

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Westermaat 12 Almelo



# erfontwikkelaar

Door:

**dé Erfontwikkelaar b.v.**

Radewijkerweg 9  
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1854

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

1 mei 2020

Bestandsnaam

1676-RKP-001.indd

Aantal pagina's

12

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>4</b>
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	bestemmingsplan buitengebied almelo	4
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>6</b>
3.1.	beeldkwaliteit	6
<b>4</b>	<b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>	<b>7</b>
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	samenvatting maatregelen	8
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	9
<b>5</b>	<b>BEPLANTING</b>	<b>10</b>



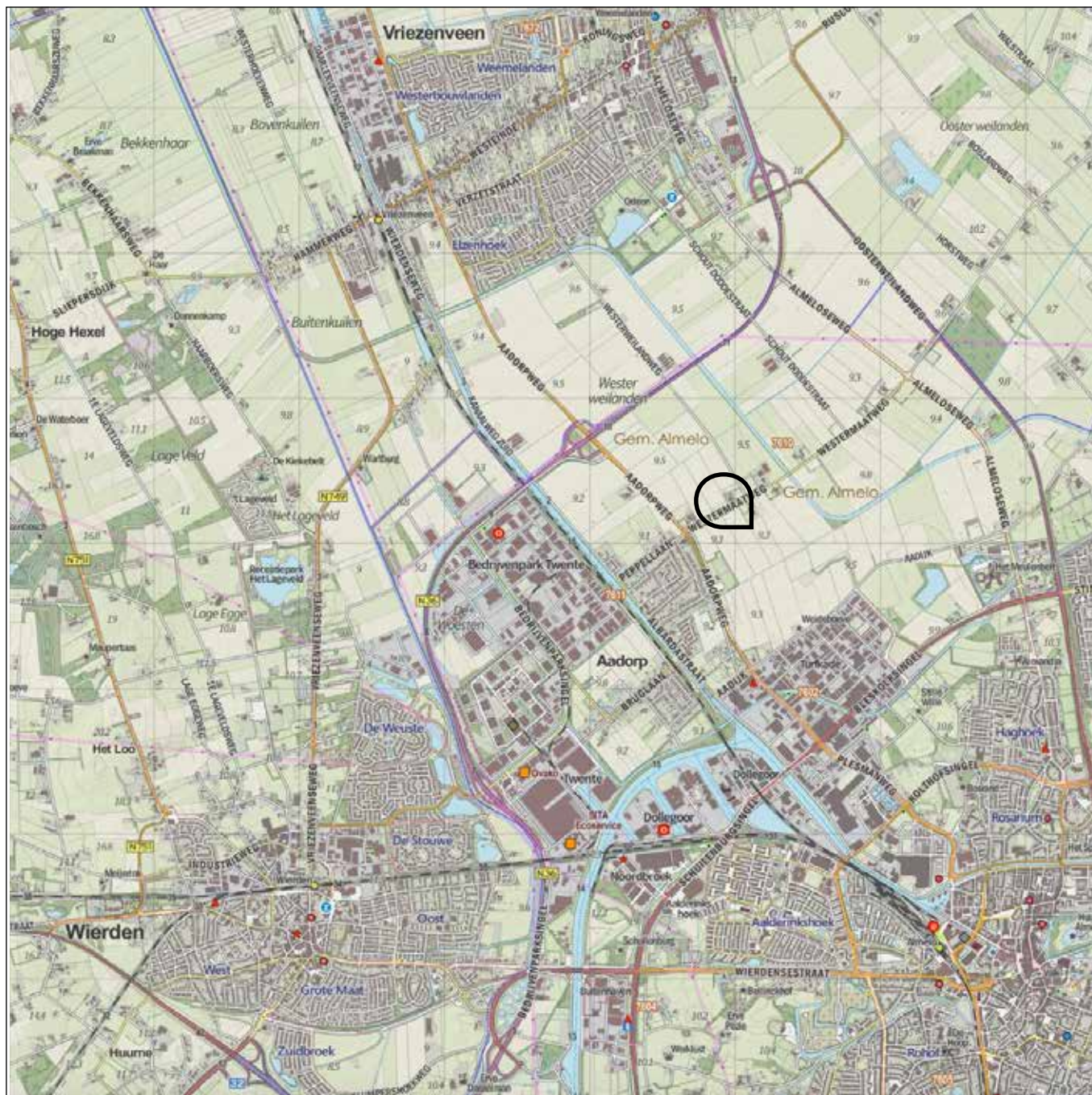
# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Westermaat 12 te Almelo. Initiatiefnemer wil op deze locatie ca. 1035 m2 landschapsontsierende bebouwing en een ondergrondse mestopslag van 140 m2 te saneren.

