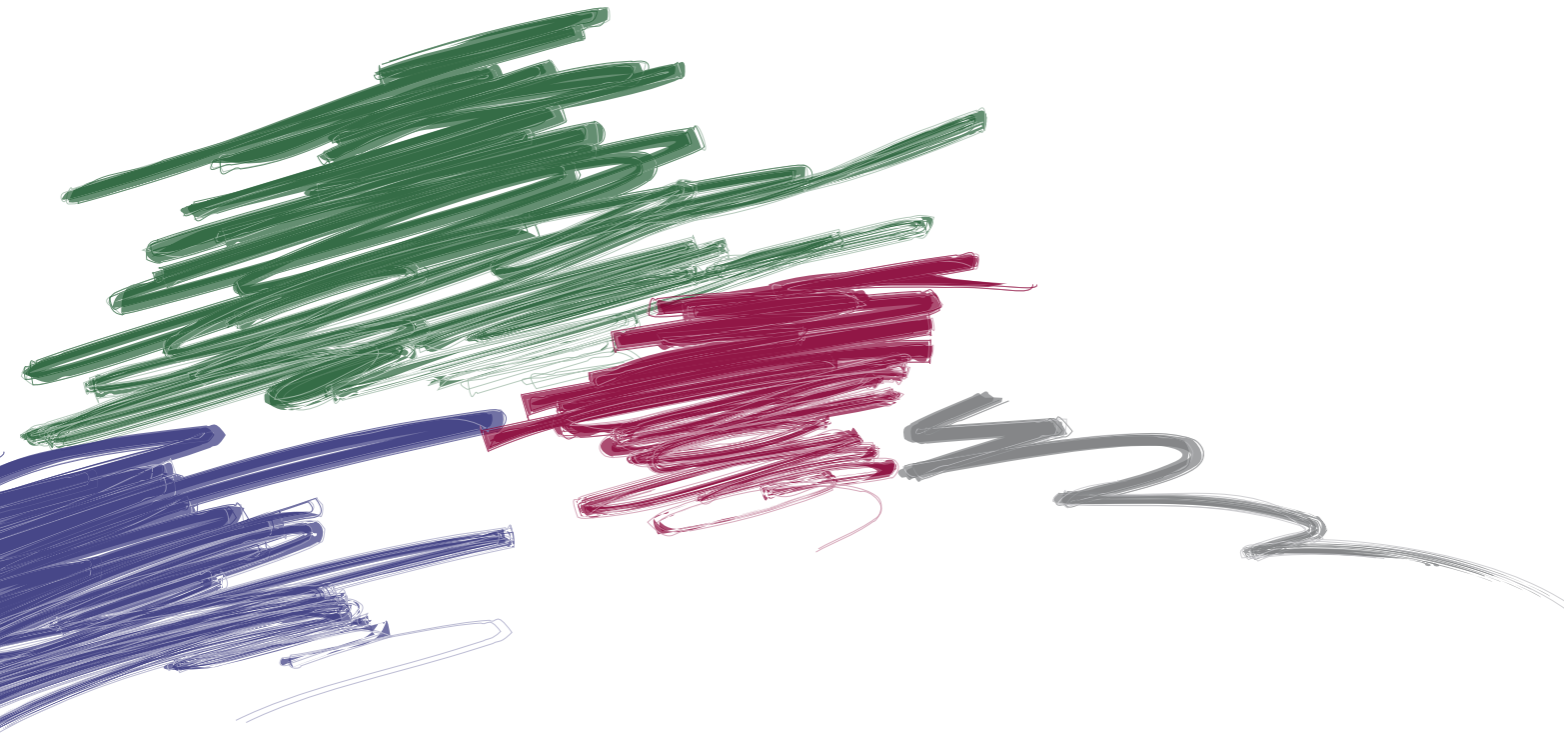


Nieuwe rijhal, Westerhuizingerweg

61 te Balkbrug

Landschappelijke inrichting



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Nieuwe rijhal, Westerhuizingerweg

61 te Balkbrug

Landschappelijke inrichting

Opdrachtgever:

Naam: mevr. van Esta Tjallingii
Adres: Westerhuizingerweg 61
Postcode, plaats: 7707 RG, BALKBRUG

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB GOOR
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

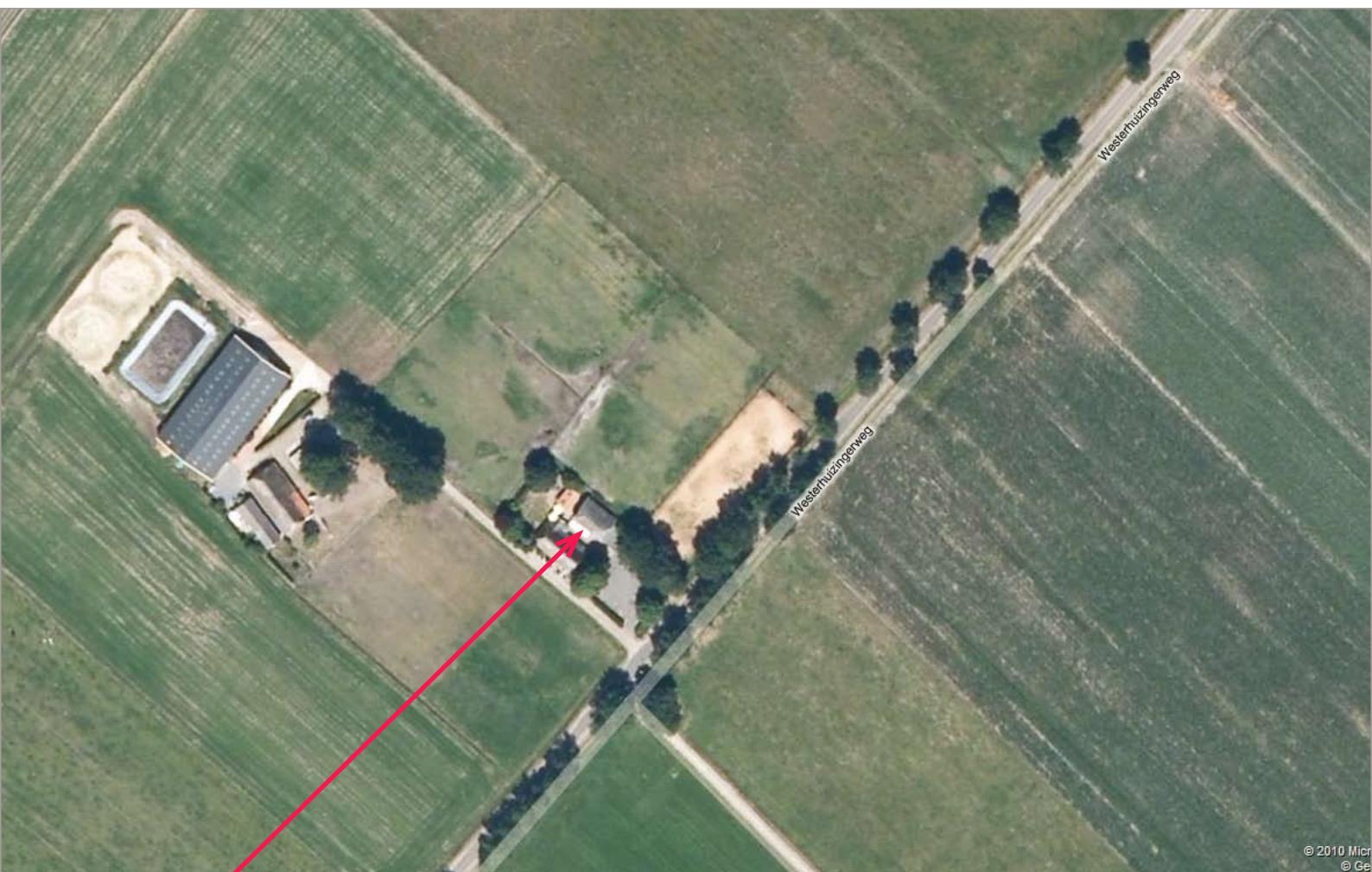
Projectgegevens:

Projectnummer:	4325
Datum:	Januari 2011
Projectleider:	Mark Elshof
Opgesteld door:	Marjolein Prins



INHOUD

1 INLEIDING	7
1.1 Ontwikkeling hippisch gedrags- en trainingscentrum	7
1.2 Erfinrichtngsplan	7
2 LANDSCHAPSANALYSE	13
2.1 Huidig landschap	13
2.2 Historisch landschap	13
2.3 Bodem en geomorfologie	13
2.4 Vegetatietype	13
2.5 Huidig erf	15
2.6 Landschapsbeleid	15
2.7 Conclusie	15
3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	17
3.1 Inpassing op basis van de karakteristieken van het landschapstype	17
3.2 Versterken landschappelijke kwaliteit	17



Afbeelding 1. luchtfoto erf van Esta Tjallingii



1

INLEIDING

1.1 Ontwikkeling hippisch gedrags- en trainingscentrum

Op het erf aan de Westerhuizingerweg 61 te Balkbrug zijn naast de woning een aantal paardenstallen en een paardenbak aanwezig. De locatie heeft een woonbestemming in het geldende bestemmingsplan van de gemeente Hardenberg. Mevrouw van Esta Tjallingii wil op deze locatie graag een hippisch gedrags- en trainingscentrum realiseren en hiertoe een nieuwe hal bouwen. De gemeente Hardenberg heeft bij mevrouw Esta Tjallingii aangegeven dat dit alleen mogelijk is middels een herziening van het bestemmingsplan. Als onderbouwing voor deze herziening is eveneens een erfinrichtingsplan vereist.

1.2 Erfinrichtingsplan

Op basis van een gesprek met de opdrachtgever, een bezoek aan het veld en een analyse van beschikbare (historische) kaarten zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgesteld en verwerkt tot een ontwerp voor de inrichting van het terrein. Aansluitend op het inrichtingsplan is een beplantingsplan opgesteld.



Afbeelding 2. Topografische kaart. Het erf ligt binnen de rode cirkel



Foto's huidige situatie



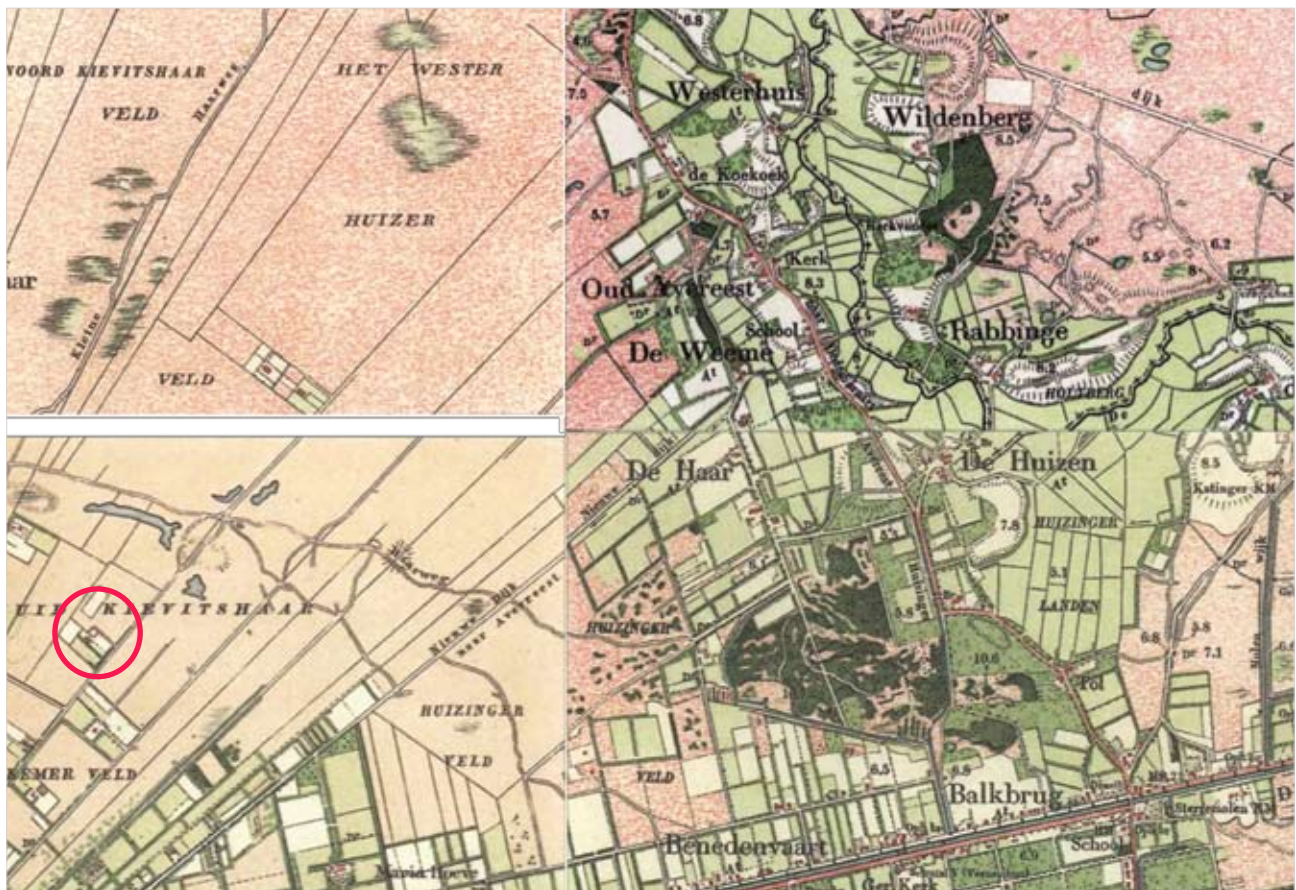


Foto's huidige situatie





Afbeelding 3. Topografischekaart 2010. Het erf ligt binnen de rode cirkel.



Afbeelding 4. Historischekaart 1900. Het erf ligt binnen de rode cirkel.



2

LANDSCHAPSANALYSE

2.1 Huidig landschap

Het erf van mevrouw van Esta Tjallingii ligt in een jong heideontginningslandschap. Het gebied ligt tussen de besloten bos- en heidegebieden van Kievitshaar en Haardennen en het kleinschalig beekdal van de Reest.

Het landschapstype kenmerkt zich door grootschalige openheid en het agrarisch gebruik. Het gebied is dan ook benoemd als landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Deze benoeming is zeker van invloed op het landschapsbeeld. Door het intensieve grondgebruik is en blijft het gebied open. Iedere vierkante meter land heeft nut.

Het landbouwgebied is blokvormig verkaveld en langs de rechte doorgaande wegen staan enkele bomenrijen. Verspreid in het gebied liggen diverse erven, vaak gekoppeld aan de doorgaande wegen. De meeste agrarische erven in het gebied zijn over het algemeen groot. Veel van deze nieuwe schuren zijn onbeplant en liggen als grote objecten in het open landschap. De ontwikkeling in tijd is op veel erven goed zichtbaar. De kleine (rietgedekte) boerderij voor op het erf, met daarachter schuren uit verschillende tijdsperioden en divers van formaat.

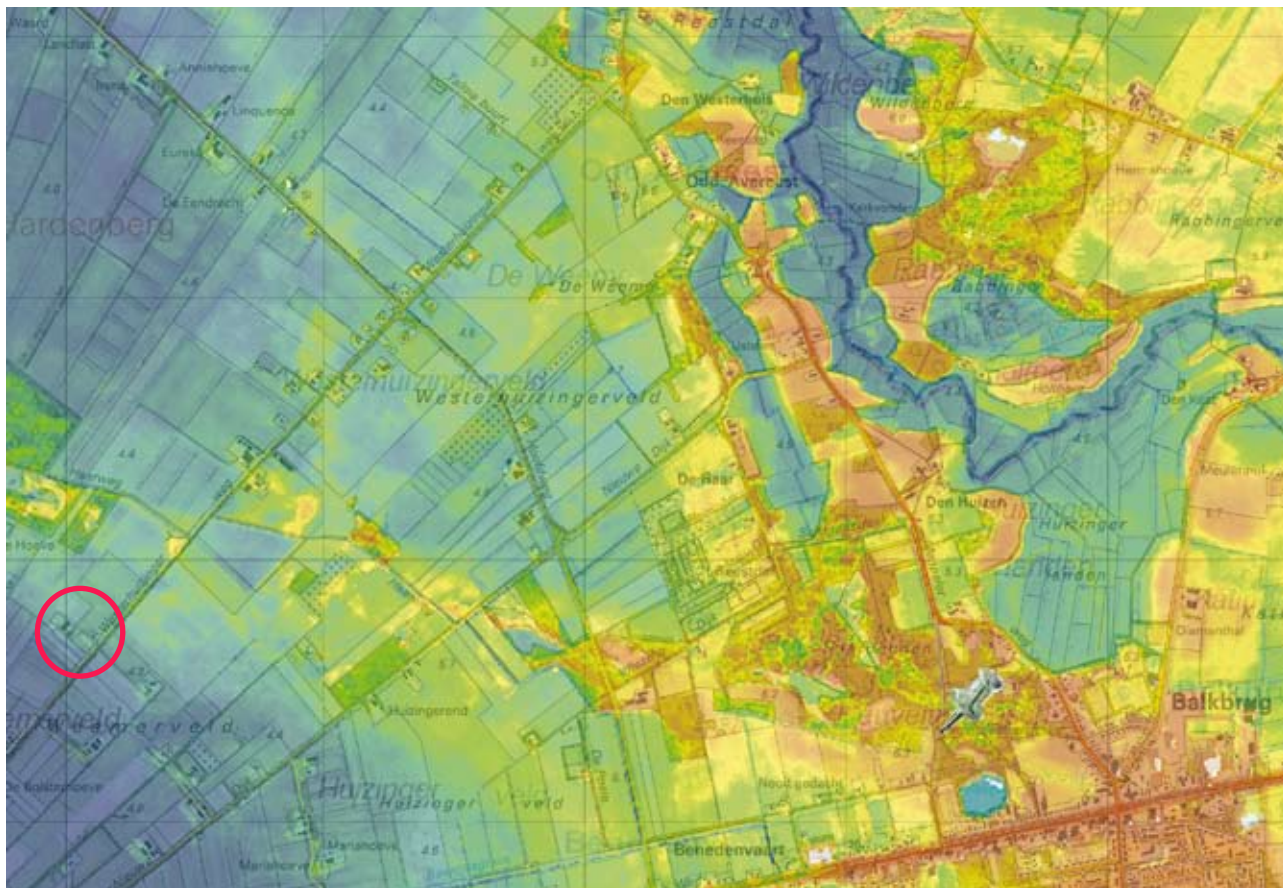
De erven hebben grote invloed op het open landschapsbeeld. Op een aantal erven is de erfbeplanting robuust. Robuuste beplanting bestaat uit: houtwallen, erfbosjes en solitairen. De beplanting rond een erf vormt een scherpe grens met de omgeving en sluit aan op de rechte lijnige en blokvormige verkavelingstructuur. Daarnaast is een groot aantal erven in het gebied onbeplant. De boerderij en schuren liggen midden in het open landschap.

Dit alles maakt het gebied tot een waardevol landschap met veel openheid, grote percelen bouw- en grasland, grootschalige erven, rechte wegen, soms met bomenrijen en enkele boscomplexen aan de randen.

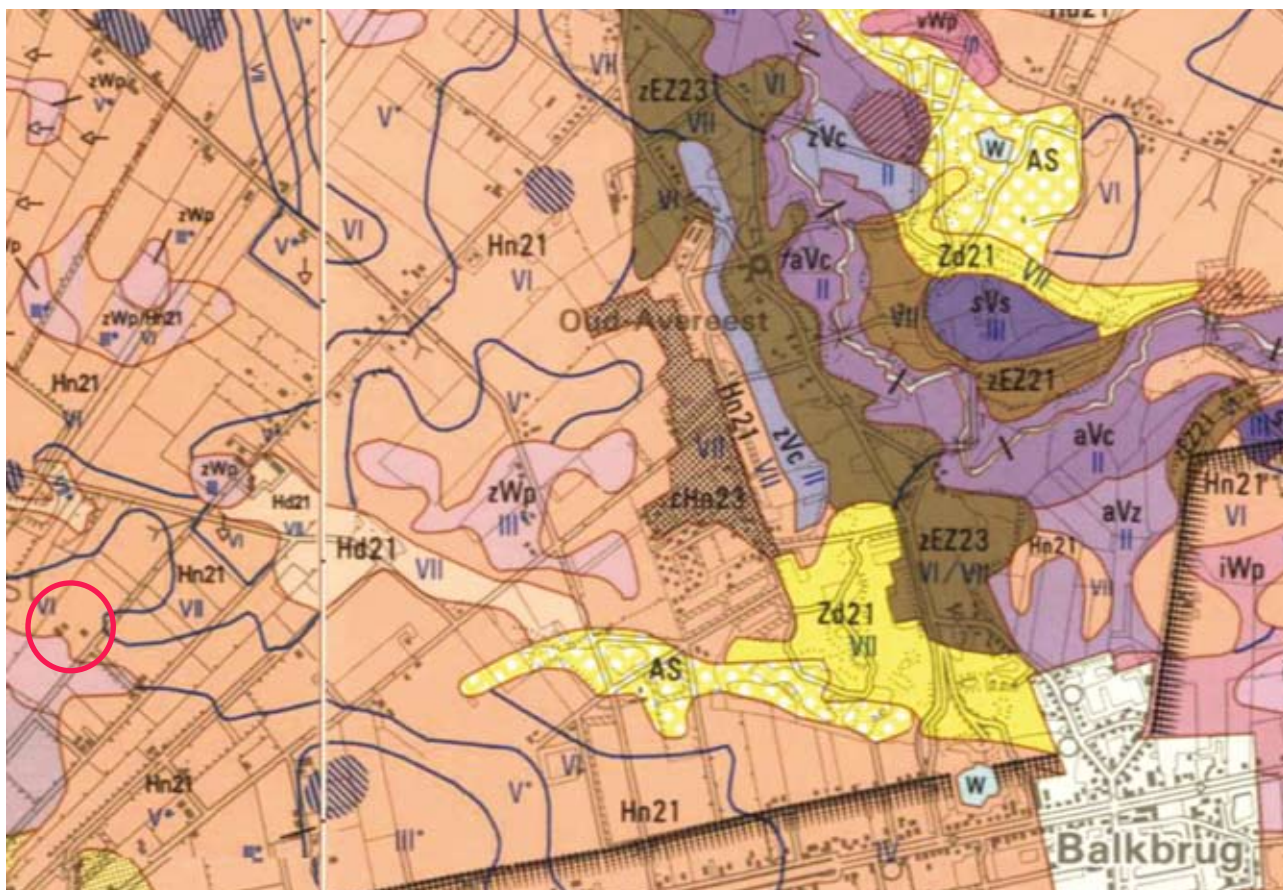
2.2 Historisch landschap

Het gebied waarin het erf ligt is relatief kort geleden ontgonnen. In het verleden bestond het landschap uit woeste heidegronden, zie afbeelding 4.

De heidegronden werden eeuwenlang intensief begraasd door schapen. Door intensieve begrazing en het afsteken van plaggen verschraalde de zure zandgrond enorm. Hierdoor ontstonden stuifzanden. Om verstuiving tegen te gaan en na de uitvinding van kunstmest (plaggen was niet meer nodig) zijn de heideterreinen bebost met eiken en naaldbomen of omgezet naar bouwland. De heidevelden veranderden langzaam in een



Afbeelding 5. Hoogtekaart. Het erf ligt binnen de rode cirkel.



Afbeelding 6. Bodemkaart. Het erf ligt binnen de rode cirkel.

grootschalig agrarisch landschap met bossen en enkele restanten heideterrein.

2.3 Geomorfologie, bodem en vegetatietype

Het erf ligt op een dekzandvlakte ten westen van de reliëfrijke randen van het beekdal van de Reest, zie afbeelding 5. De bodem bestaat uit vrij droge leemarme zandgrond (veldpodzolgronden), zie afbeelding 6.

Het vegetatietype wat hoort bij dit landschap is eikenberkenbos. Het bestaat uit een samenstelling van zomereik (*Quercus robur*), berk (*Betula*), geoorde wilg (*Salix aurita*), hazelaar (*Corylus avellana*), hulst (*Ilex aquifolium*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), veldesdoorn (*Acer campestre*), vogelkers (*Prunus padus*).

2.4 Huidig erf

Het erf van mevrouw van Esta Tjallingii is erg karakteristiek voor het jonge heideontginningslandschap tussen Nieuwleusen en Balkbrug. Daarnaast kent het erf een traditionele erfindeling met een 'voor' en 'achter' erf.

Het erf is relatief jong en bestaat uit een kleine rietgedekte boerderij en twee schuren. De schuren dienen hoofdzakelijk als paardenstal. De boerderij is het meest belangrijk op het erf en de overige bouwwerken staan naast en achter de boerderij.

De architectuur van de boerderij is streekeigen en typisch voor de heide ontginning tussen Nieuwleusen en Balkbrug.

Het erf is langwerpig en ligt gekoppeld aan de doorgaande weg. Langs de weg staan eiken. Afgezien van de houtwallen rondom de vijver, grenst het erf aan het open agrarisch landschap. Rondom de boerderij staan verschillende solitaire bomen, boomgroepen en hagen. Naast het erf liggen een aantal paardenweides. Achter het erf ligt nog een agrarisch erf met een kleine soortgelijke boerderij met diverse grote en kleine schuren.

2.5 Conclusie

Het landschapstype van het plangebied is goed herkenbaar. Een grootschalig veldontginningslandschap met rechte lijnen, open ruimtes, houtwallen, laanbeplantingen, bospercelen en verspreid liggende erven. Het erf past precies in het genoemde landschapsbeeld.



Afbeelding 7. Luchtfoto huidig erf

Gebiedsvisie natuurlijke laag: dekzandvlaktes

Bodem: podzolgronden

Hydrologie: lokale inzijging

Natuurlijk bostype: van wintereikenbeukenbos

op de hoogste delen, tot berken-

zomereikenbos en elzen-eikenbos in

de lagere delen

Cultuurlandschap: essenlandschap, oude hoevenlandschap en jong heide en broekontginningslandschap

Gebiedsvisie natuurlijke laag: heide- en broekontginningen

Bodem: dekzandvlaktes

Hydrologie: vanaf ± 1820

Structuur: planmatig, rechthoekig

Nederzetting: koloniedorpen van de maatschappij van weldadigheid, daarna alleen verspreide erven langs de ontginningswegen en enkel nieuw wegdoorp.

Schaal erven: van oorsprong vaak kleine erven met carré van erfbeplanting

Beplantingen: lanen, bosjes vaak met heiderelicten

Sturing

Richting

- Schaalvergroting bebouwing op agrarische erven.
- Transformatie landbouwerven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijds/woon landschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken). Van werklandschap langzaam verandert in vrijetijds- en consumptielandschap.
- Door de broze samenhang en de geringe eigenstandige kwaliteit van dit landschapstype valt het uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de bedrijfskavel.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Gebiedsvisie stedelijke laag: verspreide bebouwing

Sturing

Norm

De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie Omgevingsverordening Overijssel 2009).

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen

deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

Inspiratie

- Re-animatie agrarisch erfgoed wordt verder gestimuleerd.
- Kwaliteitsbewaking van de transformatie van erven bij voorbeeld via een 'ervensconsulent'.

Visienota buitengebied Hardenberg - deelgebied Westerhuizingerveld

Gebiedskenmerken:

Landschapstype:

- Jong heideontginningslandschap

Landschapskenmerken:

- Grootschalige openheid
- Vlakke ligging
- Rechthoekig wegenpatroon
- Blokverkaveling
- Verspreide bebouwing

Cultuurhistorisch waardevol elementen:

- Ommerschans

Huidige functies:

- Landbouw

Toekomst:

- Ontwikkelingsrichting: Landbouwontwikkelingsgebied
- Functie: Landbouw

Welstandsnota gemeente Hardenberg - deelgebied heideontginning Westerhuizingerveld

Westerhuizingerveld; de Hoofdweg:

Dit gebied onderscheidt zich van de andere heide-ontginningen door zijn grootschaligheid, verkaveling en karakteristieke bebouwing. Het gebied is ontgonnen in de jaren '20 en '30 vande vorige eeuw. De bebouwing ligt in een lint aan de weg. De erven zijn beplant met brede singels, bomenrijen en op het voorerf en in het gazon losse (monumentale)bomen. De boerderijen hebben een grote maat en liggen met de voorzijde naar de weg. Grote rode dakvlakken markeren het lint. De stijl varieert. In de loop der tijd zijn in het lint nieuwe woningen toegevoegd. Deze hebben een geheel andere stijl en volume, maar tasten toch het karakter van het lint niet aan.

Erfinrichting:

In geval van grootschalige uitbreiding of (functionele)verandering van een erf, is het gewenst dat in een erfinrichtingsplan worden aangetoond hoe deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf. Beplanting, verharding, verlichting en erfafscheidingen moeten daarbij onder andere aan de orde komen.

2.6 Landschapsbeleid

Op de locatie en het omliggende gebied zijn de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, de Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg en de welstandsnota van de gemeente Hardenberg van toepassing.

De locatie ligt in de deelgebieden:

- Omgevingsvisie: natuurlijke laag: dekzandvlakte, laag van het agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginningslandschap en stedelijke laag: verspreide bebouwing.
- Visienota Buitengebied: Westerhuizingerveld, een jonge heideontginning.
- Welstandsnota: heideontginning Westerhuizingerbeld.

Daarnaast ligt erf in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Tenslotte heeft de gemeente Hardenberg een algemeen kader opgesteld voor het maken van een erfinrichtingsplan.

Tijdens het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met verschillende uitgangspunten en eisen vanuit het beleid.

Algemeen kader voor het maken van een erfinrichtingsplan - gemeente Hardenberg.

