

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

HELLENDOORNSE WEG 36 | HELLENDOORN



**STEFAN JASPERS**  
Tuin & Landschap

## COLOFON

---

Ruimtelijk kwaliteitsplan  
Hellendoornseweg 36 Hellendoorn

Versie 2  
24 mei 2017

## OPDRACHTGEVER

Fam. Duijndam  
Hellendoornseweg 36  
7447 SH Hellendoorn

## OPDRACHTNEMER

Stefan Jaspers Tuin& Landschap  
Veldsteeg 2  
7735 KL Arriën

Info@stefanjaspers.nl  
+31(0)6 13 572 766  
KVK: 51957256  
BTW: NL036710970B01

# INHOUDSOPGAVE

---

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging	5
<b>2.</b>	<b>Relevant beleid</b>	<b>6</b>
2.1	Beleid Provincie Overijssel	6
2.2	Beleid gemeente Hellendoorn	8
2.3	Samengevat	12
<b>3.</b>	<b>Ruimtelijke kwaliteitsplan</b>	<b>14</b>
3.1	Kwaliteiten & verbeteringen	14
3.2	Visie	14
3.3	Het inrichtingsplan	16
3.4	Beplanting	20

# 1. INLEIDING

---

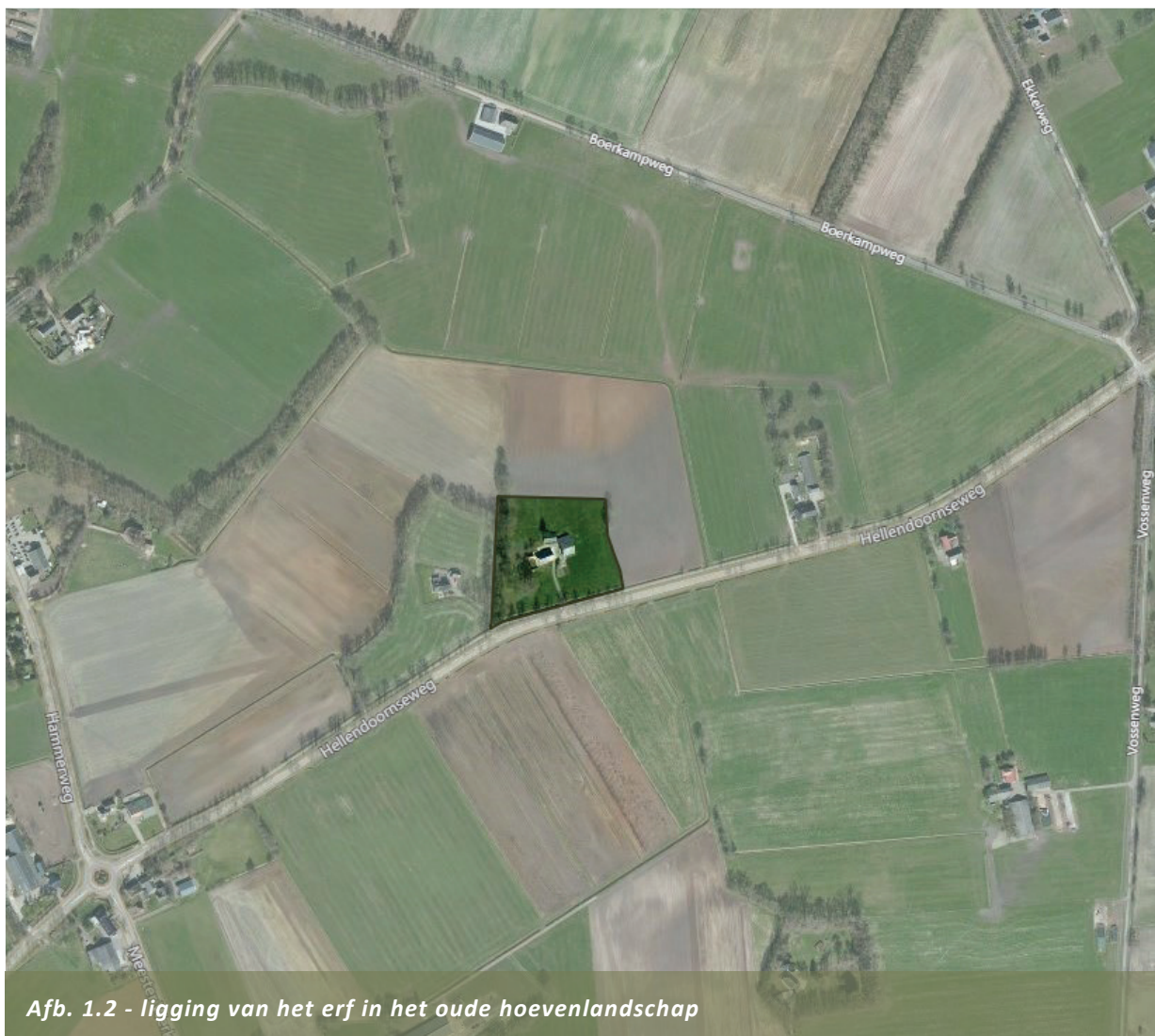
## 1.1 AANLEIDING

Stefan Jaspers Tuin & Landschap is gevraagd om een ruimtelijk kwaliteitsplan op te stellen voor het verbouwen van de woning en het slopen en nieuw bouwen van de schuren aan de Hellendoornseweg 36 in Hellendoorn.

De familie Duijndam wil de huidige boerderij verbouwen en de landschapsontsierende schuren slopen (afb. 1.1). Tevens wil de familie een rijbak (dressuurbak) voor de paarden aanleggen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moeten de aanpassingen worden ingepast in het landschap middels een ruimtelijk kwaliteitsplan.



