



#laat plannen groeien



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Bathemerweg 16 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	1730
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	28 maart 2019
Bestandsnaam	1730-01.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	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
3.2.	erf bathemerweg 1	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	beplantingstabel	11

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Bathemerweg 16 te Haarle. Het bestaande erf bestaat uit een boerderij met enkele landschapontsierende stallen. De wens bestaat om enkele van deze stallen te slopen, het bouwvlak te verkleinen en van agrarisch naar een woonbestemming te gaan. Het is daarbij mogelijk om middels de rood voor rood regeling een compensatiewoning aan de westzijde van het erf te bouwen. Belangrijk dat het erf zich als éénheid in het landschap presenteert.

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 850 m²) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf. Aangezien er aan de Bathemerweg 16 niet voldoende te slopen stallen staan zal er tevens aan de Bathemerweg 1 twee stallen gesloopt worden. Op pagina 2 is hiervan een overzicht opgenomen.

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: dekzandgronden

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is 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, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Agrarisch cultuurlandschap:

Laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ont- wateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafschieding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagten een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten

met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken.

Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Ondergrond: dekzandlaagtes Ontstaan: vanaf ± 400

Structuur: onregelmatige blokverdeling, soms in strokenverdeling

Nederzetting: vrijwel geen, het landschap is verbonden met het essen of oude hoevenlandschap

Beplantingen: bomensingels op de perceelscheidingen



Natuurlijke laag Dekzandgronden



Agr cultuurl. Maten- en flieren

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 en westen van de boerderij enkele stallen gebouwd. Middels een verhard erf zijn deze stallen bereikbaar. Het erf ligt vrij naakt in het landschap. Enkel voor de boerderij is een vrijgesloten beplanting aanwezig van gebiedsvreemde beplanting (m.n. conifeer). Het is kenmerkend dat erven in dit type landschap dat erven vrij open in het erf liggen. Wel wordt de bebouwing verzacht met bomen en hagen. Deze beplanting ontbreekt op dit erf. Het erf wordt ontsloten middels twee inritten.

Langs de Bathemerweg staat deels wegbepanting, ook zijn er nog relictten van kavelgrensbeplanting aanwezig. Deze beplanting was van oorsprong nodig om het vee te keren. Door de schaalvergroting in de landbouw en de opkomst van betere rasters zijn deze beplantingen verdwenen. Het is een kwaliteit dat er ten westen van het erf nog enige singels aanwezig zijn. Het geeft het contrast tussen de hogere esgronden en de lagere maten- en flieren weer.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- boerderij als hoofdgebouw;
- stallen zijn landschapsontsierend;
- gebiedsvreemd groen op het erf (met name 'voor' erf);
- wegbepanting;
- de verschillende opstallen kennen geen relatie met elkaar;
- het erf ligt in het maten- en flierenlandschap, dit is een nat en vrij open landschap.

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 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 is in de tweede helft van de 20e eeuw gerealiseerd. Daarbij is gekozen de gebouwen met de weg uit te lijnen.

3.2. ERF BATHERMERWEG 1

Aangezien er niet genoeg vrijkomende agrarische opstallen staan op het erf aan de Bathemerweg 16 (ca. 536 m²) wordt er aan de Bathemerweg 1 ook nog ca 340 m² gesloopt. Dit erf zal hierdoor compacter worden. Op de tekening hieronder is aangegeven waar een eventueel bijgebouw gerealiseerd kan worden. Mede door de aanwezigheid van enkele grote bomen wordt er op dit erf niet extra beplanting aangebracht. Na sloop van de opstallen blijft het passend in de omgeving.



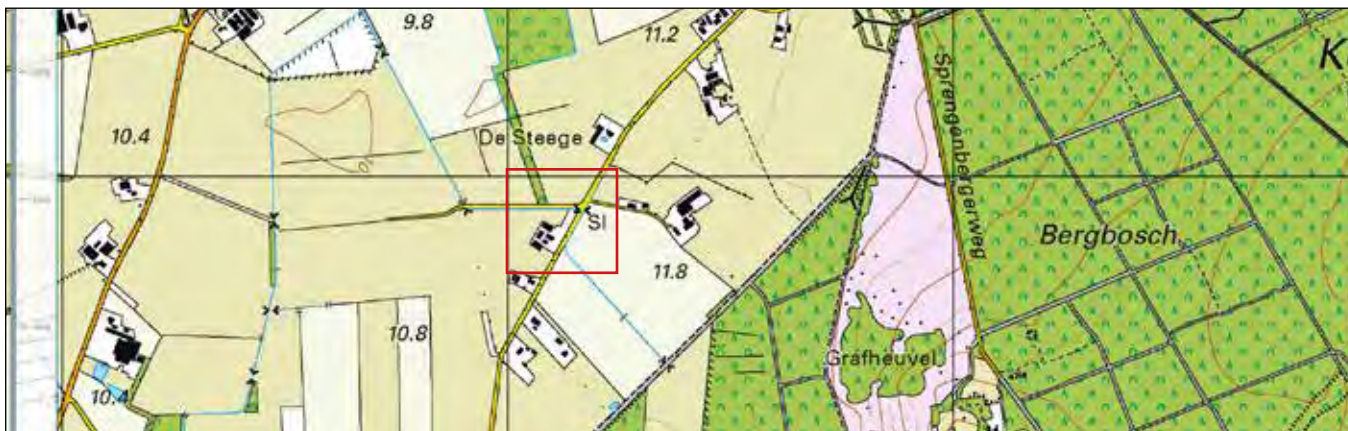
erf aan de Bathemerweg 1



plangebied en omgeving rond 1900



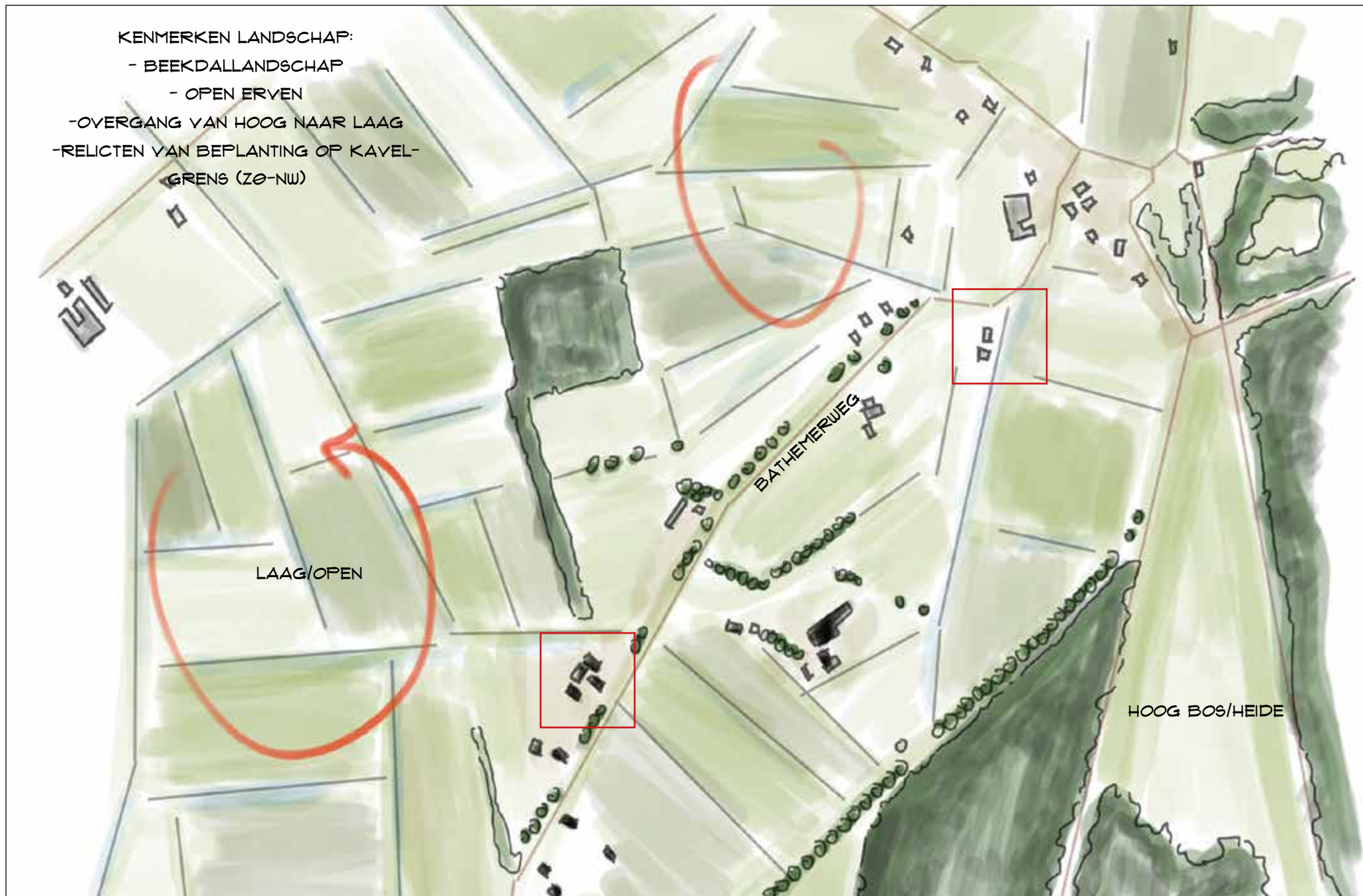
plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

KENMERKEN LANDSCHAP:

- BEEKDALLANDSCHAP
- OPEN ERVEN
- OVERGANG VAN HOOG NAAR LAAG
- RELICTEN VAN BEPLANTING OP KAVEL-
GRENS (ZØ-NW)



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- ca. 876 m2 landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt;
- de bestemming van agrarisch naar wonen;
- 1 compensatiewoning met bijgebouw ten zuidwesten van het bestaande erf;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- opruimen gebiedsvreemde beplanting.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- agrarische bestemming opheffen;
- landschappelijk goed inpassen van de slooplocatie en de compensatiekavel waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het maten- en flierenlandschap;
- 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 16 bestaat momenteel uit een agrarisch erf. Kenmerken als een uitgelijnde 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 direct naast het erf gerealiseerd. Door gebruik te maken van de bestaande inrit, en de woning genoeg op de plek te zetten waar een te slopen stal staat blijft de eenheid van het erf behouden. De bestaande veestal zal behouden blijven. De stal kent een agrarisch voorkomen dat past in de omgeving, met het behoud van de stal kan verrommeling van het erf voorkomen worden.

Met de sloop van destallen zal het erf compacter worden. Er moet voorkomen worden dat de eenheid tussen de bijgebouwen en de boerderij verloren gaat. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. Middels groen wordt daarmee de eenheid op het erf bevorderd.

Groenstructuur en inrichting erf:

Een voorwaarde voor deze ontwikkeling is dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd of behouden blijft. Daarbij is gebiedsvreemde beplanting onwenselijk. Op het voorerf wordt daarom een bestaande grote coniferen haag gerooid en vervangen door een streekeigen haag als beuk/esdoorn of wild liguster. Deze haag past beter in het landschap en maakt dat er weer zicht op de boerderij ontstaat. Ook de nieuwe woning zal dezelfde soorten hagen kennen. Dit bevordert de eenheid op het erf. Middels de aanplant van enkele lindes en zomereiken wordt het erf met groen verzacht zonder dat het landschap verdicht wordt. Er blijft een duidelijk onderscheid tussen het 'voor' en het 'achter' erf waarmee de privacy tussen de beide woningen aanwezig is.

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. 876 m2 landschapsontsierende bebouwing;**
- **het erf krijgt een woonbestemming;**
- **compensatiewoning wordt onderdeel van het bestaande erf;**
- **aanplant nieuwe bomen op het erf waarmee deze landschappelijk goed ingepast wordt;**
- **keren en parkeren op eigen erf;**
- **de veestal blijft behouden;**
- **rooien gebiedsvreemde beplanting en vervangen door streekeigen hagen als beuk, esdoorn en wilde liguster.**



Legenda

1. Bestaande woning
2. Compensatiewoning met bijgebouw
3. Te slopen stal
4. Te slopen stal
5. Bestaande beeldbepalende bomen
6. Coniferen vervangen door beukenhaag
7. Nieuw aan te planten Esdoornhaag
8. Nieuw aan te planten Beukenhaag
9. Nieuw aan te planten Winterlinde
10. Nieuw aan te planten groep Zomereiken



ERFINRICHTINGSPLAN BATHEMERWEG 16 HAARLE

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

tekeningno	1 (3)	versie	10
formaat	a3	schaal	1 : 500
datum	27 mrt 2019	door	herbert
project	1730	bestand	1730-op-l-vwx



VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

4.2. BEPLANTINGSTABEL

BATHEMERWEG	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	Quercus robur	Zomereik	14-16	8 meter	100%	4
	Tilia cordata	Winterlinde	14-16	8 meter	100%	5
HAGEN	Acer campestre	Veldesdoorn	80-100	10 st/m1	100%	n.t.b.
HAGEN	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1	100%	n.t.b.
	Ligustrum ovalivolum	Wilde liguster	80-100	5 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

Legenda

1. Bestaande woning
2. Compensatiewoning met bijgebouw
3. Te slopen stal
4. Te slopen stal
5. Bestaande beeldbepalende bomen
6. Coniferen vervangen door beukenhaag
7. Nieuw aan te planten Esdoornhaag
8. Nieuw aan te planten Beukenhaag
9. Nieuw aan te planten Winterlinde
10. Nieuw aan te planten groep Zomereiken





Legenda

1. Bestaande beeldbepalende bomen
2. Bestaande woning
3. Te slopen stal 340 m²
4. Zoekgebied nieuw bijgebouw



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	27 mrt 2019	project	1730
versie	1.0	schaal	1 : 500	door	herbert	bestand	1730-ejp-lvwv