



DE PRINS VAN HOLTEN
ECO WELLNESS PARK



landschapsonwerpers

P A L A Z Z O



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN KGO

• Vakantiepark Prins van Holten - Wildweg ong. Holten •

Tubbergen, 19 oktober 2023 - Versie 1 Definitief



Project: KGO

Afbeelding: Ontwikkeling Wildweg ong. Holten (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Project: KGO

Locatie: Wildweg ong. Holten

Titel rapport

RKP KGO - Vakantiepark Prins van Holten - Wildweg ong. Holten

Opgesteld:

26 april 2019, Tubbergen

Gewijzigd:

19 oktober 2023

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers i.s.m. Palazzo Oost B.V.
Ing. NH / Ing. RV

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie bouwlocatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie en maatregelen	16
5. Wijzigingen	22

1. Aanleiding

De gemeente Rijssen-Holten eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

Rond de jaren '70 wordt aan de Wildweg tussen Holten en Rijssen een camping ontwikkeld. Pal naast de camping worden op het direct aanliggende terrein recreatiewoningen ontwikkeld. De camping heeft voorzieningen als een centrumgebouw en een zwembad en staat bekend als "De Prins". Later worden eind jaren '80, begin jaren '90 nog eens recreatiewoningen ontwikkeld op naastgelegen perceel.

Na jaren succesvol te zijn komt aan het begin van deze eeuw een einde aan de camping. In 2001 verschijnt een eerste plan voor 40 recreatiebungalows. 6 jaar later kwam er een besluit voor 60 recreatiewoningen. Een daarop volgend verzoek voor een eco-welnesspark is door het college en de gemeenteraad gehonoreerd. De crisis gooide roet in het eten waardoor de toenmalige plannen niet uitgevoerd zijn.

Het huidige plan dat nu gepresenteerd wordt is definitief en zal worden gerealiseerd vanaf het moment dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. De gemeente wil meewerken onder die voorwaarde dat er sprake is van een landschappelijke inpassing inclusief een ruimtelijke onderbouwing. De uitbreiding kan tot stand komen door de regeling

Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). Via deze regeling kan een ondernemer een uitbreiding aanvragen die naar aard en omvang passend is voor de locatie. Als tegenprestatie voor de uitbreiding dient de ondernemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Voor recreatie geldt dat het alleen gaat om uitbreidingen van bestaande parken.

Landschappelijke inpassing

In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en de investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Rijssen-Holten.

2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten en -ruggen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Het gebied is egaler geworden, maar ligt op de flank van de stuwwal richting de dekzandvlakten waardoor er sprake is van een reliëfrijke omgeving. Minimale kleinschalige hoogteverschillen en oneffenheden zijn door de grootschalige ontginningen van heide en de moderne landbouw verdwenen, maar de grootschalige hoogteverschillen door de stuwwal zijn (nog) erg goed waar te nemen.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt op de flank van een stuwwal in het jonge heideontginningslandschap. Het gebied zelf is al lange tijd agrarisch in gebruik geweest als akker, waar het omliggende gebied is rond de jaren '30 / '40 ontgonnen. Op kaarten rond 1900 is er reeds sprake van bebouwing, vermoedelijk gaat het om een agrarisch erf. De functie rondom het erf verandert aan het eind van de jaren '70. Op kaartmateriaal worden dan de contouren van de camping en de naastgelegen recreatiewoningen zichtbaar. Kenmerkend van de ontginning zijn de rechte wegen, waar het oude hoevenlandschap een meer kronkelig patroon kent van erf naar erf.

Het landschap

Het ontginningslandschap heeft altijd een grote mate van openheid gekend. Op de stuwwal was er aanvankelijk sprake van een openheid door een uitgestrekt heidegebied. Later is het gebied bebost en heeft het een gesloten karakter gekregen. Het plangebied ligt precies op de overgang van het beboste (besloten) gebied naar een meer open karakter. De voormalige

landschapselementen binnen het plangebied zijn nog min of meer zichtbaar door de structuur van het bestaande park. De wegenstructuur ligt er al sinds het begin van de voorgaande eeuw waarbij beplanting langzaam is verdwenen en het park is ingepast door een rechtlijnige houtsingel. De houtsingel vormt een hele harde overgang tussen het besloten gebied en het open landschap

Erfopzet

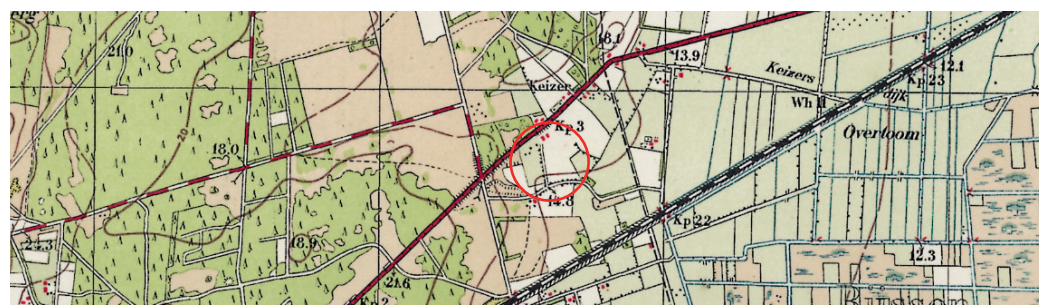
Het plangebied is gelegen aan de Wildweg (4 op verbeelding) en bestaat uit twee delen (1 en 2 op verbeelding). Het gebied wordt opgedeeld door de reeds bestaande recreatiewoningen (3 op verbeelding). Het gedeelte in de zuidwestelijke hoek (1 op verbeelding) betreft een gedeeltelijk open terrein evenals een gedeelte bos. Het gedeelte in de noordoostelijke hoek (2 op verbeelding) betreft het voormalige kampeerterrein. Het plangebied wordt ontsloten aan de Wildweg en het wegenpatroon volgt nog grotendeels de oorspronkelijke structuur zoals deze aan het begin van de voorgaande eeuw aanwezig was. Rondom het plangebied ligt het meer open landschap met agrarische percelen (5 op verbeelding) en de voormalige heide, nu bos (6 op verbeelding).



Locatie plangebied aan de Wildweg ong. (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie aan de Wildweg tussen Holten en Rijssen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Verandering landschap rondom planlocatie rond 1905, 1925, 1945 en 1985. (Bron: topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

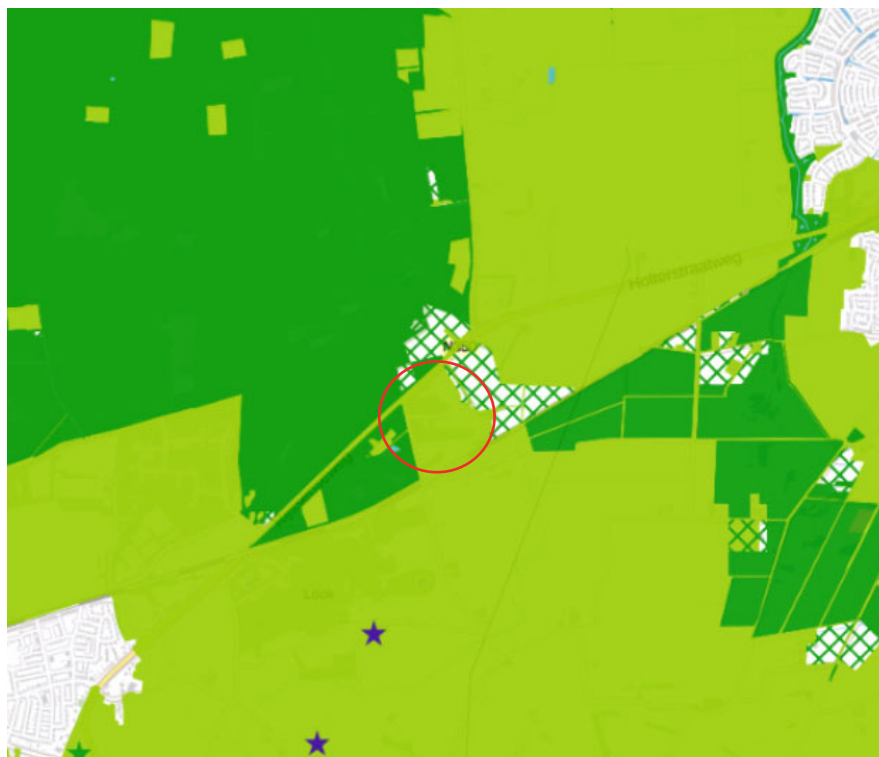
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Een klein gedeelte van het plangebied is omschreven als "zone ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het natuurnetwerk Nederland". In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven



Ontwikkelingsperspectief, beide plangebieden zijn lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt. De voorgenomen past bij de gestelde ambitie. Het voorgenomen plan betreft een recreatiepark dat past in het landschap qua gebruik en uitstraling.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

