



Gemeente Wierden
t.a.v. de heer G. Sluiskes
Postbus 43
7640 AA Wierden

INGEKOMEN GEMEENTE WIERDEN	
Nummer:	IN 2015-14654
Zaak:	10864
Datum:	24 FEB. 2015
Afdeling:	
Ambtenaar:	
Ont. bev.:	Termijn:

Zwolle, 23 februari 2015
Kenmerk: 014 2158 WRD

Betreft: Vriezenveenseweg 31, gemeente Wierden
Inlichtingen bij: mevrouw ir. A. Coops

Geachte heer sluiskes,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een advies uit te brengen over de Vriezenveenseweg 31 te Wierden.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

Conclusie

De sloop van de gebouwen en buitenruimten van het tuincentrum levert veel ruimte op voor de bouw van nieuwe woningen. Hun locatie en vormgeving moeten logisch aansluiten op al aanwezige bebouwing en beplanting. Er zijn veel mogelijkheden om het gebied een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te geven.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulent advies 2158 WRD: Vriezenveenseweg 31, gemeente Wierden

Datum aanvraag : januari 2015
Advies in het kader van : Rood voor rood

Opgave

De gemeente Wierden verzoekt de ervenconsulent advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling. De initiatiefnemers zijn van plan hun bedrijf, het tuincentrum aan de Vriezenveenseweg 31, te beëindigen en in het kader van Rood voor Rood een plan voor de bouw van woningen te ontwikkelen. Op basis van het te slopen aantal vierkante meters gebouwen (3160 m²) kunnen drie woningen gebouwd worden. Bovendien kan in de huidige situatie bij recht een bedrijfswoning worden gebouwd. Dit recht mag worden meegenomen. Op het perceel kunnen dus vier woningen gebouwd worden. Een deel van de bestaande kavel wordt waarschijnlijk toegevoegd aan de tuin van de buurman (zie schets voorstel).

Een terreinbezoek heeft plaatsgevonden op 16 januari 2015, in gezelschap van de initiatiefnemers en hun adviseurs, de ambtenaar van de gemeente Wierden en de ervenconsulent.

Situatie

Het bedrijf ligt in de oksel van de noordwaarts lopende Vriezenveenseweg en 2^e Lageveldsweg; aan de zuidzijde wordt het begrensd door een klein erf aan de Kupersweg. Aan de zuidoostkant van het terrein, aan de Vriezenveenseweg, staat een rietgedekte villa met bijgebouw. Het tuincentrum ligt net in de dorpsrand van Wierden; ten oosten van de Vriezenveenseweg ligt een nieuwbouwwijk, ten westen van de 1^e Lage Eggeweg is de nieuwbouwwijk het Zenderink in aanbouw. In dit jonge heide- en broekontginningenlandschap is de oorspronkelijke rechthoekige en smalle verkaveling plaatselijk nog te herkennen, al zijn veel kavelbeplantingen verdwenen. Ook de randen van het perceel van het tuincentrum zijn terug te voeren op de oude kavelgrenzen.

Aan de Vriezenveenseweg zijn in de afgelopen jaren nieuwe woningen gebouwd in verschillende stijlen (notariswoning, boerderette, rietgedekte villa, 'Saksische' boerderij). Aan de Kupersweg en de 2^e Lage Eggeweg is het merendeel van de erven en woonbebouwing ouder en eenvoudiger van opzet.

Advies

Door de sloop van de kassen en het verwijderen van de materialen komt er veel ruimte vrij. Op deze locatie is de bouw van woningen goed mogelijk; zij sluiten aan op bestaande bebouwing. Het voorstel van de initiatiefnemers om aan de Vriezenveenseweg een kavel beschikbaar te stellen die gelijkwaardig is aan die van de villa, is zeer aannemelijk.

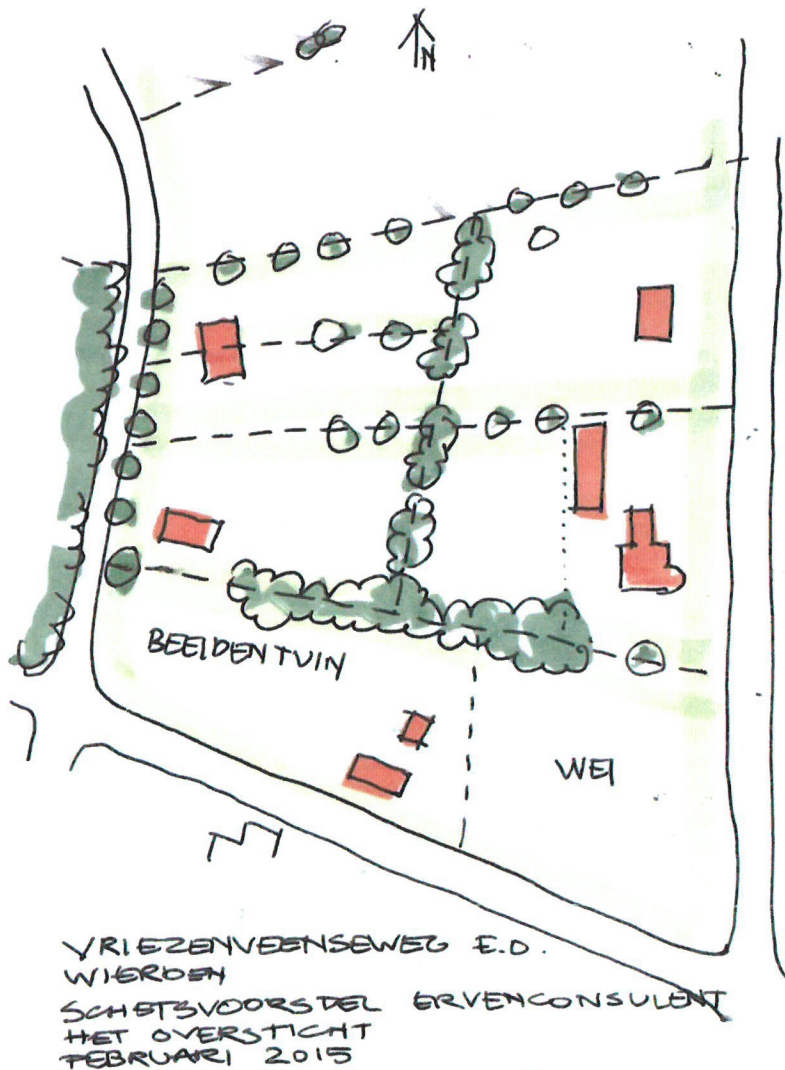
Aan de 2^e Lageveldsweg is de ruimte vrij krap voor drie vrijstaande woningen; in het buitengebied hebben zelfs kleinere woningen nog veel buitenruimte en dat is in het voorstel niet goed te verwezenlijken. Door samenvoeging van twee wooneenheden onder één kap blijft de landelijke uitstraling aanwezig (zie schetsvoorstel). Bovendien kunnen de oorspronkelijke kavelgrenzen hiermee weer worden opgepakt. Als er geen interesse is voor deze opzet, is het bouwen van drie woningen wel een alternatief, maar alleen als er geen sprake is van een seriematige opzet: plaats de gebouwen niet op gelijke afstand van elkaar en laat ze onderling in architectuur van elkaar verschillen.

Woningen

Voor de nieuwe woningen moet een beeldkwaliteitplan gemaakt worden. Dit kan in een vooroverleg welstand worden besproken.

De nieuwe woning aan de Vriezenveenseweg sluit in architectuur, kleur- en materiaalgebruik aan op de andere woningen langs deze weg; vanwege de grote verschillen betekent dat meer vrijheid. De woning mag zich profileren naar de weg. Hoogwaardige architectuur is belangrijk.

De compensatiewoningen langs de 2^e Lageveldsweg moeten zich meer richten op de aanwezige landelijke architectuur. Dit betekent een eenduidige, rechthoekige hoofdvorm. Woningen in de directe omgeving, zoals de eenvoudige woningen aan de Kupersweg en de woning met mansardekap noordelijker aan de 2^e Lageveldsweg zijn goede referenties.



Beplanting

Bij de nieuwe ontwikkelingen is het behoud van de bestaande beeldbepalende beplanting belangrijk. De grote hoge eiken voegen een belangrijke verticale dimensie toe aan het gebied! Door het erf aan de zuidkant te betrekken in de planvorming is het mogelijk een groter terrein ten noorden van de Kupersweg ruimtelijk op te waarden.

Dit betekent vervanging van coniferen en andere niet-streekeigen beplanting door streekeigen assortiment, een nieuw toekomstbestendig ontwerp voor de beeldentuin en mogelijke ontwikkeling van gebouw en buitenruimte voor buurtactiviteiten. Een plan hiervoor kan eventueel in samenspraak met de buurt worden gemaakt.

Conclusie

De sloop van de gebouwen en buitenruimten van het tuincentrum levert veel ruimte op voor de bouw van nieuwe woningen. Hun locatie en vormgeving moeten logisch aansluiten op al aanwezige bebouwing en beplanting. Er zijn veel mogelijkheden om het gebied een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te geven.