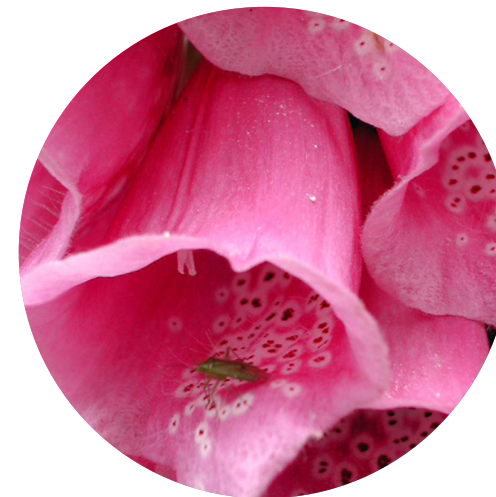




Zorg & wonen op de zuidhelling

Landschapsplan voorlopig ontwerp d.d. 23.07.2020

Opdrachtgever: Stichting Olde Hove, Holten



Hyco Verhaagen GmbH

Landscape architect
+49 4442 889070
www.verhaagen.de



Amersfoort // Oldenburg (D)
Schothorststerlaan 11 // 3822 NA AMERSFOORT
T. +31 33 470 2436 // E. info@9graden.net

www.9graden.net

LANDSCHAPSPLAN VAN DE STICHTING OLDE HOVE

Samenvatting:

Inpassing bebouwing in het landschap

Er is in samenspraak met de architecten, bewust gewerkt aan een rustige inpassing. Bij de landschappelijke inpassing spelen duurzaamheid en ecologie een belangrijke rol. Om de, in hout opgetrokken, bebouwing zo rustig mogelijk in het bosbeeld te integreren, worden in de nabijheid van de 18 appartementen en het hoofdgebouw diverse groenblijvende en/of bloemdragende struiken en planten, o.a. rododendron en wilde krent, aangeplant.

Aan de Zuid-, Oost- en Westzijde van het terrein worden de randen met bosbestemming, qua huidige begroeiing, gehandhaafd en qua variëteit in begroeiing uitgebreid.

De overleggen van de Gemeente Rijssen-Holten, de Stichting Olde Hove en de direct aanwonende burens zijn aanleiding geweest voor aanpassingen in het plan. De uitwerking daarvan is te vinden onder het kopje: Aanwonenden, Stichting, Gemeente en regelgeving.

Uitwerking:

Waardevol loofbos behouden

Langs de Enkweg staan iets oudere loofbomen, eiken en enkele beuken. Dit is het laagst gelegen bosgedeelte en daarmee vochtiger/minder droog dan het bos langs de Forthaarsweg. Dit deel van het bos is ecologisch waardevoller dan het jonge dennenbos op het terrein. De onderbegroeiing heeft, langs de Enkweg, meer variatie dan op andere plaatsen op het terrein; hulst en in de kruidlaag op diverse plaatsen de stekelvaren. De hulst is waardevol in het bos, het biedt dieren dekking en zorgt voor broedgelegenheid voor vogels en biedt voedsel door bloei voor insecten en door bessen voor vogels.

Dennenbos ontwikkelen naar meer diversiteit

Het overgrote deel van het terrein is, in de jaren zestig, ingeplant met, hoofdzakelijk, grove den. Op sommige plekken, in het nog relatief jonge dennenbos, hebben zich al enkele eiken, beuken en berken doorgezet. Verder zijn op enkele plekken taxus, Douglas, en op diverse plekken lijsterbes en Amerikaanse vogelkers aanwezig. Dichter bij de huidige bebouwing zijn hazelaar, rododendron en enkele fijnsparren aan te treffen. Er zullen diverse toevoegingen en kleine ingrepen gedaan worden om de biodiversiteit te vergroten en te versterken.

