



#laatplannen groeien



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Broekweg 21 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	1649
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	17 juli 2019
Bestandsnaam	1649-002.indd
Aantal pagina's	11

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

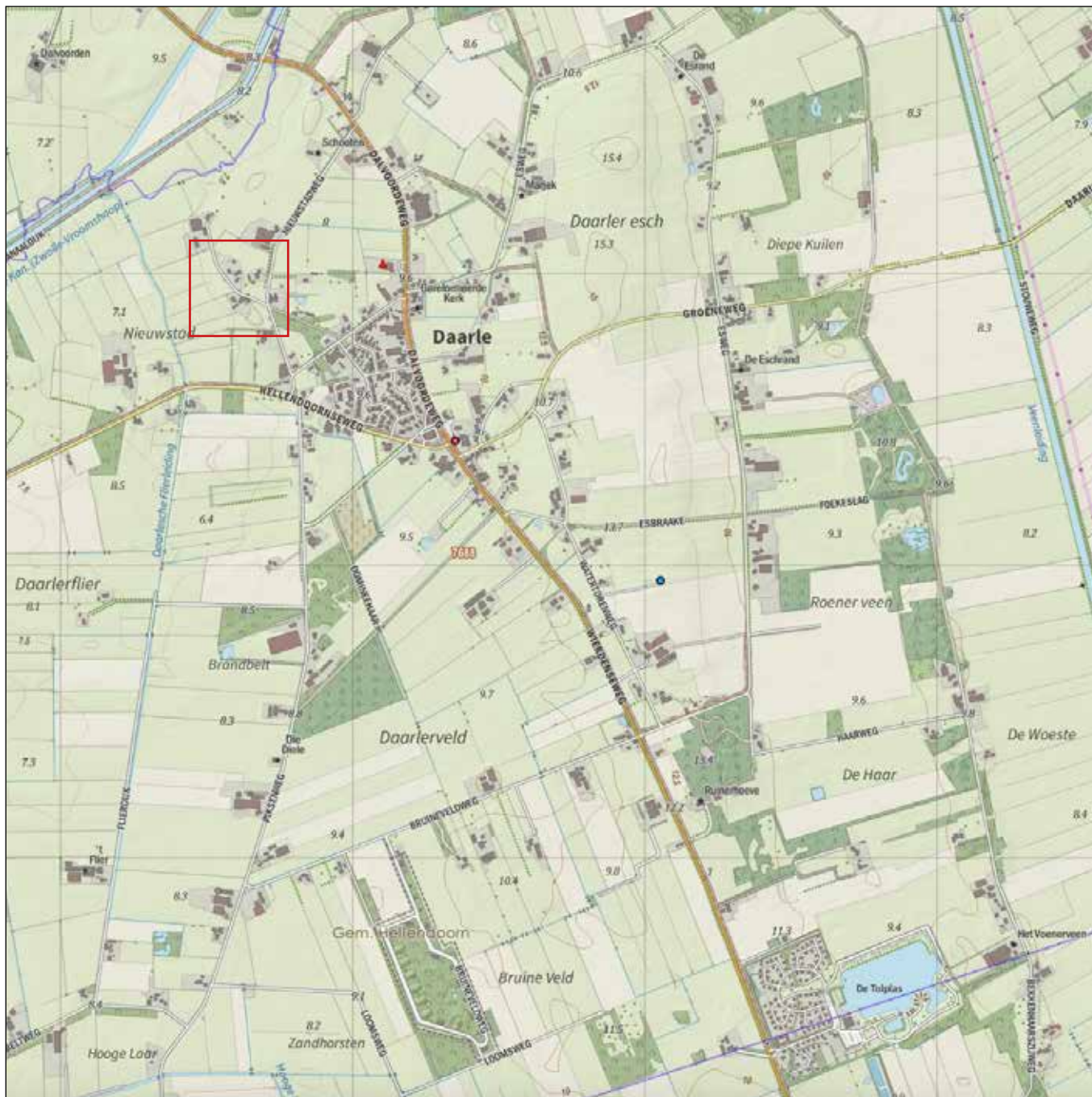
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Broekweg 21 te Daarle. Het bestaande erf bestaat uit een woning met enkele landschapsontsierende bebouwing op het erf. De wens bestaat om deze stallen te slopen en het bestaande woonhuis te slopen. Ter compensatie zal ten zuiden van het erf een nieuwe woning worden gebouwd met twee wooneenheden.

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 OVERIJSEL

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 gebiedskenmerken 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
- De laag van de beleving

Natuurlijke laag:

Dekzandvlakten en ruggen

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 (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Sturing:

Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofd-lijnen het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

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 dekzand



Agr. cultuurl. Essenlandschap

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Ten noord-oosten van het plangebied is de Daarlersche es gelegen. Het plangebied en de nabijgelegen erven liggen op een uitloop van deze es. Ten westen van het erf is het veel natter en gaat het landschap over in het Beekdallenlandschap. Dit is nog duidelijk herkenbaar aan de grote hoeveelheid sloten (in oost-west richting) in tegenstelling tot de veel meer organische verkaveling op de hogere delen. Het beekdallandschap is hier veel opener.

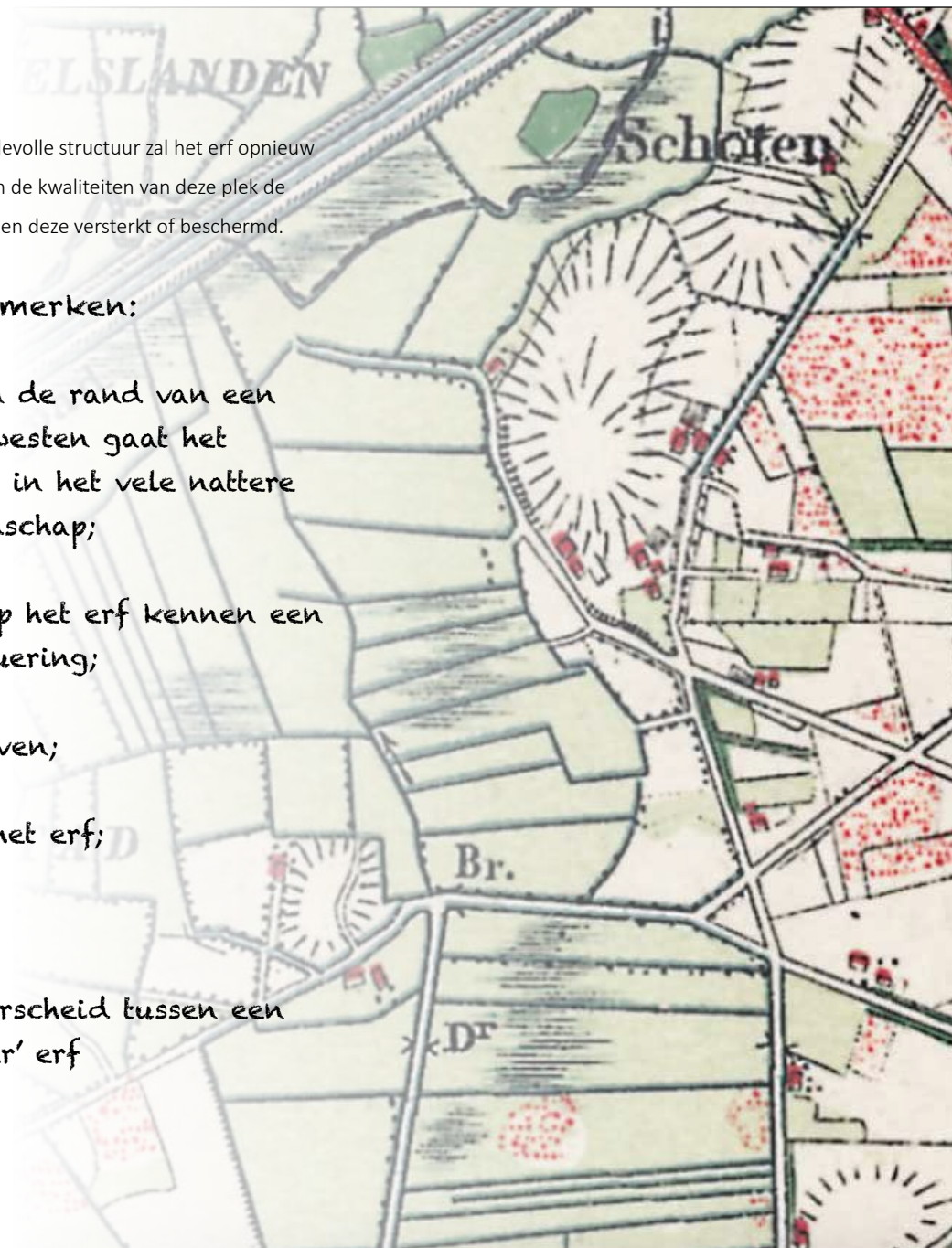
De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuijn aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. Het erf aan de Broekweg kent ook deze opbouw. Het is halverwege 20e eeuw op deze plek gebouwt. Wel zijn door de jaren heen verspreid op en nabij het erf schuren gebouwd. Middels een verharde berm zijn deze stallen bereikbaar. Het erf ligt vrij naakt in het landschap. Aan de noordzijde is een houtsingel, de overige randen zijn open. Langs de Broekweg staan grote zomereiken en ook de erven ten noorden van het plangebied kennen meer groen. Ten zuid-westen van de bebouwing zijn de kuilplaten aanwezig.

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. Hiernaast staat de historische kaart van rond 1900. Hierop is te zien dat de erven van oorsprong op de hogere delen van het landschap lagen. De essen zelf waren open, de gebouwen stonden aan de rand en waren voorzien van groen. Van-

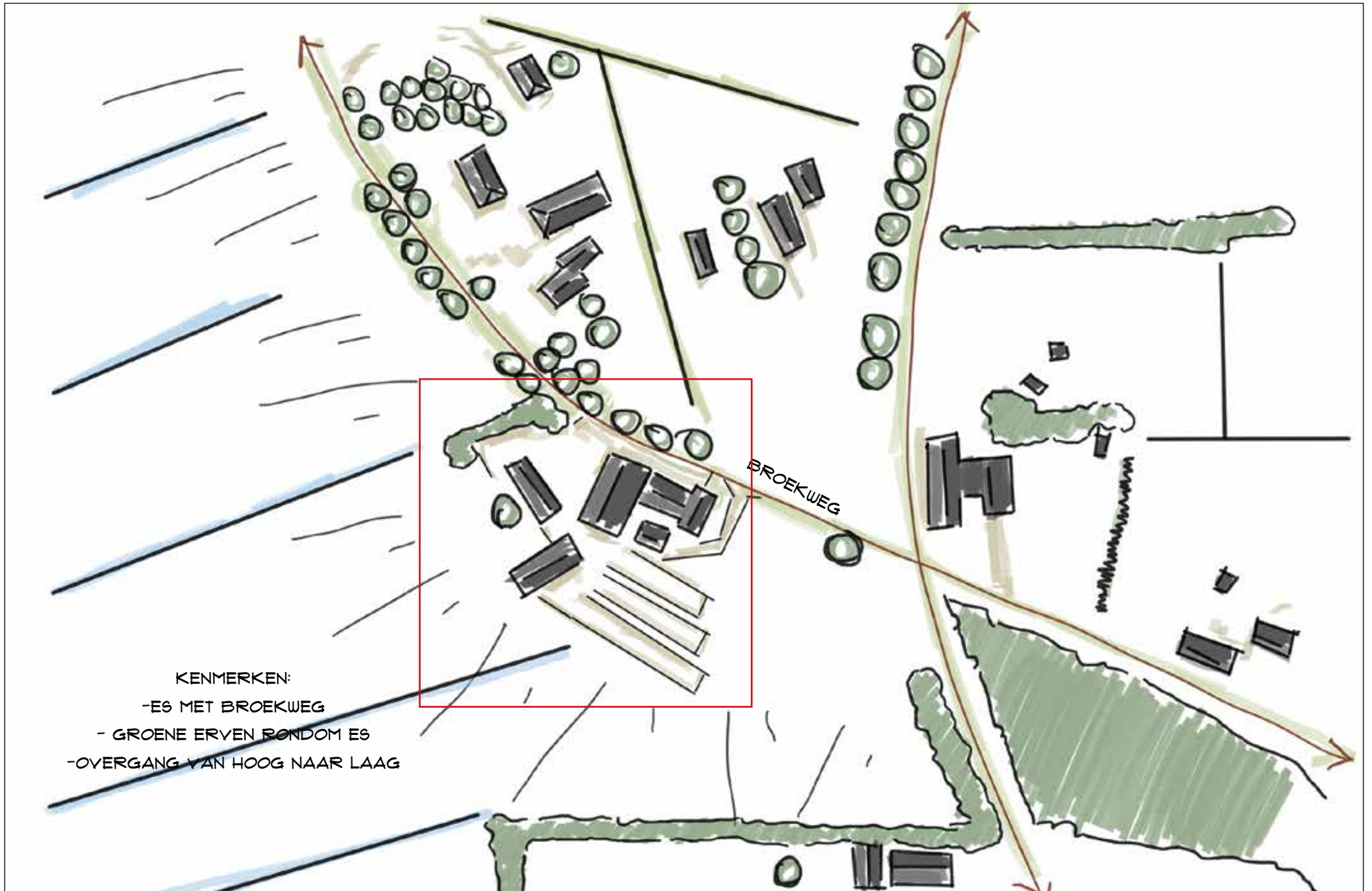
uit deze cultuurhistorisch waardevolle structuur zal het erf opnieuw opgebouwd worden. Daarbij zijn de kwaliteiten van deze plek de uitgangspunten. Waar kan worden deze versterkt of beschermd.

Ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt aan de rand van een kleine es, ten westen gaat het landschap over in het vele nattere beekdallenlandschap;
- de gebouwen op het erf kennen een verstrooide situering;
- clusters van erven;
- veel groen op het erf;
- wegbeplanting;
- duidelijk onderscheid tussen een 'voor' en 'achter' erf



plangebied en omgeving rond 1900



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- bestaande woning en stallen worden gesloopt (ca. 1000 m²);
- behoud van garage;
- bestaande woning en compensatiewoning worden als een bouwkundig volume herbouwd;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- speelweide kinderen/ dierenweide;
- nieuwe schuur op bestaande erf.

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;
- herstel van de berm (ca. 3 meter);
- 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 Broekweg bestaat momenteel uit een agrarisch erf met diverse opstallen en kuilvoeropslagen. Kenmerken als verspreide bebouwing, een duidelijk hoofdgebouw, een centraal erf en een zachte overgang naar de omgeving zijn belangrijk kenmerken van erven in het Essenlandschap. Het bestaande erf is door de organische groei van het bedrijf volgebouwd. Daarbij zijn de gebiedskenmerken verloren gegaan. Aangezien de gebouwen geen cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten kennen zal het gehele erf, op een bestaande garage na, gesloopt worden.

De compensatiewoning met twee zelfstandige wooneenheden zal direct ten zuiden van het bestaande erf gerealiseerd worden, op de plek waar nu de kuilvoeropslagen zijn. Het is kenmerkend in dit type landschap dat de gebouwen op het erf een verspreide situering kennen. Daarbij vormt de woning het hoofdgebouw op het erf. De woning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl met een rechte kap met wolfseinden en een geïntegreerd bijgebouw. Dit bijgebouw wordt in familie ontworpen en moeten een duidelijk eenheid kennen zonder hetzelfde te zijn. Het schetsontwerp van de woning staat op pagina 7. De wens van initiatiefnemers is om een bestaande garage te behouden. Deze is bouwkundig goed en kan prima ingepast worden op het 'nieuwe' erf. De woning wordt voor dit bijgebouw gepositioneerd. Naast de bestaande garage zal er een wagenberging/stalling hobbyvee aan de zuidzijde worden gerealiseerd. Deze plek is logisch aangezien beide wooneenheden hier zo gebruik van kunnen maken. Door clustering van de gebouwen zal het erf zich als eenheid in het landschap presenteren. .

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de gemeente bestaat de wens om de berm weer te herstellen. Momenteel staan de gebouwen dicht op de weg en bestaat de berm uit verharding. Door het groene straatprofiel te herstellen en

de nieuwe gebouwen verder van de weg te positioneren zal het erf beter in het landschap passen. Langs de zuidrand van het erf worden nieuwe bomen aangeplant. Aan de noordzijde wordt het erf afgeschermd met een houtsingel (dit is nu ook het geval).. Op het 'voor' erf wordt middels hagen een passende afscherming gemaakt. De achtererven blijven daarentegen meer open. Mooie doorkijkjes en een zachte overgang naar het lager gelegen beekdal zijn waardevolle landschappelijke kenmerken.

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. 1000 m² landschapsontsierende bebouwing;**
- **de nieuwe woning met bijgebouwen vormt één erfensemble;**
- **bomen op de zuidelijke erfgrens;**
- **noordzijde van het erf wordt ingepast met een houtsingel;**
- **keren en parkeren op eigen erf;**
- **hagen op het voorerf, het achtererf meer open;**
- **nieuwe bijgebouwen zijn onderdanig aan de woning en worden uitgevoerd in passende materialen die mooi verouderen.**



DE
ERF
ONTWIKKELAAR



ERFINRICHTINGSPLAN BROEKWEG 21 VAARLE
de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 86 36 26

tekeningno	1 (3)
versie	1.0
formaat	a3
schaal	1 : 1000
datum	16 apr. 2019
door	herbert
project	1649
bestand	1649-elp-1.vwx

Legenda

1. Nieuw te bouwen dubbele woning
2. Bestaand bijgebouw behouden
3. Te slopen woning
4. Te slopen stal
5. Bestaande inrit
6. Drie meter berm (wordt eigendom gemeente)
7. Zomereiken als wegbeplanting
8. Hoogstamfruitbomen
9. Winterlinde
10. Veldesdoornhaag max. 1 (m) hoog
11. Houtsingel van gebiedseigen soorten
12. Groentetuin
13. Speelveld voor kinderen
14. Kers
15. Walnoot
16. Nieuw te bouwen wagenberging/stalling hobbyvee
17. Zaksloot (ca. 1 meter breed)



ERFINRICHTINGSPLAN BROEKWEG 21 DAARLE
de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 65 39 28

Project	1649
bestand	1649-erf-1.vwx
datum	17 jul. 2019
door	herbert
Formaat	a3
school	
versie	1.0
1 (B)	
10	





sfeerbeeld bijgebouwen



speelweide



hoogstamfruitbomen



houtsingel



te bouwen woning

4.2. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	Quercus robur	Zomereik	14-16	8 meter	100%	13
	Juglans regia	Walnoot	14-16	-	100%	1
	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	12-14	min. 7 meter	100%	4
	Tilia cordata	Winterlinde	14-16	8 meter (diverse afstand)	100%	5
HAGEN	Acer campester	Veldesdoorn	80-100	3 st/m1	100%	n.t.b.
HOUTSINGEL 200 M2	Betula pubescens	Ruwe Berk	60-80	2 st/m2	10%	20
	Quercus robur	Zomereik	60-80	2 st/m2	10%	20
	Crataegus monogyna	Eerst. meidoorn,	60-80	2 st/m2	25%	50
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	2 st/m2	20%	40
	Rhamnus frangula	Vuilboom	60-80	2 st/m2	25%	50
	Rosa rubiginosa	Wilde roos	60-80	2 st/m2	10%	20

- 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. Nieuw te bouwen dubbele woning
2. Bestaand bijgebouw behouden
3. Te slopen woning
4. Te slopen stal
5. Bestaande inrit
6. Drie meter berm (wordt eigendom gemeente)
7. Zomereiken als wegbeplanting
8. Hoogstamfruitbomen
9. Winterlinde
10. Veldesdoornhaag max. 1 (m) hoog
11. Houtsingel van gebiedseigen soorten
12. Groentetuin
13. Speelveld voor kinderen
14. Kers
15. Walnoot
16. Nieuw te bouwen wagenberging/stalling hobbyvee
17. Zaksloot (ca. 1 meter breed)



Project 1649
bestand 1649-eip-lvwx
datum 17 jul. 2019
door herbert
formaat a3
schaal 1 : 500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0



DE
ERF
ONTWIKKELAAR

ERFINRICHTINGSPLAN BROEKWEG 21 DAARLE

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

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

formaat
a3
schaal
1 : 1000

datum
16 apr. 2019
door
herbert

project
1649
bestand
1649-eip-lvwx