



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Morslaan 18 - Enter •

Tubbergen, 5 december 2023 - Definitief



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Morslaan 18, Enter (Bron: N+L)

Ruimtelijk kwaliteitsplan rood voor rood

Project: Rood voor rood

Locatie: Morslaan 18 - Enter

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Morslaan 18, Enter

Opgesteld:

26 april 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

5 december 2023, Tubbergen

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Auteur Ing. DE
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	14

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Morslaan 18 bevindt zich het erf van de ouders van de initiatiefnemer. Oorspronkelijk is de planlocatie gelegen op de grens van dekzandvlakte en beekdal. De dekzandvlakten zijn ontstaan na de ijstijden. In de voorlaatste ijstijd zijn de stuwwallen gevormd, die terug te vinden zijn in de omgeving. Enter is bijvoorbeeld gelegen op een deel van een stuwwal. In de laatste ijstijd zijn de stuwwallen en de flanken van de stuwwallen bedekt met een laag dekzand. Deze gebieden werden later gebruikt voor bebouwing en als landschapsgebieden. De dekzandvlakten werden afgewisseld met beekdalen, waardoor de beken liepen die zorgden voor afwatering van de hogere delen. Vanaf de jaren '30 werden de gebieden grootschaliger ontgonnen als gevolg van verbeterde landbouw- en afwateringstechnieken.

De bebouwing op de planlocatie is terug te vinden na de ontginningsperiode, vanaf de jaren '30. In deze tijd is ook terug te zien dat het verkavelingspatroon verandert. De kavels werden groter en rechtlijner. In de jaren erna is de bestaande bebouwing op de planlocatie uitgebreid met, vermoedelijk, bijgebouwen in de vorm van schuren.

1.2 Wens initiatiefnemer

Aan de Morslaan 18 staat het huis van de ouders van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voornemens om een woning te ontwikkelen op het perceel van Morslaan 18 om zorg te kunnen verlenen aan zijn ouders. De initiatiefnemer wil daarvoor gebruik maken van de rood-voor-rood regeling.

De benodigde sloopmeters (1000 m²) komen van de Jagersweg 18 in Enter (300 m²) en de Stegeboersweg 17a in Wierden (406 m²). De overige sloopmeters komen uit de gemeenten 'Hof van Twente' en zullen middels een voucher worden verkregen. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde beleid van minimaal 1.000 m² sloopmeters voor het bouwen van een extra (compensatie)woning.

1.3 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.

2. Huidige situatie

2.1 Het landschap op de grens van dekzand en beekdal

Het plangebied is net als grote delen van Overijssel gelegen in een gebied dat is opgebouwd uit dekzandvlakten afgewisseld met beekdalgebieden. De planlocatie ligt van oorsprong in een beekdal dat was omgeven door dekzandruggen. Er is 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.

2.2 Gebiedskenmerken

Rondom de beken ontstond een rechtlijnig, kleinschalig landschap met veel variatie in de ruimtelijke opbouw. Het landschap is veelal open met ruimte voor waterafvoeren, coulissen en hakhoutstruweel. Er is een recht verkavelingspatroon te vinden, bestaande uit zowel blokken als stroken. In het plangebied is deze verkaveling, al van vroeger uit, duidelijk terug te vinden.

2.3 Heide- en broekontginning omgeven door het maten- en flierenlandschap en het oude hoevenlandschap

2.3.1 Maten- en flierenlandschap

In het plangebied is het maten- en flierenlandschap te vinden. Dit kleinschalige landschap met maten (graslanden) en flieren (hooilanden) heeft zich langs de beken, in de natuurlijke laagten ontwikkeld. Langs de beken werd vaak hakhout aangeplant, dat tevens diende als perceelafscheiding. Het landschap heeft inmiddels een open karakter dat nu duidelijk terug te vinden is in het

plangebied. De beplanting langs de beken en wegen is hier terug te vinden. De gebouwen in dit landschap vormen een harmonieus ensemble, waarin het woonhuis meestal vooraan ligt met daarachter een groepje bijgebouwen rond een open ruimte. Dit is ook terug te zien op de planlocatie.

2.3.2 Het oude hoevenlandschap

Daarnaast is in de omgeving van de planlocatie het oude hoevenlandschap te vinden dat functioneel was verbonden aan het maten- en flierenlandschap. Het oude hoevenlandschap is eveneens een kleinschalig landschap dat werd ontwikkeld naast de grote essen. In dit landschap vinden we een wat meer organische structuur die de vormen van het landschap volgt. De erfopzet is wat dynamischer, deze is ook terug te vinden bij de erven in de omgeving (bijvoorbeeld ten oosten) van de planlocatie. In het oude hoevenlandschap vind je, net als in het maten- en flierenlandschap, veel variatie in de ruimtelijke opbouw met open essen, erven op de flank en natte laagtes met houtwallen.

2.3.3 Heide- en broekontginnigen

In het plangebied zijn de voormalige beekdalen ontgonnen, de zogenaamde broekontginnigen. Veel broeklanden waren voor landbouw onbruikbaar, omdat ze te nat waren. Door een betere afwatering in de loop van de tijd konden de gronden ontgonnen worden, ze werden ingezet voor het weiden van vee. Zo ontstond het broekontginningslandschap. Dit is een open landschap met weinig en verspreide bebouwing en beplanting. Het landschap werd ontgonnen volgens een moderne, functionele verkaveling: (grote) rechthoekige of vierkante blokken. Deze structuur is ook terug te vinden in het plangebied. Het gebied is opener dan de essen en kampen. De beplanting volgt de vorm van de erven en afwateringsstructuren. In deze gebieden zijn

langs de, wat hoger gelegen, wegen bomen terug te vinden zoals elzen, eiken en lindes.

2.4 Nieuwe elementen

Het oorspronkelijke landschap is grootschaliger geworden, maar de verkaveling en beplanting is nog herkenbaar. De nieuwe beplantingen zullen een bijdrage moeten leveren aan de versterking van de oorspronkelijke structuren. Het landschap dient een open karakter te behouden met behoud en mogelijk herstel van bestaande structuren.

2.5 Huidige erfindeling

Op de planlocatie is een duidelijke, rechtlijnige structuur terug te vinden in de opzet van de woning en het bijgebouw. Deze structuur is ook te herkennen bij de omliggende erven. Deze herkenbare opzet zal ook terug te vinden zijn op het nieuw te realiseren erf.



Planlocatie omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied, ten oosten van Enter. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. 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.

3.1.2 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.

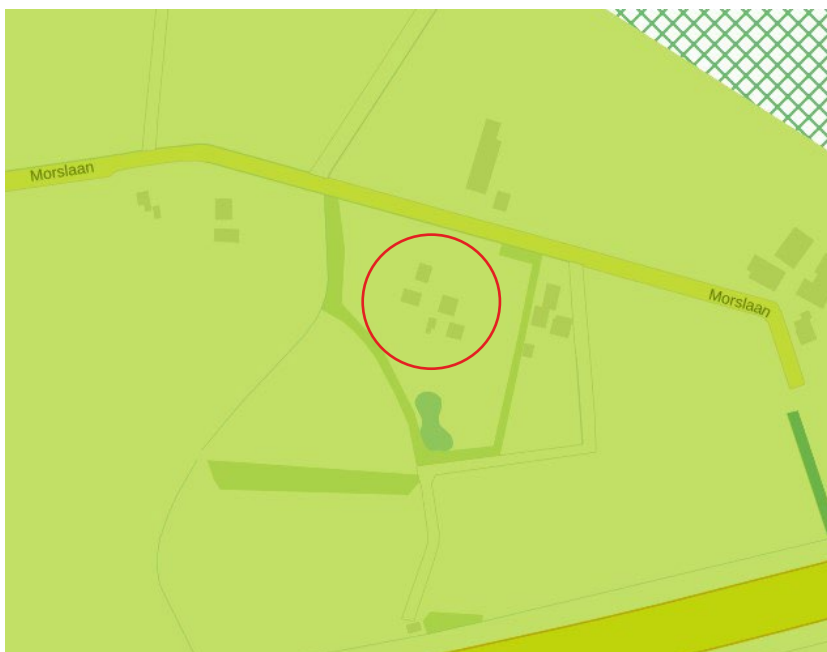
3.1.3 Generieke beleidskeuzes:

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 begrenzingen 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.

3.1.4 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.



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

3.1.5 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.

3.2 Natuurlijke laag van dekzandvlakten en beekdalgebieden

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijsstijden, 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.

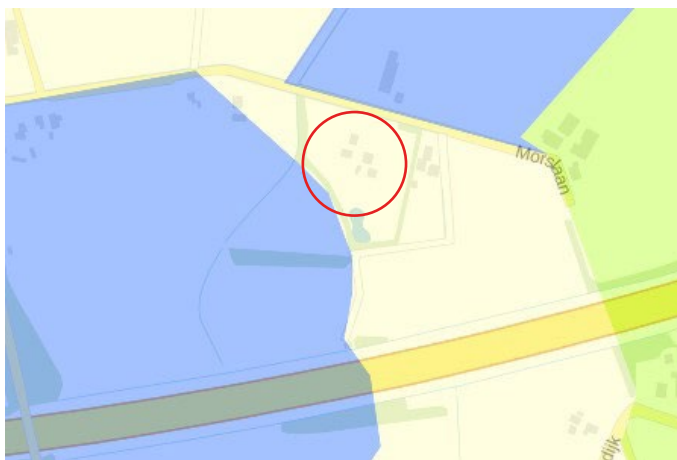
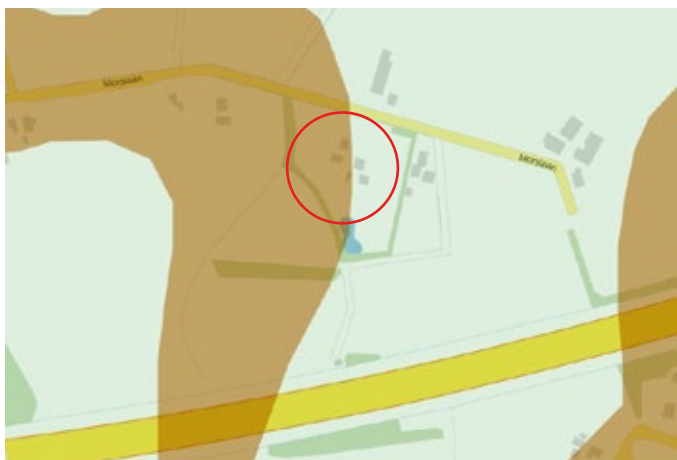
3.3 Laag van cultuurlandschap

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 maten- en flierenlandschap is vaak sprake van een onregelmatige blokverkaveling of strokenverkaveling. De ontginningslandschappen waren daarentegen rationeel. Grote(re) blokverkavelingen en rechte wegen bepaalden het beeld. Erven lagen veelal dicht 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.



Boven: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : "dekzand-vlakte" en "beekdal". Onder: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginning". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Deelgebied 6 in het landschapsontwikkelingsplan. (Bron: wierden.nl)

3.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Wierden

De gemeente Wierden kent een landschapsontwikkelingsplan. Het doel er van is om een duidelijke visie te ontwikkelen op het veranderende landschap. 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 Morslaan valt onder deelgebied 6 “Beekdalen van de Regge”.

Kenmerkend voor dit gebied is dat het onderdeel is van het beekdalgebied van de Regge, met veelal het matenlandschap, van oudsher met beplanting als elsen en wilgen. Het gebied daar rondomheen is kleinschalig bebouwd.

De relevante opgave vanuit het LOP is het herstellen van het watersysteem en het herstellen/versterken van oorspronkelijke diversiteit tussen de verschillende delen van het stroomgebied van de Regge. 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 van de ontwerpogave. 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.

4. Nieuwe situatie

4.1 Bouwlocatie

In de huidige situatie is er aan de Morslaan 18 sprake van een woning met een bijgebouw, beide geplaatst in een rechtlijnige structuur. Ook het aangrenzende perceel wordt gekenmerkt door eenzelfde opzet.

In de nieuwe situatie blijven de woning en het bijgebouw behouden. Tussen Morslaan 18 en de nieuw te realiseren woning met bijgebouw is het erf aan de Morslaan 16 te vinden. Voor het nieuw te realiseren erf wordt gebruik gemaakt van de rood-voor-rood regeling. De benodigde sloopmeters zullen worden verkregen van een slooplocatie, aangevuld middels een voucher.

De nieuw te bouwen woning (H op de tekening) zal in eenzelfde richting (noord-zuid) worden gebouwd als de twee aangrenzende woningen (A). Achter de woning zal een bijgebouw worden gerealiseerd, eveneens in een noord-zuid richting (I), zodat het geheel een compact en logisch geheel vormt.

Op het nieuw te realiseren erf worden nieuwe bomen geplant (K op de tekening), zoals linde, eik en walnoot. Deze boomsoorten zorgen voor de landschappelijke inpassing, passen in het landschap en omsluiten het erf.

Maatregelen:

- Bouwen nieuwe woning en bijgebouw volgens gebiedskenmerken;
- Behoud bestaande beplanting;
- Aanplant nieuwe bomen;

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



- A: Bestaande woningen.
- B: Bestaande bijgebouwen.
- C: Bestaande tuinen.
- D: Bestaande houtopstanden.
- E: Bouw/weiland.
- F: Milieuzone agrarisch bedrijf.
- G: Nieuw te realiseren erfverharding.
- H: Nieuw te bouwen woning.
- I: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- J: Tuin/gazon.
- K: Nieuw te planten bomen. Bomen aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Soorten: 2 Linden, 1 eik en 1 walnoot. Totaal 4 stuks.

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

4.2 Slooplocatie

Een gedeelte van de sloopmeters (406 m²) is verkregen aan de Stegeboersweg 17a te Wierden. Ter plaatse is er een schuur gesloopt, omdat deze niet meer gebruikt werd. Er zijn geen of nauwelijks gevolgen voor de bestaande ruimtelijke kwaliteit. De sloop vindt immers midden op het erf plaats.

Voor deze locatie is een erfinrichtingsplan opgesteld. Ter versterking van de landschappelijke inpassing van het erf wordt er een vijftal nieuwe bomen aangeplant, zoals linde en eik (J op de tekening).



- A: Bestaande woningen.
- B: Bestaande bijgebouwen/opstallen.
- C: Nieuw te bouwen mantelzorgwoning.
- D: Tuin/Gazon.
- E: Bestaande houtopstanden.
- F: Bestaande erfverharding.
- G: Te slopen opstal.
- H: Te behouden buitenopslag / erfverharding.
- I: Wei/bouwland.
- J: Nieuw te planten bomen. Totaal 5 stuks. Bomen aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). Bomen elk voorzien van twee boompalen. Soort: Linde of Eik.

Slooplocatie Stegeboersweg 17a, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

