



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hoffmansweg 11 Vriezenveen

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hoffmansweg 11 te Vriezenveen

Opdrachtgever	dhr. Keijzer
	Hoffmansweg 6 Vriezenveen
Door:	de Erfontwikkelaar b.v.
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.erfinrichting.nl
Project	1063
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	18-09-2017
Bestandsnaam	1063-v1
Aantal pagina's	
<i>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 Erfontwikkelaar b.v.</i>	

INHOUDSOPGAVE

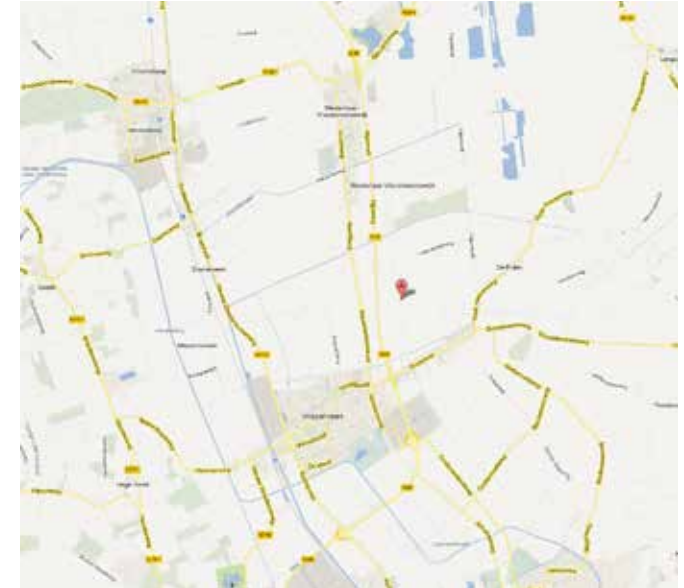
1 INTRODUCTIE	4
1.1. AANLEIDING	
1.2. SITUATIE	
2 VIGEREND BELEID	6
2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	
2.2. BELEIDSKADERS GEMEENTE TWENTERAND	
3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
3.1. SITUATIE	
3.2. ANALYSE	
3.3. INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE	
3.4. UITGANGSPUNTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN HET ERF	
3.5. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN ERFINRICHTINGSPLAN	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

de Erfontwikkelaar b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting bij de functieverandering aan de Hoffmansweg 11 te Vriezenveen. Beide erven zijn in eigendom van de familie Keijzer en zullen deels gebruikt gaan worden voor andere bedrijfsdoeleinden dan de huidige agrarische bestemming. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor deze bestemmingsplanwijziging. Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt een tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing van beide erven inzichtelijk is. Hierbij is verbeeld waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft of wordt geoptimaliseerd. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van beleid en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.



locatie erven aan de Hoffmansweg te Vriezenveen

1.2. SITUATIE



eigendom opdrachtgever, het erf aan de Hoffmansweg 11



2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOORD-OOST TWENTE

In de gezamenlijke Totaalvisie voor de vijf gemeenten zijn 16 verschillende landschappelijke eenheden onderscheiden voor het Landschapsontwikkelingsplan. Deze verschillen van elkaar in opbouw van ondergrond (o.a. geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemopbouw) en de ontwikkeling van het landschap. Deze verschillen leiden elk tot andere accenten en prioriteiten per landschappelijke eenheid. De grootschalige veenontginningslandschappen hebben bijvoorbeeld een heel andere verschijningsvorm en gebruik dan de essen en kampen rond Den Ham. Beide erven vallen binnen de eenheid Veenontginningen Vriezenveen. (Veenkoloniaal landschap)

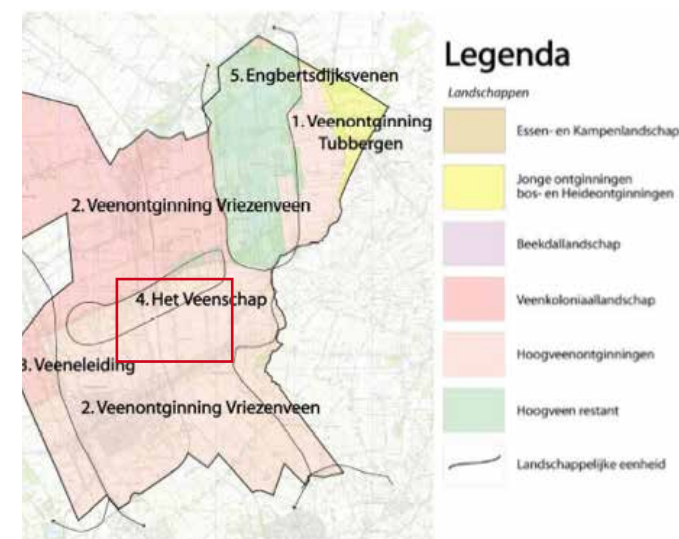
De veenontginningen van Vriezenveen bestaan uit het Veenkoloniale landschap in het noorden en de hoogveenontginningen in het zuiden. Daartussen ligt het kleinschalige, waardevolle en oude ontginningslint van Vriezenveen, met een zeer karakteristieke kavelrichting ten opzichte van de weg. Het veenkoloniaal landschap is rationeler en grootschaliger dan de hoogveenontginningen. Karakteristiek voor de veenontginningen Vriezenveen in het algemeen zijn de openheid en de rationele ontginningsstructuur. De landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude Essen- en Kampenlandschap, maar het veenontginningslandschap zegt veel over de cultuurhistorische 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) waterretentiegebieden, singels en lanen.

In de jongere ontginningen kunnen kleinschalige ingrepen juist afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige verkavelde karakter. Bij een functieverandering in het gebied zal dit geen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteiten zoals hierboven beschreven.

2.2. WELSTANDSNOTA TWENTERAND

Binnen de Welstandsnota zijn gebiedsgerichte criteria gevormd waarbinnen het initiatief moet passen. Binnen de Welstandsnota valt het gebied in het Veenlandschap. Het veenlandschap ligt ten oosten van het kanaal Almelo - De Haandrik. De ontginning van het grote hoogveengebied ten noorden van Almelo vond in verschillende perioden en op verschillende



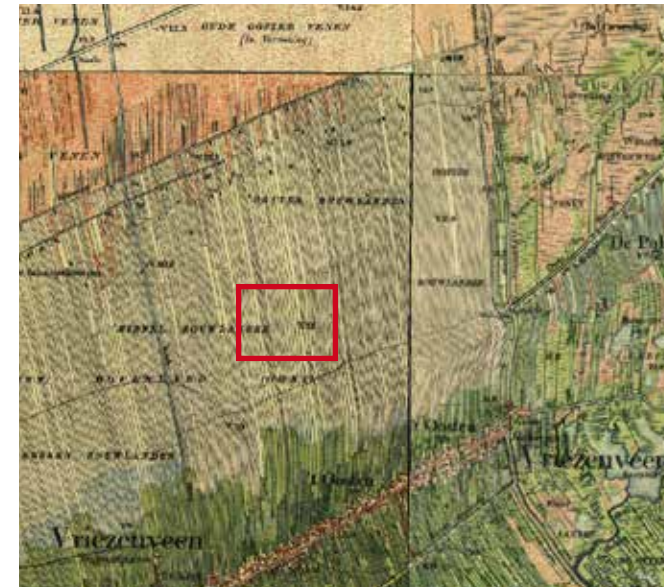
beide erven liggen in het deelgebied 4 Het Veenschap

wijzen plaats. De eerste bewoningssporen dateren uit de 14e, mogelijk zelfs de 13e eeuw. Het begon met de ontginning van Vriezenveen. De basis lag bij de rivier de Aa, ten noorden van Almelo, waarvandaan de kavels haast onbepert in het woeste terrein werden doorgetrokken. Zo zijn de langgerekte kavels ontstaan. De overige delen van het hoogveengebied zijn later vanaf De Tonnendijk ontgonnen. Het grootste gedeelte van het veenlandschap draagt de kenmerken van een commerciële vervening. Het veenkoloniaal landschap is vanaf de jaren vijftig van de 19e eeuw ten bate van de turfwinning ontgonnen. De brandstof werd ondermeer gewonnen voor de opkomende Twentse industrie. De kanalen en zijkanalen werden gegraven voor de ontwatering, de ontginning en de afvoer van de turf. De rechte lijnen van deze vervoersassen bepalen mede het nederzittings- en verkavelingspatroon van het gebied.

In de jaren 50 en 60 van de 20e eeuw vond in het veenlandschap een ingrijpende ruilverkaveling plaats. De smalle, opstrekende verkaveling maakte plaats voor grote rechthoekige percelen. Aan de noordzijde van het gebied is een strook met de oude percelering behouden gebleven, het Veenschap geheten. Ook de Fayersheide, de Leemansjoste en het Oude Kerkhof zijn herkenbare restanten van de oude verkaveling.

De ruimtelijke opbouw van het veenlandschap wordt in belangrijke mate bepaald door enkele grotere geïsoleerd gelegen landschappelijke elementen en bebouwingsconcentraties: de Engbertsdijksvenen, het Veenschap en de streekdorpen Vriezenveen en Westerhaar - Vriezenveensewijk. Enkele lijnvormige elementen delen het landschap verder in. Deze lijnen bestaan vooral uit bebouwingslinten en wegbeplantingen waaraan erfbeplantingen zijn gekoppeld. Ten zuiden van het Veenschap zijn de wegen voornamelijk noord-zuid gericht. Ten noorden hiervan hebben ze een oost-west oriëntatie. Deze richtingen komen terug in de verkaveling.

Tussen de linten liggen nog enkele boerderijen in het open veld. De laatste jaren zijn er enkele boerderijen verplaatst naar dwarswegen zoals de Hoffmansweg en de Harmsenweg. In tegenstelling tot het kleinschalige en ruimtelijk besloten kampenlandschap is het veenlandschap grootschalig en open. Bij het veenlandschap staat het behoud van de openheid voorop.



het landschap rond 1900



het landschap rond 1965

3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

3.1. SITUATIE

De initiatiefnemer heeft aan de Hoffmansweg 11 een agrarisch erf. Dit erf ligt in het open landschap en valt met name vanaf de N36 goed op. Eén van deze schuren zal in agrarisch gebruik blijven. Een andere bestaande schuur zal niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt worden. Deze schuur is door de vorige eigenaar inpandig omgebouwd tot kinderspeelparadijs Vjenneboer. Het kinderspeelparadijs bestaat uit een kinderspeelhal met diverse indoorspeeltoestellen en een kinderboerderij. Buiten bevinden zich tevens diverse voorzieningen ten behoeve van deze functies. Beoogd wordt om deze activiteiten aantrekkelijker te maken en verder te professionaliseren door de voorzieningen zowel binnen als buiten uit te breiden. Daarnaast vindt er in de huidige situatie elke zaterdag op het terrein een kleinschalige kleinvee- en 2e handsgoederenmarkt plaats. Het voornemen is om dit gebruik als zodanig voort te zetten.

3.2. VISIE PLANGEBIED

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke kwaliteit te geven waarmee een nieuwe impuls ontstaat en het geformuleerde beleid grotendeels kan worden doorgevoerd. De erven zullen hun agrarisch karakter behouden ondanks een ander gebruik.

3.3. ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. Op de nattere plekken in het landschap komt andere beplanting voor dan op de drogere gronden. De soort samenstelling is bepalend voor de identiteit van een locatie. Net als de bebouwing is de beplanting ook geconcentreerd langs de ontginningsassen. De lanen accentueren de wegen en verdelen het gebied in kamers. De aanwezige groenstructuur bestaat met name uit bomenrijen langs wegen, wegbermen en enige erfbeplanting.

Gebouwen, erven en landschappen zijn zeer sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond van de bodem en het type bedrijfsactiviteit zijn bepalend voor de ontwikkeling van de erven. Erven en gebouwen vormen ensembles in het landschap. Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter',

tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding. De Hoffmans is een ontginningsweg die rond de '60 jaren is aangelegd. De boerenerven langs deze weg zijn ook van eind jaren '60. De Hoffmansweg doorsnijdt het open gebied en valt op door de aanwezige laanbeplanting en enkele opgaande struiken langs de weg. De bebouwing bevindt zich op de kop van de kavel en oriënteert zich op de weg. Tussen de voorgevel en de weg bevindt zich het voorerf. Bijgebouwen bevinden zich achter of naast het hoofdgebouw op het erf. De schaarse bebouwing in het gebied kent veelal een kleine maat. De erven en de erfbebouwing hebben zich aangepast aan de modernisering het landelijk gebied. Zowel de woningen als de gebouwen zijn in omvang toegenomen. Om machines te kunnen stallen zijn de bedrijfsgebouwen ook hoger geworden.

De beplanting op het erf bestaat over het algemeen uit erfgransbeplantingen en een enkele grote boom. Fruitbomen komen van oorsprong voor op het voor- of zijerf, al dan niet in combinatie met een siertuin.

3.4. INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- erfgrans respecteren;
- zo compact mogelijke erven;
- (deels) zicht op het voorerf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke rechtlijnige structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting Pepershaar;
- ontsluiting erven Hoffmansweg;
- streekeigen beplanting toepassen.

3.5. UITGANGSPUNTEN BIJ DE ONTWIKKELING HET ERF

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Functieverandering van agrarisch naar agrarisch met recreatief medegebruik;
- huidige agrarische gebouwen en kuilopslagen behouden;
- het erf moet een uitnodigend karakter kennen;
- ruimte op het erf voor een terras, speeltuin, evenementenweide en parkeerplaats;
- het geheel moet passend in de omgeving zijn;
- efficiënt en praktisch erf.

Uitgangspunten gemeente:

- goede landschappelijke inpassing volgens de gebiedscriteria Veenontginningen genoemd in het vigerend beleid;
- uitstraling bedrijf moet passen in een agrarisch landschap;
- gebiedsvreemde beplantingen (coniferen) vervangen door streekeigen beplantingen;
- parkeren op eigen grond;
- zo compact mogelijk erf voorzien.

3.6. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN ERFINRICHTINGSPLAN

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

Basisinspanning:

- De bestaande agrarische opstallen worden opgeknapt met gebiedeigen materiaal in een gedekte kleurstelling;
- gebiedsvreemde beplanting wordt vervangen door streekeigen beplantingen;
- auto's worden op het erf uit het zicht geparkeerd;
- de minder fraaie kanten van het erf (kuilopslagen) worden afgeschermd met een forse singel zonder dat dit de openheid

weiland

zicht/openheid landschap

zicht/openheid landschap

aanplant groen ter afscherming
kultiplanen/stalen

uitlooppgebied van wijkelijke
Kleinveermarkt

route voor kuitlop

route voor kuitlop

Bomen met gras

tuint

terras

tuin

terras

speeltuin

infit prive/landbouw

woning
met tuin

aanplant groen ter afscherming
kultiplanen/stalen

parkeerplaats
bezoekers

ingang
bezoekers



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING HOFFMANSWEG 11 VRIEZENVEEN

de Erfont ontwikkelaar: locat. plannen, groenplan
www.erfont.nl

subaanpak
1:20
versie
10

formaat
a3
schaal
1:1000

datum
15 sept. 2017
door
herbert

project
M42
bestand
M42-01vwr

van het landschap aantast;

- het erf wordt functioneel en veilig ingericht met een logische routing.

De afbeelding op pagina 11 geeft de toekomstige situatie aan de Hoffmansweg 11 weer.

De erven kennen van oorsprong een kenmerkende opbouw, wonen 'voor' en werken 'achter'. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder maar functioneel deel werken aan de achterzijde. Ook op dit erf is deze herkenbare opbouw ontstaan. De woning met tuin zijn georiënteerd op de Hoffmansweg. Aangezien het erf in een open landschap staat valt het van alle kanten op. Wel is het sterk verbonden met de Hoffmansweg die als een groene ontginningsas door het gebied loopt. Op het achtererf staan momenteel verschillende opstallen. Met hun sobere strakke uitstraling sluiten ze aan bij het moderne agrarische landschap. De kenmerkende tweedeling op het erf krijgt een extra accent door de opstallen eenduidig en sober te materialiseren in een gedekte kleurstelling. Aan de oostzijde van de bestaande stal komt een aanbouw waaronder gezeten kan worden. Rondom deze aanbouw komt een groot nieuw terras.

Omdat de opstallen vrij open in het landschap staan, wordt er achter de stallen en rondom de kuilopslagen een afschermende beplanting voorzien. Deze beperkt het zicht op de achterzijde van de stallen en de kuilopslagen. Aan de noordzijde van het bedrijf is een bomenrij voorzien. Dit geeft deels zicht op de erf en sluit het erf qua groenstructuur aan op de bestaande groenstructuren in het gebied. Er is gekozen om gebruik te maken van bomen (eiken) die op de kavelgrens geplant worden. Aan de zuidzijde is een parkeerplaats voorzien die deels gebruikt wordt voor een wekelijkse markt. Deze plek is normaal gesproken gezien groot genoeg. Eens per week wordt er een kleinveemarkt georganiseerd. Hiervoor is een uitloopgebied in het plan opgenomen. Deze ruimte zal echter vrij gehouden worden van beplanting, verharding of omheining. Hierdoor blijft de openheid van het landschap behouden. Aan de straatzijde blijft de situatie behouden. De bestaande tuin en speeltuin zijn landschappelijk goed ingepast.



De bestaande schuur blijft behouden. De parkeerplaats wordt uitgevoerd in grasbetonsteen. Nabij de bestaande speeltuin komt het terras en een overkapping.

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	aanplantmaat
Bomen op erf						
	Quercus robur	Zomereik	100%	wild	min. 6 (m)	12-14
Hoogstamfruitbomen						
	Malus/Pyrus/Prunus	(hoogstam)			min. 6 (m)	10-12
Houtsingels						
	Amelanchier lamarckii	Am. Krentenboompje	20%	wild	1 x 1 (m)	80/100
	Prunus padus	Gewone Vogelkers	15%	wild	1 x 1 (m)	80/100
	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	wild	1 x 1 (m)	80/100
	Acer campestre	Spaanse aak	20%	wild	1 x 1 (m)	80/100
	Alnus glutinosa	Zwarte els	20%	wild	1 x 1 (m)	80/100
	Quercus robur	zomereik	5%	wild	min 6 (m)	12/14

