



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Nienenhoek ong. & Hammerflier 6 - Den Ham •

Tubbergen, 24 maart 2026 - Definitief

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Datum: 24 september 2025, Tubbergen

Gewijzigd: 24 maart 2026

Status: Definitief

Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: BM

Getekend: DA

Gecontroleerd: NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Huidige situatie Nienenhoek ong	04
	3. Huidige situatie Hammerflir 6	06
	4. Beleid	08
	5. Nieuwe situatie Nienenhoek ong.	22
	6. BKP Nienenhoek	24
	7. Nieuwe situatie Hammerflir 6	26



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de noordzijde van den Ham net buiten de bebouwde kom, beschikt de initiatiefnemer over een agrarisch perceel. Op het perceel is een klein voormalig agrarisch bouwwerk aanwezig dat geen functie meer heeft. De planlocatie ligt in een gebied met beekdalen en dekzandvlakten en is gelegen in het kampenlandschap. De bebouwing aan de Nienenhoek is ontstaan aan de rand van de kampen, die hoger in het landschap gelegen zijn. Den Ham is gelegen aan de zuidkant van de planlocatie, waar in de jaren '90 een uitbreiding heeft plaatsgevonden naar het noorden, in de richting van de planlocatie.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer gaat aan de Nienenhoek ong. een woning realiseren. Dit woonrecht kan tot stand komen door de inzet van het beleid 'Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019". Daarbij wordt gebruik gemaakt van de regeling 'schuren voor woning'. Doel van de regeling is om het terugbrengen van de oppervlakte aan landschap ontsierende vrijkomende agrarische gebouwen te stimuleren. Uiteindelijk wil men een leefbaar platteland houden. Er moet in totaal 850 m2 worden gesloopt om te kunnen voldoen aan de regeling. De voorgenomen ontwikkeling past in dit beleid. Op de bouwlocatie, aan de Nienenhoek wordt een kleine schuur (50 m2) gesloopt. Om tot de vereiste sloopmeters te komen worden er 800 m2 sloopmeters aangekocht vanaf de Hammerfliet 6. Daarmee wordt voldaan aan de eis van 850 m2.

Aan de Hammerfliet 6 worden de resterende sloopmeters ingezet. Allereerst wordt het basisrecht aangevuld (100 m2). Voor de bouw meters daarboven wordt gebruik gemaakt van de regeling 'schuur voor schuur'. Ter plaatse wordt een nieuwe schuur gebouwd. Beide locaties (bouw- en slooplocatie) worden landschappelijk ingepast om te komen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor het bouwen van een woning met bijbehorend bijgebouw aan de Nienenhoek en voor de nieuw te bouwen schuur aan de Hammerfliet 6, heeft de gemeente Twenterand op 21 januari 2025 een positief besluit op het ingediende principeverzoek genomen.

1.3 Ruimtelijk Kwaliteitsplan

De gemeente Twenterand stelt voor ontwikkelingen een goede landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt daarom de inpassing van de ontwikkeling uiteengezet. We geven een beschrijving van het plangebied, het omliggende gebied en het geldende beleid. Bovenstaand resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie Nienenhoek ong

2.1 Het natuurlijke landschap

De planlocatie is gelegen in het gebied van beekdalen en natte laagtes, dat omgeven wordt door de hogere dekzandvlaktes en -ruggen. Ten oosten van Den Ham ligt een kleinere stuwwal en ten westen ligt een grotere stuwwal met onder andere de Lemelerberg. De stuwwallen zijn ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Door gletsjers vanuit het noorden werd de ondergrond omhoog geduwd. De ondergrond bestond vooral uit zand, grind en rivierkleiafzettingen. In het gebied rondom de stuwwal is dekzand afgezet in de laatste ijstijd, wat heeft gezorgd voor het ontstaan van dekzandruggen, waar later de kampen ontstonden. Hoogteverschillen zijn nog waarneembaar in het plangebied.

2.2 Het kampenlandschap

De planlocatie ligt in het kampenlandschap, dat van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalig is. De locatie is onbebouwd gebleven, maar aan dezelfde weg zijn erven ontstaan die op kaarten van voor 1900 zichtbaar zijn. Het kampenlandschap ontstond op de dekzandkopjes (zie hoogtekaart, pagina 5). De kampen werden in gebruik genomen als akkers, nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Deze vonden ze bij de kleinere dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap, dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalig, meer individuele en jongere variant. Op de kaart van 1920 zijn nog veel houtsingels en bomenrijen te zien rondom de planlocatie. In de loop van de jaren zijn deze landschapsstructuren voor een groot deel verloren gegaan door



Bovenaanzicht luchtfoto plangebied aan de rand van Den Ham (2024). (Bron: PDOK)



Bovenaanzicht luchtfoto planlocatie (2023). (Bron: PDOK)

de schaalvergroting in de landbouw en de oprukkende verstedelijking van Den Ham.

2.3 Huidige erfindeling

De planlocatie kent geen bebouwing, maar het perceel is gelegen in een zogeheten landschappelijke kamer, omdat het perceel aan de noord- en oostzijde wordt omrand door groenstructuren. Aan de noordzijde van het perceel heeft voorheen een weg gelopen om de daarachter gelegen percelen te bereiken. De voormalige landweg lijkt de huidige begrenzing van het gebied.

2.4 Nieuwe elementen

Via de topografische kaart van 1920 is te achterhalen dat het landschap door de jaren heen ingrijpend veranderd. Het landschap is grootschaliger geworden voor en door de landbouw, maar ook de mate van bebouwing is toegenomen. Niet alleen langs de weg, maar ook de bebouwde kom van Den Ham is explosief gegroeid. De omlijsting van het perceel door bos aan de noord- en oostzijde dragen bij aan de herkenning van het kleinschalige landschap en dienen daarom behouden te blijven. Het nieuwe erf dient aan te sluiten op het omliggende landschap. Het erf dient kleinschalig te zijn waarbij de woning georiënteerd is op de weg.



Planlocatie omstreeks 1920 (bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart Nienenhoek (bron: viewer.ahn.nl)

3. Huidige situatie Hammerfliet 6 Den Ham

3.1 Het natuurlijke landschap

De slooplocatie aan Hammerfliet 6 in den Ham is gelegen in het dekzandgebied. De stuwwallen in de omgeving van het plangebied zijn ontstaan in de voorlaatste ijstijd. In de laatste ijstijd heeft de overheersende zuidwestenwind gezorgd voor de afzetting van dekzand in het gebied rondom de stuwwallen, zoals op de planlocatie. In het gebied ten westen van de planlocatie is het lager, daar ligt dan ook het gebied van beekdalen en natte laagtes. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, waar de beken en rivieren doorheen stromen.

