

Ruimtelijk kwaliteitsplan Wittebeltsweg 5 te Wierden

Rood voor rood



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Locatie nieuwe woning



Opdrachtgever:

De heer J. Kippers
Wittebeltsweg 5
7642 LL Wierden

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Onze vestigingen
088-1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 201942
Datum: 13 februari 2023
Projectleider: T. Rood
Opgesteld: H. van Beek
Status: Definitief
Versie: 4

© 2022 Eelerwoude

Dit rapport is dubbelzijdig opgemaakt.

Wierden



Wittebeltsweg 5

◇ slooplocatie
Schapendijk 37

▽ slooplocatie
Sluizendijk 1

Afbeelding 1. Ligging Wittebeltsweg 5 in relatie tot de andere erven in de omgeving.

Inhoud

1	Aanleiding	7
1.1	Rood voor rood Wittebeltsweg 5	7
1.2	De nieuwe woning en omgeving	9
1.3	Uitgangspunten	9
2	Analyse	11
2.1	Beleidsontwikkelingsplan	11
2.2	Historie	11
3	Ruimtelijk kwaliteitsplan	13
3.1	Nieuwe woning	13
3.2	Aansluiten op het bestaande erf	13
3.3	Landschappelijke inpassing	13
4	Beplantingsplan	16
4.1	Toelichting beplantingsplan	16
4.2	Gebiedseigen elementen	16
4.3	Ecologische meerwaarde	16
4.4	Sortiment voor gebiedseigen beeld	17
4.5	Plantenlijst	18
4.6	Beheer	19
5	Basis inspanning slooplocaties	21
5.1	Schapendijk 37	21
5.2	Sluizendijk 1	23



Locatie nieuwe woning

Afbeelding 2. Het plangebied.

1. Aanleiding

De eigenaar van de Wittebeltsweg 5 in Wierden is voornemens om door middel van het Rood voor Rood beleid van de gemeente Wierden één nieuwe woning te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt er ter plaatse van de Sluizendijk 1 en Schapendijk 37 in totaal 989 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (zie afbeeldingen 1, 3 & 4). Daarnaast is aan de Westerveenweg 2 te Wierden reeds een kapschuur van 34 m² gesloopt. Hiermee komt het totaal te slopen oppervlak op 1.023 m². Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk en een ruimtelijk kwaliteitsplan nodig. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan laat de landschappelijke inpassing zien die noodzakelijk is voor het realiseren van deze rood voor rood ontwikkeling.

1.1 Rood voor rood Wittebeltsweg 5

Doordat ter plaatse van de Sluizendijk 1, Schapendijk 37 en Westerveenweg 2 in totaal 1.023 m², is het mogelijk met een landschappelijke inpassing om een nieuwe woning te realiseren op het perceel ten westen van de woning van de heer Kippers.



Afbeelding 3. Slooplocatie Sluizendijk 1 met te slopen schuren binnen rode kaders.



Afbeelding 4. Slooplocatie Schapendijk 37 met te slopen schuren binnen rode kaders.



Locatie nieuwe woning

Perceel heer Kippers

Afbeelding 5. Het plangebied.

0 20 40 60 80 100 m



Afbeelding 6. Vogelvlucht van het erf aan de Wittebeltsweg.

1.2 De nieuwe woning en omgeving

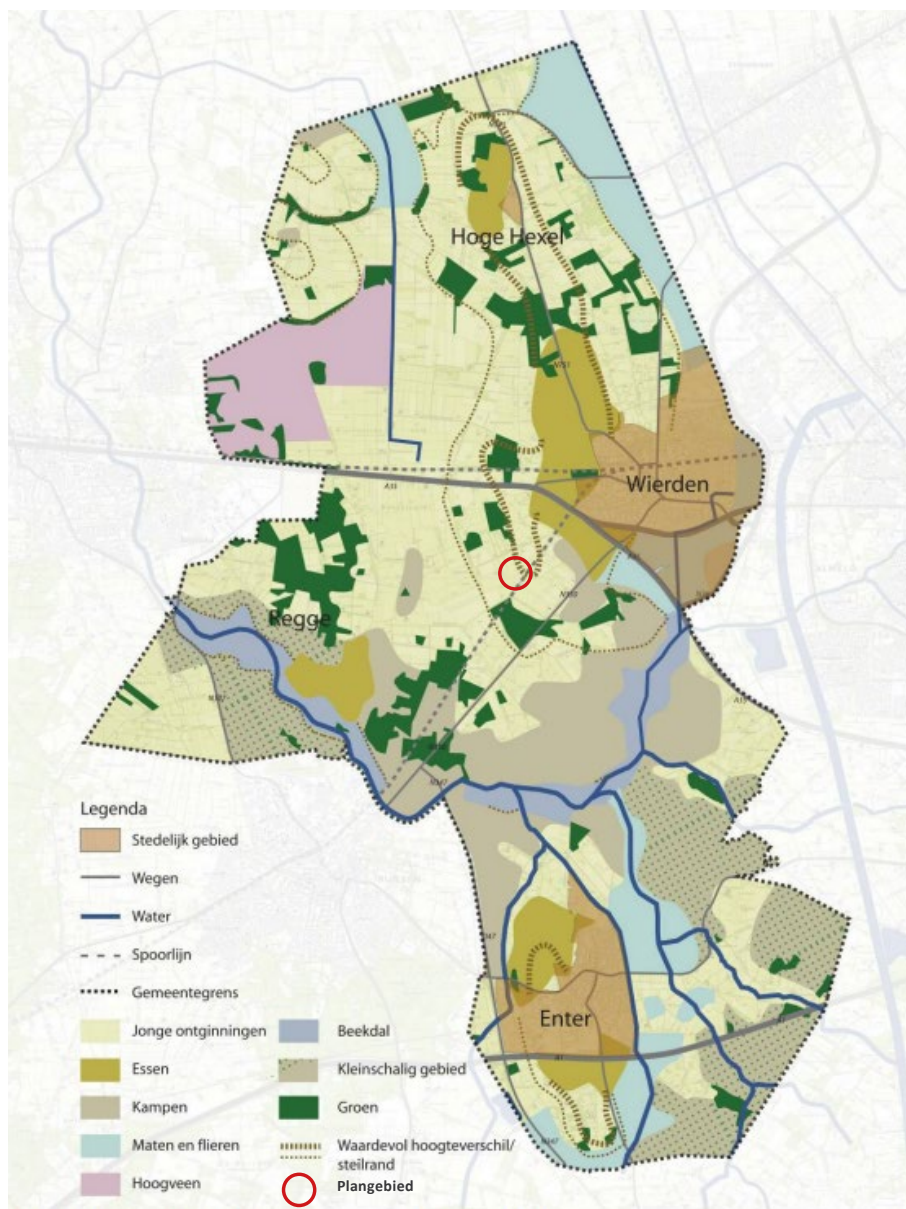
De nieuwe woning wordt ten westen van de bestaande woning van de heer Kippers geplaatst. Dit perceel is in eigendom van de heer Kippers. De woning zal zich schikken in de lintbebouwing aan de Wittebeltsweg. Er is een verspringende rooilijn aanwezig langs de Wittebeltsweg. De huidige woning van de heer Kippers ligt iets naar achteren, in relatie tot de naastgelegen woningen. De rooilijn van de nieuwe woning wordt ten hoogte van deze woningen geplaatst, zodat hij voldoende ruimte heeft aan de achterkant van de woning, tussen de woning en het huidige bos.

1.3 Uitgangspunten

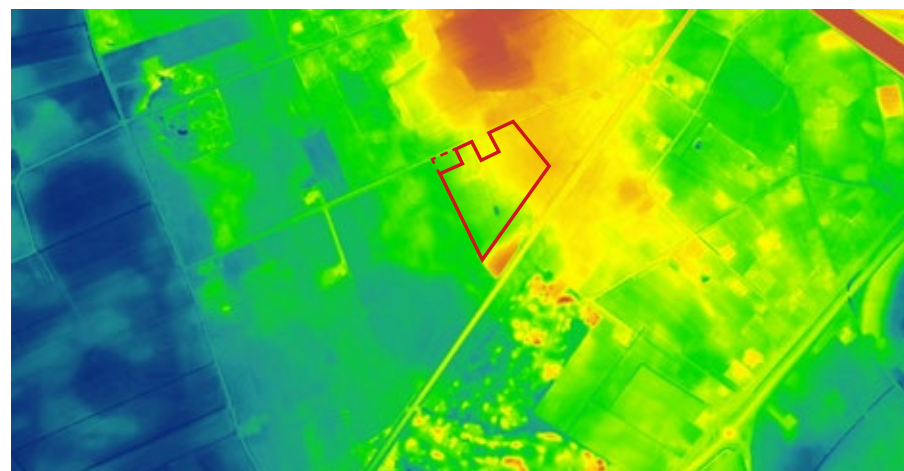
Vanuit de rood voor rood regeling zijn een aantal uitgangspunten die meegenomen moeten worden in de landschappelijke inpassing.

Te weten:

- De rooilijn vanuit de huidige lintbebouwing dient aangehouden te worden.
- In de huidige situatie aan de Wittebeltsweg 5 is er nu sprake van een ingang met duiker in de sloot en een poort bij het wekje waar de nieuwe woning moet komen. Deze ingang wordt benut als nieuw oprit voor de nieuwe woning.



Afbeelding 7. Landschapontwikkelingsplan gemeente Wierden 2008.



Afbeelding 8. AHN plangebied.



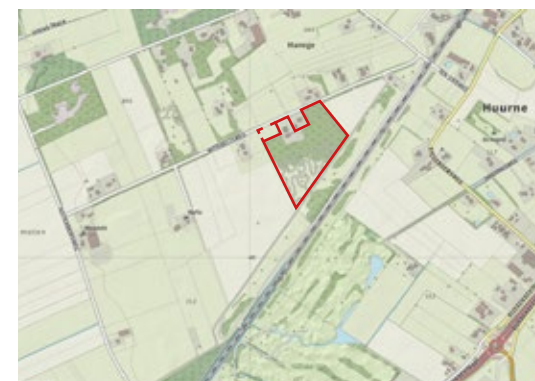
Afbeelding 9. Het erf aan de Wittebeltsweg in relatie met de naastgelegen woning en nieuw bosperceel.



- 1925 -



- 1950 -



- 2022 -

2. Analyse

2.1 Beleidsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Het dorp Wierden ligt relatief hoog en op een stuwwal. Het plangebied ligt in het jong ontginningslandschap (zie afbeelding 7). Dit is een zone tussen de hogere stuwwal waarop Wierden ligt en het Reggedal. Het jong ontginningslandschap is van oudsher woeste grond dat relatief laat is ontgonnen.

De 'droge woeste gronden' (verstoven heiden en voedselarme heidevelden) werden tot die tijd collectief gebruikt door markegenootschappen. De jonge ontginningen kenmerken zich door hun (relatief) grotere schaal, rechte (beplante) wegen en een regelmatige verkaveling. Tevens kenmerkt zij zich door de verspreide bebouwing en lintbebouwing langs rechte wegen.

2.2 Historie

Tot begin van de 20e eeuw was hier sprake van woeste grond (ontgonnen gebied, hoog veen, verstoven heiden, voedselarme heidevelden en stukken bos) (zie historische kaarten hierboven). Een restant hiervan is het Wierdenseveld. Door de ontginning is de meeste heide verdwenen en is een rechte verkaveling ontstaan, met de Wittebeltsweg als een van de ontginningsassen waaraan diverse boerderijen als lintbebouwing liggen. Het gebied heeft een overwegend functioneel, agrarisch karakter. Er zijn nog vrij veel bosjes, houtwallen en boomsingels aanwezig. Bijvoorbeeld het Notterveld (ten westen) en Grimberg (ten zuidwesten). Langs de spoorlijn is recentelijk een zone ingericht als waterwingebied, met nieuwe natuur. Rond 2014 is er al een rood voor rood ontwikkeling geweest op het erf, waarbij de woning te oosten van het erf gerealiseerd is en een groot stuk nieuw bos achter het erf is aangeplant ter compensatie voor deze rood voor rood regeling (zie afbeelding 8).



Afbeelding 10. Landschappelijke inpassing Wittebeltsweg 5.

3. Ruimtelijk kwaliteitsplan

3.1 Nieuwe woning

De druk op de huidige woningmarkt is enorm toegenomen de afgelopen jaren. Ook de gemeente Wierden merkt dat meer mensen zich gaan oriënteren op het oosten, zo ook binnen de gemeente Wierden. Hierdoor krijgt de jeugd binnen de gemeente Wierden het steeds moeilijker om een woning te vinden. Met de ontwikkeling wordt ruimte gecreëerd voor wonen in het buitengebied.

3.2 Aansluiten op het bestaande erf

Om het nieuwe erf te laten passen in het agrarisch landschap worden de nieuwe woningen met bijgebouwen landschappelijk ingepast. Ten behoeve van de landschappelijke inpassingen is een compact erfprincipe het meest gewenste en passend. De gebouwen vormen gezamenlijk een compact ensemble rond het bestaande erf. Het uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf zijn de reeds aanwezige elementen, zoals de huidige boerderijwoning, de rooilijn van het lint langs de Wittebeltsweg, de (bubbele) oprit en de bomenlaan.

Door het huidige erf met de zelfde bestrating te voorzien als het nieuwe erf van de nieuwe woning, ontstaat er een uniform beeld van een gezamenlijk erf, waaraan de huidige boerderijwoning en de nieuwe woning komen te liggen. De twee opritten blijven gehandhaafd. De westelijke oprit dient recht van overpad te houden, zodat achter de schuur altijd bereikbaar is voor de heer kippers. Een erfboom (rode beuk) midden op het erf zorgt voor een markante blikvanger.

3.3 Landschappelijke inpassing

Ten westen van de nieuwe woning, langs de kavelgrens wordt een nieuwe houtsingel

aangeplant voor meer privacy. Ook cultuurhistorisch gezien zijn deze houtsingels waardevol. Hiermee herstellen we het oude cultuurlandschap met struweelhagen en houtsingels langs de wittebeltsweg. Langs de kavelgrens met de Wittebeltsweg wordt een rij hoogstam fruitbomen aangeplant. Fruitbomen kwamen van oudsher veel voor op boeren erven. Door de aanplant van deze fruitbomen wordt het kleinschalige karakter dat van oudsher aanwezig was rond het erf hersteld. Een haag wordt aangeplant rond de weide voor de nieuwe woning. De weide voor de nieuwe woning wordt ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel. Dit zorgt voor meer biodiversiteit en een kleurrijk beeld. Een mooie solitaire boom in de weide voor de nieuwe woning zorgt voor een markant zichtpunt. Tot slot worden er een aantal inheemse bomen langs de bestaande bosrand geplaatst, zodat er een ravelige bosrand ontstaat dat interessant is voor de ecologie.



Afbeelding 11. Landschappelijke inpassing Wittebeltsweg 5 in detail.



Solitaire boom in weide voor nieuwe woning



Houtsingel langs westelijke perceelsgrens

Haag met rij fruitbomen langs Wittebeltsweg



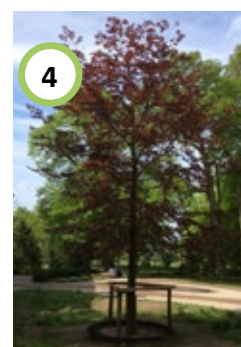
Rode beuk als erfboom midden op het erf



Fruitbomen in weide voor de nieuwe woning



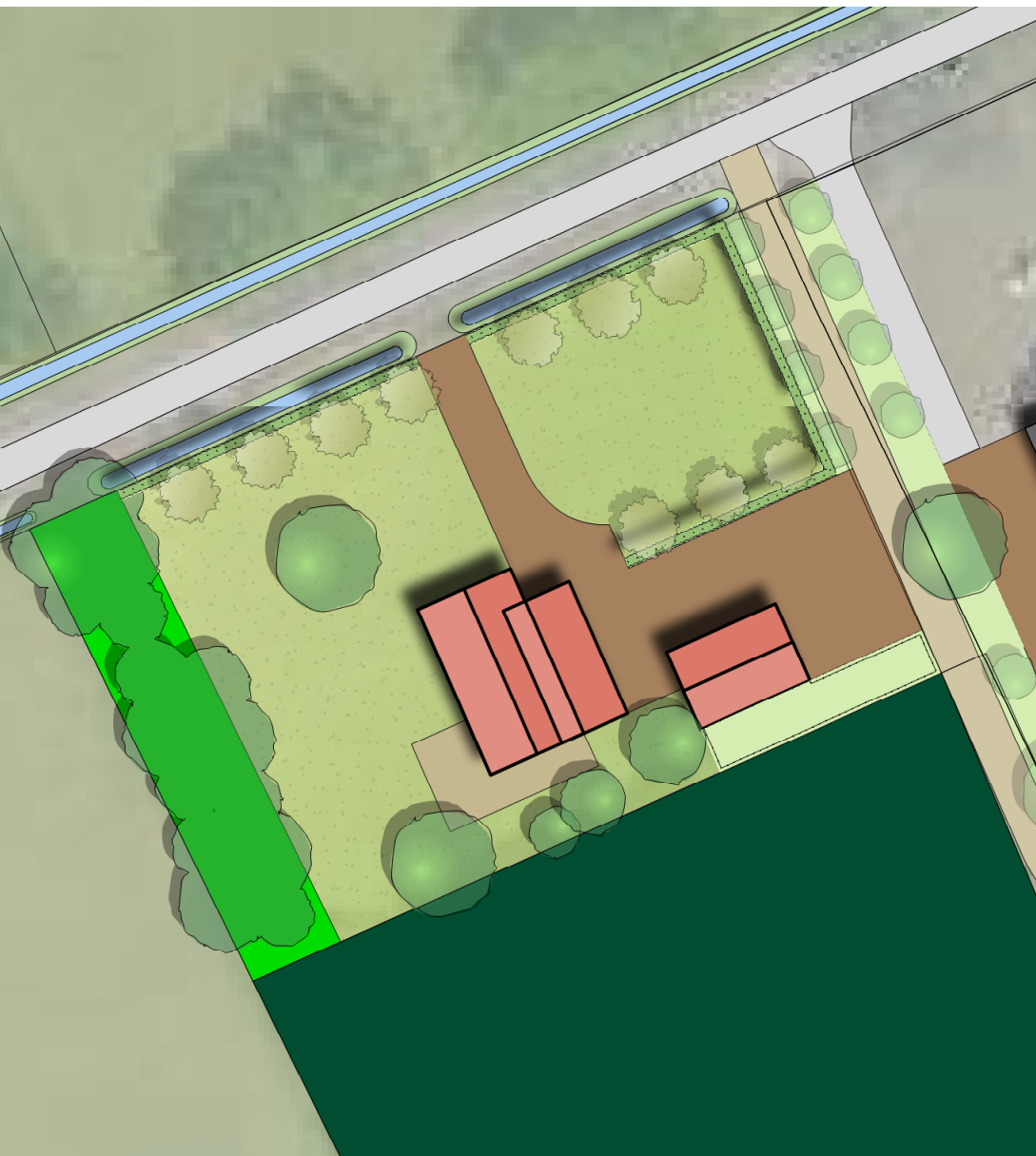
Compacte erf opzet met gebakken klinkermateriaal voor authentieke uitstraling



Rode beuk op erf



Bloemrijk grasland in weide voor nieuwe woning



Afbeelding 12. Landschappelijke inpassing Wittebeltsweg 5.

4. Beplantingsplan

4.1 Toelichting beplantingsplan

Met de landschappelijke inpassingen van de woning wordt ingezet op een compacte erf opzet. Door het aanplanten van een houtsingel langs de westrand van het perceel, ontstaat er weer een robuust groen kader en een meer kleinschalig landschap. Daarnaast draagt het bij aan het herstel van het cultuurhistorische coulissenlandschap. De privacy van zowel de nieuwe woning als die van de burens wordt hierdoor tevens gewaarborgd.

4.2 Gebiedseigen elementen

Door het bosrijke en reliëf rijke gebied met natte en droge omstandigheden langs de Regge en de Sallandse Heuvelrug, heeft het gebied een grote verscheidenheid aan beplanting. Wierden bestond vroeger uit woeste gronden met bos en heidevelden. Toen men het gebied ging ontginnen werden er houtsingels aangeplant voor veekering en er ontstond een kleinschalig landschap met bosjes, hagen en houtsingels. Het gebied kende hierdoor een hoge biodiversiteit. Nog altijd is er veel opgaand groen te vinden rond de Wittebeltsweg. Door bij te dragen aan het herstel van dit kleinschalige landschap wordt zowel op ecologische als cultuurhistorische wijze een bijdrage geleverd aan het landschap.

4.3 Ecologische meerwaarde

Met de landschappelijke inpassingen van de woning wordt ingezet op een compacte erfopzet. Door het aanplanten van een houtsingel langs de westrand van het perceel, ontstaat er weer een robuust groen kader en een kleinschalig landschap. Door het gehele perceel te extensiveren, in te zaaien met een bloemrijk mengsel en natuurlijk te beheren ontstaat er een ecologische meerwaarde.

Het aanplanten van een houtsingel die aansluit op het bestaande bosperceel

zorgt voor een andere habitat, meer diversiteit in de beplanting en versterkt het groene kader. Dit is goed voor de biodiversiteit van het gebied. Insecten zoals wilde bijen & vlinders, maar ook vogels en andere kleine zoogdieren hebben baat bij dit kleinschalige landschap en worden hierdoor aangetrokken.

Een besdragende haag bij de nieuwe woning zorgt voor meer geborgenheid rond het erf en biedt schuilplekken voor vogels. Door besdragende beplanting toe te passen in de haag, zoals liguster, draagt de haag bij aan de voedselvoorziening van vele vogelsoorten.

De hoogstam fruitbomen leveren een bijzonder grote bijdrage aan de biodiversiteit. In de holtes van de bomen leven spechten, vleermuizen en soms zelfs steenuilen. De ruimtes worden door talrijke insecten zoals kevers en wilde bijen gebruikt om te schuilen. Vogels komen regelmatig foerageren. Vlinders komen af op het fruit en bijen zorgen voor de noodzakelijke bestuiving.

4.4 Sortiment voor gebiedseigen beeld

Het is voor de ecologische meerwaarde van belang dat het plantmateriaal inheems is. Bij de keuze voor het plantsortiment moet rekening worden gehouden met de bodem en waterhuishouding en de locatie zoals beschreven in dit plan (zie afbeeldingen bodemkaart en watertrapkaart). Op deze locatie hebben we te maken met een bodemtype Hn21 Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Dit is een schrale zandgrond. De grondwaterstand is hier vrij laag en bedraagt hier GWT VII = H 80-140 L >120. Op basis hiervan kan de potentieel natuurlijke vegetatie worden bepaald van deze droge zandgrond.

Dit is de combinatie van plantsoorten die zich van nature op de plek zal ontwikkelen als er niet wordt beheerd. Van oorsprong zijn dit alleen inheemse planten. Hieronder

verstaan we soorten die binnen hun natuurlijke verspreidingsgebied voorkomen. Veel soorten hebben een groot verspreidingsgebied en een daarbij passend een grote genetische diversiteit waardoor de benaming inheems onvoldoende onderscheidend is. Daarom heeft het de voorkeur te kiezen voor autochtoon plantmateriaal. Hieronder verstaan we soorten die sinds de laatste ijstijd in Nederland op eigen kracht groeien, zonder directe invloed van de mens.

Autochtoon plantmateriaal heeft een aantal voordelen ten opzichte van uitheemse soorten.

- Ze zijn minder vatbaar voor ziekten en aantastingen.
- Minder kans op verstoren van het ecosysteem (minder invasief).
- Beter afgestemd op de Nederlandse fauna. Onder andere doordat insecten, zijn ingesteld op de groei en bloeitijd die past bij het Nederlandse klimaat.
- Bij eventuele klimaatveranderingen is het van belang om de diversiteit van bomen en struiken die aangepast zijn aan de huidige omstandigheden zo groot mogelijk te houden en het autochtone plantmateriaal dat er nog is veilig te stellen en te versterken.
- Als het klimaat verder opwarmt, gaan soorten namelijk (nog) eerder bloeien en missen ze de aansluiting met insecten voor bestuiving of als voedselbron. Als het klimaat daarentegen afkoelt, kunnen soorten van zuidelijke herkomst bevriezen.
- Planten uit een landklimaat kennen bijvoorbeeld nauwelijks nachtvorst.
- Nederlandse herkomst zijn beter toegerust voor deze schommelingen in bloeitijd en temperatuur en blijven hun natuurlijke ritme volgen. *
- Bij veel soorten heeft autochtoon materiaal een langere levensverwachting. Ook belast dit materiaal het milieu minder bij het opkweken, omdat bij sommige autochtone varianten minder gewasbeschermingsmiddelen nodig zijn. *
(Bron*: www.staatsbosbeheer.nl)

4.5 Beplantingslijst

	Naam	Plant- maat (cm)	Kwaliteit	Opper- vlakte	Plantafstand	Aantal (stuks)	Aanplantwijze (verband)
1	Malus domestica 'Notarisappel' - notarisappel	20-25	drdkluit		7 meter h.o.h.	2	hoogstam fruitboom in rij
1	Malus domestica 'Glorie Van Holland' - glorie van Holland	20-25	drdkluit		7 meter h.o.h.	2	hoogstam fruitboom in rij
1	Malus domestica 'Groninger Kroon' - groninger kroon	20-25	drdkluit		7 meter h.o.h.	2	hoogstam fruitboom in rij
1	Pyrus communis 'Clapp's Favourite' - clapps peer	20-25	drdkluit		7 meter h.o.h.	2	hoogstam fruitboom in rij
1	Pyrus communis Emile d'heust - emile de heyst	20-25	drdkluit		7 meter h.o.h.	2	hoogstam fruitboom in rij
2	Fagus sylvatica 'Atropunicea' - rode beuk	20-25	drdkluit			1	solitaire erfboom
3	Aesculus hippocastanum - paardenkastanje	20-25	drdkluit			1	solitaire
4	Robinia pseudoacacia - valse acacia	20-25	drdkluit			4	bomen bosrand
5	Ligustrum vulgare - Wilde liguster	80-100	wlg	91 m1	6 per m1	546	haag, groepen van 3 in 2 rijen
6	Corylus avellana - hazelaar	40-60	wlg	54,3 m ²	1 per 1,56 m ²	35	mantel met groepen van 5
6	Crataegus monogyna - eenstijlige meidoorn	40-60	wlg	62,3 m ²	1 per 1,56 m ²	40	mantel met groepen van 5
6	Malus sylvestris - wilde appel	40-60	wlg/veer	20,3 m ²	1 per 1,56 m ²	13	mantel met solitair
6	Mespilus germanica - wilde mispel	40-60	wlg/veer	20,3 m ²	1 per 1,56 m ²	13	mantel met solitair
6	Rosa canina - hondsroos	40-60	wlg	62,3 m ²	1 per 1,56 m ²	40	mantel met groepen van 5
6	Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes	40-60	wlg	62,3 m ²	1 per 1,56 m ²	40	mantel met groepen van 5
6	Viburnum opulus - gelderse roos	40-60	wlg	54,3 m ²	1 per 1,56 m ²	35	mantel met groepen van 5
7	Bloemrijk grasland: bijvoorbeeld Cruydt Hoeck G1	zaad		1469 m ²	1,5 gram	2204 gram	zoom zaaien
8	Gazon: Speelgras: bijvoorbeeld Solide Speelgazon van Barenburg	zaad		66 m ²	30 gram	1980 gram	gazon zaaien



4.6 Beheer

● Erfboom, solitaire boom, bomen bij bosrand en fruitbomen

Plantafstand: min. 7 meter hart op hart

Beheer: Van half november tot half maart controleren op probleemtakken en eerste twee jaar water geven bij droogte.

● Haag

Plantafstand: 6 per m1

Aantal: 98 m1 à 588 stuks totaal.

Beheer: Eén à twee keer per jaar snoeien en eerste twee jaar water geven bij droog weer.

● Houtsingel

Plantafstand: $1,25 \times 1,25 = 1,56 \text{ m}^2$

Aantal: $336 : 1,56 = 216$ stuks totaal

Aanplant: groepsgewijs gemengd, wildverband en zo min mogelijk roeren van de grond bij aanplant. Bij begrazing wordt een (tijdelijke) afrastering op 1 à 2 meter van de struiken geplaatst om de aanplant tegen vraat door vee te beschermen.

Beheer: periode van half november tot half maart mozaiekgewijs afzetten, eens in de 5 jaar.

● Bloemrijk grasland

Aantal: 1469 m² à 2204 gram totaal

Inzaaien: maximaal 1,5 - 2 gram per m² voor een zeer bloemrijk resultaat, jaarrond, maar bij voorkeur in de nazomer, najaar of in het voorjaar, vooral bijzaaien in nazomer en najaar.

Beheer: de eerste 5 jaren de rand drie tot vijf keer per jaar maaien en afvoeren, met tussenpozen van minimaal 6 weken. Bij een goed ontwikkelde kruidenrijke vegetatie 2 à 3 keer maaien en afvoeren per jaar, eventueel door schapenbegrazing en water geven bij droog weer.



Afbeelding 15. Te slopen schuren op het erf aan de Schependijk 37.



Afbeelding 16. Karakteristieke boerderij met markante bomen rond erf.



Afbeelding 14. Landschappelijke inpassing Schependijk 37.

5. Basis inspanning slooplocaties

5.1 Schapendijk 37

Sloop landschapsontsierende bedrijfsgebouwen

Het erf aan de Schapendijk 37 te Notter bestaat uit een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en meerdere verouderde opstallen. De eigenaar is voornemens de stallen te slopen en in te zetten voor de ontwikkeling aan de Wittebeltsweg 5. Het gaat om een varkensschuur (162 m²), biggestal (186 m²) en een externe mestkelder (40 m²). Aangezien de mestkelder voor 50% meegenomen kan worden in de berekening, bedraagt de totale slooppoppervlakte 368 m² (zie tevens afbeelding 15 en 16). Vanwege de beeldbepalende uitstraling wordt het oude bijgebouw, net als de bedrijfswoning, gehandhaafd.

Met de rood-voor-rood regeling willen we in eerste instantie het erf rond de boerderij opknappen. De boerderij zelf is ook niet meer in goede staat. Het is onze bedoeling om de gehele boerderij in de loop van de jaren beetje bij beetje te renoveren en in de oude staat te herstellen zodat deze bij kan dragen aan het cultureel erfgoed van de streek.

Om hiervoor financiële middelen te verwerven willen de opdrachtgever op het erf de onderstaande plannen realiseren.

Kookhuisje ombouwen tot recreatiewoning

Om tijdens de verbouwing van de boerderij ergens te kunnen wonen, wordt het kookhuisje omgebouwd tot woning. Aangezien de eigenaresse in het buitenland woont zal dit huisje niet permanent bewoont zijn. In de perioden van afwezigheid zal het verhuurd worden als recreatiewoning. Nadat de verbouwing van de boerderij is afgerond blijft dit huisje als recreatiewoning in gebruik. Het aanzicht van het kookhuisje zal onveranderd blijven maar wordt binnen geheel verbouwd.

Vervanging oude kapschuur door recreatiewoning

De oude kapschuur zal vervangen worden door een recreatiewoning in een stijl die

past bij de boerderij als geheel. Deze woning zal worden verhuurd ter recreatie.

Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwtekeningen maar de maten van deze woning zullen de huidige bebouwde/vergunde grond niet overschrijden.

De recreatie woning zal geschikt zijn voor ongeveer 6 personen.

Het uiteindelijke ontwerp van de recreatiewoning wordt bij de gemeente ter goedkeuring ingediend zodra het bestemmingsplan is goedgekeurd.

Minicamping

Op de plek waar de boomgaard is ingetekend wordt een mini-camping gerealiseerd met maximaal 10 plekken. Hier kunnen mensen recreëren met een tent en/of camper (niet groter dan 6 meter).

Verwijderen agrarische bestemming

Het huidige erf kent een agrarische bestemming, welke met de voorgenomen ontwikkeling wordt omgezet naar een woonbestemming. De nieuwe bestemming heeft aanzienlijk minder milieutechnische impact op de omgeving, dan een agrarische bestemming.

Landschappelijk inpassing

Het erf krijgt een nieuwe landschappelijke inpassing, die passend is bij een erfprincipe. Het doel van de inpassing is de bestaande kwaliteit op het erf te behouden en deze aan te vullen op een wijze die past in het erfprincipe. De bestaande bomen worden daarom behouden en aangevuld met een nieuwe erfboom en een hoogstam fruitboomgaard. Aan de noordwest rand van het erf wordt een bomenrij met vruchtdragende struiken aangeplant voor een passende afronding van het erf. De eigenaar is voornemens om in de toekomst een B&B en/of een minicamping op te zetten bij het erf. Dit past goed binnen de recreatieve Ideeën van de gemeente in het buitengebied en zorgt voor een mooie landschappelijke inpassing van het erf. Zie afbeelding 14 voor de inpassing.



- 1 Nieuw erf met gebakken klinkerverharding
- 2 Toegangsweg in halfverharding
- 3 Nieuwe schuur
- 4 Bestaande singel handhaven
- 5 Bomenrij met lindebomen
- 6 Bestaande fruitbomen handhaven
- 7 Bestaande tuin handhaven
- 8 Nieuwe hoogstam fruitboomgaard
- 9 Nieuwe solitaire eik

Afbeelding 17. Landschappelijke inpassing Sluizendijk 1

5.2 Sluizendijk 1

Sloop landschapsontsierende bedrijfsgebouwen

Aan de Sluizendijk 1 te Wieden is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op basis van de Rood voor Rood regeling is het, middels de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, voor agrarische bedrijven mogelijk om de landschapsontsierende schuren te slopen en in te zetten voor de bouw van een woning op een locatie elders en/of op dezelfde locatie. Het bedrijf aan de Sluizendijk is voornemens de bedrijfsvoering te stoppen en gebruik te maken van deze mogelijkheid. Het gaat om de sloop van een nieuwe varkensschuur inclusief garage en werkhok (339 m²), een oude varkensschuur (282 m²) en werktuigenstalling en stal (120 m²). De eerstgenoemde 621 m² wordt ingezet voor de locatie aan de Wittebeltsweg 5. De overige 120 m² wordt aan de Sluizendijk teruggebouwd in de vorm van een nieuwe garage, met eenzelfde oppervlakte (zie afbeelding 19).

Verwijderen agrarische bestemming

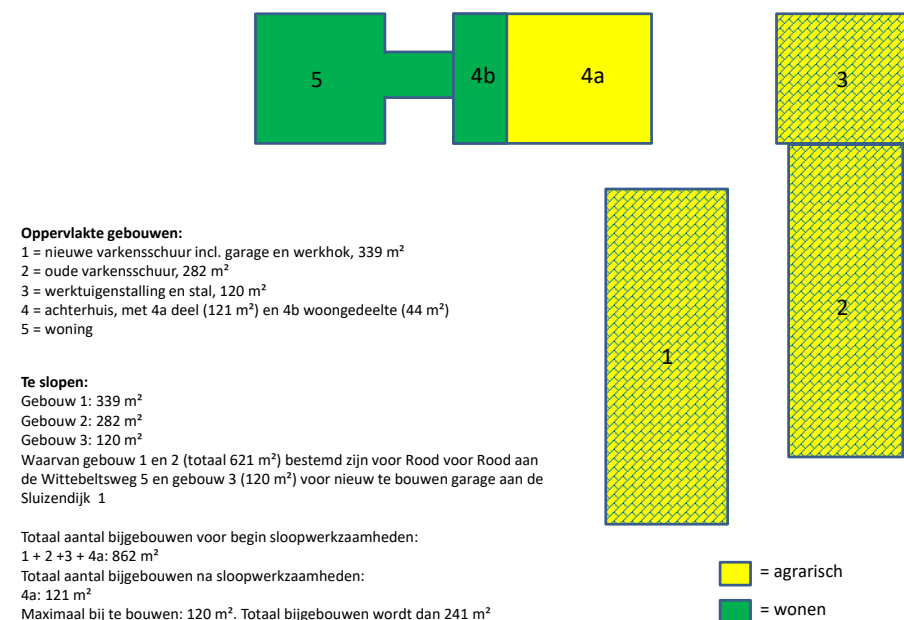
Met toepassing van de Rood voor Rood regeling wordt de locatie planologisch ingeperkt met een herziening van het bestemmingsplan. De woning en het nieuw te bouwen bijgebouw krijgen de bestemming 'Wonen'. De locatie wordt landschappelijk ingepast. Een plattegrond van de indeling op deze locatie is weergegeven op afbeelding 17.

Landschappelijk inpassing

De nieuwe schuur wordt ten zuiden van het erf geplaatst, dicht bij de woning. Door deze locatie ontstaat er weer een compact erf. Om het compacte erf meer kracht bij te zetten, wordt er aan de noordkant van het erf een boomgaardje aangeplant, waardoor het erf visueel wordt afgerond. De bestaande houtsingel wordt gehandhaafd en de onderbegroeiing bij de bestaande fruitbomen worden verwijderd, zodat de fruitbomen weer vrij komen te staan. Een vrijstaande eik in de zuidwesthoek van het perceel zorgt voor een natuurlijke afronding van het perceel. De huidige tuin blijft gehandhaafd en er komt een rij met lindebomen voor de woning te staan, zoals dit bij vroegere woningen in het buitengebied ook gebruikelijk was.



Afbeelding 18. De te slopen schuren op het erf aan de Sluizendijk 1.



Afbeelding 19. Sloopmeters op het erf aan de Sluizendijk 1.



Wierden



Wittebeltsweg 5

◇ slooplocatie
Schapendijk 37

▽ slooplocatie
Sluizendijk 1

Afbeelding 20. Ligging Wittebeltsweg 5 in relatie tot de andere erven in de omgeving.

