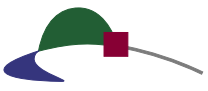


Rondweg 19, Enter

Rood voor Rood



Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

Rondweg 19, Enter

Rood voor Rood

Opdrachtgever:

Naam: Fam. ten Brink
Contactpersoon: Dhr. J. ten Brink
Adres: Wierdenseweg 18
Postcode, plaats: 7468 PZ, Enter

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

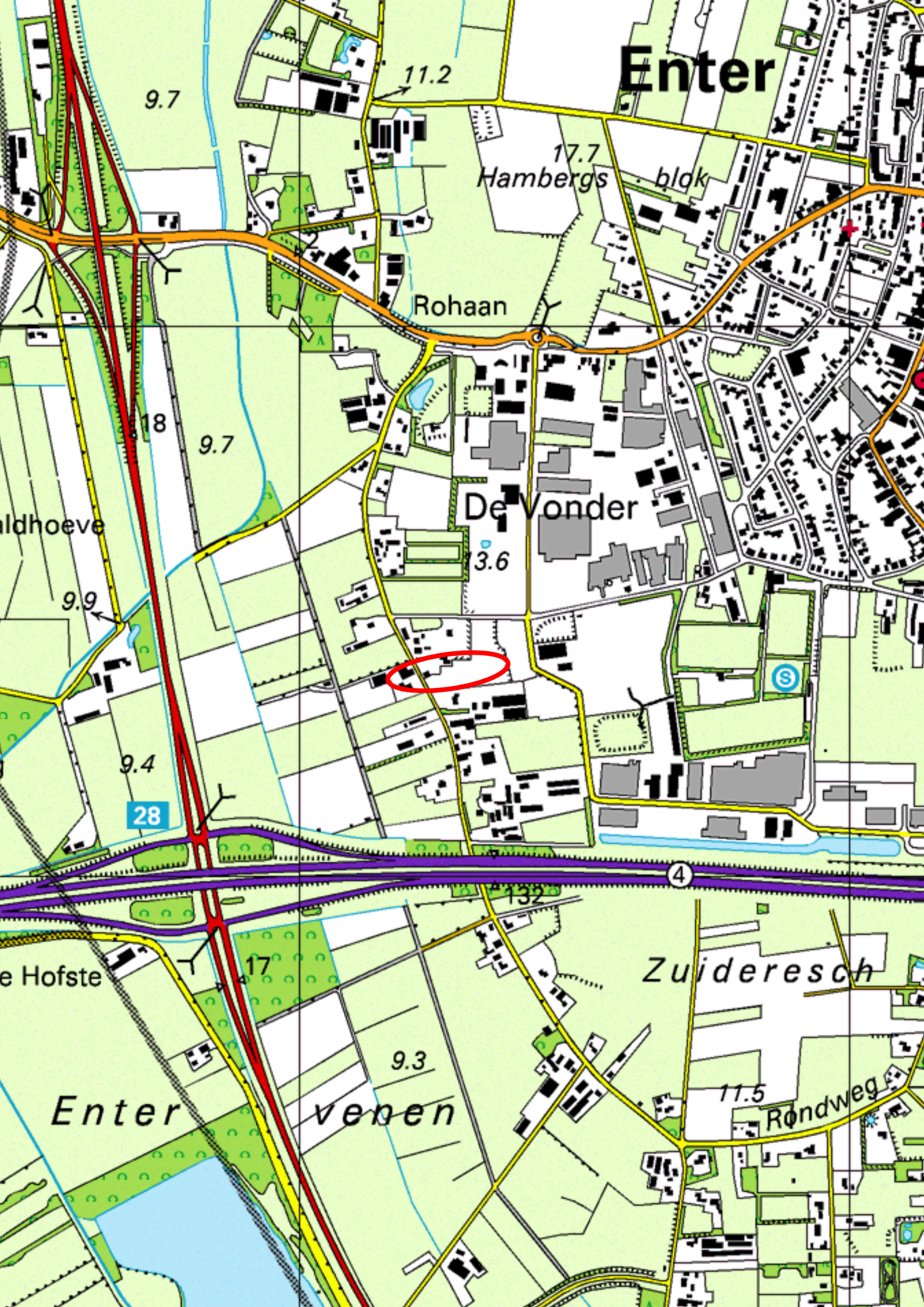
Projectnummer:	4846
Datum:	05 januari 2011
Projectleider:	Janneke Paalhaar
Opgesteld door:	Sijtse Jan Roeters
Opgesteld door:	Arend Middelburg





INHOUD

1	INLEIDING	7
2	INVENTARISATIE EN ANALYSE	9
2.1	Beleidsanalyse	9
2.2	Visie Rondweg Enter	15
2.3	Projectlocatie nader bekeken	17
2.4	Het erf aan de Rondweg 19	19
2.5	Het voormalige erf (nieuwbouwlocatie)	21
3	VISIE EN ONTWERP	23
3.1	Uitgangspunten	23
3.2	Ontwerp nieuwbouwlocatie	25
3.3	Ontwerp erf Rondweg 19	27



Enter

11.2

9.7

17.7
Hambergs blok

Rohaan

9.7

18

De Vonder

3.6

9.9

9.4

28

4

132

17

9.3

11.5

Rondweg

Enter

venen

Zuideresch

e Hofste



1

INLEIDING

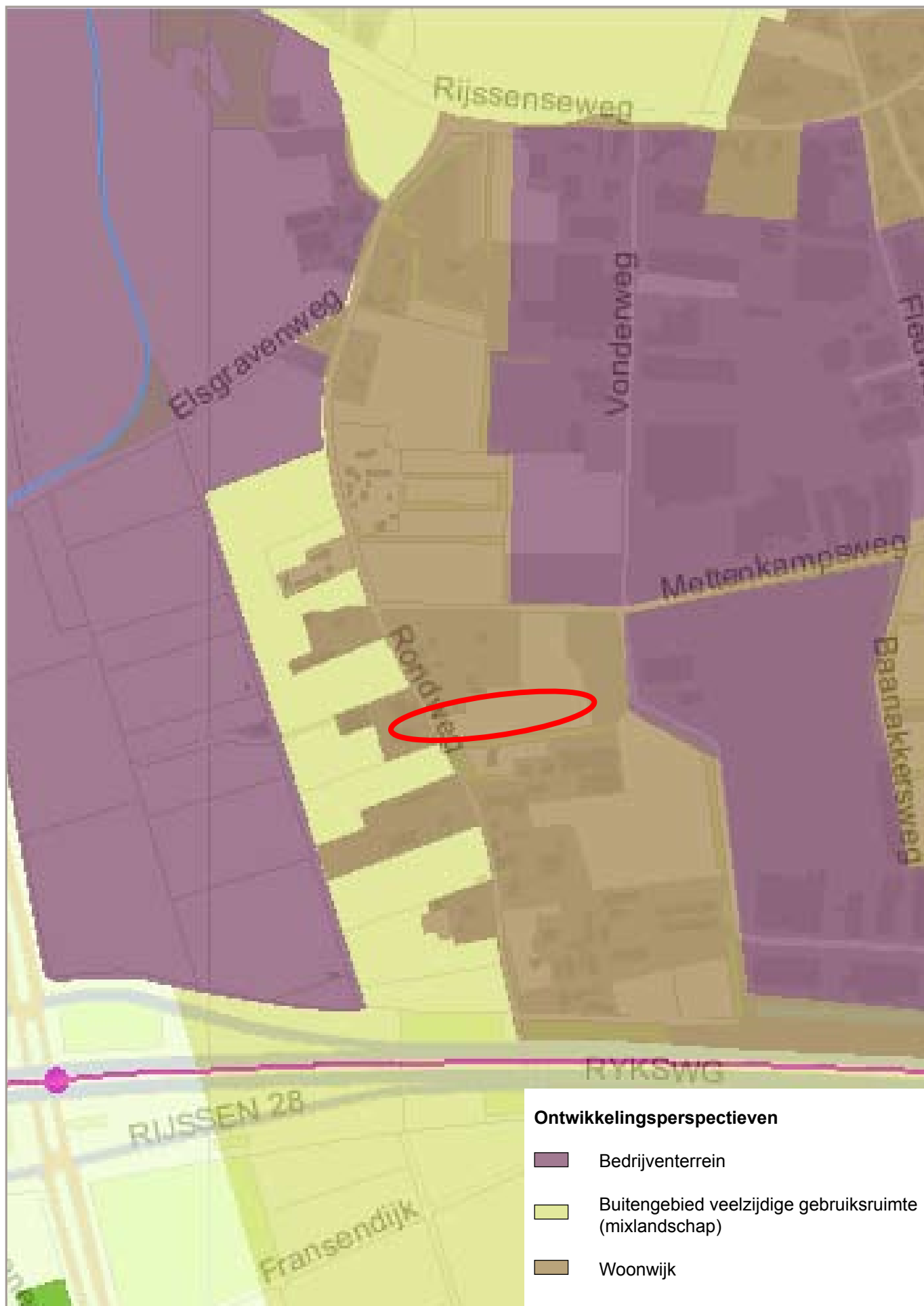
De familie Ten Brink heeft aan de Rondweg 19 te Enter een erf in eigendom. Nabij het erf heeft de familie ook gronden in eigendom met daarop enige bebouwing. In totaal zijn 903 m² bedrijfsgebouwen aanwezig, die door het verdwijnen van de agrarische functie op het erf geen vervolgfunctie meer hebben.

De familie wil via de Rood voor Rood-regeling de bebouwing slopen en ter compensatie een woning realiseren aan de overzijde van Rondweg 19. Daarnaast wil de familie een nieuwe garage bouwen bij de bestaande woning aan de Rondweg. Om te voldoen aan de regeling moet minimaal 850 m² landschapontsierende, agrarische bebouwing gesloopt worden in ruil voor een woningbouwkaavel en een kwaliteitsverbetering van het landschap. De 'VAB-schuur' op het erf aan de Rondweg 19 en het zomerhuisje aan de overzijde van de Rondweg blijven behouden.



Afbeelding 2. ^ Luchtfoto met eigendommen

Afbeelding 1. < Topgrafische kaart plangebied en omgeving



Afbeelding 3. Omgevingsvisie: Ontwikkelperspectieven



2

INVENTARISATIE EN ANALYSE

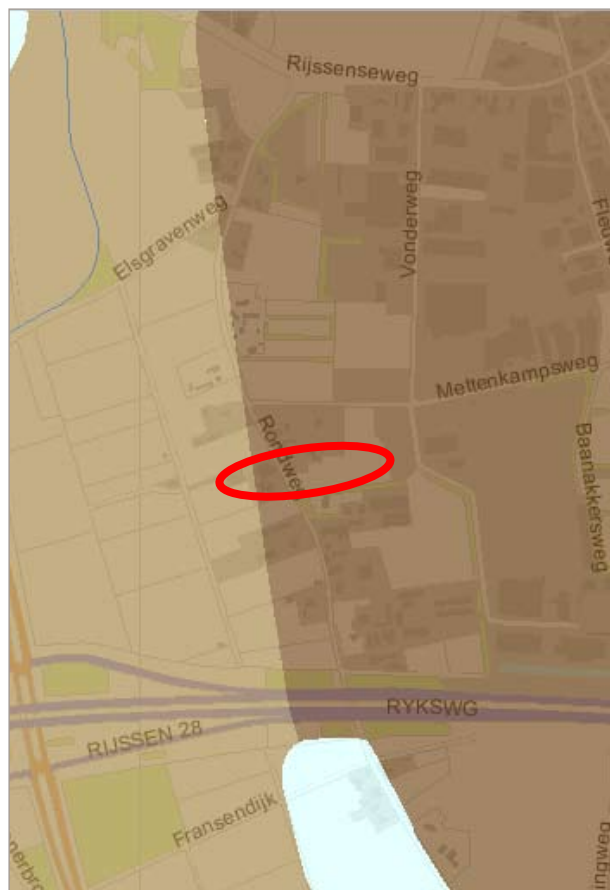
In de analysefase wordt specifiek aandacht besteed aan de relevante onderzoeksaspecten. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekaarten toegevoegd worden als dat verduidelijkt en wanneer ze relevant zijn voor de keuzes in de visie. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). Bij elke paragraaf worden de conclusies opgesomd. Deze vormen de basis voor hoofdstuk drie, de visie.

2.1 Beleidsanalyse

Omgevingsvisie Overijssel (2009)

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus. Hoofdaccent van de visie hier is een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding.

Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van *ruimtelijke kwaliteit*. Deze wordt als volgt omschreven: *“Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.”* De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden.



Natuurlijke laag

- Dekzandrug
- Dekzandvlakte
- Beekdalen en natte laagtes

Afbeelding 4. Omgevingsvisie: Natuurlijk laag



Laag van het agrarisch cultuurlandschap

- Essenlandschap
- Jonge heide- en broekontginningenlandschap

Afbeelding 5. Omgevingsvisie: Laag van het agrarische cultuurlandschap

2.1.1 Natuurlijke laag, dekzandvlakte

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem.

De projectlocatie bevindt zich op de dekzandvlakte van Overijssel. De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

2.1.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

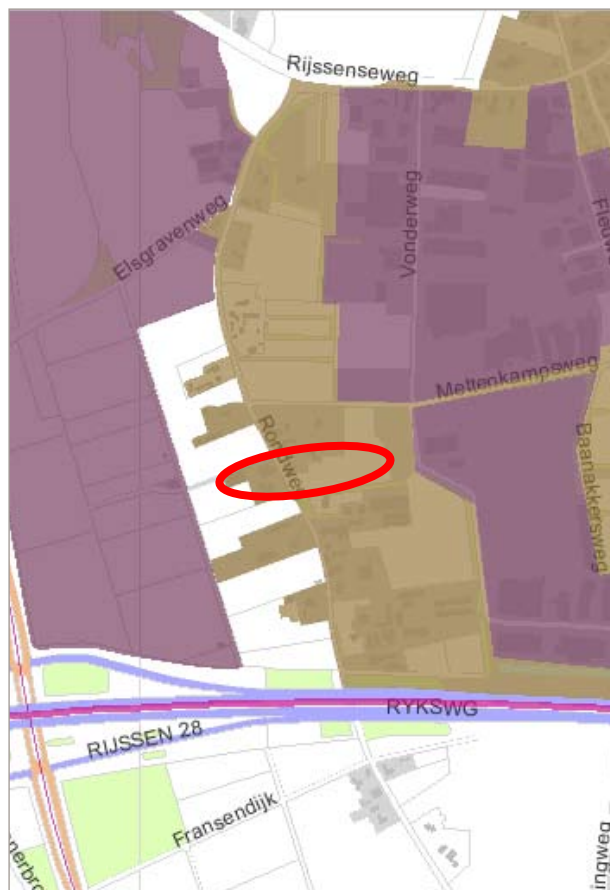
In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan.

Essenlandschap

De projectlocatie ligt in het essenlandschap. Dit landschap bestaat uit een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. De ambitie van de provincie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, open beekdalen en vroegere heidevelden. De flank van de es biedt ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

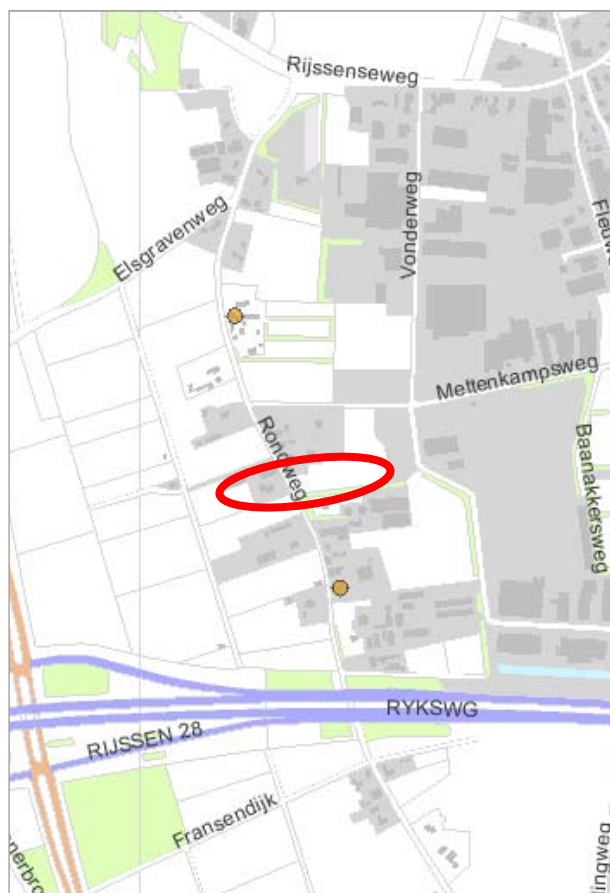
- Versterken contrasten open es, mozaïek van de flank en open beekdalen.
- Kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen op de flank behouden dan wel versterken.
- Ontwikkelingen concentreren op de flanken. Met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk.



Stedelijke laag

- Dekzandrug
- Woonwijk 1955 - nu

Afbeelding 6. Omgevingsvisie: Stedelijke laag



Lust- en leisurelaag

- Verblijfsrecreatie

Afbeelding 7. Omgevingsvisie: Lust en leisurelaag

2.1.3 Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

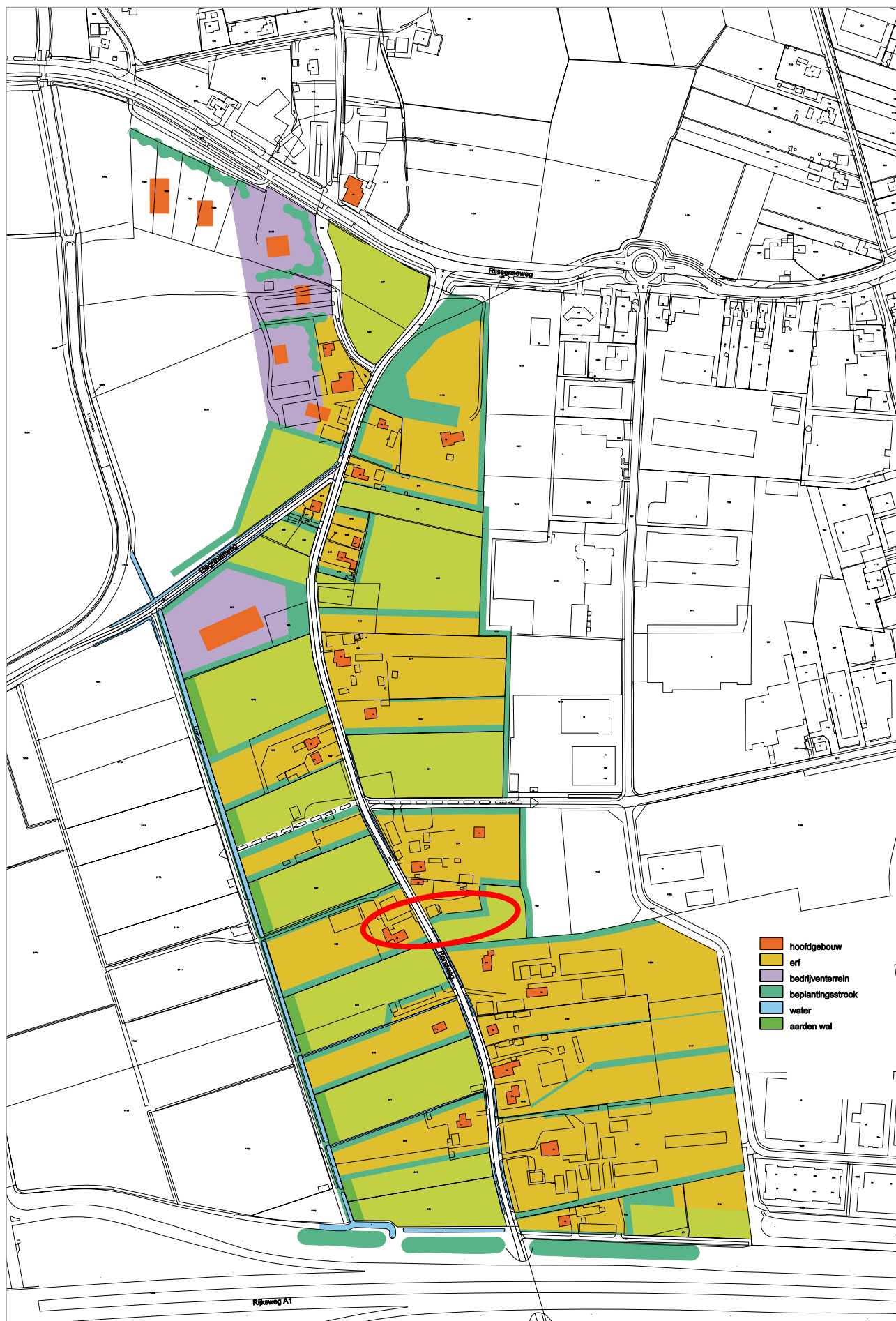
Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbouw, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen
- Behouden onderscheid voor- en achterkant
- Behouden robuuste ensemble
- Koppelen erf aan landschap
- Toegankelijkheid landschap verbeteren

2.1.4 Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. Recreatie is een belangrijk onderdeel van deze laag. Het projectgebied ligt in de buurt van verblijfsrecreatie. Dit heeft geen invloed op de voorgestane ontwikkelingen.



Afbeelding 8. Ruimtelijke Visie Rondweg Enter (mei 2007)

2.2 Visie Rondweg Enter

In 2007 is, in opdracht van de gemeente Wierden, door Bureau Witpaard een visie gemaakt op de Rondweg van Enter. Op de afbeelding hiernaast is de visiekaart opgenomen. In de visie is een landschapsanalyse uitgevoerd. Uitgangspunten, op hoofdlijnen, in de visie voor de ontwikkeling van het gebied zijn:

- Het behouden en accentueren van de cultuurhistorische elementen;
- Uitgaan van de afwisseling met open en bebouwde kavels;
- Versterken van het groene karakter.

De basis voor de visie is het koesteren en accentueren van de cultuurhistorische elementen in het plangebied. Dat betekent dat de visie uit gaat van het ruimtelijke principe van de afwisseling van open en bebouwde kavels. In de visie wordt bovendien aangegeven dat het nieuw aan te leggen bedrijventerrein 'ingepakt' wordt met groene singels, waardoor het zicht vanaf de Rondweg niet op het bedrijventerrein is gericht. Dit sluit aan op het reeds groene karakter van het gebied.

Het huidige erf aan de Rondweg 19 is in de visie op het gebied aangegeven als oorspronkelijk erf met bebouwing. Dit is hier herkenbaar door de oude bebouwing die bijna op de weg staat. Het perceel aan de overzijde, waar nieuwbouw gepland is, is op de gewenste bouwlocatie aangegeven als erf en de locatie van de tuin is als een van de open kavels aangegeven. Door beplanting is het zicht op de open kavel ter plaatse echter minimaal.

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen uit de visie zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen dienen de situering en de historische relatie met het landschap, waaronder oriëntatie van de woning, te respecteren;
- Het accentueren van de afwisseling van open en bebouwde kavels:
 - Bebouwde kavels mogen verdicht worden;
 - Open kavels beleefbaar maken, eventueel door het verwijderen van groen;
- Het groene karakter benadrukken door het aanplanten van singels rondom de open kavels.

2.3 Projectlocatie nader bekeken

Om een op de plek afgestemd advies te kunnen geven volgt in deze paragraaf een beknopte kaartanalyse. Deze gaat in op een aantal aspecten die richting geven aan de invulling van de verschillende landschapselementen.

2.3.1 Historische relatie

Er zijn twee percelen te onderscheiden. Het erf aan de Rondweg 19 en het voormalige erf bij het zomerhuis. In 1974 is de oude Saksische boerderij, die voorheen op het voormalige erf stond, afgebrand. De beide kavels zijn historisch gezien sterk met elkaar verbonden door de eigendomssituatie, het landbouwsysteem en de bebouwing. Dit systeem hield in dat een boerderij zowel op de es als op de flank gronden in eigendom had. Deze grens wordt hier gevormd door de Rondweg. Tot slot wordt een beeld van het projectgebied gegeven door middel van enkele foto's van beide percelen.

2.3.2 Bodem en waterhuishouding

Het erf aan de Rondweg 19 ligt op zandgrond, geel op de bodemkaart. Het voormalige erf ligt op hogere esgrond, bruin op de bodemkaart. De grondwaterstanden zoals op de bodemkaart aangeduid zijn, door de vele ophogingen en wijzigingen in bebouwd oppervlak en ontwatering, waarschijnlijk niet meer actueel.

2.3.3 Hoogteligging

De percelen in de omgeving, waarop het bedrijventerrein ligt of wordt ontwikkeld, zijn opgehoogd met soms wel meer dan een meter. Dit is goed zichtbaar aan het scherpe contrast tussen rood en groen op de grens van het projectgebied en de omliggende terreinen op afbeelding 10. Afbeelding 20 laat zien wat voor effect dit heeft in het veld, namelijk vernatting van het perceel, waarop nieuwbouw plaats gaat vinden, door afwatering van het bedrijventerrein. Er ligt een grondlichaam van twee meter hoog achter het perceel en daar bovenop komt nog eens de industriële bebouwing. Wij adviseren, vanwege het historische karakter van dit deel van het lint, het bestaande hoogteverschil op het perceel zo veel mogelijk te respecteren. Dat betekent rekening houden met natte omstandigheden. Voor de te realiseren woning is plaatselijk mogelijk ophoging noodzakelijk.



