



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

rondweg 9 te enter



erfontwikkelaar

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

1794

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

1 juli 2020

Bestandsnaam

1794-RKP-03.indd

Aantal pagina's

10

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

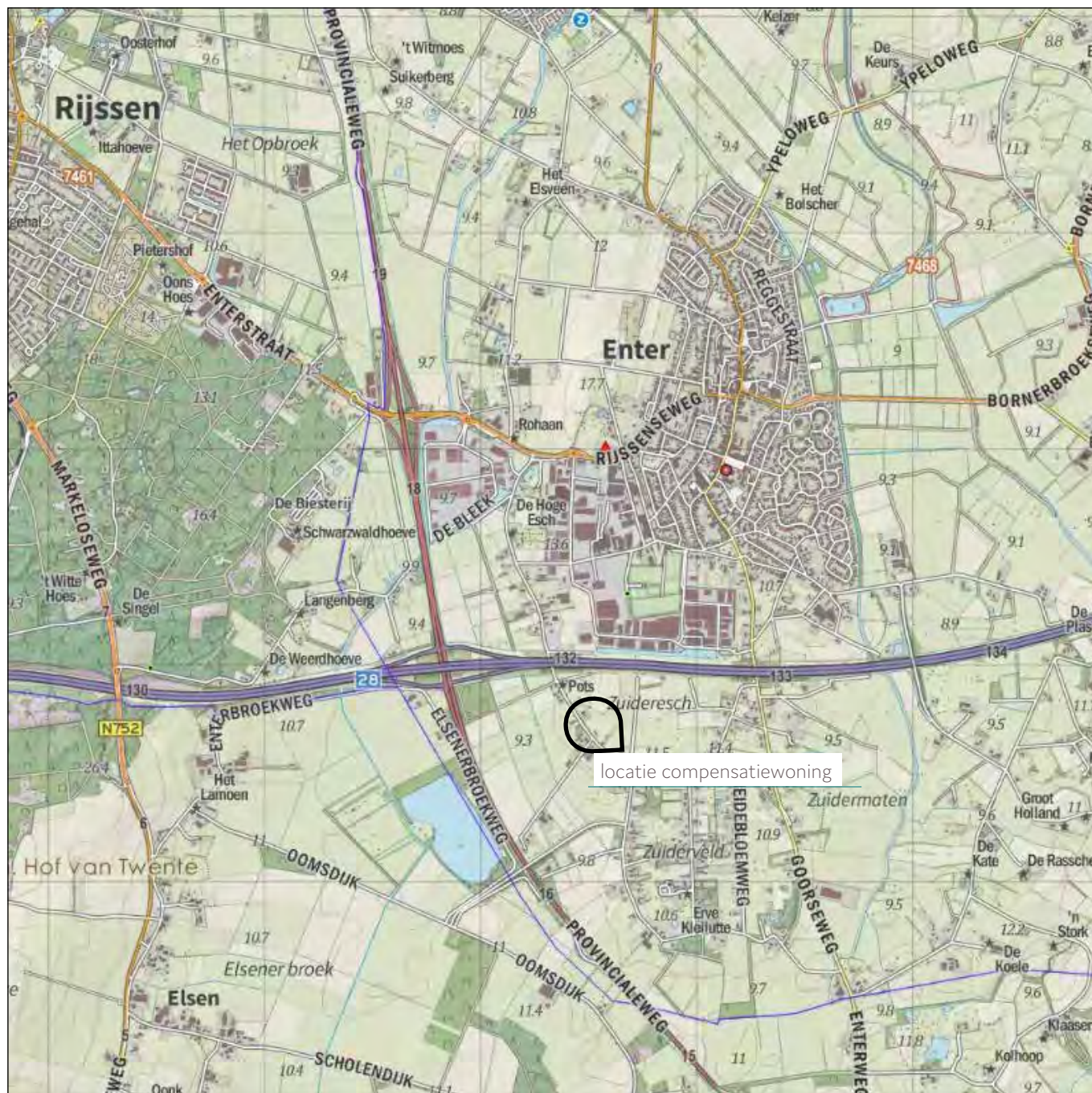
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente wierden	4
3 BESTAANDE SITUATIE	6
3.1. beeldkwaliteit	6
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1. ruimtelijk onderbouwing	8
4.2. samenvatting	8
4.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving	9

