

Ontwikkelplan

Eekwielenweg 3 en Haarlerveldweg 12, Haarle



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtgever:

Provincie Overijssel

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 201868

Datum: mei 2023

© 2023 Eelerwoude

Dit rapport is dubbelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1	Nieuwe invulling erven	7
1.2	De erven en de omgeving	7
1.3	Ontwikkelpplan	11
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	11
2.	Beleidsanalyse	13
2.1	Gebiedskenmerken (STAP 1)	13
2.2	Identiteit (STAP 2)	17
2.2	Gebiedsopgaven (STAP 3)	17
3.	Landschapsanalyse	21
3.1	Ondergrond	21
3.2	Historisch landschap	23
3.3	Beleving	25
3.4	Erven in Overijssel	25
4.	De toekomstige erven	27
4.1	Indeling erven	27
4.2	Bebouwing	27
4.3	Klimaatadaptatie	31
4.4	Beplanting	31
5.	Beeldkwaliteit	41
5.1	Nieuwe woningen	41
5.2	Erfensemble	43
5.3	Erf in landschap	45
6.	Vervolg stappenplan	47
6.1	Verbinden (STAP 4)	47
6.2	Wensen (STAP 5)	47
6.3	Balans (STAP 6)	47



Afbeelding 1. Luchtfoto (2020) omgeving erven.



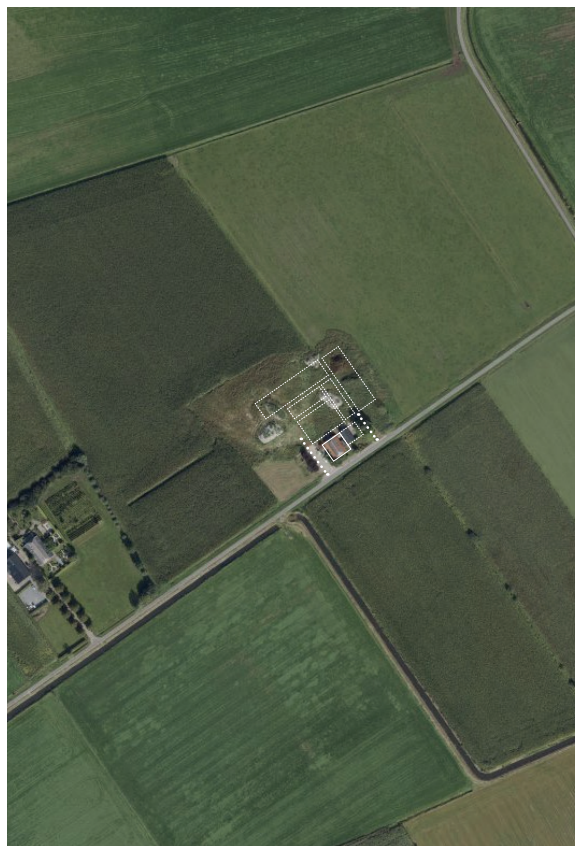
Afbeelding 2. Luchtfoto met ligging erf aan de Eekwielenweg 3 in 2016.



Afbeelding 3. Luchtfoto met ligging erf aan de Eekwielenweg 3 in 2020.



Afbeelding 4. Luchtfoto met ligging erf aan de Haarveldweg 12 in 2016.



Afbeelding 5. Luchtfoto met ligging erf aan de Haarveldweg 12 in 2020.

Inleiding

1.1 Nieuwe invulling erven

Op beide erven is één bedrijfswoning aanwezig en zijn de agrarische activiteiten inmiddels gestaakt. De initiatiefnemer is voornemens beide erven een kwalitatieve impuls te geven en doet dat door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van beide erven. Vanwege stormschade en de bouwkundig slechte staat van de bedrijfsgebouwen heeft de gemeente eind vorig jaar ingestemd met het vroegtijdig slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing op beide locaties en het voor twee jaar vasthouden van compensatie in de vorm van woningen, omdat er destijds nog geen overeenstemming was over de exacte invulling van de Rood voor Rood-ontwikkeling. Inmiddels zijn de agrarische bedrijfsgebouwen op beide locaties grotendeels gesloopt. In totaal wordt ca. 3.165 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt; ca. 627m² aan de Eekwielenweg 3 en ca. 2.540 m² aan de Haarlerveldweg 12. In het kader van Rood voor Rood is het wenselijk de sloop van de bedrijfsbebouwing in te zetten voor compensatiewoningen.

In de voorgenomen ontwikkeling Eekwielenweg 3:

- de agrarische bedrijfsbestemming omzetten naar een woonbestemming;
- de bestaande bedrijfswoning slopen (vanwege de slechte bouwkundige staat);
- een vrijstaande woning realiseren ter vervanging van de bestaande (bedrijfs)woning.

In de voorgenomen ontwikkeling Haarlerveldweg 12:

- de agrarische bedrijfsbestemming omzetten naar een woonbestemming;
- de bestaande (bedrijfs)woning handhaven;
- de gezamenlijke slooppm² van ca. 3.165m² van beide slooplocaties inzetten voor realisatie van drie extra woningen.

1.2 De erven en de omgeving

De erven aan de Eekwielenweg 3 en Haarlerveldweg 12 te Haarle liggen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn ten oosten van het Boetelerveld, tussen de dorpskernen van Raalte en Haarle. De erven liggen in het jonge heideontginningslandschap. Van de voormalige heide is het Boetelerveld een van de nooit ontgonnen restanten. Het Boetelerveld is momenteel Natura 2000-gebied. Op twee kilometer is Haarle de meest dichtstbij gelegen dorpskern. Binnen een afstand van één kilometer ligt de N35, een belangrijke verkeersader van Almelo naar Zwolle. De omgeving betreft naast de natuurgebieden Boetelerveld en Sallandse Heuvelrug met haar recreatieve functies, voornamelijk agrarisch gebied.

Het erf aan de Eekwielenweg 3 was een van de eerste erven die rond 1920 in dit gebied werden aangelegd. Het erf heeft een lange oprit waardoor het ver vanaf de openbare weg ligt. Dit erf is nooit uitgebreid. Rond 1950 ontstond een ontginningsas langs de Haarlerveldweg. Het erf aan de Haarlerveldweg 12 is toen aangelegd en in de loop der tijd gegroeid tot een intensief bedrijf met grote stallen.



Afbeelding 6. Foto plangebied: oprit en erf Eekwiensweg 3.



Afbeelding 8. Foto plangebied: huidig erf Haarlerveldweg 12.



Afbeelding 7. Foto plangebied: erf Eekwiensweg 3.



Afbeelding 9. Foto plangebied: te behouden woning Haarlerveldweg 12.

2. Beleidsanalyse

Het ontwikkelplan is opgebouwd aan de hand van het stappenplan zoals beschreven in het Beleid Nieuw Buitengebied van de gemeente Hellendoorn (2020). Dit hoofdstuk beschrijft de eerste drie stappen.

2.1 Gebiedskenmerken (Stap 1)

Voor de beschrijving van de gebiedskenmerken zie ook de landschapsanalyse in hoofdstuk 3.

Ontwikkelingsperspectieven

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 ‘Beken kleur’ is vigerend (geconsolideerd 3-3-2021). In de Omgevingsvisie heeft de provincie verschillende ontwikkelingsperspectieven opgenomen, welke de (on)gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor dat perspectief beschrijven.

Beide erven liggen in het ontwikkelperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’. Voor dit ontwikkelperspectief staat de ruimtelijke kwaliteitsambitie ‘voortbouwen aan kenmerkende structuren van agrarische cultuurlandschappen’ voorop. Er is ruimte voor verdere schaalvergroting en modernisering, in combinatie met verduurzaming. Daarnaast gelden de algemene ruimtelijke kwaliteitsambities:

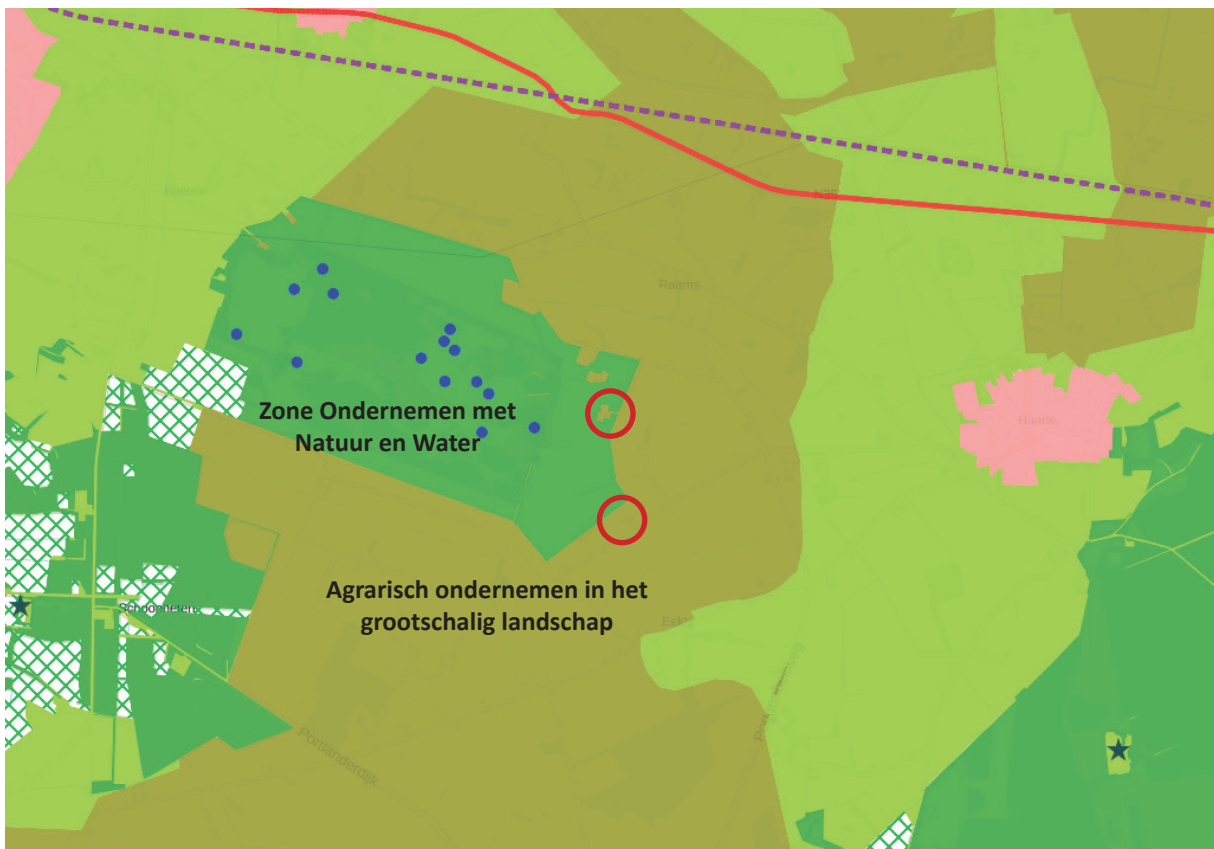
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap,
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel,
- continu en beleefbaar watersysteem.

Binnen dit ontwikkelperspectief mogen initiatieven niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Daarnaast moet een initiatief aansluiten bij de bestaande bebouwing en netwerken.

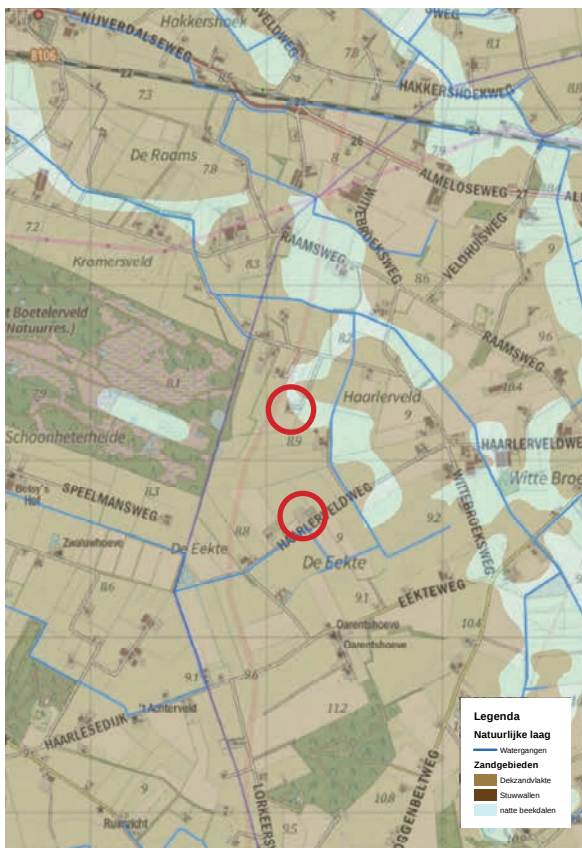
Direct rondom beide erven ligt het ontwikkelperspectief: Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het Natuurnetwerk Nederland. Binnen deze zone is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. Dit biedt kansen voor functiecombinaties, zoals landbouw en natuur, of wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit. Naast de algemene ruimtelijke kwaliteitsambities geldt voor dit perspectief de ambitie ‘natuur als ruggengraat’. Door een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuurkwaliteit te realiseren, wordt bijgedragen aan onder andere het herstel van natuurlijke processen en levensgemeenschappen van dieren en plantsoorten, en kunnen de economische potenties van natuurkwaliteit optimaal benut worden. In combinatie met een versterking van landschappelijke kwaliteit en beleefbaarheid ontstaan zo aantrekkelijke landschappen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

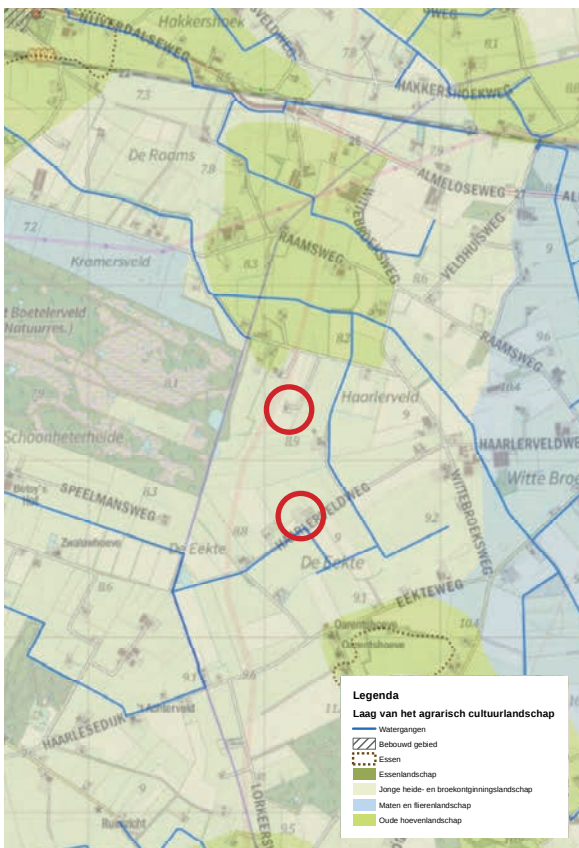
Op twee agrarische erven wordt de bedrijfsvoering beëindigd en de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, wat bijdraagt aan een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap. De nieuwe woningen worden op geruime afstand (ruim 100 meter) van andere agrarische bedrijven gebouwd. Hiermee vormen de nieuwe woonbestemmingen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. De nieuwe woonerven zijn bereikbaar via de bestaande ontsluitingen. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot ‘verduurzaming’ doordat deze voortkomt vanuit en bijdraagt aan de realisatie van lokale natuuropgaven. De natuurdoelstellingen zijn hiermee de ‘ruggengraat’ van de ontwikkeling.



Afbeelding 12. Omgevingsvisie Overijssel 2017; Ontwikkelperspectief.



Afbeelding 13. Omgevingsvisie Overijssel 2017; Natuurlijke laag.



Afbeelding 14. Omgevingsvisie Overijssel 2017; Laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Natuurlijke laag

Beide erven liggen in een dekzandvlakte (natuurlijke laag, afbeelding 13). Voor deze laag gelden de volgende uitgangspunten:

- Als ontwikkelingen of herinrichting plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Bij de herinrichting van de erven wordt het landschap als uitgangspunt gebruikt. De landschapsanalyse en daaruit voortkomende kenmerken vormen de grondslag van het herinrichtingsplan. Bij de herinrichting worden de landschappelijke kenmerken van het gebied benadrukt en versterkt. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3, 4 en 5.

Agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap (laag van het agrarisch cultuurlandschap, afbeelding 14). Het landschappelijke raamwerk bestaat uit lanen, bosstroken en waterlopen, en biedt ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. De ruimtelijke ambitie is om deze kwaliteiten te versterken en waar nodig het landschap te transformeren.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Bij de herinrichting van de erven wordt het landschappelijk raamwerk als basis gebruikt en waar mogelijk versterkt, bijvoorbeeld met hagen en bomen en door het aanzetten van een oude ontginningslijn. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4 en 5.

Conclusie Gebiedskenmerken

De voorgenomen ontwikkeling beperkt de omliggende functies niet, maar sluit met de inrichting van de beide erven juist aan op het omliggende landschap. De ontwikkeling gaat gepaard met de realisatie van passende landschappelijke en natuurlijke elementen. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief en de ambities voor het dekzandlandschap en het jonge heide- en broekontginningslandschap.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

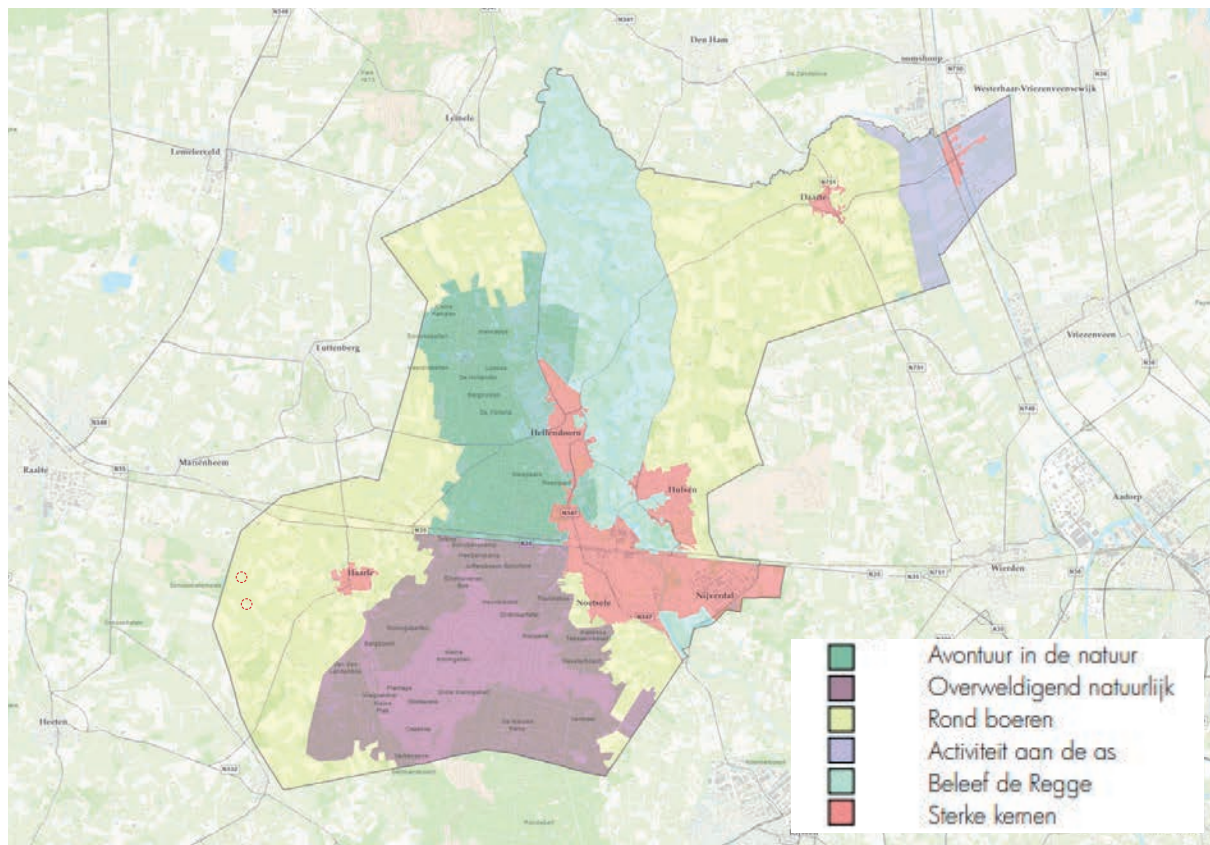
De Provincie Overijssel heeft de KGO vastgesteld. De KGO moet ertoe leiden dat ontwikkelingen in het buitengebied samengaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Hierin is de balans van de ontwikkeling met name van belang. Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat ruimtelijke inpassing verplicht is en dat er een aanvullende kwaliteitsprestatie wordt gevraagd. Voor het bepalen van de aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

1. Is de ontwikkeling ‘gebiedseigen’ of ‘gebiedsvreemd’?
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
3. Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?

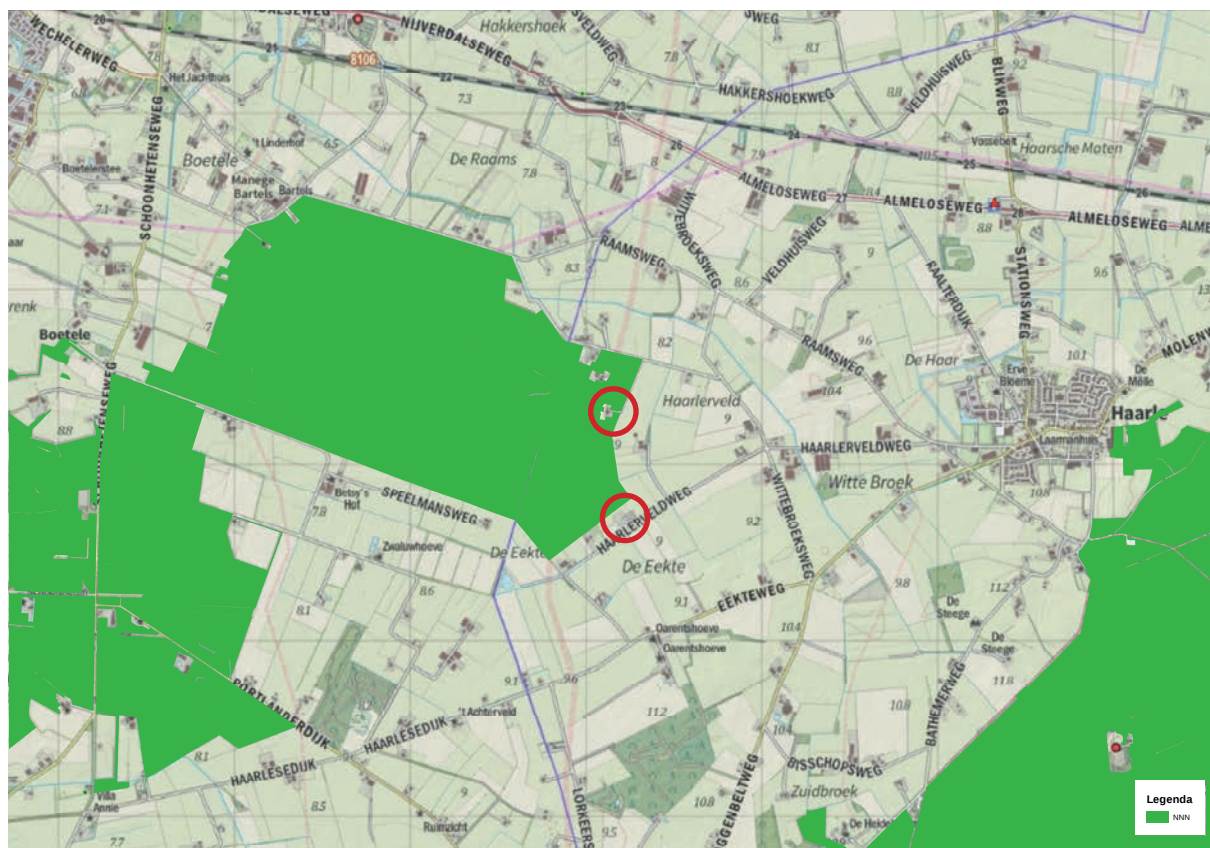
Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het ‘Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ geeft handvaten voor welke ontwikkeling dat geldt en hoe je de balans tussen nieuwe ontwikkelingen en de kwaliteitsprestatie bepaalt. Wat betreft de ontwikkelingen aan de Eekwielenweg 3 en de Haarlerveldweg 12 ziet de balans er als volgt uit.

- De gezamenlijke sloop van ca. 3.165m² van agrarische bijgebouwen op beide erven wordt ingezet voor realisatie van drie extra woningen op het erf aan de Haarlerveldweg 12.
- In zijn geheel gaan beide erven er kwalitatief op vooruit. Er wordt geïnvesteerd in landschap- en natuurwaarden. De nieuwe bebouwing krijgt een gebiedseigen uitstraling.



Afbeelding 15. Omgevingsvisie ‘Natuurlijk Avontuurlijk Hellendoorn’.



Afbeelding 16. NNN-kaart.

2.2 Identiteit (Stap 2)

Op 20 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Hellendoorn de omgevingsvisie ‘Natuurlijk Avontuurlijk’ vastgesteld. De omgevingsvisie is relevant voor plannen die niet kunnen worden gerealiseerd op basis van een bestemmingsplan of plannen met een bovenlokaal schaalniveau. De gemeente Hellendoorn stelt in haar omgevingsvisie dat voor het bepalen van de visie, het nodig is de ware aard of identiteit te kennen. Identiteit gaat daarmee in hoofdzaak over de vraag hoe de gemeente Hellendoorn zichzelf ervaart. Identiteit vormt het voornaamste uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Het behouden en versterken van de identiteit van Hellendoorn zal bijdragen aan de aantrekkelijkheid op het gebied van wonen, recreëren en ondernemen. De gemeente gaat voor kwaliteit in plaats van kwantiteit.

De Omgevingsvisie ‘Natuurlijk Avontuurlijk’ maakt onderscheid in verschillende ‘Identiteitsgebieden’. De erven aan de Eekwielenweg en de Haarlerveldweg liggen in het identiteitsgebied ‘Rond Boeren’. De gemeente wil hier inzetten op het behouden van de agrarische en landschappelijke identiteit. Onderstaande punten zijn daarbij belangrijk. Binnen de erfontwikkelingen aan de Eekwielenweg en de Haarlerveldweg zijn deze punten meegenomen, in hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht.

- Behoud, ontwikkeling en gepaste schaalvergroting;
- Inpasbaarheid in agrarisch cultuurlandschap;
- Niet-agrarisch functies koppelen aan de agrarische sector (in functioneel of ruimtelijk opzicht);
- Een nieuw complex zo formeren dat het in ruimtelijk opzicht lijkt op een (traditioneel) boerenerv.

2.3 Gebiedsopgaven (Stap 3)

De komende jaren zullen de veranderingen in ons landschap in een stroomversnelling komen. De overstap naar hernieuwbare energie (warmtetransitie), het aanpassen aan klimaatverandering, veranderende woningbouwbehoefte, verduurzamen en circulair maken van de landbouw en een veranderend, meer biodivers, landschap; al deze opgaven hebben een effect op het landschap en hoe wij ermee omgaan. De grote opgaven voor het buitengebied van Hellendoorn zijn:

- Energie
- Klimaat
- Landbouw
- Natuur en Landschap

Deze opgaven staan niet los van elkaar en zijn stuk voor stuk van invloed op de leefomgeving. Door ontwikkelingen in het landelijk gebied te koppelen met de verschillende gebiedsopgaven die er liggen, hebben we de kans het buitengebied een extra kwaliteitsimpuls te geven. In onderstaande tekst wordt beschreven op welke wijze de voorliggende ontwikkeling een bijdrage levert op het gebied van de thema’s Klimaat, Natuur en Landschap.

Klimaat

Het klimaat verandert doordat de temperatuur op aarde stijgt. Dit brengt wereldwijde problematieken van droogte en wateroverlast met zich mee. Ook aan de Eekwielenweg en de Haarlerveldweg zijn en zullen de gevolgen van klimaatverandering merkbaar zijn. Het erf draagt bij aan klimaatadaptatie door met de klimaatveranderingen al in het ontwerp rekening te houden. In het ontwerp nemen we ruimte op voor waterinfiltratie en bomen die zorgen voor verkoeling van de woningen. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de biodiversiteit van het gebied door een variatie aan beplantingselementen toe te voegen. Bovendien wordt met het gebruik van streekeigen, inheems groen de in de nabijgelegen natuurgebieden versterkt (zie natuur en landschap).

Bij de ontwikkeling van gebouwen kan circulariteit en natuurinclusief bouwen een rol spelen om de impact op het klimaat zo klein mogelijk te houden. Circulariteit houdt in dat er zo beperkt mogelijk gebruik gemaakt wordt van nieuwe grondstoffen en dat er waar mogelijk materialen worden hergebruikt. Natuurinclusief bouwen betekent dat de nieuwe gebouwen een toegevoegde waarde creëren voor flora en fauna.

Natuur en landschap

De erven liggen op een ecologisch interessante locatie in het landschap in het open agrarische landschap tussen beide natuurgebieden. De erven vormen een ecologische stapsteen ten opzichte van deze natuurgebieden. Met een juiste erfinrichting biedt een erf bescherming voor diverse kleine zoogdieren en is interessant voor vlinders en andere insecten. Door de dramatische afname van de biodiversiteit in het landelijk gebied in Nederland, vormt het bevorderen van de biodiversiteit een uitgangspunt binnen de erf ontwikkelingen. Dit gebeurt door het aanplanten van nieuwe bomen, kruidenrijk grasland toe te passen, inheemse bes- en bloesemdragende heestersoorten te adviseren en door variaties in type landschappelijk groen een plek te geven op beide erven.

De erven aan de Eekwielenweg en Haarlerveldweg liggen nabij de natuurgebieden de Sallandse Heuvelrug en het Boetelerveld. De natuur van Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug en Natura-2000 gebied het Boetelerveld behoort tot de robuuste verbingszone (NNN). Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het doel van het NNN is de achteruitgang van het areaal aan natuur en van de biodiversiteit te stoppen door een samenhangend netwerk van natuurgebieden te creëren.

De Sallandse Heuvelrug wordt gevormd door een glaciale zandrug. In het sterk geaccidenteerd terrein bevatten de heuveltoppen (gemiddelde hoogte tussen de 45 en 70 m boven NAP) grote aaneengesloten struikheibegroeiingen,



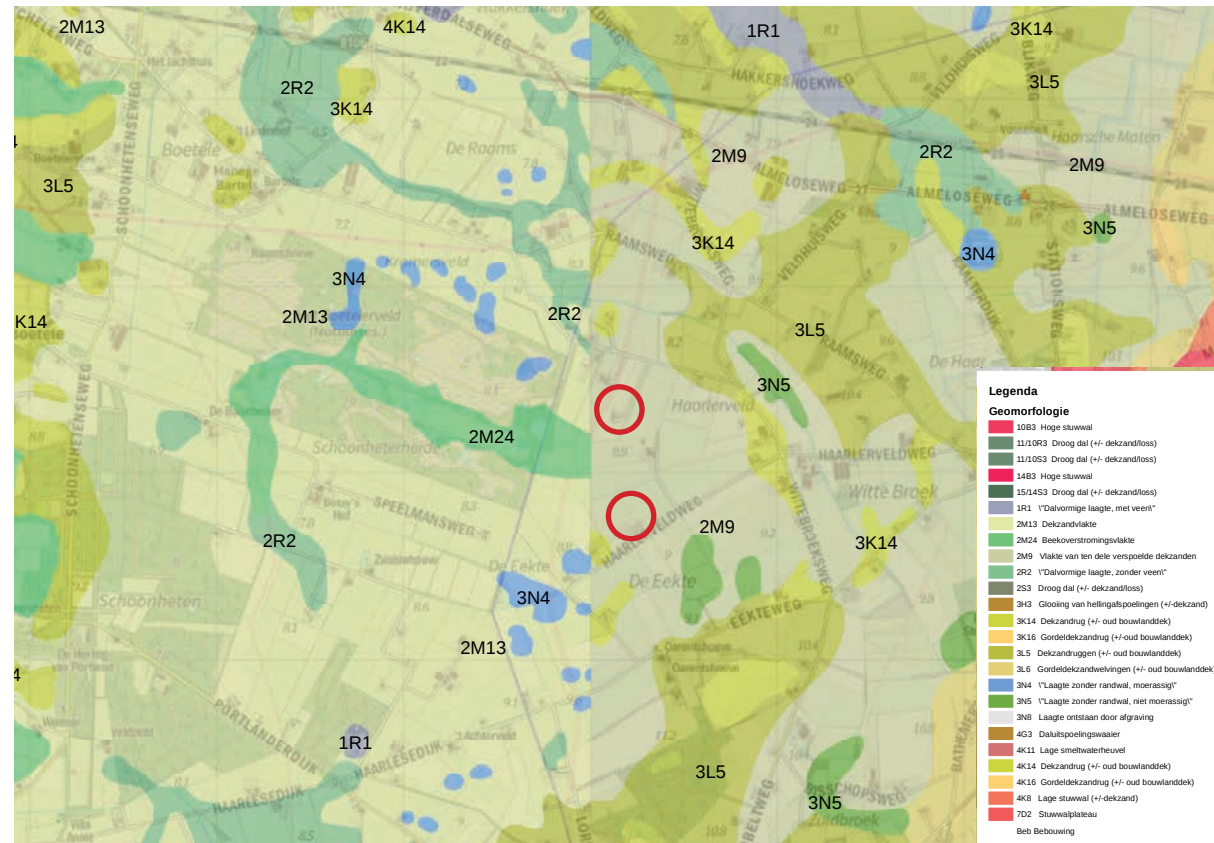
Afbeelding 17. Nationaal Park Sallandse Heuvelrug (<http://www.sallandseheuvelrug.nl/>)

met enkele jeneverbesstruwelen en zure vennen. In de lagere delen en op de flanken van de heuvelrug komt een vochtigheidstype voor. De flanken van de stuwwal zijn grotendeels begroeid met naaldbos, loofbos en gemengd bos van verschillende leeftijden. De Sallandse Heuvelrug is leefgebied voor verschillende fauna soorten. Er bevindt zich de laatste populatie korhoenders in Nederland. Ook de nachtzwaluw komt er voor en het is een belangrijk leefgebied van de levendbarende hagedis en de zandhagedis. Op vochtige plekken zijn de bruine kikker, kamsalamander en kleine watersalamander te vinden. Van de zoogdieren zijn ree, vos en das aanwezig en marterachtigen als de steenmarter, bunzing, wezel en hermelijn. Er broeden bijna tachtig verschillende soorten vogels in het gebied waaronder, de roodborsttapuit en de raaf.

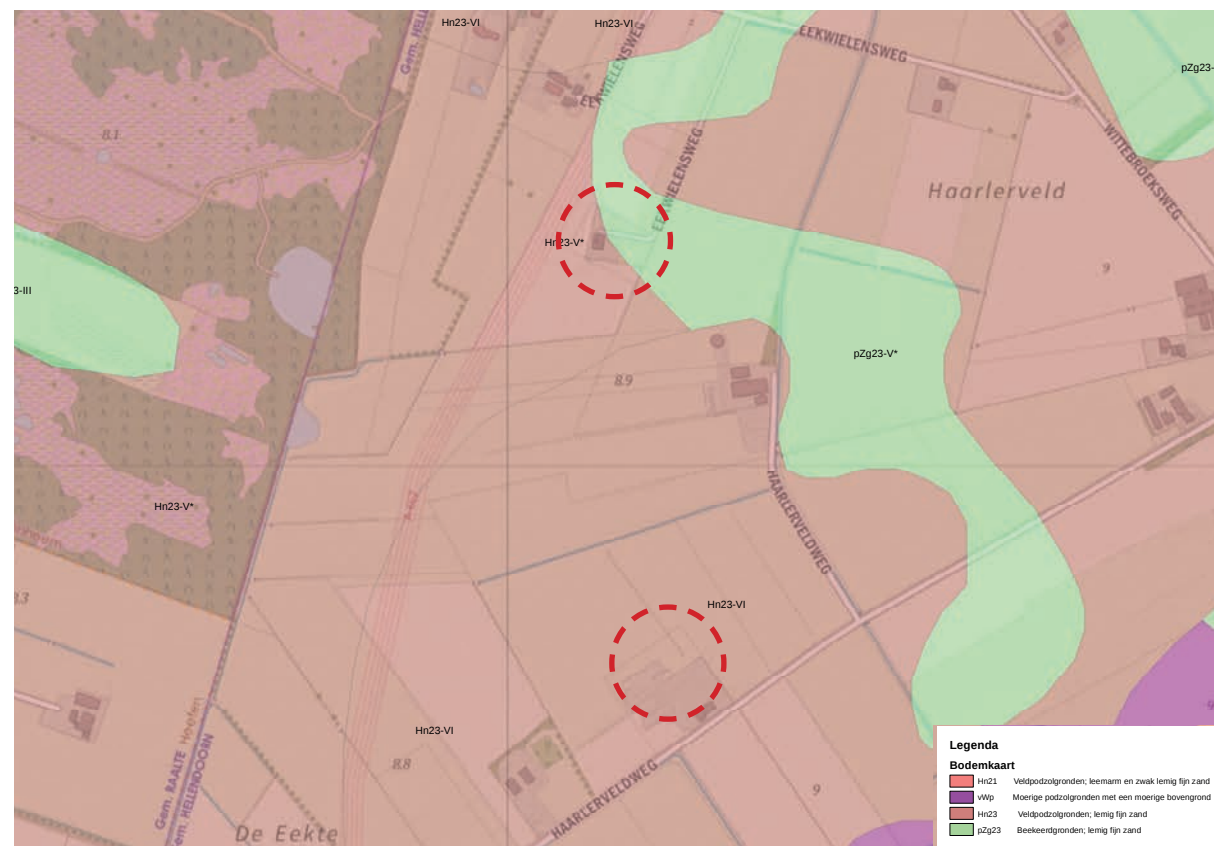
Het Boetelerveld is een natuurreservaat ten westen van de erven gelegen. De vegetatie in het gebied bestaat voor ongeveer een derde uit (vochtige)heide, verder is er veel naaldbos. Het landschap is typerend voor de hoge dekzandgronden. Landschap Overijssel is beheerder van de 170 hectare natuur. In 1953 zou het gebied ontgonnen worden maar als gevolg van de watersnoodramp in Zeeland werden alle beschikbare middelen daar ingezet en het Boetelerveld bleef onontgonnen. Het is een bijzonder overgebleven vochtig heidegebied in Salland. Water is belangrijk voor het gebied. Er liggen twee natuurlijke heideplassen: het Grote Rietgat en Kleine Turfgat. Daarnaast zijn er aangelegde drinkpoelen, voor de grazers die de heide open houden. Hier huizen inmiddels zeldzame kamsalamanders en andere amfibieën en insecten. Dankzij een slenk waar voedselarm grondwater gemakkelijk aan de oppervlakte komt, komen er bijzondere planten voor. De rest van de begroeiing bestaat vooral uit vochtige (dop)heide, wilde grassen, jeneverbesstruweel, grove den, zomereik en berk. Het Boetelerveld is zo een bijzonder natuurgebied, dat Europa het heeft aangewezen als Natura 2000. Het Boetelerveld is mede zo bijzonder om de klokjesgentiaan die hier groeit en vanwege de kamsalamander. De laatste jaren heeft het gebied te kampen met verbossing en verdroging. Veranderingen in de waterhuishouding en grootschalige verwijdering van naaldhout moet er toe leiden dat er meer natte heide ontstaat. Het gebied is toegankelijk voor wandelaars. De belangrijkste ingang is aan de Schoonhetenseweg ter hoogte van de Kloosterdijk. Aan de andere zijde van het langgerekte gebied is aan de Eekwielenweg een tweede toegangshek.



Afbeelding 18. Natura-2000 gebied het Boetelerveld (<https://www.ivn.nl/>).



Afbeelding 19. Geomorfologische kaart, plangebied kenmerkt zich als dekzandlandschap.



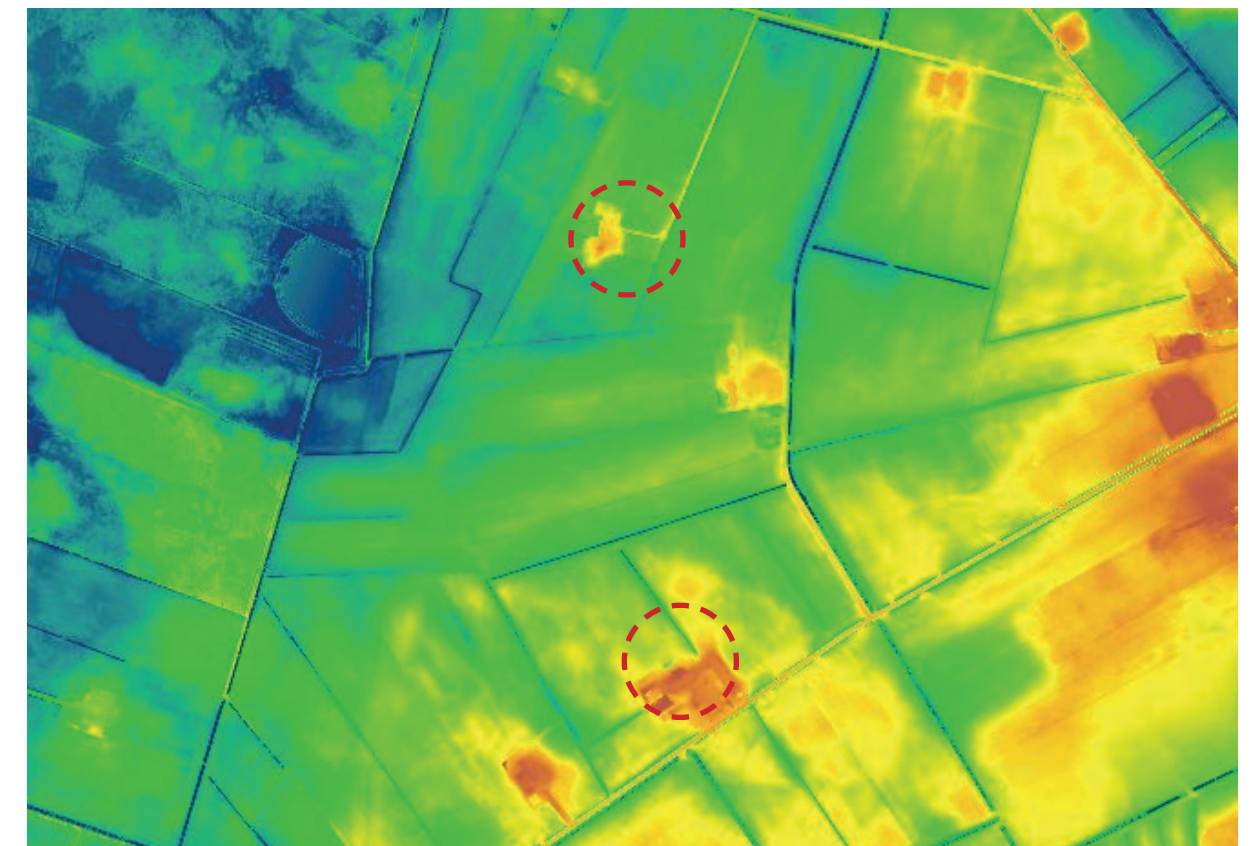
Afbeelding 20. Bodemkaart, in het plangebied liggen overwegend podzolbodems.

3. LANDSCHAPSANALYSE

3.1 Ondergrond

De geomorfologische kaart laat de ontstaansgeschiedenis van de diepere ondergrond van het gebied zien. De kaart laat zien de erven zijn gekarteerd als ‘vlakte van ten dele verspoelde dekzanden’ (code 2M9). De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap in het huidige Overijssel achter. Dit landschap kenmerkt zich door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. De zandgronden op de locaties zijn tijdens de laatste ijstijd ontstaan toen sterke winden grote hoeveelheden zand vanaf de stuwwallen en spoelzandwaaiers naar de flanken van de Sallandse heuvelrug bliezen. Het landschap kenmerkt zich als jong ontginningslandschap met heidevelden die vanaf 1850 zijn ontgonnen.

In het dekzandlandschap zijn overwegend podzolbodems ontwikkeld. Ter plekke van het plangebied ligt een veldpodzolgrond (code Hn23) bestaande uit lemig fijn zand. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing en noodzaak tot bevordering van de biodiversiteit (zie paragraaf 2.3) dient men gebruik te maken van autochtoon en inheemse plant- en boomsoorten die in de aanwezige bodemeenheden voorkomen (droog wintereiken-beukenbos): zomereik, ruwe berk, zachte berk, grove den, wintereik, beuk, zwarte els, tamme kastanje, lijsterbes, sporkehout, krent, vogelkers en jeneverbes.



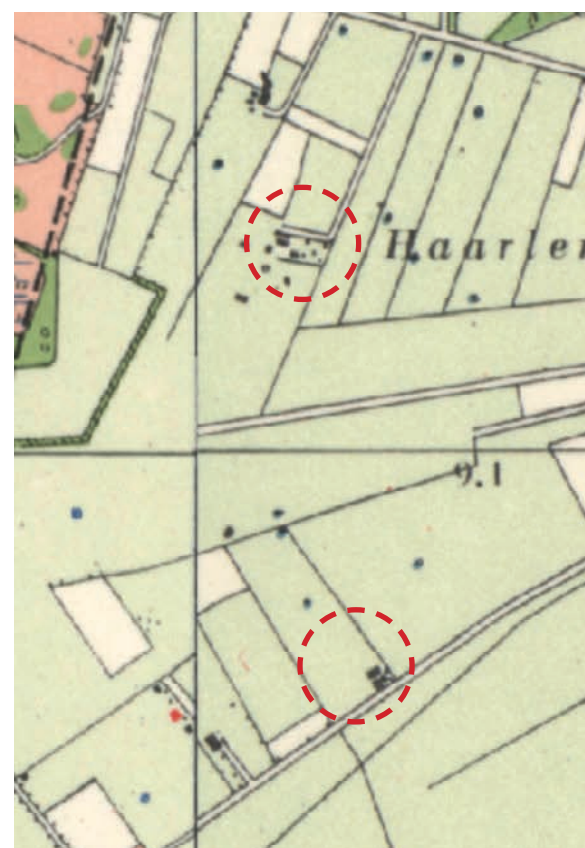
Afbeelding 21. Hoogtekaart.



Afbeelding 22. Historische kaart +/- 1900.



Afbeelding 24. Historische kaart +/- 1950.



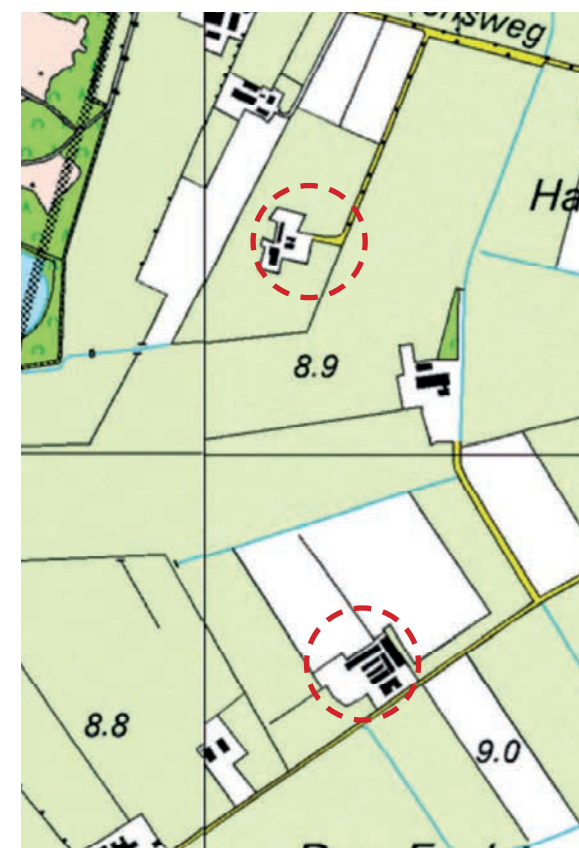
Afbeelding 23. Historische kaart +/- 1960.



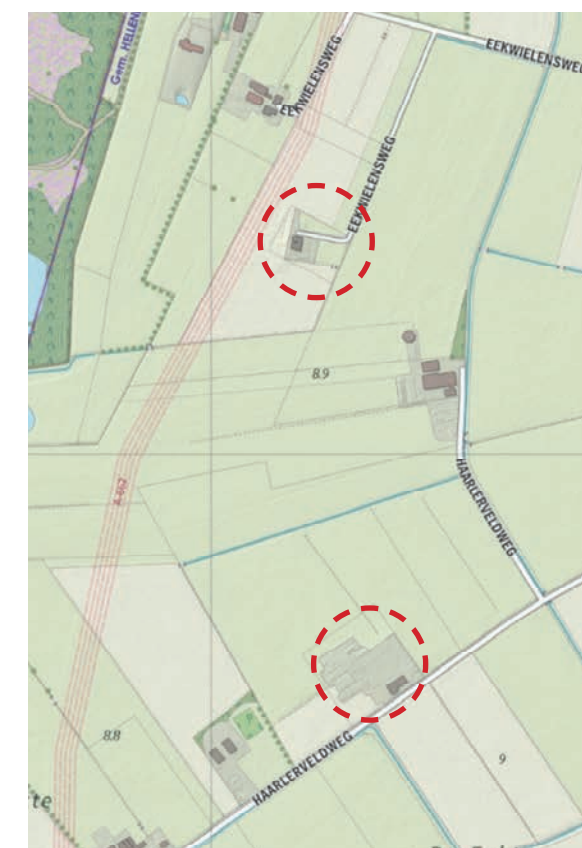
Afbeelding 25. Historische kaart +/- 1980.

3.2 Historisch landschap

De reeks kaarten laten de ontwikkelingen en veranderingen van het landschap rondom de erven zien. Vanaf circa 1850 werden de woeste gronden en heidegebieden in Salland ontgonnen en ontstond het jonge heide ontginningslandschap. Het Boetelerveld is het enige stuk heide in de omgeving dat niet ontgonnen is. In 1953 zou de heide ontgonnen worden maar als gevolg van de watersnoodramp in Zeeland werden alle beschikbare middelen daar ingezet en het Boetelerveld bleef onontgonnen. Het is een bijzonder overgebleven vochtig heidegebied in Salland. De ontginning in het landschap rondom het Boetelerveld heeft gezorgd voor relatief grote open ruimtes in het landschap deels omzoomd door bossen. Erven liggen als blokken langs de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden.



Afbeelding 26. Historische kaart +/- 2005.



Afbeelding 27. Huidige topografische kaart.

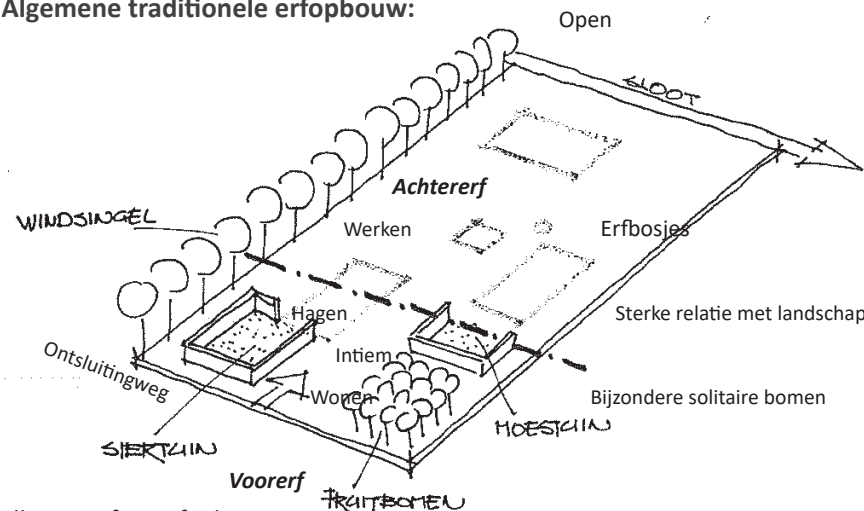


Afbeelding 28. Infopunt op kruising Eekwielenweg en Wittebroeksweg.



Vervlechten van erf in het landschap: Bebouwing te combineren met opgaand groen en het erf niet te sterk te omranden naar het landschap toe ontstaat een rafelig silouet.

Algemene traditionele erfopbouw:



Afbeelding 29. Erven: silhouet erf en erfopbouw

3.3 Beleving

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal recreatieve wegen en paden (o.a. fiets-, wandel-, MTB-, paardrijd- en autoroutes) onderdeel van de routenetwerken die in de gemeente Hellendoorn zijn aangelegd. Het is een toegankelijk systeem voor verschillende doelgroepen met verschillende toeristische infopunten en overstappunten. Rust, kleinschaligheid en de combinatie van cultuur en natuur bepalen de sfeer en vertellen passanten over de geschiedenis van de omgeving. Ook nabij de erven loopt het routenetwerk en op de kruising Eekwielenweg en Wittebroeksweg ligt een infopunt met bankje. Beleving van natuur en cultuur staat centraal, een element dat ook terugkomt in de inrichting van beide erven.

3.4 Erven in Overijssel

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en verharding. De indeling van deze elementen kent -historisch gezien- overeenkomsten in Nederland en daarbuiten. Algemene karakteristieken die golden voor erven zijn hieronder opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
- Combinatie van gebouwen en beplanting;
- Onderverdeling in een voor- en achtererf*;
- Erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

* Van oudsher is op de erven een indeling in ‘voor’ en ‘achter’ erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf speelde ‘wonen’ de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. ‘Werken’ speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.

(Bron: Traditie en vernieuwing – Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen)

In Overijssel is op alle boerenerven het verschil duidelijk te zien tussen het voor- en achtererf. Hagen, boomgaarden en leibomen, grote solitaire bomen als linde, beuk, paardekastanje en inlandse eik sieren de voortuin. Vooral dat laatste is kenmerkend voor de erven in Overijssel, er staan altijd wel meerdere grote bomen op het voorerf. Die grote bomen op het voorerf bepalen in sterke mate het silhouet van het boeren erf. (Bron: Het natuurlijke erf - praktische handleiding voor aanleg en onderhoud)

De erfontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, er blijft een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant en vindt koppeling van het erf naar het landschap plaats.



Afbeelding 30. Ruimtelijk concept Eekwielenweg 3.



Afbeelding 31. Ruimtelijk concept Haarlerveldweg 12.

4. De toekomstige erven

In dit hoofdstuk wordt op basis van de voorgaande hoofdstukken de toekomstige inrichting van de erven verder uitgewerkt. Dit hoofdstuk kan worden gezien als resultaat van de vier doorlopen stappen in het vorige hoofdstuk. Op de afbeeldingen in dit hoofdstuk zijn de inrichtingsplannen zichtbaar. In onderstaande paragrafen wordt de opbouw van het schetsontwerp toegelicht. Ten grondslag van het ontwerp aan de Haarlerveldweg ligt het advies van het Oversticht van oktober 2020.

4.1 Indeling erven

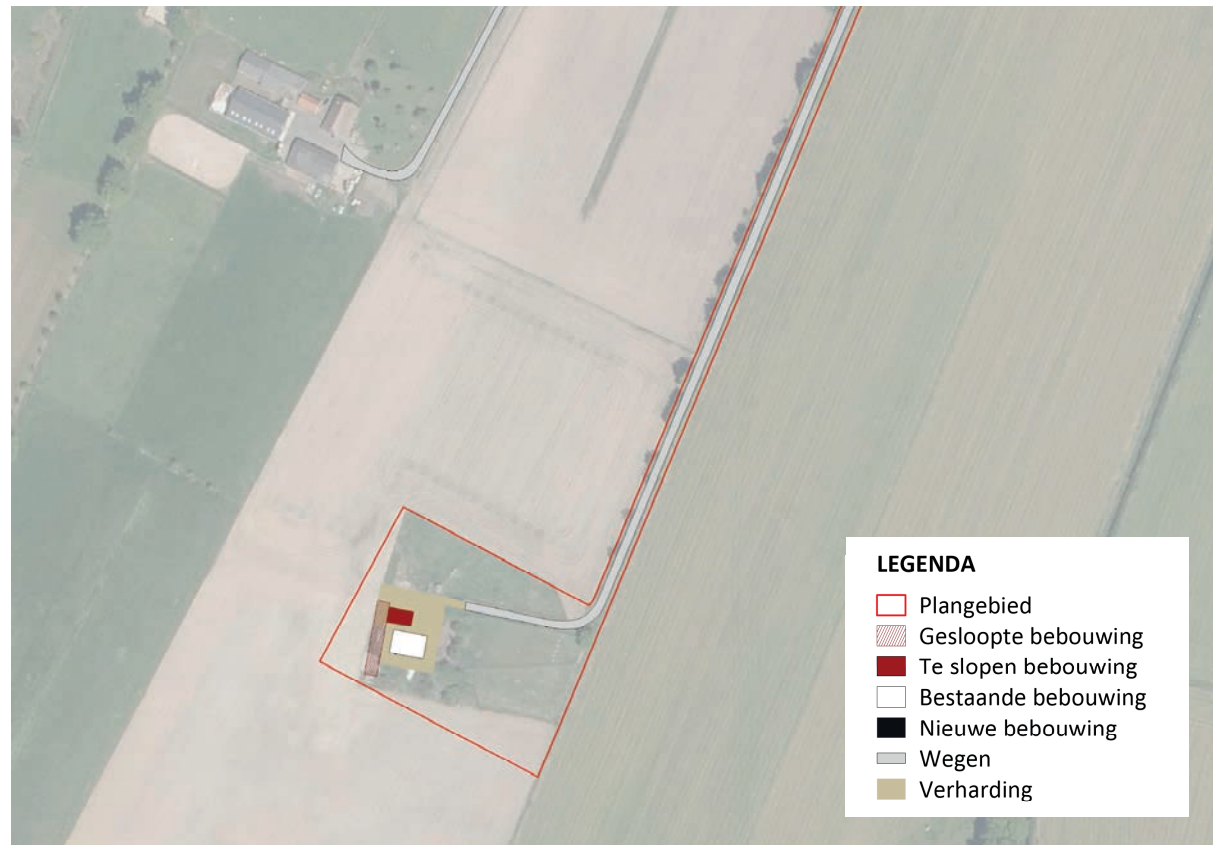
Op pagina 26 is te zien hoe de nieuwe erven ingedeeld worden. Van oorsprong is er op een erf een duidelijke hiërarchie van grote en kleine gebouwen. Zo is er ook op de twee erven een onderverdeling in voor- en achtererf. Het woonhuis sluit aan op het voorerf en schuren en bijgebouwen sluiten aan op het achtererf. Ook de beplantingskeuze speelt hier een rol in.

4.1.1 Eekwielenweg 3

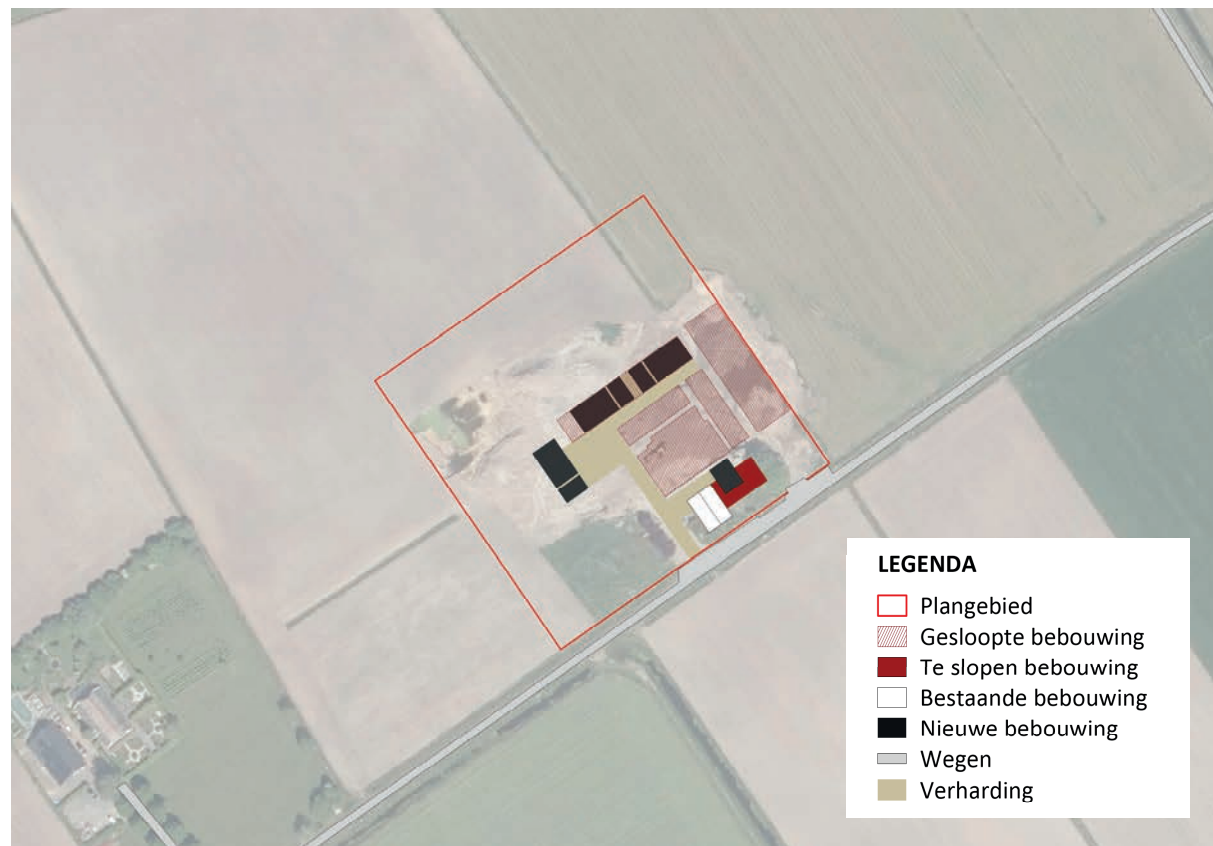
Het erf aan de Eekwielenweg behoudt de karakteristieke opbouw van het bestaande ensemble van hoofdgebouw en bijgebouw. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouw wordt herbouwd en omgezet naar burgerwoning. Het erf heeft een lange oprit met bestaande bomen. Vanaf de openbare weg zijn de gebouwen met beplanting als één groen erf-ensemble beleefbaar. Erf en landschap lopen in elkaar over door de bebouwing te combineren met opgaand groen en de kavel niet te sterk te omranden.

4.1.2 Haarlerveldweg 12

De ingreep op het erf aan de Haarlerveldweg 12 is veel groter. Vanuit het functieveranderingsbeleid is het mogelijk om drie nieuwe woningen incl. inpandige bijgebouwen te realiseren. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. De nieuwe woningen inclusief de bestaande woning worden elk als afzonderlijke wooneenheid behandeld maar passen gezamenlijk als één erfensemble in het landschap. Het totale plan voorziet dus in totaal 4 burgerwoningen. Het uitgangspunt van het ensemble is de typische scheiding tussen het voor- en achtererf. In de nieuwe situatie blijft de bestaande boerderij-woning behouden en wordt het historische voorerf met een boomgaard en haagbeplanting ook weer zodanig ingericht. De nieuwe woningen worden op het achtererf gesitueerd. Het nieuwe erf kent een orthogonale opzet, de nieuwe gebouwen staan in een hoek van 90 graden ten opzichte van elkaar en de weg. Hiermee wordt de oude ontginningsrichting versterkt. Het zijn grootse woningen in forse groenstructuren passend in het ruim opgezette agrarische landschap. Dit wordt gedaan door de bijgebouwen inpandig op te nemen als onderdeel van het woongebouw. De nieuwe gebouwen krijgen de uitstraling van een schuur en zijn daarmee ondergeschikt aan de bestaande woning. Rondom de woningen liggen een privé tuinen. De bestaande ontsluiting van het erf blijft gehandhaafd en wordt ook gebruikt voor de ontsluiting van de drie nieuwe woningen. Het middelste deel van het erf wordt gezamenlijk gebruikt en aangekleed met haagbeplanting.



Afbeelding 32. Gewenste situatie gebouwen Eekwielenweg 3.



Afbeelding 33. Gewenste situatie gebouwen Haarlerveldweg 12.

4.2 Bebouwing

Op de Eekwielenweg wordt de bestaande bedrijfswoning met bijgebouw herbouwd. De bebouwing wordt herbouwd met behoud van regionale stijlkenmerken en sobere detaillering. Het bijgebouw is ondergeschikt aan de woning. De nieuw te bouwen woningen aan de Haarlerveldweg 12 krijgen de uitstraling van een schuur en zijn daarmee ondergeschikt aan de bestaande hoofd woning. In de architectuur van de nieuw te bouwen bebouwing zowel aan de Eekwielenweg als de Haarlerveldweg dient rekening te worden gehouden met de kansen die de plek voor de biodiversiteit biedt. Voorgeschreven wordt om onderstaande punten op te nemen in de nieuw te bouwen bebouwing:

- nestpannen voor huismussen en andere vogels;
- loze ruimte in overstek of dakgoot voor vleermuizen of gierzwaluwen;
- ruimtes in spouwmuren geschikt maken voor vleermuizen;
- opnemen van een bijenstein in de (zuid)gevel;
- opnemen van een entreesteen voor vleermuizen in de gevel.

4.3 Klimaatadaptatie

In het kader van klimaatadaptatie wordt het regenwater verwerkt op het eigen perceel. Omdat het grootste deel van de neerslag in enkele kleine of juist grote buien valt, is de belasting van een rioolwaterzuiveringsinstallatie eenvoudig te verminderen door het regenwater te laten infiltreren in de tuin of te laten verdampen van een groen/blauw dak. Op de erven worden bestaande sloten verlengt tot in het perceel. Door verondiepen en verbreden van deze sloten kan water opgevangen worden en kunnen voor flora en fauna aantrekkelijke natuurlijke oevers gerealiseerd worden. Verlichting op de erven wordt geminimaliseerd (met timer, van boven naar beneden schijnend, vleermuisvriendelijke kleur verlichting). Voor beide erven geldt dat bij nadere ontwerputwerking verschillende vormen van energiewinning eventueel verder kunnen worden verkend. Het achterliggende doel is te streven naar een energieneutraal erf. Op het dak van de nieuw te bouwen gebouwen kunnen zonnepanelen geplaatst worden.



4.4 Beplanting

Op beide erven worden vooral inheemse soorten toegepast. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten, passend bij het landschap en haar bodem, zo veel mogelijk gebaseerd op het sortiment benoemd in paragraaf 3.3.

4.4.1 Eekwielensweg 3

Het erf wordt sterk verankerd door een landschappelijk raamwerk van bestaande en nieuwe bomen. Het erf is een 'groen eiland' in het open landschap. Er is sprake van een diffuse opzet van erfbeplanting, waardoor er een zachte overgang tussen erf en landschap ontstaat. Erf en landschap lopen in elkaar over door de bebouwing te combineren met opgaand groen.

Struweel

Groepjes struweel vormen de erfbegrenzing aan de zuidzijde van het perceel ter hoogte van de bouwkael. De maat van de struweelgroepjes is circa 5 bij 10 meter. De heestersoorten worden met circa één stuks bosplantsoen (100-125) per vierkante meter in wildverband geplant, in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort. Zo krijgen alle soorten genoeg kansen om zich goed te ontwikkelen.

Bomen

Diverse solitaire bomen geven het erfensemble een groene uitstraling. De bestaande bomenrij langs de oprit blijft behouden. De twee bestaande solitaire bomen aan de voorzijde van de woning worden aangevuld met twee nieuwe solitaire bomen. Gezamenlijk geven de bomen het erfensemble een entree op het voorerf. Een drietal bomen vormt een volume op het achtererf.

Haag

Om de setting van de nieuwe woning vorm te geven, wordt gebruik gemaakt van een inheemse haag. De haag krijgt een hoogte van circa 120 cm en zorgt voor een groen raamwerk op het erf. Langs de inrit geeft de haag richting naar de woning. Een totale lengte van circa 110 m wordt aan haag gerealiseerd. De haag krijgt een robuuste vorm door deze twee rijen breed aan te planten (1,5 meter breed). Het toepassen van hagen verrijkt de lokale biodiversiteit. Naast de boomgaard biedt de haag schuilgelegenheid aan vogels uit de boomgaard.

Boomgaard

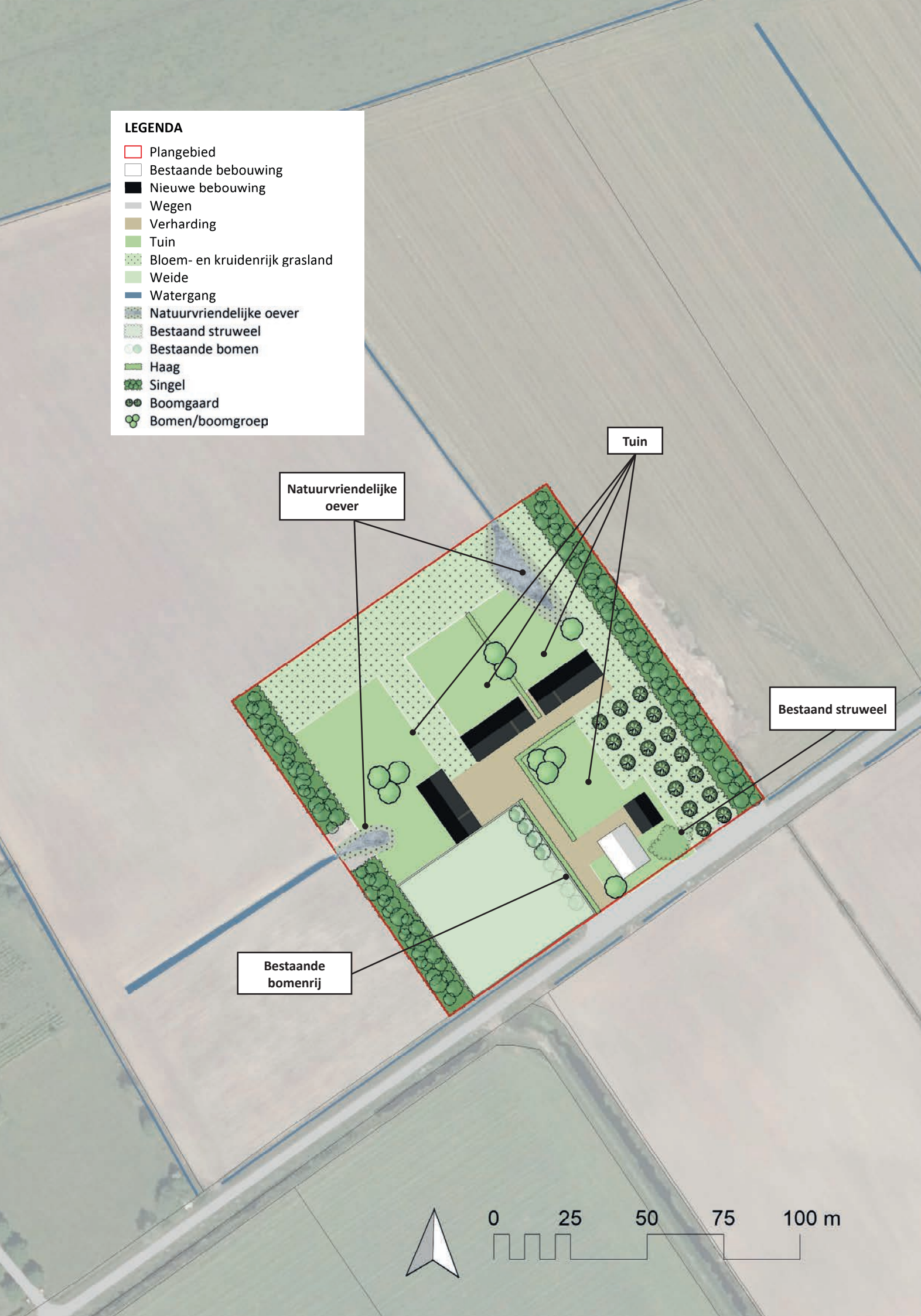
Een boomgaard vormt een volume aan de noordzijde van het erf. In het heideontginningslandschap zijn boomgaarden een waardevolle aanvulling. Een boomgaard genereert een variatie in habitat, oa positief voor het leefgebied van de diverse vogels en insecten. Historisch stonden er ook fruitbomen rondom de erven in het heideontginningslandschap. De nieuwe bomen flankeren de oprit. In de voorgenomen ontwikkeling worden hoogstam fruitbomen geplant; appel, peer en pruim soorten geplant in een bloem- en kruidenrijke grasvegetatie.

Afbeelding 34. > Inrichtingsplan Eekwielensweg 3.



Groenelement	Soorten	Aanplantmaat	Plantafstand	Aantal/opp.
Struweel	Lijsterbes <i>Sorbus aucuparia</i> Sporkehout <i>Rhamnus frangula</i> Krent <i>Amelanchier lamarckii</i> Hazelaar <i>Corylus avallana</i> Vlier <i>Sambucus nigra</i>	100/125, wlg.	1 m	± 150 m²
Bomen	Solitaire bomen: Tamme kastanje <i>Castanea sativa</i>	12-14 cm	8 m	2 stuks
	Boomgroep: Zachte berk <i>Betula pendula</i> Wintereik <i>Quercus petraea</i>	12-14 cm	8 m	3 stuks
Haag	Veldesdoorn <i>Acer campestre</i> Haagbeuk <i>Carpinus Betulus</i> Meidoorn <i>Crataegus monogyna</i>	60-100 cm	5 stuks per meter in twee rijen	110 m
Boomgaard	Peer <i>Pyrus</i> Appel <i>Malus</i> Pruim <i>Prunus</i>	10-12 m	10 m	16 stuks

Afbeelding 35. > Inrichtingsplan Eekwielensweg 3 met duiding nieuwe beplanting.



4.4.2 Haarlerveldweg 12

De nieuwe beplanting op het erf aan de Haarlerveldweg 12 zal met de 4 toekomstige eigenaren gezamenlijk worden onderhouden.

Singel

Ten noorden en zuiden van het erf wordt de oude ontginningslijn versterkt. Deze randen wordt nieuw aangeplant met een singel. Een singel bestaat uit bomen en bosplantsoen. De singel heeft een minimale maat van 10 meter breed, een lengte van respectievelijk 125 meter en twee maal 50 meter en bestaat uit een kern, mantel en zoomvegetatie. De bomen (12-14) worden op een afstand van circa 5 meter en circa één stuks bosplantsoen (100-125) per vierkante meter in wildverband geplant, met 5 tot 7 stuks van dezelfde soort bij elkaar om te voorkomen dat langzaam groeiende soorten het onderspit delven. Langs de rand blijft ruimte vrij voor een zoomvegetatie van kruiden en het realiseren van houtrillen. Een houtril is een takkenhoop die wordt gemaakt van in de lengte opgestapelde takken en snoeihout. Het maken van een houtril is een ecologische manier van verwerken van het op het perceel beschikbare snoeihout. Langs de rand van de singels vormt de houtril een beschutte woon- en voortplantingsgelegenheid voor kleine zoogdieren onder andere egels. Vogels vinden er nest- en schuilgelegenheid. Het dode hout is ook een fijne voedselvoorziening er bevinden zich veel insecten, mossen en zwammen.

Bomen

Diverse solitaire bomen geven het erfensemble een groene uitstraling. Op de centrale plek midden op het erf creëren twee nieuwe boomgroepen massa tussen de nieuwe woningen. De bestaande bomenrij langs de ontsluiting wordt aangevuld met nieuwe bomen en geeft het erfensemble een entree.

Haag

Om de setting van de nieuwe woningen met ontsluiting vorm te geven, wordt gebruik gemaakt van inheemse hagen. Deze hagen krijgen een hoogte van circa 120 cm en zorgen voor een groen raamwerk op het erf. Een totale lengte van circa 140 m wordt aan haag gerealiseerd. De haag krijgt een robuuste vorm door deze twee rijen breed aan te planten (1,5 meter breed). Het toepassen van hagen verrijkt de lokale biodiversiteit. Een haag zorgt voor meer privacy en een scheiding tussen de woningen op het erf.

Boomgaard

Een boomgaard op het historische voorerf vormt een volume aan de voorkant van de nieuwe woning. In de voorgenomen ontwikkeling worden hoogstam fruitbomen geplant; appel, peer en pruim soorten geplant in een bloem- en kruidenrijke grasvegetatie. Een boomgaard genereert een variatie in habitat, oa positief voor het leefgebied van de diverse vogels en insecten.

Bloem- en kruidenrijk grasland

Met een bloem- en kruidenrijk grasland hebben insecten weer een groter leefgebied, waardoor een steentje wordt bij gedragen aan het verminderen van de grootschalige insectensterfte waar Nederland mee kampt. Door ook vroegbloeiende bolgewassen (bv. Sneeuwlok *Galanthus nivalis* of krokus *Crocus*) te poten, wordt het voedselseizoen verlengd.

Afbeelding 36. > Inrichtingsplan Haarlerveldweg 12.



Groenelement	Soorten	Aanplantmaat	Plantafstand	Aantal/opp.
Singel	Ruwe Berk <i>Betula pendula</i> Wintereik <i>Quercus petraea</i> Zwarte els <i>Alnus glutinosa</i> Zachte berk <i>Betula pendula</i>	12-14 cm	5 m	± 2350 m²
		100/125, wlg.	1 m	
Bomen	Lijsterbes <i>Sorbus aucuparia</i> Sporkehout <i>Rhamnus frangula</i> Krent <i>Amelanchier lamarckii</i> Hazelaar <i>Corylus avallana</i> Vlier <i>Sambucus nigra</i>			
	Solitaire bomen/boomgroep: Ruwe Berk <i>Betula pendula</i> Zwarte els <i>Alnus glutinosa</i> Wintereik <i>Quercus petraea</i> Tamme kastanje <i>Castanea sativa</i>	12-14 cm	8 m	9 stuks
	Bomenrij: Wintereik <i>Quercus petraea</i>	12-14 cm	8 m	4 stuks
Haag	Veldesdoorn <i>Acer campestre</i> Haagbeuk <i>Carpinus Betulus</i> Meidoorn <i>Crataegus monogyna</i>	60-100 cm	5 stuks per m1 in twee rijen	140 m
Boomgaard	Peer <i>Pyrus</i> Appel <i>Malus</i> Pruim <i>Prunus</i>	10-12 m	8 m	17 stuks





Afbeelding 44. Streefbeeld: schuurwoning.



Afbeelding 45. Streefbeeld: schuurwoning.



Afbeelding 46. Streefbeeld: schuurwoning.



Afbeelding 47. Streefbeeld: schuurwoning.

5. Beeldkwaliteit

Dit ontwikkelplan met de twee inrichtingsplannen geldt als basis voor de opzet en verder uitwerking van de erven in het vervolgtraject. Dit hoofdstuk geeft handvatten en uitgangspunten voor de opzet, het ontwerp en de detaillering van de nieuwe erfensembles. De streefbeelden op de volgende pagina's geven een impressie van het gewenste beeld.

5.1 Nieuwe woningen

- Woningen hebben een kwalitatief hoogwaardige architectuur. Er wordt gebruik gemaakt van ingetogen materialen (bij gebruik van steen kies voor menging van rode, bruine of grijze tinten. Bij houtgebruik kies voor zwart gebeitst, naturel of grijs tinten). Of kies natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren of glanzende oppervlakken).
- De gebouwen hebben een zadeldak, eventueel met wolfseind. De noklijn heeft één richting. Ingrepren in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- Sobere detaillering en stijkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio.
- Ramen liggen verdiept in de zuidgevel of het dak heeft aan zuidkant een overstek, waardoor zonwering in zomer niet nodig is.
- De herontwikkeling dient op een natuur inclusieve manier plaats te vinden. Dit heeft ook zijn impact op de bebouwing die voor flora en fauna een toegevoegde waarde hebben. Dit zijn veelal technische oplossingen gekoppeld aan de bebouwing die extra verblijf-, nestgelegenheid opleveren:
 - nestpannen voor huismussen en andere vogels;
 - loze ruimte in overstek of dakgoot voor vleermuizen of gierzwaluwen;
 - ruimtes in spouwmuren geschikt maken voor vleermuizen;
 - opnemen van een bijenstein in de (zuid)gevel;
 - opnemen van een entreesteen voor vleermuizen in de gevel.



Afbeelding 48. Streefbeeld: bijenstein.



Afbeelding 49. Streefbeeld: neststeen mus.



Afbeelding 50. Streefbeeld: erfensemble.



Afbeelding 51. Streefbeeld: sobere detaillering.



Afbeelding 52. Streefbeeld: erfensemble met beplanting.



Afbeelding 53. Streefbeeld: verharding van natuurlijke kleur/materiaal.



Afbeelding 54. Streefbeeld: halfverharding.

5.2 Erfensemble

- De nieuwe woningen met inpandige bijgebouwen op de Haarlerveldweg zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf. De bestaande boerderij blijft de hoofd woning.
- Het bestaande erf is uitgangspunt, nieuwe en bestaande bebouwing vormt één compact ensemble volgens het één erf principe met één gemeenschappelijke inrit tot het hart van het erf waar parkeergelegenheid is.
- Er is een variatie van individuele gebouwen, elke gebouw is uniek met een individuele uitstraling (geen repetitie).



Afbeelding 55. Streefbeeld: erfensemble diversiteit in bebouwing en gezamenlijke inrit tot hart van het erf.



Afbeelding 56. Streefbeeld: halfverharding.



Afbeelding 57. Streefbeeld: erf met bomen..



Afbeelding 58. Streefbeeld: bomenrij op erf.



Afbeelding 59. Streefbeeld: hagen.



Afbeelding 60. Streefbeeld: struweel.

5.3 Erf in het landschap

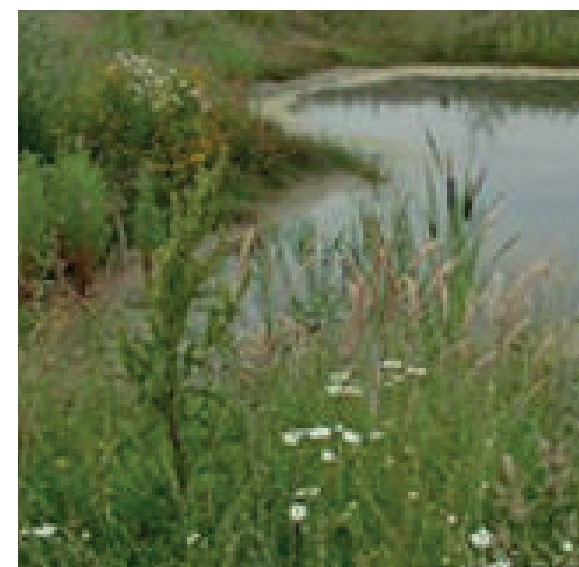
- De erfinrichting op beide erven sluit aan bij de bebouwing en vindt op natuurinclusieve wijze plaats:
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap.
- Regenwater verwerken op eigen perceel.
- Gesloten verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/ waterdoorlatende (half- en/of elementen-) verharding.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Verlichting van het erf is indirect en er is geen zichtbare bron te zien.
- Buitenverlichting is bescheiden, alleen toepassen in de zone rondom bebouwing.
- Rijk beplant erf met autochtoon en inheems sortiment passend op de ondergrond.
- Afscheidingen tussen de tuinen bestaan uit beplanting, schuttingen zijn niet toegestaan.
- De toekomstig eigenaren kunnen zelf vorm geven aan de invulling van de tuinen; onder andere met heester beplanting en de aanleg van een terras.



Afbeelding 62. Streefbeeld: fruitbomen.



Afbeelding 61. Streefbeeld: singel.



Afbeelding 63. Streefbeeld: natuurvriendelijke oevers.



Afbeelding 64. Streefbeeld: bloem- en kruidenrijk-grasland.

6. Vervolg stappenplan

In dit hoofdstuk wordt invulling gegeven aan stap 4, stap 5 en stap 6 vanuit het Beleid Nieuw Buitengebied van de gemeente Hellendoorn.

6.1 Verbinden (stap 4)

De gemeente Hellendoorn geeft in het Beleid Nieuw Buitengebied aan dat communicatie een belangrijk middel is om ontwikkelingen te verbinden – niet alleen met andere ontwikkelingen, maar ook met de omgeving, burens of ondernemers. Zo ontstaat meer draagvlak en beleving. In Twente is het zogenaamde ‘Noaberschap’, betrokkenheid op elkaar binnen gemeenschappen, van grote waarde. Voor de voorliggende ontwikkeling zal daarom een participatietraject worden opgestart. De omwonenden worden middels een brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op één van de twee erven. Dit biedt geïnteresseerden de mogelijkheid om de plannen beter te leren kennen en hun opmerkingen hierover te delen. De geïnteresseerden wordt teruggekoppeld hoe hun opmerkingen zijn verwerkt in het ontwikkelplan. Er is ruimte in de planvorming om gewenste aanpassingen vanuit de omgeving mee te nemen in het ontwikkelplan, wanneer dat uit de bijeenkomst nodig blijkt. Zo krijgen omwonenden en geïnteresseerden de kans om actief bij te dragen en ontstaat er draagvlak en betrokkenheid bij de ontwikkeling.

6.2 Wensen (stap 5)

Stap 5 is het moment om alle voorgaande stappen bij elkaar te brengen, om zo een integraal en kwalitatief plan te smeden. Voorliggend ontwikkelplan bevat alle elementen en benodigde informatie vanuit het Beleid Nieuw Buitengebied. Dit is de plek om eventuele wensen vanuit stap 4 te integreren.

6.3 Balans (stap 6)

Conform het Beleid Nieuw Buitengebied wordt het plan afgesloten met stap 6: de balans van de ontwikkeling. Alle informatie uit voorgaande stappen is in een ontwikkelplan gegoten. Met de beëindiging van twee agrarische bedrijven en de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt er een flinke kwaliteitswinst geboekt op het gebied van ruimtelijke kwaliteit: zowel voor de beleving van het gebied als voor de instandhouding van het nabijgelegen Natura2000-gebied Boetelerveld:

Pluspunten

- Beëindiging agrarische bedrijvigheid: milieuwinst voor naastgelegen Natura2000 gebied.
- Sloop van ca. 3.165m² aan landschapsontsierende bebouwing.
- Investeren in landschaps- en natuurwaarden.
- Nieuwe bebouwing en erfinrichting krijgen gebiedseigen uitstraling.
- Natuurinclusieve bebouwing.
- Impuls platteland.

Minpunten

- Realisatie van 3 nieuwe burgerwoningen in het buitengebied, op het bestaande erf aan de Haarlerveldweg 12.



www.eelerwoude.nl