

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Westendorp, Smoddedijk 8



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Omgevingsanalyse	4
3. Landschapstype	5
4. PNV	6
5. Analyse huidige situatie	7
6. Uitgangspunten landschapsplan	8
7. Onderbouwing landschapsplan	10
8. Aanleg en beheer	11
Colofon	12

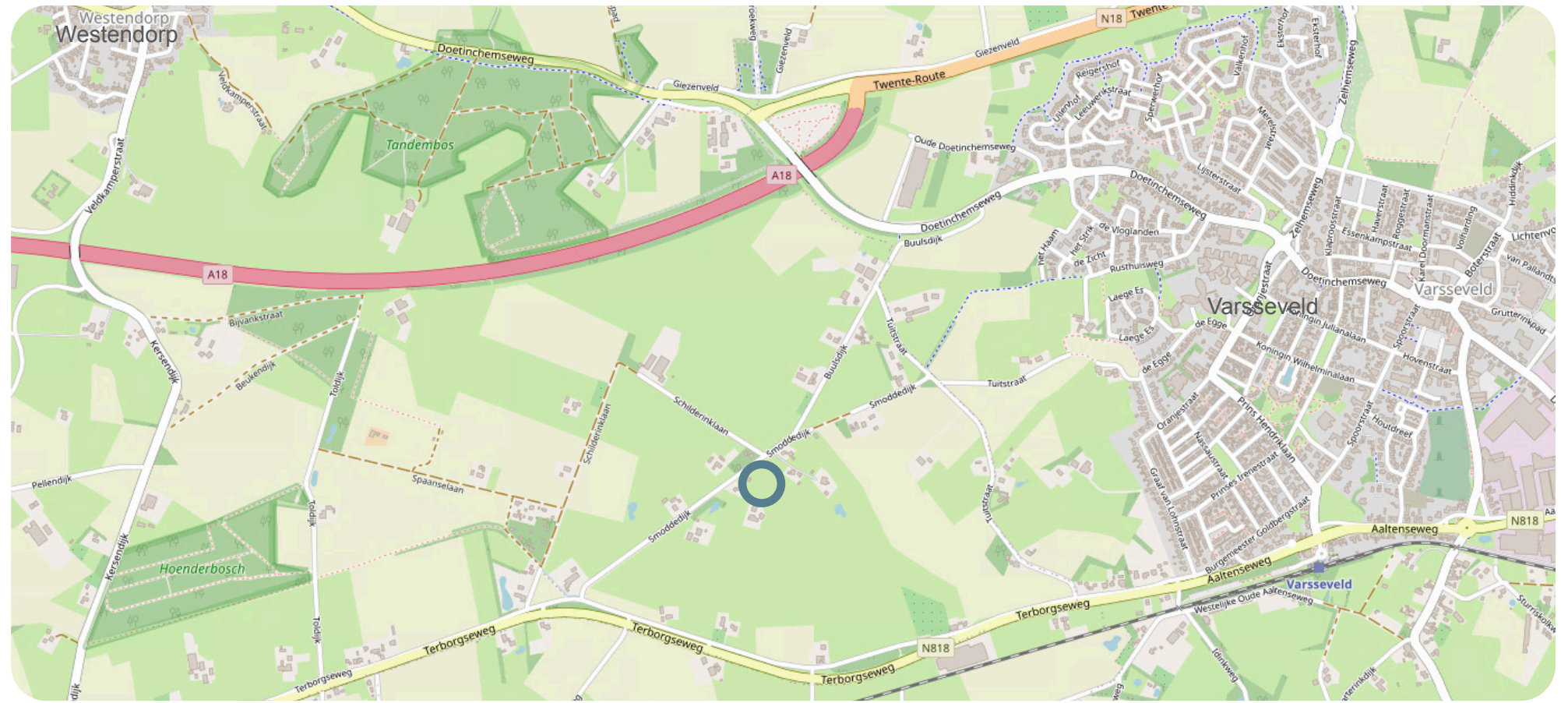
1 Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op de gronden tussen de Smoddedijk 4 en 8 in Westendorp. De gronden staan kadastraal bekend als gemeente Varsseveld, sectie E, nummer 4284.

Het betreft een voor agrarische doeleinden bestemd braakliggend perceel. In het verleden stond hier een boerderij met bijgebouwen. De boerderij is in 1963 afgebroken. De oude veldschuur is behouden evenals een oude waterput.

Via het uitnodigingskader Wonen buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek wil initiatiefnemer ter plaatse een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. De bestaande karakteristieke schuur en waterput worden in de gewenste situatie onderdeel van het woonerf. Een voorwaarde om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het behouden en versterken van het landschap.

BJZ.nu is gevraagd om 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. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Projectgebied ten opzichte van Westendorp en Varsseveld (Bron: Plattekaart)



Afbeelding 2 Luchtfoto projectgebied (Bron: Pdokviewer)

2 Omgevingsanalyse

Geomorfologie



Het projectgebied ligt in een complex van dekzandwelingen. Deze landvorm is ontstaan door windafzettingen. Het gebied heeft een zwak golvend oppervlak, waarvan de terreinverheffingen niet afzonderlijk kunnen worden aangegeven. Op de hogere delen ligt soms een oud-bouwlanddek.

Afbeelding 3 Geomorfologische kaart (Bron: Bodemdata)

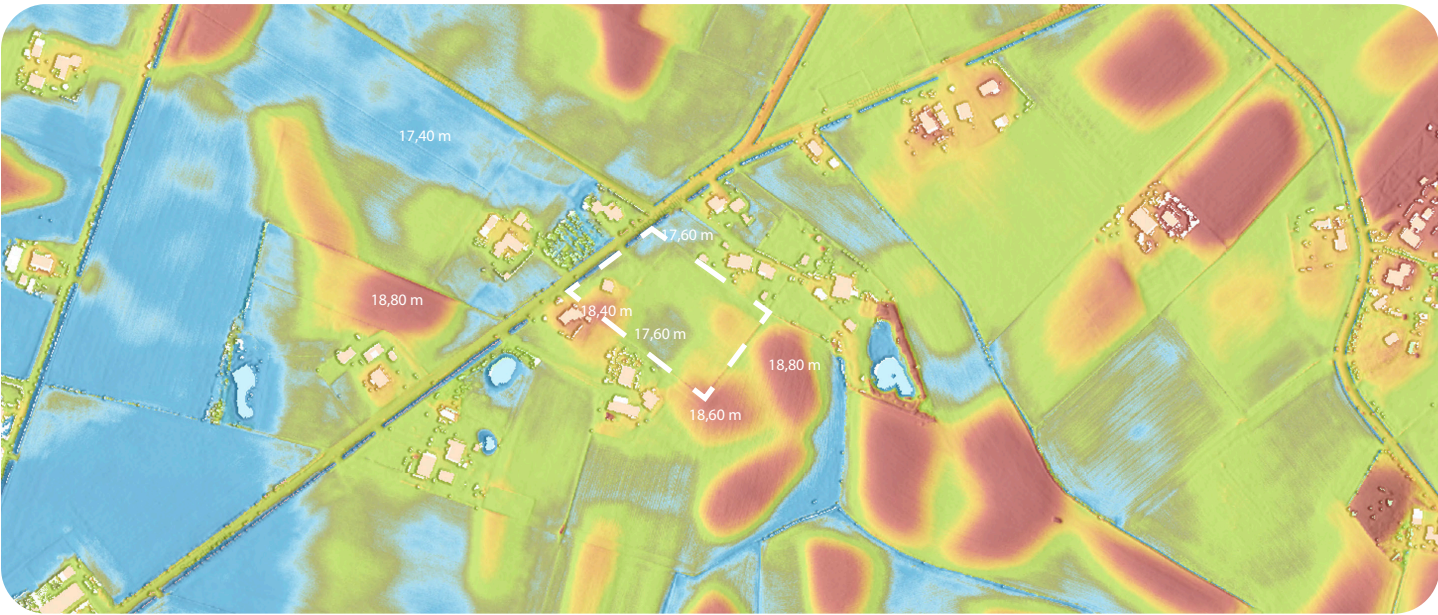
Bodem



Het projectgebied ligt deels op een hoge zwarte enkeerdgrond en deels een beekerdgrond. Deze hoge zwarte enkeerdgronden zijn dikke eerdgronden met een esdek bestaande uit zand, een hoge ligging ten opzichte van het grondwater (Grondwatertrap IV en hoger) en een zwarte minerale eerdlaag. De bovengrond bestaat uit lemig fijn zand. De beekerdgronden zijn kalkloze zandgronden met een minerale eerdlaag van 15-50 cm dikte, zonder ijzerhuidjes. De bovengrond bestaat uit lemig fijn zand.

Afbeelding 5 Bodemkaart (Bron: Bodemdata)

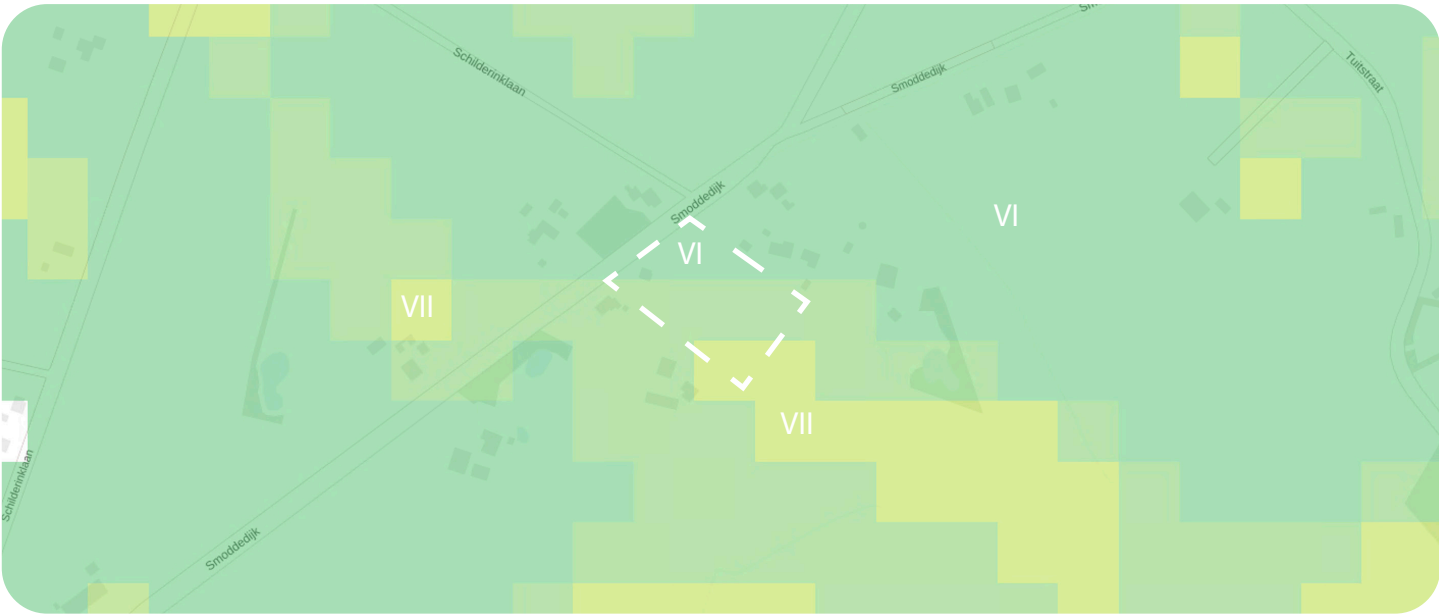
Hoogte



Het betreft een glooiend gebied waar hoogteverschillen tot 2 meter voorkomen. De dekzandkopjes zijn duidelijk vanwege de hogere ligging ten opzichte van de omgeving. Ook is de lager liggende vlakte ten westen van het projectgebied zichtbaar. In het projectgebied zelf zijn er hoogteverschillen van maximaal 1m aanwezig. De hoogte bedraagt gemiddeld circa 18 boven NAP.

Afbeelding 4 AHN hoogtekaart (Bron: AHN-viewer)

Grondwatertrappen



Het projectgebied heeft grondwatertrap 6. De grondwaterstand ligt gemiddeld tussen de 180 cm en 70cm diep ten opzichte van het maaiveld. Dit betekent het niet een erg nat, maar ook niet droog gebied is.

Afbeelding 6 Grondwatertrappenkaart (Bron: Bodemdata)

3 Landschapstype

Het projectgebied ligt in het buitengebied van gemeente Oude IJsselland ten westen van Varsseveld. In afbeelding 7 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1880 en 2024 te zien.

Het projectgebied ligt in een oude hoevenlandschap (ookwel kampenlandschap genoemd). Dit is een landschap met verspreide erven. Dit 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 dezelfde 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.

In afbeelding 7 is de ontwikkeling van dit kampenlandschap.

1930



De dekzandkopjes zijn ontgonnen tot bouwland (kampen) met houtwallen langs de randen. Het overige terrein bestaat hoofdzakelijk uit bosachtig gebied met heide. In het gebied komt een veelheid aan (zand)wegen voor. De boerderijen liggen hoofdzakelijk langs de randen van de bouwlanden.

1970



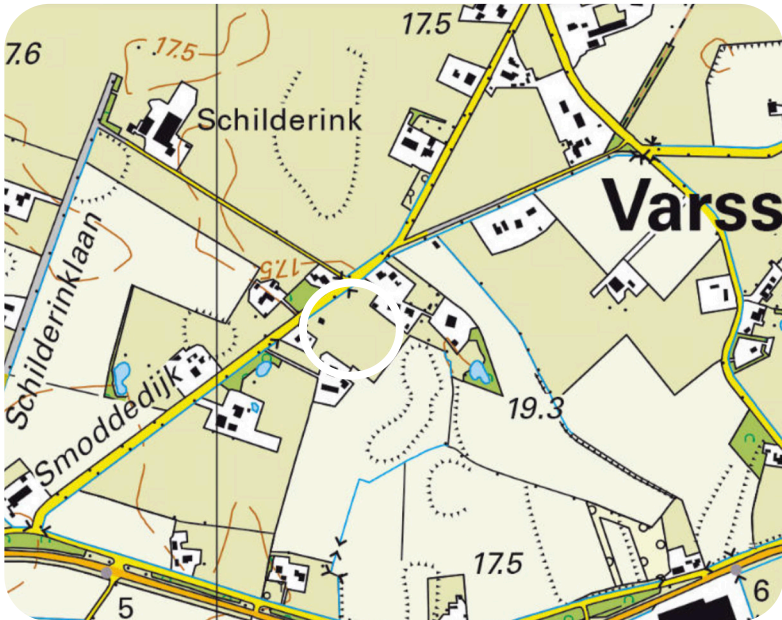
In 1970 is te zien dat de wegenstructuur op sommige plekken is veranderd. Veel oude zandwegen zijn verdwenen. Daarnaast is er weinig over van het bosachtige landschap. Veel bos en houtwallen hebben plaats gemaakt voor grasland.

1990



In 1990 is te zien dat op verschillende plekken percelen zijn samengevoegd tot grotere percelen (ruilverkaveling). Daarnaast zijn enkele agrarische bedrijven uitgebreid met nieuwe stallen/schuren.

2024



In bovenstaande afbeelding is het huidige landschap te zien met zijn moderne kenmerken. Het landschap bestaat uit een onregelmatige blokverkaveling. Beplanting bevindt zich voornamelijk langs wegen, op erven en deels langs de randen van kampen.

Afbeelding 7 Historische kaarten (Bron: Topotijdreis)

4 PNV

Aan de hand van het bodemtype en het grondwaterniveau kan de potentiële natuurlijke vegetatie (PNV) worden bepaald. Dit is de vegetatie die op de locatie voor zou komen zonder menselijk ingrijpen of rampen.

Op basis van de analyse van de natuurlijke ondergrond is het bijpassende bostype voor het projectgebied bepaald.

Voor het projectgebied is dat het bostype ‘Elzen-Eikenbos’.

Bij de plantkeuze verdient het de voorkeur om aan te sluiten bij de vastgestelde PNV. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen.

De gronden rondom het projectgebied bieden van nature een goede basis voor de volgende beplanting:

Quercus robur	Zomereik
Betula pendula	Ruwe berk
Betula pubescens	Zachte berk
Sorbus aucuparia	Wilde lijsterbes
Ilex aquifolium	Hulst
Populus tremula	Ratelpopulier
Alnus glutinosa	Zwarte els
Prunus padus	Vogelkers
Rhamus frangula	Vuilboom
Corylus avellana	Hazelaar
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn
Viburnum opulus	Gelderse roos
Salix cinerea	Boswilg

5 Analyse huidige situatie



Legenda

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 1 Hoogteverschillen (kamp) | 2 Bosperceeltjes |
| 3 Erfbeplanting | 4 Ongeregelmatige blokverkeveling |

Huidige landschapsbeeld

Op de luchtfoto is een overzicht te zien van het projectgebied en de directe omgeving. Hierop zijn, hoewel deze deels zijn verdwenen, nog kenmerken van het kampenlandschap te zien. Zo ligt de bebouwing verspreid en hebben de erven onregelmatige vormen. Beplanting is deels teruggedrongen, maar is nog aanwezig in de vorm van wegbeplanting, kleine bosjes, bomenrijen, singels en houtwallen en solitaire bomen (veelal eiken) in het veld. Daarnaast zijn aan de zuidzijde van het projectgebied nog steilranden aanwezig van een kamp.

Kenmerken landschap

- Kleinschalig;
- Onregelmatige verkaveling;
- Bochtige wegen;
- Erven verspreid gelegen;
- Houtsingels en heggen als perceelscheidingen;
- Kleinere gebouwen;
- Besloten.

6 Uitgangspunten landschapsplan

Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Varsseveld. Het perceel bevindt zich in het oude hoevenlandschap (kampenlandschap).

Het kampenlandschap kent een onregelmatige verkaveling. Het is een kleinschalig landschap waarbij houtwallen, houtsingels en (knot)bomenrijen het beeld langs wegen en kavelgrenzen bepalen.

De, over het algemeen ruime, erven volgen de onregelmatige verkaveling van het landschap. Het erf kent een compacte cluster van bebouwing.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Realisatie van een woning van max. 1.000 m³;
- Realisatie bijgebouw 72 m² (auto, tuinmateriaal, berging);
- Behouden en opknappen bestaande schuur (78 m²);
- Behouden waterput. Deze dient als centraal punt;
- Nieuwe ontsluiting van het erf.

Uitgangspunten Gemeente Oude IJsselstreek:

- Het nieuwe erf dient ingepast worden conform de kenmerken van het kampenlandschap;
- Voor het realiseren van een nieuw erf moet er voor elke 25 m³ woninginhoud 25 m² aan landschapselementen worden gerealiseerd;
- Er dient te worden voorzien in voldoende parkeerruimte (3 parkeerplaatsen).



Legenda

- 1 Realisatie woning max. 1.000 m³**
2 Behouden en opknappen bestaande schuur 78 m²
3 Realisatie bijgebouw 72 m²
4 Haag
Lengte van de haag: 100 m1 = 400 st
Plantwijze: enkele planrij, 4 stuks/m1
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm
Sortiment: Crataegus laevigata Tweestijlige Meidoorn of Acer campestre
- 5 Haag**
Lengte van de haag: 100 m1 = 400 st
Plantwijze: enkele planrij, 4 stuks/m1
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm
Sortiment: Crataegus laevigata Tweestijlige Meidoorn of Acer campestre
- 6 Hoogstam fruitboomgaard**
Malus/pyrus/prunus naar eigen keuze, bij voorkeur oude rassen
Aanplantmaat 14/16 (stamomtrek) of groter, onderlinge afstand min. 6 meter
Aantal: negen stuks.
- 7 Solitaire boom**
Juglans regia, Tilia cordata, Aesculus hippocastanum, Fagus sylvatica of Acer campestre
Aanplantmaat 16/18 (stamomtrek), solitair
Aantal: vier stuks.
- 8 Vogelbosje en/ of houtsingel met inheemse bomen en struikvormers**
Te beplanten oppervlakte: circa 475 m² en 700 m²
Plantverband : vrije keus
aanplantmaat: bosplantsoen 80-120 cm, plantafstand: 125x125 cm
Sortiment
Boomsorten:
10% Alnus glutinosa Els
10% Betula pendula Ruwe berk
15% Quercus robur Inlandse eik
10% Ulmus laevis Fladderiep
Struikensoorten:
5% Cornus mas Gele kornoelje
5% Crataegus laevigata Tweestijlige meidoorn
10% Corylus avellana Hazelaar
5% Prunus spinosa Sleedoorn
10% Sorbus aucuparia Lijsterbes
10% Viburnum opulus Gelderse roos
Verrijkingssortiment, aan te planten in de randen:
3% Malus sylvestris Wilde Appel
3% Prunus Roggepruim
4% Rosa arvensis Bosroos
- 9 Gemengde struweelhaag (bloemen en bessen)**
Oppervlakte van de haag: 183 m²
Plantwijze: 1 stuk/m²
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm
Sortiment:
20 st. Crataegus Meidoorn
26 st. Frangula Vuilboom
3 st. Ilex aquifolium Hulst
10 st. Corylus avellana Hazelaar
5 st. Prunus avium Wilde kers
15 st. Sorbus aucuparia Lijsterbes
15 st. Viburnum opulus Gelderse roos
5 st. Mespilus germanica Mispel
10 st. Rosa canina Hondсроos
10 st. Rosa rubiginosa Egalantier
10 st. Ligustrum vulgare Wilde liguster
10 st. Cornus sanguinea Rode kornoelje
3 st. Lonicera periclymenum Wilde kamperfoelie
5 st. Ribes sanguineum Rode ribes
10 st. Els
5 st. Vlier
10 st. Kardinaalmuts
1 st. Walnoot
10 st. Haagbeuk
- 10 Bomen**
Betula, Fraxinus excelsior of Ulmus
Aanplantmaat 16/18 (stamomtrek)
Aantal: 9 stuks



7 Onderbouwing landschapsplan

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

Kenmerken landschapsplan

Het erf en het omliggende landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De ligging en vormgeving van een erf worden grotendeels bepaald door de bodemopbouw en het karakter van het landschap. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt zorgvuldig aangesloten bij de karakteristieke indeling van het erf, passend binnen het bestaande kampenlandschap.

De ontwikkeling omvat het realiseren van een vrijstaande woning van maximaal 1.000 m³ met bijgebouw van maximaal 72 m² met bijbehorende voorzieningen. De bestaande karakteristieke schuur en waterput worden in de gewenste situatie onderdeel van het woonerf.

