

Rood voor rood en landgoed plan Ter Horst

Ontwikkelpplan Leijerweerdsdijk 3 en Raalterweg 52



Rood voor rood en landgoed plan Ter Horst

Ontwikkelpplan Leijerweerdsdijk 3 en Raalterweg 52

Opdrachtnemer:

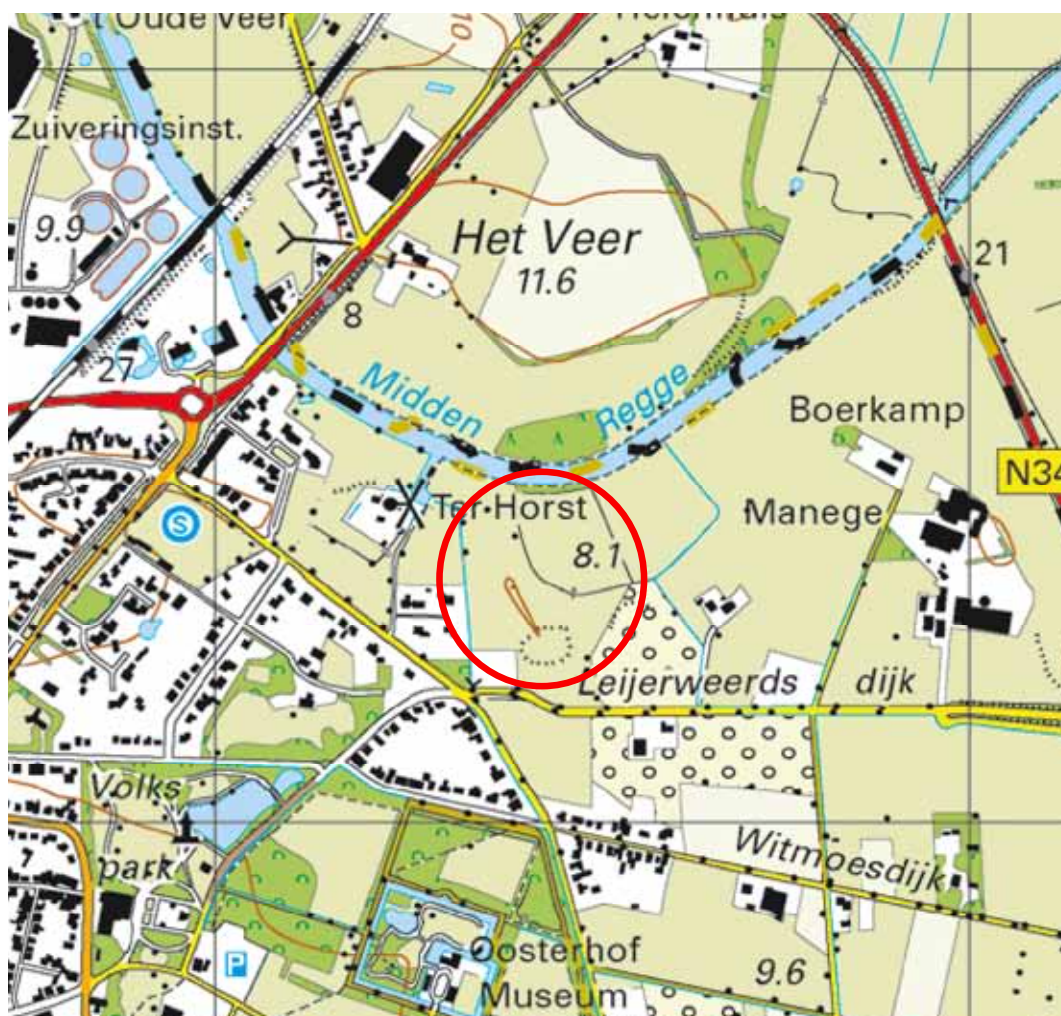
Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 1187.4
Datum: oktober 2014
Projectleider: René Nijmeijer
Opgesteld: Bob Vogelzang
Gecontroleerd: René Nijmeijer



Afbeelding 1. Luchtfoto met projectlocatie



Afbeelding 2. Topografische kaart met projectlocatie



INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Inhoud rapport	7
2	OMGEVINGSANALYSE	9
2.1	Leijerweerdsdijk 3 Rijssen	9
2.2	Raalterweg 52	13
3	PLANOLOGISCH KADER	17
3.1	Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)	17
3.2	Landhuizenregeling	22
3.3	Rood voor Rood-regeling	22
3.4	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	23
3.5	Natuurschoonwet	25
4	INRICHTINGSSCHETS	27
4.1	Inrichtingsschets Leijerweerdsdijk 3	27
4.2	Inrichtingsschets Raalterweg 52	33
5	KGO BALANS	37



Afbeelding 3. Foto: Oud Pakhuis



Afbeelding 4. Foto: Het Lös Hoes



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op initiatief van de eigenaar van landgoed Ter Horst, is gestart met de planvorming in het kader van de ontwikkeling op het landgoed Ter Horst. Het gaat daarbij om het realiseren en inrichten van een landgoed met daarbij twee woningen op de locatie aan de Leijerweerdsluis 3 in Rijssen, gemeente Rijssen-Holten.

De eigenaren van het landgoed Ter Horst, hebben de locatie in fasen in eigendom verworven, waarbij het laatste gedeelte op 2 juni 2004 in eigendom is verkregen. Vanaf dat moment is actief aan de ontwikkeling van het landgoed gewerkt. Daarbij heeft een reeks overlegmomenten plaatsgevonden, uiteindelijk resulterend in een overeenkomst met de gemeente over de ontwikkeling van het landgoed. Op basis van deze overeenkomst is dit inrichtingsvoorstel tot stand gekomen. Op dit landgoed kunnen twee woningen worden gerealiseerd op basis van de Landhuizenregeling en de Rood voor Rood-regeling. Naast de locatie aan de Leijerweerdsluis 3 is de locatie aan de Raalterweg 52 bij dit plan betrokken. Op deze locatie worden landschapsontsierende schuren gesloopt om daarmee middels de rood voor rood regeling een compensatiekavel te realiseren aan de Leijerweerdsluis 3, daarnaast wordt bij het slopen van de landschapsontsierende bebouwing een schuur behouden om omgevormd tot bedrijfsverzamelgebouw. Momenteel staan er een aantal gebouwen op het perceel aan de Leijerweerdsluis 3 te Rijssen. De gebouwen zijn deels door brandstichting verwoest en grotendeels ingestort. Met dit inrichtingsvoorstel worden de voorgenomen ontwikkelingen op landgoed Ter Horst beschreven en onderbouwd. Op basis hiervan wordt het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Inhoud rapport

Hoofdstuk 2 van dit rapport bevat planologische analyses van beide locaties. Hierin wordt het voorgenomen plan getoetst aan het van toepassing zijnde beleid. In hoofdstuk 3 wordt is het landschap ter plaatse geanalyseerd. Deze analyses leiden tot de randvoorwaarden voor het inrichtingsplan. In hoofdstuk 4 is het landschapsplan weergegeven. Dit plan wordt financieel onderbouwd in hoofdstuk 5.



Afbeelding 5. Historische kaart, omstreeks 1900



Afbeelding 6. Bodemkaart



2

OMGEVINGSANALYSE

In de omgevingsanalyse wordt specifiek aandacht besteed aan de relevante onderwerpen voor het perceel aan de Leijerweerdsluis 3 en de Raalterweg 52. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekaarten zijn toegevoegd als dat het verhaal verduidelijkt, en wanneer ze relevant zijn voor uitgangspunten voor de inrichtingsschets. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend).

2.1 Leijerweerdsluis 3 Rijssen

2.1.1 Ligging in de omgeving

De locatie Leijerweerdsluis 3 ligt aan de noordkant van de Leijerweerdsluis en aan de oostzijde van Rijssen. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de Middenregge, aan de zuidkant door de Leijerweerdsluis. Westelijk van het gebied staat de oude, karakteristieke Pelmolen van de familie Ter Horst. De locatie is ruim 5,73 hectare groot.

2.1.2 Aanwezige bebouwing

Momenteel staan er een aantal gebouwen op het perceel. Hierbij gaat het om een woning met bijgebouwen. Het perceel waarop de bebouwing staat, kent de bestemming woondoeleinden. Deze gebouwen verkeren in vervallen staat waardoor de kwaliteit van het perceel en de omgeving, ruimtelijk is aangetast. Daarom bestaat het voornemen deze gebouwen te slopen. De bestaande woning zal vervangen worden door een landhuis, wat een verdere verbetering van het landschap tot gevolg zal hebben.