*Afb. 1.1 - de te slopen schuur met de boerderij op de achtergrond*



Afb. 1.2 - ligging van het erf in het oude hoevenlandschap

## 1.2 LIGGING

Het erf van de Hellendoornseweg 36 ligt in het buitengebied van gemeente Hellendoorn. Het erf ligt in het oude hoevenlandschap (kampenlandschap vanuit gemeente Hellendoorn) op de overgang naar het jonge ontginningslandschap.

In afbeelding 1.2 is de ligging van het erf te zien in het oude hoevenlandschap. De verkaveling is duidelijk herkenbaar; onregelmatig en kleinschalig. Aan de noord- en zuidoost kant is de grootschaligere en regelmatige verkaveling van het jonge ontginningslandschap herkenbaar.

## 2. RELEVANT BELEID

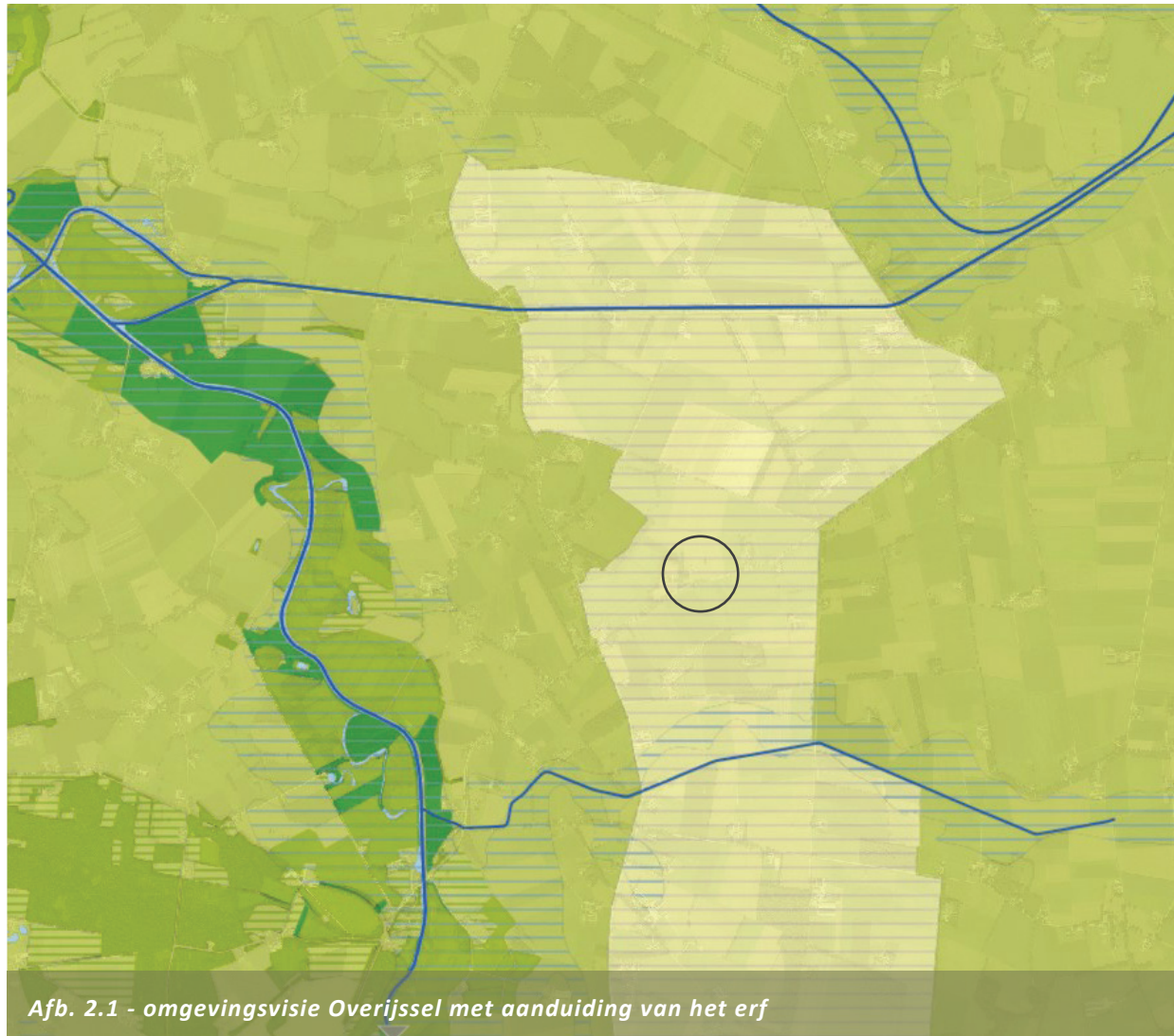
---

**Voor de Hellendoornseweg 36 is het beleid van provincie Overijssel en gemeente Hellendoorn van toepassing. Vanuit deze beleidsstukken wordt sturing gegeven aan ontwikkelingen op en rondom het erf.**

