



COLOFON

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	1496
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	30 maart 2018
Bestandsnaam	1496-001.indd
Aantal pagina's	12

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

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	3
2.1.	omgevingsvisie overijssel	3
2.2.	lop dorpsrand wierden	3
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	beplantingtabel	11

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de 1e Nieuwstadsweg 7 te Wierden. Het bestaande erf bestaat uit een niet waardevolle, bouwkundig in slecht verkerende, boerderij met idem opstallen. De wens bestaat om het geheel te slopen en naast het herbouwen van de woning in de nabijheid een woonkavel te genereren.

De gemeente Wierden wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m²) en deels door het landschapelijk goed inpassen van het gehele plangebied.

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



locatie plangebied



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. Bestaan de 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 gebieds- kenmerken 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 (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag: dekzandvlakte en -ruggen

Het plangebied ligt in het type 'Dekzandvlakte en -ruggen'. Dit beslaat een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

Beekdalen en natte laagten

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. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

2.2. LOP DORPSRAND WIERDEN

Formeel valt het plangebied buiten de omschreven gebieden in het LOP. Wel biedt het aangrenzende deelgebied Dorpsrand een goede basis voor de verdere uitwerking.

Kenmerken

- Kleine eenmansessen (kampen), verspreid maar wel enigszins gegroepeerd op kleine kopjes.
- Verspreide bebouwing en onregelmatige bochtige wegen.

Kwaliteiten

- Relatief kleinschalige verkavelingstructuur en afwisseling van microreliëf (steilranden), kampen, weiden. Wel grootschaliger en gekenmerkt door minder landschapselementen.
- Oude buurtschappen.

Ontwikkelingen

- Verdwijnen van kleine landschapselementen.
- Toename van niet-agrarische activiteiten (niet gebiedsgebonden bedrijvigheid).



Natuurlijke laag Dekzand



Agr. cultuurl. Jonge heideontginning

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. Het erf, als cluster aan de 1e Nieuwstadsweg kent nog eenzelfde ruimtelijke opbouw.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

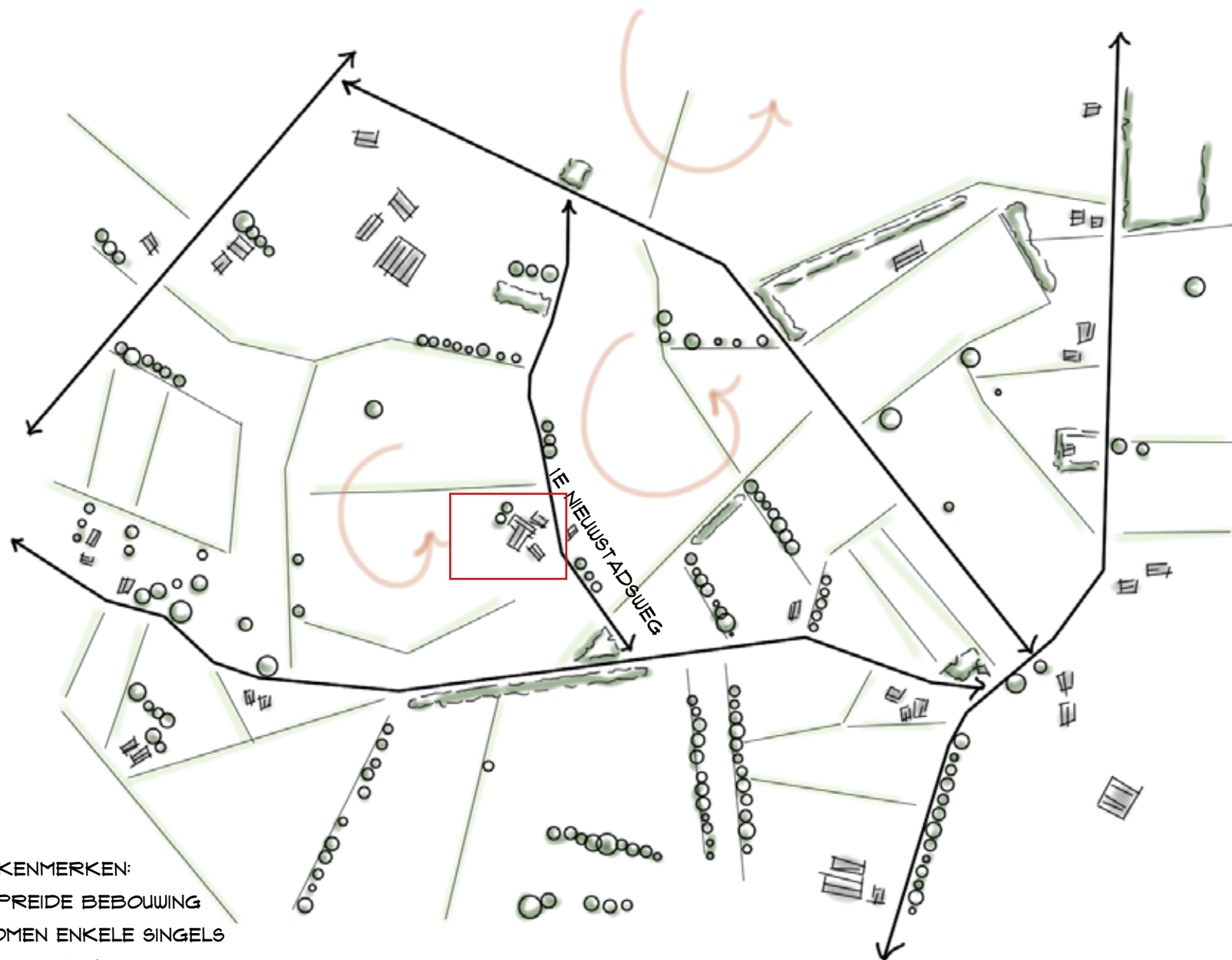
- verspreide ligging van gebouwen op het erf, de boerderij is duidelijk het hoofdgebouw, de schuren zijn hier onder geschikt aan;
- duidelijk voor en achtererf
- zachte grensen naar het omliggende land
- één duidelijk entree
- centraal erf met rondom de gebouwen
- relictten van bomenrijen langs de weg;
- onaangetaste vrij kleinschalige en waardevolle kavelstructuur.

De ruimtelijke kenmerken vormen de basis van een verder uitwerking. Daarbij is het belangrijk dat ook het landschap rondom geanalyseerd wordt. Groenstructuren, kavelrichtingen en bebouwingsstructuren zijn hierbij belangrijk. Waar kan zal het landschap versterkt moeten worden. Op de volgende pagina staan de historische kaarten. Daarbij wordt de ontwikkeling van het gebied duidelijk. Vervolgens wordt met een landschapsstructuurkaart de directe omgeving weergegeven.





Plangebied en omgeving rond 1900



KENMERKEN:

- VERSPREIDE BEBOUWING
- VEEL BOMEN EN KELE SINGELS
- OPEN RUIMTEN ALS KAMERS

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- ca. 850 m2 landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt;
- 1 compensatiewoning met bijgebouw direct ten zuiden van het bestaande erf
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- inpassing opslag voer/mest paarden;
- inpassing paardrijbak;
- privacy op het erf;

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van de kavels waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het kleinschalige landschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jong- heide en broekontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing per kavel;

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing en wordt geleverd middels de sloop van landschapsontsierende bebouwing.

Situering bebouwing:

Het plangebied aan de 1e Nieuwstadsweg 7 bestaat momenteel uit een voormalige agrarisch erf. Kenmerken als verspreide bebouwing, een duidelijk hoofdgebouw, een centraal erf en een zachte overgang naar de omgeving zijn belangrijk bij de inpassing van de nieuwe situatie. Hierbij zal er een vervangende woning op nagenoeg dezelfde plek van de bestaande boerderij gebouwd worden. Aangezien deze woning energieneutraal wordt, bestaat de wens om het dakvlak op het zuiden te richten. Het bijgebouw zal dan niet haaks maar iets gedraaid op het hoofdgebouw staan. Deze verstrooiing past in het landschap en maakt dat het erf aansluit op de genoemde kenmerken. De woning en het bijgebouw zullen uitgevoerd worden onder architectuur en een eenvoudige maar moderne uitstraling kennen.

De compensatiewoning zal direct ten zuiden van het bestaande erf gerealiseerd worden. Beide erven kennen een sterke relatie met de 1e Nieuwstadsweg. Er is bewust gekozen om de bebouwing te clusteren langs de bestaande groenstructuur om zo de openheid van het gebied (een eenmanses) te behouden. De bijgebouwen maken dat het erf als een eenheid in het landschap staat. Tussen de bijgebouwen worden hoogstamfruitbomen voorzien. Deze versterken de eenheid en voorkomen dat het erf hier verdicht wordt. Beide woningen krijgen een eigen ontsluiting met een centraal erf. De bijgebouwen worden in familie ontworpen en moeten een duidelijk eenheid kennen zonder hetzelfde te zijn. De paardenbak is in de uiterste zuidelijke hoek ingepast. Medegebruik is zo mogelijk waardoor er maar één rijbak nodig is.

Groenstructuur en inrichting erf:

Als basis voor de groenstructuur is de historische kaart van 1900 genomen. Het contrast tussen de open eenmanses en de groene krans wordt hersteld. De erven in het gebied zijn over het algemeen

vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de erven meer gesloten en robuuster ingericht. Daarom wordt langs de weg een losse bomenrij van elzen voorzien. Een bestaande waardevolle linde die op het huidige erf staat kan behouden blijven. Twee oude knotlinden zullen verplant worden. De randen van het erf zullen bestaan uit enkele solitaire bomen.

De bestaande watergang blijft behouden evenals het schouwpad. Langs deze weide zullen losse elzen als boomvormers aangeplant worden om het contrast tussen de open es en de meer besloten natte gronden rondom te versterken. Mooie doorkijkjes en een zachte overgang zijn waardevolle landschappelijke kenmerken. In de weide is ruimte voor enkele solitaire bomen. 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.

SAMENVATTING

- **sloop ca. 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;**
- **de nieuwe woningen met bijgebouwen vormen één erf langs de 1e Nieuwstadsweg een verspreide positionering is daarbij belangrijk;**
- **gebiedsvreemde beplanting rooien;**
- **herstellen bomenrij langs weg;**
- **aanplant gebiedseigen bomen op de kavels;**
- **keren en parkeren op eigen erf;**
- **elzen op de grens van het perceel (zie kaart 1900) om het contrast tussen open (es) en gesloten (krans) te herstellen;**
- **opslag voer en mest uit zicht.**

Maatregelen

1. Aan te planten zwarte els
Alnus glutinosa 13 stuks
aanplantmaat 14-16
2. Aan te planten zilverlinde
Tilia tomentosa 5 stuks
aanplantmaat 14-16
3. Aan te planten zwarte els
Alnus glutinosa aanplanten als
veren totaal 16 stuks
aanplantmaat 200-250
4. Waardevolle zomereik behouden
5. Waardevolle linde behouden
6. Aan te planten
hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus 5 stuks
aanplantmaat 10-12





passende streekeigen architectuur

INSPIRATIE



natuurlijk erf met materialen en beplanting die voorkomen in de streek

4.2. BEPLANTINGTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	14-16	8 meter	100%	13
	<i>Tilia tomentosa</i>	Zilverlinde	14-16	6-10 meter	100%	5
	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	200-250	verschillend	100%	16
	<i>Malus/Pyrus/Prunus</i>	Hoogstamfruitbomen	10-12	verschillend	100%	5

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



hoogstamfruitbomen



zwarte els op rand perceel



solitaire boom



laat plannen groeien

W679

W686

SOLITAIRE ZILVERLINDE

ZWARTE ELS LANGS RAND PERCEEL
BESTAANDE VOLWASSEN LINDE
BEHOUDEN ALS SOLTAIR

ZWARTE ELS LANGS RAND PERCEEL

COMPENSATIEWONING MET BIJGEBOUW

CONTOUREN TE SLOPEN OPSTALLEN

SOLITAIRE LINDES

HOOGSTAM FRUITBOMEN

SOLITAIRE ZILVERLINDE

SOLITAIRE ZILVERLINDE

ZWARTE ELS OP ERFGRENS

WONING MET BIJGEBOUWEN

W689

ZWARTE ELS OP ERFGRENS

ZWARTE ELS LANGS RAND PERCEEL

W687

W156

ZWARTE ELS OP ERFGRENS

SOLITAIRE LINDE

PAARDRIJBK

ZWARTE ELS OP ERFGRENS

W690

W191

W118

W114

W179



Maatregelen

1. Aan te planten zwarte els
Alnus glutinosa 13 stuks
aanplantmaat 14-16
2. Aan te planten zilverlinde
Tilia tomentosa 5 stuks
aanplantmaat 14-16
3. Aan te planten zwarte els
Alnus glutinosa aanplanten als
veren totaal 16 stuks
aanplantmaat 200-250
4. Waardevolle zomereik behouden
5. Waardevolle linde behouden
6. Aan te planten
hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus 5 stuks
aanplantmaat 10-12



project	1496	bestand	1496-1.vwx
datum	12 maart 2018	door	herbert
formaat	a3	schaal	1 : 1000
tekeningno	1 (3)	versie	2.0

LANDSCHAPSPLAN 1E NIEUWSTADSWEG 7 TE WERDEN
 dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
 www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

