

Landschappelijk inrichtingsplan

Hessenweg 1-3, Holten



Berlerbos
Stad & Landschap

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 aanleiding

2. Analyse

2.1 Huidige situatie

2.2 Uitgangspunten huidige situatie

2.3 Cultuurhistorische analyse

2.4 Uitgangspunten cultuurhistorie

2.5 Beleidsanalyse

2.6 Uitgangspunten beleidsanalyse

3. Landschappelijk inpassing

3.1 Landschappelijk inrichtingsplan

3.2 Landschappelijk beplantingsplan

3.3 Beeldkwaliteit

4

4

6

6

16

16

18

18

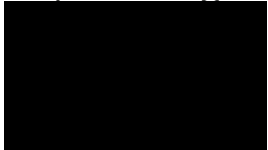
20

20

24

26

Opdrachtgever



Opdrachtnemer

Berlerbos Stad & Landschap
Oude Borculoseweg 5
7231 PR Warnsveld
www.berlerbos.nl
info@berlerbos.nl

Projectgegevens

projectnummer: 667
Datum: 30 april 2026
Opgesteld: Thimo Woerts
 Thijs Eggink
 Dirk Luijendijk

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie ██████, eigenaar van ██████ (initiatiefnemer), is voornemens het erf aan de Hessenweg 3 te Holten (plangebied) in ontwikkeling te brengen. Middels de LBV regeling wordt beoogd de agrarische bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de veehouderij te beëindigen en als akkerbouwbedrijf de agrarische activiteiten voort te zetten en in compensatie voor de beëindiging van de veehouderij de ontwikkeling van twee burgerwoningen en schuur ten behoeve van de akkerbouwactiviteiten mogelijk te maken. De bestaande twee bedrijfswoningen (Hessenweg 1 en 3) blijven behouden.

Om tot een passende ontwikkeling te komen is voorliggend landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het plangebied en diens omgeving is ter plaatse geïnventariseerd en is geanalyseerd op landschap en lokaal landschapsbeleid. Hieruit zijn uitgangspunten geformuleerd voor het landschappelijk inrichtingsplan en de landschappelijke inpassing daarvan.

De kwaliteit van de landschappelijke inpassing is geborgd middels het landschappelijk beplantingsplan met toe te passen aantallen, soorten en plantmaten. Voor de beoogde nieuwbouw is een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd.



Afbeelding 1. Locatie plangebied

2. Analyse

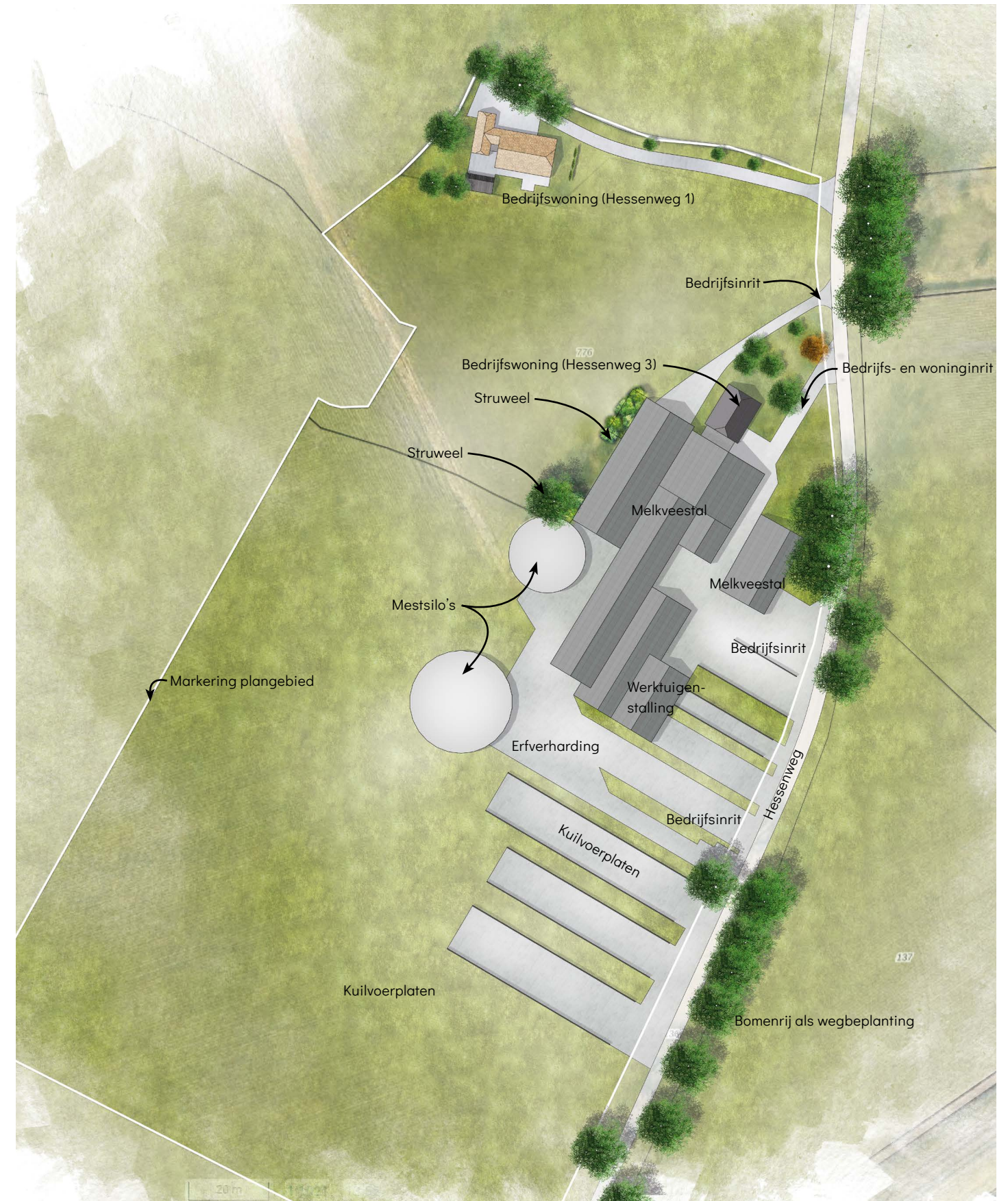
2.1 Huidige situatie

De afbeelding hiernaast geeft de huidige situatie weer. Naast deze ruimtelijke situatie zijn er bestemmingsplantechnische en milieutechnische beperkingen die gelden voor de vormgeving van het inrichtingsplan (milieucontour akkerbouwbedrijf, traject gasleiding)