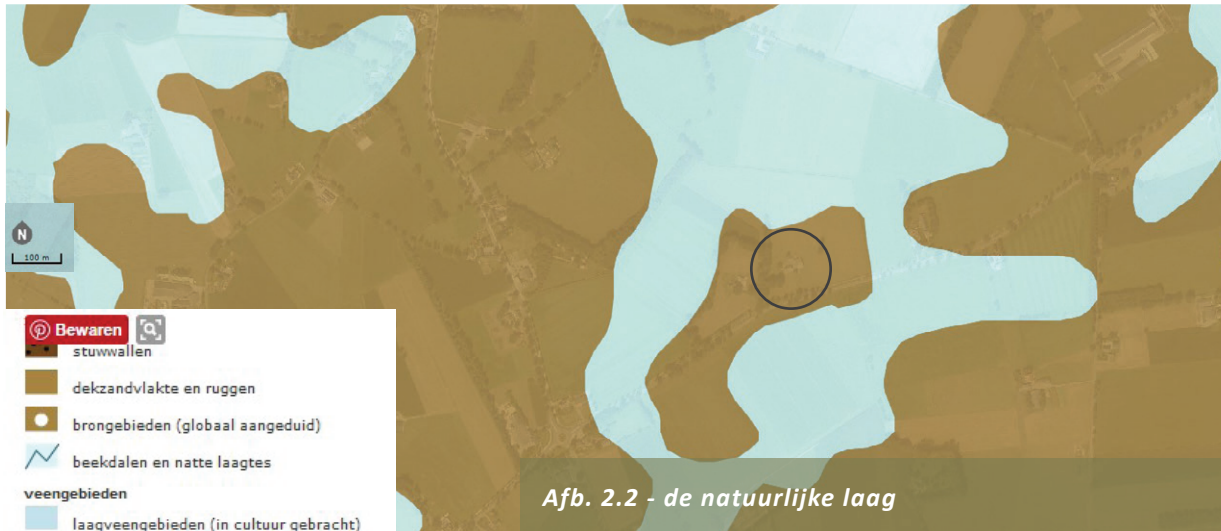
### 2.1 BELEID PROVINCIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie laat zien dat het erf in het Buitengebied accent productie, met als aanduiding schoonheid van de moderne landbouw ligt (afb. 2.1). In dit gebied zijn de grootschalige landschappelijke kenmerken (ruimte, bomenrijen/lanen en waterlopen) in harmonie met de schaalvergroting van landbouw en veehouderij.

De nieuwe ontwikkelingen zoals de nieuw te bouwen schuren passen in het landschap. Het erf blijft een kleinschalige opzet behouden passend in het landschapstype, zoals omschreven op volgende pagina. Vanuit de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel wordt het landschap onderverdeeld in vier lagen: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Deze laatste twee lagen zijn niet van toepassing op dit erf en worden daarom niet behandeld in dit rapport.



*Afb. 2.1 - omgevingsvisie Overijssel met aanduiding van het erf*



### De natuurlijke laag

Het erf is gesitueerd op een dekzandrug tussen het beekdalgebied (afb. 2.2). In de huidige situatie zijn geen duidelijke hoogteverschillen meer terug te vinden vanuit deze natuurlijke laag. Vanuit deze laag is het vooral van belang om gebruik te maken van inheemse beplanting, passend op deze grondsoort. Bij het inpassen van deze beplanting moet de strekkingsrichting van het landschap leidend zijn.



### De laag van het agrarisch cultuurlandschap

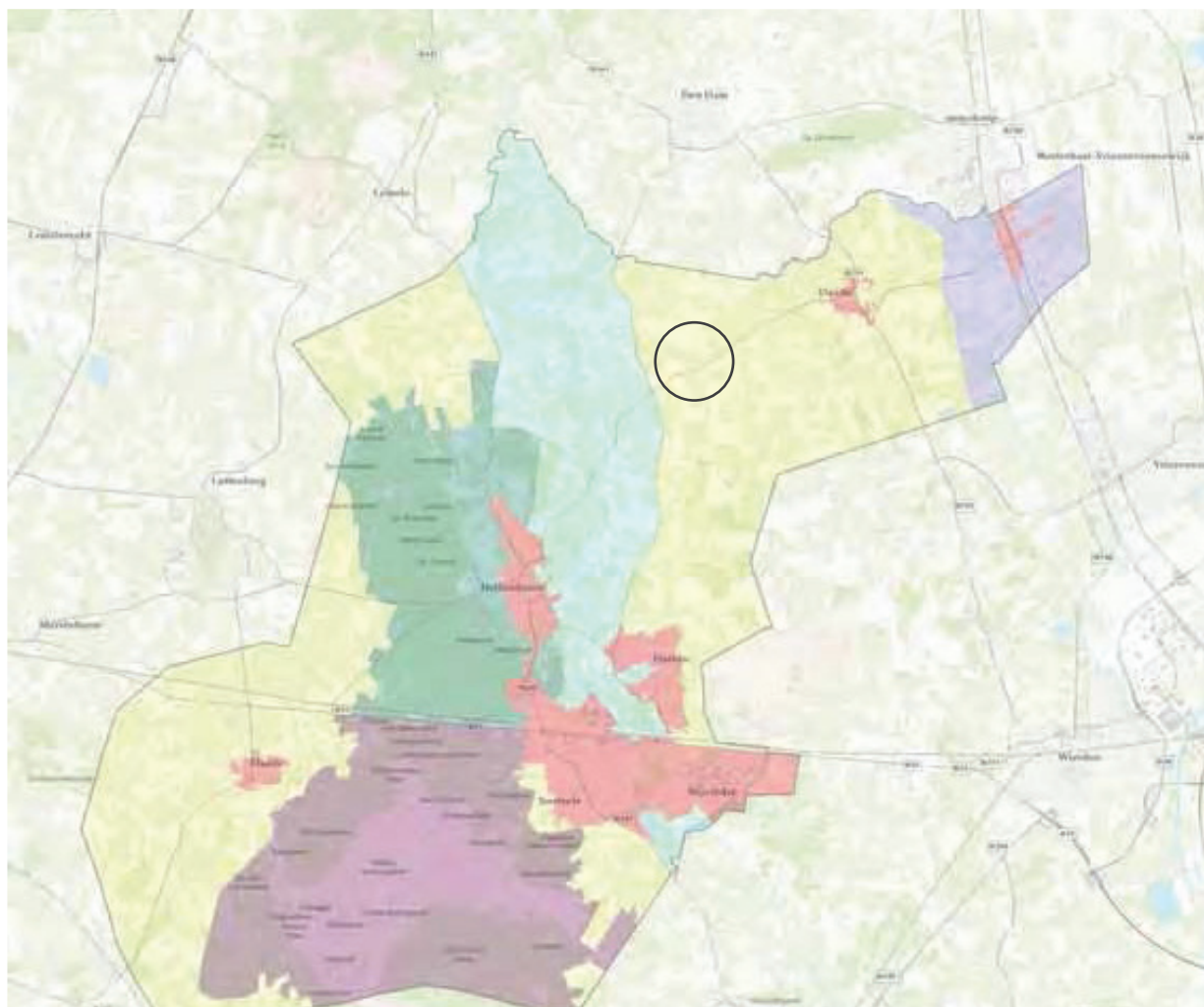
Het erf ligt in het oude hoevenlandschap, op de overgang naar het jonge ontginningslandschap. Kenmerkend voor dit landschap is de kleinschaligheid van het landschap en organische structuren die de vormen van de natuurlijke laag volgen. De ontwikkelingen in dit gebied dragen bij aan de dragen structuren, zoals de groenstructuur. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan de mate van openheid en kleinschaligheid. In het geval van de Hellendoornseweg 36 ligt er potentie om de groenstructuren vanuit het oude hoevenlandschap te versterken en een kleinschalig erf te creëren op de overgang naar het jonge ontginningslandschap.

