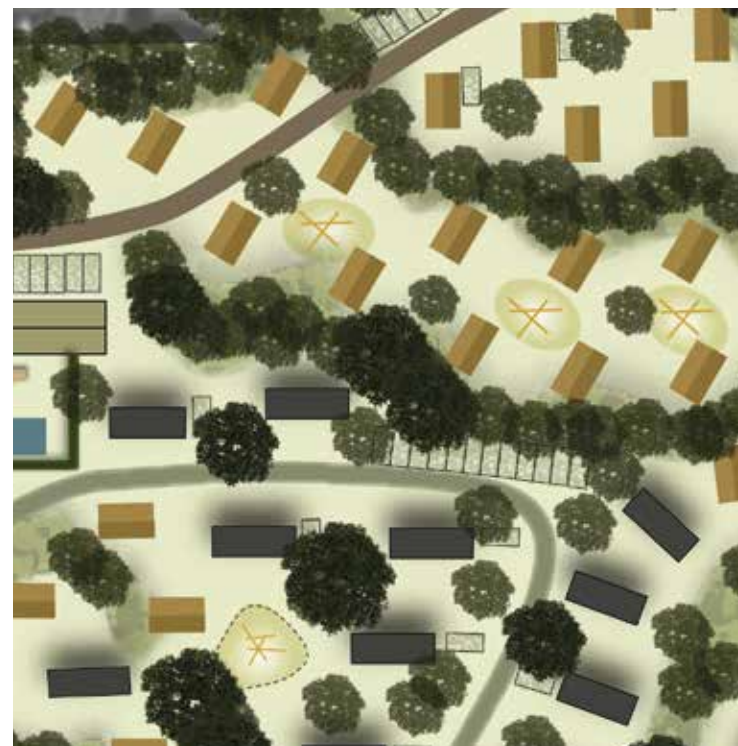


BUITENPLAATS HOLTEN



LANDSCHAPSPLAN



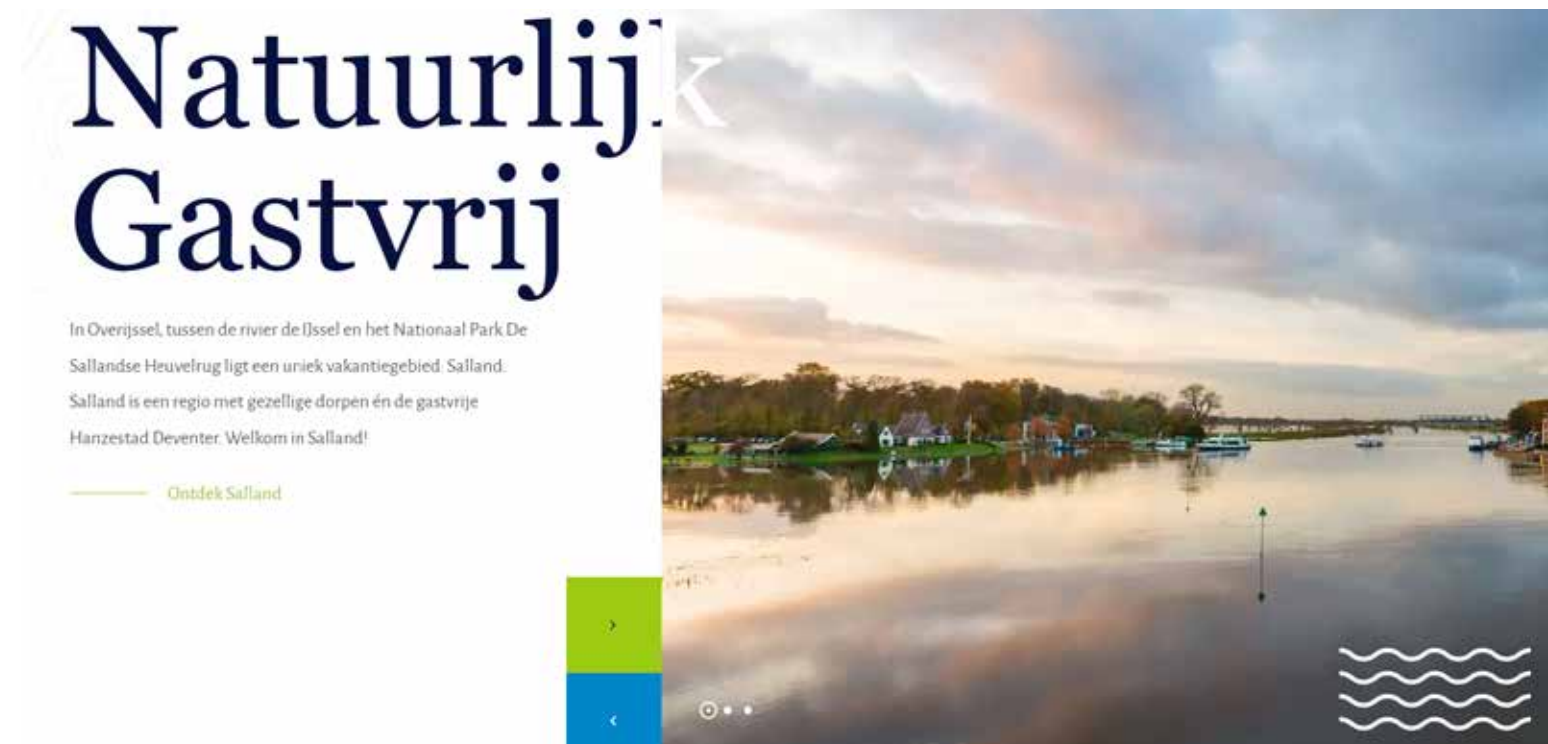
PLANGEBIED - LIGGING EN CONTEXT



Ligging park aan de voet van de Sallandse Heuvelrug: op de overgang tussen Salland en Twente.



TUSSEN SALLANDSE HEUVELRUG EN REGGEDAL



Bron: Beeldbank MarketingOost



PLANGEBIED



Plangebied Buitenplaats Holten op luchtfoto. Terrein is bereikbaar middels recht van overpad via Ligtenbergerweg en middels recht van overpad via Holterstraatweg.



HUIDIGE SITUATIE

- BUITENPLAATS HOLTEN -

A = RECEPTIE/HUISKAMER
B = ZWEMBAD
C = KINDERBOERDERIJ
D = PARKEREN

VRAGEN - QUESTIONS?
Bel: 0548 - 540610
Call: 0031 - 548 - 540610

Bron: <https://www.buitenplaatsholten.nl/plattegrond>



Buitenplaats
Holten

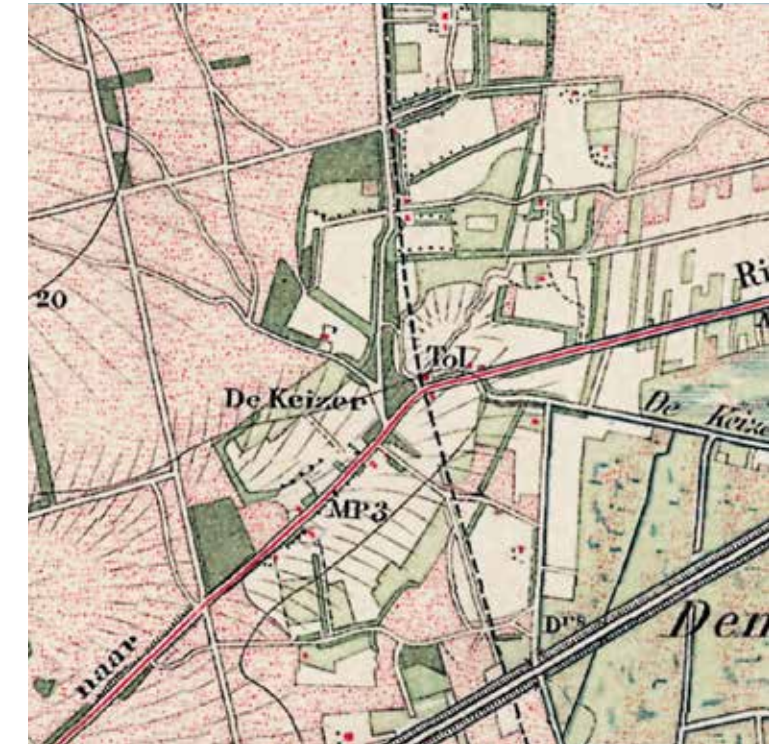
ONTWIKKELING IN DE TIJD



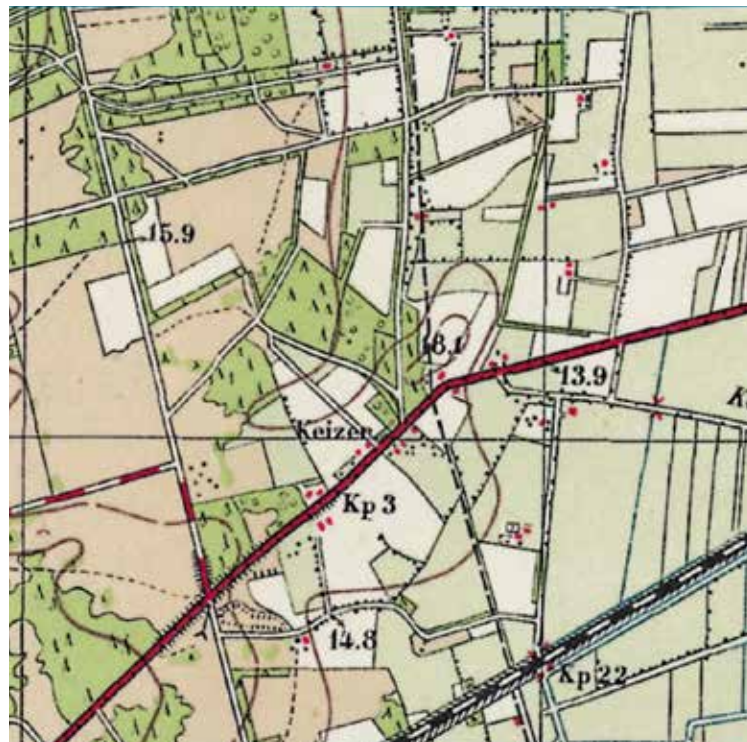
1820: De Keijser aan De Keijser Dijk (beide vernoemd naar keizer Karel V die in 1553 een bezoek bracht aan het café)