Het erf is vrij grootschalig en kent diverse agrarische opstallen zoals melkveestallen, mestilo's en een wagenloods. De nokrichting van alle bebouwing is evenwijdig gepositioneerd aan de Hessenweg. Het erf is vanaf de Hessenweg toegankelijk door middel van een viertal inritten waarvan er één ook de inrit naar de bedrijfswoning is. Langs de openbare weg zijn diverse kuilvoerplaten gesitueerd evenals laanbeplanting van eik. Verder is het erf summier voorzien van erfgroen. Langs de meest noordelijke melkveestal is een bescheiden groene strook zichtbaar van struweel en boomvormers.

2.2 Uitgangspunten huidige situatie

- Er zijn enkele beperkingen bestaande uit de milieu- en geluidscontouren waar rekening mee gehouden dient te worden;
- De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Het is met de nieuwe ontwikkeling zaak om een duidelijke hiërarchie in bouwstijlen te ontwikkelen waarbij het erfensemble wordt versterkt;
- Met de nieuwe ontwikkeling wordt ingezet op een erfensemble waarbij de functies (agrarisch en wonen) zo veel mogelijk van elkaar gescheiden worden zonder dat de samenhang verloren gaat;
- Het plangebied is momenteel vrij summier ingepast met groen. Met de nieuwe ontwikkeling wordt kans gezien om het erfensemble van meer erfgroen te voorzien.



Afbeelding 2. Verbeelding huidige situatie plangebied, zie bijlage voor de plankaart op schaal



Afbeelding 3. Bedrijfswoning met daarachter melkveestallen.



Afbeelding 5. Zicht op de melkveeststal op voorerf vanaf de Hessenweg in zuidwestelijke richting.



Afbeelding 4. Doorkijk tussen melkveestallen naar de wagenloods.



Afbeelding 6. De melkveestallen en wagenloods (links) gezien van de Hessenweg.



Afbeelding 7. Mestsilo's op achtererf.



Afbeelding 9. Zicht op melkveestal in zuidelijke richting met bescheiden groene strook.



Afbeelding 8. Kuilvoerplaten langs de Hessenweg.



Afbeelding 10. Melkveestal met twee oude eiken langs de Hessenweg. Het bordje rechts indiceert de gemeentegrens.



Afbeelding 11. Zicht vanuit achtererf op bedrijfswoning Hessenweg 1.



Afbeelding 13. Kuilvoerplaten en zicht op melkveestallen vanaf de Hessenweg.



Afbeelding 12. Achtererf met zicht op Hessenweg. Op de achtergrond is de bovenleiding van de spoorlijn te zien.



Afbeelding 14. Verlaten melkveeststal.



Afbeelding 15. Melkveestallen gezien vanaf het achtererf. In de achtergrond de Deventerweg (N344)



Afbeelding 17. Achterzijde van de wagenloods.



Afbeelding 16. Wagenloods op achtererf.



Afbeelding 18. Melkveestal via de voorzijde te betreden. Zicht vanaf de Hessenweg.

2.3 Cultuurhistorische analyse

Het plangebied is als erflocatie [redacted] al zichtbaar op kaarten van vóór 1900. Het gebied heeft dan een meer onregelmatige kavelindeling, kenmerkend voor het kampenlandschap.

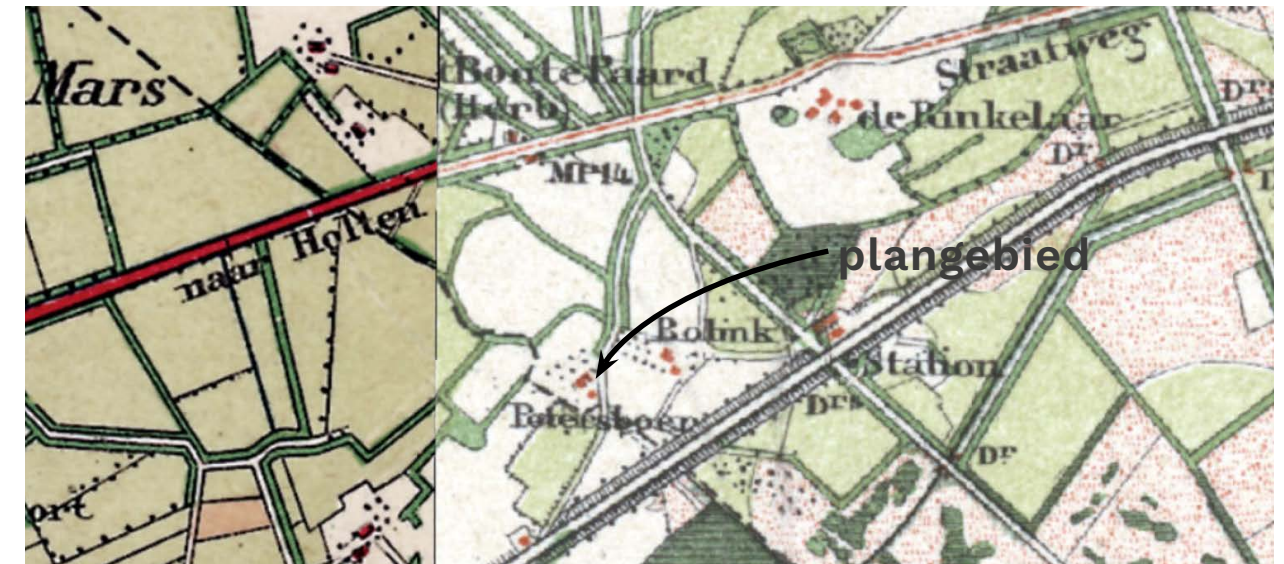
Rond 1910 oogt het landschap vrij kleinschalig met houtsingels en bomenrijen op de perceelsgrenzen. Het erf zelf was rond die tijd voorzien van een boomgaard zoals te zien is aan de puntjes. Het versnipperde landgebruik met in het wit akkerbouw, in het lichtgroen weiland en donkergroen bos is goed te zien. De structuren van de Deventerweg en de spoorlijn zijn dan al zichtbaar.

Rond 1950 zijn verschillende groenstructuren reeds verdwenen door schaalvergroting in verandering in grondgebruik. Het veen wat op de kaart van 1910 nog te zien was (vlekkerige textuur) is rond 1950 geheel verdwenen om ruimte te maken voor landbouwgrond. Enkele bospercelen liggen versplinterd in de omgeving.

Het landschap op de kaart van 2024 oogt vrij grootschalig. Tijdens de ruilverkaveling in het gebied tussen de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw is de schaal van diverse percelen aanzienlijk vergroot en is van de versnipperd liggende wei- en akkerlanden is anno nu niks meer van te zien. De meeste opgaande groenstructuren zijn met deze ruilverkaveling verwijderd. Het landschap kenmerkt zich zo als open. In het recente verleden is de gemeentegrens van gemeenten Deventer en Rijssen-Holten om het perceel gelegd daar deze eerst dwars over het perceel liep.

2.4 Uitgangspunten cultuurhistorische analyse

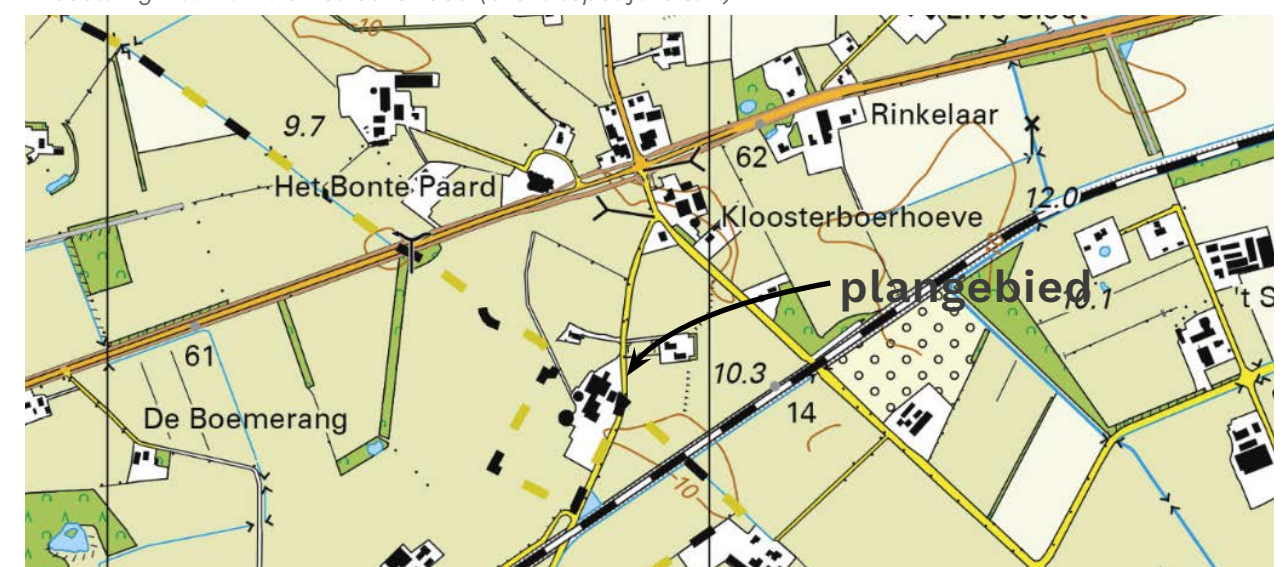
- De positionering van de T-boerderij met de deel naar de weg is opmerkelijk. Door dit deel van het erf te voorzien van erfbeplanting die karakteristiek zijn voor voorerf en achtererf kan de situatie worden verduidelijkt. Zoals bijvoorbeeld met het terugbrengen van een boomgaard;
- Het landschap is rijk geweest aan houtsingels en laanbeplanting. Door de nieuwe situatie met dergelijke elementen in te passen worden gebiedseigen karakteristieken versterkt.



Afbeelding 19. Kaart omstreeks 1910 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 20. Kaart omstreeks 1950 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 21. Kaart omstreeks 2024 (bron: topotijdreis.nl)

2.5 Beleidsanalyse

In december 2007 is door de gemeente Rijssen-Holten een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld in twee delen waarin de gemeente onderverdeeld wordt in 11 deelgebieden en de landschapsvisies per deelgebieden worden geformuleerd.

Het plangebied ligt, zoals afbeelding 22 (pagina 8 LOP) hiernaast weergeeft op dekzandruggen (oud bouwlanddek) in het landschapstype Kampenlandschap. Dit landschap is gevormd uit restanten van een van oorsprong kleinschalig, reliëfrijk oud ontginningsgebied met kleine, verspreid gelegen akkers en graslanden, rijk aan houtwallen en gegroepeerde boerderijen.

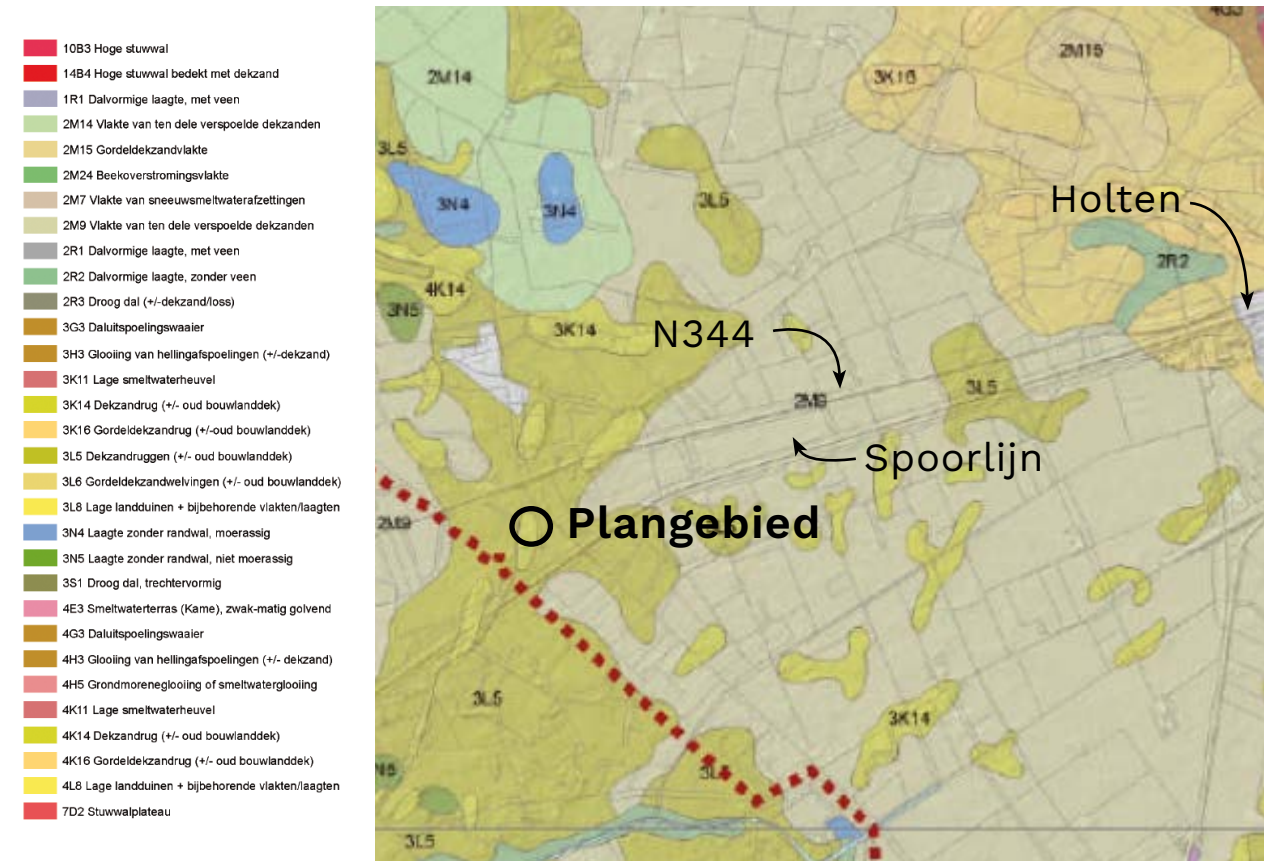
Zoals afbeelding 23 hiernaast weergeeft ligt het plangebied, in deelgebied 1; Espelo, Dijkermaten, Dijkerhoek op de grens met deelgebied 3 en de gemeentegrens. Op pagina 24 van het LOP wordt het deelgebied geanalyseerd en verder ingegaan op visie en opgaves van deelgebied Espelo, Dijkermaten, Dijkerhoek en op pagina 34 wordt verder in gegaan op deelgebied 3 Holterbroek, Kliermaten en Lokerbroek.

Het deelgebied rond Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek is een relatief laag liggend, vlak gebied. In de omgeving van deze buurtschappen ligt een groot grondwaterbeschermingsgebied en er vindt grondwaterwinning plaats, wat eisen stelt aan grondgebruik. het landschap is open. Het kampenlandschap rond plangebied karakteriseert zich meer als een gesloten landschap met onregelmatige rasters van wegen en verspreid liggende agrarische bebouwing met groene erven.

