

Hambergerweg | Enter

Ontwikkelingsplan



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamdwarsweg 3
7470 DB Goor
088 1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 204011
Datum: 25 maart 2026
Status: Definitief
Versie: 5

© 2026 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.



Luchtfoto Hambergerweg t.h.v. nummer 2 en 4.

Aan de Hambergerweg te Enter liggen tussen Hambergerweg 2 en 4 een aantal agrarische percelen. Op deze percelen wil men graag een ontwikkeling laten plaatsvinden. De initiatiefnemers, tevens eigenaar van enkele percelen, zijn voornemens om op de planlocatie vijf nieuwe woningen te realiseren. Door woningen landschappelijk in te passen wordt middels de herontwikkeling ook een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

De locatie voor deze ontwikkeling is gelegen aan de westrand van de bebouwde kom van het dorp Enter. In 2016 heeft zich ten noorden van het plangebied een Rood voor Rood ontwikkeling van een bedrijfslocatie plaatsgevonden, waarbij enkele (vrijstaande) woningen zijn gebouwd. Een soortgelijke ontwikkeling wil men op genoemde agrarische percelen toepassen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht op de beleidslijn 'toevoegen van woningen in de bebouwde kom'.

De Hambergerweg is een relatief rustige straat die het dorp Enter met het buitengebied verbindt. De percelen zijn momenteel in gebruik als weide voor het hobbymatig houden van schapen. Aan de oostzijde van de percelen stond een schapenschuur van circa 100 m². Deze is inmiddels gesloopt. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen. Het noordelijke plangebied grenst aan de noord- en oostzijde aan tuinen van naastgelegen woningen. Deze zijn afgeschermd van het plangebied door middel van een landelijk hekwerk en hagen. Tussen beide plangebieden in ligt een smalle strook grasland. De zuidzijde van het zuidelijke plangebied grenst aan een woning met tuin.

Ontwikkelingsplan

Huidige situatie



Luchtfoto Hambergerweg t.h.v. nummer 2 en 4.



Zicht vanaf de Hambergerweg richting achterzijde plangebied (schuur is reeds gesloopt) (oostzijde plangebied).



Zicht vanaf de Hambergerweg richting nummer 4, onlangs gerealiseerde woning (noordzijde plangebied).



Zicht vanaf Hambergerweg richting nummer 2. (zuidzijde plangebied)

Ontwikkelingsplan

Korte landschapsanalyse

Ontstaansgeschiedenis.

De percelen aan de Hambergerweg zijn gelegen in het door de provincie gedefinieerde essenlandschap. De eerste bewoners vestigden zich vooral aan de rand van de stuwwal (of enk), op de overgang naar de lageregelegen gronden langs de Regge. De hoge en droge zandgronden op de enk waren niet geschikt voor de intensieve landbouw. Boeren vestigden zich vooral op de lagere gronden rondom de stuwwal. Rond het eind van de 19e eeuw maakten agrariërs steeds meer gebruik van de enk. Daarbij werd de bovenste laag van de grond geplagd en in de stal gelegd voor bemesting, waarna men de grond verspreidde over het land (potstalcultuur). Zo ontstond een voedingsrijke bodemlaag voor landbouw. Door deze ophoping van grond en mest ontstonden op sommige plekken hoogteverschillen tussen de akkers en omliggende grond. Typisch voor deze kleine essen zijn de houtwallen, die boeren aanlegden als afscherming rondom de akkers. Het landschap kenmerkte zich in deze periode door een open karakter met kronkelende wegen over de enk en op enkele plekken houtwallen.

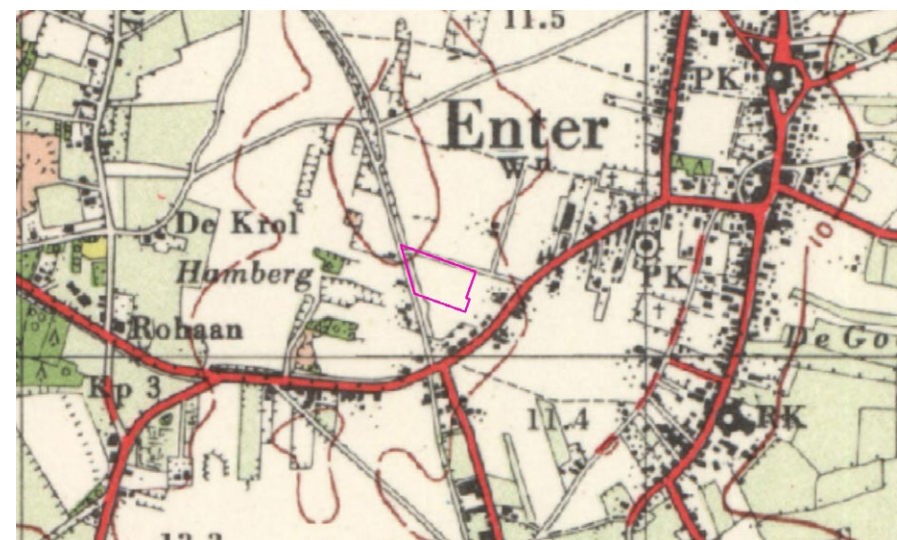
Door de landbouwontginning en uitbreidingen van Enter vanaf circa 1960 veranderde het landschap. Het langwerpige dorpslint ten oosten van de enk werd in de oost- en westelijke richting uitbereid middels een groot aantal nieuwe woningen. De enk kreeg een rechtlijnig karakter, met een strakke, hoekige verkaveling van grote percelen en rechte wegen. Wel is de openheid hier in stand gehouden. Bosschages en houtwallen zijn vooral te vinden aan de rand van de enk, langs wegen en erven. Erven liggen geschakeld aan wegen en kennen een traditionele erfopbouw met een duidelijke scheiding tussen voor en achter.

