



COLOFON

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1507

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

14 mei 2018

Bestandsnaam

1507-01.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

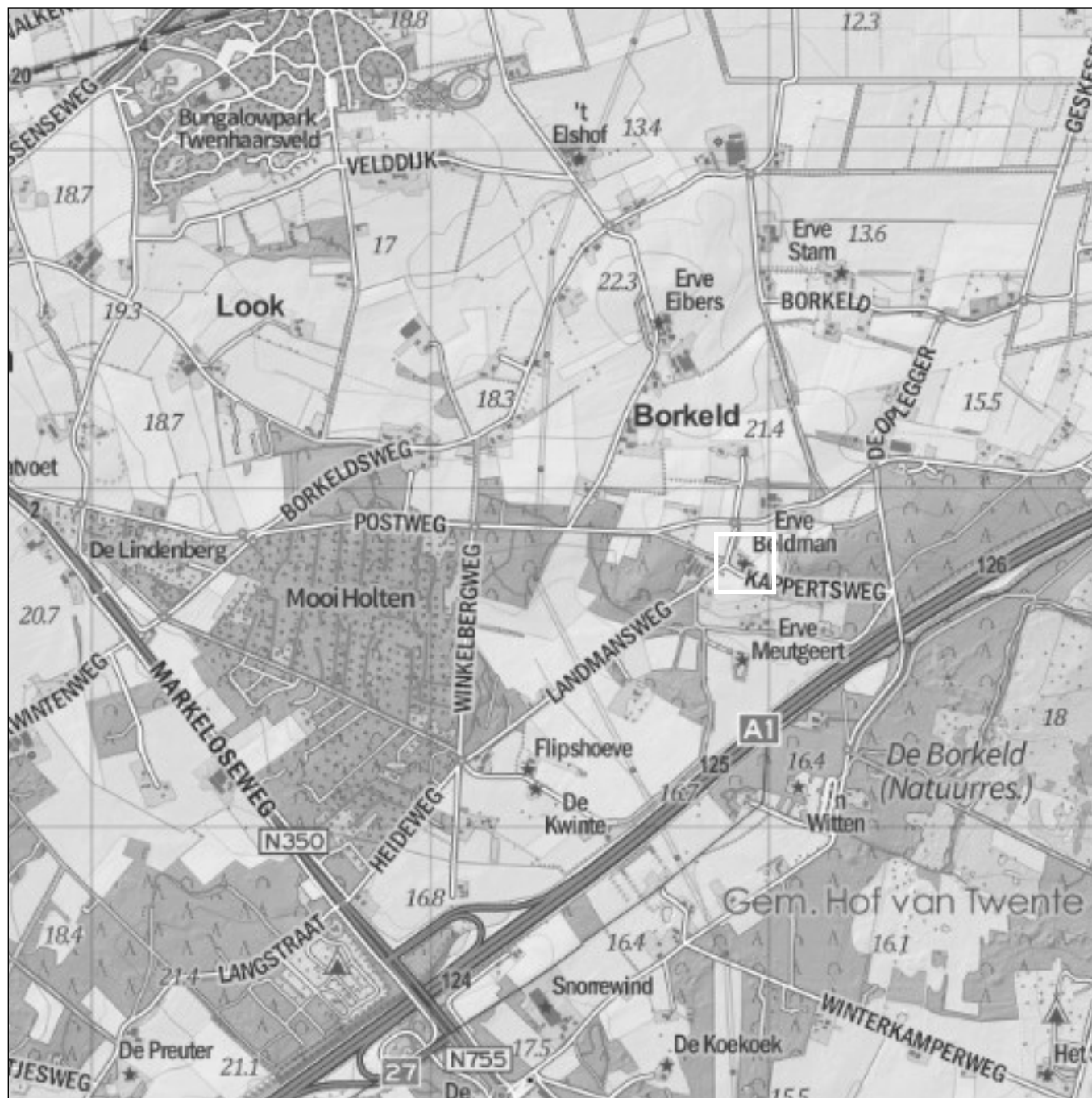
1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	3
2.1.	omgevingsvisie overijssel	3
2.2.	lop rijssen-holten	4
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
3.2.	analyse landschap rondom	5
3.3.	inrichting vanuit het landschap	5
3.4.	ontwikkeling	5
4	UITWERKING	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	samenvatting	7
4.3.	beplantingsschema	7

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Landmansweg 3 te Holten. Op het bestaande erf staat een woning en enkele voormalige agrarische opstallen. Initiatiefnemer wil ca. 850 m² slopen en middels de rood voor rood regeling een compensatiewoning genereren. Voor dit deel dient de bestemming gewijzigd te worden. De gemeente Rijssen-Holten wil hieraan in principe medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel en het landschapsonwikkelingsplan Rijssen Holten. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



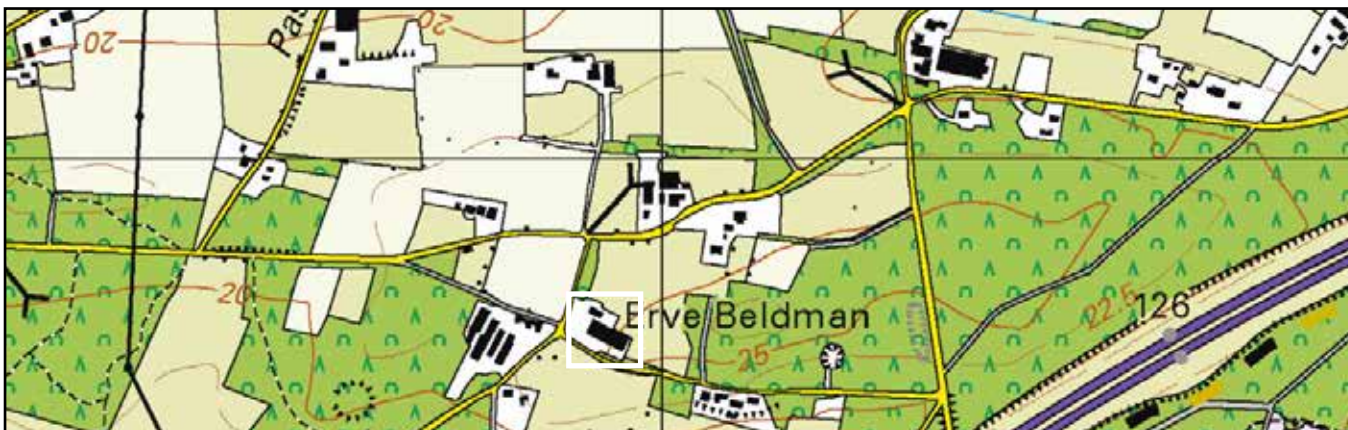
locatie plangebied



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan 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 verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

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 (hier n.v.t.)
- De laag van de beleving(hier n.v.t.)

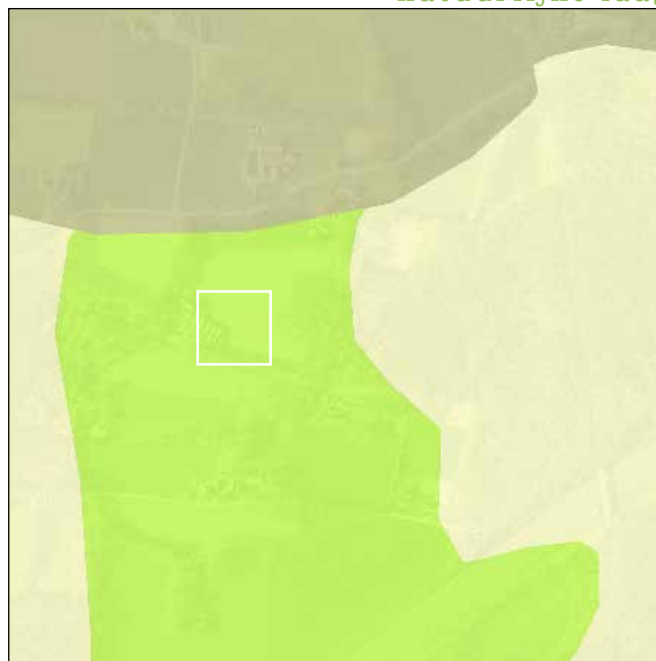
Het gebied ligt in de natuurlijke 'Dekzandvlakte en -ruggen' met het 'Oude Hoeven landschap' als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap. Dit houdt in dat functies als landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd en wonen naast elkaar voorkomen als goede burens en elkaar ruimtelijk versterken



natuurlijke laag



ontwikkelingsperspectief



agrarisch cultuurlandschap

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken, en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijk jasje krijgen. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende structuren en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtemaat.

2.2. LOP RIJSSSEN-HOLTEN

Het plangebied valt in Deelgebied 7 volgens het Landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten. Het gebied Beuseberg, Zuurborg en Borkeld bestaat landschappelijk uit de stuwwal, een aangrenzend smeltwaterplateau en de flanken van de stuwwal. Dit glooiende gebied behoort dus tot de hogere delen van de gemeente en is net als de andere hoge delen ook inzigtig gebied voor neerslag. Een belangrijk deel van het deelgebied maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur en is voor natuur van belang als schakel in het grotere geheel. Ook recreatie is in dit gebied belangrijk, vooral in de bossen van Borkeld.

Het gebied kent ruimtelijk een zeer aantrekkelijk en gevarieerde indeling en is landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol. Kenmerkend zijn de (naald-) bossen op de stuwwal, het verblijfsrecreatiegebied op het aangrenzende plateau in de bossen bij Borkeld en de redelijk kleinschalige graslanden met historische boerderijen en erven. Hoewel het gebied ten zuiden grenst aan de A1 is de ruimtelijke impact beperkt.

Het behoud van het karakteristieke landschap wordt gekoesterd. Behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en behoud van de grondgebonden landbouw staan centraal en vormen de visie op het gebied.

Samengevat:

- open en beslotenheid behouden
- beplanting aan de lage kant van een stijlrand versterken
- aandacht voor cultuurhistorische erven
- kleinschalig landschap versterken



3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke kwaliteit te geven waarmee een nieuwe impuls ontstaat en het geformuleerde beleid grotendeels kan worden doorgevoerd. Oude landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een landelijke woning met bijgebouw. Met de aanplant van gebiedseigen groen op het erf en het versterken van bestaande groenelementen zal de landschappelijke inpassing geborgd zijn.

3.2. ANALYSE LANDSCHAP RONDOM

Het plangebied ligt in het oude hoevenlandchap. Het erf ligt aan de noordzijde vrij open in het landschap en wordt aan de zuidoostzijde afgeschermd met een houtwal en enkele bomen. Van oorsprong kwam er meer groen op en rondom het erf voor in de vorm van singels, (fruit-)bomen en hagen. Initiatiefnemers willen het erf ook graag weer vergroenen. Met de van oorsprong voorkomende elementen wordt de kleinschaligheid van het landschap gestimuleerd.

Het gebied kent een besloten karakter door de aanwezige bos en veel voorkomend houtwallen en bomenrijen. Erven in het oude hoevenlandchap zijn niet geheel verscholen achter groen en kennen ook geen harde grenzen. De erven zijn daarentegen onderdeel van het kleinschalige en organische landschap. Veelal liepen de wegen over of direct langs de erven. Ze vormden een reeks van clusters in het kleinschalige landschap. Dit kenmerkende beeld zal na herbestemming van het plangebied terug moeten keren.

3.3. INRICHTING VANUIT HET LANDSCHAP

- karakteristiek van het oude hoevenlandchap versterken;
- losse setting van cluster gebouwen;
- veel groen op het erf;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande structuren;
- rekening houden met bestaande groenstructuren
- streekeigen beplanting toepassen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

3.4. ONTWIKKELING

De erven kennen van oorsprong een kenmerkende 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. Ook op dit erf zal deze herkenbare opbouw ontstaan. De

bestaande woning met tuin zal het hoofdgebouw blijven (voor erf). Daarachter twee bijgebouwen (bestaande en een nieuw te bouwen) en de compensatiewoning in met eenvoudige hoofdvorm en uitgevoerd in eigentijdse materialen die mooi verouderen.

Uitgangspunten opdrachtgever:

- sloop van ca. 850 m² landschapsontsierende gebouwen;
- behoud ca. 100 m² bijgebouw (wordt wel gerenoveerd)
- nieuwe woning 750 m³ met 100 m² bijgebouw;
- groen erf;
- ruimte om te keren en te parkeren op het erf;
- nieuwe toegang naar te behouden schuur;
- privacy tussen beide wooneenheden.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende gebouwen;
- landschappelijk goed inpassen van de nieuwe woning waarbij aandacht is voor het gehele erf.



te slopen stallen



4 UITWERKING

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 8. .

Situering bebouwing:

Door de sloop van de stallen zal het erf een behoorlijke verandering ondergaan. Er moet voorkomen worden dat er twee aparte erven ontstaan. De locatie van de compensatiewoning moet aansluiten op het bestaande erf. Dit wordt gedaan door een nieuw bijgebouw en het bestaande bijgebouw in familie met elkaar uit te voeren. Tensamen met de gekozen positie zal dit de eenheid op het erf versterken. De compensatiewoning en de bestaande woning staan vervolgens weer nabij de bijgebouwen maar elk aan een andere kant. Hiermee zal het erf zich wel als een eenheid presenteren zonder dat dit ten koste van de privacy gaat. De erven van het oude hoevenlandschap kennen deze verspreide ligging van gebouwen en geen harde overgang naar de omgeving.

De woning zal een moderne maar landelijke stijl kennen en zal bestaan uit een eenvoudige hoofdvorm en worden uitgevoerd in moderne materialen als glas hout en steen. De compensatiewoning komt nagenoeg op dezelfde plek als waar de stallen stonden. Aangezien de woning duurzaam gebouwd gaat worden zal er wel enige afstand van de zuidelijke houtwal genomen moeten worden. Mede door de ingetogen vormgeving en materialisatie van de woning en het bijgebouw zal het geen opvallende verschijning in het landschap zijn. De gebouwen zullen samen met het groen passen in de omgeving. Er blijft zo'n honderd vierkante meter bijgebouw staan. Deze zal opgeknapt worden, (asbest gesaneerd) middels een

passende wand en dakbekleding. Voor beide bijgebouwen geldt dat glimmende materialen voorkomen moeten worden. De kleurstelling moet gedekt zijn en de vorm en maatvoering onderdanig aan de woningen.

Groenstructuur:

De erven in het oude hoevenlandschap kenmerken zich door de aanwezigheid van verspreid staande groepen bomen, een siertuin voor de boerderij, enkele bijgebouwen achter de boerderij met daaromheen houtwallen, singels en hagen. Het erf is onderdeel van het landschap. Het kent een sterke relatie met de weg. Een kwaliteit van de plek is de grote mate van houtwallen en bossen. Er is daarom gekozen om deze bestaande structuur te versterken en te gebruiken als dichte groene rug van het erf. Aan de noordzijde zal het erf op veel opener in het landschap liggen. Afscherming tussen het land en het erf wordt middels een lage beukenhaag voorzien. Het is gebiedseigen om geen harde grenzen aan het erf te geven.

Tussen de bijgebouwen zal in een losse setting hoogstamfruitbomen aangeplant worden. Deze versterken de eenheid op het erf tussen de verschillende gebouwen.

Nabij de bestaande woning zijn enkele parkeerplaatsen voorzien. Middels een beukenhaag worden de auto's uit het zicht genomen.

Inrichting erf:

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling (bruin-rood-antraciet) sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen. De parkeerplaats zal uitgevoerd worden in een element- of halfverharding. Het erf wordt ontsloten door één bestaande inrit.

4.2. SAMENVATTING

- Sloop 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- te behouden schuur wordt opgeknapt, overtollige verharding wordt gerooid;
- realisatie/behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap;
- versterken van een houtsingel;
- aanplant solitaire bomen, beukenhagen;
- compensatiewoning met bijgebouw wordt uitgevoerd in een passende landelijke architectuur;
- ontsluiting van het erf middels één inrit
- het totale erf zal zich als een groene eenheid in het landschap presenteren;
- duidelijke afscheiding tussen tuin en land;
- keren en parkeren op eigen erf.



het erf inrichtingsplan

Legenda

1. Compensatiewoning
2. Bijgebouw
3. Bestaande stal opknappen
asbest saneren en nieuwe
wandbekleding
4. Bestaande woning
5. Contour te slopen stallen
6. Aanplant zomereik
Quercus robur
7. Aanplant walnoot *Juglans regia*
8. Hoogstamfruitbomen
9. Nieuw aan te planten zilverlinde
Tilia tomentosa
10. Bestaande houtwal afzetten,
overstaanders behouden en
doorplanten





INSPIRATIE ERF



4.3. BEPLANTINGSSCHEMA

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
HAGEN 25 M1	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1	100%	250
BOMEN	Juglans regia	Walnoot	14-16	solitair	100%	1
	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	min. 8 meter	100%	1
	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstam fruitbomen	10-12	min. 7 meter	100%	5
	Quercus robur	Zomereik	14-16	min. 8 meter	100%	4
HOUTSINGEL CA. 600 M2 DOORPLANTEN MET	Viburnum opulus	Geldersche roos	100-125	1 x 1 (m)	20%	n.t.b.
	Corylus avellana	Hazelaar	100-125	1 x 1 (m)	20%	n.t.b.
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	100-125	1 x 1 (m)	30%	n.t.b.
	Quercus robur	Zomereik	100-125	1 x 1 (m)	10%	n.t.b.
	Rhamnus frangula	Vuilboom	100-125	1 x 1 (m)	20%	n.t.b.

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



laat plannen groeien

Legenda

- 1. Compensatiewoning
- 2. Bijgebouw
- 3. Bestaande stal opknappen
asbest saneren en nieuwe
wandbekleding
- 4. Bestaande woning
- 5. Contour te slopen stallen
- 6. Aanplant zomereik
Quercus robur
- 7. Aanplant walnoot Juglans regia
- 8. Hoogstamfruitbomen
- 9. Nieuw aan te planten zilverlinde
'Tilia tomentosa'
- 10. Bestaande houtwal afzetten,
overstaanders behouden en
doorplanten



Legenda

- 6. Nieuw aan te planten zomereik
'Quercus robur' 14-16 4 stuks
- 7. Nieuw aan te planten walnoot
'Juglans regia' 14-16 1 stuks
- 8. Nieuw aan te planten hoogstam-
fruitbomen 10-12 5 stuks
Malus/Pyrus/Prunus
- 9. Nieuw aan te planten zilverlinde
'Tilia tomentosa' 1 stuks 14-16
- 10. Nieuw aan te planten beukenhaag
Fagus sylvatica ca. 25 ml
10 stuks per meter in
driehoeksverband 80-100
- 12. Bestaande houtwal afzetten,
overstaanders behouden en
doorplanten

Viburnum opulus - Geldersche roos 20%

Corylus avellana - Hazelaar 20%

Sorbus aucuparia - Lijsterbes 20%

Quercus robur - Zomereik 10%

Rhamnus frangula - Vuilboom 30%

ca. 600 m2 aanplanten met bosplantsoen 80-100



tekeningno	1 (3)	versie	1.0
formaat	a3	schaal	1 : 500
datum	14 mei 2018	door	herbert
project	1507	bestand	1507-lvw

LANDSCHAPSMATREGELEN LANDMANSWEG 3 HOLTEN

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