

ERF MOLENWEG HAARLE



odin

LANDSCHAPSONTWERPERS



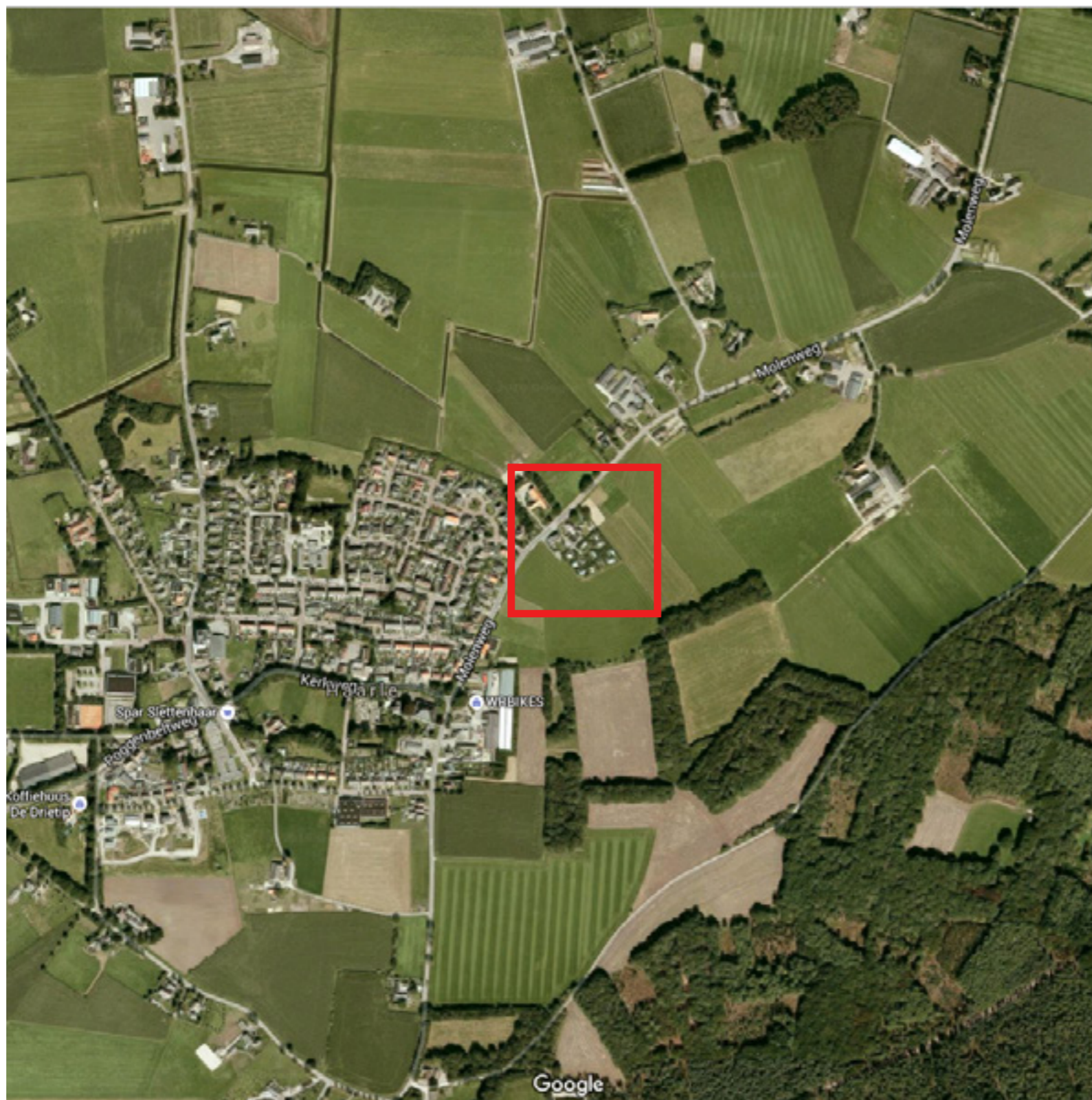
CONCEPT LANDSCHAPSPLAN

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Inventarisatie en analyse	4
2.1	Omgevingsvisie Overijssel	4
2.2	Historische ontwikkeling plangebied	5
2.3	Huidige situatie plangebied	6
2.4	Ruimtelijke ingrepen plangebied	8
2.5	Analyse landschap	9
3.	Plan	10
3.1	Visie op de locatie	10
3.2	Concept Landschapsplan	12

Colofon

I. INLEIDING



Plangebied Molenweg Haarle

Prachtig gelegen op de flank van de stuwwal, aan de Molenweg in Haarle, liggen een oud pakhuis en voormalig molengebouw. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om het oude pakhuis en oorspronkelijk molengebouw te transformeren naar woning. Dit in combinatie met het saneren van de kleinschalige camping en het realiseren van een nieuwe woning in het kader van de Rood voor Rood regeling net ten noorden van de bestaande woonboerderij.

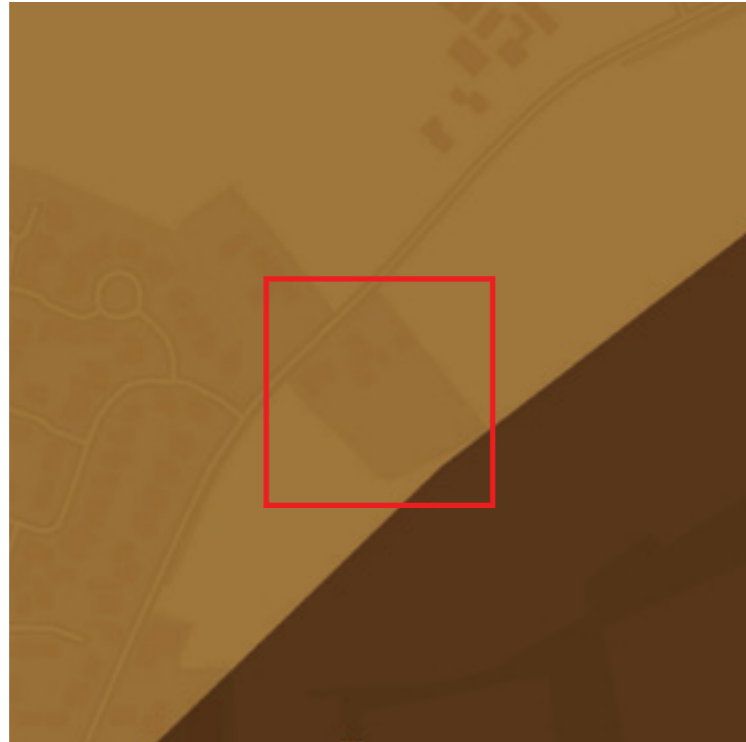
Om dit voornemen landschappelijk goed in te passen is voorliggend plan opgesteld. Dit landschapsplan is nodig om in het traject akkoord te krijgen van de gemeente.

Leeswijzer

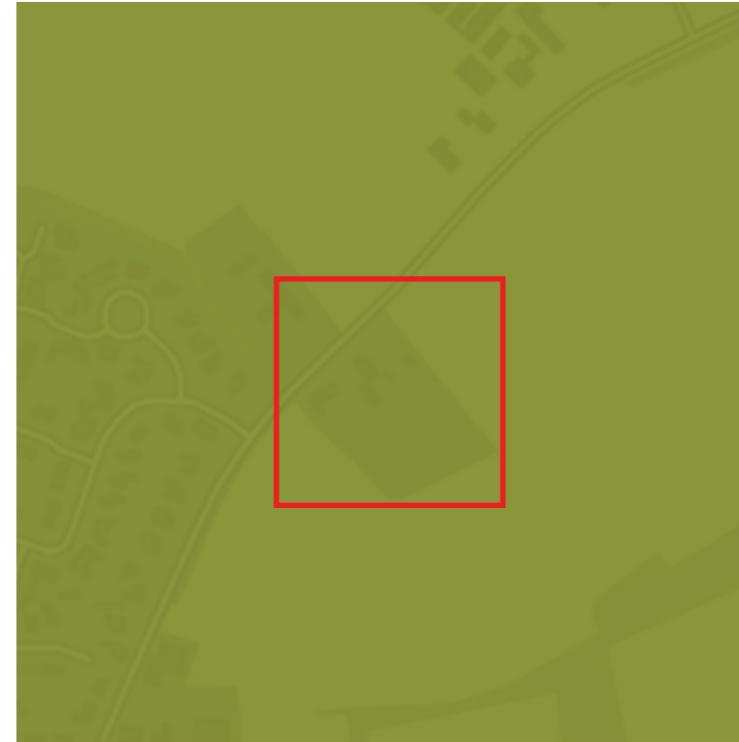
In dit document wordt in hoofdstuk 2 de inventarisatie en analyse behandeld. Er wordt een beschrijving gedaan van het vigerend beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Om een duidelijk beeld te krijgen van de ontwikkeling in de tijd raadplegen wij daarnaast historische kaarten en landschapstypenkaarten. Informatie over de geschiedenis van de plek en de landschapkenmerken hebben we nodig om het verhaal bij uw plan te onderbouwen.

