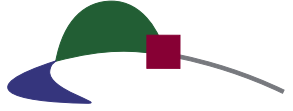




Manege 't Oale Spoor

*Landschapsinrichtingsplan - nieuwbouw
manege en vier woningen*



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Stichting Ruitersport Hellendoorn - Nijverdal
Dhr. G. Korbeld
p/a Anemoon 26
7443 LH NIJVERDAL

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 5507
Datum: Augustus 2013
Projectleider: Marjolein Prins
Opgesteld: Marjolein Prins

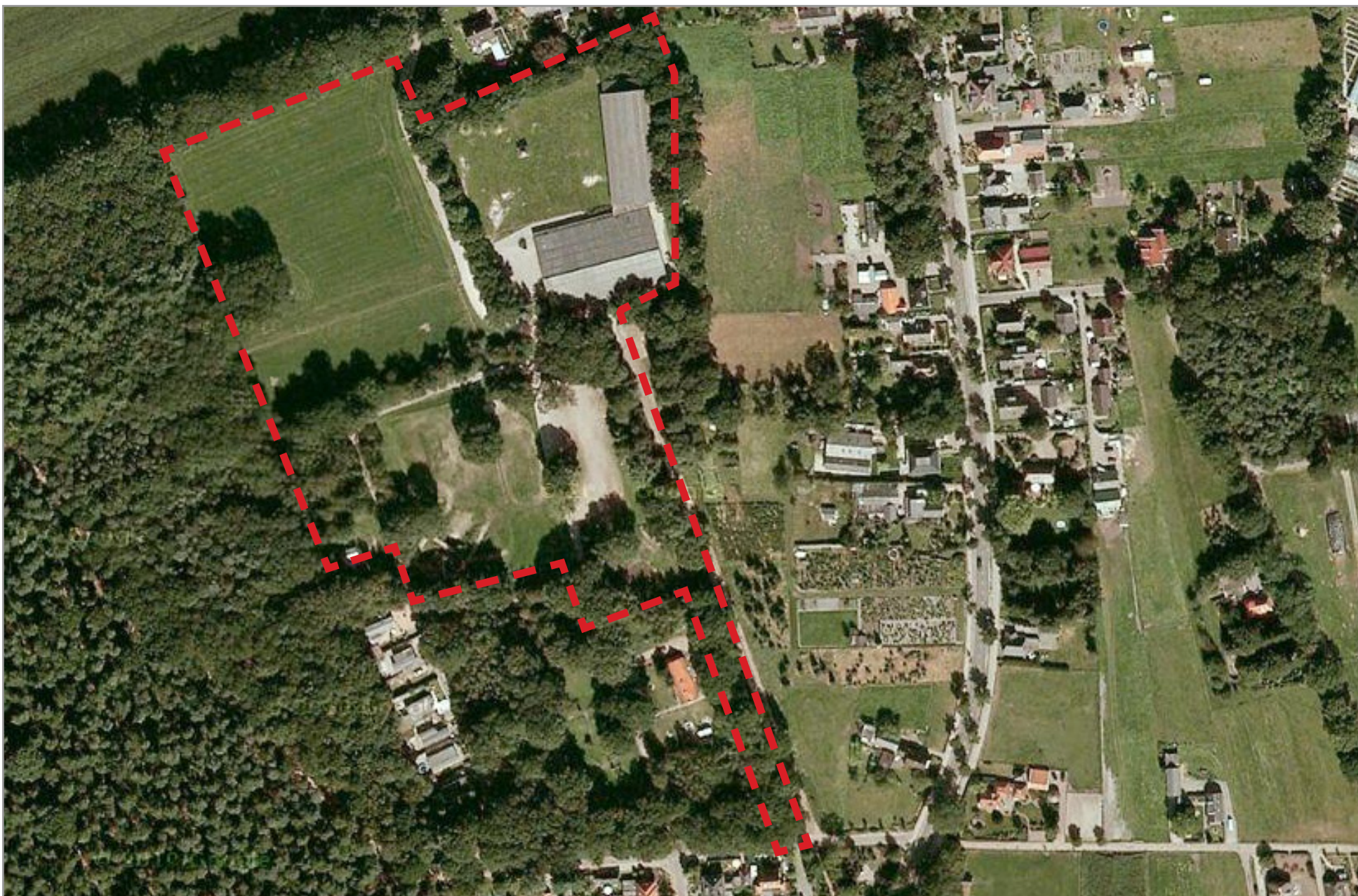
Manege 't Oale Spoor

*Landschapsinrichtingsplan - nieuwbouw
manege en vier woningen*



INHOUD

INLEIDING	7
LANDSCHAPSANALYSE	9
RANDVOORWAARDEN, VISIE EN INRICHTINGSPLAN	13



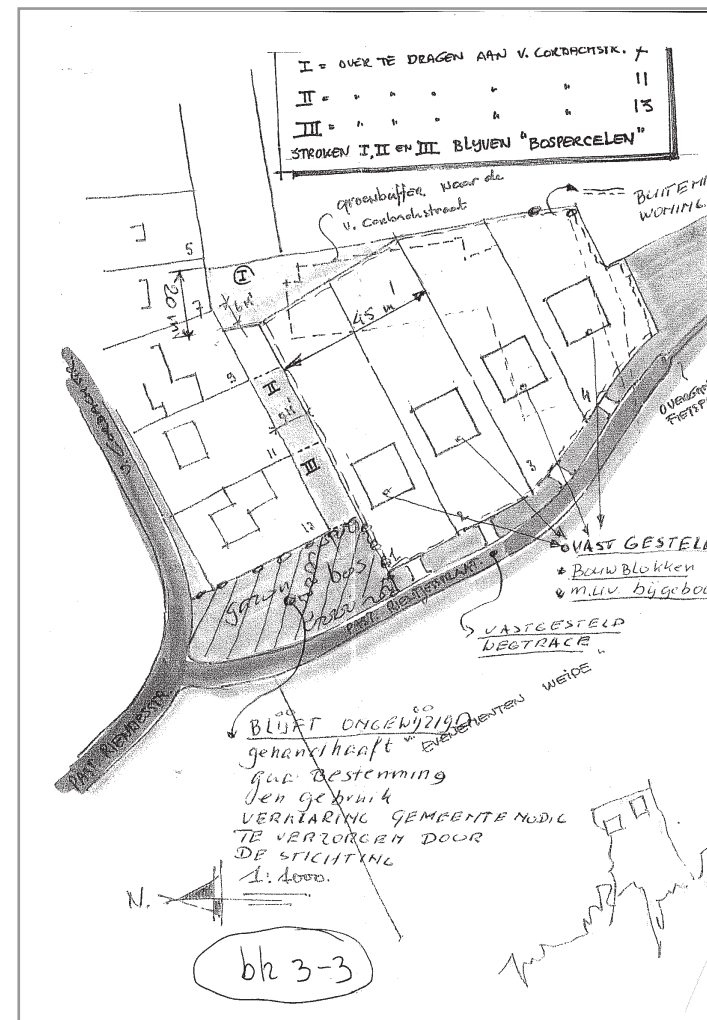
Afbeelding: begrenzing plangebied op luchtfoto (bron: Google maps)



