



Dit rapport is opgesteld door: Ontwerpburo Herbert Oldehinkel

KWALITEITSIMPULS WIERDENSEWEG



Inleiding opdracht	4
Ligging plangebied	5
Omgevingsvisie Overijssel	7
LOP gemeente Twenterand	8
Historie van het gebied	10
Het plangebied	12
Te slopen stallen	14
Visie op de plek	16
Uitgangspunten erf	18
Ruimte voor kwaliteitsimpuls	19
Concept plan	20
Erfinrichtingsplan	22
Toelichting plan	23
Erfinrichtingsplan	24
Vogelvlucht Wierdenseweg	26
Impressies nieuwe kavels	28
Beplantingsplan nr 33	30
Beplantingsplan nr 116	31
Beplantingsplan nieuwe kavels	32
PLantschema	33

De heer B. Dekker Nieuwe Daarleveenseweg 2a te Vriezenveen is eigenaar van het perceel met opstallen aan de Wierdenseweg 116 te Vriezenveen. Op dit perceel staat een woning en een groot oppervlak voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De heer Dekker wenst invulling te geven aan de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' waarbij de aanwezige woning wordt gehandhaafd en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Ter compensatie ontstaat een bouwkaavel.

De heer R. Dekker Wittem 23 te Almelo is eigenaar van een rundveebedrijf op het perceel Wierdenseweg 33 in Vriezenveen. Deze locatie is gelegen schuin tegenover de kavel van de heer B. Dekker. Het agrarisch bedrijf is gelegen tussen en op zeer korte afstand van, niet tot het bedrijf behorende, woonbebouwing. Deze situatie is verre van ideaal. Nu de heer R. Dekker plannen heeft tot al dan niet volledige vernieuwing van het bedrijf, zijn mogelijkheden tot verplaatsing nader bestudeerd.

BJZ.nu heeft begin 2010 hiervoor een projectvoorstel geschreven. Na overleg met de gemeente Twenterand is afgesproken om een ruimtelijk kwaliteitsplan op te stellen waarin de aanvaardbaarheid van de kavels wordt aangegeven. Ontwerpburo Herbert Oldehinkel is gevraagd om het landschap en het plangebied nader te bestuderen om vervolgens de kavels zo in te passen dat de ruimtelijke kwaliteit in het gehele gebied sterk verbeterd wordt.

Niet alleen de compensatiekavels moeten op een juiste wijze ingepast worden. Ook de slooplocaties zullen een forste kwaliteitsimpuls moeten krijgen.

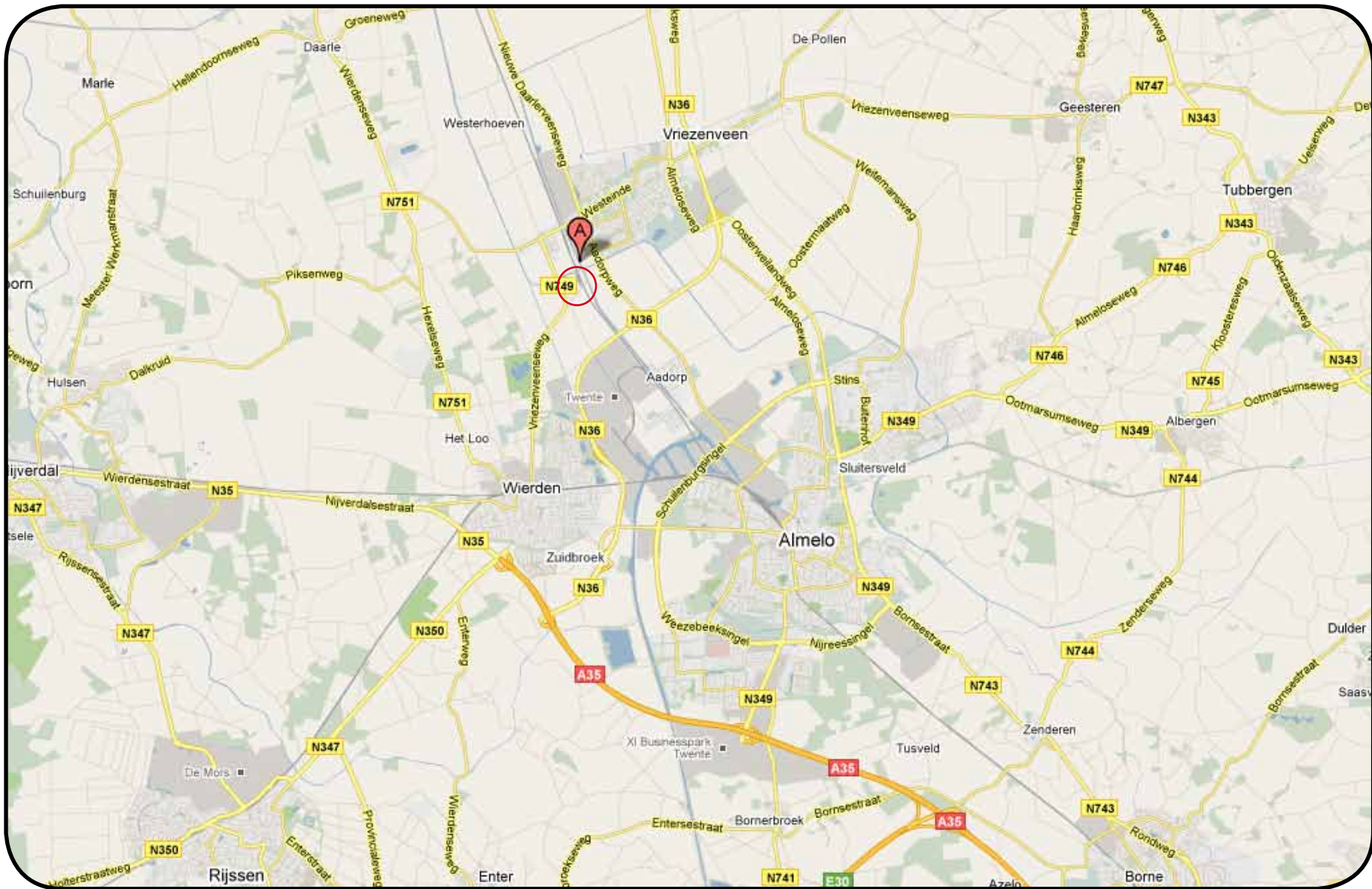
Door de beide initiatieven integraal te benaderen en vervolgens het gehele gebied opnieuw in te richten ontstaat een totale gebiedsimpuls aan de Wierdenseweg.

april 2011

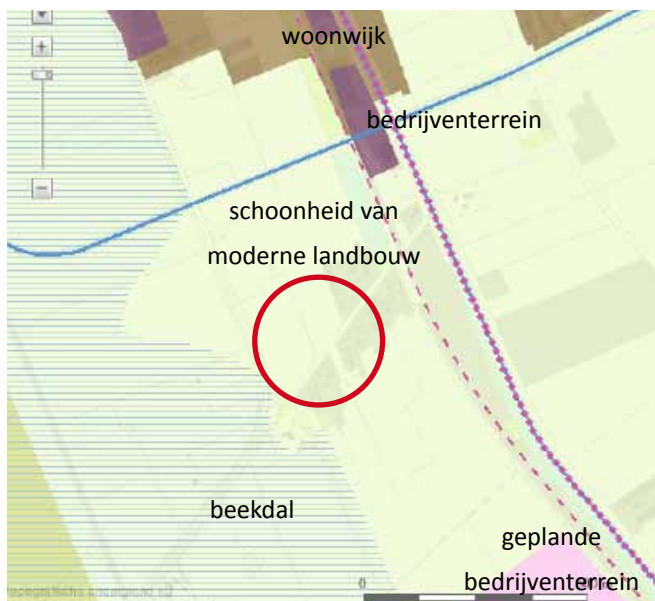
ing. H.J.E Oldehinkel

landschapsontwerper

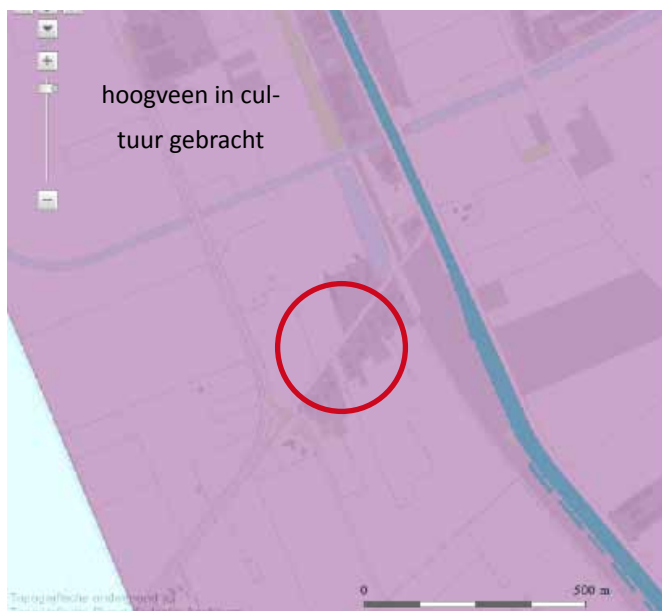




Het plangebied is het meest westelijke deel van de Wierdenseweg. Het is een lintbebouwing in een 'Veenontginningsgebied' met als ondergrond 'Hoogveen'



Ontwikkelingsperspectief



Natuurlijke laag

Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap gegeven indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Hierdoor is en blijft de leefomgeving waardevol en dynamisch. Ontwikkelingen brengen daardoor de ruimtelijke kwaliteit tot een hoger niveau. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied. De omgevingsvisie van de provincie Overijssel schetst de ontwikkelingsmogelijkheden.

Ruimtelijke kwaliteit:

Vroeger had met name de landbouw de grootste ruimteclaim op het buitengebied. Het merendeel van de ontwikkelingen was gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het eigen inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Schoonheid van moderne landbouw; het plangebied is primair voor de landbouw die bijdraagt aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Kenmerkend zijn de ruimtelijke kamers van lanen, wijken, bebouwingslinten en bosstroken welke in goede harmonie met de moderne architectuur van de hedendaagse landbouw zijn.

Natuurlijke laag:

Hoogveen; De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen - zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie- en biotische processen, de vestiging van plant- en diersoorten- inwerken op de ondergrond van de bodem en geologie. Op de natte delen waar het water maar moeilijk weg kon is hoogveen ontstaan.

Van oudsher waren dit grote natte gebieden met veengroei onder

invloed van regenwater. Nabij het plangebied is het hoogveen ontgraven waarna nog enkele veenpakketten achterbleven in de bodem.

Agrarisch cultuurlandschap:

Hoogveenontginningen; Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig maargrotendeels volledig ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot schaalvergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven waardoor veel veen onder de grondwaterspiegel bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. Daarmee is het onderdeel geworden van het veenkoloniale landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden.

Ondergrond: hoogveengebieden

Ontstaan: vanaf +/- 1600 na Chr.

Structuur: grillige opstreckende verkavelingen

Nederzetting: losse lintbebouwing

Schaal erven: relatief kleine erven

Beplantingen: boomsingels op de erfscheidingen

Ontwikkeling: Het bijzondere karakter van dit landschapstype staat onder druk door allerlei ontwikkelingen; de toename van bebouwing, de verdichting van de linten en woonwijken, het verdwijnen van karakteristieke bomensingels en houtwallen, de aanpassingen vanuit landbouwkundige optimalisatie en de verbreding van infrastructuur. Daardoor zijn deze landschappen minder goed herkenbaar omdat schaalvergroting van de landbouw het oorspronkelijke karakter van

het landschap heeft vervlakt.

Ambitie: De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden. Met dubbele lintstructuren voor bijvoorbeeld langzaam verkeer kunnen deze linten nog aan woon- en recreatieve kwaliteiten winnen.

Sturing: Norm: De hoogveenontginningen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op de instandhouding van de kenmerkende afwisseling in mate van openheid, elzensingels, reliëf en verkavelingspatronen met een relatief grillig patroon van wegen en paden. Richting: Als ontwikkelingen plaatsvinden in de hoogveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het kleinschalig karakter en de kenmerkende weg- en kavelgrensbeplanting en de diverse bebouwingslinten. Inspiratie: Toevoegen van bebouwing aan bestaande linten. Handhaven van de nog aanwezige variatie en verschillen in grondgebruik

In het landschapsontwikkelingsplan worden ontwikkelingen op gemeenteniveau gestuurd. Het plangebied aan de Wierdenseweg ligt in de zogenaamde Veenontginning Vriezenveen. Het heeft als ontwikkeling 'agrarische' ruimte of stedelijke ruimte of natuur.

De veenontginningen hebben een zeer open karakter en een zeer rationele structuur van sloten en wegen. De landschappelijke, historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude Essen- en Kampenlandschap, maar het Veenontginningslandschap vertelt veel over de landschappelijke waarde en cultuurhistorie 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. De grote weidelandschappen zijn in de veenontginningen van 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, rechtlijnig verkavelde karakter. Afhankelijk van het ontwikkelingsaccent is onderscheid gemaakt in verschillende gebieden.

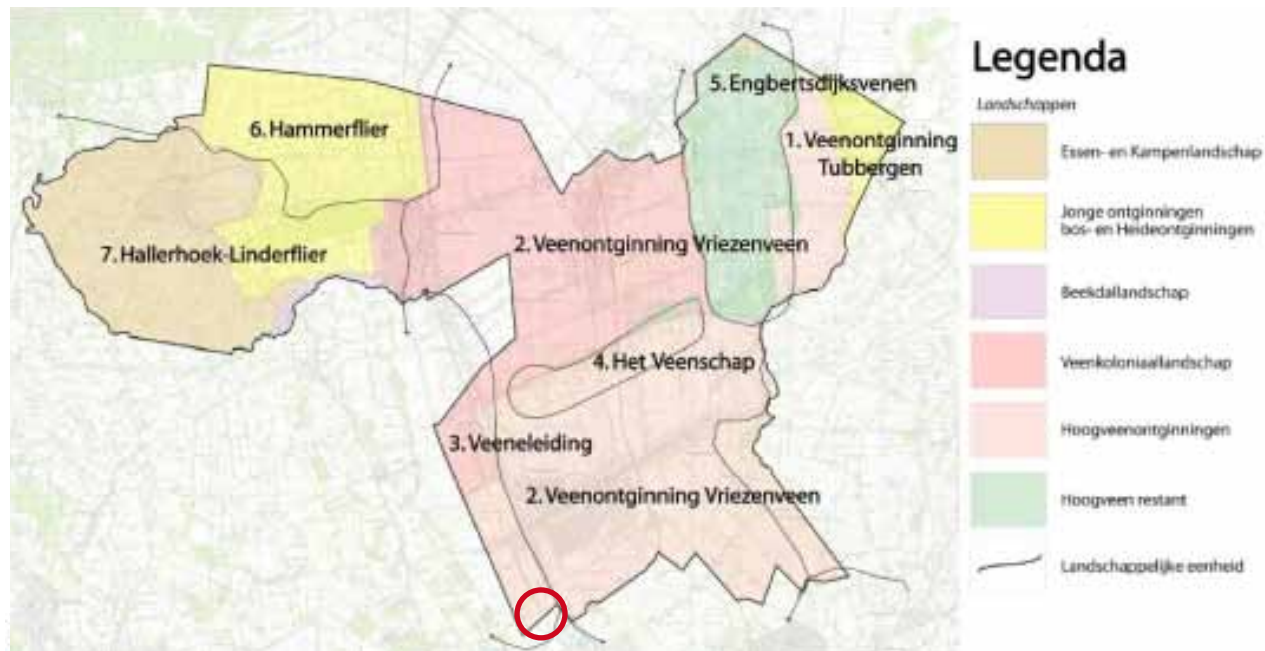
Omvorming

'Agrarische ruimte': Het accent is gericht op ruimte voor grootschalige (grondgebonden) landbouw, het creëren van grote huiskavels en verbeteren van de structuur. Twenterand bevat drie landbouwontwikkelingsgebieden. Deze vragen om maatregelen, gestoeld op de landschappelijke karakteristiek, waardoor een economisch rendabel landschap kan blijven bestaan.

Het LOP staat ontwikkelingsgerichte landbouwgebieden met ruimtelijke kwaliteit voor. Hierdoor blijft het landschap leefbaar en beleefbaar voor zowel bewoners als bezoekers. Een goede uitwerking hiervoor is de landbouwontwikkelingsplan 'Landbouwontwikkelingsgebieden Twenterand'.

'Stedelijke ruimte': Delen van Twenterand staan onder zware stedelijke druk. Hier is een toekomstvisie gewenst om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen voor de toekomst. Dit kan door groene structuren en landschappelijke investeringen in de vorm van waterretentie sturend te laten zijn voor mogelijk toekomstige stedelijke ontwikkelingen.

LOP gemeente Twenterand



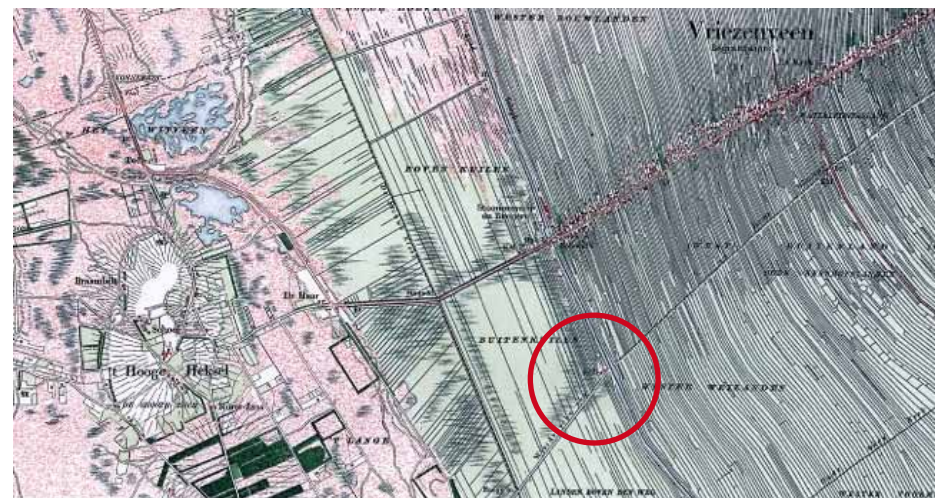
Historie plangebied Wierdenseweg.

Het gebied aan de zuidkant van Vriezenveen kent een rijke geschiedenis. Al op de kaart uit 1891 is te zien dat het gebied ontgonnen is. De lintbebouwing van Vriezenveen is dan al duidelijk aanwezig. Wat opvalt is de kleinschalige opstreckende verkaveling. Het gebied is contrasterijk door het essenlandschap rondom Hoge Hexel (lieflijk en kleinschalig) en het hoogveenontginningslandschap (grillig en open) rondom Vriezenveen. Op de rechterpagina zoomen we in op ons plangebied.

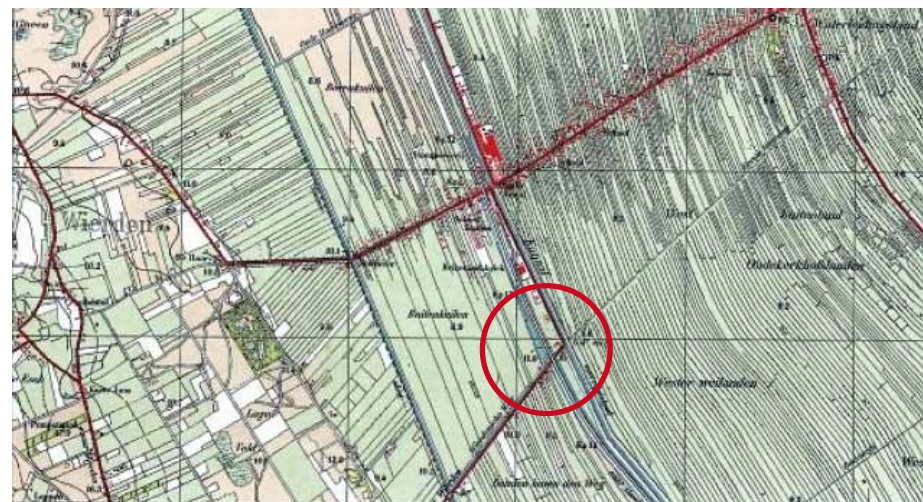
Het plangebied bestaat een aantal erven aan de Wierdenseweg. Deze weg vormde tot 1960 een belangrijke verbinding tussen Vriezenveen en Wierden. Op de topografische kaart van 1965 is te zien dat de Nieuwe Wierdenseweg dan is aangelegd. Ook de kavels werden groter door een ruilverkaveling in het gebied. Na 1965 heeft het gebied landschappelijk gezien geen grote ontwikkelingen doorgemaakt.

Het gebied rondom de Wierdenseweg wordt sinds 1935 doorsneden met wegen, het kanaal en de spoorlijn. Deze 'nieuwe' lijnen in het landschap sluiten goed aan bij de al bestaande structuren in het gebied.

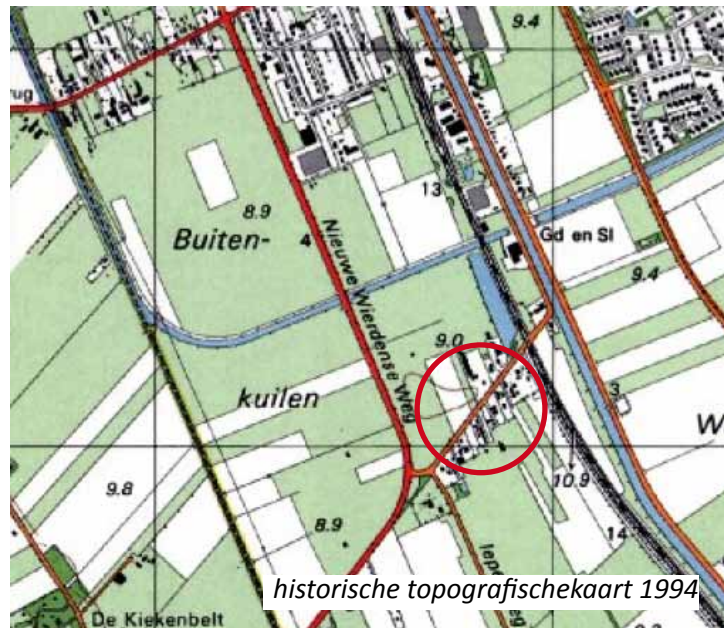
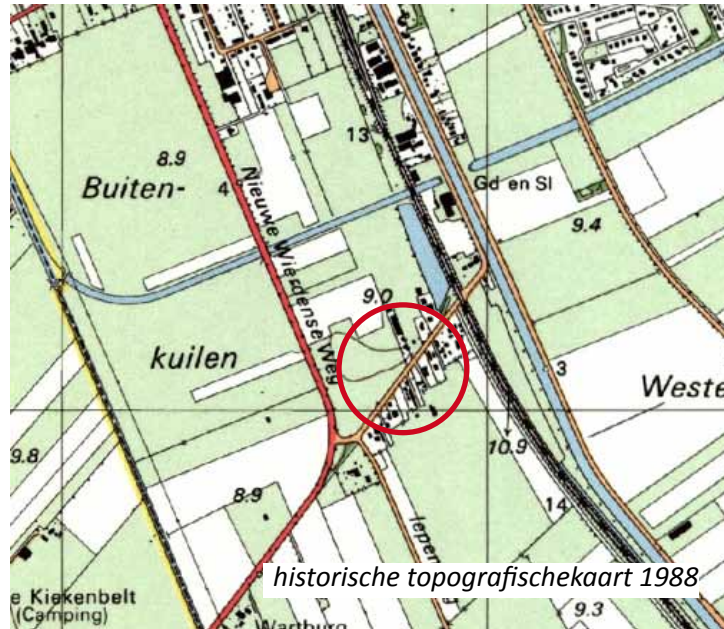
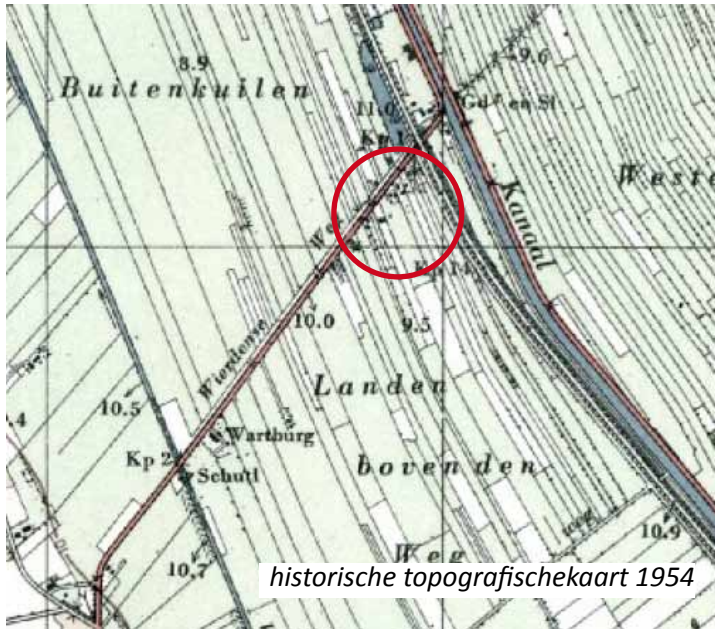
Langs de Wierdenseweg staat lintbebouwing. Grotendeels zijn het burgererven.



historische kaart 1891



historische kaart 1935







Het plangebied

Te slopen stallen





Te slopen stallen

Het landschap.

Het veenlandschap rondom de slooplocaties is open. Het zicht wordt bepaald door het bedrijf Brinks Metaal en de oprukkende industrie van Almelo. De open ruimten in het veenlandschap worden opgedeeld in zogenaamde kamers. Deze kamers worden gevormd door laanbeplanting langs de wegen en het kanaal. De kamers zijn wisselend qua grootte. Samen met de rechtlijnige verkaveling bepalen ze het landschap. Naast het afschermen van de 'kamers' in het landschap hebben de lanen ook een verbindende functie. De wegen krijgen een accent door de laanbeplanting. Aan de noordzijde van de Wierdenseweg is het landschap kleinschaliger dan aan de zuidkant. Langs de Wierdenseweg staat lintbebouwing. Deze lintbebouwing vormt ook zo'n visuele verbinding door het open veenlandschap.

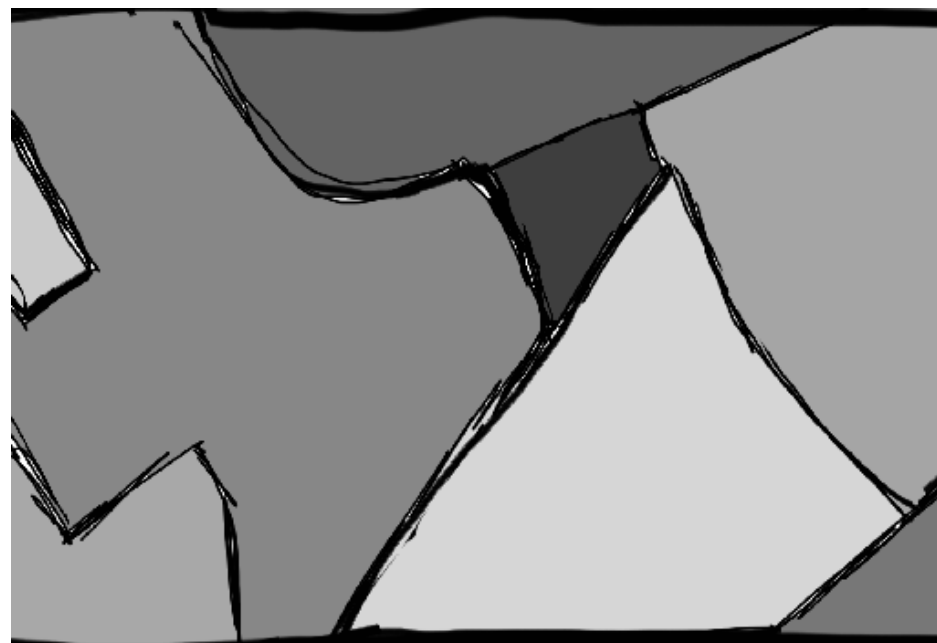
De erven.

De erven liggen keurig in de rij met uitzicht op het achterliggende landschap. Aan de straatzijde ligt de 'sier' tuin, aan de achterzijde de meer functionele ruimten. Hier bevinden zich enkele stallen, en enkele kuilopslagen en de andere nuttige elementen welke op een erf thuis horen. De meeste erven hebben een groene afscheiding op de erfgrans omdat de woningen dicht op elkaar gebouwd zijn. In het lint zijn momenteel nog twee agrarische bedrijven.

De dichte bebouwing staat met name aan de zuidkant van de Wierdenseweg. Hier is de openheid van het landschap nauwelijks te ervaren. Ook is het lint niet gelijk opgebouwd. Aan de zuidkant staan veel meer woningen dan aan de noordzijde van het lint. De woningen staan niet in één lijn. Ze verspringen meer maar staan wel in de lijn van de achterliggende kavels.



ruimte massa en structuren



kamers in het veenlandschap

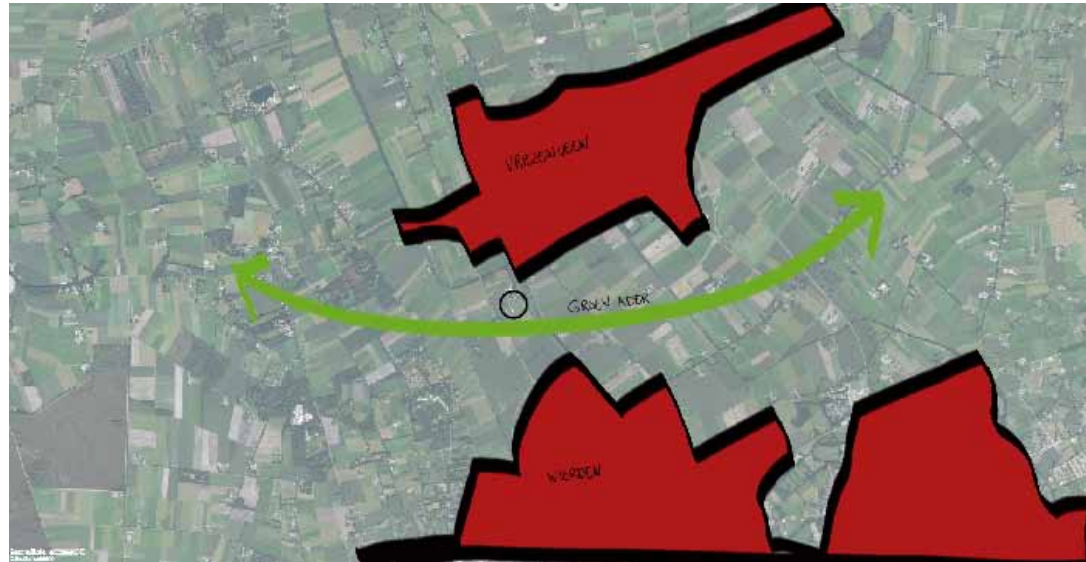
De functies

Het landschap kan opgedeeld worden in drie functionele onderdelen; verbinden, wonen en werken.

Verbinden; belangrijke verbindingen doorsnijden het gebied. De wegen, spoorlijn, en het kanaal verbinden dorpen, steden en het landelijk gebied met elkaar oranje lijnen op de kaart).

Wonen; Langs de Wierdenseweg maar ook verspreid in het gebied wonen mensen. Dit zijn de vaak kleinere erven zonder grote opstallen. (rode vlakken)

Werken; Onder werken verstaan we de opkomende industrie welke vanuit Vriezenveen en Almelo oprukken. Ook de open agrarische gebieden worden als werken gezien. Verspreid in dit gebied is ruimte voor grote agrarische bedrijven met de bijbehorende moderne erven. Binnen het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Twenterand wordt hiervoor ruimte gegeven aan de landbouw. (paarse vlakken en landbouwpercelen)



open groen ruimte tussen Vriezenveen en Wierden



'verbinden' - 'wonen' - 'werken' de functies in het gebied

Uitgangspunten erf:

Voorafgaand aan het maken van een erfinrichtingsplan is een aantal uitgangspunten opgesteld waaraan het ontwerp moet voldoen.

Deze gaan vooral in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het waarborgen van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Tevens is een aantal punten opgenomen welke voor de toekomstige bewoners een ondersteuning kunnen bieden bij het beheer van deze unieke plek.

Landschap:

- Sterke impuls ruimtelijke kwaliteit bij entree lintbebouwing Wierdenseweg
- Versterken oude structuren
- Openheid lint behouden
- Doorkijken op landschap behouden
- Nat gebied, ruimte voor afwatering erven
- Lint meer in 'evenwicht' brengen

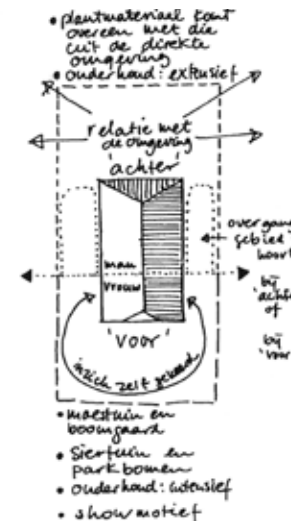
Erf:

- De erven van de slooplocaties moeten een gehele transformatie ondergaan
- De compensatiekavels moeten passen in de lintbebouwing
- Het erf moet een opstrekkend karakter hebben; wonen voor, werken achter
- De twee bestaande en de twee nieuwe erven moeten samenhang krijgen zodat er een rustig maar kwalitatief hoogwaardig beeld ontstaat

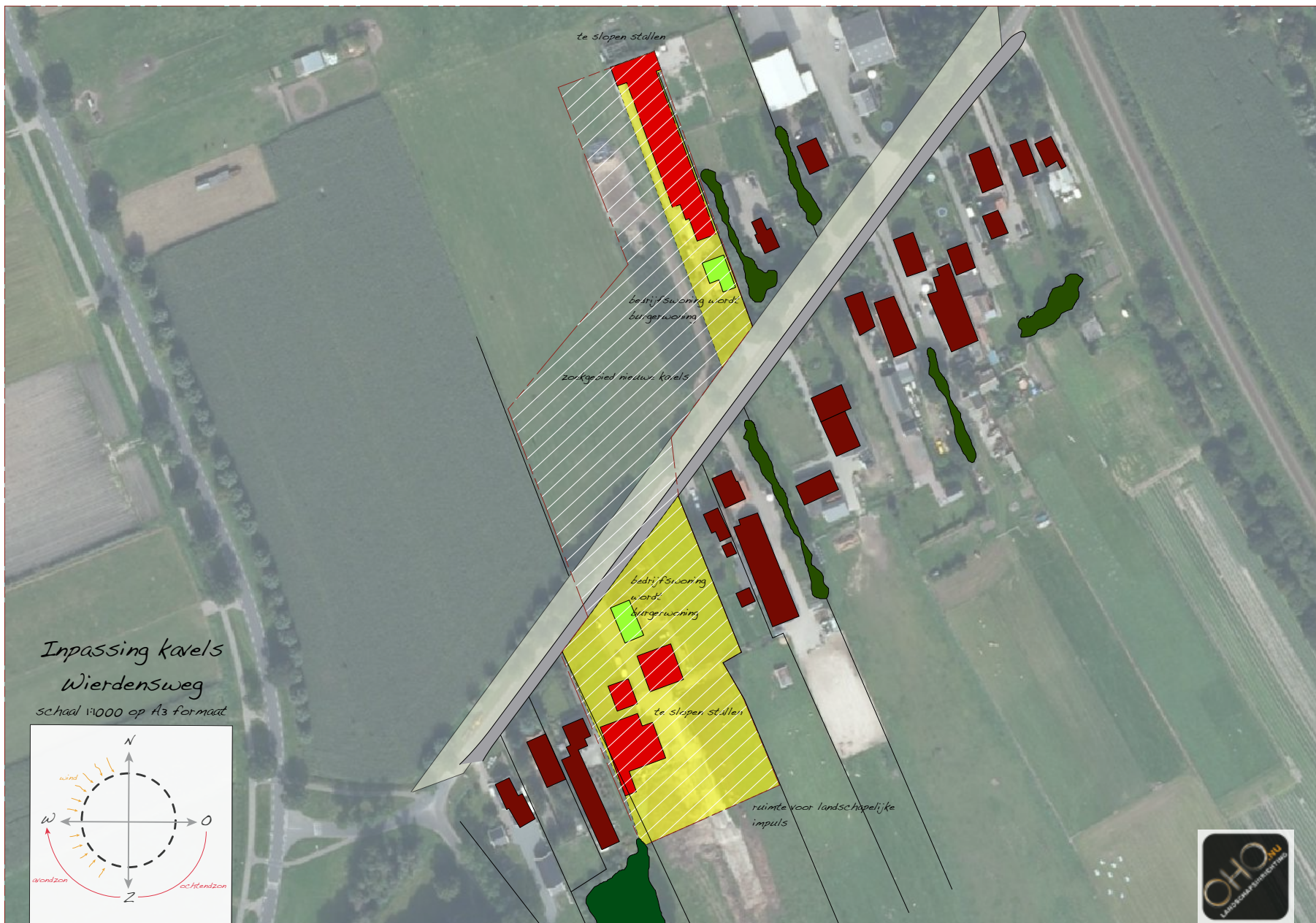
- Waar mogelijk moet bestaande streekeigen beplanting behouden worden
- Toepassen van nieuwe streekeigen beplanting is wenselijk
- Er moet een duidelijk voor- en achterf ontstaan
- De erven moeten zowel aan de voor- als aan de achterzijde open zijn, dit geeft zicht op het landschap
- De randen van de erven moeten een groene afscherming krijgen (richting geven)

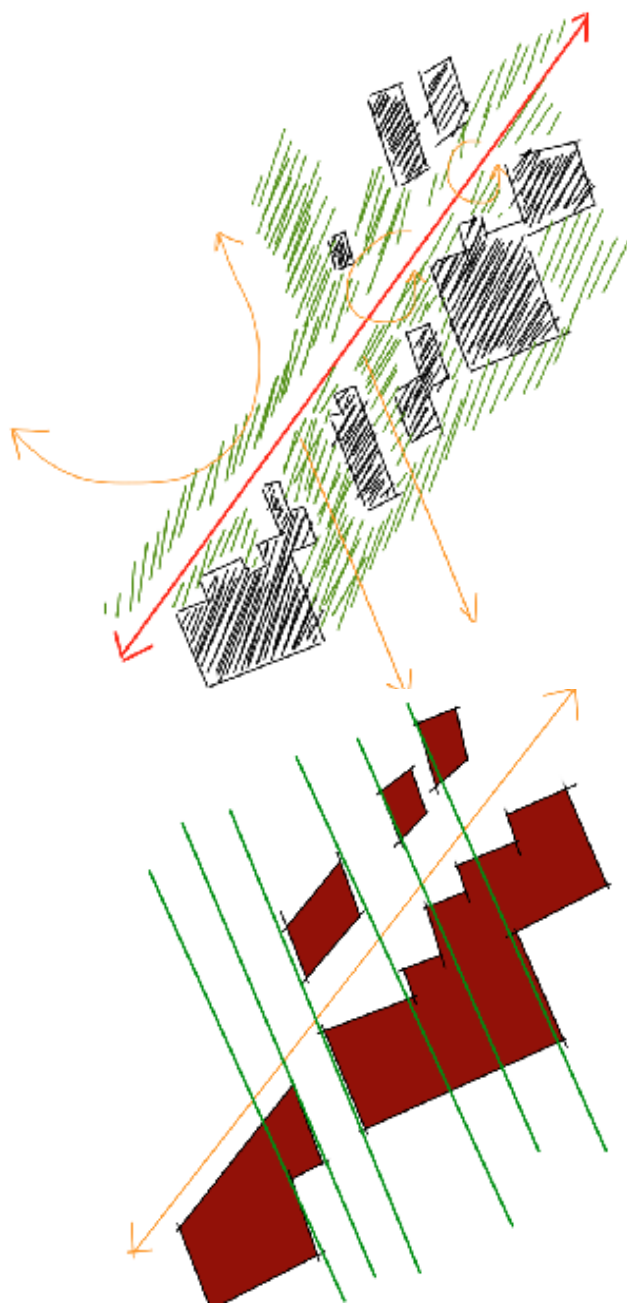
Bebouwing:

- Passend binnen het karakter van lintbebouwing
- De woning moet bovengeschikt op het erf zijn
- Zicht op de woningen vormt een historisch waardevol element
- De woning op het perceel Wierdenseweg 16 is gedateerd en wenst een flinke opknabbeurt. Een aansluiting op de architectuur van de nieuw te bouwen woningen is wenselijk.



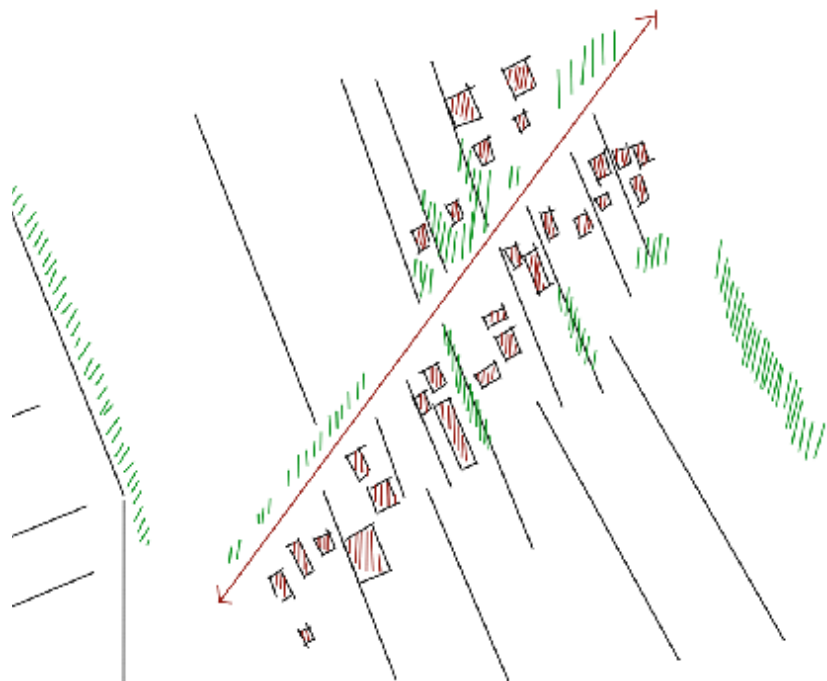
bron: Oversticht





ruimte voor zicht/groen

lint openhouden en versterken structuur
met groene impuls

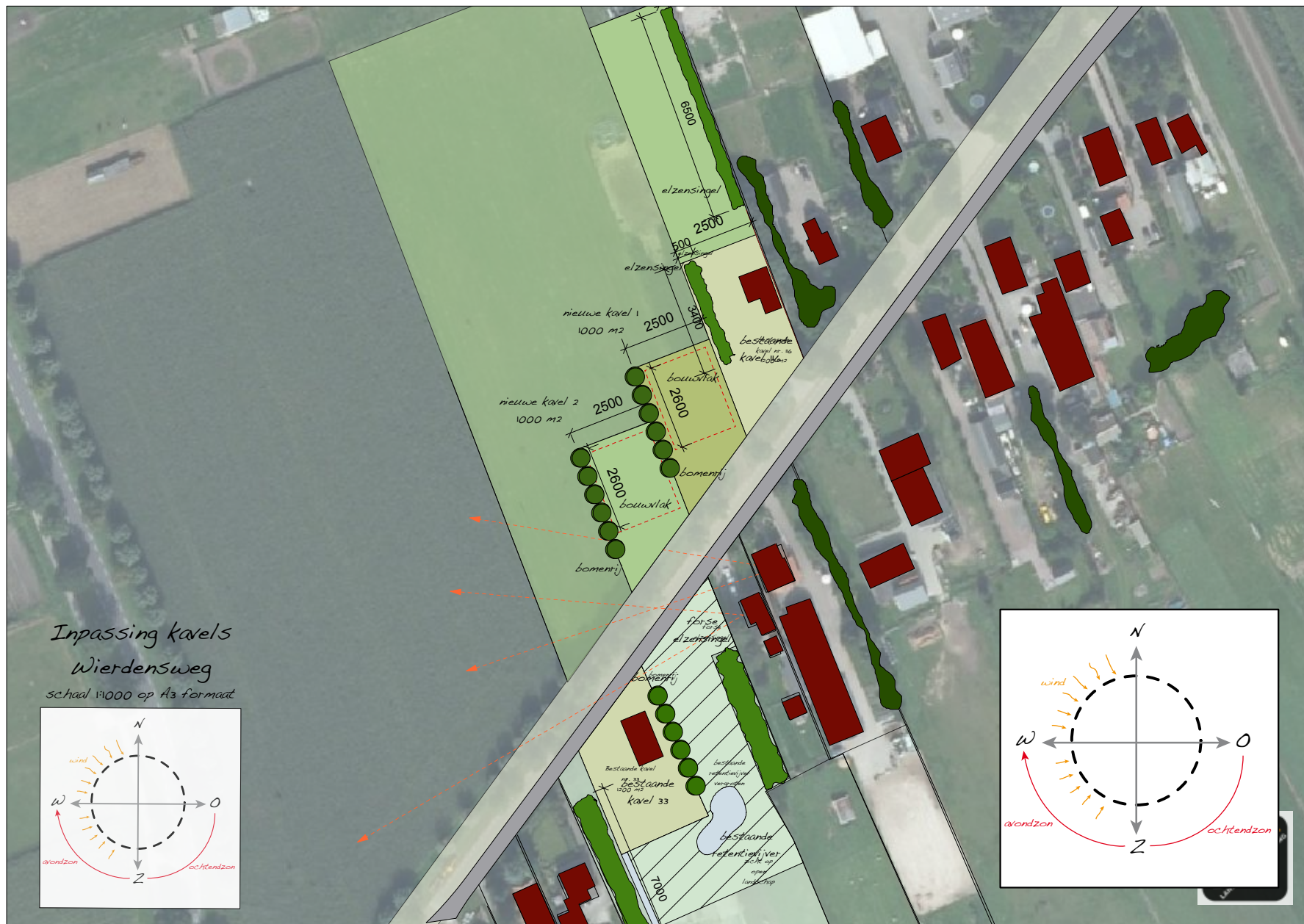


bestaande lintbebouwing



nieuw kavels verbonden aan lint

Erfinrichtingsplan



Wonen in een lint

Kern van de opdracht is het goed inpassen van twee nieuwe kavels aan de Wierdenseweg. Een harde eis vanuit het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied sterk moet toenemen. Alleen dan wordt medewerking verleend aan de plannen. Na een uitgebreide inventarisatie en analyse van het totale plangebied kan gesteld worden dat vormen de belangrijkste kwaliteiten en kenmerken van het gebied openheid-structuur-lintbebouwing zijn. Door deze kwaliteiten te herstellen, en waar nodig te versterken, kan een impuls aan het totale gebied gegeven worden. Door de sloop van de bestaande agrarische stallen wordt het gebied extensiever qua bebouwing. Het biedt kansen om het lint transparanter te maken. Er ontstaan weer vensters naar het achterliggende landschap die de structuur en openheid van het gebied accentueren. Door singels te planten op de erfscheidingen worden groene wanden gecreëerd waarbinnen de erven kunnen worden gesitueerd. De woningen worden in hetzelfde stramien als de andere woningen gebouwd. De woningen komen zo op gepaste afstand van de Wierdenseweg. Dit geeft de kenmerkende éénheid binnen een lintbebouwing. Door de woningen aan de noordzijde te bouwen blijft de openheid in de bestaande lintbebouwing behouden.



De nieuwe erven krijgen een grote voortuin. Hierdoor blijft het lint haar open karakter houden. Dit past ook bij de reeds aanwezige erven. De kavels worden ongeveer 1000 m² groot. De erven worden sober ingericht. Aan de straatzijde en aan de achterzijde zullen ze open blijven. Hierdoor kan worden aangesloten bij de bestaande verkaveling in het gebied. Langs de Wierdenseweg staan oude knotwilgen en essen. Deze zullen bewaard blijven en ingepast worden in de 'voor' tuinen van de nieuwe kavels. Eventuele bijgebouwen zullen achter de woning moeten komen. Het huis is ten alle tijde bovengeschild op het erf.

De huidige bedrijfswoning op het perceel Wierdenseweg 16 is geda-teerd en verdiend een grondige opknapbeurt. Het is wenselijk om deze woning bij renovatie aan te laten sluiten op de architectuur van de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor krijgt het lint ook aan de noordzijde een gewenste eenheid en rust.

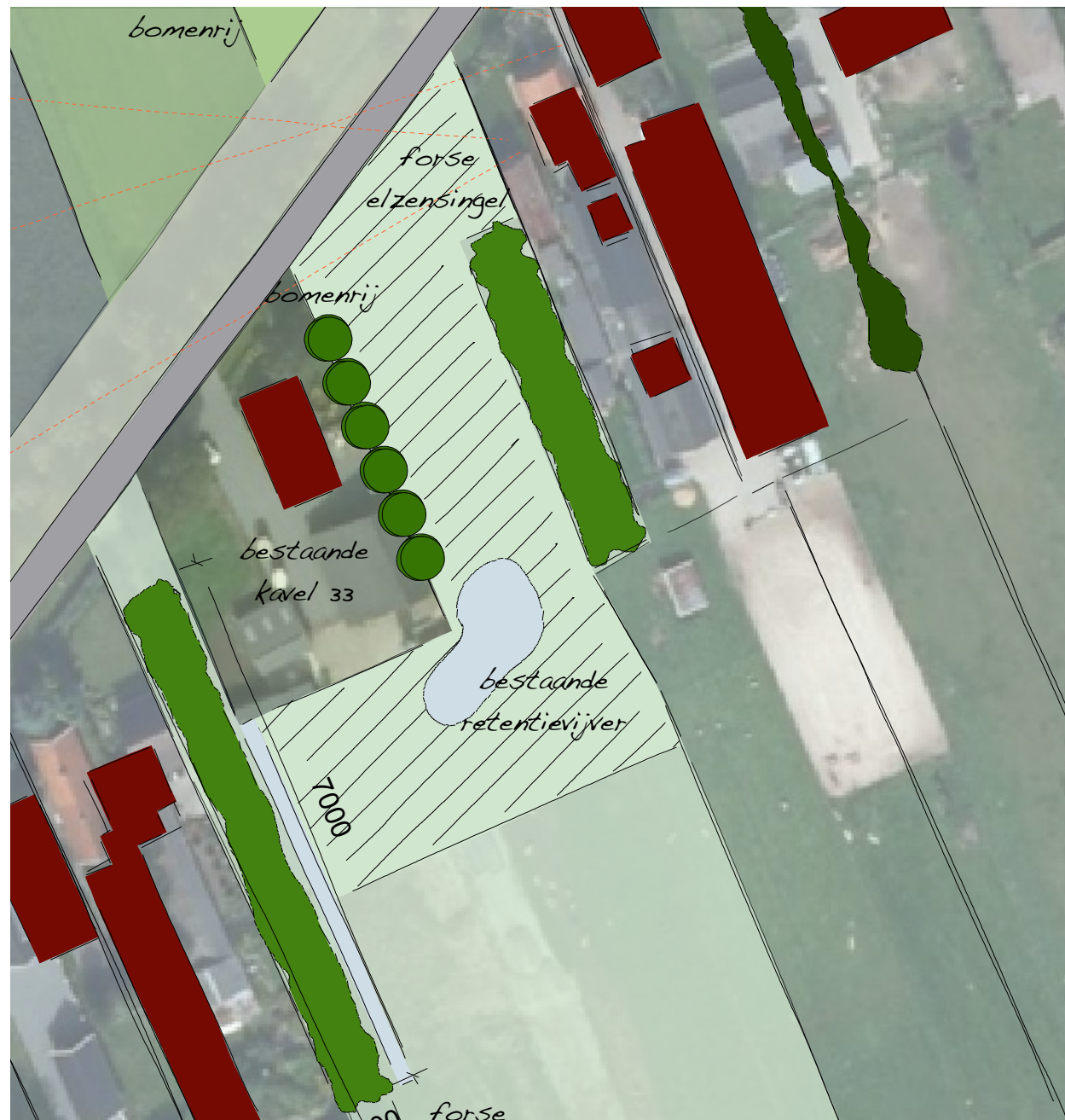
Erfinrichtingsplan



Op de slooplocatie aan de noordzijde van het gebied wordt het bestaande groen gerooid. Dit zijn met name coniferen en sparren welke niet binnen het landschap passen. Door het openbreken van het erf wordt de woning weer zichtbaar. De randen van het perceel worden beplant met elzensingels. Deze passen in het gebied en geven een groene afscherming van de burens. Een eventueel bijgebouw kan achter de woning worden gebouwd. Het voorerf blijft open en geeft zicht op de woning. Er is een duidelijke oriëntatie op de Wierdenseweg.

De slooplocatie aan de zuidzijde (zie volgende pagina) kent geen beplantingen welke er niet thuis zouden horen. Qua voorerf hoeft hier weinig aangepast te worden. Het zicht op de typische woning is fraai. De entree blijft op dezelfde plek. Omdat alle opstallen worden gesloopt zal er eventueel een nieuw bijgebouw gebouwd worden om bijvoorbeeld de auto te stallen. Deze komt achter de woning. Om de kavel af te screenen komt hier aan de oostzijde een bomenrij. Dit geeft een transparante wand vanaf het erf. Aan de westzijde dient de singel als afscherming, deze singels zal ook uit elzen bestaan.

Naast het erf nr. 33 is momenteel een retentievijver. Dit is het laagst gelegen plek op de kavel. Deze vijver zal vergroot worden tot een kikkerpoel. Samen met een forse elzensingel en een bomenrij wordt het een groene 'wand' tussen de bestaande bebouwing. Het grasland rondom de poel wordt extensief beheerd. Dit bevordert de ecologische waarde van de poel. Naast een open doorkijk op het achterliggende land wordt deze poel ook een infiltratieplek voor het hemelwater.

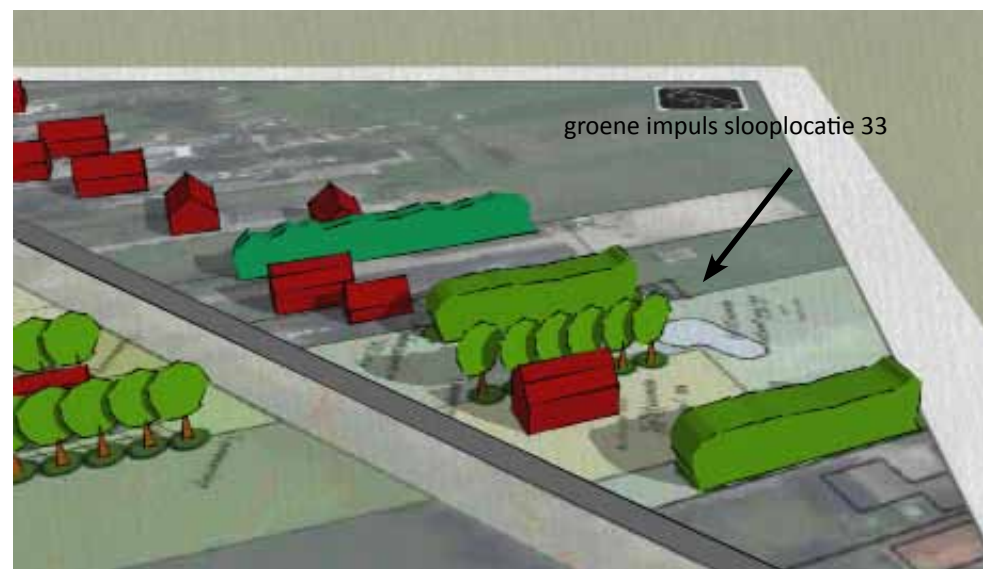
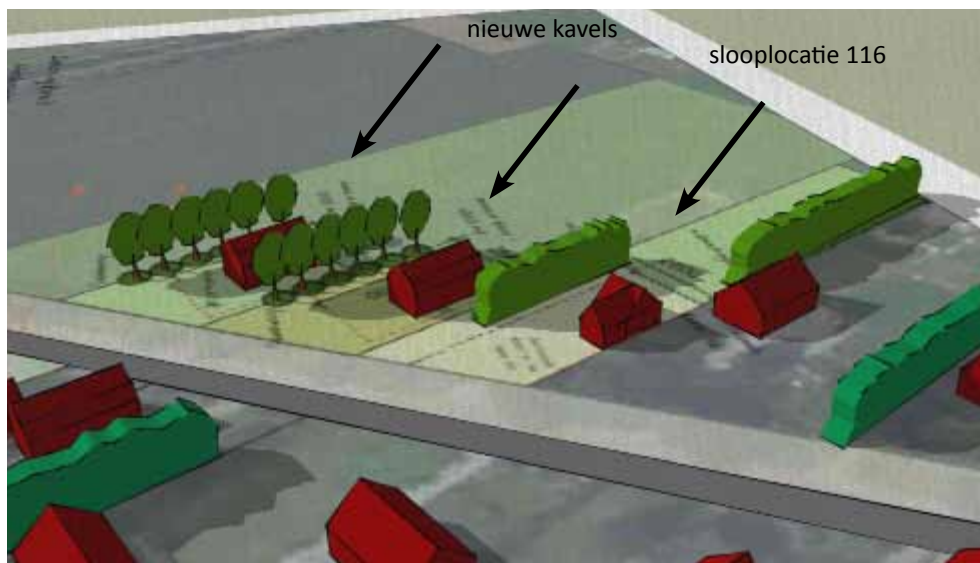


Vogelvlucht Wierdenseweg





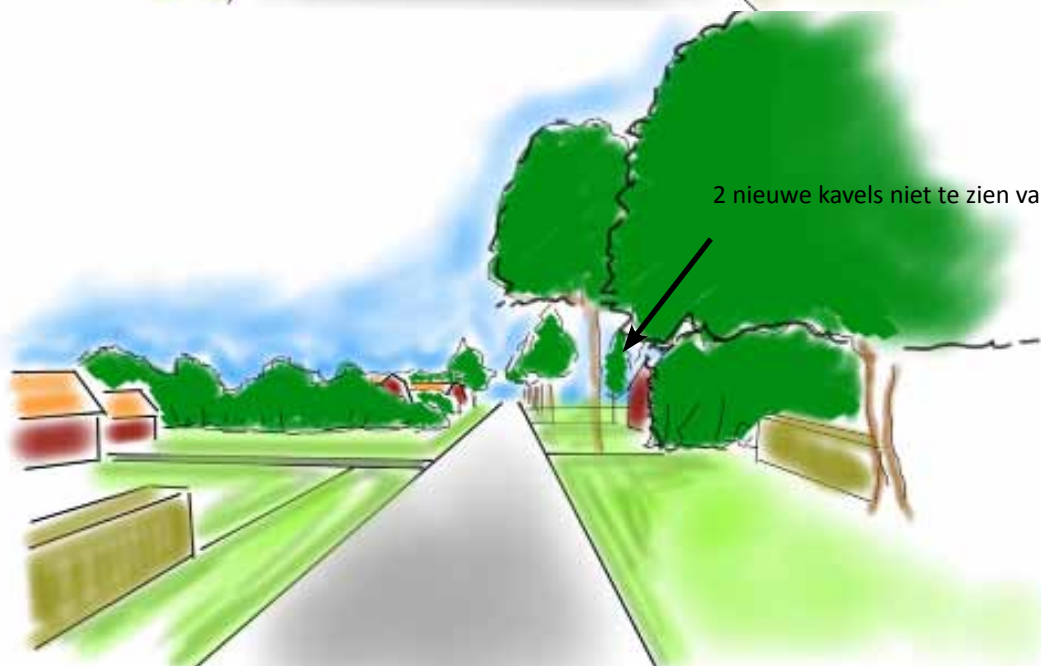
Impressies nieuwe kavels



2 nieuwe kavels gezien vanaf
de zuidwest kant



2 nieuwe kavels niet te zien vanaf de noord-oostkant



Impressies nieuwe kavels

Beplantingsplan nr 33

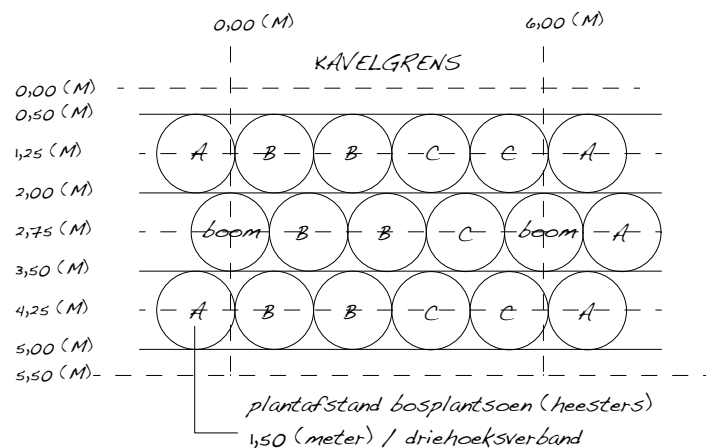




Beplantingsplan nieuwe kavels



Staalkaart
Singel 1



plantverband



Afbeelding links: De gewone Es



Afbeelding onder: Elzensingels



Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat	kostenindicatie
Bomen								
B1	Fraxinus excelsior	Gewone es	100%	rij	6 (m)	18	12-14	€ 1.800,00
HS1	Alnus glutinosa	Zwarte Els	100%	driehoek	1,5x1,5 (m)	90	80-100	€ 90,00
HS2	Alnus glutinosa	Zwarte Els	100%	driehoek	1,5x1,5 (m)	160	80-100	€ 160,00
HS3	Alnus glutinosa	Zwarte Els	100%	driehoek	1,5x1,5 (m)	150	80-100	€ 150,00
HS4	Alnus glutinosa	Zwarte Els	100%	driehoek	1,5x1,5 (m)	200	80-100	€ 200,00
Totale kosten excl BTW (let op dit is een raming bestaande uit éénheidsprijzen en geldt als indicatie)								€ 2.400,00



Opdrachtgever:

dhr. B. Dekker

Nieuwe Daarlerveenseweg 2a te Vriezenveen

dhr. R. Dekker

Wittem 23 te Almelo

Uitgevoerd door:

ontwerpburoherbertoldehinkel

Radewijkerweg 9

7791 RJ

Radewijk

0523-216728/06-24883828

info@ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl

www.ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl