



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Eusinkweg 9 Notter



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

1885

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

7 mei 2020

Bestandsnaam

1885-01.indd

Aantal pagina's

12

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

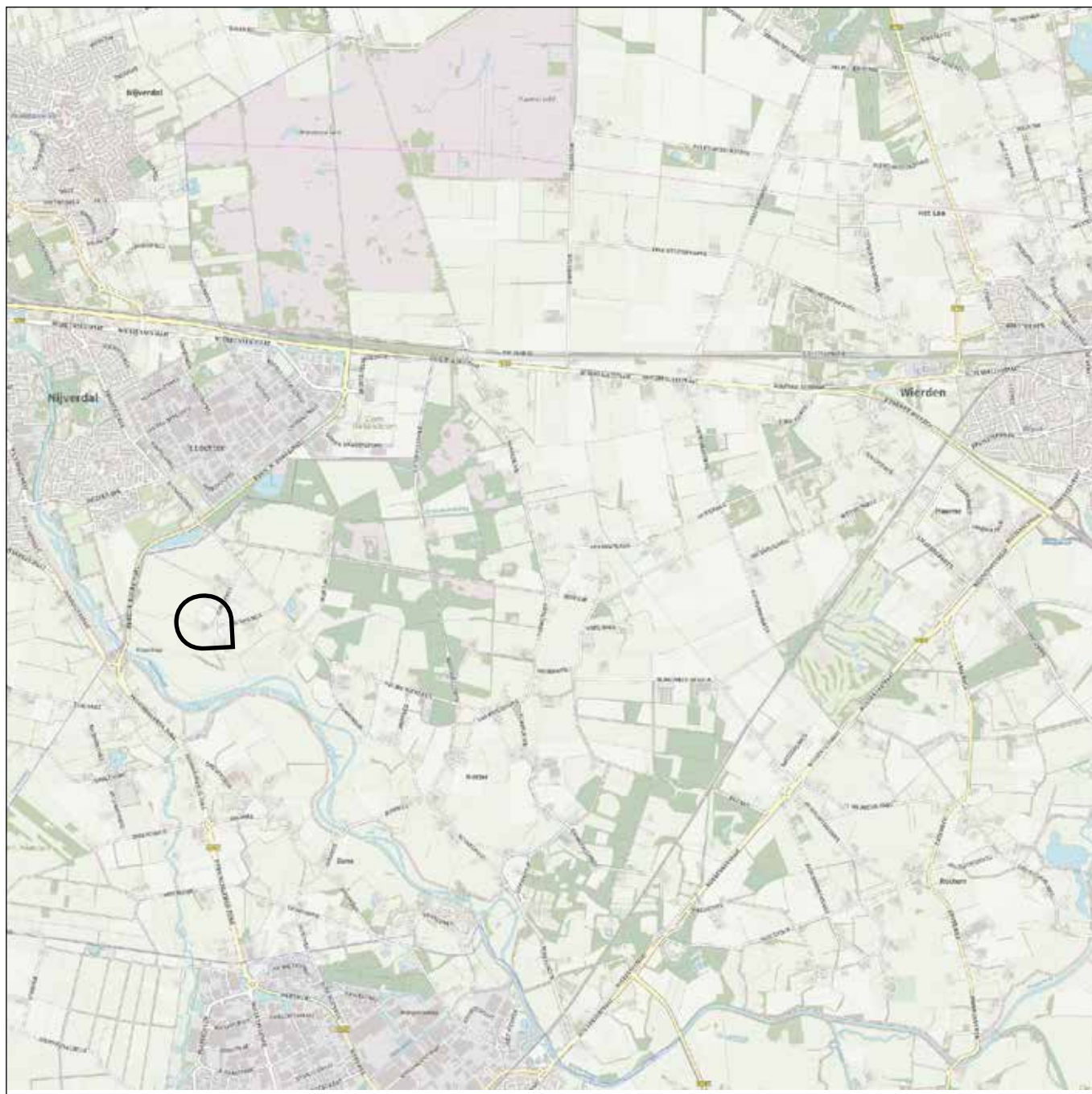
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente wierden	4
3 BESTAANDE SITUATIE	7
3.1. beeldkwaliteit	7
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1. ruimtelijk onderbouwing	8
4.2. samenvatting	8
4.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving	9

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Eu-sinkweg 9 te Nutter. Initiatiefnemers willen op deze locatie ca. 1600 m² landschapsontsierende bebouwing en een mestkelder van 140 m² slopen en hiervoor één compensatiewoning ter plekke realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal een woonbestemming krijgen. De 'overgebleven' meters zullen aan de Ypeloschoolweg 8 te Wierden worden ingezet. Hiervoor is een apart Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld aangezien dit een andere locatie betreft.

De gemeente Wierden wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van beide erven.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan en de beleidslijn toevoegen woning binnen de bebouwde kom van de gemeente Wierden. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





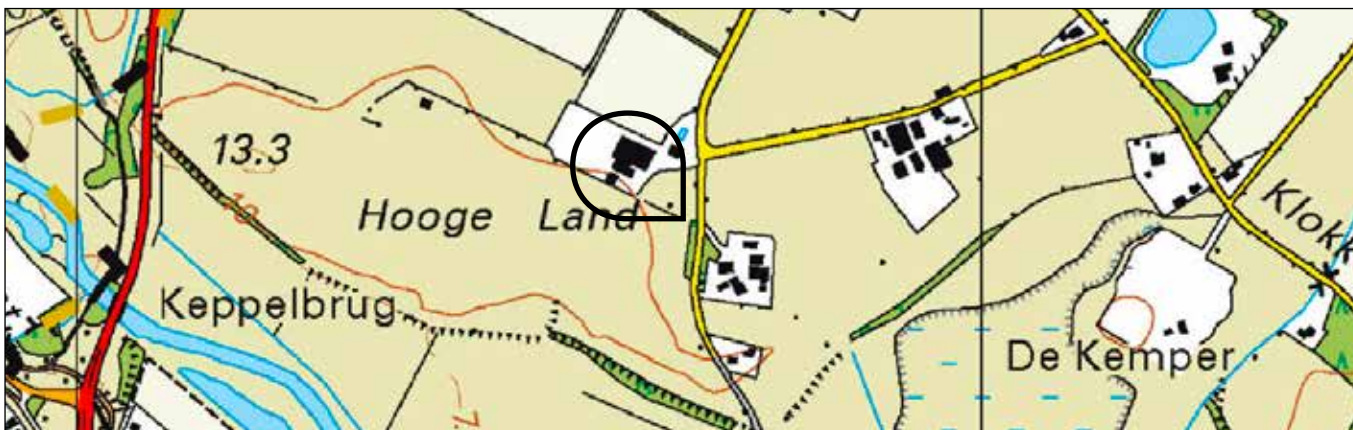
Een voorwaarde voor het toevoegen van een compensatiewoning is dat het moet aansluiten op een bestaande bebouwingsstructuur. Het zoekgebied ligt op het voorerf waarmee het landschapelijk goed ingepast kan worden aansluitend op de bestaande structuur.



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

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-beukenbos-

sen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

Jonge heide- en broekontginningslandschap

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningsrelatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschaald. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

2.2. GEMEENTE WIERDEN

Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied aan de Eusinkweg 9 valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in gebied 7 Notter-Zuna

Gebiedskenmerken

Notter en Zuna liggen op escomplexen aan beide zijden van de Regge

daarnaast veel kleine eenmansessen (kampen) verspreid in het gebied op kleinere kopjes.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Kwaliteiten:

Steilranden op overgang naar beekdal
kleinschaligheid en variatie door afwisseling
van microreliëf (steilranden), ampen, weiden en
landschapselementen als houtwallen, singels en
erfbeplantingen.

Ontwikkelingen

landschap is opener geworden, contrasten tussen beekdal
en oud cultuurlandschap kleiner
relatief veel omvorming van agrarische naar particuliere
erven

Bedreigingen:

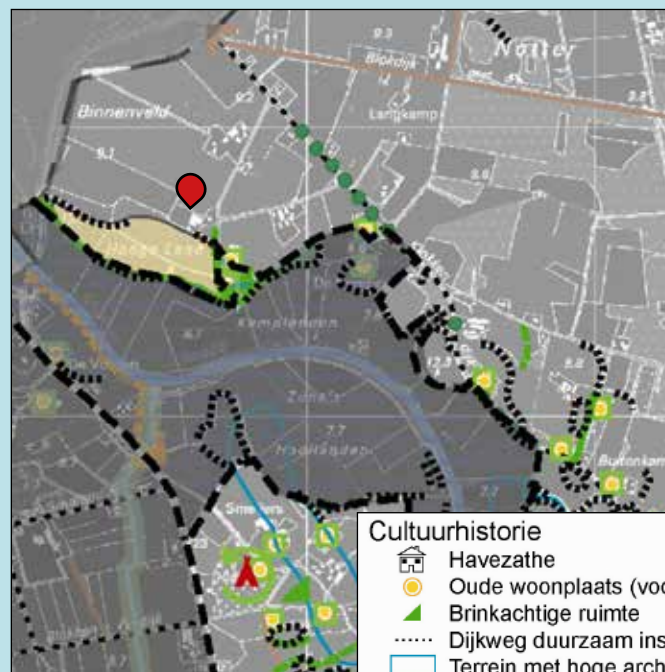
Bouwen op de es.
Herkenbaarheid van Zuideresch, Enteres als eenheid
verminderd door doorsnijding A1 en bedrijventerrein.
Rijssen en Enter dreigen aan elkaar te groeien. Door
ontwikkeling van bedrijventerrein Rijssen-Enter
treedt verdichting en versterking van de natte laagten
Enterven en Elsslagen op.

Kansen:

Versterken identiteit en ruimtelijke structuur
deelgebied leent zich voor ontwikkeling van 'knoopperv'
goede landschappelijke inpassing erven en ontwikkelingen
koppelen aan landschappelijke tegenprestatie
vasthouden water en verandering afwatering

Bedreigingen

versnippering en verminderde herkenbaarheid landschap
door ontbreken van duidelijke ruimtelijke structuur
verdere nivelering van contrasten tussen open beekdal en
kleinschalig oud cultuurlandschap in huidige situatie



Cultuurhistorie

- Havezathe
- Oude woonplaats (voor 1900)
- Brinkachtige ruimte
- Dijkweg duurzaam instandhouden
- Terrein met hoge archeologische waarde
- Steilranden handhaven
- Essen handhaven

Recreatie

- Recreatieterrein landschappelijk inpassen
- Onverharde wegen handhaven (Li-plan Rijssen)

Beplantingen

- Beplantingen bij erven stimuleren
- Boombeplantingen aanleggen
- Singelbeplanting aanleggen (Li-plan Rijssen)
- Singelbeplanting verbeteren (Li-plan Rijssen)

Ruimtelijk

- Openheid handhaven
- Grenzen deelgebieden

Opgaven

behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalige oude cultuurlandschap

behoud van de ruimtelijke variatie in open en besloten delen bij bosgebieden en landgoederen

landschappelijk kader bieden voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen

behoud en herstel van steilranden

stimuleren erfbeplanting

De visie is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Het kleinschalige landschap rond Notter en Zuna is door deze kwaliteiten immers van grote betekenis als toeristische trekpleister. De gemeente Wierden streeft erna om deze toeristische waarden verder te ontwikkelen. Om deze doelen te bereiken is het belangrijk dat de waardevolle essen, steilranden, onverharde wegen, oude historische erven en beplantingen duurzaam behouden blijven. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwvestigingen en uitbreidingen passen binnen een landschappelijk kader. Er moet aandacht worden besteed aan positionering, schaal, architectuur en landschappelijke inpassing, en dan met name bij historische erven.

Toe te passen beplantingssoorten zijn:

Haagbeuk, Hazelaar, Zomereik

(hoofdboomsoorten drogere delen), Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten nattere delen).



bestaande bedrijfswoning wordt opgeknapt



zicht op de es met op de voorgrond de steilrand

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

de erven vormen clusters langs de weg;

de gebouwen staan verschillend georiënteerd op de weg;

het erf ligt op de rand van 'het Hoogeland' (es)

aan de zuidzijde liep van oorsprong een houtwal deze is deels nog herkenbaar;

het erf kent veel gebiedsvreemde beplanting,

met name aan de noordzijde is een open veld, dit is waardevol door het contrast met de meer hoger gelegen delen.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

De kwaliteit van het landschap wordt bepaald door de kleinschaligheid en het verschil in hoogte. De Beneden Regge loopt op korte afstand om de es 'Het Hoogeland' heen. Het gebied is al lange tijd bewoond. Van oorsprong lag het erf meer westelijker strakker tegen de es aan. (hoger). Met name aan de oostzijde kwamen meer erven voor. Deze zijn nu nog aanwezig en bestaan veelal uit landelijke bebouwing met veel groen. De es kent een fraaie en waardevolle steilrand dat de zuidelijke grens van het erf bepaalt. Medio jaren '70 van de vorige eeuw is het bedrijf met moderne agrarische gebouwen gerealiseerd. Ook de bedrijfswoning kent een typische architectuur uit die tijd. Aangezien de stallen geen vervolgfunctie meer kennen wordt het geheel gesaneerd. Hierdoor kan het erf weer compacter worden. Waardevolle beplanting bevindt zich met name aan de zuidzijde (enkele bomen als relict van een oude houtwal) en bomen langs de weg. Het erf wordt ontsloten door twee inritten. Één naar de bedrijfswoning en één naar het agrarische bedrijf.

Met het toevoegen van een extra woning is het belangrijk dat deze ruimtelijk aansluit op de bestaande bebouwing. Een afgewogen orientatie van de gebouwen, de landschappelijke inpassing en relatie met de landschappelijke structuur is daarbij belangrijk. Hiermee wordt het erf goed verankert in de omgeving.



Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
2. Bestaande woning
3. Nieuw te bouwen bijgebouw op plek voormalig zwembad
4. Nieuw bijgebouw
5. Compensatiewoning
6. Bestaande inrit
7. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
8. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
9. Nieuw aan te planten bomenrij van Zwarte Els en Ruwe Berk
10. Nieuw aan te planten houtsingel
11. Nieuw aan te planten Esdoornhaag
12. Nieuw aan te planten Zwarte Els



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

Sloop landschapsontsierende bebouwing
saneren ondergrondse put en kuilvoeropslagen
opruimen alle overtollige verharding
opknappen bestaande bedrijfswoning;
realiseren nieuw bijgebouw op plek zwembad
realiseren nieuwe compensatiewoning met bijgebouw.

Uitgangspunten gemeente:

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

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken
jong- heide en broekontginningslandschap volgens de
Omgevingsvisie Overijssel;
De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing,
deze wordt in hoofdstuk 4.3 nader toegelicht

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoning en bijgebouwen

Het erf aan de Eusinkweg 9 kent momenteel veel landschapsontsierende bebouwing en een tuin met veel (uitgewassen) gebiedsvreemde beplanting. Alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, hiermee wordt het erf fors kleiner. Daarnaast zal er ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning, dat nu in gebruik is als weide, een compensatiewoning gebouwd worden.

Tussen de bedrijfswoning en de compensatiewoning zal een bijgebouw gerealiseerd worden 'achter' de voorgevel van de woning. Het bijgebouw dat bij de bedrijfswoning gaat horen zal op de plek van het voormalige zwembad worden gerealiseerd. De bebouwing wordt verspreid op de kavel gezet waarmee de gewenste losse setting van gebouw ontstaat. De verschijning van de compensatiewoning moeten aansluiten op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving en wordt getoetst aan de welstandsnota. 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 woning en de bijgebouwen blijft de eenheid op het erf behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek met privacy.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de voormalige houtsingel te herstellen en de steilrand zichtbaar te houden. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen ten zuiden en oosten van het erf. Grotendeels gebiedseigen bomen om toch zicht vanuit de woning op het landschap ten zuiden te hebben.. Hiermee blijft het zicht op het omliggende landschap behouden en wordt het erf niet geheel afgeschermd. Aan de oostzijde daarentegen wordt het erf wel afgeschermd met een gesloten houtsingel. Het vormt de 'rug' van het erf en sluit aan op de bestaande beplanting langs de weg.

De erven langs de Eusinkweg komen sterk overeen met de

omschreven karakteristiek van het landschapsontwikkelingsplan. Dit houdt in dat over het algemeen bebouwing georiënteerd op de weg staat en dat de erven halfopen zijn. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing.

Om enige privacy te behouden zullen op het erf beperkt hagen aangeplant. Hiermee worden de kavels op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. De westelijke grens van het erf wordt afgeschermd met een transparante bomenrij van berk en zwarte els. Hiermee ontstaat er passende overgang van het erf naar het open landschap. Op het erf is gekozen om fruitbomen toe te voegen. Dit maakt het erf groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. De entree wordt versterkt met een solitaire linde.

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;
realisatie erfensemble dat aansluit op de bestaande
groenstructuur;
positie bijgebouw zorgt ervoor dat het erf compact blijft en
het gebied niet extra versteend
er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden
herstel houtwal aan de zuid- en oostzijde
aanplant geschoren hagen op het voorerf
aanplant berkenrij als grens westzijde van het erf
aanplant van een bomenrij aan de westzijde als
afscherming van het erf.

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 plaatsvinden aansluitend op een bestaand erf. De schuren zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Wierden neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van oude stallen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Ook is er een maatschappelijk belang. Middels de sloop van de landschapsontsiende opstallen zal de ruimtelijke kwaliteit 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 landschapsonwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsiende bebouwing.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren landschapsontsiende bebouwing.

Legenda

1. Nieuw aan te planten *Tilia x vulgaris* - Hollandse Linde
Aanplantmaat 16-18 - 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
2. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen -
Malus/Pyrus/Prunus HO
Bij voorkeur oud hollandse rassen - Aanplantmaat 12-14
Totaal 6 stuks min. plantafstand 7 meter
Eindbeeld is een boomgaard
3. Nieuw aan te planten bomenrij van:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 50%
Betula pubescens - Ruwe Berk 50%
Aanplantmaat 12-14 totaal 13 stuks langs rand tuin
Plantafstand min. 6-8 meter, aanplanten op ongelijke afstand
4. Nieuw aan te planten Zwarte Els -*Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 10 stuks
Plantafstand ca. 8-10 (m) in losse setting
Eindbeeld is een losse bomenrij met zicht onderdoor
5. Nieuw aan te planten *Acer campestre* - Esdoorn
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog
6. Nieuw aan te planten houtsingel:

Quercus robur - Zomereik 10%
Betula pendula - Ruwe Berk - 10%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes - 15%
Ilex aquifolium - Wilde hult - 5%
Prunus padus - 20%
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten houtsingel.
 Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hult deze aanplantmaat is minimaal 40-60. Beplanting aanplanten in groepen van 5

- bosplantsoen in groepen van 5 planten;
- eerste jaar vrijhouden van onkruiden;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



erf



Legenda

- 1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
- 2. Bestaande woning
- 3. Nieuw te bouwen bijgebouw op plek voormalig zwembad
- 4. Nieuw bijgebouw
- 5. Compensatiewoning
- 6. Bestaande inrit
- 7. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
- 8. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
- 9. Nieuw aan te planten bomenrij van Zwarte Els en Ruwe Berk
- 10. Nieuw aan te planten houtsingel
- 11. Nieuw aan te planten Esdoornhaag
- 12. Nieuw aan te planten Zwarte Els



Legenda

1. Nieuw aan te planten Tilia x vulgaris - Hollandse Linde
Aanplantmaat 16-18 - 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
2. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen -
Malus/Pyrus/Prunus HO
Bij voorkeur oud hollandse rassen - Aanplantmaat 12-14
Totaal 6 stuks min. plantafstand 7 meter
3. Nieuw aan te planten bomenrij van:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 50%
Betula pubescens - Ruwe Berk 50%
Aanplantmaat 12-14 totaal 13 stuks langs rand tuin
Plantafstand min. 6-8 meter, aanplanten op ongelijke afstand
4. Nieuw aan te planten Zwarte Els -Alnus glutinosa
Aanplantmaat 16-18 Totaal 10 stuks
Plantafstand ca. 8-10 (m) in losse setting
Eindbeeld is een losse bomenrij met zicht onderdoor
5. Nieuw aan te planten Acer campestre - Esdoorn
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 (m) hoog
6. Nieuw aan te planten houtsingel:

Quercus robur - Zomereik 10%
Betula pendula - Ruwe Berk - 10%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes -15%
Ilex aquifolium - Wilde hult - 5%
Prunus padus - 20%
Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%

Aanplant 1 st/m2 met als eindbeeld een gesloten houtsingel.
Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hult deze aanplantmaat is
minimaal 40-60. Beplanting aanplanten in groepen van 5