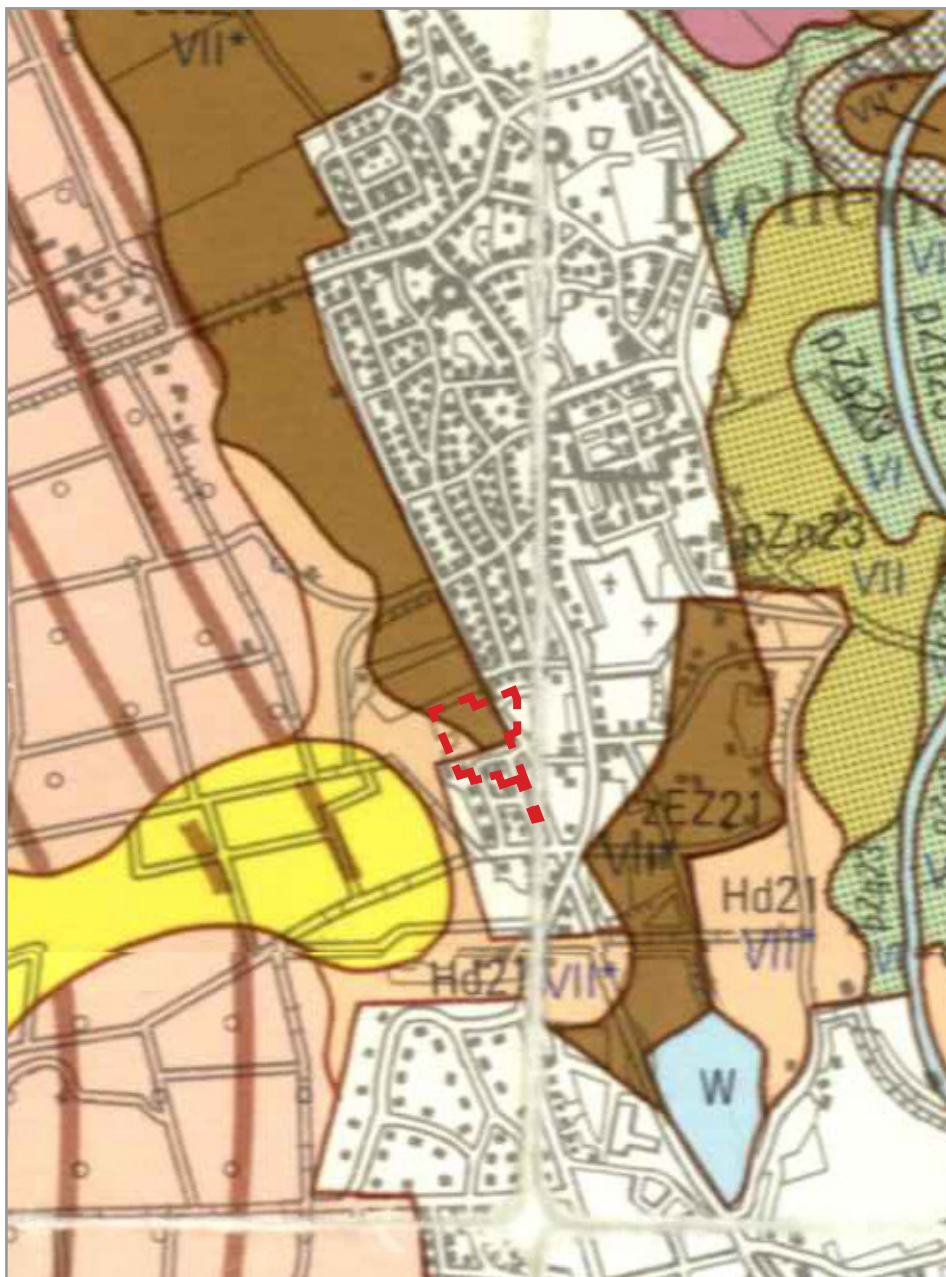
INLEIDING

Stichting Ruitersport Hellendoorn-Nijverdal wil manege 't Oale Spoor graag verplaatsen. Het plan is om de huidige manege te slopen en op deze plaats vier woningbouwkavels te ontwikkelen. Deze woningbouwkavels zijn reeds onder voorbehoud verkocht aan een projectontwikkelaar. De manege wordt herbouwd ten zuidwesten van de huidige locatie. Naast de verplaatsing van de manege en de realisatie van vier woningbouwkavels, wordt ook de buitenruimte rond de manege opnieuw ingericht. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn staat positief tegenover het plan van de stichting en heeft verklaard in principe medewerking te verlenen.

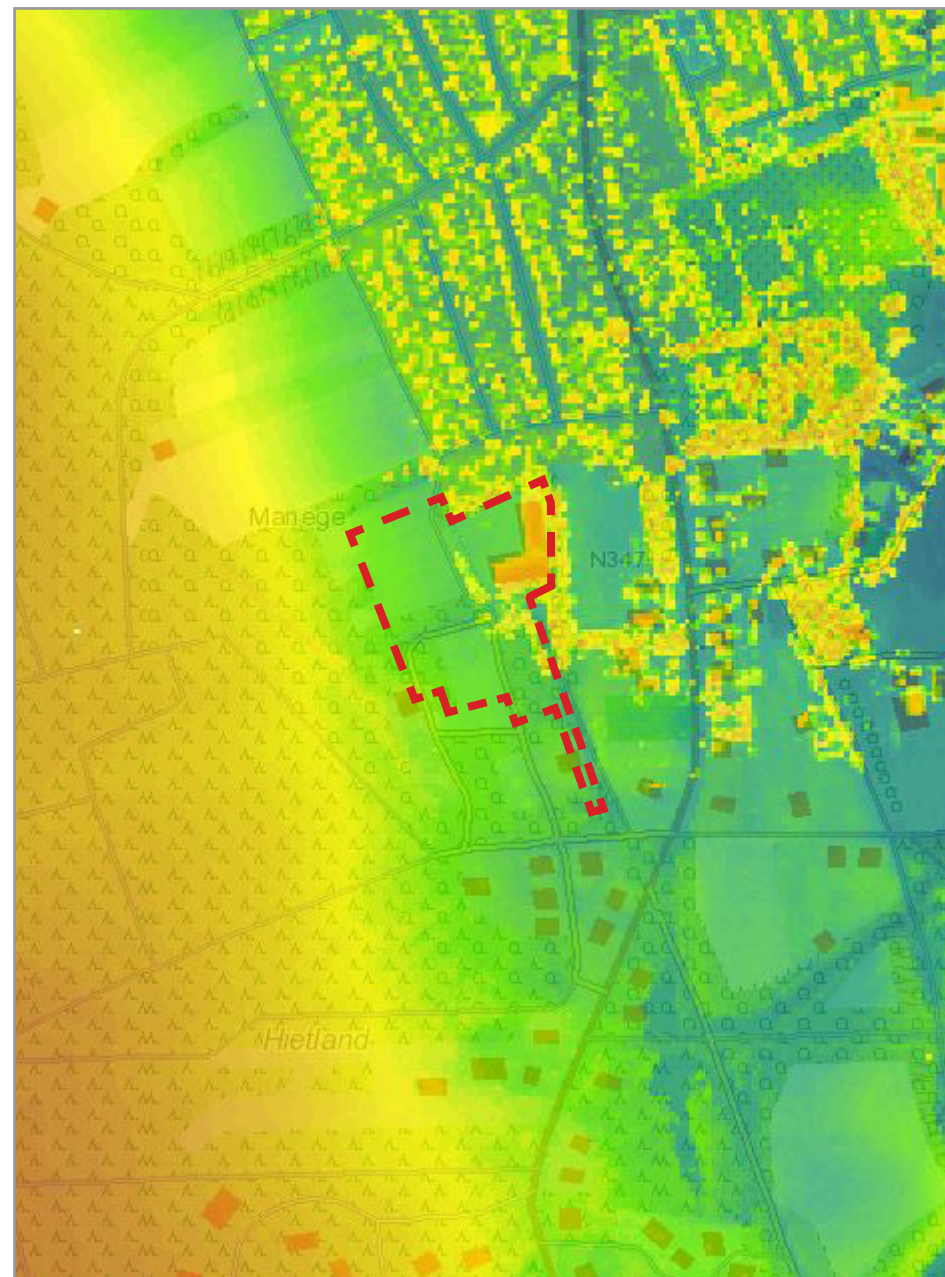
In dit rapport is het voorgenomen plan uitgewerkt tot een landschapsinrichtingsplan. In hoofdstuk 2 is een analyse van het landschap opgenomen, waarbij de landschappelijke kwaliteiten en kenmerken van het plangebied zijn benoemd. De randvoorwaarden en wensen voor de inrichting zijn samengevoegd in een landschapsonderwerp dat in hoofdstuk 3 wordt toegelicht.



Afbeelding: schets voorgenomen plan d.d. oktober 2012



Afbeelding: bodemkaart 28 West Almelo



Afbeelding: hoogtekaart (bron: AHN)



LANDSCHAPSANALYSE

Het projectgebied van de manege 't Oale Spoor ligt aan de zuidkant van het dorp Hellendoorn, tegen de Sallandse Heuvelrug aan. Het landschap van de gemeente Hellendoorn wordt gekenmerkt door de Sallandse Heuvelrug en het dal van de rivier de Regge. De manege 't Oale Spoor ligt op de oostflank van de Heuvelrug en te midden van het uitloopgebied voor Hellendoorn en omgeving. De manege vervult een recreatieve functie. De Sallandse Heuvelrug ter plaatse van de manege heet de Hellendoornsche Berg.

