



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Lombokweg 5 Heeten

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	1645
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	25 januari 2019
Bestandsnaam	1645-001.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

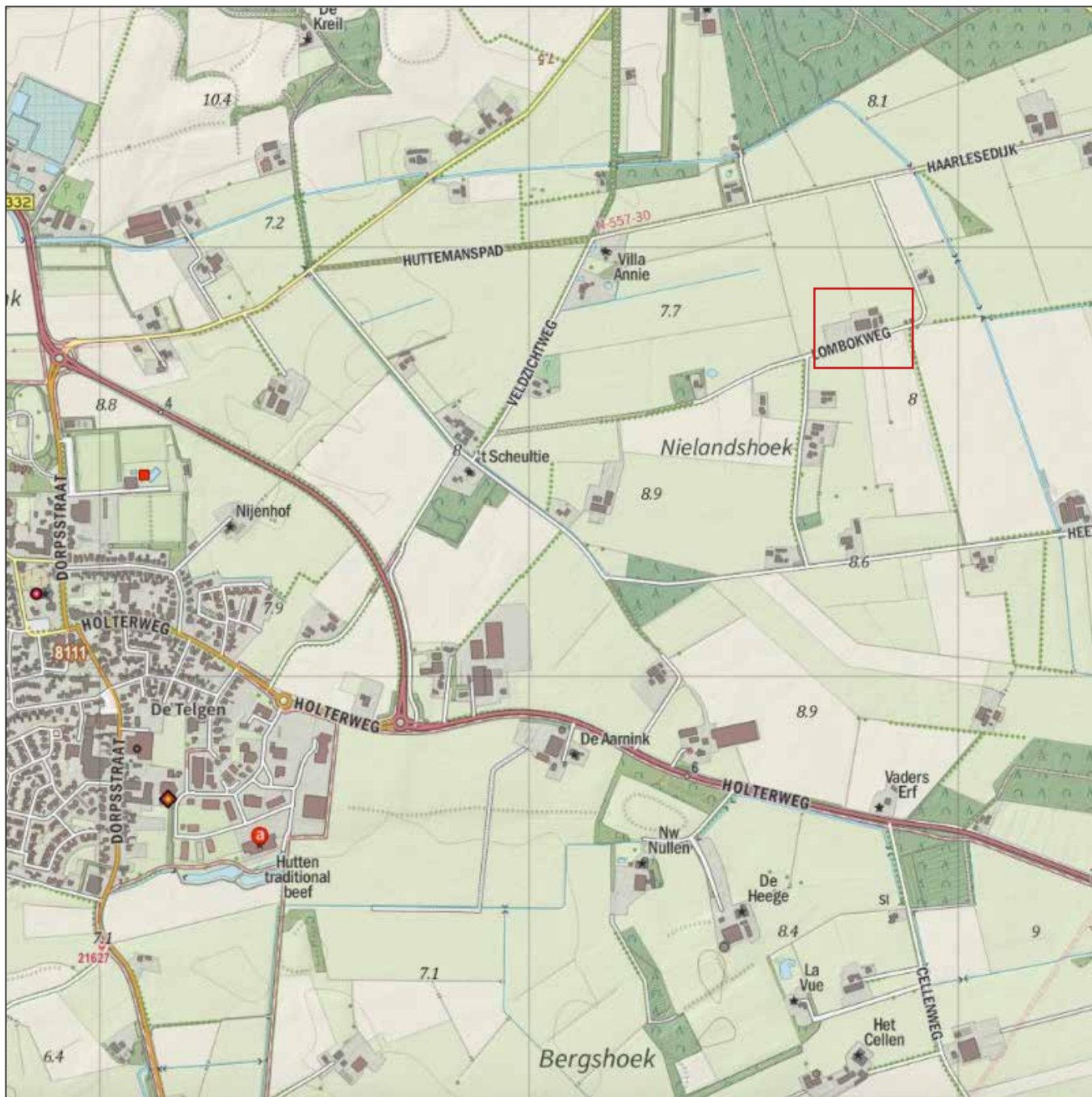
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een rood voor rood aan de Lombokweg 5 te Heeten. Het plangebied is momenteel een agrarisch bedrijf. Recent is de melkveehouderij gestopt en komen de opstallen leeg te staan. Deze opstallen zijn aangemerkt als landschapsontsierend en zullen gesloopt worden. Ter compensatie komt op het erf een bouwkavel.

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

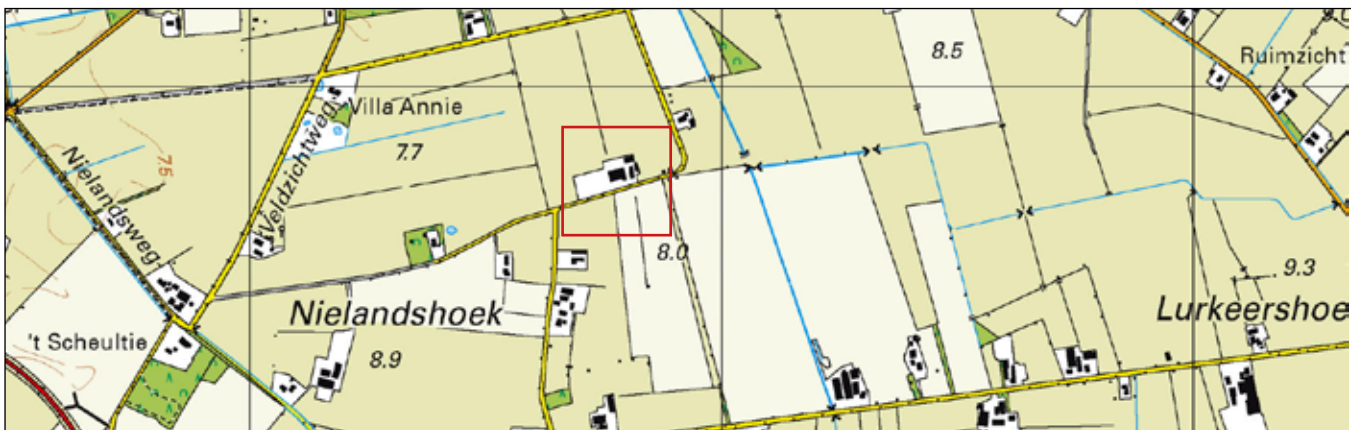




plangebied en omgeving rond 1900



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 gebieds- kenmerken 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 hoofd- lijnen 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:

Jonge 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 NOORD SALLAND

Het erf aan de Lombokweg 5 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.

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 op het bestaande erf. Dit is ruimtelijk gezien logisch doordat het bebouwde oppervlakte afneemt, er meer ruimte ontstaat om het erf landschappelijk goed in te passen en de impact op de omgeving beperkt is.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Tot midden vorige eeuw was het gebied rondom het erf nog niet geheel ontgonnen. Het lag toen op de rand van het Heeterveld naar het Nieland. De te slopen opstallen zijn ouder en zijn reeds te zien op de kaarten voor 1950. Het huidige erf is rond 1960 gebouwd in combinatie met de verdere ontginning en ruilverkaveling van het gebied. De Lombokweg is destijds ook aangesloten op de Haarlesedijk.

Het erf bestaat uit een woonhuis met daar omheen agrarische opstallen. Grotendeels worden deze opstallen gesloopt aangezien ze geen vervolgfunctie krijgen. Een bestaande wagenberging is recent opgeknapt en voorzien van een nieuw dak en deuren. De wagenberging kent een agrarisch karakter en past op het erf. In het verlengde van de woning blijft eveneens een bijgebouw behouden. Ook dit bijgebouw zal voorzien worden van een asbestvrije dakbedekking. Gezien de vorm en uitstraling is dit bijgebouw onderdanig aan de woning.

Voor de woning (aan de straatzijde) en naast de woning (westen) is een siertuin voorzien. Het erf wordt aan de zuidzijde ontsloten door meerdere inritten. Ten westen van het erf liggen de kuilvoeropslagen die aansluiten op de Lombokweg.

Langs de Lombokweg staan wegbeplanting. Het vormt een groene verbinding door het relatief open gebied. Rondom het erf staat geen groen. Het ligt naakt in het landschap en is vooral praktisch ingericht.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt in een late heidontginning op een dekzandrug;
- de stallen zijn landschapsontsierend;
- de woning verkeerd in een goede staat, past in het landschap en is het hoofdgebouw op het erf;
- weinig beplantig op het bestaande erf;
- de vele verharding is onwenselijk;
- de Lombokweg kent ten hoogte van het erf geen berm;
- veel bomen langs de Lombokweg;

- het erf kent geen strakke afscheiding en gaat over in het grasland;
- bestaande wagenberging blijft behouden en is recent op een juiste wijze opgeknapt, het voorkomt buitenopslag;
- een bestaande ondergrondse mestsiro valt niet op en kan tevens behouden blijven.



het erf in de omgeving



woning/te slopen schuur



te slopen ligboxenstal/te behouden woning



te slopen schuur



te slopen schuur



te slopen schuur



op te ruimen kuilplaten



opgeknapte wagenberging



te slopen ligboxenstal

4 DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van in totaal 960 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- woonbestemming op bestaande woning;
- nieuwe bijgebouw;
- behouden mestopslag;
- behouden bestaande wagenberging;
- efficiënt erf dat klaar is voor de toekomst.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop van alle landschapsontsierende bebouwing;
- asbest saneren op de te behouden gebouwen;
- landschappelijk goed inpassen van gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het dekzandlandschap zoals is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenland-schap) 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.

Situering compensatiewoningen:

De standaard bij rood voor rood is terugbouwen binnen het bouwvlak waar je ook sloopt. Kijken we naar de erven langs het Lombokweg dan valt de sterke oriëntatie op de weg op en de rechtlijnigheid van de verkaveling/wegen en bebouwing op het erf. Daarbij vormen de boerderij (of woningen) het hoofdgebouw op het erf. Dit komt tot uiting in de verschijningsvorm maar ook de positie op het erf. De woningen staan over het algemeen relatief dicht op de weg. In onderliggende geval is gekozen om de compensatiewoning iets verder van de Lombokweg af te zetten dan de bestaande woning. Wel staat de woning en het nieuwe bijgebouw in lijn (of haaks) op de bestaande gebouwen op het erf. Hierdoor zullen de bestaande woning en bijgebouwen en de nieuwe compensatiewoning met bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormen. Het erf zal compacter worden doordat de kuilvoeropslagen worden opgeruimd.

De compensatiewoning zal een landelijke uitstraling krijgen. Het bijgebouw zal hierbij onderdanig aan de woning zijn. Dit kan bereikt worden door een lagere noghoogte, andere materialisatie of een andere hoofvorm. Het geheel moet aansluiten op de bestaande bebouwing op het erf in de omgeving. De compensatiewoning krijgt een eigen inrit dat tevens de ontsluiting van de mestopslag en het bestaande achtererf is.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven in de nabije omgeving zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen grenzen het landschap af. De vergezichten zijn een kwaliteit en zullen behouden blijven. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om ook het landschap open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de ontginningen landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen goed in balans is. Op het erf zullen vrijstaande bomen aange-

plant worden. Het is niet passend om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het de visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. Om enige privacy te krijgen kan middels streekeigen hagen afscherming gemaakt worden. Richting de weg blijft het erf open.

Langs de weg staan grote zomereiken. Deze verbinden de erven en versterken de structuur. Met het opruimen van de kuilvoeropslagen kan de berm weer hersteld worden. Waar ruimte is wordt de wegbeplanting aangevuld met zomereiken.

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. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Qua verlichting moet rekening gehouden worden dat het erf in het zogeheten 'donkerte' liggen. Hier kun je de sterren 's nachts goed zien. Lichtvervuiling moet tegengegaan worden. Middels gerichte verlichting met bewegingsensoren en of tijdschakelaars is het niet nodig om de gehele nacht verlichting aan te hebben.

4.2. SAMENVATTING

- sloop landschapsontsierende bebouwing en saneren asbest;
- nieuwe compensatiewoning op plek van bestaande ligboxenstal, hiermee blijft het erf compact;
- aanplant van streekeigen bomen/hagen op het erf
- herstel van de berm en aanvullen wegbeplanting.

Legenda

1. Aanplant beukenhaag max. 1 meter hoog
2. Aanplant Walnoot
3. Aanplant Winterlinde
4. Aanplant zachte berk
5. Aanplant Zomereik
6. Bestaande inrit
7. Bestaande mestkelder
8. Bestaande schuur
9. Bestaande woning
10. Compensatiewoning
11. Nieuw bijgebouw
12. Nieuwe toegang naar compensatiewoning
13. Te slopen ligboxenstal
14. Te verplaatsen tuinhuis
15. Toegang naar percelen/mestkelder



Project
l645
bestand
l645-eip-1.vwx

datum
17 okt. 2018
door
herbert

formaat
a3
schaal
1 : 500

tekeningno
1 (3)
versie
2.0

EREINRICHTINGSPLAN LOMBOKWEG 5 HEETEN

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tsmr. 06 24 46 38 28





DE
ERF
ONTWIKKELAAR

EREINRICHTINGSPLAN LOMBOKWEG 5 HEETEN

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

tekeningno
1 (3)
versie
10

formaat
a3
schaal
1 : 1000

datum
19 sept. 2018
door
herbert

project
l645
bestand
l645-eip-1.vwx



4.3. 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 op een bestaand erf. Het bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de nieuwe woning.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op het erf wordt in totaal 960 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Middels de sloop van deze stallen en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van dit erf 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 960 m² landschapsontsierende bebouwing en het opruimen van overtollige verharding. Ook wordt een bestaande wagenberging en schuur gerenoveerd. .

Het eindbeeld is één goed ingepast erfensemble waarbij het landelijke karakter behouden blijft.

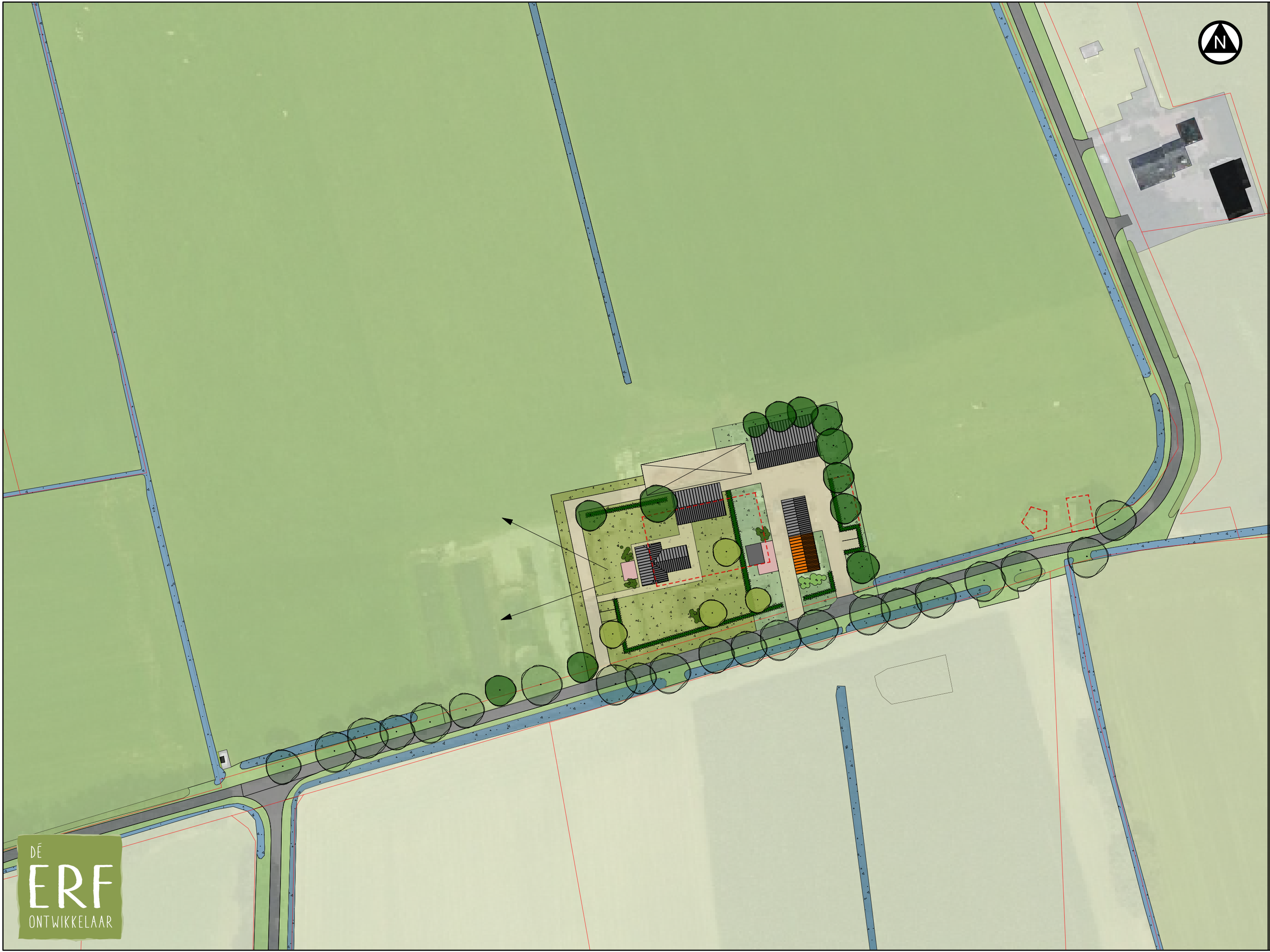
4.4. BEPLANTINGSTABEL

NUMMER OP TEKENING	NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
4	Betula pubescens	Zachte berk	14-16	min. 8 (m)	100	3
2	Juglans regia	Walnoot	14-16	solitair	-	1.
3	Tilia cordata	Winterlinde	14-16	solitair		1
5	Quercus robur	Zomereik	14-16	min. 8 mter	-	9
1	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.



laat plannen groeien



DE
ERF
ONTWIKKELAAR

ERFINRICHTINGSPLAN LOMBOKWEG 5 HEETEN
 dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
 www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	19 sept. 2018	project	1645
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1645-eip-lvwx

Legenda

1. Aanplant beukenhaag max. 1 meter hoog
2. Aanplant Walnoot
3. Aanplant Winterlinde
4. Aanplant zachte berk
5. Aanplant Zomereik
6. Bestaande inrit
7. Bestaande mestkelder
8. Bestaande schuur
9. Bestaande woning
10. Compensatiewoning
11. Nieuw bijgebouw
12. Nieuwe toegang naar compensatiewoning
13. Te slopen ligboxenstal
14. Te verplaatsen tuinhuis
15. Toegang naar percelen/mestkelder



Project 1645
bestand 1645-eip-lvwx
datum 17 okt. 2018
door herbert
formaat a3
schaal 1 : 500
tekeningno 1 (3)
versie 2.0