

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Helhuizerweg 14 Holten

Door: **dé Erfontwikkelaar b.v.**

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer 06 24 88 38 28

E-mail herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet www.erfontwikkelaar.nl

Project 2611

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 25 juni 2024

Bestandsnaam 2611 RKP-001

Aantal pagina's 19

INHOUDSOPGAVE

introdactie	4
Helhuizerweg 14 Holten	6
ontstaan van het landschap	8
concept	10
het erfinrichtingsplan	12
landschapsmaatregelen	14
beeldkwaliteit bijgebouw/sanitairgebouw	16
kwaliteitsimpuls groene omgeving	18

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Helhuizerweg 14 te Holten.

Het bedrijf betreft een piekbelaster en heeft zich aangemeld in het rijks-programma LBV+. Daarbij moet duidelijk zijn welke vervolgfunctie het erf krijgt.

Aangezien initiatiefnemers hier al sinds 2004 een recreatieve tak hebben is gekozen deze uit te breiden.

Het initiatief bestaat concreet uit:

Sloop kalverstallen en enkele opstallen;
realisatie kampeerterrein met 40 plekken;
realisatie één gebouw met sanitairgebouw en nieuwe
werktuigenberging en werkplaats

De gemeente Rijssen-Holten en ook de provincie Overijssel hebben aangegeven in een vooroverleg akkoord te kunnen gaan met dit initiatief mits aangetoond wordt dat het landschappelijk goed wordt in gepast. Middels dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond hoe dit vorm krijgt. Het zal als voorwaardelijke verplichting opgenomen moeten worden in de verder omgevingsplan herziening.



Het plangebied bestaat uit een woonhuis met inwoning (1) enkele opstallen bij de bedrijfswoning (2). Rondom deze bedrijfswoning met opstallen is een sobere maar passende tuin vormgegeven (3). Vanaf 2004 zijn er drie dubbele boerderijkamers gerealiseerd aan de zuidzijde van het erf (4). Aan de westzijde van het erf staan aanééngeschakelde kalverstallen (5). De recreatiewoningen zijn ingepast middels een houtsingel (6). De oostelijke rand nabij de kalverstallen is meer open (7). Aan de noordzijde is het agrarische bedrijf van de buren (8). Ruimtelijk gezien presenteren beide erven zich als één ensemble.





overzicht plangebied en te slopen opstallen Helhuizerweg 14 Holten



het erf met op de voorgrond de kalverstallen



de drie (dubbele) boerderijkamers

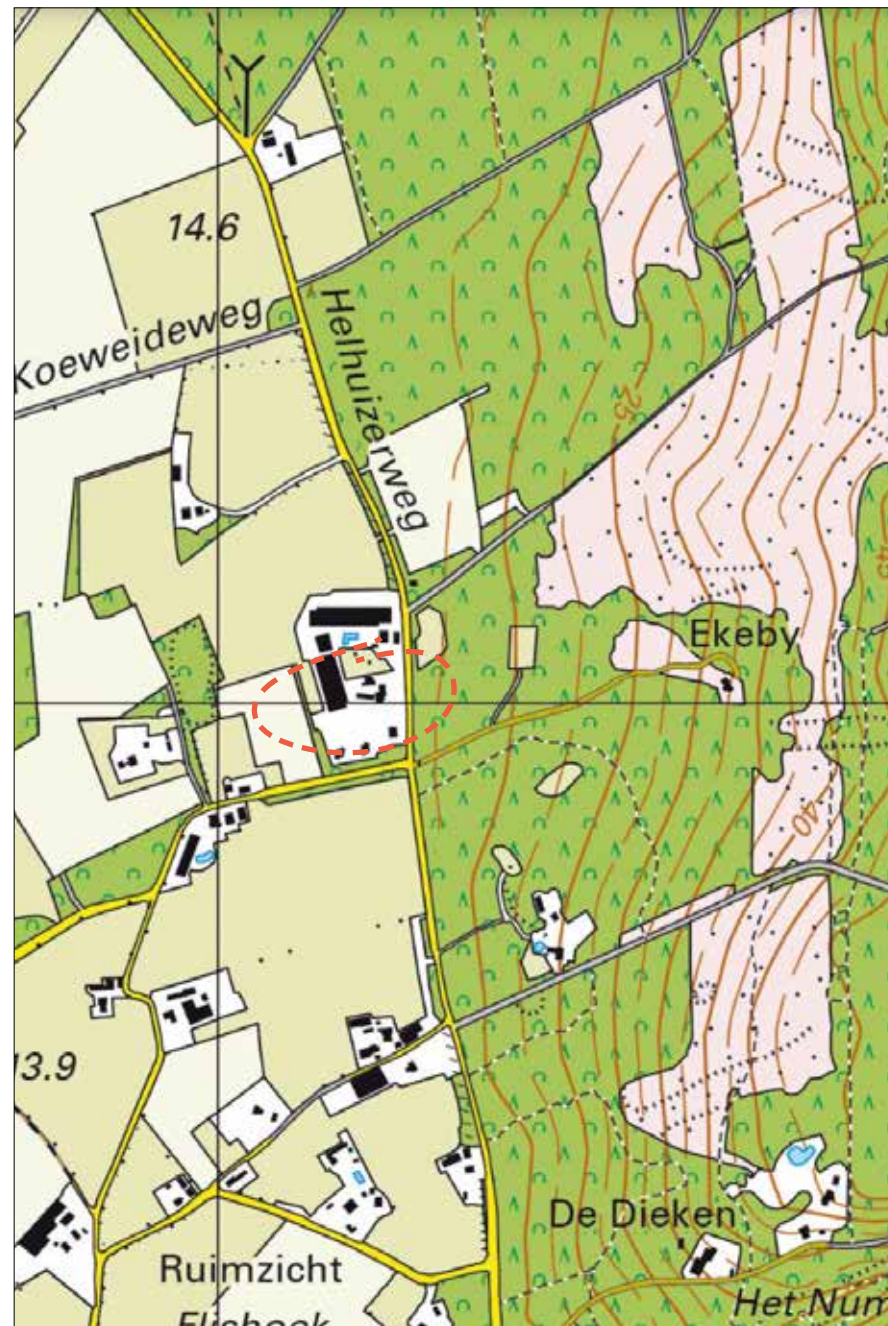
Het plangebied ligt in het zogenaamde jonge heide- en broekontginningslandschap. Deze jonge veldontginningen zijn de gronden die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond.

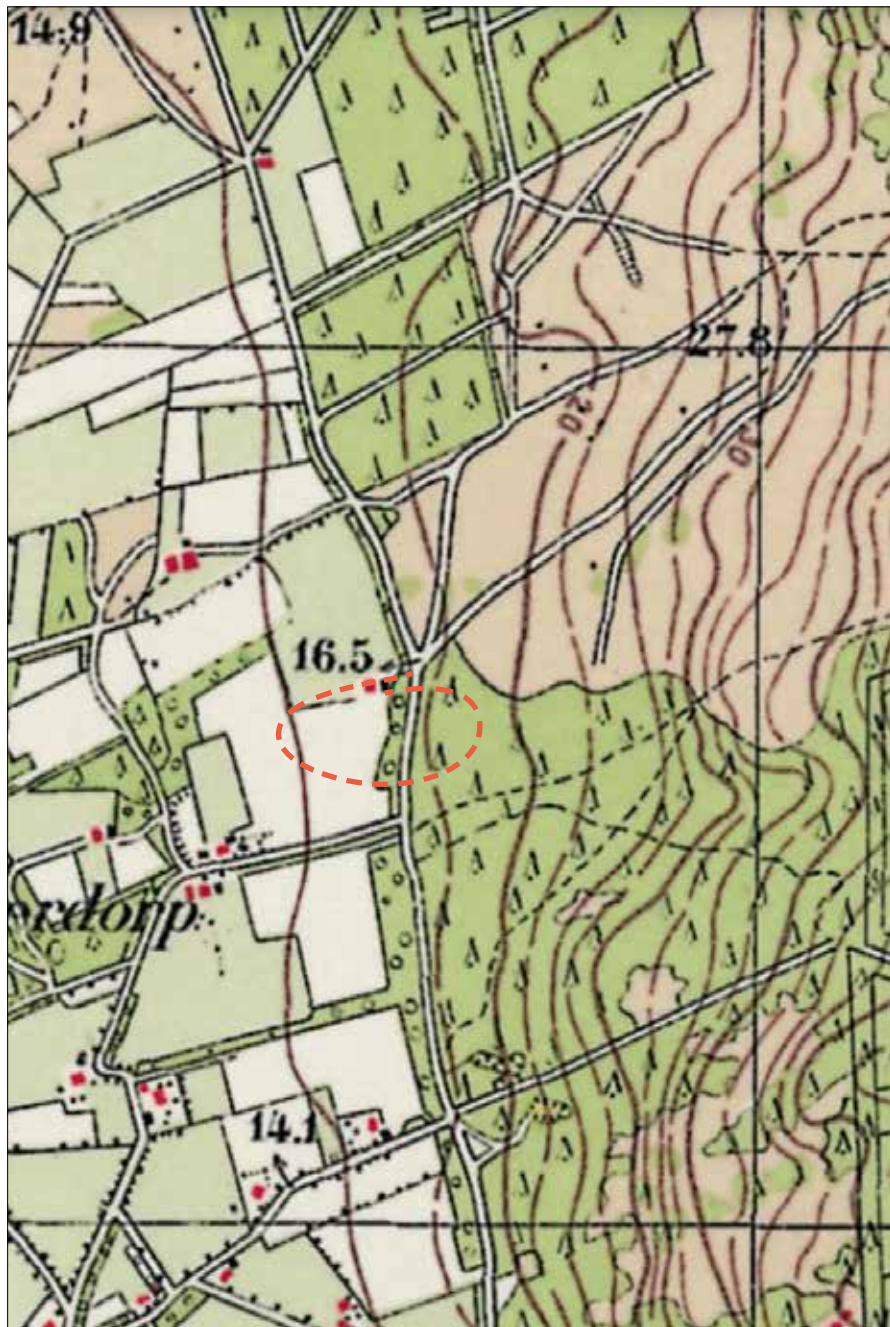
De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd.

De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun raionale opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken.

Aan de noord en oostzijde is de Sallandse heuvelrug. Dit bos- en droge heidegebied wordt hoog gewaardeerd door de glooiing en bijzondere vergezichten.

Het erf is relatief jong en kent een agrarische uitstraling door de schuren en praktisch ingericht achtererf. Na sloop van de opstallen zal het erf weer opnieuw ingericht worden. Het is daarbij belangrijk de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Het genoemde karakter van het gebied moet daarbij behouden blijven en waar nodig versterkt worden.





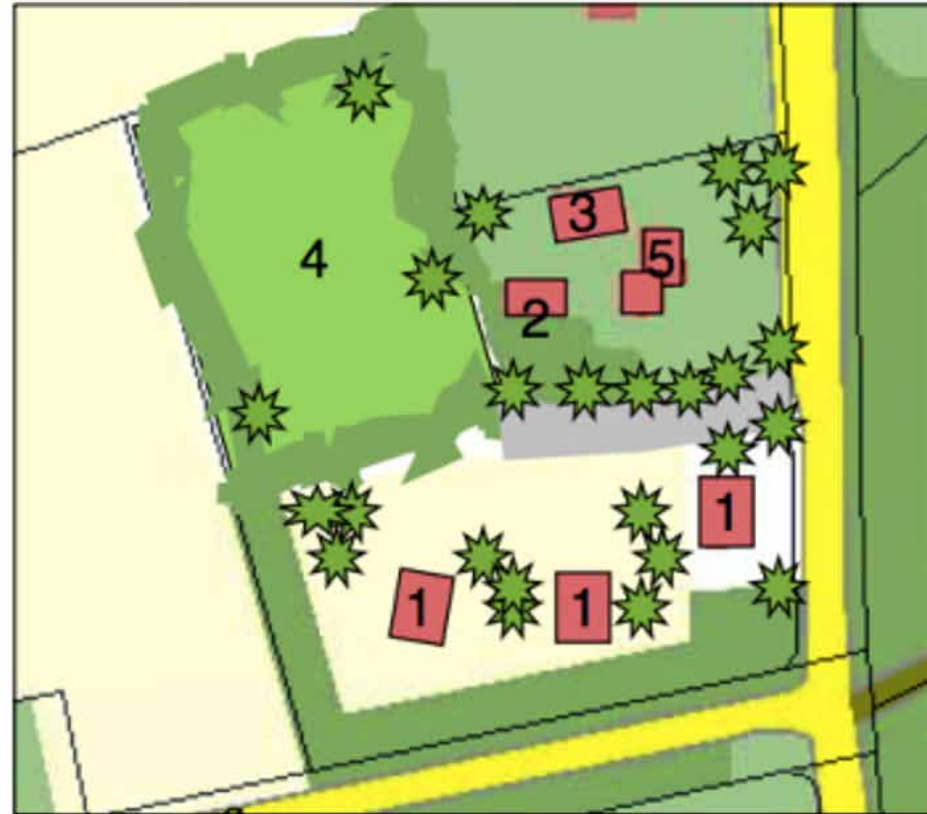
situatie Helhuizerweg 14 - 1950



situatie Helhuizerweg 14 - 1900

Met het slopen van de kalverstallen en het realiseren van een kampeerterrein moet het erf zich als een logische eenheid in het landschap presenteren. Deels wordt dit bereikt door het nieuwe bijgebouw nabij de woning te positioneren en deels door een passende rand rondom het erf.

Daarnaast draagt een goede en logische indeling van het terrein bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Bij het verlenen van de vergunning van de boerderijkamers is het hiernaast afgebeelde plan opgesteld en goedgekeurd. Het vormt de basis voor de huidige uitwerking van de plannen



Er is sprake van:

- zes boerderijkamers (1);
- een ambachtelijke kleinschalige houtbewerkingsinrichting (2)
- een theeschenkerij (3)
- een kleinschalig kampeerterrein (4)
- het woonhuis van de familie (5)



Na de sloop van de kalverstallen ontstaat er op het erf ruimte voor een kampeerterrein met 40 plekken, ingericht voor campers en caravans. Het nieuwe kampeerterrein en de bestaande boerderijkamers worden ontsloten via één inrit, waarbij voldoende parkeerruimte beschikbaar is. Naast de inrit bevindt zich een opstelstrook voor gasten die zich melden bij de receptie.

Het terrein wordt natuurlijk ingericht met streekeigen beplanting die aansluit op de reeds bestaande houtwal ten zuiden van de boerderijkamers (Groene en Blauwe diensten). Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast, en parkeren gebeurt op grasbetonstenen.

Centraal op het terrein wordt een nieuwe schuur en sanitairgebouw gerealiseerd, die deels privé en deels door de gasten worden gebruikt. Het terrein wordt ingepast met gemengde hagen, vlinderstroken en solitaire bomen.



houtsingel

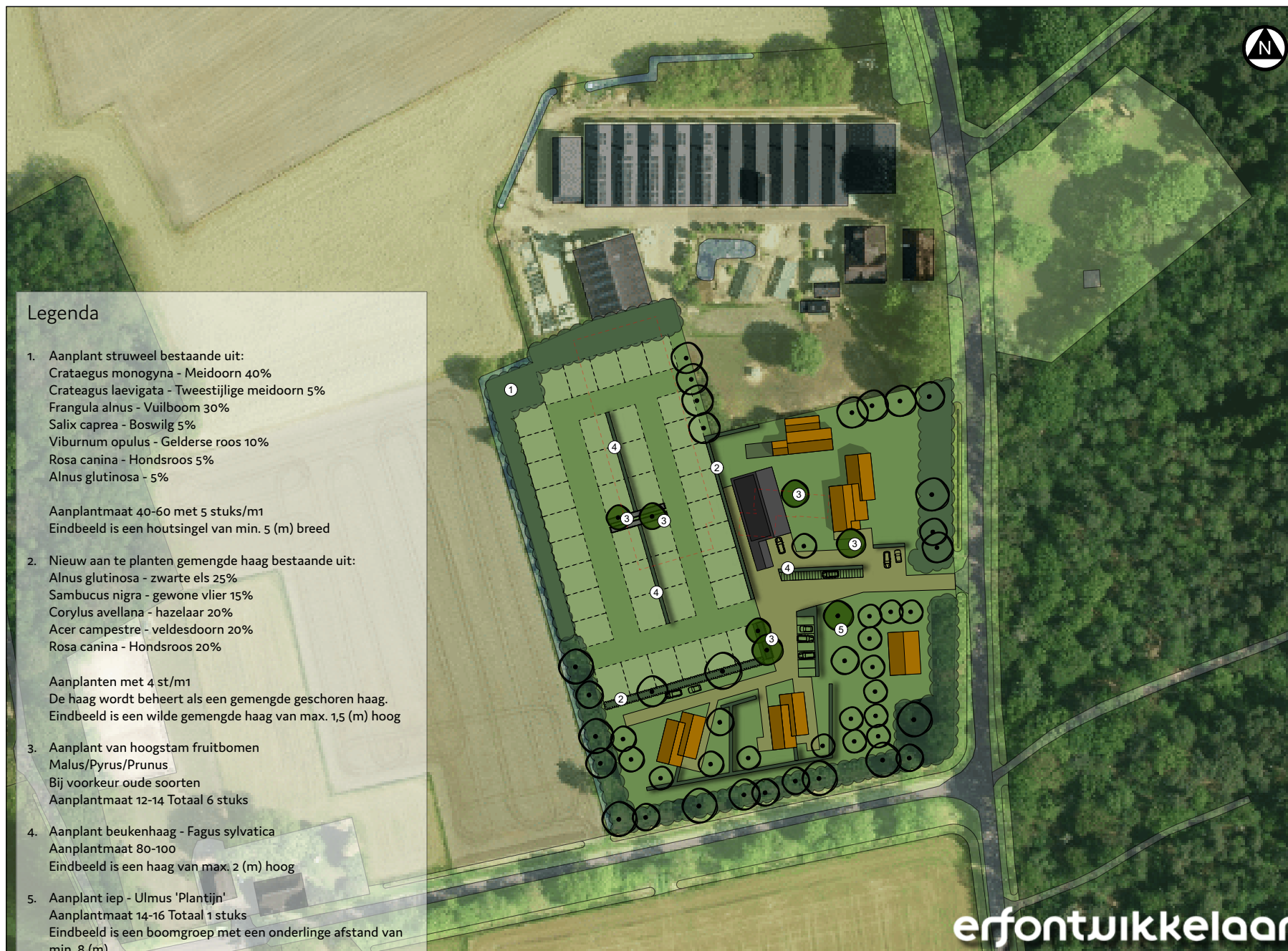


zwarte els als boom

Legenda

1. Te slopen kalverstallen (KGO)
2. Te slopen opstallen
3. Bestaande woning met opstallen (privé)
4. Bestaande receptie
5. Nieuw bijgebouw t.b.v. opslag en werkplaats recreatiebedrijf
6. Sanitairgebouw
7. Bestaande boerderijkamers
8. Bestaande houtsingel
9. Bestaande hagen behouden
10. Aanplant houtsingel van ca. 5 (m) breed
11. Aanplant gemengde streekeigenhagen tussen velden
12. Aanplant fruitbomen met plantenborders ter versterking biodiversiteit
13. Bestaande beuken
14. Aanplant beukenhaag
15. Parkeren bezoekers
16. Kort parkeren bezoekers
17. Opstelplaats auto met caravan
18. Bestaande paardenkastanje
19. Bestaande beuk
20. Bestaande appelbomen verspreid tussen boerderijkamers (locatie indicatief)

erfontuikkelaar
laat je erf groeien!





vlinderborders op bijzondere plekken op de camping



sfeerbeeld vogelbosje



gemengde haag



kleinschalige linde

Op de inrichtingstekening (pag 13) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. De schuur zal afzonderlijk van de Welstandsnota getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van het volume te maken. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

Positionering van het volume op de kavel

Op het erfinrichtingsplan is de locatie van de werktuigenberging/sanitairgebouw weergegeven. Het sanitairgebouw wordt in pandig of geschakeld aan deze wagenberging gebouwd. De grote van het sanitairgebouw moet passend zijn bij de grote van dit plan.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan van de wagenberging en sanitairgebouw.

Vorm:

Het volume heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak met een zadeldak. (deze kan asymmetrisch zijn)

Detailtering, kleuren en materialen:

De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot;
omtimmerde goten zijn niet toegestaan
de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving.

Detailtering, kleuren en materialen:

De detailtering van het volume dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen
het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houten gevels (of een daarop lijkende profielplaat) en dak van pannen, of (golf)plaatmateriaal
het kleurgebruik is traditioneel en gedekt

Op de volgende pagina zijn referentiebeelden opgenomen ->



locatie schuur op het erf



De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving is van toepassing bij dergelijke ontwikkelingen.. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

GEBIEDSEIGEN ONTWIKKELING

De omgevingsvisie van Overijssel geeft voor dit deel van Holten weer dat er gestuurd moet worden op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. Het ontwikkelingsperspectief is wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap. Concreet houdt dit in het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. Daarbij is er ruimte voor recreatie. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Het omvormen van een intensieve veehouderij naar een kleinschalig recreatieterrein sluit aan op de doelen die er voor dit gebied opgesteld zijn.

SCHAAL EN IMPACT OP DE OMGEVING

De bestaande stallen worden gesloopt en binnen de huidige contouren van het erf wordt een kleinschalig recreatieterrein ingepast. De randen worden versterkt met streekeigen groen en de camping ligt aansluitend op de bestaande recreatiewoningen. De schaal in impact op de omgeving is daarmee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden.

EIGEN BELANG EN MAATSCHAPPELIJK BELANG

Er is deels sprake van eigen belang, er worden immers nieuwe economische activiteiten opgestart. Grontendeels is het echter maatschappelijk belang door het opheffen van een zogenaamde piekbelaster. Middels de LBV+ regeling zal de kalverhouderij gestaakt en gesaneerd worden. Hiervoor wordt vanuit het rijk initiatiefnemers gecompenseerd. De aanleg

van de camping is een passende vervolgfunctie (zowel economisch als landschappelijk) voor het erf.

TEGENPRESTATIE

De LBV+ compenseert slechts een deel van de vervangingswaarde, de in te leveren rechten en de sloopkosten. Het verwijderen van overtollige verharding, niet-inheemse beplanting en enkele kleine bouwwerken (geen dierenverblijven) valt buiten de regeling. Over het algemeen zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren door het verwijderen van verharding en het kappen van niet-inheemse beplanting (zoals dennen). Daarnaast draagt het initiatief bij aan het behoud van vitaliteit op het platteland.

De kwaliteitsimpuls houdt concreet in dat niet-inheemse beplanting, overtollige verharding en enkele oude, landschap ontsierende bouwwerken achter de woning zullen worden verwijderd.



te verwijderen schuren, gebiedsvreemde beplanting en verharding

erfontuikkelaar

laat je erf groeien