

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Boetelerveldweg 3 Mariënheem

# COLOFON

|                        |   |
|------------------------|---|
| Door:                  | <b>dé Erfontwikkelaar b.v.</b><br>Radewijkerweg 9<br>7791 RJ Radewijk |
| Telefoonnummer         | 06 24 88 38 28  |
| E-mail                 | herbert@erfontwikkelaar.nl  |
| Internet               | www.erfontwikkelaar.nl  |
| Project                | 1712  |
| Auteur                 | H. Oldehinkel   |
| Datum laatst gewijzigd | 4 maart 2021  |
| Bestandsnaam           | 1712-RKP-002.indd   |
| Aantal pagina's        | 11  |

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

# INHOUDSOPGAVE

|      |                                  |    |
|------|----------------------------------|----|
| 1    | INTRODUCTIE                      | 1  |
| 1.1. | aanleiding                       | 1  |
| 2    | VIGEREND BELEID                  | 5  |
| 2.1. | lop salland                      | 5  |
| 3    | BESTAANDE SITUATIE               | 6  |
| 3.1. | beeldkwaliteit                   | 6  |
| 4    | RUIMTELIJKE ONDERBOUWING         | 7  |
| 4.1. | ruimtelijk onderbouwing          | 7  |
| 4.2. | kwaliteitsimpuls groene omgeving | 18 |

# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een rood voor rood aan de Boetelerweg 3 te Marienheem (nr. 1 op onderstaande kaart).

Momenteel staat er op deze locatie een intensieve veehouderij. De varkenshouderij wordt middels de saneringsregeling gestaakt. Ter plekke wordt ca. 3800 m2 landschapsontsierende varkensstallen gesloopt.

Als compensatie zullen 2 compensatiewoningen gerealiseerd moe-

ten worden. Aangezien de slooplocatie hier geen ruimte voor biedt is gekozen om op twee andere locaties deze woningen in te passen.

Eén locatie is aan de Jongstraat (2) op korte afstand van de slooplocatie. De andere woning wordt elders binnen de gemeente Raalte gerealiseerd en vormt geen onderdeel van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan.

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





te slopen stallen

te slopen stallen

te slopen stallen

bestaande woning  
behouden



## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. LOP SALLAND

De twee projectgebieden vallen binnen het landschapontwikkelingsplan in het deelgebied: 'Dekzandvlakte'. 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 gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de (doorgaande) wegen passen zich aan deze karakteristiek aan: laanbeplanting past hierin. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Ten oosten van Raalte en rondom Heeten komen deze essencomplexen veelvuldig voor. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. De afbeelding hiernaast wordt een gewenst toekomstbeeld geschetst van het landschap van de dekzandvlaktes.

#### Karakteristiek van het landschap:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationale 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 (door middel van bijvoorbeeld een haag);



schematische weergeve dekzandvlakte

- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten (bijvoorbeeld het Boetelerveld).

#### 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 erfgronden.

*De Rood voor Rood regeling biedt de mogelijkheid om landschapsontsierende stallen te slopen in ruil voor het bouwen van twee woningen. 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 worden twee compensatiewoningen gerealiseerd.*

