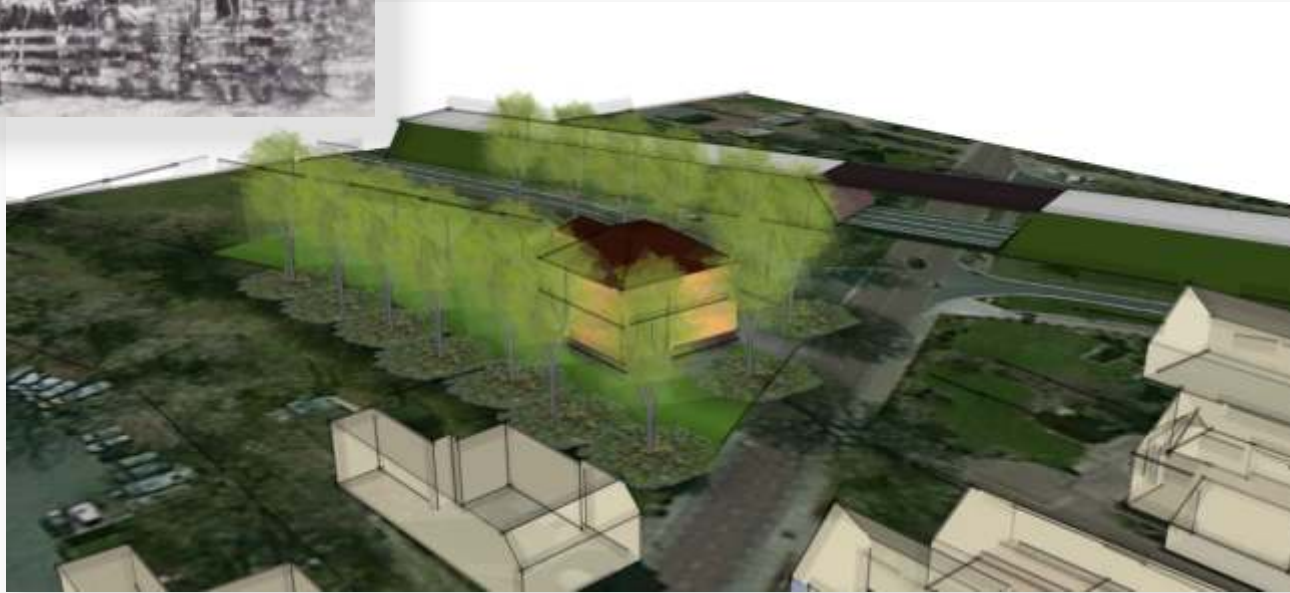


Nieuwe Rusluie

Oosteinde 84



INLEIDING

Voor u ligt een verkenning van ruimtelijke mogelijkheden voor de locatie Oosteinde 84 te Vriezenveen. De opdrachtgever en eigenaar van dit perceel wensen graag een ontwikkeling die afwijkt van het bestemmingsplan en van het welstandsbeleid.

Door CZT Ruimtelijk Advies is uitgezocht wat er ruimtelijk kan op deze locatie en hoe de stedenbouwkundige schets eruit ziet.

COLOFON;
December 2013

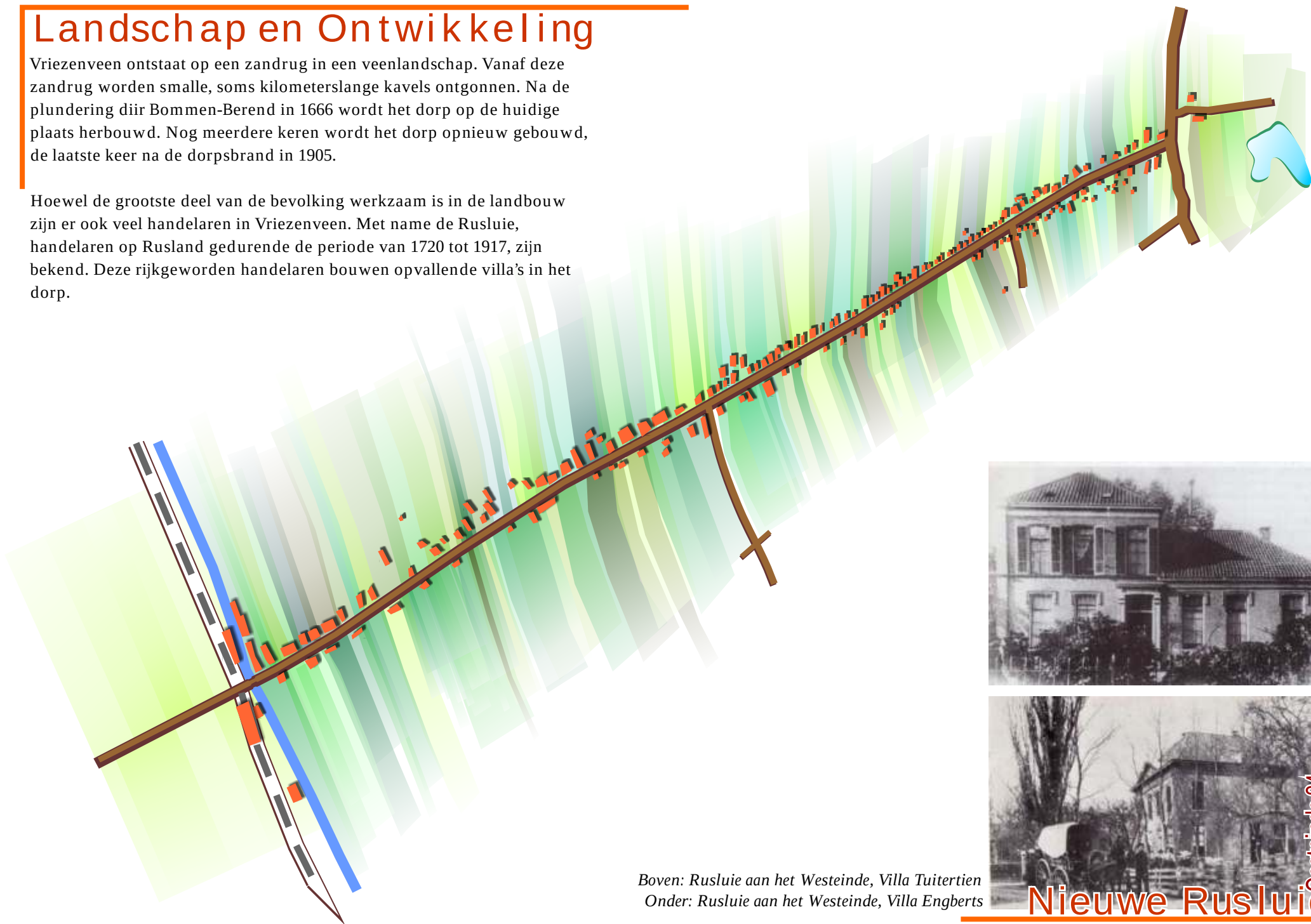
opdrachtgever:
Dhr. Leemans

opgesteld en ontworpen door:
CZT Ruimtelijk advies & Procesmanagement
Deventer

Landschap en Ontwikkeling

Vriezenveen ontstaat op een zandrug in een veenlandschap. Vanaf deze zandrug worden smalle, soms kilometerslange kavels ontgonnen. Na de plundering door Bommen-Berend in 1666 wordt het dorp op de huidige plaats herbouwd. Nog meerdere keren wordt het dorp opnieuw gebouwd, de laatste keer na de dorpsbrand in 1905.

Hoewel de grootste deel van de bevolking werkzaam is in de landbouw zijn er ook veel handelaren in Vriezenveen. Met name de Rusluie, handelaren op Rusland gedurende de periode van 1720 tot 1917, zijn bekend. Deze rijkgeworden handelaren bouwen opvallende villa's in het dorp.



Boven: Rusluie aan het Westeinde, Villa Tuitertien
Onder: Rusluie aan het Westeinde, Villa Engberts

Nieuwe Rusluie

Landschap en Ontwikkeling

In 1855 wordt het Overijssels kanaal aangelegd aan de Westkant van het dorp. De textielabrikant Jansen & Tilanus bouwt een fabriek nabij het kanaal. In 1906 wordt het station Vriezenveen geopend, eveneens aan de Westzijde van Vriezenveen.

Na de 2de Wereldoorlog is de omgeving van Vriezenveen een van de eerste ruilverkavelinggebieden, decennia van ruilen leidden tot een herinrichting van 4400 ha landbouwgebied. In 1963 wordt door de aanleg van de Weg naar Witte Paal, de huidige rijksweg N36, de ontsluiting van het dorp sterk verbeterd.

In de laatste jaren van de 20ste eeuw ontwikkelt met name het gebied tussen N36 en de spoorlijn zich sterk. Het Oosteinde verdicht zich maar blijft duidelijk een lint

Boven: De aanleg van het viaduct van de N36 (1962)

Onder: Het viaduct in 1990



Nieuwe Rusluis

Oosteinde 84

Bebouwing

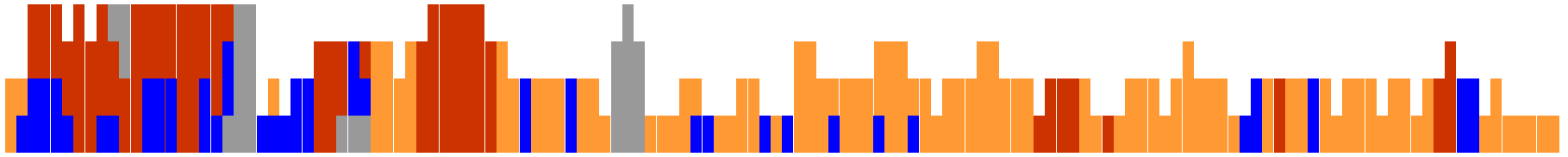
- Het langgerekte lint vult zich met boerderijen op de kop van de kavels;
- Door ruimtegebrek ontstaan er *boerderijbrinken* van achter elkaar gelegen gebouwen;
- Rondom het Centrum verbreed het lint zich door extra slagen en aanliggende buurten;
- Centrale entree tot het dorp door directe aansluiting aan N36;

De locatie Oosteinde 84 ligt vrij in het lint, direct bij de afrit van de N36, de entree van het dorp. Het is de ruimste kavel aan het Oosteinde, verweven met het lint, de afrit en het onderliggende landschap

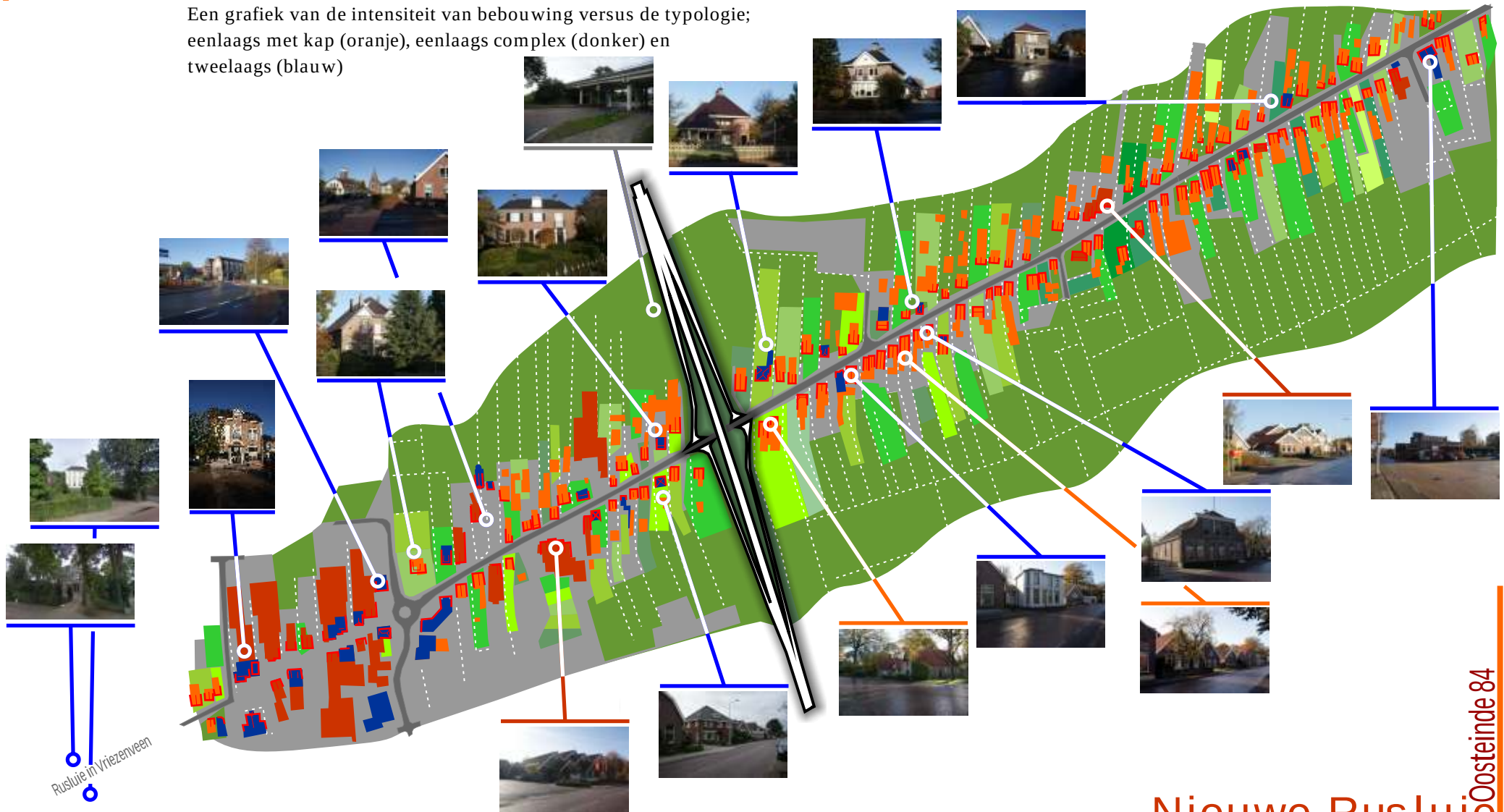


Ritme, dichtheid en morfologie

De diversiteit in bebouwing bevestigt het continue beeld



Een grafiek van de intensiteit van bebouwing versus de typologie;
eenlaags met kap (oranje), eenlaags complex (donker) en
tweelaags (blauw)



Ruimtelijke Karakteristiek

Bijzondere plek

Oosteinde 84 een bijzonder onderdeel van het Dorpslint van Vriezenveen:

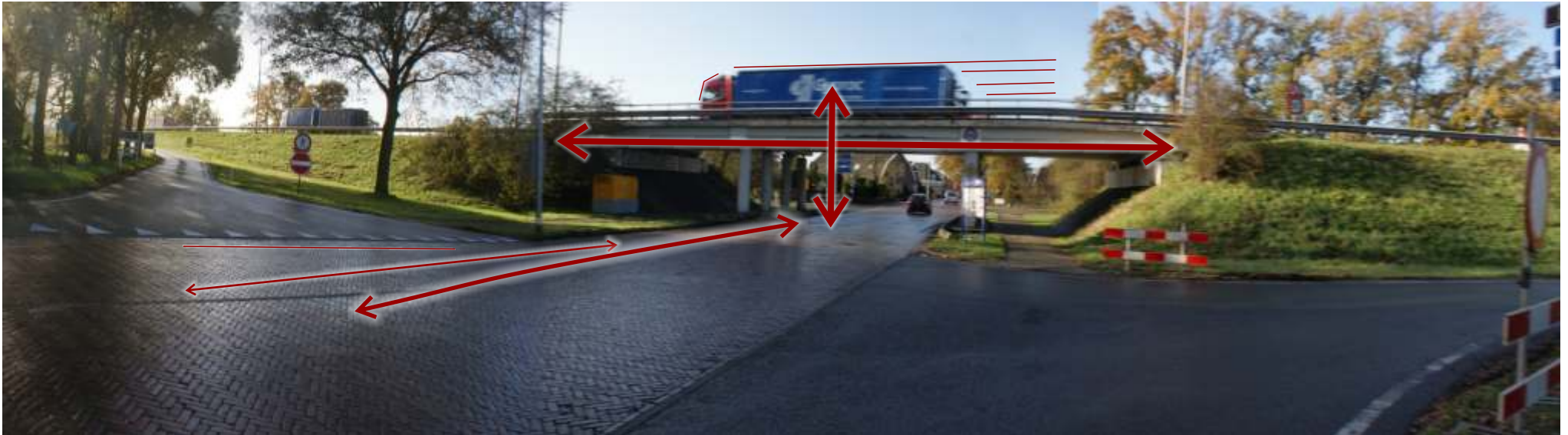
- Verborgten ligging aan het lint door boombeplanting en achterliggende rooilijn;
- Afstand tot belendende kavel groot en groen



Ruimtelijke Karakteristiek

Maat, schaal en beweging van de N36

Nabijheid viaduct N36 geeft de locatie Oosteinde 84 een andere maat, schaal en dynamiek dan de rest van het lint



Kansen voor de Invulling



Nieuwe Rusluie

De bijzondere plek (entree van Vriezenveen, ruime groene setting, zichtbaarheid vanaf N36) vraagt om bijzondere invulling. :Passend in Vriezenveen zijn de historische Rusluie Villa's, die afwijken van van de standaard typologie van het lint en daardoor een accent zijn voor de plek.

Villa Harmsen aan het Westeinde 384.
In 1880 gebouwd door Rusluie D.G.
Harmsen. De Villa heeft aangebouwde
bijbouwen en een beeldbepalende
situering aan het Westeinde



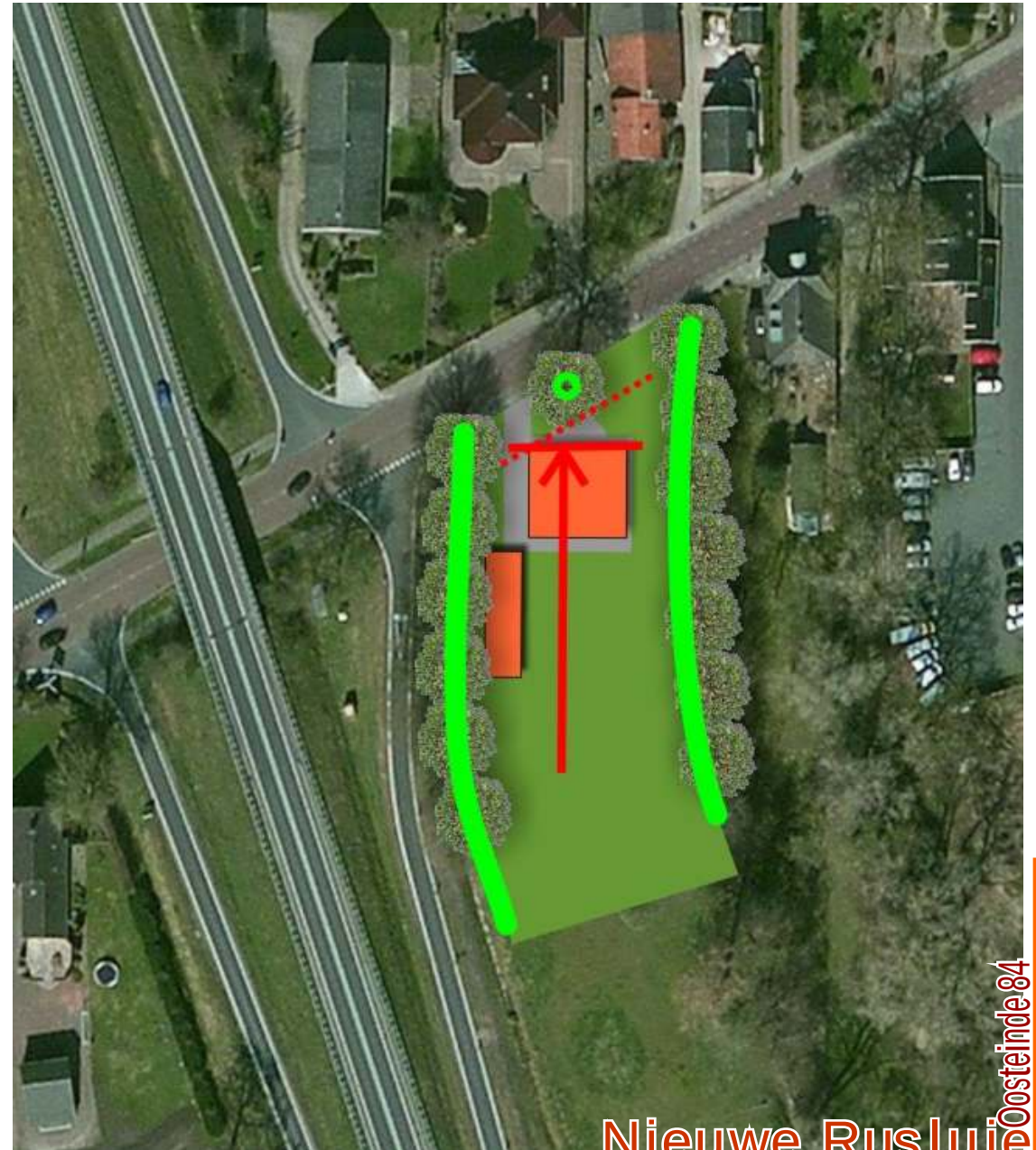
Nieuwe Rusluie

Oosteinde 84

Stedenbouwkundige invulling

De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Oosteinde 84 zijn eenvoudig en gebaseerd op de huidige inrichten en ligging van de locatie:

- Om het *verborgen* karakter te behouden blijft de woning op ruime afstand van de weg;
- Beplanting, met name de bestaande bomen, blijft behouden;
- De richting van het oorspronkelijke slagenlandschap blijft leidend;
- Door de nieuwbouw op de as van de kavel te plaatsen blijft een ruime (groene) setting behouden. Bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw geplaatst;
- Qua massa wordt de Villa Harmsen van Westeinde 384 gevolgd; een plint, twee volle lagen en kap.



Stedenbouwkundige invulling



Oosteinde richting Centrum



Vanaf het viaduct N36

Oosteinde van onder viaduct



Oosteinde 84 recht op kavel

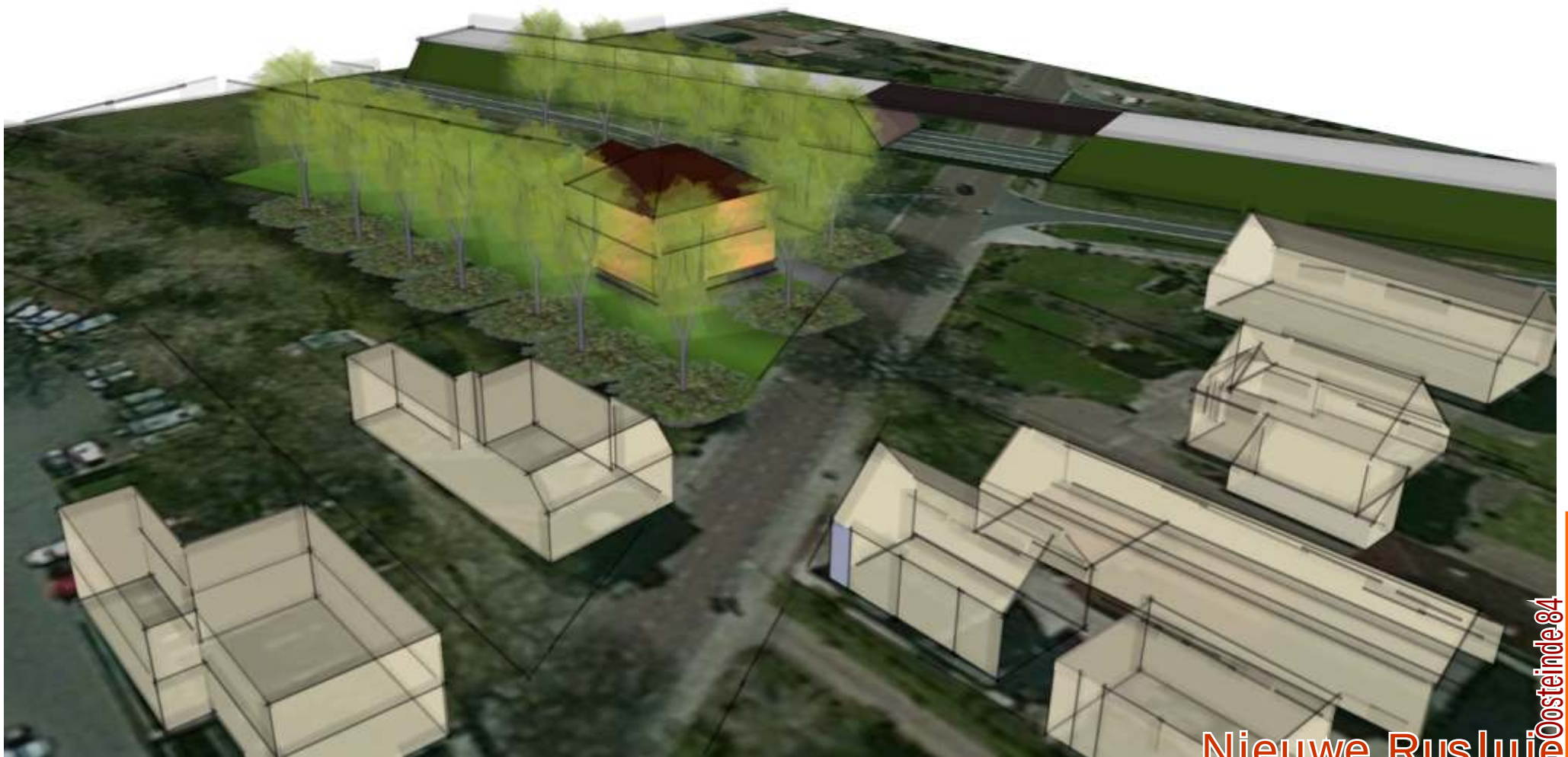


Nieuwe Rusluis

Oosteinde 84

Stedenbouwkundige invulling

vogelvlucht



Nieuwe Rusluis

Oostende 84