

An aerial photograph of a farm complex. The main building is a long, rectangular structure with a dark roof, partially covered by solar panels. To the right of the main building is a circular pond. In the foreground, there is a smaller green building and a paved area with some equipment. The farm is surrounded by green fields and trees.

**Beeldkwaliteitsplan
beplantingplan
Venegge 8
7462 SN Rijssen**

Beeldkwaliteitsplan beplantingplan Venegge 8 7462 SN Rijssen



Adviseur:
Poortvliet & Partners
tuin- en landschapsarchitecten bnt©

projectnummer: wr-44311-24
Beekbergen: 20 november 2025
gewijzigd: 16 februari 2026

opdrachtgever/initiatiefnemer:



INHOUD

I-/ INLEIDING	- 4
II-/ ANALYSE CULTUURHISTORIE en LANDSCHAP	- 6
III-/ BELEIDSANALYSE - OMGEVINGSVISIE	- 7
IV-/ PLANGEBIED EN ERF	- 10
V-/ VERKAVELING – LANDSCHAPS- ERFPLAN	- 11
VI-/ BEELDKWALITEIT BEBOUWING	- 13
VII-/ ERFINRICHTING EN BEPLANTING	- 18

I-/ INLEIDING

Situatie

Initiatiefnemer exploiteert een vleeskalverhouderij aan de Venegge 8 te Rijssen.

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben er toe geleid de vleeskalverhouderij te beëindigen. Door gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling is het agrarische bedrijf te transformeren en kan de locatie geschikt worden gemaakt voor woningbouw. Hierover zijn gesprekken gevoerd met de gemeente Rijssen-Holten en zijn een aantal schetsvarianten voorgelegd. Het conceptplan van 15 juli 2025 dient als basis voor de verdere uitwerking.

Ligging plangebied

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Rijssen M 322 (oppervlakte 520 m² en M 636 (oppervlakte 30.119 m²) aan de Venegge 8 te Rijssen (RP coördinaten: 230540 en Y 478157). Initiatiefnemer is voornemens de vleeskalverhouderij te beëindigen, de stallen te slopen en in het kader van het gemeentelijke VAB beleid en deze percelen om te zetten voor een bouwmogelijkheid. Hierbij wordt de agrarische functie omgezet naar een woonfunctie, met ruimte voor lichte bedrijfsactiviteiten en functie voor bijeenkomsten in een nieuw te bouwen schuur van 500 m². Daarnaast zijn twee compensatiekavels beschikbaar voor de bouw van een woning met een bijgebouw.

Een deel van de stallen is bedekt met zonnepanelen. In de nieuwe situatie wordt de nieuw te bouwen schuur voorzien van 500 m² zonnepanelen. Voor nog eens 1000 m² panelen is besloten tot een veldopstelling met zonnepanelen voor 10 jaar en met een separate BOPA vergunning.

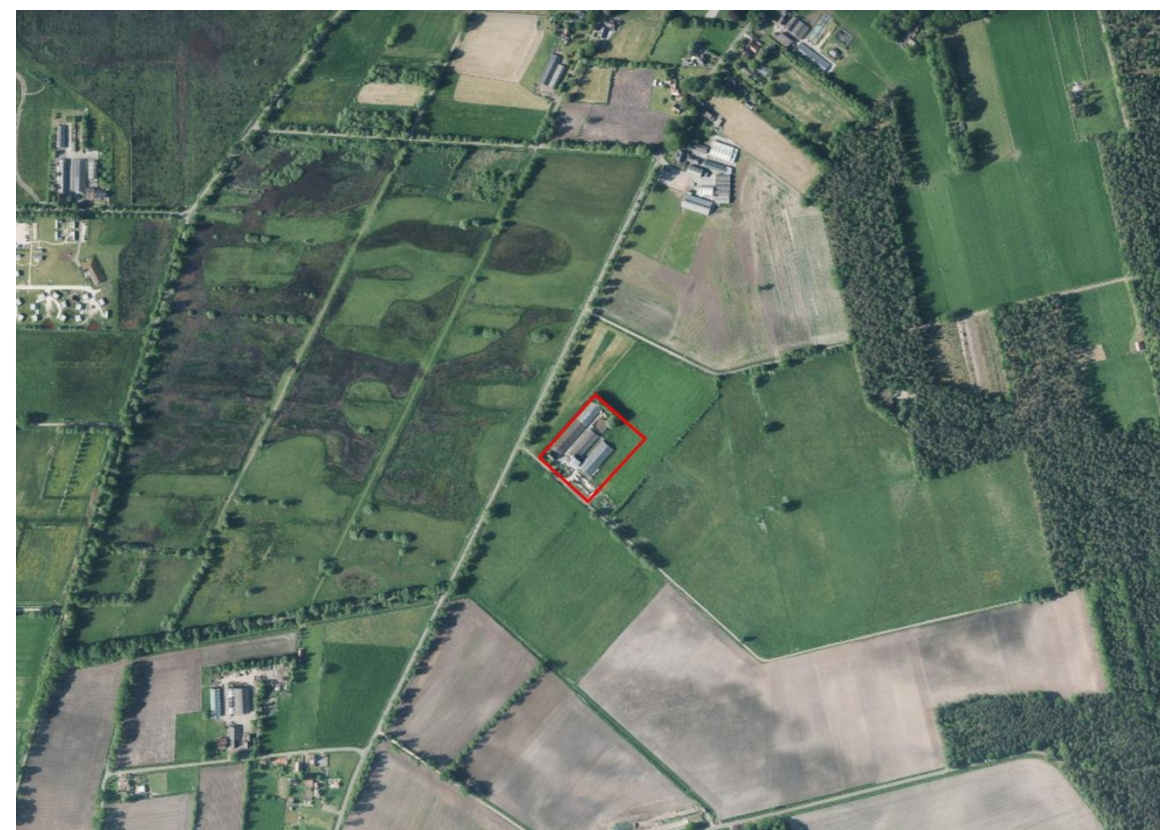
Landschappelijke omgeving

Het plangebied ligt binnen het landinrichtingsdeelgebied Middelveen/Venegge. Dit agrarische gebied ligt ten zuiden van Rijssen, aan de noordzijde van de A-1, op de kruising van de Middeldijk en Venegge. Het is een vrij open weidelandschap, ontstaan door een late ontginning van een nat heidegebied dat in cultuurgrond is omgezet. Links van de Middeldijk is in het kader van de Landinrichting Rijssen-West het landschap heringericht. Het plangebied ligt aan de rechterzijde van de Middenweg.

De bebouwing Venegge 8 is in 1987 opgericht en in 2013 heeft een uitbreiding van het stallencomplex plaatsgevonden. Beplantingen worden voornamelijk in het Rijssenseveld en langs de wegen aangetroffen. Beplanting op het erf zien we rond de woning en aan de achterzijde van het erf achter de stal en de meststilo.



ligging plangebied Venegge 8



bestaande situatie

Opgave

Na beëindiging van de bedrijfsvoering van de vleeskalverhouderij zullen de stallen en overige gerelateerde bebouwing worden gesloopt. Het gaat om 3.327 m² te slopen stalruimte, een mestsilos van 276 m², 180 m² aan voersilo's en ruim 230 m² erfverharding, inclusief kuilvoersleuven.

De zonnepanelen worden gedemonteerd en voor een gedeelte grondgebonden aangelegd. Een deel, circa 500 m² wordt op het dak van de nieuw te bouwen schuur teruggeplaatst.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bij het realiseren van de woonfunctie met bedrijfsactiviteiten (wonen-VAB) en de twee compensatiekavels is echter het KBO beleid van toepassing. De gemeente Rijssen-Holten heeft een rekenmethode ontwikkeld om nieuwe ontwikkelingen op waarde te kunnen zetten. Deze berekening geeft inzicht in de waardevermeerdering van het plangebied.

Vraagstelling

Voor de planwijziging is een principeverzoek bij de gemeente Rijssen-Holten ingediend. De gemeente heeft besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

- Het concept landschapsplan moet nader uitgewerkt worden, waarbij sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Hierbij is er sprake van een één erfgedachte, in bouwmasa, ontsluiting en voor- en achtererf.
- Het landschapsplan wordt planologisch vastgelegd.
- De bebouwing voor de compensatiekavels wordt vormgegeven als schuurwoningen in een erfensemble, waarbij het hoofdvolume en het bijgebouw geïntegreerd worden tot één bouwvolume.
- Voor de te bouwen compensatiekavels worden een beeldkwaliteitsplan en een beplantingplan opgesteld.



overzicht te slopen en te behouden bebouwing



bestaande situatie

II-/ ANALYSE CULTUURHISTORIE en LANDSCHAP

Ontwikkeling landschap

Veranderingen in structuren en kavelpatronen in het landschap zijn aan de hand van oude topografische kaarten en recent ook van luchtfoto's te analyseren. Dat kan aanleiding zijn om bepaalde patronen of ruimtelijke structuren terug te brengen of te versterken.

Het plangebied maakt deel uit van het grondwaterstromingsgebied van de stuwwallen van de Holterberg naar het lager gelegen ontginningsgebied Middelveen en het kwelgebied van het stroomgebied de Regge.

De ontginning van het plangebied is in een vrij late fase van de vorige eeuw aangevangen.

Op de topografische kaart rond 1900 zien we een gebied met nog voornamelijk natte heide en woeste gronden/venen. Daar waar ontginning plaatsvindt van het 'woeste' veenland zien we binnen de ontsluitingsstructuur een patroon van verveningen. Het gaat hierbij niet om een commerciële exploitatie, maar meer om kleine individuele ééndagsputten.

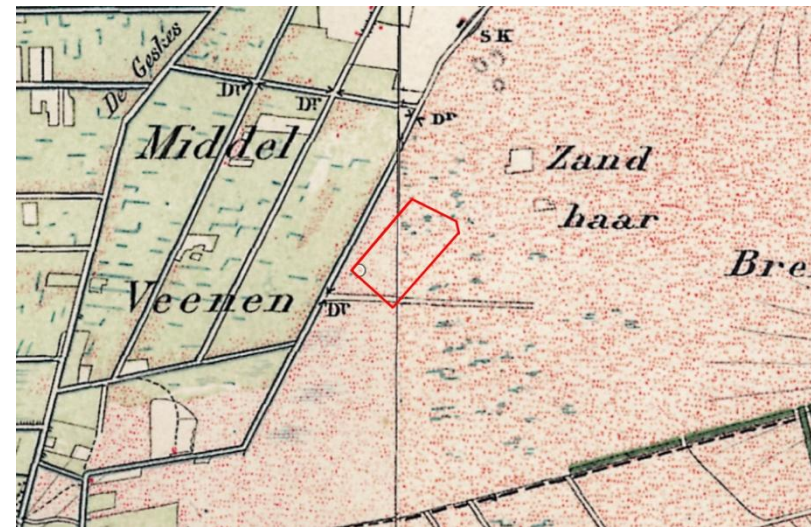
Pas rond 1920 is er sprake van een ontginning van het hoger gelegen gebied Zandhaar en het plangebied Venegge 8. In de periode na 1935 worden diverse percelen samengevoegd, waterlopen verruimd en ontstaan de huidige percelen, die als weiland in gebruik zijn. Het kaartbeeld uit 1950 laat zien dat nu grote delen van het landschap definitief in gebruik zijn als weiland, andere delen tonen een uitbreiding van het bosareaal.

Op de topografische kaart van 1993 zien we vooreerst de bebouwing van het agrarische bedrijf. De woning en twee stallen zijn volgens de BAG-viewer in 1987 opgericht. De derde stal is in 2003 gebouwd.

Kenmerkend voor de ontwikkeling van het landschap rond het plangebied is een vrij late ontginning en het in cultuur brengen van de gronden. Karakteristiek voor de directe omgeving zijn de natte gronden en het open karakter van het landschappelijke gebied.



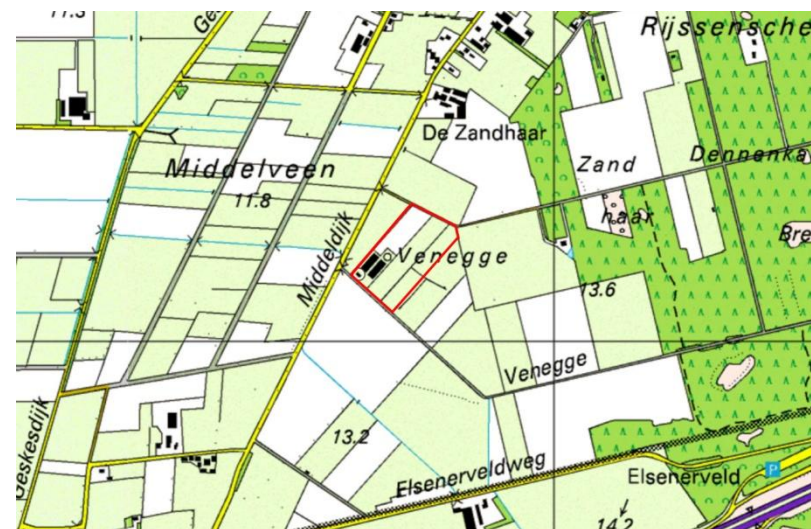
voorzijde woning



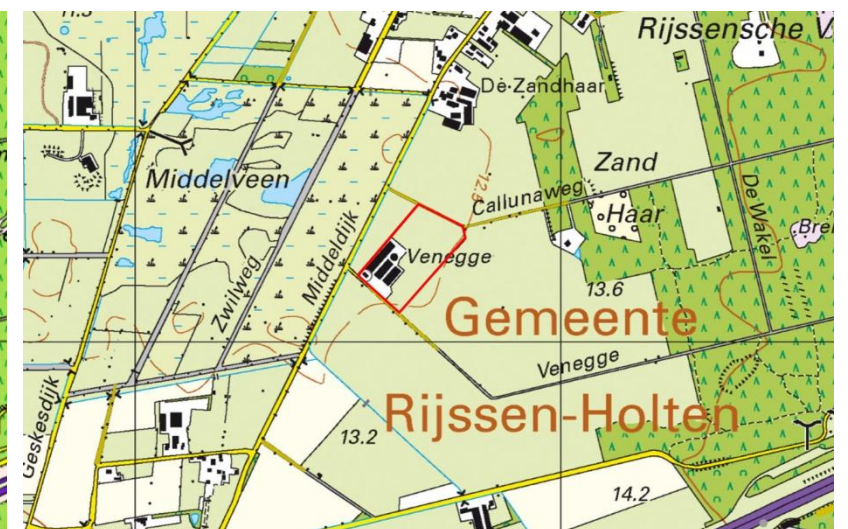
1900



1975



2000



2020



open karakter omgeving



beplante Middenweg

III-/ BELEIDSANALYSE - OMGEVINGSVISIE

- Provincie Overijssel, omgevingsvisie

Het beleid voor het plangebied is in opeenvolgende visies voor de leefomgeving in de omgevingsvisie van de provincie Overijssel vastgelegd.

Van belang is hierbij het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Aan de hand van de landschappelijke gelaagdheid worden gebiedskenmerken van de verschillende gebiedstypen en per gebied nader omschreven. Voor het plangebied zijn vier onderscheiden gebiedskenmerken van belang:

- natuurlijke laag (in en op de bodem)
- laag van het agrarische cultuurlandschap (gebruik en inrichting van de bodem)
- stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur)
- laag van de beleving (o.a. wonen/werken, recreatie en identiteit)

Belangrijk zijn de synergie en de samenhang tussen de verschillende gebiedskenmerken.

Voor het plangebied is het open karakter van het landschap, de structuur en patronen van het gebied, de bebouwing en waterstand van belang, om daarmee de herkenbaarheid en zichtbaarheid - als contrast met andere landschapstypen - te waarborgen.

Daarnaast spelen aspecten als klimaatverandering, energie, werken, natuur, duurzaamheid, mobiliteit, wonen en gezondheid van de woonomgeving een grote rol in de planopzet.

