



**Eelerwoude**

Op weg naar 100% natuurinclusief >

# Raarhoeksweg 45 Raalte

Erfinrichtingsplan

**Opdrachtgever:**

Naam: De heer G.A.M. Westenenk

Adres: Raarhoeksweg 45, Raalte

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude

088-1471100

[info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

**Projectgegevens:**

Projectnummer: 203643

Datum: 14 december 2022

Projectleider: ME

Opgesteld: EK

Gecontroleerd:

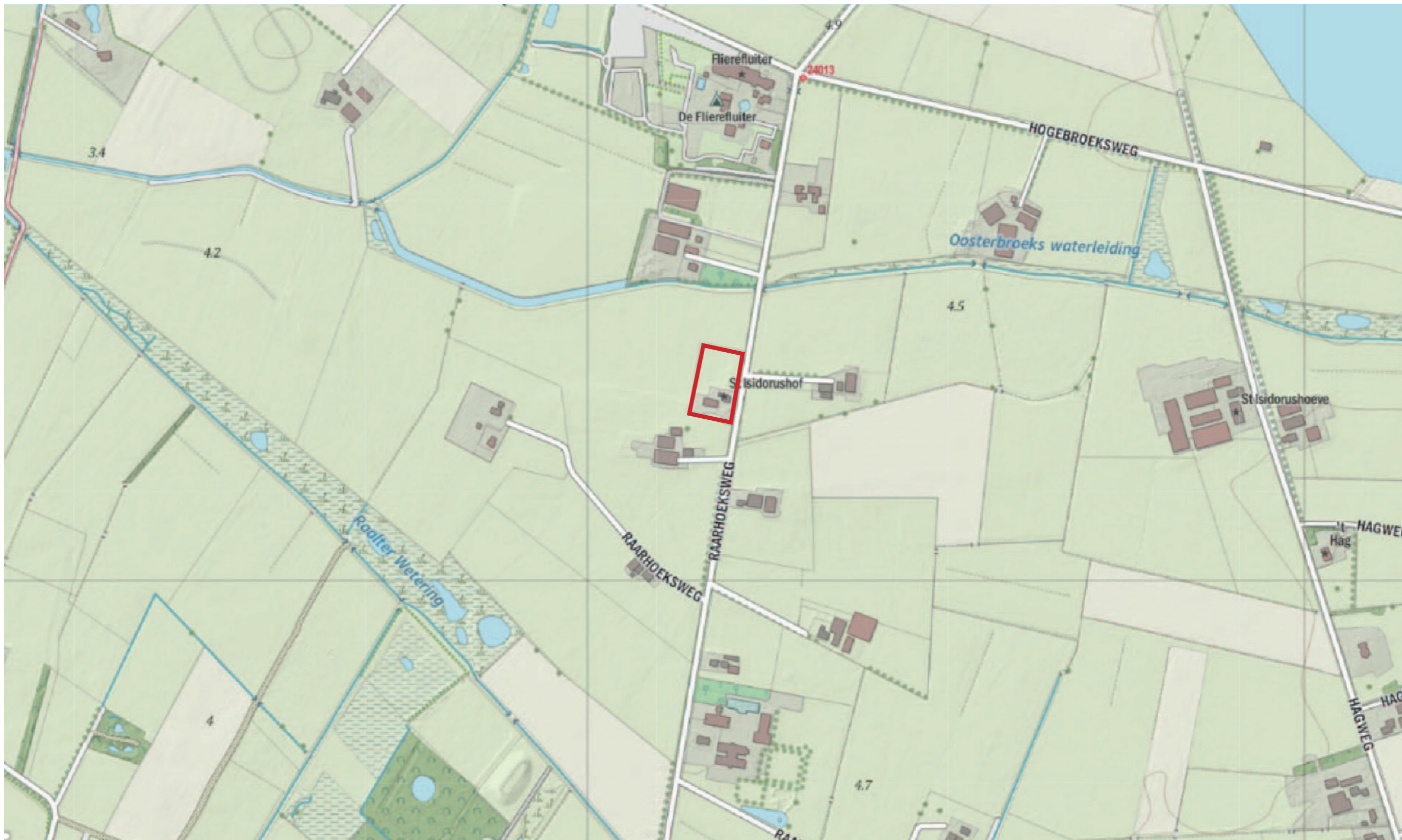
Status: concept

Versie: 1

© 2022 Eelerwoude

*Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.*

# Raarhoeksweg 45



Afbeelding 1. Topografische kaart van het plangebied (rode contour), ten noorden van Raalte.

# Raarhoeksweg 45

## Inleiding

Het perceel aan de Raarhoeksweg ligt in het buitengebied ten noorden van Raalte. Het perceel bestaat uit een woning en een aantal schuren. Het heeft een oppervlakte van 6.350 m<sup>2</sup>. De bebouwing bestaat uit een woning en een vijstaande schuur en ligt in een open landschap waar de agrarische bedrijven de boventoon voeren. De heer Westenek is voornemens een nieuwe woning te bouwen op het perceel aan de noordzijde van de bestaande woning.



Afbeelding 2. Luchtfoto van het erf, en de bebouwing

# Raarhoeksweg 45

## Analyse

### Ondergrond

Het plangebied is onderdeel van het Sallandse landschap wat een gevarieerd landschap is dat ligt tussen de IJssel en de Sallandse heuvelrug. Het erf maakt onderdeel uit van het oude hoevenlandschap als onderdeel van het agrarisch cultuurlandschap. Dit is een landschap met kleinschalige erven en percelen die gelegen zijn op de hogergelegen dekzandvlaktes en dekzandruggen. Deze ontwikkeling kwam nadat de grotere dekzandruggen al eerder in gebruik waren genomen. Hierdoor is er een kleinschalig en individueel ontgonnen landschapstype ontstaan met diverse verkavelingsrichtingen. Op de historische kaart is dit goed zichtbaar. De erven liggen verspreid in het landschap, net waar de meest gunstige ligging was voor het agrarische gebruik.

De Raarhoeksweg is van oudsher een verbindingroute door het agrarische landschap.

Op de hoogtekartaat is duidelijk te zien dat het perceel op een overgang ligt naar een hoger gelegen gedeelte (oostzijde), een opvallende stijlrand ligt aan de zuidkant van het perceel. Dit is vroeger een onderdeel geweest van een wal met een toegangsweg naar het achtergelegen perceel. Deze wal is goed waarneembaar in het landschap.

Het perceel ligt op de grens van bodemtype Kalkloze poldervaaggronden; zware klei, en Kalkloze ooivaaggronden; lichte zavel deze gronden zijn kenmerkend voor het rivierengebied.

### Natuurlijke beplanting

De bij de bodem en waterhuishouding passende natuurlijke beplanting is die van het Elzenrijk Essen-Iepenbos. Deze bevat de volgende plantsoorten:

Boomsoorten: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik

Struiken: meidoorn, hazelaar, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, grauwe wilg, amandelwilg, katwilg, kardinaalsmuts, sleedoorn dauwbraam, aalbes, zwarte bes, framboos.

### Cultuurhistorie

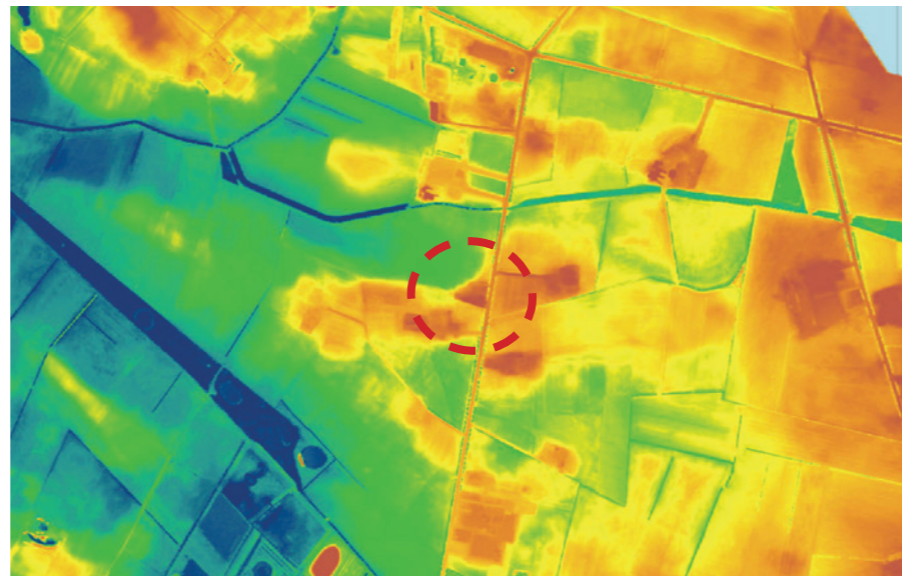
Het agrarisch gebruik heeft door de jaren heen de natuurlijke ondergrond omgezet naar de huidige landschappelijke situatie. Het Sallandse platteland kenmerkt zich door een zekere mate van diversiteit, openheid en kleinschaligheid. Op historische kaarten is goed te zien dat de erven zeer verspreid in het landschap zijn gebouwd een veelal nog steeds liggen. Met name de laatste eeuw hebben deze grootschalige agrarische activiteiten zijn weerslag gehad. De karakteristieke kenmerken, landschapselementen en oorspronkelijke verkavelingsstructuur zijn hierdoor minder goed herkenbaar en beleefbaar.

Beekeerdgronden, leming fijn zand

Kalkloze zandgronden



Afbeelding 3. Bodemkaart



Afbeelding 4. Hoogtekartaat



Afbeelding 5. Historische kaart rond 1900



Afbeelding 6. Historische kaart rond 1950



Afbeelding 7. Historische kaart rond 2010

# Raarhoeksweg 45

## In 2008 is het landschapontwikkelingsplan vastgesteld voor Salland.

Het plangebied ligt in het landschapstype dekzandvlaktes en dekzandlaagtes. Dit ligt in het zandlandschap van Salland. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen op basis van de bodemgesteldheid. Karakteristiek van dit landschap is de diversiteit aan verkavelingsrichtingen en de lanenstructuur langs de toegangswegen. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen ontstaan. De dekzandlaagtes onderscheiden zich van de vlaktes door het nattere karakter, de ligging is lager en de beplanting is aangepast op deze waterstand. Gezien de ligging op wat hogere grond past het type dekzandvlakte het meeste bij dit specifieke erf.

### Landschappelijke karakteristiek:

- 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
- Blokvormige verkaveling;
- Houtwallen, singels, hagen en wegbeplantingen markeren de rand van de essen;
- Lokaal is kavelgrensbeplanting aanwezig, dit resulteert in een plaatselijk kleinschalig landschap.



Afbeelding 8. Gewenst landschapsbeeld 'dekzandvlakte' volgens het LOP

## Aandachtspunten bij de inpassing van erven in het buitengebied

Bij de inpassing van erven in het landschap zijn de volgende aspecten van belang:

### Situering en afstemming op de omgeving

Voor de belevingswaarde en het behoud van de historische cultuurlandschappen staat de inbedding van het erf in het landschap voorop. Dit betekent dat de maatregelen in de landschapsplannen ook gericht kunnen zijn op het landschap buiten het erf. Het gaat hier bijvoorbeeld om:

- Landschapstype en kavelpatroon (recht of onregelmatig);
- Ligging (aan de weg of van de weg af);
- Behouden natuurlijke hoogteverschillen;
- 'Korrelgrootte'; de maat van de bouwkevel ten opzichte van kavelpatroon en ruimtemaat van het landschap.

### Compositie, indeling en inrichting van het erf

Belangrijk is om aan te sluiten op het karakteristiek van de dekzandvlaktes:

- Behoud van de herkenbare positie van de woning en de bijgebouwen achter de woning;
- Bebouwing op het erf (compact of verspreid);
- Bebouwing richt zich op de weg;
- Omsloten erf dat scherp is begrensd.

### Beplantingsvormen en sortiment

Een goede uitwerking van dit aspect draagt sterk bij aan de optimale relatie tussen erf en landschap. Het gaat om de volgende thema's:

- Beplantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomweide, solitaire bomen, singel, haag, siertuin, weide;
- Sortiment behorend bij het landschapstype (bodemgebonden);
- Landschappelijke beplantingen op het erf, waardoor de relatie met de omgeving wordt versterkt;
- Ecologische aspecten: rekening houden met de fasering van uitvoering, toepassen van inheemse beplantingen en het aansluiten bij ecologische structuren.

### NIET

- Aarden wallen en schuttingen om tuinen om privacy te waarborgen of geluid te weren;
- Aanleg parkeerplaatsen met sterk stedelijke uitstraling;
- Agrarische erven zonder bedrijfswoning;
- Versplintering van open ruimte door plaatsing hekken (paardenhouderij);
- Aanleg grote waterpartijen rondom woningen, niet passend in het deelgebied.

Bron Landschapontwikkelingsplan Salland Deventer\_Raalte\_Olst\_Wijhe en Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel

# Raarhoeksweg 45

## Agrarisch erf

Kenmerken perceel en omgeving:

- Het plangebied bestaat uit een perceel van 6.350 m<sup>2</sup>.
- Begroeid erf met bebouwing, weiland aan noordzijde.
- Perceel ligt op een dekzandrug.
- Ruime schuur en stallen.
- Laanstructuur aan voorzijde (eiken).
- Verspreide (burgerwoningen) en enkele agrarische bedrijven.

De foto's laten de sfeer en de huidige inrichting van het plangebied en de omgeving zien.



1. Behouden oorspronkelijke woning en bijgebouw, groene omzoming
2. Gebruik maken van de bestaande verharde inrit
3. Niet bouwen op de septic tank en wadi
4. Zoekgebied nieuwe woning
5. Weide aan de noord- en westzijde nieuwe woning



Afbeelding 10. Uitgangspunten/randvoorwaardenkaart



### Eisen en wensen:

- Behouden huidig erf met bijgebouw.
- Behouden huidige inrit.
- Bestaande septictank en wadi behouden (ten noorden van de huidige woning).
- Nieuwe woning in de lijn van de huidige bebouwing ten opzichte van rooilijn.
- Bebouwing richt zicht tot de weg.
- Bebouwing zo veel mogelijk geclusterd.
- Woning met bijgebouw toevoegen.
- Erf omzomen met opgaand groen.
- Zichtlijnen over het land behouden.
- Inheemse en streekeigen beplanting toevoegen. Hagen, struweel en bomen.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Rekening houden met kansen voor de flora en fauna, natuurinclusief ontwikkelen.
- Zo min mogelijk verharding toepassen, verharding passend bij een boeren erf (bijv. karrenspoor, elementenverharding).

## Landschappelijk inrichtingsplan

1. Nieuwe woning gericht op de weg
2. Bijgebouw achter de woning
3. Ruime weide rondom het erf
4. Solitaire inheemse boom
5. Inheemse erfbeplanting
6. Behouden huidige groenstructuur
7. Ondersgeschikte bestaande ontsluiting



Afbeelding 11. Schets landschappelijke inpassing



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >