



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

beekdorpweg 7 weerselo - 040815



|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Opdrachtgever          | BJZ.nu                    |
|                        | Almelo                    |
| Door:                  | Buro Stad en Land b.v.    |
|                        | Radewijkerweg 9           |
|                        | 7791 RJ Radewijk          |
| Telefoonnummer         | 06 24 88 38 28            |
| E-mail                 | herbert@burostadenland.nl |
| Internet               | www.burostadenland.nl     |
| Project                | 1274                      |
| Auteur                 | H. Oldehinkel             |
| Datum laatst gewijzigd | 11 januari 2016           |
| Bestandsnaam           | 1274 Beekdorpweg 2.indd   |
| Aantal pagina's        | 10                        |

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.

# INHOUDSOPGAVE

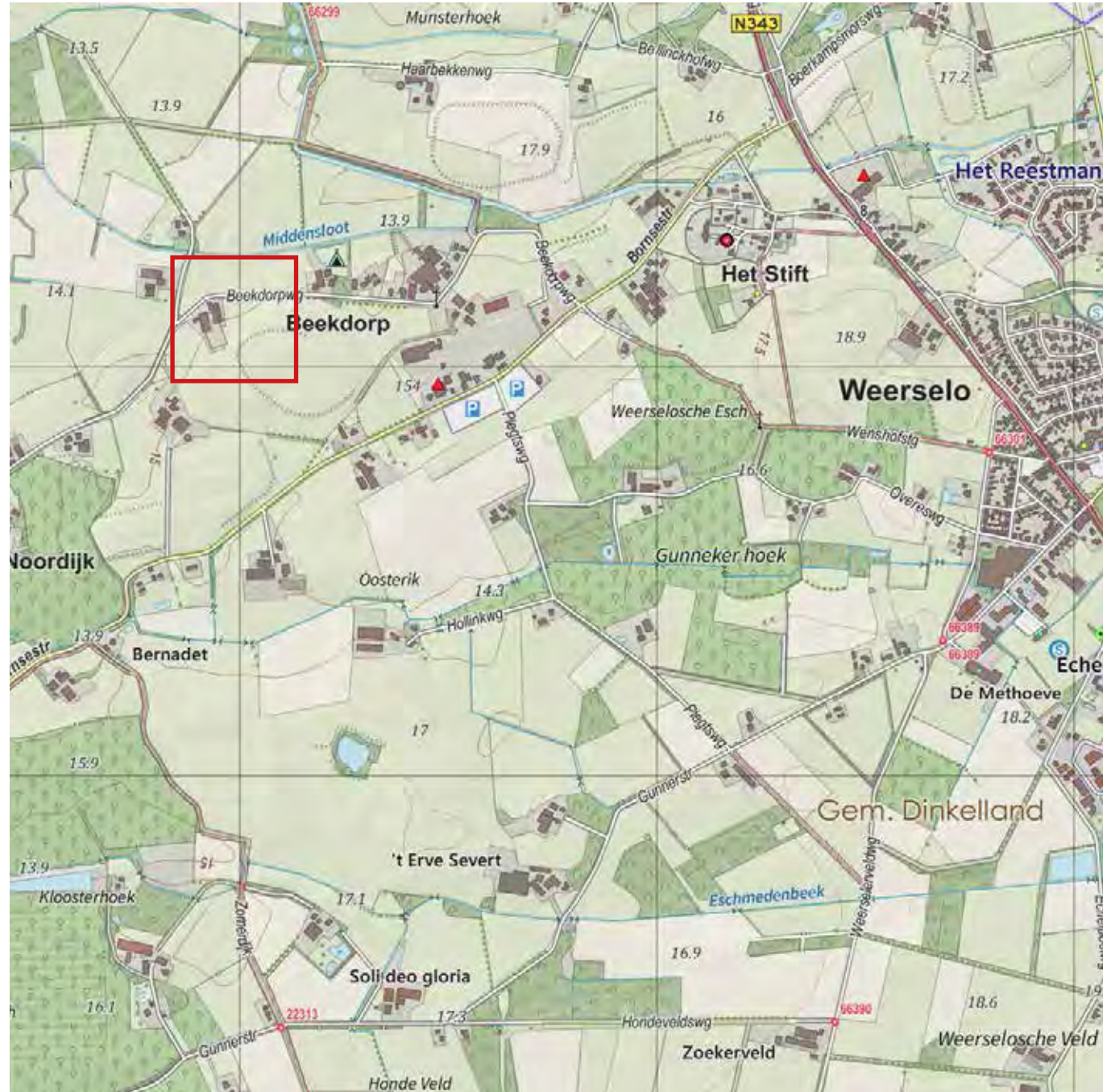
|      |                                                       |   |
|------|-------------------------------------------------------|---|
| I    | INTRODUCTIE                                           | I |
| 1.1. | aanleiding                                            | 1 |
| 2    | VIGEREND BELEID                                       | 2 |
| 2.1. | omgevingsvisie overijssel                             | 2 |
| 2.2. | Natuurlijke laag: dekzandvlakte en -ruggen            | 2 |
| 2.3. | Agrarisch cultuurlandschap: essen- en hoevenlandschap | 2 |
| 2.4. | Landschapsonwikkelingsplan                            | 2 |
| 2    | RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN                             | 4 |
| 2.1. | situatie                                              | 4 |
| 2.2. | uitgangspunten inrichting erf                         | 4 |
| 2.3. | ruimtelijke onderbouwing                              | 6 |

