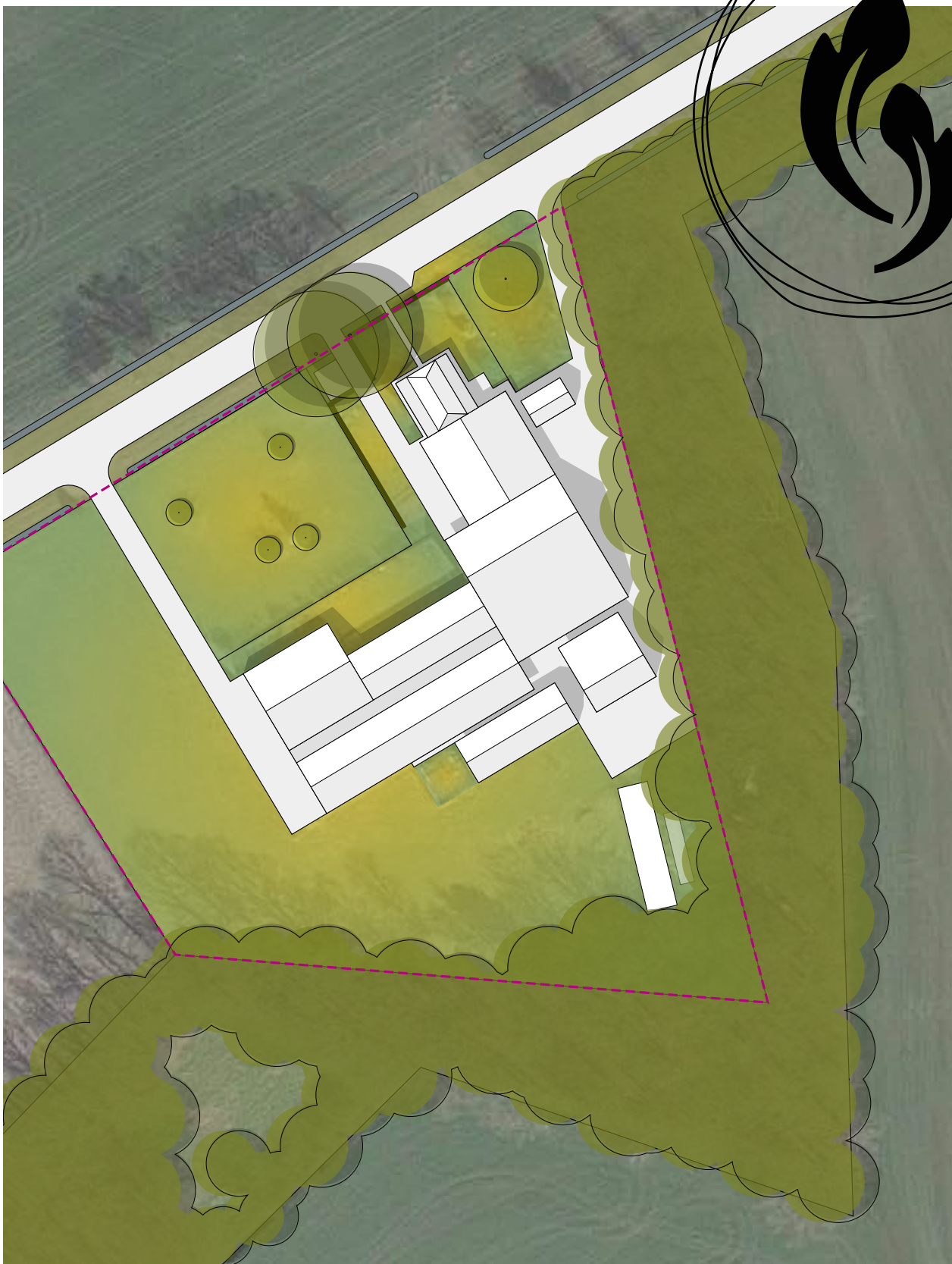




LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

ADVISEUR Ir. S. JANSEN | 04-08-2021 | VERSIE 1.1

DORPERDIJK 6 | HOLTEN

LANDSCHAPSPLAN

Adviseur:
Ir. S. Jansen
06 - 26 955 898

Opdrachtgever:
F. Pekkeriet



JANSEN&JANSEN groenadviesbureau
Velddijk 7a, Holten
www.groenadviseurs.nl

Versie:
1.1

Datum:
04 augustus 2021

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	04
2	LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	06
3	INPASSINGSPLAN	12

© JANSEN&JANSEN groenadvies & ontwerp, Rijssen. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het voornemen is om verschillende agrarische opstallen op het erf van Dorperdijk 6 in Holten te slopen, in het kader van een Rood voor rood-regeling. In het voorliggende document worden kaders geschetst hoe de voorgenomen ingreep landschappelijk kan worden ingepast.