2.1.3 Geomorfologie en bodem

Het plangebied is gelegen op een beekbedgrond met een eenmanses aan de zuidkant van het plangebied. De beekbedgronden zijn laag gelegen en bevatten geen veen. Deze gronden maakten vroeger onderdeel uit van het stroomdal van de Regge. De eenmanses aan de zuidzijde bestaat uit een ondergrond van zand en ligt ten opzichte van de beekbedgronden aanmerkelijk hoger. Op de eenmanses liggen twee kleine verhogingen. Dit verschil in reliëf binnen het plangebied is in de huidige situatie goed beleefbaar. De grens tussen lager gelegen beekbedgronden en hoger gelegen eenmanses bestaat uit een sloot. Op diverse plekken binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn steilrandjes zichtbaar. De diversiteit aan hoogteverschillen in het terrein is zeer waardevol.



Afbeelding 7. Foto: Zicht op de woning op de Pelmolenpad



Afbeelding 8. Foto: Zicht op het reliëfrijke landschap

2.1.4 Ontwikkeling landschap

De hoogteverschillen in het gebied zijn nog steeds zeer goed herkenbaar. Deze zijn kenmerkend voor het gebied en maken het landschap divers. Terwijl in het verleden het noordoostelijke laaggelegen deel tot het stroomdal van de Regge hoorde, werd aan de zuidwestrand van de hogere eenmanses een boerderij gevestigd. Deze hogere eenmanses werd in gebruik genomen als akker. Op de oude kaarten is te zien dat de laaggelegen gronden langs de rivier drassig waren en gebruikt werden als hooilanden. De destijds kronkelende loop van de Regge is tegenwoordig gekanaliseerd. Het reliëf op de overgang van beekdal naar kamp (oorspronkelijke rivierduin) is echter nog wel duidelijk te herkennen.

De akker op de hoge eenmanses hoorde bij de boerderij aan de Leijerweerdsluis. Door de akkerbouw zijn de gronden in de loop der eeuwen waarschijnlijk nog extra verhoogd. In de huidige situatie steken twee kleine koppen boven de esakker uit. Deze opvallende koppen zijn kenmerkend voor het gebied en zorgen voor een mooie glooiing in het terrein. Op diverse plekken liggen kleine stijlandjes. Langs de randen van de voormalige akker/eenmanses bevinden zich op diverse plekken oude eiken. Deze bomen zijn de restanten van een oude randbeplanting van de akker.

Door het plangebied aan de Leijerweerdsluis loopt een oude waterloop welke afwatert op de Regge. In de waterloop is riet ontstaan en zijn op het talud enkele stuiken opgeschoten. Met deze waterloop werd het waterpeil in de grachten van havezathe de Oosterhof gereguleerd.

2.1.5 Huidige waarden

Samengevat ligt er een interessant landschappelijk contrast in het gebied: de hoge droge eenmanses met oude akkergronden versus het laag gelegen natte beekdal. De overgangen en het goed zichtbare reliëf zijn daarom van bijzondere waarde. In het gebied bevinden zich de volgende waardevolle elementen:

- De twee goed herkenbare hoge koppen op de eenmanses;
- Bijzondere hoogteverschillen en stijlandjes;
- Oude waterloop, oorspronkelijke verbinding tussen Oosterhof en Regge
- De oude eiken(rijen) op de perceelsranden;
- Het uitzicht op het open beekdal en de Pelmolen.



Afbeelding 9. Foto: Luchtfoto Raalterweg 52



Afbeelding 10. Te slopen bebouwing Raalterweg

2.2 Raalterweg 52

2.2.1 Ligging in de omgeving

De locatie Raalterweg 52 ligt aan de westrand van de Sallandse Heuvelrug, ten zuidoosten van Nieuw Heeten en ten noorden van de N332.

2.2.2 Aanwezige bebouwing

Momenteel staan er een aantal gebouwen op het perceel. Hierbij gaat het om een woning, 3 varkensstallen, jongveeststal, werktuigenberging en een schuur. Deze gebouwen worden niet meer bedrijfsmatig gebruikt en worden gezien als landschapsontsierende bebouwing. Het voornemen is dan ook enkele van deze gebouwen te slopen. Op de afbeelding wordt weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt en welke blijft behouden. Daarbij wordt de ligboxstal (G) omgevormd als Vrijkomende Agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) naar een bedrijfsverzamelgebouw. De bestaande woning inclusief de karakteristieke schuur (C) blijven staan. Het voornemen bestaat om in deze karakteristieke schuur boerderij kamers te realiseren (wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten. In totaal wordt er aan 1.404 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De volgende oppervlakten aan gebouwen zijn aanwezig:

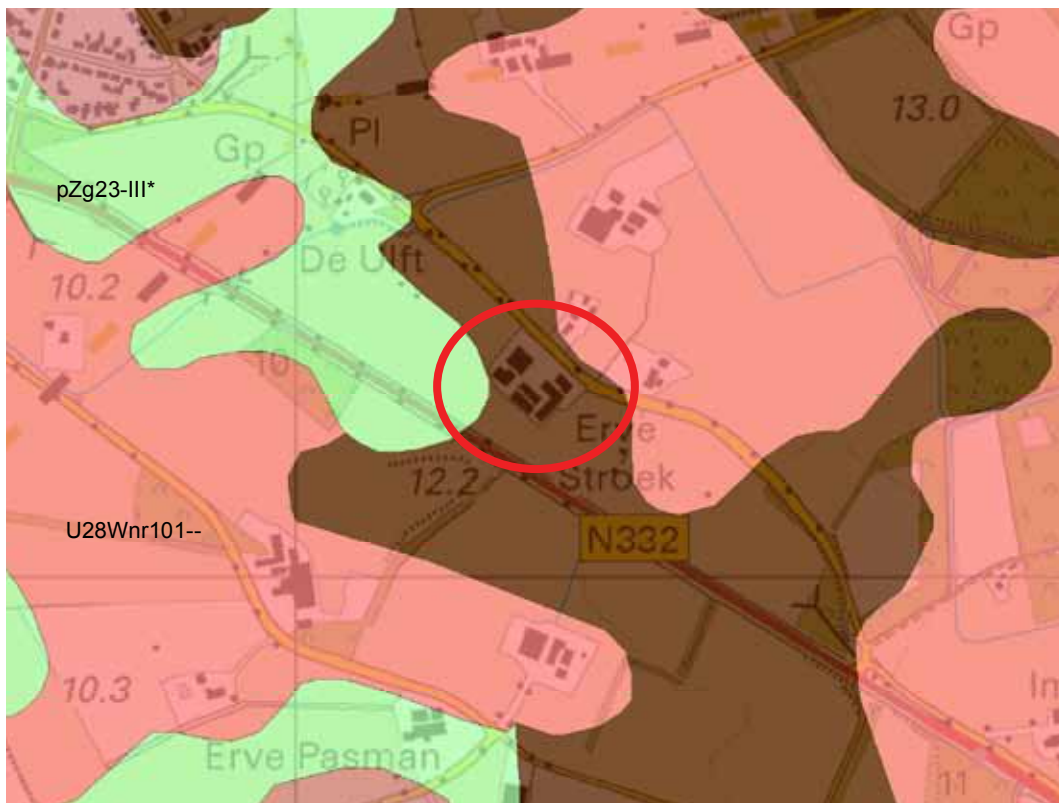
Vleesvarkensstal B (slopen)	305 m ²
Vleesvarkensstal D (slopen)	287 m ²
Vleesvarkensstal E (slopen)	404 m ²
Ligboxenstal G (VAB)	586 m ²
Jongveeststal F (slopen)	221 m ²
Werktuigenberging H (reeds gesloopt)	187 m ²
Schuur/berging C (blijft)	221 m ²
Totaal opp. gebouwen	2.211 m ²
Totaal sloop	1.404 m ²

