

Bijlage **1** Landschappelijke inpassing



2556 RSN Ervenconsulentadvies Doorlopendedijk 8 Holten, gemeente Rijssen-Holten

Datum : 28 oktober 2019
Kader : advies over landschappelijke inpassing tweede bedrijfswoning
Fase : principeverzoek

1. Situatie

Het agrarisch bedrijf (varkens) met bijbehorende gronden ligt ten zuidwesten van de kern Holten op de hoek van de Doorlopende dijk met de Larenseweg. Ten oosten van het erf loopt de N332. Het erf ligt middenin een vlak en open weidelandschap met een rechthoekig verkavelingspatroon en lange, rechte beplantingselementen. In deze hoek van de gemeente ligt de nadruk op landbouw; verspreid liggen meerdere grotere agrarische bedrijven. Het erf bestaat uit een boerderij evenwijdig aan de weg met meerdere grote en kleinere stallen en voedersilo's.

Het landschap is altijd redelijk open geweest; vanwege de lage ligging (Loker Broek) bestond de vroege ontginning in de 19^e eeuw uit kleine kavels met veel sloten ertussen. Langs een deel van de kavels stond beplanting. Rond de plek van het huidige erf lagen houtwallen of (elzen?)singels. Een boerderij is voor het eerst zichtbaar op de kaart van 1936. In de loop van de tijd is het bedrijf gegroeid tot een niet-grondgebonden varkensbedrijf. De grond eromheen wordt voor het grootste deel gebruikt als maisland.

De eigenaar heeft in het verleden een singel met streekeigen beplanting geplaatst aan de oostzijde van de stallen. Hierover heeft hij advies gekregen van een groenambtenaar van de gemeente.



1880 - 1900



1936 - 2018

2. Opgave

Namens de eigenaar van het bedrijf heeft zijn adviseur de ervenconsulent gevraagd een plan voor landschappelijke inpassing te maken in verband met de geplande bouw van een tweede bedrijfswoning op het erf. De contouren van het bouwplan vallen buiten het toegestane bouwblok. Via een principebesluit heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3, lid 3.8 onder f van het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” om de vorm van het bouwvlak aan te passen (zie bijlage 1 voor het plan). Eén van de voorwaarden die de gemeente hieraan stelt, is dat er een landschapsplan wordt opgesteld.

Een locatiebezoek heeft plaatsgevonden op 9 augustus 2019 in gezelschap van de eigenaar/opdrachtgever en de ervenconsulent. Er is schriftelijk contact geweest met de adviseur van de opdrachtgever en met de betrokken ambtenaar van de gemeente.

2.1 Beleid provincie

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is de ambitie verwoord om ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. De provincie biedt gemeenten beleidsruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze mogen plaatsvinden, mits ze gelijk opgaan met verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke aspecten van die kwaliteit zijn de gebiedskenmerken en de hiermee samenhangende ontwikkelingsperspectieven.

2.2 Beleid gemeente

Deze hoek van de gemeente, een voormalige landbouwontwikkelingsgebied (LOG) blijft gericht op agrarische activiteiten. De gemeente wil grote ontwikkelingen opvangen door middel van een groen en blauw casco. Het casco geldt voor structurerende bomenrijen zoals langs wegen en voor waterlopen.

3. Advies

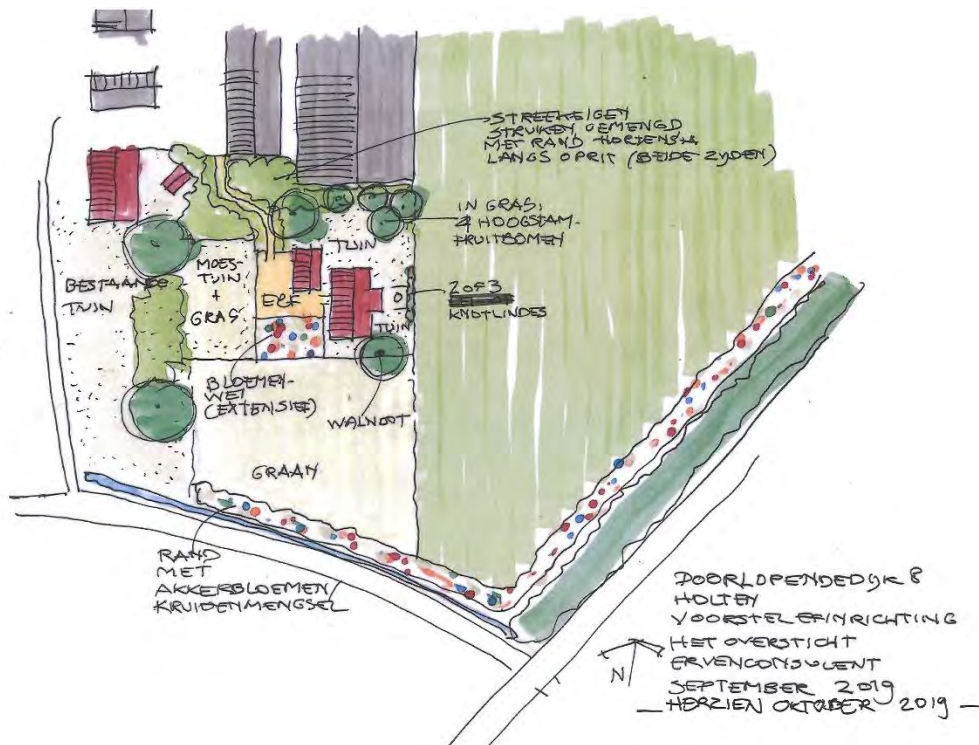
Een tweede bedrijfswoning is op het erf toegestaan binnen het daarvoor bestemde bouwblok. De eigenaar kijkt echter af van de begrenzing. De gekozen locatie is vanuit bedrijfsoogpunt goed voor te stellen en ook goed landschappelijk in te passen.

De woning wordt rechts voor het erf geplaatst. Er is ruimte voor een oprit vanaf het erf naar de woning en de begrenzing van de tuinruimte sluit aan op de buitengevel van de rechterstal. De opdrachtgever wil graag een zo groen mogelijke invulling van de ruimte rondom de woning; in de bijgaande schets is rekening gehouden met zijn wensen. Er is vooral gekeken hoe het erf zich voegt in het landschap en met welke beplantingen de overgang van erf naar landschap het beste gediend is.

Een paar onderdelen zorgen voor de groene invulling:

- Aanplant van streekeigen bomen en struiken in de tuin en voor de stal waardoor het beeld hiervan vanaf de Larenseweg verzacht wordt;
- Andere teelt tussen de woning en de weg: de mais wordt hier vervangen door een graanperceel;

- De aanleg van een rand aan de zuid- en oostkant van de landbouwgrond, gevuld met een bloemrijk akkerrandmengsel.



Voorstel erfinrichting

3.1 Erf

Tussen de woning en de grote stal ligt de tuin met een rand van streekeigen struiken en een aantal hoogstam fruitbomen. Tussen de oude boerderij en de nieuwe woning blijft aan de noordzijde ruimte voor de moestuin; ook wordt het gras van de tuin voor de boerderij voortgezet tot het erf van de nieuwe woning (zie schets). Een rij van 3 knotlinden wordt aan de oostkant geplaatst, om het zicht vanaf de provinciale weg tegen te gaan. Rechts voor de woning wordt een walnoot geplant. Tussen de woning en de weg is ruimte voor teelt van een oud graanras (rogge, haver, etc); langs de weg wordt een akkerbloemenrand aangelegd en onderhouden. De graanakker en de bloemenrand dragen bij aan een positieve beleving van het landschap rondom het erf.

3.2 Tuin en beplanting - soorten

Aan weerszijden van de oprit vanaf het erf staan hortensia's (pluimhortensia, kleine sneeuwbal en/of eikenbladhortensia) met daarachter en voor de stal langs gemengde struikbeplanting. Soorten in deze struikenrand zijn bijvoorbeeld: hazelaar, sleedoorn, Drents krentenboompje, Gelderse roos, liguster. In het gras staan walnoten (naast het huis en schuin voor de stal) en hoogstam fruitbomen (niet hoger dan 20 meter). Voor het huis staan knotlinden en links naast het huis liggen van noord naar zuid de moestuin, een grasveld (aansluitend op de bestaande tuin) en een extensief te beheren bloemenwei, met eventueel een gemaaid graspad erdoorheen. De soorten daarvan kunnen dezelfde zijn als van het mengsel dat gebruikt wordt in de bloemrijke akkerrand langs de weg.

Struiken en (fruit)bomen:

Zoek leveranciers die in de omgeving geteeld plantmateriaal leveren; als bosplantsoen aan schaffen, onderlinge plantafstand ongeveer 1 meter. Maak gebruik van de kennis van adviseurs bij Landschap Overijssel bij de keuze van fruitbomen:

<https://www.landschapoverijssel.nl/op-je-eigen-plek/kennisbank/fruitbomen>

Bloemenmengsels:

Landschap Overijssel kan ook behulpzaam zijn bij de keuze hiervan:

<https://www.landschapoverijssel.nl/mijn-natuurakker>

4. Conclusie

De tegenprestatie voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning buiten het bouwblok bestaat uit een groene invulling van de (tuin)ruimte tussen de woning en de grote stal, vervanging van een deel van het maisveld door een graanakker en door de aanleg van een bloemrijke akkerrand langs de weg en aan de oostzijde. Dit alles betekent een enorme verbetering van het aanzicht van het erf vanaf de Larenseweg.

5. Colofon

Titel:	2556 RSN advies ervenconsulent Doorlopendedijk 8 Holten
Datum:	28 oktober 2019
Opdrachtgever:	Maatschap Vorkink – [----]

Opdrachtnemer:	Het Oversticht – [----]
----------------	-------------------------

Bijlage – referentiebeelden beplanting



Streekeigen struikenranden, met o.a. sleedoorn (links), meidoorn, Gelderse roos



Hortensia's –verschillende soorten



Knotlindes aan de oostkant van de woning



Bloemrijke akkerranden