## 3 BESTAANDE SITUATIE

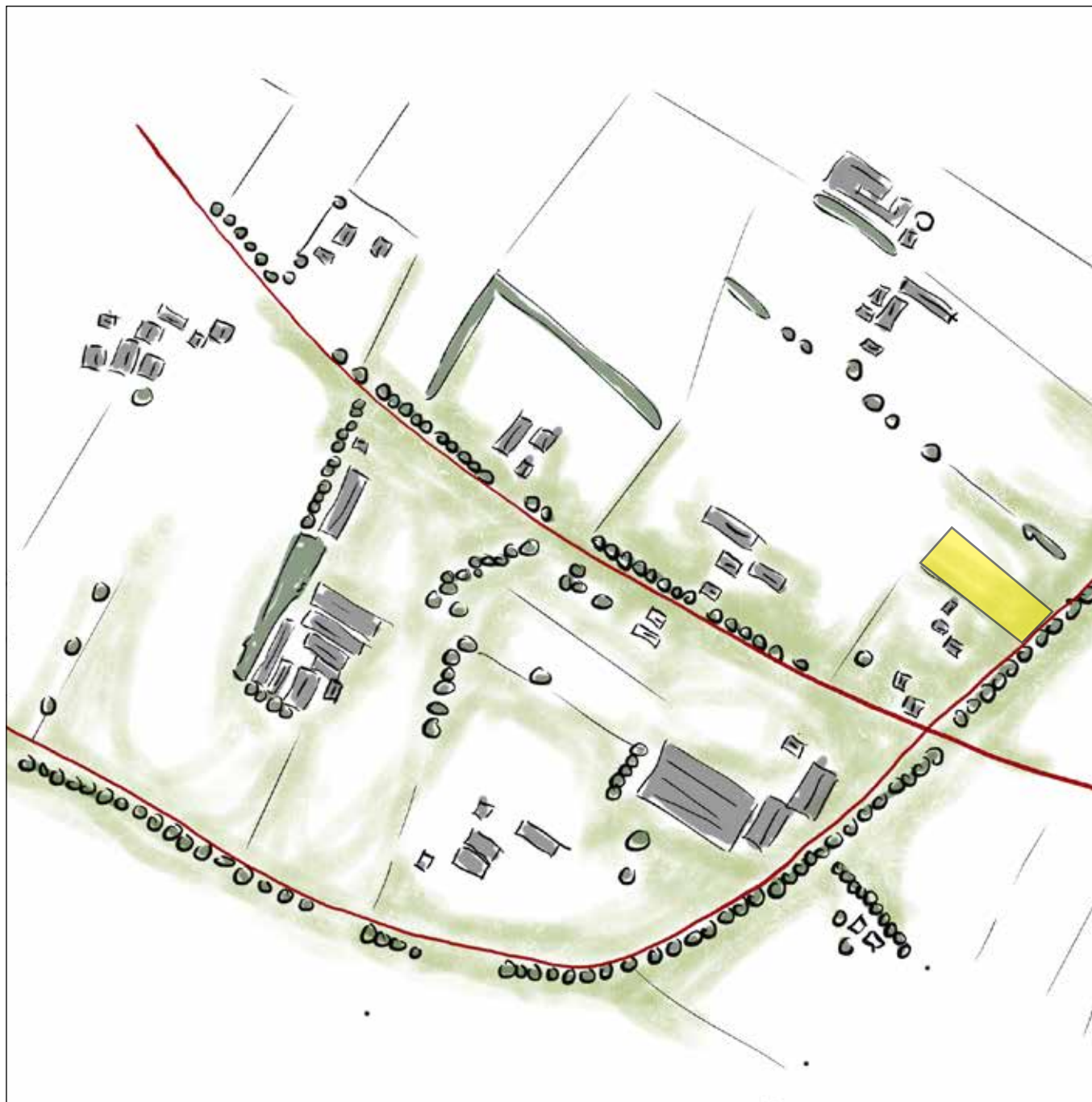
### 3.1. BEELDKWALITEIT

Het erf aan de Boetelerweg is halverwege de 20e eeuw ontstaan. Het bestond uit een bedrijfswoning, en enkele varkensstallen. Eigenaar en initiatiefnemer wil het bedrijf staken en daarbij alle stallen slopen.

Het erf ligt grotendeels verscholen in het groen. Het gebied rondom kenmerkt zich door een bepaalde diversiteit in functies. Ten noorden van het erf is een bestaand agrarisch bedrijf (ontsloten vanaf de Raamsweg) en een minicamping, ten oosten van het erf een manege en een agrarisch bedrijf. Deze verschillende functies hebben een impact op de omgeving. Het gebied kan gezien worden als een stedelijk overgangsgebied waar wonen, werken en recreëren samengaan. Het is echter vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk om op deze locatie drie woningen toe te voegen. De woningen zouden te dicht op elkaar gepositioneerd moeten worden en komen daarbij dicht op de noordelijk gelgen varkensstal/agrarisch bouwvlak.

