

# Ruimtelijk Kwaliteitsplan

'Rood voor Rood - Noltes - Rijssenstraat 130 te Wierden'



.....  
Ruimtelijk Kwaliteitsplan laatst gewijzigd op 09 januari 2019



# Ruimtelijk Kwaliteitsplan

‘Rood voor Rood - Noltes - Rijssensestraat 130 te Wierden’

Opdrachtgever:

BJZ.nu

Adres Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo  
Telefoon +31 (0)546 454 466  
Website [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

Opdrachtnemer:

## **Borgerink Groendesign**

Postadres Ootmarsumsestraat 133  
7634 PN Tilligte  
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133  
7634 PN Tilligte  
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54  
+31 (0)541 527 007  
Email [info@borgerinkgroendesign.nl](mailto:info@borgerinkgroendesign.nl)  
Website [www.borgerinkgroendesign.nl](http://www.borgerinkgroendesign.nl)  
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2019 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.  
Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een  
geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige  
wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere  
manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van  
Borgerink Groendesign.

# Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Provinciaal beleid - omgevingsvisie	5 - 6
3.	Gemeentelijk beleid	
3.1	Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Wierden	7 - 8
3.2	Welstandsnota 2014	8 - 9
4.	Huidige situatie	8
4.1	Het erf aan de Rijssensestraat	10
4.2	Landschapsontsierende gebouwen	10
5.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	
5.1	Erf- en kavelindeling	11
5.2	Erfontsluiting	11
5.3	Bestaande groen	11
5.4	Nieuwe landschappelijke inpassing Rijssensestraat	11
5.5	Nieuwe landschappelijke inpassing Hespelderweg	11
Bijlage	- Landschapsonwerp Rijssensestraat en Hespelderweg	



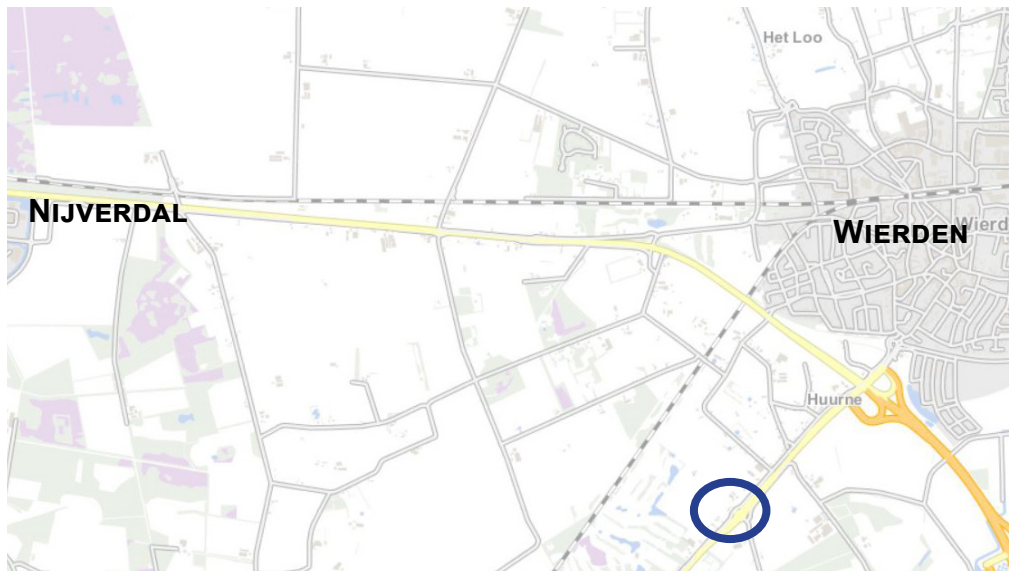
# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en opdracht

