



landschapsonwerp & techniek



januari 2013

Landschappelijke inpassing Bornsestraat 15 te Weerselo



landschapsontwerp & techniek

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	LOKATIE	6
3.	ONDERZOEK	8
3.1	historie	8
2.2	landschapstructuur	10
2.3	het plangebied	12
4.	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	14
4.1	kwaliteiten	15
4.2	aandachtspunten	15
5.	NAWOORD	16
6.	Bijlage	18



landschapsontwerp & techniek

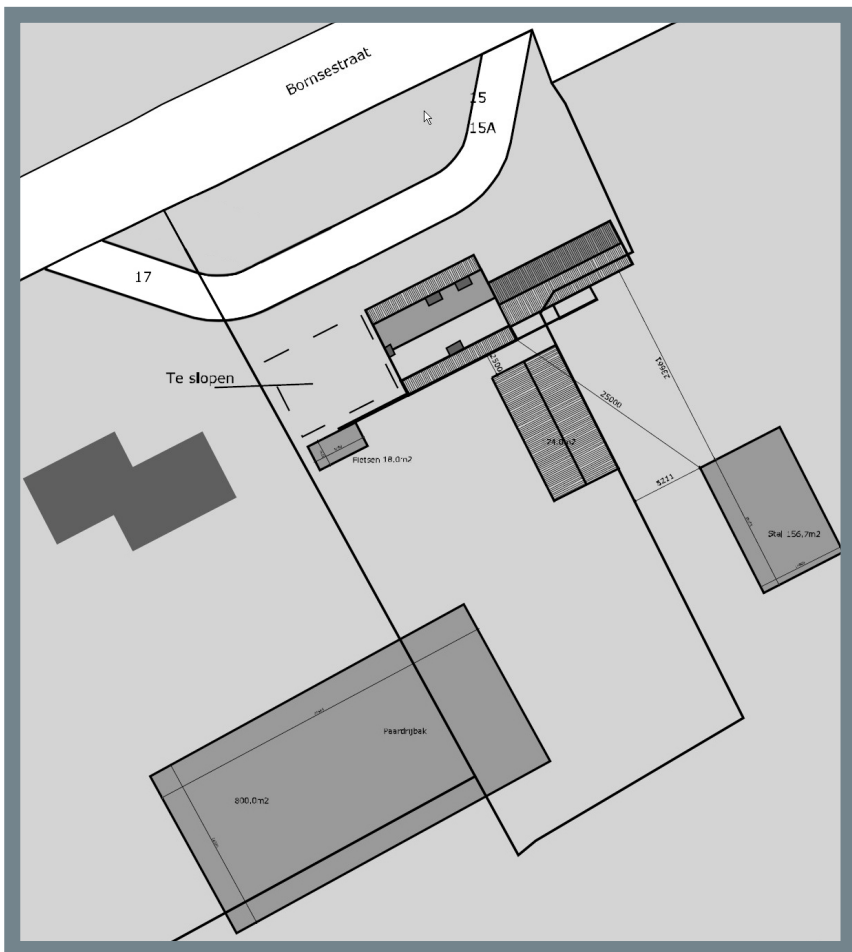
I. INLEIDING

Op het terrein van Bornsestraat 15 staan een verouderde woning en diverse schuren, die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Vanuit particulier initiatief is gestart met het ontwerp van een nieuwe woning voor deze lokatie. De plannen voor de nieuwbouw zijn inmiddels gereed. Het nieuwe ontwerp voor bebouwing op het terrein voorziet in een woning met inwoning en her te bouwen schuren.

Het ontwerp van de woning is subtiel afgestemd op de bebouwing in de omgeving, doordat gekozen is voor passende volumes en herkenbare, streekeigen materialen. In dit rapport zal verder ingegaan worden op de inpassing van de woonkavel in het omliggende landschap. Uitgangspunt voor de inpassing is het behouden en indien mogelijk versterken van ruimtelijke en historische kwaliteiten van het omliggende landschap, in samenhang met de kwaliteit van de woning.

In het rapport worden de kavel en het omliggende landschap geanalyseerd, van waaruit aandachtspunten geformuleerd worden. In een eenvoudig inpassingsplan wordt aangetoond hoe het erf en de woning zich het beste kunnen verhouden tot de omgeving.





2. LOKATIE

De woonkavel ligt aan de Bornsestraat in de gemeente Weerselo. De straat is een oude verbindingroute tussen Weerselo en Borne en is op dit moment een 80km weg.

Het plangebied bestaat uit het perceel Bornsestraat 15 en de weide ten oosten daarvan.

Het perceel van Bornsestraat 17 wordt ook meegenomen in de planvorming, omdat deze een ruimtelijke eenheid vormt met nr. 15.

Naast de kavel ligt de parkeerplaats van de Weerselose Markt. Verderop aan de andere kant van de weg ligt de markt zelf, geflankeerd door een benzinestation.

De toekomstige nieuwbouw op het terrein bestaat uit een woonhuis met herbouwde schuren. Het woonhuis ligt evenwijdig aan de weg en bestaat uit een hoofdhuis en een geschakeld bijgebouw. De muren zijn van gekeimde baksteen en het dak bestaat deels uit pannen en deels uit riet.



huidige bebouwing kavel





1848



1926



1965

3. ONDERZOEK

3.1 Historie

De basis van het landschap rondom Weerselo is gelegd ten tijde van de laatste ijstijden. Tijdens het Saalien bewoog het landijs over Nederland en stuwde aarde voor zich uit. Hierdoor ontstonden de stuwwallen van Oldenzaal en Ootmarsum. Aan het einde van de ijstijd smolt het water en vormde zich een uitgebreid beken- en rivierenstelsel. Tijdens het Weichselien zorgde het klimaat met harde winden voor de afzetting van pakketten dekzand tussen de eerder gevormde stuwwallen. Het landschap rondom Weerselo bestaat uit geaccidenteerd terrein dat gevormd is door dekzandruggen en lagere delen waar beken doorheenstromen.

Rond 1200 vond op de hogere gronden van het gebied de eerste ontginning plaats in de vorm van essen en kampen. De individueel gerichte kampen zorgden voor bebouwing in verspreide eenheden, wat nu nog steeds zeer kenmerkend is voor het landschap rondom Weerselo. De essen zijn zichtbaar in het landschap door hun bolle vorm en hogere ligging dan de omgeving. De verkaveling op de hogere gronden is onregelmatig en kleinschalig, vaak begeleid door houtwallen en bosjes. In de lagere delen is een meer grootschalige, open verkaveling ontstaan.

1848 Het gebied rondom het plangebied wordt 'Weenink Hoek' genoemd en de huidige wegen zijn reeds zichtbaar.

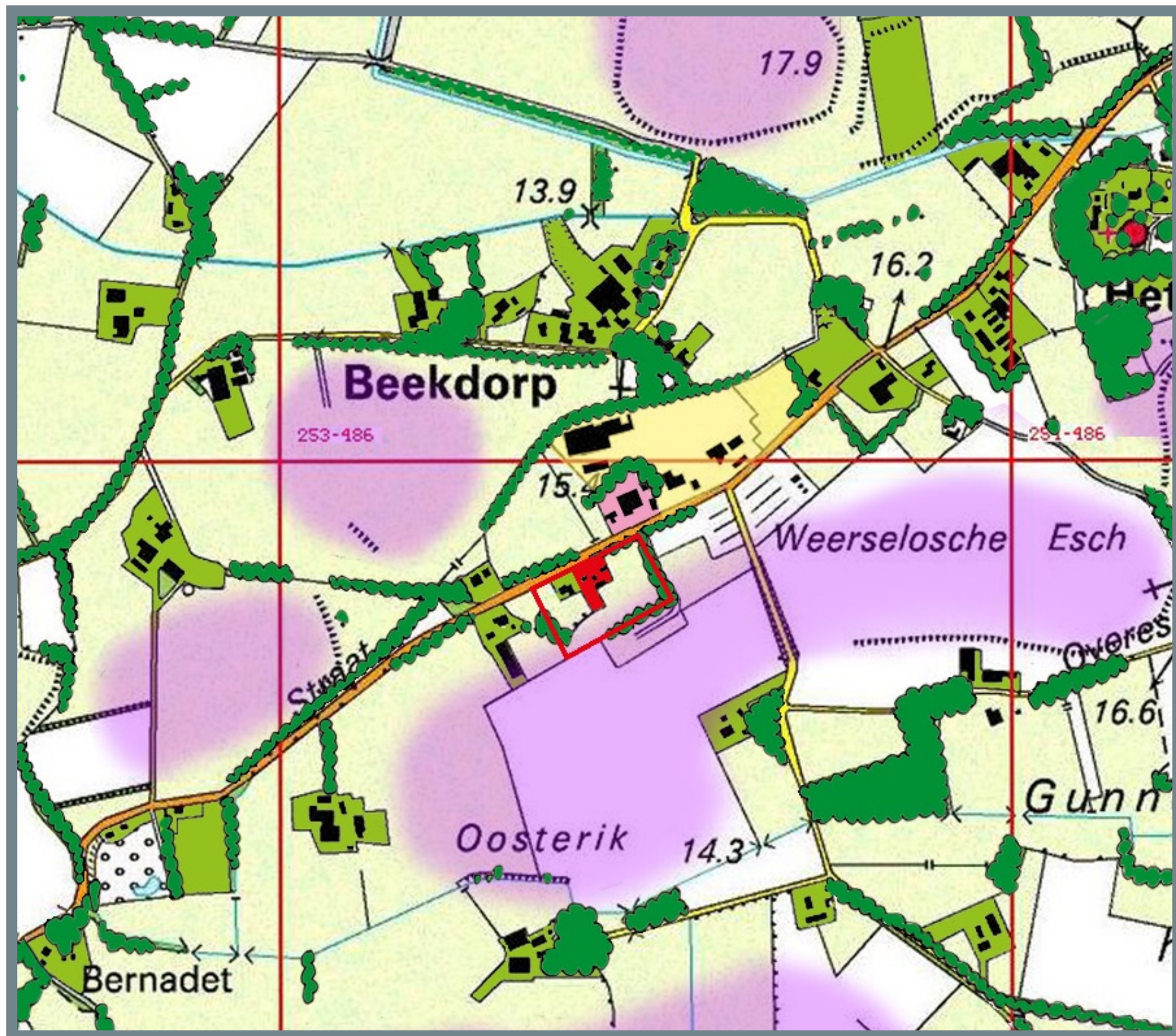
1926 De perceelgrenzen en de meeste wegen worden aangegeven met houtwallen en bomenlanen, waardoor de kleinschaligheid van het landschap benadrukt wordt. Direct ten zuiden van de kavel ligt een strook essen die loopt van Weerselo richting Noordijk.

1965 Op de kavel staat bebouwing aangegeven. Het omliggende landschap is in grote lijnen niet veranderd.

1995 De provinciale weg langs Weerselo en het Stift is verlegd. Naast het plangebied is het terrein van de Weerselose markt met aangrenzende parkeergelegenheid zichtbaar. Het landschap in de huidige situatie vertoont nog veel kenmerken van haar ontstaansgeschiedenis. Het is een kleinschalig cultuurlandschap dat zeer waardevol is.



Historische boerderijen in Twente



3.2 Landschapstructuur

Weerselo en haar directe omgeving behoort tot het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Dit gebied is aangewezen als Nationaal Landschap vanwege de grote mate aan kleinschaligheid, het groene karakter en het samenhangend complex van essen, kampen en moderne ontginningen.

Het groene karakter wordt gevormd door de weides in het gebied, in combinatie met de structuur van bomenlanen, houtwallen en geriefbosjes. Via openingen in de groene structuur ontstaan lange zichtlijnen: het coulissenlandschap. Langs de wegen staan veelal eiken met hier en daar andere inheemse boomsoorten.

In het plangebied ligt een aantal essen. Deze zijn herkenbaar als lichte verhogingen in het landschap. Ze zijn niet zozeer opvallend door hun verschijning, maar juist doordat dit open ruimtes zijn gebleven.

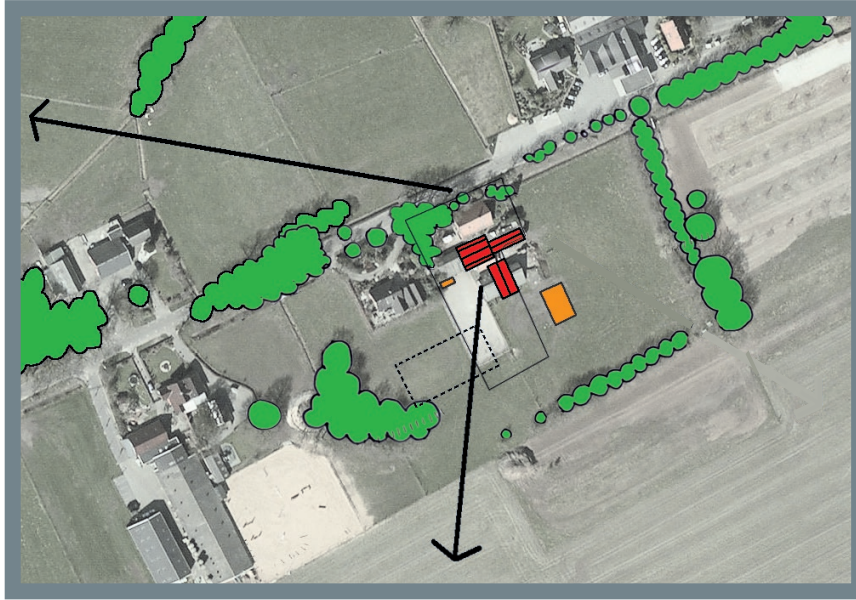
De woonkavels, de van oudsher verspreid liggende kampen, hebben vaak een typerende opbouw. Verschillende bouweenheden liggen vrij dicht bijeen -of geschakeld- op een gezamenlijk erf. De kavel wordt omzoomd door bomenlanen en houtwallen, waardoor de bebouwing een beschutte ligging heeft. Vaak ligt bij de woonkavel een kleine eenheid bos. Aan het erf ligt een siertuin, die grenst aan het woonhuis. De kavel wordt omgeven door weides of kleine akkers. De plek van de bebouwing ten opzichte van de weg verschilt. Soms ligt deze direct aan de weg, maar in andere gevallen ligt deze juist een stuk van de weg af.



Nationaal Landschap Noordoost Twente

Verschillende woonkavels in omgeving

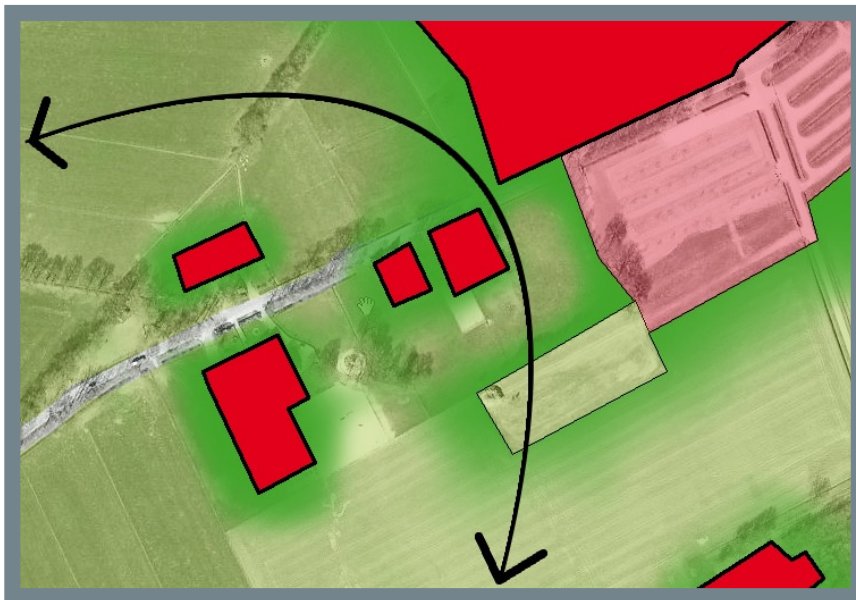




1



2



3



4

3.1 Het plangebied

1. De woonkavel ligt ingebed in een stevige groenstructuur, die voor een deel bestaat uit volwassen bomen en voor een deel uit jongere bomen. Op twee stukken zijn geen bomen aangeplant. Dit zijn de plekken waar lange zichtlijnen naar het omliggende landschap ontstaan. Zowel de bomen/houtwal aan de noordzijde als aan de oostzijde, dienen als een visueel scherm richting het pompstation en de Weerselose Markt.

2. De Bornsestraat is een duidelijk voorbeeld van het soort wegen in de regio. Een smalle weg waaraan boerderijen liggen, elk met hun eigen oprit. De weg loopt tussen de weilanden door en wordt grotendeels begeleid door eiken.

Op de woonkavel staan eiken en een kastanje langs de weg en langs het weiland staat een rei jongere eiken. Deze bomen zijn onmisbaar voor het beeld van de Bornsestraat. De lagere beplanting van heesters langs de straat kan gesnoeid of verwijderd worden om meer zicht te krijgen op de omgeving. Deze zouden ook vervangen kunnen worden door een lage haag.

3. Op deze afbeelding is te zien hoe de omgeving zich verhoudt tot het plangebied. De kavel wordt deels omkaderd door het pompstation en de parkeerplaats van de Weerselose Markt. Aan de oostzijde liggen verschillende woonkavels. Het is van belang dat de verbindingen die aanwezig zijn met het omliggende landschap, behouden blijven. Door haar ligging op de grens van bedrijvigheid en landschap, heeft het plangebied een sleutelfunctie in de beleving van het landschap op deze plek. Als deze kavel in beslag genomen zou worden door bedrijvigheid, ontstaat een heel ander beeld. Door de weide rondom de woonkavel en de opgaande groenstructuur, blijft de link met het landschap behouden.

4. Het paarse vlak is een es die deels over het plangebied loopt. Deze informatie is afkomstig van de bestemmingsplankaart. Dit betekent dat in dit stuk van het perceel geen afgraving plaats kan vinden zonder toestemming van de gemeente.



Zicht op kavel vanaf westkant



Zicht op kavel en weide vanaf oostkant



Zicht op pompstation en terrein Weerselose markt



4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1 Kwaliteiten

Uit het hoofdstuk Onderzoek is gebleken dat het plangebied verschillende kwaliteiten bezit, die het landschap ten goede komen. De aanwezige bomen en houtwallen, de zichtlijnen, de weide rondom de woonkavel. De nieuwbouw brengt door haar verschijningsvorm ook kwaliteit in. Het landschappelijke beeld dat reeds op de historische kaarten naar voren komt, kan gehandhaafd en hier en daar versterkt worden. Door het behoud van Bormsestraat 15 en 17 als woonkavel met omliggende weide, wordt de landschappelijke kwaliteit voor deze lokatie gewaarborgd.

4.2 Aandachtspunten

Het landschap: de houtwal aan de westzijde en de bomenrij aan de noordzijde van het plangebied kunnen versterkt worden, om overlast van deze kant door bedrijvigheid en marktbezoekers te voorkomen. Het sortiment dient te bestaan uit inlandse eik en andere inheemse boom- en heestersoorten. Sommige zichtlijnen naar het landschap dienen open gehouden te worden.

Het weiland rondom de woonkavel dient open te blijven. Het hek rondom het weiland bestaat uit houten palen met metaaldraad of houten liggers, een eventuele poort een robuust houten hekwerk.

Het erf: het erf zal in de nieuwe situatie geheel heringericht worden. De inrichting van het erf dient aan te sluiten op de vormgeving en materialisering van het woongebouw. Natuurlijke, duurzame materialen in bruin- en grijs tinten, gecombineerd met een eenvoudig en functioneel ontwerp. Op het erf staat hier en daar aan solitaire boom en worden verschillende delen ingericht als gazon of siertuin. De overgang naar de weide wordt gevormd door hagen tot 1,20m hoog (bij voorkeur beuk), een waterpartij of vaste planten. Het uitzicht naar de omgeving wordt gehandhaafd en de tuin heeft een duidelijke zonering: huis, erf met schuren, weide, houtwallen, omgeving. De erfscheiding naar de naastliggende kavel wordt gevormd door een groene afscheiding, max. 1,90m hoog. De afscheiding van de weides wordt gevormd door een landelijk hekwerk.

LEGENDA



woonhuis en atelier



schuur



fietsenschuur



rijbak (eventueel te plaatsen)



aan te vullen of nieuw te plaatsen
bomen/houtwal (7 meter breed, $\geq 1,8$ m hoog)



bestaande bomen/houtwal



haag



vakken voor gazon en siertuin (n.t.b.)



weide met houten hekwerk



inrit



brede zichtlijn



5. NAWOORD

Zoals in dit rapport wordt geconstateerd, gaat de inpassing van de woonkavel van Bornsestraat 15 over behoud en versterking van aanwezige waarden. Het plangebied vormt (een deel van) de grens en tevens de buffer tussen de bedrijvigheid van de Weerselose Markt en het kleinschalige landschap. Een woonkavel met passende bebouwing en een rustig ingerichte buitenruimte, is de beste bescherming van de landschappelijke kwaliteit op deze lokatie.

Een inpassingsplan is een middel om de inrichting van een plangebied af te stemmen op de omgeving. Het landschap is hierbij het uitgangspunt. Voor de toekomstige bewoners van Bornsestraat 15 vormt vanzelfsprekend de optimale inrichting van de eigen leefruimte het uitgangspunt. Het is daarom van belang dat in het vervolgproces de kwaliteiten en randvoorwaarden die in dit rapport genoemd worden, vertaald worden naar een passend en creatief inrichtingsplan voor het erf en de tuin rondom het nieuwe woonhuis.



Op deze wijze zal de groenstrook worden aangelegd

6. BIJLAGE

Plantsoenlijst

2

Bos en haagplantsoen per st. (in bosjes van 10/25 st.)

<i>Soort</i>	<i>Maat</i>	<i>Aantal</i>
Zwarte els	50-100	
Ruwe berk	60-100	50
Zachte berk	60-100	50
Haagbeuk	50-100	50
Tweestijlige meidoorn	40-80	50
Eenstijlige meidoorn	50-110	50
Gewone beuk	60-100	
Es	60-100	
Hulst	40-60	25
Wilde liguster	60-100	
Wilde appel	50-100	5
Mispel	40-60	5
Wilde kers	60-100	50
Vogelkers	50-100	100
Sleedoorn	50-100	50
Wilde peer	50-80	5
Wintereik	60-100	
Zomereik	50-100	75
Vuilboom	50-100	100
Hondsroos	50-100	50
Lijsterbes	50-100	75
Winterlinde	50-100	100
Gelderse roos	50-80	25
Taxus	30-50	
Hazelaar	50-100	75

Totaal

990

Plantsoenlijst opgesteld door het Landschap Overijssel
in het kader van 'Streek eigen Huis en Erf'.



COLOFON

Project: Landschappelijk inpassingsplan te Weerselo
Projectnummer: 11037.A
Datum uitgave: Januari 2013
Versie: 04
Opdrachtgever: Dhr. R Hasselerharm en mevr. J. Geelen

Bureau: Maris landschapsontwerp & techniek
Mast 33k
3891 KE Zeewolde
T 036-5220971
F 036-5220972
E info@bureau-maris.nl
I www.bureau-maris.nl

Auteur: Ing. W. (Wide) van der Kooij
aanpassing: Ing. E.T. (Evelyn) Derksen
Projectleider: Ing. C. (Cees) Maris