the Citadel Company
for all architecture

Groepsaccommodatie De Maathoeve

Inpassing van groepsaccommodatie De Maathoeve | mei 2015

Vooraanzicht erf De Graaf

Groepsaccommodatie De Maathoeve

Inpassing van groepsaccommodatie De Maathoeve | mei 2015

Opdrachtgever:	Familie de Graaf Witteveensweg 23 8111 RP Heeten
Opdrachtnemer:	The Citadel Company L.J. Costerstraat 27Q 8141 GN Heino T (0572) 76 37 44 E info@thecitadelcompany.com I www.thecitadelcompany.com
Projectnummer:	Graaf de Heeten, 20125028
Kader:	Groepsaccomodatie De Graaf, Landschappelijke inpassing te Heeten
Datum:	Heino, mei 2015
Status:	Definitief

Op voorzijde staat de opstal die in de toekomst de functie educatieruimte krijgt

Inhoud

1 Inleiding

2 Landschapsbeleid

3 Landschapsanalyse

4 Landschappelijk inrichtingsvoorstel

5 Bronnen

6 Disclaimer

1 Inleiding

De achterzijde van de toekomstige educatieruimte

Introductie

In dit inrichtingsplan staat het omvormen van een boerenerf naar een groepsaccomodatie centraal.De familie de Graaf zoekt de uitdaging om de bestaande varkens- en veehouderij te transformeren tot een groepsaccommodatie waarbij het ‘boerenleven-gevoel’ in alle opzichten optimaal is te beleven. Het doel van de familie is een vijf-sterren accommodatie waarbij het speerpunt voornamelijk gericht is op groepen. Zij kunnen zich in de omgeving onderscheiden door een groepscapaciteit van 40 personen aan te bieden. Het is uiteindelijk het doel dat mevrouw en meneer de Graaf hun huidige baan kunnen opgeven en een volledig inkomen kunnen genereren met dit toekomstige recreatiebedrijf.

Het erf van de familie de Graaf ligt net iets buiten Heeten aan de Witteveensweg. Het is een locatie dichtbij de Sallandse Heuvelrug, het Overijssels Kanaal met vele wandelpaden, maar ook relatief dichtbij het centrum van Raalte en Deventer.

Om de medewerking van de gemeente definitief mogelijk te maken en de planologische procedure te starten wordt er voor dit plan een landschappelijke onderbouwing gemaakt. De familie heeft architectenbureau The Citadel Company daarvoor in de armen genomen. Zij zullen een passend verhaal maken zodat het plan zo optimaal mogelijk tot zijn recht komt en passend is in het landschap.

Dit rapport bestaat uit een inrichtingsplan van de toekomstige situatie gebaseerd op de wensen van de familie de Graaf en onderbouwd vanuit beleid en de landschappelijke situatie.

Huidige situatie 1:1000

Bepaling bebouwd terreinoppervlak
Te slopen varkensschuur 240m2
Deels te slopen/vervangen schuur 360-300 = 60m2
Totaal te slopen = 300m2

2 Landschapsbeleid

Dit is de locatie waar in de toekomst de verlaagde gezamenlijke ruimte met boomgaard zal gaan komen

In dit hoofdstuk wordt een beknopte samenvatting gegeven van het bestaande landschapsbeleid van de Provincie Overijssel. Deze samenvatting vormt de basis van de landschappelijke inpassing van Groepsaccommodatie de Graaf.

2.1 Provinciale omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft vele plannen en wensen in het verschiet. Het meest belangrijke document wat voor nu van toepassing is , is de omgevingsvisie Overijssel. Deze omgevinsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

2.1.1 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil ontwikkelingen in de groen omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

2.2 Salland

Relatie erf met landschap
Traditionele indeling in voor-, zij-, en achtererf: heldere scheiding in gebouwen en gebruik van het voorerf en het achtererf.
Op de wat rijkere erven komen stijltuinen voor, in enkele gevallen in de Franse stijl met patronen van buxus met daarin bloemperken; deze stijltuinen werden gecombineerd met de nutstuin op het voorerf, maar op de meeste erven is de siertuin op het voorerf.

Ordening van rood op het erf
Sallandse boerderijen en erven hebben veelal een eenvoudige vorm en opzet. Veel voorkomend zijn de hallenhuistypen, maar ook erven met T-huizen komen vaak voor. De oude boerderijen zijn gelegen aan de essen en kampen (eenmansessen) op de zandruggen in het landschap, in de nabijheid van lager gelegen hooi- en weilanden. Het erf kan zowel met de voor- als de achterzijde naar de weg gelegen zijn. Op de erven komen van oorsprong veel bijgebouwen voor. De jongere erven in de heidelandschappen zijn meer' rechtlijnig' van opzet en hebben veelal minder bijgebouwen.

Ordening van groen en blauw op het erf
Het landschap is besloten door singels, erfbossen en perceelsbeplanting. De essen vormen open gebieden. In de loop der tijd is veel beplanting verdwenen en elders aangeplant, waardoor het onderscheid in de verschillende landschappen van Salland minder herkenbaar is geworden. De grotere oudere erven met dwarshuisboerderijen zijn soms verrijkt met een bescheiden siertuin. De erfbeplanting in de jonge landschappen is meer in strakke singels en erfbossen aangeplant en is daardoor minder rafelig dan bij de oudere erven.

Groene inrichting
Op de erven staan veelal solitaire bomen, soorten als eik, knot- en leilinde, berk, bruine beuk, wilg, es en populier. Door de relatieve openheid vallen deze bomen meer op dan bijvoorbeeld in Twente.

Erfscheiding
Veel erven hebben een open karakter. De nutstuinen en de voorerven zijn deel omsloten door een haag van beuk, meidoorn of liguster. Tevens komen op de erven singels voor, maar niet geheel rondom.

3 Landschapsanalyse

Zicht op het landschap richting het noorden

Topografische militaire kaart 1898

Topografische militaire kaart 1917

Topografische kaart 1965

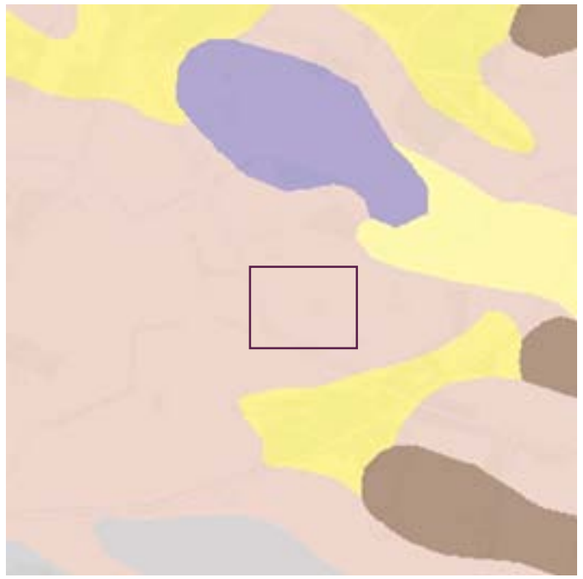
In dit hoofdstuk gaan we de bewuste locatie verder en concreter analyseren. De analyse geeft inzicht in de plek waar gebouwd gaat worden. Het doel van de analyse is extra uitgangspunten aanreiken. Deze uitgangspunten zorgen voor extra verankering van het erf in het landschap.

3.1 Historie

In de historische kaarten hiernaast zie je dat er in de loop der tijd veel van het besloten groene karakter verloren is gegaan die in 1898 en 1917 nog veelal aanwezig was. Ook zijn er vele gronden ontgonnen en in gebruik genomen door de landbouw en zijn het aantal wegen en paden sterk verminderd. Belangrijke uitgangspunten voor het landschapsplan die hieruit voortkomen zijn het terugbrengen van het besloten groene karakter en waar mogelijk verdwenen paden als wandelroute herinrichten.

Topografische kaart 1986

Topografische kaart 2012



Veldpodzolgrond

Moerige eerdgrond

Beekeerdgrond

Duinvaaggrond

Hoge zwarte enkeerdgrond

Lage enkeerdgrond

3.2 Bodem en geomorfologie

De bodem van het projectgebied bestaat uit voornamelijk veldpodzolgrond. Rondom zijn er ook moerige eerdgrond, duinvaaggrond, beekeerdgrond, hoge zwarte enkeerdgrond (es) en lage enkeerdgrond.

Dekzandvlakte en ruggen

Beekdalen en natte laagtes

3.3 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag van het projectgebied bestaat veelal uit dekzandvlakte en dekzandruggen. Dichtbij is er een beekdal aanwezig, oftewel een natte laagte.

