

An aerial photograph of a residential neighborhood with various house roofs. A large, semi-transparent red circle is overlaid on the right side of the image. The background has a fine, diagonal hatching pattern.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Ypeloschoolweg 8 Wierden



erfontwikkelaar

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

1886

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

11 augustus 2020

Bestandsnaam

1886-01.indd

Aantal pagina's

13

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	gemeente wierden	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting	10
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11

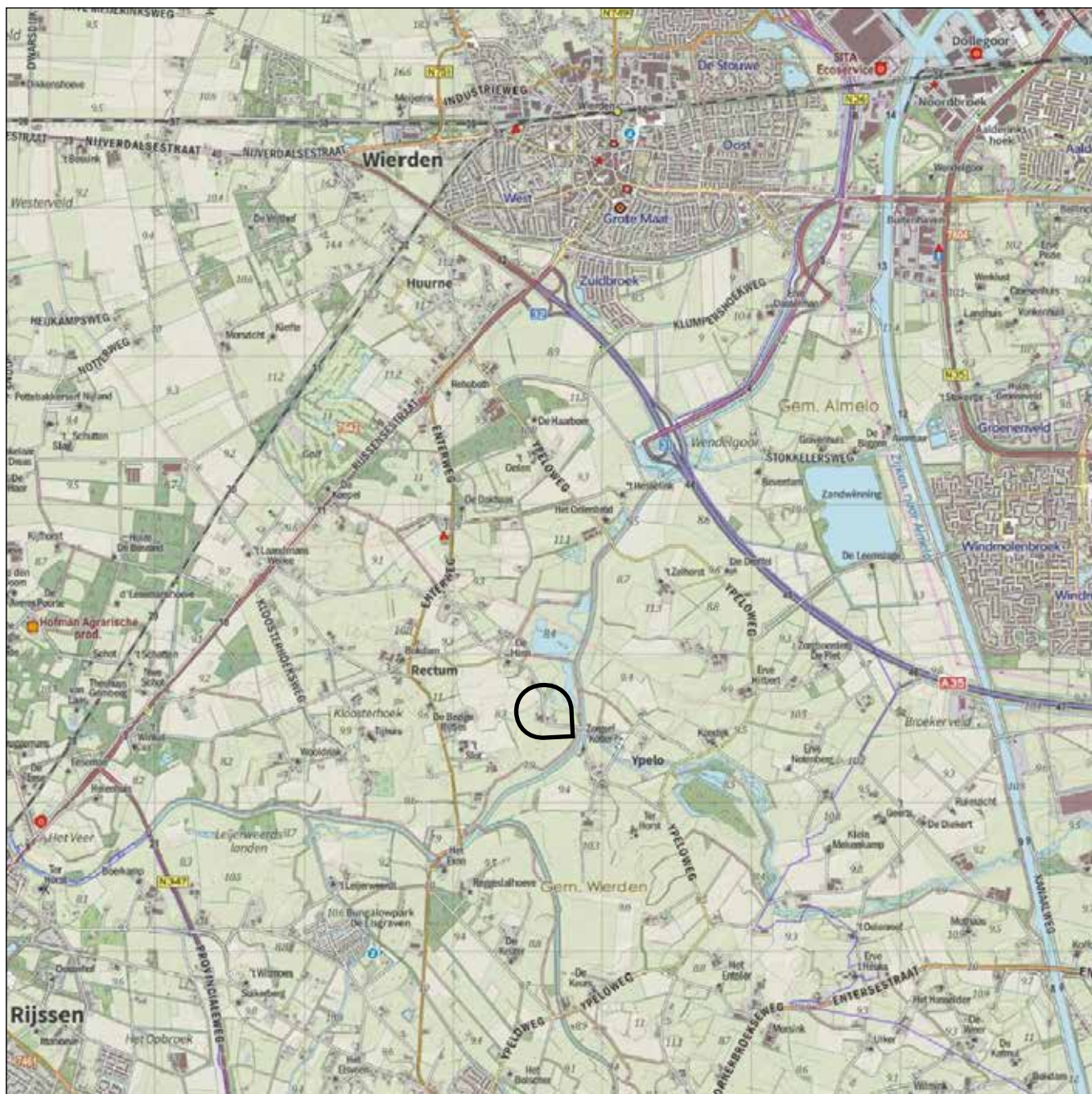
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Ypeloschoolweg 8 te Wierden. Initiatiefnemers willen op deze locatie de voormalige agrarische bebouwing slopen en gebruik te maken van de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden' in combinatie met 'Ruimte voor Maatwerk'. Op het erf bevinden zich twee voormalige agrarische schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 130 m². Het is de wens om op het perceel aan de Ypeloschoolweg 8 een compensatiewoning te realiseren. Hiervoor worden sloopmeters van de Eusinkweg 9 en van de Kregtenweg 1 te Notter overgeheveld naar de Ypeloschoolweg 8. Hiervoor gelden strikte voorwaarden. In voorliggend geval wordt voldaan aan de voorwaarde dat de toekomstige bewoners van een compensatiewoning een sociaal – maatschappelijke binding hebben met de bouwlocatie.

Respectievelijk wordt er 620 m² en 500 m² aan sloopmeters overgeheveld naar de Ypeloschoolweg 8 voor het bouwrecht van een compensatiewoning

De gemeente Wierden wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt.

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





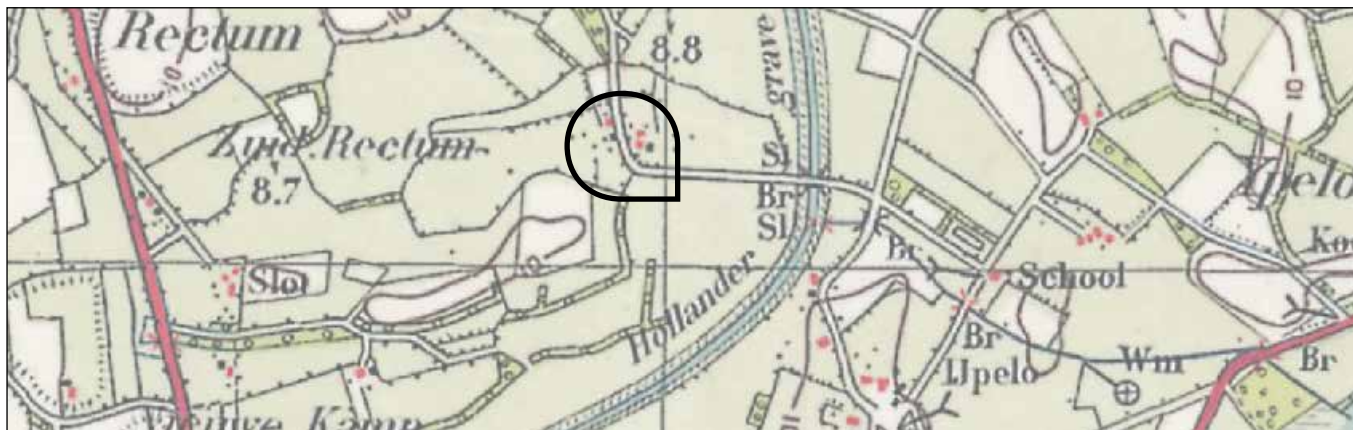
Een voorwaarde voor het toevoegen van een compensatiewoning is dat het moet aansluiten op een bestaande bebouwingsstructuur. Het zoekgebied ligt op het achter erf waarmee het landschapelijk goed ingepast kan worden aansluitend op de bestaande structuur.



Een compensatiewoning komt normaliter op de plek waar je sloopt. Hiermee blijft de impact op de omgeving beperkt en kan het oorspronkelijke erf behouden blijven.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

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. 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.

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

De laag van de beleving

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-beukenbos-

sen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

Oude Hoevenlandschap

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

2.2. GEMEENTE WIERDEN

Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied aan de Ypeloschoolweg valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in gebied 6 Beekdalen van de Regge

Kenmerken

Middenregge: dal ingesneden in het landschap, duidelijke steilranden en begrensd.

Eksosche Aa: dal niet sterk begrensd, Regge bedijkt.

Bovenregge: overstromingsvlakte, matenlandschap, vanoudsher met veel beplanting (els, wilg).

Kwaliteiten

Herkenbare beekdalranden, met name Middenregge.

Ecologische betekenis als verbindende ader.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Ontwikkelingen

Realisering Reggevisie, Stadsregge, Doorbraak en ontwikkeling tot robuuste ecologische verbindingszone.
Natuurontwikkeling/natuurbouw grenzend aan de Regge.

Kansen

Landinrichtingsplan Rijssen en Uitwerkingsplan Enter: bij mensen aan tafel zitten en er wordt in het landschap geïnvesteerd.
Groenblauwe diensten

Bedreigingen

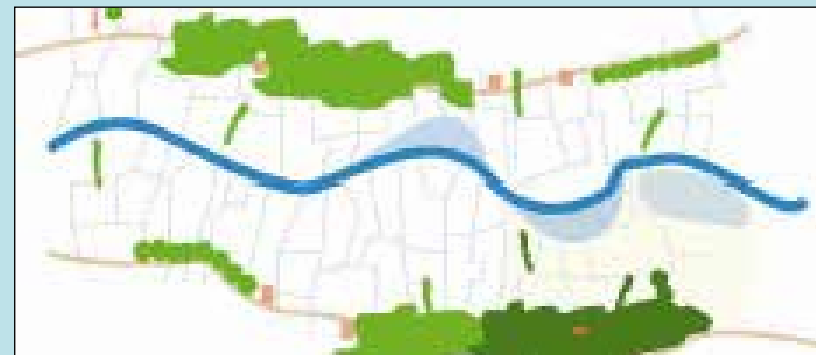
Beperkte mogelijkheden voor de realisering van de begrensde natuur.
Versnippering door particuliere weiltes ten oosten van Enter.

Opgaven LOP

Behouden en versterken van de beekdalranden.

Het beeld hiernaast vormt de referentie voor het gewenste landschappelijke beeld; een half-open natuurlijk beekdal met extensieve hooi- en weilanden. De beekdalranden langs de Midden Regge en de Eksosche Aa zijn versterkt met beekdalrandbeplantingen.

Toe te passen beplantingssoorten zijn: Haagbeuk, Hazelaar, Zomereik (hoofdboomsoorten drogere delen), Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten nattere delen).



sfeerbeeld beekdal

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het plangebied ligt relatief open langs de Eksosche Aa. Deze watergang is aangewezen als ecologische verbindingzone en als zodanig een onderdeel van een stelstel van verbindingen tussen de beekdalen in Noordoost Twente en het stroomgebied van de Regge. Recent is deze heringericht waarmee in de gewenste ecologische en recreatieve functie wordt voorzien. Ondermeer natuurlijke oevers en poelen zijn aan de noordzijde van het erf gerealiseerd. De watergang kent hier een rijke oeverbegroeiing van riet en moerasplanten afgewisseld met opgaande beplanting van berk en els. In de loop der jaren zijn in het gebied singels, bomenrijen verloren gegaan. Aan de Ypeloschoolweg staan verschillende opstallen en gebouwen. De omgeving kenmerkt zich door de karakteristieke kleinschalige structuur van lijnvormige elementen.

Het erf waar de compensatiewoning aan toe wordt gevoegd bestaat uit twee woningen (boerderij en modern landelijke woning) met enkele opstallen. Één schuur die aan de noordzijde staat zal gesloopt worden. De overige opstallen blijven behouden. Het erf is compact en ligt in de hoek van de weg. Aan de westzijde is een agrarisch bedrijf aanwezig. Tesaamen vormt het een cluster van gebouwen in het half open landschap waartussen de Ypeloschool ligt.

Op het erf staan enkel (fruit-) bomen en berken. De tuin wordt afgeschermd middels een beukenhaag. De verhouding groen met gebouwin is voor dit type landschap goed in verhouding.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

het erf ligt in het beekdal, de diversiteit in richtingen, doorkijken en hoogteverschil maken dit landschap zachte grens erf naar omliggende landschap, gebouwen zijn deels te zien, enkel bomen en hagen op het erf; diversiteit aan landschapselementen
onaangetaste vrij kleinschalige en waardevol landschap
het erf vormt tesaamen met die van de bureen een cluster van gebouwen in het landschap.
ontsluiting op de Ypeloschoolweg.



bestaande woning



te slopen schuur en locatie compensatiewoning

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

Sloop landschapsontsierende bebouwing aan de Eusinkweg en de van Kregtenweg (resp. 620 m² en 500 m²)
compensatiewoning met bijgebouw ten noorden van het bestaande erf aan de Ypeloschoolweg 8

Uitgangspunten gemeente:

sloop min. 850 m² landschapsontsierende bebouwing;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het kleinschalige beekdallandschap;
enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Oude Hoevenlandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.3 nader toegelicht

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoning en bijgebouwen

Het erf aan de Ypeloschoolweg is momenteel landschappelijk goed ingepast. Op het erf staat één schuur die gesloopt zal worden. De overige gebouwen worden niet als landschapsontsierend aangemerkt en zullen behouden blijven. Daarnaast zal er ten noorden van de bestaande woning, dat nu deels erf/weide is, een compensatiewoning gebouwd worden.



Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
2. Bestaande woning
3. Compensatiewoning
4. Bestaande inrit
5. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
6. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
7. Nieuw aan te planten bomenrij van Zwarte Els en Ruwe Berk
8. Nieuw te bouwen bijgebouw op plek te slopen schuur



Deze locatie sluit het beste aan op de landschappelijke structuur en de erfindeling. Een alternatief is de westzijde van het erf. Dit is echter landschappelijk niet wenselijk aangezien hier de openheid en het zicht op het landschap verstoord zou worden. Indien de woning aan de noordzijde gerealiseerd wordt zal dit minder het landschap aantasten. Het blijft ruimtelijk meer een onderdeel van de bestaande erven. Ook wordt de openheid van het landschap minder aangetast en kan beter aangesloten worden op bestaande elementen op het erf. (zoals bijgebouwen/fruitbomen verharding etc.) De verschijning van de compensatiewoning moet aansluiten op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving en wordt getoetst aan de welstandsnota. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grensen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen en anderzijds middels een afgewogen positionering van de woning en het bijgebouw. Hiermee blijft de eenheid op het erf behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek met privacy.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de diversiteit van het landschap te behouden en te versterken. Dit wordt bereikt door het toevoegen van bomen op het erf waarmee enerzijds wel het zicht op het erf behouden blijft maar ook de volumes verzacht worden. Het is kenmerkend in het oude hoevenlandschap dat gebouwen een onderdeel vormen van het landschap.

De erven langs de Ypeloschoolweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek van het landschapsontwikkelingsplan. Dit houdt in dat over het algemeen bebouwing verspreid in het landschap staat en dat de erven halfopen zijn. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing.

Om enige privacy te behouden is gekozen om het bijgebouw zo te positioneren dat deze als afscherming dient. Hiermee worden de kavels op een passende wijze afgeschermd en blijft het erf compact. De westelijke grens van het erf wordt afgeschermd met een transparante bomenrij van berk en zwarte els. Hiermee ontstaat er een passende overgang van het erf naar het open landschap. Op de oostgrens van het erf is gekozen om fruitbomen toe te voegen. Hier staan reeds enkele oude waardevolle fruitbomen en tesamen vormen ze na realisatie een fruitgarde.

Het erf wordt ontsloten via de bestaande inrit.

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 en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING

sloop landschapsontsierende bebouwing op drie erven;
realisatie erfensemble dat aansluit op de bestaande groenstructuur;

positie woning met bijgebouw zorgt ervoor dat het erf compact blijft en zichtlijnen behouden blijven;
er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden
berken en elzen op de oostelijke erfgrans;

hoogstamfruitbomen tussen bestaande fruitbomen als afscherming van de westzijde van het erf
ontsluiting erf gezamenlijke bestaand inrit

4.3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op een bestaand erf. Deels wordt gebouwd op een plek waar al wat staat. Het woonvlak neem hierdoor beperkt toe. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Wierden neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van oude stallen elders.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Ook is er een maatschappelijk belang. Middels de sloop van de landschapsontsierende opstallen zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren landschapsontsierende bebouwing.

Legenda

1. Nieuw aan te planten Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 1 stuks
Eindbeeld solitaire boom
2. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen -
Malus/Pyrus/Prunus HO
Plantafstand min. 6-8 (m) Aanplantmaat 12-14
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een fruitgaarde
3. Nieuw aan te planten bomenrij van:
Zwarte Els - *Alnus glutinosa* Aanplantmaat 14-16
Ruwe Berk - *Betula pendula* Aanplantmaat 14-16
Totaal 2 Ruwe Berk en 1 Zwarte Els
Eindbeeld een bomenrij

- Indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar met voertuigen rijdt, dient deze beplanting altijd te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone
- bomen altijd voorzien van twee boompalen en een gietring



erf



Legenda

- 1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
- 2. Bestaande woning
- 3. Nieuw te bouwen bijgebouw
- 4. Compensatiewoning
- 5. Bestaande inrit
- 6. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
- 7. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
- 8. Nieuw aan te planten bomenrij van Zwarte Els en Ruwe Berk
- 9. n.v.t.



project	1886	bestand	1886-eip-1vwX
datum	11 aug. 2020	door	herbert
formaat	A3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Legenda

1. Nieuw aan te planten Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 1 stuks
Eindbeeld solitaire boom
2. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen -
Malus/Pyrus/Prunus HO
Plantafstand min. 6-8 (m) Aanplantmaat 12-14
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een fruitgaarde
3. Nieuw aan te planten bomenrij van:
Zwarte Els - *Alnus glutinosa* Aanplantmaat 14-16
Ruwe Berk - *Betula pendula* Aanplantmaat 14-16
Totaal 2 Ruwe Berk en 1 Zwarte Els
Eindbeeld een bomenrij



project	1886	bestand	1886-ep-1vwX
datum	11 aug. 2020	door	herbert
formaat	A3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0