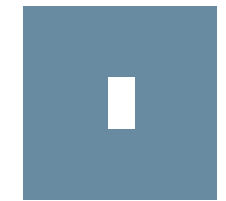


BUITENINN HET OVERVEEN

Toelichting Landschapsplan



odin

LANDSCHAPSONTWERPERS



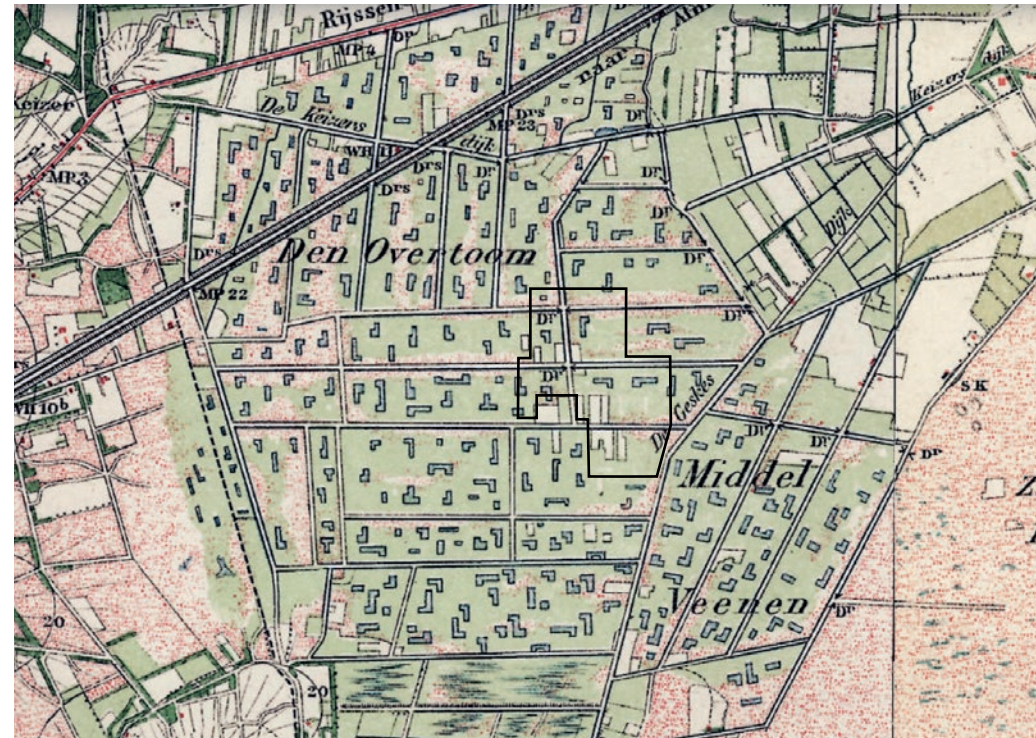
24 januari 2026



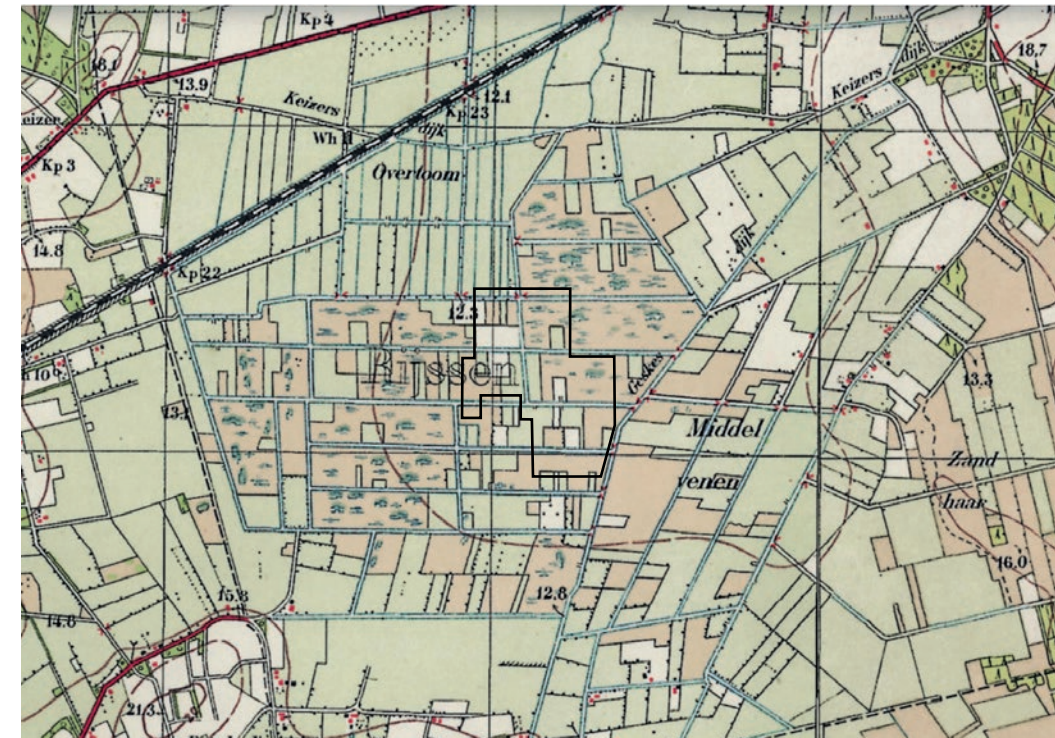
ONTWIKKELING IN DE TIJD



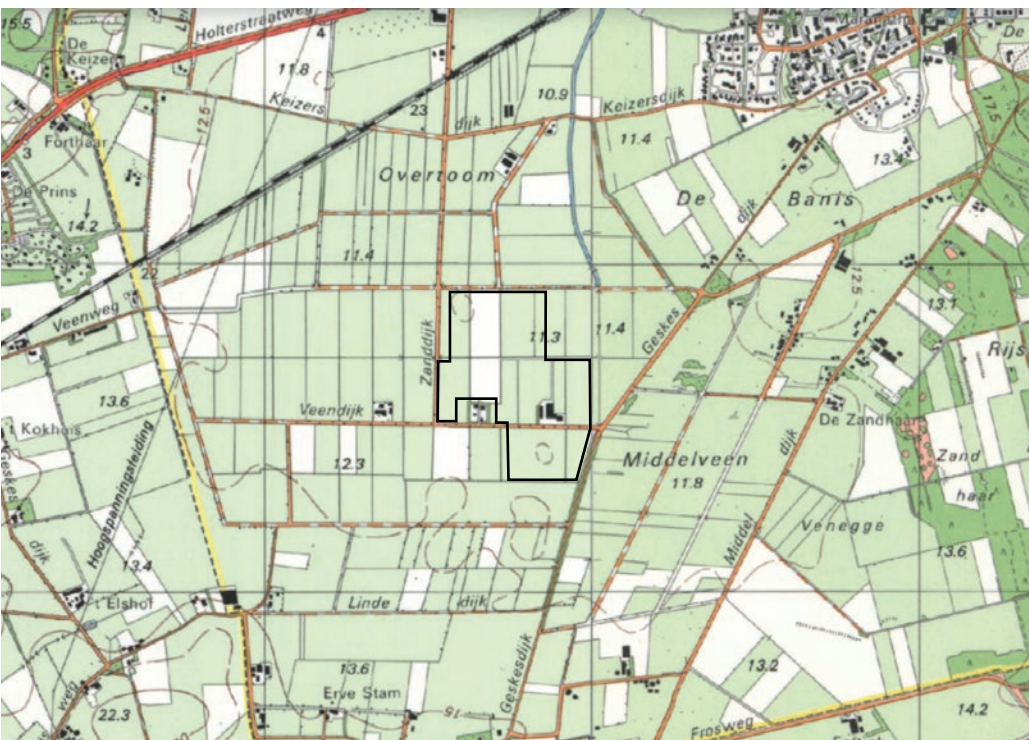
Kaart 1850: Veen velden tussen Rijssen en Holten intact



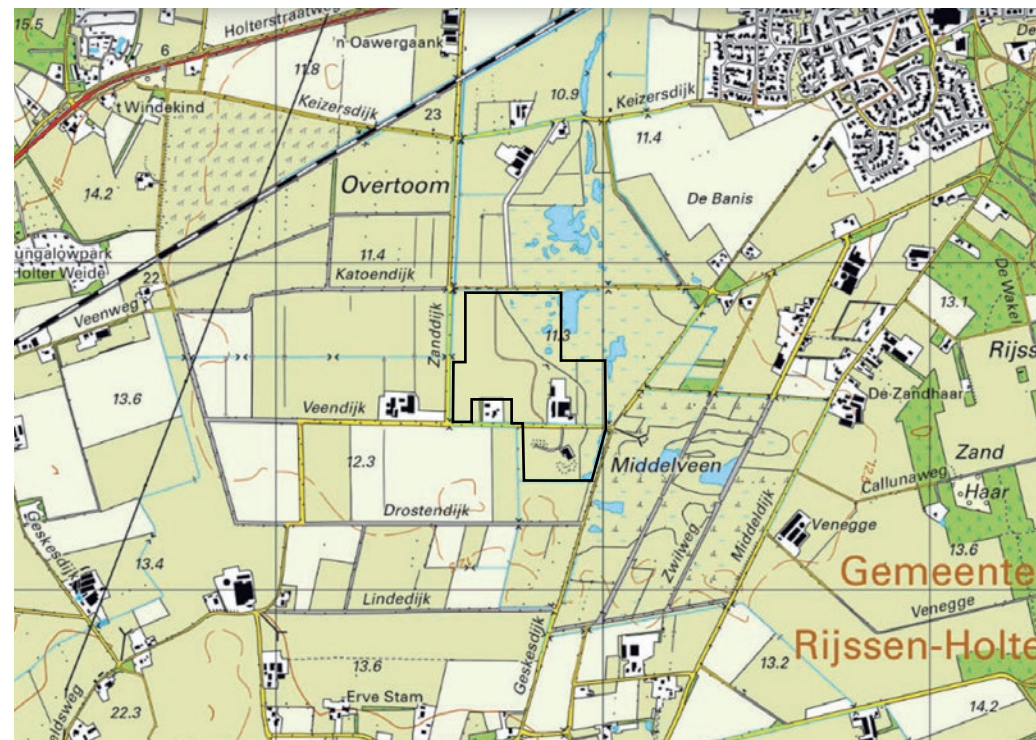
Kaart 1900: Het veen werd afgestoken waardoor er petgaten ontstonden



Kaart 1950: akkerpercelen werden opgedeeld in kleinere akkers en graslanden, vanaf 1935 was argrarische activiteit op het perceel dat nu Buiteninn is.