3.2 Jong heide- en broekontginningslandschap

Het plangebied ligt in de heideontginning. De heidegebieden waren oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en kampenlandschap. Op de heidevelden werden plaggen gestoken voor in de stal, deze werden vermengd met mest en dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen en kampen. Na de uitvinding van kunstmest konden de schrale heidegronden ook gebruikt worden als landbouwgrond. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). Door de jaren heen is het landschap verder in cultuur gebracht. Er zijn sloten aangelegd om het gebied beter te kunnen ontwateren en de laatste stukken heide die zich bevonden op de hogere dekzandkopjes in het landschap zijn in cultuur gebracht.



Bovenaanzicht luchtfoto plangebied, ten noordoosten van Den Ham (2024). (Bron: PDOK)



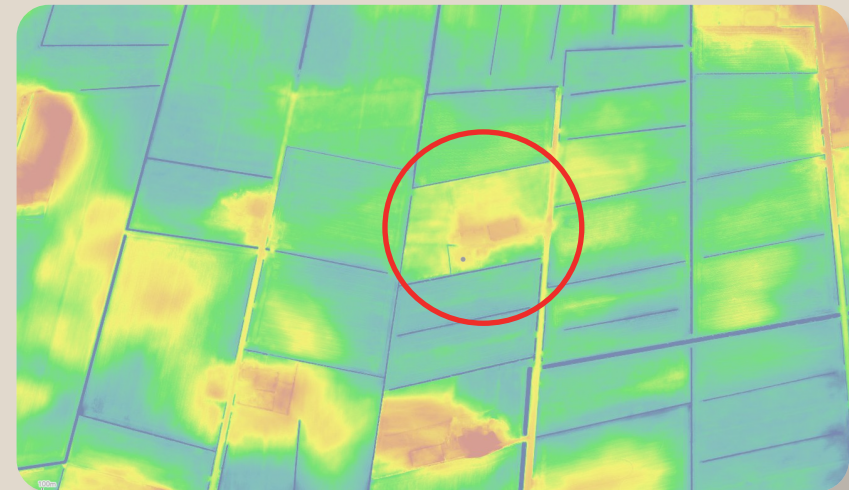
Bovenaanzicht luchtfoto planlocatie (2024). (Bron: PDOK)

3.3 Huidige erfindeling

Het erf heeft een min of meer cultuurhistorische opzet. De gebouwen zijn haaks gesitueerd op de verkaveling en er is sprake van een hoge mate van openheid naar het grootschalige landschap. Dit is kenmerkend voor dit landschapstype. De structuur is rechtlijnig met beplanting langs wegen en lanen. De bebouwing op de planlocatie is op de historische kaart van 1900 al aanwezig, wat voor dit landschapstype opmerkelijk is. Het erf is waarschijnlijk ontstaan op een klein, hoger gelegen dekzandkopje.

3.4 Nieuwe elementen

Kenmerkend voor de heideontginningsgebieden zijn de rechtlijnige structuur en de openheid. In de nieuwe erfopzet is er een mogelijkheid om de herkenbaarheid te versterken door bebouwing opnieuw haaks of recht op de verkaveling te positioneren. Om de openheid te behouden is het toevoegen van nieuwe beplantingselementen in dit geval geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Hoogtekaart rondom planlocatie Hammerfliet 6 Den Ham. (Bron: AHN-viewer)



Planlocatie omstreeks 1900 (bron: topotijdreis.nl)

4. Beleid

4.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. 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. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

4.1.1 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.

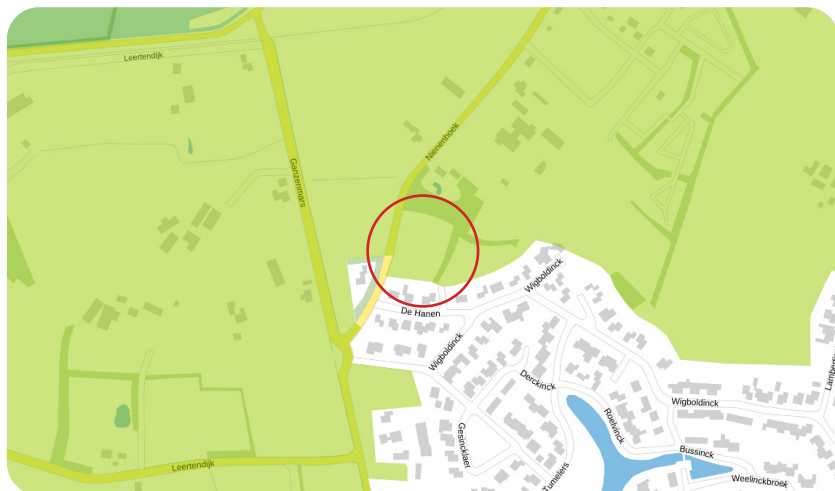
4.1.2 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het

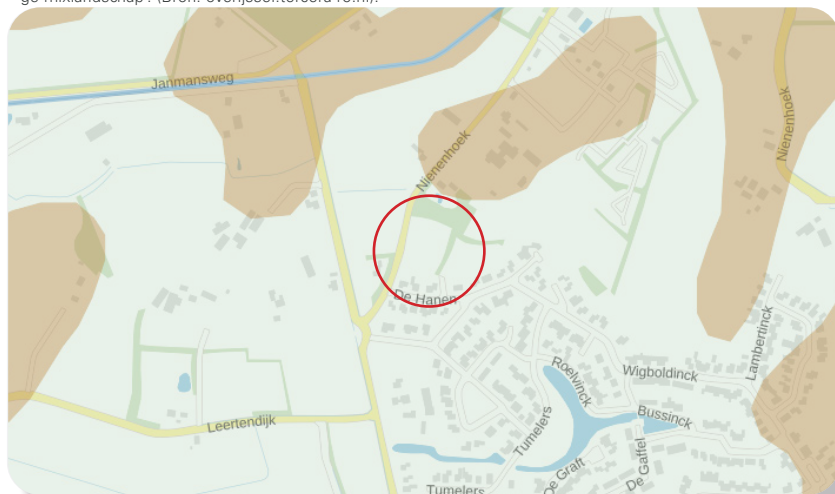
zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

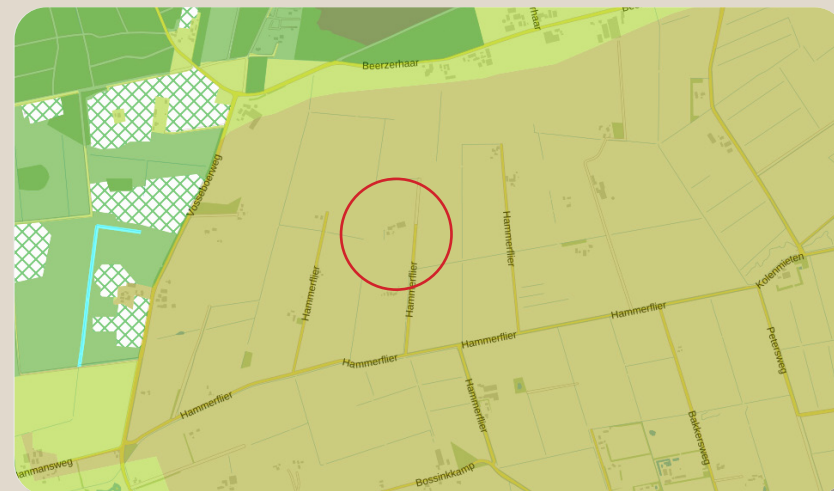
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie aan de Nienenhoek valt onder het perspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.' Het ontwikkelingsperspectief aan Nienenhoek richt zich op 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. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-



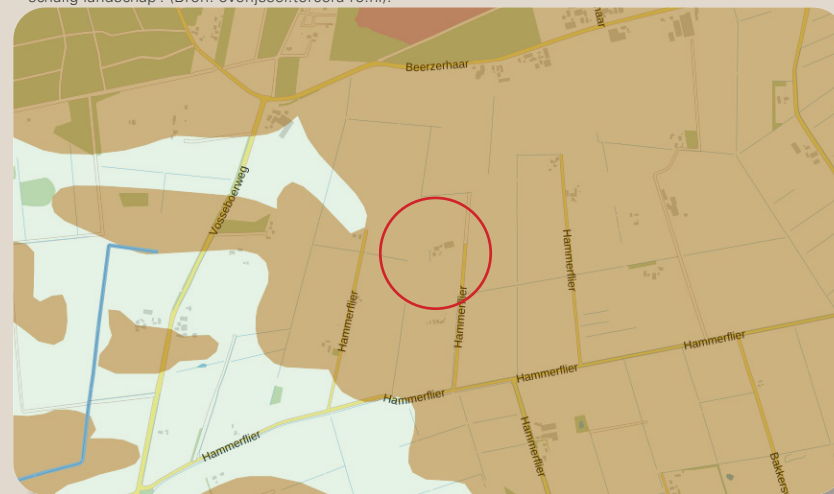
Ontwikkelingsperspectief Nienenhoek. Het plangebied is omschreven als: 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag Nienenhoek. Het plangebied ligt in een gebied dat is gekenmerkt als "Beekdalen en natte laagtes". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Ontwikkelingsperspectief Hammerfliet. Het plangebied is omschreven als: 'agrarisch ondernemen in het groot-schalig landschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag Hammerfliet. Het plangebied ligt in een gebied dat is gekenmerkt als "dekzandvlakte en -ruggen". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). De ontwikkeling past binnen dit perspectief, omdat ontsierende bebouwing wordt gesloopt en nieuwe bebouwing wordt toegevoegd wat zorgt voor een aantrekkelijk buitengebied.

De locatie aan Hammerflie valt onder 'ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Aan Hammerflie eindigen de agrarische activiteiten en zal de landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden. Dat betekent dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in dit gebied in principe niet beperkt dienen te worden. Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met duurzaamheid en hernieuwbare energiebronnen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van waterbeheer. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

4.1.4 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 laag

van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden 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 voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Natuurlijke laag

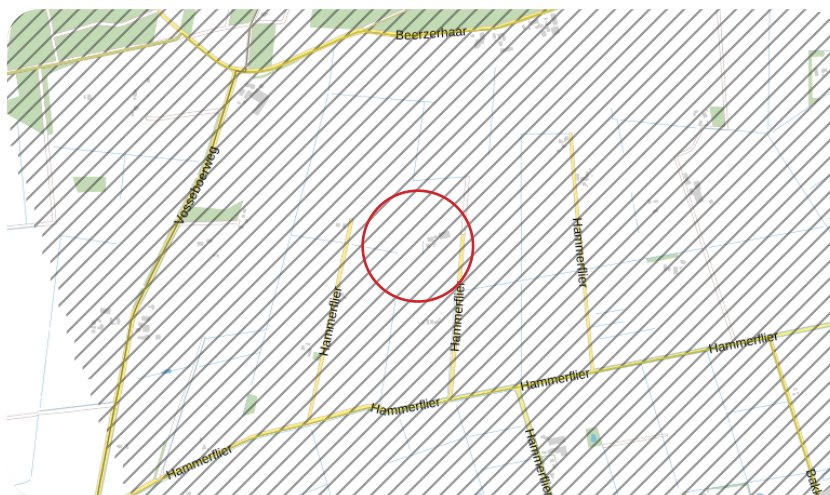
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie aan Hammerflie is gelegen in het dekzandgebied dat wordt doorsneden door beekdalen. De locatie aan Nienenhoek is gelegen in de oorspronkelijke laag van de beekdalen en natte laagtes. Deze beekdalen zijn te vinden in de buurt van de stuwwallen, zodat het water van de hoger gelegen delen afgevoerd kon worden middels de beken en sloten in de beekdalen.

4.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De planlocatie aan Nienenhoek is gelegen in het kleinschalige kampenlandschap. Een belangrijk kenmerk van het kampenlandschap zijn de verspreide



Laag van het cultuurlandschap Nienenhoek. Plangebied is omschreven als "Oude hoevenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

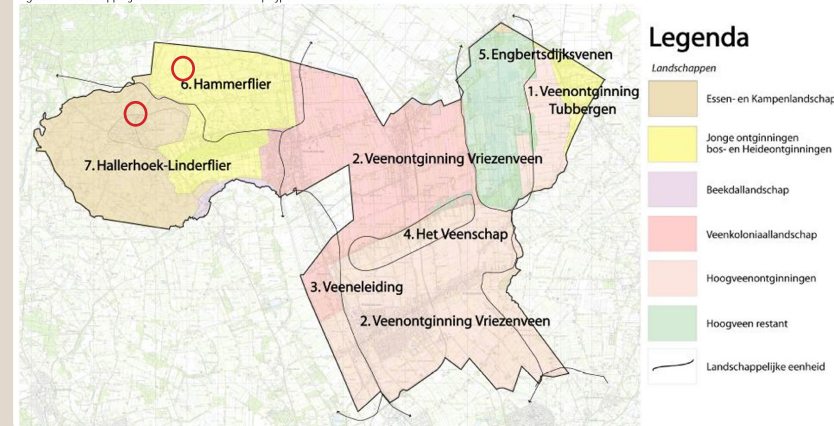


Laag van de beleving Hammerfliet. Het plangebied is beschreven als 'donkerte'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van het cultuurlandschap Hammerfliet. Plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginningslandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

Figuur 3 Landschappelijke eenheden met landschapstypen Twenterand



Landschapsontwikkelingsplan gemeente Twenterand. (Bron: gemeente Twenterand).

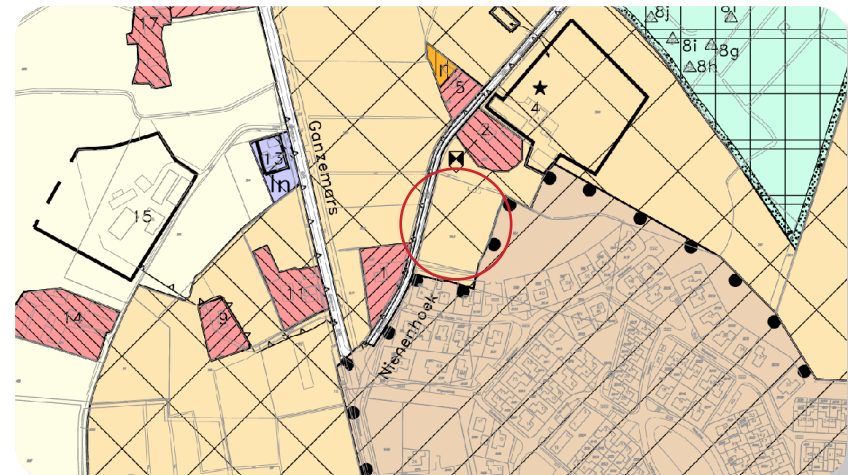
individuele erven en de organische groen- en wegenstructuur. Het oude kampenlandschap is de kleinschaliger variant van het essenlandschap. Het landschap is te herkennen aan de houtwallen, houtsingels en talloze slootjes. Verspreid langs de wegen waren de boerderijtjes te vinden. De planlocatie aan Hammerfliet is gelegen in heideontginningsgebied dat een open landschap is met een rechtlijnige verkavelingsstructuur.

4.1.7. Laag van de beleving

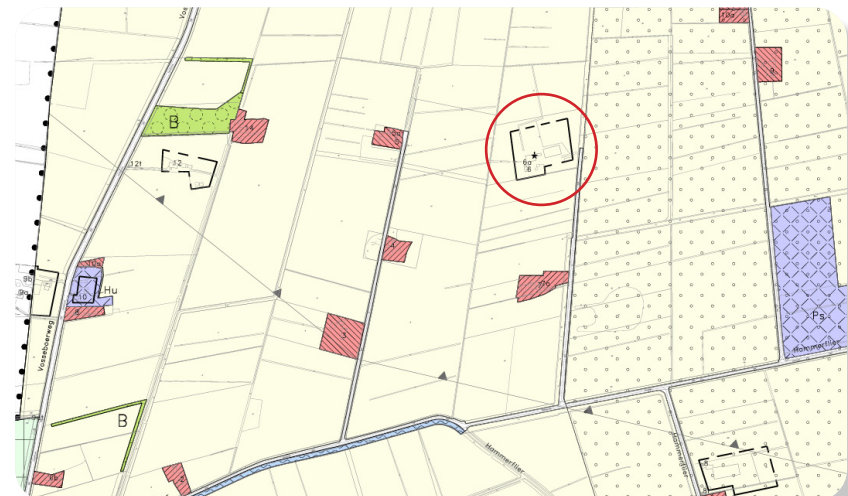
De planlocatie aan de Hammerfliet is omschreven als 'donkerte'. De laag van de beleving is voor de Nienenhoek niet van toepassing. De gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Daar waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkelingen houden rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

4.2 omgevingsplan 'Buitengebied, herziening 2005'

Uit het omgevingsplan "Buitengebied buitengebied, herziening 2005" van rechtswege blijkt dat de functie 'Agrarisch Kernrandgebied' rust op de planlocatie Nienenhoek ong. Het bouwen van een nieuwe woning op het perceel past niet in het huidige omgevingsplan. Hiervoor wordt de huidige functie omgezet naar 'wonen'.



Bestemmingsplan Nienenhoek ong, de planlocatie is omschreven als 'Agrarisch Kernrandgebied'. (Bron: omgevingswet.overheid.nl).



Bestemmingsplan Hammerfliet 6, de planlocatie is omschreven als 'Agrarisch Gebied, met de aanduiding intensieve veehouderij'. (Bron: omgevingswet.overheid.nl).

Uit het omgevingsplan “Buitengebied buitengebied, herziening 2005’ van rechtswege blijkt dat de functie ‘Agrarisch Gebied’ met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ rust op de planlocatie Hammerfliet 6. Na het doorlopen van de procedure zal de bestemming gewijzigd zijn naar de bestemming ‘Wonen’.

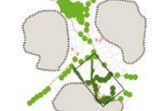
4.3 Landschapsontwikkelingsplan

In 2008 is er een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Hoofddoel is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Hoewel we inmiddels 16 jaar verder zijn kan het document nog goed gebruikt worden. Het is de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;
- het bijsturen van ontwikkelingen;
- een gezamenlijke aanpak met omliggende gemeenten.

De gemeente is onderverdeeld in deelgebieden. Het plangebied aan Nienenhoek behoort tot de “Hallerhoek-Linderfliet” en is omschreven als essen en kampen in een landschap met dekzandkopjes. De gemeente heeft als algemene doelstelling om het landschap en landschapselementen te behouden, te herstellen en te versterken. Voor de Hallerhoek spreekt men over ruimte bieden

	Deelgebieden Jong ontginningslandschap	Geerdijk, Zandstuve Linderveld, Langeveen Zand- en heideontginning
	Mogelijke algemene kwaliteitseisen: - Ruimte voor ontwikkelimpuls, vernieuwing en innovatie (landbouw, wonen, werken en recreatie) - Versteving van het landschappelijk raamwerk: raster en randen - De massa van de bebouwing en de erfbeplanting staan in een goede verhouding tot elkaar. Zij doen recht aan het orthogonale, rationele en grootschalige karakter van het landschap	Mogelijke kwaliteitseisen: - Behoud open karakter en grote maat van de velden - Erven liggen als eilanden gerangschikt in de open velden en zijn al dan niet voorzien van een robuuste groene omlijsting
Individueel erf (boeren en burger)	Mogelijke tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf: - Aanplanten van een robuuste erfbeplanting van minimaal 10 meter breed - Ontwikkelen van toegangslanen naar het erf Mogelijke tegenprestatie(s) elders in jong ontginningslandschap geclusterd: - Aanplant rechthoekige bosblokken, aansluitend bij de rationele structuur van het gebied en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos - Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten t.b.v. versterking rationele structuur - Ontwikkelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes - Agrarisch natuurbeheer	Het erf ligt als een groen eiland in het relatief open landschap. 

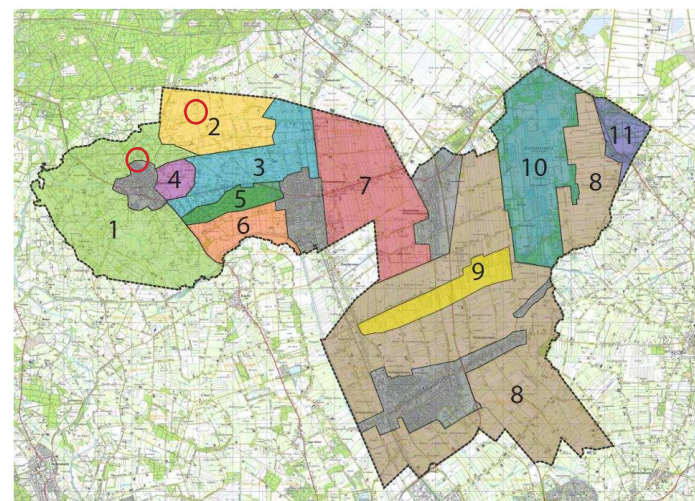
	Deelgebieden Landschapstype: essen- en kampenlandschap	Magelersesch Essen op de stuwwallflanken	Hallerhoek Essen en kampen in het kopjes landschap (essen- en hoevezwerm)
Clustering van erven (boeren en burger)	Mogelijke tegenprestatie(s): - Aanleg openbare recreatieve paden en evt. voorzieningen zoals banken, hekken, bruggen - Aanplant houtsingels, hagen langs perceelsgrenzen en wegen, en paden t.b.v. vorming netwerk - Aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtingels, hagen en solitaire bomen. - Herstellen van steilranden - Akkerandenbeheer	Niet gewenst 	Ensembles van meerdere woningen en een netwerk van routes en beplantingen 

Landschapsontwikkelingsplan gemeente Twenterand. (Bron: gemeente Twenterand).

aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met de aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van escomplexen en actief herstel van kleine landschapselementen en erfbeplantingen. De gemeente heeft daarnaast (mogelijke) tegenprestaties per deelgebied opgenomen. Er wordt gestuurd op mogelijke tegenprestaties zoals aanleg van erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtsingels, hagen en solitaire bomen, herstellen van steilranden en akkerrandenbeheer. De specifieke benoemde aspecten zijn niet allemaal relevant en bovendien moet goed gekeken worden naar de korrelgrootte van het erf en het omliggende landschap. De aanbevelingen betreffen het algemene recept en geldt niet in elk specifiek geval. Het plangebied aan Hammerfliet behoort tot het deelgebied 'Hammerfliet' en is omschreven als jonge ontginningen. In dit gebied is het behouden en versterken van de (ruimtelijke) landschapsstructuur van belang evenals het herstellen van openheid. Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met het gestelde in het LOP.

4.4 Nota platteland 2013-2025

De Nota Platteland geeft een visie voor het platteland om invulling te kunnen geven aan de grote verscheidenheid aan functies. De gemeente Twenterand streeft naar een leefbaar en economisch en sociaal sterk platteland. De verscheidene landschappen zijn onderverdeeld in 11 landschapstypen. De locatie aan Nienenhoek valt onder het kampen- en essenlandschap (1) en de locatie aan Hammerfliet valt onder broekontginningslandschap (2). De landschapsbeschrijvingen zijn



De gemeente Twenterand is onderverdeeld in 11 landschapstypen:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Kampen- en essenlandschap | 7. Jong |
| 2. Broekontginningslandschap | hoogveenontginningslandschap |
| 3. Kleinschalig jong ontginningslandschap | 8. Herverkaveld |
| 4. Es | hoogveenontginningslandschap |
| 5. Bos | 9. Oud |
| 6. Jong ontginningslandschap | hoogveenontginningslandschap |
| | 10. Hoogveenlandschap |
| | 11. Jong heideontginningslandschap |

Plattelandsnota. (Bron: gemeente Twenterand).

eerder in dit document gegeven. De ontwikkeling past bij de gestelde ambities.

4.5 Omgevingsvisie Twenterand 1.0

De 'Omgevingsvisie Twenterand 1.0 is op 14 december 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische visie op de fysieke leefomgeving voor de korte én de lange termijn. De omgevingsvisie bevat de doelen die overkoepelend zijn voor onze hele fysieke leefomgeving, en dus niet enkel en alleen gelden voor het buitengebied of één van de kernen. De omgevingsvisie is opgedeeld in de volgende hoofdthema's:

1. Goed wonen;
2. Toekomstbestendig werken;
3. Duurzaam doen;
4. Fraaie en gezonde omgeving;
5. Zorgeloze mobiliteit.

Woningen bouwen

In het buitengebied is aandacht voor het behoud en versterken van de kwaliteit. Het vinden van een goede herbestemming voor leegstaand of vervallen agrarisch vastgoed heeft hierin een belangrijke functie. Bij herbestemming is hogere bebouwing mogelijk indien passend bij de omgeving.

Behoud en versterking van het landschap, de natuur en biodiversiteit

De ambitie die de gemeente Twenterand heeft gesteld is de volgende: we behouden de kenmerken en kwaliteiten van de verschillende landschappen en waar mogelijk ontwikkelen en versterken we deze.

Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit

De gemeente zet in op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de kernen in Twenterand. Daarbij hebben we aandacht voor stedenbouwkundige structuren en cultuurhistorie. De gemeente gaat verpaupering tegen en biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen die in aard en omvang passend zijn in een gebied.

Beoordeling van het initiatief

De gemeente streeft naar meer woningbouw in een vitale en aantrekkelijke omgeving. Om de ruimtelijke kwaliteit hoog te houden, dient leegstand tegen te worden gegaan. In voorliggend geval wordt hier invulling aan gegeven door voormalig agrarische bebouwing te saneren en te transformeren naar een woonfunctie. Hierbij is een goede landschappelijke inpassing belangrijk, zodat het nieuwe erf goed in de omgeving en het bestaande landschap past. Het plan draagt op deze manier bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zal de sloop van landschap ontsierende bebouwing aan Hammerflie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inhouden. Het verwijderen

van het agrarisch erf zal zorgen voor een reductie van bijvoorbeeld stikstofuitstoot en daarmee revitalisatie van een deel van het landelijk gebied.

4.6 Woonvisie Twenterand 2022 - 2026

In de Woonvisie 2022-2026 beschrijft de gemeente de opgaven en ambities voor de genoemde periode. Hiermee valt de gemeente ruim binnen de Primos prognose tot en met 2031 en zorgt de gemeente voor een visie waar initiatiefnemers op kunnen bouwen.

De vorige visie op wonen van de gemeente Twenterand is opgesteld in 2015 en heeft een looptijd tot en met 2025. In de afgelopen periode is er veel veranderd op de woningmarkt. Deze veranderingen hebben ook hun uitwerking gehad op regionale woonafspraken welke ondertussen zijn vernieuwd. Om goed aan te sluiten op de huidige woningmarkt, aan te sluiten bij regionale afspraken en vooral om de beste kansen te creëren voor het wonen in Twenterand is de Woonvisie geactualiseerd.

Buitengebied

De opgave in het buitengebied ligt in de vrijkomende agrarische bebouwing wanneer de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Het is de verwachting dat veel agrarische bedrijven de komende jaren zullen stoppen. Met de vrijkomende agrarische bebouwing kan nieuw woonaanbod worden gecreëerd, passend bij de leefomgeving. Hiermee worden enerzijds bedrijven ondersteund bij beëindiging van

activiteiten op de locatie en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden. Dit geeft mogelijkheden om ruim te wonen in het buitengebied. Woonmilieus dienen te passen bij de identiteit van het gebied en de kwaliteiten van het landschap. Ontwikkeling hoeft niet altijd plaats te vinden op bestaande locaties. Daarnaast willen we woonzorginitiatieven in het buitengebied via maatwerk mogelijk maken. Dit alles onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden blijft.

Beoordeling van het plan in relatie tot de woonvisie

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Den Ham. De ontwikkeling biedt ruimte voor de realisatie van een woning met bijgebouw. Daar tegenover staat dat er op een andere locatie landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt, volgens de rood voor rood regeling. Qua opzet is aansluiting gezocht bij het landschap en zal de locatie van de bestaande schuur gebruikt worden. Het plan geeft invulling aan de doelstellingen van de woonvisie van de gemeente Twenterand.

4.7 Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterrand 2019

Het platteland verandert in hoog tempo. In de landbouw is er sprake van schaalvergroting. Het aantal agrarische bedrijven wordt snel minder en de bedrijven die blijven worden steeds groter. Door deze ontwikkelingen komt een groot deel van de schuren in het buitengebied leeg te staan. Het is wenselijk een oplossing te vinden voor deze schuren, zodat verrommeling voorkomen kan worden.

Doel

De beleidsregels erventransitie bieden een vereenvoudiging van de eerdere Rood voor Rood regeling en een uitbreiding van de mogelijkheden voor Rood voor Rood en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De regeling is bedoeld om de sloop van landschap ontsierende bebouwing in met name het buitengebied te bevorderen. Doel van de regeling is het terugbrengen van de oppervlakte aan landschap ontsierende vrijkomende agrarische gebouwen te stimuleren. Door toepassing van de regeling kunnen middelen worden gegenereerd om een deel van de kosten van de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing te dekken. Ook wordt de leefbaarheid van het platteland met deze regeling bevorderd, door het mogelijk maken van nieuwe functies in vrijkomende bebouwing, uitbreiding van woonmogelijkheden en het stimuleren van investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Omdat de impact en ruimtelijke uitstraling, gebiedseigen en maatschappelijke meerwaarde van verschillende ontwikkelingen

verschillend zijn, gelden hiervoor verschillende sloopfactoren. Om de verwijdering van asbest hierbij te bevorderen, wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbest.

Algemene uitgangspunten

De onderstaande algemene uitgangspunten zijn relevant voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling (toetsing aan uitgangspunten is cursief gedrukt):

- a) Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- b) Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd.
- c) De regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben.
- d) Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand.
- e) Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- f) Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken.
- g) Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd.
- h) Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de

regeling voor compensatie in aanmerking.

l) Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m² met factor 5 worden vermenigvuldigd.

j) De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.

k) Alle plannen gaan vergezeld met een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast.

l) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.

m) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden.

n) Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en de kenmerken van deze zone gelden.

o) Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren.

p) Wanneer toepassing van deze regeling leidt tot uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing, houdt dit ook in dat het bouwvlak en/of bestemmingsvlak bij de benodigde bestemmingsplanherziening hieraan wordt aangepast.

q) De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd.

r) Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

s) Er wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te

sluiten.

t) Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de omgeving.

Door de sloop van landschap ontsierende gebouwen is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn daarvoor landschappelijke inpassingen opgesteld waarbij het volledige erf wordt betrokken. De te slopen schuren zijn afkomstig uit de gemeente Twenterand, zijn legaal opgericht, alle asbestdaken worden verwijderd en één van de slooplocaties dient ook als bouwlocatie. In de nieuwe situatie is de slooplocatie planologisch omgezet naar een bestemming wonen. De Nienenhoek krijgt eveneens de bestemming wonen. Tot slot is met omwonenden gesproken over de plannen. Het plan voldoet aan de gestelde uitgangspunten.

4.7.1 Schuren voor woning

Er wordt binnen het beleid gebruik gemaakt van de notitie 'schuren voor woning'. Zowel de sloop- als de bouwlocatie bevinden zich in het buitengebied. Als compensatie voor sloop kan een extra woningbouw kavel met een woning van maximaal 750 m³ worden gerealiseerd met toepassing van de tabel uit de beleidsnotitie. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat schuren met asbest worden gesloopt, wat betekent dat 850 m² aan schuren gesloopt moet worden voor het verkrijgen van een bouwrecht. De volgende algemene voorwaarden zijn van toepassing:

- a. Te slopen vierkante meters uit het buitengebied mogen worden ingezet voor het bouwen van een woning binnen de bebouwde kom, mits de locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.
- b. Te slopen vierkante meters uit de bebouwde kom mogen niet worden ingezet voor het bouwen van een woning in het buitengebied, om verder verstening van het buitengebied te voorkomen.
- c. De situatie waarbij binnen de bebouwde kom wordt gesloopt en teruggebouwd komt zo weinig voor dat dit maatwerk is.

Met de verdere voorwaarden:

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op sloop voor uitbreiding aantal woningen met nieuw te bouwen woning(en) in het buitengebied.
- b. Als compensatie voor sloop kan een extra woningbouw kavel met een woning van maximaal 750 m³ worden gerealiseerd met

toepassing van tabel 5:

Aantal woningen	Te slopen oppervlak	
	Met asbest	Zonder asbest
1	850 m ²	1000 m ²
2	2125 m ²	2500 m ²
3	4250 m ²	5000 m ²
Tabel 5		

- e. Wanneer een woning van 900 m³ wordt teruggebouwd wordt de te slopen oppervlakte vermeerderd met de oppervlakte zoals deze is genoemd in artikel 5.2.2. onder c.
- d. De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving. Als meerdere woningen worden gebouwd dienen deze eveneens passend in een ensemble te worden gebouwd.
- e. De compensatiewoning mag eveneens ingezet worden om een solitaire recreatiewoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Dit kan niet op recreatieparken/-terreinen.
- f. De compensatiewoning mag eveneens worden ingezet om een "inwoondeel" van een woning af te splitsen tot een zelfstandige woning.
- g. De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde

bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden.

h. De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000m². Dit is het perceel met de woonbestemming, eventuele grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

Aan de Hammerflier 5 wordt circa 970m² gesloopt en op het perceel aan de Nienenhoek ongenummerd (kadastraal bekend als sectie O, perceelnummer 553) circa 50 m² aan schuren met asbest. Dit komt uit op een totaal van 1020 m², waarvan 850 m² dus gebruikt wordt voor het verkrijgen van een extra woonbouw kavel op het perceel aan de Nienenhoek ongenummerd.

4.7.2 Schuur voor Schuur

Omdat er extra gesloopt wordt, worden de extra sloopmeters ingezet aan de Hammerflier 6. Er wordt daarom binnen het beleid ook gebruik gemaakt van de notitie 'schuur voor schuur'. De slooplocatie is in dit geval ook de bouwlocatie. Er zijn 170 m² sloopmeters beschikbaar. Omdat een erf in het buitengebied het recht heeft op 100 m², dient eerst deze 100 m² aangevuld te worden. Na sloop is er namelijk sprake van één bestaande schuur met een omvang van 24 m². Dat betekent dat er nog 76 m² gebouwd mag worden. Door deze 76 m² in mindering te brengen van de eerder gestelde 170 m² blijft er 94 m² over. Om deze sloopmeters in te zetten moet gebruik worden gemaakt van de tabel uit de beleidsnotitie. De volgende algemene

voorwaarde is van toepassing:

a. Vierkante meters die worden gesloopt in het buitengebied worden ingezet in het buitengebied. Vierkante meters die worden gesloopt in de bebouwde kom worden ingezet in de bebouwde kom.

Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op uitbreiding van bijgebouwen bij woningen in het buitengebied.
- b. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100m² bij woningen mag worden vergroot tot maximaal 250m² met toepassing van tabel 1.
- c. Het maximum van 250m² geldt ook als sprake is van een omliggend grondareaal rondom de woning van 1 hectare of groter.

Oppervlakte extra te bouwen	Met asbest	Zonder asbest
Tot 100m ²	1:1	1:2
101 – 150	1:2	1:4
Tabel 1		

De resterende 94 m² zal worden ingezet middels de schuur voor schuur regeling om een (grotere) nieuwe schuur te realiseren op het perceel Hammerflier 6. Hierbij wordt er 94 m² ingezet in de verhouding 1:1. De totale bouwmeters voor bijgebouwen op het erf bedraagt om die reden na afronding van het proces: 194 m². 100 m² bij recht, 94 m² door inzet van de schuur voor schuur regeling.

5. Nieuwe situatie Nienenhoek ong.

5.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie is gelegen ten noorden van Den Ham in een beekdalgebied, omgeven door de hogere dekzandvlaktes en -ruggen. Hoogteverschillen zijn nog waarneembaar in het plangebied. De planlocatie ligt in het kampenlandschap, dat van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalig is. De locatie is onbebouwd gebleven, maar aan dezelfde weg zijn erven ontstaan die op kaarten van voor 1900 zichtbaar zijn. Het perceel is gelegen in een zogeheten landschappelijke kamer, omdat het perceel aan de noord- en oostzijde wordt omrand door groenstructuren. Aan de noordzijde van het perceel heeft voorheen een weg gelopen om de daarachter gelegen percelen te bereiken. De voormalige landweg lijkt de huidige begrenzing van het gebied.

5.2 Nieuwe situatie

Op de planlocatie zal de huidige agrarische schuur (G) gesloopt worden. Door middel van de schuren voor woning regeling wordt er één woning gerealiseerd (A) met een bijgebouw (B). De woning is met de kopgevel op de weg georiënteerd zoals dat gebruikelijk was aan de Nienenhoek. Het bijgebouw staat daar direct achter waarmee het erf wordt gevormd. Het erf ligt relatief dicht tegen het bestaande bos dat meteen zorgt voor de landschappelijke inpassing van het erf. Bovendien blijft er sprake van half open ruimte tussen het erf en de bebouwde kom waardoor er sprake blijft van een verspreid bebouwingsbeeld. Overigens is in het bestaande bos een

monumentale bebouwing gelegen. Het voorgenomen plan doet echter geen afbreuk aan de monumentale status; onder meer door het omliggende bos is er geen directe relatie. Voor een goede groene inpassing blijven de bestaande groenstructuren behouden (H) en worden deze versterkt door de aanplant van nieuwe bomen (E) en hagen als perceelafschieding (D). Voor de hagen is een maximale of minimale hoogte afgesproken. De haag aan de straatzijde (D¹) zal een maximale hoogte van 120 centimeter krijgen. De haag aan de achterzijde (D²) zal minimale hoogte krijgen van 180 centimeter.

De gemeente heeft de voorkeur om op het zuiden van het perceel een robuuste groenstructuur toe te voegen om de woning aan het zicht te onttrekken van de naastgelegen woonwijk. Via bewonersparticipatie is aangegeven dat men liever een overgangsgebied ziet met bloemrijk (K) gras en enkele bomen (I/J), zodat een half open verbinding ontstaat.

5.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- Aanplant nieuwe bomen (E,I,J) en hagen (D);
- Verwijderen van in onbruik geraakte bebouwing (G);
- Behoud bestaande houtopstanden (H);
- Overgangszone met kruidenrijk grasland (K).

Met voorgenoemde inpassing geeft het plan invulling aan een instandhouding van ruimtelijke kwaliteit. Er kan worden voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



- A: Nieuw te bouwen woning in het kader van de rood voor rood regeling.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- C: Gazon / tuin.
- D: Nieuw te aan te planten hagen, aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met de soort: liguster of veldesdoorn. Aanplanten in enkele rij met 5 stuks per strekkende meter, totaal 325 stuks op een lengte van 65 meter.
- D¹: Maximale hoogte: 120 centimeter.
- D²: Minimale hoogte: 180 centimeter.
- E: Nieuw aan te planten bomen, aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal: 4 stuks met de soort: Linde en fladderiep in gelijke verhouding.
- F: Nieuw aan te brengen erfverharding.
- G: Te slopen bijgebouw.
- H: Bestaande omliggende houtopstanden.
- I: Nieuw aan te planten bomen, aanplanten met de soort; zomerlinde en/of zomereik, in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Totaal 8 stuks aan te planten en elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- J: Nieuw aan te planten solitaire walnoot of koningslinde in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters). Bij aanplant voorzien van twee boompalen.
- K: Bloemrijk grasland.