Ontstaan landschap

De Sallandse Heuvelrug is als stuwwal ontstaan tijdens het Saalien (laatste ijstijd: ruim 100.000 jaar geleden) toen landijs langzaam richting het zuiden schoof. Het vormt bodemkundig het belangrijkste element in de omgeving van Hellendoorn. Bij het afsmelten van het landijs werden afzettingen gevormd door het smeltwater. Deze afzettingen, bestaande uit grindhoudende, grove zanden, komen voor aan de randen van het gebied Hellendoornseberg- Eelerberg.

Bodem en hoogteligging (zie kaarten linkerpagina)

De hoogte van de stuwwal verschilt sterk. De hoogste delen liggen op 47m + NAP, dit is ongeveer 35m hoger dan de aangrenzende omgeving. Het projectgebied ligt op ongeveer 11.50m + tot 13.40m + NAP.

De bodem van het projectgebied op de oostflank van de stuwwal bestaat uit:

zEZ21, grondwatertrap VII:	enkeergrond	(hooggelegen	oude
	landbouwgronden, een deel van de esgronden		
	valt onder de enkelegronden)		
Hd21, grondwatertrap VII:	haarpodzolgrond	(hoger	gelegen
	heidontginningsgrond, gronden van de hogere		
	dekzandgebieden die stuwwallen omzomen)		

Landschapstypen

Het landschap van het gebied rondom de Hellendoornseberg kent een variatie aan landschapstypen. De beboste heuvelrug, het open en kleinschalige beekdal van de Regge ten oosten van Hellendoorn en het kleinschalige open essengebied op de oostflank van de Heuvelrug. De Hellendoornseberg valt onder het half-natuur zandlandschap waar de mens een duidelijke invloed op het landschap heeft gehad. Het projectgebied van de manege ligt in het kleinschalige essengebied. Landschappelijke karakteristiek zijn de open kamers omsloten door houtwallen.



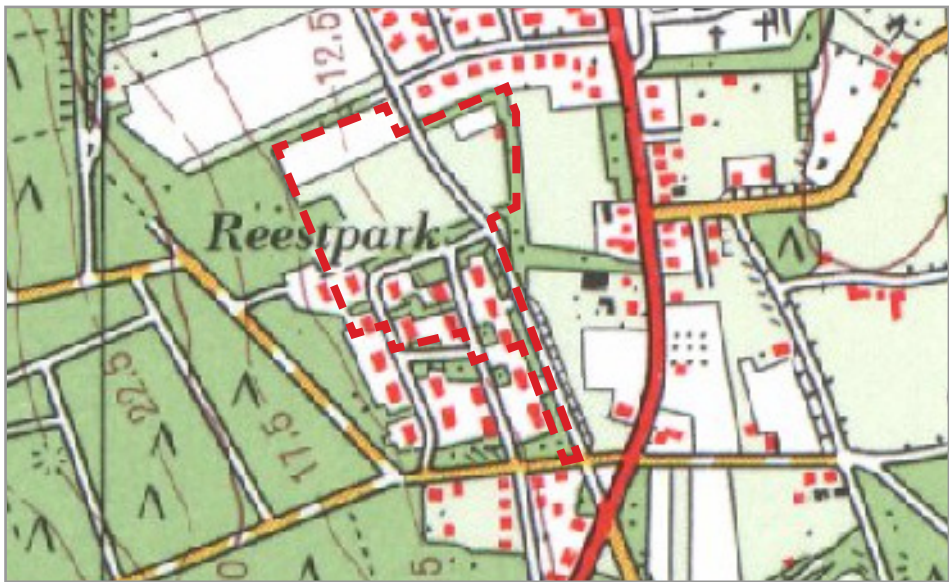
Historische kaart 1830-1850 (bron: watwaswaar.nl)



Historische kaart 1897 (bron: watwaswaar.nl)



Historische kaart 1935 (bron: watwaswaar.nl)



Historische kaart 1976 (bron: watwaswaar.nl)

Historie landschap (zie historische kaarten linkerpagina)

Het gebied heeft verschillende veranderingen ondergaan. Vanaf de Middeleeuwen was de heuvelrug afwisselend sterk bebost, open heidegebied en later wederom bebost. Tegenwoordig is het gebied bijna geheel bebost met enkele geïsoleerde heidevelden en cultuurgronden.