## 2.2 BELEID GEMEENTE HELLENDOORN

### Omgevingsvisie Hellendoorn 'Natuurlijk Avontuurlijk'

De omgevingsvisie van de gemeente Hellendoorn geeft richting aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze visie is er op gericht om de huidige kwaliteiten van de gebieden binnen de gemeente te behouden en te versterken waar dat mogelijk is. Om de kwaliteiten te bepalen is de identiteit bepaald van de verschillende gebieden (afb. 2.4).

Het erf aan de Hellendoornseweg 36 ligt in het gebied 'Rond Boeren'. Dit gebied is kenmerkend door het agrarische gebruik. Hoewel er vroeger in deze cultuurlandschappen niet naar de esthetiek werd gekeken zijn we deze landschappen tegenwoordig wel gaan waarderen. Het oude hoevenlandschap waar het erf in ligt wordt vooral gewaardeerd om de kleinschaligheid en het reliëf door essen. Vanuit de omgevingsvisie wordt er dan ook op gericht om de kenmerken van dit landschap te behouden en te versterken. Omdat het op dit erf om een verandering van bestemming gaat, is het van belang om het agrarische karakter te behouden. Omdat het hier om het verbouwen van een karakteristieke agrarische woning gaat, past dit goed binnen het beleid.



Afb. 2.4 - Identiteiten van gemeente Hellendoorn



### **Bestemmingsplan buitengebied 2009**

Het bestemmingsplan buitengebied is het vigerende beleid voor het betreffende erf. Het bestemmingsplan stelt dat wonen als hergebruik van voormalige agrarische bebouwing nauwelijks nadelige ruimtelijke gevolgen heeft. Uiteraard moet hier naar toe worden gewerkt bij de nieuwe ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan wordt omschreven dat het slopen van (voormalig agrarische ) landschapsontsierende bebouwing wordt gestimuleerd. Dit geldt ook voor de aanwezige schuur op het erf. Voor het slopen en nieuw bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- o indien er al meer aanwezig is dan 100 m<sup>2</sup> (bijvoorbeeld omdat het gaat om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen), maar minder dan 250 m<sup>2</sup>, dan mag het bestaande oppervlak worden gehandhaafd en vernieuwd.

- o indien het bestaande oppervlak aan bijgebouwen meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, dan mag hiervan maximaal 25% worden teruggebouwd.

Voorafgaand aan het slopen is het van belang

(zoals overlegd) om een flora en faunascan te laten uitvoeren ten behoeve van eventuele dieren die in de bebouwing kunnen zitten.

