

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Hellendoorn, Hallerweg 1

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Hellendoorn, Hallerweg 1”

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: Januari 2022
Projectnummer: 2021-378



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschap.....	6
2.2 Huidige situatie.....	8
3. Vigerend beleid	9
3.1 Omgevingsvisie Overijssel	9
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	11
4.1 Uitgangspunten	11
4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	11
4.3 Groenstructuren en inrichting.....	14
5. Erfinrichtingstekening	15
6. Beplantingsplan	19

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan Hallerweg 1 in Hellendoorn. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Op het perceel bevinden zich voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de oppervlakte te slopen opstellen in te zetten in het kader van de regeling 'Rood voor rood regeling' zoals opgenomen in het beleid 'Nieuw Buitengebied'. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid ter plaatse één nieuwe woning te realiseren.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving en het van toepassing zijnde beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Figuur 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)



2. Omgevingsanalyse

2.1 Landschap

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn ten noordoosten van de kern Hellendoorn. In figuur 2 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1890 en 2020 te zien. Het plangebied ligt in een Oud 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.

De historische analyse laat zien dat het gebied waarin het projectgebied ligt al lang in agrarisch gebruik is. Hoge, droge koppen – in de buurt van erven- zijn in gebruik genomen als akkerbouwgronden (ten noordwesten van plangebied). De laagste gronden fungeerden als hooiland, op hogere gronden werd gewoond en werden gewassen verbouwd. De diversiteit van hoge en lage gronden werden door bewoners benut middels het potstalsysteem. De hoge droge



Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1890 en 2020 (Bron: www.topotijdreis.nl)

gronden werden opgehoogd met mest uit de potstallen, waardoor de gronden als een bolling in het landschap te herkennen waren. De kleinschalige essen (ook wel: kampen) werden omzoomd met dichte heesterranden of houtsingels, solitaire bomen en erven met erfbeplanting.

Het Oude hoevenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op, bestaande uit vele verschillende groenstructuren (ervenbosjes, lanen, singels en hagen), organische wegenpatronen, gestrooide erven en hoogteverschillen (figuur 3). Relicten van het kleinschalig agrarisch gebruik zijn in het landschap nog steeds zichtbaar en zijn op de luchtfoto terug te zien als bomenlanen, singels en houtwallen.

Naast de kenmerkende houtsingels, bomenlanen en houtwallen is de Regge een belangrijk landschapselement gebleven. De gronden rondom de beek waren het meest vruchtbaar, dus in een omgeving van uitgestrekte heidegronden werden hier boerderijen gevestigd. Op de kaarten van 1850 en 1900 zijn de akkertjes op de hogere kampronden en weiden in het beekdal goed te herkennen.



Figuur 3 Plangebied in het kleinschalige oude hoevenlandschap (Bron: Google-maps.nl)

2.2 Huidige situatie

Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, aan de Hallerweg 1. Ten noorden, oosten en westen van het perceel liggen agrarische gronden, ten zuiden ligt de Hallerweg met aan de overzijde de Hoogelaarsleiding. Belangrijke ruimtelijke structuurdrager is de Midden-Regge. Deze is gelegen ten westen van het plangebied.

Het erf aan de Hallerweg 1 is traditioneel ingericht. Van oorsprong kennen de erven een opbouw van 'wonen' voor en 'werken' achter. Aan de Hallerweg is dit nog steeds waarneembaar door de siertuin aan de voorzijde van de woning en de voormalige agrarische schuren met kuilvoerplaten aan de achterzijde. Het erf is begin 20^e eeuw op deze locatie gebouwd. In de loop van de tijd is het agrarische perceel gegroeid waarbij er meer bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd. Het erf is door middel van twee in- en uitritten ontsloten op de Hallerweg. Voor het overige ligt het erf vrij onbegroeid in het landschap. Aan de voorzijde (westzijde) is enige houtopstand in de vorm van bomen en struiken. Langs zuidzijde, langs de Hallerweg, staan een rij zomereiken. De overige zijden is het erf onbegroeid.



3. Vigerend beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande 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 ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het projectgebied.

Natuurlijke laag: Dekzandvlakte 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.

