

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

A. H. ter Horstlaan 21 - Rijssen

Tubbergen, 09 juni 2020 - definitief

landschapsplan | A.H. Ter Horstlaan 21 Rijssen





Opmerking
i.b.v. de nieuwbouw wordt er geen bestaand groen verwijderd.





Principe
Het plan dient als doel een verhoging van de natuurwaarden en een geleidelijke landschappelijke overgang tussen bosgebied en omringend landschap. Middels fraaie bostuinen willen we een natuurlijke overgang creëren van de woning naar het bosgebied.

Door de nieuwe boom en struiksoorten met een gevarieerde structuur (afwisseling van hoog en laag / dicht en open) trachten we een rijkere flora en fauna creëren. Middels de aanplant van vroegbloeiende bollen verlengen we het nectar seizoen voor bijen en hommels.

renvooi

beplantingsoverzicht A.J. Ter Horstlaan

1 Aanplant Bomen				
		Maatvoering	Aantal	
	Grave den	Pinus sylvestris	250-300	2
	Beuk	Betula pendula	14-16	2
	Beuk	Fagus sylvatica	14-16	1
	Boompalen			5
	Manurem			5
	Mazalee kraan			3
2 Aanplant (besdragende) heesters (Ca. 300m2)				
		Maatvoering	Aantal	
	Lipsterbes	Sorbus aucuparia	80-100	40
	Melidoorn	Crataegus monogyna	80-100	40
	Gelderse roos	Viburnum opulus	80-100	40
	Krent	Amelanchier lamarckii	80-100	40
	Handroos	Rosa canina	80-100	40
	Glowane liguster	Ligustrum vulgare	80-100	40
	Manurem			4
3 Aanplant slinzenbeplanting (circa 200 m2)				
		Maatvoering	Aantal	
	Sneeuwklokjes	Bol	3	
	Stiefvaderien	Bol	3	
	Krokus	Bol	2	
	Bosaneemoon	Bol	6	
	Wilde narcis	Bol	4	
	Hosta	Hosta tardiana 'Haleyon'	PP	150
	Maagdenpalm	Vinca minor	PP	400
	Oleivaanbek	Geranium sanguineum	PP	400
	Schulmkaars	Tiarella cordifolia	PP	400
	Manurem			12
4 Aanplant slinzenbeplanting (circa 200 m2)				
		Maatvoering	Aantal	
	Aanbrengen groendak t.b.v. inpassing carport o.a. met assortiment genoemd post 3		75	

-  bestaande bomen
-  bestaande heesters
-  nieuwe bloementuin + grassen
-  nieuwe tegels i.c.m. halfverharding



A.H. Ter Horstlaan

reitsema & partners architecten
architectuur interieur landschap stedenbouw

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Project: KGO

Locatie: ter Horstlaan 21 - Rijssen

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - KGO A.H. ter Horstlaan 21 - Rijssen

Opgesteld: 02 april 2020, Tubbergen

Gewijzigd: 09 juni 2020

Status: Definitief

Opdrachtgever: Ad Fontem Ruimtelijk Advies
T.a.v. dhr. K. Hesselink MSc
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Reitsema & Partners Architecten
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	10
4. Uitgangspunten	17
5. Plan en maatregelen	18



