



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• *Nijverdalsestraat ong. & Dwarsdijk 3 - Wierden* •



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Links: ontwikkeling Nijverdalsestraat ong. Wierden, rechts: ontwikkeling Dwarsdijk 3 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Nijverdalsestraat ong. & Dwarsdijk 3 Wierden

Titel rapport

RKP rood voor rood - Nijverdalsestraat ong. & Dwarsdijk 3 Wierden

Opgesteld:

8 juli 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie Nijverdalsestraat	06
3. Huidige situatie Dwarsdijk	08
4. Beleid	10
5. Nieuwe situatie Nijverdalsestraat	16
6. Nieuwe situatie Dwarsdijk	18

1. Aanleiding

Aan de Dwarsdijk 3 is een agrarisch erf gelegen. De agrarische activiteiten worden niet langer doorgezet. Onder meer de ligging nabij het natura 2000 gebied “Het Wierdense Veld” is zeer ongunstig. Het 419 hectare grote Wierdense Veld is een restant van een ooit uitgestrekt veenlandschap in Twente. Het gebied is grotendeels afgegraven voor de turf, maar de overblijfselen vormen nog één van de weinige plekken in Nederland waar levend hoogveen voorkomt. Naar aanleiding van het beëindigen van de agrarische activiteiten is het voornemen ontstaan om de bebouwing te slopen in het kader van de rood voor rood regeling. Aan de Dwarsdijk is sprake van 2 wooneenheden. In de nieuwe situatie is er daarom sprake van twee woningen. Erven in dergelijke landschappen zijn niet geschikt om (nog) meer woningen te kunnen dragen. Van de overige sloopmeters wordt daarom een gedeelte verplaatst.

In dit geval is een locatie gevonden aan de Nijverdalsestraat in Wierden direct nabij de bebouwde kom. Ter plaatse worden eveneens diverse opstallen gesloopt om in combinatie met de sloopmeters van de Dwarsdijk een compensatiewoning te kunnen bouwen. Aan de Nijverdalsestraat wordt gebruik gemaakt van de bestaande structuur van lintbebouwing. Door de ontwikkeling en daarmee de sanering van landschap ontsierende bebouwing is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In totaal wordt er 1.535 m² gesloopt aan de Dwarsdijk. Voor het bouwen van een compensatiewoning met 250 m² aan bijgebouwen is 1.000 m² verkocht naar het perceel aan de Nijverdalsestraat. Daarnaast worden er opstallen gesaneerd op het aangrenzende perceel aan de Nijverdalsestraat. De overige

535 m² worden ingezet voor (extra) bijgebouw(en) aan de Dwarsdijk. Daarvoor terug mag de eigenaar 178 m² aan extra bijgebouw(en) bouwen.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Wierden eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie Nijverdalsestraat

De locatie aan de Nijverdalsestraat is in een dekzandvlakte gelegen, kort nabij een uitloper van een stuwwallencomplex. In de nabijheid is er daarom sprake van wat hoogteverschillen. Het plangebied zelf is, mogelijk door vergravingen in het verleden, relatief vlak. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen en stuwwalcomplexen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als eenmansesjes die het karakteristiek van het essen- en kampenlandschap tot gevolg had. Vaak lagen in de nabijheid de uitgestrekte en open heidevelden met minimale hoogteverschillen.

Essenlandschap

Het plangebied ligt in het essenlandschap. Van oorsprong één van de oudste landschappen. Door de hoge ligging waren de gronden uitermate geschikt voor de verbouw van granen. De hoogteverschillen en glooiingen zijn met name aan de noordzijde van de spoorlijn nog goed zichtbaar. Andere delen zijn bebouwd geraakt door de ontwikkeling van Wierden en de aanleg van infrastructuur waardoor de belevenis wat minder is geworden. Het plangebied loopt van west naar oost af.

Het landschap

Het landschap was van oorsprong zeer open. De Nijverdalsestraat is al op kaarten van 1850 zichtbaar en ook het spoor komt al rond 1880 in beeld. Rond 1950 neemt bebouwing en beplanting in het gebied snel toe waardoor de kenmerken van het essenlandschap afnemen. Langs de Nijverdalsestraat is sprake van lintbebouwing die door de jaren verder toeneemt.

Nieuwe landschapselementen

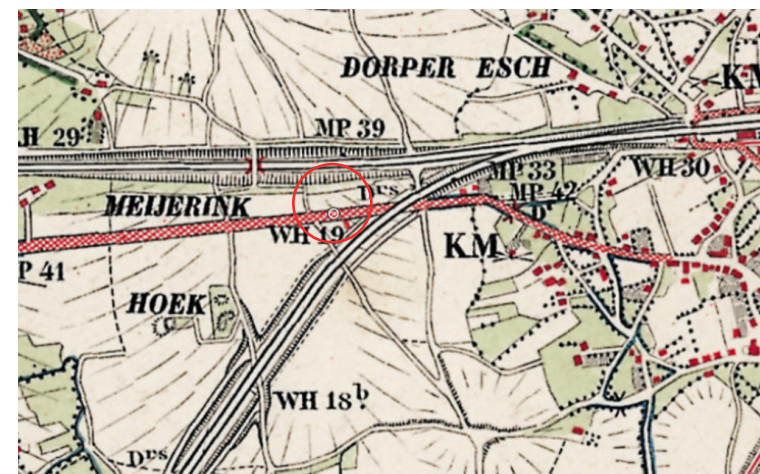
Door de ligging en de ontstane situatie is het nagenoeg onmogelijk om landschapselementen toe te voegen die bij kunnen dragen aan de herkenning van het (oorspronkelijke) landschap. In de situatie moet vooral aansluiting worden gezocht bij het ontstane beeld aan de Nijverdalsestraat.

Huidige erfindeling

Er is nog geen sprake van een erf en daarmee is er ook geen sprake van een cultuurhistorische opzet. De opzet voor lintbebouwing aan de Nijverdalsestraat is ontstaan rond 1950 en in de jaren verder toegenomen. Het toevoegen van een woning heeft geen verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.



Locatie plangebied aan de noordwestzijde van Wierden. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Huidige situatie Dwarsdijk

Het plangebied bestaat uit meerdere agrarische opstallen. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt. Het plangebied ligt midden in een gebied dat bestaat uit dekzandvlakten. Rondom is er nauwelijks sprake van hoogteverschillen. En als er al sprake was van hoogteverschillen zijn deze verder afgenomen door de ontginning van het gebied en/of het gebruik door de landbouw.

Jonge heideontginning / veenontginning

Het plangebied is gelegen in de jonge heideontginning. De gronden waren nat en daardoor was er pleksgewijs sprake van wat veen. Pas na 1955 wordt het gebied geheel ontgonnen nadat onder meer de technieken voor afwatering sterk verbeterd waren. Het erf ontstaat in de jaren '60.

Het landschap

Het landschap is altijd zeer open geweest. Voorkomende beplantingsstructuren zijn gelegen langs infrastructuur. Daarnaast is er vaak sprake van relatief robuuste houtopstanden op de verschillende erven bijvoorbeeld in de vorm van windsingels om het erf bescherming te bieden tegen de wind op de open vlakte. Het gebied is door haar openheid nog altijd goed herkenbaar.

Nieuwe elementen

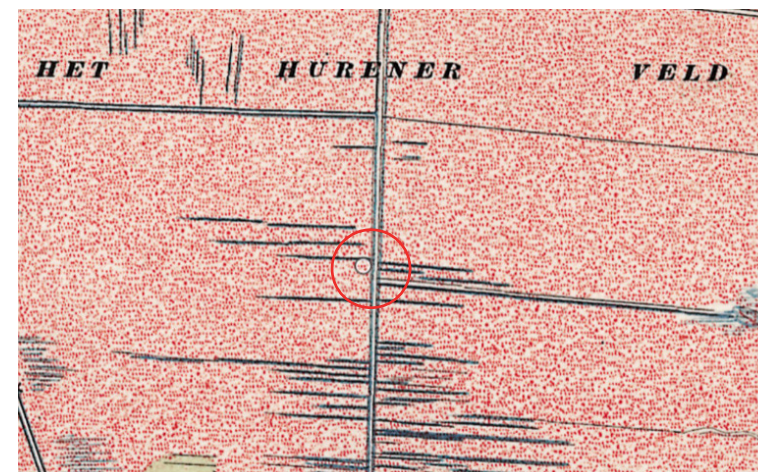
Met de aanplant van nieuwe landschapselementen moet behouden om worden gegaan. Nieuwe beplanting mag de openheid niet verstoren. In de praktijk betekent dit dat bestaande beplanting behouden kan blijven en, indien gewenst, versterkt kan worden. Voor nieuwe beplanting is er feitelijk geen ruimte.

Huidige erfindeling

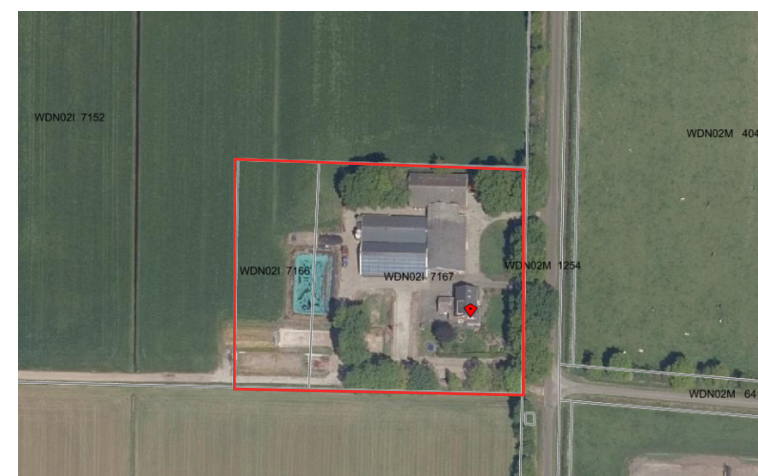
Het erf heeft een cultuurhistorische opzet waarbij een duidelijke hiërarchie af is te lezen. De woning is het hoofdgebouw en is aan de voorzijde gelegen met de rest van de schuren daar achter. Samen vormt het zich een mooi compact erfensemble.



Locatie plangebied tussen Nijverdal (links) en Wierden. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

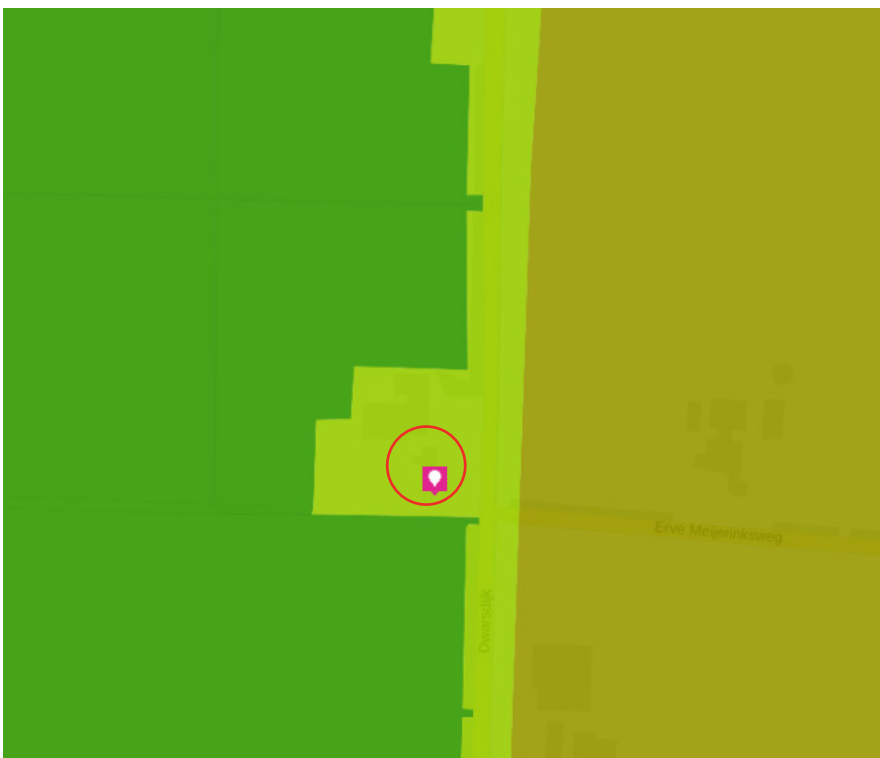
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzungen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De Nijverdalsestraat is aangemerkt als "Wonen en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

