



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Raamsweg 6 Haarle

erfontuikkelaar

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	2062
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	27 juni 2025, 8:47
Bestandsnaam	2357-RKP-01
Aantal pagina's	20

INHOUDSOPGAVE

introdactie	4
Raamsweg 6 haarle	6
ontstaan van het landschap	8
concept	10
het erf aan de Raamsweg 6	12
het bestaande erf	14
beeldkwaliteitsplan	16

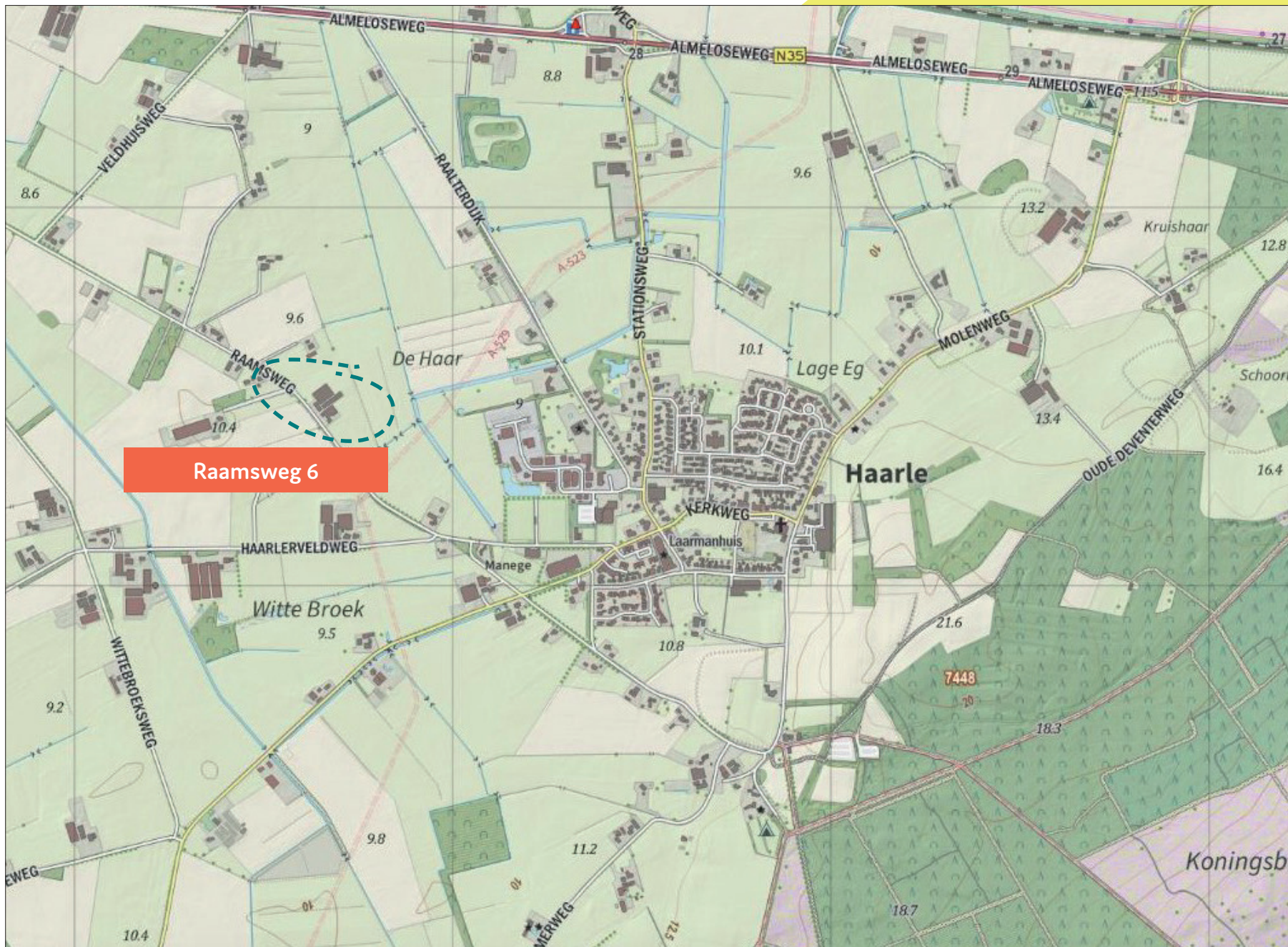
dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Raamsweg 6 te Haarle.

Op dit erf staan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het voornemen bestaat dit te slopen (3.153 m²) in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling zoals deze is opgenomen in het beleid Nieuw Buitengebied. Ter compensatie bestaat de wens om één vrijstaande compensatiewoning en één 2/1 kap te realiseren. Hiervoor dient minimaal 2.500 m² te worden gesloopt. Een bestaand bijgebouw van 20 m² blijft behouden. Tevens komt er een nieuwe schuur van 130 m² bij de bestaande bedrijfswoning.

Voor de resterende 529 m² is een sloopvoucher aangevraagd waarmee het elders binnen de gemeente ingezet kan worden. (3.159 - 2500 - 130 = 529 m²)

Middels dit ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden of de ontwikkeling op een adequate manier is ingepast.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



Het plangebied bestaat momenteel uit een voormalig agrarisch erf met een bedrijfswoning en enkele opstallen.

De varkensstallen worden gesloopt. (3.159 m²)

Op de plek waar gesloopt wordt kunnen de compensatiewoningen gerealiseerd worden.



het bestaande bedrijf (rood wordt gesloopt)



TOTAAL WORDT ER 3.159 M² AAN LANDSCHAPSONTSIERENDE
BEBOUWING GESLOOPT. DE BESTAANDE WONING BLIJFT BEHOUDEN.

Het plangebied ligt in het zogenaamde jonge heide- en broekontginningslandschap. Deze jonge veldontginningen zijn de gronden die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond.

De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen werden verspreid over het gebied gebouwd.

De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun raionale opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken.

Met de uitbreiding van de kern Haarle is het landschap tevens veranderd. Met name de oostzijde is intensiever bebouwd.

Het erf is relatief oud en kent een agrarische uitstraling door de schuren en praktisch ingericht achtererf. Na sloop van de opstallen zal het erf weer opnieuw ingericht worden. Het is daarbij belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Het genoemde karakter van het gebied moet daarbij behouden blijven en waar nodig versterkt worden.



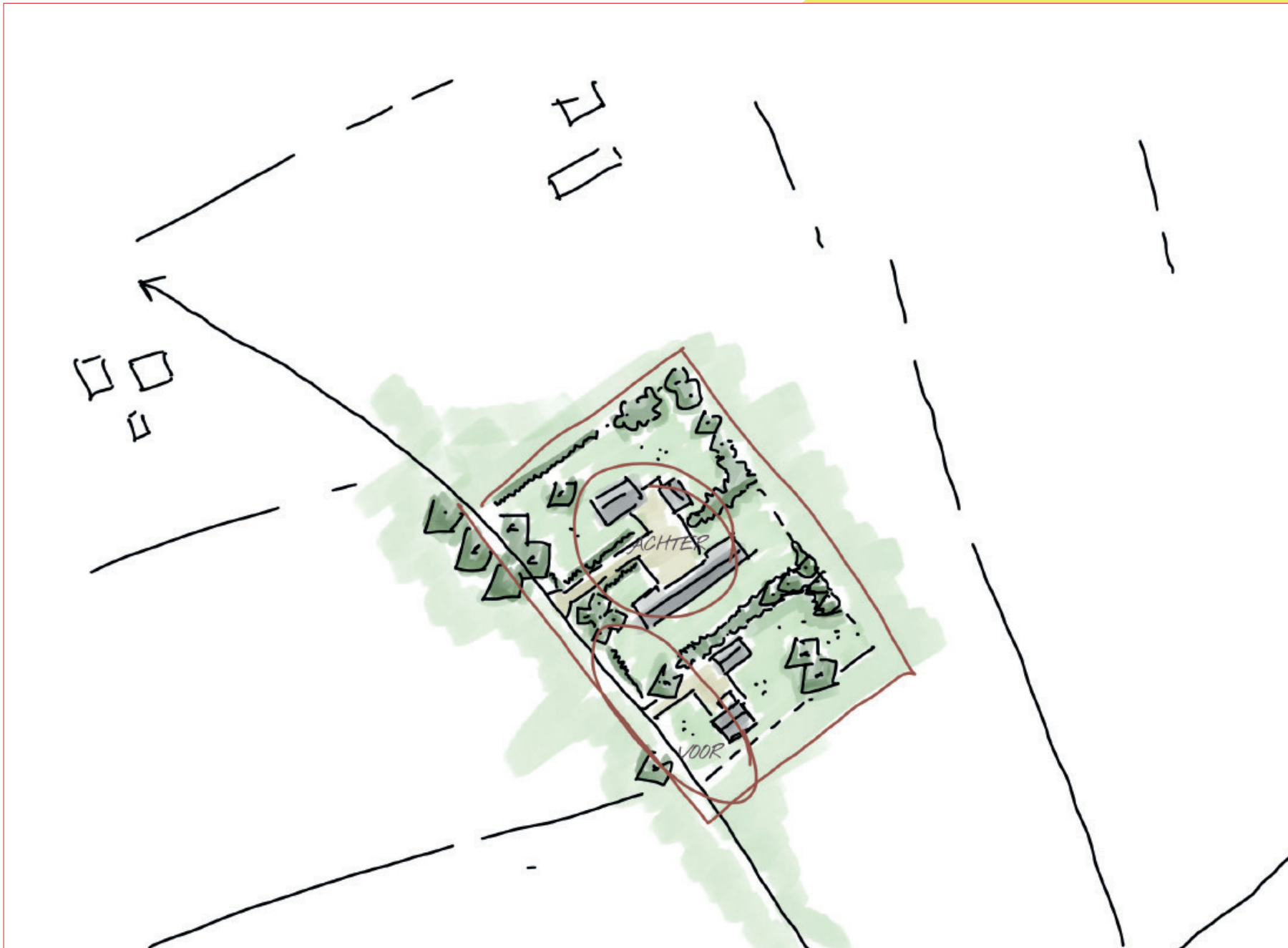


situatie 1950



situatie 1900

Concreet bestaat de opgave uit het ontwikkelen van twee compensatiewoningen aansluitend op een bestaand erf. Er is gekozen dit erf te oriënteren op de Raamsweg. Hiermee ontstaat een passend ensemble waarbij de kenmerkende hiërarchie van een agrarisch erf behouden blijft. De bestaande woning vormt het 'voor erf' met daarachter de schuurwoningen. Middels de aanplant van struweel/bomen en hagen wordt het erf landschappelijk ingepast.



Het erf aan de Raamsweg 6 ligt in het gebied Rond Boeren, in het maten- en flierenlandschap. Het maten- en flierenlandschap is het laaggelegen kleinschalige landschap dat zich langs de beken heeft ontwikkeld. Dit landschap is veelal een contramal van het essenlandschap. Er bevonden zich vrijwel geen nederzettingen of erven (het was er te nat). De provinciale ambitie is dit landschapstype weer herkenbaar te maken. De nog gave delen verdienen een intensief op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en beheer. Van de andere delen is het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter, de continuïteit van het landschap het uitgangspunt.

Het landschap is in de loop van jaren veranderd van een kleinschalig omsloten landschap tot een open en rationeler landschap. In de omgeving zijn kleine stukjes van de vroegere groenstructuur terug te vinden. Bij ontwikkelingen in dit gebied liggen kansen om verbindingen te maken met oude structuren en nieuwe ontwikkelingen in de omgeving.

Met name op en rond de bedrijfswoning is enige beplanting aanwezig. Waar kan zullen met name de bomen behouden blijven.



te slopen schuur



bestaande woning



erfontwikkelaar

Hiernaast staat een erfopzet waarmee de ontwikkeling landschappelijk goed wordt ingepast. Vanuit het beleid is het mogelijk om hier één compensatiewoning van 750 m³ te realiseren met een bijgebouw van 150 m². Tevens wordt er een geschakelde compensatiewoning gerealiseerd van elk 400 m³ met een bijgebouw van 75 m². Hiervoor moet 2.500 m² worden gesloopt.

Een bestaande schuur staat nu voor de rooilijn van de bedrijfswoning. Ook deze wordt gesloopt waarmee het voorerf geheel ontdaan is van bijgebouwen.

Om beter aan te sluiten bij de vraag vanuit de lokale markt en meer betaalbare woningen te kunnen aanbieden is het plan om in plaats van twee vrijstaande compensatiewoningen 1 vrijstaande en 1 geschakelde compensatiewoning te realiseren. Zo ontstaat een diverser aanbod aan verschillende kavels voor meerdere doelgroepen en meer doorstroming op de lokale woningmarkt. Dit is een meerwaarde ten opzichte van een regulier bouwplan met alleen grote woningen.

Het erf is volgens de één erfgedachte ontworpen. Concreet betekend dit dat het één inrit met een centraal erf krijgt waarvan iedere compensatiewoning ontsloten wordt. Een bestaande boomgaard blijft behouden en is betrokken in het nieuwe plan. Middels (wilde-) hagen worden de kavels afgeschermd. Schuttingen of andere bouwkundige elementen moeten voorkomen worden. Het geheel moet niet een te stedelijke uitstraling krijgen. De noordzijde van het erf blijft meer open waarmee er zicht op de omgeving is. Op het erf zullen streekeigen bomen en struiken voor afscherming zorgen.

Door de werkzaamheden gaat één nest-/rustplaats van de steenuil verloren. Daarom worden als permanente compensatie twee paalkasten op het plangebied geplaatst.

SAMENVATTING:

voor de compensatiewoningen moet minimaal 2.500 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden;

er wordt 3.153 m² gesloopt waarmee hier ruimschoots aan voldaan wordt;

er wordt één vrijstaande woning en 1 geschakelde woning (met twee woonheden) gerealiseerd;

overtollige verharding wordt opgeruimd;

bestaande inrit wordt ontsluiting voor alle kavel;

bestaande boomgaard en bomen in de tuin blijven behouden;

twee paalkasten voor steenuilen worden geplaatst;

het erf wordt landschappelijk goed ingepast met het toevoegen van streekeigen groen in de vorm van streekeigen singels, bomen en hagen.



houtsingel



paalkast voor steenuilen



esdoornhaag

Legenda

1. Compensatiewoning met bijgebouw
2. Bestaande woning
3. Nieuw bijgebouw (max. 150 m²)
4. Geschakelde compensatiewoningen van elk max. 400 m³ met inbandig bijgebouw van 75 m² (vergunningsvrij bouwen wordt daarmee uitgesloten). Uitvoeren in schuurarchitectuur
5. Centraal erf om te keren/parkeren
6. Bestaande inrit behouden
7. Inrit opschuiven
8. Bestaande fruitbomen behouden
9. Aanplant struweel met bomen
10. Aanplant esdoornhaag
11. Aanplant wilde ligusterhaag
12. Aanplant wilde beukenhaag
13. Aanplant walnoot
14. Nieuw op te zetten paalkast voor steenuilen



KAVELS

Nieuwe woningen in het buitengebied vragen om een eigen benadering voor vorm, type en uitstraling. Het is niet wenselijk om te stadse woningen in het buitengebied te zetten. Aangezien er op een bestaand erf wordt gebouwd is het belangrijk dat beide woningen aansluiten op de omgeving. Tesaamen moet het een passend erf in het landschap zijn. Het zal tezamen met de nieuwe bijgebouwen een nieuw erf vormen. Daarbij is ruimte voor eigentijdse architectuur enkel moet het aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving.

TOETSINGSKADER

Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, beplanting en zichtlijnen. Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels een beeldkwaliteitsplan het toetsingskader weergegeven. Dit geeft meer vrijheid om qua architectuur een bijzondere woning te bouwen. De bouwaanvraag wordt namelijk door de welstandscommissie van de gemeente Hellendoorn beoordeelt aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

BEELDKWALITEITSPARAGRAAF SCHUURWONING

De schuurwoningen worden toegevoegd op het bestaande erf waar nu de stallen staat. Het kent een oriëntatie op het centrale erf (noordzijde) en minder op de weg. De bouwvormen zijn modern en sober, refererend aan de schuren in het buitengebied. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Vorm

De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak; het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw; maximale hoogte 10 meter.

Detailtering en materiaalgebruik:

De detailtering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de voormalige bedrijfswoning op het erf; de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie. de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalen dakvlak en een rustige uitstraling;

de schuurwoningen heeft een langwerpige hoofdvorm,

de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw, de kap kan wel twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/ dakhelling);

er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;

de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak; daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;

gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;

de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;

het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren);

technische installaties dienen een onderdeel van het ontwerp te zijn;

zonnepanelen kunnen als veldopstelling binnen de woonbestemming gesitueerd worden. Deze moeten altijd afgeschermd worden door een lage streekeigen haag. (bijvoorbeeld beuk/es/wilde liguster).

Op de volgende pagina staan enkele sfeerbeelden. ->



‘De vrijstaande compensatiewoning dient in schuurarchitectuur worden vormgegeven. Sober ingetogen en passend in het landschap.



‘De geschakelde schuurwoning op het erf is sober en ondergeschikt aan de bedrijfswoning. Een eenvoudige vorm en passende materialen maken dat het zich voegt op het erf’



Legenda

1. Bestaande fruitbomen behouden
2. Aanplant houtsingel bestaande uit:
 Quercus robur - Zomereik 15%
 Betula pendula - Ruwe berk 15%
 Crataegus monogyna - Meidoorn 15%
 Acer campestre - Veldesdoorn 15%
 Rosa rubiginosa - Wilde roos 15%
 Sambucus nigra - Vlier 15%
 Corylus avellana - Hazelaar 10%

 Aanplantmaat 60-80 cm
 Aanplanten met 1 st/m2 in groepen van min. 5 stuks
 Eindbeeld is een houtsingel van 5 (breed)
3. Aanplant veldesdoorn - Acer campestre

 Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
 Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m)
4. Aanplant wilde liguster - Ligustrum vulgare

 Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
 Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m) hoog
5. Aanplant haagbeuk - Carpinus betulus

 Aanplantmaat 80-100
 Max. 1 (m) hoog Aanplanten met 5 st/m1
 Eindbeeld is een geschoren haag
6. Aanplant Zwarte els - Alnus glutinosa

 Aanplantmaat 14-16
 Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
7. Nieuw op te zetten paalkast voor steenuilen



erfontwikkelaar

laat je erf groeien