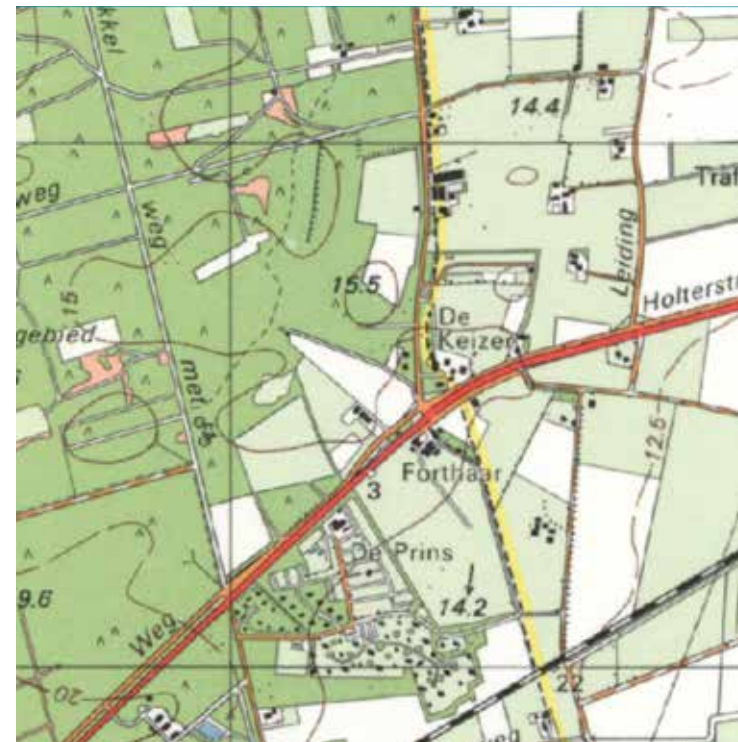
1850: Langs Ligtenbergerweg ontstaat agrarisch lint. Bij De Keizer wordt tol geheven.



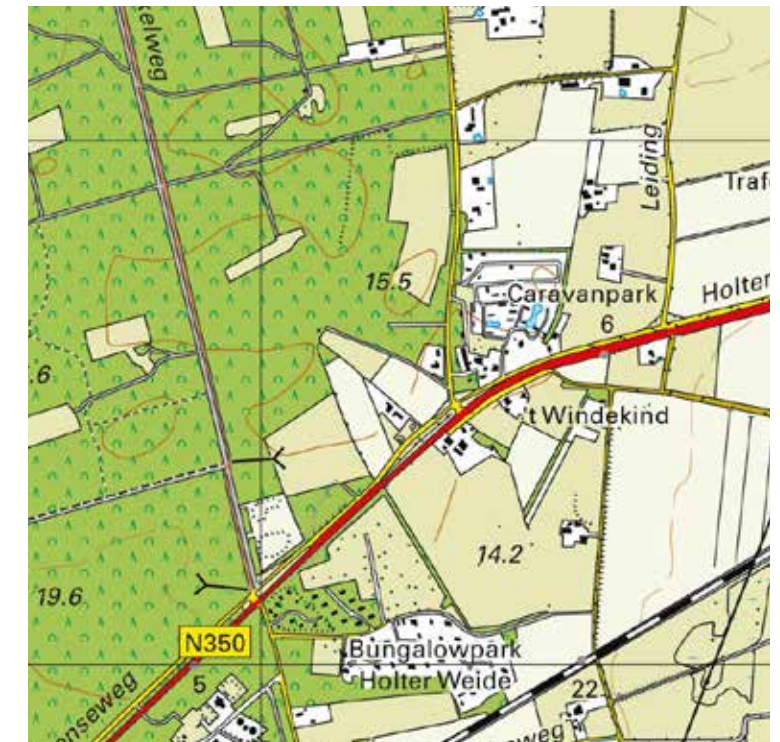
1900: Agrarisch lint ontwikkelt zich met boerderijen, akkers en beplantingen. Begrenzing Buitenplaats Holten wordt zichtbaar.



1950: Woeste gronden volledig ontgonnen. Aanplant bossen op heuvelrug. Tol verdwenen. Beplanting agrarisch lint neemt af.