De Dwarsdijk is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat



de ambitie, “voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen”, voorop. De voorgenomen ontwikkelingen passen bij de gestelde ambities indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De laag van de beleving is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

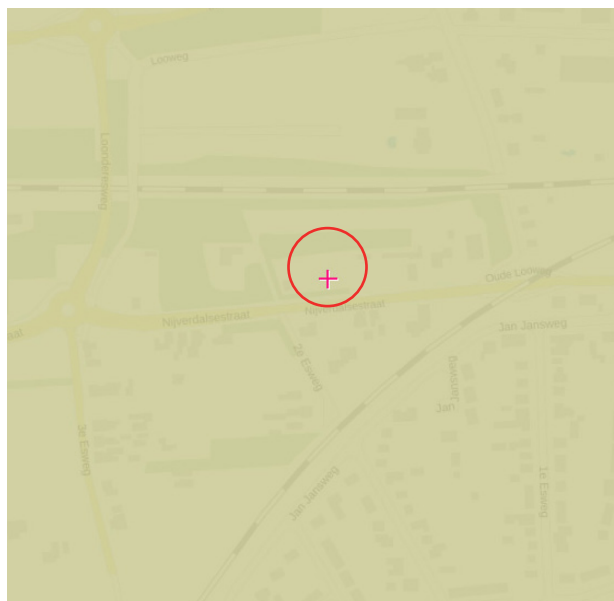
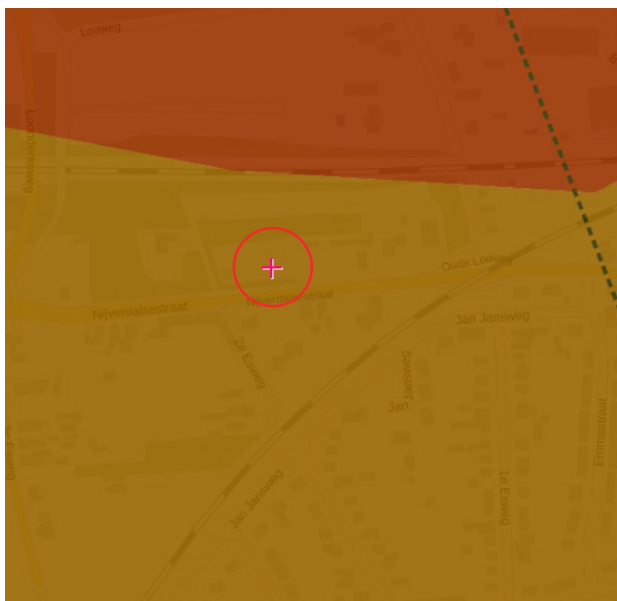
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocaties zijn beide gelegen in de dekzandvlakten. De Dwarsdijk ligt in een overwegend egaal gebied, bij de Nijverdalsestraat is sprake van enige hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

