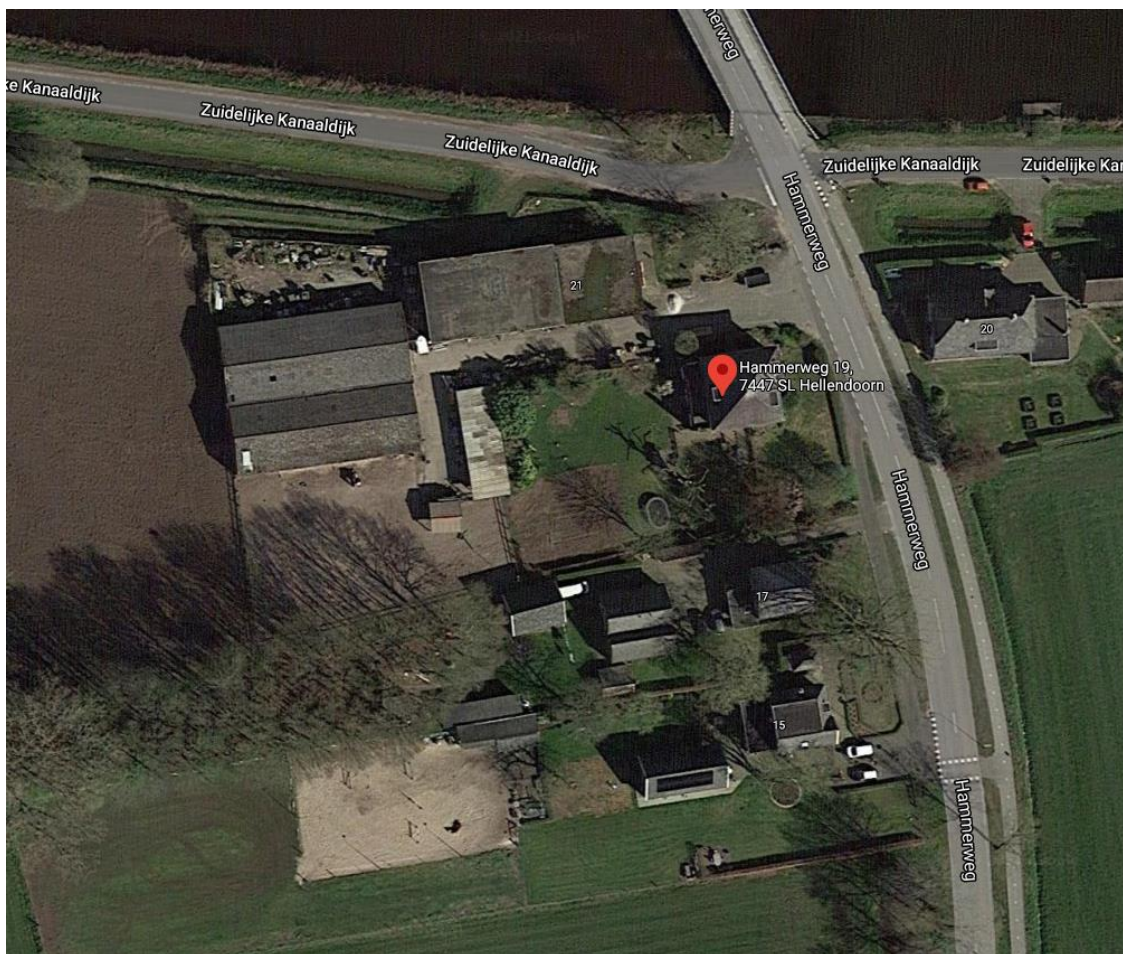


## Ervenconsulentadvies 2667 HEL Hammerweg 19 Marle, gemeente Hellendoorn

Datum : 29 maart 2021  
Kader : Erftransformatie  
Fase : principeverzoek



*Luchtfoto bestaande situatie*

## 1. Situatie

Zie voor een beschrijving van de situatie en geschiedenis van het erf de cultuurhistorische waardestelling.

Het erf staat in de oksel van de Hammerweg en het kanaal en bestaat uit een karakteristieke woning uit de jaren '30 direct aan de weg, het gebouw met plat dak evenwijdig aan het kanaal, twee moderne grote, aan elkaar gekoppelde stallen en een lager houten gebouw dat dient als opslag. Aan de achterzijde, naast de grote stal, ligt een paardenbak. De zuidgrens hiervan is ook de perceelsgrens; op het terrein van de burens staat hier een rij grote eiken. Tussen de gebouwen en het kanaal wordt de ruimte gebruikt door de paarden. Achter de woning ligt een tuin, deels afgescheiden door een schutting en voor het gebouw met plat dak staat een walnotenboom en een hoge ligusterhaag. Tussen de gebouwen ligt erfverharding van gevel tot gevel. Er is veel opslag van diverse materialen aanwezig.



## 2. Opgave

De initiatiefnemers, eigenaren van de percelen Hammerweg 19 en 21, hebben een principeverzoek tot herontwikkeling van hun percelen ingediend. Momenteel worden de bedrijfsgebouwen en een deel van de buitenruimte gebruikt voor opslagactiviteiten ten behoeve van het bedrijf V.O.F. Doldersum te Vroomshoop. De overige gronden zijn in gebruik als paardenbak en tuin behorende bij de bedrijfswoning. De initiatiefnemers zijn voornemens om hun bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigen en het merendeel van de vrijkomende bedrijfsbebouwing in te zetten in het kader van de regeling “Rood voor Rood met gesloten beurs” om zo op de locatie een extra woning te kunnen bouwen en de ruimtelijke kwaliteit op de percelen te verbeteren. Voor een uitgebreide toelichting, zie de aanvraag.

De initiatiefnemers hebben de ervenconsulent verzocht advies te geven over de meest gewenste erfinrichting na sloop. Parallel hieraan is door de gemeente Hellendoorn verzocht aan de adviseur cultuurhistorie een cultuurhistorische waardering op te stellen voor de bedrijfsgebouwen, om te bepalen of deze in aanmerking komen voor de status ‘karakteristiek’. Deze waardestelling is op 11 februari 2021 verstuurd aan de gemeente. Vanuit de gemeente is hierop positief gereageerd.

Een locatiebezoek door de adviseur architectuurhistorie en de ervenconsulent van Het Oversticht heeft plaatsgevonden op 22 januari 2021, in gezelschap van de eigenaren en hun adviseur.

### 2.1 Beleid provincie

De provincie Overijssel hanteert de KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) bij ontwikkelingen met een grote invloed op het landschap. “De provincie biedt daarmee ruimte aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. De provincie ziet dit als een nieuw instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk.”  
Zie verder de uitgebreide toelichting in de aanvraag.

## 2.2 Beleid gemeente

Een uitgebreide toelichting staat in de aanvraag.

Gemeente Hellendoorn heeft in april 2020 een nieuwe visie op het buitengebied vastgesteld: "(...) de beleidsregel 'Nieuw Buitengebied'. De gemeente wil "werken aan een 'nieuw buitengebied', waarbij verschillende initiatiefnemers aan zet zijn en de gemeente, waar nodig, stimuleert en faciliteert om zo samen tot een gewenste (integrale) ontwikkeling te komen die extra (ruimtelijke) kwaliteit kan bieden in het buitengebied. Daarbij zal de gemeente sturen op ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de identiteit en (ruimtelijke) kwaliteit van het landschap en de leefomgeving."

"Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is het kader om te bepalen in hoeverre een nadere juridische procedure nodig is. Deze beleidsregel is de verdere gemeentelijke uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) als vastgesteld door de provincie Overijssel via de Omgevingsverordening Overijssel en gaat uit van een stappenplan."

"De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik staan voorop en hebben tot doel om onnodig ruimtebeslag op de Groene Omgeving tegen te gaan."

De identiteit van het landschap ten westen van de Hammerweg is die van 'Beleef de Regge'. In dit gebied worden door de gemeente (onder andere recreatieve) ontwikkelingen gestimuleerd. Daarbij zal "oog moeten zijn voor het cultuurhistorisch erfgoed". Het erf ligt in het agrarische deel ten oosten van de Regge. Aan de oostzijde van de weg ligt het gebied met de identiteit 'Rond Boeren'. Daar voert het agrarische karakter de boventoon.