1.2 DOEL

Dit landschapsplan heeft twee doelen:

- Het achterhalen wat de huidige ruimtelijke kwaliteit is van het erf als ensemble in het landschap;
- Het schetsen van kaders waarbinnen de ruimtelijke kwaliteit met de functieverandering kan worden gewaarborgd of kan worden versterkt.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied ligt op de overgang van een open en grootschaliger heide ontginnings-landschap en een kleinschaliger beekdallandschap westelijk van het plangebied rond de oude Schipbeek. Het landschap oostelijk van het plangebied bestaat uit een open landschap opgebouwd uit weilanden, maisakkers en verspreid liggende erven. Langs wegen staan boomrijen. Ten westen van het plangebied ligt een landschap opgebouwd uit kleine weilanden, bosjes en singels met hierbinnen verschillende erven. Het plangebied zelf bestaat uit een voorname ontginningsboerderij uit het begin van de twintigste eeuw met hier achter verschillende stallen en schuren. Het erf is bereikbaar via drie brede opritten. Het erf is aan de zij- achterkant begrenst door een brede bosstrook waardoor het erf een natuurlijke visuele verankering heeft in het landschap.

1.4 WERKWIJZE

In dit inpassingsplan wordt de volgende werkwijze gehanteerd. Achtereenvolgens worden de volgende stappen gezet:

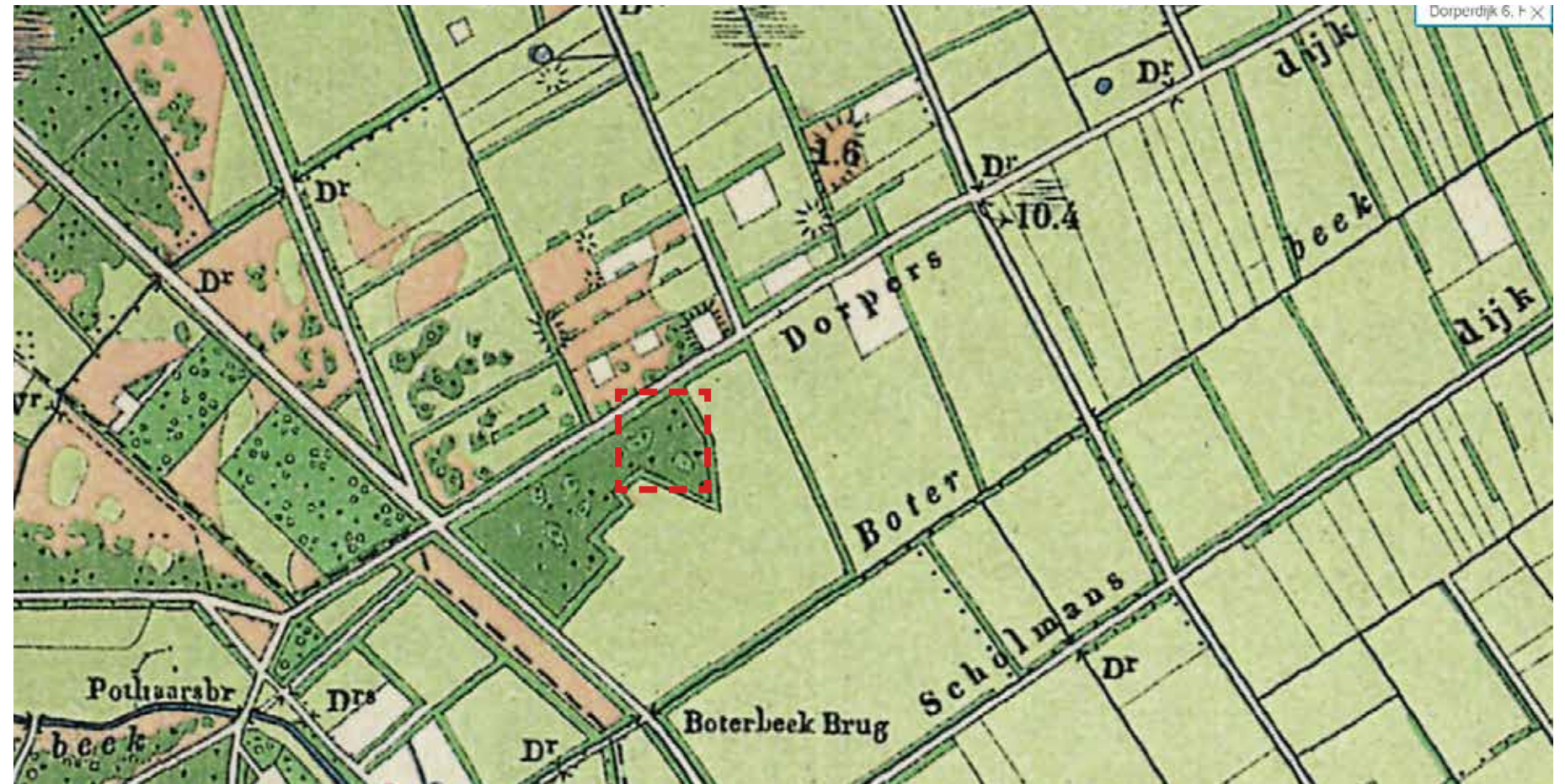
- Landschappelijke/ruimtelijke analyse;
- Analyse van het vingerend beleid;
- Opstellen en uitwerken inpassingsvariant.



2 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

2.1 HISTORISCHE CONTEXT

Het plangebied is gelegen op een overgang van een open heideontginningslandschap en een meer gesloten beekdallandschap langs de schipbeek. Rond 1900 bestond het heideontginningslandschap uit een open landschap met op de rationele kavelgrenzen houtsingels. Het landschap rond de Schipbeek bestond uit een mix van bos, nog niet ontgonnen woeste gronden en verspreid liggende kampen. De bosstrook rond het plangebied is reeds zichtbaar op de kaart van 1900. Het plangebied zelf bestond uit een nog niet ontgonnen perceel woeste grond.



Kaart van het plangebied, omstreeks 1900 (bron: topotijdreis.nl)

2.2 HET HET HUIDIGE LANDSCHAPSBEELD

Het landschapsbeeld gezien vanaf de kaart

Het huidige landschapsbeeld is veel opener geworden, hoewel de meeste hoofdstructuren nog zichtbaar zijn in het landschap. De bosstrook rond het plangebied is de dominante structuur in het landschap die het landschap visueel en fysiek ordent.



Kaart van het plangebied in de huidige situatie (bron: Maps.google.nl)

2.3 FOTO IMPRESSIE



2.5 DE BELEIDSMATIGE CONTEXT

Het vingerend beleid ten aanzien van landschap in de gemeente Rijssen-Holten wordt ingevuld door het Landschapontwikkelingsplan (2007). In het Landschapontwikkelingsplan staat vrij precies aangegeven aan welke richtlijnen nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moeten voldoen.

In dit plan worden voor elf deelgebieden specifieke landschapskarakteristieken beschreven en hoe deze karakteristieken versterkt kunnen worden. Het plangebied valt binnen deelgebied 3; Holterbroek, Fliermaten, Lokerbroek. Aan de rechterzijde is de visiekaart voor dit deelgebied weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de westelijke rand van het deelgebied. De visie voor het plangebied geeft ruimte voor ontwikkeling van agrarische bedrijven. In de visie staan twee zaken centraal:

- Het creëren van openheid;
- Het creëren van sterke kaders van groen (bos/houtsingels) zodat als het ware landschappelijke kamers ontstaan waar ontwikkelingen kunnen worden ingepast.



Visiekaart uit het Landschapontwikkelingsplan (2007) >

3 INPASSINGSPLAN

3.1 AANDACHTSPUNTEN ANALYSE

Vanuit de landschapsanalyse en het landschapsontwikkelingsplan zijn er de volgende handvatten voor het ontwerp.

Landschapsontwikkelingsplan:

- Het landschap moet open zijn, met sterke groene kaders. Deze kaders vormen groene landschappelijke kamers waar binnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Landschappelijke analyse:

- Het plangebied wordt begrenst door een brede bosstrook die het landschap rond het plangebied een duidelijk kader geeft. Binnen dit kader is het landschap open.

3.2 UITGANGSPUNTEN INRICHTING

De aandachtspunten vanuit de analyse zijn vertaald in de volgende uitgangspunten die in acht genomen moeten worden bij de inrichting van het terrein na de functieverandering:

- Het erf dient een compacte en heldere vorm te krijgen;
- De vormgeving van het erf dient sober en praktisch te zijn;
- Het omliggende landschap dient open te zijn;
- De bosstrook rond het plangebied vormt een landschappelijke kamer waar het plangebied in ligt.



Bestaande situatie.



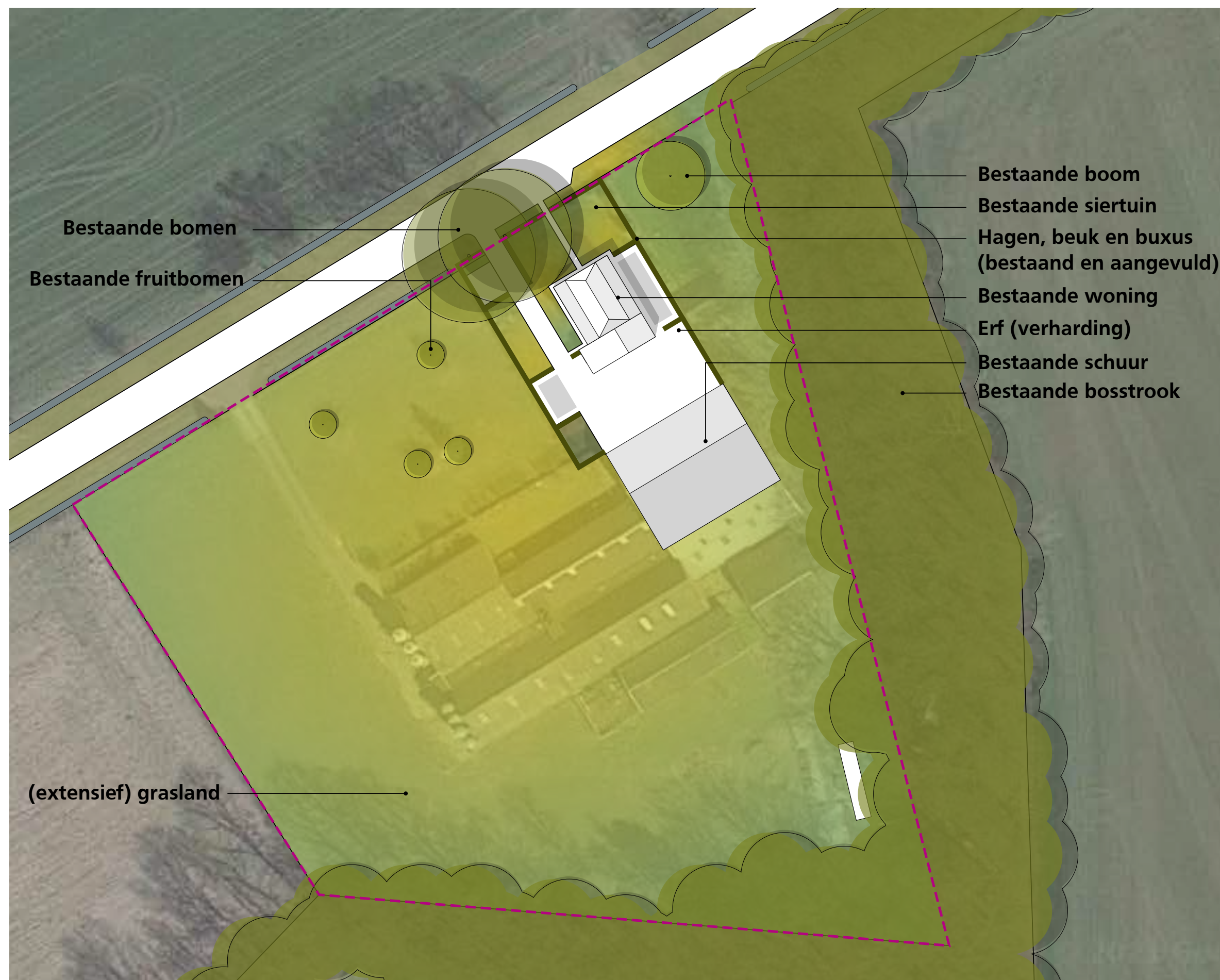
Nieuwe situatie.

3.3 INPASSINGSSCHETS

In deze paragraaf zijn de uitgangspunten zoals weergegeven in paragraaf 3.2 vertaald naar een inrichtingsschets voor het terrein.

De volgende zaken zijn belangrijk:

- Het woonhuis en de haaks op het woonhuis gepositioneerde hal blijven (gedeeltelijk) gehandhaafd;
- De overige opstallen, inclusief de opritten noordelijk en zuidelijk worden verwijderd;
- Het erf krijgt een compacte vorm. De tuin rond het bestaande woonhuis met de twee volwassen beuken blijft gehandhaafd. De twee nieuwe zijden van het erf worden gevormd door landschappelijke hagen (beuk/gemengde haag);
- Het omliggende vrijgekomen terrein wordt omgevormd tot grasland (blijft zo open mogelijk).





Dorperdijk 6, Holten	
Themakaart:	Plankaart bestaand blad 1/2
Datum:	15-06-2021
Schaal:	n.v.t. 
Formaat:	A3

**Jansen&Jansen**
groenadviesbureau



Dorperdijk 6, Holten	
Themakaart:	Plankaart nieuw blad 2/2
Datum:	04-08-2021
Schaal:	n.v.t. 
Formaat:	A3
 Jansen&Jansen groenadviesbureau	



Jansen&Jansen
groenadviesbureau

Contact

JANSEN&JANSEN groenadviesbureau
Velddijk 7a, Holten
www.groenadviseurs.nl