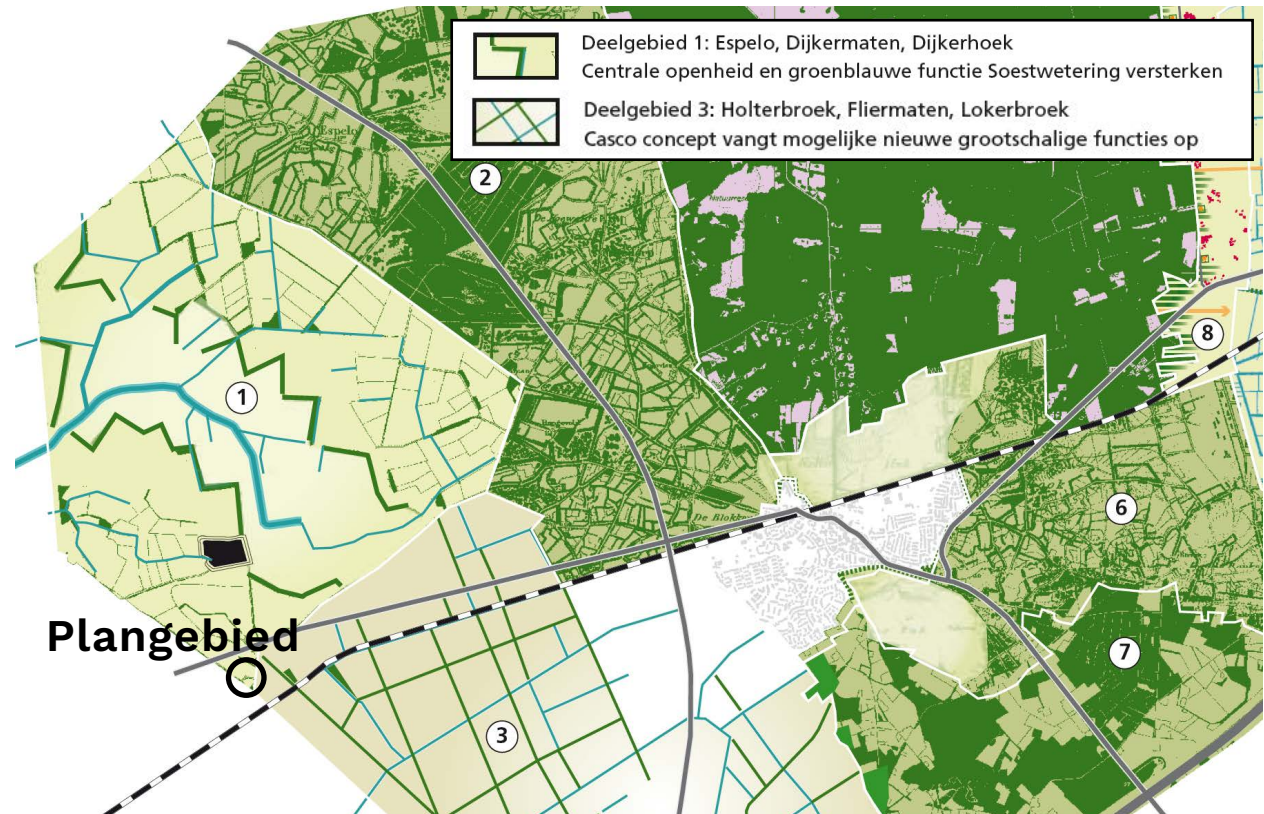
2.6 Uitgangspunten beleidsanalyse

Het landschapsontwikkelingsplan geeft voor deelgebied Espelo, Dijkermaten, Dijkerhoek de volgende opgaves:

- behoud en versterken van het landschapsbeeld aangelegd tijdens de ruilverkaveling Markelo-Holten (jaren 70-80);
- optimaliseren van de grondgebonden landbouw in het hele gebied mogelijk maken;
- vergroten van de openheid in het tussenliggende gebied;
- het bieden van een groen kader of casco waarbinnen toekomstige ontwikkelingen kunnen worden opgevangen.



Afbeelding 22. Kaart Geomorfologie Gemeente Rijssen-Holten (LOP pag. 8).



Afbeelding 23. Visiekaart LOP Rijssen-Holten (pag. 33).

3.2 Ontwikkeling in beeld



Afbeelding 25. Landschappelijk inpassingsplan

3.3 Landschappelijk beplantingsplan

In het landschappelijk inrichtingsplan zijn verschillende nieuwe groenstructuren gesitueerd zoals (erf)bomen, een houtsingel, struweelhagen en menghagen. Om tot een passend en gebiedseigen sortiment te komen is de potentiële natuurlijke vegetatie geraadpleegd.

Langs de Hessenweg worden boomvormers van lijsterbes, wilde appel, wilde peer en tweestijlige meidoorn aangeplant. Centraal binnen het erf wordt een bomengroep van een drietal winterlindes voorzien. De fruit-boomgaard bestaat uit een tweetal soorten hoogstam fruitbomen (appel en peer).

De houtsingel wordt groepsgewijs gemengd aangeplant met een groepsgrootte van vijf tot zeven stuks om onderlinge concurrentie tegen te gaan en bestaat uit gemengd inheems bosplantsoen. In deze houtsingel worden ook enkele boomvormers (ruwe berk, winter- en zomereik) aangeplant. Door deze struwelen (op de boomvormers na) pleksgewijs in een cyclus van 5 jaar te dunnen ontstaat er een dicht en gemêleerde groenstructuur.

De struweelhagen bestaan uit (voornamelijk) bes- en doorndragende, robuuste heesters en worden in een dubbele rij met vier stuks per meter in driehoeksverband aangeplant. De struweelhaag op het achtererf van het zuidelijke kavel wordt aangevuld met twee boomvormers (wintereik en ruwe berk). Onderhoud geschiedt door deze struweelhagen (op de boomvormers na) omjaarlijks flink te snoeien tot een hoogte van maximaal twee meter zodat een dichte en robuuste haag ontstaat die te allen tijde nest-, schuil- en foerageergelegenheid biedt aan diverse faunasoorten.

Als menghaag wordt een vijftal haagsoorten soortgewijs gemengd aangeplant in een enkele rij met een tussenafstand van 25cm. Door deze landelijke hagen jaarlijks één tot twee keer te snoeien, ontstaat een strakke haagvorm.

