

erfinrichtingsplan katenhorstweg 6



i n h o u d s o p g a v e

inleiding	4
situatie plangebied	5
luchtfoto plangebied	6
grens plangebied	7
omgevingsvisie	8
welstandnota Hellendoorn	11
analyse van het huidige erf	12
het erf in het landschap	13
randvoorwaarden & uitgangspunten	14
erfinrichtingsplan	15
ruimtelijke onderbouwing	16
sfeerbeelden	17
3D impressie	18
bepantingsplan	19



inleiding

Deze rapportage beschrijft en onderbouwt het erfinrichtingsplan, benodigd in het kader van een bestemmingsplanwijziging aan de Katenhorstweg 6 te Nijverdal. Momenteel is op dit perceel een zoogkoeienhouderij actief. Initiatiefnemer was eigenaar van een agrarisch bedrijf aan de Kasteelweg te Hellendoorn. Deze locatie is verkocht om natuurontwikkeling en waterberging nabij de Regge mogelijk te maken. Initiatiefnemer heeft daarom de locatie aan de Katenhorstweg gekocht. Enkele oude opstallen worden gesloopt en de bestaande woning wordt verkocht. Hierdoor ontstaat er (financiële) ruimte voor de realisatie van een nieuwe stal die gebruikt gaat worden voor een paardenfokkerij. Ook bestaat de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen met twee wooneenheden. De bestaande zoogkoeienstal blijft behouden. Om bovenstaande te realiseren is een groter bouwblok nodig. Middels een erfinrichtingsplan moet aangegeven worden hoe het erf landschappelijk wordt ingepast.

Het plangebied ligt in het zogenaamde 'Oude Hoevenlandschap' met als natuurlijke onderlaag dekzandvlaktes en -ruggen. Dit type landschap kent een bepaalde opbouw van erven en gebouwen. Deze staan omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Binnen deze kaders is het erfinrichtingsplan voorbereid.

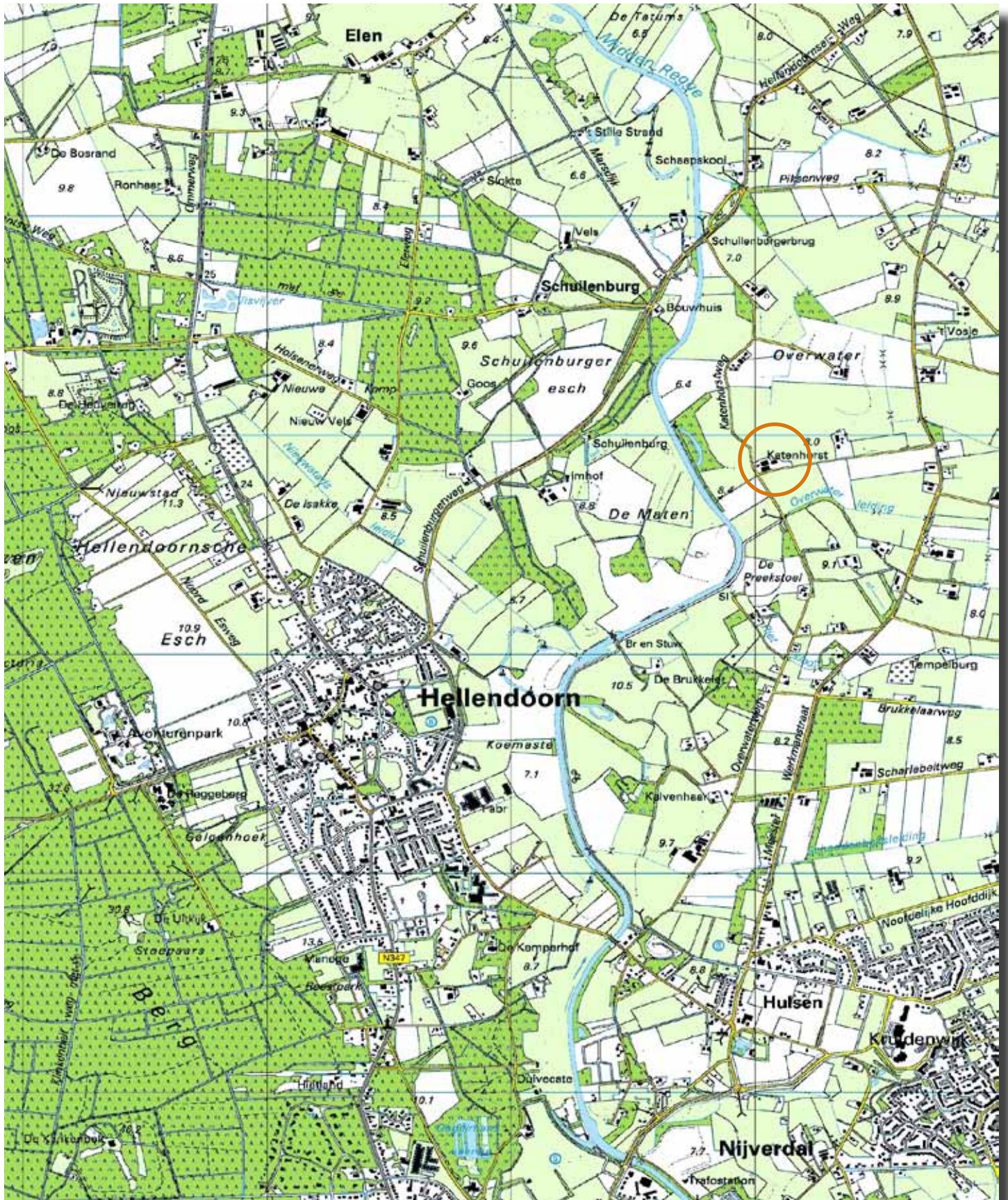
Om te komen tot een erfinrichtingsplan zijn eerst de landschappelijke kenmerken als historie en beleid binnen het plangebied nader bestudeerd. Uit deze inventarisatie en analyse is het programma voor de voorbereiding van het plan ontstaan. Vervolgens is een beplantingsplan uitgewerkt.

Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap gegeven indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied. De Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel schetst de ontwikkelingsmogelijkheden.

10 januari 2012

ing. H.J.E. Oldehinkel

situatie plangebied



luchtfoto plangebied





o m g e v i n g s v i s i e

Ruimtelijke kwaliteit:

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het eigen inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Het erf is gelegen in het zogenoemde Mixlandschap; De kaart 'Ontwikkelingsperspectieven Groene omgeving' geeft in hoofdlijnen weer welke ontwikkelingsmogelijkheden de provincie in deze groene omgeving ziet. Mixlandschap houdt in dat functies als landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd en wonen naast elkaar voorkomen als goede burens en elkaar ruimtelijk versterken.

Natuurlijke laag:

Het plangebied ligt binnen het type dekzandvlakte- en ruggen. Deze vormen een groot gedeelte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in de grote delen van de provincie een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit de zogenaamde podzolgronden, van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen op de hoge delen voor en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

Het plangebied ligt in het zogeheten Oude Hoevenlandschap. Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal vormt tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

De lust en leisurelaag

De lust en leisurelaag met betrekking tot het plangebied wordt vooral gekenmerkt door de kwaliteit 'donkerte'.

Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.

Ondergrond: kleinschalige dekzand gronden

Ontstaan: vanaf ± 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

Schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen

Ontwikkelingen

- Samenhang erven/ essen/ flanken/ heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt.
- Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt.
- Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bij voorbeeld het essenlandschap.
- Schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven veranderen het karakter van dit kleinschalige werk landschap.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortge bouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf en landschaps beplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.



Ontwikkelingsperspectief



Natuurlijke laag



Laag van agrarisch cultuurlandschap

welstandnota gemeente Hellendoorn

Aangezien de gemeente Hellendoorn (nog) geen Landschapsontwikkelingsplan heeft zal de welstandnota enige uitgangspunten bepalen die van belang zijn bij het uitbreiden van het erf aan de Katenhorstweg. De gemeente Hellendoorn heeft er voor gekozen een welstandsnota op te stellen om voor specifieke gebieden in de gemeente Hellendoorn het uiterlijk van gebouwen in de omgeving tot zijn recht te laten komen.

Algemeen

Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn heeft een landschap dat wordt getypeerd door een verkavelingspatroon dat het resultaat is van veldontginningen die vanaf 1850 plaatsvonden en de ruilverkavelingen van na de oorlog. Het is herkenbaar aan de grote, rechthoekige blokken waarin het gebied is onderverdeeld en het rechtlijnige wegpatroon. Sinds de ontginning het gebied voornamelijk gebruikt als grasland ten behoeve van de veeteelt. De minder vruchtbare delen van de heidevelden werden bebost. Op dit moment zijn nog verscheidene bosrijke kavels te onderscheiden. Met name in het zuiden van het buitengebied Daarle/ Hulsen komt vrij veel bos voor. Dit beperkt enigszins het grootschalige karakter dat het gebied heeft. De bebouwing wordt ontsloten via een netwerk van rechte wegen.

Ruimte

De bebouwing is min of meer regelmatig verspreid over het gebied en kent relatief grote onderlinge afstanden. Het gaat voornamelijk om agrarische bebouwing, maar er komen ook woonhuizen voor.

Situering

Hoewel sommige gebouwen verder landinwaarts zijn geplaatst, zijn de meesten aan de weg gelegen. Er is geen sprake

van een strikte rooilijn, maar de bebouwing is wel op de weg georiënteerd. Hierdoor is van een losse ligging geen sprake meer. Voor het gehele gebied geldt dat de daken sterk beeldbepalend zijn

De boerderijen kennen een aantal bijgebouwen. Hierbij wordt ondergescheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen en overige bijgebouwen. Bij de oudere bebouwing is de bedrijfsruimte vaak geschakeld aan het woongedeelte en deze vormen gezamenlijk het hoofdgebouw. Bij boerderijen van latere datum zijn de bedrijfsgebouwen vaak los gesitueerd. Het hoofdgebouw, veelal in de vorm van een vrijstaande woning, is in omvang hieraan ondergeschikt, maar in positie niet.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De architectuur van de bebouwing is traditioneel. De massa wordt gevormd door één bouwlaag met kap. In het gebied komen allerlei kapvormen voor. De gevels kennen een verticale geleiding en zijn vrij gesloten. Ze zijn in baksteen opgetrokken en hebben een roodbruine kleur. Veel daken zijn van origine voorzien van donkergrijze pannen, maar deze zijn in de loop der tijd vaak vervangen door golfplaten. Dit laatste geldt vooral voor de bijgebouwen.

Waardering

De eenheid in het gebied wordt gezocht in overeenkomsten in de materialisering, waarbij daken sterk beeldbepalend zijn. Verder wordt het gedempte kleurgebruik dat in het gebied voorkomt als waardevol beschouwd. Het beleid zal zich richten op het bieden van mogelijkheden voor het aanpassen van de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zullen moeten passen in de bestaande omgeving.



het landschap rond 1900



het landschap rond 1950



structuren in het landschap als basis voor de landschappelijke inpassing

analyse van het huidige erf

Het huidige erf aan de Katenhorstweg 6 is te typeren als een 'traditioneel' boerenerf welke begin 20e eeuw is ontstaan. De huidige bebouwing bestaat uit een woning met enkele stallen en kuilvoeropslagen. De woning en bijgebouwen zijn ingetogen en traditioneel gebouwd.

Het landschap rondom de Katenhorstweg is relatief open met bomenrijen langs ontginningswegen, met soms houtwallen die de bouwlanden omzomen, enkele boomgroepen en hier en daar een bosperceel. Aan de westzijde van het erf loopt de Regge. In de nabije toekomst zal dit gebied herontwikkeld worden met de bestemming natuur en waterberging.

Het erf is relatief open en bestaat uit enkele bomen en opgaande beplanting langs de Katenhorstweg.

Vanaf de noordzijde is het erf vrij open. Daardoor is de woning met de omliggende gebouwen goed te zien vanaf de openbare weg. De woning bestaat uit één bouwlaag met wolfskap. De woning is opgetrokken uit rode baksteen en voorzien van dakpannen in de kleur rood.