Afbeelding 11. Te behouden woonhuis



Afbeelding 12. Te behouden schuur (VAB)



Afbeelding 13. Foto, de te slopen schuren met, op de achtergrond links, het woonhuis



Afbeelding 14. Te verwijderen coniferen op het erf



Afbeelding 15. Te slopen bebouwing, dicht op de weg

2.4 Het erf aan de Rondweg 19

2.4.1 Overzicht Rondweg 19

De foto's op de vorige pagina geven een overzicht van de huidige situatie van het erf aan de Rondweg 19. Op en nabij het erf wordt de volgende bebouwing gesloopt:

- Een schuur die direct aan de weg staat van 385 m²
- Een schuurtje dat naast het woonhuis staat van 15 m²
- Een schuur die achter het erf ligt op een aangrenzend perceel van 220 m²
- Een kelder vlakbij de weg van 12 m²

De 'VAB-schuur' met bijbehorende toerit dient behouden te blijven.

2.4.2 Wensen bewoners

Na sloop van de agrarische bebouwing wordt een bijgebouw teruggeplaatst van 100 m² voor de stalling van een auto en landbouwwerktuigen. De wens is de locatie van de te slopen bebouwing in te richten met groen dat niet te veel onderhoud vergt.



Afbeelding 16. Te slopen bebouwing



Afbeelding 17. Te slopen bebouwing, dicht op de weg



Afbeelding 18. Veel exoten op het erf



Afbeelding 19. Te behouden zomerhuis



Afbeelding 20. Zicht op achterliggende bedrijven

2.5 Het voormalige erf (nieuwbouwlocatie)

2.5.1 Overzicht het voormalige erf

De foto's op de vorige pagina geven een overzicht van de huidige situatie van het perceel waar de woningbouwkavel wordt gerealiseerd. De huidige bebouwing staat bijna op de weg. Deze bebouwing wordt gesloopt, evenals de bebouwing die verder naar achteren op het perceel staat: een schuur en twee kippenhokken. Daarnaast worden enkele kelders verwijderd. Het zomerhuis blijft behouden.

De oppervlakte van de te slopen bebouwing is:

- Een schuur direct aan de weg van 133 m²
- Een schuur met daarbij liggende opstallen achter het zomerhuis met een oppervlakte van 120 m²
- Kelders vlakbij de weg met een oppervlakte van 48 m²

Voor de Rood voor Rood-regeling wordt daarmee in totaal 903 m² gesloopt, aangezien voor de regeling de kelders voor de helft van de oppervlakte meegerekend mogen worden.

Naast de gewenste nieuwbouwlocatie, aan de Rondweg 36, ligt een agrarisch bedrijf. De nieuwbouw mag het agrarisch bedrijf niet belemmeren.

2.5.2 Wensen toekomstige bewoners

De toekomstige bewoners willen graag enkele poelen op het erf. Gezien de lage ligging is dit goed mogelijk. Achter de nieuwe woning komt een grote poel. In de hoek aan de zuidoostkant van het perceel, op de laagst gelegen plek, wensen zij een geïsoleerde poel. Ook willen ze graag een boomgaard met fruitbomen op het erf. De wens is om het gehele perceel om te vormen tot een landschappelijke tuin.

2.5.3 Wensen gemeente Wierden

Naast de visie op de Rondweg heeft de gemeente aangegeven dat op het perceel aan de zuidkant een afwateringssloot gewenst is.



Afbeelding 21. Visiekaart nieuwbouwerf

Afbeelding 22. Visiekaart Rondweg 19





3

VISIE EN ONTWERP

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten uit de inventarisatie en analyse opgesomd en verbeeld in de visieschets. In nevenstaande visieschets zijn onderstaande uitgangspunten meegenomen.

3.1 Uitgangspunten

3.1.1 Omgevingsvisie

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt.
- Beplanting moet bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Versterken contrasten open es, mozaïek van de flank en open beekdalen.
- Kleinschalige landschapselementen behouden dan wel versterken.
- Ontwikkelingen concentreren op de flanken. Met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk.
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen.
- Behouden onderscheid voor- en achterkant.
- Behouden robuuste ensemble.
- Koppelen erf aan landschap.
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

3.1.2 Gemeente / Visie Rondweg Enter

- Afwateringssloot aan zuidkant van het perceel is gewenst.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen de situering en de historische relatie met het landschap, waaronder oriëntatie van de woning, te respecteren.
- Het accentueren van de afwisseling van open en bebouwde kavels:
 - Bebouwde kavels mogen verdicht worden;
 - Open kavels beleefbaar maken, eventueel door het verwijderen van groen.
- Het groene karakter benadrukken door het aanplanten van singels rondom de open kavels.
- Geen belemmering van het naastgelegen agrarisch bedrijf aan de Rondweg.

3.1.3 Uitgangspunten vanuit de opdrachtgever

- Bijgebouw 100 m² bij de bestaande woning.
- Onderhoudsarme inrichting op het erf van Rondweg 19.
- Enkele poelen en een boomgaard op het nieuwbouwerf.



Poel

Kruidenrijk grasland

Boomgroep

Poel

Boomgaard

Singel rondom

Landhek

Haag als scheiding

3.2 Ontwerp nieuwbouwlocatie

3.2.1 Situering bebouwing

Het nieuwe woonhuis komt op een gelijke afstand tot de weg als het naastgelegen woonhuis. Ook de nokrichting is gelijk. Het nieuwe bijgebouw koppelt de nieuwe woning aan het bestaande bebouwingscluster aan de noordkant. Dit voorkomt ook zicht vanuit de woning op de schuren van de burenen. De nieuwe woning ligt weliswaar binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van het naastgelegen agrarisch bedrijf, maar de afstand tot de bedrijfsgebouwen is groter dan 50 meter. Binnen de afstand van 50 meter ligt de bedrijfswoning. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet beperkend is voor het agrarische bedrijf.

3.2.2 Verbeteren toegankelijkheid landschap

De populieren en de onderbegroeiing aan de Rondweg worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een haag. Hierdoor ontstaat een beter zicht op het erf en een eenduidig beeld van het perceel.

3.2.3 Groene karakter

Rondom het erf worden de gronden ontwikkeld ten behoeve van bedrijvigheid en industrie. In de gemeentelijke visie op de Rondweg wordt echter benadrukt dat de karakteristieken van de Rondweg behouden en versterkt moeten worden. Het groene karakter van het erf draagt hierdoor in grote mate bij aan het karakter van het lint. Passend bij de visie wordt rondom het erf een singel aangeplant. Deze ontnemt het zicht op de achterliggende bebouwing. Op het perceel worden enkele boomgroepen aangeplant. Deze breken het zicht en maken het erf interessanter, omdat dit bijdraagt aan een sterkere dieptewerking. Hierdoor lijkt het perceel optisch groter.

3.2.4 Verschil hoog en laag versterken

Het verschil tussen hoog en laag speelt hier op een groter schaalniveau dan het erf zelf. Het perceel ligt laag ten opzichte van de omgeving. Daarom worden er twee geïsoleerde poelen op het erf gerealiseerd. Een poel dichtbij het huis, die onderdeel uitmaakt van de tuin. De andere komt achter op het erf en is bedoeld voor amfibieën.

3.2.5 Versterken erfstructuur

Er is geen bestaande agrarische erfstructuur aanwezig op het nieuwbouwperceel. Nu staat hier een schuur met daarachter, uit het zicht, een boomgaard. Om het agrarische karakter te versterken worden enkele elementen uit de typische erfstructuur toegepast. Op het voor- / zijerf komt een boomgaard van hoogstam fruitbomen. Hier onderdoor blijft het zicht behouden op de achterliggende ruimte.



Singel

Haag

Boomgaard

Nieuw bijgebouw

3.3 Ontwerp erf Rondweg 19

3.3.1 Nieuw bijgebouw

Na sloop van de agrarische bebouwing wordt er een nieuw bijgebouw van 100 m² gebouwd ten behoeve van de berging van een auto en landbouwwerktuigen. Dit bijgebouw komt naast de bestaande woning te staan. Zo blijft zicht op het landschap vanuit de woning behouden. De toerit naar het bijgebouw wordt zo aangelegd dat in- en uitrijden van het gebouw geen problemen vormt.

3.3.2 Singels

De singel aan de noordkant van het perceel wordt aangevuld met inheemse plantsoorten. Dit geldt ook voor de singel tussen de toerit en het voetpad die het aanwezige hoogteverschil flankiert. De coniferen haag tussen de te slopen en de te behouden bebouwing wordt vervangen door inheemse plantsoorten. Zo wordt zicht op de achterliggende bebouwing vanaf de weg voorkomen en het groene karakter van dit erf versterkt.

3.3.3 Boomgaard

Op de vrijkomende grond, waar de schuur wordt gesloopt, worden enkele fruitbomen geplant. Dit versterkt het erfkarakter. Onder de bomen wordt gras gezaaid dat extensief wordt beheerd.