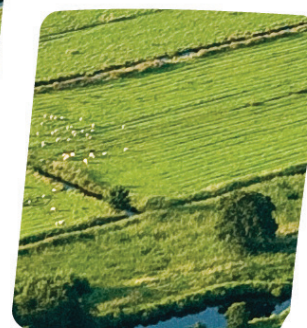
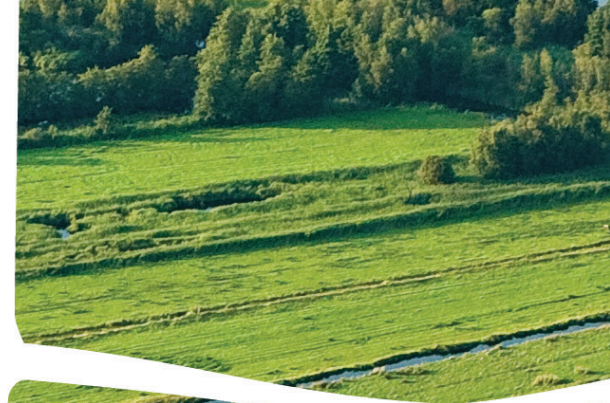


Landschapsplan

Overesweg 4/4a, Weerselo



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

T 0546 434 466

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

E info@bjz.nu

Landschapsplan

Overesweg 4/4a, Weerselo

Auteur: BJZ.nu

Status: Definitief

Datum: Februari 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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

Toelichting

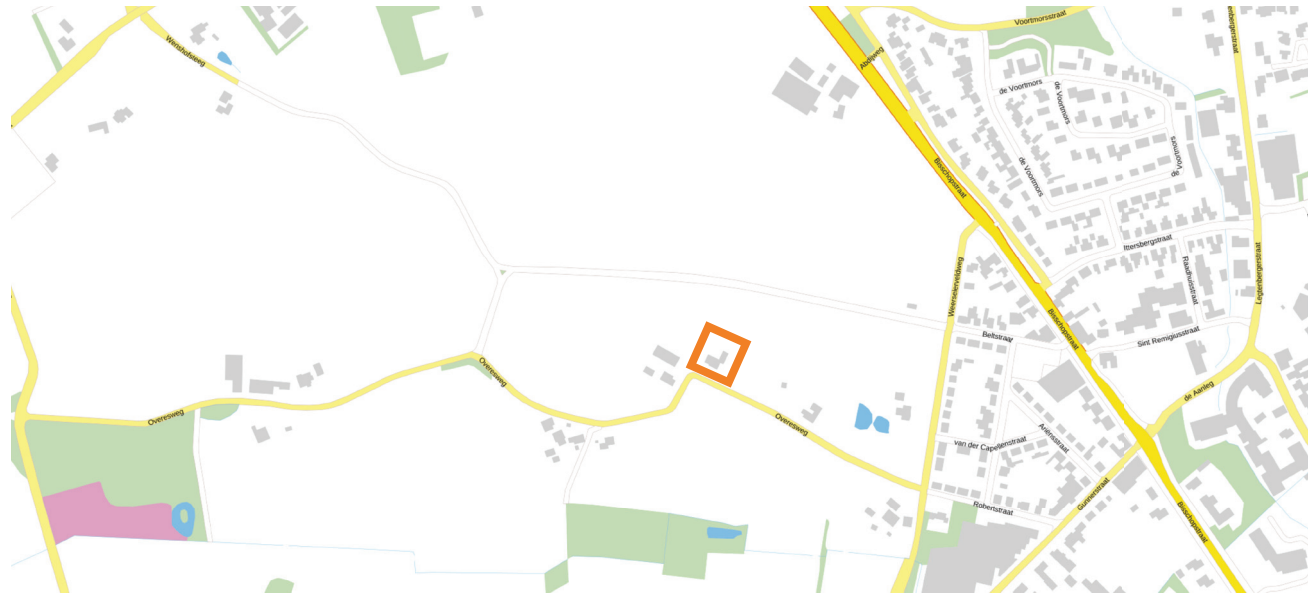
Het voornemen

Het voornemen heeft betrekking op het perceel aan Overesweg 4/4a in Weerselo, kadastraal bekend als gemeente Dinkelland, nummer 2074 en 2075. Het perceel bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfswoning wat wordt bewoond door twee huishoudens. De bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse gestaakt en de initiatiefnemer is niet voornemens om op het perceel een bedrijf te exploiteren. Het voornemen is om de gronden met bedrijfsbestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming waarbij tevens sprake is van een inwoonsituatie. De gemeente Dinkelland heeft positief besloten mee te werken aan de bestemmingswijziging. Wel dient ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging het erf landschappelijk te worden ingepast aan de hand van een erfinrichtingsplan.

Voordat wordt ingegaan op het erfinrichtingsplan, volgt eerst een beknopte beschrijving van de landschappelijke kenmerken van de omgeving.

Landschappelijke kenmerken

Het perceel aan de Overesweg 4/4a is gelegen in het essen- en oude hoevenlandschap. Kenmerkend is het kleinschalig landschap met houtwallen en singels rond de erven. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar



Afbeelding 1 Projectgebied Lodie Landen 1 (bron PDOK)



Afbeelding 2 Lodie Landen 1 topografische kaart rond 1900 (bron Topotijdreis)

en bemesting voor de akkergronden op de essen.

Dit landschap met verspreide erven werd ontwikkeld nadat de complexen met 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.

Hoge, droge koppen - in de buurt van erven - zijn in gebruik genomen als akkerbouwgronden. 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 potstallensysteem. 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 werden omzoomd met dichte heester-randen of houtsingels, solitaire bomen en erven met erfbeplanting (zie afbeelding 2). 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 als bomenlanen, singels en houtwallen (zie groenstructuren op afbeelding 1).



Afbeelding 3 Inrichtingsplan Overesweg 4/4a (bron BJZ.nu)

Landschappelijke inpassing

Belangrijk is dat door middel van het landschappelijk inpassen van het erf. Het is van belang dat kenmerkende structuren uit het oude hoevenland- schap bewaard blijven of worden teruggebracht in het landschap.

Stedenbouwkundig

Erven en landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Waar en hoe een erf ligt en hoe het eruit ziet, wordt bepaald door de bodem en het type landschap. Middels de voorgenomen ontwik- keling wordt aansluiting gezocht bij de karakteris- tieke erfindeling. Het erf blijft hetzelfde, het slu- it aan bij de karakteristiek van het essen- oude hoevenlandschap. De bestaande inritten blijven behouden evenals de bebouwing. Er is op het bestaande erf voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeerbehoefte van minimaal twee par- keerplaatsen. De bebouwing blijft met de voor- gevel georiënteerd op de weg, dit sluit aan bij de kenmerken van het oude hoevenlandschap. Het perceel is over het algemeen vrij open. Het erf vormt een duidelijke eenheid met het landschap en sluit aan op de kleinschalige structuur van het oude hoevenlandschap.

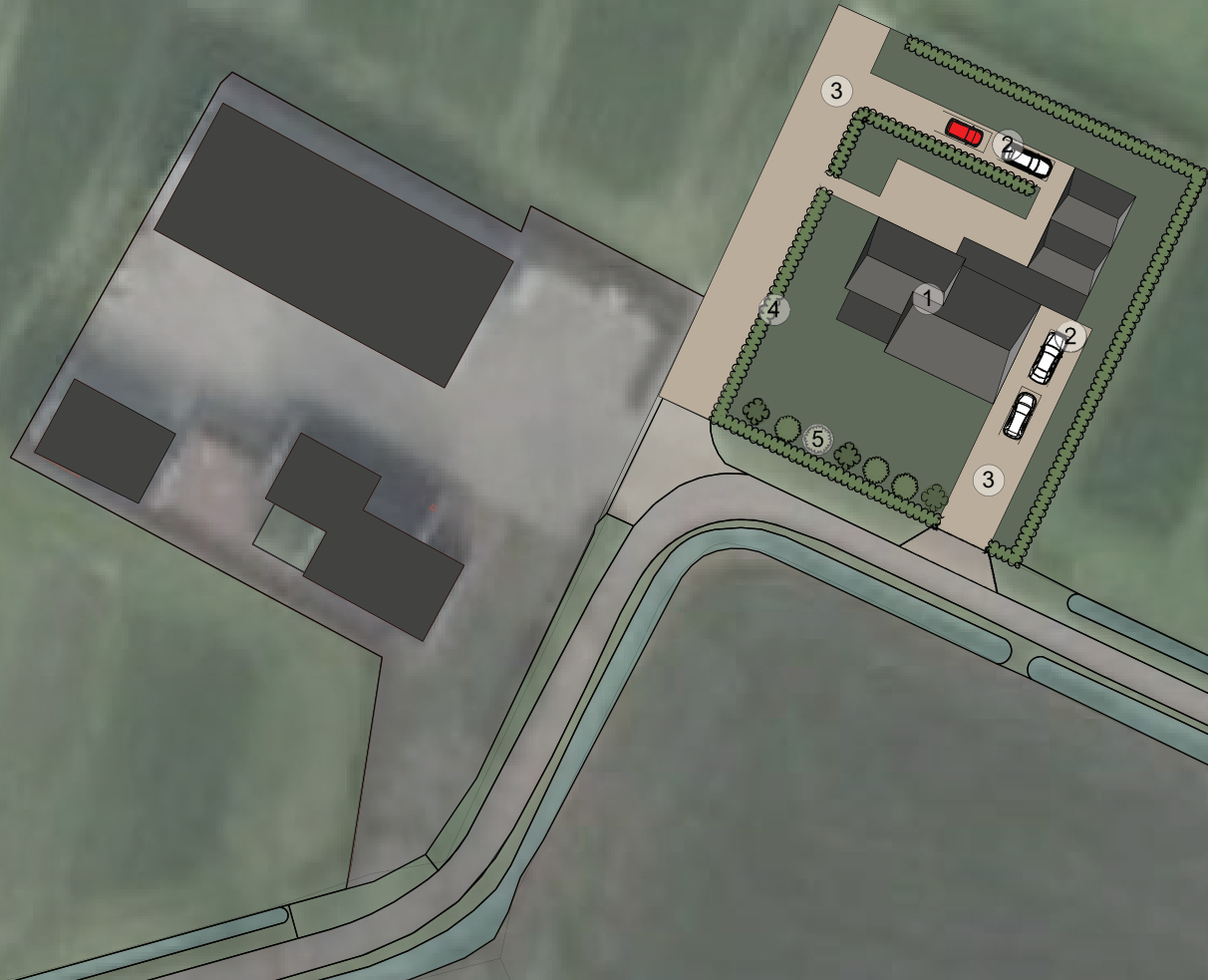
Landschappelijk

Het erf moet aansluiten op het omliggende land- schap. Richting de Overesweg is de tuin half open en voorzien van enkele kleinere bomen. Het perceel wordt op passende wijze afgeschermd middels een haag. De bestaande solitaire bom- en en haag dienen blijven te behouden. Het is niet wenselijk om extra groenelementen aan te leggen, omdat dit afbreuk doet aan het half open landschap. De structuur van het half open land- schap sluit hierdoor goed aan op de grenzen van het erf.

Geconcludeerd wordt dat het perceel met de huidige aanwezige groenstructuren voldoet aan de karakteristieke kenmerken van essen- en oude hoevenlandschap. Er hoeft geen extra beplanting te worden geplaatst. De omliggende groenstruc- turen op het perceel zijn van voldoende omvang en kwaliteit.

Legenda

1. Behouden woning
2. Twee parkeerplaatsen per woning
3. Behouden in- en uitrit
4. Behouden groenstructuren
5. Behouden bomen



Overesweg 4, 4a Weerselo

www.bjz.nu

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Dokter van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Formaat:
A3

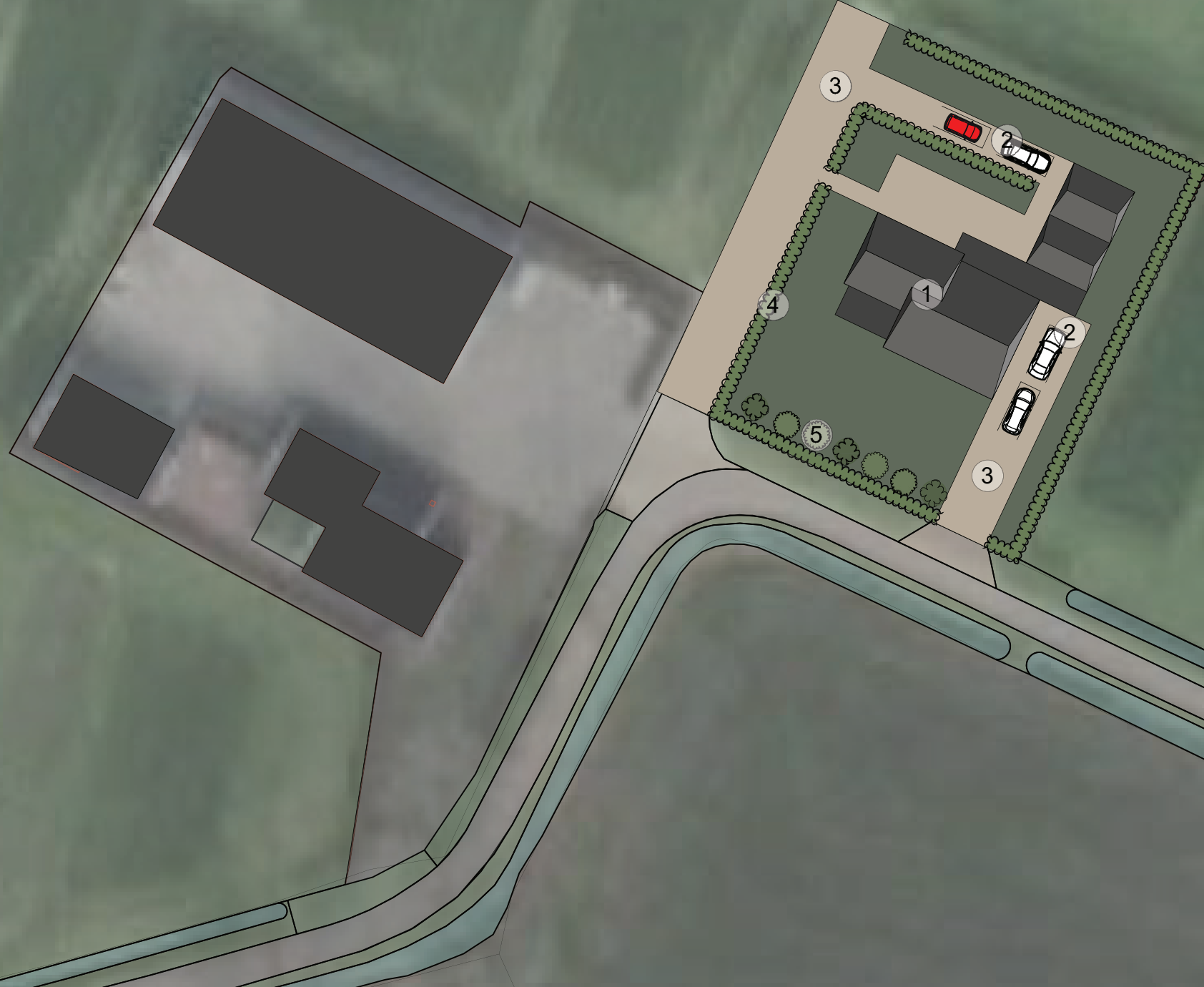
Datum:
Februari 2023

Schaal:
1 : 500



Legenda

1. Behouden woning
2. Twee parkeerplaatsen per woning
3. Behouden in- en uitrit
4. Behouden groenstructuren
5. Behouden bomen



Overesweg 4, 4a Weerselo

www.bjz.nu

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Dokter van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Formaat:
A3

Datum:
Februari 2023

Schaal:
1 : 500