

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

‘Rood voor Rood - Hofman - Nijverdalsestraat te Wierden’



.....
Ruimtelijk Kwaliteitsplan laatst gewijzigd op 05 juni 2020

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

‘Rood voor Rood - Hofman - Nijverdalsestraat 137 - 139 te Wierden’

Opdrachtgever:

Adres Hofman Projecten B.V.
 Contactpersoon: R. Hofman
 Nijverdalsestraat 141
 7642 LD Wierden

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres Ootmarsumsestraat 133
 7634 PN Tilligte
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133
 7634 PN Tilligte
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
 +31 (0)541 527 007
Email info@borgerinkgroendesign.nl
Website www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2020 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een
geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige
wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere
manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van
Borgerink Groendesign.

Inhoud



1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Provinciaal beleid - omgevingsvisie	5 - 6
3.	Gemeentelijk beleid	
3.1	Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Wierden	7
3.2	Welstandsnota 2014	8
4.	Huidige situatie	
4.1	Het erf + gebouwen aan de Nijverdalsestraat 137 - 139	9
4.2	Bestaand groen	9
5.	Extra slooplocatie	
5.1	Omschrijving slooplocaties Nijverdalsestraat	10
5.2	Extra slooplocatie 1 - Rijssensestraat 107	10
5.3	Extra slooplocatie 2 - Enterweg 18a	10 - 11
5.4	Extra slooplocatie 3 - Kolonieweg 1	11
6.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	
6.1	Erfontsluiting	12
6.2	Erfindeling	12
6.3	Bestaande groenstructuur uitbreiding	12
6.4	Berging water op het perceel	12
6.5	Nieuwe landschappelijke inpassing	13 - 14
6.6	Landschappelijke inpassing Rijssensestraat	14
6.7	Landschappelijke inpassing Enterweg	15
6.8	Landschappelijke inpassing Kolonieweg	15
Bijlage - Landschapsontwerpen 4 locaties		

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De initiatiefnemer - Hofman Projecten B.V. - is voornemens om de 2 bestaande woningen te gaan slopen en verder van de weg af weer opbouwen. De Rood-voor-Roodregeling maakt het mogelijk om middels sloop elders een tweetal extra woningen op de beide percelen te bouwen. Wij zijn door de initiatiefnemer gevraagd om de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het erf aan de Nijverdalsestraat 137 - 139 landschappelijk in te passen.

De gemeente Wierden wil meewerken middels de Rood voor Rood regeling. Wij hebben hiervoor een Ruimtelijk Kwaliteitsplan en landschapsontwerp opgesteld. Het erf wordt landschappelijk ingericht. De uitwerking inclusief onderbouwing wordt in dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan uitgelicht.



Figuur 2. Het erf ligt direct langs de Nijverdalsestraat



Figuur 1. Plangebied - ten westen van Wierden



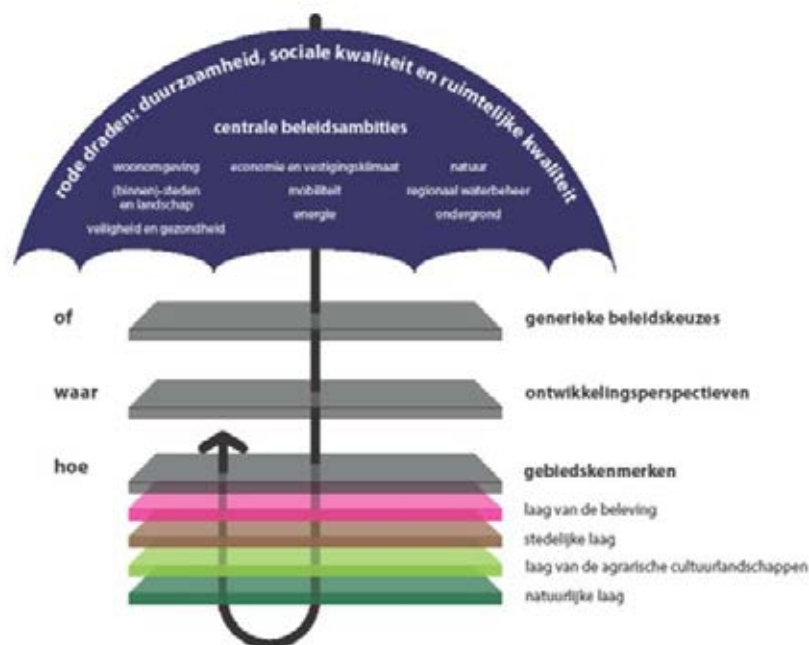
Figuur 3. Luchtfoto van het erf - alle schuren en woningen worden gesloopt

2. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal: 1. Of – generieke beleidskeuzes 2. Waar – ontwikkelingsperspectieven 3. Hoe – gebiedskenmerken. Bij een initiatief wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook “of”, “waar” en “hoe” een ruimtelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Dus bij een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. In



Figuur 4. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleidsen kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.



Figuur 5. Ontwikkelingsperspectieven

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld.

Ruimtelijke kwaliteit is veelomvattend en is verweven met duurzaamheid en sociale kwaliteit. Op de schaal van Overijssel zie je ruimtelijke kwaliteit vooral terug in gevarieerde landschappen en in verscheidenheid aan streken, steden en dorpen. Het maakt Overijssel aantrekkelijk en zorgt er voor dat je er thuis kunt voelen. Om het Ruimtelijk Kwaliteitsplan goed aan te laten sluiten op het landschap wordt er goed gekeken naar het type landschap waarin het plangebied zich vindt. Het inrichtingsvoorstel voldoet aan de kwaliteitwensen- en eisen van het landschap, waardoor er een kwaliteitsslag wordt geleverd.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De natuurlijke laag - zie figuur 6 - waarop de planlocatie zich bevindt kan omschreven worden als “Jonge heide- en broekontginningslandschap”.

Een korte omschrijving:

Oorspronkelijk bestond het landschapstype uit 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 de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



Figuur 6. Natuurlijke laag



Figuur 7. Laag van agrarisch cultuurlandschap

3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Wierden heeft, in navolging op het rijksbeleid, gekozen om de belangen van haar buitengebied te verankeren in een Landschapsonwikkelingsplan (LOP). In dit hoofdstuk wordt naast het geldende LOP ook de Welstandsnota besproken.

3.1 Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Wierden

Het plangebied - Nijverdalsestraat 137 - 139 - valt in het deelgebied "Dorpsrand Wierden".

Kenmerken

- * Onderdeel van stuwwal.
- * Kleinschalig landschap van bossen, erven en singels.
- * Scherpe rand van de kerk 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
- * Aanleg RW35/36
- * Waterland Wierden (gebiedsuitwerking reconstructie Zuidwest-Twente)
- * Waterwinning

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.
- * Barrierewerking door doorsnijding door diverse wegen. Ruimtelijke en relatie met het landschap dreigt verloren te gaan.
- * Beperkingen landbouw door kleinschaligheid en versnippering.
- * Grondwaterdaling i.h.k.v. ontwikkeling nieuwbouwwijk Zuidbroek.

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.
- * Behoud karakteristieke (resterende) openheid en steilranden van Loonderesch en van bijbehorend ensemble van bebouwing en beplanting.
- * Versterken ruimtelijke en functionele samenhang kern Wierden en buitengebied (bijvoorbeeld versterken netwerk van wandel- en van het buitengebied als uitloopgebied voor Wierden en omgeving).



Figuur 8. Deelgebied "Dorpsrand Wierden"

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De ambitie van de gemeente Wierden is om met het welstandsbeleid de kwaliteit van het ruimtelijk beeld van Wierden op z'n minst te behouden en liefst te vergroten. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Wierden.

Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen. Elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde. Bovendien heeft dit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Wierden. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten. Opdrachtgevers en ontwerpers worden in een vroeg stadium geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Gebiedskenmerken

De grootste heideontginning ten westen van Wierden is in vier landschappen met ieder een eigen karakter gedeeld.

Ten zuiden van de spoorlijn / N35 zijn op de dekzandkoppen van de ontgonnen heide boerderijclusters ontwikkeld, deels van de weg af, met akkers en weiland, omgeven door houtwallen. Het oorspronkelijk open landschap is daardoor kleinschaliger geworden, met een onregelmatige verkaveling in brede stroken en blokken.

Het westelijke Notterveld is met naaldbossen ingeplant, afgewisseld door een enkel erf met enkele open kavels. Zandpaden zijn in het gebied nog altijd belangrijke ontsluitingen. Na de Tweede Wereldoorlog is het noordoostelijke deel van Huurnerveld en het Wierdensche Veld ontgonnen met een rationele strokenverkaveling en enkele nieuwe boerderijen, die als groene oases in het open landschap liggen. Het westelijke deel van Huurnerveld en het Notterveld wordt gevormd door een open heidenatuurgebied zonder bebouwing.

Bebouwingstypen

In tegenstelling tot de woningen en gebouwen in de overige landschappen in Wierden, de bebouwing in de "Heideontginningen" relatief jong, en heeft veelal een agrarische functie.

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, schilddaken en bij de schuren ook a-symmetrische zadeldaken. Bij gebouwen met wonen 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.

Welstandscriteria

Algemene criteria

- * 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.

4. Huidige situatie

4.1 Het erf + gebouwen aan de Nijverdalsestraat 137 -139

Op de twee percelen aan de Nijverdalsestraat staan twee woningen direct aan de straat. Een boerderij met bakhuis uit 1908 en een woning uit de jaren '30. Achter deze woning staan een aantal opstallen die in het verleden dienden als hondenkennels/dierenopvang. Het geheel inclusief de voormalige tuin is verwaarloosd. De Nijverdalsestraat met het dagelijkse verkeer is nadrukkelijk aanwezig tijdens het planbezoek.

4.2 Bestaand groen

Een grote beukenboom is een beeldbepalend element achter de gebouwen. Het perceel is omringt met landbouwgrond van de eigenaar. Hierop staan een aantal grote eiken. Het omringende landschap is vrij kleinschalig. Er zijn mooie doorzichten onder eikenrijen, onder andere richting het grote agrarische bedrijf ten westen van het perceel.



Figuur 9. Links op de foto de te behouden groene beuk en rechts 1 van de te slopen woningen.



Figuur 10. Aanwezige bomenrijen - inlandse eiken - rondom de ontwikkelingslocatie.



Figuur 11. Doorzicht achterzijde perceel naar het zuidwesten.

5. Extra slooplocatie

Om aan de Nijverdalsestraat twee extra woningen te mogen plaatsen dient er elders nog ruim 2.100 m² aan gebouwen extra gesloopt te worden. In dit hoofdstuk worden de 4 extra slooplocaties in woord en beeld toegelicht.

5.1 Omschrijving sloopmeters Nijverdalsestraat

Op de beide erven staan een aantal vervallen schuren/opstallen die we mee mogen nemen in de optelling van de sloopmeters. In de onderstaande figuur zijn de te slopen schuurtjes weergegeven. In totaal gaat het om 274 vierkante meter.



Figuur 12. Overzicht te slopen opstallen Nijverdalsestraat 137 - 139

5.2 Extra slooplocatie 1 - Rijssensestraat 107 Wierden

Aan de Rijssensestraat 107 wordt een aantal schuren gesloopt. In figuur 13 staat een overzicht van de te slopen opstallen. Het gaat in totaal om 338 m².

