

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

DE OPLEGGER 12 RIJSSEN (+REEBOKKENWEG 6 HOLTEN)



Datum 1-6-2015
Bestand 035-wh-ople-01.docx

RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

DE OPLEGGER 12 RIJSSEN (+ REEBOKKENWEG 6 HOLTEN)

Opdrachtgever	Drs. G.J. Stam Hexelseweg 59 7641 PP Wierden
Telefoon	06 20365653
E-mail	gerrit_stam@hotmail.com
Door	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoon	06 24 88 38 28
E-mail	info@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	035-wh-OPLE
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	1-6-2015
Datum afdruk	
Aantal pagina's	22
Bestand	109.72.43.189:erf:projecten:035-wh oplegger 12 rijssen:documenten:035-wh-ople-01.docx

Controle _____ Datum controle _____

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land.

INHOUD

1	INTRO	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	SITUATIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1	ROOD VOOR ROOD RIJSSEN-HOLTEN	4
2.2	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	5
2.3	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP) RIJSSEN-HOLTEN	9
3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	14
3.1	AMBITIE	14
3.2	UITWERKING	15
3.3	BEPLANTINGSKEUZE	19

1.1 AANLEIDING

Dit Ruimtelijk kwaliteitsplan betreft een deelopwerking voor de bouw van 2 compensatie woningen aan de Enterstraat, 1 woning aan De Oplegger, een slooplocatie aan de Reebokkenweg en het verplaatsen van een bouwrecht van de Enterstraat. Met het totale plan wordt een behoorlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op meerdere plekken binnen de gemeente bewerkstelligd. In dit Ruimtelijk kwaliteitsplan is de situatie aan De Oplegger en de Reebokkenweg uitgewerkt. De nieuwe situatie aan de Enterstraat 220 is niet in dit plan opgenomen.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt een tekening van de nieuwe situaties waarop de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van beleid (de Omgevingsvisie Overijssel en het Landschapontwikkelingsplan gemeente Rijssen-Holten) en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een heldere wijze geïmplementeerd worden.

De aanvraag betreft een wijziging in het kader van de oorspronkelijke rood voor rood-regeling. Met het plan lopen we vooruit op de wijziging vanuit het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Uitgangspunt blijft de sloop van alle landschapsontsierende bedrijfsgebouwen op beide erven.

1.2 SITUATIE



Figuur 1 ligging projectgebieden



Figuur 2 Luchtfoto Situatie De Oplegger 12



Figuur 3 Luchtfoto Situatie Reebokkenweg



Figuur 4 Woonhuis De Oplegger te behouden



Figuur 5 Te slopen schuren De Oplegger



Figuur 6 Te slopen stal Reebokkenweg



Figuur 8 te slopen boerderij aan de Reebokkenweg



Figuur 7 te slopen bebouwing aan de Reebokkenweg

2

VIGEREND BELEID

2.1 ROOD VOOR ROOD RIJSEN-HOLTEN



*Figuur 8 Reebokkenweg
(extensiveringsgebied)*



*Figuur 7 De Oplegger
(extensiveringsgebied)*

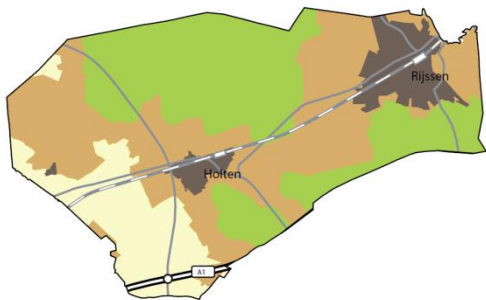
Het doel van Rood voor Rood is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. De realisatie van dit doel wordt nagestreefd door de sloop van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Om de kosten voor de sloop van de (agrarische) bedrijfsgebouwen te compenseren, wordt een compensatiebouwkavel toegekend. In plaats van (agrarische) bedrijfsgebouwen komt er kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing.

Binnen de Reconstructiezonering van de Omgevingsvisie is Rood voor Rood mogelijk binnen het extensiveringsgebied en verwevingsgebied. Om de kosten voor de sloop van de (agrarische) bedrijfsgebouwen te compenseren, wordt er een compensatie bouwkavel toegekend. Wanneer er meer dan 1700 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt wordt, kan de deelnemer, indien dit noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid, een verzoek doen om een tweede compensatie bouwkavel.

