

Uitbreiding Müller Fresh Food Logistics

Inrichtingsschets locatie Keizersweg Holten



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Uitbreiding Müller Fresh Food Logistics

Inrichtingsschets locatie Keizersweg Holten

[Redacted]

[Redacted] BV

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Holten

Opdrachtnemer:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Goor

Tel.: [Redacted]

Fax: [Redacted]

e-mail: [Redacted]

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 5350

Datum: oktober 2011

Projectleider: [Redacted]

Opgesteld: [Redacted]



INHOUD

1 INLEIDING	7
2 INRICHTINGSPLAN	9
2.1 Ruimtelijke analyse	9
2.2 Kernpunten Omgevingsvisie provincie Overijssel	11
2.3 Kernpunten LOP Rijssen-Holten	11
2.4 Eisen waterstructuurplan	13
2.5 Inrichting	13



Luchtfoto projectlocatie



1

INLEIDING

Müller Vastgoed BV heeft het voornemen de diverse bedrijfsactiviteiten van verschillende locaties te verplaatsen en te bundelen op één locatie in Holten. Daarnaast is een uitbreiding nodig om de groei van diverse bedrijven van Müller Vastgoed BV mogelijk te maken. Hiertoe is grond aangekocht ten zuiden van de Keizersweg te Holten. Op dit terrein krijgen meerdere bedrijfsonderdelen een plek. Ook wordt er op het terrein in de toekomst een brandweerkazerne mogelijk gemaakt.

Om de voorziene ontwikkelingen juridisch mogelijk te maken is inmiddels een bestemmingsplan opgesteld (het voorontwerp bestemmingsplan “Keizersweg-zuid” Bureau Witpaard) en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Als onderbouwing is eveneens een inrichtingsplan vereist. Eelerwoude heeft ter aanvulling op het bestemmingplan dit beknopte inrichtingsplan opgesteld.



Het concept ontwerp bestemmingsplankaart als basis voor de landschappelijke inpassing



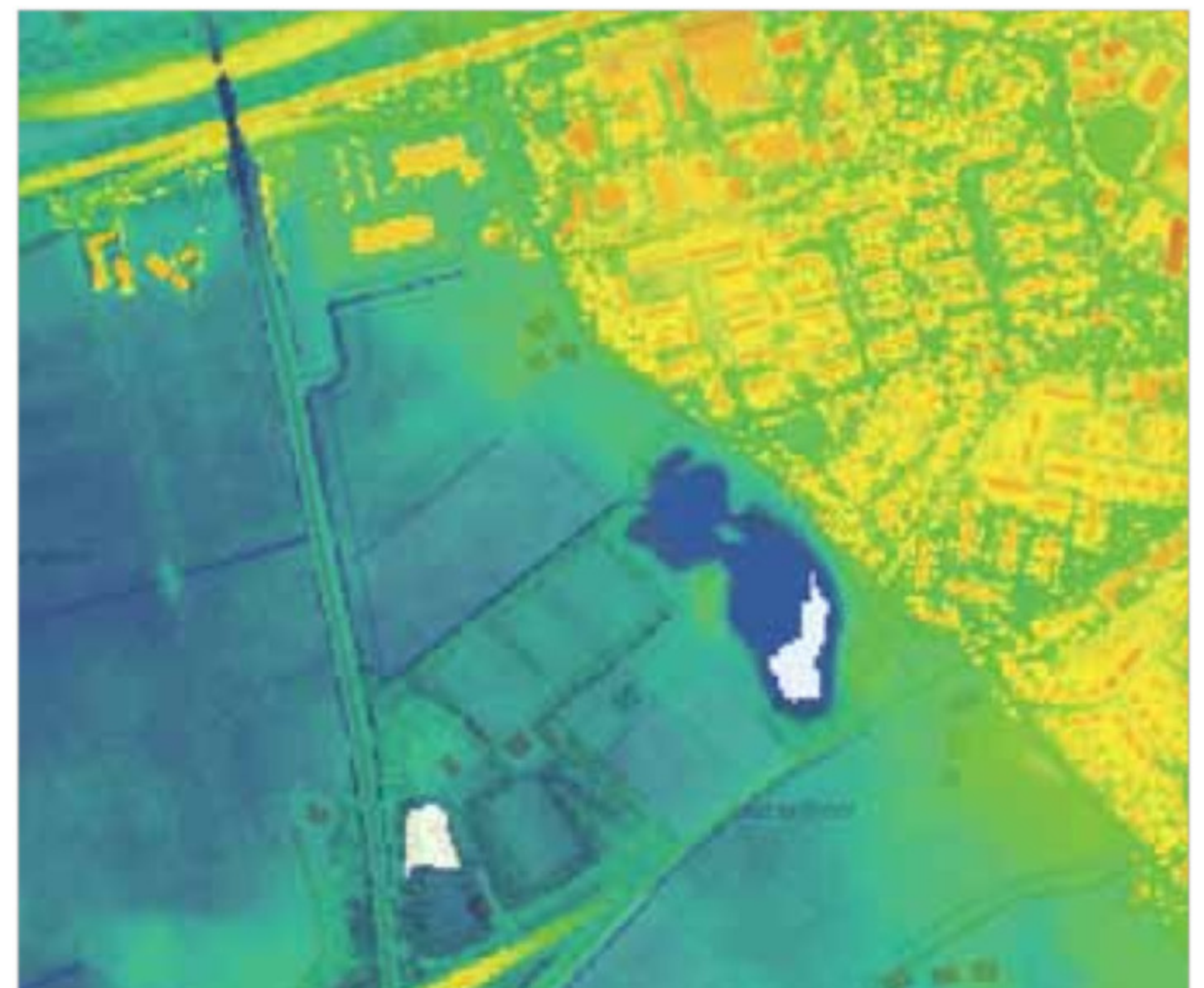
Topografische kaart



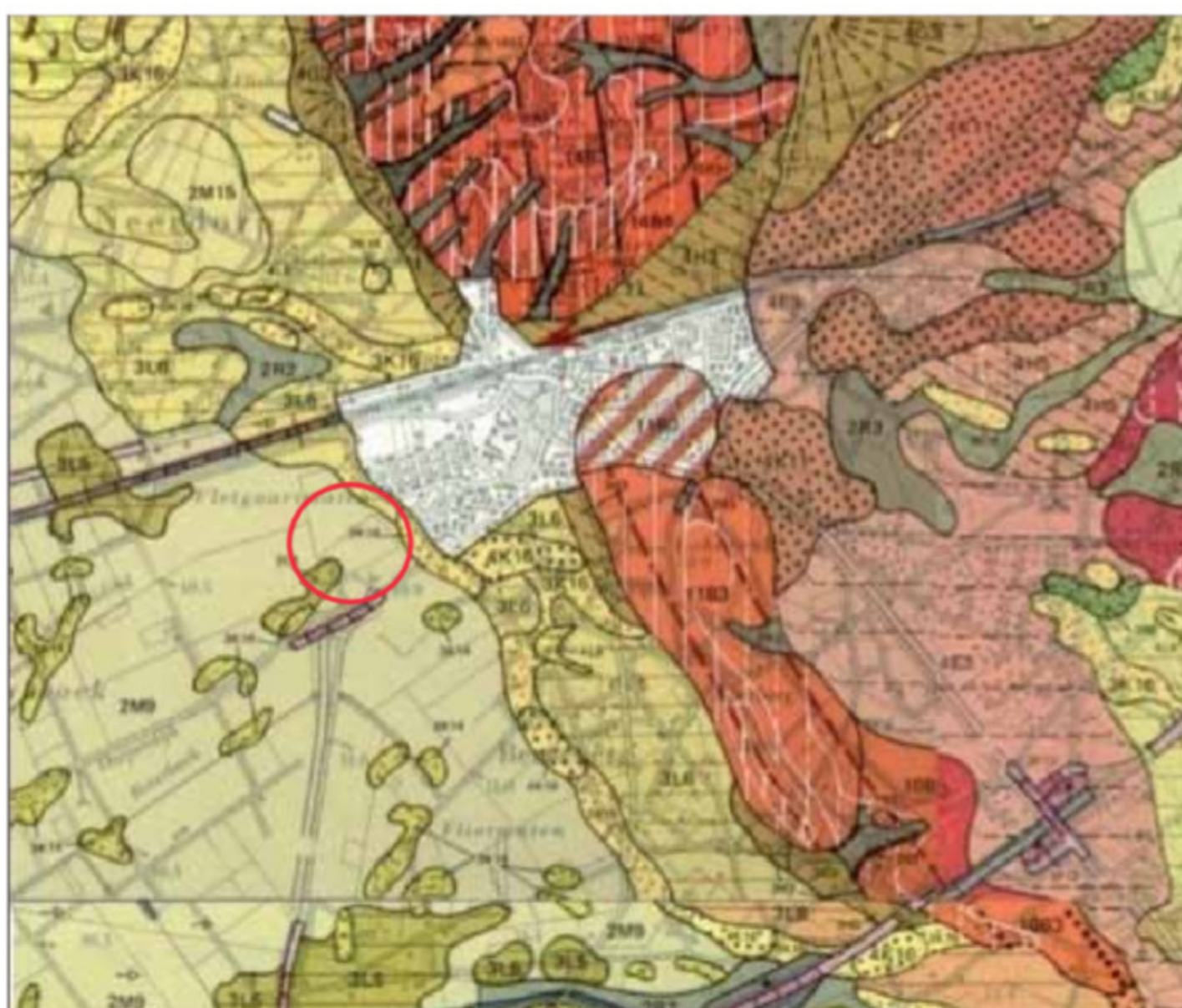
Historische kaart 1850



Historische kaart 1926



Hoogtekaart



Geomorfologische kaart



Bodemkaart



2.1 Ruimtelijke analyse

Locatie

Tegen de westrand van Holten en ten zuiden van de spoorlijn Holten-Deventer ligt het terrein van Müller Fresh Food Logistics. Deze locatie wordt uitgebreid op de zuidelijk gelegen percelen, dat wordt begrensd door de Keizersweg, Broekweg, Aaltinksweg en de provinciale weg N322. De uitbreidingslocatie is ongeveer 5 ha groot. Aan de oostzijde van het terrein ligt een nieuwe woning (boerderijtype) met een schuur. De percelen zijn in gebruik als weidegrond en wordt aan enkele zijden begrensd door (brede) sloten en een bergbezinkbassins. Enkele restanten bomenrijen, veelal knotwilg, doorbreken de ruimte. Het plangebied ligt in het maten- en flierenlandschap.

Landschapsstructuur

Maten- en flierenlandschap. Dit is een half open agrarisch landschap ten westen van de kern Holten. Van oudsher herbergt dit landschapstype veel natuurwaarden die gebonden zijn aan de vaak hoge grondwaterstand in deze gebieden. De hoge grondwaterstand wordt veroorzaakt door kwel vanuit de Holterberg. Door ontwatering en landbouw zijn veel natuurwaarden en landschapselementen in de loop van de jaren in de verdrukking gekomen en deels verdwenen. Hierdoor is het landschapstype niet tot nauwelijks meer beleefbaar.

Groenstructuur

De groenstructuur is essentieel voor de beleving van het landschapstype. Het groen bestaat uit: bomenrijen, bosjes, knotbomen, houtwallen en houtsingels.

Ondergrond

De uitbreidingslocatie ligt op de flank van de stuwwal (Holterberg) en heeft een ondergrond dat bestaat uit: gordeldekzandwelingen (3L6 geomorfologie) en vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (2M9 geomorfologie) met bodem dat bestaat uit veldpodzol (bodem Hn21) en koopveengronden (hVz). Dit zijn veengronden met een kleiige moerige bovengrond. Deze gronden komen voor in het laagste deel van het de vlakte. Hier kan het voorkomen dat het water boven het maaiveld uitkomt.