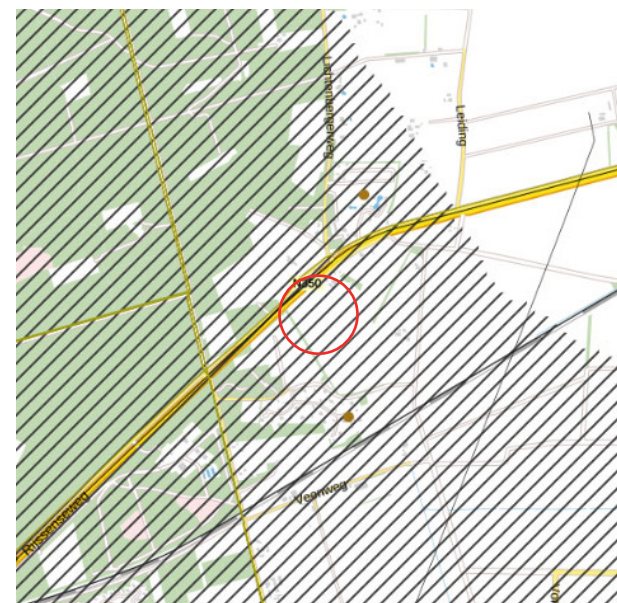
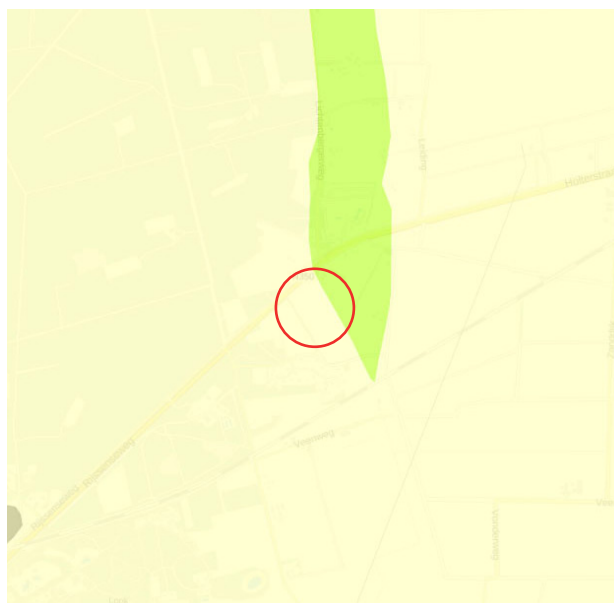
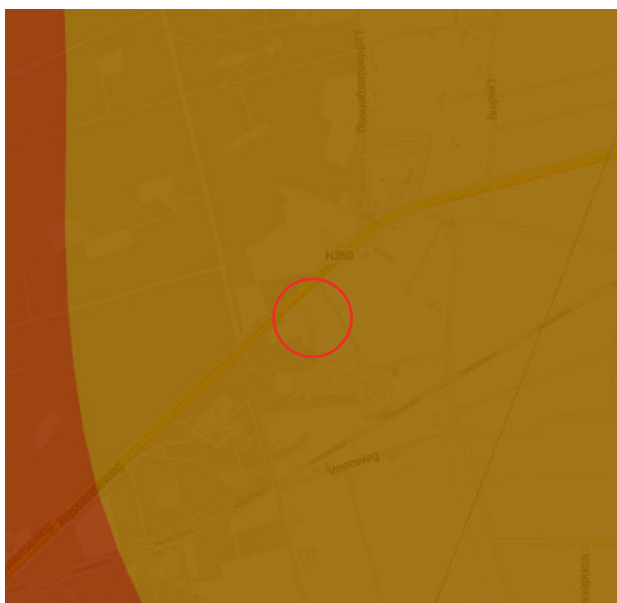
Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Het plangebied bestond uit een dekzandvlakte met reliëfverschillen door de ligging op de flank van de stuwwal. In de jaren zijn

de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw minder geworden. Het gebied rondom de uitbreiding is egaler geworden, maar hoogteverschillen zijn goed waar te nemen door de ligging op de flank van de stuwwal.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen na de komst van kunstmest om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Andere stukken werden aangeplant met bos door de behoefte aan hout. Het plangebied ligt in de overgang van een oude hoevenlandschap en het jonge heideontginningslandschap. Tijdens het in gebruik nemen van het landschap hebben wij nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met regelmatige (blok)verkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceel randen of langs wegen. Er is sprake van boscomplexen en (indien aanwezig) zijn de meeste beken genormaliseerd. De nieuwe erven zijn vaak langs de rechte hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. Het oude hoevenlandschap heeft een meer onregelmatiger patroon met wegen en beplantingen. Het kenmerkt zich door een meer kleinschaliger landschap. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk als de bestaande indeling wordt gerespecteerd. Onderzocht moet worden om de overgang van het besloten landschap



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte- en ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "jonge heide- en broekontginningslandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

naar het open landschap meer passend te krijgen.

Laag van de beleving

Het plangebied is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er wordt geen onnodig licht toegevoegd.

3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

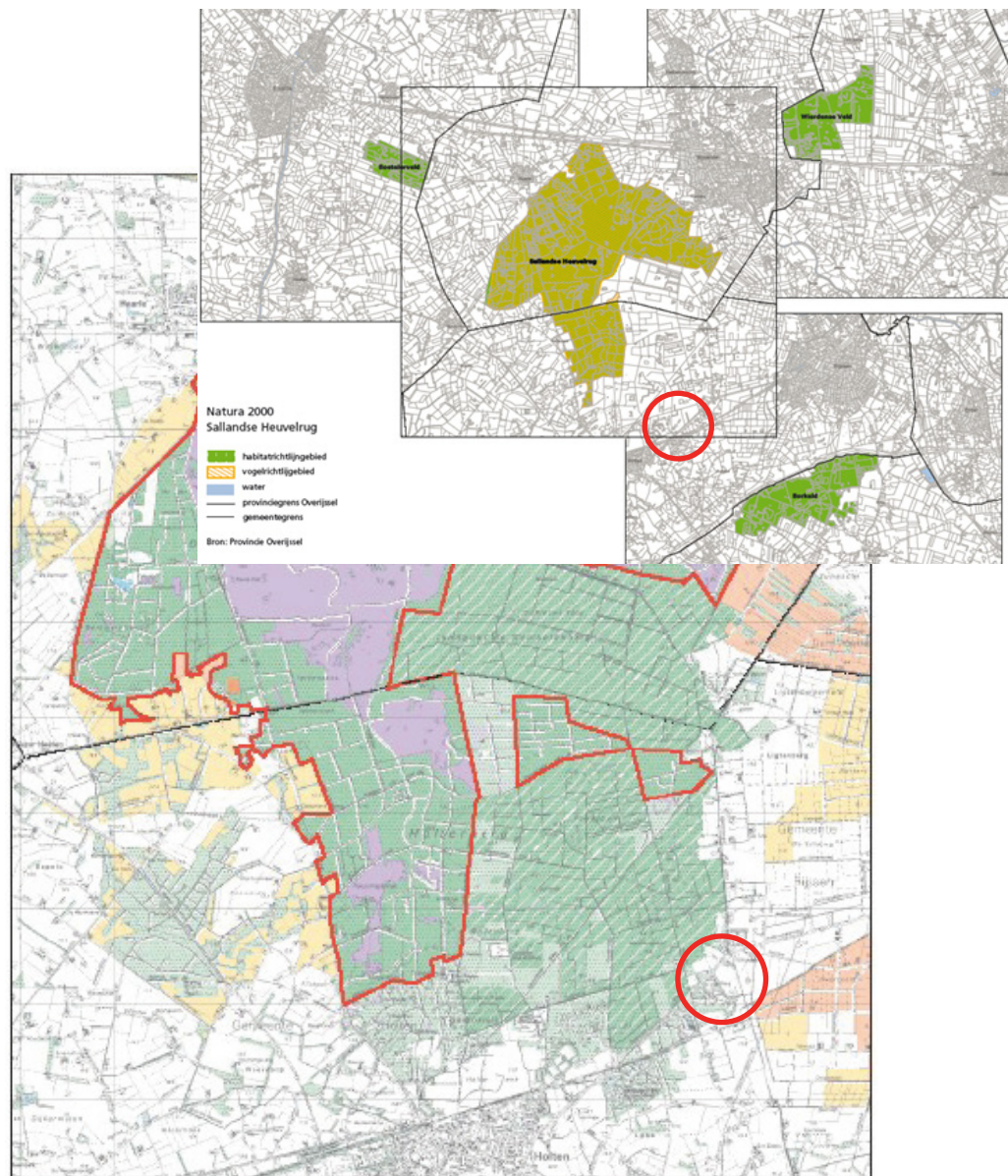
De gemeente Rijssen-Holten heeft een eigen beleid opgesteld met betrekking tot de regeling KGO. Men heeft een "Richtlijn investering KGO" opgesteld. Het beleid is vastgesteld in maart 2022. De gemeente heeft de behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid te voorkomen. Om die reden is een rekenmethode opgesteld. Plannen moeten in beginsel voldoen aan de uitgangspunten van de provincie Overijssel en het landschapsontwikkelingsplan. Daarin is omschreven waaraan ontwikkelingen in het buitengebied moeten voldoen. Het beleid heeft betrekking op nieuwe functies en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij zowel om agrarische als niet-agrarische ontwikkelingen. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing wordt gesproken van een grootschalige uitbreiding als de uitbreiding meer dan 15% bedraagt of de uitbreiding van de bestemming meer dan 250 m² betreft. Voldaan moet worden aan:

- het toepassen van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de uitbreiding;
- versterking conform gebiedskenmerken;
- verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden (compensatie).

Het plan voldoet aan bovengenoemde aspecten waardoor een meerwaarde bepaald dient te worden. Daarnaast moeten wegingsfactoren doorlopen worden om de hoogte van de compensatie in de ruimtelijke kwaliteit te bepalen. In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die een "beetje gebiedsvreemd" is, met een "gemiddelde impact" en met een groot "eigen belang".

De gekozen recreatiewoningen worden gebouwd voor rust waarbij mensen optimaal kunnen genieten van het landschap. De uitstraling van de woningen en de plek kunnen niet verplaatst worden naar (bijvoorbeeld) binnen de bebouwde kom. Recreatiewoningen zijn echter luxe die plaats maken voor bestaande landschaps- en natuurwaarden. Het is daardoor een beetje gebiedsvreemd. De impact is gemiddeld gelet op de reeds bestaande woningen. Er komen woningen bij, maar er staan ook reeds woningen. Deze behoren echter niet tot het plangebied. Daarnaast is er sprake van een volledig eigen belang. Op basis van de weging zou men 100% moeten investeren. De investering bestaat uit de advieskosten, het bouwrijp maken en de specifieke architectuur van de woningen (materialisatie) evenals de landschappelijke inpassing.

Op basis van het bestemmingsplan zijn recreatie woningen toegestaan



Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug

Bron: Levend Paars!

Beeld Nationaal park Sallandse Heuvelrug en Natura 2000 (Bron: LOP Rijssen-Holten).

welke reeds gerealiseerd zijn buiten de nu in ogenschouw genomen deelgebieden. De aanvraag heeft betrekking op twee deelgebieden waarbij het aantal te ontwikkelen recreatiewoningen maximaal 54 bedraagt. De ontwikkeling van het plan heeft een forse investering in de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. Het braakliggende terrein krijgt een nieuwe functie waarmee er geen sprake meer zal zijn van een achterstallig beeld. Omdat het plan nadrukkelijk landschappelijk wordt ingepast is er veel aandacht voor de aanleg van (landschappelijk) groen. De landschappelijke inpassing gaat gepaard met de versterking van de herkenning van het landschap. Daarnaast is er sprake van een specifiek toegepaste architectuur waardoor de woningen optimaal worden ingepast. De architectuur draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Door de ontwikkeling is er sprake van een dusdanige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dat er sprake is van een gezond evenwicht tussen de investering in het landschap en de daadwerkelijke ontwikkeling. Gebleken is dat wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit het KGO beleid.

3.3 Landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft in december 2007 een landschapsontwikkelingsplan (LOP) op laten stellen. Het LOP bestaat uit een analyse van het landschap en het beleid, een inventarisatie van de landschapselementen, een landschapsontwikkelingsvisie en een uitvoeringsplan. De gemeente behoort zowel tot de regio Salland als tot de regio Twente. Een groot deel van het buitengebied van de gemeente bestaat uit bos- en heideterrein op de Sallandse Heuvelrug. Het plangebied is gelegen op de flank van de heuvelrug richting

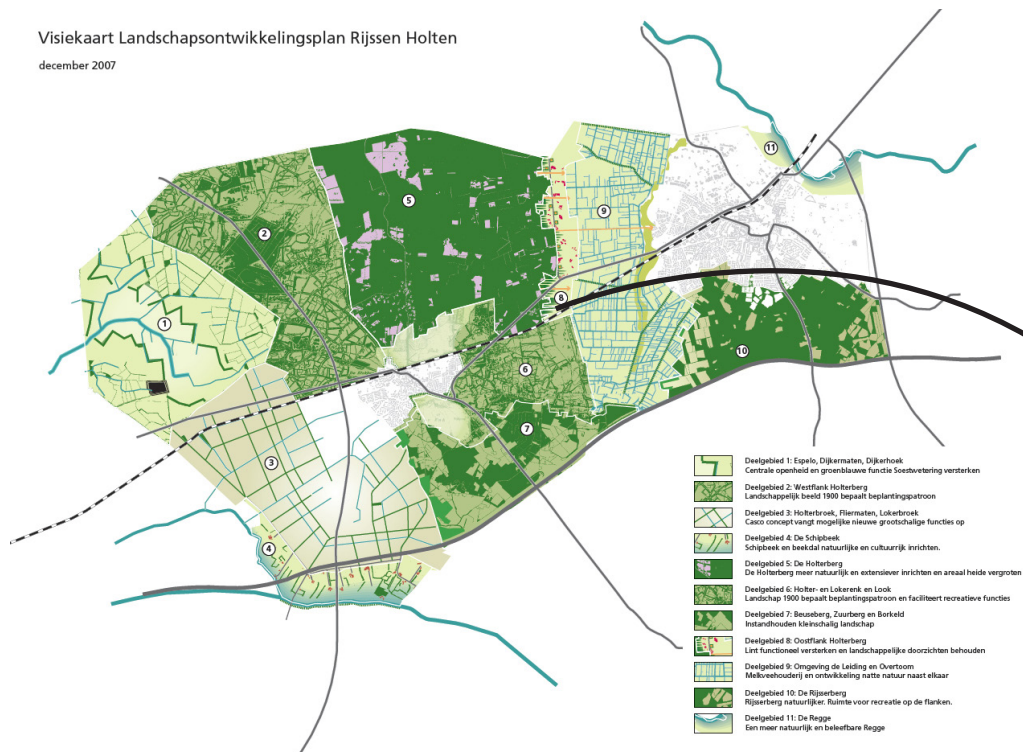
Rijssen waar meer open en nattere gebieden zijn gelegen. Het betreft een dekzandvlakte dat aan de zuidzijde van het Nationaal Park is gelegen (zie voorgaande pagina), maar geen onderdeel daarvan uit maakt. Het maakt evenwel geen onderdeel uit van het Natura 2000 gebied.

Het LOP visiekaart opgenomen. Volgens het LOP is het plangebied gelegen in deelgebied 8; Oostflank Holterberg. Dit deelgebied heeft een bijzondere ondergrond, namelijk een gordeldekzandrug. Een zandrug die parallel ligt aan de flank van de Holterberg. Daarop gelegen is de Ligtenbergerweg met een historisch, agrarisch lint, waar grootschalige agrarische bebouwing overheerst. Aan de westzijde valt het onder de invloedssfeer van de bossen van de Holterberg, oostelijk boerderijen met vergezichten richting de open ontginningsvlakte. Hoogteverschillen kunnen pleksgewijs goed ervaren worden.

Uitbreidingen van de (intensieve) veehouderij zijn er niet mogelijk. men is op zoek naar recreatieve functies als nevenactiviteit van agrarische bedrijven. Relevante opgaven voor het landschap:

- Vergroten van de (groene) ruimtelijke kwaliteit rond erven en recreatieterreinen;
- Behoud van doorzichten en daarmee behoud van het sfeercontrast tussen de west- en oostzijde van het lint.
- Benadrukken van de cultuurhistorische waardevolle eenmans-esjes.

Zie ook afbeeldingen op pagina 15.



Visiekaart en deelgebied 8 uit LOP Rijssen-Holten (Bron: rijssen-holten.nl).

De recreatieve betekenis van dit deelgebied bestaat nu vooral uit de aanwezigheid van de verblijfsterreinen "De Prins" en "De Keizer". Om de beeldkwaliteit verder te verhogen wordt voorgesteld om de (recreatieve) erven groen in te pakken, zodat in aansluiting op het bosgebied groene ensembles ontstaan. Dit geldt ook voor de recreatieterreinen in dit gebied. Cultuurhistorie kan worden benadrukt door weer enkele eenmansesjes in ere te herstellen en de bosrand van de Holterberg ruimtelijk nog gevarieerder te maken. In het plangebied is geen sprake geweest van eenmansesjes. Het gebied was enigszins egaal aflopend richting Rijssen. Het plangebied betreft de overgang tussen de Holterberg en de open gebieden. De huidige beplanting vormt een harde overgang. Door het aanbrengen van transparantie en diversiteit in de beplanting kan de harde overgang worden verzacht en kan dit leiden tot een meer gevarieerder aanblik.



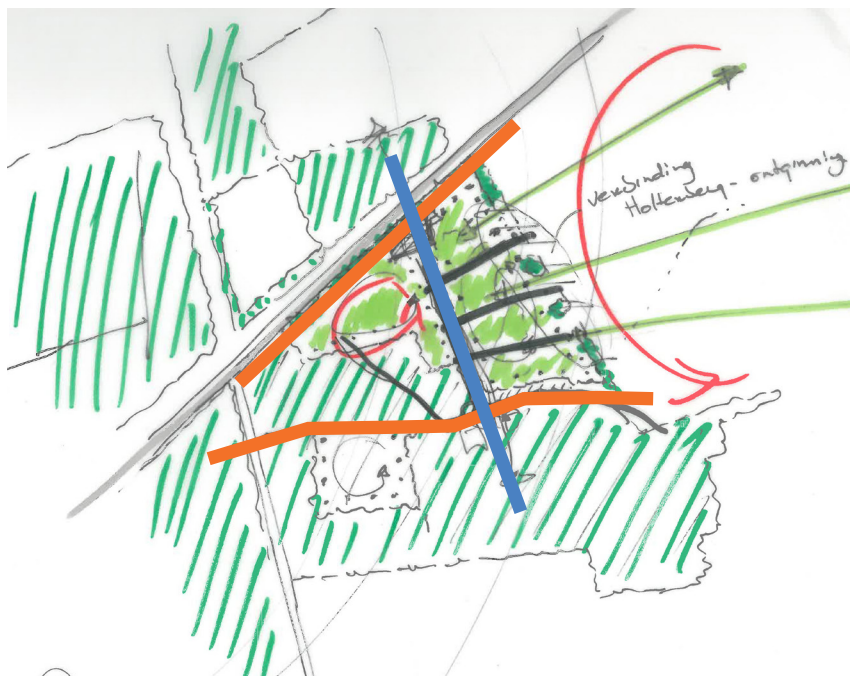
4. Nieuwe situatie en maatregelen

Het plangebied heeft jarenlang als kampeerterrein gediend. Aan het begin van deze eeuw is deze activiteit ten einde gekomen en zijn in 2010 / 2011 de voorzieningen gesloopt. De aanwezige beplanting is grotendeels verbonden met de functie die het terrein heeft gehad. De open ruimte is grotendeels aangeplant met zowel inheemse als uitheemse soorten om gebruikers beschutting te geven. Deze bomen accentueren enigszins de overgang naar het open landschap, maar door de aanleg van een robuuste houtsingel voor de inpassing van het kampeerterrein is er juist een hele harde overgang. Dit lijnelement heeft geen cultuurhistorische betekenis en zorgt niet voor een gewenste transparante en zachte overgang. Bepaalde elementen zorgen nog voor de herkenning van het gebied. Overwegend liggen zij langs de bestaande infrastructuur (oranje belijning, rechterpagina).

Het braakliggende terrein en het gebrek aan onderhoud heeft ertoe geleid dat erg veel bomen niet meer geschikt zijn als toekomstboom. Daarnaast is er sprake van veel spontane opslag, zowel in- als uitheems. Bepaalde bomen zijn waardevol en zouden in de nieuwe situatie ingepast kunnen worden. Uit de analyse komt naar voren dat de aanwezige infrastructuur cultuurhistorische betekenis heeft (blauwe lijn). De weg heeft vanaf beginsel de boerderij (B op pagina 18) ontsloten. Vanaf die weg liggen er kansen om met name de welving van het gebied te benadrukken evenals de verbinding te leggen met het open ontginningslandschap. Daarvoor dient nadrukkelijk gekeken te worden naar de houtsingel aan de noordoostelijke kant van het park. Daarnaast is herstel van bestaande structuren van belang. We kunnen de volgende opsomming maken voor een ontwerp van het recreatieterrein:

- Behoud en versterken bestaande structuren;
- Behoud oorspronkelijke toegang voormalig erf;
- Versterken groensingel tussen bestaand en nieuw;
- Functies aan noord(westelijke)zijde in verband met geluid;
- Dichte groensingel aan de Wildweg en eerste deel noordoost ter inpassing van het terrein;
- Behouden bestaande gezonde, vitale bomen;
- Welving versterken door infrastructuur en nieuwe inheemse beplanting;
- Nieuwe recreatiewoningen ophangen aan landschapsstructuur.

In het nieuwe ontwerp is de voormalige, cultuurhistorische ontsluiting opgenomen als hoofdweg richting het centrumgebouw. Vanuit de hoofdweg volgen wegen richting de recreatiewoningen die enkel bestaan uit gemaaide graspaden, voldoende om bereikbaar te blijven voor hulpdiensten. Het terrein wordt daarbij opgedeeld in meerdere kamers die daarmee de welving van het terrein benadrukken. Heesterstruwelen met inheems plantsoen zorgen voor de verdeling van de diverse kamers die verder op worden gevuld met enkele bestaande bomen (definitief plan ten tijde van uitvoering!) en nieuwe bomen om de overgang van het bosrijke gebied naar het open landschap te benadrukken. De voorzieningen (centrumgebouw en parkeren) liggen aan de noordzijde om daarmee voldoende afstand te genereren om geluidsoverlast te voorkomen. Bestaande en nieuwe landschapselementen versterken het tegen gaan van geluidsoverlast. Langs de parkeerplaats in de struweelhaag zal een geluidswerend scherm geplaatst worden. Daarmee is deze landschappelijk ingepast. De oostelijke zijde van het plangebied wordt meer transparant om de verbinding te versterken tussen de bosrijke omgeving van de Holterberg en het daarachter liggende open ontginningslandschap. De



Analyse en SO plangebied. (Bron: N+L)



recreatiewoningen (A) krijgen een specifieke, hoogwaardige architectuur. Bij de oostelijk gelegen recreatiewoningen (Q) geldt een aanvullende landschappelijke architectuur. De recreatiewoningen moeten aldaar een naadloze overgang vormen met achterliggende landschap, juist omdat de landschapsstructuur daar een meer open karakter krijgt. Het centrumgebouw (B) krijgt een landschappelijke uitstraling, maar is vanuit de Rijssenseweg niet zichtbaar. De bestaande houtsingel (E) moet zorgen voor een blijvende inpassing van het vakantiepark. Met name de vorm van beheer moet de inpassing garanderen. Dat betekent dat op geringe termijn (een deel van) de houtsingel afgezet moet worden als hakhout om de inpassing te blijven garanderen. Zonder hakhout wordt de houtsingel transparant. Er worden 300 stuks beplanting toegevoegd.

De bestaande houtsingel aan de Wildweg (F) wordt behouden. Het element draagt bij aan de herkenning van het landschap. Wel is landschapsonderhoud nodig om het element duurzaam te behouden. Er worden circa 5 tot 8 bomen geveld om vervolgens circa 350 stuks bosplantsoen aan te planten. Daarmee wordt de houtsingel versterkt. De bestaande houtsingel (G) aan de oostzijde wordt nagenoeg volledig geveld met uitzondering van 5 tot 10 toekomst exemplaren. De totale velling bestaat uit circa 75 tot 100 bomen. Totaal worden er 30 nieuwe bomen aangeplant in combinatie met 400 stuks bosplantsoen. De houtsingel blijft een lijnelement, maar is in de toekomst transparanter. Er ontstaat een wisselwerking met het achterliggende landschap en de nieuwe ontwikkeling. Er is ruimte voor beplanting, maar er is ook zicht op het landschap. Om een bijdrage te leveren aan de diversiteit en klimaatadaptatie bestaat de (open) onderlaag uit een bloemenmengsel en wordt een gevarieerde mantel/zoomlaag

gestimuleerd. De beplanting is opbouwend qua hoogte door de combinatie van bomen en bosplantsoen. De totale breedte bedraagt 8 meter.

De cultuurhistorische toegang (L) van het voormalige erf (nu in te vullen als centrumgebouw) bestaat uit asfalt. De zichtas wordt versterkt door de aanplant van circa 20 bomen. Er ontstaat daardoor min of meer een laanbeplanting die de bezoeker naar het centrumgebouw leidt. Het overige gedeelte van het terrein wordt afgewisseld met een aantal te behouden bomen (J) en nieuw aan te planten bomen (I, circa 55). Daarbij worden ook niet inheemse soorten aanbevolen om meer diversiteit te kunnen genereren. De open structuur vormt een goede overgang van de bosrijke omgeving naar de open ontginning.

De onderverdeling van het terrein wordt gevormd door de aanleg van heesterstruweel. Dit struweel benadrukt de welving van het terrein en zorgt voor een onderverdeling van de open ruimte evenals de inpassing van het parkeerterrein en de nieuw te realiseren geluidswand. De aan te planten soorten zijn inheems en het beheer is als struweelhaag. Afrondend bestaat parkeren uit asfalt. De overige (gras)paden bestaan uit graskeien (indien nodig). Dat zorgt voor een verhard oppervlak, maar voorkomt dat de verstening in het landschap toeneemt. Voor een nadere detaillering van soorten en de kwaliteit van aanplant wordt verwezen naar de situatietekening. Op pagina 20 is een overzicht gemaakt van de verschillende werkzaamheden en de te leveren materialen. Het exact totaal aantal te vellen bomen wordt voor uitvoering in kaart gebracht. In combinatie met een kapaanvraag ontstaat dan de definitieve uitwerking (goed te keuren door de gemeente Rijssen-Holten).



Fragmenten uit algeheel plan. Links: noordelijke deel. Rechts: zuidwestelijke deel. (Bron: N+L)

Referenties woningen. (Bron: Palazzo)

<i>Kostenberekening invulling de Prins van Holten (tbv ruimtelijke kwaliteit)</i>	<i>Element</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>
Algemeen			
Klim melding	gehele terrein	totaal	1
Toepassen rijplaten in terrein	gehele terrein	totaal	1
Herstel werkstrook	gehele terrein	totaal	1
Schoonhouden wegen	gehele terrein	totaal	1
Uitzetwerk / bles sen / overleg / werkbepreking(en)	gehele terrein	totaal	1
Zaagwerkzaamheden (groot)			
Vellen, korten en stapelen van 250 bomen dbh 10-50 (arbeid)	gehele terrein	uur	60
Vellen, korten en stapelen van 250 bomen dbh 10-50 (machine)	gehele terrein	uur	35
Versnipperen met tractor en versnipperaar	gehele terrein	uur	12
Gebruik kettingzaag en olie	gehele terrein	uur	50
Het wegwerken van achterstallig onderhoud aan bestaande bomen (dood hout/dode boom/probleemtakken)			
Vellen, korten en stapelen van 23 bomen dbh 30-50 (arbeid)	E/F	uur	32
Vellen, korten en stapelen van 23 bomen dbh 30-50 (machine)	E/F	uur	12
Verwijderen dood hout - probleemtakken (Arbeid)	E/F	uur	40
Verwijderen dood hout - probleemtakken (Hoogwerker)	E/F	dag	2,5
Versnipperen met tractor en versnipperaar	E/F	uur	6
Gebruik kettingzaag en olie	E/F	uur	55
Egaliseren / frezen bovenlaag (0.15 cm)			
Uren tractor met frees	gehele terrein	uur	20
Uren rupskraan	gehele terrein	uur	40
Transport rupskraan	gehele terrein	totaal	1
Uren inzet trekker met dumper (transport binnen plangebied)	gehele terrein	uur	25
Aanvoeren grond vanuit depot	gehele terrein	m3	3000

<i>Kostenberekening invulling de Prins van Holten (tbv ruimtelijke kwaliteit)</i>	<i>Element</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>
Aanbrengen bomen			
Het leveren van bomen 14-16 (incl. 2 boompalen en gietrand)	G/H/I	st	105
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor eiken)	G/H/I	uur	105
Arbeid inplanten bomen	G/H/I	uur	20
Aanbrengen bos- en haagplantsoen			
Het leveren van bos- en haagplantsoen (80-100)	E/F/G/K	st	2588
Arbeid inplanten bos- en haagplantsoen	E/F/G/K	uur	35
Leveren en aanbrengen bloemrijk mengsel			
Het leveren van een bloemrijk mengsel (B1 ruderaal)	G	kilo	4
Aanbrengen van bloemrijk mengsel (arbeid)	G	uur	8
Aanbrengen van bloemrijk mengsel (machine)	G	uur	2
Leveren en aanbrengen gras/gazon			
Het leveren van graszaad (SV)	G	kilo	650
Aanbrengen van gras (arbeid)	G	uur	8
Aanbrengen van gras (machine)	G	uur	16
Inboet en onderhoud eerste 6 jaren			
Inboet bomen (10%)	gehele terrein	stuks	11
Inboet bosplantsoen (10%)	gehele terrein	stuks	210
Arbeid inplanten	gehele terrein	manuur	13
Water geven met trekker en tank	gehele terrein	uur	40
Zaagwerkzaamheden (dunnen/afzetten houtsingel na 5 jaar)	E/F/G	manuur	32
Zaag en toebehoren	E/F/G	totaal	16
Versnipperen vrijgekomen takken	E/F/G	uur	4
Verwijderen boompalen en gietranden bij bomen (na 3 jaar)	gehele terrein	manuur	8

Overzicht werkzaamheden en materialen ruimtelijke investering. (Bron: N+L)

5. Wijzigingen landschappelijke inpassing

Naar aanleiding van de inloopavond (d.d. 28-09-2023) voor omwonenden en andere belangstellenden is het plan op enkele punten gewijzigd. De specifieke wijzigingen zijn hieronder opgesomd.

Opmerking parkeren

Tijdens de avond is de opmerking gemaakt om parkeren niet in asfalt, maar in half-verharding uit te voeren. De parkeerplaatsen blijven onveranderd van asfalt in verband met het voorkomen van vervuiling.

De parkeerplaats aan de zuidzijde wordt twee meter verder richting zuid geplaatst (T op tekening). Hierdoor ontstaat er een deel Wildweg van zes meter breed. Auto's kunnen dan de parkeerplaatsen in draaien en elkaar eventueel passeren.

Extra meidoorn en raster

In de groenstructuur (E op tekening) is naar aanleiding van een opmerking extra raster en meidoorn toegevoegd. Het raster voorkomt in de aanloopjaren dat de strook niet doorkruist wordt door mens en dier. Daarna neemt meidoorn deze functie over. In de nieuwe situatie worden er 300 stuks bosplantsoen toegevoegd.

Extra beplanting in de oostelijke houtsingel

De houtsingel aan de oostzijde (G op tekening) wordt weliswaar geveld ten behoeve van het wegwerken van achterstallig onderhoud, krijgt nadien ook een minimale vorm van transparantie, maar de houtsingel wordt dichter dan in het eerdere plan. Er worden derhalve meer planten toegevoegd. In plaats van 200 stuks worden er 400 stuks bosplantsoen aangeplant.

Verbeteren verkeersbewegingen

Aan de zuidzijde worden passeerhavens gerealiseerd (S op tekening). Deze havens voorkomt dat mensen elkaar niet kunnen passeren. De oplossing van parkeerhavens zorgt ervoor dat niet de gehele Wildweg breder gemaakt hoeft te worden. Op deze manier kan er meer houtopstand behouden blijven. De twee passeerhavens bevinden zich aan het begin en aan het einde van de door camping aan de zuidzijde gebruikte deel van de Wildweg. Dit is precies de plek waar verkeer elkaar kan zien en dus elkaar kan kruisen.

Dit in combinatie met de verbreding van de Wildweg voor de parkeerplaatsen zorgt voor een veilige manier van passeren voor bezoekers en gebruikers van de Wildweg.



Fragmenten uit algeheel plan. Links: noordelijke deel. Rechts: zuidwestelijke deel. (Bron: N+L)

