

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kippershoekweg 4c Wierden

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

2083

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

9 juli 2021, 14:15

Bestandsnaam

2083-RKP

Aantal pagina's

20

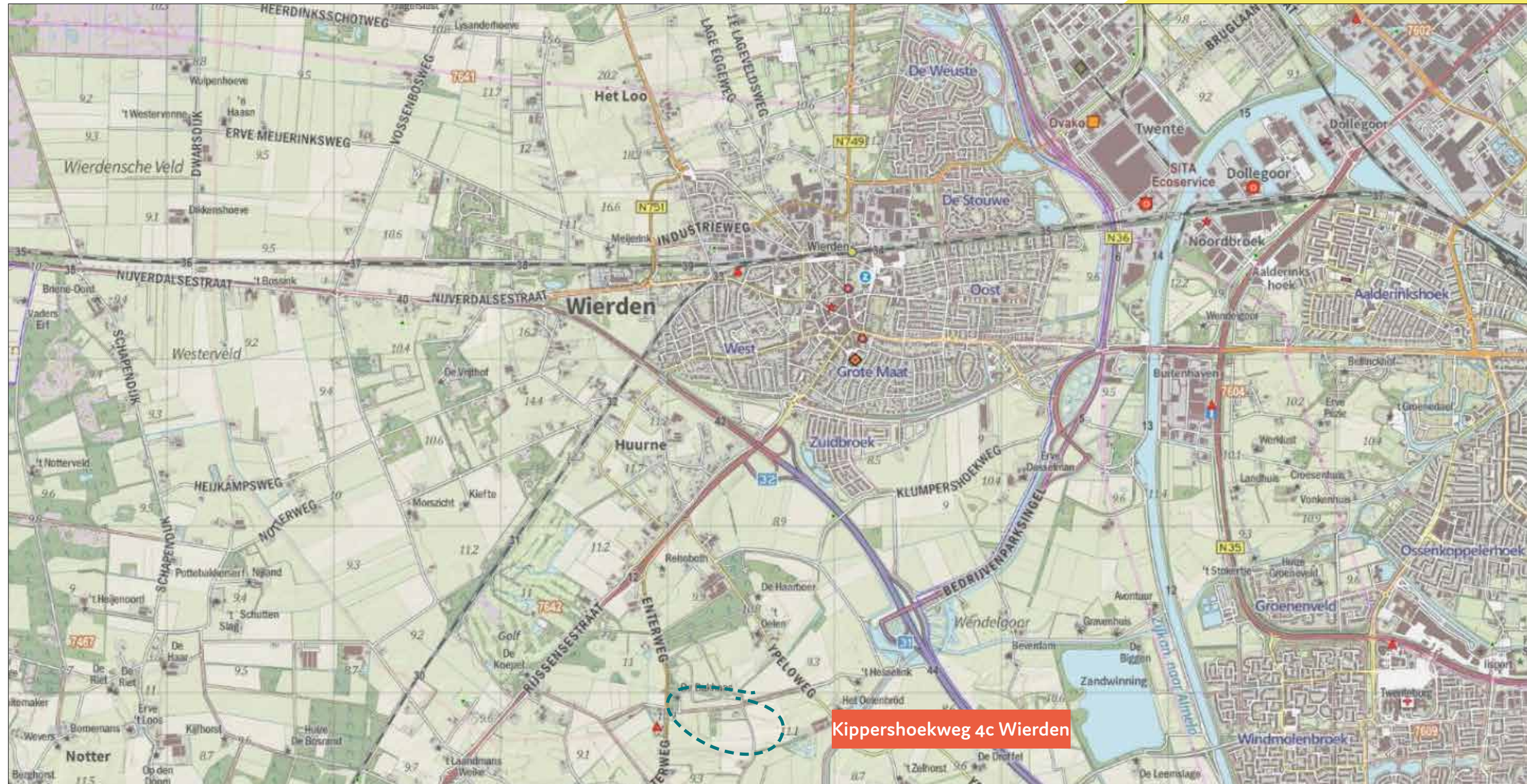
INHOUDSOPGAVE

introductie	4
overzicht ontwikkeling	6
landschapsontwikkelingsplan werden	8
ontstaan van het erf in het landschap	10
concept	12
landschappelijke inpassing erf	14
landschappelijke inpassing	16
landschapsmaatregelen	18
sfeerbeelden van het erf	19

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een nieuwbouw van een bedrijfspand aan de Kippershoekweg 4c te Wierden.