2.2.3 Geomorfologie en bodem

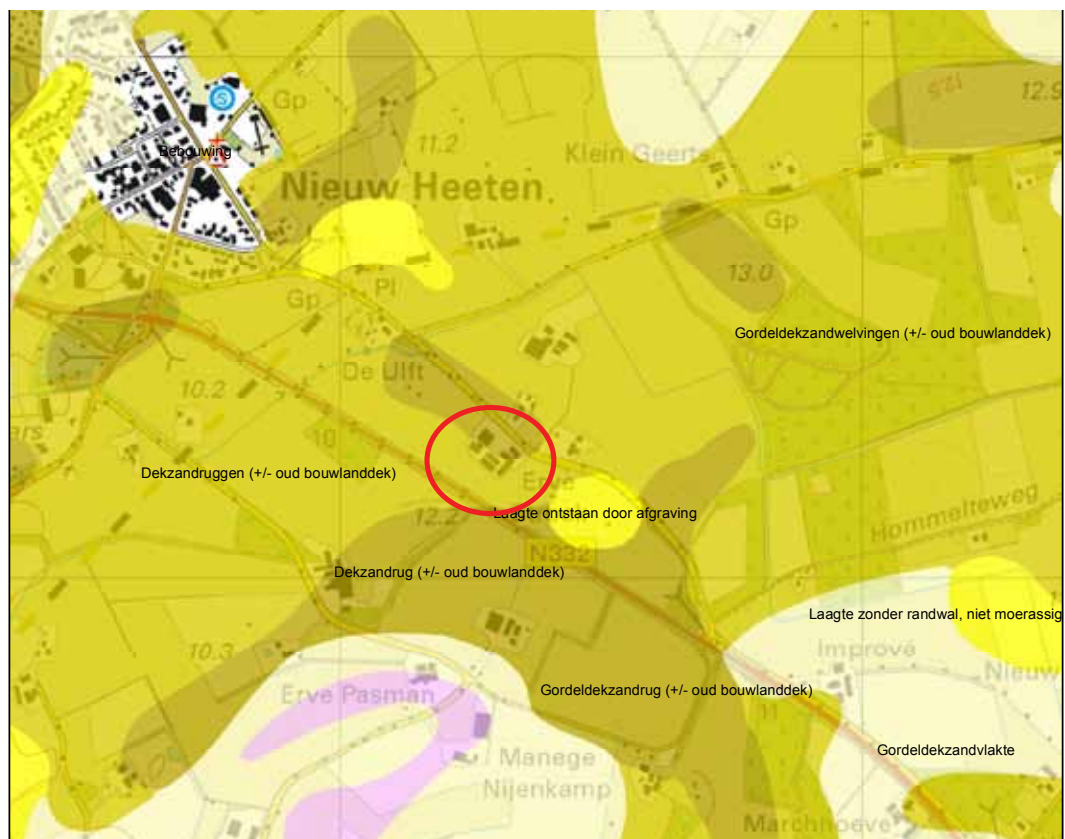
Het plangebied is gelegen op drie verschillende bodemtypen, zwarte enkeerdgrond, podzolgrond en beekdalgronden. De beekdalgronden zijn laag gelegen en bevatten geen veen. Deze bevinden zich aan de noordwestkant van het perceel. Het overige en grootste deel van het perceel bestaat uit zwarte enkeerdgronden. Deze gronden waren voornamelijk in gebruik als akker en zijn eeuwen lang bemest met plaggenmest. Het erf ligt aan de rand van de zwarte enkeerdgrond, nabij de humus podzolgronden. Dit zijn de voormalige en ontgonnen heidegronden.

2.2.4 Ontwikkeling landschap

Het erf maakt onderdeel van het oude hoevenlandschap. Dit is een kleinschalig en gevarieerd landschap. Veel kleine hoogteverschillen en een grote diversiteit aan



Afbeelding 11. Foto: Bodemkaart Raalterweg 52



Afbeelding 12. Foto: Beschrijving gronden Raalterweg

landschapselementen zoals bomenrijen, houtwallen en bosjes. Het landschap heeft door de hoogteverschillen een organische structuur. Aan de randen van de hogere gronden (dekzandruggen) vestigden boeren zich met hun boerderij en erf. Op de oude kaarten is te zien dat de laag gelegen gronden drassig waren en gebruikt werden als hooilanden en de hoger gelegen gronden als akker. De akkers zijn in de loop der eeuwen nog extra verhoogd door het opbrengen potstalbemesting. Bemesting gemaakt van de plaggen uit de naastgelegen heidevelden dat als bodem fungeerde in veestallen.

In de huidige situatie is geen onderscheid meer te maken tussen de hoger gelegen akkers en lager gelegen graslanden. Het gehele eigendom is nu in gebruik als grasland. Wel zijn de hoogteverschillen nog enigszins herkenbaar. Ten zuidoosten van het erf ligt een zichtbare stijrand. Aan de voet van deze stijrand ligt een actieve aanvoer van kwelwater uit de bodem. Veel landschapselementen, zoals bomenrijen en houtwallen zijn na verloop van tijd verdwenen. Enkele bomen en een bosje zijn overgebleven. Dit zijn de restanten van een oude randbeplanting van de akkers en graslandjes.

In het noordwesten, langs een deel van het eigendom, ligt de Wittenbergsleiding. Dit is een afwateringssloot welke overtollig water aan in het water afvoert naar het Overijssels kanaal.

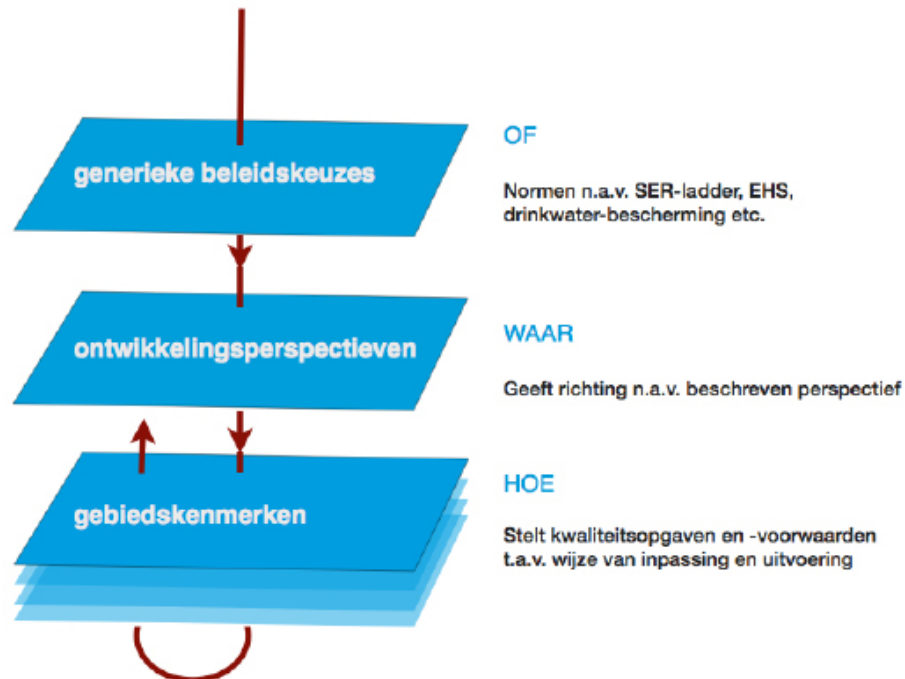
Rond het huidige erf liggen diverse karakteristieke erfbeplantingen. Waaronder twee houtsingels, vier grote eiken, een volwassen kastanje, beukenhagen en een aantal fruitbomen.

2.2.5 Huidige waarden

Samengevat ligt er een interessant landschappelijk contrast in het gebied: de hoge droge zandgronden met oude akkergronden versus lager gelegen natte gronden. De overgangen en het goed zichtbare reliëf zijn daarom van bijzonder waarde. In het gebied bevinden zich de volgende waardevolle elementen:

- Herkenbare hoogteverschillen;
- Waardevolle erfbeplantingen;
- De kwel aan de voet van de steilrand biedt mogelijkheden voor het ontwikkelen van een poel.
- De oude eiken(rijen) op de perceelsranden;

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 13. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Legenda

Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren.

Zone ondernemen met Natuur en Water

Projectlocatie.

Afbeelding 14. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (2009)



Dit hoofdstuk geeft uitleg over de regels en beleidskaders, op provinciaal en gemeentelijk niveau, die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkelingen.