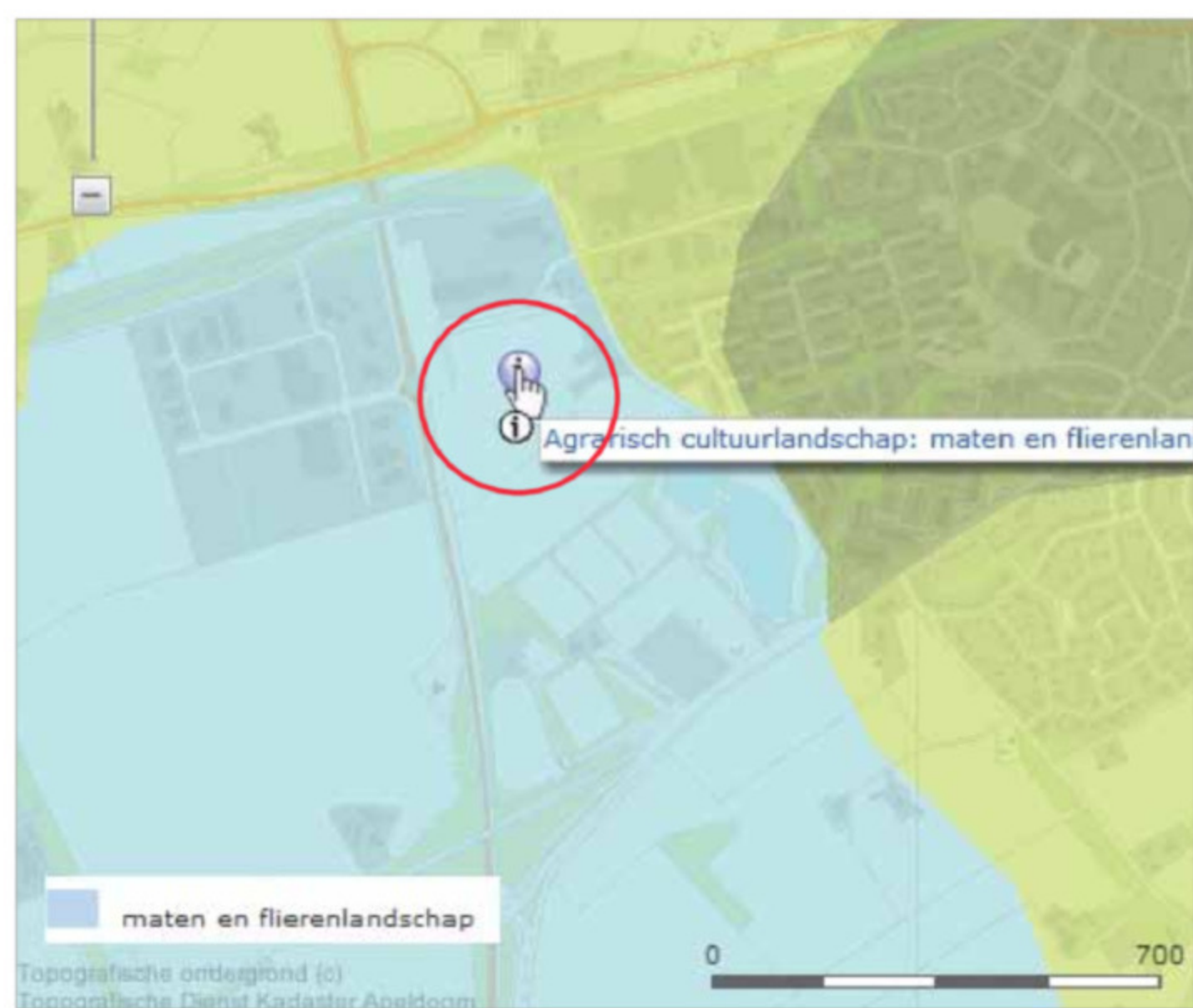
Het zand van de gordeldekzandwelingen is afkomstig van de stuwwal, verplaatst door de wind in de laatste IJstijd. Hierdoor ontstonden brede gordels (reliëf) van leemarm en fijn zand op de overgang van een stuwwal naar de lager gelegen vlakten. De bodemsoort veldpodzol duidt op voormalige (natte) heidevelden die rond 1900 ontgonnen zijn.

Het natuurlijke vegetatietype wat kenmerkend is voor deze typen ondergrond is:

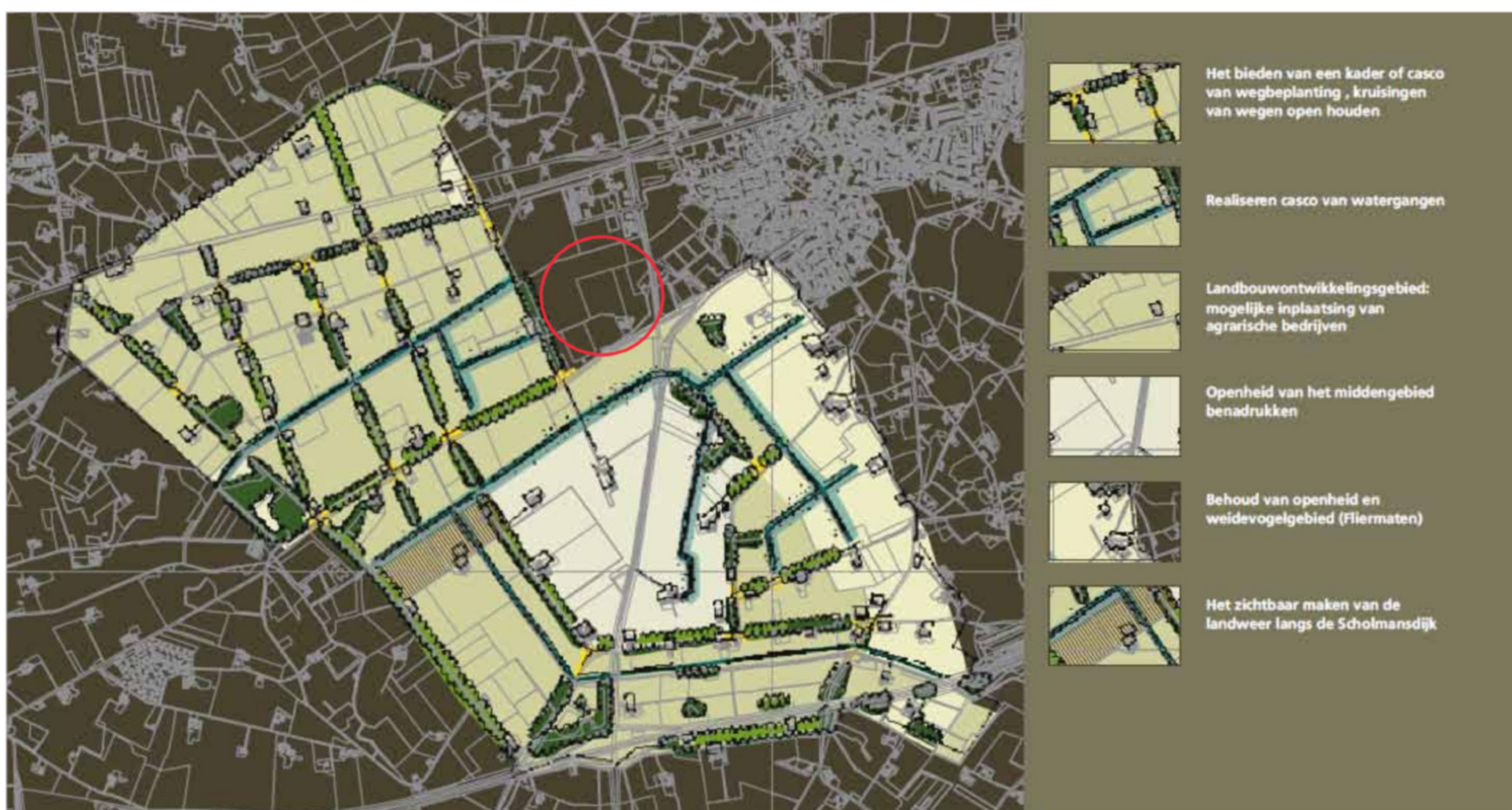
- Veldpodzolgronden (droog): vochtig berken-zomereikenbos. Het bostype bestaat uit een samenstelling van zomereik, ruwe berk, zachte berk, lijsterbes, vuilboom, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent.
- Koopveengronden (nat): es, zwarte els, eenstijlige meidoorn, grauwe wilg, schietwilg, zachte berk en zwarte bes.



Natuurlijke laag



Laag van het agrarisch cultuurlandschap



Deelgebied 3 LOP Rijssen-Holten

Het terrein loopt af van oost naar west. De erf met de nieuwe boerderij en schuur liggen op het hogere gedeelte van het perceel. Hier staan ook de zomereiken, welke liever op de drogere gronden staan. Het westelijk deel is beduidend natter, dit is te herkennen aan de knotwilden en de boom- en stuiksoorten in de zuidelijk gelegen houtsingel langs de N322. Deze houtsingel bestaat uit populier, els, wilg en es.

2.2 Kernpunten Omgevingsvisie provincie Overijssel

De natuurlijke laag betreft de ‘dekzandvlakte en ruggen’.

Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap betreft de ‘maten en flieren’.

Norm

- In het Maten en Flierenlandschap is het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.
- De Maten, Flieren en beken krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, voldoende ruimte voor water en het lineaire landschap met open ‘kamers’ en coulissen.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open ‘kamers’ en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.
- Inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.

Inspiratie

- Openheid behouden door gebruik als hooi- en weiland, in combinatie met natuur-, landschaps- en cultuurhistorisch beheer.

2.3 Kernpunten LOP Rijssen-Holten

De opgaven voor het deelgebied 3 (Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek) zijn:

- Het bieden van een groen kader of casco om mogelijke toekomstige ‘rode’ ontwikkelingen waaronder de mogelijk inplaatsing van (agrarische) bedrijven te kunnen opvangen;
- Het realiseren van een blauw kader of casco ter versterking van het water- en natuursysteem en ter inpassing van functies;
- Het creëren van een aantrekkelijke entree van de kern Holten via de N332.



Legenda

- Bestaande woning
- Bestaande schuur
- Nieuwe loodsen
- Bestaande bomen en struiken (inheemse soorten)
- Te verwijderen lindes (i.v.m. uitzicht vrachtauto's en veiligheid fietsers)
- Nieuwe houtsingels (inheemse soorten)
- Nieuwe lindes (ter vervanging van de te kappen lindes)
- Advies aan gemeente om bestaande houtsingel door te laten lopen tot de nieuwe houtsingel. Dit versterkt de landschapsstructuur en de ruimtelijke kwaliteit
- Bestaande watergangen
- Bestaand bergingsinkbasin
- Nieuwe wadi's (4325 m² en talud 1:3)
- Nieuwe verharding
- Fietstunnel
- Nieuw fietspad
- Grens plangebied

Uitbreiding Muller Fresh Food Logistics
Inrichtingsschets locatie Keizersweg Holten

	Kaartnr.: 1 Schaal: schaalbalk
 kleurt het landelijk gebied	Projectnr.: 5350 Opnametijd: 20-10-2011 Datum: 20-10-2011 Voor: A1 Formaat: A1 Bevat: Werkblad Gekeurd: MPR

2.4 Eisen waterstructuurplan

Dimensies wadi's

- De wadi's binnen het plangebied hebben de volgende dimensies:
- Talud 1:3
- Waterdiepte tot aan slokop naar waterschapswatergang: 0,30 m
- Waakhoogte van slokop tot maaiveld: 0,10 m (bergingsdiepte bij T=100+10% is dus 0,40 m)
- Breedte van insteek – insteek:
 - Wadi's A: 5,0 m
 - Wadi B: gemiddeld 10 m
- Totale lengte wadi's:
 - Wadi's A: 611 m
 - Wadi's B: 127 m
- Totale oppervlak wadi's: 4325 m²

Met behulp van bovenstaande dimensies is bepaald dat binnen de wadi's 1376 m³ hemelwater geborgen kan worden (tot aan maaiveld). Hierbij is de infiltratiecapaciteit nog niet meegerekend. Dat is 39 mm hemelwater over het totaal verhard oppervlak gerekend.

2.5 Inrichting

Maten- en flierenlandschap

De uitbreiding van het bedrijf Müller beslaat een groot oppervlak (5ha) van het maten- en flierenlandschap aan de rand van Holten. Het maten- en flierenlandschap is van oorsprong een kleinschalig, lineair verkaveld en nat gebied. Met veel houtsingels en slootjes. Door de schaalvergroting in de landbouw zijn veel houtsingels, smalle percelen en sloten verdwenen. Het karakteristieke maten- en flierenlandschap is veranderd in een grootschalig open (agrarisch) landschap ten westen van Holten. Ook het agrarische landschap is aan verandering onderhevig. Een groot deel van het agrarisch gebied is de afgelopen jaren veranderd in bedrijventerrein. En deze uitbreiding blijft voortzetten.

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat de uitbreidingslocatie uit grasland en zijn er nog enkele elementen van het maten- en flierenlandschap zichtbaar. Dit zijn restanten van rijen knotwilgen, diverse sloten en natte laagtes in het grasland.

Stevig groen kader

Door de uitbreiding moet een groot deel van de knotwilgen wijken. Dit wordt gecompenseerd door aan de west- en zuidzijde nieuwe houtsingels aan te leggen. Enkele bestaande knotwilgen kunnen worden opgenomen in de nieuwe singel. De houtsingels maken de overgang van het bedrijventerrein naar het maten- en flierenlandschap in het zuiden mogelijk. Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij een bestaande noord zuid georiënteerde houtsingel ten zuiden van het terrein. De houtsingels bestaan uit inheemse soorten, welke horen op een ondergrond van koopveen. Deze soorten zijn: es, zwarte els, eenstijlige meidoorn, grauwe wilg, schietwilg, zachte berk en zwarte bes. De houtsingels van inheemse boom- en struiksoorten versterken ondanks de stedelijke uitbreiding, het karakter van het maten- en flierenlandschap.

Bestaande houtsingel verlengen

Tussen de bestaande houtsingel en de nieuwe houtsingel ontbreekt een klein deel ten westen van het nieuwe sportterrein. Deze gronden zijn waarschijnlijk eigendom van de gemeente. Het advies richting gemeente is: het ontbrekende deel aan te vullen met houtsingel, waardoor een aaneengesloten houtsingel ontstaat. Dit versterkt de kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap en daarnaast wordt een groene entree gecreëerd naar het bedrijventerrein en de kern van Holten.

Bestaande eikenrij

De bestaande eikenrij en houtwal langs de oostgrens van het terrein blijft behouden. Deze groenstructuur accentueert de overgang tussen de lage natte gronden in het westen, naar de hogere zandgronden in het oosten. En vormt een barrière tussen de bebouwing aan de rand van Holten en de uitbreiding van het bedrijventerrein. Wel is het aan te raden een deel van de ondergroei van de houtwal te snoeien en te verjongen. Dit verlengt de vitaliteit en levensduur van de houtwal.

Bestaande erf

Het bestaande erf is onlangs geheel vernieuwd en blijft onveranderd in de inrichtingsschets. De bestaande boerderij is gesloopt en vernieuwd en een bestaande schuur blijft behouden. De groenstrook tussen de boerderij en de nieuwe loods wordt ingericht als wadi en als weide voor enkele stuks hobbyvee.

Te kappen lindes

Om twee redenen moeten de vijf lindes langs de Keijzersweg helaas wijken. Reden één is: het versterken van de relatie tussen beide bedrijfslocaties van Müller. De tweede reden is het uitzicht vanuit de vrachtwagens die vanaf het nieuwe terrein de Keijzersweg opdraaien. De kronen van de bestaande lindes belemmeren het zicht, waardoor verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan. De te vijf kappen lindes worden op het nieuwe terrein gecompenseerd door de aanplant van tien nieuwe lindes.

Groenstrook met fietstunnel

In de toekomstige situatie bestaat de groenstrook tussen beide locaties van Müller geheel uit gras, met daarin een nieuw fietspad. De entree naar het nieuwe terrein bestaat uit een fietstunnel. Fietzers en vrachtauto's kunnen hierdoor niet met elkaar in aanraking komen.

Waterberging

Met de uitbreiding van het terrein van Müller, vergroot het verharde oppervlak aanzienlijk. Daarom is het noodzakelijk om wadi's aan te leggen. Het benodigde oppervlak van de wadi's om voldoende water te bergen is berekend en komt op een totaal oppervlak van: 4325 m². Voor optimale opvang van hemelwater zijn de wadi's ingepast aan drie zijden van het terrein en in de grasstrook langs één van de twee loodsen.

Colofon

Deze rapportage is een uitgave van Eelerwoude BV.

Projectgegevens:

Project:	5350
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	111025_5350_mp_rapport ontwerp.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	██████████
Ontwerper:	██████████
Projectsecretaresse:	██████████

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2011, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, ██████████, ██████████ Goor.

www.eelerwoude.nl