

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Overdinkel, Fleuerweg 1

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Overdinkel, Fleurerweg 1”

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: November 2021
Projectnummer: 2021-125



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschap	6
2.2 Huidige situatie	8
3. Vigerend beleid	9
3.1 Omgevingsvisie Overijssel	9
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	11
4.1 Uitgangspunten	11
4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	11
4.3 Groenstructuren en inrichting	14
5. Erfinrichtingstekening	15
6. Beplantingsplan	19

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan Fleurweg 1 in Overdinkel. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser ten oosten van de kern Overdinkel. Ter plaatse is een agrarisch bedrijfsperceel aanwezig. De initiatiefnemer heeft enkele jaren geleden de bedrijfsactiviteiten op deze locatie beëindigd. De agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie meer, waardoor er niet langer in het onderhoud is geïnvesteerd en de bebouwing inmiddels vervallen is.

Initiatiefnemer is voornemens de landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de sloopoppervlakte in te zetten in het kader van de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen'. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid ter plaatse één nieuwe woning te realiseren.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving en het van toepassing zijnde beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Losser. Naast het beleid is het advies van het Oversticht en de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Figuur 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)

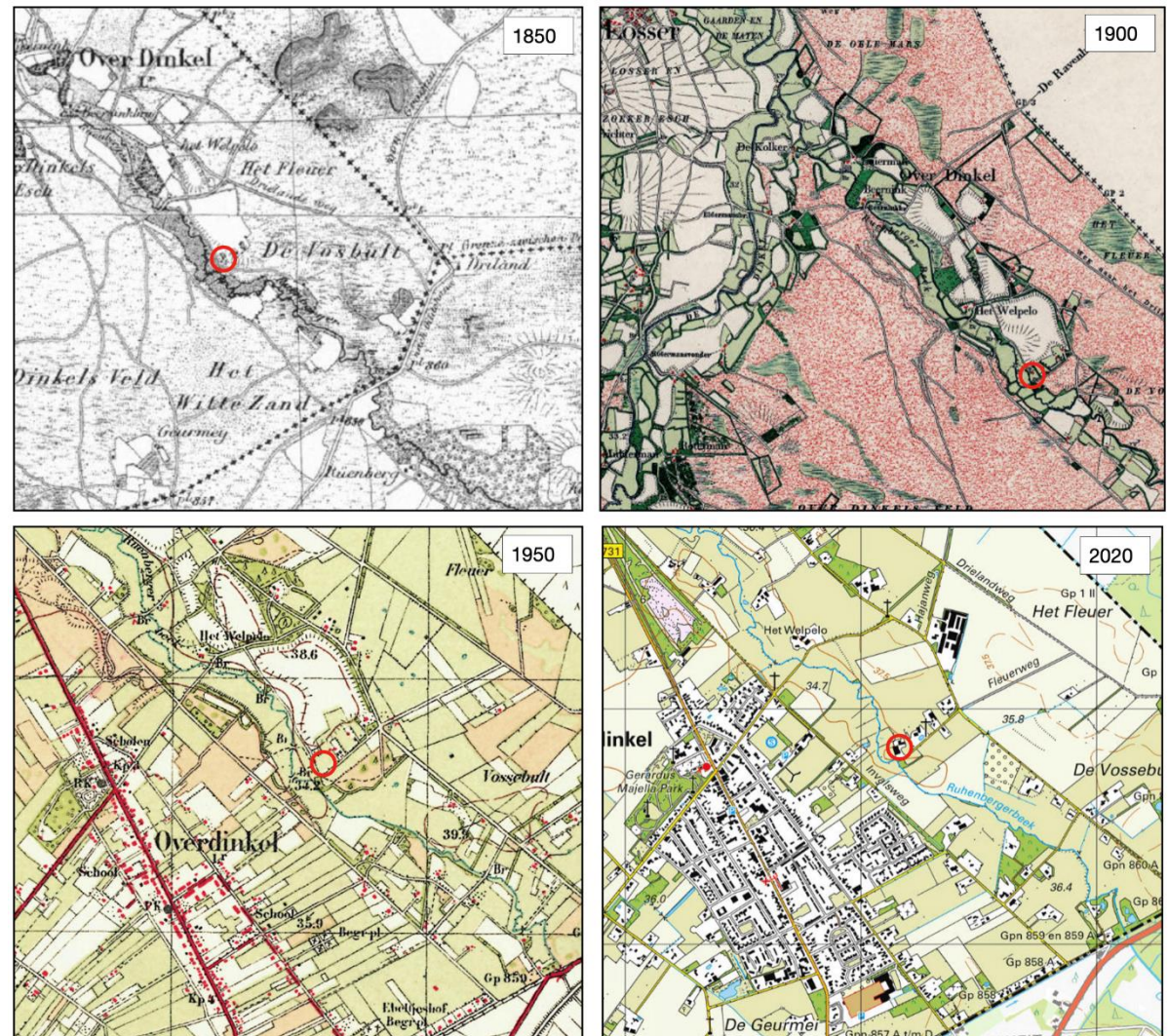


2. Omgevingsanalyse

2.1 Landschap

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Losser ten oosten van de kern Overdinkel. In figuur 2 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1850 en 2020 te zien. Het plangebied ligt in een Oud 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.

De historische analyse laat zien dat het gebied waarin het projectgebied ligt al lang in agrarisch gebruik is. Hoge, droge koppen – in de buurt van erven- zijn in gebruik genomen als akkerbouwgronden (het Welpelo). De laagste gronden fungeerden als hooiland, op hogere gronden werd gewoond en werden gewassen verbouwd. De diversiteit van hoge en lage gronden werden door bewoners benut middels het potstalsysteem. De hoge droge gronden werden opgehoogd met mest uit de potstallen, waardoor de gronden als een bolling in het landschap te herkennen waren. De kleinschalige essen (ook wel: kampen) werden omzoomd met dichte heesterranden of houtsingels, solitaire bomen en erven met erfbeplanting.



Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1850 en 2020 (Bron: www.topotijdreis.nl)

Het Oude hoevenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op, bestaande uit vele verschillende groenstructuren (ervenbosjes, lanen, singels en hagen), organische wegenpatronen, gestrooide erven en hoogteverschillen. Relicten van het kleinschalig agrarisch gebruik zijn in het landschap nog steeds zichtbaar en zijn op de luchtfoto terug te zien als bomenlanen, singels en houtwallen.

Naast de kenmerkende houtsingels, bomenlanen en houtwallen is de Ruhenberger beek is een belangrijk landschapselement gebleven. De gronden rondom de beek waren het meest vruchtbaar, dus in een omgeving van uitgestrekte heidegronden werden hier boerderijen gevestigd. Op de kaarten van 1850 en 1900 zijn de akkertjes op de hogere kampgronden (zoals bij Het Welpelo) en weiden in het beekdal goed te herkennen. Ten zuiden van de kamp het Welpelo lagen al vóór 1850 erven langs een pad dat naar de beek leidde. Dit is nu de doodlopende Fleuerweg. Het plangebied betreft het meest zuidelijke erf. Rond 1950 verdwijnt het even van de kaart; de gebouwen zijn waarschijnlijk afgebroken of verbrand.



Figuur 3 Ruhenberger beek ten zuidwesten van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Fleuerweg 1 Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Losser, aan de Fleurweg 1 te Overdinkel. Het perceel ligt in het Oude Hoesenlandschap waarbij de erven verstrooid in het landschap zijn gelegen. Ten noorden van het perceel liggen agrarische gronden, ten oosten het woonperceel aan de Fleurweg 3,3a en ten zuidwesten van het perceel loopt de Ruhenberger beek.

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met agrarisch bedrijfsgebouwen van een naoorlogse veehouderij. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd gestaakt. Op het perceel bevinden zich een voormalige agrarische bedrijfswoning met enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Waardevolle groenelementen betreffen de solitaire eikenbomen aan de voorzijde van het perceel.

In figuur 4 is een zijn enkele foto's van de aanwezige bebouwing weergegeven.



