



Gemeente Rijssen-Holten
t.a.v. mevrouw A. Brinkhuis
Postbus 244
7460 AE Rijssen

ingekomen op:

- 1 APR 2015

Wonen en Ondernemen

Zwolle, 30 maart 2015
Kenmerk: 014 2166 RSN

Betreft: Fliermatenweg 1, Holten, gemeente Rijssen-Holten
Inlichtingen bij: mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw Brinkhuis,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een advies uit te brengen over de Fliermatenweg 1 te Holten.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandsc commissie te worden beoordeeld.

Conclusie

De realisatie van een geheel nieuwe erfopzet is op deze plek mogelijk, mits respect getoond wordt voor karakteristieken van het landschap. Des te eenvoudiger het ontwerp van zowel terrein als gebouw, hoe beter het zich op deze plek zal voegen. Een vooroverleg met welstand in een vroeg stadium wordt zeer aangeraden.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulent advies 2166 RSN: Fliermatenweg 1, Holten, gemeente Rijssen

Datum aanvraag : februari 2015

Advies in het kader van : sloop vakantiewoning en nieuwbouw aardewoning

Opgave

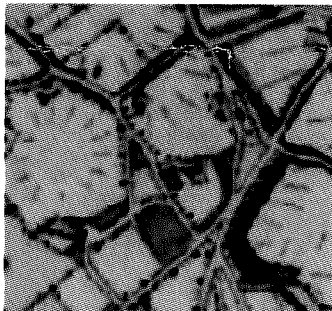
De gemeente Rijssen Holten heeft aan de ervenconsulent verzocht advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling. De initiatiefnemers willen de woning in het bosje, behorend tot het terrein, laten slopen. Daarna willen ze het bosje door aanplant weer in natuurlijke staat herstellen. Het bouwrecht willen zij verplaatsen naar het weiland ten noordoosten hiervan. De ingeschakelde architect wil een 'aardehuis' realiseren op deze locatie; de initiatiefnemers willen het terrein door middel van permacultuur inrichten. De gemeente staat positief tegenover het initiatief.

Een terreinbezoek in gezelschap van de initiatiefnemers en hun adviseur, de ervenconsulent en de gemeente heeft plaatsgevonden op 23 februari 2015.

Cultuurhistorie:

Het terrein ligt op de flanken van de Sallandse Heuvelrug, ten zuiden van Holten. Op de overgang van hoog en droog naar nat en laag was al eeuwen geleden landbouw mogelijk. Boerderijen werden gebouwd aan de randen van de grote essen op de stuwwal zelf, en langs de kleinere essen aan de randen. De boerderij naast het perceel had een perfecte ligging, met bouwlanden rondom en wei- en hooilanden (maten en flieren) ten zuidwesten van de hellingen. Aan de hand van een paar uitsneden van topografische kaarten is te zien dat de directe omgeving van deze boerderij in anderhalve eeuw bijna niet wijzigde:

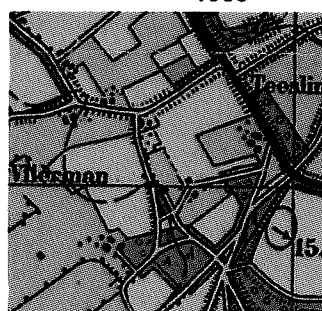
1830-1850



1926

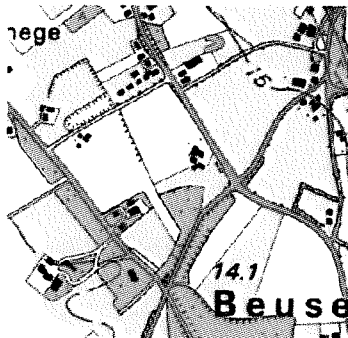


1935



In de loop van de tijd zijn wegen verdwenen of verlegd en heeft het bosje verschillende afmetingen gehad. Het landschap is altijd kleinschalig gebleven.