Schuur 1 5,6 x 15,5 m¹ = 87m²
Schuur 2 10 x 15,5 m¹ = 155m²
Stalen kapberg 1 = 48m²
Stalen kapberg 2 = 48m²



Figuur 13. Overzicht te slopen opstallen Rijssensestraat 107

5.3 Extra slooplocatie 2 - Enterweg 18a Wierden

Aan de Enterweg 18a in Wierden wordt een gemetselde loods gesloopt. De muren, fundering en poeren zijn gemetseld, staanders zijn omsloten met pvc buis en volgegoten met beton. Vloeren van beton / betonplaten, er is een houten verdiepingsvloer aanwezig. Op het dak van de loods en aangebouwde afdakje liggen asbestverdachte golfplaten met nokstukken, deze zijn op de loods afgeschermd d.m.v. isolatieplaten. Spanten zijn van metaal. Dit opstal zal gesloopt worden. Het gaat hier om een schuur met een afmeting van 43.00 x 12.50 meter (537m²).

5.4 Extra slooplocatie 3 Kolonieweg 1 Hoge-Hexel

Aan de Kolonieweg 1 worden een aantal opstallen gesloopt. De initiatiefnemer neemt 951 m² af aan sloopmeters. In het onderstaande overzicht de te slopen opstallen (3).



Figuur 15. Overzicht te slopen opstallen Kolonieweg 1 te Hoge-Hexel.

Totaaloptelling sloopmeters.

* Nijverdalsestraat 137/139:	274 m ²
* Rijssensestraat 107:	338 m ²
* Enterweg 18a:	537 m ²
* Kolonieweg 1:	951 m ²

Totaal te slopen gebouwen: 2.100 m².



Figuur 14. Overzicht te slopen opstallen Enterweg 18a te Wierden.

6. Ruimtelijk Kwaliteitsplan

In dit hoofdstuk worden de landschappelijke inpassingen toegelicht van de locatie waar de compensatiewoningen worden gebouwd én van de slooplocaties. Tot en met hoofdstuk 6.5 wordt de Nijverdalsestraat 137-139 beschreven. Vanaf hoofdstuk 6.6 de slooplocaties.

6.1 Erfontsluiting

Voor de ontsluiting van de vier kavels wordt er één toegangsweg gehanteerd. Deze weg komt te liggen in het midden van het perceel waarna de ontsluitingsweg ongeveer in het midden van het perceel wordt afgesplitst naar de vier woningen. Op deze wijze wordt er een één erfensemble gecreëerd. De toegangsweg wordt voorzien van een klinkerverharding.



Figuur 16. Ontsluitingsweg wordt voorzien van klinkerverharding.

6.2 Erfindeling

De bestaande woningen worden na te zijn gesloopt ongeveer 15 meter naar achteren op het perceel herbouwd. De twee compensatiewoningen worden achterop het erf gebouwd. Van belang is dat er een compact erf ontstaat. Dit is gewenst vanwege het behoud van karakter van het agrarisch landschap en vanwege de nabijheid van andere erven/woningen. Om een compact en rustig erf te creëren moet er worden gezocht naar creatieve oplossingen. Er wordt voorgesteld om de te herbouwen woning (nr. 137) tezamen met de compensatiewoning in één lijn te positioneren. Op deze wijze ontstaat er rust op het erf en is de impact/aantasting voor het landschap minder groot. Zo kan een mooi erf met een variatie aan volumes en kapvormen ontstaan.



Figuur 17. Overzicht erfindeling - één erfensemble.

6.3 Bestaande groenstructuur uitbreiden

Het groene karakter van het landschap rondom de N35 is belangrijk om te behouden. De aanwezige bomenrijen zijn belangrijke landschapselementen die zelfs plaatselijk versterkt kunnen worden door de aanplant van onderbeplanting met streekeigen struiken. Middels de aanplant van nieuwe bomen op én rondom het erf worden deze landschapselementen uitgebreid en het groene karakter van het erf versterkt.

6.4 Berging water op het perceel

Het hemelwater afkomstig van de daken van de schuren en woningen wordt op een natuurlijke wijze geïnfiltreerd in de bodem. Op een natuurlijke wijze kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Deze ruimte wordt gezocht in de tuinen én op de agrarische percelen rondom. De berging is ruim voldoende om piekafvoeren in de toekomst eveneens op te kunnen vangen.

6.5 Nieuwe landschappelijke inpassing

In deze paragraaf wordt het erfinrichtingsplan per toegepast landschapselement toegelicht.

De aanplant van een zichtsingel (element 1) moet ervoor zorgen dat de verplaatste woning (nr. 139) privacy heeft. Daarnaast zorgt deze houtsingel voor een groene omkadering van het erf.



Figuur 18. Illustratie zichtsingel.

De haag (element 3) aan de voorzijde van de woning tezamen met de aanplant van de 2 walnootbomen (element 2) in de haag zorgen voor een groen aanzicht op het erf. De verlenging van de bergingssloot zorgt voor een fysieke perceelsgrens.

Een aanplant van een solitaire inlandse eik op de hoek van het perceel zorgt - komende vanuit Wierden - voor een groen aanblik op het erf. De hagen met de genoemde bomen creëren een groene voorzijde van het erf. De bestaande beuk zal in eerste instantie zorgen voor een groene massa tussen de 2 verplaatste woningen.

Centraal op het erf, daar waar de toegangsweg zich vertakt naar de woningen op het erf, worden een tweetal lindebomen (element 5) aangeplant.

Bij de indeling van het erf is het van belang dat er een compact en rustig erf ontstaat zonder al te veel losstaande woningen. De bomengroep (element 6) zorgt voor een groene aankleding van de 2 woningen met het tussenliggende bijgebouw. De lengte van het dakoppervlak en aanzicht - vanaf de Nijverdalsestraat - op de zijgevels wordt door de inpassing van de bomen verzacht. De bomen zorgen voor een groene koppeling tussen de beide woningen en het bijgebouw.



Figuur 19. Illustratie lindebomen.

De houtsingel (element 7) ten westen van het erf zorgt tezamen met de eerder besproken zichtsingel (element 1) voor een groene inkleding van het perceel. Daarnaast zorgt de houtsingel eveneens voor privacy tussen de voorste én de achterste percelen. Vanaf de woningen ontstaan er op deze wijze ook eigen zichtlijnen naar de omgeving. Toepassing van de solitaire bomen op het erf (element 8) eveneens staande in de houtsingel zorgen voor een groene massa én versterken de reeds aanwezige bomen in de directe omgeving.

Een hoogtam fruitboomgaard zorgt voor een groene koppeling tussen de beide compensatiewoningen én een groene landschappelijke overgang naar de agrarische percelen. De achterzijde van de zuidelijke compensatiewoning is eveneens de 'harde' grens van het perceel naar het agrarische land.



Figuur 20. Illustratie houtsingel



Figuur 21. Een hoogtam fruitboomgaard wordt aangeplant aan de achterzijde van het perceel

6.6 Landschappelijke inpassing Rijssensestraat 107

De landschappelijke inpassing in figuur 22 en bijgevoegd als bijlage laat zien dat na de sloop van de opstallen de gronden omgevormd worden naar tuin.



Figuur 22. De kavel wordt omgevormd naar groen.

6.7 Landschappelijke inpassing Enterweg 81

Na de sloop van de grote schuur - 537 m² - en het minimaliseren van erfverharding zal het perceel ingezaaid worden en omgevormd worden naar grasland.



Figuur 22. De zuidelijke schuur wordt gesloopt.

6.8 Landschappelijke inpassing Kolonieweg

Aan de Kolonieweg zal veel landschapsontsierende gebouwen gesloopt gaan worden. Het oppervlak aan erfverhardingen zal ook kleiner worden, zie figuur 23 en het landschapsontwerp in de bijlage.



Figuur 23. De landschapsontsierende schuren worden gesloopt (nr. 4) en omgevormd naar grasland.

Bijlage

In de bijlage zijn de onderstaande landschapsontwerpen opgenomen.

Ontwikkelingslocatie compensatiewoningen:

- * Nijverdalsestraat 137/139 Wierden

Slooplocaties

- * Rijssensestraat 107 Wierden

- * Enterweg 18a Wierden

- * Kolonieweg 1 Hoge Hexel



Figuur 22. Landschapontwerp Nijverdalsestraat 137 - 139 te Wierden



Te slopen schuren:
338 m2



Gefabriceerd door
Laatste gewijzigd op
Datum
Paginaformaat
Schaal

Niels Borgerink

10-05-2020

26-04-2019

A3 liggend

1 : 600

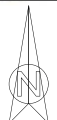


Project
Slooplocatie tbv RvR Hofman
Planlocatie
Rijssensestraat 107 te Wierden

Bezoekadres/Postadres:
Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte

Contact:
Telefoon: (0541) 725 005
Mobiel: (06) - 531 988 54
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
www.borgerinkgroendesign.nl



		Project Slooplocatie tbv RvR Hofman
		Planlocatie Enterweg 18a te Wierden
Getekend door Niels Borgerink		
Laatste gewijzigd op 10-05-2020		
Datum 26-04-2019		
Paginaformaat A3 liggend		
Schaal 1 : 400		
Bezoekadres/Postadres: Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte		
Contact: Telefoon: (0541) 725 005 Mobiel: (06) - 531 988 54 E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl www.borgerinkgroendesign.nl		

Toelichting

Het voormalige agrarische erf aan de Kolonieweg 1 in Hoge Hexel heeft een sterk agrarisch karakter door de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Door middel van het slopen van de verouderde voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het saneren van de erfverharding wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk verbeterd en krijgt het erf een gewenste woonuitstraling.

De erven langs de Kolonieweg zijn over het algemeen half besloten door boscomplexen en groenstructuren aan de randen van het erf. De erven zijn naar de weg gericht met aan de 'voorzijde' tuinen en daarachter gebouwen. Het nieuw te bouwen bijgebouw wordt 'naast' de bestaande bebouwing gerealiseerd waarmee wordt aangesloten op de rationele opbouw van de erven in de omgeving van het projectgebied. Er is gekozen om centraal op het erf een Walnootboom te planten. Dit is een centraal element op het erf dat het nieuw te bouwen bijgebouw veracht. De kenmerkende groenstructuren aan de oostzijde van het erf worden behouden. De noordzijde van het erf wordt versterkt door middel van een aan te planten houtsingel. Deze wordt uitgevoerd in een 3 meter brede singel bestaande uit een gemengde houtopstand wat bijdraagt aan de biodiversiteit op het voormalige agrarische erf. De achterzijde van het erf dient zoveel mogelijk te worden ingericht als gazon/grasland. Hiermee blijft een doorkijk naar het achterland behouden.

Legenda

- 1 Woning Kolonieweg 1
- 2 Tuin
- 3 Nieuw te realiseren bijgebouw (216 m²)
- 4 Gesloopte voormalige agrarische bedrijfsgebouwen
- 5 Gesaneerde erfverharding
- 6 Aan te planten solitaire walnootboom
- 7 Aan te planten houtsingel met gemengde houtopstand
- 8 Te rooien haag

Beplantingsplan

- 6 Aan te planten solitaire Walnoot - *Juglans regia*, met een aanplantmaat van 16-18.
- 7 Aan te planten houtsingel min. 3 m breed bestaande uit de volgende soorten:
 - Ruwe berk - *Betula pendula* (10%)
 - Zwarte els - *Alnus glutinosa* (10%)
 - Eenst. Meidoorn - *Crataegus monogyna* (35%)
 - Sleedoorn - *Prunus spinosa* (35%)
 - Vuilboom - *Rhamnus frangula* (35%)

Aanplantmaat 60-80, aanplant 1 st/m² bij open plekken. Eindbeeld is een gesloten houtsingel van totaal circa 150 m².



Erfinrichtingsplan Kolonieweg 1, Hoge Hexel

www.bjz.nu
0546 - 45 44 66
info@bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle
Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Formaat
A3
Schaal:
1 : 1000

Datum:
5 maart 2020
Tekenaar:
Rowin