

HET OVERVEEN



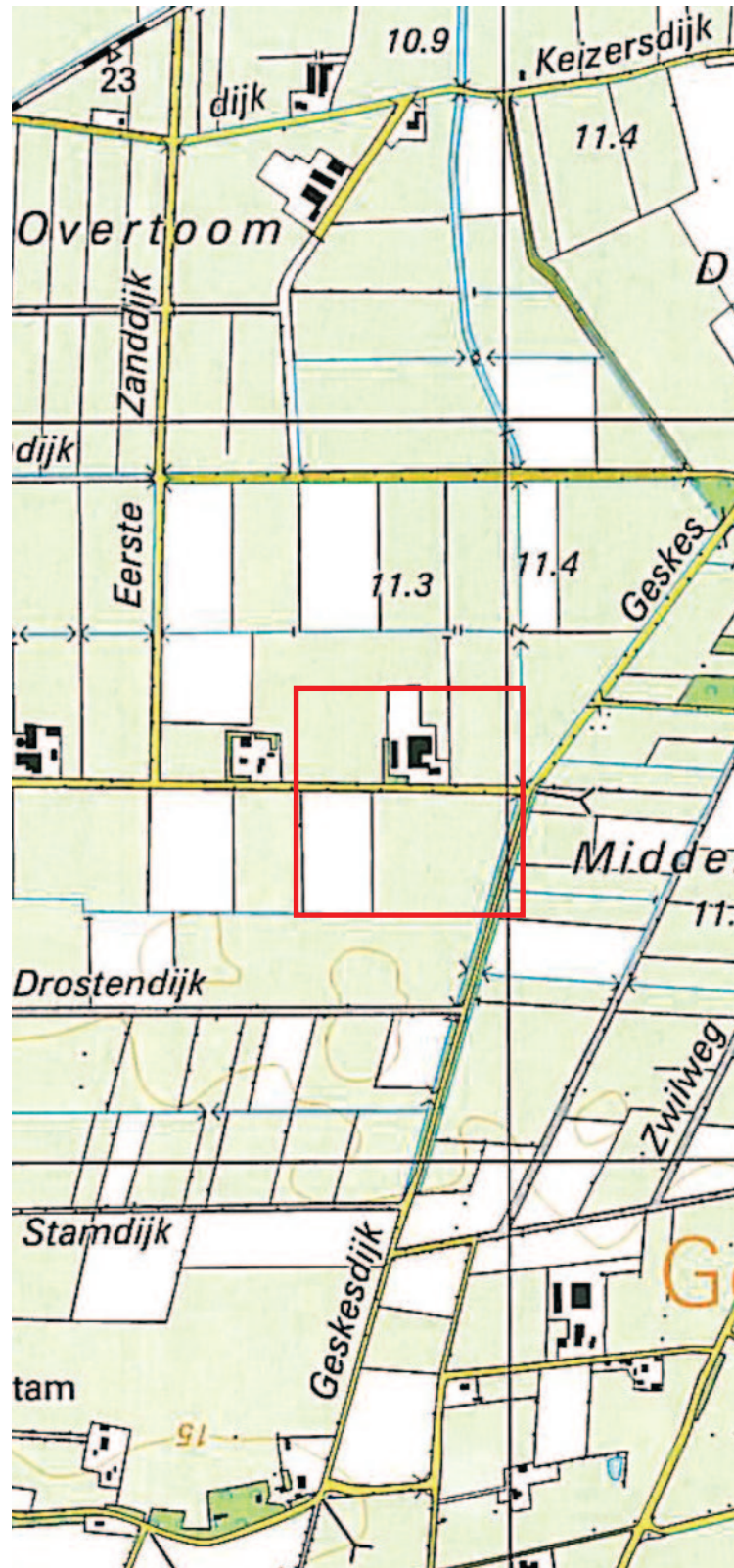
BIJLAGE I: VISIE OP ONTWIKKELING NATUUR EN RECREATIE

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Beleid	4
2.1	Omgevingsvisie	4
2.2	Landinrichting	5
2.3	LOP	6
3.	Karakteristiek van het landschap	7
4.	Het plan	10
4.1	Natuurontwikkeling	10
4.2	Recreatie	13
4.3	Groepsaccomodaties	14
4.4	Bestaand erf	20



I. INLEIDING



Ligging plangebied op topografische kaart

Aanleiding

De heer (Henk) en mevrouw (Ans) Altena verplaatsten hun agrarisch bedrijf in de jaren 80 naar de locatie Veendijk te Rijssen. Verplaatsing was noodzakelijk door woningbouwplannen van de gemeente Rijssen op de oude locatie. Aan de Veendijk had de familie de ambitie om een duurzame toekomst in de agrarische sector op te bouwen. In de jaren 90 bleek echter dat er in het gebied ten oosten van het erf grote kansen voor natuurontwikkeling liggen (EHS). De aanwezigheid van kwel waarbij hoogwaardig bronwater vanaf de Sallandse Heuvelrug omhoog wordt gestuwd is hiervan de oorzaak. Na aanvankelijk verzet tegen de natuurplannen heeft de familie geaccepteerd dat verder boeren hier weinig kansrijk is.

Inmiddels heeft Altena van de bedreiging een kans gemaakt. De intensieve melkveehouderij is inmiddels afgebouwd en de familie richt zich op een duurzame toekomst in de toeristisch-recreatieve markt in combinatie met natuurontwikkeling en een neventak landbouw en/of groenblauwe diensten. Daarbij wordt gestreefd naar synergie tussen natuur, landbouw en recreatie.

Opgave

Er is gekozen voor een marktsegment waar nog groei in zit: verblijfsrecreatie in groepsaccommodaties. Uitgangspunt is het realiseren van 3 groepsaccommodaties en een centrumgebouw op de kavel ten zuiden van de Veendijk.

Belangrijke randvoorwaarde is dat het plan een 'wauw'effect op moet roepen bij bezoekers en passanten. Daarnaast is er nog beperkte ontwikkeling ruimte op het erf voor de realisatie van een ontvangstruimte en kantoor en nog eens 5-6 plattelandsappartementen

De familie heeft een visie op hun bedrijf ontwikkeld in samenwerking met Ernst Ossewaarde (eerst TRO advies en daarna ARCADIS) en in vervolg daarop een ontwerpend team ingeschakeld dat kennis heeft van zowel het landschap als van architectuur: EVE Architecten (Dennis Kemper) en Odin Landschapsontwerpers (Gerdien Smit).

Het resultaat is een integrale visie op de ontwikkeling van natuur en recreatie dat als bijlage (1) bij het voorontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Separaat is het landschapsplan uitgewerkt tot een VO (voorlopig ontwerp). Dit document is eveneens als bijlage (2) bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het product

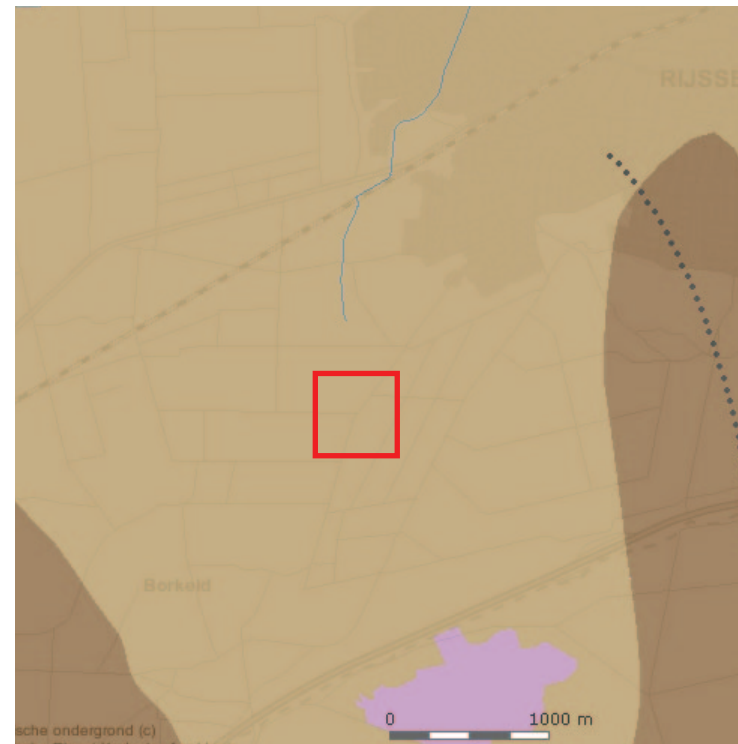
Voorliggend product betreft het samenvattend visiedocument en tevens schetsontwerp voor het ontwikkelen van nieuwe natuur, het realiseren van drie groepsaccommodaties ten zuiden van de Veendijk en het aanpassen van het bestaande erf. In hoofdstuk 2 wordt het landschapsbeleid kort beschreven, in hoofdstuk 3 is een bondige analyse van het landschap opgenomen. In hoofdstuk 4 is het schetsontwerp uitgewerkt en voorzien van beeldkwaliteitsreferenties van de te realiseren bebouwing.



2. BELEID



Ontwikkelingsperspectief: EHS en mixlandschap



Laag 1. Natuurlijke laag: dekzandvlakte met ruggen



Laag 2. Laag van agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginning

2.1 OMGEVINGSVISIE

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

De kaart Ontwikkelingsperspectieven Groene omgeving geeft op hoofdlijnen weer welke ontwikkelingsperspectieven de provincie in de Groene omgeving ziet. Het plangebied valt binnen de legenda-eenheid 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren'. Er is sprake van verweving van functies.

Direct ten noorden en ten oosten van het plangebied ligt een donkergroene zone: EHS. Dit betekent dat er ruimte ingericht moet worden voor de ontwikkeling van natuur (EHS, Natura-2000, ecologische verbindingzones). De nieuwe natuur zal een open karakter krijgen en moet geschikt zijn voor weidevogels.

GEBIEDSKENMERKEN

1. Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in dekzandvlakte tussen twee stuwwallen: de Holterberg en de Rijsserberg. Na de ijstijden bleef er in grote delen van Overijssel een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Het gebied waar het Overveen in ligt is relatief laag gelegen en vormt het brongebied van de Elsenerbeek die ten noorden van Het Overveen ontspringt (blauwe lijn op kaart).

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplantingen met natuurlijke soorten.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is ingedeeld bij de jonge heide- en broekontginningen.

Kenmerken:

- Structuur: planmatig, rechtlijnig, grote openheid;
- Nederzettingen: verspreide erven langs de wegen;
- Schaal erven: van oorsprong vaak kleine erven met carré van erfbeplanting;
- Beplantingen: lanen, bosjes vaak met heiderelicten.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuur versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



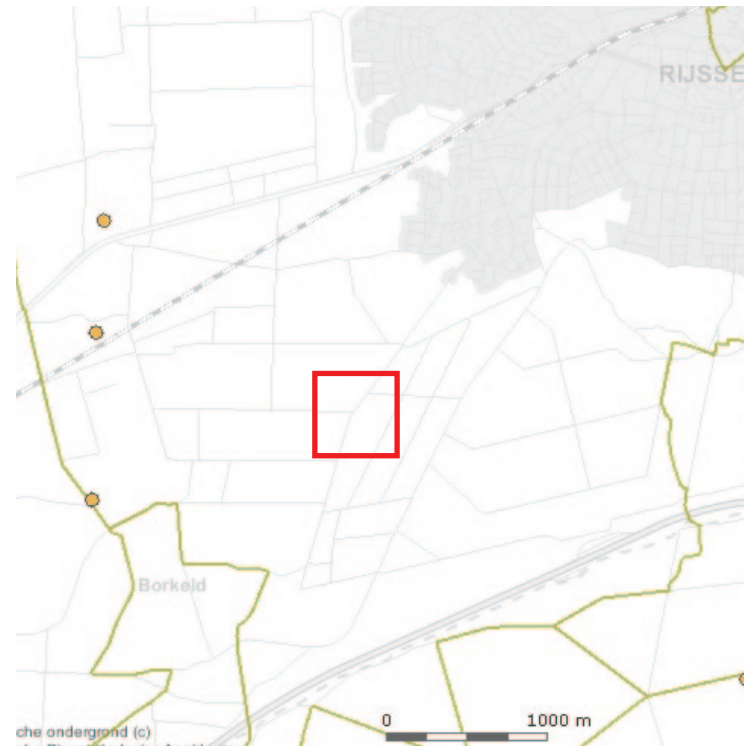


Laag 3. Stedelijke laag: n.v.t.

3. Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindend netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Ter hoogte van Het Overveen zijn geen kaartlagen van toepassing.

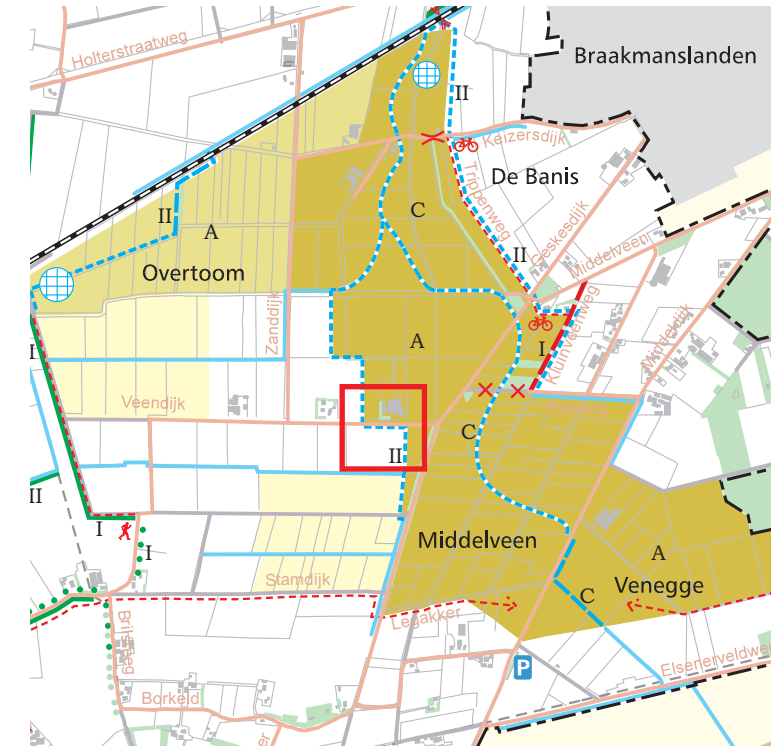


Laag 4. Lust- en leisurelaag: n.v.t.

4. Lust- en leisurelaag

Deze laag voegt de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar tot een belevenis.

In de omgeving van Het Overveen staan een aantal recreatieve routes aangegeven. Deze routes zijn gekoppeld aan de bosgebieden rondom het open veld waarin het plangebied ligt. Naast de routes zijn een aantal gebieden voor verblijfsrecreatie aangegeven (gele stippen).



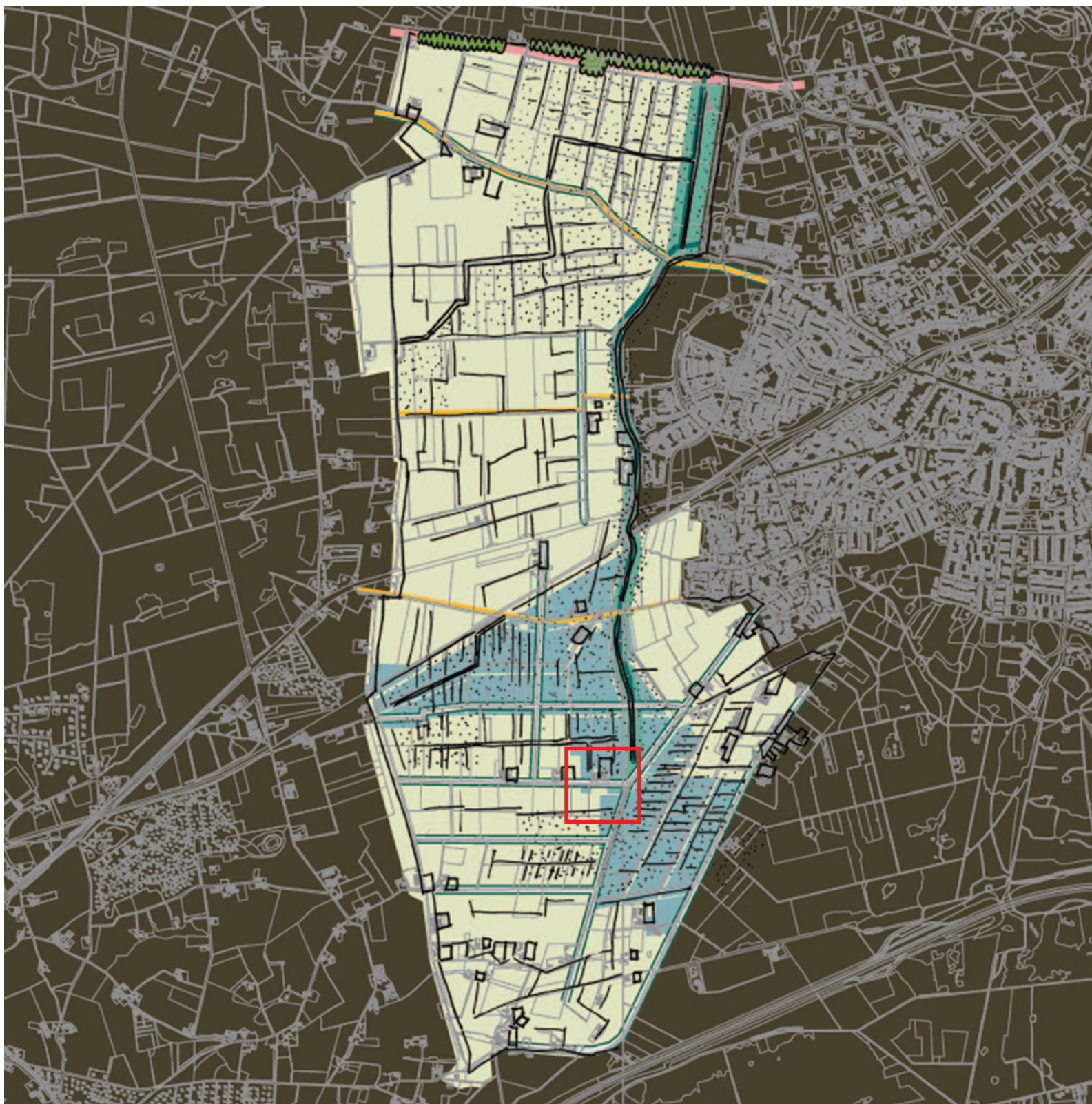
Landinrichtingplan Rijssen (bron: DLG 2000)

2.2 LANDINRICHTING

Aan de voet van de Sallandse Heuvelrug ligt de landinrichting Rijssen, een gebied dat zich uitstrekt tussen Nijverdal, Wierden, Rijssen en Holten.

Het Overveen ligt midden in deze ruilverkaveling. Op bovenstaande plankaart is het natuurontwikkelingsgebied (donkergeel) aangegeven. Daarnaast staat een blauwe gestippelde waterloop ingetekend als aanvoer voor de Elsenerbeek.



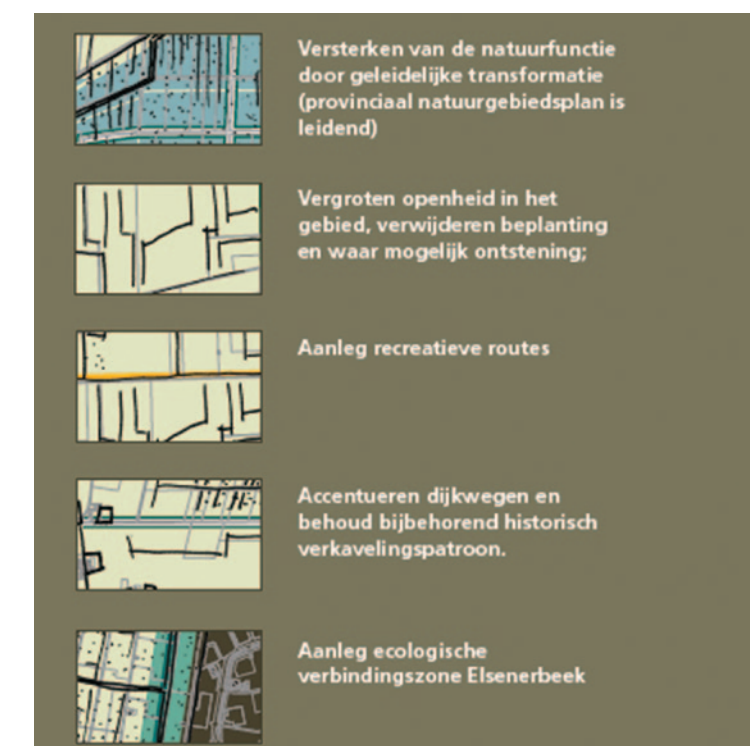


LOP deelgebied 9: omgeving de Leiding en Overtoom

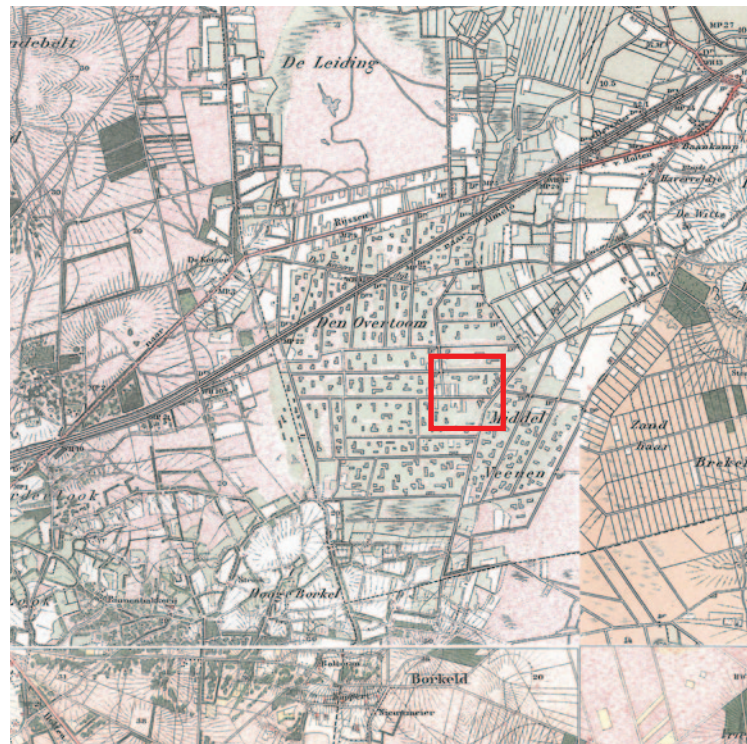
2.3 LOP

Het landschapsbeeld wordt vanouds bepaald door de hoger gelegen stuwwallen bij Holten en Rijssen met uitgestrekte bosgebieden. De lager gelegen delen vormden het domein van veel boeren. In de afgelopen jaren is de agrarische sector sterk afgenomen en is de recreatieve en toeristische sector sterk gegroeid. Daarnaast vestigden zich steeds meer burgers en bedrijven in het buitengebied. Voorkomen moet echter worden dat het landschap van Rijssen-Holten steeds verder wordt aangetast onder invloed van nieuwe ontwikkelingen en het buitengebied zijn streekeigen karakter gaat verliezen.

