

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

HEXELSEWEG 91 HOGE HEXEL



Datum 22-9-2016
Bestand 1376-01-v1.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

HEXELSEWEG 91 HOGE HEXEL

Opdrachtgever	Jannink Beton Hexelseweg 91 7645 AN Hoge Hexel	(0546) - 571422
In samenwerking met	BJZ.nu bestemmingsplannen	
Door	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk	
Telefoon	06 24 88 38 28	
E-mail	info@burostadenland.nl	
Internet	www.burostadenland.nl	
Project	1376 jannink hoge hexel	
Auteur	Wilfred Hilbers	
Datum laatst gewijzigd	22-9-2016	
Datum afdruk	22-9-2016	
Aantal pagina's	16	
Bestand	b:\projecten\1376 jannink hoge hexel\documenten\1376-01-v1.docx	

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.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	2
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	2
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	3
3	GEMEENTELIJK BELEID	4
3.1	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP) WIERDEN	4
3.2	WELSTANDSNOTA	6
4	HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	9
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	10
5.1	BEPLANTINGSLIJST	12
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

1 AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen aan het perceel Hexelseweg 91 te Hoge Hexel. De initiatiefnemer is eigenaar van een betongieterij en wil deze activiteit op het industrieterrein voortzetten. Om de verplaatsing mogelijk te maken is in overleg met de gemeente besloten deze locatie te saneren en herin te richten met twee bouwkvelds.

De gemeente Wierden stelt dat de gewenste bestemmingsplanwijziging zou kunnen worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden/versterkt.

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen in het voornemen voorzien indien landschappelijke maatregelen worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Wierden, de aanwezige landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvrager. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. 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. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van particulieren en

bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Figuur 1 Topografische situatie

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.

2.1 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.)

2.1.1 Natuurlijke laag



Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Een paar noord-zuid georiënteerde stuwwallen doorsnijden het dekzand. De opgestuwde aardlagen, ontstaan in de ijstijd, zijn in de tijd vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn nog steeds goed zichtbaar en beleefbaar. De stuwwallen zijn rijk aan archeologische waarden. De stuwwallen met hun bos- en heidegebieden zijn belangrijke inrijgebieden van regenwater voor de lokale en regionale grondwaterstromen. De kwelzones aan de voet van de stuwwallen bieden potenties voor kwelafhankelijke vegetatie.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren door de zichten erop én er vanaf te versterken

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



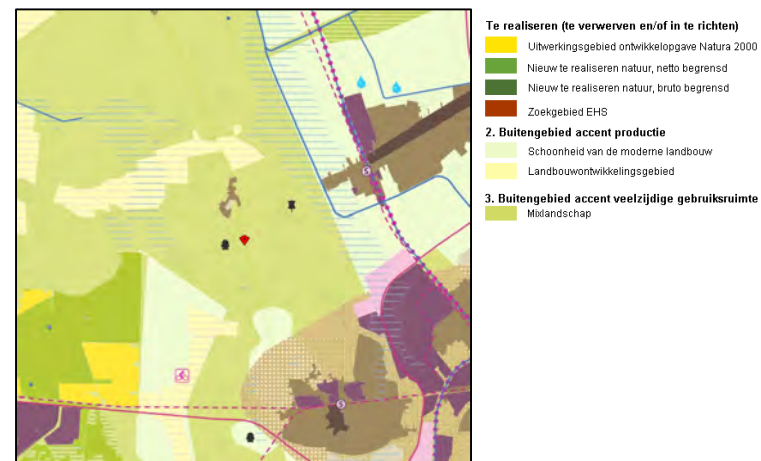
Jonge heide- en broekontginningslandschap

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakten aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningsrelatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 22-9-2016

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen, waarvoor in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 beleidsambities en kwaliteitsambities zijn geformuleerd.



Mixlandschap

Dit betreffen gebieden met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsonwikkeling, als goede burennatuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

3 GEMEENTELIJK BELEID

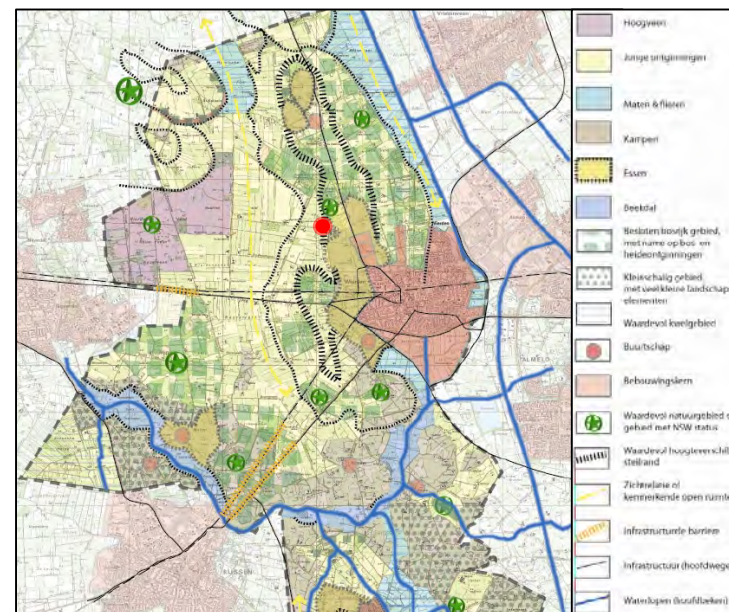
In dit hoofdstuk zijn zowel het vigerend (en van toepassing zijnde) beleid van de gemeente Wierden beschreven.

3.1 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Wierden

In eerste instantie dient het opstellen van een LOP om een duidelijke visie te ontwikkelen op het veranderende landschap. Het geeft de gemeente een duidelijk houvast bij het toetsen van een kapvergunning en het meewerken aan een subsidieaanvraag voor aanleg, herstel en beheer van landschapselementen. Het LOP heeft ook een relatie met het welstandsbeleid voor het buitengebied. Adviezen over de inpassing van een gebouw in het landschap kunnen een goede aanvulling vormen op de welstandsbepalingen. Het LOP is daarnaast ook voor het vergroten van het maatschappelijk draagvlak voor natuur en landschap in brede zin. Het helpt de kwaliteit van het landschap te verbeteren, betreft de burgers bij het beleid van de gemeente, is door middel van een projectenvoorstel uitvoeringsgericht, geeft financieringsmogelijkheden aan en vormt bovendien aanleiding om het landschap als een volwaardig beleidsveld te gaan zien.

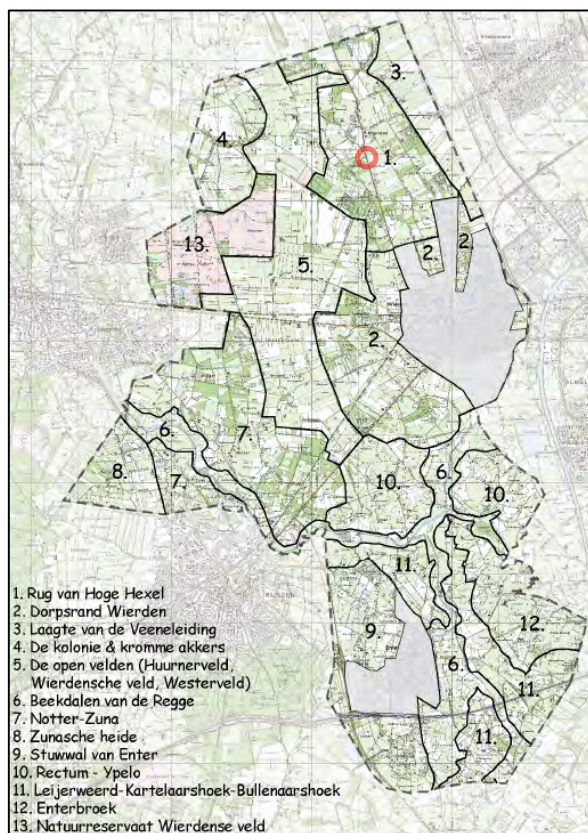
Het LOP heeft, in tegenstelling tot het Bestemmingsplan Buitengebied, geen juridische status. Wel vervult het LOP een inhoudelijke rol bij afwegingen die gemaakt worden binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Het projectgebied is gelegen in het jonge ontginningslandschap. In de toekomst zal het erf de kenmerken zoals beschreven in dit landschapsontwikkelingsplan moeten hebben.



Figuur 2 Structuurkaart LOP: Het projectgebied is gelegen in de jonge ontginningen

De gemeente Wierden is nader onder te verdelen in 13 verschillende deelgebieden. Het vormen gebieden die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk en functioneel van elkaar verschillen. Over deze 13 deelgebieden doet het Landschapsontwikkelingsplan uitspraken op basis van landschappelijke kwaliteiten, bestaande en gewenste ontwikkelingen. Het plangebied ligt in deelgebied 1. Rug van Hoge Hexel.



Figuur 3 Deelgebieden LOP, plangebied gelegen in 1. Rug van Hoge Hexel

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 22-9-2016

3.1.1 Landsch. kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen

Kenmerken

- Noord-zuid gerichte stuwwal.
- Halfopen landschap met een afwisseling van bossen, lanen, bomenrijen, erfbeplantingen, akkers en weilanden.
- Enkele buitenplaatsen en recreatiegebieden.

Kwaliteiten

- Glooiende hellingen, grote hoogteverschillen.
- Fraaie vergezichten en zichtlijnen naar lagere gebieden.
- Rust en ruimtelijkheid.
- Afwisseling van bossen en open ruimten.
- Herkenbare es nabij Hoge Hexel.
- Oude kern Hoge Hexel en historische boerderijen.

Ontwikkelingen

- In het verleden toename perceelsgrootte en bossen door ruilverkavelingen.
- Recenter toename van recreatiecentra.

Kansen

- Benutten van landschappelijke kwaliteiten ter versterking van toerisme, recreatie en wonen.
- Potentieel aantrekkelijk gebied voor landelijk wonen en landgoederen.
- Versterken positie van grondgebonden landbouw.
- Vasthouden van water in de grond.

Bedreigingen

- Relatief kleinschalige structuur weinig geschikt voor grootschalige landbouw.
- Verdwijnen vergezichten door verdichting van gebied.
- Afnome stilde en rust wanneer functies als landelijk wonen en landgoederen toenemen.

Opgaven LOP

- Behoud van de afwisseling van open en besloten delen (bossen/landgoederen).
- Behoeden voor verdichting.
- Verscherpen van de ruimtelijke contrasten/overgangen naar de naastgelegen open gebieden.
- Versterking van beleving hoogteverschillen en van fraaie vergezichten (behouden en versterken zichtlijnen/zichtrelaties).
- Behoud (door ontwikkeling) van historische erven.
- Behoud karakteristieke openheid en steilranden van es bij Hoge Hexel.

3.1.2 Visie op deelgebied 1.

De visie op de Rug van Hoge Hexel is er op gericht om de ruimtelijke afwisseling van open en besloten delen met landgoederen en bossen duurzaam in stand te houden. Deze ruimtelijke afwisseling vormt een belangrijke landschappelijke kwaliteit van het gebied.

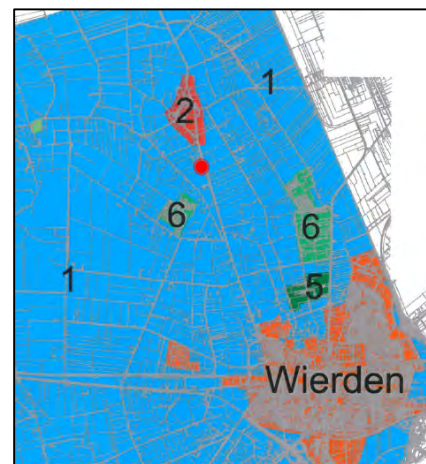
Voorals wanneer rode ontwikkelingen zich voordoen, dienen deze gepaard te gaan met de ontwikkeling van bos (landschappelijke compensatie). Het is landschappelijk gezien echter ongewenst om op grote schaal nieuwe 'rode' ontwikkelingen in het gebied actief te simuleren, omdat daardoor in dit deelgebied de kenmerkende rust en stilte te veel zal worden verstoord. Het stichten van landgoederen in het kader van de Natuur-schoonwet (NSW) is wel gewenst, omdat dit wel gepaard gaat met de aanplant van bos en de ontwikkeling van natuur, maar niet gepaard gaat met de ontwikkeling van 'nieuw rood'.

3.2 Welstandsnota

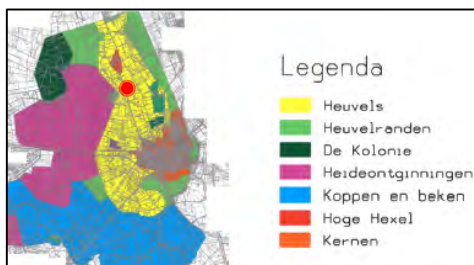
In de gemeente Wierden is het aantrekkelijk om te wonen. Iedere inwoner heeft te maken met de woonkwaliteit. Of het nu gaat om je eigen huis, het huis van buurman of het bedrijf is waar hij of zij werkt, alles moet goed verzorgd zijn. Om te waarborgen dat het ook aantrekkelijk wonen blijft, is er in de gemeente Wierden welstandstoezicht.

Het welstandstoezicht wordt gedaan op basis van de welstandsnota. In de welstandsnota staan criteria/regels waaraan een bouwplan moet voldoen, wil het passen in de omgeving waar het staat of komt te staan.

Binnen de welstandsnota valt het plangebied in deelgebied Buitengebied 1.



Figuur 4 Uitsnede plankaart Welstandsgebieden Buitengebied 1



Figuur 5 Deelgebieden binnen deelgebied 1

3.2.1 Deelgebied Heuvels

De heuvels zijn twee noord-zuid gerichte stuwwallen waarop de dorpen Wierden en Enter zijn gebouwd. De stuwwallen zijn hoofdzakelijk in gebruik als essen: oude, permanente bouwlanden. Op de heuvels bevinden zich meerdere essen. Rond deze bouwlanden ligt een krans van erven en beplanting. Het kenmerk van beide heuvels is een halfopen landschap met een gesloten rand van bomen en bebouwing. De buitenplaatsen en de recreatiegebieden zorgen met hun park, bosaanleg en erfbeplanting samen voor de kenmerkende afwisseling in open en beslotenheid. Andere kenmerken zijn hoogteverschillen, onregelmatige en kleinschalige verkaveling, een licht kronkelig wegenpatroon, verspreid staande bebouwing, bossen, lanen en houtwallen.

3.2.2 Criteria

Algemene criteria

1. De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.
2. In geval van plannen voor nieuw vestiging, hervestiging en uitbreiding van (grote) agrarische bedrijven gelden naast de criteria uit de welstandsnota de criteria uit het beeldkwaliteitsplan voor landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's).

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 22-9-2016

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

3. De gebouwen staan geclusterd of in onderlinge samenhang op het erf.
4. Oorspronkelijke erfindeling handhaven of verbeteren.

Massa en vorm

5. De oorspronkelijke streekeigen architectonische kenmerken behouden, herstellen en als uitgangspunt nemen voor vervangende nieuwbouw.
6. Onderscheid tussen woongedeelte en oorspronkelijk bedrijfs gedeelte moet herkenbaar blijven.
7. Nieuwbouw voegt zich naar bestaande bebouwing op het erf.
8. Bij renovatie en verbouw van boerderijen de originele hoofdvorm als uitgangspunt nemen.
9. De hoofdvorm van de woning moet bestaan uit een rechthoekige plattegrond of een samenstel van rechthoeken met een kap.

Gevels

10. Gevelopeningen van de voorgevel moeten licht verticaal zijn.
11. Er moet eenheid zijn in de architectuur van alle gevels

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

12. Natuurlijke en streekeigen materialen en kleuren gebruiken, of materialen die qua uitstraling en detaillering gelijk zijn
13. Kunststof beplating, spiegellende en glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan.
14. Gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen in donkere aardkleuren (bruin, roodbruin, rood) en/of hout.
15. In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze ook in de omgeving voorkomen.
16. Bij nieuwbouw is het kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.

17. Daken gedekt met rode of donkere pannen, riet of een combinatie hiervan.
18. Donkere damwandprofielen of golfplaten zijn alleen bij (agrarische) schuren toegestaan

4 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

1900



Figuur 6 Topografie 1900

In het begin van de 19e eeuw is het perceel nog heideterrein, wel is reeds de verkaveling zichtbaar. Het kavel ligt aan de rand van 't Hooge Hexel, voornamelijk in gebruik als es, binnen een grootschalig heide-terrein. Er is reeds aanzienlijke beplanting aanwezig, langs de es als bosschages, en als houtwallen in het heidegebied.

1950



Figuur 8 Topografie 1950

In de periode tussen 1900 en 1950 is veel bos en heide in de omgeving in cultuur gebracht. Het natte gebied is dan meer gecultiveerd en de extra aanleg van sloten en afwateringskanalen heeft het gebied cultuurtechnisch geoptimaliseerd. Typisch is dat het gebied erdoor enigszins kleinschaliger is geworden. Opvallend is dat het bosje nabij het plangebied steeds is geble-

ven, samen met de houtsingel. De huidige woning is er nog niet.

2000



Figuur 7 Topografie 2000

Als gevolg van de verbeterde drooglegging heeft een verschuiving plaatsgevonden in het grondgebruik, er is meer grasland tot ontwikkeling gekomen. De karakteristieke kwaliteit is steeds gebleven. Het aantal agrariërs binnen het gebied is toegenomen met grotere bedrijfsgebouwen. Direct nabij het plangebied is een extra bosgebied tot ontwikkeling gekomen.

Tussen 2000 en 2015 is behalve de toename van kleinschalige bebouwing weinig veranderd.

2015



Figuur 9 Topografie 2015

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Het terreingebruik van Jannink Beton wordt verplaatst. Op de vrijkomende locatie mag de initiatiefnemer twee nieuwe woningen terugbouwen. Daarmee zal de algehele beeldkwaliteit langs de weg een belangrijke impuls krijgen.



Figuur 10 Huidig terrein, veel opslag



Figuur 11 Belendende percelen zuidzijde, gevarieerde architectuur, lint



Figuur 12 Woning noordzijde, tevens grens



Figuur 13 Gesuggereerde wenssituatie, sloop (rood)

Het uitgewerkte erfinrichtingsplan is in de bijlage weergegeven. Zo'n 500 m² bestaande gebouwen van landschappelijk matige kwaliteit zullen worden gesloopt, bedrijfsmatige activiteiten stoppen op de locatie. Nieuwe woningen worden met de voorgevel identiek aan de bestaande gevel van de loods gepositioneerd.

De kavels zijn qua oppervlakte ongeveer gelijkwaardig verdeeld. Het zuidelijke kavel loopt (op basis van de bestaande situatie) verder door naar achter. Overeenkomstig het Landschapsontwikkelingsplan kan de aansluiting op de bosstrook worden versterkt door hier het gedeelte dat in gebruik was door Jannink Beton weer als bos in te planten.

Vanuit de situatie gezien is het waardevol langs de Hexelseweg een klassiek lint van woningen op enigszins regelmatige afstand van de weg te laten ontstaan, waarbij de woningen een traditionele uitstraling mogen hebben, mede gelet op de diversiteit in architectuur van de bestaande te behouden bouwvormen aan weerszijden van de kavels. Een eenvoudige rechthoekige hoofd-

vorm met één laag en lessenaar dak volstaat. Tevens kan bij elke woning een bijgebouw worden voorzien, waarbij deze qua architectuur en materialisatie ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw.

Grenzen met burendienen duidelijk groen aanwezig te zijn in de vorm van hagen. In de bestaande singel staan diverse niet streekeigen struiken (coniferen etc), deze dienen te worden verwijderd. Aan de achterzijde, ter afscheiding van het pompstation wordt een gesloten singelbeplanting aangelegd. Alle aan te brengen beplanting is in principe streekeigen en inheems.

Voor wat betreft de architectonische verschijningsvorm zullen de nieuw te bouwen woningen nader moeten worden gedetailleerd. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan wil op voorhand de gewenste landschappelijke structuur veilig stellen.

Basisinspanning

- Behoud en versterking van de cultuurhistorische structuur.
- De houtwal wordt opgeknapt, uitheems hout wordt verwijderd en waar nodig vervangen door nieuwe streekeigen soorten.
- Nieuwbouw wordt overeenkomstig huidige straatbeeld gebouwd. Bijgebouwen worden in de nabijheid voorzien waardoor compacte erven ontstaan.
- Het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw door onderscheidend materiaalgebruik.
- Behoud en versterking van het (groene) wegprofiel, bomen en hagen ter scheiding en verzachting van de bouwvormen.
- Bomen (eik) worden gespaard als overstaanders tussen de kavels.
- Ter markering van het huisserf en afscherming van de weg worden hagen voorzien ;
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief.

5.1 Beplantingslijst

	Plaats/hh	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Hagen (242 m)	scheiding kavels	2420	Fagus sylvatica	beuk	2 rijen driehoeksverband 10 st/m1	60-100 wg
Bosplantsoen	westzijde	205	15% Quercus robur	zomereik	1 st/m2 (in groepen van 5-10)	60-100 wg
(1370 m2)		205	15% Betula pendula	ruwe berk	1 st/m2 (in groepen van 5-10)	60-100 wg
		205	15% Acer campestre	veldesdoorn	1 st/m2 (in groepen van 3-5)	60-100 wg
		137	10% Viburnum opulus	Gelderse roos	1 st/m2 (in groepen van 3-5)	60-100 wg
		205	15% Corylus avellana	hazelaar	1 st/m2 (in groepen van 5-10)	60-100 wg
		137	10% Rhamnus frangula	vuilboom	1 st/m2 (in groepen van 5-10)	60-100 wg
		137	10% Crataegus monogyna	eenst. meidoorn	1 st/m2 (in groepen van 5-10)	60-100 wg
		137	10% Amelanchier lamarckii	krentenboompje	1 st/m2 (in groepen van 3-5)	60-100 wg

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN



235382-71_489601

HERINRICHTING JANNINK BETON

inrichtingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	project
I (I)	a3	14-07-2016	I373
versie	schaal	door	bestand
I.0	I : 2500	w.f. hilbers	I373-01.vwx

**BURO
STAD
+
LAND**