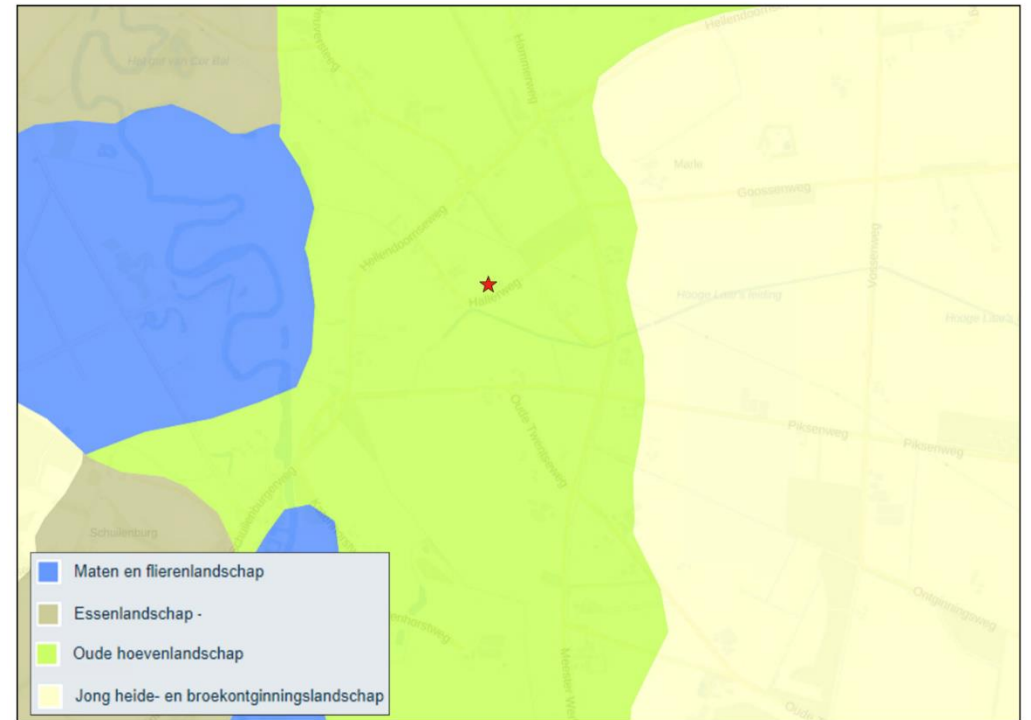
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen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



Figuur 5 Ligging projectgebied in de natuurlijke laag (Bron: provincie Overijssel)

Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door verspreid liggende erven. Het landschap 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 de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap kent organische vormen en is kleinschalig en afwisselend en bestaat uit contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen met daartussen kleinere (boven)lopen van beken.



Figuur 6 Ligging projectgebied in Oude hoevenlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Sloop landschapsontsierende bebouwing
- Realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw;
- Gesloten landschap behouden waarbij percelen worden gescheiden middels streekeigen landschapsstructuren;
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Uitgangspunten provincie:

- Het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (Oude hoevenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

Uitgangspunten gemeente Hellendoorn:

- Sloop landschapsontsierende bebouwing;
- Realisatie van compensatiewoning met vrijstaand bijgebouw;
- Erven die op regelmatige afstand langs de wegen staan;
- Het erf dient te worden ingepast conform de kenmerken van het Oude hoevenlandschap.

4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) is het kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. Het KGO houdt in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is en / of hoe groter het eigen belang is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal, met een grote impact op de omgeving en groot eigen belang, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het initiatief aan het volgende getoetst:

- Gebiedseigen / gebiedsvreemde ontwikkeling;
- Schaal en impact op de omgeving;
- Eigen belang / maatschappelijk belang

Gebiedseigen ontwikkeling

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In voorliggend geval wordt een woning in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn toegevoegd en worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. Geconcludeerd wordt dan ook dat het gaat om een gebiedseigen ontwikkeling.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een perceel waar al bebouwing aanwezig is. Het agrarische bedrijf heeft op deze plek geen functie meer. Hiermee vervalt de gebruikswaarde van de stallen. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden. De ontwikkeling vindt plaats binnen het groene kader van het erf. Hiermee wordt het landschap niet verdicht.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt er naast de basisinspanning, het slopen van de landschapsontsierende bebouwing, aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. De basisinspanning zal bestaan uit de sloop van circa 1.042 m² landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Tevens worden er aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd in de vorm van de aanplant van houtsingels en er worden enkele solitaire bomen en hoogstamfruitbomen aangeplant (zie figuur 7).

Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Bestaand bijgebouw
- 3 Compensatiewoning
- 4 Nieuw te realiseren bijgebouw
- 5 Aan te planten houtsingel
- 6 Aan te planten meidoornhaag circa 1 meter hoog
- 7 Aan te planten solitaire Zomereiken
- 8 Aan te planten solitaire Walnoot
- 9 Hoogstam fruitbomen
- 10 Te behouden waardevolle groenstructuren
- 11 Weiland



Hallerweg 1, Heilendoorn

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Formaat:
A3

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Schaal:
1 : 500

Euclideslaan 265
3584 BZ Utrecht

Datum:
12 januari 2022

4.3 Groenstructuren en inrichting

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Het bebouwingsbeeld in de omgeving bestaat uit verspreid liggende percelen in een besloten en kleinschalig landschap. Veel percelen worden begrensd door dichte houtsingels en houtwallen.