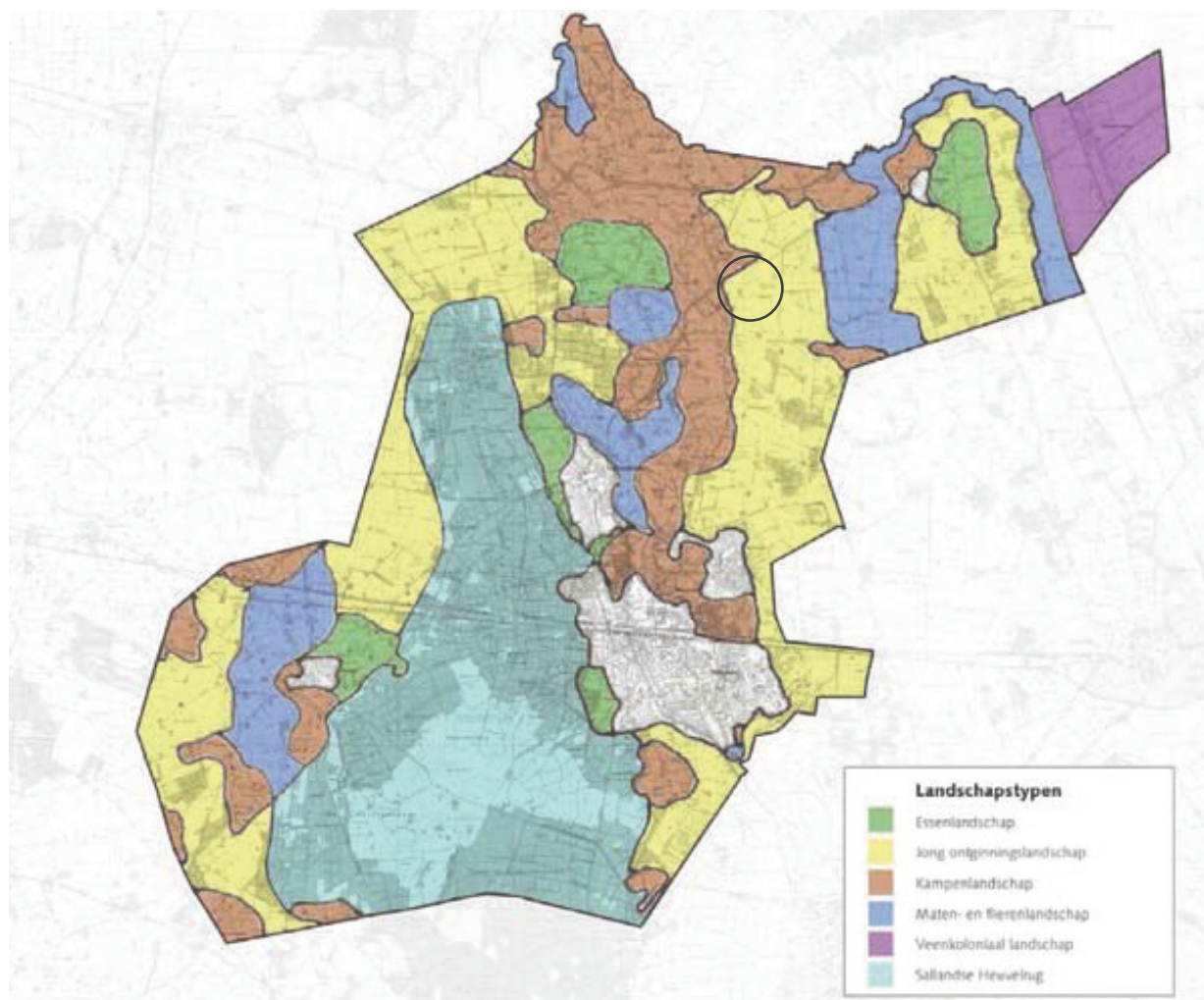
De bewoners willen graag een rijbak bij hun woning aanleggen. Hiervoor geldt het volgende:

Bij de woning is maximaal één paardenbak binnen het bouwvlak mogelijk (algemene gebruiksregels). Via een ontheffing is het mogelijk om de paardenbak buiten het bouwvlak, maar wel in de nabijheid van de bebouwing op te richten. Hierbij dient in ieder geval de paardenbak op een zorgvuldige manier in het landschap te worden ingepast, bijvoorbeeld door afscherpende gebiedseigen beplanting.

In het inrichtingsplan wordt verder ingegaan op de plaatsing en dekking van de rijbak.

Vanuit de gemeente Hellendoorn is de welstandsnota belangrijk voor ontwikkelingen binnen de gemeente, zoals het erf aan de Hellendoornseweg 36. Het erf ligt in het landschapstype kampenlandschap (afb. 2.5). Dit landschap is in veel opzichten gelijk aan het oude hoevenlandschap. Het is ontstaan nadat de grote essen bezet waren, waardoor boeren op kleinere zandkoppen individuele kleine akkers creëerden: er ontstonden hoeven (buurtschappen) met kampen (omsloten kleinschalige essen).

Het erf ligt op de overgang van het kampenlandschap naar het jonge ontginningslandschap. Het erf kenmerkt zich daarom door een deels door groen omsloten karakter met uitzicht over het open landschap van het jonge ontginningsgebied. Er ligt hier potentie om de structuren van het oude hoevenlandschap herkenbaarder terug te laten komen door hagen/heggen, singels en/of bomenrijen.



Afb. 2.5 - Landschapstypen in de gemeente Hellendoorn met ligging van het erf



*Afb. 2.6 - zicht op de te slopen landschapsontsierende bijgebouwen*

Het erf ligt vanuit de gemeente Hellendoorn in gebied 10: buitengebied. Het is hier van belang om de kenmerken van het kampenlandschap door te zetten op het erf en eventueel te versterken. Voor het erf geldt dat kleinschaligheid hier is gewenst, zowel in groenstructuren als in bebouwing. Voor de erfopzet en nieuwe bebouwing moet worden gezocht naar aansluiting met de omgeving. Hoewel de meeste bebouwing (woningen) in de ruimere omgeving haaks op de weg staan, is het in de directe omgeving zo dat de woningen ongeveer evenwijdig aan de weg staan. De schuren staan veelal wel haaks op de weg, hoewel dat in het geval van de Hellendoornseweg 36 niet zo is.

De huidige schuren zijn landschapsontsierend (afb 2.6), zowel door de vervallenheid als door het materiaalgebruik. Een neutraal materiaal- en kleurgebruik is gewenst, zoals bakstenen of donker hout of donker plaatmateriaal. Tevens is het passend dat de nieuwe schuur (schuren) ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en een bijpassende simpele vorm hebben. Een zadeldak, al dan niet met wolfseind, past in dit landschap en bij het hoofdgebouw. Tevens is het passend om de nieuwe schuur haaks op de weg te plaatsen.

### 2.3 SAMENGEVAT

Vanuit de omgevingsvisie zijn de ontwikkelingen passend in het gebied met de aanduiding 'schoonheid van de moderne landbouw', waarin grootschalige erven afwisselen met kleinschalige erven zoals het erf aan de Hellendoornseweg 36. De natuurlijke laag bestaat op de plek van het erf uit een dekzandkop/-vlakte. Duidelijke hoogteverschillen zijn hier niet meer terug te vinden, maar het gebruik van inheemse beplanting passend bij deze laag is gewenst. Het erf ligt op de overgang van het oude hoevenlandschap naar het jonge ontginningslandschap. Aan de westzijde zijn de structuren van het oude hoevenlandschap herkenbaar: onregelmatig en kleinschalig. Ten westen worden de structuren grootschaliger en regelmatig (afb. 2.7). Er ligt een potentie om de structuren van het oude hoevenlandschap herkenbaarder door te zetten op het erf.

Het beleid van de gemeente Hellendoorn sluit aan op de omgevingsvisie van provincie Overijssel. Met name het behoud en de versterking van de landschappelijke kenmerken is van belang. Dit betekent dat het erf een kleinschalige opzet moet behouden passend in het kampenlandschap, en dat dit versterkt moet worden bij nieuwe ontwikkelingen



*Afb. 2.7 - ligging in het kampenlandschap en de zichtbare structuren*



*Afb. 2.8 - de karakteristieke hoofdwoning met zadeldak met wolfseind.*

Tevens is het van belang dat de erfopstelling en de uitstraling van gebouwen aansluit op het landschap, de omgeving en de hoofdwoning. In dit geval is de hoofdwoning een karakteristieke boerderij met zadeldak en wolfseind (afb. 2.8). De woning ligt evenwijdig aan de weg in plaats van haaks. De nieuw te bouwen schuren moeten een bijpassende hoofdvorm krijgen net als een passende dakvorm.

### 3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

---

#### 3.1 KWALITEITEN & VERBETERINGEN

##### **Kwaliteiten**

Langs de westzijde van het erf loopt een bomenrij van eiken (foto 1). Deze sterke structuur kan worden doorgezet op het erf. Op het erf staan een aantal inheemse solitaire die behouden blijven.

De woning is een karakteristieke boerderij met zadeldak en wolfseind. De boerderij past goed in het landschap (foto 2).

##### **Verbeteringen**

Het erf is in de huidige situatie open. Dit sluit niet aan bij het kampenlandschap. Tevens is de opzet van het erf rommelig met landschapsontsiende bebouwing welke worden gesloopt (foto 2).

Achter op het erf staan een uitheemse boom (spar). Deze zal worden verwijderd, waarbij enkel inheemse en passende soorten blijven staan.



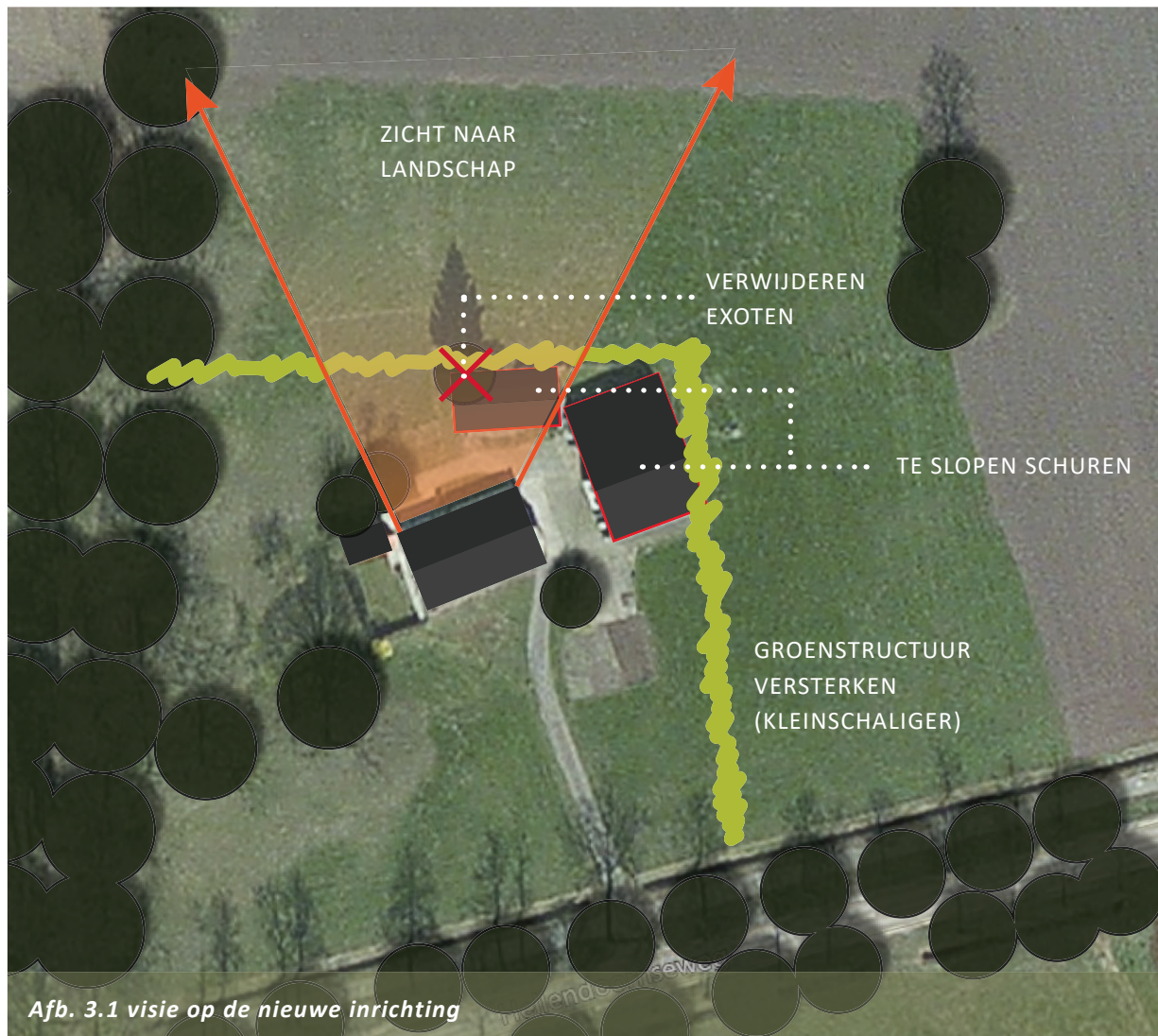
Foto 1



Foto 2



Foto 3



Afb. 3.1 visie op de nieuwe inrichting

### 3.2 VISIE

Om het erf beter op het kampenlandschap aan te laten sluiten zal de groenstructuur worden versterkt. Het erf krijgt daarmee een kleinschalige opzet.

