

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hellendoornseweg 61 Luttenberg



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

1943

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

13 september 2021

Bestandsnaam

1943-RKP-01.indd

Aantal pagina's

16

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.	ruimtelijk onderbouwing	8
3.2.	samenvatting maatregelen	9
3.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	13
4	BEPLANTING	13

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Hellendoornseweg 61 te Luttenberg.

Fase 1 van het plan bestaat uit de realisatie van één compensatiekavel op het perceel Hellendoornseweg 61a. Ter compensatie wordt:

ter plaatse van het perceel Hellendoornseweg 61a in totaal 1.083 m² gesloopt, waaronder de schaduwkas van 994 m², en;

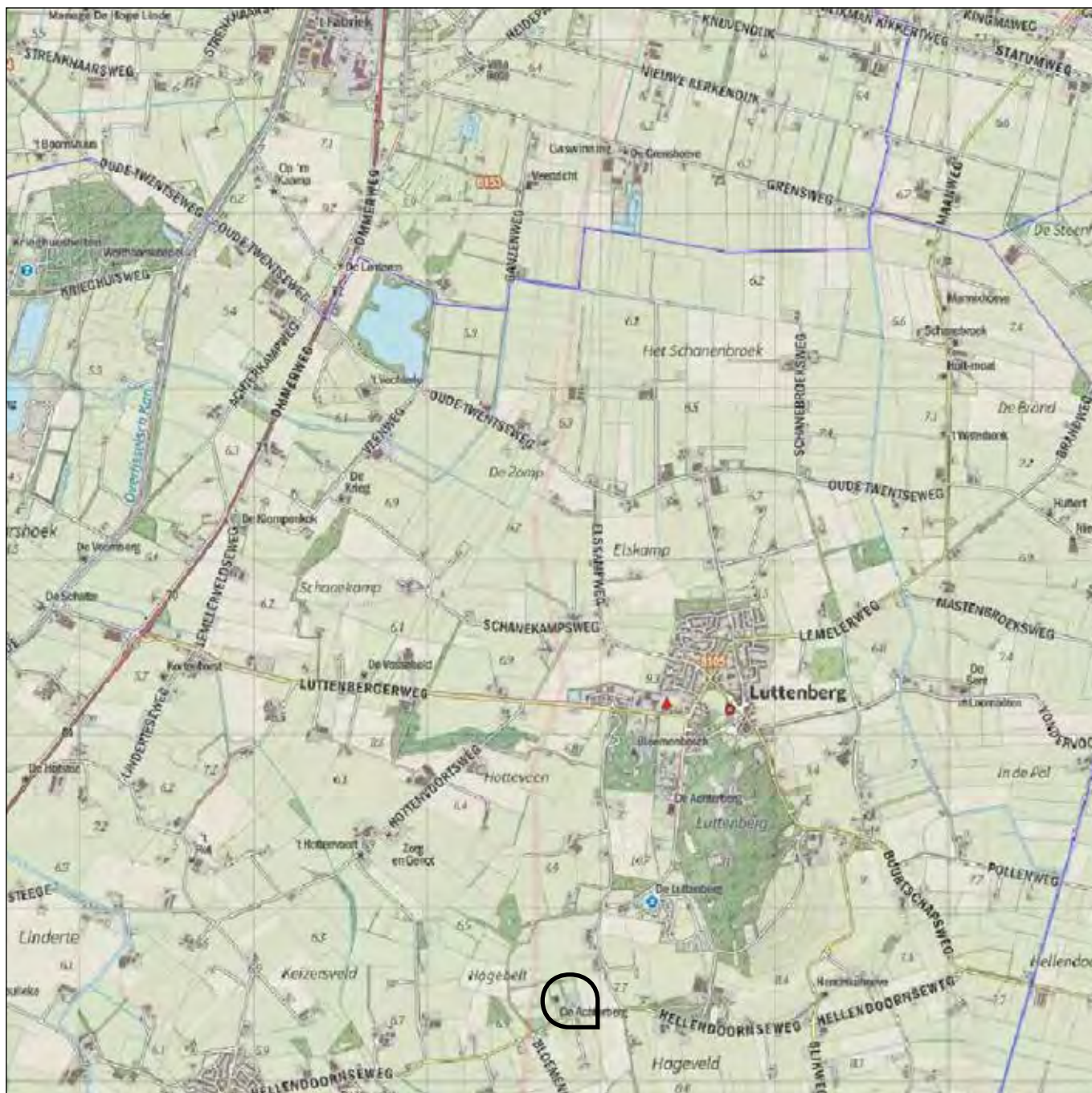
320 m² sloopoppervlak ingezet afkomstig van reeds gesloopte landschapsontsierende bebouwing op het perceel Hellendoornseweg 57 te Luttenberg, en;

