



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

westerhoevenweg 4a vriezenveen

# COLOFON

Door:	<b>dé Erfontwikkelaar b.v.</b> Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1745
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	18 maart 2020
Bestandsnaam	1745-002.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.	landschapsontwikkelingsplan 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

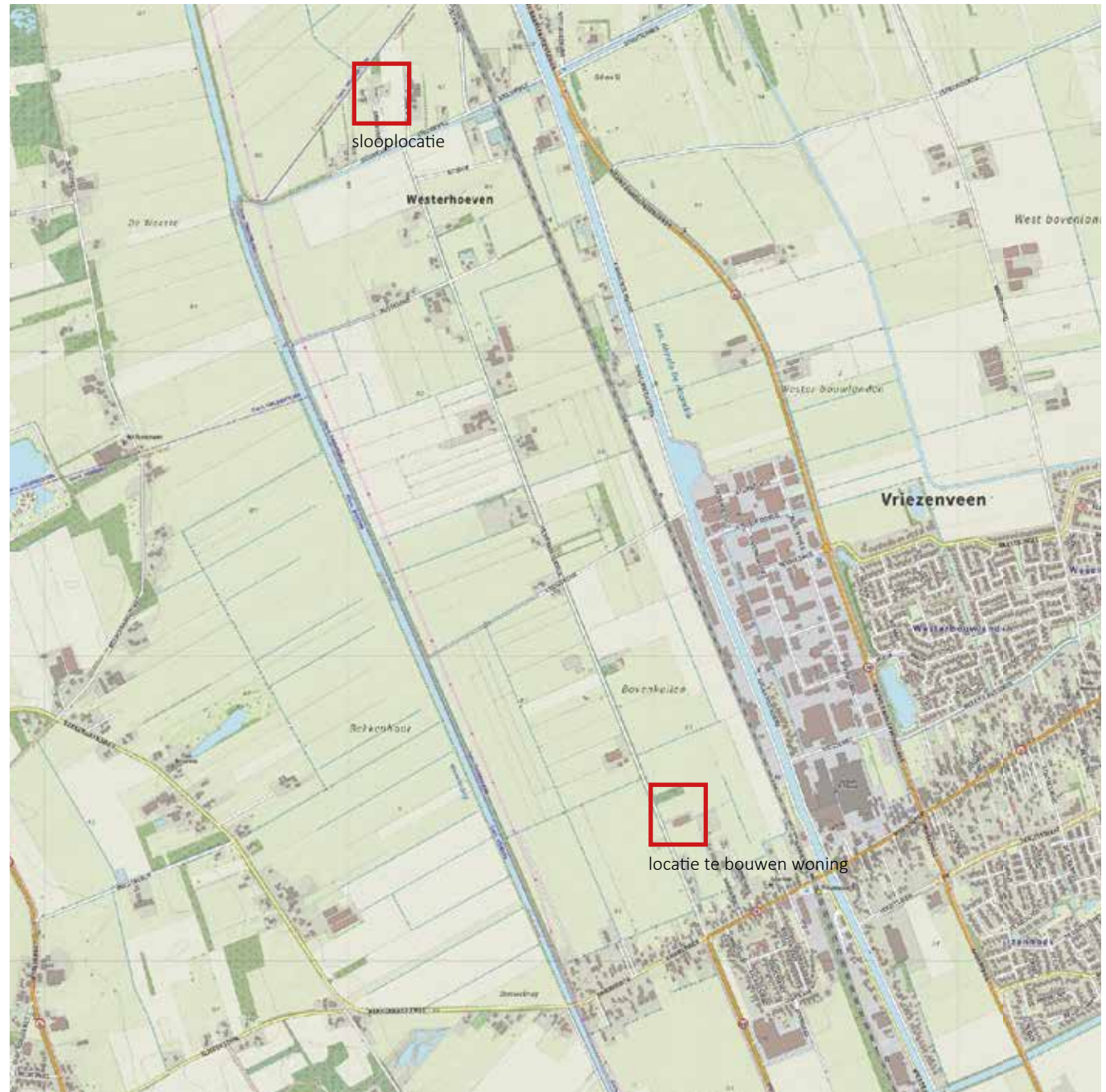
# 1 INTRODUCTIE

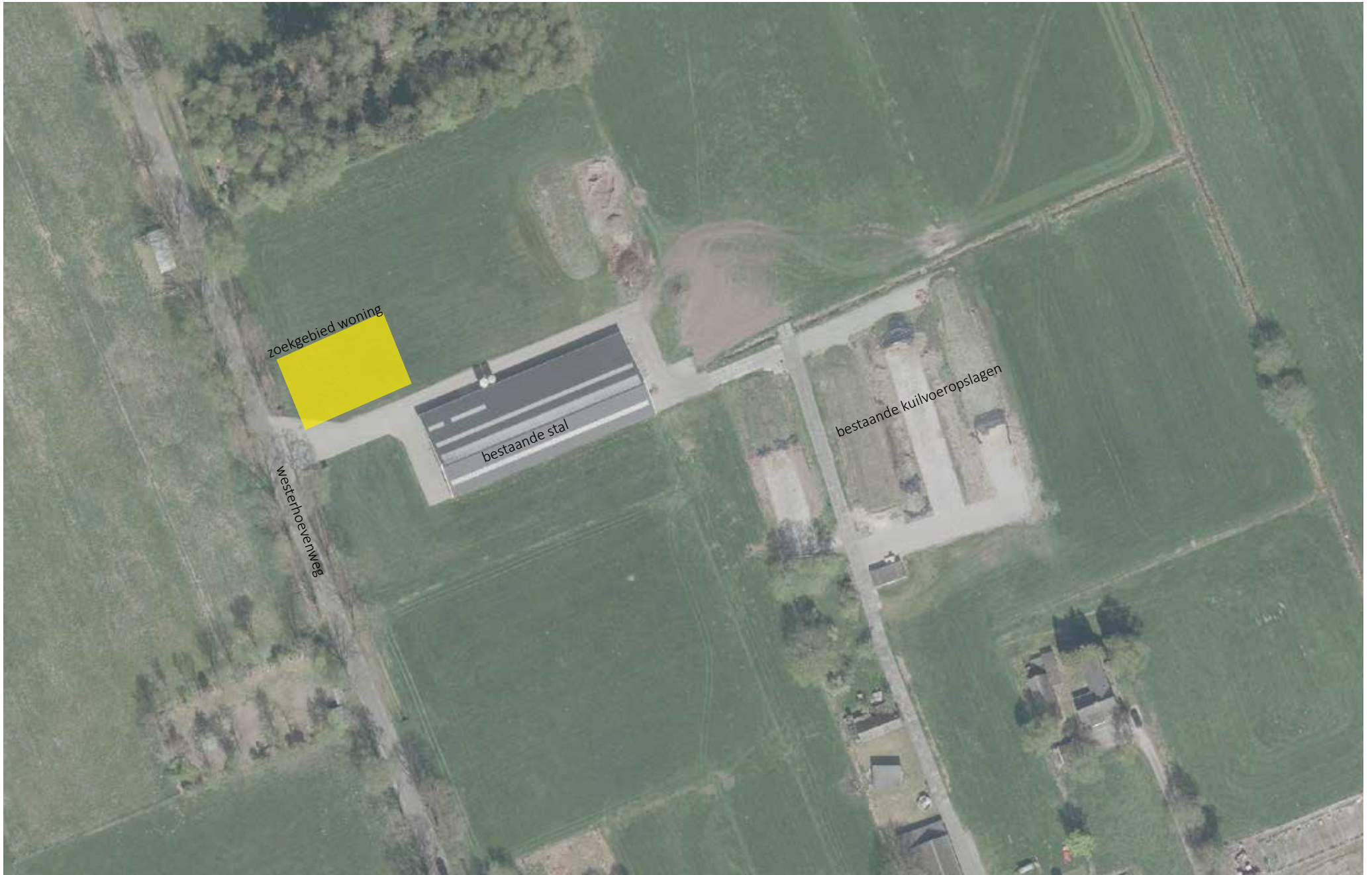
## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Westerhoevenweg 4a te Vriezenveen. Initiatiefnemer is voornemens om ca. 1315 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing en een mestilo van 240 m<sup>2</sup> te slopen. Middels de rood voor rood regeling kan ter compensatie een woning naast een bestaande stal worden gebouwd aan de Westerhoeven 4a te Vriezenveen.

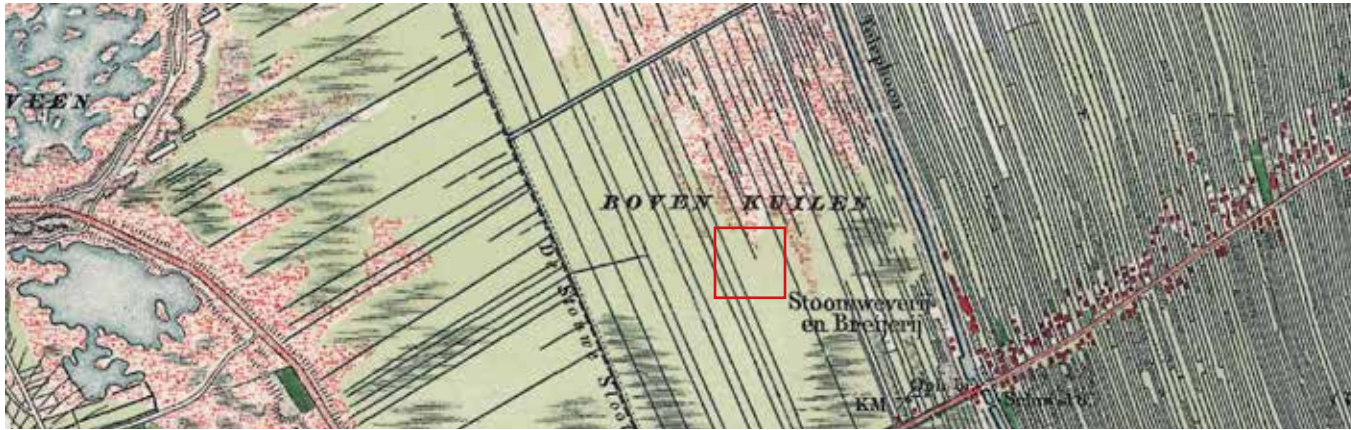
De gemeente Twenterand wil hier aan meewerken mits aangetoond wordt dat het geheel landschappelijk goed wordt ingepast en de ruimtelijke kwaliteit geborgd is.

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.





bestaande erf aan de Westerhoevenweg



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 , Veeneleiding 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.

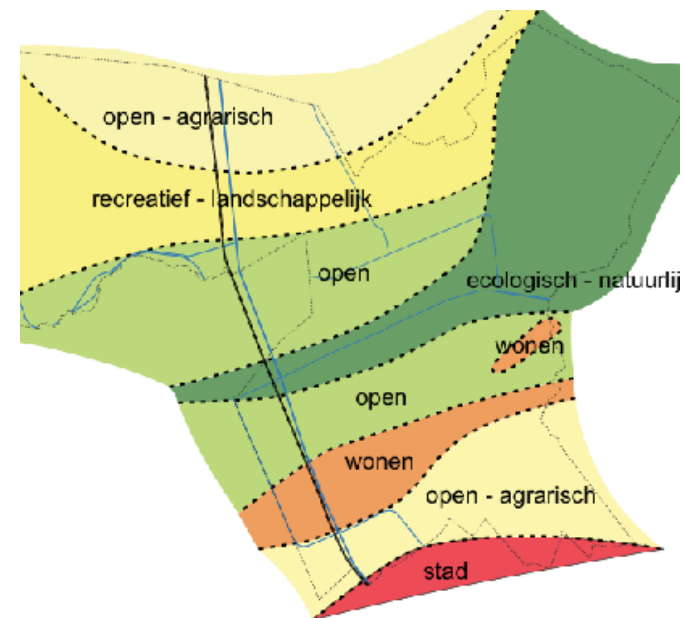
### 2.2. STRUCTUURVISIE TWENTERAND

Over de ruimtelijke ontwikkeling zegt de structuurvisie Twenterand onder andere:

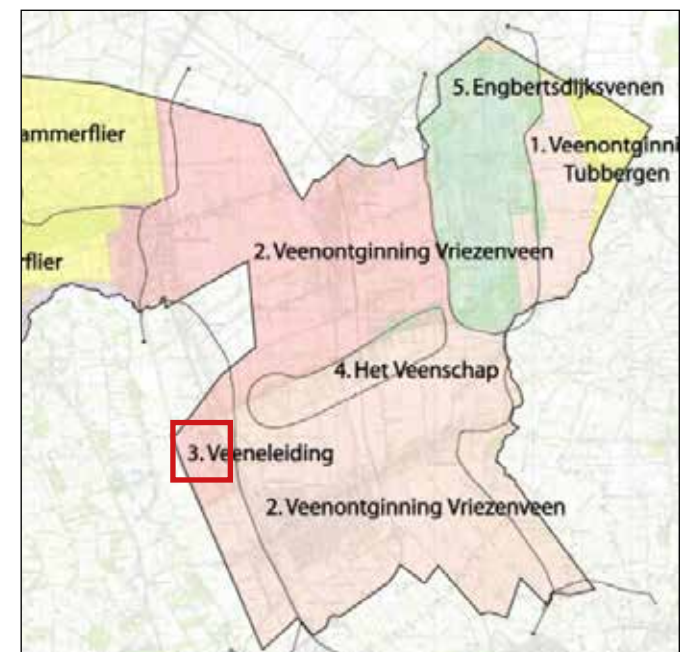
*open zone: een open zone tussen bebouwing van vriezenveen – de pollen en een dichters landschap ten noorden hiervan. Het betreft ruigere openheid dan de openheid ten zuiden van vriezenveen. inzet op behoud van de openheid.*

Uitgangspunten:

- **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.**



structuurvisie Twenterand



landschapsidentiteitskaart

## 3 HUIDIGE SITUATIE

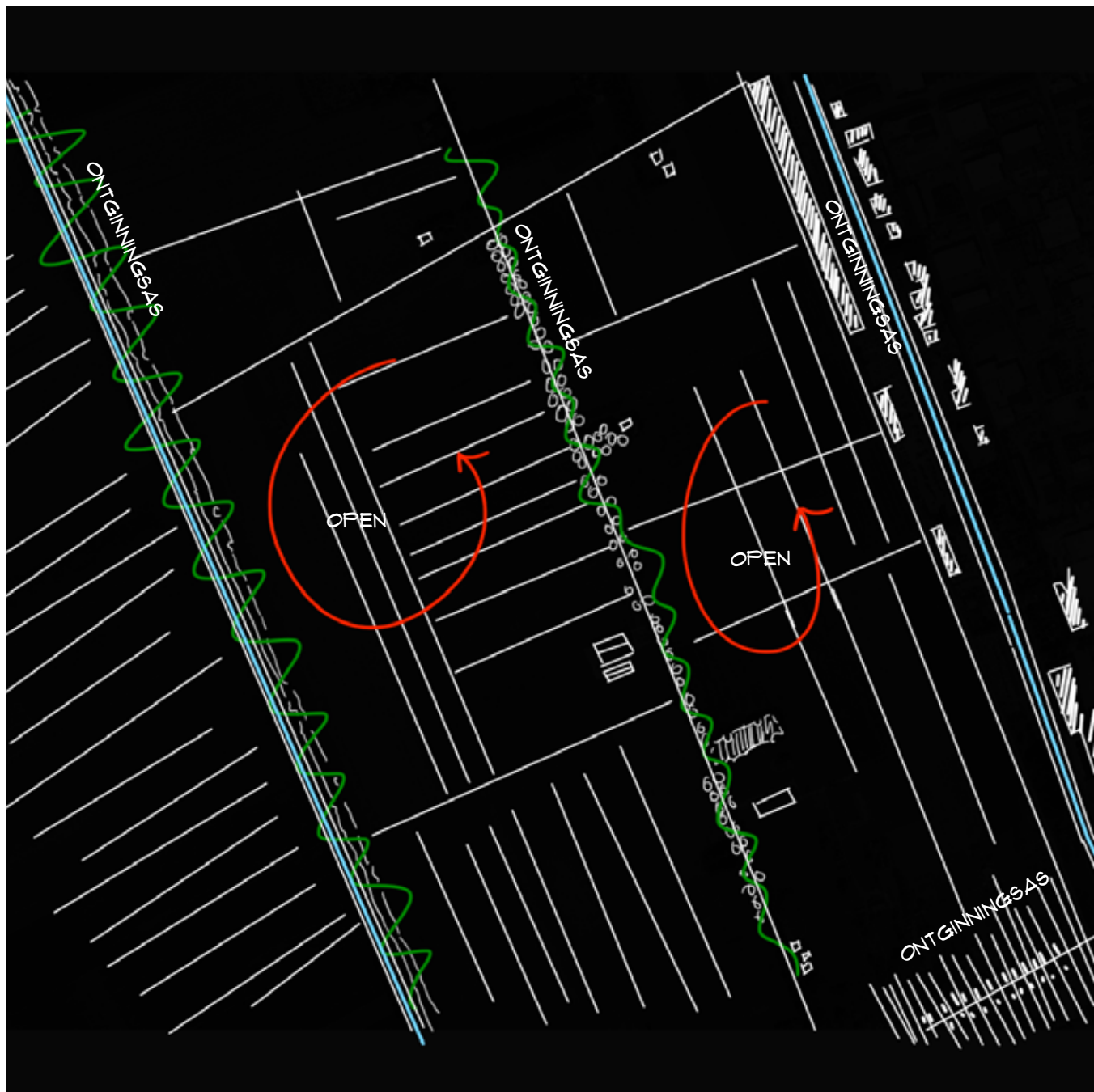
### 3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het plangebied bevindt zich in 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 toevoegen van een woning op het bestaande erf aan de Westerhoevenweg moet ook deze duidelijke indeling herkenbaar zijn. Daarbij kan de openheid van het landschap en de naaktheid van de achtererven in contrast met de meer groene voorerven als kwaliteit gezien worden.

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf is onderdeel van het **open veenontginningslandschap** en is onderdeel van een jonge ontginning;
- de erven langs de Westerhoevenweg kennen een landelijke uitstraling en zijn georiënteerd op de weg;
- er staat beplanting langs de Westerhoeven in de vorm van bomen;
- tegenover het erf staat een bosje;
- ontsluiting en oriëntatie op Westerhoevenweg;
- vanuit het landschapontwikkelingsplan wordt aangegeven om geen beplanting nabij de stallen te voorzien;
- daarbij is de verschijning van de gebouwen wel belangrijk.



het erf is onderdeel van het jonge veenontginningslandschap





open veenontginningslandschap



Westerhoevenweg

# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop landschapsontsierende bebouwing aan de Stouweweg;
- compensatiewoning nabij nieuwe stal op het huidige bouwblok;
- praktisch erf met voldoende ruimte om te keren;
- tuin rondom de woning;
- zicht op de omgeving behouden;

## 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.

## 4.1. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

*Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 7. Op pagina 8 staan de te realiseren bebouwing.*

### Situering bebouwing:

De locatie van het bestaande erf is onderdeel van een groene kamer. Daarbinnen is geen beplanting aanwezig. De kamers worden gevormd door de ontginningsassen (wegen en hoofdwatergangen). Deze ontginningsassen bepalen de karakteristiek van het landschap. De erven kennen een sterke relatie met de weg en het rechtlijnige kavelpatroon..

De positionering van de bestaande stal past in het jonge ontginningslandschap. Het staat in lijn met de kavelrichting en kent een duidelijke oriëntatie op de weg. De woning komt voor de rooilijn van de stal waarmee het een duidelijke voorkant van het erf vormt.

De woning zal een landelijke uistraling krijgen, passend in de omgeving. De gevels bestaan uit hout/metselwerk, de muren uit baksteen en heeft een zadeldak met pannen.

### Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Westerhoevenweg zijn over het algemeen vrij open met enkele grote bomen en hagen op het voorerf en een vrij open achtererf. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Een functioneel en praktisch erf maakt dat het geheel goed onderhouden kan worden. Er is gekozen om voor de stal enkele solitaire Hollandse linden te voorzien omdat in het open veenontginningslandschap verdichting in de vorm van singels niet wenselijk is. Deze bomen verzachten het bouwvolume en versterkt overeenkomstig het wensbeeld wel het groene voorerf. Middels een beukenhaag wordt het voorterrein afgeschermd. De haag vormt op

het erf eenheid en schermt waar nodig af. De tuin wordt tevens vrij open ingericht met hagen als afscherming en een solitair nabij de woning.

Aan de Stouweweg 7 worden enkele stallen en een mestsilos gesloopt. Een bestaande schuur blijft behouden en er wordt een nieuwe schuur voorzien. Op dit erf hoeft geen extra aanplant voorzien worden aangezien deze al op de perceelsgrenzen voorkomen.

**Het toevoegen van de nieuwe woning past in het landschap door hoofdzakelijk bomen toe te passen op het voorerf. Hierdoor blijft het gebied open. Het gehele erf past binnen de kwaliteiten van het rechtlijnige open veenontginningslandschap. Aangezien er al een stal staat is het een logische plek om een woning toe te voegen. Daar aan de Stouweweg 11 landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt zal de ruimtelijke kwaliteit toenemen.**

## 4.2. SAMENVATTING INPASSING LANDSCHAP

- positionering woning met opstallen en kuilvoeropslagen in lijn met het landschap en haaks op de weg;
- openhouden van het achtererf;
- kuilvoeropslagen aan de zuidzijde verzachten met een grastalud;
- stallen uitvoeren in gedekte kleurstelling, passend in het landschap;
- voorerf vergroenen met hagen en solitaire bomen;
- waterinfiltratie in de vorm van een natuurlijk laagte op het erf.



**Legenda**

- 1. Bestaande woning
- 2. Nieuw te bouwen schuur 375 m<sup>2</sup>
- 3. Te behouden schuur 200 m<sup>2</sup>
- 4. Te saneren meststilo 240 m<sup>2</sup>
- 5. Te slopen landschapsontsierende bebouwing totaal 1620 m<sup>2</sup>

LANDSCHAPSMATRGELEN STOUWEG 7 VRIEZEVEEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
 www.erfontwikkelaar.nl teler: 06 24 88 88 28

tekeningno	formaat	datum	project
I (3)	A3	18 mrt. 2020	1745
versie	schaal	door	bestand
1.0	1:1000	herbert	1745-ep-1vwx



DE ERF ONTWIKKELAAR



### 4.3. BEPLANTING:

	WETENSCHAPPELIJKE NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN IN TUIN NR. 4	<i>Tilia tomentosa</i>	Zilverlinde	14-16	min. 8 meter	-	3
HAAG VOORERF (CA. 148 M1) NR 5	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	60-80	5 st/m	100%	1480

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



laat plannen groeien

# Legenda

- 1. Bestaande woning
- 2. Nieuw te bouwen schuur 375 m<sup>2</sup>
- 3. Te behouden schuur 200 m<sup>2</sup>
- 4. Te saneren mestlo 240 m<sup>2</sup>
- 5. Te slopen landschapsontsierende bebouwing totaal 1620 m<sup>2</sup>



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	18 mrt. 2020	project	1745
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1745-eip-lvwx

LANDSCHAPSMATRGELEN STOUWEG 7 VRIEZEVEEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

## Legenda

1. Nieuw te bouwen woning
2. Bestaande stal
3. Bestaande ontsluiting van het erf
4. Aan te planten Hollandse Linde  
*Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 16-18 eindbeeld: solitaire boom  
Totaal 3 stuks
5. Aan te planten Beukenhaag  
*Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 80-100 eindbeeld: geschoren haag van maximaal 1 meter hoog  
Langs noordelijke en westelijke rand van de tuin
6. Bestaand bouwvlak



tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

formaat  
a3  
schaal  
1 : 500

datum  
4 juli 2019  
door  
herbert

project  
1745  
bestand  
1745-eip-lvwx