1988



Omgevingsvisie:

In de provincie Overijssel is al enige jaren de Omgevingsvisie van kracht. Hierin worden de ruimtelijke kenmerken en aandachtspunten in de provincie beschreven en verbeeld. De gebiedskenmerken



hebben te maken met de opbouw van het landschap; de natuurlijke laag wordt ter plekke van het terrein bepaald door de dekzanden. Hier liggen deze tussen de stuwwal en de beekdalen en natte laagtes. De laag van het agrarisch cultuurlandschap is hier die van het 'oude hoevenlandschap': het kleinschalige landschap met veel afwisseling tussen akkers, weilanden, bosjes, houtwallen en verspreide boerderijen. De ontwikkelingsperspectieven van de Omgevingsvisie geven aan wat er mogelijk is in de verschillende gebieden. Het terrein valt net onder 'schoonheid van de moderne landbouw' en niet in de naastliggende 'natuur' en 'mixlandschap'. Op de archeologische gebiedenkaart maakt het terrein deel uit van de es, op de archeologische verwachtingskaart is het terrein als 'verstoorde' aangegeven.

Bestemmingsplan

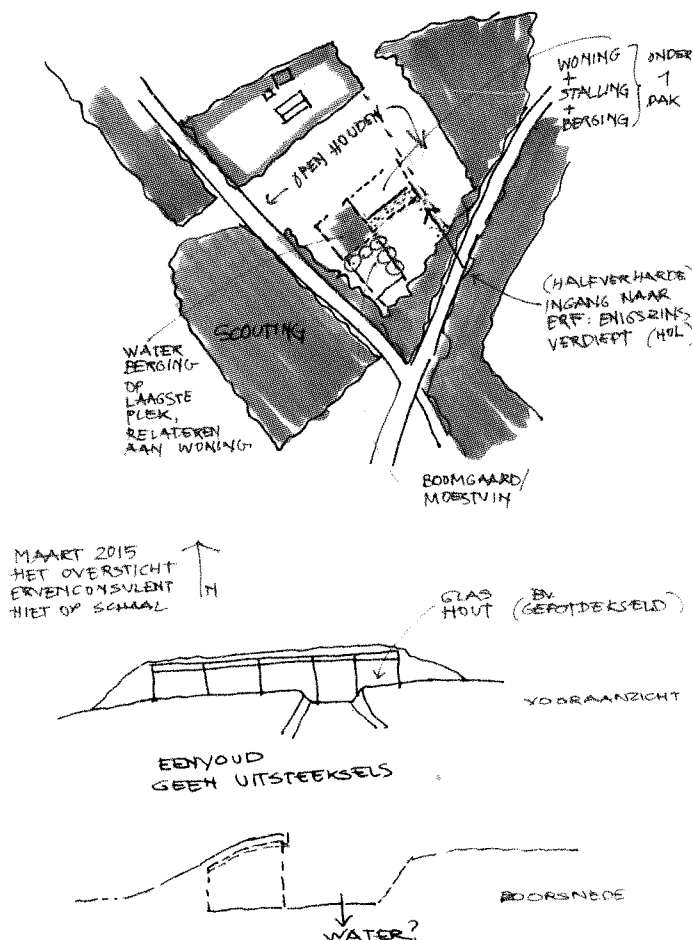
In het bestemmingsplan is sprake van 'agrarisch met waarden + landschap'.

Welstandsnota Rijssen-Holten

In de welstandsnota worden verschillende gebieden onderscheiden. Het terrein valt in het gebied Beuseberg-Look-Borkeld. De welstandsnota heeft één regiem voor het buitengebied: handhaven en respecteren. Daarbij is een 'passende, vernieuwende aanpak' mogelijk. De gemeente vindt: 'Vernieuwende woningbouw is mogelijk, mits bestaande waardevolle karakteristieken worden gerespecteerd en sprake is van een goede landschappelijke inpassing.' Zie verder de Welstandsnota.

Advies

Het landschap biedt aanknopingspunten om een woning te realiseren die zich voegt in de omgeving. Het terrein zelf heeft enig reliëf, het is aan vrijwel alle zijden ingesloten door opgaande beplanting dus condities zijn aanwezig. Vooraf aan een ontwerp zullen de hoogtes en de grondwaterstand goed in kaart gebracht moeten worden. Het is van belang om met een gesloten grondbalans te werken en een passende terreininrichting te maken waarbij water op de laagste plek terecht zal komen.



**Erf**

De ideeën van de initiatiefnemers komen niet overeen met de bouw van (agrarische) erven tot nu toe, maar kunnen op deze plek wel inspirerend werken. Een woning die opgaat in het landschap betekent dat er ingegraven moet worden. Aangezien het terrein, volgens de gegevens van de kaart uit de Omgevingsvisie, verstoord is, zal verdere verstoring van het terrein mogelijk zijn. Deze verstoring moet echter minimaal zijn: er moet respect zijn voor de bestaande hoogteverschillen en hellingen; maak hiervan zoveel mogelijk gebruik.