Kaart 1988: Bouw boerderij en schuren



Kaart 2017: Omvorming van argrarisch bedrijf naar recreatiebedrijf, naar landschapsplan van 2013.



Luchtfoto 2022: BuitenInn het Overveen in omgeving, voortzetting recreatiebedrijf door nieuwe eigenaren.

De omgeving van BuitenInn het Overveen heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld van een veengebied naar een argrarisch bedrijf met woonhuis en schuren. Tien jaar geleden is de ontwikkeling ingezet om het argrarischbedrijf om te vormen naar een recreatieve functie. Deze ingeslagen weg wordt nu verder bewandeld en uitgediept door een nieuw team van eigenaren.

LANDSCHAPSPLAN 2013



Kaart: Landschapsplan 2013

Visie Overveen 2013

Voor Het Overveen is in 2013 een visie op de ontwikkeling van natuur en recreatie en een ontwerp voor het erf opgesteld. Op basis van het ontwerp is het bestemmingsplan destijds aangepast.

De visie uit 2013 stelt:

Het gebied is aan verandering onderhevig. Het landschap wordt omgevormd tot een natuurgebied waar de aanwezige kwel voor hoge natuurwaarden zal zorgen. Deze omvorming tot natuur brengt een gedaantewisseling met zich mee. Het strakke orthogonale landschap zal veranderen. De dijkwegen zullen nog steeds het raamwerk van het landschap bepalen maar daartussen transformeert de rechtlijnige landbouwkundige verkaveling tot een grillige structuur met afwisseling tussen hoge en lage delen, gebaseerd op de hoogteligging en samenstelling van de bodem.

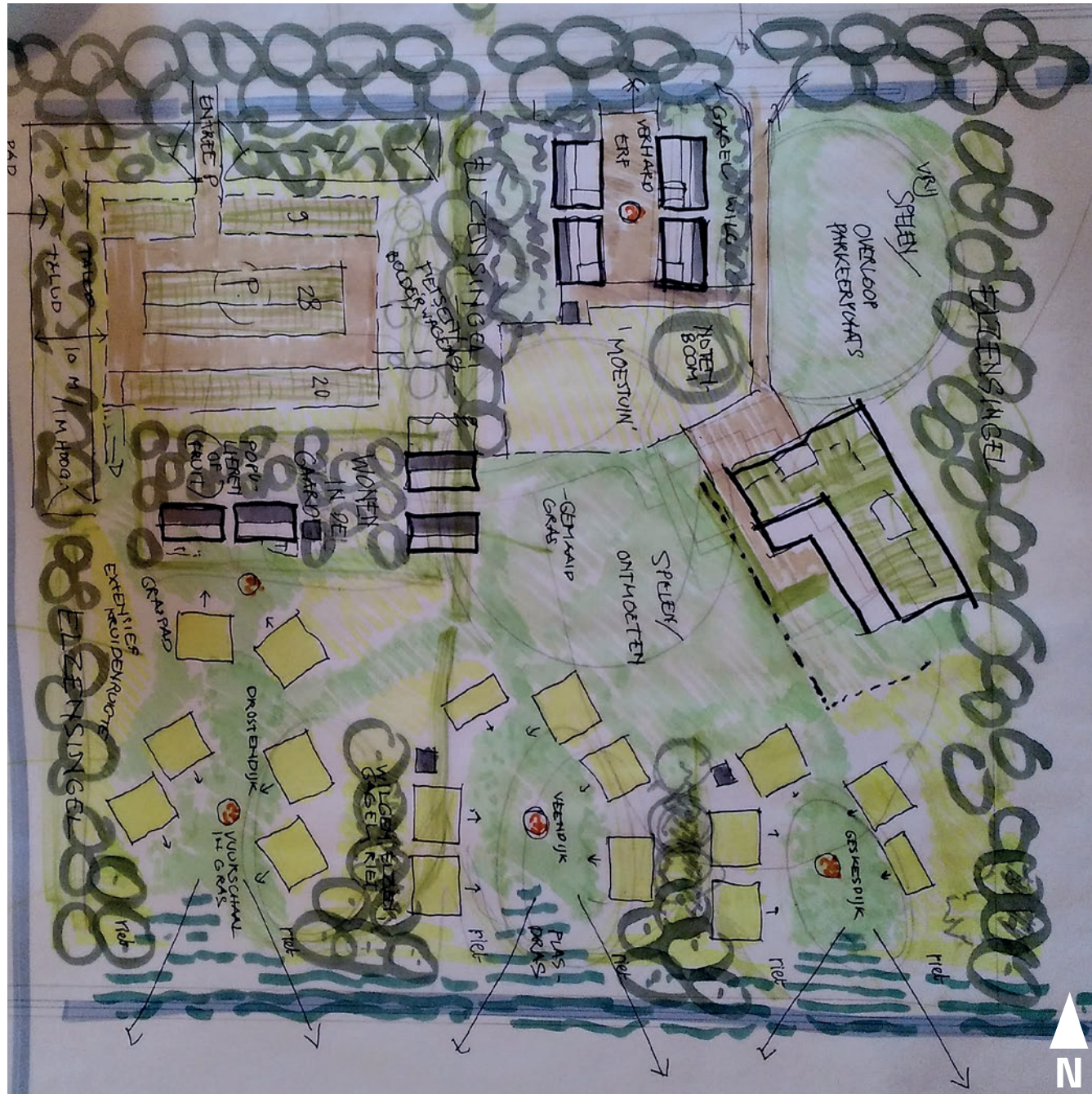
Het VO richt zich op het bestaande erf aan de noordzijde van de Veendijk en de toekomstige groepsaccommodaties aan de zuidzijde van de Veendijk.

Het bestaande erf wordt aangepast tot een fraai landschappelijk ingepast erf. De omvorming van het erf wordt door de initiatiefnemer gefaseerd uitgevoerd.

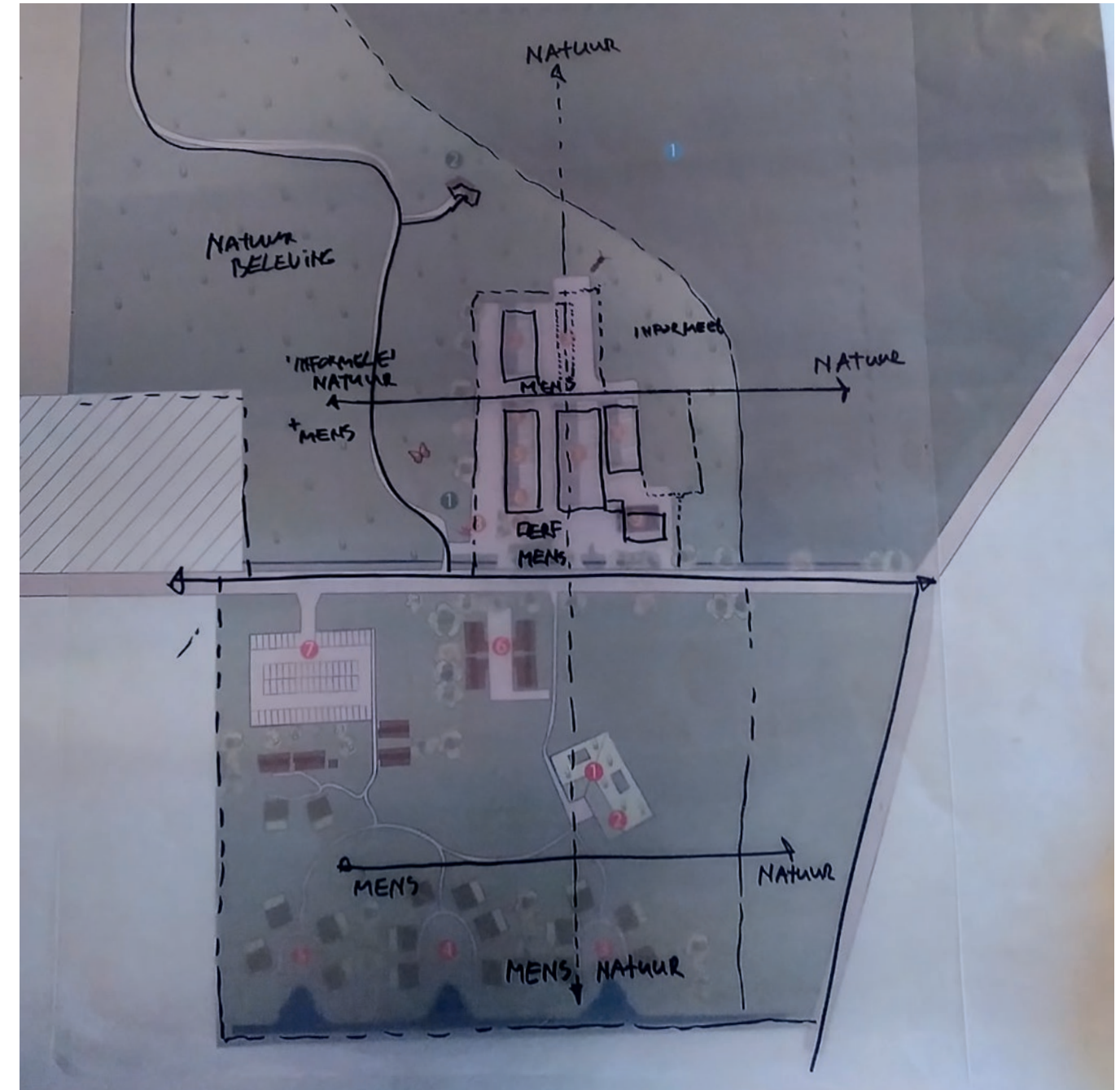
Groepsaccommodaties

De groepsaccommodaties worden gerealiseerd in het weiland ten zuiden van de Veendijk. Ter plekke van deze locatie was destijds situatie geen (hoge) beplanting aanwezig, vandaar de inpassing van groene dak dat opgaat in de omgeving.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING OPVANG OEKRAÏNERS



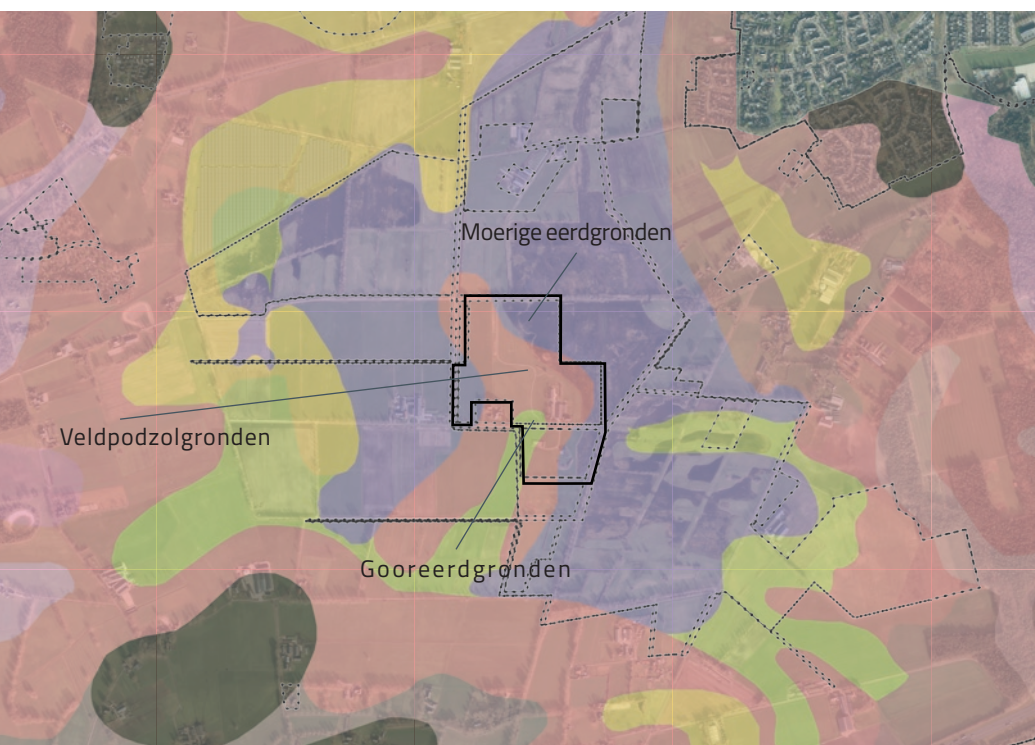
Kaart: schets inpassing recreatiewoningen, bron Gemeente Oversticht



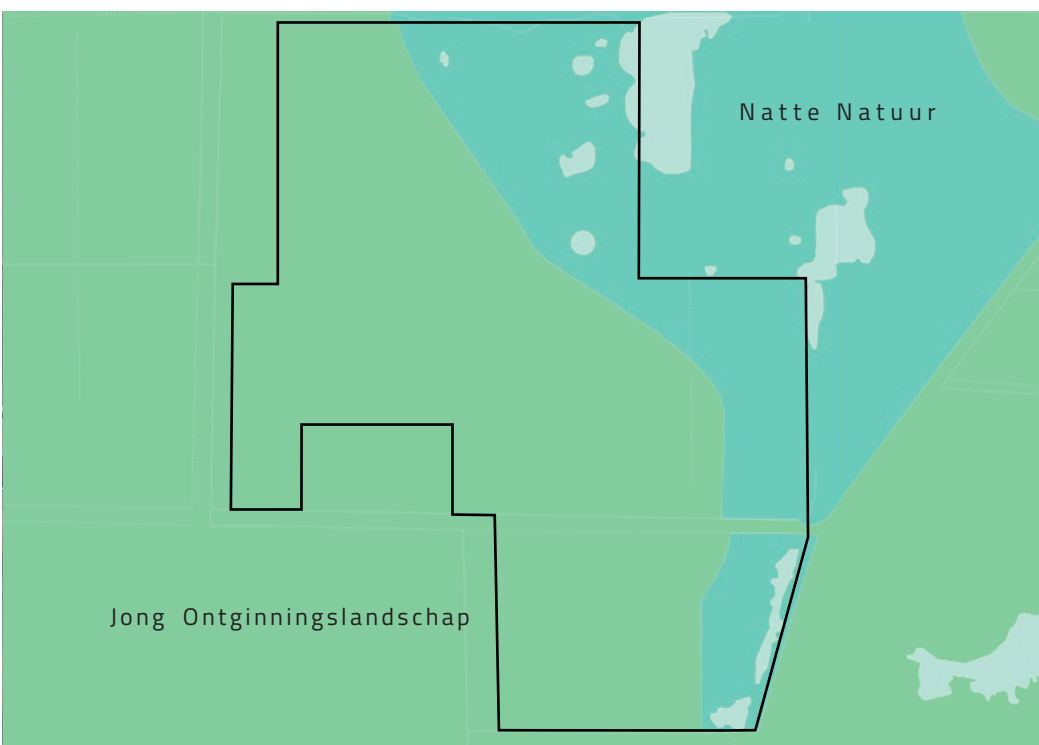
Kaart: schets inpassing recreatiewoningen, bron Gemeente Oversticht

In 2022 is een plan gemaakt voor het plaatsen van huisjes voor tijdelijke opvang van vluchtelingen uit de Oekraïne. Het plan is ontwikkeld door de Gemeente Rijssen-Holten en het Oversticht in samenspraak met BuitenInn het Overveen. Daarnaast is er gekeken naar de samenhang van de Noordelijke en Zuidelijk deel van het erf. Het plan biedt ruimte voor activiteit van de mens midden op het erf en geeft aan de randen van het erf de mogelijkheid tot de combinatie van recreatie en natuur. Dit principe is ook leidend voor het nieuwe landschapsplan.

BODEM, NATTE NATUUR EN BESTEMMING



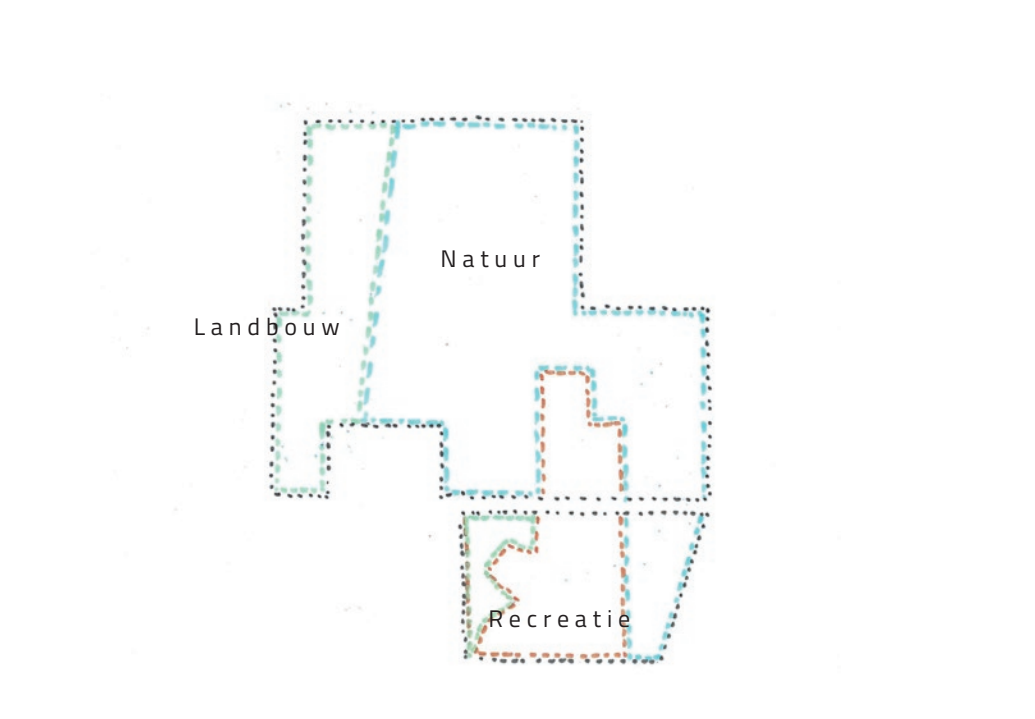
Bodemkaart met drie bodemsoorten binnen het plangebied



Landschapstypen kaart: Het terrein van Buiteninn ligt in een Jong Ontginningslandschap. Een deel van dit landschap is omgevormd naar Natte Natuur

Bodem en omgeving als vertrekpunt.
De Verkenning geeft inzicht in de huidige bodem en het gebruik: Landbouw, recreatie en natte natuur. Het huidige landschap met de gebiedskenmerken en het gebruik vormen samen met de wensen van BuitenInn het Overveen de uitgangspunten voor het landschapsplan.

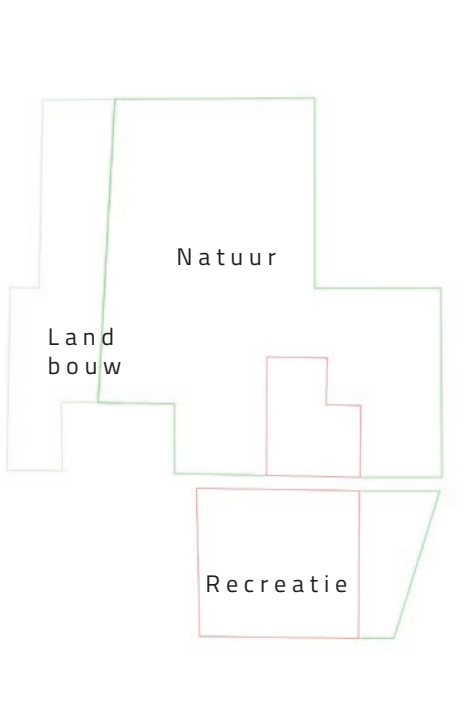
BuitenInn het Overveen heeft 3.5 ha landbouw, 12 ha natuur (6 natte natuur en 6 kruidenrijk grasland), 2.5 opstal en recreatief
Totaal: 18 hectare



BuitenInn het Overveen bestemmingen sinds 2013:
Er is een gedeelde bestemming landbouw en recreatie op het Zuidelijke Erf



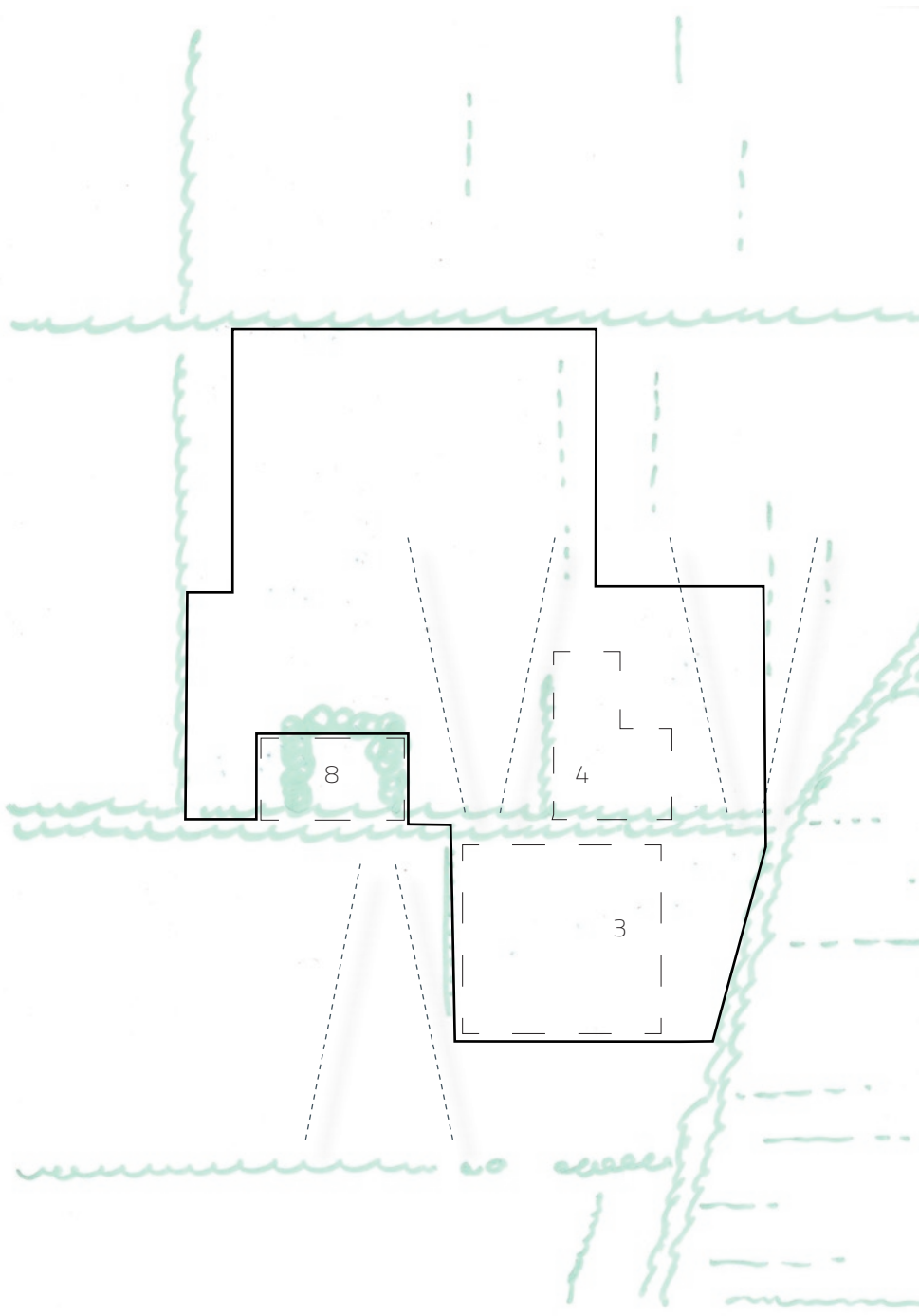
Begrenzings bestemming recreatie op het Zuidelijke erf en het Noordelijke erf (Omgevingsplan Rijssen-Holten 2018). In het geel de argrarisch landschap - gemengde functies. Binnen de witte stippellijn Verblifsrecreatie. In deze bestemming zit een grote overlap.



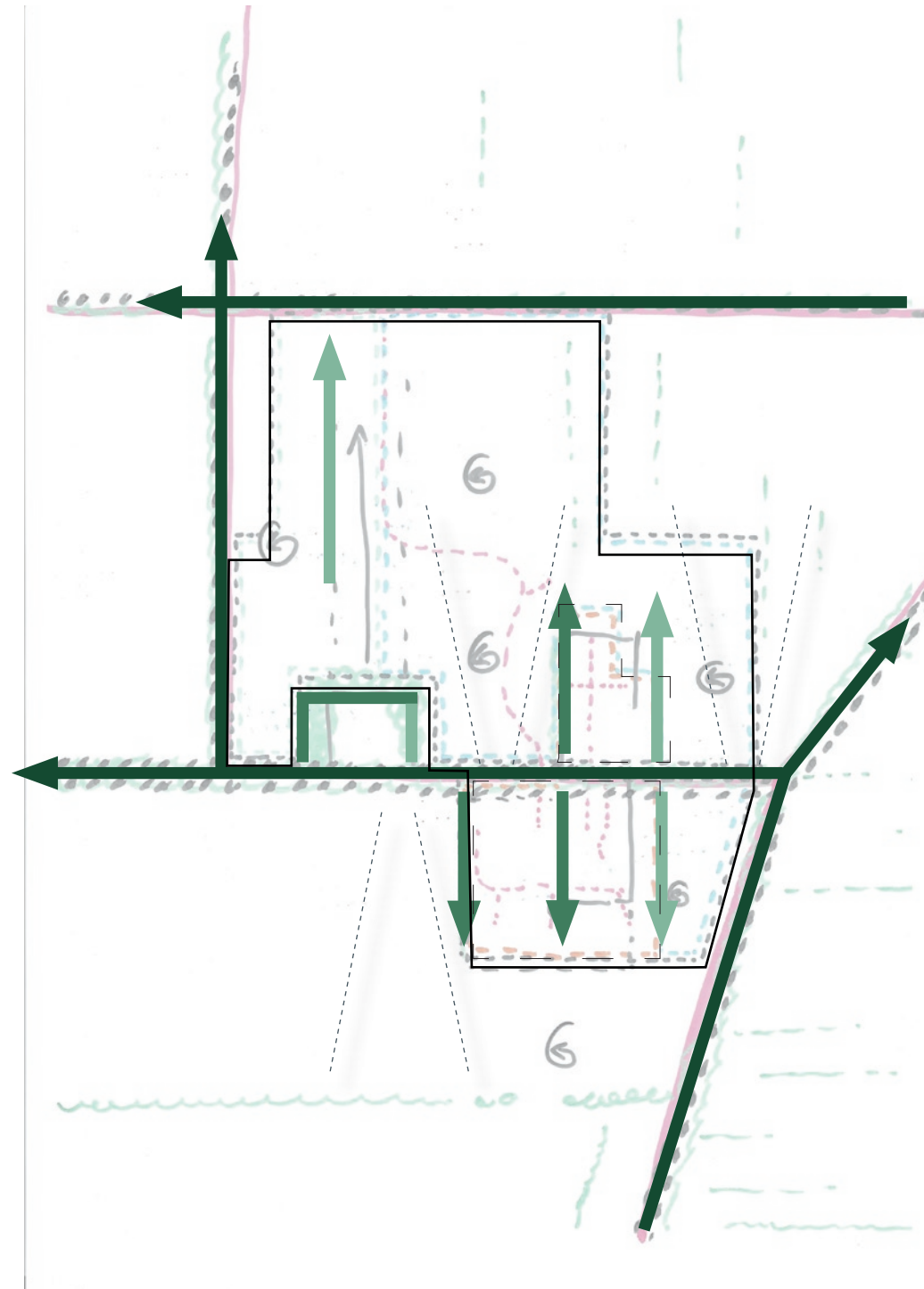
De grenzen van de bestemming en het beheer blijven hetzelfde:

- Binnen de argrarische bestemming is een voedselbos mogelijk en wordt gekeken naar nieuwe vormen van landbouw en gewassen..
- De natuur, dat wil zeggen de kruidenrijke graslanden en de natte natuur, blijven extensief beheerd worden. Het beheerregime wordt niet aangepast. Doeltype blijft in stand.
- Het Noordelijke en Zuidelijke deel van het erf blijven beide voor recreatie bestemd waarbij natuur en landschapsbeleving voorop staat.

RUIMTELIJKE LANDSCHAPSSTRUCTUUR



Huidige boomstructuur rondom BuitenInn het Overveen, waarbij de boomstructuren in de hoofdstructuur de 'dijken' volgen. De erven zijn omzoomd of aan een zijde ingepast met een forse boompertij of een elzensingels



Plan voor de hiërarchie van de groenstructuur in en om BuitenInn het Overveen

De hiërarchie van de landschapsstructuur:

De orthogonale structuur die is gevormd door het afgraven van het veen is duidelijk zichtbaar in de toegangswegen (dijken) en ook in de natte natuur waar wilgenstruweel in afgravingsrichting (haak op de dijk) te zien is.

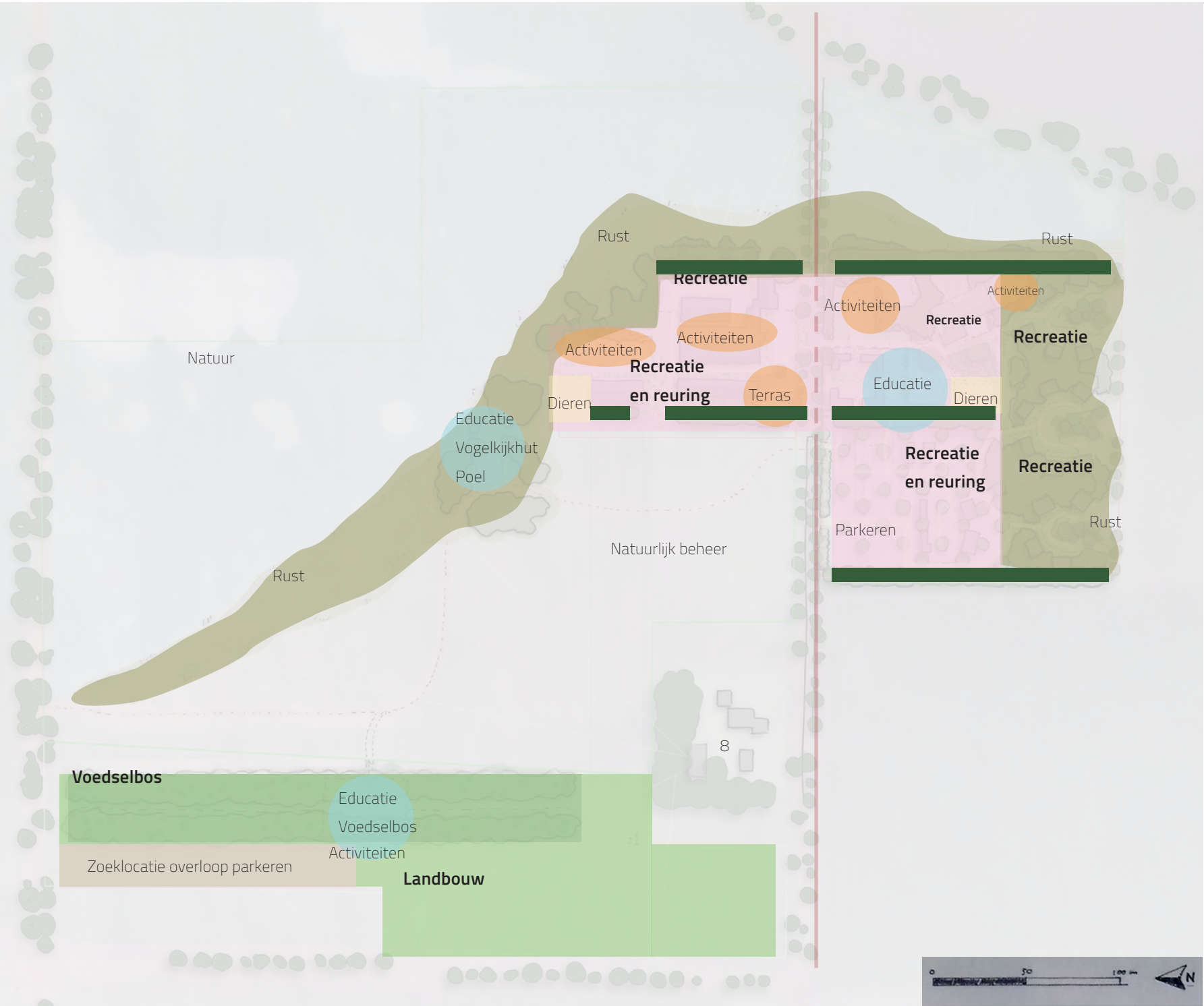
De erven liggen los van elkaar aan de dijk en zijn omzoomd danwel voorzien van een (elzen) singel. Hierdoor liggen er tussen de erven open ruimtes waardoor het open landschap beleefbaar is.

Deze structuur is kenmerkend voor het gebied. De rand van het erf op nr 4 is aangezet met een elzensingel en ook aan het zuidelijke erf, op nr, 3 staat een elzensingel die deels ook op een wal staat. Het erf van nr 8 heeft een bomerij met onderbeplanting en een grote haag als omzooming. Hierdoor ontstaat er tussen de erven een ruimte waar vanaf de weg een goede zichtlijn op het open landschap is.

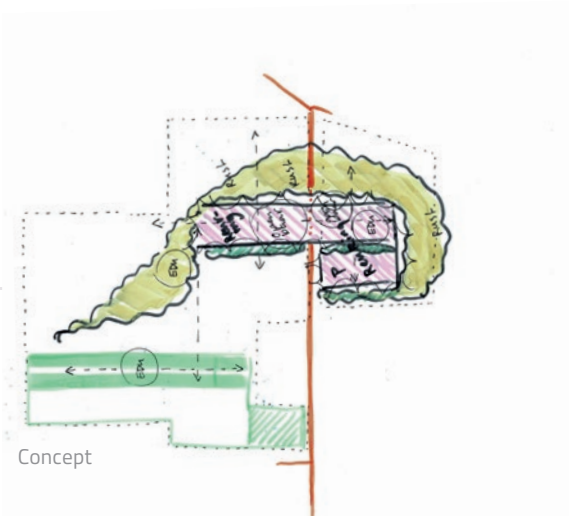
Doel is om de hoofdstructuur van de bomen op de dijken leidend in de hiërarchie te laten zijn. De elzensingels, het voedselbos en het wilgenstruweel zijn ondergeschikt in hoogte aan de hoofdgroenstructuur van de dijken en staan veelal haaks op de hoofdstructuur. Deze structuren volgen wel de richting van het ontginningslandschap. De ruimte en zichtlijnen tussen de erven worden gehandhaafd om het open landschap te borgen. In het verlengde van het erf van nr 8 zien we ruimte om een voedselbos te maken die ruimtelijk en in hiërarchie ondergeschikt is aan de hoofdstructuur.

VLEKKENPLAN EN CONCEPT

Let op: vanaf deze pagina in het document is de kaart gedraaid in de layout en ligt het Noorden voor de lezer links



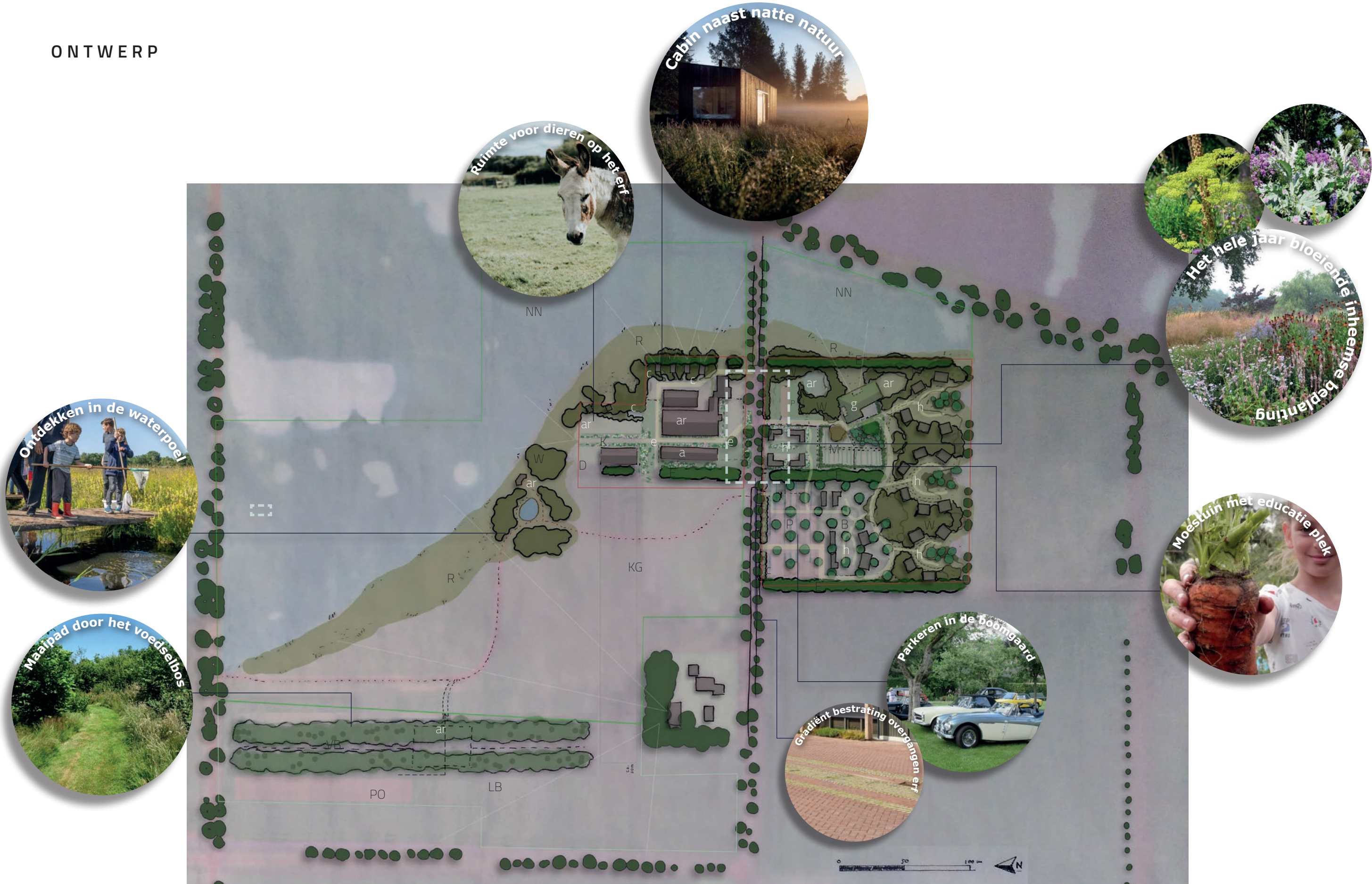
Vlekkenplan BuitenInn het Overveen met functies i.r.t. het ruimtelijk concept.



Ruimtelijk concept

Het vertrekpunt is de huidige landschapsstructuur en de hiërarchie van die landschappelijke structuren. Op het erf van BuitenInn het Overveen raken de orthogonale verkavelingen van het ontginningslandschap de meer organische rand en verschijningsvorm van de natte natuur. Ook al zijn daarin nog relictten van de strekkingrichting van het ontginninglandschap te herkennen in de vorm van wilgenstruwelen. De Veendijk met de stevige boomstructuur wordt gerespecteerd. De elzensingels (daaronder in hierarchie) worden als haaks op de hoofdstructuur staande ruimtelijke dragers ingezet op het erf en vormen de landschappelijke verbinding van de noord en zuidzijde van het erf. Ze worden ook toegepast langs de westzijde van het erf aan de noordzijde en lopen door over het erf aan de zuidzijde. Ook langs het parkeren in de boomgaard en de recreatiewoningen aan de zuidzijde worden ze toegepast. Aan de oostzijde raakt het erf aan de rand van de natuur. Hier worden wilgenstruwelen voorgesteld die aansluiten in typologie op de natte natuur maar ruimtelijk ondergeschikt aan de elzensingels en hoofdstructuur van de Veendijk. Het wilgenstruweel zorgt voor een robuuste rand waarin de activiteiten aan de rand, de recreatiewoningen en de groepaccomodatie worden opgenomen. Aan de binnenzijde vormen deze wilgenstruwelen een heldere strakke grens met het erf. Door beheer blijven de wilgenstruwelen ruimtelijk ondergeschikt aan de andere structuren.

ONTWERP



Ontwerp BuitenInn het Overveen met aanduiding functies, accommodaties en referentiebeelden.

- N Natte Natuur
- KG Kruidenrijk Grasland
- W Wilgenstruweel
- E Elzensingel
- NB Nieuw Bos
- VB Voedselbos
- LB Landbouw
- B Boomgaard
- M Moestuin
- K Kringloop
- D Dieren buiten
- R Rust zone
- P Parkeren
- PO Zoeklocatie Parkeren Overloop
- C Containers
- Zoeklocatie connectie Erven
- e Eigentijds en Gastvrij Erf
- c Cabins
- g Groeps verblijf
- a Appartementen
- h Huisjes
- ar Activiteiten Ruimte



ENTREES, ONTSLUITING EN PARKEREN

- Entree vanaf de Veendijk
- Routes bereikbaar voor veiligheidsdiensten
- Parkeerplaatsen:
- P
- OP (zoeklocatie overloop parkeren)
- Looproute overloopparkeren naar BuitenInnn

Parkeren Zuidelijk Erf	115
Zoeklocatie Parkeren Overloop	175
Totaal	290

Op de overloop locatie voor het parkeren is met optimalisatie mogelijk om 350 parkeerplaatsen te bereiken. Parkeer aantallen op het Zuidelijke deel van het erf zijn berekend met onderstaande tabel.

Formaat parkeerplaats:
1 Haaksparkerplaats 2,5m x 5m
Rijstrook bij uitparkeren minimaal 6m

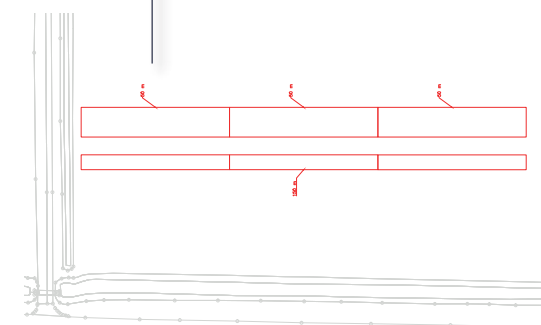


Ontwerp BuitenInnn het Overveen met ontsluiting, parkeerplaats en zoeklocatie overloopparkeren

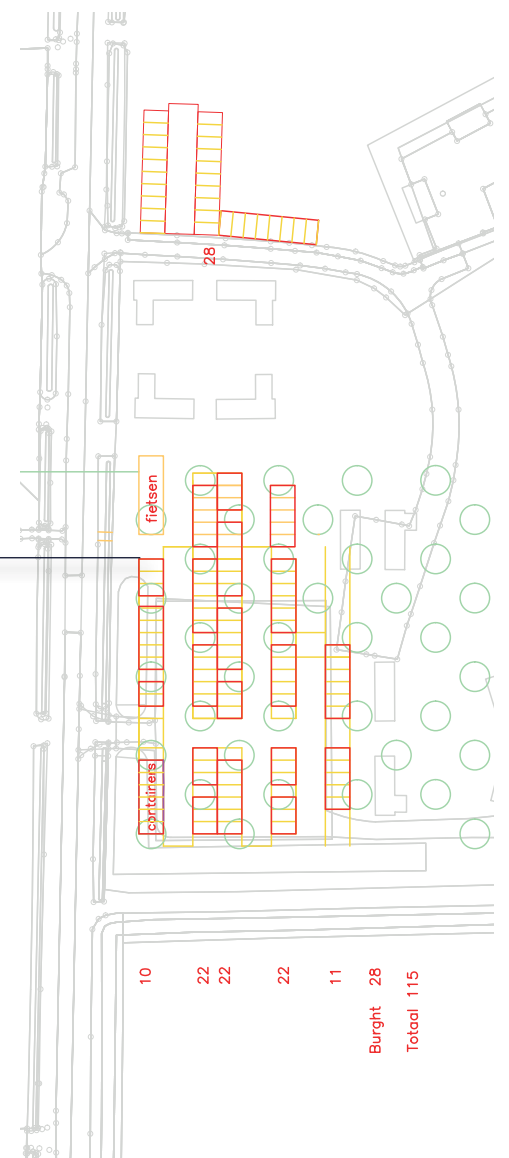
Buiteninn accommodaties en parkeernorm

Accommodatie	Aantal	pers.	Per acco.totaal	Functie	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Groeps De Burght	1	15	15	Bungalowpark	9,5	9,5
Huisjes	25	4	100	Bungalowpark	2,1	52,5
Appartementen	4	4	16	Bungalowpark	2,1	8,4
Cabins Tiny Rebels	4	2	8	Camping	1,2	4,8
BnB in Woonhuis	3	2	6	Bungalowpark	2,1	6,3
Horeca / terras	1	50	50	Café, bar cafetaria	12,0	12,0

Aantal benodigde parkeerplaatsen 93,5



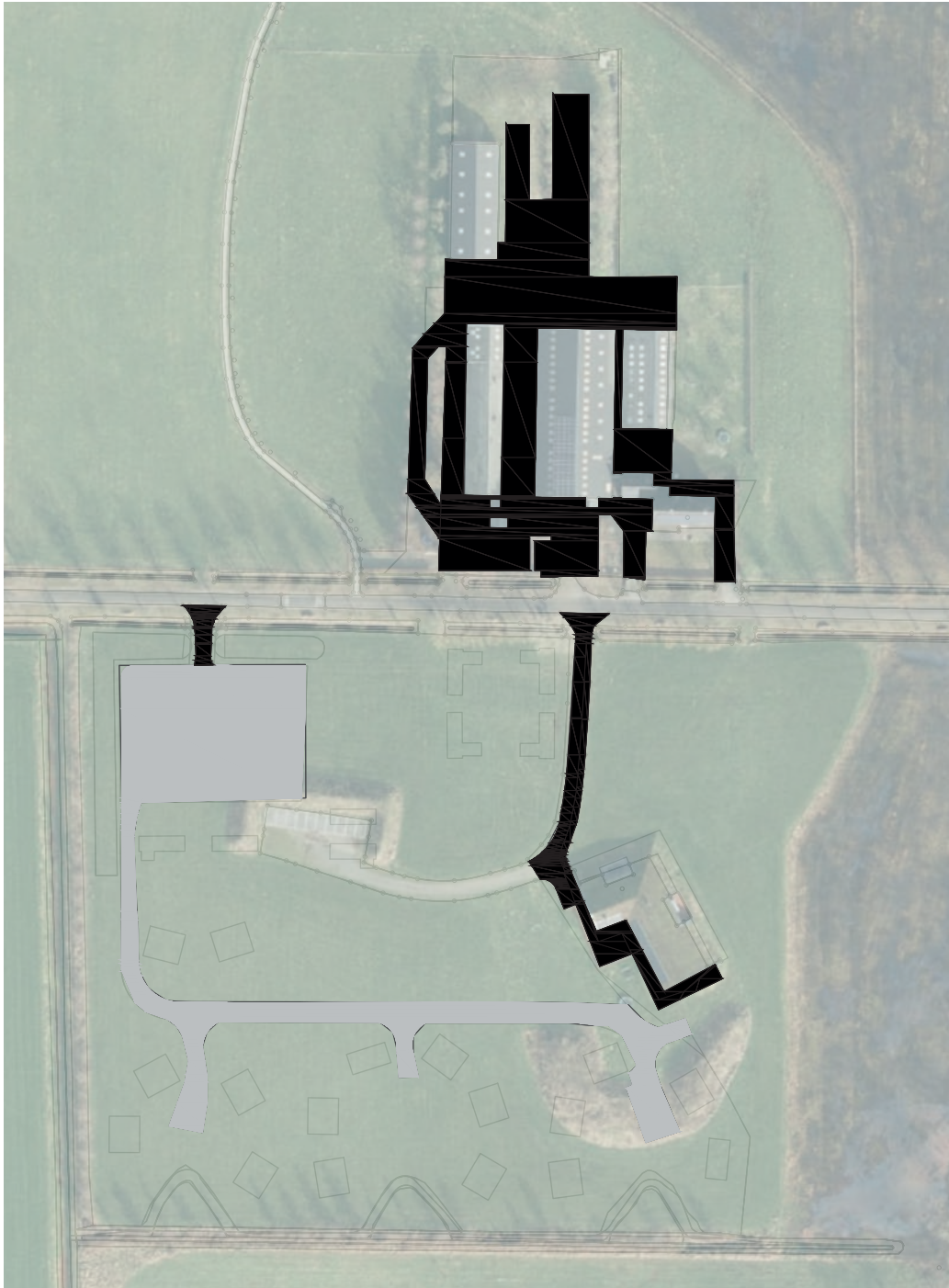
Inicatie opzet zoeklocatie 175 parkeerplaatsen.



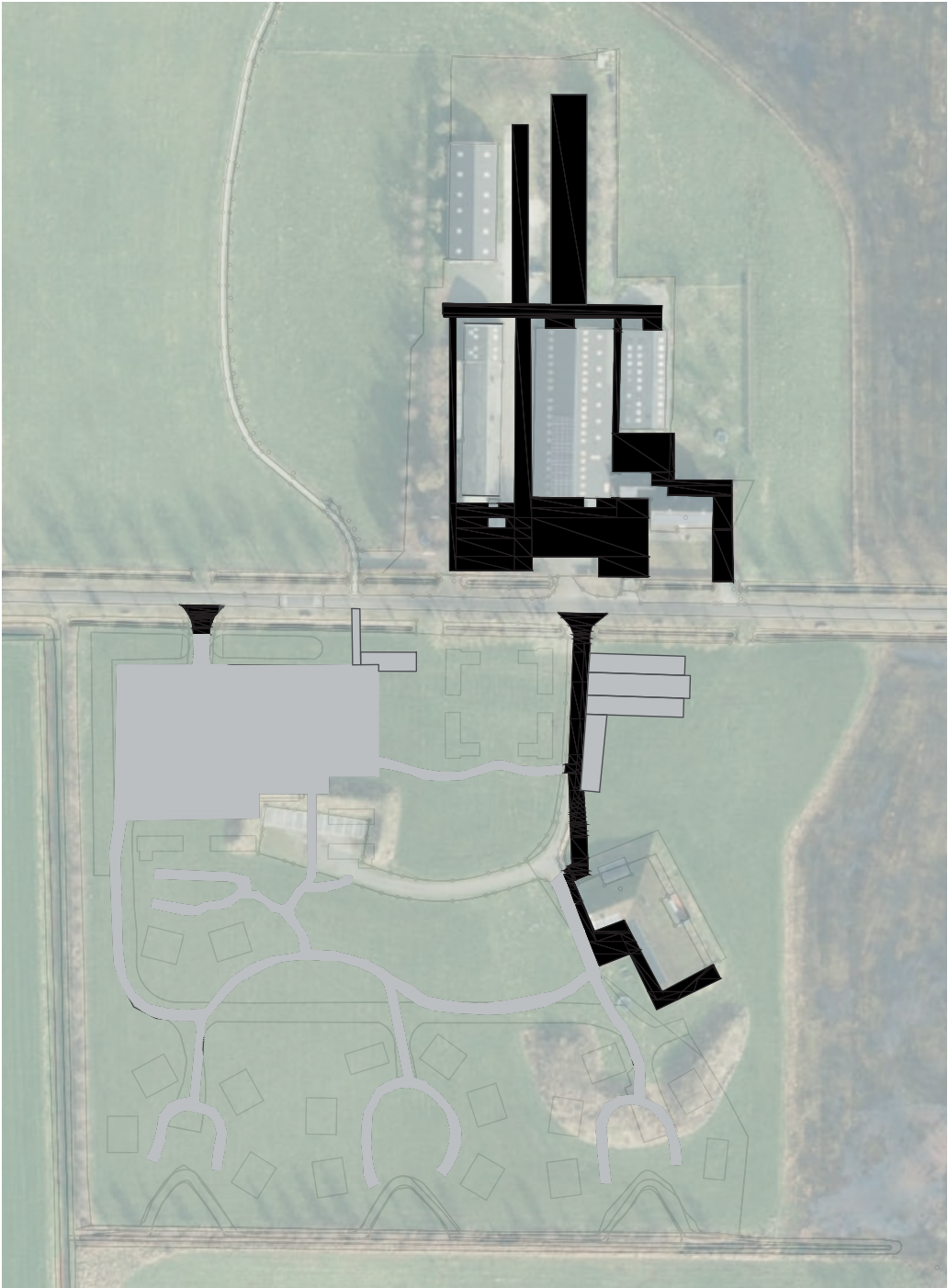
115 parkeerplaatsen op zuidelijk erf

INDICATIE OPPERVLAKTES VAN VERHARDINGEN

Huidige situatie (januari 2025)
Bestrating 4900 m2 Halfverharding 3100 m2
Totaal circa 8000 m2

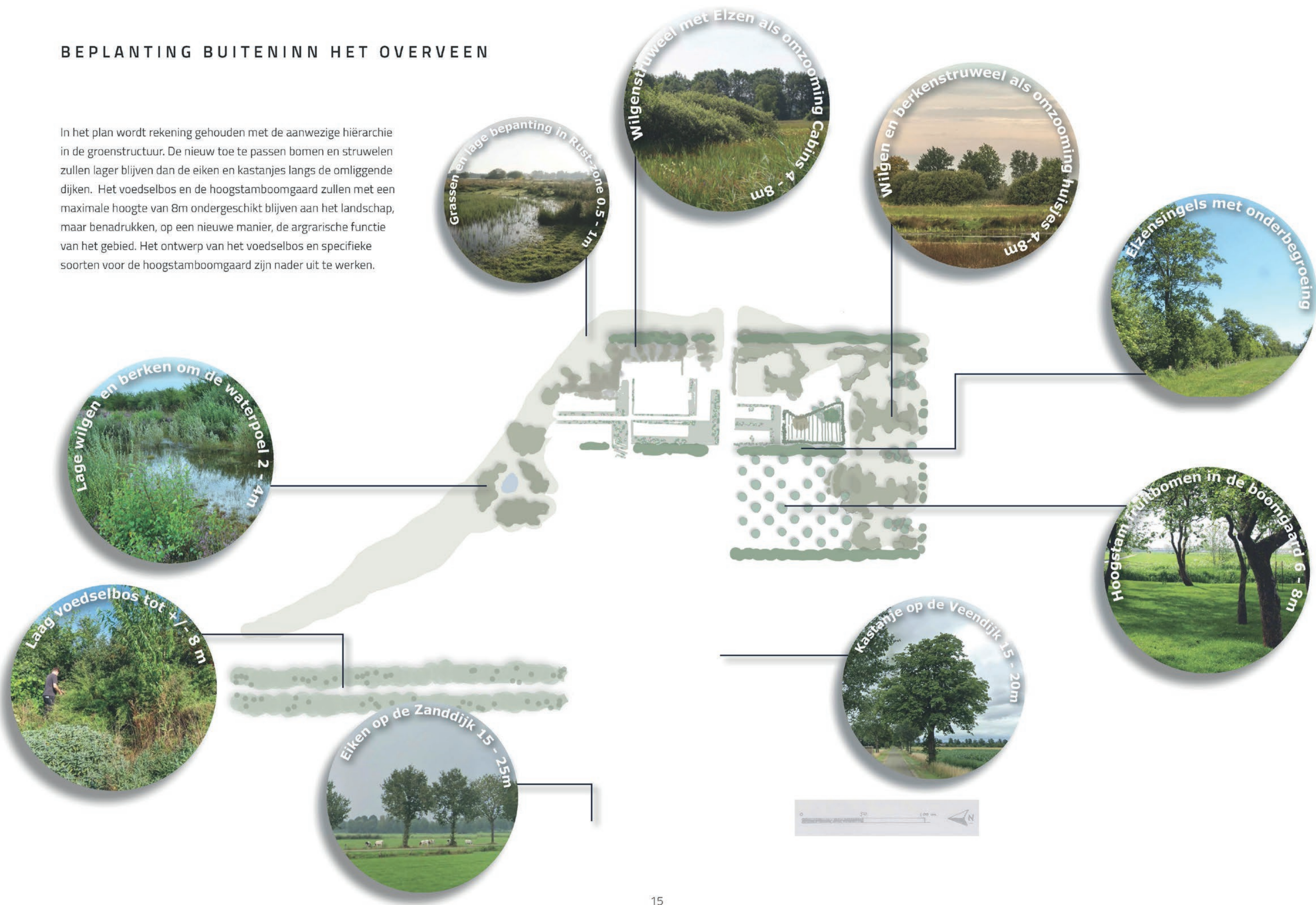


Nieuwe situatie
Bestrating 3255 m2 Halfverharding 4613m2
Totaal circa 7870 m2



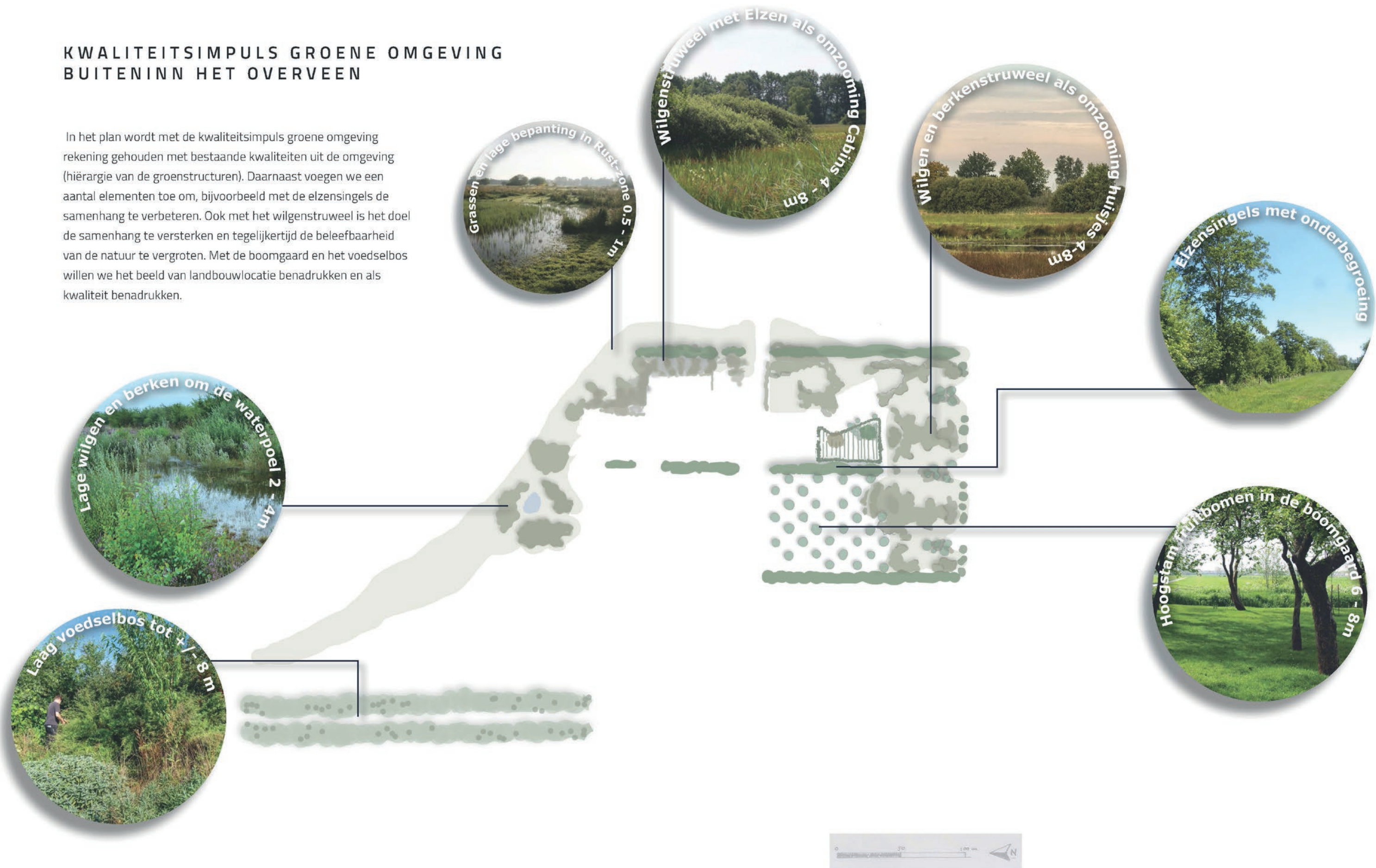
BEPLANTING BUITENINN HET OVERVEEN

In het plan wordt rekening gehouden met de aanwezige hiërarchie in de groenstructuur. De nieuw toe te passen bomen en struwelen zullen lager blijven dan de eiken en kastanjes langs de omliggende dijken. Het voedselbos en de hoogstamboomgaard zullen met een maximale hoogte van 8m ondergeschikt blijven aan het landschap, maar benadrukken, op een nieuwe manier, de agrarische functie van het gebied. Het ontwerp van het voedselbos en specifieke soorten voor de hoogstamboomgaard zijn nader uit te werken.



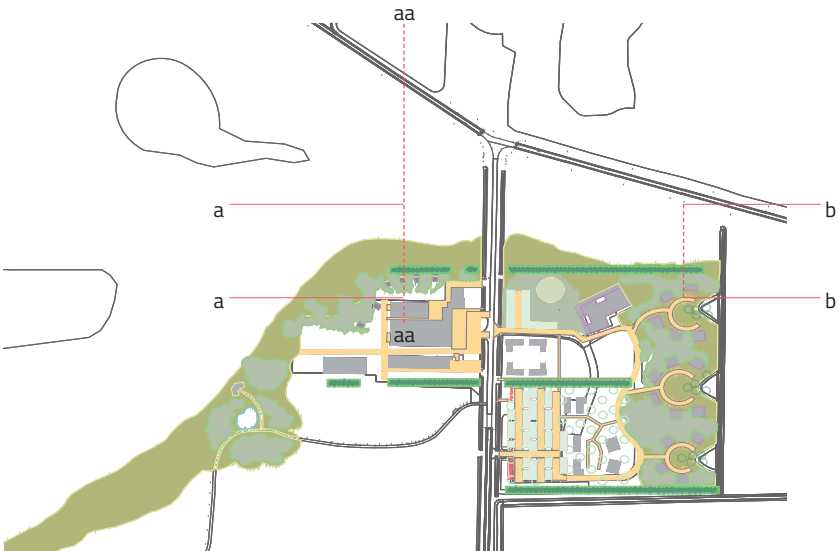
KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING BUITENINN HET OVERVEEN

In het plan wordt met de kwaliteitsimpuls groene omgeving rekening gehouden met bestaande kwaliteiten uit de omgeving (hiërarchie van de groenstructuren). Daarnaast voegen we een aantal elementen toe om, bijvoorbeeld met de elzensingels de samenhang te verbeteren. Ook met het wilgenstruweel is het doel de samenhang te versterken en tegelijkertijd de beleefbaarheid van de natuur te vergroten. Met de boomgaard en het voedselbos willen we het beeld van landbouwlocatie benadrukken en als kwaliteit benadrukken.

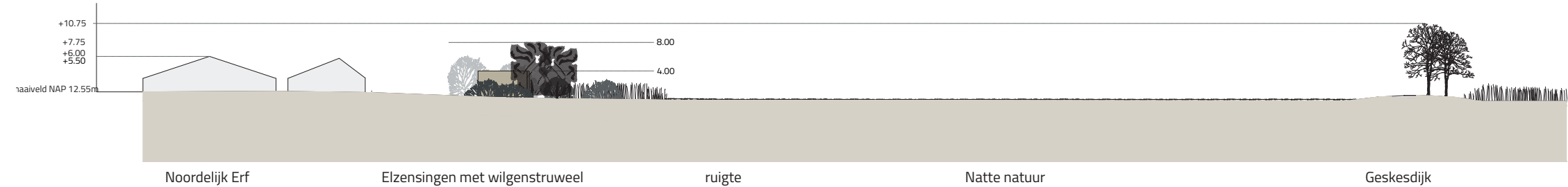


KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING
BUITENINN HET OVERVEEN

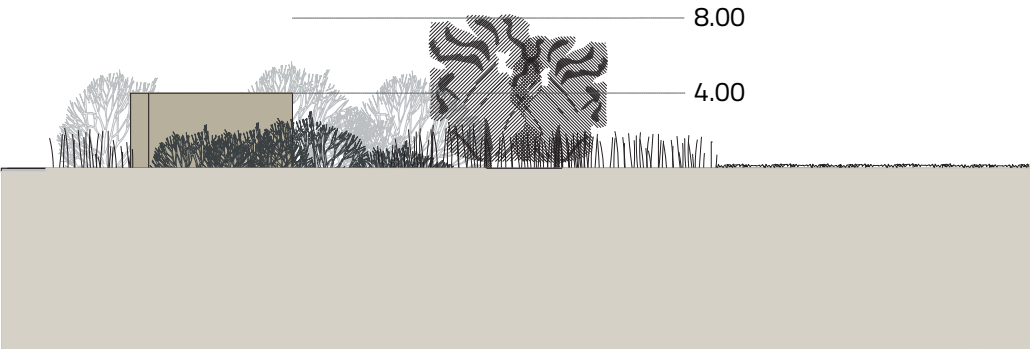
Principe doorsnede a-a
Oostzijde noordelijk erf



Principe doorsnede aa-aa
Oostzijde noordelijk erf



Principe doorsnede b-b
Oostzijde zuidelijk erf

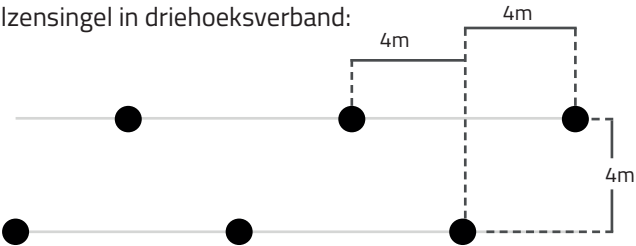


KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING: AANTALLEN

	Elzensingel	3211 m2
	6stuks per 10m2	1926 stuks
	Plantmaat: 100-120	
	Versterken bestaande en aanplant nieuwe Elzensingels	
	Voedselbos	8400 m2
	Maaipaden structuur	2100 m2
	Toevoegen bomen zuidzijde	15 stuks
	Soorten nader te bepalen.	
	Boomgaard	
	Hoogstam bloesembomen	44 stuks
	Soorten nader te bepalen. Ent hoogte 1,80 - 2,25m	
	Wilgenstruweel	9490 m2
	1 stuks per 1m2	9490 stuks
	40% Grauwe wilg, 30 % Boswilg, 30% Katwilg,	
	Aanplant breedte in strook van minimaal 4m ter	
	voorkoming van licht uitstralen naar de natte natuur.	
	Maximale hoogte: 6-8 m, onderschikt aan de	
	boomstructuren op de Veendijk en Geskesdijk (6-10m)	
	Beheer: Hakhout beheer t.b.v. maximale hoogte 8m.	
	Plantmaat: 2/3 van aantal in 60-80	
	en 1/3 van aantal 80-100	
	Ruigte bestaand	18506 m2
	Ruigte toegevoegd	5460 m2
	Poel	198 m2



Suggestie aanplant Elzensingel in driehoeksverband:



De aanleg van Elzensingels, het voedselbos, de Boomgaard, het Wilgenstruweel, de bomen aan de zuidzijde en de Poel zullen onderdeel zijn van de investering KGO

DIEREN



Ontwerp BuitenInn het Overveen met aanduiding locaties dierverblijven

ZONERING VERLICHTING

Buiten verlichting

De verlichting zal een functionele doch sfeervolle toevoeging zijn in de ruimtelijke inpassing van BuitenInn, die in geen geval mag interfereren met of uitstralen op de omliggende (natte)natuur.

Uitgangspunt is om twee soorten verlichting toe te passen:

1 - Lage verlichting tbv paden, rijbanen en verharding. (tot 1m hoog)

Op en binnen oranje zones gekoppeld aan de looplijnen en parkeerplaatsen.

2 - Verlichting gekoppeld aan bebouwing die functie en gebruik benadrukken. Hoogte variabel, maar altijd lager dan goot- of nokhoogte. Binnen gele zones.



- N Natte Natuur
- KG Kruidenrijk Grasland
- W Wilgenstruweel
- E Elzensingel
- NB Nieuw Bos
- VB Voedselbos
- LB Landbouw
- B Boomgaard
- M Moestuin
- K Kringloop
- D Dieren buiten
- R Rust zone
- P Parkeren
- PO Zoeklocatie Parkeren Overloop
- C Containers
- Zoeklocatie connectie Erven
- e Eigentijds en Gastvrij Erf
- c Cabins
- g Groeps verblijf
- a Appartementen
- h Huisjes
- ar Activiteiten Ruimte

