



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• *Helhuizerweg 6 - Holten* •



Project: Landschappelijke inpassing

Afbeelding: Ontwikkeling Helhuizerweg 6, Holten (Bron: N+L)

Landschappelijke inpassing

Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Locatie: Helhuizerweg 6 - Holten

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Helhuizerweg 6 - Holten

Opgesteld:

29 november 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

7 december 2023

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	16
5. Beeldkwaliteitsplan	18

1. Aanleiding

Aan de Helhuizerweg 6 in Holten is een boerderij gelegen. Het betreft een melkveehouderij in het kampenlandschap. Het is op de flank van een stuwwal gelegen waar onder andere de Holterberg onderdeel van uit maakt. Rond 1850 is er op kaartmateriaal op deze locatie al een boerderij te zien, maar de bewoning van het erf zal ouder zijn. Pas vanaf de jaren '70 en '80 breidt het erf zich voor het eerst uit en na de eeuwwisseling ontstaat het erf zoals dat in de huidige situatie het geval is.

Aanvankelijk is er aan de westelijke zijde sprake van een kleinschalig landschap met talloze landschapselementen. Het grootste gedeelte is daarvan verdwenen om verschillende redenen. Het landschap is daardoor grootschaliger geworden, maar nog steeds goed herkenbaar. Aan de oostelijke zijde, op de stuwwal is van oorsprong sprake van grootschalige heidecomplexen. Na successie is het bos behoorlijk bebost geraakt waardoor er sprake is van een gesloten eenheid.

De initiatiefnemer wil naast het melkveebedrijf meer zekerheid voor de toekomst door een extra vorm van inkomen te genereren. Het hebben van een nevenactiviteit in de vorm van recreatie kan voor die extra bron van inkomsten zorgen. Het agrarisch bedrijf ligt nabij een natura 2000 gebied. Het is niet uit te sluiten dat dit op de lange termijn nadelige gevolgen voor de landbouw kan gaan hebben. Aan de andere kant is er voor toerisme een kans om van het landschap te genieten. De initiatiefnemer is daarom voornemens om een aantal boerderijappartementen te realiseren. Kleinschalig en dus ondergeschikt aan de agrarische tak.

Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling past niet binnen de bestaande bestemming. De initiatiefnemer moet daarom gebruik maken van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Via deze regeling kan een initiatiefnemer een uitbreiding aanvragen die naar aard en omvang passend is voor de locatie. Als tegenprestatie voor de uitbreiding dient de ondernemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Rijssen-Holten stelt voor de locatie een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en de investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Holten-Rijssen.

2. Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Holten. Het erf ligt op de overgang van stuwwal Rijssen-Holten naar de dekzandruggen- en vlakten. Op de stuwwal ligt het natuurgebied van de Sallandse heuvelrug. Het reliëf van de stuwwal is goed te ervaren vanuit het plangebied. De stuwwal is ontstaan in de ijstijd ten gevolge van het omhoog stuwende landijs. Door de hoge bebossing ervaar je het reliëf soms wat minder maar uit de hoogtekkaart blijkt dat deze wel degelijk aanwezig is. De stuwwal gaat over in de dekzandruggen- en vlakten. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als kampen of gezamenlijke essen.

1.1 Het Landschap

Het plangebied ligt op een plek waar landschappen bij elkaar komen, namelijk het kampenlandschap en het heidelandschap. Dit was altijd een functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de potstal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Aan de randen van deze essen of kampen lagen de erven. Door deze steeds opgebrachte heideplaggen werden de kampen nog hoger. De akkers werden vaak omrand met houtwallen of houtsingels ter bescherming van de gewassen. Op sommige plekken in Oost-Nederland is het reliëf van de akkers nog goed terug te zien. Langs de Helhuizerweg is dat ook het geval, al zijn (steil)randen vaak afgevlakt. De kleinschaligheid is nog enigszins terug te zien in de restanten van groene houtwallen en/of houtsingels, maar er zijn ook veel landschappelijke elementen verdwenen. In veel gevallen is dat ontstaan door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. De afbeelding op de bladzijde hiernaast toont een kaart van het jaar 1900. Hierin is de kleinschalige groenstructuur nog goed te zien. Langs de heidevelden stonden de boerenerven met omrande akkers.

1.2 Huidige indeling

De oorspronkelijke boerderij is landschapsgericht richting het noorden. De locatie lijkt ook de oorspronkelijke locatie van het erf te zijn. In het verleden zijn schuren kleinschalig rondom de achterzijde van de boerderij gebouwd. In latere instantie groeide het erf sterk en zijn schuren vóór de voorgevel gebouwd. Daardoor is de kwaliteit van het erf aangetast. Nog weer later is er ook gebouwd aan de andere kant van de weg. Aan die zijde is de tweede bedrijfswoning gelegen en de grote loopstal.

1.3 Nieuwe elementen

Het landschap kenmerkt zich ter plaatse door het half open karakter. Erven zijn vaak ingepast met zware bomen, bijvoorbeeld zomereiken of linden. Landschappelijke structuren bestaan ook uit zware bomenrijen en/of houtsingels en -wallen. De nieuwe aanleg van structuren is lastig, mits het op een grootschalig niveau mogelijk is. Op erfniveau is deze opgave niet te doen. Er moet derhalve vooral ingezet worden op behoud van de bestaande houtopstanden.



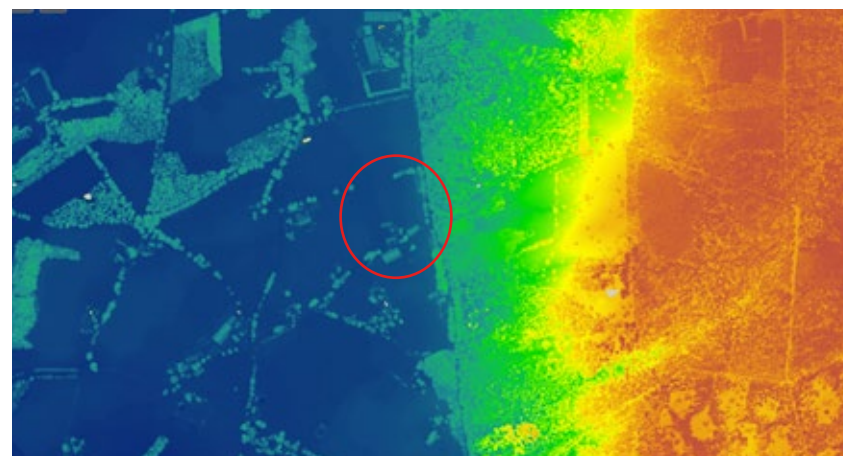
Locatie plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied.(Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie hoogtekaart. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

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

Generieke beleidskeuzes:

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

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

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven. Naast het plangebied ligt de ambitie Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar de ontwikkeling heeft geen consequenties voor de NNN.

3.2 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



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is lichtgroen wat betekent "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Donkergroen betekent "Natuurnetwerk Nederland". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen op de flank van een stuwwal en was omringd door dekzandgebieden. Zoals in hoofdstuk 2 ook is beschreven ligt het planlocatie dus op de overgang van hoog naar laag. De stuwwallen zijn in Nederland ontstaan in de Saale ijstijd, omstreeks 150.000 jaar geleden, toen de ijskappen zich uitspreidde tot de lijn Haarlem-Utrecht-Nijmegen. Het ijs stuwde de ondergrond omhoog. In onder andere Overijssel zijn daardoor stuwwallen terug te vinden. Omdat de stuwwallen hoger liggen dan het omliggende gebied zijn ze droger.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de heideontginningen die meestal erg open waren, zoals dat aanvankelijk het geval was op de Holterberg.

De open essen en kampen kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg.

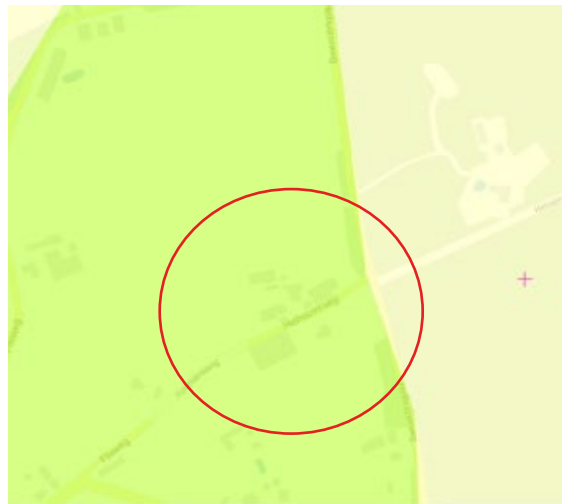
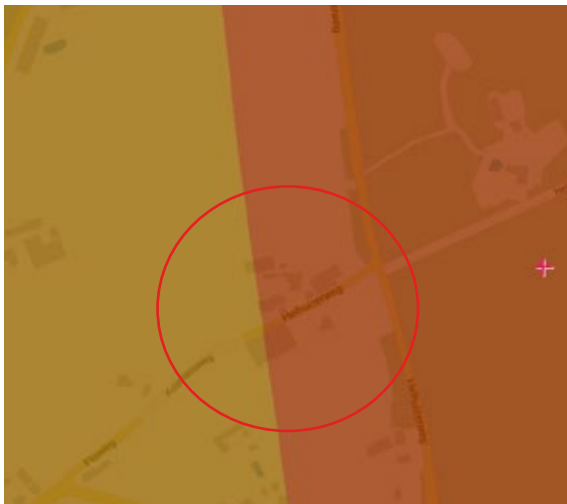
Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Bij de essen- en kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven. Bij de ontginningen was er vaak juist sprake van (robuuste) houtopstanden langs de wegen in normaliter een open landschap. Door successie is er echter sprake van een gesloten geheel. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan de herkenning van de betreffende landschappen.

Laag van beleving

De planlocatie is omschreven als 'donkerte'. 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. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambities.

3.3 Gemeentelijk gebied

De gemeente Rijssen-Holten heeft een structuurvisie voor het gehele grondgebied. Hierin staan de gewenste ontwikkelingsrichtingen voor de gemeente. Specifiek voor het buitengebied is de Kadernota landelijkgebied, hierin staan de ontwikkeling mogelijkheden voor het buitengebied. De Kadernota is echter niet volledig en is lastig te gebruiken voor het toetsen van concrete initiatieven. Voor concrete initiatieven in het buitengebied is in 2022 het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld.



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is ligt in "Stuwwal" (donkerbruin) naast dekzandruggen- en vlaktes (bruin). Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als "kampen-landschap" (groen) naast jonge heide- en broektonginning (groengeel) Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Tezamen met de Omgevingsvisie Overijssel geeft dit voldoende handvatten om te kunnen beoordelen of een gevraagde ontwikkeling in het buitengebied wenselijk en mogelijk is.

De KGO is in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel geïntroduceerd als algemene regeling waarbij ontwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied 'in balans' moeten zijn met de verbetering in ruimtelijke kwaliteit. De richtlijnen die beschreven worden niet alleen van toepassing op rood- voor-rood en vab-locaties, maar voor alle ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwvestiging van functies in het buitengebied waaraan medewerking wordt verleend op basis van de Kadernota landelijk gebied of diens opvolger. Kortweg betekent dit dat elke ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Om de investering meetbaar te maken en om rechtsongelijkheid te voorkomen is er een rekenmethode opgesteld. Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat een initiatief een meerwaarde verkrijgt. Deze meerwaarde moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan op de locatie zelf, maar het kan ook elders. Mocht men geen doel kunnen vinden, dan is het afstorten in een landschapsfonds een mogelijkheid.

3.4 Landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft in december 2007 een landschapsontwikkelingsplan (LOP) op laten stellen. Het LOP bestaat uit een analyse van het landschap en het beleid, een inventarisatie van de landschapselementen, een landschapsontwikkelingsvisie en een uitvoeringsplan. De gemeente behoort zowel tot de regio Salland als tot de regio Twente. Een groot deel van het buitengebied van de gemeente bestaat

uit bos- en heideterrein op de Holterberg en de Rijsserberg. Beide maken onderdeel uit van het stuwwallencomplex van de Sallandse Heuvelrug. De visiekaart van het LOP is opgenomen. Volgens het LOP is het plangebied gelegen in deelgebied 2; "Westflank Holterberg".

Dit deelgebied ligt op de westflank van de Holterberg. In dit gebied neemt de hoogteligging van het gebied van oost naar west af. Karakteristiek is de verspreide aanwezigheid van historische boerderijen en erven (met sterke Twentse invloeden), tussen de glooiende akkers, bosjes en beplantingselementen, waardoor het gebied zeer gevarieerd en kleinschalig is. Steeds wisselende zichtlijnen maken een sterke beleving van de Holterberg en de bossen mogelijk. Centrale aandachtspunten voor dit deelgebied zijn behoud en versterking van het kleinschalige landschap in combinatie met behoud van grondgebonden landbouw, en passende en/of kleinschalige vormen van recreatie.

Er zijn voor dit gebied verschillende opgaven gesteld:

- Behoud en versterking van het kleinschalige landschap, als inspiratiebron voor landschapsherstel en -ontwikkeling;
- Doorontwikkeling van de grondgebonden landbouw, eventueel in samenhang met kleinschalige vormen van recreatie;
- Behoud en versterken van de zichtrelatie met de Holterberg;
- Versterken van de betekenis van het landgoed en bos (zowel ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en economische functies) in relatie tot de directe omgeving en de Holterberg;
- Behoud van historische boerderijen en erven;
- Behoud van onverharde wegen

Visiekaart



Visiekaart LOP. (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

Landschapsontwikkeling in dit gebied zal plaatsvinden als compensatie voor te realiseren ontwikkelingen (compensatie van het verwijderen van beplantingselementen elders) en particuliere initiatieven die op basis van gangbaar beleid (bestemmingsplan) niet direct te realiseren zijn, maar planologisch gezien wel passen in combinatie met landschapsontwikkeling.

In dit gebied is het voor agrariërs moeilijk om een volwaardig inkomen uit de landbouw te halen. Agrariërs moeten daarom de ruimte krijgen om nieuwe, landschappelijk passende initiatieven te ontplooien. Een kleinschalig landschap biedt veel ruimte aan initiatieven en functieveranderingen. De aanleg van groene ruimte bij nieuwe ontwikkelingen werkt herstellend en zorgt voor herkenbaarheid. Het aspect van ruimtelijke kwaliteit is daarbij belangrijk. Niet alleen ten aanzien van het landschap, maar ook ten aanzien van de op te richten bebouwing en de mate waarin nieuwe ontwikkelingen passend zijn bij de identiteit van het gebied. Mogelijke ontwikkelingen zijn: (kleinschalige) recreatieve initiatieven, alternatieve vormen van landbouw, nevenactiviteiten voor de landbouw, bedrijfsmatige activiteiten in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en andere initiatieven op het gebied van water, natuur en landschap.



Deelgebied 2; Westflank Holterberg uit het LOP. (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4. Nieuwe situatie

De kern van het plan is het behoud van de positie en karakteristiek van de boerderij (nummer 9 op tekening) inclusief bijbehorende schuren. De boerderij staat landschapsgericht en is door de jaren min of meer ingehaald door de schuren. Des te belangrijker is het om de voorzijde van de boerderij kwalitatief te behouden c.q. in te richten. Het erf is gelegen in de overgang van de Sallandse Heuvelrug naar het kampenlandschap. De boerderijen in een kampenlandschap hebben vaak een verstrooide opzet langs de rand van de kamp. In dit landschapstype zijn boerenboomgaardjes een waardevolle aanvulling. Specifiek aan de voorkant van de boerderij. In een boomgaard stonden hoogstamfruitbomen voor eigen voorziening. De gaard was vaak omrand met een meidoornhaag of gemengde haag.

Voorgenoemde heeft als inspiratie gediend voor invulling van de wens van de initiatiefnemer voor het realiseren van drie boerderijappartementen. De appartementen (6 op tekening) zijn op een informele, verstrooide wijze langs de kuilvoerplaat (5 op tekening) gesitueerd, maar hebben door de relatief korte afstand nog wel een duidelijke binding met het erf. Daardoor is en blijft er sprake van een één-erf-gedachte. De boerderijappartementen krijgen een uitstraling die vooral verwijst naar veldschuurtjes, zie daarvoor de sfeerbeelden. De situering gaat gepaard met de aanleg van een informele fruitboomgaard (3 op tekening); een typische en herkenbare verschijning aan de voorzijde van de boerderij. De appartementen zijn onderling voorzichtig gescheiden van elkaar (ook vanwege privacy) met gemengde hagen (7) die refereren naar de hagen die de fruitboomgaarden eerder omsloten. Om de inpassing tussen de appartementen en de kuilvoerplaat op te lossen is daar gekozen voor een struweelheg (meer vrij uitgroeiende haag, 8 op tekening). Onder de boomgaard wordt bloemrijk grasland aangelegd. Dit bevordert de

bestuiving van de fruitbomen en is naast dat ook voor vele andere insecten en kleine zoogdieren een belangrijke voedselbron en/of schuilplaats (4). Parkeren doet men informeel bij het appartement en/of op het erf. De appartementen kunnen bereikt worden via de hoofdontsluiting van het erf en de begeleidende weg wordt uitgevoerd in een half-verharding voor een betere inpassing van het geheel.

De positie van de boerderijappartementen is zorgvuldig gekozen; het zicht op de voorzijde van de boerderij blijft gegarandeerd vanaf de Helhuizerweg. Dat betekent ook dat de bomenrij aan de noordzijde (2 op tekening) behouden blijft, maar niet voorzien wordt van een onderbeplanting. Het aanbrengen van nieuwe ondergroei in een situatie met bestaande bomen wil feitelijk niet, ook zou daarmee het zicht op de boerderij ernstig beperkt worden. Dit ook vanwege het feit dat er sprake is van een bestaande houtwal langs de Helhuizerweg.

Deze vorm van recreatie brengt een unieke belevenis. De plek biedt een hoge verblijfskwaliteit voor de boerderijappartementen. De appartementen liggen tussen de bloemen in een boomgaard aan de voorkant van een boerenerf. In het voorjaar zit men tussen de bloem en de bloesem van het grasmengsel en van de fruitbomen. In de zomer kan men genieten van het zelf te plukken fruit. Het is een manier van verblijven die past bij de sfeer van de boerderij. Buitenmeubilair wordt ook verwacht te passen bij deze sfeer, denk bijvoorbeeld aan enkele houten picknicktafels met simpele lampionnen voor verlichting.

Rondom de boerderij is veel rust en ruimte in een groene omgeving met als hoogte punt de ligging tegen het natuurgebied aan. De appartementen zijn

timide en passen in uitstraling in het landschap.

Een uitwerking met de kosten van de landschappelijke maatregelen is hieronder opgenomen. Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



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

5. Beeldkwaliteitsplan

Er worden drie boerderijappartementen gebouwd. De boerderijappartementen hebben een typologie als veldschuurtjes. Veldschuurtjes waren kleine objecten nabij de boerderij of in het veld voor bijvoorbeeld het bergen van materieel of het schuilen van vee. De gebouwtjes staan los van elkaar en kennen een landelijke uitstraling. Rondom de gebouwen is sprake van een informele fruitboomgaard met een bloemrijk grasland.

Het gebouw

Er is sprake van een rechthoekige plattegrond zonder uitspringende delen. De gebouwtjes hebben geen dakkapellen, aanbouwen of aangebouwde overkappingen. De architectuur is ingetogen en landelijk. Er is sprake van verticale gevelopeningen in een juiste verhouding. Het materiaal- en kleurgebruik is sober en ingetogen. Afhankelijk van het type dak dat de aanvrager uiteindelijk aanvraagt wordt de keuze gemaakt voor een oudhollandse pan (of een zeer sterk aanverwante aan datgene) dan wel sedumdaken. Onder meer is hier de dakhelling van belang. De vorm en uitstraling moeten passend zijn voor de locatie. Een onderdeel van de welstand wat altijd van toepassing is.

Blijkt uit de aanvraag dat er sprake is van sedumdaken dat volstaat de gemaakte KGO berekening. Mocht de aanvraag geen sedumdaken hebben, dan moet het KGO tekort worden afgestort in het landschapsfonds. Hiermee kan de gemeente het bedrag elders investeren. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de aanvrager en de gemeente. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.



Referenties recreatiewoningen. (Bron: google.nl / initiatiefnemer)