Hoe maak ik een beplantingsplan:

- Kijk naar het totale erf en maak een visie voor het totale erf
- Kijk naar de omgeving. Hoe ziet mijn omgeving eruit beplanting en gebouwen (uiterlijke verschijningsvorm)

Algemene ruimtelijke aandachtspunten:

- Traditioneel gezien hebben erven in het buitengebied een duidelijke voorzijde en achterzijde. De voorzijde (kant van de woning) wordt meestal formeler ingericht met siertuin e.d. De achterzijde (kant van de bedrijfsbebouwing, stallen e.d.) wordt meestal met meer landschappelijke beplanting zoals houtwallen e.d. beplant. Over het algemeen wordt gestreefd naar een dergelijke inrichting.
- Bijgebouwen zijn over het algemeen ondergeschikt aan hoofdgebouwen, uitgangspunt is een hoogte van 3/5e van die van het hoofdgebouw.
- Investering in ruimtelijke kwaliteit; in vorm van landschappelijke inpassing en landschappelijke versterking van het plan.

Wat moet worden aangegeven in het plan:

- Situering nieuw te bouwen bebouwing en blijvende bebouwing.
- Eventuele nieuwe perceelsgrenzen.
- De te gebruiken beplanting ten behoeve van de landschappelijke versterking en inpassing d.m.v. inheemse, streekeigen beplanting. Het gaat om landschappelijke elementen, niet om sierbeplanting voor de tuin (overgang openbaar prive). Beplanting moet op kaart en in tekst worden aangegeven. Namen van soorten moeten volledig zijn. (Dus niet eik, maar zomereik - *Quercus robur*). Bij mengsels moeten de percentages van de te gebruiken soorten worden aangegeven.
- Maatvoering aangeven van de te planten beplanting.
- Maatvoering van de plantvakken weergeven.
- Eventuele veranderingen in reliëf en waterpartijen.
- Verhardingen (soort en kleur)
- Het erfinrichtingsplan moet de kenmerken van landschap en bebouwing ondersteunen en versterken.
- Houdt rekening met de gebiedkenmerken genoemd in de Provinciale Omgevingsvisie, Gemeentelijke Visienota Buitengebied en Welstandsnota.
- Singels en of bomenrijen hebben een minimale breedte van 5 meter.
- Aangeven wat voor soort erfinrichting en –afscheidings gebruikt zal worden. Daarbij zijn (historische) overeenkomende materialen en kleuren van belang;
- Oude en nieuwe perceelsgrenzen dienen aangegeven te worden op kaart;

Indieningsvereisten erfinrichtingsplan:

- Alle kaarten op schaal 1:500, overzichtskaarten 1: 1000 aanleveren voorzien van legenda, noordpijl, onderhoek.
- Korte onderbouwing over de gekozen erfinrichting + beplantingsplan + contactinformatie.



Afbeelding 8. Landschappelijke inrichting



3



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1 Randvoorwaarden

In overleg met de opdrachtgever zijn verschillende randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden vormen samen met de eigenschappen van het landschapstype en de randvoorwaarden uit het landschapsbeleid als uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing.

3.1.1 Opdrachtgever

- Het inpassen van een rijhal naast het bestaande bouwblok, achter de rooilijn van de bestaande boerderij;
- Bestaande vijver, houtwallen en rijbak behouden;
- Voldoende ruimte voor het keren van auto's en trailers;
- Zo min mogelijk nieuwe erfbeplanting inpassen, in verband met het weiden van de paarden;
- De nieuwe rijhal wordt uitgevoerd in streekeigen bouwmaterialen en kleurstellingen.

3.1.2 Erf en omgeving

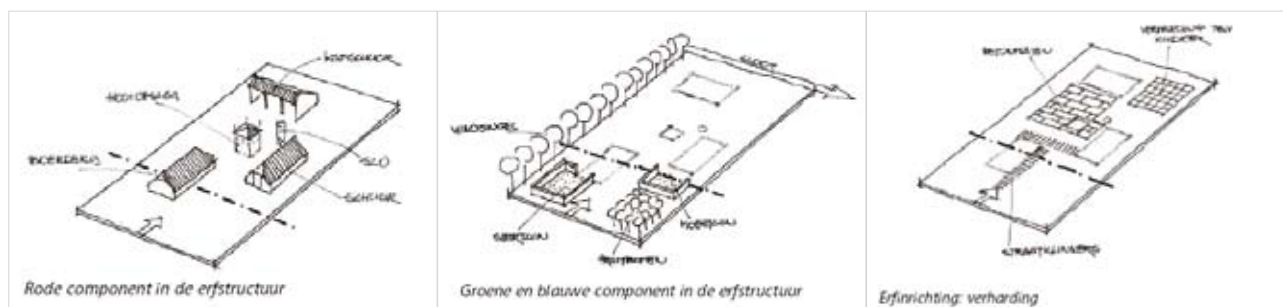
- Het toekomstige erf behoudt en versterkt de landschappelijke karakteristieken van het jong ontginningslandschap;

3.1.3 Inrichting van het erf

- Het traditionele 'voor- en achtererf' principe is leidend bij de inrichting van het erf;
- De nieuwe rijhal moet aansluiten bij de huidige erfcluster;
- Het toekomstige erf moet één compact geheel vormen en als een eenheid in het landschap liggen;
- De inrichting van het toekomstige erf en de architectuur zijn onlosmakelijk verbonden. Erf en architectuur vormen een eenheid en zijn geïnspireerd op streekeigen kenmerken.

3.1.4 Beplantingen

- De relatie van het erf met het landschap versterken door landschappelijke en inheemse erfbeplanting toe te passen;



Abbeelding 9. Traditionele opbouw van het erf. Bron: Het Oversticht

3.2 Onderbouwing landschappelijke inpassing

In de onderbouwing van de landschappelijke inpassing worden alle inrichtingsmaatregelen nader uitgelegd en onderbouwd. Kaart 6 geeft de gehele landschappelijke inpassing weer.

3.2.1 Inpassing op basis karakteristieken van het landschapstype

Het huidige erf in een typisch voorbeeld van een erf in het grootschalige heideontginningslandschap. De bouwstijl van de bestaande gebouwen en de bestaande erfindeling zijn karakteristiek voor dit landschapstype. De toekomstige inrichting van het erf borduurt verder op deze eigenschappen.

De kenmerken van dit jonge landschapstype zijn in het kort: een groot erf met grote (bedrijfs)gebouwen in de open ruimte, een functionele, rechtlijnige erfindeling en een scherpe grens erf – landschap. Alle kenmerken van de erven in de jonge heide en broekontginningen zijn uitgebreid beschreven in de landschapsanalyse.

3.2.2 Inrichting van het erf

De inrichting op het erf is ook gebaseerd op de karakteristieken van een erf in grootschalig heideontginningslandschap en op de traditionele erfindeling, zie afbeelding 9. De rechthoekige vorm van het erf blijft behouden. Dit is een belangrijk kenmerk van een erf binnen het landschapstype. Daarnaast is en blijft de bestaande boerderij het meest belangrijke bouwwerk op het erf. De boerderij ligt voor op het erf en is met de gevel naar de weg gericht. De bouwstijl van de boerderij is erg streekeigen.

Ondanks het grote formaat van de hal is de nieuwe rijhal (+/-30 m x 70 m) is deze ruimtelijk gezien ondergeschikt aan de bestaande boerderij. Daarom is de hal ingepast op het achter- / zij-erf van de bestaande boerderij. De gevel van de schuur is ongeveer 10 meter achter de voorgevel van de boerderij geplaatst en de hal ligt haaks op de doorgaande weg. Deze haakse ligging sluit aan op de landschapskarakteristieken.

Het is belangrijk dat het erf ook in de toekomstige situatie een eenheid blijft. De enige manier om het erf compact te houden is een parallelle ligging van de rijhal ten opzichte van de bestaande boerderij. Tussen de boerderij en nieuwe rijhal ontstaat een centrale ruimte. Deze ruimte is het nieuwe centrale punt op het uitgebreide erf. De nieuwe ruimte is de verbindende factor tussen de bestaande en nieuwe bebouwing en zorgt dus voor eenheid op het toekomstige erf.

De nieuwe verharding naar de hal sluit aan op het bestaande verhardingstype op het erf: grijze betonklinkers. Een gelijk type verharding versterkt de centrale ruimte en de eenheid op het vergrote erf. Het nieuwe verhardingsvlak is ruim van opzet in verband met het keren van o.a. auto's met paardentrailers.

3.2.3 Bepantingen

Om de agrarische karakteristieken van het landschap in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) te behouden en te versterken is in dit uitzonderlijke geval een minimale hoeveelheid nieuwe erfbeplanting toegepast. In de directe omgeving liggen meerdere grootschalige agrarische erven met grote moderne schuren in een open landschap. Veel van deze erven zijn nagenoeg onbeplant. De nieuwe inpassing op het erf van mevrouw van Esta Tjallingii is gebaseerd op deze 'grootschalige', 'moderne' en 'open' erfinrichting.

Een transparante bomenrij van ruwe berken in de lengte- en breedterichting van de rijhal zorgt voor een nieuwe omkadering van het vergrootte erf. Een transparante bomenrij verbergt de rijhal niet, maar zorgt wel voor een vloeiende overgang tussen bouwwerk en landschap. Daarnaast zorgt de rij voor een verbinding met het naastgelegen Staphorsterbos en is het een aanvulling op de bestaande (restanten) houtsingels en bomenrijen in de directe omgeving.

3.2.4 Versterking landschappelijke kwaliteit

De nieuwe inrichting van het erf behoudt en versterkt de karakteristieken van het heideontginningslandschap. Het erf blijft na de bouw van de rijhal een eenheid door de nieuwe centrale ruimte. Daarnaast sluit de nieuwe rijhal naadloos aan het op landschap door het toevoegen van transparante eikenrij en door het bouwen met streekeigen bouwmaterialen en kleurstellingen.

De locaties voor deze maatregelen zijn schetsmatig aangeven in afbeelding 8.



Referentiebeeld ruwe berk



Referentiebeeld berkenrij

Colofon

Het rapport Nieuwe rijhal, Westerhuizingerweg 61 te Balkbrug is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 4325
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 100426.4325.mpr.inrichtingsplan.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Mark Elshof
Ontwerper: Marjolein Prins
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Oosterwolde (Fr), Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2011, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl