



#laat plannen groeien



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Bathemerweg 7 Haarle

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	1650
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	7 november 2018
Bestandsnaam	1650-001.indd
Aantal pagina's	15

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	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	beplantingstabel	14

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Bathemerweg 7 te Haarle. Het bestaande erf bestaat uit een boerderij met enkele landschapontsierende varkensstallen. De wens bestaat om deze stallen te slopen maar wel de agrarische bestemming te houden. Het is daarbij niet mogelijk om middels de rood voor rood regeling een compensatiewoning op het erf te bouwen. Deze wordt aan de Mozartlaan te Nijverdal gerealiseerd. Deze locatie sluit aan op bestaande bebouwing en valt binnen de bebouwde kom van Nijverdal.

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 landschapontsierende bebouwing (minimaal 875 m²) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het bestaande erf en het nieuw te realiseren erf.

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 OVERIJSEL

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 stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale 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 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.

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.

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.



Natuurlijke laag Stuwwal



Agr. cultuurl. Essenlandschap

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 Bathemerweg kent ook deze opbouw. Wel zijn door de jaren heen ten zuiden van de boerderij varkensschuren gebouwd. Middels een verhard erf zijn deze stallen bereikbaar. Het erf ligt vrij naakt in het landschap. Aan de noordzijde is een fraai zicht op de Sprengenberg. De zuidzijde van het erf wordt afgeschermd middels houtsingels. Het is kenmerkend dat erven in dit type landschap een groene aankleding hebben zonder dat ze geheel afgeschermd worden. De inrit van het erf wordt begeleid door wegbeplanting aan één zijde (beuk). Op het erf staan verschillende lindes, een noot en enkele fruitbomen. Middels een beukenhaag is het voorerf afgeschermd. Langs de varkensstallen staan aan één zijde dennen en coniferen. De zuidzijde is niet voorzien van opgaande beplanting. Aan de oostzijde van de stallen is een rijbak voorzien.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- boerderij als hoofdgebouw;
- varkensstallen zijn landschapsontsierend;
- gebiedseigen groen op het erf (met name 'voor' erf);
- wegbeplanting en aanwezigheid bos ten oosten;
- de verschillende opstallen kennen geen relatie met elkaar;
- het erf ligt op de overgang van een stuwwal naar het nattere heideontginningsgebied.

De ruimtelijke kenmerken vormen de basis van een verder uitwerking. Daarbij is het belangrijk dat ook het landschap rondom geanalyseerd wordt. Groenstructuren, kavelrichtingen en bebou-

wingsstructuren zijn hierbij belangrijk. Waar kan zal het landschap versterkt moeten worden. Op de volgende pagina staan de historische kaarten. Daarbij wordt de ontwikkeling van het gebied duidelijk. Hier is op te zien dat de erven langs de stuwwal liggen.

Het erf was omstreeks 1900 al aanwezig en vormde een onderdeel van het agrarische landschap. Het erf was verbonden middels houtwallen en singels met de omgeving. Hierdoor was het landschap van oorsprong kleinschaliger rondom het plangebied.



bestaande inrit



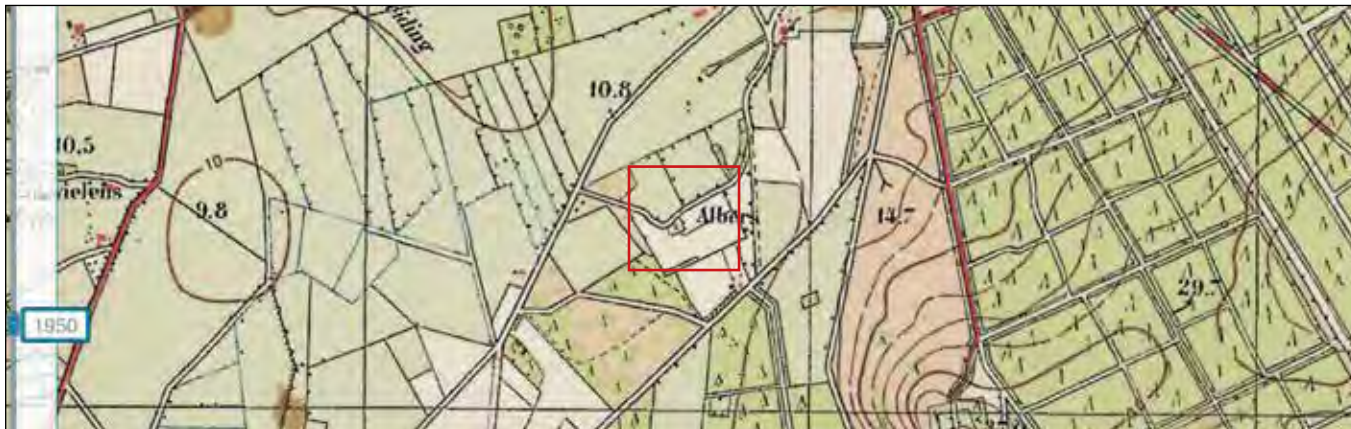
de te slopen stallen



gebiedsvreemde beplanting op het erf



plangebied en omgeving rond 1900



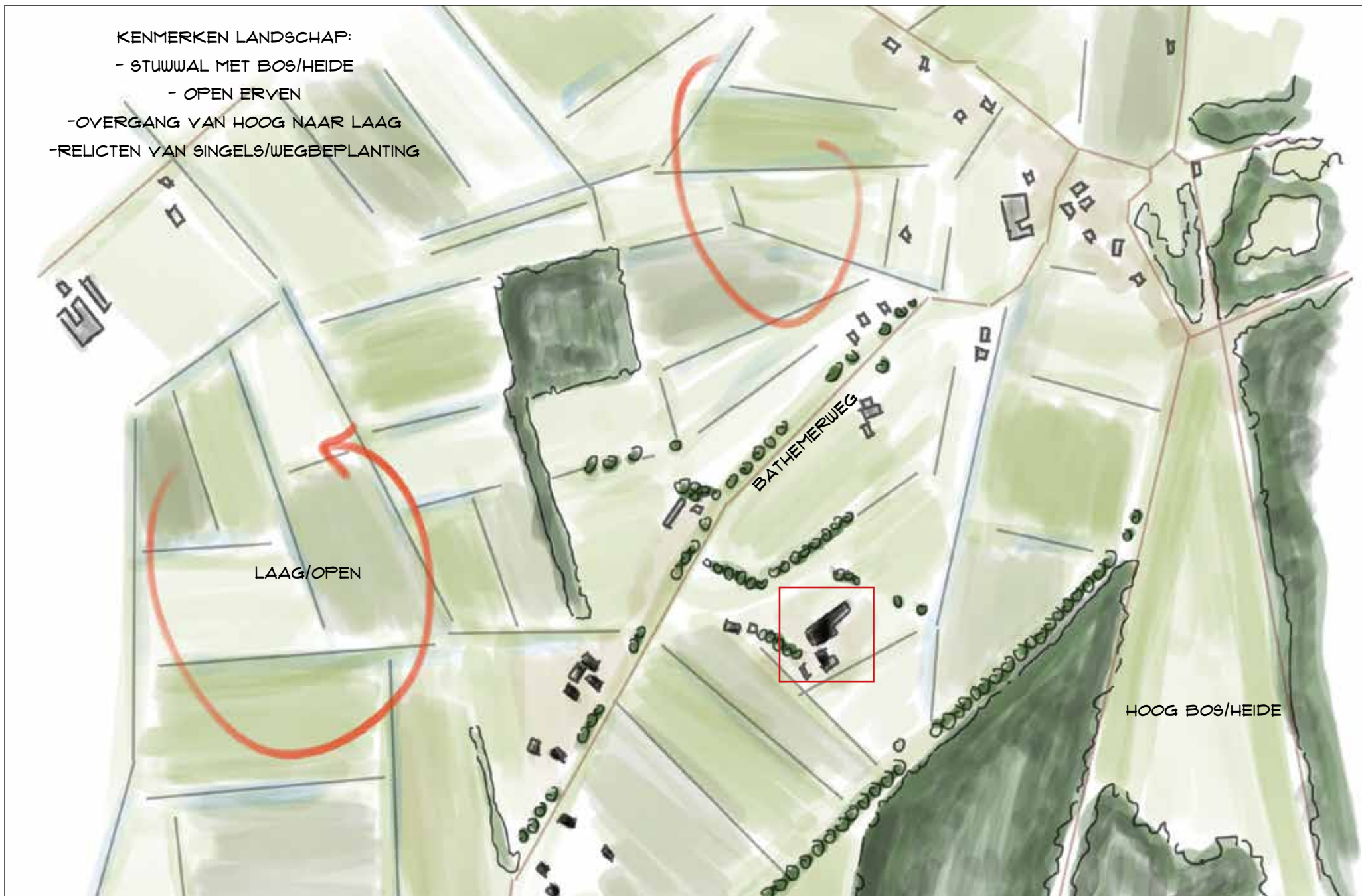
plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