Plantlijst bomen, bosplantsoen en (struweel)hagen					
Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
Bomen					
A.	4	Quercus robur	Zomereik	16-18	
B.	3	Betula pendula	Ruwe berk	16-18	
C.	3	Quercus petraea	Wintereik	18-20	
D.	3	Tilia cordata	Winterlinde	16-18	
E.	1	Pyrus communis	Peer	14-16	Hoogstam fruitboom. Variëteit n.t.b.
F.	1	Malus domestica	Appel	14-16	Hoogstam fruitboom. Variëteit n.t.b.
G.	1	Prunus domestica	Pruim	14-16	Hoogstam fruitboom. Variëteit n.t.b.
H.	2	Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn	16-18	Hoogstam.
I.	2	Pyrus communis	Wilde peer	16-18	Hoogstam.
J.	2	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	16-18	Hoogstam.
K.	1	Malus sylvestris	Wilde appel	16-18	Hoogstam.
Houtsingel					
	317				
	55	Corylus avellana	Hazelaar	125/150	Groepsgewijs gemengd aanplanten met groepen van 5/7st in driehoeksverband.
	47	Frangula alnus	Vuilboom	125/150	Groepsgewijs gemengd aanplanten met groepen van 5/7st in driehoeksverband.
	50	Ilex aquifolium	Hulst	125/150	Groepsgewijs gemengd aanplanten met groepen van 5/7st in driehoeksverband.
	23	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	125/150	Solitair aanplanten in driehoeksverband.
	45	Sambucus racemosa	Bergvlier	125/150	Groepsgewijs gemengd aanplanten met groepen van 5/7st in driehoeksverband.
	35	Amelanchier lamarckii	Krent	125/150	Groepsgewijs gemengd aanplanten met groepen van 5/7st in driehoeksverband.
	35	Malus sylvestris	Wilde appel	125/150	Groepsgewijs gemengd aanplanten met groepen van 5/7st in driehoeksverband.
	27	Lonicera periclymenum	Wilde kamperfoele	125/150	Aanplanten langs zonzijde. Opleiden tegen bosplantsoen.
Struweelhaag					
	138				
	42	Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	125/150	Dubbele rij 4st. per m. in driehoeksverband. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	34	Prunus spinosa	Sleedoorn	125/150	Dubbele rij 4st. per m. in driehoeksverband. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	30	Viburnum opulus	Gelderse roos	125/150	Dubbele rij 4st. per m. in driehoeksverband. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	16	Sambucus racemosa	Bergvlier	125/150	Dubbele rij 4st. per m. in driehoeksverband. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	16	Rosa canina	Hondsroos	125/150	Dubbele rij 4st. per m. in driehoeksverband. Soortgewijs gemengd aanplanten.
Menghaag					
	1237				
	380	Fagus sylvatica	Beuk	80/100	Enkele rij 4st. per m. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	300	Carpinus betulus	Haagbeuk	80/100	Enkele rij 4st. per m. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	300	Acer campestre	Veldesdoorn	80/100	Enkele rij 4st. per m. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	157	Ligustrum ovalifolium	Liguster	80/100	Enkele rij 4st. per m. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	100	Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	80/100	Enkele rij 4st. per m. Soortgewijs gemengd aanplanten.



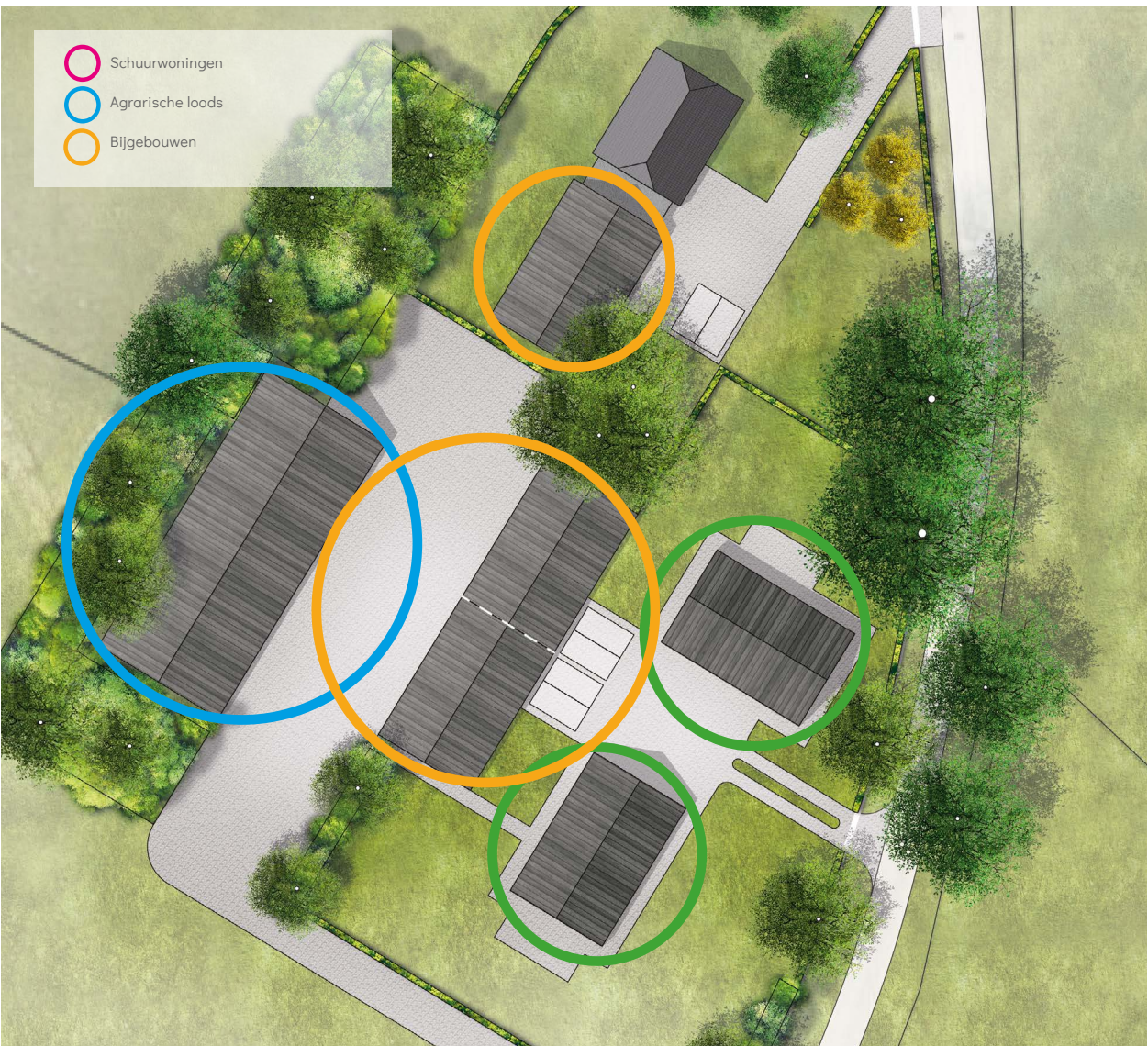
3.4 Beeldkwaliteit

De combinatie van de schuurwoningen, bijgebouw en groenstructuren op het erf ontworpen in het erfinrichtingsplan zorgen voor een samenhang waardoor het geheel als erfensemble herkenbaar is. Om deze herkenbaarheid te waarborgen is er aan de hand van referentiebeelden en voorbeelden van materialisering per typologie een kader gesteld voor de nieuw te ontwikkelen woningen.

De algemene uitstraling van het plan moet landelijk zijn. Waarbij er een hiërarchie is tussen (bestaande) hoofd-woning en de verschillende schuurtypes.

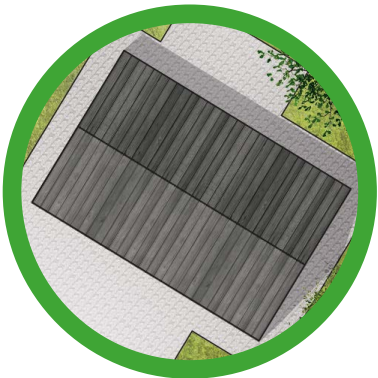
De verschillende typologieën bestaan uit:

- (groen) Schuurwoningen met zadeldak;
- (blauw) Akkerbouw loods;
- (oranje) Bijgebouwen.



Erfinrichtingsplan met legenda voor beeldkwaliteit

Schuurwoningen



Het type schuurwoning heeft een sobere uitstraling. De woningen bestaan uit één laag met een (rietgedekte) kap, waarbij de kap slechts minimaal wordt vervormd. Een gemetselde schoorsteen wordt als niet wenselijk beschouwd even als een gemetselde plint. Er zijn verschillen-de dak- en gevelmaterialen denkbaar, waarbij natuurlijk en sober ma-teriaalgebruik het uitgangspunt vormt. Daarbij is het gewenst dat de verschillende schuurwoningen in materialisatie en vormgeving goed op elkaar worden afgestemd. De referenties gaan uit van een moderne, eigentijdse interpretatie van de traditionele schuur.

Referentiebeelden:

Bron: Woonsubliem/Luxvilla



Denkbaar zijn zichtbare houten gebinten met een overstek. Baksteen in sobere kleuren is eveneens mo-gelijk als gevelmateriaal.

Bron: Qupus architectuur



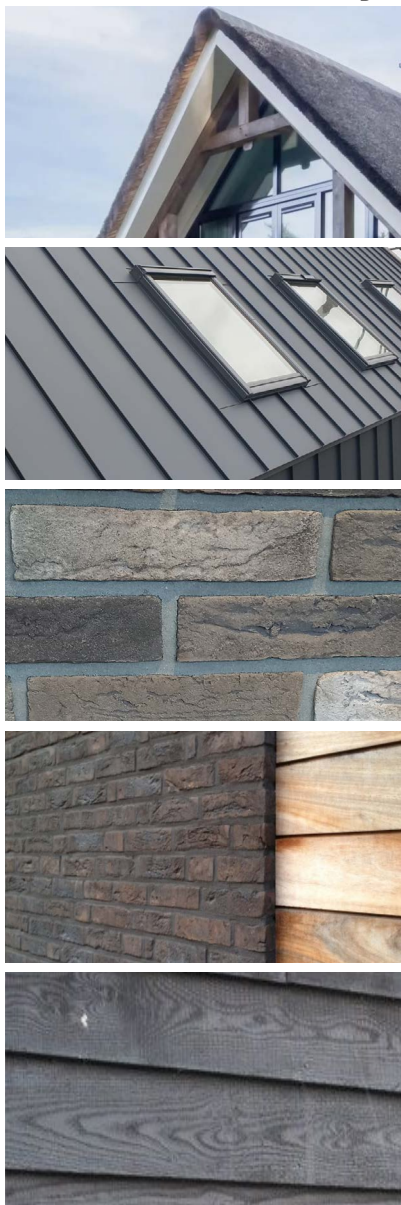
Een rechthoekige plattegrond met één laag en minimale vervorming in het dak (een groot dakvlak). Hout is een mogelijke optie voor de gevelbekleding. Denkbaar is een grote gevelopening in de kopgevel.

Bron: Dijkhof wonen



Een meer gesloten zijgevel is wenselijk. Tot de mogelijkheden behoort een verscholen goot zonder dako-verstek aan deze zijgevel.

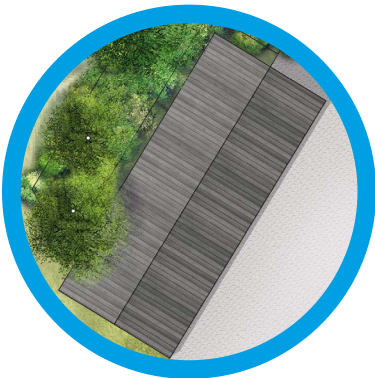
Voorbeelden van materialisering:



Sobere materialisering en kleurstellingen:

- Metselwerk: bruin-, zwart- of roodtinten
- Houtwerk: blank hout of bruin-, grijs- of zwarttinten
- Dakpannen: zwarttinten passend in de omgeving
- Metalen: bruin-, grijs- of zwarttinten

Akkerbouw loods



De akkerbouwloods heeft, net als de schuurwoningen, een sobere uits-
traling en een rechthoekige vorm. De loods kan bestaan uit anderhalve
laag met een kap; ook de vorm van een kapschuur behoort tot de mogeli-
jkheden. De loods wordt uitgevoerd in dezelfde materialen als de bijbe-
horende schuurwoning. De vormgeving wijkt op sommige punten af; zo
kan de loods bijvoorbeeld worden uitgevoerd met een gemetselde plint.

Referentiebeelden:

Bron: Dikkenberg Deuren



Tot de mogelijk heid behoort een loods met bakstenen plinten en een open gevel, bijvoorbeeld voorzien
van houten schuifdeuren.

