



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Zandinksweg ong. Huurne 01122015



Opdrachtgever	BJZ.nu bestemmingsplannen Almelo
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1304
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	3 december 2015
Bestandsnaam	1320-eip.indd
Aantal pagina's	9

Inhoudsopgave

1	introd uctie	1
1.1.	aanleiding	1
2	gemeentelijk beleid	2
2.1.	lop gemeente wierden	2
3	huidige situatie	3
4	ruimtelijk kwaliteitsplan	4
4.1.	landschappelijke inpassing	4
5	beplanting	7

I introductie

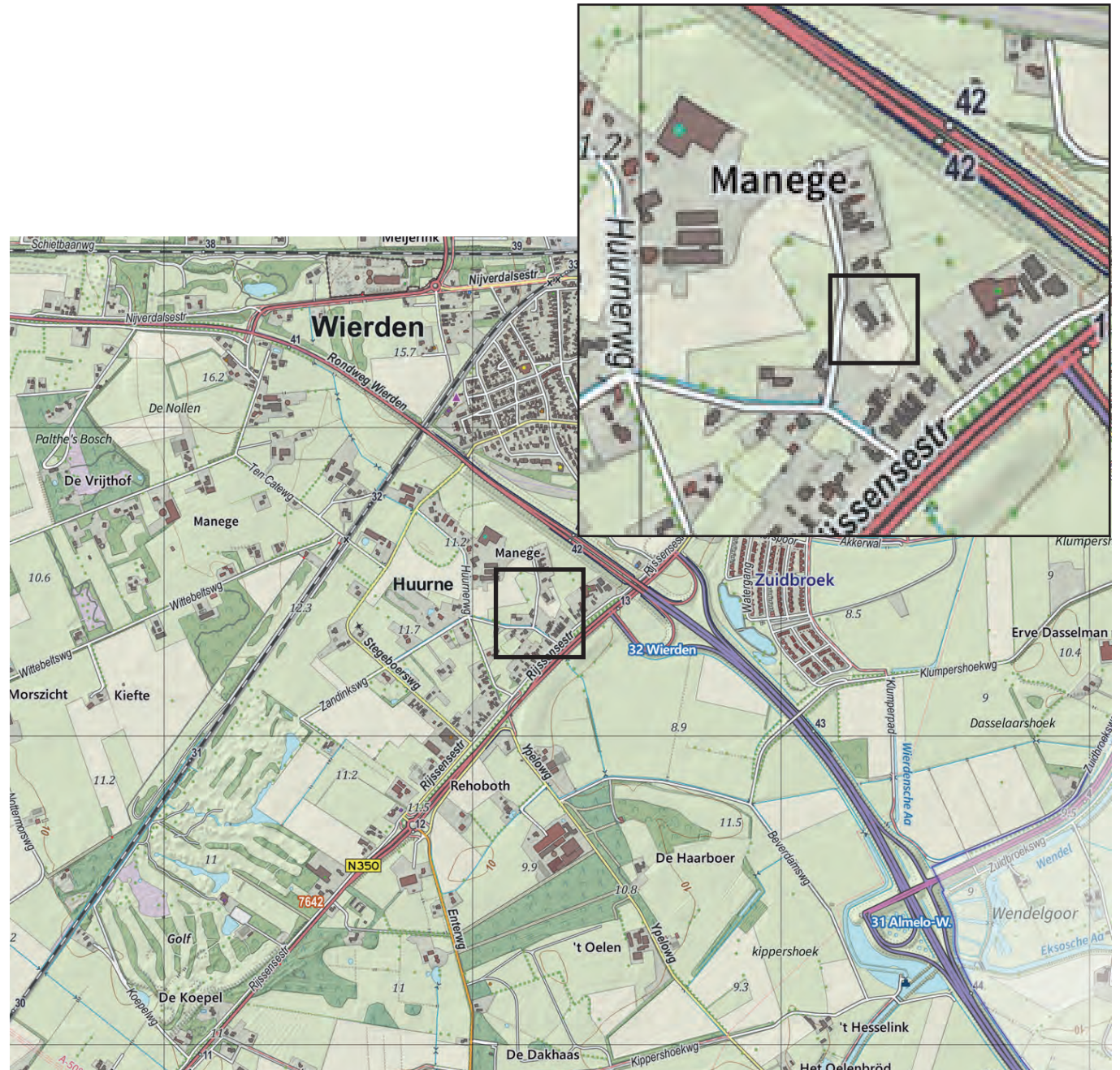
I.1. aanleiding

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging op het perceel aan de Zandinksweg te Huurne. Op het perceel staan momenteel twee schuren. Deze zullen worden gesloopt waarna in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving het historische erf 't Sandink hersteld wordt. In samenspraak met de gemeente Wierden en de stichting Twentse erven is het gebied en het oorspronkelijke erf geanalyseerd.

Voor deze ontwikkeling is een juiste landschappelijke inpassing gewenst. Het erf is onderdeel van de buurtschap Huurne. Het perceel vormt met naastgelegen erven een cluster van gebouwen waar omheen al diverse bomen en groenopstanden staan. Het plan zal hierop aansluiten.

Er is sprake van een functieverandering op een waardevolle plek. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan benodigd. Er is sprake van een bouwplan waarvoor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing is.

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



2 gemeentelijk beleid

2.1. lop gemeente wierden

Het LOP geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het plangebied ligt in gebied 2: dorpsrand Wierden. Dit deelgebied valt onder de oude cultuurlandschappen van Wierden. De ambitie ligt hier met name op het herstel, versterking en vernieuwing van het landschap en behoud natuur-, landschaps en cultuurhistorische waarden.

GEBIEDSKENMERKEN

Kenmerken:

- Onderdeel van stuwwal;
- keinschalig landschap van bossen, erven en singels;
- scherpe rand van de kern Wierden gaat over in diffuse rand van woningen in het buitengebied.

Kwaliteiten:

- Reliëf nog deels herkenbaar;
- groene omgeving van verspreide bossen rond de kern;
- kleinschaligheid.

Ontwikkelingen:

- Toename particuliere woningen (Rood-voor-rood e.d.).

Kansen:

- Ontwikkeling tot aantrekkelijk landelijk gebied voor wonen en werken met een duidelijke en herkenbare structuur.
- benutten van de ontwikkelingen als financiële motor voor een stevige landschappelijke structuur;
- ontwikkeling tot aantrekkelijk uitloopgebied voor Wierden;

- goede landschappelijke inpassing (nieuwe) erven en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie;
- vasthouden van water (in de grond).

Bedreigingen:

- Meerdere ruimteclaims op het gebied;
- verstedelijkingsdruk, verstening en versnippering van het landschap;
- ontbreken van sterk eigen karakter waarbinnen ontwikkelingen plaatsvinden;
- gevaar verdwijnen van cultuurhistorische en archeologische waarden;
- barrièrewerking door doorsnijding door diverse wegen. Ruimtelijke en functionele relatie met het landschap dreigt verloren te gaan;
- beperkingen landbouw door kleinschaligheid en versnippering.

In dit deelgebied wordt gestreefd naar het realiseren van een aantrekkelijke overgang van de kern van Wierden naar het buitengebied. Het gebied moet een aantrekkelijk uitloop-, woon- en werkgebied gaan vormen, waarbij ruimte wordt geboden aan initiatieven en functieveranderingen (nieuwe ontwikkelingen). Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en nieuwe ontwikkelingen te kunnen inpassen in het landschap, is het daarom belangrijk dat een stevige landschappelijke groenstructuur wordt ontwikkeld. Daarbij is het niet alleen belangrijk dat waardevolle bestaande landschapsstructuren behouden blijven, maar dat ook nieuwe landschapsstructuren worden toegevoegd. Een stevige landschappelijke groenstructuur

biedt bovendien de mogelijkheid om diverse recreatieve routestructuren in zich op te nemen. In een apart beeldkwaliteitsplan zal aandacht moeten worden besteed aan de maatvoering en opbouw van de landschappelijke groenstructuur en de inpassing van nieuwe functies hierin, zoals maneges, paardenweitjes en kleine bedrijven op erven. Landschappelijk gezien zijn gewenst, naast de landbouw, ontwikkelingen als (kleinschalige) recreatieve initiatieven, initiatieven op het gebied van waterberging en -winning, natuur en landschap en alternatieve vormen van landbouw. **Ook functieverandering van historische erven, met als doel behoud van die erven, wordt ondersteund.** De stevige landschappelijke grondstructuur kan ten eerste worden gefinancierd en gerealiseerd door eventuele ruimtelijke (rode) ontwikkelingen, zoals Rood-voor-rood en VAB's, te koppelen aan landschappelijke tegenprestaties. Deze systematiek kan hier prima worden gebruikt om de kleinschaligheid en verwevenheid van het essen- en kampenlandschap te versterken. De groenstructuur moet gevormd gaan worden door onder andere streekeigen beplantingen bij erven, eikengaarden, houtwallen, -singels en lanen met Zomereik en Beuk als hoofdsoort. Verder toe te passen beplantingssoorten zijn: Vuilboom, Winterreik, Winterlinde en Hazelaar. Bijvoorbeeld rond een erf kan een netwerk van beplantingen worden aangelegd dat onderdeel vormt van een groter netwerk. **Naast het realiseren van een stevig landschappelijke structuur, vormen het behouden en versterken van de identiteit en het cultuurhistorisch karakter van de buurtschappen Huurne en Het Loo belangrijke doelen.**

3 huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van Wierden. Het gebied kenmerkt zich door de vele aanwezige landschapselementen in de vorm van singels en houtwallen. Het plangebied bestaat uit twee schuren met daaromheen (geen waardevolle) deels streekeigen beplanting. Tesaamen met de veel aanwezige opgaande beplanting vormt het een groene eenheid in het landschap en sluit het aan bij de andere erven in de omgeving. De initiatiefnemer wil de schuren slopen en het van oorsprong voorkomende Erve 't Sandink herstellen. Ter compensatie kan op het bestaande bouwblok een wooneenheid gebouwd worden, mits deze voldoet aan de historische kenmerken.

Stichting Twentse erven heeft in opdracht van de gemeente Wierden onderzoek gedaan naar hoe de situatie er op Erve 't Sandink heeft uitgezien. Het onderzoek met aanbevelingen is de basis van zowel het bouwkundige ontwerp als de indeling van het erf. Binnen dit onderzoek is ook de situering van de woning met bijgebouwen vastgelegd. Van oorsprong kende het erf een 'voor' zijde richting het oosten en een achtererf richting het zuid-westen (straatzijde).

UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- De karakteristiek van het oorspronkelijke erf terugbrengen;

- streekeigen onderdelen van een twents erf opnemen in de inrichting van het erf;
- toevoegen van gebiedseigen groen is wenselijk;
- het erf moet zich als eenheid presenteren;
- het 'achtererf' moet een sterke relatie met de Zandinksweg kennen;
- het erf moeten aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met verschillende functies op het erf;
- gebruik van materialen die van oorsprong voorkwamen op erven, deze materialen zijn sober en verouderen mooi;
- keren en parkeren op eigen erf;
- streekeigen, deels gesloten beplantingen, bomen en hagen op en rond het erf, gebiedsvreemde beplanting vervangen;
- de woning met de bijgebouwen terugbouwen naar de oorspronkelijke verschijning.





van erve 't Sankink is niets meer te zien



achterzijde erve 't Sandink



de bestaande beplanting is niet waardevol



verschil voor- achtererf is hier zichtbaar



enkel bomen op het achtererf

4 ruimtelijk kwaliteitsplan

4.1. landschappelijke inpassing

Het erfinrichtingsplan is weergegeven op pagina 5.

Het erf met de daarbij horende grond is een onderdeel van het landschap met veel singels en een organische structuur van wegen en perceelgrenzen. Met de sloop van de stal komt er ruimte voor een nieuwe woning. De grond zal in agrarisch gebruik blijven. Naast de boerderij zal een schaapskooi gebouwd worden. Deze zal dienst doen als schapenstal en berging. Ook wordt een bakhuis gerealiseerd. De gebouwen vormen samen een erfensemble.

De inrit wordt ontsloten vanaf de Zandinksweg. Het erf kent een brede strook gebakken verharding welke grenst aan de weg. Hier is ruimte om te (par-)keren. Er zal onderscheid gemaakt worden tussen de gebakken stenen op het achtererf (klinker) en de sierbestrating in de tuin (waalformaat). De scheiding tussen voor- en achtererf is hiermee duidelijk.

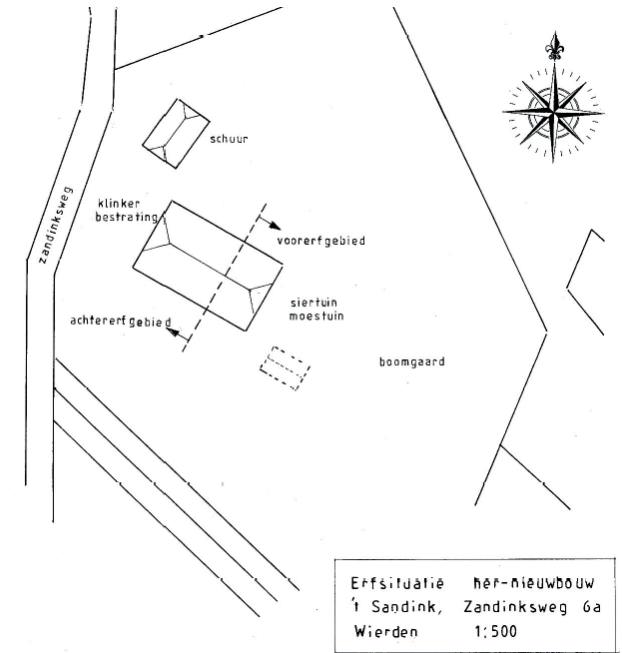
Vanuit het erf zal wel deels zicht op het omliggende landschap blijven. Met name de oostzijde van de kavel zal een meer open karakter krijgen door hier enkele bomen aan te planten. Ook langs het bestaande zandpad ten oosten van het erf (niet in eigendom) zal een rij eiken geplant worden. Hiermee blijft er zicht op het erf bestaan. De noordwestrand krijgt een gesloten dichte houtwal. Hiermee worden oude

structuren versterkt en ontstaat er een verbinding met het erf. De randen worden afgeschermd met een eikenhouten raster.

Op het erf komt een hoogstamfruitboomgaard met daaromheen een meidoornhaag. De tuin zal zich met name aan de zuid-oostkant bevinden. Deze tuin wordt afgeschermd met een esdoornhaag. Twee eikenhouten hekken geven een fraaie doorkijk op het omliggende perceel. In de weide zullen schapen komen. Het kan als kwaliteit gezien worden dat de weide het achtererf 'raakt'. Het is niet wenselijk de tuin rondom de boerderij te situeren. Het achtererf is van oorsprong veel soberder en functioneler ingericht. Wel is er een wilde bloemenweide gesitueerd. De gekozen locatie is het meest logische omdat hier de meeste zon is. Door de weide nabij de openbare weg te situeren is het ook voor de omgeving aantrekkelijk.

INSPANNING LANDSCHAP

- Sloop 300 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- herstel cultuurhistorisch waardevol erf;
- gebouwen kennen een typisch Twentse verschijning;
- de indeling van het erf is streekeigen, werken achter, wonen voor, dit uit zich in vormgeving en materialen;
- er wordt enkel gebruik gemaakt van materialen die mooi verouderen, bijvoorbeeld gebakken stenen en hout, kunststof moet vermeden worden;



basis erf stichting twentse erven

- de structuurbepalende elementen op het erf bestaan uit streekeigen bomen, singels en hagen;
- er wordt een wilde bloemenweide aangelegd;
- er wordt een boomgaard aangelegd (hoogstam);
- er wordt gebruik gemaakt van een robuuste afrastering, gekloofde eikenhouten palen en eikenhouten hekwerk;
- op het erf is ruimte om te parkeren en te keren.

erfinrichtingsplan



project
I319
datum
26-11-2015
bestand
I319-002

formaat
a3
schaal
1 : 1000

tekeningno
I (II)
versie
1.0

erve 't Sandink

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
herbert@vnp-hardenberg.nl - www.vnp-hardenberg.nl - tel 06 24 88 38 28

1140
**BURO
STAD
LAND**



Erfinrichting ingezoomd als bijlage op schaal toegevoegd



gebakken klinkers



hoogstam fruitgaard



gekloofde eikenhouten palen



wenselijk beeld – gesloten beplanting



esdoornhaag op het voorerf

beplantingsplan



erve't Sandink
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
herbert@vnp-hardebeag.nl - www.vnp-hardebeag.nl - tel 06 24 88 38 28

1140



tekeningno	1 (I)	versie	1.0	format	a3	schaal	1 : 1000	datum	26-11-2015	project	1319	bestand	1319-002
								door	h.j.e. oldehinkel				



5 beplanting

BOMEN (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
B1	Quercus robur	Zomereik		solitair	8 meter	16-18	11
	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen		groepen	7 meter	12-14	8
	Juglans regia	Walnoot		solitair	8 meter	16-18	1
	Aesculus hippocastanum	Paardekastanjer		solitair	8 meter	16-18	1
HAGEN (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
H1	Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	100%	10 st/m drieh.	20 cm, dubbele rij	80-100	600
	Acer campestre	Veldesdoorn	100%	10 st/m drieh	20 cm, dubbele rij	80-100	350
HOOTSINGEL (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
HS1 - 250 M2	Alnus glutinosa	Zwarte els	10%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	25
	Quercus robur	Zomereik	10%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	25
	Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	25%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	62
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	50
	Viburnum opulus	Geldersche roos	25%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	62
	Rosa canina	Hondsroos	10%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	25
HS2 - 510 m2	Alnus glutinosa	Zwarte els	20%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	102
	Quercus robur	Zomereik	10%	3 st/m, drieh	1 x 1 m	100-125	51
	Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	25%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	128
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	102
	Viburnum opulus	Geldersche roos	25%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	128
	Rosa canina	Hondsroos	10%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	51
BLOEMENWEIDE							
Fabrikant Cruydhoeck	Akkerbloemmensel A6	ca. 50 m2					

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

erfinrichtingsplan



project
1319

datum
26-11-2015

formaat
a3

tekeningno
1 (I)

bestand
1319-002

door
h.j.e. oldehinkel

schaal
1 : 1000

versie
1.0

erve 't Sandink

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

herbert@svp-hardenberg.nl - www.svp-hardenberg.nl - tel 06 24 88 38 28

1140

BURO
STAD
LAND