

Ontwikkelplan

Rood voor Rood Vloeiweidenweg 29, Enschede



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Ontwikkelpun

Rood voor Rood Vloeiweidenweg 29, Enschede

Definitief

Opdrachtgever

Fam. Ter Brugge
Vloeiweidenweg 29
7548 CZ Enschede

Opdrachtnemer

Eelerwoude
Postbus 53
7470 AB Goor
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: P8470
Datum: 6-2-2019

© Eelerwoude 2019, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude bv.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrukken

INHOUD

1	AANLEIDING.....	5
1.1	Een locatie in het buitengebied.....	6
1.2	De kwekerij	6
1.3	Het beleid biedt kansen	7
1.4	Kassen slopen in ruil voor een woningbouwkavel	7
1.5	De ruimtelijke kwaliteit centraal	7
2	LANDSCHAP VOOR ONTWIKKELING	8
2.1	Vloeiweidelandschap	8
2.2	Gelegen nabij het NNN	10
2.3	Natuurkansenkaart.....	10
2.4	De ontwikkeling aan de Vloeiweidenweg	11
3	RUIMTELIJK BELEID	13
3.1	Omgevingsvisie Overijssel.....	13
3.2	Structuurvisie Enschede	13
3.3	Toepassing weegschaal benadering	14
3.4	Kansen en kwaliteiten	14
4	LANDSCHAPSONTSIERENDE BEBOUWING	15
4.1	Vloeiweidenweg	15
5	INRICHTINGSPLAN	16
5.1	Erf in het landschap	16
5.2	Open vloeiweidelandschap.....	18
5.3	Versterking ecologische waarden.....	19
6	BEELDKWALITEIT	22
6.1	Inrichting na sloop.....	22
6.2	Nieuwe bebouwing.....	22
6.3	Overgangen	23
	BIJLAGEN	24

1

AANLEIDING

Aan de Vloeiweidenweg 29 te Enschede ligt de kwekerij ter Brugge. Het bedrijf wordt al jaren met veel passie en plezier gerund door de heer ter Brugge. De heer ter Brugge is inmiddels de pensioenleeftijd gepasseerd. Deze passering is voor hem de aanleiding geweest om te besluiten de bedrijfsactiviteiten medio 2018 te stoppen.

Verskillende scenario's

Het besluit om te stoppen met de bedrijfsactiviteiten is de aanleiding geweest om de ontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel aan de Vloeiweidenweg te verkennen. Tijdens deze verkenning hebben diverse scenario's de revue gepasseerd. Voor bedrijfsopvolging blijkt binnen de familie ter Brugge geen animo te zijn. Ook de verkoop van de kwekerij heeft geen interesse gewekt bij (potentiële) kopers.

In 2016 viel het oog van de heer en mevrouw ter Brugge op de Gids Buitenkans. In deze gids is onder andere de Rood voor Rood regeling opgenomen. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze regeling sluiten aan bij de wensen van de heer en mevrouw ter Brugge.

Positieve grondhouding

Op initiatief van de familie ter Brugge is Eelerwoude medio 2017 gestart met de planuitwerking. De eerste uitwerking (principeverzoek) heeft geleid tot een positieve grondhouding van de gemeente Enschede. Ten aanzien van het plan dienen er nog wel een aantal zaken verder uitgewerkt te worden. Deze uitwerking is opgenomen in voorliggend ontwikkelplan.

1.1 Een locatie in het buitengebied

De kwekerij ligt ten westen van Enschede aan de Vloeiweidenweg 29. De kwekerij ligt in het buitengebied van de gemeente Enschede en wordt omsloten door de Rijksweg A35, de Kwinkelerweg, de Hogedijk én de Vloeiweidenweg. Door de ligging tussen de wegen speelt in deze ontwikkeling het aspect akoestiek een belangrijke rol.



Figuur 1: Ligging plangebied Vloeiweidenweg 29 ten westen van Enschede

1.2 De kwekerij

De kwekerij van de heer en mevrouw ter Brugge bestaat uit een kassencomplex met circa 4300 m² tuinbouwkassen. In dit complex staan ook nog twee landschap ontsierende schuren met elk een oppervlak van 85 en 115 m². De kassen en schuren zijn gebouwd in de jaren '70 en '80. Het totale complex bestaat uit circa 4500 m² landschap ontsierende bebouwing. Ten westen van het kassencomplex liggen aan de Vloeiweidenweg twee bedrijfswoningen. De heer en mevrouw ter Brugge wonen in de meest noordelijke bedrijfswoning. De zuidelijke bedrijfswoning wordt verhuurd aan derden.



