



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Rondweg 32-34-36 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

1794

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

8 febr. 2023

Bestandsnaam

1962-RKP-02.indd

Aantal pagina's

9

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

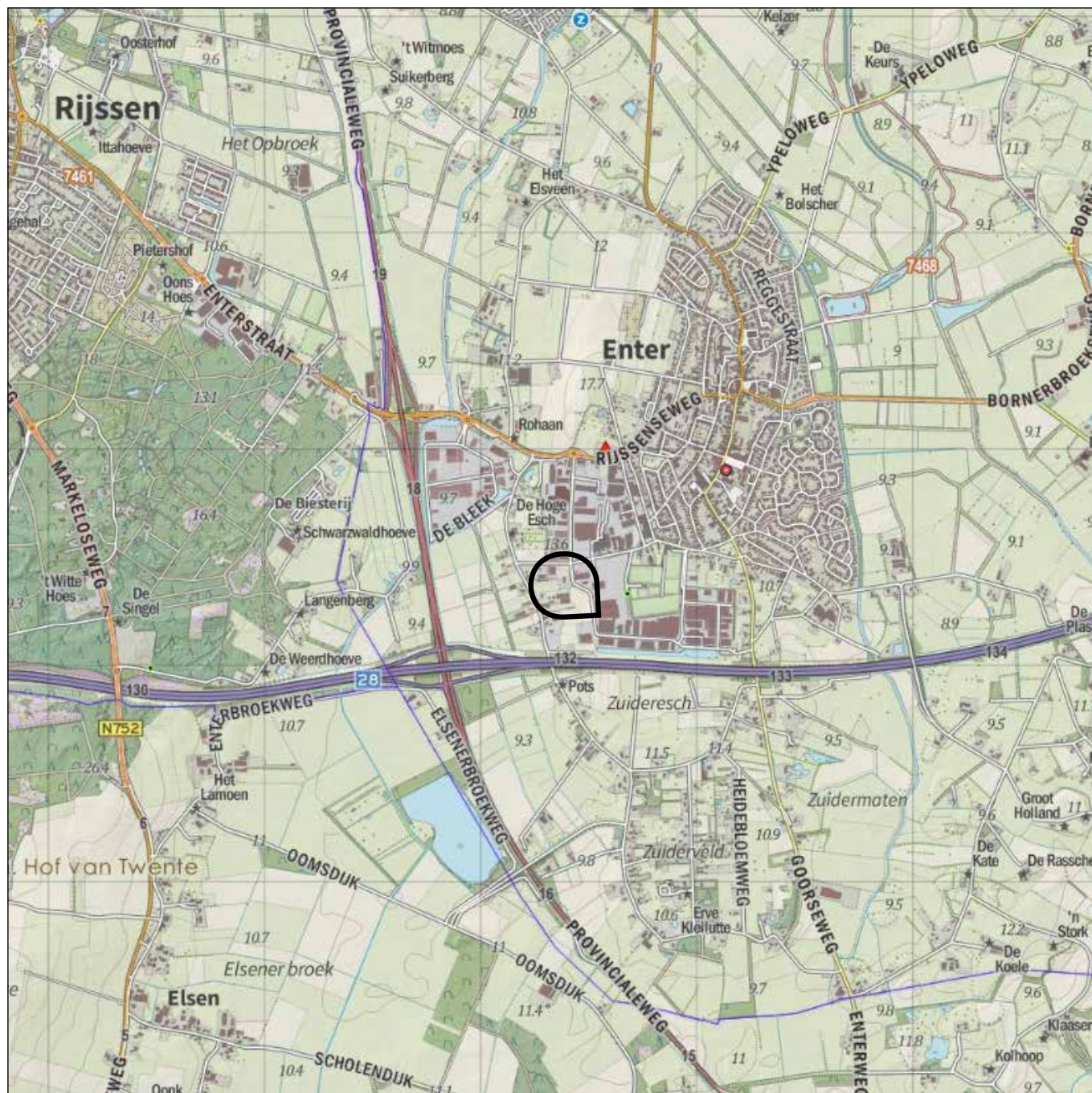
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente wierden	4
3 BESTAANDE SITUATIE	5
3.1. beeldkwaliteit	5
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	6
4.1. ruimtelijk onderbouwing	7
4.2. samenvatting	7
4.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving	8

