



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Molendijk 103 Zuna



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

1757

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

13 november 2023

Bestandsnaam

1757-RKP-01.indd

Aantal pagina's

20

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	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	gemeente wierden	5
3	BESTAANDE SITUATIE	8
4	ADVIES OVERSTICHT	9
5	UITWERKING	11
5.1.	ruimtelijk onderbouwing	11
5.2.	samenvatting	11
5.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	15
6	COMPENSATIE NATUUR	16
6.1.	de elementen	16
6.2.	beheersplan	16
6.3.	beheersmaatregelen	16

1 INTRODUCTIE

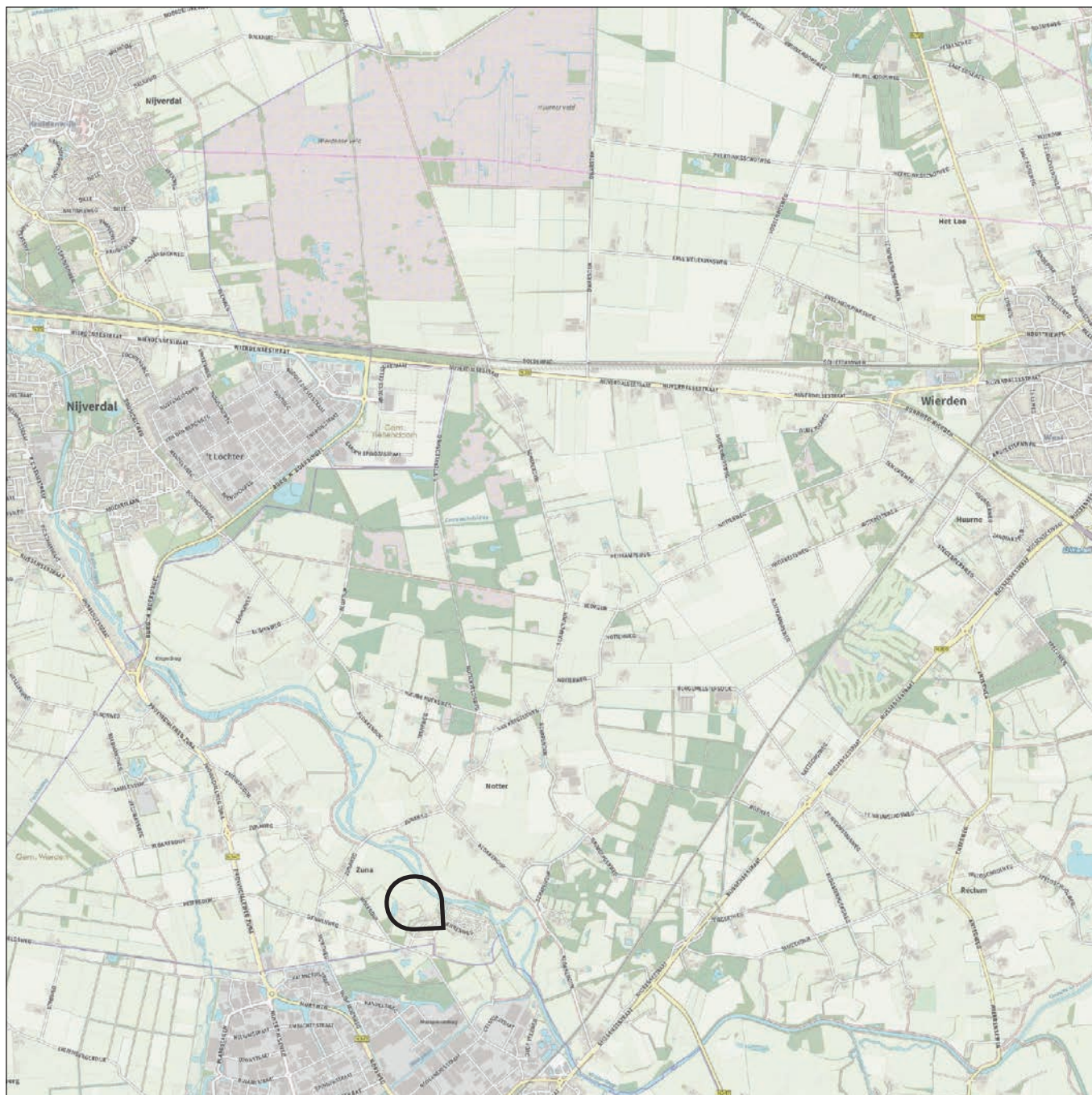
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Molendijk 103 te Zuna. Initiatiefnemers willen op deze locatie drie woningen toevoegen. Tesamen met een reeds bestemd landhuis van 2.000 m³ komt het totaal op vier woningen. Eén woning wordt mogelijk gemaakt door een te verplaatsen bouwrecht vanaf het naastgelegen recreatieterrein 'Mölke'. De extra woningen worden middels rood voor rood mogelijk gemaakt. Op de volgende locatie is/worden hiervoor landschapsontsierende bebouwing gesloopt:

Kolonieweg 1 Hoge Hexel - 369 m²

Hoeselderdijk 18-20 Enter- 596,5 m²

Boltensweg 1 Enter - 804 m²

In totaal wordt er 1.769,5 m² gesloopt binnen de gemeente Wierden gesloopt. Tevens wordt er nog 1.000 m² binnen de gemeente Hof van Twente gesloopt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale sloopeis van 2.500 m² dat is vastgesteld in de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de het buitengebied van Zuidwest-Twente. Naast de locatie Molendijk 103 moet de sloop worden geborgd, en de herbouwmogelijkheden worden beperkt op de locatie Hoeselderdijk 18-20 en de Boltensweg 1 te Enter. De gemeente Wierden wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.







Het plangebied bestaat uit een bestaand woonhuis (1) met enkele bijgebouwen. Deze bestaan uit een kantoor (2) en enkele schuren (3). Aan de westzijde is een grote waterpartij voorzien (4). Het geheel wordt ontsloten door een laan op de Molendijk (5). Ten oosten van het plangebied ligt camping 't Mólke (6). Aan de noordzijde de Regge (7). Het terrein kent verschillende landschapselementen in de vorm van houtwallen/bomenrijen en bosjes (8). Deze waardevolle elementen blijven behouden.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2020

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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

Natuurlijke laag:

Dekzand

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met

'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Agrarisch cultuurlandschap:

Oude hoevenlandschap

Dit is een 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. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

2.2. GEMEENTE WIERDEN

Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in gebied 7 Notter-Zuna

Gebiedskenmerken

Notter en Zuna liggen op escomplexen aan beide zijden van de Regge

daarnaast veel kleine eenmansessen (kampen) verspreid in het gebied op kleinere kopjes.

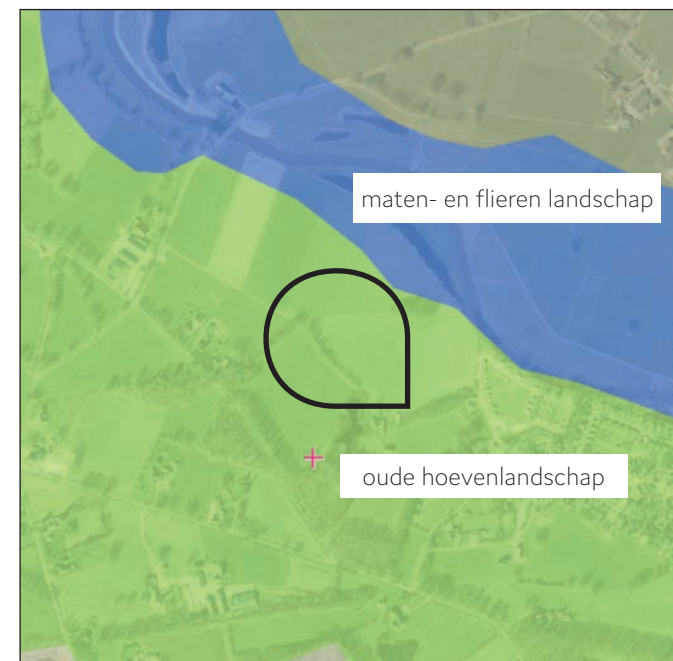
Kwaliteiten:

Steilranden op overgang naar beekdal

kleinschaligheid en variatie door afwisseling van microreliëf



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

(steilranden), ampen, weiden en landschapselementen als houtwallen, singels en erfbeplantingen.

Ontwikkelingen

Landschap is opener geworden, contrasten tussen beekdal en oud cultuurlandschap kleiner; relatief veel omvorming van agrarische naar particuliere erven.

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.

Kansen:

Versterken identiteit en ruimtelijke structuur deelgebied leent zich voor ontwikkeling van 'knooperven'; goede landschappelijke inpassing erven en ontwikkelingen koppelen aan landschappelijke tegenprestatie; vasthouden water en verandering afwatering.








Bedreigingen

Versnippering en verminderde herkenbaarheid landschap door ontbreken van duidelijke ruimtelijke structuur; verdere nivelering van contrasten tussen open beekdal en kleinschalig oud cultuurlandschap in huidige situatie.



Opgaven

behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalige oude cultuurlandschap; behoud van de ruimtelijke variatie in open en besloten





Cultuurhistorie

-  Havezathe
-  Oude woonplaats (voor 1900)
-  Brinkachtige ruimte
-  Dijkweg duurzaam instandhouden
-  Terrein met hoge archeologische waarde
-  Steilranden handhaven
-  Essen handhaven



Recreatie

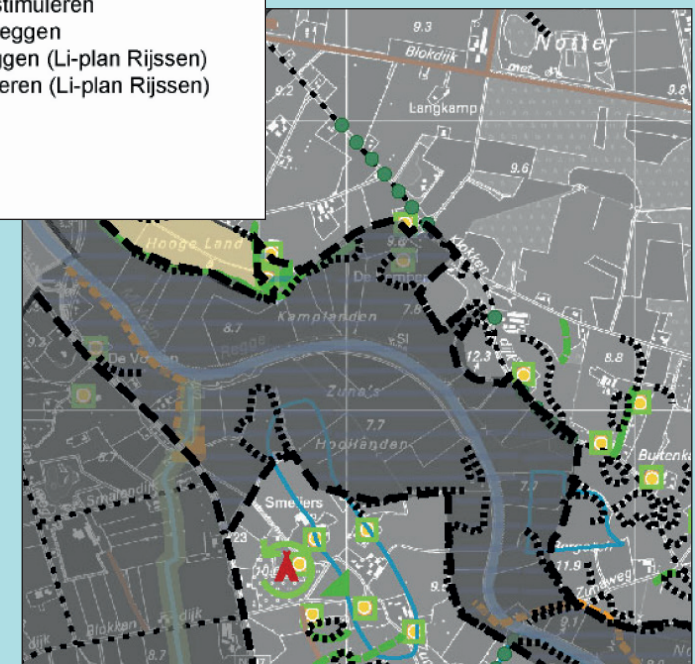
-  Recreatieterrein landschappelijk inpassen
-  Onverharde wegen handhaven (Li-plan Rijssen)

Beplantingen

-  Beplantingen bij erven stimuleren
-  Boombeplantingen aanleggen
-  Singelbeplanting aanleggen (Li-plan Rijssen)
-  Singelbeplanting verbeteren (Li-plan Rijssen)

Ruimtelijk

-  Openheid handhaven
-  Grenzen deelgebieden



delen bij bosgebieden en landgoederen;
landschappelijk kader bieden voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen;
behoud en herstel van steilranden;
stimuleren erfbeplanting.

De visie is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Het kleinschalige landschap rond Notter en Zuna is door deze kwaliteiten immers van grote betekenis als toeristische trekpleister. De gemeente Wierden streeft erna om deze toeristische waarden verder te ontwikkelen. Om deze doelen te bereiken is het belangrijk dat de waardevolle essen, steilranden, onverharde wegen, oude historische erven en beplantingen duurzaam behouden blijven. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwvestigingen en uitbreidingen passen binnen een landschappelijk kader. Er moet aandacht worden besteed aan positionering, schaal, architectuur en landschappelijke inpassing, en dan met name bij historische erven.

Toe te passen beplantingssoorten zijn:

Haagbeuk, Hazelaar, Zomereik

(hoofdboomsoorten drogere delen), Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten nattere delen).



het erf als cluster ligt verscholen in het landschap

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

De erven vormen clusters in het landschap;
de gebouwen staan verschillend verspreid op het erf;
het erf ligt op de rand van een es;
veel beplanting op het erf;
met name aan de noordzijde is een open veld, dit is waardevol door het contrast met de meer hoger gelegen delen;
de Regge maakt dat het gebied kleinschalig is met waardevolle doorkijken.

3 BESTAANDE SITUATIE

De kwaliteit van het landschap wordt bepaald door de kleinschaligheid en het verschil in hoogte. Het gebied is al lange tijd bewoond. Het erf ligt al sinds begin 19^e eeuw op deze plek in het landschap. De oude bomen langs de inrit herinneren aan dit oude erf.

Het erf bestaat uit een landelijke woning met enkele landelijke schuren. De schuren sluiten aan op de bestaande boerderij en kennen een landelijke (historiserende) uitstraling.

Rondom de landelijke woning is een tuin voorzien met struweel, solitaire bomen als noten/fruitbomen en lindes. Ten westen van de woning is een natuurvijver gegraven die afschermd wordt middels opgaande beplanting.

Middels een oprijlaan wordt het erf ontsloten. De poort aan de Molendijk 103 in combinatie met de laan geeft het erf allure.

Met name de diversiteit aan elementen op en rondom het erf geven de locatie potentie om te investeren in natuurontwikkeling en biodiversiteit.



4 ADVIES OVERSTICHT

De ontwikkeling van een boerenerf naar een landhuis met bijgebouwen is goed te volgen op oude kaarten. In de afgelopen honderd jaar is daarbij een groot deel van het nu aanwezige bos nog nooit verwijderd. Een deel van het gebied zal dus uit oude bosgrond bestaan, wat bijzonder is; uit ecologisch onderzoek zou kunnen blijken dat hier een unieke vegetatie (in potentie) aanwezig is. Positief in het voorstel is om de rand van de es weer door middel van (nieuwe) bosbeplanting zichtbaar te maken, zowel langs de Molendijk, door een versterking van de huidige rand, als tussen de twee weilanden die honderd jaar geleden nog als akker werden gebruikt. Een natuurlijker beheer van beide gronden zal bijdragen aan meer biodiversiteit in het gebied en zijn omgeving.

De unieke locatie van het landgoed vraagt om een bijzondere invulling, die wat landschap betreft niet zo veel hoeft af te wijken van de huidige situatie. Uitgangspunten zijn:

Behoud of herstel bestaande of verdwenen contouren en hoogtes; geen aan- of afvoer van grond.

Behoud en versterk de aanwezige landschapselementen, laan, bosjes, houtwallen en opgaand struweel. Streef daarbij naar variatie (maar niet alles overal).