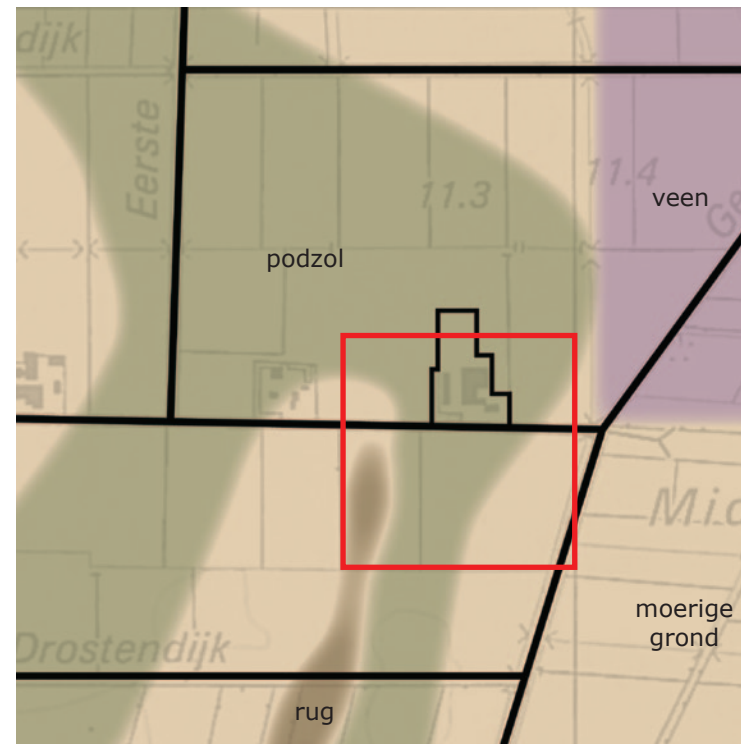
Middels de visie uit het landschapsontwikkelingsplan kan de gemeente sturing geven in de gewenste richting. Behoud en versterking van het karakteristieke landschap staat daarbij voorop. Het plan is op 26 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Met het landschapsontwikkelingsplan wil de gemeente kijken hoe kan worden behouden wat er nog is en hoe nieuwe activiteiten het landschap kunnen versterken.



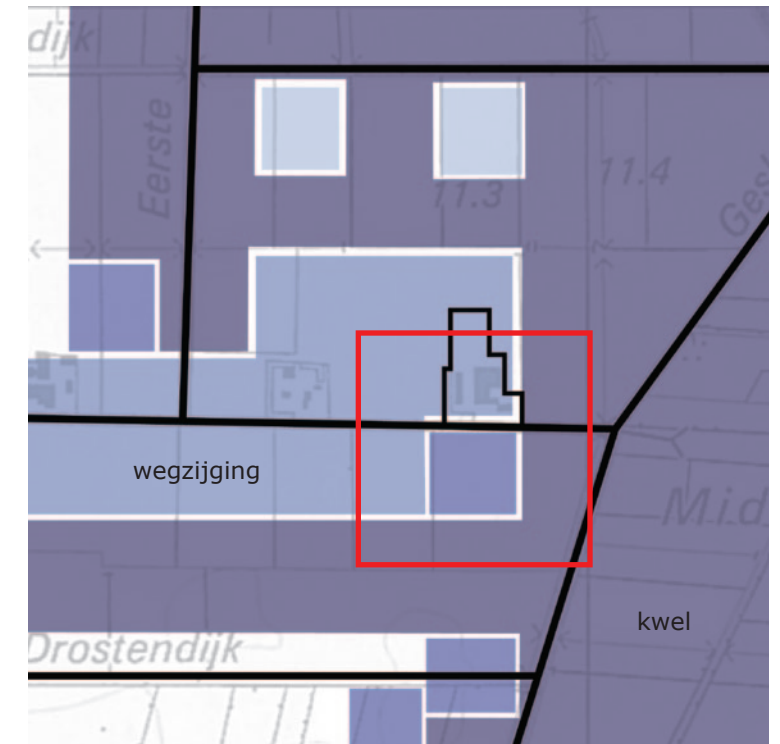
3. KARAKTERISTIEK VAN HET LANDSCHAP



Historische kaart 1:12.500



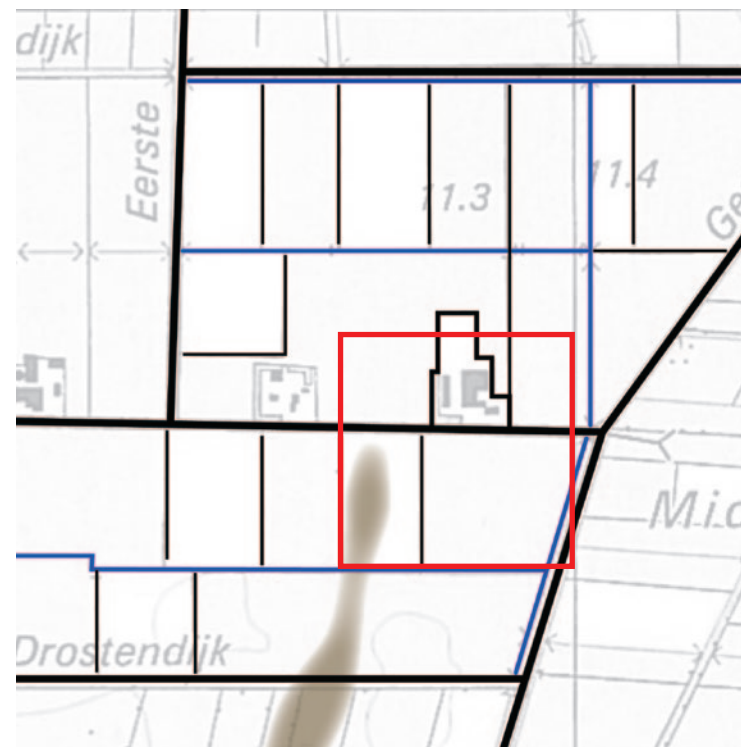
Geomorfologie / bodem



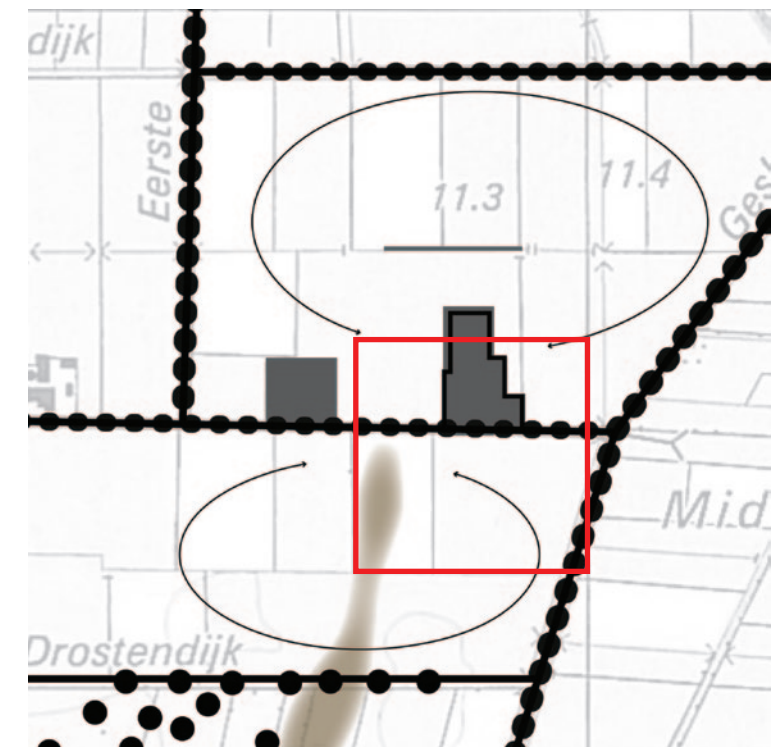
Kwelwater en wegzijging



Topografische kaart 1:12.500



Verkaveling



Massa/ ruimte



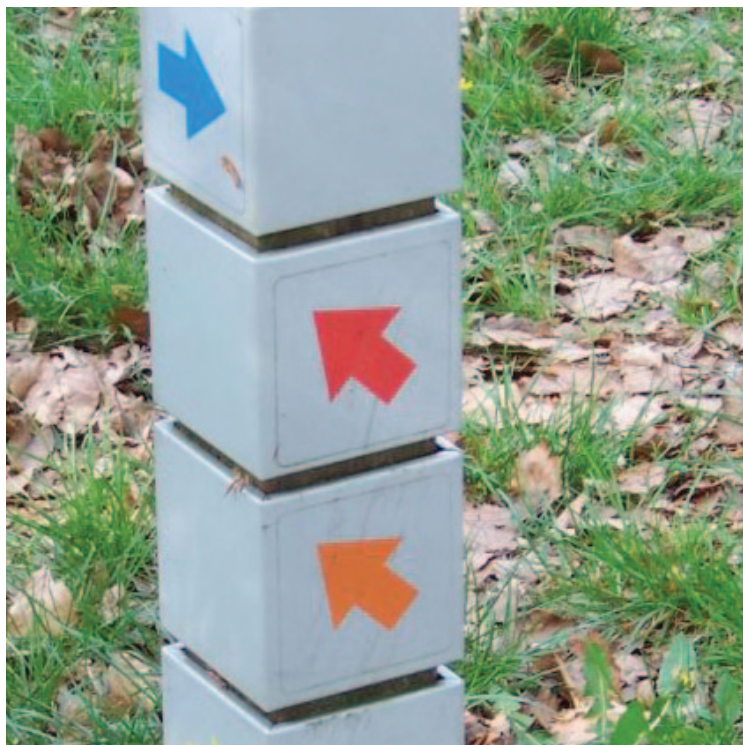


Veendijk in oostelijke richting (locatie groepsaccommodaties rechts in beeld)

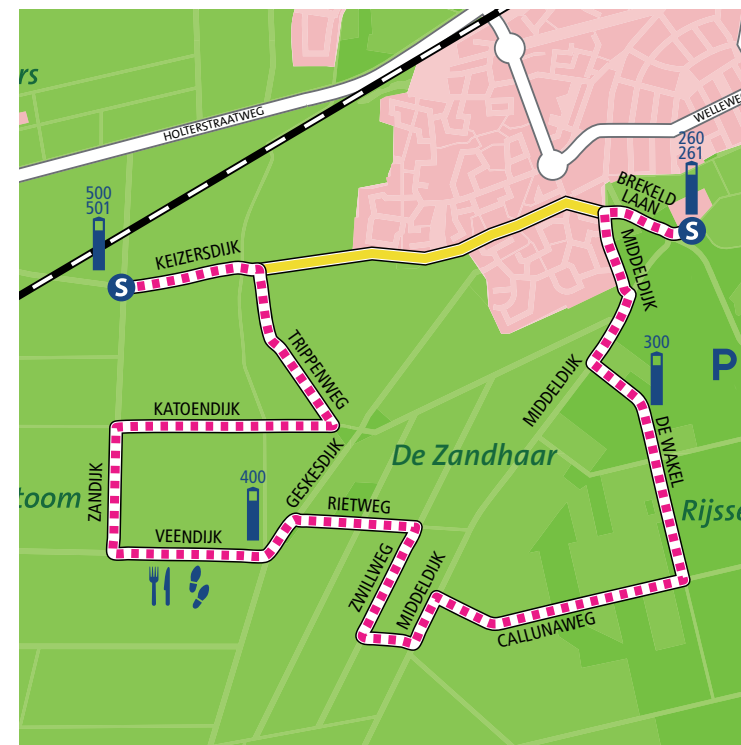


Bestaand erf Het Overveen





Het Overveen is als startpunt opgenomen in Wandelnetwerk Twente



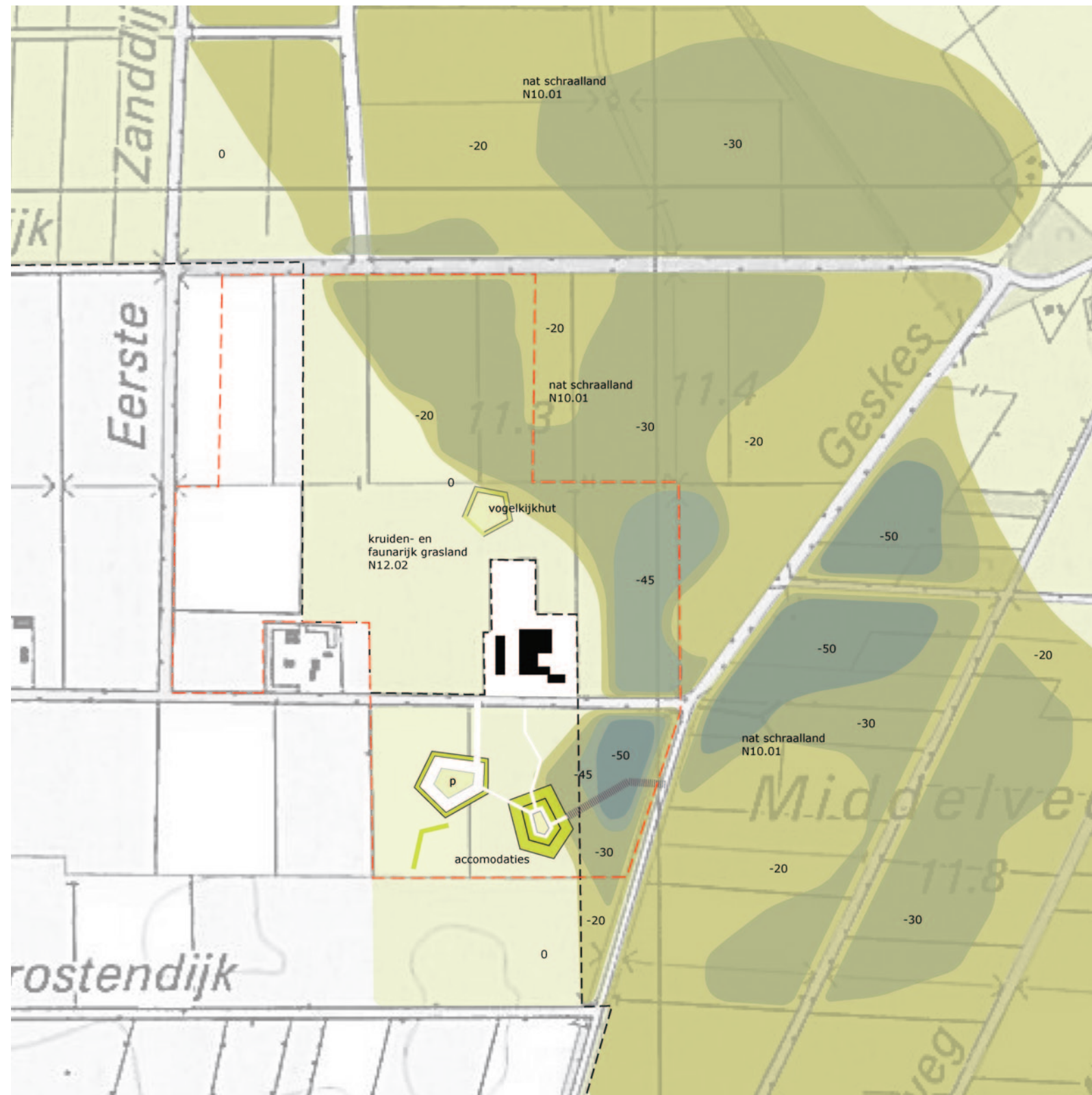
Het Overveen opgenomen in Wereldtijdpad



Hoogwaardig fietsnetwerk Twente (Regio Twente)



4. HET PLAN



Overzichtskaat natuurontwikkeling Het Overveen, aansluitend bij de natuurontwikkeling ten oosten en noorden van het plangebied (indicatief)

4.1 NATUURONTWIKKELING

Het rationale landschap rondom Het Overveen is ontstaan door systematische vervening na 1850. Door de vervening werd landbouwkundig gebruik mogelijk. De dijkwegen, het rechtlijnige verkavelingspatroon en de openheid zijn kenmerkend voor het gebied.

Maar het gebied is aan verandering onderhevig. Het landschap wordt omgevormd tot een natuurgebied waar de aanwezige kwel voor hoge natuurwaarden zal zorgen. Deze omvorming tot natuur brengt een gedaantewisseling met zich mee. Het strakke orthogonale landschap zal veranderen. De dijkwegen zullen nog steeds het raamwerk van het landschap bepalen maar daartussen transformeert de rechtlijnige landbouwkundige verkaveling tot een grillige structuur met afwisseling tussen hoge en lage delen, gebaseerd op de hoogteligging en samenstelling van de bodem.

Er wordt een nieuwe laag aan het landschap toegevoegd.

De familie Altena werkt mee aan deze natuurontwikkeling en stelt gronden beschikbaar om de doelstellingen vanuit de landinrichting te halen. Een deel van het eigendom wordt ingericht als kruiden- en faunairijk grasland. Een deel van het eigendom wordt ingericht als nat schraalland.

Legenda

- kruiden- en faunairijk grasland
- nat schraalland afgraven 20 cm
- nat schraalland afgraven 30 cm
- nat schraalland afgraven 45 cm
- nat schraalland afgraven 50 cm
- eigendom familie Altena
- erf familie Altena
- begrenzing nieuwe natuur





Kruiden- en faunairijk grasland



Kruiden- en faunairijk grasland



Weidevogels



Nat schraalland met knuppelpad



Nat schraalland



Route Wandelnetwerk Twente als struinpad over plangebied



Referentiebeelden vogelkijkhut (in open landschap)





Overzichtskartaal ontwikkeling recreatieve routes rondom Het Overveen.

4.2 RECREATIE

Het Overveen wil zich ook als recreatiebedrijf doorontwikkelen. De wens is om aan de zuidzijde van de Veendijk 3 hoogwaardige groepsaccommodaties en een centraal gebouw te realiseren. De gedachte is om deze ontwikkeling qua vormtaal aan te laten sluiten bij de nieuwe natuurlaag in het landschap: grillig en los van de orthogonale verkaveling. Met als doel een unieke plek te maken! In paragraaf 5.3 wordt hier nader op ingegaan.

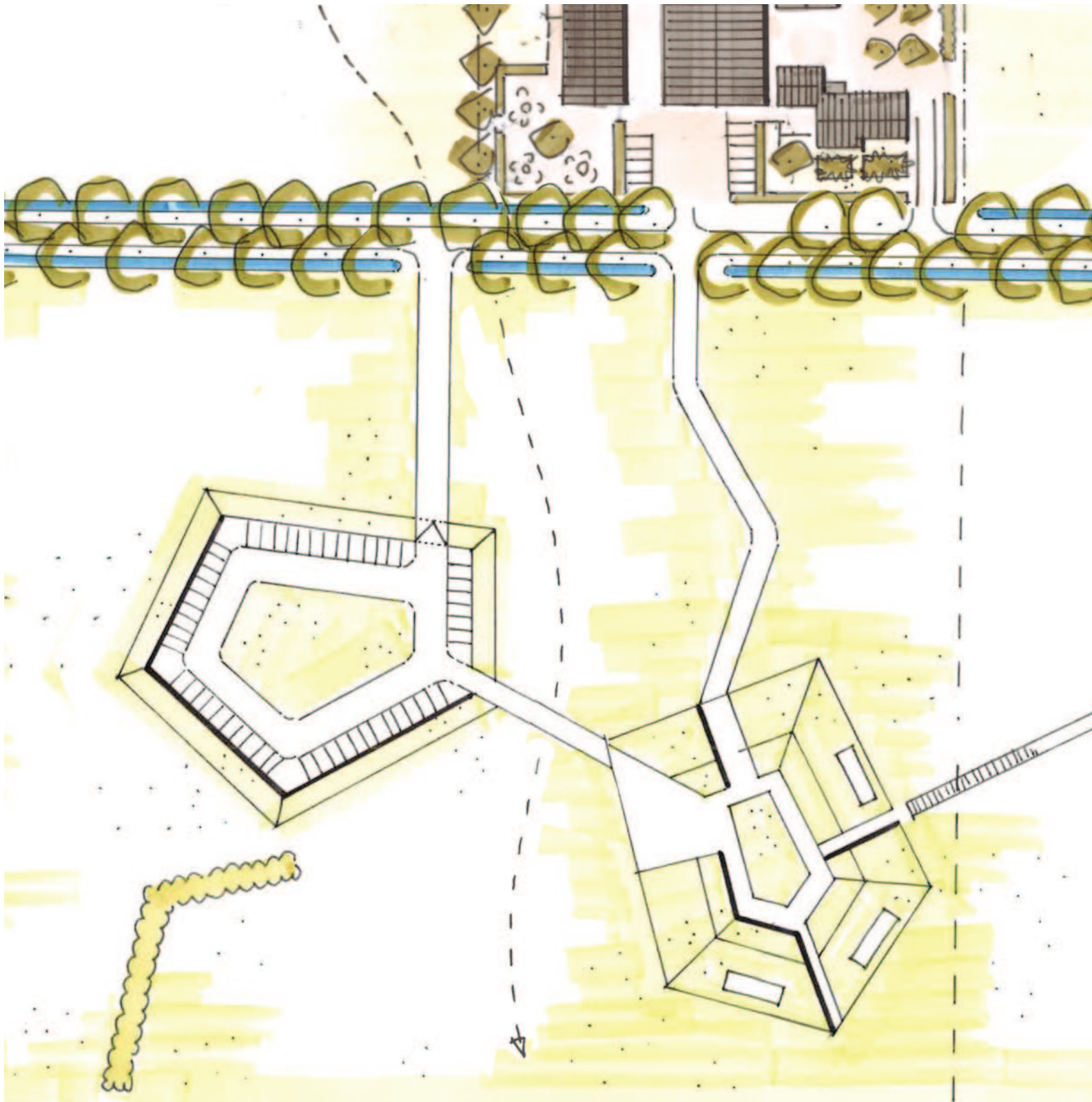
Over het eigendom van de familie Altena worden een aantal recreatieve routes aangelegd die aansluiten bij de routes in de omgeving. Van de Katoendijk naar de Veendijk wordt een fietspad aangelegd. Diverse struinpaden worden tussen de Katoendijk, de Geskesdijk, de Veendijk en de Drostendijk mogelijk gemaakt. Deze struinpaden vormen een welkome aanvulling op het wandelnetwerk Twente aangezien een deel van dit netwerk zal vervallen als gevolg van de natuurontwikkeling. Aan de katoendijk en bij de groepsaccommodaties worden knuppelpaden aangelegd.

In de open ruimte ten noorden van het bestaande erf wordt een vogelkijkhut aangelegd. De vormgeving van deze vogelkijkhut zoekt aansluiting bij de vormtaal van de accommodaties. Te denken valt aan een soort folie van waar uit de openheid van het gebied vanuit een andere invalshoek beleefd wordt.

Legenda

- wandelnetwerk Twente (bestaand)
- wandelnetwerk Twente (vervalt)
- wandelnetwerk Twente (nieuw)
- fietspad (nieuw)
- knuppelpad
- overgang greppel
- eigendom familie Altena
- erf familie Altena
- begrenzing nieuwe natuur





Schetsontwerp groepsaccomodaties, centrumgebouw en parkeren ten zuiden van Veendijk (schaal 1:1000)

4.3 GROEPSACCOMODATIES

Aan de zuidzijde van de Veendijk worden 3 groepsaccommodaties en een centrumgebouw gerealiseerd. Daarnaast is er ruimte voor 50 parkeerplaatsen.

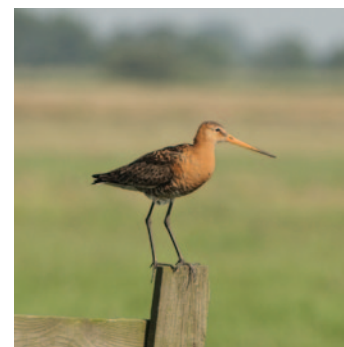
Aansluitend bij de transformatie die het landschap zal ondergaan in het kader van de natuurontwikkeling is gekozen voor een ruimtelijk concept onder de titel Camouflage. Dit concept en het ontwerp gaat uit van een vormgeving die zich niets aantrekt van de rationele bestaande patronen in het landschap. De volumes liggen in een losse willekeurige setting in het landschap, alsof ze vanuit de bodem omhoog gedrukt worden, net als kwel.

Doordat het maaiveld middels de grasdaken wordt doorgetrokken over de volumes gaan de gebouwen op in het landschap. Ze worden 'gecamoufleerd'. Het zelfde geldt voor het parkeerterrein. Het talud rondom het parkeerveld onttrekt de auto's grotendeels uit het zicht.

De verschijningsvorm van de accommodaties is uniek en zal zeker een 'wow-effect' oproepen! Enerzijds gaan de gebouwen in hun natuurrijke omgeving op middels de grasdaken. Anderzijds krijgt de passant op een aantal plekken spannende doorkijkjes en contrasten tussen de 'harde' gebouwen en de 'zachte' natuur te zien waardoor de nieuwsgierigheid wordt gewekt.

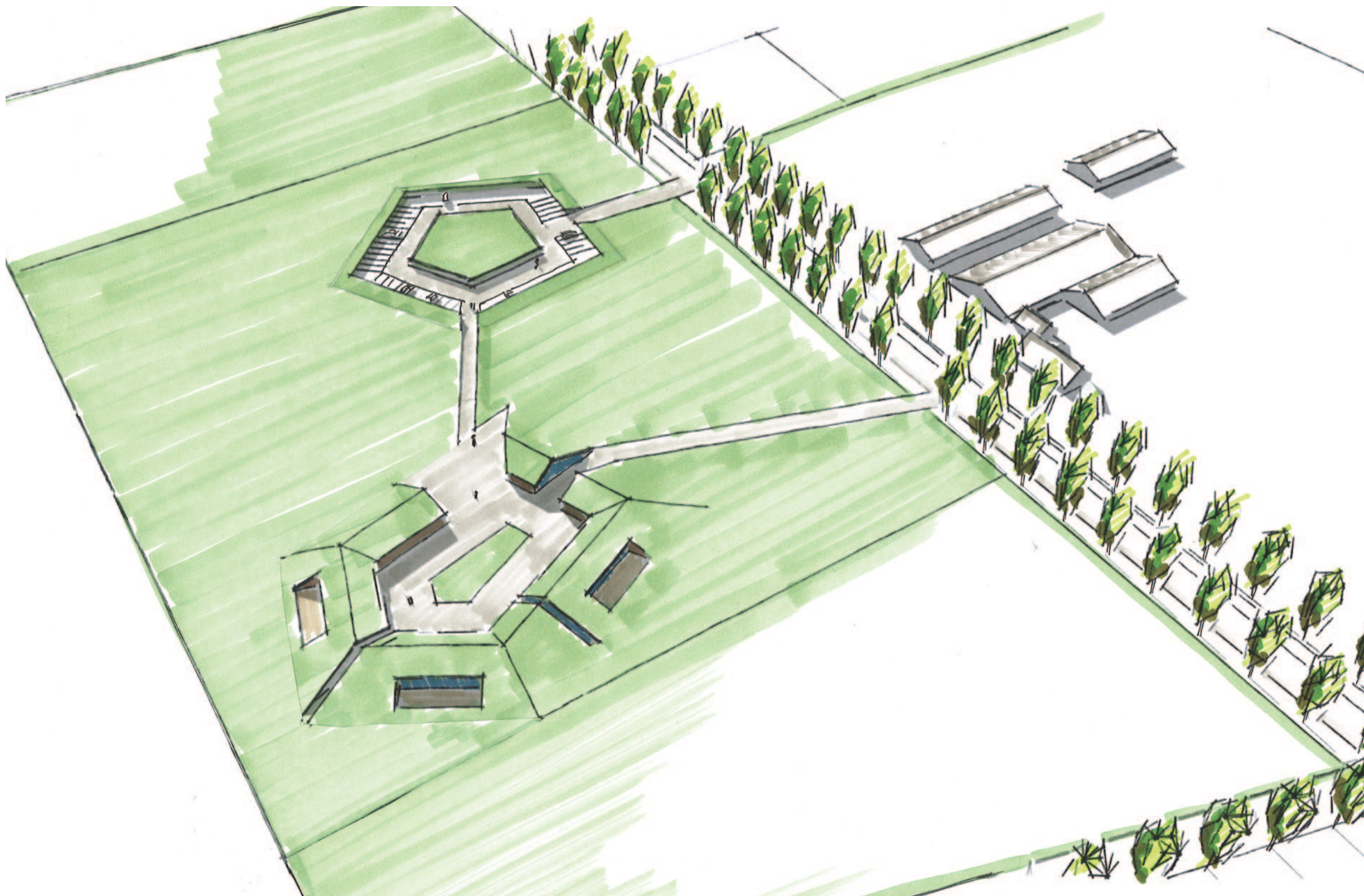
Eventuele fasering kan goed ingepast worden in dit plan. Zo lang 1 of meerdere van de accommodaties niet gerealiseerd zijn kan het totale volume door middel van een grondwal gecompliceerd worden.





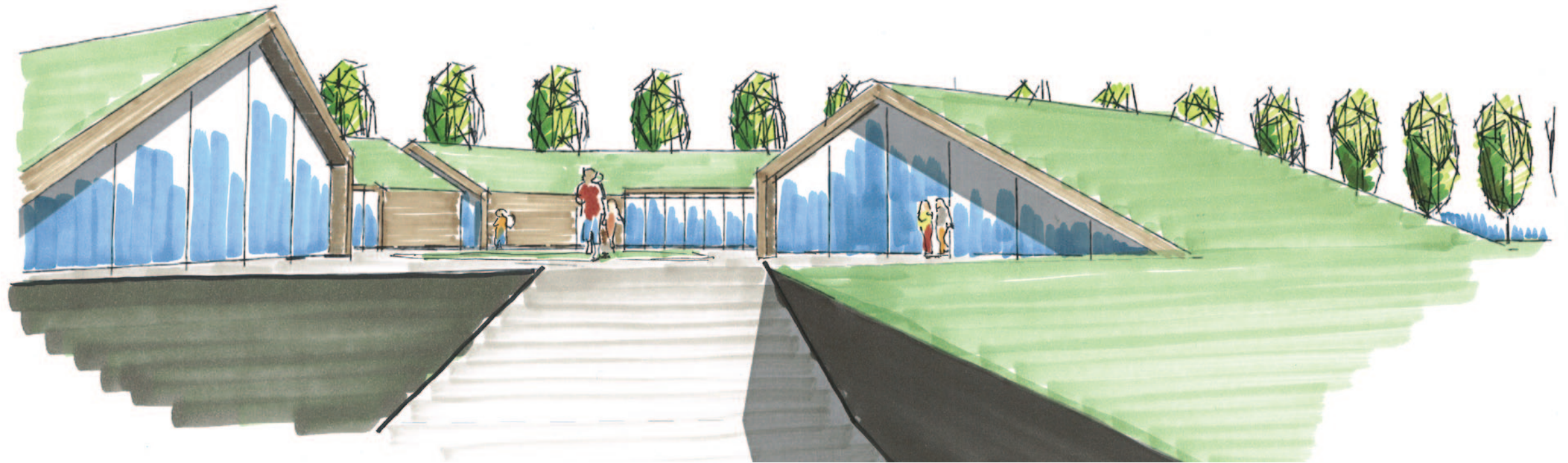
Referentiebeelden groepsaccommodaties



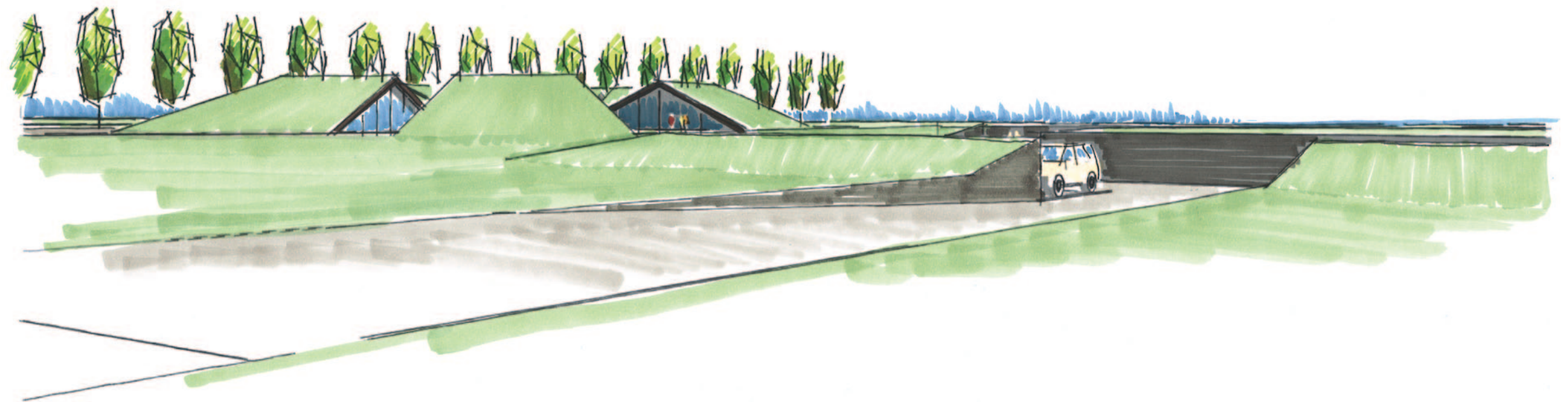


Impressie groepsaccommodaties (indicatief, niet maatvast)





Impressie groepsaccommodaties



Impressie groepsaccommodaties



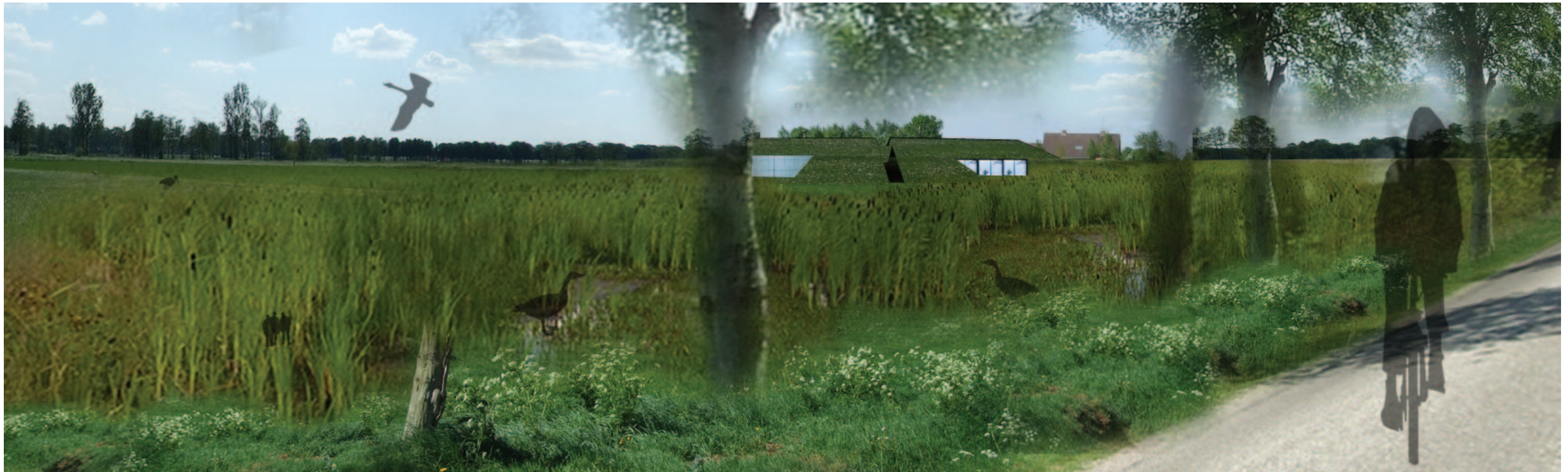


Sfeerimpressie groepsaccommodatie locatie Geskesdijk



Sfeerimpressie groepsaccommodatie locatie Geskesdijk nachtbeeld



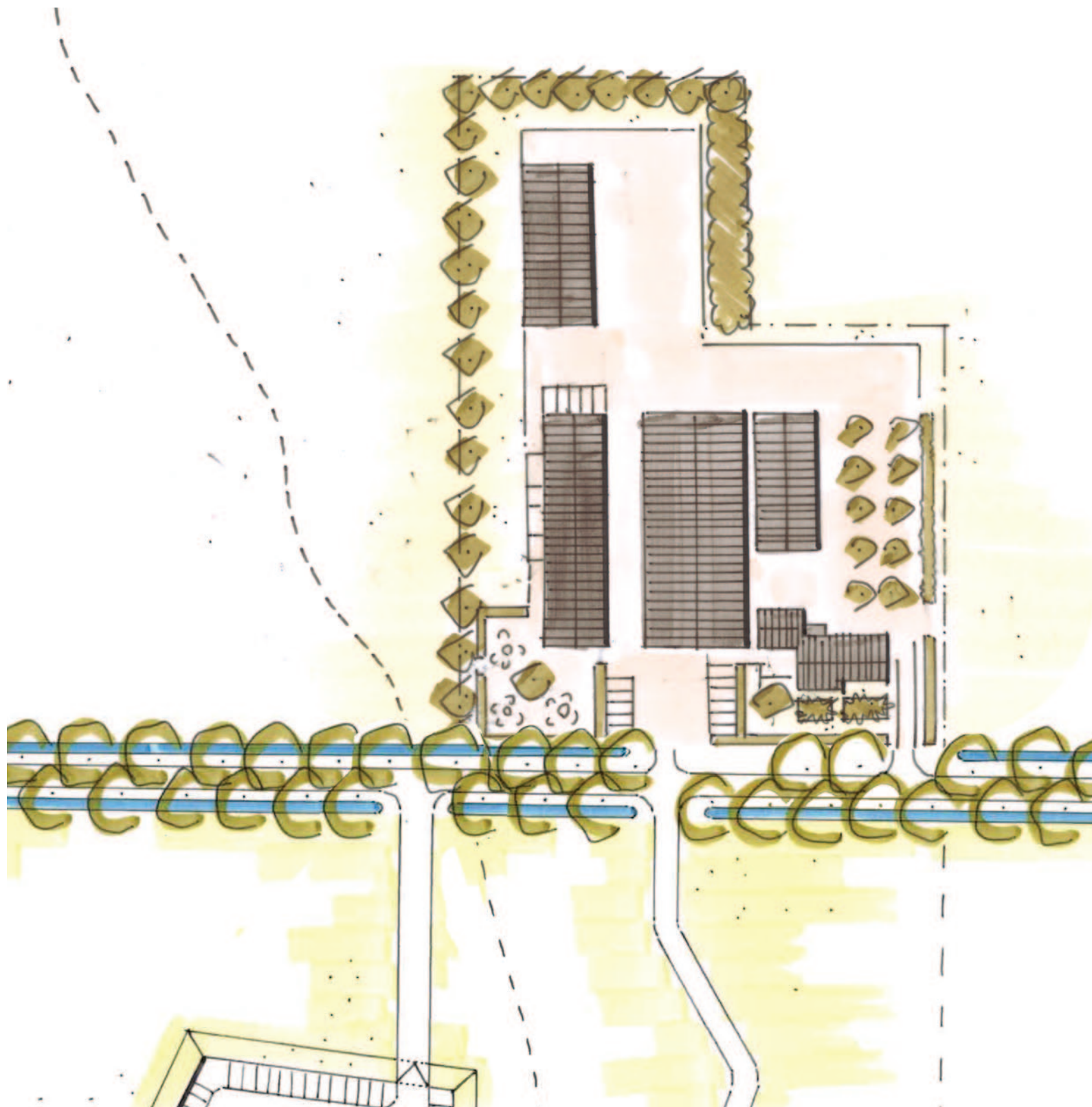


Sfeerimpressie groepsaccommodatie locatie Drostendijk



Referentiebeeld natuur (lage vegetatie) bij groepsaccommodaties





Situatieschets bestaand erf

4.4 BESTAANDE ERF

Op het huidige erf worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Bestaande appartementen handhaven en uitbreiden met 5-6 appartementen door omvormen meest noordelijk gelegen loods;
- Realiseren receptie in voormalig tanklokaal;
- Groepsruimte handhaven en terras aan zijde van de Veendijk aanpassen
- Terras koppelen aan wandelroute
- Opheffen directe verbinding vanaf Veendijk naar appartementen (aantal uitritten verminderen van 3 naar 2);
- Handhaven multifunctionele stal;
- Ca. 10 parkeerplaatsen realiseren t.b.v. receptie (reeds gerealiseerd in 2011).

De landschappelijke inpassing van het erf is verder uitgewerkt in bijlage II bij het bestemmingsplan: Voorlopig ontwerp landschappelijke inpassing.



COLOFON

Project:	Het Overveen Bijlage I bij bestemmingsplan: Visie op ontwikkeling natuur en recreatie
Projectnummer:	0107 / 1488
Opdrachtgever:	Familie Altena
Adviseur:	Ernst Ossewaarde (Arcadis)
Uitvoering:	Odin Landschapsontwerpers BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal 0548 - 61 92 80 ing. Gerdien Smit EVE Architecten BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal 0548 - 65 69 50
Datum:	25 september 2013
Status:	Definitief