Figuur 4 Foto's van de bestaande bebouwing aan de Fleurweg 1 (bron: Het Oversticht)

3. Vigerend beleid

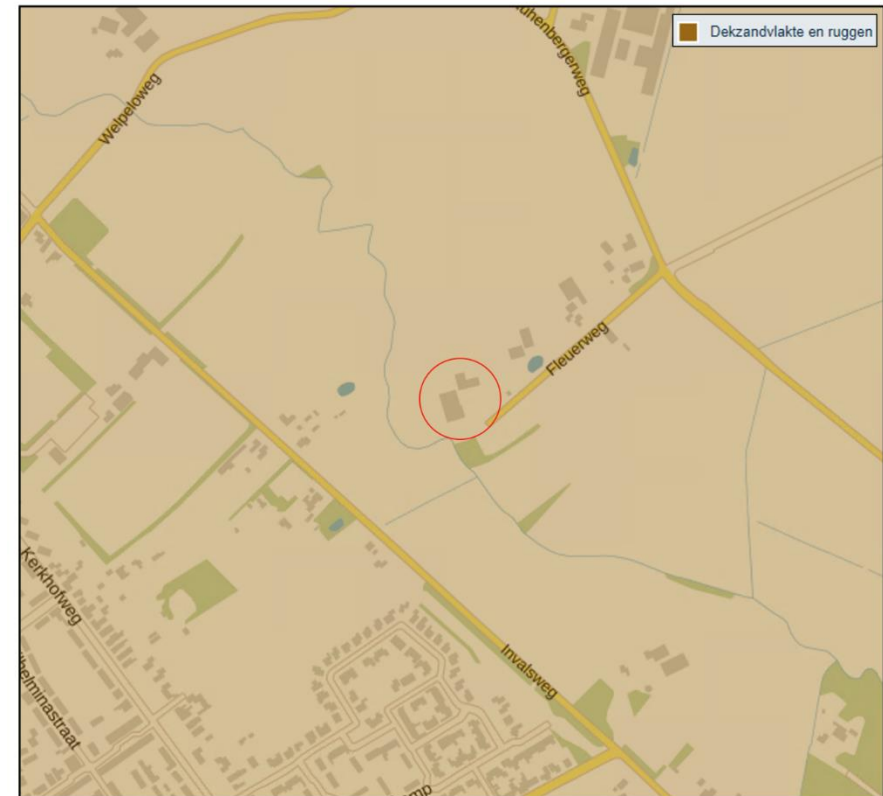
3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie 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 ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het projectgebied.

Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen

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.

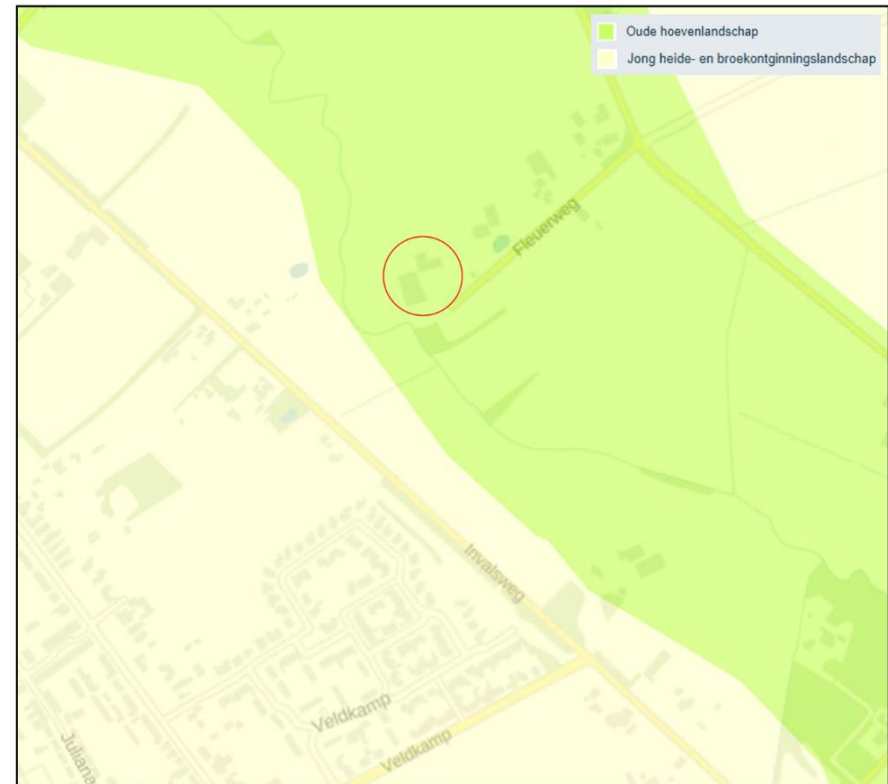
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.