In hoofdstuk 3 beschrijven en verbeelden we onze visie en het concept landschapsplan. We laten zien hoe het plan voortkomt uit de analyse en hoe het is opgebouwd.

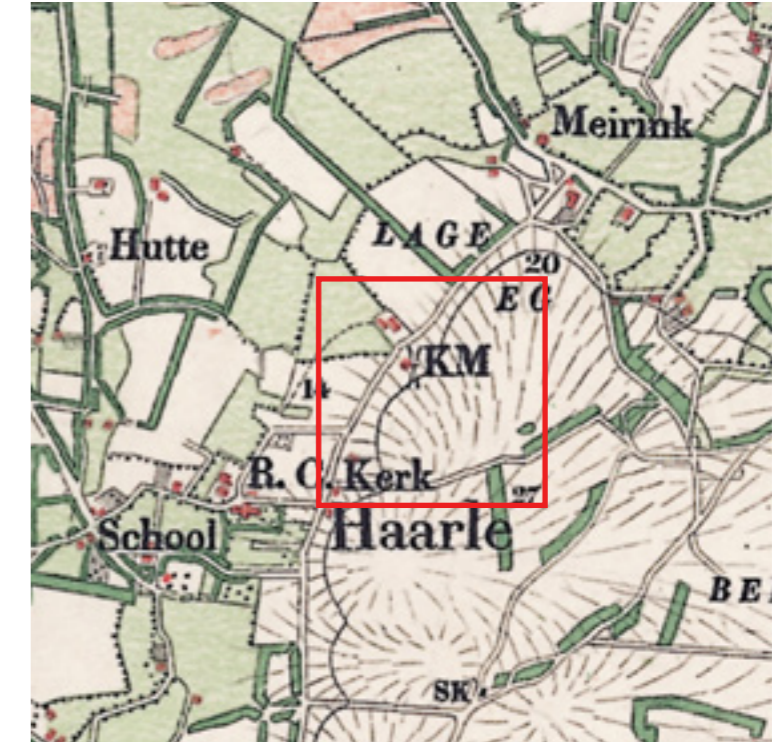
2. INVENTARISATIE EN ANALYSE



Natuurlijke laag: laag van dekzandvlakte en ruggen (lichtbruin) / Stuwwallen en ruggen (donkerbruin)



Laag van agrarisch cultuurlandschap: Essenlandschap (groen)



Historische kaart circa 1900: een organische structuur, overgang van laag naar hoog, de nog onontgonnen stuwwal en de oude molen op de flank van de open es kenmerken de locatie

2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

Dekzandvlakte:

De dekzandgronden beslaan een groot deel van de provincie Overijssel en zijn overblijfselen uit de ijstijd. Na de ijstijd bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog-droog en laag-nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. **De ambitie voor dit gebied is om 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 en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. **Bij de ontwikkeling van de dorpsranden dient rekening gehouden te worden met de relatief hogere ligging en is de (strekkings)richting van het landschap**, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Stuwwallen:

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar.

Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staan bieden ze spectaculaire zichten over de provincie.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het **reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend** te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door **de zichten erop én er vanaf te versterken**.

Essenlandschap:

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd.

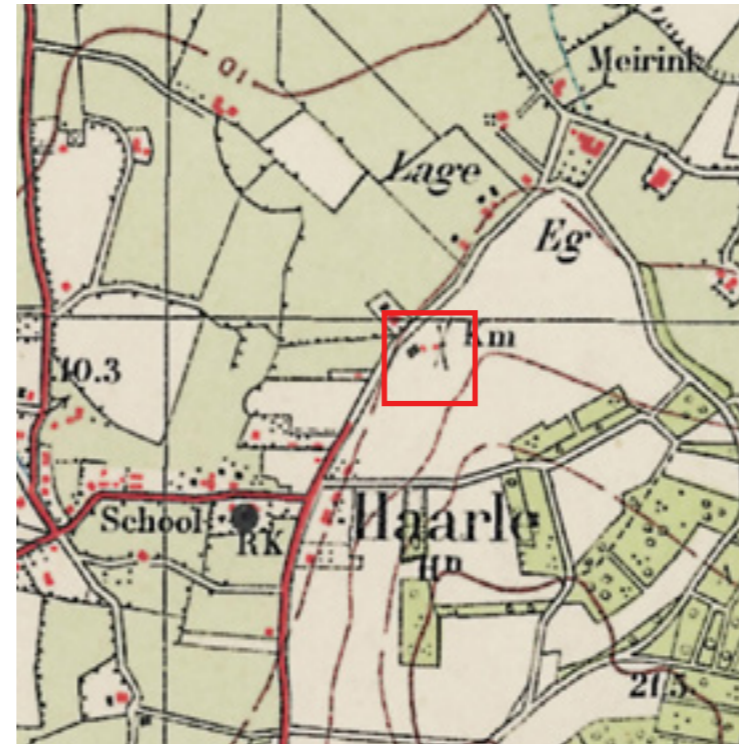
De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typierend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

De ambitie is het **behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es**, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De rand van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, **mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt**.