Figuur 2: Indeling kwekerij met in het westen de kassen en in het oosten de twee bedrijfswoningen

1.3 Het beleid biedt kansen

In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschap ontsierende bebouwing. De provinciale regeling uit 2005 is inmiddels vertaald naar de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De gemeente Enschede heeft de KGO vertaald in haar gids Buitenkans onderdeel hiervan is de beleidsregel Rood voor Rood. Hierdoor is de focus komen te liggen op de (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering van een ontwikkeling. Door het toepassen van de Rood voor Rood regeling komt de familie Ter Brugge in aanmerking voor het realiseren van een nieuwe woning aan de Vloeiweidenweg 29.

1.4 Kassen slopen in ruil voor een woningbouwkavel

In de voorgenomen ontwikkeling worden alle tuinbouwkassen (circa 4300 m²) én één landschapsontsierende schuur gesloopt. In ruil voor de sloop wordt aan de Vloeiweidenweg een extra woningbouwkavel gerealiseerd. Door het vervallen van de bedrijfsbestemming worden de twee bestaande bedrijfswoningen gewijzigd naar burgerwoningen. De sloop van opstallen kan worden gezien als een basisinspanning in het kader van de KGO, daarom wordt het plangebied ook landschappelijk ingepast. Hierdoor ontstaat een extra kwaliteitsimpuls.

1.5 De ruimtelijke kwaliteit centraal

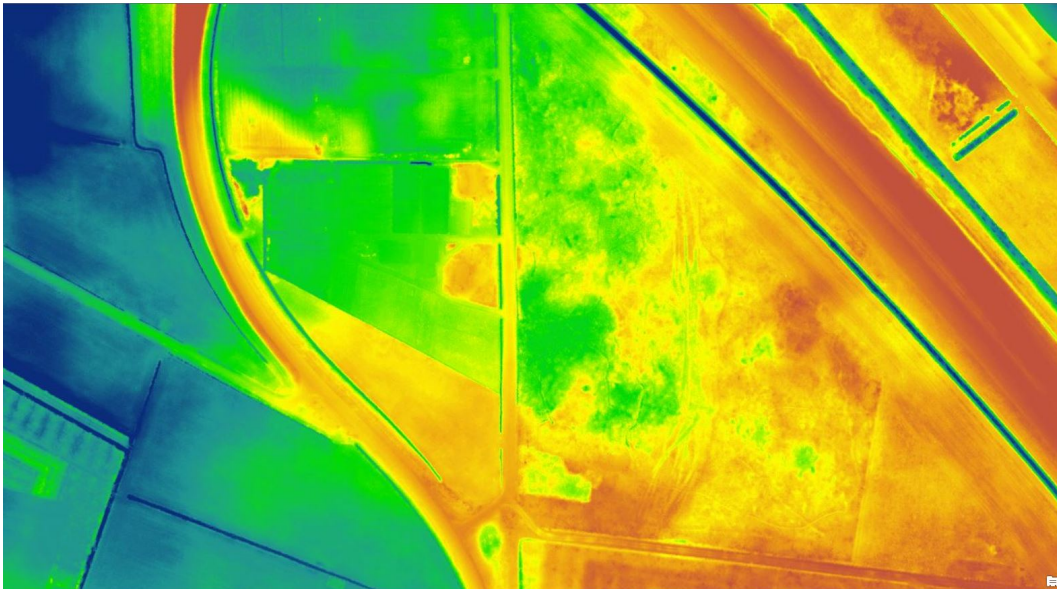
Voorliggend ontwikkelplan is de uitwerking van de totale herontwikkeling van de kwekerij aan de Vloeiweidenweg 29. Het plan beschrijft de realisatie van een woningbouwkavel. Daarnaast wordt de investering in ruimtelijke kwaliteit beschreven. Een beschrijving van de beeldkwaliteit is opgenomen voor de locatie waar de nieuwe woning wordt toegevoegd.

2

LANDSCHAP VOOR ONTWIKKELING

2.1 Vloeiweidelandschap

In figuur 3 is te zien dat de kwekerij in een grondmorene ligt. Dit is een overgang tussen een beekdal en een stuwwal. De veldpodzolbodem in dit gebied is van nature niet/minder geschikt voor akkerbouw. Beplanting die van nature voorkomt op een veldpodzolgrond is een berken-zomereikenbos. Soorten die hierbij horen zijn: zomereik, lijsterbes, ruwe berk, vuilboom, zachte berk, geoorde wilg. Struikvormers bramen, frambozen, sleedoorn, meidoorn, wilde appels, peren, pruimen, vlier, kornoelje en diverse wilde rozen.



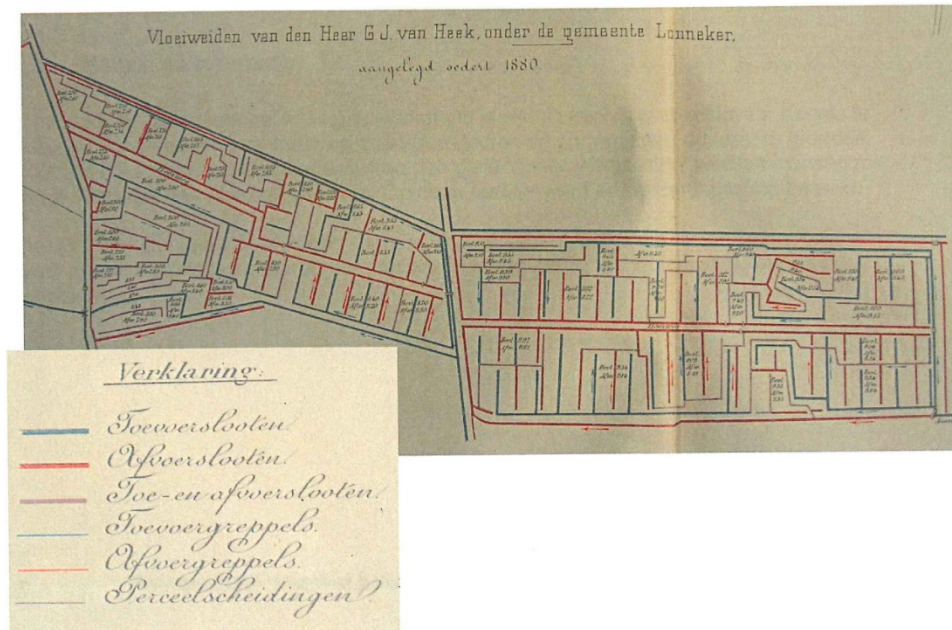
Figuur 3: Hoogtekaart met links het beekdal en rechts het begin van de stuwwal richting Enschede.

Deze omgeving van de kwekerij leende zich vroeger goed voor het periodiek kunstmatig bevoeien met voedselrijk beekwater. Het vloeiweidensysteem werd vanaf de middeleeuwen door boeren gebruikt om het land te bemesten. In figuur 4 is de werking van het vloeiweidensysteem weergegeven.

Door de komst van de kunstmest in de 19^{de} eeuw werd het vloeiweidesysteem overbodig. Een deel van de vloeiweiden veranderde in bos. Daarbij werd het systeem grotendeels afgesloten toen in 1972 de snelweg A35 dwars door het vloeiweidensysteem werd aangelegd.

Enkele jaren geleden is ten zuiden van het plangebied het vloeiwidensysteem van Hof te Boekelo gerestaureerd (Figuur 5). Door het herstellen van het vloeiwidensysteem wordt het water gezuiverd en kunnen weilanden als waterbergingsgebied dienen. Dit is ook gunstig voor de ontwikkeling van natuur in het gebied.

De locatie van de kwekerij was naar verwachting onderdeel van het vloeiwidensysteem van de Hof te Boekelo. Na het verdwijnen van dit systeem is vanaf de jaren zestig de kwekerij met bijhorende woningen ontstaan. Het verwijderen van de kassen biedt kansen om bij de inrichting van het terrein te refereren naar het oorspronkelijke vloeiwidensysteem.



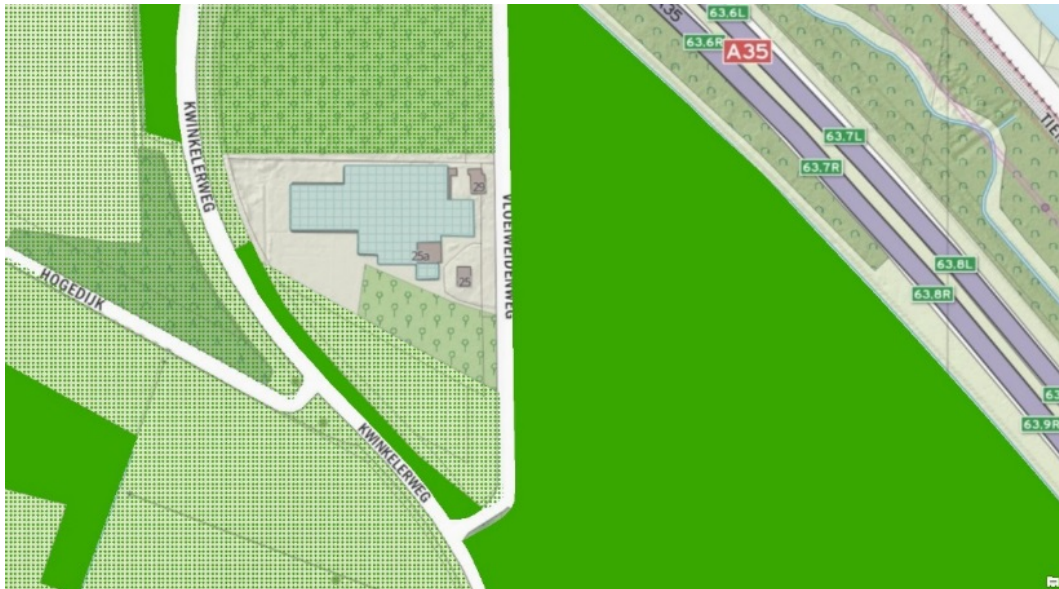
Figuur 4: Historische tekening van de werking van het vloeiwidensysteem



Figuur 5: Ligging vloeiwidensysteem met rood kader op topografische kaart 2005, plangebied gemarkeerd met wit kader

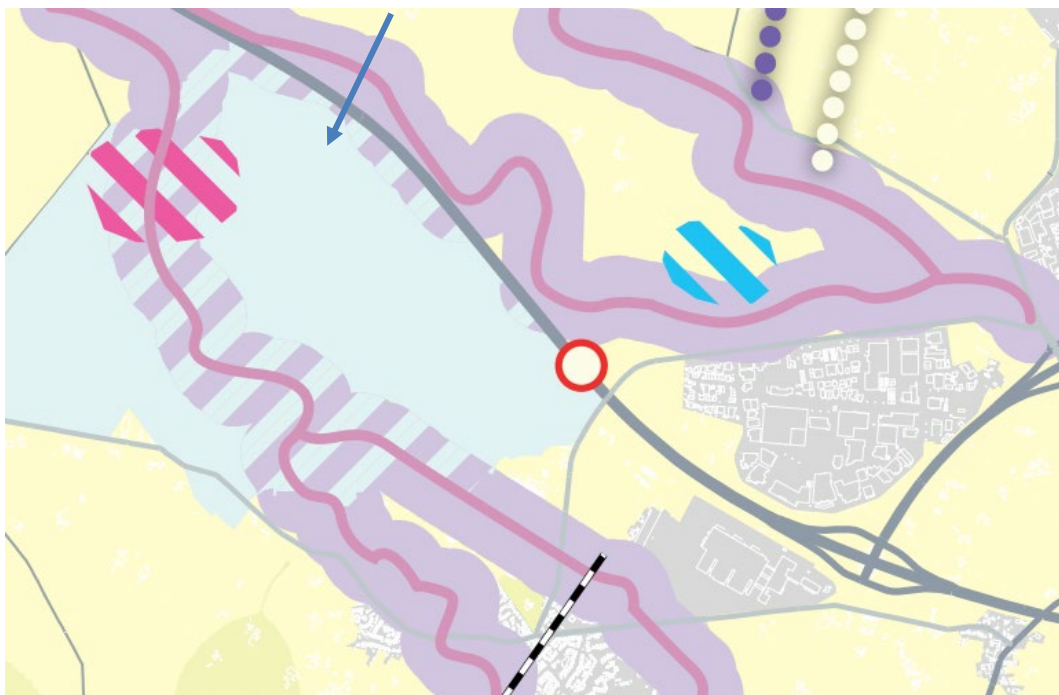
2.2 Gelegen nabij het NNN

Rondom de kwekerij ligt het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en diverse zones waar ondernomen wordt met natuur en water buiten het NNN. (Figuur 5) Er liggen geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving. Uit een korte ecologische analyse blijkt dat er in de omgeving van de kwekerij de volgende soorten zijn waargenomen: boerenzwaluw, boomkruiper, boompieper, goudhaan, groenling, putter, witte kwikstaart, gewone dwergvleermuis en laatvlieger.



Figuur 6: Nieuwe natuurnetwerk, beschermde natuur (groen vlak) en diverse zones waar ondernomen wordt met natuur en water buiten het NNN (arcering met groene lijnen).

2.3 Natuurkansenkaart



Figuur 7: Uitsnede natuurkansenkaart Enschede, plangebied gelegen nabij blauwe pijl

Volgens de Natuurkansenkaart van de gemeente liggen er in het plangebied kansen om gericht te investeren en een leefgebied te maken voor de kleine ijsvogelvlinder. Het plangebied biedt kansen om een foerageergebied te worden voor de gewone pad en de kleine ijsvogelvlinder. Hiervoor dienen bomen in combinatie met fruit dragende heesters en water te worden aangebracht (Figuur 8). Daarbij kan het al vigerende agrarisch natuurbeheer voor droge dooradering en leefgebied categorie water in stand worden gehouden. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de reconstructiezonering die vanuit het beleid over het plangebied ligt. Waarbij de wens is om het gebied te extensiveren. Naast de specifieke maatregelen voor het leefgebied van de kleine ijsvogelvlinder streeft de gemeente ernaar om maatregelen te treffen voor de das en de wilde bij. Denk hierbij aan een kunstnest of -burcht, takkenrillen of uitstekende takken boven het water.



Figuur 8: Natuurkansen voor de herinrichting langs de Vloeiweidenweg.

2.4 De ontwikkeling aan de Vloeiweidenweg

Het plangebied wordt grotendeels gebruikt als kwekerij. Aan de westzijde loopt de Kwinkelerweg, parallel aan de weg staat een singel met onder meer es, berk en els (Figuur 10, afbeelding 1). Aan de noordzijde is de singel wat breder en ligt een poel (Figuur 11, afbeelding 4). Een greppel vormt vervolgens de grens met het te ontwikkelen terrein. Hier wordt aan de zuidwestzijde agrarisch natuurbeheer toegepast. Aan de oostzijde van het plangebied loopt de doodlopende Vloeiweidenweg (tot aan de A35). Dit is de ontsluitingsweg voor de woningen richting de Kwinkelerweg. Aan de oostzijde van het plangebied begint ook een groot aaneengesloten bosgebied voornamelijk bestaande uit den en berk. (Figuur 10, afbeelding 2) De nieuwe woning wordt in dezelfde rij als de bestaande woningen geplaatst (Figuur 11, afbeelding 3)



Figuur 9: Luchtfoto: plangebied met te slopen kassen en fotorichting



Figuur 10: Singel langs de projectgrens met bestaand grasveld waarop agrarisch natuurbeheer wordt toegepast (1) en kijkend langs de Kwinkelerweg (2) met kassen op achtergrond.



Figuur 11: Locatie toekomstige woning (3) al aanwezige poel en grotere bomen (eik) (4)

3

RUIMTELIJK BELEID

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Volgens de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (2018) is het plangebied gelegen in een landschap waar ingezet dient te worden op het versterken van natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en nat en droog. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de beleefbaarheid van hoogteverschillen en dragen bij aan de versterking van potentiële natuurlijke kwaliteiten. Dit kan door een meer natuurlijk watersysteem en door gebruik van beplanting met natuurlijke soorten. Ook de richting van het landschap kan worden gebruikt bij gebiedsontwerpen. Het gebied is daarnaast te karakteriseren als een gebied waar perspectief ligt om wonen en werken te combineren in een kleinschalig mixlandschap. Het rechtlijnige karakter van het jonge heide- en broekontginningslandschap dient behouden en versterkt te worden. Bij nieuwe woonontwikkeling dient dit te gebeuren door een stevige landschappelijke 'jas' aan te brengen om de woning.

3.2 Structuurvisie Enschede

De gemeente Enschede beschrijft in de structuurvisie Enschede 2011 het plangebied als ecologisch kerngebied, deze gebieden bestaan uit grote aaneengesloten bos- of natuurgebieden. Het is van belang dat, bij nieuwe ontwikkelingen, de ecologische waarden worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. Het plangebied ligt tevens in het veldontginning- en boslandschap. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van natuur- en ecologische waarden. Daarnaast staat de verbetering van erfinrichting centraal.

Duurzaamheid

Naast de natuurlijke aspecten speelt het thema duurzaamheid ook een belangrijke rol in de structuurvisie. Het beleid is erop gericht dat er duurzaam wordt ontwikkeld. Dit houdt in dat in de (energie)behoeften van de huidige generatie wordt voorzien, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, gezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden.

Nieuwe woningen

Het is van belang dat nieuwe woningen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij zijn welstandscriteria opgenomen die verwerkt zijn in het inrichtingsplan en het hoofdstuk Beeldkwaliteit.

3.3 Toepassing weegschaal benadering

De Rood voor Rood regeling is gebaseerd op het volgende principe. Als in het buitengebied landschap ontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, kan de eigenaar het recht op een bouwkaavel krijgen. Het is ook mogelijk om een veelvoud aan kassen te slopen.

Sloop landschapsontsierende kassen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er circa 4300 m² aan landschap ontsierende kassen en 115 m² bedrijfsgebouwen gesloopt aan de Vloeiweidenweg 29. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de sloopeis voor kassen van 3000 m². In ruil voor de sloop wordt aan de Vloeiweidenweg een compensatiekavel van 1000 m² ontwikkeld. Op de compensatiekavel wordt een nieuwe woning van 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m² gerealiseerd. De sloop van de landschap ontsierende bebouwing is een forse investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Versterken landschappelijke kwaliteiten

Naast de sloop wordt het plangebied landschappelijk ingericht. De landschappelijke inrichting gaat gepaard met het versterken van de ecologische- en natuurwaarden. Hierdoor wordt extra geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De inrichting van het plangebied is verder uitgewerkt in dit ontwikkelingsplan.

3.4 Kansen en kwaliteiten

Voor de ontwikkeling zijn de volgende punten te noemen als inspiratie voor de toekomstige inrichting. Deze liggen aan de basis van dit ontwikkelplan en worden in de hoofdstukken hierna verder uitgewerkt.

Kwaliteiten:

- groene uitstraling plangebied met opgaande beplanting en ruigte;
- bestaande poel.

Kansen:

- gelegen in leefgebied van de kleine ijsvogelvlinder, das en wilde bij
- versterking relatie plangebied en omgeving;
- uitheems sortiment vervangen door inheems sortiment voor verhoging ecologische waarden.

4

LANDSCHAPSONTSIERENDE BEBOUWING

4.1 Vloeiweidenweg

Op de bedrijfslocatie van de voormalige kwekerij staat ruim 4300 m² aan landschapsontsierende plantenkassen. Deze kassen worden gesloopt en vormen hiermee de basisinspanning van de investering in ruimtelijke kwaliteit.

Naast de kassen staat er ook een landschapsontsierend bijgebouw met een oppervlak van circa 115 m². Dit bijgebouw wordt ook gesloopt. Op onderstaande afbeelding is een overzicht gemaakt van de te slopen opstallen.



Figuur 12: Situatie 2018; te slopen opstallen

5

INRICHTINGSPLAN

Het voorliggende inrichtingsplan (Figuur 13 en in de Bijlage) schetst een nieuw erf waar de woning vorm kan krijgen. Maar ook worden er voorstellen gedaan ter investering van landschappelijke en ecologische waarden. Hierna worden de componenten van het inrichtingsplan beschreven.

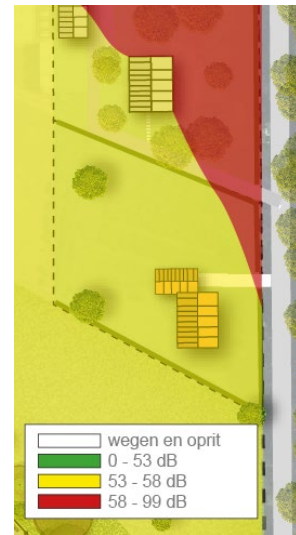


Figuur 13: Inrichtingsplan Vloeiweidenweg 29

5.1 Erf in het landschap

Bij de herinrichting van het terrein wordt gestreefd naar een zo compact mogelijk woonlint langs de Vloeiweidenweg. Gelijktijdig wordt rekening gehouden met de geluidscontouren van de A35. Vanwege de ligging langs de snelweg A35 speelt het aspect akoestiek een belangrijke rol in de situering van de nieuwe woning. De plantenkwekerij ligt langs de A35, waardoor er een grote geluidscontour over de kwekerij ligt. Deze contour is bepalend voor de situering van de extra woningbouwkavel.

Om de gevolgen van de geluidscontouren inzichtelijk te maken, heeft onderzoeksbureau Alcedo eind 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten is de locatie van de nieuw te bouwen woning bepaald, deze ligt buiten de geluidscontour van de A35. De nieuwe woning is buiten deze contouren gepositioneerd, zo dicht mogelijk naar de Vloeiweidenweg toe. In lijn met de positie van de bestaande woningen langs de Vloeiweidenweg. De nieuwe woning en bijgebouw krijgt een eigen oprit. De twee bestaande woningen behouden de bestaande verharding op het erf en daarmee de ontsluiting aan de Vloeiweidenweg. De overige verharding wordt verwijderd.



Figuur 14: Situering nieuwe bebouwing buiten de geluidscontour op 7,5 meter hoogte

In de huidige situatie vormt een beukenhaag langs Vloeiweidenweg de voorkant van de kavel. (Figuur 11, afbeelding 3) Om een eenduidig beeld te krijgen zal ook de voorzijde van de nieuwe woning worden ingepast met een beukenhaag (Figuur 15). Ook tussen de drie woonpercelen wordt een beukenhaag aangeplant. De achterzijde van de woonkavels is open gelaten, omdat er sprake is van een overgang van de tuin naar het open vloeiveidelandschap.



Figuur 15: Een beukenhaag markeert entree van het erf

Aan de achterzijde van woningen nr. 29 komt een heestergroep met enkele bomen. Deze zorgt voor extra privacy vanaf de weg. Door de aanplant van inheemse soorten ontstaat ook een ecologisch interessante verblijfplek voor insecten en vogels. De soorten die worden toegepast in dit beplantingsvlak worden toegelicht in paragraaf 5.3.

Tabel 1: Inrichting, werkzaamheden en investering erfensemble

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid
Beukenhaag: - levering - aanplant	Fagus sylvatica	60-100 cm, 7 stuks per m1 in twee rijen, 1,2- 1,5 m hoogte	160 m1 = 1120 stuks
Verwijderen bestaande verharding	72 m2 asfalt en 340m2 kieselstenen inclusief fundering	M2	412m2
Totaal incl. BTW			

5.2 Open vloeiveidelandchap

Het overige terrein krijg een zo open mogelijke inrichting. Hiermee wordt gerefereerd aan het gebruik als vloeiveide. Het terrein zal beheerd worden volgens het agrarisch natuurbeheer. Hierdoor ontstaat een kruidenrijke, deels natte ruigtevegetatie. Zeker in het westelijke deel mag het terrein verruigen. Hiermee wordt toename van biodiversiteit gewaarborgd. Ook wordt er een biotoop gerealiseerd voor de poelkikker, kamsalamander en kleine ijsvogelvlinder door aan te sluiten op een nieuwe en bestaande poel. Zie paragraaf 5.3 voor verdere toelichting met betrekking tot de ecologische meerwaarde.



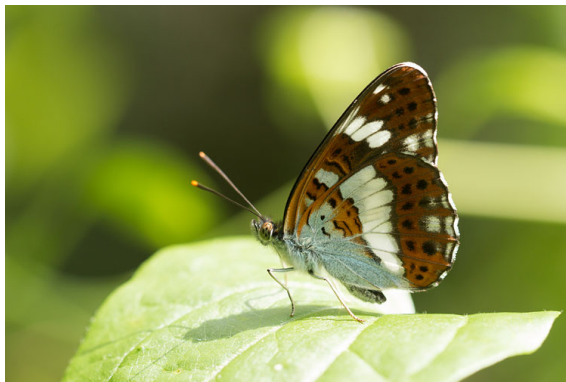
Figuur 16: Referentie ruigte (open) in relatie tot poelen en randen met opgaande beplanting singels

Tabel 2: Inrichting, maatregelen en kosten landschappelijke inpassing erf in het landschap

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid
Boomkwekerij gewas: - kappen en verwijderen bomen (192m2) + plantgoed (1715m2) - verwijderen stobben	Coniferen, rododendrons en overig plantgoed	M2	1907m2
Totaal incl. BTW			

5.3 Versterking ecologische waarden

In het plangebied komen diverse bijzondere soorten voor, eerder beschreven in paragraaf 2.1. Door het behoud van de grotere beplantingstructuren als de singel en de poel langs de Kwinkelerweg, het opruimen van exotische beplanting en boomkwekerij gewassen, ontstaat een interessant gebied dat zowel ruimtelijk als ecologisch bijdraagt aan het landschap. Naast het toepassen van de juiste inheemse beplanting is goed beheer essentieel om uiteindelijk de gewenste soorten als een Kleine ijsvogelvlinder (Figuur 17) aan te trekken. Maaien na augustus en het maaisel afvoeren is voor deze en diverse andere vlinders erg gunstig. Bij het creëren van een leefgebied voor de Kleine ijsvogelvlinder is het belangrijk dat er zowel hoge bomen als lagere struiken aanwezig zijn. Schaduw en vochtige bodem (poelen) zijn belangrijk.



Figuur 17: Kleine Ijsvogelvlinder is een belangrijke doelsoort.

Bij de herinrichting van het terrein wordt daarom parallel aan de singel langs de Kwinkelerweg diverse groepen inheems struweel met fruitbomen, els en eik aangeplant. Het struweel bestaat uit voornamelijk doorndragende nectarsoorten als framboos, braam en sleedoorn. Ook zal wilde kamperfoelie veelvuldig worden toegepast. De hierboven genoemde beplantingsoorten zijn belangrijke waardplanten voor de kleine ijsvogelvlinder. Tussen Vloeiweideweg 25 en 29 wordt ook een heestergroep met fruitbomen aangeplant. Door een extra poel te realiseren wordt volledig aangesloten op het creëren van een geschikt biotoop. Deze poel krijgt een flauw talud, zodat zich een ruigte kan ontwikkelen. Al deze elementen samen vormen een interessante verblijfplek voor overige insecten, amfibieën als de poelkikker en vogelsoorten (Figuur 18).



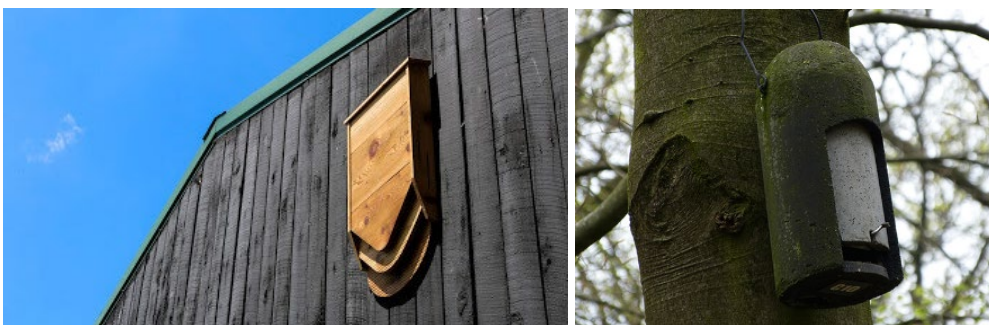
Figuur 18: Referentie poel met flauwe taluds en ruigte als habitat voor de kleine ijsvogelvlinder, poelkikker en andere soorten bij singel

Parallel aan de Kwinkelerweg, ten noorden van de bestaande singel, wordt een amfibiescherm geplaatst (Figuur 19). Hierdoor worden de amfibieën rondom de poelen behouden en wordt voorkomen dat ze worden overreden op de Kwinkelerweg.



Figuur 19: Amfibiescherm zorgt voor een veilig leefgebied voor amfibieën

Door de nieuwe woning en bijgebouwen natuur inclusief te bouwen, krijgen de aanwezige vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis, de mogelijkheid om in het gebied te blijven. Daarnaast worden er rondom de poelen bolle vleermuiskasten opgehangen. De kasten zijn geschikt voor de watervleermuis. Dit is een soort die veel voorkomt in deze omgeving. (Figuur 20)



Figuur 20: Natuur inclusief bouwen zorgt voor het behoud van verblijfplekken voor o.a. de dwergvleermuis en de watervleermuis

Tabel 3: Inrichting, werkzaamheden en investering voor versterking ecologische waarden

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid
Poel - Afgraven - Inzaaien randen met inheems kruidenmengsel			298 m2 grond afgraven (tot 1 meter) en verwerken
Struweel - aanplant		3 stuks per m ²	2645 m2 heesters
Els - aanplant			7st.
Eik - aanplant			6st.
Fruitbomen, hoogstam (bv. appel, kers, kweepeer) - aanplant			4 st.
Ruig grasland - Inzaaien met inheemse kruidenmengsel	Weidemengsel		11650m2
Afrastering amfibiescherm	Plasticscherm, houten (kastanje) palen		230 m1
Vleermuiskasten - Bolle kast - Platte kast		3 stuks 2 stuks	
Totaal incl. BTW			

6

BEELDKWALITEIT

6.1 Inrichting na sloop

Na de sloop van de landschap ontsierende bebouwing en het opnieuw inrichten van het erf, heeft het plangebied aan de Vloeiweidenweg een groenere uitstraling gekregen. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit versterkt en is de beeldkwaliteit bepaald voor de slooplocatie.

6.2 Nieuwe bebouwing

De gemeente Enschede maakt in haar welstandskaat onderscheid in verschillende welstandsgebieden. De locatie van de nieuw te bouwen woning is gelegen in een welstandsgebied. In dit gebied is er ruimte voor vrije landelijke bebouwing, waarbij de beeldregie vanuit de gemeente Enschede als laag te categoriseren is.

Beeldkwaliteit bouwkaavel en bouwvolume

De nieuwe bouwkaavel dient een eenheid te vormen en een bijdrage te leveren aan de opbouw van het omliggende landschap. De positie van de kavel speelt in op de landschappelijke situatie en moet een compositie vormen met de omliggende bebouwing. Daarbij is het van belang dat door- en uitzichten worden gehandhaafd. De nieuw te bouwen woning moet qua volume bescheiden zijn en mag het landschap niet domineren. Het volume varieert ten opzichte van de naastgelegen volumes.

Beeldkwaliteit gebouwen

De nieuwe woning moet van een landelijk type zijn en harmoniseren met gebouwen in de omgeving. Hierbij gaat het om harmonisatie van stijl, kleur, materiaal en detaillering. De kleuren moeten een rustig en natuurlijk palet vormen. De gevels dienen naar alle zijden verzorgde gevels te hebben en een positieve rol te spelen in het landschapsbeeld. De nieuw te bouwen woning moet een goede architectuur hebben, die bijdraagt aan de (romantische) Twentse sfeer.

De nieuwe woning met bijgebouw presenteert zich naar de weg en oriënteert zich op het open weiland. De woning is zichtbaar vanuit de omgeving. De vormgeving van de woning is daarom belangrijk.

De woning dient aan te sluiten bij de bestaande woningen, dezelfde bouwhoogte, gebruik van baksteen en toepassing van een zadeldak. De bebouwing heeft een sobere detaillering gebaseerd op bebouwing in het buitengebied met verzorgde gevels.

Een ingetogen materialisatie versterkt de natuurlijke uitstraling van de woning en samenhang van bebouwing. Natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken) dragen bij aan dit beeld. Het geïntegreerde bijgebouw draagt bij aan de rustige uitstraling van de woning als geheel.

6.3 Overgangen

Doel van de beeldkwaliteit van de directe omgeving van het huis is dat het huis en de tuin een eenheid vormen. De scheidingen tussen het erf en het landschap zijn transparant van aard en dragen bij aan de ruimtelijkheid en sfeer van het landschap. Ze hebben een esthetische kwaliteit (Figuur 21) en hebben een sobere landelijke uitstraling die bijdraagt aan het groene landschapsbeeld. Hekken zijn niet toegestaan.



Figuur 21: Referentie overgangen: raster met houten palen - landschappelijke haag op overgang erf en vloeiveide