



BEELDKWALITEITSPLAN

• Alofssteeg 4 - Weerselo •



Project: BKP

Afbeelding: Ontwikkeling Alofssteeg 4 - Weerselo (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Beeld kwaliteitsplan

Project: Buitengebied met kwaliteit

Locatie: Alofssteeg 4 - Weerselo

Titel rapport

BKP - Alofssteeg 4 Weerselo

Opgesteld:

1 November 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

30 November 2023, Tubbergen

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers

Auteur: ing. DA

Gecontroleerd: drs. MtH

Oldenzaalseweg 38

7651 KC Tubbergen

06-83337880

info@nl-landschap.nl

www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Beeldkwaliteitsplan woningen	10

1. Aanleiding

Aan de Alofssteeg in Weerselo is sprake van een agrarisch bedrijf. Het plan is om de agrarische activiteiten te staken. De schuren zullen dan leeg komen te staan en daarom is het idee opgevat om de schuren te slopen in het kader van de rood voor rood regeling in ruil voor twee extra woningen.

Het perceel aan de Alofssteeg is gelegen in een uitloper van het kampenlandschap met de overgang naar de heideontginning en het matenlandschap. Het oorspronkelijke zeer kleinschalige landschap is grotendeels verdwenen en daarmee is ook een groot deel van de herkenning van het landschap verloren gegaan. Het gebied stond onder meer onder druk door modernisering van de landbouw en de uitbreiding van het dorp Weerselo. Het bedrijf van de initiatiefnemer is al vroeg een boerderij en is onder meer reeds op kaarten zichtbaar van voor 1900. Het bedrijf breidt vooral in de laatste 40 jaar fors uit naar haar huidige omvang. In de huidige situatie is een gedeelte van de oorspronkelijke landschapselementen nog aanwezig. Er moet ingezet worden op behoud en/of versterking ervan.

De gemeente heeft op 21 december 2022 aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via het nieuwe beleid “buitengebied met kwaliteit”. Via deze regeling kan de initiatiefnemer twee extra woningen tegemoet zien, mits wordt voldaan aan de opgestelde voorwaarden.

Beeldkwaliteitsplan

De gemeente Dinkelland eist voor de ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan om de woningen op een verantwoorde wijze in te kunnen passen. In dit document wordt daarom het plan uitgewerkt in concrete kaders om de kwaliteit van de plek te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

2. Huidige situatie

Het plangebied zelf is aan een kamp gelegen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige stuwwallen en dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die het karakteristiek van het essen- en kampenlandschap tot gevolg had.

Jonge heide- en broekontginningslandschap

Het plangebied behoort volgens de omgevingsvisie van de provincie Overijssel tot de jonge heideontginning. Rondom het plangebied is van oorsprong ook zonder meer sprake van grote uitgestrekte heidegebieden. Het plangebied zelf was echter aan een kamp gelegen en behoorde daarom, samen met andere nabij gelegen erven, tot een stukje kampenlandschap. Een ideale ligging omdat heideplaggen gebruikt werden in de stallen en deze, vermengd met mest, dan weer uit werden gereden op het bouwland. Dit bouwland (kamp) was bovendien hoger gelegen en dus uitermate geschikt voor het verbouwen van graansoorten. Er was van oorsprong specifiek rondom deze erven sprake van een kleinschalig landschap met een tal van houtsingels en/of houtwallen. Slechts een gedeelte daarvan is behouden gebleven wat nabij het plangebied resulteert in karakteristieke en beeldbepalende bomen. Ondanks dat er veel landschapselementen zijn verdwenen zorgen een aantal dragende landschapsstructuren voor de herkenning van het omliggende landschap.

Nieuwe elementen

Veel landschapselementen zijn verdwenen. Wel zijn een aantal dragende structuren behouden gebleven. Er moet dan ook ingezet worden op behoud en versterking van deze structuren. Daarnaast kan er ingezet worden op

het inpassen van het erf al dan niet in combinatie met het herstellen van cultuurhistorische elementen.

Huidige indeling

Er is sprake van een samengesteld erf, doordat er een openbare weg doorheen loopt. Het erf ten westen van de weg bestaat uit een woning die tussen de schuren gesitueerd is. Er staan 3 schuren voor de woning en 1 schuur achter de woning. Het woonhuis en de schuren (op één schuur na) zijn met elkaar verbonden door bebouwing. De woning staat verstrooid gesitueerd. Het erf ten zuiden van de weg bestaat uit 3 gebouwen, waarvan één werktuigenopslag.



Locatie plangebied ten oosten van Weerselo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Nieuwe situatie

Aan de Alofssteeg wordt alle landschapontsierende bebouwing gesloopt (F). Dit betreft in totaal ruim 2.400 m². In plaats daarvan wordt er een nieuwe woonboerderij (A) gebouwd en twee nieuwe schuurwoningen (C) op nagenoeg de oorspronkelijke plek. De woningen zijn landschapsgericht en speels gesitueerd, passend bij het essen/kampenlandschap waartoe de locatie behoort. Het karakteristieke bijgebouw (B), behorende bij de hoofd woning, blijft behouden. Er worden twee nieuwe schuurwoningen gerealiseerd met elk nieuwe bijgebouwen van 200m² (D). Een bestaand bijgebouw voor privédoeleinden (E) zal verplaatst worden, zodat het dichterbij de andere gebouwen in de erfstructuur komt te staan. Alle bebouwing vormt samen een gezamenlijk erf, oftewel een erfensemble (L). De reden dat er een weg door het erf loopt, is omdat het erf altijd al op deze manier verdeeld geweest is.

De planlocatie kent bestaande houtopstanden (G) langs de weg en in het midden van het plangebied. Deze blijven behouden. De houtopstand aan de noordwestkant van het plangebied wordt verder aangezet met een bomengroep (I), waarmee min of meer een erfbos ontstaat. Deze aanplant in combinatie met de (bestaande) bomen in een volwassen stadium zorgen voor een zeer karakteristiek beeld.

Daarnaast worden er enkele bomen geveld (H) om de nieuw te bouwen bijgebouwen goed in de erfstructuur te kunnen situeren. De buitenranden van de planlocatie blijven open voor een optimale verbinding met het achterliggende landschap.

De overvloedige grond (P), wat eerder als depot heeft gediend, wordt afgevoerd, waardoor de omliggende bomen geen groeibelemming meer ervaren.

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Bouw van woningen (A en C) op bestaande erflocatie;
- Behouden van een karakteristiek bijgebouw (B);
- slopen van landschapontsierende gebouwen (F);
- Behoud van bestaande houtopstanden (G);
- Aanplant van enkele bomen ter versterking van landschapsstructuren (I);
- Behoud en versterken van het erfensemble (L);
- Afvoeren overvloedige grond (P).

Met het voorgenoemde wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Nieuw te bouwen woonboerderij.
- B: Bestaand te handhaven karakteristiek bijgebouw.
- C: Nieuw te bouwen schuurwoningen.
- D: Nieuw te realiseren bijgebouwen.
- E: Te verplaatsen bijgebouw.
- F: Te slopen opstallen t.b.v. rood voor rood regeling.
- G: Bestaande te behouden houtopstanden.
- H: Te verwijderen bomen t.b.v. nieuw te bouwen bijgebouwen. Meest noordelijk gelegen betreft een groep berken met een dbh van 20/30 cm van 2 stuks (meerstammig). Berk is geen duurzame soort. Voor een goede inpassing is derhalve gekozen om twee berken te vellen en de eiken te behouden. Aan de oost-zuid zijde staat een meerstammige eik met een dbh van 23, 37 en 47 cm. Voor een goede inpassing is gekozen om deze meerstammige eik te vellen die tevens beschikt over een gedeeltelijk dode kroon. Zie inzet voor foto's.
- I: Nieuw te planten bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Soort: Linde of Beuk. Totaal: 10 stuks.
- J: Tuin/gazon.
- K: Erfverharding.
- L: Erfensemble.
- M: Zichtlijnen.
- N: Gras/bouwland.
- O: Doorgaande weg.
- P: Afvoeren grond, aangegeven met roze stippellijn. Wal langs Alofssteeg behouden i.c.m. bomen. Grond aangegeven met roze cirkel zal worden verdeeld. Deze grond is voortkomend uit de bouw van enkele stallen. Bij verwijdering vormt het geen belemmering voor aanwezige bomen / opstanden.
- Q: Te verplaatsen woonhuis naar locatie (A).

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

4. Beeldkwaliteitsplan woningen

Situering en typologie

Voor het oprichten van verschillende typen bebouwing in het buitengebied gelden specifieke aandachtspunten. Onder meer gaat het dan om de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie in het buitengebied. Voor niet agrarische bebouwing geldt: staafvormige boerderijachtige massa's. De gebouwen staan veelal los van elkaar en de positie van de oorspronkelijke bebouwing is bij (vervangende) nieuwbouw richtinggevend. In het nieuwe concept is met het ontwerp vooral gekeken om de overgang van het kampenlandschap naar de ontginning fysiek te versterken.

Criteria hoofdgebouw (Woonboerderij)

Bouwmassa (hoofdgebouw)

1. Op het erf is er één duidelijke hoofdbouwmassa.
2. De hoofdbouwmassa heeft een eenvoudige vorm op basis van een rechthoekige plattegrond.
3. Dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn met architectuur van de hoofdbouwmassa.
4. De kapvorm is eenvoudig vormgegeven.
5. Er mag sprake zijn van een overstek.
6. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter.
7. Het hoofdgebouw beschikt over een niendeur gesitueerd richting de Alofssteeg.
8. Er is een hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen en het gebouw krijgt een passende gevelwand.

Gevelopbouw (hoofdgebouw)

1. De voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk.
2. Er dient sprake te zijn van het toepassen van een getimmerde topgevel met verticale houten delen.
3. De architectuur mag modern zijn, mits deze past in het agrarische karakter van het buitengebied en daar positief aan bijdraagt.
4. De voorgevel heeft een verticale geleding en het gebruik van staande ramen is aanbevolen.

Materiaal en kleurgebruik (hoofdgebouw)

1. Dakbedekking bestaat uit rode gebakken pannen. Geglazuurde pannen en pannen met edel-engobe zijn uitgesloten vanwege hun glanzende oppervlak.
2. Gevels met bakstenen (aardtinten) in combinatie met hout (onbehandeld of donker gekleurd).
3. Kozijnen zijn van hout of goed lijkende andere materialen.
4. Het is van belang om het kleurgebruik af te stemmen op de kleuren die in de omgeving gebruikelijk zijn. Passend zijn donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donkergroen. Gebruik van contrasterende kleuren is niet toegestaan.
5. Toegevoegde elementen zijn zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
6. Toepassen van windveren is toegestaan. Goten worden niet omtimmerd.

Aan- en uitbouwen en niet vrijstaande bijgebouwen

1. Uitbreiding aan het hoofdbouwwolume is door middel van ondergeschikte uitbouwen mogelijk mits deze past in het agrarische karakter van het buitengebied.
2. De kapvorm dient afgestemd te worden op de kapvorm van het hoofdgebouw: deze is het verlengde daarvan of een herhaling.
3. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

Criteria 2e en 3e woning (Schuurwoningen)

De (schuur)woningen mogen herkenbaar zijn als nieuwe toevoeging in de ontwikkeling van het erf. De woningen kunnen in een traditionele stijl al dan niet gecombineerd met een moderne stijl gebouwd worden. De (schuur) woning straalt uit dat het tot één van bijgebouwen op het erf behoort.

Bouwmassa (2e en 3e woning)

1. De bouwmassa heeft een eenvoudige vorm op basis van een rechthoekige plattegrond.
2. De woning is ondergeschikt aan het hoofdgebouw op het erf.
3. Dakkapellen zijn, mits mee ontworpen met de architectuur, alleen mogelijk in de achtergevel.
4. De kapvorm is een eenvoudig vormgegeven zadeldak.
5. Er mag sprake zijn van een overstek.
6. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter.

Gevelopbouw (2e en 3e woning)

1. De voorgevel van het gebouw bestaat uit één geheel en is eventueel te onderscheiden in boven- en onderstuk.
2. De architectuur mag modern zijn, mits deze past in het agrarische karakter van het buitengebied en daar positief aan bijdraagt.
3. Nieuwe invullingen mogen modern zijn, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten.
4. De gevels beschikken niet over een niendeur. Deze deur is alleen van toepassing op het hoofdgebouw.

Materiaal en kleurgebruik (2e en 3e woning)

1. Dakbedekking bestaat uit gebakken pannen in de kleur rood of zwart. Geglazuurde pannen en pannen met edel-engobe zijn uitgesloten vanwege hun glanzende oppervlak.
2. Gevels met bakstenen (aardtinten) of hout (onbehandeld of donker gekleurd).
3. Kozijnen zijn van hout of goed lijkende andere materialen.
4. Het is van belang om in de omgeving passende kleuren toe te passen. Passend zijn donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donkergroen. Gebruik van contrasterende kleuren is niet toegestaan.
5. Toegevoegde elementen zijn zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
6. Toepassen van windveren is toegestaan. Goten worden niet omtimmerd.

Vrijstaande bijgebouwen

1. Situering ondergeschikt aan het hoofdgebouw en passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
2. Eenvoudige bouwvolumes op basis van een rechthoekige plattegrond.
3. De kapvorm is een eenvoudig vormgegeven zadeldak.
4. Aanbouwen en dakkapellen zijn niet toegestaan.
5. vormgeving, kleur- en materiaalgebruik ondersteunen het agrarische karakter van het ensemble in het buitengebied.

Erfinrichting

Voor de bestrating van het gehele erfensemble wordt een hardgebakken steen of een goed lijkend alternatief gebruikt om waar mogelijk een authentieke uitstraling te verkrijgen. Er kan gevarieerd worden in klinker-, dik- en keiformaat. De centrale erfverharding, de terrassen en de padenstructuur rondom de woningen is vooral functioneel en daarmee niet meer dan noodzakelijk. Qua structuurbepanting wordt de opgestelde landschappelijke inpassing aangehouden. Nabij de woning heeft de bewoner de vrijheid om een tuin aan te leggen naar eigen smaak en wens. Er worden geen schuttingen aangelegd.

Referentiebeelden architectuur



Referentiebeelden woning. (Bron: Googel.nl / Bureau Authentiek - bouwkunde anno nu)