De beleidskaders die in plan worden toegepast zijn de landhuizenregeling, de regeling Rood voor Rood en de Natuurschoonwet 1928. Een deel van deze kaders is niet langer actueel, sinds eind 2009 de provinciale omgevingsvisie van kracht is. Ontwikkeling van dit plan blijft echter ook binnen de omgevingsvisie mogelijk. De Rood voor Rood regeling is als gemeentelijk beleid van toepassing, maar valt nu ook onder het provinciale beleid de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

3.1 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)

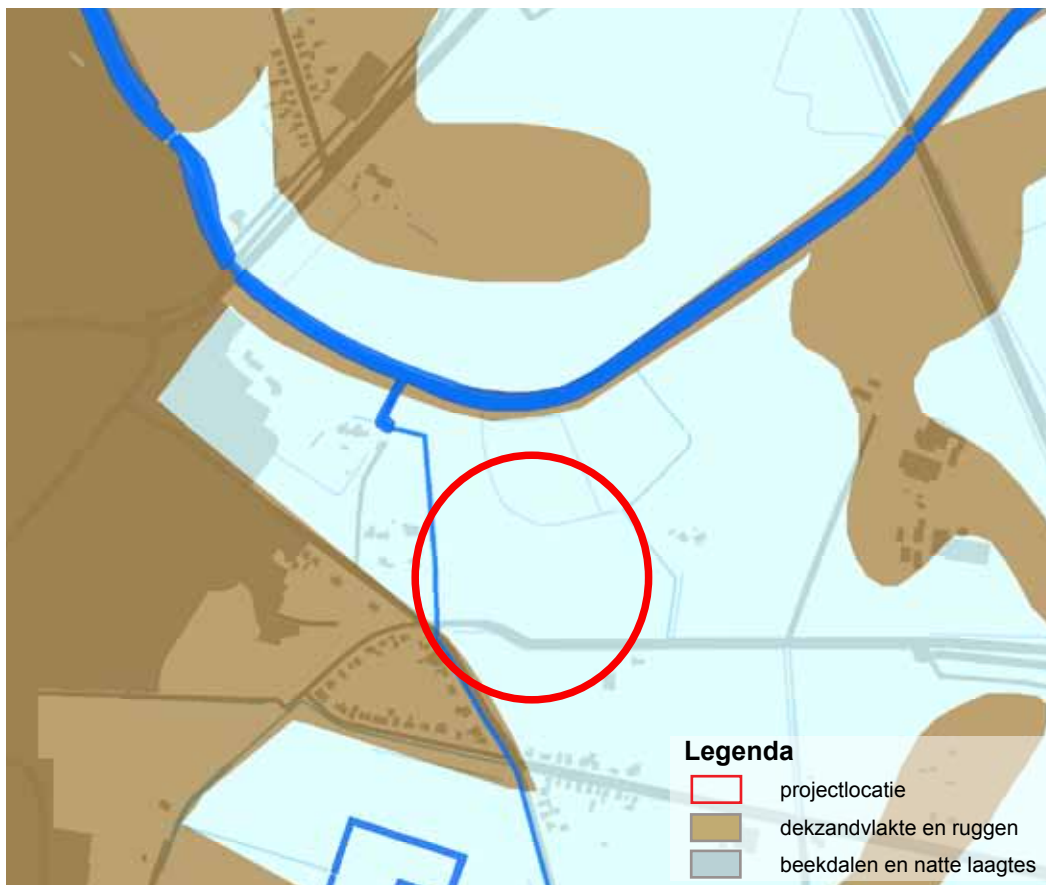
Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

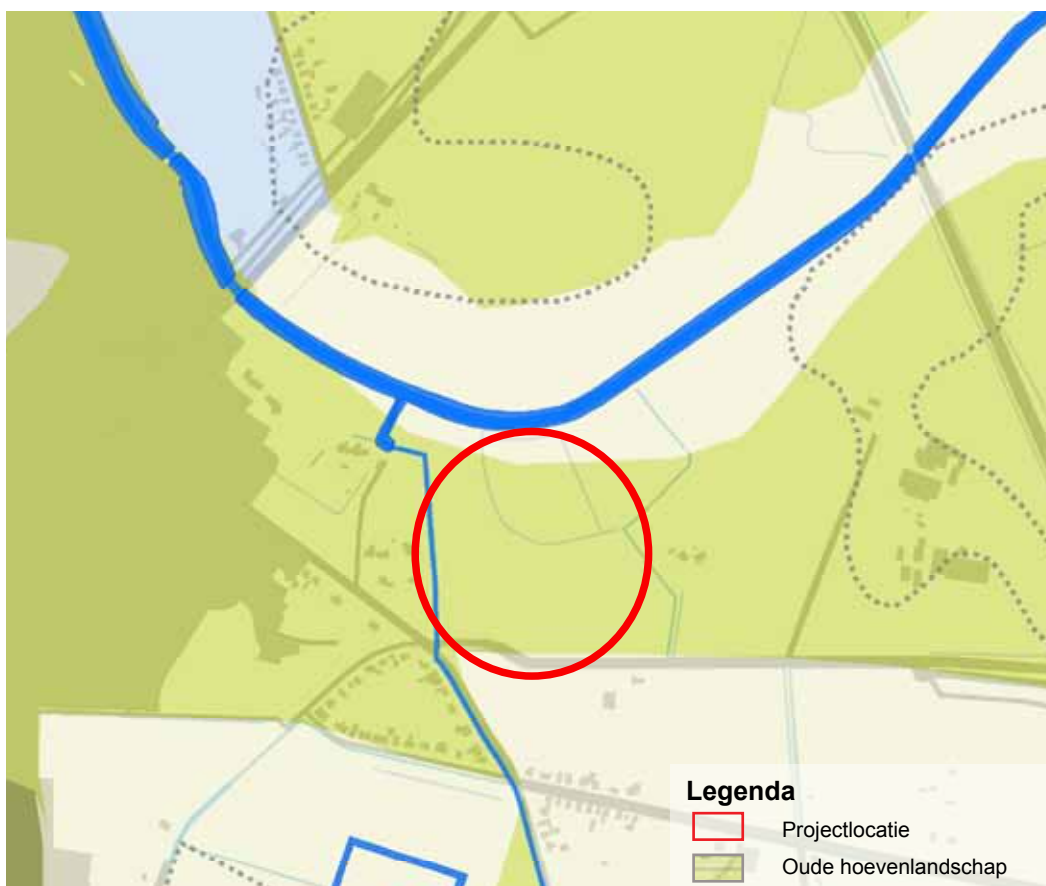
Om deze opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes;
- Ontwikkelingsperspectieven;
- Gebiedskenmerken;

Aan de hand van deze drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het



Afbeelding 15. Natuurlijke laag



Afbeelding 16. Laag van het Agrarisch cultuurlandschap (Omgevingsvisie 2009)

uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generiek beleidskeuzes' gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. Het projectgebied is aangewezen als mixlandschap. Het zoeken naar een goede mix van landbouw, natuur, water en wonen staan hier voorop.

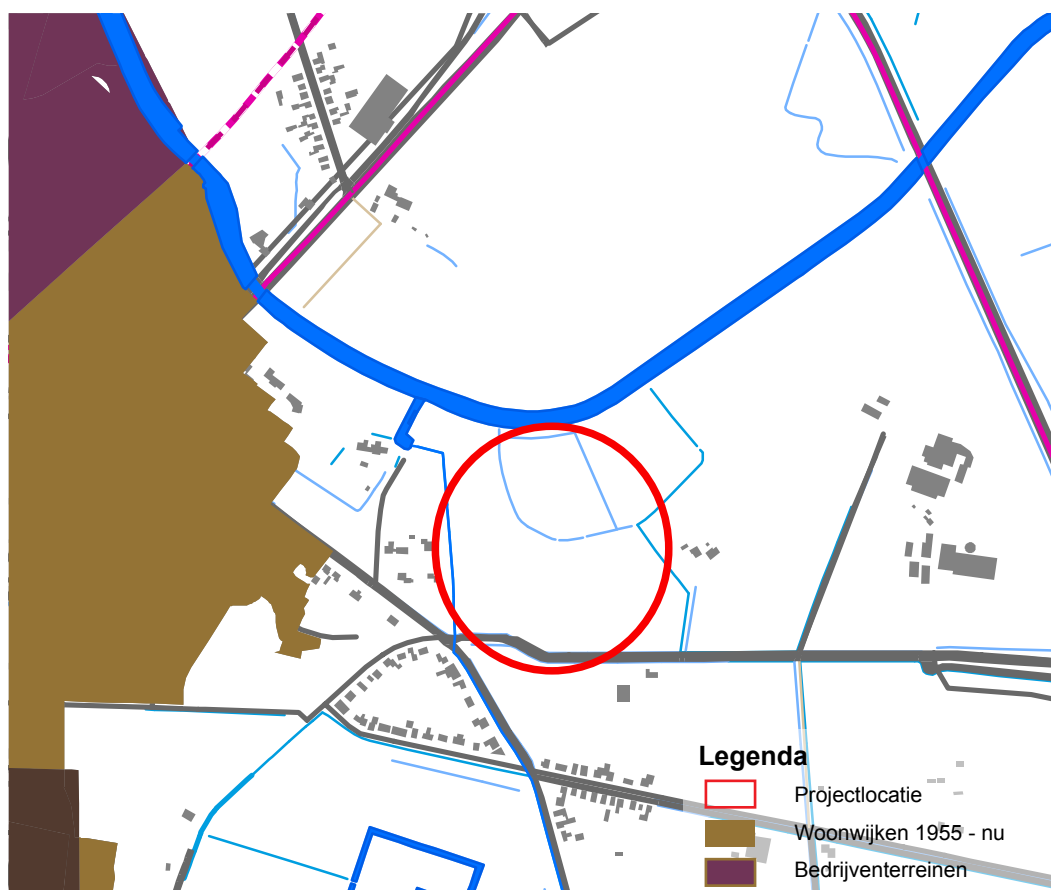
Gebiedskenmerken

I Natuurlijke laag

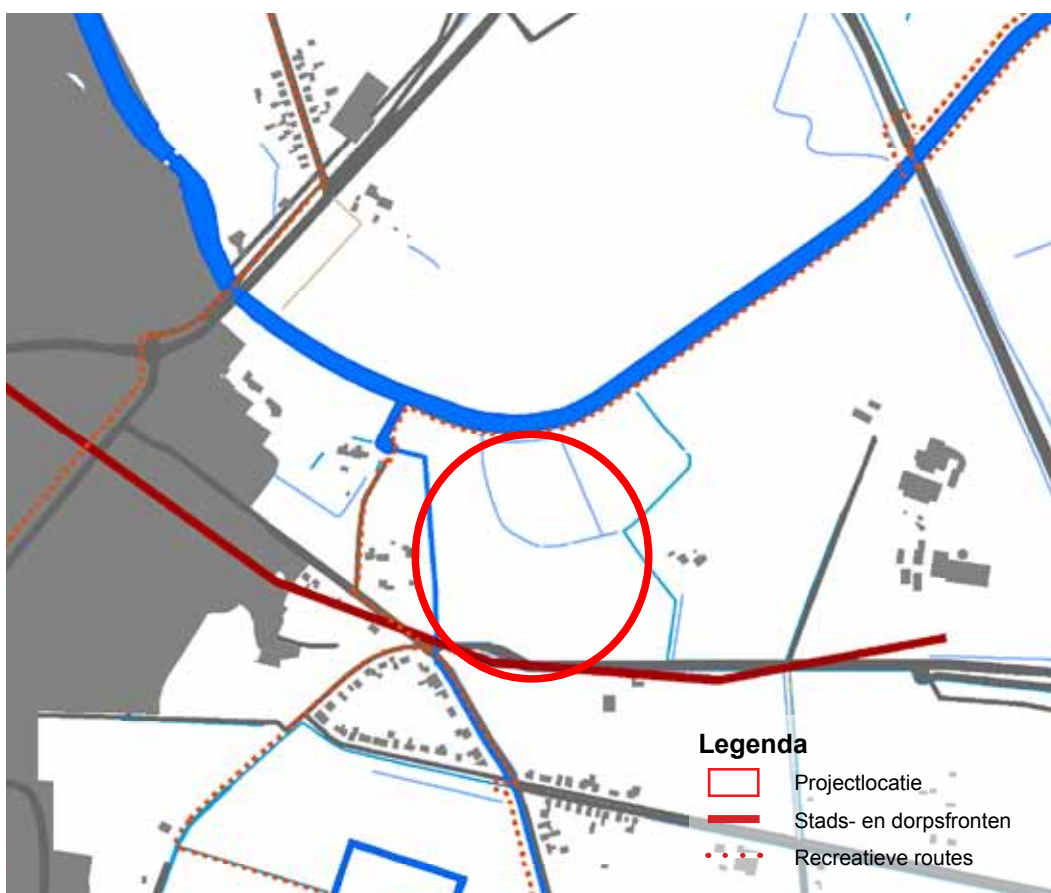
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. De projectlocatie is in de 'Natuurlijke laag' aangeduid als 'beekdalen en natte laagtes'. De Omgevingsvisie beschrijft beekdalen en natte laagtes als belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van de zandgebieden. De beken voeren het water af naar lager gelegen delen, maar vormen ook belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Samenhang en dynamiek zijn belangrijk voor het functioneren van het watersysteem.

II Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van



Afbeelding 17. Stedelijke laag



Afbeelding 18. Lust en leisure laag

akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. De projectlocatie valt binnen 'beekdalen en natte laagtes' aangeduid als 'oude hoevenlandschap'. Het oude hoevenlandschap is een systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en voormalige grote open heidewelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen. Het is 'oude hoevenlandschap' heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal.

III Stedelijke laag

Het projectgebied ligt in het buitengebied. De verspreide bebouwing in het buitengebied bestaat grotendeels uit agrarische en voormalige agrarische erven en zijn het DNA van het platteland. De kenmerkende erfstructuur en volumematen, een duidelijk onderscheid voorkant - achterkant en de koppeling van het erf aan landschap zijn belangrijke kenmerken. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken zijn belangrijke identiteitsdragers.

IV Lust en leisure laag

Het projectgebied ligt in de 'lust en leisure' gerelateerde elementen. De projectlocatie valt binnen 'lust en leisure' onder stads- en dorpsranden. In de stads- en dorpsranden komen stad en land elkaar tegen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden en dorpen als het landschap daaromheen. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke/dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur.

3.2 Landhuizenregeling

De landhuizenregeling van de gemeente bestaat niet meer. Herontwikkeling gebeurt nu op basis van het KGO-beleid van de provincie en het KGO-beleid van de gemeente.

3.3 Rood voor Rood-regeling

De tweede woning wordt gerealiseerd door te voldoen aan de Rood voor rood regeling van de gemeente Rijssen-Holten. Deze woning wordt ten noorden van het bestaande erf gerealiseerd. Het doel van de Rood voor Rood-regeling is “de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken”. Dit doel wordt gerealiseerd door de sloop van landschapontsierende schuren. In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. De provincie heeft daarmee een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De gemeente Rijssen-Holten heeft dit beleid verder uitgewerkt in gemeentelijk beleid. Deze regeling valt tegenwoordig onder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wat in juli 2009 is vastgesteld.

Bij toepassing van het Rood voor Rood beleid moet 850 m² aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Ter compensatie kan een woning van 750 m³ met een bijgebouw van 75 m² gerealiseerd worden. Voor het toepassen van deze regeling worden er landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt aan de Raalterweg, waarmee een compensatiekavel kon worden gerealiseerd aan de Leijerweerdsluis. De eigenaren van deze gronden zorgen samen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Rijssen-Holten. In totaal wordt 1.404 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt op het erf aan de Raalterweg 52 en wordt in ruime mate aan het minimale vereiste van 850 m² voldaan.

Verder wordt geïnvesteerd in het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit aan de Leijerweerdsluis, zoals weergegeven op het inrichtingsvoorstel. Daarbij wordt natuur ontwikkeld.

Binnen het beleid van de gemeente Rijssen-Holten bestaat de mogelijkheid om bij een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit, de woning te vergroten naar 1.000 m³. De initiatiefnemers investeren in de realisatie van nieuwe natuur, boven op de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw en nieuwe landschapselementen (verbeteren ruimtelijke kwaliteit).

3.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Aangezien de ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt en de landhuizen- en rood voor rood regeling verouderd zijn, is het initiatief onderbouwd vanuit het provinciale beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Dit beleid geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden in 'de groene omgeving' (het buitengebied).

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen. Twee principes uit de omgevingsvisie zijn hierbij leidend;

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt is dat plannen die binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie passen en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken ontwikkelingsruimte krijgen. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht moet zijn met te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

3.4.1 Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Om te bepalen of een extra investering in ruimtelijke kwaliteit moet plaatsvinden, naast een basisinspanning, is de ontwikkeling van het Landgoed Ter Horst aan de Leijerweerdsdijk 3 te Rijssen getoetst aan de hand van de drie variabelen. Daarnaast is getoetst of het plan ook financieel in balans is.

3.4.2 Bepalen kwaliteitsinvestering

1 Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd

Momenteel staan er een aantal gebouwen op het perceel. Hierbij gaat het om een vervallen woonhuis, oud pakhuis en een bijbehorende schuur. De woning zal worden vervangen door een landhuis en de overige bebouwing zal worden gesloopt.

Het realiseren van 2 landhuizen op de projectlocatie is gebiedseigen, gezien de bestaande woning wordt vervangen en het er een landgoed wordt gerealiseerd. Dit wordt ook ondersteund door het geldende ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap'.

2 Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling aan de Leijerweerdsluis 3 te Rijssen heeft geringe impact. De bestaande bebouwing wordt vervangen door een landhuis en aangevuld met een extra woning. De woningen zijn tevens versterkend voor het landgoed en zullen worden opgenomen in de omgeving. Vanwege het feit dat de bestemming gelijk blijft zal de hinder (geur, geluid etc.) gelijk blijven. Daarentegen neemt het volume van de bebouwing wel toe, maar wordt op de projectlocatie landschappelijk ingepast. Op het landgoed wordt natuur ontwikkeld, waarmee het landgoed wordt versterkt. Het plan levert daarmee een aanzienlijke positieve bijdrage aan de leefomgeving en natuur op het landgoed.

3 Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen

De ontwikkeling dient voor een deel een eigen belang. De initiatiefnemer zal met het voorliggend plan 2 landhuizen terug bouwen die bij zullen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient initiatief ook maatschappelijke belangen. Aan de Raalterweg wordt een aanzienlijke hoeveelheid schuren gesloopt en krijgt een agrarisch erf een passende vervolfunctie (wonen en bedrijfsverzamelgebouw). De nieuwe bebouwing past beter in het landschap en zal de toeristische wandelroute langs het gebied versterken.

3.4.3 Conclusie

De ontwikkeling is gebiedseigen, de impact op de omgeving is laag en het plan dient ook voor maatschappelijke belangen door de sloop van landschapsontsierende bebouwing, de ontwikkeling van natuur in het beekdal van de Regge en het versterken van het halfopen rivierenlandschap. Met dit plan wordt voor de bouw van twee woningen fors geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door landschapsontsierende schuren te slopen. De nieuwe bebouwing wordt zo ingericht dat deze opgaat in het landgoed/omgeving. De ontwikkeling is tevens financieel in balans zoals te zien is in hoofdstuk 5.

3.5 Natuurschoonwet

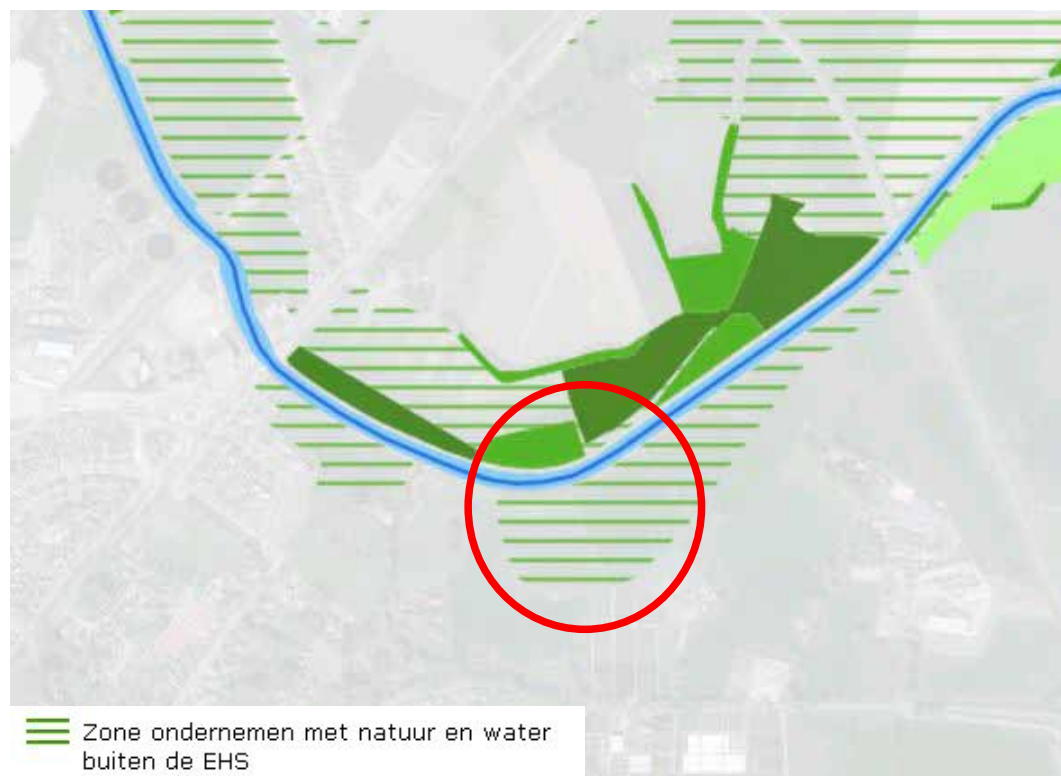
De overheid heeft in 1928 een wet ingesteld met als doel de duurzame instandhouding van aaneengesloten natuurgebieden. Bij rangschikking van gronden onder de Natuurschoonwet worden particuliere grondeigenaren verplicht om het natuurschoon minimaal 25 jaar in stand te houden. Met rangschikking onder de Natuurschoonwet wordt de realisatie geborgd.

3.6 Ondernemen met Natuur en Water

Het lage deel (oude stroomgeul Regge) van het plangebied ligt binnen de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW). In de zone ONW-buiten de EHS zoekt de provincie naar andere strategieën voor de versterking van natuur-, landschappelijke- en waterwaarden. Met de ONW-gebieden buiten de EHS wordt ruimte gecreëerd voor economische ontwikkelingen zoals de landbouw, recreatie en natuurgebonden woon- en werklocaties (bijvoorbeeld nieuwe landgoederen). Het beleid voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is hierbij het uitgangspunt. De Zone Ondernemen met Natuur en Water is globaal begrensd.

Conclusie: binnen de zone Ondernemen met Water en Natuur zijn ruimtelijke ontwikkelingen middels KGO, mits de investeringen in de ontwikkeling van de natuurwaarden gaan zitten.

Bron: Akkoord Samen Werkt Beter.



Afbeelding 19. Begrenzing EHS en zone ONW



Afbeelding 20. Realiseren open natte natuur



Afbeelding 21. Inrichtingsschets Leijerweerdslijk 3



4

INRICHTINGSSCHETS

In de inrichtingsschets is weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting zal plaatsvinden op de locatie. De inrichtingsschets is op basis van de landschappelijke gegevens uit het vorige hoofdstuk en de wensen van de initiatiefnemers tot stand gekomen. In de ruimtelijke basis van het ontwerp staat de overgang tussen de verschillende landschapstypen en de landschappelijke kenmerken centraal. Dit leidt tot een ontwerp waarin op het perceel een overgang wordt gemaakt van het half besloten, kleinschalige landschap naar het open, laaggelegen landschap langs de Regge, daarbij rekening houdend met de landschappelijke kenmerken.

4.1 Inrichtingsschets Leijerweerdsdijk 3

4.1.1 Uitgangspunten

Om de bestaande waardevolle elementen in het plangebied zo veel mogelijk te handhaven, te versterken en zichtbaar te houden, dienen de volgende uitgangspunten als basis voor het ontwerp.

