



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Witmoesdijk 18b - Enter •



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Witmoesdijk 18b, Wierden (Bron: N+L)

Ruimtelijk kwaliteitsplan rood voor rood

Project: Rood voor rood

Locatie: Witmoesdijk 18b - Enter

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Witmoesdijk 18b Enter

Opgesteld:

22 maart 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Auteur Ing. NH
Ontwerp Ing. DA

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	15

Aanleiding

Aan de Witmoesdijk 18b in Enter is sprake van een agrarisch erf. Het betreft een hedendaagse landelijke woning met een schuur. In tegenstelling tot veel andere erven stond in dit geval de schuur eerder dan de woning. Het is één erf met de agrarische bestemming, maar door de onderlinge afstand tussen beide is er nauwelijks sprake van één erfensemble. De afwijkende kaprichting van de schuur versterkt dit. Ook is er geen duidelijke hiërarchie zoals dat gebruikelijk was op agrarische erven met een duidelijk voorerf en duidelijk achtererf.

De schuur is gebouwd in de jaren '80 en heeft tot circa 2009 gefunctioneerd als veestal. Daarna is het in gebruik genomen als ruimte voor opslag en machineberging. De schuur heeft op dit moment geen functie meer en wordt feitelijk alleen nog gebruikt voor de opslag van seizoensgebonden machines. Achter de schuur ligt een kuilvoerplaat. De huidige eigenaar is niet woonachtig op het erf en vanwege het overlijden van de voormalige bewoner(s) van de bedrijfswoning heeft men besloten om de agrarische bestemming op te heffen. Door de sloop van de schuur (516 m²) in combinatie met aanvullende sloopmeters wordt voldaan aan het gestelde beleid van minimaal 1.000 m² sloopmeters voor het bouwen van een extra (compensatie)woning.

De aanwezige beplanting op het erf is niet oud en er is geen sprake van cultuurhistorische of beeldbepalende waarden. Met het voornemen voor een nieuwe indeling ontstaat er een uitermate goede kans om een kwalitatieve vorm van beplanting op te nemen.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Wierden stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. Het verzoek moet voldoen aan het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Zuidwest-Twente'. In deze onderbouwing wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

Huidige situatie

Het plangebied is net als grote delen van Overijssel gelegen in een gebied dat is opgebouwd door dekzandvlakten afgewisseld met beekdalgebieden. Daardoor is er in de omgeving sprake van minimale hoogteverschillen. Plotselinge hoogteverschillen zoals steilranden zijn binnen het plangebied niet terug te vinden, maar zijn wel op enige afstand gelegen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De hogere plekken werden in gebruik genomen voor de landbouw, de lagere delen werden pas later nuttig.

Heideontginning met de overgang naar het oude kampenlandschap

Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalige landschap. Dat was met name richting het zuiden en westen en verderop richting het noorden het geval. Hoewel het gebied ingrijpend is veranderd door ontginningen en de modernisering / schaalvergroting van de landbouw is het landschap nog altijd goed herkenbaar. Erven in de ontginningsgebieden zijn meestal jong, maar dit erf verschijnt pas in de jaren '80 op kaarten. Overigens was het gebied rondom wel een uitstekende plek om te boeren. De hoge gronden werden ingezet voor het verbouwen van graansoorten en de nabij gelegen heide kon gebruikt worden in het voormalige potstal systeem. De heide werd in die stallen vermengd met mest en uiteindelijk uitgereden op de essen en kampen ter verbetering van de grond. Daarom zijn rondom oudere erven waar te nemen.

