



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hammerweg 111 Vriezenveen



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

1789

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

17 augustus 2021

Bestandsnaam

1789-003.indd

Aantal pagina's

11

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.	landschapsonwikkelingsplan noord oost Twente	4
2.2.	structuurvisie twenterand	4
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijke onderbouwing	7
4.2.	samenvatting inpassing landschap	7
4.3.	beplanting	10

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Hammerweg 111 te Vriezenveen. Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bestemming te wijzigen in een maatschappelijke. Daarnaast zal er een nieuwe rijhal/paardenstal gerealiseerd worden, en een nieuwe wagenberging. Op het erf worden tevens enkele oude opstallen gesloopt.

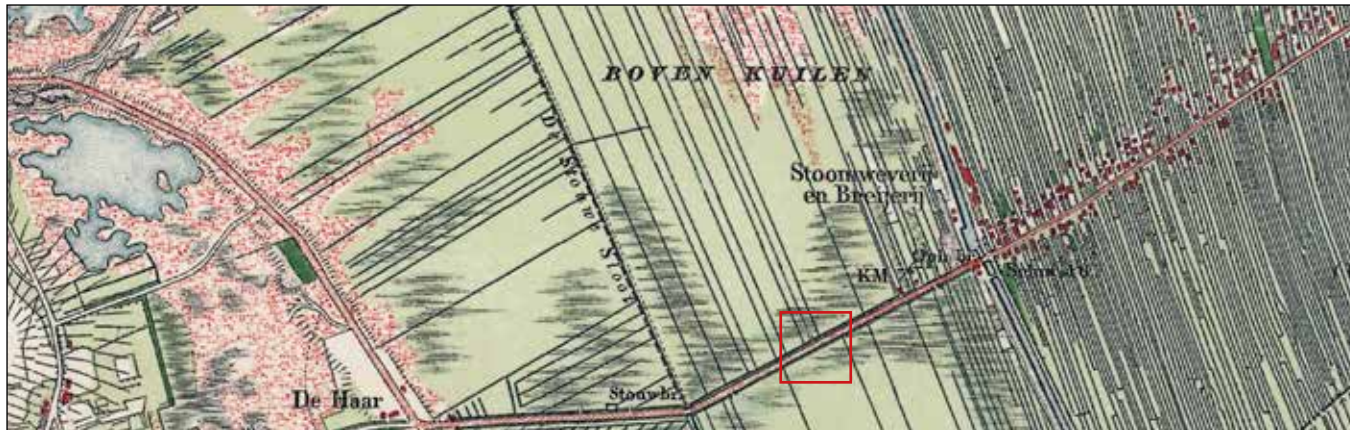
De gemeente Twenterand wil hier in principe medewerking aan verlenen mits het gehele erf landschappelijk ingepast wordt. Daarbij is met name aandacht voor de oostzijde gevraagd. .

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



locatie plangebied





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. De voornemens in het LOP moeten in vervolgprojecten tot uitvoering worden gebracht. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

behoud, herstel, versterking en vernieuwing van

- landschappelijke kwaliteiten
- een vitaal en veerkrachtig landschap
- het bijsturen van ontwikkelingen
- een gezamenlijke aanpak met omliggende gemeenten

Het plan is een toetsingskader voor de gebruikers en de beheerders van het landschap. Daarnaast hanteert de gemeente het als sturingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich aandienen.

Het projectgebied is gelegen in deelgebied , Veenontginning Vriezenveen-jonge veenontginningslandschap

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.

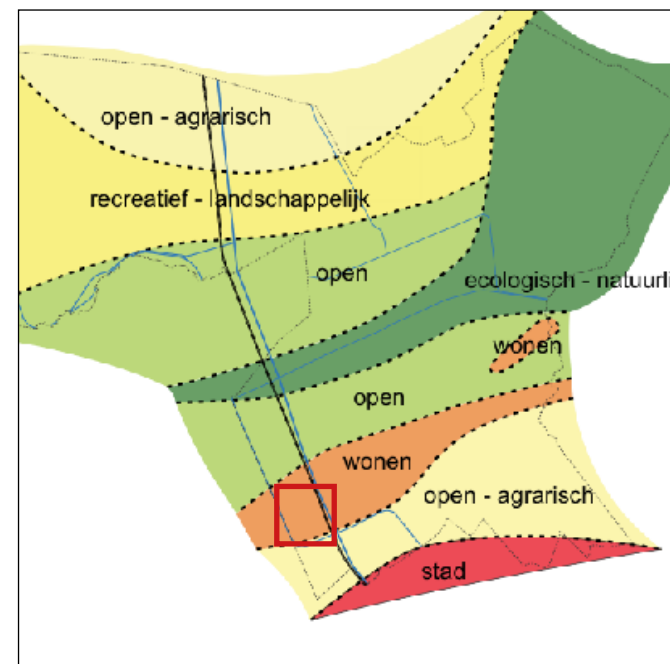
2.2. STRUCTUURVISIE TWENTERAND

Over de ruimtelijke ontwikkeling zegt de structuurvisie Twenterand over de zone wonen:

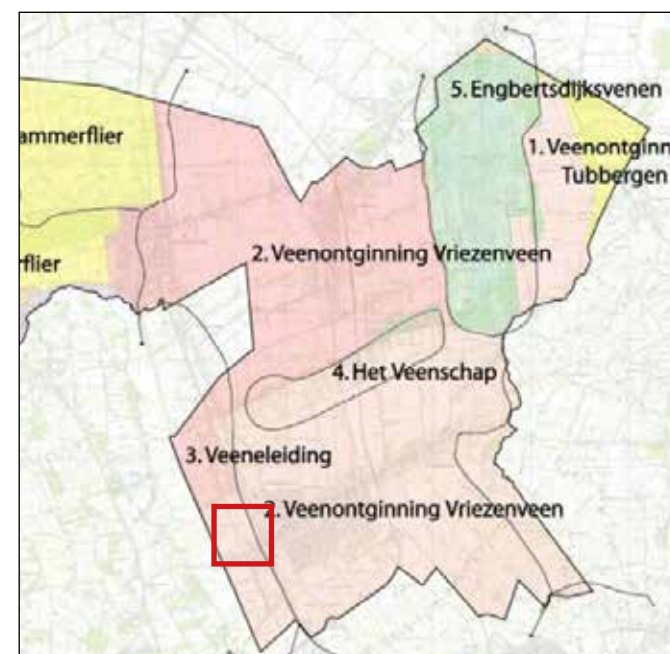
Vriezenveen vraagt een andere benadering. Geconstateerd is dat het lint met zijn bijbehorende smalle en diepe kavels een zeer unieke verschijningsvorm is. Deze verschijningsvorm dient gekoesterd te worden. Opvullen van de groene plekken dient kritisch bekeken te worden. Waar nog restanten van het ontginnings-landschap aanwezig zijn dienen deze hersteld en geaccentueerd te worden. Plannen worden afgerond waarbij ingezet wordt op ontwikkelingen die de landschappelijke structuren weer herkenbaar maken en harmonieuze overgangen naar de aangrenzende zones creëren. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen kunnen plaatsvinden als ook het oude landschap wordt hersteld.

Uitgangspunten:

- **Opgaande verkaveling versterken;**
- **goede inpassing erven;**
- **strakke verkaveling in 'ruig' landschap;**
- **beplanting enkel op het erf.**



structuurvisie Twenterand



landschapsidentiteitskaart

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het plangebied bevindt zich in de westelijke lintbebouwing van Vriezenveen als onderdeel van een jonge veenontginning. Dit gebied is pas echt goed ontgonnen tweede helft van de 20e eeuw. Het gebied was voorheen het laagste deel van de omgeving. Met het verbeteren van de waterhuishouding is de landbouwkundige waarde toegenomen. Kenmerkend aan deze jonge landschappen zijn de rechtlijnigheid, de systematische ontginning en verkaveling en de strakke wegen met wegbeplanting.

De rechtlijnige 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. Bij het ontwikkelen van het erf aan de Hammerweg moet ook deze duidelijke indeling herkenbaar zijn. Het erf breidt aan de achterzijde uit met een nieuw overdekte rijhal. Het is een logische plek aangezien lange erven de voorkeur hebben op brede erven. Ook worden er oude landschapsontsierende gebouwen gesloopt en vervangen door een nieuwe passende schuur. Het erf krijgt daarmee weer een doorkijk op het achterland.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- smalle erven;
- duidelijke voorzijde naar de weg;
- schuren op het achtererf;
- met name beplanting op randen erf en op het voorerf.



het erf is onderdeel van het jonge veenontginningslandschap



sfeerbeeld voorerf



bestaande boerderij



locatie nieuwe rijhal



achterland

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- nieuwe overdekte rijhal ten zuid-oosten van bestaande paardenstal;
- sloop enkele landschapsontsierende schuren centraal op het erf;
- nieuwe wagenberging
- praktisch erf met voldoende ruimte om te keren;
- centraal groen erf met zicht naar zuiden.

Uitgangspunten vanuit het vigerend beleid:

- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het open veenontginningslandschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- landelijke uitstraling.

3.2. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 8.

Situering bebouwing:

De locatie van de nieuwe rijhal sluit aan op de bestaande structuur op het erf en van het landschap. De rijhal komt 'achter' de bestaande bebouwing en krijgt een agrarisch karakter. Het zal bestaan uit donkere dak- en gevelbekleding en donker windbreekgas. Opvallende kleuren zijn niet toegestaan. Wel kunnen accenten aangelegd worden door witte windveren of kozijnen toe te passen. Deuren, goten,

regenpijpen etc. eveneens in een donkere kleurstelling dat aansluit op de overige materialen. De impact op de omgeving blijft hiermee beperkt. Op het erf daarentegen kan er efficiënter gewerkt worden en ontstaat er weer een relatie met het achterland. Naast de rijhal wordt er een wagenberging gebouwd. Deze wordt aansluitend op een bestaande gepositioneerd. Ook deze schuur wordt uitgevoerd in een donkere kleurstelling passend bij de overige bebouwing op het erf. De eenheid op het erf blijft behouden door de compactheid van de bijgebouwen.

Midden op het erf ontstaat een ruimte dat ingevuld kan worden met bijvoorbeeld een groentetuin. Het oppervlakte verharding moet tot een minimum beperkt worden.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Hammerweg zijn over het algemeen half open met enkele grote bomen en hagen op het voorerf en enig groen op de randen van het erf. Richting de weg zijn de tuinen groen maar er is ook zicht op de bebouwing. Een functioneel en praktisch erf maakt dat het geheel goed onderhouden kan worden. Er is gekozen om centraal op het erf een Hollandse linde te voorzien. Dit is een centraal element op het erf dat de bijgebouwen verzacht. Een houstingel aan de oostzijde verzacht de bestaande stal en versterkt overeenkomstig het wensbeeld de opstreckende verkaveling. Deze houstingel wordt doorgezet naast de nieuw te bouwen rijhal. Er is gekozen om dit met streekeigen bosplantsoen te doen. Deze zal als hakhout beheert worden.

De beplanting op het voorerf blijft behouden en is grotendeels gebiedseigen. (rode beuk, beukenhaag, fruitbomen, wilgen).

Met de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het goed positioneren van de nieuwe bebouwing sluit het erf beter aan op het wensbeeld vanuit het vigerend beleid.

Het gehele erf past binnen de kwaliteiten van het rechtlijnige open veenontginningslandschap door de extra aanplant van groen langs de randen. De maatschappelijke bestemming draagt bij aan het vitaal houden van het buitengebied en het voormalige boerenerf krijgt een passende vervolgfunctie.

3.3. SAMENVATTING INPASSING LANDSCHAP

- positionering rijhal en nieuwe wagenberging in lijn met het landschap en de bestaande bebouwing op het erf;
- doorkijk naar achterland;
- aanplant houstingel aan oostzijde;
- vergroenen erf middels een centraal deel dat ingevuld kan worden met bijvoorbeeld een groentetuin;
- schuren uitvoeren in gedekte kleurstelling, passend in het landschap;
- groen voorerf behouden.

Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw te bouwen wagenberging
3. Bestaande zorgboerderij
4. Bestaand bijgebouw
5. Nieuw te bouwen overdekte rijhal
6. Te slopen stallen
7. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
8. Bestaande wilgen
9. Aan te planten houtsingel van 5 (m) breed
10. Bestaande fruitbomen
11. Bestaande linde
12. Bestaande beukenhaag
13. Bestaande dierenweide
14. Bestaande parkeerplaatsen
15. Bestaande speeltuin
16. Toekomstige groentetuin





3.4. BEPLANTING:

	WETENSCHAPPELIJKE NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
HOUTSINGEL AAN OOSTZIJDE						
	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte Els	80-100	1 (m)	15%	
	<i>Betula pendula</i>	Ruwe Berk	80-100	1 (m)	15%	
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	80-100	1 (m)	20%	
	<i>Crateagus monogyna</i>	Eénst. meidoorn	80-100	1 (m)	20%	
	<i>Sambucus nigra</i>	Vlier	80-100	1 (m)	15%	
	<i>Viburnum opulus</i>	Geldersche roos	80-100	1 (m)	15%	
BOOM CENTRAAL ERF (NR 7)	<i>Tilia tomentosa</i>	Hollandse Linde	20-25	-		1

- bomen met 2 boompalen en band;
- bosplantsoen aanplanten in groepen van 5 in driehoeksverband
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30 cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.





erfontuikkelaar
laat je erf groeien

Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw te bouwen wagenberging
3. Bestaande zorgboerderij
4. Bestaand bijgebouw
5. Nieuw te bouwen overdekte rijhal
6. Te slopen stallen
7. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
8. Bestaande wilgen
9. Aan te planten houtsingel van 5 (m) breed
10. Bestaande fruitbomen
11. Bestaande linde
12. Bestaande beukenhaag
13. Bestaande dierenweide
14. Bestaande parkeerplaatsen
15. Bestaande speeltuin
16. Toekomstige groentetuin



project	1789	bestand	1789-eip-1vwx
datum	17 aug. 2021	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (t)	versie	1.0