



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Rondweg 10 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

2080

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

25 november 2023

Bestandsnaam

2080-RKP-03.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

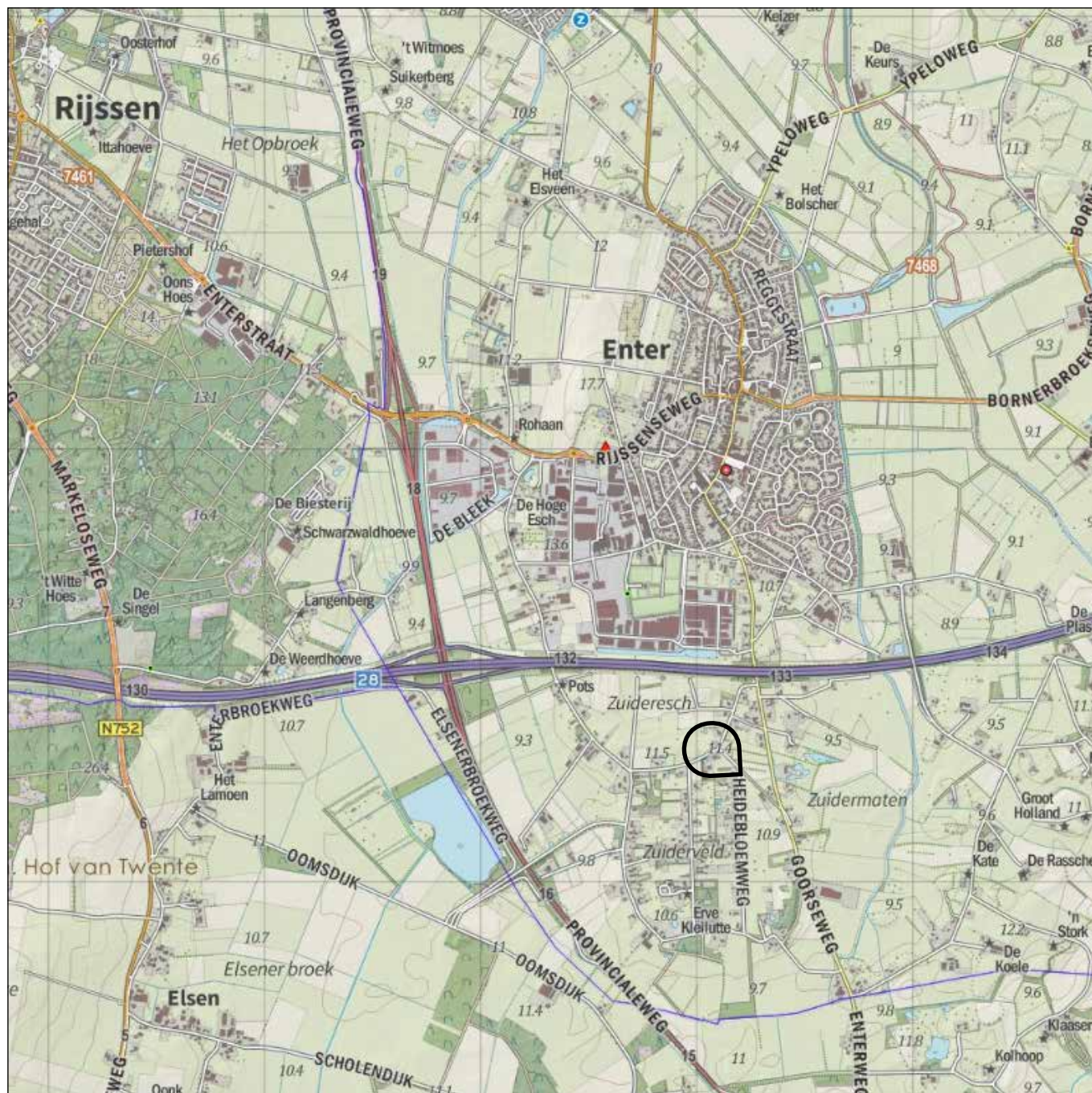
|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| <b>1 INTRODUCTIE</b>                  | <b>1</b> |
| <b>2 VIGEREND BELEID</b>              | <b>4</b> |
| 2.1. omgevingsvisie overijssel        | 4        |
| 2.2. gemeente wierden                 | 4        |
| <b>3 BESTAANDE SITUATIE</b>           | <b>6</b> |
| 3.1. beeldkwaliteit                   | 6        |
| <b>4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>    | <b>7</b> |
| 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 Rondweg 10 te Enter. Initiatiefnemer wil op deze locatie landschapsontsierende bebouwing slopen en er een compensatiewoning realiseren.

De gemeente Wierden wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 1000 m<sup>2</sup>) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf. 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 Wierden. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.







Het principe is dat de compensatiewoning gebouwd wordt op de plek waar de schuren gesloopt worden. Gekozen is om de compensatiewoning aan de zuidzijde van de Rondweg te realiseren.





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    |



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap



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 karakter van Enter als klompendorp wordt kracht bijgezet door de aanplant van populierenrijen langs wegen en perceelsgrenzen te stimuleren.



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 aan de zuidzijde van de snelweg wordt bepaald door de kleinschaligheid en het verschil in hoogte. De Zuideresch is 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 toevoegen van een 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. Op de beoogde plek staat nu een kapschuur. Het vormt een onderdeel van het erf aan de andere kant van de weg.



zicht langs de Rondweg



de beoogde locatie van de compensatiewoning

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen veelal met de kop naar de Rondweg
- de Zuideresch is open
- veel groene elementen op erven
- van oorsprong hoorde de kapschuur bij het erf aan de Rondweg 10
- 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.

# 4 RUIMTELIJK KWALITEITS- PLAN

## Uitgangspunten initiatief- nemer:

sloop landschapsontsierende  
bebouwing;  
realiseren compensatiewoning  
ten zuiden van de Rondweg

## 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 Kwaliteitsimpuls Groene  
Omgeving is van toepassing,  
deze wordt in hoofdstuk nader  
toegelicht





## 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

### Situering compensatiewoning

Het erf aan de Rondweg 10 is momenteel landschappelijk goed ingepast. De vele bomen en de bestaande houtsingel maken dat de bebouwing niet opvalt in de omgeving. De plek is kenmerken op de hoek van de Rondweg.

De compensatiewoning komt op de plek van de kapschuur. Daarom is er ook gekozen om de woning met de nok gelijk aan de Rondweg te positioneren. Dit sluit het meest aan op de bestaande situatie.

Daarbij komt het bijgebouw ten westen van het bestaande haaks op het hoofdgebouw waarmee twee aparte volumes gerealiseerd worden. Het vormt daarmee een eigen ensemble in het landschap.

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoningen blijft de eenheid tussen de erven langs de Rondweg behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek met privacy.

De compensatiewoning kan een eigentijdse vorm krijgen maar moet aansluiten op de bestaande bebouwing. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. 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 es te vergroenen waarmee het contrast met de open es versterkt wordt. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, houtsingels en bomenrijen.

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 erfgrans van het erf edsdoornhagen aangeplant worden. Hiermee wordt de compensatiekavel 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 enkele fruitbomen toe te voegen. Dit maakt het erf ook groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. Bestaande bomen worden gerespecteerd en passen op het erf.

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. Op het erf komt ter markering aan de zuidzijde drie Hollandse Linden te staan.

.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 elders              |
| zuidelijke deel blijft weide;                             |
| bestaande beplanting kan behouden blijven;                |
| op het erf worden bomen en hagen aangeplant, deze         |
| schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste   |
| groene uitstraling;                                       |
| de nieuwe woning sluit aan op de bestaande bebouwing      |
| in de omgeving (sober, gedekte kleurstelling              |
| positie bijgebouw zorgt ervoor dat het erf compact blijft |
| en het gebied niet extra versteend                        |
| er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden          |

## Legenda

1. Aanplant hoogstam fruitbomen *Malus/Pyrus/Prunus* (bij voorkeur oud Hollandse soorten)  
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8-10 (m)  
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een boomrij
2. Aanplant zilverlinde - *Tilia tomentosa*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 5 stuk  
Eindbeeld is een boomgroep
3. Bestaande bomen behouden
4. Aanplant veldesdoorn - *Acer campestre*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband  
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m)
5. Aanplant onder bestaande bomen bestaande uit:

*Crataegus monogyna* - Meidoorn- 25%

*Prunus spinosa* - Sleedoorn 30%

*Corylus avellana* - Hazelaar - 15%

*Cornus sanguinea* - Rode Kornoelje 15%

*Rosa rubiginosa* - Egelantier - 15%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m2 aanplanten in groepen van 5  
Eindbeeld is een houtsingel





### **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 (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

### **Schaal en impact op de omgeving**

De activiteiten zullen plaats vinden aansluitend op een reeks erven langs de Rondweg. Mede door de afgewogen positionering van de compensatiewoning op de plek waar al een schuur staat 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. Op elders staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van ca. 850 m<sup>2</sup> stallen zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied van Enter 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 landschapsonwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

**Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing.**

erf