Het uitgangspunt voor Rood voor Rood is landschapsontsierende bedrijfsgebouwen vervangen door kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing. In principe wordt de compensatie bouwkavel dan ook gesitueerd op de slooplocatie zelf, dan wel direct aansluitend aan het voormalig agrarisch bouwvlak. Een bouwkavel elders is mogelijk indien een compensatiewoning op de locatie zelf niet wenselijk is in verband met belangen van omliggende agrarische bedrijven.

Door de functiewijziging van agrarisch gebied naar een woonbestemming vindt een waardevermeerdering plaats. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop van het gehele complex te bekostigen en eventuele asbestsanering en de bestemmingsplan procedure te financieren.

Daarnaast vraagt de gemeente van iedere deelnemer een bijdrage in het gemeentelijk plattelandsfonds. Door middel van dit plattelandsfonds kan de gemeente projecten uitvoeren voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het verhogen van de leefbaarheid van het platteland (op basis van taxatie). De Rood voor Rood regeling wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. De (agrarische) bedrijfsbestemming zal gewijzigd worden in een woonbestemming. Door middel van een aanduiding zal aangegeven worden dat het gaat om een Rood voor Rood woning. Op de locatie zal zich in de toekomst niet opnieuw een agrarisch bedrijf kunnen vestigen.



Figuur 9 Reconstructiezonering

2.2 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Erfinrichting.nl - RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN DE OPLEGGER 12 RIJSSEN (+REEBOKKENWEG 6 HOLTEN) - 1-6-2015

Het gebied Reebokkenweg is gelegen in het Essenlandschap met als natuurlijke laag Stuwwallen.

Het gebied De Oplegger is gelegen in het Essenlandschap met als natuurlijke laag Dekzandvlakte en ruggen.



Figuur 10 Natuurlijke laag: Stuwwallen en Dekzandvlakte en ruggen



Figuur 11 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Essenlandschap

2.2.1 De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. **Het plangebied Reebokkenweg ligt in het type Stuwwallen.** De opgestuwde aardlagen, ontstaan in de ijstijd, zijn in de tijd vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn nog steeds goed zichtbaar en beleefbaar. De stuwwallen zijn rijk aan archeologische waarden. De stuwwallen met hun bos- en heidegebieden zijn belangrijke inzijs-gebieden van regenwater voor de lokale en regionale grondwaterstromen. De kwelzones aan de voet van de stuwwallen bieden potenties voor kwelafhankelijke vegetatie.

Het plangebied De Oplegger ligt in het type Dekzandvlakte en ruggen.

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van

Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

2.2.2 De laag van het Agrarisch cultuurlandschap (beide locaties)

Beide gebieden liggen in het Essenlandschap. In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd. Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen, dorpen) gegroeid. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen werden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

Omdat elk gebied anders is en op een andere manier in cultuur werd gebracht, zijn in elk gebied het landschap, de nederzettingen en daarmee de ordende en dragende structuren ook steeds anders. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Uniforme agrarische bebouwing, schaalvergroting van percelen en vershraling van het landschap door verdwijnen van landschapselementen en padenstructuur bedreigen de verschillen.

Essenlandschap

Het Essenlandschap vormt een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte

laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. 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 essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting -met heideplaggen en stalmest -heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten-en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element

Ondergrond: stuwwallen en dekzandgronden

Ontstaan: vanaf ± 400 na Chr

Structuur: organisch, spinragstructuur

Nederzetting: esdorpen: kern-, flank- en kransesdorpen

Schaal erven: grote erven, met grote volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen

Ontwikkelingen

Herkenbaarheid van de essen, flanken, maten en flieren en heidegebieden is sterk afgenomen. Samenhang essenlandschap – bijvoorbeeld de relatie bebouwing/ erf/omliggend land verdwijnt.

Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt.

Schaalvergroting, mechanisatie en kunstmest in de landbouw hebben geleid tot het in onbruik raken van de kenmerken de mineralenstromen in dit landbouwsysteem, vermindering van de contrasten en verlies aan oorspronkelijke functionaliteiten.

Burgererven hebben het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen.

De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De stedelijke laag en de lust en leisure laag (beide locaties)

Beide lagen zijn hier niet van toepassing.

Ontwikkelingsperspectieven (beide locaties)

Het plangebied is aangemerkt als Mixlandschap: Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Landbouw, natuur, water en wonen komen naast elkaar voor als goede burens.

