



# COLOFON

Opdrachtgevers	de heer en mevrouw ten Broeke Laag Zuthem
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	1319
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	26 maart 2018
Bestandsnaam	1290-v001
Aantal pagina's	12

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.

# INHOUDSOPGAVE

1	introd uctie	1
1.1.	aanleiding	1
2	vigerend beleid	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2	analyse landschap	6
2.1.	inleiding	6
3	erftransformatie	8
3.1.	ontwikkeling en randvoorwaarden	8
3.2.	uitwerking	9
3.3.	beplanting	12



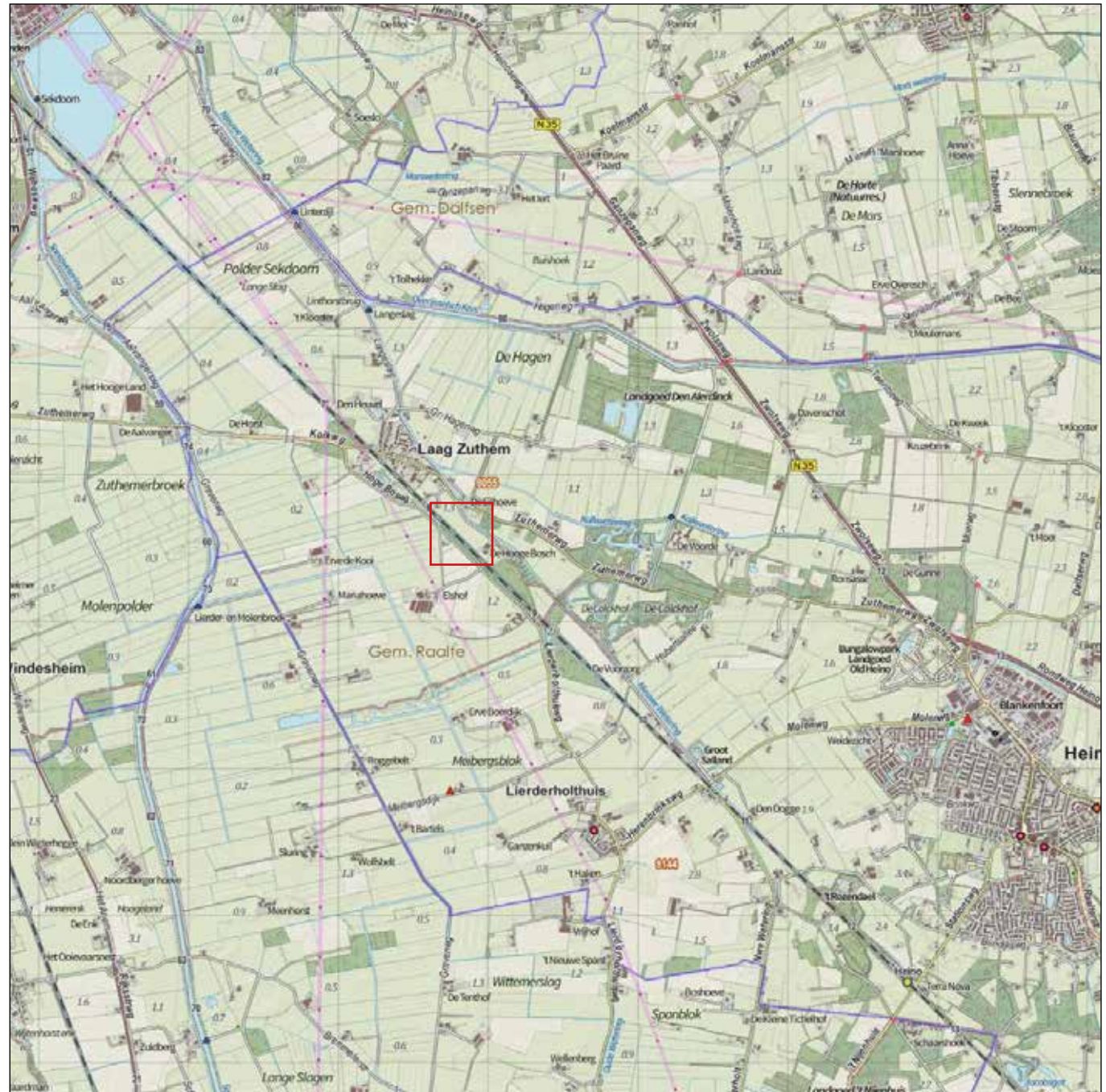
# I n t r o d u c t i e

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een erftransformatie aan de Hogeboosweg 2 te Laag Zuthem. Op het perceel staat momenteel een karakteristieke boerderij met vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Verder staan er op het perceel enkele waardevolle bomen en enige (ongewenst) gebiedsvreemd groen.

