



LANDSCHAPSPLAN

ADVISEUR Ir. SICCO JANSEN | 22-02-2018 | VERSIE 1.1

BOSSCHOOL ESPELO

LANDSCHAPSPLAN I BOSSCHOOL ESPELO

Adviseur:
Ir. Sicco Jansen
06 - 26 955 898
info@groenadviseurs.nl

Opdrachtgever:
Dhr. Nijsink | Gemeente Rijssen-Holten



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

Versie:
1.1

Datum:
22 februari 2018

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	04
2	LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	06
3	INPASSINGSPLAN	14

© 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

Enkele jaren geleden heeft de Bosschool in Espelo haar deuren moeten sluiten als basisschool en centrale ontmoetingsplek voor Espelo. In de tussentijd is gemeente Rijssen-Holten opzoek gegaan naar een nieuwe functie voor het markante gebouw in de bossen bij Espelo. Bij de functie keuze is het van belang dat het gebouw een rol kan blijven spelen als icoon voor de gemeenschap van Espelo. De beoogde nieuwe functie van het gebouw omvat een woonruimte met daarbij de mogelijkheid voor een extra functie, zoals bijvoorbeeld ateliers.

Het is het voornemen van de gemeente Rijssen-Holten om het pand en het omliggende terrein te verkopen aan een marktpartij. Voor de gemeente is het echter wel van belang dat met de functie verandering en de verandering van eigenaar de huidige ruimtelijke kwaliteit van het pand als ensemble in het landschap gehandhaafd blijft. In het voorliggende document worden kaders geschetst hoe de huidige ruimtelijke kwaliteit met de functieverandering kan worden houden of kan worden versterkt.

1.2 DOEL

Dit landschapsplan heeft twee doelen:

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

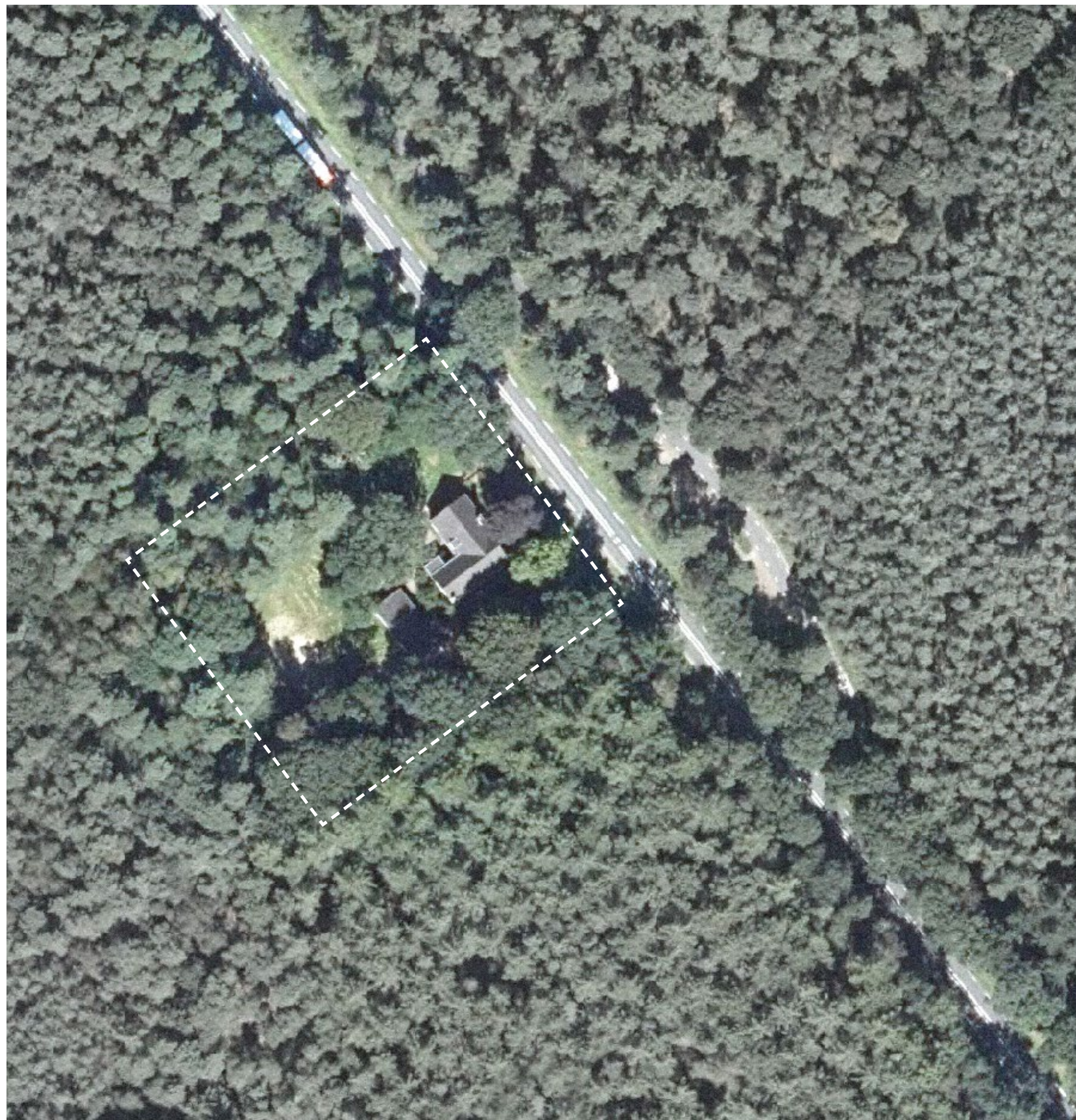
1.3 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in een bosgebied nabij Espelo aan de doorgaande Raalterweg. Zoals de kaart rechts illustreert heeft het plangebied een tamelijk geïsoleerde ligging. Enerzijds door de bossen die het schoolgebouw aan alle zijden omgeven en anderzijds door de drukke provinciale weg die de toegang tot het object voor voetgangers en fietsers bemoeilijkt. In de huidige situatie is er een voetgangerstunneltje die voetgangers toegang tot het plangebied verschaft. Dit tunneltje zal echter in de toekomst verdwijnen. Met het plangebied wordt in dit document bedoeld op het schoolgebouw en het omliggende schoolterrein.

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 flauwe uitloper van de Sallandse Heuvelrug. Op de kaart van omstreeks 1900 is het goed zichtbaar dat het plangebied deel uit maakte van een aaneengesloten heidegebied dat de gehele Sallandse Heuvelrug omvatte. Binnen dit heidegebied valt de omgeving van het plangebied op als een van de weinige bosgebieden; later zijn ook de meeste delen van de Sallandse Heuvelrug omgevormd naar bos. Als we wat verder inzomen op de Bosschool (zie kaart rechts) dan zien we dat de school op een openplek in het bos lag. De bebouwing is daarbij aangezet met erf beplanting. Ten oosten van de Bosschool loopt een hout/boomsingel. Een ander opvallend element is de leiding (watergang) die langs het plangebied loopt.



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

2.2 HET HUIDIGE LANDSCHAPSBEELD

Het landschapsbeeld gezien vanaf de kaart

Als we het huidige landschapsbeeld vergelijken met het landschapsbeeld van rond 1900, dan zien we dat het landschap geslotener is geworden. Waar de Bosschool eerst omgeven was door een heideveld is dat nu een gesloten bos. De oorspronkelijke houtsingel ten oosten van de school en de erfbeplanting rond de school zijn in het veld nog steeds herkenbaar. In de loop van de jaren zijn deze elementen uitgeroeid tot grote loofbomen die uitsteken boven de rest van het bos.

Een opvallend ingrediënt is de wandelroute die over het schoolterrein loopt.



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

2.3 DE BOSSCHOOL ALS ENSEMBLE IN HET LANDSCHAP

Een gebouw in het bos

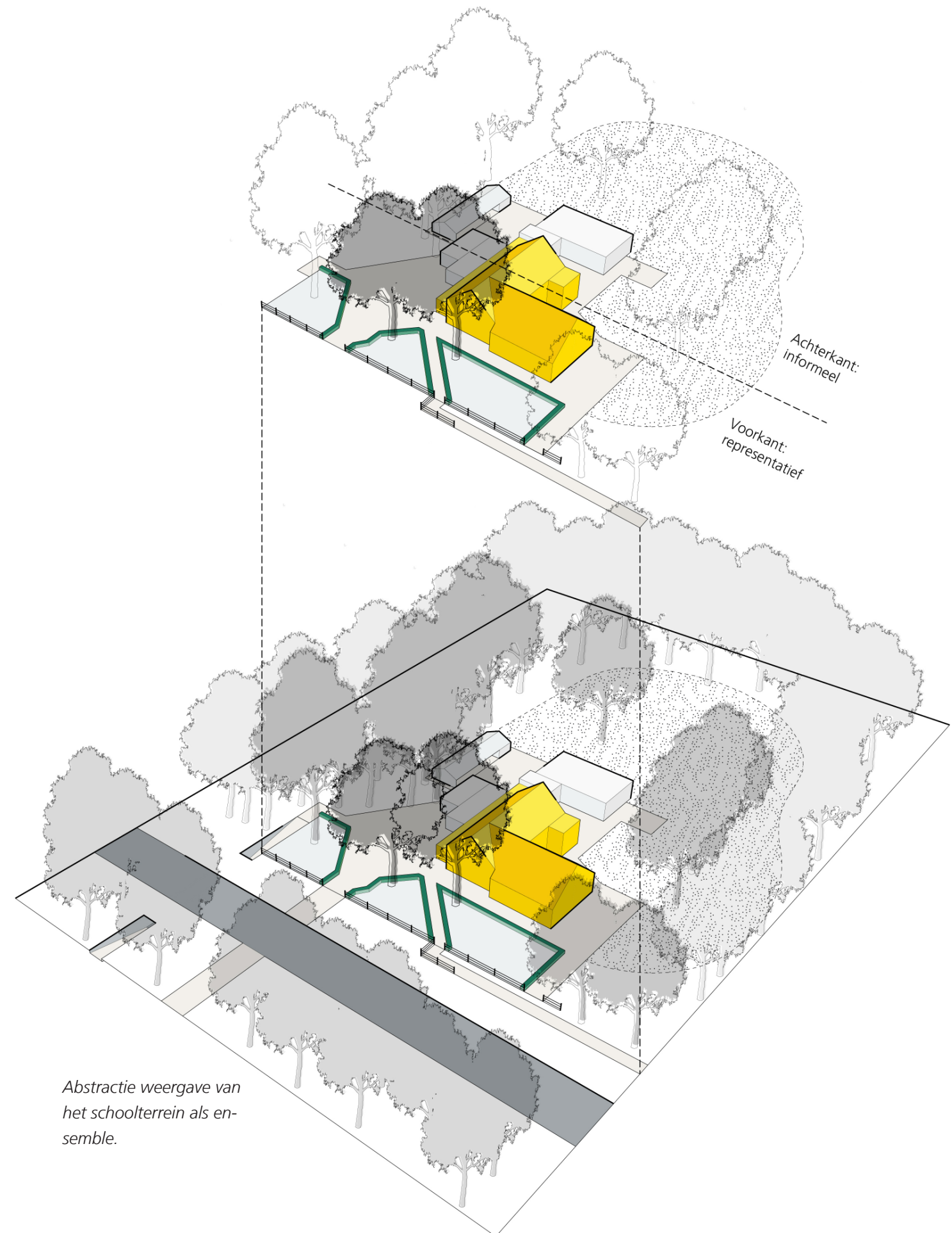
Als ensemble is de Bosschool sterk gericht op de provinciale weg N332; de wegzijde is duidelijk de voorkant van het ensemble. De Bosschool is het enige gebouw in het bosgebied langs de N332 tussen Holten en Nieuw Heeten. De N332 heeft in het bosgebied een heel helder profiel met strakke boomlijnen aan beide zijden. Ter hoogte van de Bosschool wordt de boomlijn onderbroken en valt het oog op de karakteristieke bebouwing van de Bosschool. Het hekwerk aan de voorzijde van het terrein speelt hierin een rol als eerste aankondiging van het gebouw. In de anders bijna borden vrije berm trekt het hekwerk van enige afstand al de aandacht naar deze zijde van de weg.

Heldere voor en achterkant

Als ensemble heeft de Bosschool een heel heldere voorkant en achterkant. De voorkant is formeel van karakter met onder meer een klassiek hekwerk en een siertuin. De achterzijde van het terrein is het functionele deel van het ensemble. Hier speelden vroeger de kinderen. Dit deel van het ensemble is afgeschermd door het gebouw en de bosschages aan weerskanten. Qua karakter en inrichting is dit deel informeler.

Vier ingrediënten

Door de opzet in een voor- en achterkant is met name de voorkant van het ensemble belangrijk in het landschapsbeeld. Vier ingrediënten geven de Bosschool zijn karakteristieke voorkomen: de siertuin met hekwerk, het oude gebouw met pannendak en klassieke details, de solitaire bomen aan de voorkant en de dichte bosschages aan de beide zijden.



*Abstractie weergave van
het schoolterrein als en-
semble.*

2.4 FOTO IMPRESSIE

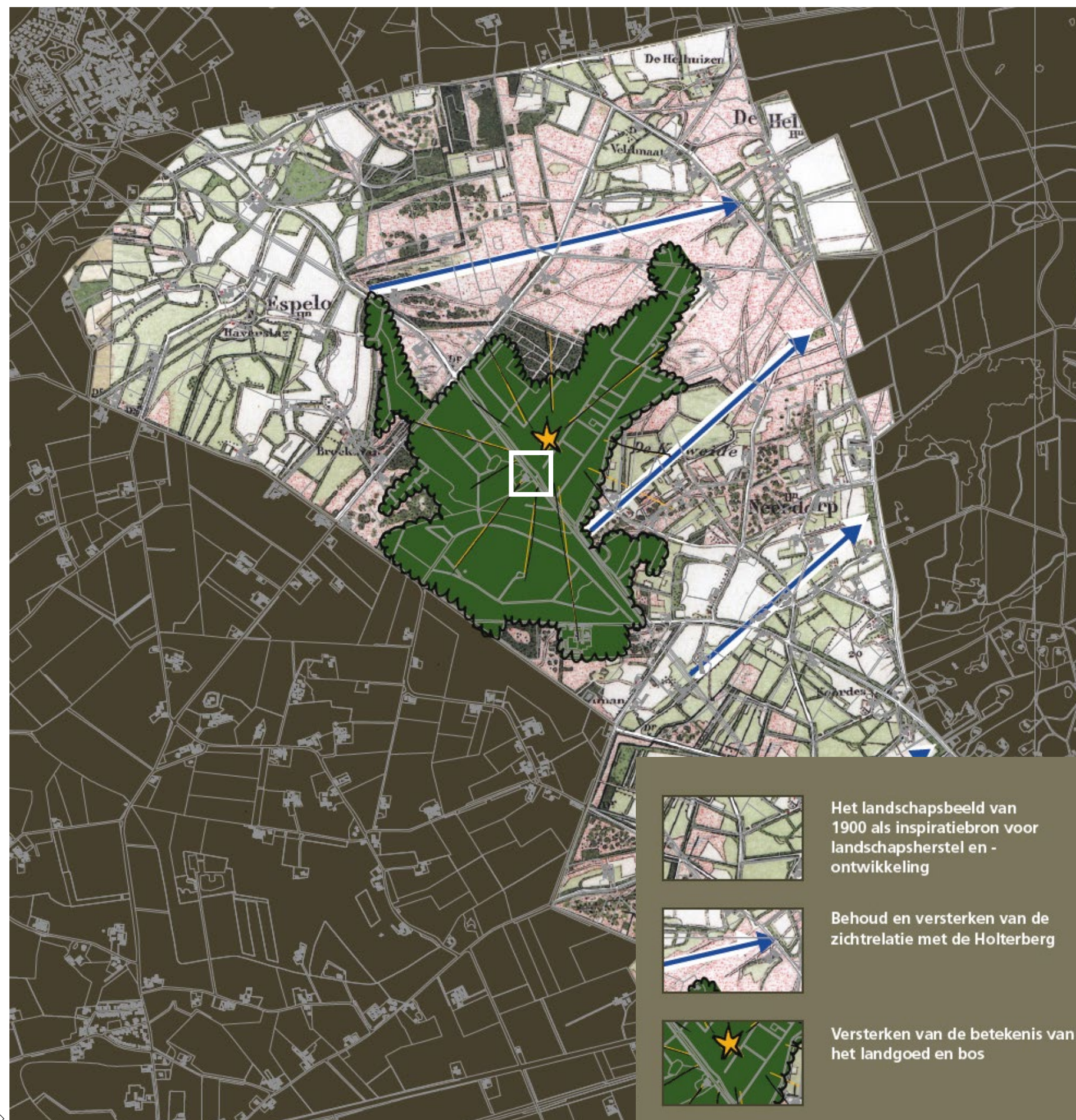


2.5 DE BELEIDSMATIGE CONTEXT

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 2; Westflank Holterberg. Aan de rechterzijde is de visiekaart voor dit deelgebied weer gegeven. Het plangebied is gelegen in het centrale bosgebied binnen dit deelgebied. In de visie behorend bij het deelgebied is weinig aandacht voor het bosgebied. Er worden twee zaken aangegeven die betrekking hebben op het bosgebied:

- Het bosgebied en de functie van het landgoed dat in het bosgebied ligt moet worden versterkt;
- Recreatie (wandelen) is belangrijk in het bosgebied.



Visiekaart 'westflank Holterberg' uit het Landschapontwikkelingsplan (2007) >

3 INPASSINGSPLAN

3.1 AANDACHTSPUNTEN ANALYSE

Vanuit de landschapsanalyse en de aandachtspunten vanuit het toekomstige gebruik kan het volgende geconcludeerd worden.

Landschappelijke analyse:

- Het ensemble is gericht op de N332. De N332 is vrijwel de enige locatie [route] waarvandaan het ensemble bekeken kan worden. Het is belangrijk dat ook in de toekomst het ensemble haar karakteristieke voorkomen, gezien vanaf de N332, blijft behouden;
- Het ensemble heeft een formele voorzijde en een informele achterzijde. Aan de voorzijde is er weinig ruimte om aanpassingen te maken zonder af te doen aan het karakter van het ensemble. Aan de achterzijde is er meer ruimte om ruimtelijke wijzigingen door te voeren;
- Vier ingrediënten zorgen aan de voorzijde voor het karakteristieke voorkomen van het ensemble: de siertuin met hekwerk, het oude gebouw met pannendak, de solitaire bomen aan de voorkant en de dichte bosschages aan de beide zijden.

Functionele analyse:

- Er loopt een wandelroute over het terrein van de Bosschool, dit kan zorgen voor conflict in de verhouding publiek – privé;
- Het is het voornemen om de later aangebouwde gebouwonderdelen te slopen;
- Het is het voornemen om de voetgangerstunnel die toegang verschaft tot het terrein te verwijderen.

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 ensemble heeft een heldere voor- en achterkant. De voorkant van het ensemble is bepalend voor de uitstraling van het ensemble als geheel. Het is dan ook belangrijk dat de voorzijde het huidige karakter behoudt. De volgende zaken zijn hiervoor van belang:
 - De bebouwing moet aan de voorzijde onaangetast blijven, of mag alleen subtiel worden aangepast*. In vorm, details en materiaalgebruik mag de bebouwing niet veranderen;
 - De klassieke siertuin (met buxushaag en kruiden), het klassieke hekwerk en de solitaire bomen dienen gehandhaafd te blijven. Wel is het goed om de solitaire bomen wat op te kronen, omdat anders het gebouw in de zomer te donker wordt. Als er voor gekozen wordt om de siertuin en de verharding te renoveren, dan moet hier gekozen worden voor eenvoudige en natuurlijke materialen, terughoudendheid is cruciaal;
- Het terrein mag na het slopen van de bijgebouwen aan de voorzijde niet te breed worden. De grens van het verharde terrein moet meer naar binnen worden geplaatst. De bosschages moeten tot bijna aan de bebouwing reiken. Extra functies, zoals parkeerplekken moeten vanaf de weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn.
- De wandelroute moet behouden worden. In de huidige situatie levert dit echter conflict op met het private karakter van de bebouwing. Het is verstandig om het wandelpad en het erf in de toekomst ruimtelijk van elkaar te scheiden;
- Aan de achterzijde van het ensemble is meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het is hier bijvoorbeeld mogelijk om de bebouwing op een passende manier uit te breiden of te wijzigen*. Wel is het belangrijk dat wijzigingen aan de bebouwing in vorm, volume en materiaalgebruik passen bij het hoofdgebouw. Uitbreidingen moeten in vorm, volume en materiaalgebruik ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Ook is het mogelijk om hier een bostuin aan te leggen.

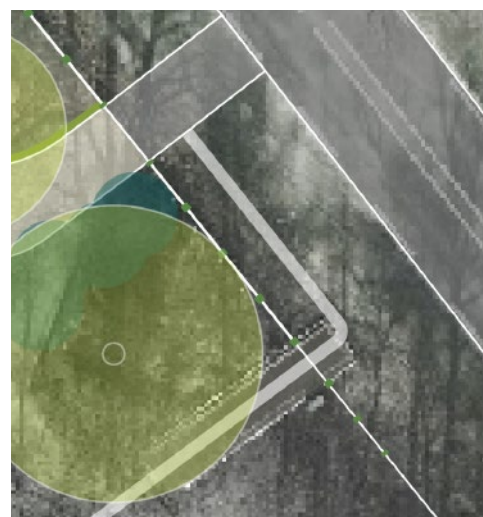
**De Bosschool is een gemeentelijk monument. In dit document wordt gesproken over aanpassingen aan de bebouwing die passen binnen het karakteristiek van het ensemble. In paragraaf 3.2 worden enkele algemene handreikingen gedaan hoe dit ingevuld kan worden. Deze handreikingen zijn echter niet alles omvattend. Elke aanpassing aan de bebouwing dient te worden afgestemd met de monumentencommissie/welstandscommissie.*



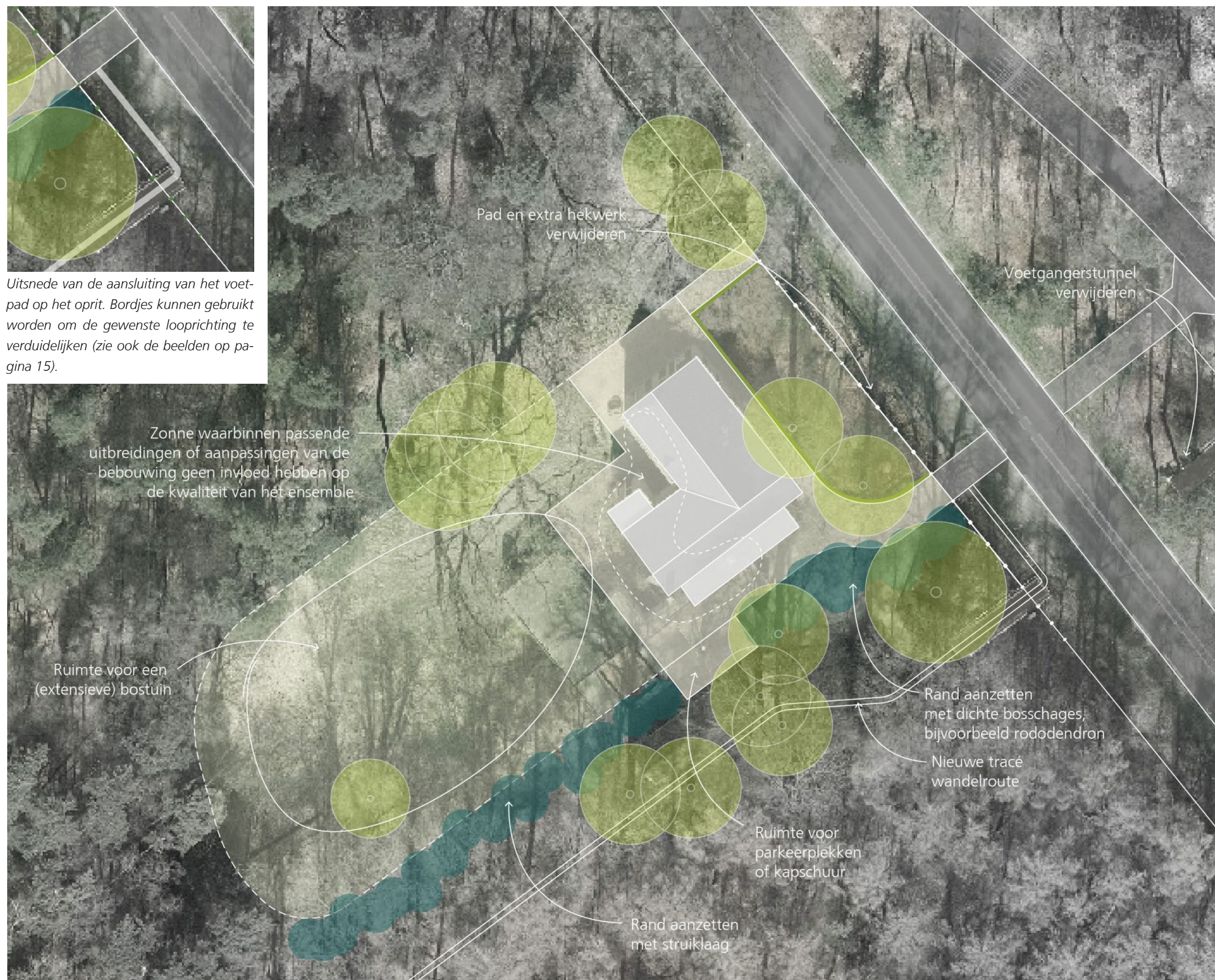
Impressie van het ensemble voor en na de functieverandering, met inachtneming van de uitgangspunten zoals gesteld in paragraaf 3.2.

3.3 INPASSINGSSCHETS

- In deze paragraaf zijn de uitgangspunten zoals weergegeven in paragraaf 3.2 vertaald naar een inrichtingsschets voor het terrein van de Bosschool. De volgende zaken zijn belangrijk:
- De siertuin aan de voorzijde is belangrijk, deze is behouden gebleven;
- Het pad aan de voorzijde en het extra stukje hekwerk is verwijderd omdat deze geen functie meer hebben;
- In de huidige situatie is het terrein vrij breed, onder meer door de verschillende bijgebouwen en het voetgangerstunneltje. Met het slopen van de bijgebouwen en het verwijderen van het voetgangerstunneltje zou het terrein zonder ingreep te breed worden. In de inpassingsschets wordt voorgesteld om de buitengrens van het perceel meer naar binnen te leggen. En om de nieuwe grens aan te zetten met bosschages (zie ook de foto's op pagina 15);
- In de huidige situatie loopt er een voetpad over het terrein, dit levert conflicten in de verhouding privé-publiek op. In de inpassingsschets wordt ervoor gekozen om het voetpad zoveel mogelijk langs de rand van het perceel te leggen;
- Aan de achterzijde voorziet de inpassingsschets in ruimte voor een (extensieve) bostuin;
- Aan de achterzijde van gebouw is ruimte gelaten voor (passende) verbouwingen of uitbreidingen.



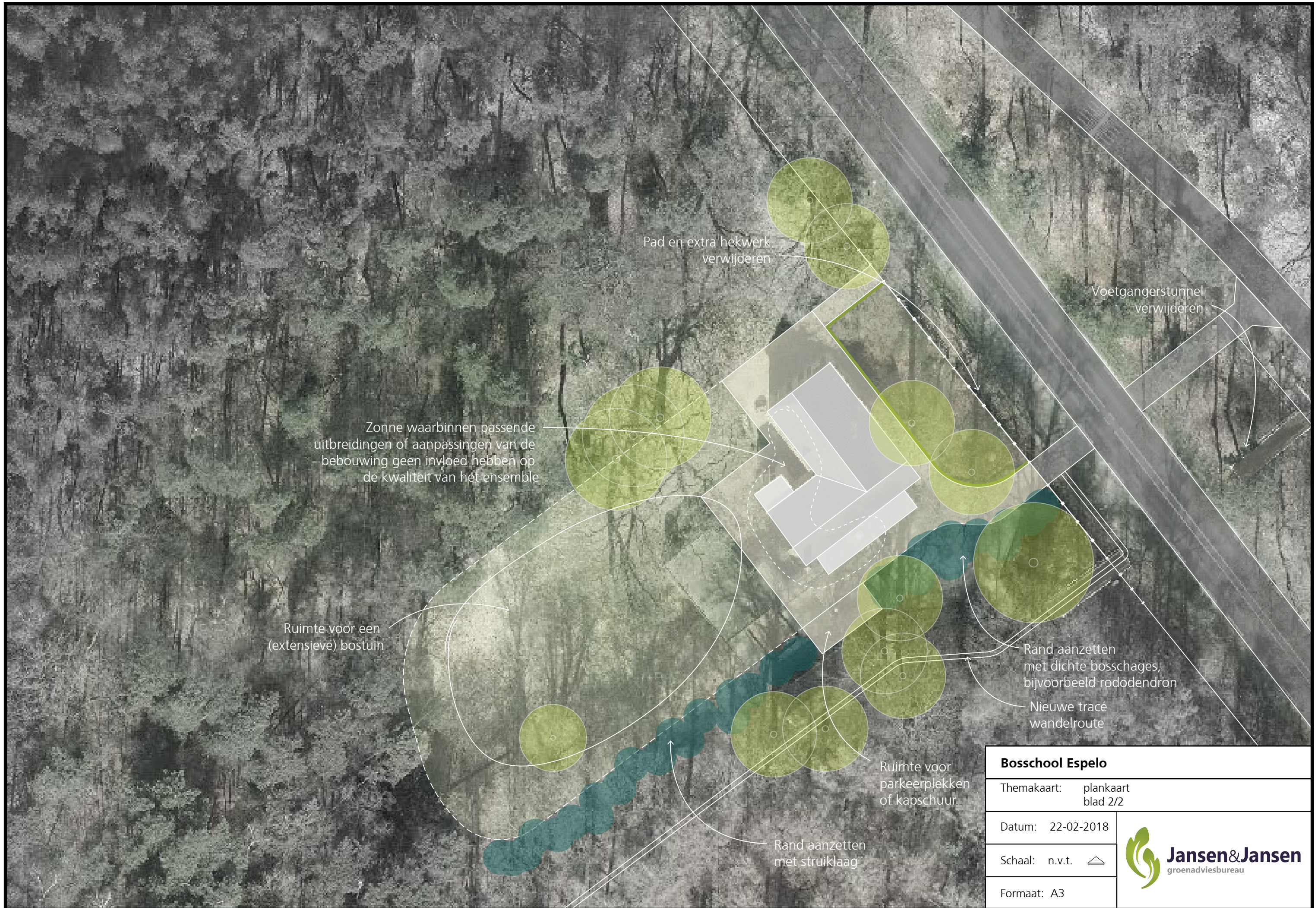
Uitsnede van de aansluiting van het voetpad op het oprit. Bordjes kunnen gebruikt worden om de gewenste looprichting te verduidelijken (zie ook de beelden op pagina 15).





Bosschool Espelo	
Themakaart:	plankaart blad 2/1
Datum:	14-02-2018
Schaal:	n.v.t. 
Formaat:	A3

**Jansen&Jansen**
groenadviesbureau



Bosschool Espelo	
Themakaart:	plankaart blad 2/2
Datum:	22-02-2018
Schaal:	n.v.t. 
Formaat:	A3

**Jansen&Jansen**
groenadviesbureau



Jansen&Jansen
groenadviesbureau

Contact

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