



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Sangeldijk 7 - Holten •

Tubbergen, 22 november 2025 - Definitief

Ruimtelijk Kwaliteitsplan Sangeldijk 7

Datum: 22 november 2025, Tubbergen

Gewijzigd:

Status: Definitief

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

Auteur: BM
Getekend: BM
Gecontroleerd: MB/NH

Inhoudsopgave:

1. Aanleiding	03
2. Huidige situatie	04
3. Beleid	06
4. Nieuwe situatie	16



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Sangeldijk 7 in Holten bevindt zich het erf van de initiatiefnemer. Dit erf is ontstaan aan het eind van de jaren '20 van de vorige 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 ruim 500 zeugen. Onlangs is de varkenshouderij beëindigd en heeft de initiatiefnemer besloten om deel te nemen aan de Lbv-regeling. De planlocatie is gelegen in een matenlandschap dat wordt omringd door het kleinschalige kampenlandschap. Het landschap rondom de locatie zelf heeft wat meer weg van een ontginning door een eerdere ruilverkaveling.

1.2 Wens initiatiefnemer

Initiatiefnemer wil zijn zeugenhouderij beëindigen met gebruikmaking van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie (Lbv). Dit betekent dat alle agrarische bouwwerken die dienstdeden als dierverblijven, in het totaal gaat het om 3.844 m², worden gesloopt. Op de locatie wil hij zijn bedrijf voortzetten ten behoeve van akkerbouw. Meer specifiek heeft hij de wens om de huidige bedrijfswoning met vergunde inwoonsituatie om te zetten naar twee woningen aaneen. Voor de noodzakelijke sloopmeters (300m²) voor het extra woonrecht zet initiatiefnemer de gemeentelijke Rood-

voor-Rood regeling in. Daarnaast wil hij, via de VAB-regeling, een bestaande schuur met een oppervlakte van 303 m², laten staan en uitbreiden met 540 m², een bestaande werktuigenloods van 200 m² als bijgebouw bij het bestaande woonadres behouden en een nieuw bijgebouw van 150 m² als bijgebouw voor het nieuwe woonadres bouwen. De resterende sloopmeters (2500 m²) worden geregistreerd via de regeling sloopmeter registratie.

Het agrarische bedrijfsperceel zal worden omgezet naar wonen met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing "Wonen - VAB" en een bedrijfsfunctie tot en met categorie 2.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan.

Op 27 mei 2025 heeft de gemeente Rijssen-Holten besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. De gemeente stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing en een uitwerking van de invulling van de te behouden bebouwing als een één-erfgedachte als belangrijke voorwaarden.

In deze onderbouwing wordt de inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dit resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

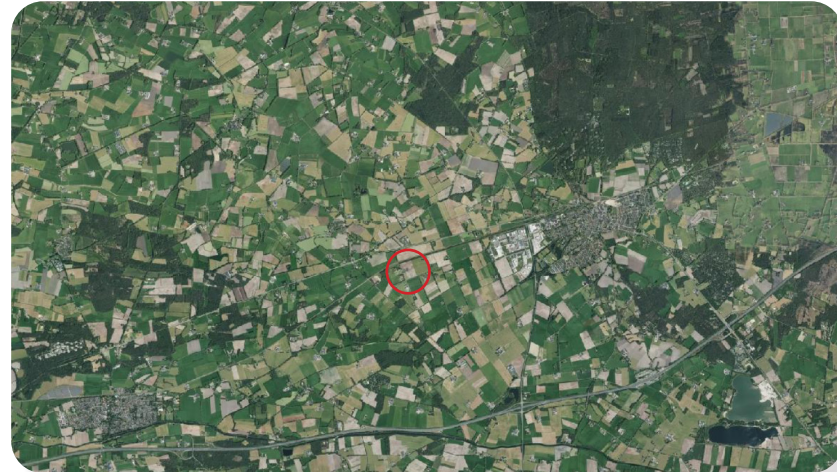
2. Huidige situatie

2.1 Planlocatie in het grootschalige dekzandgebied

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 lagergelegen gebied aan de westzijde, waar ze uiteindelijk afwateren in de IJssel.

2.2 De overgang van het maten- en flierenlandschap naar het kampenlandschap

Het dekzandgebied vormt de basis voor het ontstaan van verschillende landschappen, zoals het kampenlandschap en het ontginningslandschap. De planlocatie bevindt zich in het midden van 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 rechte wegen worden begeleid door robuuste beplantingsstructuren.



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



Planlocatie. (Bron: pdok.nl)

Aanvankelijk was er sprake van een halfopen landschap met talloze groenstructuren. Dat veranderde snel na de ruilverkaveling. Daardoor ontstond er een zeer open landschap.

2.3 Erfopzet

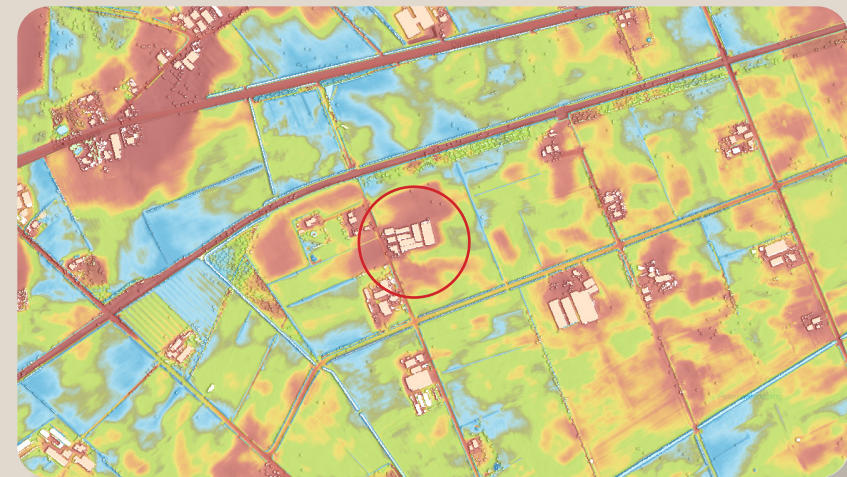
Aan het eind van de jaren twintig van de vorige eeuw verscheen de eerste bebouwing in dit gebied. Het betreft in dit geval een oude woonboerderij met een karakteristieke voorgevel, die haaks op de weg is gepositioneerd. Het erf heeft een rechtlijnige en functionele indeling. De achterzijde van het erf 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

Planlocatie kent een open karakter dat past bij dat van een ontginningslandschap. De nieuwe ontwikkeling biedt 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)



Hoogtekaart 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.

3.1.1 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.

3.1.2 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 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.

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

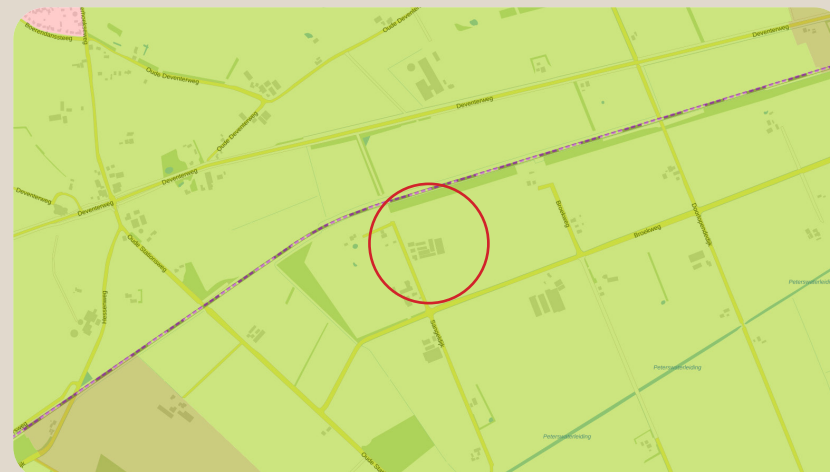
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie valt in de categorie "wonen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

3.1.4 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.

