



BEELDKWALITEITSPLAN

• *Geskesdijk 20 Rijssen* •



Project: BKP

Afbeelding: Geskesdijk 20 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Beeldkwaliteitsplan

Project: BKP

Locatie: Geskesdijk 20 Rijssen

Titel rapport

BKP - Geskesdijk 20 Rijssen

Opgesteld:

5 september 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

6 maart 2023

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers



i.s.m.

Bureau Authentiek, Ing. CW

Oldenzaalseweg 38

7651 KC Tubbergen



info@nl-landschap.nl

www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Nieuwe situatie bouwlocatie	08
4. Beeldkwaliteitsplan woningen	10

1. Aanleiding

Ter plaatse aan de Geskesdijk 20 is sprake van een boerderij met een zeer karakteristieke uitstraling. Het kent de uitstraling van een ontginningsboerderij met een wolfseind. De boerderij verschijnt na de ontginning en is gelegen in het overgangsgebied van het kampenlandschap (oostzijde) naar het (systematische) ontginningslandschap aan de westzijde. De boerderij is kort aan de weg gelegen en breidt in eerste instantie uit met een schuur direct naast de boerderij.

In tweede instantie vindt een uitbreiding plaats aan de andere kant van de weg en nog weer later vindt er een uitbreiding plaats in zuidwestelijke richting, parallel aan de Geskesdijk. De kuilvoerplaten, stallen en de mestsilo zijn inmiddels gesloopt waardoor er nu nog slechts sprake is van de karakteristieke boerderij met aan de overzijde een grote schuur en een tweetal kuilvoerplaten. Net voor de start van de procedure van het plan blijkt de woonboerderij slachtoffer te zijn van brandstichting. Een flinke tegenslag, maar desondanks wordt het huidige plan doorgezet.

Karakteristieke bebouwing kan worden omgezet naar wonen op basis van artikel 595 van het Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten, mits de karakteristiek volledig wordt behouden. In dit geval wordt het gebouw herbouwd in dezelfde karakteristiek. Aan de overzijde van de Geskesdijk worden twee compensatiekavels gerealiseerd. Eén woning op basis van het verplaatsen van het bestaande bouwrecht, één woning op basis KGO (de inzet van deze KGO is het slopen van twee recreatiewoningen aan de Venegge in Rijssen). Met de resterende sloopmeters en het afstorten van

het tekort aan sloopmeters in het landschapsfonds van de gemeente Rijssen-Holten worden drie kleine woningen in één gebouw gerealiseerd.

Eén woning op basis van het recht van de bestaande woning, één woning op basis van twee recreatiebestemmingen. Tot slot wordt op basis van de resterende sloopmeters in combinatie met een storting in het landschapsfonds drie kleine woningen (footprint van maximaal 50 m² per woning) in één gebouw gerealiseerd.

Beeldkwaliteitsplan

De gemeente Rijssen-Holten stelt voor deze ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan als voorwaarde om bebouwing op een verantwoorde wijze in te kunnen passen. In dit document wordt daarom het plan uitgewerkt in concrete kaders om de kwaliteit van de plek te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een dekzandgebied te midden van de stuwwallen van het stuwwallencomplex van Rijssen - Holten. Er is sprake van (minimale) hoogteverschillen door de overgang van de hoger gelegen stuwwal naar de lagere dekzandgronden. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als kampen of gezamenlijke essen (ten oosten van het plangebied). De uitgestrekte heidevelden werden pas veel later ontgonnen en in gebruik genomen voor de landbouw.

Heideontginning

Het plangebied ligt in de heideontginning, met de overgang naar het kampenlandschap. Dit was altijd een functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het erf ligt aan de rand van een, van oorsprong gevarieerd open tot half open landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap met kleine percelen is maar weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten. Het erf maakt onderdeel uit van het landschap na 1930. Het huidige landschap sluit wat meer aan bij de karakteristieken van de ontginning met open gebieden en robuuste of functionele landschapselementen. Het erf is verankerd aan een relatief stevige landschappelijke drager en in de basis reeds goed ingepast. De ontwikkeling dient bij te dragen in het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid van het huidige landschap.

Nieuwe elementen

Het erf is pas laat aan het landschap toegevoegd (direct na de ontginning) en dat is ook precies het moment dat er veel landschapselementen zijn verdwenen rondom het plangebied. Aanvankelijk was er sprake van een half open tot open landschap, nu is er sprake van een open landschap. Het is belangrijk om in de voorgenomen ontwikkeling daarmee rekening te houden. Bepanting moet daarom bijdragen aan de open structuur. Herstellen van het voormalige kampenlandschap is in dit geval geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Huidige erfindeling

Het erf heeft van oorsprong een gebruikelijke (logische) indeling waarbij de boerderij haaks op Geskesdijk is gelegen met aanvankelijk ernaast en aan de andere kant van de weg verschillende schuren. In latere instantie is er ook aan de zuidwestelijke zijde gebouwd vanwege ruimtegebrek en voor het behoud van een efficiënte bedrijfsvoering. De nieuwe erfopzet is gebaseerd op deze voormalige erfopzet.



Hoogtekaart. (Bron: ahn.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten zuidwesten van Rijssen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1955. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Nieuwe situatie

De kern van het plan is het behoud van de positie en de karakteristiek van de woonboerderij en de daarnaast gelegen schuur. Door brandstichting is het pand beschadigd geraakt, maar de boerderij zal herbouwd worden. De oude boerderij (A) en de schuur (B) zijn in de nieuwe situatie twee wooneenheden. Om het ontbreken van een bijgebouw op te lossen worden twee kleine bijgebouwen aan de voorzijde van de boerderij gebouwd. Cultuurhistorisch werden kleinere opstallen zoals kippenschuren of bakhuisjes vóór de boerderij gezet aan de voorzijde van de keuken. De kleine gebouwen (F) dienen daarom ook een dergelijke typologie aan te nemen.

Aan de overzijde van de weg worden twee woningen gerealiseerd (C en D). De woningen zijn passend in het erfensemble. In tegenstelling tot de grote schuur passen de kleinere footprints beter bij de oorspronkelijke kleinschaligheid van het erf. Er ontstaan weer doorzichten op het achterliggende landschap. De woningen komen op enige afstand uit de weg te liggen om onder meer de aanwezige houtopstanden te beschermen. Bij voorkeur wordt er gesproken over een zogeheten schuurtypologie. Tot slot wordt aan de westelijke zijde een drie-onder-één-kap woning gebouwd (E). Net als de woningen is er een voorkeur voor een schuurtypologie. De woningen kennen eenzelfde oriëntatie als de overige bebouwing en past qua volume goed in het erfensemble. Juist een groter volume is daar gewenst om verbinding te zoeken met het oorspronkelijke erf.

De bestaande houtopstanden (N) blijven behouden. Daar waar mogelijk wordt de groeiplaats verbeterd door verharding te verwijderen en/of de verharding aanzienlijk te verminderen. Rondom worden 7 nieuwe bomen (J) en 4 nieuwe fruitbomen (Q) aangeplant om ook met name in de toekomst

de beeldbepalende waarde van de houtopstanden te kunnen garanderen. Er worden ook met name een aantal verschillende soorten voorgesteld voor de versterking van de diversiteit. Aan de noordzijde wordt een fragment houtsingel (G) aangebracht voor privacy en voor het afschermen en inpassen van het aanwezige trafo huisje.

Tot slot worden diverse hagen aangeplant (I) voor de structuur en de inpassing van het erfensemble. De hagen zijn bij voorkeur gemengd en bestaan niet uit laurier of coniferen. Ook worden er geen schuttingen gebruikt in het plan om de privacy te kunnen waarborgen.

Met deze inpassing is sprake van een inpassing die past bij de gestelde gebiedskenmerken waarmee wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande te behouden karakteristieke woonboerderij. Naar wonen op grond van het omgevingsplan Buitengebied.
- B: Bestaande schuur om te bouwen naar woning op grond van het omgevingsplan Buitengebied. De karakteristiek blijft behouden.
- C: Nieuw te bouwen woning (o.b.v. bestaand bouwrecht Geskesdijk 20). Bijgebouw maximaal 150 m2.
- D: Nieuw te bouwen woning op basis op van opheffen van twee recreatie bestemmingen). Bijgebouw maximaal 150 m2.
- E: Nieuw te bouwen woningen drie-onder-één-kap (max 50 m2 footprint per woning) op basis van geregistreerde slooppeters, in combinatie met een storting in KGO fonds.
- F1: Nieuw te bouwen bijgebouwen bij A. Moet gaan om een karakteristiek bouwwerk passend bij de uitstraling van het bestaande. Bijvoorbeeld een bijgebouw gebaseerd op de oorspronkelijke kippenren en/of een kokshuus. Omvang: 50 m2.
- F2: Nieuw te bouwen bijgebouwen bij B en E. Moet gaan om een karakteristiek bouwwerk. Bijvoorbeeld een bijgebouw gebaseerd op de oorspronkelijke kippenren en/of een kokshuus. Omvang: 50 m2 van woning B gecombineerd met 60 m2 van woningen E. Totaal gezamenlijk 110 m2.
- G: Aan te leggen houtsingel. Privacy voor de woning, maar vooral ter inpassing van het transformatorhuisje. Aanplant met inheems assortiment met hazelaar, meidoorn, sleedoorn, lijsterbes, vuilboom en Gelderse roos. Plantafstand 1 meter in en tussen de rijen. Totale aanplant met 125 stuks in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).
- H: Tuin/privé. Geen schuttingen, alle erfscheidingen d.m.v. beplanting.
- I: Nieuw aan te planten hagen. Aanplant met beukhaag, haagbeuk en/of meidoorn (indien mogelijk gemengd aangeplant). Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per meter. Totale lengte van alle hagen ca 150 meter.
- J: Nieuw aan te planten solitaire bomen(groepen). Soort met walnoot en zomer- of winterlinde. Aanplant in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totale aanplant: 7 bomen.
- K: Erfverhardingen en inritten. Voor de overzijde van de weg is gekozen voor twee inritten om daarmee nadrukkelijker de één-erf-gedachte uit te stralen. Daarnaast kan de karakteristieke en beeldbepalende eik te midden van de kavels worden behouden. De voorkeur is er om voor een gebakken klinker te gaan.
- L: Voorerf drie-onder-één-kap woning met gezamenlijke oprit en gezamenlijk parkeren (8x). Verharding is een halfverharding of een klinker van beton en/of gebakken.
- M: Agrarisch.
- N: Bestaande houtopstanden rondom (vnl. zomereik).
- O: Te slopen bedrijfsbebouwing.
- P: Mogelijkheid voor (lage) veldopstelling zonnepanelen. De panelen worden bij verdekt aangelegd (behoeft geen inpassing).
- Q: Nieuw aan te planten fruitbomen. Aanplant in de maat 8-10 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Totale aanplant: 4 bomen.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

4. Beeldkwaliteitsplan woningen

Situering en typologie hoofgebouw (de voormalige boerderij)

Het erf is in een open landschap gelegen. Het betreft een overgang van de grootschalige heide naar de kampen. Kenmerkend is dat erven als los element in het landschap liggen en kort aan ontsluitingswegen. Er staan doorgaans veel (bij)gebouwen op het erf met een willekeurige plaatsing op het erf, maar wel vaak haaks op de weg. Veel voorkomend boerderijen zijn de Krimpboerderij, Romp-kop boerderij, Krukhuis en Thuis. De (voormalige) boerderij aan de Geskesdijk sluit het beste aan bij de Krimpboerderij:

- Vanuit een rechthoekig grondplan;
- Met uitspringende (krimpen) delen;
- Woongedeelte vaak met verbreding;
- Riet en/of pannen;
- Windveren, gootlijsten en kozijnen wit-/ crémekleurig;
- Gevelopeningen worden aangepast c.q. aangebracht voor een bewoonbare situatie;
- Luiken, deuren en binnen kozijnen donkergroen.

De voormalige boerderij met aangebouwd bijgebouw wordt herbouwd zoals deze ten tijde van voor de brand daar stond. Dat betekent dat deze ook op dezelfde plaats wordt gebouwd. Vrijstaande bijgebouwen zijn maximaal 50 m2. Aangebouwde bijgebouwen zijn niet mogelijk.

Erfinrichting

Voor de bestrating van het gehele erfensemble (m.u.v. de drie-onder-één-kapper) wordt een hardgebakken steen gebruikt om waar mogelijk een authentieke uitstraling te verkrijgen. Bij de drie-onder-één-kapper wordt

gekozen voor een verharding of half-verharding met een landelijke uitstraling zoals gravel of een klinker van beton dan wel gebakken. Er kan gevarieerd worden in klinker-, dik- en keiformaat. De centrale erfverharding, de terrassen en de padenstructuur rondom de woningen is vooral functioneel en daarmee niet meer dan noodzakelijk. Qua structuurbeplanting wordt de opgestelde landschappelijke inpassing aangehouden. Nabij de woning heeft de bewoner de vrijheid om een tuin aan te leggen naar eigen smaak en wens. Er worden geen schuttingen aangebracht.



Locatie binnen plangebied (Bron: N+L)



Referentiebeelden hoofdgebouw / voormalige boerderij. (Bron: Bureau Authentiek - [google.nl](https://www.google.nl) - [ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Drie-onder-één-kap woning

Situering en typologie bijgebouw (drie-onder-één-kap woning)

Ondergeschikt aan karakteristieke boerderij, parallel aan Geskesdijk.

Aan-/uit-/bijgebouwen (drie-onder-één-kap woning)

Geïntegreerd in hoofdvolume van de (kap)schuur

Massa/volume/hoofdvorm (drie-onder-één-kap woning)

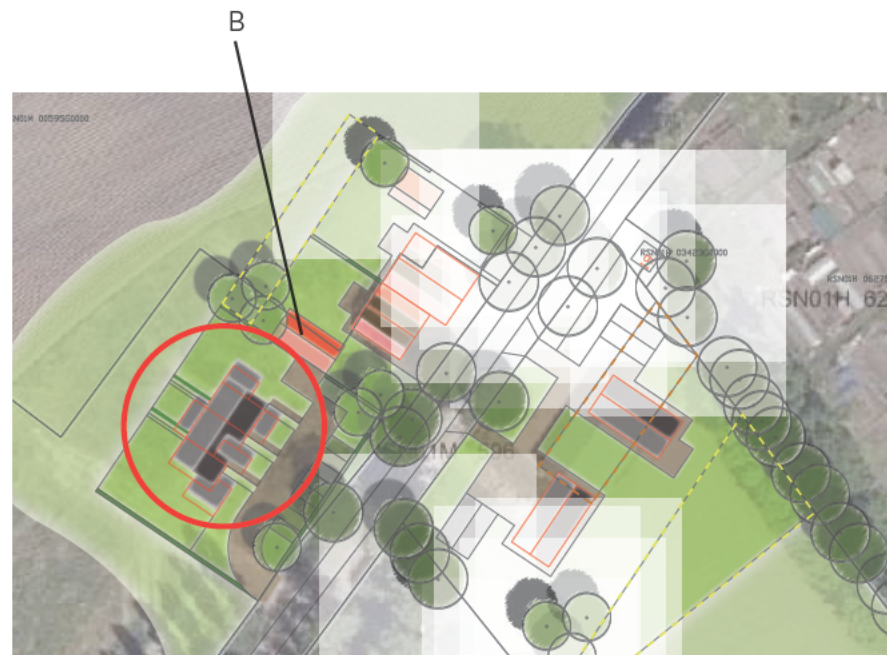
Eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige plattegrond, grote kap, evt a-symmetrische kap, geen dakkapellen, ondergeschikt aan karakteristieke boerderij (lage goothoogte, nok duidelijk lager dan karakterist. Boerderij)

Gevel/architectuur (drie-onder-één-kap woning)

Ingetogen vormgeving, alzijdige oriëntatie, vormgeven als één volume (individuele woningen niet afleesbaar), (licht) verticale, repeterende gevelopeningen, alle gevels en gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd en in verhouding, moderne uitstraling is nadrukkelijk toegestaan

Materialen/kleuren/detaillering (drie-onder-één-kap woning)

Ingetogen materiaal- en kleurgebruik, sobere detaillering, hout of overwegend hout icm baksteen, donkere kleuren, lichte accenten ondergeschikt, daken van riet, donkere dakpan of (donker, niet glimmend) metaal, geen of minimale dakoverstekken, wit/licht keimwerk en stucwerk zijn niet toegestaan.



Referentiebeelden drie-onder-één-kap woningen. (Bron: Bureau Authentiek) Rechtsboven: locatie binnen plangebied. Bron: N+L).

Vrijstaande woning

Situering

ondergeschikt aan karakteristieke boerderij.

Massa/volume/hoofdvorm (vrijstaande woningen)

Eenvoudige kloeke hoofdvorm, rechthoekige plattegrond, grote kap, flauwe dakhelling (voorkeur), geen dakkapellen, ondergeschikt aan karakteristieke boerderij (lage goothoogte, nok duidelijk lager dan karakteristieke boerderij).

Gevel/architectuur (vrijstaande woningen)

Ingetogen vormgeving, gesloten naar de weg, open naar het landschap, alle gevels en gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd en in verhouding, moderne uitstraling is nadrukkelijk toegestaan.

Materialen/kleuren/detaillering

Ingetogen materiaal- en kleurgebruik, sobere detaillering, hout of hout in combinatie met baksteen, donkere kleuren (baksteen in donkere aardetinten, rood-bruin, rood genmunanceerd), daken van riet, donkere dakpan of (donker, niet glimmend) metaal, geen of minimale dakoverstekken, wit/licht keimwerk en stucwerk zijn niet toegestaan.

Aan-, uit- en bijgebouwen (vrijstaande woningen)

Losse bijgebouwen, Hout of (overwegend hout in donkere kleur, referentie 'schuur', afmetingen en uitstraling ondergeschikt aan hoofdgebouw.



Referentiebeelden vrijstaande woning zuid. (Bron: Bureau Authentiek)



Locatie binnen plangebied. (Bron: N+L)



Referentiebeelden vrijstaande woning noord. (Bron: Bureau Authentiek)



