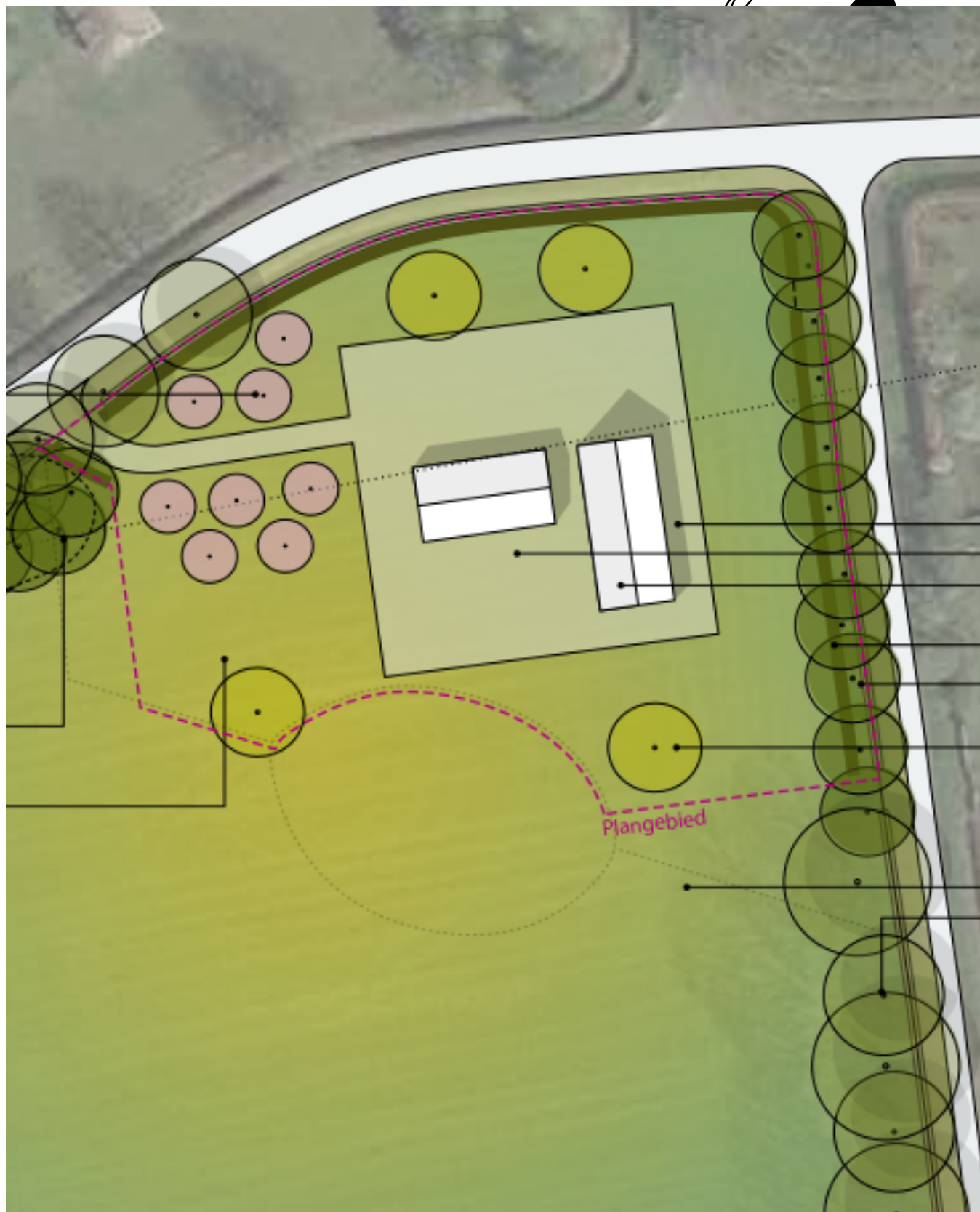




LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

ADVISEUR Ir. S. JANSEN | 01-03-2022 | VERSIE 1.1

VELDDIJK | HOLTEN

 **Jansen&Jansen**
groenadviesbureau

LANDSCHAPSPLAN

Adviseur:
Ir. S. Jansen
06 - 26 955 898

Opdrachtgever:
F. Pekkeriet



JANSEN&JANSEN groenadviesbureau
Velddijk 7a, Holten
www.groenadviseurs.nl

Versie:
1.1

Datum:
03 maart 2022

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	04
2	LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	06
3	INPASSINGSPLAN	12
4	REFERENTIEBEELDEN	14

