

# RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Evenbelterweg 7 Raalte



# 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

2096

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

31 augustus 2021

Bestandsnaam

2096-RKP-01.indd

Aantal pagina's

14

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

<b>1</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>4</b>
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente Raalte	4
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>7</b>
3.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
3.2.	samenvatting maatregelen	9
3.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	12
<b>4</b>	<b>BEPLANTING</b>	<b>13</b>

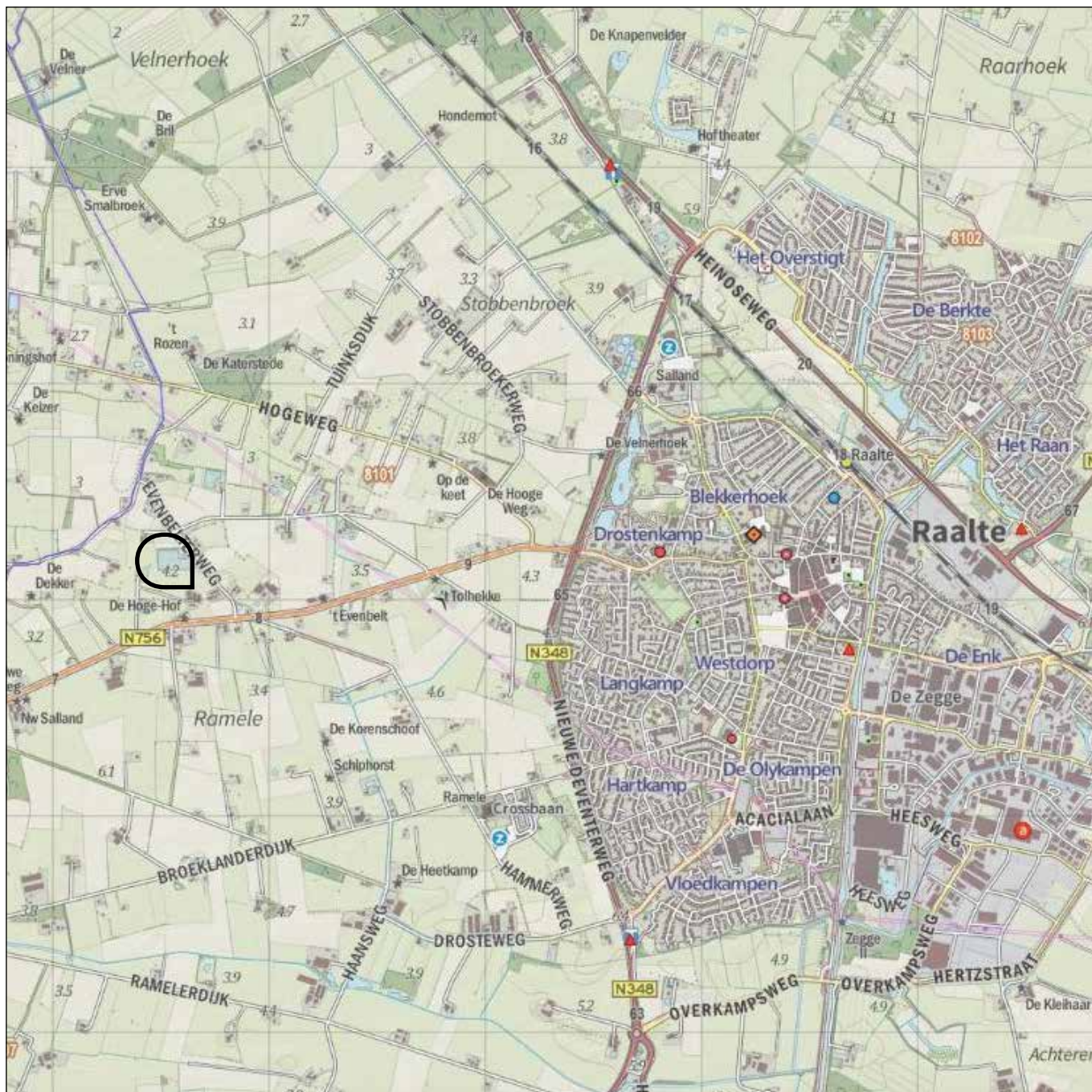
# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Evenbelterweg 7 te Raalte..Het tuinbouwbedrijf met kassen kent na staking geen vervolgfunctie meer. Initiatiefnemers willen op deze locatie alle landschapsontsierende bebouwing slopen (11.784 m<sup>2</sup>). In overleg met de gemeente Raalte kan hiervoor één compensatiewoning ter plekke worden gerealiseerd en één elders binnen de gemeente Raalte.

