

© 2024 Google



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Beusebergerweg 43/43a - Holten •

Tubbergen, 11 december 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Beusebergerweg 43/43a



Datum: 11 december 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

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

Auteur: BM

Getekend: BM

Gecontroleerd: 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 Beusebergerweg 43/43a in Holten bevindt zich het erf van de initiatiefnemer. Het erf is gelegen in een dekzandgebied dat doorsneden wordt door beekdalen. Het erf ligt in een matenlandschap met ten noordoosten het essen- en kampenlandschap en ten westen de overgang naar de heideontginning. Dit erf is ontstaan in de jaren dertig van de twintigste eeuw. Het erf bestond uit een woonhuis met meerdere opstallen ten behoeve van de agrarische activiteiten. Het oorspronkelijke woonhuis is behouden gebleven; later zijn er meerdere opstallen bijgebouwd die in gebruik zijn genomen voor het agrarische bedrijf. De initiatiefnemer hield op deze locatie varkens en kippen.

Tegenwoordig heeft het erf de functie 'wonen' en zijn de voormalige agrarische opstallen in onbruik geraakt. De eigenaren van het complex bewonen nummer 43, terwijl nummer 43a wordt verhuurd aan derden. De eigenaren zijn voornemens hun deel van de woning op te waarderen, zodat zij hier kunnen blijven wonen.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer wenst de huidige woning, met inwoning te splitsen waardoor er twee wooneenheden ontstaan. De drie voormalige agrarische schuren met een totaal oppervlakte van 375 m² worden daarom gesloopt. 300 m² aan sloopmeters worden ingezet via de gemeentelijke rood voor rood regeling. De resterende sloopmeters

(75 m²) worden geregistreerd via de regeling sloopmeter registratie. Tenslotte worden er twee nieuwe schuren, in het totaal gaat het om maximaal 150 m² per woning, gebouwd. De schuren gaan dienst doen als bijgebouwen bij de woningen. De andere kant van de woning wordt verhuurd aan derden. Na splitsing kan het deel bewoond worden door familieleden en/ of verkocht worden aan derden.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Rijssen-Holten stelt een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde voor de voorgenomen ontwikkeling. Op 31 maart heeft de gemeente aangegeven om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer. In deze onderbouwing wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het vigerende beleid, en op welke wijze aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Dat 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 zuiden van Holten aan de Beusebergerweg 43/43a. De planlocatie ligt in een uitgestrekt dekzandgebied dat grenst aan het gebied van de beekdalen en natte laagtes ten westen van het plangebied. Ten noordoosten ligt de hoger gelegen stuwwal die zich uitstrekt van Ommen naar Holten. Doordat het gebied aan de zuidwestzijde 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 maten- en flierenlandschap naar het kampenlandschap en de heide- en broekontginning

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



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



Planlocatie. (Bron: pdok.nl)

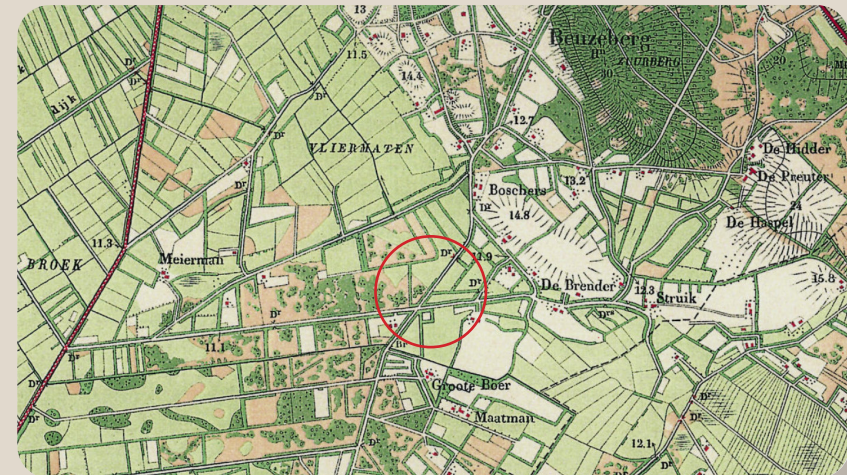
rechte wegen worden begeleid door robuuste beplantingsstructuren. Aanvankelijk was er sprake van een half open landschap met talloze groenstructuren. Dat veranderde snel na de ruilverkaveling. Daardoor ontstond er een zeer open landschap.

2.3 Erfopzet

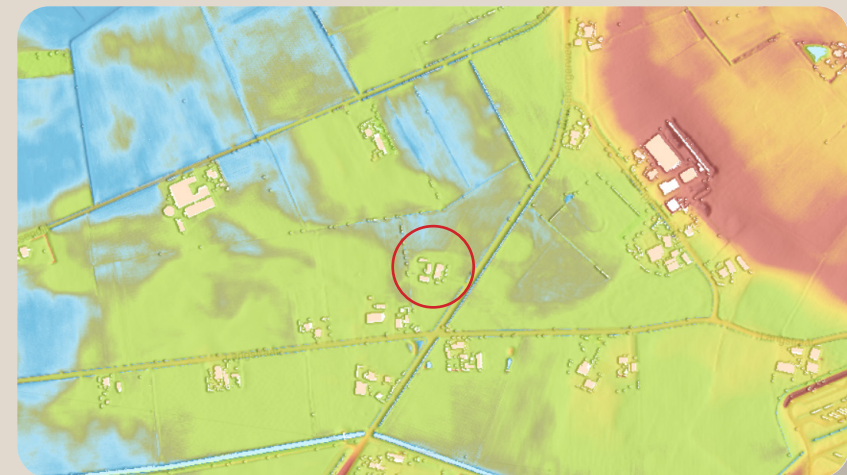
Rond de jaren dertig van de voorgaande eeuw verscheen de eerste bebouwing in dit gebied. Het betreft in dit geval een oude woonboerderij met een karakteristieke voorgevel, die haaks op de weg is gepositioneerd. Het erf heeft een rechtlijnige en functionele indeling. De achterzijde van het erf is open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

2.4 Nieuwe elementen

Omdat het landschap inmiddels 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 verkaveling te benadrukken door de aanleg van nieuwe beplantingsstructuren langs de weg. Het is daarbij van belang dat de kenmerkende openheid van het landschap behouden blijft.



Locatie plangebied in 1925 (Bron: toptijdreis.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.

3.1.1 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 is aangemerkt als "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". Dat betekent dat er voortgebouwd moet worden aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van landbouw mogelijk is, mits het gecombineerd wordt met verduurzaming. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden aangesloten bij bestaande bebouwing, wegstructuur en ov-routes. De ontwikkeling past bij de gestelde ambitie omdat de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

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

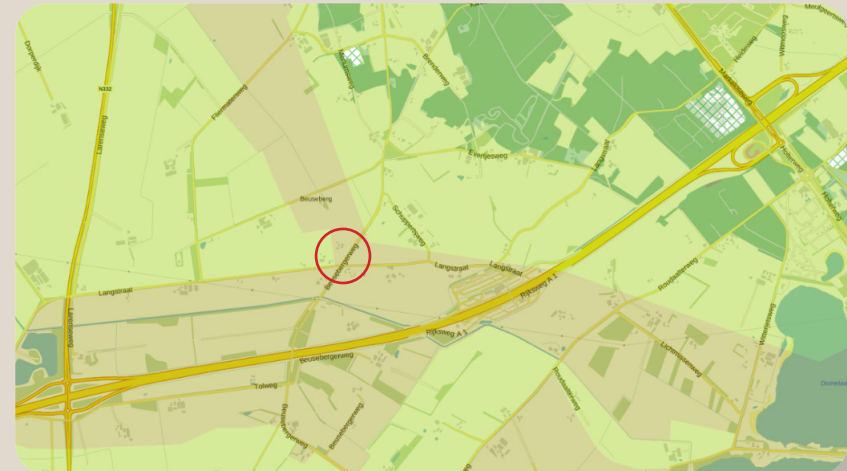
-opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Natuurlijke laag, dekzand

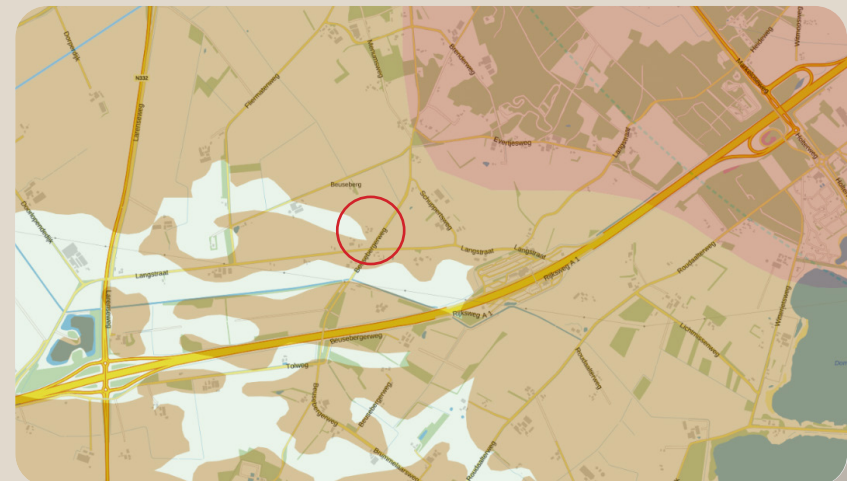
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie ligt in een dekzandgebied. Onder koude omstandigheden in de laatste ijstijd heeft de wind ervoor gezorgd dat geërodeerd zand op de hogere delen in het landschap werd afgezet, zoals 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.

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



Ontwikkelingsperspectief, 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag 'dekzand op de overgang naar beekdalen en natte laagtes'. (Overijssel.tercera-ro.nl)

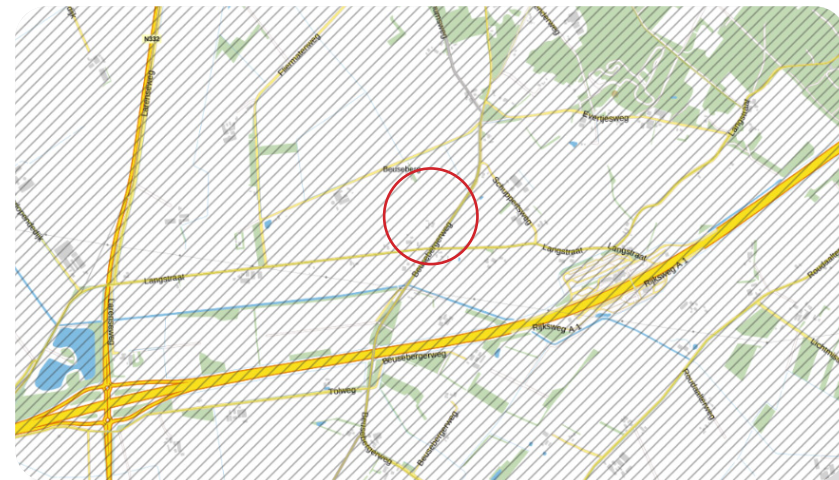
aandacht voor esthetiek. Tegenwoordig worden deze historische ingrepen juist gewaardeerd vanwege hun unieke bijdrage aan de landschappelijke identiteit. Hoewel het plangebied in de Omgevingsvisie van Overijssel wordt aangeduid als onderdeel van het maten- en flierenlandschap, vertoont het landschap nu 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.

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,



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



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

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 'Veegplan buitengebied Rijssen-Holten' van rechtswege is het vigerende beleid. Op basis van dit beleid heeft de planlocatie de volgende aanduidingen (zie kaart rechts):

- Bestemmingsvlak; wonen
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf.

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. 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'. Door middel van rood voor rood kan een woningbouwkavel in het buitengebied worden gerealiseerd in ruil voor de sloop van landschap



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

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:

1. Binnen deelgebieden 3 en 4 van het Landschapsontwikkelingsplan. Deze gebieden zijn uitgesloten voor toepassing van compensatiekavels in het kader van de rood voor rood regeling. Slopen in deze gebieden is wel mogelijk, maar de sloopmeters zullen moeten worden ingezet op één van de aangewezen locaties. Een uitzondering hierop vormen de randen van deelgebieden 3 en 4 waarbij al sprake is van een mix van wonen en werken. Hierbij is wel punt 2 zoals hieronder beschreven van toepassing.
2. Een locatie die gelegen is 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. Tenzij er zich al andere gevoelige functies dichterbij het actieve agrarische bedrijf bevinden. Slopen op deze locaties is wel mogelijk, maar de meters zullen ingezet moeten worden op één van de aangewezen locaties;
3. 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;

4. 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 subtiele 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 150 m² aan bijgebouw. Hiermee kan aan het beleid worden voldaan. In het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten zijn sinds jaar en dag inwoonsituaties aanwezig. Sommige van deze inwoonsituaties zijn kadastraal afgesplitst en sindsdien veelal als separate woning in gebruik, maar hebben niet de planologische rechten van een reguliere woning. Er zijn twee routes om een dergelijke bestaande inwoonsituatie planologisch om te zetten naar een reguliere woning.

Route 1: Omgevingsplanactiviteit voor het omzetten van inwoning naar regulier wonen middels een omgevingsvergunning. Hierbij worden geen sloopmeters ingezet, maar gelden de bestaande bouwvolumes als maximum. Het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke voorwaarde en de verdeling van bestaande bouwvolumes moet notarieel worden vastgelegd.

Route 2:

- a.het inzetten van sloopmeters, of;
- b.het afstorten van het compensatiebedrag in het landschapsfonds.

Door gebruik te maken van de rood voor rood regeling (planologische route 2) moeten er sloopmeters of een compensatiebedrag worden ingebracht voor het verkrijgen van een reguliere woning. In tegenstelling tot de eerste route worden hier wel de bouw mogelijkheden geboden die bij een reguliere woning van toepassing zijn. Ook bij het omzetten van inwoning naar regulier wonen middels rood voor rood is het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit een belangrijke voorwaarde, hiervoor gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- er moet minimaal 300m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt worden;
- wanneer een initiatiefnemer niet kan voldoen aan de sloopnorm van minimaal 300 m², doordat er geen sloopmeters op het erf (of elders) aanwezig zijn, wordt de mogelijkheid geboden om het compensatiebedrag af te storten in het gemeentelijk landschapsfonds. Voorwaarde is dat voor maximaal 300 m² gecompenseerd kan worden via het afstorten in het landschapsfonds door een eenmalige storting van €125,- per m². Na de omzetting naar een reguliere woning mag er maximaal 150 m² aan bijgebouwen per woning aanwezig zijn.

Hoewel de planlocatie gelegen is in deelgebied 3, is de huidige

functie reeds wonen met een inwoonadres. In de nieuwe functie is er sprake van twee woonadressen. De functieverandering zorgt niet voor een beperking van de landbouw. Op de planlocatie wordt 375 m² gesloopt. Er moet minimaal 300 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden om een inwoonsituatie om te zetten naar een sepeeraat woonadres, hieraan wordt dus voldaan. Volgens het beleid heeft een woning recht aan maximaal 150m² aan bijgebouw. Op het bestaande erf zullen 2 bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 150 m² gerealiseerd worden ten behoeve van beide woonadressen. Bij deze ontwikkeling is de investering in balans met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt, daarnaast wordt geïnvesteerd in aanplant van passende beplanting.

3.4 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

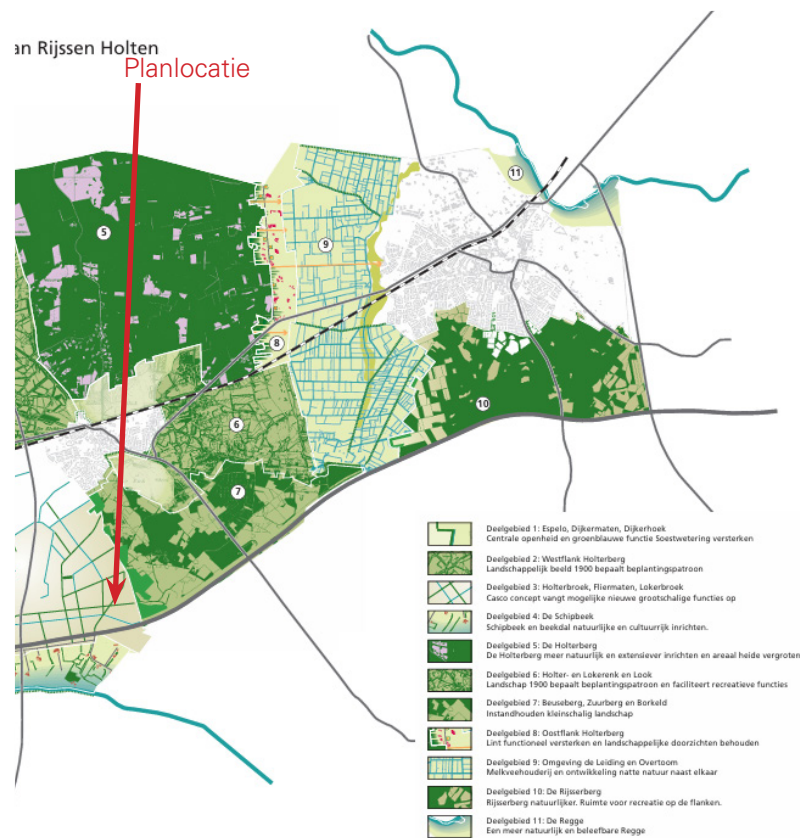
deelgebied 3: 'Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek'.

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 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 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. De ontwikkeling past goed binnen de gestelde doelen.



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



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

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 '30 van de vorige eeuw en heeft een rechtlijnige opzet met beplanting langs de wegen. Op het erf staat een woning met inwoning en meerdere voormalig agrarische landschap ontsierende bebouwing, die oorspronkelijk in gebruik waren voor het houden van varkens en kippen.

4.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de landschap ontsierende bebouwing (B) gesloopt. Door gebruik te maken van de rood voor rood regeling wordt de huidige woning met inwoning (A) gesplitst in twee afzonderlijke woonadressen. Voor beide woningen worden daarnaast twee bijgebouwen (C) gerealiseerd. De karakteristieke voorkant van het erf wordt benadrukt door de aanleg van een fruitgaard (D), die deels wordt omzoomd met hagen (E). De toegangsweg naar het erf loopt daarbij midden door de boomgaard.

Om de fruitgaard wordt een haag aangeplant en om de tuin voor beide woningen te verdelen wordt er op de perceelsgrens een haagfragment (E) en wordt het achtererf voorzien van een solitaire erfboom (J).

Tenslotte wordt het landschap versterkt door herstel van een

groenstructuur: de aanplant van een elzensingel (H) in het verlengde van de bestaande structuur (I). Hiermee wordt de groene kamer verder ontwikkeld en versterkt. In de nieuwe situatie is het bebouwingspercentage van het erf fors verminderd, wat op zichzelf al een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert.

4.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Sloop landschapsontsierende opstallen (B);
- Nieuw aan te planten fruitboomgaard (D);
- Nieuw aan te planten hagen (E);
- Nieuw aan te planten elzensingel (H);
- Behoud omliggende houtopstanden (I);
- Aanplant solitaire erfboom (J).

In de nieuwe situatie is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan voldoet aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning met invoning.
- B: Te slopen opstallen.
- C: Nieuw te bouwen bijgebouwen.
- D: Nieuw aan te planten fruitgaard. Aan te planten met de soorten; appel, peer, kers en pruim in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters). Totaal 7 stuks aan te planten en elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- E: Nieuw aan te planten hagen. Aan te planten met beuk ,meidoorn of Spaanse aak in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Aanplanten met 5 stuks per strekkende meter, totaal 475 stuks aan te planten op een totale lengte van 95 meter.
- F: Functie 'Wonen'.
- G: Tuin/gazon.
- H: Nieuw aan te planten elzensingel ter versterking van de bestaande structuur (H). Aan te planten met zwarte els, in de maat 80- 100 (hoogte in centimeters). Aanplanten met 1,5 meter in- en tussen de rij. Totaal 50 stuks aan te planten op een totale oppervlakte van 120 m2.
- I: Bestaande houtopstanden.
- J: Nieuw aan te planten solitaire erfboom, aan te planten met een walnoot of koningslinde in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters). Voorzien van twee boompalen bij aanplant.



Fragment uit 1925 (bron: topotijdreis.nl)

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

The background of the entire page is a dark gray color with a pattern of 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