



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Ten Haveweg 14 Marienheem

COLOFON

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	1637
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	16 juni 2019
Bestandsnaam	1637-001.indd
Aantal pagina's	14

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	lop noord salland	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	beeldkwaliteit	7
4	DE RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
4.3.	beplantingtabel	12

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een rood voor rood aan de ten Haveweg 14 te Marienheem. Op het erf staan enkele landschapsontsierende bebouwingen en een woning. Het geheel kent een agrarische bestemming.

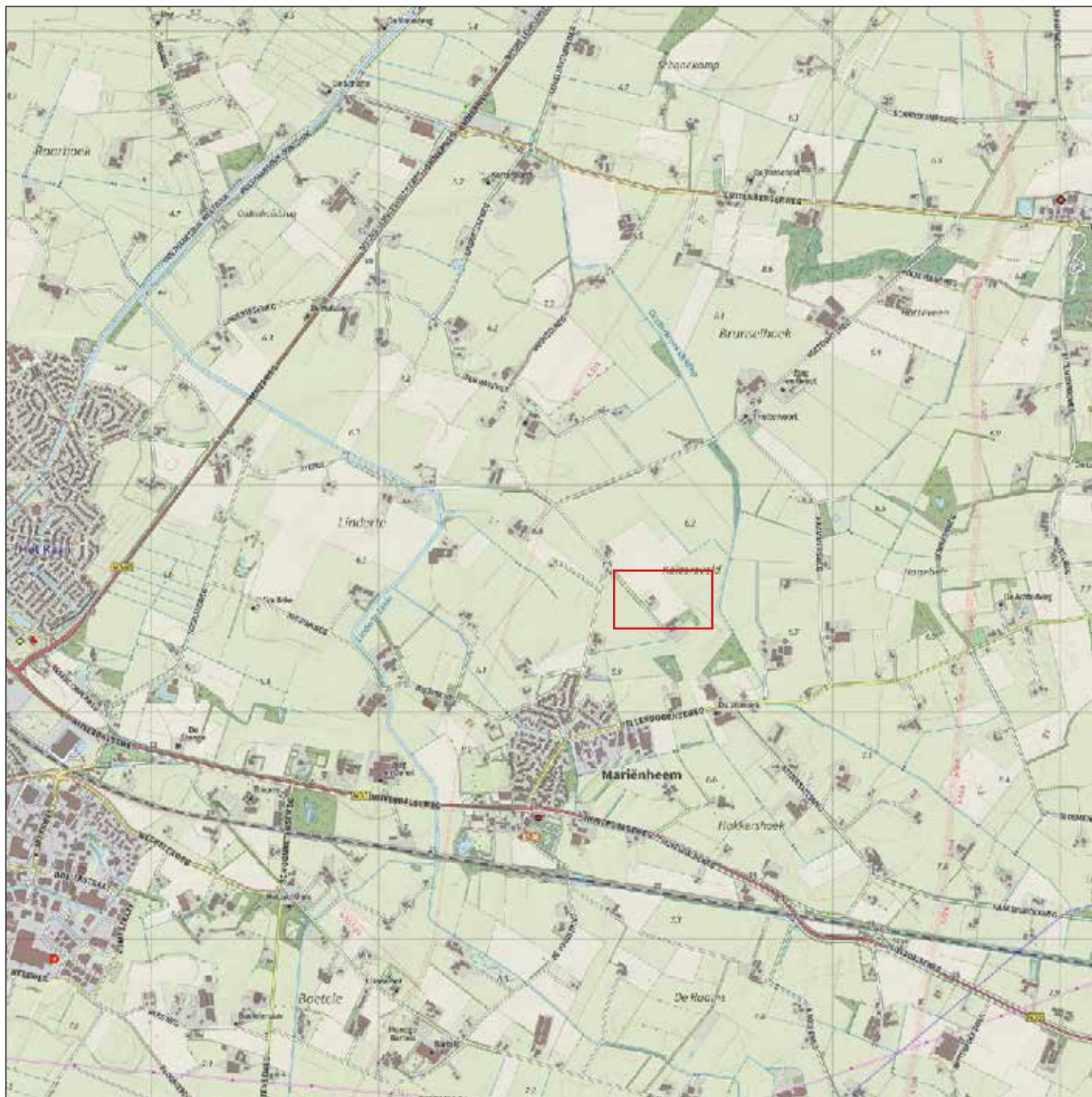
Het plan maakt onderdeel uit van het combi-project rood voor rood waarbij op volgende 3 locaties

- Ten Haveweg 14 Marienheem 350 m2
- Veldeggerweg 1 Heeten 240 m2
- Dalfserweg 1 Heino 284 m2

in totaal 874 m2 landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Ter compensatie kan er aan de ten Haveweg 14 een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd worden.

De gemeente Raalte wil middels de KGO (kwaliteitsimpuls groene omgeving) regeling in principe meewerken, mits middels een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk versterkt wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de omgevingsvisie Overijssel en het LandschapsOntwikkelingsPlan Raalte. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

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. Bestaan de 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

Natuurlijke laag:

dekzandvlakten en ruggen

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 verschillen 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.

Sturing:

Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Agrarisch cultuurlandschap:

Jong heide- en broekontginningslandschap

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische



natuurlijke laag



agrarische cultuurlandschap

ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Laag van de beleving

donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

2.2. LOP SALLAND

Het erf aan de Ten Haveweg 14 valt binnen het landschapontwikkelingsplan in het deelgebied: **'Dekzandruggen'**. 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 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 essencomplexen veelvuldig voor. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. De afbeelding hiernaast wordt 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).

Kader bij het toetsen van een erftransformatie:

- Herstel van de relatie tussen erf en landschap door middel van

passende beplantingsvormen, erfindeling en begrenzing en sortimentskeuze;

- Handhaving of herstel van het onderscheid tussen voor- en achterzijde van de oorspronkelijke boerderij. Herstel van de siertuin en/of moestuin aan de voorzijde van de boerderij;
- Optimaal gebruik van de bekende oude indeling en inrichting. Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten;
- Onderscheid oude en jonge erven. In het kampen- en essenlandschap samenspel met het landschap: losse opbouw met open begrenzing. In veldontginningen strakke ordening van de bebouwing en beplanting, gesloten beplantingen op de erfgronden.

De Rood voor Rood regeling biedt de mogelijkheid om landschapsontsierende stallen te slopen in ruil voor het bouwen van een woning. Doel van deze regeling is de ruimtelijke kwaliteit op het platteland te verbeteren. In de plannen die worden opgesteld moet dan ook beschreven worden op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Binnen deze erftransformatie is gekozen om een nieuwe woning te bouwen aansluitend op bestaande bebouwing. De locatie van de bestaande woning zal dan drager zijn bij een verdere uitwerking.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het erf aan de Ten Haveweg is tweede helft van de 20e eeuw gebouwd na het ontginning van de heidevelden. Destijds lagen de erven vrij open in het landschap en kenden een praktische indeling. De 'voor' zijde van het erf lag aan de straatzijde, de achterkant van het erf lag aan het land.

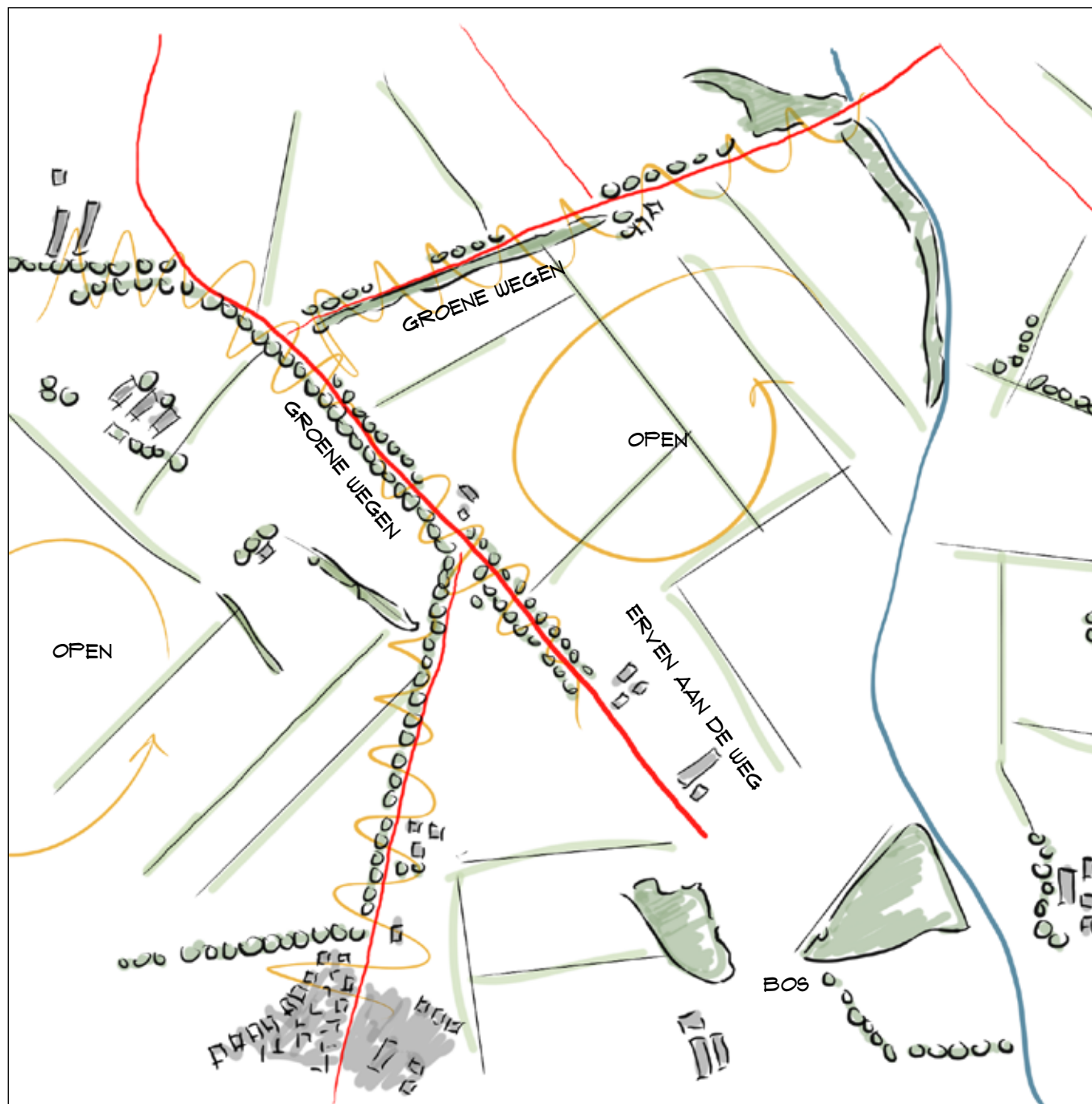
Langs de Ten Haveweg staan zware wegbeplanting. De beplanting vormt een ruimtelijke massa in het vrij open gebied. De erven zijn middels beplanting 'verbonden' met deze structuur van rechtlijnigheid.

Het erf bestaat uit een boerderij met aan de noordoostzijde enkele opstallen. Deze opstallen bestaan uit eenvoudige stallen met stenen muren en een dakbedekking van asbest golfplaten. Rondom de stallen en de woning is veel verharding aangebracht en er zijn enkele betonnen voer en mestopslagen.

Op het erf is weinig beplanting aanwezig. Enkel aan de straatzijde is een tuin voorzien waarin beplanting staat. Aan de noordzijde staan fruitbomen langs de inrit.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt vrij naakt in het heideontginningslandschap;
- het erf is kleinschalig en functioneel ingericht met stallen die achter de boerderij staan en ontsloten worden door één erf;
- de boerderij is het hoofdgebouw op het erf;
- er is een duidelijk onderscheid tussen 'voor' en 'achter';
- de stallen zijn landschapsontsierend;
- het erf kent geen strakke afscheiding.



het erf in de omgeving



te slopen schuur



beoogde locatie compensatiewoning



bestaande woning



te slopen stal

4 DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van in totaal 874 m2 landschapsontsierende bebouwing op drie erven;
- realiseren compensatiewoning met bijgebouw nabij het erf aan de Ten Haveweg 14 te Mariënheem;
- nieuw bijgebouw bij bestaande boerderij;
- fijn wonen met twee eenheden op het erf.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop van alle landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het dekzandlandschap zoals is omschreven in het landschapontwikkelingsplan.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voorzien in de vorm van sloop van minimaal 850 m2;

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 11 toegelicht.

Locatie compensatiewoning

Het plangebied aan de Ten Haveweg bestaat momenteel uit een landelijke woonerf. Kenmerken als kleinschalige bebouwing op het erf, een duidelijk hoofdgebouw, een centraal erf en een zachte overgang naar de omgeving zijn belangrijk bij de inpassing van de nieuwe situatie. Het bestaande erf is door de beperkte hoeveelheid gebiedseigen beplanting minder goed ingepast.

De compensatiewoning zal direct ten noorden van het bestaande erf gerealiseerd worden. Daarbij is het belangrijk dat het aansluit op de bestaande bebouwing middels een goed afgewogen positionering van hoofd- en bijgebouw. Gekozen is deze achter de bestaande boerderij te plaatsen zodat deze het hoofdgebouw op het erf blijft. De compensatiewoning wordt, door de positie en uitlijning met de bestaande bebouwing een eenheid met het bestaande erf. De woning zal een landelijk uitstraling kennen met een bijgebouw dat onderdanig aan de woning is.

Groenstructuur en inrichting erf:

Rondom de nieuwe woning is gekozen om aansluitend op het bestaande achtererf geen harde grens te maken met hagen. Enkel tussen de twee woningen zal middels een wilde haag enige afscherming voorzien worden. De randen worden landschappelijk ingepast door de aanplant van losse bomen. Hier kun je onder door kijken en het geeft een gewenste groene massa aan de bebouwing. Enkel aan de voorzijde wordt het erf afgeschermd met een geschoren beukenhaag. Dit sluit aan op de bestaande situatie. Middels hoogstamfruitbomen en solitaire bomen wordt het erf groen ingevuld. Deze fruitbomen komen van oorsprong voor op een erf. De bomen worden in een losse setting aangeplant.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een

gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

Samenvatting basisinspanning:

- de nieuwe woning met bijgebouwen vormt één erf een positionering aansluitend op het bestaande erf is daarbij belangrijk;
- doortrekken bestaande beukenhaag voor compensatiewoning;
- aanplant gebiedseigen bomen op de grens;
- hoogstamfruitbomen op het erf;
- kerens en parkeren op eigen erf.

Legenda

1. Bestaande woning
2. Te bouwen bijgebouw
3. Te bouwen bijgebouw
4. Te bouwen compensatiewoning
5. Aan te planten hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus Prunus HO (hoogstam)
Aanplantmaat 12-14
6. Te beplanten walnoot
7. Aan te planten
Quercus robur (zomereik) aanplantmaat 14-16
of Betula pubescens (Zachte Berk) aanplantmaat 14-16
aanplanten in losse setting
8. Aan te planten Castania sativa (Tamme kastanje)
Aanplantmaat 14-16 vrij uit laten groeien
9. Uibreiding kavel
10. Aan te planten Fagus sylvatica (Beukenhaag)
Aanplantmaat 80-100 daarvan 10 st/ml in
driehoeksverband
Eindbeeld geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
11. Te slopen schuren
12. Bestaande beuken
13. Aanplant wilde haag van:
 - Createagus monogyna (Eenstijlige meidoorn) 35%
 - Acer campestre (Gewone Esdoorn) 35%
 - Prunus spinosa (Sleedoorn) 30%Aanplanten in groepen van 5 (0,5x0,5 m)
Eindbeeld losse haag van maximaal 2,5 (m) hoog
14. n.v.t.



tekeningno
1 | 8 |
versie
1 | 0 |

formaat
a3
schaal
1 : 500

datum
18 Jun. 2019
door
herbert

project
l637
bestand
l637-eip-1.v.w.x

LANDSCHAPSMATREGELEN TEN HAVEWEG 14 MARIENHEEM

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tsmr 06 24 48 38 28



DE
ERF
ONTWIKKELAAR

LANDSCHAPSMATREGELEN TEN HAVEVEG 14 MARIENHEEM

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tsmr 06 24 48 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	18 Jun. 2019	project	I637
versie	10	schaal	1 : 1500	door	herbert	bestand	I637-eip-1.vwx

4.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en 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.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden nabij een bestaand erf. Het bebouwde oppervlakte neemt per saldo af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de nieuwe woning met bijgebouw.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op de gezamenlijke 3 locaties wordt in totaal 874 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Middels de sloop van deze stallen en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van deze erven verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 874 m² landschapsontsierende bebouwing en het opruimen van overtollige verharding. De nieuwe woning wordt aansluitend op bestaande bebouwing gesitueerd. Per saldo zal de ruimtelijke kwaliteit toenemen.

Het eindbeeld is één goed ingepast erfensemble waarbij eigentijdse architectuur en de bestaande boerderij elkaar versterken.

4.3. BEPLANTINGSTABEL

NUMMER OP TEKENING	NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
7	Quercus robur	Zomereik	14-16	min. 8 meter	100	7
7	Betula pubescens	Zachte berk	14-16	min. 8 meter	100	6
8	Castanea sativa	Tamme kastanje	14-16	min. 8 mter	-	1.
5	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	10-12	min. 7 meter	-	6
13	Crateagus monogyna	Eenstijlige meidedoorn	80-100	0,5 x 0,5 (m)	35	n.t.b.
13	Acer campester	Veldesdoorn	80-100	0,5 x 0,5 (m)	35	n.t.b.
13	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100	0,5 x 0,5 (m)	30	n.t.b.
10	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1 (in driehoeksverband)	-	n.t.b.

- de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage
- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



INSPIRATIE





laat plannen groeien



Legenda

1. Bestaande woning
 2. Te bouwen bijgebouw
 3. Te bouwen bijgebouw
 4. Te bouwen compensatiewoning
 5. Aan te planten hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus Prunus HO (hoogstam)
Aanplantmaat 12-14
 6. Te beplanten walnoot
 7. Aan te planten
Quercus robur (zomereik) aanplantmaat 14-16
of Betula pubescens (Zachte Berk) aanplantmaat 14-16
aanplanten in losse setting
 8. Aan te planten Castania sativa (Tamme kastanje)
Aanplantmaat 14-16 vrij uit laten groeien
 9. Uibreiding kavel
 10. Aan te planten Fagus sylvatica (Beukenhaag)
Aanplantmaat 80-100 daarvan 10 st/ml in
driehoeksverband
Eindbeeld geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
 11. Te slopen schuren
 12. Bestaande beuken
 13. Aanplant wilde haag van:
 - Createagus monogyna (Eenstijlige meidoorn) 35%
 - Acer campestre (Gewone Esdoorn) 35%
 - Prunus spinosa (Sleedoorn) 30%
- Aanplanten in groepen van 5 (0,5x0,5 m)
Eindbeeld losse haag van maximaal 2,5 (m) hoog
14. n.v.t.



Project
1637
bestand
1637-ejp-lvwx

datum
18 jun. 2019
door
herbert

formaat
a3
schaal
1 : 500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

LANDSCHAPSMATREGELEN TEN HAVEWEG 14 MARIENHEEM

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr 06 24 88 38 28