Het plan bestaat uit het saneren van enkele landschapsontsierende bebouwing waarbij één nieuw bedrijfsgebouw t.b.v. dagbesteding wordt gerealiseerd op een bestaande kwekerij.

De gemeente Wierden wil hier in principe aan meewerken mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt en geborgd wordt. Hiervoor is dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het zal opgenomen worden in het bestemmingsplan.



Het plangebied aan de Kippershoekweg bestaat aan de noordzijde uit een bos. Ten zuiden hiervan is een kwekerij. Aan de bosrand staat een eenvoudig gebouw dat nu dient als bedrijfsgebouw t.b.v. dagbesteding.

Het erf wordt ontsloten door één inrit die aan beide zijden wordt begeleid door een Rhodododendrons. Het pad bestaat uit een halfverharding en op het erf is ruimte om te parkeren.

De kwekerij ligt open in het landschap maar is door de aanwezige groenstructuur nauwelijks vanaf de openbare weg te zien.

Het bestaande gebouw wordt vervangen door een nieuw gebouw. Deze zal op dezelfde plek gerealiseerd worden.



Overzicht te slopen opstallen

Het plangebied valt volgens het landschapontwikkelingsplan in het deelgebied dorpsrand.

KENMERKEN

Kleine eenmansessen (kampen), verspreid maar wel enigszins gegroepeerd op kleine kopjes.
Verspreide bebouwing en onregelmatige bochtige wegen.

KWALITEITEN

Relatief kleinschalige verkavelingstructuur en afwisseling van microreliëf (steilranden), kampen, weiden.
Oude buurtschappen.

ONTWIKKELINGEN

Verdwijnen van kleine landschapselementen.
Toename van niet-agrarische activiteiten (niet gebiedsgebonden bedrijvigheid).

KANSEN

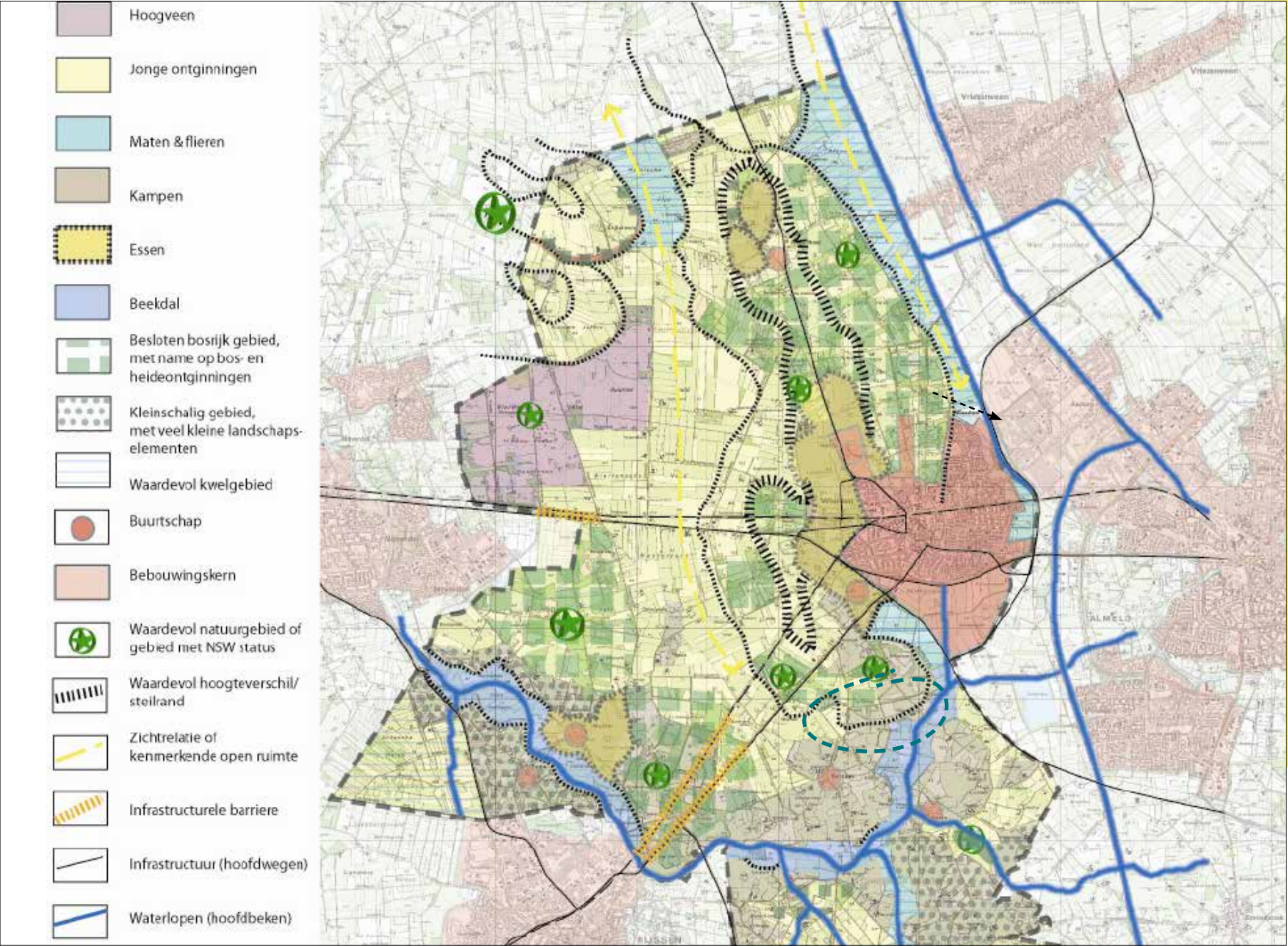
Goede landschappelijke inpassing (nieuwe) erven/ bedrijvigheid en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie.
Duurzaam financieel stimuleren actief behoud en herstel van landschapselementen.
Vasthouden van water in de grond.
Groenblauwe diensten i.h.k.v. Waterland Wierden.
Versterking routenetwerk wandelen en fietsen.

BEDREIGINGEN

Spanningsveld grondgebonden landbouw en kleinschalig landschap.
Opener worden/verschraling van het landschap door het verdwijnen van kleine landschapselementen.
Verstening en versnippering door nieuwe bedrijvigheid.

OPGAVEN LOP

Landschappelijk kader bieden voor nieuwe functies, zoals niet-agrarische bedrijvigheid, burgererven en waterwinning.
Behouden en versterken van de identiteit van het oude cultuurlandschap en de oude buurtschappen.
Stimuleren van recreatief medegebruik en recreatienetwerk.



Het plangebied was van oorsprong heide. De zuidelijk gelegen kamp is al eeuwen in gebruik als akker. Bij het ontginngen van het landschap zijn landschapselementen en erven ontstaan. Bebouwing ontstond veelal aan de verharde doorgaande wegen.

Het plangebied bestond vanaf begin vorige eeuw uit bos met een kleine weide. Later is hier een kwekerij ontstaan met een schuur.

Het landschap kenmerkt zich door kleinschaligheid, geen duidelijke verkavelingstructuur en veel groen. De bebouwing bestaat veelal uit een boerderij (of landelijke woning), met enkele schuren.

De kwekerij heeft echter nooit een woning gehad maar is enkel een werkerf. Dit moet ook de basis vormen voor de verdere uitwerking. De relatie met de kamp is waardevol en in het veld zichtbaar door de lichte glooiing in het landschap.



situatie 2021



situatie 1950



situatie 1900

Concreet bestaat de opgave uit het vervangen van een bedrijfsgebouw.. De landschappelijke structuur kan hiermee behouden blijven. Middels de aanplant van hagen en bomen wordt de plek goed ingepast. De functie is met name dagbesteding met een theeschenkerijk. Het terrein wordt hiervoor aantrekkelijk gemaakt met fruitbomen/wilde bloemenweide/ wandelpaden.. Daarnaast worden de randen ingepast met hagen en bomen. Het gebouw wordt uitgevoerd in een schuurarchitectuur. Dit past bij het karakter van een werkerf.



Vanuit het vigerend beleid wordt de relatief kleinschalige verkavelingstructuur en afwisseling van microreliëf (steilranden), kampen, weiden als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de boerderijen gelijk of haaks op geringe afstand van de weg. Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de kavels in de vorm van hakhoutsingels en bomen. .

Op de bestaande kwekerij worden oude opstallen gesloopt en vervangen door een duurzaam passend gebouw. Daarbij is rekening gehouden met de verschillende functies die het krijgt. Een bestaande inrit blijft behouden als ontsluiting van de kwekerij. Bestaand groen kan behouden blijven. Dit vormt een passende buffer naar de Kippershoekweg. Het nieuwe te bouwen pand komt aan de rand van dit bosje te staan. Het is passend dat rond de open kampen en essen de wegen en erven groen zijn. Dit contrast is een kwaliteit van het landschap.

Op het erf is ruimte om te keren/parkeren. De bestaande inrit is een passende ontsluiting van het erf. Halfverharding of grasbetonstenen kunnen voor stabilisatie zorgen. Het extra verstenen van het gebied is niet toegestaan. Enkel rondom het bedrijfspand kan verharding aangelegd worden t.b.v. een goede ontsluiting en voor een terras.

De kwekerij wordt ingepast middels een wilde liguster en meidoornhaag. Deze schermt de kwekerij af waarmee een rustig en passend beeld ontstaat. Op het terrein worden hoogstamfruitbomen/noten/kastanjes en Hollandsche lindes aangeplant. Ook wordt er een

wilde bloemenweide aangelegd. De beplanting is gekozen om de biodiversiteit te stimuleren en kent ook een esthetische waarde. Tevens zorgen de hagen voor nestelgelegenheid.

Het terrein is zo ingericht dat recreatief medegebruik mogelijk is. De bloemenweide kan gebruikt worden als theetuin. Tevens kan er een rondje gewandeld worden over de kwekerij.

De randen aan de zuid- en oostzijde blijven open. Hier is zicht op de kamp en er wordt een zachte overgang voorzien. Het is niet passend om aan deze zijde de erfgrans te accentueren.



het bestaande gebouw



de kamp is duidelijk waarneembaar



uitzoom van de kwekerij in de omgeving

Op deze plek heeft nooit een boerderij gestaan. Wel is de plek al sinds lange tijd in gebruik als kwekerij.

Het nieuw bedrijfsgebouw kent daarom een sobere uitstraling dat past in het landschap. Donkere materialen die mooi verhouderen en geen opvallende details. Het gebouw moet opgaan in de omgeving en functioneel zijn. Tesamen met de bestaande en nieuwe beplanting past het in het landschap.



sfeerbeeld nieuw bedrijfspand (SEC.architecten)



sfeerbeeld nieuw bedrijfspand (SEC.architecten)

Legenda

1. Te slopen opstallen
2. Nieuw bedrijfspand
3. Bestaande inrit
4. Bestaande groene parkeerplekken
5. Bestaande Rhododendrons
6. Terras
7. Kort gemaaid gras
8. Kruidenrijk gras
9. Nieuw aan te planten Walnoot
10. Nieuw aan te planten tamme kastanje
11. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
12. Nieuw aan te planten Hollandse linde
13. Nieuw aan te planten haag van wilde liguster
14. Nieuw aan te planten haag van meidoornhaag
15. Bestaande kwekerij

The plan illustrates a farmstead renovation project. A central building complex is highlighted, with a red dashed line indicating the area to be demolished (1) and a new building (2) and terrace (6) to be constructed. The surrounding landscape is divided into different zones: a parking area with green spaces (4), a large area of short-mown grass (7), and a wooded area with existing rhododendrons (5). The plan also shows the location of existing plantings (15) and the areas for new plantings (9-12, 14, 15). A legend on the left provides a key for the symbols used in the plan. A north arrow is located in the top right corner.

erfontuikkelaar
laat je erf groeien!



landschapsmaatregelen



hakhoustingel rondom kavel



Hollandse linde



meidoornhaag als afscherming



boomgaard



Rhododendrons langs bosrand

erfontwikkelaar

laat je erf groeien