Handhaven van bestaande kwaliteiten

Het uitgangspunt van de Stichting is de ecologische kwaliteit handhaven en, zo mogelijk, verhogen. De bestaande bossfeer wordt behouden. De bosstrook langs de Enkweg wordt behouden en de ontwikkeling van ondergroei, met o.a. hulst, wordt versterkt. Dit kan door extra aanplant, maar vooral ook door de groeiomstandigheden verder te versterken, o.a. door het regenwater op te vangen, naar laaggelegen plekken tussen de bomen te voeren, het water hier te infiltreren en zo de vochtige sfeer van het bos, ondanks de toenemende droogte en hitte, zo veel als mogelijk, te handhaven. Rond de bebouwing is het voorstel om aanvullende beplanting van, met name, inlandse soorten aan te brengen. We denken aan de aanplant van hazelaar (o.a. voor de eekhoorn) en wilde krentenboom (wilde bijen, vinken en lijsters in de nazomer), zomereik, lijsterbes, boswilg en vuilboom. Verder is het voorstel om enkele tientallen nestkasten op te hangen, om zo het aanbod aan nestgelegenheid minimaal te handhaven en mogelijk te verhogen. Gedacht kan worden aan kasten voor mezen, roodstaart, uilen en vleermuizen. Het hout dat vrijkomt bij de bomenkap zal deels gebruikt worden voor de vorming van houtrillen. Hierover verderop meer.

Behalve dat het regenwater benut wordt om te infiltreren, zal het regenwater ook op diverse plekken nabij de appartementen opgevangen worden in waterschalen/bekkens. Deze plekken zijn waardevol voor vogels zowel om te drinken als ook om in te baden. Op dit moment zien we, naast diverse vogels, ook reeën en eekhoorns drinken uit de bakken die we op dit moment neergezet hebben i.v.m. de droogte.

Beheer; bosvegetatie tot aan de gevel

De bosvegetatie zoals nu aanwezig is uitgangspunt. We willen het bos in zijn ontwikkeling met rust laten. Dat vraagt dus extensief onderhoud. De grote lijn m.b.t. beheer is het voldoende toelaten van licht tussen de bomen en op de bodem, ter stimulering van onderbegroeiing en bodemleven. Selectief en terughoudend verwijderen van opslag van Amerikaanse vogelkers, braam en andere zich snel vermeerderende begroeiing. Maaien, alleen daar waar nodig is voor het vrijhouden van paden en het voorkomen dat soorten verdrongen worden.

Parkeren in het groen ingebed

Parkeren aan de noordzijde van het perceel, conform bestemmingsplan/parkeernormen, zodat de toegankelijkheid voor auto's uitsluitend plaatsvindt via de Forthaarsweg. De auto's zelf zijn vanaf de Forthaarsweg, zoveel mogelijk, aan het zicht onttrokken, doordat ze, grotendeels, onder een groen afdak staan, dat weer is ingeschoven in de grondwal, voorzien van begroeiing, langs de Forthaarsweg. Doordat het parkeren ontsloten wordt via de reeds bestaande in/uitrit zal een wandelaar op de Forthaarsweg weinig toename ervaren van autobewegingen.

Smalle paden door het bos; barrière vrij

De paden volgen het reliëf van het terrein op vanzelfsprekende wijze. Zowel parkeerplaatsen als alle bebouwing zijn barrièrevrij bereikbaar over looppaden met een helling van maximaal 3%. We stellen ons de ontsluiting voor in de vorm van smalle paden met een fijne split laag. De kleur hiervan dient passend te zijn in de bosomgeving. Zulke paden integreren zich eenvoudig in het bosbeeld, zijn goed toegankelijk, ook voor mensen met rollator of rolstoel. Deze paden zullen aansluiten op de reeds bestaande in- en uitgangen. Deze zijn: twee aan de Enkweg en één op de punt van het terrein, kruising Enkweg en Forthaarsweg en de hoofdingang aan de Forthaarsweg.

Toegankelijkheid voor brandweer

De brandweer moet met materieel tot het hoofdgebouw kunnen rijden. Daartoe is in het plan een obstakelvrije zone voorzien van 4,5 meter. Binnen deze zone is voor de brandweer een berijdbare breedte van minimaal 3,25 m. vereist. Om het totale oppervlak aan verharding te minimaliseren, stellen we voor, om naast de geplande paden en wegen binnen deze zone de noodzakelijke breedte te realiseren m.b.t. een puinfundering in de ondergrond.



Afvalcontainers visueel weggewerkt

Onderstaande zijn opties. Het kan zijn dat, tegen de tijd, dat er gebouwd wordt er nog effectievere oplossingen bekend zijn. Onze voorkeur gaat uit naar ondergrondse afvalcontainers voor restafval. Deze zijn gelokaliseerd bij het hoofdgebouw en bij de parkeerplaatsen, wat ook een logische en praktische plek is. Het groen afval wordt, zo mogelijk, op locatie gecomposteerd.

De containers voor papier en plastic worden gesitueerd in twee overkappingen voor het parkeren plus in het hoofdgebouw.

Compensatie natuurwaarde

Op het terrein zijn geen beschermde planten aangetroffen. De enige te verwachten beschermde plantensoort is de brede wespenorchis. Deze is echter bij de opname van het terrein niet aangetroffen. Het is overigens een soort die van het nieuwe plan zou profiteren omdat hij graag langs paden en wegen groeit.

Er zijn ruim 700 bomen ingemeten met een diameter van meer dan 20 cm. De verwachting is dat er 173 gekapt dienen te worden om de bouw en ontsluiting mogelijk te maken. De globale verdeling van deze 173 over boomsoorten: 147 Grove dennen, 10 Ruwe berken, 5 Zomereiken, 3 Amerikaanse eiken, 2 beuken, 2 Lariksen, 1 Reuzenzilverspar, 2 Esdoorns, 1 Fijnspar. Van deze bomen is in 2020, week 19, een opname per boom gemaakt. Bij deze opname blijken 25 van de genoemde 173 bomen in een matige tot slechte conditie te verkeren en een aantal staat dood op stam. De verdere detaillering is bij de Stichting Olde Hove aanwezig.

De, mogelijk, extra bomen die moeten wijken vanwege de laatste ophoging van de gemeentelijke parkeernorm en de aardenwal, worden aan deze lijst toegevoegd en meegenomen in de natuurcompensatie.

Het gebruik van de gekapte bomen willen we zo veel mogelijk op eigen terrein plaats laten vinden. De Stichting wil daarmee houtrillen op het terrein realiseren. Veel vogels, met name winterkoninkjes en roodborstjes, nestelen graag in houtrillen. Als ze voldoende hoog zijn zullen merels en zanglijsters ze ook gebruiken om te nestelen. Onderin zullen egels, salamanders en padden zich thuis voelen. Daarnaast zullen er vele insecten en andere kruipende, gravende en vliegende dieren schuilen en wonen.

Versterken en compenseren natuurwaarde

Dit wordt gedaan door de ontwikkeling van het loofbos te versterken en door het extra aanplanten van o.a. zomereik, hazelaar, wilde krent en lijsterbes, boswilg en vuilboom. De leeflaag die vrijkomt bij de start van de bouwvoorbereidingen wordt op eigen terrein hergebruikt. De ontwikkeling van ondergroei wordt versterkt, door extra aanplant en door de groeiomstandigheden te versterken. Dit wordt o.a. gedaan door het regenwater op te vangen, naar laaggelegen plekken tussen de bomen te voeren, het water hier te infiltreren en zo de vochtige sfeer van het bos, ondanks de toenemende droogte en hitte, zo veel als mogelijk, te handhaven. Verdere versterking en compensatie zullen plaatsvinden door het aanbrengen van nesthulp voor hollenbroeders (tientallen nestkasten) en de

houtrillen, waardoor de broedvogeldichtheid waarschijnlijk hoger zal worden dan nu. Op basis van de diverse uitgebreide Faunaonderzoeken worden de voorgestelde mitigerende maatregelen genomen. Deze zijn beschreven in de ontheffingsaanvraag aan de Provincie. Het geheel wordt door de Stichting in de uitvoering meegenomen. Tenslotte versterken en compenseren we, door het creëren van vochtige plekken, waardoor fauna en vegetatie naar een steeds grotere diversiteit kunnen ontwikkelen. De optie voor het helofytenfilter is ingetekend op de plattegrond

Zonne-energie en waterbuffering geïntegreerd in parkeeroplossing.

Duurzame energie kan ingekocht worden en mogelijk zelf opgewekt worden door het gebruik van PV panelen. Daarom is er in het ontwerp de optie gecreëerd om op de gunstige dakvlakken PV panelen te plaatsen die architectonisch zorgvuldig binnen de dakbedekking zijn gedetailleerd. De Stichting wil de optie openhouden om water te bufferen op eigen terrein. Deze buffering is op dit moment voorzien tussen de parkeervoorzieningen en de Forthaarsweg. We blijven de ontwikkelingen t.a.v. energie en water nauwgezet volgen. Dit kan leiden tot actualisering van de opties en voorstellen tot uitvoering.

Aanwonenden, Stichting, Gemeente en regelgeving

De regelgeving is leidend voor het hele plan en dus ook voor het Landschapsplan. Daarmee krijgen de aanwonenden de zekerheid dat de regelgeving, ook t.a.v. afspraken rondom het Landschapsplan, controleerbaar en handhaafbaar is. De naaste burens zijn de afgelopen jaren geregeld geïnformeerd over de ontwikkelingen en de voortgang. Onderstaande tekst is tot stand gekomen na afstemming tussen het bestuur van de Stichting Olde Hove en de bewoners van Enkweg 13, 15 en 17. De burens die iets verderop wonen zijn geïnformeerd over deze afstemming. Vervolgens is deze tekst met de gemeente Rijssen-Holtten besproken.

De burens, wonend op de nummers 13, 15 en 17, kijken direct op het terrein van de Stichting en daarmee ook de toekomstige bewoners aan de Forthaarsweg, op hun percelen. Daarom zijn onderstaande wensen en opties besproken.

Verleggen van de, door de architect aangegeven **bouwvlakken** van de appartementen, in noordelijke richting. De Stichting heeft de architect gevraagd om dit te onderzoeken en aan te geven in een nieuwe tekening. De voorgestelde en ingetekende verplaatsing wordt gewaardeerd door de burens.

Deze tekening maakt onderdeel uit van het Landschapsplan.



We hebben gesproken over de opties om **zichtlijnen te beperken**.

De bewoners van Enkweg nr. 13 willen graag dat het groen blijft zoals het nu is. We hebben samen, om het controleerbaar en handhaafbaar te laten zijn, 2 foto's gemaakt vanuit de voortuin van het perceel Enkweg 13. Deze foto's, gemaakt op 27 juni 2020, zijn toegevoegd aan het Landschapsplan. Aan de foto's is de tekst toegevoegd dat er door de Stichting, mogelijk, extra groen aangeplant zal worden en dat bij omwaaien, verdroging, of andere malheur vergelijkbare vervanging zal plaatsvinden. De betreffende bomen en struiken zijn goed herkenbaar op de foto's.

De bewoners van Enkweg 15 en 17 willen graag dat er een aardenwal wordt aangelegd met daarop groenblijvende aanplant. We hebben elkaar kunnen vinden in de tekst dat de aardenwal een minimale hoogte van 150 cm zal krijgen met daarop, bij eerste aanplant, groenblijvende planten met een minimale hoogte van 50 cm. De oostelijke punt van de aardenwal ligt op de lijn vanaf de meest oostelijke punt van zuidelijke appartementen naar de oostelijke punt van het oostelijke toegangshek van het perceel Enkweg 17. Op die lijn start de aardenwal met een hoogte van 150 cm en de groenblijvende begroeiing met de aanvangshoogte van minimaal 50 cm. Vanaf daar loopt de aarden wal meanderend, steeds met de afgesproken hoogte van de wal en de groenblijvende aanplant, in westelijke richting langs de Enkweg.

De aardenwal loopt door tot op de lijn tussen de meest westelijke punt van de zuidelijke appartementen naar de westelijke punt, aan de Enkweg, van de erfscheiding tussen de nummers 13 en 15. Zie de tekening.

M.b.t. de 150 centimeter tot het huidige nulpeil:

Tussen de genoemde oostelijke en westelijke lijn zal de aardenwal over de lengte meanderen, langs de Enkweg. Overal zal de 150 centimeter aangehouden worden, loodrecht naar beneden, naar wat momenteel de hoogte is op die plek. Deze wordt, voordat de leeflaag verwijderd wordt, vastgesteld en vastgelegd.

Met de verzorger van het bos is doorgenomen hoe de aardenwal aangelegd kan worden, op de aangegeven lijn langs de Enkweg, met behoud van zoveel mogelijk bestaand groen en bomen. Ook wordt hier nadrukkelijk rekening gehouden met het wortelstelsel van de bomen die direct aan de aardenwal grenzen. Deze lijn is in de tekening aangegeven.

Nawoord:

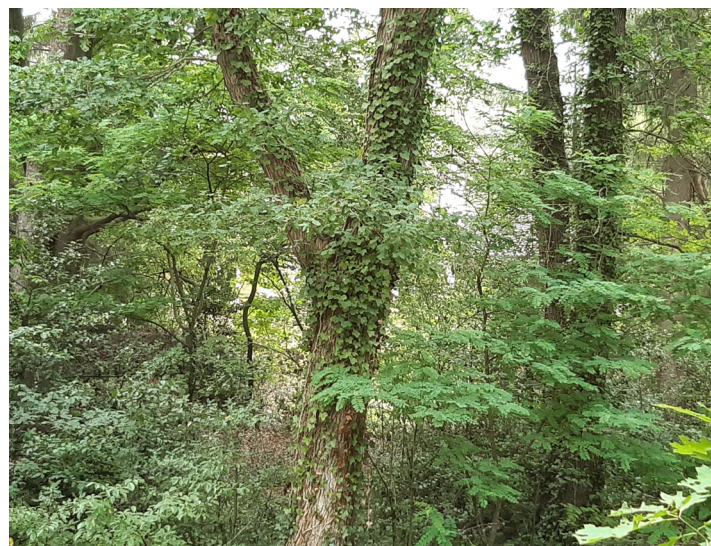
Relatief snelle veranderingen in weer, klimaat, inzichten, veranderingen in wet- en regelgeving en snelle technologische ontwikkelingen zullen zeker van invloed zijn op de keuzes die de Stichting dient te maken in de nabije toekomst.

De hiervoor genoemde opties, t.a.v. bijvoorbeeld biodiversiteit en bomen, zijn om die reden al uitgebreider aangestipt dan in eerdere versies van in dit Landschapsplan. Ook de opties m.b.t. duurzame energie, waterbuffering, helofytenfilter, zichtlijnen en hergebruik op eigen terrein van de gekapte bomen zijn geactualiseerd.

De Stichting Olde Hove wil op het juiste moment de juiste keuzes maken t.a.v. mens, natuur en milieu, die passen in de ontwikkeling op dat moment en de Nederlandse regelgeving.

Hiermee wil het bestuur van de Stichting Olde Hove praktisch uitvoering geven aan de zin die u al las in de samenvatting het Landschapsplan:

“Bij de landschappelijke inpassing spelen duurzaamheid en ecologie een belangrijke rol.”



Huidig zicht vanaf Enkweg 13



Huidig zicht vanaf Enkweg 13





De herhuisvesting voor de grootoorvleermuis wordt voorzien in het meest noordoostelijke nieuwbouwblok.

Plattegronden schaal 1:500

