

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Helhuizenweg 16 Hellendoorn
Schaddenveldsweg 9 Hellendoorn

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v.
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	2047
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	18 juli 2023
Bestandsnaam	2047 RKP-002
Aantal pagina's	22

INHOUDSOPGAVE

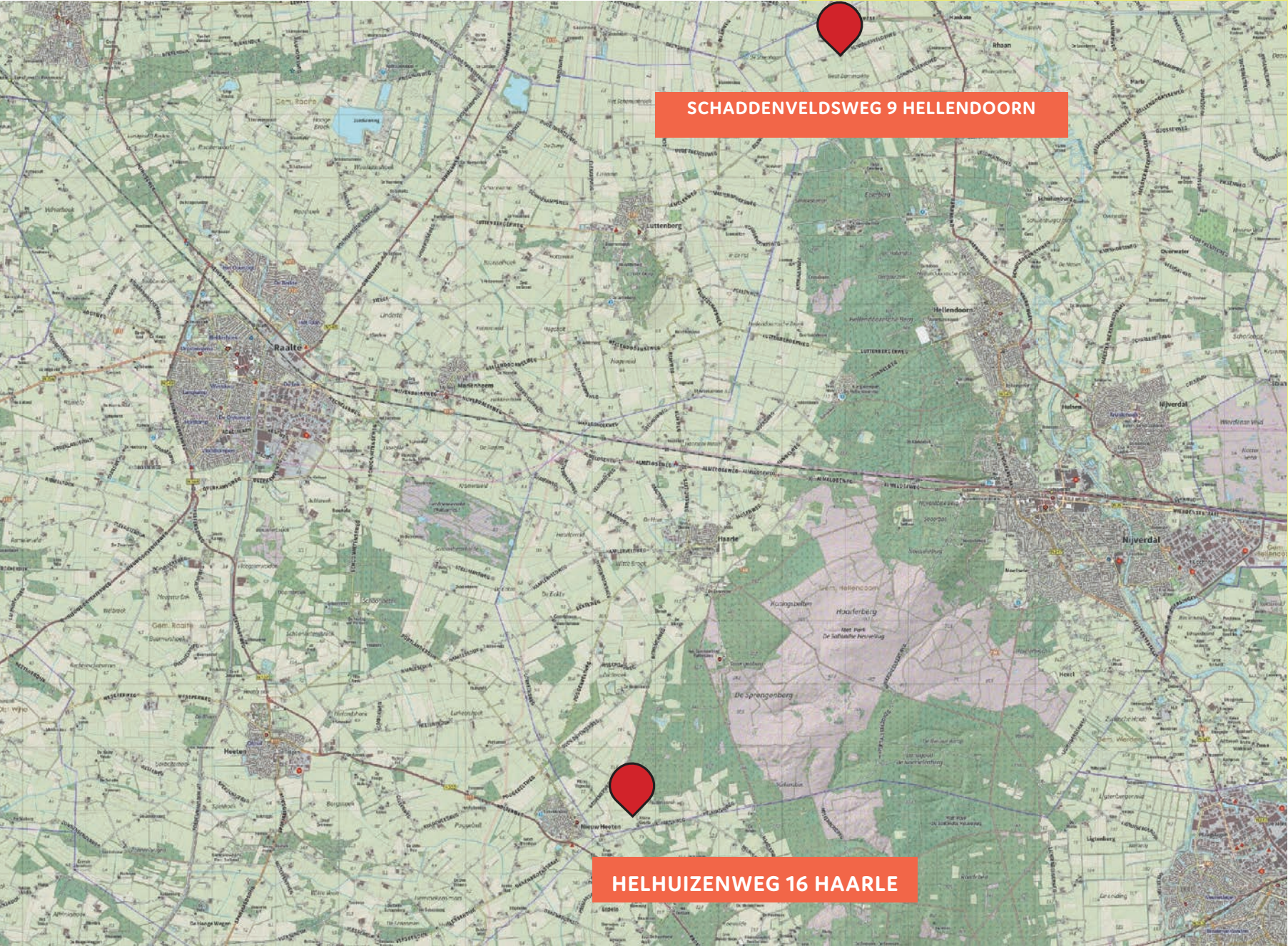
introdactie	4
Helhuizenweg 16 haarle	6
Schaddenveldsweg 9 hellendoorn	8
ontstaan van het landschap	10
concept	12
het erf aan de Helhuizenweg 16	14
het erf aan de Schaddenveldsweg 9 hellendoorn	18
landschapsmaatregelen	20

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Schaddenveldsweg 9 te Hellendoorn en de Helhuizenweg 16 te Haarle.

Het verzoek bestaat uit het slopen van landschapsontsierende bebouwing (totaal 476 m²) aan de Helhuizenweg 16 te Haarle en het slopen van landschapsontsierende bebouwing aan de Schaddenveldsweg 9 te Hellendoorn (totaal 958 m² stallen waarvan 524 m² binnen dit project wordt ingezet). Ter compensatie zal er een woning aansluitend op het erf aan de Helhuizenweg 16 te Haarle worden gebouwd.

Om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist

De betrokken erven krijgen allen een woonbestemming en worden zorgvuldig landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken die ter plaatse aanwezig zijn. Voor beide locaties is een erfinrichtingsplan gemaakt. Deze worden in deze rapportage per locatie nader uiteengezet.



A detailed topographic map of the Helmond region in the Netherlands. The map shows various towns including Raalte, Helmond, and Nijverdal. Two red location pins are placed on the map. The first pin is located in the upper central part of the map, near the town of Helmond, and is associated with a red text box. The second pin is located in the lower central part of the map, near the town of Raalte, and is associated with another red text box. The map includes labels for roads, rivers, and other geographical features.

SCHADDENVELDSWEG 9 HELLEDOORN

HELHUIZENWEG 16 HAARLE

Het plangebied bestaat momenteel uit een voormalige agrarisch erf met een boerderij en enkele opstallen. De voormalige varkensstallen worden gesloopt. (476 m²) Tevens wordt er een mestbasin opgeruimd. De andere bijgebouwen zijn niet landschapsontsierend en kennen nog gebruikswaarde. Deze zullen behouden blijven.

Ten noorden van het erf zal ter compensatie een woning gerealiseerd kunnen worden.



overzicht te slopen opstallen Helhuizenweg 16 Haarle

Het erf bestaat nu uit een boerderij met daarachter enkele schuren. Na erftransformatie zal er een compact landschappelijke goed ingepast erf moeten ontstaan. Bij de boerderij blijven een wagenberging en een schuur staan.

Aan de Schaddenveldsweg 9 wordt zo'n 958 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Binnen dit project wordt 524 m² ingezet. Het erf wordt ontsloten door één inrit die behouden kan blijven.



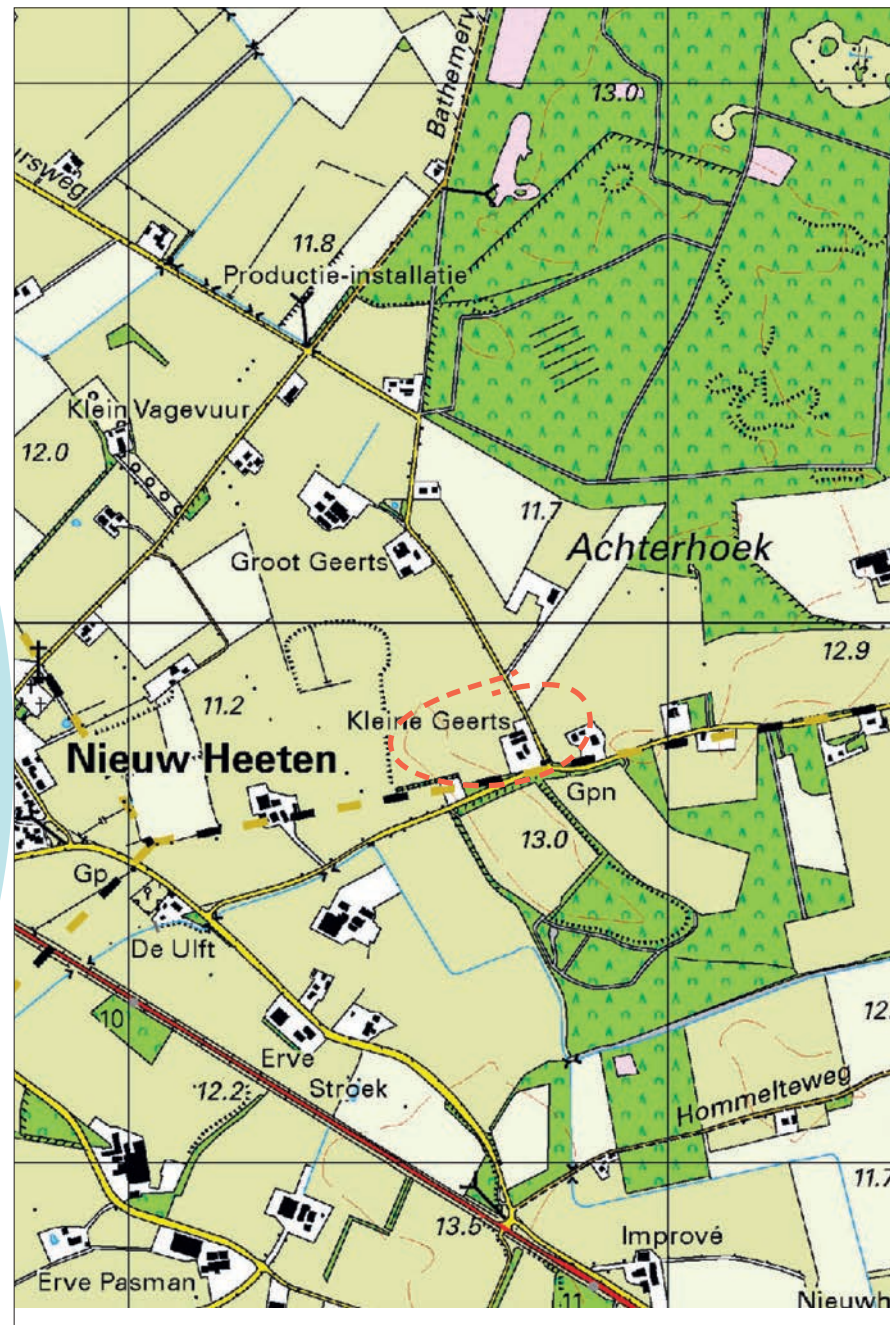
Het plangebied ligt in het zogenaamde jonge heide- en broekontginningslandschap. Deze jonge veldontginningen zijn de gronden die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond.

De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd.

De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun raionale opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken.

Aan de noord en oostzijde is de Sallandse heuvelrug. Dit bos- en droge heidegebied wordt hoog gewaardeerd door de glooiing en bijzondere vergezichten.

Het erf is relatief jong en kent een agrarische uitstraling door de schuren en praktisch ingericht achtererf. Na sloop van de opstallen zal het erf weer opnieuw ingericht worden. Het is daarbij belangrijk de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Het genoemde karakter van het gebied moet daarbij behouden blijven en waar nodig versterkt worden.





situatie Helhuizenweg 16 Haarle - 1950



situatie Helhuizenweg 16 Haarle - 1900

Concreet bestaat de opgave uit het ontwikkelen van één compensatiewoning aansluitend op een bestaand erf. Er is gekozen dit erf te oriënteren op de Achterhoeksweg. Hiermee ontstaat een passend ensemble aansluitend op het bestaande erf. De woning zal een modern landelijke uitstraling moeten kennen. Middels de aanplant van struweel/bomen en hagen wordt het erf landschappelijk ingepast.



De tuin op rondom de bestaande woning zal behouden blijven. Deze past bij de boerderij door de sobere uitstralingen de aanwezigheid van volwassen bomen.

De compensatiewoning komt op de plek waar nu een mestbasin staat.. Daarbij is gekozen de nieuwe woning een oriëntatie op de Achterhoeksweg te geven. Middels een nieuwe inrit wordt de woning ontsloten. Op het erf is ruimte om te keren/parkeren. De compensatiewoning met bijgebouw wordt uitgelijnd aan de bestaande bebouwing/weg. Dit past in het jonge ontginningslandschap.

De bestaande boerderij met opstallen is vanaf de oostzijde afgeschermd middels een bomenrij. Deze zal aangevuld worden tot een erfbosje. Zo wordt de bestaande woning met bijgebouwen en de nieuw te bouwen woning een eenheid in het landschap.

Er is gekozen om middels bomen het nieuwe bouwvolume te verzachten maar niet af te schermen met groen. Hierdoor ontstaat een zachte overgang naar de omliggende weide. En blijft er zicht op de woning.

Schuttingen of andere bouwkundige elementen zijn niet passend op het erf. Wel kan er in de tuin opgaand groen worden aangeplant, die niet als landschapsmaatregel zijn opgenomen. Denk daarbij aan boerensering/hortensia/boerenjasmijn/krentenboompje. Deze passen op het erf en zijn een meerwaarde voor vogels/insecten/vlinders.



het erf



bestaande boerderij



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

Op de plek van de te slopen schuur wordt struweel aangeplant. Er is gekozen om hier een gesloten beplanting te voorzien dat ruimtelijk gezien de bestaande opstallen met de nieuwe verbind. De woning mag gezien worden. Er is daarom gekozen om enkele bomen in de tuin te planten maar de overgang naar het weiland open te houden.



modern landelijke woning



modern landelijke woning

Legenda

1. Aanplant struweel
2. Bestaande boerderij
3. Bestaande bijgebouw opknappen/herbouwen
4. Bestaand bijgebouw
5. Compensatiewoning
6. Bijgebouw bij compensatiewoning
7. Rij Zwarte Els op erfgrans (in losse setting)
8. Aanplant Hollandse Linde
9. Keren en parkeren
10. Op te ruimen mestbasin
11. Nieuw aan te planten beukenhaag
12. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (476 m²)



De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Hiermee wordt het erf compacter. Bestaande grote bomen kunnen behouden blijven. De kwaliteitswinst zit in het feit dat oude schuren worden gesloopt. Middels de aanplant van een haag en een solitaire boom wordt het erf groener ingericht. Het uiteindelijke beeld is een goed ingepast woonerf met enkele schuren in het groen.



houtsingel



zwarte els als boom

Legenda

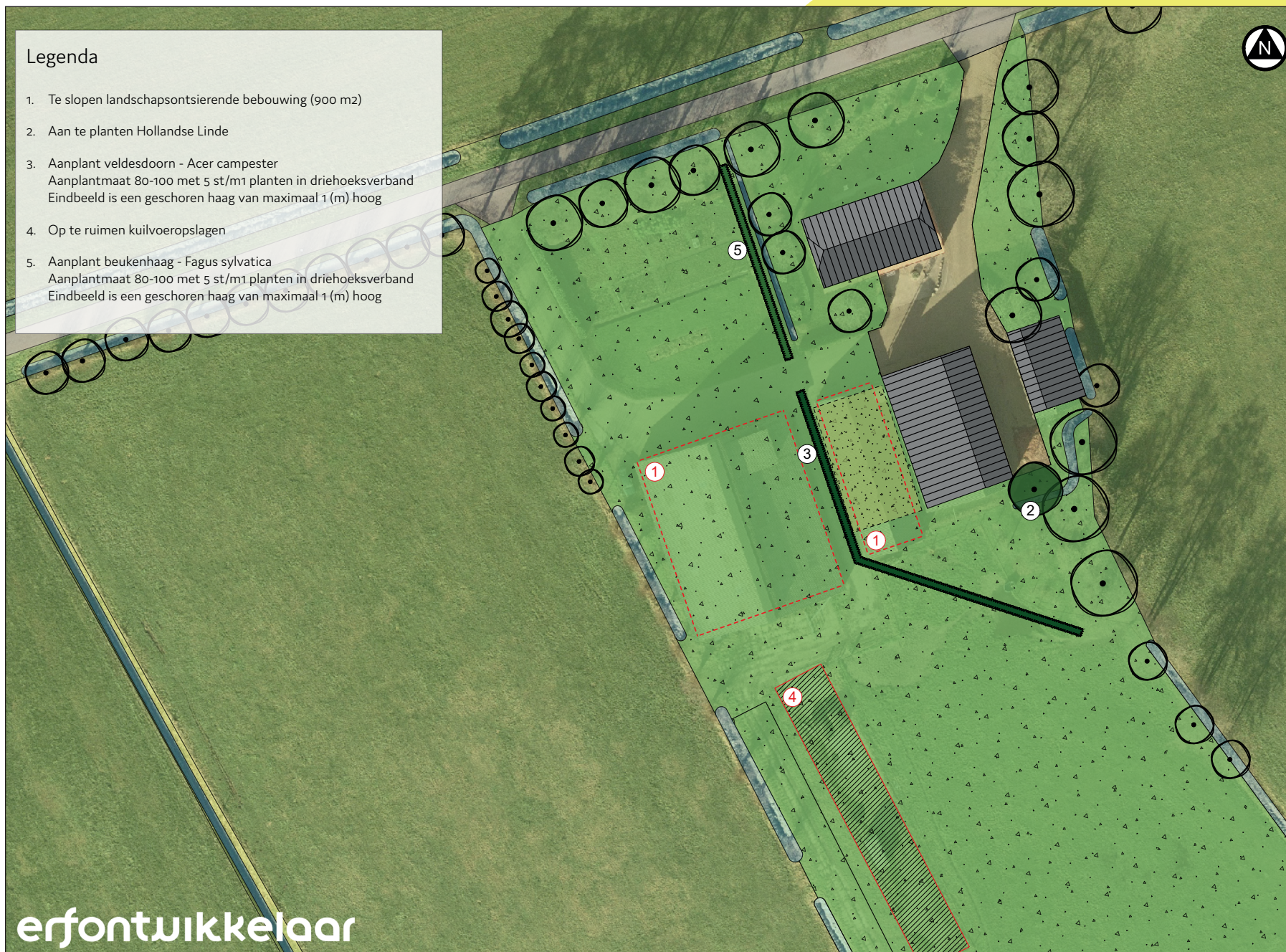
1. Bestaande woning
2. Te behouden kapschuur
3. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (900 m²)
4. Aan te planten Hollandse Linde
5. Nieuw aan te planten veldesdoornhaag
6. Groente tuin
7. Bestaande knotwilgen behouden
8. Op te ruimen kuilvoeropslagen
9. Verharding rooien en omvormen naar agrarisch land
10. Nieuw aan te planten beukenhaag





Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (900 m²)
2. Aan te planten Hollandse Linde
3. Aanplant veldesdoorn - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m² planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m) hoog
4. Op te ruimen kuilvoeropslagen
5. Aanplant beukenhaag - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m² planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m) hoog



erfontwikkelaar

laat je erf groeien