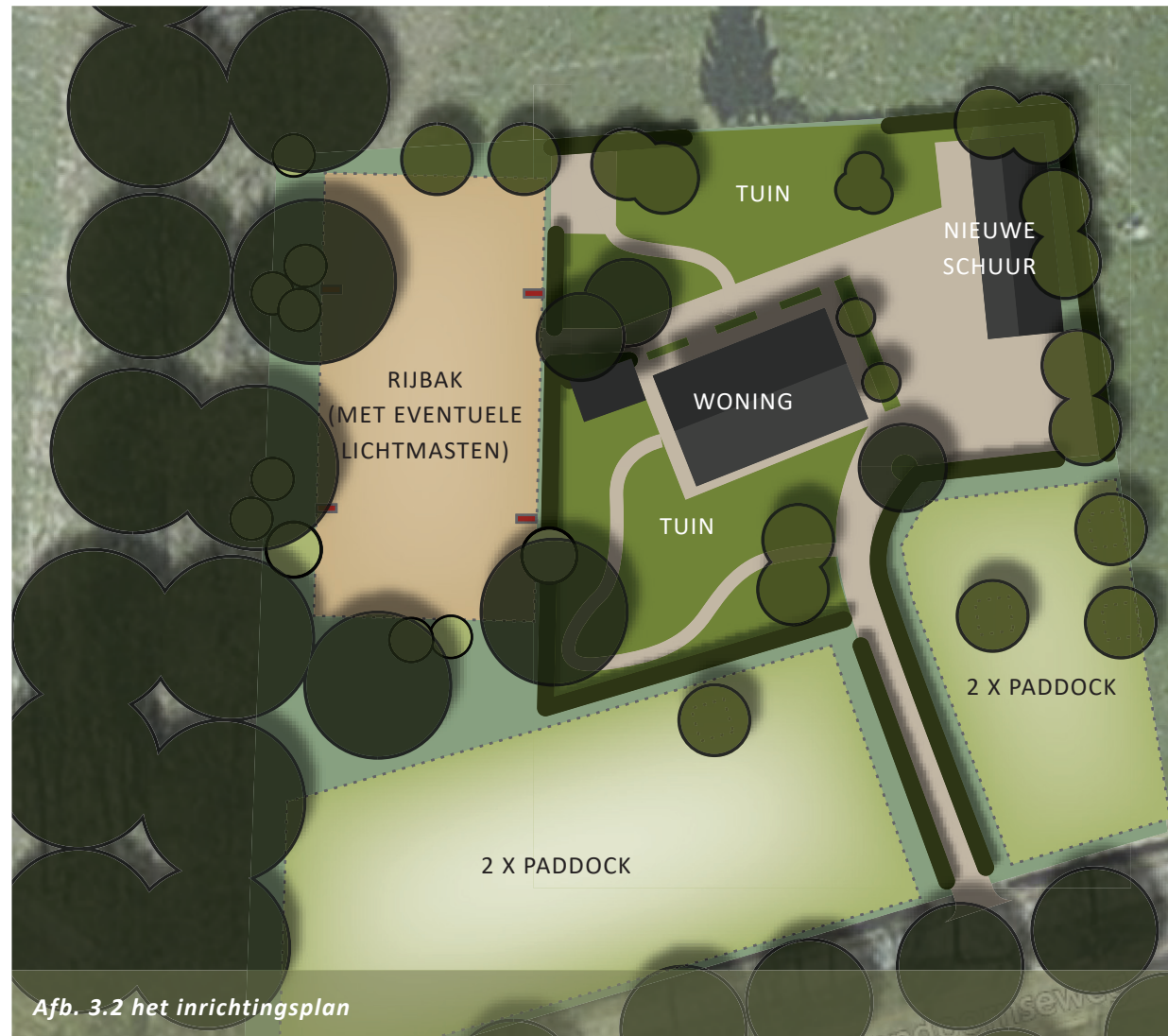
Bij het plaatsen van de nieuwe schuur is het belangrijk om het zicht vanuit de woning op het landschap te waarborgen. De schuur wordt daarbij op een informele manier geplaatst passend in het landschap.

### 3.3 HET INRICHTINGSPLAN

Het erf ligt in het jong kampenlandschap. Om dit landschapstype herkenbaarder te maken zijn de groenstructuren rondom het erf versterkt met bomenrijen/singels. Het erf krijgt een meer besloten en kleinschaliger karakter, passend bij dit landschapstype (afb. 3.2).

Omdat de bewoners paarden hebben en trainen, willen zij graag een dressuurbak en een aantal paardenweides (paddocks) rondom hun woning positioneren. De dressuurbak komt aan de westzijde te liggen, onder de bestaande bomenlaan van eiken. In de toekomst wordt de rijbak mogelijk verlicht. Er mogen maximaal 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 meter en waarvoor ook een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) dient te worden aangevraagd. De masten worden afgeschermt en gericht op de paardrijbak. De paddocks komen aan de de voorzijde van het erf te liggen

Rondom het erf wordt een haag geplaatst. Het erf wordt hierdoor meer besloten en kleinschaliger. Rondom de grenzen aan de oost- en noordzijde worden losse bomenrijen geplaatst. Deze structuur zorgt voor aansluiting op de omgeving en het landschap. Verspreid over het erf worden solitaire bomen geplaatst om een informele erfopzet te creëren. De nieuwe schuur (afb. 3.3) wordt op een informele manier ten opzichte van de weg en de woning geplaatst. Deze losse manier van de erfopzet sluit aan op het kampenlandschap.



