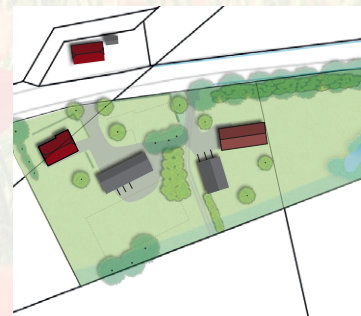


Ruimtelijk Kwaliteitsplan - RvR

*Okkenbroekseweg 10 Holten, gemeente Rijssen-Holten/
Reuskenweg 6 Nieuw Heeten, gemeente Raalte*



Buro Jet
tuin in landschap

Ing. Henriette Blankenvoorde-Boeve
Landschapsonwerper
2 april 2020

Project: Rood-voor-rood - Okkenbroekseweg 10, Holten/ Reuskenweg 6 Nieuw-Heeten
Datum: 2 april 2020

Opdrachtgever:
de heer G.J. Harbers, Regtervoort Rentmeesters, namens eigenaren

Auteur:
Buro Jet tuin in landschap
Holterweg 13, 7441 DA Nijverdal
06-34370614
info@jettuininlandschap.nl
www.jettuininlandschap.nl

Contactpersoon:
ing. Henriëtte Blankenvoorde-Boeve

Foto's en afbeeldingen:
Henriëtte Blankenvoorde-Boeve,
tenzij anders aangegeven

Inhoud

1. Inleiding	02
Aanleiding	02
De opgave	02
Leeswijzer	02
2. Plangebied	03
Ligging in het landschap	03
Huidige situatie	05
LOP Rijssen-Holten	06
LOP Salland	07
Provinciaal beleid	08
Water	12
Natuur	13
3. Verantwoording landschappelijke inpassing	14
4. Erfinrichtingsplan.	16
Bebouwing	17
Parkeren, ontsluiting en verharding	18
Kenmerkende groenstructuren	18
Kwaliteitsimpuls- beplantingsplan	20
Bijlage Vogelvriendelijke beplanting	22

Losse bijlage: Erfinrichtingsplan A3 schaal 1:500

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaren van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Reuskenweg 6 Nieuw Heeten/ Okkenbroekseweg 10 Holten zijn voornemens de niet meer in gebruik zijnde agrarische schuren te slopen om verpaupering te voorkomen. Om dit haalbaar te maken ligt hier het verzoek het ontstane slooprecht om te zetten in bouwrecht op eigen erf volgens het principe van de rood-voor-rood-regeling.

Regtervoort Rentmeester heeft hiervoor een principeverzoek bij de gemeente Rijssen-Holten ingediend. De gemeente heeft besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen, mits er een goede ruimtelijke erfinpassing voor beide kavels is.

Bijkomend is de ligging van het perceel in twee gemeentes, Rijssen-Holten en Raalte. De te slopen schuren liggen in Holten. Het woonadres van de eigenaren ligt in Nieuw Heeten. De gemeente Raalte heeft bereidheid aangegeven hier op een klantvriendelijke manier mee om te gaan. Aangezien de nieuwe gebouwen in de gemeente Rijssen-Holten komen te liggen en hier de grootste landschappelijke impact zal plaatsvinden zal hier het accent liggen. Echter ook de landschapsvisie van de gemeente Raalte wordt meegenomen in de landschappelijke verantwoording.

Regtervoort Rentmeesters heeft BuroJet Tuin In Landschap opdracht gegeven voor het opstellen van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Dit document vormt een verdere uitwerking van de

landschapsplannen en vat de belangrijkste eisen voor de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie samen.

De opgave

Als opgave ligt een ruimtelijke inpassing van een compensatiebouwkavel op het betreffende erf, waarbij weer het beeld van een volwaardig erf ontstaat, met een goede onderlinge afstemming en passend in het bestaande landschap. Als landschappelijke drager ligt ten oosten van het perceel een beeldbepalende houtwal door het landschap.

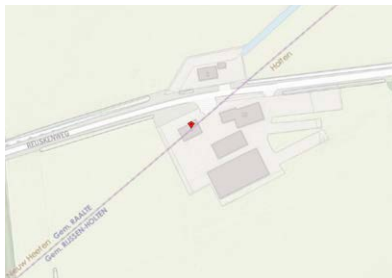
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt achtereenvolgens de huidige situatie, het beleidskader en belangrijke uitgangspunten, als water beschreven.

Hoofdstuk 3 laat de voorwaarden zien die als leidraad hebben gediend voor het landschapsplan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde landschappelijke erfinpassing.

Als losse bijlage toegevoegd:
Erfinrichtingsplan A3, 1:500



Gemeentegrens (Bron: Atlas van Overijssel)

2. Plangebied

Ligging in het landschap

Het plangebied ligt ten noord-oosten van Holten, in het buitengebied Holten, letterlijk op de grens met Raalte. De gemeentegrens (Raalte/Rijssen-Holten) doorsnijdt het erf.

Het perceel ligt ten zuiden van de Okkenbroekseweg in een kleinschalig kampen- en hoevenlandschap op een dekzandvlakte. Te zien zijn verspreide bebouwing, bosjes, houtwallen, laanbomen en agrarische grond in een afwisselend straatbeeld.

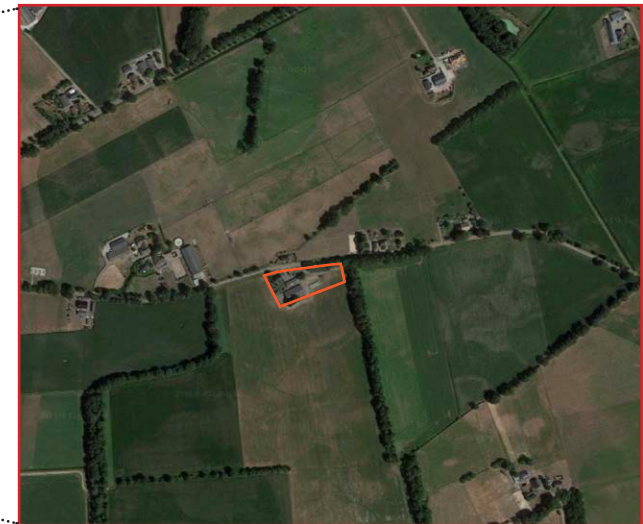
Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente

Rijssen-Holten heeft het plangebied ingedeeld in deelgebied 1: Espelo, Dijkermaten, Dijkerhoek. Door dit deelgebied loopt de Soestwetering met een open ontginningslandschap. Op de grens met het oude hoevenlandschap op de hogere zandgronden is tijdens de Ruilverkaveling Markelo-Holten (jaren 70-80) een zigzaggende robuuste houtwal aangelegd. Het betreffende perceel met omliggend land ligt aan deze houtwal.

Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Raalte heeft het plangebied ingedeeld als dekzandvlakte.



Luchtfoto 2018 (Bron: Google maps)



Foto's van huidige situatie



Zicht op erf en schuren vanaf Reuskenweg



Woning met typerende Wolfskap, beukenhaag en knotbomen



Zicht op drie eiken midden op erf en bestaande secundaire weg



Zicht op beoogde locatie nieuwbouw

Huidige situatie

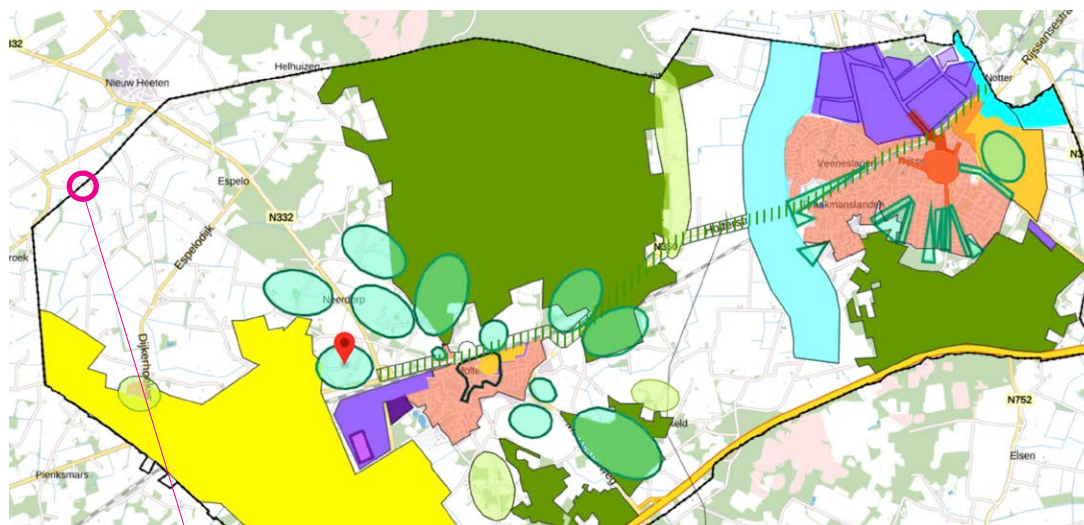
Zichtbaar is een open compact erf met een nieuw uitziende woning met wolfskap en enkele agrarische schuren. De voortuin heeft aan de voorkant een lage beukenhaag. Naast het huis, aan de westkant, staan drie geknotte bomen met daar naast een (moes-)tuin. Twee erfonthutten maken het erf en achterliggend land bereikbaar.

Op het voorerf bij de woning staat een solitaire boom en op het achtererf zijn nog enkele volwassen eiken, evenals midden op het erf. Deze bomen verbinden het erf met de rij eiken langs de Okkenbroekseweg. Het erf ligt vrij open in het landschap.

Over de weg, vanaf de westkant aankomend, wordt het open erf toch opgenomen in de omgeving. De achterliggende stevige structuur van de houtwal, het transparante beeld door de hoge knotbomen en de solitaires zorgen ervoor dat het erf wordt opgenomen in de omgeving, ondanks de beperkte erf- en perceelbeplanting.

Rondom het erf is agrarische grond, in gebruik als hooiland. Deze grenst zonder fysieke afgrenzing aan het erf.





Structuurvisie Rijssen-Holten 2012 Deelgebied 1: Buitengebied

plangebied
Okkenbroekseweg 10 Holten



Deelgebied 1: Espelo, Dijkermaten, Dijkelhoek (bron: landschapontwikkelingsplan Rijssen-Holten (LOP))

LOP Rijssen-Holten

(Overgenomen uit: Landschapontwikkelingsplan Rijssen-Holten)

Gezien vanuit de structuurvisie Rijssen-Holten valt het plangebied in het deelgebied 'Buitengebied'. Er is geen sprake van aansluiting bij lintbebouwing of buurtschap. Het valt hierbij onder verspreid liggende erven.

In het Landschapontwikkelingsplan (LOP) is voor de visie gekozen het landschap te verdelen in 11 duidelijk te onderscheiden deelgebieden. Voor elk deelgebied geldt een specifieke visie en opgave. De betreffende locatie valt hierbij onder deelgebied 1: Espelo, Dijkermaten, Dijkelhoek. Door dit deelgebied loopt de Soestwetering met een open ontginningslandschap. Het perceel ligt echter net op de hogere dekzanddelen van het oude hoevenlandschap (zie afbeelding onder). Het is sterker verdicht en laat een grillig, onregelmatig raster van wegen en verspreide agrarische bebouwing met groene erven zien.

Op de grens met het oude hoevenlandschap op de hogere zandgronden is tijdens de Ruilverkaveling Markelo-Holten (jaren 70-80) een zigzaggende robuuste houtwal aangelegd. Deze is beeldbepalend en blijvend in het landschap. Het betreffende perceel met omliggend land ligt aan deze houtwal.

Het gebied is aangewezen als verwevingsgebied, echter staat optimaliseren van de agrarische bedrijfsvoering centraal, rekening houdend met de aanwezige grondwaterwinning en de beplantingsstructuur van de ruilverkaveling.

Belangrijk voor het betreffende kavel is het sterk agrarische karakter van dit gebied, waaruit ook het landschapsbeeld is bepaald. Doordat de agrarische sector

ruimte krijgt in dit gebied voor groei en schaalvergroting zal er meer open landschap ontstaan. Hierdoor is het contrast met de beplantingsstructuur op de hogere zandgronden, die het gebied begrenzen, extra belangrijk. Op deze hogere delen worden initiatieven ondersteund die bijdragen aan het behoud van historische boerderijen en erven en verdere 'vergroening'.

LOP Salland

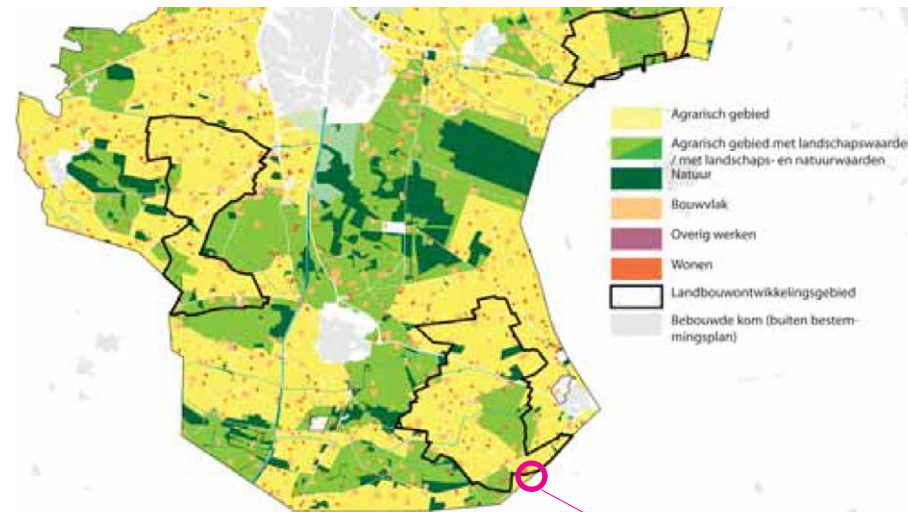
(Overgenomen uit: Landschapsontwikkelingsplan Salland 2008 (LOP))

Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Raalte heeft het plangebied ingedeeld als dekzandvlakte, omgeven door dekzandlaagte. Zie ook kaart en beschrijving bij Provinciaal beleid, 'natuurlijke laag'.

Het Landschapsontwikkelingsplan Salland (2008) zet in op het benutten van gebiedsdynamiek om de verschillende landschapstypen te versterken. Het gaat daarbij in de eerste plaats om landbouw, waarbij ook schaalvergroting een 'motor' kan zijn. Maar ook waterbeheer, natuurontwikkeling, recreatie en 'rood' in het landelijk gebied kunnen aanleidingen bieden voor kwaliteitsverbetering.

Op de dekzandvlaktes is de inzet gericht op het versterken van het landschappelijk raamwerk door het realiseren van droge ecologische verbindingen, het accentueren van essencomplexen (randbeplantingen) en het realiseren van geleidelijke overgangen tussen stad en land. Voorts wordt ook hier ingezet op het versterken van de recreatieve routenetwerken.

