



BURO

BUITENGOED

TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING



Erfinrichtingsplan

Oude Hoevenweg 103 Vriezenveen

Onderbouwing en toelichting



BURO

BUITENGOED

TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING

Erfinrichtingsplan

Oude Hoevenweg 103 Vriezenveen

Projectlocatie:

Oude Hoevenweg 103

7671 PL Vriezenveen

Opdrachtgever:

Dhr. H. Bos

Oosteinde 392

7671 AJ Vriezenveen

Datum:

03-04-2019

Gemaakt door:

Jan Bom



BURO

BUITENGOED

TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING

Inhoud:

	pg.
1. PLANGEBIED	4
1.1 Ligging	4
1.2 Gebiedsontwikkeling	5
1.3 Gebiedskenmerken	6
 2. BELEID	 10
 3. VISIE	 11
 4. PLAN	 12

Bijlagen:

Tekening erfinrichtingsplan d.d. 03-04-2019



BURO

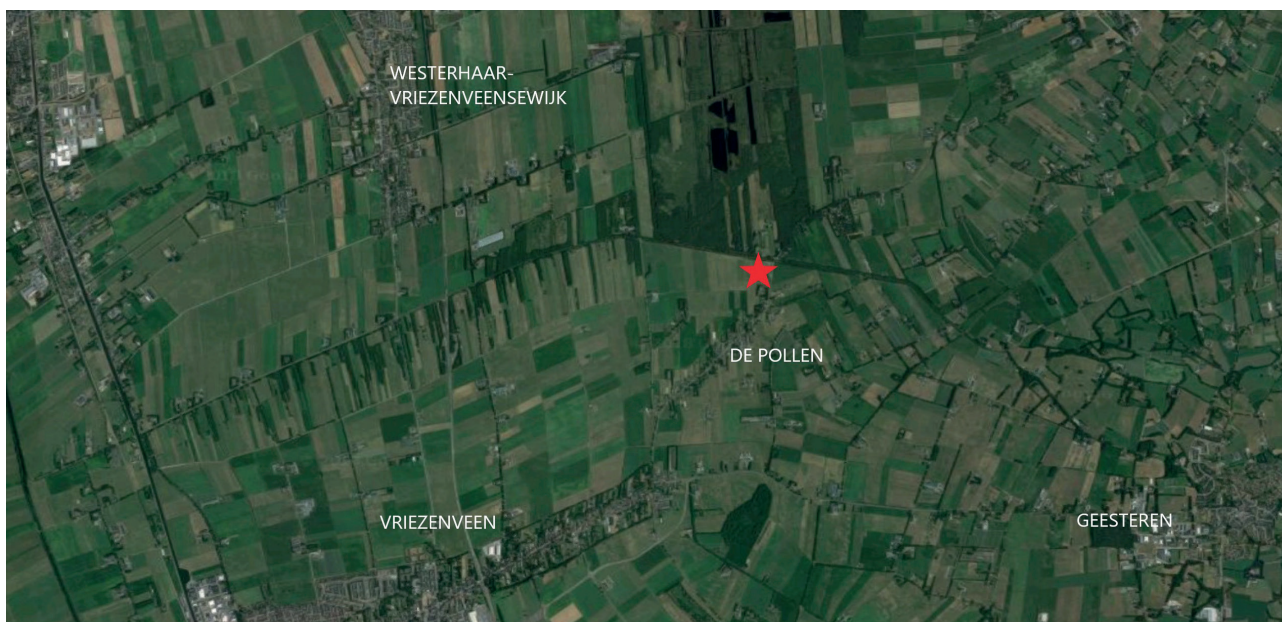
BUITENGOED

TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING

1. PLANGEBIED

1.1 Ligging

De planlocatie bevindt zich aan de Oude Hoevenweg 103 in Vriezenveen, aan de rand van de woonkern de Pollen, in het buitengebied van de Gemeente Twenterand.



Plangebied met projectlocatie (bron: Google maps)



Projectlocatie met perceelaanduiding (bron: Google maps)



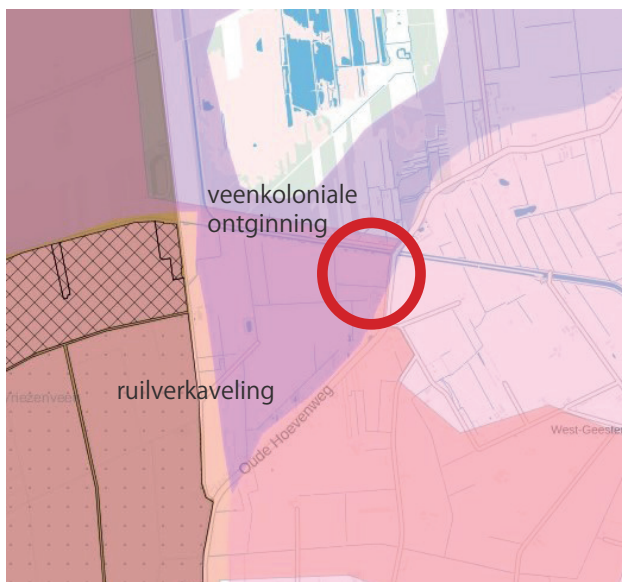
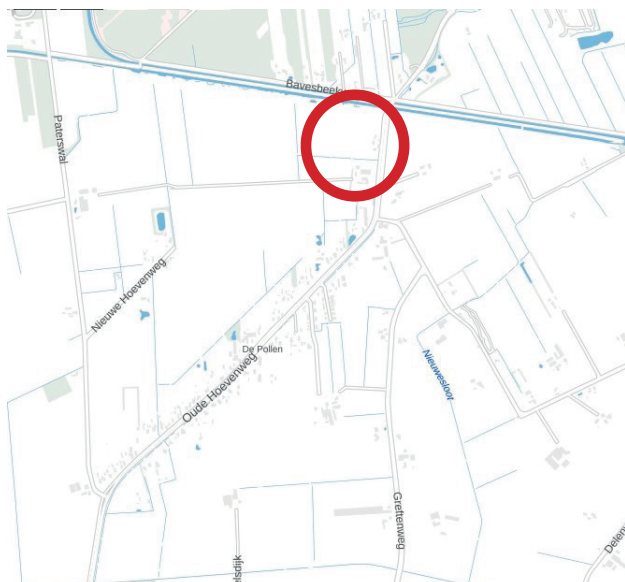
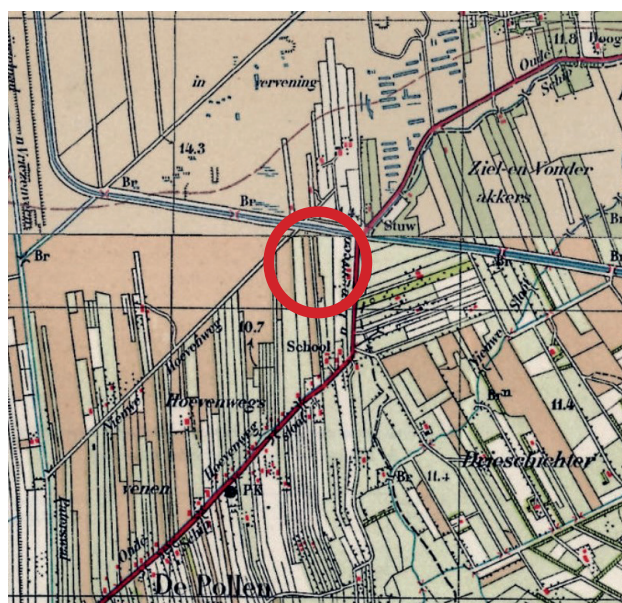
BURO

BUITENGOED

TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING

1.2 Gebiedsontwikkeling

Historische kaarten uit de eerste helft van de vorige eeuw laten een ontginning van veengebied zien. Dit gebeurde vanuit de Oude Hoevenweg. Er ontstond een slagenlandschap met smalle, langgerekte kavels, schuin gericht op de weg met een voor De Pollen kenmerkende lintbebouwing. Het slagenlandschap verdween door de ruilverkaveling, in de jaren '60 van de vorige eeuw. De Verbindingsleiding werd toen ook gegraven, ter ontwatering van het gebied.



Kaarten van het plangebied, resp. rond 1900, 1950, heden en kaart ontginningstypes
(bron: www.landschapinnederland.nl)

1.3 Gebiedskenmerken

Lintbebouwing

De vanuit de ontginningsgeschiedenis ontstane lintbebouwing langs de Oude Hoevenweg is heel kenmerkend voor de Pollen. Deze lintbebouwing is compact, gevarieerd in bouwtijd en -stijl en in de meeste gevallen sober qua uitstraling. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit woningen met bijgebouwen zoals garages en schuren. Op een enkele plek betreft het bebouwing met een zichtbaar agrarische functie. Vanaf de Oude Hoevenweg is slechts op enkele plaatsen tussen de bebouwing een doorzicht op het landschap mogelijk. Deze doorkijken zijn beperkt. Dicht beplante, aan elkaar grenzende tuinen en garages belemmeren vaak het uitzicht.



Komend vanuit noordelijke richting, dan vormt de brug over de Verbindingsleiding de entree naar het projectgebied. Het open landschap achter de lintbebouwing is hier vanaf de weg goed zichtbaar, wat verderop niet het geval is, zoals eerder vermeld. Vanuit deze entree is de huidige bebouwing op de projectlocatie de eerste bebouwing aan de weg. Het heeft een zeer sobere, zelfs sombere uitstraling. De grote, dubbele inrit en de vluchthaven aan de overzijde van de weg onderbreken hier nadrukkelijk de groene (en blauwe) onderdelen uit het wegprofiel, wat evenmin bijdraagt aan een positieve uitstraling.



Openheid

Tijdens de ruilverkaveling, in de jaren '60 van de vorige eeuw, werd het gebied opnieuw verkaveld. Kenmerkend hiervoor zijn de grootschalige, rechte lijnige kavels en het open karakter, doordat het agrarisch gebied grotendeels uit grasland bestaat, afgewisseld met akkerbouwpercelen, waarop voornamelijk mais wordt geteeld. Grootschalige agrarische bebouwing, zoals die elders in het ruilverkavelingsgebied rond Vriezenveen zijn gebouwd, ontbreken in het gebied.



Groen-blauwe ader

De planlocatie ligt aan het kruispunt van de Oude Hoevenweg en twee naast elkaar gelegen waterlopen: De Verbindingsleiding en het Geesterens Stroomkanaal. Deze waterlopen vormen een markante groen-blauwe ader in oost-westelijke richting. Het structuurbepalende karakter is vooral zichtbaar door de hoog opgaande begroeiing van Elzen langs beide waterlopen en de eenzijdig aangeplante Eikenrij langs het Stroomkanaal. Ten noorden van deze lijn is de verkaveling weliswaar grootschalig, maar door de vele boomsingels en wegbeplantingen heeft het landschap hier geen weids karakter. Ook de Engbertsdijksvenen zijn hier gelegen. Dit voormalig hoogveenontginningsgebied bestaat uit heide en kleine berkenbossen. Het gebied is een Staatsnatuurmonument en aangewezen als Natura 2000-gebied en daarmee tevens onderdeel van een Europees netwerk van hoogwaardige natuurgebieden.

Ten zuiden van de Verbindingsleiding, waarin de planlocatie zich bevindt, zijn grootschaligheid en openheid kenmerkend, zoals eerder vermeld. Het agrarisch cultuurlandschap bestaat hier uit grasland en akkerbouwpercelen waarop mais wordt geteeld. Perceelsgrenzen zijn hier grotendeels gemarkeerd door afrasteringen. Sloten en beplantingen zijn beperkt, waardoor de verkavelingsstructuur niet heel duidelijk zichtbaar is. Beplantingen bevinden zich hier voornamelijk rondom bebouwing en heel duidelijk langs de Verbindingsleiding. Hierdoor is een oost-west richting in de landschapstructuur te zien, min of meer haaks op de Oude Hoevenweg.



Groensingels

In het gebied komen groensingels voor langs wegen, paden en perceelsgrenzen bij bebouwing. Ze geven structuur en richting aan het landschap. De singels zijn beperkt in aantal en omvang waardoor het landschap een open karakter heeft. In veel gevallen bestaan de singels enkel uit bomen, in andere gevallen in combinatie met onderbeplanting. De beplanting heeft in de meeste gevallen een landelijke uitstraling, met gebiedseigen soorten als Eik, Berk en Hazelaar. Een opvallende groensingel bevindt zich op een perceel met agrarisch bedrijf aan de Oude Hoevenweg, vlak bij de projectlocatie. De dichtbegroeide singel van bomen met onderbeplanting omsluit hier het erf grotendeels, waardoor het achterliggende landschap niet zichtbaar is.



Solitaire bomen

Verspreid in het landschap staan solitaire bomen of kleine boomgroepen, in de meeste gevallen langs perceelsgrenzen. Zo ook op de projectlocatie waar een solitaire Eik staat. Gezien de leeftijd en vitaliteit wordt deze als waardevol beschouwd. De meest voorkomende bomen zijn streek-eigen soorten als Eik en Berk.



2. BELEID

Diverse visie- en beleidsstukken bieden kaders voor vernieuwing van het gebied en zetten in grote lijnen in op behoud, herstel en versterking van het landschap. Uit de Structuurvisie Twenterand (2011) geven onderstaande punten duidelijk richting voor de ruimtelijke inrichting:

- Het duidelijk vormgeven van entrees van kernen die het visitekaartje vormen en refereren aan de karakteristiek van de kern. Hierbij wordt ook de entree vanaf de Verbindingsleiding aangemerkt.
- Het uitbreiden (wonen–werken) toe te laten opplaatsen waar daarmee een verbetering van zowel de stedenbouwkundige als groenstructuren kan plaatsvinden.
- Het voorzien in gebieden ten behoeve van retentiecompensatie en daarmee openheid waarborgen zoals deze in de zoneringskaart is weergegeven.
- Het zich voegen van aanpassingen, van in- en uitbreidingen bij linten, naar de onderliggende structuur (open- gesloten, zichtlijnen, oriëntatie) en originele architectuurkenmerken.
- Het toepassen van ingrepen die een positieve bijdragen kunnen leveren zoals het plaatsen van solitaire bomen op cruciale plekken.
- Het behoud en herstel, van openheid en zichtlijnen waar dit past bij het onderliggende landschap.
- Het accentueren en herstellen van verschillende landschapstypen.
- Het accentueren van onderliggende kavelstructuren en waterlijnen.
- Het stimuleren van passende beplanting bij bebouwing op de erven en het landschap passend in het (cultuur)landschap.
- Het behouden en versterken van de uitstraling van typerende linten. Het qua architectuur en erfbeplanting laten aansluiten van nieuwbouw in het buitengebied op het onderliggende landschap.
- Het compenseren van gesloopte bebouwing (schuren, stallen etc.) met passende bouwvolumes en erfbeplanting.

3. VISIE

Een passende vernieuwing op de projectlocatie zal het landschap en de gebiedsentree vanaf de Verbindingsleiding een positieve impuls geven. Dit sluit aan op de Structuurvisie van de gemeente Twenterand. Om landschappelijke draagkracht aan nieuwe bebouwing te bieden, dient het erf op de projectlocatie zodanig te worden ingericht dat het landschap versterkt en de biodiversiteit vergroot wordt, door gebiedskenmerkende (groen)elementen met een passende vormgeving en materiaalkeuze. De karakteristieke openheid dient hierbij behouden te blijven, evenals de structuurbepalende rol van de Oude Hoevenweg en Verbindingsleiding.

4. PLAN

De verschillende onderdelen van het erfinrichtingsplan worden hieronder toegelicht en onderbouwd. De plantekening met beplantingsplan is te vinden als bijlage bij dit rapport.

Houtsingel

Langs de zuidelijke perceelsgrens wordt een houtsingel aangebracht, bestaande uit bomen met onderbegroeiing. Deze vormt een groene buffer met het aangrenzende bebouwde perceel, geeft een sterke accentuering van de verkaveling en benadrukt de zichtlijn naar het achterliggende open landschap. Om de openheid te bewaren zal de houtsingel slechts deels langs de perceelsgrens aangebracht worden. De bomen in de singel bestaan uit Eiken en Berken, beide streekeigen soorten, net als de onderbegroeiing die bestaat uit Krent, Hazelaar en Meidoorn.

De bestaande Eik wordt hierbij onderdeel van de singel. Om de singel vitaal te houden dient de onderbegroeiing na verloop van tijd periodiek gedund te worden door het beurtelings afzetten van de heesters, met tussenpozen van ca. 3 jaar. De bomen staan dusdanig uit elkaar, dat deze voldoende ruimte hebben om tot volwaardige bomen uit te groeien. Het onderhoud kan hier beperkt blijven tot begeleidingssnoei.

Solitaire bomen

Verspreid over het perceel wordt een aantal bomen aangeplant, hetgeen kenmerkend is voor het landschap. Het aantal aan te planten bomen is beperkt, zodat de kenmerkende openheid bewaard blijft en de structuurbepalende Verbindingsleiding haar prominente rol behoudt. De bomen zijn grotendeels zodanig gesitueerd, dat ze de perceelsgrenzen en daarmee de kavelstructuur accentueren en zichtlijnen op het achterliggende gebied benadrukken. De boomsoorten zijn Eik, Berk en Els. Deze zijn inheems, streekeigen en komen voor in het omliggende landschap. Het onderhoud van de bomen betreft begeleidingssnoei. De uiteindelijke kroonhoogte dient aan de onderzijde minimaal 250 cm boven het maaiveld te zijn, zodat, zodat het doorzicht niet belemmerd wordt.

Lage beplanting

Ter accentuering van de dwarsrichting in het landschap wordt beplanting aangebracht langs de erfgrans aan de voorzijde van het perceel. Om deze richting ondergeschikt te laten blijven aan de hoofdrichting (oost-west), is hier gekozen voor plaatselijke en laagblijvende beplanting, tot 1 meter hoogte. Ook hier is gekozen voor streekeigen soorten, Kruipwilg en Gagel, passend bij de situatie.

Een tweede type lage beplanting bestaat uit stroken kruidachtige vaste planten en grassen in de directe omgeving van de bebouwing. Deze beplanting bestaat uit bloeiende soorten, inheems of met een dergelijke uitstraling en met een gebruiksfunctie als bijvoorbeeld plukbloemen. Ze verwijzen daarmee naar boerenerven, waar de beplanting op/aan het erf voornamelijk uit nutplanten bestaat. De soortkeuze zal nader bepaald worden, mede afgestemd op de wensen van de opdrachtgever.

(Half)verharding

De inrit naar het perceel is verplaatst, waardoor de toegangsweg naar de nieuwe bebouwing bescheiden in omvang kan blijven. Minstens zo waardevol is de mogelijkheid die hierdoor ontstaat om het wegprofiel van de Oude Hoevenweg te versterken, door aanpassing van de groenbermen en de sloot.

De verharding op het perceel bestaat uit oude gebakken klinkers. Deze duurzame verharding zorgt voor een landelijke uitstraling en sluit goed aan bij de Twentse stijl van de nieuwbouw. Een grasstrook in het midden van de oprit versterkt dit effect en houdt de oppervlakte verharding beperkt. Parkeren gebeurt op eigen terrein, ook door bezoekers.

Langs delen van de gevels ligt een halfverharding van grof grind, dat goed past in de beoogde landschappelijke sfeer en uitstraling. De grindstroken zorgen voor opvang en infiltratie van het dakwater.

Gras

De overige oppervlakte van het erf bestaat uit gras. Dit zorgt voor openheid en het erf loopt zo geruisloos over in het omliggende landschap. De grasoppervlakte wordt extensief beheerd met als doel de biodiversiteit en ecologische waarde te vergroten. Het beheer bestaat uit extensief maaien, tot 2 maal per jaar: in de tweede helft van juni en laat in september. Het maaisel blijft enkele dagen liggen, waardoor zaden vrij kunnen komen. Naast maaien wordt de mogelijkheid geboden voor gedeeltelijke extensieve begrazing door bijvoorbeeld schapen.

Erfafscheidingen

Naast de beplanting, welke deels voor visuele erfafscheiding zorgt, zullen aanvullende (fysieke) erfafscheidingen bestaan uit een raster met palen, zoals veel voorkomt in het gebied. De palen zijn hier echter van gekloofd eiken, welke zorgen voor een meer duurzame oplossing en een passender uitstraling.