Behoud de huidige locatie van de vijver zoveel mogelijk en onderzoek kleinere ingrepen dan nu worden voorgesteld, zie schetsjes bij 3.2.

Beheer het landgoed zodanig dat de natuurlijke biodiversiteit versterkt wordt.

Beschouw de bebouwing als 'te gast' in deze prachtige omgeving.

De wens om hier een nieuwe havezate te bouwen komt voort uit bestudering van de geschiedenis van havezaten langs de

Regge. Op deze manier wordt een nieuwe ontwikkeling gekoppeld aan een niet meer zichtbare- geschiedenis van het gebied.

Dit is een mooi uitgangspunt.

Hieruit volgen belangrijke randvoorwaarden:

Maak de nieuwe havezate zichtbaar, vanaf de Regge (en de overzijde daarvan, de Klokkendijk) en vanaf de Molendijk.

Beschouw de havezate als een bijzonder gebouw, dat de link legt tussen (ver) verleden, heden en toekomst. De havezate moet een opvallend en passend 'landmark' worden in de omgeving.

In het voorstel van de aanvrager worden verschillende soorten nieuwe gebouwen voorgesteld, elk met een eigen archetype (oerbeeld). Door deze gebouwen nog meer hun eigen sfeer en buitenruimte te geven ontstaat er meer helderheid in de inrichting. In het landgoed zijn drie sferen:

De ruimte rondom de havezate, het zichtbare landmark. In noordelijke richting kijkt men vanuit het gebouw over de natuurlijke graanakker naar het riviertje en verder. In het voorstel loopt de toegangsweg vanaf de Molendijk recht op het gebouw aan; voor het verrassingseffect kan het juist mooier zijn de bocht in de weg te behouden zodat even een glimp wordt opgevangen voordat men het gebouw in zijn geheel ziet.

Het erf staat terzijde van de toegangsweg; aan het cluster van gebouwen wordt de 'rentmeesterswoning' toegevoegd. Dit erf heeft vooral een functionele en een zichtrelatie met de weide; de gebouwen liggen terzijde van de toegangsweg.

Het beeld van de 'veldschuur' is hier passend. Zet deze woning nog iets meer apart van de andere gebouwen, aan de rand van het bos met uitzicht over de natuurlijk beheerde weide.

De nieuwe gebouwen hebben een relatie met elkaar, met de bestaande gebouwen en met het omringende landschap. Ze hebben ieder hun eigen karakter. Het kan een goede keus zijn

om een architect te vinden die alle drie gebouwen kan ontwerpen, er kan ook voor gekozen worden om een goede architect te vinden voor ieder van de gebouwen. De kwaliteit van de gebouwen moet zeer hoogwaardig zijn, niet alleen om de transformatie naar een landgoed met meer woningen te rechtvaardigen, ook en vooral om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving een grote oppepper te geven.

Voor de 'havezate' geldt: een stoere, moderne invulling van een oud 'fenomeen' vraagt om een hele goede analyse van de plek en de behoeften van de eigenaar (zie boekje 'nieuwe buitengoederen' van Het Oversticht).

De aanwezigheid van de vijver biedt mogelijkheden om cultuur en natuur op een bijzondere manier bij elkaar te brengen, zie schetsen. Met een 'rentmeesterswoning' wijzigt het zogenaamde 'agrarische' karakter van het erf in een 'bijgebouwen op landgoed'-karakter, dus dit is een passend archetype. De rentmeesterswoning hoort bij het erf maar keert zich er ook wat van af. In het voorstel lijkt de positie meer te verwijzen naar een poortwoning; ook dit is een mogelijk gewenst beeld. Het gebouw zal in gebruik van materiaal en kleur meer verwijzen naar de havezate dan naar de agrarische gebouwen.

De 'veldschuur' ligt nog iets meer naar het westen dan wordt voorgesteld. Er is geen duidelijke zichtrelatie met de overige gebouwen. De uitdaging is hier om het veldschuur-karakter goed tot uiting te laten komen.

Een beeldkwaliteitsplan zorgt voor de samenhang en voor ieder gebouw afzonderlijk zal richting moeten geven aan architectuur, materiaal- en kleurgebruik.

Streef waar mogelijk naar een natuurlijke overgang van bos naar weide/ akker, door middel van het creëren van een mantel-zoom-vegetatie, zie bijlage. Mogelijk toe te voegen streekeigen beplanting in bosrand:

Onder andere Europese vogelkers, vuilboom, lijsterbes, wilde roos, wilde appel, wilde kers, krenteboompje.

De natuurlijke kruidvegetatie zal bij goed maaibeheer vanzelf terugkeren.

Boomgaard: verschillende fruitsoorten, liefst hoogstam en oude rassen – keus uit appel, peer, kers, pruim, kweepeer, mispel.

Vrijstaande (solitaire) bomen: walnoot, zomerlinde, zomereik.

Hagen of heggen voor privacy dichtbij de woningen, niet om de hele tuin heen: veldesdoorn, gemengde haag (streekeigen soorten als hiervoor genoemd). Niet automatisch beuk kiezen, voor meer variatie!

