

Ruimtelijk Kwaliteitsplan *inclusief Beeldkwaliteit*

*Fliermatenweg 2 Holten
Gemeente Rijssen-Holten*



Buro Jet
tuin in landschap

Ing. Henriette Blankenvoorde-Boeve
Landschapsonwerper
17 januari 2022

Project: Fliermatenweg 2 Holten RvR
Datum: 17 januari 2022

Opdrachtgever:
Regtervoort Rentmeesters, namens eigenaar

Auteur:
Buro Jet tuin in landschap
06-34370614
info@jettuininlandschap.nl
www.jettuininlandschap.nl

Contactpersoon:
Henriette Blankenvoorde-Boeve

Foto's en afbeeldingen:
Henriette Blankenvoorde-Boeve,
tenzij anders aangegeven

Inhoud

1. Inleiding	02
Aanleiding	02
De opgave	02
2. Plangebied	03
Huidige situatie	03
LOP Rijssen-Holten	04
Landschappelijke kenmerken	05
Water	06
3. Landschappelijke verantwoording	07
Uitgangspunten en toepassing	07
Erfinrichtingsplan	08
4. Beplantingsplan	09
Beplantingsschema	09
Beplantingsplan	10
Kenmerkende groenstructuren	11
5. Beeldkwaliteit bebouwing en verharding	13
Erfinpassing	13
Bebouwing	15
Parkeren, ontsluiting en verharding	20
Bijlage Vogelvriendelijke beplanting	22

Losse bijlage:

RKP 3-2 - Landschapsplan - erfinrichting, A3, 1:1000

RKP 3-3 - Landschapsplan - beplanting, A3, 1:1000

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaren van de Fliermatenweg 2 hebben de wens op het eigen erf twee woningen te realiseren middels het rood-voor-rood beleid, waarvoor het bestemmingsplan moet worden aangepast. De gemeente Rijssen-Holten heeft als reactie op het principeverzoek aangegeven dat het verzoek binnen het beleid valt en onder voorwaarden medewerking te verlenen, mits

de haalbaarheid wordt aangetoond met een goede ruimtelijke onderbouwing.

De opgave

Als opgave ligt het inpassen van 2 compensatiewoningen in een zogenoemd knooperf. De beeldkwaliteit is hierbij een belangrijk aspect. Bijkomend is het integreren van het aanliggende erf van Fliermatenweg 4, ook in eigen-

dom en de zuidoostelijk gelegen schuur, niet in eigendom. De woningen mogen geen belemmering vormen voor bestaande bedrijvigheid.

Dit rapport geeft de ruimtelijke inpassing en verantwoording weer.

Bijbehorend:

Bijlage 3-2: erfinrichtingsplan 1:1000, A3

Bijlage 3-3: beplantingsplan 1:1000, A3



Luchtfoto 2020 (Bron: Google Earth)



2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, in een kleinschalig kampenlandschap, op een dekzandvlakte tegen de stuwwal. Het is ingedeeld in deelgebied 3 (LOP), waarbij het accent ligt op openheid en weidevogelgebied.

Huidige situatie

Het erf ligt op een hoek van een t-splitsing met drie mooie eiken en een open entree met herkenbare waterput. De boerderijwoning is redelijk nieuw (1996), maar heeft wel een zadeldak met karakteristiek wolfseind en een lage dakrand/goot net boven ramen. Vanaf de Lambooyweg is ook een secundaire toegang tot het erf en de weide voor kleinvee.

De erfentree naar de boerderijwoning loopt vanaf de straat langs de hele zijkant/voordeur en loopt recht door naar achtererf, waar de schuren achter elkaar links en rechts hiervan liggen. De entree van Fliermatenweg 4 heeft ook verbinding met het achtererf en geeft een meer privacy biedende entree naar het toekomstige knooperf. Aan het begin hiervan staat een karakteristieke hooiberg.

De route op het erf is moeilijk herkenbaar door veel in de loop der jaren toegevoegde elementen en functioneel groen (hagen en coniferen) en metalen hekwerken, afscheidingen.



Bestaande boerderijwoning en entree langs voordeur



Zicht op naastgelegen woning, nr 4



Bestaande boerderijwoning en open entree vanaf weg



Bestaande secundaire entree langs weide voor kleinvee



Karakteristieke hooiberg bij erfentree



Zicht vanaf achtererf ri noord

LOP Rijssen-Holten

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Rijssen-Holten laat zien dat het plangebied valt onder deelgebied 3, Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek.

Deelgebied 3: Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek

Hier ligt het accent op openheid en weidevogelgebied. Het huidige erf is open richting ontginningslandschap.

Het plangebied ligt op de grens tegen deelgebied 7 (Beuseberg, Zuurberg, Borkeld), waar het accent ligt op de aanleg van nieuwe beplantingselementen op deze overgang.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied ligt in het 'Buitengebied Rijssen-Holten' en heeft de enkelbestemming agrarisch en deels agrarisch met waarden.



Bestemmingsplan buitengebied Rijssen-Holten
(bron: Planviewer)



LOP deelgebied 3: Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek

Visiekaart LOP Rijssen-Holten (bron: landschapontwikkelingsplan Rijssen-Holten (LOP))

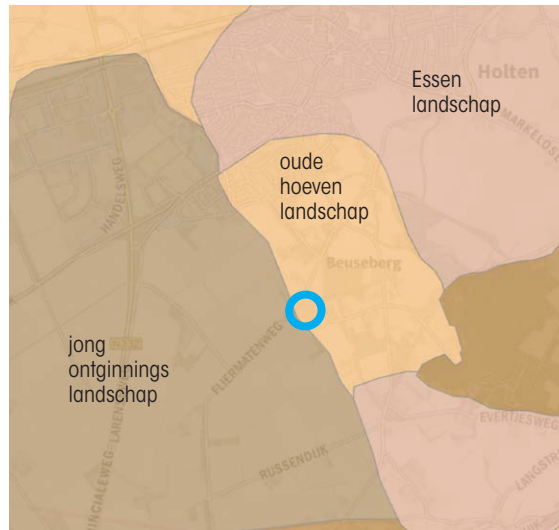
Landschappelijke kenmerken

Het perceel ligt in het oude hoevenlandschap, ook wel kampenlandschap genoemd, tegen de rand van het jong ontginningslandschap. Het ligt op een dekzandrug tussen een hoge stuwwal en een dekzandlaagte.