Het erf heeft een logische en heldere opbouw waarbij de gebouwen centraal op het erf staan in een groene omgeving. De Regge vormt een belangrijk landschappelijk kenmerk van het gebied.

In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het provinciale beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer en gemeente.

Kenmerken erfinrichtingsplan

Stedenbouwkundig

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en splitsing van het erf betekent vaak dat de samenhang in het erf verloren gaat. Ook hier kan sloop een ongewenst gat in het erf slaan. Vanwege privacy is de neiging om de compensatiewoning zo ver mogelijk van de bestaande woning te plaatsen. Bij de nieuwe erfsituatie blijft compactheid van het erf echter altijd een belangrijk uitgangspunt. De compensatiewoning zal gebouwd moeten worden binnen de omtrek van de te slopen gebouwen. Dit heeft op dit erf niet alleen te maken met de wens naar compactheid.

De compensatiewoning met bijgebouw zal direct ten oosten 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 westzijde) 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 eigen ontsluiting op de Hallerweg met een centraal erf om te keren/parkeren.

Beide erven zijn van voldoende omvang om te voldoen aan de parkeernormen. De keuze voor verharding en materialen van de compensatiewoning en bijgebouw moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. Opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Ook bestaande aanwezige exoten op het erf moeten worden verwijderd.

Landschappelijk

Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ontstaat er ruimte op het erf voor een nieuwe invulling. De bestaande bomenrij met eikenbomen langs de Hallerweg zal behouden blijven evenals de bestaande in- en uitritten. Hierdoor krijgen beide woningen een eigen in- en uitrit. De ruimte tussen de bestaande woning en de compensatiewoning wordt ingevuld met een houtsingel om privacy te creëren op beide woonpercelen. Daarnaast wordt langs de Hallerweg een houtsingel doorgetrokken. Ten noorden van de compensatiewoning worden twee solitaire Zomereiken aangeplant. Daarnaast wordt bij de bestaande woning en de compensatiewoning een solitaire walnotenboom worden aangeplant. Aan de voorzijde, om de perceelscheiding aan te geven, wordt een meidoornhaag aangeplant. Eindbeeld van deze meidoornhaag is een geschoren haag van circa 1 meter hoog. Op het voorerf van de compensatiewoning wordt een drie hoogstamfruitbomen aangeplant. Opgemerkt wordt dat de compensatiewoning en bijgebouwen indicatief zijn weergegeven.

5. Erfinrichtingstekening



Hallerweg 1, Helleendoorn

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Formaat
A3

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1000

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Datum:
11 januari 2022

Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Bestaand bijgebouw
- 3 Compensatiewoning
- 4 Nieuw te realiseren bijgebouw
- 5 Aan te planten houtsingel
- 6 Aan te planten meidoornhaag circa 1 meter hoog
- 7 Aan te planten solitaire Zomereiken
- 8 Aan te planten solitaire Walnoot
- 9 Hoogstam fruitbomen
- 10 Te behouden waardevolle groenstructuren
- 11 Weiland



Hallerweg 1, Hellendoorn

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

0546 45 44 66

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

www.info@bjz.nu

Euclideslaan 265
3584 BZ Utrecht

Formaat:
A3

Schaal:
1 : 500

Datum:
Maart 2022

Legenda

- 1 Aan te planten houtsingel
- 2 Aan te planten meidoornhaag circa 1 meter hoog
- 3 Aan te planten solitaire Zomereiken
- 4 Aan te planten solitaire Walnoot
- 5 Hoogstam fruitbomen
- 6 Te behouden waardevolle groenstructuren



Hallerweg 1, Hellendoorn

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

0546 45 44 66

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

www.info@bjz.nu

Euclideslaan 265
3584 BZ Utrecht

Formaat:
A3

Schaal:
1 : 500

Datum:
Maart 2022

6. Beplantingsplan

Een beplantingsplan is een onderdeel van de erfinrichtingstekening. In een beplantingsplan staat beschreven waar welke planten en bomen in het projectgebied komen te staan. In onderstaande tabel zijn de planten, bomen en hagen beschreven die in het projectgebied dienen te worden aangeplant.

Nummer op tekening	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand
1	Viburnum Opulus	Geldersche Roos	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Corylus avalana	Hazelaar	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Quercus Robur	Zomereik	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Rhamnus frangula	vuilboom	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
2	Crateagus monogyna	Meidoorn (haag)	60/100	10 st/m driehoeksverband
3	Quercus Robur	Zomereik	14/16	In losse setting aanplanten (totaal 2 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
4	Juglans Rega	Walnotenboom	14/16	solitair
5	Malus 'Elstar'	Appel	14/16	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
	Prunus 'Dubbele Meikers'	Kers	14/16	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
	Pyrus 'Gieser Wildeman'	Peer	14/16	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)

