

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Okkenbroekstraat 14 Nieuw Heeten



erfontwikkelaar

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

1795

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

12 april 2021

Bestandsnaam

1795-RKP-003.indd

Aantal pagina's

12

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	7
3.1.	beeldkwaliteit	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
5	BEPLANTING	14

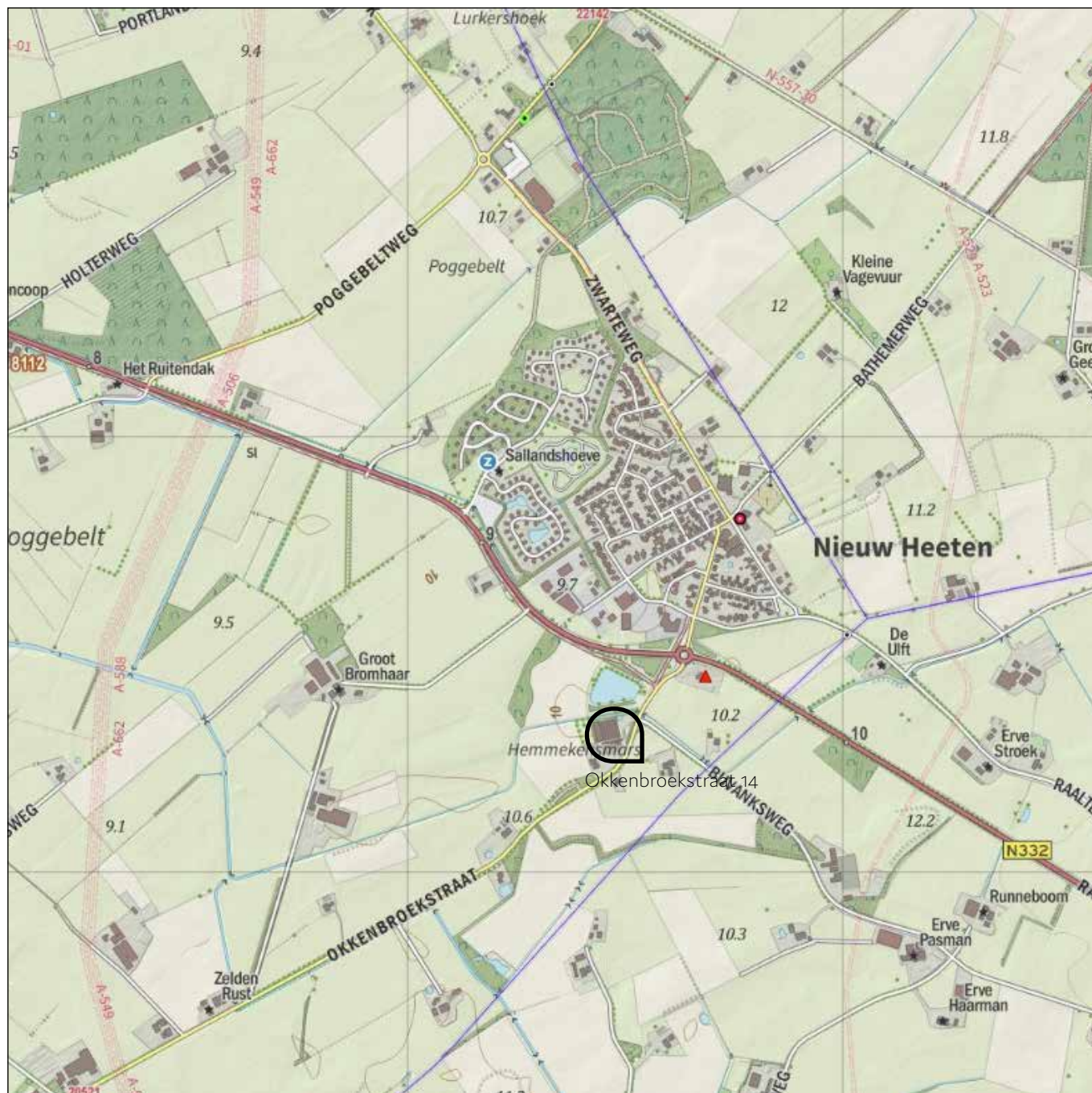
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Okkenbroekstraat 14 te Nieuw Heeten. Initiatiefnemer wil op deze locatie 2670 m2 landschapsontsierende bebouwing slopen en ter compensatie 2 woningen en een bedrijfsgebouw realiseren.

Deze nieuwe volumes zullen op het bestaande erf worden gepositioneerd waarmee het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren.

De gemeente Raalte wordt gevraagd hier middels de rood voor rood regeling in principe aan 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



Het erf was in gebruik als nertsenhouder en staat al enige tijd leeg. Nu het bedrijf beëindigt is vervalt de gebruikswaarde van de opstallen. In samenwerking met de gemeente is gekozen om het geheel te slopen en ter compensatie twee vrijstaande woningen en een schuur t.b.v. bedrijfsactiviteiten te realiseren.

De voormalige bedrijfs-woning is geen eigendom maar staat nog ten zuiden van het erf. Het erf wordt ontsloten door twee inritten op de Okkenbroekerstraat.

bestaande erf



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. 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 Oude Hoevenlandschaplandschap

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 verwijderd. De ambitie is de natuurlijke ver-

schillen 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 (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonden. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschaps elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide velden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

2.2. GEMEENTE RAALTE

Het erf aan de Okkenbroekstraat valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied: 'Dekzandvlakten'. 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:

Dit deelgebied lijkt zeer sterk op het deelgebied 'dekzandvlaktes', maar heeft een natter karakter (broekontginningen). De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan de karakteristiek van de dekzandlaagtes aan: laanbeplanting past hierin. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Het verschil tussen dit deelgebied en 'dekzandvlaktes' is gelegen in de lagere ligging van de gronden langs de weteringen. Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten. De opgaven vanuit natuur en water richten zich op het ontwikkelen van natuurlijke oevers direct langs de weteringen. Dit sluit aan bij het sterke functionele en agrarische karakter van het deelgebied.

Karakteristiek van het landschap:

Open ruimtes omsloten door rechte wegen;

Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;

Bebouwing gericht op weg;

Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;

Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten

Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap;

Blokvormige verkaveling;

Erfbeplanting sluit aan bij natte karakter.

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

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 OLSST-WIJHE

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 erfgronden.

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. Binnen deze erftransformatie is gekozen om geen nieuwe woning te bouwen maar een bestaande boerderij, zonder woonbestemming, te renoveren tot woonhuis. De locatie van de boerderij zal dan de basis zijn bij een verdere uitwerking. bestaande situatie
beeldkwaliteit



de te slopen stallen

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Hemmekenmars. Zoals de naam weergeeft is dit van oorsprong een natter gebied tussen de hogere dekzandruggen in. Van oorsprong bestond het gebied uit houtwallen, bosjes en open velden. Het ligt op de overgang naar de hogere gronden ten oosten van het gebied en de nattere gronden aan de westzijde.

De bestaande erven zijn in de nabije omgeving zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met enige sierbeplanting (richting de Okkenbroekerstraat) en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met stallen en veel functionele verharding.

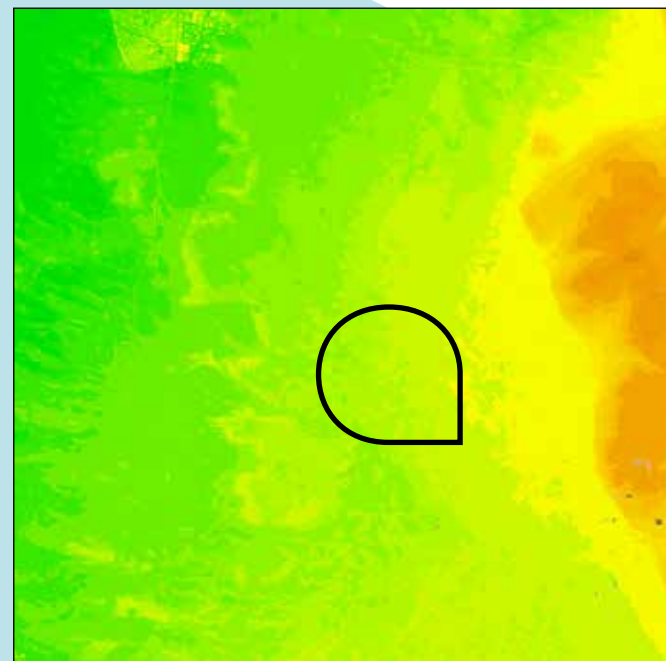
Het plangebied was van oorsprong te samen met het zuidelijk gelegen erf een eenheid. De bedrijfswoning destijds verkocht en is geen onderdeel van het plan. Het plangebied bestaat uit veel vervallen gebouwen met asbestdaken.

Ten noorden van het erf loopt een watergang. Deze valt niet op. Langs de Okkenbroekerstraat is een grondwal aangelegd

die reeds beplant is met struikvormers. In de grondwal staan zomereiken en berken (de grondwal is later tussen de bomen gestort). Aan de noord- en westzijde staan bomen met enige opslag. Er is geen gebiedsvreemde beplanting aanwezig. Op een enkele boom in de randbeplanting na is de beplanting niet waardevol en kent het een achterstallige staat van onderhoud. Het erf wordt ontsloten door twee inritten.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de geclusterde ligging in het landschap. Daarmee zijn de erven een onderdeel van de landschappelijke structuur. In de nabije omgeving komen veel bosjes (op de natte of juist hoge delen) voor. Het contrast met de meer open gronden is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Met de sloop van de opstallen kan het erf weer opnieuw worden ingericht. Daarbij is het wel belangrijk dat beide wooneenheden als een ruimtelijke eenheid vormgegeven worden. Dit kan door het aanbrenge van beplanting en het ontwerpen van de gebouwen in familie.



hoogtekaart

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan verspreid op het erf
- de te slopen opstallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde;
- de voormalige bedrijfswoning vormt geen onderdeel van het plan;
- het erf dient een bepaalde maat van openheid te behouden
- de erven kennen 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 verstoppem 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.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen landschapsontsierende bebouwing;
realiseren twee compensatiewoningen met bijgebouw;
realiseren schuur voor bedrijfsdoeleinden;
voldoende privacy tussen de tuinen;
behouden bestaande structuurdragende gebiedseigen
beplanting

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het
dekzandvlakten zoals is omschreven in de
Landschapsontwikkelingsplan;

Uitgangspunten provincie:

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

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoningen

Met de sloop van de opstallen bestaat de mogelijkheid om
op deze plek twee nieuwe compensatiewoning te bouwen
en een grote schuur ten behoeve van bedrijfsdoeleinden.
Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich
als eenheid in het landschap moet blijven presenteren en
aansluit op de gebiedskenmerken van de dekzandvlakten.
Dat wordt deels bereikt door geen harde grensen op het



erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoningen met bijgebouwen wordt het een passend ensemble, maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

De nieuwe compensatiewoningen zullen een modern landelijke verschijning kennen. De verspreide situering van de gebouwen met orientatie op de Okkenbroekerstraat is overeenkomstig de gebiedskenmerken. Daarbij wordt het erf ontsloten door twee bestaande inritten met ruimte om op het erf te keren/parkeren.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om in de dekzandvlakten de volgende kenmerken te versterken:

Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
bebouwing gericht op weg;
weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten
erfplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap;
blokvormige verkaveling;
erfplanting sluit aan bij natte karakter.

De randen van het erf bestaan momenteel uit opgaande beplanting met enkele bomen. Het erf kent een sterk afgesloten uitstraling. Bij het transformeren naar een woonerf is er voor gekozen om het erf aan de straatzijde en aan de

westzijde weer meer open te maken met enkele bomen (vitale bestaande bomen) met zicht er onder door.

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 meerdere inritten. (bijvoorbeeld schone en vuile weg, kavelpaden etc.)

Om de gebouwen te verzachten en het geluid van de weg te dempen is gekozen om een robuust erfbosje aan te planten ten noord-oosten op het erf. Op het erf worden solitaire bomen aangeplant en als afscherming tussen beide woningen een rij ruwe berken met daaronder struikvormers die bloeien. Het erf is groot genoeg om hiermee een passende afscherming te maken. Ook aan de zuidzijde op de grens van de burens wordt een houtsingel als passende afscherming aangeplant. Deze versterkt de randen van het erf.

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. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop landschapsontsierende bebouwing
nieuwe compensatiewoningen op het bestaande erf
het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
het 'voor' erf wordt versterkt met het weghalen van de grondwal waarmee er zicht op de woningen komt;
het 'achter' erf wordt meer extensief ingericht met bomen in een losse setting;
iedere compensatiewoning met bijgebouw krijgt een eigen inrit;
op het erf is ruimte om te keren/parkeren;
aan de noord-oost zijde wordt een erfbosje aangeplant
aan de westzijde wordt een houtsingel aangeplant.

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 voor-

ziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). 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

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouw staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opheffen van een geurcontour.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding 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 kwaliteitsprestaties 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 2670 landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Daarnaast wordt het erf aan de Okkenbroekerstraat een kwalitatief hoogwaardig

erfensemble met gebouwen die passen in de omgeving en waarbij groen en balans is met de gebouwen. Hiervoor is een aparte beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 2670 m2 landschapsontsierende bebouwing.

5 BEPLANTING



ruwe berken



erfbosje



enf

Legenda

1. Te slopen opstallen
2. Compensatiewoning 1 met bijgebouw
3. Compensatiewoning 2 met bijgebouw
4. Schuur ten behoeve van bedrijf
5. Bestaande inrit
6. Te verplaatsen inrit
7. Aanplant gesloten beplanting bestaande uit de streekeigen soorten.
8. Bestaande overstaande van Berk en Eik behouden, onderbeplanting verwijderen
9. Aanplant houtsingel
10. Aanplant gebiedseigen struikvormers bestaande uit de volgende soorten.
11. Aanplant van Ruwe Berk op erfgrans.
12. Aanplant van Hollandse Linde als solitaire boom op het erf.
13. Grondwal verwijderen en mooie overstaanders van Eik en Berk laten staan.



project 1795
bestand 1975-eip-1.vwx
datum 12 april 2021
door herbert
formaat a3
schaal 1:500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Erfinrichtingsplan Okkenbroekstraat 14 Nieuw-Heeten

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

Legenda

1. Aanplant houtingel (5 meter breed - 250 m²) bestaande uit de volgende soorten:

Quercus robur - Zomereik 10%
Betula pendula - Ruwe Berk - 10%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes -15%
Ilex aquifolium - Wilde hulst - 5%
Prunus padus - 20%
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten erfbos.
Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hulst deze aanplantmaat is minimaal 40-60.

2. Bestaande overstaande van Berk en Eik behouden, onderbeplanting verwijderen

3. Aanplant van Hollandse Linde - Tilia vulgaris
Aanplantmaat 16-18
Totaal 6 stuks

4. Aanplant gebiedseigen struikvormers (ca. 150 st.) bestaande uit de volgende soorten:

Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 25%
Prunus padus - Sleedoorn 25%
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten erfbos.
Aanplantmaat 80-100 Wilde roos langs de randen planten.

5. Grondwal verwijderen en mooie overstaanders van Eik en Berk laten staan.

6. Aanplant van Ruwe Berk - Betula pubescens
Aanplanten als informele rij met onderlinge afstand van 6-8 (m)
Aanplantmaat 16-18 met totaal 9 stuks

7. Aanplant gesloten beplanting (1580 m²) bestaande uit:

Quercus robur - Zomereik 10%
Betula pendula - Ruwe Berk - 10%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes -15%
Ilex aquifolium - Wilde hulst - 5%
Prunus padus - 20%
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten erfbos.
Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hulst deze aanplantmaat is minimaal 40-60.

- bosplantsoen in groepen van 5 planten;
- eerste jaar vrijhouden van onkruiden;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweerd door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

