



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Goorseweg 10 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

1836

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

6 april 2020

Bestandsnaam

1836-01.indd

Aantal pagina's

11

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

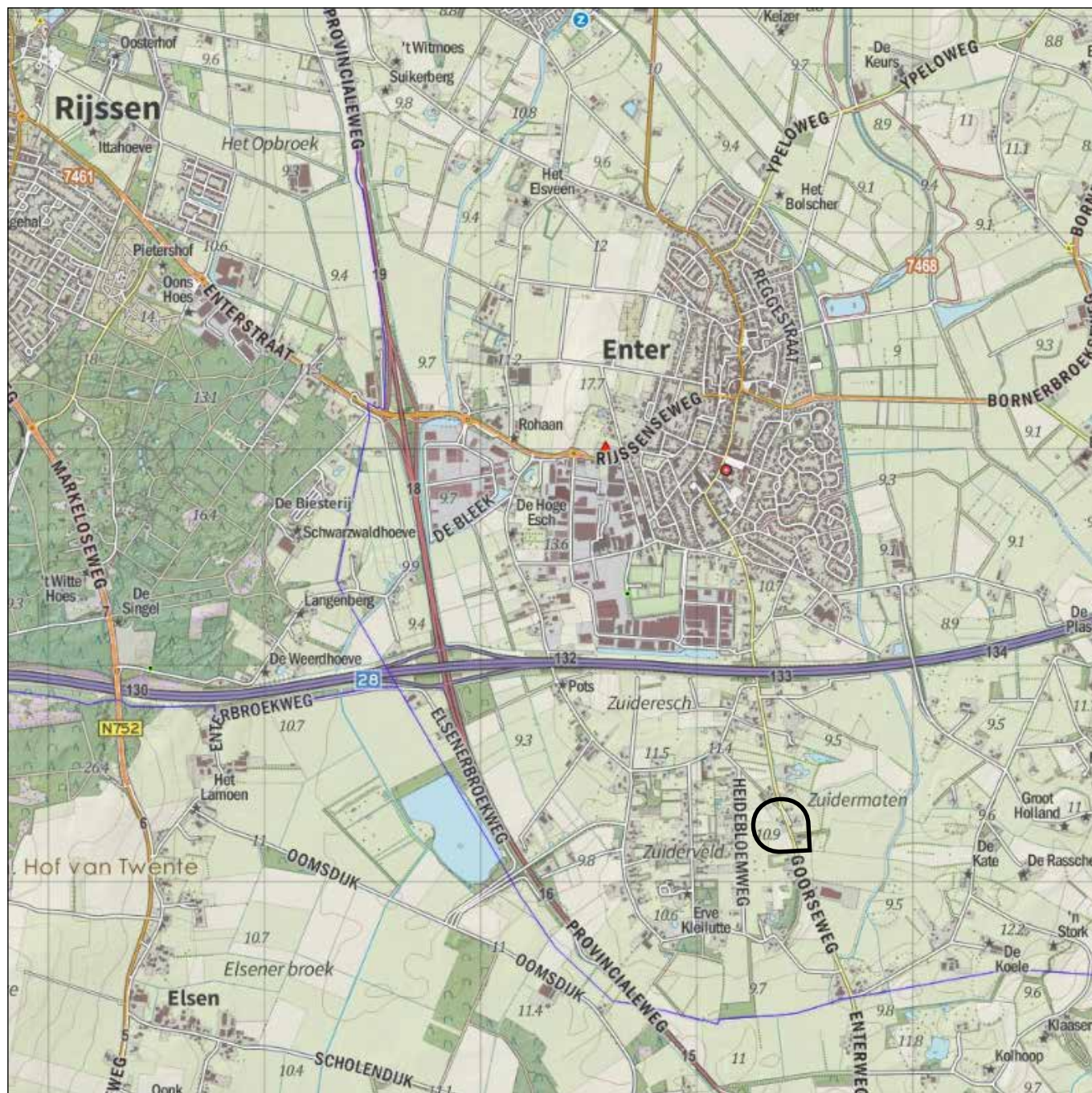
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente wierden	4
3 BESTAANDE SITUATIE	6
3.1. beeldkwaliteit	6
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1. ruimtelijk onderbouwing	8
4.2. samenvatting	8
4.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving	9

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Goor-seweg 10 te Enter. Initiatiefnemer wil op deze locatie een woning herbouwen en middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een extra woning toevoegen.