De gemeente omschrijft in het document 'Nieuw Buitengebied' de verwachting dat de initiatiefnemer een aansprekend voorstel indient, waarin aandacht wordt besteed aan de (extra) ruimtelijke kwaliteitsimpuls, de verwachte meerwaarde voor het gebied en waarin duidelijk wordt wat de bijdrage van de ontwikkeling is aan de grote opgaven van de toekomst (klimaat, energie, duurzame landbouw). Daarbij is in het oude hoevenlandschap aandacht voor:

Behoud en versterking van de samenhang van erven, essen, flanken, heide(ontginningen) en laagtes, behoud van de openheid van essen en kampen. Zorgvuldig omgaan met de kleinschaligheid en voorkomen dat schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven het karakter van dit kleinschalige werklandschap aantasten.

Dit landschap kan een ontwikkelingsimpuls gebruiken. De erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap.

*NB de aandacht gaat vooral uit naar agrarische en voormalig-agrarische erven. De oorsprong van dit erf is anders maar – als molen en graanopslag- wel nauw verbonden aan de agrarische activiteiten in het gebied.*

### 3. Advies

Dit advies bouwt voort op de cultuurhistorische waardestelling van 11 februari 2021 en gaat specifiek in op de opbouw van het erf zelf.

#### 3.1 Landschap

Het erf heeft, als onderdeel van een cluster van bebouwing, een belangrijk aandeel in de ruimtelijke beleving van het landschap. De plek aan het kanaal is bijzonder, het bijbehorende verhaal van de geschiedenis speciaal. Het is logisch dat er een recreatieve route langs geleid wordt. De relatie met het omringende landschap kan op een aantal manieren verbeterd worden. Door een aangepaste inrichting aan de wegzijde (voorstel van de eigenaren zelf) wordt de verkeersveiligheid verbeterd, door het verwijderen van schuttingen zal de plek meer tot zijn recht komen en ook de functieverandering van opslagruimte naar bed & breakfast aan de voorzijde van de voormalige graanopslag zal een positieve bijdrage leveren aan zowel de ruimtelijke beleving als de recreatieve betekenis van deze locatie.

#### 3.2 Erf en tuin

Het erf wordt gesplitst; vanaf de weg zal de scheiding tussen de karakteristieke woning en de rest van het terrein niet zichtbaar hoeven zijn. De parkeerplaats naast de woning blijft bestaan; daarlangs zal een groene afscheiding zijn naar de tuin van de toekomstige B&B. De doorgang naar achteren, langs de voormalige graanloods, blijft zo zichtbaar mogelijk. Dat betekent dat er wel een groene en lage erfafscheiding, eventueel in combinatie met een kastanje hek, mag zijn maar dat de loods zelf vanaf de Hammerweg zichtbaar moet blijven.

Schuttingen zullen overal op het terrein worden verwijderd en worden niet meer gebouwd. Een open houten afscheiding is wel mogelijk als deze weggewerkt wordt in de beplanting tussen de achtertuin van de woning en de voormalige loods. Het hele terrein wordt zo groen mogelijk ingericht.

#### **Bestaande woning**

Aan de voorzijde wordt langs de weg een stuk van de tuin verkocht aan de gemeente zodat de verkeersveiligheid hier kan worden verbeterd. De tuin aan de achterzijde behoudt ongeveer zijn huidige oppervlak; aan de noord- en westzijde ervan wordt een losse heg van streekeigen beplanting aangebracht. Deze is bijna even breed als hoog, ongeveer 2 à 3 meter.

#### **Graanloods**

Het gebouw verdient gezien te worden. Zowel aan de openbare kant als aan de erfzijde heeft het daarvoor ruimte nodig. Aan de openbare noordkant is dit te bereiken door het gras vanaf de weg tot aan de gevel te laten doorlopen. Een laag kastanje hek is eventueel voor een deel mogelijk (bij de tuin van de B&B).

Voor de nieuwe entree aan de noordzijde moet de dam worden verlegd; de buis moet dus worden verlengd. Een solitaire boom (walnoot of kastanje) markeert deze entree.

### Paardenbak

De bestaande paardenbak kan iets worden vergroot na de sloop van de gebouwen. Aan de oostzijde wordt een eenvoudige houten schuilstal gebouwd. Aan de west- en noordzijde krijgt de paardenbak een groene rand in de vorm van een gemengde haag (niet-giftige planten), net zo hoog als de paardenhekken.

### Compensatiewoning

De nieuwe woning wordt aan de westzijde op enige afstand van de graanloods geplaatst zodat dit bijzondere gebouw ook aan de westzijde goed gezien kan worden. Aan de noordkant van de woning worden vier hoogstam fruitbomen aangeplant; naast de weg een winterlinde (of walnoot of kastanje). Het gras ten noorden van de compensatiewoning hoeft niet strak gemaaid te worden, een deel kan zelfs als bloemweide worden beheerd. De relatie tussen tuin, huis en landschap is optimaal als hier geen haag wordt geplaatst.



Voorstel erfinrichting

### 3.3 Gebouwen

#### **Graanloods**

Restauratie van dit gebouw moet zo respectvol mogelijk worden aangepakt zodat bijzondere elementen zichtbaar blijven. Een interne verbouwing zal nodig zijn om de paardenstallen te realiseren. Behoud daarbij alle oude molen-elementen. Ga aan de buitenkant vooral uit van behoud van de huidige gevels en gevelopeningen en verander deze niet (qua vorm, kleur en materiaal).

#### **Compensatiewoning**

Voor de woning geldt: rechthoekige plattegrond, een laag met kap, verschil tussen voor en achter, passend in het buitengebied van Marle. Vraag in een vroeg stadium vooroverleg met de stadsbouwmeester aan.

### 3.4 Bepanting

Streef naar streekeigen bepanting op het erf, waar in elk seizoen van te genieten valt (bloei, vrucht en herfstkleuren).

Soorten in de gemengde heg zijn bijvoorbeeld lijsterbes, els, eik, hazelaar, meidoorn, vuilboom/sporkehout, liguster, gele en rode kornoelje, kardinaalsmuts en krentenboompje. Een of twee soorten uit deze lijst zijn ook geschikt om bij de tuin van de B&B te planten. De bestaande hazelaars en walnoot blijven daar behouden.

In de gemengde haag rondom de paardenbak moeten geen giftige planten worden aangebracht. Een gevarieerde haag bestaat uit meidoorn (*Crataegus monogyna*), haagbeuk (*Carpinus betulus*), hondsroos (*Rosa canina*), egelantier (*Rosa egelantissima*) en veldesdoorn (*Acer campestre*).

De boomgaard aan de weg bestaat uit verschillende fruitsoorten, bij voorkeur hoogstam en oude rassen (appel, peer, pruim, kers, mispel, kweeper).

NB Het is ook mogelijk een deel van een singel als voedselbos te gaan aanleggen. Hierover is veel informatie op internet te vinden.

## 4. Conclusie

De sloop van de stallen en schuttingen en het verwijderen van opslagmaterialen leiden tot een beter beeld van het erf. De oude graanloods zal beter tot zijn recht komen in een minder afleidende omgeving. De aanwezigheid van -streekeigen- beplanting verzacht de lijnen. Nieuw aangeplante en bestaande bomen en struiken dragen bij aan de samenhang tussen de verschillende elementen op het terrein, en daarmee aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

## 5. Colofon

Titel: 2667 HEL advies ervenconsulent Hammerweg 19, Marle, gemeente Hellendoorn

Datum: 29 maart 2021

Opdrachtgever: Familie Doldersum, adviseur Martin Broekhuis

Opdrachtnemer: Het Oversticht – Anneke Coops  
Postbus 531  
8000 AM Zwolle  
anneke.coops@hetoversticht.nl  
0621 593 614



## Referenties



*Kastanje hekwerk zoals kan worden toegepast in de erfscheiding tussen achtertuin en graanloods*



*Laag kastanje hek aan zijde van de openbare weg*