



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Boetelersteeg 1 te Mariënheem

Colofon

Door: De Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur: E. Meijer

Laatst gewijzigd: 20 juni 2025

Project: 2830-RKP-2.indd

Contact

☎ 06 24 88 38 28

✉ ellen@erfontwikkelaar.nl

🌐 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1	Introductie	1
2	Bestaande situatie	2
3	Vigerend beleid	6
3.1.	Omgevingsvisie Overijssel	6
3.2.	Gemeente Raalte	6
4	Toelichting	7
5	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	10
5.1.	Beoordeling	10
5.2.	Aanvullende kwaliteitsprestaties	10
6	Beheerplan	12
6.1.	Natuurbeheerplan Overijssel	12
6.2.	Beheermaatregelen	12
6.3.	Conclusie	13

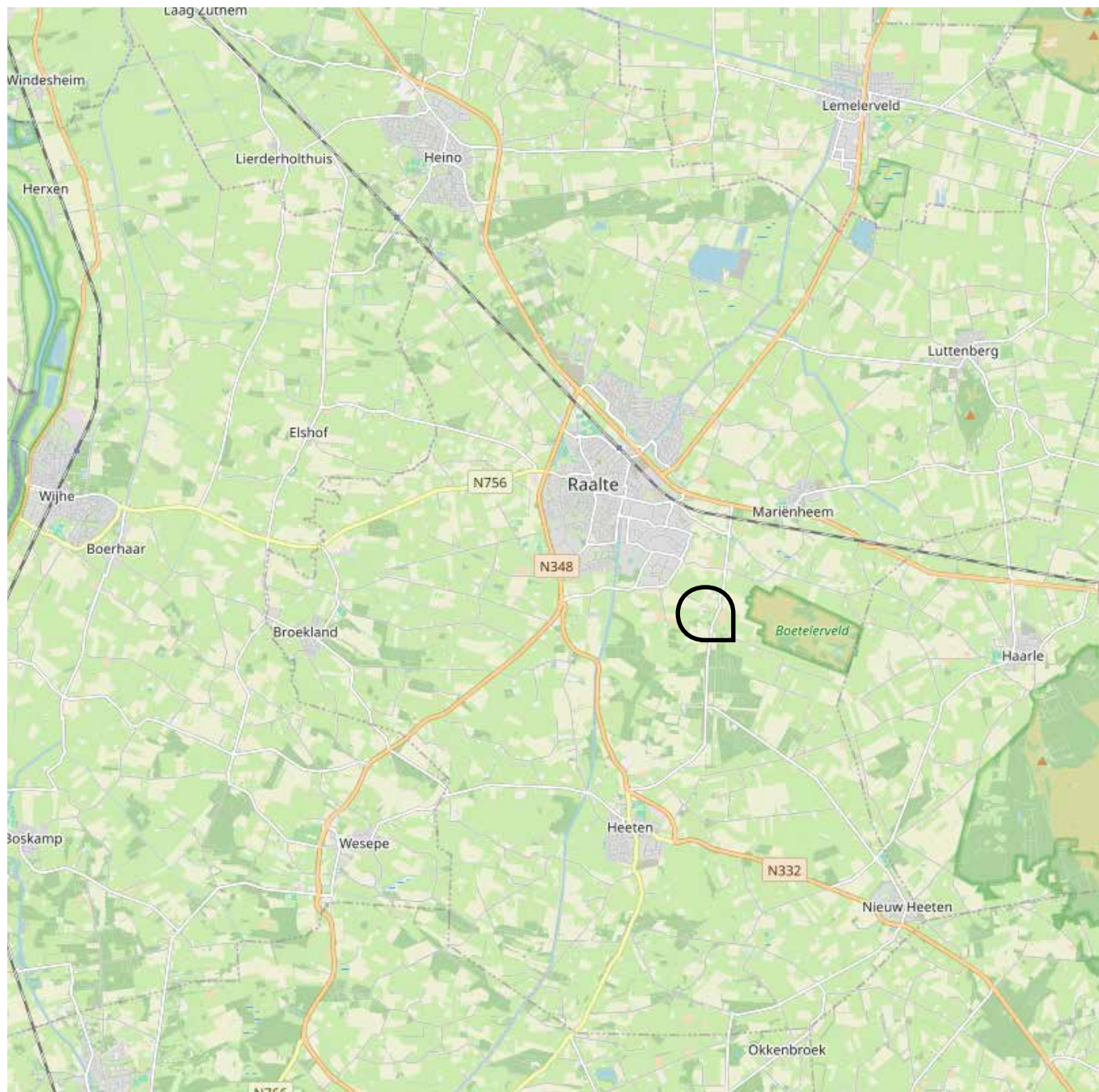


1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Boetelersteeg 1 te Mariënheem. De initiatiefnemer wil op deze locatie middels LBV-regeling zijn erf transformeren. Daarbij worden 1.575 m² landschapsontsierende opstallen gesloopt. Ter compensatie wordt er een woning gerealiseerd.

De gemeente Raalte wil hier in principe aan mede-werken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Middels een Ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling landschappelijk verantwoord is.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het vigerend beleid. Daarnaast zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied

2 Bestaande situatie

Op het erf staat een bedrijfswoning (1) met een bijgebouw (2). Achter de woning liggen twee veestallen (3) met daarnaast kuilvoerplaten (4). Rondom de gebouwen is het terrein overwegend verhard. Het erf wordt via de doodlopende Boetelersteeg ontsloten op de Schoonhetenseweg.

Het erf kent een duidelijke voorkant met een tuin (5) rond de woning en het functioneel ingerichte achtererf.

Rondom het erf wordt begrensd door open agrarische gronden (6) en ten noorden ligt een woonerf (7).







bestaand erf vanaf Schoonhetenseweg



bestaand erf vanaf Schoonhetenseweg



