

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Tunnelweg 2-2a Haarle

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

2341

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

13 juli 2023

Bestandsnaam

2341 RKP-DEFF

Aantal pagina's

19

INHOUDSOPGAVE

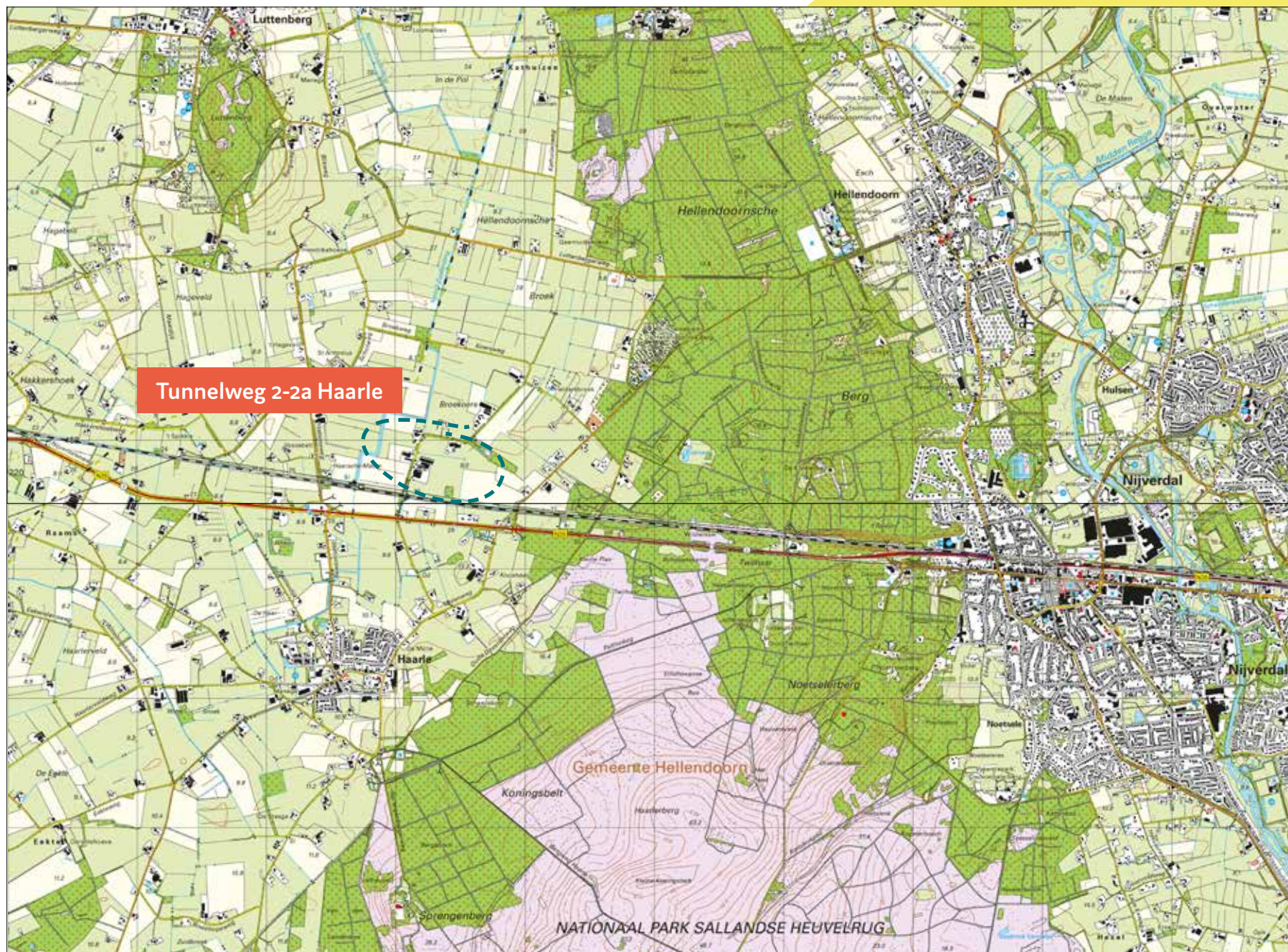
introdactie	4
Tunnelweg 2-2a Haarle	6
ontstaan van het landschap	8
concept	10
het erf aan de Tunnelweg 2-2a	12
het plan	14
beeldkwaliteitsplan	16

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Tunnelweg 2-2a te Haarle.

Op dit erf staan voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen. Het voornemen bestaat dit te slopen (2.439 m²) te slopen en in te zetten in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling. Ter compensatie bestaat de wens om één 2/1 kap vrijstaande woning te realiseren op het erf en één 'bouwrecht' te verkopen.

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 voormalige agrarisch erf met twee bedrijfswoningen en enkele opstallen.

De varkensstallen en een wagenberging worden gesloopt. (2.439 m²)

Op de plek waar gesloopt wordt zal een compensatiewoning met twee wooneenheden gerealiseerd worden.



plangebied



het bestaande bedrijf (rood wordt gesloopt)



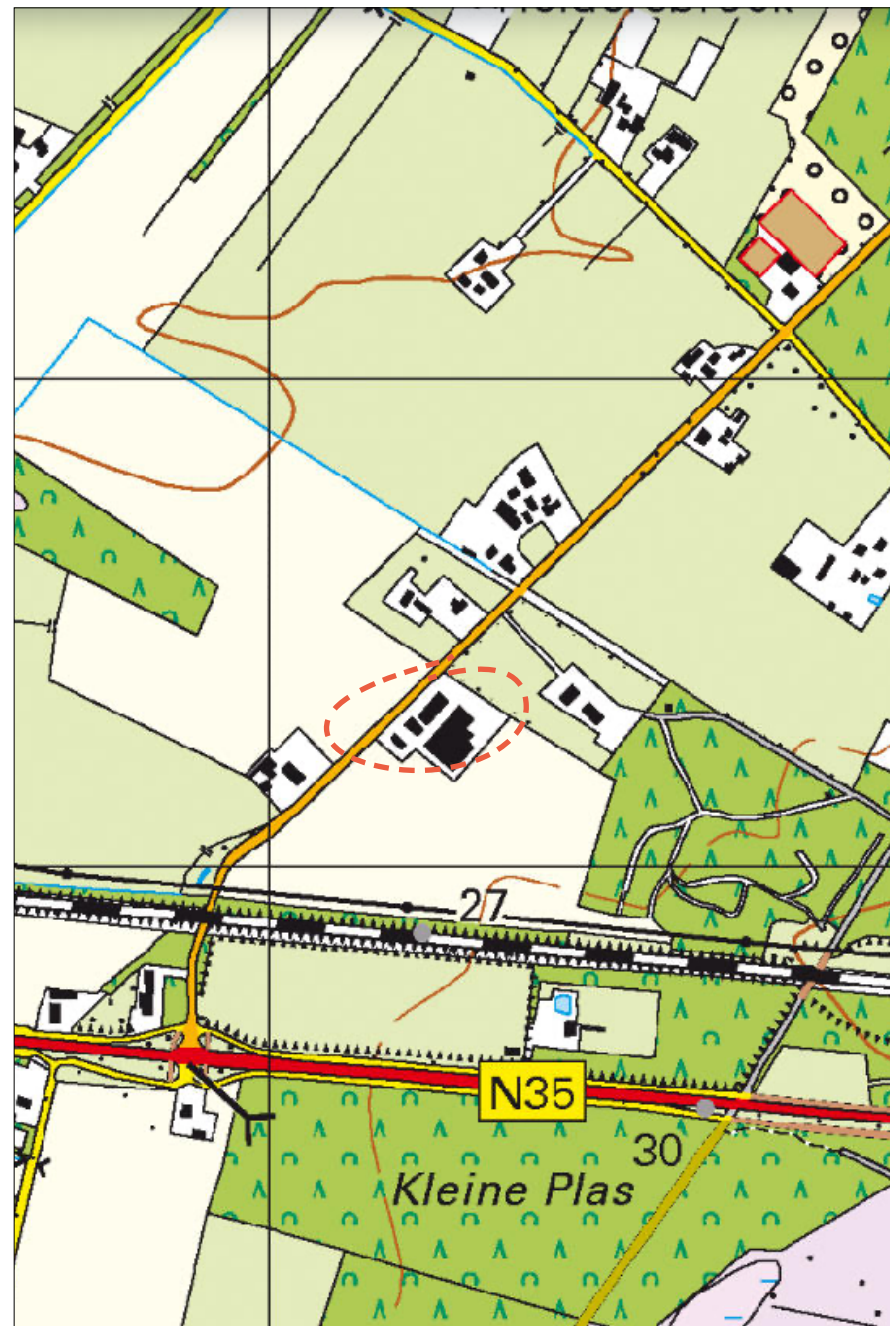
Het plangebied ligt in het zogenaamde jonge heide- en broekontginningslandschap. Deze jonge veldontginningen zijn de gronden die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond.

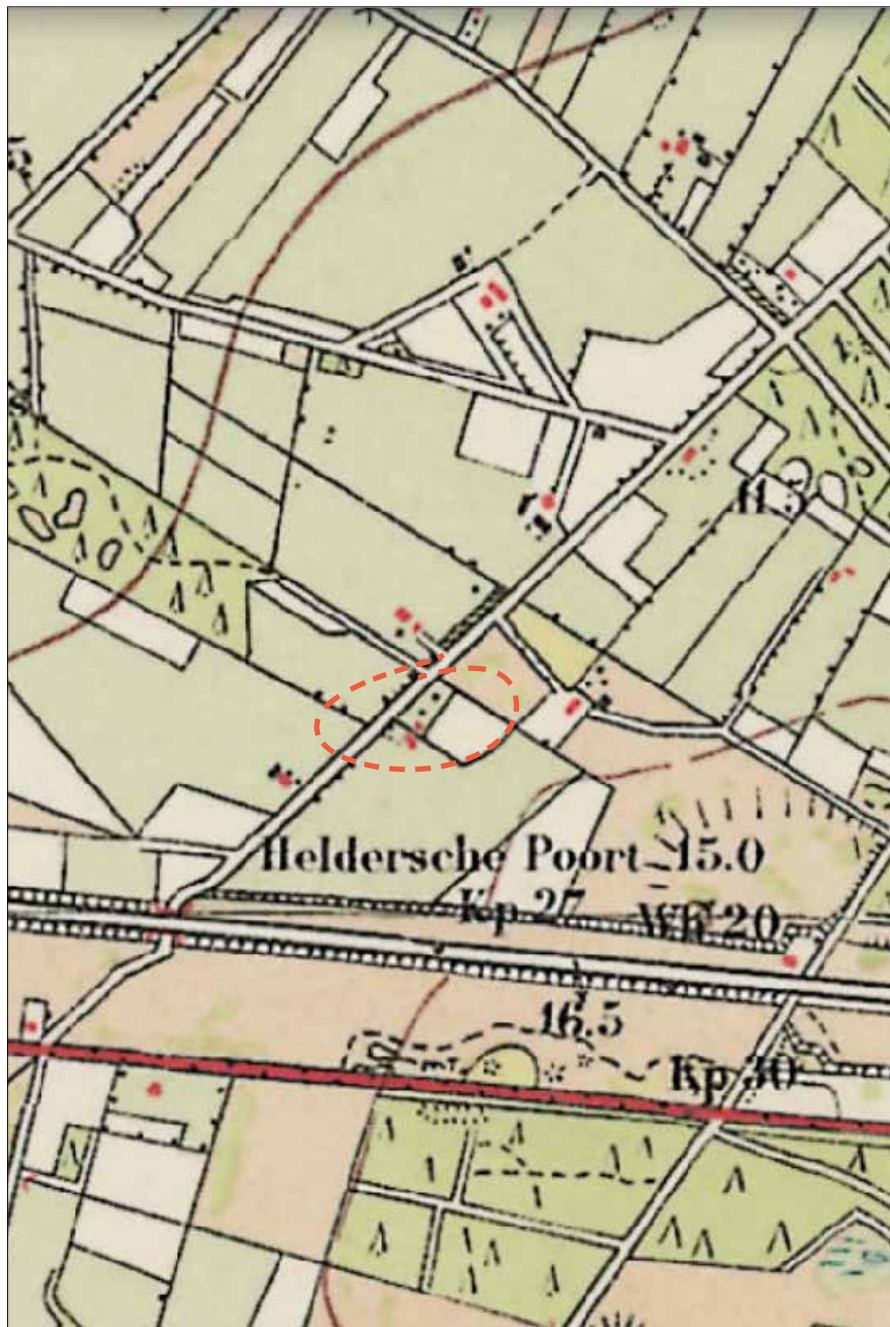
De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen werden veelal dicht aan de wegen gebouwd.

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

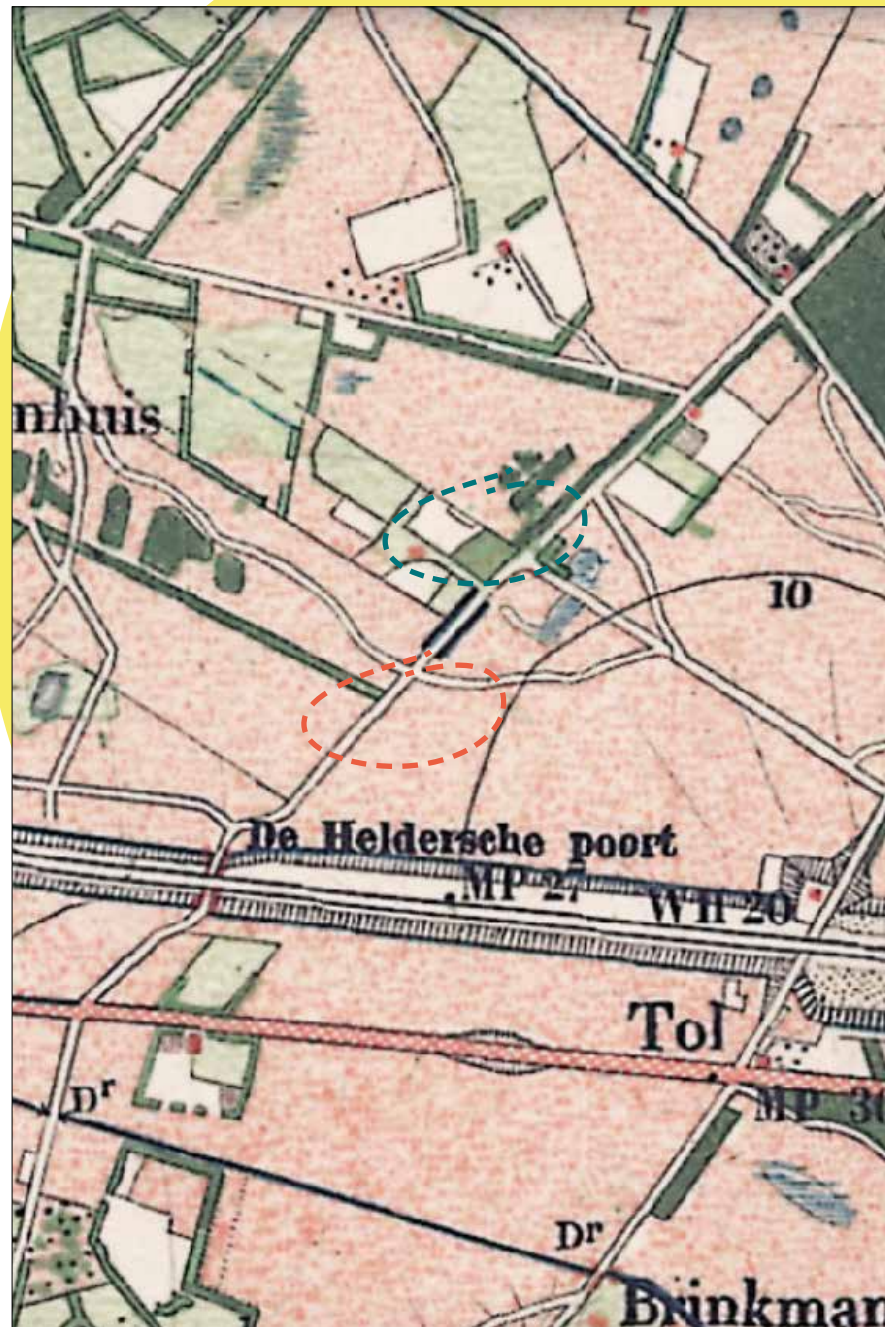
Aan de oostzijde is een recreatieterrein aanwezig. De N35 en de spoorlijn kennen een grote impact op het gebied en vormen een barrière in het landschap.

Het erf is relatief jong en kent een sterk 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

Er is gekozen dit erf te oriënteren op de Tunnelweg. De bestaande woningen vormen het 'voorerf'. De schuurwoning staat daarachter en is qua verschijning ondergeschikt. Hiermee ontstaat een passend ensemble waarbij de kenmerkende hiërarchie van een agrarisch erf behouden blijft. Middels de aanplant van struweel/bomen en hagen wordt het erf landschappelijk ingepast.



Aan de oostzijde is een recreatieterrein aanwezig. De N35 en de spoorlijn kennen een grote impact op het gebied en vormen een barrière in het landschap.

Het erf is relatief jong en kent een sterk 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 de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Het genoemde karakter van het gebied moet daarbij behouden blijven en waar nodig versterkt worden.

Op het erf is geen actief agrarisch bedrijf meer aanwezig. Hiermee kennen de stallen geen gebruikswaarde meer. Ze zijn aan te merken als landschapsontsierend door hun verschijning en asbest dakbedekking. Na sloop van de stallen wordt het erf weer compact. Voor beide erven is een inrichtingsplan opgesteld. Naast sloop zal er ook nieuw gebiedseigen groen aangeplant worden. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

KENMERKEN VAN HET JONGE ONTGINNINGSLANDSCHAP:

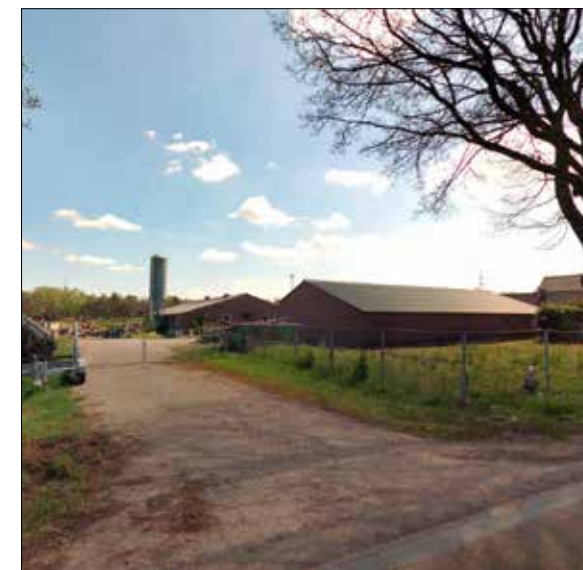
- half open gebied met relict bos;
- weids landschap met vergezichten;
- strakke rationele verkaveling met blokvormige kavels;
- kavelgrenzen veelal onbeplant, daardoor wordt het open karakter versterkt;
- bebouwing verspreid in het landschap maar hoofdzakelijk geconcentreerd langs de Tunnelweg.

ERF & LANDSCHAP:

- erven vormen clusters in het landschap
- erven staan vrij open in het landschap en kennen kleinschalige bebouwing
- boomgroepen en struweel op het erf
- harde erfafscheidingen ontbreken



de bestaande bedrijfswoningen



de agrarische opstallen



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

Met de sloop van de opstallen zal er één volume met twee wooneenheden worden gerealiseerd.

Met de voorgestelde situering wordt aangesloten op de karakteristiek van het gebied. Initiatiefnemers willen graag kavels realiseren voor een brede doelgroep. Niet enkel grote vrijstaande woningen. Er is daarom gekozen om twee kleine woningen op het bestaande erf te realiseren. Deze zullen onder één kap in schuurarchitectuur vormgegeven worden. Daarbij kan er een inpandig bijgebouw of een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd.

Middels de aanplant van (hoogstamfruit-) bomen en hagen worden de compensatiewoningen en de twee bestaande bedrijfswoningen goed ingepast. Het vormt een ruimtelijke eenheid. Bestaande bomen kunnen behouden blijven.

Op het erf is ruimte om te keren/parkeren. De bestaande inrit naar de stallen wordt verschoven zodat het een gezamenlijke toegang naar de compensatiewoningen kan worden.

De derde compensatiewoning wordt elders binnen de gemeente gerealiseerd. Dit is geen onderdeel van dit plan.

SAMENVATTING:

ter compensatie van de sloop van 2.439 m² landschapsontsierende bebouwing kan er één 2/1 kap woning op het erf en één vrijstaande elders binnen de gemeente Hellendoorn worden gerealiseerd.

overtollige verharding wordt opgeruimd; bestaande inrit wordt verschoven en is de ontsluiting voor de compensatiewoningen bestaande beeldbepalende zomereik blijft behouden

het erf wordt landschappelijk ingepast met solitaire (fruit-) bomen en hagen.



bomenrij op achtererf



esdoornhaag

Legenda

1. Bestaande bedrijfswoning
2. Bestaande tweede bedrijfswoning
3. Nieuwe schuur bij tweede bedrijfswoning
4. Geschakelde schuurwoningen van elk max. 400 m³ bijgebouw van 75 m²
5. Struweel
6. Solitaire boom
7. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (ca. 2439 m²)
8. Aanplant streekeigen haag
9. Nieuw aan te planten bomenrij
10. Streekeigen haag als afscherming erf
11. Nieuwe schuur bij bedrijfswoning
12. Aan te planten hoogstamfruitbomen
13. Bestaande zomereik
14. Keren en parkeren



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

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 de nieuwe woning aansluit op de omgeving. Tesamen moet het een passend erf in het landschap zijn. Het zal met de nieuwe bijgebouwen een nieuw ensemble 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 welstandsc commissie van de gemeente Hellendoorn beoordeelt aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

**BEELDKWALITEITSPARAGRAAF
SCHUURWONING**

De schuurwoning wordt toegevoegd op het bestaande erf waar nu de stallen staat. Het kent een oriëntatie op de Tunnelweg (noord-westzijde). De bouwvorm is 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;

Detailering en materiaalgebruik:

De detailering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de voormalige bedrijfs woningen 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 schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm gelijk aan de Tunnelweg,

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 ->



Legenda

1. Aanplant struweel bestaande uit:

Hulst - *Ilex aquifolium* 5%
 Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
 Meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
 Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 25%
 Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
 Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m²
 Eindbeeld is een uitgegroeid struweel van 3-5 (m) breed

2. Aanplant zilverlinde - *Tilia tomentosa*

Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom op het voorerf

3. Aanplant veldesdoorn - *Acer campestre*

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
 Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m) aan de straatzijde
 en max. 2 (m) tussen de tuinen

4. Nieuw aan te planten zwarte els - *Alnus glutinosa*

Aanplantmaat 12-14 met in totaal 16 stuks
 Eindbeeld is een bomenrij in losse setting

5. Aanplant haagbeuk - *Carpinus betulus*

Aanplantmaat 80-100
 Max. 1 (m) hoog Aanplanten met 5 st/m¹
 Eindbeeld is een geschoren haag

6. Aanplant van hoogstam fruitbomen

Malus/Pyrus/Prunus
 Bij voorkeur oude soorten
 Aanplantmaat 12-14 Totaal 5 stuks

7. Bestaande zomereik



erfontuikkelaar

laat je erf groeien