

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
**Wierden, West Kluinveenweg
36**

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Wierden, West Kluinveenweg 36”

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: Oktober 2022
Projectnummer: 2022-176



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschap	6
2.2 Huidige situatie	7
3. Vigerend beleid	8
3.1 Landschapontwikkelingsplan	8
3.2 Dorpsrandvisie Wierden	10
3.3 Welstandsnota	11
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	13
4.1 Uitgangspunten	13
4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	13
4.3 Groenstructuren en inrichting	14
5. Erfinrichtingstekening	16
6. Aanleg en beheer	20

1. Inleiding

Voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan heeft betrekking op het woonperceel aan de West Kluinveenweg 36 in Wierden. Het perceel ligt aan de rand van de kern Wierden. Het perceel bestaat uit een woonhuis met bijgebouw. Ten noorden van de bebouwing is een paardenbak gesitueerd. Aan de oost- en zuidzijde zijn agrarische gronden aanwezig ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden.

Initiatiefnemer is voornemens om één vrijstaande woning, op basis van de beleidsnotitie 'Toevoegen van woningen in de bebouwde kom'. De nieuwe woning wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige paardenbak te realiseren. Hierbij dienen de paardenbak en de schuur te worden verplaatst. Dit in het kader van een goed woon- en leefklimaat zowel ter plaatse van de beoogde woning als een verbetering ten opzichte van de omliggende woonpercelen. De paardenstal ligt nu op korte afstand van woningen van derden.

De gemeente Wierden wil in principe meewerken aan de voorgenomen ontwikkeling, mits de ruimtelijke kwaliteit op de beoogde te bouwen plek geborgd wordt. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Wierden. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Figuur 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)



2. Omgevingsanalyse

2.1 Landschap

Het landschap in de omgeving van het plangebied kan worden opgedeeld in twee landschapstypen, waarbij de overgang ter hoogte van de Lage Eggeweg ligt. Ten westen van de Lage Eggeweg ligt het essenlandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door microreliëf; eeuwenoude akkercomplexen zijn in het verre verleden aangelegd op de flanken van stuwwallen. Eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stalmest heeft geleid tot dit karakteristieke microreliëf met steilranden. Erven en houtwallen lagen van oudsher op de flanken van de essen en wegen werden begeleid met laanbeplantingen. De open es kenmerkt zich in de huidige situatie door solitaire grote bomen in het open veld (weilanden), bomenrijen op langs de randen en volwassen erfbeplantingen rondom de (agrarische) bebouwing in het gebied.

Het gebied ten oosten van de Lage Eggeweg, waarin ook het plangebied ligt, betreft het (heide)ontginningenlandschap. Dit waren van oudsher de woeste gronden. In tegenstelling tot het essenlandschap kenmerkt dit landschapstype zich door veelal rechte wegen en rechthoekige kavels. Erven liggen vaak aan de weg of iets verder van de weg op een kleine zandkop. Doordat veel wegen en erven zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken en is een afwisselend beeld ontstaan tussen openheid en beslotenheid. De beplanting bestaat uit ofwel een houtwal of als deze is doorgesloegen, uit een rij opgaande bomen, soms met onderbeplanting. De laanbeplanting langs de (oude) wegen bestaat uit lindes, eiken of andere soorten (van lange omloop). De lanen zijn niet doorgaand, maar fragmentarisch.



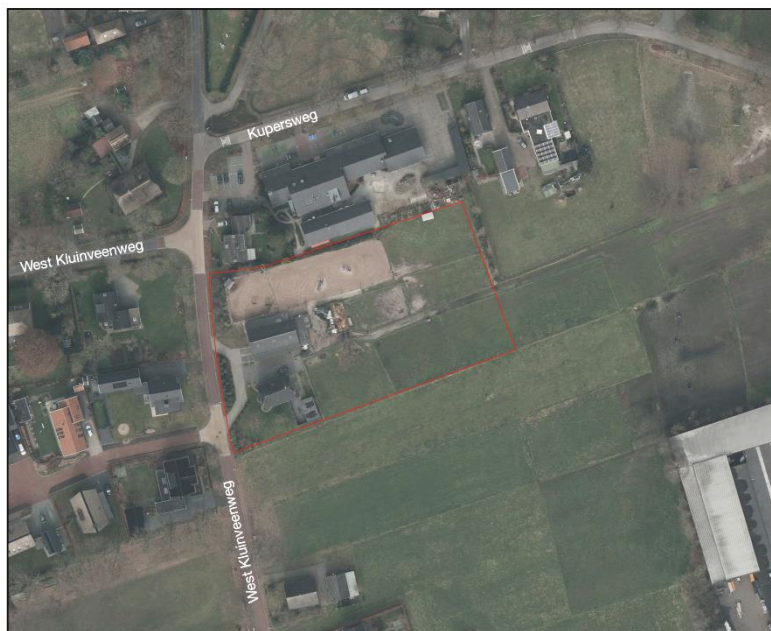
Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1883 en 2021 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde binnen de kern Wierden, in de randzone van de bebouwde kom. In de nabije omgeving komen met name woonpercelen en agrarische gronden voor. Tevens is ten noorden van het plangebied een basisschool aanwezig en ten zuidoosten een bedrijventerrein.

Direct ten noorden van het plangebied is een woonperceel aanwezig (West Kluinveenweg nr. 38). In het verlengde is een basisschool (De Kluinveenschool) met speelplein aanwezig. Ten oosten van het plangebied zijn agrarische gronden/graslanden met in het verlengde meerdere woonpercelen aan de Kupersweg aanwezig. Aan de zuidoostzijde is het bedrijventerrein 'Kluinveen' gesitueerd en aan de zuid- west-, en noordwestzijde bevinden zich meerdere woonpercelen met in het verlengde de wijk 'Zenderink'.

Het plangebied zelf bestaat uit een woonperceel met woning en bijgebouwen, paardenbak aan de noordzijde en agrarische gronden/grasland aan de oostzijde (achterzijde). De woning met bijbehorende bijgebouwen zijn middels twee in- en uitritten op de West-Kluinveenweg ontsloten. Binnen het plangebied zijn onder andere parkeerplaatsen en een tuin aanwezig.



Figuur 3 Luchtfoto en straatbeeld van het plangebied (bron: google.nl/maps)

3. Vigerend beleid

3.1 Landschapsontwikkelingsplan

Het beleid van de gemeente Wierden op het gebied van natuur en landschap is verwoord in het landschapsontwikkelingsplan. De algemene doelstellingen voor het LOP zijn:

- het behouden en versterken van de landschappelijke (kern)kwaliteiten van het gebied;
- het behouden en versterken diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen;
- een ontwikkelingsgerichte benadering.

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald. Het plangebied ligt in het deelgebied nummer 2: Omgeving kern Wierden.

Omgeving kern Wierden

Kenmerken:

- Onderdeel van stuwwal.
- Kleinschalig landschap van bossen, erven en singels.
- Scherpe rand van de kern 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.

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.
- Barrièrewerking door doorsnijding door diverse wegen. Ruimtelijke en functionele relatie met het landschap dreigt verloren te gaan.
- Beperkingen landbouw door kleinschaligheid en versnippering.

In dit deelgebied wordt gestreefd naar het realiseren van een aantrekkelijke overgang van de kern van Wierden naar het buitengebied. Het gebied moet een aantrekkelijk uitloop-, woon- en werkgebied gaan vormen, waarbij ruimte wordt geboden aan initiatieven en functieveranderingen (nieuwe ontwikkelingen).

Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en nieuwe ontwikkelingen te kunnen inpassen in het landschap, is het daarom belangrijk dat een stevige landschappelijke groenstructuur wordt ontwikkeld. Daarbij is het niet alleen belangrijk dat waardevolle bestaande landschapsstructuren behouden blijven, maar dat ook nieuwe landschapsstructuren worden toegevoegd. Een stevige landschappelijke groenstructuur biedt bovendien de mogelijkheid om diverse recreatieve routestructuren in zich op te nemen.

