

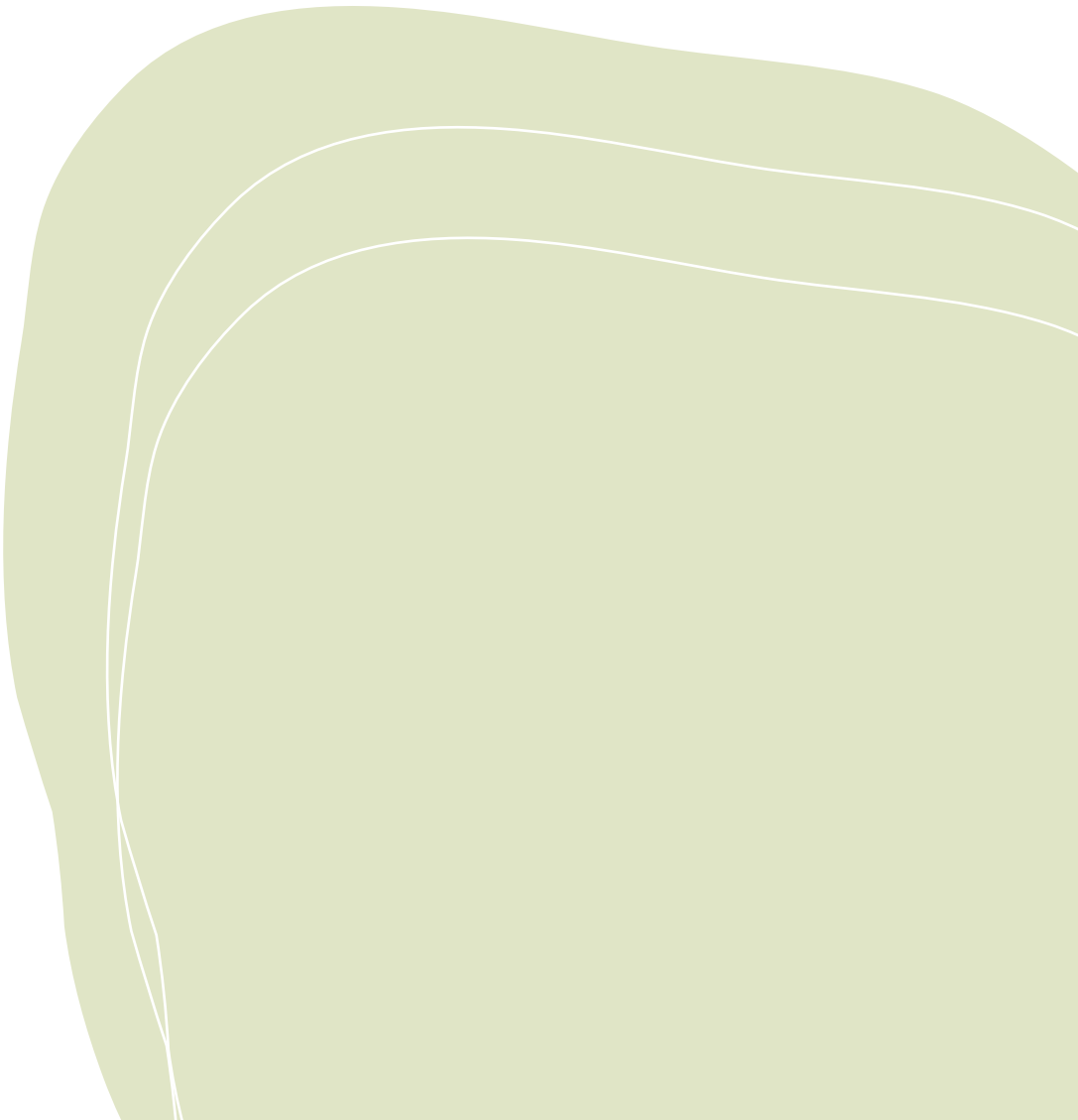
Ruimtelijk kwaliteitsplan

Raalte, Raarhoeksweg 47



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Omgevingsanalyse	4
3. Landschapstype	5
4. PNV	6
5. Beleid	7
6. Uitgangspunten landschapsplan	8
7. Onderbouwing landschapsplan	10
8. Aanleg en beheer	12
Colofon	13



1 Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Raarhoeksweg 47 in het buitengebied van Raalte. De gronden staan kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie U nummers 263, 264, 265, 266 en 267.

Het projectgebied betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar een agrarisch (voormalig melkvee) bedrijf in transitie aanwezig. Het huidige erf bestaat uit twee bedrijfswoningen, een bijgebouw, een ligboxenstal, een jongveeststal, een loods en bijbehorende voorzieningen.

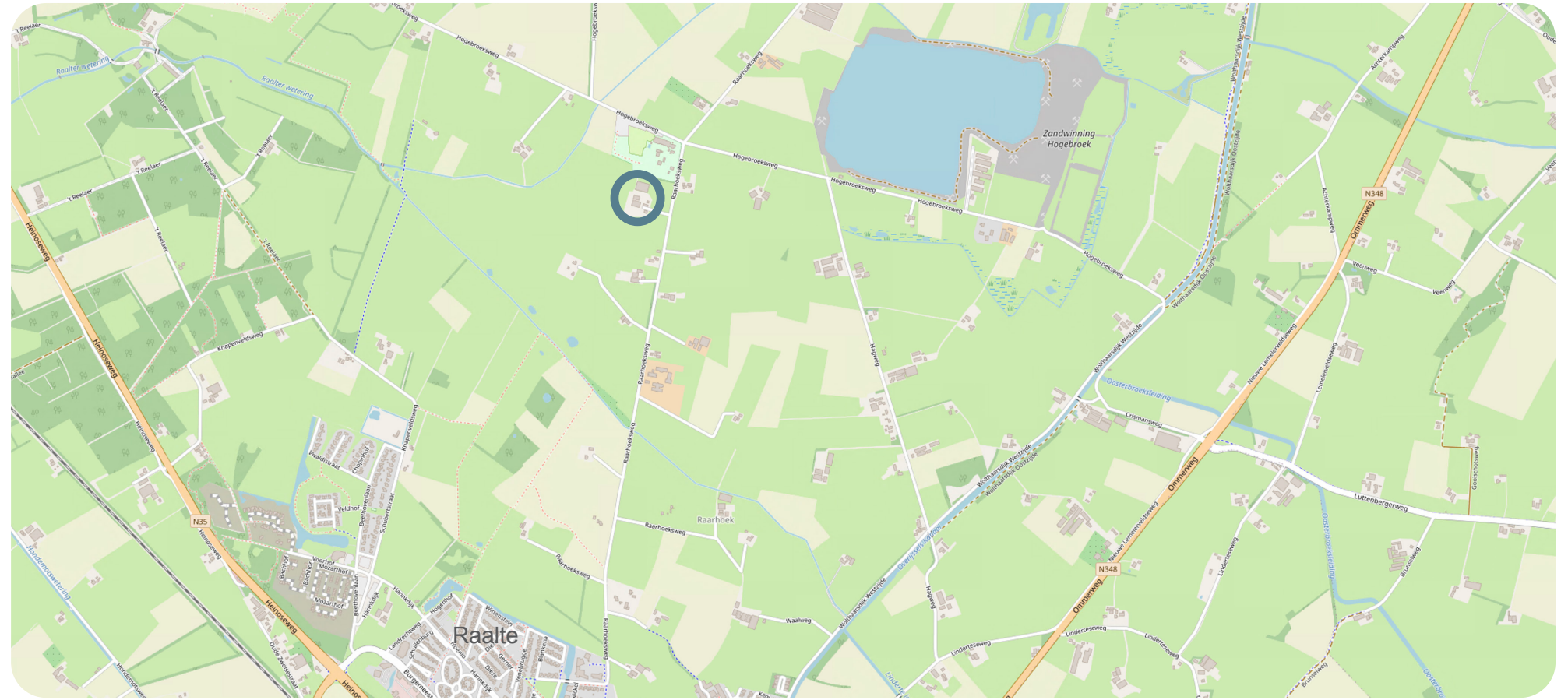
Initiatiefnemer wenst het agrarische bedrijf te transformeren naar een multifunctioneel agrarisch bedrijf waarbij, naast agrarische bedrijfsactiviteiten, ook ruimte is voor kleinschalige verblijfsrecreatie en kennisoverdracht.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit:

- Het slopen van de jongveeststal (circa 680 m²);
- Het realiseren van 12 recreatiewoningen met een totaaloppervlakte van 547 m²;
- Ombouw van de voormalige ligboxenstal naar een verwerkingsruimte voor groenteteelt (180 m²) en een educatieruimte (480 m²);
- Het uitbreiden van de bestaande kweekkas van 150 m² naar 500 m²;

Een voorwaarde om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dat voorzien wordt in een streekeigen landschappelijke inpassing.

BJZ.nu is gevraagd om een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



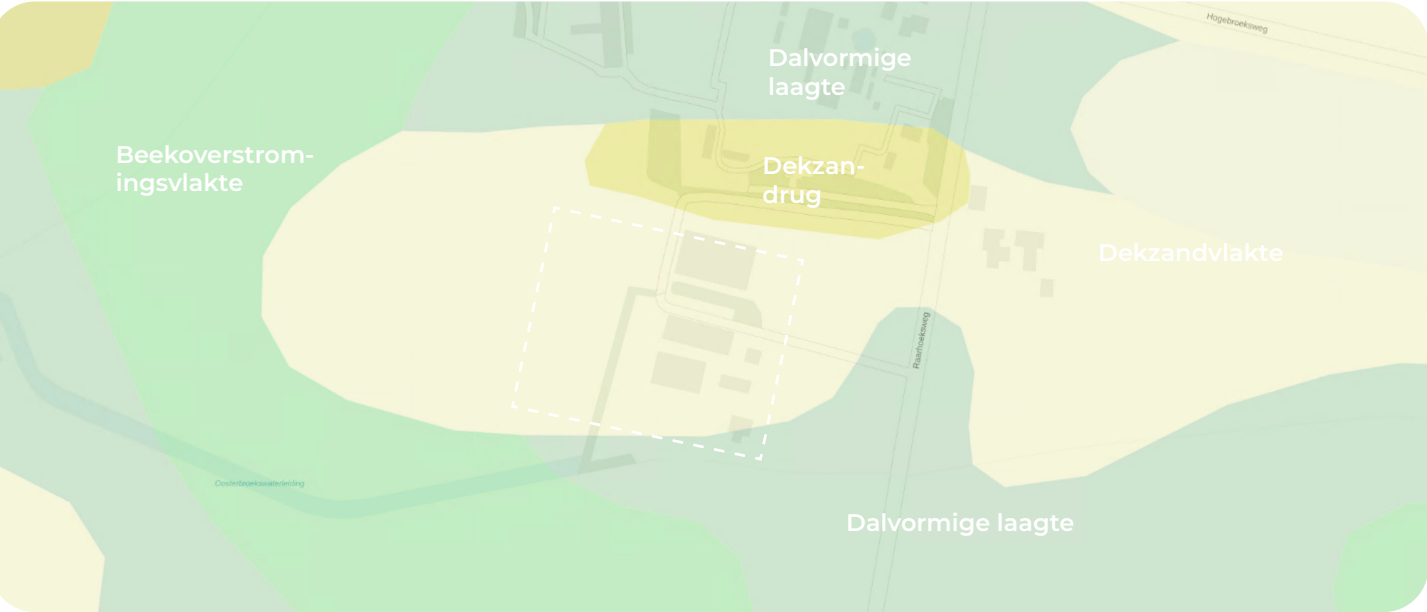
Afbeelding 1 Projectgebied ten opzichte van Raalte (Bron: Plattekaart)



Afbeelding 2 Luchtfoto projectgebied (Bron: Pdokviewer)

2 Omgevingsanalyse

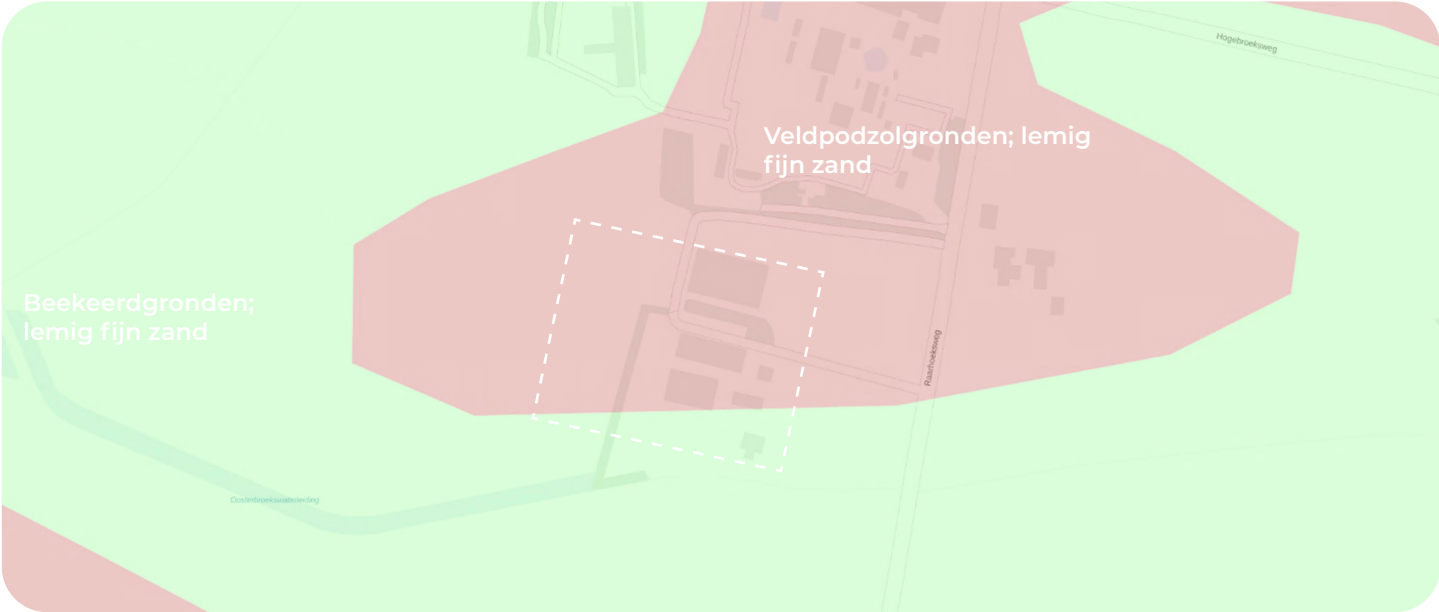
Geomorfologie



Het projectgebied ligt in een dekzandvlakte. Dekzand, afgezet tijdens stormen onder zeer koude omstandigheden, heeft op sommige plaatsen een zeer vlakke ligging. Mogelijk zijn een geringe invloed van water, vochtige omstandigheden bij de afzetting of een latere invloed van de mens (egalisatie) hiervoor verantwoordelijk geweest.

Afbeelding 3 Geomorfologische kaart (Bron: Bodemdata)

Bodem



De bodem betreft een veldpodzolgrond. Dit zijn humuspodzolgronden zonder ijzerhuidjes en met een dunne humushoudende bovengrond. Dit bodemtype wordt veel aangetroffen in de jonge heideontginningen, gebieden die tot eind de 19e - begin 20e eeuw met heide waren bedekt (de woeste gronden).

Afbeelding 5 Bodemkaart (Bron: Bodemdata)

Hoogte



Op de hoogtekaart zijn de relatief vlakke ligging van de dekzandvlakte goed zichtbaar. De naastgelegen beekoverstromingsvlakte en dekzandrug zijn zichtbaar door de respectievelijk lagere en hogere ligging. De hoogte ter plaatse van het projectgebied bedraagt circa 4,5 meter boven NAP.

Afbeelding 4 AHN hoogtekaart (Bron: AHN-viewer)

Grondwatertrappen



Het projectgebied heeft grondwatertrap 5 en 6. De grondwaterstand ligt gemiddeld tussen de 175 cm en 30cm diep ten opzichte van het maaiveld. Dit betekent het een droog gebied is.

Afbeelding 6 Grondwatertrappenkaart (Bron: Bodemdata)

3 Landschapstype

Het projectgebied ligt in het buitengebied van gemeente Raalte ten noorden van Raalte. In afbeelding 7 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1870 en 2024 te zien. Het projectgebied ligt in een heideontginningslandschap.

Lange tijd was een uitgestrekt heidegebied aanwezig, met plaatselijk opgaande beplanting. Door natuurlijke omstandigheden, vooral arme en droge bodems, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt voor landbouwgrond. Vaak werden de gronden gebruikt voor het steken van plaggen voor de bemesting van akkers en het weiden van vee. Onder invloed van verschillende maatschappelijke en economische factoren, is het overgrote deel van de heidevelden in Nederland uiteindelijk tussen 1850 en 1960 ontgonnen. Belangrijke factoren waren de invoering van kunstmest en de verdeling van de gronden onder de markegenoten met bijbehorende aanleg van wegen en watergangen.

De heideontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Erven liggen vaak aan de weg of iets verder van de weg op een kleine zandkop.

Het gebied waarin het agrarisch bedrijfsperceel ligt is rond 1900 ontgonnen en in gebruik genomen. Het gebied kenmerkt zich door de rechte wegen die als ontginningsassen toegang gaven tot het achterliggende gebied, vanwaar heide werd omgezet in grasland of bos. Door latere schaalvergroting zijn de meeste houtwallen op kavelgrenzen verdwenen.

1870



1930



1970



2024



4 PNV

Aan de hand van het bodemtype en het grondwaterniveau kan de potentiële natuurlijke vegetatie (PNV) worden bepaald. Dit is de vegetatie die op de locatie voor zou komen zonder menselijk ingrijpen of rampen.

Op basis van de analyse van de natuurlijke ondergrond is het bijpassende bostype voor het projectgebied bepaald.

Voor het projectgebied is dat het bostype ‘Elzen-Eikenbos’.

Bij de plantkeuze verdient het de voorkeur om aan te sluiten bij de vastgestelde PNV. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen.

De gronden rondom het projectgebied bieden van nature een goede basis voor de volgende beplanting:

Ilex aquifolium	Hulst
Alnus glutinosa	Zwarte els
Quercus robur	Zomereik
Betula pubescens	Zachte berk
Sorbus aucuparia	Wilde lijsterbes
Populus tremula	Ratelpopulier
Betula pendula	Ruwe berk
Prunus padus	Vogelkers
Corylus avellana	Hazelaar
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn
Viburnum opulus	Gelderse roos

5 Beleid

Landschapsonwikkelingsplan Salland

Het projectgebied ligt in het deelgebied 'dekzandvlaktes'.

Visie op dit gebied:

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 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 schema is een gewenst toekomstbeeld geschetst van het landschap van de dekzandvlaktes.

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 landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken.



Afbeelding 10 Landschapsonwikkelingsplan Salland

6 Uitgangspunten landschapsplan

Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Het slopen van de jongveestal (circa 680 m²);
- Het realiseren van 12 recreatiewoningen met een totaaloppervlakte van 547 m²;
- Ombouw van de voormalige ligboxenstal naar een verwerkingsruimte voor groenteteelt (180 m²) en een educatieruimte (480 m²);
- Het uitbreiden van de bestaande kweekkas van 150 m² naar 500 m²;

Uitgangspunten gemeente Raalte:

- Het erf dient ingepast worden conform de kenmerken van de dekzandlaagtes:
- Rationeel opgezet erf;
- Blokvormige verkaveling;
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Er dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen soorten.

Legenda
1. Bestaande woning
2. Bestaand bijgebouw
3. Ligboxenstal omzetten naar educatieruimte (480 m ²) en verwerkingsruimte groenteteelt
4. Bestaande schuur gebruiken als strostal voor 30 zoggkoeien/jongvee en werktuigenberging
5. Parkeren educatieruimte, omzoomd met haag
6. Parkeren recreatiewoningen
7. Zoekgebied 12 recreatiewoningen vanin totaal 547 m ²
8. Groenstructuur versterken rationale rechtlijnige verkaveling. Groene omzoming, waarbij zichtlijnen naar achterland mogelijk blijven.
9. Gebintewerk behouden en laten overgroeien
10. Ontsluitingsroute achterliggende agrarische percelen
11. Te slopen jongveestal



Legenda

- 1 Haag**
Lengte van de haag: 70 m¹ = 280 stuks
Plantwijze: enkele planrij, 4 stuks/m¹
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm
Sortiment: *Crataegus laevigata* Tweestijlige Meidoorn of *Fagus sylvatica* Beuk
- 2 Bomen**
Alnus glutinosa, Zwarte els
Aanplantmaat 16/18 (stamomtrek)
Aantal: vijf stuks.
- 3 Aanplant struweel**
Sortiment:
20% *Prunus spinosa* (Sleedoorn)
20% *Sorbus aucuparia* (Wilde lijsterbes)
20% *Viburnum opulus* (Gelderse roos)
10% *Corylus avelana* (Hazelaar)
20% *Rahmnus frangula* (Vuilboom)
10% *Euonymus europaeus* (Wilde kardinaalsmuts)
Soorten gemengd planten, niet opeenvolgend.
Te beplanten oppervlakte: circa 1353 m²
Plantwijze: plantverband 1,5 x 1,5 meter in driehoeksverband
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-100cm
- 4 Aan te planten bomen**
30% *Alnus glutinosa* Els
30% *Betula pendula* Ruwe berk
40% *Quercus robur* Inlandse eik
Aantal: 20 stuks met min. 8 m onderlinge afstand
Aanplantmaat: 16-18cm (stamomtrek)
- 5 Aanleg retentievijver**
Oppervlakte circa 188 m²



7 Onderbouwing landschapsplan

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

Kenmerken landschapsplan

Het erf en het omliggende landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De ligging en vormgeving van een erf worden grotendeels bepaald door de bodemopbouw en het karakter van het landschap. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt zorgvuldig aangesloten bij de karakteristieke indeling van het erf, passend binnen het bestaande landschap.

Erfinrichting

Met de voorgenomen ontwikkeling blijft de karakteristieke opbouw van het agrarisch erf behouden. De woningen bevinden zich aan de voorkant met daarachter de schuren.

De landschapsontsierende jongveestal zal gesloopt. Enkel het gebintenwerk van het voorste deel van de schuur blijft in stand als referentie naar deze schuur. Deze krijgt een groene aankleding door deze te laten overgroeien met klimplanten.

De huidige ligboxenstal zal intern worden verbouwd tot een educatie- en verwerkingsruimte. Dit doet geen afbreuk aan de opbouw van het erf. Om in de bijbehorende parkeerbehoefte te kunnen voorzien wordt op de locatie van de huidige, te slopen, jongveestal een parkeerkoffer gerealiseerd. Om deze uit het zicht te ontnemen en een groene aankleding te geven, wordt deze omzoomd door een haag.

De bestaande loods aan de noordzijde van het erf zal in gebruik worden genomen voor het houden van rundvee. Daarmee houdt het erf een agrarisch karakter.

Het nieuw te realiseren verblijfsrecreatieve concept krijgt een plek aan de achterzijde van het erf. Dit betreft een ondergeschikte plek op het erf, uit het zicht, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische uitstraling van het erf. De recreatiewoningen worden zodanig gepositioneerd dat deze aansluiten op de rationele rechtlijnige structuur van het erf. De positie en uitstraling van deze recreatiewoningen is verder uitgewerkt in de beeldkwaliteitsparagraaf. Achter de bestaande loods, aansluitend op het recreatieterrein, is parkeerruimte gereserveerd. De parkeerruimte is te bereiken via de bestaande toegangsweg.

Landschappelijk

Het huidige erf kent al diverse elementen die aansluiten op het gewenste landschappelijke beeld voor een agrarisch erf. Zo is het voorerf voorzien van diverse hagen en is op het voorerf een fruitboomgaard aanwezig. Ook is op het erf een boomgroep aanwezig, welke aansluit bij de maat en schaal van de bebouwing en een silhout vormen.

Om de rationele, rechtlijnige opzet van het erf te versterken en zodoende aan te sluiten bij de kenmerken van erven in de dekzandlaagtes, wordt het nieuwe recreatieterrein omzoomd door

inheemse struiken en bomen. Naast dat dit past binnen de kenmerken van het landschap, draagt deze begroeiing bij aan de biodiversiteit, biedt schaduw en zorgt voor een natuurlijke afscherming tussen het recreatieterrein en het omliggende landschap.

Beeldkwaliteit recreatiewoningen

De recreatiewoningen kunnen bij recht een gezamenlijk bebouwd oppervlak krijgen van 547 m².

Positionering

- De recreatiewoningen volgen de rechtlijnige, rationele structuur van het erf. Dit wordt bereikt door de woningen langs de nieuw te realiseren houtsingel te plaatsen;
- Recreatieverblijven krijgen een onderlinge afstand van minimaal 6 meter.

Massa en vormgeving

- De massa's zijn nevenschikt aan elkaar;
- De gebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap;
- De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 meter en 6 meter.

Gevelopbouw

- De architectuur van de recreatiewoningen dient bescheiden van karakter te zijn;
- Bij de recreatiewoning is toepassing van robuuste vormen, zoals spanten, heldere vooral gesloten dakvlakken etc. beeldbepalend.
- Eerlijke en natuurlijke materialen, zoals hout, zink en riet;
- Kleurstelling wordt gedomineerd door ingetogen tinten: naturel, bruin, grijs en zwart;

Materiaal, kleurgebruik, detaillering

- Overwegend traditioneel, natuurlijk en streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren, die de sfeer en het karakter van een agrarisch ensemble ondersteunen;
- Daken: donkere gebakken pannen, leisteen, een rieten afdekking, incidenteel zink en sedum, of een combinatie van deze materialen. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten;
- Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten;
- Terughoudend gebruik van details; detaillering dient sober/subtiel maar zorgvuldig vormgegeven te zijn, passend bij een agrarisch ensemble.
- Details als kozijnen worden ook in gedekte, donkere kleuren uitgevoerd, zodat ze één worden met de massa en gevel.
- Bij toepassing van zonnepanelen in het dak, dienen deze in het vlak te worden geplaatst in samenhang met een donkere tint dakpannen, zodat één gesloten vlak ontstaat.



Sfeerbeelden



8 Aanleg en beheer

Algemene aanplantinstructie

Het aanplanten van een landschapselementen kan plaats vinden tussen (half) november en (half) maart, mits het niet vriest.

Specifieke aanplantinstructie

Boom

Voor het aanplanten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Het plantgat dient daarom ongeveer een afmeting te hebben van 70x70x70cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.

Struweel

Houd rekening met het type bodem en kies daar de soorten bomen en struiken op uit. Veel verschillende soorten, geeft meer diversiteit in het element.

Haag

Voor het ontwikkelen van een dichte haag is de aanplant van 1 rij met bosplantsoen voldoende, meer rijen mag ook. Per strekkende meter kunt u 4 stuks bosplantsoen aanplanten. Graaf voor het planten een sleuf, die diep en breed genoeg is om de wortels van het plantgoed er ruim in te leggen. Eventueel kunt u een draad spannen als hulpmiddel bij het graven van de plant- sleuf. Sluit de plantsleuf na aanplant weer af met aarde.

Beheer

Boom

Beheer is bij een solitaire boom niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van haagbeuk, walnoot, wilde paardenkastanje, esdoorn en berk.

Struweel

Na ongeveer 5 – 6 jaar zullen de takken in de heesterrand elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na tien jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. Dit kan door middel van gefaseerd hakhoutbeheer.

Haag

De beste snoeiperiode is eind februari of begin maart.

Colofon

Project:	Raalte, Raarhoeksweg 47
Auteur:	BJZ.nu
Datum:	Oktober 2025
Status:	Concept

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

