



beeldkwaliteits- & inrichtingsplan

SCHAPENDIJK 27 NOTTER

BURO
STAD
+
LAND

beeldkwaliteits- en inrichtingsplan

SCHAPENDIJK 27 TE NOTTER

Opdrachtgever	BJZ.nu bestemmingsplannen
Door:	Buro Stad en Land b.v. vestiging Hardenberg
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1171
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	13-09-2014
Bestandsnaam	1171 schapendijk 27
Aantal pagina's	18
<i>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.</i>	

INHOUDSOPGAVE

1 INTRODUCTIE	4
1.1. AANLEIDING	
2 VIGEREND BELEID	6
2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	
2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOORD OOST TWENTE EN TWENTERAND	
3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
3.1. SITUATIE	
3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING ERF	
3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
3.4. BEPLANTINGSTABEL	
3.5. RANDVOORWAARDEN ARCHITECTUUR WONINGEN EN BIJGEBOUWEN	
BIJLAGE 1 INVENTARISATIEKAART	
BIJLAGE 2 FOTOINVENTARISATIE	
BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN 1:1000	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van wijzigingsaanvraag voor het perceel aan de Schapendijk 27 te Notter. Op het voormalig agrarisch erf bevinden zich diverse landschapsontsierende bedrijfsgebouwen die geen (bedrijfsmatige) vervolgfunctie hebben. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren. Initiatiefnemer is voornemens om met toepassing van de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ een erftransformatie te realiseren.

Ter compensatie van de sloop en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden er twee compensatiewoningen gebouwd. Een voormalige bedrijfswoning wordt gesaneerd en herbouwd als burgerwoning. Aanvullend worden extra kwaliteitsprestaties geleverd. De ontwikkeling zal leiden tot een forse kwaliteitsverbetering.

Dit voorliggende beeldkwaliteitsplan bevat criteria die gelden als welstandscriteria voor dit erf, zij komen in plaats van gebiedsgerichte criteria zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Wierden zijn opgenomen.

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

2.1.1. NATUURLIJKE LAAG DEKZANDVLAKTE EN -RUGGEN

Het plangebied ligt in het type 'Dekzandvlakte en -ruggen'. Dit beslaat een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

2.1.2. DE LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP OUDE HOEVENLANDSCHAP

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen: de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar de lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werkaftanden zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgden steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Het landschapsbeeld was afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOORD OOST TWENTE EN TWENTERAND

Het plangebied ligt in het deelgebied Notter-Zuna

KENMERKEN

- De hoevenzwermen Notter en Zuna liggen op escomplexen aan beide zijden van de Regge;
- daarnaast kleinere eenmansessen (kampen), verspreid in het gebied op kleinere kopjes;
- landgoederen en bossen natuurgebieden.

KWALITEITEN



Natuurlijke laag: Dekzandvlakte- en ruggen



Natuurlijke laag: Oude Hoevenlandschap

- Relatie Reggedal-ontwikkelingsgeschiedenis buurtschappen;
- kleinschaligheid en variatie door afwisseling van microreliëf (steilranden);
- kampen, weiden en landschapselementen als houtwallen, singels en erfbeplantingen.

ONTWIKKELINGEN

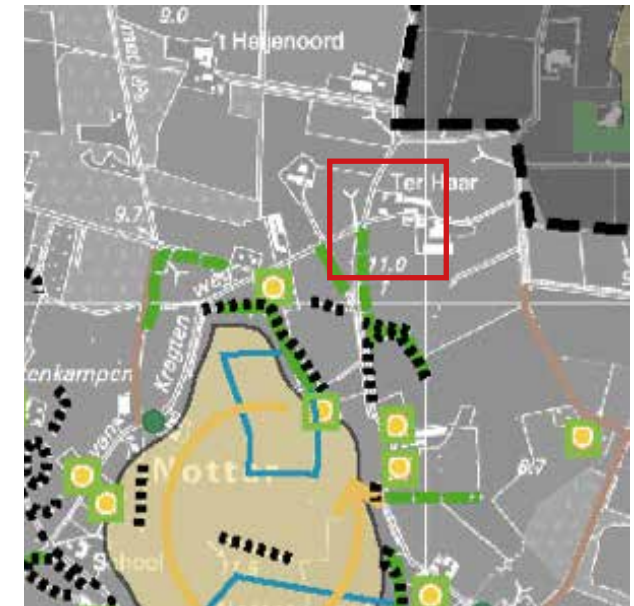
- Landschap is opener geworden, contrasten tussen beekdal en oud cultuurlandschap kleiner;
- relatief veel omvorming van agrarische erven naar particuliere erven.

KANSEN

- Versterken identiteit en ruimtelijke structuur;
- het deelgebied leent zich voor ontwikkeling van knoopen;
- goede landschappelijke inpassing (nieuwe) erven en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie;
- duurzaam financieel stimuleren actief behoud en herstel van landschapselementen;
- verbreding landbouw op het vlak van agrotourisme, o.a. hoogwaardige verblijfsaccommodaties;
- benutten landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten ter versterking van toerisme en recreatie;
- stimulering ontwikkeling van recreatieve voorzieningen;
- vasthouden van water (in de grond) en verandering ontwatering.

BEDREIGINGEN

- Spanningsveld grondgebonden landbouw en kleinschalig landschap;
- ontwikkeling van enkele kwekerijen, grootschalige, niet-oorspronkelijk karakteristieke particuliere tuinen, ponyweiden;
- versnippering en verminderde herkenbaarheid landschap door ontbreken van duidelijke ruimtelijke structuur;
- verdere nivellering van contrasten tussen open beekdal en kleinschalig oud cultuurlandschap in huidige situatie.



Legenda

Cultuurhistorie

- Havezathe
- Oude woonplaats (voor 1900)
- Brinkachtige ruimte
- Dijkweg duurzaam instandhouden
- Terrein met hoge archeologische waarde
- Steilranden handhaven
- Essen handhaven

Recreatie

- Recreatieterrein landschappelijk inpassen
- Onverharde wegen handhaven (Li-plan Rijssen)

Beplantingen

- Beplantingen bij erven stimuleren
- Boombepantingen aanleggen
- Singelbeplanting aanleggen (Li-plan Rijssen)
- Singelbeplanting verbeteren (Li-plan Rijssen)

Ruimtelijk

- Openheid handhaven
- Grenzen deelgebieden

Opgaven LOP groenstructuren versterken

OPGAVEN LOP

- Behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalige oude cultuurlandschap, de buurtschappen en het landgoederenlandschap;
- behoud (door ontwikkeling) van historische erven;
- zichtbaar maken van historische/archeologische waarden in het gebied;
- behoud van de ruimtelijke variatie in open en besloten delen bij de bosgebieden/landgoederen;
- landschappelijk kader bieden voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen, zoals burgererven, bedrijvigheid (o.a. kwekerijen);
- behoud van onverharde wegen en behoud en herstel van steilranden;
- stimuleren van recreatief medegebruik en recreatienetwerk;
- stimuleren van erfbeplantingen.

3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPPLAN

3.1. SITUATIE

Het erf ligt op een markante plek in het landschap. Op het erf staan verschillende (agrarische) opstallen en een woning. De opstallen (eind 20e eeuw) kennen geen waarde aangezien ze vervallen en achterstallig onderhouden zijn. De opstallen hebben meerendeels een asbest dakbedekking en zijn doorgaans na 1970 gebouwd. De gebouwen kunnen als landschapsontsierend aangemerkt worden. Op de hoek van de Schapendijk staat een oude schuur. Deze schuur kent een dakbedekking van stalen platen en is doordat het onzorgvuldig verbouwd is niet waardevol. Aan de van Kregtenweg staat nog een wagenloods in goede staat. Deze wagenloods is in te passen in de nieuwe situatie mits deze opgeknapt wordt. Opdrachtgever heeft er voor gekozen om alle overige opstallen en de woning te slopen om zo een goede ruimtelijke situatie te creëren. Aan de noord-oostzijde van het erf ligt een weiland. Rondom dit weiland is een hekwerk en een houtsingel met exoten geplant. Deze houtsingel en het hekwerk dragen tevens bij aan een onwenselijke ruimtelijke situatie. Na transformatie zal het gebied een forse kwaliteitsimpuls ondergaan. De karakteristieke kenmerken van het buitengebied Notter (benoemd in het vigerend beleid hoofdstuk 2) zullen aan de basis van deze ontwikkeling staan.

3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- De karakteristiek van het landschap versterken;
- sloop van alle landschapsontsierende bebouwing en overige elementen;
- behoud van bestaande goede wagenloods en deze betrekken bij plan;
- deels zicht op erf behouden;
- realisatie 3 nieuwe woningen met bijgebouwen die zich als eenheid in het landschap presenteren;
- rekening houden met omliggende erven;
- ontsluiting middels van Kregtenweg en Notterweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- centrale open deel van het erf behouden;
- streekeigen beplanting toepassen.



Het erf in het landschap



Het erf rondom 1900

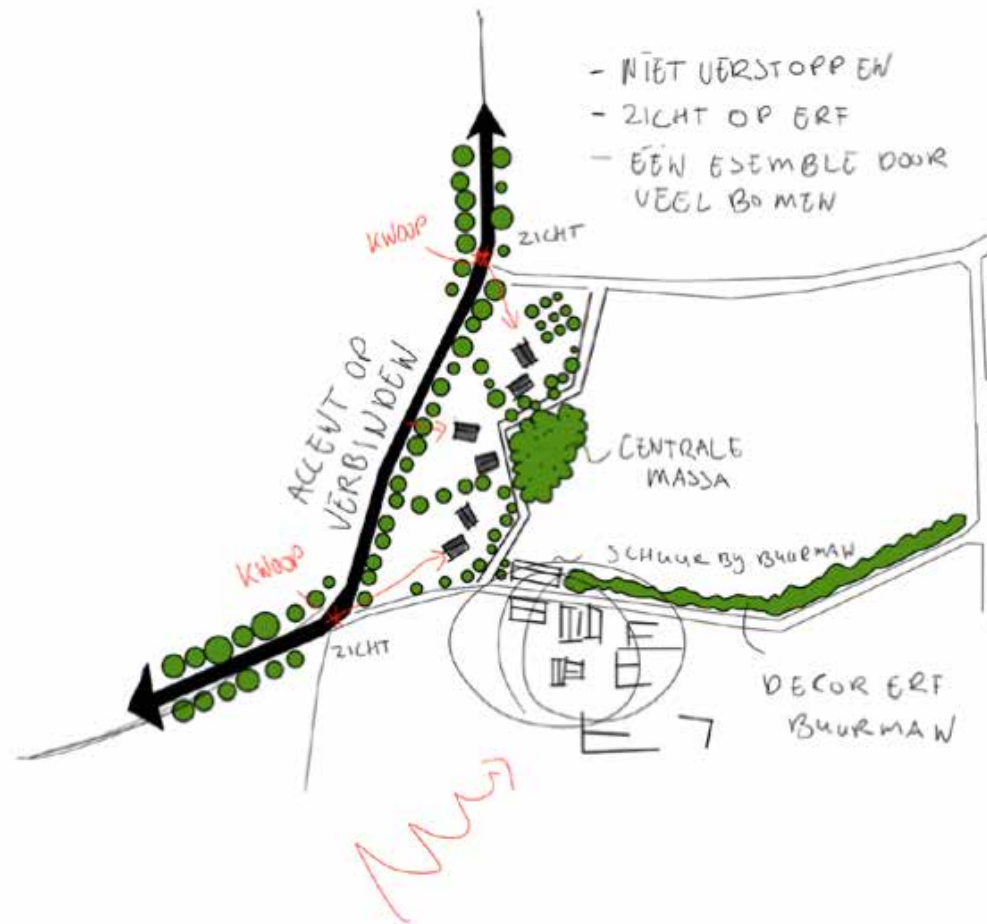


Het huidige erf ligt open in het landschap, door de bebouwing versteend het de omgeving.



Door de nieuwe bebouwing beter te spreiden en veel groen aan te planten worden de kwaliteiten van het kleinschalige landschap versterkt.

CONCEPT



De bomen langs de Schapendijk accentueren de belangrijkste verbinding in het gebied. Op het erf geven de bomen eenheid en een groene massa. De beplanting langs de van Kregtenweg zal als decor van buurmans erf dienen.

ERFINRICHTINGSPLAN



Legenda:

1. Contouren te slopen gebouwen
2. Nieuw te bouwen woning
3. Nieuw te bouwen bijgebouw
4. Te renoveren wagenberging
5. Toegangsweg
6. Bestaande singel behouden, hekwerk verwijderen
7. Nieuw aan te planten zomereiken
8. Nieuw aan te planten winterlinden
9. Nieuw aan te planten walnoot
10. Nieuw aan te planten Paardekastanjer
11. Hoogstamfruitbomen
12. Wilde haag max. 2 (meter)
13. Parkeren op eigen erf
14. Zicht op woningen
15. Bestaand groen en hekwerk rooien
16. Weiland
17. Tuin
18. Bestaande eiken behouden

schaal 1:1000 op A3

3 augustus 2014

ontwerp: Herbert Oldehinkel

3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De afbeelding op pagina 10 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Schapendijk 27 weer. Bijlage 1 geeft een inventarisatiekaart van het bestaande erf weer. Foto's van de bestaande situatie staan in Bijlage 2.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Basisinspanning:

- De 3 woningen presenteren zich als één ensemble in het landschap door het vele nieuwe groen;
- de woningen zijn als twee clusters gepositioneerd in het landschap, passend in het Oude Hoevenlandschap;
- de bestaande wagenloods wordt gerenoveerd waardoor deze past in het landschap;
- aanplant hoogstam fruitbomen.
- op het erf wordt enkel gebruik gemaakt van streekeigen beplantingen als zomereik, linde, walnoot, kastanje.

Extra kwaliteitsimpuls:

- Sloop van minimaal 850m² landschapsontsierende bebouwing;
- vervangen huidige woning door een meer passende woning;
- gierkelders worden verwijderd welke niet onder de gebouwen bevinden;
- grote vlakten wit zand, voorheen paardenbakken, worden vervangen door grond;
- opruimen hekwerk rondom weide en op erf;
- rooien singel met een veelheid aan exoten aan de noord en oostzijde van het weiland;
- omvorming van de bestaande singel langs de van Kregtenweg naar een meer passende streekeigen singel;
- herstel historisch pad als ontsluiting van de drie woningen (ontlast verkeer aan Schapendijk);
- aanplant 20 zomereiken langs de Schapendijk die een groene verbinding vormen.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de (half)openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. Met de ontwikkeling van



Landschapontsierende bebouwing



Enkel deze wagenloods blijft behouden

het agrarische bedrijf is het erf door de jaren heen veranderd. Dit is echter niet zorgvuldig gebeurd als gevolg waarvan een veelheid aan materialen en kleuren is ontstaan. Ook de archetypen van de bebouwing zijn niet kenmerkend en ogen rommelig. De Van Kregentweg vormt de huidige toegang naar de woning. Na sloop van de opstallen zal deze inrit kunnen blijven fungeren als onsluiting. Wel zal middels een goede landschappelijke inpassing gezocht moeten worden naar een nieuwe balans tussen gebouwen en groen. Hierbij hoeven de erven niet afgesloten te worden. Op de kaart van 1900 is een pad te zien. Dit pad zal hersteld worden en als ontsluiting van de drie erven gaan dienen. Door de aanplant van veel bomen als eik, linde, noot en kastanje zal een groene eenheid ontstaan. Middels wilde hagen zal het gebied in drieën onderverdeeld worden waardoor privacy in de tuinen ontstaat. De drie woningen oriënteren zich op de Schapendijk. Van belang is dat deze woningen in eenheid ontworpen worden. Daarbij zal zorgvuldig gekeken moeten worden naar materialen en kleurstelling. Materialen die mooi verouderen en gedekte kleurstellingen genieten de voorkeur. In het Oude Hoevenlandschap staan de erfensembles verspreid in het landschap. Er is daarom ook gekozen de woningen ieders een andere richting te geven. Vanaf de Schapendijk zal er zicht op de gevels ontstaan waardoor het erf een kenmerkende plek in het landschap wordt. Aan de noordzijde worden hoogstamfruitbomen geplant. Er is bewust gekozen deze niet bij iedere woning te voorzien omdat dan het beeld van 3 afzonderlijke erven zal ontstaan. Langs de Schapendijk staat veel beplanting met uitzondering van het plangebied. Door langs deze weg een enkele rij zomereiken te planten wordt het organische wegenpatroon versterkt. Ook verbindt het bestaande groenstructuren met elkaar. De kern van de drie erven is een cluster van een fors aantal zomereiken. Deze groene kern verbindt de verschillende erven met elkaar en voorkomt dat de drie woningen afzonderlijk in het landschap staan. Door langs de Van Kregtenweg staat beplanting met daarin enkele waardevolle streekeigen bomen. De voorkeur bestaat om exoten uit deze singel te rooien en het aan te vullen met streekeigen dichte beplanting. Deze schermt de opstallen en kuilplaten van de burens af en maakt dat er een verbinding ontstaat met de nieuwe te realiseren woningen. De bestaande wagenloods wordt gepotdekseld met hout waardoor het een meer landelijke en onopvallende verschijning krijgt. Door aan de westzijde een drietal bomen te planten behoudt deze schuur een relatie met de nieuw te bouwen woningen.

De sloop van landschapsontsierende bebouwing en de herbouw van nieuwe meer passende woningen met veel groen zullen de ruimtelijke kwaliteit een forse impuls geven.



Rood is slopen, opruimen en saneren

3.4. BEPLANTINGSTABEL OP BASIS VAN FYSISCH GEOGRAFISCHE ATLAS

WETENSCHAPPELIJKE NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANTAL	AANPLANTMAAT	OPMERKING
BOMEN				
Quercus robur	zomereik	42	12-14	
Juglans regia	Walnoot	6	12-14	
Aesculus hippocastanum	Paardenkastanje	3	12-14	
Tilia tomentosa	Zilverlinde	35	12-14	
Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	9	12-14	
WILDE HAAG TUSSEN WONINGEN	(64 m1 5 st/m)			
Prunus spinosa	Sleedoorn	100	80-100	AANPLANT DUBBELE RIJ IN DRIEHOEKSVERBAND. SOORTEN
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100	80-100	MENGEN MET 25 STUKS VAN ZELFDE SOORT . NIET INDIVIDU-
Cornus sanguinea	Rode Kornoelje	100	80-100	EEL MENGEN.
BOSPLANTSOEN LANGS VAN KREGTENWEG				
Prunus spinosa	Sleedoorn		80-100	GATEN OPVULLEN
Viburnum opulus	Geldersche roos		80-100	GATEN OPVULLEN
Crataegus monogyna	Eenstijlige mijdoorn		80-100	GATEN OPVULLEN



3.5. RANDVOORWAARDEN ARCHITECTUUR WONINGEN EN BIJGEBOUWEN

De hieronder staande criteria zijn gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de locatie en haar omgeving en gaan vergezeld van enkele referentiebeelden die op pagina 17 staan weergegeven. De bebouwing is onder te verdelen in:

ALGEMEEN

- duidelijk zichtbare hiërarchie in gebouwen, (bijgebouwen onderdanig aan woningen);
- samenhang in vorm, kleur en materiaalgebruik van de zeven gebouwen (in familie ontworpen maar wel verschillend);
- er zijn twee clusters van gebouwen (noord- en zuid), het noordelijke cluster bestaat uit 4 gebouwen, twee woningen en twee bijgebouwen. Volgorde van hiërarchie is: 1. noordelijke woning, 2. andere woning en 3. bijgebouwen. De meest zuidelijke cluster bestaat uit één woning met bijgebouw. Hier moet de woning het hoofdgebouw zijn;
- de bijgebouwen kunnen ook aan de woning vastgebouwd worden.

Massa en vorm

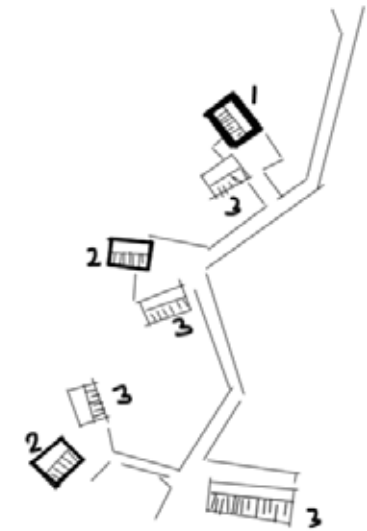
- Oorspronkelijk streekeigen architectonische kenmerken als uitgangspunt nemen;
- hoofdvorm moet bestaan uit een rechthoekige plattegrond, een lage goothoogte en een forse, hoogoplopende zadeldak;
- bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- zo gesloten mogelijk dakvlak.

Gevels

- De gevels bestaan in hoofdzaak uit aardkleurige bakstenen en/of hout;
- de gevels zullen eenvoudig en ingetogenheid moeten kennen maar mochen wel opvallen.

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

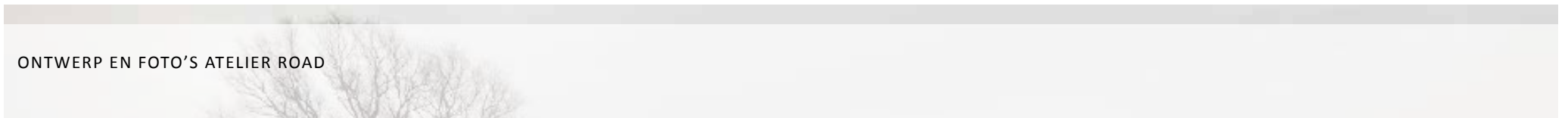
- Streekeigen materialen en kleuren gebruiken;
- kunststof, spiegellende en glimmende oppervlakten zijn niet toegestaan;
- dakbedekking in rode of donkere pannen, riet of combinatie hiervan.



Hierarchie en ordening van de gebouwen.



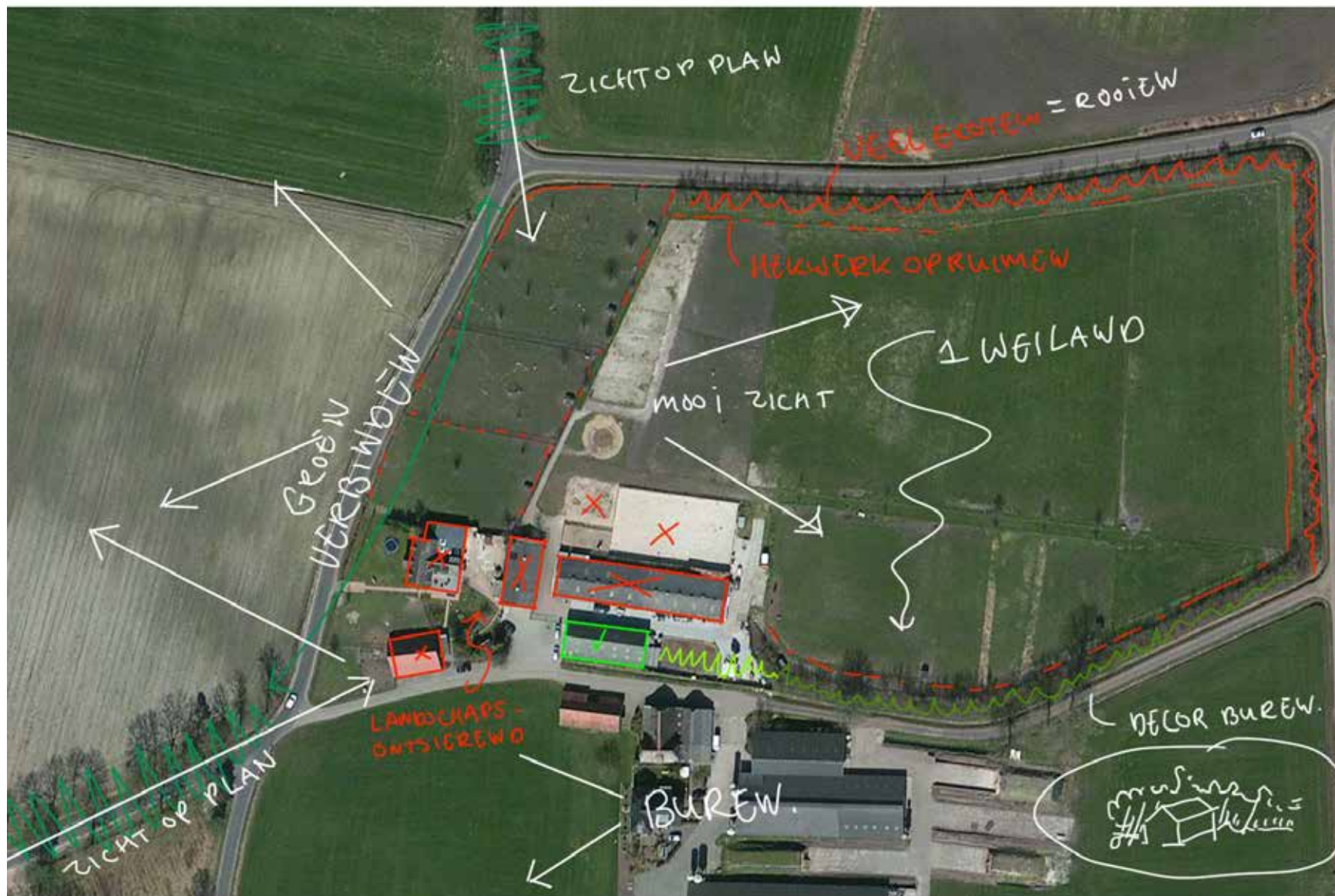
ONTWERP EN FOTO'S BUILDING DESIGN



ONTWERP EN FOTO'S ATELIER ROAD



BIJLAGE 1 INVENTARISATIE



BIJLAGE 2 FOTO'S PLANGEBIED



De bestaande woning



Voormalige varkensstal



Het weiland hoort van oorsprong bij de boerderij

BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN 1:1000

ERFINRICHTINGSPLAN



Legenda:

1. Contouren te slopen gebouwen
2. Nieuw te bouwen woning
3. Nieuw te bouwen bijgebouw
4. Te renoveren wagenberging
5. Toegangsweg
6. Bestaande singel behouden, hekwerk verwijderen
7. Nieuw aan te planten zomereiken
8. Nieuw aan te planten winterlinden
9. Nieuw aan te planten walnoot
10. Nieuw aan te planten Paardekastanjer
11. Hoogstamfruitbomen
12. Wilde haag max. 2 (meter)
13. Parkeren op eigen erf
14. Zicht op woningen
15. Bestaand groen en hekwerk rooien
16. Weiland
17. Tuin
18. Bestaande eiken behouden

schaal 1:1000 op A3

3 augustus 2014

ontwerp: Herbert Oldehinkel