





LABELTIEN
TUIN & LANDSCHAP

Ruimtelijk kwaliteitsplan

nabij Vosmaatweg 2 te Vriezenveen

COLOFON

Door:	LabelTIEN
	Bosrandweg 1a
	7722 KB Dalfsen
Telefoonnummer	06 555 72 233
E-mail	info@labeltien.nl
Internet	www.labeltien.nl
Project	22.063.01.01
Auteur	ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper
Datum laatst gewijzigd	3 november 2022

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 LabelTIEN.

INHOUD

1.	**Introductie**	**4**
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Situatie	5
1.3.	Historie	6
2.	**Vigerend beleid**	**7**
2.1.	Rijksbeleid	7
2.1.1.	*Nationale omgevingsvisie*	*7*
2.1.2.	*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*	*7*
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1.	*Structuurvisie Twenterand*	*11*
2.3.2.	*Landschapsontwikkelingsplan Twenterand*	*12*
3.	**Ruimtelijk kwaliteitsplan**	**13**
3.1.	Situatie	13
3.1.1.	*Omgeving*	*13*
3.1.2.	*Plaatsing erf in het landschap*	*13*
3.1.3.	*Erf*	*14*
3.1.4.	*Projectvoornemen*	*15*
3.2.	Analyse van het landschap	16
3.3.	Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied	18
3.4.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	18

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

LabelTIEN heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen nabij het perceel Vosmaatweg 2 te Vriezenveen. De initiatiefnemer wil het perceel Vosmaatweg 2 splitsen en het transformeren naar wonen met een zelfstandige woning met voor- en achterhuis.

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

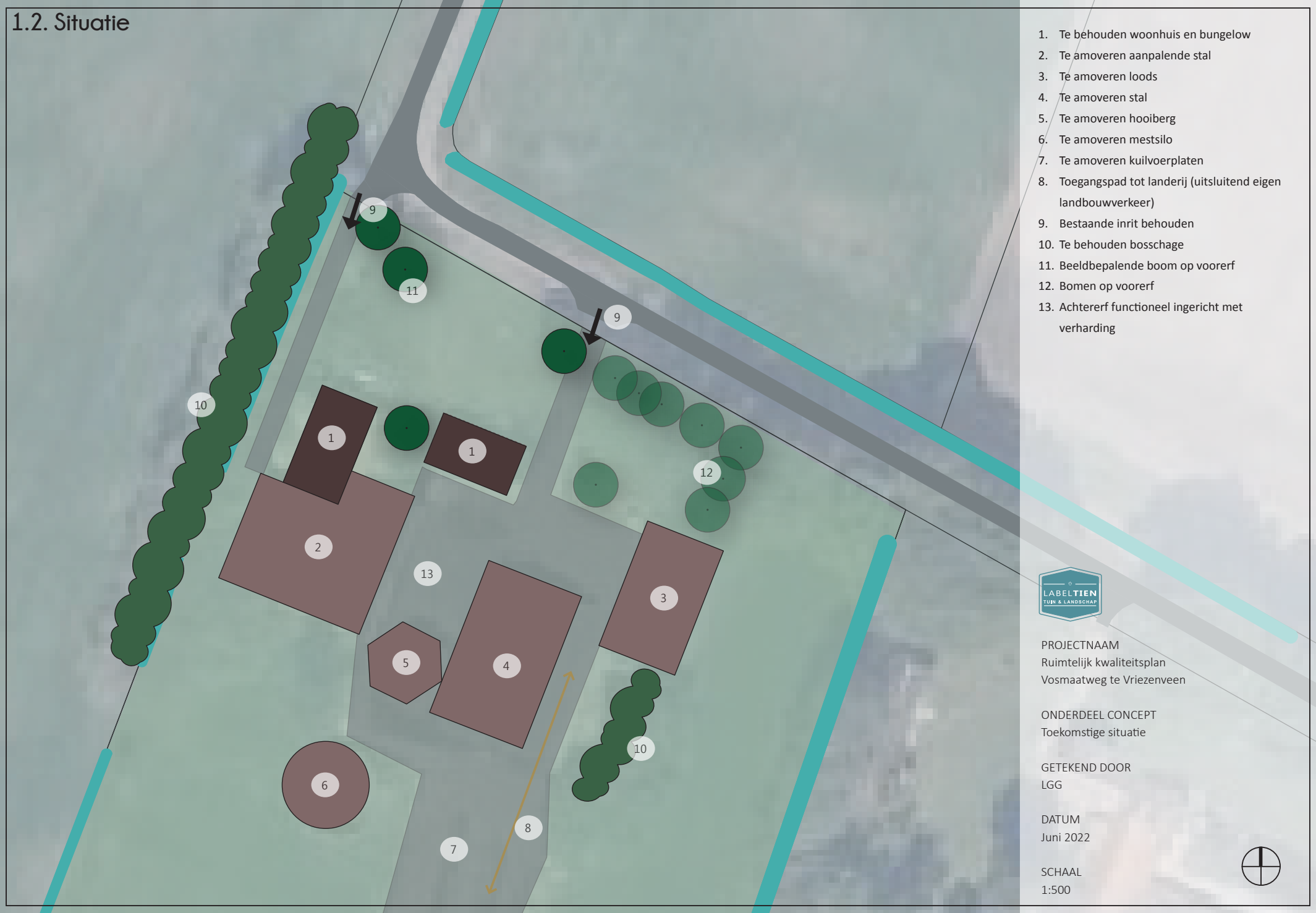
Het doel is om te komen tot een juridische en beleidsmatige medewerking voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een basis ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt de tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van vigerend beleid, en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.



afbeelding 1. Weergave plangebied (bron: PDOK viewer)

1.2. Situatie



1. Te behouden woonhuis en bungelow
2. Te amoveren aanpalende stal
3. Te amoveren loods
4. Te amoveren stal
5. Te amoveren hooiberg
6. Te amoveren mestsilo
7. Te amoveren kuilvoerplaten
8. Toegangspad tot landerij (uitsluitend eigen landbouwverkeer)
9. Bestaande inrit behouden
10. Te behouden bosschage
11. Beeldbepalende boom op voorerf
12. Bomen op voorerf
13. Achtererf functioneel ingericht met verharding

LABELTIEN TUIN & LANDSCHAP

PROJECTNAAM
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Vosmaatweg te Vriezenveen

ONDERDEEL CONCEPT
Toekomstige situatie

GETEKEND DOOR
LGG

DATUM
Juni 2022

SCHAAL
1:500

afbeelding 2. Plangebied



afbeelding 3. Plangebied en omgeving rond 1900



afbeelding 4. Plangebied en omgeving rond 1950



afbeelding 5. Plangebied en omgeving anno nu

1.3. Historie

Tot aan de viertiende eeuw was het gebied rondom Vriezenveen een 'woest' (hoog) veenlandschap. Vanaf 1400 werd de Vriezenveense polder ontgonnnen en werd het verdeeld in 40 hoeven. Omstreeks 1600 strekten de landerijen zich uit tot aan de tegenwoordige Dorpsstraat. De volgende generatie ging ook meer de noordelijk gelegen gronden ontginnen. Zo ontsond het lintdorp Vriezenveen. Omdat het gebruikelijk was dat de zoon of dochter op de vaderlijke hoeve bleef wonen, werd op hetzelfde perceel een boerderij bijgebouwd. Hierdoor wordt het lintdorp mede gekenmerkt door achter elkaar gelegen boerderijen op hetzelfde perceel.

Vriezenveen had voor de ruilverkaveling een verkavelings- en dorpsstructuur die sterk verwant was met de strokenverkaveling in het westen van het land. De inrichting van het agrarsich land werk gekenmerkt door een slagenlandschap: er waren talloze, schuin op de dorpsas gelegen percelen.

Het plangebied is kort na 1900 ontgonnen. Deze kavels waren ten opzichte van de smalle slagenverkaveling ruim van opzet en liggen haaks op percelen, zodat het plangebied geschikt is voor de gewenste moderne vorm van landbouw.

2.VIGEREND BELEID

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Effectenbeoordeling
Met de uitbreiding en behoud van de agrarische functie aan de Vosmaatweg 2 te Vriezenveen, zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als de provincie en gemeenten. Het gaat om de volgende onderwerpen:
- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied.

Effectenbeoordeling
Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van één van bovengenoemde nationale gelangen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in sttrijd met het nationaal belang zoals beschreven in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

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.

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

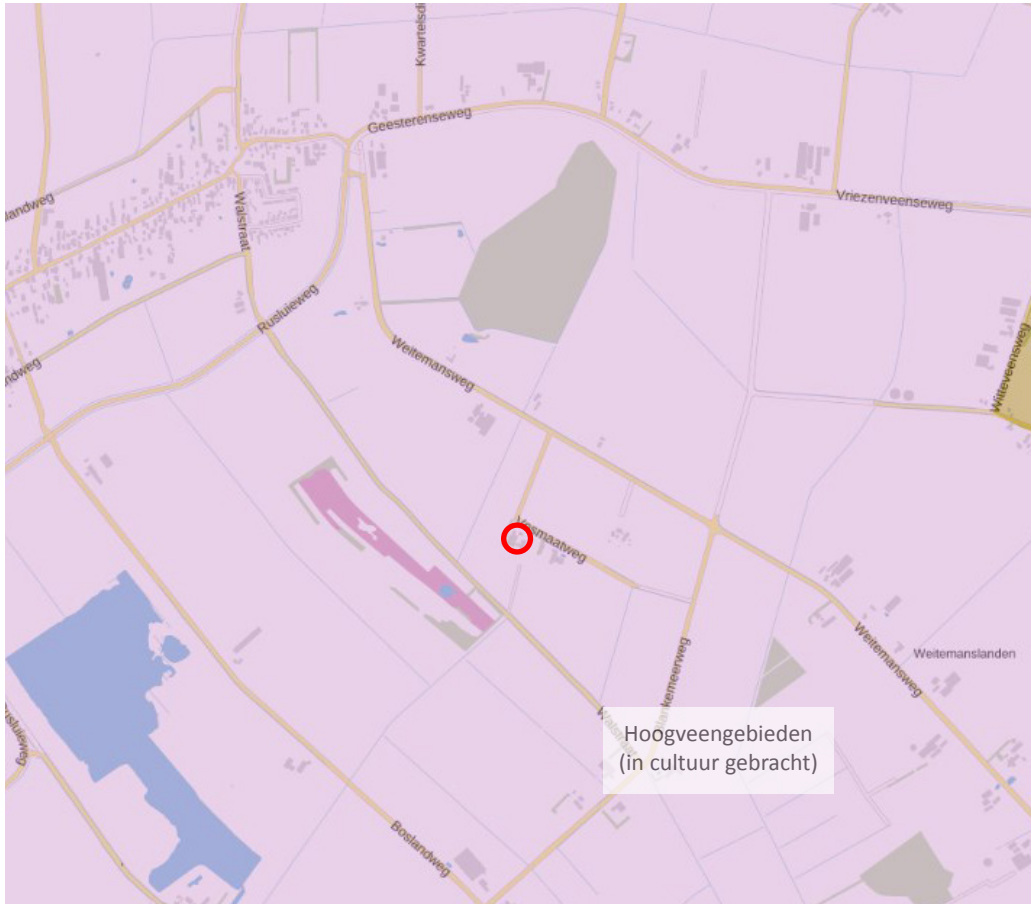
1. De natuurlijke laag
2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap
3. De stedelijke laag
4. De lust en leisure laag

1. De natuurlijke laag

Hoogveen (paars)

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen.
Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien.

De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei)



afbeelding 6. Uitsnede omgevingsvisie - natuurlijke laag
bron: provincie Overijssel

Bodem: podzolgronden
Hydrologie: regenwaterlens
Natuurlijke vegetatie: veenmos

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar

landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schraalgraslanden eromheen.

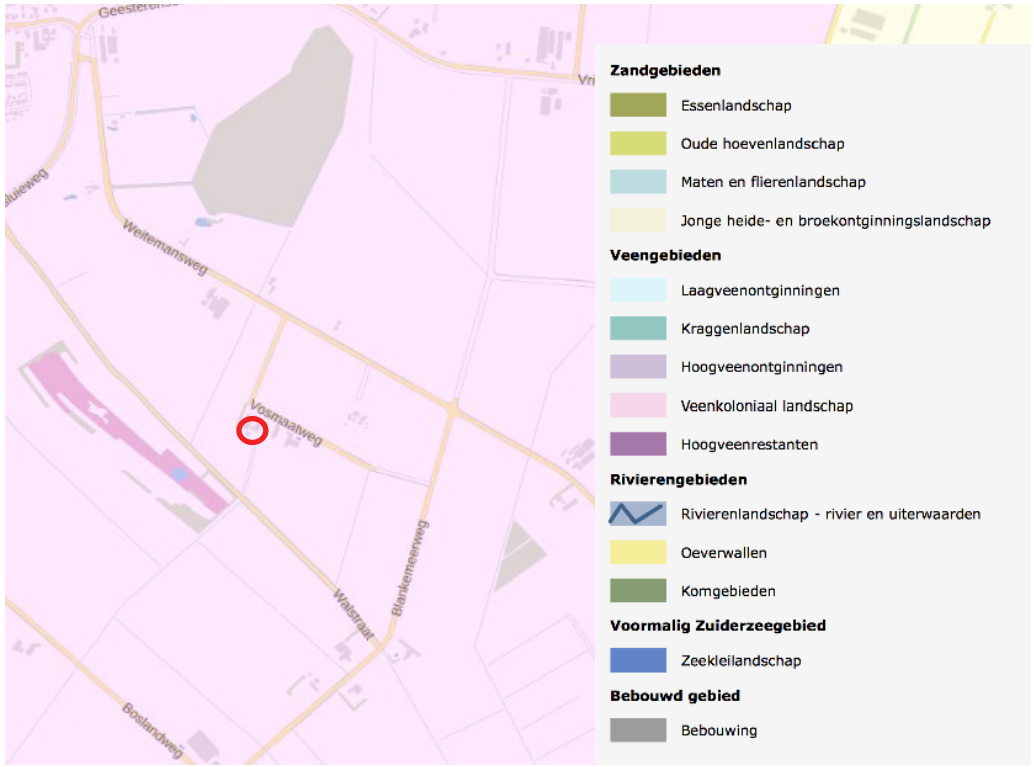
2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap

Hoogveenontginningen

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstrekkende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal (boekweit brand cultuur). Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstrekkende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

Ondergrond: hoogveengebieden
Ontstaan: vanaf 1600 na Chr
Structuur: wat grillige opstrekkende verkavelingen
Nederzetting: Losse lintbebouwing
Schaal erven: relatief kleine erven
Beplantingen: bomensingels op de perceelscheidingen.

Het bijzondere karakter van dit landschapstype staat onder druk door allerlei ontwikkelingen; toename bebouwing, verdichting van de linten en woonwijkjes, verdwijnen karakteristieke bomensingels en houtwallen, aanpassingen vanuit landbouwkundige optimalisatie, verbreding infrastructuur. Daarbij zijn deze landschappen moeilijk herkenbaar omdat schaalvergroting van de landbouw het oorspronkelijk karakter van het landschap heeft vervlakt.



afbeelding 7. Uitsnede omgevingsvisie - de laag van het agrarisch cultuurlandschap
bron: provincie Overijssel

De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werk-milieu, 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.

3. De stedelijke laag

Elke ruimtelijke ontwikkeling bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging in en aan het landschap. De ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van bestaande paden en routes; waar mogelijk worden ontbrekende schakels toegevoegd en nieuwe mogelijkheden benut. Het regionale en lokale wegenpatroon blijft zich voegen in de structuur van stad, dorp en landschap.

In de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dichtbij zijnde gebiedstypen zijn:

- Informeel traag netwerk;
- Verspreide bebouwing.

Geen van de bovenstaande gebiedstypen hebben invloed op de ruimtelijke ontwikkeling.

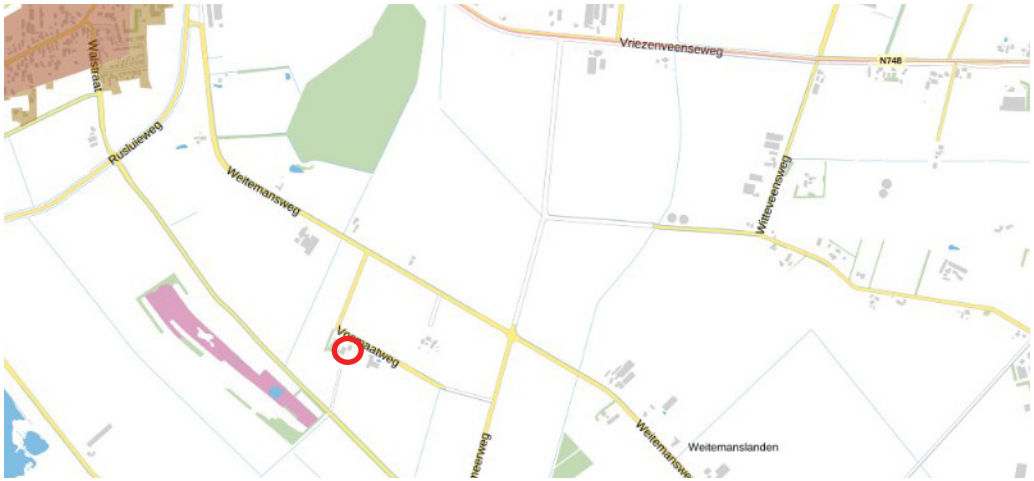
4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de leefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen schoonheid en nut. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze leefbaar en tot een belevenis.

In de laag van de beleving worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dicht bijzijnde gebiedstypen is:

- Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze ‘s nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief.



afbeelding 8. Uitsnede omgevingsvisie - de stedelijke laag
bron: provincie Overijssel



afbeelding 9. Uitsnede omgevingsvisie - Laag van de beleving
bron: provincie Overijssel

2.3. Gemeentelijk beleid

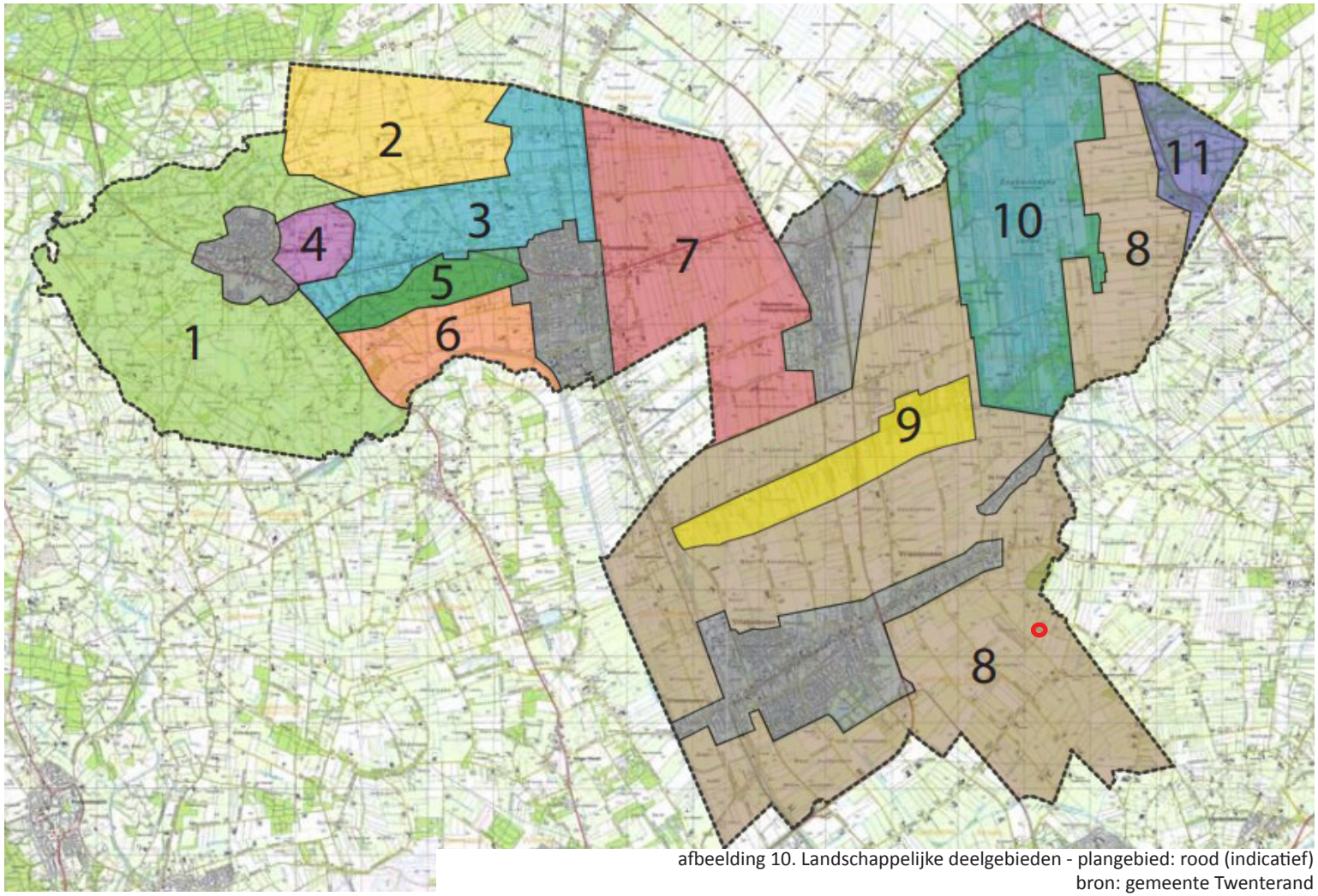
2.3.1. Structuurvisie Twenterand

Doel van de structuurvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor het buitengebied dat ook kaders aangeeft voor het actualiseren van de bestemmingsplannen in de gemeente Twenterand.

Kwaliteitsverbetering van het landschap ziet de gemeente Twenterand als het verder ontwikkelen en versterken van de verschillende landschappelijke kenmerken in het buitengebied. Daarbij richt de gemeente zich op het doorontiwkkelen van de verschillende landschappelijke eenheden, zodat de eigenheid van elk landschap wordt vergroot.

De gemeente wordt gekenmerkt door een diversiteit aan landschapstypen. Voor elk landschap zijn de ruimtelijke kwaliteitsopgaven anders. Daarom worden de volgende landschappelijke deelgebieden onderscheiden:

1. Kampen- en essenlandschap
2. Broekontginningslandschap
3. Kleinschalig jong ontginningslandschap
4. Es
5. Bos
6. Jong ontginningslandschap
7. Jong hoogveenontginninglandschap
8. Herverkaveld hoogveen ontginningslandschap
9. Oud hoogveenontginningslandschap
10. Hoogveenlandschap
11. Jong heide ontginningslandschap.



afbeelding 10. Landschappelijke deelgebieden - plangebied: rood (indicatief)
bron: gemeente Twenterand

Voor elk van de landschapstypen zijn de bestaande landschappelijke kenmerken beschreven en opgaven benoemd. Deze opgaven richten zich op een kwaliteitsimpuls voor het landschap. Het landschapsontwikkelingsplan fungeert daarbij als bron en uitgangspunt. De opgaven richten zich op:
- herkenbaarheid van het landschap;
- beleefbaarheid van het landschap.

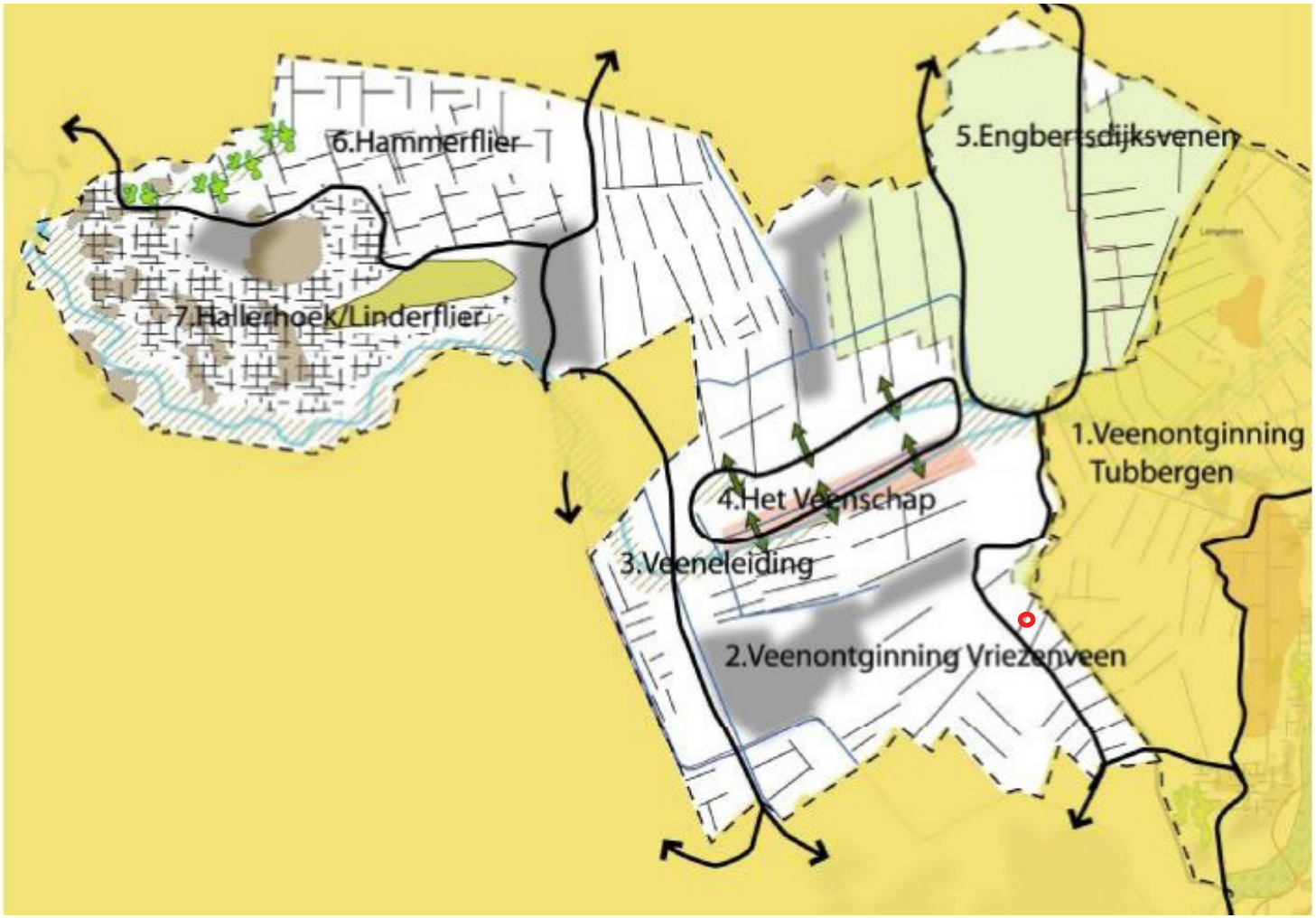
Het plangebied ligt in een herverkaveld hoogveen ontginningslandschap. Het grootste gedeelte van het veenlandschap draagt de kenmerken van een commerciële vervening. Het betreft een groot open landschap met rechthoekige verkavelingen enkele lijnen delen het gebied in. De weinige bebouwing en erven zijn compact en bestaan uit één of twee woonhuizen, schuren en bijgebouwen omhuld door beplanting.

2.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Twenterand

Karakteristiek voor het Twentse landschap zijn de grote variatie en verwevenheid van het landchap en de cultuurhistorische waarden. Er is een grote landschappelijke diversiteit op korte afstand, die telkens opnieuw tot andere landschapstypen, ruimtelijke structuren en beelden leidt. Van grote openheid tot een bijzonder kleinschaligheid. Deze kwaliteiten zorgen voor een visueel, ecologisch en recreatief aantrekkelijk landschap.

Het landschap is echter voortdurend aan veranderingen onderhevig. Door bijvoorbeeld de veranderende rol van de landbouw, recreatieve ontwikkelingen en verstedelijkingsdruk veranderd het landschap geleidelijk in een multifunctionele verblijfsruimte, waarin naast landbouw ook functies als recreatieen toerisme, natuur- en landschapsbehoud en wonen belangrijker worden. Daarnaast stimuleren beleidsinstrumenten zoals Rood voor Rood en Rood voor Groen een verandering in het gebruik van het landschap. Goede afstemming van het ruimtelijke ontwikkelingen op de kwaliteiten van het Twentse landschap is van belang. Het Landschapsontwikkelingsplan biedt hiervoor een basis.

Het plangebied ligt in de zone 'Veenontginningen Vriezenveen'. De veentontginningen van Vriezenveen bestaan uit Veenkoloniaal landschap in het noorden en hoogveenontginningen in het zuiden.



afbeelding 11. Landschapsontwikkelingsvisie Twenterand - plangebied: rood (indicatief)
bron: gemeente Twenterand

Daartussen ligt het kleinschalige, oude ontginningslint van Vriezenveen, met een zeer karakteristieke kavelrichting ten opzichte van de weg. Het veenkoloniaal landschap is rationeler, grootschaliger dan de hoogveenontginningen. Karakteristiek voor de veenontginningen Vriezenveen in het algemeen zijn de openheid en de rationele ontginningsstructuur.

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1. Situatie

3.1.1. Omgeving

Het plangebied ligt in een herverkaveld hoogveenontginningslandschap. Deze is ontstaan door vervening (het afgraven van veen) en ontginning (het in cultuur brengen ten behoeve van de landbouw). De vervening heeft plaatsgevonden vlak na 1900. Het veenontginningslandschap wordt gekarakteriseerd als vlak, grootschalig en rechtlijnig gebied met halftransparante linten van bebouwing en boombeplantingen.

Aangrenzend ten westen van het plangebied heeft, na de invoering van de nieuwe Ruilverkavelingswet van 1954, een grote ruilverkaveling plaatsgevonden welke heeft geresulteerd in het Wederopbouwgebied Vriezenveen. De ruilverkaveling heeft de oorspronkelijke structuur van het landschap sterk veranderd. Het oude slagenlandschap met de talloze, soms uitzonderlijk smalle en lange kavels maakte plaats voor een nieuw gebied met grote aaneengesloten kavels, nieuwe ontsluitingswegen en nieuwe sloten.

3.1.2. Plaatsing van het erf in het landschap

Gebouwen, erven en landschappen zijn zeer sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond van zand, veen en klei en het type bedrijfsactiviteit zijn bepalend voor de ontwikkeling van de erven. Erven en gebouwen vormen ensembles in het landschap. Van oudsher is op erven een indeling in ‘voor’ en ‘achter’ te herkennen. Deze functionele scheiding tussen ‘voor’ en ‘achter’, tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding.

In dit herkavelde hoogveenontginningslandschap zijn vooral rechthoekige erven te vinden. Daarnaast zijn in dit landschap van oorsprong kleinere gebouwen aanwezig. De meeste erven zijn aangekleed met beplanting: langs de erfgrenzen, enkele grote solitairen op het erf en een aantal fruitbomen op het zijerf of het voorerf. Tevens is vaak een combinatie te vinden van sier- en nutstuin (voor- en zijerf) of stijltuin op het voorerf.







3.1.3. Erf

Het erf ligt in een besloten veenontginningslandschap met enkele agrarische complexen afgewisseld met particuliere woningen langs de ontginningsbases. Rondom de woningen en erven zijn enkele relicten (houtopstanden) van het landschap zichtbaar.

Het erf is in de loop der jaren opgeschaald, maar de oorspronkelijke structuur van het erf is reeds zichtbaar. Een erf is een wereld op zich. Meerdere gebouwen vormen met elkaar als het ware een gehucht. Een erf bestaat in hoofdopzet uit twee delen:

- de 'mooie', groene voorkant;
- de stenige 'rommelige' achterkant (functioneel gebruik).

Aan de voorkant van de boerderij bevonden zich de woonkeuken, bedsteden en opkamers. De achterkant van de boerderij was de werkkant. Hier stonden het vee. Op zolder lag de oogst. De bebouwing - stallen, schuren en bijgebouwen - richten zich over het algemeen op één centrale gebruiksruimte: het verharde binnenplein. Dit is dan ook het logistieke centrum van het boerenbedrijf. Het binnenplein is een compositie op zich. Ook bijgebouwen en rommelige schuurtjes horen daarbij.

De erven zijn langs de ontginningsassen gesitueerd en kennen een rationele opbouw. De bebouwing bevindt zich op de kop van de kavel en oriënteert zich op de weg. De nokrichting van de bebouwing volgt de richting van de slagenverkaveling. Tussen de voorgevel en de weg bevindt zich het voorerf. Bijgebouwen bevinden zich achter of naast het hoofdgebouw op het erf. De schaarse bebouwing op het erf heeft veelal een forse maat.







3.1.4. Projectvoornemen

Het huidige perceel bestaat uit 2 woningen, hoofdwoning en een bungalow, en diverse opstallen die leeg staan. De eigenaar van het perceel, wil het perceel transformeren door het amoveren van de opstallen en het bouwen van een zelfstandige woning achter de bungalow.

Locatie nieuwbouw

Een milieuzone is een denkbeeldige lijn rondom een bedrijf dat potentieel geuroverlast veroorzaakt, zoals een veehouderij. De cirkel wordt in beginsel gerekend vanaf de rand van de bebouwing van het bedrijf. De rand tussen de nieuw te bouwen woning moet wettelijk 50 meter bedragen.



afbeelding 12. Projectvoornemen

3.2. Analyse van het landschap

Landschap
Het veenontginningslandschap kenmerkt zich als een open en rationeel landschap met gestrekte verkaveling. De vervening heeft plaatsgevonden vlak na 1900. Het veenontginningslandschap wordt gekarakteriseerd als vlak, grootschalig en rechtlijnig gebied met halftransparante linten van bebouwing en boombeplantingen.

Restanten uit het verleden is de Kooiplas en Fayersheide. De Kooiplas was van oudsher een eendenkooi, maar is heden ten dage als natuurenclave te midden van agrarisch gebied belangrijk voor de dierenwereld. De variatie binnen het terrein, waarbij natte en droge stukken en open en dichte plekken elkaar afwisselen, biedt unieke leefomstandigheden voor veel flora en fauna. Fayersheide is een uniek natuurgebied van circa acht hectare ten zuidoosten van Vriezenveen. Het overige deel behoort tot de bufferzone Fayersheide. Deze bufferzone is gerealiseerd om de nadelige effecten van de zandwinning Oosterweilanden op de Fayersheide te bufferen. Dit gebied vormt een restant van het ooit uitgestrekte veenlandschap.

Ten westen ligt het wederopbouwgebied van Vriezenveen. De kernkwaliteiten zijn:

- oorspronkelijke kavelrichting 90 graden gedraaid.
- Twee middenstroken en Fayersheide met oorspronkelijke, smalle strokenverkaveling in noord-zuid richting behouden tijdens de ruilverkaveling.

In het open landschap vormen de erven karakteristieke groene eilanden. Over het algemeen zijn ze aan drie zijden omgeven door opgaande



afbeelding 13. De kenmerkende regelmatige verkavelstructuur binnen een open landschapsbeeld met enkele opgaande groenelementen langs de kavelgrenzen en langs de wegen

singelbeplanting, die beschutting biedt tegen de wind. Soms is er een uitsparing in de singel opgenomen die uitzicht biedt op het achterliggende land. Met mate zijn wegbeplantingen aangeplant die voornamelijk bestaan uit eik, populier, wilg, es en linde. In de open gebieden

Perceelniveau
Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. De soortsamenstelling is bepalend voor de identiteit van de locatie. De oude relicten, te weten houtsingels, zijn door de jaren heen behouden gebleven en dienden vroeger als omheining van hun (wei)landen.

Gebouwen, erven en landschappen zijn sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond zijn van vroeger uit bepalend geweest voor de ontwikkeling van het erf. De erf en gebouwen vormen ensembles in het landschap, van oudsher gesitueerd langs de Welsummerweg.

De erven hebben een duidelijke relatie met het omliggende landschap. Landschap en erf lopen in elkaar over. Het erf heeft een duidelijke hiërarchie in een voor- en achtererf. Het ensemble met in de kern een boerderij en grote schuren is streekeigen.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het herverkavelde hoogveenontginningslandschap
- Het landschap kent een strakke verkavelingsstructuur, de wegen volgen de oorspronkelijke ontginningsbases;
- Het landschap kent een matige afwisseling in agrarische percelen en boerderijen.
- Ontsluiting op de Vosmaatweg

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Amovatie van bestaande schuren;
- Behoud van bestaande oprit;
- Behoud zicht op en relatie met het landschap;
- Voldoende privacy;
- Efficient en praktisch erf.

Uitgangspunt gemeente:

- Erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het landschap;
- Streekeigen beplanting toepassen, behoud van de waardevolle groenelementen zoals solitaire bomen en overige houtopstanden en/of het terugbrengen van de historische waardevolle groene opbouw behorend tot de herverkavelde hoogveenontginningslandschap;
- Op het erf kan veilig gekeerd worden;
- Perceelgrootte uit te geven kavel niet groter dan 1000 m2;
- Bestaande ruimtelijke kwaliteiten waarborgen en versterken, een duidelijke indeling van het erf;
- Inachtneming van de milieuzone van 50 meter;
- Het karakter van de boerderij en opbouw erf dient gerespecteerd te worden;
- Het creëren van zichtlijnen richting het landschap zorgt voor meer relatie tussen het erf en de omgeving;
- Opbouw erf zo inrichten dat het een 'gehucht' op zich wordt.

Uitgangspunt provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitsluitend de landschappelijke inpassing van het erf besproken.

De gebiedskenmerken zijn drager voor het landschappelijk inrichtingsplan. Het plan moet passend zijn in de omgeving. Hiervoor is niet alleen gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid op perceelniveau, maar ook is het gekeken hoe het erf past in de ruimte. Op deze manier kan er naast het amoveren van de schuren en de bouw van een zelfstandige woning een extra impuls worden gegeven aan de omgeving.

De nieuw te bouwen woonhuis zal in het verlengde van de bungalow worden gebouwd. Dit sluit aan bij de oorspronkelijk opbouw van het Wederopbouwgebied Vriezenveen. Het was gebruikelijk dat de zoon of dochter op de vaderlijke hoeve bleef wonen, dan werd op hetzelfde perceel een boerderij achter de boerderij bijgebouwd, waarbij de erven worden omgeven door groene randen. Dit soort type erven zijn terug te vinden langs het Oosteinde en het Westeinde.

Voor iedere wooneenheid is ruimte voor een bijgebouw van 100 m2. Deze dienen in materiaalgebruik sober en ingetogen te zijn.

De ruimtelijke ontwikkeling zorgt niet voor een verdere dichtslibbing van de bebouwing aan de Vosmaatweg. Het behoud van doorzichten/ zichtlijnen naar het achterland is hiermee gewaarborgd. Tevens worden een een zichtlijn op het erf ontwikkeld.

De nieuw te bouwen woning en bijgebouwen kennen geen seriematige bouw, maar kenmerken zich door individuele bouw. Om de hierarchie op het erf te borgen en voldoende privacy te bieden aan de bungalow, wordt de toegangsweg voor de nieuw te woonhuis en bungalow verlegt richting de perceelsgrens, maar blijft haar informeel en landelijk karakter behouden. Het pad zal geen dienst voor zwaar landbouwverkeer. De toegang van de huidige woning blijft behouden, en behoudt haar karakter.



afbeelding 14. Sfeerimpressie nieuw te bouwen woning

Een deel van de bestaande verharding blijft behouden. De ontsluiting ligt op dezelfde locatie als waar nu ook de inrit/ontsluiting ligt. Naar verhouding zal het totale verhardingsoppervlakte van het gehele perceel na de ruimtelijke ontwikkeling afnemen. Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig.

Voorerf
De erfinrichting van het voorerf, daar waar gewoond wordt, kent een sobere overgang naar het landschap. De aanwezigheid van enkele solitaire bomen markeren het erf en begeleiden de zichtlijnen naar het achterland. Hierdoor wordt de cultuurhistorische structuur met doorzichten naar het (half)open landschap met doorzichten op het achterland behouden.

Achtererf
De perceelsranden zijn reeds bekleed met een bosschage. Deze blijven behouden en worden, daar waar nodig, verstevigd met inheemse soorten. Ten zuiden van de twee kavels wordt eveneens een bosschage ontwikkeld. Een deel van de kavelgrens blijft open, zodat men het achterliggende landschap blijft ervaren. De bosschages dragen bij aan de diversiteit van uitlopend blad, bloesem en bloei, voedsel en nestmogelijkheden voor de vogels, bessen en vruchten en vele nuances in herfstkleuren. Door te variëren in hoogte kunnen ongewenste zichtlijnen worden geblokkeerd, wordt privacy verkregen. Doordat de wind wordt gebroken ontstaat een aangenaam microklimaat.

Het is niet nodig om de bestaande woning en de nieuw te ontwikkelen kavel volledig af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens mee te geven, maar een groepjes bomen en een zachte overgang tussen private gronden en agrarisch gebied.
Er worden geen harde opsluitingen in de vorm van hagen en/of schuttingen toegepast op het achtererf naar het achterliggend land. Op deze locatie is het juist van belang dat een sober ingerichte tuin, waar extensief onderhoud plaatsvindt, geleidelijk overgaat in het weiland.

Overig
In het plan is er geen sprake van nachtelijke uitstraling uit de opstallen. Verlichting op het erf dient zo veel mogelijk beperkt te worden. Door de nieuwe beplanting rond het erf wordt voorkomen dat er (veel) lichtuitstraling naar de omgeving is.

Oppervlakte percelen:
- Woning 2.426 m2
- Bungalow 2.235 m2
- Nieuw te bouwen woning 980 m2



1. Bestaande woonhuizen
2. Locatie nieuw te bouwen woning
3. Locatie nieuw te bouwen schuur (100 m2)
4. Kader te amoveren bebouwing
5. Nieuw uit te geven kavelgrootte 980 m2
6. Te behouden bosschage
7. Te behouden en, daar waar nodig, versterken bosschage
8. Behoud van beeldbepalende boom (4 st)
9. Bestaande bomen handhaven
10. Nieuw te ontwikkelen bosschage
11. Aanplant groene haag op kavelgrens
12. Nieuw aan te planten bomen op achtererf
13. Bestaande inrit handhaven
14. Nieuw aan te leggen inrit
15. Behoud zicht op achterland
16. Behoud zicht op land
17. Vanuit Vosmaatweg dient het 1 voortuin te lijken

LABELTIEN TUIN & LANDSCHAP

PROJECTNAAM
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Vosmaatweg te Vriezenveen

ONDERDEEL CONCEPT
Toekomstige situatie

GETEKEND DOOR
LGG

DATUM
Juni 2022

SCHAAL
1:500

afbeelding 16. Ruimtelijk kwaliteitsplan (niet op schaal - tekening op schaal opgenomen als bijlage)



1. Beukenhaag op erfafscheiding
2. Houtsingel
3. Boom op achtererf

Soorten en hoeveelheden op volgende pagina

Latijnse naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	%	Aantal
1. BEUKENHAAG					
Fagus sylvatica	Gewone beuk	80-100	4 per meter		424
2. HOUTSINGEL					
Alnus glutinosa	Zwarte els	80-100	1 st/ 1 m2	40%	218
Betula pubescens	Zachte berk	80-100	1 st/ 1 m2	20%	104
Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	60-80	1 st/ 1 m2	10%	52
Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/ 1 m2	20%	104
Rosa canina	Hondsroos	60-80	1 st/ 1 m2	10%	104
3. BOMENLAAN					
Aesculus hippocastanum	Paardekastanje	10-12	Solitair	100%	1


LABELTIEN
TUIN & LANDSCHAP