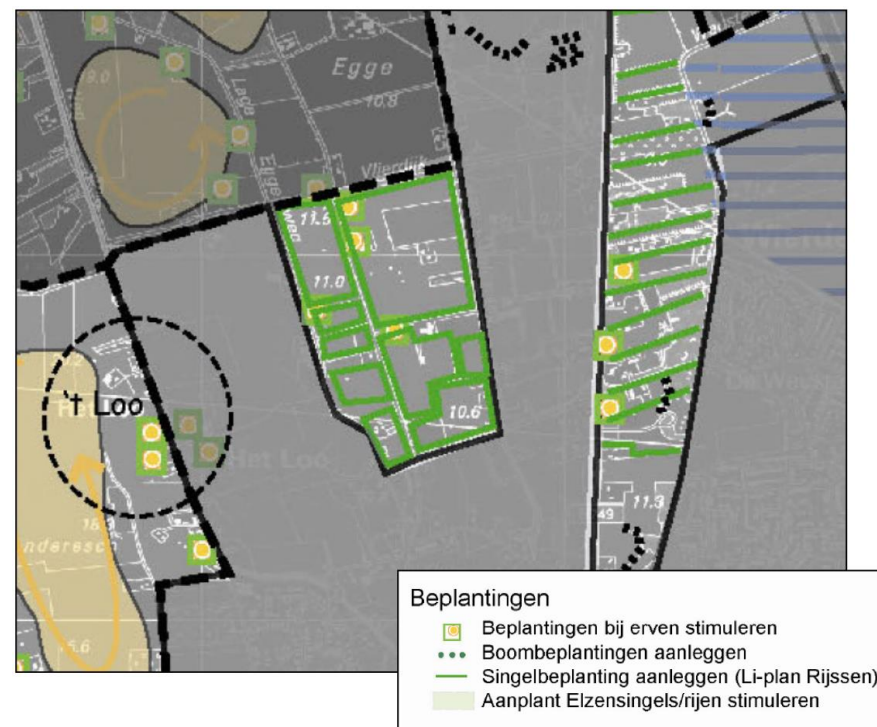
In een apart beeldkwaliteitsplan zal aandacht moeten worden besteed aan de maatvoering en opbouw van de landschappelijke groenstructuur en de inpassing van nieuwe functies hierin, zoals maneges, paardenweitjes en kleine bedrijven op erven.

Landschappelijk gezien zijn gewenst, naast de landbouw, ontwikkelingen als (kleinschalige) recreatieve initiatieven, initiatieven op het gebied van waterberging en -winning, natuur en landschap en alternatieve vormen van landbouw. Ook functieverandering van historische erven, met als doel behoud van die erven, wordt ondersteund.

Ook functieverandering van historische erven, met als doel behoud van die erven, wordt ondersteund. De stevige landschappelijke grondstructuur kan ten eerste worden gefinancierd en gerealiseerd door eventuele ruimtelijke (rode) ontwikkelingen, zoals Rood-voor-rood.

Deze systematiek kan hier prima worden gebruikt om de kleinschaligheid en verwevenheid van het essen- en kampenlandschap te versterken. De

groenstructuur moet gevormd gaan worden door onder andere streekeigen beplantingen bij erven, eikengaarden, houtwallen, -singels en lanen met Zomereik en Beuk als hoofdsort. Verder toe te passen beplantingssoorten zijn: Vuilboom, Wintereik, Winterlinde en Hazelaar.



Figuur 4 Uitsnede LOP (Bron: gemeente Wierden)

3.2 Dorpsrandvisie Wierden

Met het opstellen van een visie op de dorpsrand wil de gemeente een impuls geven aan de kwaliteit van de dorpsrand. De visie gaat uit van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Deze zijn in beeld gebracht samen met de punten waarop de kwaliteit verbeterd kan worden.

De volgende uitgangspunten gelden voor de gehele dorpsrand:

- Behoud en versterking van het groene karakter; sterk landschappelijk casco realiseren, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen een plek kunnen krijgen.
- (Nieuwe) functies zoeken die bijdragen aan een vitale en toekomstbestendige dorpsrandzone.
- Maximale beleving en ontsluiting van het gebied voor zowel de bewoners uit het dorp als de bewoners en gebruikers van het gebied zelf.
- Versterking sociale cohesie.
- Entrees als profileringslocaties voor het dorp Wierden.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Landschapszone'. Hier loopt de bebouwing van het dorp langzaam over in het landschap. Versterking van het landschap en het groene karakter staan centraal in de Landschapszone, zodat dit gebied ook in de toekomst een aantrekkelijk uitloopgebied van de bewoners van Wierden blijft. De nadruk ligt hierbij op een zorgvuldige verbinding en overgang van binnen naar buiten: de dorpsrandbebouwing is op natuurlijke wijze verweven met groene plekken in de dorpsrandzone, wegen en routestructuren vormen belangrijke schakels.

Kleinschalige nieuwe rode ontwikkelingen zijn beperkt mogelijk, passend binnen de beleidskaders en mits deze danwel het landschap danwel de dorpsrand versterken. Het landschapstype waarin het plangebied zich

bevindt, betreft het 'ontginningenlandschap', met veel rechte wegen en rechthoekige kavels.

De volgende kwaliteitsopgaven, relevant voor deze ontwikkeling, zijn voor de landschapszone gedefinieerd:

- Versterking landschappelijke structuren (essenlandschap en ontginningenlandschap en het contrast ertussen) en daarmee vergroting van de biodiversiteit.
- Loonderesch behouden als ruimtelijke eenheid en zorgdragen voor zorgvuldige afronding van de es nabij het dorp.
- Uitbreiding / toevoeging rode functies moet samengaan met investering in ruimtelijke kwaliteit. Rondom de Vriezenveenseweg betekent dit behoudt van de afwisseling tussen rode en groene kavels en versterking van het ontginningenlandschap.
- Kansen voor duurzame energie bij particulieren en op bedrijven(terreinen) in de vorm van zonnepanelen en/ of biomassa.

3.3 Welstandsnota

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht.

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal plangebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied ligt in het deelgebied 1: 'Buitengebied'. Het buitengebied is in te delen in vijf gebieden. De gebieden zijn: heuvels, heuvelranden, de kolonie, heideontginning en koppen en beken. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Heuvels'.

Heuvels

Opvallend onderdeel van het landschap van de gemeente Wierden zijn de „Heuvels“. De heuvels zijn twee noord-zuid gerichte stuwwallen waarop de dorpen Wierden en Enter zijn gebouwd. De stuwwallen zijn hoofdzakelijk in gebruik als essen: oude, permanente bouwlanden. Op de heuvels bevinden zich meerdere essen. Rond deze bouwlanden ligt een krans van erven en beplanting.

Op de heuvel van Wierden liggen de esdorpen Het Loo en Huurne, dit zijn agrarische nederzettingen zonder echte dorpskern. De glooiende westzijde van de Wierdense stuwwal en de zuidzijde van de Enterse stuwwal „Zuiderveld“ waren in de 19e eeuw nog in gebruik als heideveld.

Het kenmerk van beide heuvels is een halfopen landschap met een gesloten rand van bomen en bebouwing. De buitenplaatsen en de recreatiegebieden zorgen met hun park, bosaanleg en erfbepanting samen voor de kenmerkende afwisseling in open en beslotenheid. Andere kenmerken zijn hoogteverschillen, onregelmatige en kleinschalige verkaveling, een licht kronkelig wegenpatroon, verspreid staande bebouwing, bossen, lanen en houtwallen.

Bebouwingstypen

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 woon- en 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.

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 woon- en 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, sierspanen, uilenborden, segmentbogen, vakwerk van houtskelet, kroonlijsten, windveren, roedeverdeelde ramen en luiken.

Algemene criteria

De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.

Algemene voorwaarden

- 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.
- Bij verbouw moet de oorspronkelijke detaillering behouden of hersteld worden.

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Sloop van de bestaand bijgebouw en verplaatsing naar elders op perceel;
- Verplaatsen huidige paardenbak naar elders op perceel
- Realisatie vrijstaande woning bijgebouwen;
- Inpassing van de nieuwe woning in de omgeving;
- Deels zicht op het erf behouden en doorzichten naar de achter gelegen percelen.

Uitgangspunten gemeente Wierden:

- Het erf moet aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- Bestaande structuren versterken met bomen;
- Keren en parkeren op eigen erf;
- Streekeigen beplanting toepassen;
- Het voornemen dient gepaard te gaan met een impuls in de kwaliteit van de omgeving conform het de beleidsnotitie 'toevoegen van woningen in de bebouwde kom'.

4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De gemeente Wierden werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties (open gebieden) in de dorpen. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde gebieden in de dorpen is de beleidsnotitie 'Toevoegen van woningen in de bebouwde kom' opgesteld. Voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De gemeente Wierden heeft op 14 september 2021 een nieuwe rekenmethode als aanvulling op het beleid 'toevoegen van woningen in de bebouwde kom' vastgesteld. Deze aanvulling houdt in dat de rekenmethode vereenvoudigd is en taxaties en wegingsfactoren uit de standaard KGO rekenmethode niet meer aan de orde zijn. Bij initiatieven voor inbreiding geldt dat 25 euro per m² als KGO geïnvesteerd zal moeten worden. Van de 25 euro per m² kunnen vervolgens de sloopkosten als aftrekpост in mindering gebracht worden. Aangezien een deel van de woonbestemming van de bestaande woning wordt uitgebreid, dient de KGO investering eveneens te worden bepaald door het aantal m² aan oppervlak die extra aan woonbestemming wordt mogelijk gemaakt. Een deel van de woonbestemming wordt gewijzigd naar agrarisch welke van het totale uitbreiding wordt afgetrokken.

In voorliggend geval wordt er een nieuw woonperceel van 600 m² mogelijk gemaakt, oftewel 600m² x €25,- = € 15.000. Daarnaast dient de woonbestemming te worden uitgebreid ten behoeve van de verplaatsing van het bijgebouw en het perceel voor de nieuwe woning. Hiervoor dient 200 m² aan agrarische gronden te worden omgezet naar een woonbestemming. Echter een deel van het erf wat op basis van het geldende bestemmingsplan een woonbestemming kent, zal worden

bestemd als 'Agrarisch'. In totaal wordt er dus 200 m² aan woonbestemming uitgebreid, oftewel 200 m² x € 25,- = € 5.000.

Totaal zal er € 20.000,- moeten worden geïnvesteerd. De sloopkosten van het bestaande bijgebouw mogen hiervoor in mindering worden gebracht. Hiervoor zijn meerdere slooppoffertes opgevraagd. De gemiddelde sloopkosten bedragen € 15.925,-. Deze kosten mogen in mindering worden gebracht op het te investeren bedrag. Hierdoor blijft er een te investeren bedrag van €4.075 over. Conform het inrichtingsplan worden enkele fruitbomen en hagen aangeplant. Deze kosten behoren tot de basisinspanning en kunnen niet in mindering gebracht worden op de KGO-berekening.

Wel wordt er een houtsingel van circa 200 m² aangeplant ten noorden van de bestaande woning. De kosten voor het aanleggen en aanschaf plantmateriaal bedragen € 500. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit gebakken klinkers toe te passen ter plaatse van de nieuwe erfverharding. De meerkosten hiervoor bedragen € 3.950.

Hierdoor wordt er € 4.450,- geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, waardoor geconcludeerd kan worden dat er voldoende in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt geïnvesteerd.

4.3 Groenstructuren en inrichting

Kenmerken erf inrichtingsplan

Stedenbouwkundig

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een vrijstaande woning naast de woning aan de West-Kluinveenweg 36. Om

ter plaatse een woning te kunnen realiseren, zal de bestaande paardenbak en het bijgebouw worden verwijderd en verplaatst. Hiermee is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als een verbetering van het woon- en leefklimaat in het gebied. Door het verplaatsen van het bijgebouw ontstaat de kenmerkende strokenverkaveling en zichtlijnen op het achterliggende landschap. Daarnaast liggen de paardenbak en het bijgebouw in de huidige situatie op korte afstand van woningen van derden. Het oppervlakte aan bijgebouwen zal worden teruggebouwd in de vorm van twee gebiedseigen bijgebouwen die passend zijn in het landschap. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de richtafstanden tot woningen van derden.

Zowel het nieuwe woonperceel als het bestaande woonperceel krijgen een karakteristieke opbouw. Het woongedeelte (woning) bevindt zich aan de voorzijde, het werkgedeelte (schuren) aan de achterzijde. De erven krijgen daarbij een compacte opbouw, waardoor de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk is. Door de paardenbak op het achtererf van de bestaande woning te plaatsen, ontstaat een duidelijke erfopzet waardoor aan de richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen van derden wordt voldaan. Hierbij wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gecreëerd waarbij een verbetering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie.

Voor de nieuwe woning is gekozen om aan te sluiten bij de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving. De nieuwe woning wordt in voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing gesitueerd parallel op de openbare weg. Er worden daarbij gedekte kleuren en niet reflecterende materialen toegepast. De welstandsnota vormt hierbij het toetsingskader. Als ontsluiting van het erf wordt gebruikt gemaakt van een nieuwe in- en uitrit op de West-Kluinveenweg. Voor de verharding op het nieuwe perceel wordt gekozen voor gebakken klinkers. Tevens wordt

ook voor de nieuwe erfverharding op het bestaande woonperceel gekozen voor gebakken klinkers.

Landschappelijk

Voor de landschappelijke inpassing is het van belang om aan te sluiten bij de structuur rondom het plangebied. Het betreft een halfopen landschap, waarin beslotenheid wordt gecreëerd door lanen, houtwallen en beplanting op erven. Erven in het besloten heideontginningslandschap zijn rechthoekig. Qua verschijning kennen ze eenzelfde opbouw. Ze liggen op enige afstand van de weg en kennen een sterk 'voor erf'. Op het voor erf bevindt zich de landschappelijke siertuin met enkele solitaire bomen. Op het voor erf komen naast bomen ook hagen voor. Deze hagen hebben een afschermende functie van de tuin en zijn vaak langs de weg of oprit gesitueerd. Om opslag af te schermen of om privacy te creëren kan een wilde haag aangelegd worden. Indien er een boomgaard op het erf voorkomt is dit vaak in de nabijheid van de woning. Het kent niet echt een vaste plek.

Voor de nieuwe woonpercelen worden enkele landschapsmaatregelen getroffen om een groen karakter te creëren op het nieuwe erf en het nieuwe bouwvolume te verzachten. Het bestaande woonperceel voldoet aan de landschapskenmerken van het ontginningslandschap. Er is een duidelijk voor erf met siertuin en solitaire bomen. De nieuwe bijgebouwen bij de bestaande woning worden afgeschermd met een houtsingel. Deze bestaat uit struik- en boomvormers van gebiedseigen soorten. Hiermee is het bestaande perceel voldoende landschappelijk ingepast.

Voor het nieuwe woonperceel wordt aan de voorzijde een beukenhaag aangelegd, waarmee het erf wordt afscheiden van de West-Kluinveenweg. Tevens accentueert de haag het nieuwe voor erf van het woonperceel. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog. Tussen de bestaande bebouwing ten noorden van

het perceel wordt een wilde ligusterhaag aangeplant. Deze wordt minder intensief gesnoeid dan de beukenhaag waardoor een robuustere afscherming tussen de bestaande noordelijke percelen ontstaat.

Op het voor erf is ruimte voor enkele (hoogstam)fruitbomen. Fruitbomen komen van oorsprong voor het (agrarische)erven in het buitengebied. De aanplant van fruitbomen vormt dan ook een waardevolle aanvulling. Ook wordt het erf met de bomen groen ingevuld, waardoor een goed balans ontstaat tussen bebouwing en groen op het erf. Er kan gekozen worden uit bijvoorbeeld een handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer, pruim of kers.

Tot slot wordt aan de achterzijde van het perceel een wadi aangelegde welke voorziet in de bergingseisen voor hemelwaterafvoer. Op deze wadi komt een zonnepaneelopstelling waarmee voldaan kan worden aan de eigen energiebehoefte.

Met de voorgestelde wordt het erf goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Hiermee wordt voldaan aan de basisinspanning om het perceel landschappelijk in te passen.

KGO investering

Zoals in paragraaf 4.2 is beschreven dient een bedrag van €4.075,- te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Conform het inrichtingsplan worden enkele fruitbomen en hagen aangeplant in het plangebied. Deze kosten behoren tot de basisinspanning en kunnen niet in mindering gebracht worden op de KGO-berekening. Er wordt hiermee voldoende geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

5. Erfinrichtingstekening

Legenda

- 1. Bestaande woning
- 2. Te slopen bijgebouwen
- 3. Nieuwe bijgebouwen
- 4. Paardenbak
- 5. Nieuw te realiseren woning
- 6. Aan te leggen houtsingel
- 7. Aan te leggen wilde ligusterhaag
- 8. Aan te leggen hoogstam fruitboomgaard
- 9. Aan te leggen beukenhaag
- 10. Wadi (8,5 m3 waterbergingscapaciteit)
- 11. Zonnepanelen in veldopstelling



West-Kluinveenweg 36, Wierden

www.bjz.nu

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025BP Zwolle

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Formaat:
A3

Datum:
Januari 2023

Schaal:
1 : 500

Legenda

1. Aan te leggen beukenhaag
2. Aan te leggen hoogstam fruitboomgaard
3. Aan te leggen wilde Ligusterhaag
4. Aan te leggen houtsingel met gemengde houtopstand
5. Wadi (8,5 m³ waterbergingscapaciteit)



West-Kluinveenweg 36, Wierden

www.bjz.nu

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025BP Zwolle

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Formaat:
A3

Datum:
Januari 2023

Schaal:
1 : 500

6. Beplantingsplan

Een beplantingsplan is een onderdeel van de erfinrichtingstekening. In een beplantingsplan staat beschreven waar welke planten en bomen in het plangebied komen te staan. In onderstaande tabel zijn de planten, bomen en hagen beschreven die in het plangebied dienen te worden aangeplant.

Nummer op tekening	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	Aantal
1	Fagus Sylvatica	Haagbeuk	80/100	5 st/m ¹	140 stuks
2	Malus 'Elstar'	Appel	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)	1 stuk
	Prunus 'Dubbele Meikers'	Kers	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)	1 stuk
	Pyrus 'Gieser Wildeman'	Peer	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)	1 stuk
3	Ligustrum Vulgare	Wilde Liguster	80/100	5 st/m ¹	175 stuks
4	Viburnum Opulus	Geldersche Roos	80/100	20% met plantafstand 100 x 100 cm	40 stuks
	Corylus avalana	Hazelaar	80/100	20% met plantafstand 100 x 100 cm	40 stuks
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	80/100	20% met plantafstand 100 x 100 cm	40 stuks
	Quercus Robur	Zomereik	80/100	20% met plantafstand 100 x 100 cm	40 stuks
	Rhamnus frangula	vuilboom	80/100	20% met plantafstand 100 x 100 cm	40 stuks

6. Aanleg en beheer

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de ingetekende landschapselementen zoals de knip- en scheerheg of een solitaire boom idealiter geplant en onderhouden dienen te worden.

Knip- en scheerheg

Een knip- en scheerheg is een lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

Algemene aanplantinstructies

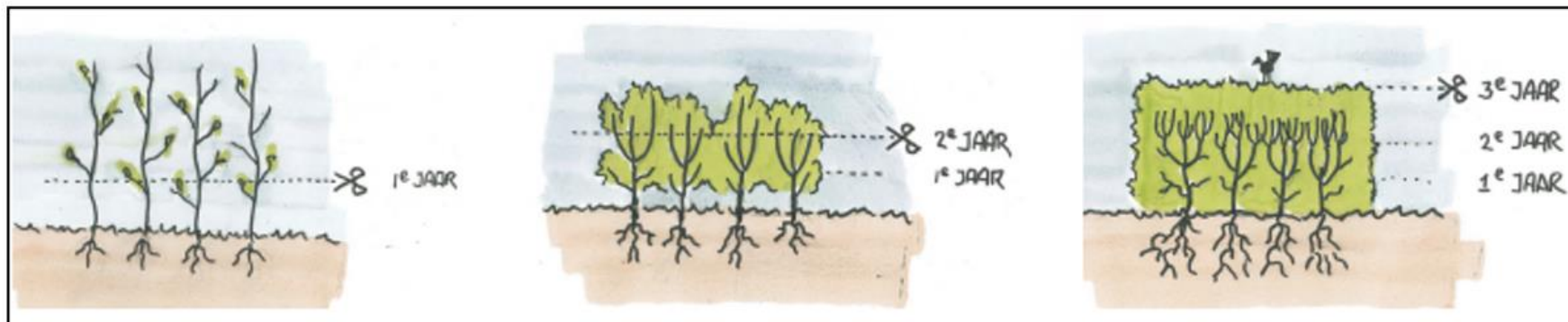
1. Het aanplanten van een landschapselementen kan plaats vinden tussen (half) november en (half) maart, mits het niet vriest.
2. Voor de aanplant van een heg wordt vaak gekozen voor 2-jarig bosplantsoen met de maat 60-80 cm hoogte.
3. Het bosplantsoen dient niet te diep worden geplant. De diepte is afhankelijk van de omvang van het wortelstelsel.
4. Indien niet direct alle bomen worden geplant, kan het bosplantsoen tijdelijk worden opgekuild.

Specifieke aanplantinstructies

1. Voor het ontwikkelen van een dichte knip- en scheerheg is de aanplant van 1 rij met bosplantsoen voldoende. Per strekkende meter kunnen 5 stuks bosplantsoen worden aangeplant.
2. Graaf voor het planten een sleuf, die diep en breed genoeg is om de wortels van het plantgoed er ruim in te leggen. Eventueel kan een draad worden gespannen als hulpmiddel bij het graven van de plantsleuf. Sluit de plantsleuf na aanplant weer af met aarde.

Instructies na aanplant

1. De aanplant dient direct na het planten te worden terug gesnoeid tot op de helft of tweederde van de lengte. Dan ontwikkelt zich namelijk eerder een brede en vertakte heg.
2. Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden en houd het element onkruid vrij.



Beheerinstructies

De naam knip- en scheerheg zegt het eigenlijk al: een heg moet geknipt of geschoren worden. De frequentie van de snoei hangt af van een aantal factoren: de soort, de vorm, de functie en de eisen die aan de heg stellen worden gesteld.

In het algemeen worden de meeste heggen ongeveer 2 keer per jaar geknipt. Bij een meidoornhaag is het belangrijk de eerste keer te knippen voor de langste dag van het jaar, in juni. Dit maakt het knippen van deze heg een stuk aangenamer, omdat de doorns dan nog niet hard en houtig zijn. Als de haag uit liguster bestaat, dan kunt u vaak wel 3 keer per jaar knippen, omdat de liguster een snel groeiende struik is. Knip de heg wanneer het bewolkt en niet te warm is. Belangrijk is dat de onderkant van de heg iets breder uitgroeit dan de bovenkant, zodat de zon ook op de onderkant van de heg kan schijnen. De heg behoudt dan zijn besloten karakter.

Solitaire boom

Solitaire bomen zijn, in tegenstelling tot bomen die in een bos staan, in staat zich volledig vrij groeiend te ontwikkelen met een natuurlijke kroonvorm en zijn daarom kenmerkende elementen in het landschap.

Specifieke aanplantinstructies

1. Voor het aanplanten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Het plantgat dient daarom ongeveer een afmeting te hebben van 70x70x70 cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.
2. Plaats daarna een boompaal van onbehandeld hout naast de boom (maat 250 cm lengte bij 8 cm doorsnede), op circa 15 cm van de boom, aan de kant van de heersende windrichting (zuidwesten).
3. Pas indien nodig bodemverbetering toe door bijvoorbeeld potgrond te mengen met de grond uit het plantgat.

Instructies na aanplant

1. Indien de bomen in een dierenweide wordt aangeplant dient een afrastering op 2 meter afstand van de boom(groep) te worden geplaatst, om de nieuwe aanplant tegen vraat door vee te beschermen.
2. Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden.

Beheerinstructies

Beheer is bij een solitaire boom niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van haagbeuk, walnoot, wilde paardenkastanje, esdoorn en berk. Deze soorten kunnen het beste worden gesnoeid in de periode september-begin januari in verband met sap uittreding of bloeden. Bomenpalen dienen na vier of vijf jaar te worden verwijderd.

Houtsingel

Een houtsingel is een brede landschappelijk waardevolle afscheiding, vaak ook tussen weilanden, die bestaat uit bomen en struiken. Een houtsingel is een lijnvormig landschapselement van 4 tot maximaal 20 meter breed. Houtsingels lijken veel op houtwallen. Bij een houtwal is er sprake van een opgeworpen wal, waar de beplanting op staat.

Specifieke aanplantinstructies

1. Plant de houtsingel of houtwal in rijen aan et een plantafstand van bij voorkeur 1,50 bij 1,50 meter.
2. Boomvormers dient u in het midden van de singel aan te planten, struiken aan de randen.

Instructies na aanplant

1. Plaats een afrastering op 2 meter afstand van de houtsingel, om de nieuwe aanplant tegen vraat door vee te beschermen.
2. Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden en houd het element zoveel mogelijk onkruid vrij

Beheerinstructies

Goed onderhouden houtwallen en houtsingels bestaan uit een boom-, kruid- en struiklaag. Na ongeveer 5-6 jaar zullen de takken in de houtsingel of wal elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. De meeste houtsingels en houtwallen worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet. Afzetten betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De bomen en struiken groeien uit zichzelf weer uit. Bij voorkeur dient er kleinschalig gewerkt te worden waarbij niet alle singels tegelijk een onderhoudsbeurt krijgen. Om de variatie in leeftijd te waarborgen dient ieder jaar, afhankelijk van het onderhoudsinterval, een gedeelte van de singel te worden afgezet. Bij het afzetten is het in elk geval van belang dat er genoeg licht op de bodem valt om de stobben te laten uitlopen. Dat betekent vaak een vrij drastische dunning. Oude bomen blijven meestal staan, evenals bomen met holten die vaak het domein van vogels en vleermuizen zijn.

