

Ninaberlaan 9 en 11, Hellendoorn

Erfontwikkelingsplan




Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >



Luchtfoto Ninaberlaan 9-11, Hellendoorn

Aan de Ninaberlaan 9 en 11 in Hellendoorn zijn twee woonerven aanwezig. Op beide woonerven staat nog een betrekkelijk grote oppervlakte aan bijgebouwen, welke ter plaatse van de Ninaberlaan 11 deels zijn bestemd als recreatiewoning en locatie voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De initiatiefnemers hebben het voornemen om op beide percelen alle bijgebouwen te slopen en op deze locatie twee nieuwe woningen te bouwen. Hiervoor is reeds een positief principebesluit gegeven. Om het voornemen van de initiatiefnemers te realiseren, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Hierbij is een erfontwikkelingsplan gewenst, waarin beschreven wordt hoe rekening wordt gehouden met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inrichting van het perceel. Voor het opstellen van dit plan is een veldbezoek uitgevoerd door een ecooloog en landschapontwerper.

Erfontwikkelingsplan



Huidige situatie



Luchtfoto Ninaberlaan 9-11, Hellendoorn



Erfontwikkelingsplan



Huidige situatie



Luchtfoto Ninaberlaan 9-11, Hellendoorn



Erfontwikkelingsplan

Landschapsanalyse

Historische ontwikkeling

Hellendoorn is gevestigd op de rand van een stuwwal. Men vestigde zich vaak op de hogere delen om veilig te zitten voor het water. Zo was Hellendoorn ook veilig voor als de Regge buiten zijn oevers trad.

De Ninaberlaan, waaraan het plangebied gelegen is, is in het verleden al een belangrijke verbinding geweest tussen Hellendoorn en omliggende plaatsen zoals Nijverdal. In 1900 kenmerkt het gebied rondom het plangebied zich als een kleinschalig essenlandschap met veel landschapselementen zoals houtwallen en -singels. Er waren nog maar enkele woningen gelegen aan de Ninaberlaan. In de jaren daarna zijn er woningen bij gekomen als een lint langs de weg.

Op de kaart van 1930 is te zien hoe een spoorlijn is aangelegd dwars door het landschap heen achter het plangebied langs. De spoorlijn werd in 1910 geopend en verbond Hellendoorn met Neede. In 1935 werd de spoorlijn officieel weer gesloten en hierdoor verdween het spoor.

Vanaf 1965 groeit Hellendoorn verder uit aan de westkant van het lint. Vanaf 1975 ook aan de westkant.



Historische kaart 1900



Historische kaart 1930



Historische kaart 1960



Historische kaart 1990



Historische kaart 2020

Erfontwikkelingsplan

Landschapsanalyse

Landschap

Doordat het plangebied in stedelijk gebied ligt, zijn er geen gegevens over de bodem en geomorfologie van het plangebied. Als je naar omliggende aanduidingen op de kaart kijkt, kunnen er wel aannames gedaan worden.

Het plangebied ligt waarschijnlijk op een gordeldekzandrug of gordeldekzandwelling. Beide zijn te vinden bij stuwwallen die in de laatste ijstijd zijn ontstaan. In deze tijd heeft het ijs land omhooggeduwd. Dit heeft geresulteerd in wat wij nu kennen als de stuwwallen. Het plangebied ligt op de overgang van de stuwwal naar het lager gelegen gebied. Op de hoogtekartaat is dit hoogteverschil goed waarneembaar. Naar het westen loopt het plangebied op. Deze hogere gronden zijn vaak de plekken waar mensen zich als eerste vestigden omdat ze hier veilig zaten voor het water.

Uit de bodemkaart kan het gebruik van het gebied herleid worden. De hoge zwarte enkeerdgrond is een grond die is ontstaan doordat men vroeger heideplaggen gebruikte als strooisel in de stallen. Het mengsel van plaggen en mest werd vervolgens op het land aangebracht om deze vruchtbaar te maken.

Bestemmingsplan

De percelen hebben grotendeels de functie 'Wonen' waarvan het perceel van nummer 11 een bijgebouw heeft dat deels bestemd is als recreatiewoning en locatie voor kleinschalige bedrijvigheid. De overige grond is bestemd als 'Agrarisch'.

