



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Aadorpweg 2 Almelo

erfontuikkelaar

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	1552
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	11 januari 2023
Bestandsnaam	1552-002c.indd
Aantal pagina's	18

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	3
2.1.	omgevingsvisie overijssel	3
3	HUIDIGE SITUATIE	4
3.1.	bestaande erf in landschap	4
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	onderbouwing	7
4.2.	Samenvatting	7
4.3.	beplantingstabel	11

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Aadorpweg 2 te Almelo. Het bestaande erf bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en enkele landschapsontsierende bebouwing. Het agrarisch bedrijf is reeds gestaakt. De wens bestaat om de landschapsontsierende bebouwing te slopen en middels de rood voor rood regeling twee nieuwe bouwkavels te genereren. Waar kan zullen bestaande waardevolle bomen behouden blijven (eiken en beuk).

De gemeente Almelo wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m2 per kavel) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het gehele plangebied.

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





2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

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. Bestaan de 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 (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

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:

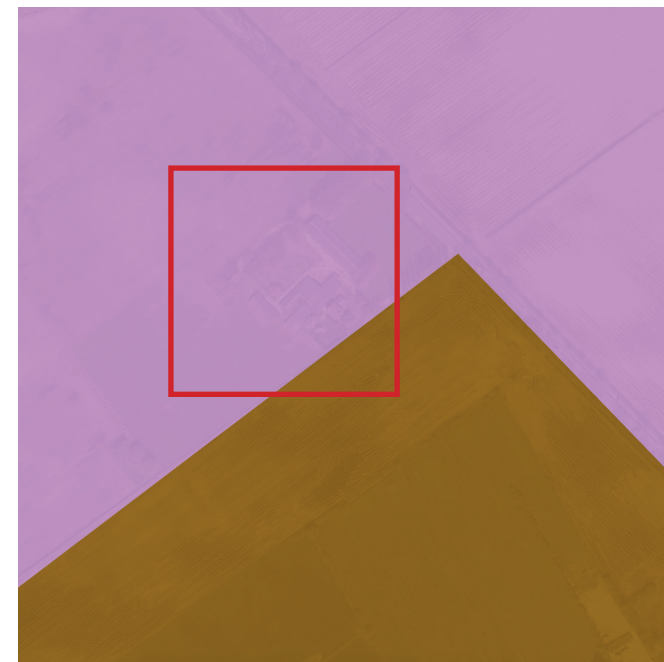
Hoogveenontginningslandschap

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.



Natuurlijke laag Dekzand/Hoogveen



Agr. cultuurl. Veenlandschap

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. BESTAANDE ERF IN LANDSCHAP

Het erf ligt net buiten de bebouwde kom van Aadorp aan de Aadorpweg, 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 afwateringsstelsel. Ook is de Aadorpweg aangelegd als doorgaande weg naar Vriezenveen. Het erf is destijds gerealiseerd. Het erf is onderdeel van de wederopbouwperiode. Het Oversticht heeft onderzoek gedaan naar deze erven:

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, Oostermaatweg 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 streekverbetters. Samen met een aantal verspreid gelegen erven in de Pollen, ten noordoosten van Vriezenveen, vormen ze een duidelijk herkenbare 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).