2.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING PLANGEBIED



1900



1950



1990



2015

In de tijdsperiode 1875 tot 2015 heeft het gebied rondom de oude molen een transformatie ondergaan. De flanken van de stuwwal zijn verder ontgonnen tot bouwland en de stuwwal is steeds verder bebost. Het dorp Haarle is sterk gegroeid en de locatie van de molen en het pakhuis oostelijk van de Molenweg is onderdeel geworden van de dorpsstructuur.

Het kleinschalige essenlandschap in westelijke richting heeft in de loop van de jaren een groot deel van haar kleinschaligheid verloren. Beplantingstructuren zijn verdwenen en het gebied is herverkaveld om de agrarische functie meer ruimte te geven.

Het oorspronkelijke contrast tussen het kleinschalige essenlandschap rondom Haarle en de open, ontongonnen stuwwal is in de loop van de tijd omgedraaid naar een meer (half)open beeld van het essenlandschap en een beboste stuwwal. De flanken van de stuwwal zijn daarbij bijzonder, niet alleen vanwege het reliëf, maar ook door de setting van de bebouwing op de flanken tegen een achtergrond van bossen op de Sallandse Heuvelrug.

De locatie van de molen en het oude pakhuis vormt daarmee een bijzondere locatie die vraagt om een bijzondere invulling.

2.3 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED



Huidige situatie



2.4 RUIMTELIJKE INGREPEN PLANGEBIED



Transformatie van oude pakhuis en molengebouw tot woning



Saneren camping tot agrarische grond



Verplaatsen paardenbak



Extra strook voor bestaande woonboerderij en realisatie extra kavel in kader van Rood voor Rood

2.5 ANALYSE LANDSCHAP

burgererven:

- wisselende oriëntatie en draaiing bebouwing ten opzichte van de weg
- afstand van woning tot weg is variabel
- erven deels tegen elkaar aan, deels met ruimte tussen de erven en zicht op open landschap
- erven deels groen ingepast, deels open in landschap

agrarische erven:

- grote erven met forse bebouwingsvolumes
- erven vaak gedraaid t.o.v. van de weg
- fors opgaand groen langs de randen of langs erftoegangsweg

zichtlijnen:

- spel van zichtlijnen naar lager gelegen essen-landschap en naar de flank van de es

nieuwe RvR-kavel:

- vanaf de Molenweg vormt de RvR-kavel het eerste aanzicht van Haarle
- de kavel komt als een als een nieuw burgererf in het landschap te liggen

pakhuis aan de rand

- bijzondere geschiedenis van molengebouw en pakhuis
- te transformeren gebouw bepaalt aanzicht vanaf dorpsrand en beleving van de esflank



Ruimtelijke analyse landschap

3 . PLAN

3.1 VISIE OP DE LOCATIE

Vanuit de analyse zien we een karakteristieke driedeling op de locatie. Allereerst de bestaande woonboerderij met een mooi groen erf, passend binnen de huidige landschappelijke setting. De paardenbak wordt verplaatst naar de achterzijde van de kavel. Mede hierdoor ontstaat een verschil in diepte tussen de drie kavels, aansluitend bij de kenmerken van de rafelige rand van de es.

Als tweede wordt het oude witte pakhuisje in combinatie met het her te bouwen grote pakhuis getransformeerd tot woning. Vanwege de historie van deze plek is het landschappelijk gezien waardevol om hier op een andere manier mee om te gaan dan de bestaande woonboerderij. Voorgesteld wordt op het erf een open en sober karakter mee te geven, passend bij de functionaliteit en de uitstraling van het pakhuis.

Als derde onderscheiden we de nieuwe RvR-woning. Deze wordt conform het principebesluit naast de bestaande woonboerderij geprojecteerd (ook een andere optie is denkbaar vanuit landschap, zie pagina 11). Door een eigentijdse uitstraling van de bebouwing en een open karakter van het erf krijgt het erf een eigen identiteit ten opzichte van het erf van de bestaande woonboerderij en ontstaat een gevarieerd beeld langs de Molenweg.

Karakteristieken

Bestaande woonboerderijkavel

- ingepakt met beplanting
- aantal mooie grote bomen
- eigen identiteit > behouden!
- creëren diepe kavel door toevoegen paardenbak

Kavel met getransformeerd pakhuis

- bijzonder gebouw met historie
- duidelijk andere inpassing dan bestaande woonboerderij
- open, gras, aantal grote bomen, korenveld/siergras als verwijzing naar historische korenmolen

Nieuwe RvR-kavel

- eigen identiteit met landelijke uitstraling
- oriëntatie gedraaid t.o.v. weg, passend binnen de losse setting van het essenlandschap
- deels hagen, deels afrastering met palen/hekwerk
- bomen vormen ensemble met bomen aan overkant weg

Algemeen

- Vergroenen aanblik vanaf de Molenweg > i.p.v parkeerstrook groene berm



Visie op de locatie, compacte structuur

Op basis van de landschappelijke karakteristiek is ook nagedacht over een structuur waarbij we de RvR-woning niet projecteren naast de bestaande woonboerderij, maar juist los daarvan aan de noordzijde van de beschikbare gronden. (zie schets hiernaast).

Hiermee wordt bereikt dat:

1. De kwaliteit van het bestaande erf met de woonboerderij sterker intact blijft.
2. De nieuwe RvR-kavel een duidelijke eigen identiteit krijgt.
3. De kenmerkende afwisselende zichten vanaf de Molenweg in noordelijke en zuidelijke richting extra sterk aanwezig zijn.
4. De ruimte tussen de bestaande woonboerderij en de RvR-woning open van karakter wordt en hiermee doorzicht op de es wordt gegarandeerd
6. Bomen op het nieuwe RvR-erf een ensemble vormen met de bomen langs de Molenweg, passend bij de karakteristiek van het essenlandschap

Voor de uitwerking van het landschapsplan gaan we vooralsnog uit van de compacte structuur, een nieuwe woning aansluitend aan de bestaande kavel van Molenweg nummer 18.



Visie op de locatie, losse structuur

3.2 CONCEPT LANDSCHAPSPLAN



Landelijke eikenhouten afrastering langs zijkanten en achterzijde (gekloofd eiken met draad)

Aantal solitaire bomen geven het erf volume

Deels landelijke haag langs voorzijde kavel, deels open. Open uitstraling naar de Molenweg (gras/gazon).

Nieuwe RvR-kavel; entree en woning gedraaid t.o.v. Molenweg passend binnen het mozaïek van de esrand. Oprit begeleid door heesterbeplanting. Achter op de kavel ruimte voor tuinbeplanting/moestuin.

Behouden bestaande haag en extra strook van 5 meter vrij houden voor zicht op de es en toegang tot paardenbak

Paardenbak achter bestaande erf van Molenweg 18

Aantal fruitbomen op het achtererf (oud ras, hoogstam) en twee erfbomen als begeleiding van de paardenbak

Bijzonder gebouw vraagt om bijzondere entree; toegang auto en voetpad gescheiden door beplanting (bijv. siergras)

Parkeerstrook (deels) vergroenen tot berm

Vakken met siergras die aansluiten bij raampartijen pakhuis (siergras als verwijzing naar koren/graan)

Oude molensteen als object in de voortuin als verwijzing naar de oude molen

Boom op erf zorgt voor inkadering nieuwe woning (privacy) en voor afwisselende aanblik van het bijzondere gebouw

Landelijke haag (max. 1 meter hoog) als overgang van formele voorzijde (open ruimte met gras) naar informele achterzijde (siertuin met beplanting)

Forse erfboom passend in het essenlandschap en bij het historische, monumentale karakter van de plek

Randen van het erf met bloemrijk korenmengsel (verwijzing naar historie), rekening houdend met zichtlijnen vanuit woonkamer. Ronde vorm aan de tuinzijde is afgeleid van de vorm van de oorspronkelijke beltmolen

Afrastering tussen plangebied en omliggende agrarische percelen; palen op ruime afstand van elkaar, voorzien van draad





landelijke haag



robuust eikenhouten raster



solitaire erfbomen



Entree pakhuis verbijzonderen met siergras



molensteen als verwijzing naar de oude molen



bloemrijk korenmengsel op de overgang naar de es

COLOFON

Project: Erf Molenweg Haarle
Concept Landschapsplan

Projectnummer: 0387

Opdrachtgever: familie Tibben

Uitvoering: Odin Landschapsontwerpers BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal

Datum: 25 juli 2016

Status: Concept