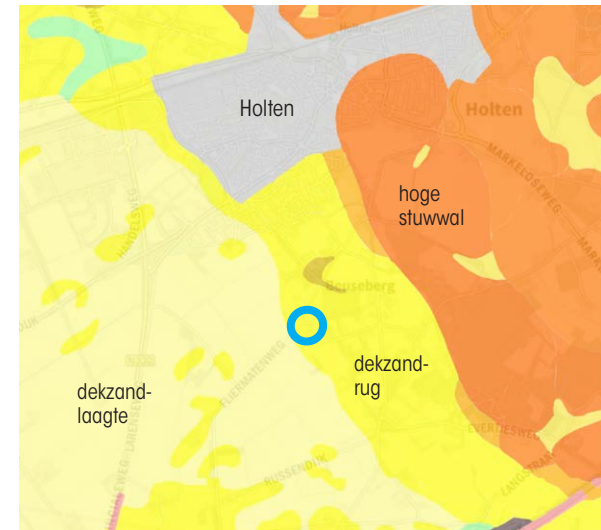
Kenmerkend voor dit al eeuwenlang in cultuur zijnde kampenlandschap zijn de verspreid liggende erven en bouwlanden (esjes) met onregelmatig gevormde perceelsgrenzen, bochtige wegen en een dicht netwerk van bosjes, houtwallen en -singels.

Bij vergelijking van de kaarten is goed het ontstaan van het landschap, gebaseerd op zijn ondergrond te zien. Het grillige kampen- en essenlandschap op de hogere dekzandrug en stuwwal in contrast met het rechtlijnige jonge ontginningslandschap op de dekzandlaagte.

Op de kaart uit 1900 is te zien dat destijds een veelheid van kleine erven met boomgroepen rond kleine akkers het gehucht Beuseberg vertegenwoordigden. Op de kaart uit 1940 is al te zien dat deze hoeveelheid erven gehalveerd is. Het ontginningsgebied is opener geworden en het grillige kampenlandschap is meer recht getrokken met meer diverse invulling. De heide met open ruigte en de dichte houtwallen zijn verdwenen en de erven zijn groter geworden. De herkenbaarheid van een gehucht met eenmansakkers op een dekzandrug is verdwenen.



Kaart landschapstypen
(bron: geo.overijssel.nl)



Kaart aardkundige waarden
(bron: geo.overijssel.nl)



Topografische kaart 1900
(bron: topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1940
(bron: topotijdreis.nl)

Water

Waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel verzorgt het waterbeheer in het bestemmingsgebied. Een waterschap heeft drie kerntaken: zorg voor waterkwaliteit, -kwantiteit en -veiligheid. Conform het waterbeheer van de 21e eeuw moet bij alle aanpassingen in het watersysteem uitgegaan worden van het principe: vasthouden, bergen, afvoeren.

Grondwater

Het plangebied valt niet onder een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied waterwinning.

Hemelwaterafvoer

Voor de hemelwaterafvoer van de nieuwbouw geldt dat al het hemelwater op het eigen terrein wordt opgevangen, waar het wordt hergebruikt of kan infiltreren in de bodem. Het mag niet afgevoerd worden op het riool of afgevoerd via sloten.

Bodem

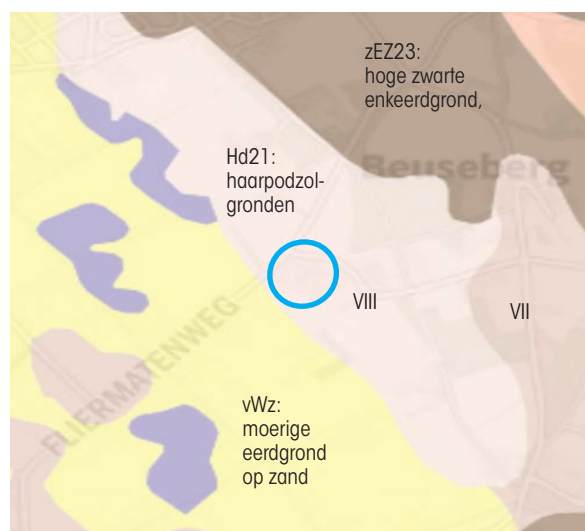
De bodem van de planlocatie bestaat uit haarpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand, ontstaan door wegspoelen van de bovenste lagen. Hierdoor zijn podzolgronden ontstaan, niet erg vruchtbare bodems die vooral in het zandlandschap te vinden zijn.

Hoogte

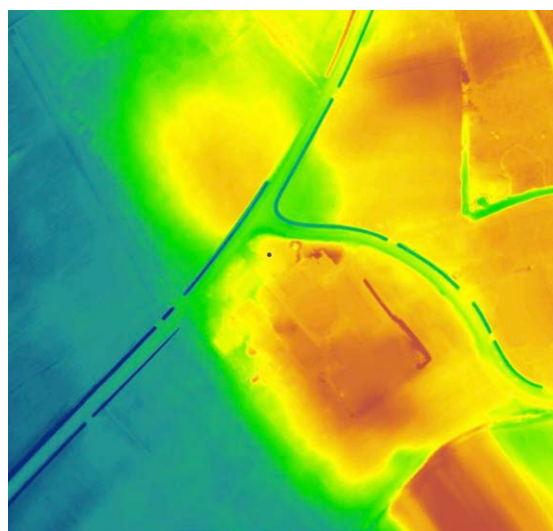
Op de hoogtekaart is te zien dat het erf op een zandkopje ligt (geel-bruin), tegen de rand van het lagere ontginningsgebied (blauw).

Natuur

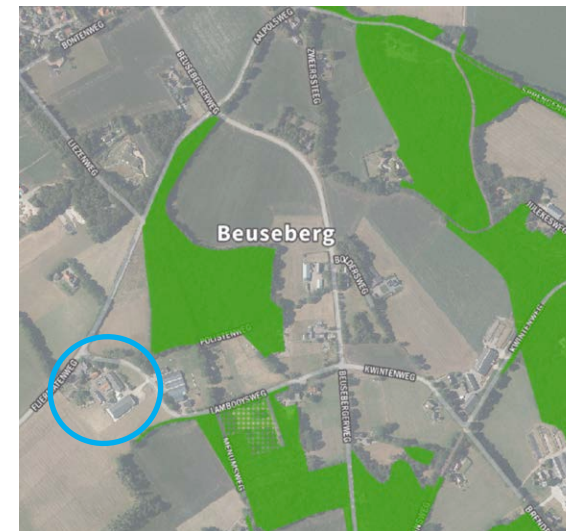
De locatie maakt geen onderdeel uit van het NNN (Natuurnetwerk Nederland) of Natura 2000. Wel is de opgaande groenstructuur van het erf landschappelijk gezien een eenheid met de groenstructuren van de Beuseberg, die wel onderdeel zijn van het NNN.



Bodemkaart
(bron: bodematlas.nl / afb: geo.overijssel.nl)



Hoogtekaart erf
(bron: AHN.nl)



Natuurnetwerk Nederland (NNN)
(bron: geo.overijssel.nl)

3. Landschappelijke verantwoording

Uitgangspunten en toepassing

Erf en landschap lopen in elkaar over	Het plangebied ligt in een kampenlandschap op een dekzandrug tussen een hoge stuwwal en een dekzandlaagte. In deze oude zandlandschappen gaan erf en landschap vaak zonder scheiding in elkaar over. Op de grens naar het ontginningslandschap worden enkele bomen en groenstructuren gezet ten bate van privacy en om de openheid te accentueren.
Het totale erf als eenheid opzetten	Een groot erf weer opsplitsen in twee naast elkaar liggende erven past goed binnen het te beogen beeld en levert na aanplant een toename van biodiversiteit op.
Accent op openheid en weidevogelsgebied.	Een nieuwe struweelhaag, vogelbosje en kruidenrijk gras zorgen voor een corridor voor o.a. weidevogels op de grens naar open landschap. Daarnaast versterken ze de kleinschaligheid en respecteren zichtlijnen vanaf en naar het erf.
Openheid bij entree behouden	Het voorerf geeft een kenmerkende open entree met gras en oude eiken op de hoek. Het erf heeft een uitnodigende uitstraling, wat belangrijk is voor bezoekers van het totale erfensemble. In het plan blijft deze openheid behouden. De centrale boomgroep geeft een duidelijke scheiding bij de toegang tot de afzonderlijke percelen.
Bestaande erfontsluiting benutten	De verharde erfontsluiting naar het bestaande erf blijft gehandhaafd als hoofdentree. Daarnaast blijft de secundaire toegang langs de kleinveeweide behouden. Alle gebouwen zijn vanaf hier bereikbaar en privé-verharding sluit hierop aan.
Erfbegroeiing herstellen	De noordelijke erfbegroeiing kan hersteld worden door enkele mooie bomen en heesters te behouden, zodat er vanuit de schuurwoning transparante zichtlijnen ontstaan. Bestaande niet inheemse beplanting als uitgegroeide coniferen worden van het erf verwijderd en vervangen door kenmerkende groenstructuren.
Kenmerkende erfbomen en boomgroepen op het erf	Boomgroepen zijn kenmerkend in het landschap van 1900 en zorgen voor een stevige groenstructuur. De centrale boomgroep verbindt de afzonderlijke gebouwen op het erf en geeft vanaf alle kanten een transparant beeld op de bouwmassa. De erfbomen en laanbegeleidende bomen geven tevens body aan het erf en verzachten de bouwmassa. Tezamen met de bestaande erfbomen verbinden ze het erf en zorgen voor balans tussen bouwvolume en groenvolume.
Grote schuur loskoppelen van erfbeeld	De bestaande grote schuur is een groot volume op het huidige erf en wordt losgekoppeld van het erfbeeld door een stevige struweelhaag en bomenrij.

Erfinrichtingsplan

De erfinrichting is opgezet als 'knooperf', waarbij de nieuwbouw een hiërarchie laat zien, zodat het erfgeheel herkenbaar blijft. Gekozen is voor twee dominante boerderijwoningen om een rommelige veelheid van schuren en op schuren gebaseerde woningen te voorkomen. Naast de bestaande woning met wolfseind komt een tweede duidelijk dominante woonvorm (2e boerderijwoning). Dit is passend in het landschap, gezien de kenmerkende ligging in het kampenlandschap met de oriëntatie op het omliggende bouwland.

De open entree naar de boerderij met gras, solitaire eiken en een hooischuur zijn een kwaliteit. Deze openheid blijft in het plan behouden. Een kenmerkende boomgroep geeft een transparant beeld naar de nieuwe bebouwing op het erf. De kleinveeweide/grasland aan de Lambooyweg versterkt het erfbeeld.

De naastgelegen schuur is losgekoppeld van het erf door toevoegen van een struweelhaag en inheemse bomen. De laanbomen bij de schuur en bij de secundaire landweg versterken de relatie met het omliggende 'werkland'.

Zuidwestelijk ligt het erf aan een open weidevogelgebied. Deze openheid blijft behouden.

De woningen zijn zo gesitueerd dat ze buiten de hindercircels van aanliggende bedrijven vallen en er voldoende leefbare ruimte en privacy ontstaat.

Variatie aan groenstructuren versterkt de natuur- en belevingswaarde

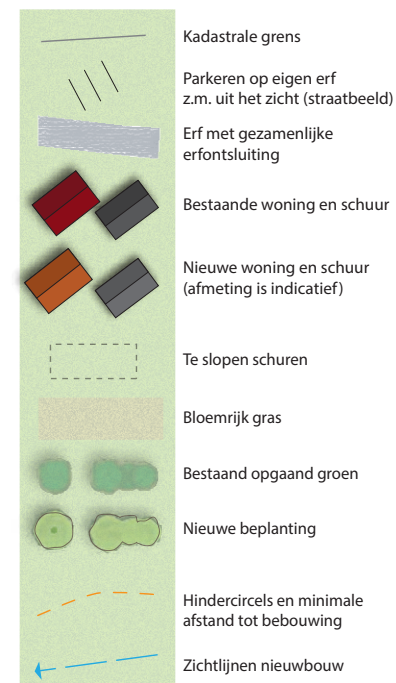


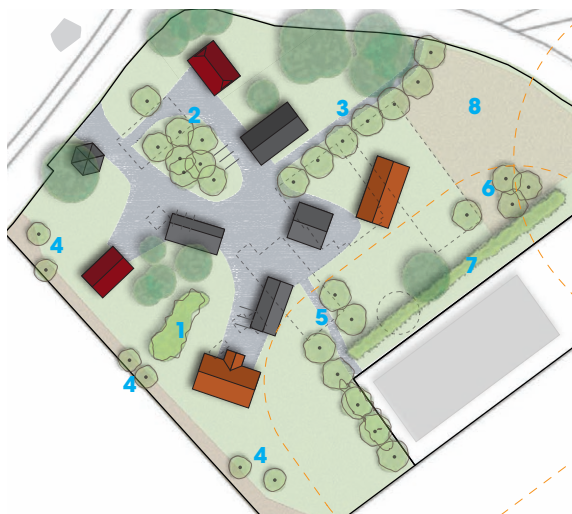
4. Beplantingsplan

Beplantingsschema

	landschapselement	soort	maat	aantal	percentage	toepassing	beheer-eindbeeld
1	Vogelbosje 100-150 m2	Boomvormers: Crataegus laevigata (meidoorn) Sorbus aucuparia (lijsterbes) Prunus avium (zoete kers) Amelanchier lamarkii (Amerikaanse krent) Malus sylvestris (wilde appel) Mespilus germanica (mispel) Struiklaag: Rosa canina (hondsroos), Crataegus monogyna (meidoorn), Euonymus europaeus (kardinaalsmuts), Rosa rubiginosa (egelandier), Viburnum opulus (Gelderse roos), Cornus mas (gele kornoelje), Rhamnus frangula (vuilboom), Salix caprea (boswilg), Sorbus aucuparia (lijsterbes), Prunus padus (gewone vogelkers), Cornus avellana (hazelaar), Ribes sanguineum (rode bes), Prunus spinosa, (sleedoorn) Ligustrum ovalifolium (liguster), Ribes uva-crispa (kruisbes)	3-jarig bosplantsoen, mt 80-100 bosplantsoen, mt 60-100	70 - 150 st	max. 10% min. 90%	Boomvormers ook aan rand van bosje plaatsen Vogelbosje is max. 500 m2; Min. 5 soorten gebruiken ivm natuurwaarde; in driehoeksverband of vrije aanplant; plantafstand 1-1,5 m; Struiken uitplanten in groepen van 5-9 st per soort	Gefaseerd hakhoutbeheer. Max 10% boomvormers laten staan.
2	Boomgroep, inclusief bestaande kastanje	Inheemse, gebiedseigen bomen, als Castanea sativa (tamme kastanje), Carpinus betulus (haagbeuk), Juglans regia (walnoot), Betula pendula ((ruwe berk), Tilia x euopatea (Hollandse linde)	min. mt 10-12 met kluit	6	-		Vrij uit laten groeien
3	Bomenrij langs erfweggetje	Carpinus betulus (haagbeuk), Tilia x euopaea (Hollandse linde), Prunus avium (zoete kers)	min. mt 10-12 met kluit	7	100%	Plantafstand tussen 8 en 10 m. Plaatsen met boompaal	Vrij uit laten groeien
4	Bomen op overgang naar grasland (zuidwestelijke erfgrans)	Prunus avium (zoete kers), Juglans regia (walnoot), Mespilus germanica (mispel), Crataegus laevigata (meidoorn), Sorbus aucuparia (lijsterbes) Castanea sativa (tamme kastanje)	min. mt 10-12 met kluit	6	-	Min. plantafstand is 8 m om kroon goed te laten ontwikkelen. Plaatsen met boompaal	Vrij uit laten groeien
5	Bomenrij/ heesters langs zuidwest-kant naastgelegen schuur	Bomen: Carpinus betulus (haagbeuk), Tilia x euopaea (Hollandse linde), Salix alba (schietswilg), Betula pendula (ruwe berk), Castanea sativa (tamme kastanje) Struiklaag: Rosa canina (hondsroos), Crataegus monogyna (meidoorn), Euonymus europaeus (kardinaalsmuts), Rosa rubiginosa (egelandier), Viburnum opulus (Gelderse roos), Cornus mas (gele kornoelje), Rhamnus frangula (vuilboom), Salix caprea (boswilg), Sorbus aucuparia (lijsterbes), Prunus padus (gewone vogelkers), Cornus avellana (hazelaar), Ribes sanguineum (rode bes), Prunus spinosa, (sleedoorn) Ligustrum ovalifolium (liguster), Ribes uva-crispa (kruisbes)	min. mt 10-12 met kluit bosplantsoen, mt 60-100	7 ntb		Bomen uitplanten in rij Enkele soorten kiezen; Uitplant in dubbele haag of vrije aanplant; zonodig snoeien	
6	Bomen bij/in schapenweide	Juglans regia (walnoot), Tilia x euopaea (Hollandse linde), Prunus avium (zoete kers), Betula pendula (ruwe berk)	min. mt 6-8 met kluit	4		Vrije aanplant in weide tbv schaduw voor kleinvee	Vrij uit laten groeien
7	Struweelhaag	Struiken met stekels/doornen: Rosa canina (hondsroos), Crataegus monogyna (meidoorn), Rosa rubiginosa (egelandier), Prunus spinosa (sleedoorn) Struiken zonder stekels/doornen: Ribes sanguineum (rode bes), Ligustrum ovalifolium (liguster), Viburnum opulus (Gelderse roos), Cornus avellana (hazelaar), Sorbus aucuparia (lijsterbes), Acer campestre (veldesdoorn)	min. 150 st	ntb		Enkele rij; 2st/m1; min 3 soorten toepassen	Vrij uit laten groeien tot brede haag. Zo nodig gefaseerd snoeien.
8	Bloemrijke grasrand	Kruidenrijk mengsel naar keuze. Gebiedseigen soorten inzaaien.	zaaimengsel gebiedseigen soorten	-	-	uitzaaien	Grasmengsel: Maaien en afvoeren 1 á 2 x/jr (najaar en event voorjaar). Maaisel paar dagen laten liggen zodat zaden eruit vallen. Zn bijzaaien

Beplantingsplan





Kenmerkende groenstructuren

Toevoegen van opgaand groen verbindt gebouwen en bestaande landschapselementen.

Het erf ligt grotendeels open in het landschap met waardevolle beeldbepalende landschapselementen, zoals de eiken op de hoek en enkele solitaire bomen op het erf (eik, walnoot, kastanje). Deze blijven behouden en geven al meteen 'body' aan het erf. Zie onderstaande afbeeldingen.

Solitaire bomen (4), bomenrij (3,5,6), boomgroep (2)

Bomen zijn kenmerkend op een erf. Op de historische kaarten is rond de Beuseberg bij elk erf wel een boomgroep te zien. Het heeft dan ook de voorkeur om meerdere soorten te kiezen voor een mooi landelijk erfbeeld. Dit voorkomt ook dat er bij ziekte of aantasting een groot deel wegvalt.

Daarnaast moet er variatie zijn in hoogte en uitstraling:

Robuuste bomen waarbij vooral vorm van de boom meespeelt en lager blijvende soorten die vooral vanwege hun bloei en vruchten meerwaarde hebben.



Bestaande eiken op de hoek erf



Bestaande solitaire bomen op het erf



Boomgroep bij een boerenerf (foto: SVP-Hardenberg.nl)

Vogelbosje (1)

Een vogelbosje is een erfbosje met voornamelijk bes- en bloemdragende inheemse heesters. De waarde van het oorspronkelijke hakhout van een erfbosje is omgevormd tot natuurwaarde. Het geeft naast bessen en insecten ook schuil- en nestgelegenheid.

De situering is zo dat er privacy ontstaat tussen de woningen.

Struweelhaag (7)

Een struweelhaag bestaat uit 1 rij besdragende heesters die breed uit mogen groeien en zo een brede volle haag geven. Wanneer de hagen te breed worden kunnen ze teruggesnoeid worden. De functie van deze struweelhaag is voornamelijk een visuele afscheiding te creëren tussen de bestaande grote schuur en het nieuwe knooperf.

Bloemenweide of bloemrijke graslandrand (8)

Kruidenrijk gras en ruigte is een waardevolle ecologische aanvulling in het landschap. Het heeft naast belevingswaarde een grote waarde voor de natuur, zoals voor vlinders en bijen en geeft in combinatie met de sloot een extra natuurwaarde. De bloemrijke rand geeft een ruigte die een mooie herkenbare corridor en leefruimte biedt voor met name weidevogels, fazanten en kleine zoogdieren.

Voor aanvullend erfgroen: zie bijlage vogelvriendelijke beplanting.



Zoete kers (*Prunus avium*) in vogelbosje (foto: Herbarium)



Struweelhaag/vogelbosje (foto: St Landschapsbeheer Gelderland)



Grasveld met bloemrijke grasrand en erfbomen (foto: Pinterest)

5. Beeldkwaliteit bebouwing en verharding

Erfinpassing

Bij dit erf is gekozen voor het beeld van een dubbel erf om een veelheid van schuren en hierop gebaseerde woningen 'type schuur' te voorkomen. Er komen nu 2 woningen die te onderscheiden zijn als hoofdgebouw. De andere 2 woningen zijn duidelijk ondergeschikt hieraan qua uitstraling (vorm, soberheid, materiaalgebruik).

Ook is bewust gekozen geen grote bouwvolumes met woning en bijgebouwen ineen neer te zetten als tegenwicht voor het reeds aanwezige bouwvolume van de aanliggende schuur. Er blijft zo meer 'lucht' tussen de gebouwen en hiermee zichtlijnen op groene elementen vanuit alle kanten.

Er komt een 2e boerderijwoning/ 'hoofdwoning' (3), die dominant is qua uitstraling en passend bij de bestaande hoofdwoning (1). De 4e woning (4) krijgt de ondergeschikte uitstraling van een woning 'type schuur'. Hierdoor is de hiërarchie op het erf beter herkenbaar. Ook de bestaande bedrijfswoning (2) zal meer passend bij het erfensemble worden 'aangekleed'.

De nieuwe gebouwen moeten als 'familie' van de reeds aanwezige gebouwen gezien worden, waardoor ze een eenheid vormen in het totale erfbeeld. Dit kan bereikt worden door afstemmen van kleur, stijl en materiaal. Variatie in hoogte en bouwvolume versterkt het erfbeeld.

Uitgangspunten:

Alle gebouwen zijn 'familie' van elkaar wat betreft materiaal- en kleurgebruik

Lage goot aanzet (bij voorkeur net boven ramen)

1 bouwlaag met kap

Zadeldak, eventueel met wolfskap, ongelijke lengte of hellingshoek toegestaan

Rechthoekige grondvorm als basis

Donkere sobere gevels en daken (of riet)

Voor de woningen gelden de volgende maximale hoogtes:

Goothoogte: max. 3,5 meter.

Nokhoogte: max. 8 meter.

Voor de schuren gelden de volgende maximale hoogtes:

Goothoogte: max. 3,5 meter.

Nokhoogte: max. 6 meter.

Zie beschrijvingen per gebouw om de hiërarchie en eenheid op het erf te waarborgen.



De bestaande erfontsluitingen blijven gehandhaafd in het plan als hoofdentree en secundaire entree. De totale bestrating moet een eenheid vormen als erfbestrating, maar mag uit meerdere soorten bestaan om te voorkomen dat het te netjes en statisch wordt.

Bestaande volwassen erf- en perceelbomen blijven behouden en geven het erf meteen 'body'. Uitgegroeide coniferen en hagen worden verwijderd.

Parkeren gebeurt op het eigen perceel, zo mogelijk uit het zicht van de straat om een grote hoeveelheid van zichtbare auto's op het knooperf te voorkomen.

De nieuwe gebouwen liggen met een draaiing ten opzichte van de bestaande gebouwen. De 'grillige' opzet van een erf is typisch voor een erf in een oud kampenlandschap. Dit geeft een speelse indeling en een wisselend straatbeeld.

Tussen de gebouwen is voldoende open ruimte om te voorkomen dat er een compact overheersend bouwvolume ontstaat. Er blijven nu zichtlijnen en er is ruimte voor forse groenelementen in de vorm van vogelbosjes (vroegere erfbosjes), struweelhagen en boomgroepen.

De erfontsluiting vindt plaats via een gemeenschappelijke entree vanaf de Fliermatenweg, waarbij via een ruim erf met boomgroep alle gebouwen te bereiken zijn. Dit geeft een verbindend effect. Onder de boomgroep is open gras, net als aan de straatkant. Hierdoor ontstaat een open erf, waardoor ook de achtergelegen woningen goed bereikbaar en toegankelijk zijn

voor bezoekers.

De bestaande klinkerverharding is gebiedseigen en kan hergebruikt worden (duurzaamheid). Of de bestaande bestrating wordt op een andere manier hergebruikt en er wordt gekozen voor gebakken klinkers of halfverharding, passend binnen de beeldkwaliteit van het erf (zie betreffende paragraaf).

De parkeerplaatsen gaan over in de privé-erfverharding. De erf- en prive-verharding loopt minimaal door tot aan de gevels van de schuren, waardoor deze een duidelijke eenheid met het erf vormen. De bebouwing wordt daardoor verankerd aan het erf.

Woning 1 en 2 blijven behouden, evenals schuur 5.

De bestaande boerderijwoning (1) heeft een wolfskap (zie afb) met karakteristieke lage goten tot aan de ramen, rood-bruine gevelsteen en een zwart pannendak.

Schuur 5 is een bestaande schuur en heeft een karakteristieke uitstraling met rode steen en rood pannendak (zie afb). De huidige uitstraling blijft gehandhaafd. Bij eventuele vervanging gelden de eisen beschreven bij schuren/bijgebouwen.

Bedrijfswoning (2) heeft een rechthoekige plattegrond zonder uitstulpingen in de basisvorm, met gevelsteen en zwart pannendak. Door deze woning een soberder uitstraling te geven, kan deze meer een eenheid gaan vormen met het totale erfensemble.



Bestaande woning (1)



Bestaande schuur (5)



Bestaande woning (2)

Bebouwing

Voor de bebouwing geldt dat alle gebouwen, zowel bestaand als nieuw en zowel woning als schuur een erfeenheid vormen. Het totale erfbeeld laat zien dat alle gebouwen architectonisch op elkaar zijn afgestemd.

Hierbij is het streven naar samenhang in materiaal en kleurgebruik. Daarbij is variatie in bouwvolume en hoogte kenmerkend voor een erf. Aangezien er 2 bestaande woningen zijn en 2 nieuwe woningen is afstemming vooraf al belangrijk voor een passend erf- en straatbeeld.

Onderstaande materialen zijn een indicatie om tot een eenheid te komen.

Elk gebouw vervult een andere functie op het erf en is daarom individueel beschreven in volgende alinea's.

Referentie materialen

(afb: Pinterest en opdrachtgever)



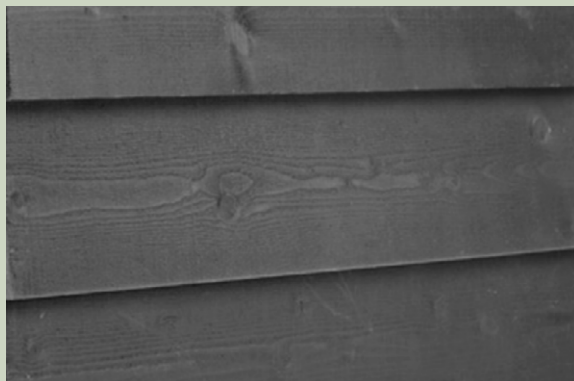
Donkere golfplaat



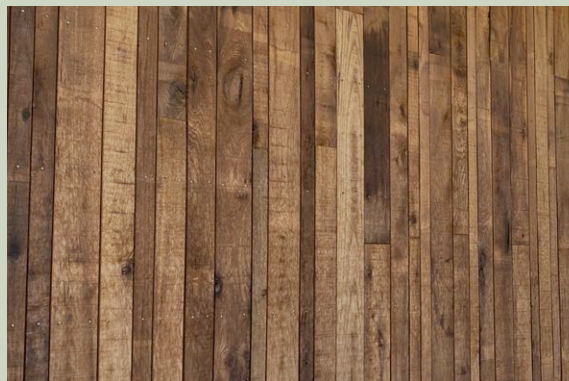
Donkere (matte) keramische dakpan



Riet, natuurlijke uitstraling



Zwarte planken horizontaal, gepotdekseld



Houten planken vertikaal, natuurlijke uitstraling



Donkere roodbruine gevelsteen of stenen plint



Woning 2: type 'schuurwoning'

Woning 2 is gebouwd als woonhuis, maar is qua vorm en uitstraling al ondergeschikt aan de boerderijwoning. Door de woning meer te versoberen, kan dit versterkt worden.

Versoberen tot uitstraling van 'schuur' kan door het lakwerk op elkaar af te stemmen:

- Witte kozijnen worden antraciet/zwart
- Groene gevellatten antraciet/zwart verven
- Alle lakwerk aan woning, als boeien, goten, afvoer, latwerk antraciet/zwart maken of een natuurlijke uitstraling geven.

De woning zal hierdoor een sobere uitstraling krijgen en beter passend zijn in het erfensemble. Daarnaast geeft hout een sobere uitstraling. Aanbevolen wordt ook om de woning aan te kleden met houten lattenwerk (vertikaal of potdeksel) om raam- en deurkozijnen met elkaar te verbinden (zie afbeeldingen). Het kan al mooi zijn dit alleen tussen enkele ramen te gebruiken, dus raamvlakken met elkaar te verbinden.

Goothoogte: max. 3,5 meter.

Nokhoogte: max. 8 meter.

Ligging

De woning is bestaand.

Referentie woning

(afb: Pinterest)



Bij aanpassing/vergroten bouw/constructie:

- Uitbreiden van de woning kan door verlengen in de lengterichting, waarbij de lage goothoogte wordt doorgetrokken
- Rechthoekige grondvorm als basis behouden
- Insnedes in basisvolume wel toegestaan
- 1 bouwlaag met kap
- Gebruik van donkere sobere kleuren
- Kleur en/of materiaal van dak en gevel zijn op elkaar afgestemd

Materiaal en kleur

Gevel: donkere roodbruine gevelsteen, donker hout (potdeksel of verticale delen) of materialen met gelijkwaardige uitstraling

Dak: donkere (matte) keramische dakpan, riet, leien, donkere golfplaat of materialen met gelijkwaardige uitstraling



Woning 3 type hoofdwoning

Woning 3 is qua uitstraling gelijk aan de bestaande boerderijwoning en staat hierdoor qua hiërarchie boven de andere gebouwen (zie afbeeldingen).

Goothoogte: max. 3,5 meter.
Nokhoogte: max. 8 meter.

Ligging

De woning is qua zicht (open gevel langs de lange zijde) gericht op de zuidelijke agrarische gronden. Hierdoor wordt de impact op de leef-

baarheid van het kavel door de naastgelegen grote schuur beperkt.

Bouw

- Rechthoekige grondvorm als basis
- Insnedes in basisvolume zijn mogelijk
- 1 bouwlaag met kap
- Gebruik van donkere sobere gedekte kleuren
- Kleur en/of materiaal van dak en gevel mag contrasterend zijn, echter wel passend bij andere gebouwen (erfelijkheid)

Materiaal en kleur

Gevel: donkere roodbruine gevelsteen of stenen plint, donker of natuurlijke kleur hout of bamboe (potdeksel en/of verticale delen) of materialen met gelijkwaardige uitstraling

Dak: donkere (matte) keramische dakpan, riet, leien, donkere golfplaat of materialen met gelijkwaardige uitstraling

Referentie boerderijwoning

(afb: Pinterest en opdrachtgever)





Woning 4: type 'schuurwoning'

Woning 4 is qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderijwoningen en heeft de eigentijdse uitstraling van een schuur (zie afbeeldingen).

Goothoogte: max. 3,5 meter.

Nokhoogte: max. 8 meter.

Ligging

De woning is gericht op de secundaire erftoegang. Vanwege de grote schuur en bestaande bedrijf aan de noord-oost en zuid-oostkant zijn de zichtlijnen (open gevel) gericht op het noorden. De bestaande lage perceelbeplanting wordt verwijderd zodat transparant zicht door de bestaande bomen en nieuwe laanbomen mogelijk is.

Bouw

- Rechthoekige grondvorm als basis
- Insnedes in basisvolume wel toegestaan
- 1 bouwlaag met kap
- Gebruik van donkere sobere gedekte kleuren
- Kleur en/of materiaal van dak en gevel zijn op elkaar afgestemd
- Sobere en subtiele details

Materiaal en kleur

Gevel: donkere roodbruine gevelsteen of stenen plint, donker hout (potdeksel of verticale delen) of materialen met gelijkwaardige uitstraling
Dak: donkere (matte) keramische dakpan, riet, leien, donkere golfplaat of materialen met gelijkwaardige uitstraling.

Natuurlijke materialen, zoals hout en riet, geven de suggestie van een schuur. Evenals grote dakvlakken, lage goothoogte en eenvoud (zie afbeeldingen).

Referentie woning gebaseerd op schuur

(afb: Pinterest)





Schuren/bijgebouwen

Voor alle schuren geldt dat er gestreeft wordt naar samenhang in materiaal en kleurgebruik. Hierbij is het van belang dat er variatie is in hoogte, bouwvolume en uitstraling.

Voor alle schuren geldt:
Goothoogte: max. 3,5 meter.
Nokhoogte: max. 6 meter.

Schuur 5

Schuur 5 is een bestaande schuur en heeft een karakteristieke uitstraling met rode steen en pannendak. Deze blijft behouden. Bij eventuele vervanging gelden de eisen die gelden bij nieuwbouw schuren/bijgebouwen.

Schuur 6 Model kapschuur.

Kenmerk is de typische zadeldak met ongelijke goothoogte en langgerekte rechthoekige vorm en de open zijdes.

Situering:

De schuur is met de langste zijde (opening) gericht op het centrale erf met boomgroep. De schuur is gedraaid ten opzichte van de bestaande bebouwing om een speels karakter te bewerkstelligen.

Schuur 7 en 8

Situering:

De schuren zijn gericht op het erf en mogen een kwartslag gedraaid worden, zolang de opening naar het erf is gericht en ze een logische eenheid vormen met de andere gebouwen.

Referentiebeeld landelijke schuur
(bron: Pinterest zoekmachine)



Schuur model kapschuur



Schuur zadeldak; dak en gevel op elkaar afgestemd qua kleur



Schuur combinatie kapschuur/schuur

Parkeren, ontsluiting en verharding

De bestaande erfontsluitingen blijven gehandhaafd in het plan als hoofdentree en secundaire entree.

De totale bestrating moet een eenheid vormen als erfbestrating, maar mag uit meerdere soorten bestaan om te voorkomen dat het te netjes en statisch wordt.

De verharding van entree en prive-erf gaan in

elkaar over, zodat dit de uitstraling van een eenheid krijgt en de gebouwen verankerd.

De parkeerplaatsen gaan over in de privé-erfverharding. De erf- en prive-verharding loopt minimaal door tot aan de gevels van de schuren, waardoor deze een duidelijke eenheid met het erf vormen. De bebouwing wordt daardoor verankerd aan het erf.

Parkeren gebeurt op het eigen perceel/overkapt en zo mogelijk uit het zicht van de

Referentiebeeld entree/erfverharding
(bron: Pinterest zoekmachine)



Gebakken klinkers



Grind op stabilisatieplaten



Gebiedseigen klinkers keiformaat



Grastegels op parkeerplekken



straat. Dit om een grote hoeveelheid vanuit het straatbeeld zichtbare auto's op het knooperf te voorkomen.

De bestaande klinkerverharding is gebiedseigen en kan hergebruikt worden (duurzaamheid). Of de bestaande bestrating wordt op een andere manier hergebruikt en er wordt gekozen voor gebakken klinkers of halfverharding.

Kleur en materiaal heeft een natuurlijke of neutrale uitstraling en kleur. Geschikt zijn gebiedseigen keiformaat klinkers, gebakken klinkers, grind en fijnkorrelige halfverharding.

Bij voorkeur wordt het parkeerdeel voorzien van grastegels of halfverharding om het verhardingsoppervlak te beperken.

Geschikte materialen voor erfentree;

- Gebiedseigen klinkers (hergebruik te preferen in het kader van duurzaamheid)
- Gebakken klinkers
- Fijnkorrelige halfverharding
- Grind.

Referentiebeeld secundaire entree (karrenspoor)
(bron: Pinterest zoekmachine)



Kinderkopjes, gebakken of gebiedseigen klinkers als 'karrenspoor'



Aangestampt puin met deklaag van halfverharding



Landweg/'karrenspoor'



Grastegels als 'karrenspoor'



Aangestampt puin met laag van fijn grind



'Karrenspoor' van combinatie halfverharding en verharding

Bijlage

Overgenomen van: <http://www.vogelbescherming.nl/tuinvogel/tuininrichting/beplantingslijst>

Vogelvriendelijke beplanting

Het gezicht van de tuin wordt voor het grootste deel bepaald door de beplanting. Daarom is het belangrijk om goed na te denken welke bomen, struiken en planten je wilt aanplanten in de tuin.

Solitaire bomen (uitzicht, voedsel, veiligheid en voortplanting)

Zwarte els *Alnus glutinosa*
Ruwe berk *Betula pubescens*
Zachte berk *Betula pubescens*
Eenstijlige meidoorn *Crataegus monogyna*
Beuk *Fagus sylvatica*
Hulst *Ilex aquifolium*
Appelboom *Malus* (diverse soorten)
Zoete kers *Prunus avium*
Morel *Prunus cerasus*
Pruim *Prunus domestica*
Kroosjes *Prunus domestica* ssp. *insititia*
Vogelkers *Prunus padus* 'Albertii'
Zomereik *Quercus robur*
Meelbes *Sorbus aria*
Lijsterbes *Sorbus aucuparia*

Hagen (voedsel, veiligheid en voortplanting)

Veldesdoorn *Acer campestre*
Haagbeuk *Carpinus betulus*
Meidoorn *Crataegus monogyna*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Vuurdoorn *Pyracantha coccinea*
Hondsroos *Rosa canina*
Taxus *Taxus baccata*

Heesters (voedsel, veiligheid en voortplanting)

Drents krentenboompje *Amelanchier lamarckii*
Broodboom *Aucuba japonica*
Zuurbes *Berberis aggregata*
Witte kornoelje *Cornus alba*
Rode kornoelje *Cornus sanguinea*

Hazelaar *Corylus avellana*
Dwergmispel *Cotoneaster spec.*
Tweestijlige meidoorn *Crataegus laevigata*
Eenstijlige meidoorn *Crataegus monogyna*
Olijfwilg *Elaeagnus multiflora*
Kardinaalsmuts *Euonymus europaeus*
Struik-klimop *Hedera helix* 'Arborescens'
Duindoorn *Hippophae rhamnoides*
Hulst *Ilex aquifolium*
Hulst *Ilex verticillata*
Jeneverbes *Juniperus communis*
Mahonie *Mahonia japonica*
Taxus *Taxus baccata*
Glansmispel *Photinia villosa laevis*
Sleedoorn *Prunus spinosa*
Vuurdoorn *Pyracantha coccinea*
Zwarte bes *Ribes nigrum*
Aalbes *Ribes rubrum*
Vuilboom/sporkehout *Rhamnus frangula alnus*
Bosroos *Rosa arvensis*
Hondsroos *Rosa canina*
Franse roos *Rosa gallica*
Bergroos *Rosa glauca*
Kaneelroos *Rosa majalis*
Egelantier *Rosa rubiginosa*
Rimpelroos *Rosa rugosa*
Dauwbraam *Rubus caesius*
Framboos *Rubus idaeus*
Gewone braam *Rubus fruticosus*
Braam *Rubus laciniatus*
Gewone vlier *Sambucus nigra*
Trosvlier *Sambucus racemosa*
Sneeuwbes *Symphoricarpos albus*
Blauwe bes *Vaccinium corymbosum*
Vossebes *Vaccinium vitis-idaea*
Gelderse roos *Viburnum opulus*

Erfinrichtingsplan Fliermatenweg 2 Holten

gras en openheid naar straat behouden

Erfbegroeiing herstellen; enkele mooie bomen en heesters behouden

Alleen bomen behouden, zodat zichtlijn vanuit woning transparant is.

Secundair landweggetje behouden. Accentueren met bomenrij (inheems)

open grasland (bloemrijk) / schapenweide; omrastering met houten palen

inheemse bomen geschikt voor weide, linde, walnoot, berk, fruitboom, lijsterbes tbv schaduw kleinvee

struweelhaag geschikt voor weide, als vlier, lijsterbes, hazelaar, veldesdoorn, fruit

De bestaande schuur is een groot volume op het erf en wordt losgekoppeld van het erfbeeld door een stevige struweelhaag en bomenrij

erfbomen als rij met inheemse heesters als onderbegroeiing om zicht op schuur te beperken

enkele solitaire bomen

LOP 3: openheid en weidevogelgebied

kruidenrijke graslandrand

vogelbosje tbv privacy

(noten) bomen behouden

woning (Fliermatenweg 4) is opgenomen in erfbeeld. Deze woning qua uitstraling passend maken bij erfgeheel

kapschuur 100 m²

schuur 150 m²

schuur 100 m²

schuur 100 m²

2e boerderij woning

woning model schuur

boerderij

ding is gekozen voor het beeld van een dubbel en veelheid van schuren/schuurwoningen te maken. Er komt een nieuwe 2e boerderijwoning (antiek qua uitstraling). De andere woningen zijn ondergeschikt. Beeldkwaliteit is belangrijk om te creëren.

de en nieuwe bebouwing is een eenheid in leergebruik en materiaalgebruik. Variatie in afmeting van de gebouwen onderling tot het totale erfbeeld.

The diagram illustrates a street layout with various elements labeled in Dutch. The elements are arranged vertically on the left side of the image, with their corresponding labels on the right. The elements include: a horizontal line representing a cadastral boundary; a rectangular area with diagonal lines representing parking on private land; a rectangular area with a wavy texture representing a shared erf; four colored rectangles (red, orange, grey, and dark grey) representing existing and new houses; a dashed rectangular outline representing houses to be demolished; a rectangular area with a wavy texture representing flowering grass; four green shapes representing existing and new greenery; a dashed orange line representing hindrance circles and minimum distance to building; and a blue arrow pointing left representing sight lines for new construction.

Kadastrale grens

Parkeren op eigen erf
z.m. uit het zicht (straatbeeld)

Erf met gezamenlijke
erfonthsluiting

Bestaande woning en schuur

Nieuwe woning en schuur
(afmeting is indicatief)

Te slopen schuren

Bloemrijk gras

Bestaand opgaand groen

Nieuwe beplanting

Hindercircels en minimale
afstand tot bebouwing

Zichtlijnen nieuwbouw

Buro Jet
tuin in landschap

Beplantingsplan Fliermatenweg 2 Holten



- Gebiedseigen bomen:**
Betula pendula (ruwe berk)
Carpinus betulus (haagbeuk)
Tilia x euopaea (Hollandse linde)
Salix alba (schietwilg)
Castanea sativa (tamme kastanje)
- Vogelbosje inheems besdragend (max 10% boomvormend):**
- Inheemse besdragende kleine bomen:**
Crataegus laevigata (meidoorn),
Prunus avium (zoete kers),
Amelanchier lamarkii (Amerikaanse krent),
Sorbus aucuparia (lijsterbes),
Mespilus germanica (mispel)
- Inheemse besdragende struiken:**
(min 5 soorten toepassen)
Ribes sanguineum (rode bes),
Rosa canina (hondsroos),
Crataegus monogyna (meidoorn),
Euonymus europaeus (kardinaalsmuts),
Rosa rubiginosa (egelantier),
Ribes uva-crispa (kruisbes),
Sambucus nigra (vlier),
Rhamnus frangula (sporkehout),
Sorbus aucuparia (lijsterbes),
Prunus padus (gewone vogelkers),
Salix caprea (boswilg)
Prunus spinosa (sleedoorn)

LEGENDA

Kadastrale grens

Parkeren op eigen erf
z.m. uit het zicht (straatbeeld)

Erf met gezamenlijke
erfontsluiting

Bestaande woning en schuur

Nieuwe woning en schuur
(afmeting is indicatief)

Te slopen schuren

Bloemrijk gras

Bestaand opgaand groen

Nieuwe beplanting

Hindercircels en minimale
afstand tot bebouwing

Zichtlijnen nieuwbouw

0102050m

Gebouwen, erfbomen, hindercircl en andere maten zijn bij benadering
ingetekend of overgenomen van gegevens derden. Alles nameten in het veld.

Landschapsplan - Beplanting

Behorend bij ruimtelijk kwaliteitsplan (RKP) Fliermatenweg 2 Holten

Opdrachtgever: Regtervoort Rentmeesters, namens eigenaars

17 januari 2022

Schaal 1:1000

A3

Henriette Blankenvoorde-Boeve
Tuin en landschapsontwerp en advies
info@jetuininlandschap.nl
06-34370614

Buro Jet

tuin en landschap