In dat kader is er gezocht naar alternatieve locatie die in eigendom zijn van initiatiefnemer. De landschappelijke uitgangpunten zijn daarbij van belang. De bebouwing moet aanluiten op de gebiedskenmerken en geen opvallende verschijning in het landschap vormen.

Zoals eerder afgebeeld zijn er twee geschikte locaties gevonden waar aan word gesloten op de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee versterkt en het landschappelijk raamwerk aangevuld.



locatie de Jongstraat



# 4 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## **Uitgangspunten initiatiefnemer:**

- sloop van in totaal 3800 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- opheffen intensieve veehouderij;
- nieuw bijgebouw op het bestaande erf
- één compensatiewoningen aan de Jongstraat.
- één compensatiewoning elders binnen de gemeente Raalte

## **Uitgangspunten gemeente:**

- sloop van alle landschapsontsierende bebouwing op het perceel;
- de ruimtelijke kwaliteit moet op het erf toenemen, de compensatiewoning moet passen in de omgeving;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van de dekzandvlakte zoals is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan.

## **Uitgangspunten provincie:**

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jong- heide en broekontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voorzien in de vorm van sloop van minimaal 850 m2;

## **4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING**

*Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 11 toegelicht.*

### **Het erf na sloop van de stallen Boetelerweg 3:**

Na sloop van de landschapsontsierende bebouwing, en het opruimen van de verharding ontstaat ruimte dat op een passende wijze moet worden ingevuld. Op het erf zal een nieuw bijgebouw worden gebouwd dat voor prive doeleinden wordt gebruikt. Het is kenmerkend in dit type landschap om de erven niet geheel af te sluiten met groen. De bestaande brede houtsingel ten westen van het erf blijft behouden en vormt een belangrijke structuur in het landschap. Op de plek waar de stallen staan wordt gras ingezaaid en gebruikt als weiland. Enkele bomen op het erf geven enige groene massa. De ontsluiting blijft op dezelfde plek als voorheen.

### **Groenstructuur en inrichting erf de Jongstraat ong.**

De gekozen lcoatie aan de Jongstraat sluit aan op een bestaande lintbebouwing van woningen. Dit lint kan verlengd worden zonder dat het landschap aantast wordt.

De erven in dit landschap zijn over het algemeen half open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Langs de Jongstraat staat enige wegbeplanting en er komen op de grens van de percelen houtsingels voor. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om structuren versterken. Met groene elementen wordt de ballans tussen bebouwing en landschap weer hersteld. Hier wordt uitvoering aan gegeven door de bomenrij aan de noordzijde te versterken. Het nieuwe erf zal hierdoor onderdeel worden van de bestaande groenstructuur.

Het 'nieuwe erf' zal bestaan uit een landelijke woning met bijge-

bouw. De verschijning wordt getoetst aan de welstandnota.

Tesamen met de bestaande erven aan de zuidzijde vormt het een lint in het landschap. Middels passende beplantingen in de vorm van bomen en geschoren hagen wordt het landschappelijk ingepast.

Het erf wordt ontsloten middels één inrit. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. 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. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw te bouwen schuur
3. Te slopen landschapsontsierende schuren (totaal ca. 3800 m<sup>2</sup>)
4. Bestaande houtsingel behouden
5. Bestaande beuken behouden
6. Bestaande fruitbomen houden
7. Mooie overstaanders uit erfbosje vrijzetten (onderbeplanting verwijderen)
8. Aanplant Wilde haag van Meidoorn/Sleedoorn en Wilde Liguster
9. Aanplant Hollandse Linde
10. Bestaande beukenhaag behouden



## Legenda

1. Bijgebouw
2. Compensatiewoning
3. Nieuwe inrit
4. Bestaande Elzensingel versterken
5. Aanplant rij Ruwe Berk
6. Aanplant Esdoornhaag





INSPIRATIE ERF



## 4.2. 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. Het initiatief draagt bij aan

het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

### Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op bestaande clusters bebouwing. Het bebouwde oppervlakte neemt per saldo af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de nieuwe woningen en het landschappelijk goed inpassen van de drie locaties.

### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is deels sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Een intensieve veehouderij locatie relatief dicht op het natura 2000 gebied Boetelerveld wordt opgeheven. Daarmee wordt ook een belangrijk maatschappelijk belang gediend.

### 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.

Naast de sloop van in totaal 3800 m2 landschapsontsierende bebouwing wordt ook het erf opgeruimd en blijft middels de nieuwe functies wonen vitaal. Nieuwe woningen zorgen voor leefbaarheid in het buitengebied. Middels een afgewogen positioneren van de woningen en het landschappelijk goed inpassen van de locaties zal de ruimtelijke kwaliteit toenemen.

*Het eindbeeld is twee landschappelijk goed ingepaste erven waarbij wonen, werken en recreëren als goede burensamen gaan. De landschappelijke groenstructuur wordt versterkt en de ontwikkeling draagt bij aan een leefbaar platteland. De overige*

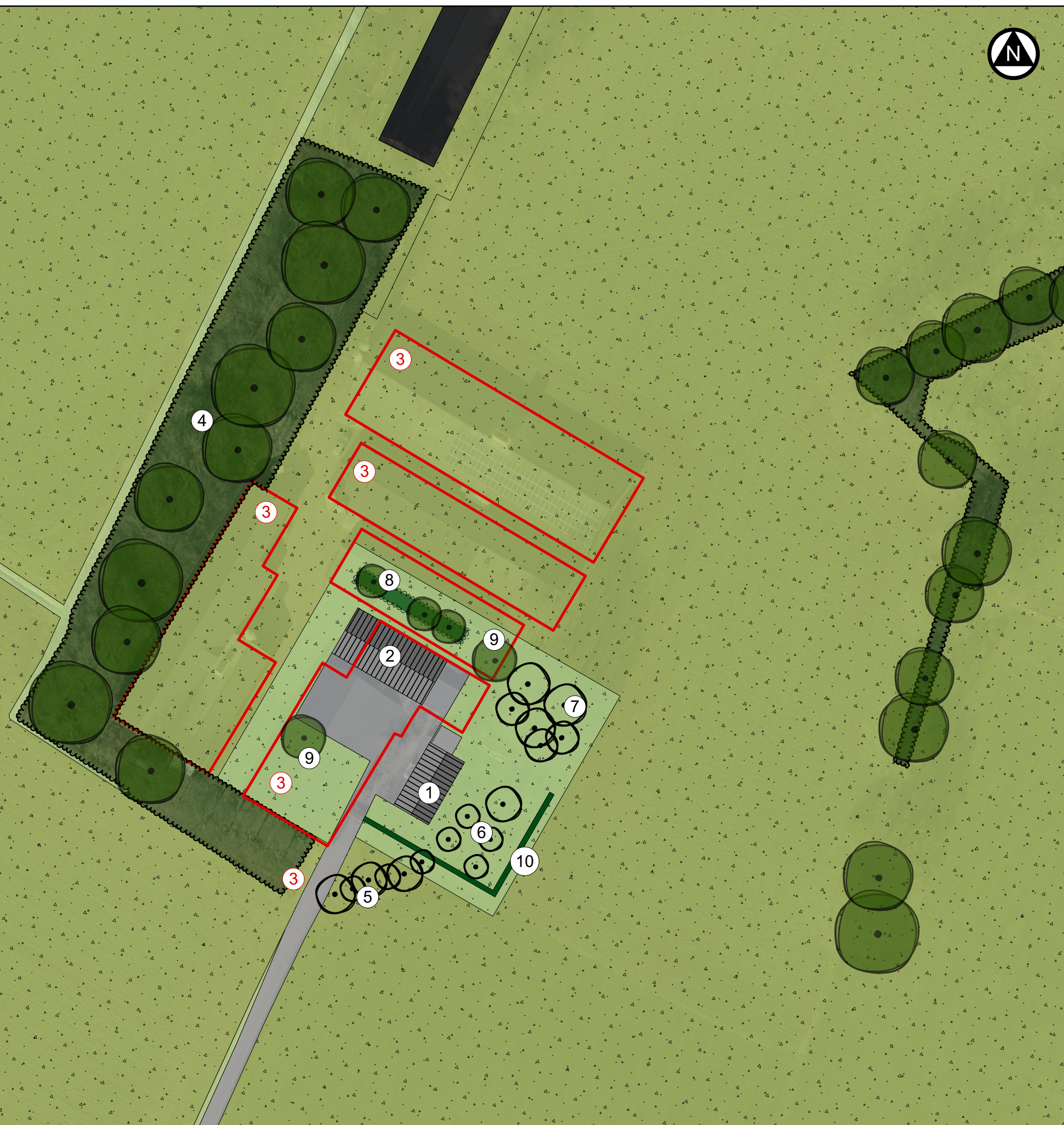


**erf**

laat je erf groeien

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw te bouwen schuur
3. Te slopen landschapsontsierende schuren (totaal ca. 3800 m2)
4. Bestaande houtsingel behouden
5. Bestaande beuken behouden
6. Bestaande fruitbomen houden
7. Mooie overstaanders uit erfbosje vrijzetten (onderbeplanting verwijderen)
8. Aanplant Wilde haag van Meidoorn/Sleedoorn en Wilde Liguster
9. Aanplant Hollandse Linde
10. Bestaande beukenhaag behouden



|            |              |
|------------|--------------|
| project    | 1712         |
| bestand    | 1712-ep-11ww |
| datum      | 19 feb. 2021 |
| door       | herbert      |
| formaat    | a3           |
| schaal     | 1:750        |
| tekeningno | 1 (3)        |
| versie     | 1.0          |

# Legenda

- 1. Bijgebouw
- 2. Compensatiewoning
- 3. Nieuwe inrit
- 4. Bestaande Elzensingel versterken
- 5. Aanplant rij Ruwe Berk
- 6. Aanplant Esdoornhaag
- 7. Aanplant Meidoornhaag



project 1712  
bestand 1712-ep-11ww

datum 19 feb. 2021  
door herbert

formaat a3  
schaal 1:750

tekeningno 1 (3)  
versie 1.0

Erfinrichtingsplan de Jongstraat naast 16 Mariënheem

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

doorkijk behouden



## Legenda

1. Aanplant *Alnus glutinosa*- Zwarte els  
Aanplantmaat 12-14 met onderlinge afstand van 7 (m)  
Totaal 8 stuks
2. Aanplant rij Ruwe Berk- *Betula pendula*  
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6 (m)  
Totaal 11 stuks
3. Aanplant Esdoorn- *Acer campestre*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m<sup>1</sup>  
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m)-hoog
4. Aanplant Meidoorn *Crateagus monogyna*  
Aanplantmaat 60-80 met 5 st/m<sup>1</sup>  
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m)



project 1712  
bestand 1712-ep-1vwx

datum 19 feb. 2021  
door herbert

formaat a3  
schaal 1:750

tekeningno 1 (3)  
versie 1.0

Landschapmaatregelen de Jongstraat naast 16 Mariënheem

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

## Legenda

1. Bestaande houtsingel behouden
2. Bestaande beuken behouden
3. Bestaande fruitbomen houden
4. Mooie overstaanders uit erfbosje vrijzetten (onderbeplanting verwijderen)
5. Aanplant Wilde haag:  
Prunus spinosa- Sleedoorn, 40%  
Crateagus monogyna- Eénstijlige meidoorn 20%  
Viburnum opulus- Wilde liguster 40%  
Aanplanten in driehoeksverband met tussen de rijen 0,5 (m)  
met een onderlinge afstand van 0,5 (m).
6. Aanplant Hollandse Linde- Tilia x vulgaris  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
7. Bestaande beukenhaag behouden



|            |              |
|------------|--------------|
| project    | 1712         |
| bestand    | 1712-ep-11ww |
| datum      | 19 feb. 2021 |
| door       | herbert      |
| formaat    | a3           |
| schaal     | 1:750        |
| tekeningno | 1 (3)        |
| versie     | 1.0          |