



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	1503
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	18 mei 2018
Bestandsnaam	1503-001.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	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	lop dorpsrand wierden	4
2.3.	welstandsnota	5
2.4.	beeldkwaliteitsparagraaf'	6
3	HUIDIGE SITUATIE	8
3.1.	erf in het landschap	8
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	11
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	11
4.2.	samenvatting	11
4.3.	sfeerbeelden:	12
4.4.	beplantingtabel	

1 INTRODUCTIE

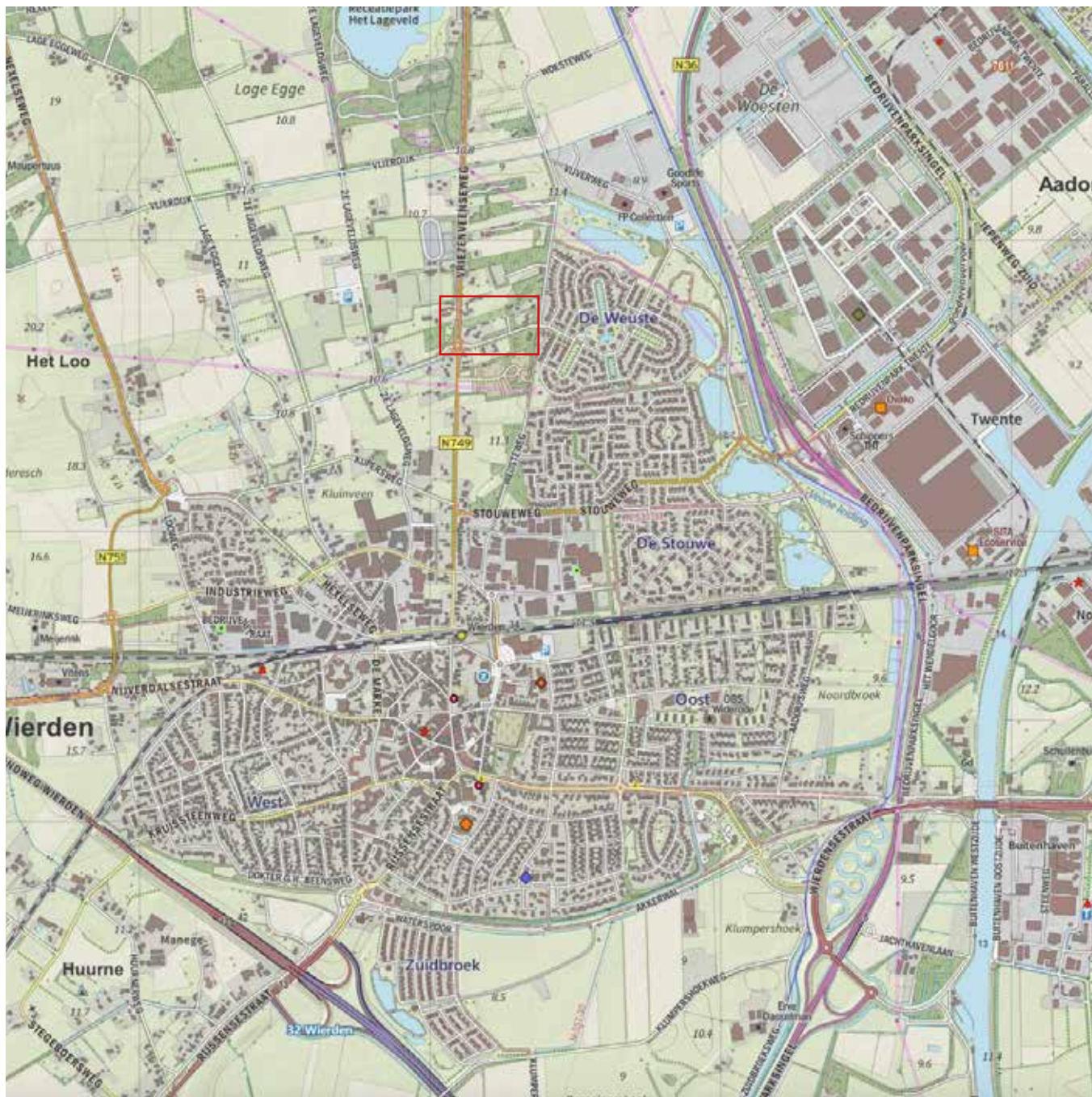
1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Woestendijk ong. te Wierden. Het bestaande terrein is stedenbouwkundig geschikt voor het toevoegen van drie woonkavels. Hiervoor zal op de volgende erven landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden:

