



RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Grote Veenweg 2 Daarlerveen

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Grote Veenweg 2 Daarlerveen

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	1228
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	17 februari 2015
Bestandsnaam	1239-001
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 HELLENDOORN	
3	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
3.1.	SITUATIE	
3.2.	UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING ERF	
3.3.	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
	BIJLAGE 1 INVENTARISATIEKAART	
	BIJLAGE 2 FOTOINVENTARISATIE	
	BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN 1:500 (A3 FORMAAT)	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging op het perceel aan de Grote Veenweg 2 te Daarlerveen. Momenteel zijn op het erf enkele oude agrarische opstallen aanwezig. Men is voornemens om deze te slopen en middels de rood voor rood regeling te herbouwen. Twee bestaande loodsen blijven behouden. Op het erf wordt een nieuwe compensatiewoning met bijgebouw gerealiseerd. Hierbij zal het erf landschappelijk goed ingepast moeten worden. Middels dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt weergegeven hoe deze uitbreiding tot stand komt. Het plangebied is gelegen in het hoogveenontginningslandschap ten zuiden van Daarlerveen. De kenmerken van dit landschap vormen de basis voor deze uitwerking.



De oude vervallen boerderij

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 gebieds- kenmerken het uitgangspunt.

GEBIEDSKENMERKEN

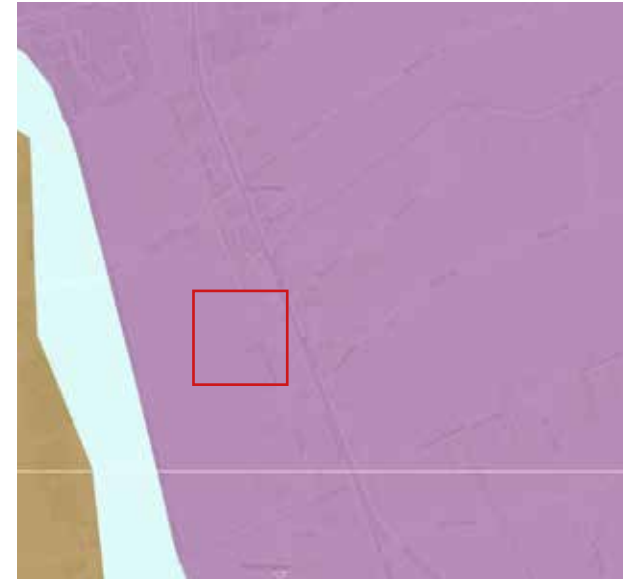
Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

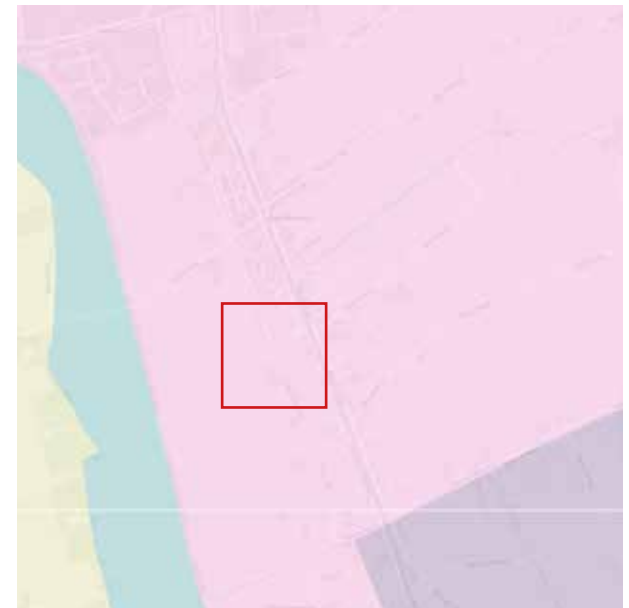
TOELICHTING

In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen- en wijkstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen.



Natuurlijke laag: hoogveenontginningslandschap



Agrarische cultuurlandschap: Veenkoloniaal landschap

2.2.2. WELSTANDSNOTA BUITENGEBIED DAARLEVEEN

In het uiterste noordoosten van de gemeente Hellendoorn ligt een gebiedje met een specifieke verkavelingstructuur, die verder niet binnen de gemeentegrenzen voor komt. Ook de bebouwing is afwijkend. Wat binnen de strakke veenkoloniale structuren vooral opvalt is de lintbebouwing.

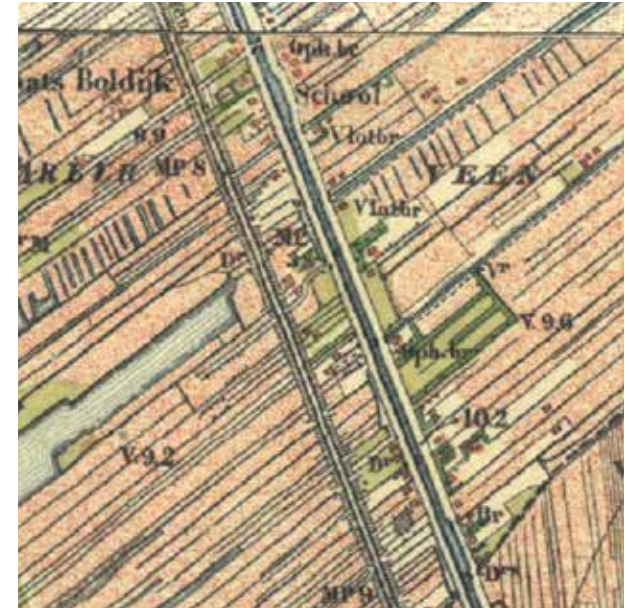
In de situatie van Daarlerveen heeft de bebouwing zich langs het kanaal ontwikkeld. Loodrecht daarop is een lint ontstaan aan de Nieuwstraat en op een minder intensieve manier aan de Nonkeswijk. De kanalen spelen binnen de verkaveling een belangrijke rol omdat ze werden gebruikt om de turf af te voeren. Ook de wegen hebben een rechtlijnige structuur aangenomen.

RUIMTE

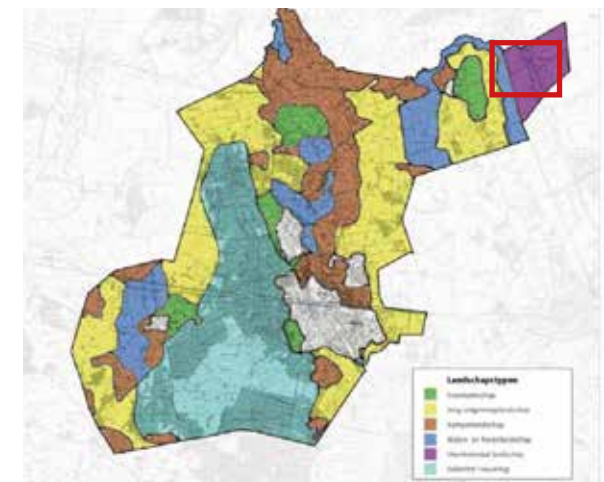
Door de ruilverkaveling is het veenkoloniale landschap dat uit zeer smalle lange kavels bestond getransformeerd tot een grootschalig landschap. In die tijd zijn ook nieuwe wegen aangelegd waaraan hier en daar bebouwing is gelegen. Met name de grote ruilverkavelingsboerderijen zijn kenmerkend voor het gebied.

SITUERING

In het gebied rondom Daarlerveen zijn diverse bebouwingspatronen te onderscheiden. Ten oosten van het dorp vormt de bebouwing aan de Nieuwstraat een lint. Het gaat hier om kleinschalige bebouwing in de vorm van woningen die op de weg zijn georiënteerd. Er is hier ook duidelijk sprake van een rooilijn. De Nonkeswijk is zo dun bebouwd dat van een duidelijk lint geen sprake is. Ten westen van Daarlerveen is een serie grootschalige boerderijen gelegen, waarvan de afstand tot de weg en de daarnaast gelegen spoorlijn varieert. Ze zijn georiënteerd op het erf. De bouwvolumes volgen de richting van de kavels en staan daardoor gedraaid ten opzichte van de weg. De boerderijen worden vergezeld door een aantal bijgebouwen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen en overige bijgebouwen. Bij de oudere bebouwing is de bedrijfsruimte vaak geschakeld aan het woongedeelte. Deze vormen gezamenlijk het hoofdgebouw. Bij boerderijen van latere datum zijn de bedrijfsgebouwen vaak los van elkaar gesitueerd. Het hoofdgebouw, veelal in de vorm van een vrijstaande woning, is in omvang hieraan ondergeschikt, maar in positie niet.



Het landschap rond 1900



Het erf in het landschap

HOOFDVORM/AANZICHTEN/OPMAAK

De bebouwing heeft over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm op basis van een rechthoekige plattegrond. De boerderijen zijn vaak samengesteld uit meerdere volumes, zoals het voorhuis en de schuur. Samen met de bijgebouwen vormen ze een bebouwingscluster. Het beeld wordt gekenmerkt door daken. Deze zijn overwegend gedekt met donkergrijze pannen. Op daken van bijgebouwen komt ook golfplaat voor. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen in een rode tot roodbruine kleur. De detaillering is bescheiden.

WAARDERING

In het gebied bestaat vooral waardering voor de grotere boerderijen die kenmerkend zijn voor het veenkoloniale landschap.

CRITERIA

Situering

- Aansluiten bij de gebiedseigen kenmerken.

Hoofdvorm

- Eenvoudige hoofdvorm met traditionele kapvorm.

Aanzichten

- Traditionele compositie.

Opmaak

- Kleur en materiaalgebruik overeenkomstig omliggende bebouwing voor hoofdgebouw;
- donkerkleurige golfplaat voor bijgebouwen mogelijk;
- geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen;
- bescheiden detaillering.

Bron: Welstandsnota Hellendoorn - Deelgebied 11 buitengebied Daarleveen.



Structuren en groen in het landschap

3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

3.1. SITUATIE

Het erf is onderdeel van het hoogveenontginningslandschap. Het erf aan de Grote Veenweg ligt aan de rand van een open gebied tussen het kanaal en het essenlandschap van Daarle. Juist de overgang van deze twee gebieden maakt de plek bijzonder. Het erf kent een sterk agrarisch karakter. De Groninger boerderij staat haaks op de weg met daarnaast enkele opstallen. De opstallen bestaan uit relatief moderne schuren die aan de zuidzijde behouden blijven. De schuren kennen geen specifieke kwaliteit. De boerderij daarentegen valt op in het landschap door de bijzondere gevel, door de tijd is er telkens een deel bij de boerderij aangebouwd. De originele vorm van de boerderij is daarmee verloren gegaan. Enkel de gevel kent een kwaliteit. Het overige deel van de boerderij kan als landschapontsierend beschouwd worden. Aan de noordzijde van de boerderij staat eveneens een landschapontsierende wagenberging. Op het erf staat veel groen in de vorm van singelbeplanting met solitaire bomen. Het groene karakter is kenmerkend indien we spreken van een besloten veenontginningslandschap. Op de erven kwamen van oorsprong beplantingen voor in de vorm van bosjes, singels, solitaire bomen en hagen. Het erf kent twee ontsluitingen (aan elke kant van de boerderij) op de Grote Veenweg. Het erf ligt op het hoge deel van het landschap. Aan de westzijde van het erf ligt het land een stuk lager. Dit hoogteverschil met daarop de bebouwing kan als kwaliteit gezien worden.

3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- De karakteristiek van het veenontginningslandschap behouden;
- deels zicht op het erf behouden;
- het erf moeten aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met verschillende functies op het erf;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting Grote Veenweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- gesloten beplanting, bomen en hagen op het erf;
- één ontsluiting.



Oude vervallen boerderij



Open landschap ten westen van Daarerveen

3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

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

Het landschap aan de westzijde van het erf is open. Langs de Grote Veenweg staan enkele woningen. De Grote Veenweg is een nevenweg langs het spoor en wordt begeleid door laanbeplanting. De enkele erven in het gebied staan besloten in het landschap. Eventuele beplanting komt enkel op de erven voor. De doorkijken tussen de erven zijn waardevol. Langs de Veenleiding die ten westen van het gebied loopt staan elzensingels. Deze singels begrenzen het veenontginningsgebied. Na sloop van de opstallen zal er een kleiner volume gebouwd gaan worden. Met de inrichting van het erf moet hierop gereageerd worden. Op het erf komt al enig groen voor in de vorm van (uitgegroeide) singelbeplanting. Door een deel van deze beplanting af te zetten en opnieuw door te planten met struikvormers ontstaat weer een besloten, groene massa op het erf. Aangezien het erf een groot oppervlakte kent in verhouding tot de woning zal de singel vergroot worden tot een bosje. Mooie overstaanders zullen behouden blijven. Aan de zuidzijde van het erf komt eveneens een singel voor. Deze singel zal verlengd worden zodat de te behouden schuren uit het zicht komen. De beide groene elementen laten de woning opgaan in de omgeving. Over het erf zijn verschillende zichtlijnen.

De woning komt op dezelfde plek als de boerderij. De architectuur van de woning kent qua detaillering en gevelpartij kenmerken van de af te breken boerderij. (zie pagina 11) De architectuur is passend in het hoogveenontginningslandschap. Vanuit de landschappelijke analyse is het wenselijk om bijgebouw en woning te integreren. Van oorsprong kwamen er in het landschap niet veel bijgebouwen voor. De voorkeur bestaat om zo min mogelijk verschillende volumes te bouwen. Wel kunnen de volumes groot zijn. Aan de straatzijde is de tuin voorzien. In de tuin staan enkele solitaire linden en kastanjes. De tuin zal afschermd worden met een lage beukenhaag. Hierdoor worden ook de te parkeren auto's uit het zicht gehouden. Het valt aan te bevelen in de tuin grote groepen heesters als Rhododendron en Hortensia te planten. Deze beplanting kwam van oorsprong veel in de tuinen voor.

SAMENGEVAT

- VEENONTGINNINGSLANDSCHAP
- SLOOP OUDE OPSTALLEN
- NIEUWBOUW ÉÉN BOUWVOLUME
- TUIN MET BOMEN EN HAGEN
- ERF MET BOSJE EN SINGEL
- STREEKEIGEN BEPLANTING
- VEEL GRAS
- PARKEREN OP ERF
- ZICHT OP ACHTERLAND



**BURO
STAD
LAND**

Legenda:

- 1. Compensatiewoning
- 2. Nieuw bijgebouw bij compensatie
- 3. Opslagloods (bestaand)
- 4. Bestaande inrit her te bouwen woning
- 5. Bestaande singel vergroten en verdichten
- 6. Bestaande singel uitbreiden
- 7. Beukenhaag
- 8. Kastanjer
- 9. Linde
- 10. Tuin
- 11. Zichtlijnen
- 12. Bestaande sloot behouden

schaal 1:500 op A3
 17 februari 2015
 ontwerp: Herbert Oldehinkel

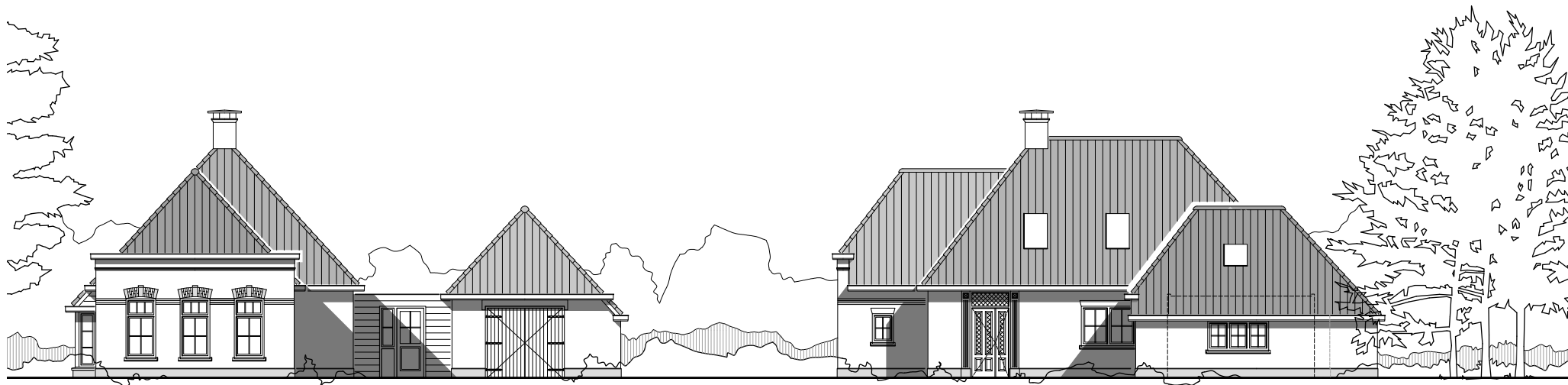


Erfinrichtingsplan. (Bijlage 3 is op schaal)

3.4. BEPLANTINGSPLAN

Bomen	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantverband	plantafstand	aanplantmaat	aantal
B1	Aesculus hippocastanum	Paardekastanjer	100%	solitair		12-14	
B2	Juglans regia	Walnoot	100%	solitair		12-14	
Bosplantsoen	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantverband	plantafstand	aanplantmaat	aantal
HS1 1200 m2	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	60-80	240
	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	10%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	60-80	120
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	60-80	240
	Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	20%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	60-80	240
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	60-80	240
	Quercus robur	Zomereik	10%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	100-125	120
HS2 700 m2	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	60-80	240
	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	10%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	60-80	120
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	60-80	240
	Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	20%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	60-80	240
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	60-80	240
	Quercus robur	Zomereik	10%	driehoek	1,5 x 1,5 (m)	100-125	120
Hagen 52 m1	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantverband	plantafstand	aanplantmaat	aantal
	Fagus sylvatica	Beuk	100%	5st/m	rij	80-100	260

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30 cm+;
- 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.



Zijgevel Links

Achtergevel

Nieuw te bouwen woning

BIJLAGE 1 INVENTARISATIE



BIJLAGE 2 FOTO'S



FRAAIE GEVEL VAN DE BOERDERIJ



HET ACHTERHUIS IS VAAK VERBOUWT



TE SLOPEN WAGENSCHUUR



BESTAANDE SINGEL BLIJFT BEHOUDEN



VEEL VERHARDING OP HET ERF WORDT OPGERUIMD



HET OPEN ACHTERLAND

BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN 1:500

ERFINRICHTINGSPLAN

Grote Veenweg 2 Daarleeven

Wicher Wulfestraat



Legenda:

1. Compensatiewoning
2. Nieuw bijgebouw bij compensatie
3. Opslagloods (bestaand)
4. Bestaande inrit her te bouwen woning
5. Bestaande singel vergroten en verdichten
6. Bestaande singel uitbreiden
7. Beukenhaag
8. Kastanjer
9. Linde
10. Tuin
11. Zichtlijnen
12. Bestaande sloot behouden

BURO
STAD
LAND

schaal 1:500 op A3

17 februari 2015

ontwerp: Herbert Oldehinkel