Geurcontour

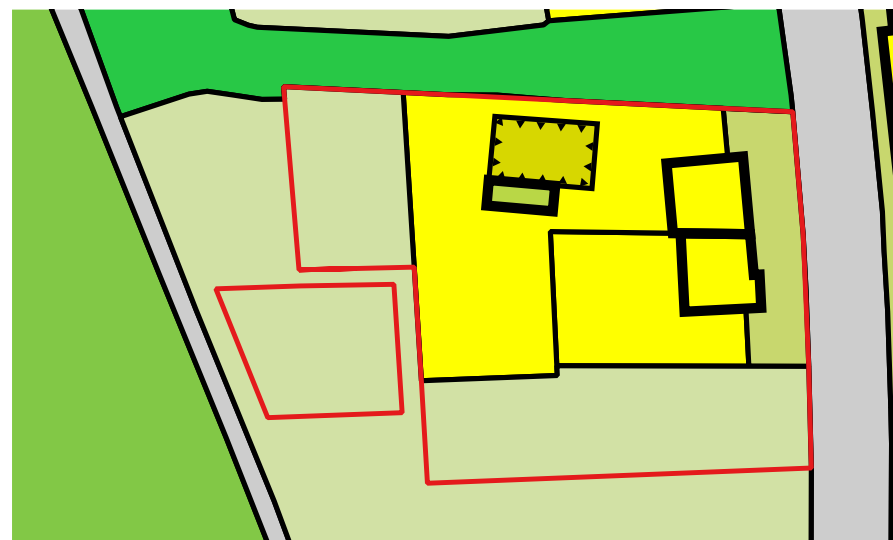
Aan de Pastoor Rientjesstraat is een paardenmanege gelegen en hiervoor geldt een geurhindercontour van 50 m. Dat betekent dat woningen met minimaal 50 m afstand vanaf de manege gebouwd moeten worden.



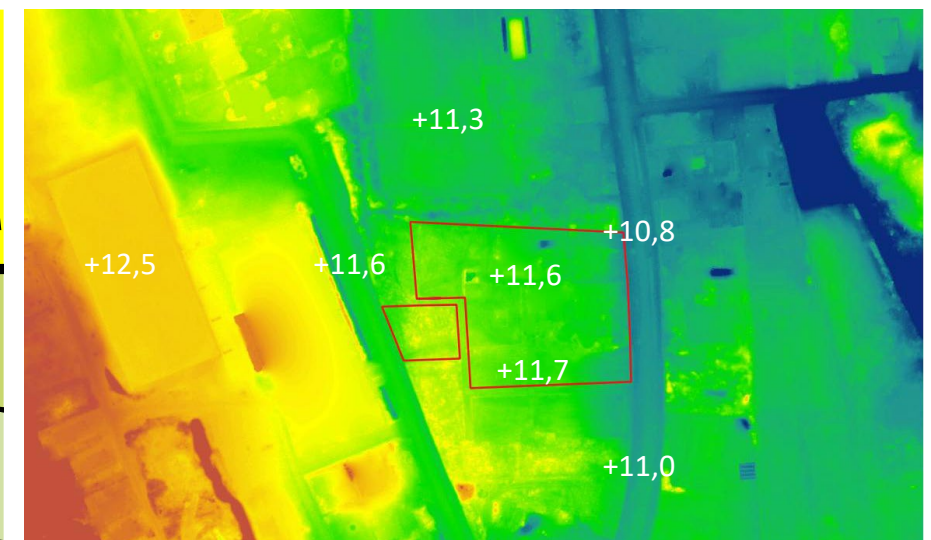
Geomorfologische kaart



Bodemkaart



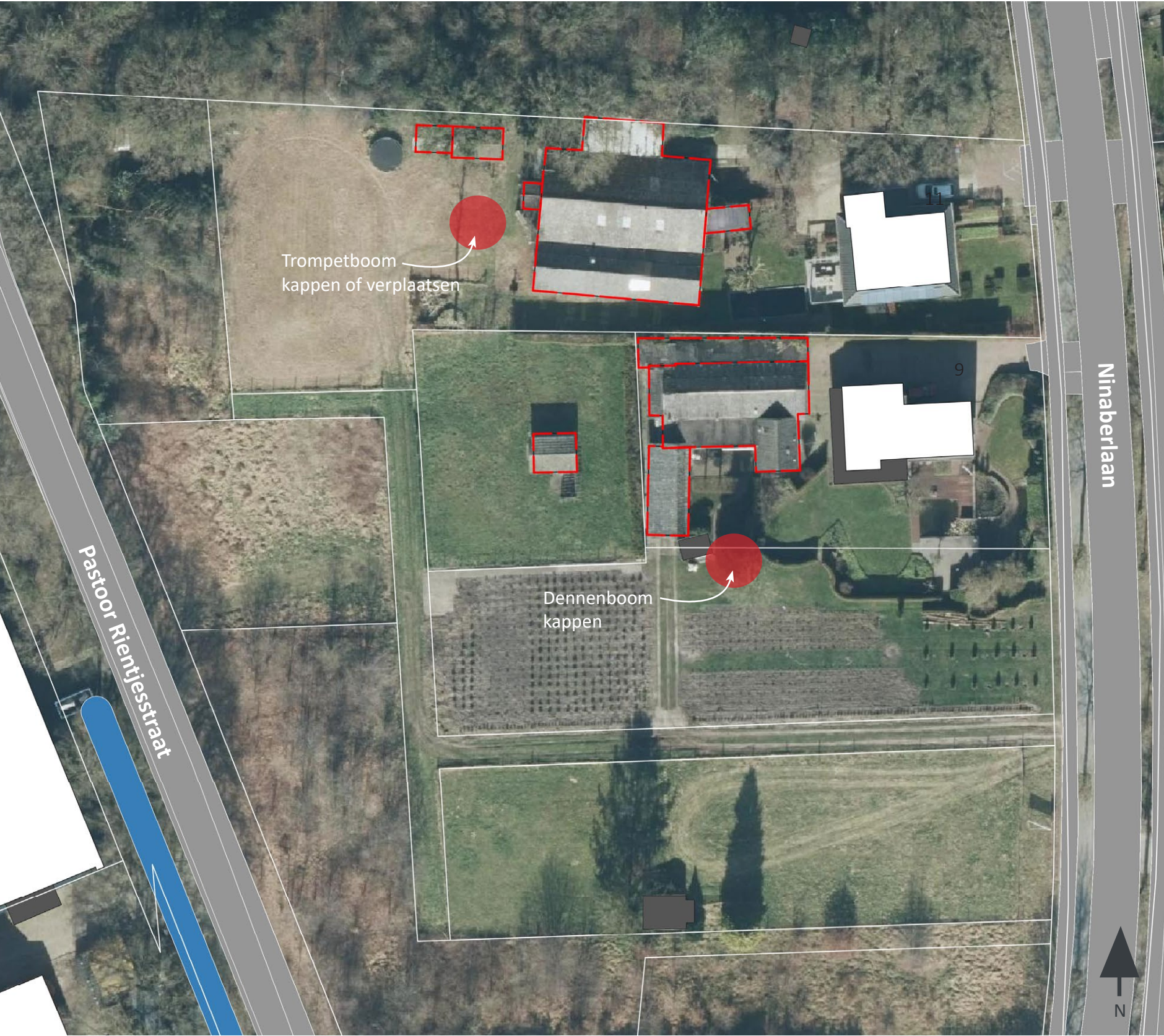
Bestemmingsplan



Hoogtekartaat

Erfontwikkelingsplan

Te slopen bebouwing en te kappen bomen



Voor de ontwikkeling van de twee nieuwe woningen dienen de bijgebouwen op de percelen gesloopt te worden. Op de kaart hiernaast staan in het rood aangegeven welke gebouwen gesloopt worden en in het wit aangegeven welke gebouwen blijven behouden.

