



# Beeldkwaliteitplan Helhuizerweg 1

Holten, augustus 2016

Danielwerkt.



Linde Architectuur



puur  
LANDSCHAP

---

**opdrachtgever** / Familie van der Harst / van Ringelenstein

**opdrachtnemer** / Puur Landschap / Seltershof 13 / 6721 AT Bennekom

**contactpersoon** / ing. G.J. (Gerben) Kok

**projectcode** / 201602 HBH

201602 HBH © 2016 Puur Landschap, Bennekom / Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

---

# Beeldkwaliteitplan Helhuizerweg 1

Holten, augustus 2016







# INHOUDSOPGAVE

---

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>1 \ Inleiding</b>         | pagina 07 |
| <b>2 \ Het plangebied</b>    | pagina 08 |
| <b>3 \ Landschapsanalyse</b> | pagina 10 |
| <b>4 \ Het plan</b>          | pagina 20 |
| <b>5 \ Bebouwing</b>         | pagina 24 |
| <b>6 \ Buitenruimte</b>      | pagina 28 |

---





**1 \ INLEIDING**

**Inleiding** / Initiatiefnemer wenst op het perceel Helhuizerweg 1 in Holten een herontwikkeling van het voormalige hotel-restaurant “De Dieken” te realiseren. Beoogd is een woonfunctie in combinatie met een retraitsfunctie: “Ruimte voor Zingeving”.

Op 6 oktober 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten in principe ingestemd met de voorgestane herontwikkeling door de bestemming Horeca te wijzigen naar verblijfsrecreatie.

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is het verschaffen van een toetsingskader voor de inrichting van het plangebied en voor het bouwplan op voorliggende locatie. Dit beeldkwaliteitplan brengt naar voren wat bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan en welke waarden door de verandering op deze locatie worden versterkt danwel hoe eventuele aantasting wordt voorkomen. De beeldkwaliteit omvat diverse schaalniveaus op perceelsniveau en bebouwing.

**Status van het beeldkwaliteitplan** / Dit plan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor de toekomstige bewoners. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

**Leeswijzer** / Dit beeldkwaliteitplan wordt opgenomen als integraal onderdeel van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de huidige situatie van het plangebied en de historie er van. In hoofdstuk 4 wordt de stedenbouwkundige opzet uiteengezet. Hierna volgen de richtlijnen voor de beeldkwaliteit van respectievelijk de bebouwing (hoofdstuk 5) en het omliggende landschap (hoofdstuk 6, openbare ruimte).

Dit beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen door een samenwerking van:

- Projectleiding en planologie: Daniel Kellner, Danielwerkt.
- Architectuur: Martijn Linde, Linde Architectuur
- Landschapsarchitectuur: Gerben Kok, Puur Landschap bureau voor landschapsarchitectuur, stedelijk ontwerp & projectmanagement





**2 \ HET PLANGEBIED**



**Het plangebied** / Het plangebied aan de Helhuizerweg 1 in Holten ligt op de westflank van de Holterberg, direct ten noorden van het dorp Holten. Het terrein is, net als verder op de berg gelegen woningen, ontsloten door een onverharde weg die aansluit op de Helhuizerweg. Het plangebied ligt midden in het bos en is omgeven door recreatieve paden die leiden naar het grote heideterrein ten noorden van de projectlocatie.

De bestaande bebouwing staat in het oostelijke deel van het terrein en bestaat uit een hoofdgebouw, een houten paardenverblijf, een beheerderswoning en een paar oude fundamenten van eerdere bebouwing.

Het terrein is geheel omgeven door oude productiebossen en kenmerkt zich door een aantal zeer markante bomen en boomgroepen op het terrein. Door de openheid van het westelijke deel is het hoogteverschil sterk beleefbaar.

**Huidige situatie** / De horeca-activiteiten zijn al enkele jaren geleden beëindigd en het hoofdgebouw was sindsdien in gebruik ten behoeve van wonen. De beheerderswoning en de aanbouw van het hoofdgebouw zijn in gebruik geweest ten behoeve van recreatief verblijf. De paardenstal doet dienst als opslag / berging.

**Toekomstige situatie** / De beoogde activiteiten van Ruimte voor Zingeving zijn onder andere meditatie-groepen, spirituele en communicatieve trainingen, cursussen en trainingen 'Stembevrijden', seminars voor docenten en schoolleiders en yoga- en schilderlessen. Deze activiteiten vinden verspreid over het jaar plaats en kunnen één- of meerdaags zijn. Er vindt telkens één activiteit plaats en per activiteit gaat het om maximaal 30 personen. Uitgangspunt is kleinschaligheid, faciliteiten zijn alleen beschikbaar voor deelnemers.

Deelnemers verblijven in het hoofdgebouw en/of nieuw te realiseren gastenverblijven. De bestaande beheerderswoning en de stal/schuur worden gesloopt. In de plaats zijn twee ecologische gastenverblijven gewenst en een atelier. Via een nieuw te realiseren talud/berging wordt de kelder toegankelijk gemaakt voor onderhoudsmaterieel en opslag. Op termijn is onder een deel van het hoofdgebouw een souterrain voor lessen en trainingen gewenst. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw op natuurlijke wijze wordt ingepast in het landschap en duurzaam (energieneutraal) wordt gebouwd.

De gastenverblijven bieden ruimte om terug te trekken (meditatie en verblijf), terwijl het atelier hoofdzakelijk in gebruik is voor activiteiten van groepen. Het hoofdgebouw blijft de centrale plek voor samenkomen, eten en verblijf. De ontwikkeling faciliteert een specifieke doelgroep, waarin de initiatiefnemers een centrale rol vervullen. Zij beogen een modern klooster of met andere woorden een 'plek voor zingeving' : "Herberg De Dieken" (<http://www.dedieken.nl>)



An aerial photograph of a rural landscape. A white outline, resembling a lightning bolt, runs diagonally from the top center towards the bottom right. To the left of this line is a patchwork of green and brown agricultural fields with scattered small buildings. To the right is a darker, more wooded area. A white circle is positioned on the white line, containing the text 'plangebied'.

**Essen en Kampenlandschap**

(langs de stuwwal)

**Holterberg**

(stuwwal, bos- en heidelandschap)

**plangebied**

# **3 \ LANDSCHAPSANALYSE**



- een groot besloten bosgebied met vooral onverharde wegen;
- vrijstaande bebouwing staat verscholen in het bos;
- gemengd bos afgewisseld met kleine open heidegebieden en akkers;
- beplanting bestaat uit met name inheemse beplanting als eik, beuk, berk, lijsterbes en naaldbomen.

Holten is in de middeleeuwen ontstaan langs de randen van de es. Een groot aaneengesloten akkercomplex waarlangs de boerderijen stonden. Onder invloed van de mens nam het beboste oppervlak af en ontstonden meer open landschappen waaronder heidevelden.

Beeldkwaliteitplan Helhuizerweg 1, Holten / **Puur Landschap** / pagina 11



**1891** / De volgende kaarten geven de veranderingen in het landschap goed weer. Vanaf 1850 werd de verstuing van de Holterberg tegengegaan door op grote schaal percelen aan te planten met hoofdzakelijk naalddhout. Dit naalddhout werd met name gebruikt voor stuthout in de mijnbouw. Goed zichtbaar is ook de langzaam verfijnde padenstructuur door het bos- en heidelandschap. Belangrijke zichtbare elementen op de kaart zijn:

- De Holterberg in de transformatie van heide naar bos;
- Het essen- en kampenlandschap op de westflank van de stuwwal;
- De verfijning van de padenstructuur door het bos- en heidelandschap;
- De spoorlijn Deventer - Almelo, geopend op 1 september 1888.
- De huidige Helhuizerweg en Raalterweg.



**1925** / De toename van planmatige aanplant van productiebos op de Holterberg is goed zichtbaar op de kaart. Tussen 1891 en 1925 is het plangebied (Helhuizerweg 1) aangeplant met naalddhout om als stuthout in de mijnbouw te dienen. Het omliggende landschap is minimaal veranderd tussen 1891 en 1925.

Belangrijke elementen en veranderingen:

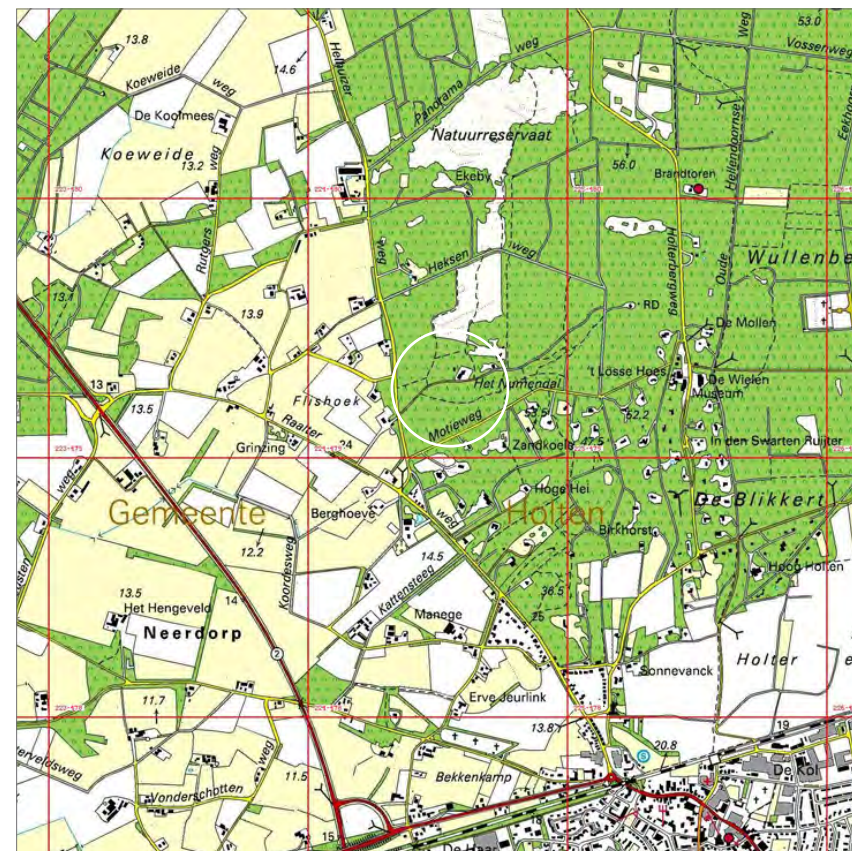
- Het oppervlakte bos op de Holterberg is aanzienlijk toegenomen;
- Het eerste gedeelte van de Engweg, vanuit het dorp, is verhard.





**1966** / Rond 1966 is, op een aantal heidepercelen na, de gehele Holterberg aangeplant met bos. Midden over de Holterberg is goed de noordzuid lopende Holterweg / Oude Hellendoornseweg te zien. Het dorp Holten is langzaam gegroeid terwijl de westflank van de Holterberg nauwelijks veranderd. Op deze kaart is te zien dat het heide gebied dat nu ten noorden van het plangebied ligt in 1966 aansloot op het plangebied en de bebouwing aan het einde van het langgerekte heideterrein ligt. Eerste (recreatieve) bebouwing is zichtbaar op de berg. Belangrijke elementen en veranderingen:

- De Holterberg is nagenoeg geheel bebost;
- Het langgerekte heideperceel loopt tot op het plangebied;
- De ontsluitingsweg naar het plangebied is goed zichtbaar.



**2010** / Tussen 1966 en 2010 hebben er geen grootschalige veranderingen plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied. Het dorp Holten breidt hoofdzakelijk uit aan de zuidkant van de spoorlijn. Recreatieve ontwikkeling in de vorm van recreatiewoningen vindt met name aan de zuidkant van de berg plaats. Goed zichtbaar is dat het plangebied nagenoeg helemaal in bos is veranderd en het heideperceel naar het noorden is teruggedrongen. Belangrijke elementen en veranderingen:

- Ontwikkeling van recreatieparken;
- links op de kaart is de N332 gerealiseerd;
- de westflank van de berg blijft nagenoeg onveranderd.





**Kampenlandschap**  
(langs de stuwwal)

**Bos**

**Heideterrein**

**Bos**



## Legenda



**Landschapskarakteristieken** / De projectlocatie ligt midden in het bos op de westkant van de Holterberg. Het is geheel omringd door gemengd bos dat hoofdzakelijk bestaat uit den, eik en berk. 100 meter ten noorden van het plangebied ligt een heideterrein dat zich uitstrekt richting het noorden. Het plangebied is ontsloten door een zandweg dat ook een aantal oostelijk gelegen woningen ontsluit richting de Helhuizerweg. Vanaf de zandweg zijn er drie entrees het terrein op. Twee ten oosten van het hoofdgebouw en één aan de westkant. Op het terrein staan drie gebouwen. Het hoofdgebouw is een voormalig hotel waaraan een aantal aangebouwde bijgebouwen vast zit. Aan de oostkant van het gebouw ligt een tuin dat omgeven is door een stijlrand van circa 1,5 meter hoog. Bovenop de verhoging staat een houten bijgebouw. Aan de noordwestkant van het hoofdgebouw staat de oude beheerderswoning. Met name het westelijke deel van het plangebied heeft een open karakter. Verspreid over het terrein staan prachtige volwassen loofbomen zoals eik, berk en beuk. Tussen het hoofdgebouw en de open westkant van het perceel ligt een verhoogd 'eiland' met daarop twee prachtige beuken en een grote eik.

Het gebied is zeer in trek voor recreatie. Rondom het terrein liggen een aantal recreatieve paden die worden gebruikt door hoofdzakelijk wandelaars en mountainbikers.

**Hoogtelijnen** / Een belangrijk kenmerk van het plangebied is het enorme hoogteverschil (zie landschapsstructuur, blz 18). Het plangebied overbrugd 18 meter hoogteverschil tussen de oostkant en de westkant van het perceel. Op de luchtfoto (blz.18) zijn de hoogtelijnen geprojecteerd. Bron van deze hoogtegegevens is de hoogtekaart uit 1963 van de gemeente Rijssen-Holten. Het hoogteverschil is zeer goed beleefbaar.



afbeelding | zicht op het hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen



afbeelding | de ontsluitende zandweg



afbeelding | de entree en open ruimte aan de westkant van het perceel



# Landschapskenmerken

Zicht vanaf de zandweg  
op de open westelijke  
kant van het perceel

De zandweg door het  
boslandschap



Gemengd bos van den,  
eik en berk



het 'eiland' met de  
groep beuken



# Landschapskenmerken



**Het hoogte verschil is goed beleefbaar**

**Het open gedeelte van de kavel bestaat uit gras en heide**



**recreatieve paden in de directe omgeving**



**De entree richting de houten bijgebouwen langs de oostelijke perceelsgrens**





# Landschapsstructuur





**Groenstructuur** / Het plangebied is sterk omkaderd door het oude productiebos dat hoofdzakelijk bestaat uit berk, eik en grove den. Her en der komen zeer markante oude beuken voor. Het bos is toegankelijk door een aantal wandelpaden rondom de kavel en sluiten aan op het grote heidegebied ten noorden van het plangebied. Op het terrein zijn drie grote ruimten aanwezig; ten oosten van het hoofdgebouw ligt de tuin, direct ten westen van het hoofdgebouw bij de hoofdentree en het open terrein aan de westkant van het perceel. Met name hier is het hoogteverschil goed beleefbaar. De open plekken bestaan over het algemeen uit een schrale grasvegetatie met her en der een stukje heide. Op het terrein staan een aantal zeer markante bomen zoals de grote beuk in de bosrand direct ten noorden van het hoofdgebouw. Direct ten westen van de hoofdentree staat een 'eiland' met daarop twee grote beuken. Vanuit het hoofdgebouw richting het westen is een zichtlijn aanwezig die het mogelijk maakt om vanuit de centrale ontvangstruimte het gehele lager liggende terrein te overzien.



afbeelding | besloten; gemengd bos van eik, berk en grove den



afbeelding | open; schraalgras en kleine heideterreintjes



afbeelding | grootschalig heideterrein ten noorden van het plangebied





# 4 \ HET PLAN



**Motivatie** / De landschapsschets gaat sterk uit van de bestaande kwaliteiten van het plangebied. Deze kwaliteiten bestaan uit de sterke omranding door de omliggende bospercelen, de bestaande beeldbepalende bomen en boomgroepen, het hoogteverschil en de aanwezige open ruimten. Om deze waarden goed tot uiting te brengen is gekozen voor een eenvoudige landschappelijke opzet en heldere ruimtelijke keuzes. De openheid gecombineerd met het aanwezige bos, de beeldbepalende bomen en boomgroepen en een sterke omranding van mantelvegetatie. De nieuw toe te voegen bebouwing is zo veel mogelijk gesitueerd op de plek van de bestaande oude bebouwing. Hierdoor vindt er zo weinig mogelijk verstoring plaats van flora en fauna en zijn de sterke zichtlijnen vanuit het hoofdgebouw over het plangebied geborgd.

Het gedeelte van het perceel aan de oostkant van het hoofdgebouw heeft een functioneel karakter in het kader van parkeren en logistiek vanuit het hoofdgebouw wat de centrale plek is voor 'Ruimte voor zingeving'. Daarnaast is er de plek voor de bestaande tuin.

De westkant van het plangebied heeft een landschappelijk karakter dat zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande waarden en waar rust en ruimte centraal staat. Om het hoogteverschil beleefbaar te houden respecteert het ontwerp hier de openheid. Direct ten westen van de grote monumentale beuk worden twee gastenverblijven in de bosrand gesitueerd. De gastenverblijven hebben een uitzicht over de natuurlijke waterpartij (zwemvijver) die ook een ecologische doelstelling krijgt met als doelsoort de Kamsalamander.

Achter het hoofdgebouw komt op de locatie van de bestaande schuur een nieuw gebouw; het atelier. De bestaande schuur zal gesloopt worden en op dezelfde locatie komt half verdiept het atelier. Het atelier is geheel energie neutraal ontworpen met een grote glasgevel op het zuiden en met bouwkundige details vanuit het passiefhuis principe. Hier zullen workshops

gegeven worden in direct contact met de natuur. Materialisatie is houten kozijnen, betonnen gevels gezet aluminium dakranden en natuurstenen grondkeringen.

Het gebouw is in de helling van het terrein opgenomen en is open gemaakt naar de uitzichtkant. Het dak is begroeid met diverse beplanting en gaat geheel op in het terrein, vanaf de achterzijde / wandelpad zal er geen gebouw opgemerkt worden.

Het 'nieuwe deel' van het bestaande hotel zal vervangen worden door een vergelijkbaar volume met daarin een aantal logeerkamers voor de deelnemers van de workshops en diverse activiteiten op het stiltecentrum. De uitstraling zal aansluiten bij de bestaande architectuur van het hoofdgebouw, nl jaren 30 baksteenarchitectuur. Metselwerk met hellend dak met forse overstekken. Vanuit de gewenste versterking van ecologische waarden worden bestaande en nieuwe gebouwen uitgerust met voorzieningen voor diverse diersoorten zoals vogels en vleermuizen.

De parkeervoorziening biedt plek voor 8 parkeerplaatsen op de locatie van de huidige beheerderswoning. De parkeerplaats zal half verhard worden en zodanig ingericht dat de bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd kunnen blijven.

Naast het bestaande hoofdgebouw komt een talud/berging, half verdiept en aan de zijkanten aan het oog onttrokken door een natuurlijke begroeiing op een wal. De bestaande parkeerplaats wordt omgevormd naar bos.

De twee gastenverblijven komen aan de voorzijde van het bestaande hoofdgebouw. Van de beide gastenverblijven is alleen de voorzijde goed zichtbaar, de rest gaat schuil onder een groen dek van heide en grassen. De gebouwen zijn op het zuiden en het uitzicht georiënteerd en hebben een gemiddelde hoogte van 2,5 boven maaiveld, door de half verdiepte begane grond. Voor de gastenverblijven is de natuurlijke waterpartij





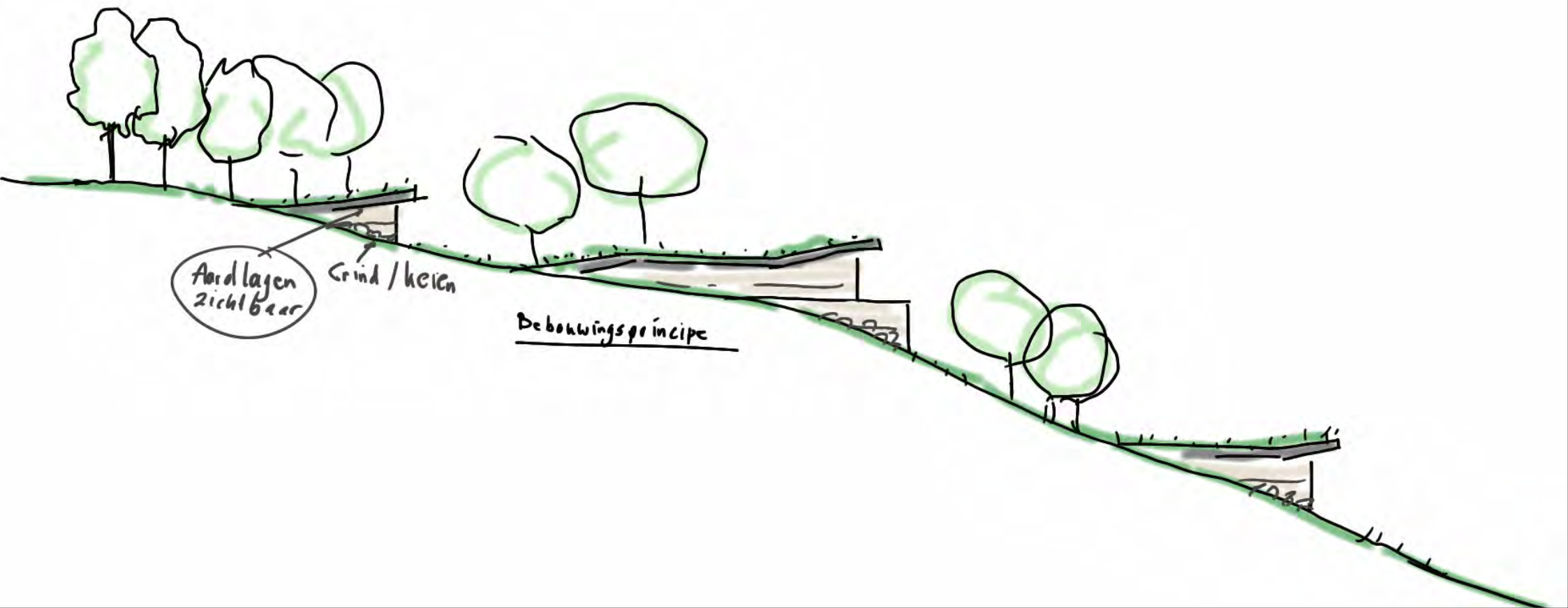


afbeelding | impressie hoofdgebouw



afbeelding | referentie entree talud/berging

afbeelding | bebouwingsprincipe





De gastenverblijven zijn geheel energie neutraal ontworpen met een grote glasgevel op het zuiden en met bouwkundige details vanuit het passiefhuis principe. Materialisering: beton, glas, houten kozijnen en aluminium gezet dakranden, met een groendak.

#### *Beplantingen*

Het uitgangspunt voor de landschapsschets is het behoud van alle bomen en boomgroepen op de kavel. Sommige markante bomen op het perceel en in de bosrand kunnen door middel van een dunning vrij gezet worden waardoor deze meer opvallen vanuit het plangebied. Een voorbeeld is de beuk die in de bosrand staat in de noordelijke punt van het perceel. Binnen het plangebied komt voornamelijk berk, eik en grove den voor. De solitaire bomen en boomgroepen bestaan veelal uit Gewone beuk en Amerikaanse eik. In het kader van nieuwe aanplant van bomen wordt gedacht aan *Tilia cordata* (Winterlinde) of *Tilia platyphyllos* (Zomerlinde) welke gunstig zijn voor insecten als de bij.

Om de ecologische waarde te verhogen zal langs de randen van het perceel, tegen de bosrand, een brede mantel worden aangeplant van struiken als meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, vuilboom, kamperfoelie en krent. Direct langs de mantel wordt een ruigterand (zoom) van grassen en boskruiden ontwikkeld. Vanaf de natuurvijver richting het westen is de ambitie om bloemrijk- / schraalgrasland en heidevegetatie te ontwikkelen. Verder richting het westen gaat het perceel langzaam over in bos zal de vegetatie steeds meer bestaan uit een schaduwminnende kruidlaag.



afbeelding | Linde voorziet bijen van nectar

afbeelding | een voorbeeld van bloemrijke zoomvegetatie







impressie bebouwing

# 5 \ BEBOUWING



**Ruimtelijk concept** / De basis voor het ruimtelijk concept is de helling van de Holterberg die vanaf de voorkant van de kavel oploopt naar achteren.

Het bestaande voormalige hotel is een solitair gebouw achterop bovenaan het terrein, met een flinke erker aan de voorzijde. Hierdoor maakt het hoofdvolume zich los van het landschap en staat als een eenzame wachter in het boslandschap. Rondom dit hoofdvolume zijn diverse aan- en bijgebouwen gebouwd. Hierdoor is een rommelige aanblik ontstaan zonder ruimtelijke kwaliteit.

Dit plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied door het open landschap te benadrukken, de nieuwe bebouwing zal zich terughoudend moeten opstellen. Het bestaande hotel gebouw willen we meer eenheid geven door rust en eenheid te zoeken in kleur en materiaal.

De bestaande bebouwing van de aangebouwde vleugel wordt gesloopt, evenals de bestaande schuren.

**Inspiratiebron** / De ligging van het terrein midden in de bossen, met een gedeelte open landschap aan de zuidzijde op de helling is het aanknopingspunt om een open structuur te bedenken met gebouwen die in het landschap opgaan met de bestaande gebouw als baken in het landschap. De nieuwe bebouwing die deels uit de helling is uitgegraven is gematerialiseerd door aardetinten aardlagen en de grind en keienlaag gevels. De bestaande hoofdbebouwing blijft als solitair gebouw staan met een eigen karakter, alle nieuwbouw komt uit het landschap omhoog, gebruikmakend van de helling, met een groendak en gevels in natuurlijke materialen.

**Uitwerking** / De nieuwe bebouwing die deels de bestaande vervangt zal in het landschap opgaan. Het heeft een rustige naturel uitstraling met een groendak, het maakt gebruik van de hellingshoek van het terrein om aan de achterzijde in het terrein op te gaan. Aan de voorzijde, de uitzichtkant, heeft het een open gevel, of juist gesloten, als het niet in gebruik is. De

vernieuwde plint en de nieuwbouw die 'uit de grond' komt zal dezelfde rustige naturel uitstraling krijgen, de grond is als het ware opengemaakt waardoor de aardlagen inclusief de keien en grindlaag zichtbaar worden.

De integrale karakteristiek die samenhangt met de ligging is te omschrijven als: nuchter, terughouden en landschappelijk. Dit uit zich in het gebruik van aardetinten gevels, groendaken, eenvoudige detaillering. Heldere padenstructuur en een op uitzicht gebaseerde indeling van de bebouwing. Met als centraal punt het voormalige hotelgebouw wat boven de onderliggende lagen uitstijgt en als een baken in het landschap staat. Het gebruik van materialen sluit aan op de integrale karakteristiek van het plan. Omdat al het regenwater wordt afgekoppeld en afstroomt naar wadi's zijn uitlopende materialen in de gevels niet toegestaan.

**Duurzaamheid** / De nieuwe bebouwing is geheel zelfvoorzienend qua energie. Gebouwd volgens het passiefhuis principe. Dit is mogelijk door de trias energetica toe te passen,

- 1 Maximaal isoleren om energieverlies te beperken;
- 2 De opwekking van energie is duurzaam dmv zonnepanelen en kleinschalige windenergie;
- 3 Energiezuinige verlichting, apparatuur ed. toepassen.

Toegepaste materialen zijn herbruikbaar of zoveel mogelijk gewonnen uit hernieuwbare grondstoffen.

**Beeldkwaliteit** / De ligging van het terrein midden in de bossen, met een gedeelte open landschap aan de zuidzijde op de helling is het aanknopingspunt om een open structuur te bedenken met gebouwen die in het landschap opgaan met de bestaande hotelgebouw als baken in het landschap. De nieuwe bebouwing die deels uit de helling is uitgegraven is gematerialiseerd door aardetinten aardlagen en de grind en keienlaag gevels.



**Atelier** / Achter het hoofdgebouw komt op de locatie van de bestaande schuur een nieuw gebouw; het atelier. De bestaande schuur zal gesloopt worden en op dezelfde locatie komt, half verdiept, het atelier met een gastenverblijf voor (groeps)begeleiders. Het atelier is geheel energie neutraal ontworpen met gevelopeningen op het zuiden en met bouwkundige details vanuit het passiefhuis principe. Hier zullen workshops gegeven worden in direct contact met de natuur. Materialisatie:

- Stucwerk gevels in aardlaag tinten en kei en grindbekleding;
- Kunststof kozijnen;
- Gezet aluminium dakrand;
- Natuurstenen grondkeringen;
- Het dak is begroeid met diverse sedumbegroeiing en gaat geheel op in het terrein, vanaf de achterzijde en het wandelpad zal er geen gebouw opgemerkt worden.

#### **Vervangende nieuwbouw bestaand hotel /**

Het 'nieuwe deel' van het bestaande hotel zal vervangen worden door een vergelijkbaar volume met daarin 8 logeerkamers voor de deelnemers van de workshops en diverse activiteiten op het stiltecentrum. Materialisatie:

- Vernieuwde erker, glas en houten kolommen, transparante uitstraling;
- Stucwerk gevels in aardlaag tinten en kei en grindbekleding;
- Kunststof kozijnen;
- Gezet aluminium dakrand;
- Het dak is begroeid met diverse sedumbegroeiing en heeft een helling naar de binnenzijde.

**Parkeervoorziening** / De parkeervoorziening is tussen het bestaande hoofdgebouw en de nieuwe gastenverblijven gesitueerd. De parkeerplaats zal half verhard worden en zodanig ingericht dat de bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd kunnen blijven. Naast het bestaande hoofdgebouw komt een carport, half verdiept en aan de zijkanten aan het oog onttrokken door een natuurlijke begroeiing op een wal.

**Gastenverblijven** / De twee gastenverblijven komen aan de voorzijde van het bestaande hoofdgebouw. Van de beide gastenverblijven is alleen de voorzijde goed zichtbaar, de rest gaat schuil onder een groen dek van heide en grassen. De gebouwen zijn op het zuiden en het uitzicht georiënteerd en hebben een hoogte van 2,5 meter boven maaiveld, door de half verdiepte begane grond.

Voor de gastenverblijven is de natuurlijke waterpartij (zwemvijver) bedacht met uitzicht over de nieuwe open heidevelden. De gastenverblijven zijn geheel energie neutraal ontworpen met een gevelopeningen op het zuiden en met bouwkundige details vanuit het passiefhuis principe.

Materialisering: idem aan het atelier.



afbeelding | referentiebeeld verschijningsvorm bebouwing in het landschap

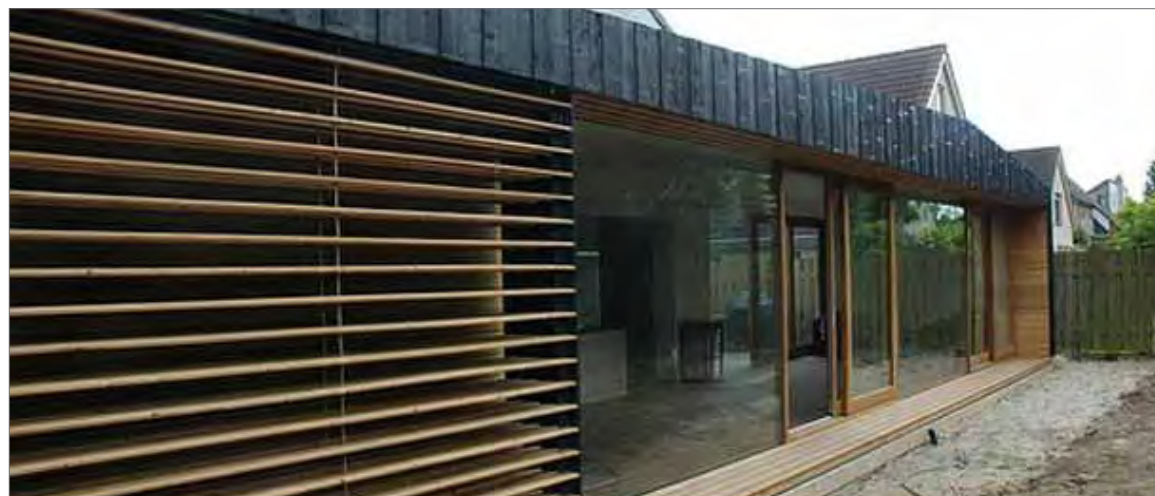




impressie hoofdgebouw



afbeelding | referentie materialisering



afbeelding | referentie materialisering





**6 \ BUITENRUIMTE**



**Buitenruimte** / In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit van de verschillende elementen ten aanzien van de buitenruimte beschreven. Onderdelen in de buitenruimte:

## **Beplantingen** /

### *Bosranden (open)*

Rondom het plangebied, en met name de noordelijke plangrens, bestaat uit bos zonder onderbegroeiing. Vanuit de open gebieden binnen het plangebied is er een prachtig zicht door het bos. Delen van deze open bosranden blijven gehandhaafd, in andere delen zal een mantel-/zoomvegetatie (zie bosranden (gesloten)) worden ontwikkeld. (Zie principe profiel).

### *Bosranden (gesloten)*

Gesloten bosranden, met mantel- en zoomvegetatie komt minimaal voor binnen het plangebied. Mantel- en zoomvegetatie is van een grote betekenis voor diverse flora en fauna. Daarnaast heeft het beplantingstype een afschermdende werking. Dit type beplanting zal een groot deel van de EHS-compensatie behelzen. (Zie principe profiel).

### *Solitaire bomen en boomgroepen*

Het plangebied kent een aantal uitzonderlijk mooie solitaire bomen en boomgroepen (zie blz 16,17) van inheemse boomsoorten als Zomereik, Gewone beuk en Berk. De planvorming is er op gericht om deze bijzondere solitaire bomen en boomgroepen duurzaam in stand te houden.

In het kader van herplant en compensatie worden deze inheemse soorten terug geplant. In de directe omgeving van het hoofdgebouw wordt in het kader van vergroting van de biodiversiteit Okkernoot en Linde aangeplant (zie blz 29). Met name deze laatste soort heeft een positief effect op het leefklimaat voor de bij.

### *Nieuw bos*

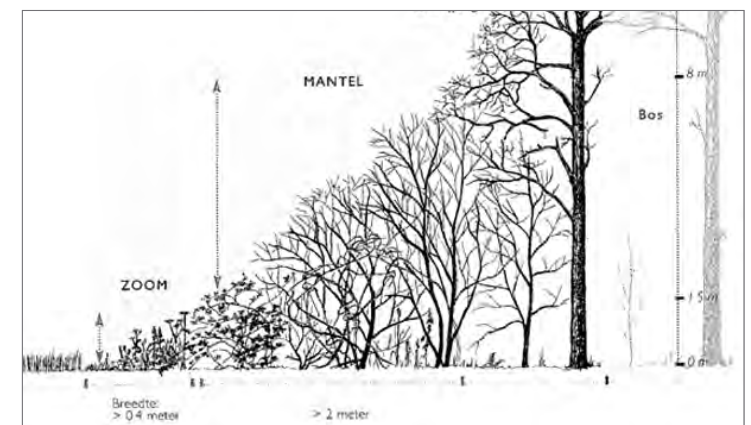
Het nieuw aan te planten bos bij de parkeervoorziening zal bestaan uit inheemse boomvormers met een onderlaag van struiken. Soorten die aangeplant worden zijn zomereik, berk, beuk, meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, vuilboom, kamperfoelie en krent. Dit type beplanting zal een groot deel van de EHS-compensatie behelzen.



principe gesloten bosrand



principe open bosrand



principe opbouw zoom- en mantelvegetatie langs bosrand



### *Heischraal grasland*

De openheid van delen van het plangebied is waardevol vanuit ecologisch oogpunt, maar ook vanuit diverse belevingsaspecten zoals zichtlijnen en het hoogteverschil. De openheid zal met name op zichtlijnen vanuit het hoofdgebouw en de gastenverblijven gehandhaafd blijven. Het is een belangrijke doelstelling om doormiddel van ontwikkelingsbeheer hier heischrale graslanden te ontwikkelen. Dit kan door maaien en afvoeren en het opbrengen van heidemaaisel.

### *Voorzijde hoofdgebouw en tuin*

De voorzijde van het hoofdgebouw onderscheidt zich van de rest van het plangebied door de aanwezigheid van decennia oude rhododendron's. Door extra aanplant van rhododendrons tussen de zuidelijke inrit en de entree van het hoofdgebouw aan de ontsluitingsweg zal dit versterkt worden.

Direct ten oosten van het hoofdgebouw ligt de privétuin. Op deze plek is er de mogelijkheid om meer culturele beplanting aan te leggen. De culturele tuin wordt omsloten door een singel van gebiedseigen beplanting als berk, grove den en eik. De privétuin is de enige plek waar culturele beplanting wordt toegepast. Het overige plangebied zal geplant zijn met gebiedseigen beplanting.

### **Natuurlijke waterpartij /**

Nabij de gastenverblijven wordt een natuurlijke waterpartij gerealiseerd. Deze vijver heeft een ecologische functie en zal incidenteel gebruikt worden als zwembijver. De vijver wordt geschikt gemaakt voor o.a. de kamsalamander. Naast een harde vijverrand aan de westkant (opvangen van het hoogteverschil) bestaat de vijver verder uit natuurlijke oevers en rieteilanden.



afbeelding | referentiebeeld heischraal grasland, zoom- en mantelvegetatie



afbeelding | referentiebeeld natuurvijver



afbeelding | referentiebeeld vlonder





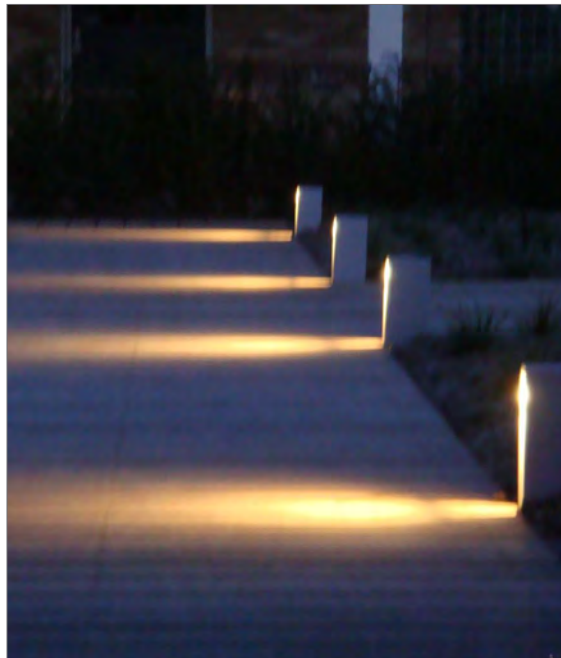
afbeelding | Winterlinde (Tilia cordata)



afbeelding | halfverharding (zand/grijs)



afbeelding | Okkernoot (Juglans regia)



afbeelding | Verlichting

### **Verhardingen /**

De ontsluitingswegen en parkeerplaats worden uitgevoerd in een halfverharding met een ingetogen kleurstelling. Dit kan doormiddel van split of menggranulaat uit de te slopen bebouwingen in een fijne fractie. Parkeerplaatsen worden niet aangeduid.

### **Erfafscheidingen /**

Binnen het plangebied komen geen erfafscheidingen voor. Het plangebied wordt omgeven door bos- en singelbeplantingen welke voor de afscherming van openbaar gebied zorgen.

### **Vlonderpartij gastenverblijven /**

De aansluiting van de gastenverblijven op de natuurvijver vindt plaats doormiddel van eenvoudige vlonderpartijen van hardhout.

### **Verlichting /**

Vanwege flora en fauna komt verlichting komt enkel voor in de directe nabijheid van het hoofdgebouw, gastenverblijven en atelier. De verlichting is ingetogen en eenvoudig en bestaat uit een lichtbron die enkel het verharde oppervlak belicht en zo min mogelijk uitstraling heeft op de omgeving.



# Beplantingsvoorstel





### **Soortenlijst** (stuks, m1 en m2 bij benadering) /

De insteek van de planvorming is om zoveel als mogelijk van de bestaande beplanting te handhaven. De randen van het plangebied bestaan grotendeels uit open bosranden (zie blz. 29). Op de locatie waar de gastenverblijven gerealiseerd worden en bij de hoofdentree is gekozen om een gesloten bosrand (zie blz. 29) te ontwikkelen. Op deze wijze zal de nieuwe ontwikkeling in minimale mate zichtbaar zijn in het omliggende landschap en vindt er versterking van de biodiversiteit plaats. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de soortkeuze, plantmaat, plantverband en aantallen van de toe te voegen landschappelijke eenheden.

#### *Landschappelijke eenheden*

- A: Bosrand (gesloten) Totaal nieuw aan te planten: circa 200 m2  
Zoomvegetatie: oppervlak circa x m2, zoom van grassen en boskruiden door ontwikkelingsbeheer.  
Mantelvegetatie: oppervlak circa x m2, driehoeksverband, plantafstand 1,5 meter.  
Aanplanten: meidoorn (20 %), Gelderse roos (15 %), hazelaar (15 %), vuilboom (20 %), kamperfoelie (10 %) en krent (20 %).
- B1 Juglans regia (Okkernoot): - aantal 3 st.  
- plantmaat 20-25
- B2 Tilia cordata (Winterlinde) - aantal 3 st.  
- plantmaat 16-18
- B3 Tilia platyphyllos (Zomerlinde) - aantal 1 st.  
- plantmaat 16-18
- C: Nieuw bos: circa 450 m2, driehoeksverband, plantafstand 1,5 meter. Quercus robur (Zomereik)(15 %), Betula pendula (Ruwe berk)(15 %), Crataegus monogyna (meidoorn)(15 %), Viburnum opulus (Gelderse roos)(10 %), Corylus avellana (hazelaar) (10 %), Rhamnus frangula (vuilboom)(15 %), Lonicera periclymenum (kamperfoelie)(10 %), Amelanchier lamarckii (Amerikaans krentenboompje)(10 %).
- D: Heischraalgrasland: circa 2.500 m2 door ontwikkelingsbeheer



**Landschapsarchitectuur & Stedelijk Ontwerp** | Puur Landschap is een bureau van vormgevers dat zich richt op het landschap in de stad en het buitengebied. Stad en ommeland raken steeds meer met elkaar verweven. Daarom concentreren de ontwerpactiviteiten van het bureau zich op deze drie aandachtsgebieden: landschap, openbare ruimte en infrastructuur. De opdrachten variëren van gebiedsvisies en beeld-kwaliteitsplannen tot concrete inrichtingsplannen en detailontwerp. Ons team werkt voor opdrachtgevers in de publieke sector, particuliere grondeigenaren en projectontwikkelaars.

**Projectmanagement** | Puur Landschap is bedreven in projectmanagement waarin een inhoudelijke component belangrijk is. Puur Landschap levert inhoudelijk projectmanagement op het gebied van landschapsarchitectuur en stedelijk ontwerp. Naast het leveren van projectmanagement, kan Puur Landschap uw initiatief helpen te realiseren door het planproces te coördineren. Wij assisteren u ook bij de zoektocht naar waardecreatie en verdienmodellen om uw initiatief te realiseren en rendabel te maken.

Filosofie | Landschapsarchitectuur hoort Puur te zijn. Een ontwerp hoort in zijn context te passen, te functioneren en hoeft niet altijd opvallend te zijn. Puur Landschap ontwerpt Puur. Ingetogen waar het moet, in het oog springend waar het kan en waar het mag. Puur.

Puur Landschap heeft een eenvoudige en heldere kijk op vormgeving. Hierbij staan begrippen als 'integraal ontwerpen', 'interactief ontwerpen' en 'beheersbewust ontwerpen' centraal. Een ontwerp gaat functioneren wanneer elke vakdiscipline en elke omgevingsdeskundige meedenkt en mee ontwerpt. Zo werkt Puur Landschap aan een duurzame leefomgeving: voor de toekomst, voor ons (stads)landschap.

Puur Landschap. Bureau voor landschapsarchitectuur, stedelijk ontwerp & projectmanagement



Puur Landschap

*bureau voor landschapsarchitectuur,  
stedelijk ontwerp & projectmanagement*

adres | Seltershof 13

6721 AT Bennekom

telefoon | 06 11.19.95.58

e-mail | [info@puurlandschap.nl](mailto:info@puurlandschap.nl)

internet | [www.puurlandschap.nl](http://www.puurlandschap.nl)