1 INTRODUCTIE

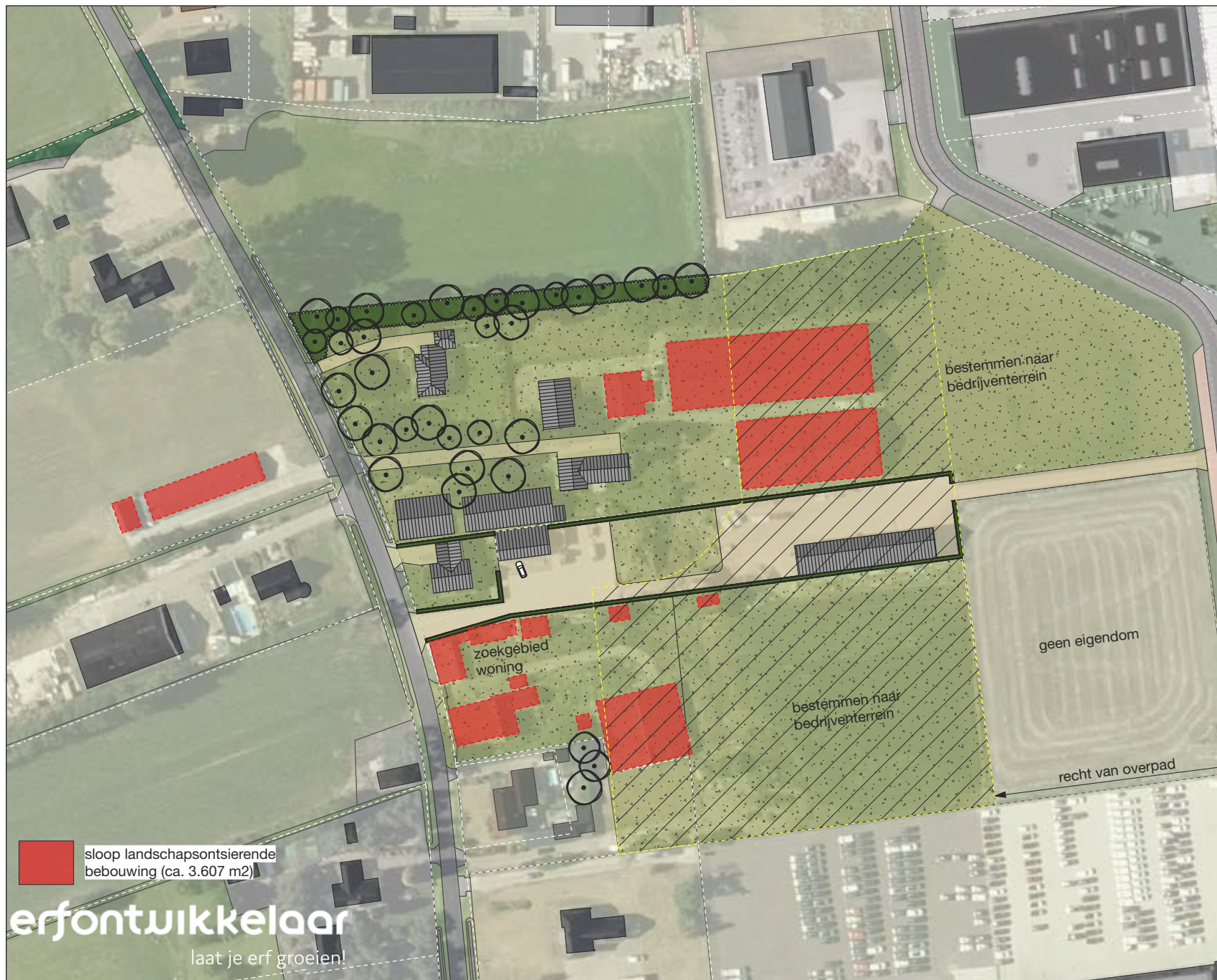
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rondweg 32-34-36 te Enter. Initiatiefnemer wil op deze locatie landschapsontsierende bebouwing slopen. Ter compensatie kan er dan een compensatiewoning aan de Rondweg worden gerealiseerd en kan een deel herbestemd worden als bedrijventerrein.

