



COLOFON

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

1677

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

3 mei 2019

Bestandsnaam

1677-0011.indd

Aantal pagina's

13

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

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	landschapsontwikkelingsplan	5
3	HUIDIGE SITUATIE	6
3.1.	erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	sfeerimpressie woning:	12
4.3.	samenvatting inpassing landschap	12
4.4.	beplantingstabel	12

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Dalweg 20 te Westerhaar Vriezenveensewijk. Op het bestaande agrarische erf staan een boerderij met enkele agrarische opstallen. Initiatiefnemer wil enkele opstallen slopen (totaal 944 m²) en middels de rood voor rood regeling een nieuwe woning op het bestaande erf bouwen. Eén voormalig agrarisch bedrijfsgebouw wordt herbestemd naar bewegingscentrum. De gemeente Twenterand wil hieraan in principe medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel en het landschapsontwikkelingsplan Noord Oost Twente. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied



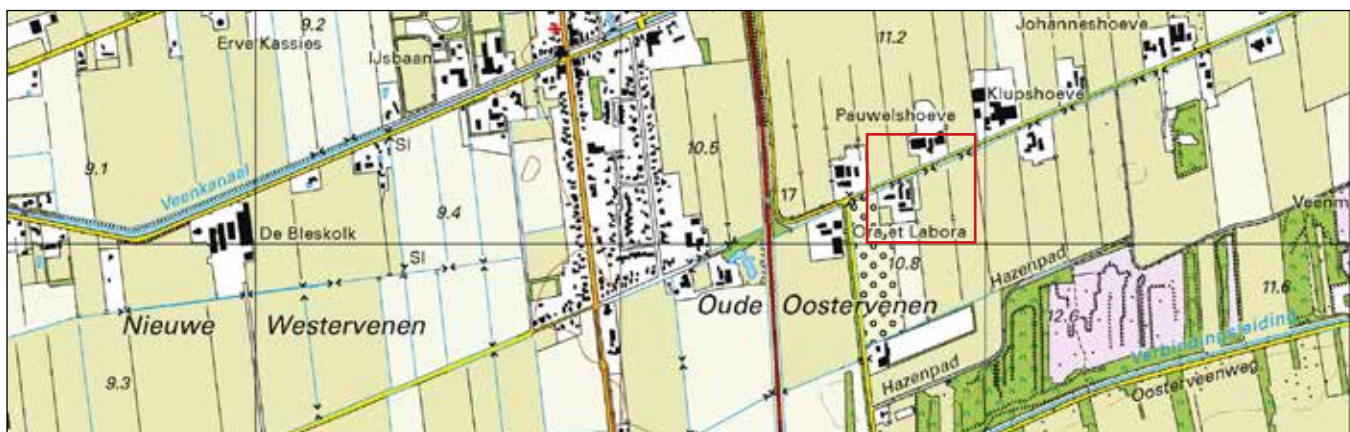
bestaande erf aan de Dalweg West



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 1970



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

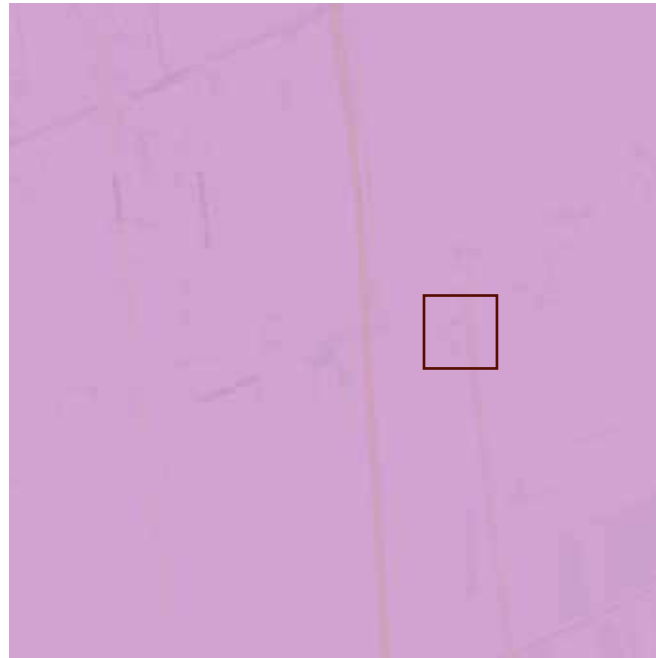
De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. 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.

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

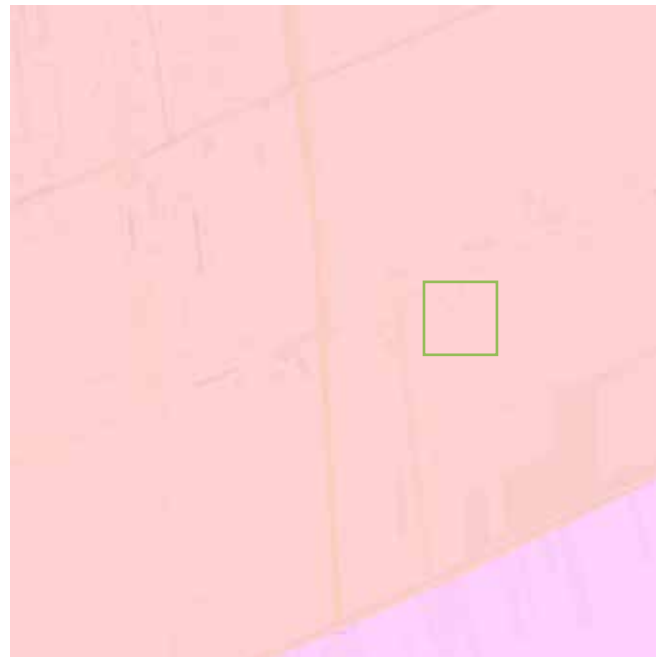
- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust- en leisure laag (hier n.v.t.)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **koloniaal-hoogveenontginningslandschap** als agrarisch cultuurlandschap.

De ontwikkelingsperspectief is dat de schoonheid van de moderne landbouw zichtbaar moet zijn.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

De veenontginningen hebben een zeer open karakter en een zeer rationele structuur van sloten en wegen. De landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude Essen- en Kampenlandschap, maar het veenontginningslandschap zegt veel over de achtergrond van Twenterand. In de veenontginningen is in vergelijking met het oude cultuurlandschap dan ook meer ruimte voor (vernieuwende) grootschalige ontwikkelingen van de landbouw of andere functies. Ook zijn de grote weidelandschappen in de veenontginningen van zeer hoge ecologische waarde door de aantrekking van weidevogels. Landschappelijke investeringen moeten meer gezocht worden in grote waterretenties, singels en lanen. In de jongere ontginningen kunnen kleinschalige ingrepen juist afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige verkavelde karakter. Afhankelijk van het ontwikkelingsaccent is onderscheid gemaakt in verschillende gebieden. Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen jonge veenontginningen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid, zoals Engbertsdijkerven.

Of deelgebieden die juist al in de tijd geevolueerd zijn in een landschap met een nieuwe karakteristiek, wat kwalitatief goed is, functioneel is gebleken en wordt gewaardeerd, zoals Westerhaar-Vroomshoop. Het landschap is geen veenlandschap meer, maar de ontginning van veen heeft geresulteerd in een functioneel landschap, wat karakteristiek voor gemeente Twenterand is. Het accent 'Behoud' is gericht op onderhouden van de landschapskarakteristiek zoals hij nu is.

Het grote centrale deelgebied in de gemeente Twenterand Westerhaar-Vroomshoop is een koloniaal landschap. Een veenontginning met een grootschalig en open karakter.

Naast een agrarische betekenis die het gebied heeft voor Twenterand, liggen de dorpen Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vroomshoop.

De LOP-Totaalvisie staat voor het behoud van het hoogveenontginningslandschap. De openheid, grootschaligheid en de strakke verkaveling dienen te worden behouden. Zowel vanuit landschappelijk oogpunt, als ecologisch oogpunt is dit gewenst.

Het is voor de identiteit belangrijk dat gebiedsspecifieke kwaliteiten sturend zijn bij de ruimtelijke ontwikkeling op erven, belangrijkste randvoorwaarden die meegegeven worden zijn:

- Ruimte voor ontwikkelimpuls, vernieuwing en innovatie (landbouw, wonen, werken en recreatie)
- versteviging van het landschappelijk raamwerk: raster en randen;
- versteviging van het landschappelijk raamwerk: raster en randen;
- de massa van de bebouwing en de erfbeplanting staan in een goede verhouding tot elkaar. Zij doen recht aan het orthogonale, rationele en grootschalige karakter van het landschap;
- aanplanten van een robuuste erfbeplanting van minimaal 5 meter.



plangebied in veenontginning

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De woning, gesitueerd direct aan de Dalweg hoorde bij het agrarisch erf dat al sinds de zeventiger jaren op deze plek ligt. De oorspronkelijk boerderij is enkel jaren geleden opnieuw in stijl opgebouwd en is qua volume en verschijning passend in dit landschap. Het erf wordt middels twee inritten ontsloten via de Dalweg en is onderdeel van een reeks erven die een sterke verbinding met de Dalweg kennen. Rondom de boerderij is een tuin voorzien. De randen bestaan voornamelijk uit opgaand gebiedseigen groen. Op het erf staan boomgroepen en solitaire bomen. (zomereiken/noten/berken/elzen). Ten zuiden en oosten van het erf staan enkele schuren. Tezamen vormen ze een kenmerkend rechthoekig en ordelijk erfensemble dat tijdens de ruilverkaveling zo ingericht werd.

Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:

- het erf is onderdeel van een reeks erven in het hoogveenontginningslandschap aan de rand van Westerhaar-Vriez enveenseweg;
- de boerderijen langs de Dalweg zijn staan haaks op de weg, of in lijn met de kavelgrens en hebben een groene zoom rondom;
- er staan zware eikenlaanbeplanting aan één zijde van de Dalweg, deze bomen verbinden de erven;
- vrij uitzicht ten zuiden van de Dalweg;
- geen gebiedsvreemde beplanting op het erf;
- ontsluiting en orientatie op Dalweg;
- op het erf is een duidelijke tijdslijn aan gebouwen waar

neembaar, mede door de maat en volume is de boerderij het hoofdgebouw op het erf, de schuren zijn onderdanig aan de boerderij;

- de schuren zijn op zich landschapsontsierend maar het is passend in het landschap dat de boerderij een ensemble vormt met meerdere gebouwen op het erf;
- het erf is ruim opgezet en is praktisch ingericht.



omgeving rond de Dalweg West



zicht op het erf vanaf de Hoffmansweg



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Slopen 944 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- realiseren compensatiewoning met bijgebouw op erf;
- herbestemmen VAB naar bewegingscentrum;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren.

Uitgangspunten gemeente:

- rood voor rood en het herbestemmen van de schuur kan mits het erf volgens de gebiedscriteria landschappelijk goed wordt ingepast;
- daarbij moet het aansluiten op de karakteristiek van het hoogveenontginningslandschap, deze is omschreven in het landschapontwikkelingsplan;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken hoogveenontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt **wel** een extra kwaliteitsimpuls groene omgeving.

RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 10. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing en wordt ingevuld door de sloop van de landschapsontsierende stallen.

Situering bebouwing:

Op het erf worden landschapsontsierende bebouwing gesloopt,

hiermee ontstaat er een open ruimte op het erf. Door de compensatiewoning ‘achter’ de boerderij te bouwen binnen de bestaande groene rand blijft het erf zijn agrarisch karakter behouden. Aangezien de groene rand in stand blijft en de boerderij het hoofdgebouw op het erf vormt zal het geheel aan blijven sluiten op de karakteristiek van het hoogveenontginningslandschap. De bestaande inritten blijven behouden en vormen een logische en veilige ontsluiting van het erf. De nieuwe bebouwing wordt gelijk of haaks aan/op de strekingsrichting van het landschap gepositioneerd. Dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het hoogveenontginningslandschap. Langs de Dalweg staat een diversiteit aan bebouwing. Veelal (voormalige) agrarische bedrijven. Deze bestaande bebouwing bestaat daarbij uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel aanbouwen.

Om de compensatiewoning aan te laten sluiten op deze bestaande bebouwing zal gekozen worden voor een schuurwoning. Tesaamen met de te behouden schuur en het nieuwe bijgebouw moet het een eenheid met de boerderij vormen. (maar wel onderdanig). Dit kan bereikt worden door een eenduidig materiaalkeuze (bij voorkeur metselwerk/hout/moderne platen). Materialen die mooi verouderen hebben daarbij de voorkeur. De gebouwen hoeven geen kopie van elkaar te zijn maar moeten wel in familie ontworpen worden. Het moet daarbij voor de bezoekers duidelijk zijn waar de entree van het bewegingscentrum is en hoe de routing op het erf verloopt. Middels accenten aan de gebouwen kan dit versterkt worden.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Dalweg zijn over het algemeen vrij gesloten en al dan niet voorzien van enkele grote bomen en struikvormers op de erfgronden. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Ook op dit erf willen we graag de tweedeling ‘voor-’ en achter behouden. Daarbij is de bestaande groene zoom een belangrijk gegeven. Aangezien de wens bestaat om wel vanuit de compensatiewoning op het omliggende land te kijken zal er aan de noord en

oostzijde een bomenrij blijven bestaan zonder onderbeplanting. Om enig zonlicht in woning en tuin te krijgen worden drie zomereiken gekapt (stamomtrek 95-130 cm). Deze bomen worden gecompenseerd met de aanplant van drie Winterlinden op het erf. Hiermee blijft het erf het groene karakter behouden. Het is niet mogelijk om in de rand van het erf nieuwe bomen aan te planten. Direct ten oosten van de betonnen plaat is de grond geen eigendom.

De zuidzijde daarentegen zal de onderbeplanting behouden en als hakhout beheert worden. Het eindbeeld is hierbij een gesloten groene singel. De noordzijde van het erf blijft vrij open waarmee er zicht is op de weg. Aangezien er bezoekers op het erf komen is het belangrijk om overzicht te houden. Het ontbreken van hoge beplanting langs de weg bevordert de veiligheid. Middels een haag is een passende afscherming te maken. Het contrast van groen op de erven en het meer opener landschap blijft overeenkomstig de gebiedskenmerken behouden. Het voorerf blijft een tuin met ruimte voor sierbeplanting. (bijvoorbeeld Rhododendrons, hortensia's, boerensering) Het geeft een passende sierlijke afscherming.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Rondom de woning is en tuin voorzien. Hier is ruimte voor de meer cultureelrijke beplanting.

Gezien het type erven in dit landschap met een boerderij als hoofdgebouw en daarachter enkele stallen is deze ontwikkeling landschappelijk goed in te passen. Samen met de ruime hoeveelheid gebiedseigen groen en de logische indeling van het erf vormt het een passend ensemble aan de Dalweg.





4.1. SAMENVATTING INPASSING LANDSCHAP

- sloop van ca. 944 m2 landschapsontsierende bebouwing ;
- de compensatiewoning wordt uitgevoerd in een schuurarchitectuur, onderdanig aan de boerderij en in familie ontworpen met de overige gebouwen op het erf;
- de positionering van de gebouwen haaks op, of gelijk aan de boerderij;
- behoud van groene rand rond het erf;
- behoud van streekeigen tuin voor de boerderij met beukenhagen en enkele solitaire bomen;
- voldoende parkeerplaatsen op het erf;
- onsluting erf via dezelfde inritten en centraal erf;
- in het kader van der herplantplicht voor het kappen van drie zomereiken worden 3 Winterlinden op het erf geplant;
- middels lage hagen worden de verschillende functies op het erf ingedeeld, hiermee wordt privacy gecreëerd zonder dat het erf verdicht wordt.



tuin met beukenhagen



bestaande beplanting op/rond het erf

4.2. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN (IN TUIN)	Tilia cordata	Winterlinde	30-35	-	100%	3
HAGEN OP HET ERF	Fagus sylvatica	Beuk	100-120	10 st/m1 in driehoek	100%	n.t.b.

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

4.3. VERANTWOORDING HERPLANTPLICHT

Als een vergunning wordt verleend, volgt altijd een verplichting voor herplanten van nieuwe bomen. Dit kan oplopen van 1 tot 5 jonge bomen per gekapte boom. De gemeente bepaald het aantal en de minimale maat/afmeting bij aanplant. De herplant hoeft niet op exact dezelfde plek te gebeuren, maar wel op hetzelfde perceel/adres.

De aangevraagde vergunning wordt volgens de bomenverordening beoordeeld. Deze beoordeling gaat uit van de waarden van de boom:

Waarde voor natuur

De te kappen bomen hebben met name waarde voor vogel en insecten. De bomen maken onderdeel uit van een reeks bomen op het erf. De impact bij de kap is daardoor beperkt. Er blijven voldoende bomen staan die als compensatie dienen. Visueel zijn er geen vogel nesten waargenomen.

Waarde voor het landschap

De bomen maken onderdeel uit van de voormalige zoom rondom het erf. Dit is qua landschap karakteristiek. Destijds had het erf een agrarische functie waarbij de singel als doel had om de stallen af te schermen. Nu is de singel uitgegroeid tot een bomenrij. Het erf krijgt een andere functie, wonen, waarbij er meer licht op het erf wenselijk is en doorkijken op het landschap.

De cultuurhistorische waarde

De bomen kennen een cultuurhistorische waarde. Het is kenmerkend in dit landschap dat het erf afgeschermd wordt met een groene rand. De bomen die gekapt worden hebben hier een beperkte in-

vloed op. De groene rand blijft herkenbaar. Daarnaast wordt middels compensatie op het erf 3 nieuwe lindes geplant. Deze bomen zijn tevens streekeigen en passen op het erf.

De leefbaarheidswaarde

De leefbaarheidswaarde zal toenemen. Er kan zonlicht op en in de nieuwe woning komen.

De waarde voor recreatie

De bomen staan op een erf en kennen gezien de situatie maar een beperkte recreatieve waarde. In algemene zin kan gezegd worden dat de waarde toeneemt met de sloop van de stallen, het opruimen van overtollige verharding en het herinrichten van het erf.

Bepaling waarde boom:

Volgens de waardebepaling uit de de kapverordening Twenterand kennen de bomen de volgende waarde: Matig B+/-

De compensatiemaat is per te kappen boom 30/35. Deze aanplantmaat is opgenomen in de beplantingstabel op pagina 11.



laat plannen groeien



Legenda

1. Bestaande bomen behouden
2. Bestaande houtsingel behouden
3. Bestaande boerderij
4. Compensatiewoning (schuurarchitectuur)
5. Keren en parkeren
6. Multifunctionele ruimte (parkeren/trainen/kort opslag)
7. Nieuw bijgebouw voor beide woningen
8. Parkeren op grasbetonsteen
9. Te slopen stallen
10. Terras
11. Tuin privé
12. Nieuw aan te planten beukenhaag (max. 1,5 meter hoog)
13. Nieuw aan te planten winterlinde
14. Te kappen zomereik
15. Tuin, afgeschermd met beukenhaag
16. Bestaande berk
17. Bestaande noot
18. Zonnepanelenweide
19. Bewegingscentrum
20. Infiltratiesloot hemelwater

DE
ERF
ONTWIKKELAAR



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	3 mei 2019	project	1677
versie	1.0	schaal	1 : 500	door	herbert	bestand	1677-ejp-lvw