Bron: Bureau Beckers



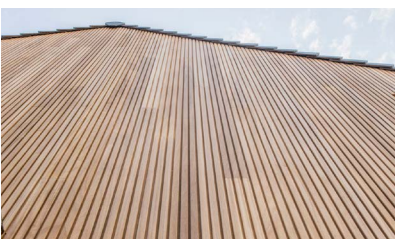
Houtengevel van blank hout, met een dichte zijgevel heeft de voorkeur.

Bron: Gelderse houtbouw



Bij gebruik van metalen is het wenselijk dat de kleur een donkere egale tint heeft.

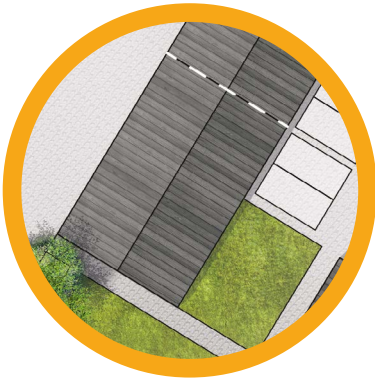
Voorbeelden van materialisering:



Sobere materialisering en kleurstellingen:

- Metselwerk: bruin-, zwart- of roodtinten
- Houtwerk: blank hout of bruin-, grijs- of zwarttinten
- Dakpannen: zwarttinten passend in de omgeving
- Metalen: bruin-, grijs- of zwarttinten

Bijgebouwen



De bijgebouwen hebben, net als de schuurwoningen, een sobere uits-
traling en bestaan uit één laag met een kap en een rechthoekige bou-
wvorm. Ze worden uitgevoerd met dezelfde materialen en detaillering
als de bijbehorende schuurwoning. De referenties gaan uit van een
moderne, eigentijdse interpretatie van de traditionele schuur. Wenselijk
is dat de twee aan elkaar gekoppelde bergingen één eenheid vormen
in materialisering en detaillering, waarbij dakoverstekken aan de
langsgevels beperkt moeten blijven.

Referentiebeelden:

Bron: TijmenBos architecten



Minimale vervorming van de gevels, met uitsparingen voor bijvoorbeeld kozijnen, is het streven.

Bron: Jeroen dingemans



Minimale vervorming van de gevels, met uitsparingen voor bijvoorbeeld kozijnen. Sobere materialiser-
ing, met een accent in blank hout, behoort tot de mogelijkheden.

Bron: Architect Buitenhuis villabouw



Een voorbeeld bij het ontwerpen van raamluiken.

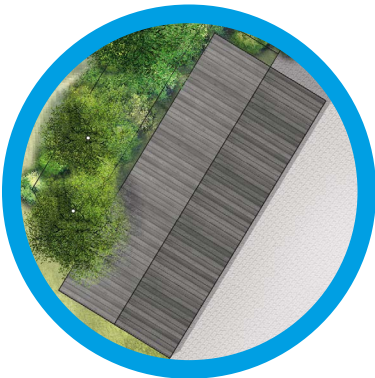
Voorbeelden van materialisering:



Sobere materialisering en kleurstellingen:

- Metselwerk: bruin-, zwart- of roodtinten
- Houtwerk: blank hout of bruin-, grijs- of zwarttinten
- Dakpannen: zwarttinten passend in de omgeving
- Metalen: bruin-, grijs- of zwarttinten

Erfverharding bij akkerbouw loods



De akkerbouwloods heeft een grote hoeveelheid verharding nodig voor het keren en draaien van landbouwvoertuigen. Het is wenselijk om de toegangsweg naar de loods te verharderen om verrommeling met verschillende materialen te voorkomen. De uitstraling van de loods is landelijk en sober.

Referentiebeelden:



Een voorbeeld van een halfsteensverband met grote betonnen platen.



Keperverband of elleboogverband, bijvoorbeeld uitgevoerd in betonklinkers.



H-klinker uitgevoerd in één sobere kleur.

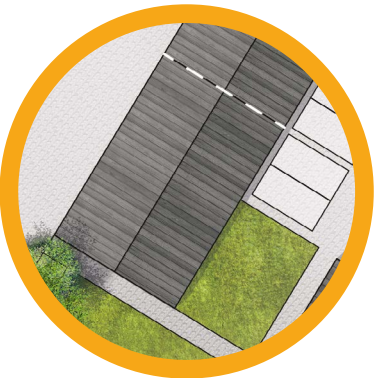
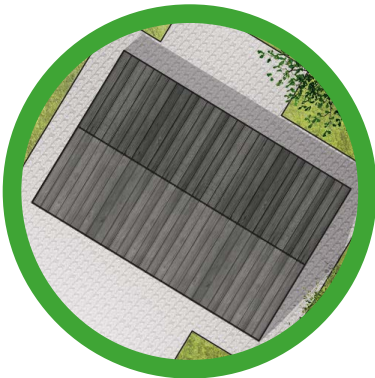
Voorbeelden van materialisering:



Sobere materialisering met kleurstellingen:

Grijs- en zwarttinten

Erfverharding bij schuurwoningen en bijgebouw



De erfverharding bij de woningen en bijgebouwen mag een sierlijkere uitstraling hebben, passend bij een boeren erf. Meerdere bestratingspatronen kunnen worden toegepast.

Referentiebeelden:



Dikformaat gebakken klinkers in keperverband met een ronde vorm behoort tot de mogelijkheden voor de materialisering op het erf.



Bijvoorbeeld een sobere betonklinker in een grijs tint kan het erf een rustige uitstraling geven.



Een karrenspoor kan in verschillende materialen worden uitgevoerd, zoals hier boven in de afbeelding uitgevoerd met kinderkopjes.

Voorbeelden van materialisering:



Sobere materialisering met kleurstellingen:

Grijs-, zwart-, bruin- en geel- roodtinten