Het plangebied maakt deel uit van de laag van agrarisch cultuurlandschap, in dit geval dat van de jonge heide- en broekontginningen.

Ambitie lagenplan omgeving plangebied:

- watersysteem en waterkwaliteit verbeteren en infiltratie, groenblauwe dooradering;
- leefgebied boerenlandvogels verbeteren;
- openheid landschap behouden.

- Gemeente Rijssen-Holten, Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Als beleidskader voor het LOP heeft de gemeente gekozen voor de reconstructiezonering en indeling van het streekplan als basis. Kenmerkend voor het landelijke gebied zijn de natuurgebieden en verweavingvormen van landbouw en landschap, bos- en natuur, water, cultuurhistorie, wonen en recreatie.

De Holter- en Rijsserberg zijn sturende elementen, landbouw ontbreekt vrijwel geheel op deze stuwwallen. Op de flanken en lager gelegen vlakke delen van het landschap is landbouw de belangrijkste functionaliteit. Echter, als gevolg van bodembepurende eigenschappen is landbouw ondergeschikt aan de natuurlijke landschapslaag waar waterstromen, landschap en natuur bepalende factoren zijn voor het ruimtelijke beeld.

functiewijziging, beeldkwaliteitsplan + beplanting Venegge 8 Rijssen



Ontwikkelingen dragen bij aan een grofmazige groenblauwe dooradering en de toegankelijkheid van de jonge heide- en broekontginningen



Het watersysteem zichtbaar en beleefbaar maken op de dekzandvlaktes

Deze omgevingskwaliteit geeft het agrarische buitengebied een eigen identiteit met een grote verscheidenheid aan landschapstypen, natuurlijke overgangen en ontwikkelingsmogelijkheden.

Om een duidelijk onderscheid te maken in de verscheidenheid aan landschapstypen is er voor gekozen het landschap in begrensde eenheden in te delen, met elk een eigen landschappelijk kenmerk, ontwikkeling en gebiedsopgave in te delen.

- Het plangebied Venegge maakt deel uit van deelgebied 10; de Rijsserberg.
- Het plangebied sluit ruimtelijk ook nauw aan op deelgebied 9: omgeving de Leiding en Overtoom.

Geomorfologisch en bodemkundig liggen vlakken van de bodemkundige eenheden van de ondergrond in beide deelgebieden. Het plangebied vormt daardoor een landschappelijke overgang tussen de deelgebieden.

Ook in het inrichtingsplan Middelveen, Overtoom en Venegge van de landinrichting Rijssen-West is het plangebied opgenomen in het landschapsontwerp dat in 2012 is gemaakt en dat delen van beide deelgebieden omvat.

Analyse en ontwikkelingen in de deelgebieden omgeving plangebied: -deelgebied 9, omgeving de Leiding en Overtoom.

Dit deelgebied is een typische ontginningsvlakte die na 1850 is ontstaan door een individueel en kleinschalig systematische verveningstructuur. De gevormde landschapsstructuur is terug te vinden in verschillende en wisselende verkavelingspatronen. Het is een kwelgebied en de mate van vernatting is bepalend voor een intensief stelsel van sloten. Daardoor komen langs de slootkanten natuurwaarden voor door de aanwezigheid van kwel. In het verleden kwamen dergelijke natuurwaarden, evenals de kwelzones in vrijwel het gehele gebied voor. Inmiddels is in het kader van het landinrichtingsproject Rijssen-West een gebied, grenzend aan de Vennenweg, heringericht op grond van de natuurlijke potenties. Voor de landbouw geldt een ontwikkeling die zich algemeen in heel Nederland voortdoet, namelijk naast schaalvergroting een afname van intensieve en kleine agrarische veeteelt bedrijven.

Visie en opgaven voor het landschap

- Versterken van de natuurfunctie in het gebied door geleidelijke transformatie. Het provinciaal natuurplan is daarbij leidend.
- Waar mogelijk kwelwater vast te houden door het gebied verder te vernatten.
- Behoud en waar mogelijk versterking van openheid in het gebied door verwijderen van beplantingen.
- Ontstening waar mogelijk.
- Beplante wegen behouden en waar mogelijk versterken door aanplant als begeleiding.



bodem plangebied



geomorfologie bodem plangebied

Analyse en ontwikkelingen in de deelgebieden omgeving plangebied:
- deelgebied 10, de Rijsserberg.

Dit deelgebied maakt deel uit van het stuwwallencomplex Sallandse Heuvelrug. Kenmerkend zijn het reliëf en de overgangen van hoog naar laag. Het is voornamelijk een met naaldbos beplant gebied, waarin open delen met droge heide en jeneverbessen. De randen en lagere delen van dit deelgebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als grasland. In het lagere deel maakt het gebied deel uit van het landinrichtingsproject Rijssen-West en bij de Middelweg vormt het gebied de overgang naar deelgebied 9.

Visie en opgaven voor het landschap

- Waar mogelijk extensivering agrarisch bodemgebruik en bijdragen aan een versterking van de ecologische hoofdstructuur.
- De natuurontwikkeling van het gebied door vernatting verhogen in samenhang met de beboste gebieden op de flanken.
- Versterken ecologische waarden en het landschapsbeeld van overgangen van de bosranden, met mantel- zoomvegetaties.
- Aandacht voor een goede landschappelijke inpassing van bebouwing (agrarische bebouwing en woningen) en voorzieningen.
- Verstening niet wenselijk.
- Aanleg landschapselementen op de westflank, evenwijdig aan het bosgebied.
- Beplante wegen behouden en nieuwe aanplant volgens inrichtingsplan landinrichtingsproject Rijssen-West.

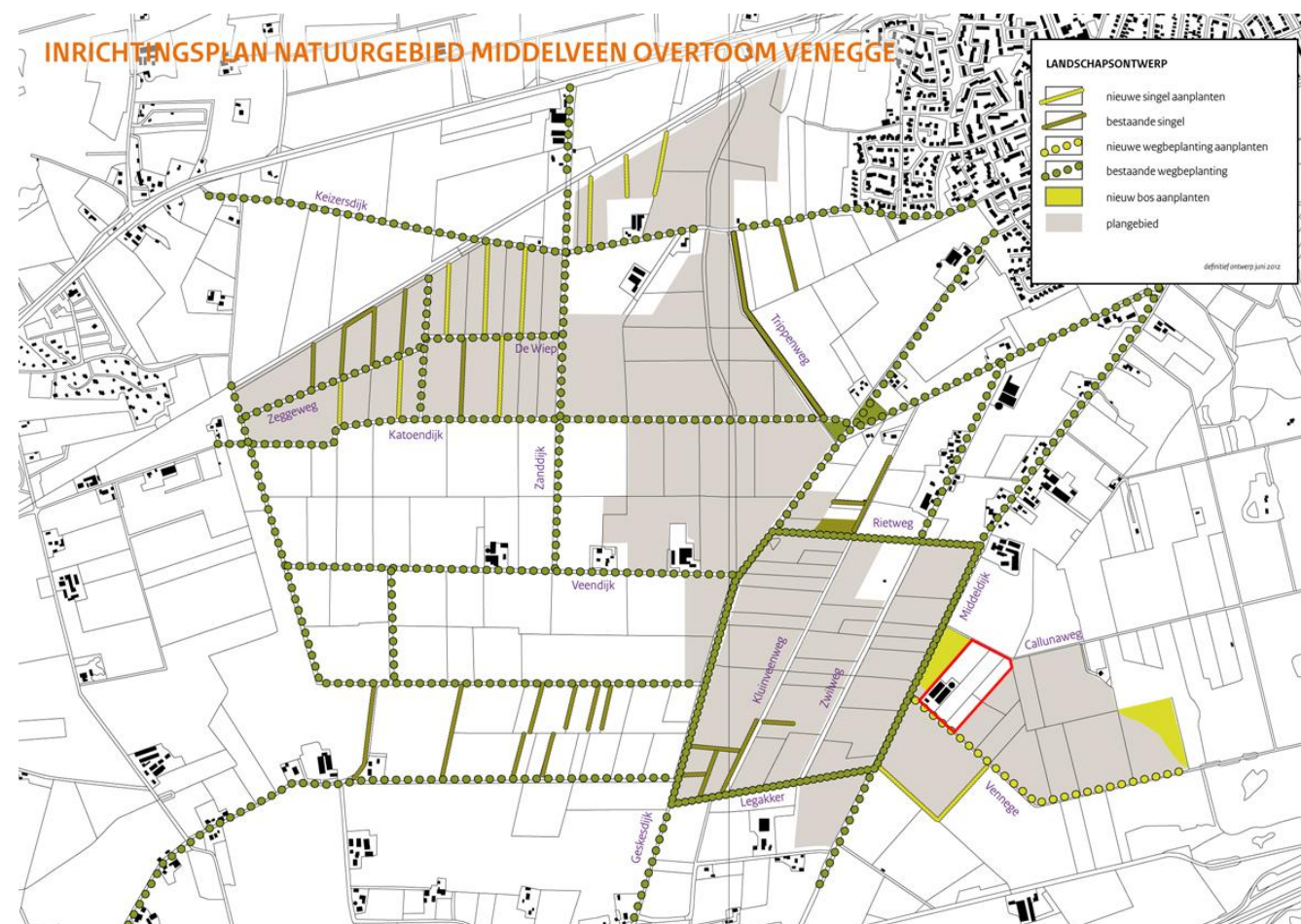
- Landinrichting Rijssen-West

Met het landinrichtingsproject Rijssen-West veranderde ook het inzicht: hoe om te gaan met het landschappelijke gebied rondom het plangebied Venegge. Waar de bewoners van een gebied in het verleden tot voor de 19^{de} tot 20^{ste} eeuw zich schikten naar de gebruiksmogelijkheden en beperkingen van een gebied, was men na deze periode door mechanisatie in staat het landschap naar eigen gebruik in te richten. Dat heeft echter tot een ecologische vervlakking gezorgd, alsmede afname van de biodiversiteit.

In 2012 zijn door de Dienst Landelijk Gebied in het project Landinrichting Rijssen-West in opdracht van de provincie Overijssel voor de deelgebieden Overtoom, Middelveen en Venegge onderzoeken opgestart om door de gebieden een robuuste en duurzame natuur te ontwikkelen, passend binnen het omliggende grondgebruik. Doel van dit onderzoek was invulling te geven aan de Ecologische hoofdstructuur en de standplaatsfactoren van het gebied (vocht, voedselrijkdom en zuurgraad) geschikt te maken voor een natuurlijke ontwikkeling van gebiedseigen flora en fauna.



LOP deelgebied 9 + 10



Belangrijke maatregelen om de in potentie diverse natuurdoeltypen te ontwikkelen waren het verhogen van de grondwaterstand en het verschromen van de bovengrond.

Naast herstel van het abiotische deel van de bodem en water is ook herstel van de landschappelijke waarden in het masterplan voor de inrichting opgenomen. De aanwezige landschapsstructuren gaven voldoende aanknopingspunten om de identiteit van het deelgebied te herstellen en waar mogelijk te versterken.

Het plangebied ligt weliswaar binnen het project Landinrichting Rijssen-West, maar maakt er direct geen deel van uit.

IV-/ PLANGEBIED EN ERF

Kenmerkend voor het erf in plangebied is de ligging in een vrijwel open landschap. Toch heeft de omgeving van het plangebied een groen karakter. De openheid wordt aan alle zijden begrensd door houtopstanden van de bosgebieden, houtsingels en laanbeplantingen. Verder staan willekeurig verspreid over het gebied plukjes groen van boomgroepen of kleine bosjes.

De Middeldijk, gelegen aan de westzijde van het erf is eenzijdig beplant met bomen. Langs de Venegge staan enkele verspreide bomen. De Venegge is gedeeltelijk verhard, na het agrarische bouwblok gaat deze over in een halfverharding.

De erfbeplanting is vrij sober van opzet, rond de woning en aan de voorzijde van het erf langs Venegge zijn een liguster haag en enkele struiken aangeplant. Twee zomereiken staan voor de woning in de voortuin. Het achtererf wordt door een klein bosje in het landschap opgenomen.

Het agrarische bedrijfsensemble ligt solitair in het landschap, een historisch gegroeide binding met de omgeving en het ruimtelijke kader van een landschappelijke identiteit ontbreekt.

Erf en bebouwing zijn strak georganiseerd tot een functioneel agrarisch erf. Een duidelijke erfopbouw met een historische hoofdboerderij en bijgebouwd stallencomplex, zoals op traditionele erven kenmerkend is, ontbreekt. Hierdoor is in het geheel geen duidelijke hiërarchie aanwezig. Dat was in de periode 1980-2000 ook minder relevant, functionaliteit en produceren hadden voorrang boven ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing.



Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten (vastgesteld)



analyse plangebied

V-/ VERKAVELING – LANDSCHAPS- ERFPLAN

Uitgangspunt voor dit landschapsplan en inpassing van de compensatie woonkavels is de 'één erfgedachte' versterken tot een ensemble van onderling verschillende bouwwerken die samen een eenheid vormen. Dit wordt bereikt door het volgende principe: De bestaande vrijstaande woning, het bijgebouw en de schuur met bedrijfsactiviteiten behouden het karakter van individuele gebouwen. Het zonneveld wordt achter deze bebouwing geplaatst. Zo wordt het ruimtelijke karakter van het voormalige agrarische complex behouden. Door de gevellijnen van de nieuw te bouwen woningen langs de Vennenweg verspringend te plaatsen, blijft de bestaande woning visueel als hoofdgebouw beeldbepalend. Het principe van de woning aan de voorzijde van de weg en nieuwbouw en bijgebouwen erachter blijft daardoor in stand. Hierbij is gezocht naar een contrast in de typologie van de bebouwing, mede omdat daardoor de bestaande bebouwing beter tot zijn recht komt. Voor de compensatiekavels is gekozen voor eenduidige bouwvolumes in de vorm van een schuurwoning, waarbij hoofdgebouw en bijgebouw onder één dak worden samengevoegd. Door deze in relatie met de bestaande bedrijfswoning te plaatsen blijft de ruimtelijke opbouw van het erf, met hoofd- en bijgebouwen, ook na de functieverandering in zekere mate in stand en voegt het ensemble zich op een natuurlijke wijze in het landelijke gebied.

Het groene karakter van het erf wordt versterkt door de aanplant van hagen, houtsingels, solitaire bomen en vruchtbomen. Zij geven hiërarchie en karakter aan het erf en vormen het verbindende element tussen de bebouwing en het landschap. Aan de achterzijde opent het erf zich naar het landschap, onder de vruchtbomen door blijft uitzicht op het landschap behouden. Onder de vruchtbomen vormt het bloemrijke grasland de overgang van de tuinen naar het landschap. Een bloemenweide is bovendien ecologisch waardevoller dan een regulier hooiland en draagt bij aan de gewenste biodiversiteit van het landschap.

Een deel van het landelijke perceel kan goed dienen als schapenweide of paardenweide. Dieren brengen levendigheid op het erf en in het plangebied en vormen tevens een sociale factor voor de bewoners vanwege een blijvende zorgplicht voor de dieren.

De houtsingels op de perceelsgrens vormen de binding met het landschap en in de omgeving liggende en/of geplande bosjes. Zij bieden als vogelbosje schuilplaatsen en broedgelegenheid voor vogels en andere dieren en zijn tevens een voedselbron voor insecten, zoals bijen.

De hagenstructuur aan de voorzijde vormt de natuurlijke scheiding tussen de privétuin en het gemeenschappelijk groen, deze gaat op de kavelgrens achter het woongedeelte van de schuurwoning over in een struweel of knipscheerheg.

Solitaire bomen vormen de opgaande landschapsaccenten die het erf ruimtelijk karakter geven. Op termijn ontstaat een groen landschapselement dat bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat voor een gezonde en duurzame toekomst.



verkaveling landschapsplan



sfeerbeeld elzen houtsingel



sfeerbeeld gemengde houtsingel



verkavelings-erfplan

functiewijziging, beeldkwaliteitsplan + beplanting Venegge 8 Rijssen

VI-/ BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Het beeldkwaliteitplan dient als toetsingskader voor het bereiken van de gewenste landschappelijke inpassing van de woningen en de ruimtelijke samenhang van het nieuwe woonerf. Voorkomen moet worden dat erf en bebouwing als een stedelijke bouwopgave worden gerealiseerd.

De bebouwing kenmerkt zich door aspecten als duurzaamheid, energie neutraal, gasloos, eigentijds, hoge kwaliteit van te gebruiken bouwmaterialen en uitdagend door vorm en toepassing van bijbehorende materialen.

De beeldkwaliteitsparagraaf beperkt zich niet alleen tot de bouwkundige verschijningsvorm. De ruimtelijke elementen die de inrichting van het erf bepalen, zoals de verharding, erfafscheiding en beplantingen dragen daaraan bij. Op die manier wordt de ruimtelijke structuur van het landschap versterkt. Passend bij die structuur wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en groene leefomgeving gewaarborgd. Bij de erfinrichting en beplanting worden deze aspecten nader toegelicht en verbeeld.

Toekomstige bewoners worden daardoor uitgedaagd een bijzondere, aantrekkelijke en aangename woonsfeer te realiseren, die de woonkwaliteit en samenhang van het plangebied versterkt.

Op de bouwlocatie past bebouwing die aansluit op de karakteristieke kenmerken van het archetype van de agrarische bebouwing in de omgeving. De verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woningen mag de sfeer en compositie van deze tijd uitstralen, maar met respect voor het verleden.

Het uiterlijk van de woning dient te worden ontworpen op de maat, schaal en typologie van het plangebied en aan te sluiten op de korrel van de natuurlijke omgeving.

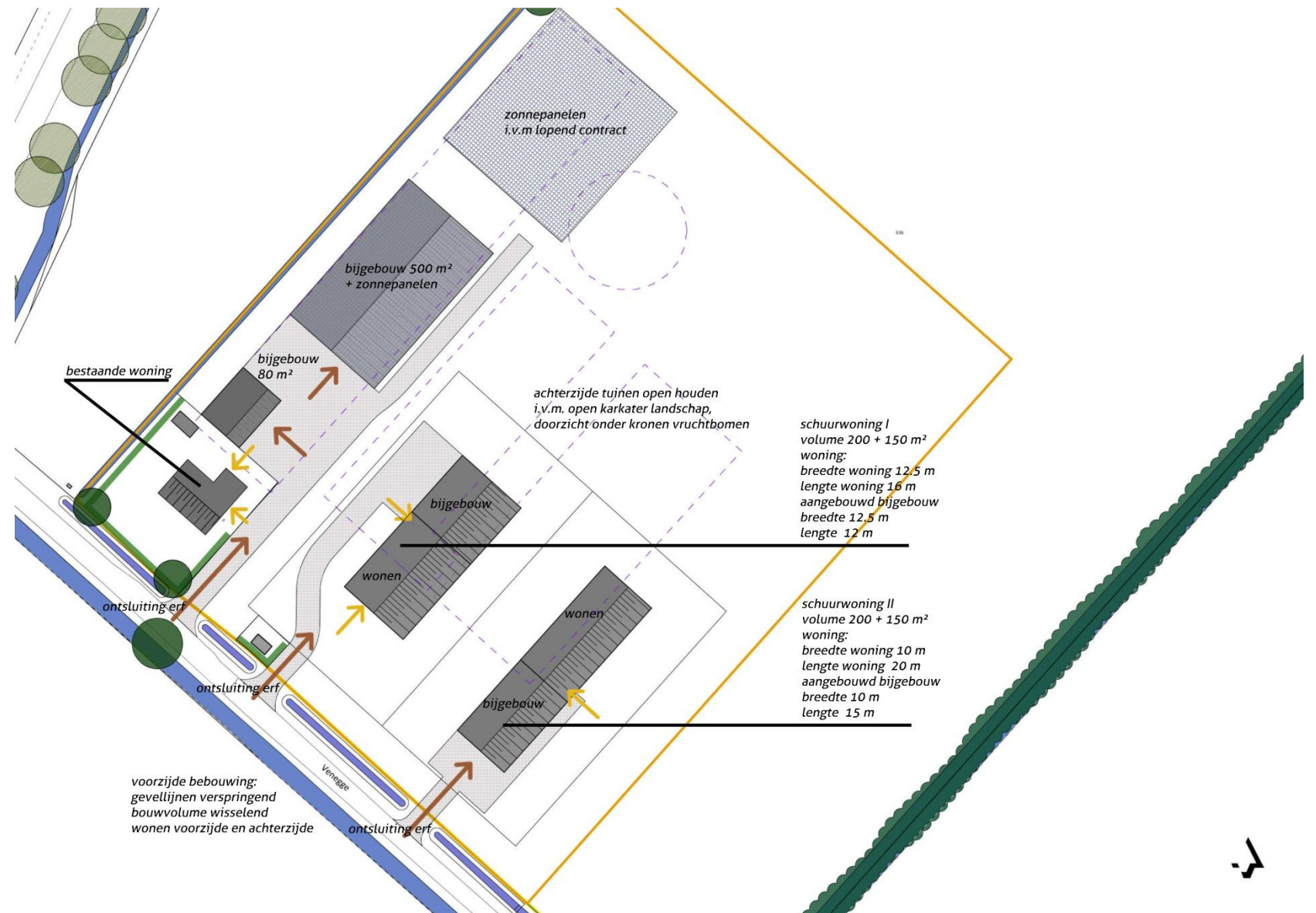
Criteria bebouwing

- situering en oriëntatie bebouwing

De bebouwing voor de compensatiekavels wordt vormgegeven als schuurwoningen in een erfensemble, waarbij het hoofdvolume en het bijgebouw geïntegreerd worden tot één bouwvolume. Deze worden binnen het bestaande bouwvlak min of meer op de plaats waar de stallen zijn gesloopt opgericht. In hoofdvorm zijn de schuurwoningen familie van elkaar, maar niet identiek in de basisopzet. De volumes van de schuurwoningen zijn in de lengte en breedte wisselend van opzet. De rooilijn verspringt ten opzichte van de bestaande (hoofd)woning, waardoor de oude agrarische erfopzet leesbaar blijft.

Daarnaast is ook het uitzicht vanuit de woningen op de omgeving wisselend. De middelste schuurwoning is met het voorhuis georiënteerd naar de Vennenweg, de andere schuurwoning is het woongedeelte naar het landschap gekeerd en ligt het erf aan de Venegge.

Een vrij uitzicht en privacy zijn daardoor individueel gewaarborgd.



sfeerbeeld uitzicht boomgaard



sfeerbeeld landschappelijke tuin

- massa/hoofdvolume bebouwing

De hoofdvorm van de schuurwoningen zijn familie van elkaar, maar niet identiek in de basisopzet.

Karakteristieke bouwkenmerken in schaal en maat uit de streek respecteren, maar met ruimte voor een eigentijdse vormgeving.

De bouwvorm van de schuurwoning bestaat uit één bouwvolume, verdeeld in een woning van maximaal 200 m² en geïntegreerd bijgebouw van 150 m² (Totaal maximaal 350 m²). Hierbij vormen de hoofd woning en het geïntegreerde bijgebouw één bouwvolume. De bouwhoogte is maximaal 8.00 m¹, de goothoogte maximaal 3,50 m¹. Daknok en goot vormen één doorlopende horizontale lijn en zijn dus voor de hoofd woning en bijgebouw gelijkwaardig.

De bebouwing heeft een eenvoudige rechthoekige plattegrond en wordt voorzien van een enkelvoudig zadeldak. Het dak, tussen het hoofd- en bijgebouw kan ruimtelijk met een doorsteek (latten, glas) onderbroken worden, echter dient de doorgaande hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven. Aangebouwde erkers e.d. zijn niet toegestaan, een geïntegreerde buitenruimte is passend in het bouwconcept en wordt gewaardeerd.

De verschijningsvorm is eenvoudig door een heldere en sobere vormgeving, het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en zijn streekgebonden.

De nokrichting staat loodrecht op de Venegge.

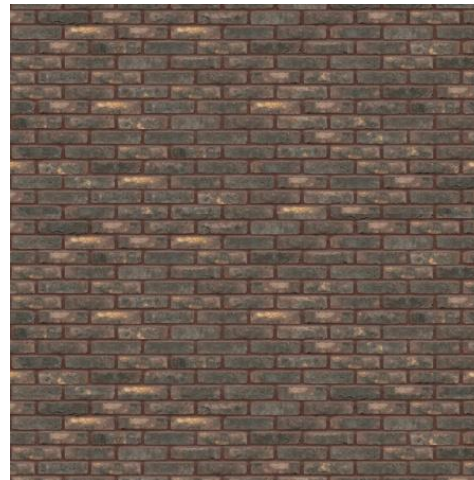
Indien zonnepanelen en/of zonnecollectoren in de vorm van PV-elementen worden toegepast dienen deze op de daken te worden geplaatst. Bij toepassing van deze energiedragers heeft het de voorkeur deze in het ontwerp voor het dak deze panelen in het dakvlak op te nemen.

- gevel en dakontwerp

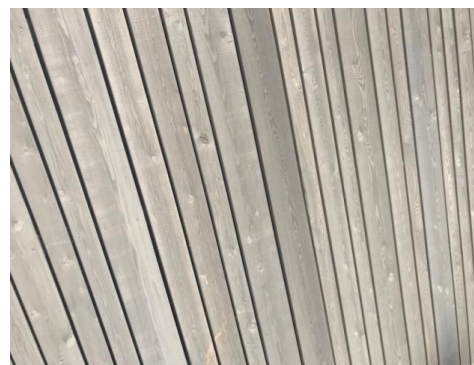
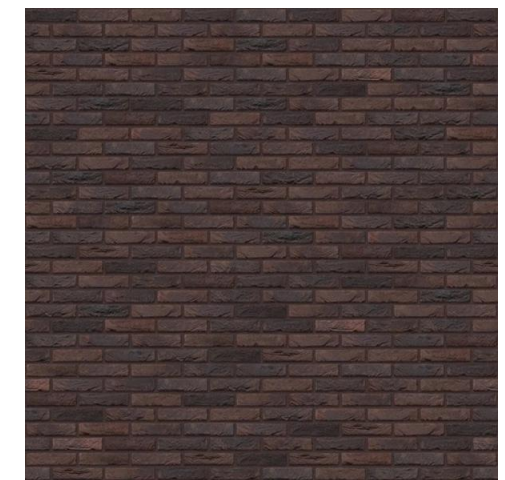
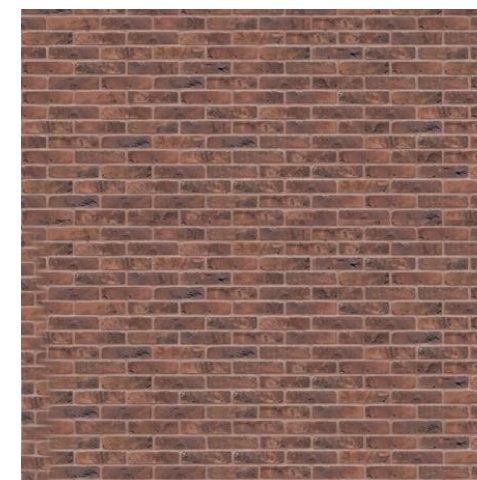
Gevel en daken worden uitgevoerd in materialen die mooi oud worden, doordat zij na verloop van tijd een natuurlijk patina krijgen.

De materialen hebben kleuren die passen in de landelijke omgeving. Een gevel bestaat uit natuurlijke materialen, zoals baksteen of hout. Voor de toepassing van baksteen is de keuze voor aardse kleur voor deze locatie passend. (donkergrijsbruin tot donker paarsbruinzwart). Strak metselwerk en bijpassende donkere voegen versterken het karakteristieke effect van grote sobere gevelvlakken. Daarnaast kunnen combinaties van hout en baksteen tot bijzondere architectonische resultaten leiden.

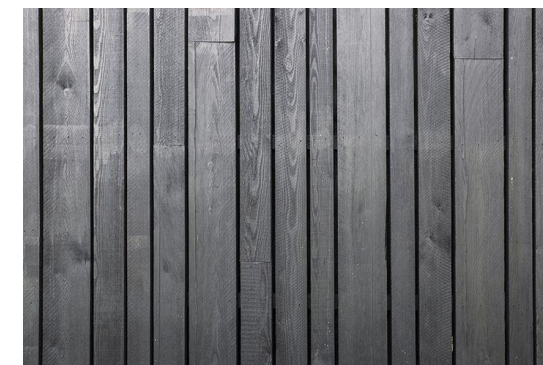
Bij gebruik van hout kan gekozen worden voor natuurlijke vergrijzende houtsoorten of behandeld hout (geolied in donkere gedekte kleuren of zwart hout. Ook hier zijn diverse combinatie mogelijkheden die de schuurwoningen verbijzonderen.



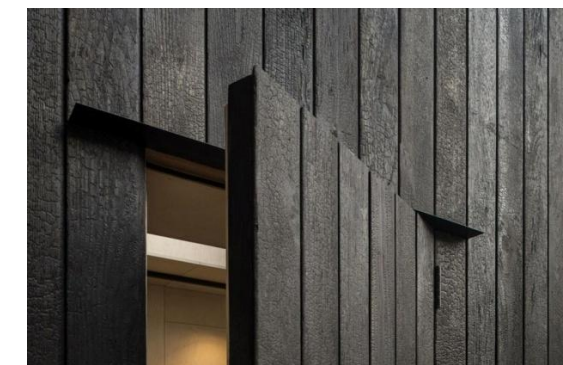
referentie baksteen; gedempte kleuren en voegwerk



referentie houtwerk, vergrijzend in verschillende breedte maten



referentie gevel geolied hout



gevel detail zwart hout



detail combinatie gebruik hout-baksteen



detail combinatie glas-hout

Het dak bepaald in grote mate de ruimtelijke verschijningsvorm en karakter van de bebouwing. Het begrip dat je 'onder de pannen bent' en in figuurlijke zin een dak boven je hoofd is hier wel de beste zichtbaar.

Hierbij kan gedacht worden aan een dak, bedekt met een donkere matte antracietkleurige keramische dakpan. Bij de toepassing van dak met een lage daklijn, inclusief verzonken goot geeft een degelijk dak de bebouwing een bijzonder karakter. Andere materialen zoals een houten dak of een metalen dank van gepatineerd zink of aluminium ondersteunen het schuur effect. Het zijn duurzame materialen die goed herbruikbaar zijn en in die zin bijdragen aan de circulaire economie van herbruikbare grondstoffen.

- gevelopeningen

Kozijnen zijn van hout, staal of aluminium. Hierbij verdient de detaillering van aansluitingen op de gevel en profilering bijzondere aandacht.

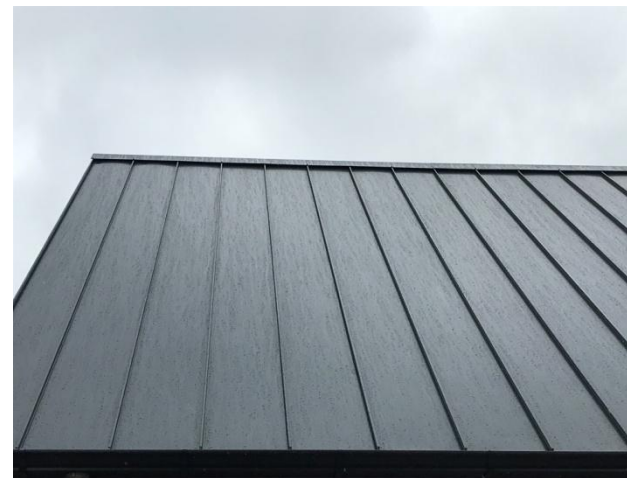
Het kleurgebruik is ingetogen door toepassing van donkere tinten.



referentie dak met vlakke pan



verbeterde Hollandse dakpan



referentie dak met aluminium felsdak



zinken felsdak



referentie inpandige entree



detailleren kozijn-gevel hout



referentie kleuren gevel + kozijn en schuifpui



referentie glasgevel, houtgevel en metalendak



schuurdeur in combinatie met glasgevel

- voorzieningen bebouwing

Dakdoorvoeren e.d. worden in het ontwerp geïntegreerd.

Een verzameling van losse pijpen en andere dakobstakels doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Dat geldt ook voor de plaatsing van de buitenunits van de warmtepomp en airco installaties. Door hiermee vroegtijdig in het ontwerpproces rekening te houden kunnen ontwerpfouten of gemakzuchtige oplossingen worden voorkomen.

De toepassing van all-black zonnepanelen worden in het ontwerp meegenomen en harmonieus in het dakvlak geïntegreerd.



referentie dak met geïntegreerde zonnepanelen

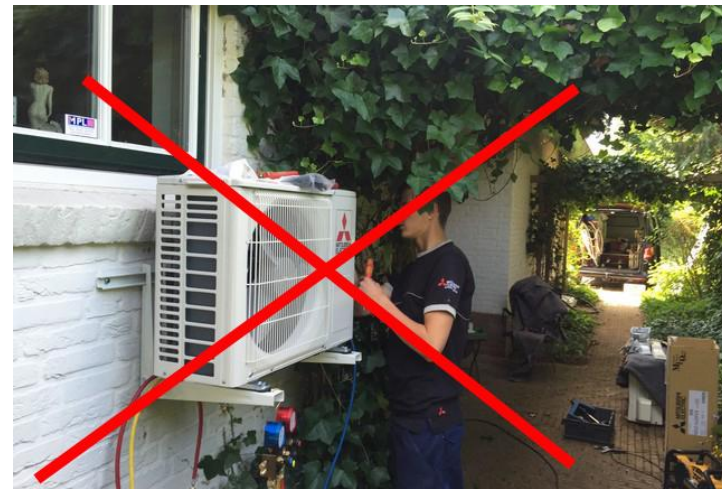


referentie dakpannen met zonnepanelen



referentie metalendak met zonnepanelen

functiewijziging, beeldkwaliteitsplan + beplanting Venegge 8 Rijssen



warmtepomp zo dus niet!



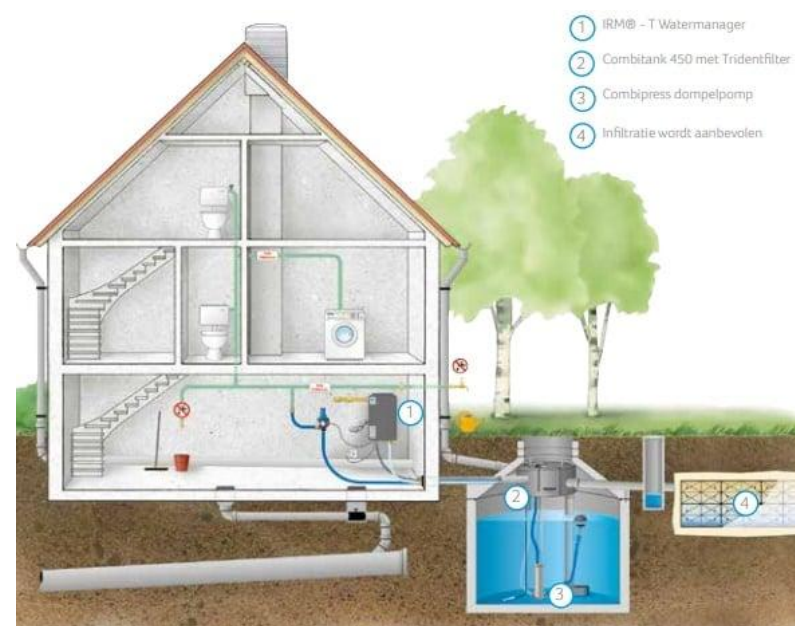
zo kan het ook!

- opvang hemelwater

Hemelwater en oppervlaktewater dient in principe op eigen terrein te worden opgevangen, zodat het in de bodem kan worden geïnfiltreerd. Omdat een aantal ontsluitingen naar het agrarische bedrijf zijn komen te vervallen is er ruimte de greppels langs de Vennenweg opnieuw voor afwatering geschikt te maken.

Er hoeven geen 'kunststof' infiltratiekragen te worden aangelegd, de greppel kan als wadi functioneren en sluit aan op het natuurlijke afwateringssysteem in het plangebied.

Om ook in de toekomst over voldoende water te beschikken kan het hemelwater van de daken worden opgevangen in een watertank. In Nederland nog niet algemeen, maar steeds meer wordt hemelwater opgevangen en gebruikt voor toiletspoeling en wasmachine. Met een waterfilter is het ook geschikt te maken voor douche gebruik.



referentie principe wateropvang en gebruik



schuurwoningen met doorsteek



doorsteek schuurwoning , contrast in gevels



*schuurwoning ;
schuurgedeelte gevel in hout
woongedeelte gevel in baksteen en hout*



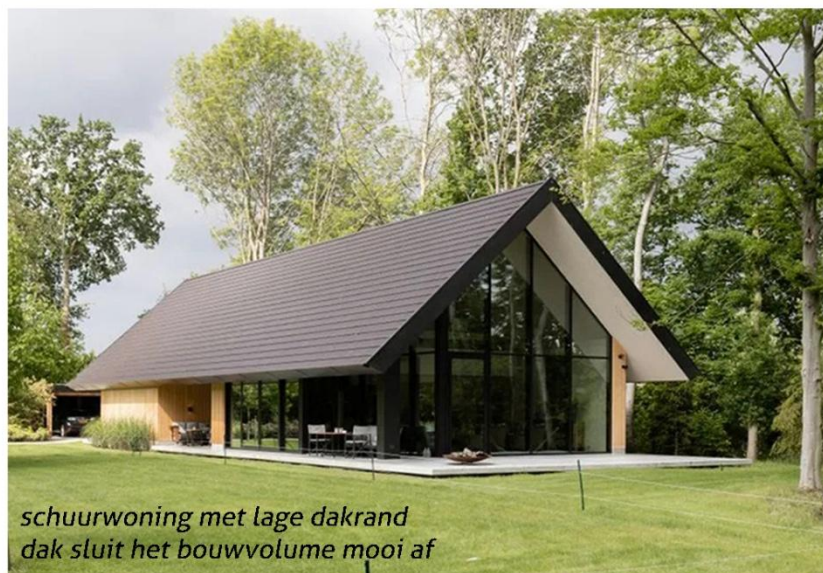
*schuurwoning:
metalen dak
transparante tussenstuk*



*schuurwoning:
gevel hout
dak metaal
glazen tussenstuk*



*schuurwoning:
buitenruimte geïntegreerd
maakt uit van het bouwvolume*



*schuurwoning met lage dakrand
dak sluit het bouwvolume mooi af*



*schuurwoning:
metalen gevel en dak
speelse houten gevel entree*



*schuurwoning:
entree en bovenbouw in harmonie*

referentie type schuurwoningen

functiewijziging, beeldkwaliteitsplan + beplanting Venegge 8 Rijssen

VII-/ ERFINRICHTING EN BEPLANTING

Eén erfgedachte versterken

Uitgangspunt voor de inrichting van het nieuwe erf is dat deze passend is bij de architectuur van de schuurwoningen, ook de bestaande woning maakt daar deel van uit maakt.

In het ontwerp is rekening gehouden met een 'voorkantsituatie' van het erf richting de openbare weg. De ontsluiting van de percelen vindt daar dan ook plaats. De oprit van de bestaande woning blijft ongewijzigd en wordt gedeeld met de middelste schuurwoning. Voor de rechter schuurwoning is vanaf de Vennenweg een nieuw erf in het plan opgenomen.

De toegangsweg naar percelen kunnen worden uitgevoerd in een waterpasserende of water passerende baksteen verharding of halfverharding. Voor parkeren is voldoende ruimte op het eigen erf.

De nieuwe erven vormen zelfstandige eenheden binnen het plangebied, de erfgrans grenst niet direct aan de Vennenweg, maar is meer naar achter geschoven, waardoor er een ruim groen 'voor erf' ontstaat. Aan deze zijde markeren de beukenhagen de overgang van de groene zone naar het privé erf. Solitaire bomen in de groene zone sluiten aan op de groenstructuur van de Venegge en vormen een overgang naar het omringende landschap. Aan de 'achterkant' hebben de erven een open karakter dat aanluit op het open landschap. Een bloemenweide met vruchtbomen vormt de overgang naar het weidelandschap. Het perceel zonnepanelen sluit hierop aan.

Toepassen van inheems plantmateriaal

In het plangebied komt het bodemtype gooreerdgrond en moerige eerdgrond (madeveen) voor (zie pag. 8). Het bodemtype geeft inzicht in de bodemkundige eigenschappen en fysische omstandigheden van de bodem in het plangebied.

De gooreerdgronden waar laterale toestroming van grondwater plaatsvindt en liggen op het kantelpunt van kwel in infiltratie. Dit type bodem komt voor in de zuidoost en noordoost hoek van het perceel voor. De moerige eerdgronden liggen op permanente natte gronden. Een belangrijk deel van het perceel valt onder dit bodemtype. De vegetatie is sterk beïnvloed door het agrarisch gebruik. Het betreft typische beemd- en raaigrasweiden vegetaties. Alleen in de greppels en sloten is een rijkere vegetatie te vinden. Doordat de agrarische functie vervalt, zal op termijn de ecologische kwaliteit van het plangebied verbeteren.

In het beplantingplan is rekening gehouden met de bodemkundige eigenschappen. Daarbij is gekeken naar de vegetatie die hier van nature het meest geschikt voor is.

Wel wordt aangeraden om de bodem en de voedingswaarde bij de aanplant te verbeteren, zodat de kans van slagen toeneemt. Een gebiedsgebonden inheems assortiment heeft ook een positief effect op insecten, schimmels en mossen, zowel boven- als ondergronds.



verkeersgebied erf, df, in keperverband



of als wf, in halfsteensverband



of in halfverharding



sfeerbeeld erfafscheiding



overgang tuin-landschap



bloemenweide en vruchtbomen



referentie informeel wandelpad



informele erfafscheiding



Tilia



Sorbus



Crataegus



Muls (meerstammig)



vruchtbomen/bloemenweide



Fagus sylvatica (haag)



struweel/knip-scheer haag



bloemenweide; beeld Cruydt-Hoeck

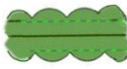
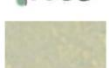


vlechtwerk als afscheiding

typologie beplantingen



beplantingen

-  bestaande bomen
-  bestaande houtsingel
-  Tilia cordata **H**
-  Alnus cordata **H**
-  Prunus avium
-  Malus 'Everste'
-  Malus tschonoskii
-  Crataegus monogyna
-  Acer campestre 'Elsrijk'
-  Sorbus aucuparia
-  Quercus palustris
-  Quercus robur **H**
-  hoogstam vruchtbomen
-  ligusterhaag (gedeeltelijk bestaand)
-  beukenhaag
-  heg-struweel
-  houtsingel
-  bloemenweide
-  weide/hooiland
- H** een aantal bomen vallen onder de herplantplicht uit 2020, voor aantallen zie plantlijst

beplantingplan

BEPLANTING:					
project: opdrachtgever:		transformatie Venegge 8 Rijssen			
		projectnr.: wr-44311-24 besteknr.: datum: teknr.: 3/1 wijz:			
indeling gebruik	vak/ symb.	aan- tal	wetenschappelijke naam	maat	diversen
			BOMEN:		per boom twee boompalen/ bomen vormsnoei
	best	2	bestaande bomen		
	Tc	4	Tilia cordata	16/18	
	H Tc	11	Tilia cordata	14/16	aanplant betreft de herplantplicht uit 2020 ref: 1742-HZ_WABO-203461
	Ac	5	Alnus cordata	14/16	
	H Ac	7	Alnus cordata	14/16	aanplant betreft de herplantplicht uit 2020 ref: 1742-HZ_WABO-203461
	Pa	3	Prunus avium	12/14	meerstammige boom
	Ma	3	Malus 'Evereste'	12/14	meerstammige boom
	Mt	2	Malus tschonoskii	12/14	meerstammige boom
	Cm	2	Crataegus monogyna	14/16	
	Ac	2	Acer campestre 'Elsrijk'	14/16	
	Sa	3	Sorbus aucuparia	12/14	meerstammig boom
	Qp	1	Quercus palustris	16/18	
	H Qr	12	Quercus robur	14/16	aanplant betreft de herplantplicht uit 2020 ref: 1742-HZ_WABO-203461

BEPLANTING:					
project: opdrachtgever:		transformatie Venegge 8 Rijssen			
		projectnr.: wr-44311-24 besteknr.: datum: teknr.: 3/1 wijz:			
indeling gebruik	vak/ symb.	aan- tal	wetenschappelijke naam	maat	diversen
	HAGEN:				
	Liguster				
	aanwezig bij bestaande woning, waar nodig haag uitbreiden 5 st/m ¹ , breedte haag ca. 1.00 m hoogte 1.00 m				
	Fagus sylvatica				
	220		Fagus sylvatica	60/80	1/2
	Fagus sylvatica				
	220		Fagus sylvatica	100/125	1/2
lengte 110 m, 4 st/m ¹ , wortelgoed gemengd planten om een volle groei te bevorderen gemengd planten om een volle groei te bevorderen voorzijde maximale snoeihoogte 1.00 m. één tot twee keer knippen/jr					
	KNIP-SCHEERHEG:				
	totaal 205 m ¹ /113 m ¹				
	50		Acer campastre	80/100	1/2 gesneden
	80		Carpinus betulus	80/100	1/2
	100		Crataegus monogyna	80/100	1/2 gesneden
	50		Prunus spinosa	60/100	1/1
	60		Rosa canina	60/100	1/1
los groeiende haag, één keer knippen/scheren/jr breedte ca. 2.50 m 4 st/m ¹ gemengd en verspringend aanplanten					
	HOUTSINGEL:				
	oppervlakte 280 m ² , te planten 125 st plantsoen				
	10		Acer campestre	60/100	1/1
	15		Crataegus monogyna	60/80	1/1
	20		Frangula alnus	60/80	1/1
	25		Ilex aquifolium/*	40/50	w
	20		Malus sylvestris	60/100	1/2 gesneden
	10		Tilia cordata	80/120	1/2
	25		Rosa canina	60/100	1/1
plantafstand 1.50x1.50 m in ▲ verband, gemengd aanplanten in groepen van 3 st/soort houtsingel gefaseerd hakhout beheer, cyclus 10 tot 20 jr, afhankelijk van dichtheid, groeisnelheid en soort					

BEPLANTING:						
project: transformatie Venegge 8 Rijssen			projectnr.: wr-44311-24 besteknr.:			
opdrachtgever:			datum: teknr.: 3/1			
			wijz:			
indeling	vak/ gebruik symb.	aan- tal	wetenschappelijke naam	maat	kwaliteit	diversen
NB: 3x vp Ø 25 20/25 gev. spil dr mk w 1/2 gesneden 1/1 1/2 C2 A /*			Verklaring van de gebruikte afkortingen: 3 keer verplante boom stamomtrek op 1.30 m ¹ hoogte stamomtrek op 1.30 m ¹ hoogte geveerde spil draadkluit met kluit (in gaas of pot) wortelgoed 3-jarige verplante zaailing (wortels gesneden) 2-jarige verplante zaailing 3-jarige verplante zaailing 2 liter pot kwaliteit A (min. twee gezonde takken) wintergroen of halfwintergroen blijvend NB: de plantennamen zijn overeenkomstig de internationaal erkende standaard betreffende de 'Naamlijst van vaste planten en de naamlijst van houtige gewassen', uitgave 2000, in samenwerking met de ENA, ISU en PPA (ISBN 90-802469-0-5 en 90-76960-01-1)			

bestaande bomen
nieuw te planten