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

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 landschapontwikkelingsplan Raalte. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie



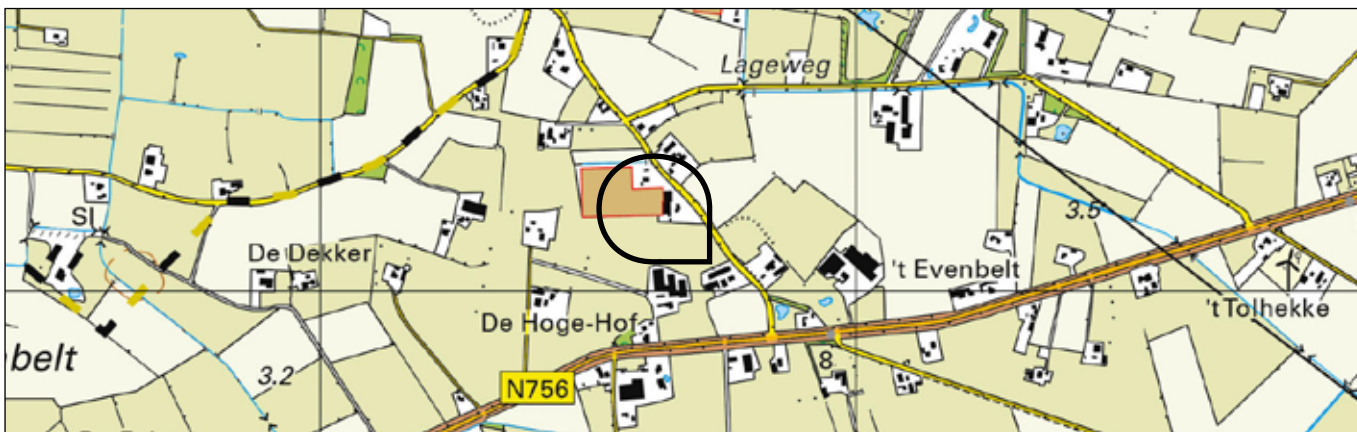
Het erf was in gebruik als glastuinbouwbedrijf. De landschapsontsierende stallen zullen gesloopt gaan worden. Ter compensatie kan er één compensatiewoning worden gegenereerd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

## 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 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 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 (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

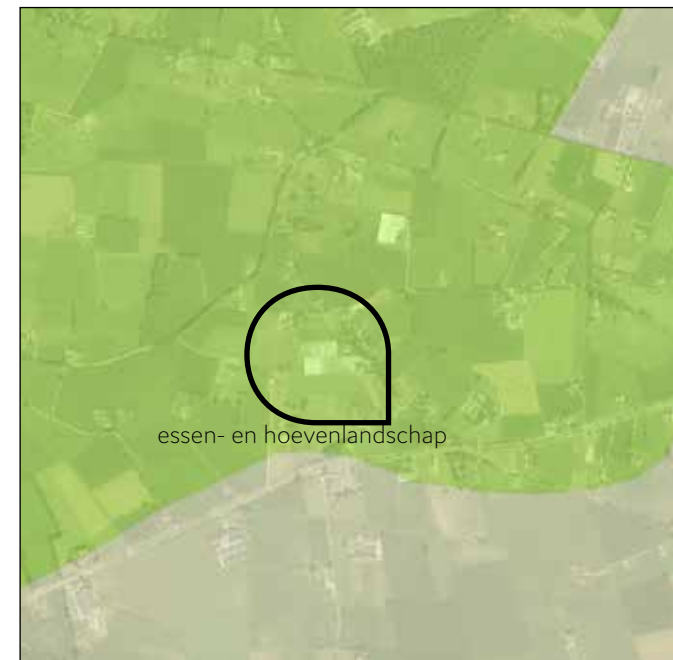
Het erf aan de Evenbelterweg valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied: 'Dekzandlaagtes'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

#### 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 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:



[natuurlijke laag](#)



[agrarisch cultuurlandschap](#)

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 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 inrich-

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



ting. 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.



de te slopen kassen



beogde locatie compensatiewoning

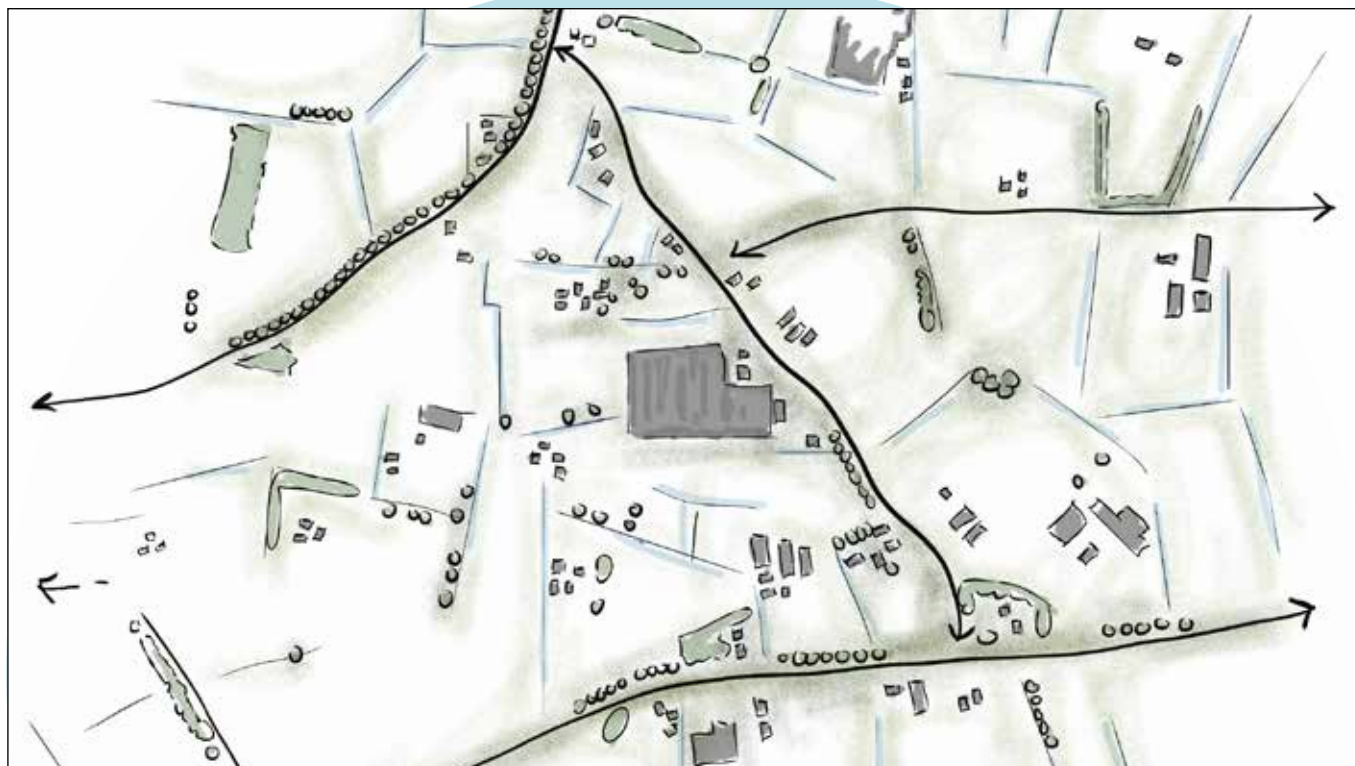
### 3 BESTAANDE SITUATIE

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 kwamen er ook hagen in het gebied voor en meer perceelgrensbeplanting. Deze zijn door de jaren heen verdwenen.

Het erf aan de Evenbelterweg is een glastuinbouwbedrijf die tweede helft van de 20e eeuw is ontstaan. Het beslaat ruim een hectare kassen met daarvoor een schuur en bedrijfswoning.

De bestaande erven 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 kassen liggen vrij naakt in het landschap en kennen door hun verschijning en omvang een grote impact op de omgeving.

De erven langs de Evenbelterweg 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 relictten van wat ooit houtsingels/hagen waren. De Evenbelterweg



structuren van het landschap

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan niet uitgelijnd in het landschap
- de te slopen opstallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde;
- de bedrijfswoning 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.

# RUIMTELIJK

## KWALITEITSPLAN

### Uitgangspunten initiatiefnemer:

- slopen landschapsontsierende bebouwing;
- realiseren één compensatiewoning met apart bijgebouw;
- realiseren één compensatie elders binnen de gemeente Raalte;;
- bestaande schuur behouden;;
- voldoende privacy tussen de tuinen;
- aanbrengen perceelgrensbeplanting;

### Uitgangspunten gemeente:

- sloop alle landschapsontsierende bebouwing
- landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het dekzandlaagte 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

### 3.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

#### Situering en verschijning compensatiewoning

Met de sloop van de kassen bestaat de mogelijkheid om op deze plek één nieuwe compensatiewoning te bouwen.. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid met de overige erven langs de Evenbelterweg in het landschap moet blijven presenteren. Tevens moet het aansluiten op de gebiedskenmerken van de dekzandlaagten. 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 compensatiewoning met bijgebouwen wordt het een passend ensemble, maar krijgt iedere woon-eenheid wel een eigen plek. Kenmerkend is de verspringende bebouwing langs de Evenbelterweg. Daarom is gekozen om de woning haaks op de weg te situeren. het bijgebouw daarentegen krijgt de richting van de bebouwing van de het zuidelijk gelegen erf.

De nieuwe compensatiewoning zal een modern landelijke verschijning kennen. Waarbij er twee mogelijkheden zijn. Een apart bijgebouw of een geïntegreerd bijgebouw. Indien het bijgebouw is geïntegreerd in het hoofdgebouw zal er een kloeke vorm moeten ontstaan. De woning moet dan een rechthoekige hoofdvorm kennen en bestaan uit materialen die passen in de omgeving. Daarnaast moet de nok- en goothoogte van het bijgebouw en het hoofdgebouw een gelijke hoogte hebben.

#### Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsonwikkelingsplan is het gewenst om in de dekzandlaagten 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 ruimte vormende 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;

erfplanting sluit aan bij natte karakter.

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.)

Op het erf worden solitaire bomen aangeplant om de verschillende erven met elkaar te verbinden. Tevens verzachten ze de volumes en maken dat de erven in elkaar overlopen.

Doordat de kassen worden opgeruimd ontstaat er weer een agrarisch perceel. Dit bevordert de gewenst openheid. Het is daarbij wenselijk dat er geen perceelgrensbeplanting wordt aangebracht en dat het juist openheid kent in contrast met de groene erven.

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.

### 3.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop landschapsontsierende kassen en bebouwing één nieuwe compensatiewoning aansluitend op de bestaande erven;

het erf waar de kassen stonden blijft zich als eenheid in het landschap presenteren

op het erf is ruimte om te keren/parkeren;

het vrijgekomen perceel wordt weer ingericht als een open agrarisch perceel;

op het erf wordt streekeigen beplanting aangebracht.

## Legenda

1. Te behouden schuur
2. Te saneren kassen en toebehoren
3. Compensatiewoning met bijgebouw
4. Buren (geen eigendom)
5. Bestaande bedrijfswoning
6. Aanplant fruitbomen (hoogstam)
7. Pad rooien en inzaaien tuin
8. Aanplanten Ruwe Berk
9. Aanplanten Hollandse Linde
10. Aanplant houtsingel
11. Aanplant groep Hollandse Linde
12. Bestaande meidoornhaag
13. Nieuw aan te planten Esdoornhaag
14. Aanplant struweel
15. Duiker verwijderen en sloot herstellen





### 3.3. 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.(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

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 aansluitend op de bestaande reeks erven. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van het grote oppervlakte kas. 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 veel glas 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.

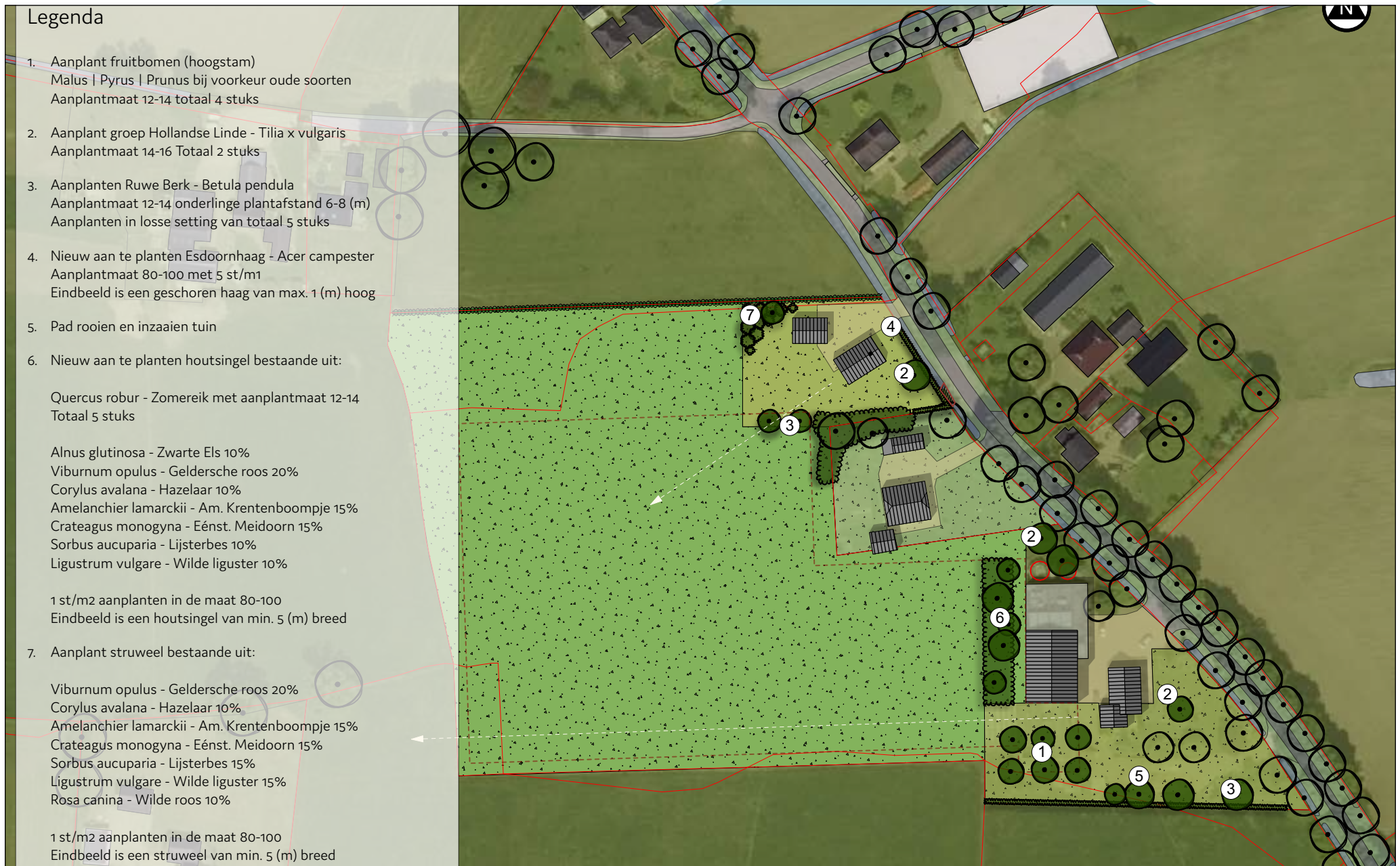
Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van ca. 11.784 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Daarnaast wordt het erf aan de Evenbelterweg een kwalitatief hoogwaardig erfensemble dat landschappelijk goed is ingepast.

#### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 11.784 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing.(kassen en schuren)

---

# 4 BEPLANTING





enf

## Legenda

1. Te behouden schuur
2. Te saneren kassen en toebehoren
3. Compensatiewoning met bijgebouw
4. Buren (geen eigendom)
5. Bestaande bedrijfswoning
6. Aanplant fruitbomen (hoogstam)
7. Pad rooien en inzaaien tuin
8. Aanplanten Ruwe Berk
9. Aanplanten Hollandse Linde
10. Aanplant houtsingel
11. Aanplant groep Hollandse Linde
12. Bestaande meidoornhaag
13. Nieuw aan te planten Esdoornhaag
14. Aanplant struweel
15. Duiker verwijderen en sloot herstellen

**erfontwikkelaar**

laat je erf groeien!



project  
2096  
bestand  
2096-eip-1vwx

datum  
31 aug. 2021  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:1000

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

**Erfinrichtingsplan Evenbelterweg 7 Raalte**

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

## Legenda

1. Aanplant fruitbomen (hoogstam)  
Malus | Pyrus | Prunus bij voorkeur oude soorten  
Aanplantmaat 12-14 totaal 4 stuks
2. Aanplant groep Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
3. Aanplanten Ruwe Berk - *Betula pendula*  
Aanplantmaat 12-14 onderlinge plantafstand 6-8 (m)  
Aanplanten in losse setting van totaal 5 stuks
4. Nieuw aan te planten Esdoornhaag - *Acer campestre*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m<sup>1</sup>  
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
5. Pad rooien en inzaaien tuin
6. Nieuw aan te planten houtsingel bestaande uit:  
  
Quercus robur - Zomereik met aanplantmaat 12-14  
Totaal 5 stuks  
  
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%  
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%  
Corylus avellana - Hazelaar 10%  
Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%  
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%  
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%  
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%  
  
1 st/m<sup>2</sup> aanplanten in de maat 80-100  
Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed
7. Aanplant struweel bestaande uit:  
  
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%  
Corylus avellana - Hazelaar 10%  
Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%  
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%  
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 15%  
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 15%  
Rosa canina - Wilde roos 10%  
  
1 st/m<sup>2</sup> aanplanten in de maat 80-100  
Eindbeeld is een struweel van min. 5 (m) breed