Stedenbouwkundig

Het woonerf wordt gerealiseerd op een locatie waar in het verleden een boerderij met bijgebouwen aanwezig was. Hiermee vormt het projectgebied een logische locatie voor het realiseren van een woonerf. Van het voormalige erf resteert nog een veldschuur en waterput. Deze blijven behouden en worden geïntegreerd in het woonerf.

Het nieuwe woonerf omvat een woning met een inhoudsmaat van maximaal 1.000 m³ en maximaal 150 m² aan bijgebouwen. De gebouwen op het te realiseren woonerf zullen samen een ensemble van bebouwing gaan vormen. De gebouwen worden geclusterd en georiënteerd op het collectieve erf, waarin de bestaande waterput het middelpunt vormt en voldoende ruimte is om in de parkeerbehoefte te voorzien. Zoals kenmerkend voor het kampenlandschap, bevindt de woning zich aan de zijde van de kamp (zuidoostzijde). Het erf wordt middels 1 toegangsweg ontsloten op de Smoddedijk.

Landschappelijk

Het kampenlandschap kent een onregelmatige verkaveling. Het is een kleinschalig landschap waarbij houtwallen, houtsingels en (knot)bomenrijen het beeld langs wegen en kavelgrenzen bepalen. Op de erven komt een divers assortiment van hagen, solitaire bomen en (fruit)boomgaarden voor.

De perceelgrenzen van het nieuwe woonerf zijn onregelmatig van opzet, waarmee wordt aangesloten op het onregelmatige verkavelingskarakter van het kampenlandschap. Deze zijn logisch gekozen door aan te sluiten op de woonerven aan de Smoddedijk 4 en 6.

Het projectgebied is in de huidige situatie vrij van opgaande beplanting.

Het is daarom wenselijk om het erf te voorzien van beplanting. Daarmee ontstaat een beter balans tussen groen en gebouwen en presenteert het erf zich meer als eenheid met het landschap en wordt ook beter aangesloten op het besloten beeld van de omgeving.

Rondom het voorerf wordt een inheemse haag aangeplant. Dit accentueert het voorerf en zorgt voor een natuurlijke afscheiding. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog.

Op het zijerf komt een boomgaard met diverse (hoogstam) fruitbomen. De fruitboomgaard wordt middels een inheemse haag omzoomd. Hiermee wordt een traditioneel agrarisch element toegevoegd aan het erf.

Om het erf verder groen in te vullen worden diverse solitaire bomen aangeplant. Daarbij kan gekozen worden voor een assortiment van soorten die van oorsprong voorkomen op erven in het buitengebied. Het gaat om een walnoot, kastanje, groene beuk, linde of veldesdoorn.

Om de kleinschaligheid van het landschap te versterken worden daarnaast op verschillende plekken houtsingels / vogelbosjes aangeplant. Naast het benadrukken van de kleinschaligheid van het landschap bevordert dit de biodiversiteit.

De stijlrand van de kamp wordt herkenbaar en beleefbaar gemaakt door het aanplanten van een gefragmenteerde bomenrij. Dit helpt om de overgang tussen de hoger gelegen kamp en het omliggende terrein visueel en ecologisch te markeren.

Puntensysteem

Standaard landschappelijke inpassing

De gemeente Oude IJsselstreek hanteert bij een landschappelijke inpassing een puntensysteem, zodat zij kan toetsen of de landschappelijke kwaliteit versterkt wordt. De omvang van het projectgebied bepaalt het aantal punten dat behaald moet worden. In voorliggend geval wordt een woonperceel van 5.571 m² gerealiseerd. Voor het initiatief zijn zodoende 5.571 punten benodigd. Deze worden als volgt ingevuld:

Landschapselement	Aantal/m ² /m ¹	punt/aantal/m ²	Subtotaal punt
Hagen	200 m ¹	10	2.000 punten
Fruitbomen	9 stuks	40	360 punten
Solitaire bomen	6 stuks	50	300 punten
Bomenrij	7 stuks	50	350 punten
Struweelhaag	47 m ¹	10	470 punten
Vogelbosje	175 m ²	12	2.100 punten
Totaal			5.580 punten

Uitnodigingskader wonen buitengebied

Aanvullend op de landschappelijke inpassing die standaard wordt verlangd, dient op basis van het 'Uitnodigingskader wonen buitengebied' extra compensatie plaats te vinden door middel van de ontwikkeling van landschapselementen in de nabijheid van het nieuwe erf. Per 25 m³ te ontwikkelen woongebouwen dient 25 m² aan landschapselementen aangelegd te worden. In voorliggend geval wordt een woongebouw van 1.000 m³ gerealiseerd, waardoor aanvullend 1.000 m² aan landschapselementen dient te worden aangelegd. In voorliggend geval wordt dit ingevuld met 1.000 m² aan houtsingels/ vogelbosjes.

8 Aanleg en beheer

Algemene aanplantinstructie

Het aanplanten van een landschapselementen kan plaats vinden tussen (half) november en (half) maart, mits het niet vriest.

Specifieke aanplantinstructie

Boom

Voor het aanplanten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Het plantgat dient daarom ongeveer een afmeting te hebben van 70x70x70cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.

Struweel

Houd rekening met het type bodem en kies daar de soorten bomen en struiken op uit. Veel verschillende soorten, geeft meer diversiteit in het element.

Haag

Voor het ontwikkelen van een dichte haag is de aanplant van 1 rij met bosplantsoen voldoende, meer rijen mag ook. Per strekkende meter kunt u 4 stuks bosplantsoen aanplanten. Graaf voor het planten een sleuf, die diep en breed genoeg is om de wortels van het plantgoed er ruim in te leggen. Eventueel kunt u een draad spannen als hulpmiddel bij het graven van de plant- sleuf. Sluit de plantsleuf na aanplant weer af met aarde.

Fruitboom

Fruitbomen kunnen meer dan 10 meter hoog en breed worden. Het is daarom belangrijk bij aanplant de fruitbomen op ruime afstand van elkaar te planten. Plant daarom appelbomen minstens 10 meter uit elkaar, peren en kersen 8 meter en pruimen 6 meter uit elkaar. Voor het planten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Snoei de jonge boom meteen na de aanplant.

Vogelbosje

Voor het aanplanten voor een geriefhoutbosje wordt er uit gegaan van minimaal 50 stuks per 100 m². Aanplant kan in blokverband, driehoek verband of wildverband. Boomvormers in het midden en struikvormers aan de zijkanen.

Beheer

Boom

Beheer is bij een solitaire boom niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van haagbeuk, walnoot, wilde paardenkastanje, esdoorn en berk.

Struweel

Na ongeveer 5 – 6 jaar zullen de takken in de heesterrand elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na tien jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. Dit kan door middel van gefaseerd hakhoutbeheer.

Haag

De beste snoeiperiode is eind februari of begin maart.

Fruitboom

De vormsnoei is vooral belangrijk bij de jonge bomen. Elke soort heeft zijn eigen specifieke vorm.

Fruitbomen kunnen het beste jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal, afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten.

Vogelbosje

In de jeugdfase bestaat het onderhoud uit het vrij houden van de aanplant van ruigtekruiden zoals braam en brandnetel die de jonge bomen en struiken overgroeien. Na circa 5-6 jaar zal de aanplant gesloten raken. Daar waar nodig kan dan gesnoeid en gedund worden. Na circa 10 jaar is onderhoud noodzakelijk waarbij concurrentie krachtige bomen en struiken worden afgezet. Werk daarbij gefaseerd. Dit hakhoutbeheer dient periodiek (iedere 15-20 jaar) te worden uitgevoerd.

Colofon

Project:	Westendorp, Smoddedijk 8
Auteur:	BJZ.nu
Datum:	Oktober 2025
Status:	Concept

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



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

