



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Sangeldijk 10 - Holten •

Tubbergen, 13 november 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Sangeldijk 10

Datum: 20 maart 2025, Tubbergen
Gewijzigd: 13 november 2025, Tubbergen
Status: Definitief
Opgesteld: N+L Landschapsonwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl
Auteur: DE
Getekend: DA
Gecontroleerd: Ing. NH
Inhoudsopgave:

1. Aanleiding	03
2. Huidige situatie	04
3. Beleid	06
4. Nieuwe situatie	14



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Sangeldijk 10 in Holten bevindt zich het erf van de initiatiefnemer. Dit erf is ontstaan aan het eind van de jaren '20 van de twintigste eeuw. Oorspronkelijk bestond het erf uit een woonhuis en een enkele opstal. In de loop der jaren is het erf getransformeerd tot zijn huidige vorm. Het oorspronkelijke woonhuis is behouden gebleven, maar er zijn meerdere opstallen bij gebouwd die in gebruik zijn genomen voor het agrarische bedrijf. De initiatiefnemer hield op deze locatie melkvee. Onlangs is het bedrijf beëindigd en heeft de initiatiefnemer besloten om deel te nemen aan de Landelijke Beëindiging regeling Veehouderij (LBV-regeling).

De planlocatie is gelegen in een matenlandschap en wordt omringd door het kleinschalige kampenlandschap en een heideontginning. Het landschap rondom de locatie zelf heeft wat meer weg van een ontginning door een eerdere ruilverkaveling.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer neemt deel aan de LBV-regeling wat betekent dat de agrarische gebouwen die dienst deden als dierverblijven gesloopt moeten worden. Derhalve wordt de grootste schuur en de meest noordelijke schuur gesloopt (2.150 m²). Een andere schuur blijft behouden. Daarmee wenst de initiatiefnemer verder te gaan als akkerbouwbedrijf. Daartoe wordt een nieuwe loods gebouwd.

De overige sloopmeters wenst hij in te zetten voor de gemeentelijke rood voor rood regeling als te registeren sloopmeters.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Rijssen-Holten stelt een landschappelijke inpassing als voorwaarde voor de voorgenomen ontwikkeling. In dit document worden daarom het plangebied, het omliggende landschap en het vigerende beleid beschreven. Tot slot wordt de nieuwe situatie beschreven.

Met deze landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.

2. Huidige situatie

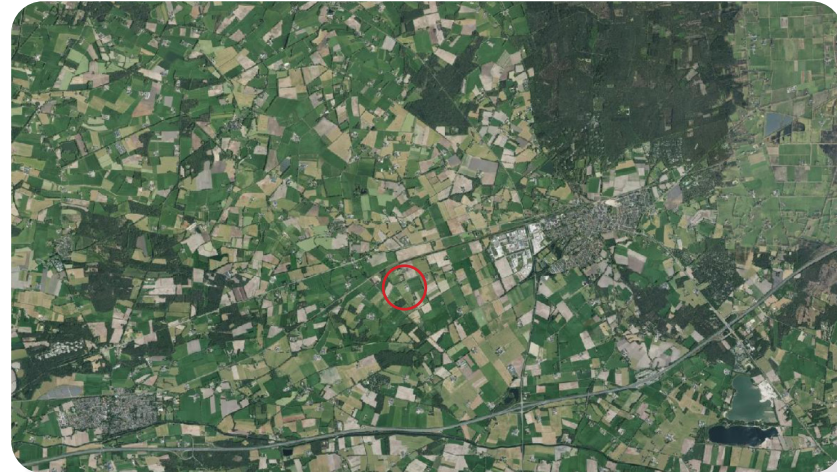
2.1 Planlocatie in grootschalige dekzandgebied met beekdalen

Het erf van de initiatiefnemer bevindt zich in het buitengebied, ten westen van Holten aan de Sangeldijk. De planlocatie ligt in een uitgestrekt dekzandgebied afgewisseld met beekdalen. Aan de oostzijde bevindt zich het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug, gelegen op een stuwwal die zich uitstrekt van Ommen naar Holten.