Het erf kent een vrij traditionele opbouw. De woning met siertuin staat aan de voorzijde van het erf. Daarachter staan de stallen, ontsloten vanaf één centraal plein en vervolgens, aan de achterzijde de kuil en mestopslagen. Het erf kent drie ontsluitingen aan de Katenhorstweg. Langs deze weg staan enkele zomereiken die eigendom van de gemeente Hellendoorn zijn.



Het bestaande erf aan de Katenhorstweg



De oostzijde van het huidige bedrijf



De Katenhorstweg als ontginningsas

het erf in het landschap

Zoals uit de inventarisatie en analyse van het erf in het landschap blijkt, ligt het plangebied in een oud cultuurlandschap. Met name de Regge heeft invloed op de beeldkwaliteit. Het erf kent een karakteristieke maar ingetogen uitstraling. Dit komt tot uiting in de sobere materialisatie van de gebouwen en de functionele indeling van het erf. Op een moderne agrarisch bedrijf is het belangrijk efficiënt te werken. Korte looplijnen en voldoende manoeuvreerruimte maken het erf tot een prettige en veilige omgeving. Het erf van de initiatiefnemer is praktisch ingericht. Met het toenemen van het aantal koeien en de bouw van de nieuwe rijhal zal deze kwaliteit behouden moeten blijven. De ruimtelijke opgaven in het gebied bestaan uit het kleinschalig houden van het landschap. De kenmerken de oude houtwallen en het glooiende afwisselende landschap bepalen de overgang van een vrij open ontginningslandschap naar het laag rivierenland van de Regge. De erven liggen als

eenheden in het landschap en kennen van oorsprong een groen karakter dat opgaat in de structuren van het landschap. Ook het erf van de initiatiefnemer zal bij de uitbreiding deze kwaliteit moeten behouden. Daarentegen hoeft het erf niet verstopt te worden achter groen maar kan het ook de moderne landbouw presenteren.



1. Woonhuis
2. Te slopen agrarische opstallen
3. Te behouden zoog koeienstal
4. Inrit
5. Te verwijderen kuilplaten

het erf in het landschap, structuur, gebruik en uitstraling bepalen het landschap

r a n d v o o r w a a r d e n & u i t g a n g s p u n t e n

Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn aanvullende uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld. Deze betreffen vooral het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Relatie landschap:

- Zichtlijnen behouden op en vanuit woningen en erf
- het erf moet een relatie met de bestaande structuren in het landschap krijgen;
- visuele relatie Katenhorstweg en erf behouden;
- twee gescheiden inritten naar het erf voorzien;
- het erf zal zich manifesteren in het landschap;
- toevoeging van een rustpunt voor recreanten is een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en zich als een eenheid in het landschap presenteren;
- het erf zal een zekere verspreiding van hoofdgebouw en bijgebouwen kennen;
- het zicht op geparkeerde auto's dient zo veel mogelijk afgeschermd te worden met groen
- het 'voor' erf en het 'achter' erf moeten een duidelijk onderscheid krijgen;
- het toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk;
- het nieuwe erf moet een relatie met de omliggende weiden krijgen;
- de routing van bezoekers/privé en vrachtverkeer dient helder en gescheiden te zijn;
- als afrastering dienen duurzame (inlandse) houtsoorten als eikenhout en lariks gebruikt te worden. Om 'verlinting' te voorkomen dient als afrastering een zo donker en transparant mogelijk materiaal gebruikt te worden.

Bebouwing:

- De nieuwe woning moet qua architectuur aansluiten op de bestaande bebouwing in het landschap;
- de woning vormt het hoofdgebouw en zal qua materialisatie en architectuur bovengesteld aan de bijgebouwen moeten zijn;
- de verbijzondering in de kap van de stal maakt het gebouw minder massaal;
- het gebruik van duurzame materialen heeft de voorkeur (houten wandbekleding van de stallen).

erfinrichtingsplan



r u i m t e l i j k e o n d e r b o u w i n g

Met de uitbreiding van het bestaande erf moet gestreefd worden naar een eenheid in het landschap. Het erf krijgt een groen karakter dat zich verhoudt met de fors toegenomen bebouwing. Waar nodig wordt de landschappelijke structuur versterkt met de aanplant van singels. Inspiratie vormt de historische kaart uit 1900. Op deze kaart zien we dat in het gebied ook brede singels voorkwamen. Op pagina 15 is de plankaart opgenomen.

Rode onderdelen:

De huidige woning met de stallen kent een bepaalde verspreiding met een vrij rationele opbouw. Het erf vormt een duidelijke eenheid in het landschap en is verbonden aan de structuur van het landschap. Vanaf de omliggende wegen is er zicht op het erf. Het erf is georiënteerd op de van oorsprong slingerende Katenhorstweg. Met de ruilverkaveling is er een verbindingsweg naar de Meester Werkmanstraat gekomen. De uitbreiding van de bebouwing zal hier meer relatie mee krijgen. Er is gekozen om de nieuwe woning en de stallen te oriënteren op deze ontginningsweg. De bestaande zoekoeienstal wordt aan de zuidzijde uitgebouwd. Het valt aan te bevelen dit met hetzelfde materiaal te doen als de nieuw te bouwen stallen. Het komt de eenheid op het erf ten goede. Doordat de nieuw te bouwen stal twee kappen en een uitbouw krijgt is het een minder grote verschijning in het relatief open landschap. De stallen worden uitgevoerd met sobere ingetogen materialen en kleuren. De woning zal bovengesteld aan de stallen zijn door deze uit te voeren in baksteen en dakpannen.

Groene onderdelen:

Het voorerf kent van oorsprong een representatief karakter. Ook binnen het plan is deze kenmerkende opbouw herkenbaar. Op het voorerf is een paardenbak voorzien met een lage esdoornhaag. Rondom de bak staan lindes. De tuin rondom de nieuwe woning wordt eveneens afgeschermd met een esdoornhaag. In de tuin zijn fruitbomen opgenomen. De parkeerplaats bevindt zich aan de westzijde. Hierdoor wordt

voorkomen dat er onnodige verkeersbewegingen op het erf plaats vinden. De parkeerplaats wordt afgeschermd met een forse houtsingel. Hierdoor wordt voorkomen dat de burenhinder ondervinden van de auto's en bezoekers.

Het achtererf wordt sober en functioneel ingericht. De 'minder fraaie' zijde van het erf wordt afgeschermd met een forse houtwal. Hierdoor krijgt het erf een meer groene uitstraling. Achter deze groene singel blijft het erf als eenheid in het landschap staan. Het erf moet aansluiten op het aanliggende weiland. Dit wordt deels voorzien door het erf niet helemaal dicht te planten met hagen en singels. Vanaf het erf en vanuit de stal wordt het weiland ontsloten. De structuur van het half openlandschap sluit hierdoor goed aan op de grenzen van het erf.

Blauwe onderdelen:

Omdat het verharde en bebouwde oppervlakte met meer dan 1500 m² toeneemt zal er een voorziening voor het infiltreren van het hemelwater opgenomen moeten worden. De aanwezige greppel zal verbreed en uitgediept worden. Hierdoor kan het hemelwater op eigen grond infiltreren.

Om medewerking van de overheid te krijgen zal er geïnvesteerd moeten worden in de landschappelijke inpassing. De belangrijkste kwaliteiten op deze plek vormen de bestaande groene structuren in het landschap waartussen zicht op het achterland is.

Investering landschappelijke inpassing:

- **Door gronden te verkopen wordt natuurontwikkeling en waterberging langs de Regge mogelijk gemaakt;**
- **bestaande erfstructuur worden behouden en versterkt;**
- **oude landschapsontsierende schuren worden gesloopt;**
- **forse ontwikkeling streekeigen groen met de aanplant van grove houtsingels en solitaire (vrucht-) bomen;**
- **nieuw te bouwen stallen worden bekleed met hout**

s f e e r b e e l d e n



bomen geven het erf massa



houtsingels schermen het erf deels af



houten afscherming



de stallen worden bekleed met gepotdekseld hout

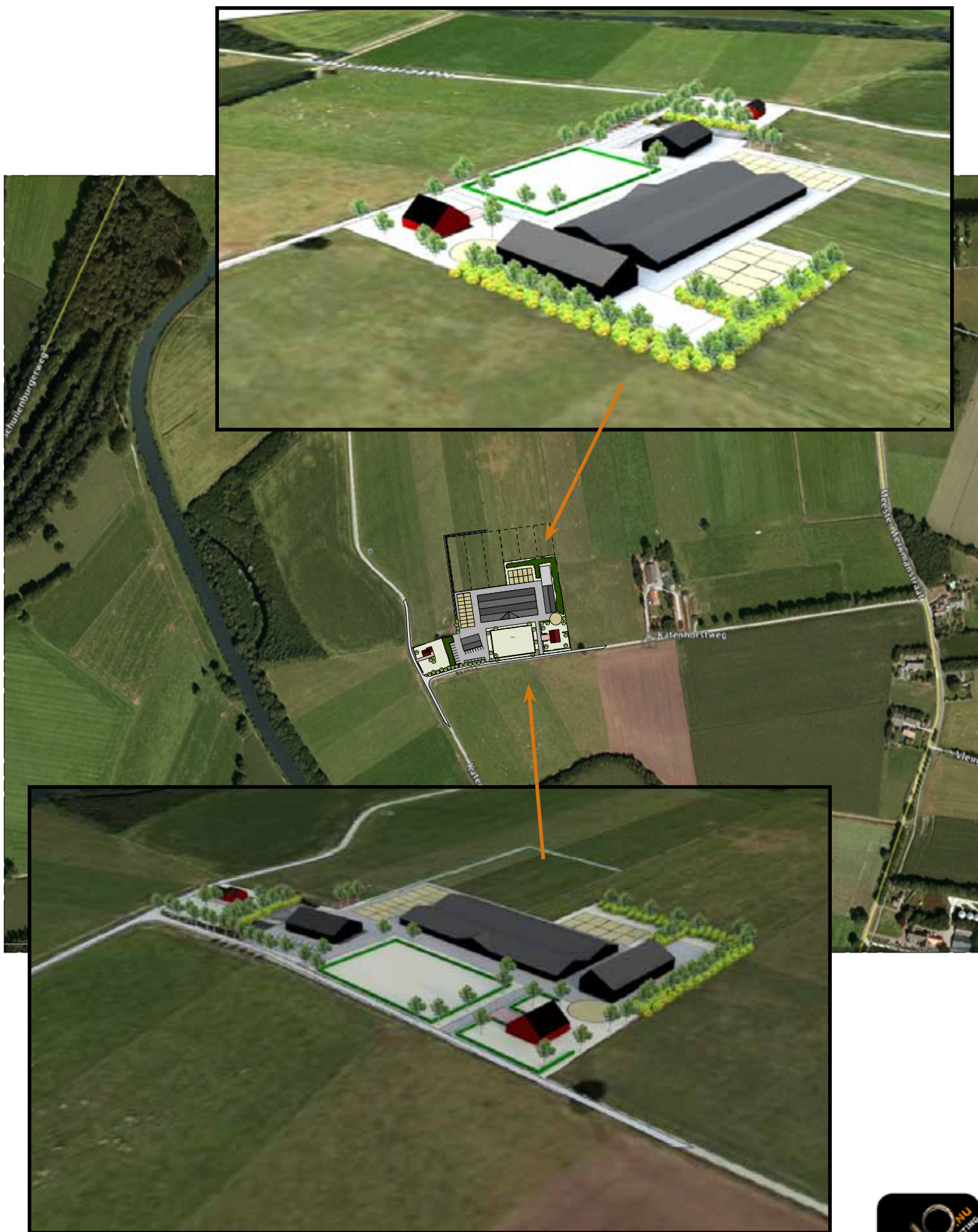


Oude Hoevenlandschap



de rijbak op het 'voor' erf krijgt een lage afscherming en een representatief karakter

visualisatie



Uitgevoerd door:

ontwerpburoherbertoldehinkel

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

0523-216728/06-24883828

info@oho.nu

www.oho.nu