Laag van cultuurlandschap

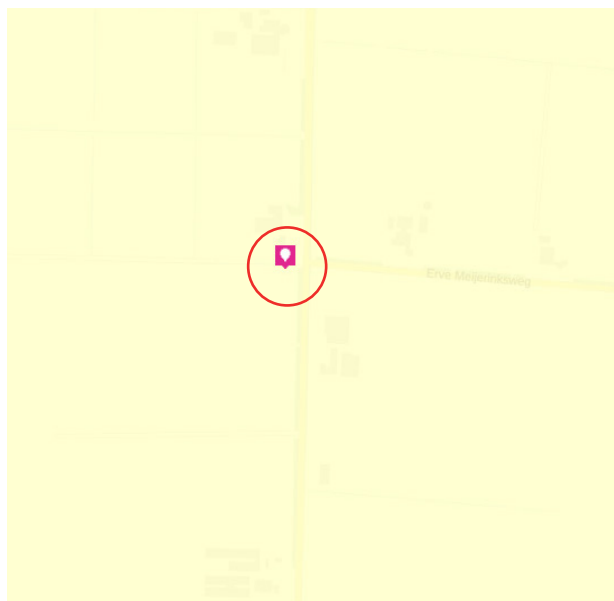
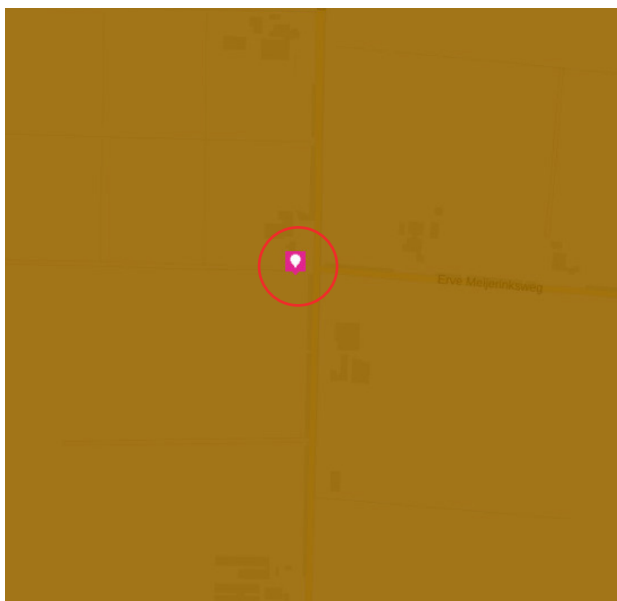
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De essen kwamen daardoor hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. Heidevelden en veengebieden werden pas veel later ontgonnen. Niet alleen moest men daarvoor de techniek voor afwateren beheersen om de gronden te kunnen bewerken, ook had de kennis van stikstof nodig om op de vaak arme gronden te kunnen verbouwen. De Nijverdalsestraat is van oorsprong op de es gelegen. Het gebied is echter verstoord geraakt door de aanleg van infrastructuur. Er is daardoor niet zozeer meer sprake van een herkenbaar geheel. De Dwarsdijk is van oorsprong in de zeer open heide- en veenontginning gelegen. Met uitzondering van landschapsstructuren langs infrastructuur is er nog altijd sprake van een open gebied.

Stedelijke laag - woonwijken 1955 tot nu

Deze gebieden zijn vaak planmatig opgezet op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een woonwijk, maar vormt de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied.



Nijverdalsestraat. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: “dekzandvlakte- en ruggen”. Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: “essenlandschap”. Rechts: stedelijke laag. Plangebied is omschreven als: “Woonwijken 1955 - nu”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Dwarsdijk. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: “dekzandvlakte- en ruggen”. Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: “jonge heide- en broek ontginningslandschap”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Een oudere bebouwingsstructuur waarbij het belangrijk is om goed te kijken naar de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen.

3.2 Rood voor rood

De gemeente Wierden kent een rood voor rood beleid. Het beleid is opgesteld als deelinfilling voor de opgave om de veelvoud aan landschap ontsierende schuren te slopen. Het deelnemen aan de regeling is onder voorwaarden.

- De woning wordt in principe teruggebouwd op een slooplocatie.
- Het beleid is van toepassing op schuren van voor 1 januari 2004.
- Karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing telt niet mee.
- Er moet minimaal 850 m² worden gesloopt.
- Uitgangspunt is sloop van het gehele complex met uitzondering van de woning.
- Extra sloopmeters mogen ingezet worden voor bijgebouwen mits de verhouding 1:3 betreft.

In dit geval wordt er 1.535 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Aan de Dwarsdijk worden twee woningen gebouwd met elk 150 m² aan bijgebouwen. Bij één van de beide woningen wordt de mogelijkheid geboden voor extra bijgebouwen. In ruil voor 535 m² aan sloopmeters kan de eigenaar 178 m² extra bouwen. Voor de overige sloopmeters kan er een extra woning worden gebouwd. Dit is echter landschappelijk niet gewenst aan de Dwarsdijk. Maximaal twee woningen leveren hier een kwalitatief erf.

Om die reden gaan de overige 1.000 m² aan sloopmeters naar de Nijverdalsestraat in Wierden. Ter plekke kan op basis van 850 m² een compensatiewoning worden gerealiseerd van 750 m³ met 150 m² aan bijgebouwen. Voor de overige 150 m² kan 50 m² aan extra bijgebouwen worden gerealiseerd. Nog eens 50 m² wordt verkregen door het saneren van diverse bijgebouwen aan de Nijverdalsestraat.

3.3 Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Wierden

De gemeente Wierden kent een rood voor rood beleid. Het beleid is opgesteld als deelinfilling voor de opg

Het plangebied aan de Nijverdalsestraat valt onder deelgebied 2 "Dorpsrand Wierden." Kenmerken van het gebied is dat het onderdeel is van een stuwwal. Een kleinschalig landschap waarbij de scherpe rand van de kern van Wierden gaat over in een diffuse rand van woningen in het buitengebied. Het reliëf is deels herkenbaar. De (relevante) opgave vanuit het LOP is het bieden van een stevige landschappelijke structuur en een sterk eigen karakter waar binnen verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en handvatten bieden voor diverse ruimteclaims in het gebied. De resterende karakteristieke openheid en steilranden moet behouden blijven met bijbehorende bebouwing en beplanting. En tot slot moet de ruimtelijke en functionele samenhang van de kern van Wierden en het buitengebied versterkt worden. Een aantrekkelijke overgang van Wierden naar het buitengebied.

Het plangebied aan de Dwarsdijk behoort tot deelgebied 5 “De open velden (Huurnerveld, Wierdensche veld, Westerveld)”. Kenmerkend is het open, vlak en rationeel landbouwgebied. Landbouwkundig gebruik van het gebied staat centraal. Opgaven vanuit het LOP: Behoud en versterking van de karakteristieke grootschaligheid, het orthogonaal karakter en de openheid, ter versterking van het ruimtelijk contrast met de omgeving.



Deelgebied 2 in het landschapsontwikkelingsplan. (Bron: wierden.nl)



Deelgebied 5 in het landschapsontwikkelingsplan. (Bron: wierden.nl)

5. Nieuwe situatie Nijverdalsestraat

Aan de Nijverdalsestraat is sprake van een vorm van lintbebouwing dat midden voorgaande eeuw is ontstaan. De uitbreiding hiervan is inherent aan de uitbreiding van Wierden zelf. Waar de bebouwing steeds verder toenam, nam juist de herkenning van het essenlandschap steeds verder af. Bij het toevoegen van een nieuwe woning in de bestaande lint moet goed worden gekeken naar de verhouding tussen bebouwing en de open ruimten. De rooilijn van de woning is in lijn met de andere woningen en de bijgebouwen zijn achter de voorgevel gelegen. De woning is parallel aan de straat gelegen, maar communiceert met de Nijverdalsestraat door een uitstekende kap richting de voorzijde. De keuze voor parallel is ook ontstaan door de relatief beperkte diepte van de kavel. De kavel is smal en lang.

De bestaande haag aan de voorzijde van glansmispel wordt verwijderd om deels plaats te maken voor een meer passend soort: de beukenhaag (*Fagus sylvatica*). Een ander gedeelte moet verwijderd worden en verwijderd blijven om de verbinding met de Nijverdalsestraat te behouden. De buitenruimte rondom de woning moet worden voorzien van een aantal solitaire bomen. Het daadwerkelijke soort, het aantal en de plek is echter pas te bepalen als de woning gebouwd is. Tot slot is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van de diverse opstallen op het naastgelegen perceel.

Maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit:

- Sloop van bestaande landschap ontsierende bebouwing;
- Verwijderen van de bestaande haag (glansmispel);

- Aanplant van beukenhagen;
- In latere instantie: het aanplanten van meerdere solitaire bomen.

Het aantal aan te planten bomen dient verwerkt te worden in het nader op te stellen tuinontwerp.

Met de voorgenomen landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Nieuw te realiseren woonhuis.
- B: Bestaand bijgebouw.
- C: Haag (glansmispel) vervangen door beukenhaag (fagus) in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) gerekend met 5 stuks per strekkende meter, totaal 110 stuks op een lengte van 22 meter.
- D: Tuin inrichting n.t.b. tuin voorzien van enkele solitaire bomen. Bomen aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) bomen voorzien van 2 boompalen. Totaal 6 stuks. Bomensoort: voorkomende soorten in bestaande houtopstand (G). Soorten: Berken, Elzen en Eiken.
- E: Verwijderen bestaande haag (glansmispel). Geen haag terugplaatsen. Open structuur behouden.
- F: Te slopen bijgebouwen:
- 1: Schuur met een oppervlak van 11 m².
 - 2: Schuur met een oppervlak van 41 m².
 - 3: Schuur met een oppervlak van 20 m².
 - 4: Schuur met een oppervlak van 8 m².
 - 5: Schuur met een oppervlak van 6 m².
 - 6: Schuur met een oppervlak van 15,5 m².
 - 7: Schuur met een oppervlak van 24 m².
 - 8: Betonplaten met een oppervlak van 205 m².
 - 9: Volière met een oppervlak van 140 m².
 - 10: Schuur met een oppervlak van 22 m².
- G: Bestaande houtopstand.
- H: Sierbestrating gesitueerd met gebakken klinkers met een oppervlak van 466 m².

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

6. Nieuwe situatie Dwarsdijk

Het erf aan de Dwarsdijk is in de open ontginning gelegen. Wel is er sprake van een beeldbepalende landschapsstructuur langs de Dwarsdijk en daarnaast is het erf in het verleden ingepast waardoor er nu sprake is van relatief zware houtopstanden. Vermoedelijk windsingels om het erf in het open landschap te beschermen tegen de wind. In de nieuwe situatie zijn alle schuren gesloopt en worden er twee nieuwe woningen gebouwd.

De houtopstanden zijn maatgevend voor de erfopzet. Er is daarom voor een erfopzet gekozen waarbij zoveel mogelijk gebruik is gemaakt van deze korrelgrootte. Dat betekent dat de ruimte te groot zou zijn voor één woning, maar te klein is voor drie of meer woningen. Het ontwikkelen van twee woningen met bijbehorende bijgebouwen geeft de juiste kwalitatieve invulling op deze plek.

De omliggende bestaande houtopstanden blijven behouden. Aan de noordzijde wordt de houtsingel aangevuld met 3 zomereiken of zomerlinden om de bomenrij weer wat meer te completeren. Daarmee wordt het ontstane gat (door het saneren van de stal) opgevangen. Er is in de nieuwe situatie sprake van één erfensemble waarbij de hoofdwoning aan de noordzijde is gelegen. De woning ligt met de kopgevel richting de weg zoals dat veelal gebruikelijk is in dit landschapstype. De tweede woning is qua materialisatie en nokrichting ondergeschikt. Deze staat daarom ook iets achter de kopgevel van hoofdwoning en bovendien parallel. Centraal op het erf is er ruimte voor bijgebouwen te bereiken via één inrit dat de één-erf-gedachte nog beter benadrukt.

Voor het creëren van privacy en voor het brengen van een structuur op het erf worden enkele fruitbomen aangeplant in combinatie met wat hagen. Daarnaast wordt er een solitaire boom aangeplant. In dit geval is er gekozen voor een walnoot als onderdeel uitmakend van de kleine en informele fruitboomgaard. Tot slot wordt een beeldbepalende boom aan de achterzijde aangeplant om het erf in de toekomst de nodige structuur en herkenning mee te geven.

Maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit:

- Sloop van bestaande landschap ontsierende bebouwing (F);
- Sloop van mestopslag en kuilvoerplaten (F);
- Aanplant van hoogstamfruitboomgaard (N);
- Aanplant van hagen (M);
- Aanplant van solitaire bomen (L/R).

Met de voorgenomen landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Sloop bestaande (bedrijfs)woning (gele belijning).
- B: Nieuw te bouwen woning 1 (vormt het hoofdgebouw op het erf).
- C: Nieuw te bouwen bijgebouw bij woning 1 (100 m2).
- D: Nieuw te bouwen woning 2 (ondergeschikt t.o.v. woning 1!).
- E: Nieuw te bouwen bijgebouwen bij woning 2 (max. 328 m2 totaal).
- F: Te slopen opstallen, mestopslag en kuilvoerplaten in het kader van de rood voor rood regeling (oranje belijning).
- G: Bestaande houtopstanden (wegbeplanting).
- H: Erf(verharding).
- I: Bestaande oprit, nieuwe erfverharding.
- J: Gazon / gras.
- K: Weiland.
- L: Aanplant beeldbepalende walnoot. Aanplant in de maat 16-18 (stamomtrek in cm) en voorzien van tenminste twee boompalen en gietrand.
- M: Nieuw aan te planten hagen. Soort haagbeuk, meidoorn of liguster. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in cm) met 5 stuks per m1. Totaal 72 meter.
- N: Nieuw aan te planten fruitbomen (informeel). Totaal 5 stuks in de maat 8-10 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van min. 1 boompaal.
- O: Grasland.
- P: Bestaande waardevolle landschapselementen langs het erf.
- Q: Aanplant zomereik of zomerlinde ter versterking van de inpassing van het erf. Aanplant in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en voorzien van twee boompalen en gietrand. Totaal 3 bomen.
- R: Aanplant beeldbepalende zomerlinde. Aanplant in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en voorzien van tenminste twee boompalen en gietrand.
- S: Kadastrale onderverdeling.

In het open ontginningslandschap is dit erf aan de Dwarsdijk gelegen. Het erf is in het verleden ingepast naar de schaal en omvang van het erf. Dat heeft geresulteerd in zware, beeldbepalende houtopstanden. Om beide houtopstanden (zowel zuid als noord) te kunnen behouden is gekozen voor een brede opzet om te voorkomen dat één van de houtopstanden merkwaardig individueel in het landschap komt te liggen door een te grote afstand met het erf. In het voorgestelde ontwerp hebben de landschapselementen een duidelijke relatie met het erf. Er is daarmee goed gebruik gemaakt van de korrelgrootte van de bestaande situatie. Er is sprake van een duidelijk hoofdgebouw (noord) en overige ondergeschikte gebouwen waaronder een tweede woning.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

