



Erfinrichtingsplan

Speelboerderij

Landuwerweg te Holten

inhoudsopgave

inleiding	4
situatie plangebied	5
luchtfoto plangebied	6
huidig bedrijf	7
omgevingsvisie	8
L.O.P gemeente Rijssen-Holten	10
ontstaan van het landschap	12
het plangebied in het landschap	13
visie nieuw erf	14
randvoorwaarden & uitgangspunten	15
erfplan rond speelboerderij	16
ruimtelijke onderbouwing	17
sfeerbeelden beplanting	21

Deze rapportage beschrijft en onderbouwt het erfinrichtingsplan benodigd in het kader van de realisatie van een speelboerderij met bedrijfswoning nabij Holten. Momenteel is het terrein agrarisch in gebruik. Initiatiefnemer wil op zijn perceel één gebouw realiseren met een recreatief buitenterrein. Middels een erfinrichtingsplan moet aangegeven worden dat de ruimtelijke kwaliteit en het gebruik kunnen toenemen bij de realisatie van het initiatief.

Het plangebied ligt in het zogenaamde 'Essenlandschap' met als natuurlijke onderlaag 'Dekzand'. Dit type landschap kent een bepaalde opbouw van erven en gebouwen. Deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Daarnaast hanteert de gemeente een landschapsonwikkelingsplan. Binnen deze kaders is het erfinrichtingsplan voorbereid.

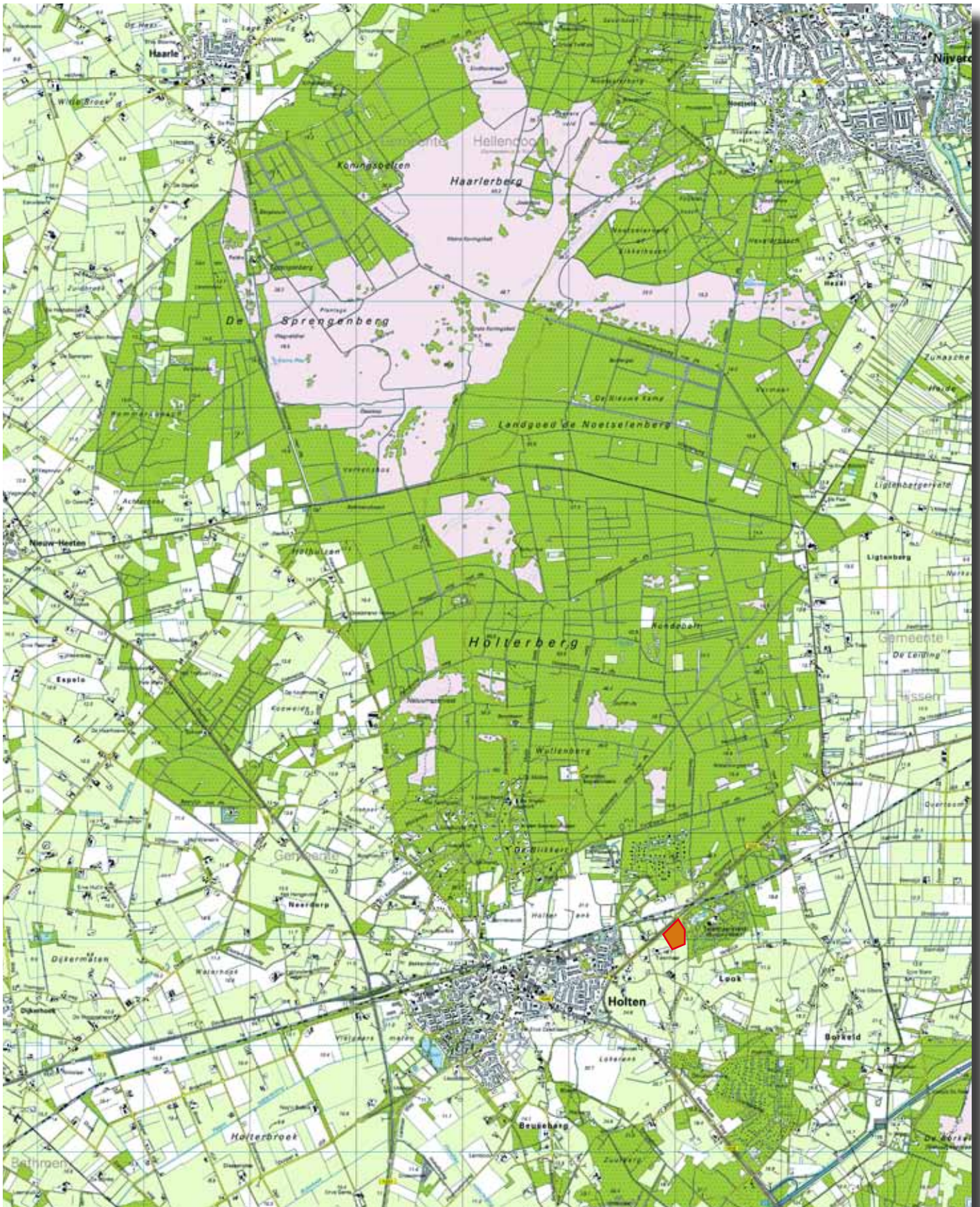
Om te komen tot een erfinrichtingsplan zijn eerst kenmerken als historie en beleid nader bestudeerd. Uit deze inventarisatie en analyse is het programma voor de voorbereiding van het plan ontstaan. Samen met bestaande landschappelijke kenmerken is het de basis van het plan. Vervolgens is een beplantingsplan uitgewerkt.

Het erfinrichtingsplan is opgesteld om ervoor te zorgen dat bij de beoogde ontwikkeling, de realisatie van een speelboerderij, de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied.

3 januari 2012

ing. H.J.E Oldehinkel

situatie plangebied



luchtfoto plangebied





De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid:

De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen worden de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie onderscheiden:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De lust en leisure laag

Ruimtelijke kwaliteit:

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het eigen inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectie:

De kaart 'Ontwikkelingsperspectieven Groene omgeving' geeft weer welke ontwikkelingsmogelijkheden de provincie in hoofdlijnen in deze groene omgeving ziet. Het erf is gelegen in het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)". Voor dit ontwikkelingsperspectief geeft de provincie aan dat functies als landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd en wonen

naast elkaar voorkomen als goede burens en elkaar ruimtelijk versterken.

Natuurlijke laag:

Het plangebied ligt binnen het type dekzandvlakte en ruggen. Deze bedekken een groot gedeelte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in de grote delen van de provincie een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit de zogenaamde podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden wintereikenbeukenbossen op de hoge delen voor en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

"De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid in het gebiedstype 'Essenlandschap'. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, voormalige heidegronden en kenmerkende bebouwingsvormen rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen: de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar de lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werkafstanden zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgden steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Het landschapsbeeld was afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet.

De stedelijke laag:

Niet van toepassing.

De lust en leisurelaag

Niet van toepassing.

Visie vanuit de omgevingsvisie:

Ondergrond: kleinschalige dekzand gronden

Ontstaan: vanaf ± 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

Schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen

Ontwikkelingen

- Samenhang erven/ essen/ flanken/ heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt.
- Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt.
- Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bij voorbeeld het essenlandschap.
- Schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven veranderen het karakter van dit kleinschalige werk landschap.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortge bouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf en landschaps beplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.



natuurlijke laag



agrarische cultuurlandschap

L . O . P g e m e e n t e

R i j s s e n - H o l t e n

In 2001 zijn de gemeenten Rijssen en Holten samengegaan. Daarmee zijn twee landschappelijk fraaie en afwisselende buitengebieden in één bestuurlijke eenheid samengevoegd. Dit buitengebied verandert voortdurend. Allerlei initiatieven worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente en vragen om een visie op het buitengebied. Die visie is verwoord in het landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten 2007.

Deelgebied Holter- en Lokeren en Look ligt relatief hoog op de uitlopers van de Sallandse Heuvelrug. Net als de stuwwal is het een inzijgingsgebied en er ligt een waterwingebied binnen dit deelgebied. Het wordt omringd door delen van de EHS, maar heeft zelf vooral een ecologische verbindingszone voor de das (tussen Twenhaarsveld en Borkeld) als taakstelling. Opvallend onderdeel van dit deelgebied zijn de vele cultuurhistorische waarden bestaande uit hoger gelegen oude bouwlanden of enken, de holle wegen, historische beplantingen en de vele historische (Twentse) erven. Bijzonder cultuurhistorisch aandachtspunt voor dit gebied zijn de verschillende archeologische monumenten, waaronder de fundamenten van (middeleeuws kasteel) de Waardenborch aan de rand van Holten. Buiten de open enken valt op dat in dit deelgebied de ruimtelijke samenhang meer dan in andere gebieden wat verloren is gegaan. Dit kleinschalig landschap met historische erven en slingerende wegen verandert onder invloed van grote recreatieve voorzieningen, teruglopende landbouwkundige activiteit en verrommeling. Dit proces is ook af te lezen aan de dorpsrand van Holten. Op enkele plaatsen is de geleidelijke overgang tussen dorp en omgeving hard en abrupt geworden.

Ontwikkelingen

Het is niet voor niets dat in dit deelgebied de samenhang wat lijkt te ontbreken. Er is in het gebied van alles gaande. Uiteraard zijn er allerlei ontwikkeling aan de rand van Holten, be-

treffende woningen, bedrijven en infrastructuur. Dichter naar de rand van de Holterberg vinden recreatieve ontwikkelingen plaats. Gezocht wordt naar een nadrukkelijker betekenis voor het waterintrekgebied, er wordt hard gewerkt aan het realiseren van landgoed Look en de ecologische verbindingszone. De agrarische functie lijkt wat in de verdrukking te zijn en te kiezen voor functieverandering. Behoud van het karakteristiek landschap staat daardoor onder druk.

Opgaven voor het landschap:

- Behoud en versterking van het kleinschalige landschap in combinatie met ruimte voor de aanwezige grondgebonden landbouw en ontwikkeling van recreatie en toerisme staat in dit deelgebied centraal;
- doorontwikkeling van de grondgebonden landbouw, eventueel in samenhang met recreatie;
- waterwinning (waterintrek-/waterwingebied) als belangrijke functie in het landschap zichtbaar maken;
- versterken van de openheid en herkenbaarheid van de Holter- en Lokeren;
- verhogen kwaliteit dorpsrand Holten langs de enken en plaatselijk verzachten van de overgang van Holten naar het buitengebied;
- versterken van de recreatieve relatie tussen Holten en de Holterberg; archeologische waarden, waaronder de Waardenborch, herkenbaar maken en plaatsen in een nieuwe, krachtige context;
- realisatie van de ecologische verbindingszone tussen de Borkeld en de Holterberg;
- aanleg van het nieuwe landgoed Look;
- aandacht voor landschappelijke inpassing van recreatieruimten; behoud van onverharde en holle wegen;
- behoud van historische boerderijen en erven, eventueel met behulp van functieverandering;

Visie

De visie voor dit deelgebied komt overeen met deelgebied westflank Holterberg. Het landschapsbeeld van 1900 dient als inspiratiebron voor landschapsontwikkeling. De strategie voor dit deelgebied is echter offensiever. Landschapsrestauratie is de actieve houding die moet worden aangenomen. Dit deelgebied is een echt verwevingsgebied; verschillende functies lopen door elkaar. Er moet ruimte zijn voor recreatie, wonen, landbouw, water, natuur en cultuurhistorie. Sterker dan in het deelgebied westflank Holterberg zal uitgegaan moeten worden van de verschillende ontwikkelingen. De mate waarin nieuwe ontwikkelingen de identiteit van het gebied versterken is mede bepalend voor het al dan niet.

In het gebied ligt een waterintrekgebied, dat net als het waterwingebied meer herkenbaar kan worden gemaakt. Ten behoeve van dat waterintrekgebied is een extensiever landbouwkundig gebruik wenselijk. Ook moet er ruimte komen voor de ecologische verbindingszone door Look. Het nieuw te realiseren landgoed Look doet hiertoe een eerste aanzet.

Al deze ontwikkelingen kunnen goed samen gaan en zijn in te passen in de kleinschalige landschappelijk situatie van 1900. Dat betekent herstel van houtwallen en lanen. De kaart van 1900 zal hier als inspiratiebron dienen. Hoofdsoort voor de houtwallen en lanen is de zomereik, maar ook beuken zijn een goede keuze ter afwisseling. In dit gebied liggen belangrijke recreatieve verblijfsvoorzieningen, die beter landschappelijk kunnen worden ingepast. In plaats van dunne groene randen stellen we voor om gelaagde, natuurvriendelijke groene randen ('mantel-zoom' vegetatie) rond recreatieterreinen te stimuleren, met dezelfde hoofdsoorten.

De historische erven die in dit gebied liggen, verdienen bijzondere aandacht. Op dit moment is een proces van ver-

rommeling en verval aan de gang, dat gestopt moet worden.

Behoud van de historische kracht van de erven is belangrijk en kan een impuls krijgen vanuit de vele ontwikkelingen die in dit gebied plaats vinden. Benadrukken van de overige, rijk aanwezige cultuurhistorische waarden draagt ook bij aan versterking van de landschappelijke waarden en biedt toeristische kansen. Het gaat in het bijzonder om behoud van de onverharde en holle wegen en om het bedenken van een concept rond de juist in dit deelgebied aanwezige archeologische monumenten uit verschillende tijdsperiodes. Meest aansprekende voorbeeld daarvan is het versterken van de beleefbaarheid van de fundamente van de Waerdenborch.

Verder wordt voorgesteld om extra aandacht te schenken aan de verschijningsvorm van de dorpsrand van Holten. In de eerste plaats hangt die samen met het beeld van de twee grote enken. Van deze enken willen we graag de herkenbaarheid vergroten en karakteristieke teelten (bijvoorbeeld graan) stimuleren.

ontstaan van het landschap



het landschap rond 1900



het landschap rond 1950



structuren in het landschap als basis voor de landschappelijke inpassing

het plangebied in het landschap

Het landschap rondom de Landuwerweg is een halfopen Essenlandschap welke op een van de flanken van de Sallandse Heuvelrug ligt. Kenmerkend in het landschap is het contrast tussen het relatief open landschap aan de zuidkant van het plangebied en het meer gesloten landschap aan de noordoostzijde. Het plangebied ligt in een overgangsgebied. Het karakter van het gebied wordt bepaald door de houtwallen die de bouwlanden omzomen (noordzijde) en enkele boomgroepen en verspreid gelegen erven van verschillende omvang. De verspreid liggende erven worden met kleine (voormalige zand-) wegen ontsloten. Een belangrijke ontsluitingsweg vormt

de Rijssenseweg. Hierop sluiten de wegen van meer beperkt gebruik aan. In de omgeving van het plangebied loopt een spoorlijn. Kenmerkend is dat de erven in het gebied georiënteerd zijn op de wegen. Daarnaast waren de erven van oorsprong door middel van groenstructuren onderdeel van het landschap. (zie historische kaart 1900, pag 12.) Door de vele houtwallen was het gebied van oorsprong aanmerkelijk kleinschaliger. Deze kleinschaligheid was rond 1950 al verdwenen. Het gebied was op dat moment geheel ontgonnen.



gesloten
houtwallen en
glooiende
velden



houtwallen met
doorkijkjes



coulissen en
glooiingen in
het landschap



bomenrij en
kronkelstructuur

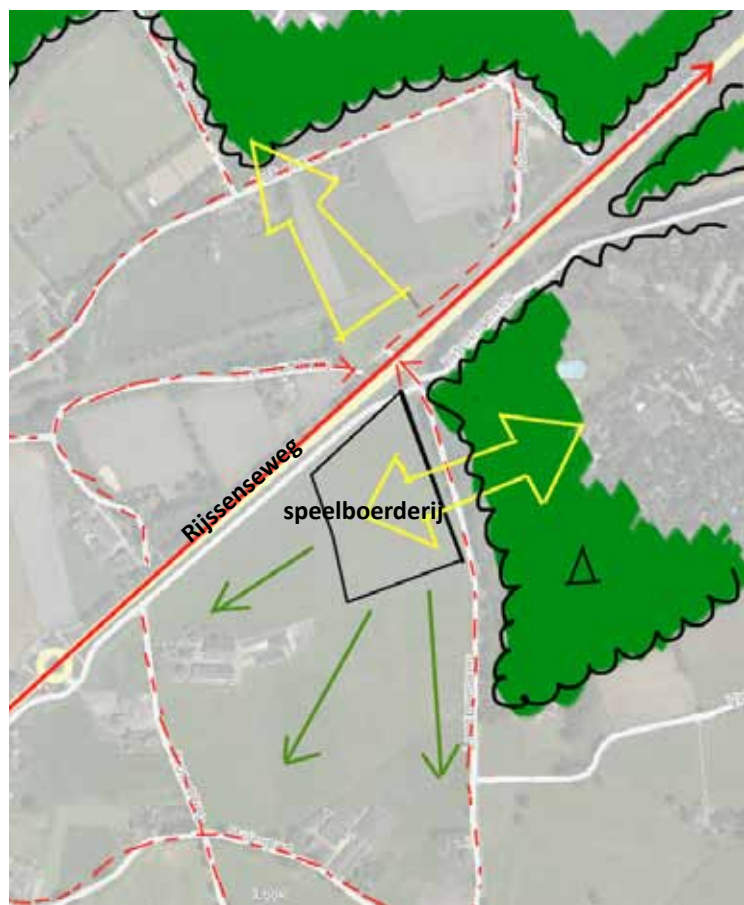
kenmerken in het plangebied van het Essenlandschap

Kenmerkend voor de erven in het halfopen Essenlandschap is de verbintenis met de bestaande structuren in het landschap (kavelgrenzen, wegen, houtwallen, bomenrijen en bosjes.). Het huidige erf aan de Broensweg ligt vrij open in het half open landschap. Hierdoor sluit het erf in mindere mate aan op het landschap. Met de sloop van de opstallen zal het landschap meer open worden en de beeldkwaliteit vooral worden bepaald door groene weidegebieden, bossen en bossages. Initiatiefnemer wil een nieuwe speelboerderij met buitenterrein realiseren. Aangezien deze voorziening een relatie met het zwembad zal krijgen (o.a. parkeren), is ervoor gekozen om de nieuwe accommodatie aan de Landuwerweg te positioneren. Met de realisatie van de speelboerderij zal het gebied veranderen. Met het erfinrichtingsplan moet aangegeven worden

hoe het nieuwe erf aan zal sluiten op de meer oorspronkelijke gebiedskenmerken. Dit alles met het uiteindelijke doel om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te versterken

De erven in het landschap kennen een karakteristieke opbouw. Wonen bevindt zich voor, het werken aan de achterzijde op het erf. Deze tweedeling kent een karakteristieke uitstraling. Voor was de sier en nutstuin gelegen, hetgeen de 'fraaie' kant van het erf vormde. Het achtererf was veel soberder van karakter en kende een meer functionele indeling. Bij de realisatie van de speelboerderij zal ook het erf deze kenmerkende tweedeling moeten krijgen. Het 'nieuwe' erf zal ruimtelijk een relatie met de Rijssenseweg krijgen. Daarom is ervoor gekozen om hier het voorerf te voorzien. Het achtererf zal meer vanuit het omliggende landschap ervaren worden. Het zal een goede overgang moeten vormen van het erf naar het relatief open landschap. De ontsluiting zal op de Landuwerweg zijn. Het krijgt daarom verkeerstechnisch een korte en veilige verbinding.

De realisatie van de speelboerderij biedt de mogelijkheid om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Met de sloop van de bestaande agrarische gebouwen en het toevoegen van de kwalitatief hoogwaardige speelboerderij zal, met het inpassen van het erf, de ruimtelijke kwaliteit in het gebied toenemen. Door de speelboerderij aan de rand van de enk te plaatsen, bij het zwembad, wordt het landschap minder belast.



visie landschap

randvoorwaarden & uitgangspunten

Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn aanvullende uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld. Deze betreffen vooral het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Relatie landschap:

- Behoud en versterken kleinschalig landschap;
- de kleinschalige situatie rond 1900 dient als basis;
- het nieuwe erf moet aansluiten op de bestaande groenstructuren in het gebied;
- de visuele relatie Rijssenseweg en erf is waardevol;
- één inrit vanaf de Landuwerweg naar het erf;
- parkeermogelijkheid op het erf, parkeerplaats wordt mede gebruikt voor zwembad;
- door het afnemen van het volume agrarische bijgebouwen zullen er nieuwe zichtlijnen op het landschap ontstaan;
- de kleinschaligheid van het landschap is waardevol, plangebied als uitloper van een Enk.

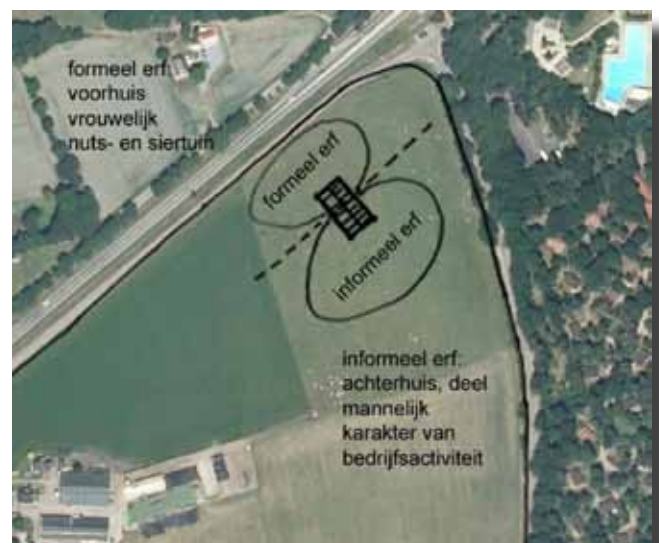
Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en zich als een eenheid in het landschap presenteren;
- het erf zal een zekere verspreiding van hoofdgebouw en bijgebouwen kennen;
- het erf zal een eenduidige structuur houden, de oprit ontsluit het centrale erf, waaraan de verschillende speelvoorzieningen komen;
- het 'voor' erf en het 'achter' erf moeten een duidelijk onderscheid krijgen;
- het toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk;

- het erf moet aansluiten bij het Twenhaarsveld;
- geparkeerde auto's dienen afgeschermd te worden met groen.

Bebouwing:

- Het gebruik van duurzame materialen heeft de voorkeur;
- een geschakelde kap maakt dat het gebouw minder massaal oogt;
- de gekozen oriëntatie van het gebouw maakt dat het erf een visuele relatie met de Rijssenseweg krijgt.



het erf wordt georiënteerd op de Rijssenseweg

erfplan Speelboerderij



Het erf wordt onderdeel van het kleinschalige landschap. Het zal een kenmerkende opbouw kennen: Het voorerf als sier- en nutsdeel en het achtererf als functioneel onderdeel van het erf. Het erf krijgt een groen karakter dat aansluit op het omliggende landschap. Waar nodig wordt dit landschap versterkt. Inspiratie is de historische kaart van 1900. In onderstaande tekst wordt het landschapsplan beschreven. Op pagina 18 is de plankaart opgenomen.

Rode onderdelen:

De nieuw te bouwen speelboerderij bestaat uit één gebouw met een geschakelde kap en zal een landschappelijke karakter krijgen (zie pagina 19). Door het toepassen van regionale elementen in een hedendaagse vormgeving wordt gestreefd naar een progressieve, plaatsgebonden architectuur (Kritisch regionalisme). Het erf vormt een duidelijke eenheid in het landschap en is verbonden aan de structuur van het landschap. Vanaf de Rijssenseweg is er zicht op de voorgevel (fraaie kant) van de boerderij. Het kent daarom een belangrijke visuele verbinding met de Rijssenseweg. De verharding rondom de boerderij zal bestaan uit hout, halfverharding en verschillende soorten elementbestrating. De buitenruimte wordt grotendeels met gras ingevuld. Naast de bouw van de speelboerderij zal er ook een bedrijfswoning gebouwd worden. Deze zal qua architectuur aansluiten op de speelboerderij. Om enige privacy te garanderen aan de bewoners zal de woning afgeschermd worden met een houtsingel. De woning zal georiënteerd zijn op de Landuwerweg door aan deze zijde het erf open te laten.

Groene onderdelen:

Van oorsprong hadden de erven een sterk groen karakter. Daarom zullen rond de speelboerderij verschillende solitaire bomen geplant worden. Deze bomen bepalen de sfeer op het erf en geven schaduw en beschutting. Bomen geven het erf volume en zorgen ervoor dat het erf integreert met het landschap. Rondom de speeltoestellen komt een houtwal welke

als afscherming dient. De parkeerplaats zal meer robuust ingeplant worden met een houtwal. Door hier niet te kiezen voor een haag, maakt dat het erf haar gewenste tweedeling krijgt en ruimtelijk meer aansluit bij het naastgelegen bosgebied. Het achtererf was van oorsprong functioneel en robuust ingericht. De houtwal geeft naast het afschermen van de geparkeerde auto's tevens bescherming tegen de wind. Ook sluit het erf met de singel goed aan op het Twenhaarsveld. Rond de dierenweide en in de speelweide zijn nog enkele solitaire eiken- en lindebomen voorzien. Het erf moet aansluiten op het omliggende weiland. Dit wordt deels gerealiseerd door het erf niet volledig af te planten met hagen en singels. Vanaf het erf en vanuit de speelboerderij wordt het weiland beleefbaar. Met het toevoegen van het groen zal het erf verweven zijn met de landschapselementen, als singels en bosjes.

Blauwe onderdelen:

In verband met de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied zal een wateropvang in de nabijheid van de parkeerplaats worden gerealiseerd.

Kwaliteitsimpulsen:

- **Sloop landschapontsierende oude opstallen;**
- **nieuwbouw met een progressieve, plaatsgebonden architectuur;**
- **met realisatie nieuw erf, forse toename van groen;**
- **ligging aan de rand van de enk zorgt voor nieuwe zichtlijnen.**

erfinrichtingsplan



Schetsontwerp, een definitieve uitwerking ziet u op pagina 16



bomen geven het erf karakter



hagen geven accent op voorerf



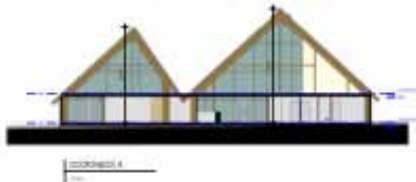
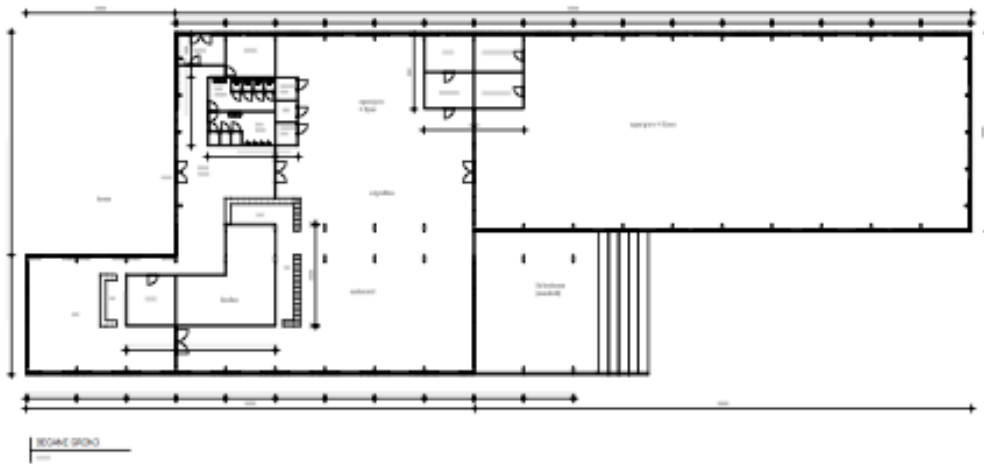
parkeerplaats in het groen



sfeerbeeld speeltoestellen



sfeerbeeld speeltoestellen



bron: Pallazo

sfeerbeelden beplanting



Opdrachtgever:

Familie Rensen
Dijkerhoekseweg 10
7451 LV Holten

Architectuur en ontwikkeling:



Palazzo Architectuur en Stedenbouw
Dorpsstraat 62
6451 BW Holten
0548 537060

Ruimtelijke onderbouwing landschappelijke inpassing:



Ontwerpburo Herbert Oldehinkel
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk
0523-216728/06-24883828
info@oho.nu
www.oho.nu