Figuur 5 Ligging plangebied in dekzandvlakte en ruggen (Bron: provincie Overijssel)

Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door verspreid liggende erven. Het landschap 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. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap kent organische vormen en is kleinschalig en afwisselend en bestaat uit contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen met daartussen kleinere (boven)lopen van beken.



Figuur 6 Ligging plangebied in het oude hoevenlandschap (Bron: provincie Overijssel)

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Sloop landschapsontsierende bebouwing
- Realiseren van een vrijstaande schuurwoning met inpandig bijgebouw;
- Realisatie van bijgebouw van 90 m² bij bestaande woning;
- Gesloten landschap behouden waarbij doorzichten op het achterliggende landschap vanaf het erf behouden blijven;
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Uitgangspunten provincie:

- Het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (Oude hoevenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

Uitgangspunten gemeente Losser:

- Sloop van landschapsontsierende bebouwing;
- Realisatie van compensatiewoning in de vorm van schuurwoning met inpandig bijgebouw;
- Het erf dient te worden ingepast conform de kenmerken van het oude hoevenlandschap.

4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) is het kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. Het KGO houdt in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

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 en / of hoe groter het eigen belang 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, met een grote impact op de omgeving en groot eigen belang, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het initiatief aan het volgende getoetst:

- Gebiedseigen / gebiedsvreemde ontwikkeling;
- Schaal en impact op de omgeving;
- Eigen belang / maatschappelijk belang

Gebiedseigen ontwikkeling

Het projectgebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In voorliggend geval wordt een woning in het buitengebied van de gemeente Losser toegevoegd en worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. Geconcludeerd wordt dan ook dat het gaat om een gebiedseigen ontwikkeling.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een perceel waar al bebouwing aanwezig is. Het agrarische bedrijf heeft op deze plek geen functie meer. Hiermee vervalt de gebruikswaarde van de stallen. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De compensatiewoning wordt gerealiseerd in de vorm van een schuurwoning met inpandig bijgebouw. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden. De ontwikkeling vindt plaats binnen het groene kader van het erf. Hiermee wordt het landschap niet verdicht.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden tegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen

van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt er naast de basisinspanning, het slopen van de landschapsontsierende bebouwing, aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. De basisinspanning zal bestaan uit de sloop van circa 850 m² landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Tevens worden er aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd in de vorm van het realiseren van een vogelbosje en er worden enkele solitaire hoogstamfruitbomen aangeplant (zie figuur 7).



Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Nieuw te realiseren bijgebouw 90 m²
- 3 Nieuw te realiseren schuurwoning met inpandig bijgebouw
- 4 Aan te leggen erfbosje met gemengde houtopstand
- 5 Aan te leggen boomgaard met hoogstamfruitbomen
- 6 Te behouden solitaire eikenbomen

Figuur 7 Erfinrichtingsplan Fleuwerweg (Bron: BJZ.nu)

4.3 Groenstructuren en inrichting

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Losser. Het bebouwingsbeeld in de omgeving bestaat uit verspreid liggende percelen in een besloten en kleinschalig landschap. Veel percelen worden begrensd door dichte houtsingels en houtwallen. Het erf heeft een logische en heldere opbouw waarbij de gebouwen centraal op het erf staan in een groene omgeving. De Ruhenberger beek vormt een belangrijk landschappelijk kenmerk van het gebied.

In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het provinciale beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer en gemeente.

Kenmerken erfinrichtingsplan

Stedenbouwkundig

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en splitsing van het erf betekent vaak dat de samenhang in het erf verloren gaat. Ook hier kan sloop een ongewenst gat in het erf slaan. Vanwege privacy is de neiging om de compensatiewoning zo ver mogelijk van de bestaande woning te plaatsen. Bij de nieuwe erfsituatie blijft compactheid van het erf echter altijd een belangrijk uitgangspunt. De compensatiewoning zal gebouwd moeten worden binnen de omtrek van de te slopen gebouwen. Dit heeft op dit erf niet alleen te maken met de wens naar compactheid, ook de nabijheid van de beek en de kans dat deze buiten zijn oevers treedt moeten worden meegewogen.

De compensatiewoning wordt uitgevoerd in een schuurarchitectuur. Het bijgebouw zal inpandig worden waarmee wordt voorkomen dat er teveel gebouwen op het erf komen en de agrarische uitstraling van één boerderij met bijgebouwen blijft behouden. De schuurwoning zal daarom in vorm en detaillering ondergeschikt moeten worden aan bestaande woning. De

nieuwe schuurwoning moet in familie met de bestaande gebouwen worden gebouwd maar mag geen kopie zijn.

De schuurwoning is qua vorm en omvang indicatief ingetekend op de erfinrichtingstekening. Van oorsprong kende het agrarische perceel meerder in- en uitritten op de Fleuerweg. Het is dan ook mogelijk deze te behouden. De compensatiewoning en bestaande woningen worden ontsloten op de Fleuerweg middels een eigen in- en uitrit.

Landschappelijk

Het landschap rond de Ruhenberger Beek is agrarisch van karakter, met kleinschalige akkers geflankeerd met houtsingels. Daartussendoor kronkelt de beek. De ligging van het erf, vlakbij de beek, is bijzonder en moet in de toekomstige inrichting en gebruik tot uitdrukking komen. Dat betekent respect voor de aanwezige natuurlijke beplantingen, voor de beek en zijn beekbegeleidende beplantingen, en voor de mogelijkheid dat de beek af en toe buiten zijn oevers treedt. De nauwe relatie tussen erf en landschap moet in de toekomst behouden blijven.

Op het huidige erf zijn enkele waardevolle groenstructuren aanwezig. Aan de noordzijde is een gemengde houtsingel aanwezig die al zichtbaar was op kaarten van rond 1900. Deze dient behouden te blijven. Daarnaast zijn aan de voorzijde van het erf enkele waardevolle eikenbomen aanwezig. Deze beeldbepalende eikenbomen dienen behouden te blijven. Verder wordt tussen de bestaande woning en de compensatiewoning een erfbosje aangeplant. Hierdoor worden de twee erven fysiek van elkaar gescheiden en ontstaat er privacy voor de woningen. Het erfbosje zal bestaan uit een gemengde houtopstand van eiken, hulst, liguster, Gelderse Roos, hazelaar, sleedoorn, meidoorn en gele kornoelje. Tot slot wordt aan de voorzijde van het erf op het grasland zes hoogstamfruitbomen (appel, peer, kers) aangeplant. De boomgaard wordt interessanter door het toevoegen van voorjaarsbollen in het gras (krokus, sneeuwkllokje, narcis), toevoegen van een- en tweejarigen die zichzelf uitzaaien (pinksterbloem, duizendblad, margriet).

5. Erfinrichtingstekening

Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Te slopen bijgebouwen



Fleurerweg 1 te Overdinkel

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Formaat
A3

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1000

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Datum:
27 oktober 2021

Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Nieuw te realiseren bijgebouw 90 m²
- 3 Nieuw te realiseren schuurwoning met inpandig bijgebouw
- 4 Aan te leggen erfbosje met gemengde houtopstand
- 5 Aan te leggen boomgaard met hoogstamfruitbomen
- 6 Te behouden solitaire eikenbomen

Fleurerweg 1 te Overdinkel

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Formaat
A3

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1000

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Datum:
november 2021

Legenda

- 1 Aan te leggen erfbosje met gemengde houtopstand
- 2 Aan te leggen boomgaard met hoogstamfruitbomen
- 3 Te behouden solitaire eikenbomen



Fleurerweg 1 te Overdinkel

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Formaat
A3

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1000

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Datum:
november 2021

6. Beplantingsplan

Een beplantingsplan is een onderdeel van de erfinrichtingstekening. In een beplantingsplan staat beschreven waar welke planten en bomen in het projectgebied komen te staan. In onderstaande tabel zijn de planten, bomen en hagen beschreven die in het projectgebied dienen te worden aangeplant.

Nummer op tekening	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand
1	Viburnum Opulus	Geldersche Roos	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Corylus avalana	Hazelaar	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Cornus Mas	Gele Kornoelje	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Quercus Robur	Zomereik	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Ligustrum vulgare	Liguster	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Prunus Spinosa	Sleedoorn	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Crateagus Monogyna	Meidoorn	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
2	Malus 'Elstar'	Appel	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 2 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
	Prunus 'Dubbele Meikers'	Kers	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 2 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
	Pyrus 'Gieser Wildeman'	Peer	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 2 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)