1 INTRODUCTIE

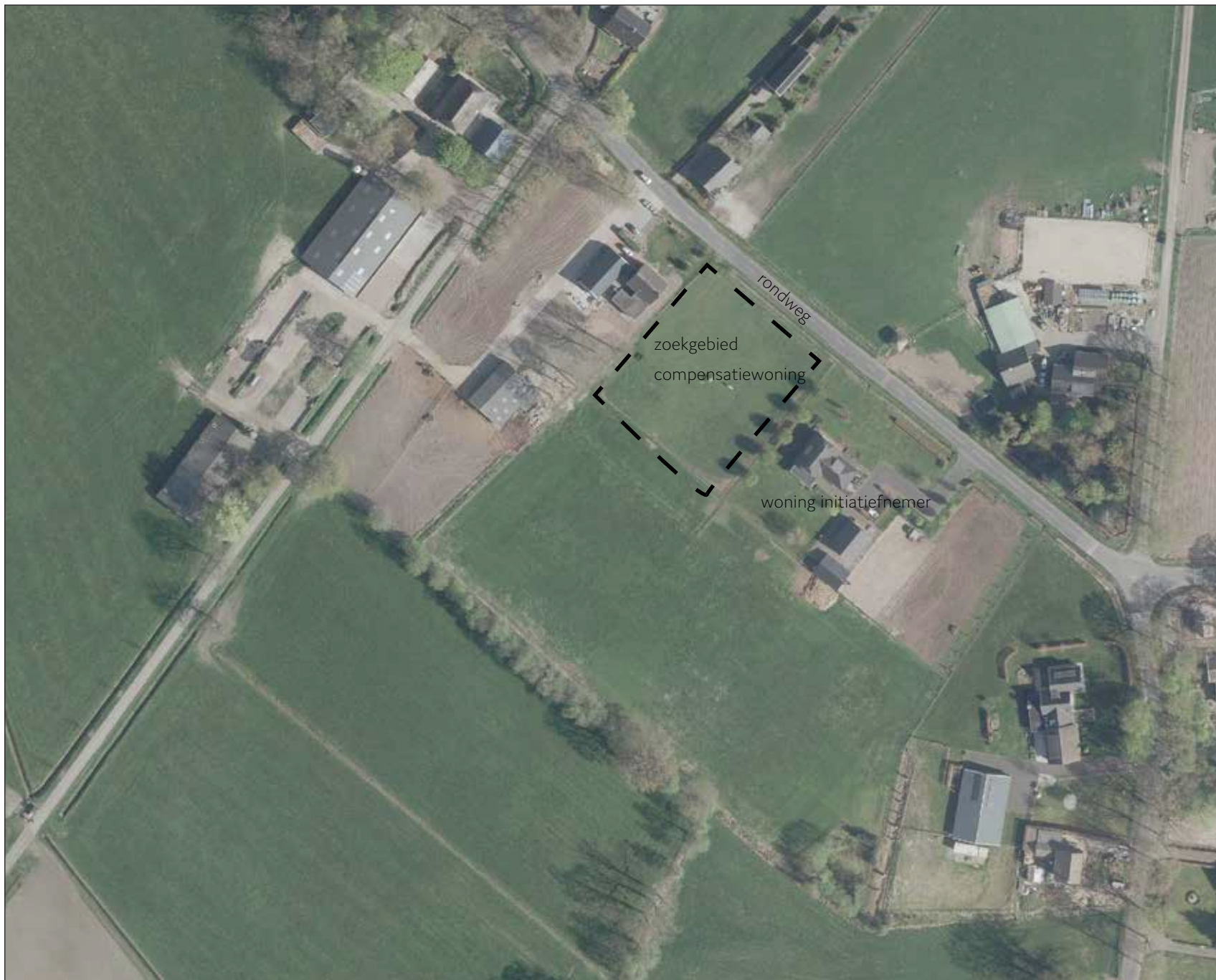
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rondweg 9a te Enter. Initiatiefnemer wil op deze locatie vanuit een andere rood voor rood aanvraag een bouwrecht inpassen.

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 landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m²) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf. Daarnaast wordt er nog extra geïnvesteerd in de kwaliteitsimpuls groene omgeving door het versterken van landschapselementen.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan Wierden. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied



Een voorwaarde voor het inpassen van een compensatiewoning is dat het moet aansluiten op een bestaande bebouwingsstructuur. Het zoekgebied ligt tussen twee erven in en kan landschappelijk goed ingepast worden. Vanaf de Rondweg zijn er geen bijzonder waardevolle zichtlijnen over het beoogde perceel.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



plangebied en omgeving rond 2010

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 gebiedskenmerken 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

De laag van de beleving

Toelichting:

Beekdal en Essenlandschap

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen

met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant

2.2. GEMEENTE WIERDEN

Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied aan de Rondweg valt onder deelgebied: De Stuwwal van Enter

Gebiedskenmerken

Lage stuwwal met daarop groot escomplex.

Kransesdorp Enter deels herkenbaar aanwezig.

Veldontginning Zuiderveld, kleinschalig bebouwd en bebost.

Kwaliteiten:

Herkenbare hoogteverschillen.

Bedreigingen:

Bouwen op de es.

Herkenbaarheid van Zuideresch, Enteres als eenheid verminderd door doorsnijding A1 en bedrijventerrein.

Rijssen en Enter dreigen aan elkaar te groeien. Door ontwikkeling van bedrijventerrein Rijssen-Enter treedt verdichting en verstening van de natte laagten Enterven en Elsslagen op.

Gebiedskenmerken

Behouden open karakter en de steilranden van de Enteres.

Vergroten van de herkenbaarheid van de randen van de stuwwal.

Vergroten samenhang tussen Zuideresch en Enteres.

Vergroten van de herkenbaarheid van de landschappen van de



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Zuideresch, Enteres, Zuidermaten, Veneslagen, Enterven en het Zuiderveld.

Behouden en versterken van de identiteit van Enter als klompendorp en stimuleren lokale ommetjes.

Aandacht voor de identiteit van het lage buffergebied tussen Enter en Rijssen.

Versterken Elsgraven als groenblauw drager van het gebied

(populierengroepen, natte laagten).

Stimuleren van erfbeplantingen langs de randen van de es.

Ter versterking van de herkenbaarheid van de stuwwal van Enter wordt gestreefd naar ruimtelijke versterking van de randen van de stuwwal. De aanleg van een raamwerk van beplantingen bij erven in de vorm van houtsingels, (gerief-hout)bosjes en schaduwbomen bij de woningen moet worden gestimuleerd. Toe te passen soorten zijn solitaire eiken, beuken, linden, noten- of kastanje bomen en beukenhagen en meidoornhagen.

Tevens wordt een forse laanbeplanting langs de randen van de stuwwal voorgesteld om de randen te verdichten. **Het karakter van Enter als klompendorp wordt kracht bijgezet door de aanplant van populierenrijen langs wegen en perceelsgrenzen te stimuleren.**



Het is wenselijk dat eventuele nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf of woning zoveel mogelijk in de omgeving van de stuwwalrand plaatsvindt aansluitend aan het bestaande lint. Op deze manier blijven de lagere gebieden open en worden de randen van de stuwwal versterkt.
meer info: landschapvisie gemeente Wierden

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

De kwaliteit van het landschap aan de zuidzijde van de snelweg wordt bepaald door de kleinschaligheid en het verschil in hoogte. De Zuideresch is open en de erven liggen er als een krans omheen. De landschapselementen bestaan uit bomenrijen/houtsingels of kleine bosjes. Deze elementen zijn waardevol en bepalen de schaal van het landschap. Daarnaast zijn ze ecologisch waardevol als verbinding tussen het lager gelegen beekdal en de hoger gelegen es.

De erven in de nabij omgeving bestaan uit een hoofdvorm (woning/boerderij) met daarachter of naast verschillende schuren. De erven kennen een groene uitstraling en staan relatief dicht op de Rondweg.

De erven kennen een duidelijke oriëntatie op de Rondweg met een 'voor' erf richting de weg en een meer soberder 'achter' erf richting het land. Deze indeling is waardevol en zal versterkt moeten worden.

Met het toevoegen van een woning is het belangrijk dat deze ruimtelijk aansluit op de bestaande bebouwing. Een afgewogen oriëntatie van de gebouwen, de landschappelijke inpassing en relatie met de omliggende bebouwing is daarbij belangrijk.



zicht langs de Rondweg



de beoogde locatie met zicht op het buurerf

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen veelal met de kop naar de Rondweg
- de Zuideresch is open
- veel groene elementen op erven i
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

inpassen bouwrecht uit rood voor rood;
woning 'achter' rooilijn bestaande woning
in verband met zichtlijn bureu
behouden toegang naar achterliggende
gronden

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het
gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van
het essenlandschap zoals is omschreven
in het landschapsontwikkelingsplan
extra investering kwaliteitsimpuls groene
omgeving

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de
gebiedskenmerken (essenlandschap)
volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is
van toepassing, deze wordt in hoofdstuk
nader toegelicht



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoning

Het erf aan de Rondweg 9a is momenteel landschappelijk goed ingepast. Ten noorden van het erf zal de compensatiewoning gesitueerd moeten worden. Er is gekozen om de woning met de nok gelijk aan de Rondweg te positioneren. Dit is op meer erven in de directe omgeving toegepast.

