

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

HERINRICHTING ZORGERF KÖTTER YPELOSCHOOLWEG 13 ENTER



Datum 20-4-2015
Bestand 1153-01-v4.docx

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

HERINRICHTING ZORGERF KÖTTER YPELOSCHOOLWEG 13 ENTER

Opdrachtgever	Zorgerf Kötter Ypeloschoolweg 13 7468 RE Enter	in samenwerking met BJZ.nu-bestemmingsplannen Twentepoort Oost 16a 7609 RG Almelo
Contactpersoon	Mw. M. het Lam	Dhr. P. Daggenvoorde
Telefoon	0547383215	0546454466
E-mail		info@bjz.nu
Door	Buro Stad en Land en Gasgracht 3e 7941 KG Meppel	
Telefoon	06 41 66 55 76	
E-mail	info@burostadenland.nl	
Internet	www.burostadenland.nl	
Project	1153 ypeloschoolweg enter	
Auteur	Wilfred Hilbers	
Datum laatst gewijzigd	20-4-2015	
Datum afdruk	20-4-2015	
Aantal pagina's	15	
Bestand	1153-01-V4.docx	
Controle	Herbert Oldehinkel	
Datum controle	20-4-2015	

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 Buro Stad en Land.

INHOUD

1	INTRO	1
1.1	DE OPGAVE	1
1.2	BESTEMMINGSPLAN	3
1.3	HISTORIE	3
2	LOP WIERDEN	5
2.1	GEBIEDSINDELING	5
2.2	DEELGEBIED ENTERBROEK	6
2.3	LANDSCHAPSVISIE ENTERBROEK	7
3	ERFINRICHTING	8
3.1	UITGANGSSITUATIE	8
3.2	UITWERKING	10
3.3	BEPLANTING EN KWALITEIT	11
	BIJLAGE: INRICHTINGSPLAN	12

1 INTRO

1.1 De opgave

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan een landschappelijk inpassingsplan inzake de uitbreiding van Zorgboerderij Kötter te Enter, gemeente Wierden. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor de nieuwbouw van een complex met 12 woonunits met kleine kapschuur. Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt het landschappelijk inpassingsplan.

Op de beoogde locatie staan momenteel een grote schuur en een L-vormige kapschuur. Overeenkomstig de huidige ruimtelijke contouren van deze gebouwen zal een nieuwbouw complex worden gerealiseerd, in karakteristieke Twentse stijl, met de associatie van een kapschuur.

Om de toekomstige groei van het bedrijf te faciliteren, de gewenste kwaliteit te kunnen aanbieden en het bedrijf te optimaliseren en te moderniseren, is het gewenst deze ontwikkeling te realiseren.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat het omringende landschap een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Wierden heeft voor dit de basis gevormd voor visievorming en uitwerking. In hoofdstuk 2 zullen de van belang zijnde onderdelen uit dit plan worden aangehaald. Hoofdstuk 3 behandelt het inrichtingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling.

De volgende zaken spelen een rol op het gebied van landschap:

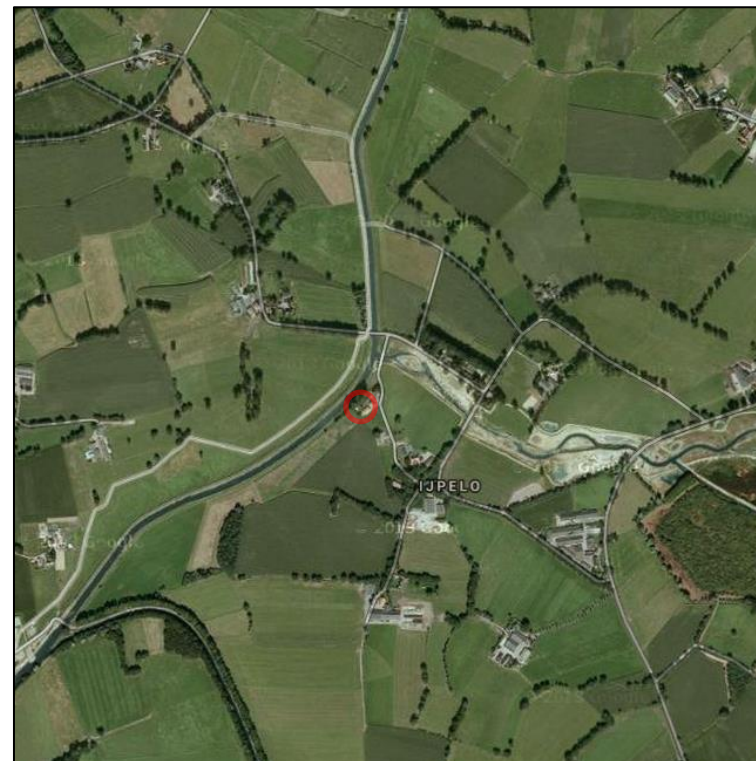
- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur
- het versterken van de recreatieve betekenis;
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.



Figuur 1 Topografische situatie (overzicht)

Onze uitwerkingen zijn steeds gebaseerd op de volgende uitgangspunten :

1. Er is waardering voor de historische structuur van het landschap.
2. Er is sprake van voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen.
3. Er is sprake van een goede vorm, grootte en ordening van de (bedrijfs)gebouwen in verhouding tot het landschap.
4. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving.
5. Er is sprake van een goede erfinrichting (plaats van de (bedrijfs)gebouwen, bomen en struiken op het erf en dergelijke).
6. Er is sprake van een goede ontsluiting van het erf.
7. De ontwikkeling is voldoende gericht op de toekomst en past ook binnen voorziene ontwikkelingen buiten het agrarisch bedrijf.
8. Waar mogelijk is er sprake van een duurzame ontwikkeling.



Figuur 2 Situering kavel

1.2 Bestemmingsplan



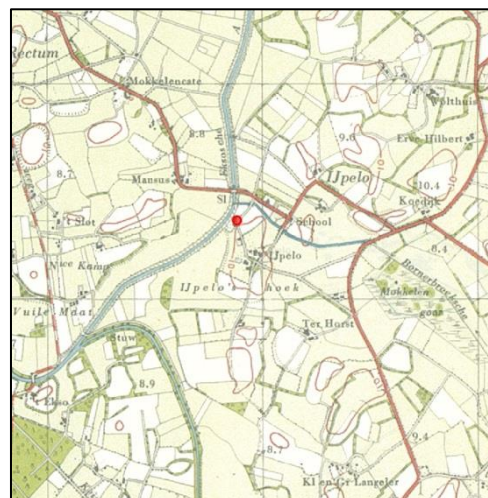
Figuur 3 Fragment Bestemmingsplankaart Buitengebied Wierden 2009, herziening 2012

Het Bestemmingsplan Buitengebied is in 2012 herzien. De voorgenomen ontwikkeling heeft als functieaanduiding Bedrijf aan huis.

1.3 Historie



Figuur 4 Kaartbeeld Topografische kaart 1900



Figuur 5 Kaartbeeld Topografische kaart 1950

Karakteristiek van het landschap

Een groot deel van de gemeente Wierden is van oudsher kleinschalig van karakter. Het vormt daardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied. Dit karakter is sterk bepaald door onder andere het reliëf van het beekdal van de Regge en de dekzandkoppen, de hogere ruggen bij Enter en Hoge Hexel, de laagtes ertussen en de hoogveencomplexen. De aanwezigheid van de Sallandse Heuvelrug aan de westkant en de stuwwal van Oldenzaal aan de oostkant hebben een grote rol gespeeld in het ontstaan van dit kleinschalige landschap. Door het specifieke landbouwkundige gebruik heeft ook de mens bijgedragen aan de vorming van het landschap.

In de 20e eeuw is het landschap meer onder druk komen staan door modernisering van de landbouw, stads- en dorpsuitbreidingen en de aanleg van onder andere infrastructuur. Dit heeft op verschillende plekken geleid tot vermindering van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. De laatste jaren vragen de verandering van bestemming van agrarische gebouwen aandacht, en de toenemende burgererven en niet-grondgebonden bedrijvigheid in het gebied. De gemeente Wierden kent nog steeds een grote variatie aan karakteristieke, streekgebonden landschappen.



Figuur 6 Landschapskarakter rondom de Ypeloschoolweg



2 LOP WIERDEN

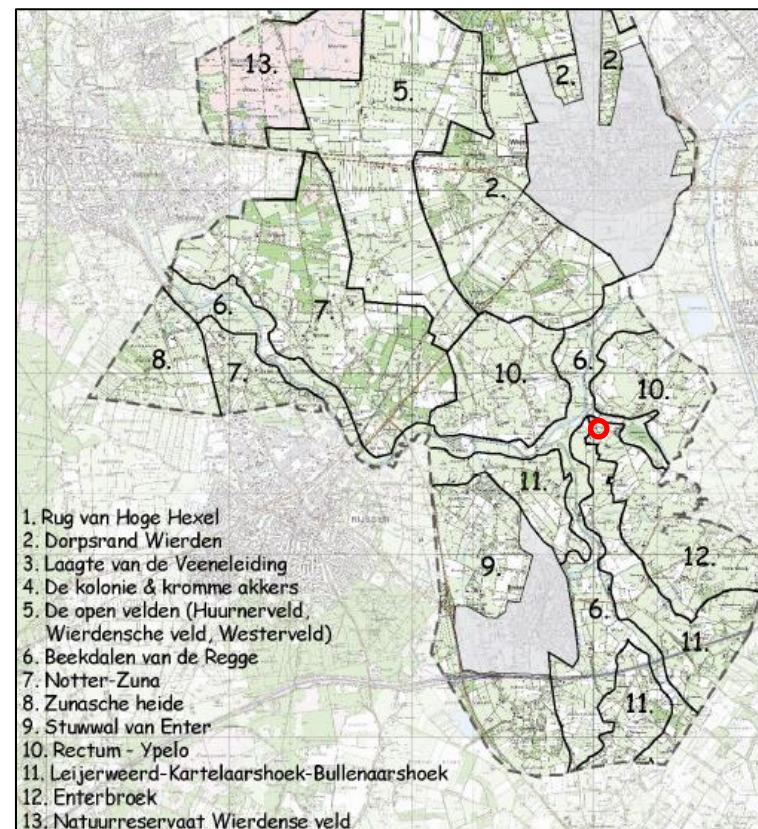
Voor wat betreft het van toepassing zijnde beleid is deze rapportage beperkt tot datgene wat daadwerkelijk voor landschappelijke inpassing en specifiek voor dit project van belang wordt geacht.

Het LOP is een landschappelijk toetsingskader dat de gemeente kan benutten bij het opzetten van Groene diensten projecten en het beoordelen van subsidieaanvragen, initiatieven en projecten. Daarnaast biedt het aanknopingspunten om projecten in dienen.

2.1 Gebiedsindeling

De landschapskarakteristiek, de uitgangspunten bij bestemmingswijziging en ontwikkelingen zijn beschreven vanuit verschillende deelgebieden met elk hun eigen specifieke kenmerken.

Zorgerf Kötter is gelegen in het meest noordelijke puntje van deelgebied 12, Enterbroek. Als zodanig is ook de relatie met de deelgebieden 6 Beekdalen van de Regge en 11 Leijerweerd van belang en als zodanig meegenomen in de analyse.



Figuur 7 Uitsnede deelgebieden LOP

2.2 Deelgebied Enterbroek

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.

Ontwikkelingen

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

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 (groenblauwe dooradering).
- Versterking routenetwerk wandelen en fietsen.

Bedreigingen

- Spanningsveld grondgebonden landbouw en kleinschalig landschap.

- Opener worden/vershraling van het landschap door het verdwijnen van kleine landschapselementen.
- Verstening en versnippering door nieuwe bedrijvigheid.
- Uitwerkingsplan Enter: aandacht voor grote structuren zoals de Regge kan ten koste gaan van kleinschalig landschap, omdat de gronden langs de Regge uit landbouwkundig gebruik worden onttrokken en elders ruimte voor landbouw moet worden gezocht.

Opgaven LOP

- Het aanbrengen en versterken van groenblauwe dragers in het gebied, langs beken en watergangen.
- Stimulering aanleg landschapselementen (erfbeplanting, 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.

2.3 Landschapsvisie Enterbroek

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 wordt voorgesteld 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, Zomereik (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 woonzorg, bed en breakfast, agro-educatie, 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.

3 ERFINRICHTING

3.1 Uitgangssituatie

3.1.1 Beelden



Figuur 8 Zicht op de binnentuin



Figuur 9 Rand erf langs de Eksosche Aa



Figuur 10 Fruittuin en bomenrij



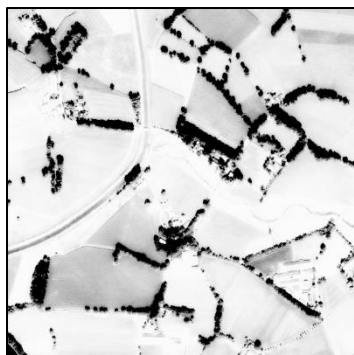
Figuur 11 Toegangsweg en entreeplein

3.1.2 Beleving

Het plangebied ligt relatief open langs de Eksosche Aa, in de hoek met de aansluiting op de Bornerbroekse Waterleiding. Deze watergang is aangewezen als ecologische verbindingszone (EVZ), en als zodanig een onderdeel van een stelsel van verbindingen tussen de beekdalen in Noordoost-Twente en



Figuur 13 Zorgerf vanaf de Bornerbroekse Wetering



Figuur 12 Landschappelijke structuur

het stroomgebied van de Regge. Recent is deze heringericht doorgevoerd waarmee in de gewenste ecologische en recreatieve functie wordt voorzien. Ondermeer een vistrap, eiland en natuurlijke oevers zijn gerealiseerd. De watergang kent hier een rijke oeverbegroeiing van riet en moe-

rasplanten, afgewisseld met opgaande beplanting van berk en els. In de loop der jaren zijn in het gebied singels en bomenrijen verloren gegaan. Aan de Ypeloschoolweg staan verschillende opstallen en (bedrijfs)gebouwen. De omgeving kenmerkt zich door de karakteristieke kleinschalige structuur van lijnvormi-

ge beplantingsvormen (singels, lanen (eenzijdig) en bomenrijen in een wil-

lekeurige richting, afgewisseld door relatief kleinere akkers en weilanden.

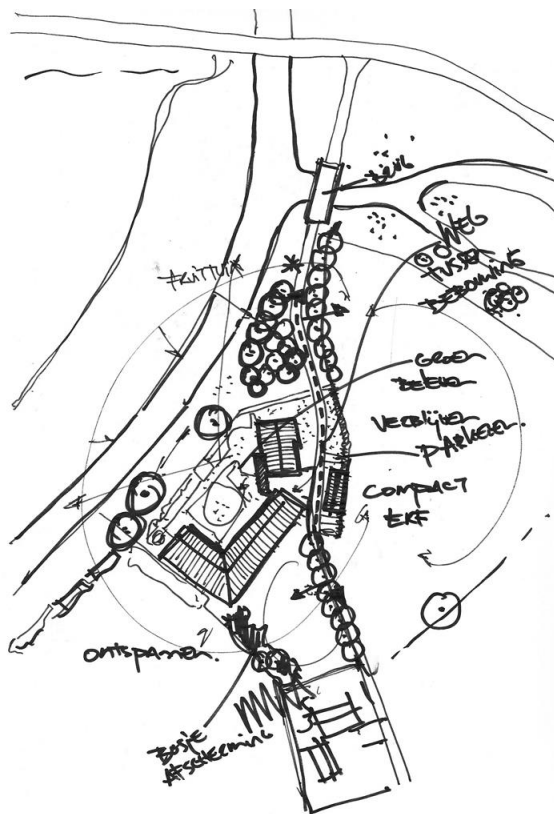
Daar doorheen slingeren zich wegen en watergangen.

Zorgerf Kötter zelf kent momenteel reeds een waardevolle, karakteristieke inrichting. Aan de noordzijde is tussen weg en Eksosche Aa een fruittuin gerealiseerd met hoogstamfruitbomen, zonder omkadering waardoor een fraaie relatie met het omliggende landschap is voorzien. Direct langs de Aa staat een korte bomenrij die het begin van het erf markeert. De boerderij ligt ingebed in een meer gecultiveerde siertuin, omsloten door een beukenhaag. Aan de wegzijde is deze niet afgekaderd waardoor de suggestie wordt gewekt dat de weg (zoals meer in de omgeving gebruikelijk is) als het ware over het erf heenloopt. Hierdoor krijgt het erf een sterke verankering in het landschap.

De huidige schuren ten zuiden van de boerderij zullen worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. De L-vormige structuur van de gebouwen maakt dat een fraaie binnentuin is ontstaan welke door de bewoners als ontdek-/belevingstuin wordt gebruikt. De huidige inrichting komt het gebruik ten goede. Aan de zuidzijde van de schuren staat langs de weg (oostzijde) een jonge bomenrij en past perfect in de huidige landschapskarakteristiek. De drie grote bomen (waarvan één gesneuveld door storm) markeren het erf aan de Eksosche aa-zijde en zorgen in beperkte mate voor een microklimaat (windbreking). Het gebied aan de overzijde van de weg (kavel 1926) is open en als weidegrond in gebruik. Fraai is dat het zicht op de Bornerbroekse Waterleiding erdoor wordt voorzien.

3.2 Uitwerking

Ondanks het feit dat Zorgerf Kötter reeds een prachtige erfinrichting kent kunnen onderdelen worden voorzien om de kwaliteit te optimaliseren.



Figuur 14 Visieschets

3.2.1 Uitgangspunten voor inrichting

- Het erf moet een duidelijke opbouw houden van voor en achter. Aan het woonhuis ligt de voortuin, een deels gecultiveerde siertuin met gras en beplanting.
- De architectuur en dakbedekking van de nieuwbouw en stal moeten passen in het landschap.
- De stal wordt dusdanig gesitueerd dat een knooperf ontstaat. De ontsluiting van het erf en achterland loopt als het ware over het erf heen. Hierdoor ontstaat een driehoekig, centraal, omsloten door bebouwing, entreeplein.
- Om het knooperfprincipe nog sterker te maken wordt de haag welke aan de noordkant de tuin begrensd aan de overzijde weg doorgezet waardoor het erf een nog sterkere ruimtelijke eenheid gaat vormen en de locatie van de kapschuur een logische plek krijgt. Aan weersijden van de kapschuur zijn in totaal een 6-tal extra parkeervoorzieningen achter de haag voorzien.
- De nieuwbouw volgt de contouren van de te slopen bebouwing. De L-vormige knik wordt teruggebracht waardoor de centrale tuin als zodanig kan blijven functioneren. De nieuwbouw is zodanig gelegen dat het zicht vanuit de individuele units optimaal is.
- Aan de zuidkant (op kavel 1789) blijft de bomenrij (westkant weg) behouden, ter afscherming van het belendende perceel is een korte singel met boom- en struikvormers voorzien. Het kavel zelf behoudt de gewenste openheid. Tevens wordt haaks op de weg een houtwal voorzien om parkeren voor de burens aan het zicht te onttrekken.
- Aan de noordkant wordt juist (conform de beschrijving uit het LOP) de bomenrij doorgezet aan de andere zijde van de weg (oostkant) naar de brug toe als een eenzijdige laanbeplanting (els)
- De groep fruitbomen op het voorerf blijft behouden, aan de waterkant kunnen nog enkele grotere solitaires worden toegevoegd.

- bij het inrichten van het erf is aandacht voor het realiseren van een logistiek verantwoord en veilig erf. Het wonen wordt deels afgescheiden door hagen ten behoeve van de scheiding van functies en de veiligheid van specifieke bewoners. Daarnaast is rekening gehouden met het realiseren van voldoende ruimte voor het draaien en keren van auto's, en het bij een zorgboerderij behorende verkeer.
- De onregelmatige blokverkaveling is karakteristiek voor het plangebied, de diversiteit in de kavelrichtingen zien we als cultuurhistorisch waardevol.
- Parkeren aan het zicht burens onttrekken.
-



Figuur 15 Beeld nieuwbouw

- De materialisering voor de nieuwbouw is klassiek modern, maar ingetogen waardoor deze een sobere uitstraling verzorgt naar de omgeving. De bouw wordt uitgevoerd in metselwerk, hout en sandwichpanelen (dak). Kozijnen zijn donkergrijs, windveren en dakbedekking antraciet of donkergrijs.
- De kapschuur voor opslag bestaat uit zwarte pannen (mat) en zwarte, gepotdekselde buitenwanden met (gebroken) witte windveren
- Verhardingen bestaan uit grote betontegels, bruin/rode klinkers, grind of split in natuurlijke tinten.

3.3 Beplanting en kwaliteit

# st	HAGEN	Ned. Naam	Hh	Kwaliteit
680	Fagus sylvatica	beuk	68 m1	wg 60-80 dubbele rij 10 st/m1
	SINGELS		610 m2	
244	Crataegus monogyna	eenst. meidoorn		40% 1 st/m1 wg 60-80
244	Prunus spinosa	sleedoorn		40% 1 st/m1 wg 60-80
122	Corylus avellana	hazelaar		20% 1 st/m1 wg 60-80
6	Alnus glutinosa	zwarte els		
	BOMEN			
	Bomenrij			
9	Alnus glutinosa	zwarte els		14-16 (als bomen)

BIJLAGE: INRICHTINGSPLAN

landschappelijke inpassing

ypeloschoolweg 13 wierden