2.2.3 Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Door middel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt, onder voorwaarden, ruimte geboden aan grootschalige uitbreidingen, functieveranderingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van Overijssel waarvoor een bestemmingsplanherziening nodig is, mits er tegelijkertijd voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Voor elke ontwikkeling in het buitengebied geldt dat deze ruimtelijk en landschappelijk ingepast moet worden. In het kader van KGO staat er ontwikkelingsruimte tegenover wanneer er een extra inspanning wordt geleverd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingsruimte die wordt geboden dient in evenwicht te zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet per ontwikkeling onderbouwd worden.

2.3 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP) RIJSSEN-HOLTEN

In 2001 zijn de gemeenten Rijssen en Holten samengegaan. Daarmee zijn twee landschappelijk fraaie en afwisselende buitengebieden in één bestuurlijke eenheid samengevoegd. Het buitengebied verandert voortdurend. Allerlei initiatieven worden aan de gemeente ter beoordeling voorgelegd en vroegen om een visie op het buitengebied. Die visie is verwoord in het landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten 2007. Het biedt belangrijke richtlijnen voor de (her)inrichting van beide plangebieden zoals beschreven in deze rapportage.

Het LOP biedt een uitwerking gebaseerd op deelgebieden. Aan de hand van de beschrijvingen kunnen keuzes voor inrichting worden gemaakt.



Figuur 12 Deelgebieden LOP

De Reebokkenweg is gelegen in deelgebied 6: Holter- en Lokerenk en Look. De Oplegger is gelegen in deelgebied 9: Omgeving de Leiding en Overtoom.

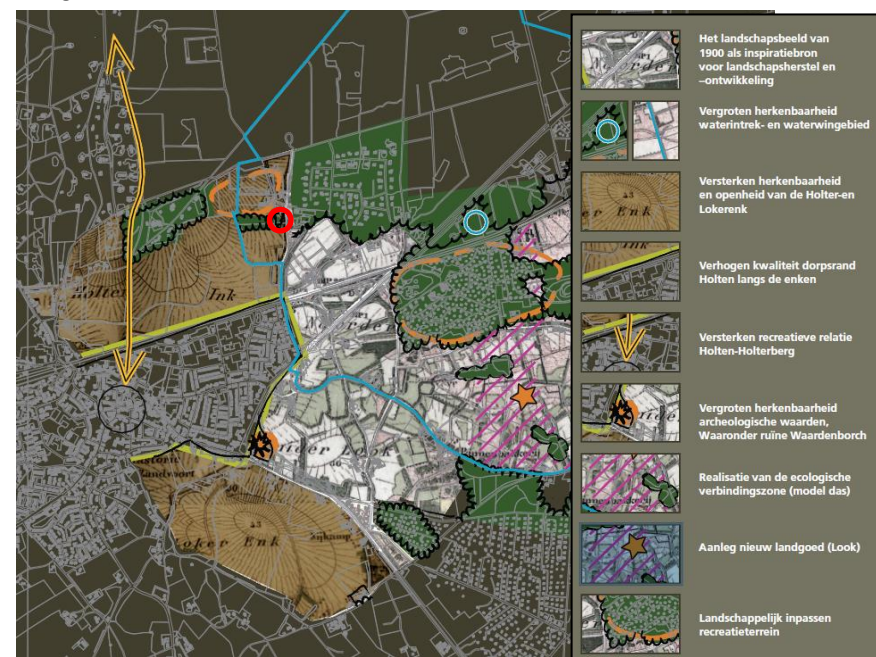
De deelgebieden zijn onderscheiden, doordat ze op één of meer manieren van elkaar verschillen, namelijk in:

- ontstaansgeschiedenis;
- verschijningsvorm / beeld;
- gebruik;
- mate van dynamiek;
- gewenste ontwikkelingsrichting.

Per erfsituatie zijn de belangrijkste onderdelen uit het LOP hier opgenomen:

