Landschappelijk inrichtingsplan

Enterstraat 133, Rijssen

BJZ.nu

ruimtelijke plannen en advies

Inhoudsopgave

Planvoornemen 3

Inrichtingstekening 4

Colofon 5

Planvoornemen

Erfinrichting

Het initiatief aan de Enterstraat 133 te Rijssen betreft het regulier bewonen van de bestaande bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn gestaakt en de bijbehorende gronden zullen mogelijk aan derden worden verkocht. Binnen het geldende omgevingsplan is regulier wonen binnen de functie ‘bedrijf’ niet toegestaan. Het voorgenomen gebruik is daarmee strijdig met het omgevingsplan.

Om het gewenste gebruik mogelijk te maken, wordt een wijziging van het omgevingsplan doorgevoerd. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in het juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is van belang dat het initiatief uitsluitend ziet op een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats en het bestaande erf blijft in hoofdzaak ongewijzigd. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot een intensivering van het ruimtegebruik, maar juist tot een rustiger en beter passend gebruik van het perceel.

Landschappelijk

Het perceel aan de Enterstraat 133 is reeds landschappelijk ingepast door de aanwezigheid van volwassen groenstructuren, waaronder waardevolle solitaire bomen en bestaande bos- en struweelzones. Deze groene elementen vormen de dragers van de landschappelijke inpassing en bepalen in belangrijke mate het groene karakter van het erf en de overgang naar het omliggende buitengebied. De landschapstekening gaat dan ook uit van het behoud van deze bestaande kwaliteiten.

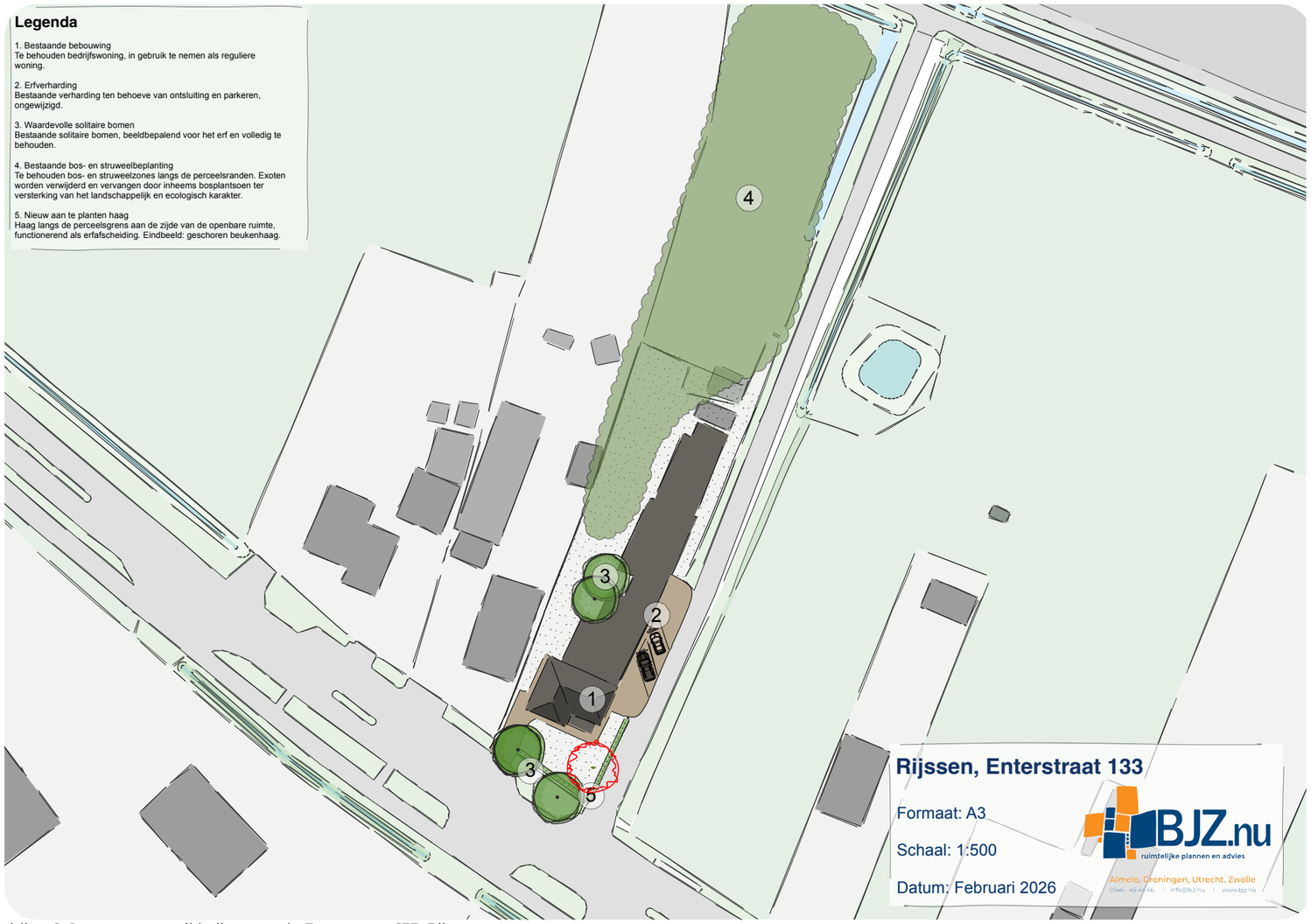
De landschappelijke inpassing richt zich primair op het versterken en verduidelijken van de bestaande erfstructuur. Waardevolle solitaire bomen blijven behouden en blijven beeldbepalend voor het erf. Daarnaast blijft de bestaande bos- en struweelbeplanting in stand. Eventuele exoten binnen deze beplanting worden verwijderd en vervangen door inheems bosplantsoen, waarmee het gebiedseigen karakter wordt versterkt en de ecologische waarde van het erf toeneemt.

Aan de zijde van de openbare ruimte wordt een nieuwe haag aangeplant als erfafscheiding. Deze haag zorgt voor een duidelijke en verzorgde overgang tussen het private erf en de openbare ruimte, passend bij een reguliere woonfunctie. Het beoogde eindbeeld is een geschoren beukenhaag, die een rustig en samenhangend straatbeeld oplevert zonder de openheid van de omgeving aan te tasten. Door deze toevoeging wordt het erf ruimtelijk helderder afgebakend en sluit de inrichting beter aan bij het woonkarakter dat met het initiatief wordt beoogd.

De functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere woonfunctie leidt niet tot extra bebouwing, verharding of aantasting van het landschap. Integendeel, het initiatief gaat uit van behoud en versterking van bestaande groene structuren en een beperkte, doelgerichte landschappelijke ingreep. Daarmee wordt het erf landschappelijk rustiger en beter passend binnen de omgeving.

De landschapstekening laat zien dat het voornemen zorgvuldig wordt ingepast en dat het erf ook in de toekomstige situatie een groen, samenhangend en herkenbaar geheel vormt. Hiermee wordt aangetoond dat het initiatief landschappelijk aanvaardbaar is en past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

Met het behoud van bestaande bebouwing, het respecteren van waardevolle groenstructuren en het toevoegen van een beperkte, passende erfafscheiding wordt de functiewijziging aan de Enterstraat 133 landschappelijk zorgvuldig ingepast. De ontwikkeling leidt niet tot een ruimtelijke verzwaring, maar juist tot een kwalitatieve verbetering van het erf en het gebruik ervan. De landschapstekening vormt daarmee een passende onderbouwing voor het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan.



Afbeelding 9 Gewenste ontwikkeling aan de Enterstraat 133, Rijssen

Legenda

1. Bestaande bebouwing
Te behouden bedrijfswoning, in gebruik te nemen als reguliere woning.

2. Erfverharding
Bestaande verharding ten behoeve van ontsluiting en parkeren, ongewijzigd.

3. Waardevolle solitaire bomen
Bestaande solitaire bomen, beeldbepalend voor het erf en volledig te behouden.

4. Bestaande bos- en struweelbeplanting
Te behouden bos- en struweelzones langs de perceelsranden. Exoten worden verwijderd en vervangen door inheems bosplantsoen ter versterking van het landschappelijk en ecologisch karakter.

5. Nieuw aan te planten haag
Haag langs de perceelsgrens aan de zijde van de openbare ruimte, functionerend als erfafscheiding. Eindbeeld: geschoren beukenhaag.

4

1

2

3

3

5

Rijssen, Enterstraat 133

Formaat: A3

Schaal: 1:500

Datum: Februari 2026

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies
Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Colofon

Project:	Enterstraat 133, Rijssen
Auteur:	BJZ.nu
Datum:	December 2025
Status:	Concept

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

BJZ.nu

ruimtelijke plannen en advies