

De Scheper Holten

Inrichtingsschets en beeldkwaliteit



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

De Scheper Holten

Inrichtingsschets en beeldkwaliteit

Opdrachtgever:

Naam: G.J. ten Hove

Adres: De Scheper 1

Postcode, plaats: 7462 SH RIJSSEN

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 3872.1

Datum: juli 2011

Projectleider: Jobert Trebbe

Opgesteld: Marjolein Prins

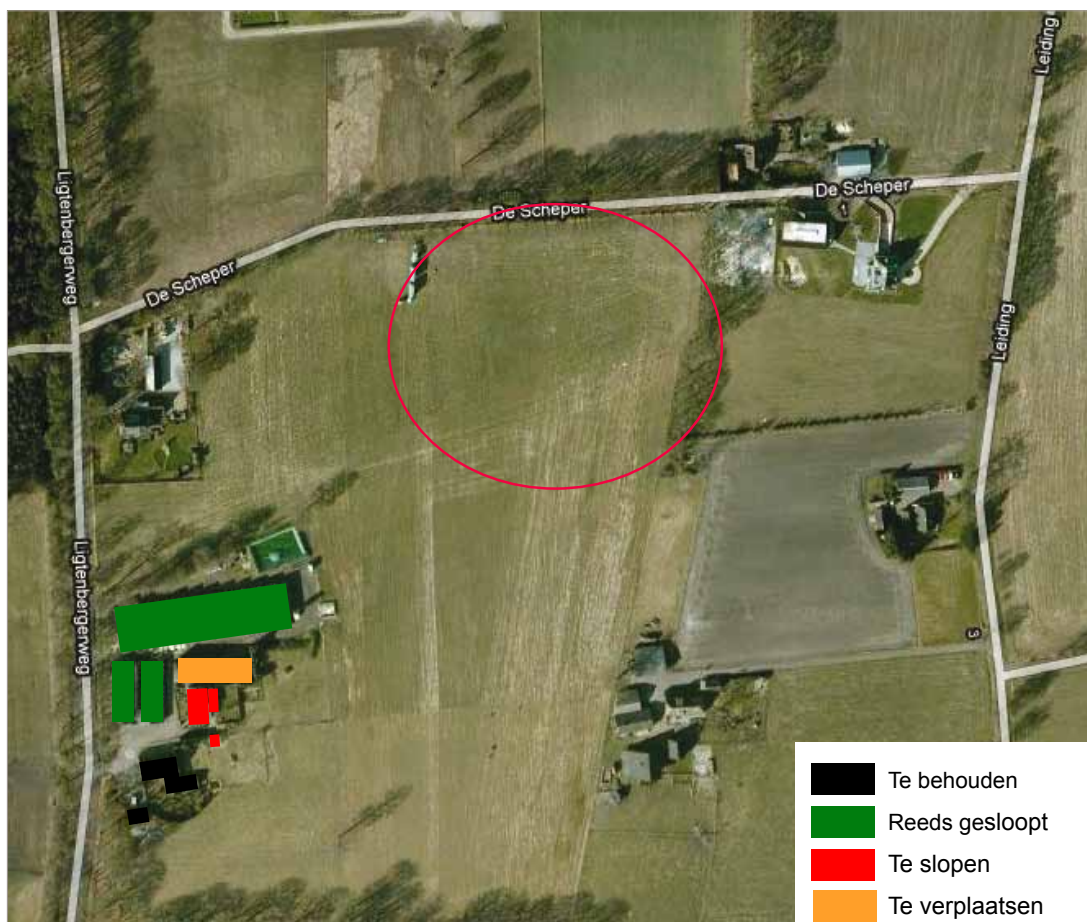


INHOUD

1 INLEIDING	7
2 INRICHTINGSPLAN	9
2.1 Ruimtelijke analyse	9
2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden inrichting	13
3 INRICHTING	17
3.1 Inrichtingsvoorstel	17
3.2 Beplanting t.b.v. inrichting	17
3.3 Kruiden- en faunarijk grasland t.b.v. inrichting	19
3.4 Bouwstijl nieuwe woning	19
3.5 Duurzame instandhouding middels de Natuurschoonwet 1928	19



Topografische kaart. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.



Luchtfoto. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.



INLEIDING

Algemeen

De heer G.J. ten Hove is in bezit van het onroerend goed (landgoed de Scheper) gelegen en aan de Ligtenbergerweg 2-2a en de Scheper te Holten (zie afbeelding 1). Op deze locatie was o.a. een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreffende bedrijf is inmiddels verplaatst naar de Deventerweg. De voormalige bedrijfswoningen zijn behouden gebleven, evenals een agrarische schuur en drie kleine bijgebouwen. De heer ten Hove is voornemens om op betreffend agrarisch erf twee percelen voor woondoeleinden te realiseren en een kwaliteitsimpuls te geven aan de omgeving. Om dit te realiseren wordt de huidige landschapontsierende schuur afgebroken en maximaal 300m² aan bebouwing terug gebouwd en landschappelijk ingepast op het perceel grenzend aan de Scheper 1. Deze bebouwing van maximaal 300m² nabij de Scheper 1 zal bestaan uit een agrarische veldschuur en een hooiberg. De veldschuur zal dienen voor het stallen van "hobby" vee (Schotse Hooglanders o.i.d.) die in worden gezet voor de begrazing van de (natuur) graslanden op landgoed De Scheper.

Wat betreft de twee percelen voor woondoeleinden zal de huidige landbouwerswoning (oude boerderij) bestemd worden als woning en de aanwezige (senioren) woning en kapschuur worden gesloopt.

De benoemde onroerende zaken zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 waardoor de landgoedstatus is verkregen en dit object bekend is onder landgoed De Scheper. Middels deze rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 is de heer ten Hove voornemens landgoed De Scheper minimaal 25 jaar duurzaam instand te houden.

De gemeente Rijssen-Holten heeft aangegeven in principe mee te werken aan bovengenoemde ontwikkelingen (zie brief van 10 januari 2011 met referentie PRO-1010418).

Herziening bestemmingsplan

Om de vooraanstaande ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening bestemmingsplan nodig. Om het bestemmingsplan te herzien moet voldaan worden aan de vereisten die gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uitgangspunt hiervoor is twee percelen voor woondoeleinden, een perceel grenzend aan de Scheper 1 voor veestalling en hooiberg met een maximale bebouwing van 300m² en de gronden van landgoed De Scheper (her) te bestemmen met de bijbehorende goede landschappelijk inpassing.



Luchtfoto. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.



2

INRICHTINGSPLAN

Om te kunnen garanderen dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit is een landschapsanalyse opgesteld, waaruit aanknopingspunten voor de inrichting van het plangebied zijn gefilterd.

2.1 Ruimtelijke analyse

Natuurlijke ondergrond

De locatie voor de hooiberg en veldschuur ligt op een natuurlijke ondergrond van gordeldekzand (3L6). Deze ondergrond is reliëfrijk en ligt aan de voet van de stuwwal. De bodem bestaat voornamelijk uit veldpodzolgronden (Hn21), leemarme vlakvaaggronden (Zn21) en moerige eerdgronden (vWz). De ondergrond is relatief droog. Het vegetatietype dat past bij deze ondergrond is: zomereikenberkenbos.

Het agrarisch cultuurlandschap

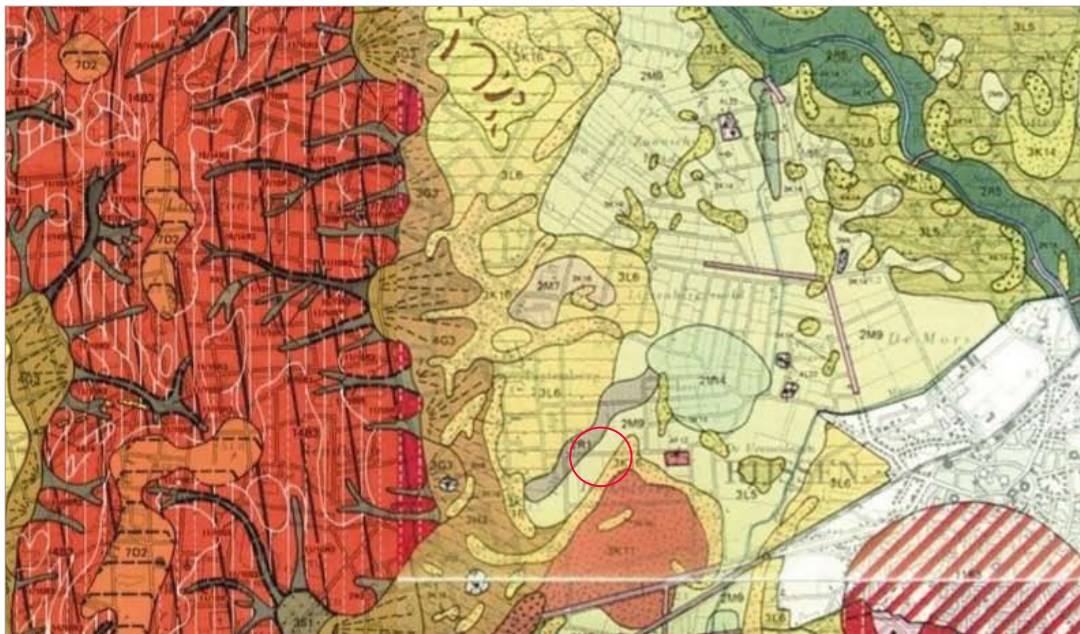
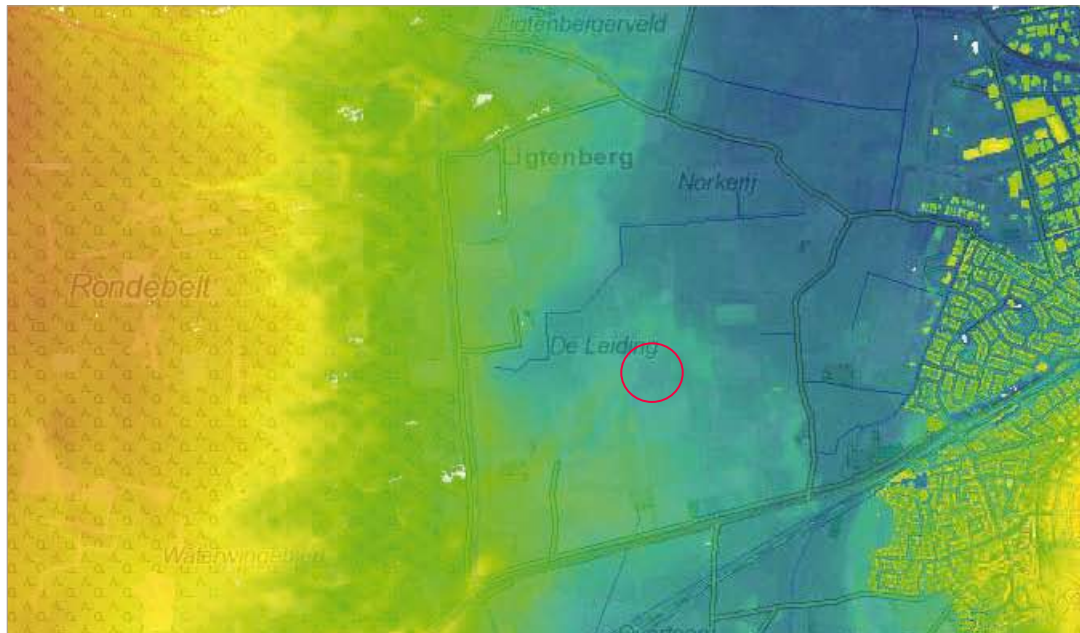
Het plangebied maakt onderdeel uit van het jonge ontginningenlandschap. Dit landschapstype ligt net ten oosten van het oude hoevenlandschap aan de voet van de Holterberg. Het oude hoevenlandschap is herkenbaar aan het agrarische lint langs de Ligtenbergerweg en de kleine esjes. Dit lint is ontstaan de (gordel)zandrug die parallel loopt aan de flank van de Holterberg. Aan de Ligtenbergerweg liggen diverse erven gekoppeld als kralen aan een ketting. Vaak grootschalige boeren erven. Tussen de erven door zijn diverse doorzichten over het open landschap. Hier is het hoogteverschil het beste te ervaren. De andere zijde van de weg grenst aan het dichte bosgebied op de flank van de Holterberg. Ten oosten van de Ligtenbergerweg is een tweede lint ontstaan. Dit is ongeveer de grens tussen het oude hoevenlandschap en de jonge ontginningen.

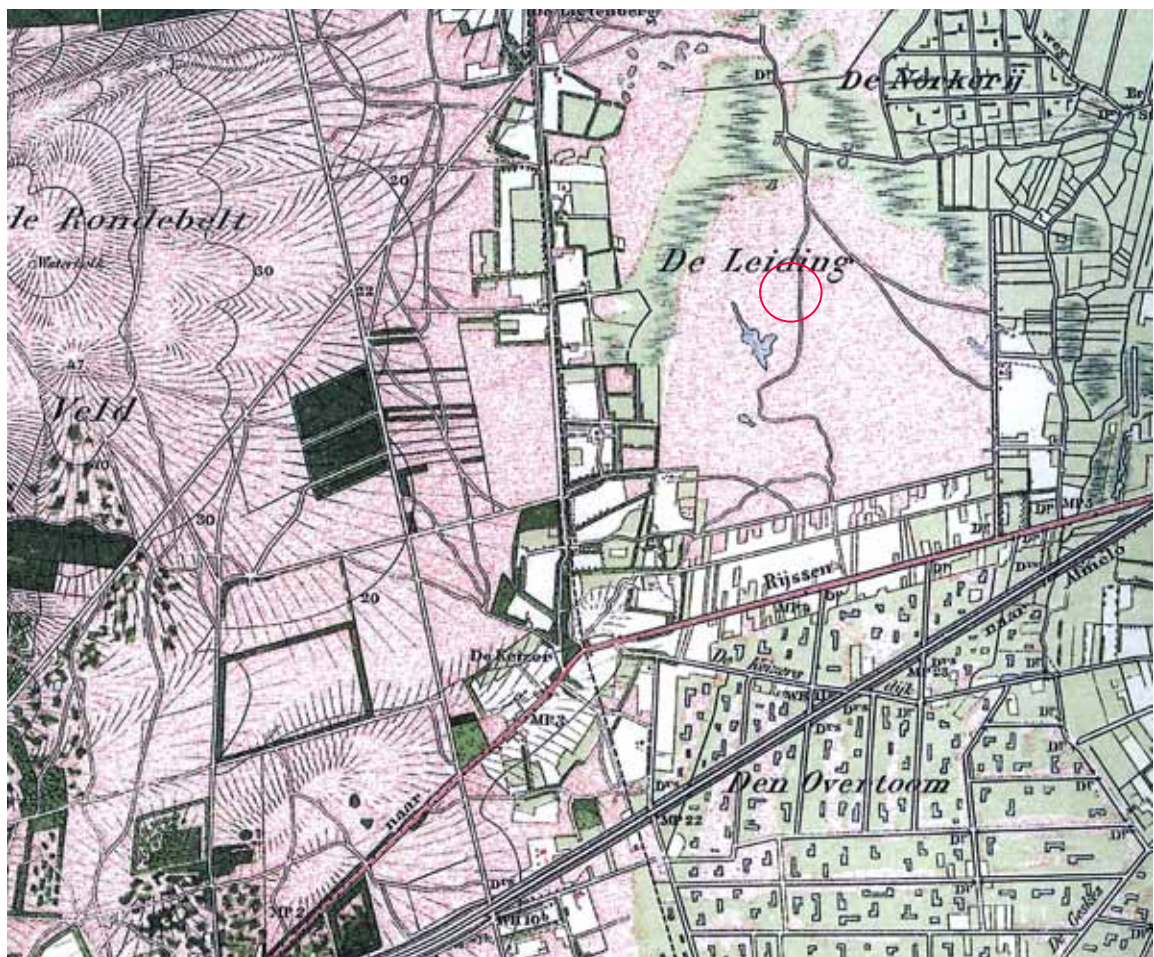
Tussen 1850 en 1900 is het gebied systematisch ontgonnen. Woeste en moerassige heidegrond werd stukje bij beetje omgezet in landbouwgrond. Dit is goed te herkennen aan de rechtlijnige landschapsstructuur. Vanuit de ontginningsassen, dit zijn vaak de doorgaande wegen, is het gebied ontgonnen. Hierdoor is de rechte verkaveling ontstaan. De ondergrond is erg nat door de kwel dat uit de stuwwal (De Holterberg) komt. Dit is te herkennen aan het slotenpatroon die het gebied afwateren en het gebied geschikt maken voor agrarisch gebruik. Ook de verhoogde wegen, de zogenaamde dijken, duiden op een nat gebied. Deze wegen worden deels begeleid door bomenrijen. Op perceelsgrenzen staan er her en der (elzen)singels.

Het huidige landschap is hoofdzakelijk agrarisch in gebruik en bestaat vooral uit grasland. Door de grote hoeveelheden grasland heeft het veel aantrekkingskracht op weidevogels. Het open landschap heeft veel zichtrelaties met de dorpsrand van Rijssen en de beboste Holterberg. In het gebied liggen relatief weinig bebouwde erven. Deze bestaande landschapsstructuur is zeer karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol.