Vaste planten en struiken dicht bij huis: sterke soorten (die tegen droogte kunnen en weinig zorg nodig hebben).

Tips voor beheer in verband met een verbetering van biodiversiteit en aanpassing aan klimaatverandering: maai gras in de tuinen niet te vaak en niet te kort, houd 30 meter brede strook aan als weide, speelgras of natuurlijk (hooiland) beheer. Hoe verder van de woningen af, des te extensiever onderhouden.

In hoofdlijnen zorgt het ingediende voorstel voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit op het landgoed. De ingreep van de verplaatste vijver kan veel subtieler worden gemaakt zonder veel grondverzet. Onderzoek met de architect de mogelijkheden om de havezate en de waterpartij aan elkaar te koppelen zoals in het advies is geschetst.



5 UITWERKING

Uitgangspunten initiatiefnemer:

Toevoegen van 3 woningen op het bestaande 'landgoed
Middelensch';
realiseren bijgebouwen;
realisatie van een samenhangend geheel met behoud van
privacy.

Uitgangspunten gemeente:

Landschappelijk goed inpassen van het gehele landgoed
waarbij het advies van Het Oversticht leidend is;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
beeldkwaliteitsplan om architectuur te borgen (apart
document).

Uitgangspunten provincie:

Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken oude
hoevenlandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing.

5.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Concreet bestaat het plan uit het toevoegen van drie woningen aan een bestaand erf.

In aansluiting op het advies van Het Oversticht zijn de woningen gepositioneerd. Daarbij is er een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld waarbij de randvoorwaarden voor de woningen, bijgebouwen, materialen zijn opgenomen. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan borgt dat de woningen op een juiste wijze worden verankerd in het landschap. Daarbij is rekening gehouden met de zichtlijnen op het landhuis en de andere woningen. Anderzijds krijgt iedere woning een eigen buitenruimte met de benodigde privacy. Door de

bestaande laan te verlengen wordt het zicht op het landhuis versterkt. Er is gekozen om een bestaande houtwal te verlengen waarmee een natuurlijke buffer ontstaat met de boerderijwoning en de rentmeesterswoning.

De boerderij vormt ruimtelijk gezien een eenheid met de te behouden schuur. Met de aanplant van een hoogstamboomgaard wordt gerefereerd naar de veel voorkomende werkerven op een landgoed. Op deze plek is ook ruimte om hobbyvee te houden die de omliggende gronden kunnen beweiden.

De rentmeesterswoning is gekoppeld aan de laan en vormt de meer formele entree van het landgoed. Door de aanplant van een haag wordt, in contrast met de overige erven, een formele afscherming gemaakt met de omliggende weide.

Een bestaande waterpartij wordt vervormd en aangesloten op een bestaande sloot. Het vormt een natuurlijke buffer tussen de schuurwoning en het landhuis. De schuurwoning staat overeenkomstig het advies van het Oversticht vrij van de overige gebouwen. Dit moet ook tot uiting komen in de buitenruimte. De schuurwoning kan geen formele tuin kennen en is 'te gast' in het weiland. Middels een eenvoudig karrespoor wordt de woning ontsloten. Enkele solitaire bomen geven de plek enige beschutting. De tuin rondom de schuurwoning bestaat hoofdzakelijk uit gras. Enkele struiken en een klein vogelbosje geven de benodigde groene massa.

5.2. SAMENVATTING

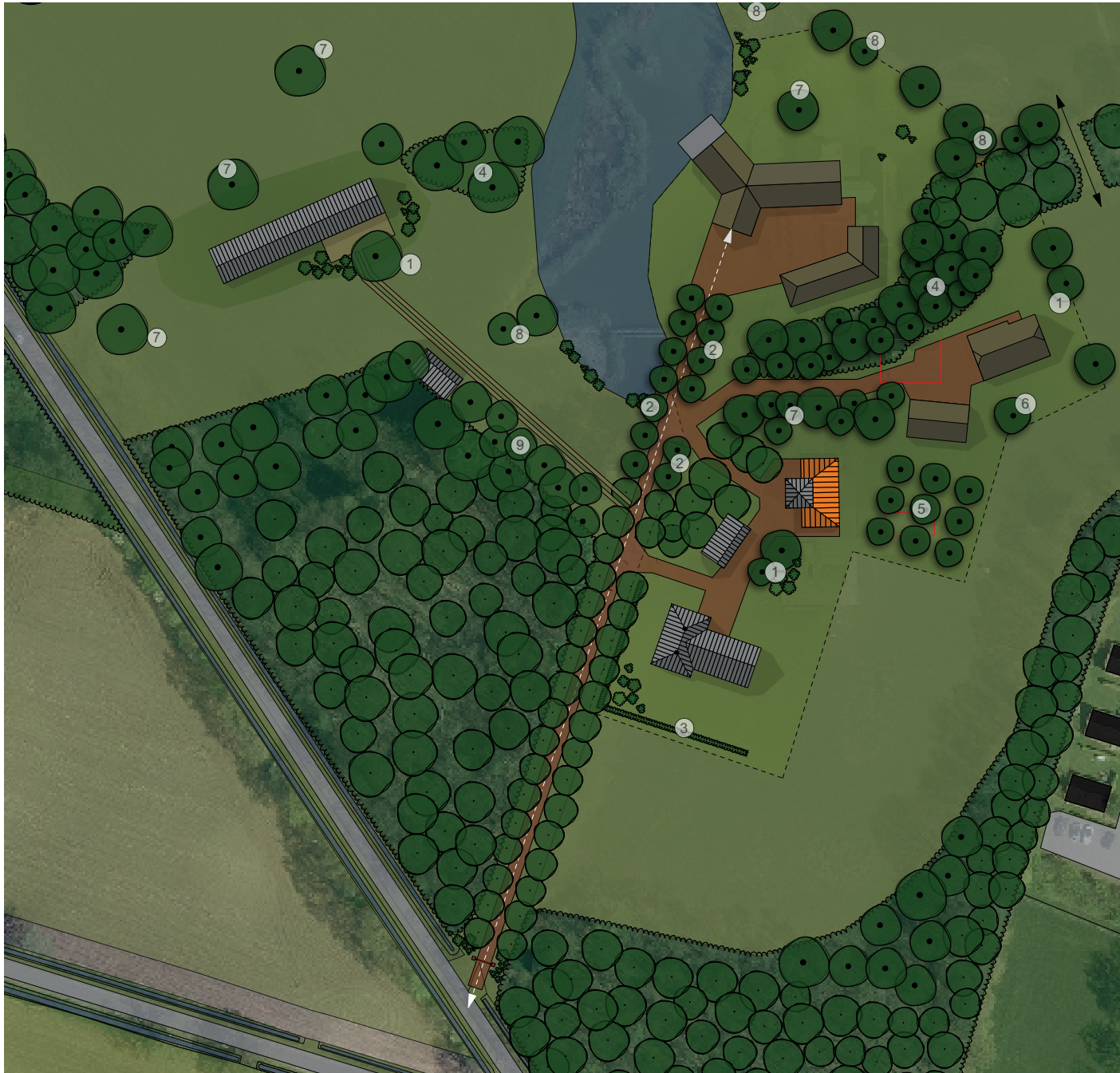
Hierarchie in bebouwing, het Twents landgoed als inspiratie;
zichtlijnen op het landhuis zijn waardevol;
buitenruimte landhuis formeel maar landelijk;
buitenruimte rondom boerderijwoning refereert naar een werkerf;
buitenruimte rondom de rentmeesterswoning is formeel maar landelijk;
buitenruimte rondom de schuurwoning is natuurlijk;
aanplant solitaire bomen/houtwallen en hagen;
verlengen laan tot erf landhuis;
vervormen waterpartij waarmee het beter past bij de schaal van de bebouwing.





LEGENDA

1. Reeds bestemd landhuis
2. Nieuwe woning (ref. rentmeesterwoning)
3. Nieuwe woning (ref. schuurwoning)
4. Nieuwe woning (boerderij)
5. Bestaande boerderij slopen
6. Bestaande schuur
7. Bestaande zomereiken aanvullen
8. Beukehaag rondom tuin
9. Brede houtsingel als groene buffer
10. Hoogstamfruitbomen
11. Karrespoor naar schuurwoning
12. Laan met sterke entree
13. Nieuwe natuur (bos-zoom)
14. Solitaire bomen
15. Waterpartij vergroten en aansluiten op bestaande sloot
16. Weiland
17. Zichtlijn op landhuis
18. Nieuw bijgebouw



1. Aanplant Tilia vulgaris - Hollandse linde
Aanplantmaat 14-16 cm Totaal 3 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
2. Aanplant zomereik - Quercus robur
Handelsmaat 12-14cm Totaal 13 stuks
Eindbeeld is een laanbeplanting in zelfde stramien als bestaande laan
3. Aanplant haagbeuk - Carpinus betulus
Aanplantmaat 80-100
Max. 1 (m) hoog Aanplanten met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag
4. Aanplant bestaande uit:
 - Quercus robur - Zomereik 15%
 - Betula pendula - Ruwe berk 15%
 - Crateagus monogyna - Meidoorn 15%
 - Acer campester-Veldesdoorn 15%
 - Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%
 - Sambucus nigra - Vlier 10%
 - Corylus avallana - Hazelaar 10%
 - Salix alba - Schietwilg 10%

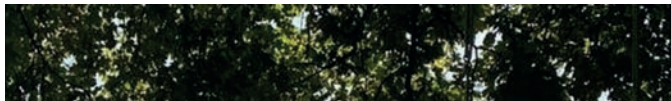
Aanplantmaat 60-80 cm
Aanplanten met 1 st/m2 in groepen van min. 5 stuks
Vogelkers verwijderen en bestrijden, ook bestaande houtsingel doorplanten met bovengenoemde soorten
Eindbeeld is een gesloten structuur zoals op de kaart is weergegeven.
Totaal oppervlakte incl. bestaande elementen 17.000 m2
5. Aanplant hoogstam fruitbomen
bij voorkeur oud-Hollandse soorten
Onderlinge plantafstand 6-8 (m)
Eindbeeld is een boomgaard van min. 9 stuks
6. Aanplant walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 12-14 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
7. Aanleg natuurlijk poelen met elk een oppervlakte van 300 m2 (insteek Talud zuidzijde 1:2 en noordzijde 1:3 rondom in gearceerde gebied ruig grasland met enige opslag van elzen/wilgen.
8. Nieuw aan te planten zwarte els - Alnus glutinosa
Aanplantmaat 12-14 met in totaal 11 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij met daaronder ruig gras
9. Aanplant beuk - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
Totaal 8 stuks



sfeerbeeld formele tuin bij landhuis



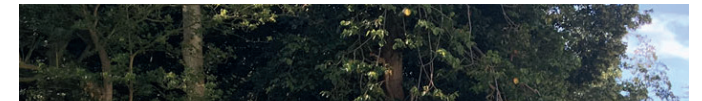
sfeerbeeld tuin rondom schuurwoning



sfeerbeeld formele tuin bij rentmeesterswoning



fruitbomen bij boerderijwoning



sfeerbeeld tuin boerderijwoning



sfeerbeelden tuinen

5.3. 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 dit geval gaat het om het toevoegen van drie woningen aan een bestaande woonfunctie. Rekening houdend met de aard, omvang en locatie van de ontwikkelingen wordt uitgegaan van een ontwikkeling welke aan te merken is als een 'gebiedsvreemd'.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaats vinden aansluitend op een plek waar reeds bebouwing staat. Mede door de afgewogen positionering van de compensatiewoningen, het opstelde beeldkwaliteitsplan en de forse aanplant van nieuw groen zal de impact positief zijn.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Er worden drie woningen toegevoegd aan een bestaand bouwvlak. Ook is er een maatschappelijk belang. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. 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 ruimtelijke kwaliteit.

Eén woning wordt gegeneerd uit een bouwrecht van een woning die in de nabij omgeving gestaan heeft. Hiermee neemt de verstening per saldo niet toe. De overige twee compensatiewoningen worden middels rood voor rood mogelijk gemaakt. Er zullen hier ruim 1.769,5 m² aan landschapsontsierende stallen voor worden gesloopt.

Kolonieweg 1 Hoge Hexel - 369 m²

Hoeselderdijk 18-20 Enter- 596,5 m²

Boltensweg 1 Enter - 804 m²

Sloopvoucher Hof van Twente - 1.000 m²

Aangezien er niet op de slooplocatie wordt gebouwd zal er extra gecompenseerd worden middels aanvullende landschapsmaatregelen.

Voor dit laatste is gekozen aangezien het plangebied grenst aan het NatuurNetwerkNederland en ligt in de droge dooradering zoals die is vastgesteld in het natuurbeheersplan Overijssel.

Het is waardevol om in dit gebied extra te investeren in natuur. Hiermee zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Het volgende hoofdstuk geeft de compensatie- en beheersmaatregelen weer.

6 COMPENSATIE NATUUR

6.1. DE ELEMENTEN

Per saldo zullen er compensatiemaatregelen moeten plaatsvinden. Deze zijn gevonden door de aanleg en het bestemmen van nieuwe natuur.

Het plangebied sluit aan op het bestaande NatuurNetwerkNederland. Het kent nu een harde overgang naar het agrarische perceel. De structuur en het patroon van de beplanting zijn erg belangrijk voor de soortenrijkdom. Naarmate er meer verschillen aanwezig zijn, vinden meer soorten een plek om zich te vestigen. Verschillen in structuur en patroon kunnen op een aantal manieren ontstaan door verschillen in dichtheid van de begroeiing. Op open plekken krijgen verschillende kruiden een kans om zicht te ontwikkelen. Op die kruiden komen weer allerlei insecten af. Dichte stukken voor de kruidengroei zijn minder interessant maar kunnen wel belangrijke schuil- en nestgelegenheden bieden aan vogels, zoogdieren en andere organismen. Een patroon van afwisselend dichte en open stukken bevordert daarmee de variatie.

Daarnaast is een goede ontwikkeling van de zoom en mantel van belang. Deze is nu niet aanwezig. Zomen en mantel (de rand van het bos) zijn rijk aan planten en diersoorten. Er komen vaak veel meer en andere soorten voor dan in het bos. Naarmate er meer ruimte is voor zoom en mantel, neemt de betekenis voor flora en fauna toe. Dergelijke afwisseling is ecologisch van grote waarde. Bij het ecologisch beheren van de zoom-mantel-ker-nopbouw vraagt om maatwerk. Het doel moet helder zijn. De kruidenbegroeiing van de zoom en mantel bestaat voornamelijk uit (ruigte) soorten die het goed doen in de half-schaduw. Het-

zelfde geldt voor de struiksoorten in de mantel zoals de éénstijlige meidoorn, gewone vlier en vogelkers. De struiklaag in de kern bestaat vooral uit schaduwdragende soorten als bergvlier, hulst en tweestijlige meidoorn.

Naast de compensatie in de vorm van houtwallen/bos is er ook gekozen om twee nieuwe poelen aan te leggen. Deze versterken de biodiversiteit en sluiten aan op de beoogde natuurdoeltypen.

Tot slot zijn er bomenrijen opgenomen met daaronder ruig grasland. Dit om zicht op het landgoed te houden maar wel de groenstructuur te versterken. Juist de diversiteit in landschapselementen maken dat de natuurwaarde vergroot.

6.2. BEHEERSPLAN

De provincie Overijssel heeft het Natuurbeheersplan Overijssel 2021 opgesteld. De beoogde inrichting t.b.v. natuurontwikkeling moet hierop aansluiten. Gezien de ligging wordt de droge dooradering versterkt. Hieronder staat de algemene omschrijving hiervan met de doelsoorten. Vervolgens zijn de beheersmaatregelen opgenomen om te komen tot de beoogde doelen.

Het leefgebied droge dooradering bestaat uit netwerken van lijnvormige landschapselementen. Deze netwerken bestaan uit een breed scala aan (al of niet hoog opgaande) landschapselementen met uiteenlopende lengte-, breedte- en hoogtedimensies. Het gaat om elzensingels, houtwallen, heggen en hagen, lanen, hoogstamboomgaarden, (hakhout)bosjes, struwelen, kaden en dijken, tuunwallen, bloemrijke (perceel)randen, ruigtezomen, overhoekjes, bermen van wegen en paden en steilrandjes. Kleine geïsoleerde wateren (poelen) die verspreid in deze gebieden voorkomen worden ook gerekend tot de 'droge dooradering'. Er

is hier dus sprake van een overlap met natte dooradering.

Droge dooradering in Overijssel komt grotendeels overeen met het kleinschalige cultuurlandschap.

Het is voor het bevorderen van soorten van het leefgebied droge dooradering belangrijk om bomen, struwelen en ruigte/randten te creëren en/of in stand te houden door periodiek onderhoud uit te voeren. Ook het beheer van perceelranden (met name die aan de zuidkant gelegen en) grenzend aan de dooradering kan van groot belang zijn voor deze soorten. Een kruidenrijke rand of ruigte langs een landschapselement komt bijvoorbeeld de vegetatieheterogeniteit ten goede en voor veel soorten daarmee foerageer- en voortplantingsgeschiktheid. Wanneer elementen in zodanige hoeveelheid, kwaliteit en samenhang voorkomen dat ze van vele soorten vitale (of bron-) populaties herbergen, spreken we van kerngebieden. Kenmerkende vogelsoorten van de droge dooradering zijn zowel soorten die in deze elementen broeden (zoals patrijs, geelgors, grauwe klauwier en braamsluiper), als soorten die tijdens de trek of overwintering afhankelijk zijn van deze elementen omdat er tal van voedselbronnen aanwezig zijn in de vorm van eetbare vruchten en zaden. Vleermuizen gebruiken de droge dooradering als oriëntatie tijdens verplaatsingen tussen rust- en foerageergebied. Voor het voorkomen van amfibieën (kikkers, salamanders en paddensoorten) is de aanwezigheid van poelen van groot belang.

De belangrijkste soorten die voorkomen in het leefgebied droge dooradering, waarvoor Nederland een internationale verantwoordelijkheid heeft en waarvan het voorkomen door agrarisch natuurbeheer positief kan worden beïnvloed, zijn opgenomen in het overzicht dat hieronder volgt:

Vogelsoorten

Patrijs
Grauwe klauwier
Korhoen
Geelgors
Kneu
Gekraagde roodstaart
Grote lijster
Ransuil



LEGENDA

1. Aanleg natuurlijk poelen met elk een oppervlakte van 300 m² (insteek)
 Talud zuidzijde 1:2 en noordzijde 1:3 rondom in gearceerde gebied ruig grasland met enige opslag van elzen/wilgen.

2. Aanplant bestaande uit:

Quercus robur - Zomereik 15%
 Betula pendula - Ruwe berk 15%
 Cateagrus monogyna - Meidoorn 15%
 Acer campestre-Veldesdoorn 15%
 Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%
 Sambucus nigra - Vlier 10%
 Corylus avellana - Hazelaar 10%
 Salix alba - Schietwilg 10%

Aanplantmaat 60-80 cm

Aanplanten met 1 st/m² in groepen van min. 5 stuks

Vogelkers verwijderen en bestrijden, ook bestaande houtsingel doorplanten met bovengenoemde soorten

Eindbeeld is een gesloten structuur zoals op de kaart is weergegeven. Totaal oppervlakte incl. bestaande elementen ca. 17.000 m²

3. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*

Aanplantmaat 12-14 met in totaal 6 stuks

Eindbeeld is een bomenrij

4. Aanplant Winterlinde - *Tilia tomentosa*

Aanplantmaat 16-18 totaal 3 stuks

Eindbeeld is een boomgroep

landschapsmaatregelen aanvullende maatregelen



erfontuikkelaar