KENMERKEN LANDSCHAP:

- STUWWAL MET BOS/HEIDE
- OPEN ERVEN
- OVERGANG VAN HOOG NAAR LAAG
- RELICTEN VAN SINGELS/WEGBEPLANTING



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- ca. 895 m2 landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt;
- de intensieve tak wordt gestaakt, er blijft wel ruimte voor extensieve landbouw;
- 1 compensatiewoning met bijgebouw aan de Mozartlaan te Nijverdal;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- opruimen gebiedsvreemde beplanting;
- een deel van de varkensstal behouden en opknappen.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- beeindiging van de intensieve landbouw;
- 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 Bathemerweg 7 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 wordt niet op het erf gerealiseerd maar aansluitend op bestaande bebouwing aan de Mozartlaan te Nijverdal. Hier is voor gekozen omdat initiatiefnemer de agrarische bestemming behoudt. Daarbij wordt de intensieve tak van het bedrijf gestaakt maar blijft de mogelijkheid om extensieve landbouw te behouden. Hierdoor blijft een deel van de varkensstal behouden en zal opgeknapt worden. Al het asbest wordt gesaneerd en vervangen door asbestvrije golfplaten. De gevels worden bekleed met houten planken.

Met de sloop van de varkensstallen zal het erf compacter worden. Er moet voorkomen worden dat de eenheid tussen de bijgebouwen en de boerderij verloren gaat. Er is daarom gekozen om middels verharding en fruitbomen een centraal erf te creëren. Hier is ruimte om te keren en te parkeren. Middels groen wordt daarmee de eenheid op het erf bevorderd. Het voorerf blijft zoals het is. Deze is reeds ingericht met streekeigen beplanting.

Groenstructuur en inrichting erf:

Als basis voor de groenstructuur is de historische kaart van 1900 genomen. Hierbij wordt de verbinding van het erf met deze groenstructuren hersteld. De erven in het gebied zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Langs de west rand van het erf worden nieuwe bomen aangeplant. Aan de noordzijde wordt een relict van een singels hersteld. Mooie door-

kijkjes en een zachte overgang zijn waardevolle landschappelijke kenmerken. Het zicht op de Sprengenberg 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.

MOZARTLAAN

De compensatiewoning wordt aan de Mozartlaan gesitueerd. Vanuit het akoestisch onderzoek blijkt dat de woning schuin op de kavel gesitueerd worden. De inrit sluit aan op een bestaande inrit. Aan de west- en zuidzijde wordt een geluidsscherm voorzien met een groene uitstraling (hedera). De tuin wordt aan de straatzijde middels een lage haag afgeschermd. Op het erf komen enkele fruitbomen. Het geheel past hierdoor goed binnen de bebouwde kom.

SAMENVATTING

- **sloop ca. 895 m2 landschapsontsierende bebouwing;**
- **het erf houdt een agrarische bestemming;**
- **nieuwe woning binnen de kern Nijverdal aan de Mozartlaan;**
- **centraal erf met fruitbomen;**
- **aanplant nieuwe bomen aan de westzijde om zo de verbinding met de omliggende groenstructuren te herstellen;**
- **keren en parkeren op eigen erf;**
- **deels blijft de varkensstal als bijgebouw behouden, hierbij zal een nieuwe dakbedekking en gevelbekleding worden aangebracht;**
- **herstel houtsingel aan de noordzijde van het erf.**



DE
ERF
ONTWIKKELAAR



LANDSCHAPSMATRIGELEN BATHEMERWEG 7 HAARLE

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl

tekeningno	l (3)	formaat	d3	datum	25 okt 2018	project	l650
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	l650-ep-lvwx

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur opknappen
3. Paardrijbak
4. Te slopen schuren ca. 1036 m²
5. Bomenrij van beuk
6. Aanplant winterlinden
7. Aanplant houtsingel ter versterking groene netwerk
8. Bestaande beukenhaag
9. Bestaande wilde haag
10. Bestaand erf
11. Aanplant hoogstam fruitbomen
12. Aanplant meidoornhaag maximaal 2 meter hoog
13. Bestaande walnoot
14. Bestaande tuin



LANDSCHAPSMATRGELEN BATHEMERWEG 7 HAARLE

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl teler. 06 24 88 28 28

tekeningno
I (3)
versie
1.0

formaat
a3
schaal
1 : 1000

datum
25 okt 2018
door
herbert

project
I650
bestand
I650-ep-I.vwx



Legenda

1. Nieuw te bouwen woning
2. Bijgebouwen (max. 75 m²)
3. Bestaande zuilbeuken (eigendom buren)
4. Bestaande zomereik behouden
5. Bestaande beuk-kappen
6. Bestaande berken behouden
7. Aan te leggen geluidsscherm 2 meter hoog aanplanten met hедера helix (klimop) Eindbeeld groene gesloten wand
8. Keren en parkeren
9. Nieuwe inrit
10. Aan te planten beukenhaag
Fagus sylvatica aanplantmaat 80-100
Eindbeeld geschoren haag van maximaal 1 meter
10 st/ml aanplanten in driehoeksverband
11. Aan te planten hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus H.O.
Aanplantmaat 10-12



tekeningno	1 (3)	versie	1.0
formaat	a3	school	1 : 200
datum	30 okt 2018	door	herbert
project	1650	bestand	1650-eip-lvwx



hoogstamfruitbomen

INSPIRATIE



4.2. BEPLANTINGSTABEL

BATHERMERWEG	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	Fagus sylvatica	Beuk	14-16	8 meter	100%	9
	Tilia cordata	Winterlinde	14-16	min. 8 meter	100%	3
HAGEN	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1	100%	n.t.b.
HOUTSINGEL VOORZIEN VAN	Viburnum opulus	Geldersche roos	80-100	1 x 1 (m) driehoeksverband	20%	200
ONDERBEPLANTING (CA. 200 X 5 M1)	Crateagus monogyna	Eenstijlige Meidoorn	80-100	1 x 1 (m) driehoeksverband	40%	400
AANPLANTEN IN GROEPEN VAN 10	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100	1 x 1 (m) driehoeksverband	20%	200
	Acer campestre	Veldesdoorn	80-100	1 x 1 (m) driehoeksverband	20%	200
MOZARTLAAND	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	12-14	8 meter	100%	3
HAGEN	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1	100%	n.t.b.

- 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



LANDSCHAPSMATRGELEN BATHEMERWEG 7 HAARLE

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	project	1650
versie	1.0	schaal	1 : 1000	datum	25 okt 2018
		door	herbert	bestand	1650-eip-l-vwx

Legenda

- 1. Bestaande woning
- 2. Bestaande schuur opknappen
- 3. Paardrijbak
- 4. Te slopen schuren ca. 1036 m²
- 5. Bomenrij van gewone beuk
- 6. Aanplant winterlinden
- 7. Aanplant houtsingel ter versterking groene netwerk
- 8. Bestaande beukenhaag
- 9. Bestaande wilde haag
- 10. Bestaand erf
- 11. Aanplant hoogstam fruitbomen
- 12. Aanplant meidoornhaag maximaal 2 meter hoog
- 13. Bestaande walnoot
- 14. Bestaande tuin



Project	1650
bestand	1650-eip-l-vwx
datum	25 okt 2018
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 1000
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

LANDSCHAPSMATRGELEN BATHEMERWEG 7 HAARLE

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28





DE
ERF
ONTWIKKELAAR

LANDSCHAPSMATRIGELEN MOZARTLAAN MIJVERDAL

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tel. 06 24 88 38 28

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

formaat
a3
schaal
1 : 200

datum
30 okt 2018
door
herbert

project
1650
bestand
1650-eip-lvwx

Legenda

1. Nieuw te bouwen woning
2. Bijgebouwen (max. 75 m²)
3. Bestaande zuilbeuken (eigendom buren)
4. Bestaande zomereik behouden
5. Bestaande beuk kappen
6. Bestaande berken behouden
7. Aan te leggen geluidsscherm 2 meter hoog aanplanten met hederax helix (klimop)
Eindbeeld groene gesloten wand
8. Keren en parkeren
9. Nieuwe inrit
10. Aan te planten beukenhaag
Fagus sylvatica aanplantmaat 80-100
Eindbeeld geschoren haag van maximaal 1 meter
10 st/ml aanplanten in driehoeksverband
11. Aan te planten hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus H.O.
Aanplantmaat 10-12



Project 1650
bestand 1650-eip-lvwx
datum 30 okt 2018
door herbert
formaat a3
schaal 1 : 200
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

LANDSCHAPSMATRGELEN MOZARTLAAN MIJVERDAL
dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

