



COLOFON

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

1465

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

19 juni 2017

Bestandsnaam

1465-001.indd

Aantal pagina's

14

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	lop wierden	6
2.3.	erf in het landschap	7
3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
3.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
3.2.	samenvatting	9
3.3.	sfeerbeelden:	12
3.4.	beplantingstabel	13
3.5.	beplantingstabel	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Blokkendijk 2 te Zuna. Op het bestaande erf staat een boerderij met enkele bijgebouwen. Initiatiefnemer wil de boerderij evenals en de bijgebouwen slopen. Er zal ter vervanging een nieuwe woning met bijgebouwen gebouwd worden. Door ook aan de Voorbroeksweg 4-4a te Enter landschapsontsierende bebouwing te slopen kan er ter compensatie een nieuwe woning aan het erf worden toegevoegd. De gemeente Wierden wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits op beide erven de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m2) en deels door het landschapelijk goed inpassen van beide erven.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Landschaps- OntwikkelingsPlan Wierden. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied



bestaande erf aan de Blokkendijk 2



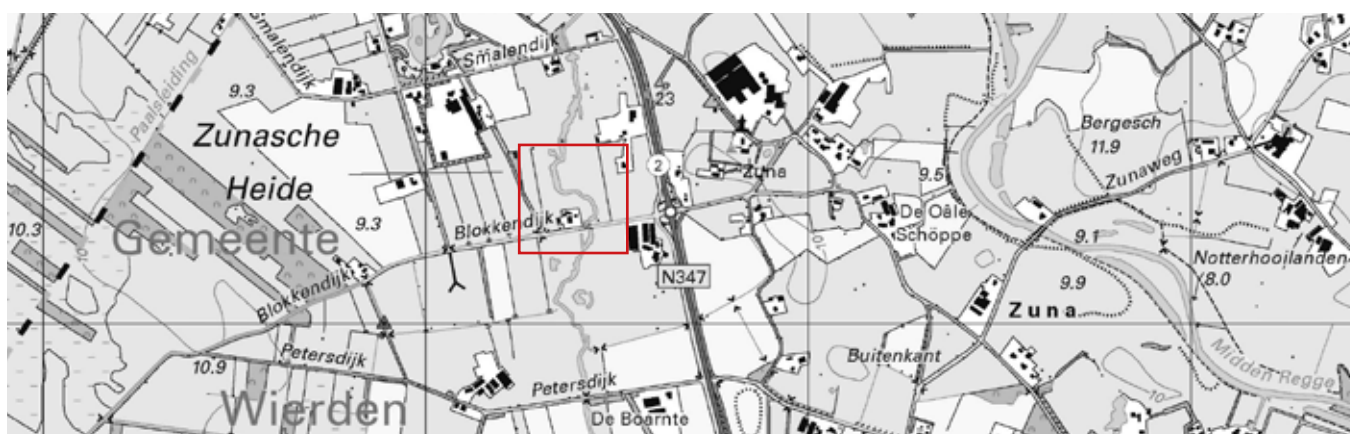
bestaande erf aan de Voorbroeksweg 4



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie 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.

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.)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **dekzandlagen en -vlakten** met het **jonge heide- en broekontginningslandschap** als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is **mixlandschap**.

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte 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



natuurlijke laag



ontwikkelingsperspectief

de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Het ontwikkelingsperspectief voor dit plangebied is aangemerkt als mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede burennatuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.



agrarisch cultuurlandschap

2.2. LOP WIERDEN

Het plangebied ligt in het deelgebied Zunasche heide

KENMERKEN

- Nat, kwelrijk gebied;
- relatief lange smalle percelen met veel sloten en elzensingels als perceelsafschieding;
- relatief vlak en leeg gebied met bebouwing op de rand van de hogere gronden op kleine erven;
- veel onverharde wegen.

KWALITEITEN

- De kwel die uitteedt en op de stuwwal Holten-Nijverdal is geïnfiltreerd;
- hoge natuurwaarde;
- schakel tussen dal van de Regge en Sallandsche heuvelrug.

ONTWIKKELINGEN

- Gangbare landbouw maakt steeds meer plaats voor 'hobbyboeren'.

KANSEN

- Stimuleren natuurbeheer, waterbeheer en recreatie.

BEDREIGINGEN

- Verstening en versnippering door de aanleg van kleine schuren e.d.

- mogelijk verstedelingsdruk vanuit Rijssen en Nijverdal;
- beperkte mogelijkheden voor derealisering van de begrensde natuur.

OPGAVEN LOP

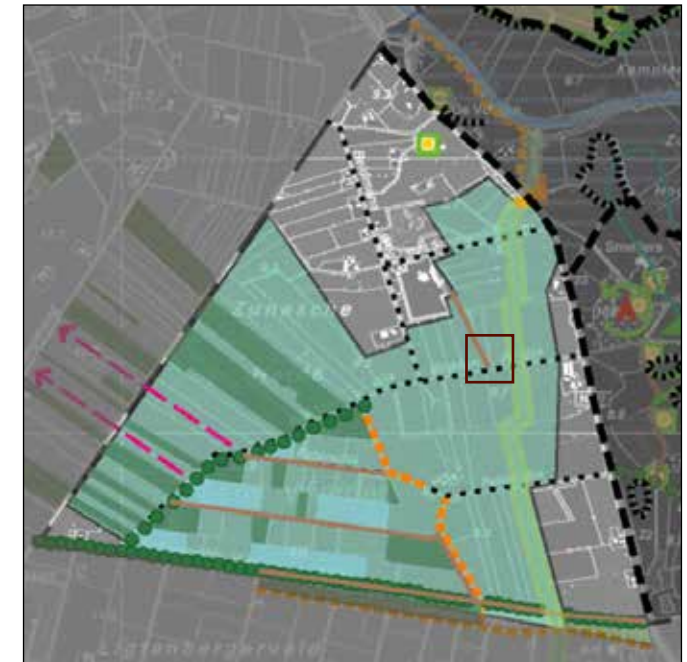
Ecologische hoofdstructuur en natuurontwikkeling Elsenerbeek.

VISIE OP HET GEBIED.

Landschappelijk gezien heeft een gevarieerde inrichting bestaande uit verschillende terreintypen de voorkeur, zodat de gradiënten duidelijk zichtbaar worden in de vegetatie en beplantingen.

Toe te passen beplantingssoorten zijn: Vuilboom, Zachte berk, Zomereik, Zwarte els (elzensingels).

In het kader van het Landinrichtingsplan Rijssen is er direct grenzend aan de westzijde van de bebouwing van Rijssen de Elsenerbeek aangelegd. De beek vormt de kern van een aan te leggen ecologische verbindingszone tussen enerzijds de Regge en de Holterberg/Zunasche heide en anderzijds het nog te ontwikkelen natuurgebied Middelveen en de Friezenberg. De zone krijgt een breedte, die varieert tussen 45 en 100 meter. De beek wordt ongestuwd, zo ondiep mogelijk en krijgt een meanderend karakter. Ook na de aanleg mag de beek binnen de beschikbare breedte deels blijven meanderen. **De ecologische zone zal zo open mogelijk zijn.** Voor de herkenbaarheid in het landschap komen op enkele karakteristieke plekken een of meerdere bomen te staan.



Legenda

Cultuurhistorie

- Oude woonplaats (voor 1900)
- Dijkweg duurzaam instandhouden

Recreatie

- Onverharde wegen handhaven (Li-plan Rijssen)
- Fietspad aanleggen (Li-plan Rijssen)

Beplantingen

- Beplantingen bij erven stimuleren
- Boombeplantingen aanleggen
- Herstel Zunasche wal
- Mozaïek van bos, grasland en water

4 Ruimtelijk

- Zichtlijnen/relaties behouden en herstellen
- Nieuwe natuur
- Beekbegeleidende stroken stimuleren
- Grenzen deelgebieden

visie deelgebied volgens het LOP

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De woning, gesitueerd direct aan de Blokkendijk hoort bij het agrarisch erf dat al sinds begin 20e eeuw op deze plek ligt. Het erf ligt op een hogere kop in het land. Van oorsprong bestond het gebied grotendeels uit heide.

Voor de boerderij is een sobere tuin voorzien. Naast de boerderij een vervallen boomgaard met enkel nog een oude peer. Enkele grote elzen en een beuk geven het erf een groen karakter. Gebiedsvreemde beplanting als coniferen schermen de boerderij af. Vanaf de Blokkendijk is de woning nagenoeg niet te zien. Het erf is nooit echt ontwikkeld. De historisch waardevolle boerderij met enkele schuren vormen een ensemble. De minder fraaie en landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Hierbij moet het ensemble wel behouden blijven.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

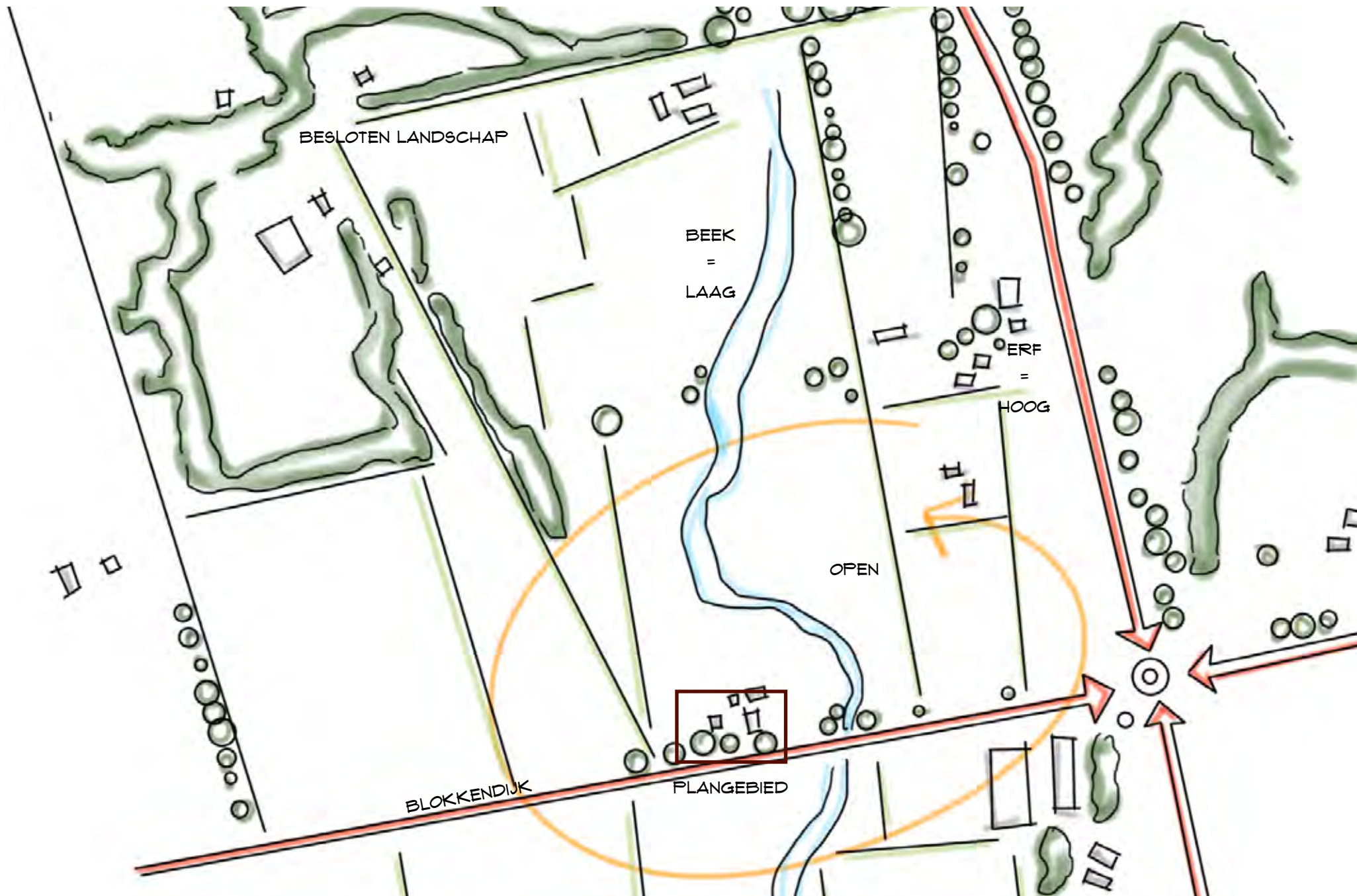
- het erf staat hoger in het landschap en vormt een ensemble met de kenmerken van het heideontginningslandschap. Rechthoek, oriëntatie op de weg en gebouwen die gelijk aan, of haaks op de weg staan;
- veel gebiedsvreemde beplanting op het erf;
- ontsluiting op de Blokkendijk;
- aan beide zijden van de boerderij een (halfverharde) inrit;
- het achtererf met weide is vrij open, de beek is waarneembaar.



te behouden boerderij met schuur



landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- ca. 165 m2 landschapsontsierende bebouwing slopen aan de Blokkendijk 2;
- ca. 930 m2 landschapsontsierende bebouwing slopen aan de Voorbroeksweg 4-4a te Enter ;
- compensatiewoning met bijgebouw aan de Blokkendijk 2;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- privacy op het erf;

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijke goed inpassen van beide erven waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het ontginningsland-schap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jong- heide en broekontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing.

Situering bebouwing:

Het erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakte-

ristiek van het ontginningslandschap. De bestaande inritten blijven behouden. De meest oostelijke wordt de hoofdontsluiting (verhard) aangezien aan deze zijde de voordeur is gesitueerd. De bebouwing blijft met de voorgevel georiënteerd op de weg, dit sluit aan bij de kenmerken van het heideontginningslandschap. De compensatiewoning wordt ten westen van het bestaande erf gepositioneerd. De impact op de omgeving wordt hiermee beperkt omdat hier de te slopen stallen staan. Tevens blijft het erfensemble zo behouden. De compensatiewoning krijgt een eigen ontsluiting op de Blokkendijk. Het bijgebouw en de bestaande hooiberg worden ontsloten middels een centraal erf. Het is kenmerkend op de erven in de nabije omgeving dat alle gebouwen haaks op elkaar staan. Er is daarom gekozen de compensatiewoning met bijgebouw haaks op de Blokkendijk te positioneren. Het erf oogt hierdoor minder massaal en ten westen van de bebouwing blijft het zicht op het achterland bestaan.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Blokkendijk zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om gebiedsvreemde beplanting te rooien, waardoor er meer zicht op de gevel ontstaat. Een esdoornhaag wordt aangeplant om het voorerf op een passende wijze af te schermen. Voor de woning staan drie knotlinden die behouden blijven. Ten oosten van de boerderij stond van oorsprong de boomgaard. Een oude peer getuigd hiervan. Deze peer blijft behouden. Aan de noordzijde op het erf zullen 4 nieuwe hoogstambomen aangeplant worden. Deze geven het erf aan deze zijde een geleidelijke overgang naar de beek. Het vormt een groene overgang zonder dat het erf afgesloten wordt.

De compensatie woning moet aansluiten op het bestaande erf. Middels een bomenrij met onderbeplanting zullen de gebouwen visueel een relatie kennen. Het erf krijgt hiermee de gewenste groene uitstraling. Ook kan er op een juiste manier privacy gecreëerd worden. Langs de eiken is zicht op het achterliggende land. De compensatiewoning heeft geen tuin richting de Blokkendijk maar een sober centraal erf met enkel een beukenhaag om geparkeerde auto's af te schermen. De woning op het oorspronkelijke erf blijft hierdoor het hoofdgebouw van het erf. Samen met de nieuwe opstallen, de bomen en de hagen, vormt het een cluster in het landschap. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Rondom de woning is een tuin voorzien. Hier is ruimte voor de meer culturele beplanting.

Aan de Voorbroeksweg wordt na sloop een bestaande singel versterkt. De beplanting rondom de mestsilo wordt, gezien de slechte staat, verwijderd. Op de plek van de te slopen opstallen zal een eenvoudige dierenweide aangelegd worden. Deze weide wordt afgeschermd met gekloofde eikenhouten palen en grof gaas of glad draad.

4.2. SAMENVATTING

- sloop ca. 1100 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- nieuwe compensatiewoning en bijgebouw onderdanig aan bestaand erf;
- gebiedsvreemde beplanting rooien;
- aanplant gebiedseigen bomen en hagen;
- keren en parkeren op eigen erf.





4.3. SFEERBEELDEN:



sfeerbeeld van een groep zomereiken



sfeerbeeld van hoogstamfruitbomen



sfeerbeeld van een esdoornhaag



verspreid wonen op de hoge delen langs de beek

4.4. BEPLANTINGTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BLOKKENDIJK 2						
BOMEN (IN TUIN)	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	10-12	8 meter	100%	4
	Juglans regia	Walnoot	12-14	-	100%	1
	Tilia tomentosa	Zilverlinde	12-14	-	100%	24
	Quercus robur	Zomereik	12-14	8 meter	100%	20
HAAG (CA 165 M1)	Fagus sylvatica	Beuk	60-80	5 st/m	100%	825
VOORBROEKSWEG 4-4A						
BOMEN	Tilia tomentosa	Zilverlinde	12-14	-	100%	5
	Juglans regia	Walnoot	12-14	-	100%	1
HOUTSINGEL 675 M2	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	30%	200
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	30%	200
	Viburnum opulus	Geldersche roos	60-80	1 st/m2	20%	135
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-80	1 st/m2	10%	68
	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	10%	68

- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



laat plannen groeien



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	29 juni 2017	project	l465
versie	1.0	schaal	1 : 500	door	herbert	bestand	l465-01.vwx