Hellendoorn heeft zich door de eeuwen heen als agrarische nederzetting ontwikkeld aan de rand van de es. De lager gelegen gronden langs de Regge werden gebruikt als hooiland, de essen als bouwland, de heide werd geplagd en het eikenhout gebruikt als brandstof en voor bouwmaterialen. Het gebied wordt ontsloten door een aantal verharde wegen in oost-westrichting. Door het hele bosgebied op de heuvelrug ligt een netwerk van toegankelijke en ontoegankelijke (zand)wegen.

Sporen van historisch gebruik op en rondom de Sallandse Heuvelrug zijn de schaaps-driften en de (éénmans)essen. Deze essen komen voornamelijk voor op de oostflank van de stuwwal. De Hellendoornsche Esch is hier een mooi voorbeeld van. De essen zijn ontstaan vanaf ongeveer 1000 na Chr. doordat plaggen gestoken heide op de essen werden aangebracht. De plaggen werden in het voorjaar gemengd met mest naar het land gebracht. Door plaggenbemesting ontstond een steeds hoger zwart profiel op de akkers.

Op de historische kaarten zijn de veranderingen in het landschap goed waarneembaar. In het begin van de 19^e eeuw werd het projectgebied al gekenmerkt door open kamers omsloten door houtwallen. Waarschijnlijk waren de percelen in gebruik als akker. Op de heuvelrug zien we onontgonnen gronden. Vanaf de 20^e eeuw wordt het gebied verder ontgonnen en bebouwd. Op de kaart van 1935 is de spoorlijn (goederenspoor) zichtbaar.

Natuur en ecologie

Eelerwoude heeft een 'quickscan natuurtoets' pastoor Rientjesstraat, te Hellendoorn' uitgevoerd met de volgende eindconclusie:

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht

op aanwezige beschermde soorten. Wel dient rekening gehouden te worden met verlichting. Hiermee kunnen de plannen doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet.

Recreatie

Er zijn verschillende routestructuren aanwezig op de Hellendoornseberg. Voor de manege zijn de ruiterroutes van belang. Over de Hellendoornseberg – Eelerberg loopt een ruiterspad van in totaal ongeveer 12 kilometer en sluit aan op andere ruiterroutes in de omgeving.

De zandwegen worden gebruikt door wandelaars en fietsers, gangbaar rustig recreatief gebruik. Helaas zorgt (illegale) motorcross voor overlast op de zandpaden.

Gebiedsvisie Hellendoornseberg – Eelerberg d.d. november 2010

Het projectgebied ligt in de randzone recreatief gebruik, ten zuidwesten van Hellendoorn.

(Bron teksten: Gebiedsvisie Hellendoornseberg – Eelerberg, d.d. november 2010)

Projectgebied – voormalige spoorwegverbinding

De manege is gevestigd aan de rand van de Hellendoornseberg en ter hoogte van het Reestpark en Landgoed de Hellendoornse Berg. Het projectgebied werd vroeger doorsneden door de voormalige spoorwegverbinding tussen Neede (Gelderland) en Hellendoorn. Het station van Hellendoorn was geopend van 1 mei 1910 tot 15 januari 1935. In de huidige situatie is de lijn van de spoorwegverbinding te herkennen in de ruimtelijke structuur (opening in beplanting – zichtlijn).

Samenvatting landschappelijke kenmerken en kansen

- Oostzijde Heuvelrug is waardevol door aanwezigheid van open essen;
- Beleefbaar maken historische structuur voormalige spoorwegverbinding;
- Behouden structuur open boskamers omsloten door houtwallen (boskarakter);
- Manege als recreatief knooppunt en vertrekpunt/ entree Sallandse Heuvelrug.



Foto: noordzijde bestaande manege (locatie nieuwbouw woningen)



Foto: bestaande beplanting en toerit vanaf de Reestweg



Foto: huidige hooiberg en woning (rechts)



Foto: huidige parkeerterrein (locatie nieuwbouw manege)



RANDVOORWAARDEN, VISIE EN INRICHTINGSPLAN

De Stichting Ruitersport Hellendoorn-Nijverdal is voornemens de manege te verplaatsen. Het programma voor de nieuwe inrichting is bekend en vormt het eisenpakket voor het te ontwikkelen inrichtingsplan. Daarnaast zijn er vanuit de landschapsanalyse kansen en kwaliteiten benoemd die kenmerkend zijn voor het projectgebied.

Programma voor de nieuwe inrichting (vanuit de vereniging)

- Slopen bestaande manege en bouw nieuwe manege op huidig parkeerterrein;
- Manege als recreatief knooppunt/ entree Sallandse Heuvelrug ontwikkelen;
- Vier bouw kavels ontwikkelen noordzijde (Pastoor Rientjesstraat);
- Toegang manegeterrein alleen via oostelijke inrit Reestweg. Bij vertrek vanaf manegeterrein, rechts afslaan op de Reestweg verhinderen. Al het verkeer via de Reestweg naar de Ninaberlaan leiden. Noordelijk deel Pastoor Rientjesstraat alleen toegankelijk voor autoverkeer naar de nieuwe woningen. Na de nieuwe woningen de weg versmallen zodat alleen fiets- en wandelverkeer verder kan (fietslus);
- Zandweg Pastoor Rientjesstraat verhard;
- Twee parkeerterreinen, waarvan één langs de toegangsweg en één aan de noordzijde manege.
- Voldoende parkeerplaatsen (totaal 30 trailerplaatsen);
- Ontwikkelen één grote buitenrijbaan/wedstrijdbak (100x70m);

Programma voor de nieuwe inrichting (vanuit het landschap)

- Karakteristieke boskamers behouden;
- Waardevolle houtwallen (e.a. beplanting) zoveel mogelijk in stand houden;
- Historische structuur van spoorlijn herkenbaar maken.

Randvoorwaarden gemeente Hellendoorn

- Zo min mogelijk bomen kappen;
- Waardevolle eik behouden;
- Onderscheid maken tussen EHS-compensatie en nieuwe landschappelijke in het kader van KGO;
- Goede landschappelijke inpassing nieuwe woningen, nieuwe manege, buitenrijbaan en parkeerplaatsen.

't Oale Spoor

Legenda

- plangrens
- nieuw manegegebouw
- nieuwe woningen
- verharde wegen
- parkeerplaatsen trailers
- halfverharding
- wedstrijdvlak
- kabels- en leidingenstrook
- nieuwe bomen 42 lindes
- nieuwe bomen 10 eiken
- nieuwe haag groene beuk



Visie op hoofdlijnen

Het herontwikkelen van het manegeterrein past binnen de landschappelijke karakteristiek. De boskamers (open ruimtes omsloten door houtwallen) vormen het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling. Binnen de open ruimtes is de nieuwbouw (e.a. manegefuncties) gepland. De bestaande houtwallen vormen het ruimtelijk en het groene kader. De ontsluiting van het terrein wordt zodanig ontwikkeld dat het bestaande netwerk aan wegen wordt benut. Het bosrijke karakter blijft behouden en zorgt voor een aantrekkelijke manegeterrein (dagrecreatie).

Landschapsontwerp

Op basis van het programma van eisen/ randvoorwaarden is het landschapsontwerp opgesteld. Op het landschapsontwerp is het ruimtebeslag van de verschillende functies af te lezen en de onderlinge relatie tussen de functies. Op het vlekkenplan kunnen verschillende oplossingsrichtingen inzichtelijk worden gemaakt en keuzes worden gemaakt.

Nieuwe woningen

De vier nieuwe woningen zijn gepland op de locatie van de te slopen manege en omliggend parkeerterrein. De nieuwbouw ligt daarmee binnen een bestaande boskamer. De ondergroei van de houtwal aan de westzijde, wordt t.b.v. het uitzicht, verwijderd.

Manegegebouw

Het nieuwe manegegebouw is ingepast op de locatie van het huidige parkeerterrein, net ten noorden van de bestaande woning in het Reestpark en ten westen van de bestaande houtwal. De nieuwe manege valt daarmee binnen een boskamer. De bestaande houtwal wordt deels afgezet (houtwalbeheer) en gaten in de houtwal worden aangevuld. Waardevolle bomen in de houtwal blijven daarbij gespaard. Hierdoor ontwikkelt de houtwal zich weer tot een gezond en vitaal landschapselement. Een klein aantal bomen binnen de boskamer, op de locatie van het nieuwe manegegebouw, kunnen helaas niet behouden blijven.



