

Landschapsplan

Nieuwbouw kampeerboerderij Langenberg





Landschapsplan

Nieuwbouw kampeerboerderij Langenberg

Opdrachtgever:

Kampeerboerderij De Langenberg
Mevrouw Holstege
Enterveenweg 10
7461 PB 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: 5614.2
Datum: 27-10-2016
Projectleider: J. Schinkelshoek BNT
Opgesteld: D. Luijendijk
Gecontroleerd: J. Schinkelshoek BNT





ONTWIKKELINGEN

1.1 Aanleiding

De eigenaren van kampeerboerderij De Langenberg aan de Enterveenweg 10 zijn voornemens een groepsaccommodatie te realiseren aan de noordzijde van de Enterveenweg. Deze ontwikkeling achtten zij noodzakelijk gezien de gedateerde staat waarin de huidige accommodatie verkeerd. Er moet worden onderzocht of en hoe deze geplande ontwikkelingen in het landschap moeten worden gecompenseerd.

1.2 Inleiding

Aan de hand van het door de provincie opgestelde KGO beleid (kwaliteit impuls Groene Omgeving) wordt onderzocht in welke mate kampeerboerderij Langenberg in het landschap moet investeren. Vanuit de gewenste ontwikkelingen, het planologisch kader en het landschap wordt er een inrichtingsplan voorgesteld.

1.3 Voorgenomen ontwikkelingen

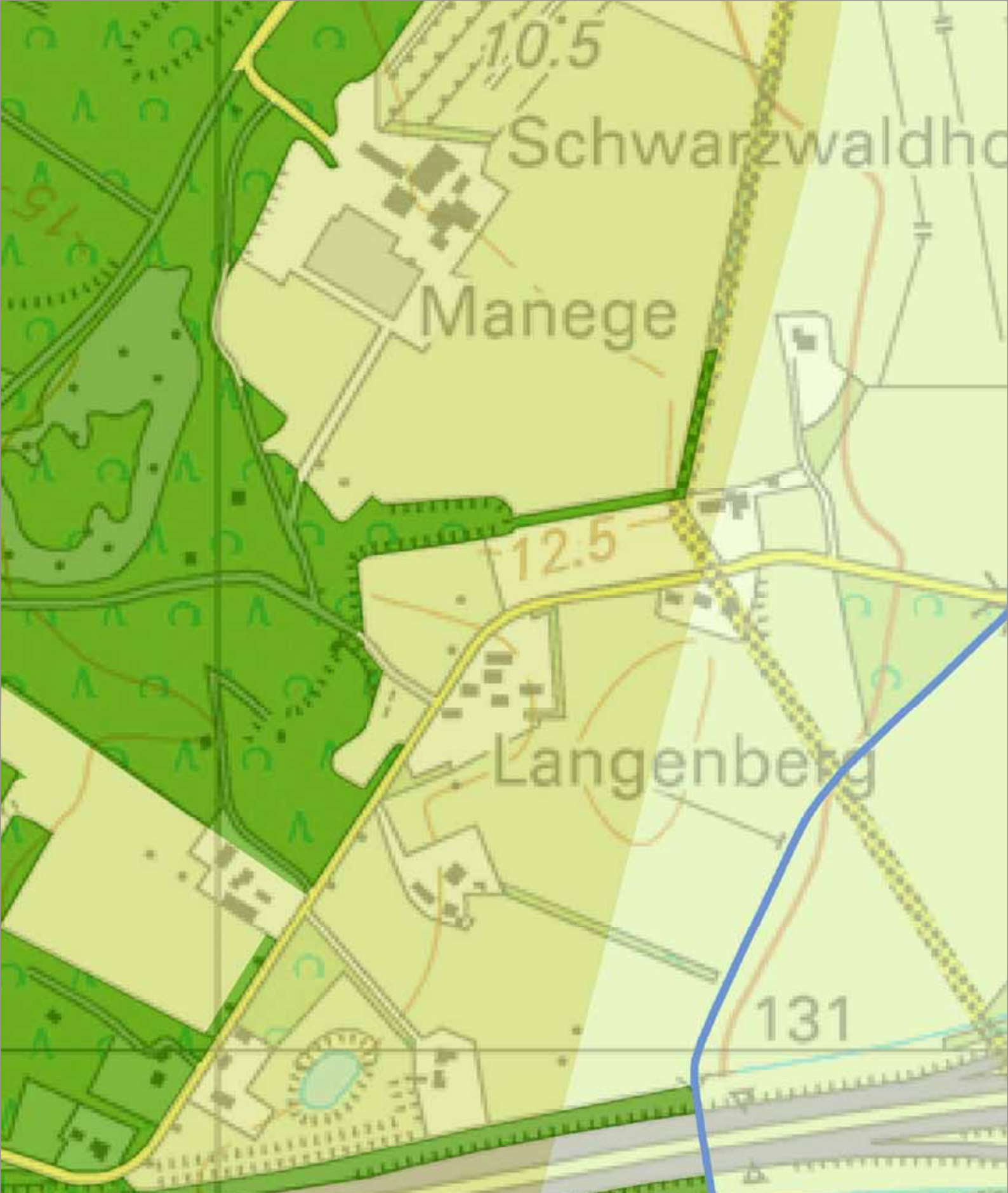
De meest noordelijk gelegen bestaande groepsaccommodatie op kampeerboerderij De Langenberg is gedateerd. De eigenaren kunnen deze daarom niet meer verhuren als groepsaccommodatie. Ze willen deze groepsaccommodatie als (open) speelschuur voor eigen gebruik gaan aanwenden. Ze hebben de wens om de groepsaccommodatie als slechtweervoorziening voor de gasten van de kampeerboerderij te gebruiken. Ter vervanging van de huidige groepsaccommodatie willen zij een nieuwe groepsaccommodatie aan de andere kant van de weg realiseren.

1.4 Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan van gemeente Rijssen-Holten. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling is meer dan 15% van de huidige bebouwing en valt daarmee onder het KGO. De gemeente Rijssen-Holten heeft een rekenmethode ontwikkeld om nieuwe ontwikkelingen op waarde te kunnen zetten. Deze berekening geeft inzicht in de waardevermeerdering van de situatie.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het Landschapsplan getoetst aan de omgevingsvisie. In hoofdstuk 3 staan de landschappelijke uitgangspunten. In hoofdstuk 4 staat het erfontwerp en de landschappelijke tegenprestatie toegelicht.





TOETS OMGEVINGSVISIE

2.1 Omgevingsvisie

Het landschapsplan wordt getoetst aan de Omgevingsvisie opgesteld door provincie Overijssel. In deze paragraaf zijn de beleidsonderdelen opgenomen die betrekking hebben op de kampeerboerderij De Langenberg. De uitgangspunten van de Omgevingsvisie, zijn uitgangspunten voor de uitwerking van het Landschapsplan.

2.1.1 Ontwikkelperspectief

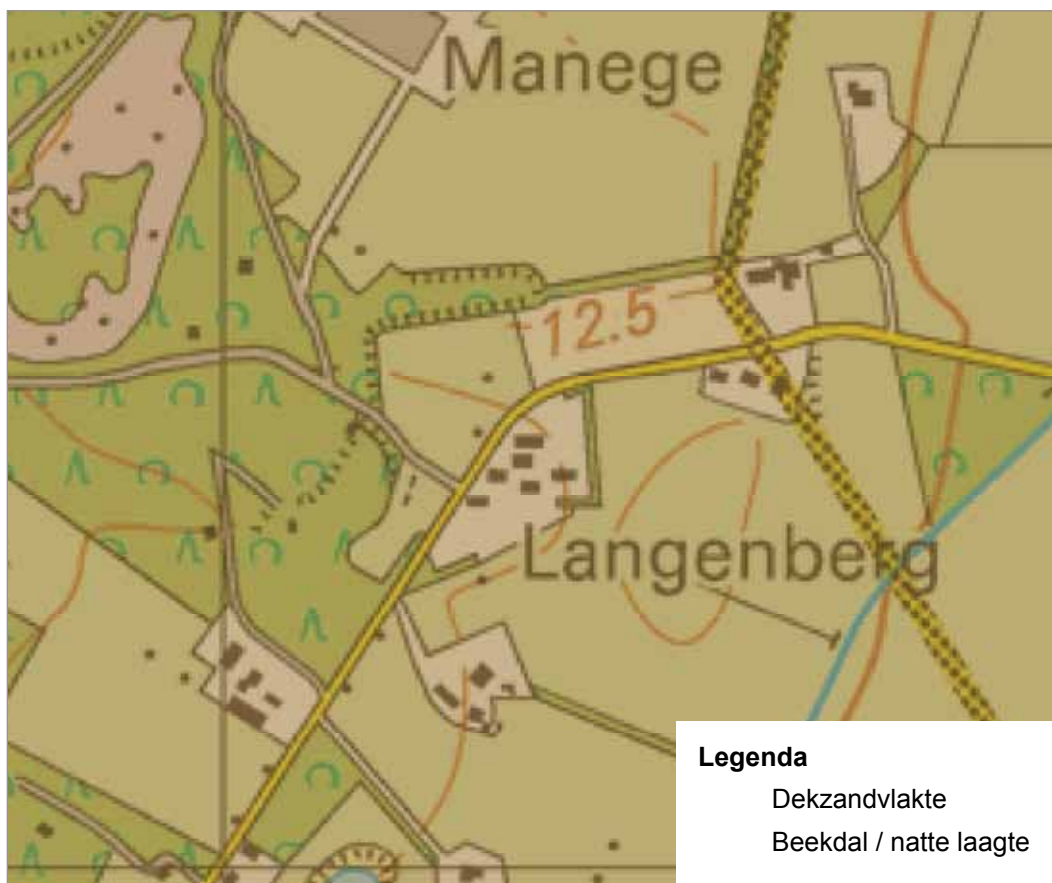
Volgens de ontwikkelingsperspectieven ligt de kampeerboerderij in het mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens: *“Buitengebied met het accent op veelzijdige gebruikruimte”*. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de omgevingsvisie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Aan de randen van de groen blauwe hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en/of water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de groenblauwe hoofdstructuur toegankelijk maken.

Uitgangspunten:

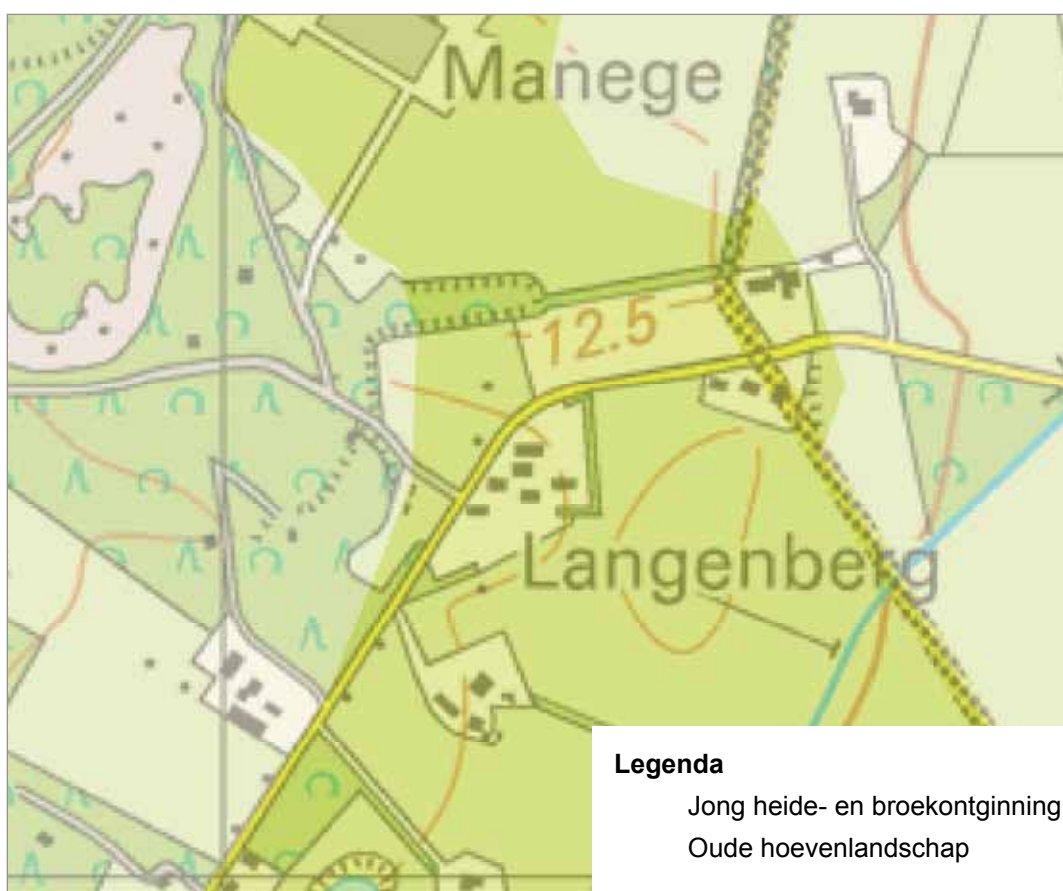
- Verbeteren landschappelijke kwaliteit;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie.

Afbeelding 6. Ontwikkelperspectieven Omgevingsvisie Overijssel 2009

Afbeelding 7. Speelveld van de Langenberg, de beoogde bouwlocatie



Afbeelding 8. Natuurlijke laag



Afbeelding 9. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

2.1.2 Natuurlijke laag

De kampeerboerderij ligt in het dekzandvlaktegebied, hier in cultuur gebracht als oude hoevenlandschap (zie afbeelding 8). De dekzandgronden beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Uitgangspunten:

- Natuurlijke beplanting gebruiken;
- Strekkingsrichting van het landschap versterken.

2.1.3 Agrarisch cultuurlandschap

De kampeerboerderij ligt in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap, afbeelding 8, heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken met het kenmerkende Maten- en flierenlandschap. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij vooral om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Uitgangspunt:

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.

2.1.4 De stedelijke laag

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbouw, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunt:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

2.1.5 De lust- en leisurelaag

De kampeerboerderij is aangewezen als gebied voor verblijfsrecreatie. In het naastgelegen natuurgebied lopen verschillende wandel-, fiets- en mountainbike routes. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifieker en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken.

- De toegankelijkheid van de omgeving neemt toe, evenals de aansluiting binnen-buiten;
- Herstructurering /verdichting/uitbreiding gaan gepaard met toevoegen van landschappelijke kwaliteit. De plek van recreatiecomplexen in en aantakking op het grotere geheel van natuur en landschap wordt met die toevoeging verduidelijkt.

2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen.

Twee principes uit de omgevingsvisie zijn hierbij leidend:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is in de Omgevingsverordening als volgt gedefinieerd: "de gevolgen van menselijk handelen en natuurlijke processen die de ruimte geschikt maken en houden voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is."

2.2.2 Basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties

Uitgangspunt is dat plannen die binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie passen en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken ontwikkelingsruimte krijgen. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht moet zijn met te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

2.2.3 Gebiedskenmerken vertalen in ontwerp

In het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit wordt er daarom gekeken naar de vertaling van de gebiedskenmerken in het ontwerp van de ontwikkeling (dit alles tegen de achtergrond van onderscheid basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties).

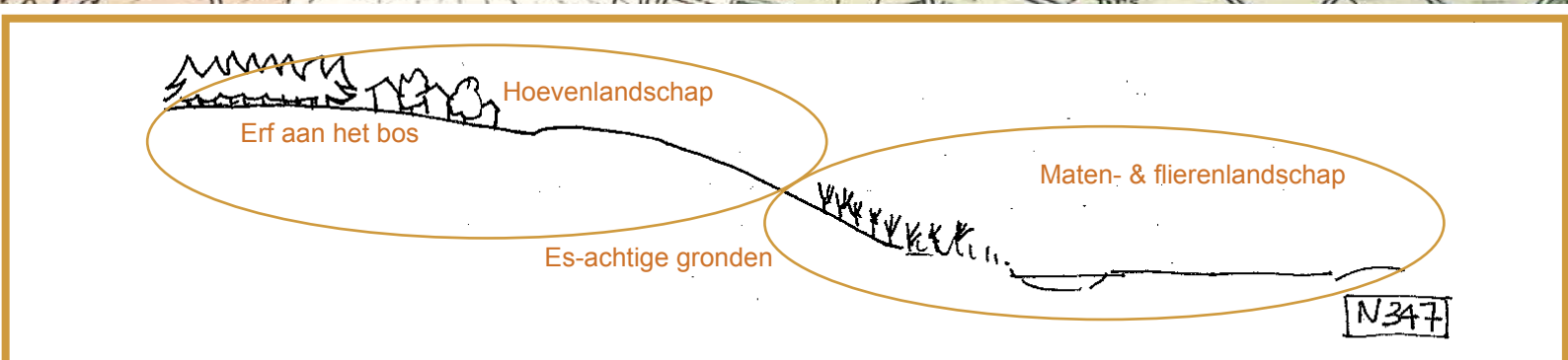
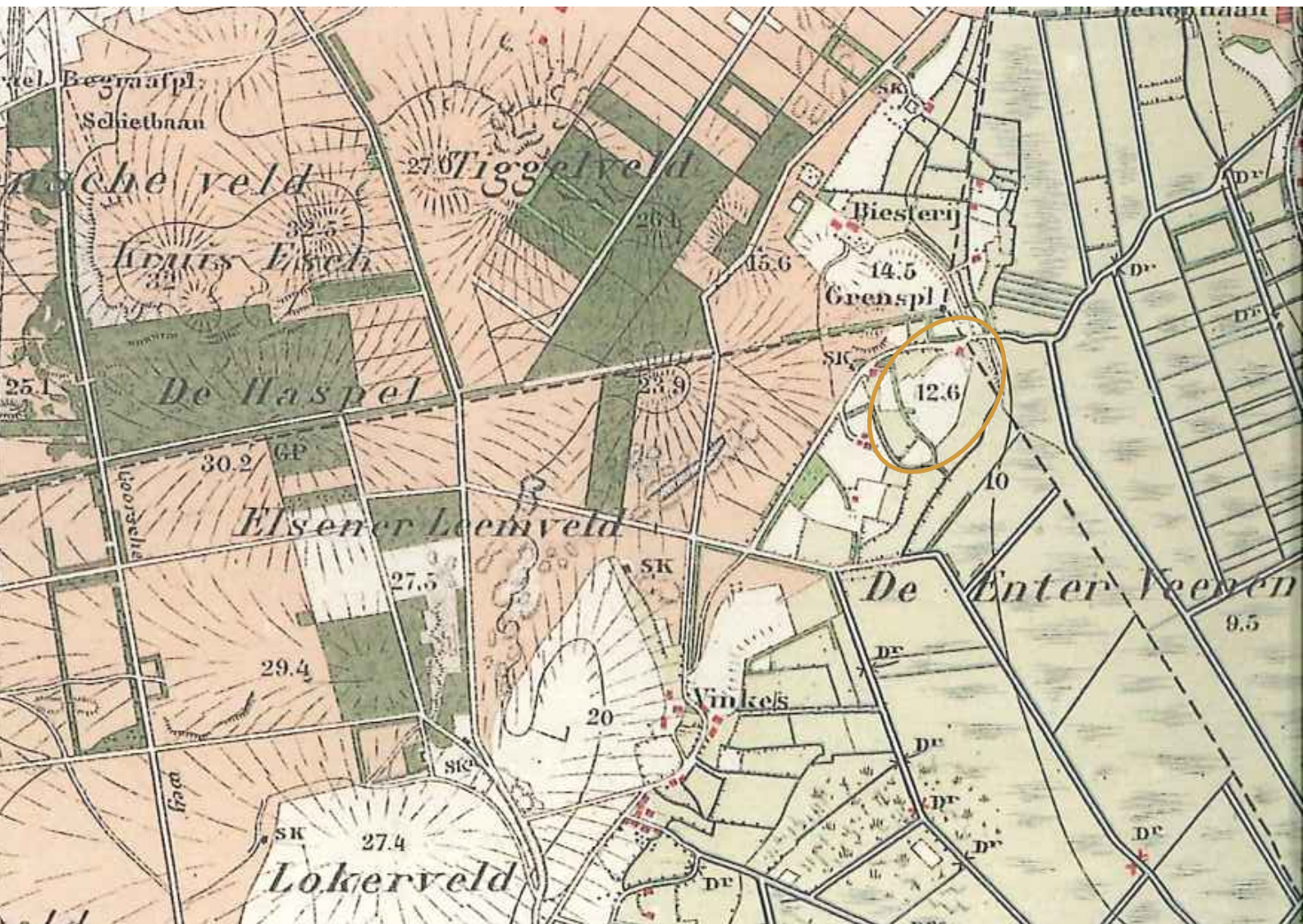
2.2.4 Wat valt onder de Basisinspanning?

Onder basisinspanning vallen de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit 'binnen' de eigen locatie die nodig zijn om de gewenste ontwikkeling tot stand te brengen. Ruwweg komt het er op neer dat investeringen binnen de bestemmingsvlakken niet als een aanvullende kwaliteitsprestatie wordt gezien.

2.2.5 Wat zijn de aanvullende kwaliteitsprestaties?

Investerings in de ruimtelijke kwaliteit buiten de eigen locatie. Die kwaliteitsinvesteringen kunnen ook bestaan uit prestaties die niet direct in geld uit te drukken zijn. Zoals maatschappelijke waarde, belevingswaarde en/of toegankelijkheid van een gebied.

Uit de KGO berekening, gehanteerd door de gemeente Rijssen-Holten, blijkt dat een basisinspanning volstaat om de bestemmingsplanprocedure in te gaan. De te realiseren groepsaccommodatie moet daarmee goed landschappelijk worden ingepast. Voor een juiste landschappelijke inpassing worden in hoofdstuk 3 middels analyse landschappelijke uitgangspunten verkregen.





LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

3.1 Huidig landschap

3.1.1 Bestaand groen in goede staat

Toen kampeerboerderij De Langenberg startte met hun onderneming troffen zij een kaalgeslagen agrarisch landschap aan de rand van het bos met slechts enkele enorme bomen op het erf.

In de afgelopen jaren heeft De Langenberg met zorg het landschap rondom hun kampeerboerderij versterkt. Dit hebben zij gedaan uit eigen initiatief ondersteund door de subsidieregeling voor het opstellen van een bedrijfsnatuurplan. Een deel van het oorspronkelijk dichte karakter van het landschap is plaatselijk weer teruggekomen.

Nagenoeg alle aangeplante boom- en plantensoorten zijn al inheems. Kwaliteitsverbetering van het bestaande sortiment is dus onnodig.

3.1.2 Erfgedachte niet helder

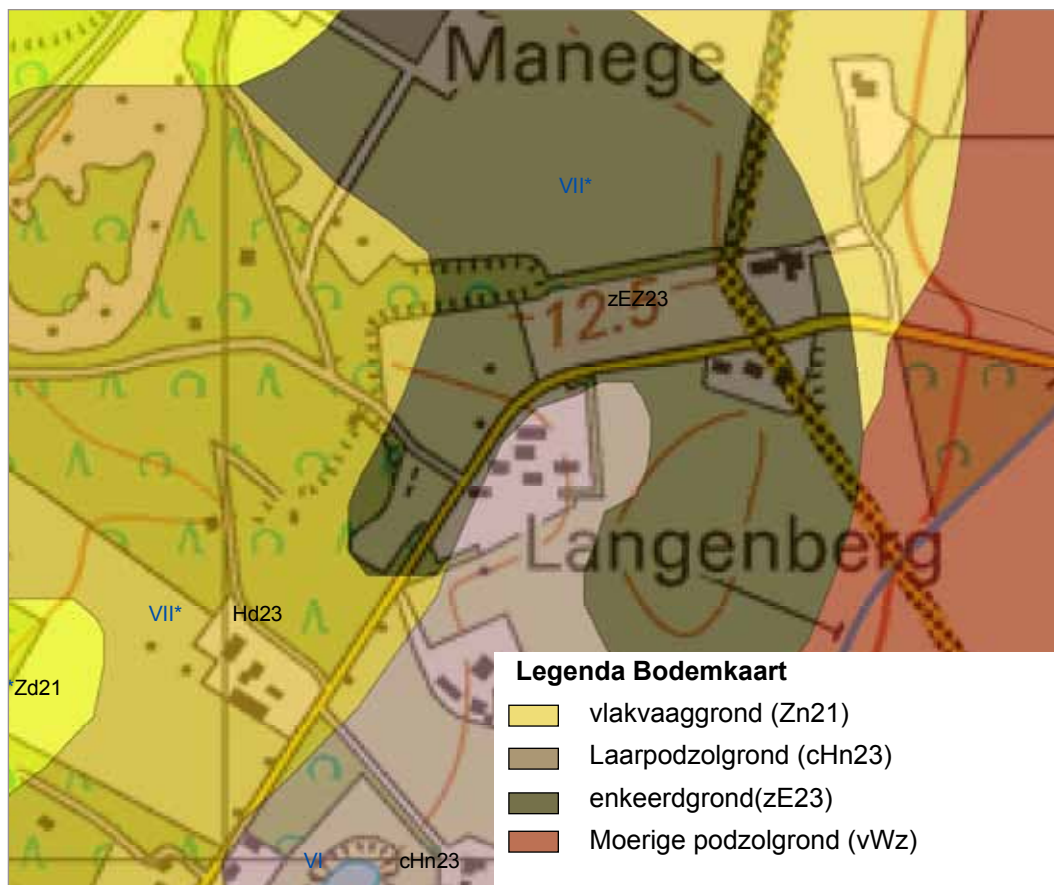
De bebouwing op het erf is sterk veranderd in de loop der tijd. Er is verbouwd, gebouwd en afgebroken. In jaren '70 van de vorige eeuw is het erf getransformeerd tot een strak georganiseerd, functioneel verblijfsrecreatief erf. Het erf en haar gebouwen hebben in de tijd een nieuwe functie gekregen. Door de doorsnijding van de weg en het geheel van gebouwen –daterend uit verschillende tijden– is de herkenbaarheid en eenheid van het erf enigszins verzwakt. Ook ontbreekt één duidelijke hoofdboerderij aan het geheel van bebouwing, zoals op traditionele erven kenmerkend is. Hierdoor is in het geheel geen hiërarchie aanwezig.

Afbeelding 10. Gronden Kampeerboerderij met twee landschapstypen: Hoevenlandschap en Maten- & flierenland-schap

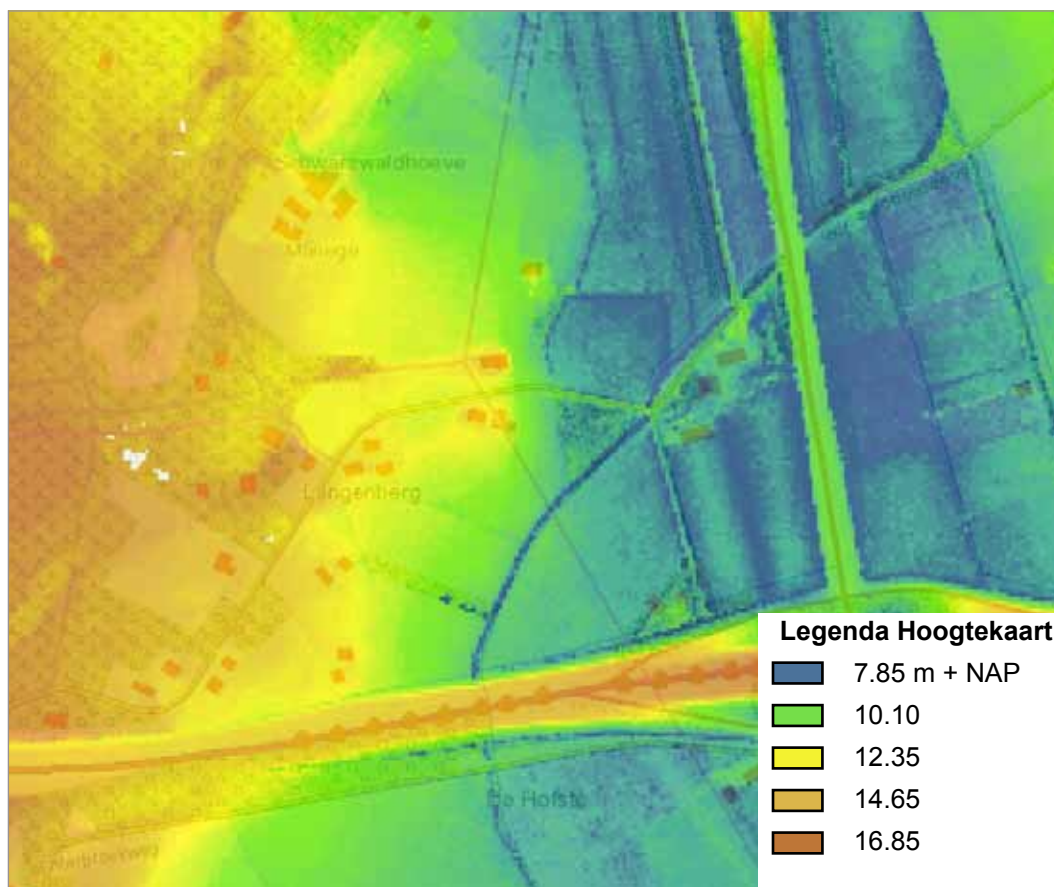
Afbeelding 11. Erf als samengestelde eenheid, als knoop

Afbeelding 12. Historische kaart met het es-achtige complex weergegeven

Afbeelding 13. Twee landschapstypen op de gronden van de kampeerboerderij. Op het te ontwikkelen deel spreekt men van een Hoevenlandschap



Afbeelding 14. Bodemkaart



Afbeelding 15. Hoogtekaart

3.2 Uitgangspunten

Zoals in de Omgevingsvisie staat valt het landschap van de kampeerboerderij in te delen in het Hoevenlandschap. Het Hoevenlandschap is ontstaan op de hogere gronden. Dat waren de plekken waar hoeves zich konden vestigen.

3.2.1 Fijnmazigheid van het hoevenlandschap versterken

Het projectgebied waar de groepsaccommodatie gebouwd wordt, ligt op het hogere deel van de gronden van de kampeerboerderij (zie afbeelding 10, 12 en 13). De locatie van de bebouwing en haar beplanting is typisch voor het Hoevenlandschap: hoog en droog. Het erf reikt over de weg heen als een knoop. Zowel functioneel als ruimtelijk is de verbinding over de weg gelegd. Dit wordt bereikt met het aanvullen van de eikenbeplanting aan de noordkant van de weg.

3.2.2 Eén erfgedachte versterken

Deze groepsaccommodatie vormt straks de traditionele 'hoofdwoning', vanwege zijn nieuwe positie en zijn afmeting. Hiermee krijgt de locatie de hiërarchie van een traditioneel erf terug. De 'hoofdwoning' wordt klassiek in stijl, detaillering en maakt het eclectische geheel van gebouwen tot een eenheid.

3.2.3 Maatschappelijke tegenprestatie in duurzaam bouwen

De ondernemers van De Langenberg zijn zich erg bewust van duurzaamheid. Als maatschappelijke tegenprestatie bouwen zij duurzaam.

3.2.4 Toepassen van inheems plantmateriaal

In het projectgebied komt het bodemtype laarpodzolgrond voor (zie afbeelding 14 en 15). Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden van de grond in het projectgebied. Deze is sturend voor de keuze van het plantmateriaal wat aanbevolen wordt in dit plan. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Door een habitat te verschaffen, eten te bieden of een schuilplaats te geven.

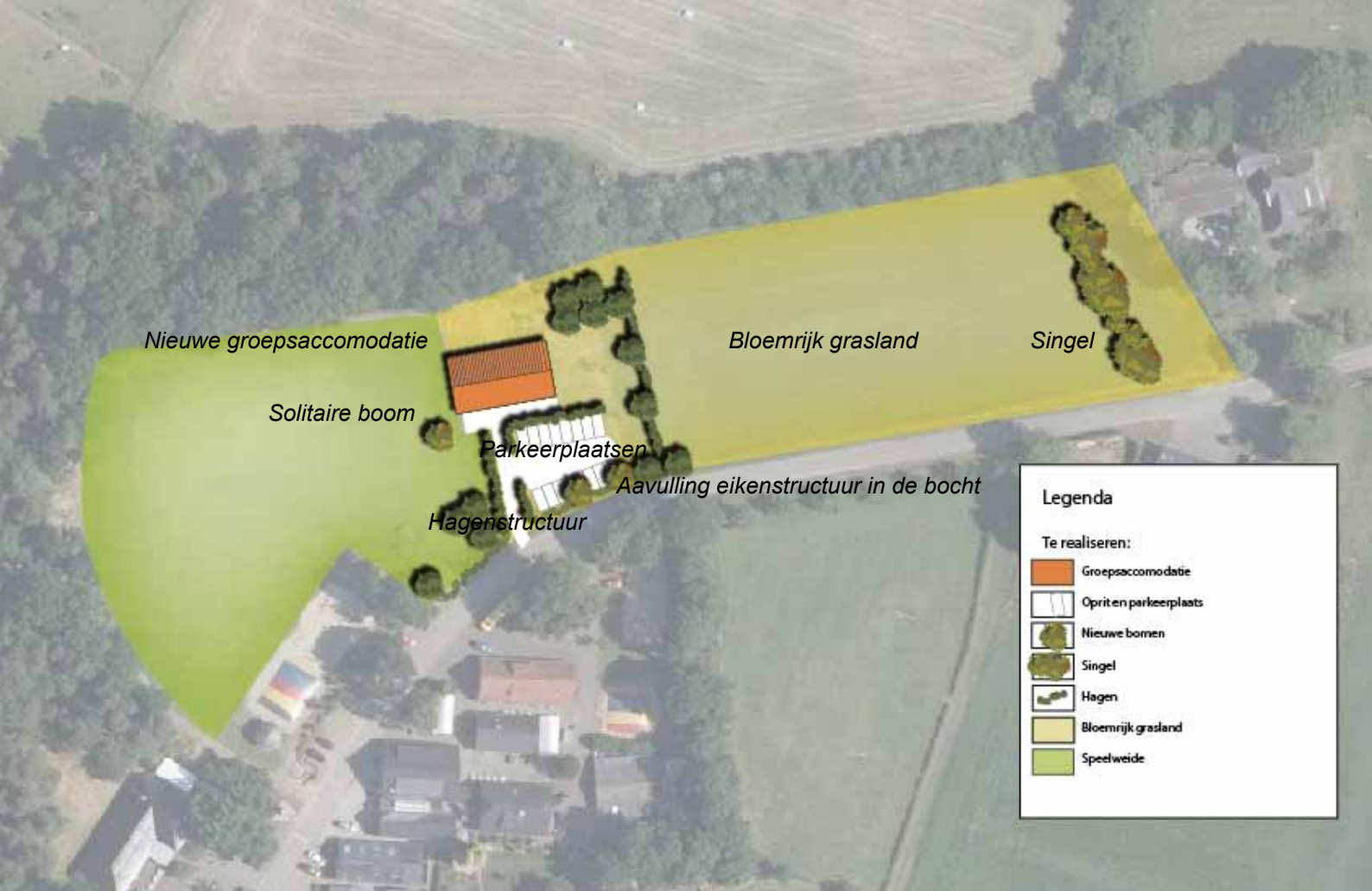
Op een laarpodzolgrond groeit de winter- & zomereik, beuk, appel, hulst, lijsterbes, peer, ruwe berk, winterlinde van nature.

