



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Vriezenveenseweg 60b/62 Wierden

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

1523

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

13 april 2018

Bestandsnaam

1523-RKP-V001.indd

Aantal pagina's

14

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.	advies ervenconsulent	5
3.2.	erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting	9
4.3.	beplantingstabel	13

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Vriezenveenseweg 60b en 62 te Wierden. Het bestaande erf bestaat uit een te behouden boerderij met tweede bedrijfswoning en enkele landschapsontsierende bebouwing. De wens bestaat om de landschapsontsierende bebouwing te slopen en het erf opnieuw op te knappen.

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:

Maten- en flierenlandschap

Het maten- en flierenlandschap is de natte contramal van het essen- en oude hoevenlandschap. Het zijn de beekdalen en laagtes tussen de essen met hun flanken en (voormalige) heidevelden. Kenmerkend zijn het hoge waterpeil, het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen en de duidelijk zichtbare overgang naar hogere gronden. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

2.2. LOP DORPSRAND WIERDEN

Het erf valt onder deelgebied Dorpsrand van Wierden volgens het landschapsontwikkelingsplan. Dit plan geeft de visie op het buitengebied van Wierden, en is een uitgangspunt bij ontwikkelingen in het buitengebied.

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 gebiedsgebon-



Natuurlijke laag Dekzand



Agr. cultuurl. Jonge heideontginning

den bedrijvigheid).

Kansen

- Goede landschappelijke inpassing (nieuwe) erven/bedrijvigheid en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie.
- Duurzaam financieel stimuleren actief behoud en herstel van landschapselementen.
- Vasthouden van water in de grond.
- Versterking routenetwerk wandelen en fietsen.

Bedreigingen

- Spanningsveld grondgebonden landbouw en kleinschalig landschap.
- Opener worden/vershraling van het landschap door het verdwijnen van kleine landschapselementen.
- Verstening en versnippering door nieuwe bedrijvigheid.

Opgaven LOP

- Landschappelijk kader bieden voor nieuwe functies, zoals niet-agrarische bedrijvigheid, burgererven en waterwinning.
- Behouden en versterken van de identiteit van het oude cultuurlandschap en de oude buurtschappen.
- Stimuleren van recreatief medegebruik en recreatienetwerk.

Het landschap is in de loop der jaren opener en grootschaliger geworden, omdat veel landschapselementen zijn verdwenen. Hierdoor heeft het deelgebied een deel van zijn kleinschalige karakter en identiteit verloren.

De visie is daarom ten eerste gericht op het behoud van de oude en nieuwe landschapselementen. Als tweede gaat aandacht uit naar verdere versterking van het kleinschalige karakter van de directe

omgeving van de buurtschappen Rectum en Ypelo. Hierbij wordt gedacht aan de aanleg van beplantingsstroken langs wegen, bermen en sloten. Niet in de vorm van strakke lanen, maar in gedeelten dan weer links en dan weer rechts van de weg of sloot. Ook de historische erven in het gebied verdienen bijzondere aandacht. Met name rond Rectum en Ypelo heeft versterking van de identiteit door streekeigen beplantingen prioriteit. Voor het overige deel van het gebied (verder van de buurtschappen) blijft de grondgebonden landbouw belangrijk als (landschaps)beheerder van de open ruimten. Daarom moet ruimte worden geboden aan ontwikkeling van deze agrarische bedrijven. Nieuwvestigingen en uitbreidingen moeten passen binnen een landschappelijke kader. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de positionering, schaal, architectuur en landschappelijke inpassing, in het bijzonder bij historische erven. Tevens moeten agrariërs de ruimte krijgen om naast hun agrarische activiteiten nieuwe initiatieven te ontplooiën. Verbrede landbouw in de vorm van bijvoorbeeld agrotourisme, woon-zorg, agroeducatie, biologische landbouw, water vasthouden, waterberging- en winning, agrarisch natuur en landschapsbeheer wordt gestimuleerd.

Op dit moment is een proces van veranderingen aan de gang, dat van invloed is op de identiteit van het gebied. We streven daarom naar een extra kwaliteitsverhoging van de bebouwde omgeving, eventueel door functieverandering mogelijk te maken en deze gepaard te laten gaan met investeringen in het landschap.

Toe te passen soorten op de hogere delen

(koppen en ruggen) zijn: Beuk

(hoofdboomsoort), Hulst, Lijsterbes, Peer, Vuilboom, Winterlinde, Zomereik (aanvullende soorten).

Toe te passen soorten zijn in de lagere delen zijn: Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten).



