

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Klokkendijk 12^a Notter



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

2263

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

8 februari 2022

Bestandsnaam

2263-01.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

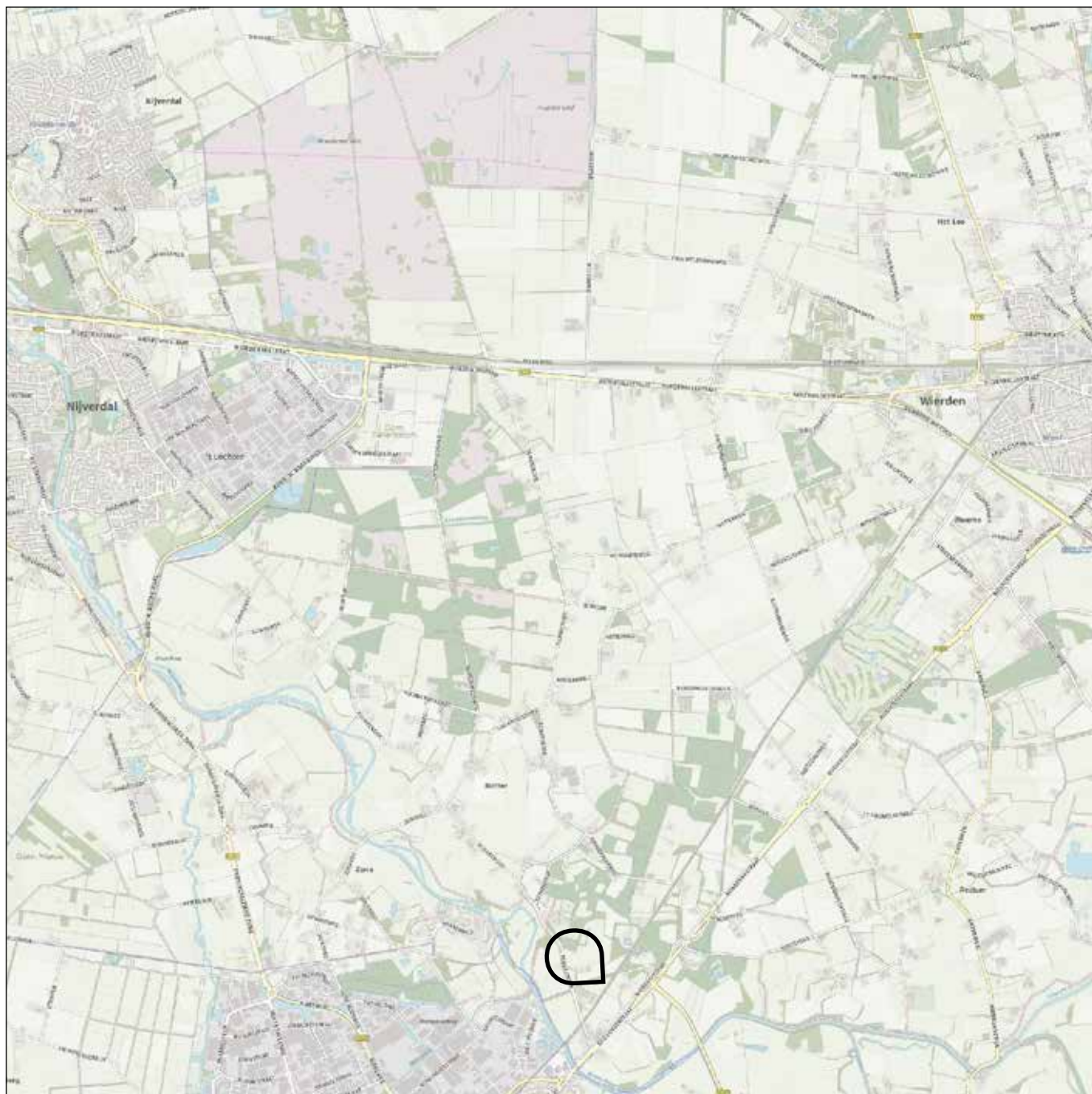
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente wierden	4
3	BESTAANDE SITUATIE	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting	9

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Klokkendijk 12a te Notter. Initiatiefnemers willen op deze locatie in een bestaand bijgebouw een woning realiseren. Hiervoor moet de bestemming gewijzigd worden naar wonen. De bestaande woonboerderij blijft eveneens behouden.

De gemeente Wierden wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft.

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





Het bestaande erf bestaat uit een woning met een bijgebouw. Het bijgebouw wordt bestemd tot woning.



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

Natuurlijke laag:

Laagveen

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.

Agrarisch cultuurlandschap:

Oude hoevenlandschap

Dit is een 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 dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschaps elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide velden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

2.2. GEMEENTE WIERDEN

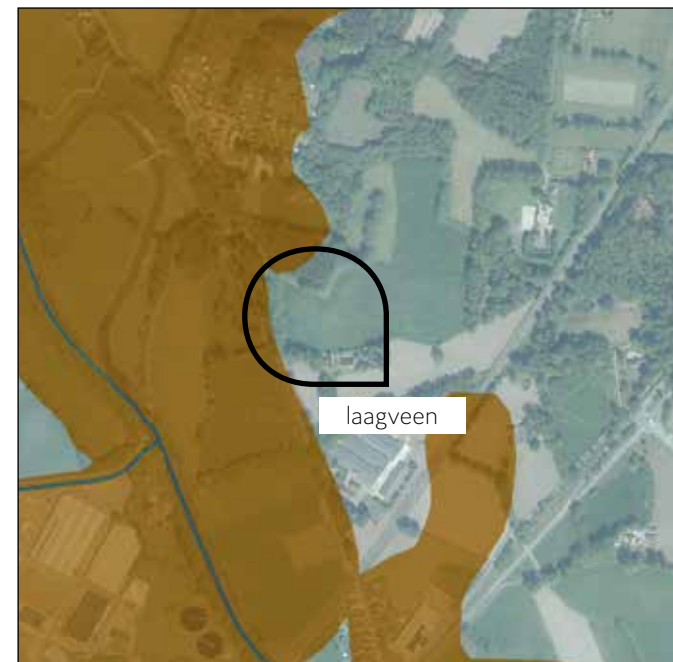
Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in gebied 7 Notter-Zuna

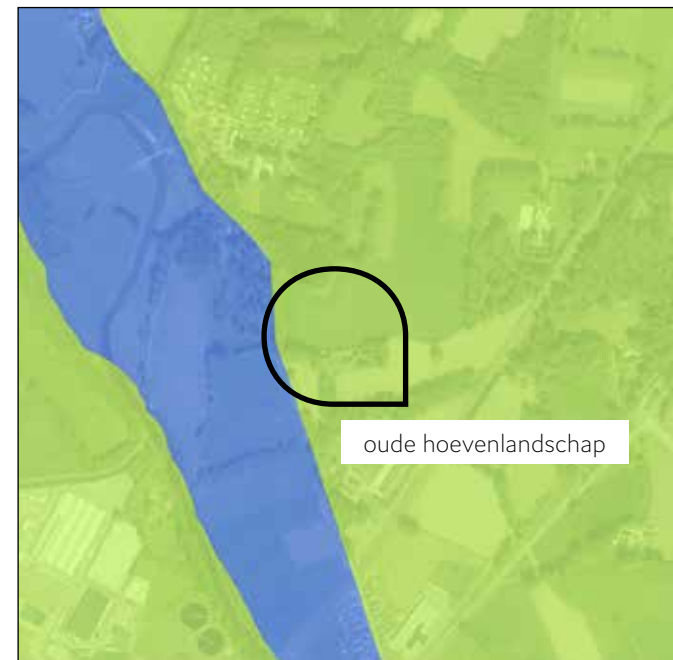
Gebiedskenmerken

Notter en Zuna liggen op escomplexen aan beide zijden van de Regge

daarnaast veel kleine eenmansessen (kampen) verspreid in het gebied op kleinere kopjes.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Kwaliteiten:

Steilranden op overgang naar beekdal
kleinschaligheid en variatie door afwisseling
van microreliëf (steilranden), ampen, weiden en
landschapselementen als houtwallen, singels en
erfbeplantingen.

Ontwikkelingen

landschap is opener geworden, contrasten tussen beekdal
en oud cultuurlandschap kleiner
relatief veel omvorming van agrarische naar particuliere
erven

Bedreigingen:

Bouwen op de es.
Herkenbaarheid van Zuideresch, Enteres als eenheid
verminderd door doorsnijding A1 en bedrijventerrein.
Rijssen en Enter dreigen aan elkaar te groeien. Door
ontwikkeling van bedrijventerrein Rijssen-Enter
treedt verdichting en versterking van de natte laagten
Enterven en Elsslagen op.

Kansen:

Versterken identiteit en ruimtelijke structuur
deelgebied leent zich voor ontwikkeling van 'knoopperv'
goede landschappelijke inpassing erven en ontwikkelingen
koppelen aan landschappelijke tegenprestatie
vasthouden water en verandering afwatering

Bedreigingen

versnippering en verminderde herkenbaarheid landschap
door ontbreken van duidelijke ruimtelijke structuur
verdere nivelering van contrasten tussen open beekdal en
kleinschalig oud cultuurlandschap in huidige situatie

Cultuurhistorie

-  Havezathe
-  Oude woonplaats (voor 1900)
-  Brinkachtige ruimte
-  Dijkweg duurzaam instandhouden
-  Terrein met hoge archeologische waarde
-  Steilranden handhaven
-  Essen handhaven

Recreatie

-  Recreatieterrein landschappelijk inpassen
-  Onverharde wegen handhaven (Li-plan Rijssen)

Beplantingen

-  Beplantingen bij erven stimuleren
-  Boombeplantingen aanleggen
-  Singelbeplanting aanleggen (Li-plan Rijssen)
-  Singelbeplanting verbeteren (Li-plan Rijssen)

Ruimtelijk

-  Openheid handhaven
-  Grenzen deelgebieden



Opgaven

behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalige oude cultuurlandschap
behoud van de ruimtelijke variatie in open en besloten delen bij bosgebieden en landgoederen
landschappelijk kader bieden voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen
behoud en herstel van steilranden
stimuleren erfbeplanting

De visie is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Het kleinschalige landschap rond Notter en Zuna is door deze kwaliteiten immers van grote betekenis als toeristische trekpleister. De gemeente Wierden streeft erna om deze toeristische waarden verder te ontwikkelen. Om deze doelen te bereiken is het belangrijk dat de waardevolle essen, steilranden, onverharde wegen, oude historische erven en beplantingen duurzaam behouden blijven. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwvestigingen en uitbreidingen passen binnen een landschappelijk kader. Er moet aandacht worden besteed aan positionering, schaal, architectuur en landschappelijke inpassing, en dan met name bij historische erven.

Toe te passen beplantingssoorten zijn:

Haagbeuk, Hazelaar, Zomereik

(hoofdboomsoorten drogere delen), Es, Gelderse roos, Vo-gelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten nattere delen).



het erf als cluster ligt verscholen in het landschap

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

de erven vormen clusters langs de weg;
de gebouwen staan verschillend georiënteerd op de weg;
het erf ligt op de rand van een es;
veel beplanting op heterf
met name aan de noordzijde is een open veld, dit is waardevol door het contrast met de meer hoger gelegen delen;

3 BESTAANDE SITUATIE

De kwaliteit van het landschap wordt bepaald door de kleinschaligheid en het verschil in hoogte. Het gebied is al lange tijd bewoond. Het erf ligt al sinds begin 19e eeuw op deze plek in het landschap. De oude bomen langs de inrit herinneren aan deze oude plek.

Het erf bestaat uit een woonboerderij met enkele landelijke schuren. De schuren sluiten aan op de bestaande boerderij en kennen een landelijke (historiserende) uitstraling.

Rondom de woonboerderij is een landelijke tuin voorzien met beuken- en taxushagen, solitaire bomen als noten/fruitbomen en lindes. Ten oosten van de boerderij is een natuurvijver gegraven die aan de afschermd wordt middels een houtsingel.

Het geheel kent een verzorgde en goed onderhouden uitstraling. In de nabije omgeving liggen meerder erven waarbij ook de bebouwing verspreid op het erf staan. De vele landschapselementen als houtsingels en bomenrijen worden als en kwaliteit van het oude hoevenlandschap gezien. Het erf maakt hier onderdeel uit.



Legenda

- | | |
|--|---|
| 1. Bestaande woning | 8. Bestaande zomereik |
| 2. Bestaande schuur | 9. Bestaande walnoot |
| 3. Bestaand bijgebouw omzetten naar woning | 10. Bestaande berken |
| 4. Bestaande beuken | 11. Bestaande houtsingel |
| 5. Bestaande beukenhaag | 12. Bestaande natuurvijver |
| 6. Bestaande leilinden | 13. Nieuwe toegang naar woning |
| 7. Bestaande taxushaag | 14. Droge greppel van ca. 30 cm diep
t.b.v. waterberging. (bergingseis van 40 mm -> 7 m ³) |



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

Bestemmen schuur naar wonen;
nieuwe inrit naar 'schuurwoning'.
behouden bestaand erf met volwassen bomen.

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het gehele erf waarbij
het moet aansluiten op de karakteristiek van het oude
hoevenlandschap;
enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken oude
hoevenlandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van
toepassing.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf aan de Klokkendijk 12a bestaat uit een passend ensemble van gebouwen en bomen. Er is een hiërarchie aanwezig waarbij de woonboerderij het belangrijkste gebouw op het erf is. Bij het herbestemmen van de schuur is het belangrijk dat de hiërarchie behouden blijft. De nieuwe woning mag niet concurreren met de boerderij waarmee het ensemble behouden blijft.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om bestaande groenelementen te behouden en of te versterken.

De beplanting op het erf is in goede conditie. Wel is het belangrijk dat de bomen maar ook de houtsingel op een juiste wijze beheert wordt.

houtsingel ieder jaar voor 1/3 afzetten, eventuele overstaanders als eik/berk kunnen daarbij blijven staan eventueel nieuwe soorten bijplanten die streekeigen zijn en bijdragen aan de biodiversiteit. denk daarbij aan Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els, Sleedoorn, Meidoorn, Wilde roos
bomen jaarlijks opkronen en ontdoen van onveilig dood hout,
vrijkomende takken bij voorkeur verwerken in een takkenril

Om enige privacy te behouden zijn er op het erf al hagen aangeplant. Hiermee worden de kavels op een natuurlijke wijze afgeschermd. Er is al gekozen voor een diversiteit aan hagen (beuk/taxus). Indien er meer hagen aangeplant worden kiezen voor andere soorten als Esdoorn/Wilde liguster. De bomen op het erf zijn waardevol en streekeigen. Het is aan te bevelen om meerdere nestkasten op te hangen.

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

behouden schuurkarakter;
behouden bestaande waardevolle beplanting;
behouden verstrooide erfopbouw;
realisatie erfensemble dat aansluit op de bestaande groenstructuur;
realisatie waterberging in de vorm van een droge greppel.



een takkenril

erf

Legenda

- | | |
|--|--|
| 1. Bestaande woning | 8. Bestaande zomereik |
| 2. Bestaande schuur | 9. Bestaande walnoot |
| 3. Bestaand bijgebouw omzetten naar woning | 10. Bestaande berken |
| 4. Bestaande beuken | 11. Bestaande houtsingel |
| 5. Bestaande beukenhaag | 12. Bestaande natuurvijver |
| 6. Bestaande leilinden | 13. Nieuwe toegang naar woning |
| 7. Bestaande taxushaag | 14. Droge greppel van ca. 30 cm diep
t.b.v. waterberging. (bergingseis van 40 mm -> 7 m3) |



tekeningno	1 (3)	format	a3	datum	8 feb. 2022	project	2263
versie	1.0	schaal	1:1000	door	herbert	bestand	2263-eip-1vw.x