



AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

3e Esweg ong. Wierden | Concept d.d. maart 2022



ad fontem

COLOFON

Titel	Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO 3e Esweg ong. Wierden
Projectnummer	20AF240
Opgesteld	juni 2021
Datum laatst gewijzigd	maart 2022
Status	Concept
Opdrachtgever	Dhr. A Grob
Auteur	Ad Fontem Ruimtelijk Advies A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving Stationsstraat 37 7622 LW Borne ad-fontem.nl

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 Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v



INHOUDSOPGAVE

Introductie	4
Gebiedsanalyse	6
Beleidsanalyse	8
Ruimtelijk kwaliteitsplan	10



INTRODUCTIE

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen aan de 3e Esweg ong. te Wierden.

Initiatiefnemer heeft het voornemen een woning toe te voegen aan een perceel in het bebouwingslint aan de 3e Esweg te Wierden. De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat het perceel landschappelijk wordt ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. De landschappelijke inpassing wordt uiteengezet door middel van een onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied in het omliggende landschap op basis van de landschapsinventarisatie en analyse. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Wierden.



Figuur 1 Locatie perceel aan de 3e Esweg te Wierden (bron: atlasvanoverijssel.nl)



Figuur 2 Huidige situatie (bron: eigen bewerking cyclomedia.com)

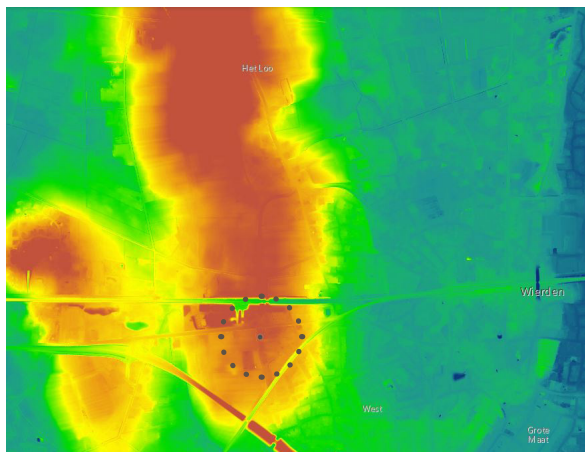
Gebiedsanalyse

Het perceel nummer 224 aan de 3e Esweg is gelegen ten westen van de kern Wierden, tussen de Nijverdalseweg en het spoor tussen Rijssen en Wierden. De 3e Esweg betreft een erf-toegangsweg begeleid door eiken waar de bebouwing voornamelijk in de jaren 30 opgericht is. Het plangebied betreft een hoofdzakelijk braakliggend terrein met wat begroeiing en buitenopslag. Het perceel wordt begrenst door bestaande schuttingen en gebouwen van naastgelegen percelen.

Landschap

Het dorp Wierden is ontstaan op de flank van de stuwwal van Wierden, aan de zuidoost rand van de Es waar Wierden nu grotendeels op gebouwd is. Het bebouwingslint aan de 3e Esweg is rond de jaren 30 ontstaan.

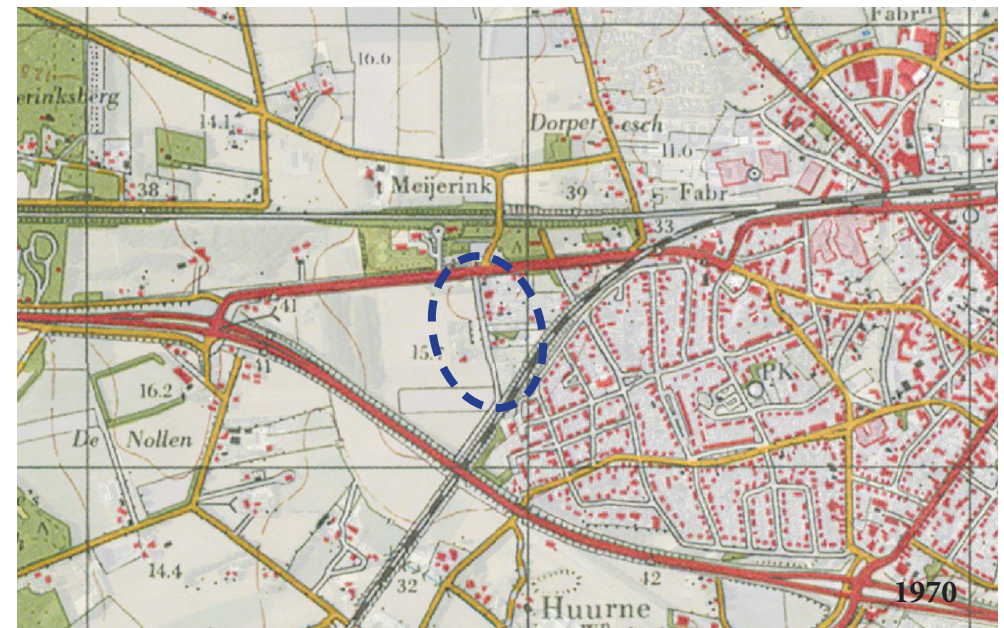
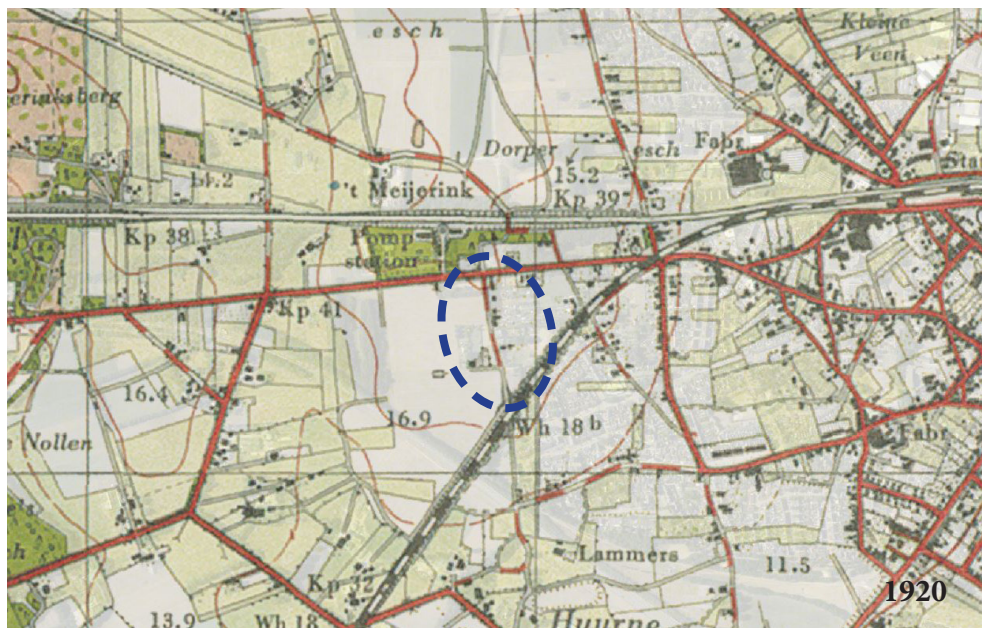
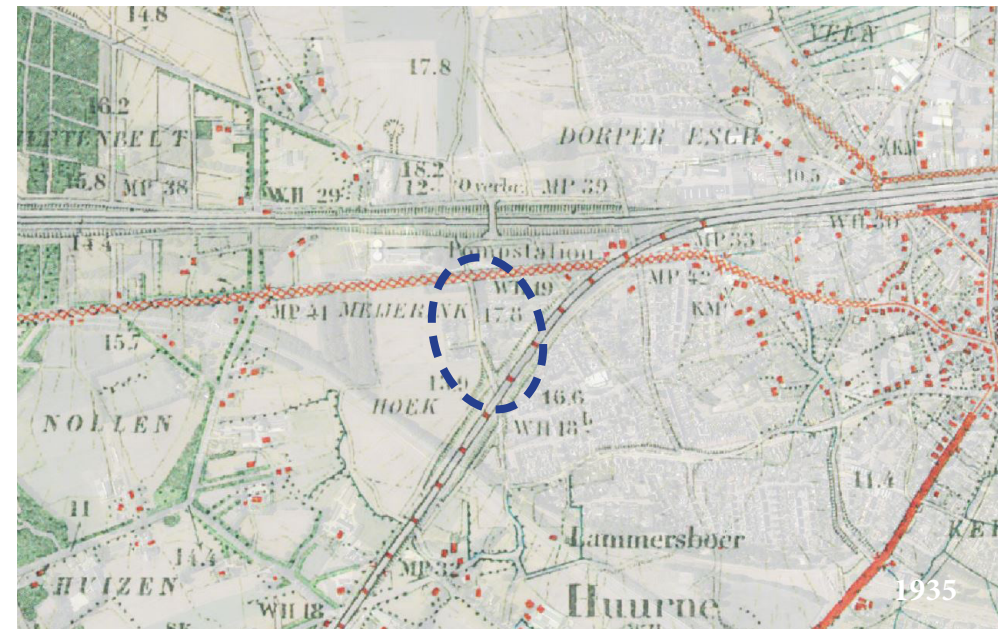
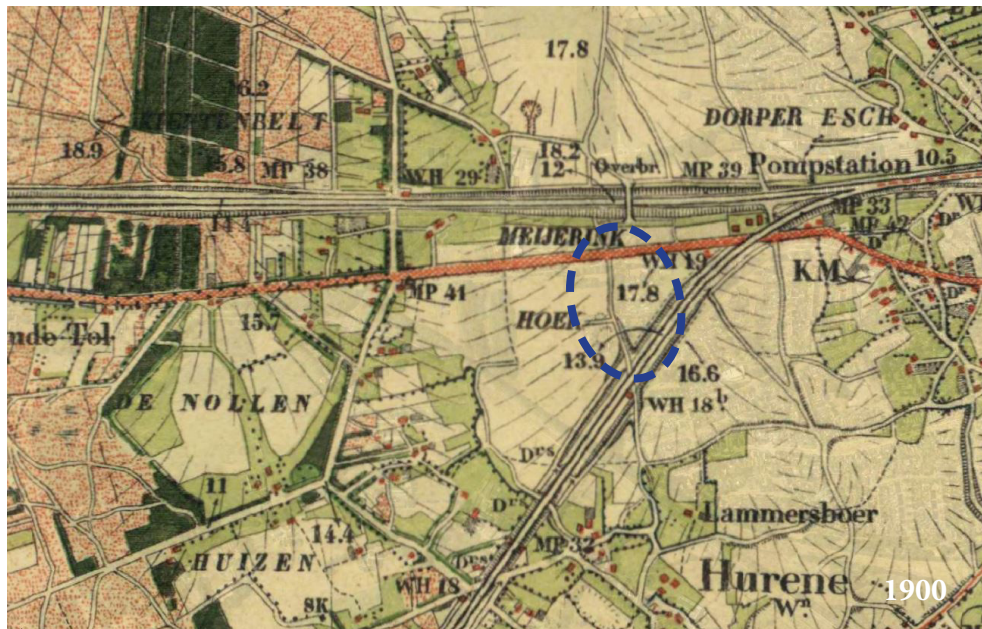
Het plangebied is onderdeel van het 'essenlandschap'. De hogere delen van de stuwwal van Wierden werden in gebruik genomen als landbouwgrond, de zogenoemde essen. De essen zijn van oudsher open met bebouwing en beplanting langs de randen. Langs de randen van de essen ontstonden de nederzettingen. Een groot deel van de essen is hier niet meer herkenbaar door de uitbreiding van de kern. Hoogteverschillen zijn in het verleden afgevlakt door de zandverstuivingen na de ijstijd. Rond het plangebied zijn de hoogteverschillen van de stuwwal nog waarneembaar, zie de AHN.



Figuur 3 Hoogtekaart plangebied (bron: ahnviewer.nl)



Figuur 4 Huidige situatie plangebied (bron: cyclomedia.com)



Figuur 5 Verandering landschap rondom planlocatie rond 1850, 1900, 1920 en 1970 van links boven naar rechts onder (bron: topotijdreis.nl)

Beleidsanalyse en uitgangspunten

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken Middels een verdeling in vier 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

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. Het plangebied is gesitueerd op de zuidelijke flank van de Wierdense stuwwal. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Uitgangspunten hiervoor

zijn: Ontwikkelingen dragen bij aan beter beleefbaar maken van reliëf en watersysteem; Strekkingsrichting van landschap is uitgangspunt bij ontwikkelingen. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten.

Agrarische cultuurlandschap: Essenlandschap

Het landschap ter plaatse van het plangebied wordt op de provinciale kaart aangeduid als het 'essenlandschap'. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, voormalige heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzand koppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlanden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Gemeentelijk beleid

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom geeft de mogelijkheid voor het toevoegen van een woning in de bebouwde kom. Voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van de rekenmethode 2021 wordt bepaald hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls. Deze bijdrage kan worden gebruikt voor realisatie van maatregelen die genoemd zijn in het 'Uitvoeringsprogramma Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

Rekenmethode

De nieuwe rekenmethode gaat uit van drie elementen:

- Oppervlakte perceel: Het deel van het perceel wat in de nieuwe situatie een woonbestemming (inclusief bouwblok) verkrijgt.
- Meerwaardebedrag: Vastgezet bedrag waarmee de meerwaarde van een ruimtelijke ontwikkeling in euro's wordt aangeduid.
- Noodzakelijke sloopkosten: Kosten van de sloop van bebouwing waarvan sloop noodzakelijk is om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

De berekening die hierbij hoort is:

$(\text{Oppervlakte perceel}) \times (\text{Meerwaardebedrag}) - (\text{Noodzakelijke sloopkosten}) = \text{KGO-investering}$

De oppervlakte van het desbetreffende perceel is 690 m². Het meerwaardebedrag betreft € 25 per m². Er zijn geen noodzakelijke sloopkosten. Dit betekent een investering van €17.250.

Investering in de ruimtelijke kwaliteit

In totaal moet een bedrag van € 17.250,- worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving. Conform het inrichtingsplan worden enkele fruitbomen en solitaire bomen aangeplant in het plangebied. Deze kosten behoren tot de basisinspanning en kunnen niet in mindering gebracht worden op de KGO-berekening. Wel is de initiatiefnemer voornemens om ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit gebakken klinkers toe te passen in plaats van betonklinkers. Op basis van de offerte be-

dragen de meerkosten van gebakken klinkers (ten opzichte van betonklinkers) € 3.411,75 voor 77 m2 aan bestrating. Er wordt € 3.411,75 geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het overige bedrag (€ 13.838,25) wordt gebruikt voor de ontwikkeling van een houtwal aan de Notterweg 7 Wierden. De houtwal heeft een afmeting van 3,5 meter breed over een lengte van totaal ca. 67 meter. Tussen de twee delen wordt een landschappelijk boerenhekwerk geplaatst gemaakt van hout. De houtwal wordt aangeplant met de soorten zomer eik, berk, linde, hult, krent, beuk en grove den. De houtwal vormt een verbinding tussen de omliggende bossen en is met de lineaire vorm passend in het jonge heide- en broekontginningslandschap. De werkzaamheden voor de aanleg van de houtwal bestaan uit het opbrengen van grond,

verwerken van de grond in de wal en het aanbrengen van de geleverde beplanting. De kosten voor de aanleg van onderstaand afgebeelde houtwal bedraagt € 19.965,00 incl BTW. Beplantingslijst met maatvoering en hoeveelheid aanplant:

aantal	eenheid
5,00	Quecus Robur 35-40 zomereik
5,00	Betula papyrifera meerstammig 3m Papierberk
4,00	Tilia europaea pallida 30-35 koningsslinde
13,00	ilex aquifolium JC Van Tol 80/100 Hulst
50,00	Amelanchier lamarckii 50/80 krent
45,00	Fagus Sylvatica 100/125 beuk
6,00	Pinus Sylvestris 150/175 grote den



Figuur 6 Aan te leggen houtwal Notterweg 7 Wierden

Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling zijn verscheidene uitgangspunten van belang:

Provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel;
- De ontwikkeling moet aansluiten bij de gebiedskenmerken;
- Respect en bijdrage aan de bestaande bebouwingsstructuur;

Gemeente Wierden

- Ontwikkeling woning conform de 'Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom' van de gemeente Wierden;
- Inrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het essenlandschap;
- Woning moet aansluiten op rooilijnen van de reeds bestaande woningen aan de 3e Esseg;

Opdrachtgever

- Efficiënt en praktisch ingericht perceel;
- Voldoende privacy;

Landschappelijk inrichtingsplan



Legenda

- a= Nieuwe woning
- b= Inrit
- c= Aanplant drie solitaire bomen (fruitboom of beuk) op voorerf, maatvoering 8-10 cm doorsnede op 1 meter hoogte.
- d= Achtertuin, aanplant hoogstamboomgaard 3 stuks appel, 2 stuks peer, totaal 5 stuks aanplant, maatvoering 8-10, plantafstand 6-8 meter.
- e= Bestaande laanbeplanting (eiken)
- f= Kadastrale grens
- g= Indicatieve locatie waterberging

Waterberging

Op eigen grond zal de waterbergingseis van 40 mm worden gerealiseerd nadien de bebouwing is toegevoegd aan het perceel. De indicatieve oppervlakte van het grondvlak van de woning betreft ca. 60 m² voor het hoofdgebouw en 60 m² aan bijgebouwen. Dat betekent een opgave van 120 m² x 0.04 m = 4.8 m³ benodigde berging van water. Middels infiltratiekragen of een vijver zal voldaan worden aan deze eis. In de inrichtingsschets is een indicatieve locatie opgenomen voor deze maatregelen. Deze maatregelen zullen meegenomen worden in het toekomstige tuinontwerp.

