



RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

• 2e Lageveldsweg 10 - Wierden •

Tubbergen, 22 augustus 2025 - Definitief

RKP 2e Lageveldsweg

Datum:	17 september 2025, Tubbergen
Gewijzigd:	-
Status:	Definitief
Opgesteld:	N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl
Auteur:	BM
Getekend:	RV
Gecontroleerd:	NH
Inhoudsopgave:	1. Aanleiding 03 2. Huidige situatie 04 3. Beleid 06 4. Nieuwe situatie 14



landschapsontwerpers

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de 2e Lageveldsweg 10, ten noorden van Wierden is het agrarisch erf van de initiatiefnemer gelegen. Wierden is ontstaan aan de flank van een stuwwal, in een grootschalig dekzandgebied doorsneden met beekdalgebied. Op de hoger gelegen delen ontstonden de essen. De planlocatie bevindt zich in een overgangsgebied van de hogere essen aan de westzijde naar de lager gelegen flieren ten oosten van de planlocatie. In dit overgangsgebied zijn dekzandkopjes te vinden die geschikt waren als landbouwgebied en daardoor al eerder in gebruik zijn genomen dan het omliggende heidegebied. In dit landschap is verspreid gelegen bebouwing te vinden en opgaande beplanting in de vorm van bosjes, houtsingels en wegbeplanting.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om de landschap ontsierende gebouwen op het erf te slopen (ongeveer 408 m²) en daarvoor in plaats een nieuwe woning met (vergroot maximum oppervlakte) bijbehorende bouwwerken te realiseren op het bestaande erf. De overige, benodigde sloopmeters komen deels van de Enterweg 11 in Wierden (306 m²) en de overige meters worden toegevoegd middels sloopvouchers uit de gemeente Hof van Twente (424 m²). In totaal zijn dit 1138 m² aan sloopmeters. Na afronding is er sprake van een nieuwe erfsituatie. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande woning. Daarnaast wordt het erf landschappelijk zorgvuldig ingepast.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Op 25 februari heeft de gemeente Wierden besloten om in principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor de herontwikkeling van de locatie aan de 2e Lageveldsweg 10 te Wierden. In het besluit op het principeverzoek stelt zij ook dat het landschappelijk inpassingsplan dat initiatiefnemer opstelde is beoordeeld en akkoord bevonden.

In deze onderbouwing wordt de landschappelijk inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap

De planlocatie is gelegen ten noorden van Wierden. Wierden is ontstaan aan de flank van een stuwwal, die gevormd is in de voorlaatste ijstijd. In de laatste ijstijd bestond Nederland uit een kaal landschap met weinig begroeiing, waardoor de wind vrij spel had. De overheersende zuidwesten wind heeft dekzand afgezet in grote delen van Nederland, waaronder het stuwwallengebied in Twente.

Op de hoger gelegen delen ontstonden de essen, zoals de 'Loonder esch'. De lager gelegen beekdalgebieden werden in gebruik genomen als wei- en hooilanden.

2.2 Heideontginningsgebied

In de directe omgeving waren heidevelden te vinden die later zijn ontgonnen. De planlocatie is gelegen in een voormalig heidegebied. Heideplaggen afkomstig van de heidevelden werden vermengd met mest dat werd gebruikt voor het vruchtbaarder maken van de akkers op de essen en kampen. Doorgaans werden de heidegebieden in de jaren '30 van de vorige eeuw ontgonnen. Echter, de wat hoger gelegen dekzandkopjes konden al wat eerder in gebruik worden genomen, zoals ook op de planlocatie gebeurd is. De planlocatie bevindt zich in een overgangsgebied van de hogere essen aan de westzijde naar de lager gelegen flieren aan de oostzijde van de planlocatie, zoals ook te zien op de hoogtekaart op p. 5. De heidegebieden waren grote, open ruimtes die op een functionele manier werden ontgonnen waardoor een blokvormige verkaveling ontstond met een rechtlijnig



Plangebied, met planlocatie ten noorden van Wierden. (Bron: pdok.nl).



Planlocatie. (Bron: pdok.nl).

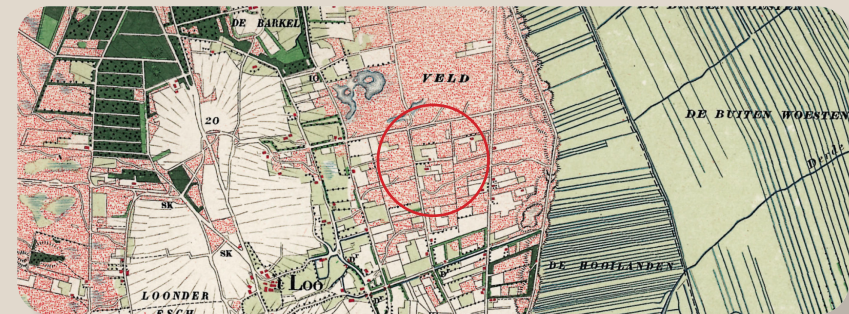
wegenpatroon. In dit landschap is verspreid gelegen bebouwing te vinden en opgaande beplanting in de vorm van bosjes, houtsingels en wegbeplanting. Er was sprake van een half open landschap.

2.3 Erfopzet

Op historische kaarten van 1900 is op de planlocatie al bebouwing te vinden. Aanvankelijk bestond de bebouwing op de planlocatie uit één gebouw, waarschijnlijk de boerderij. In de loop van de tijd zijn er gebouwen bijgebouwd en/of is bestaande bebouwing aangepast. Hoewel de woning parallel aan de 2e Lageveldsweg is gelegen, is er wel sprake van een cultuurhistorische erfopzet waarbij de woning op het voorerf gepositioneerd is. De bijgebouwen zijn gesitueerd achter de woning, aan de zuidzijde. Het erf kent een rechtlijnige en functionele structuur die passend is in het heideontginningslandschap.

2.4 Nieuwe elementen

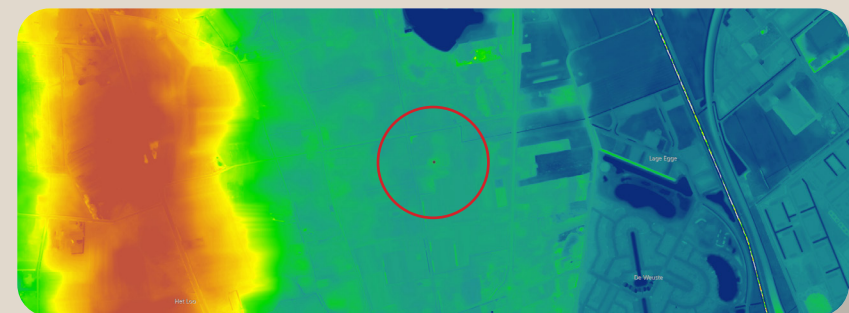
Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen eventueel oude cultuurhistorische landschapsstructuren worden hersteld, zoals houtsingels of bosjes. De openheid en een rechtlijnige structuur zijn kenmerkend voor dit landschap. Derhalve wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van beplanting, zodat het half open karakter behouden blijft.



Locatie plangebied in 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied in 1950. (Bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart. (Bron: ahn.arcgisonline.nl).

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3.1.1 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

3.1.2 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het

zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingsgebieden als Nationale Landschappen en NNN-gebieden zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes.

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.

Op de planlocatie zijn zowel ambities uit de groene omgeving als ambities uit de stedelijke omgeving van toepassing. Het plangebied is aangemerkt als:

- "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie 'voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop.

De ontwikkeling past bij de gestelde ambitie: cultuurhistorische landschapsstructuren worden gebruikt voor de nieuwe erfopzet,

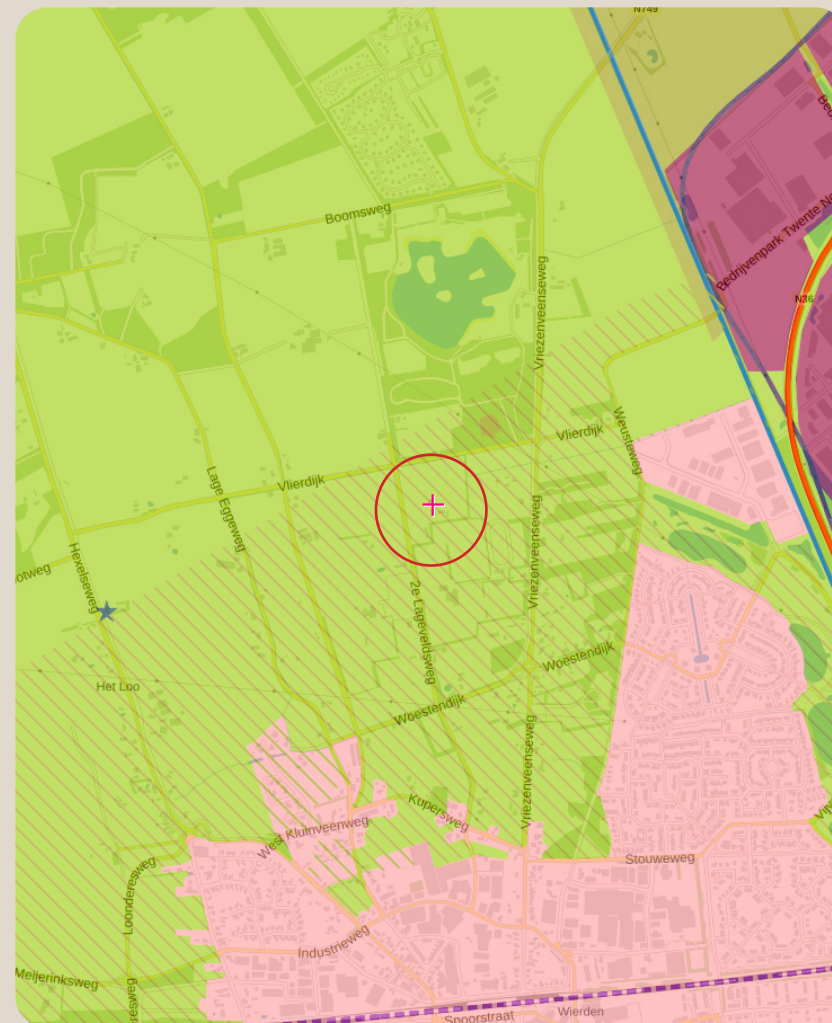
waardoor deze passend zal zijn in het landschap. De omliggende agrarische gronden blijven in agrarisch gebruik.

- “Stads- en dorpsrandgebieden’. De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de stedelijke en de groene omgeving en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken.

De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. De landschappelijke structuur in het plangebied wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Hierdoor wordt de diffuse overgang van het dorp naar de groene omgeving versterkt.

3.1.4 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden kennen en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten zoals landschap, infrastructuur, milieu,



Ontwikkelingsperspectief, 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'stads- en dorpsrandgebieden (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

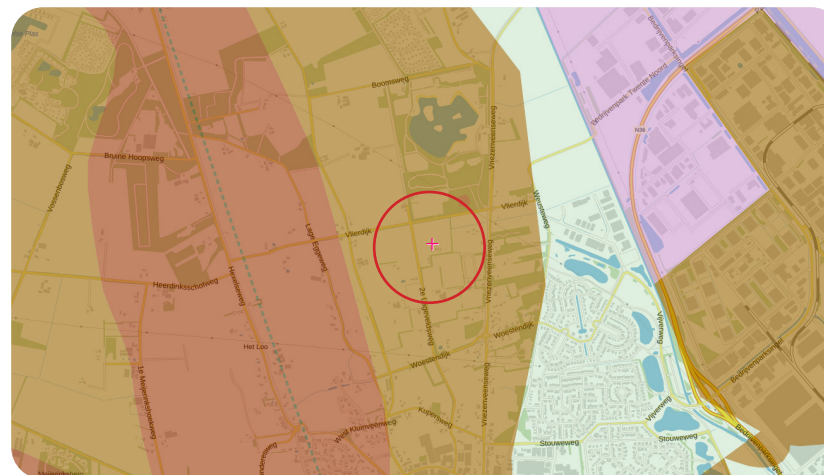
bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is in dit verzoek niet opgenomen: deze is niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Natuurlijke laag, dekzand

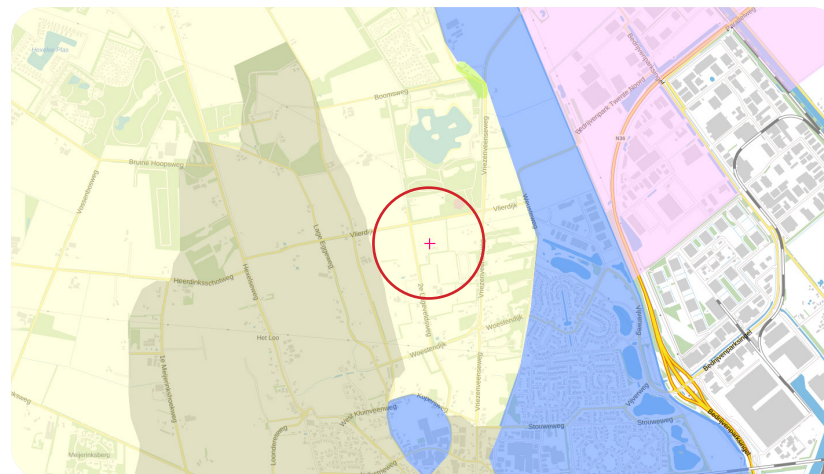
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie is gelegen aan de flank van een (lage) stuwwal, in het dekzandgebied. De stuwwal is gevormd in de voorlaatste ijstijd (Saalien) toen het landijs vanuit Scandinavië zich heeft uitgestrekt tot in Nederland. Het ijs stuwde de onderliggende grondlagen omhoog, waardoor de zogenaamde stuwwallen ontstonden. Rondom de planlocatie zijn subtiele hoogteverschillen waar te nemen. In het gebied op en rondom de stuwwal is door de wind dekzand afgezet in de laatste ijstijd. Water wordt afgevoerd door de lagergelegen delen, de zogenaamde beekdalen.

3.1.6 Laag van cultuurlandschap, jonge heideontginning

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden, zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstalsysteem. De heideplaggen



Natuurlijke laag 'dekzandvlakte en -ruggen'. (Overijssel.tercera-ro.nl)



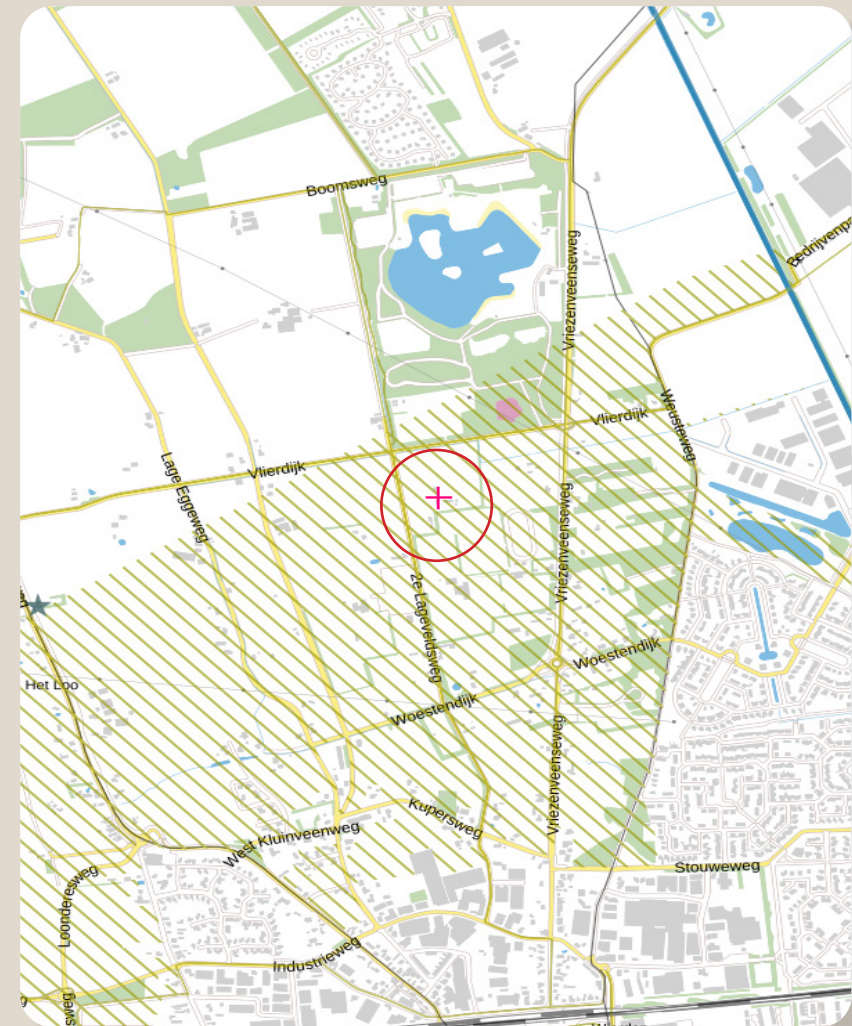
Laag van het cultuurlandschap, 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis. De planlocatie is gelegen in het heideontginningsgebied. De heidegebieden waren functioneel verbonden met het essen- en kampenlandschap. Op de heidegronden werden plaggen gestoken voor in de stal. De plaggen, vermengd met mest, dienden als bemesting voor de akkergronden op de essen. Door ontwikkelingen in de landbouw, met als belangrijkste uitvinding die van kunstmest, konden de heidevelden ook gebruikt worden als akkergrond. De ontginning werd veelal planmatig en grootschalig aangepakt wat gezorgd heeft voor relatief grote, open ruimtes. Erven lagen in blokken aan de weg en de wegen kennen een rechthoekige structuur. Bepantingen vinden we hier terug in de vorm van lanen en bosjes.

3.1.7 Laag van de beleving

De laag van de beleving gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. Dit is de laag van verbinding en het netwerk: tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid.

De planlocatie is aangemerkt als 'stads- en dorpsranden'. In paragraaf 3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven is hier reeds een beschrijving van gegeven. De dorpsrand gaat in deze gebieden over in de groene



Laag van de beleving 'stads- en dorpsrandgebieden'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

omgeving. Randen gaan vooral over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten, het je thuis voelen. Versnippering en doorsnijding kunnen zorgen voor een achteruitgang van het landschap. De ontwikkeling houdt rekening met de gestelde ambitie, doordat passende groenstructuren worden toegevoegd, die zorgen voor een diffuse overgang van dorp naar groene omgeving.

3.2 Planologische situatie

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege heeft de planlocatie de functie "Agrarisch - Agrarisch bedrijf", en een bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering" en de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied". Volgens het vigerende omgevingsplan is het niet toegestaan om een extra woning toe te voegen, daarvoor wordt het Rood voor Rood beleid gevolgd. In de nieuwe situatie wordt de functie van het gehele erf gewijzigd naar wonen.



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.3 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied zuidwest Twente

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een transformatie gaande die vraagt om ruimte voor ontwikkelingen die passen bij deze verandering. Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van uitbreiding, zoals geldt voor de planlocatie.

Rood voor Rood

De voorgenomen ontwikkeling hoort tot de rood voor rood regeling, waarbij landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt in ruil voor een bouwkael voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofzaak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer en het maatschappelijk belang in evenwicht zijn met elkaar. Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Volgens het beleid moet 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden voor een bouwrecht. Op de planlocatie wordt 450 m² gesloopt, waarvan 100 m² wordt gebruikt als bijgebouw voor de bestaande woning. De overige, benodigde sloopmeters komen van de Enterweg 11 in Wierden (306 m²), en worden toegevoegd door middel

van een sloopvoucher (344 m²). Daarmee ontstaat er een totaal van 1.000 m² aan sloopmeters. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt op een slooplocatie. Dat is hier het geval. Op de planlocatie wordt een woning van maximaal 750 m³ met bijbehorende bijgebouwen van maximaal 150 m² gerealiseerd volgens de geldende regels. Na het doorlopen van de Rood voor Rood procedure wordt de agrarische bestemming van het erf omgezet naar de woonbestemming.

De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente. De nieuwe erfopzet sluit namelijk aan bij de bestaande bebouwing. Daarnaast blijven de bestaande landschapslijnen en -structuren behouden en worden ze waar mogelijk versterkt.

3.4 Landschapontwikkelingsplan (LOP) Wierden

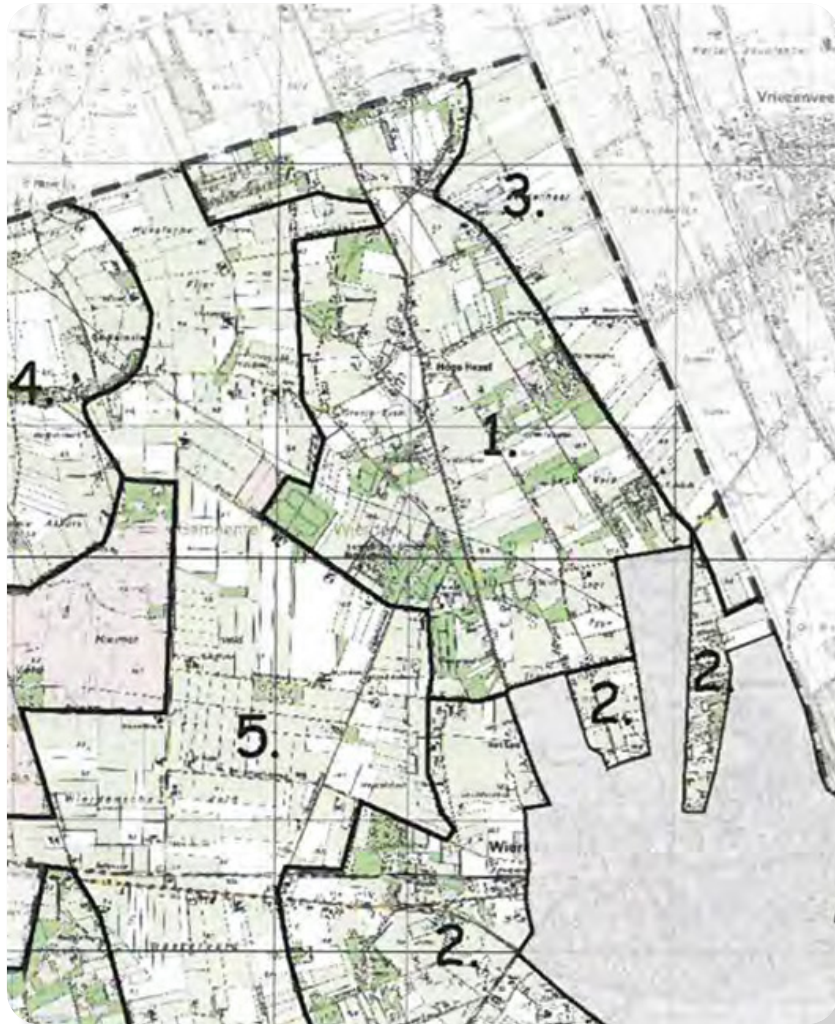
De gemeente Wierden kent een landschapontwikkelingsplan. Het doel er van is om een duidelijke visie te ontwikkelen op het veranderende landschap. Het LOP heeft ook een relatie met het welstandbeleid voor het buitengebied. Adviezen over de inpassing van een gebouw in het landschap kunnen een goede aanvulling vormen op de welstandsbepalingen.

Het plangebied aan de 2e Lageveldsweg valt onder deelgebied 1 "Rug van Hoge Hexel". Kenmerken van het gebied zijn: halfopen landschap met een afwisseling van bossen, lanen en bomenrijen, erfbeplantingen, akkers en weilanden.

De (relevante) opgave vanuit het LOP:

- Behoud van de afwisseling van open en besloten delen;
- Behoeden voor verdichting;
- Verscherpen van de ruimtelijke contrasten/ overgangen naar de naast gelegen open gebieden;
- Versterking van beleving van hoogteverschillen en van fraaie vergezichten.

Het plan houdt rekening met de gestelde doelen vanuit het LOP.



Deelgebieden uit LOP. (Bron: gemeentewierden.nl).



Foto's uit LOP (Bron: gemeentewierden.nl).

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie is gelegen in een voormalig heidegebied in de overgang van de hogere essen aan de westzijde naar de lager gelegen flieren aan de oostzijde. De heidegebieden kennen een blokvormige verkaveling met een rechtlijnig wegenpatroon. Er is sprake van verspreid gelegen bebouwing met opgaande beplanting in de vorm van bosjes, houtsingels en wegbeplanting. Aanvankelijk (rond 1900) bestond de bebouwing op de planlocatie uit één gebouw, waarschijnlijk de boerderij. In de loop van de tijd zijn er gebouwen bijgebouwd en/of bestaande bebouwing aangepast. Er is nog altijd een min of meer cultuurhistorische erfopzet waarbij de woning op het voorerf gepositioneerd is. De bijgebouwen zijn gesitueerd achter de woning, aan de zuidzijde. Het erf kent een rechtlijnige en functionele structuur die passend is in het heideontginningslandschap.

4.2 Nieuwe situatie

De initiatiefnemer maakt gebruik van de Rood voor Rood regeling om een bijgebouw (C) te bouwen bij de bestaande woning (A) en een nieuwe woning (B) met bijgebouw (C) toe te voegen aan het erfensemble. Hiervoor worden op de locatie drie opstallen gesloopt (J, rode stippellijn op de tekening), de overige sloopmeters komen van externe slooplocaties. Het geheel kent in de nieuwe situatie een compacte opzet in een rechtlijnige structuur zoals dat herkenbaar is in dit landschap.

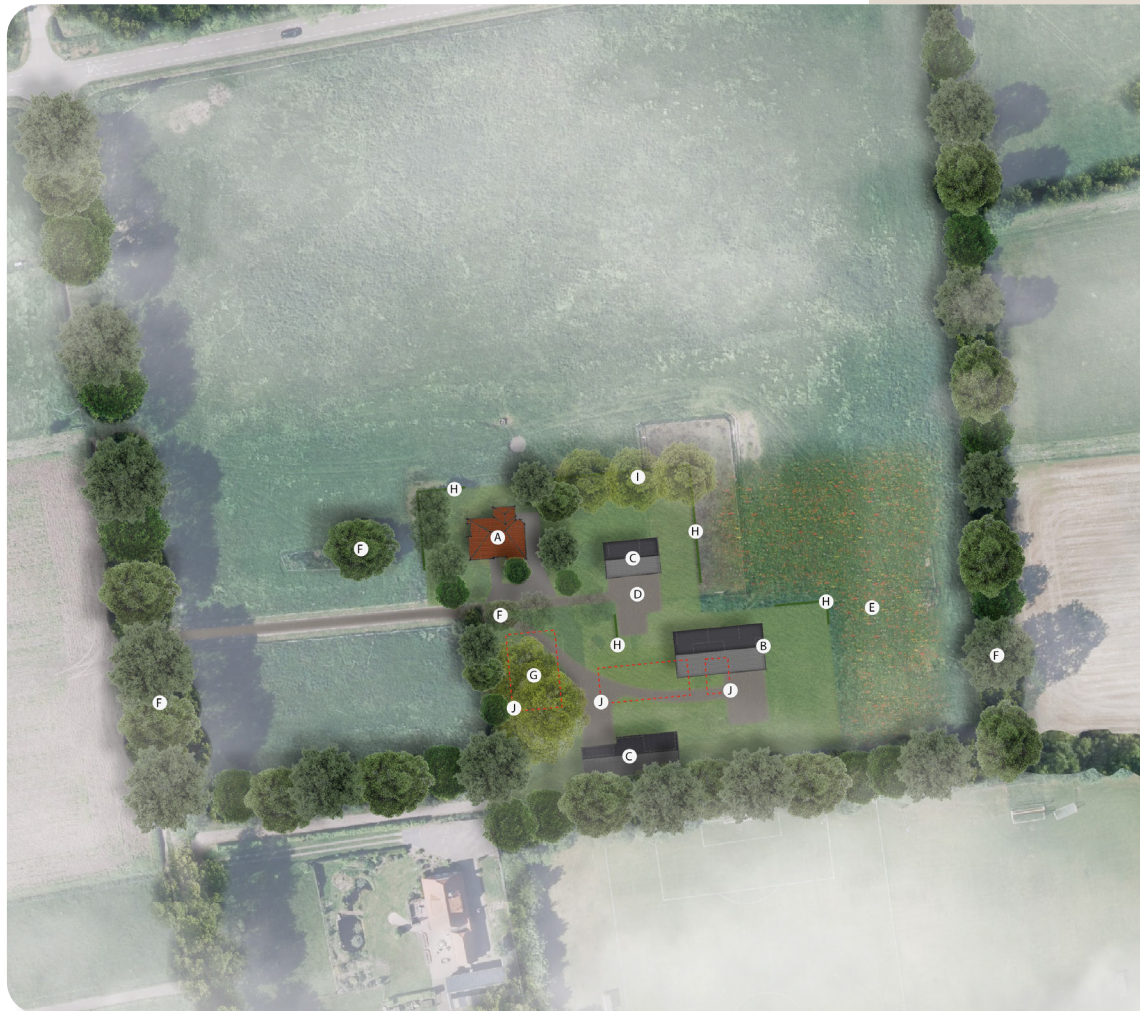
In principe worden alle structuren behouden (F). Aan de noordzijde worden enkele bomen toegevoegd (I) om enerzijds de rechtlijnige opzet van het erf aan te zetten, anderzijds om de kleinschaligheid van het gebied terug te brengen. Aan de noordzijde was in eerdere instantie cultuurhistorisch ook sprake van een bomenrij. Aan de zuidwestzijde wordt een bomengroep toegevoegd om het erf robuustheid mee te geven (G). Tot slot wordt het weiland in het verlengde van de woning voorzien van een bloemrijk of kruidenrijk mengsel (E). Om de compactheid van het erf te benadrukken worden enkele hagen aangeplant (H).

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

Het nieuw te realiseren erf is passend in het landschap dat een rechtlijnige structuur kent met duidelijke groenstructuren. Om deze te versterken of te behouden zijn de volgende maatregelen genomen:

- Alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt (J);
- Bestaande landschapsstructuren worden gerespecteerd (F);
- Aanplanten van bomen (G en I)
- Bloemrijk of kruidenrijk grasland (E);
- Er worden nieuwe hagen aangeplant (H);

Met de voorgestelde ontwikkeling wordt voldaan aan het gestelde beleid.




- A Bestaande woning behouden.
- B Nieuw te realiseren woning.
- C Nieuw te realiseren bijgebouwen.
- D Nieuw aan te leggen verharding.
- E Bloemrijk grasland.
- F Bestaande groenstructuur.
- G Nieuw aan te planten bosplantsoen. Soorten: Zomereik (*Quercus robur*), berk (*Betula pendula*), Lindes (*Tilia cordata*), hazelaar (*Corylus avellana*), krent (*Amelanchier lamarckii*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), gelderse roos (*Viburnum opulus*), meidoorn (*Crataegus monogyna*) en kardinaalsmuts (*Euonymus alatus*). De bomen aanplanten in veren. Heesters en boomvormers aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters). Hierbij een plantafstand van 1,5 x 1,5 geeft een totaal van 110 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.
- H Nieuw aan te planten meidoornhagen (*Crataegus monogyna*). Over een totale lengte van 110 meter wordt de haag aangeplant in enkele rij met 5 stuks per meter. Totaal van 550 stuks, aan planten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters).
- I Drie stuks nieuw aan te planten zomereiken. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters), voorzien van twee boompalen.
- J Te slopen bebouwing (rode stippellijn).



Fragment uit 1925 (bron: topotijdreis.nl)

Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).



l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Kupersweg 14 • 7651 LA Tubbergen • info@nl-landschaps.nl • www.nl-landschap.nl