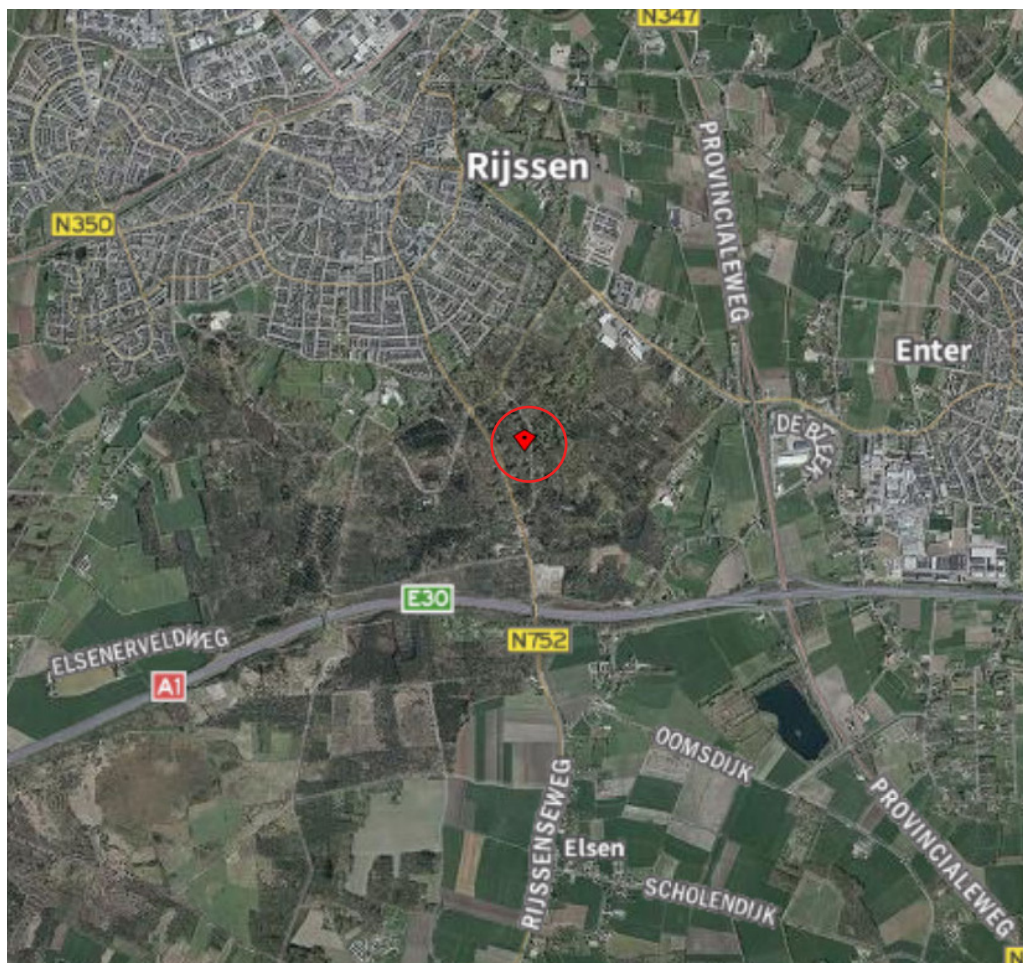
1. Aanleiding

Rond de jaren '50 / '60 worden meerdere woningen gerealiseerd aan de A.H. ter Horstlaan in Rijssen. De locatie is aanvankelijk een groot heidegebied op de stuwwal dat vanaf het begin van de voorgaande eeuw langzaam transformeert naar een bosrijke omgeving zoals dat in de huidige situatie het geval is. Dergelijk bossen bestaan in eerste instantie vaak uit naaldhout dat wordt aangeplant voor de houtproductie en/of de mijnenbouw. Door de jaren heen krijgt loofhout steeds meer de overhand. Grove den, Lariks en Douglassparren komen voor tegenover eik, berk, esdoorn, kastanje en beuk met ondersoorten als hazelaar, lijsterbes en Amerikaanse vogelkers.

De aanvrager is voornemens om de bestaande woning uit te breiden. Daarvoor is een positief principebesluit afgegeven. De gemeente is van mening dat een vergroting van de woning in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. De gemeente wil meewerken onder die voorwaarde dat er sprake is van een landschappelijke inpassing inclusief een (ruimtelijke) onderbouwing. De uitbreiding kan tot stand komen door de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Via deze regeling kan een ondernemer een uitbreiding aanvragen die naar aard en omvang passend is voor de locatie. Als tegenprestatie voor de uitbreiding dient de ondernemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Een alternatief is dat de investering het maatschappelijk belang dient. Naast het KGO dient de ontwikkeling rekening te houden met het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. De landschappelijke inpassing is opgemaakt door Reitsema & Partners Architecten. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap.

Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en de investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Rijssen-Holtten.



Locatie plangebied aan de A.H. ter Horstlaan ten zuiden van Rijssen (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied aan de A.H. ter Horstlaan (Bron: geo.overijssel.nl)

2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten en -ruggen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Het gebied is egaler geworden, maar ligt op de flank van de stuwwal richting de dekzandvlakten waardoor er sprake is van een reliëfrijke omgeving. Minimale kleinschalige hoogteverschillen en oneffenheden zijn door de grootschalige ontginningen van heide en de moderne landbouw verdwenen, maar de grootschalige hoogteverschillen door de stuwwal zijn (nog) erg goed waar te nemen.

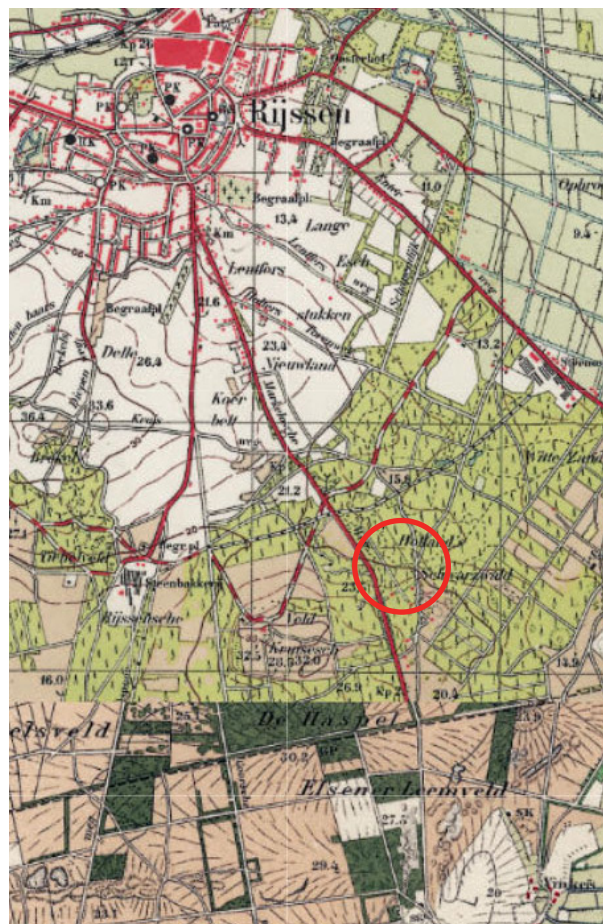
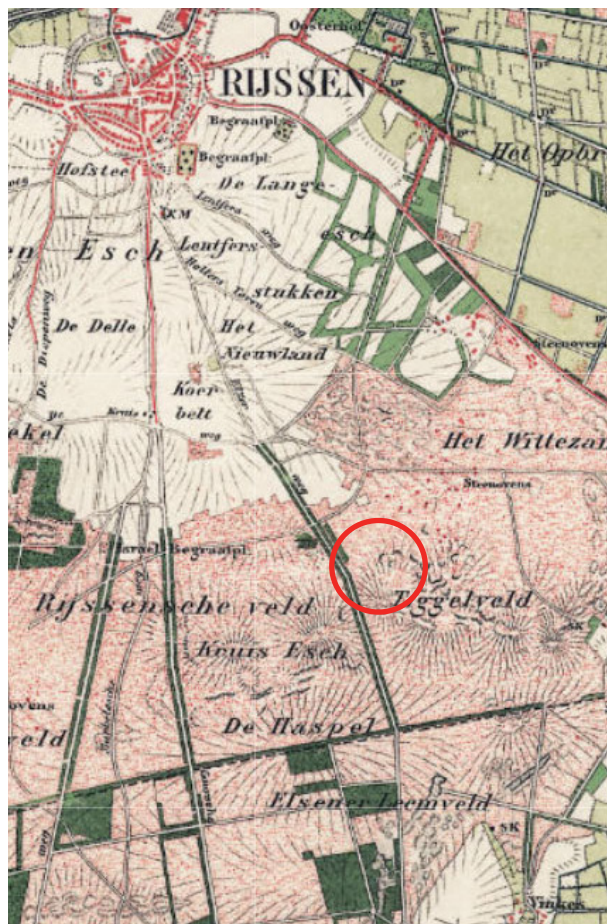
Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt op de flank van een stuwwal in het jonge heideontginningslandschap. Het gebied is nooit ontgonnen geweest voor de landbouw, maar in de jaren '30 is het gebied aangeplant als productiebos. Aanvankelijk als naaldbos, maar door de jaren verkrijgen loofbomen de overhand. Het wegepatroon van oudsher heeft nauwelijks veranderingen ondergaan.

Het landschap

Het ontginningslandschap heeft altijd een grote mate van openheid gekend. Op de stuwwal was er aanvankelijk sprake van een openheid door een uitgestrekt heidegebied. Later is het gebied bebost geraakt en heeft het een gesloten karakter gekregen. De later toegevoegde woningen in het gebied hebben nauwelijks gevolgen gehad voor het gesloten karakter. Nog altijd is er sprake van bos, omdat in veel gevallen er sprake is van bostuinen. De meeste erven vormen weliswaar open plekken in het bos, maar vaak niet groot en altijd in relatie met de

omvang van de woning en voorzien van bostuinen. Inritten liggen vaak niet rechtstreeks naar de woning en krijgen daardoor wat geheimzinnigs mee. Een oprit is dan ook niet breder dan noodzakelijk.



Verandering landschap rondom planlocatie rond 1910, 1935 en 1965. (Bron: topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de

EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.


Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Natuurnetwerk Nederland". Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities natuur als ruggengraat en continu en beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte binnen het natuurnetwerk. In dit geval is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling of een grootschalige uitbreiding. Het gaat om een minimale uitbreiding van een bestaande woning. Er moet onderzocht worden wat de effecten kunnen zijn voor het NNN. De uitbreiding moet in evenwicht zijn waarbij de voordelen moeten opwegen tegenover de nadelen. In het natuurbeheerplan is de planlocatie omschreven als N16.03: Droog bos met productie.

Dit bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. De diversiteit is vaak (nog) relatief laag door met name de uniforme aanleg en beheer in het verleden en de nog relatief jonge leeftijd. Oudere bossen hebben een hogere natuurpotentie onder meer door zware bomen en dood hout. Vaak is menselijk beheer, zoals kap, nodig om dynamiek variatie en vestigingsmilieus



De locatie is aangeduid als groen wat betekent: "Natuurnetwerk Nederland NNN". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



te bevorderen. Met aanvullende bosverjongingsactiviteiten met primair lokaal gewenste inheemse boom- en struiksoorten wordt een nieuwe gewenste bosgeneratie van voldoende ecologische kwaliteit gerealiseerd.

Het NNN gaat uit van een droog bos voor productie. Dat is rondom de (recreatie)woningen niet zozeer aan de orde. Wel kan dit gebied bijdragen aan de doelstelling om ecologische kwaliteiten te genereren bijvoorbeeld door het aanbrengen en/of versterken van mantel-zoom vegetaties aan de randen van het bos. De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt indien bos behouden blijft en aansluiting wordt gezocht bij het behoud en/of de versterking van de ecologische kwaliteiten van het bos.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen

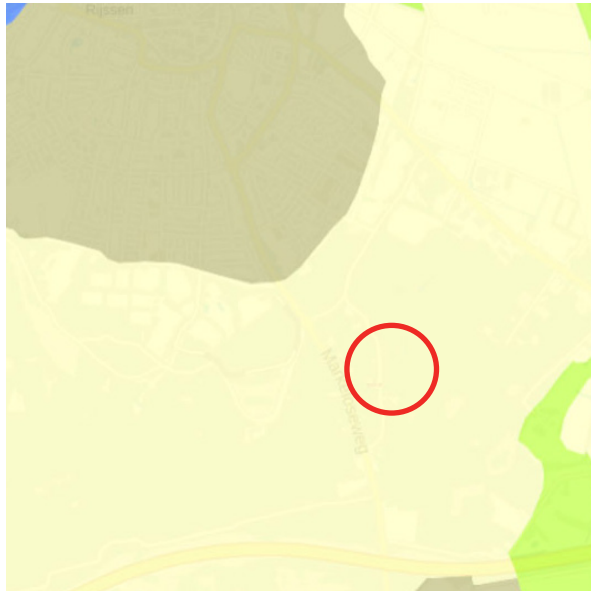
als de ijstijden, de wind en water. Het plangebied bestond uit een dekzandvlakte met reliëfverschillen door de ligging op de flank van de stuwwal. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw minder geworden. Het gebied rondom de uitbreiding is egaler geworden, maar hoogteverschillen zijn goed waar te nemen door de ligging op de flank van de stuwwal.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen na de komst van kunstmest om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Andere stukken werden aangeplant met bos door de behoefte aan hout. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap. Tijdens het in gebruik nemen van het landschap hebben wij nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met regelmatige (blok)verkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceel randen of langs wegen. Er is sprake van boscomplexen en (indien aanwezig) zijn de meeste beken genormaliseerd. De nieuwe erven zijn vaak langs de rechte hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. Het plangebied is in een boscomplex gelegen. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk als de bestaande indeling (boscomplex) wordt gerespecteerd.

3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De gemeente Rijssen-Holtten heeft een eigen beleid opgesteld met



(Links) Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen". (Rechts) Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginningslandschap". (Bron: overijssel.tercera.nl)



betrekking tot de regeling KGO. Men heeft een "Richtlijn investering KGO" opgesteld. De gemeente heeft de behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid te voorkomen. Om die reden is een rekenmethode opgesteld. Plannen moeten in beginsel voldoen aan de uitgangspunten van de provincie Overijssel en het landschapsontwikkelingsplan. Daarin is omschreven waaraan ontwikkelingen in het buitengebied moeten voldoen. Het beleid heeft betrekking op nieuwe functies en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij zowel om agrarische als niet-agrarische ontwikkelingen. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing wordt gesproken van een grootschalige uitbreiding als de uitbreiding meer dan 15% bedraagt of de uitbreiding van de bestemming meer dan 250 m2 betreft. Voldaan moet worden aan:

- het toepassen van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de uitbreiding;
- versterking conform gebiedskenmerken;
- verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden (compensatie).

Het plan voldoet niet aan bovengenoemde aspecten en kan daardoor als kleinschalig worden omschreven. Wel moet een meerwaarde bepaald worden. Daarnaast moeten wegingsfactoren doorlopen worden om de hoogte van de compensatie in de ruimtelijke kwaliteit te bepalen. In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die "gebiedsvreemd" is, met een "kleine impact" en met een groot "eigen belang".

Op basis van de weging zou men 100% moeten investeren. Een te investeren compensatie kan bestaan uit advies- onderzoeks- leges en bestemmingsplankosten, het bouwrijp maken, eventuele sloopkosten en de gecorrigeerde vervangingswaarde (in het geval van sloop landschap ontsierende schuren). Daarnaast kan de specifieke architectuur van de woningen (extra plus op hetgeen al wettelijk verplicht is zoals materialisatie) evenals de landschappelijke inpassing mee worden genomen. Mocht een investering niet op eigen terrein plaats kunnen vinden dan mogen initiatieven elders worden gezocht en/of kan er gestort worden in het gemeentelijk plattelandsfonds.

Op basis van het bestemmingsplan zijn de bestaande mogelijkheden benut. Gesteld moet worden dat, in vergelijking met omliggende bestemmingen, de oppervlakte betrekkelijk klein is. De oppervlakte bedraagt maximaal 350 m2. Andere kavels komen snel aan een minimum van 500 m2, rood voor rood kavels worden op 1000 m2 getaxeerd. Om aan het gestelde beleid KGO te kunnen voldoen moet een meerwaarde worden bepaald. De netto uitbreiding van de bestemming wonen bedraagt 350 m2. De waardesprong bedraagt € 130,- per m2. Gesteld wordt dat de waarde vermeerdering dan € 45.150,- bedraagt.

Naast de het advies, enkele onderzoeken en de leges worden een aantal maatregelen getroffen ter versterking en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De maatregelen dragen bij aan de gestelde opgaven uit het Natuurnetwerk Nederland en het LOP. De maatregelen worden begroot op € 12.469,20. Op basis van de weging moet het volledige bedrag geïnvesteerd worden. Omdat de kosten de waardevermeerdering overstijgt is een aanvullende

kwaliteitsimpuls niet meer aan de orde. De tabel is opgenomen op pagina 19.

De kleinschalige ontwikkeling wordt uiterst zorgvuldig ingepast door de aanplant van bomen, stinzenbeplanting en struweelbeplanting. Daarnaast wordt de te bouwen carport nadrukkelijk groen ingepast. Er is sprake van een gezond evenwicht tussen de ruimtelijke investering en de daadwerkelijke ontwikkeling. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit het KGO beleid.

3.3 Landschapsonwikkelingsplan Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten hebben in december 2007 een landschapsonwikkelingsplan (LOP) op laten stellen. Het LOP bestaat uit een analyse van het landschap en het beleid, een inventarisatie van de landschapselementen, een landschapsonwikkelingsvisie en een uitvoeringsplan. De gemeente behoort zowel tot de regio Salland als tot de regio Twente. Een groot deel van het buitengebied van de gemeente bestaat uit bos- en heideterrein op de Holterberg en de Rijsserberg. Beide maken onderdeel uit van het stuwwallencomplex van de Sallandse Heuvelrug. Het plangebied is gelegen op de flank van de stuwwal ten zuiden van Rijssen. Het betreft een dekzandvlakte aan de westzijde van de stuwwal. Het gebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Ten zuidwesten van het gebied ligt een N2000 gebied (Borkeld), maar dit heeft geen verbinding met de planlocatie. Het is onder meer onderbroken door de A1.

De visiekaart van het LOP is opgenomen. Volgens het LOP is het plangebied gelegen in deelgebied 10; Rijsserberg. Een deelgebied dat hooggelegen is met veel reliëf. Een belangrijk deel bestaat uit naaldhout, met (kleine) open stukken met droge heide en bijzon-

dere jeneverbesstruiken. Verspreid in de bossen liggen (recreatie) woningen met tuinen en andere functies. In sommige gevallen is er sprake van een groot contrast tussen bos en de cultuurfuncties en tuinen.

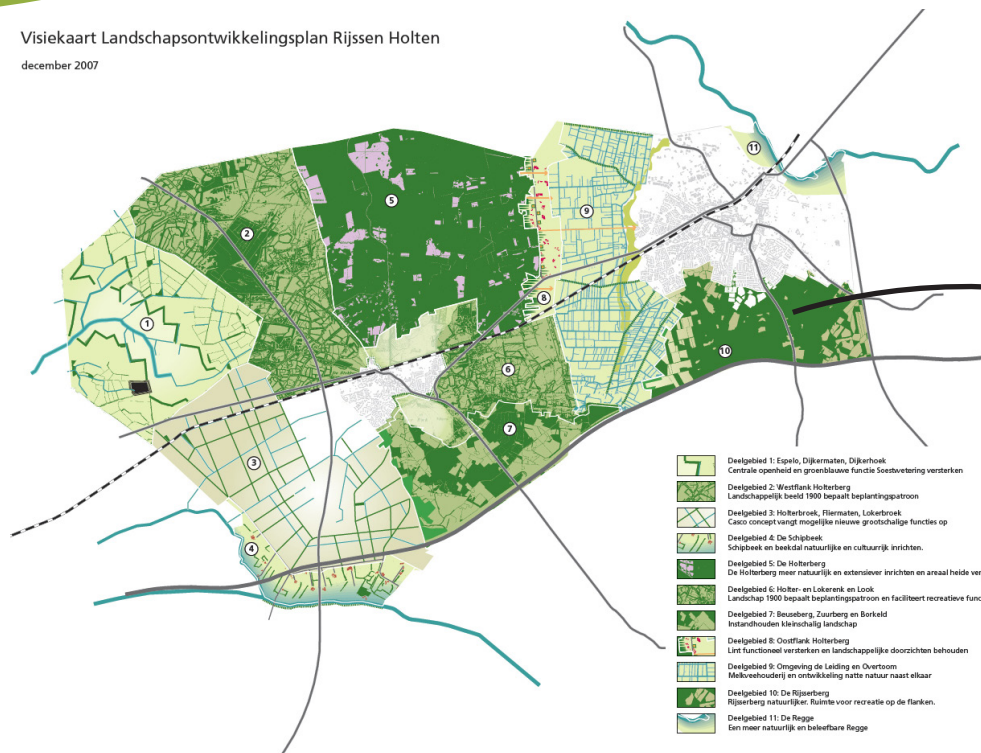
Relevante opgaven voor het landschap:

- Versterken van de natuurfunctie van het bosgebied;
- Behoud van bestaande heideterrein met jeneverbes;
- Versterken van de ecologische waarden en het landschapsbeeld van de aanwezige bosranden;
- Behouden van bestaande bostuinen, stimuleren van meer natuurlijk aangelegde bostuinen bij recreatiewoningen.

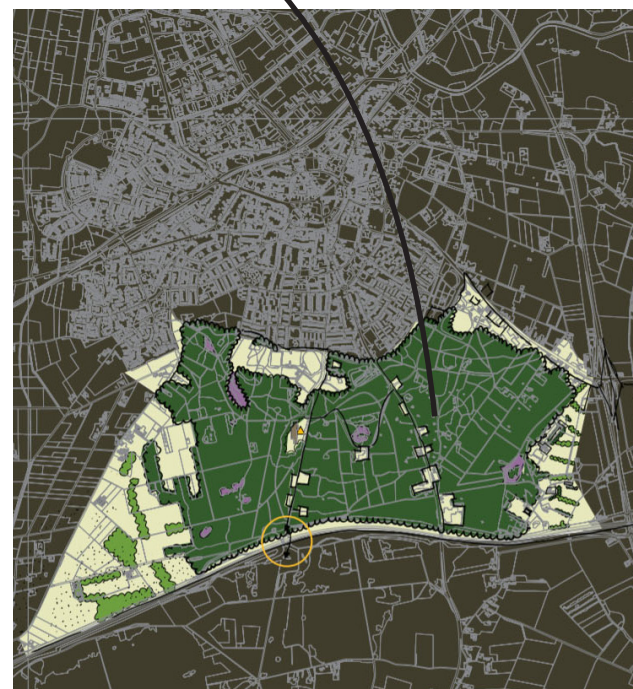
Voor de Rijsserberg wordt er gestreefd naar een verhoging van de natuurwaarden en een geleidelijk landschappelijke overgang tussen bosgebied en omringend landschap. Bosranden verdienen meer aandacht waarbij harde bosranden omgevormd kunnen worden naar bosranden met mantel- en zoomvegetaties. Daarmee zal de betekenis voor flora en fauna weer toenemen. De meeste tuinen op de Rijsserberg betreffen fraaie bostuinen. Voorkomen moet worden dat de tuinen sterk gecultiveerd worden. Een verdere verstening op de Rijsserberg is niet wenselijk. Kansen moeten worden gegrepen om ruimte terug te geven aan natuur als dat mogelijk is. Om de draagkracht van het bos voor natuur en recreatie te versterken wordt op de flanken voorgesteld om extra landschapselementen aan te leggen. De vergroening dient als aantrekkelijk overgangsgebied voor natuur en zorgt voor een goede inpassing van voorzieningen.

Visiekaart Landschapsontwikkelingsplan Rijssen Holten

december 2007



-  Deelgebied 1: Espalo, Dijkermaten, Dijkervhoek
Centrale openheid en groenblauwe functie Seebetering versterken
-  Deelgebied 2: Westflank Holverberg
Landschappelijk beeld 1900 bepaalt beplantingspatroon
-  Deelgebied 3: Holverbroek, Fliermaten, Lokerveen
Casco concept vormt mogelijke nieuwe grootschalige functies op
-  Deelgebied 4: De Schipbeek
Schipbeek en beekdal natuurlijke en cultureel inrichten.
-  Deelgebied 5: De Holverberg
De Holverberg meer natuurlijk en extensiever inrichten en areaal heide vergroten
-  Deelgebied 6: Hohen en Lokerveen
Landschap 1900 bepaalt beplantingspatroon en faciliteert recreatieve functies
-  Deelgebied 7: Beuseberg, Zuurborg en Borkeld
Instandhouden kleinschalig landschap
-  Deelgebied 8: Oostflank Holverberg
Liniel functioneel versterken en landschappelijke doorzichten behouden
-  Deelgebied 9: Omgeving de Lading en Overtoom
Melkveehouderij en ontwikkeling natte natuur naast elkaar
-  Deelgebied 10: De Rijseberg
Rijseberg natuurlijker. Ruimte voor recreatie op de flanken.
-  Deelgebied 11: De Regge
Een meer natuurlijk en beleefbare Regge



-  Versterken van de natuurfunctie door omvorming naaldbos naar loofbos
-  Toevoegen landschapselementen westflank van de Rijseberg (indicatief)
-  Behoud bestaande heideterreinen en terreinen met jeneverbes
-  Aanleggen beplantingselementen oostflank Rijseberg (indicatief aangegeven) in aansluiting op plan bedrijventerrein Rijssen-Enter
-  Creëren meer natuurlijke bosranden
-  Herinrichten van de omgeving van het ecodeuct
-  Behoud van en stimuleren aanleg "bostuinen"
-  Realiseren nieuw landgoed: aanleg bos met landhuis

Visiekaart en deelgebied 10 uit LOP Rijssen-Holten (Bron: rijssen-holten.nl).

4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het uitbreiden van de bestaande woning.

Uitgangspunten gemeente Rijssen-Holten:

- Ontwikkeling conform NNN, KGO en LOP.
- Het opmaken van een landschappelijke inpassing.
- Het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.

5. Het Plan en maatregelen

Het plangebied ligt te midden van het grote boscomplex ten zuiden van Rijssen dat van oorsprong bestond uit heide. Met het omvormen van de heide eind jaren '30 zijn ook de eerste woningen gebouwd. In de jaren '50 is de rest van de huidige erven ontstaan. Het is gelegen op de flank van een stuwwal die onderdeel uitmaakt van het stuwallencomplex van de Sallandse heuvelrug. Het gebied heeft een dichte structuur bestaande uit naaldhout waarbij loofhout langzaam de overhand begint te verkrijgen. Een gebruikelijke en logische ontwikkeling. Net als soortgelijke plekken in de omgeving maakt ook hier de woning letterlijk deel uit van het bos. Er is sprake van delen bostuin gecombineerd met een minimaal gedeelte gecultiveerde tuin, maar hoofdzakelijk is er sprake van een (directe) overgang naar bos. Er is een evenwichte verhouding tussen bos, de open plek en de woning.

De aanvrager wil de woning uitbreiden. Alvorens uit te breiden wordt een bestaande aanbouw gesloopt. Voor de uitbreiding hoeven onder meer daarom geen bomen geveld te worden. Door de uitbreiding neemt de inhoud van de woning weliswaar toe, maar doordat de open ruimte rondom de woning ongewijzigd blijft zijn er geen of nauwelijks nadelige effecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Ook het toevoegen van de carport heeft geen nadelige gevolgen. De plek van de voorgenomen carport wordt in de huidige situatie reeds gebruikt voor het parkeren van auto's. Het nieuwe onderkomen wordt beperkt qua hoogte en omvang en wordt voorzien van een groen dak met een bodem bedekkende kwaliteit. De soortkeuze van beplanting is passend bij de omgeving. Daarmee gaat het bouwwerk volledig op in de omgeving en zijn er nauwelijks negatieve effecten voor de ruimtelijke kwaliteit.

Rondom de uit te breiden woning en de nieuw te bouwen carport is reeds sprake van een bostuin. Op de kavel is niet tot zeer beperkt sprake van een gecultiveerde tuin. In de nieuwe situatie worden enkele bomen rondom het erf aangeplant om, waar mogelijk, het bos te versterken. De aanplant bestaat uit soorten als grove den, berk, eik en/of beuk. De maatvoering van nieuwe bomen bedraagt tenminste 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen gedurende de eerste 3 tot 4 jaar.

De overgang van het bos naar de open ruimte met daarin de woning kan worden gedefinieerd als bosrand. Er zijn mogelijkheden om deze te ecologisch te versterken en daarmee aansluiting te zoeken bij de opgaven vanuit het Natuurnetwerk Nederland en het Landschapsontwikkelingsplan. Er wordt voorgesteld om circa 200 m² stinzenbeplanting aan te brengen en 300 m² struweelbeplanting aan te brengen / te versterken. Aan struweel moet gedacht worden aan lijsterbes, meidoorn, gewone vogelkers en hazelaar. De aanplantmaat bedraagt 100-125 (hoogte in centimeter). Voor de stinzenbeplanting moet gedacht worden aan sneeuwklokjes, sterhyacinten, krokus, bosanemoon en wilde narcis (aan te planten door het aanbrengen van de bollen / knollen). De stinzenbeplanting wordt aangevuld met soorten als hosta, maagdenpalm, ooievaarsbek en schuimkaars. De aan te planten maat betreft P9.

Voor een nadere detaillering van aanplant wordt verwezen naar de separate situatietekening. Op pagina 21 is een overzicht gemaakt van de verschillende werkzaamheden en de te leveren materialen.

landschapsplan | A.H. Ter Horstlaan 21 Rijssen

Opmerking

t.b.v. de nieuwbouw wordt er geen bestaand groen verwijderd.

Principe





Het plan dient als doel een verhoging van de natuurwaarden en een geleidelijke landschappelijke overgang tussen bosgebied en omringend landschap. Middels fraaie bostuinen willen we een natuurlijke overgang creëren van de woning naar het bosgebied.

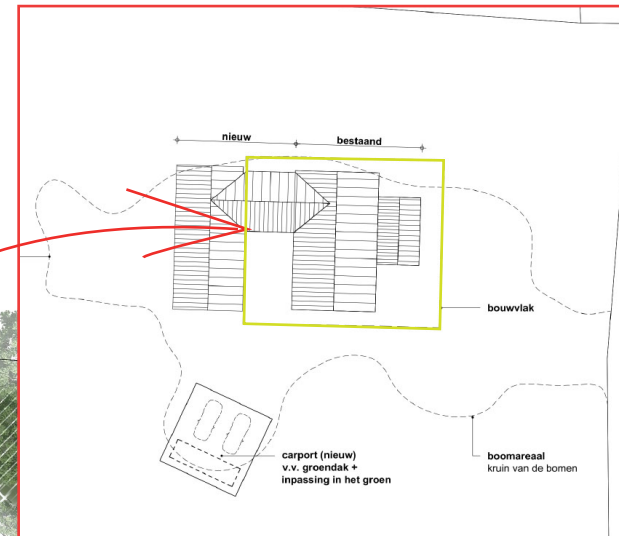
Door de nieuwe boom en struiksoorten met een gevarieerde structuur (afwisseling van hoog en laag / dicht en open) trachten we een rijkere flora en fauna creëren. Middels de aanplant van vroegbloeiende bollen verlenen we het nectar seizoen voor bijen en hommels.

renvooi

seplanfingoverzicht A.J. Ter Horstlaan

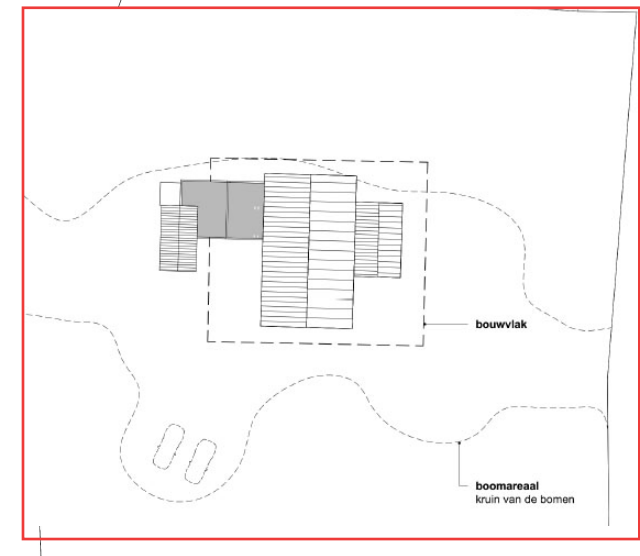
1 Aanplant Bomen			
		Maatvoering	Aantal
Grave den	Pinus sylvestris	250-300	2
Beuk	Betula pendula	14-16	2
Beuk	Fagus sylvatica	14-16	1
Boompalen			5
Manuren			5
Midiële kroon			3
2 Aanplant (besdagende) heesters (Ca. 300m ²)			
		Maatvoering	Aantal
Lipsterbes	Sorbus aucuparia	80-100	40
Melissboom	Crataegus monogyna	80-100	40
Gelderse roos	Viburnum opulus	80-100	40
Krent	Amelanchier lamarckii	80-100	40
Handstroos	Rosa canina	80-100	40
Gewone liguster	Ligustrum vulgare	80-100	40
Manuren			4
3 Aanplant stinzenbeplanting (circa 200 m ²)			
		Maatvoering	Aantal
Sneeuwklippe	Bol		3
Stelhyacinthen	Bol		2
Krokus	Bol		6
Bolanemoon	Bol		4
Wilde narcis	Bol		4
Hosta	Hosta fardiana 'Halcyon'	P9	150
Maagdenpalm	Vinca minor	P9	400
Oleivaartbek	Geranium sanguineum	P9	400
Schinklaars	Tiarella caroliniana	P9	400
Manuren			12
4 Aanplant stinzenbeplanting (circa 200 m ²)			
		Maatvoering	Aantal
Aanbrengen groendak t.b.v. inpassing carport o.a. met assortiment genoemd post 3			75

-  bestaande bomen
-  bestaande heesters
-  nieuwe bloementuin + grassen
-  nieuwe tegels i.c.m. halfverharding



Links: nieuw. Onder: bestaand. (Bron: Reitsema & Partners Architecten)

A.H. Ter Horstlaan



reitsema & partners architecten
 architectuur interieur landschap stedenbouw

Landschappelijke inpassing. (Bron: Reitsema & Partners Architecten)

In de tabel is de meerwaarde opgenomen naar aanleiding van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit is € 45.150,-. Het bedrag moet geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. Kosten voor advies, onderzoek en leges mogen afgetrokken worden. Daarnaast kunnen de kosten voor de landschappelijke inpassing en architectuur in mindering worden gebracht omdat dit ten goede komt aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit op grond van het beleid van de gemeente Rijssen Holten.

De voorgenomen carport wordt voorzien van een groen dak. Daarvoor is een eenheidsprijs van € 80,- aangehouden. De informatie is gewonnen via de site milieucentraal.nl. Daarnaast zijn kosten gerekend voor het leveren en aanbrengen van beplantingen als bomen, heesters en stinzenbeplanting.

De totale kosten worden inclusief advies, onderzoek en leges worden begroot op € 53.719,20. Daarmee wordt aan de gevraagde investering voldaan. Het plan voldoet aan de gestelde eisen.

Uitbreiding woning A.H. ter Horstlaan 21 - Rijssen				
		m2	€	Totaal
Opbrengsten				
Vergroting bestemmingsvlak 'Wonen'		350	€ 130	€ 45.500,00
Waarde 'Bos' mag in mindering worden gebracht		350	€ 1	€ 350,00
Totale opbrengsten nieuwe bestemming				€ 45.150,00
Kosten				
Landschappelijke / groene maatregelen				€ 12.469,20
Bestemmingsplan, externe onderzoeken, landschapsplan, leges				€ 15.000,00
Investering in de architectuur				€ 26.250,00
Totale kosten				€ 53.719,20
Opbrengsten				€ 45.150,00
kosten				€ 53.719,20
				€ 8.569,20-
KGO INVESTERING				
Maatschappelijk belang	geen		40	
impact	middel		30	
gebiedsvreemd/eigen	beetje		30	
			100	
KGO INVESTERING		€ 8.569-	100%	€ 8.569,20-

Overzicht ruimtelijke investering. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Beplantingsoverzicht A.J. Ter Horstlaan								
				Prijs per			Totaal	
1 Aanplant Bomen		Maatvoering	Eenheid	eenheid	Aantal	totaal	btw	incl. btw
Grove den	Pinus sylvestris	250-300	stuk	€ 245,00	2	€ 490,00	9	€ 534,10
Berk	Betula pendula	14-16	stuk	€ 157,50	2	€ 315,00	9	€ 343,35
Beuk	Fagus sylvatica	14-16	stuk	€ 225,00	1	€ 225,00	9	€ 245,25
Boompalen			set	€ 25,00	5	€ 125,00	21	€ 151,25
Manuren			uur	€ 40,00	5	€ 200,00	21	€ 242,00
Mobiele kraan			uur	€ 67,50	3	€ 202,50	21	€ 245,03
				Prijs per			Totaal	
2 Aanplant (besdragende) heesters (Ca. 300m2)		Maatvoering	Eenheid	eenheid	Aantal	totaal	btw	incl. btw
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	80-100	stuk	€ 1,05	40	€ 42,00	9	€ 45,78
Meidoorn	Crataegus monogyna	80-100	stuk	€ 1,15	40	€ 46,00	9	€ 50,14
Gelderse roos	Viburnum opulus	80-100	stuk	€ 1,25	40	€ 50,00	9	€ 54,50
Krent	Amelanchier lamarckii	80-100	stuk	€ 2,05	40	€ 82,00	9	€ 89,38
Hondsroos	Rosa canina	80-100	stuk	€ 1,15	40	€ 46,00	9	€ 50,14
Gewone liguster	Ligustrum vulgare	80-100	stuk	€ 1,55	40	€ 62,00	9	€ 67,58
Manuren			uur	€ 40,00	4	€ 160,00	21	€ 193,60
				Prijs per			Totaal	
3 Aanplant stinzenbeplanting (circa 200 m2)		Maatvoering	Eenheid	eenheid	Aantal	totaal	btw	incl. btw
Sneeuwkllokjes		Bol	40 stuk	€ 12,95	3	€ 38,85	9	€ 42,35
Sterhyacinten		Bol	40 stuk	€ 7,95	3	€ 23,85	9	€ 26,00
Krokus		Bol	75 stuk	€ 12,95	2	€ 25,90	9	€ 28,23
Bosanemoon		Bol	25 stuk	€ 5,25	6	€ 31,50	9	€ 34,34
Wilde narcis		Bol	30 stuk	€ 13,25	4	€ 53,00	9	€ 57,77
Hosta	Hosta tardiana 'Halcyon'	P9	st	€ 3,25	150	€ 487,50	9	€ 531,38
Maagdenpalm	Vinca minor	P9	st	€ 1,45	400	€ 580,00	9	€ 632,20
Ooievaarsbek	Geranium sanguineum	P9	st	€ 2,45	400	€ 980,00	9	€ 1.068,20
Schuimkaars	Tiarella coridifolia	P9	st	€ 2,65	400	€ 1.060,00	9	€ 1.155,40
Manuren			uur	€ 40,00	12	€ 480,00	21	€ 580,80
				Prijs per			Totaal	
4 Aanplant stinzenbeplanting (circa 200 m2)		Maatvoering	Eenheid	eenheid	Aantal	totaal	btw	incl. btw
Aanbrengen groendak t.b.v. inpassing carport o.a. met assortiment genoemd post 3			m2	€ 73,40	75	€ 5.505,00	9	€ 6.000,45
							Totaal investering	€ 12.469,20

Overzicht landschappelijke ingrepen. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

