

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Vleugelweg 3-5 Nijverdal

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v.
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	2277
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	25 mei 2022
Bestandsnaam	2277-RKP-001
Aantal pagina's	22

INHOUDSOPGAVE

introdactie	4
vleugelweg 3	6
vleugelweg 5	8
ontstaan van het landschap	10
concept	12
het erf aan de vleugelweg 5	14
het erf aan de vleugelweg 5	16
het erf aan de vleugelweg 3	18
landschapsmaatregelen	20

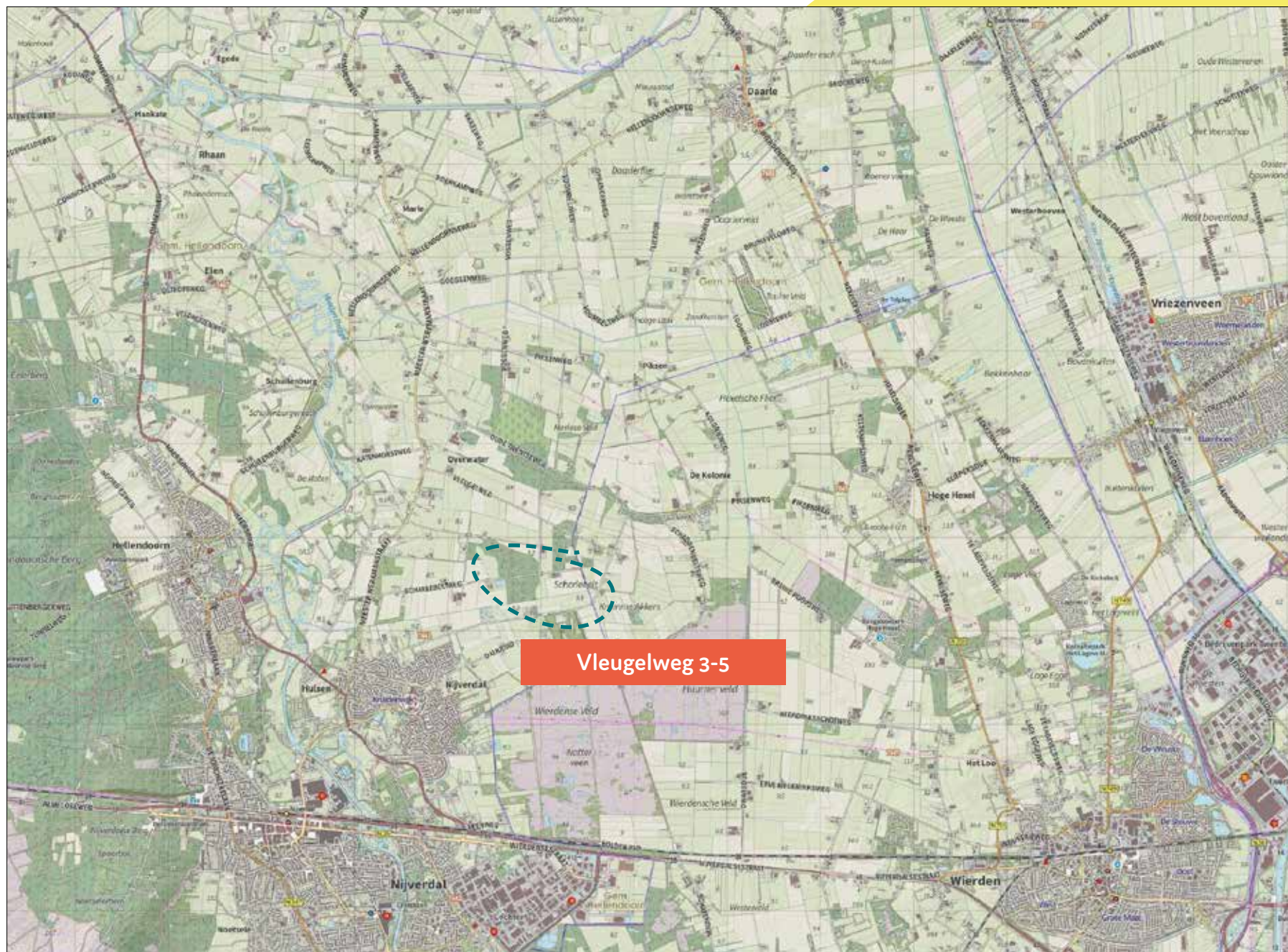
dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Vleugelweg 3 en 5 te Nijverdal.

Op het erf Vleugelweg 5 wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van 593 m² gesloopt. Daarnaast wordt een mestkelder van 196 m² gesloopt. Deze wordt voor de helft meegeteld in de sloopoppervlakte. De totale inzetbare sloopoppervlakte aan Vleugelweg 5 is daarmee 691 m². Aangezien dit niet voldoende is om de sloopnorm voor een bouwrecht te halen (1000 m²) zijn sloopmeters (360 m²) aangekocht van de nabij gelegen locatie Vleugelweg 3. Hier staat in totaal circa 592 m² voormalig agrarische bebouwing.

De gezamenlijke sloopoppervlakte (1.051 m²) voldoet aan de sloopnorm van het Beleid Nieuw Buitengebied (1000 m²) en geeft de mogelijkheid op het bouwen van de gewenste nieuwe woning.

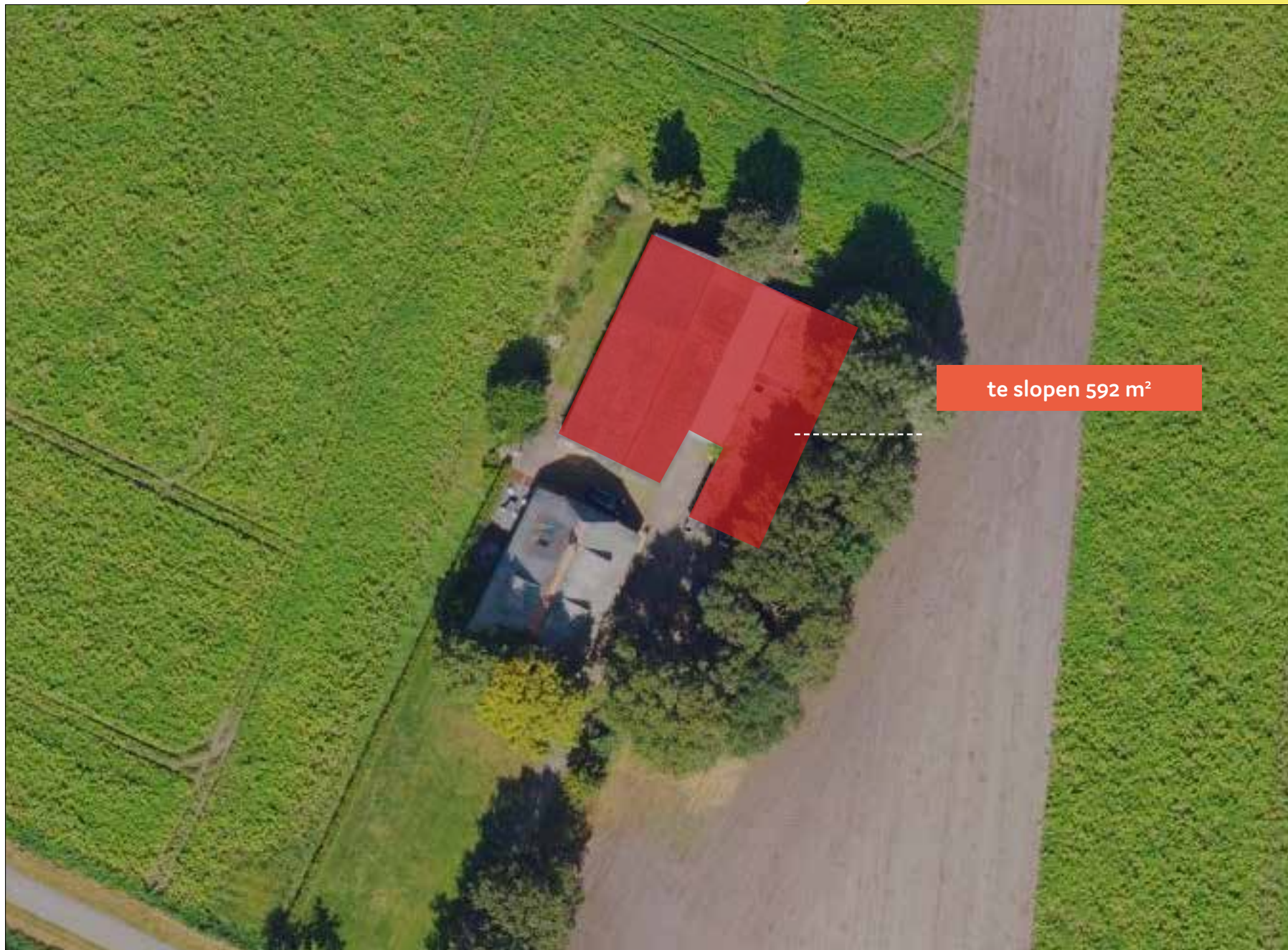
Middels dit ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden of de ontwikkeling op een adequate manier is ingepast.

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.



Het plangebied bestaat momenteel uit een voormalige agrarisch erf met een woning en enkele opstallen. Enkele landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. (592 m²).

Het erf kent een eenvoudige maar passende uitstraling. Een houtsingel evenals enkele bomen kunnen behouden blijven. Op de plek van de te slopen stallen zal een kleine schuur gerealiseerd worden.



te slopen 592 m²

te slopen landschapsontsierende bebouwing

Het erf bestaat nu uit een boerderij met twee wooneenheden met daarachter enkele schuren. Eén grote schuur zal gesloopt worden aangezien deze geen gebruikswaarde meer heeft. Tevens zal een mestopslag opgeruimd worden. Het inzetbare oppervlakte voor deze locatie is 691 m². Na erftransformatie zal er een compact landschappelijke goed ingepast erf moeten ontstaan.



Het plangebied ligt in het zogenaamde jonge heide- en broekontginningslandschap. Deze jonge veldontginningen zijn de gronden die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond.

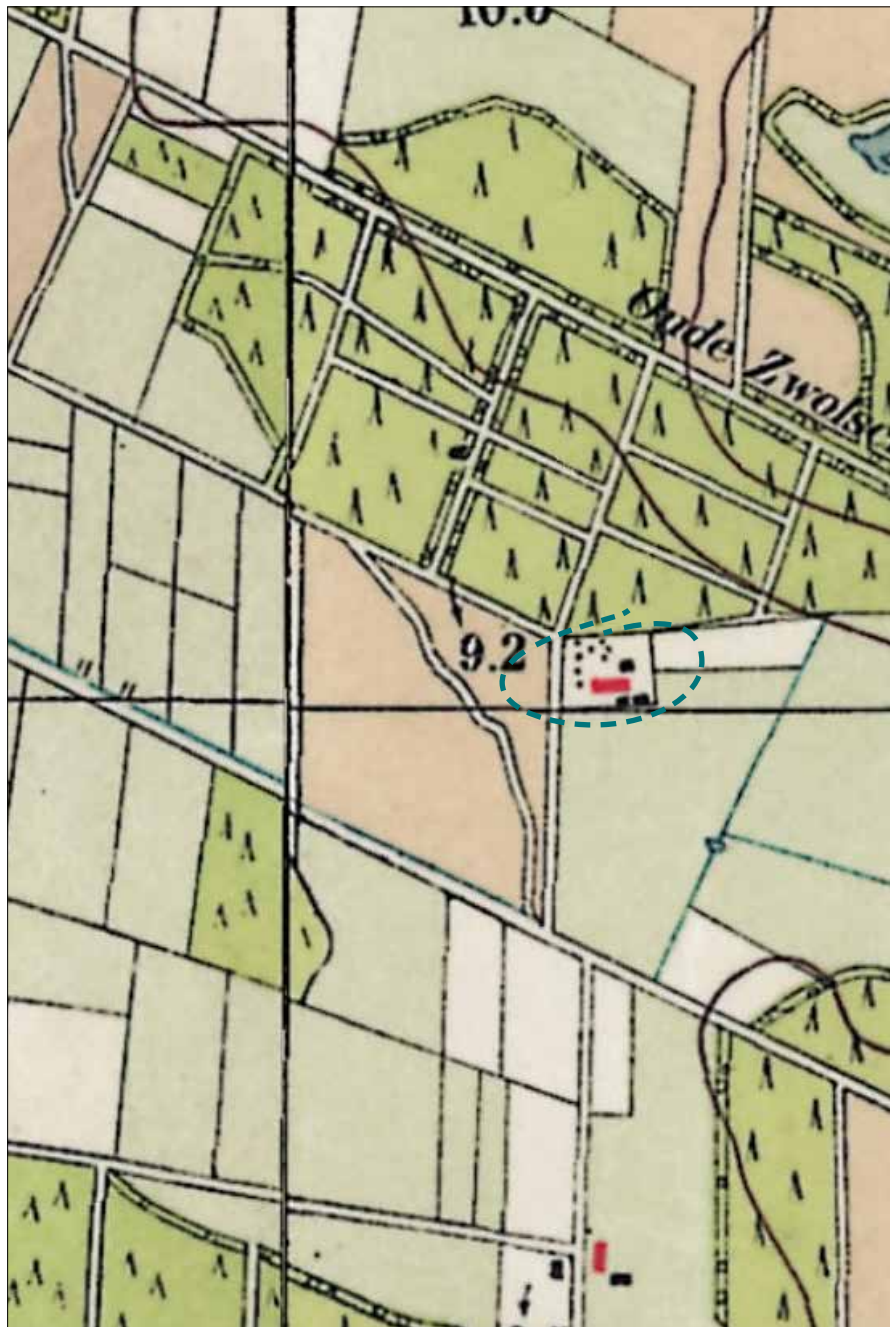
De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd.

De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun raionele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken.

Het bos aan de noordzijde is tweede helft twintigste eeuw ontstaan. Waarschijnlijk waren deze gronden minder geschikt voor de landbouw. Het is een waardevolle groene stapsteen.

Het erf is relatief jong en kent een agrarische uitstraling door de schuren en praktisch ingericht achtererf. Na sloop van de opstallen zal het erf weer opnieuw ingericht worden. Het is daarbij belangrijk de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Het genoemde karakter van het gebied moet daarbij behouden blijven en waar nodig versterkt worden.





situatie 1950



situatie 1900

Concreet bestaat de opgave uit het ontwikkelen van één compensatiewoning aansluitend op een bestaand erf. Er is gekozen de woning aan de bosrand te situeren. Hiermee ontstaat een passend ensemble. De woning zal een modern landelijke uitstraling moeten kennen. Middels de aanplant van bomen en het graven van een poel wordt het erf landschappelijk ingepast.



Ter compensatie van de sloop van in totaal 1.051 m² landschapsontsierende bebouwing kan aan de Vleugelweg 5 een woning gerealiseerd worden.

Bij het ontwikkelen van het erf moet rekening gehouden worden met de beperkende factoren van de ondergrondse gasleiding. Hiermee komt de compensatiewoning gepositioneerd tegen de bosrand. Middels een nieuwe inrit wordt de woning ontsloten. Op het erf is ruimte om te keren/parkeren. De compensatiewoning komt in de luwte van de bestaande bebouwing. De impact op de omgeving blijft hiermee beperkt.

De bestaande boerderij met schuur is vanaf de zuidzijde afgeschermd middels een bomenrij. Deze zal behouden blijven. Zo wordt de bestaande woning met bijgebouwen en de nieuw te bouwen woning een eenheid tegen de bosrand.

Er is gekozen om middels bomen het nieuwe bouwvolume te verzachten maar niet af te schermen met groen. Hierdoor ontstaat een zachte overgang naar de omliggende weide. Tevens wordt de verkavelingsrichting (west-oost) geaccentueerd met bomen.

Op het erf is gekozen enkele (fruit-) bomen aan te planten. Schuttingen of andere bouwkundige elementen zijn niet passend op het erf. Wel kan er in de tuin opgaand groen worden aangeplant, die niet als landschapsmaatregel zijn opgenomen. Denk daarbij aan boerensering/hortensia/boerenjasmijn/krentenboompje. Deze passen op het erf en zijn een meerwaarde voor vogels/insecten/vlinders.

Van oorsprong ligt het erf op de overgang van enkele laagten. Om de biodiversiteit te stimuleren wordt een kikkerpoel aangelegd.



de bestaande boerderij

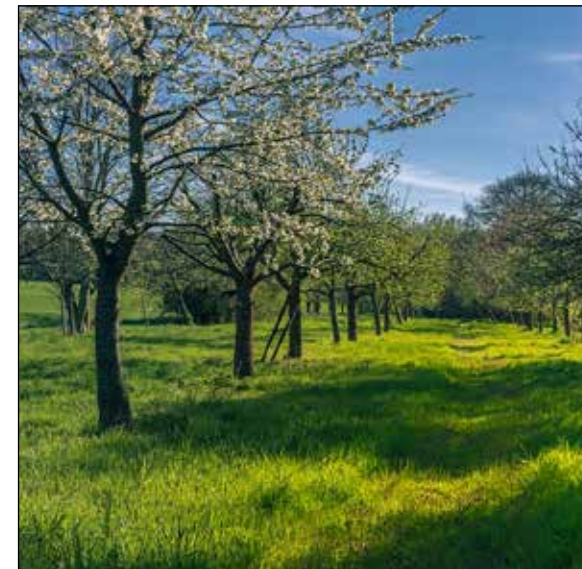


het erf aan de bosrand



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

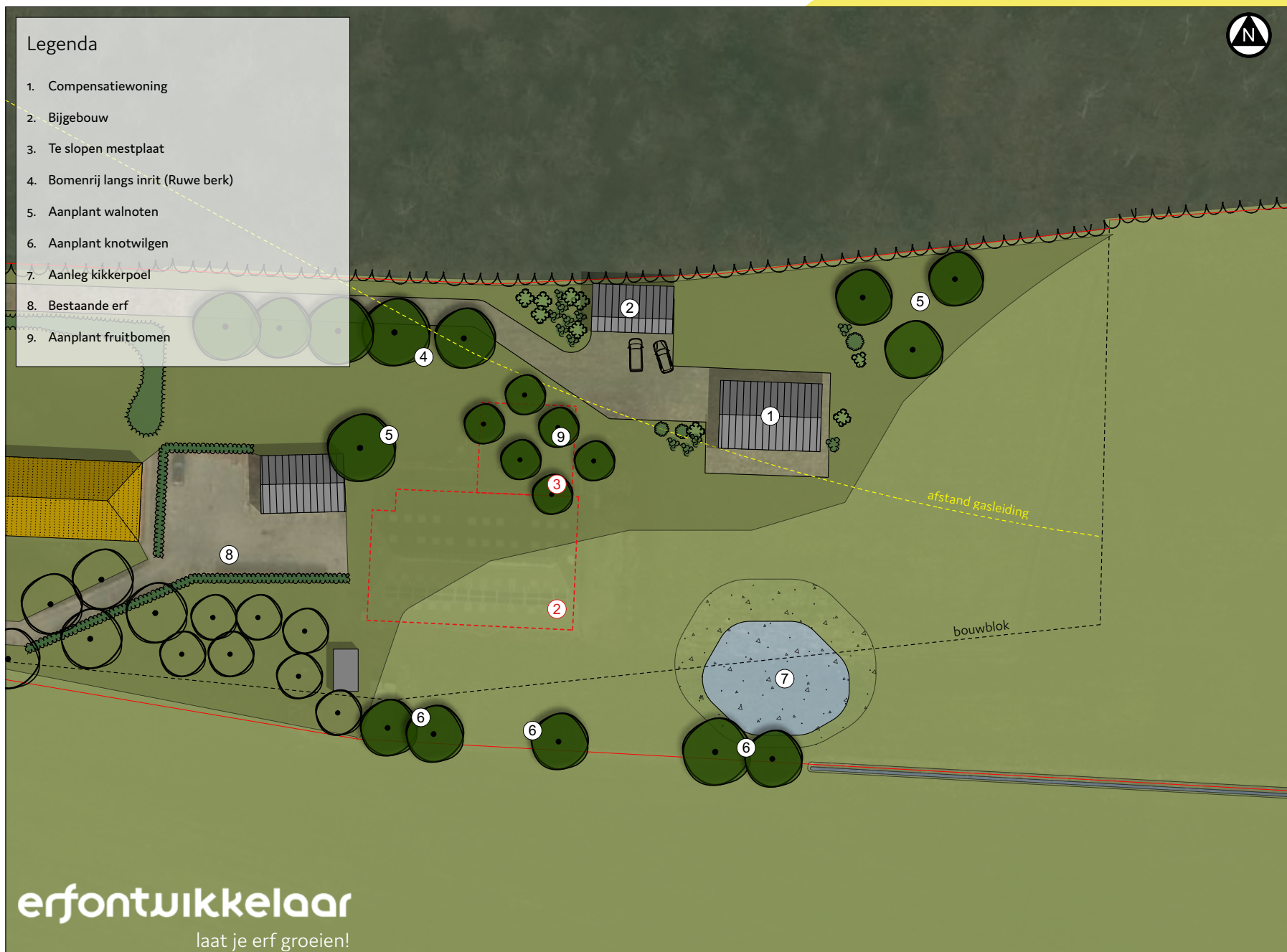
Het erf kent een vrij open karakter aan in de luwte van het bos. De afstand van de gasleiding heeft mede de positie van de compensatiewoning bepaald. Landschappelijk gezien is dit tevens een goede passende oplossing. De plek van de te slopen schuur en mestplaat wordt weer weiland. Middels de aanplant van bomen blijft het erf een open structuur houden. Een poel verhoogd de biodiversiteit van een natuurlijk laagte.



fruitbomen



poel



De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Hiermee wordt het erf compacter. Bestaande grote bomen kunnen behouden blijven. De kwaliteitswinst zit in het feit dat oude schuren worden gesloopt. Middels het versterken van een bestaande houtsingel blijft het erf goed ingericht. Het uiteindelijke beeld is een goed ingepast woonerf met een schuur.



sfeerbeeld houtsingel



zomereik

Legenda

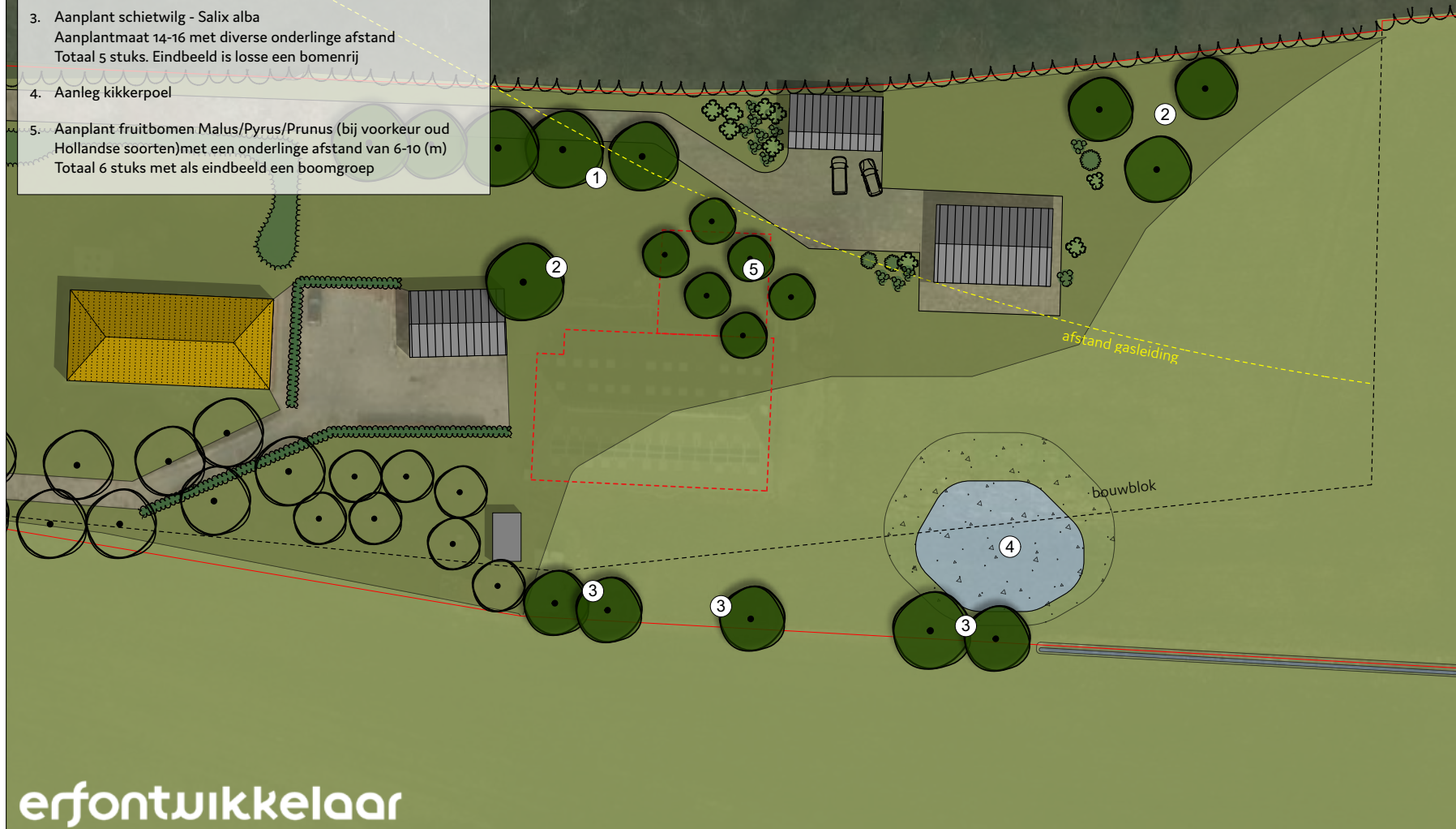
1. Bestaande woning
2. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
3. Aanplant Hollandse linde
4. Aanplant zomereik
5. Bestaande houtsingel behouden (uitdunnen en aanvullen met struikvormers)
6. Bestaande lindes behouden
7. Nieuw schuur





Legenda

1. Aanplant Ruwe berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 5 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
2. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
3. Aanplant schietwilg - *Salix alba*
Aanplantmaat 14-16 met diverse onderlinge afstand
Totaal 5 stuks. Eindbeeld is losse een bomenrij
4. Aanleg kikkerpoel
5. Aanplant fruitbomen *Malus/Pyrus/Prunus* (bij voorkeur oud
Hollandse soorten) met een onderlinge afstand van 6-10 (m)
Totaal 6 stuks met als eindbeeld een boomgroep



erfontwikkelaar

laat je erf groeien

Legenda

1. Aanplant Ruwe berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 5 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
2. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
3. Aanplant schietwilg - *Salix alba*
Aanplantmaat 14-16 met diverse onderlinge afstand
Totaal 5 stuks. Eindbeeld is losse een bomenrij
4. Aanleg kikkerpoel
5. Aanplant fruitbomen *Malus/Pyrus/Prunus* (bij voorkeur oud
Hollandse soorten) met een onderlinge afstand van 6-10 (m)
Totaal 6 stuks met als eindbeeld een boomgroep



project
2277
bestand
2277-ep-1vwx

datum
19 mei 2022
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Landschaspmaatregelen Vleugelweg 5 Nijverdal

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitair op het achtererf
2. Aanplant zomereik - *Quercus robur*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitair op het achtererf
3. Bestaande houtsingel behouden uitdunnen en doorplanten met:

Crateagus mongyna - Meidoorn 25%
Prunus spinosa - Sleedoorn 25%
Acer campestre - Veldesdoorn 15%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Corylus avalana - Hazelaar 10%
Gauwe wilg - *Salix cinerea* 5%
Rosa canina - Wilde roos 5% (langs rand)

Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van 5 (m) breed



project	2277	bestand	2277-eip-1vwx
datum	19 mei 2022	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0