



RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Rood voor rood Bloemenbosweg 5 Luttenberg

**BURO
STAD
+
LAND**

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Bloemenbosweg 5 Luttenberg

Opdrachtgever	Dhr. Reimert
Door:	Buro Stad en Land b.v. vestiging Hardenberg
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1127
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	02-07-2014
Bestandsnaam	1150-001
Aantal pagina's	18
<i>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 Buro Stad en Land b.v.</i>	

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	4
1.1.	AANLEIDING	
2	VIGEREND BELEID	6
2.1.	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	
2.2.	BELEIDSKADERS GEMEENTE RAALTE	
3	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
3.1.	SITUATIE	
3.2.	UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING ERF	
3.3.	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
3.4	BEPLANTINGSTABEL	
3.5	EINDBEELD BEPLANTING	
	BIJLAGE 1 INVENTARISATIEKAART	
	BIJLAGE 2 FOTOINVENTARISATIE	
	BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN 1:1000	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van een rood voor rood aanvraag op het perceel aan de Bloemenbosweg 5 te Luttenberg. Momenteel is er op het erf een boerderij met agrarische opstallen aanwezig alsook een tweede bedrijfswoning. De boerderij (twee wooneenheden) wordt vervangen door een twee onder één kap en middels de rood voor rood regeling wordt een wooneenheid toegevoegd. Dit alles inclusief bijgebouwen.

Het plangebied is gelegen in het Essen- en hoevenlandschap. De kenmerken van dit landschap zijn de basis van deze uitwerking.

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

2.1.1. NATUURLIJKE LAAG DEKZANDVLAKTE EN -RUGGEN

Het plangebied ligt in het type 'Dekzandvlakte en -ruggen'. Dit beslaat een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

2.1.2. DE LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP; ESSENLANDSCHAP

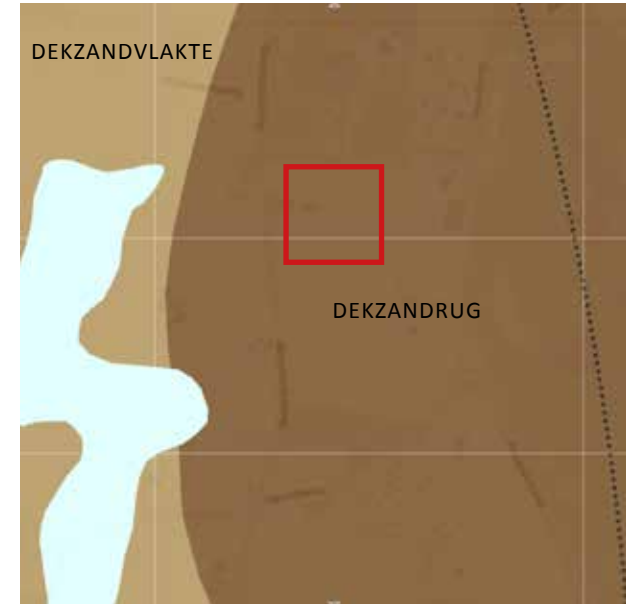
Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen: de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar de lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werkaftanden zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgden steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Het landschapsbeeld was afwisselend en contrastrijk, de organische patronen van het natuurlijke landschap volgend.

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN RAALTE

In het landschapsontwikkelingsplan worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen voor zowel het bestemmingplan als de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in de deelgebied *Dekzandvlaktes*;

Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud



Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en -ruggen



Agrarisch cultuurlandschap: Essen- en hoevenlandschap

dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug.

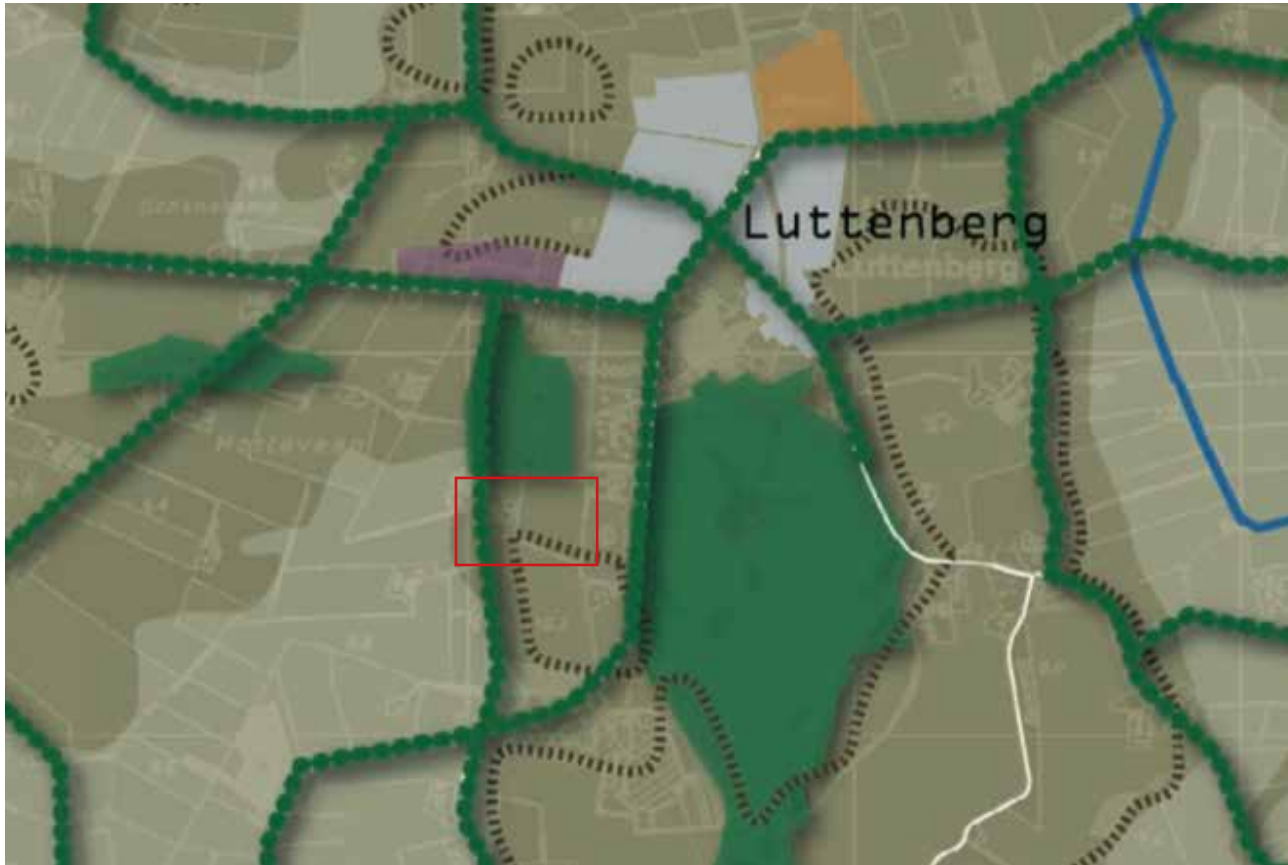
Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Ten oosten 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 sterk reliëf. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Huidige ruimtelijke kwaliteit essenlandschap:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- bebouwing gericht op de 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 een heldere overgang van erf naar landschap;
- blokvormige verkaveling;
- rationele bosblokken en heiderelicten.

Specifiek voor essen:

- 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.



Visiekaart Landschapontwikkelingsplan Raalte

<p>dekzandvlaktes</p> <p>> versterken landschappelijk raamwerk</p>	<ul style="list-style-type: none">  lanen (met eiken, lindenaef)  bos  escomplexen  weg-, erf- en kavelsgrensbeplanting 			<p style="text-align: center;">+</p> <p>bij nieuwe ontwikkelingen op het erf aansluiten op karakteristiek van dorpsgebied</p> <p>in LDO's aansluiten bij structuurkenmerken</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>ruimtelijk accentueren escomplexen door aanleg randbeplantingen en nieuwe bebouwing in kader van rood voor rood</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>ontwikkelen van geleidelijke overgang van oorp naar landelijk gebied door middel van karakteristieke landschapselementen</p> <p>ontwikkelen fysieke verbindingen tussen stad en land</p>	
---	---	--	---	---	---	--	---

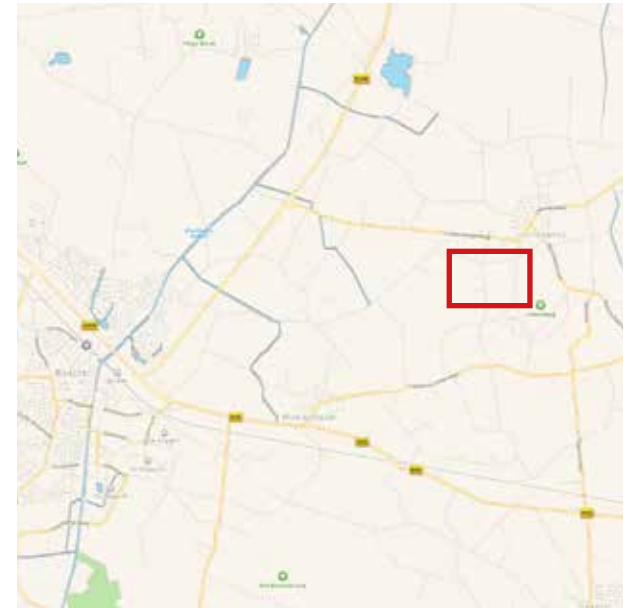
3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

3.1. SITUATIE

Het erf ligt op een markante plek in het landschap. Net buiten het dorp Luttenberg en aan de Bloemenbosweg. Het erf is kenmerkend voor dit type landschap door de traditionele ordening van boerderij met agrarisch opstallen. Aangezien renovatie geen optie is en de opstallen sterk verouderd zijn, wordt het geheel gesloopt. Binnen het bouwblok zullen twee nieuwe woningen (waarvan één rood voor rood compensatiewoning) en drie bijgebouwen gesitueerd moeten worden. De voormalige tweede bedrijfswoning is geen eigendom maar zal wel bij de planvorming betrokken worden. Samen met de nieuw te bouwen elementen moet het een eenheid in het landschap vormen. Het erf wordt ontsloten met twee inritten vanaf de Bloemenbosweg.

3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

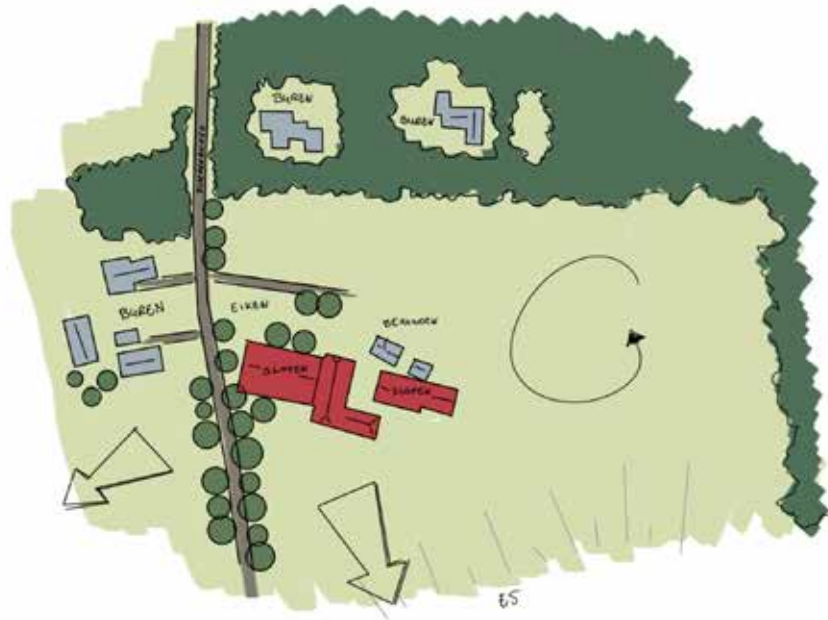
- De karakteristiek van het landschap behouden;
- zo compact mogelijk bouwen, binnen het bestaande bouwblok;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie erf richting Bloemenbosweg;
- ontsluiting erf via Bloemenbosweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- bestaande waardevolle bomen behouden;
- streekeigen beplanting toepassen.



Locatie plangebied



Luchtfoto van plangebied



Huidige situatie, enkele agrarische opstallen en de woonboerderij worden gesloopt. (rode vlakken)



Na de sloop ontstaat er een woonerf dat aangevuld wordt met bomen. Er blijft zicht op het omliggende landschap en het erf behoudt een relatie met de omliggende weilanden.

Wonen in het groen

erfinrichting na transformatie

Legenda:

1. Twee onder één kap met bijgebouwen
2. woning handhaven
3. nieuw te bouwen woning
4. nieuw te bouwen bijgebouw
5. bestaande eiken handhaven onderbeplanting en dood hout verwijderen
6. nieuw aan te planten beuk
7. bestaande berken behouden
8. te kappen zomereik
9. te kappen es
10. hoogstam fruitgaard
11. beukenhaag max. 1 (m)
12. keren en parkeren
13. lindes
14. noot- vruchtboom

de beplanting is uitgewerkt op pagina 12 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan.

2 juli 2014

ontwerp: Herbert Oldehinkel



**BURO
STAD
LAND**

Het plan is op schaal toegevoegd als bijlage 3

3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De afbeelding op pagina 10 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Bloemenbosweg weer. Bijlage 1 geeft een inventarisatiekaart van het bestaande erf weer. Foto's van de bestaande situatie staan in Bijlage 2.

Belangrijke uitgangspunten vormen de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals (halfopen en het gebruik van streekeigen bomen op of nabij het erf) Op en rondom het erf staan verschillende waardevolle zomereiken, deze zullen behouden blijven. Het erf is georiënteerd met het voorerf op de Bloemenbosweg. Van oorsprong liep er een zandpad ten noorden van het erf richting het dorp. Het erf werd dus mede ontsloten via de achterzijde. Ook komen er van oorsprong bomenrijen en bosjes voor in het landschap. De es is daarentegen altijd onbeplant gebleven.

Op het erf komt een dubbele wooneenheid. De architectuur van de woning zal bescheiden in vormgeving en detaillering zijn. Dit houdt onder andere in dat het een eenvoudige plattegrond kent, een lage dakgoot heeft en uitgevoerd is in gedekte kleurstelling. De bijgebouwen worden los op het erf in de nabijheid van de woning gesitueerd. Ook al kent de woning dubbele bewoning, symmetrie moet voorkomen worden. De tweede woning met bijgebouw komt ten zuiden van de boerderij en wordt apart van de Bloemenbosweg ontsloten. De woning komt open in het landschap aan de voet van de es te staan. Er is bewust gekozen om deze tuin zo open mogelijk in te richten. Deze woning wordt tevens bescheiden in vormgeving en detaillering uitgevoerd.

Op het erf staan hoofdzakelijk zomereiken met uitgegroeide onderbeplanting. Bij de planvorming is rekening gehouden dat de bestaande bomen zo veel mogelijk behouden kunnen blijven. Wel zullen er 3 eiken en 1 es gekapt moeten worden. Als compensatie worden er 8 nieuwe beuken aangeplant. Aangezien er veel hinder is van de eikenprocessierups, is aanplant van nieuwe eiken niet wenselijk. Aan de westzijde van het bestaande erf staat een erfbosje met uitgegroeid bosplantsoen. Dit bosplantsoen zal verwijderd worden. De bomen zullen het erf eenheid en een groene uitstraling geven. Het erf wordt niet verstopt want onder de bomen door kunnen de bouwvolumes ervaren worden. Als extra accent wordt op het huidige voorerf een hoogstamfruitgaard aangeplant. De inrit naar de compensatie woning loopt hier doorheen. De tuinen worden zo min mogelijk afgeschermd met

hagen. Enkel waar men privacy wil kan gekozen worden voor een streekeigen haag. Schuttingen moeten voorkomen worden. Door het erf niet geheel te omkaderen met een haag, blijft er een relatie met het omliggende weiland. Deze weide wordt sober ingericht met een enkele solitair en een afrastering van gekloofde eikenhouten palen met een draad. Op het erf zullen solitaire lindes en noten- en tamme kastantjers geplant worden.

BASISINSPANNING:

- **Sloop landschapsontsierende bebouwing;**
- **herbouw 3 wooneenheden (waarvan één compensatiewoning) met bescheiden vormgeving en detaillering;**
- **de materiaalkeuze van de bebouwing is qua uitvoering en materialisatie afgestemd op elkaar; (gedekte kleurstelling, bij voorkeur duurzame materialen);**
- **waardevol zicht op de es behouden (zachte overgang van erf naar weide);**
- **aanplant beuken om erfbosje te versterken;**
- **aanplant hoogstamfruitgaard op het voorerf;**
- **aanplant lindes en noten als boomvormers op het erf;**
- **gebruik inheemse beplanting;**
- **parkeren op het erf.**

3.4. BEPLANTINGSTABEL

LATIJNSE NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	AANTAL
BOMEN				
FAGUS SYLVATICA	BEUK	14-16	MIN. 8 (M)	8
TILLIA TOMENTOSA	ZILVERLINDE	14-16	MIN. 8 (M)	9
JUGLANS REGA	WALNOOT	14-16	MIN. 8 (M)	5
CASTANEA SATIVA	TAMME KASTANJER	14-16	MIN. 8 (M)	4
MALUS/PYRUS/PRUNUS	HOOGSTAMFRUITBOMEN	10-12	7 (M)	16
HAAG				
FAGUS SYLVATICA	BEUK	80-100	0,20 (M)	800

3.5. EINDBEELD BEPLANTING

ALGEMENE OPMERKING BIJ AANPLANT BOMEN:

- 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;
- bomen vastzetten met twee boompalen en voorzien van gietring.

HOOGSTAMFRUITBOMEN

Definitie:

De hoogstamfruitbomen vormen een boomgroep. Dit is een groep (fruit-) bomen die als solitair opgroeien. De bomen staan in een grote open ruimte zodat ze goed vrucht kunnen dragen. Bij deze fruitbomen wordt op eindafstand geplant. (7 x 7 meter)

Functie:

De hoogstamfruitbomen worden uit landschappelijk oogpunt geplant. Van oorsprong kwamen fruitbomen voor op het erf van een boerderij. Ze accentueren de woning en de tuin. Daarnaast vervullen de bomen een ecologische functie naarmate ze ouder worden. Holten in oudere bomen kunnen belangrijk zijn als nestgelegenheid voor kleine zoogdieren en vogels.

Beheer:

Door te snoeien krijg je een boombeplanting waarvan de gezamenlijke kroon pas op enkele meters hoogte begint. De lengte van het takvrije stamstuk is max. 2,5 meter. Fruitbomen vragen en een bijzondere (intentsieve) snoei om uitscheuren van takken te voorkomen. Tevens is het belangrijk dat de kroon transparant blijft. Fruitbomen vragen een jaarlijkse snoei.

Eindbeeld:

Nagenoeg gesloten boomkroon waaronder door gekeken kan worden.

BOMENGROEP

Definitie:

Een bomengroep is een beplanting van op onregelmatige afstand (minimaal 8 meter) staande bomen van onge-

veer gelijke leeftijd.

Functie:

Ruimtelijk-visuele functie. Het accentueren van het hoofdgebouw en het verzachten van het bouwvolumes.

Beheer:

Door te snoeien krijg je een boombeplanting waarvan de gezamenlijke kroon pas op enkele meters hoogte begint. De lengte van het takvrije stamstuk is max. 6 meter zodat het verkeer geen last heeft van takken.

Eindbeeld:

Lossen of gesloten boomkronen waaronder door gekeken kan worden.

HAGEN

Definitie:

Een geschoren haag is een beplantingsvorm waarbij struiken boomvormers struiken of bomen:

- op zeer korte afstand van elkaar (20 cm) in twee rijen geplant zijn (driehoeksverband);
- van jongs af aan en met regelmatige tussenpozen (min. één keer per jaar) in een bepaalde vorm geschoren worden;
- zowel bovenop als aan de zijanten in rechte een strakke vorm geschoren of geknipt zijn.

Functie:

De geschoren haag is door zijn dichte sluiting en ondoordringbaarheid geschikt voor het begrenzen van ruimten, het omheinen van tuinen en het maken van afscheidingen op een zeer beperkte ruimte. Vanwege hun dichtheid zijn geschoren hagen gewilde nestelplaatsen voor vogels. Ook vervuld de haag rondom de tuin een cultuurhistorische functie. (aanduiding voorerf)

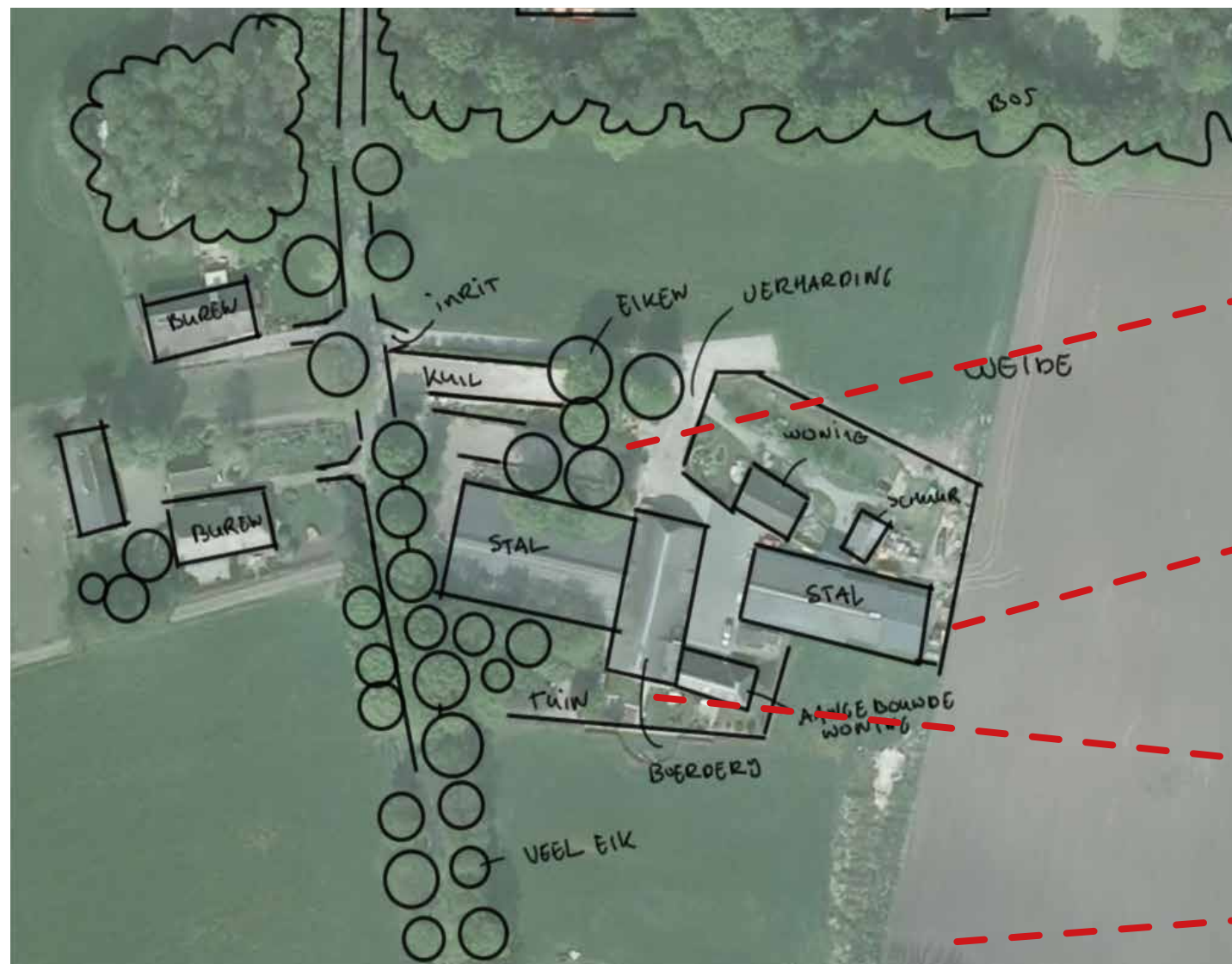
Beheer:

Om een strakke, gesloten haag te krijgen is het belangrijk om doorgroei in een jong stadium te voorkomen. Ook het bestrijden van onkruidgroei is wenselijk om goed aanslaan te garanderen. Omdat uitval gaten tot gevolg kan hebben, is inboeten gedurende de eerste jaren noodzakelijk. Als de haag eenmaal de gewenste afmeting bereikt heeft (ca. 1 meter hoog) heeft inboeten geen zin meer. Omringende planten zullen de gaten vanzelf dichtten.

Eindbeeld:

Het is duidelijk dat het eindbeeld afhangt van de intensiteit en het tijdstip van ingrijpen. Ook de hoogte en breedte waarop een haag geschoren wordt, bepaalt in sterke mate het eindbeeld. De haag rondom de tuin zal een breedte van min. 0,7 meter en een maximale hoogte van 1 meter hebben. De haag als afscheiding tussen beide percelen mag hoger tot een maximum van 2,00 (m) na snoei.

BIJLAGE 1 INVENTARISATIE



BIJLAGE 2 FOTO'S PLANGEBIED



Bestaande bomen blijven behouden



De stallen worden gesloopt



De voormalige boerderij wordt gesloopt



De es blijft open

BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN

Wonen in het groen

erfinrichting na transformatie

Legenda:

1. Twee onder één kap met bijgebouwen
2. woning handhaven
3. nieuw te bouwen woning
4. nieuw te bouwen bijgebouw
5. bestaande eiken handhaven onderbeplanting en dood hout verwijderen
6. nieuw aan te planten beuk
7. bestaande berken behouden
8. te kappen zomereik
9. te kappen es
10. hoogstam fruitgaard
11. beukenhaag max. 1 (m)
12. keren en parkeren
13. lindes
14. noot- vruchtboom

de beplanting is uitgewerkt op pagina 12 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan.

schaal 1:1000 op A3

2 juli 2014

ontwerp: Herbert Oldehinkel

