



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Rutgersweg 4 - Holten •

Tubbergen, 15 augustus 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Rutgersweg 4



Datum:	22 april 2025, Tubbergen										
Gewijzigd:	15 augustus 2025, Tubbergen										
Status:	Definitief										
Opgesteld:	N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl										
Auteur:	Ing. DE										
Getekend:	Ing. DA										
Gecontroleerd:	Ing. NH										
Inhoudsopgave:	<table><tr><td>1. Aanleiding</td><td>03</td></tr><tr><td>2. Huidige situatie</td><td>04</td></tr><tr><td>3. Beleid</td><td>06</td></tr><tr><td>4. Nieuwe situatie</td><td>14</td></tr><tr><td>5. BKP nieuwe woning</td><td>16</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie	04	3. Beleid	06	4. Nieuwe situatie	14	5. BKP nieuwe woning	16
1. Aanleiding	03										
2. Huidige situatie	04										
3. Beleid	06										
4. Nieuwe situatie	14										
5. BKP nieuwe woning	16										



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Rutgersweg 4 in Holten is het erf van de initiatiefnemer gelegen. Het erf is ontstaan aan het eind van de jaren '70 van de twintigste eeuw. Destijds bestond dit erf uit een woonhuis met opstallen die gebruikt werden voor het agrarisch bedrijf. Het erf kent een functionele opzet en kenmerkt zich door beplanting langs de weg en openheid naar de achterkant van het erf waar de gronden liggen die destijds gebruikt werden ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

De locatie is gelegen in een overgangsgebied van het kampenlandschap naar de heideontginning. Omdat het erf relatief laat is ontstaan heeft het de kenmerken van het ontginningslandschap overgenomen.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om een deel van de agrarische bebouwing te slopen en in het kader van de 'rood voor rood regeling' een compensatiewoning met een bijgebouw te realiseren op het eigen erf. De initiatiefnemer wenst één van de gebouwen te behouden ten behoeve van zijn werkzaamheden in die schuur. De schuur heeft nu de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk bedrijf'. De wens is om deze aanduiding te behouden, evenals de schuur waarin de werkzaamheden plaatsvinden. De overige agrarische bebouwing zal gesloopt worden. Ook wenst de initiatiefnemer op het bestaande erf een nieuw bijgebouw te realiseren voor de werktuigen die benodigd zijn voor het bewerken van de gronden die in zijn bezit blijven.

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Rijssen-Holten stelt een landschappelijke inpassing als voorwaarde voor de ontwikkeling. In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Planlocatie aan de flank van een stuwwal

Het erf van de initiatiefnemer is gelegen in het buitengebied, ten noordwesten van Holten aan de Rutgersweg die na het erf van de initiatiefnemer over gaat van een verharde weg in een zandpad. De planlocatie is gelegen in een grootschalig dekzandgebied aan de flank van de stuwwal waar we het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug vinden. De stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd en in de laatste ijstijd is met name in de reliëfrijke gebieden dekzand afgezet. Dat geldt ook voor het plangebied. 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 voeren met name van de stuwwal naar het lager gelegen gebied aan de westzijde, waar de waterlopen uiteindelijk afwateren op de IJssel.

2.2 De overgang van kampenlandschap naar heideontginning

Het dekzandgebied vormt de bodem voor het ontstaan van diverse landschappen, zoals het kampenlandschap en het heideontginningslandschap. De planlocatie bevindt zich op een overgang van deze twee landschappen. Het kampenlandschap is ontstaan op de hoger gelegen delen, die geschikt waren voor het verbouwen van bijvoorbeeld granen. De lager gelegen, nattere gebieden werden gebruikt om het op te laten weiden. De heidegebieden waren tot het begin van de 20e eeuw nog niet interessant als landbouwgrond, vanwege de geringe vruchtbaarheid



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



Planlocatie. (Bron: pdok.nl)

ervan. In het plangebied is te zien dat de eerste boerderijen ontstonden langs de kampen en de heidegebieden later zijn ontgonnen. Het erf van de initiatiefnemer is aan het eind van de jaren '70 ontstaan, waardoor het de karakteristieken van het ontginningslandschap heeft aangenomen, met name de rechtlijnige structuur en de beplanting langs de weg. De groenstructuren langs de voormalige kamp zijn vanaf de ontginningsperiode (jaren '30) ook verdwenen. De structuur is nog terug te zien in de kavelverdeling en de loop van de Koeweideweg.

2.3 Erfopzet

Het erf is aan het eind van de jaren '70 ontstaan als agrarisch erf. In die tijd ontstond ook een verbinding tussen de Rutgersweg en de Koeweideweg. Omdat het erf relatief laat is ontstaan kent het een moderne, functionele opzet die passend is bij erven uit het ontginningslandschap. De bestaande woning is parallel aan de Rutgersweg gesitueerd en vormt het hoofdgebouw op het perceel. De opstallen zijn achter de voorgevel van deze woning gesitueerd. Langs de weg is een fruitgaard en een 'erfbos' gelegen wat het erf een groen aanzicht geeft. De achterkant van het erf, richting de omliggende gronden, is open, zoals ook herkenbaar in de ontginningsgebieden.

2.4 Nieuwe elementen

Omdat het erf de karakteristieken heeft van het ontginningslandschap is het passend om de openheid te behouden en ligt er een kans voor het versterken van de bestaande groenstructuren. Aansluiten bij het kampenlandschap is niet passend bij dit erf.



Locatie plangebied in 1900 (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied in 1988 (Bron: topotijdreis.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, 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.

3.4 Ontwikkelingsperspectieven

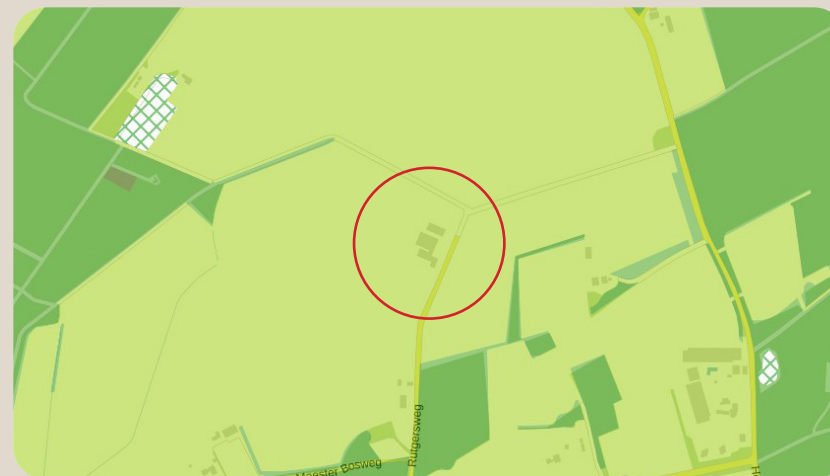
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie valt in de categorie "wonen 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

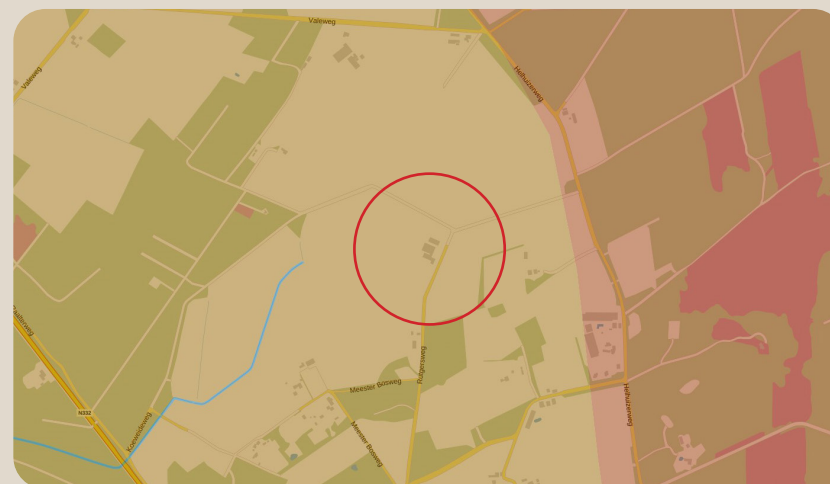
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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 te vinden 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 beekdal en met waterlopen waardoor het water uit de hoger gelegen delen wordt afgevoerd.



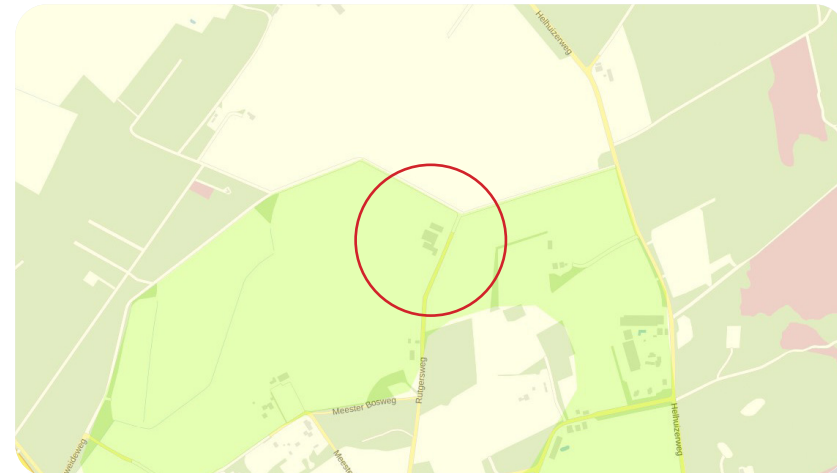
Ontwikkelingsperspectief, 'wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



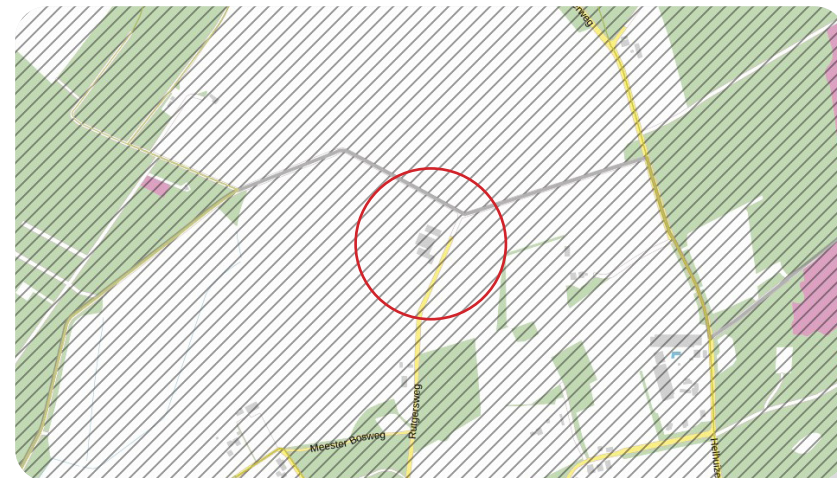
Natuurlijke laag 'dekzand'. (Overijssel.tercera-ro.nl)

3.5.2 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden 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 eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. Het plangebied is gelegen op een dergelijke overgang. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis. De planlocatie is gelegen op de overgang tussen het kampenlandschap en het heideontginningslandschap. Van vroeger uit behoort het gebied tot het kampenlandschap, maar in de loop van de tijd zijn de kenmerken van dit landschap verdwenen. De robuuste groene omlijsting van de koeweide is in de loop van de tijd verdwenen, de Koeweideweg verwijst nog naar de voormalige contouren van de kamp, langs deze weg staat een bomenrij. Vanaf de jaren '30 van de twintigste eeuw zijn de heidegebieden ontgonnen. Dat was toen mogelijk door ontwikkelingen in de landbouw, met als belangrijkste uitvinding die van kunstmest. De ontginning werd planmatig en grootschalig aangepakt wat zorgde voor relatief grote, open ruimtes. Erven lagen in blokken aan de weg en de wegen kennen een rechtlijnige structuur. Beplantingen vinden we hier



Laag van het cultuurlandschap, 'oude hoevenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



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

terug in de vorm van lanen en bosjes. Deze kenmerken zijn ook terug te vinden op de planlocatie, zoals het bosje langs de Rutgersweg.

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 agrarische bedrijvigheid wordt gestaakt en een woning wordt toegevoegd, wat minder verlichting benodigd is.

3.6 Planologische situatie

Het 'Chw Veegplan' is het vigerende beleid. Op basis van dit beleid heeft de planlocatie de volgende aanduidingen (zie kaart rechts):

- Art. 46 Agrarisch landschap - gemengde functies;
- Art. 188 Agrarisch bedrijf: akkerbouwbedrijf;
- Art 529 Verblijfsrecreatie flank Holterberg;
- Art 558 Landschap Westflank Holterberg (deelgebied 2 in het Landschapontwikkelingsplan).

De agrarische bestemming zal na het doorlopen van het rood voor rood proces worden aangepast naar de functie 'wonen voormalig agrarisch'. Op basis van artikel 188 is op deze locatie toegestaan: één bedrijfswoning met inwoning, opslag van caravans en goederen en



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

het vervaardigen van houten producten. Daarnaast kent de locatie een aantal zoneringen (zoals art. 563 Archeologische verwachtingswaarde), zie ook op de kaart op p.9. Voor de archeologische verwachtingswaarde geldt: in het plangebied zijn gebieden aangewezen waar voor archeologie een verwachtingswaarde geldt. Om de mogelijke archeologische waarden in deze gebieden te beschermen gelden er regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hier zal bij de realisatie van de plannen rekening mee gehouden worden.

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 en het VAB-beleid. Daarom heeft de gemeenteraad als aanvulling op de Kadernota Landelijk gebied het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt hoofdstuk 2 'rood-voor-rood'. Middels rood-voor-rood kan een woningbouwkavel in het buitengebied 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 op het LOP. De planlocatie valt echter onder deelgebied 2 'Westflank Holterberg';
- De locatie is gelegen binnen een straal van 250m van een actief intensief agrarisch bedrijf of 100m van een actief grondgebonden agrarisch bedrijf is in principe uitgesloten voor de toepassing van compensatiekavels. 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. De planlocatie is niet gelegen in het enkenlandschap. Daarnaast zullen de compensatiewoning en het bijgebouw gerealiseerd worden op de voetprint van te slopen gebouwen.

De belangrijkste voorwaarde voor deelname aan de rood-voor-rood regeling is het slopen van landschap ontsierende bebouwing. Belangrijke uitgangspunten zijn: er moet op één locatie minimaal 300 m2 worden gesloopt, alle landschap ontsierende bebouwing en bouwwerken (geen gebouw zijnde) moeten worden gesloopt en de

slooplocatie krijgt een woonbestemming, met uitzondering van de slooplocaties waar sprake is van ontmenging.

Berekening sloopmeters (afbeelding rechts)

- 1.678 m² (totale sloopmeters)
- 1.000 m² (compensatiewoning)
- 295 m² (gebouw 1 blijft staan, valt onder VAB);
- 150 m² (nieuw te bouwen bijgebouw bestaande woning)
- = 233 m² (restmeters)

Toelichting:

Op de planlocatie zal 1.383 m² gesloopt worden. Er moet minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden voor één woning. Hiervoor zal een compensatiewoning (maximaal 750 m³) en een bijgebouw (maximaal 150 m²) worden gerealiseerd. Eén van de gebouwen (gebouw 1 van 295 m²) zal blijven staan in het kader van de VAB regeling, omdat deze in gebruik blijft ten behoeve van het ambachtelijk bedrijf.

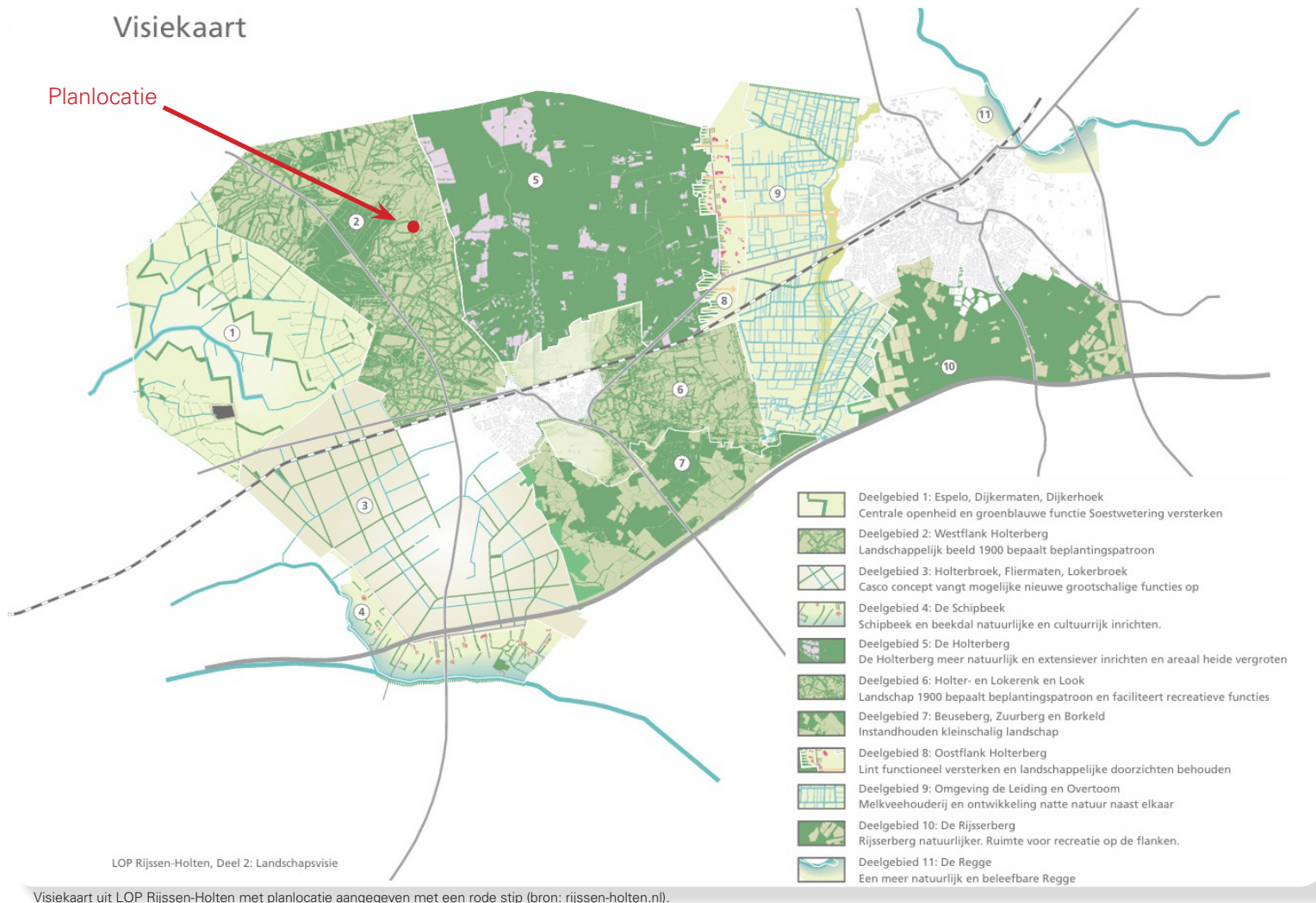
Ook zal op het bestaande erf een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden voor stalling van machines die nodig zijn voor het bewerken van de gronden die de initiatiefnemer in zijn bezit houdt. De initiatiefnemer gebruikt hiervoor 150 m² die hij als bijgebouw bij de woning mag realiseren. Bij deze ontwikkeling is de investering in balans met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt een groot oppervlak landschap ontsierende bebouwing gesloopt,



Berekening sloopmeters (bron: Twenaar Landelijk Vastgoed).



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



daarnaast wordt geïnvesteerd in aanplant van passende beplanting. Dit is nader uitgewerkt in een KGO taxatie rapportage.

3.8 Landschapsonwikkelingsplan Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten hebben in december 2007 een landschapsonwikkelingsplan (LOP) op laten stellen. Het LOP bestaat uit een analyse van het landschap en het beleid, een inventarisatie van de landschapselementen, een landschapsonwikkelingsvisie 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 Rutgersweg gelegen in deelgebied 2: 'Westflank Holterberg'.

In dit deelgebied neemt de hoogteligging van het gebied van oost naar west af, zoals ook te zien op de hoogtekaart. Karakteristiek in dit gebied is de verspreide aanwezigheid van historische boerderijen en erven (sterke Twentse invloeden), tussen glooiende akkers, bosjes en beplantingselementen, waardoor het gebied zeer gevarieerd en kleinschalig is. Het gebied heeft hoge natuurwaarden, het grondgebruik bestaat uit zowel veeteelt als akkerbouw. In het gebied ligt een onregelmatig wegenpatroon met veel onverharde wegen en de provinciale N332 die het gebied doorsnijdt. Wisselende zichtlijnen

maken een sterke beleving van de Holterberg en bossen mogelijk. In dit gebied is vooral sprake van kleinschalige bedrijven en een kleinschalig landschap. Echter het erf op de planlocatie is later ontstaan, aan het eind van de jaren '70, waardoor het een modernere opzet en structuur kent dan de meeste erven in de omgeving.

Opgaven voor dit deelgebied zijn, onder andere:

- behoud en versterking van het kleinschalige landschap, als inspiratie bron voor landschapsherstel en -ontwikkeling;
- 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 onverharde wegen.

De andere opgaven zijn voor deze specifieke ontwikkeling niet relevant. De planlocatie is gelegen in een zichtlijn vanaf de N332 naar de Holterberg. Behoud van openheid is hier van belang. Daarnaast zal op de planlocatie kleinschaligheid teruggebracht worden. De ontwikkeling past goed binnen de gestelde doelen.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De locatie is gelegen in het buitengebied van Holten, op de overgang van het kampenlandschap naar het ontginningslandschap. Het erf is eind jaren '70 ontstaan, waardoor het de kenmerken van het ontginningslandschap heeft aangenomen, namelijk een rechte opzet met beplanting langs de weg (G en H op de situatietekening) en openheid richting het omliggende landschap. Het erf bestaat uit een woning (A) en (agrarische) opstallen eveneens parallel aan de weg.

4.2 Nieuwe situatie

De initiatiefnemer wenst een herinrichting van zijn erf. Wat betekent dat hij het grootste deel van de opstallen gaat slopen (D). Ook de ondergrondse mestopslag zal worden verwijderd (F). Een van de bijgebouwen (E) zal blijven bestaan ten behoeve van het ambachtelijk bedrijf ter plaatse. De sloopmeters zullen op het eigen erf worden ingezet voor een compensatiewoning (B). Er zal een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden behorend bij de compensatiewoning (C).

De bestaande woning (A) blijft behouden en er zal een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd (L) behorend bij de bestaande woning, omdat de initiatiefnemer ruimte nodig heeft voor het stallen van machines die hij gebruikt voor het bewerken van zijn (akker-)land. Het erf zal worden ingepast met nieuw aan te planten solitaire erfbomen (M) zodat de openheid aan de achterzijde van het erf behouden blijft.

De beplanting aan de straatzijde zal versterkt worden. Het noordelijk gelegen erfbos zal worden aangevuld met een aantal bomen in de soorten: eik, linde en kastanje. De bestaande boomgaard zal worden aangevuld met fruitbomen (I2). Daarnaast zal het voethek worden deel worden vervangen door een haag (N), om het Sallandse karakter van het erf te benadrukken.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- Sloop van landschap ontsierende bebouwing (D);
- Nieuwe erfsituatie passend in het landschap;
- Aanplant van nieuwe houtopstand met inheemse boomsoorten (I en M en N).

Met de voorgestelde ontwikkeling wordt voldaan aan het gestelde beleid.



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

- A: Bestaande woning met inwoning.
- B: Nieuw te realiseren compensatiewoning.
- C: Nieuw te bouwen bijgebouw, behorend bij B.
- D: Te slopen opstallen (gele stippellijnen).
- E: Te behouden opstal.
- F: Te verwijderen mestopslag.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Bestaande fruitgaard.
- I: Nieuw aan te planten houtopstanden.
Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.
- I1: nieuwe erfbomen aanplanten met de soorten: eik en linde (totaal 5 bomen).
- I2: bestaande fruitgaard aanvullen met walnoot, appel, peer (totaal 4 fruitbomen).
- J: Tuin/ gazon.
- K: Omliggende agrarische gronden.
- L: Nieuw te bouwen bijgebouw, behorend bij A.
- M: Nieuw aan te planten walnoot of linde.
Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen (totaal 2 bomen).
- N: Houten voethek deels vervangen door een haag.
Keuze uit: haagbeuk (Carpinus), wilde liguster, meidoorn.
Aanplanten in enkele rij, 5 stuks per strekkende meter: enkele soort of gemengd. Maat 80-100 (hoogte in centimeters).



Fragment uit 1900 (bron: toptijdreis.nl)

5. Beeldkwaliteitsplan woning

5.1 Situering en typologie

In de voorgenomen situatie is er sprake van een erf in een half open landschap op de overgang van het kampenlandschap naar het ontginningslandschap. Het erf is eind jaren '70 ontstaan, waardoor het de kenmerken van het ontginningslandschap heeft aangenomen. De gebouwen op het erf staan net als de beplanting georiënteerd op de weg. Dat karakter wordt bij de erftransformatie sprekender vanwege de positonering van de nieuwe bebouwing en het versterken van groen (bomen en struiken). Het erf zal worden ingepast met nieuw aan te planten solitaire erfbomen aan de voorzijde (straatzijde) om de openheid aan de achterzijde van het erf te behouden.

Voor het oprichten van verschillende typen bebouwing in het buitengebied gelden specifieke aandachtspunten. Onder meer gaat het dan om de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie in het buitengebied. Voor niet agrarische bebouwing geldt: staafvormige boerderijachtige massa's. De gebouwen staan veelal los van elkaar en de positie van de oorspronkelijke bebouwing is bij (vervangende) nieuwbouw richtinggevend. De huidige woning blijft het hoofdgebouw op het erf. De rest van de bebouwing is min of meer ondergeschikt en vormt nog altijd een erfensemble. De compensatiewoning moet worden gezien als een apart (woon)gebouw, waarbij de bijgebouwen in het midden tussen beide woningen geconcentreerd staan. De woning hoeft niet perse het uiterlijk van een schuur te hebben maar

een eenvoudige plattegrond en architectuur zijn wel wenselijk om het gebouw te laten aansluiten bij de overige gebouwen op het erf. Er wordt een landelijke stijl geambieerd met natuurlijke materialen waarbij stakke lijnen gecombineerd worden met klassieke elementen.

5.2 Situering vrijstaande woning

Ondergeschikt of gelijkwaardig aan het hoofdgebouw. De gebouwen moeten elkaar kunnen versterken.

Massa/volume/hoofdvorm

Eenvoudige kloeke hoofdvorm, rechthoekige plattegrond, grote kap, flauwe dakhelling (voorkeur, minimaal 30 graden), bij voorkeur geen dakkapellen, ondergeschikt aan de hoofd woning (lage goothoogte, maximaal 3,5 meter, nok maximaal 10 meter).

Gevel/architectuur

Ingetogen vormgeving, gesloten naar de weg, open naar het landschap, alle gevels en gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd en in verhouding, moderne uitstraling is nadrukkelijk toegestaan.

Materialen/kleuren/detaillering

Ingetogen materiaal- en kleurgebruik, sobere detaillering, hout of hout in combinatie met baksteen, donkere kleuren (baksteen in donkere aardetinten, rood-bruin, bruin of rood genuanceerd), donkere dakpan of (donker, niet glimmend) metaal.

Aan-, uit- en bijgebouwen

Losse bijgebouwen, hout, behandeld of onbehandeld dan wel de referentie 'schuur', afmetingen en uitstraling ondergeschikt aan hoofdgebouw.



Locatie binnen plangebied. (Bron: N+L)



Referentiebeelden vrijstaande woning noord. (Bron: google.com)

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