



RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Koersweg 9a Haarle



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

1887

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

9 december 2020

Bestandsnaam

1887-001.indd

Aantal pagina's

12

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
3	BESTAANDE SITUATIE	5
3.1.	het erf in het landschap	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	6
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	6
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	9

1 INTRODUCTIE

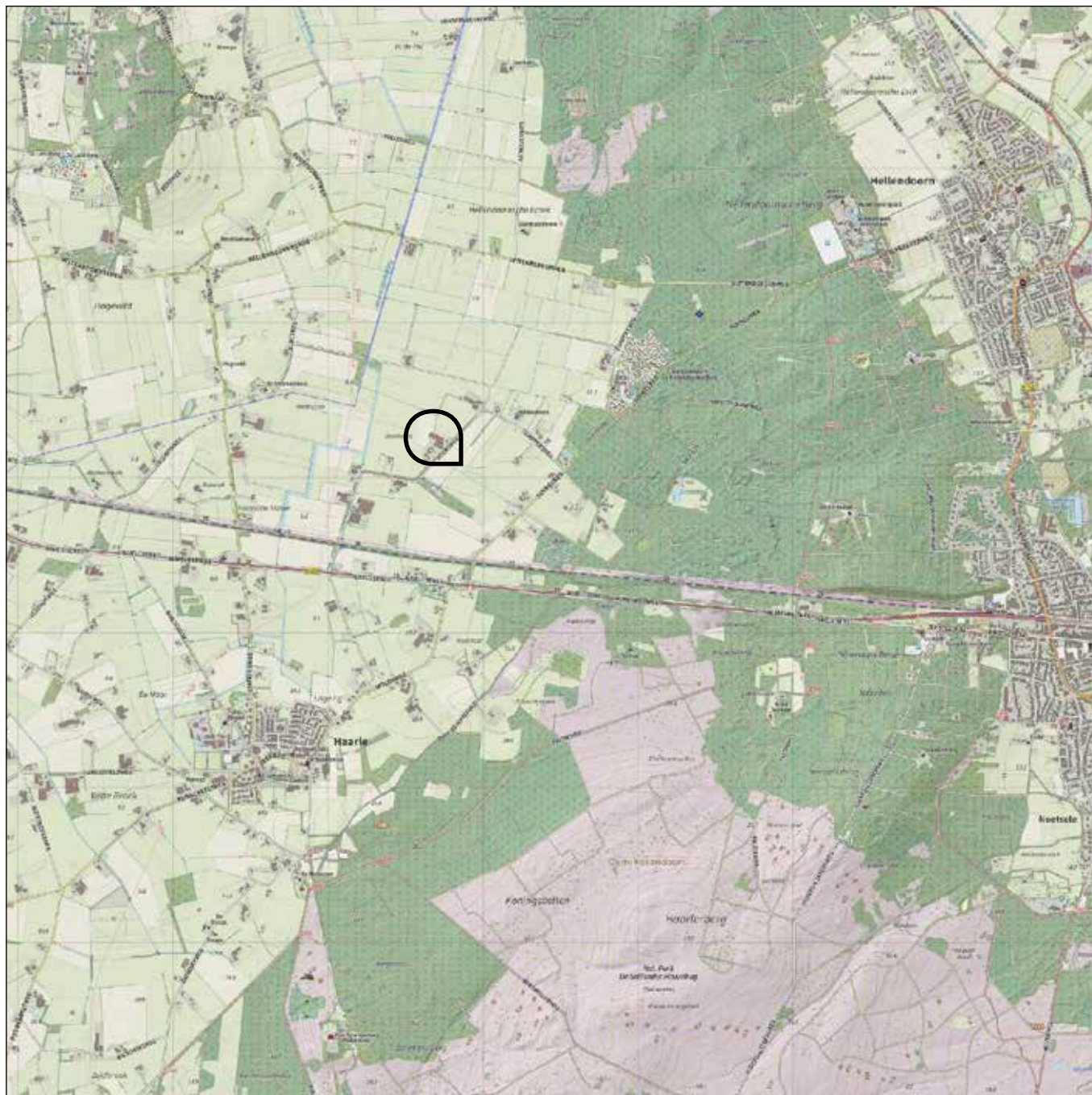
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Koersweg 9a te Haarle. Het varkensbedrijf gaat in het kader van de stoppersregeling staken waarmee de stallen geen vervolgfunctie meer hebben. Initiatiefnemers willen op deze locatie alle landschapsontsierende bebouwing slopen (4400 m²). In overleg met de gemeente Hellendoorn kunnen hiervoor twee compensatiewoningen worden gerealiseerd. Ook kan een bestaande, vervallen, bedrijfswoning herbouwd worden.

Samenvattend:

realisatie één compensatiewoning op de slooplocatie;
één compensatiewoning elders binnen de gemeente;
herbouw bedrijfswoning op het erf
behouden bestaande tweede bedrijfswoning.

De gemeente Hellendoorn wil hier met de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing het opruimen van de verharding en het saneren van een mestsilo. Aangezien er tevens gebruik gemaakt wordt van de saneringsregeling varkenshouderij is het aantal compensatiewoningen beperkt.

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



locatie plangebied en slooplocatie

Totaal te slopen aan gebouwen/mestsilo: 4444 m²
Totaal op te ruimen verharding: 1889 m²



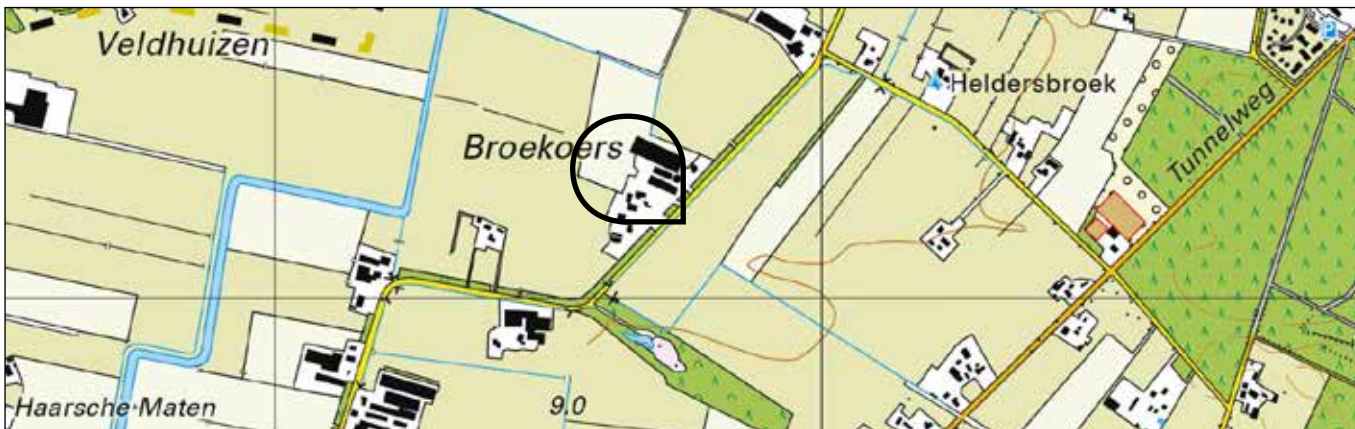
Het erf was in gebruik als varkenshouderij. De landschapsonterende stallen zullen gesloopt gaan worden. Ter compensatie kunnen er twee compensatiewoningen worden gegeneerd.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



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 essenlandschap

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.

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 landbouwontginningsrelatief 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 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.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. HET ERF IN HET LANDSCHAP

Het plangebied ligt op de flanken van de Sallandse Heuvelrug. Het is een relatief nat en open gebied. Langs de wegen en rondom erven komt opgaande beplanting voor.

Het erf aan de Koersweg 9a is een varkenshouderij. Door de jaren heen zijn hier meerdere varkensstallen bijgebouwd evenals een tweede bedrijfswoning. Deze woning kent een landelijke uitstraling en is bouwkundig goed.

Het agrarische bedrijf wordt aan de oostzijde afgeschermd middels een houtsingel. Vanaf de weg is de forse bebouwing nagenoeg niet te zien. Ook de bedrijfswoning staat achter deze houtsingel. Het erf bestaat uit een groot aantal varkensstallen met een mestbasin. Het erf gaat over in die van de burens.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht zonder beplanting en met relatief veel verharding.

De erven in de omgeving liggen veelal open in het landschap. Met name agrarische bedrijven met grote stallen. De verkaveling is rechthoekig en een kenmerkend jong ontginningslandschap.

De varkenshouderij wordt gestaakt waarna de stallen geen vervolgfunctie meer hebben. Met de sloop van de stallen kan het erf weer opnieuw worden ingericht waarmee het van oorsprong veel groener erf hersteld kan worden. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt waarmee er meer ruimte tussen het erf van de burens komt. Hierdoor kan het erf

landschappelijk gezien op een passende wijze afgeschermd worden. Ook moet de bestaande ontsluiting van het westelijk gelegen perceel behouden blijven.



Het erf ligt op de flanken van de Sallandse Heuvelrug. Al op de kaarten van eind 19e eeuw komt hier bebouwing voor. Dergelijke grote verschillen in ondergrond maken het gebied divers en waardevol.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen 4600 m2 landschapsontsierende bebouwing;
opruimen verharding en mestsilo;
herbouw bedrijfswoning;
één compensatiewoning op het erf herbouwen en de andere elders binnen de gemeente (geen onderdeel van diit plan.

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing;
realisatie 1 compensatiewoning op het erf en 1 elders binnen de gemeente;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het jonge heide- en broekontginningslandschap.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jong heide- en broekontginningslandschap) 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 en vervangende woning

Aan de Koersweg 9a te Haarle staat momenteel een varkenshouderij met ruim 4600 m2 aan agrarische opstallen. Men is voornemens om de varkenshouderij te staken en middels de rood voor rood regeling twee compensatiekavels te genereren. Alle stallen zullen hiermee gesloopt wor-

den. Daarnaast zal een bestaande, maar vervallen, bedrijfswoning herbouwd gaan worden. Binnen het inrichtingsplan is deze woning opgenomen. Naast de bestaande agrarische opstallen staat er ook een tweede bedrijfswoning op het erf. Deze blijft behouden en is tevens opgenomen in het plan. (kavel 1)

Er is gekozen om de nieuwe woningen aan te laten sluiten op de bebouwing van het erf aan de zuidzijde en aan de bestaande woningen. Het erf wordt daarmee als het ware opgedeeld in twee bebouwingsclusters. Aan de Koersweg zal één woning gerealiseerd worden met daarachter de tweede woning. Middels groen worden de kavels verbonden. Door te kiezen voor twee clusters wordt versteding van het buitengebied tegen gegaan. Middels twee bestaande inritten worden de drie woningen ontsloten. Op het erf wordt middels bomen en hagen en struweel groen toegevoegd.

Een wens van initiatiefnemer is om een grote natuurvijver op te nemen. Deze zal een toevoeging zijn voor de biodiversiteit in het gebied. Tegenwoordig zal de sloop van een fors oppervlakte stallen en het opheffen van een emissiepunt zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.

Om enige privacy te behouden zullen op het erf houtsingels aangeplant worden. Hiermee worden de kavels op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd. Een reeds bestaand houtsingel aan de zuidzijde blijft behouden. De gebouwen op het erf blijven in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven



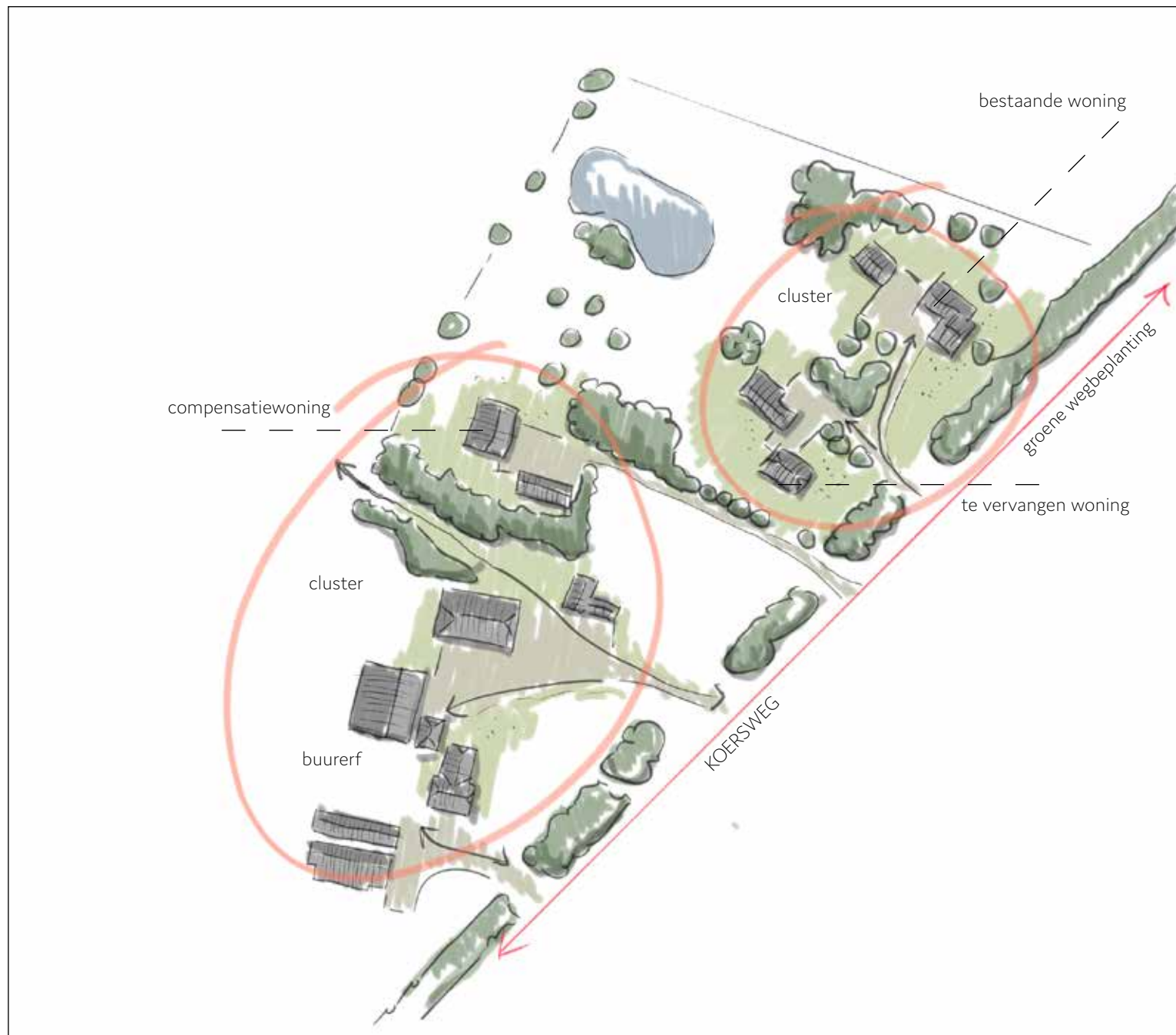
de varkensstallen vallen op in het landschap

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

open landschap met groen langs wegen
fraaie vergezichten op de Hellendoornse berg
dichte beplanting langs de Koersweg
de erven vormen clusters langs de weg;
de gebouwen staan verspreid op het erf
de te slopen stallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde;
de te slopen bedrijfswoning is niet karakteristiek en kan daarom vervangen worden;
geen waardevolle beplanting op het erf
ontsluiting door meerdere inritten.

kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar gesloten beplanting toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. Op de erfgransen komen Ruwe berk, Gewone Es en Zwarte Els als boom met een diversiteit aan onderbeplanting. In de tuinen Hollandse linde en hoogstam fruitbomen. Deze bomen komen van oorsprong op het erf voor. De woningen worden ieders ontsloten door bestaande inritten aangezien de verspreide ligging langs de Koersweg.

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.



Legenda

1. Vervangende woning
2. Bestaande woning
3. Nieuw bijgebouw 75 m2
4. Compensatiewoning met extern bijgebouw (schuurwoning)
5. Natuurlijke vijver
6. Groep Zwarte Els op erf
7. Aanplant rij Ruwe Berken
8. Aanplant rij Ruwe Berken/Zwarte Els
9. Aanplant Walnoot of Hoogstam fruitboom
10. Aanplant haag van bijvoorbeeld Beuk/Esdoorn/Wilde Liguster
11. Aanplant vogelbosje
12. Aanplant houtsingel
13. Ontsluiting perceel
14. Bestaand bijgebouw behouden





4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop 4600 m2 landschapsontsierende bebouwing opruimen verharding en mestsilo;
realisatie één compensatiewoningen op het erf en één elders binnen de gemeente;
herbouw bedrijfswoning ten noorden van de bestaande; het erf blijft zich als cluster presenteren;
bestaande beplanting kan behouden blijven;
op het erf worden bomen, hagen en houtsingels aangeplant, deze schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling;
de nieuwe woningen krijgen een landelijk karakter en de bijgebouwen zijn hier qua verschijning onderdanig aan, het wordt getoetst aan de Welstandsnota.

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 plek waar al een groot oppervlakte bebouwing staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en zijn 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 volgens de gebiedskenmerken van het landschap. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van landschapsontsierende stallen

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woon-
genot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen en het opruimen van de verhardingen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan 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. Daarnaast wordt er een emissiepunt opgeheven dicht bij Natura2000. 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 landschap-ontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 4200m2 landschapsontsierende bebouwing met verharding en een mestsilo en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 4600 m2 landschapsontsierende bebouwing met bijbehorende verhardingen, silo's en voeropslagen opheffen emissiebron.

Legenda

1. Aanplant bomenrij van:
Betula pendula - Ruwe berk
Aanplantmaat 14-16 - Plantafstand 6-10 meter
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een losse bomenrij
2. Aanplant bestaande uit:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Betula pubescens - Zachte berk 10%
Crateagus mongyna - Meidoorn 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%
Acer campester - Veldesdoorn 15%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)
Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5
Eindbeeld zijn losse bosje van in totaal 1800 m2
3. Aanplant bomenrij van:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 50%
Betula pendula - Ruwe berk 50%
Aanplantmaat 14-16 - Plantafstand 6-10 meter
Totaal 20 stuks met als eindbeeld een losse bomenrij
4. Aanplant hoogstamfruitboom
Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oude rassen
Aanplantmaat 12-14
Eindbeeld solitaire hoogstam fruitbomen
Totaal 5 stuks
5. Aanplant bomenrij van:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 50%
Betula pendula - Ruwe berk 50%
Aanplantmaat 14-16 - Plantafstand 6-10 meter
Totaal 7 stuks met als eindbeeld een losse bomenrij
6. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 16-18
Totaal 6 stuks
Eindbeeld een solitaire boom



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 beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

erf

Totaal te slopen aan gebouwen/mestsilo: 4444 m²
Totaal op te ruimen verharding: 1889 m²



2855 m²
te slopen

1384 m²
verharding

423 m²
te slopen

202 m²
te slopen

803 m²
te slopen

505 m²
verharding

161 m²
te slopen

166 m²
behouden

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Te slopen Koersweg 9a Haarle

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

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

formaat
a3
schaal
1 : 1000

datum
3 dec. 2020
door
herbert

project
1884
bestand
1884-ep-1.vwx



tekeningno	1 (3)	versie	1.0
formaat	a3	schaal	1:1000
datum	3 dec. 2020	door	herbert
project	1884	bestand	1884-ep-1.vwx

Praatplan Koersweg 9a Haarle

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Vervangende woning
2. Bestaande woning
3. Nieuw bijgebouw 75 m²
4. Compensatiewoning met extern bijgebouw (schuurwoning)
5. Natuurlijke vijver
6. Groep Zwarte Els op erf
7. Aanplant rij Ruwe Berken
8. Aanplant rij Ruwe Berken/Zwarte Els
9. Aanplant Walnoot of Hoogstam fruitboom
10. Aanplant haag van bijvoorbeeld Beuk/Esdoorn/Wilde Liguster
11. Aanplant vogelbosje
12. Aanplant houtsingel
13. Ontsluiting perceel
14. Bestaand bijgebouw behouden



project
1884
bestand
1884-ep-1vwx

datum
3 dec. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0



Legenda

1. Aanplant bomenrij van:
Betula pendula - Ruwe berk
Aanplantmaat 14-16 - Plantafstand 6-10 meter
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een losse bomenrij
2. Aanplant bestaande uit:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Betula pubescens - Zachte berk 10%
Crateagus mongyna - Meidoorn 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%
Acer campester - Veldesdoorn 15%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)
Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5
Eindbeeld zijn losse bosje van in totaal 1800 m2
3. Aanplant bomenrij van:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 50%
Betula pendula - Ruwe berk 50%
Aanplantmaat 14-16 - Plantafstand 6-10 meter
Totaal 20 stuks met als eindbeeld een losse bomenrij
4. Aanplant hoogstamfruitboom
Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oude rassen
Aanplantmaat 12-14
Eindbeeld solitaire hoogstam fruitbomen
Totaal 5 stuks
5. Aanplant bomenrij van:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 50%
Betula pendula - Ruwe berk 50%
Aanplantmaat 14-16 - Plantafstand 6-10 meter
Totaal 7 stuks met als eindbeeld een losse bomenrij
6. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 16-18
Totaal 6 stuks
Eindbeeld een solitaire boom



project
1884
bestand
1884-eip-1wvx

datum
3 dec. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

