



#laat plannen groeien



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Heuversteeg 2/2a Hellendoorn

# COLOFON

Door:	<b>dé Erfontwikkelaar b.v.</b> Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1649
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	20 mei 2019
Bestandsnaam	1699-001.indd
Aantal pagina's	11

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

# INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	3
2.1.	omgevingsvisie overijssel	3
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	beplantingstabel	11



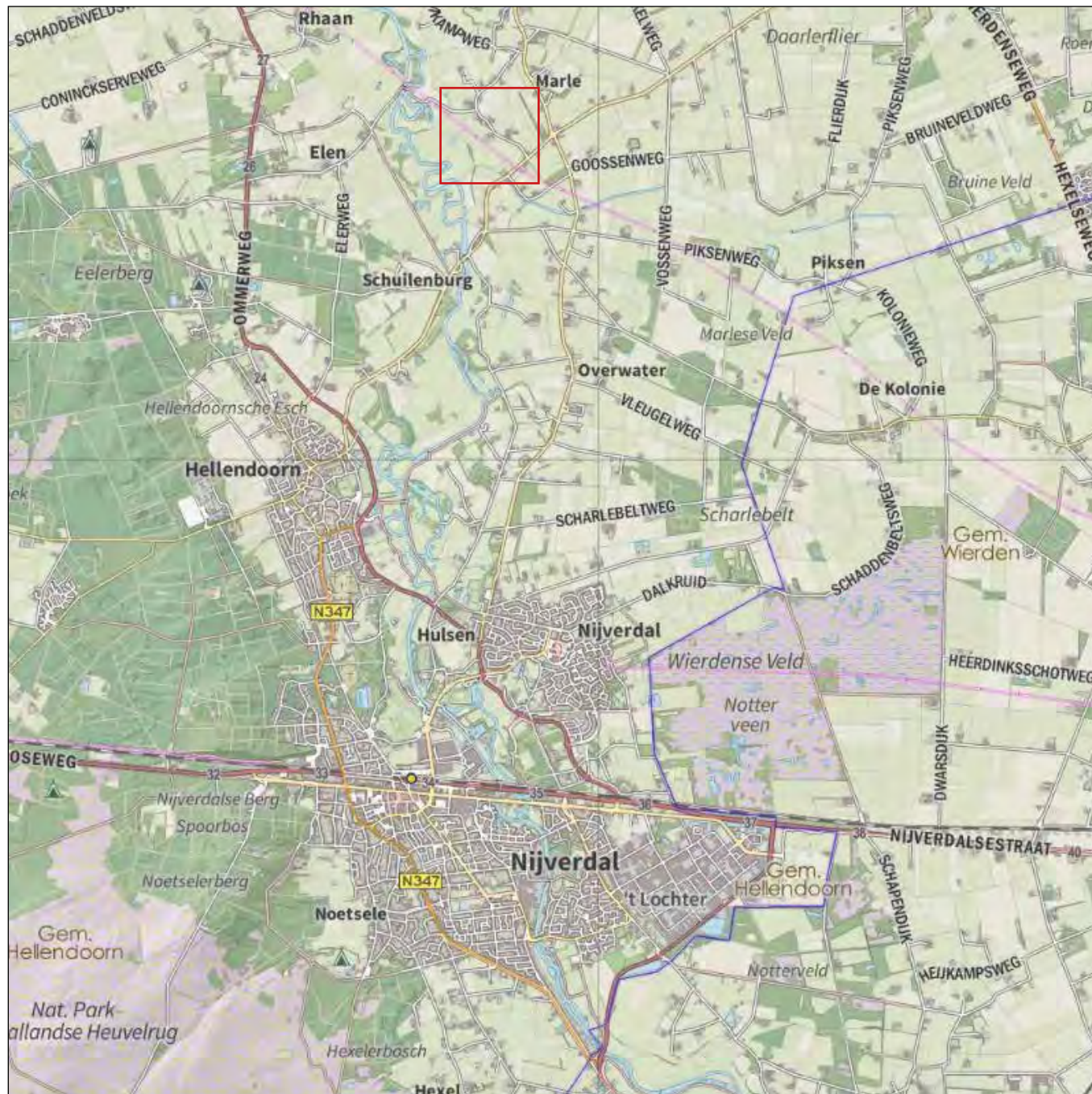
# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Heuversteeg 2/2a te Hellendoorn. Het bestaande erf bestaat uit twee woningen met enkele landschapsontsiierende bebouwing op het erf. De wens bestaat om enkele oude stallen te slopen (ca. 1200 m<sup>2</sup>). Ter compensatie zal ten zuiden van het erf een nieuwe woning worden gebouwd met een apart bijgebouw.

De gemeente Hellendoorn wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het bestaande bouwvlak beperkt wordt tot rondom de bestaande bebouwing. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsiierende bebouwing (minimaal 850 m<sup>2</sup>) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het gehele plangebied.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de omgevingsvisie Overijssel. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied





ZOEKGEBIED  
COMPENSATIEWONING

VERHARDING ROOIEN

HEUVERSTEEG

TE SLOPEN

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaan de kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

#### Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De laag van de beleving

#### Natuurlijke laag:

##### Dekzandvlakten en ruggen

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 achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen

droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

#### Sturing:

##### Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofd-lijnen het huidige reliëf.

##### Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

#### Agrarisch cultuurlandschap:

##### Oude hoevenlandschap

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. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap.



Natuurlijke laag dekzand



Agr. cultuurl. Oude hoevenlandschap



### 3 ERF IN LANDSCHAP

Het erf ligt van oudsher op een dekzandkop in het landschap. Ten westen van het erf is het veel natter en gaat het landschap over in het beekdallenlandschap van de Beneden Regge. Dit is nog duidelijk herkenbaar aan de grote hoeveelheid sloten (in oost-west richting) in tegenstelling tot de veel meer organische verkaveling op de hogere delen. Het beekdallandschap is hier veel opener.

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. Het erf aan de Heuverstee kent ook deze opbouw. Het is halverwege 19e eeuw op deze plek gebouwt. Wel zijn door de jaren heen verspreid op en nabij het erf schuren gebouwd. Middels verschillende inritten zijn deze stallen bereikbaar. Het erf ligt vrij naakt in het landschap. Aan de noordzijde is enige houtopstand in de vorm van bomen. Langs de westzijde van het erf staan een rij zomereiken. De overige randen zijn open. Langs de Heuversteeg staan zomereiken en ook de erven ten noorden van het plangebied kennen meer groen in de vorm van bomen.

De ruimtelijke kenmerken vormen de basis van een verder uitwerking. Daarbij is het belangrijk dat ook het landschap rondom geanalyseerd wordt. Groenstructuren, kavelrichtingen en bebouwingsstructuren zijn hierbij belangrijk. Waar kan zal het landschap versterkt moeten worden. Hiernaast staat de historische kaart van rond 1900. Hierop is te zien dat de erven van oorsprong op de hogere delen van het landschap lagen. De essen zelf waren open, de gebouwen stonden aan de rand en waren voorzien van groen. Vanuit deze cultuurhistorisch waardevolle structuur zal het erf opnieuw

opgebouwd worden. Daarbij zijn de kwaliteiten van deze plek de uitgangspunten. Waar kan worden deze versterkt of beschermd.

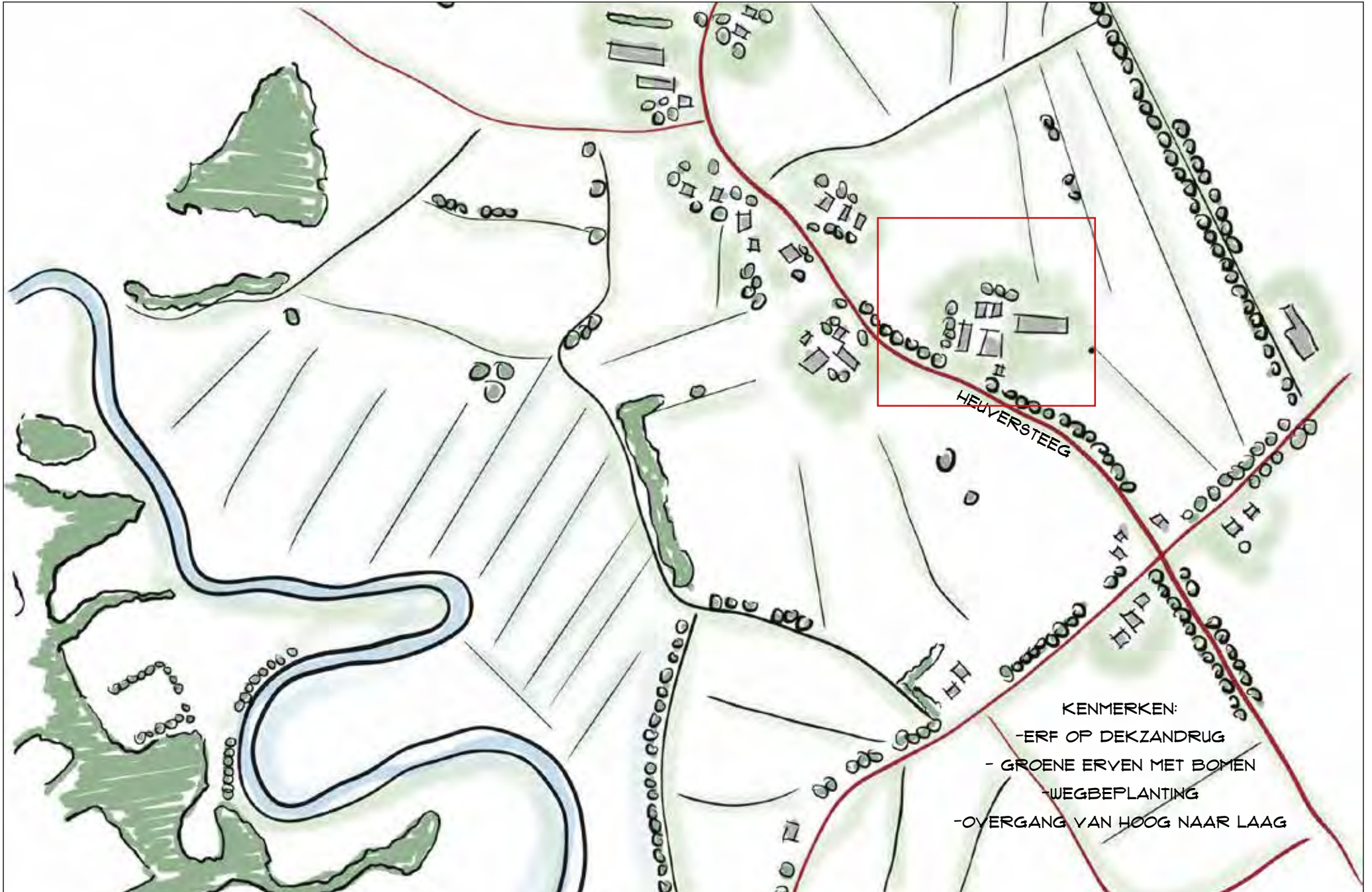
#### Ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt op een dekzandkop en kent een grote hoeveelheid schuren;
- de gebouwen op het erf kennen een uitgelijnde situering (praktisch);
- clusters van erven;
- bebouwing op het erf mag gezien worden;
- erfbeplanting bestaat uit bomen;
- wegbeplanting;
- duidelijk onderscheid tussen een 'voor' en 'achter' erf



plangebied en omgeving rond 1900







# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## Uitgangspunten opdrachtgever:

- twee landschapsontsierende stallen worden gesloopt (ca. 1200 m<sup>2</sup>);
- behoud van overige bebouwing;;
- compensatiewoning ten noorden van het erf;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- dierenweide met fruitbomen op plek te slopen stallen.

## Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van de slooplocatie en de compensatiekavel waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het essenlandschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

## Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken essenlandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing per kavel;

### 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

*Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 7. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing en wordt geleverd middels de sloop van landschapsontsierende bebouwing.*

## Situering bebouwing:

Het plangebied aan de Heuverteeg bestaat momenteel uit een agrarisch erf met diverse opstallen en kuilvoeropslagen. Kenmerken als verspreide bebouwing, een duidelijk hoofdgebouw, een centraal erf en een zachte overgang naar de omgeving zijn belangrijk kenmerken van erven in het Essenlandschap. Het bestaande erf is door de organische groei van het bedrijf volgebouwd. Daarbij zijn de gebiedskenmerken verloren gegaan. Aangezien de gebouwen geen cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten kennen zullen twee landschapsontsierende stallen worden gesloopt. De overige stallen zullen blijven staan en de agrarische bestemming behouden.

De compensatiewoning met bijgebouw zal direct ten noorden van het bestaande erf gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat weer de gewenste ruimte tussen de gebouwen dat ingevuld wordt met groen. Het is kenmerkend in dit type landschap dat de gebouwen op het erf een verspreide situering kennen. Daarbij vormt de boerderij (aan de noordzijde) het hoofdgebouw op het erf. Met de sloop van de stallen ontstaat er weer zicht op de boerderij. De compensatiewoning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl met een rechte kap en een apart bijgebouw. Dit bijgebouw moet ruimtelijk op de woning aansluiten en hier qua architectuur en materialisatie onderdanig aan zijn. De compensatiewoning krijgt een ontsluiting op een bestaande inrit met een centraal erf om te keren/parkeren.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

## Groen op het erf

Met de sloop van de stallen ontstaat er ruimte op het erf voor een nieuwe invulling. Initiatiefnemers willen graag de bestaande bomenrij ten westen van het erf behouden. Hier zal een inrit komen naar de boerderij. De ruimte tussen de tweede bedrijfswoning en de compensatiewoning wordt ingevuld met een dierenweide waarin enkele hoogstam fruitbomen staan. Hiermee wordt het erf wel ingepast zonder dat het verdicht wordt. De weide wordt afgeschermd met een eenvoudig raster van gekloofde eikenhouten palen. Opvallende elementen in de dierenweide als schuilhutten/afzetlint moet voorkomen worden.

De compensatiewoning zal ingepast worden met enkele solitaire bomen en een lage beukenhaag als afscherming van de tuin aan de zuid-west zijde. Voor de tweede bedrijfswoning is reeds een beukenhaag aang geplant waarmee de eenheid op het erf behouden blijft.

## SAMENVATTING

- **sloop ca. 1200 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing;**
- **de nieuwe woning met bijgebouw vormt één erfensemble;**
- **bomenrij op de westelijke erfgrens blijft behouden;**
- **eenvoudige dierenweide met hoogstamfruitbomen;**
- **keren en parkeren op eigen erf;**
- **hagen op het voorerf, het achtererf meer open;**
- **nieuwe bijgebouwen zijn onderdanig aan de woning en worden uitgevoerd in passende materialen die mooi verouderen.**







## Legenda

1. Compensatiewoning
2. Bijgebouw
3. Aanplant beukenhaag langs tuin (max. 1 meter hoog)
4. Aanplant walnoot
5. Aanplant Winterlinde
6. Bestaande schuur
7. Bestaande varkensstal
8. Bestaande woning
9. Bestaande woonboerderij
10. Dierenweide met hoogstam fruitbomen
11. Te slopen varkensstal



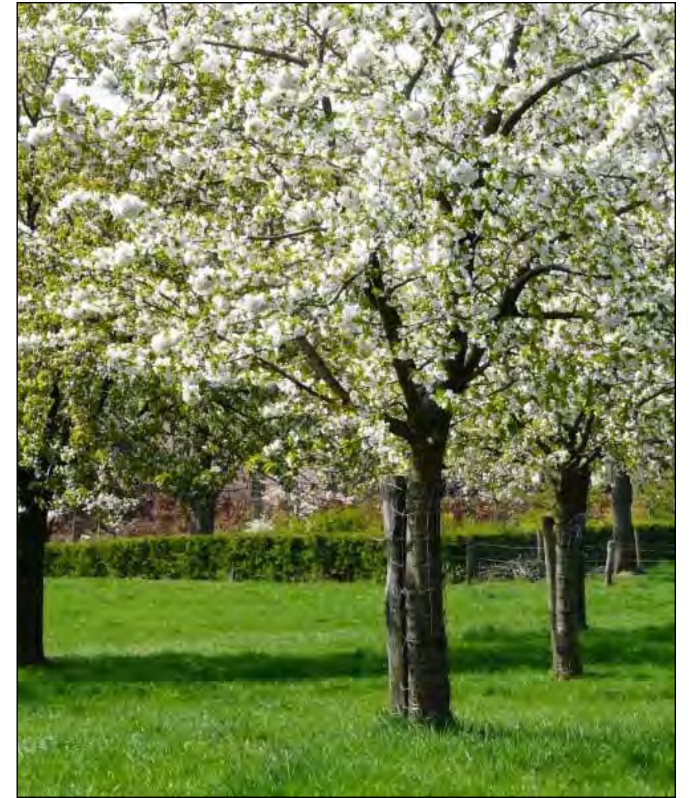




sfeerbeeld bijgebouwen



erf



hoogstamfruitbomen



linde



eenvoudige dierenweide



## 4.2. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	Juglans regia	Walnoot	14-16	-	100%	1
	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	12-14	min. 7 meter	100%	4
	Tilia cordata	Winterlinde	14-16	8 meter (diverse afstand)	100%	2
HAGEN	Fagus sylvatica	Beuk	60-80	10 st/m1	100%	n.t.b.

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



laat plannen groeien





**LANDSCHAPSMATRGELEN HEUVERSTEEG 2/2A HELEENDOORN**

project 1699  
 datum 3 mei 2019  
 formaat a3  
 tekeningno 1 (3)  
 versie 1.0  
 bestand 1699-ejp-lvwx  
 door herbert  
 schaal 1 : 1000

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
 www.erfontwikkelaar.nl telnr 06 24 88 38 28



## Legenda

1. Compensatiewoning
2. Bijgebouw
3. Aanplant beukenhaag langs tuin (max. 1 meter hoog)
4. Aanplant walnoot
5. Aanplant Winterlinde
6. Bestaande schuur
7. Bestaande varkensstal
8. Bestaande woning
9. Bestaande woonboerderij
10. Dierenweide met hoogstam fruitbomen
11. Te slopen varkensstal



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	20 mei 2019	project	1699
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1699-ejp-lvwx

ERFINRICHTINGSPLAN HEUVERSTEEG 2/2A HELLENDOORN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

## Legenda

1. Aanplant beukenhaag langs tuin (max. 1 meter hoog)  
Fagus sylvatica aanplantmaat 60-80/10st ml
2. Aanplant Walnoot  
Juglans regia maat 14/16 1 stuks  
eindbeeld: Solitaire boom
3. Aanplant Winterlinde  
Tilia cordata maat 14/16 2 stuks  
Eindbeeld: Solitaire boom
4. Aanplant hoogstamf fruitbomen  
Malus/Pyrus/Prunus maat 12/14 4 stuks  
Eindbeeld: bomengroep



Project  
1699  
bestand  
1699-ejp-lvwx

datum  
3 mei 2019  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1 : 1000

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

LANDSCHAPSMATRGELEN HEUVERSTEEG 2/2A HELLENDOORN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28