Het gebied kende met name bomenrijen en wat houtsingels in een veelal grillig patroon. Het waren talloze verbindingen met grillige wegen van erf

naar erf afgewisseld met de rationele lijnen van de ontginning. De ontginning kende in tegenstelling tot het oude kampenlandschap rechte lijnen. Enkele oude dragende landschapsstructuren bepalen nog altijd de kwaliteit in het gebied en geven het landschap een bepaalde mate van herkenning. De belangrijkste soort in het gebied is els en zomereik en veel beplantingen zijn gelegen langs functionele randen zoals wegen. Dat is wellicht een reden dat nog veel houtopstanden behouden zijn gebleven ondanks ruilverkavelingen en de modernisering in de landbouw. Een ontwikkeling dient bij te dragen aan het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid daarvan zover dat mogelijk is.

Nieuwe elementen

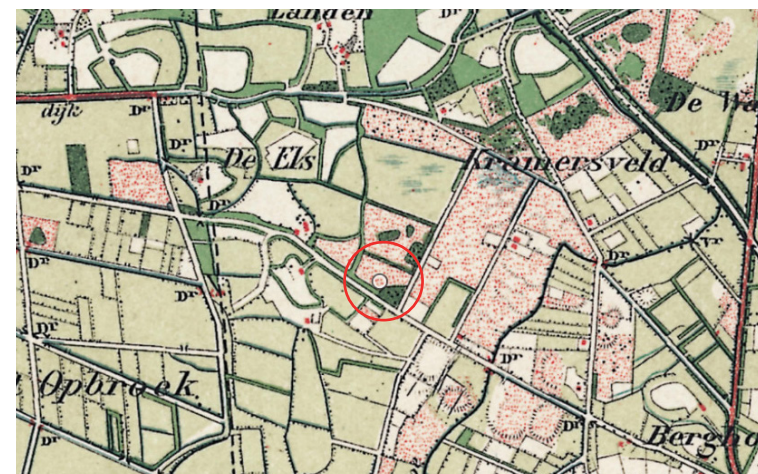
Het oorspronkelijke landschappelijke raamwerk is grootschaliger geworden, maar nog redelijk herkenbaar gebleven. Het is belangrijk dat nieuwe beplantingen een bijdrage leveren aan de versterking van de oorspronkelijke structuren. Er moet gelet worden op behoud en waar mogelijk herstel van die structuren.

Huidige erfindeling

Het erf heeft geen cultuurhistorische opzet waarbij sprake is van een herkenbare en logische indeling waarbij de woonboerderij (het hoofdgebouw) aan de voorzijde van het erf is gelegen en de schuren rondom de achterzijde.



Locatie plangebied tussen Rijssen en Enter. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

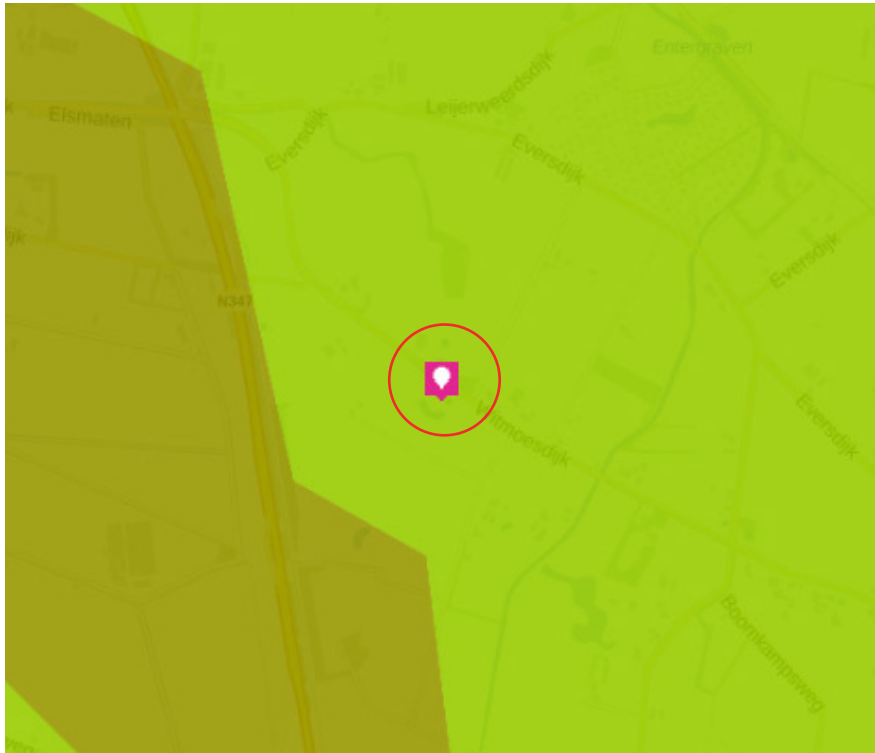
Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn

keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen," voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven. Het gebied ligt direct tegen het perspectief "Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". Een perspectief dat openstaat voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen.



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is groen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een gebied met dekzandvlakten afgewisseld met beekdalgebieden. Er is sprake van enige hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen zijn wellicht minder geworden, maar nog wel herkenbaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden

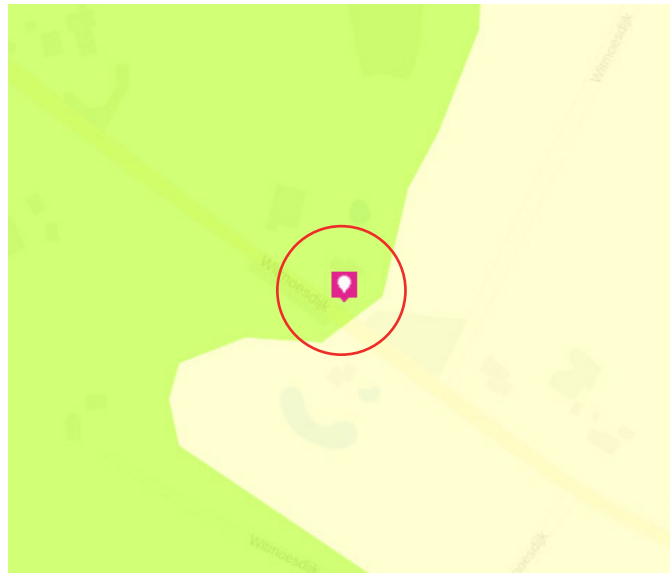
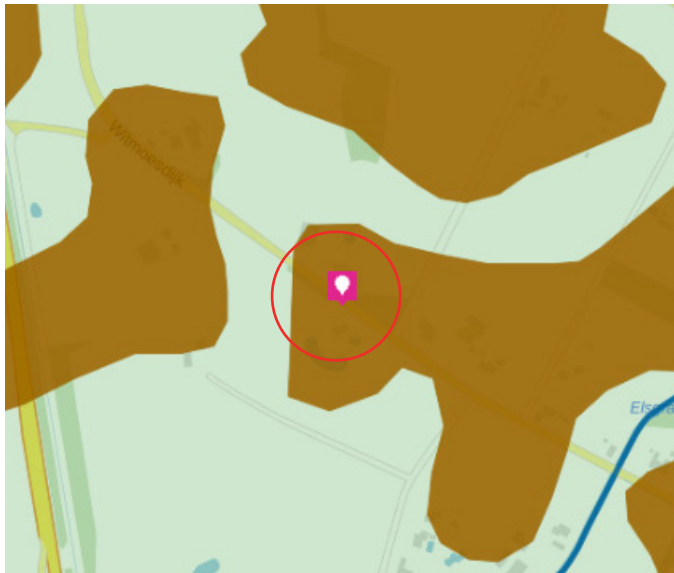
gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis.

De open essen en eenmansesjes kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. Bij het kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen verspreid liggende erven. De ontginningslandschappen waren daarentegen rationeel. Grote(re) blokverkavelingen en rechte wegen bepaalden het beeld. Erven lagen veelal kort aan de weg.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat erven op een juiste manier ingepast zijn en blijven.

3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Wierden

De gemeente Wierden kent een landschapsontwikkelingsplan. Het doel er van is om een duidelijke visie te ontwikkelen op het veranderende landschap.



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : “dekzandvlakte”. Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als “Oude hoevenlandschap.” (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Het LOP heeft ook een relatie met het welstandbeleid voor het buitengebied. Adviezen over de inpassing van een gebouw in het landschap kunnen een goede aanvulling vormen op de welstandsbepalingen.

Het plangebied aan de Witmoesdijk valt onder deelgebied 9 “Stuwwal van Enter”. Kenmerken van het gebied is dat het onderdeel is van een lage stuwwal met daarop een groot escomplex. Het gebied daar rondom heen is kleinschalig bebouwd en bebost. Er zijn herkenbare hoogteverschillen. De (relevante) opgave vanuit het LOP is het vergroten van de herkenbaarheid van het landschap, het stimuleren van lokale ommetjes, aandacht voor de identiteit van het lage buffergebied tussen Enter en Rijssen, het versterken van de Elsgraven als groenblauwe drager van het gebied en het stimuleren van erfbeplantingen langs de randen van de es.

Met het voorgenomen plan wordt goed ingespeeld op de gestelde doelen vanuit het LOP.

3.3 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

De ontwikkeling moet voldoen aan het gestelde beleid ‘Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied van Zuidwest-Twente’. Dit beleid is vastgesteld op 3 maart 2021. Doel van dit beleid is een verbreding en versimpeling van het huidige beleid. Burgers en bedrijven beter faciliteren

in ontwikkelingen waarbij nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid gaat uit van de definitie: “een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde”. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de ruimtelijke kwaliteit te worden beschreven, waarbij ook wordt aangegeven op welke manier deze kwaliteit wordt verbeterd. Verbetering kan onder meer door:

- Bestaande kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken al dan niet door te verbinden met nieuwe ontwikkelingen.
- Samenhang aanbrengen of waar nodig herstellen.
- Contrasten opvoeren en afwisseling vergroten.
- Versterken van ruimtelijke uitstraling en de beleefbaarheid en toegankelijkheid vergroten.
- Landschappelijke versterkingen in het kader van de biodiversiteit en natuurwaarden.

Naast de ontwikkellocatie dient ook de slooplocatie verbeterd te worden. Er dient te allen tijde een ruimtelijk kwaliteitsplan aangeleverd te worden. Een dergelijk plan gaat uit van de gebiedskenmerken zoals benoemd in de catalogus gebiedskenmerken Overijssel (en/of de eigen gemeentelijke gebiedsanalyse). Investerings in het landschap worden bij voorkeur bereikt door het toevoegen van robuuste structuren.

Naast de erfinrichting vormen beeldkwaliteit en architectuur een onderdeel



Deelgebied 9 in het landschapsontwikkelingsplan. (Bron: wierden.nl)

van de ontwerpopgave. De één erfgedachte gaat uit van eenheid en samenhang op het erf en vraagt om innovatieve ontwerpen, passend in de omgeving. Het is daarom belangrijk om het architectuurbeeld mee te nemen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan. Een beeldkwaliteitsplan kan noodzakelijk zijn om de gewenste en uitgewerkte beeldkwaliteit en architectuur te waarborgen. In het geval van rood voor rood worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Sloop van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing voor één nieuwe woningbouwkavel.
- De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw zijn respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m².
- Een tweede bouwkavel kan bij minimaal 2.500 m².
- Eventueel kunnen extra m² sloopmeters worden gebruikt voor een grotere inhoud qua woning (max. 2.000 m³) of meer oppervlakte bijgebouw (max. 450 m² in een 1:3 verhouding).
- Nieuwe woningen worden gebouwd op de slooplocatie tenzij dat niet mogelijk blijkt te zijn.
- Sloopvouchers zijn mogelijk onder voorwaarden.
- Sloopmeters van elders kunnen worden ingebracht (mits er minimaal 300 m² wordt gesloopt).
- Sloopmeters mogen uit een andere gemeente komen, mits 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waarde ontwikkeling plaats gaat vinden.

- In het geval van gemengde bedrijven, mogen bedrijven de intensieve tak inzetten voor de regeling. De te behouden grondgebonden tak dient in die gevallen wel te worden beperkt waardoor uitbreiding niet meer mogelijk is.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

Nieuwe situatie

In de huidige situatie is er sprake van een woning en een schuur, nu nog seizoensgebonden in gebruik voor de opslag van materieel. De woning het de schuur hebben geen binding met elkaar door de forse afstand, de verschillende nokrichting / oriëntatie en de positie ten opzichte van elkaar. Er is geen hiërarchie zoals die normaliter wel op erven aanwezig is.

In de nieuwe situatie blijft de woning behouden (A op tekening, tekening zichtbaar op pagina 17), maar wordt de bestaande schuur gesloopt (D op tekening). Op basis van deze sloopmeters, aangevuld met sloopmeters van elders, wordt een nieuwe compensatiewoning gebouwd (B op tekening). De woning is landschapsgericht. Dat wil zeggen dat de visuele voorkant van de woning naar het landschap is gericht en de achterzijde richting de weg. Aan die functionele achterzijde is dan ook het nieuwe bijgebouw (C op tekening) gekoppeld. Op deze manier kan men het erf via de achterzijde benaderen, al dan niet de auto parkeren om vervolgens naar het bijgebouw of de woning te gaan. De achterzijde van het erf (O op tekening) is bij voorkeur verhard met een gebakken steen.

In ontginningslandschappen is het gebruikelijk om het erf te oriënteren op de weg. Het naast elkaar ordenen van de erven is in dit landschapstype geoorloofd al is er door de positionering van de gebouwen in dit geval nog altijd sprake van een relatie tussen beiden. Met name het later te bouwen bijgebouw (J op tekening) bij de bestaande woning draagt zorg voor een aaneengesloten en samenvormend ensemble. De bestaande hagen (R op tekening) rondom de bestaande woning worden gehandhaafd. Deze haag

wordt als passend in het gebied ervaren en draagt voor een belangrijk deel bij aan de inpassing van het erf. Op subtiele wijze zijn er rondom de nieuwe woning op strategische wijze nieuwe hagen voorgesteld (I op tekening) die daarmee zorgen voor de inpassing van de nieuwe woning. De nieuwe hagen bestaan gelijk aan de bestaande hagen uit beukenhaag om rust uit te stralen en de eenheid te behouden.

Rondom de erven worden bomen aangeplant (G/M/N op tekening). Enerzijds om het erf een bepaalde mate van robuustheid mee te geven, anderzijds om enigszins aansluiting te zoeken bij de bestaande landschapsstructuren. Er is niet voor gekozen om de elementen letterlijk te verbinden met die structuren. De identiteit van het erf is juist sterker als het niet verbonden is met de omliggende landschapsstructuren. Op de hogere delen van het erf is gekozen voor zomerlinde, zomereik (G op tekening) en walnoot (M op tekening). Op de natte delen van het erf is gekozen voor wilg en populier (N). In de bestaande situatie is beperkt sprake van bestaande houtopstanden, deze worden grotendeels behouden (F op tekening).

Tot slot wordt de bestaande vijver uitgebreid om te kunnen voldoen aan de eis voor waterberging.

Maatregelen:

- Slopen van bestaande schuur;
- Bouwen nieuwe woning en bijgebouw volgens gebiedskenmerken;
- Behoud bestaande beplanting;
- Aanplant nieuwe hagen;
- Aanplant nieuwe bomen;
- Vergroten vijver voor extra waterberging.

Met voorgenoemd plan wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Wierden en de provincie Overijssel.



Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