Landschap

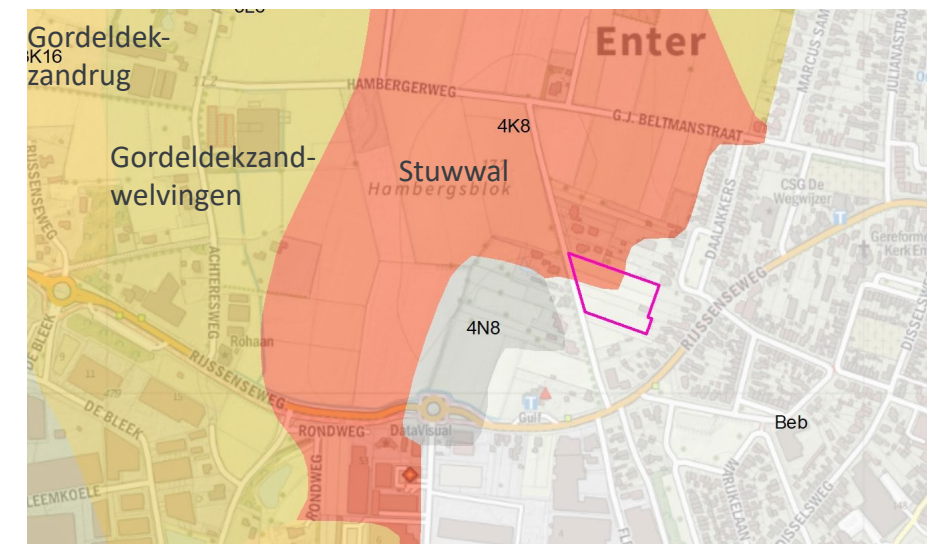
Het plangebied ligt in het Twentse landschap, waarvan de oorsprong te herleiden is naar de IJstijd. Uit de ophoping van afzettingen uit die tijd zijn in Twente grondmoreneruggen ontstaan. Deze ruggen staan ook wel bekend als stuwwallen. In de daaropvolgende perioden

is door invloed van wind ook zand neergeslagen. Het zand vormt de bovenste grondlaag in het gebied. De geomorfologische kaart geeft de samenstelling van de diepere ondergrond in het gebied weer. Hierop is te zien dat het plangebied gelegen is op een lage stuwwal (dekzand). Bij de ontwikkeling van het dorp Enter is de stuwwal deels afgegraven wat zichtbaar is op de AHN hoogtekaart.

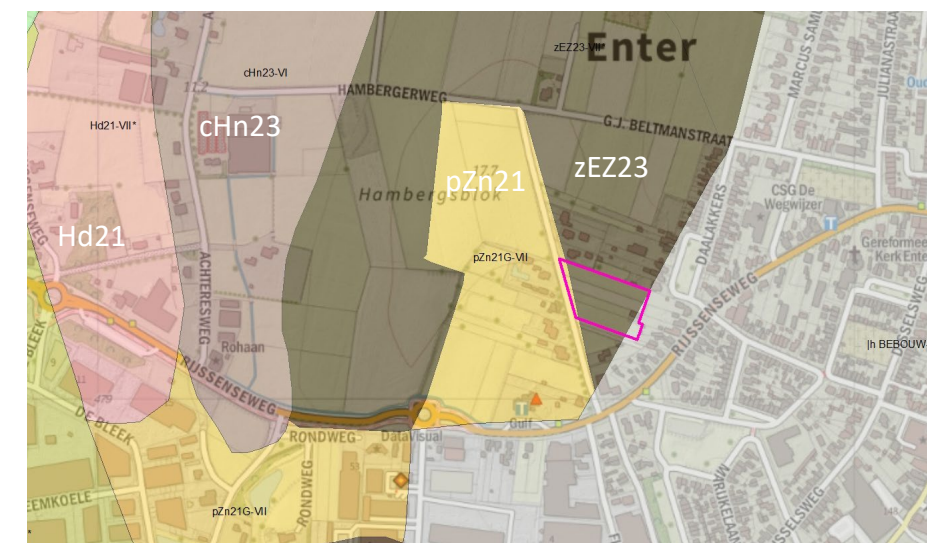
De bovenste bodemlaag in het plangebied bestaat voornamelijk uit hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ23). Deze gronden bestaan voornamelijk uit fijn zand met kleine sporen van leem. Ze zijn ontstaan door menselijk gebruik door de potstalcultuur. Het Romeinse cijfer VII geeft de grondwaterstand in het gebied aan. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op meer dan 80 cm onder maaiveld.