3.1.5 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 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 lagergelegen 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)

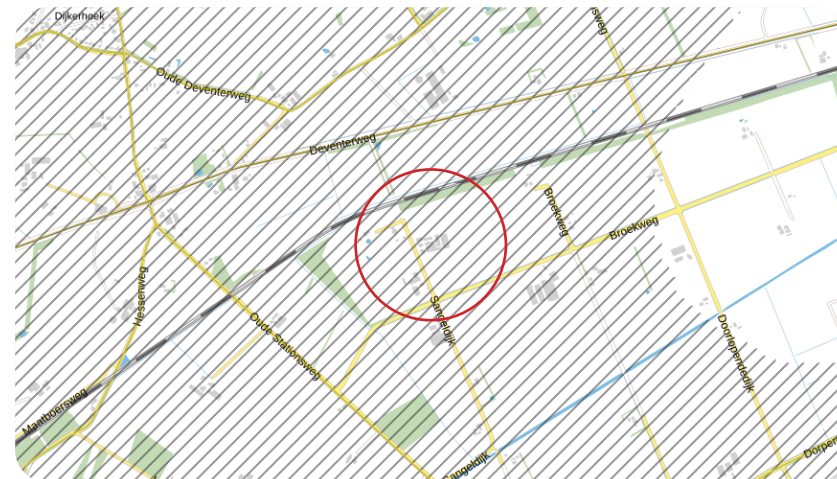
3.1.6 Laag van cultuurlandschap

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).

3.1.7 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.