Daarbij komt het bijgebouw ten noorden van het bestaande haaks op het hoofdgebouw waarmee twee aparte volumes gerealiseerd worden. Het vormt daarmee beter een geheel met de bestaande woning en het bijgebouw.

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoningen blijft de eenheid tussen de erven langs de Rondweg behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek met privacy.

De compensatiewoning wordt een woning waardoor er geen 'woonwijk' ontstaat maar het agrarische karakter van het gebied behouden blijft. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woningen en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de krans rond de es te vergroenen waarmee het contrast

met de open es versterkt wordt. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, houtsingels en bomenrijen.

De erven langs de Rondweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen bebouwing georiënteerd op de weg en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in dit landschap vormen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door een eigen inrit. Deze inrit is dan voorzien van begeleidende beplanting.

Om enige privacy te behouden zullen op het erf beukenhagen aangeplant worden. Hiermee wordt de compensatiekavel op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd door delen van de erfgrans open te houden. Op het erf is gekozen om een boomgaard toe te voegen. Dit maakt het erf ook groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. Ook wordt de woning verzacht vanaf de Rondweg.

De gebouwen op de erf worden vanuit de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. Op het erf komt ter markering op de westhoek een Hollandse Linde te staan.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt

worden met de materialisering van de architectuur. 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.

4.2. SAMENVATTING

sloop landschapsontsierende bebouwing elders
er blijft ruimte tussen het buurerf en de compensatiewoning
bestaande beplanting kan behouden blijven;
op het erf worden bomen en hagen aangeplant, deze schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling;
de nieuwe woning sluit aan op de bestaande bebouwing in de omgeving (sober, gedekte kleurstelling
positie bijgebouw zorgt ervoor dat het erf compact blijft en het gebied niet extra versteend
er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden

4.3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet

primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaats vinden aansluitend op een reeks erven langs de Rondweg. Mede door de afgewogen positionering van de compensatiewoning (haaks op de weg) zal de impact op de omgeving beperkt blijven.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Ook is er een maatschappelijk belang. Op elders staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van ca. 850 m2 stallen zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied van Enter verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het extra aanplanten van beplanting.

Gekozen is om een houtwal aan te leggen op de noordelijke

perceelsgrens. Hier stond vroeger ook een houtwal maar die is door de jaren heen verdwenen. Enkele zomereiken zijn overgebleven en kunnen behouden blijven. De houtwal wordt voorzien van een divers gebiedseigen sortiment dat in de bijlage is weergegeven. De beplanting wordt afgeschermd middels een eenvoudig hekwerk dat vanaf de Rondweg doorbroken wordt middels een passen landhek.

Naast deze aanplant bestaat de wens vanuit het landschapsontwikkelingsplan om langs de Rondweg weer populieren te planten. Deze boom werd van oorsprong gebruikt om klompen mee te maken. Er zullen 11 forse populieren op eigen grond als wegbeplanting aangeplant worden. Hiermee ontstaat weer een gesloten bomenrij langs de Rondweg.

Daarnaast wordt aan de Achteresweg nr. 17 Enter. (slooplocatie) een extra houtwal toegevoegd. Deze houtwal versterkt hier tevens de landschappelijke structuur en zorgt voor een extra groene verbinding.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren min. 850 m2 landschapsontsierende bebouwing.
aanplant houtsingel op de noordelijke perceelsgrens
aanplant bomenrij van populier langs de Rondweg
plaatsen landhek als toegang naar de weide
aanplant houtwal Achteresweg nabij 17 te Enter.

erf

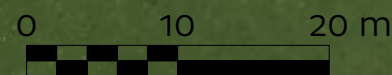


Legenda

1. Nieuw te bouwen compensatiewoning
2. Bijgebouw
3. Keren en parkeren
4. Aanplant bomenrij
Populier 'Witte van Haamstede' - Populus canescens
'Witte van Haamstede'
Aanplantmaat 16-18
Plantafstand 8 meter
Totaal 11 stuks
5. Aanplant houtsingel bestaande uit de volgende soorten:

25% Quercus robur - Zomereik
8% Alnus glutinosa - Zwarte Els
7% Betula pubescens - Zacht Berk
5% Crataegus monogyna - Eenst. Meidoorn
5% Prunus spinosa - Sleedoorn
10% Rhamnus frangula - Vuilboom
5% Sorbus Aucuparia - Lijsterbes
25% Corylus avellana - Hazelaar
10% Viburnum opulus - Gelderse roos (aan randen solitair)

1 st/1,5 m2 in groepen van 5
Aanplantmaat: 80-120 wortelgoed (Zomereik/Zwarte Els/Zachte Berk)
60-80 wortelgoed (overige soorten)
6. Eikenhouten landhek
7. Hollandse Linde - Tilia europea
Aanplantmaat 16-18
1 stuks
8. Hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus naar eigen keuze
bij voorkeur oude rassen
Aanplantmaat 12-14 of groter
Aantal 5 stuks met onderlinge afstand van 7-9 meter
9. Aanplant beukenhaag
Fagus sylvatica aanplantmaat 80-100
10 st/m1 aanplanten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 meter hoog
10. Houten hekwerk idem aan bestaand hekwerk rond weiland



erfontwikkelaar
laat je erf groeien!



project
1794
bestand
1794-eip-1.vwx

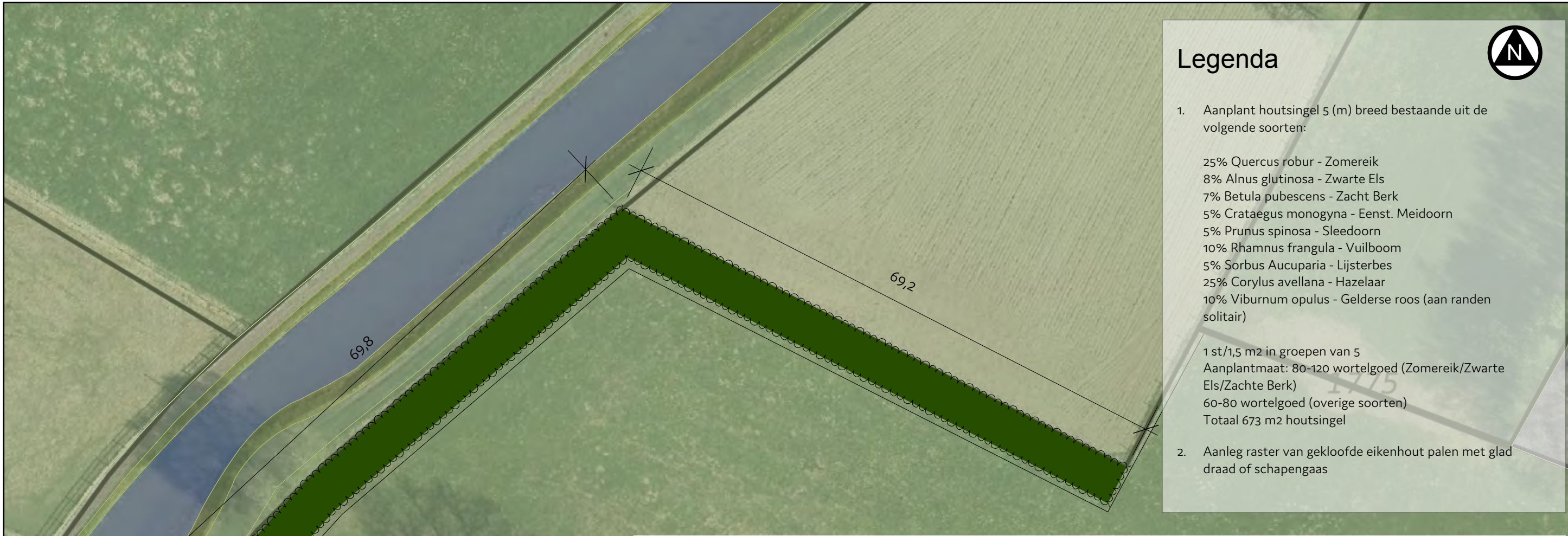
datum
6 nov. 2019
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (1)
versie
1.0

ERFINRICHTINGSPLAN RONDWEG 9A ENTER

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28



Legenda

1. Aanplant houtsingel 5 (m) breed bestaande uit de volgende soorten:

- 25% Quercus robur - Zomereik
- 8% Alnus glutinosa - Zwarte Els
- 7% Betula pubescens - Zacht Berk
- 5% Crataegus monogyna - Eenst. Meidoorn
- 5% Prunus spinosa - Sleedoorn
- 10% Rhamnus frangula - Vuilboom
- 5% Sorbus Aucuparia - Lijsterbes
- 25% Corylus avellana - Hazelaar
- 10% Viburnum opulus - Gelderse roos (aan randen solitair)

1 st/1,5 m2 in groepen van 5
Aanplantmaat: 80-120 wortelgoed (Zomereik/Zwarte Els/Zachte Berk)
60-80 wortelgoed (overige soorten)
Totaal 673 m2 houtsingel

2. Aanleg raster van gekloofde eikenhout palen met glad draad of schapengaas

1

2

1783

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