Historische kaart 1960. Het oorspronkelijke dorpslint heeft zich inmiddels verder uitgebreid aan de oostkant van de es.



Geomorfologische kaart.



Bodemkaart. Het plangebied heeft als bodemtype hoge zwarte enkeerdgronden wat bestaat uit lemig fijn zand.



AHN hoogtekaart waarop duidelijk zichtbaar is dat Enter aan de rand van een hoge Es ligt. Het plangebied ligt aan de rand van de Es.

Korte beleidsanalyse

Omgevingsvisie Overijssel

Het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving met als leidende thema's: duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied maakt onderdeel uit van het ontwikkelperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Deze zone biedt ruimte aan het bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en andere voorzieningen. Hierbij wordt aangestuurd op de vitaliteit, aantrekkelijkheid en diversiteit aan mixmilieus. Nieuwe ontwikkelingen spelen in op klimaatverandering, door bijvoorbeeld ruimte in te richten met groen. Ook wordt hierbij plaats gemaakt voor de energietransitie, zoals het plaatsen van zonnepanelen op daken of het treffen van energiebesparende maatregelen.

Gebiedskenmerken

De percelen aan de Hambergerweg zijn gelegen in het door de provincie getypeerde 'essenlandschap'. In de 'Catalogus gebiedskenmerken' heeft de provincie ambities en ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Ambities die van toepassing zijn op het plangebied:

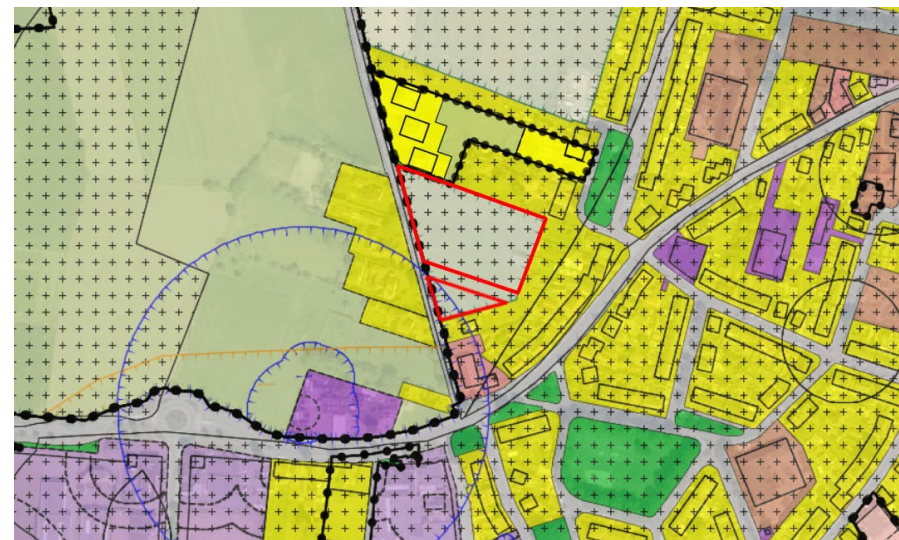
- Ruimtelijke eenheid van es behouden.
- Grote contrasten tussen diverse landschapselementen versterken.
- Grote open maat van de es zoveel mogelijk behouden.
- Mozaiek structuur op de flank van de es (ontwikkelingsruimte).

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Enter-Dorp' van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 maart 2011 door de gemeenteraad van Wierden. Het plangebied kent de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologisch waardevol gebied;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van vijf nieuwe woningen op de huidige agrarische gronden, in het kader van de beleidslijn 'toevoegen van woningen in de bebouwde kom' van de gemeente Wierden. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Vigerend bestemmingsplan 'Enter-Dorp'.

Beleidslijn nieuwe woningen

Sinds 18 september 2019 is de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom in werking getreden binnen de gemeente Wierden. De beleidslijn is het vervolg op de Nota Open gebieden en is vastgesteld naar aanleiding van een grote vraag naar de ontwikkeling van woningen op open plekken in en aan de rand van Enter en Wierden. In de beleidsnotitie zijn algemene uitgangspunten en voorwaarden vastgelegd voor deze ontwikkelingen.

Het plangebied behoort tot de bebouwde kom van Enter en kent de bestemming 'Agrarisch'. Voor open plekken met deze bestemming geldt een 'nee, tenzij'-principe. De gemeente hecht waarde aan het open karakter van deze plekken en wenst deze in stand te houden.

Ontwikkeling van woningen is mogelijk indien een kwalitatieve meerwaarde ontstaat door:

- Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de

kernen of bij het oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld bij een bodemverontreiniging);

- Wanneer een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost;
- Gebiedsontwikkeling. Wanneer woningbouw een kwalitatieve meerwaarde biedt als onderdeel van integrale gebiedsvisie.

Daarnaast gelden andere voorwaarden. Het bouwplan moet aansluiten op de bestaande structuren, er dient een inrichtingsschets opgesteld te worden, het plan moet inspelen op leefbaarheid en gezondheid (Gezonde stad/ Klimaatadaptatie) en is een tegenprestatie vereist in de gedachte van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



Oriëntatie van de woningen en de kavelstructuur aan de Hambergerweg.

Woonvisie

De gemeente Wierden heeft op 10 juli 2018 de lokale woonagenda 2018-2022 vastgesteld. Hiermee wordt een lokale invulling gegeven aan de Regionale Woonvisie Twente. De woonagenda gaat in op de thema's: Beschikbaarheid en betaalbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De gemeente Wierden verwacht de komende jaren een toename aan huishoudens tot 2032. Er moeten woningen gebouwd worden om te voldoen aan deze vraag. Verder stuurt de gemeente aan op de bouw van energie neutrale woningen, zodat het energieverbruik in de gemeente verminderd en meer duurzame energie wordt opgewekt.

Ontwikkelingsplan

Inrichtingsplan





Inrichtingsplan

Uitgangspunten

Vanuit de landschaps- en beleidsanalyse zijn een aantal uitgangspunten ontstaan die van toepassing zijn voor deze herontwikkeling. Daarbij zijn de ambities en ontwikkelingsmogelijkheden uit de 'Catalogus gebiedskenmerken' meegenomen.

- Groenstructuur langs wegen, paden en (verkavelings-) randen in het kader van openheid.
- Diversiteit in beplanting aanvullen met inheemse soorten om biodiversiteit te verhogen en regionale identiteit te versterken.
- Aansluiten op bestaand stedenbouwkundig lint, zodat de Hambergerweg een eenheid vormt.
- Ruimte voor water, voor opvang bij hevige regenval en tegengaan van droogte.

Met het voorliggend plan wordt invulling gegeven aan een aantal maatschappelijke knelpunten en komt een goede gebiedsontwikkeling tot stand.

Inrichtingsplan

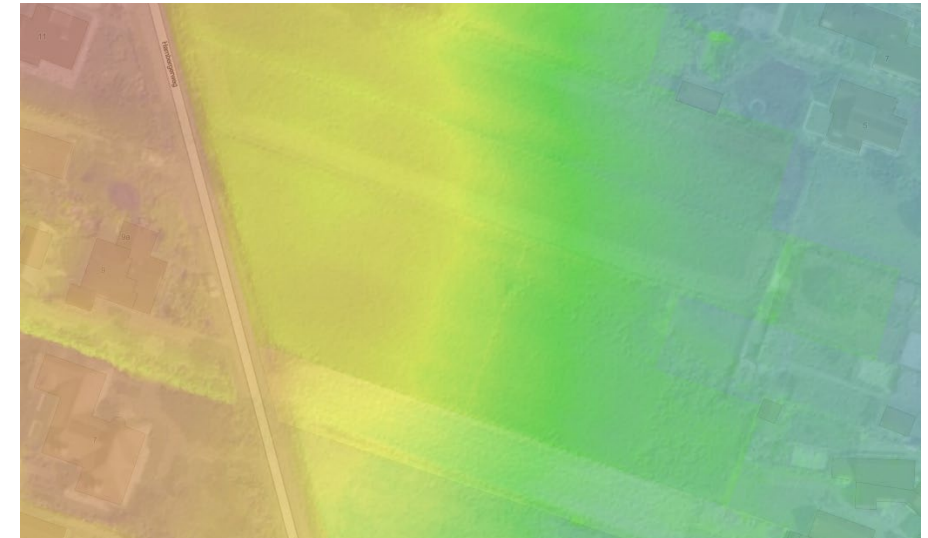
De nieuw te realiseren woningen worden zorgvuldig ingepast in de omgeving. Rondom het plangebied staan momenteel vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen met grote, groene tuinen. Deze woningen staan dicht aan de weg en zijn voorzien van een eigen oprit. De huidige stedenbouwkundige structuur, voortkomend uit de analyse, wordt als leidraad genomen voor de nieuwe kavels, in het noordelijke deel worden de kavels smal en diep en krijgen ze dezelfde richting als andere kavels aan de Hambergerweg. Het zuidelijke deel speelt in op de kavel ten zuiden daarvan en op de andere kavels aan de Hambergerweg. De woningen krijgen dezelfde oriëntatie als de woningen op Hambergerweg 4, 6, en 8, niet haaks, maar onder een kleinere hoek gericht op de Hambergerweg. Door de rooilijn te laten verspringen van elkaar geeft dit een afwisselend straatbeeld.

De woningen en kavels sluiten in maatvoering, vormgeving en ligging aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. De kavels zijn diep, smal en relatief open. De woningen krijgen een ligging aan de voorzijde van de kavels om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande bebouwingslint. De woningen krijgen elk een eigen oprit voor minimaal 2 voertuigen, uitgevoerd in halfverharding.

Nederland heeft te maken met een grote afname van de biodiversiteit. Aanplant van streekeigen (inheemse) soorten, koppeling van bestaande groenstructuren en de natuur meer zijn eigen weg laten gaan, zijn mogelijkheden om de biodiversiteit te verhogen. Het inrichtingsplan speelt hierop in door bestaande structuren door te trekken en nieuwe structuren aan te planten. Aan de voorzijde komt een doorgaande bomenrij die aansluit op de bestaande groenstructuren. De tuinen aan de voorzijde worden groen ingericht met bomen, lage hagen en heesters. De achtertuinen zijn relatief open. Tussen de percelen komen hagen en hogere beplanting komt voornamelijk achter op het perceel in de vorm van solitaire bomen en heesters.

Op de percelen worden wadi's gerealiseerd om regenwater op te vangen. Elke woning krijgt een wadi van circa 50 m³. Hiermee wordt er een totaal van 250 m³ waterberging gerealiseerd. Dit is voldoende om het water op te vangen en langzaam te laten infiltreren bij extreme regen buien. Het plangebied loopt af naar het oosten. Door dit hoogteverschil zal het water wat op het perceel valt doormiddel van natuurlijk verloop naar de wadi's toestromen (zie hoogtekaart).

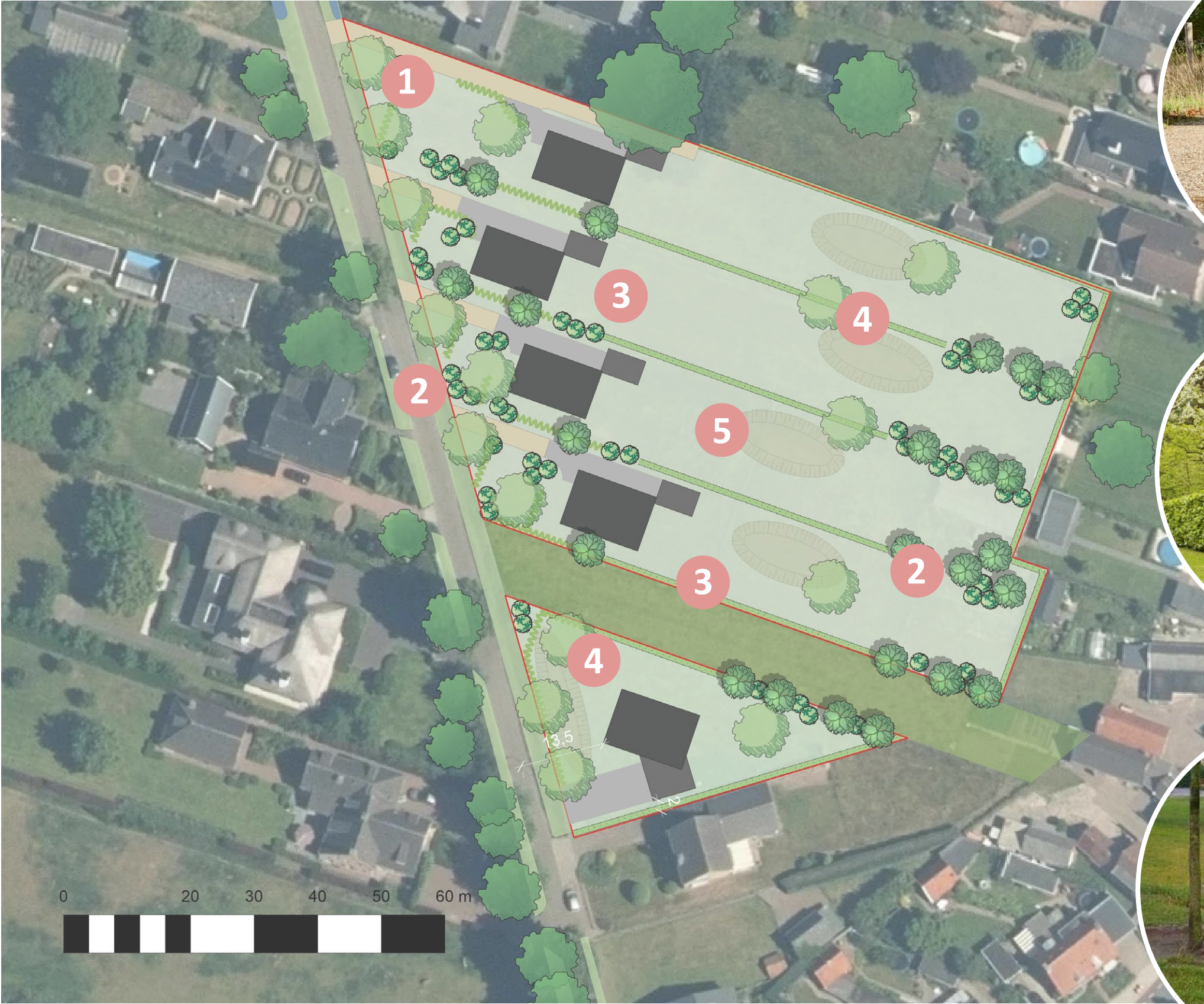
De initiatiefnemers zijn voornemens de nieuwe woningen volledig energieneutraal te maken. Daarom worden alle woningen, indien mogelijk, voorzien van zonnepalen op het dak.



Hoogtekaart plangebied

Ontwikkelingsplan

Inrichtingsplan



Half verharding opritten



Heesterplukjes



Hagen tussen de kavels



Solitaire boom



Wadi



Beplantingsplan

Beplanting

De bestaande bomen aan de Hambergerweg worden aangesterkt met doorgaande bomenrij over de gehele lengte van het plangebied. Dit zorgt voor eenheid van het straatbeeld. Langs de kavelranden komen bomen en hagen te staan. Aan de voorzijde van de woning zijn deze hagen laag om de openheid aan de Hambergerweg te behouden en doorkijkjes te creëren tussen de nieuwe woningen. De bomen en het struweel bieden schaduw aan de bewoners, maar ook voedsel en beschutting aan kleine zoogdieren, insecten, amfibieën, reptielen en vogels. Wenselijk is om zowel diversiteit aan bloemen en bessen, als de verspreiding van bloei over meerdere seizoenen toe te passen.

Soorten

Uit de landschapsanalyse is gebleken dat het plangebied voornamelijk bestaat uit de hoge zwarte enkeerdgronden. Fijn zand met een grondwaterstand op circa 80cm onder maaiveld. Dit maakt dat het gebied van nature bestaat uit een droog wintereiken-beukenbos. De soorten die passen bij deze potentieel-natuurlijke-vegetatie (PNV) worden toegepast in het plangebied. Dit zorgt ervoor dat de beplanting zo goed mogelijk aanslaat na aanplant en dat de plaatselijke ecologie en biodiversiteit hier goed op getijen. De beplanting bestaat uit inheemse soorten, het liefst autochtoon. Door een natuurlijke vorm aan te nemen middels de aanplant van de beplanting zorgt voor een landelijke uitstraling wat passend is bij de omgeving van het plangebied.

Beplantingselementen

Bomenrij

Langs de Hambergerweg over de gehele lengte van het plangebied wordt een bomenrij aangeplant die aansluit op de bestaande bomen. De bomenrij bestaat uit winterlindes en worden tussen de 12 en 13 m uit elkaar geplant. De bomenrij en de grond waarop ze staan is in eigendom en wordt beheerd door de gemeente.

Solitaire boom

Binnen het plangebied worden een aantal solitaire bomen aangeplant. De bomen zorgen voor een natuurlijke schaduwwerking en zorgen voor verbinding. Er worden drie verschillende soorten toegepast in het plangebied welke behoren tot het droog wintereiken-beukenbos (PNV 8).

Heesters

Heesters worden voornamelijk rondom de woningen en achter op de percelen aangeplant. De heesters zorgen ervoor dat er een groter aanbod aan nectar en voedsel is voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Daarnaast zorgt het voor een visuele afwisselingen waarbij solitaire bomen worden opgevolgd door heesters. Door plukgewijs heesters toe te passen blijven openruimte en doorzichten naar achter behouden.

Hagen

In het plangebied worden twee varianten hagen toegepast. Om de kavels van elkaar te scheiden en privacy te bieden aan de bewoners worden op de kavelgrenzen hagen aangeplant. Deze hagen hebben een hoogte van circa 2 meter, bestaand uit haagbeuk (*carpinus betulus*). Het is een snelgroeiende haag met een dichte structuur. Aan de voorzijde van de woningen worden hagen die maximaal 1 meter hoog worden, toegepast. Deze haag bestaat uit venijnboom (*taxus baccata*), een wintergroene soort met een dichte structuur. Dit maakt de haag ideaal voor beschutting voor insecten en vogels. Door aan de voorzijde lage hagen toe te passen behouden we zoveel mogelijk de openheid in het plangebied.



Impressie solitaire boom.



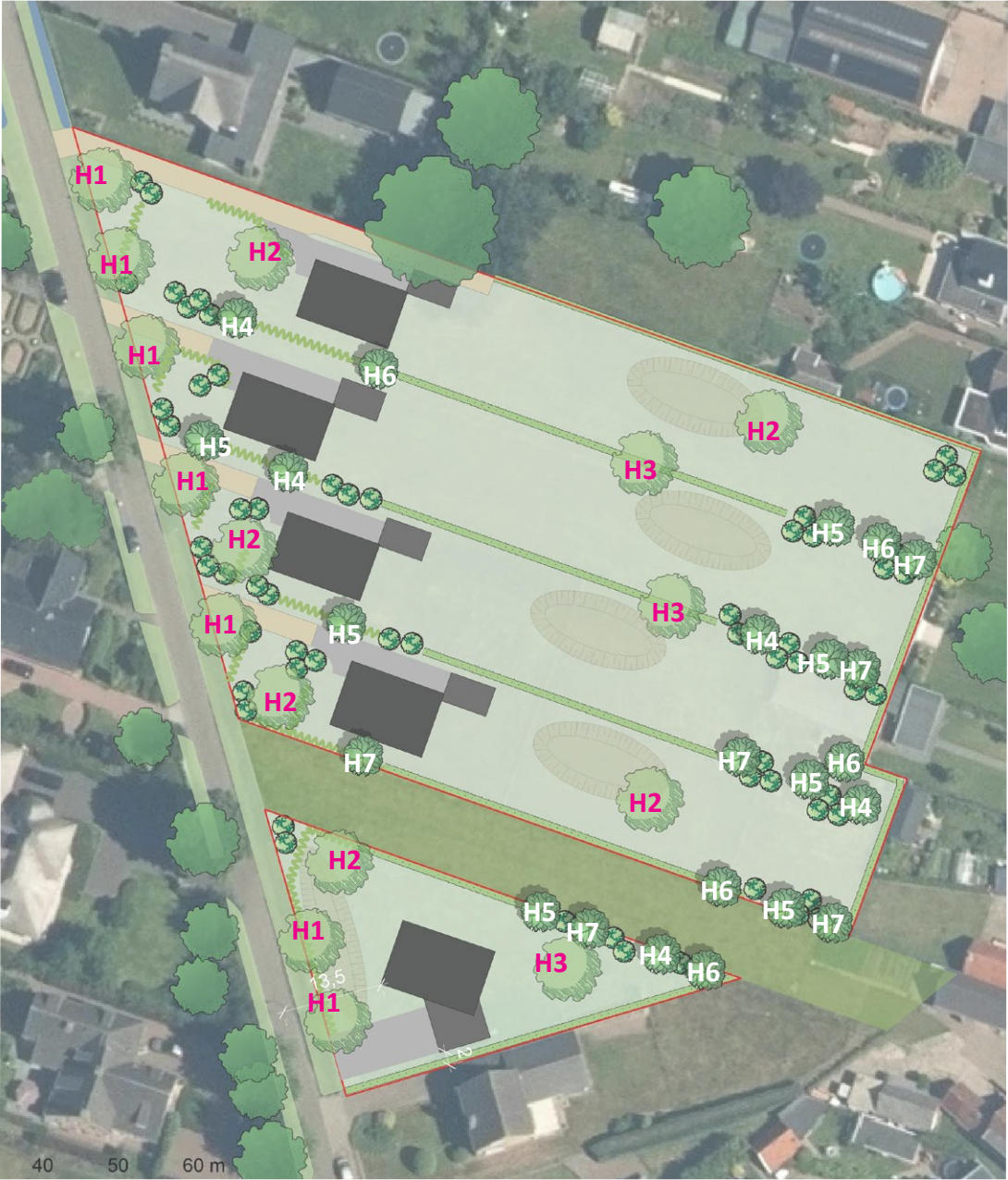
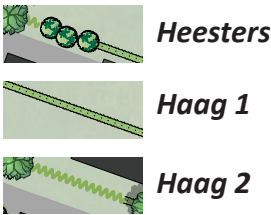
Impressie hoge haag.

Ontwikkelingsplan



Plantlijst

Bepantingsvak	Plantnaam	Plantmaat	Kwaliteit	%	oppervlak (m2)	Stuks per m2	planten (stuks)	Eenheid	Plantverband
H1									
	Tilia cordata	16-18	drdkl Ø50cm				7	st	Rij, 12-13 m plantafstand
H2									
	Betula pendula	16-18	drdkl Ø50cm				6	st	n.v.t.
H3									
	Quercus robur	16-18	drdkl Ø50cm				3	st	n.v.t.
H4									
	Malus sylvestris	14-16	drdkl Ø40-50cm				5	st	n.v.t.
H5									
	Amelanchier lamarckii	14-16	drdkl Ø40-50cm				7	st	n.v.t.
H6									
	Castanea sativa	14-16	drdkl Ø40-50cm				4	st	n.v.t.
H7									
	Rhamnus frangula	14-16	drdkl Ø40-50cm				6	st	n.v.t.
Haag 1					446 m1	5			
	Carpinus betulus	60-80	wortelgoed	100			2230	st	enkele rij
Haag 2					157 m1	4			
	Taxus baccata	40-60	wortelgoed	100			628	st	enkele rij
Heesters							61 totaal	st	
	Salix caprea	50/60	pot	20					verspreidstaand
	Sorbus aucuparia	50/60	pot	20					verspreidstaand
	Rubus idaeus	50/60	pot	30					verspreidstaand
	Lonicera percilymenum	50/60	pot	30					verspreidstaand



Ontwikkelingsplan



Beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan geeft handvatten en uitgangspunten voor de opzet, het ontwerp en de detaillering van het terrein in zijn geheel inclusief bebouwing. Het is gebaseerd op het inrichtingsplan in het ontwikkelplan en geldt als basis voor de opzet en verdere uitwerking van het terrein in het vervolgtraject. De beeldkwaliteitscriteria zijn in samenwerking met Bureau Authentiek vastgesteld.

Woningen

- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige architectuur.
- Nieuwbouw sluit aan qua maatvoering, schaal en massa aan op de andere woningen in het lint.
- De nieuwbouw kent een variëteit aan uitstraling en bouwvorm. Elk (bij)gebouw is uniek en heeft een individuele uitstraling (geen repetitie).
- Toepassing van natuurlijke materialen, zoals steen en hout
- Basisplattegrond van het hoofdvolume is rechthoekig.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.



Bijgebouwen

- Locatie en nokrichting bijgebouw is gebaseerd op het inrichtingsplan.
- Nieuwe bijgebouw sluit qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bestaande bebouwing.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het perceel.
- Hout of steen wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering van de bijgebouwen.



Referentiebeelden nieuw te bouwen woningen

Ontwikkelingsplan

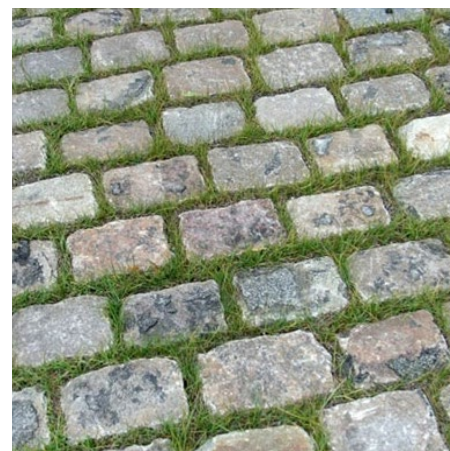
Beeldkwaliteitsplan

Beplantings- en inrichtingselementen

- Terreininrichting sluit aan bij de bebouwing en is gebaseerd op het inrichtingsplan.
- Verdeling perceel in een representatieve voorzijde en meer informeel en besloten achterzijde.
- Rijk beplant perceel met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting. Metselwerk en schuttingen zijn niet toegestaan.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Buitenverlichting is bescheiden, indirect en naar beneden gericht. Alleen toepassen in de zone rondom de woningen (bouwvlak).

Detaillering en materialisering

- Rustige vormgeving van het dak en de gevels.
- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Samenhangend materiaalgebruik is eenvoudig en ingetogen.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering van de bijgebouwen.
- Toepassing hoogwaardige natuurlijke materialen.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Ingetogen en gedekte kleuren (geen hoogglans kleur), geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Installaties zoals de buitenunit van een warmtepomp zijn onderdeel van de architectuur en/of worden uit het zicht geplaatst.
- Samenhangende materialisering voor verharding van gebakken materiaal of halfverharding.
- Toepassing van groen/waterdoorlatende verharding.



Referentiebeelden verharding

Referentiebeelden bijgebouwen