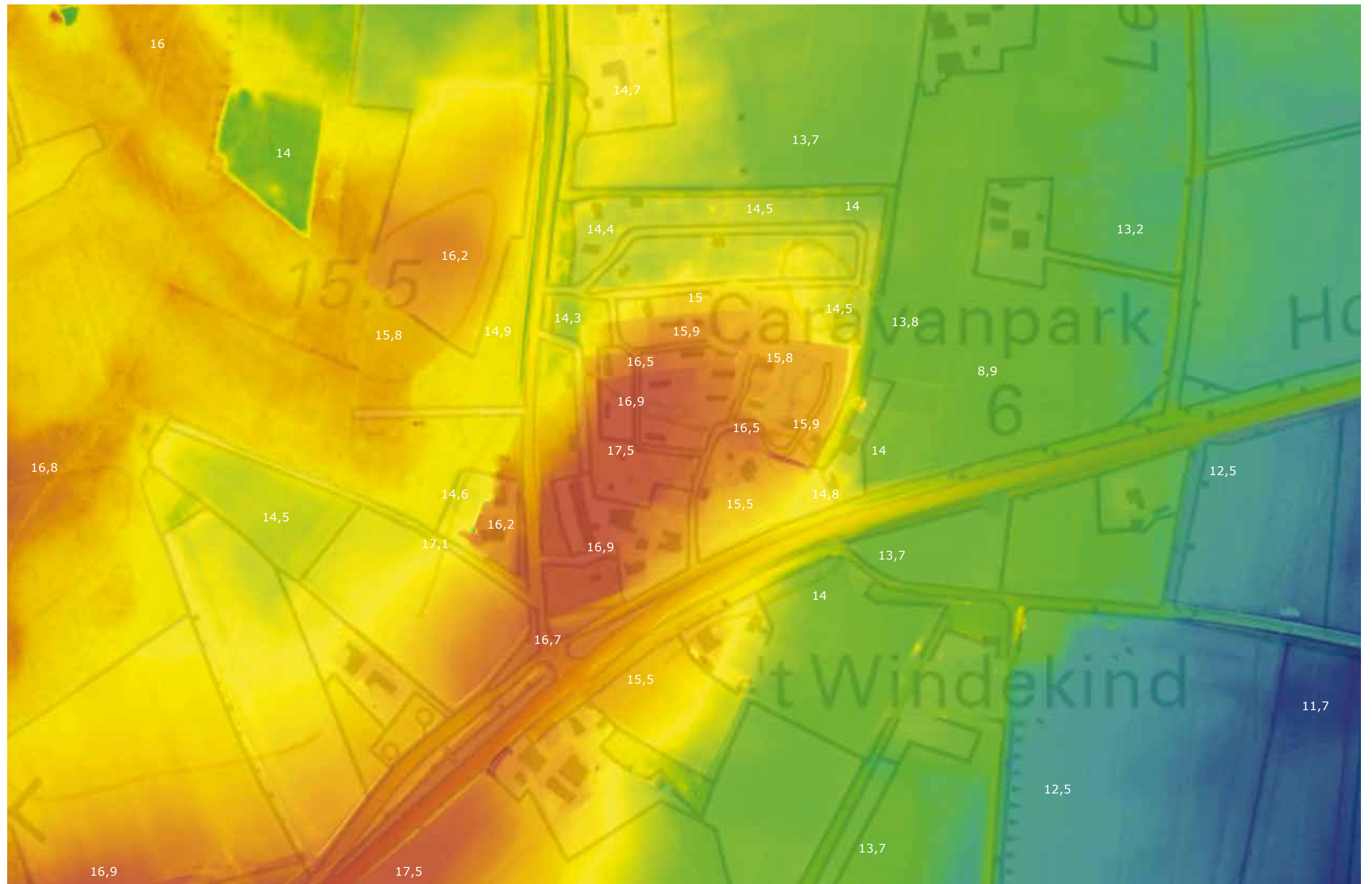
1990: Bebouwing toegevoegd op terrein De Keizer t.b.v. recreatie. Gemeentegrens Rijssen/Holten ligt over terrein De Keizer.



2019: Buitenplaats Holten gerealiseerd. Gemeentegrens verdwenen door fusie.



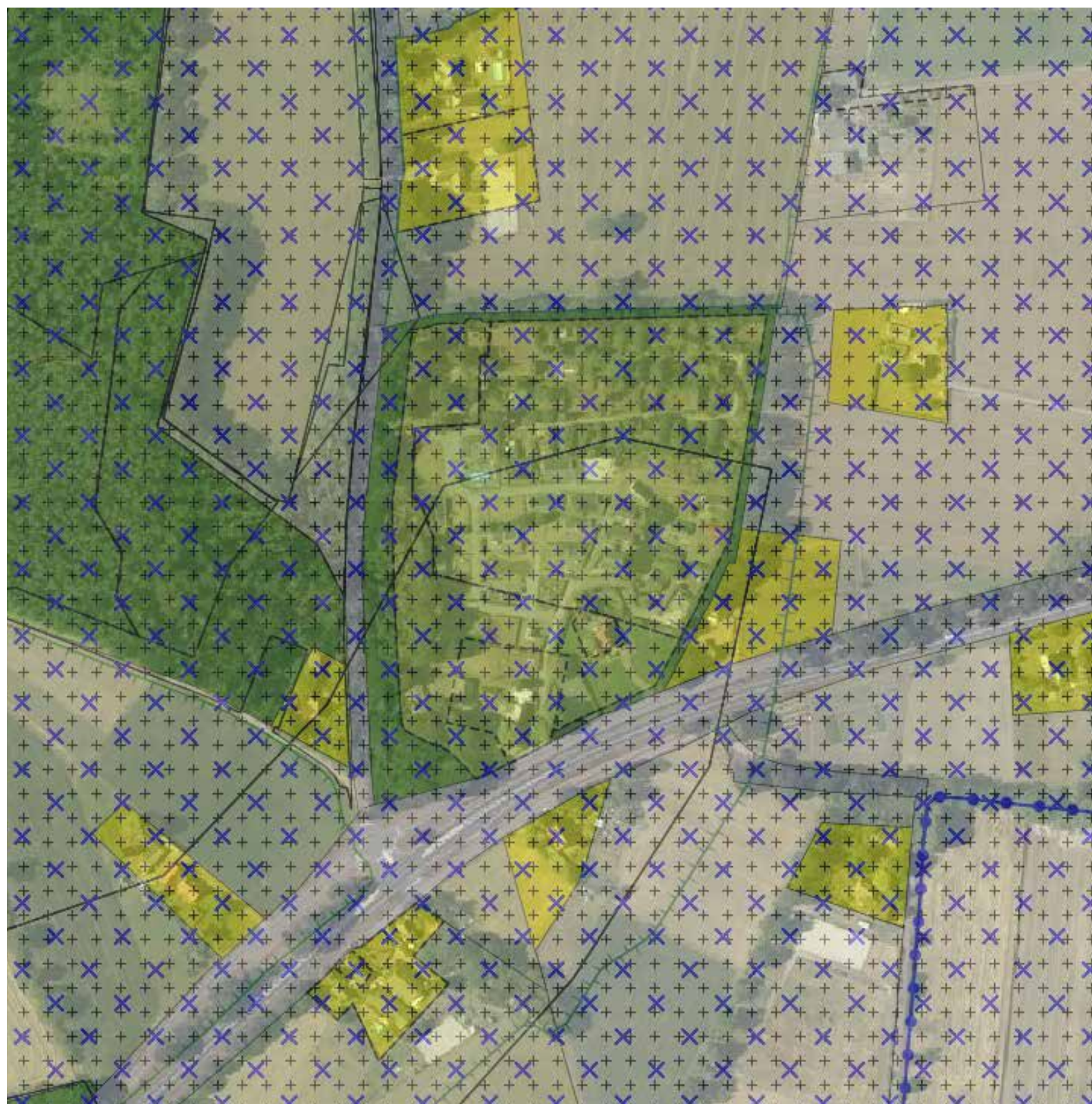
RELIËF



Hoogtekaart (ahn.nl) in combinatie met topografische kaart (2018). Plangebied ligt op de flank van de Sallandse Heuvelrug.



BESTEMMINGSPLAN

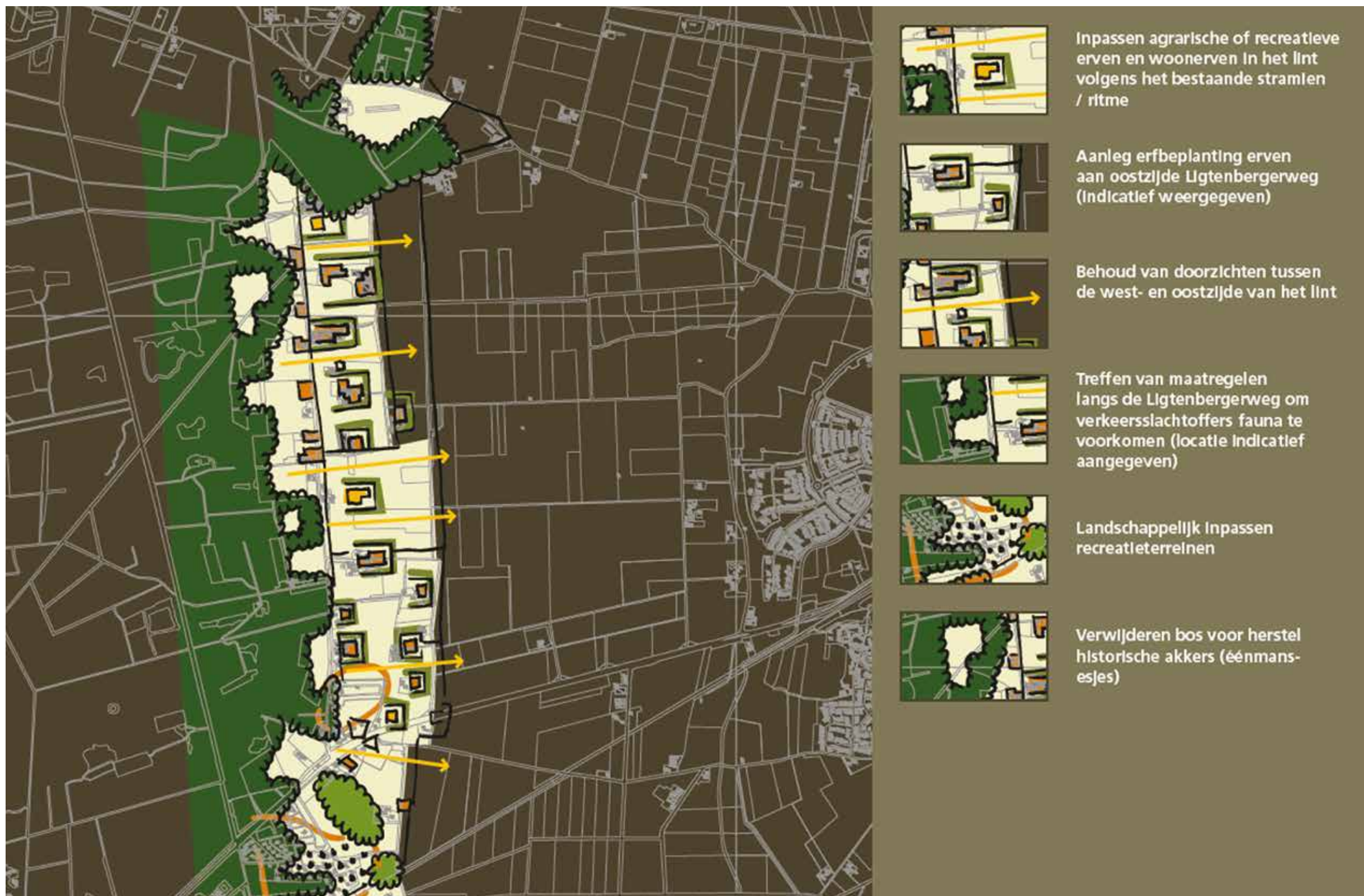


Legenda

	plangebied	Gebiedsaanduidingen	
Enkelbestemmingen			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerzone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	Figuren	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies	
	waterstaat		plangebied
	leiding	Gescande kaarten	
	waarde		plangebied
Bouwvlakken		Overige besluiten	
	bouwvlak		plangebied



LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN



Plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 8 - Oostflank Holterberg



4.8 Deelgebied 8; Oostflank Holterberg

4.8.1 Analyse

Deelgebied oostflank Holterberg heeft een bijzondere ondergrond, want het is een gordeldekzandrug. Een zandrug die parallel ligt aan de flank van de Holterberg. De rug zelf is infiltratiegebied, in de iets lager gelegen delen tussen de rug en de Holterberg kan kwel voorkomen wat bijzondere situaties voor natuur kan opleveren.

De op de rug liggende Ligtenbergerweg is een historisch, agrarisch lint, waar grootschalige agrarische bebouwing overheerst. Aan de westzijde valt het onder de invloedssfeer van de Holterberg en de bossen, waarin nog enkele eenmans-esjes liggen. Aan de oostzijde van het lint staan de meeste boerderijen met vergezichten over de open ontginningsvlakte van De Leiding / Overtoom richting Rijssen. Deze doorzichten worden voor een deel beperkt, doordat er een soort dubbellint aan de oostzijde van de weg ontstaan is. Achter de vaak meer historische boerderijen aan de weg liggen op enige afstand soms zeer grote agrarische bedrijven van recentere datum. Daar waar wel zichtlijnen aanwezig zijn kunnen de hoogteverschillen zeer goed ervaren worden. Aan de zuidrand van het gebied, aan weerszijde van de Rijssense weg, liggen enkele terreinen voor verblijfsrecreatie.

4.8.2 Ontwikkelingen

Het gebied behoort grotendeels tot het extensiveringsgebied. Uitbreiding van de intensieve veehouderij is nagenoeg niet mogelijk. De grondgebonden landbouw kent een proces van schaalvergroting en extensivering. De kleinere bedrijven zoeken naar nevenactiviteiten of stoppen. Daarom wordt in toenemende mate onderzocht of ook recreatieve functies in het lint een plaats kunnen krijgen, als nevenactiviteit van agrarische bedrijven of in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). Ook wordt het toepassen van de

“rood voor rood” regeling door stoppende agrariërs overwogen (slopen van agrarische bebouwing in ruil voor een extra woning), hetgeen kan leiden tot een verdere verdichting van het lint.

De beschreven ontwikkelingen kunnen niet los gezien worden van het verkeerskundige aspect van de Ligtenbergerweg. De weg kent een groot aantal reewild slachtoffers. Het treffen van maatregelen hiervoor is gewenst (gedacht kan worden aan het verkeersluw maken, verlagen van de maximumsnelheid of andere technische oplossingen).

4.8.3 Opgaven voor het landschap

Ruimte bieden aan aanwezige grondgebonden agrarische bedrijven en recreatieve nevenactiviteiten staat in dit deelgebied centraal, in combinatie met vergroten van de beeldkwaliteit en versterken van het bebouwingslint langs de Ligtenbergerweg.

De opgaven voor het deelgebied Oostflank Holterberg zijn:

- het bieden van ruimte voor agrarische voorzieningen in het lint, passend in het bestaande stramien / ritme en bieden van ruimte voor recreatieve voorzieningen in het lint, in bijvoorbeeld voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- bieden van ruimte voor de bouw van een nieuwe (extra) woning in het lint, in combinatie met het verwijderen van ontsierende bebouwing en landschappelijke inpassing (toepassing rood voor rood regeling);
- vergroten van de (groene) ruimtelijke kwaliteit rond erven en recreatieterreinen;
- behoud van doorzichten en daarmee behoud van het sfeercontrast tussen de west- en oostzijde van het lint;
- treffen van maatregelen om verkeersslachtoffers onder de fauna te voorkomen/verminderen;
- benadrukken van de cultuurhistorisch waardevolle eenmans-esjes.



4.8.4 Visie

Ook hier kiezen we voor een gezonde bedrijfsvoering van grondgebonden landbouw (in samenhang met het volgende deelgebied) en willen daar weinig beperkingen aan opleggen. Wel streven we naar kwaliteitsverhoging van de gebouwde omgeving, eventueel door functieverandering mogelijk te maken.

De Ligtenbergerweg is een karakteristiek agrarisch lint met twee gezichten. De westzijde sluit aan bij de Holterberg, de oostzijde gaat over in het open gebied van De Leiding en Overtoom. Kortom een directe overgang in een klein deelgebied. De visie op de Ligtenbergerweg is er op gericht om het lint te behouden en zo ook de doorzichten van de weg naar het achterliggende open gebied.

Ondanks de belangrijke agrarische rol van de Ligtenbergerweg is de ontwikkelingsdruk op dit deelgebied hoog. Enerzijds door het proces van schaalvergroting in de landbouw, anderzijds door de recreatieve druk vanuit deelgebied Holterberg. Beide functies vragen om een visie.

De grondgebonden agrarische bedrijven in dit deelgebied zijn zeer belangrijk voor het beheer van de gronden in vooral deelgebied Omgeving De Leiding en Overtoom. Instandhouding van dat beheer betekent dat de agrarische bedrijven langs de Ligtenbergerweg moeten kunnen blijven bestaan. Daarom moet ruimte geboden worden aan de ontwikkeling van deze agrarische bedrijven. De uitbreidingen mogen echter niet ten koste gaan van de omringende natuurwaarden en het zicht vanaf de weg naar het open gebied.

De recreatieve betekenis van dit deelgebied bestaat nu vooral uit de aanwezigheid van de verblijfsterreinen De Prins en De Keizer. Nieuwe recreatieve functies kunnen op twee manieren een plek krijgen. Enerzijds kan er sprake zijn van vrijkomende agrarische bebouwing. Functieverandering kan dan hand in hand gaan met het verwijderen van ontsierende bebouwing. Anderzijds kan onderzocht worden of het lint, met behoud van karakter, verdicht kan worden. Door toepassing van de "rood voor rood" regeling kunnen nieuwe woningen in het lint worden toegevoegd, mits ontsierende bebouwing wordt gesloopt en gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing. Het toepassen van deze regeling kan alleen als de aanwezige grondgebonden landbouw hierdoor niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

Als aangenomen wordt dat de huidige maat tussen de meeste bedrijven de gemiddelde maat is die tussen de bedrijven gehandhaafd moet blijven (i.v.m. zichtlijnen), dan is het op slechts enkele plaatsen mogelijk om nieuwe bebouwingsclusters aan het lint toe te voegen. Essentieel is dat de ruime doorzichten richting de Holterberg en vooral richting deelgebied De Leiding en Overtoom behouden blijven. De landschappelijke opbouw wordt zo meer beleefbaar. Daarbij is het ook van belang dat de bebouwing achter het lint aan de Lichtenbergerweg niet wezenlijk toeneemt. Het is niet de bedoeling dat een dubbellint gaat ontstaan.

Om de beeldkwaliteit van dit deelgebied verder te verhogen wordt voorgesteld om de (recreatieve) erven groen in te pakken, zodat in aansluiting op het bosgebied groene ensembles ontstaan. Dit geldt ook voor de recreatierreinen in dit gebied. Cultuurhistorie kan worden benadrukt door weer enkele eenmansesjes in ere te herstellen en de bosrand van de Holterberg ruimtelijk nog gevarieerder te maken.



KWALITEITEN



Fraai gelegen aan Ligtenbergerweg met directe verbindingen naar nationaal park.



Directe ligging aan de Holterberg, sfeer nationaal park middels beplantingen goed waarneembaar: o.a. grove den, berk, eik.



Fraaie eikenrij aan de oostelijke en noordelijke perceelsgrens.



Grove den en berk op terrein.



Hoogteverschillen zichtbaar en beleefbaar op terrein.





Niet aangeharkt geeft gevoel in natuur te zijn...



Accommodaties: gedekte kleuren en natuurlijke materialen passen bij sfeer Holterberg.



Accommodaties: gedekte kleuren en natuurlijke materialen passen bij sfeer Holterberg.



Doorzichten op 'open landschap', weides en daarin kleine erven.



Zicht op open weidelandschap.



Bestaand groen en karakteristiek pand 'De Keizer' aan Holterweg, grenst direct aan het park.



K A N S E N



Noordelijke rand van het park: Bouwvallen verwijderen, rand vergroenen.



Noordelijke rand van het park: Bouwvallen verwijderen, rand vergroenen.



Noordelijke rand van het park: Bomen voor toekomst behouden door zanddepots onder boomkronen te verplaatsen/verwijderen.



Randzone: Opschonen door verwijderen sloopwaardige opstallen en verwijderen gebiedsvreemde beplantingen. Dit biedt ruimte voor kwaliteitsslag in vorm van passende accommodaties en nieuwe beplantingen.



KANSEN



Entree duidelijker, aantrekkelijker, gastvrijer maken (lastig i.v.m. eigendomssituatie).



Entree aantrekkelijker maken door vergroening



Parkeren bij entree beter faciliteren en inrichten.



Water 'passend' in dit bospark? Rust? Geluid vogels? Plonsend water?



Stalen 'kille' materialen vervangen door meer 'bosachtige-houten' speelelementen. Relatie bos Holterberg.



Koppelen van functies bij entree; kinderboerderij, terras, speelplek, recreatief startpunt Holterberg.



CONCEPT



Bos

Het vakantiepark ligt onderaan de voet van de bosrijke Sallandse Heuvelrug. De identiteit van dit 'bos' wordt ingezet om de ruimtelijke kwaliteit op en langs de randen van het park te versterken.

Grove dennen, berkenbomen, eiken en krenten in een losse setting bepalen samen met passende houten accommodaties de inrichting van het park. De beleving is daarbij vooral naar binnen gericht, van buitenaf is er weinig zichtbaar van het park.

De randen van het terrein aan de noord- en oostzijde (grenzend aan het open landschap) worden voor 100% aangeplant. In de loop van de tijd/jaren worden openingen in de singel gemaakt t.b.v. doorkijkjes vanaf de accommodaties middels het terugzetten van enkele heesters. Deze openingen in de singel beperken zich tot maximaal 10% van de totale lengte van de rand.



SFEERIMPRESSIE 'BOS'



Identiteit Sallandse Heuvelrug versterken op park.



Focus op natuurbeleving en 'rustzoekers'.



Recreatief vertrekpunt diverse wandel-/fiets en MTB routes.



Korhoen als icoon voor de Sallandse Heuvelrug.



Dichtbij de natuur. Ontdekken via spannende (zand)paadjes.

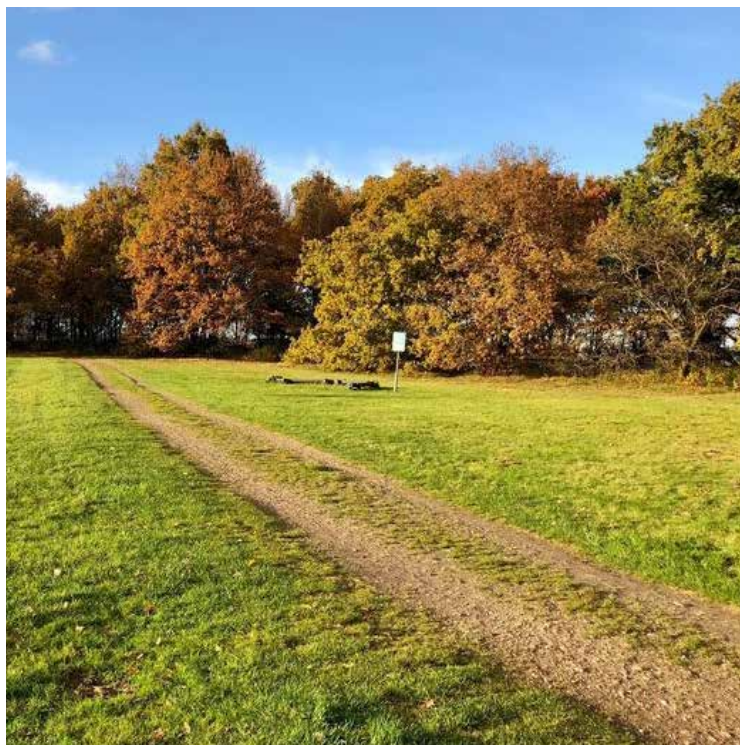




Het bomen van het bos worden 'over het park heen getrokken'. De accommodaties staan tussen de bomen.



De accommodaties staan midden in de natuur.



Hoofdroute over het park is functioneel, subroutes bestaan uit karresporen, halfverharde paden of bospaadjes.

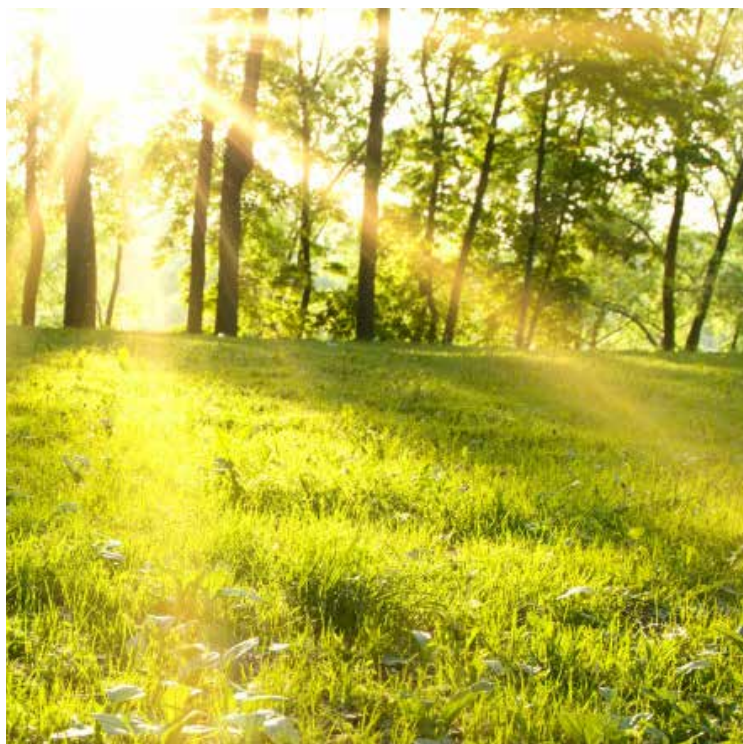


De inrichting van het terrein is niet té netjes, niet aangeharkt. Bezoekers hebben het gevoel in het bos te zijn.



Ruimte om te spelen in de natuur.





Door aanplant bomen ontstaat afwisseling tussen zon en schaduw (prettig i.v.m. steeds warmere zomers).



De accommodaties staan midden in de natuur.



Grone den (pinus sylvestris) is één van de karakteristieke boomsoorten op het terrein.



Ruimte voor experiment, bijvoorbeeld in de vorm van houten boomhutten.



Centrale kampvuurplaatsen, veilig ingericht.



Onthaasten en genieten in het bos.



PLANKAART



53 x accommodatie nieuw

1 x accommodatie voor grotere families
(circa 14 personen, evt. op te delen)

21 x bestaande chalets

_____ +

75 accommodaties (totaal)

1 x ontvangst / receptie / groepsruimte / sanitair

 1:2000



VLEKKENPLAN



De landschappelijke beplanting krijgt over het gehele park een uniforme sfeer. Binnen deze wereld bevinden zich enkele 'kamers' die betreft accommodaties bij voorkeur ingedeeld worden in eenzelfde type of verschijningsvorm. Zo valt er te denken aan een tentenveld, een plek voor boomhutten en een groepshuis. Door te kiezen voor eenzelfde uitstraling ontstaat rust in beleving en sfeer.

Boomhutten

Wellness chalets

Tiny houses

Safaritenten

Groepshuis

Luxe cabins + bestaande chalets (grijs)

Uitbreiding luxe cabins + bestaande chalets (grijs)

 1:2000



COLOFON

Project:	Buitenplaats Holterberg Landschapsplan
Projectnummer:	0576
Opdrachtgever:	Eigenaren Buitenplaats Holterberg Bert, Rutger en Denise van de Maat
Uitvoering:	Odin Landschapsontwerpers BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal ing. Gerdien Smit ing. Anke Kuipers
Datum:	13 mei 2020
Status:	Definitief

