

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Reuveldsweg 5 te Broekland



erfontwikkelaar

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

1751

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

29 november 2019

Bestandsnaam

1751-RKP-002.indd

Aantal pagina's

15

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

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente Raalte	4
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	beeldkwaliteit	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
5	BEPLANTING	14

1 INTRODUCTIE

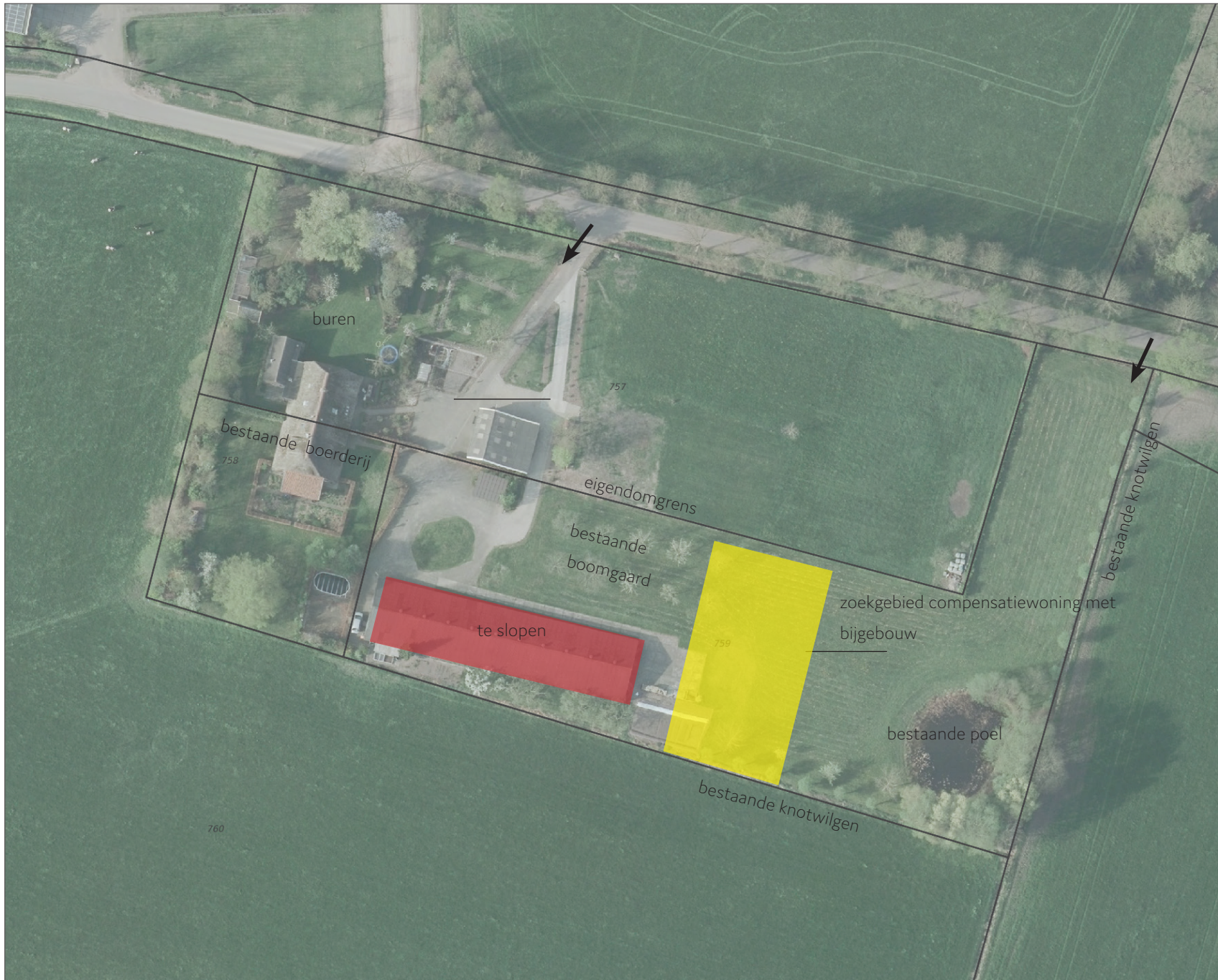
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een rood voor rood ontwikkeling aan de Reuvelsweg 5 te Broekland. Initiatiefnemer wil op deze locatie 595 m2 en uit de sloopbank nogmaals 255 m2 landschapsontsierende bebouwing slopen. Ter compensatie kan er één extra woning met bijgebouw op het bestaande erf gerealiseerd worden. Daarbij is het belangrijk dat het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren.

De gemeente Raalte wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan mee te werken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

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



locatie plangebied en slooplocatie



Het stal was in gebruik als pluimveehouderij en staat al enige tijd leeg. Bij gebrek aan gebruikswaarde van de opstallen is besloten het geheel te saneren. In samenspraak met de gemeente is gekozen om ter compensatie een vrijstaande woning en een schuur te realiseren aan de oostzijde van de te slopen stal.

De bestaande woonboerderij is voor de helft eigendom van initiatiefnemer. Het 'voor' huis is geen eigendom en wordt daarom buiten de plannen gehouden.

bestaande erf



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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. Bestaande 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

Toelichting:

[Dekzandvlakte en Oude Hoevenlandschaplandschap](#)

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 ver-

schillen 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.

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschaps elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide velden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

2.2. GEMEENTE RAALTE

Het erf aan de Reuvelsweg 5 valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied: 'Dekzandvlakten'. 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 deelgebied lijkt zeer sterk op het deelgebied 'dekzandvlaktes', maar heeft een natter karakter (broekontginningen). De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Doorgaande



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan de karakteristiek van de dekzandlaagtes aan: laanbeplanting past hierin. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Het verschil tussen dit deelgebied en 'dekzandvlaktes' is gelegen in de lagere ligging van de gronden langs de weteringen. Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten. De opgaven vanuit natuur en water richten zich op het ontwikkelen van natuurlijke oevers direct langs de weteringen. Dit sluit aan bij het sterke functionele en agrarische karakter van het deelgebied.

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;

Blokvormige verkaveling;

Erfbeplanting sluit aan bij natte karakter.

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

De functieverandering op de erven

heeft consequenties voor de inrichting van het erf.

Rood voor rood heeft als doel: 'Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.'

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN GEMEENTEN DEVENTER RAALTE OLST-WIJHE

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 erfgrenzen.

De Rood voor Rood regeling biedt de mogelijkheid om landschapsontsiende 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.



de te slopen kippenstal



de bestaande hoogstamfruitbomen

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

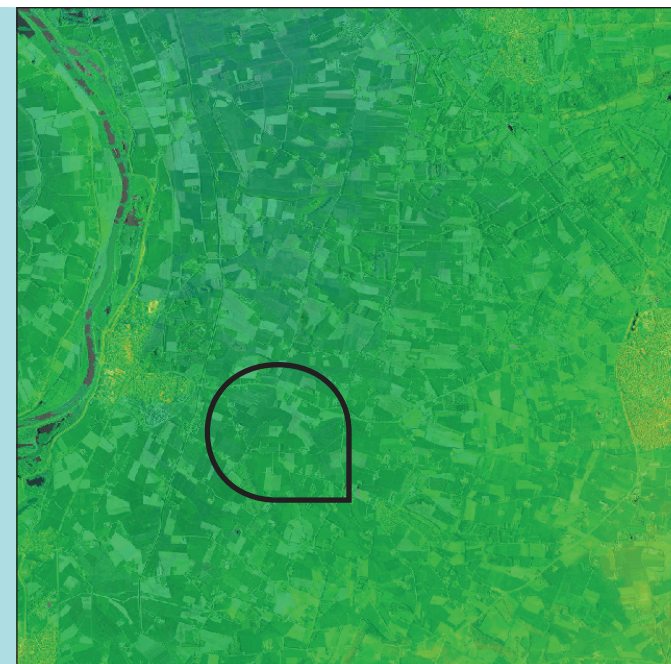
Het plangebied maakt onderdeel uit van de zogenaamde broeklanden langs de IJssel. Lage delen overstroomden regelmatig of waren zeer nat en daarmee waren ze ongeschikt voor bewoning. Mensen gingen op de hoger gelegen gronden wonen, de zogenaamde oeverwallen en stroomruggen. Hier waren ook de bouwlanden en boomgaarden. Kavelgrenzen werden gemarkeerd door elzensingels of meidoornhagen, waardoor het landschap een besloten karakter had. Ook kwamen er op de erg natte delen broekbossen voor. Relichten zijn in de omgeving nog goed waarneembaar. De bestaande erven zijn in de nabije omgeving sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met enige sierbeplanting (richting de Reuvelsweg) en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met stallen en functionele verharding.

Het erf beperkte zich van oorsprong tot de boerderij met enkele kleine opstallen. Met het realiseren van de pluimveestal werd het erf breder. De pluimveestal sluit niet aan op de karakteristieke boerderij en verdicht het gebied door de west-oost positie op het erf. Het erf wordt ontsloten met één inrit op de Reuvelsweg. Deze weg kent wegbeplanting van zomereik aan beide zijden van de weg. Naast de hoofdontsluiting kent het erf in de uiterste oosthoek nog een nevenontsluiting.

Begin 21 eeuw zijn middels de groene en blauwe diensten nieuwe landschapselementen op het erf aangelegd. Zo is er een poel gegraven, een erfbosje aangeplant, rijen knotwilgen en fruitbomen aangeplant en is er op de scheiding met de burens een haag aangeplant.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de geclusterde ligging in het landschap. Daarmee zijn de erven een onderdeel van de landschappelijke structuur. In de nabije omgeving komen veel bosjes (op de natte of juist hoge delen) voor. Het contrast met de meer open gronden is waardevol. De erven kennen vrij harde overgangen naar het landschap middels randbeplanting maar worden niet geheel afgeschermd.

Met de sloop van de opstallen kan het erf weer opnieuw worden ingericht. Daarbij is het wel belangrijk dat beide wooneenheden als een ruimtelijke eenheid worden vormgegeven worden. Dit kan door het aanbrengen van beplanting en het ontwerpen van de gebouwen in familie.



hoogtekaart

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan verspreid op het erf
- de te slopen opstal is landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde en de dominante positie op het erf;
- de woonboerderij vormt geen onderdeel van het plan;
- het erf dient een bepaalde mate van openheid te behouden
- het erf kent veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het is passend op het erf om opgaand groen aan te planten, het is echter niet nodig om het gehele erf te verstoppert achter groen
- erven kennen een zichtbare grens van bomen of hagen;
- duidelijk onderscheid in een 'voor-' en een 'achtererf' dit uit zich in de beplanting en het gebruik van het erf.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen landschapsontsierende stal;
realiseren compensatiewoning met bijgebouw;
voldoende privacy tussen de tuinen;
behouden bestaande structuurdragende gebiedseigen
beplanting;

Uitgangspunten gemeente:

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

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (oude
hoevenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing,
deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoning

Met de sloop van de stal bestaat de mogelijkheid om op deze plek één nieuwe compensatiewoning te bouwen met een vrijstaand bijgebouw. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren en aansluit op de gebiedskenmerken van de dekzandvlakten. Dat wordt deels bereikt door de grensen van het erf te respecteren en de compensatiewoning hierbinnen te positioneren. Ook is gekeken om de



bestaande groenstructuur, die passend is, zo veel mogelijk te behouden. Middels de aanplant van extra groen wordt voorkomen dat de te slopen stal een 'gat' in het erf maakt.

Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning met bijgebouw wordt het een passend ensemble, maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

De nieuwe compensatiewoning zal een modern landelijke verschijning kennen (schuurwoning). De verspreide situering van de gebouwen met orientatie op de Reuvelsdweg is overeenkomstig de gebiedskenmerken. Daarbij wordt het erf ontsloten door een bestaande inrit met ruimte om op het erf te keren/parkeren.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om in de dekzandvlakten de volgende kenmerken te versterken:

- 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
- erfplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap;
- blokvormige verkaveling;
- erfplanting sluit aan bij natte karakter.

De randen van het erf bestaan momenteel uit opgaande

beplanting met bomenrijen. Het erf kent een half afgesloten uitstraling. Bij het transformeren naar een woonerf is er voor gekozen om het erf aan de noordzijde af te schermeren met een gemengde wilde haag, dit meer extensieve element past goed op het 'achter' erf en zal niet zo hoog worden als een houtsingel. De nieuwe schuurwoning zal boven de wilde haag uit te zien zijn. Hiermee blijft een verbinding tussen de bestaande bebouwing en de compensatiewoning.

Over het algemeen zijn de erven half open, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven kennen een duidelijke clustering en worden veelal ontsloten door meerdere inritten. (bijvoorbeeld schone en vuile weg, kavelpaden etc.)

Op het erf worden enkele fruitbomen verplant en de boomgaard versterkt met de aanplant van enkele hoogstamfruitbomen. De boomgaard vormt zo een centraal element op het erf.

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.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

- sloop landschapsontsierende schuur
- nieuwe compensatiewoning op het bestaande erf
- het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
- het 'voor' erf blijft meer open en daarmee representatief;
- het 'achter' erf wordt meer extensief ingericht met een houtsingel als afscherming;
- de compensatiewoning met bijgebouw maakt gebruik van een bestaande inrit;
- op het erf is ruimte om te keren/parkeren;
- de bestaande boomgaard wordt aangevuld met enkele nieuwe bomen, op het erf worden bomen en hagen geplant.

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 voor-

ziet 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 plek waar al bouw staat. De schuur is niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door vergroenen van het landschap.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de schuur. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staat landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

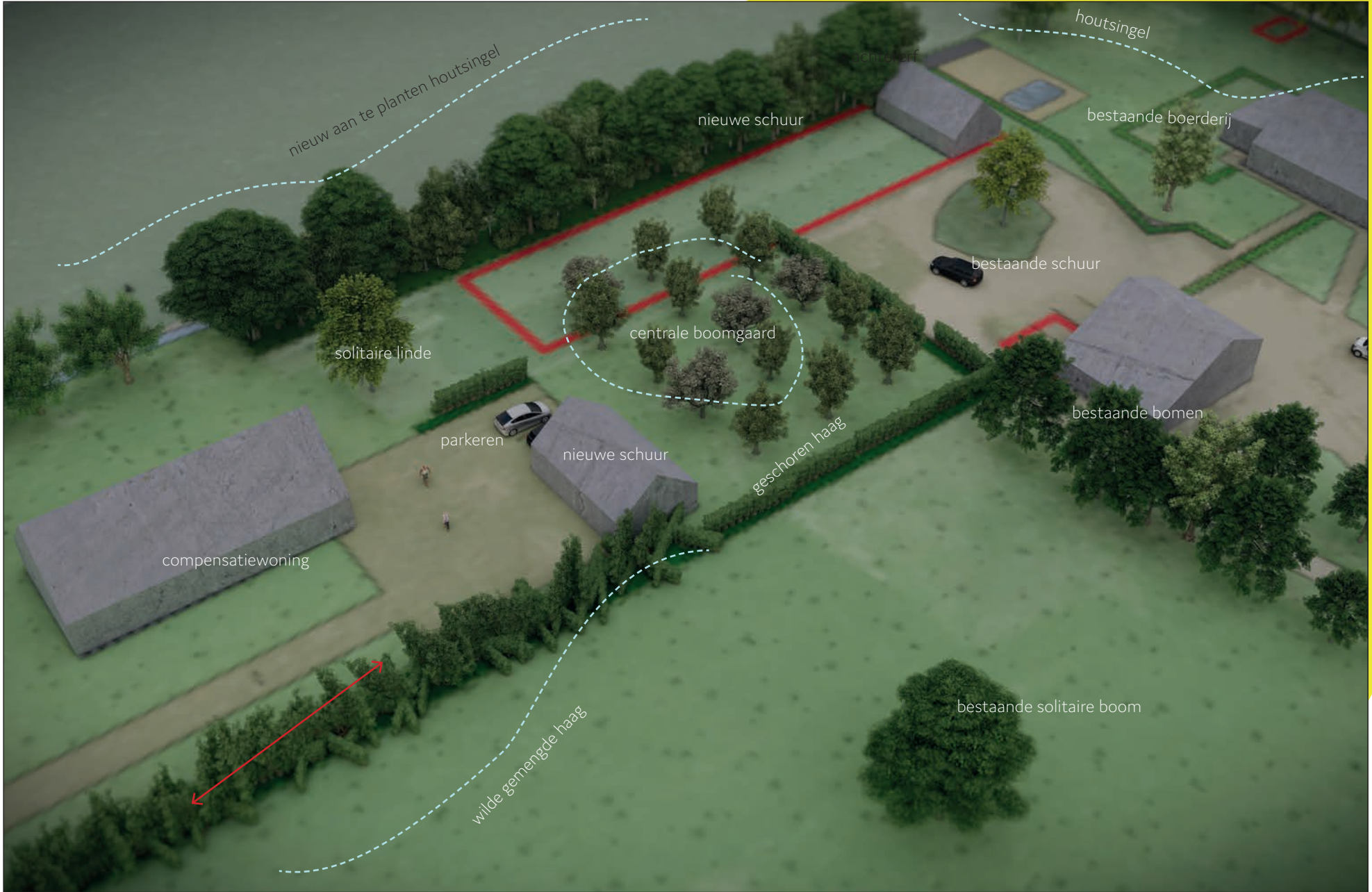
Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 595 m2 landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Ook wordt elders in de gemeente nogmaals 255 m2 landschapsontsierende

bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt het erf aan de Reuveldsweg 5 een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in de omgeving en waarbij groen en balans is met de gebouwen. Hiervoor is een aparte beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 850 m2 landschapsontsierende bebouwing.







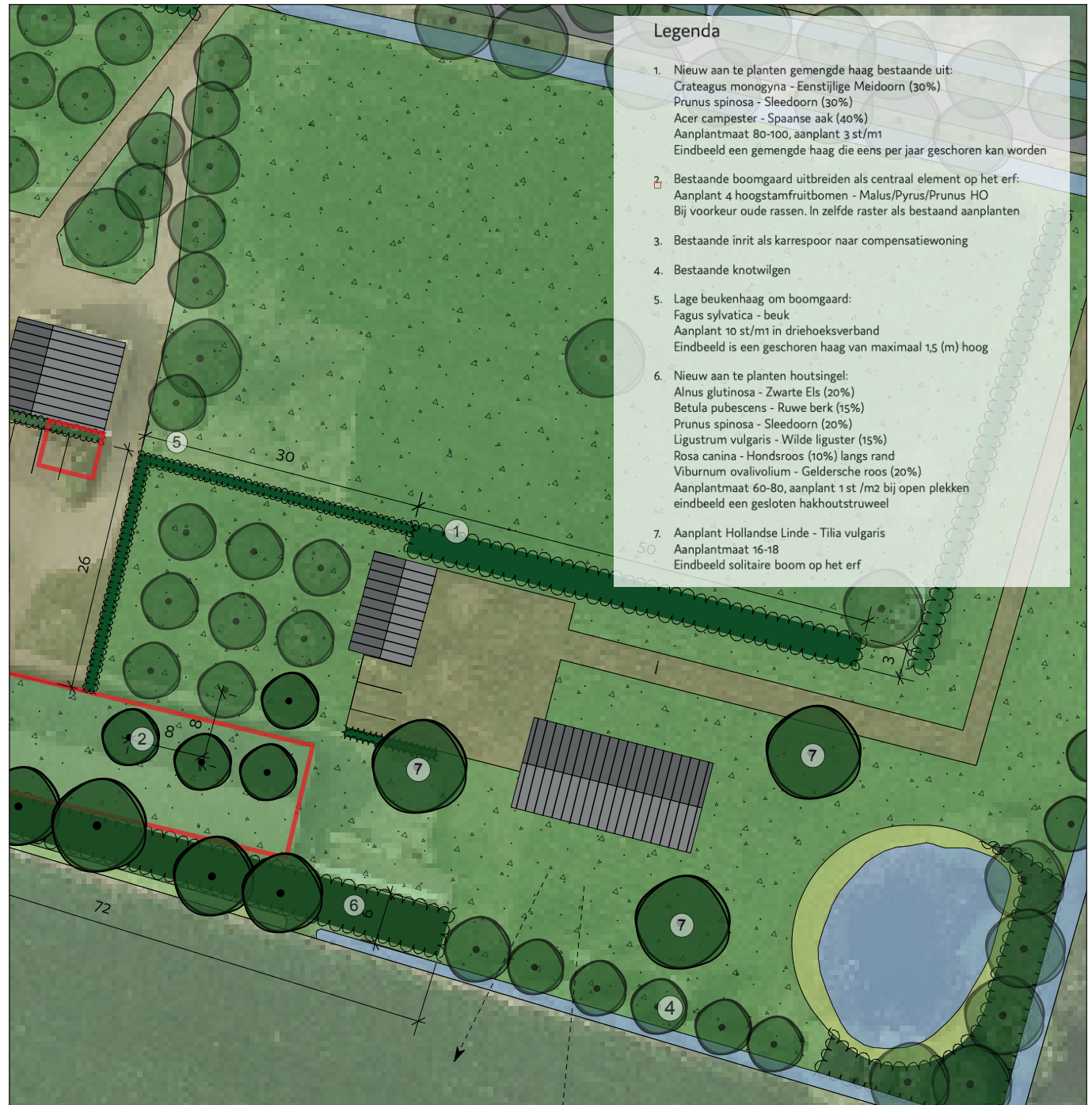
5 BEPLANTING



bestaande knotwilgen



streefbeeld houtsingel



enf



tekeningno	1 (3)	versie	1.0
formaat	a3	schaal	1:500
datum	29 nov. 2019	door	herbert
project	1751	bestand	1751-erp-1.vwx

Erfinrichtingsplan Reuvelsdweg 5 Broekland

www.erfontuikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw bijgebouw bij bestaande woning
3. Bestaande tuin
4. Te slopen schuur
5. Compensatiewoning
6. Bijgebouw bij compensatiewoning
7. Winterlinde
8. Bestaande boomgaard uitbreiden als centraal element op het erf
9. Aan te planten wilde gemengde haag
10. Bestaande kikkerpoel (GBD)
11. Bestaande knotwilgen
12. Nieuw aan te planten houtsingel
13. Keren en parkeren
14. Lage beukenhaag om boomgaard
15. Buren (geen eigendom)
16. Bestaande inrit naar compensatiewoning



project	1751	datum	29 nov. 2019
bestand	1751-eip-1.vwx	door	herbert
tekeningno	1 (3)	formaat	a3
versie	1.0	schaal	1:500

Legenda

1. Nieuw aan te planten gemengde haag bestaande uit:
Crateagus monogyna - Eenstijlige Meidoorn (30%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (30%)
Acer campestre - Spaanse aak (40%)
Aanplantmaat 80-100, aanplant 3 st/m1
Eindbeeld een gemengde haag die eens per jaar geschoren kan worden
2. Bestaande boomgaard uitbreiden als centraal element op het erf:
Aanplant 4 hoogstamfruitbomen - Malus/Pyrus/Prunus HO
Bij voorkeur oude rassen. In zelfde raster als bestaand aanplanten
3. Bestaande inrit naar compensatiewoning
4. Bestaande knotwilgen
5. Lage beukenhaag om boomgaard:
Fagus sylvatica - beuk
Aanplant 10 st/m1 in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
6. Nieuw aan te planten houtsingel:
Alnus glutinosa - Zwarte Els (20%)
Betula pubescens - Ruwe berk (15%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (20%)
Ligustrum vulgare - Wilde liguster (15%)
Rosa canina - Hondсроos (10%) langs rand
Viburnum ovalifolium - Geldersche roos (20%)
Aanplantmaat 60-80, aanplant 1 st /m2 bij open plekken
eindbeeld een gesloten hakhoutstruweel
7. Aanplant Hollandse Linde - Tilia vulgaris
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom op het erf
Totaal 3 stuks



project 1751
bestand 1751-ep-1.vwx
datum 29 nov. 2019
door herbert
formaat a3
schaal 1:500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Landschapsmaatregelen Reuvelsdweg 5 Broekland

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!