2.3.1 Reebokkenweg

Deelgebied Holter- en Lokerenk en Look



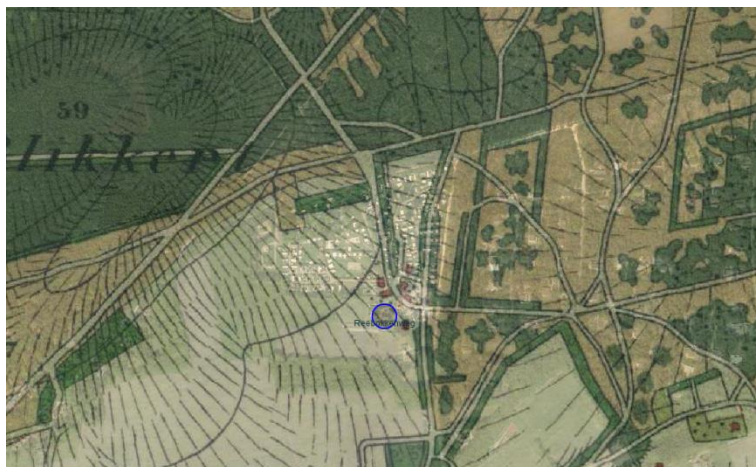
Figuur 13 Visiekaart

Behoud en versterking van het kleinschalige landschap in combinatie met ruimte voor de aanwezige grondgebonden landbouw en ontwikkeling van recreatie en toerisme staat in dit deelgebied centraal. De opgaven voor het deelgebied Holter- en Lokeren en Look zijn:

- behoud en versterking van het kleinschalige landschap, als inspiratiebron voor landschapsherstel en –ontwikkeling;
- doorontwikkeling van de grondgebonden landbouw, eventueel in samenhang met recreatie;
- waterwinning (waterintrek-/waterwingebied) als belangrijke functie in het landschap zichtbaar maken;
- versterken van de openheid en herkenbaarheid van de Holter- en Lokeren;
- verhogen kwaliteit dorpsrand Holten langs de enken en plaatselijk verzachten van de overgang van Holten naar het buitengebied;
- versterken van de recreatieve relatie tussen Holten en de Holterberg;
- archeologische waarden, waaronder de Waerdenborch, herkenbaar maken en plaatsen in een nieuwe, krachtige context;
- realisatie van de ecologische verbindingszone tussen de Borkeld en de Holterberg;
- aanleg van het nieuwe landgoed Look;
- aandacht voor landschappelijke inpassing van recreatieterreinen;
- behoud van onverharde en holle wegen;
- behoud van historische boerderijen en erven, eventueel met behulp van functieverandering.

Al deze ontwikkelingen kunnen goed samen gaan en zijn in te passen in de kleinschalige landschappelijk situatie van 1900. Dat betekent herstel van houtwallen en lanen. De kaart van 1900 zal hier als inspiratiebron dienen. Hoofdsoort voor de houtwallen en lanen is de zomereik, maar ook beuken

zijn een goede keuze ter afwisseling. In dit gebied liggen belangrijke recreatieve verblijfsvoorzieningen, die beter landschappelijk kunnen worden ingepast. In plaats van dunne groene randen stellen we voor om gelaagde, natuurvriendelijke groene randen ('mantel-zoom' vegetatie) rond recreatieterreinen te stimuleren, met dezelfde hoofdsoorten.