De bestaande boerderij blijft behouden en zal een woonbestemmings krijgen. De sloop van de overige opstallen genereert middels de rood voor rood regeling een compensatiewoning. De gemeente wil in principe medewerking aan dit initiatief verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie versterkt wordt. Dit rapport geeft deze investeringen weer.

Mede door het waardevolle landschap en de bestaande landgoederen in de omgeving is een goede erfstructuur en inrichting van belang. Het plan moet een onderdeel worden van bestaande groenstructuren en zal moeten passen binnen deze omgeving. Openheid en een logische inrichting worden als belangrijke uitgangspunten voor een juiste ontwikkeling van dit gebied gezien.

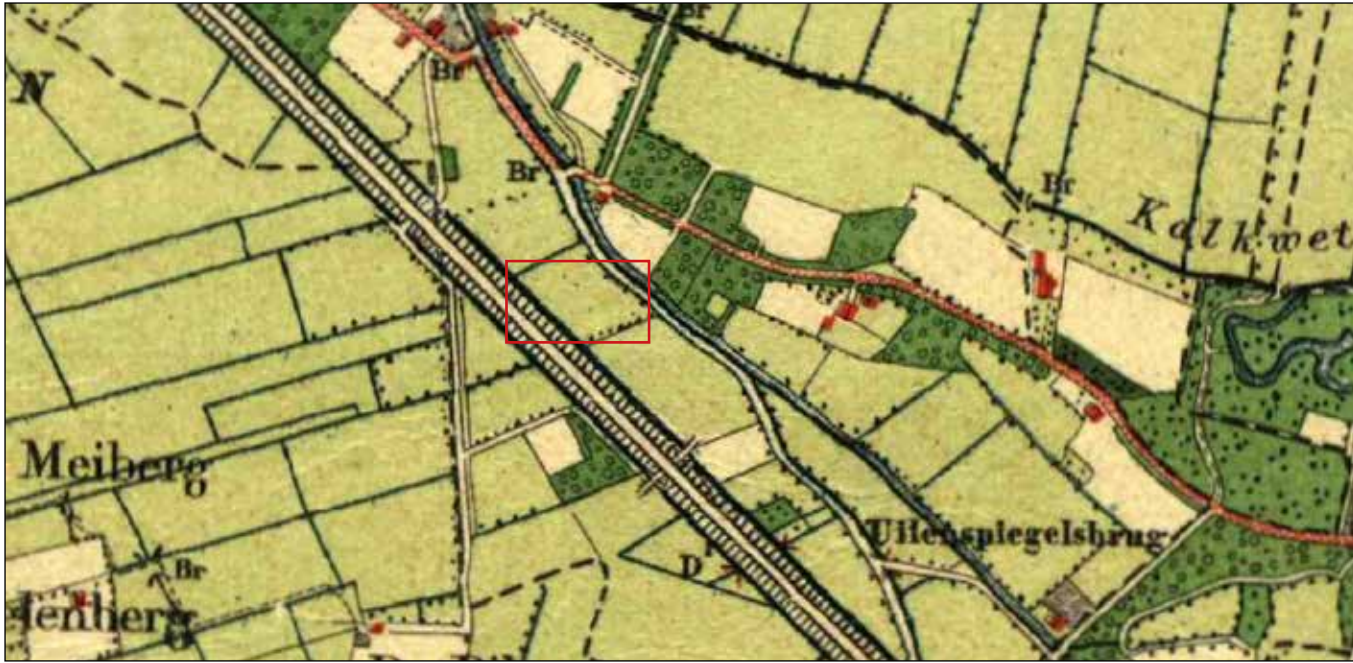


Locatie plangebied

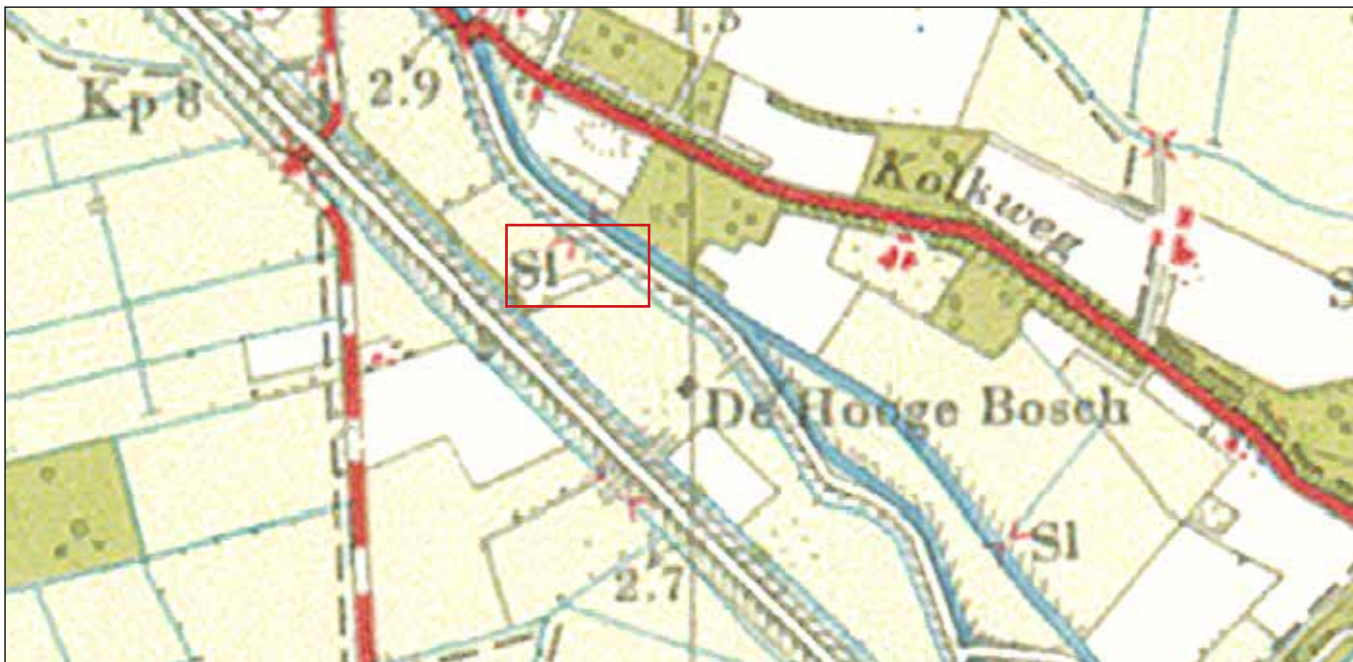








Plangebied en omgeving rond 1900



Plangebied en omgeving rond 1950

## 2 vigerend beleid

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het bedrijf is gelegen in het 'Komgebied' met als natuurlijke onderlaag 'dekzandvlakte- en ruggen'. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

#### RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID:

De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

**Mixlandschap** met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede burennatuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

Natuurlijke laag:

Het plangebied ligt binnen het type **dekzandvlakte- en ruggen**. Het vormt een groot gedeelte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in de grote delen van de provincie een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit de zogenaamde podzolgronden, van oorsprong komen er op deze gronden wintereikenbeukenbossen op de hoge delen voor en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

**Komgebieden:** Rivierenlandschap met wegdorpen op de oeverwallen, (handels)steden aan de rivier. Dynamisch landschap; samenhang tussen rivier, uiterwaarden, dijken, oeverwallen, komgronden en natuurlijk reliëf/ rivierduinen.

Veel functies: water, verdediging, vervoer, handel, schoonheid, natuur. Verdedigingswerken vestingen, IJssellinie.

Wegdorpen op oeverwallen, verspreide bebouwing op rivierduinen. Verkavelingen gebaseerd op richting rivier en hoogteligging. Open reliëfrijk winterbed met wei en hooiland, geulen en opgaand ooi-bos. Dijk als scherpe grens en markant ruimtelijk element met aan de dijk en op de oeverwal concentraties van bebouwing en beplanting. Binnendijks: oeverwallen als kleinschalig (mix)mozaïek-landschap (bebouwing, boomgaarden, akkerbouw, wegen paden); daarnaast open en verkavelde komgronden met weiland, waarin de patronen van de rivier soms nog te af te lezen zijn. Boerderijen zoals karakteristieke IJsselhoeves soms op rivierduintjes.



natuurlijke laag dekzandvlakte- en ruggen



agrarisch cultuurlandschap komgebied

## 2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN RAALTE

Het plangebied valt binnen het LOP van de gemeente Raalte in het zogenaamde Komgebied;

Het komgebied van Salland ligt op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling tussen open lagere delen tegenover de beslotenheid van bochtige beplante wegen en boerderijen op de hogere oost-west gerichte ruggen (mengelgronden).

Samen met de bosblokken in de lagere delen resulteert dit in een landschap dat relatief besloten is. In tegenstelling tot de grootschalige openheid in de komgebieden in de Betuwe is hier sprake van een meer verdichte openheid: het kommenlandschap.

Het Lierder- en Molenbroek vormen hierop een uitzondering. Het is het grootste open gebied van Salland en deze ruimtelijkheid dient beschermd te worden, ook bij het ontwikkelen van de robuuste verbindingzone.

Het landschap van Salland wordt afwisselender en beter leesbaar wanneer de verschillen tussen de laaggelegen open gebieden en verdichte ruggen worden versterkt. Het landschapsbeleid is gericht op behouden en versterken van deze karakteristieken

Landschappelijke karakteristiek:

- Natuurlijk patroon van en hogere ruggen en steilranden, (zand) en lage gronden (klei) geven een afwisselend landschapsbeeld;
- Kronkelige oost-westverbindingen over hogere(mengel-)gronden (Bremmelerstraat, Kappeweg, Daslever, Waterstraat, Boerlestraat, Hagenvoorde, Holstweg
- Bebouwingen erfbeplantingen in losse setting op hogere gronden;
- Incidenteel wegbeplanting op hogere gronden,de uitstraling van de lanen reageert op het omliggende landschap. Dit principe geldt ook voor de inpassing van de spoorlijn in dit gebied;
- Lagere gronden hebben open karakter;
- Bosblokken (populier)op lagere gronden(waaronder De Gelder);veelal vroeger in gebruik als snijgriend (wilgentenen)
- Lierder-en Molenbroek onderscheiden zich door grootschalige openheid,spaarzame bebouwing, rechte wegen, strokenverkaveling;
- Erven in open (lagere) gebieden kennen rationale indeling en sluiten met erfinrichting aan bij het natte karakter.



streefbeeld komgebieden volgens het landschapsontwikkelingsplan van de gemeent Raalte



streefbeeld dekzandgebieden volgens het landschapsontwikkelingsplan van de gemeent Raalte



## 3 analyse landschap

### 3.1. INLEIDING

Aan de Hogeboosweg 2 ligt het projectgebied. Het gebied vormt een erf dat zich door de tijd ontwikkeld heeft tot een hoofdgebouw met opstallen rondom. De bestaande boerderij is als karakteristiek omschreven en kent daardoor een bepaalde waarde in het gebied. Het oorspronkelijke archetypen van het achterhuis is niet meer herkenbaar. Het voorhuis daarentegen is nagenoeg onveranderd. Naast de agrarische bijgebouwen is het erf verhard en zijn er nog enkele kuilvoeropslagen. Het geheel zal gesloopt en opgeruimd worden.

Uitgangspunt is dat in het deel dat karakteristiek is (voorhuis + tussenlid) de aanduiding voor 2 woningen komt te liggen.

De achterliggende schuur zal plaats bieden aan de 2 bergingen (1x100 m<sup>2</sup> en 1x250 m<sup>2</sup> (mits 1 hectare grond buiten woonbestemming in beheer is). Met de sloop van de overige gebouwen wordt één bouwrecht gegenereerd.

### LOCATIE

Het erf ligt ten zuidoosten van de kern Laag Zuthem. Het ligt op de overgang van het kommengebied naar het meer besloten essen- en hoevenlandschap. Het erf ligt geklemd tussen de spoorlijn en een brede afwateringssloot (Nieuwe Wetering). Het gebied was van oorsprong opener maar door de aanplant van bos (stroken) meer gesloten geworden.

### GROEN

Op het erf komen met name bomen voor. Naast streekeigen fruit- en loofbomen komen er ook minder passende soorten voor. Zo

staan er aan de westzijde een rij gecandelaberde platanen en staan er in de voortuin veel exoten (coniferen). Met name het achtererf ligt vrij open in het landschap en kent een informele overgang naar de weide rondom.

### INDELING EN ONTSLUITING ERF

Het erf kan conform oorspronkelijke situatie ingedeeld worden in een voor- en achtererf. Het voorerf kende een meer representatieve uitstraling met een tuin, hagen, (fruit-) bomen en een groente- en bloementuin. Het achtererf kende een sterk functionele indeling, sober, eenvoudig en praktisch. Hier huisvestte men het vee en was er ruimte voor mest- en voeropslagen. De beplanting die op het achtererf voorkwam had nut als geriefhout of het diende als veekering/windsingel.

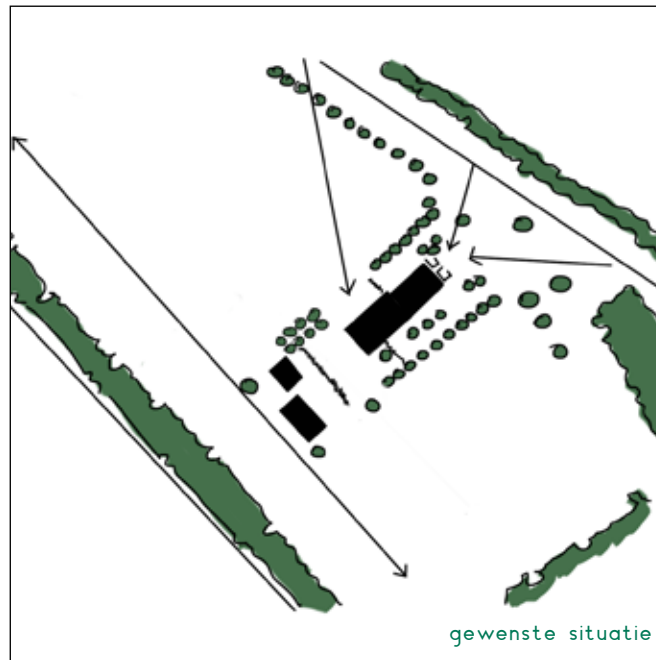
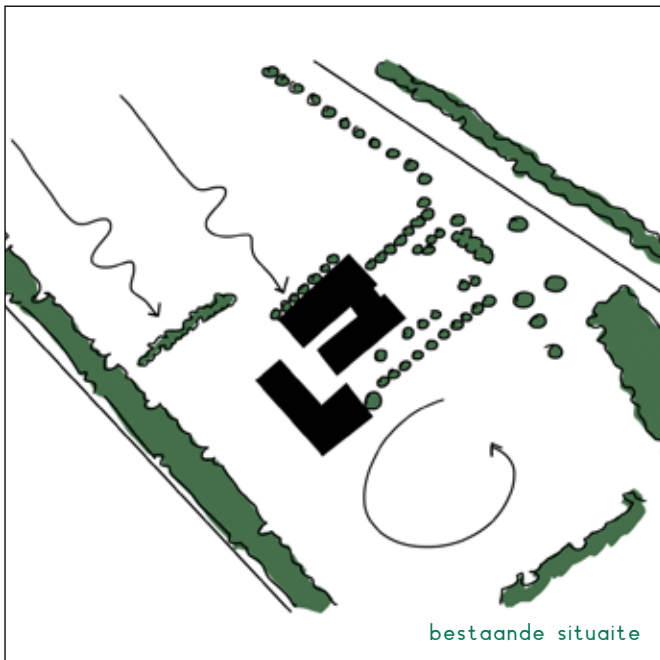
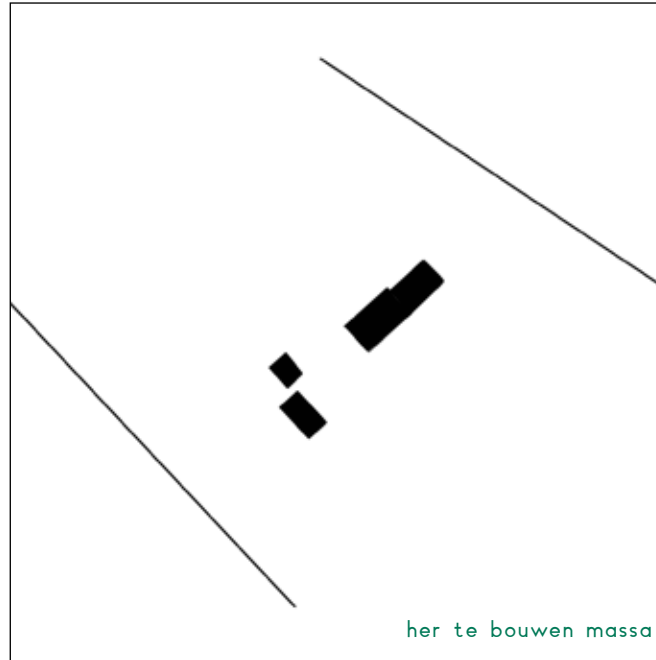
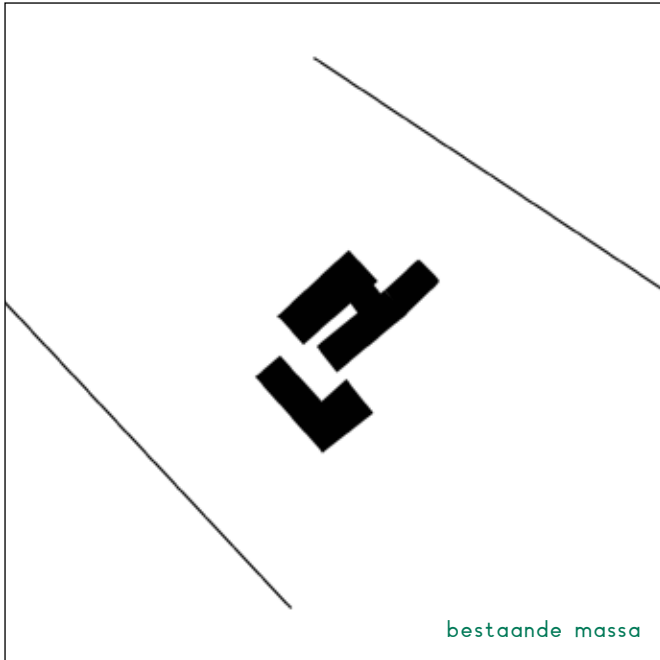
Deze typische indeling is ook nog goed te herkennen op het erf. De woning is sterk georiënteerd op de weg met daar achter de stallen en de voeropslagen. De oorspronkelijke indeling van het erf geldt als basis voor de ontwikkeling, het realiseren van twee wooneenheden en één gezamenlijk bijgebouw. De openheid en de zichtlijnen op en over het erf zullen zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden bij de positionering van de gebouwen.



een te slopen bijgebouw



het erf vanaf de Hogeboosweg



#### SAMENGEVAT:

- de karakteristieke boerderij zal behouden blijven;
- het erf moet zich als eenheid in het landschap presenteren;
- de gebouwen moeten zo gepositioneerd worden dat er een logische situatie ontstaat;
- een duidelijk onderscheid van het 'voor'- en 'achter' erf is wenselijk, het agrarische karakter blijft hiermee behouden;
- vanuit de Hogeboosweg is het wenselijk weer meer zicht op de boerderij te krijgen;
- deels zicht op het erf houden;
- deels zicht op het open landschap houden;
- twee inritten behouden;
- bestaande waardevolle beplanting deels behouden;
- hoofdzakelijk gebruik van gebiedseigen structuurbepalende beplantingen (hagen en bomen);
- ingetogen passende materialisatie op het erf;
- keren en parkeren op eigen erf.



## 4 erftransformatie

### 4.1. ONTWIKKELING EN RANDVOORWAARDEN

In nauw samenspraak met het Oversticht is een analyse gemaakt van het erf en de boerderij. Dit advies met randvoorwaarden vormt de basis voor de verder uitwerking van het plan. Het advies kent drie onderdelen:

#### DE COMPENSATIEWONING

Bij deze transformatie adviseren wij de volgende voorwaarden op te nemen:

- Erfwoning en bijgebouw onder architectuur ontworpen met een eigentijds, ingetogen karakter. Het bijgebouw kan geïntegreerd worden in het hoofdvolume waardoor het in volume krachtiger wordt ten opzichte van de schuur van de boerderij. Bijgebouw indien los geplaatst met kap en haaks op de boerderij plaatsen;
- erfwoning neutraal ontworpen waardoor de bijzonderheid van de boerderij gewaarborgd blijft;
- eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met gesloten kap, open en gesloten gevels ontworpen voor privacy; en energetisch verantwoord;
- het toepassen van hoogwaardig en duurzaam materiaal;
- de positie van de erfwoning bepalen vanuit de gewenste compactheid van het erf, de geluidscontouren van de spoorlijn en de nieuw te bouwen schuur. Het volume niet plaatsen voorbij de lijn van de huidige schuren maar meer verschuiven in noordoostelijke richting ten behoeve van de compactheid van het erf en het te herstellen doorzicht.



de originele boerderij

#### INPASSING VAN HET ERF ALS GEHEEL

- Ontwikkeling en behoud van één compact erf met een informele, agrarische sfeer;
- ontwikkeling binnen de huidige breedte van het erf, inkorting van het perceel aan de achterzijde zodat de open ruimte en de zichten worden hersteld. In het bestemmingsplan aangeven dat deze ruimte niet als tuin kan worden ingevuld (agrarische grond);
- gebruik van de huidige twee erftoegangen: de noordelijke toegang kan worden benut voor de ontsluiting van de compensatiewoning. De zuidelijke erftoegang voor de boerderij. Het erf heeft voldoende ruimte om een structuur te creëren met twee deelerven met voldoende privacy. Behouden en/of aanleggen van informele erftoegangen met bescheiden verlichting, bij voorkeur met sensor;
- tussen de erven 2 en 3 kan een informele weide met fruit worden aangebracht of een gezamenlijke nutstuin. Deze informele erfruimte verbindt de twee deelerven.
- herstel en ontwikkeling van een transparant en 'agrarisch' erf. Het selectief verwijderen en/of dunnen van de rij beplanting aan de zijden en de opgaande en uitgegroeide beplanting op het voorerf om zo herstel te creëren van de zichtlijnen van en naar het erf en herstel van een informele sfeer van streek-eigenheid. Het voorerf is meer statig 'Engels' van karakter, passend bij de architectuur van de herenboerderij. Een gazon met aan de zijden borders met bloeiende heesters en groenblijvers is passend (ook enkele coniferen zijn daarin passend, de huidige coniferen zijn fors uitgegroeid en kaal).
- ontwikkeling van bescheiden siertuinen bij de nieuwe woningen met accent op het nutskarakter en het principe weide en gras 'tot aan de deur'. De tuinen niet geheel omhagen.

## 4.2. UITWERKING

De compensatiewoning is zo gesitueerd dat er voldoende afstand en privacy tussen de woningen ontstaan. Ook is er rekening mee gehouden dat voldoende zicht en open ruimte op het zuiden blijft behouden. De zuidelijke inrit blijft behouden, de noordelijke inrit wordt ten behoeve van de compensatiewoning wordt iets opgeschoven zodat er ook aan de noorzijde enige ruimte voor een tuin overblijft. De inritten vormen tevens een overgang naar de rondom liggende weide. Langs de zuidelijke inrit staan momenteel al haagbeuken. Deze bomen zijn niet gebiedseigen maar passen wel bij een herenboerderij. Van oorsprong werden in de tuinen voor dergelijke boerderijen wel meer bijzondere bomen en heesters geplant. Het valt wel aan te bevelen de voortuin meer open te maken en bestaande exoten te rooien en te vervangen door bijvoorbeeld rhododendron en perken rozen en hortensia's. Ook veel gras en een duidelijke structuur van paden is passend op het voorerf. Bestaande fruitbomen en berken kunnen behouden blijven.

De bestaande platanen die langs de te slopen ligboxenstal staan worden gerooid. Ter vervanging zullen aan de noordzijde van de inrit een rij knotwilgen aangeplant worden. Deze wilgen passen beter in het van oorsprong natte gebied.

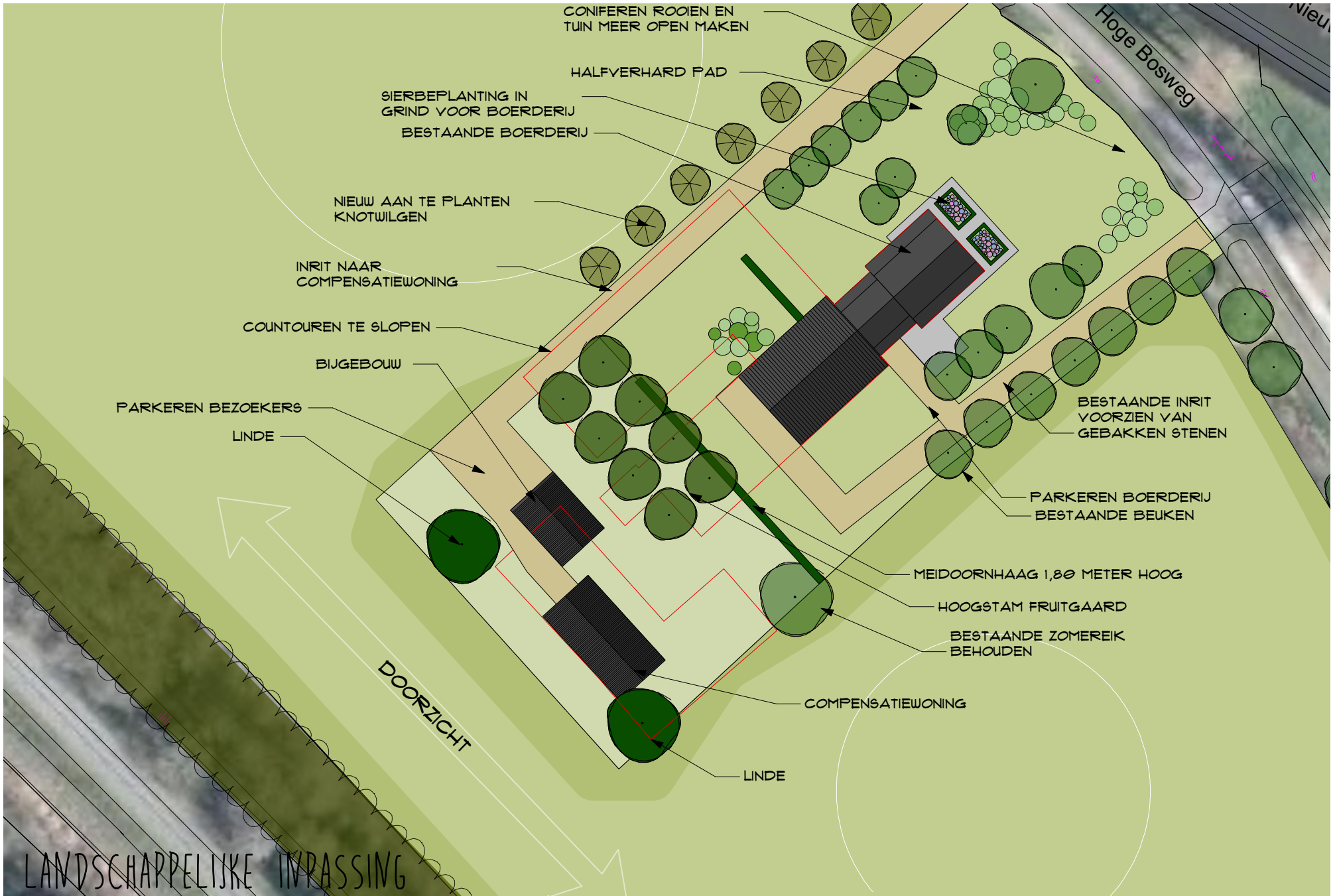
De buitenruimte rondom de compensatie zal soberder ingericht worden met streekeigen hagen van meidoorn en een hoogstamfruitboomgaard als natuurlijke afscherming. De hoogstamfruitboomgaard wordt in twee rechte lijnen uitgevoerd zodat het tevens de kavelgrens van het erf accentueert. De randen van het erf worden niet afgeschermd met een haag om zo een fraaie informele overgang tussen het erf, de tuin en het weiland te krijgen. Parkeerplaatsen zal uit zicht op het erf zijn. Enkele grote bomen verzachten de bouwvolumes en geven het erf een groene uitstraling. Tussen

de compensatiewoning en het spoor blijft een brede zone van ca. 30 meter onbebouwd en onbeplant. Hierdoor ontstaat een fraaie zichtlijn achter het erf langs.

### SAMENGEVAT:

- **sloop van landschapsontsierende bebouwing;**
- **de nieuwe compensatiewoning wordt onder architectuur en voor deze plek ontworpen;**
- **het erf wordt meer open met zicht op het landschap;**
- **het erf kent een duidelijke hiërarchische opbouw, met één hoofdgebouw en enkele architectonisch ondergeschikte gebouwen;**
- **er komt één bijgebouw bij de compensatiewoning waardoor de drie volumes beter op elkaar zijn afgestemd dan met verschillende kleine bijgebouwen;**
- **relevant groen blijft behouden;**
- **exoten worden gerooid waardoor meer zicht op het voorhuis ontstaat;**
- **privacy wordt gecreëerd door een meidoornhaag met hoogstamfruitbomen;**
- **materialen sluiten aan op de gebouwen;**
- **er wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten;**
- **het erf blijft open en zal niet verstopt worden achter groen met bomen worden de bouwvolumes verzacht.**





erfinrichting als bijlage op schaal toegevoegd

### 4.3. BEPLANTING

BOMEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
	Tilia tomentosa	Hollandse linde	100%	solitair	6 meter	16-18	2
	Malus Pyrus Prunus	Hoogstamfruitbomen	100%	solitair	6 meter	10-12	8
	Salix alba	Schietwilg	100%	rij	8 meter	8-10	8
HAAG	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
	Creategus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100%	verspringend	0,20 meter	80-100	325

- 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.



solitaire linde verzacht de bebouwing



boomgaard als natuurlijke afscherming



sferbeeld verharding en erfinrichting achtererf





laat plannen groeien



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING  
HOGE BOSWEG 2 LAAG ZUTHEM

tekeningno	1 (3)	versie	2.0
formaat	a3	schaal	1 : 1000
datum	22 maart. 2018	door	herbert
project	1319	bestand	1319-2.vwx



ERFRIJCHINGSPLAN

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