Afb. 3.2 het inrichtingsplan





*Afb. 3.3 impressie architectuur schuur*

### Omheining paddocks en rijbak

Zowel de paddocks als de rijbak worden door eenzelfde material omheind. De omheining krijgt een (donker)bruine of zwarte kleur. Dit kan bijvoorbeeld een natuurlijke houtsoort als kastanje of acacia zijn (afb. 3.4), of een gecreosoteerde houtsoort (afb. 3.5).



*Afb. 3.4 - natuurlijk hekwerk*



*Afb. 3.5 - gecreosoteerd hekwerk*

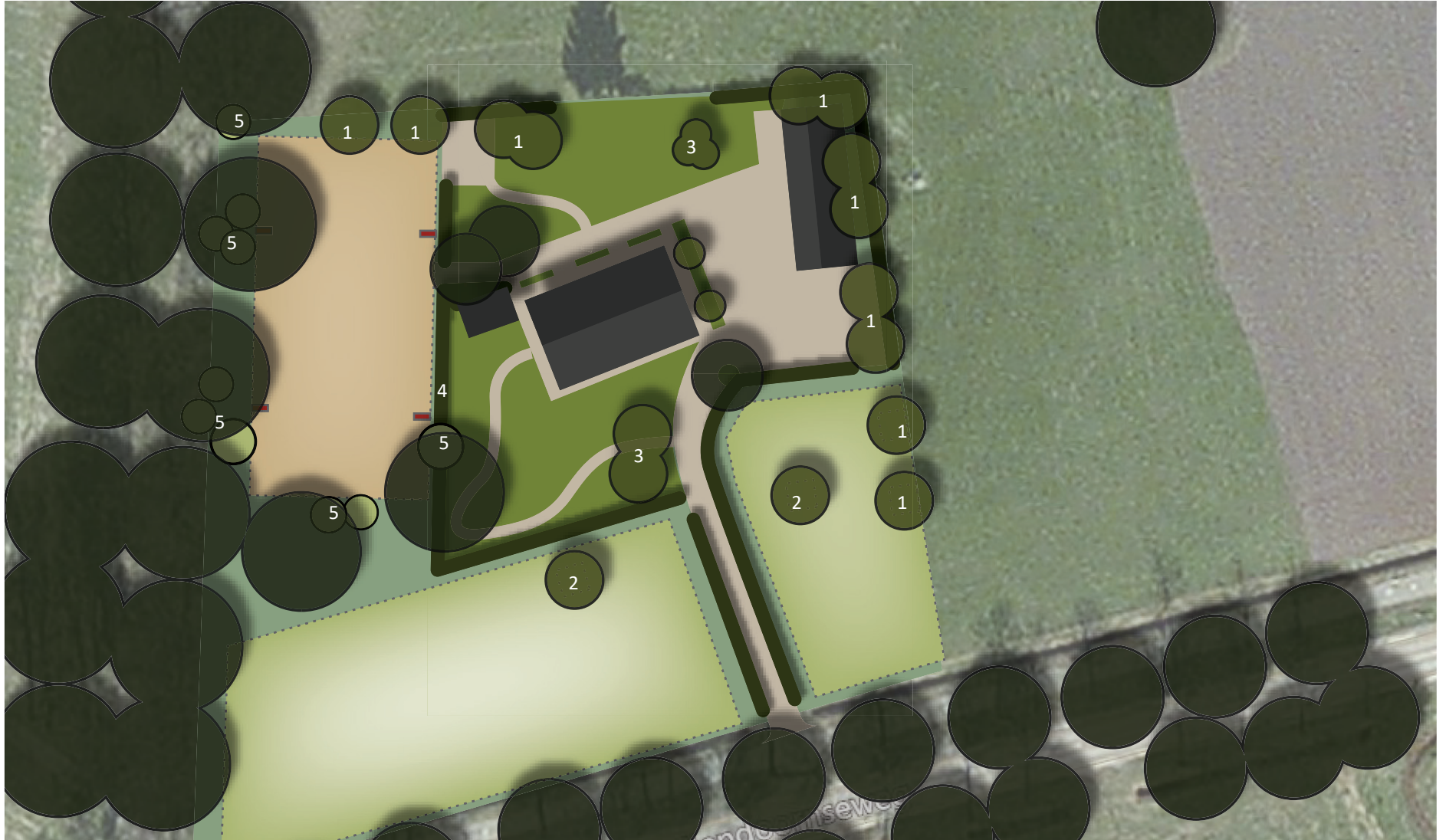


*Afb. 3.6 - solitaire boom met omheining*

De omheining zal op een geschikte afstand van begroeiing worden geplaatst om vraat te voorkomen. Bomen in de paddocks worden afgezet met eenzelfde omheining om de bomen te beschermen tegen schuren en vraat van de paarden (afb. 3.6).

### 3.4 BEPLANTINGSPLAN

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat	Verband	Plantafstand	Randafstand	Aantal
1. <i>Tilia x europaea</i>	Linde	16- 18	n.v.t.	min. 8 meter	1 m	17 st
2. <i>Aesculus hippocastanum</i>	Paardenkastanje	16- 18	n.v.t.			2
3. <i>Malus domestica</i>	Appel	14- 16	n.v.t.	min. 5 m		2
<i>Pyrus communis</i>	Peer	14- 16	n.v.t.	min. 2 m		3
4. <i>Crataegus monogyna</i>	Meidoorn	60/100	dubbele rij- driehoeksverband	20 cm		1880
5. Opgaande heesters						
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje	250 cm	n.v.t.	1 m	2 m	30%
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	250 cm	n.v.t.	2 m	2 m	70%





**STEFAN JASPERS**  
Tuin & Landschap