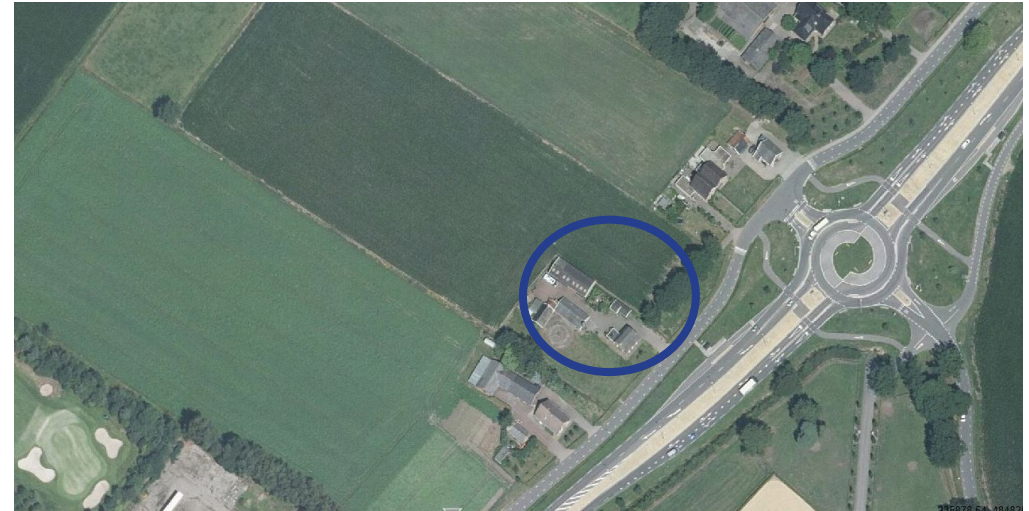
Borgerink Groendesign is gevraagd door BJZ.nu om in overleg met de initiatiefnemer mee te denken over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het erf aan de Rijssensestraat 130 te Wierden. De familie Noltes is voornemens om alle gebouwen op het erf te gaan slopen. Op een tweetal extra slooplocaties worden sloopmeters verkregen om een tweetal nieuwe woningen te kunnen realiseren. Één woning wordt op het bestaande perceel herbouwd en de tweede woning ten noordoosten van de eerste woning op het grasland.

De gemeente Wierden wil meewerken middels de Rood voor Rood regeling. Wij hebben hiervoor een Ruimtelijk Kwaliteitsplan en landschapsontwerp opgesteld. Het erf wordt landschappelijk ingericht. De uitwerking inclusief onderbouwning wordt in dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan uitgelicht. In dit rapport is ook de slooplocatie Hespelderweg opgenomen.

4



Figuur 1. Plangebied - ten zuidwesten van Wierden



Figuur 2. Het erf ligt langs de parallelweg van de Rijssensestraat 130 in Wierden



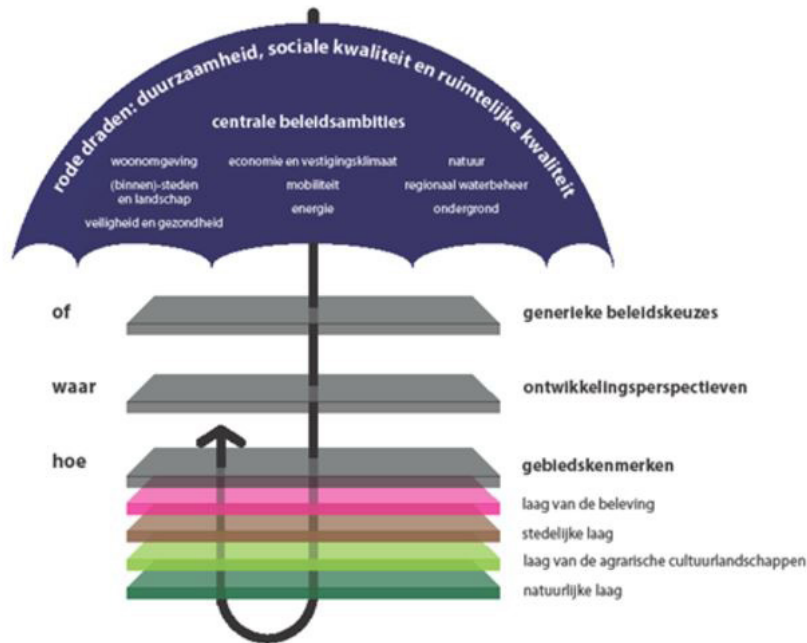
Figuur 3. Luchtfoto van het erf met de te slopen schuren



## 2. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal: 1. Of – generieke beleidskeuzes 2. Waar – ontwikkelingsperspectieven 3. Hoe – gebiedskenmerken. Bij een initiatief wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Of - generieke beleidskeuzes  
Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook “of”,



Figuur 4. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

“waar” en “hoe” een ruimtelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Dus bij een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleidsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus



Figuur 5. Ontwikkelingsperspectieven

Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld.

Ruimtelijke kwaliteit is veelomvattend en is verweven met duurzaamheid en sociale kwaliteit. Op de schaal van Overijssel zie je ruimtelijke kwaliteit vooral terug in gevarieerde landschappen en in verscheidenheid aan streken, steden en dorpen. Het maakt Overijssel aantrekkelijk en zorgt er voor dat je er thuis kunt voelen. Om het Ruimtelijk Kwaliteitsplan goed aan te laten sluiten op het landschap wordt er goed gekeken naar het type landschap waarin het plangebied zich vindt. Het inrichtingsvoorstel voldoet aan de kwaliteitwensen- en eisen van het landschap, waardoor er een kwaliteitsslag wordt geleverd.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

6



Figuur 6. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag - zie figuur 6 - waarop de planlocatie zich bevindt kan omschreven worden als "Jonge heide- en broekontginningslandschap". Een korte omschrijving:

Oorspronkelijk bestond het landschapstype uit grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



Figuur 7. Laag van agrarisch cultuurlandschap



# 3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Wierden heeft, in navolging op het rijksbeleid, gekozen om de belangen van haar buitengebied te verankeren in een Landschapsonwikkelingsplan (LOP). In dit hoofdstuk wordt naast het geldende LOP ook de Welstandsnota besproken.

## 3.1 Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Wierden

Het plangebied - Rijssenstraat 130 - valt in het deelgebied “Dorpsrand 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

### Ontwikkelingen

- \* Toename particuliere woningen (Rood voor Rood e.d.)
- \* Uitbreiding woonwijk Zuidbroek
- \* Aanleg RW35/36
- \* Waterland Wierden (gebiedsuitwerking reconstructie Zuidwest-Twente)
- \* Waterwinning

### 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 versnipperling 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
- \* Grondwaterdaling i.h.k.v. ontwikkeling nieuwbouwwijk Zuidbroek.



Figuur 8. Deelgebied “Dorpsrand Wierden”

## Opgaven LOP

- \* Bieden van een stevige landschappelijke structuur en een sterk eigen karakter waarbinnen verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en handvatten bieden voor diverse ruimteclaims in het buitengebied
- \* Duurzame instandhouding en waar mogelijk versterking van de oude buurtschappen rond Wierden. De buurtschappen vormen de motor voor ontwikkelingen
- \* Behoud karakteristieke (resterende) openheid en steilranden van Loonderesch en van bijbehorend ensemble van bebouwing en beplanting.
- \* Versterken ruimtelijke en functionele samenhang kern Wierden en buitengebied (bijvoorbeeld versterken netwerk van wandel- en fietspaden) en stimuleren van recreatief medegebruik van het buitengebied als uitloopgebied voor Wierden en omgeving.

### 3.2 Welstandsnota 2014

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De ambitie van de gemeente Wierden is om met het welstandsbeleid de kwaliteit van het ruimtelijk beeld van Wierden op z'n minst te behouden en liefst te vergroten. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Wierden.

Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen. Elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde. Bovendien heeft dit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Wierden. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten. Opdrachtgevers en ontwerpers worden in een vroeg stadium geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

### Gebiedskenmerken

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 Looen 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 erfbeplanting 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 bebouwing op de heuvels stamt uit verschillende tijden. Er zijn rijksmonumenten, waaronder boerderijen van het hallenhuistype (rechthoekige plattegrond) en het dwarshuistype (dwars geplaatst voorhuis), schuren en schaapskooien bij de essen. De bebouwing is redelijk kleinschalig, er zijn veel burgerwoningen waaronder kleine verfraaide arbeidershuisjes. Daarnaast heeft men een groot aantal boerderijen in het landelijk gebied tot woningen verbouwd. Ook is na sloop nieuwbouw gepleegd, waarbij de nieuwe bebouwing varieert in grootte en type: van stadswoning met een eenvoudige plattegrond en een zadeldak, tot nieuwe woningen in traditionele boerenstijl, notariswoningen en grote villa's van één bouwlaag met royale rieten kap.

### 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 wonen 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.

## Welstandscriteria

### *Algemene criteria*

- \* De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.
- \* In geval van plannen voor nieuw vestiging, hervestiging en uitbreiding van (grote) agrarische bedrijven gelden naast de criteria uit de welstandsnota de criteria uit het beeldkwaliteitsplan voor landbouwontwikkelingsgebieden (LOG"s).

