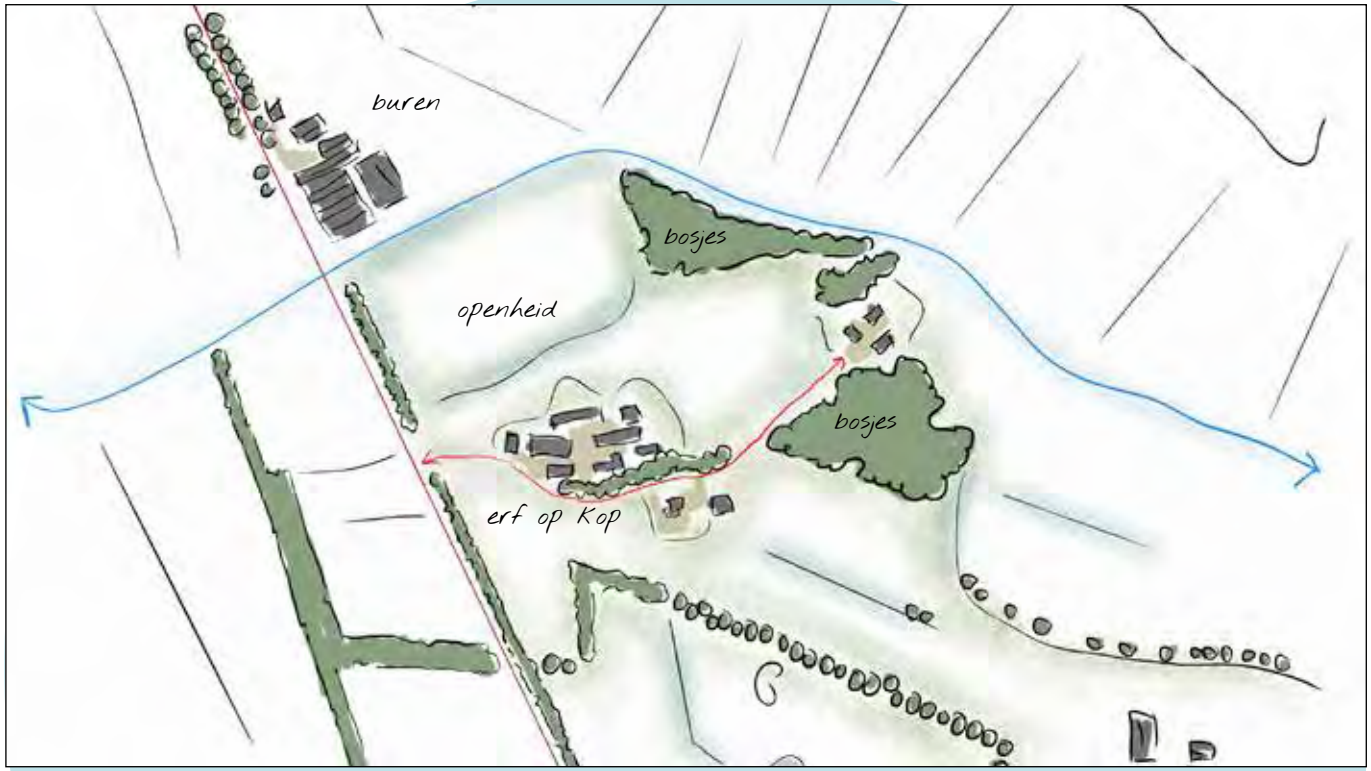
Het plangebied ligt op de overgang van de Sallandse Heuvelrug naar het nattere rivierenlandschap. Het is een relatief half open gebied. Langs de wegen en rondom erven komt opgaande beplanting voor. Van oorsprong was het gebied nog kleinschaliger. Houtsingels zijn verdwenen waarmee het erf opener geworden is. Verspreid door het gebied komen bosjes voor. De verkaveling is divers en ook de wegen kennen, overeenkomstig de landschapskenmerken, een slingerend patroon.

Het erf aan de Witteveensweg was een gemengd agrarisch bedrijf met koeien en varkens. Het is een oude erf dat begin 20e eeuw ontstaan is. Het bestaat uit een boerderij met daarnaast en achter diverse gebouwen. Het erf kent een compacte opzet en wordt aan de zuid- westzijde afgeschermd middels gebiedseigen groen.

De erven in de omgeving zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met bomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met enkele schuren.

De erven langs de Witteveensweg liggen half open in het landschap. Op de erven is veelal beplanting in de vorm van bomen en houtsingels aanwezig. Ook staan er in het gebied nog relatief veel houtsingels.

Het erf wordt ontsloten door één inrit. Op het erf is ruimte om te keren/parkeren.



structuren van het landschap

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters in het landschap;
- de gebouwen staan niet uitgelijnd in het landschap
- de te slopen opstallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikwaarde;
- de boerderij verkeert in goede staat en blijft behouden;
- het erf dient een bepaalde maat van openheid te behouden
- het erf kent veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het is passend op het erf om opgaand groen aan te planten, het is echter niet nodig om het gehele erf te verstoppen achter groen
- erven kennen een zichtbare grens van bomen of hagen;
- duidelijk onderscheid in een 'voor-' en een 'achtererf' dit uit zich in de beplanting en het gebruik van het erf.



te slopen opstallen



te slopen wagenberging



te behouden schuur (dak wordt vervangen)



bestaande boerderij



de te slopen opstallen

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- slopen 949 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- realiseren één compensatiewoning;
- twee bestaande schuren behouden en het asbest saneren;
- behouden bestaande schuilhut in weiland;
- voldoende privacy tussen de tuinen;
- bestaande inrit gebruiken als ontsluiting;

Uitgangspunten gemeente:

- sloop alle landschapsontsierende bebouwing;
- schuren die behouden blijven ontdoen van asbest dakbedekking;
- landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het Dekzandruggen zoals is omschreven in de Landschapsontwikkelingsplan;

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Met de sloop van de landschapsontsierende stallen bestaat de mogelijkheid om op deze plek één nieuwe compensatie-woning te bouwen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Tevens moet het aansluiten op de gebieds-kenmerken van de dekzandruggen. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm



concept erfinrichting

van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning op de plek waar nu schuren staan blijft het een passend ensemble, maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek. Kenmerkend is dat alle gebouwen gelijk staan aan de houtsingel aan de zuidzijde van het erf. Daarom is gekozen om de woning gelijk aan de overige gebouwen te situeren.

De nieuwe compensatiewoning zal een modern landelijke verschijning kennen dat past op een boerenerf.

Groenstructuur en inrichting erf:
Uit het landschapsontwikkelingsplan zijn de volgende kenmerken van toepassing op en rondom het plangebied:

Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;

Over het algemeen zijn de erven half open, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven kennen een duidelijke clustering en worden veelal ontsloten door één inrit.

Op het erf worden solitaire bomen aangeplant om de verschillende gebouwen te verzachten.

Doordat de stallen worden opgeruimd ontstaat er de mogelijkheid om het erf grotendeels weer opnieuwe in te richten. Daarbij wordt er een centrale groene ruimte tussen de boerderij en de compensatiewoning gemaakt. Hier kunnen enkele hoogstamfruitbomen aangeplant worden. De bestaande tuin voor de boerderij blijft behouden. Wel zal er een esdoornhaag aangeplant worden als accent op het voorerf. Deze haag zal ook rondom de compensatiewoning aangeplant worden waarmee een rustig en uniform beeld ontstaat. Het erf blijft zicht hiermee als eenheid presenteren.

Aan de westzijde blijven twee grotere schuren staan. Hier is gekozen om middels opgaande beplanting de bouwvolumes af te schermen. De ruimte rondom de woningen blijven open. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het niet wenselijk om het gehele erf middels hoge opgaande beplanting af te schermen. Enkele bomen en een lage haag passen beter in dit type landschap.

De keuze voor de verharding op de erven moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop landschapsontsierende bebouwing
één nieuwe compensatiewoning aansluitend op het bestaande erf;
het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
al het asbest wordt gesaneerd;
op het erf is ruimte om te keren/parkeren;
op het erf wordt middels streekeigen beplanting een passende landschappelijke inpassing gemaakt.


Legenda
1. Bestaande boerderij
2. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
3. Compensatiewoning
4. Bestaande ligboxenstal behouden
5. Bestaande wagenberging behouden
6. Tuin met haag
7. Hollandse Linde
8. Hoogstam fruitbomen
9. Rij Ruwe Berk
10. Weiland
11. Bestaande schuilhut
12. Houtsingel
13. Bestaande walnoot
14. Houtsingel aanvullen
N

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. 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

Het bedrijf wordt gestaakt. Een vervolgfunctie ontbreekt waarmee sloop de enige oplossing is. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de compensatiewoning op de plek waar nu al bebouwing staat. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van het grote oppervlakte landschapsontsierende bebouwing. Daarnaast is rekening gehouden met de omliggende agrarische bedrijven door min. 50 (m) uit het bouwvlak te blijven.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de kassen. Ook is er een maatschappelijk belang. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van het erf zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitspretaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.
Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van ca. 949m² landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Daarnaast wordt het erf aan de Witteveensweg 15 een kwalitatief hoogwaardig erfensemble dat landschappelijk goed is ingepast.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 949m² landschapsontsierende bebouwing.
saneren van 606 m² asbestdak van de schuren die blijven staan.

5 BEPLANTING





Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
3. Compensatiewoning
4. Bestaande ligboxenstal behouden
5. Bestaande wagenberging behouden
6. Tuin met haag
7. Hollandse Linde
8. Hoogstam fruitbomen
9. Rij Ruwe Berk
10. Weiland
11. Bestaande schuilhut
12. Houtsingel
13. Bestaande walnoot
14. Houtsingel aanvullen

N

tekeningno	1 (3)
versie	1.0
formaat	a3
schaal	1 : 750
datum	3 sep. 2021
door	herbert
project	2000
bestand	2000-eip-1vwx

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Erfinrichtingsplan Witteveensweg 15 Heeten

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Aanplant wilde liguster - Ligustrum vulgaris
   Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
   Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog

2. Aanplant Hollandse linde - Tilia x vulgaris
   Aanplantmaat 12-14 Totaal 4 stuks
   Eindbeeld zijn solitaire bomen op het erf

3. Aanplant hoogstam fruitbomen - Malus/Pyrus/Prunus
   Bij voorkeur oud Hollandse soorten
   Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8 (m)
   Eindbeeld is een boomgroep op het erf

4. Aanplant esdoornhaag - Acer campestre
   Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
   Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog

5. Aanplant van een houtsingel bestaande uit de volgende soorten:
   Alnus glutinosa - Zwarte els 10%
   Quercus robur - Zomereik 10%
   Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
   Corylus avalana - Hazelaar 10%
   Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%
   Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
   Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%

   Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m2
   Houtsingel minimaal 5 (m) breed

6. Aanplant ruwe berk - Betula pendula
   Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6-8 (m)
   Totaal 4 stuks met als eindbeeld een bomenrij

7. Aanplant van een struweel bestaande uit de volgende soorten:

   Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 40%
   Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 40%
   Sorbus aucuparia - Lijsterbes 20%

   Aanplantmaat 80-100 met als einbeeld struweel ter afscherming schuilhut

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

project	2000
bestand	2000-eip-1vwx
datum	3 sep. 2021
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 750
tekeningnr	1 (3)
versie	1.0

Landschapsmaatregelen Witteveensweg 15 Heeten
www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28