550 m² sloopoppervlak ingezet afkomstig van reeds gesloopte landschapsontsierende bebouwing op het perceel Luttenbergerweg 74 te Luttenberg.

Hiermee wordt voor fase 1 gezamenlijk 1.953 m² gesloopt, waarvan minimaal 1.069 m² mag worden ingezet in het kader van de Rood voor Rood regeling. Hiermee wordt voldaan aan de sloopvereiste voor de realisatie van één compensatiekavel.

Binnen dit plan is echter ook rekening gehouden met een tweede fase. Hiervoor zullen elders binnen de gemeente Raalte landschapsontsierende opstallen worden gesloopt waarbij de mogelijkheid bestaat om een tweede woning te realiseren.

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 tuincenrum. De landschapsonterende stallen zullen uiteindelijk gesloopt gaan worden. Ter compensatie kunnen er dan twee compensatiewoningen worden gegene-reerd. Het plan wordt in twee fases uitgevoerd. Fase 1 is de sloop van de kassen op het voorterrein en de realisatie van een woning aan de westzijde binnen het plan-gebied. Fase 2 is het opruimen van een loods aan de noordzijde op het erf. Hiervoor kan voor op het erf aan de oostkant een tweede com-pensatiewoning worden gebouwd.



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 jonge heide- en broekontginningslandschap

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.

Het gebied valt onder het oude hoevenlandschap. Dit is een 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 ontgonnen. 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

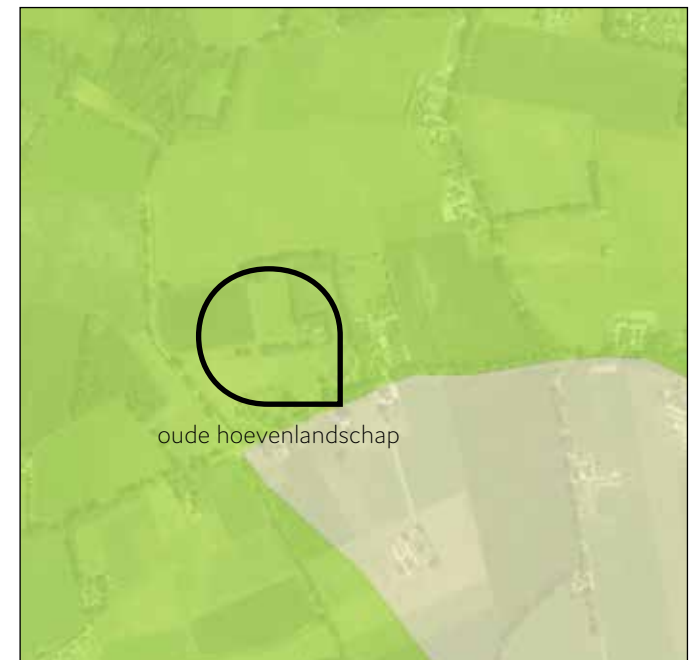
Het erf aan de Hellendoornseweg valt binnen het landschap-ontwikkelingsplan in het deelgebied: 'Dekzandlaagten'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

Visie op het deelgebied:

Dit deelgebied lijkt zeer sterk op het deelgebied 'dekzandvlaktes', maar heeft een natter karakter (broekontginnings). De



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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: 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.

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

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 esenlandschap 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. 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 situatiebeeldkwaliteit



de beoogde locaties van de woningen



het plangebied

3 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt op de overgang van de Luttenberg/Sallandse Heuvelrug naar het nattere rivierenlandschap. Het is een was van oorsprong een veel kleinschaliger landschap met met de schaalvergroting in de landbouw zijn veel landschapselementen verdwenen.

Pas is de tweede helft van de 20^e eeuw zijn er verschillende erven in het gebied ontstaan. Veelal rond de hogere koppen in het landschap. (essen). Ook langs de Hellen-doornseweg zien we dat er door de jaren heen steeds meer erven zijn ontstaan.