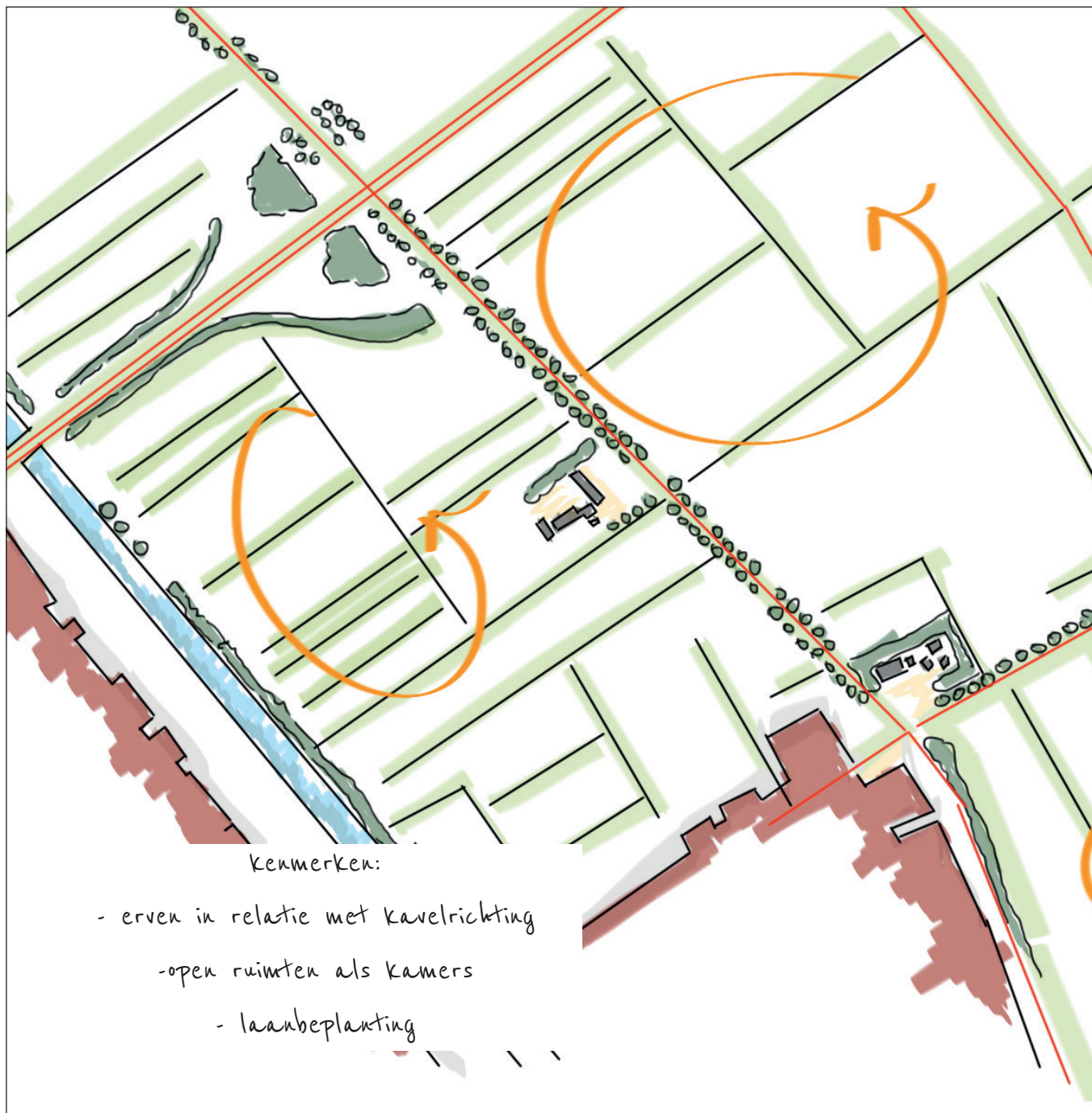
4 ERF

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 ontsluiting voor het gehele erf;
- Aanbrengen nieuwe samenhang op het erf;
- Formeel karakter en de 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.

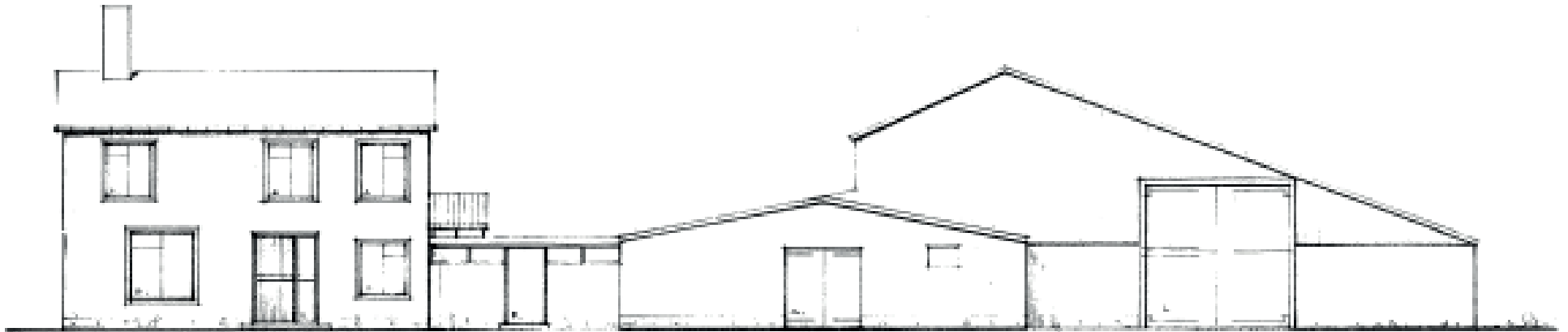
Nieuw aan te brengen groen wordt gebruikt om bestaande structuren te versterken en door op een natuurlijk en passende wijze het erf bewoonbaar te maken voor drie eenheden.

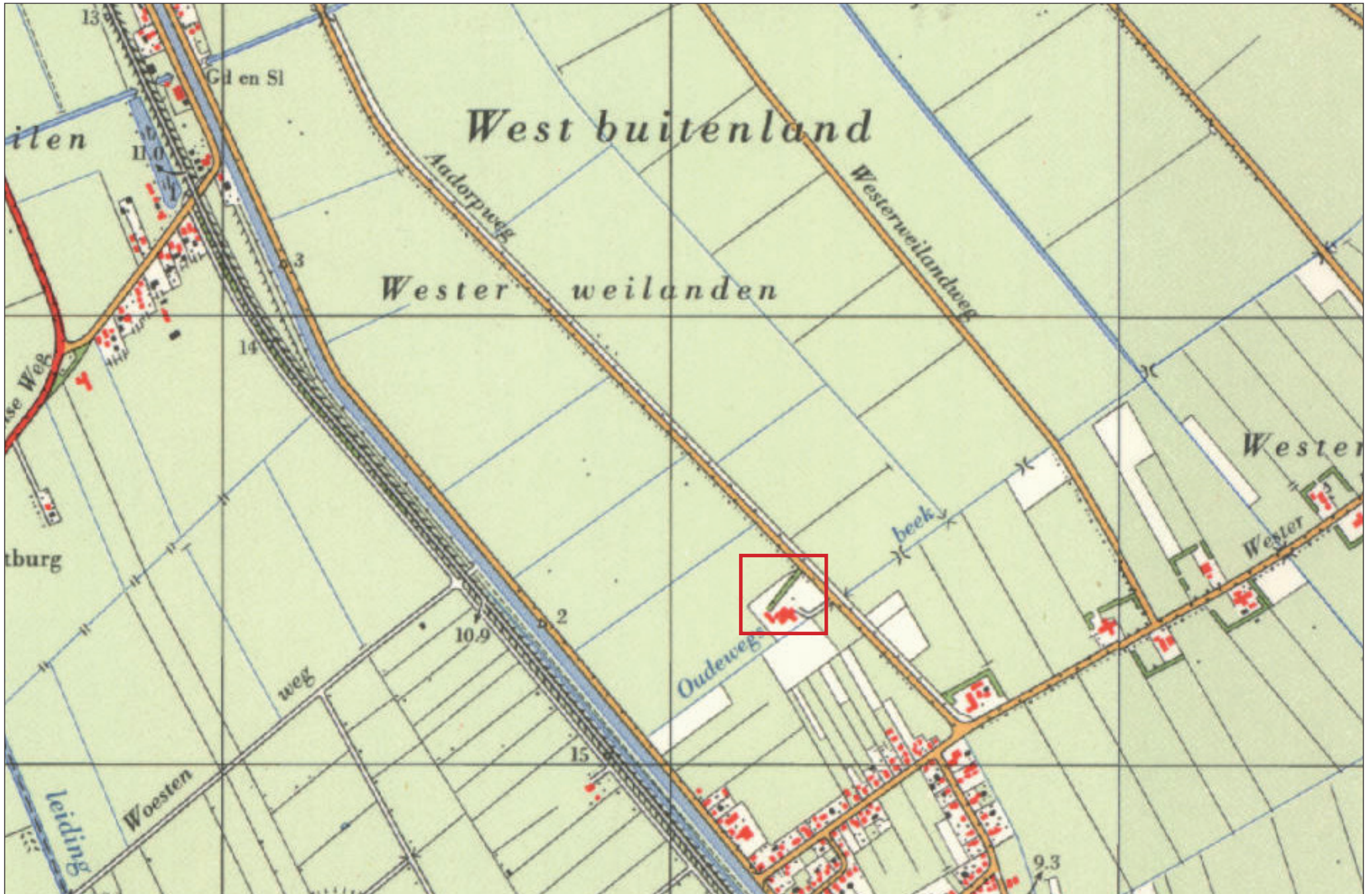


Kenmerken:

- erven in relatie met kavelrichting
- open ruimten als kamers
- laanbeplanting







5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

UITGANGSPUNTEN OPDRACHTGEVER:

- ca. 1814 m² landschapsontsierende bebouwing;
- behoud bestaande woning met aangebouwd bijgebouw;
- 2 compensatiewoningen op het erf;
- afscherming N36 i.v.m. geluidsoverlast;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- privacy op het erf;

UITGANGSPUNTEN GEMEENTE:

- sloop minimaal 1700 m² landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van de kavel waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het landschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Op de volgende pagina is het inrichtingsplan afgebeeld.

5.1. ONDERBOUWING

Bij deze ontwikkeling worden op de woning na alle opstallen en verhardingen gesloopt en opgeruimd. Hierdoor ontstaat de ruimte om het erf geheel opnieuw in te richten. Het 'nieuwe' erf blijft onderdeel van hoogveenontginningslandschap. De totale oppervlakte van het erf zal toenemen daarentegen neemt het bebouwde oppervlakte af. Hiermee ontstaat ruimte om het geheel goed in te passen. Het concept is 'de wederopbouw'. Aangezien dit type erf als waardevol is aangemerkt moet met name de volumes en de erfindeling herkenbaar blijven. Een moderne interpretatie met als bestemming wonen zorgt ervoor dat de herkenbaarheid blijft.

Het erf zal bestaan uit drie kavels. Eén kavel bestaat uit de bestaande woning met een nieuwe schuur op de plek waar ook altijd een bijgebouw heeft gestaan. Doordat de bestaande woning blijft staan zal dit het hoofdgebouw op het erf blijven. Op de twee overige kavels zullen twee schuurwoningen worden gebouwd.

De eerste woning, direct ten westen van de bestaande woning, zal qua type aan moeten sluiten op de grote schuur op het erf. Een eenvoudige hoofdvorm (met ongelijke kap) en uitgevoerd in materialen die mooi verouderen en voorkomen op het boerenerf (hout, staal, profielplaat, glas). De tweede schuurwoning refereert naar de varkensstal die ook op deze plek stond. Deze woning is lager en langereker dan de andere woning. Ook deze woning moet onderdanig aan de bedrijfswoning zijn. Bestaande overstaande eiken uit de bestaande westelijke singel blijven behouden. Ook een rode beuk en een eik nabij de bestaande woning blijven behouden. (zie tekening)

Deze twee erven worden deels afgeschermd met een boomgaard en een esdoornhaag (ook kenmerkend op deze erven). Dit element geeft het erf de gewenste groene massa en privacy tussen de verschillende woningen. Met bomenrijen worden de volumes verzacht en het erf landschappelijk ingepast. De inrit blijft op de oorspronkelijke plek zodat er een efficiënte ruimte overblijft dat als weiland wordt ingericht.

Op de erven is ruimte om te keren. Deels wordt de perceelgrens middels een houtsingel afgeschermd. De singel schermt met name zicht op de de N36 af. Tevens fungeert het als geluidsbarrière en versterkt het de karakteristieke 'groene eilanden', zoals de erven oorspronkelijk waren.

Op het erf blijven waardevolle bomen (met name zomereiken en

een rode beuk) behouden en zijn opgenomen in het plan. De minder vitale bomen en de onderbeplanting van de bestaande singel wordt gerooid. Hiermee kan de gehele kavel benut worden en blijft er geen stukje grond aan de noordzijde over. Het eindbeeld van deze bomen zijn solitaires nabij de woning of vrij in een weiland. Daarom worden de bomen vrijgezet en de minder fraaie bomen gekapt.

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 en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten zijn niet toegestaan.

5.2. SAMENVATTING

- **sloop ca. 1814 m² landschapsontsierende bebouwing;**
- **opruimen verhardingen, mestopslag etc.**
- **realisatie twee compensatiewoningen in schuurarchitectuur refererent aan de type schuren op het erf;**
- **het erf blijft zich als wederopbouw erf presenteren;**
- **gebiedsvreemde beplanting rooien;**
- **bomenrijen op het erf;**
- **esdoornhagen als natuurlijke afscherming op het voorerf;**
- **centrale groentetuin**
- **centrale boomgaard met fruitstruiken;**
- **houtsingel langs rand perceel;**
- **bestaande waardevolle zomereiken en beuk behouden.**



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!



erfinrichting



Legenda

1. Aanplant Hollandse linde
2. Bestaande woning behouden
3. Compensatiewoning (schuurarchitectuur ref. varkensstal)
4. Esdoornhaag om tuin
5. Keren en parkeren
6. Compensatiewoning (schuurarchitectuur ref. hoge veestal)
7. Robuuste houtsingel (10 meter breed)
8. Es als boom
9. Te slopen stallen
10. Weiland met eikenhouten raster
11. Bestaande notenboom
12. Bestaande waardevolle boom behouden
13. Aanplant elzensingel (beheren als hakhout)
14. Aanplant hoogstam fruitbomen
15. Moestuin
16. Haag van besenstruiken
17. Struweel bestaande uit:

Esdoorn
 Sleedoorn
 Am. krentenboompje
 Meidoorn



inspiratie erf





inspiratie erf





Legenda

1. Aanplant Hollandse linde
2. Bestaande woning behouden
3. Compensatiewoning (schuurarchitectuur ref. varkensstal)
4. Esdoornhaag om tuin
5. Keren en parkeren
6. Compensatiewoning (schuurarchitectuur ref. hoge veestal)
7. Robuuste houtsingel (10 meter breed)
8. Es als boom
9. Te slopen stallen
10. Weiland met eikenhouten raster
11. Bestaande notenboom
12. Bestaande waardevolle boom behouden
13. Aanplant elzensingel (beheren als hakhout)
14. Aanplant hoogstam fruitbomen
15. Moestuin
16. Haag van bessestruiken
17. Struweel bestaande uit:

Esdoorn
 Sleedoorn
 Am. krentenboompje
 Meidoorn

5.3. 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 kwaliteitssprestaties 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. 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. De stallen zijn niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Deze worden gesloopt. Per saldo ontsteent het buitengebied hiermee. De schaal van de ontwikkeling is daarentegen klein, mede door de positionering van de gebouwen binnen de 'groene kamer'. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door vergroenen van het landschap.

EIGEN BELANG EN MAATSCHAPPELIJK BELANG

Er is sprake van een eigen belang. Er wordt een woonbestemming toegevoegd. Middels de sloop van de landschapsontsierende bebouwing zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

De tegenprestatie bestaat met name uit het slopen van ca. 1800 m^e aan landschapsontsierende bebouwing. Tevens worden alle overtollige verhardingen en mestkelders opgeruimd. Bestaande waardevolle bomen kunnen behouden blijven en zijn onderdeel van het plan.

Als extra investering in de ruimtelijke kwaliteit worden er aanvullende maatregelen genomen. Zo wordt er een kikkerpoel gegraven en wordt de weide voorzien van passende afrastering.

De kikkerpoel (40x30 m) vergroot de biodiversiteit en zal een schuilplaats bieden aan kleine zoogdieren, amfibieën en vogels. Daarnaast zal de natuurlijke oever (1:10) een broed- en paarplaats zijn voor amfibieën en reptielen.

Het passend eikenhouten raster bestaat uit gekloofde palen met een dubbel glad draad. Het raster wordt rondom de weide aangebracht en beschermd de aanplant tegen vraag. Op pagina 13 zijn sfeerbeelden opgenomen.





Legenda

1. Aanplant Winterlinde - *Tilia cordata* 'Rancho'
 Aanplantmaat 14-16 cm
 Totaal 3 stuk

2. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
 Aanplantmaat 12-14 Totaal 1 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom

3. Haag van bessenstruiken als
Ribes rubrum/nigra - Aalbes / zwarte bes
Ribes uva-crispa - Kruisbes
Ribes idaeus - Framboos

4. Aanplant veldesdoorn - *Acer campestre*
 Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
 Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m)

5. Bestaande beuk behouden

6. Aanplant hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus H.O.
 Aanplantmaat 12-14 Bij voorkeur oude soorten
 Totaal 6 stuks met een minimale onderlinge afstand van 6 (m)

7. Bestaande notenboom

8. Aanplant bomenrij bestaande uit:
Alnus glutinosa - Zwarte Els
 Aanplantmaat 10-12 Totaal 25 stuks
 Plantafstand 4-6 (m)

Met daar tussen struweel bestaande uit:
 Hazelaar - *Corylus avellana* 15%
 Gelderse roos - *Viburnum opulus* 25%
 Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 30%
 Kornoelje - *Cornus mas* 30%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m¹ planten in driehoeksverband
 Eindbeeld is bomenrij met een struikenlaag

9. Aanplant houtsingel:

Quercus robur - zomereik 5%
Alnus glutinosa - zwarte els 15%
Corylus avellana - hazelaar 10%
Viburnum opulus - Gelderse roos 20%
Ligustrum vulgare - wilde liguster 20%
Prunus spinosa - sleedoorn 10%
Crataegus monogyna - meidoorn 15%
Rosa rubiginosa - egelantier 5%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
 Eindbeeld is een gesloten houtsingel van 10 (m) breed en 155 (m) lang

10. Struweel bestaande uit:

Acer campestre - Esdoorn
Prunus spinosa - Sleedoorn
 Amelancier lamarckii - Am. krentenboompje
Crataegus monogyna - Meidoorn

Aanplant 80-100 met 3 st/m²
 Naar wens aanplanten

erfontwikkelaar

laat je erf groeien