



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Koersweg 4 Haarle

Colofon

Door: De Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur: H. Oldehinkel

Laatst gewijzigd: 3 februari 2025

Project: 2518

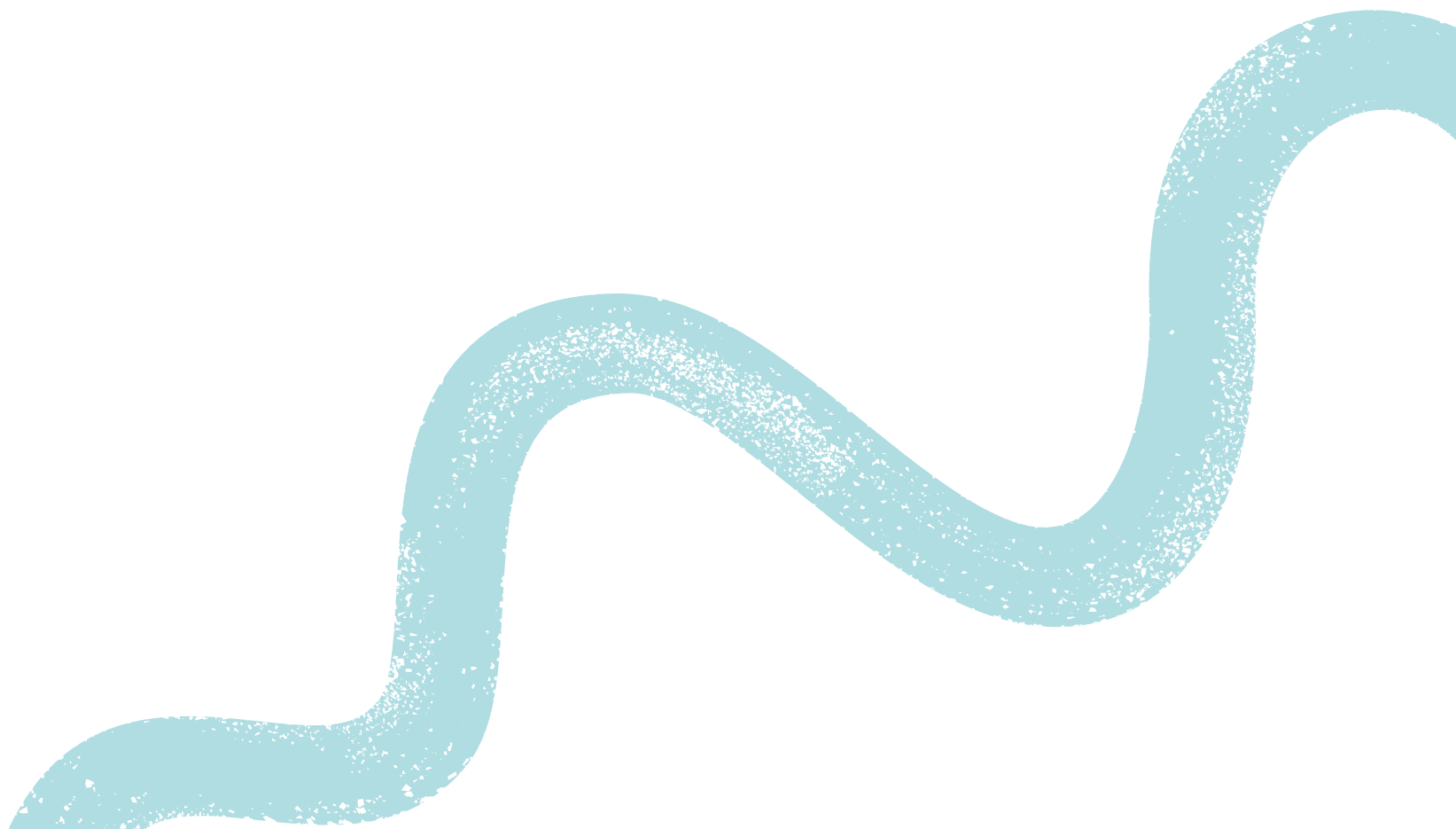
Contact

☎ 06 24 88 38 28

✉ herbert@erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1	Introductie	1
2	Bestaande situatie	2
3	Het landschap	4
4	Toelichting	5



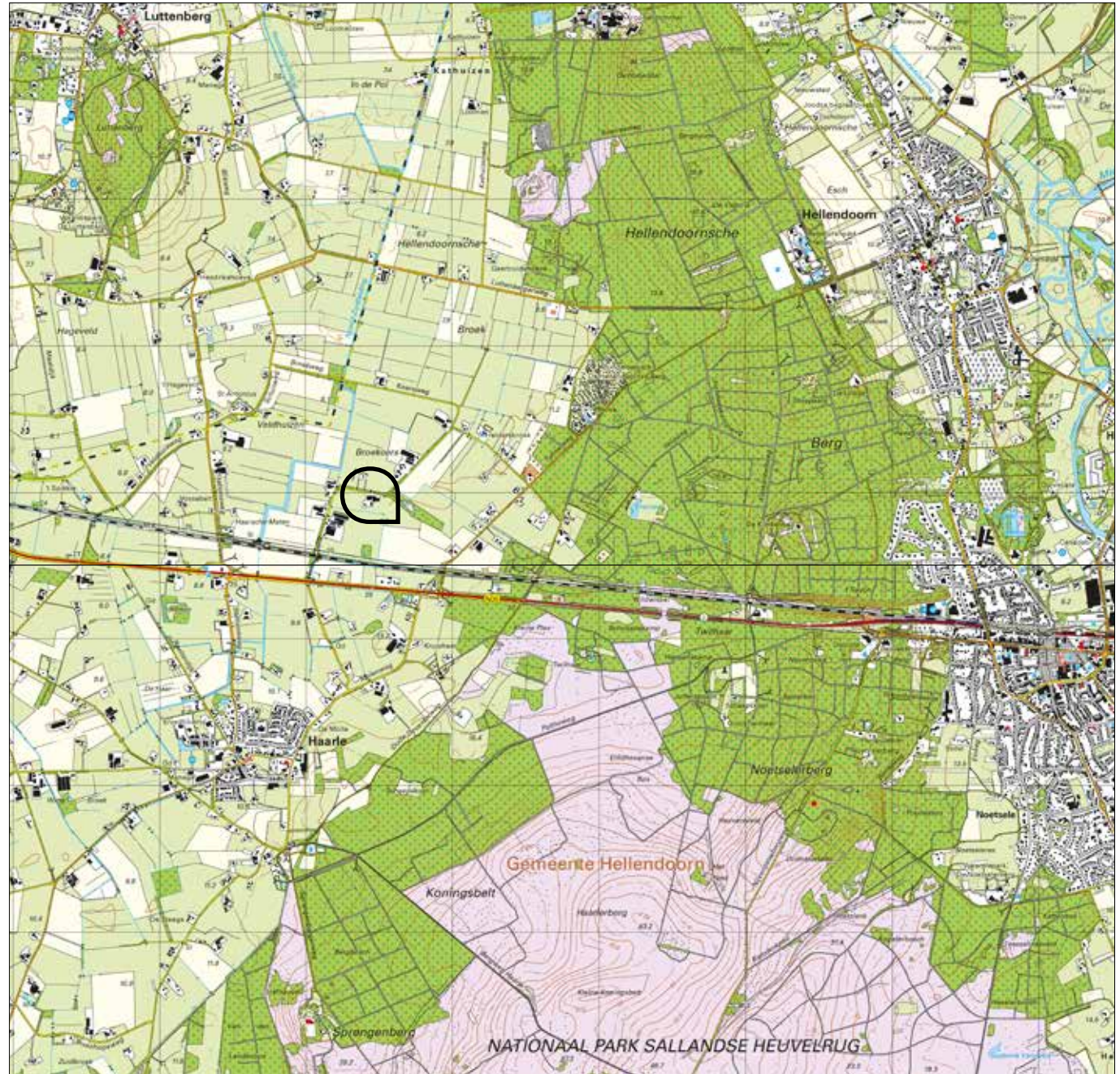
1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Koersweg 4 te Haarle. De initiatiefnemer wil op deze locatie een erftransformatie ontwikkelen.

Op deze locatie staan agrarische opstallen, waarvan een deel als landschapsontsierend wordt beschouwd. Dit landschapsontsierende deel heeft een oppervlakte van 1.082 m². Daarnaast bevinden zich op het erf een schuur met nog enige gebruikswaarde en twee bedrijfswoningen.

Het voornemen is om de landschapsontsierende bebouwing te slopen en op basis van het beleid 'Nieuw Buitengebied' ter compensatie één compensatiewoning te bouwen. Verder is het wenselijk om één van de twee bedrijfswoningen te slopen en herop te bouwen op een meer gewenste locatie. Tot slot is het de bedoeling om een schuur, die in gebruik is als caravanstalling, te behouden.

Aan dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan ligt de beleidsnotitie 'Nieuw Buitengebied' ten grondslag. Naast het beleid zijn ook de wensen en randvoorwaarden van de opdrachtgever verwerkt in een plan.



2 Bestaande situatie

Het erf werd oorspronkelijk anders ontsloten. Hierdoor staat de oorspronkelijke boerderij nu 'achter' op het erf (2). Nabij deze boerderij is een tweede bedrijfswoning in landelijke stijl gebouwd (1). Er werden varkens gehouden in drie stallen (3) en melkvee (4). Het erf heeft twee ontsluitingen op de Koersweg (5). Rondom en op het erf staat diverse streekeigen beplanting. In de tuin is hoofdzakelijk struweel en staan enkele kleine bomen (6). Tussen de Koersweg en de stallen bevindt zich streekeigen struweel (7).

De begrenzing van het erf ligt dicht rondom de bebouwing. Enkel tussen de woningen is een tuin voorzien. Aan de noordzijde van de Koersweg is een struweel aangeplant (8), dat als een rug voor het erf fungeert.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

het erf staat met de achterzijde richting de weg, dit is gebiedsvreemd;

de erven vormen clusters langs de weg;

de gebouwen staan verspreid op het erf

de schuren staan 'voor' de boerderij, hierdoor kent het erf geen duidelijke voorzijde;

er is weinig opgaand streekeigen groen rondom het erf;

de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;

het erf kende van oorsprong geen harde overgang.





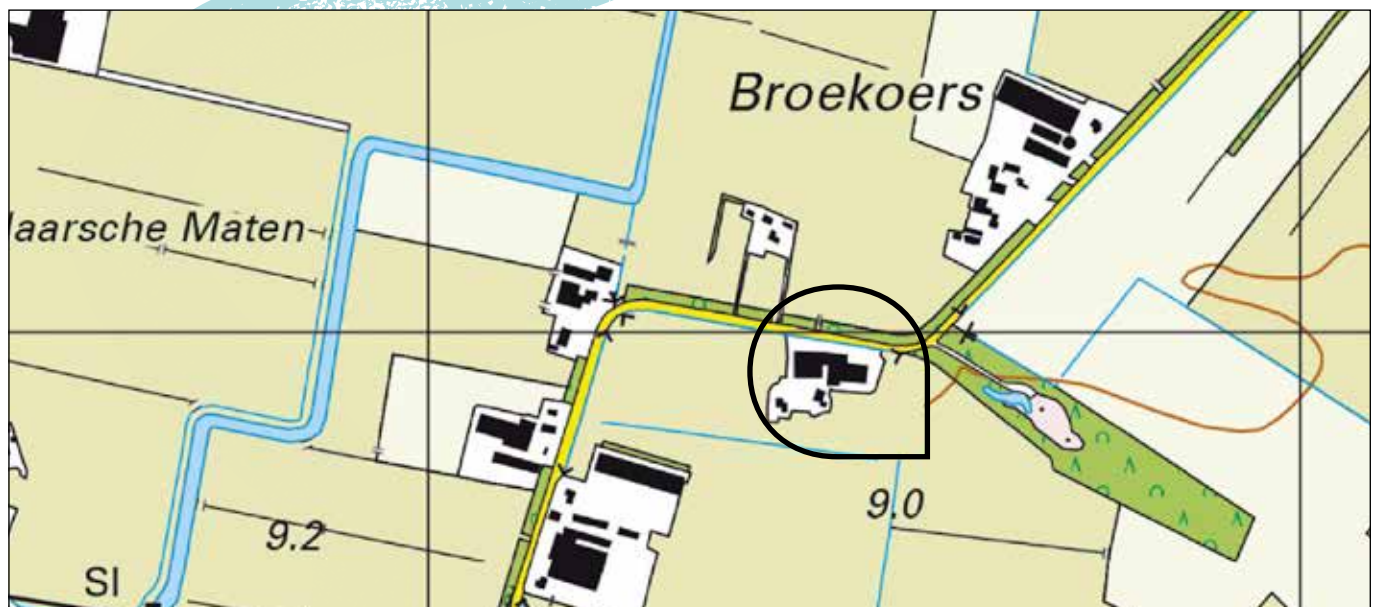
bestaand erf waarbij de schuren voor de woning staan



bestaand erf met de te behouden schuur



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2024

3 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer:

één bestaande schuur 968 m² behouden;
overige opstallen slopen (1.082 m²)
één compensatiewoning oostzijde te behouden
schuur;
bestaande boerderij op termijn verplaatsen.

Uitgangspunten gemeente:

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet
aangetoond worden dat de ontwikkeling past in het
landschap
aansluiten op de gebiedskenmerken jonge
ontginningslandschap.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken
(jonge heide- en broekontginningslandschap)
volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van
toepassing deze wordt ingevuld met de sloopt van
1.082 m²



Het erf aan de Koersweg 4 wordt omgevormd van een agrarisch bedrijf naar een woonerf, waarbij de mogelijkheid bestaat om kleinschalige bedrijvigheid te behouden. Eén schuur wordt hiervoor behouden, aangezien deze nog gebruikswaarde heeft en niet storend is in het landschap. Er is gekozen om de compensatiewoning aan de oostzijde van de schuur te realiseren, waarmee het erf opnieuw een duidelijke voorzijde krijgt. De te behouden schuur wordt afgeschermd door middel van gebiedseigen struweel. Deze robuuste aanplant schermt het volume af en zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. In dit type landschap komen meer kleine houtopstanden voor, waardoor het erf zich goed voegt in de omgeving.

De bestaande tweede bedrijfswoning blijft behouden. De bestaande boerderij is oud en kan bouwkundig niet meer worden opgeknapt. Binnen dit plan wordt er een mogelijkheid opgenomen om de boerderij te herbouwen. Uiteindelijk ontstaan er ruimtelijk twee erven: de compensatiewoning met de te behouden schuur en de tweede bedrijfswoning met een her te bouwen woning. Rondom deze woningen worden door middel van solitaire bomen en hagen landschappelijke inpassingen gerealiseerd.

Ook rondom de compensatiewoning komen solitaire bomen en hagen om enerzijds het zicht op de wo-

ning te behouden en anderzijds een ruimtelijke eenheid te vormen met de overige bebouwing. Per saldo neemt de ruimtelijke kwaliteit toe door de sloop van 1.082 m² aan landschapsontsierende bebouwing en het opnieuw inpassen van het erf. Het erf blijft ontsloten door de twee inritten. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.

Samenvatting maatregelen:

sloop 1.082 m² aan landschapsontsierende bebouwing;

één bestaande schuur van 968 m² blijft behouden en kan gebruikt worden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten;

de bestaande boerderij kan herbouwd worden naast de tweede bedrijfswoning;

aanplant van ca. 1.400 m² struweel rondom de te behouden schuur;

de woningen worden ingepast middels streekeigen hagen en bomen.



sfeerbeeld struweel rondom te behouden schuur

Legenda

1. Bestaande schuur behouden t.b.v. caravanstalling (907 m²)
2. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (1.082 m²)
3. Compensatiewoning met bijgebouw
4. Bestaande woning
5. Her te bouwen boerderij
6. Bestaande boerderij slopen
7. Aanplant forse houtsingel rondom schuur
8. Keren en parkeren
9. Bomen op het erf (Linde/Walnoot/Kastanje/Zwarte Els)
10. Beukenhaag
11. Wilde ligusterhaag



Legenda

1. Aanplant struweel bestaande uit:
Betula pendula - Ruwe berk 10%
Ilex aquifolium - Hulst 5%
Cornus sanguinea - Rode kornoelje 25%
Ribes rubrum - Aalbes 10% (langs randen)
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Prunus spinosa - Sleetdoorn 25%
Acer campestre - Veldesdoorn 10%

Aanplantmaat 60-80 met 1 st/m²

Eindbeeld is een gesloten houtsingel van tussen de Koersweg en de schuur ca. 10 (m) west-zuidzijde min. 5 (m)

2. Aanplant wilde liguster - Ligustrum vulgaris
Aanplantmaat 80-100 Aanplanten met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog
3. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x europea
Aanplantmaat 14-16 totaal 7 stuks
Eindbeeld is een boomgroep of solitair op het voorerf
4. Aanplant beukenhaag - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100
Eindbeeld is een haag van max. 1 (m) hoog
5. Aanplant Fladderiep - Ulmus laevis
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitair
6. Aanplant paardenkastanje - Aesculus hippocastanum
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
7. Aanplant Haagbeuk - Carpinus betulus
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks Eindbeeld is een solitaire boom
8. Nieuw aan te planten zwarte els - Alnus glutinosa
Aanplantmaat 12-14 met in totaal 8 stuks
Eindbeeld is een losse boomgroep op achtererf





erf

www.erfontwikkelaar.nl