Boskamers: open ruimtes binnen het frame van houtwallen.

Wedstrijdbak

De nieuwe wedstrijdbak (100 x 70 m) is gepland op de locatie ten noorden van een bestaande vaste hindernis en op korte afstand van de nieuwe manege. De waardevolle eik moet behouden blijven en krijgt een plek in de nieuwe wedstrijdbak. De bestaande houtwal is in slechte staat en wordt ten behoeve van de aanleg van de wedstrijdbak verwijderd. De houtwalbeplanting wordt gecompenseerd.

De bestaande voetbaldoeltjes worden herplaatst aan de noordrand van het terrein.

Landschappelijke beplanting

Op het terrein moeten helaas een aantal bomen en een houtwalstructuur verdwijnen. Deze bomen worden ruimschoots gecompenseerd. Op drie

't Oale Spoor

Legenda

- plangrens
- nieuw manegegebouw
- nieuwe woningen
- verharde wegen
- parkeerplaatsen trailers
- halfverharding
- wedstrijdjak
- kabels- en leidingenstrook
- te kappen bomen 46 stuks
- nieuwe bomen 42 lindes
- nieuwe bomen 10 eiken
- nieuwe haag groene beuk

schaal 1:500 (A0-formaat)

oktober 2012

Kaart te kappen bomen

locaties zijn nieuwe bomenrijen ingepast (KGO, geen compensatie EHS). De rijen bestaan uit een inheemse lindesoort. Twee rijen begeleiden de Pastoor Rientjesstraat en één rij is ingepast parallel langs het nieuwe manegegebouw. De zuidelijke bomenrij krijgt een ondergroei van inheemse struiken. Deze bomenrij sluit aan op de bomenrijstructuur van het pad tussen de Pastoor Rientjesstraat en de Meester Ponsteenlaan. Hier heeft ooit een goederenspoorlijn gelegen. Tenslotte versterken de bomenrijen maar versterken ook de kamerstructuur dat zo kenmerkend is voor het landschapstype.

Ter compensatie van de EHS worden 30 nieuwe zomereiken aangeplant in de noordwest hoek van het terrein. Daarnaast wordt de houtwal naast de manege aangevuld. Ook ter compensatie van de EHS.

Parkeren

Parkeren op het heringerichte manegeterrein vindt plaats ten noorden van het nieuwe manegegebouw. Het bestaande bosje wordt op deze plek uitgedund (bosbeheer) en de meest vitale bomen blijven gehandhaafd. Daarnaast is naast ruimte voor parkeren aan de oostzijde van de Pastoor Rientjesstraat, in de vorm van 13 plaatsen schuinparkeren en 12/13 parkeerplaatsen langsparkeren.

Alle parkeerplaatsen worden zo 'groen' mogelijk vormgegeven. Dit kan door middel van een puinfundering afgedekt door gras, Ritterplaten met gras of door het toepassen van grasbetonstenen.

Verkeer

Met de bouw van de nieuwe manege wordt ook de huidige verkeersafwikkeling aangepast. De Pastoor Rientjesstraat wordt geheel verhard. Dit is nu een zandweg. Halverwege het noordelijke deel van de Pastoor Rientjesstraat wordt een fietssluis geplaatst. Hierdoor is het niet meer mogelijk om via het noorden de manege per auto of vrachtwagen te bereiken.

De manege is in de toekomst alleen bereikbaar vanaf de zuidzijde: via de Ninaberlaan, Reestweg en de te verhardende Pastoor Rientjesstraat. Het gemotoriseerd verkeer dat het manegeterrein verlaat moet verkeerstechnisch gedwongen (d.m.v. bebording en/of betonelement) worden links af te slaan op de Reestweg, richting de Ninaberlaan. Verbreding van de Reestweg met grasbetonstenen in aansluiting op de Ninaberlaan, verbetert het uitzicht en de verkeersveiligheid op de kruising.

't Oale Spoor

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 5507



schaal 1:500 (A0-formaat)

Eigenarenkaart

Colofon

Het Manege 't Oale Spoor is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	5507
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	120105_5507_nm_landschapsanalyse.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Marjolein Prins
Ontwerper:	Marjolein Prins
Projectsecretaresse:	Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2013, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl