

ERFSTRUCTUURPLAN



ROOD VOOR ROOD SUMPELWEG I RAALTE

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Beleid	4
2.1	Omgevingsvisie Overijssel	4
2.2	Landschapsontwikkelingsplan	5
3.	Landschap en erf	6
3.1	Analyse landschap	6
3.2	Bestaande situatie erf	8
4.	Het plan	9
4.1	Uitgangspunten	9
4.2	Ontwerp met vooraanzicht en sfeerbeelden	10
	Colofon	



I. INLEIDING



Locatie met het plangebied: Sumpelweg 1 te Raalte.

De familie Campmans woont aan de Sumpelweg 1 te Raalte. De familie heeft hier momenteel een agrarisch bedrijf en zou dit vanwege een gezonde bedrijfsvoering graag uitbreiden. Omdat schaalvergroting op dit erf niet tot de opties behoort is de familie genoodzaakt het erf te verkopen en elders een nieuw agrarisch bedrijf op te zetten. Op dit erf is er daarom sprake van de transformatie van boerenerf naar burgererf.

De bestaande landschapsontsierende schuren op het erf zijn vanuit deze transformatie niet meer nodig en bieden de mogelijkheid om deel te nemen aan de rood voor rood regeling. In het kader van deze regeling mag er in ruil voor de sloop van de landschapsontsierende schuren een extra burgerwoning op het erf terug gebouwd worden. Een vereiste vanuit de provincie is dat er met deze ontwikkeling een bijdrage gedaan moet worden aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit erfstructuurplan biedt inzicht in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die deze ontwikkeling met zich mee brengt.

Odin landschapsontwerpers heeft in opdracht van de familie een eerste schetsplan opgesteld dat als "praatplan" gezien moet worden bij dit initiatief.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beknopt inzicht in het beleid dat ten grondslag ligt aan dit plan. In hoofdstuk 3 is de analyse van landschap en erf beschreven. In hoofdstuk 4 is het plan opgenomen waarbij de uitgangspunten van opdrachtgever en Odin vertaald zijn naar een eerste schetsplan met vooraanzicht en sfeerbeelden.



2. BELEID



Omgevingsvisie. Laag 1: natuurlijke laag
Dekzandvlakte en ruggen.

2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in de grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter. Dit is gevormd door de wind. Kenmerkend zijn de relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/natte gebieden. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Op bovenstaande kaart is te zien dat de locatie is ingedeeld in de van oorsprong natuurlijke hoogte van de dekzandruggen.

In de ontwikkeling zijn de gronden in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is veelal vervlakt door bijvoorbeeld egalisaties t.b.v. de landbouw. Het reliëf van de hoger gelegen es is echter nog duidelijk zichtbaar bij het plangebied!

De ambitie is de grote verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen is bij ontwikkeling een uitgangspunt.



Omgevingsvisie. Laag 2: laag van agrarisch cultuurlandschap
Essenlandschap.

Essenlandschap

Op bovenstaande kaart van de Omgevingsvisie Overijssel is het plangebied bij de laag van het agrarisch cultuurlandschap ingedeeld bij het essenlandschap. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en flierengronden (voormalige heidevelden) en kenmerkende bebouwing rond de es op de flank. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Grote erven met grote volumes en zware beplantingen zijn kenmerkend voor het essenlandschap. Beplanting als eiken en houtwallen zijn veel voorkomende landschapselementen.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden.

De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.



Omgevingsvisie. Ontwikkelingsperspectief
Buitengebied accent productie / mixlandschap

Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimtes daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Ontwikkelingsperspectief

De locatie is bij de kaart van de Omgevingsvisie Overijssel ingedeeld bij de laag van het ontwikkelingsperspectief: buitengebied accent productie en het mixlandschap. Dit houdt in dat er ruimte is voor schaalvergroting bij de omliggende erven maar dat er ook plek is voor recreatie en wonen.





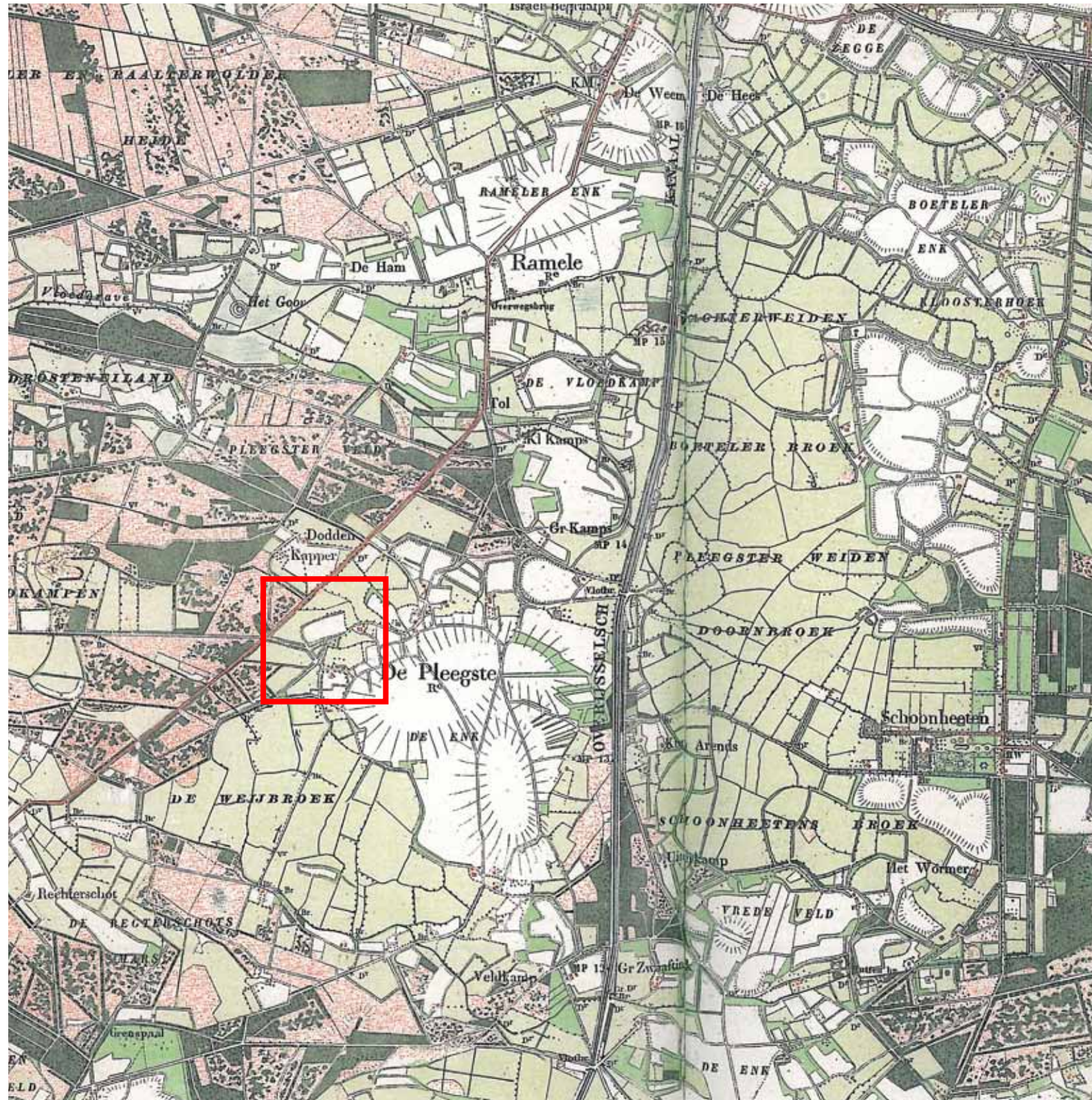
Visiekaart Landschapontwikkelingsplan 'Salland Buiten'

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Op de kaart van het landschapontwikkelingsplan is aangegeven dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het dekzandlandschap. Salland kent een duidelijk wasbordpatroon met van west naar oost gelegen hogere dekzandruggen en nattere laagtes met weteringen. Het plangebied is gelegen op de flank van een grote open es, op de overgang van hoog naar laag.



3. LANDSCHAP EN ERF



Historische kaart (circa 1900) schaal 1:25.000

3.1 ANALYSE LANDSCHAP

Het erf is gelegen aan de flank van een groot escomplex 'De Pleegste enk'. De enk is omgeven door weide- en broekgronden. Rondom de enk vestigden zich bij op flank enkele boeren. Die de grond in cultuur brachten.

Op de hiernaast afgebeelde historische kaart van circa 1900 is af te lezen dat het plangebied een oud culturlandschap is. Karakteristiek is het contrast (de open enk) en de verdichte randen met wegbepanting en erfbeplanting bij de boerenerven.

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke flank van de enk. De erven kennen van oorsprong een losse setting: landschap en erf gaan als het ware in elkaar over. Er is geen duidelijke, harde begrenzing.





Topografische kaart 1:25.000

Op de hiernaast afgebeelde topografische kaart is te zien dat het plangebied ten zuiden ligt van de dorpskern Raalte. Raalte ontwikkelde zich op de Rameler enk. De erven rondom de Pleegster Enk zijn ouder.

De ligging van de erven is nog bijna identiek vergeleken met de historische kaart van rond 1900. De zandpaden rondom en over de erven die toegang boden tot de enk zijn in de loop der jaren verdwenen. De doorzichten vanaf de weg op de open enk, tussen de erven door is verminderd. Door schaalvergroting zijn de erven vergroot en is er minder ruimte tussen de onderlinge erven.

De erfbeplanting is in de loop der jaren ook verminderd. Mix van rood (bebouwing) en groen (beplanting) rondom de enk is in de loop der jaren gewijzigd. Rood is toegenomen en groen is afgenomen. Het karakteristieke contrast tussen open en dicht is daardoor vervlakt.



3.2 BESTAANDE SITUATIE ERF



Bestaande en te renoveren Sallandse boerderij. Dit is de voormalige woning van de familie Campmans.



Inrit vanaf Sumpelweg op bestaande woning. Huidige woning familie Campmans.



Bestaande relatief jonge agrarische schuur. Deze schuur wordt in het kader van r.v.r. gesloopt.



Totaal zijn er 3 inritten die toegang geven tot het erf van de familie Campmans vanaf de Sumpelweg.



Westzijde van het erf, vrij uitzicht over weiland.



Oostzijde van het erf, vrij uitzicht over de grote es met op de achtergrond de beplanting t.h.v. het kanaal.



4. HET PLAN

4.1 UITGANGSPUNTEN

Wensen en eisen vanuit de opdrachtgever:

- Familie is genoodzaakt om agrarisch bedrijf elders voort te zetten op een groter schaalniveau en wil daarom het bestaande erf verkopen;
- Sloop van landschapsontsierende agrarische schuren op het bestaande erf;
- Behoud van 2 woningen;
- Nieuwbouw van 1 burgerwoning (max. 750 m³) met bijgebouw in het kader van de rood voor rood regeling;
- De vervallen woonbestemming op de oude boerderij wil de familie graag weer terug, waarna de familie de boerderij wil laten renoveren;
- Nieuwbouw van een bijgebouw t.b.v. een vrijstaande berging bij de oude boerderij;
- 3 afzonderlijke kavels met elk een eigen inrit;
- Nieuwbouw van de nieuwe woning (kavel) niet aan zuidzijde van bestaande oude boerderij i.v.m. overlast voor burens;

Uitgangspunten Odin:

- Doorzichten tussen de kavels op open es behouden o.a. door slechts gebruik te maken van zeer lage begroeiing (m.u.v. geplande bomen en hagen);
- Versterken randbeplanting es (karakteristiek contrast);
- Versterken erfbeplanting;
- Behoud van voldoende maat tussen het erf en de omliggende erven;
- Kavelgrens niet markeren met een opvallende afrastering;
- Streekeigen beplanting toepassen;
- Gebiedsvreemde beplanting waaronder sparren, langs varkensschuur verwijderen;
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Sumpelweg;
- Schuttingen bij bestaande woning verwijderen;
- Bestaande zomereiken (3 stuks) op erf behouden.

Motivatie positionering bouwkael (rood voor rood) naast agrarisch bouwblok. Bron: R.v.R. projecten:

- meer ruimte t.o.v. het bouwblok van de buurman die van voren gezien rechts zit;
- huis erachter bouwen is niet streekeigen, meer iets van Staphorst;
- verder af van de es, zeer belangrijk om de es vrij te houden. Ook het Oversticht ziet dit als een goede herbouwlocatie. Sluit beter aan bij de bestaande bebouwing. Een belangrijk onderdeel binnen dit plan is om de oude boerderij, die juist door zijn eenvoud zo karakteristiek is, weer in zijn oude glorie te herstellen. Nieuwbouw hier rondom zou dit ernstig verstoren.

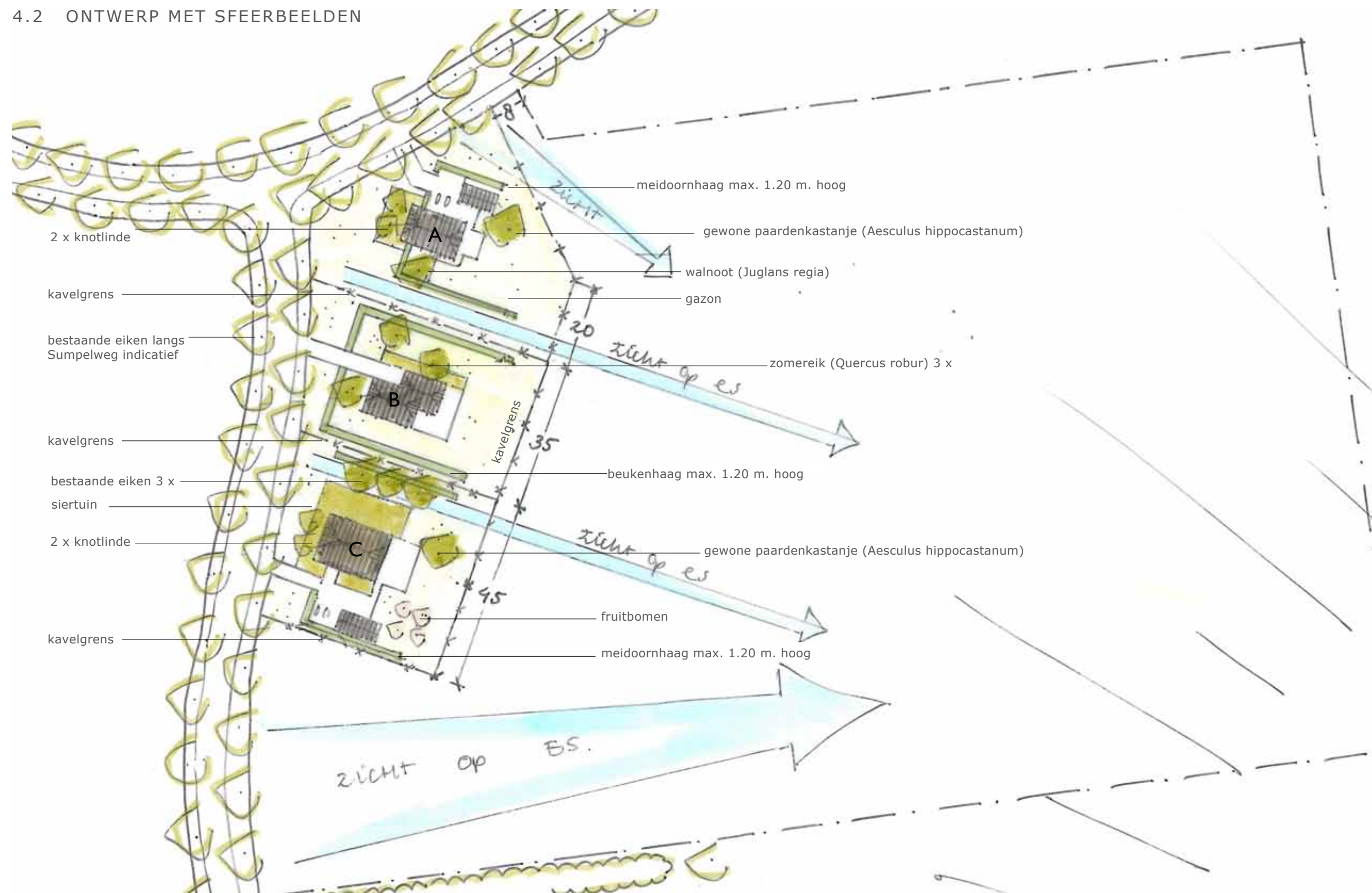


Bestaande en te renoveren Salllandse boerderij.



Uitzicht vanaf de Hofmeijersweg op het huidige erf van de familie Campmans aan de Sumpelweg.

4.2 ONTWERP MET SFEERBEELDEN



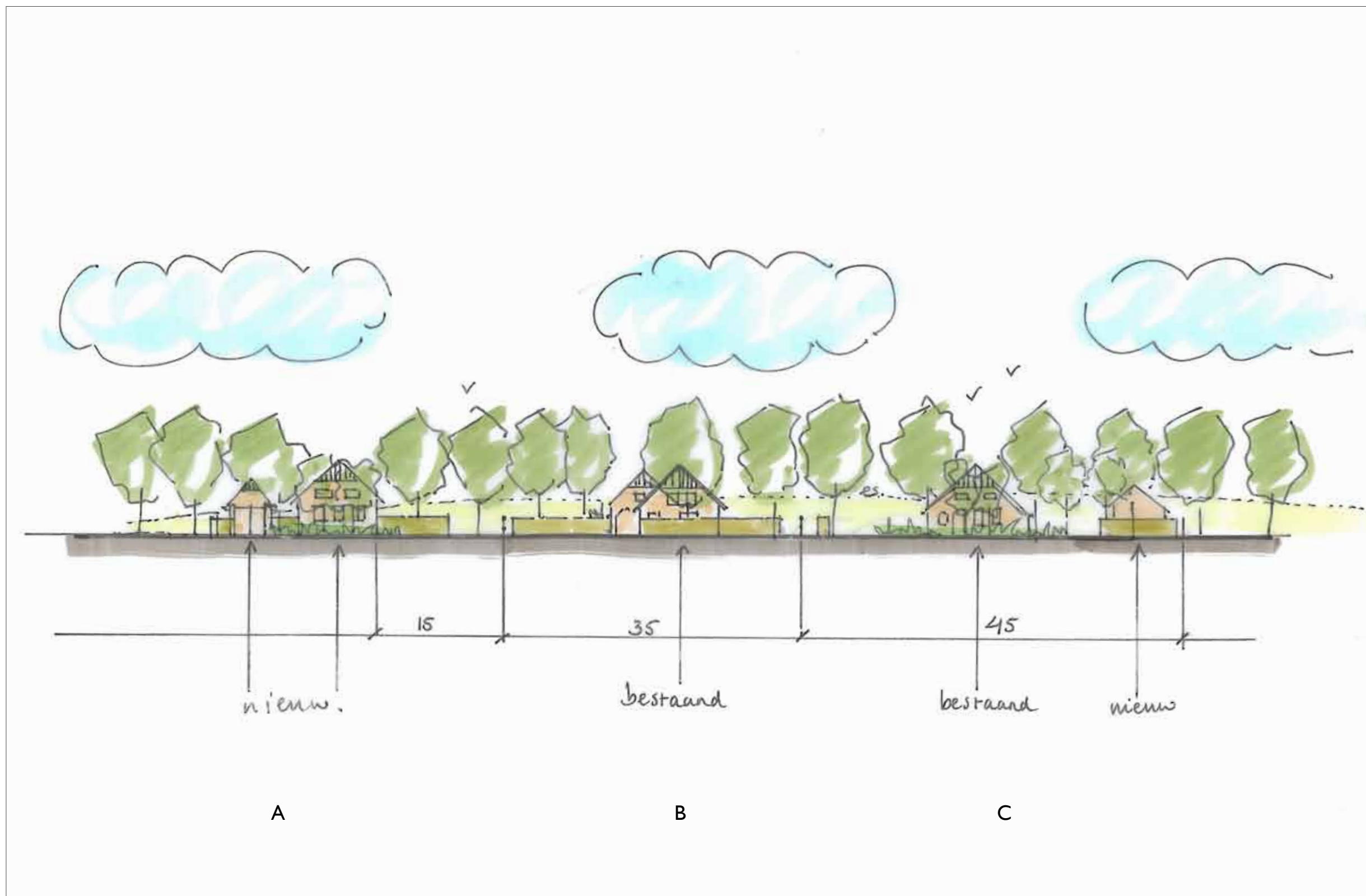
Schetsontwerp erf: schaal 1:1000

KAVEL A : nieuwe woning (max. 750 m³) met bijgebouw (rood voor rood) circa 10 x 14 meter (footprint)

KAVEL B : bestaande woning aan de Sumpelweg 1 met bestaande inrit

KAVEL C : bestaande (te renoveren) karakteristieke Sallandse boerderij met een nieuw bijgebouw aan de zuidzijde





Vooraanzicht erf vanaf Sumpelweg: schaal 1:500





Zomereiken langs Sumpelweg en als solitair op erf B aanplanten. Openheid es wordt hierdoor versterkt.



Aesculus hippocastanum (paardenkastanje) als solitair toepassen bij erf A en C.



Fruitgaard bij de bestaande 'oude' boerderij (C).



Juglans regia (walnoot) als solitair op erf A toepassen.



Knotlinde bij erf A en C.



Detail van bloesem fruitboom.





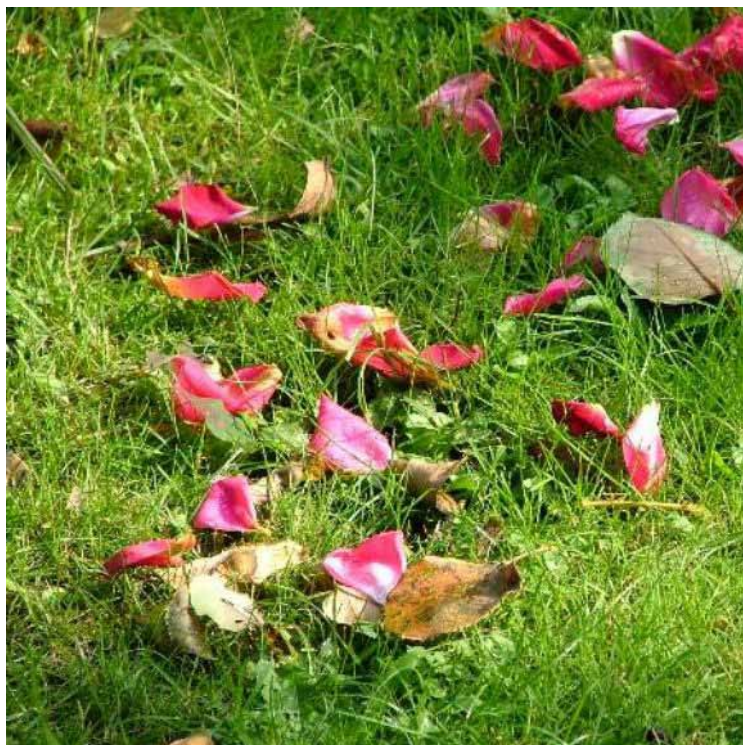
Beukenhaag als erfafscheiding bij erf B.



Meidoornhagen bij erf A en C.



Als begrenzing van de weide en tuinen een afrastering van eiken-houten gekloofde palen met draad toepassen.



Gazon.



Bijgebouwen afgestemd op bestaande en nieuwe woning, kleurstelling gedekt



Binnen de hagenstructuur ruimte voor eigen tuinstijl.



COLOFON

Project: Rood voor Rood locatie Sumpelweg 1 te Raalte
Erfstructuurplan

Projectnummer: 0139

Opdrachtgever: Fam. F. Campmans
Sumpelweg 1
8102 PA Raalte

Uitvoering: Odin Landschapsontwerpers BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal

ing. G. Smit
ing. A. Kuipers

In samenwerking met: Rood voor Rood projecten
Vennenbergweg 6a
7722 JE Dalfsen
Dhr. R. Hulsman

Gemeente Raalte: Drs. H.M. Korte
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Dhr. R. Hoefs
Afdeling Groen- en landschap

Datum: 16 april 2012

Status: Definitief