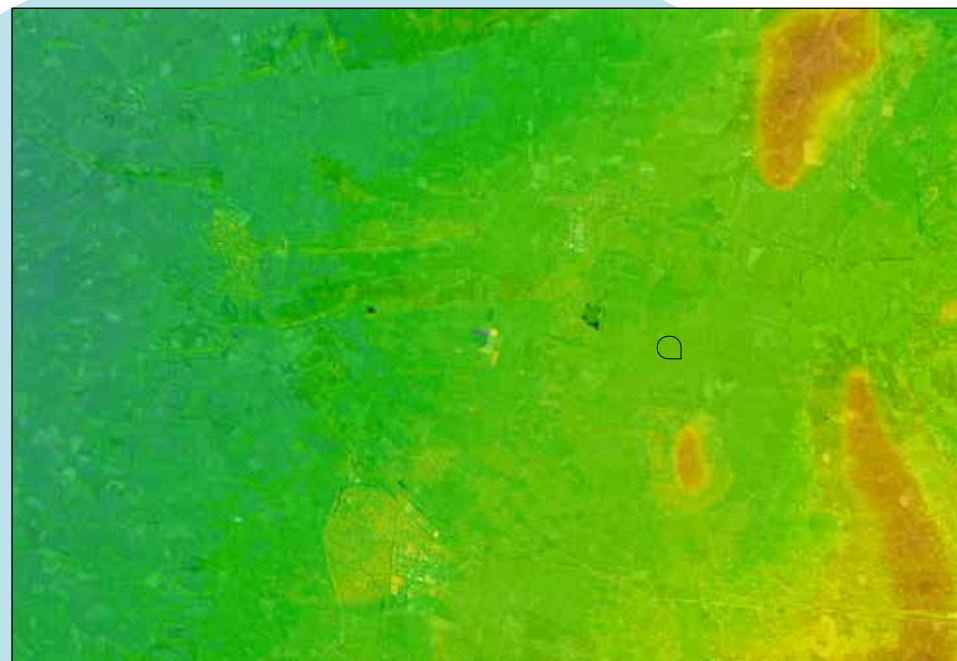
Het plangebied is een voormalig tuincentrum. Het bedrijf is gestaakt en initiatiefnemers willen het geheel opruimen. Er staan kassen, veel gebiedsvreemde beplanting en ten noorden van de kassen een wagenberging. Het geheel is als landschapsontsierend aan te merken omdat de verschijning niet past in het buitengebied en er geen gebruikswaarde meer is.

De bestaande erven in de nabije omgeving zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor'

erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht zonder beplanting en met relatief veel verharding.

De erven in de omgeving liggen veelal open in het landschap. Bomen en hagen geven de bebouwing een groene aankleding. Van oorsprong kwam er veel meer opgaande beplanting op de erven voor.

Met de sloop van de opstallen kan het erf weer opnieuw worden ingericht. Uiteindelijk wordt alles gesloopt op een bestaand kantoor in een prieel na. Dit gebouw verkeerd in goede staat en kan prima ingepast worden in de nieuwe situatie. Het terrein wordt ontsloten door twee inritten. Uiteindelijk zal er één inrit extra komen om de tweede compensatiewoning te ontsluiten.



hoogtekaart

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan uitgelijnd op het erf
- de te slopen opstallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde;
- een bestaand prieel met daarin een kantoor blijft behouden omdat deze goed is in te passen;
- het erf dient een bepaalde maat van openheid te behouden
- het erf kent veel gebiedsvreemde beplanting, dit is niet wenselijk en zal gerooid moeten worden;
- 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.

RUIMTELIJK

KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- slopen landschapsontsierende bebouwing;
- realiseren twee compensatiewoningen met bijgebouw;
- behouden prieel;
- 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 dekzandlaagte zoals is omschreven in de Landschapsontwikkelingsplan;

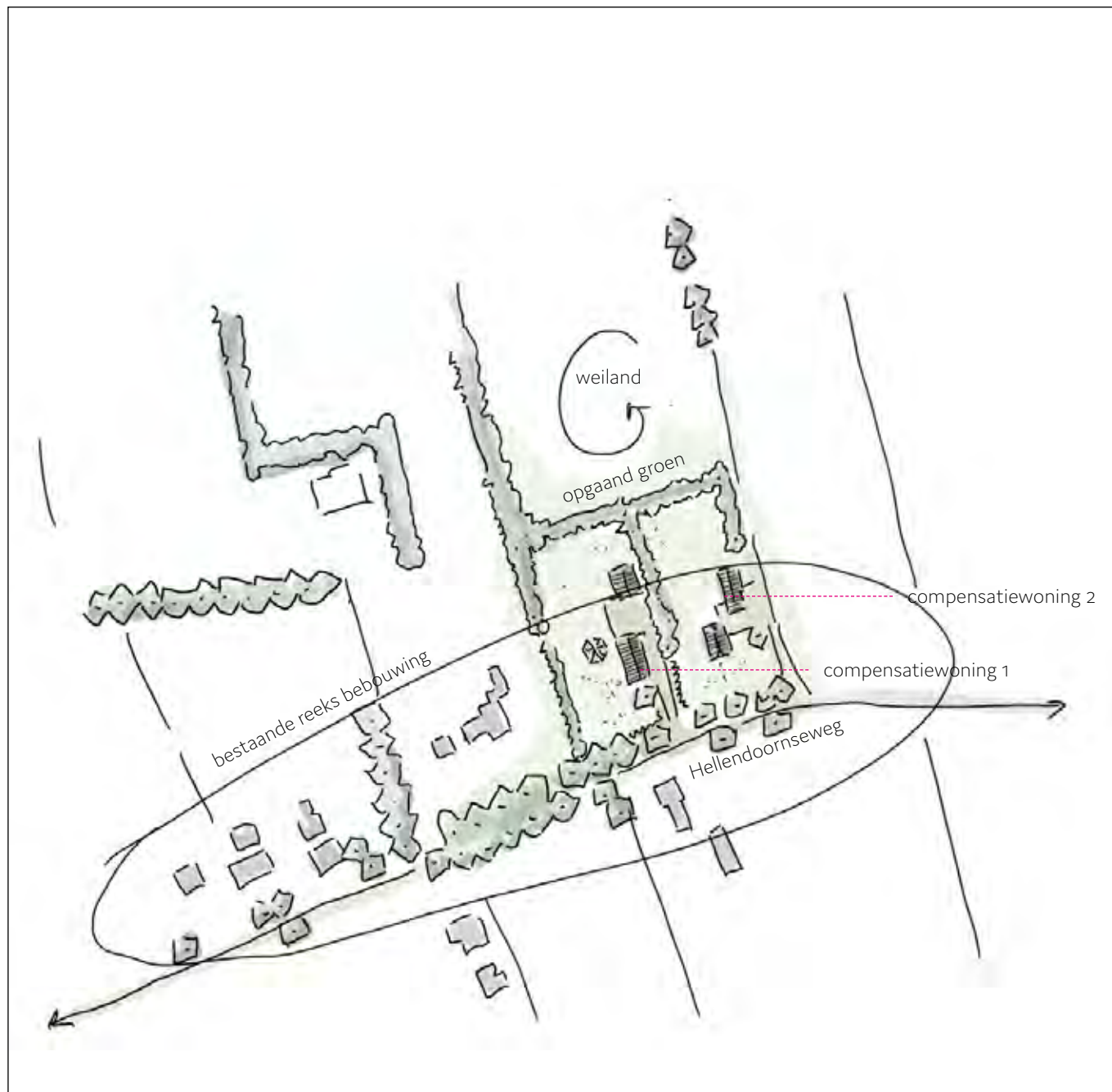
Uitgangspunten provincie:

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

3.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoningen

Met de sloop van de opstallen en het opruimen van het terrein bestaat de mogelijkheid om op deze plek uiteindelijk twee nieuwe compensatiewoning te bouwen.. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat de nieuwe erven zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren en aansluiten op de gebiedskenmerken van de dekzandlaagten. 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 langs de Hellendoornseweg.

De nieuwe compensatiewoningen zullen een modern landelijke verschijning kennen. De verspreide situering van de gebouwen met oriëntatie op de Hellendoornseweg is overeenkomstig de gebiedskenmerken. Daarbij worden beide erven uiteindelijk ontsloten door twee inritten met ruimte om op het erf te keren/parkeren.