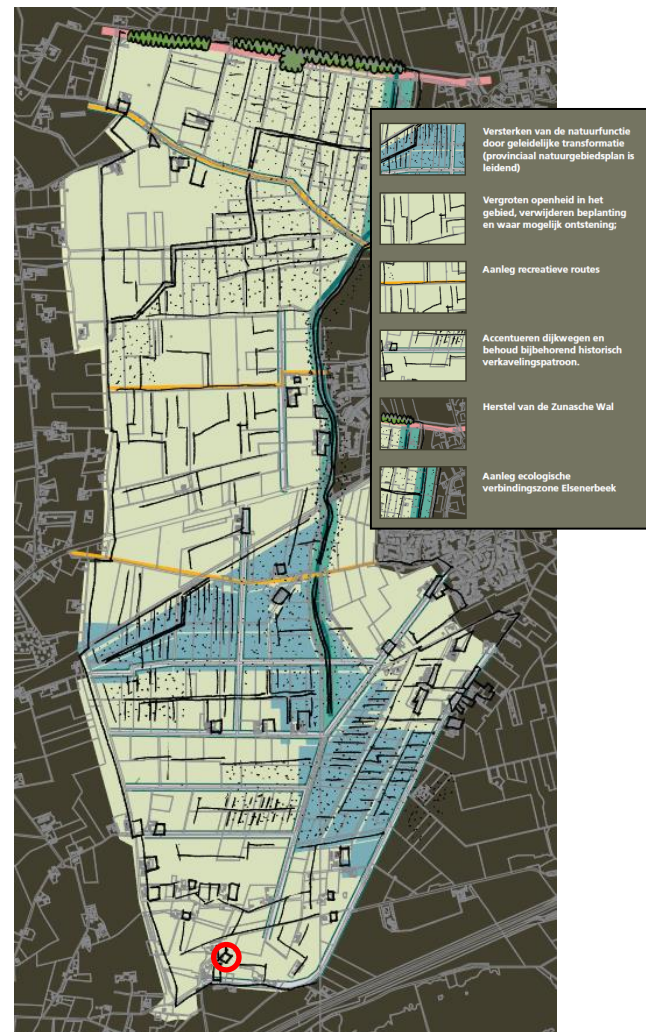
Figuur 14 Kaartbeeld
1900



Figuur 15 Kaartbeeld 1950

2.3.2 De Oplegger

Deelgebied Omgeving de Leiding en Overtoom



Figuur 16 Visiekaart

Het deelgebied met Overtoom, Middelveen, De Leiding en het Ligtenbergerveld is een jonge ontginningsvlakte en helt licht af richting de

Regge. Na 1850 heeft systematische vervening plaatsgevonden. De verschillende ontginningen zijn terug te herkennen aan de verschillende verkavelingspatronen. Het is een nat gebied, waar veel kwel vanuit de stuwwallen voorkomt. Er is een intensief stelsel van sloten. Des te natter het gebied, des te intensiever het netwerk van sloten, zoals in het Ligtenbergerveld. Vooral langs de slootkanten komen natuurwaarden voor door de aanwezige kwel. In het verleden kwamen deze natuurwaarden net als de kwel in het hele deelgebied voor.

Behoud van grondgebonden (melk-)veehouderij staat in dit deelgebied centraal, al dan niet in combinatie met weidevogelbeheer. Natuurontwikkeling vindt plaats in daarvoor aangewezen gebieden.

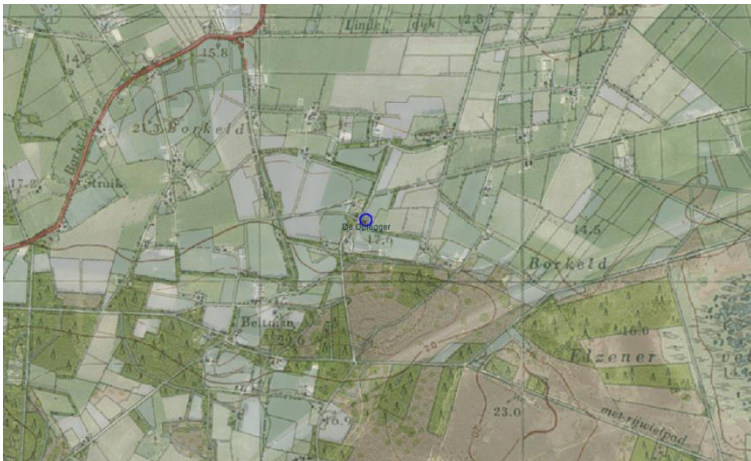
De opgaven voor het deelgebied de Leiding, Overtoom zijn:

- versterken van de natuurfunctie in het Overtoom-Middelveen, door geleidelijke transformatie. Leidend daarbij is het provinciaal natuurgebiedsplan;
- behoud en waar mogelijk versterking van openheid in het gebied door verwijderen van beplanting en indien mogelijk ontstening;
- aanleg van recreatieve routes tussen Rijssen en de Holterberg en langs de Elsenerbeek;
- behoud van onverharde wegen;
- het accentueren van dijkwegen en bijbehorende historische (verkavelings-)patronen;
- herstel van de Zunasche Wal;
- aanleg van de ecologische verbindingszone Elsenerbeek.

Het landschapsbeeld wordt bepaald door graslanden, slootkanten en de ruigten die daar in groeien.



Figuur 17 Kaartbeeld 1900



Figuur 18 Kaartbeeld 1950

3 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1 AMBITIE

De initiatiefnemer neemt deel aan de rood voor rood regeling. Een aanzienlijke oppervlakte landschapsontsierende bebouwing gaat worden gesloopt.

Aan de Reebokkenweg worden drie opstallen van in totaal 961 m² verwijderd waarna herbouw van een bijgebouw van 175 m² zal plaatsvinden.



Aan De Oplegger worden drie stallen/schuren gesloopt met een totale oppervlakte van circa 385 m² (bron gbkn gemeente). Op het kavel wordt een nieuwe schuur gebouwd van 75 m².

Ten noorden van het kavel kan een nieuw bouwkaavel worden voorzien waarbij een woonhuis (150 m²) en een schuur (75 m²) worden voorzien. Het nieuwe kavel dient buiten de milieuhindercontour te worden voorzien en ligt daarom zo'n 140 m. vrij van de bestaande situatie.



Figuur 19 te slopen opstallen aan De Oplegger



Figuur 20 Zoekgebied nieuwe kavel

Het eigendom van de initiatiefnemer zal middels herverkaveling worden uitgebreid in noordelijke richting, parallel aan De Oplegger en strekt zich uit tot de Borkeld. Tevens zal in oostelijke richting 20 meter extra worden verworven. Hiermee beslaat het totaal een oppervlakte van zo'n 3,2 hectare.

3.2 UITWERKING

3.2.1 Situatie Oplegger 12

Vanuit het LOP is aangegeven dat de topografie van 1900 de basis moet vormen voor de realisatie van nieuwe initiatieven. Uit het kaartbeeld blijkt dat de toenmalige gemeentegrens een sterke invloed heeft gehad op de

landschappelijke inrichting (of vice versa). Aan de gemeentegrens was een ontsluitingsweg gesitueerd (waarschijnlijk zand) welke zich ter plaatse van het nieuwe kavel splitste in een drietal paden. Een met de huidige situatie vergelijkbare oppervlakte houtwallen en boomopstanden bevonden zich langs erf- en kavelgrenzen. De ontsluitingsweg is als gevolg van herverkaveling inmiddels verdwenen.



Figuur 21 Situatie 1900 De Oplegger

Vanuit het perspectief dit kaartbeeld te hanteren voor uitwerking lijkt de driesprong de perfecte plaats voor situering van het nieuwe kavel. Een nevenontsluiting kan worden gerealiseerd op De Oplegger.

Rondom het perceel is in de nabije omgeving een aantal waardevolle boom- en houtwalbeplantingen aanwezig die het zicht vanuit de omgeving op de bebouwing deels ontnemen, en anderzijds en magnifiek uitzicht bieden op de omgeving. Deze elementen blijven door uitvoering van het onderhavige plan behouden en zullen waar mogelijk versterkt worden. De kwaliteit van het omliggende landschap wordt er door versterkt. Door de reeds aanwezige en de nieuw toe te voegen landschappelijke elementen kan de bestaande en nieuwe bebouwing op een landschappelijke verantwoorde wijze worden ingepast in het landschap.

3.2.2 *Situatie Reebokkenweg 6*

Dit erf ligt aan de voet van de Sallandse Heuvelrug in een half open landschap. Het erf is door de verscholing ligging karakteristiek in een stuwvallandschap. De woning met bijgebouwen staan verspreid op het erf. De toename van de recreatie in de vorm van campings heeft het gebied kleinschaliger gemaakt dan het oorspronkelijk was. De Reebokkenweg volgt veelal de hoogtelijn en doorsnijdt enkele bosjes en erven. Op het erf staat een oude boerderij, een nieuwe woning en enkele oude agrarische opstallen. De voormalige boerderij, wagenschuur en de kippenstal zullen gesloopt worden. Ten zuiden van het erf staat een bosje, doordat het erf minder volume krijgt zal hierop gereageerd moeten worden met de inrichting van het erf.

3.2.3 *Inrichting vanuit landschappelijke situatie*

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- ontginningsrichting respecteren;
- zo compact mogelijke erven voorzien;
- deels zicht op erf behouden;

- erven moet een groen eiland in het halfopen essenlandschap vormen;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie erf op De Oplegger (noklijn parallel);
- streekeigen beplanting toepassen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

Inspanning:

- Aanplant houtsingels en bomenrij om het erf deels om af te schermen en om aansluiting op het landschap te vinden;
- gebruik inheemse beplanting;
- kenmerkende structuur van het erf versterken door een relatief open maar 'sierlijk' voorerf met hagen, noten en solitair en een functioneel en robuust achtererf met bomen;
- materiaalkeuze van de nieuw te bouwen schuur moet sober en ondergeschikt zijn aan de nieuw te bouwen woning. De voorkeur gaat uit naar duurzame materialen.