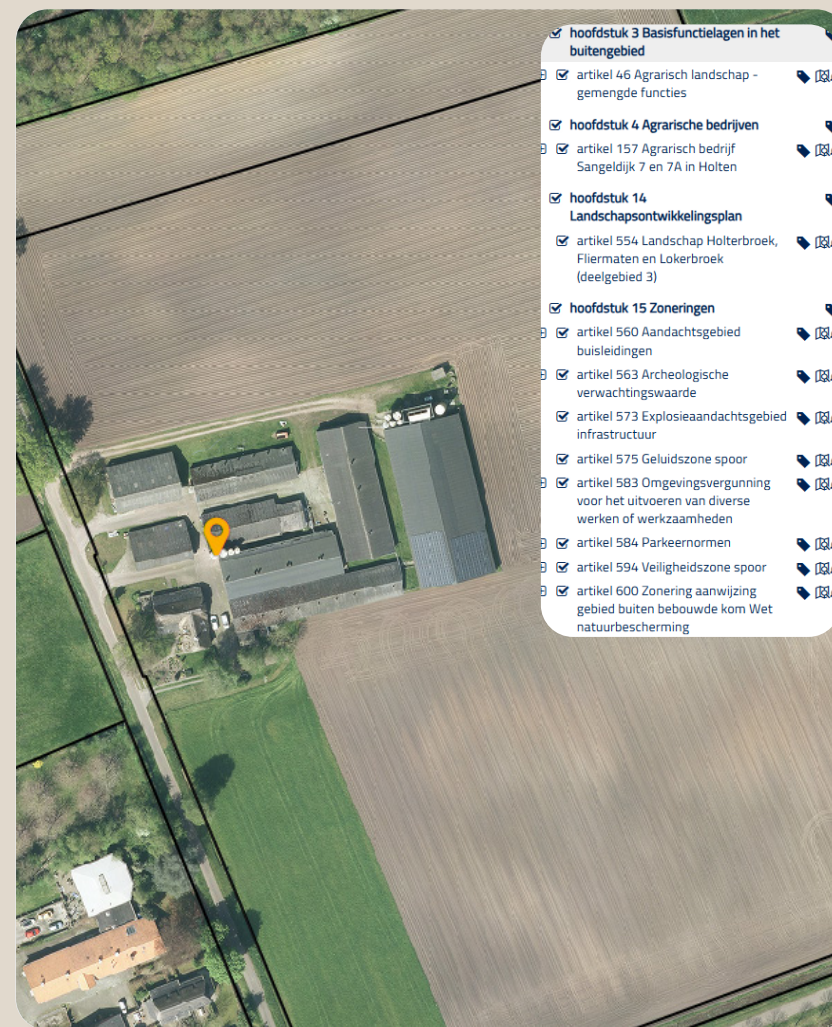
3.2 Planologische situatie

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

- Agrarisch landschap - gemengde functies;
- Agrarisch bedrijf Sangeldijk 7 en 7a in Holten

De agrarische functie zal na het doorlopen van de LBV- regeling worden aangepast van de functie 'Wonen-VAB,' en een bedrijfsfunctie tot en met categorie 2. De overige aanduidingen blijven behouden.

Daarnaast kent de locatie een aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde'. In het plangebied zijn gebieden aangewezen waar voor archeologie een verwachtingswaarde geldt.



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

Om de mogelijke archeologische waarden in deze gebieden te beschermen gelden er regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hier is rekening mee gehouden bij de ingediende procedure.

3.3 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. Deze is per 24-01-2025 geactualiseerd.

Rood voor rood

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt hoofdstuk 2 'Rood-voor-Rood' en hoofdstuk 3 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. 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 locatie is gelegen binnen een straal van 250m van een actief intensief agrarisch bedrijf of 100m van een actief grondgebonden agrarisch bedrijf.
- 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.
- De gebieden die zijn gelegen in de zonering 'reliëf' (enken) uit het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten of in het Landschapsontwikkelingsplan als zodanig zijn bedoeld.

Op basis van het voorgenoemde is een nieuwe woning niet toegestaan. De planlocatie valt onder deelgebied 3. Via de Rood-voor-Rood regeling is het echter wel mogelijk om 300 m2 aan sloopmeters in te zetten voor het omzetten van een inwoonsituatie naar een reguliere woning. Naast de algemene voorwaarden gelden er voor het omzetten nog specifieke voorwaarden:

- Er is sprake van een vergunde inwoonsituatie met als peildatum 27 augustus 2021 (inwerkingtreding Chw Omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten).
- Bedrijfswoningen zijn uitgesloten.
- De bestaande compactheid van het erf moet behouden blijven (één-erf-gedachte), dus in beginsel is er sprake van één hoofdgebouw

- (bestaande uit twee woningen), één erf.
- De landschappelijke inpassing moet bijdragen aan deze één-erf-gedachte. Erfverharding moet doorlopen, privacy kan worden gewaarborgd door gebruik van subtiële en passende materialen of groen.
 - Het bestaande voor- en achtererf moet worden behouden en eventueel versterkt.
 - Bij nieuwbouw mag er geen tweede hoofdgebouw worden gerealiseerd. Uitgangspunt blijft een twee-aan-één woning die passend is in het buitengebied.
 - Per woning mag één vrijstaand bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden van 150m², dus in totaal twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de gehele kavel.

In dit geval is er sprake van een vergunde inwoonsituatie. Er worden 300 m² sloopmeters ingezet om de woning met inwoning om te zetten in een twee-aan-één woning. Beide woningen hebben een recht op 100 m² aan bijgebouw. Hiermee kan aan het beleid worden voldaan.

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 bouw mogelijkheden 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 veevoerb企业, 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 Landschapsonwikkelingsplan 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 landschapsonwikkelingsplan, 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.

Naast het omzetten van de inwoning is er sprake van enkele bijgebouwen:

- nieuw bijgebouw á 150 m² bij de woonsituatie (bij woonrecht);
- behoud bijgebouw 1 á 200 m² bij de woning (150 m² bij woonrecht, 50 m² via VAB);
- behoud bijgebouw 2 á 303 m² via VAB;
- uitbreiding bijgebouw 2 á 540 m² via VAB.

Kaartbeeld bijgebouw 1 en 2, zie pagina 15. Totaal wordt er 893 m² via VAB behouden of uitgebreid. Omdat de vervangende nieuwbouw (540 m²) onder de 1.000 m² blijft kan er een verhouding van 1:1 aangehouden worden.

Sloopmeterregistratie en samenvatting

Op de planlocatie is in totaal 3.844 m² aan sloopmeters beschikbaar. De gebouwen 3 t/m 8 worden gesloopt (zie pagina 15). 893 m² wordt benut via de VAB. De nieuwe woningen heeft 150 m² nodig en daarnaast is er 300 m² nodig voor het omzetten van de inwoning. Dat betekent dat er 2.500 aan sloopmeters overblijven. Deze worden aangemeld bij de sloopmeterregistratie van de gemeente Rijssen-Holten. De meters kunnen elders binnen de gemeente worden ingezet, met uitzondering van deelgebieden 3 en 4.

Kort samengevat zijn er 3.844 m² aan sloopmeters beschikbaar. Bij de ontwikkeling wordt de volgende toedeling gemaakt voor sloopmeters:

- De initiatiefnemer gaat de bestaande woning splitsen, waardoor er twee wooneenheden ontstaan: 300 m² aan sloop.
- Nieuw bijgebouw bij te splitsen woning: 150 m² aan sloop.
- Behoud van bijgebouw 1 (kaart op pagina 15): 50 m² aan sloop.
- Behoud van bijgebouw 2: 303 m² aan sloop.
- Uitbreiding van gebouw 2: 540 m² aan sloop.

Dit leidt ertoe dat er in totaal 2.500 m² als restmeters overblijven.

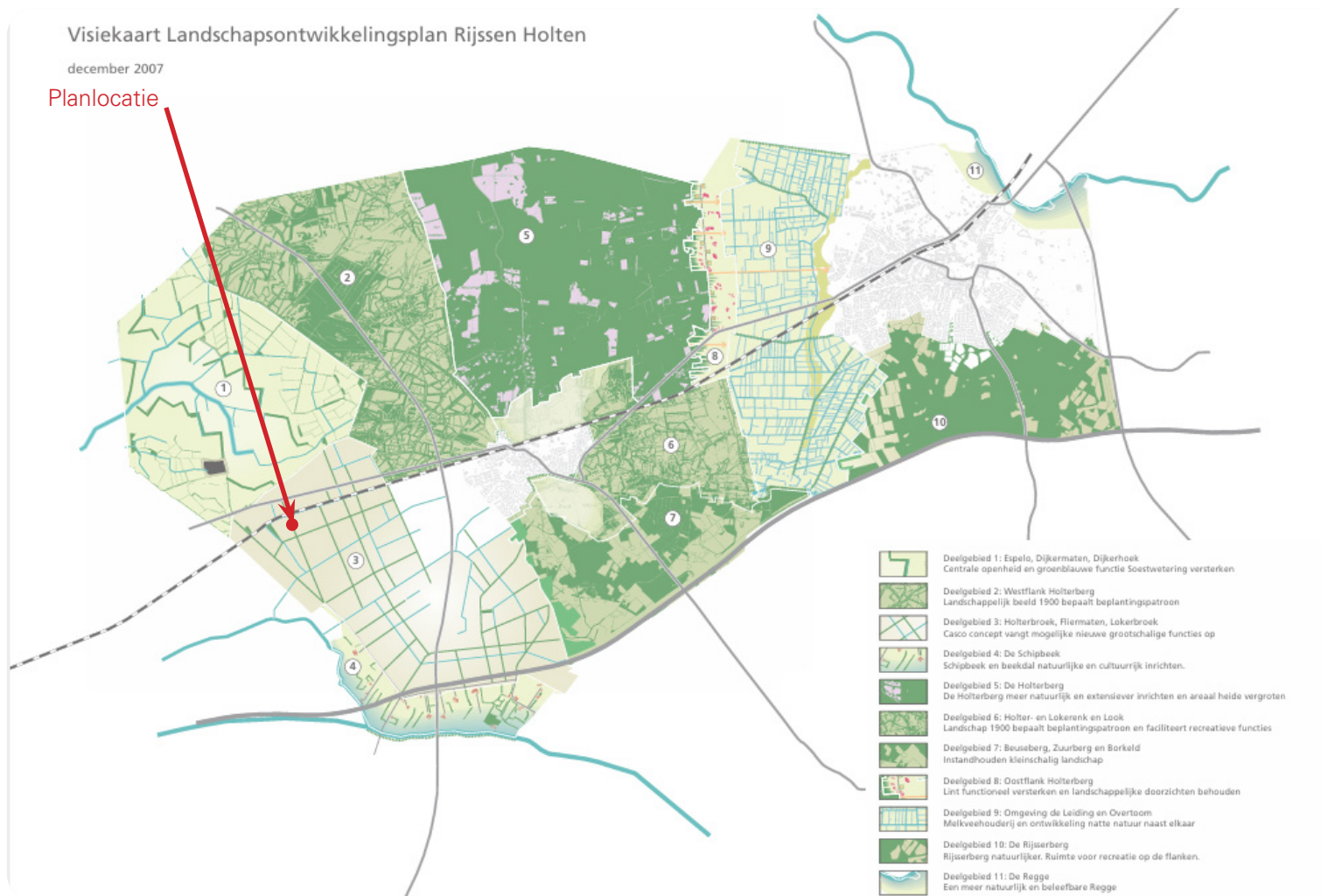
3.4 Landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten

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 aan de Sangeldijk gelegen in deelgebied 3: 'Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek'.

Visiekaart Landschapontwikkelingsplan Rijssen Holten

december 2007

Planlocatie



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

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.

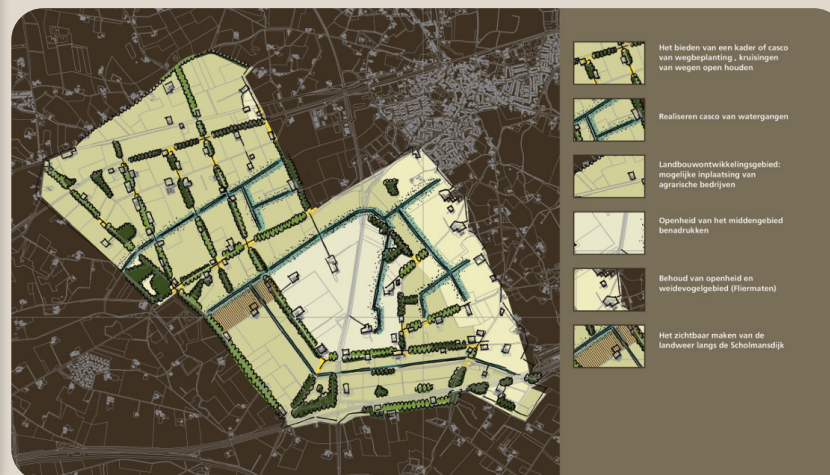
Opgaven voor dit deelgebied zijn, onder andere:

- Het bieden van een groen kader of casco om mogelijke toekomstige 'rode' ontwikkelingen waaronder de mogelijke inplaatsing 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 weidevogelgebied (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 intensieve veehouderij beëindigd worden. De ontwikkeling past goed binnen de gestelde doelen.



Gebouwen Sangelijk. Sloop gebouw 3 t/m 8. Behoud gebouw 1 en 2. (bron: Twenaar Landelijk Vastgoed)



Deelgebied 3 uit LOP Rijssen-Holten met de planlocatie aangegeven met een rode stip (bron: rijssen-holten.nl).

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Planlocatie bevindt zich in het buitengebied ten westen van Holten in het, van oorsprong maten- en flierenlandschap, dat nu meer de karakteristiek heeft van een grootschalig ontginningslandschap. Een dekzandgebied afgewisseld met beekdalen waarbij het erf is ontstaan aan het eind van de jaren '20 van de vorige eeuw. Het betreft in dit geval een oude woonboerderij met een karakteristieke voorgevel, die haaks op de weg is gepositioneerd. Het erf heeft een rechtlijnige en functionele indeling met beplanting langs de weg. Door de jaren heen heeft het een grootschalig karakter gekregen. 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. Op het erf staat een woning en staan meerdere, grote opstallen die momenteel in gebruik zijn als varkenshouderij.

4.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de agrarische functie van intensieve veehouderij omgezet in de functie wonen met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ("Wonen-VAB" en een bedrijfsfunctie tot en met categorie 2), waardoor akkerbouw is toegestaan. De huidige woonboerderij (A) zal gesplitst worden in een twee-aan-één woning met twee afzonderlijke wooneenheden. In het kader van de LBV-regeling worden diverse opstallen gesloopt (D). Twee opstallen (B) blijven behouden. Eén van deze schuren wordt uitgebreid (C) om te dienen als opslagruimte voor het akkerbouwbedrijf. Daarnaast wordt

een nieuwe schuur gerealiseerd (H), dat zal fungeren als bijgebouw bij de woning. Daarmee hebben beide wooneenheden een eigen bijgebouw. Dit nieuwe gebouw wordt zo gepositioneerd dat het qua oriëntatie aansluit bij de te behouden opstallen en dat er sprake is van een één-erfgedachte door de compacte erfopzet. Het gezamenlijke gebruik van de opritten draagt daar aan bij.

Kenmerkend voor het plangebied is het halfopen landschap en de rechtlijnige verkaveling. Het erf zal worden ingepast door aan de noordzijde van het erf een robuuste houtsingel aan te planten (I) wat de rechtlijnige verkaveling benadrukt. Hierdoor zal het erf ook beter verankerd liggen in het landschap. Daarnaast zal aan de zuidzijde een bomenrij voorzien worden van onderbeplanting (K). In de nieuwe erfopzet is het bebouwingspercentage fors verminderd, wat een stevige kwaliteitsimpuls oplevert.

4.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Sloop landschapsontsierende opstallen (D);
- Behoud omliggende houtopstanden (F);
- Nieuw aan te planten houtsingel (I);
- Bestaande houtopstand aanvullen met onderbeplanting (K);

De nieuwe situatie levert een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. Er wordt voldaan aan het gestelde beleid vanuit de provincie en de gemeente.



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

- A: Bestaande te splitsen woning.
- B: Bestaande te behouden schuren.
- C: Te vergroten bestaande schuur t.b.v. opslag (blauwe stippellijn).
- D: Te slopen opstallen (witte stippellijn).
- E: Weiland/bouwland.
- F: Bestaande omliggende houtopstanden.
- G: Erfverharding.
- H: Nieuw te bouwen bijgebouw t.b.v. woning (A).
- I: Nieuw aan te planten houtopstand. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met de soorten: zwarte els, hazelaar, vuilboom, meidoorn, Gelderse roos en lijsterbes. Zwarte els aanplanten als hoofdtoort, totaal 60 zwarte elzen aan te planten. Overige 100 stuks aanplanten in een gelijke verhouding. De plantafstand bedraagt 1,5 x 1,5 meter, totaal: 160 stuks aan te planten op een oppervlakte van 355 m2.
- J: Tuin / gazon.
- K: Bestaande houtopstand, aanvullen met onderbeplanting. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met de soorten: zwarte els, hazelaar, vuilboom, meidoorn en Gelderse roos. Zwarte els aanplanten als hoofdtoort, totaal 25 zwarte elzen aan planten en de overige 40 stuks aanplanten met de resterende soorten. Aanplant in een gelijke verhouding.



Fragment uit 1925 (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