© JANSEN&JANSEN groenadvies & ontwerp, Rijssen. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Een opdrachtgever is voornemens om een nieuwe woning te realiseren op een agrarische kavel direct westelijk van Velddijk 5, zoals weergegeven op de kaart op de volgende pagina. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het lint van bebouwing zoals opgebouwd door de erven gelegen aan de Velddijk 5, 7 en 9. Daarnaast wordt de woning gerealiseerd direct langs de begrenzing van het te realiseren landgoed Look. Zie voor de positionering van het erf in het lint de landschappelijke verkenning, zoals bijgevoegd in de bijlage. Dit inpassingsplan borduurt voort op de landschappelijke verkenning. In het voorliggende document worden kaders geschetst hoe de voorgenomen ingreep landschappelijk kan worden ingepast.

1.2 DOEL

Dit landschapsplan heeft twee doelen:

- [Analyse] Het achterhalen van de ruimtelijke kaders die voortkomen uit analyse van het landschap, het LOP en de landschappelijke verkenning;
- [Ontwerp] Het opstellen van een inpassingsschets voor het nieuw te realiseren erf aan de hand van de achterhaalde ruimtelijke kaders.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied ligt op de plek waar de Velddijk en de Raatakkerweg bij elkaar komen. Ter hoogte van het plangebied is het landschap kleinschalig van karakter. Het landschap bestaat uit een mozaïek van besloten weilandjes, bomenrijen, houtsingels, kleine bossen en erven met erfbeplanting. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het los opgezette bebouwingslint langs de Velddijk. In het zuiden en westen aan een bestaande bosstrook, die onderdeel vormt van het nieuwe landgoed Look. In het noorden grenst het plangebied aan vakantiepark Twenhaarsveld.

1.4 WERKWIJZE

In dit inpassingsplan wordt de volgende werkwijze gehanteerd. Achtereenvolgens worden de volgende stappen gezet:

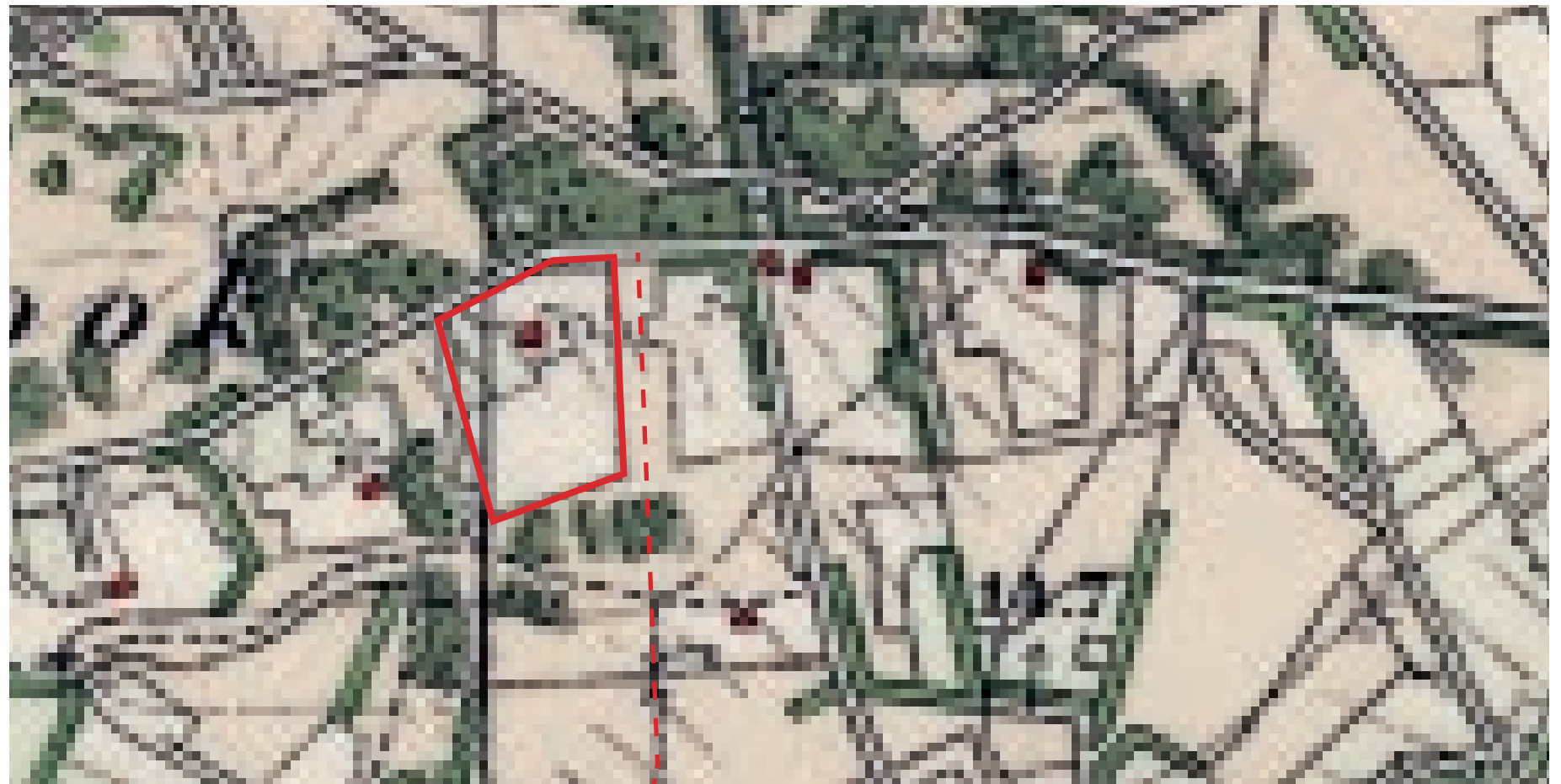
- Landschappelijke/ruimtelijke analyse;
- Analyse van het vingerend beleid;
- Opstellen en uitwerken inpassingsvariant.



2 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

2.1 HISTORISCHE CONTEXT

Rond 1930 (zie kaart) maakte het plangebied onderdeel uit van het Lookerveld. Een bos- en heidegebied dat langzamerhand werd ontgonnen. De doorlopende Velddijk vormde de as waarlangs de meeste ontginning plaatst vond. Langs de iets hogere delen van de Velddijk werden boerderijen gebouwd, het terrein rond de boerderijen werd in cultuur gebracht. Rond 1930 was de Velddijk globaal de scheiding tussen reeds in cultuur gebrachte delen (zuidelijk van de Velddijk) en delen die nog uit bos en heide bestonden, noordelijk van de Velddijk. Langs de zuidzijde van de Velddijk ontstond hierdoor een losse schakeling (lint) van boerderijen met kleine weilandjes. De boerderijen aan de oostzijde van de Velddijk lagen hierbij dicht tegen de Velddijk aan terwijl de westelijk gelegen boerderijen wat verder van de Velddijk af lagen. In het plangebied stond rond 1930 ook een boerderij. Deze boerderij is rond 1950 gesloopt. In 1930 bestond de Raatakkerweg nog niet, deze is met de ruilverkavelingen van 1950 gerealiseerd.



Kaart van het plangebied, omstreeks 1900 (bron: topotijdreis.nl)

2.2 HET HET HUIDIGE LANDSCHAPSBEELD

Het landschapsbeeld gezien vanaf de kaart

Het landschapsbeeld van rond 1930 is nog behoorlijk goed terug te zien in het huidige kaartbeeld. De scheiding tussen de noord en zuidzijde van de Velddijk is nog zichtbaar. Alle woonerven liggen aan de zuidzijde van de Velddijk. Het oorspronkelijke bos- en heidegebied is getransformeerd in een bosgebied met vakantiewoningen. De kavelstructuur uit 1930 is ter plaatse van het plangebied nog behoorlijk intact. Bij de omliggende percelen zijn veel houtsingels verdwenen. Hier zijn veel kavels samengevoegd tot grotere percelen.



Kaart van het plangebied in de huidige situatie (bron: Maps.google.nl)

2.3 FOTO IMPRESSIE



Het plangebied
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een grasland. Aan de west- en oostzijde wordt het grasland begrensd door een houtsingel van oude eiken. In het zuiden grenst het grasland aan een bosje. Langs de Veld-
dijk is er direct zicht op het grasland, hier staan slechts enkele bomen op de perceelsgrens.



Impressie van andere erven in het lint
De direct aanliggende erven, nr. 5 en nr. 7, vallen op door de zware beukenhaag die bij beide erven aanwezig is. Door de schakeling van erven ontstaat hierdoor een vrijwel onafgebroken beukenhaag van ongeveer 140m lang, direct grenzend aan de Veld-
dijk/Raatakkerweg. Achter deze beukenhaag liggen, beschermt, de woonhuizen.

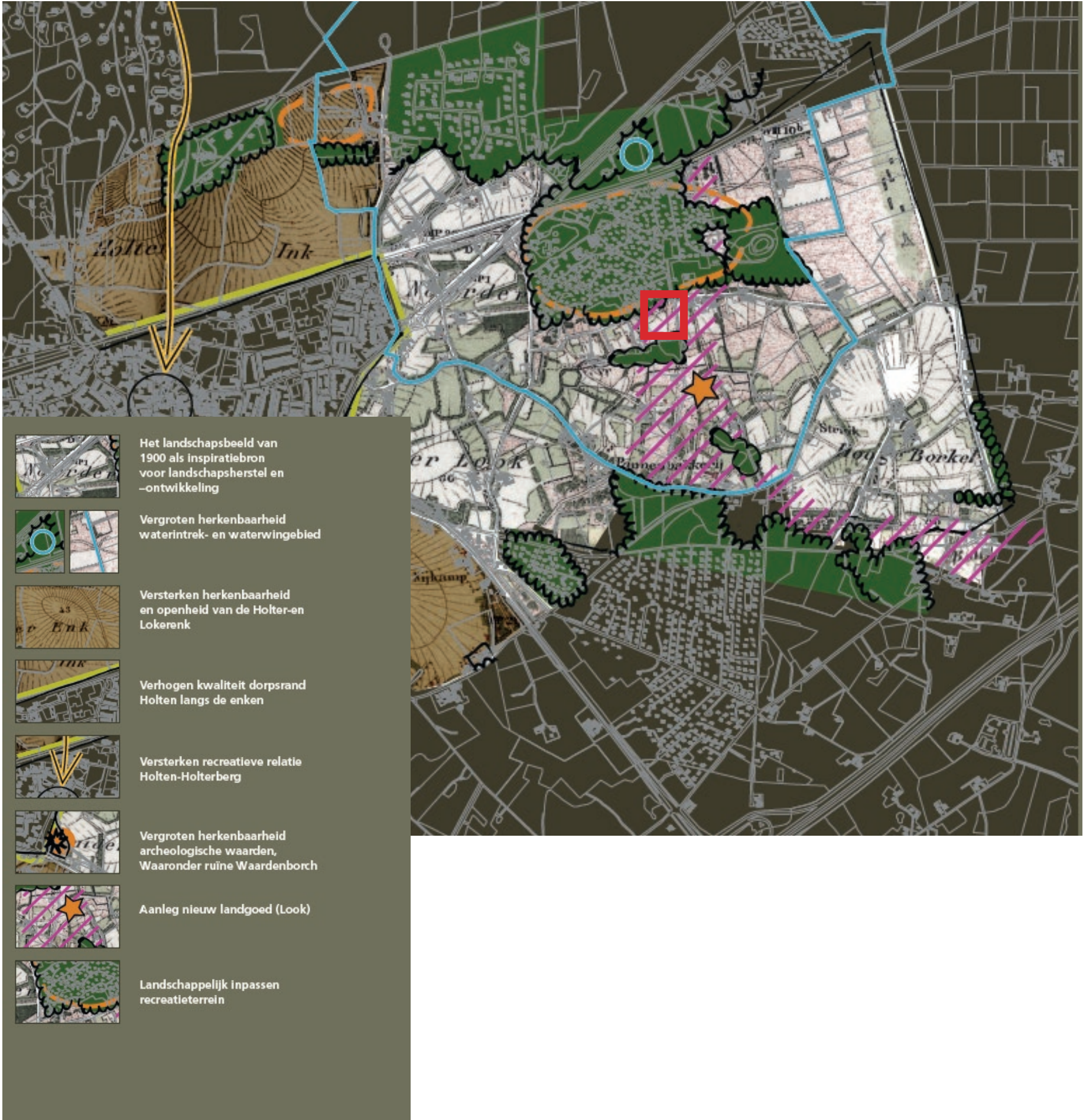


2.5 DE BELEIDSMATIGE CONTEXT

Het vingerend beleid ten aanzien van landschap in de gemeente Rijssen-Holten wordt ingevuld door het Landschapsontwikkelingsplan (2007). In het Landschapsontwikkelingsplan staat vrij precies aangegeven aan welke richtlijnen nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moeten voldoen.

In dit plan worden voor elf deelgebieden specifieke landschapskarakteristieken beschreven en hoe deze karakteristieken versterkt kunnen worden. Het plangebied valt binnen deelgebied 7; Beuseberg, Zuurborg en Borkeld. Aan de rechterzijde is de visiekaart voor dit deelgebied weergegeven.

Het plangebied is gelegen midden in het deelgebied, in een zone die is aangegeven voor het nieuwe landgoed Look. In de landschappelijke verkenning (zie bijlage) is de exacte begrenzing van het landgoed weergegeven. In de visie voor het deelgebied staan het versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten centraal. In de visie staan geen directe opgaven die relevant zijn voor de voorliggende planontwikkeling.



Visiekaart uit het Landschapsontwikkelingsplan (2007) >

3 INPASSINGSPLAN

3.1 AANDACHTSPUNTEN ANALYSE

Vanuit de landschapsanalyse, de landschappelijke verkenning en het landschapsontwikkelingsplan zijn er de volgende handvatten voor het ontwerp:

- Brede beukenhagen zijn een dominant element binnen het lint van erven langs de Velddijk;
- De nieuwe woning moet onderdeel uit gaan maken van het lint van erven;
- Het gehele lint moet op een logische manier begrenst worden door de beplantingsmassa van het nieuwe landgoed. Om dit te bereiken moet het lint aan beide zijden goed doorlopen tot aan de rand van het landgoed;
- De nieuwe woning moet een vergelijkbare afstand en draaiing ten opzichte van de Velddijk krijgen. De Velddijk is de dominante as in het landschap (de vroegere ontginningsas).

3.2 UITGANGSPUNTEN INRICHTING

De aandachtspunten vanuit de analyse zijn vertaald in de volgende uitgangspunten die in acht genomen moeten worden bij de inrichting van het terrein:

- Er dient een beukenhaag aanwezig te zijn langs de perceelsgrens, die aansluit op het beeld van Velddijk nr. 5 en 7;
- Het erf moet aan de westzijde begrenst worden door beplantingsmassa, om zo de beëindiging van het bebouwingslint te benadrukken;
- De nieuwe woning moet een vergelijkbare afstand en draaiing ten opzichte van de Velddijk krijgen als Velddijk nummer 5/7, waarbij het erf gericht wordt op de Velddijk als dominante weg.

3.3 INPASSINGSSCHETS

In deze paragraaf zijn de uitgangspunten zoals weergegeven in paragraaf 3.2 vertaald naar een inrichtingsschets voor het terrein (zie ook bijlage 2). De volgende zaken zijn belangrijk:

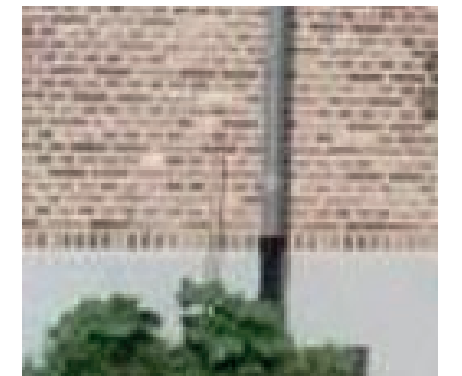
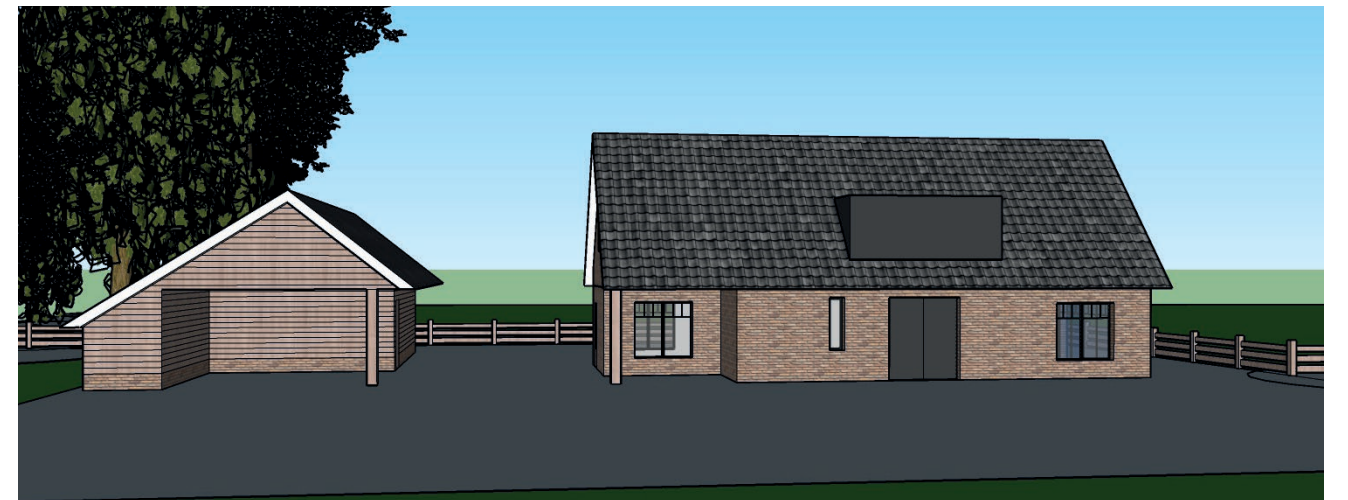
- Het erf is gericht op de Velddijk;
- Langs de Velddijk/Raatakkerweg loopt een brede tweerijige beukenhaag, die de zelfde omvang moet krijgen als de haag rond de erven van nr. 5 en nr. 7;
- De west zijde van het erf wordt begrenst door een houtsingel/bosje. Dit bosje moet worden aangeplant met inheems autochtoon bosplantsoen, met tenminste 30% zomereik;
- Aan de oostzijde van het erf is een hoogstamboomgaard aanwezig;
- Het erf heeft twee zones, een intensief deel direct rond de woning, met verharding en een siertuin en een extensief deel, rond de intensieve zone met hoofdzakelijk gazon/weiland;
- Toegepaste rasters/hekwerken moeten landschappelijk van karakter zijn;
- Op het erf worden minimaal 4, eerste grootte bomen geplant, passend bij een erf. Passende soorten zijn Quercus robur, Aesculus hippocastanum, Juglans regia en Tilia europaea.



4 REFERENTIEBEELDEN



- Referentiebeelden hekwerk.



- Schets/sfeerbeelden bebouwing: De bebouwing krijgt een landelijke uitstraling in zowel vorm als materialisatie. De bebouwing krijgt een eenvoudige landelijke gebouwvorm, met een lage dakgoot. Wat betreft materialisatie wordt gekozen voor ruw hout, traditionele dakpannen en metselwerk.



Velddijk Holten	
Themakaart:	Plankaart blad 1/1
Datum:	01-03-2022
Schaal:	n.v.t. 
Formaat:	A3

**Jansen&Jansen**
groenadviesbureau



Velddijk Holten

Themakaart: Plankaart
blad 1/1

Datum: 01-03-2022

Schaal: n.v.t. 

Formaat: A3



LANDSCHAPPELIJKE VERKENNING

VELDDIJK I HOLTEN

ADVISEUR Ir. S. JANSEN 27-05-2021 | VERSIE 1.1



Jansen&Jansen
groenadviesbureau

LANDSCHAPPELIJKE VERKENNING I HOLTEN

Adviseur:
Ir. S. Jansen
info@groenadviseurs.nl

Opdrachtgever:
F. Pekkeriet



JANSEN&JANSEN groenadviesbureau
Prins Bernhardstraat 60, Rijssen
www.groenadviseurs.nl

Versie:
1.1

Datum:
27 mei 2021

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	04
2	LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	06
3	VERKENNING POSITIONERING WONING	10

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Een opdrachtgever is voornemens om een nieuwe woning te realiseren op een agrarische kavel direct westelijk van Velddijk 5, zoals weergegeven op de kaart op de volgende pagina. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het lint van bebouwing zoals opgebouwd door de erven gelegen aan de Velddijk 5, 7 en 9. Daarnaast wordt de woning gerealiseerd direct langs de begrenzing van het te realiseren landgoed Look. In deze landschappelijke verkenning wordt onderzocht wat landschappelijk gezien de meest logische positie is voor de te realiseren nieuwe woning.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied ligt op de plek waar de Velddijk en de Raatakkerweg bij elkaar komen. Ter hoogte van het plangebied is het landschap kleinschalig van karakter. Het landschap bestaat uit een mozaïek van besloten weilandjes, bomenrijen, houtsingels, kleine bossen en erven met erfbeplanting. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het los opgezette bebouwingslint langs de Velddijk. In het zuiden en westen aan een bestaande bosstrook, die onderdeel vormt van het nieuwe landgoed Look. In het noorden grenst het plangebied aan vakantiepark Twenhaarsveld.



2 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

2.1 HISTORISCHE CONTEXT

Rond 1930 (zie kaart) maakte het plangebied onderdeel uit van het Lookerveld. Een bos- en heidegebied dat langzamerhand werd ontgonnen. De doorlopende Velddijk vormde de as waarlangs de meeste ontginning plaatst vond. Langs de iets hogere delen van de Velddijk werden boerderijen gebouwd, het terrein rond de boerderijen werden in cultuur gebracht. Rond 1930 was de Velddijk globaal de scheiding tussen reeds in cultuur gebrachte delen (zuidelijk van de Velddijk) en delen die nog uit bos en heide bestonden, noordelijk van de Velddijk. Langs de zuidzijde van de Velddijk ontstond hierdoor een losse schakeling (lint) van boerderijen met kleine weilandjes. De boerderijen aan de oostzijde van de Velddijk lagen hierbij dicht tegen de Velddijk aan terwijl de westelijk gelegen boerderijen wat verder van de Velddijk af lagen. In het plangebied stond rond 1930 ook een boerderij. Deze boerderij is rond 1950 gesloopt. In 1930 bestond de Raatakkerweg nog niet, deze is met de ruilverkavelingen van 1950 gerealiseerd.



Kaart van het plangebied, omstreeks 1930 (bron: topotijdreis.nl)

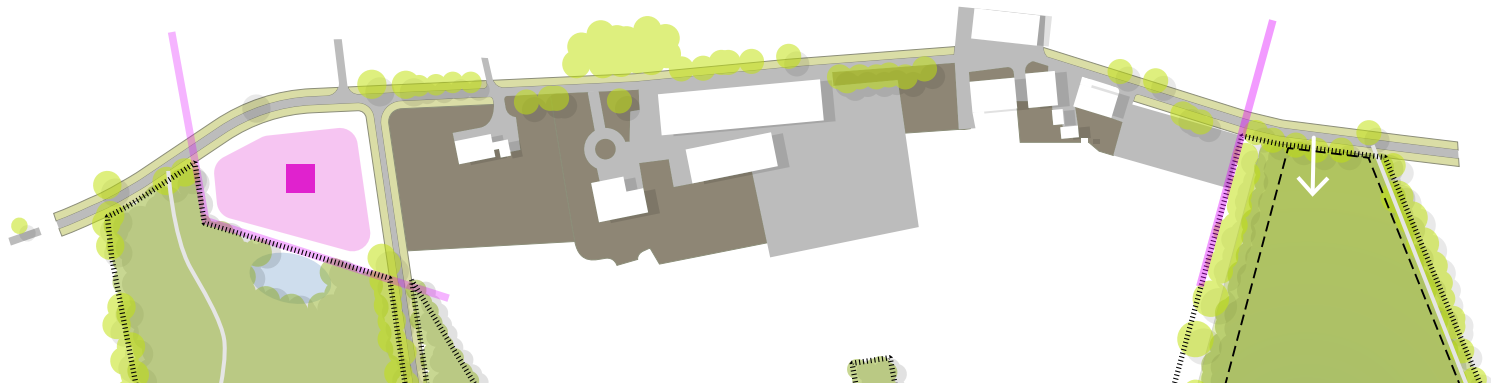
IN RELATIE TOT HET NIEUWE LANDGOED LOOK

Landgoed Look als bepalende factor, het lint compleet

Het nieuwe landgoed Look vormt een bepalende factor in het toekomstige landschapsbeeld. In de toekomstige situatie zal het bebouwingslint Veldijk 5, 7 en 9 ingesloten zijn door beplantingsmassa van het nieuwe landgoed. De beoogde bouwka-
vel westelijk van Veldijk 5 zou het lint van erven op een natuurlijke manier kunnen afronden.



Schets van het nieuwe landgoed Look in relatie tot de beoogde bouwka-
vel.



Het principe van het lint aan erven afgerond door het nieuwe landgoed Look.

3 VERKENNING POSITIONERING WONING

3.1 UITGANGSPUNTEN POSITIONERING

- De nieuwe woning moet onderdeel uit gaan maken van het lint van erven;
- Het gehele lint moet op een logische manier begrenst worden door de beplantingsmassa van het nieuwe landgoed. Om dit te bereiken moet het lint aan beide zijden goed doorlopen tot aan de rand van het landgoed;
- De nieuwe woning moet een vergelijkbare afstand en draaiing ten opzichte van de Velddijk krijgen. De Velddijk is de dominante as in het landschap (de vroegere ontginningsas).

3.2 DE POSITIE

- Gezien de bovenstaande uitgangspunten is het logisch om de nieuwe woning ongeveer midden op de nieuwe kavel te plaatsen, waarbij de woning een haakse positie krijgt ten opzichte van de Velddijk.



'Groene Specialisten in het Planproces'



Jansen&Jansen
groenadviesbureau

Contact

JANSEN&JANSEN groenadviesbureau
Prins Bernhardstraat 60, Rijssen
www.groenadviseurs.nl



Jansen&Jansen
groenadviesbureau

Contact

JANSEN&JANSEN groenadviesbureau

Velddijk 7a, Holten

www.groenadviseurs.nl