Een architectonische benadering van het terrein zal de beste effecten hebben; een orthogonale opzet biedt de beste mogelijkheden voor een gebouw met erf en tuinen, die zich voegen in de omgeving.

Beplanting

Op het terrein moeten zichtlijnen gehandhaafd worden waardoor het gevoel van ruimte behouden kan blijven. Het dak van de woning bestaat uit gras, passend bij het grasland rondom de woning. Maak gebruik van inheemse soorten.

Het verdient voorkeur om de tuin te koppelen aan de woning, en tegelijkertijd de ruimte voor en achter de woning vrij van opgaande beplanting te houden.

Gebouw

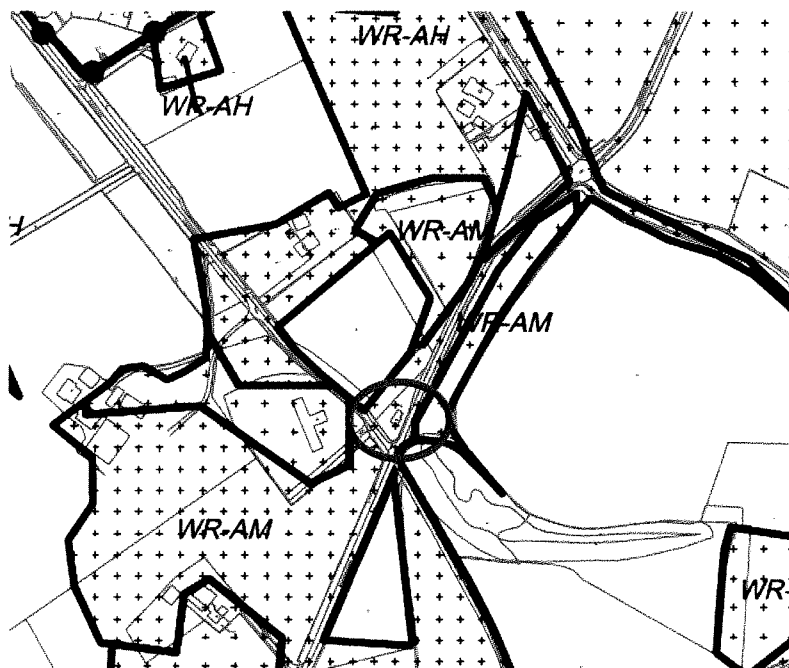
Het gebouw dringt zich niet op aan de omgeving. Uitgegaan moet worden van een eenvoudige 'opheffing' van de grond ter plekke van de woning, zonder zij-, op- of aanbouwen. Alle functies moeten integraal worden vormgegeven, onder één dak. De plattegrond van de woning hoeft niet persé een rechthoek te zijn, maar zal wel bedekt worden door die vorm. Licht van boven kan eventueel met onzichtbare 'lichthappers' in het grasdak. De zuidgevel is van glas, maar kan ook gedeeltelijk van (gepotdekseld) hout zijn, bijvoorbeeld bij de garage.

NB Bijgevoegd is de informatie over de archeologische verwachtingswaarde in het gebied.

Conclusie

De realisatie van een geheel nieuwe erfopzet is op deze plek mogelijk, mits respect getoond wordt voor karakteristieken van het landschap. Des te eenvoudiger het ontwerp van zowel terrein als gebouw, hoe beter het zich op deze plek zal voegen. Een vooroverleg met welstand in een vroeg stadium wordt zeer aangeraden.

Holten Fliermatenweg 1 en archeologie



Uitsnede gemeentelijke archeologische kaart O = planlocatie

Artikel 33 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog

33.1 Bestemmingsomschrijving

33.2 Bouwregels

33.3 Afwijken van de bouwregels

33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog** aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden;

met daarbij behorende:

- bouwwerken;
- voorzieningen.

33.2 Bouwregels

Op de voor **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog** aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet worden gebouwd.

33.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in **33.2** is niet van toepassing op:

- bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m², en waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,5 m zal kunnen worden verstoord;
- activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

uitsnede bestemmingsplan dubbelbestemming waarde-archeologische verwachting hoog