Uitgangspunten:

Het uitgangspunt van dit landschapsplan is om als basisinspanning het erf te versterken als eenheid. Dit wordt bereikt door:

1. Hiërarchie aanbrengen in bebouwing (nieuwe gebouw hoofdvolume);
2. Erf versterken als onderdeel van het Hoevenlandschap;
 - a. Nieuw gebouw landschappelijk aankleden als hoofdwoning (met hagen);
 - b. Groen aan de weg als snelheidsverminderend element gebruiken.

Daarnaast is duurzaam bouwen een uitgangspunt om als extra inspanning te leveren. Vanzelfsprekend wordt inheems plantmateriaal geadviseerd om toe te passen.



Afbeelding 16. Inrichtingsschets



De basisinspanning bestaat uit een goede landschappelijke inpassing. In afbeelding 16 is het plan weergegeven.

4.1 Hagenstructuur detailleert omgeving nieuwe ‘hoofdwoning’

De groepsaccommodatie aan de noordkant van de Enterveenweg wordt voorzien van een parkeerplaats ten bate van de gasten. Het geheel wordt omsloten door landschappelijk karakteristieke hagen en bomen op basis van de potentiële natuurlijke vegetatie.

4.2 Aanvullen eikenstructuur langs Enterveenweg

In de bocht van de Enterveenweg wordt aan de noordzijde de bestaande bomenstructuur waar mogelijk aangevuld met eiken. Zo blijft dit beeld voor de toekomst gewaarborgd.

4.3 inzaaien bloemrijk grasland

Het perceel ten oosten van de gewenste nieuwbouw wordt omgevormd tot bloemrijk grasland wat ecologisch veel waardevoller is dan regulier hooiland.

4.4 Solitaire boom

Naast de groepsaccommodatie wordt een solitaire walnoot aangeplant. De walnoot is vanuit de cultuurhistorie een passende erfboom en kan goed als solitair worden ingepast.

4.5 Singel

Aan de oostzijde van het te realiseren bloemrijk grasland wordt een singel gerealiseerd. Groenstructuren haaks op de Enterveenweg zijn karakteristiek voor de omgeving.

Deelgebied	Werkzaamheden
1. Walnoot	
	Leveren walnoot (maat 12-14)
	Aanplanten walnoot
2. Eik	
	Leveren eiken (maat 16-18)
	Aanplanten eiken
3. Singel	
	Leveren en aanplanten bosplantsoen
	Leveren eiken (maat 16-18)
	Aanplanten eiken
4. haag	
	Leveren haagplantsoen meidoorn (maat 80-100)
	Planten van haag (twee rijig)

Uitvoeringskosten
Algemene kosten
Winst & risico



5

BEPLANTINGSPLAN

Opp.	Eenheid	Eenheids- prijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
1	stuks	€ 91,00		€ 91
1	stuks	€ 40,00	€ 40	
2	stuks	€ 101,00		€ 202
2	stuks	€ 40,00	€ 80	
132	stuks	€ 1,94	€ 256	
2	stuks	€ 101,00		€ 202
2	stuks	€ 40,00	€ 80	
600	stuks	€ 0,95		€ 570
200	m	€ 9,50	€ 1.900	
		subtotaal	2356	€ 1.065

		4,00%	€ 94	€ 43
		4,00%	€ 94	€ 43
		5,00%	€ 118	€ 53
Subtotaal toeslagen			€ 306	€ 138

subtotaal ex btw		€ 2.662	€ 1.203
subtotaal incl btw		€ 3.221	€ 1.276
Eindtotaal incl btw			€ 4.497