- Vossenbosweg 3, Wierden (415m2 sloop)
- Wittenbeltsweg 7, Wierden: (564 m2 sloop)
- Morslaan 14, Enter: (528 m2 sloop)
- Woestendijk 5 Wierden: (195 m2 sloop)
- Kloosterhoeksweg 10 (960 m2 sloop)

De gemeente Wierden wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 2662 m2) en deels door het landschappelijk goed inpassen van de bouwlocatie en de slooplocatie Vossenbosweg 3 te Wierden.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Landschaps- OntwikkelingsPlan en de Welstandsnota Wierden.



locatie plangebied





sloop woestendijk 4 wierden



sloop wittebeltsweg 7 wierden



sloop vossenbosweg 3a wierden



sloop morslaan 14 enter



sloop kloosterhoesweg 10 wierden

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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. Bestaan de 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 gebieds- kenmerken het uitgangspunt.

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.)

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.

Agrarisch cultuurlandschap:

Jonge heide- en broekontginningen

Het gebied ligt in het landschap van de jonge heide- en broekontginningen. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen werden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

2.2. LOP DORPSRAND WIERDEN

Formeel valt het plangebied buiten de omschreven gebieden in het LOP. Wel biedt het aangrenzende deelgebied Dorpsrand een goede basis voor de verdere uitwerking.

Kenmerken

- Onderdeel van stuwwal.
- Kleinschalig 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.).
- Uitbreiding woonwijk Zuidbroek.
- Waterwinning.



Natuurlijke laag Dekzand



Agr. cultuurl. Jonge heideontginning

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.

Bedreigingen

- Meerdere ruimteclaims op het gebied.
- Ontbreken van sterk eigen karakter waarbinnen ontwikkelingen plaatsvinden.
- Gevaar verdwijnen van cultuurhistorische en archeologische waarden.
- Ruimtelijke en functionele relatie met het landschap dreigt verloren te gaan.

Opgaven LOP

- Bieden van een stevige landschappelijke structuur en een sterk eigen karakter waarbinnen verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en handvatten bieden voor diverse ruimteclaims in het gebied.
- Duurzame instandhouding en waar mogelijk versterking van de oude buurtschappen rond Wierden. De buurtschappen vormen de motor voor ontwikkelingen.
- Versterken ruimtelijke en functionele samenhang kern Wierden en buitengebied en stimuleren van recreatief medegebruik van het buitengebied als uitloopgebied voor Wierden en omgeving.

visie deelgebied dorpsrand wierden

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.

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, Wintereik, Winterlinde en Hazelaar.

2.3. WELSTANDSNOTA

Het project valt onder het 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.

bebouwingstypen

De bebouwing op de heuvels stamt uit verschillende tijden. Er zijn rijksmonumenten, waaronder boerderijen van het hallenhuistype (rechthoekige plattegrond) en het dwarshuistype (dwars geplaatst voorhuis), schuren en schaapskooien bij de essen. De bebouwing is redelijk kleinschalig, er zijn veel burgerwoningen waaronder kleine verfraaide arbeidershuisjes. Daarnaast heeft men een groot aantal boerderijen in het landelijk gebied tot woningen verbouwd. Ook is na sloop nieuwbouw gepleegd, waarbij de nieuwe bebouwing varieert in grootte en type: van stadswoning met een eenvoudige plattegrond en een zadeldak, tot nieuwe woningen in traditionele boerenstijl, notariswoningen en grote villa's van één bouwlaag met royale rieten kap.

bebouwingskenmerken

De aard van de bebouwing is zeer divers. Over het algemeen bestaat de agrarische bebouwing uit één bouwlaag met kap. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm, waarbij de goothoogte meestal laag of hoog is, afhankelijk van de bouwtijd van het pand. Naast zadeldaken al of niet met dakkapellen, komen ook wolfseinden voor. Er komen zadeldaken voor, al of niet geknikt met windveren, schild-daken en bij de schuren ook a-symmetrische zadeldaken. Bij gebouwen met woon- en schuurdeel onder één dak is er een duidelijk onderscheid tussen beide functies te herkennen. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen van diverse aardkleurige tinten, soms ook wit geschilderd. De daken zijn bedekt met rode of donkere gebakken pannen, riet of een combinatie hiervan. Schuren zijn van wisselend formaat, opgetrokken uit baksteen. Af en toe bestaan ze ook uit hout of damwandprofiel, afgedekt met een

golfplaten zadeldak. Gevelopeningen zijn licht verticaal of horizontaal, afhankelijk van de bouwtijd. De detaillering is over het algemeen eenvoudig en bestaat voornamelijk uit plinten, witte windveren en houten topgevels. Andere karakteristieke details zijn onder andere gepleisterde plinten, muurankers, sierspanten, uilenborden, segmentbogen, vakwerk van houtskelet, kroonlijsten, windveren, roedeverdeelde ramen en luiken.

Algemene criteria

De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken. Daarnaast zullen er in de onderbouwing van dit plan extra regels opgenomen worden.

Algemene voorwaarden

- De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

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

Massa en vorm

- De oorspronkelijke streekeigen architectonische kenmerken behouden, herstellen en als uitgangspunt nemen voor (vervangende) nieuwbouw.
- Nieuwbouw voegt zich naar bestaande bebouwing op het erf.
- De hoofdvorm van de woning moet bestaan uit een rechthoekige plattegrond of een samenstel van rechthoeken met een kap.

Gevels

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

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

- Natuurlijke en streekeigen materialen en kleuren gebruiken, of materialen die qua uitstraling en detaillering gelijk zijn

- Kunststof beplating, spiegellende en glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan.
- Gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen in donkere aardkleuren (bruin, roodbruin, rood) en/of hout.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze ook in de omgeving voorkomen.
- Bij nieuwbouw is het kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Daken gedekt met rode of donkere pannen, riet of een combinatie hiervan.
- Donkere damwandprofielen of golfplaten zijn alleen bij (agrarische) schuren toegestaan.
- Bij verbouw moet de oorspronkelijke detaillering behouden of hersteld worden.

2.4. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF'

Bij concrete bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gebiedskenmerken en de algemene welstandscriteria voor het deelgebied 1 'Buitengebied' van de Welstandsnota 2014 Wierden. De hiervoor genoemde criteria zijn van toepassing.

Deze Beeldkwaliteitsparagraaf wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld en vormt het toetsingskader voor wat betreft de welstandscriteria.



zicht op het plangebied



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 kavels, direct gesitueerd aan de Woestendijk kennen nog eenzelfde ruimtelijke opbouw. De kavels hebben royale tuinen en kennen een diverse architectuur. Ten noorden van het plangebied zijn de kavels meer onderdeel van een lintbebouwing waarbij de sterke verkavelingsrichting van west naar oost herkenbaar is.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het plangebied is onderdeel van een overgangsgebied van de kern Wierden naar het half open buitengebied;
- veel gebiedsvreemde beplanting op de kavel;
- veel volwassen bomen rondom het gebied;
- bestaande oude schuren worden gesloopt;
- de kavels zullen een sterke onderlinge relatie kennen.



beoogde locaties kavels





4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- ca. 2662 m2 landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Wierden;
- 3 compensatiewoningen met bijgebouwen aan de Woestendijk ong. te Wierden;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- privacy op het erf;

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 2662 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van de kavels waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het kleinschalige landschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jong- heide en broekontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing per kavel;

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 en wordt geleverd middels de sloop van landschapsontsierende bebouwing.

Situering bebouwing:

Het plangebied aan de Woestendijk bestaat momenteel uit een grasveld met aan de straatzijde een laurierhaag met hekwerk. In de wei- de staan drie voormalige agrarische gebouwen. Deze zullen gesloopt worden. De laurierhaag wordt gerooid en het hekwerk opgeruimd.

De kavels vullen het gehele gebied. Het vormt een overgang van de kern Wierden naar het buitengebied. De royale kavels bieden ruimte aan drie vrijstaande woningen met bijgebouwen. De kavels worden ontsloten door twee inritten. Er is gekozen om de woningen identiek te positioneren met een gelijke noklijn, om zo een uniform beeld te laten ontstaan. Enkel de bijgebouwen kunnen gelijk of haaks op het hoofdgebouw worden gepositioneerd. (al dan niet vast aan de woning). De woningen zullen niet gelijk zijn maar moeten wel bij elkaar passen. De omgeving kenmerkt zich door een parkachtig kleinschalig karakter met veel groen in de vorm van volwassen bomen en be- planting op de bestaande erven. De woningen met de bijbehorende kavels zullen hier in moeten passen.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Woestendijk/Vriezenveenseweg 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 bebou- wing. Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om gebiedsvreemde beplanting te rooien, waardoor er meer zicht op de kavels ontstaat. Een lage beukenhaag wordt aangeplant om de ‘voor’ erven op een passende wijze af te schermen en om eenheid te creëren. De bestaande eiken langs de weg blijven behouden. Hierdoor blijft het groene straatprofiel bestaan. De kavels worden onderling eveneens afgeschermd middels een beukenhaag van maximaal 2 meter hoog. Aan de westzijde worden enkele berken voorzien om een groene afscherming tussen de bestaande kavels en de nieuwe te voorzien. Om de bomenrij langs de Woestendijk te

ontzien en een veilige situatie te creëren, is in samenspraak met de gemeente gekozen om de kavels via twee inritten te ontsluiten. Er is ruimte in de gemeentelijke groenstrook gekomen voor de aanleg van de inrit voor ontsluiting van de twee oostelijk gepositioneerde woningen. Dit komt doordat een eik in de groenstrook deze winter is gekapt. Deze eik had een behoorlijke stormschade en was niet duurzaam te behouden. De keuze voor de verharding moet in af- stemming gemaakt worden met de materialisering van de architec- tuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten voorkomen worden. De kwaliteitsimpuls wordt ingevuld door het slopen van landschap- ontsierende bebouwing. Op één slooplocatie na (de Vossenbosweg 3a) zullen de overige vrijgekomen locaties ingezaaid worden met gras. Hier wordt geen nieuwe beplanting aangebracht. Aan de Vos- senbosweg zal naar wens van de bewoners, een nieuwe bomenrij rondom het erf aangeplant worden om het bestaande agrarische bedrijf landschappelijk beter in te passen. Op de volgende pagina is hiervoor een beplantingsplan opgenomen.

4.2. SAMENVATTING

- **sloop ca. 2662 m2 landschapsontsierende bebouwing;**
- **aan de Vossenbosweg 3a een bomenrij aanplanten om de te behouden stallen af te schermen;**
- **nieuwe compensatiewoningen en bijgebouwen op royale kavels aan de Woestendijk;**
- **gebiedsvreemde beplanting rooien;**
- **hekwerk opruimen;**
- **herstellen laanbeplanting Woestendijk;**
- **aanplant gebiedseigen bomen en hagen op de kavel.**



4.3. BEPLANTINGSTABEL:

•	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
VOSSENBOSWEG 3A	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte Els	14-16	8 meter	100%	21
	<i>Betula pendula</i>	Ruwe Berk	12-14	6-10 meter	100%	12
WOESTENDIJK ONG.	<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk	14-16	verschillend	100%	5
	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	14-16	8 meter	100%	12
HAAG	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	60-80	5 st/m	100%	n.t.b.

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- 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.



rij berken



beukenhagen



bomenrij van zomereiken



laat plannen groeien



INPASSING 3 KAVELS WOESTENDIJK ONG. WERDEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien

www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno	formaat	datum	project
1 (3)	a3	3 okt. 2017	1503
versie	schaal	door	bestand
1.0	1 : 1000	herbert	1503-01.vwx

AANPLANT VAN BERKEN MET
HAAG VAN BEUK

TE SLOPEN OPSTALLEN

AANPLANT DRIE ZOMEREIKEN

AANPLANT BEUKENHAAG MAXIMAAL 2 METER HOOG

WONING 1

WONING 2

WONING 3

BEUKENHAAG MAX. 1 METER HOOG

0 10 15 20 25 30 35 M

