



#laat plannen groeien



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Watertorenweg 23 Daarle

COLOFON

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	1591
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	18 mei 2018
Bestandsnaam	1591-001.indd
Aantal pagina's	12

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	3
2.1.	omgevingsvisie overijssel	3
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	beplantingtabel	11

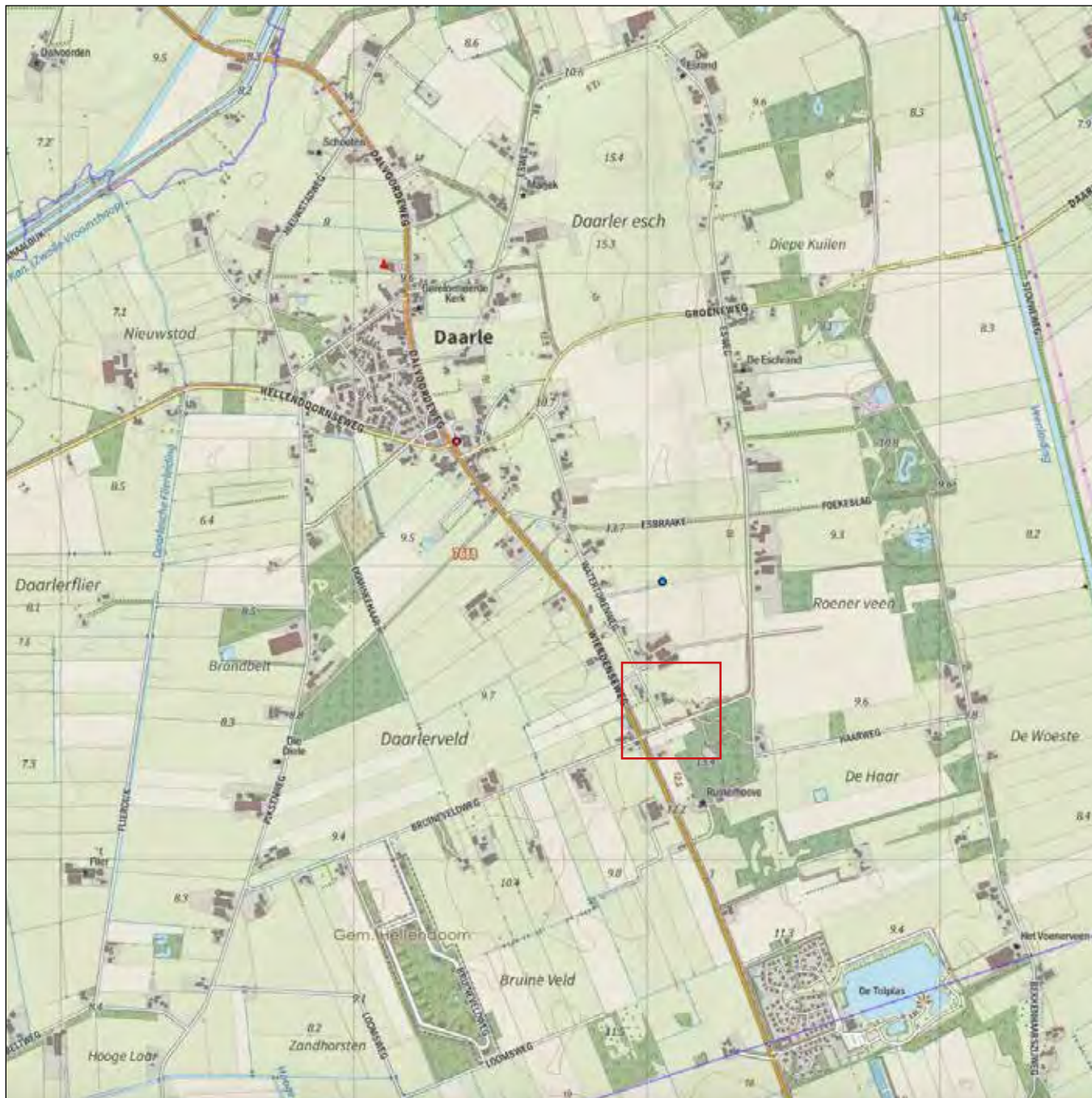
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

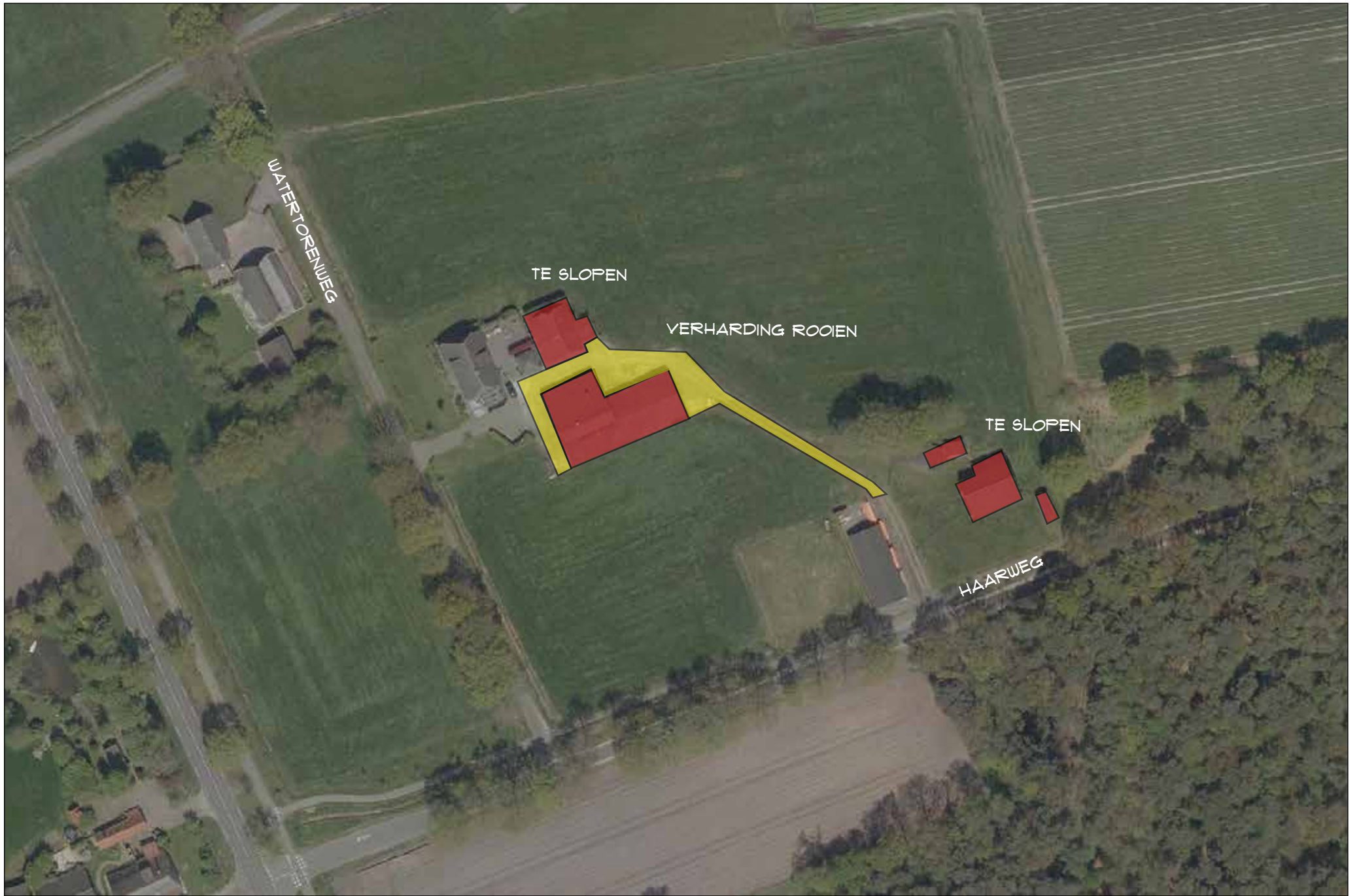
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Watertorenweg 1 te Daarle. Het bestaande erf bestaat uit een woning met enkele landschapsontsierende bebouwing op en nabij het erf (aan de Haarweg). De wens bestaat om deze stallen te slopen en ten zuiden van het erf aan de Haarweg een compensatiewoning te genereren.

De gemeente Hellendoorn wil hier middels 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 (minimaal 850 m2) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het gehele plangebied.

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



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. Bestaan de 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.)

Natuurlijke laag: *stuwwal*

Het plangebied ligt op de rand van een zogenaamde stuwwal. De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd op- gestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; boven- op staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie.

De stuwwalen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regiona-

le en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen.

Ontwikkeling:

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling.

De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen 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.

Norm

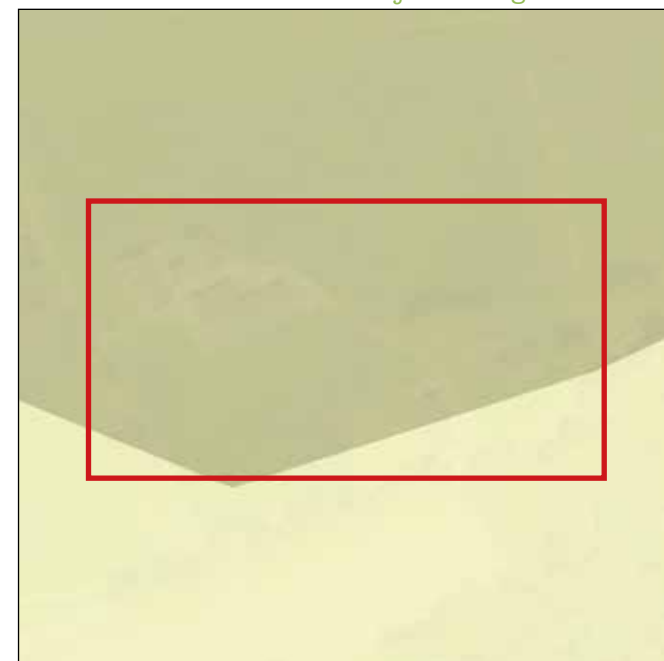
- Stuwwallen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instand- houding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.



Natuurlijke laag Stuwwal



Agri cultuurl. Essenlandschap

Agrarisch cultuurlandschap:

Essenlandschap

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.



3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. Het erf aan de Watertorenweg kent ook deze opbouw. Wel zijn door de jaren heen verspreid op en nabij het erf schuren gebouwd. Middels een halfverhard pad zijn deze stallen bereikbaar. Het erf ligt vrij naakt in het landschap. Aan de noordzijde is een fraai zicht op de Watertoren. De zuidzijde van het erf wordt afgeschermd met bos. Het is kenmerkend dat erven langs de esrand een groene aankleding hebben. Al staat er op het erf weinig groen, het bos ten zuiden van het erf en de wegbeplanting langs de Haarweg en de Watertorenweg maken dat het erf geen opvallende verschijning in het landschap is. Wel wordt het landschap onnodig verstoord door de spreiding van verschillende stallen/schuren.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- verspreide ligging van gebouwen op het erf;
- weinig groen op het erf;
- wegbeplanting en aanwezigheid bos ten zuiden;
- de verschillende opstallen kennen geen relatie met elkaar;
- de esrand is waardevol door de diversiteit in hoogte en landschapselementen;

De ruimtelijke kenmerken vormen de basis van een verder uitwerking. Daarbij is het belangrijk dat ook het landschap rondom geanalyseerd wordt. Groenstructuren, kavelrichtingen en bebouwingsstructuren zijn hierbij belangrijk. Waar kan zal het landschap versterkt moeten worden. Op de volgende pagina staat de histo-



rische kaart van rond 1900. Daarbij wordt de ontwikkeling van het gebied duidelijk. Hier is op te zien dat de erven langs de es liggen. Het bosje was al aanwezig en vormt een gesloten elemente tussen de essen. Het erf was nog niet aanwezig. Deze is later ontstaan. De diversiteit van hoog en laag land maakten het gebied aantrekkelijk om te boeren.



plangebied en omgeving rond 1900



te slopen schuren



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- ca. 895 m2 landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt;
- 1 compensatiewoning met bijgebouw ten zuiden van het bestaande erf georiënteerd op de Haarweg;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- opruimen pad door weiland;
- nieuwe schuur op bestaande erf
- recent grond verkocht, deze valt buiten plangebied (zie pag. 6)

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van de slooplocatie en de compensatiekavel waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het essenlandschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken essenlandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing per kavel;.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing en wordt geleverd middels de sloop van landschapsontsierende bebouwing.

Situering bebouwing:

Het plangebied aan de Watertorenweg 23 bestaat momenteel uit een voormalige agrarisch erf. Kenmerken als verspreide bebouwing, een duidelijk hoofdgebouw, een centraal erf en een zachte overgang naar de omgeving zijn belangrijk bij de inpassing van de nieuwe situatie.

De compensatiewoning zal direct ten zuiden van het bestaande erf gerealiseerd worden, op de plek waar nu landschapsontsierende bebouwing staan. Door de compensatiewoning aan de Haarweg te positioneren wordt voorkomen dat het zicht op de es verdicht wordt. Deze locatie sluit ruimtelijk aan op een bestaande bommenrij, de te behouden schuur (geen eigendom) en de bestaande hout-singel ten oosten van deze plek. Hiermee blijft de impact op de omgeving beperkt. De woning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl met een rechte kap en een apart bijgebouw. Dit bijgebouw wordt in familie ontworpen en moeten een duidelijk eenheid kennen zonder hetzelfde te zijn. Sfeerbeelden van de woning staat op pagina 10. Op het erf aan de Watertorenweg 23 worden eveneens landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Ter vervanging wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Dit bijgebouw zal een landelijke uitstraling kennen dat aansluit op de bestaande bebouwing.

Door de weide loopt een verhard pad dat eveneens opgeruimd wordt. Middels gekloofde eikenhouten palen wordt de weide afgeschermd. Het agrarische karakter zal hiermee hersteld worden.

Groenstructuur en inrichting erf:

Als basis voor de groenstructuur is de historische kaart van 1900 genomen. Het contrast tussen de open es en de groene krans wordt hersteld. De erven in het gebied zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Langs de randen van

het erf worden nieuwe bomen aangeplant. Middels een wilde haag wordt het zicht op de te behouden schuur aan de Haarweg op een passende wijze ontnomen. Op de 'voor' erven wordt middels hagen een passende afscherming gemaakt. De achtererven blijven daarentegen meer open. Mooie doorkijkjes en een zachte overgang zijn waardevolle landschappelijke kenmerken. Het zicht op de watertoren blijft hiermee behouden.

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.

SAMENVATTING

- **sloop ca. 895 m2 landschapsontsierende bebouwing;**
- **de nieuwe woning met bijgebouw vormt één erf langs de Haarweg;**
- **bomen op de erfgrans;**
- **keren en parkeren op eigen erf;**
- **hagen op het voorerf, het achtererf meer open;**
- **wilde haag tussen te behouden schuur en erf aan de Haarweg.**

laat plannen groeien

project	1591
bestand	1591-01.vwx
datum	16 mei 2018
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 500
tekeningno	I (3)
versie	10

Legenda

1. Te slopen stal
2. Compensatiewoning met bijgebouw
3. Bestaande gesloten beplanting
4. Bestaande beukenhaag
5. Nieuw aan te planten Beuken in leivorm
6. Pad saneren
7. Bestaande zomereik behouden rest kappen
8. Nieuw aan te planten Zomereiken
9. Vervangend bijgebouw
10. Te behouden schuur (geen eigendom)
11. Raster van gekloofde eikenhouten palen
12. Nieuw aan te planten taxushaag
13. Nieuw aan te planten beukenhaag
14. Nieuw aan te planten wilde haag

ERFINRICHTINGSPLAN WATERTORENVEG 23 DAARLE

www.erfontwikkelaar.nl teler. 06 24 5 39 28





passende streekeigen architectuur

INSPIRATIE



natuurlijk erf met materialen en beplanting die voorkomen in de streek

4.2. BEPLANTINGTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	Quercus robur	Zomereik	14-16	8 meter	100%	5
	Fagus sylvatica	Beuk (leivorm)	14-16	5 meter	100%	4
HAGEN	Taxus baccata	Venijnboom	80-100	3 st/m1	100%	n.t.b.
	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1	100%	n.t.b.
WILDE HAAG 37 M1	Crateagus monogyna	Eenstijlige Meidoorn	80-100	0,2 x 0,5 m/driehoeksverband	40%	150
	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100	0,2 x 0,5 m/driehoeksverband	20%	75
	Acer campestre	Veldesdoorn	80-100	0,2 x 0,5 m/driehoeksverband	40%	150

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



laat plannen groeien

laat plannen groeien

project 1591
bestand 1591-01.vwx
datum 16 mei 2018
door herbert
formaat a3
schaal 1 : 500
tekeningno I (3)
versie 1.0

ERFINRICHTINGSPLAN WATERTORENWEG 23 DAARLERVEEN



Legenda

1. Te slopen stal
2. Compensatiewoning met bijgebouw
3. Bestaande gesloten beplanting
4. Bestaande beukenhaag
5. Nieuw aan te planten Beuken in leivorm
6. Pad saneren
7. Bestaande zomereik behouden rest kappen
8. Nieuw aan te planten Zomereiken
9. Vervangend bijgebouw
10. Te behouden schuur (geen eigendom)
11. Raster van gekloofde eikenhouten palen
12. Nieuw aan te planten taxushaag
13. Nieuw aan te planten beukenhaag
14. Nieuw aan te planten wilde haag