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 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 aan de zuidzijde uit wegbeplanting in de vorm van bomen. Bij het transformeren naar een woonerf is er voor gekozen om het erf aan de straatzijde lopen te houden met een geschoren laag haag. De haag zorgt voor eenheid en rust langs de weg. Het accentueert tevens het voorerf.

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.

Aan de noordzijde zijn houtsingels aanwezig. Er is gekozen om deze houtsingel te versterken en beide 'nieuw' erven na transformatie een stevige groene rug te geven. Dit is passend in dit landschap. Het accentueert de overgang van het oude hoevenlandschap aan de noordzijde en het veel opener ontginningslandschap aan de zuidzijde van de Hellendoornseweg. De houtsingels schermen beide erven af en geven de gewenste privacy.

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.

3.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop landschapsontsierende bebouwing
nieuwe compensatiewoningen op het bestaande erf
de twee nieuwe erven zullen zich als een eenheid presenteren;
het voorerf krijgt een afscheiding in de vorm van een geschoren haag met één solitaire boom op het voorerf;
het 'achter' erf wordt meer extensief ingericht met houtsingel als afscherming;
iedere compensatiewoning met bijgebouw krijgt een eigen inrit;
op het erf is ruimte om te keren/parkeren;



de uiteindelijke situatie

Legenda

1. Bestaande wagenberging behouden
2. Te slopen opstallen
3. Opruimen terrein en inzaaien met gras
4. Compensatiewoning 1
5. Bijgebouw
6. Keren en parkeren
7. Karrespoor
8. Aanplant houtsingel (min. 5 m breed)
9. Aanplant beukenhaag
10. Aanplant gemengde wilde haag
11. Aanplant solitaire boom als
Juglans regia - Walnoot
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aesculus hippocastanum - Paardenkastanje
12. Te behouden opstal



FASE 1.



erfontuikkelaar

laat je erf groeien!

nieuwe erfindeling

Legenda

1. Wagenberging slopen, verharding roeien en inzaaien met gras
2. Compensatiewoning 2 (extra meters van elders)
3. Bijgebouw
4. Keren en parkeren
5. Karrespoor
6. Houtsingel verlengen (min. 5 m breed)
7. Aanplant streekeigen beukenhaag
8. Aanplant solitaire boom als
Juglans regia - Walnoot
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aesculus hippocastanum - Paardenkastanje



FASE 2.



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

nieuwe erfindeling

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

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouwning staat. Het tuincentrum is reeds 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 gebouwen in aansluiting op de bestaande bebouwing in het gebied. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van het terrein.

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 opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met een gebiedsvreemde functie. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding en gebiedsvreemde beplanting 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 landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Daarnaast worden de nieuwe erven een kwalitatief hoogwaardig ensemble dat landschappelijk goed is ingepast.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

ter plaatse van het perceel Hellendoornseweg 61a in totaal 1.083 m² gesloopt, waaronder de schaduwkas van 994 m²
320 m² sloopoppervlak ingezet afkomstig van reeds gesloopte landschapsontsierende bebouwing op het perceel Hellendoornseweg 57 te Luttenberg
550 m² sloopoppervlak ingezet afkomstig van reeds gesloopte landschapsontsierende bebouwing op het perceel Luttenbergerweg 74 te Luttenberg,

Hiermee wordt voor fase 1 gezamenlijk 1.953 m² gesloopt, waarvan minimaal 1.069 m² mag worden ingezet in het kader van de Rood voor Rood regeling. Hiermee wordt voldaan aan de sloopvereiste voor de realisatie van één compensatiekavel.

Legenda

1. Te slopen opstallen
2. Opruimen terrein en inzaaien met gras
3. Houtsingel (min. 5 m breed) bestaande uit:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Viburnum opulus - Gelderse roos 15%
Sambucus nigra - Vlier 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%

1 st/m² aanplanten in de maat 80-100
Eindbeeld is een gesloten houtsingel
4. Streekeigen beukenhaag - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog

5. Wilde gemengde haag bestaande uit:

Viburnum opulus - Gelderse roos 25%
Cornus sanguinea - Rode Kornoelje 20%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 25%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 20%
Corylus avellana - Hazelaar 15%

Aanplanten in 5 rijen met tussen de planten 50 cm en een rijafstand van 1 meter (driehoeksverband) Aanplanten in de maat 80-100
De beplanting kan eens per jaar in de winter voor 1/3 tot de grond afgezet worden waarbij overstaanders blijven staan.

Eindbeeld is een gesloten houtsingel

6. Aanplant solitaire boom als
Juglans regia - Walnoot
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aesculus hippocastanum - Paardenkastanje
Aanplantmaat 14-16 met als eindbeeld een solitaire boom



FASE 1.



erfontuikkelaar

laat je erf groeien!

landschapsmaatregelen

Legenda

1. Houtsingel verlengen (min. 5 m breed) met:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Viburnum opulus - Gelderse roos 15%
Sambucus nigra - Vlier 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%

1 st/m² aanplanten in de maat 80-100
Eindbeeld is een gesloten houtsingel
2. Streekeigen beukenhaag - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
3. Aanplant solitaire boom als
Juglans regia - Walnoot
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aesculus hippocastanum - Paardenkastanje
Aanplantmaat 14-16 met als eindbeeld een solitaire boom



FASE 2.



erfontuikelaar
laat je erf groeien!

enf

Legenda

1. Bestaande wagenberging behouden
2. Te slopen opstallen
3. Opruimen terrein en inzaaien met gras
4. Compensatiewoning 1
5. Bijgebouw
6. Keren en parkeren
7. Karrespoor
8. Aanplant houtsingel (min. 5 m breed)
9. Aanplant beukenhaag
10. Aanplant gemengde wilde haag
11. Aanplant solitaire boom als
Juglans regia - Walnoot
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aesculus hippocastanum - Paardenkastanje
12. Te behouden opstal



FASE 1.

project 1943
bestand 1943-eip-1vwx
datum 11 sept. 2021
door herbert
formaat a3
schaal 1:500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Erfinrichtingsplan Hellendoornseweg Luttenberg

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Te slopen opstallen
2. Opruimen terrein en inzaaien met gras
3. Houtsingel (min. 5 m breed) bestaande uit:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Sambucus nigra - Vlier 20%
Corylus avallana - Hazelaar 10%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%

1 st/m² aanplanten in de maat 80-100
Eindbeeld is een gesloten houtsingel
4. Streekeigen beukenhaag - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
5. Wilde gemengde haag bestaande uit:

Viburnum opulus - Geldersche roos 25%
Cornus sanguinea - Rode Kornoelje 20%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 25%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 20%
Corylus avallana - Hazelaar 15%

Aanplanten in 5 rijen met tussen de planten 50 cm en een rijafstand van 1 meter (driehoeksverband) Aanplanten in de maat 80-100
De beplanting kan eens per jaar in de winter voor 1/3 tot de grond afgezet worden waarbij overstaanders blijven staan.

Eindbeeld is een gesloten houtsingel
6. Aanplant solitaire boom als
Juglans regia - Walnoot
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aesculus hippocastanum - Paardenkastanje
Aanplantmaat 14-16 met als eindbeeld een solitaire boom



FASE 1.

project 1943
bestand 1943-eip-1vwx
datum 11 sept. 2021
door herbert
formaat a3
schaal 1:500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Legenda

1. Wagenberging slopen, verharding rooien en inzaaien met gras
2. Compensatiewoning 2 (extra meters van elders)
3. Bijgebouw
4. Keren en parkeren
5. Karrespoor
6. Houtsingel verlengen (min. 5 m breed)
7. Aanplant streekeigen beukenhaag
8. Aanplant solitaire boom als
Juglans regia - Walnoot
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aesculus hippocastanum - Paardenkastanje



FASE 2.

project
1943
bestand
1943-eip-1vwx

datum
11 sept. 2021
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1(3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Hellendoornseweg Luttenberg

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

- Houtsingel verlengen (min. 5 m breed) met:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Sambucus nigra - Vlier 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%

1 st/m² aanplanten in de maat 80-100
Eindbeeld is een gesloten houtsingel
- Streekeigen beukenhaag - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
- Aanplant solitaire boom als
Juglans regia - Walnoot
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aesculus hippocastanum - Paardenkastanje
Aanplantmaat 14-16 met als eindbeeld een solitaire boom



FASE 2.

project 1943
bestand 1943-eip-1vwx
datum 11 sept. 2021
door herbert
formaat a3
schaal 1:500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0