# I INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging op het perceel aan de Beekdorpweg 7 te Weerselo. Op het perceel staat momenteel een woning met enkele agrarische opstallen. De opstallen kunnen als landschapsontsierend worden beschouwd aangezien ze geen bijzondere vorm of verschijning kennen. Middels de rood-voor-rood regeling wordt mogelijk gemaakt dat er op deze locatie één nieuwe compensatiewoning met bijgebouw gerealiseerd kan worden. Voor deze ontwikkeling is een juiste landschappelijke inpassing gewenst.

Het erf ligt in het zogeheten essen- en hoevenlandschap. De nieuwe woning vormt gezamenlijk met naastgelegen opstallen een cluster van gebouwen die zich als eenheid in het landschap presenteert. De nieuwe woning met bijgebouw zal hier ruimtelijk een onderdeel van zijn.



## 2 VIGEREND BE- LEID

### 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 (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (donkerte)

### 2.2. NATUURLIJKE LAAG: DEKZANDVLAKTE EN -RUGGEN

Het plangebied ligt in het type 'Dekzandvlakte en -ruggen'. Dit beslaat een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen

er op deze gronden win-  
tereiken -beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

### 2.3. AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Het oude hoevenlandschap vormt 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 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 vormt een essenlandschap in het klein met een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

### 2.4. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Binnen het landschapsontwikkelingsplan Noord-Oost Twente valt het erf in deelgebied 6. 'De bekken van Hengelo'.

Het landschapstype is het essenlandschap.

### SFEERBEELD

Het betreft hier een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt



Natuurlijke laag Dekzand



Agrarisch cultuurlandschap Essen en Hoevenlandschap

wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Op de overgang van de open essen en kampen op de hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapelementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven in Twentse stijl. Hier worden kleinschalige ontwikkelingen van wonen, recreatie en groen gestimuleerd. Rond de kransessen en rond grote escomplexen vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn compact met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes. Voorbeelden vormen onder andere de randen van grote oude escomplexen bij Ootmarsum, Lemselo-Rossum-Volthe, Saasveld-Weerselo en Gammelke.

## ONTWIKKELINGSRICHTINGEN

### Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen essen- en kampenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid (deze gaafheid is bepaald op basis van enkele veldbezoeken). Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofddaccent, zoals behoud van karakteristieke steilranden, houtsingels- en wallen rond essen en kampen en erfbeplantingen. De gebieden vallen grotendeels binnen de in het kader van de reconstructie aangegeven verwevingsgebieden, met een dubbelaccent op grondgebonden landbouw en landschap/cultuurhistorie (streefbeeld 2015).

## HERSTEL EN VERSTERKING LANDSCHAPSWAARDEN

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is vermin-

derd en waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten.

Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is. Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden.

Het toekomstbeeld is een agrarisch cultuurlandschap. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als één geheel behouden en versterkt. De essen en kampen kennen een agrarisch gebruik. Op de overgang van de open essen en kampen op de hogere delen naar

de lagere delen, ligt een compositie van landschapelementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven.

Binnen de kleinschalige randen van de essen en kampen is ruimte voor kleinschalige bescheiden ontwikkelingen van onder andere de woonfunctie, de dag- en verblijfsrecreatieve functie.

**Gestreefd wordt naar eigentijdse compacte erfensembles die voorbouwen op de identiteit van het Twentse erf en die met elkaar verweven zijn door een netwerk van routes en beplantingen.**



Het accent ligt op herstel van de landschapswaarden



Het plangebied ligt in het essenlandschap

## 2 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### 2.1. SITUATIE

Het erf ligt op de kruising van de Beekdorpweg en de Akkerveldweg. De ontsluiting van het erf is aan de Beekdorpweg. De woning (het hoofdgebouw) staat aan de Beekdorpweg, van oorsprong de voorzijde van het erf. Aan de zuidzijde van het erf staan enkele agrarische opstallen. Deze zullen in het kader van de regeling rood-voor-rood allemaal gesloopt worden. Aangezien de stallen gesloopt worden en er een compensatiewoning aan de oostzijde van het bestaande erf gebouwd wordt, zal het geheel goed ingepast moeten worden. De grote bomen op het erf en het aanwezige erfbosje aan de noordzijde van het erf maken het erf karakteristiek en streekeigen. Een zorgvuldige inpassing is daardoor wenselijk.

### 2.2. UITGANGSPUNTEN INRICHTING ERF

- sloop stallen
- rooien verharding (zie afbeelding)
- een compensatiewoning aan de oostzijde van het bestaande erf
- de nieuwe woning moet aansluiten op het landelijke karakter van het erf
- deels zicht op erf behouden
- het erf moet aan blijven sluiten op bestaande landschappelijke structuren
- deze structuren versterken met streekeigen beplanting als



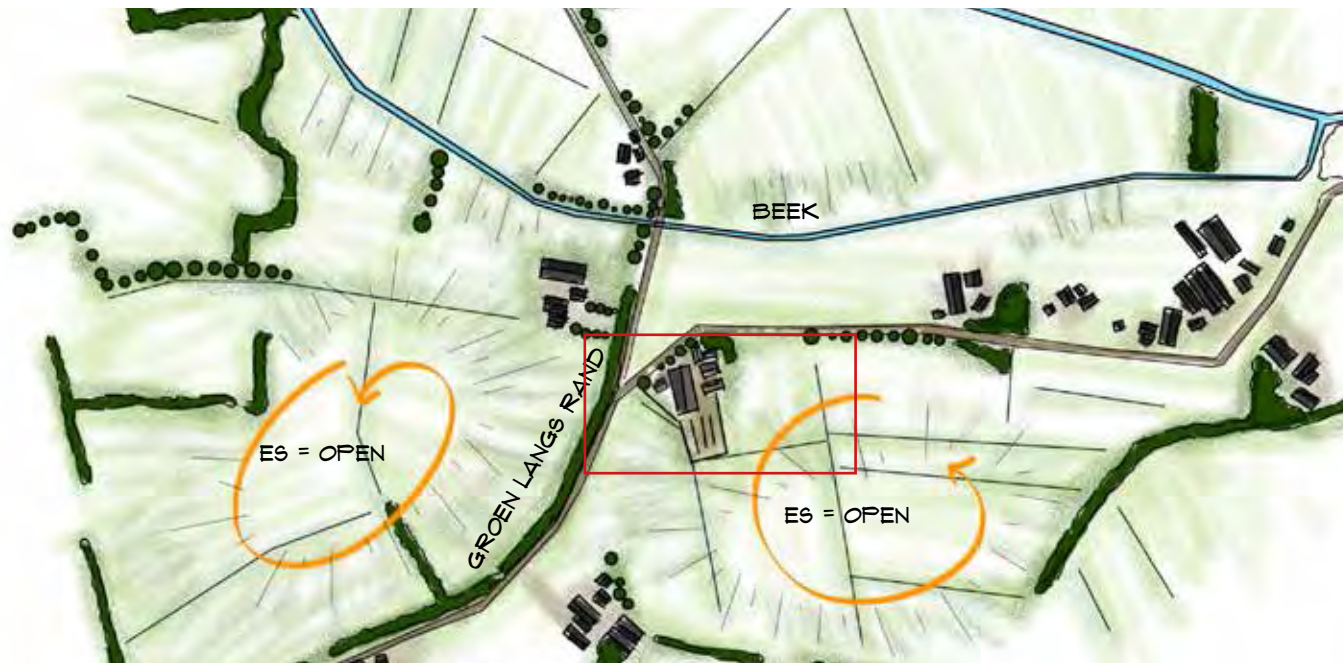
Locatie inventarisatie

hagen, bosjes en bomen

- ontsluiting erf op de beekdorpweg
- keren en parkeren op eigen erf



Te slopen bebouwing (rood)



bestaande situatie



nieuwe situatie

### 2.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

*De afbeelding op pagina 8 en 9 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan het Beekdorpweg 7 weer. Bijlage 1 geeft het plan op schaal weer.*

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (het landschappelijk goed inpassen van het erf) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

#### BASISINSPANNING:

- aanplant van een 'erfbosje';
- de nieuwe woning, het bestaande erf en de bijgebouwen moeten als eenheid in het landschap gezien worden;
- het groene karakter van het erf wordt versterkt met een erfbosje, bomen en hagen;
- keren en parkeren op het erf;
- het erf wordt niet geheel afgeschermd.

#### EXTRA KWALITEITSIMPULS:

- sloop landschapsontsierende opstallen;
- gebiedsvreemde beplanting op het bestaande erf rooien en vervangen door streekeigen onderbeplanting;

- erfverharding en kuilopslagen worden opgeruimd;
- de ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de beslotenheid en het gebruik van inheemse gesloten beplanting en bomen op of nabij het erf. Met de sloop van de stallen en het rooien van gebiedsvreemde beplanting krijgt het erf een forse kwaliteitsimpuls. Het gebied sluit daardoor beter aan op het kleinschalige, hoog gewaardeerde landschap dat fungeert als mixlandschap van wonen werken en recreëren.

Ter compensatie van de sloop zal een woning nabij het bestaande erf worden toegevoegd. Er is gekozen om de woning aan de oostzijde deels op het bestaande bouwblok te positioneren. In het essen- en hoevenlandschap staan gebouwen verspreid en kennen ze geen duidelijke structuur. Er is daarom gekozen de woning en het nieuwe bijgebouw ook verspreid van de bestaande bebouwing te positioneren. De woning en het bijgebouw zullen qua verschijning op elkaar moeten aansluiten. Wel dient het bijgebouw qua vormgeving en materialisatie onderdanig aan de woning te zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan een andere gevelbekleding en dakbedekking. De oostzijde van het erf zal op enkele bomen na open blijven. Het zicht op de woning en de tuin maakt dat het een fraaie entree naar het erf vormt. Het nieuw aan te planten erfbosje geeft het erf eenheid en een groen karakter. Met een lage haag (maximaal 1 meter) wordt een natuurlijke afscheiding tussen tuin en erf gemaakt zonder dat de woning verstopt wordt. Schuttingen moeten voorkomen worden. Daar waar privacy gewenst is, zal dit met een beukenhaag gecreëerd worden. Het liefst blijven de tuinen zo open mogelijk.



de betaande woning blijft behouden



locatie voor de te bouwen compensatiewoning

Op het bestaande erf komen veel waardevolle volwassen bomen voor. Deze bomen kunnen behouden blijven. Op de plek waar de stallen gesloopt worden zal grasland komen. Op het erf blijft voldoende ruimte om te keren en te parkeren.

Langs de Beekdorpweg wordt een bomenrij voorzien, deze bomenrij zal de bestaande groenstructuren met elkaar verbinden. Aan de oostzijde is recent een houtsingel aangeplant. Van oorsprong komt er geen beplanting op een es voor (zie historische kaart). Er is daarom bewust gekozen de zuidzijde van het weiland open te houden. Met de aanplant van extra groen op het erf langs de es en het open houden van de es wordt voldaan aan de landschapscriteria.



het landschap rond 1900



het huidige landschap lijkt nog op dat van 1900



één van de te slopen opstallen



bestaande inrit wordt toegang naar nieuwe woning



erfinrichting als bijlage op schaal toegevoegd



beplantingsplan als bijlage op schaal toegevoegd

## BEPLANTING

| NUMMER KAART     | SOORT                     | NEDERLANDSE NAAM     | PERC. | PLANTVERBAND | PLANTAFSTAND                    | AANPLANTMAAT | AANTAL |
|------------------|---------------------------|----------------------|-------|--------------|---------------------------------|--------------|--------|
| B1               | <i>Alnus cordata</i>      | Hartvorminge els     | 100%  | solitair     | min. 8 meter                    | 14-16        | 7      |
| B2               | <i>Malus/Pyrus/Prunus</i> | Hoogstamfruitbomen   | 100%  | blok         | 7 x 7 meter                     | 10-12        | 3      |
| B3               | <i>Juglans regia</i>      | Walnoot              | 100%  | solitair     | min. 8 meter                    | 14-16        | 2      |
| B4               | <i>Tillia tomentosa</i>   | Zilverlinde          | 100%  | solitair     | min. 8 meter                    | 14-16        | 4      |
| B5               | <i>Quercus robur</i>      | Zomereik             | 100%  | groep        | min. 8 meter                    | 14-16        | 9      |
| HAGEN            | SOORT                     | NEDERLANDSE NAAM     | PERC  | PLANTVERBAND | PLANTAFSTAND                    | AANPLANTMAAT | AANTAL |
| H1 (70 m1)       | <i>Acer campestre</i>     | Veldesdoorn          | 100%  | driehoeks    | 0,20 x 0,20                     | 80-100       | 350    |
| ERFBOS (2300 M2) | SOORT                     | NEDERLANDSE NAAM     | PERC  | PLANTVERBAND | PLANTAFSTAND                    | AANPLANTMAAT | AANTAL |
|                  | <i>Crateagus monogyna</i> | Eenstijlige meidoorn | 25%   | driehoek     | 1 meter onderling rijen 1 meter | 100-125      | 575    |
|                  | <i>Prunus spinosa</i>     | Sleedoorn            | 25%   | driehoek     | 1 meter onderling rijen 1 meter | 100-125      | 575    |
|                  | <i>Corylus avalana</i>    | Hazelaar             | 20%   | driehoek     | 1 meter onderling rijen 1 meter | 100-125      | 460    |
|                  | <i>Ilex aquifolium</i>    | Scherpe Hulst        | 10%   | driehoek     | 1 meter onderling rijen 1 meter | 100-125      | 230    |
|                  | <i>Viburnum opulus</i>    | Geldersche roos      | 20%   | driehoek     | 1 meter onderling rijen 1 meter | 100-125      | 460    |

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



erfinrichtingsplan  
Beekdorpweg 7 Weerselo

schaal 1:1000 op A3  
4 december 2015  
ontwerp: Herbert Oldehinkel