3.2.4 *De erven na uitbreiding*

De erven in deze omgeving kennen van oorsprong een kenmerkende opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder maar functionele deel werken aan de achterzijde. Op deze erven moet deze herkenbare opbouw ontstaan. De bestaande en nieuwe woning met royale tuinen zijn georiënteerd op De Oplegger. Aangezien de erven in de redelijk tot goed behouden structuur van het halfopen landschap ligt, vallen ze alleen op vanaf de openbare weg. Door de aanwezige groenafscherming vormt de bebouwing in de toekomst een

weinig opvallende verschijning in het landschap. De inpassing van het erf in het landschap vormt een belangrijke kwaliteit.

Op het bestaande perceel aan de Oplegger zijn beide bebouwingselementen parallel aan de weg voorzien. De toegankelijkheid wordt er door vergroot en er blijft een groter oppervlak groen aan de achterzijde. Met een lage afschermende haag, enkel rondom de tuin en als afscheiding tussen de percelen wordt de openheid in het gebied zoveel mogelijk behouden. Langs de zuidzijde en langs de Oplegger komen Zomereiken. De bomen geven een fraaie overgang naar het meer open gebied en noorden van de kavel. Een geleidelijke overgang van 'achter' naar het achterliggende landschap vormt hier een kernkwaliteit. Deze grens zou uiteindelijk niet of minimaal herkenbaar moeten zijn.

Het nieuwe kavel conformeert zich sterk aan de historische lijnen in het landschap. Het huidige bouwblok is leidend geweest bij het zoeken naar deze locatie. Het woonhuis en het bijgebouw is overeenkomstig de bebouwing in de omgeving met de nokrichting parallel aan de Oplegger voorzien. Vanuit de woning onstaat zicht op het naastgelegen land aan de noordzijde van de weg en in noordoostelijke richting. Siertuin is gelegen aan de voorzijde, benadrukt door de hagen die de kavel begrenzen aan de voorzijde. De tekening is als bijlage van dit rapport gevoegd.



Figuur 22 de bestaande woonlocatie en de nieuw in te passen kavel aan De Oplegger(zie bijlage)

Om te voldoen aan het rood voor rood beleid zijn elders landschapsontsierende gebouwen gekocht. Deze zullen tevens gesloopt worden waarbij ook deze locatie landschappelijk ingepast wordt. Aan de Reebokkenweg wordt dit gedaan door de aanplant van hoogstamfruitbomen, enkele zomereiken en beukenhagen rondom de siertuinen. Na sloop van de opstallen zal de grond grotendeels weer gebruikt worden als weiland.



Figuur 23 inrichtingsschets Reebokkenweg (zie bijlage)

3.3 BEPLANTINGSKEUZE

Op basis van Fysisch Geografische Regio's is een beplantingskeuze gemaakt voor de houtwallen. Het plangebied is gelegen in het gebied van de *Hogere Zandgronden* binnen de bosgemeenschap Elzen-Eikenbos.

Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Kwaliteit	Verband/aan te planten percentage
Bomen			
Quercus robur	zomereik	12-14 3xv met kruit	in rij h.o.h. min. 9.00 m.
Juglans regia 'Broadview'	gew. walnoot	12-14 3xv met kruit	voortuin solitair
Fruitbomen			
Malus 'Notarisappel'	appel	10-12 3xv met kruit	voortuin hoogstam
Malus 'Elstar'	appel	10-12 3xv met kruit	voortuin hoogstam
Prunus 'Dubbele Meikers'	kers	10-12 3xv met kruit	2x voortuin hoogstam
Pyrus 'Doyenne du Comice'	peer	10-12 3xv met kruit	voortuin hoogstam
Pyrus 'Conference'	peer	10-12 3xv met kruit	voortuin hoogstam
Pyrus 'Gieser Wildeman'	stoofpeer	10-12 3xv met kruit	2x voortuin hoogstam
Haag			
Ligustrum vulgare	Wilde liguster	wg 60-80	dubbele rij 10 st/m1
Fagus sylvatica	Beuk	wg 60-80	dubbele rij 10 st/m1





Legenda

- 
- 1. Bestaande woning handhaven
 - 2. Bestaande schuur behouden
 - 3. Contouren te slopen landschapontsierden
bebouwing (wordt weer weiland)
 - 4. Nieuw te bouwen schuur
 - 5. Aanplant beukenhagen
 - 6. Aanplant zomereiken
 - 7. Aanplant hoogstam fruitbomen
 - 8. Weiland

Erfinrichting rood voor rood aanvraag Stam

Reebokkenweg 4

12 januari 2012

schaal 1:500 op A3 formaat