Doordat het gebied aan de westzijde van de stuwwal is gelegen, is hier op grote schaal dekzand afgezet. Deze dekzandgebieden worden doorsneden door beekdalen met waterlopen die het water van de hoger gelegen stuwwal afvoeren. De waterlopen stromen voornamelijk van de stuwwal naar het lager gelegen gebied aan de westzijde, waar ze uiteindelijk afwateren in de IJssel.

2.2 De overgang van kampenlandschap naar het maten- en flierenlandschap

Het dekzandgebied vormt de basis voor het ontstaan van verschillende landschappen, zoals het kampenlandschap en het ontginningslandschap. De planlocatie bevindt zich in het maten- en flierenlandschap. Dit landschap ligt in de lagere delen van het dekzandgebied en wordt gekenmerkt door zijn vlakke en natte karakter. De term 'broek' verwijst naar een moerassig beekdal. De gronden waren vooral goed geschikt als hooi- en graslanden. Het landschap heeft wat weg van dat van een broekontginning: een open landschap met een rechtlijnige, blokvormige verkaveling. De veelal



Plangebied, met planlocatie ten westen van Holten. (Bron: pdok.nl)



Planlocatie. (Bron: pdok.nl)

rechte wegen worden begeleid door robuuste beplantingsstructuren. Aanvankelijk was er sprake van een half open landschap met talloze groenstructuren. Dat veranderde snel na de ruilverkaveling. Daardoor ontstond er een zeer open landschap.

2.3 Erfopzet

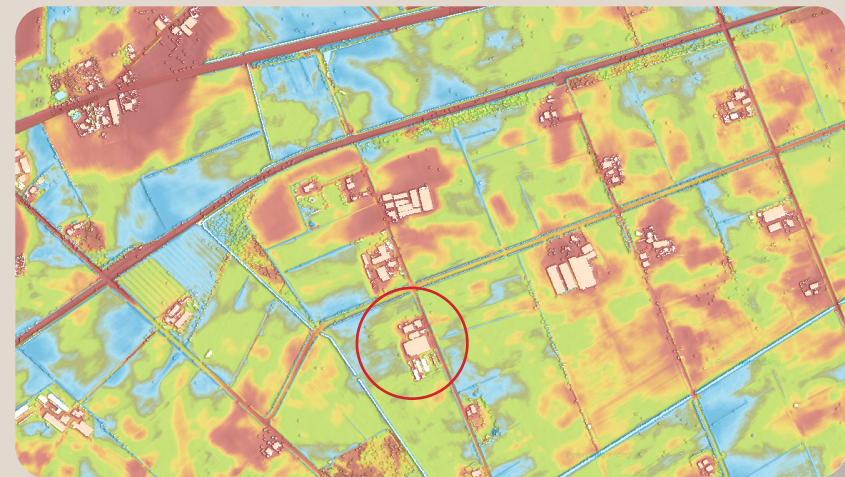
Aan het eind van de jaren twintig van de vorige eeuw verscheen de eerste bebouwing in dit gebied. Het betreft in dit geval een oude woonboerderij met een karakteristieke voorgevel, die parallel aan de weg is gepositioneerd. Het erf heeft een rechtlijnige en functionele indeling. De achterzijde van het erf is open naar het omliggende landschap, zoals kenmerkend is voor ontginningsgebieden. Door de jaren heen groeide het erf naar de huidige omvang.

2.4 Nieuwe elementen

Omdat het landschap een open karakter kent dat past bij dat van een ontginningslandschap, is het passend om de openheid te behouden. Tegelijkertijd biedt dit een kans om de blokvormige verkaveling te benadrukken door de aanleg van nieuwe beplantingsstructuren. Het is daarbij van belang dat de kenmerkende openheid van het landschap behouden blijft.



Locatie plangebied in 1925 (Bron: topotijdreis.nl)



Hooftkaart plangebied (viewer.ahn.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie. 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.

3.2 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.

3.3 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 en NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Ontwikkelingsperspectieven

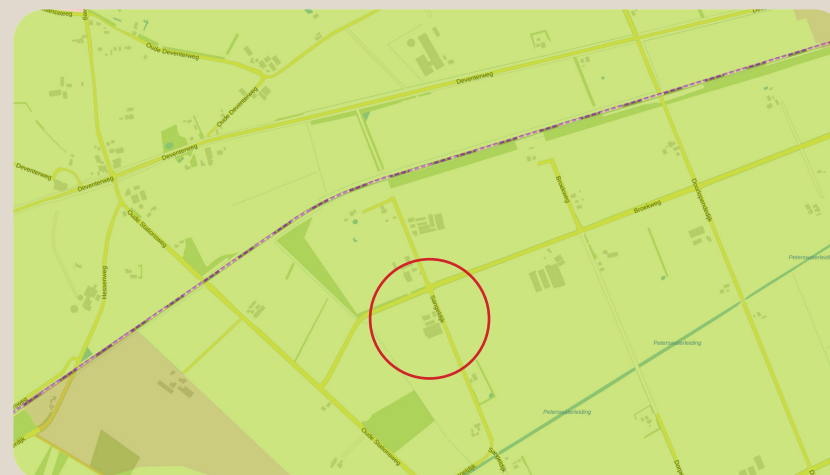
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie valt in de categorie "wonen 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. Er ontstaat ruimte voor wonen in combinatie met een vorm van kleinschalige bedrijvigheid. De omliggende gronden blijven in gebruik als agrarische gronden.

3.5 Gebiedskenmerken

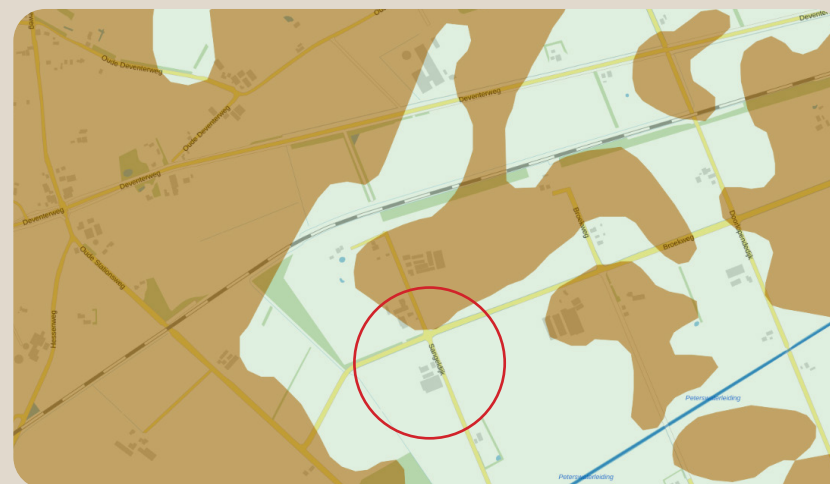
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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.

3.5.1 Natuurlijke laag, dekzand

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 ligt in een dekzandgebied. Onder koude omstandigheden in de laatste ijstijd heeft de wind ervoor gezorgd dat geërodeerd zand op de hogere delen in het landschap werd afgezet, zoals op de stuwwallen en tegen de flanken van de stuwwallen. Ten oosten van de planlocatie is een stuwwal gelegen die het dekzand tegenhield dat door de overheersende zuidwestenwind werd aangevoerd. Het plangebied is gelegen in een grootschalig dekzandgebied dat wordt doorsneden door lager gelegen beekdalen met waterlopen waardoor het water uit de hoger gelegen delen wordt afgevoerd.



Ontwikkelingsperspectief, 'wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag 'dekzand'. (Overijssel.tercera-ro.nl)

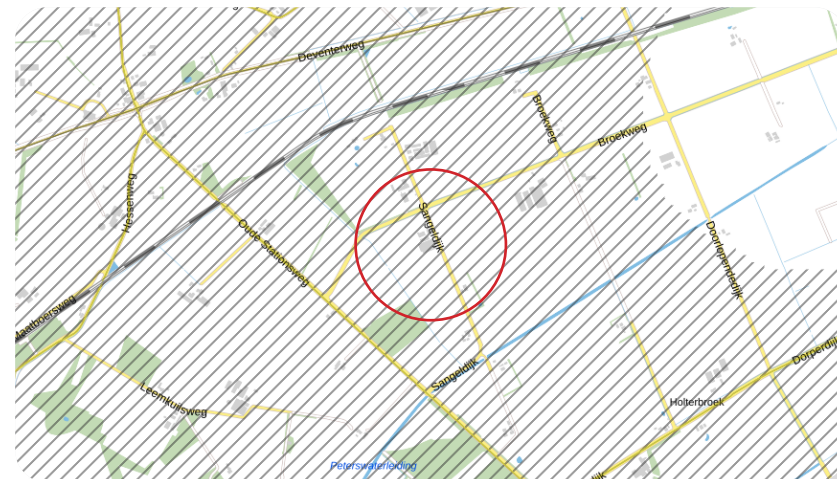
3.5.2 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden is op deze locatie een agrarisch cultuurlandschap ontstaan. In het verleden lag de focus hierbij volledig op functionaliteit, zonder veel aandacht voor esthetiek. Tegenwoordig worden deze historische ingrepen juist gewaardeerd vanwege hun unieke bijdrage aan de landschappelijke identiteit.

Hoewel het plangebied in de Omgevingsvisie van Overijssel wordt aangeduid als onderdeel van het maten- en flierenlandschap, vertoont het landschap vooral kenmerken van een ontginningslandschap. Het maten- en flierenlandschap werd gekenmerkt door een kleinschalige beplantings- en verkavelingsstructuur, vaak haaks op de loop van beken of watergangen. Daarentegen staat het ontginningslandschap bekend om zijn rechtlijnige en functionele inrichting. De planmatige ontginningen resulteerden in grote, open ruimtes. In dit geval is de open ruimte ontstaan door ruilverkavelingen. De erven liggen desondanks net als in de ontginningen in blokken langs rechtlijnige wegen, waarbij beplanting zoals lanen en bosjes een belangrijke rol speelde in het landschap. Deze karakteristieke elementen, waaronder houtsingels, zijn nog altijd zichtbaar in het plangebied. Ze benadrukken de historische identiteit van het landschap en dragen bij aan de landschappelijke samenhang.



Laag van het cultuurlandschap, 'maten- en flierenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van de beleving, 'donkerte'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

3.5.3 Laag van de beleving

De laag van de beleving op de planlocatie wordt aangeduid als 'donkerte'. Dit zijn gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage bevolkingsdruk. In dergelijke gebieden moeten we terughoudend zijn met het toevoegen van verlichting, langs bijvoorbeeld wegen, bedrijventerreinen e.d.. De voorgenomen ontwikkeling past in deze ambitie, omdat er veel bebouwing wordt gesloopt waardoor er in de toekomst minder verlichting benodigd is.

3.6 Planologische situatie

Het omgevingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' van rechtswege is het vigerende beleid. Op basis van dit beleid heeft de planlocatie de volgende aanduiding (zie kaart rechts):

- Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf

De agrarische bestemming zal na het doorlopen van de LBV-regeling worden aangepast naar wonen met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (Wonen-VAB) en een bedrijfsfunctie tot en met categorie 2 (waaronder akkerbouw). Het houden van dieren wordt uitgesloten.

Daarnaast kent de locatie een zonering (Archeologische verwachtingswaarde), zie ook op de kaart hiernaast. Voor de



Uitsnede omgevingsplan. (Bron: omgevingsplan-rijssen-holten.planoview.nl)

archeologische verwachtingswaarde geldt: in het plangebied zijn gebieden aangewezen waarvoor archeologie een verwachtingswaarde geldt. Om de mogelijke archeologische waarden in deze gebieden te beschermen gelden er regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. De ontwikkeling vindt echter plaats op het deel waar deze verwachtingswaarde niet geldt. Derhalve heeft dit geen consequenties.

3.7 Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied

In de Kadernota Landelijk gebied worden ruimtelijke kaders beschreven die worden gebruikt als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het buitengebied. De Kadernota doet echter geen concrete uitspraken over het toepassen van het rood-voor-rood beleid. Daarom heeft de gemeenteraad als aanvulling op de Kadernota Landelijk gebied het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld.

Rood voor rood

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt hoofdstuk 2 'rood-voor-rood'. Met de rood-voor-rood regeling kan een extra woonrecht worden gerealiseerd in ruil voor de sloop van landschap ontsierende bebouwing. Het doel van het beleid is het slopen van landschap ontsierende bebouwing en daarmee het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Toepassing van het rood-voor-rood beleid is volgens het 'ja, mits'-principe toegestaan in bijna het gehele

buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, uitzonderingen zijn:

- Deelgebied 3 en 4 van het LOP. De planlocatie valt in gebied 3; Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek;
- De locatie is gelegen binnen een straal van 250m van een actief intensief agrarisch bedrijf of 100m van een actief grondgebonden agrarisch bedrijf: dit geldt niet voor de planlocatie;
- De gebieden die in het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten vallen onder de basisfunctielaag 'natuurlandschap'. In deze gebieden zijn in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk vanwege het belang en behoud van de natuurlijke functie. Dit geldt niet voor de planlocatie.
- De gebieden die zijn gelegen in de zonering 'reliëf' (enken) uit het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten of in het Landschapsontwikkelingsplan als zodanig zijn bedoeld. Dit geldt niet voor de planlocatie.

Op basis van voorgenoemde is een nieuwe woning niet toegestaan. Wel is het mogelijk om sloopmeters in te zetten voor het sloopregistratiesysteem teneinde voor rood-voor-rood. Er kan maximaal 2.500 m² worden opgenomen. In totaal wordt er 1.360 m² ingezet.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Het VAB-beleid biedt nieuwe (bedrijfs-)mogelijkheden in het buitengebied. Om agrarische bebouwing te hergebruiken gelden algemene uitgangspunten om kaders te geven voor wat wel en wat niet kan:

- Alleen agrarisch gebouwen die zijn opgericht met vergunning komen in aanmerking. Bebouwing welke is opgericht zonder vergunning, onafhankelijk of deze onder het overgangsrecht valt, komt niet in aanmerking voor VAB.
- De bebouwing moet minimaal 5 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, om te voorkomen dat agrarische bebouwing wordt opgericht met het oogmerk hier een niet-agrarische functie in te realiseren;
- Wanneer er bedrijfsbebouwing in agrarisch gebruik blijft mag dit niet leiden tot meer bouwmogelijkheden voor de agrarische bedrijfsvoering of het niet-agrarische deel van het bedrijf (het agrarische bedrijf komt dus op slot te staan);
- Voor de nieuwe bedrijfsfunctie op een VAB-locatie mag in het bestemmingsplan/omgevingsplan geen extra bedrijfsbebouwing toegevoegd worden. Het gaat om een bedrijfsfunctie binnen de bestaande bebouwing. Eventuele uitbreiding in de toekomst zal dan getoetst moeten worden aan de te zijner tijd geldende beleidskaders;
- Bedrijvigheid die is toegestaan zijn bedrijven met maximaal milieucategorie 2, zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan/omgevingsplan of bedrijvigheid die is

gelieerd aan het buitengebied met een hogere milieucategorie.

Hierbij moet gedacht worden aan loon- en veevoerbedrijven, etc.;

- De activiteiten worden binnen de bestaande bebouwing beoefend. Voor opslag zijn er buiten wel mogelijkheden, maar deze moeten landschappelijk goed worden ingepast en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren;
- Voor de deelgebieden 3 en 4 uit het Landschapsontwikkelingsplan geldt het 'nee, tenzij-principe'. De 'nee, tenzij' betekent dat het moet gaan om een gebiedseigen ontwikkeling die past bij het agrarische karakter van het gebied of een ontwikkeling die bijdraagt aan de vitaliteit van het buitengebied. Daarnaast moet het plan goed onderbouwd worden met een bedrijfsplan.
- De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst aan: het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan, het landschapsontwikkelingsplan, de welstandsnota en de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs-)woning, ook niet als bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld door verhuur of verkoop);
- Agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd, ook in de toekomst moet het agrarische bedrijf in de omgeving niet gehinderd worden door de vab-activiteit;
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeeraantrekkende

werking hebben. De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt hierbij als uitgangspunt genomen. De mate waarin de verkeersintensiteit toeneemt, mede in relatie tot de verkeersveiligheid, wordt hierbij bekeken.

Uitgangspunt van het beleid is hergebruik van bestaande gebouwen. Soms echter, is sloop en nieuwbouw gewenst ter verhogen van ruimtelijke kwaliteit en dan gelden de volgende uitgangspunten:

- Vervangende nieuwbouw is mogelijk tot maximaal 1000 m². Indien meer vierkante meters gewenst zijn geldt er een saneringsregeling van 50%. Dit houdt in dat van alles wat bovenop de 1000 m² gesloopt wordt, 50% terug mag worden gebouwd;
- Bestaande bebouwing welke niet hergebruik wordt dient gesloopt te worden;
- De toegestane vierkante meters aan bebouwing voor de nieuwe bedrijfsfunctie wordt gebaseerd op de aanwezige legale (agrarische) bebouwing. Indien er wordt gesloopt en niet teruggebouwd wordt, worden deze vierkante meters bebouwing afgetrokken van het maximale toegestane oppervlakte;
- Ter compensatie om een gebouw voor VAB te gebruiken wat minder dan 5 jaar in agrarisch gebruik geweest is, mag andere bebouwing op het perceel gesloopt worden;
- De investering die gedaan moet worden in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving kan ook gedeeltelijk gebruikt

worden voor het opknappen van karakteristieke en/of monumentale bebouwing.

- Voor het realiseren van een VAB-locatie > dan 1000m² geldt dat aangetoond moet worden middels een bedrijfsplan dat is nodig / levensvatbaar is.

Er wordt een nieuwe loods gerealiseerd van 790 m². In die loods wordt een deel gerealiseerd als zijnde nieuw bijgebouw bij de woning met een omvang van 150 m². Omdat de vervangende nieuwbouw onder de 1.000 m² blijft kan er een verhouding van 1:1 aangehouden worden.

3.8 Landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten hebben 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 aan de Sangeldijk gelegen in deelgebied 3: 'Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek'.

Dit deelgebied is een vlak gebied, waar veel kwel voorkomt afkomstig van de Sallandse Heuvelrug. Het bijzondere van dit gebied is de zeer rationele verkaveling, met grote blokvormige kavels tussen wegen en watergangen. Vroeger kwam in het gebied veel kavelbeplanting voor in de vorm van elzensingels, maar die zijn nu verdwenen. Het gebied heeft daardoor een grote mate van openheid.

Opgaven voor dit deelgebied zijn, onder andere:

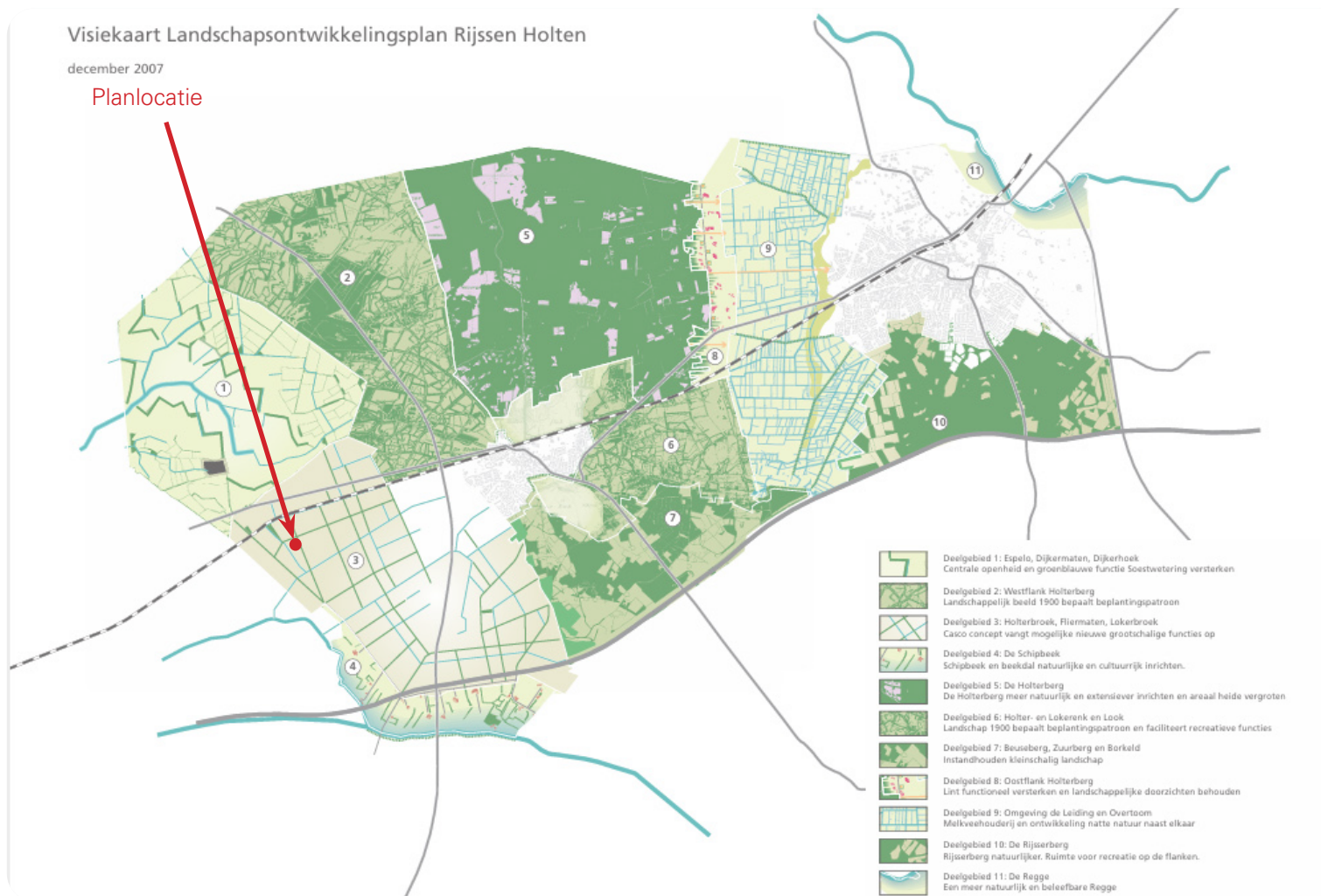
- Het bieden van een groen kader of casco om mogelijke toekomstige 'rode' ontwikkelingen waaronder de mogelijke in plaatsing van agrarische bedrijf (landbouwontwikkelingsgebied) te kunnen opvangen;
- Het realiseren van een blauw kader of casco ter versterking van het water- en natuursysteem en ter inpassing van functies;
- Het creëren van een aantrekkelijke entree van de kern Holten via de N332;
- Een ruimtelijk kader bieden aan behoud van het weide vogelgebied (Fliermaten);
- Het zichtbaar maken van de landweer langs de Scholmansdijk.

De andere opgaven zijn voor deze specifieke ontwikkeling niet relevant. Behoud van openheid is hier van belang. Daarnaast zal op de planlocatie de mogelijkheid voor melkvee beëindigd worden. De ontwikkeling past goed binnen de gestelde doelen.

Visiekaart Landschapontwikkelingsplan Rijssen Holten

december 2007

Planlocatie

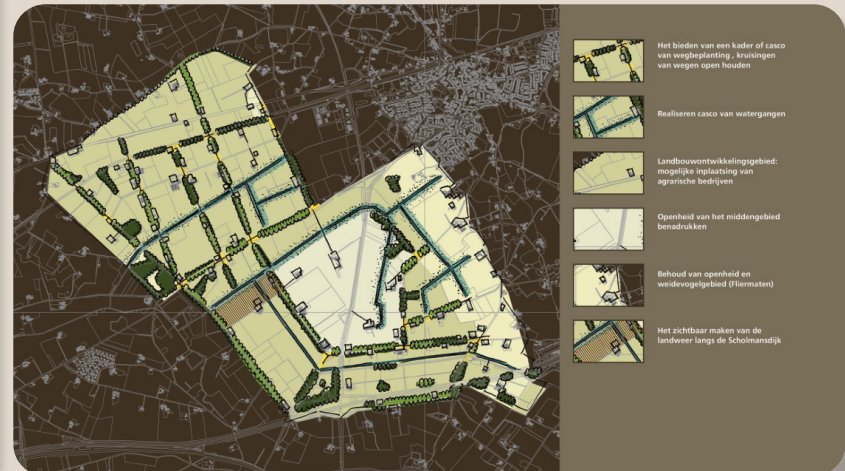


Visiekaart uit LOP Rijssen-Holten met planlocatie aangegeven met een rode stip (bron: rijssen-holten.nl).

Ter verduidelijking van de situatie. Het naastliggende kaartbeeld geeft de te slopen schuren (1 en 3) en de te behouden schuur (2) weer. De te slopen schuren bedragen 2.150 m².



Gebouwen Sangeldijk (bron: topotijdreis, bewerkt).



Deelgebied 2 uit LOP Rijssen-Holten met de planlocatie aangegeven met een rode stip (bron: rijssen-holten.nl).

4. Nieuwe situatie

Samenvatting huidige situatie

De locatie bevindt zich in het buitengebied van Holten in het van oorsprong maten- en flierenlandschap, dat nu meer de karakteristiek heeft van een grootschalig ontginningslandschap. Het erf is ontstaan aan het eind van de jaren '20 van de vorige eeuw en heeft een rechtlijnige opzet. Op het erf staat een woning en meerdere opstallen die in gebruik waren voor het melkveebedrijf.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de agrarische functie omgezet naar enkel akkerbouw. In het kader van de LBV-regeling worden twee opstallen gesloopt (witte stippellijn (D) op de tekening op pagina 15) en worden meerdere kuilvoerplaten (E) gesaneerd. Daarnaast blijft er één opstal (C) behouden en wordt één nieuwe loods gebouwd (J). De woning blijft eveneens behouden.

Het bestaande erf kent een sterke landschappelijke inpassing. Deze wordt behouden in de nieuwe situatie. Dat geldt onder meer voor een haag (H), fruitbomen op het voorerf binnen de haag en enkele bestaande bomen (I). Ter inpassing van de nieuwe grens van het erf wordt een robuuste houtsingel aangelegd (L) welke in verhouding is met de te bouwen opstal. Daarnaast wordt een haag (B) aangeplant op de plek van de te slopen schuur.

Ter versterking van het landschap zijn reeds knotwilgen aangeplant

(M) en wordt er een houtsingel langs de weg aangelegd (K). Beide zijn passend in een landschap dat voornamelijk gekenmerkt wordt door landschapselementen langs wegen en waterlopen.

Maatregelen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

Er worden meerdere maatregelen genomen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- de sloop van een melkveeststal en jongveeststal (D);
- het saneren van kuilvoerplaten (E);
- behouden van bestaande landschapselementen (H/I);
- het aanleggen van houtsingels (K en L);
- behoud van reeds aangeplante knotwilgen (M).

Met voorgenoemde maatregelen wordt voldaan aan het gestelde beleid.



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

- A: Bestaand woonhuis.
- B: Nieuw te planten haag, aanplanten in enkele rij met de soort: beuk of haagbeuk. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) in enkele rij. Totaal: 135 stuks op een lengte van 27 meter.
- C: Te behouden werktuigenberging t.b.v. akkerbouw.
- D: Te slopen opstallen (witte stippellijn).
- E: Te verwijderen kuilvoerplaten (paarse stippellijn).
- F: Erfverharding.
- G: Tuin/gazon.
- H: Bestaande hagen.
- I: Bestaande houtopstanden.
- J: Nieuw te bouwen loods.
- K: Nieuw aan te planten houtsingel. Aan te planten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), met de soorten: Lijsterbes, krent, vuilboom, Gelderse roos, meidoorn en hondsroos. Plantafstand 1,5 meter tussen de rij en in de rij. Totaal 360 stuks op een lengte van 200 meter in 4 rijen. Toevoegen van boomvormers in de maat 150-200 (hoogte in centimeters) met de soorten: es, els, Spaanse aak en zomereik. Totaal: 64 stuks in gelijke verhouding.
- L: Nieuw aan te planten houtsingel. Aan te planten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), met de soorten: Lijsterbes, krent, vuilboom, Gelderse roos, meidoorn en hondsroos. Plantafstand 1,5 meter tussen de rij en in de rij. Totaal 150 stuks op een lengte van 45 meter in 5 rijen. Toevoegen van boomvormers in de maat 150-200 (hoogte in centimeters) met de soorten: es, els, Spaanse aak en zomereik. Totaal: 18 stuks in gelijke verhouding.
- M: Reeds aangeplante knotwilgen. Totaal 17 stuks.
- N: Agrarisch bouw-/weiland.



Fragment uit 1920 (bron: topotijdreis.nl)

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