Middels de rood voor rood regeling wordt één compensatiekavel toegewezen. Deze bouwkvael zal op het bestaande erf worden gepositioneerd waarmee het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren. .

De gemeente Almelo wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan meewerken, mits het erf landschappelijk goed wordt ingepast. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m2) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de welstandsnota Almelo. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie



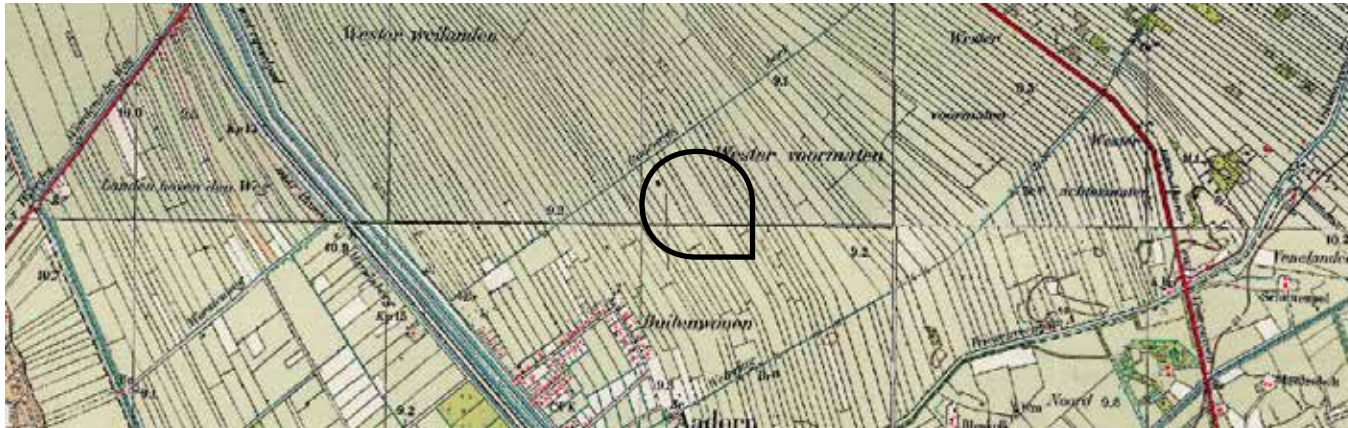


De wens bestaat om op het erf een woning toe te voegen. Het zoekgebied is op naastgelegen afbeelding weergegeven.

Alle landschapsontsiende bebouwing wordt gesloopt.

De bestaande en waardevolle groen zoom rondom het erf blijft behouden.





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

#### Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag

De laag van het agrarisch-cultuur landschap

De stedelijke laag

De laag van de beleving

#### Natuurlijke laag: hoogveen

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar

vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit.

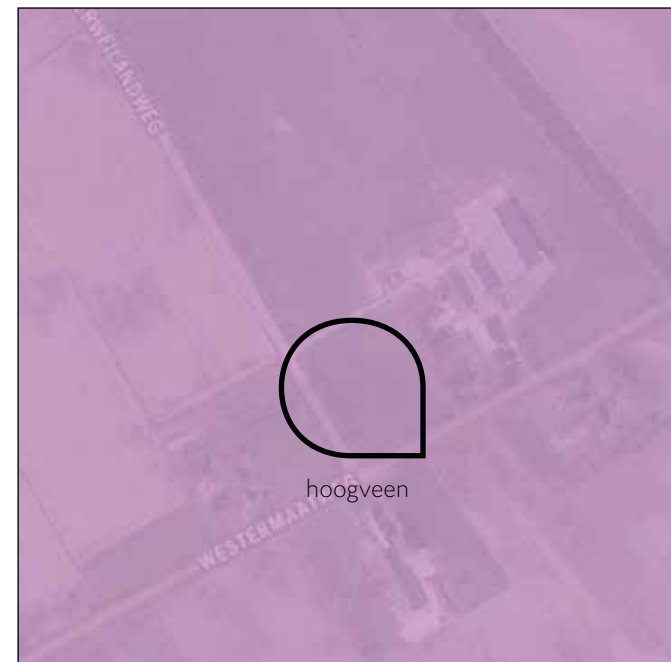
#### Agrarisch cultuurlandschap: Hoogveenontginningslandschap

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daar-mee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

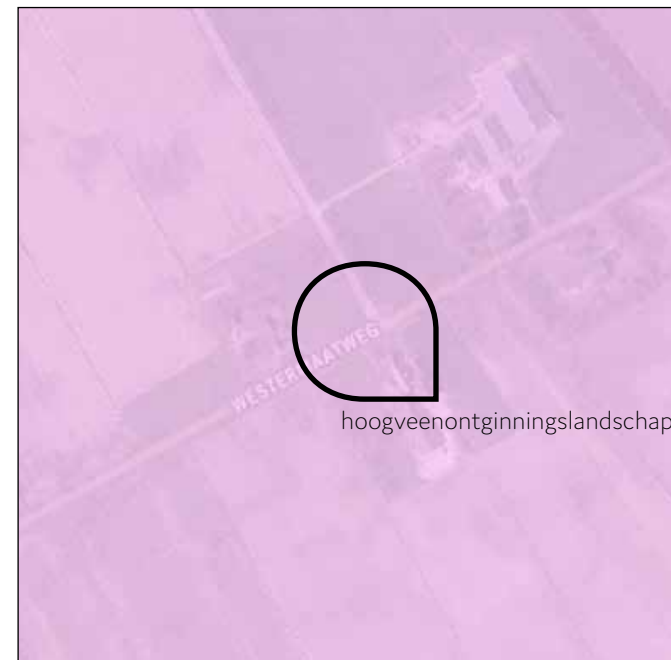
De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken.

### 2.2. BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ALMELO

Het bestemmingsplan buitengebied Almelo vormt de uitwerking van de wens om te komen tot een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Almelo. Het buitengebied van de gemeente Almelo ligt als ware als een schil om de stad heen. Een deel van het buitengebied bestaat uit enkele groenelangen die aan verschillende zijden zijn omsloten door stedelijke



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap



uitleggebieden van de stad Almelo.

De natuurlijke gesteldheid van Twente wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van stuwwallen. Deze stuwwallen zijn ontstaan tijdens de derde ijstijd (Riss). Toen de gletsjers ten gevolge van een temperatuurstijging zich naar het noorden terugtrokken, bleef een geplooid landschap achter met door het ijs meegevoerde en opgestuwde morenen (zand, grind en steenblokken). In samenhang met deze ruggen of stuwwallen is een aantal beeksystemen ontstaan. Tijdens de vierde en laatste ijstijd was er sprake van een toendraklimaat. Het was koud, droog en stormachtig en er werd een dik pak-ket dekzand als een deken over het landschap afgezet. De oostflank van Almelo is doordierd met beekdalen. In grote lijnen loopt het gebied af van oost naar west en het bekenstelsel watert dan ook naar het westen af op de Regge. De beekdalen zijn van oudsher laag, nat en begroeid met elzen. Het dekzand is hoog, droog en begroeid met onder ander iep en linde, veel later kwamen daar beuk en haagbeuk bij.

### **Cultivering en landschapstypen**

Almelo is gelegen in een overgangsgebied van hoge gronden (de stuwwallen) en lage gronden (de veen- en heidegebieden). Deze overgangen van hoog naar laag en van droog naar nat zijn kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Almelo. Het oorspronkelijke beekdalenlandschap is nagenoeg verdwenen. Nu kenmerken met name het agrarisch grondgebruik, recreatieve activiteiten vanuit de stad Almelo en infrastructurele werken het buitengebied. De cultivering bracht en brengt nieuwe landschapsbeelden en landschappelijke waarden voort.

In de Middeleeuwen zijn op de hoger gelegen delen woeste gronden gecultiveerd wat heeft geleid tot esdorpen met door houtwallen omgeven kleine akkers. Deze situatie is kenmerkend voor het oostelijke deel van Almelo waar, door aansturing van grootgrondbezitters, de ontginningen collectief werden aangepakt.

Ten westen van Almelo werden de ontginningen individueel aangepakt. Hierdoor is hier een meer verbrokkeld landschap met eenmansessen ontstaan. Deze collectieve en individuele ontginningen zijn de oude ontginningen. De heidegebieden ten zuiden van Almelo zijn in een latere periode ontgonnen. Hier is nu sprake van blokvormige verkavelingen in een half open landschap, de broekgronden. Ten noorden van Almelo heeft zich in het lage landschap, met een keileemlaag, veen gevormd. Het hoogveen is het laatst ontgonnen. Hier is nu sprake van een grootschalig cultuurlandschap. Deze rationele ontginningen van heide en veen behoren tot de jongere ontginningen die plaats vonden na 1850. Op grond van het bovenstaande is het huidige buitengebied van de gemeente Almelo globaal onder te verdelen in de oude en jonge ontginningen.

Deze ontginningen kennen verschillende landschapstyperingen met gebiedseigen kenmerken.

### **Gebiedskenmerken**

#### Landschapstype

Jonge ontginning

#### Landschapskenmerken:

Openheid/regelmatigheid;  
vlakke ligging;  
opstreckende strokenverkaveling;  
herkenbare structuur;  
bebouwing langs ontginningsassen.

#### Huidige functie:

Hoofdzakelijk landbouw

#### Toekomst:

Verwevingsgebied

#### Functies:

Op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies; het vergroten van de leefbaarheid van het platteland; het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.



## 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1. ERF EN LANDSCHAP

Het erf ligt net buiten de bebouwde kom van Aadorp aan de Westermaatweg. Het relatief open gebied wordt begrensd door de N36 en het kanaal. Aan de noordzijde is een open agrarisch gebied. Het gebied is rond 1960 heringericht met een beter afwatersysteem. Ook is de Aadorpweg aangelegd als doorgaande weg naar Vriezenveen. Het erf is destijds gerealiseerd evenals meerdere erven aan de Westermaat. Het erf is onderdeel van de wederopbouwperiode. Het Oversticht heeft onderzoek gedaan naar deze erven hieruit is de volgende analyse gekomen:

#### Nieuwe structuur:

Deze wederopbouwperiode (1940-1965) was een tijd van vernieuwing in de architectuur en stedenbouw in Nederland. Het landschappelijk ontwerp kenmerkt zich door nieuwe verkavelingspatronen en een belangrijke rol van verkeer over de weg. Vóór de ruilverkaveling had Vriezenveen een bij- zonder slagenlandschap met uitzonderlijk smalle en lange kavels die vrijwel uitsluitend bereikbaar waren over water. Na de herinrichting bestond het landschap uit blokvormige kavels gescheiden door lange wegen met rijen bomen.

#### Herkenbare erven

Het motto van de wederopbouw was 'licht, lucht en ruimte'. Alle erven hebben daarom een ruime, open opzet met doorzichten langs de bijgebouwen. De oprit vanaf de weg ligt meestal in het midden van het erf, soms in de vorm van een brug over de sloot. De woonhuizen zijn op de straat

gericht, de siertuin ligt ertussen. Praktisch alle erven zijn aan drie zijden omgeven door een singel van (eiken)bomen, die beschutting bood tegen de wind. Hier en daar geeft een uitsparing in deze singel fraai zicht op het achterliggende land. De erven zijn ingericht met een boomgaard, moestuin, siertuin, een gazon met magnolia of grote solitaire bomen, vaak omgeven door een haag.

#### Sobere bebouwing

De boerderijen zijn in een uiterst sobere stijl gebouwd met traditionele bouwmaterialen zoals bakstenen en dakpannen. Bij uitzondering komt een moderne stal van betonnen systeemplaten voor. Variatie bestaat vooral uit de manier waarop het woonhuis voor, naast of tegen de schuur is geplaatst. Het meest voorkomende type is de kop-hals-romp boerderij. Ook de bijgebouwen staan in telkens wisselende opstelling op het erf, afhankelijk van het type bedrijf: landbouw, veeteelt of een combinatie daarvan. Tot vreugde van de boerin waren de woonhuizen voorzien van een voor die tijd uiterst moderne keuken voor een hygiënisch huishouden. In het overzicht hieronder zijn de verschillende typen boerderijen en bijgebouwen schematisch weergegeven. Het erf bestaat uit een woning met aanbouw, met meerdere varkensstallen. Ten oosten van het erf ligt een houtsingel. Verspreid over het erf staan oude (grote) en jongere bomen. De gebouwen staan in rechte hoeken ten opzichte van elkaar. De stallen verkeren in een slechte staat en kennen geen cultuurhistorische waarde.

#### Locatie

De erven liggen in lange linten ten noorden en zuiden van de dorpskern: langs de Dalweg, Westerveenweg, Oostermaat-

weg en Westermaatweg. In het westen werd één kort lint aangelegd langs de Westerhoevenweg en de Russendijk. In de Pollen, ten noordoosten van Vriezenveen, is tussen de bestaande lintbebouwing een aantal nieuwe erven toegevoegd, de zogenaamde streekverbeteraars. Samen met een aantal verspreid gelegen erven in de Pollen, ten noordoosten van Vriezenveen, vormen ze een duidelijk herkeerbare groep met dezelfde kenmerken. Het erf ligt te midden van de oprukkende verstedelijking als een groene enclave in zijn omgeving.

Vriezenveen was een van de eerste en meest indrukwekkende ruilverkavelingen die plaatsvonden onder de nieuwe Ruilverkavelingswet van 1954. Tussen 1957 en 1969 is ruim 4400 hectare grond herverkaveld en zijn duizenden verspreid gelegen snippers percelen samengevoegd tot grotere, aaneengesloten kavels. Daarnaast werd 200 hectare woeste grond ontgonnen. Ongeveer 70 boerengezinnen verhuisden van het dorp naar nieuwe erven buiten de oude kern. Internationale belangstelling Vanwege de aard en de omvang van de ingrijpende herverkaveling was Vriezenveen destijds het paradepaardje van de Nederlandse ruilverkaveling. In 1958 bracht koningin Juliana een bezoek aan een van de eerste nieuwe boerderijen. Na Hare Majesteit volgden nog vele binnenlandse en buitenlandse bezoekers die met eigen ogen de moderne, verbeterde manier van landbouw wilden zien. In 2011 is het ruilverkavelingsgebied in Vriezenveen door de overheid aangewezen als één van de dertig gebieden uit de wederopbouwperiode van nationaal cultuurhistorisch belang. Het gebied is dan ook heel goed herkenbaar door de regelmatige structuur van het landschap en de overeenkomsten tussen de erven en de bebouwing.

## Landschap

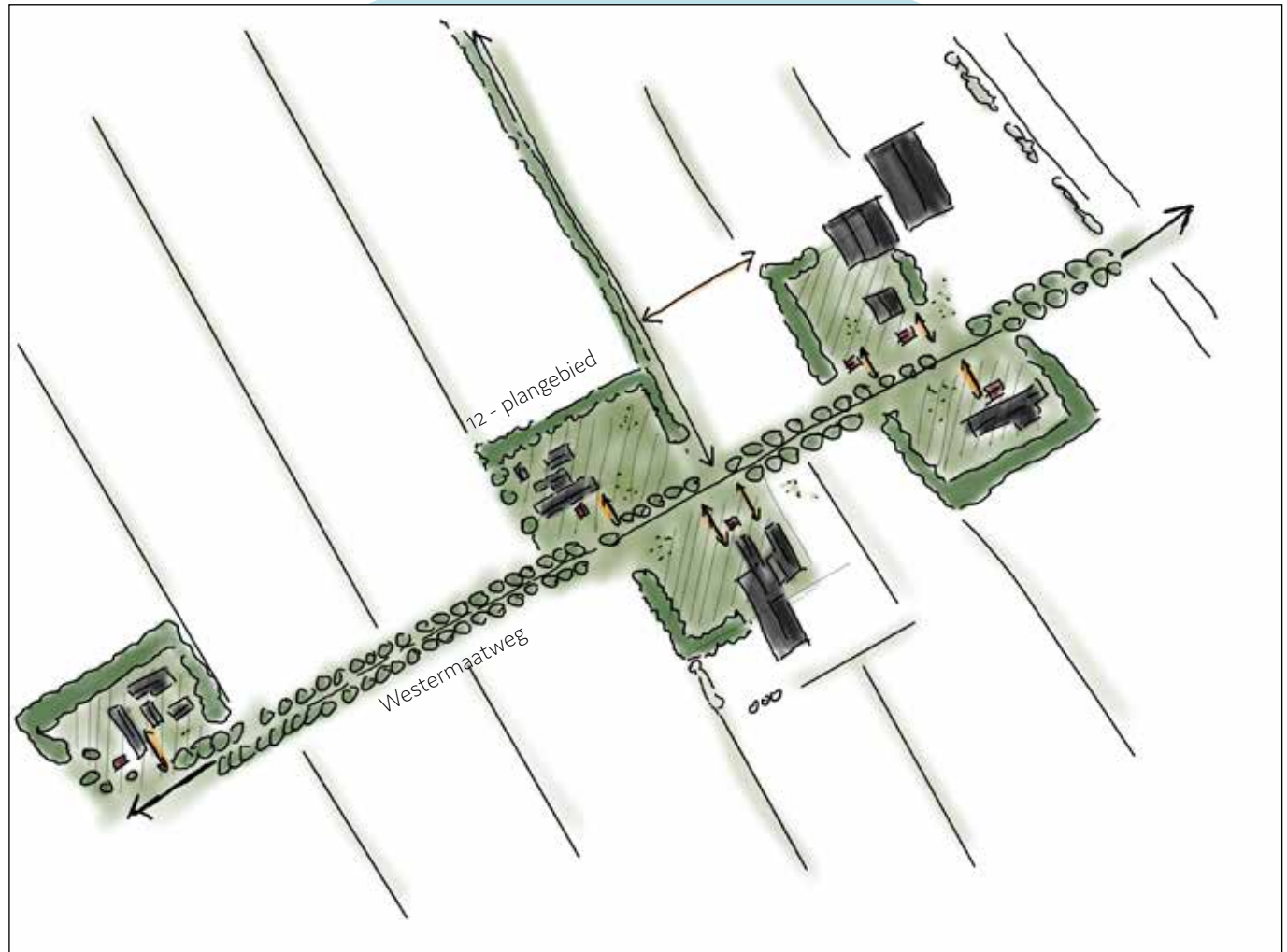
Vanwege de cultuurhistorisch waardevolle opbouw moet het herinrichten van het erf passen binnen de gestelde kwaliteiten. Te denken valt aan versterking tussen open en dicht (groen) een afgewogen positioneren in vormgeving van de compensatiewoningen. Daarnaast moet de oorspronkelijk indeling van het erf herkenbaar blijven. (inrit/groenstructuur/eenvoud/functionaliteit).

## Erf

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en splitsing van het erf betekent vaak dat de samenhang in het erf verloren gaat. Ook hier kan sloop een ongewenst gat in het erf slaan. Randvoorwaarden zijn dan ook:

- Het erf als een groen eiland in een open ruimte;
- Eén hoofdontsluiting voor het gehele erf; een nevenontsluiting is passend;
- Aanbrengen nieuwe samenhang op het erf;
- Formeel karakter en uitgelijnde positie van gebouwen;
- De ligging van de bestaande bedrijfswoning is leidend; dit is en blijft het hoofdgebouw op het erf.
- Behoud het onderscheid tussen 'voor' en 'achter' op het erf;
- De nieuwe gebouwen zijn in vormtaal en materiaalgebruik ondergeschikt aan de hoofdwooning;
- Onderzoek of bestaande bomen en beplanting behouden kunnen blijven.

Nieuw aan te brengen groen wordt gebruikt om bestaande structuren te versterken door op een natuurlijk en passende wijze het erf bewoonbaar te maken voor twee eenheden. .



Langs de Westermaatweg kennen enkele erven nog de oorspronkelijke verschijning en omvang. Ook zijn er erven die letterlijk uit hun 'groene' jasje zijn gegroeid. Deze ontwikkeling is vanuit cultuurhistorisch- maar ook landschappelijk perspectief niet goed. Het is niet erg dat erven groeien, echter de zoom moet dan meegroeien. Binnen de ontwikkeling op nummer 12 zal de zoom daarom behouden moeten blijven.



## 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### Uitgangspunten initiatiefnemer:

Sloop landschapsontsierende bebouwing  
nieuwe compensatiewoning (750 m<sup>3</sup>)  
met bijgebouw (150 m<sup>2</sup>)  
nieuwe schuur van 150 m<sup>2</sup> bij bestaande woning;  
half open beeld van erf behouden;  
ruimte om te keren en te parkeren op het erf.

### Uitgangspunten gemeente:

Sloop aangegeven landschapsontsierende bebouwing;  
het erf moet zich als een eenheid in het landschap blijven  
presenteren, met behoud van de groene singel rondom;  
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;  
enkel gebruik streekeigen beplanting;  
aansluiten op de gebiedskenmerken van het jonge  
ontginningslandschap zoals is omschreven in de  
Welstandsnota;

### Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken  
(hoogveenontginningslandschap) volgens de  
Omgevingsvisie Overijssel;  
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing,  
deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht

### 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

#### Situering compensatiewoningen

Met de sloop van de stallen bestaat de mogelijkheid om op deze plek een nieuwe compensatiewoning te bouwen. In samenspraak met de gemeente is gekozen om de woning op de plek ten oosten van de te slopen stallen te situeren. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich

als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. De bestaande groene 'rand' rondom het erf blijft behouden. De compensatiewoning zal hier binnen worden gebouwd. De bestaande woning met tuin blijft behouden en daarmee ook het hoofdgebouw op het erf. De compensatiewoning moet hier qua architectuur en materialisatie onderdanig aan zijn. De woning wordt getoetst aan de welstandsnota.

Bij de bestaande woning wordt een nieuw bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> voorzien. Hiermee zal verrommeling van het landschap voorkomen worden. Opslag kan hiermee zo veel mogelijk binnen uit het zicht staan. De bestaande mestplaat en de verhardingen worden eveneens opgeruimd. Het erf wordt hiermee minder stenig wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

De uitgelijnde situering van de gebouwen is overeenkomstig de gebiedskenmerken. Daarbij wordt het erf ontsloten door één hoofdrit op de Westermaatweg en één nevenrit op de Westerweilandweg met ruimte om op het erf te keren/parkeren. Bijna alle erven kennen meerdere neven onsluitingen in de vorm van kavelpaden maar ook schone en vuile wegen. Het is daarom passend dat ook dit erf twee ontsluitingen krijgt.

#### Groenstructuur en inrichting erf:

De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van het erf is dat het een groen eiland in het open veenontginningslandschap is. Enkel op de erven en langs de ontginningsassen staat beplanting. Het contrast tussen het open landschap en de geborgenheid op de erven is een kwaliteit die behouden moet worden. De groene rand zal waar nodig versterkt

worden zodat er weer een gesloten houtsingel ontstaat. Waar kan wordt de singel aangevuld met struikvormers die de biodiversiteit vergroten. Op het erf worden geen harde grenzen gemaakt. Beide woonerven lopen in elkaar over door middel van gras. Enkele grote bomen op het erf verzachten de gebouwen en maken dat het een ruimtelijke eenheid vormt.

Rondom de compensatiewoning kan een sobere tuin voorzien worden met ruimte voor sierbeplanting. De gebouwen op de erven worden vanaf de Westermaatweg zichtbaar. Dit sluit aan op de andere erven in de omgeving. .

Nieuwe verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden (aansluitend op de bestaande verharding). Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

### 4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop 1035 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing en saneren put van 140 m<sup>2</sup>;  
nieuwe compensatiewoning met bijgebouw aansluitend op de te behouden woning met nieuwe bijgebouw, binnen het groene kader;  
bomen op het erf;  
op het erf is ruimte om te keren/parkeren.

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande of nieuw schuur
3. Compensatiewoning
4. Nieuw bijgebouw bij compensatiewoning
5. Nevenontsluiting compensatiewoning
6. Beuk
7. Aanplant hoogstamfruitbomen
8. Bestaande groentetuin
9. Te slopen opstallen
10. Walnoot
11. Doorkijk naar achterland
12. Bestaande groene rand versterken
13. Bestaande hoofdentree
14. Hollandse Linde





### 4.3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

#### Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische

bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

#### Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouw staat. Het agrarische bedrijf heeft op deze plek geen functie meer. Hiermee vervalt de gebruikswaarde van de stallen. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opheffen van een geurcontour. De ontwikkeling vindt plaats binnen het groene kader van het erf. Hiermee wordt het landschap niet verdicht.

#### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

#### Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken die benoemd zijn in de welstandsnota.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Tevens wordt een bestaande mestopslag gesaneerd en wordt de omliggende houtsingel versterkt met struikvormers.

#### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren ca. 1035 m2 landschapsontsierende bebouwing.  
opruimen mestopslag (140 m2)  
overtollige verharding rooien;  
versterken houtsingel rondom. (zie landschapsmaatregelen)



## Legenda

1. Aanplant Beuk - *Fagys sylvatica*  
Aanplantmaat 16-18  
Eindbeeld solitaire boom
2. Aanplant hoogstamfruitbomen - *Malus/Pyrus/Prunus* HO  
Bij voorkeur oude rassen  
Totaal 4 stuks met onderlinge afstand van min. 7 (m)
3. Aanplant Walnoot - *Juglans regia*  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 2 stuks met onderlinge afstand min. 8 (m)  
Eindbeeld is een boomgroep
4. Bestaande groene rand versterken met onderbeplanting:  
*Prunus spinosa* - Sleedoorn (25%)  
*Crateagus monogyna* - Eénst. Meidoorn (30%)  
*Viburnum opulus* - Geldersche roos (25%)  
*Rosa rubiginosa* - Wilde roos (10% langs rand)  
*Corylus avalana* - Hazelaar (10%)  
  
Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m<sup>2</sup>  
Onderbeplanting afzetten alvorens er doorgeplant wordt
5. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 3 stuks met onderlinge afstand van min. 8 (m)  
Eindbeeld is een boomgroep





erf



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	30 apr. 2020	project	1676
versie	1.0	schaal	1:1000	door	herbert	bestand	1676-ep-1.vwx



## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande of nieuw schuur
3. Compensatiewoning
4. Nieuw bijgebouw bij compensatiewoning
5. Nevenontsluiting compensatiewoning
6. Beuk
7. Aanplant hoogstamfruitbomen
8. Bestaande groentetuin
9. Te slopen opstallen
10. Walnoot
11. Doorkijk naar achterland
12. Bestaande groene rand versterken
13. Bestaande hoofdentree
14. Hollandse Linde



project  
1676  
bestand  
1676-ep-1.vwx

datum  
30 apr. 2020  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

## Legenda

1. Aanplant Beuk - *Fagys sylvatica*  
Aanplantmaat 16-18  
Eindbeeld solitaire boom
2. Aanplant hoogstamfruitbomen - *Malus/Pyrus/Prunus* HO  
Bij voorkeur oude rassen  
Totaal 4 stuks met onderlinge afstand van min. 7 (m)
3. Aanplant Walnoot - *Juglans regia*  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 2 stuks met onderlinge afstand min. 8 (m)  
Eindbeeld is een boomgroep
4. Bestaande groene rand versterken met onderbeplanting:  
*Prunus spinosa* - Sleedoorn (25%)  
*Crateagus monogyna* - Eénst. Meidoorn (30%)  
*Viburnum opulus* - Geldersche roos (25%)  
*Rosa rubiginosa* - Wilde roos (10% langs rand)  
*Corylus avalana* - Hazelaar (10%)  
  
Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m<sup>2</sup>  
Onderbeplanting afzetten alvorens er doorgeplant wordt
5. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 16-18  
Totaal 3 stuks met onderlinge afstand van min. 8 (m)  
Eindbeeld is een boomgroep

