

BERGHOEVE

Erfinrichting, beplanting en beheer



odin

LANDSCHAPSONTWERPERS



ODIN LANDSCHAPSONTWERPERS

TEAM

Ronald Koerhuis

ONS ADRES

info@odinlandschap.nl

www.odinlandschap.nl

PROJECT

Berghoeve

DATUM

1 maart 2023

PROJECTINFO

PROJECTOMSCHRIJVING

Erfinrichtingsplan, beplanting en beheer Berghoeve

OPDRACHTGEVER

Ter Steege Onroerend Goed

De heer B. Hallink

PROJECTLOCATIE

Terhoeksweg Haarle

INHOUD

1. Inleiding
2. Analyse plangebied
3. Beleid en visie
4. Concept & Onderbouwing
5. Erfinrichtingsplan
6. Beplantingsplan en beheer



1. INLEIDING



Plangebied weergegeven op een luchtfoto van het gebied

Ter Steege Onroerend Goed BV is eigenaar van de gronden en opstallen aan de Terhoeksweg binnen de groene contour op de afbeelding hiernaast. De locatie, genaamd de Berghoeve, bestaat uit:

- Een dubbele woning;
- Een schuur die nu in gebruik is voor de verhuur van huifkarren;
- Een groepsaccommodatie;
- Een manege.

De locatie is de afgelopen jaren gebruikt als woning, groepsaccommodatie en dagrecreatie (manege). Om te komen tot planvorming is gestudeerd op de volgende opties:

- Recreatiewoningen ontwikkelen en toevoegen aan Landgoed de Hellendoornseberg.
- Locatie geschikt maken voor een zorginvulling
- Een paar woningen toevoegen en in behapbare percelen verkopen

Uiteindelijk is alleen de laatste optie haalbaar gebleken. Om hiervoor een passende invulling te ontwikkelen is voorliggend document opgesteld. Belangrijke leidraad is hierbij het beleid Nieuw Buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Via het daarin opgenomen stappenplan is een integraal plan ontwikkeld dat vanuit de karakteristieken van het gebied verbinding zoekt met de directe omgeving en een sterke impuls geeft aan de ruimtelijke kwaliteit.

Leeswijzer

Dit document beschrijft en verbeeldt de mogelijke ruimtelijke invulling van de locatie. In hoofdstuk 2 is allereerst een beknopte analyse van het gebied uitgevoerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van relevant beleid. Op basis van de analyse en het beleid wordt in hoofdstuk 4 vervolgens ingegaan op het ruimtelijk concept voor de locatie. Dit concept is vervolgens in hoofdstuk 5 verder uitgewerkt in een erfinrichtingsplan. Hoofdstuk 6 gaat nader in op de beplantingen en het beheer.



2. ANALYSE PLANGEBIED



1880; onontgonnen gebied op de overgang van de Hellendoornse Berg naar het Hellendoornse Broek



1909; hogere delen zijn deels bebost, het plangebied bestaat uit heide op de overgang naar de natte broekgronden



1934; steeds meer delen zijn bebost, ook delen van het plangebied bestaan nu uit bos in organische vormen.



1950; duidelijke ontginning heeft plaatsgevonden, met een groot contrast tussen de open agrarische gronden in het Hellendoornse Broek en de bossen van de Hellendoornse Berg. Het erf is zichtbaar en opvallend is het driehoekig bosje met heide dat onderdeel is van het plangebied en aansluit op het erf.

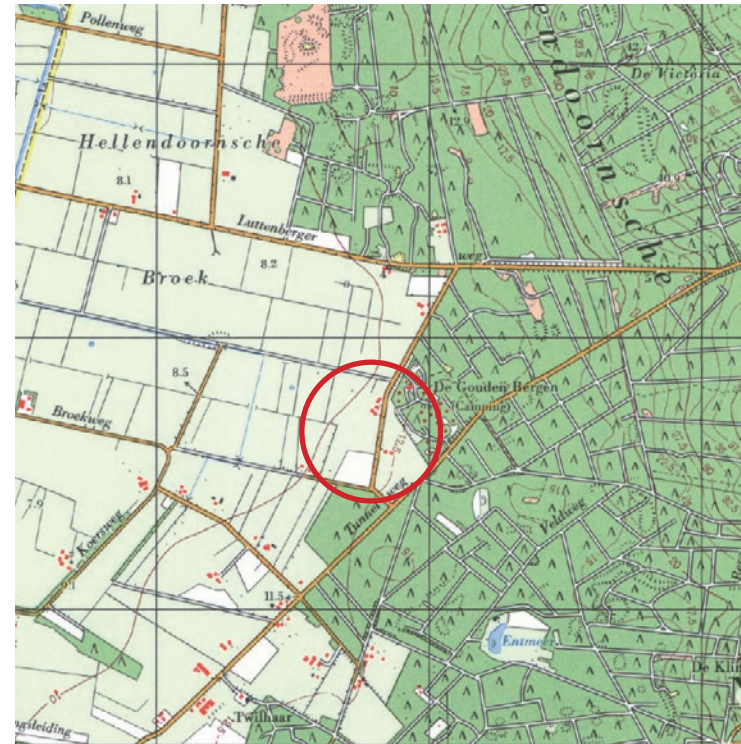
HISTORIE

Het gebied ligt op de grens van de Sallandse Heuvelrug en het Hellendoornse Broek, op de grens van hoog naar laag. Ter plaatse is dit nog heel goed te zien. Aan de hand van de historische kaarten hiernaast en op de volgende pagina is heel fraai de ontwikkeling van het gebied in de tijd te volgen en te zien.

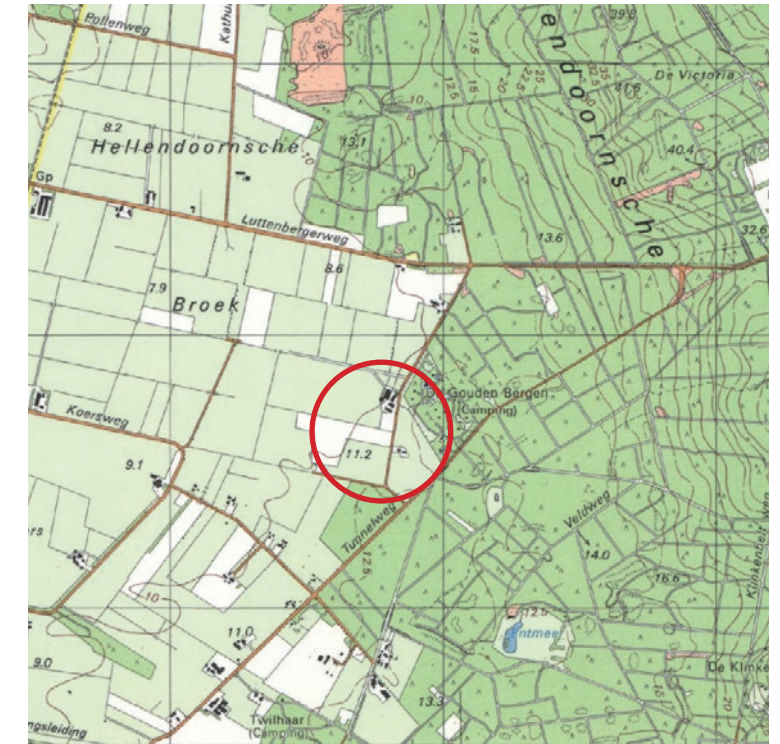




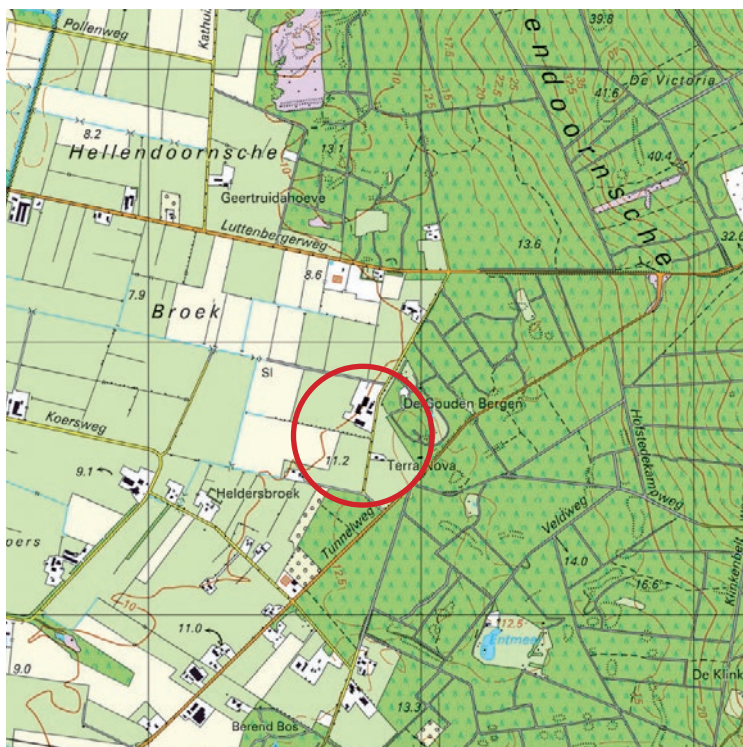
1960; het Hellendoornse Broek is verder verkaveld (veel kavelsloten) en een deel van het bos tussen de Terhoeksweg en de Tunnelweg is gekapt



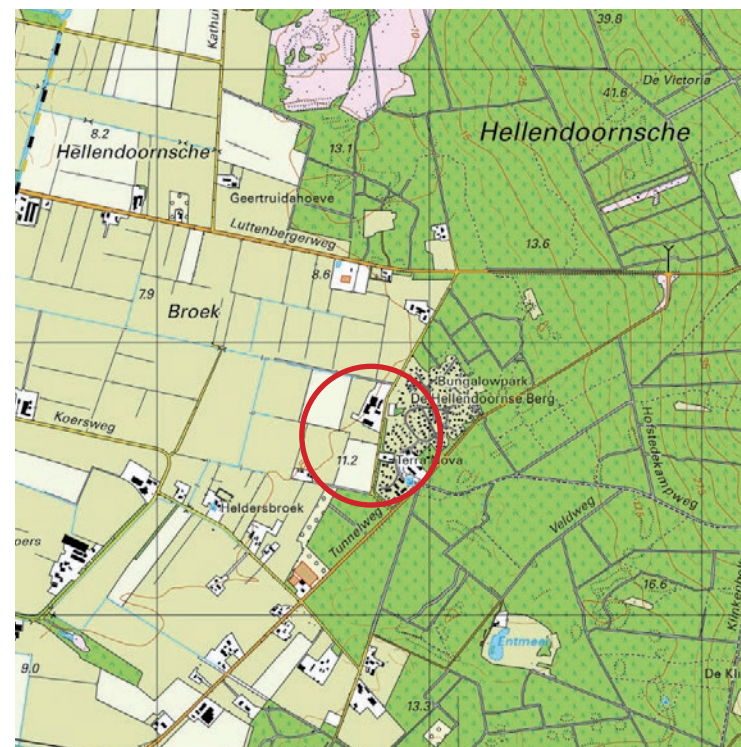
1980; heidevelden zijn bebost geraakt en in het bos nabij de Berghoeve is camping de Gouden Bergen gerealiseerd



1990; het erf van de Berghoeve is verder ontwikkeld met o.a. de ligboxenstal (huidige huifkarverhuur)



2009; Naast de ligboxenstal is de huidige groepsaccommodatie en de maneje gerealiseerd op het erf



2018; Landal de Hellendoornse Berg is ontwikkeld op het terrein van de Gouden Bergen en zuidelijk daarvan. Het open deel tussen de Terhoeksweg en de Tunnelweg is daarmee weer verdicht geraakt.

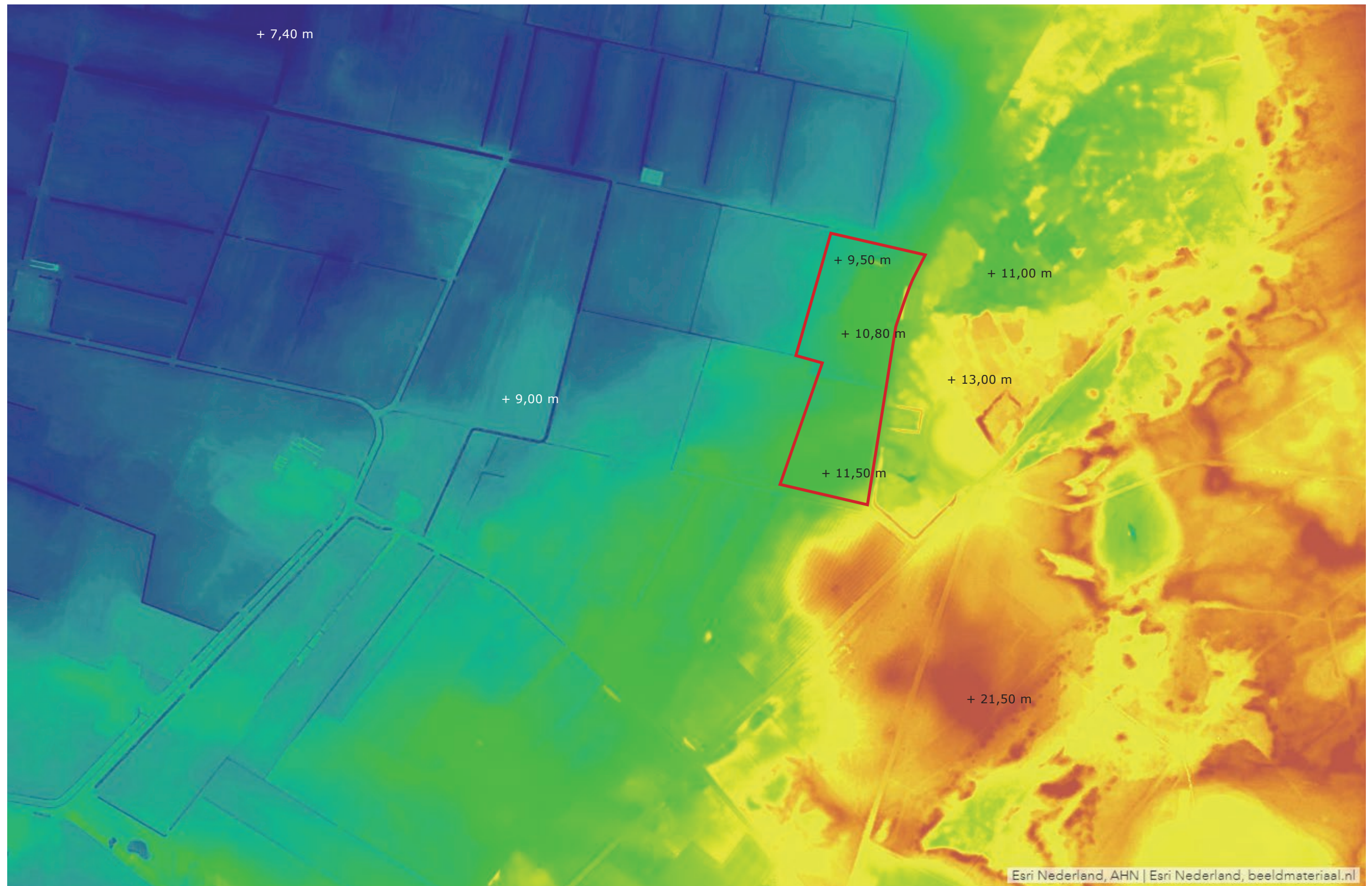
Conclusie

De Berghoeve is ontstaan op de overgang van de Hoger gelegen stuwwal naar het lage Hellendoornse Broek. Het contrast tussen deze landschappen is van oorsprong heel sterk en op de locatie nog steeds beleefbaar en voelbaar.

Er liggen echter kansen om het contrast tussen de landschappen te versterken door aanleg van beplantingsstructuren gekoppeld aan nieuwe recreatieve routes, in combinatie met een transformatie van de locatie.



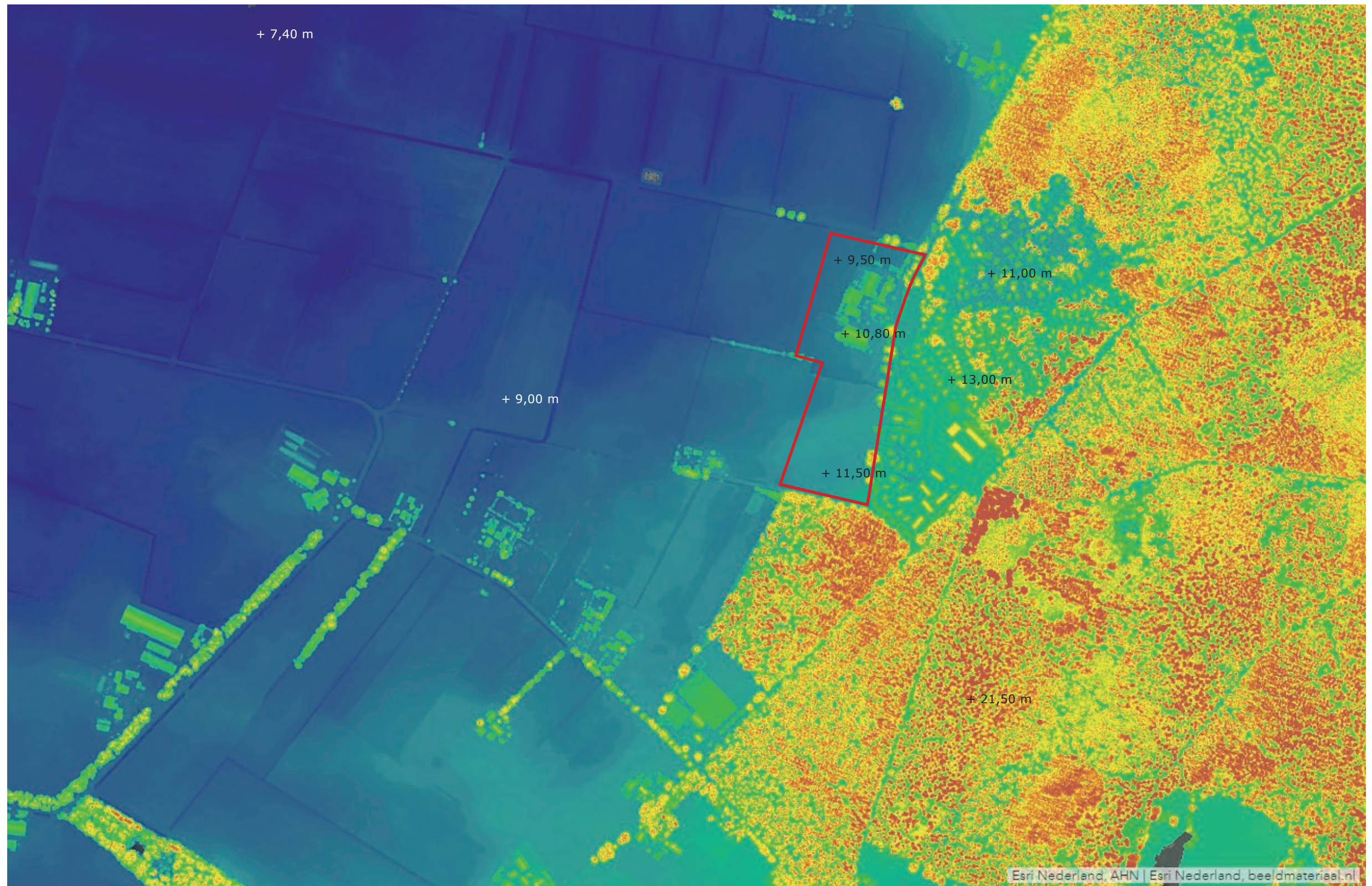
HOOGTELIKKING



AHN kaart geeft een heldere weergave van de hoogteligging in het gebied (oranje = hoog, blauw is laag)



HOOGTELIKKING IN COMBINATIE MET BOMEN



AHN kaart geeft een heldere weergave van de hoogteligging in het gebied (oranje = hoog, blauw is laag). De combinatie met de bomen geeft mooi inzicht in de massa- ruimte verhoudingen in het gebied.



BEELDEN LANDSCHAP & BEPLANTING



Open landschap van het Hellendoornse Broek



Eén van de oude ontginningslijnen in het gebied, vanaf de Heuvelrug het Hellendoornse Broek in. Incidenteel zijn een aantal eiken blijven staan.



Nieuwe kavelgrens en oude oorspronkelijke kavelgrens (rechts) beplant met natteminnend struweel



Bestaand bos met eik, berk en grove den aan de zuidzijde van de nu doodlopende Broekweg. Oorspronkelijk lag aan de noordzijde (rechts op de foto) ook bos in combinatie met heide.



Beeld van de Terhoeksweg, begeleid door eiken en af en toe een grove den als relict van het voormalige bos.



Prachtige oude eik bij de toegang van het erf Terhoeksweg 1 - 1a



BEELDEN ERF & BEBOUWING - RANDEN



Achterzijde van het erf van nummer 3, een veelheid aan objecten en elementen, geen fraaie aanblik.



Gebouwen behorend bij nummer 3 doen verwaarloosd aan en zijn allemaal met elkaar verbonden



Woning Terhoeksweg nummer 3, gedateerd met een bepaalde charme



Woning Terhoeksweg 1 en 1 a, Verscholen achter (gevel)beplanting. Karakteristiek maar verwaarloosd.



Manege/rijhal als onderdeel van het erf, de algehele staat is nog goed.



Achterzijde van de groepsaccommodatie, op de overgang naar het landschap, biedt een rommelige aanblik.



BEELDEN ERF & BEBOUWING



Het erf met de groepsaccommodatie en links de manege/rijhal. Veel verharding en een vrij kille anonieme ruimte



Bebouwing en verhardingen overheersen op het erf



In de loop van de tijd is veel dichtgebouwd en aan elkaar gebouwd.



Door de aan elkaar geschakelde bebouwing is de relatie met het landschap totaal verdwenen.



Een veelheid aan schuren, schuurtjes, overkappingen en bouwstijlen



De entree van Terhoeksweg 3 oogt rommelig, maar biedt nog wel de relatie met het landschap van het achterliggende Hellendoornse Broek



3. BELEID EN VISIE



Omgevingsvisie Overijssel, gebiedskenmerken, natuurlijke laag (van oost naar west):
Stuwwallen, dekzandvlaktes- en laagtes, beekdalen en natte laagtes

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

Natuurlijke laag

Het plangebied is aangemerkt als onderdeel van de stuwwallen en grenst nagenoeg aan het gebied van de dekzandvlaktes- en ruggen. De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Ambitie Stuwwallen

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

Ontwikkelingsrichting Stuwwallen

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

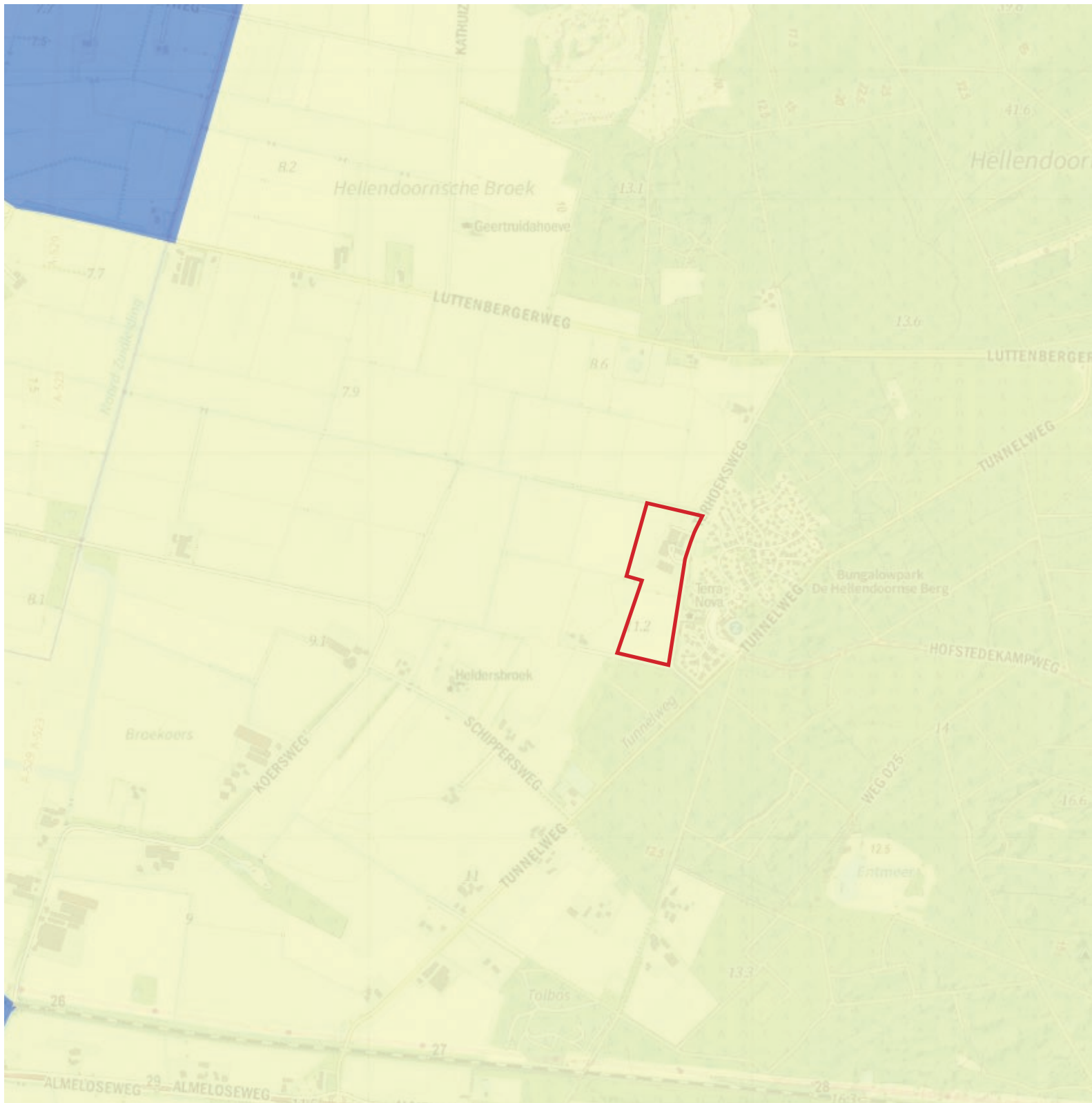
Ambitie Dekzandgronden

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 en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Ontwikkelingsrichting Dekzandgronden

- 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 (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.





Omgevingsvisie Overijssel, gebiedskenmerken, laag van het agrarisch cultuurlandschap. Jonge heide- en broeklandschap. Bovenin in blauw nog een fragment van het Maten- en Flierenlandschap

OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is onderdeel van het het jonge heide- en broekontginningslandschap.

Ambitie jonge heide- en broekontginningslandschap

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Ontwikkelingsrichting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.





Begrenzing Natuur Network Nederland

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het gebied grenst nagenoeg direct aan het bestaande natuurgebied vallend onder het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS).

Voor de herontwikkeling van het erf heeft dit verder geen gevolgen.



ROND BOEREN

Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Niet zozeer een identiteit die juist voor deze gemeente bijzonder is, maar wel maatschappelijk gezien van belang. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied. De gebruikers, voornamelijk agrariërs, zijn bepalend (geweest) voor de verschijningsvorm van het landschap. Bij de ontwikkeling van cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Mensen zijn echter het landschap in de loop der tijd wel gaan waarderen om zijn ruimtelijke kwaliteiten.



In de Catalogus Gebiedskenmerken, behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel, is binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap (zie ook het deel Context) aangegeven welke type landschappen in de gemeente voorkomen. De gemeente wordt gedomineerd door landschappen die gerelateerd zijn aan het zandgebied. Binnen de landschapstypes komen bepaalde structuurdragers en bepaalde nederzettingen voor. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het landschap een inspiratiebron zijn. Daarom volgt een korte uiteenzetting van de kenmerkende landschappelijke elementen die voorkomen in dit gebied.

De essen en enken zijn de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. De essen zijn (tegenwoordig) meestal open en vormen een contrast met het omringende landschap. De essen werden namelijk omgeven door een eswal, die ervoor moest zorgen dat wild of het eigen vee het bouwland (de es) niet kon betreden. Ook moest de eswal verstuiving tegengaan, zodat de vruchtbare grond niet zou verdwijnen. De wildwal, ook wel "houtwal" genoemd, ontstond door de ophoping van afgesneden hout dat werd gestapeld aan de zijkant van het veld. Omdat deze strook grond niet werd bewerkt, groeiden er in de loop der tijd ook allerlei vegetatie en bomen. De essen in de gemeente zijn aangegeven op de kaart Context. De erven bij de essen zijn middelgroot met verschillende volumes en zware beplantingen (eiken en houtwallen). Nadat de essen 'bezet' waren werden de kleine dekzandkopjes ontgonnen. Dit werd een landschapstype met dezelfde opbouw als het essenlandschap, maar dan in een kleinschaligere vorm. Dit landschapstype betreft het oude hoevenlandschap.

Het maten- en flierenlandschap is het laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken heeft ontwikkeld. Dit landschap is veelal een contramal van het essenlandschap. Er bevinden zich vrijwel geen nederzettingen of erven (het was er te nat). De provinciale ambitie is dit landschapstype weer herkenbaar te maken. De nog gawe delen verdienen een intensief op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en beheer. Van de andere delen is het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter, de continuïteit van het landschap het uitgangspunt. Dit landschapstype bevindt zich ten westen van Daarle en ten westen van Haarle (en bij delen van de Regge).

Ten slotte bestaat een deel van dit gebied uit het jonge heide- en broekontginningenlandschap. Het zijn voor landbouw ontgonnen gebieden. Er zijn relatief grote open ruimtes en erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. De erven in de andere landschappen liggen veel meer in een soort van spinragstructuur.

De recreanten en toeristen, waarvan veel vanwege de Sallandse Heuvelrug de gemeente bezoeken, ervaren vaak ook deze kant van de gemeente. Door toenemende schaalvergroting en de verstedelijking zijn mensen steeds verder van de voedselproductie, het agrarisch bedrijf, af komen te staan. Voor veel mensen vormt alleen nog de bebouwing de uiting van het bestaan van de agrarische sector. Om de afstand tot deze bedrijfstak te verkleinen, liggen er kansen om bewoners

of bezoekers kennis te laten maken met het agrarisch bedrijf. Daarbij kan gedacht worden aan een betere zichtbaarheid van de agrarische activiteiten (open stalvormen, situering van het erf et cetera), open dagen, rondleidingen, verkoop van streekproducten en de integratie van andere functies bij het agrarisch bedrijf (bijvoorbeeld op recreatief vlak). Nieuwe functies zijn in dit gebied alleen toegestaan, indien deze in ruimtelijk opzicht of in functionele zin een relatie hebben met de agrarische sector. Daarbij kan gedacht worden aan het (her)gebruik van karakteristieke (agrarische) bebouwing voor nieuwe functies. Daarmee is de instandhouding van monumentale of karakteristieke bebouwing beter gewaarborgd. Voor een nieuw complex zouden de gebouwen zo geformeerd kunnen worden dat het in ruimtelijk opzicht lijkt op een (traditioneel) boeren-erf. Inpasbaarheid in het agrarisch cultuurlandschap is van belang.

Behoud, ontwikkeling en gepaste schaalvergroting vormen een wezenlijk uitgangspunt voor deze identiteit.

Hiermee wil de gemeente de agrarische en landschappelijke identiteit behouden, alsmede een goede toekomst bieden voor de agrarische sector zelf.



PLAN-INGREDIENTEN:

- + niet-agrarische functies koppelen aan de agrarische sector (in functioneel of ruimtelijk opzicht);
- + beleefbaarheid van agrarische activiteiten of van het bedrijf vergroten.

NATUURLIJK - AVONTUURLIJK, OMGEVINGSVISIE HELLENDOORN

Het plangebied is onderdeel van deelgebied 'Rond Boeren', en specifiek van het jonge heide- en broekontginningenlandschap. Het zijn voor landbouw ontgonnen gebieden. Er zijn relatief grote open ruimtes en erven liggen als blokken aan de weg geschakeld.

De recreanten en toeristen, waarvan veel vanwege de Sallandse Heuvelrug de gemeente bezoeken, ervaren vaak ook deze kant van de gemeente. Door toenemende schaalvergroting en de verstedelijking zijn mensen steeds verder van de voedselproductie, het agrarisch bedrijf, af komen te staan. Voor veel mensen vormt alleen nog de bebouwing de uiting van het bestaan van de agrarische sector. Om de afstand tot deze bedrijfstak te verkleinen, liggen er kansen om bewoners of bezoekers kennis te laten maken met het agrarisch bedrijf. Daarbij kan gedacht worden aan een betere zichtbaarheid van de agrarische activiteiten (open stalvormen, situering van het erf et cetera), open dagen, rondleidingen, verkoop van streekproducten en de integratie van andere functies bij het agrarisch bedrijf (bijvoorbeeld op recreatief vlak).

Nieuwe functies zijn in dit gebied alleen toegestaan, indien deze in ruimtelijk opzicht of in functionele zin een relatie hebben met de agrarische sector. Daarbij kan gedacht worden aan het (her)gebruik van karakteristieke (agrarische) bebouwing voor nieuwe functies. Daarmee is de instandhouding van monumentale of karakteristieke bebouwing beter gewaarborgd. Voor een nieuw complex zouden de gebouwen zo geformeerd kunnen worden dat het in ruimtelijk opzicht lijkt op een (traditioneel) boeren-erf. Inpasbaarheid in het agrarisch cultuurlandschap is van belang.

Behoud, ontwikkeling en gepaste schaalvergroting vormen een wezenlijk uitgangspunt voor deze identiteit.

Hiermee wil de gemeente de agrarische en landschappelijke identiteit behouden, alsmede een goede toekomst bieden voor de agrarische sector zelf.





1. Gebiedskenmerken

Gebiedskenmerken voor de locatie zijn de ondergrond en het landschap.

Op basis van de gebiedskenmerken wordt nagedacht over wat mogelijk is op deze plek. In welk gebied vinden ontwikkelingen plaats en wat zijn de kenmerken van deze plek?

Veel van de bestaande waardevolle kenmerken van het gebied zijn te linken aan de ondergrond. Kunnen deze waardevolle kenmerken versterkt worden of teruggebracht worden?

2. Identiteit

In 2014 is door de raad van Hellendoorn de omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. In deze visie wijden we een hoofdstuk aan de identiteit van Hellendoorn. Deze input gebruiken we in het stappenplan om aansluiting te vinden in het gebied met een passende ontwikkeling.

3. Gebiedsopgaven

In Nederland zijn een paar belangrijke gebiedsopgaven van toepassing in het landelijk gebied. Dat is ook de aanleiding om deze stap toe te voegen aan het geheel. Door gebiedsopgave en andere ontwikkelingen te koppelen kan kwaliteit en noodzaak met elkaar verbonden worden. Hierdoor wordt een bedrage geleverd aan belangrijke maatschappelijke opgave.

4. Verbinden

Communicatie is een belangrijk middel om te zorgen dat ontwikkelingen verbonden worden. Verbonden worden met andere ontwikkelingen, maar ook met de omgeving, de burens of andere ondernemers. Een binding hebben met een ontwikkeling zorgt voor meer draagvlak en beleving.

5. Wensen

Wanneer een plan gemaakt wordt, zijn er verschillende wensen en ideeën van betrokken partijen. Deze wensen moeten samen een plan gaan vormen. In deze stap is het de bedoeling om te laten zien dat de verschillende wensen samen een integraal en passend plan vormen voor de locatie.

6. Balans

De ideeën zijn integraal opgesteld, ontwikkelingen zijn vertaald in schetsen en referentie beelden en een plan opgesteld over de afstemming met de omgeving. Nu kan een conceptplan ingediend worden als vooroverleg bij de gemeente. De gemeente heeft de taak om een afweging te maken of met deze ontwikkeling een extra (ruimtelijk) kwaliteitsimpuls geleverd wordt, het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, een bijdrage geleverd wordt aan de verschillende gebiedsopgave en of er draagkracht vanuit de buurt aanwezig is.

BELEID NIEUW BUITENGEBIED

Met de vaststelling van de beleidsregel Nieuw Buitengebied vervalt de eerdere beleidsnotitie "Vrijkomende gebouwen in het buitengebied". De eerdere Rood voor Rood-regeling was onderdeel van deze beleidsnotitie.

Deze beleidsregel is de nadere gemeentelijke uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) als vastgesteld door de provincie Overijssel via de Omgevingsverordening Overijssel en gaat uit van een stappenplan. De tekst van dit stappenplan is hiernaast weergegeven.

Om het mogelijk te maken een compensatiewoning te realiseren op deze locatie dient volgens de nieuwe beleidsregel minimaal 1000 m² voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen gesloopt te worden (zie ook pagina 20).

Toepassing stappenplan

Voor de planvorming is het stappenplan uitvoerig doorlopen. In hoofdstuk twee en drie is uitvoerig gekeken naar de gebiedskenmerken (stap 1) en de identiteit van het plangebied (stap 2).

De gebiedsopgaven (stap 3) voor de gemeente Hellendoorn (energie klimaat, landbouw en natuur en landschap) hebben een rol gespeeld bij de ontwikkeling van het landschappelijk concept achter het plan. Door ontwikkelingen in het landelijk gebied zoals deze op een slimme manier te koppelen met de verschillende gebiedsopgaven die er liggen, hebben we de kans het buitengebied een extra kwaliteitsimpuls te geven. In hoofdstuk vier en vijf komt dit nader aan de orde. Ook wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan op de communicatie met de omgeving (stap 4). Wat zijn de wensen en ideeën van de directe omgeving (stap 5) en hoe kunnen deze op een goede manier vertaald worden in gedragen integraal plan met de juiste balans (stap 6)?

Dit alles wordt tot uiting gebracht in hoofdstuk 5, waarin het plan nauwgezet is verbeeld en onderbouwd.





Bestemmingsplan

BESTEMMINGSPLAN

Enkelbestemmingen

1. Agrarisch
2. Wonen
3. Recreatie
4. Natuur

Dubbelbestemmingen

- A. Archeologisch

In het kader van deze ontwikkeling zal de oorspronkelijke woonbestemming op nummer 1-1a hersteld moeten worden.

Daarnaast dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden om de realisatie van de beoogde compensatiewoning mogelijk te maken.



4. CONCEPT & ONDERBOUWING



VERSTEVIGEN VAN LAND-SCHAPPELIJKE STRUCTUREN STAAT VOOROP

- Versterken groenstructuur door aanleg (verdwenen) bos (klimaat/CO2!)
- Aanleg nieuwe robuuste bosranden rondom kavels
- Behouden en versterken verrassende zichten op het Hellendoornse Broek (van gesloten naar open)
- Oorspronkelijke verkaveling terugbrengen door middel van doortrekken watergang/greppel met natteminnende beplanting
- Nieuwe woning in lijn met doorgetrokken watergang/greppel (mogelijk d.m.v. duurzame houtbouw?)
- Bebouwingstructuur vereenvoudigen door eenvoudige hoofdvormen te creëren; woning met afzonderlijk bijgebouw
- Bijdrage aan de energieopgave door o.a. zon op dak te stimuleren in combinatie met verduurzaming bestaande gebouwen en nieuwe gebouwen.
- Ontsteden en vergroenen erven levert bijdrage aan de klimaatopgave: denk aan een klimaatadaptieve inrichting, met onder andere ruimte voor het vasthouden van water (opslag en hergebruik!). Ook levert het onsteden en vergroenen een positieve bijdrage aan het beperken en voorkomen van hittestress.
- Vergroening op het erf, maar vooral ook de ontwikkeling van een gedifferentieerd bosje, levert bovendien een belangrijke bijdrage aan een biodiverse overgang van de stuwwal naar het Hellendoornse Broek.
- Focus leggen op natuurinclusief ontwikkelen. Dit kan op verschillende schaalniveau's. Zo kunnen in de muren van allerlei bebouwing nestmogelijkheden verwerkt worden voor vogels, maar zijn er ook mogelijkheden om voor vogels een geschikte leefomgeving op en rond een erf te creëren in de vorm van nestkasten of bijvoorbeeld door het graven van een poel, het plaatsen van bomen, een singelbeplanting of het realiseren van een kruidenrijk weiland of akkerranden. Hierdoor ontstaat ook meerwaarde voor natuur en landschap.



5. ERFINRICHTINGSPLAN

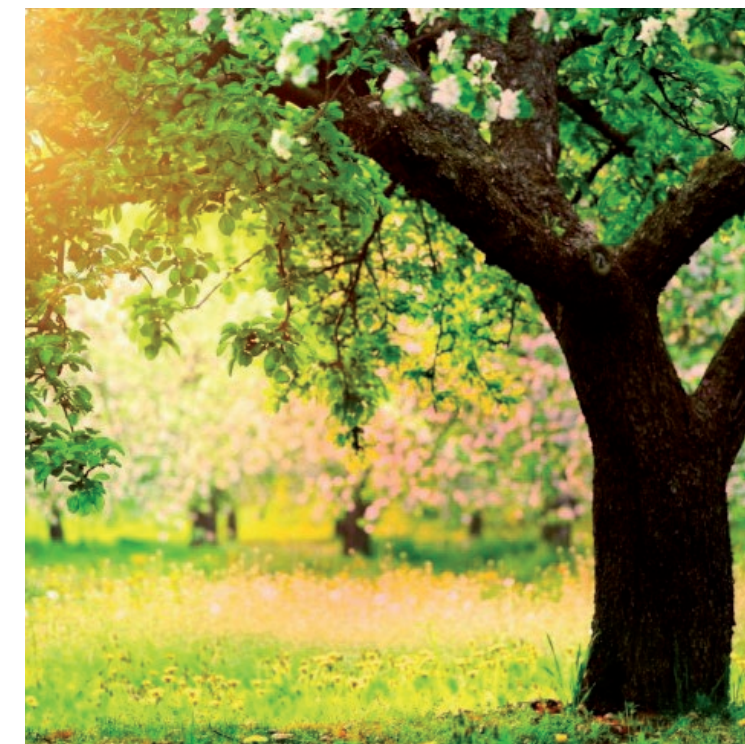




Versterking groenstructuren door aanleg singelbeplantingen (contrast tussen nat/laag en hoog/droog)



Hoogstamfruit met oude rassen als bijvoorbeeld Groninger Kroon



Vergroening geeft extra sfeer aan het gebied en draagt bij een klimaatadaptieve inrichting in combinatie met versterking van de biodiversiteit



Hoogstamfruit met naast appelbomen bijvoorbeeld ook pruimenbomen en/of perenbomen

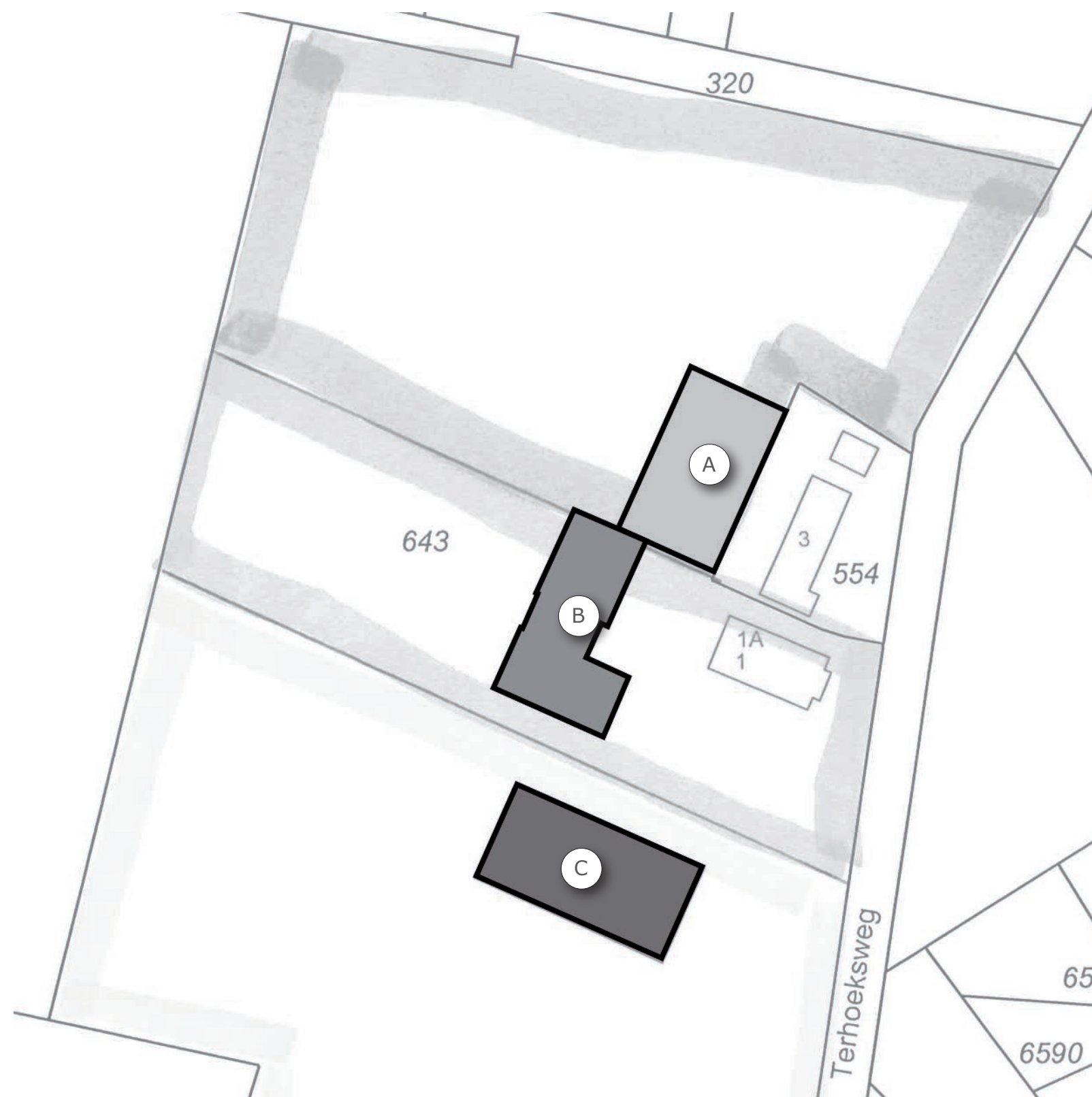


Landschappelijke gemengde hoge hagen zorgen voor vergroening en privacy op de kavel



Sferbeeld woning als inspiratie voor renovatie/herbouw bestaande woning (duurzame houtbouw)





OVERZICHT TE SLOPEN GEBOUWEN

A	Voormalige ligboxenstal:	ca. 690 m ²
B	Groepsaccommodatie/schuur:	ca. 660 m ²
C	Manege/rijhal:	ca. 800 m ²
Totaal:		ca. 2.150 m²





COMMUNICATIE MET DE OMGEVING

Communicatie is een belangrijk middel om te zorgen dat ontwikkelingen verbonden worden zoals in stap 4 van het stappenplan wordt beschreven. Verbonden worden met andere ontwikkelingen, maar ook met de omgeving, de burens of andere ondernemers. Een binding hebben met een ontwikkeling zorgt voor meer draagvlak en beleving.

In het kader van de planvorming voor de Berghoeve is door de initiatiefnemer contact gezocht met alle direct omwonenden. Door Corona is een persoonlijk bezoek gebracht aan alle 7 noabers. Samen is teruggekeken naar het verleden; de teloorgang van "Camping de Gouden Bergen" en de ontwikkeling van "Landgoed de Hellendoornseberg". En vervolgens is doorgedacht over de toekomstige invulling van de Berghoeve.

Alle noabers zien ook de verloedering van de locatie en zijn blij met verbeteringen. Bij 6 van de 7 noabers viel het wijzigen van de locatie in wonen wel in de smaak. 1 noaber houdt vast aan de bestaande bestemming / doorontwikkelen binnen deze bestemming en heeft moeite met een aan te planten bos (uitzicht). Met 1 noaber is daarnaast nog wat langer doorgedacht over de functie wonen met een bedrijfsbestemming. Dit heeft uiteindelijk niet tot een gezamenlijk plan geleid.

Op hoofdlijnen is er voldoende draagvlak in de directe omgeving voor een passende transformatie van de locatie. Het transformatieplan zoals opgenomen in dit document is integraal opgesteld, waarbij o.a. kenmerken van het gebied, ontwikkelingen, wensen en ideeën zijn vertaald naar een plan met een duidelijke kwaliteitsimpuls voor dit gebied.

Bij een positieve houding van de gemeente zal de initiatiefnemer bij verdere uitwerking van de plannen uiteraard voortdurend in gesprek blijven met de direct omwonenden om hun wensen en ideeën zoveel mogelijk mee te nemen om een gedragen plan te kunnen realiseren.



6. BEPLANTINGSPLAN



Op de pagina's hierna wordt voor de afzonderlijke beplantingselementen en -typologieën in gegaan op de opbouw, soorten en levermaten.

- (A) BOMEN
- (B) BOS EN SINGEL AAN DE RAND
- (C) STRUWEEL
- (D) HAGEN
- (E) KRUIDENRIJK GRASLAND

Bij de realisatie en aanplant wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan een natuurinclusieve ontwikkeling. Dit kan uiteraard op verschillende schaalniveau's. Los van de beplantingen kunnen in de muren van de gebouwen nestmogelijkheden verwerkt worden voor vogels.

Maar er zijn ook mogelijkheden om voor vogels, insecten en andere dieren een geschikte leefomgeving op en rond een erf te creëren in de vorm van nestkasten of bijvoorbeeld door het vergraving van de watergang met kruidenrijk grasland, het plaatsen van vruchtdragende bomen en besdragende singelbeplanting. Hierdoor ontstaat ook meerwaarde voor natuur en landschap, maar ook met name voor de fauna in het gebied en op de locatie.



BOMEN

BESTAANDE BOMEN



NIEUWE BOMEN

Inclusief 2 boompalen en boomband

Solitaire boom achter op kavel 1, maat 16-18

U.l. Ulmus laevis, fladderiep, 1x

Fruitbomen (kavel 2), maat 10-12

M.d.G Malus domestica 'Groninger Kroon', Groninger Kroon, 2x

M.d.N. Malus domestica 'Notarisappel', 2x

P.d.O Prunus domestica Opal, Opal pruim, 2x

Bomen/boomgroep (kavel 1), maat 14,16

T.e. Tilia europaea, Hollandse linde, 2x

J.r. Juglans regia, walnoot 1x

A.g. Alnus glutinosa, 1x

Q.r. Quercus robur, Zomereik, 4x

U.l. Ulmus laevis, Fladderiep, 1x



B O M E N



Juglans regia, Gewone walnoot



Tilia europaea, Hollandse linde



Quercus robur, Zomereik



Ulmus laevis, Fladderiep



Prunus domestica Opal, Pruim, zelfbestuivend



Malus domestica 'Groninger Kroon', Appel (notarisappel dient als bestuiver voor de Groninger Kroon)



Malus domestica 'Notarisappel', Appel, zelfbestuivend



Alnus glutinosa, Zwarte els



BOS EN SINGEL AAN DE RAND

SINGEL & BOS

Bomen (20%):

- Quercus robur, Zomereik 10%
- Betula pendula, Ruwe berk 5%
- Alnus glutinosa, Zwarte els 5%

Heesters (80%):

- Crataegus monogyna, Meidoorn 20 %
- Prunus spinosa, Sleedoorn 20 %
- Corylus avellana, Hazelaar 10 %
- Sorbus aucuparia, Lijsterbes 10 %
- Amelanchier lamarckii, Krent 10 %
- Rhamnus frangula, Vuilboom 10 %

Opmerkingen:

- Zone van aanplant is 10 meter (breedte van de singel)
- 6 rijen aanplanten (singel)
- De afstand tussen de rijen is 1.50 meter (singel en bos)
- De afstand in de rij is 1.50 meter (singel en bos)
- De afstand van de buitenste rij tot aan de rand van de 10 meter zone is 1.25 meter (singel)
- Positie van de aan te planten rijen is variabel: er is ruimte om te schuiven binnen het raster, afhankelijk van de situatie ter plaatse
- Plantverband: wildverband
- Beplanting 100% mengen

Levermaten:

- Levermaat bosplantsoen is 80/100
- Levermaat bomen: veren maat 10-12



BOS EN SINGEL AAN DE RAND



Quercus robur, Zomereik Alnus glutinosa, Zwarte els



Betula pendula, Ruwe berk



Crataegus monogyna, Meidoorn



Prunus spinosa, Sleedoorn



Corylus avellana, Hazelaar



Sorbus aucuparia, Lijsterbes



Amelanchier lamarckii, Krent



Rhamnus frangula, Vuilboom



STRUWEEL

Heesters (100%):

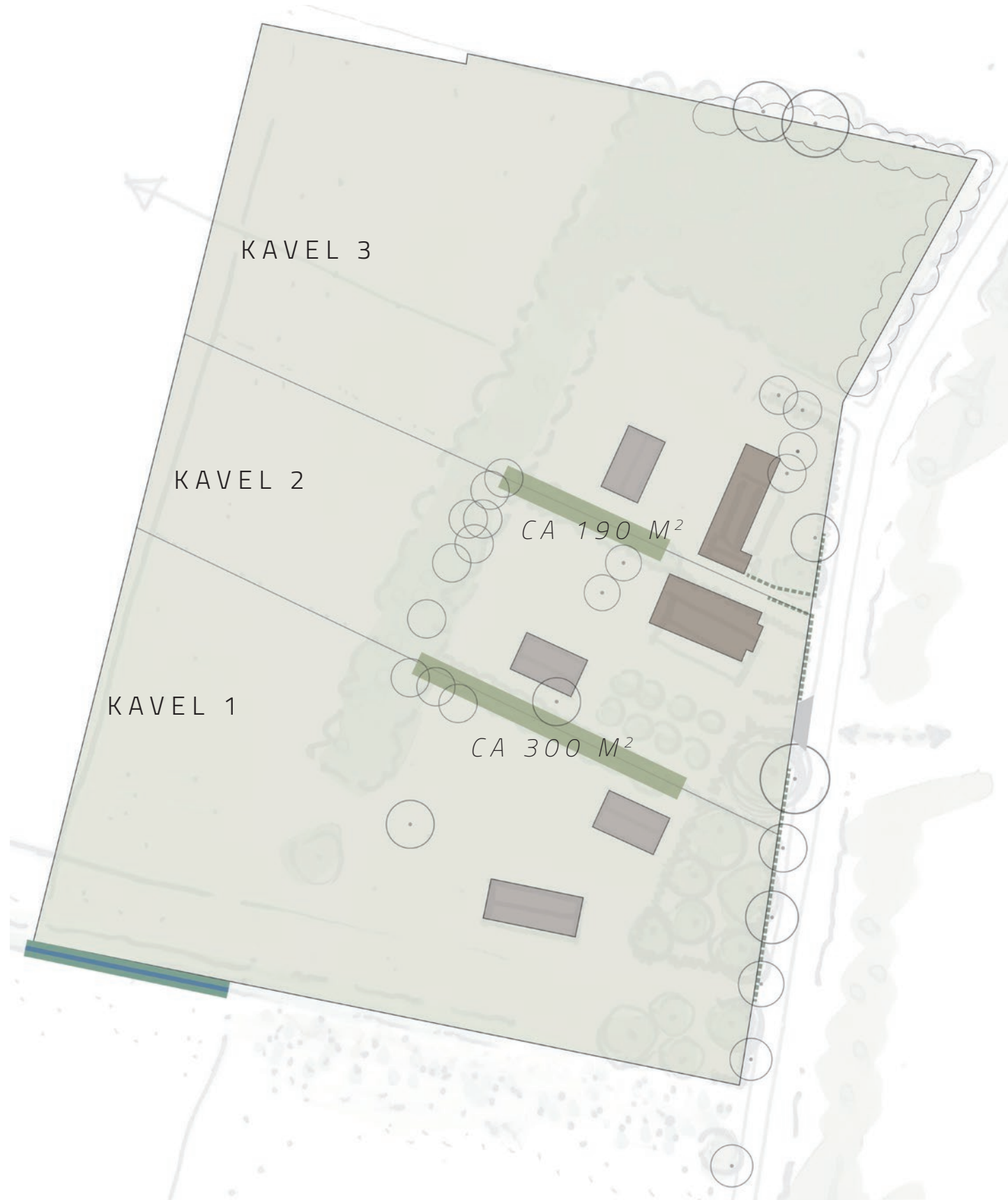
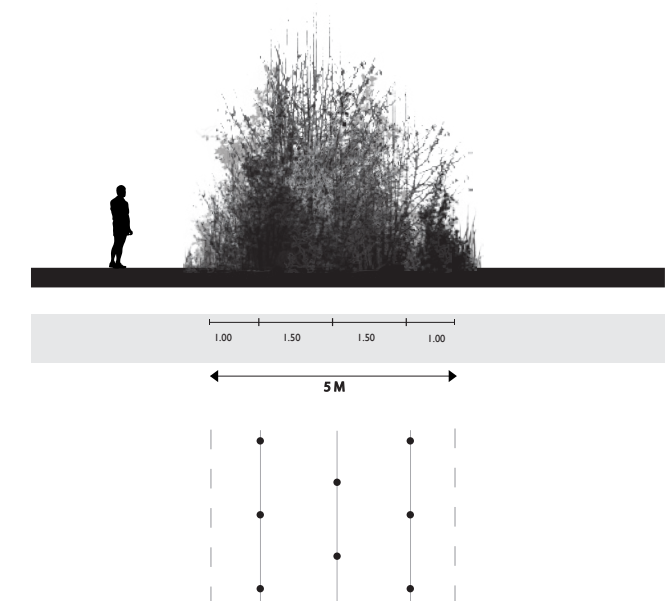
- Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn) 25%
- Corylus avellana (hazelaar) 25%
- Prunus spinosa (sleedoorn) 25%
- Rhamnus frangula (vuilboom) 25%

Opmerkingen:

- Zone van aanplant is 5 meter
- 3 rijen aanplanten
- De afstand tussen de rijen is 1.50 meter
- De afstand in de rij is 1.50 meter
- De afstand van de buitenste rij tot aan de rand van de 5 meter zone is 1.00 meter
- Positie van de aan te planten rijen is variabel: er is ruimte om te schuiven binnen het raster, afhankelijk van de situatie ter plaatse
- Plantverband: wildverband
- Beplanting 100% mengen

Levermaat:

- Levermaat bosplantsoen is 80/100



STRUWEEEL



Crataegus monogyna, Meidoorn



Prunus spinosa, Sleedoorn



Corylus avellana, Hazelaar



Rhamnus frangula, Vuilboom



HAGEN

BESTAANDE HAGEN



NIEUWE HAGEN

Gemengde haag (aansluitend op bestaande beukenhaag):

- *Fagus sylvatica*, Beuk 50%
- *Carpinus betulus*, Haagbeuk 40%
- *Crataegus monogyna*, Eenstijlige meidoorn 10%



HAGEN



Fagus sylvatica, Beuk



Carpinus betulus, Haagbeuk



Crataegus monogyna, Eenstijlige meidoorn



KRUIDENRIJK GRASLAND

In het kader van de herontwikkeling wordt de oorspronkelijke verkavelingsstructuur hersteld en wordt ook de bestaande watergang doorgetrokken richting de Terhoeksweg.

De strook die hiermee 'vrijkomt' wordt ingezaaid met een kruidenrijk (natteminnend) mengsel, dat zorgt voor een fraaie robuuste rand én inpassing, bijvoorbeeld mengsel WV - Weidevogelgeluk van CruydtHoeck.

WV - WEIDVOGELGELUK

Bloemenmengsel voor bloemrijk grasland geschikt voor broedende weidevogels, met veel bloemen die insecten aantrekken. Daarnaast ook geschikt voor begrazing door of als hooiland voor hoevige dieren. Het mengsel heeft hierbij wel een aandeel klaver en is daarmee wellicht minder geschikt voor paarden. Het mengsel is middelhoog en heeft een natuurlijk karakter. Dit mengsel is geschikt voor matig schrale tot redelijk voedselrijke grond. U kunt vanaf het tweede en derde jaar een bloemrijk resultaat verwachten.

Maaibeheer: Jaarlijks 1 - 2 keer per jaar maaien en het maaisel afvoeren, te gebruiken als hooi. Bij voorkeur gefaseerd maaien, zodat dieren en de natuur continu over verse groei en bloei kunnen beschikken. De eerste één tot twee jaar is de weide nog niet geschikt voor beweiding, omdat de planten zich eerst goed moeten kunnen vestigen.

Zaai-instructie

Zaaien: Jaarrond, maar bij voorkeur in de nazomer en herfst of in het zeer vroege voorjaar.



KRUIDENRIJK GRASLAND



Mengsel WV - Weidevogelgeluk van CruydtHoeck



BEHEER

Hieronder wordt voor de afzonderlijke beplantingselementen en -typologieën kort in gegaan op het te voeren beheer (voor de periode van 8-10 jaar).

BESTAANDE BOMEN

- Onderhoudssnoei eens in de 3 jaar (doorgaande harttak)

NIEUWE BOMEN

Fruitbomen

- Elk jaar onderhoudssnoei, waterlot verwijderen

Bomen/boomgroep (kavel 1)

- Onderhoudssnoei eens in de 3 jaar (doorgaande harttak)

BOS EN SINGEL AAN DE RAND

- Eens per 3 jaar verjongingssnoei toepassen om volle rand te houden. Max. 20% van onderuit snoeien.

STRUWEEEL

- Eens per 3 jaar verjongingssnoei toepassen om volle rand te houden. Max. 20% van onderuit snoeien.

HAGEN

- Min. eens per jaar knippen

KRUIDENRIJK GRASLAND

- Jaarlijks 1 - 2 keer per jaar maaien en het maaisel afvoeren, te gebruiken als hooi. Bij voorkeur gefaseerd maaien, zodat dieren en de natuur continu over verse groei en bloei kunnen beschikken. De eerste één tot twee jaar is de weide nog niet geschikt voor beweiding, omdat de planten zich eerst goed moeten kunnen vestigen.



