

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Nieuwe Daarlerveenseweg 2a Vriezenveen

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

Nieuwe Daarlerveenseweg 2a Vriezenveen

Door:	Buro Stad en Land b.v. vestiging Hardenberg
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1228
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	16 november 2015
Bestandsnaam	1228 001
Aantal pagina's	18
<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 Buro Stad en Land b.v.</i>	

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	4
1.1.	AANLEIDING	
2	VIGEREND BELEID	6
2.1.	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	
2.2.	BELEIDSKADERS GEMEENTE HARDENBERG	
3	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
3.1.	SITUATIE	
3.2.	UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING ERF	
3.3.	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
3.4.	BEPLANTINGSTABEL	
	BIJLAGE 1 INVENTARISATIEKAART	
	BIJLAGE 2 FOTOINVENTARISATIE	
	BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN 1:500 (A3 FORMAAT)	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging op het perceel aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2a Vriezenveen. Momenteel is op het erf een agrarisch bedrijf met een hondenpension gevestigd. Men is voornemens om aansluitend op de bestaande inrichting een dierencrematorium te realiseren. Op het erf zal het bebouwd oppervlakte beperkt toenemen, wel zal het geheel landschappelijk goed ingepast moeten worden. Middels dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt weergegeven hoe deze uitbreiding tot stand kan komen. Het plangebied is gelegen in het hoogveenontginnings-landschap ten noorden van de kern Vriezenveen. De kenmerken van dit landschap vormen de basis voor deze uitwerking.



Bestaand hondenpension

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het 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. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

GEBIEDSKENMERKEN

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

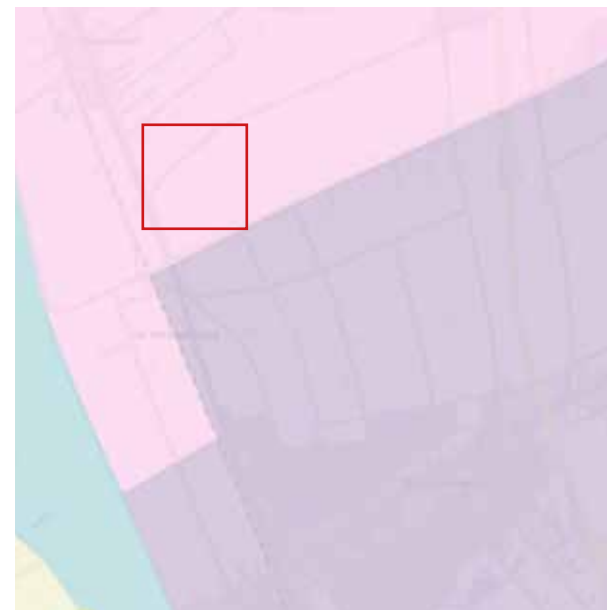
TOELICHTING

In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is om aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen.



Natuurlijke laag: hoogveenontginningslandschap



Agrarische cultuurlandschap: Veenkoloniaal landschap

2.2.2. LANDSCHAPONTWIKKELINGSPLAN TWENTERAND

Het plangebied ligt in de zogenaamde jonge veenontginning.

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.

STRUCTUURVISIE GEMEENTE TWENTERAND

Over de ruimtelijke ontwikkeling zegt de structuurvisie Twenterand onder andere:

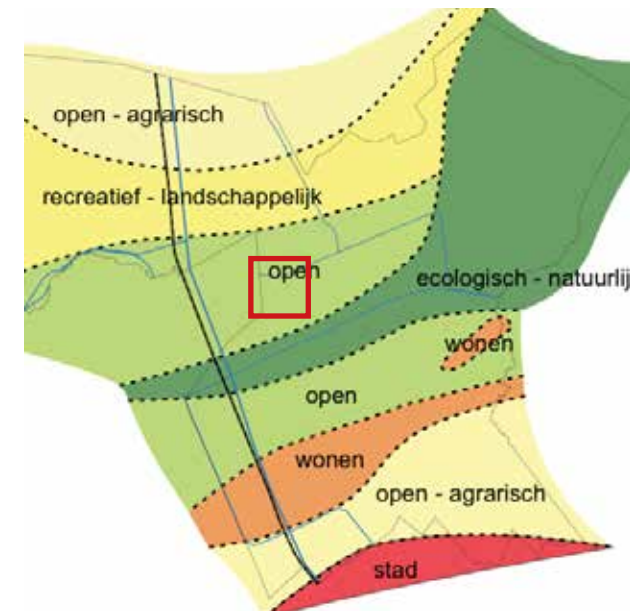
open zone: een open zone tussen bebouwing van vriezenveen – de pollen en een dichter landschap ten noorden hiervan. Het betreft ruigere openheid dan de openheid ten zuiden van vriezenveen. inzet op behoud van de openheid.

CONCREET:

- **Landschap is minder waardevol en biedt daarom ruimte voor nieuwe ontwikkelingen;**
- **openheid als belangrijkste ruimtelijke kenmerk;**
- **strakke verkaveling in 'ruig' landschap;**
- **beplanting enkel op het erf kleine ingrepen in het landschap doen afbreuk aan de kwaliteit.**



Het plangebied in de veenontginning van Vriezenveen



Visiekaart volgens Structuurvisie Twenterand

3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

3.1. SITUATIE

Het erf is onderdeel van het hoogveenontginningslandschap van Twenterand. Het erf aan de Nieuwe Daarlerveenseweg ligt midden in een erg open gebied. Het erf kent een sterk agrarisch karakter met over het algemeen een woning gericht op de weg met een forse stal daarachter. De stal valt op in het landschap maar door het open landschap is het geen opvallende verschijning. Rond de woning ligt de tuin. Deze is herkenbaar door de aanwezige (fruit)bomen, hagen en sierbeplanting als Rhododendron. Langs de stal zijn recent Rhododendrons en Beuken geplant. Achter de stal is recent een dierenpension gerealiseerd. Dit pension bestaat uit enkele kleine gebouwen en weiden met daarin enkele bomen (linden). Het pension ligt op grote afstand van de weg en valt daardoor niet op. Met name de entree van het erf valt op vanaf de weg. De initiatiefnemer wil aansluitend op het dierenpension achter op het erf een dierencrematorium realiseren. Het zal bestaan uit een gebouw en een kleine buitenruimte. De wens is om het geheel aan het zicht te onttrekken waardoor privacy ontstaat.

3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- De karakteristiek van het open landschap behouden;
- zicht op het erf behouden;
- het erf moeten aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met verschillende functies op het erf;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting Nieuwe Daarlerveenseweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- bomen op het erf;
- streekeigen afschermdende beplanting rondom crematorium toepassen.

3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De afbeelding op pagina 9 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Nieuwe Daarlerveenseweg weer. Bijlage 1 betreft een inventarisatiekaart van het bestaande erf. Foto's van de bestaande situatie staan in bijlage 2.

Het landschap rondom het erf is open en 'ruig'. Langs de Nieuwe Daarlerveenseweg staan enkele agrarische bedrijven. De Nieuwe Daarlerveenseweg is een belangrijke verbindingsweg tussen Daarlerveen en Vriezenveen en wordt begeleid door een zware laanbeplanting. De enkele erven in het gebied staan open in het landschap. Eventuele beplanting komt enkel op de erven voor.

Achter op het erf wordt een dierencrematorium gevestigd. Het crematorium zal evenals het dierenpension uitgevoerd worden in een landelijke stijl (hout). Het zal samen met de bestaande bebouwing een eenheid moeten vormen. Het crematorium zal in tegenstelling tot het pension grotendeels afgeschermd worden met een beukenhaag. Enkel aan de zuidzijde zal het open blijven zodat vanuit het crematorium zicht op het landschap blijft. Aangezien het gebouw laag blijft (< 5 meter) is het geen opvallende verschijning. Op de plek van het crematorium staat nu nog een dierenverblijf. Deze zal gesloopt worden en aan de oostzijde van het bestaande pension zal een nieuwe verblijf gebouwd worden. Dit verblijf wordt ook in hout uitgevoerd, aansluitend op de bestaande bebouwing. In de weiden rondom het pension staan nu al enkele linden. Deze zullen aangevuld worden zodat het geheel een groene uitstraling krijgt. De bomen worden als solitaires geplant zodat de openheid van het landschap behouden blijft. Op het terrein is ruimte om uit zicht te parkeren. Het geheel blijft ontsloten door de bestaande inrit. Langs deze inrit heeft de initiatiefnemer rhododendrons met beuken (bomen) geplant. Deze zullen de stal vanuit het landschap afschermen en verzachten.

Aan de zuidzijde van de bestaande kalverstal staat nu een kuilopslag met opslag van materiaal. Deze kuilopslag zal afgeschermd worden met een elzensingel waardoor een groot deel van de stal en opslag afgeschermt wordt.



Overzicht hondenspension



Sfeerbeeld dierencrematorium, idem als bestaand

SAMENGEVAT:

- Sloop van enkele oude dierenverblijven;
- nieuwbouw in landelijke stijl, de gebouwen worden niet hoger dan 5 meter;
- openheid landschap blijft behouden;
- het crematorium wordt grotendeels afgeschermd met streekeigen groen;
- op het erf worden enkele bomen geplant;
- parkeren vindt plaats op het erf.

Erfinrichtingsplan. (Bijlage 3 is op schaal)



Legenda:

1. Bestaande woning
2. Bestaande kalverstal
3. Bestaand hondenpension
4. Nieuw te bouwen dierencrematorium
5. Bestaande tuin
6. Bestaande inrit boerderij/hondenpension
7. Streekeigen dichte beplanting
8. Bestaande beuken in Rhododendron
9. Nieuw aan te planten Elzensingel
10. Eiken in hondeweiden
11. Nieuw te bouwen nachthokken
12. Bestaande kuilopslag
13. Parkeerplaatsen
14. Bestaande nachtverblijven
15. Beukenhaag 2 meter hoog
16. Bestaande beuken
17. Aanplant streekeigen houtsingel (5 x 200 meter)
18. Nieuw aan te planten streekeigen singel

3.4. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

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. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

GEBIEDSEIGEN/GEBIEDSVREEMD

De ontwikkeling als zodanig zou gezien kunnen worden als gebiedsvreemde ontwikkeling, echter is de functie als dierencrematorium sterk gerelateerd aan het betaande hondenpension.

SCHAAL IMPACT OP DE OMGEVING

De verwachte activiteit betreft een beperkte ontwikkeling. De impact is klein omdat het nieuw te bouwen crematorium bescheiden van opzet is en wordt uitgevoerd in een sobere vormgeving met gedekte kleurstelling. Het gebouw is laag en valt mede door de goede landschappelijke inpassing vanaf de openbare weg niet op.

MAATSCHAPPELIJK BELANG/EIGEN BELANG

Het crematorium voorziet in een behoefte die er in deze omgeving nog niet is. Er is dus deels sprake van een maatschappelijk belang. Wel moet het crematorium als een commerciële activiteit gezien worden.

Gekozen is om de kwaliteitimpuls groene omgeving uit te voeren middels de aanplant van een hakhoutsingel. Hiermee wordt er een forse groene impuls aan de omgeving gegeven. De hakhoutsingel kan als verlengde van het erf gezien worden. Omdat er naast de kalverschuur geen ruimte is om een gedegen houtsingel aan te planten is gekozen om het aan de noordzijde van het hondenpension te voorzien. Daarmee worden de hondenweiden uit het zicht gehouden. Het raster en de losse gebouwtjes kunnen als verommeling van het grootschalige landschap gezien worden. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan worden grootschalige ingrepen in het landschap als wenselijk beschouwt. (zie pagina 6)



3.5. BEPLANTINGSPLAN

BOMEN (NR KAART)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
10	Quercus robur	Zomereik	100%	solitair	min. 8 meter	16-18 3xv	9
HAGEN (NR KAART)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
15 - 40 m1	Fagus sylvatica	haagbeuk	100%	driehoek	0,4 x 0,4 dubbele rij	100-125	200
BOSPLANTSOEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
9 -100 meter	Alnus glutinosa	Zwarte Els	100%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	300
17- 500 m2 (KGO)	Viburnum opulus	Geldersche roos	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	50
Als hakhout beheren.	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	20%	driehoek	1 x 1 meter	80 -100	100
	Prunus spinosa	Sleedoorn	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	50
	Betula pubescens	Zachte berk	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	100
	Alnus glutinosa	Zwarte els	40%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	200
18 - 400 m2	Viburnum opulus	Geldersche roos	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	40
Als hakhout beheren	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	20%	driehoek	1 x 1 meter	80 -100	80
	Prunus spinosa	Sleedoorn	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	40
	Betula pubescens	Zachte berk	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	80
	Alnus glutinosa	Zwarte els	40%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	160



sfeerbeeld singel



sfeerbeeld: hagen schermen het crematorium af

BIJLAGE 1 FOTO'S



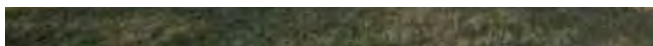
ENTREE ERF



RECENT AANGEPLANTE RHODODENDRON EN BEUKEN



LOCATIE CREMATORIUM



BEPLANTING WORDT VERVANGEN



OVERGANG PENSION WORDT GESLOTEN



BESTAANDE BEBOUWING



BIJLAGE 2 ERFINRICHTINGSPLAN 1:500

ERFINRICHTINGSPLAN

Nieuwe Daarlerveenseweg 2a

2765

2766



Legenda:

1. Bestaande woning
2. Bestaande kalverstal
3. Bestaand hondenpension
4. Nieuw te bouwen dierencrematorium
5. Bestaande tuin
6. Bestaande inrit boerderij/hondenpension
7. Streekeigen dichte beplanting
8. Bestaande beuken in Rhododendron
9. Nieuw aan te planten Elzensingel
10. Eiken in hondeweiden
11. Nieuw te bouwen nachthokken
12. Bestaande kuilopslag
13. Parkeerplaatsen
14. Bestaande nachtverblijven
15. Beukenhaag 2 meter hoog
16. Bestaande beuken
17. Aanplant streekeigen houtsingel (5 x 200 meter)
18. Nieuw aan te planten streekeigen singel

schaal 1:1000 op A3

18 november 2015

ontwerp: Herbert Oldehinkel



1000 m2 gebiedseigen houtsingel als kwaliteitsimpuls groene omgeving