



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Rondweg 42 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

2001

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

10 mei 2021

Bestandsnaam

2001-RKP-01.indd

Aantal pagina's

9

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

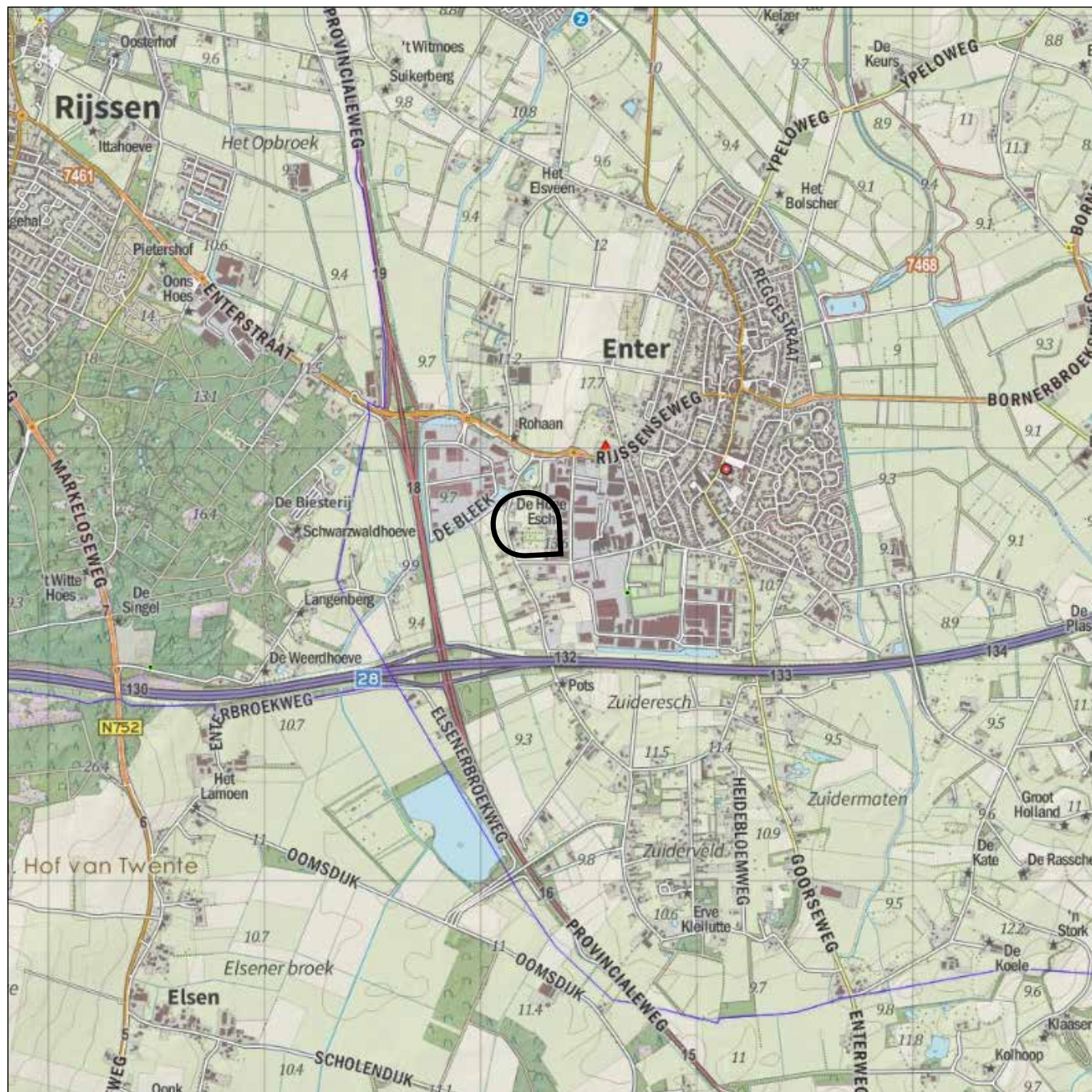
|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| <b>1 INTRODUCTIE</b>               | <b>1</b> |
| <b>2 VIGEREND BELEID</b>           | <b>4</b> |
| 2.1. omgevingsvisie overijssel     | 4        |
| 2.2. gemeente wierden              | 4        |
| <b>3 BESTAANDE SITUATIE</b>        | <b>5</b> |
| 3.1. beeldkwaliteit                | 5        |
| <b>4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b> | <b>6</b> |
| 4.1. ruimtelijk onderbouwing       | 7        |
| 4.2. samenvatting                  | 7        |

# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rondweg 42 te Enter. Initiatiefnemer wil op deze locatie woning slopen en het terrein herontwikkelen met de bouw van drie recreatiewoningen en een schuur in lijn met het reeds bestaande recreatieterrein de Hoge Esch.

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

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.





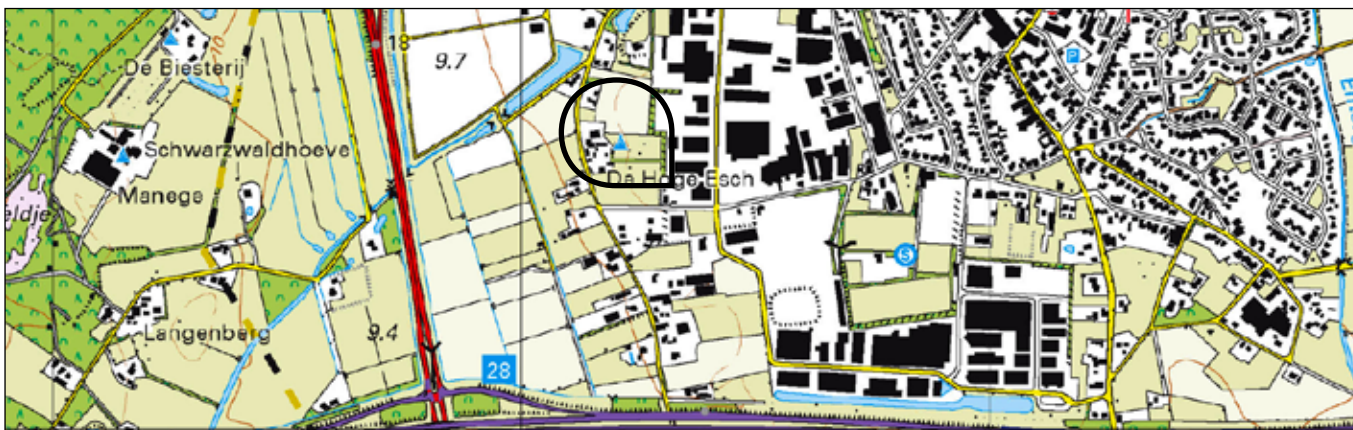
De kaart hiernaast geeft en overzicht van de ontwikkeling. Een bestaande woning op het perceel Rondweg 42 wordt gesloopt waarmee het terrein aan gaat sluiten op het bestaande recreatieterrein.



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    |

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, (geriefhout)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.

## 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1. BEELDKWALITEIT

De kwaliteit van het landschap aan de noordzijde van de snelweg wordt bepaald door de kleinschaligheid en het verschil in hoogte. De Zuideresch was van oorsprong 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 orientatie 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 slopen van de woning verdwijnt het hoofdgebouw van het erf op nr. 42. Het is daarbij belangrijk dat de recreatiewoningen en het bijgebouw ruimtelijk gaan aansluiten op het te behouden terrein. Het mag niet op zichzelf staan. De reeds gebouwde recreatiewoningen kennen een landelijke sobere architectuur dat refereert naar de schuren die voorkomen op de erven. Ook de inrichting is landelijk met streekeigen beplanting en materialen die passen in de omgeving.



te slopen boerderij op het erf aan de Rondweg 42



bestaande recreatiewoningen met passende inrichting



bestaande recreatiewoningen

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen veelal met de kop naar de Rondweg
- de Zuideresch is hier opgevuld door het bedrijventerrein;
- 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:

sloop bestaande woning; (13)  
realiseren 3 recreatiewoningen; (12)  
realiseren nieuwe schuur; (3)  
terrein moet ruimtelijk aansluiten op het  
reeds aangelegde terrein de Hoge Es.

### 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 extra Kwaliteitsimpuls Groene  
Omgeving is niet van toepassing.



## 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

### Situering recreatiewoningen

Het plangebied bestaat van oorsprong uit twee verschillende erven. Deze waren gescheiden door opgaand groen in de vorm van struweel en bomen. Met de sloop van de woning kan het gebied opnieuw ingericht worden. Kortgezegd verdwijnt er een erf aan de Rondweg en wordt ruimtelijk gezien het erf op nummer 44 uitgebreid met drie dezelfde gebouwen als er ook al staan. Hiermee wordt eenheid en rust gewaarborgd. Het bestaande terrein is landschappelijk gezien goed ingepast met hagen, bomen en verharding dat past op een boerenerf.

De nieuwe schuur komt 'achter' de recreatiewoningen en zal worden uitgevoerd in een passende donkere kleurstelling. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap

### Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de krans rond de es te vergroenen waarmee het contrast met de (oorspronkelijke) open es versterkt wordt. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, houtsingels en bomenrijen met name langs de randen van het erf.

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.

Om enige privacy te behouden zullen op het erf hagen op het terrein aangeplant worden. Hiermee worden de recreatiewoningen onderling op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd door op de erfgransen bomenrijen te planten. Op het erf is gekozen om enkele (fruit-) bomen toe te voegen. Dit maakt het erf ook groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. Ook wordt de bebouwing 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.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van het bestaande terrein. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Gebiedsvreemde structuurdragende beplanting als coniferen en laurier zijn niet toegestaan. Indien extra beplanting noodzakelijk is dan moet dat altijd gebiedseigen zijn.

Parkeren kan op eigen terrein. Er zullen nieuwe groene parkeerplaatsen worden aangelegd bestaande uit grasbetonstenen. De auto's worden afgeschermd middels een beukenhaag. Ook wordt er een kikkerpoel gegraven waarmee

de biodiversiteit versterkt wordt. Een bestaande houtwal kan behouden blijven en scherm de nieuwe schuur deels af. Ook een weiland zal behouden blijven. De ontwikkeling kent een beperkte impact op de omgeving. Gezien de investering in de ruimtelijke kwaliteit kan daarentegen aangenomen worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan de vitalisering van het buitengebied. Het vormt een passende overgang van het buitengebied naar het industrieterrein. Een bestaande waterretentie blijft behouden. Indien nodig kan de nieuw aan te leggen kikkerpoel tevens als waterbuffer gebruikt worden.

## SAMENVATTING

|                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| sloop bestaande oude boerderij                                                                                                                |
| realiseren recreatiewoningen met schuur op plek waar nu een erf is                                                                            |
| bestaande beplanting kan grotendeels behouden blijven; op het erf worden bomen en hagen aangeplant aansluitend op het bestaande erf op nr. 44 |
| er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden                                                                                              |
| er wordt een kikkerpoel gegraven.                                                                                                             |

## Legenda

1. Aanplant Hoogstam fruitbomen - *Malus/Pyrus/Prunus*  
Aanplantmaat 12-14  
Totaal 6 stuks
2. Aanplant Ruwe berk - *Betula pendula*  
Aanplantmaat 12-14  
Totaal 20 stuks (onderlinge afstand 6-8 m)
3. Aanplant Zwarte Els - *Alnus glutinosa*  
Aanplantmaat 10-12  
Totaal 24 stuks (onderlinge afstand 6-10 (m)
4. Aanplant Beukenhaag - *Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 80-100  
Aanplanten met 10 st/m1  
Het eindbeeld is een geschoren haag van max. 1(m) hoog
5. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 14-16  
Totaal 5 stuks



de beplanting staat  
gesitueerd op de  
landschapsmaatregelen  
in de bijlage

---

bomen met 2  
boompalen en band;

---

bomen in gras ook met 2  
maaipalen 30cm;

---

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. Bestaande woning
2. Bestaande recreatiewoning
3. Nieuw te bouwen bijgebouw
4. Kikkerpoel
5. Aanplant Hoogstam fruitbomen
6. Aanplant Ruwe berk
7. Aanplant Zwarte Els
8. Aanplant Beukenhaag
9. Aanplant Hollandse Linde
10. Parkeerplekken (grasbetonsteen)
11. Bestaande schuur
12. Nieuw te realiseren recreatiewoningen
13. Te slopen bestaande woning
14. Bestaande retentievijver



project  
1962  
bestand  
1962-eip-1vwx

datum  
10 mei 2021  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:750

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Erfinrichtingsplan Rondweg 42 Enter

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

erfontwikkelaar  
laat je erf groeien!

## Legenda

1. Aanplant Hoogstam fruitbomen - Malus/Pyrus/Prunus  
Aanplantmaat 12-14  
Totaal 6 stuks
2. Aanplant Ruwe berk - Betula pendula  
Aanplantmaat 12-14  
Totaal 20 stuks (onderlinge afstand 6-8 m)
3. Aanplant Zwarte Els - Alnus glutinosa  
Aanplantmaat 10-12  
Totaal 24 stuks (onderlinge afstand 6-10 (m)
4. Aanplant Beukenhaag - Fagus sylvatica  
Aanplantmaat 80-100  
Aanplanten met 10 st/m1  
Het eindbeeld is een geschoren haag van max. 1(m) hoog
5. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x vulgaris  
Aanplantmaat 14-16  
Totaal 5 stuks



project  
1962  
bestand  
1962-eip-1vwv

datum  
10 mei 2021  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:750

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Landschapsmaatregelen Rondweg 42 Enter

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

erfontwikkelaar  
laat je erf groeien!