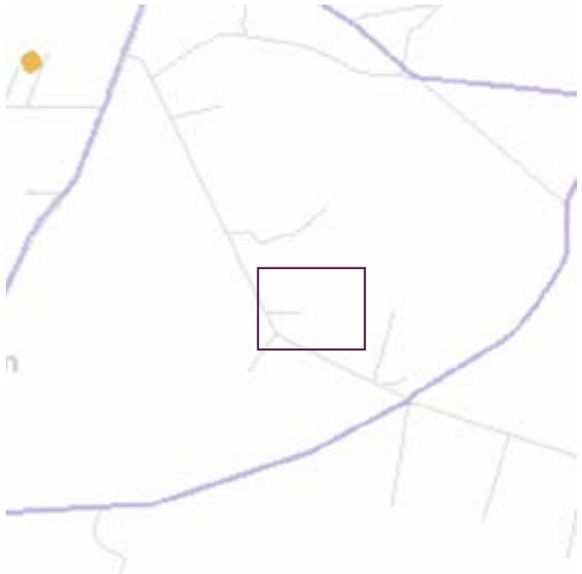
Oude hoevenlandschap

Jonge heide- en broekontginningslandschap

Maten- en flierenlandschap

3.4 Agrarisch cultuurlandschap

In het bovenstaande kaartje is duidelijk te zien in welk cultuurlandschap erve de Graaf zich bevindt, namelijk in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap, ook wel kampen- of essenlanschap genoemd, is het oudste landschapstype. De dragers zijn essen, kampen, oude erven (al dan niet geclusterd) en weidegronden langs beken. Rondom is het jonge heide- en broekontginningslandschap en het maten- en flierenlandschap te herkennen.



Verblijfsrecreatie

Fietsroutenetwerk

3.5 Lust en leisurelaag

In de directe omgeving is er een relatie met het bestaande fietsroutenetwerk. Verder ligt nabij erve de Graaf het vakantiepark ‘Sallandshoeve’. Deze richt zich meer op het aanbieden van bungalowwoningen.

Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen

Beekdal, laagte of veenweidegebied

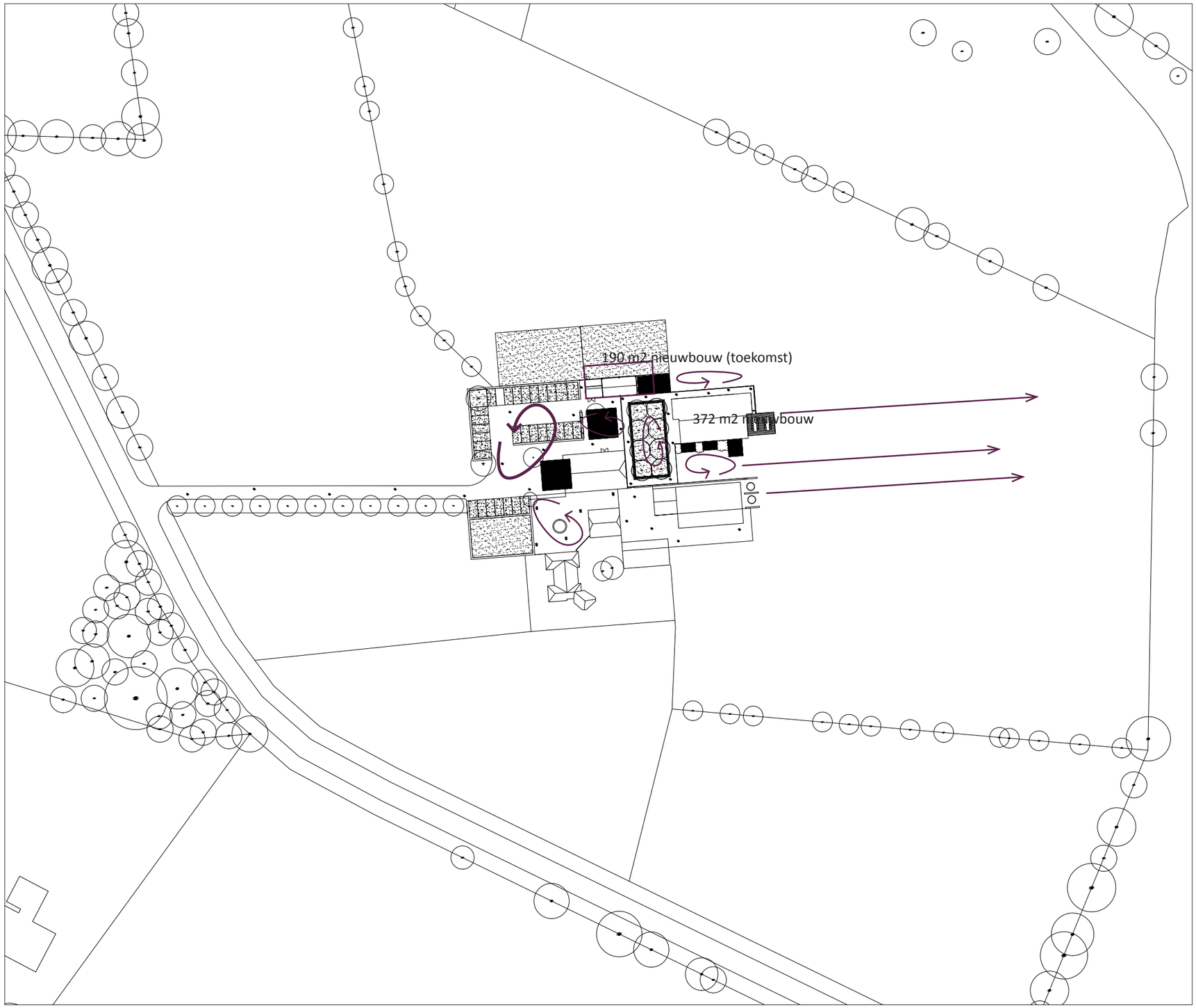
3.6 Ontwikkelingsperspectieven

Volgens bovenstaand kaartje bevindt het perceel zich in het mixlandschap. Dit houdt in dat het een gebied is met accent op veelzijdige gebruiksruimte. Concreet gaat het hier om landbouw, natuur, water en groen die worden beschouwd als goede buren.

4 Landschappelijk inrichtingsvoorstel

Het aanzicht van het erf in de huidige situatie

Inrichtingsvoorstel 1:1000



Terugbouwberekening

250m2 mag 1:1 teruggebouwd worden.
Overig 300-250=50 mag 1:3 teruggebouwd worden = 17m2
Totaal terug te bouwen = 267m2

Nieuw te bouwen overkapping = 82,5 m2
Toekomstige uitbreiding 184,5 m2 of indien deze overkapping weer vervalt 267

Referentiebeelden landschapsvoorstel

bloesems van de prunus x yedoensis

sfeer van een volgroeide boomgaard

hagen zorgen voor een mooie landschappelijke inpassing van het erf en parkeren

mogelijkheid tot lunchen, dineren of simpel een boek lezen in de verlaagde boomgaard met de prunus x yedoensis

beleving boerenerf

contact met de dieren van de boerderij

sfeerbeeld zoals het landleven kan worden ervaren vanaf terras/vlonder achter de groepsaccomodatie

mogelijkheid kunnen bieden tot baden in het open landschap (dutchtub)

de keerwand van het verlaagde plein dient tevens als zitrand, 45 cm hoogteverschil

overkapping als informeel punt van samenkomen

Inrichtingsvoorstel 1:500

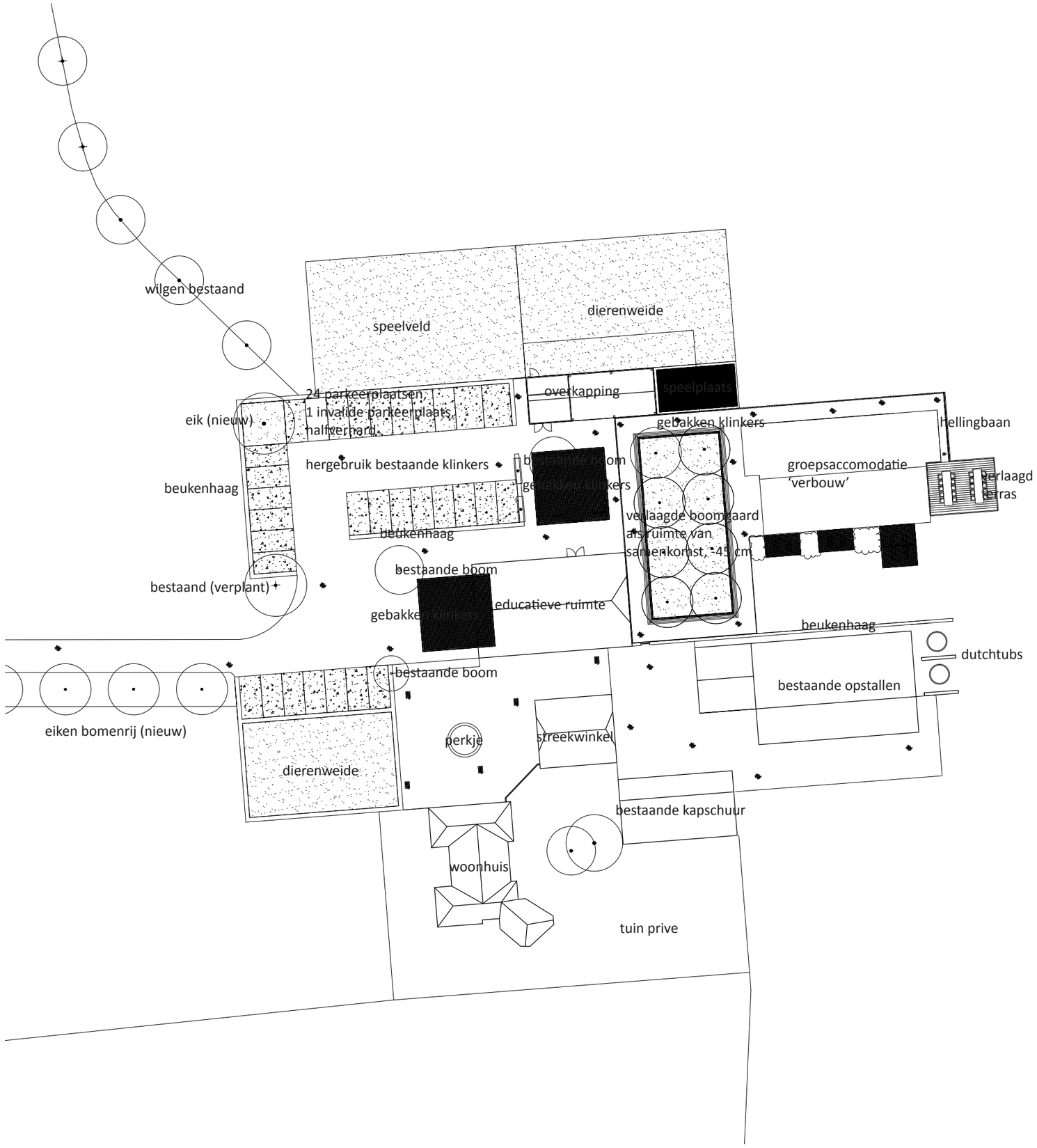
Hiernaast is het inrichtingsvoorstel van erf de Graaf te zien. Het erf is zo ingericht dat de groeps-accommodatie een sterke relatie aangaat met de omliggende landerijen en het boeren buitenleven.

De bestaande deel zal worden verbouwd en worden ingericht als educatieruimte. De ruimte is geschikt voor middelgrote groepen, maar ook voor kleinere groepen is het gezellig. Verblijfsrecreatie is de hoofdfunctie op het erf. De horeca is ondergeschikt en ondersteunend aan de (verblijfs)recreatie en is verbonden met deze (verblijfs)recreatie. Dit onder andere in combinatie met de landwinkel, (kook)workshops, overnachtingen, groepsruimte, educatie over de streekproducten en gezonde voeding, de ontstaansgeschiedenis van de Sallandse boerderij en met bijvoorbeeld spelletjes op en rond het erf. Het betreft geen zelfstandige horeca, waarbij mensen/groepen alleen naar een ruimte gaan en daar drank en eten krijgen geserveerd.

De bestaande stal achterop het erf wordt verbouwd tot een groepsaccomodatie. Deze zal aan 40 personen plaats kunnen bieden. Meegaand in het ritme van de erfindeling zal er aan de noordelijke zijde een nieuwe overkapping worden geplaatst, die tevens dienst zal doen als punt van samenkomst.

Het parkeren wordt zo ingepast zodat het vanaf de weg nauwelijks is te beleven. Het groene karakter van het erf zal de boventoon voeren.

Tussen de groepsaccommodaties en de deel komt een verlaagde binnentuin met boomgaard. Zo krijgen de gebouwen onderling een sterke koppeling en onstaat er een intieme ruimte van samenkomst waar de recreant kan lunchen, dineren of een boek lezen. Door deze ingreep onstaat er tevens en bijzondere relatie met het vee in de graslanden. Het boerenleven wordt ervaren vanuit een ander perspectief.



Het erf wordt grotendeels afgescheiden met een beukenhaag. Op specifieke plekken wordt de haag onderbroken of open gelaten om de relatie met de omliggende landerijen te versterken en de zichtlijnen te benadrukken. Karakteristiek van het oude hoevenlandschap zijn de solitaire bomen, ook in dit voorstel zullen de solitaire bomen sterk aanwezig zijn.

6 Bronnen

Aanzicht toekomstige ‘deel’

Bronnen

- Omgevingsvisie Overijssel

- Traditie en Vernieuwing, het Oversticht

- www.waswaswaar.nl

7 Disclaimer

Het zicht op de achterliggende landerijen

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Archetex, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

Archetex en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. Archetex sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.