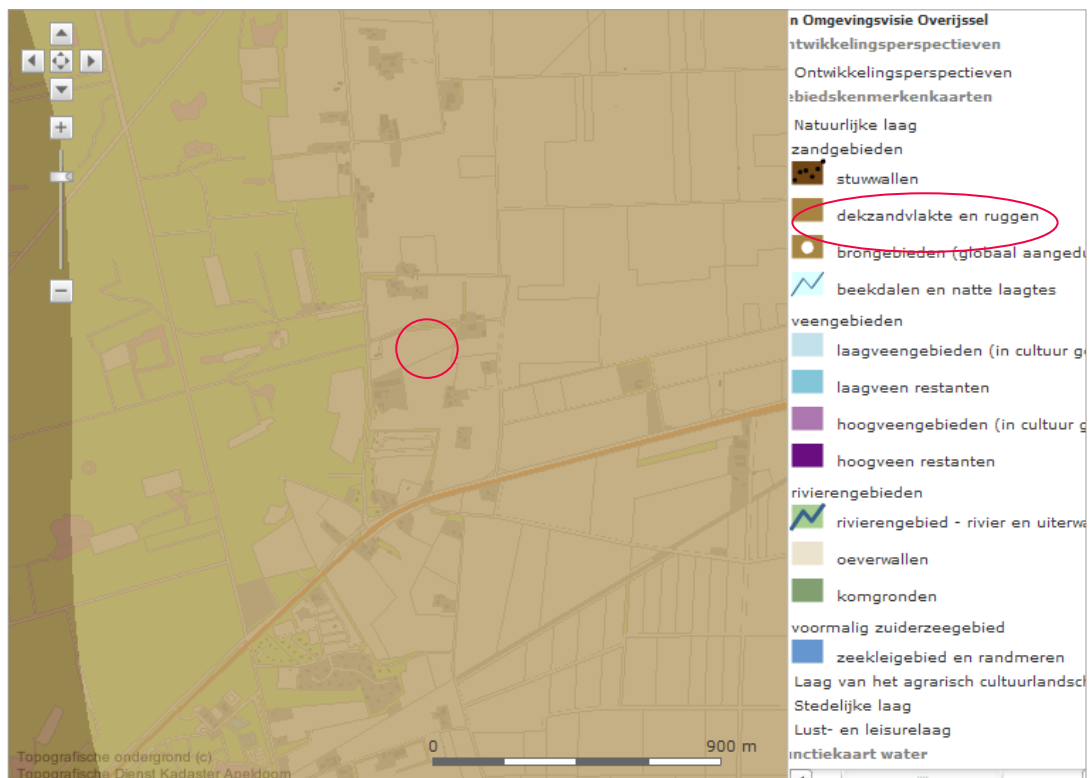
Huidige locatie

De locatie bestaat in de huidige situatie uit grasland. De hoek waar de nieuwe schuur en hooiberg gepland zijn ligt naast twee bestaande erfclusters. Deze erven worden ruimtelijk gescheiden door houtsingels en bomenrijen. Ook perceelsgrenzen worden grotendeels gescheiden door houtsingels en bomenrijen. Het omliggende landschap, tot aan het bos van de Holterberg, is vrij open en vlak.

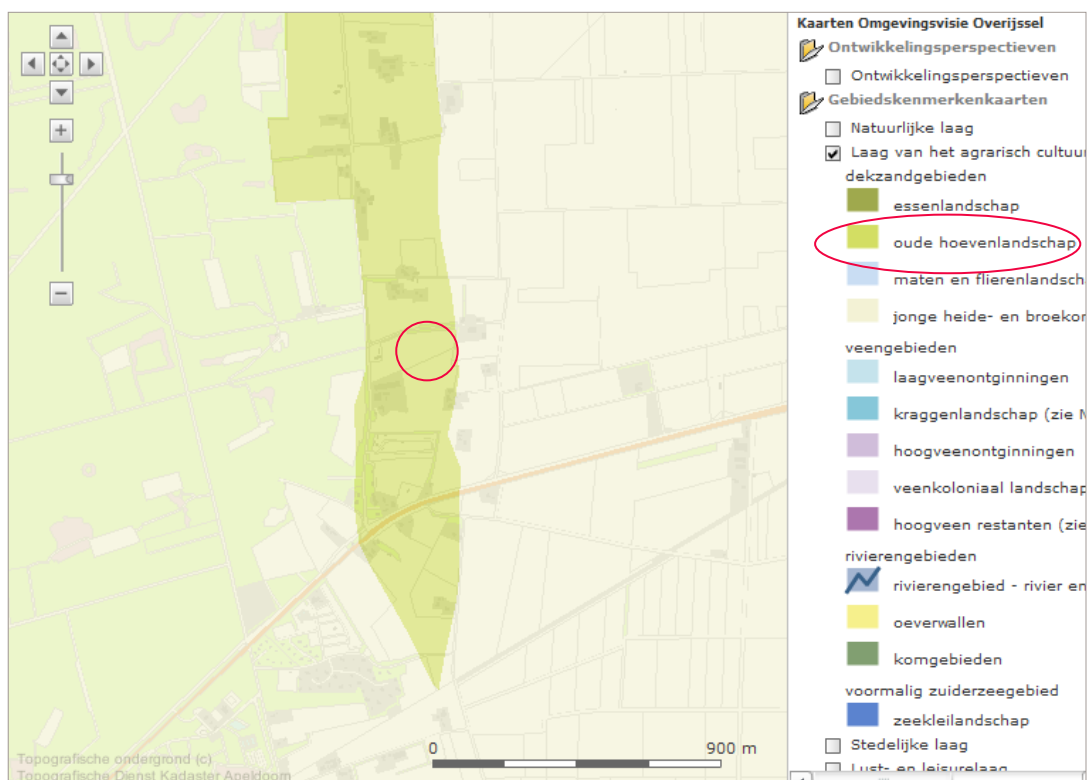




Historische kaarten 1850 en 1900. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.



Omgevingsvisie provincie Overijssel - natuurlijke laag



Omgevingsvisie provincie Overijssel - laag agrarisch cultuurlandschap

Korte samenvatting omgevingsvisie provincie Overijssel

Volgens de omgevingsvisie van de provincie Overijssel ligt het plangebied op de natuurlijke ondergrond 'dekzandruggen en vlakten' en ligt in het 'oude hoevenlandschap' dat vrijwel direct overgaat in jonge heide- en broekontginningen.

Dekzandruggen en vlakten

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Oude Hoevenlandschap

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalig landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Korte samenvatting LOP gemeente Holten-Rijssen

Analyse Landschap

De Lichtenbergerweg ligt in het kampenlandschap (oude hoevenlandschap) dat wordt gevormd door kleinschalige akker- en graslanden met beplante steilranden, houtwallen en gegroepeerde boerderijen. De locatie ligt op de grens van het Boslandschap (met de Sallandse Heuvelrug) in het westen en het jong ontginningslandschap in het oosten.

Visie Landschap

Het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten wordt in het LOP onderscheiden in deelgebieden. De Lichtenbergerweg wordt gerekend tot het deelgebied 8, Oostflank Holterberg.

De opgave vanuit het LOP voor de Lichtenbergerweg is het behouden en creëren van landschappelijke doorzichten vanaf de Lichtenbergerweg naar het achterliggende open gebied in het oosten, om de sfeercontrasten en hoogteverschillen in de omgeving te ervaren.

Daarnaast worden erven 'groen ingepakt' met kavelgrensbeplantingen waarbij de openzijde is gericht naar de Lichtenbergerweg. De zo ontstane groene ensembles sluiten aan op het nabije bosgebied ten westen van de Lichtenbergerweg.

Deze opgave vanuit het LOP kan worden gebruikt als uitgangspunten voor een landschapsplan.

2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden inrichting

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In deze paragraaf zijn randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit landschap opgesomd. Daarnaast komen de wensen van de initiatiefnemer aan bod. Deze bepalen de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp.



Landschapsonwikkelingsplan Rijssen-Holten - deelgebied 8 Oostflank Holterberg

Landschap

- Aansluiten op het rechtlijnige blokvormig verkavelingspatroon;
- De ligging van de verspreide erven (bebouwingsstructuur) langs cultuurhistorisch waardevolle (dijk)wegen als inspiratiebron;
- Karakteristieke landschapselementen toepassen (elzen)singels en bomenrijen;
- Respecteren openheid landschap;
- Behouden en versterken landschappelijke doorzichten;
- Aansluiten op bestaande en naastgelegen erfstructuur.

Landschappelijke opgaven vanuit de omgevingsvisie Overijssel (die van toepassing zijn op de locatie)

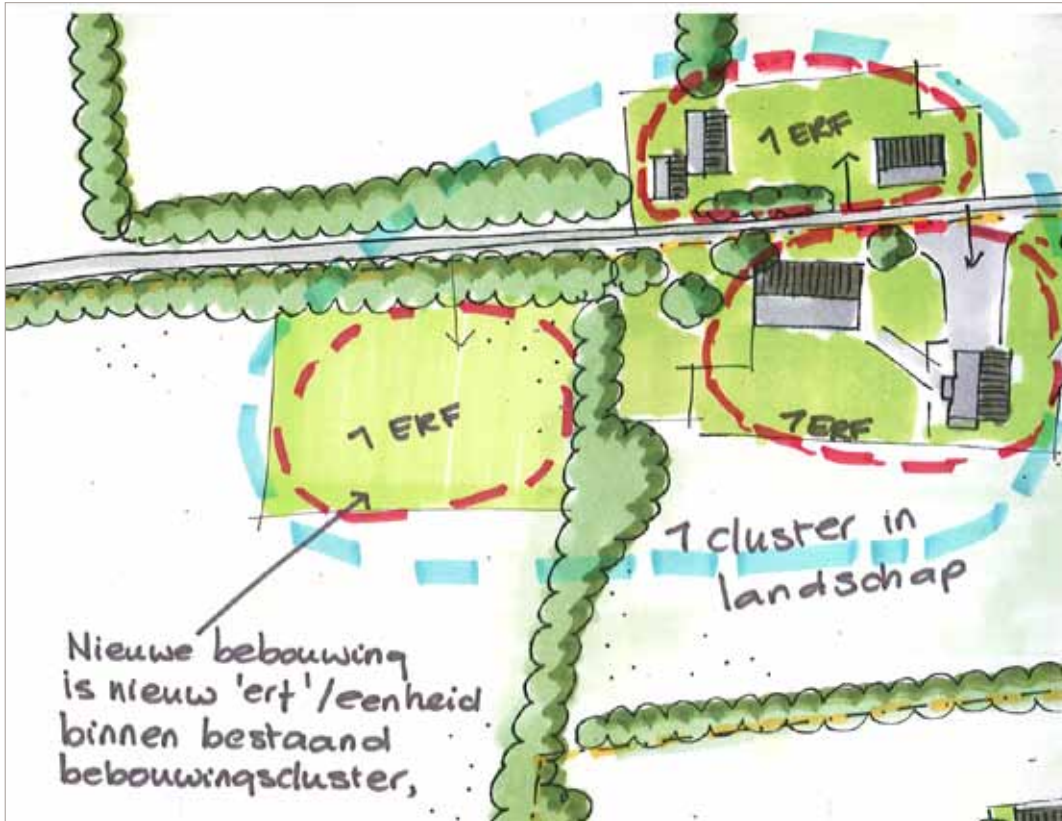
- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.
- Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met beplanting; open (es) jes; beekdal; voormalige heidevelden; de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Behouden en versterken bestaande landschapswaarden;
- Voortborduren op bestaande landschapselementen;

Landschappelijke opgaven vanuit het LOP (die van toepassing zijn op de locatie)

- Het bieden van ruimte voor agrarische voorzieningen in het lint;
- Het vergroten van de groene ruimtelijke kwaliteit rond de erven;
- Het behouden van doorzichten en daarmee behoud van sfeercontrast tussen de west- en oostzijde van het lint.

Opdrachtgever

- Inpassen van een hooiberg en een veldschuur in de noordoosthoek van het perceel;
- Landschappelijke inpassing van de bebouwing.
- Duurzame instandhouding middels de Natuurschoonwet 1928
- Meer extensief beheer van de gronden



Visie inrichting locatie aan De Scheper



Inrichtingsschets locatie aan De Scheper



3

INRICHTING

3.1 Inrichtingsvoorstel

Visie

De voorgenomen ontwikkeling moet een positief effect hebben op de huidige landschapskwaliteit van het kampenlandschap (oude hoevenlandschap) en op het jonge ontginningenlandschap tussen Holten en Rijssen. De kwaliteit moet niet alleen behouden blijven, maar waar mogelijk ook versterkt.

Inrichting

De inpassing van de hooiberg en de veldschuur zijn dusdanig ingepast dat ze naadloos aansluiten op de bestaande bebouwings- en landschapsstructuur. Daarnaast levert de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit door de toevoeging van nieuwe landschappelijke beplanting, het gebruik van passende bouwvormen- en materialen (beeldkwaliteit) en het omvormen van een gedeelte van het huidige (intensief landbouwgebruikte) grasland naar kruiden- en faunarijkgrasland.

De nieuwe hooiberg en veldschuur zijn ingepast in de noordoosthoek van het perceel grasland, gekoppeld aan de (ontginnings)weg en met de nokrichting parallel langs de weg. De nieuwe bebouwing sluit aan op het naastgelegen erf. Ruimtelijk gezien lijkt het op een rechtlijnige erfuitbreiding met agrarisch ogende bijgebouwen van het naastgelegen erf. Functioneel en qua eigendom zijn beide totaal verschillend. Het naastgelegen erf heeft een andere eigenaar en de hooiberg met veldschuur zijn bedoeld voor het begrazingsbeheer van de (natuurlijke) graslanden gronden van de heer Ten Hove. De bestaande houtsingel kenmerkt de functionele scheiding tussen beide en zorgt tevens voor de nodige privacy op het naast gelegen erf.

De hooiberg en veldschuur gaan dus onderdeel uitmaken van het naastgelegen erf. Hiermee wordt voorkomen dat er weer een nieuw bebouwingcluster ontstaat. Nieuwe losliggende rode clusters tasten het karakteristieke landschap aan en daarom is besloten aan te sluiten op een bestaand erfcluster.

3.2 Beplanting t.b.v. inrichting

De nieuwe houtsingel bestaat uit een kern van zomereik, aangevuld met een rand van: geoorde wilg, ruwe berk, vuilboom, zachte berk, eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, hazelaar en lijsterbes. De houtsingel is ongeveer 10 meter breed en 50 meter lang. Om snel resultaat te hebben wordt geadviseerd een plantverband (driehoek) van 1 meter x 1 meter aan te houden.



Referentiebeeld houtsingel



Referentiebeeld raster en hekwerk

Beplantingsvoorstel

De overgang naar het landschap wordt gecreëerd door een nieuwe transparante houtsingel aan de zuidzijde en een simpel raster met houten palen rondom het perceel van het blokvormige bouwblok. Het is een keuze om niet alle randen van het bouwblok dicht te zetten met beplantingsstructuren, maar ook transparantie van het landschap te behouden, vandaar de plukjes houtsingel en het raster. Daarnaast blijven de belangrijke west-oost georiënteerde doorzichten vanaf de Ligtenbergerweg behouden. De nieuwe houtsingel bestaat uit inheemse boom- en struiksoorten. Dit versterkt de landschappelijke kwaliteit.

3.3 Kruiden- en faunairijk grasland t.b.v. inrichting

De landbouwpercelen werden in het verleden landbouwkundig intensief gebruikt als grasland. De heer ten Hove is voornemens een gedeelte van dit grasland natuurlijk te gaan beheren als beheertype kruiden- en faunairijk grasland zoals bekend binnen de Subsidieverordening Natuur- en Landschapsbeheer (SNL regeling). De heer ten Hove is voornemens om dit natuurdoel mede te bereiken door het toepassen van begrazingsbeheer door bijvoorbeeld Schotse Hooglanders.

Beschrijving

Kruiden- en faunairijk grasland komt in vrijwel alle landschapstypen voor. Toch is het areaal de afgelopen 40 jaar enorm afgenomen door de gangbare landbouwpraktijk: sterke bemesting gecombineerd met periodiek doodspuiten van de grasmatten en opnieuw inzaaien met hoog productieve grasvarianten. Dit type grasland is o.a. van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren.

De belangrijkste afbakening voor kruiden- en faunairijk grasland zijn:

- Het betreft grasland, de grasachtigen (monocotylen) zijn dominant, maar kruiden (dicotylen) en mossen hebben een oppervlakteaandeel van ten minste 20%.
- Er wordt geen bemesting toegepast, met uitzondering van ruige stalmest (max. 20 ton per ha per jaar) of bekalking.
- De graslanden zijn niet tot andere beheertypen te rekenen.
- Vrijwel jaarlijks in winter en voorjaar langdurig overstroomde weilanden worden niet tot dit beheertype maar tot Zilt- en overstromingsgrasland gerekend.

3.4 Bouwstijl nieuwe woning

Ook de bouwstijl van de nieuwe bebouwing kan de ruimtelijke kwaliteit versterken of verzwakken. Het doel is natuurlijk de kwaliteit te versterken, daarom wordt bij de bouw van de nieuwe hooiberg en veldschuur gebruik gemaakt van streekeigen, sobere en natuurlijke bouwmaterialen.

3.5 Duurzame instandhouding middels de Natuurschoonwet 1928

Per 12 januari 2010 is het onroerend goed (in totaal 7.73.91 ha) van de heer ten Hove gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Deze wet is in het leven geroepen om het natuurschoon duurzaam te beschermen. Eén van de voorwaarden hierbij is dat het nieuw gerangschikte landgoed minimaal 25 jaar duurzaam in stand gehouden wordt.



Referentiebeeld nieuwe hooiberg en kapschuur



Colofon

Deze rapportage is een uitgave van Eelerwoude BV.

Projectgegevens:

Project: 5006
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 111003_3872_1_MPR_rapport ontwerp en beeldkwaliteit.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Jobert Trebbe
Ontwerper: Marjolein Prins
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2011, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl