

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Oosterenkweg 5 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

1673

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

20 november 2023

Bestandsnaam

1673-RKP-01.indd

Aantal pagina's

11

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	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	samenvatting maatregelen	7
5	LANDSCHAPSMATREGELEN	7

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Oostenrenkweg 5 te Raalte. Op deze locatie is een transportbedrijf aanwezig die zich verder wil ontwikkelen met meer buitenruimte voor het stallen van vrachtwagens en het parkeren van auto's. Tevens wordt er binnen het huidige bestemmingsvlak een overdekte wasplaats gerealiseerd.

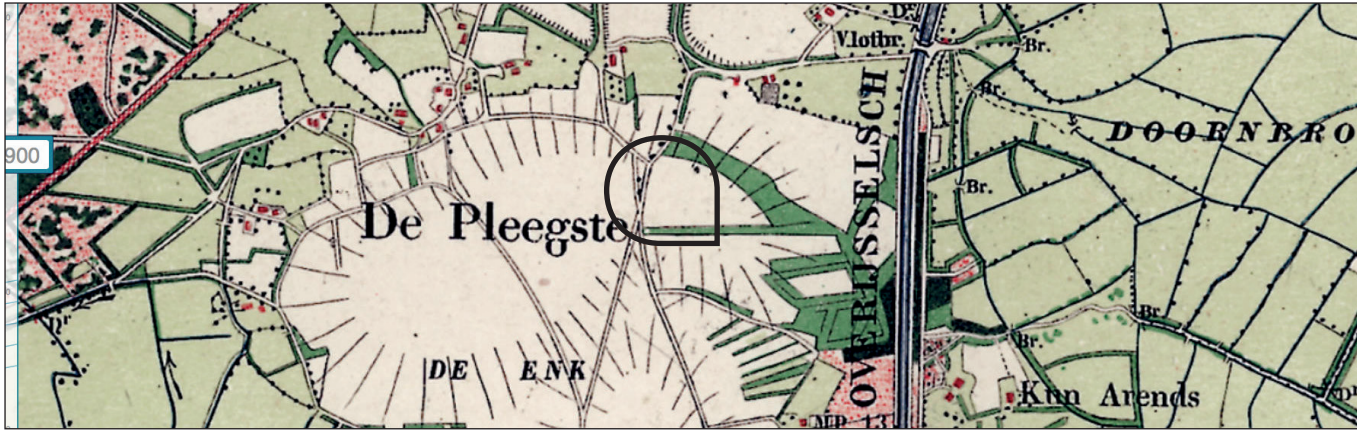
De gemeente Raalte wil hier in principe aan meewerken mits het bedrijf landschappelijk goed wordt ingepast.

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.





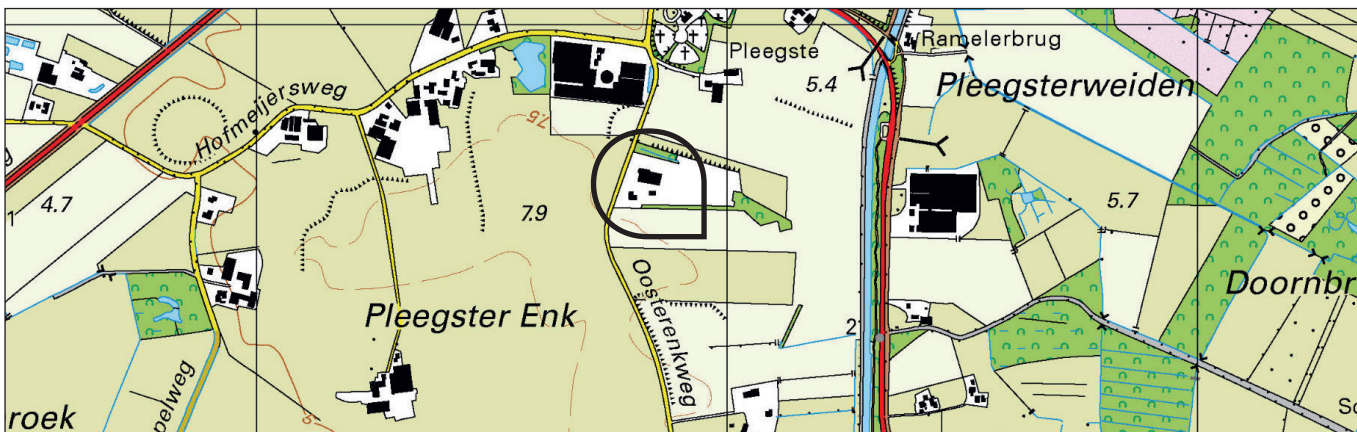
Het erf bestaat uit een bedrijfswoning (1) met een bedrijfsgebouw (2). Rondom de woning is een tuin voorzien (3). Naast het bedrijfsgebouw staat een bijgebouw (4) t.b.v. privé. Achter het bedrijfsgebouw is een plein aangelegd voor het keren/parkeren van vrachtwagens en trailers (5). Achter het plein is een weide (6). Recent is een houtwal om het erf aangeplant (7). Ook is er nog een oud relict van een oude houtwal aanwezig (8). Het erf wordt ontsloten door twee inritten (9). Een bestaande waardevolle bomenrij van volwassen zomereik blijft behouden. (10) evenals een fietsenstalling (11)



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 (strekings)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.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

2.2. GEMEENTE RAALTE

Het erf aan de Oosterenkweg 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 gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jongedekzandlandschap. 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 escomplexen veelvuldig voor. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Een opmerkelijk gebied is de Luttenberg, dit is een uitloper van de stuwwal van de Sallandse heuvelrug met een uitgesproken reliëf.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. In het onderstaande opsomming is een gewenst toekomstbeeld geschetst van het landschap van de dekzandvlaktes.

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 (door middel van bijvoorbeeld een haag);

Blokvormige verkaveling;

Rationele bosblokken en heiderelicten (bijvoorbeeld het Boetelerveld).

Incidenteel komen essen voor:

De essen en kampen zijn open en kennen een bolle ligging;

Rondom de essen staan boerderijen in een losse setting met meerdere bijgebouwen;

Wegen rondom de essen hebben een slingerend verloop;

Houtwallen, singels, hagen en wegbeplantingen markeren de rand van de essen;

Lokaal is kavelgrensbeplanting aanwezig, dit resulteert in een plaatselijk kleinschalig landschap rondom de essen en kampen.

3 BESTAANDE SITUATIE

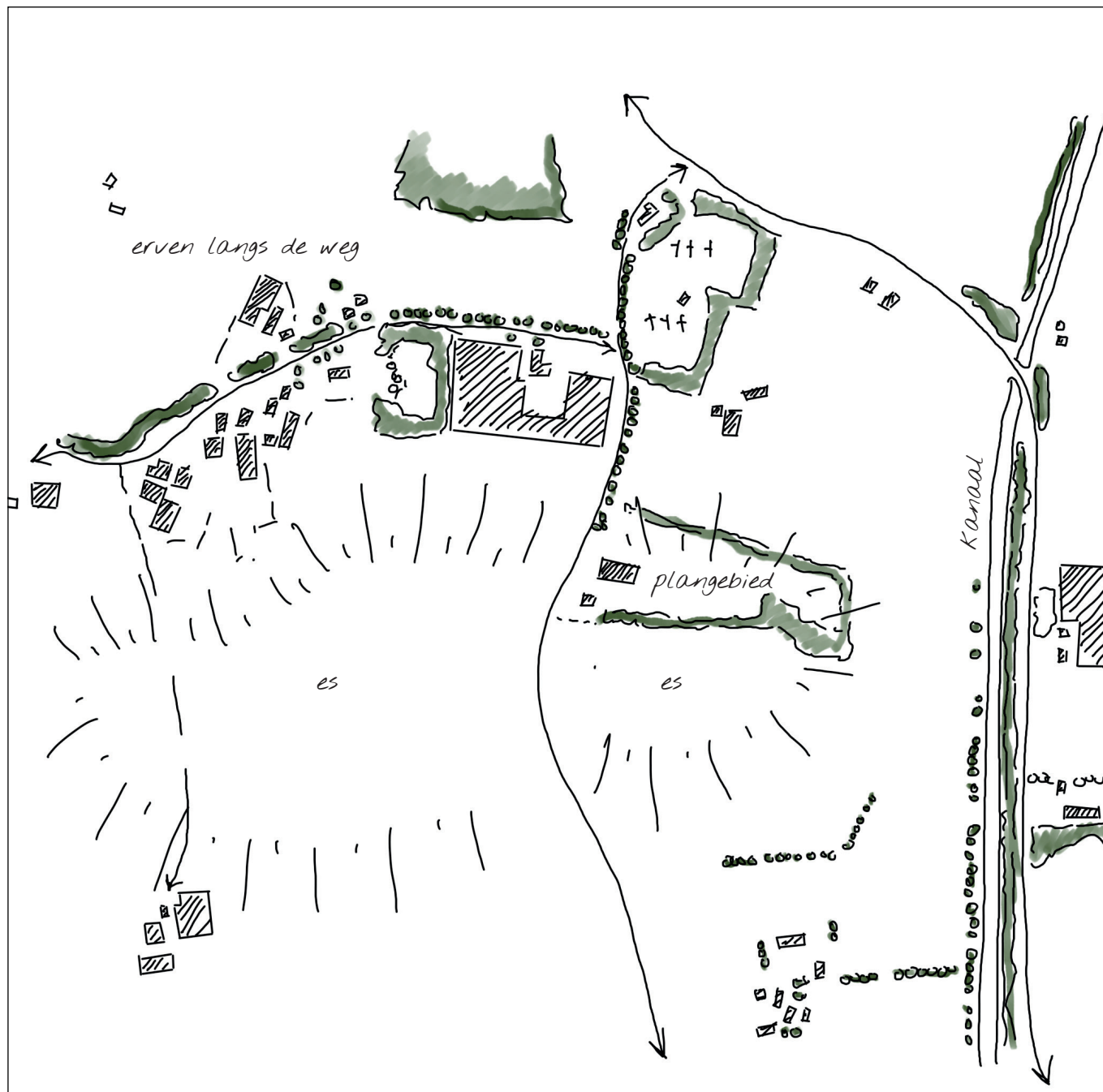
Het plangebied ligt op een oude es en is tweede helft 20^e eeuw ontstaan. In de nabije omgeving komen meer grote erven voor. Het erf kent een robuuste groene kraag welke als gebiedseigen aanschouwd moet worden. Wel is er veel zicht op het (gebiedsvreemde) bedrijfsgebouw, de bedrijfswoning en de parkeerplaats. Hiervoor is gekozen in verband met de veiligheid van aankomende en vertrekkende (vracht-) auto's.

De bestaande erven in dit landschap 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 erven langs de Oosterenkweg 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.

Belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- het bestaande bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning zijn gebiedsvreemd en kent geen agrarische verschijning;
- het erf kent een bepaalde maat van openheid aan de voorzijde in verband met een veilige ontsluiting;
- het erf kent veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet behouden blijven;
- 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:

uitbreiding parkeerterrein personenauto's (grotendeels waterdoorlatend)

uitbreiding bedrijfsterrein;

realiseren overdekte wasplaats;

(her-) bestemmen groenelementen

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;

enkel gebruik streekeigen beplanting;

aansluiten op de gebiedskenmerken van het

dekzandvlakte 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

maar vormt geen onderdeel van dit ruimtelijk

kwaliteitsplan.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid met de overige erven langs de Oosterenkweg in het landschap moet blijven presenteren. Tevens moet het aansluiten op de gebiedskenmerken van de dekzandvlakten. De bestaande beplanting draagt hier aan bij. Het accentueert de diversiteit van de erfgrans en schermt het bedrijfsgebouw en het buitenterrein af. Van oorsprong liep er een brede houtsingel 'over' het erf. Een relict is nog aanwezig. De afgelopen jaren is er een nieuwe houtsingel rondom het perceel aangeplant waarmee het erf efficiënter ingericht kon worden. Nu het erf gaat groeien zal er middels struweel de rand versterkt worden. Zo wordt er aan de Oosterenkweg struweel voorzien die de geparkeerde auto's afschermt. Ook worden er nabij de erfgrans ter hoogte van de tuin enkele bomen aangeplant. De groene zoom loopt hiermee tot aan de Oosterenkweg zonder dat het hinder vormt voor de verkeersveiligheid. Op het voorerf worden drie beuken voorzien die het bedrijfsgebouw beter inpassen. Om de buitenruimte van het bedrijf duidelijk af te schermen is gekozen om op de grens met het achterliggende weiland een bomenrij van zwarte els aan te planten. De weide zal extensief beheert worden wat de biodiversiteit verbeterd. Per saldo neemt het groen toe en wordt dit geborgd in het bestemmingsplan.

De parkeerplaatsen voor de personenauto's wordt grotendeels waterdoorlatend. De uitbreiding van het buitenterrein t.b.v. de vrachtwagens wordt verhard. Deze is evenals de groene zoom reeds gerealiseerd.



bestaande houtsingel noordzijde erf



bestaande houtsingel zuidzijde erf

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

aanplant struweel om zicht op geparkeerde auto's te ontnemen;

aanplant bomen langs Oosterenkweg voor het bedrijfsgebouw;

aanplant bomen op de erfgrans van de tuin;

aanplant bomenrij op scheiding buitenruimte bedrijf en de weide.



Legenda

1. Bestaand bedrijfsgebouw
2. Bestaande woning
3. Bestaande entree
4. Parkeerplaats op waterdoorlatende verharding
5. Bestaand bedrijfsterrein
6. Uitbreiding verharding (deels al gerealiseerd)
7. Bestaande groene zoom
8. Versterken bestaande groenstructuur met gesloten beplanting
9. Overdekte wasplaats (nog te realiseren)
10. Aanplant bomenrij van Zwarte Els
11. Extensief beheert kruidenrijk grasland
12. Aanplant bomenrij van linde
13. Aanplant beuken
14. Bestaande schuur (privé)
15. Bestaande zeecontainers t.b.v. opslag
16. Bestaand fietsenhok (30 m2)



Legenda

1. Bestaande groene zoom

2. Aanplant struweel bestaande uit:

Zwarte els - *Alnus glutinosa* 5%
Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 25%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m²
Eindbeeld is een uitgegroeid struweel van 10 (m) breed
Totaal ca. 450 m²

3. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*

Aanplantmaat 14-16 Totaal 10 stuks

Eindbeeld is een boomrij met een onderlinge plantafstand van 7 (m)

4. Extensief beheert kruidenrijk grasland

5. Aanplant zilverlinde - *Tilia tomentosa*

Aanplantmaat 14-16 Totaal 5 stuks

Eindbeeld is een boomrij met een onderlinge plantafstand van 8 (m)

6. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*

Aanplantmaat 14-16

Eindbeeld is een solitaire boom

Totaal 3 stuks met een onderlinge afstand van 8 (m)



Prf