De gemeente Wierden wil hier middels de kwaliteitsimpuls groen omgeving in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (totaal ca. 3.607 m²) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het plangebied.

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.



locatie plangebied



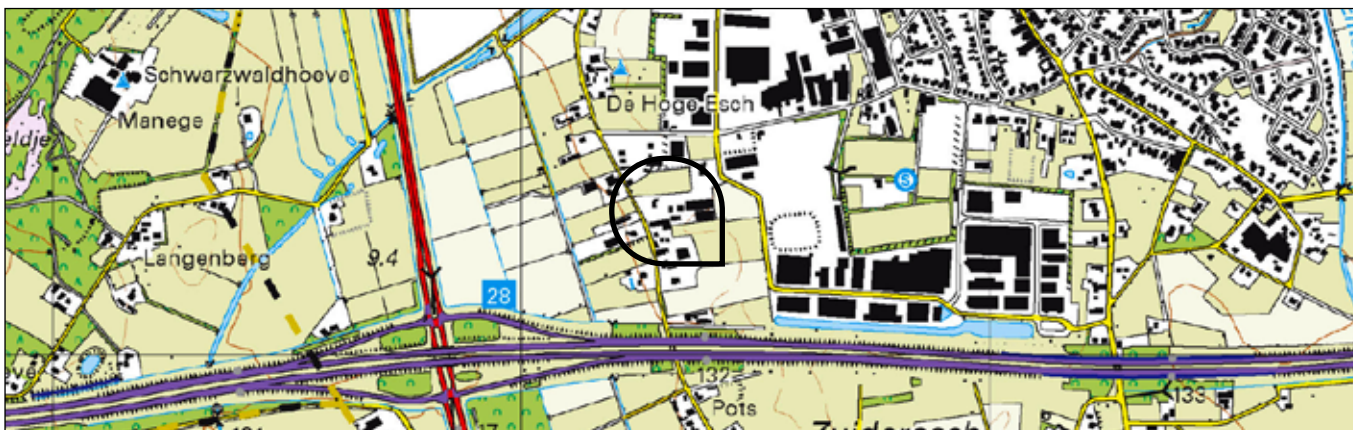
De kaart hiernaast geeft en overzicht van de ontwikkeling. De rode vakken geven de te slopen opstallen weer. Het zoekgebied van de woning moet 30 meter uit de bedrijvenbestemming komen en aansluiten op het bestaande bebouwingspatroon langs de Rondweg.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



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 dezelfde 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

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.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

De kwaliteit van het landschap aan de noordzijde van de snelweg wordt bepaald door de kleinschaligheid en het verschil in hoogte. De Zuideresch was van oorsprong 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. Daarbij moet rekening gehouden worden met het bedrijventerrein dat aan de oostzijde is ontstaan.



te slopen boerderij langs de Rondweg 34



te slopen schuur langs de Rondweg

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen veelal met de kop naar de Rondweg
- de Zuideresch is hier opgevuld door het bedrijventerrein;
- veel groene elementen op erven
- 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 tijdlijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop ca. 3.607 m² landschapsontsierende bebouwing;

inpassen bouwrecht uit rood voor rood aan de Rondweg;

aanleggen groene buffer tussen woningen en bedrijfsterrein

gebied aan de oostzijde bestemmen tot bedrijventerrein.

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 plangebied bestaat van oorsprong uit verschillende erven. Deze liepen enerzijds in elkaar over en vormden een krans rondom de Zuideresch. De opstallen bestaan uit kleine schuren en enkele grotere varkensstallen. Met de sloop van de schuren kan het gebied opnieuw ingericht worden. Daarnaast zal er een forse ontstening plaatsvinden (ook aan de westzijde) die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Daarnaast staat er aan de Rondweg nog een voormalige woning met achterhuis die tevens gesloopt wordt. Grotendeels wordt het plangebied herbestemd tot bedrijventerrein. (oostzijde). Daarnaast wordt er op de locatie van te slopen boerderij een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Deze woning moet 30 (m) vanuit het bedrijventerrein worden gesitueerd.

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit 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. De kavel is royaal waarmee het mogelijk is om middels gebiedseigen hagen een passende afscherming te maken. 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.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woning 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 (oorspronkelijke) 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 het erf hagen 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 (noordzijde). Op het erf is gekozen om enkele bomen toe te voegen. Dit maakt het erf ook groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. Ook wordt de woning verzacht vanaf de Rondweg.

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.

Aan de oostzijde wordt middels opgaande beplanting een passende houtsingel gemaakt.

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.

Een bestaande te behouden schuur (11) blijft behouden en wordt opgewaardeerd zodat het weer een passende verschijning vormt in het landschap.

4.2. SAMENVATTING

realiseren compensatiewoning met bijgebouw op plek van te slopen woning/boerderij;
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;
het erf blijft aan de noordzijde open;
er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden
aanplant houtsingel aan de oostzijde.
opknappen te behouden schuur

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 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 (haaks op de weg) zal de impact op de omgeving beperkt blijven. De beoogde bedrijfsbestemming sluit aan op het reeds bestaande bedrijventerrein. Het is logisch om deze plek, dat tussen andere bedrijven in ligt ook in te richten als bedrijventerrein.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Ook is er een maatschappelijk belang. Landschapsontsierende bebouwing met asbest wordt gesloopt. Middels de sloop van ca. 3.607 m² stallen en de vervallen woning zal de ruimtelijke kwaliteit aan de Rondweg sterk 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 landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing. Tevens zal er extra waterberging gerealiseerd worden en wordt een bestaande te behouden schuur opgeknapt.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren. 3.607 m2 landschapsontsierende bebouwing;
extra waterberging t.b.v bedrijfsterrein en ontlasting
Rondweg
opknappen schuur, (nieuwe deuren)

erf

Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuw te bouwen woning
3. Nieuw te bouwen bijgebouw (250 m²)
4. Bedrijfsterrein
5. Aanplant Wilde haag
6. Aanplant Hollandse Linde
7. Aanplant Ruwe berk
8. Aanplant Esdoornhaag
9. Wadi bestaande uit gras
10. Verharding met daaronder infiltratiekatten
11. Op te knappen schuur (KGO)
12. Keerwand van 65m lang en 1,3m hoog
13. Groene houtsingel 5m



project	1962	datum	9 dec. 2022
bestand	1962-eip-1vwv	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:1000
tekeningno	1 (3)	versie	1.0



Legenda

1. Nieuw aan te planten houtsingel 5 (m) breed bestaande uit:

Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Sambucus nigra - Vlier 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

1 st/m2 aanplanten in de maat 80-100
Eindbeeld is een gesloten houtsingel

2. Nieuw aan te planten wilde haag (3 meter breed) bestaande uit:

Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
Sambucus nigra - Vlier 20%
Cornus sanguinea - Rode Kornoelje 15%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 20%

Aanplanten in 3 rijen met tussen de rijen 50 cm en een onderlinge
plantafstand van 1 meter (driehoeksverband)
Aanplanten in de maat 80-100
De beplanting kan eens per jaar in de winter voor 1/3 tot de grond
afgezet worden

Eindbeeld is een gesloten wilde haag

3. Aanplant Ruwe berk - Betula pendula Aanplantmaat 12-14 Totaal 3 stuks (onderlinge afstand 6-8 m)

4. Aanplant Esdoornhaag - Acer campestre Aanplantmaat 80-100 Aanplanten met 10 st/m1 Het eindbeeld is een geschoren haag van max. 1(m) hoog

5. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x vulgaris Aanplantmaat 12-14 Totaal 4 stuks



 sloop landschapsontsierende
bebouwing (ca. 3.607 m²)

erfontwikkelaar
laat je erf groeien!

project	1962	datum	27 jan. 2021	formaat	a3	tekeningno	1 (3)
bestand	1962-eip-1vwx	door	herbert	schaal	1:1000	versie	1.0

Sloopoverzicht Rondweg 36 Enter

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28