Fragment uit 1910 (bron: topotijdreis.nl)

Nieuwe situatie bouwlocatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers).

6. Beeldkwaliteitsplan woning

6.1 Situering en typologie

Bij de realisatie van een vrijstaande woning in het buitengebied staat een zorgvuldige landschappelijke inpassing centraal. De positionering op het perceel, de open ruimten rondom en de relatie met de omgeving zijn bepalend. In dit ontwerp is gekozen voor een eigentijdse landelijke woning, met subtiële verwijzingen naar traditionele bouwvormen, zonder directe agrarische uitstraling. De woning sluit qua massa en opbouw aan bij het kampenlandschap. De hoofdvorm is rustig en ingetogen, met een horizontale geleding en duidelijke oriëntatie op het erf. De toepassing van een rieten kap en natuurlijke materialen zorgt voor een harmonieuze inpassing in het landschap, passend binnen het karakter van het buitengebied. De bebouwing wordt gepositioneerd aan de bosrand van het perceel waarbij ook de architectuur zich aan relateert.

6.2 Architectonische Uitgangspunten

- De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en voegt zich in het bestaande landschap.
- De hoofdgebouwen en bijgebouwen kennen een zadeldakvorm.
- De woning is voorzien van een rietgedekte kap zorgvuldig gedetailleerd en duurzaam uitgevoerd.
- Dakkapellen zijn toegestaan, mits ze zorgvuldig zijn vormgegeven, ondergeschikt blijven aan de hoofdvorm en passen binnen de landelijke uitstraling. Ze worden bij voorkeur aan de achterzijde of in het zijdakvlak geplaatst.

- Gevels zijn opgebouwd uit één hoofdmateriaal, bijvoorbeeld hout of een combinatie met stuc- of metselwerk in natuurlijke tinten.
- Het kleurgebruik is ingetogen en bestaat overwegend uit aardse, donkere tonen zoals antraciet, warm grijs, bruin of dieprood.
- De kozijnen zijn vervaardigd uit hout, aluminium of een kwalitatief hoogwaardig alternatief dat een natuurlijke uitstraling combineert met duurzaamheid.

6.3 Aan- en uitbouwen

- Materiaal- en kleurgebruik van de aanbouwen worden zorgvuldig afgestemd op de woning.

6.4 Vrijstaand Bijgebouw

- Losse bijgebouwen, hout, behandeld of onbehandeld dan wel in combinatie met stucwerk of metselwerk, zijn ondergeschikt aan de referentie schuur, afmetingen en uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

6.5 Erfinrichting

- Voor de erfverharding worden natuurlijke materialen toegepast, zoals hardgebakken klinkers of keiformaat in vergrijsde of roodbruine tinten.
- De padstructuur is functioneel, terughoudend en sluit aan bij het landelijke karakter. Niet meer dan noodzakelijk.
- Tuinbeplanting volgt de richtlijnen van het landschappelijk inpas-

singsplan en versterkt het groene erfbeeld.

- Rondom de woning is ruimte voor een tuin naar eigen wens, mits het open karakter behouden blijft.



Referentiebeelden woning (Bron: google.nl).



Referentiebeelden woning (Bron: google.nl).

7. Nieuwe situatie Hammerflie 6 Den Ham

7.1 Samenvatting huidige situatie

Aan Hammerflie 6 in Den Ham bevindt zich de slooplocatie. Het erf is gelegen in het heide-ontginningslandschap, dat zich kenmerkt door openheid en een rechte lijnige structuur. Op het erf hebben de voormalige agrarische schuren (D) geen functie meer. De schuren zullen derhalve gesloopt worden. Deze sloop betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, omdat landschap ontsierende bebouwing verdwijnt. Daarnaast betekent dit dat het agrarisch bedrijf zal verdwijnen, waardoor ook de stikstofuitstoot teruggedrongen zal worden, maar ook de luchtkwaliteit zal verbeteren. Bovendien zijn de schuren sterk in verval geraakt. Er schuilt een gevaar dat een verder verval schadelijk kan zijn voor de volksgezondheid.

7.2 Nieuwe situatie

De woning blijft behouden (A) net als een klein bijgebouw (E). De bestaande schuren zullen gesloopt worden (D), hiervoor in de plaats komt een nieuwe schuur (B) en een paardenbak (I). De paardenbak zal worden voorzien van twee lichtmasten (J). Om het geheel in te passen zal er een haag worden aangeplant (K), en drie bomen (H). De openheid van het landschap zal verder behouden blijven. De aanwezige houtopstanden blijven behouden en de landschap ontsierende bebouwing verdwijnt. De ontwikkeling wordt daarmee op een passende wijze in de bestaande omgeving opgenomen. Er is een inpassingsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te waarborgen en een passende overgang te creëren.

7.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- Sloop van in onbruik geraakte bebouwing (D);
- Behoud karakteristiek schuurtje (E);
- Aanplant nieuwe bomen (H);
- Behoud bestaande houtopstanden (G);
- Aanplant hagenstructuur rondom paardenbak (K).

Met voorgenoemde inpassing geeft het plan invulling aan een instandhouding van ruimtelijke kwaliteit. Er kan worden voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



- A: Woonhuis.
- B: Nieuw te bouwen schuur.
- C: Erfverharding.
- D: Te slopen opstallen.
- E: Te behouden karakteristiek schuurtje.
- F: Tuin / gazon.
- G: Te behouden houtopstanden.
- H: Nieuw te planten bomen. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 3 stuks met de soort: Linde.
- I: Te realiseren paardenbak met een oppervlakte van 800 vierkante meter.
- J: Nieuw te plaatsen lichtmasten met een maximale hoogte van 6 meter.
- K: Nieuw te planten haag, aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met de soort: Veldesdoorn, 5 stuks per strekkende meter in enkele rij. Totaal: 285 stuks op een lengte van 57 meter.
- L: Gras-/bouwland



Fragment uit 1905 (bron: topotijdreis.nl)

Nieuwe situatie slooplocatie niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsontwerpers).

The background of the entire page is a dark gray color, overlaid with numerous thin, light gray wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth.

l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Kupersweg 14 • 7651 LA Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl