



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Nieuwe Daarlerveenseweg 2 te Vriezenveen

Colofon

Door: De Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur: E. Meijer

Laatst gewijzigd: 22 juli 2025

Project: 2812-RKP-1.indd

Contact

☎ 06 24 88 38 28

✉ info@erfontwikkelaar.nl

🌐 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1	Introductie	1
2	Bestaande situatie	2
3	Vigerend beleid	5
3.1.	Omgevingsvisie Overijssel	5
3.2.	Gemeente Twenterand	5
4	Toelichting	7
5	Beoordeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	11

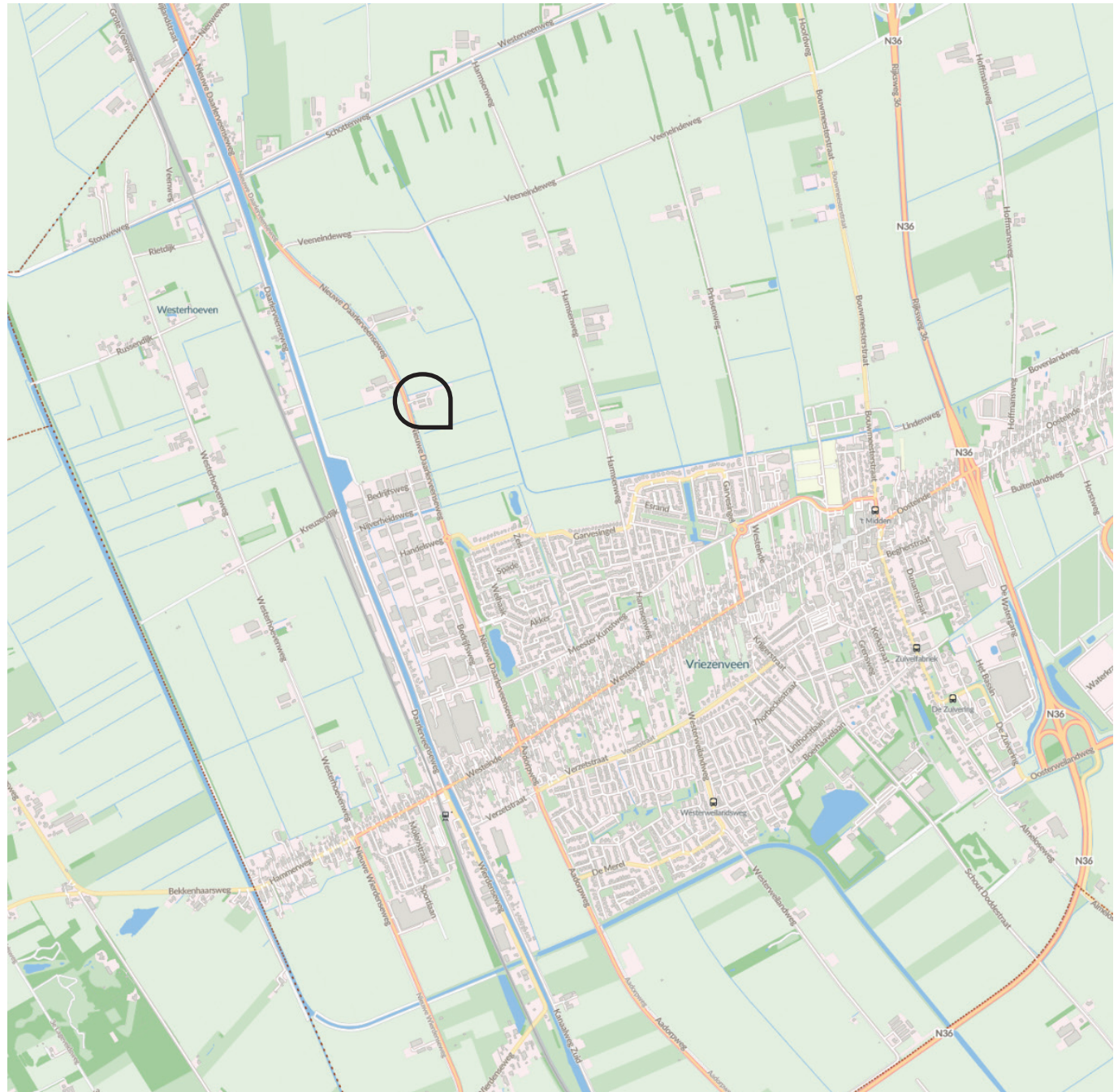


1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2 te Vriezenveen. De initiatiefnemer wil op deze locatie middels de LBV-regeling zijn agrarisch bedrijf staken. Hierna wil hij het erf transformeren naar een woonbestemming. Daarbij worden 1.134 m² landschapsontsierende opstallen gesloopt. Ter compensatie wordt er één woning gerealiseerd, direct ten zuiden van het erf.

De gemeente Twenterand wil hier in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Middels een Ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling landschappelijk verantwoord is.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de de structuurvisie van de gemeente Twenterand (2011) en de omgevingsvisie Overijssel. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied

2 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Twenterand, op korte afstand ten zuiden van de kern Vriezenveen. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een grootschalig, open agrarisch landschap met overwegend agrarische erven.

De Nieuwe Daarlerveenseweg (1) is de belangrijkste verbindingsweg tussen Vriezenveen en Daarlerveen en loopt nagenoeg parallel aan het kanaal Alme-lo-De Haandrik. Deze infrastructuren vormen de belangrijkste structuurdragers van het gebied.

Het erf betreft een vleesveebedrijf. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning (2) met daarachter drie naast elkaar gelegen stallen (3). Haaks achter deze stallen staat een schuur (4), die in gebruik is voor opslag en materialen. Rondom de woning ligt een formele tuin, omgeven door een beukenhaag (5). Er is een oprit naar het erf (6) en rondom de stallen ligt erfverharding. De zuid- en noordzijde van het erf worden ingesloten door een bomensingel (7).

Het erf wordt aan de westzijde begrensd door de Nieuwe Daarlerveenseweg en aan de overige zijden door agrarische gronden.



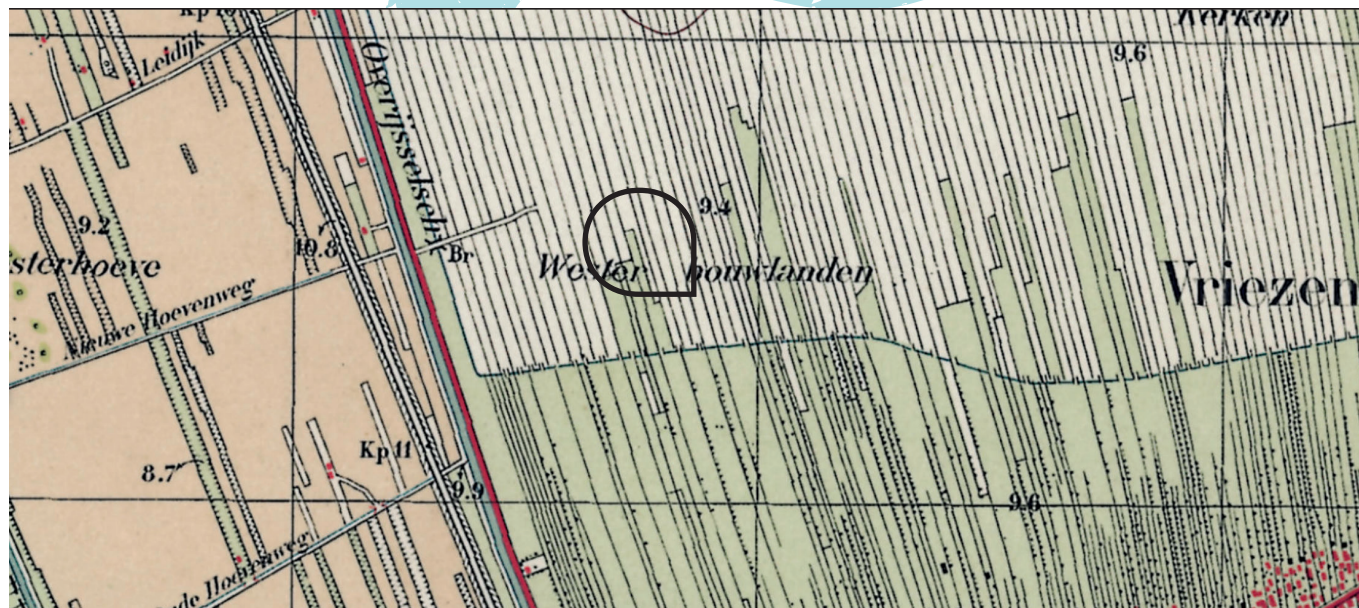


bestaand erf



bestaand erf

Op de historische kaart is duidelijk de oude ontginningsstructuur te zien: een open landschap met een verkavelingsrichting vanuit Vriezenveen. Met de ruilverkaveling werd deze structuur vergroot en is de oorspronkelijke verkavelingsrichting niet meer zichtbaar.



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2024

3 Vigerend beleid

3.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande 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.

Het plangebied ligt in het **hoogveengebied**. Het veenkoloniaal landschap in Overijssel ontstond vanaf circa 1800 door grootschalige ontginning van hoogveengebieden voor turfwinning. Een strak patroon van kanalen, wijken en lintbebouwing ontstond als gevolg van de systematische ontwatering en afgraving van het veen. Het ontgonnen landschap werd daarna vooral gebruikt voor akkerbouw en later deels voor melkveehouderij.

De kenmerkende cultuurhistorische structuren zijn de lineaire verkaveling, de kanaaldorpen en de bomen-singels langs linten en perceelscheidingen. Typische architectonische elementen zoals sluizen, bruggen, villa's en herenboerderijen versterken het karakter. De combinatie van grote open ruimtes en verdichte

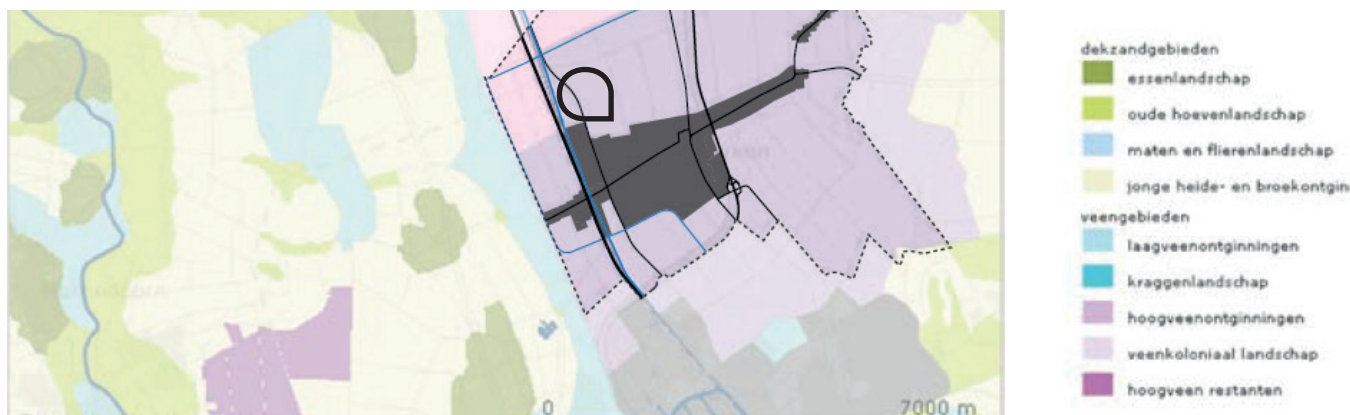
bebouwing langs kanalen geeft het landschap zijn herkenbare identiteit.

3.2. GEMEENTE TWENTERAND

Binnen de structuurvisie van de gemeente (2011) wordt nader ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten en visie in het buitengebied.

Dit landschapstype '**Herverkaveld hoogveenontginningslandschap**' is ontstaan door ontginning van hoogveen in een langgerekt patroon, typisch voor veenontginningen in Vriezenveen. Na de vervening zijn de gronden in cultuur gebracht, eerst kleinschalig en later door herverkaveling grootschalig herschikt. De ruilverkaveling heeft gezorgd voor grotere percelen, rechtlijnige sloten, moderne ontwateringsystemen en een verbeterde infrastructuur. De invloed van landbouwmechanisatie is hierbij dominant.

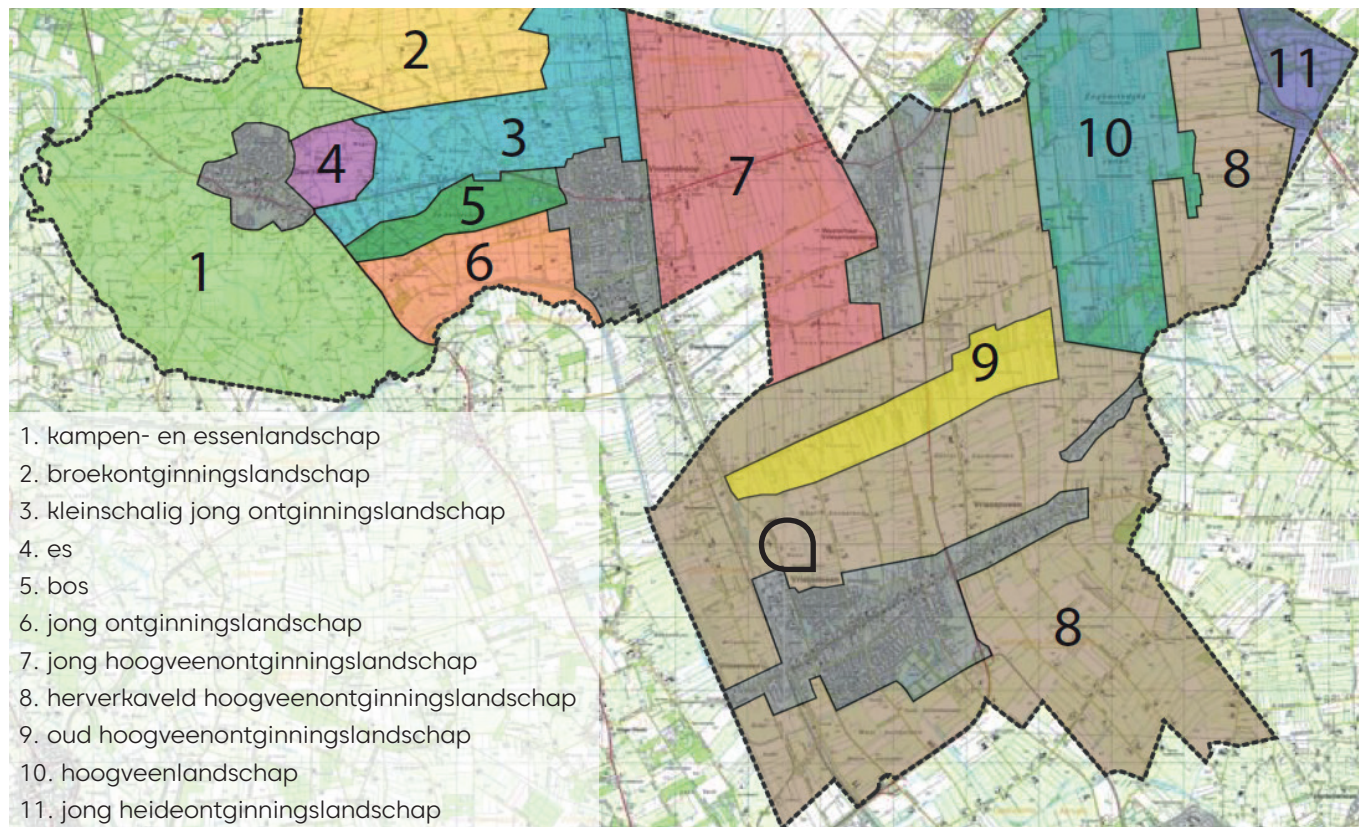
Het landschap is herkenbaar aan zijn rechte kavels en regelmatige slotenpatroon, die samen een strak grid vormen. Oude lintbebouwingen langs wegen en kanalen herinneren aan de oorspronkelijke ontginningen. De weinige bebouwing en erven zijn compact en bestaan uit één of twee woonhuizen, schuren en bijgebouwen omhuld door beplanting. Beplanting zoals populieren en elzenwallen markeren kavelgrenzen, maar zijn vaak spaarzaam door schaalvergroting. Restanten van houtwallen of singels zijn schaars, maar waardevol voor herkenbaarheid en structuur.



agrarisch cultuurlandschap in de gemeente Twenterand

Maatregelen

- Behoud en herstel van karakteristieke lijnen in het landschap, zoals sloten;
- Versterken van het contrast tussen bebouwde linten en open agrarisch gebied;
- Stimuleren van erfbeplanting en herstel van houtwallen waar deze passen bij het oorspronkelijke patroon;
- Behoud van zichtlijnen en openheid als kernkwaliteiten;
- Begeleiden van nieuwe functies (zoals erven) via landschappelijke inpassing in lijn met het ontginningspatroon.



1. kampen- en essenlandschap
2. broekontginningslandschap
3. kleinschalig jong ontginningslandschap
4. es
5. bos
6. jong ontginningslandschap
7. jong hoogveenontginningslandschap
8. herverkaveld hoogveenontginningslandschap
9. oud hoogveenontginningslandschap
10. hoogveenlandschap
11. jong heideontginningslandschap

landschapstypes beschreven in de structuurvisie

STEDENBOUW, WATER, LANDSCHAP EN ECOLOGIE

bestaand (beleid)

- EHS (ecologische hoofdstructuur)
- Natura 2000 - gebied
- retentiecompensatiegebieden
- primair watergebied
- landschappelijke elementen
 - 1 Mageleresch
 - 2 Zandstuve
 - 3 Kooiplas
 - 4 Fayersheide

- ★ oude begraafplaats Vriezenveen
- KRW waterlichamen en essentiële waterlopen
- Overijssels Kanaal Almelo - De Haandrik

ontwikkeling / gewenst

- ★ accentueren en behouden bijzondere kern met groene longen
- accentueren en behouden bijzonder lint
- herstellen entree
- ▨ versterken landschapstypes
- accentueren / herstellen relatie bebouwing - landschap
- versterken landschappelijke kwaliteiten kampenlandschap Den Ham en Hammerflir



beleid en gewenste ontwikkelingen landschap beschreven in de structuurvisie

4 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen landschapsontsierende opstallen;
compensatiewoning bouwen ten zuiden van het erf.

Uitgangspunten gemeente:

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet
aangetoond worden dat de ontwikkeling past in het
landschap;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het
herverkaveld hoogveenontginningslandschap.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken
(hoogveengebied) volgens de Omgevingsvisie
Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van
toepassing.



het erfinrichtingsplan

Legenda

1. Bestaande woning
2. Te behouden wagenberging (valt buiten LVB)
3. Nieuw te bouwen bijgebouw bij bestaande woning (privé)
4. Te slopen landschapsontsierende stallen met asbest daken (1.134 m²)
5. Compensatiewoning buiten 50 (m) grens agrarisch buurerf
6. Schuur met plat dak
7. Bijgebouw bij compensatiewoning
8. Bestaande dam gebruiken als inrit compensatiewoning
9. Keren/parkeren
10. Bestaande tuin met bomen en (beuken) hagen
11. Nieuw aan te planten bomenrij van zwarte els en ruwe berk
12. Nieuwe houtsingel als groene rug van het erf
13. Aanplant hoogstamfruitbomen op het erf met schapenweide eronder
14. Nieuw aan te planten beukenhaag
15. Nieuw aan te planten Hollandse linde
16. Nieuw aan te planten Walnoot
17. Bomenrij met zicht onderdoor (elzen)
18. Schapenweide



Het erf aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2 te Vriezenveen ondergaat een transformatie door het slopen van landschapsontsierende opstallen. Na deelname van de LBV-regeling hebben de stallen geen vervolgfunctie meer. Daarbij wordt tevens overbodige verharding verwijderd. In de nieuwe situatie ontstaat een kleinschalig erf, waarbij een bestaande schuur behouden blijft en een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd. De initiatiefnemer wil de schuur in eerste instantie gebruiken voor het hobbymatig houden van vee, een werkplaats voor hobbymatig gebruik en enige opslag.

Daarnaast wordt een nieuwe compensatiewoning gebouwd met bijgebouw. De beoogde bebouwing wordt passend vormgegeven binnen het herverkavelde hoogveenontginningslandschap en krijgt een eenvoudige, functionele uitstraling. Aangezien in de nieuwe situatie sprake is van een kleinschalige bedrijfsfunctie op het erf, is het ruimtelijk wenselijk deze kavel aan de zuidzijde van het erf te realiseren, direct grenzend aan het bestaande erf. Een andere reden om de woning aan de zuidzijde te positioneren, is de nabijheid van de ten noordwesten gelegen melkveehouderij. Door de woning aan de zuidkant te situeren, ontstaat meer afstand tot het agrarisch bedrijf. De woning wordt in de rooilijn van het erf aan de noordzijde geplaatst. De bestaande dam wordt gebruikt als nieuwe inrit.

Het erf wordt landschappelijk ingepast in het veenontginningslandschap. Hiervoor wordt de haag van de tuin aan de zuidzijde doorgetrokken, wat zorgt voor meer samenhang op het erf. De bestaande schuur wordt visueel terughoudender gemaakt door het aanplanten van een bomensingel aan de oostzijde. Losse bomenrijen van inheemse soorten, zoals els en berk, versterken de lijnen van het landschap en zorgen voor een subtiel contrast tussen het open agrarische gebied en het erf. Belangrijk is dat er voldoende doorzicht onder de bomenrij blijft, zodat het zicht vanuit de woningen behouden blijft.

Op het erf worden inheemse lindes en een walnoot als solitaire bomen geplant om extra structuur en schaduw te creëren. Centraal op het erf wordt een hoogstamboomgaard aangelegd, omringd door extensief beheerd grasland (schapenweide).

Conclusie

Het erf wordt landschappelijk goed ingepast en sluit aan bij de gebiedskenmerken van het herverkavelde hoogveenontginningslandschap. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing, die plaatsmaakt voor nieuwbouw. Deze ontwikkeling draagt bij aan een betere landschappelijke inpassing, waarbij zorgvuldig rekening wordt gehouden met de omgeving.

Samenvatting maatregelen

nieuwe groene rand rondom het erf middels bomen en struiken;
aanleg van een fruitboomgaard en haag als verbindend en centraal element;
behoud van zichtlijnen en openheid van het landschap;
sloop van landschapsontsierende bebouwing.

Legenda

1. Nieuw aan te planten:

Zwarte els - *Alnus glutinosa*
Ruwe berk - *Betula pendula*

Aanplantmaat 12-14 totaal 7 stuks

Eindbeeld is een losse bomenrij

2. Aanplant houtsingel bestaande uit:

Quercus robur - Zomereik 10%
Alnus glutinosa - Zwarte els 15%
Crataegus monogyna - Meidoorn 25%
Crataegus laevigata - Tweekantige meidoorn 5%
Frangula alnus - Vuilboom 20%
Salix caprea - Boswilg 5%
Viburnum opulus - Gelderse roos 10%
Rosa canina - Hondсроos 10%

Aanplantmaat 80-100 met 5 stuks/m1

Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed

3. Aanplant hoogstam fruitbomen bestaande uit de volgende soorten:

Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oud Hollandse soorten.

Aantal 5 stuks met een minimale afstand van 6 (m)

Eindbeeld is een boomgroep

4. Aanplant Haagbeuk - *Carpinus betulus*

Aanplantmaat 80-100

Eindbeeld een geschoren haag van 1 (m) hoog

5. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x europaea*

Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks

Eindbeeld is een solitaire boom

6. Aanplant walnoot - *Juglans regia*

Aanplantmaat 12-14 Totaal 1 stuks

Eindbeeld is een solitaire boom

7. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*

Aanplantmaat 12-14 Totaal 11 stuks

Eindbeeld is een losse bomenrij met zicht onderdoor

8. Extensief beheerd grasland



5 Beoordeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Ter beoordeling van het plan volgt een reflectie aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Daarbij zijn er drie onderdelen die bepalen of de ontwikkeling in ballans is en er gesproken kan worden van een goede investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Nader wordt ingegaan op:

de ontwikkeling gebiedseigen of -vreemd te noemen is;

de schaal en impact op de omgeving;

er sprake is van eigen of/en maatschappelijk belang.

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan wonen (mixlandschap). 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.

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op de plek waar ook gesloopt wordt. De landschapsontsierende bebouwing zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. De totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied

van Vriezenveen neemt af. De **schaal van de ontwikkeling is klein**, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De **impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van de oude opstallen**.

Er is deels sprake van een **eigen belang**. Het vergroot het woongenot en er kan compensatie gegenereerd worden voor de sloop van de schuren. **Ook is er een maatschappelijk belang**. Het bedrijf gaat staken in het kader van de Landelijke Beeindigingsregeling Veehouderij. Hiermee wordt de stikstofuitstoot verminderd. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest die geen vervolgfunctie meer kennen. Middels de sloop van het geheel zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1.134 m² landschapsontsierende bebouwing.

Conclusie

Dit erfinrichtingsplan voorziet in een integrale kwaliteitsverbetering van het erf aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2 te Vriezenveen. De ruimtelijke ingrepen, waaronder de sloop van verouderde en ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van nieuwbouw en erfbepanting, versterken de karakteristieke structuur van het herverkaveld hoogveenontginningslandschap. De ontwikkeling draagt bij aan een duurzame en landschappelijk ingepaste inrichting van het gebied.



erf

www.erfontwikkelaar.nl