



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Nieuwstadweg 5a te Daarle

Colofon

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

Auteur: E. Meijer

Laatst gewijzigd: 22 april 2025

Project: 2558_RKP-001.indd

Contact

☎ 06 24 88 38 28

✉ ellen@erfontwikkelaar.nl

🌐 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1	Introductie	1
2	Bestaande situatie	2
3	Vigerend beleid	6
3.1.	Omgevingsvisie Overijssel	6
3.2.	Gemeente Hellendoorn	6
4	Toelichting	7
5	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	11
5.1.	Aanvullende kwaliteitsprestaties	11
5.2.	Conclusie	11

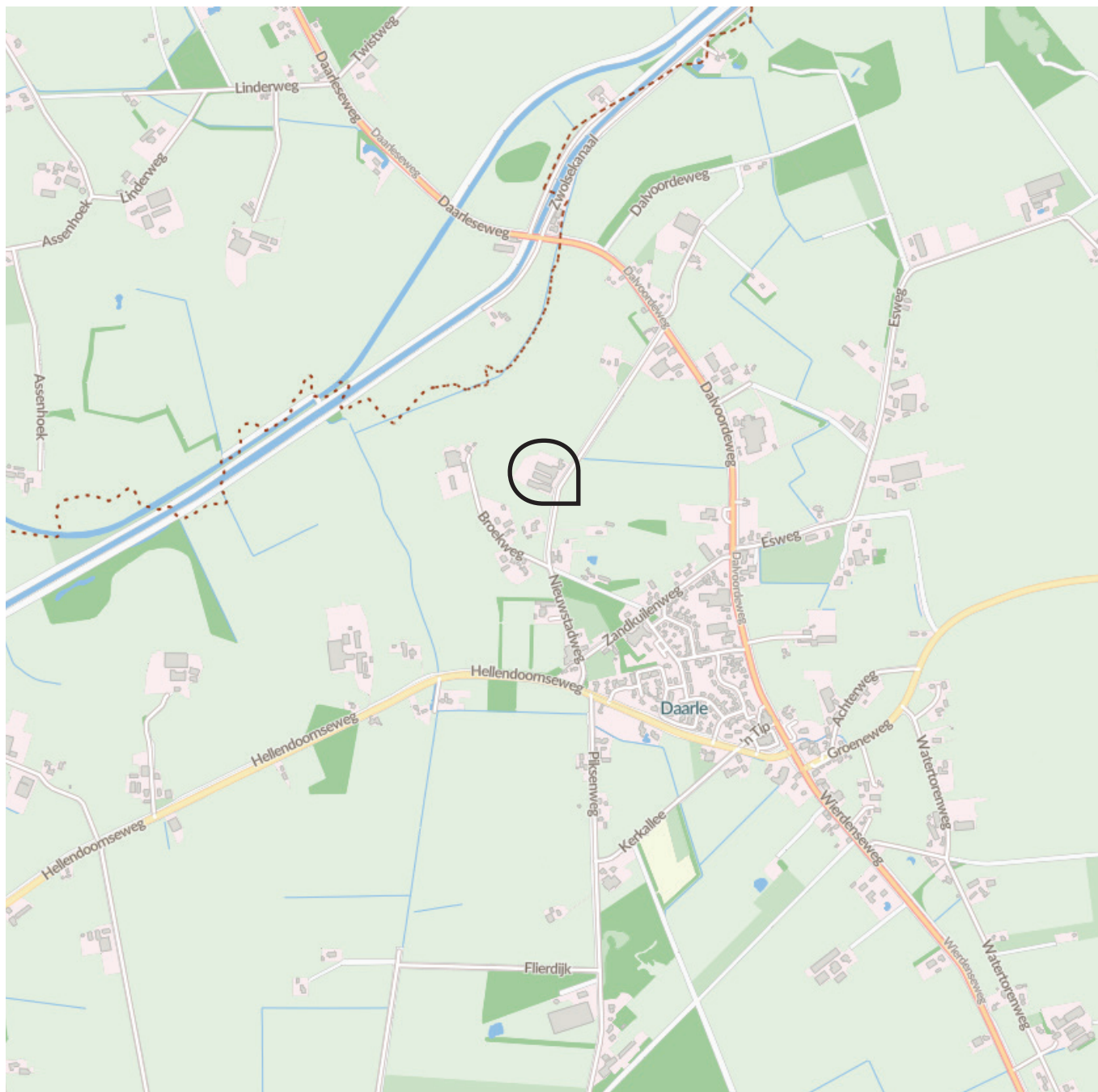


1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Nieuwstadweg 5a te Daarle. De initiatiefnemer wil op deze locatie middels het beleid 'Nieuw Buitengebied' zijn erf transformeren. Daarbij worden 2.710 m² landschapsontsierende opstallen gesloopt. Ter compensatie worden er een compensatiewoning gerealiseerd en een ander bouwrecht dat ontstaat uit deze sloopopgave, te verplaatsen.

De gemeente Hellendoorn wil hier in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Middels een Ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling landschapelijk verantwoord is.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het beleid Nieuw Buitengebied en de omgevingsvisie Overijssel. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied

2 Bestaande situatie

Het erf bestaat uit een woning met inwoning (1). Daarachter staat een mantelzorgwoning (2). Er staan een aantal landschapsontsierende opstallen (3) en daarchter kuilvoerplaten (4). Daarnaast staat er een schuur die nog gebruikswaarde heeft (5). Het erf wordt middels drie inritten ontsloten op de Nieuwstadweg (6). Het erf is omgeven van agrarische gronden (7).







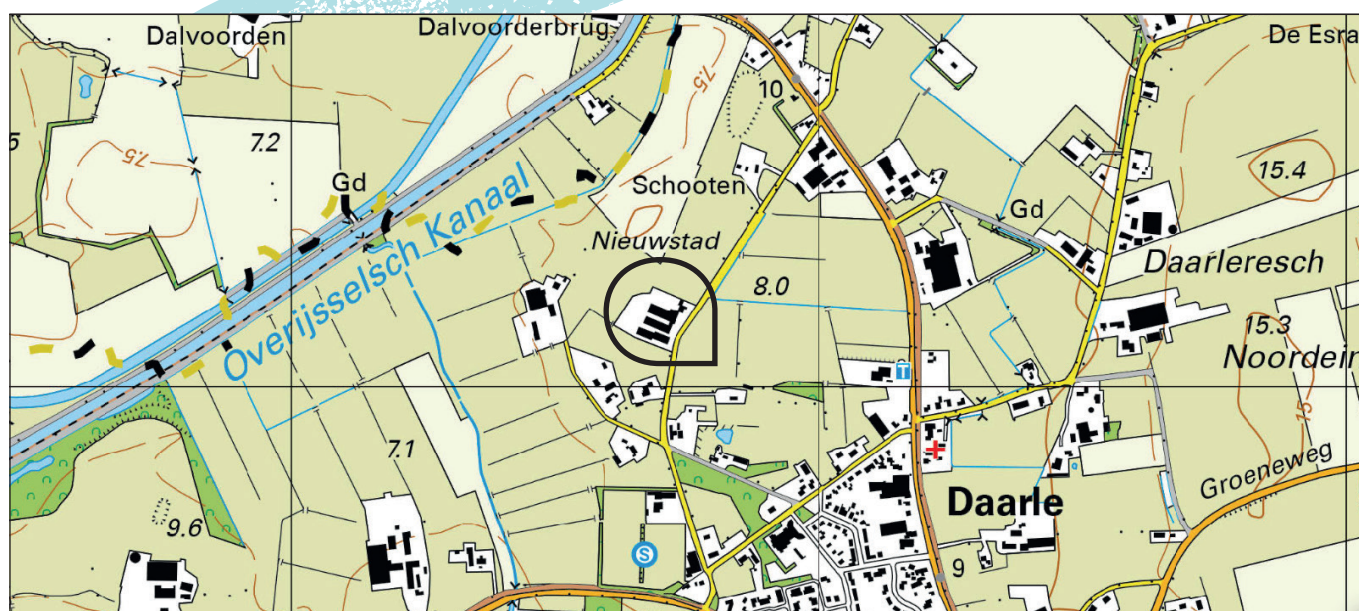
bestaand erf met woningen en daarachter een schuur



bestaand erf met links de gebruikswaardige schuur



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 2024

3 Vigerend beleid

3.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande 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.

Het plangebied valt binnen het **dekzandlandschap**. Het dekzandlandschap is ontstaan in de laatste ijstijd door stuivend zand. Dit vormde ruggen en vlakken op de overgang tussen hogere zandgronden en het rivierengebied. De mens gebruikte deze hoger gelegen gronden al vroeg voor bewoning en landbouw. Ontginningen, verkaveling en ruilverkavelingen hebben het landschap ingrijpend veranderd. Moderne landbouw en infrastructuur leidden tot schaalvergroting en afname van kleine landschapselementen.

Maatregelen

behoud en herstel van het kleinschalige karakter met aandacht voor essen, houtwallen en oude verkaveling;

zichtlijnen, reliëf en overgangen met andere landschapstypen behouden en versterken;

versterken van ruimtelijke kwaliteit door passende

erfinrichting en beplanting.

3.2. GEMEENTE HELLENDOORN

Binnen het Beleid Nieuw Buitengebied van de gemeenten Hellendoorn (2020) wordt nader ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten en visie in het buitengebied.

De **Oude Hoevenlandschap** kenmerkt zich door verspreide erven in het landschap. De kleine dekzandkopen zijn individueel ontgonnen, wat tot een kleinschalig, organisch en jonge landschap leidt.

Langs de wegen zijn oude eikenlanen en houtwallen behouden. De boerderijen liggen verspreid in het landschap en kennen zware beplanting.

Maatregelen

benutten van ontwikkelingen om cultuurhistorische elementen voor te bouwen, zoals erf- en landschapsbeplanting;

behouden en versterken van de samenhang tussen verschillende landschapselementen; zoals essen, flanken, heide(ontginningen) en laagtes;

voorkomen schaalvergroting;

open houden van essen en kampen.

4 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen landschapsontsierende opstallen;
realiseren an een compensatiewoning.

Uitgangspunten gemeente:

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet
aangetoond worden dat de ontwikkeling past in het
landschap;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het Oude
Hoevenlandschap zoals is omschreven in het Beleid
Nieuw Buitengebied.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken
(dekzandladnschap) volgens de Omgevingsvisie
Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van
toepassing.



het erfinrichtingsplan

Legenda

1. Te slopen schuren (2.710 m²)
2. Bestaande woning met inwoning
3. Bestaand bijgebouw (opknappen of herbouwen bij nr. 6)
4. Mantelzorgwoning
5. Bijgebouw bij mantelzorgwoning
6. Toekomstig nieuw bijgebouw, nr 3 wordt dan gesloopt
7. Bestaande wagenberging behouden en opknappen
8. Compensatiewoning (schuurarchitectuur)
9. Bestaande toegang naar mantelzorgwoning
10. Bestaande inrit
11. Tussenruimte blijft weiland zodat erven niet met elkaar verbonden zijn
12. Aanplant erfbosje
13. Bestaande houtsingel behouden
14. Bestaande fruitbomen behouden
15. Streekeigen haag (1 meter hoog)
16. Bestaande beukenhaag
17. Beuk
18. Walnoot
19. Hollandse linde
20. Deze inrit laten vervallen of vervangen door grasbetonsteen



Dit erfinrichtingsplan voorziet in een landschap-
pelijke herontwikkeling van het erf gelegen aan de
Nieuwstadweg te Daarle. De herinrichting draagt
bij aan een kwaliteitsverbetering van het erf en de
directe omgeving, waarbij landschapsontsierende
bebouwing wordt gesloopt en gesaneerd en het erf
wordt ingericht conform de landschappelijke ken-
merken van het Beleid Nieuw Buitengebied.

Bij het situeren van de compensatiewoning is geke-
ken naar de oorspronkelijk structuur langs de es. Er
is gekozen om de compensatiewoning op de plek te
bouwen waar ook gesloopt wordt. Deze zal bewust
op enige afstand van de weg komen en vormt met
de omgebouwde schuur een nieuw erf. Hiermee
wordt voorkomen dat er een te breed ensemble ont-
staat. Tussen het bestaande erf en het 'nieuwe' erf
blijft een doorkijk behouden. Door het verminderen
van de totale bebouwing en het goed inpassen van
de nieuwbouw, voegt het erf zich beter in het klein-
schalig landschap. Het erf blijft compact maar
de woningen zijn zo gepositioneerd dat er voldoende
privacy is zonder gebiedsvreemde hagen en schut-
tingen. Ook is er per woning voldoende ruimte om op
eigen erf te keren/parkeren.

Volgens het vigerende beleid, zoals vastgelegd in de
Beleid Nieuw Buitengebied, ligt het erf in De Oude
Hoevenlandschap. Kenmerkend in dit landschapstype

is de zware beplanting langs de randen van de erven.
Deze wordt versterkt door de aanleg van een erfbos
en het planten van solitaire bomen op het erf. Mid-
dels hagen wordt er op het erf verschillende ruimtes
gemaakt waarbinnen met bomen groene massa aan
het erf gegeven wordt. Het is beter om richting de Es
het erf opener te houden zodat de relatie ruimtelijk
hersteld wordt.

Het erf aan de Nieuwstadweg te Daarle is landschap-
pelijk goed ingepast en sluit aan bij de gebiedsken-
merken van het oude hoevenlandschap. De ruimte-
lijke kwaliteit wordt verbeterd door het slopen van
landschapsontsierende bebouwing, die plaatsmaakt
voor nieuwbouw. Deze aanpassing draagt bij aan
een betere inpassing in het landschap, waarbij zorg-
vuldig rekening wordt gehouden met de omgeving.

Samenvatting maatregelen

sloop van landschapsontsierende opstellen; conform het beleid van de gemeente Daarle, wordt het erf beter ingepast in De Oude Hoevenlandschap:
de rand van het erf worden versterkt met opgaand bos;
centraal op het erf worden solitaire bomen gerealiseerd;
de doorzicht tussen de erven waarborgt een passende ingrep in het landschap.

Legenda

1. Tussenruimte blijft weiland zodat erven niet met elkaar verbonden zijn
2. Bestaande houtsingel behouden
3. Bestaande fruitbomen behouden
4. Bestaande beukenhaag
5. Deze inrit laten vervallen of vervangen door grasbetonsteen
6. Aanplant erfbosje bestaande uit:
 Quercus robur - Zomereik 15%
 Betula pendula - Ruwe berk 15%
 Crateagus monogyna - Meidoorn 15%
 Acer campestre-Veldesdoorn 15%
 Rosa rubiginosa - Wilde roos 15%
 Sambucus nigra - Vlier 15%
 Corylus avellana - Hazelaar 10%

 Aanplantmaat 60-80 cm
 Aanplanten met 1 st/m² in groepen van min. 5 stuks
7. Aanplant meidoorn - Crateagus monogyna

 Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m²
 (driehoeksverband)
 Eindbeeld is een meidoornhaag van 1 (m) hoog
8. Aanplant beuk - Fagus sylvatica

 Aanplantmaat 14-16, totaal 1 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom
9. Aanplant walnoot - Juglans regia

 Aanplantmaat 12-14 Totaal 1 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom
10. Aanplant hollandse linde - Tilia x europaea

 Aanplantmaat 14-16, totaal 3 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom



5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Ter beoordeling van het plan volgt een reflectie aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Daarbij zijn er drie onderdelen die bepalen of de ontwikkeling in ballans is en er gesproken kan worden van een goede investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Nader wordt ingegaan op:

de ontwikkeling gebiedseigen of -vreemd te noemen is;

de schaal en impact op de omgeving;

er sprake is van eigen of/en maatschappelijk belang.

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan wonen (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een **gebiedseigen functie**. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op de plek waar ook gesloopt wordt. De landschapsontsierende bebouwing zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. De totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hellendoorn neemt af. De **schaal van de ontwikkeling is klein**, mede door de positionering van de

gebouwen. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van de oude opstallen en kuilvoerplaten. Daarnaast worden zichtlijnen hersteld.

Er is deels sprake van een **eigen belang**. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de schuren. Ook is er een **maatschappelijk belang**. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest die geen vervolgfunctie meer kennen. Middels de sloop van het geheel het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

5.1. AANVULLENDE KWALITEITSPRESTATIES

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van circa 2.710 m² landschapsontsierende bebouwing. Naast sloop wordt het erf ook landschappelijk goed ingepast waarbij streekeigen beplanting aangeplant wordt en een zichtlijn hersteld wordt.

5.2. CONCLUSIE

Dit erfinrichtingsplan voorziet in een integrale kwaliteitsverbetering van het erf aan de Nieuwstadweg 5a te Daarle. De ruimtelijke ingrepen, waaronder de sloop van verouderde en ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van nieuwbouw en erfbeplanting, versterken de karakteristieke structuur van het oude hoevenlandschap. De ontwikkeling draagt bij aan een duurzame en landschappelijk ingepaste inrichting van het gebied.



erf

www.erfontwikkelaar.nl