Op het perceel wordt een overgang gemaakt van het meer besloten landschap langs de rand van Rijssen, naar het halfopen rivierenlandschap van de Regge. Om dit te realiseren is het van belang dat de nieuwbouw passend wordt gepositioneerd in het landschap. Zo is de ligging van de nieuwe bebouwing op / aan de rand van de verhoogde zandkopjes op de eenmanses kenmerkend. Historisch gezien werden de hogere drogere plekken gebruikt voor bewoning en akkerbouw. Nieuwe erfbeplanting aan de voorkant van het erf benadrukt het kleinschalige, besloten karakter van het landschap. Het groen koppelt tevens de bebouwing aan de weg. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het halfopen landschap aan de achterkant van het erf. Het achtererf moet naadloos overgaan in het landschap. Het is belangrijk dat zichtlijnen worden behouden, landschappelijke beplanting alleen als grensbeplanting wordt toegepast en de bebouwing 'open' in de kavel komt te liggen. De traditionele indeling van de boerderijen bestaat uit voor-, zij- en achtererven. Een heldere scheiding is zichtbaar in het gebruik van het voor- en zijerf als moestuin, fruitgaard en siertuin (besloten), en het achtererf voor het functionele gebruik op het boerenerf (open).



Afbeelding 22. Een boomgaard versterkt het half besloten landschap en markeert het voorerf



Afbeelding 23. De erven zijn gemarkeerd met enkele (opvallende) solitaire

Indeling van het terrein:

- Zichtbaarder maken van het contrast tussen het beekdal en de eenmanses (laag en nat versus hoog en droog);
- Het toekomstig grondgebruik meer afstemmen op het landschapstype; droog grasland en eventueel akker op de hogere zandgronden en natte bloemrijke graslanden in het lager gelegen beekdal;
- Behouden waterloop tussen de Oosterhof en de Regge (op het terrein). De waterloop langs de rand van een oude stroomgeul van de Regge markeert de grens tussen lage beekdalgronden en hoger gelegen eenmanses. Het riet in de huidige watergang en her en der een opgeschoten struik versterkt de grens nog eens;
- De benodigde erfbeplanting (boomgaard, solitaire bomen) zoveel mogelijk aan de zuidkant van het terrein op de hogere eenmanses aanbrengen, ter versterking van het meer besloten en kleinschalig landschap aan de rand van Rijssen. Op deze locatie beplanting aanbrengen versterkt het contrast tussen de eenmanses en de lagere gronden;
- De waardevolle stijlrand aan de zuidkant van de eenmanses, parallel aan de Leijersweerdsluis behouden;
- In dit verband, het beekdal en daarmee ook de molenbiotoop, open houden;

Landschappelijke waarden en beleving:

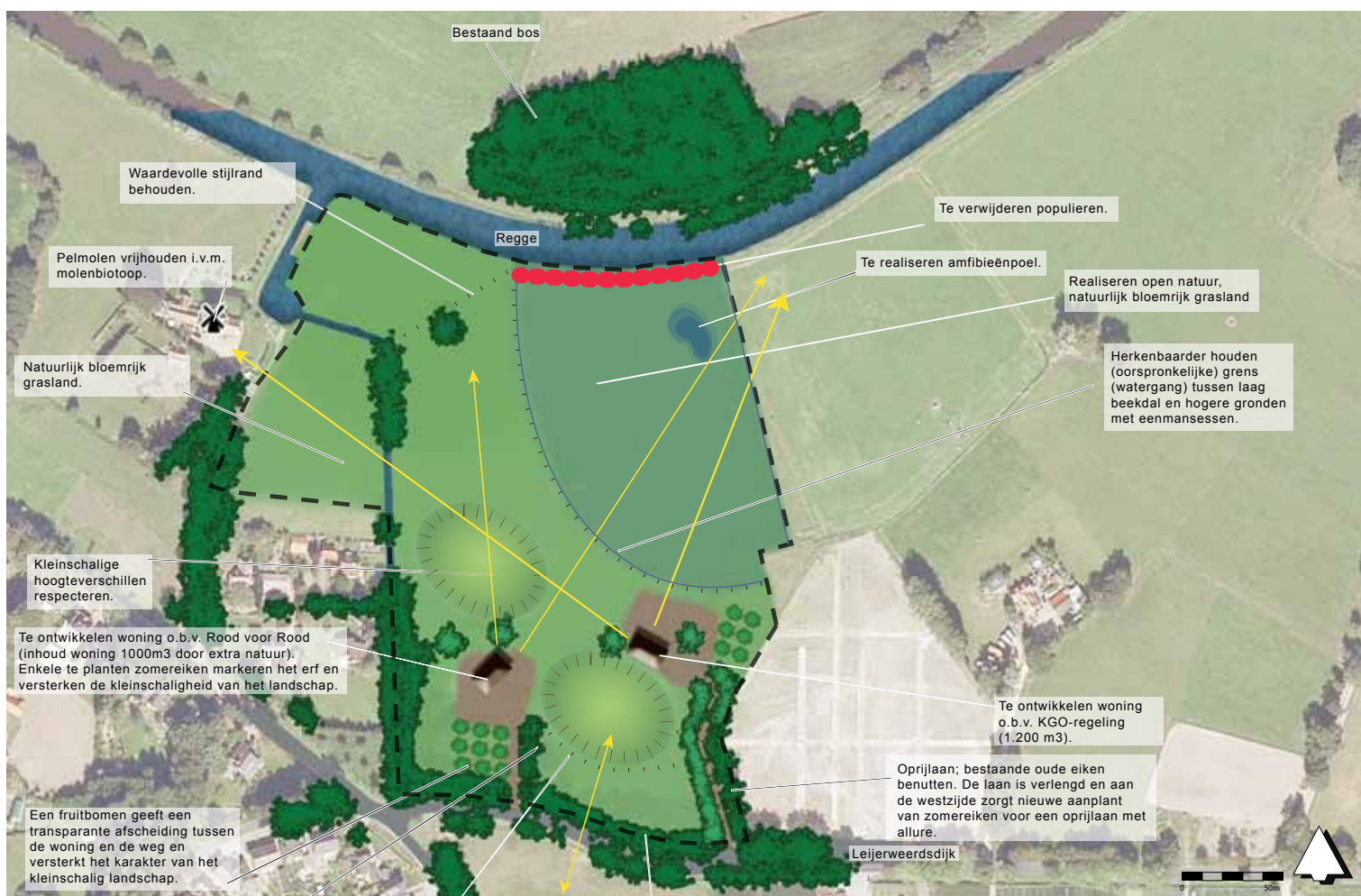
- Behouden en benadrukken van het bestaande reliëf in het terrein, voornamelijk de twee hoge zandkoppen op het terrein;
- Bestaande en erg waardevolle stijlranden behouden en ook zichtbaar houden;
- Behouden restanten van de randbeplantingen langs de vroegere akker (oude eiken);
- Behouden van het uitzicht (vanaf de nieuwe woningen) op het beekdal en op de Pelmolens (molenbiotoop).

Bebouwing:

- De vervallen bestaande bebouwing wordt gesloopt. Daarbij worden, wanneer mogelijk, de restanten gebruikt door de stichting Materiaal voor Monumenten (MvM)
- De twee nieuwe woningen krijgen een nauwe relatie met het landschap;
- De bebouwing komt in het zuidelijk deel van het gebied te liggen, aan de randen van de zandkoppen. Op deze locaties op de hogere zandgronden vond van oorsprong bewoning plaats.



Afbeelding 24. Woningen staan in relatie met de zandkoppen en hebben zicht op het open beekdallandschap



Afbeelding 25. Inrichtingsschets Leijerweerdijk

4.1.2 Schetsontwerp

Locaties woningen

Om de twee nieuwe woningen zoveel mogelijk de (historische) relatie met de oude akker te geven, worden zij tegen de zuidkant en de noordoostkant van de hoge koppen op de eenmanses ingepast. Er is voor gekozen om niet de exacte locatie van de voormalige boerderij te gebruiken (dus niet kopiëren), maar naar een nieuwe relatie met het landschap te zoeken. Daarom zijn twee locaties gekozen die beide een relatie hebben met de zandkoppen maar deze niet aantasten. De erven 'omarmen' de zandkoppen. De vormgeving van de bebouwing is nog niet bekend, maar uitgangspunt hiervoor is de bouwstijl van de karakteristieke gebouwen rond de Pelmolen. Dit betekent dat de vormgeving passend is op de locatie en een verbetering vormt voor het landschap.

Inpassing beplanting

Het zuidelijk deel van het plangebied langs de Leijerweerdsluis wordt aangevuld met een boomgaarden in de nabijheid van de nieuwe woningen, om het kleinschalige karakter te versterken en de bebouwing te koppelen aan de weg. Dit versterkt het besloten karakter van het kampenlandschap en geeft privacy voor de nieuwe woningen. De fruitbomen horen van oorsprong bij een boerenerf in het kampenlandschap en versterken daarom de landelijke sfeer van de woningen.

Beide woningen worden ontsloten via een aparte oprit. De meest oostelijke heeft een oprijlaan begeleid door deels bestaande, deels nieuwe zomereiken. Zo krijgt de bestaande rij eiken, haaks op de Leijersweerdsluis, een nieuwe functie. De oprit van de westelijke woning wordt begeleid door een boomgaard met hoogstam fruit.

Voor de hogere zandkoppen wordt aanbevolen om deze in te richten als droog natuurlijk grasland of als akker met akkerrandkruiden. Het inzaaien van droog natuurlijk grasland of bij de keuze voor een natuurlijke akker het inzaaien van de akkerrand met bloeiende kruiden. Zowel natuurlijk bloemrijk grasland of akkerrandkruiden oogt niet alleen mooi, maar het lokt ook nog eens veel insecten en vlinders. Dit verhoogt de ecologische waarde en biodiversiteit in het gebied aanzienlijk. De stijlranden rond de eenmanses zijn erg waardevol en kenmerkend voor het gebied. Het advies is: het waardevolle reliëf zoveel mogelijk te behouden. Ook de kenmerkende stijlrand, parallel aan de Leijersweerdsluis.

De eiken aan de noordkant van het perceel blijven gespaard. Er is voor gekozen de rij niet te herstellen om zo het open karakter van de molenbintoep te behouden.

Inpassing erven

De erven van de woningen worden ingepast in het meer besloten landschap door enkele solitaire bomen te planten. Dit vult het kleinschalige landschap aan, maar neemt het zicht over het omliggende landschap niet weg. Het erf wordt gemarkeerd door bomen zoals zomereik, walnoot en/of linde. Belangrijk is het uitzicht vanaf de woningen over het beekdallandschap van de Regge en naar de Pelmolen. Het reliëf van de zandkoppen wordt extra benadrukt door de ligging van de woningen aan de rand. Tevens wordt het zicht op de Pelmolen hierdoor behouden.



Afbeelding 26. Voorbeelden informatieborden en bankje



Afbeelding 27. Inrichtingsschets Raalterweg

Beekdal

Om het contrast tussen de zandgronden en het beekdal te versterken, wordt op de lage gronden langs de Regge nieuwe natuur gerealiseerd. De nieuwe natuur bestaat uit nat bloemrijk grasland en een poel. Een natuurlijk bloemrijk nat grasland heeft een soortenrijkere flora, waardoor het aantrekkelijk is voor veel insecten en vlinders. Hier hebben ook andere diersoorten weer baat bij. Een poel is met name interessant als leefomgeving voor amfibieën. Het natuurlijke grasland en de poel versterken de natuurwaarden in het beekdal van de Regge.

De bestaande populierenrij wordt verwijderd en het beekdal wordt weer open gemaakt.

4.2 Inrichtingsschets Raalterweg 52

4.2.1 Uitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt is de huidige indeling van het erf te behouden en waar nodig versterken, zodat ook na de sloop van de stallen het erf één ensemble blijft. Het erf heeft een duidelijke verdeling in voor- en achtererf. Dit is een traditionele indeling van de boerderijen en bestaat uit een voor-, en achtererf. Een heldere scheiding is zichtbaar in het gebruik van het voorerf als moestuin, fruitgaard en siertuin (besloten), en het achtererf voor het functionele gebruik op het boerenerf (open).

De sloop van de schuren halveert het oppervlak van het erf. Hierbij blijft vrijwel alle waardevolle erfbeplanting behouden. De ligboxstal zal worden omgevormd tot bedrijfsverzamelgebouw en de karakteristieke schuur worden boerderijkamers gerealiseerd. Daarnaast is het doel de overige landschappelijke beplanting op de eigendommen van de familie Slijkhuis te handhaven, te versterken en zichtbaar te houden dienen de volgende uitgangspunten als basis voor het ontwerp.

Indeling van het terrein:

- Het kleinschalige karakter rondom het erf behouden en versterken;
- Het herstellen van de bomenrijen op de perceelranden;
- Het aanleggen van een poel op een lager deel van het perceel. Lokaal komt kwel voor op de percelen.

Landschappelijke waarden en beleving:

- Behouden karakteristieke erfbeplanting.
- Behouden van de restanten van de oude randbeplantingen op de percelen;

Bebouwing:

- De bestaande boerderij, de karakteristieke oude schuur en een ligboxstal schuur behouden.
- Ligboxstal omvormen tot bedrijfsverzamelgebouw



4.2.2 Schetsontwerp

Inpassen huidig erf.

De bestaande boerderij, de karakteristieke oude schuur en een ligboxstal schuur blijven behouden. De oude schuur en ligboxstal worden gerenoveerd en verbouwd. De overige schuren worden gesloopt. De oude schuur blijft behouden (boerderijkamers) en de ligboxstal wordt geschikt gemaakt als bedrijfsverzamelgebouw.

Het slopen van de schuren doet geen afbreuk aan het erfensemble. De overblijvende bouwwerken vormen door hun situering op het erf nog steeds één ensemble. Doordat het hele erf een nieuwe functie krijgt, is een toevoeging van twee nieuwe entrees noodzakelijk. Ook over een bestaande dam. De boerderij is gesplitst en wordt door twee families bewoond. Dit maakt de entree naar beide delen van de boerderij duidelijk.

Het bedrijfsverzamelgebouw krijgt een nieuwe entree via een bestaande dam en het voorste deel van de boerderij krijgt een nieuwe entree.

Erfbeplanting

Rond het huidige erf liggen diverse karakteristieke erfbeplantingen. Waaronder twee houtsingels, vier grote eiken, een volwassen kastanje, beukenhagen en een aantal fruitbomen. Deze beplantingselementen blijven behouden. De stuiken uit een bestaande singel in de noordwesthoek van het erf kunnen hergebruikt worden in de nieuwe singel. Deze nieuwe singel is ingepast langs de westgrens van het erf, op de locatie van de te slopen schuren. De nieuwe singel bestaat uit inheemse bomen en stuiken (zomereik, ruwe berk, Gelderse roos, lijsterbes, hazelaar, krent, meidoorn en sleedoorn). Het element geeft het erf een stevig groen kader en versterkt de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap. Aan de voortuin is naast een aantal bestaande fruitbomen en karakteristieke walnoot toegevoegd. De huidige siertuin is aan de wegzijde begrenst met een beukenhaag. Het advies is ook de voorzijde te begrenzen met een beukenhaag.

Landschappelijke beplanting

Ter versterking van de landschappelijke kwaliteit is op een lage natte plek een poel ingepast. Daarnaast zijn op een aantal perceelsgrenzen eikenbomen gesitueerd. Aan de hand van historische kaarten zijn de locaties bepaald van de nieuwe bomenrijen (zomereik). De toevoeging van deze landschapselementen zorgt voor een versterking van de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap aan de westzijde van de Sallandse Heuvelrug.



5

KGO BALANS

De financiële drager van de ontwikkelingen aan de Leijerweerdsluis zijn de nieuw te realiseren woningbouw kavels. Volgens de KGO systematiek, waaronder beide kavels gerealiseerd worden, dient de ontwikkelruimte in evenwicht te zijn met de investeringen welke de kwaliteitsimpuls vormen. De balans wordt in dit plan enerzijds gevormd door de ontwikkeling van een nieuwe woningbouw kavel (1.000 m²) aan de Leijerweerdsluis, het vergroten en verplaatsen van de bouw mogelijkheden van de bestaande woning (1.200 m²) aan de Leijerweerdsluis en het omvormen van een ligboxenstal tot bedrijfsverzamelgebouw aan de Raalterweg. Hier tegenover staat de sloop van 1.404 m² aan landschapontsierende bebouwing aan de Raalterweg, de sloop van alle vervallen bebouwing aan de Leijerweerdsluis, de landschappelijke verbetering van beide locaties en de ontwikkeling van 2 hectare nieuwe natuur aan de Leijerweerdsluis. Hiermee is deze ontwikkeling in balans, conform het KGO beleid.