3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ADVIES ERVENCONSULENT

De gemeente Wierden vraagt de ervenconsulent om advies over de voorgenomen ontwikkeling. De eigenaren hebben de wens de landschap ontsierende bedrijfsbebouwing te slopen, het erf te splitsen en een compensatiewoning aan de zuidkant te bouwen. Een erfbezoek heeft plaatsgevonden op 31 oktober 2017, in gezelschap van de eigenaren, hun adviseurs, ambtenaren van de gemeente Wierden en de ervenconsulent.

Situatie

Het erf ligt aan de oostkant van de doorgaande N749, als een groene enclave op de overgang van de hoger gelegen heideontginning in het westen naar de lagere en nattere veenontginning in het oosten. Aan de overkant, aan de westzijde van de N749 ligt de recreatieplas het Lageveld, grotendeels in bos, die in de jaren '80 is uitgegraven in het voormalige Langeveld. Buiten gehoorsafstand loopt aan de oostkant de N36 die de grens vormt van het Bedrijvenpark Twente. Een zonnepark is in aanbouw.

Het erf bestaat uit een boerderij met aanbouw, meerdere bijgebouwen en een nieuwere (tweede bedrijfs) woning. Ten zuiden van de grootste stal ligt een eikenbosje. Verspreid over het erf staan oude (grote) en jongere bomen. Oude beuken in een rij verwijzen naar een weg die hier doorgelopen heeft; het erf lag tot in de 70-er jaren nog aan het verlengde van de huidige Haarboersweg (zie bovenstaande kaartjes). De gebouwen staan geen van alle in rechte hoeken ten opzichte van elkaar; daarmee, en ook door de verschillende leeftijden, vormen en maten van de gebouwen is het een heel prettig aanvoelend, informeel erf.

Meer dan honderd jaar geleden was hier sprake van - steeds verder naar landbouwgrond of bos ontgonnen - (vochtige) heide aan de westkant en een veenverkaveling in smalle stroken ten oosten van de plek van het huidige erf.

Nu ligt het erf te midden van de oprukkende verstedelijking ligt het erf als een groene enclave in zijn omgeving.

Landschap

Vanwege de locatie van het erf in een dynamisch landschap - wegen, recreatie, bedrijventerrein, zonnenveld, woningen - is versterking van het karakter van erf en directe omgeving extra belangrijk. Denk aan versterking tussen open en dicht (groen) en betere zichtbaarheid van het bestaande en waarneembare hoogteverschil.

Erf

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en splitsing van het erf betekent vaak dat de samenhang in het erf verloren gaat. Ook hier kan sloop een ongewenst gat in het erf slaan.

Randvoorwaarden zijn dan ook:

- Beschouw het erf als een groen eiland in een open ruimte;
- Als een toegang tot de compensatiewoning niet via de huidige oprit mogelijk is, moet een onopvallend 'karrespoor' door het weiland gelegd worden.
- Breng een nieuwe samenhang aan op het erf:
- Ga uit van het informele karakter en de losse strooiing van gebouwen;
- De ligging van de bestaande boerderij is leidend; dit is en blijft het hoofdgebouw op het erf.
- Behoud het onderscheid tussen 'voor' en 'achter' op het erf;
- De nieuwe gebouwen zijn in vormtaal en materiaalgebruik ondergeschikt aan de hoofdwoning;

- De grote bomen zijn beeldbepalend; zij geven de structuur aan van het erf.
- Onderzoek de gezondheid en toekomstwaarde van de jongere bomen (met name in het bosje); sommige bomen kunnen behouden blijven.

Nieuw aan te brengen groen wordt gebruikt om het bestaande groen te versterken; denk aan het verlengen van de lijn van toegangspad en beukenrij, met een eikenrij ten zuiden van de woning.



schets van de ervenconsulent

3.2. 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 Vriezenveenseweg 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 ondergeschikt aan;
- duidelijk voor en achtererf
- veel beplanting op rand van het erf;
- het erf ligt duidelijk op een zandkop;
- één duidelijk entree
- centraal erf met rondom de gebouwen
- relict van bomenrij langs de oorspronkelijke weg.

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 staat de historische kaart van 1900. Daarbij is duidelijk te zien dat het erf op een zandrug ligt. Deze zandrug is door de jaren heen verdicht met groen. Vervolgens wordt met een landschapsstructuurkaart de directe omgeving weergegeven.







4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- ca. 1160 m2 landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt;
- 1 compensatiewoning met bijgebouw ten zuiden van het bestaande erf;
- eigen inrit voor compensatiewoning;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- 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 maten- en flierenlandschap 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 Vriezenveenseweg bestaat momenteel uit

een voormalige agrarisch erf met een boerderij, een tweede bedrijfswoning en enkele bijgebouwen. (stallen).

Kenmerken als verspreide bebouwing, een duidelijk hoofdgebouw, een centraal erf en een veel groen in de vorm van bomen en singels zijn belangrijk bij de inpassing van de nieuwe situatie. Hierbij zal er een vervangende schuurwoning ten zuiden van de voormalige varkensstal gebouwd worden. De nokrichting blijft nagenoeg hetzelfde en het bijgebouw wordt geïntegreerd in het hoofdvolume. Zo kan er een passend volume op het erf gebouwd worden. Deze verstrooiing past in het landschap en maakt dat het erf aansluit op de genoemde kenmerken. De schuurwoning zal een duidelijke hoofdvorm kennen en uitgevoerd worden met materialen die passen in de streek en die mooi verouderen. (steen,hout,glas etc.)

Nabij de voormalige tweede bedrijfswoning komt tevens een nieuw bijgebouw. Dit bijgebouw dient onderdanig aan de woning te zijn en een passende landelijke uitstraling kennen. Opvallende glimmende materialen moeten voorkomen worden. Het bijgebouw moet een eenheid met de overige bebouwing op het erf vormen.

Groenstructuur en inrichting erf:

Van oorsprong liep er een pad over het erf. De grote waardevolle bomen (beuken en eiken) herinneren hier nog aan. De bomenrij geven het erf de gewenste eenheid en zullen aangevuld worden voor de nieuw te bouwen schuurwoning. Aan de oostzijde wordt een bestaande houtopstand vergroot zodat er een groene 'rug' ontstaat. Het is kenmerkend in dit type landschap dat op de erven veel groen voorkomt. Op het erf komen drie wooneenheden. Om enige privacy te creëren is gekozen om middels hagen en streekeigenbeplanting een passende afscheiding te vormen zonder dat het erf de eenheid verliest.

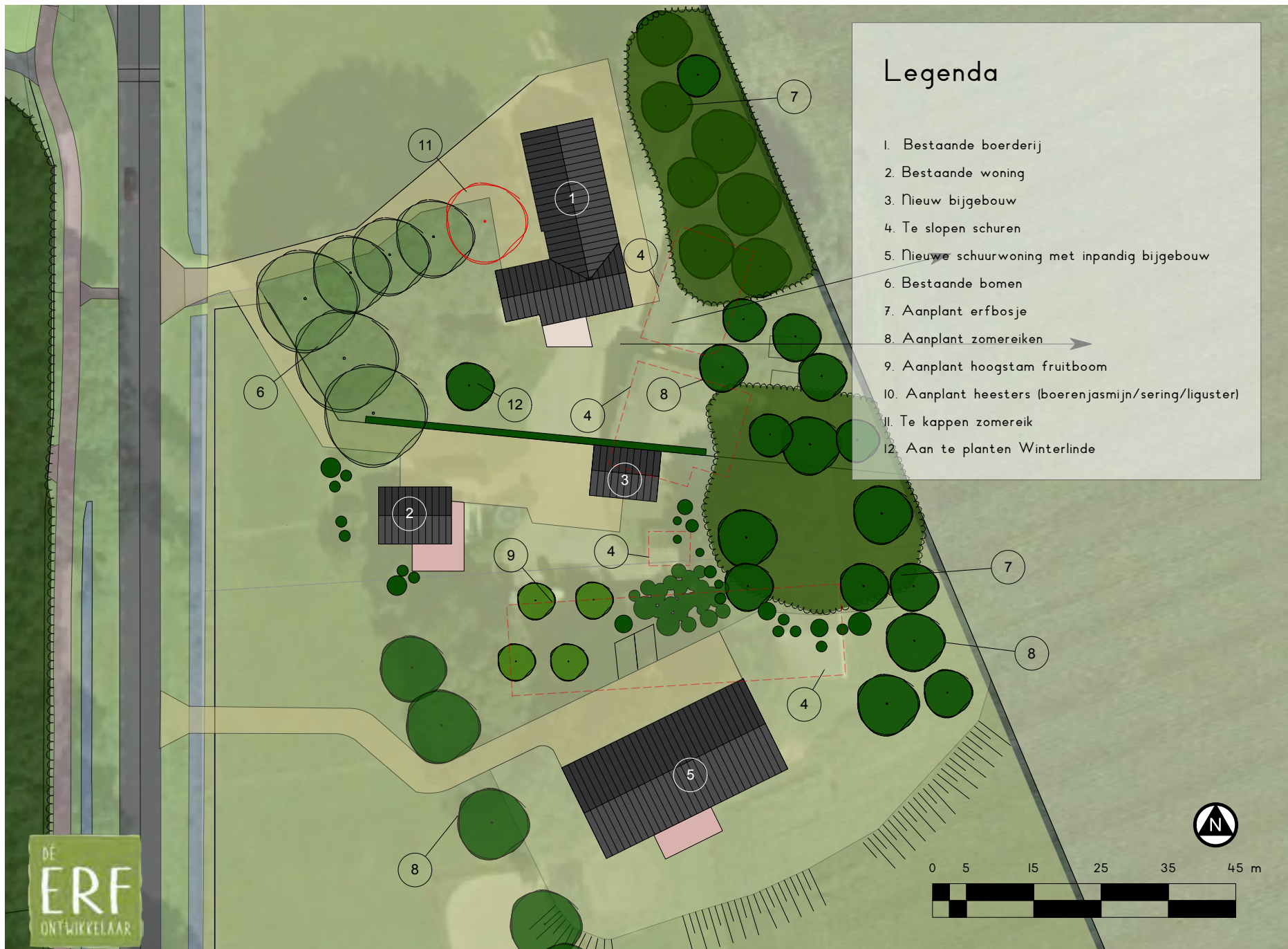
Een losse setting van hoogstamfruitbomen versterken eveneens de eenheid en kwamen oorspronkelijk veel op erven voor.

Nabij de bestaande boerderij zal een zomereik gekapt gaan worden. Ter

Voor de compensatiewoning kan een nieuwe inrit worden voorzien. Hiermee wordt voorkomen dat men vlak voor de andere woningen moet rijden. 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. SAMENVATTING

- **sloop ca. 1160 m2 landschapsontsierende bebouwing;**
- **de compensatiewoning wordt uitgevoerd in een schuurarchitectuur waarbij het bijgebouw inpandig is;**
- **gebiedsvreemde beplanting rooien;**
- **herstellen bomenrij langs oorspronkelijke weg;**
- **aanplant gebiedseigen (fruit-)bomen op de kavels;**
- **keren en parkeren op eigen erf;**
- **versterken erfbosje als groene rug van het erf;**
- **aanplant haag ter afscherming tuin;**
- **nieuwe inrit naar compensatiewoning.**







sfeerbeeld erfbosje



sfeerbeeld bomenrij

INSPIRATIE



natuurlijk erf met materialen en beplanting die voorkomen in de streek

4.3. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
HAGEN	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1	100%	n.t.b.
BOMEN	Tilia cordata	Winterlinde	14-16	min. 8 meter	100%	1
	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstam fruitbomen	10-12	min. 7 meter	100%	4
	Quercus robur	Zomereik	14-16	min. 8 meter	100%	9
ERFBOSJE CA. 1500 M2	Viburnum opulus	Geldersche roos	100-125	1 x 1 (m)	20%	300
(IN GROEPEN VAN 10 AANPLANTEN)	Corylus avellana	Hazelaar	100-125	1 x 1 (m)	20%	300
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	100-125	1 x 1 (m)	30%	450
	Quercus robur	Zomereik	100-125	1 x 1 (m)	10%	150
	Rhamnus frangula	Vuilboom	100-125	1 x 1 (m)	20%	300

- 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



zomereiken als bomengroep



solitaire boom



laat plannen groeien





Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Bestaande woning
3. Nieuw bijgebouw
4. Te slopen schuren
5. Nieuwe schuurwoning met inpandig bijgebouw
6. Bestaande bomen
7. Aanplant erfbosje
8. Aanplant zomereiken →
9. Aanplant hoogstam fruitboom
10. Aanplant heesters (boerenjasmijn/sering/liguster)
11. Te kappen zomereik
12. Aan te planten Winterlinde

Legenda

7. Aanplant erfbosje ca. 1960 m²

Eindbeeld is een gesloten beplanting
bestaande uit:

- *Viburnum opulus* - Geldersche roos
- *Corylus avellana* - Hazelaar
- *Sorbus aucuparia* - Lijsterbes
- *Quercus robur* - Zomereik
- *Rhamnus frangula* - Vuilboom

1 st/m² in groepen van 10 aanplanten.

8. Aanplant zomereiken 13 stuks

'*Quercus robur*' 14-16

9. Aan te planten hoogstam fruitbomen

4 stuks in losse setting planten

'*Malus/Pyrus/Prunus* HO

aanplantmaat 10-12

11. Aan te planten winterlinde 1 stuks

'*Tilia cordata*' 14-16

12 Nieuw te planten beukenhaag

'*Fagus sylvatica*' 80-100 (10 st/ml)

eindbeeld max. 2 m hoog

0 5 15 25 35 45 m

