



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	1734
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	12 juli 2019
Bestandsnaam	1734-001.indd
Aantal pagina's	13

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 Ypeloweg 33 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 hiervoor een nieuwe woning te bouwen met ca. 500 m² bijgebouwen. Daarnaast wordt de agrarische bestemming van nr. 31 en 31a omgezet naar wonen.

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 landschapsontsiende bebouwing en deels door het landschappelijk 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. 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 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:

Oude Hoevenlandschap

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en- voor- malige- grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

2.2. LOP ENTERBROEK

Het plangebied valt binnen het Landschapsontwikkelingsplan in gebied Rectum-Ypelo

Kenmerken

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

Kwaliteiten

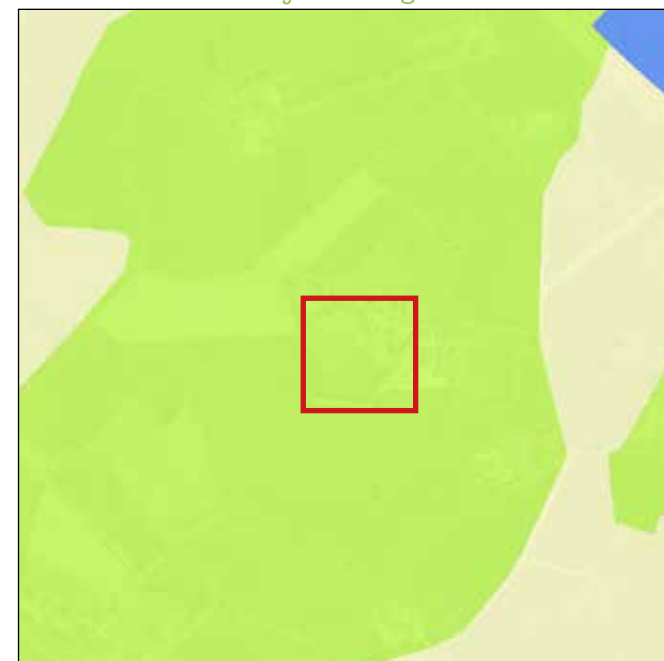
- Kleinschaligheid en variatie door afwisseling van microreliëf (steilranden), kampen, weiden en landschapselementen als houtwallen, singels en erfbeplantingen.
- Oude buurtschappen.

Ontwikkelingen

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



Natuurlijke laag Dekzandvlakte



Ag. cultuurl. Oude Hoevenlandschap

Kansen

- Goede landschappelijke inpassing (nieuwe) erven/bedrijvigheid en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie.
- Duurzaam financieel stimuleren actief behoud en herstel van landschapselementen.
- Versterken positie van grondgebonden landbouw.
- Een goede waterkwaliteit en de ontwikkeling van oever- en watervegetaties langs de beken zijn van belang voor de beleving van het landschap (groen-blauwe dooradering).
- Versterking routenetwerk wandelen en fietsen.

Bedreigingen

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

Opgaven LOP

- Het aanbrengen en versterken van groenblauwe dragers in het gebied, langs beken en watergangen.
- Stimulering aanleg landschapselementen (erfbepanting, singels, houtwallen).
- Voorwaarden stellen aan de toenemende ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid en burgererven.
- Behoud en herstel van de kleinschalige en afwisselende structuur en identiteit van het oude cultuurlandschap.

Het tamelijk kleinschalige agrarische gebied heeft voldoende landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Het streven is om deze kwaliteiten te behouden of plaatselijk waar mogelijk te versterken.

Belangrijk is dat waardevolle essen, steilranden, onverharde wegen en oude historische erven en beplantingen duurzaam behouden blijven.

Ter versterking van de kleinschalige structuur liggen er kansen in het ontwikkelen van beplantingsstroken langs bermen, sloten, overhoeken en aankleding van historische erven met beplantingen. Daarnaast stellen wij voor om langs enkele wegen boombeplantingen aan te leggen. Niet in de vorm van een strakke laan, maar in gedeelten dan weer links en dan weer rechts van de weg.

Toe te passen soorten op de hogere delen

(koppen en ruggen) zijn: Beuk

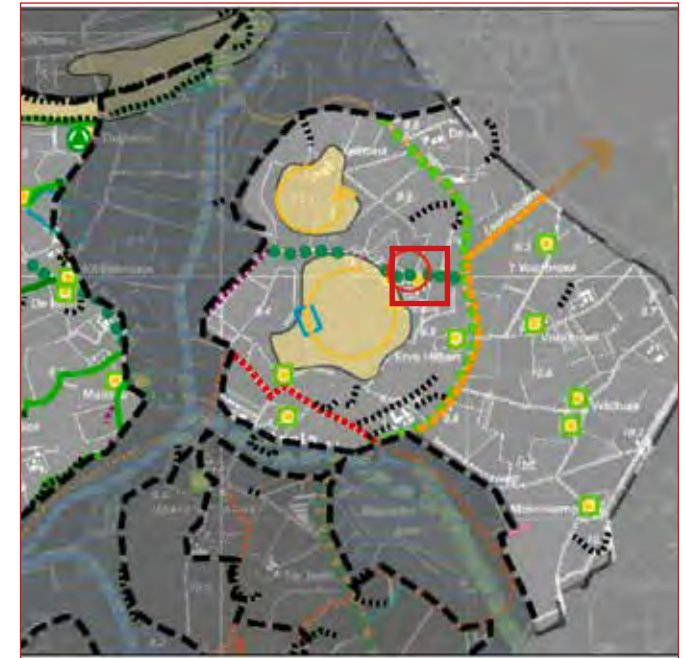
(hoofdboomsoort), Hulst, Lijsterbes, Peer, Vuilboom, Winterlinde, Zomerek (aanvullende soorten).

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

(hoofdboomsoorten).

(Grondgebonden) landbouwers en particulieren zijn als beheerders van het gebied belangrijk, om de kleinschalige variatie in stand te houden. Zij moeten daarom de ruimte krijgen om nieuwe initiatieven te ontplooiën, zoals woon-zorg, bed en breakfast, agroeducatie, waterberging, biologische landbouw en agrarisch natuur en landschapsbeheer.

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.



Legenda

Cultuurhistorie

- Buitenplaats
- Oude woonplaats (voor 1900)
- Waterkering duurzaam instandhouden
- Terrein met hoge archeologische waarde
- Steilranden handhaven
- Essen handhaven

Recreatie

- Fietspad aanleggen (Li-plan Rijssen/Uitw. plan Enter)
- Wandelpad aanleggen (Li-plan Rijssen/Uitw. plan Enter)

Bepantingen

- Bepantingen bij erven stimuleren
- Boombeplantingen aanleggen
- Boombeplantingen aanleggen (Uitw. plan Enter)
- Singelbeplanting aanleggen (Li-plan Rijssen)
- Singelbeplanting aanleggen (Uitw. plan Enter)
- Singelbeplanting verbeteren (Li-plan Rijssen)

Ruimtelijk

- Openheid handhaven
- Grenzen deelgebieden

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, is ruimtelijk onderdeel van een reeks erven langs de Ypeloweg. Deze erven kennen een groene uitstraling met een zachte overgang naar het omliggende landschap. De bebouwing staat verspreid in het landschap maar met de achterzijde naar de Ypeloweg.

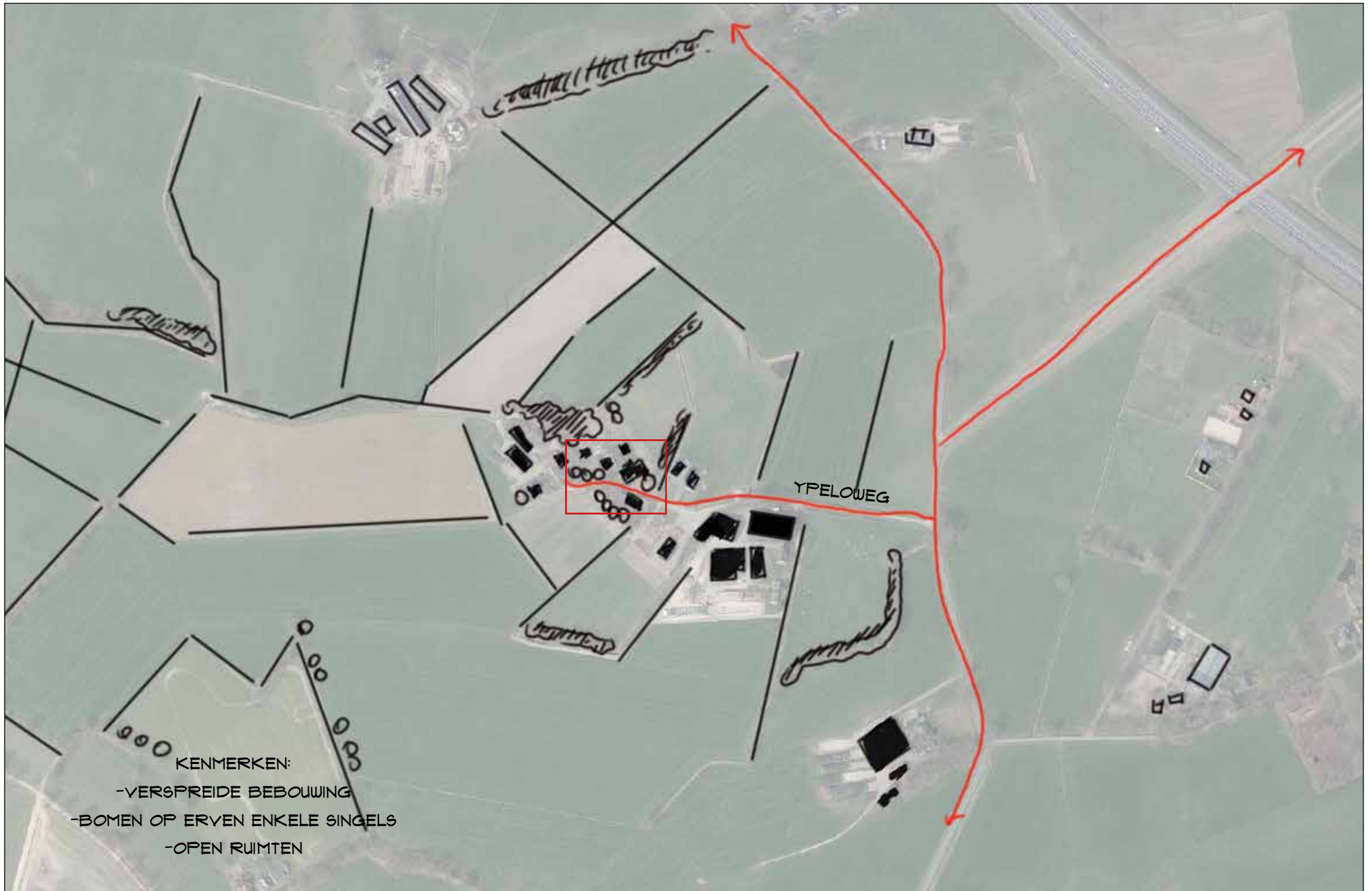
Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- verspreide ligging van gebouwen op het erf, de boerderij is duidelijk het hoofdgebouw, de schuren zijn hier ondergeschikt aan;
- duidelijk voor en achtererf
- zachte grensen naar het omliggende land
- geen duidelijke inrit, de weg is onderdeel van het erf;
- centraal erf met rondom de gebouwen
- veel groen in de vorm van singels en bomen;
- 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.







4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- ca. 1050 m2 landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt;
- herbouw woning met een bijgebouw van 516 m2;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- bestemming agrarisch van nr. 31 en 31a omzetten naar wonen;
- landschappelijk goed ingepast erf;
- privacy op het erf;

Uitgangspunten gemeente:

- sloop alle landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van het erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het kleinschalige landschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Oude hoeven landschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving moet de ontwikkeling in evenwicht zijn.

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 Ypeloweg 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. De impact op het landschap blijft beperkt. Er is gekozen om de woning iets verder richting het noorden te positioneren waarmee er meer ruimte komt om te keren en te parkeren en de privacy gewaarborgd is. Het bijgebouw zal dan niet haaks maar iets gedraaid op het hoofdgebouw staan langs de westgrens met de burens. 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 landelijke maar moderne uitstraling kennen. Door de sloop van alle gebouwen en het herinrichten van het erf zal de ruimtelijke kwaliteit toenemen. De aanliggende erven hebben hier direct baat bij.

Groenstructuur en inrichting erf:

Als basis voor de groenstructuur is de historische kaart van 1900 genomen. Hier valt op dat er op de kavelgrensen veelal beplanting voor kwam. De afgelopen jaren zijn deze houtsingels in het kader van de Groene en Blauwe diensten hersteld. De erven daarentegen 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 bomenrij van zomereiken voorzien. Deze zullen de bestaande waardevolle bomen die op het en nabij het huidige erf staan versterken. Ten zuiden van het erf staan verschillende fruitbomen. Deze bomen worden momenteel beperkt in hun groei door de aanwezige onderbeplanting. Door de onderbeplanting en struikvormers te verwijderen, zullen de fruitbomen weer kans krijgen om zicht te ontwikkelen. Mooie doorkijkjes en een zachte overgang zijn waardevolle land-

schappelijke kenmerken. In de weide is ruimte voor enkele solitaire bomen.

De keuze voor de verharding moeten passen in het buitengebied. 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. 1050 m2 landschapsontsierende bebouwing;**
- **de nieuwe woning met groter bijgebouw vormen één erf en sluiten ruimtelijk aan op de andere erven langs de Ypeloweg;**
- **gebiedsvreemde beplanting rooien;**
- **herstellen bomenrij langs weg;**
- **aanplant gebiedseigen bomen op de kavels;**
- **keren en parkeren op eigen erf.**



LANDSCHAPSMATIGELIEN YPELOWEG 33 VIERDEN

de Erf ontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telenr. 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	21 mei 2019	project	1734
versie	10	schaal	1:1000	door	herbert	bestand	1734-op-1-vwx

Legenda

1. Te slopen
2. Nieuw te bouwen woning
3. Nieuw te bouwen bijgebouw
4. Aanplant zomereiken langs pad
5. Aanplant Winterlinde
6. Bestaande houtsingel
7. Weiland
8. Beukenhaag max. 1,5 (m) hoog
9. Bestaande inrit
10. Bestaande berken behouden
11. Bestaande Zomereik behouden
12. Aanplant hoogstamfruitbomen
13. Aanplant Walnoot



LANDSCHAPSMATRIGELIEN YPELOWEG 33 VLIEDDEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl vers. 16. 21. 08. 18

tekeningno. I (3) versie 1.0
formaat a3 schaal 1 : 500
datum 4 juni 2019 door herbert
project 1734 bestand 1734-ep-lvwx



passende streekeigen architectuur

INSPIRATIE



natuurlijk erf met materialen en beplanting die voorkomen in de streek

4.2. BEPLANTINGTABEL

	LATIJNSE NAAM	NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN NR 4	Quercus robur	Zomereik	16-18	8 meter	100%	9
BOMEN NR 5	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	6-10 meter	100%	2
BOMEN NR 13	Juglans regia	Walnoot	14-16	-	100%	2
BOMEN NR 12	Malus/Pyrus/Prunus HO	Hoogstamfruitbomen	12-14	min. 6 meter	100%	6
HAGEN NR 8	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1 driehoek	100%	n.t.b.

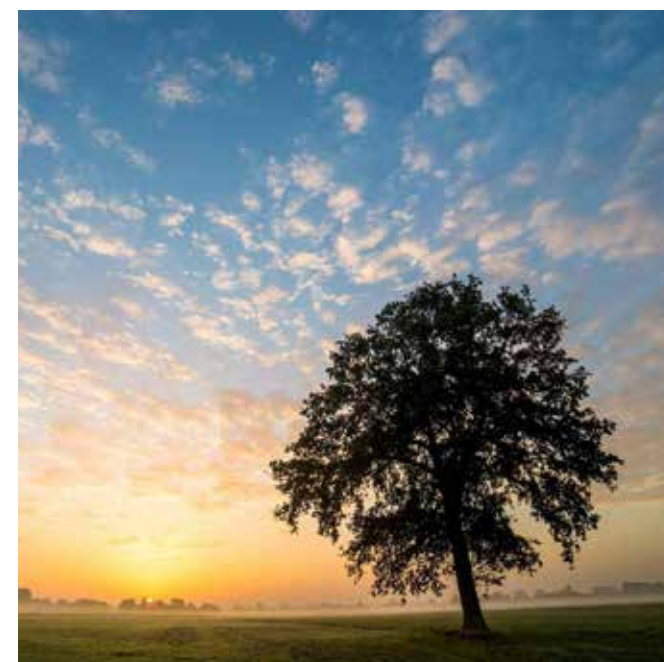
- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



hoogstamfruitbomen



eenvoudig raster langs houtsingel



solitaire boom



laat plannen groeien



LANDSCHAPSMATRGELEN YPELOWEG 33 WIERDEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	project	1734
versie	1.0	schaal	1 : 1000	bestand	1734-eip-lvw
		door	herbert	datum	21 mei 2019

Legenda

- 1. Te slopen
- 2. Nieuw te bouwen woning
- 3. Nieuw te bouwen bijgebouw
- 4. Aanplant zomereiken langs pad
- 5. Aanplant Winterlinde
- 6. Bestaande houtsingel
- 7. Weiland
- 8. Beukenhaag max. 1,5 (m) hoog
- 9. Bestaande inrit
- 10. Bestaande berken behouden
- 11. Bestaande Zomereik behouden
- 12. Aanplant hoogstamfruitbomen
- 13. Aanplant Walnoot



Project	1734	datum	4 juni 2019	formaat	a3	tekeningno	1 (3)
bestand	1734-eip-lvwx	door	herbert	schaal	1 : 500	versie	1.0

LANDSCHAPSMATRGELEN YPELOWEG 33 WIERDEN



dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr 06 24 88 38 28