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 2024

3 Vigerend beleid

3.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie 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.

Het plangebied valt binnen het Sallandse **dekzand-landschap**. Het Sallandse dekzandlandschap is ontstaan in de laatste ijstijd door stuivend zand. Dit vormde ruggen en vlakken op de overgang tussen hogere zandgronden en het rivierengebied. De mens gebruikte deze hoger gelegen gronden al vroeg voor bewoning en landbouw. Ontginningen, verkaveling en ruilverkavelingen hebben het landschap ingrijpend veranderd. Moderne landbouw en infrastructuur leidden tot schaalvergroting en afname van kleine landschapselementen.

Maatregelen

behoud en herstel van het kleinschalige karakter met aandacht voor essen, houtwallen en oude verkaveling;
zichtlijnen, reliëf en overgangen met andere

landschapstypen behouden en versterken;
versterken van ruimtelijke kwaliteit door passende erfinrichting en beplanting.

3.2. GEMEENTE RAALTE

Binnen het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeenten Deventer Raalte en Olst/Wijhe (2008) wordt nader ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten en visie in het buitengebied.

De **dekzandvlaktes** kenmerken zich door open ruimtes omsloten door rechte wegen. Langs de wegen en erven zijn oude lanen en houtwallen behouden. Het plangebied ligt aan de rand van een historisch essencomplex. Waarbij de boerderijen langs de es in een losse setting staan. Beplanting, zoals houtwallen, hagen en singels, markeren de rand van de open

es. Kenmerkend zijn ook de zichtlijnen over de essen en de afwisseling tussen open akkers en begroeide erfzones.

Het plangebied ligt nabij bekende waardevolle gebieden van het Sallandse landschap, zoals het Boetelerveld (aan de oostzijde, Landgoed Schoonheten (aan de zuidzijde) Pleegsterweiden (aan de zuidwestzijde) en Achter Enk (aan westzijde).

Maatregelen

creëren van afwisseling tussen verdichte ruimtes en open essen met zichtlijnen;
aandacht voor erfbeplanting, erven liggen aan de rand van de es en vormen en zachte overgang;
benutten van ontwikkelingen om cultuurhistorische elementen te herstellen of zichtbaar te maken;
behouden van open karakteristiek van de essen.



Plangebied in het LOP



Gewenst landschapsbeeld 'dekzandvlaktes'

4 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen landschapsontsierende opstallen;
nieuwe schuur bouwen als opslag van machines,
bergruimte en werkplaats;
compensatiewoning bouwen op het erf.

Uitgangspunten gemeente:

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet
aangetoond worden dat de ontwikkeling past in het
landschap;
aansluiten op de gebiedskenmerken van de
dekzandvlaktes zoals is omschreven in het LOP.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken
(dekzandlandschap) volgens de Omgevingsvisie
Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van
toepassing.



het erfinrichtingsplan

Legenda

1. Compensatiewoning
2. Nieuw bijgebouw 250 m²
3. Bestaande woning
4. Bestaand bijgebouw
5. Bestaand tuinhuis
6. Te slopen landschapsontsierende bebouwing 1.660 m²
7. Keren/parkeren
8. Erfbosje aanleggen (extra kwaliteitsimpuls)
9. Landhek met toegang achterliggend perceel
10. Aan te planten struweel op erfgrans
11. Aan te planten kastanje
12. Lindes als bomengroep
13. Aan te planten walnoot
14. Oorspronkelijke structuur herstellen met bomen als zwarte els/zomereik (zicht onderdoor)
15. Herstellen oorspronkelijke (droge) sloot op rand van de es
16. Nieuw aan te leggen geïsoleerde pool op laagste deel perceel, dit in aansluiting
17. Aanplant knotwilgen
18. Aanplant meidoornhaag
19. Aanleg natuurvriendelijke oever (ca. 100 m¹)



Dit erfinrichtingsplan voorziet in een landschappelijke herontwikkeling van het erf gelegen aan de Boetersteeg 1 te Mariënheem. De herinrichting draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het erf en de directe omgeving, waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en het erf wordt ingericht conform de landschappelijke kenmerken van het LOP.

Het doel van LBV is onder ander de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het plan wordt circa 1.575 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit leidt tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan een landschappelijk beter ingepast erf.

Het voornemen betreft om de stallen te slopen, de kuilvoerplaten en overtollige verharding te verwijderen en ter plaatse van de ligboxenstal een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. De compensatiewoning met het nieuwe bijgebouw komen ter plaatse van de te slopen stallen, ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning en bijgebouw. Bij de nieuwe woning komt een schuur met een oppervlakte van 250 m². Deze grotere oppervlakte is nodig voor opslag van machines (shovel, aanhangwagen, hooimachines, camper), een werkplaats en bergruimte. De initiatiefnemer behoudt namelijk een groot aantal gronden rond het erf, die worden bewerkt. Hiervoor zijn machines en opslag nodig.

Volgens het vigerende beleid, zoals vastgelegd in de landschapsontwikkelingskaart, ligt het erf in het dekzandvlaktes aan de rand van een es. Kenmerkend in dit landschapstype is de opgaande beplanting langs de randen van de erven met zichtlijnen op de open essen. Er worden twee bossen en een rij elzen/eiken aangeplant met zichtlijnen, daarbij ontstaat zicht vanuit de nieuwe woning op de open es. Het geheel van beide woningen wordt landschappelijk ingepast. Nieuw aangeplant struweel, solitaire bomen en een bomengroep bestaand uit lindes versterken het erf. Het erf is zo compact en efficiënt mogelijk ontworpen om verstening in het buitengebied te voorkomen. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.

Tot slot wordt de waterkwaliteit en -opslag, zoals ecologische waarde, op het erf verbeterd door een aantal maatregelen. Westelijk wordt de cultuurhistorische belangrijke sloot aan de rand van het erf hersteld. Het waterschap heeft aangegeven dat deze niet dieper mag dan het gemiddelde hoogste grondwaterstand (G.H.G.) Grotendeels zal deze dus droog staan en enkel als natuurlijke afscherming dienen. In de zuidelijke hoek een natuurvriendelijke oever gerealiseerd. Op het laagste punt van het erf wordt een kikkerpoel gerealiseerd.

Samenvatting maatregelen

sloop van landschapsontsierende opstellen;
conform het LOP van de gemeente Raalte, wordt het erf goed ingepast in het dekzandvlakteslandschap;

de randen van het erf worden versterkt met opgaand bos en bomen;

centraal op het erf worden solitaire bomen en een boomgroep gerealiseerd;

aan de rand van het erf wordt een sloot hersteld en een natuurlijk oever aangelegd;

een kikkerpoel voorziet aan een grote ecologische waarde.



Profiel nieuw te graven sloot aan de westzijde. Deze kan niet dieper dan 0,6 (m) aangezien er geen extra grondwater onttrokken mag worden.



Legenda

1. Aanplant bos bestaande uit:

Quercus robur - Zomereik 15%
Betula pendula - Ruwe berk 15%
Crateagus monogyna - Meidoorn 15%
Acer campestre-Veldesdoorn 15%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%
Sambucus nigra - Vlier 10%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Salix alba - Schietwilg 10%

Aanplantmaat 60-80 cm
Aanplanten met 1 st/m² in groepen van min. 5 stuks
Eindbeeld is een gesloten bos

2. Aanplant struweel bestaande uit:

Cornus sanguinea - Rode kornoelje
Euronymus europaeus - Kardinaalsmuts
Ligustrum vulgare - Wilde liguster
Sambucus nigra - Vlier
Viburnum opulus - Geldersche roos

Aanplantmaat 60-80 met 1 st/m²
Eindbeeld is een gesloten struweel dat uit kan groeien

3. Aanplant tamme kastanje- Castanea sativa

Aanplantmaat 14-16, totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom

4. Aanplant hollandse linde - Tilia x europaea

Aanplantmaat 14-16, totaal 3 stuks
Eindbeeld is een bomengroep

5. Aanplant walnoot - Juglans regia

Aanplantmaat 12-14, totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom

6. Oorspronkelijke structuur herstellen met:

Zwarte els - Alnus glutinosa
Zomereik - Quercus robur

Aanplantmaat 12-14 met in totaal 10 stuks
Eindbeeld is een bomenrij met een onderling plantafstand van 7-10 (m) en zicht onderdoor

7. Herstellen oorspronkelijke droge sloot op rand van de es (circa 530m³)

8. Nieuw aan te leggen kikkerpoel op laagste deel perceel, deze is geïsoleerd en staat niet in verbinding met de watergang

Talud aanleggen met zuidzijde 1:2 (zandig) en noordzijde 1:3
Inzaaien rondom poel met kruidenrijk grasland

9. Aanplant schietwilg - Salix alba

Aanplantmaat 14-16, totaal 4 stuks
Eindbeeld is een losse rij knotwilgen

10. Aanplant meidoorn - Crateagus monogyna

Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m¹ (driehoeksverband)
Eindbeeld is een meidoornhaag van 1 (m) hoog en 125 (m) lang

11. Aanleg natuurvriendelijke oever (ca. 100 m¹)



5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

5.1. BEOORDELING

Ter beoordeling van het plan volgt een reflectie aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Daarbij zijn er drie onderdelen die bepalen of de ontwikkeling in ballans is en er gesproken kan worden van een goede investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Nader wordt ingegaan op:

de ontwikkeling gebiedseigen of -vreemd te noemen is;

de schaal en impact op de omgeving;

er sprake is van eigen of/en maatschappelijk belang.

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan 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.

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op de plek waar ook gesloopt wordt. De landschapsontsierende bebouwing zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. De totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied

van Raalte neemt af. De **schaal van de ontwikkeling is klein**, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van de oude opstallen.

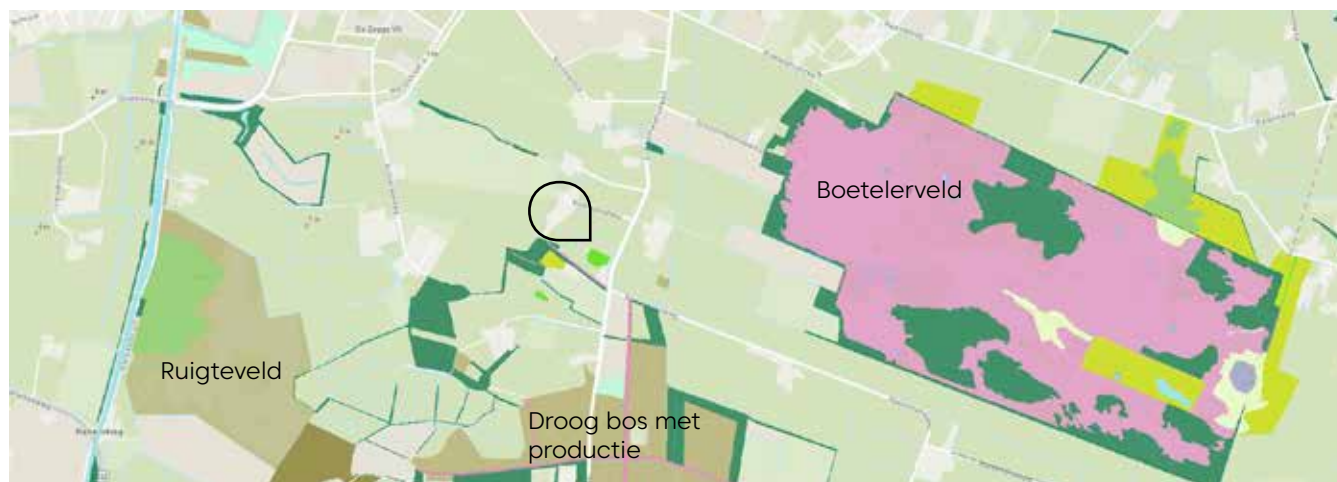
Er is deels sprake van een **eigen belang**. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de schuren. **Ook is er een maatschappelijk belang**. De eigenaren doen mee aan de Landelijke Beeindigingsregeling Veehouderijlocaties waarmee een vrijwillige reductie van stikstof beoogt wordt. De LBV regeling voorziet in de compensatie van de vervangingswaarde van de gebouwen en de productierechten. De sloop wordt echter niet vergoed waarmee middels de rood voor rood regeling compensatie in de vorm van een bouwka- vel

wordt gegenereerd. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest die geen vervolgfunctie meer kennen. Middels de sloop van het geheel zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

5.2. AANVULLENDE KWALITEITSPRESTATIES

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1.575 m² landschapsontsierende bebouwing. Normaal gesproken was dit ruim voldoende voor de realisatie van één bouwka- vel. Gezien het feit dat er gebruikt wordt van de LBV regeling zal er een extra



Beheertypenkaart (Natuurbeheerplan Overijssel 2025)

kwaliteitsimpuls gedaan moeten worden om cummulatie van de compensatie te voorkomen. Deze extra kwaliteitsimpulsen worden geleverd door het aanplanten van twee bossen op het erf (circa 1.460m²), het aanleggen van een poel (circa 1.200m²), meidoornhaag (125m) en het aanleggen van natuurvreindelijke oevers (circa 350 m²). In het volgende hoofdstuk worden de beheermaatregelen verder toegelicht om het eindbeeld van deze elementen te borgen.



erf

www.erfontwikkelaar.nl