De gemeente Wierden wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van de bestaande woning met opstallen en deels door het landschappelijk goed inpassen van beide erven. 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 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 woning is dat het moet aansluiten op een bestaande bebouwingsstructuur. Het zoekgebied ligt tussen twee erven in en kan landschappelijk goed ingepast worden. Vanaf de Goorseweg 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 Goorseweg valt eigenlijk buiten het landschapsontwikkelingsplan maar sluit het meest aan op deelgebied: De Stuwwal van Enter. Daarom worden de uitgangspunten hieronder genoemd:

Gebiedskenmerken

Laag 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



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

stuwwal.

Vergroten samenhang tussen Zuideresch en Enteres.

Vergroten van de herkenbaarheid van de landschappen van de 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.

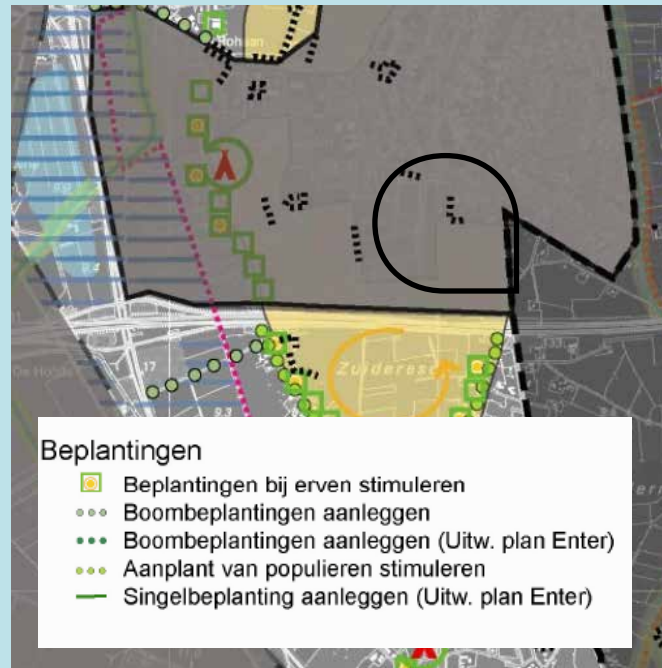
Versterken Elsgraven als groenblauw drager van het gebied

(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 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 wordt bepaald door de kleinschaligheid en het verschil in hoogte. De Zuideresch is aan deze zijde van de snelweg volgebouwd met industrie. De (oorspronkelijke) erven liggen er als een krans omheen. De landschapselementen bestaan uit bomenrijen/hout-singels 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 op diverse afstand van de Goorsegweg..

De erven kennen een duidelijke orientatie op de Goorsegweg 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 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 omliggende bebouwing is daarbij belangrijk.



locatie nieuw erf naast bestaande



het bestaande erf met veel gebiedsvreemd groen

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan verschillend georiënteerd op de Goorsegweg;
- de Zuideresch is aan deze zijde gesloten en bebouwd;
- veel groene elementen op erven i
- de erven kennen veel gebiedsvreemde beplanting,
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

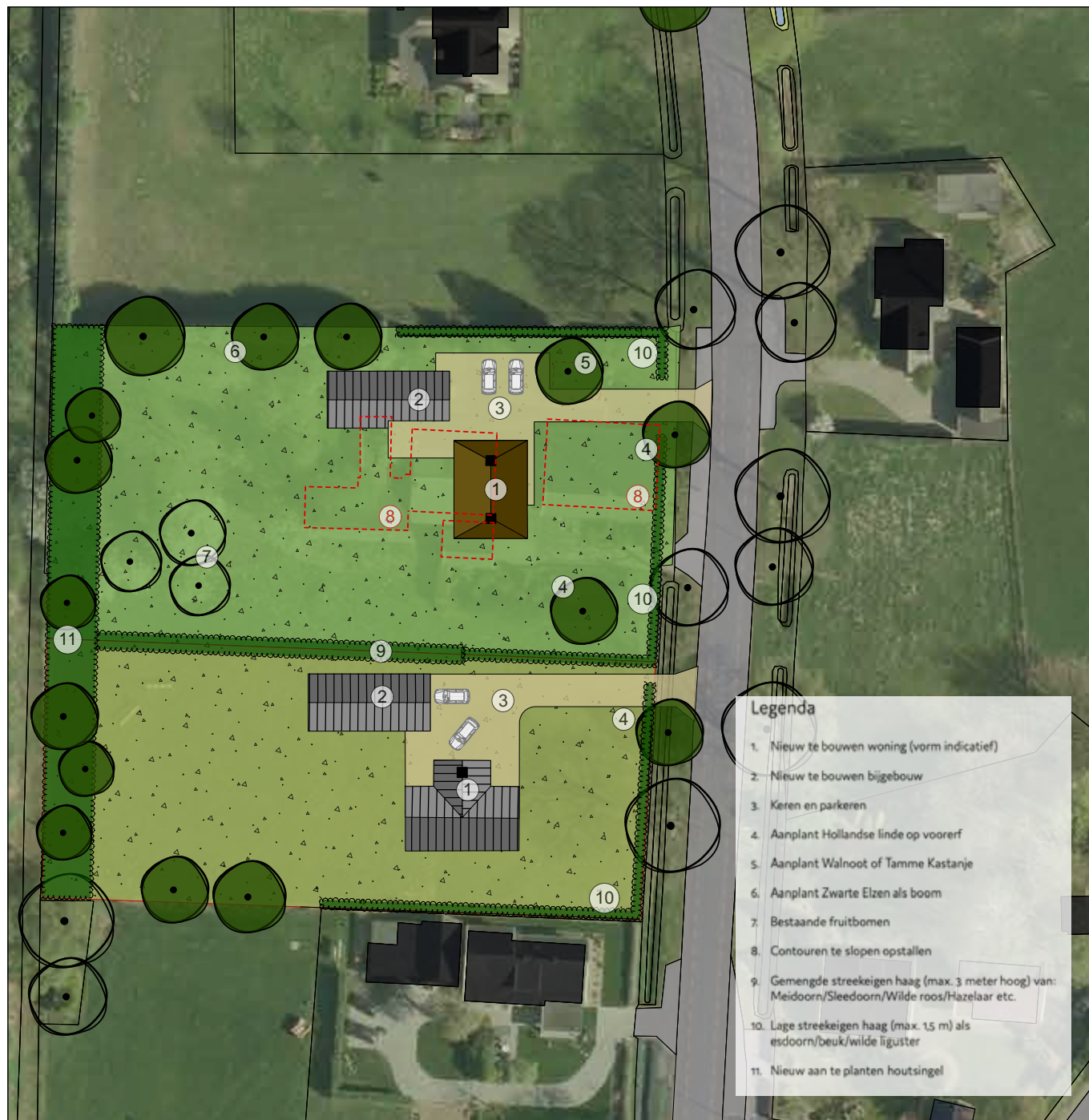
- Sloop bestaande woning met bijgebouwen;
- Realisatie vervangende woning met bijgebouw net achter de bestaande woning;
- Nieuwe woning ten zuiden van het erf;

Uitgangspunten gemeente (beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom):

- Een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- De kavel moet grenzen aan een openbare weg.
- Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden
- De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.
- De woningen moeten worden ingepast in het landschap/ stedenbouwkundige structuur.
- Voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van taxaties wordt beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls.

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 4.3 nader toegelicht



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering (compensatie)woning

Het erf aan de Goorseweg 10 kent momenteel veel gebiedsvreemde beplanting en is daarmee landschappelijk niet goed ingepast. De woning met de (oude) opstallen worden gesloopt. Hiervoor wordt nabij de te slopen woning een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Daarnaast zal er ten zuiden van het huidige erf, dat nu in gebruik is als grasland, een tweede woning gebouwd worden. Dit is mogelijk binnen de randvoorwaarden Beleidslijn toevoegen woningen in de bebouwde kom. Daarbij moet de woning met de voorgevel gesitueerd worden in de rooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken. Beide woningen zullen aansluiten op de voorgevel van de noordelijke woning. Hiervoor is gekozen om eenheid langs de weg te krijgen en enige (groene) ruimte 'voor' de woningen te houden. Vanuit akoestisch onderzoek is het tevens noodzakelijk niet dicht op de weg te bouwen.

De verschijning van de woningen moeten aansluiten op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet 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 woningen blijft de eenheid tussen de erven behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek met privacy.

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 (oorspronkelijke) es te vergroenen waarmee het bedrijventerrein verzacht wordt en de verhouding steen met groen goed in balans is. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, houtsingels en bomenrijen.

De erven langs de Goorseweg 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. 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 (wilde) hagen aangeplant worden. Hiermee worden de kavels 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 bestaande fruitbomen te behouden en nieuwe bomen toe te voegen. Dit maakt het erf ook groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. Ook wordt de woning verzacht vanaf de Goorseweg.

De gebouwen op het 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.

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 twee nieuwe erven met eigen ontsluiting
de nieuwe woningen sluiten aan op de bestaande bebouwing in de omgeving
positie bijgebouw zorgt ervoor dat het erf compact blijft en het gebied niet extra versteend
er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden
aanplant bomen op het voorerf
aanplant geschoren hagen op het voorerf
op de erfgrans een meer robuustere wilde haag en bomen
bestaande fruitbomen kunnen behouden blijven.

Materialen die mooi verouderen passen in het landschap.

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 wonen. De gemeente Wierden biedt in de 'Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom' mogelijkheden om te bouwen in de bebouwde kom mits voldaan wordt aan de gestelde eisen (zie 4.1 randvoorwaarden gemeente).

Nu er middels de basisinspanning voldaan wordt aan deze randvoorwaarden kan er gesproken worden van een gebiedseigen ontwikkeling.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaats vinden aansluitend op een reeks erven langs de Goorseweg. Mede door de afgewogen positionering van de woningen en het feit dat het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt 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. Middels de sloop van de woning en landschapsontsierende 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 landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het extra aanplanten van een houtsingel aan de westzijde van het erf.

Gekozen is om een houtsingel aan te leggen op de westelijke perceelsgrens. Het sluit hier aan op de reeds aangelegde groenstrook die het bedrijventerrein af moet schermen. De houtsingel wordt voorzien van een divers gebiedseigen sortiment dat in de bijlage is weergegeven.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren landschapsontsierende bebouwing.
aanplant houtsingel op de westelijke perceelsgrens

Legenda

1. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x europaeae*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom
2. Aanplant Walnoot of Tamme Kastanje
Juglans regia of *Catanea sativa*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom
3. Aanplant Zwarte Elzen - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 5 stuks
4. Bestaande fruitbomen
5. Gemengde streekeigen haag (max. 3 meter hoog) van:

Crateagus mongyna - Meidoorn - 30%
Prunus spinosa - Sleedoorn - 30%
Rosa rubiginosa - Wilde roos - 20%
Corylus avellana - Hazelaar - 10%

Aanplantmaat minimaal 80-100
Aanplanten met 3 st/m²
6. Aanplant haag
Esdoorn - *Acer campestre*
5 st/m¹, aanplantmaat 80-100
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
7. Nieuw aan te planten houtsingel (KGO):

Alnus glutinosa - 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 25%
Crateagus monogyna - Eénstijlige meidoorn 30%
Viburnum opulus - Geldersche roos 25%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%

Aanplantmaat 80-100
1 st/m², aanplanten in groepen van 5 van dezelfde soort
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van min. 7 meter breed

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten erfbos.
Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hultst deze aanplantmaat is minimaal 40-60.



erf



Legenda

1. Nieuw te bouwen woning (vorm indicatief)
2. Nieuw te bouwen bijgebouw
3. Keren en parkeren
4. Aanplant Hollandse linde op voorerf
5. Aanplant Walnoot of Tamme Kastanje
6. Aanplant Zwarte Elzen als boom
7. Bestaande fruitbomen
8. Contouren te slopen opstellen
9. Gemengde streekeigen haag (max. 3 meter hoog) van: Meidoorn/Sleedoorn/Wilde roos/Hazelaar etc.
10. Lage streekeigen haag (max. 1,5 m) als esdoorn/beuk/wilde liguster
11. Nieuw aan te planten houtsingel



project
1836
bestand
1836-eip-1.vwx

datum
20 jan. 2019
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Legenda

1. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x europeae*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom
2. Aanplant Walnoot of Tamme Kastanje
Juglans regia of *Catanea sativa*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom
3. Aanplant Zwarte Elzen - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 5 stuks
4. Bestaande fruitbomen
5. Gemengde streekeigen haag (max. 3 meter hoog) van:

Crateagus mongyna - Meidoorn - 30%
Prunus spinosa - Sleedoorn - 30%
Rosa rubiginosa - Wilde roos - 20%
Corylus avalana - Hazelaar - 10%

Aanplantmaat minimaal 80-100
Aanplanten met 3 st/m2
6. Aanplant haag
Esdoorn - *Acer campestre*
5 st/m1, aanplantmaat 80-100
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
7. Nieuw aan te planten houtsinge (KGO)!:

Alnus glutinosa - 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 25%
Crateagus monogyna - Eénstijlige meidoorn 30%
Viburnum opulus - Geldersche roos 25%
Corylus avalana - Hazelaar 10%
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%

Aanplantmaat 80-100
1 st/m2, aanplanten in groepen van 5 van dezelfde soort
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van min. 7 meter breed