In de dekzandlaagtes wordt ingezet op het versterken van het landschappelijk raamwerk en het natte karakter door het bewaren van de openheid, het vasthouden van water in te verbreden watergangen en het aanleggen van ecologische oevers. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van recreatieve routenetwerken.



Zonering bestemmingsplan buitengebied - februari 2010 (bron: Structuurvisie Raalte 2025+)

plangebied
Reuskenweg 6 Nieuw-Heeten



Deelgebieden LOP Salland - Arcadis 2008 (bron: Structuurvisie Raalte 2025+)

Provinciaal beleid

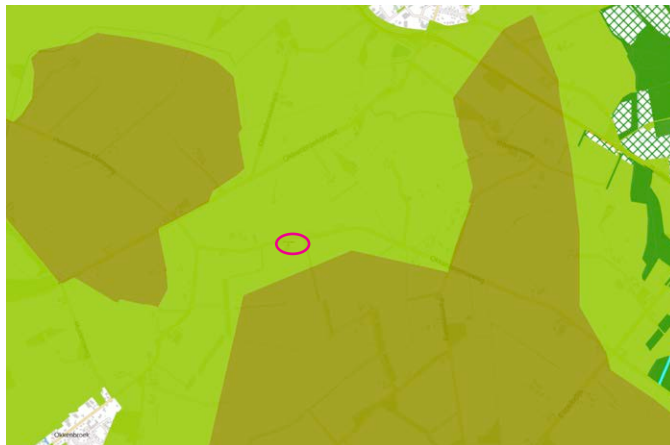
(overgenomen uit: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit: "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaal-economische positie van Overijssel.



Ontwikkelingsperspectief: wonen en werken in kleinschalig mixlandschap
(bron: omgevingsvisie Overijssel)

Ontwikkelingsperspectief Groene omgeving

Het plangebied valt onder het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Hierbij staat de ambitie Voortbouwen aan de kenmerken-structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop en gelden de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Strekking van het beleid: Het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte.

Gebiedskenmerken

(bron: omgevingsvisie Overijssel/Catalogus gebiedskenmerken).

De omgevingsvisie Overijssel vereist een onderbouwing vanuit de provinciale vier-lagen benadering uit de Catalogus Gebiedskenmerken. De herkenbaarheid, de zichtbaarheid, de diversiteit en het in stand houden van de veelheid aan landschapstypen wordt op provinciaal niveau gestuurd en wordt ondersteund door de gemeente.

Deze lagen worden achtereenvolgens beschreven:

- Natuurlijke laag:
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap
- Stedelijke laag
- Laag van beleving

Natuurlijke laag: dekzandvlakte

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

Het (beter) afstemmen van locatiekeuzen en inrichtingsopgaven op de natuurlijke laag is een duurzame strategie. Het betekent onder andere:

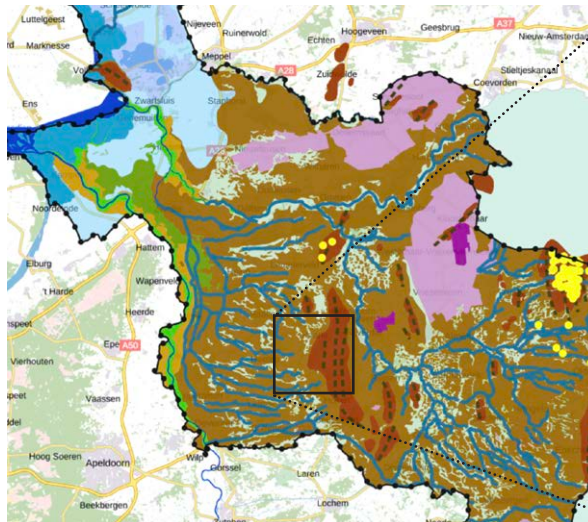
- het behoud van kwaliteiten van de natuurlijke laag, zoals aardkundige waarden en natuurlijk reliëf
- het intact laten of versterken van de veerkracht van het watersysteem en daarmee anticiperen op klimaatverandering
- het voorkomen dat locatiekeuzen leiden tot wateroverlast (bijvoorbeeld door te bouwen op de hooggelegen droge delen in het landschap)
- het behouden en versterken van de rijkdom aan plant-

en diersoorten (biodiversiteit)

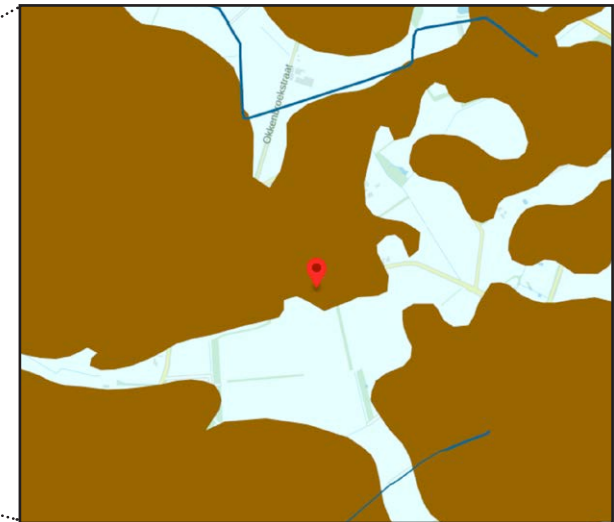
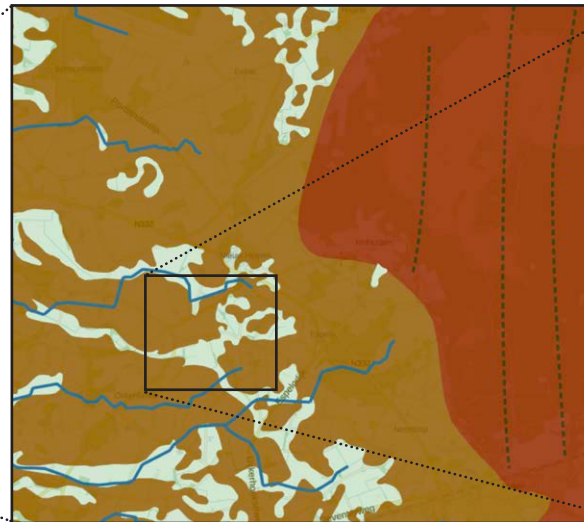
De geomorfologische kaart laat een dekzandvlakte zien.

De ambitie voor deze dekzandgronden is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekkings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt



Natuurlijke laag...



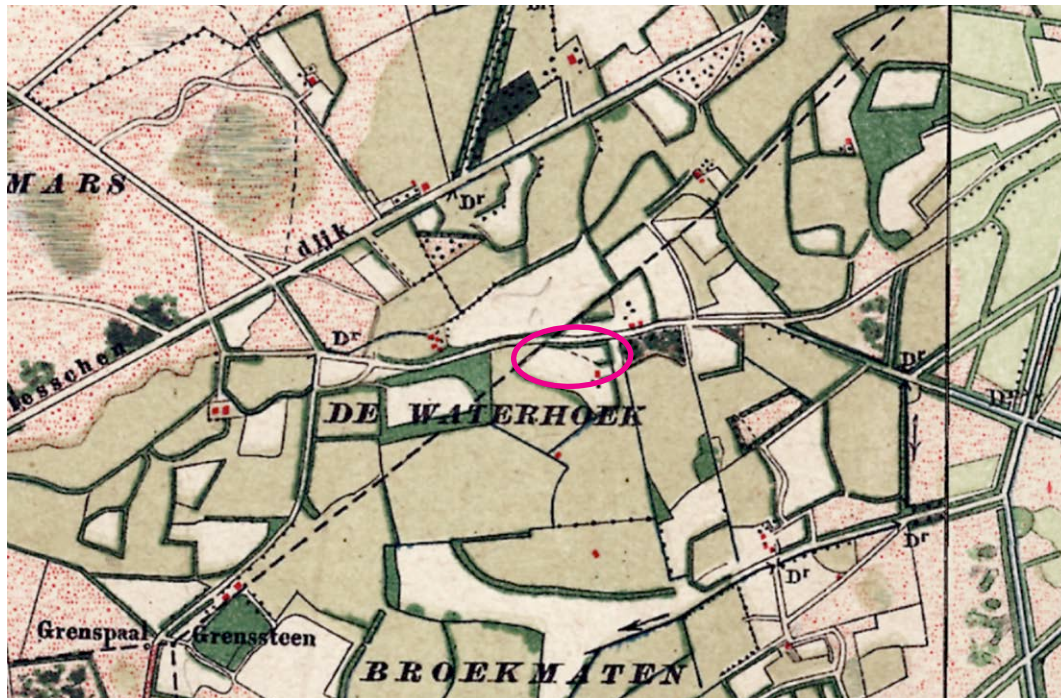
...dekzandvlakte en -ruggen (bron ruimtelijkeplannen.nl).

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

Het plangebied ligt in het kleinschalige oude hoevenlandschap. Naar het zuiden kijkt het uit over een open maten en flierenlandschap. Op de kaart uit 1900 is de ondergrond van het zandlandschap goed te zien. De dekzandkopjes, waar kleinere eenmangesjes/kampen werden ontgonnen, resulterend in een kleinschalig en grillig gevormd landschap. Op de kaart uit 1940 is te zien hoe de latere occupatie ook de woeste/heidegronden verder heeft gevormd (ontginningslandschap).



Landschapstypen (bron: omgevingsvisie Overijssel.nl)



Topografische kaart 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1940 (bron: topotijdreis.nl)

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap zijn de contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen: kleinere (boven)lopen van beken.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen

Richting:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoor- en waterwegen.

Als gebiedstype valt het onder 'verspreide bebouwing'. De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden

de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt.

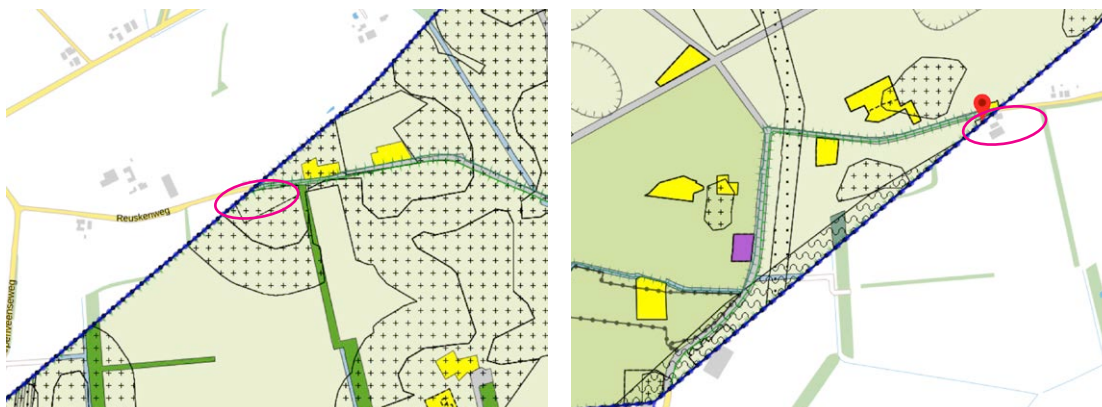
Richting: Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- en achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

De locatie ligt aan het informele trage netwerk. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. De ambitie is een verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets en het opheffen van de discontinuïteiten in het padennetwerk. Erfgoed langs het informele trage netwerk wordt benut om de toeristische aantrekkelijkheid van gebieden te vergroten. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut. Over de Okkenbroekseweg loopt het Marskramepad (wandelaroute).

Laag van de beleving

De laag van de beleving gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving.

De locatie ligt in het zogeheten donkerte gebied, waar het 's nachts nog echt donker is en je de sterrenhemel kunt waarnemen. Hier geldt het licht-donkerbeleid van de gemeente. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is deze gebieden tenminste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog donkerder te maken. Praktisch gezien houdt dit in terughoudend te zijn met verlichting van wegen en erf en lichtbronnen 's nachts te vermijden en selectiever te richten.



Bestemmingsplan buitengebied Rijssen-Holten (li) en Raalte (re) - (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied valt onder enkelbestemming, agrarisch en agrarisch bedrijf. Als dubbelwaarde geldt een hoge archeologische verwachting. Als reconstructiewetzone is het ingedeeld in verwevingsgebied. Als milieuzone in grondwaterbeschermingsgebied.

Water

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta verzorgt het waterbeheer in het bestemmingsgebied. Een waterschap heeft drie kerntaken: zorg voor waterkwaliteit, -kwantiteit en -veiligheid. Conform het waterbeheer van de 21e eeuw moet bij alle aanpassingen in het watersysteem uitgegaan worden van het principe: vasthouden, bergen, afvoeren.

Waterintrekgebied

Het plangebied valt onder een grondwaterbeschermings- en conserveringsgebied en intrekgebied waterwinning. Hierbij dient rekening gehouden te worden bij plannen die invloed op het grondwater kunnen hebben.

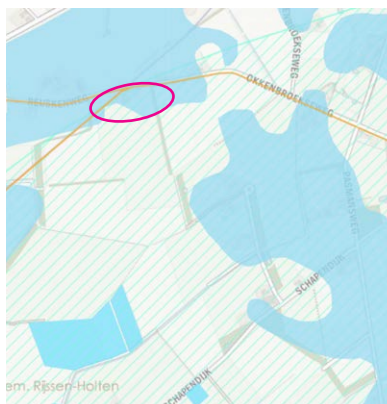
Hemelwaterafvoer

Voor de hemelwaterafvoer van de nieuwbouw geldt dat al het hemelwater op het eigen terrein wordt opgevangen, waar het wordt hergebruikt of kan infiltreren in de bodem. Het mag niet afgevoerd worden op het riool of afgevoerd via sloten.

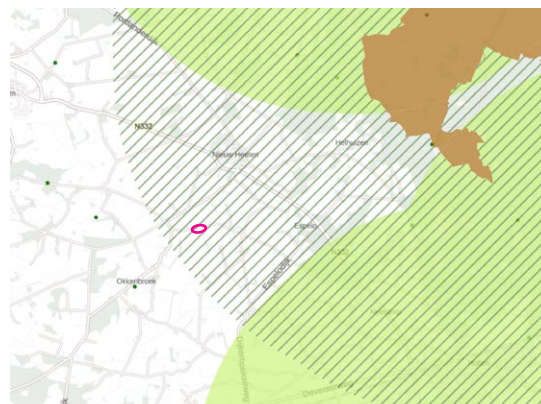
Gemiddelde grondwaterstand, bodem en hoogte

De geomorfologische kaart laat zien dat het perceel op een dekzandrug ligt, in een dekzandvlakte.

De bodem bestaat uit veldpodzolgrond (Hn21). Deze gronden zijn vaak te vinden op de lager gelegen jonge



Waterbeschermingsgebied (bron: geo.overijssel.nl)



Bufferzone weidevogelgebied (bron: geo.overijssel.nl)

heideontginningen. In dit geval liggen ze op een dekzandrug, wat aangeeft dat hier tijdens het proces van bodemvorming een hoge grondwaterstand was doordat de gronden toen permanent of periodiek met water waren verzadigd.

Op de hoogtekartaart is ruim een meter hoogteverschil te zien tussen de dekzandvlakte en het deel van de dekzandrug waarop het plangebied ligt.

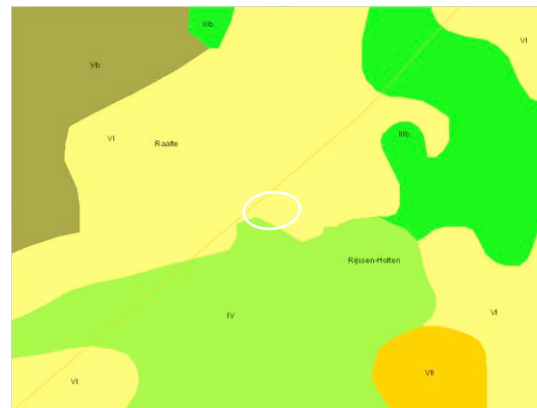
De grondwaterkaart geeft aan dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm onder maaiveld ligt. De laagste grondwaterstand ligt lager dan 120 cm onder maaiveld.

Natuur

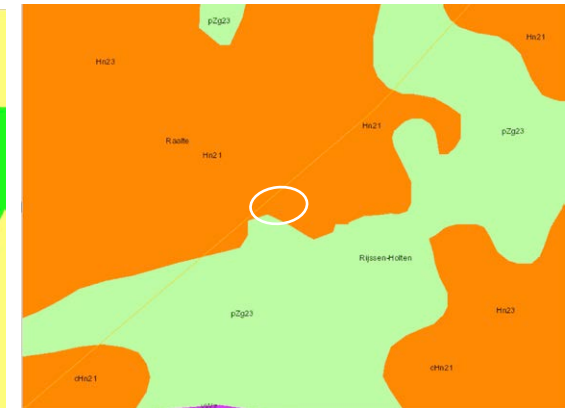
Het kavel ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natura 2000.

Het kavel ligt aan een lange houtwalstructuur door het landschap. Deze structuur zal als corridor en leefgebied fungeren voor tal van dieren.

Het kavel ligt net binnen de bufferzone weidevogel- en korhoengebied (zie afb. pag. 12).



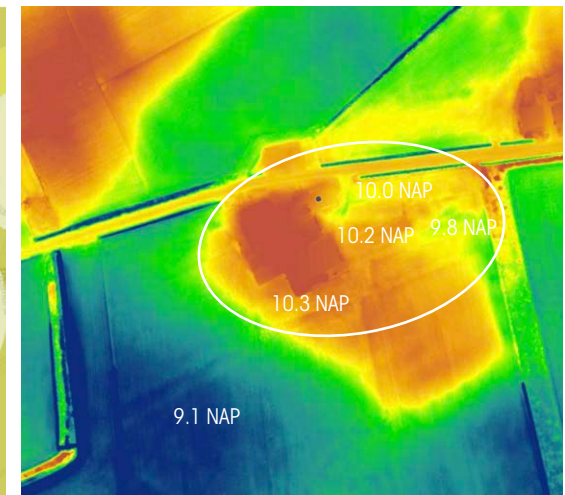
Grondwaterkaart (bron: bodemdata.nl)



Bodemkaart: veldpotzolggrond (bron: bodemdata.nl)



De geomorfologische kaart (bron: geo.overijssel.nl)

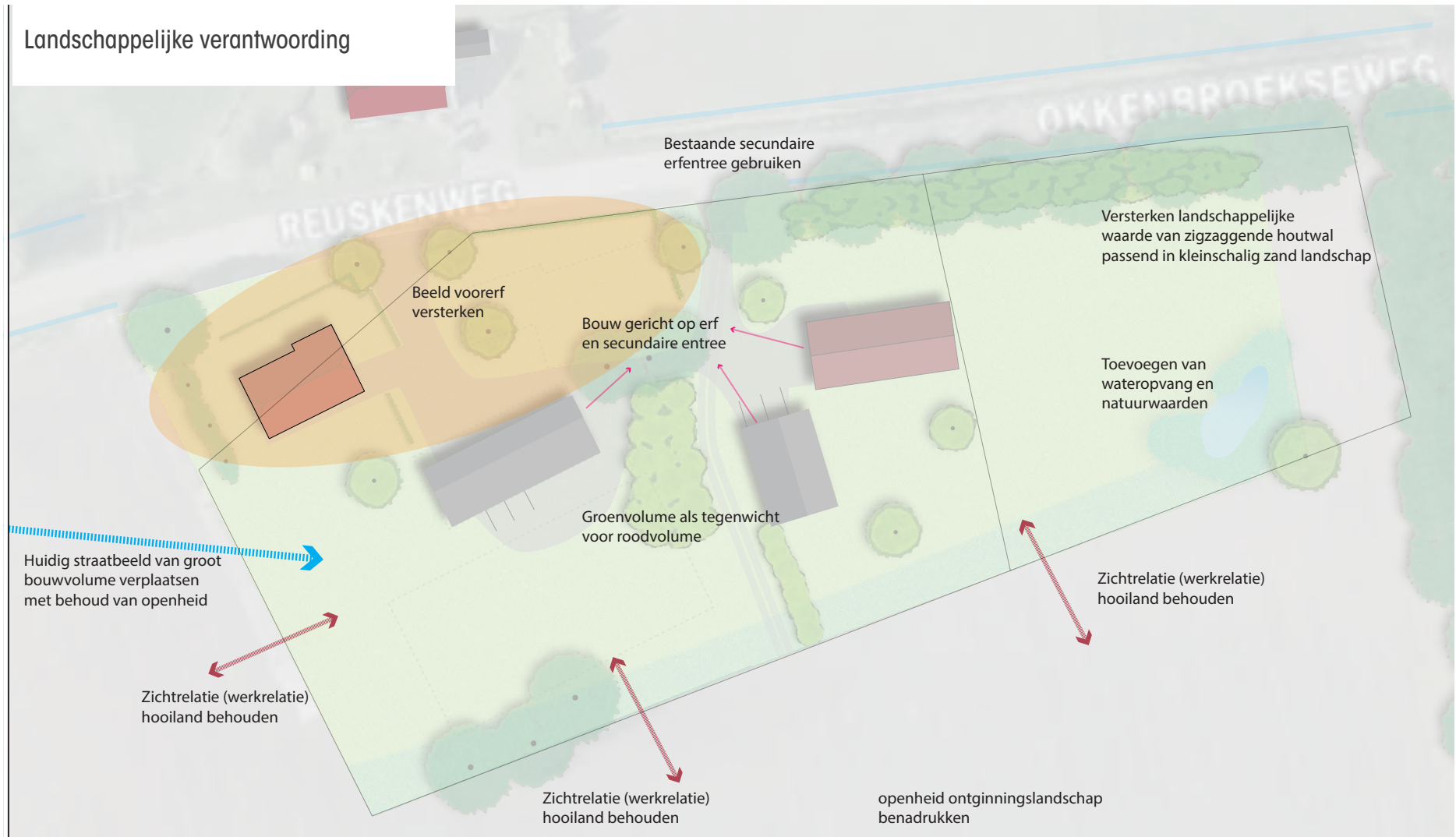


Hoogtekartaart (bron: ahn.nl)

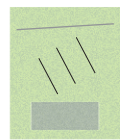
3. Verantwoording landschappelijke inpassing

Herkenbaar erf	De opzet van de nieuwe gebouwen is gebaseerd op een karakteristiek erfensemble. De boerderijwoning staat vooraan en heeft een voortuin en omhaagde weide/grasland in het 'voor'. Achter het voorerf staan de schuren, waarvan 1 schuurwoning. Alle gericht op het centrale erf. Door de bomenrij langs de weg te verdichten als houtwal, lijkt deze houtwal agrarische grond te omzomen.
Openheid naar hooiland behouden	Het huidige erf heeft nu een nauwelijks zichtbare overgang naar het omliggende land. Het hooiland lijkt om de gebouwen heen gepakt. Door transparant erf- en perceelgroen toe te passen blijft de relatie erf - hooiland goed zichtbaar en krijgt het erf een mooi herkenbaar kader
Erfontsluiting	De bestaande erfontsluitingen worden gehandhaafd. De hoofdentree wordt geaccentueerd door twee bomen bij de entree. De secundaire landweg gaat naar de nieuwe gebouwen die qua materiaal, kleur en bouwvorm ondergeschikt zijn aan de boerderijwoning.
Compact groen en openheid	Het groen is compacter en functioneler neergezet op het achtererf (hakhoutbosje, perceelbegrenzing) en omsluit deze. Op het voorerf is naast functie ook de sierwaarde meegenomen. Zoals de mooi geschoren beukenhaag en de bomen bij de entree. De solitaire bomen en de kruidenrijke randen zorgen voor een minder statisch beeld wat ten goede komt aan een erfbeleving.
Versterken identiteit landschap	Bomen op de erfgrans markeren de rechtlijnige overgang van open ontginningslandschap naar een kleinschalig erf. Dit wordt versterkt door veel variatie aan groen op het erf en het toepassen van compact groenvolume (houtwal, struweelhaag, vogelbosje).
Versterken natuur- en belevingswaarden	Toevoegen van variatie, gelaagdheid en besdragende planten levert een meerwaarde voor de natuur en de beleving op. Het geeft schuil-, nest- en foerageermogelijkheden en sluit aan op de bestaande houtwal en zijn functie als corridor en leefgebied.

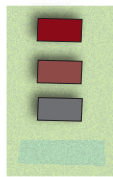
Landschappelijke verantwoording



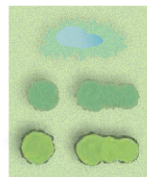
LEGENDA



Kadastrale grens
gemeente Rijssen-Holten
Parkeren op eigen erf
z.m. uit het zicht (straatbeeld)
Erf



Bestaande woning
Nieuwe woning
Bijgebouw
Bloemrijk gras

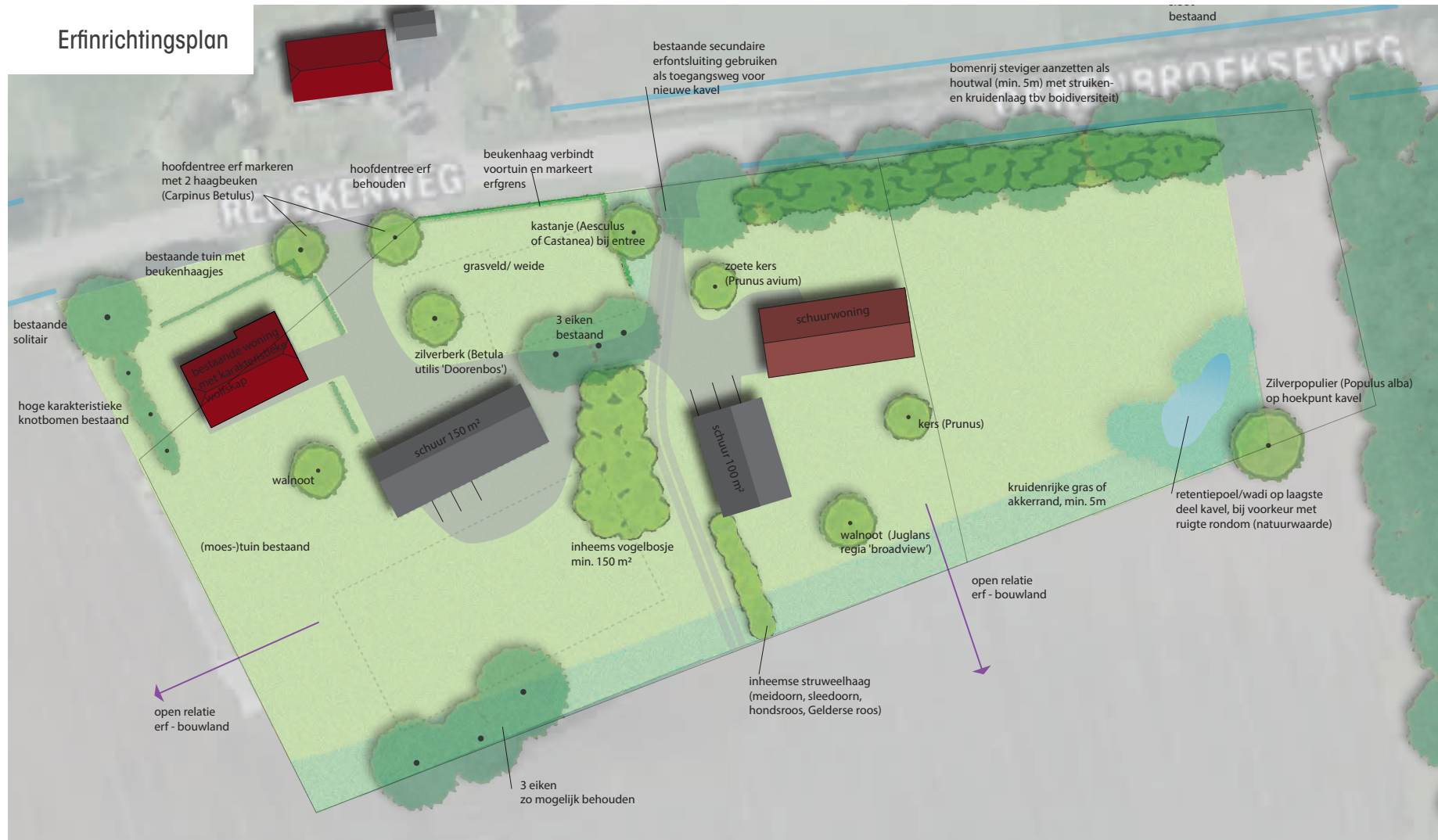


Retentiepoel/wadi
Bestaand opgaand groen
Nieuwe beplanting

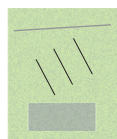
0 5 10 25 m
Maten en erfbomen zijn bij benadering



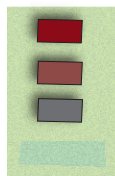
Erfinrichtingsplan



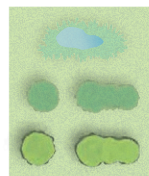
LEGENDA



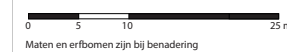
Kadastrale grens gemeente Rijssen-Holten
Parkeren op eigen erf z.m. uit het zicht (straatbeeld)
Erf



Bestaande woning
Nieuwe woning
Bijgebouw
Bloemrijk gras



Retentiepoel/wadi
Bestaand opgaand groen
Nieuwe beplanting



4. Erfinrichtingsplan

Het plangebied heeft een erf dat nu vrij open in het landschap ligt. Door slopen van de bestaande schuren ontstaat een klein bouwblok dat als het ware verdwijnt in het landschap. Om weer een mooi erfensemble te krijgen komt er een schuurwoning met bijgebouw en de nodige erfgroen bij, overgaand en passend in het kleinschalige oude hoevenlandschap.

Door het bouwvolume anders over het erf te verdelen in combinatie met het toegepaste groen ontstaat een rustiger erfbeeld. De schuur aan de straat verdwijnt, waardoor meer openheid ontstaat op het erf aan de straatkant. Een herkenbaar voorerf ontstaat door doortrekken van de bestaande beukenhaag langs de nieuwe weide/grasland. De laanbomen aan de straat worden steviger aangezet door onderbegroeiing, zoals ook te zien op de topografische kaart uit 1900. De secundaire landweg naar achterliggend grasland blijft behouden en verbindt de nieuwe gebouwen met het erf.

Bebouwing

Voor het nieuwe bouwkveld geldt dat deze behorend is bij het erfensemble van het bestaande erf. Deze keuze is gemaakt in belang van het landschappelijke beeld van verspreid liggende erven. De nieuwe gebouwen moeten een geheel vormen met het bestaande erf. Voor de beeldkwaliteit van de woning betekent dit:

- De nieuwe woningen zijn qua bouw, vorm en uitstraling ondergeschikt aan de bestaande boerderijwoning.
- De woningen hebben een rechthoekige plattegrond en zadeldak en zijn familie van elkaar, maar niet identiek. Ze hebben een eenvoudige en sobere vormgeving, met streekeigen kleuren en materialen
- De woningen refereren in vormgeving aan streek en traditie, in een eigentijdse vormtaal.

Uitgangspunten woning:

- Rechthoekige plattegrond

Referentie woningen met rechthoekige plattegrond en zadeldak (foto's: Pinterest zoekmachine)



- Lage gootaanzet
- Eenvoudig zadeldak
- Woning en bijgebouw in zelfde stijl
- Kleurgebruik: sobere landelijk ogende kleuren
- Eigentijdse uitstraling
- Gebiedseigen uitstraling

Parkeren, ontsluiting en verharding

De bestaande erfontsluitingen en bestaande klinkers (als kenmerkend in de omgeving) worden gehandhaafd. De hoofdentree wordt daarbij geaccentueerd door een solitaire boom aan beide zijden van het pad. De secundaire entree loopt naar het nieuwe kavel en heeft aansluiting met het bestaande erf en de achterliggende graslanden.

Parkeren gebeurt op het eigen perceel, in aansluiting op de erfontsluiting. Bij voorkeur wordt het parkeerdeel

voorzien van grastegels of halfverharding om grote aanengesloten delen verharding te voorkomen. Parkeren gebeurt het liefst zo veel mogelijk buiten het zicht vanaf de straat voor een rustiger erfbeeld en om een veelheid van geparkeerde auto's in het straatbeeld te voorkomen.

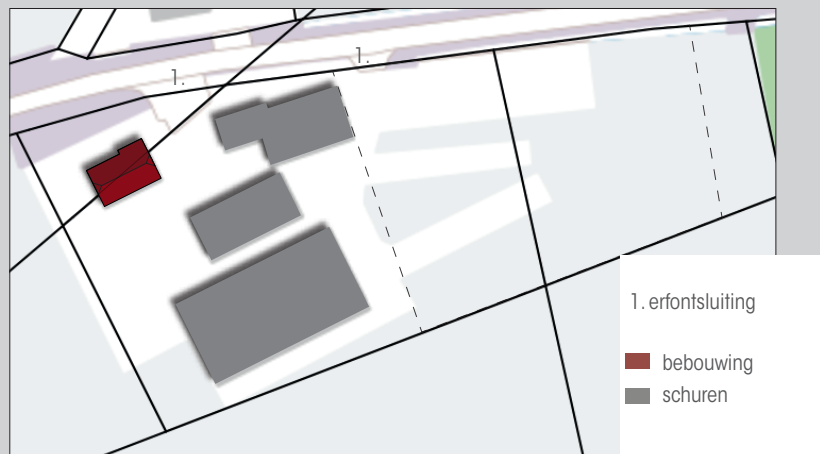
Kenmerkende groenstructuren

De nieuwe beplanting zorgt voor body op het nieuwe erf. Het groen is compacter en functioneler neergezet op het achtererf (hakhoutbosje, perceelbegrenzing) en omsluit deze. Op het voorerf is naast functie ook de sierwaarde meegenomen. Zoals de mooi geschoren beukenhaag en de bomen bij de entree. De solitaire bomen en de kruidenrijke randen zorgen voor een minder statisch beeld wat ten goede komt aan een erfbeleving.

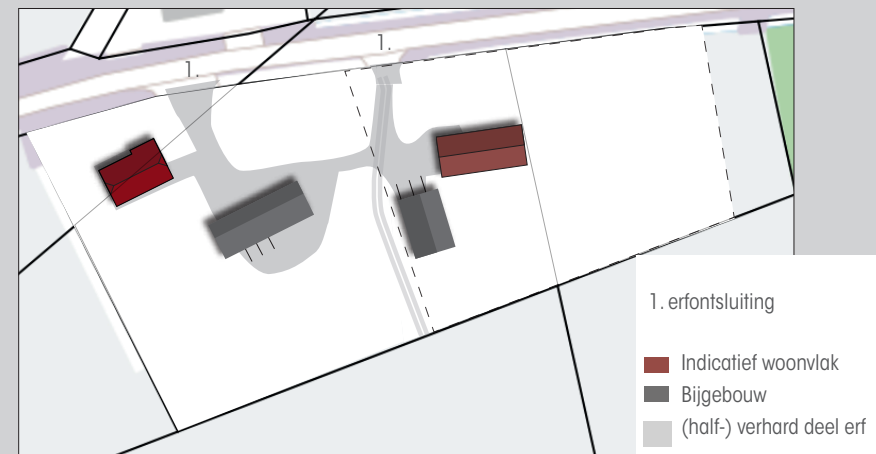
Vogelbosje

Een vogelbosje is een erfbosje met voornamelijk besdra-

Bebouwing en verharding voor ...



...en na



gende heesters. Het vogelbosje geeft het bestaande erf meer body en zorgt voor een stevige ophanging van de nieuwe schuur. Daarnaast geeft het een impuls aan het gevarieerde landschapsbeeld en versterkt het de natuurwaarde. Het zorgt tevens voor privacy tussen kavels.

Solitaire bomen

Solitaire bomen zijn kenmerkend in het erfbeeld en verbinden de gebouwen. Ze zorgen voor een levendig beeld op het erf.

Houtwal

Een houtwal dient als omkadering van agrarische grond en werd onder andere gebruikt als veekering. Door van de bomenrij een houtwal met struiken te maken is het zicht op de nieuwbouw grotendeels onttrokken en sluit het aan bij de al bestaande houtwal die zigzaggend door het landschap gaat.

Struweelhaag

Een struweelhaag bestaat uit 1 rij besdragende heesters die breed uit mogen groeien en zo een brede volle haag

geven. Wanneer de hagen te breed worden kunnen ze, het liefst in fasen, tot de grond teruggesnoeid worden.

Beukenhaag

In de voortuin van de boerderijwoning staat een beukenhaag. Deze loopt om het huis. Bij verwijderen van de grote schuur aan de straat, tussen de hoofdentree en de huidige secundaire entree, ontstaat een grasland/weide. De beukenhaag hierlangs door laten lopen verbindt de nieuwe erfopzet met de boerderijwoning en geeft een karakteristieke erfuitstraling

Kruidenrijke akkerrand

Een kruidenrijke gras- of akkerrand is een waardevolle aanvulling in het landschap. Het heeft naast belevingswaarde een grote waarde voor de natuur, zoals voor vlinders en bijen. 's Winters laten staan van met name granenmengsel geeft voeding en schuilmogelijkheid. Wat weer voeding oplevert voor rovende vogels als uilen.

Voor aanvullend erfgroen: zie bijlage vogelvriendelijke beplanting.



Grasveld met kruidenrijke grasrand (foto: Pinterest zoekmachine)



Struweelhaag (foto: St Landschapsbeheer Gelderland)

Kwaliteitsimpuls- beplantingsplan



landschapselement	soort	maat	aantal	percentage	toepassing	beheer-eindbeeld
Vogelbosje (min. 150 m²)	Boomvormers: Crataegus laevigata (meidoorn), Mespilus germanica (mispel), Prunus avium (zoete kers), Amelanchier lamarkii (Amerikaanse krent), Sorbus aucuparia (lijsterbes)	min. 3-jarig bosplantsoen, mt 80-100	Min. 100 st	max. 10%		Gefaseerd hakhoutbeheer. Max 10% boomvormers laten staan. Gefaseerd afzetten is nodig om voor dieren altijd schuilgelegenheid te houden
	Struiklaag: Rosa canina (hondsroos), Crataegus monogyna (meidoorn), Euonymus europaeus (kardinaalsmuts), Rosa rubiginosa (egelantier), Sambucus nigra (vlier), Cornus mas (gele kornoelje), Rhamnus frangula (vuilboom), Sorbus aucuparia (lijsterbes), Prunus padus (gewone vogelkers), Ribes uva-crispa (kruisbes), Ribes sanguineum (rode bes), Ligustrum ovalifolium, Viburnum opulus (Gelderse roos)	bosplantsoen, mt 60-100		min. 90%	Max. 500 m ² ; Min. 5 soorten gebruiken; in driehoeksverband; Plantafstand 1 tot 1,5 m; Struiken uitplanten in groepen van 5-9 st per soort	
Solitaire boom erf	Aesculus hippocastanum (paardekastanje), Juglans regia (walnoot), Prunus avium (zoete kers), Castanea sativa (Tamme kastanje), Betula utilis 'Doorenbos' (zilverbek)	min. mt 10-12 met kluit	5		Min. plantafstand is 8 m om kroon goed te laten ontwikkelen. Plaatsen met boompaal	Vrij uit laten groeien
Boom op perceelgrens	Populus alba (zilverpopulier)	min. mt 10-12	1		Plaatsen op hoekpunt kavel	Vrij uit laten groeien
Bomen bij entree	Carpinus betulus (haagbeuk), Aesculus hippocastanum (paardekastanje), Castanea sativa (Tamme kastanje)		3		Plaatsen bij entree	Vrij uit laten groeien
Houtwal/ houtsingel struikenlaag	Gebiedseigen beplanting als Euonymus europaeus (kardinaalsmuts), Rosa canina (hondsroos), Sorbus aucuparia (lijsterbes), Prunus spinosa (sleedoorn), Salix caprea (boswilg), Sambucus nigra (vlier). Eventueel aangevuld met soorten genoemd bij vogelbosje	bosplantsoen, mt 60-100	Min. 100 st	min. 70%	Min 5 soort gebruiken Uitplanten in groepen van 5-7 st per soort; plantafstand van 1 tot 1,5 m;	Struiklaag met veel natuurwaarde. Gefaseerd hakhoutbeheer met cyclus van 8 - 20 jaar afhankelijk van soort
Struweelhaag	Struiklaag: Crataegus monogyna (meidoorn), Rosa canina (hondsroos), Prunus spinosa (sleedoorn), Viburnum opulus (Gelderse roos)	3-jarig bosplantsoen, mt 80-100	30 st		enkele rij; 2 st/m ¹	Vrij uit laten groeien tot brede haag. Snoeien alleen wanneer nodig
Lage haag	Fagus sylvatica (beuk) als bestaande haag	mt 80-100	175	100%	enkele rij; 5 st/m ¹	Max hoogte 80 cm.
Kruidenrijke akkerrand met graan of grasmengsel	Kruidenrijk mengsel naar keuze	zaaimengsel met min. 75% zomergraan	500 m ²		uitzaaien	Graanmengsel: jaarlijk inzaaien tussen half maart en half mei. Maaien half maart en afvoeren. Grasmengsel: Maaien en afvoeren 1 à 2 x/jr (najaar en event voorjaar). Maaisel paar dagen laten liggen zodat zaden eruit vallen. Zo nodig bijzaaien
Ruigte en struweel bij poel	Inheems	n.v.t.	–	–	spontaan laten ontwikkelen	Verwijderen van spontane boomvormers; waar nodig snoeien

Vogelvriendelijke beplanting

Het gezicht van de tuin wordt voor het grootste deel bepaald door de beplanting. Daarom is het belangrijk om goed na te denken welke bomen, struiken en planten je wilt aanplanten in de tuin.

Solitaire bomen (uitzicht, voedsel, veiligheid en voortplanting)

Zwarte els *Alnus glutinosa*
Ruwe berk *Betula pubescens*
Zachte berk *Betula pubescens*
Eenstijlige meidoorn *Crataegus monogyna*
Beuk *Fagus sylvatica*
Hulst *Ilex aquifolium*
Appelboom *Malus* (diverse soorten)
Zoete kers *Prunus avium*
Morel *Prunus cerasus*
Pruim *Prunus domestica*
Kroosjes *Prunus domestica* ssp. *insititia*
Vogelkers *Prunus padus* 'Albertii'
Zomereik *Quercus robur*
Meelbes *Sorbus aria*
Lijsterbes *Sorbus aucuparia*

Hagen (voedsel, veiligheid en voortplanting)

Veldesdoorn *Acer campestre*
Haagbeuk *Carpinus betulus*
Meidoorn *Crataegus monogyna*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Vuurdoorn *Pyracantha coccinea*
Hondsroos *Rosa canina*
Taxus baccata

Heesters (voedsel, veiligheid en voortplanting)

Drents krentenboompje *Amelanchier lamarckii*
Broodboom *Aucuba japonica*
Zuurbes *Berberis aggregata*
Witte kornoelje *Cornus alba*
Rode Kornoelje *Cornus sanguinea*

Hazelaar *Corylus avellana*
Dwergmispel *Cotoneaster spec.*
Tweestijlige meidoorn *Crataegus laevigata*
Eenstijlige meidoorn *Crataegus monogyna*
Olijfwilg *Elaeagnus multiflora*
Kardinaalsmuts *Euonymus europaeus*
Struik-klimop *Hedera helix* 'Arborescens'
Duindoorn *Hippophae rhamnoides*
Hulst *Ilex aquifolium*
Hulst *Ilex verticillata*
Jeneverbes *Juniperus communis*
Mahonie *Mahonia japonica*
Taxus baccata
Glansmispel *Photinia villosa laevis*
Sleedoorn *Prunus spinosa*
Vuurdoorn *Pyracantha coccinea*
Zwarte bes *Ribes nigrum*
Aalbes *Ribes rubrum*
Vuilboom/sporkehout *Rhamnus frangula alnus*
Bosroos *Rosa arvensis*
Hondsroos *Rosa canina*
Franse roos *Rosa gallica*
Bergroos *Rosa glauca*
Kaneelroos *Rosa majalis*
Egelantier *Rosa rubiginosa*
Rimpelroos *Rosa rugosa*
Dauwbraam *Rubus caesius*
Framboos *Rubus idaeus*
Gewone braam *Rubus fruticosus*
Braam *Rubus laciniatus*
Gewone vlier *Sambucus nigra*
Trosvlier *Sambucus racemosa*
Sneeuwbes *Symphoricarpos albus*
Blauwe bes *Vaccinium corymbosum*
Vossebes *Vaccinium vitis-idaea*
Gelderse roos *Viburnum opulus*