### *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.
- \* Onderscheid tussen woongedeelte en oorspronkelijk bedrijfsgebouw moet herkenbaar blijven.
- \* 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.

### *Aan-en uitbouwen, bijgebouwen, dakopbouw en erkers*

- \* Maat, schaal en stijl aansluiten bij de bestaande bouw of woning.
- \* Aan-en uitbouwen, bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan hoofdgebouw.
- \* Agrarische bijgebouwen zijn eenvoudig vormgegeven.

## 4. Huidige situatie

### 4.1 Het erf aan de Rijssensestraat

De woning van de familie Noltes staat ten zuidwesten van Wierden. Het landschap heeft een open karakter met groene aanplant langs de Rijssensestraat en vrij zicht richting het noordwesten. Rondom het terrein van Golfclub De Koepel staat veel opgaand groen wat het zicht richting het noordwesten minimaliseert.

### 4.2 Landschapsontsierende gebouwen

Alle gebouwen op het erf zijn landschapsontsierend en zullen worden gesloopt, zie figuur 9. Voor het verkrijgen van een tweetal compensatiewoningen worden er op een tweetal extra locaties eveneens landschapsontsierende gebouwen gesloopt. De te slopen gebouwen aan de Hespelderweg staan in figuur 10.

10

In hoofdstuk 5 wordt het nieuwe inrichtingsplan toegelicht waarbij rekening is gehouden met een goede positionering van de woningen én bijgebouwen conform de kenmerken van het landschap. Door de toevoeging van landschapselementen is het erf landschappelijk ingepast. De slooplocatie wordt eveneens toegelicht in hoofdstuk 5.



Figuur 9. Alle gebouwen worden gesloopt op het erf aan de Rijssensestraat.



Figuur 10. Slooplocatie Hespelderweg - rood omcirkeld de te slopen gebouwen.



# 5. Ruimtelijk Kwaliteitsplan

In dit hoofdstuk wordt het landschapsonwerp toegelicht zoals deze is bijgevoegd in figuur 12 en 13 en als bijlage.

## 5.1 Erf- en kavelindeling

De nieuwe indeling van de beide erven wordt mede bepaald door de geluidszone van de Rijssensestraat. De beide woningen komen verder van de weg af te liggen dan de huidige woning. Door deze positionering ontstaat er een groter voorerf. De positie van de woningen zijn zó gepositioneerd dat de openheid - en zichtlijnen vanaf de Rijssensestraat - naar het open achterland niet verloren gaan.

Door de positionering van de bijgebouwen tezamen met woningen ontstaat er een erfensemble. De landschappelijke inpassing van het erf wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.4.

## 5.2 Erfontsluiting

De beide erven worden ontsloten door twee aparte opritten welke haaks op de Rijssensestraat zijn gepositioneerd. Doordat het oprit evenwijdig aan de zichtlijnen richting het landschap lopen zullen ze de openheid richting het open landschap versterken. Er wordt gebruik gemaakt van al aanwezige opritten.

Het toepassen van een minimale hoeveelheid verharding zal geen afbreuk doen aan de groene invulling van het erf.

## 5.3 Bestaande groen

Tijdens het planbezoek is er een inventarisatie gedaan van de aanwezige beplanting. De bomenrij langs de Rijssensestraat blijft gehandhaaft. Eveneens de beukenhaag aan de voorzijde van de percelen blijft gehandhaaft.

## 5.4 Nieuwe landschappelijke inpassing Rijssensestraat

De bomenrij aan de voorzijde wordt versterkt middels aanplant van een viertal nieuwe bomen (element 1). De openheid van het voorerf tezamen met de openheid van het landschap wordt benadrukt door de aanplant van een solitaire boom



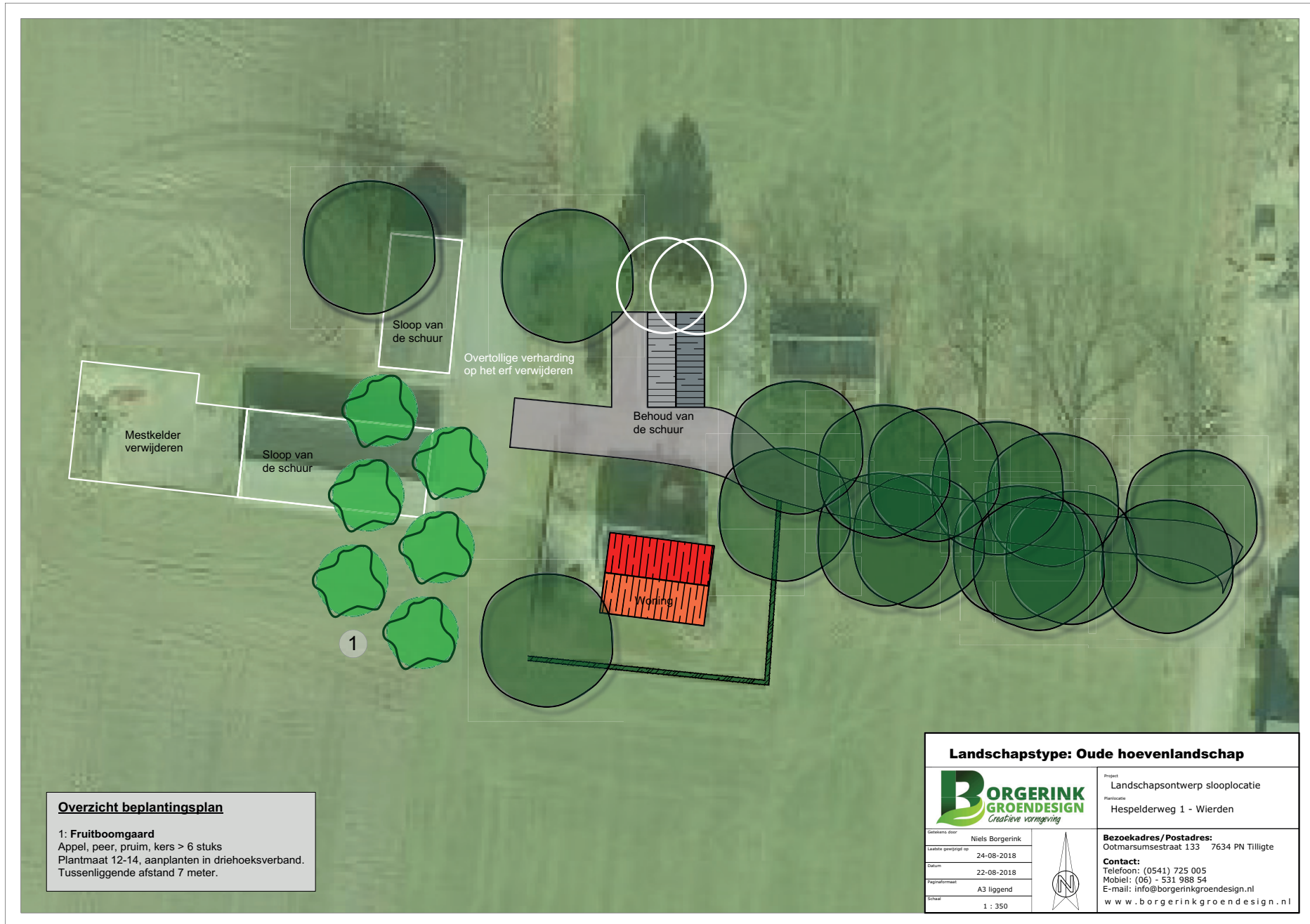
Figuur 11. Houtsingel tussen de beide percelen in. (element 2).

Element 3 bestaat uit de aanplant van een houtsingel op de grens tussen de beide woningen in. De rechtlijnige houtsingel versterkt de zichtlijn richting het open jonge heide- en broekontginningslandschap.

Element 4 bestaat uit een hoogstamfruitboomgaard en element 5 is een solitaire boom die de openheid van het landschap aan de achterzijde van deze woning benadrukt.

## 5.5 Nieuwe landschappelijke inpassing Hespelderweg

In figuur 12 staat het landschapsonwerp van de slooplocatie weergegeven. Na het slopen van de twee schuren zal een groot gedeelte van de erfverharding verdwijnen. Een hoogstamfruitboomgaard wordt aangeplant ten westen van het erf.



Figuur 12. Landschapsonwerp Slooplocatie Hespelderweg 1 te Wierden





Figuur 13. Landschapsonwerp Rijssestraat 130 te Wierden