

An aerial photograph of a residential neighborhood with many trees and houses. A large, semi-transparent red circle is overlaid on the right side of the image. The title text is centered within this red circle.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Looweg 1a Wierden



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2133

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

12 juni 2023

Bestandsnaam

2133-RKP-01.indd

Aantal pagina's

10

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	3
2.1. omgevingsvisie overijssel	3
2.2. gemeente wierden	3
3 BESTAANDE SITUATIE	4
3.1. beeldkwaliteit	4
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	5
4.1. ruimtelijk onderbouwing	7
4.2. waterberging	7
4.3. samenvatting ontwikkeling	8
4.4. kwaliteitsimpuls groene omgeving	8
4.5. samenvatting KGO	8

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling naast de Looweg 1a te Wierden. Initiatiefnemer wil aansluitend op een bestaande woonbestemming een nieuwe woning realiseren.

De gemeente Wierden wil hier middels de kwaliteitsimpuls groene omgeving in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Grotendeels wordt deze impuls uitgevoerd door het slopen van landschapsontsierende bebouwing (totaal 850 m²). In samenspraak met de omgeving zijn aanvullende maatregelen opgesteld. Deze worden in een apart hoofdstuk omschreven.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan Wierden. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag

De laag van het agrarisch-cultuur landschap

De stedelijke laag

De laag van de beleving

Toelichting:

[Stuwwal \(natuurlijke laag\) en Essenlandschap \(Agr. cultuur landschap\)](#)

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Landschap met

verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant

2.2. GEMEENTE WIERDEN

Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied aan de Looweg valt onder deelgebied: Dorpsrand Wierden

Gebiedskenmerken

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 uitloophet 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.

Ruimtelijke en functionele relatie met het landschap dreigt verloren te gaan.

Opgaven:

Bieden van een stevige landschappelijke structuur en een sterk eigen karakter waarbinnen verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en handvatten bieden voor diverse ruimteclaims in het gebied.

Duurzame instandhouding en waar mogelijk versterking van de oude buurtschappen rond Wierden. De buurtschappen vormen de motor voor ontwikkelingen

Versterken ruimtelijke en functionele samenhang kern Wierden en buitengebied en stimuleren van recreatief medegebruik van het buitengebied als uitloophet voor Wierden en omgeving.

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.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

De Looweg vormt een kleinschalig lint dat van oorsprong aan de rand van een Es lag. De oorspronkelijke verkaveling is kleinschalig maar nog wel herkenbaar. De landschapselementen bestaan uit bomenrijen/houtsingels of kleine bosjes. Deze elementen zijn waardevol en bepalen de schaal van het landschap. Daarnaast zijn ze ecologisch waardevol.

De erven in de nabij omgeving bestaan uit een hoofdvolume (woning) met daarachter of naast verschillende schuren. De erven kennen een groene uitstraling en staan relatief dicht op de Looweg.

De erven kennen een duidelijke orientatie op de Looweg met een 'voor' erf richting de weg en een meer soberder 'achter' erf richting het land. Deze indeling is waardevol en zal versterkt moeten worden.

Met het toevoegen van een woning is het belangrijk dat deze ruimtelijk aansluit op de bestaande bebouwing. Een afgewogen orientatie van de gebouwen, de landschappelijke inpassing en relatie met de omliggende bebouwing is daarbij belangrijk. Daarbij moet rekening gehouden worden met het bedrijventerrein dat aan de oostzijde is ontstaan.



het plangebied vanaf de zuidzijde



beoogde locatie vanaf de Looweg

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan met de voorzijde naar de Looweg
- veel groene elementen op erven i
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

nieuwe woning met bijgebouw tussen twee bestaande woonbestemmingen.

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van de dorpsrand zoals is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan
extra investering kwaliteitsimpuls groene omgeving in overeenstemming met de directe omgeving.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk nader toegelicht



Legenda

1. Woning met bijgebouw n.t.d.
2. Esdoornhaag
3. Aanplant Hollandse linde
4. Laadpaal (KGO)
5. Parkeerplekken voor omwonenden (KGO)
6. AED (KGO)
7. Tuin



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Toevoegen woning met bijgebouw

De Looweg bestaat uit een reeks erven. Het gebied ligt op de overgang van het bedrijventerrein naar het landelijke gebied. Het ligt ingeklemd tussen het spoor en enkele ontsluitingswegen.

De beoogde plek van de nieuwe woning ligt tussen twee woonbestemmingen in. Kijkend naar de stedenbouwkundige opbouw dan past het om hier een woning tussen te zetten. Wel is van belang dat het zich voegt tussen de bestaande woningen en geen opvallende verschijning vormt.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsonwikkelingsplan is het gewenst om de landschappelijke structuur te versterken. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen (hagen) op de erfgrans.

De erven langs de Looweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen bebouwing georiënteerd op de weg en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in dit landschap vormen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door een eigen inrit.

Om enige privacy te behouden zal op het erf aan de zuidzijde een haag aangeplant worden. Hiermee wordt de kavel op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen

toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd door delen van de erfgrans open te houden (straatzijde).

Op het erf is gekozen om een solitaire linde toe te voegen voor de woning. Dit maakt het erf groener en versterkt de eenheid met de bestaande erven. Ook wordt de woning verzacht vanaf de Looweg. De gebouwen op het erf blijven vanuit de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing. Er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. WATERBERGING

Binnen de toekomstige erinrichting wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van een waterbergende voorziening op eigen terrein met een waterbergende capaciteit van 0,04 m³ per m² toename van het bebouwd oppervlak ten opzichte van het bestaande bebouwd oppervlak, om te komen tot een goede waterhuishoudkundige situatie.

Om dit te kunnen realiseren zal er in het definitieve tuinontwerp rekening gehouden met de volgende opties:

- Het ingraven van infiltratiekragen of een grindbed
- Het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin
- Het plaatsen van een of meerdere regentonnen
- Een combinatie van deze mogelijkheden



Hollandse linde



esdoornhaag

Voor het beperken van de wateroverlast zal de hemelwaterberging binnen afzienbare tijd na een bui weer beschikbaar zijn voor het opvangen van de volgende bui. We zullen ervan uitgaan dat de hemelwaterberging binnen twee tot vijf dagen weer beschikbaar moet zijn, om dit te kunnen realiseren zal er een infiltratievoorziening worden ingericht zodat het opgevangen water in de bodem kan wegzakken

4.3. SAMENVATTING ONTWIKKELING

opvullen bestaand lint met nieuwe woning;
bestaande beplanting kan behouden blijven;
op het erf wordt een solitaire linde en hagen aangeplant, deze schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling;
het erf blijft aan de straatzijde open;
er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden

4.4. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan bedrijven en wonen. (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied. Vanuit het landschapsontwikkelings wordt aangegeven dat er ruimte is voor het toenemen van particuliere woningen vanuit rood voor rood.

Schaal en impact op de omgeving

De beoogde locatie ligt tussen twee woonerven in. Het vormt geen belemmering voor de omgeving en sluit aan op het bestaande bebouwingsreeks. Aangezien hier nu al een gesloten beplanting staat is geen sprake van verdichting. De schaal van de ontwikkeling is klein.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het perceel zal in waarde stijgen met een woonbestemming.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Legenda

1. Aanplant veldesdoorn - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m)
2. Aanplant Winterlinde - *Tilia cordata* 'Rancho'
Aanplantmaat 14-16 cm



erf