LEGENDA

- Te slopen bebouwing
- Te behouden bebouwing
- Te kappen of verplaatsen bomen

Erfontwikkelingsplan

Inrichtingsplan



LEGENDA	
	Nieuwe bebouwing
	Solitaire bomen
	Hoogstam boomgaard
	Bomenrij (linde)
	Struweelrand
	Lage haag (1,2 m hoog)
	Gemengde hoge haag (1,8 m hoog)
	Kruiden- en bloemrijk grasland
	Kerstbomen kwekerij
	Geurcontour manege
	Halfverharding
	Bestaande notenboom
	Bestaande haag
	Bestaand bos/struweel
	Bestaande lindes
	Nestkast torenvalk
	Kadastrale percelen
	Afsluitbare toegangspoort (1 m hoog)

Inrichtingsplan

De nieuwe woonpercelen worden ontsloten via de Pastoor Rientjesstraat. De Pastoor Rientjesstraat wordt begeleid door lindes en deze worden doorgetrokken langs de nieuwe ontsluiting van de woonpercelen. De ontsluiting wordt uitgevoerd in een waterpasserende halfverharding. Daarnaast komt er een hoogstam boomgaard met diverse (inheemse) fruitsoorten, waaronder de wilde appel. De boomgaard wordt omringd door een lage haag van meidoorn.

Om de bestaande en nieuwe woningen privacy te bieden worden er hoge gemengde hagen toegepast van 1,8 m hoog aan de achterkant van de woningen en tussen de percelen. Aan de voorzijdes van de nieuwe woningen worden lage hagen toegepast van maximaal 1,2 m hoog om juist zicht en openheid te behouden. De twee nieuwe percelen krijgen ieders 3 solitaire bomen verspreid over de kavel. De locaties van deze bomen staan niet vast. Deze kunnen naar eigen wens van de eigenaren een plek krijgen op het perceel. Ten behoeve van de biodiversiteit en het groene karakter worden er struweelranden aangeplant met inheemse en vruchtdragende soorten. Bijgebouwen worden achter de woningen geplaatst en worden met parkeren gecombineerd.

De walnotenboom op het perceel van nummer 9 dient behouden te blijven en ingepast te worden op het perceel van de nieuwe woning achter nummer 9. Verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden op de percelen en hemelwater wordt op de percelen zelf opgevangen en geïnfiltreerd. Open plekken zoals de boomgaard en delen van de tuin worden ingezaaid met een kruiden- en bloemrijk grasmengsel ten behoeve van de biodiversiteit.

Het plangebied is met deze inrichting geschikt voor de torenvalk. Om deze een plek aan te bieden is het gewenst een paalkast te plaatsen in de noordwest hoek van het noordelijke perceel.

Het gebied leent zich ook goed voor huiswaluw. De inbouwkasten voor huiswaluwen aan de westzijde van de nieuwe woonhuizen te plaatsen i.v.m. de mogelijke torenvalkpaalkast in het noordwesten van het plangebied. Deze nestkasten kunnen onder de overstek van het dak geplaatst.



Torenvalk paalkast



Nestkasten huiswaluw onder dakoverstek

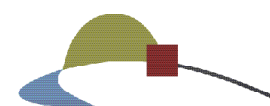


Erfontwikkelingsplan

Bepantingsplan



Plantcode	Plantnaam	%	oppervlakte	aantal
H1	Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn)		195 meter	
H2	Gemengde hoge haag:		143 meter	
	Berberis vulgaris (zuurbes)	33		
	Euonymus europaeus (wilde kardinaalsmuts)	33		
	Ligustrum vulgare (wilde liguster)	33		
S1	Robinia pseudoacacia (valse acacia)			1
S2	Pinus sylvestris (grove den)			1
S3	Castanea sativa (tamme kastanje)			1
S4	Prunus avium (zoete kers)			1
S5	Acer campestre (veldesdoorn)			2
B1	Malus sylvestris (wilde appel)			3
	Prunus domestica (pruim)			3
	Mespilus germanica (mispel)			2
B2	Tilia cordata (winterlinde)			4
SR1	Struweelrand:		170 m2	
	Sambucus nigra (gewone vlier)	30		
	Sorbus aucuparia (lijsterbes)	30		
	Prunus spinosa (sleedoorn)	20		
	Prunus padus (gewone vogelkers)	20		
K1	Kruiden- en bloemrijk grasland (van Cruydhoeck)			



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >