

# ERFBEPLANTINGSPLAN

**WEERSELERVELDWEG 8 TE WEERSELO**

**REALISATIE 2<sup>DE</sup> BEDRIJFSWONING**

**Betreft:** Onderbouwing Landschappelijke inpassingsplan  
Weerselerveldweg 8 te Weerselo  
Realisatie 2<sup>de</sup> bedrijfswoning

**Colofon**

Datum: 20 februari 2013

Initiatiefnemer: Fam. Ter Keurs  
Weerselerveldweg 8  
7595 KC WEERSELO

Adviseur: Landschapsadvies- en onderhoudsbedrijf Welhuis B.V.  
Neeltje Bults  
Everlostraat 24  
7596 MR ROSSUM OV  
Tel. 0541-625832  
Fax. 0541-538840  
[www.welhuisbeheer.nl](http://www.welhuisbeheer.nl)  
[neeltje@welhuisbeheer.nl](mailto:neeltje@welhuisbeheer.nl)

## INHOUD

<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
<b>GEBEIDSOMSCHRIJVING – ALGEMEEN.....</b>	<b>5</b>
NATUURLIJKE LAAG .....	5
AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP .....	5
<b>HUIDIGE SITUATIE PLANLOCATIE.....</b>	<b>7</b>
LOCATIE OMSCHRIJVING .....	7
NATURA 2000 – ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR.....	8
NATIONAAL LANDSCHAP NOORDOOST-TWENTE.....	8
TOEKOMST GEBRUIK .....	8
<b>LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN.....</b>	<b>9</b>
DOEL/AMBITIE .....	9
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	9
FRUITBOMEN .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
INPASSING 2 <sup>de</sup> BEDRIJFSWONING.....	10
ERFVERHARDING.....	11
<b>BIJLAGE - ERFBEPLANTINGSPLAN .....</b>	<b>12</b>

## INLEIDING

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Weerselerveldweg 8 te Weerselo. Deze onderbouwing is gemaakt ten behoeve van de realisatie van een 2<sup>de</sup> bedrijfswoning op de genoemde locatie waarbij de landschappelijke inpassing en de verbetering van de landschappelijke kwaliteit geborgd moeten worden.

Deze onderbouwing heeft als doel medewerking van de gemeente Dinkelland te verkrijgen voor de bestemmingsplanwijziging voor de genoemde locatie (Weerselerveldweg 8) te Weerselo.

## GEBEIDSOMSCHRIJVING – ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt een algemene gebiedsomschrijving gegeven waarbij ingegaan wordt op de natuurlijke laag, het agrarische cultuurlandschap en Natura 2000. In het volgende hoofdstuk “huidige situatie – planlocatie” wordt verder ingegaan op de exacte gegevens van de planlocatie.

### NATUURLIJKE LAAG

Het plangebied is gelegen in een gebied dat ook wel getypeerd wordt als een dekzandvlakte met ruggen. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van Overijssel. Het is een reliëfrijk, door wind gevormd, zandlandschap dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat. De bodem kan getypeerd worden als voornamelijk podzolgrond met lokale inzijing. Het natuurlijke bostype is wisselend, van wintereiken-beuken bos op de hoogste delen en berken-zomereikenbos en elzen-eikenbos in de lagere delen.

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Op de locatie van het plangebied hebben we te maken met een jong heide- en broekontginningslandschap. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan gerealiseerd worden door de strekkingsrichting van het landschap te benutten in het landschapsplan.

### AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP

De planlocatie ligt in een gebied dat gekenmerkt wordt als het jonge heide- en broekontginningslandschap. Binnen het jonge heide- en ontginningslandschap zijn de grote oppervlaktes aan (voormalige) natte en droge heidegronden verdwenen. Deze gronden waren oorspronkelijk 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 en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden ook deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Dit gebeurde aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt. Deze ontginningen gingen door tot in de jaren 60 van de 20<sup>e</sup> 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. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden. Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn door landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex, ontstaan. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn geaccentueerd met laan- en singelbeplantingen waardoor een rechtlijnig landschap is ontstaan met praktische indelingen van de landbouwgronden.

De ontwikkelingen in dit gebied zijn gericht op schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven en transformatie van landbouwerven tot burgerverven en introductie van het 'hobby'-vrijetijds/woon landschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierenhouderij.

Door de broze samenhang en de geringe kwaliteit van dit landschapstype valt het uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar bedrijfskavel.

De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor de verdere ontwikkeling van de bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven.

## HUIDIGE SITUATIE PLANLOCATIE

Met betrekking tot de huidige situatie van de planlocatie wordt hieronder achtereenvolgend een omschrijving gegeven van de locatie, waarbij in wordt gegaan op de Natura 2000, de ecologische hoofdstructuur en Nationaal landschap Noordoost-Twente en het toekomstige gebruik.

### LOCATIE OMSCHRIJVING

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de Gemeente Dinkelland, valt onder Weerselo en is gelegen aan de Weerselerveldweg 8 te Weerselo. De planlocatie ligt aan de Weerselerveldweg, daar waar de Snippenvenweg, uit oostelijke richting, en de Hondeveldsweg, uit westelijk richting, de Weerselerveldweg kruisen. De planlocatie is omringd door singels en houtwallen.

Het erf met de bestaande woning en opstallen wordt aan vrijwel alle zijdes omzoomd door beplantingselementen (zie figuur 1: Luchtfoto). De hoofdsoort die hier te vinden is betreft de inlandse zomereik.

De bestaande erfbeplanting in het noordelijke gedeelte van het plangebied bestaat voornamelijk uit rododendrons rondom de siertuin met borders en enkele bomen.

De singel die het erf aan de zuidzijde omzoomd bestaat uit inheemse beplanting met als hoofdsoort eiken en berken. Het assortiment is gebaseerd op een hakhoutsingel.

In het hierop volgende hoofdstuk "Landschappelijk inpassingsplan" wordt in meer detail ingegaan op de beplanting.

Figuur 1: Luchtfoto plantlocatie



Bron: Google Earth

### NATURA 2000 – ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De betreffende locatie ligt niet in een Natura 2000 gebied en niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zowel een Natura 2000 gebied als de EHS bevindt zich wel in de omgeving van de planlocatie, maar niet in de nabije omgeving.

Het Natura 2000 gebied Lemselermaten bevindt zich ten oosten van de planlocatie en de EHS ten zuiden van de planlocatie.

De realisatie van een tweede bedrijfswoning zal echter geen negatieve invloed hebben op een van deze twee gebieden aangezien de afstand tussen deze gebieden nog voldoende ruimte geeft.

### NATIONAAL LANDSCHAP NOORDOOST-TWENTE

Het gehele buitengebied en de gemeente Dinkelland behoort tot Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Beken, essen en jongere ontginningen zorgen samen met houtwallen, heuvels en bossen voor een harmonieus landschap, dat rust uitstraalt. Door de bijzondere geologische opbouw van de ondergrond zijn er vele waterbronnen ontstaan.

De realisatie van de 2<sup>de</sup> bedrijfswoning zal die harmonieuze landschap niet schaden.

### TOEKOMST GEBRUIK

De initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe opstal, een 2<sup>de</sup> bedrijfswoning, te realiseren.

Realisatie van een 2<sup>de</sup> bedrijfswoning op deze locatie is wenselijk aangezien voortzetting van het bedrijf het belangrijkste toekomst doel is.

De bouw van een 2<sup>de</sup> bedrijfswoning past binnen de gebiedsambities en sluit aan op de schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven zoals benoemd wordt in de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel.

De 2<sup>de</sup> bedrijfswoning zal met de voorgevel richting de Weerselerveldweg worden gesitueerd.

De zichtlijnen naar het westen en zuiden worden vrijgehouden van beplanting, waardoor ook het openkarakter van het ontginningslandschap gehandhaafd blijft.

De nieuwe bedrijfswoning wordt ingepast door aanplant van een beukenhaag rondom toekomstige tuin en de inpassing van twee inlandse eiken ter omzoming.

Ook zal er een nieuwe hoogstamvruchtboomgaard gesitueerd worden en zal er extra struweel aangeplant worden ter aanvulling op de bestaande beplanting.

De woning wordt vanaf de Weerselerveldweg al ingepast door de bestaande houtwal langs de Weerselerveldweg. Deze houtwal blijft gehandhaafd. Ook de bestaande erfbepanting en siertuin rondom de bestaande woning blijven gehandhaafd.

In het hoofdstuk "Landschappelijk inpassingsplan" zal dieper ingegaan worden op de inpassing van de 2<sup>de</sup> bedrijfswoning.



## LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Het landschappelijke inpassingsplan wordt hieronder omschreven aan de hand van de gewenste ontwikkelingen, de landschappelijke inpassing, waarbij achtereenvolgend in wordt gegaan op de verschillende elementen die zullen zorgen voor de juiste landschappelijke inpassing en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de locatie.

### DOEL/AMBITIE

Samenhang en een juiste landschappelijke inpassing van de nieuw te realiseren 2<sup>de</sup> bedrijfswoning en de huidige bedrijfswoning met bijbehorende opstallen staat voorop.

De wens is om een passende, karakteristieke woning te realiseren die op de juiste manier wordt ingepast in het aanwezige landschap. Zoals al aangegeven is het uitgangspunt hierbij behoud en versterking van de aanwezige landschapstructuren en –kwaliteiten.

De ambitie is om aan te sluiten bij de ontwikkeling van het gebied die zich richt op schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven, waarbij behoud van het bestaande landschapstype voorop staat. Richtlijn hiervoor is het open, maar deels omzoomde, landbouwontginningslandschap waar de planlocatie als een blok aan de weg geschakeld ligt.

### LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het open karakter is kenmerkend voor het landschapstype waarin de planlocatie zich bevindt. Het is dan ook niet wenselijk om de nieuwe bedrijfswoning volledig in te pakken in nieuwe beplantingselementen. Gekozen is voor behoud van het open karakter en inpassing van de 2<sup>de</sup> bedrijfswoning door omvorming van het bosje gelegen tussen het bestaande erf en de 2<sup>de</sup> bedrijfswoning naar een hoogstamvruchtboomgaard, creëren van een extra erfbosje rondom het aanwezige transformatiehuisje en inpassing van erfbeplanting aansluitend op de erfbeplanting van de bestaande woning en aansluiting van de erfverharding tussen beide woningen.

De bestaande beplantingsstructuren langs de Weerselerveldweg en de Hondeveldsweg blijven allemaal gehandhaafd. Ook de singel structuur die aanwezig is ten zuiden van het bestaande erf, de huidige erfbeplanting en siertuin met rododendrons blijven gehandhaafd aangezien deze elementen zorgen voor een gewenst inpassing van de bedrijfsopstallen en het huidige gebruik van het erf.

Hieronder worden de verschillende elementen besproken en zal aan worden gegeven welke assortimenten gebruikt zullen worden voor de nieuwe aanplant.

### BEUKENHAAG BESTAANDE SIERTUIN

De bestaande siertuin wordt nu veelal omzoomd door rhododendrons. Tevens bevinden zich verschillende loofbomen in en rondom de siertuin. Al deze elementen blijven gehandhaafd. Om echter aansluiting te vinden met de nieuwe te realiseren bedrijfswoning en de siertuin die hier rondom gesitueerd zal worden zal er langs de Weerselerveldweg en de Hondeveldsweg, rondom de siertuin een beukenhaag aangeplant worden.

Assortiment: Beukenhaag  
Hoeveelheid: 375 st (75 m<sup>1</sup>)  
Formaat: 60-100, 3-jarig bosplantsoen  
Plantverband: 5 st/m<sup>1</sup>

## HOOGSTAMVRUCHTBOOMGAARD

Het (erf)bosje, bestaande uit enkele bomen en struikvormers, dat nu gelegen is aan de zuidoostzijde van het erf zal deels omgevormd worden naar een hoogstamvruchtboomgaard met haagstructuur langs de Weerselerveldweg. Deze vruchtbomen en de haag langs de Weerselerveldweg vormen de verbinding tussen het bestaande en het toekomstige erf.

De huidige beplanting heeft op dit moment geen landschappelijke meerwaarde. Omvorming van deze beplanting zal zorgen voor een passende verbinding tussen de bestaande en nieuwe te realiseren woning.

Assortiment boomgaard:

Assortiment: Hoogstam fruitbomen  
Hoeveelheid: 6 stuks  
Formaat: min. 10-12 incl. boompaal, band en 50l potgrond per boom  
Plantverband: min. 8 m1 h.o.h. ten behoeve van kroongroei

Assortiment beukenhaag:

Assortiment: Beukenhaag  
Hoeveelheid: 125 stuks (25 meter)  
Formaat: 60-100, 3-jarig bosplantsoen  
Plantverband: 5 st/m1

## ERFBOS – INPASSING TRANSFORMATIEHUISJE

Aan de Weerselerveldweg is een klein stukje grond gelegen dat in eigendom is van de Gemeente Dinkelland. Op dit stukje grond is een transformatiehuisje gelegen. Rondom deze opstal is nu geringe beplanting aanwezig bestaande uit loofhoutsoorten. De beplanting zal gehandhaafd blijven, maar zal aangevuld worden met gemengd struweel. Met de aanplant van extra gemengd struweel zal het huidige erfbosje dat deels vervangen zal worden door een hoogstamvruchtboomgaard nog steeds een plek vinden binnen het plan. Het transformatiehuisje wordt ingepast en de privacy richting de nieuwe woning vanaf de Weerselerveldweg wordt gehandhaafd.

Assortiment: Gemengd struweel  
Hazelaar  
Beuk  
Inheemse vogelkers  
Haagbeuk  
Hoeveelheid: 45 stuks  
Formaat: 60-100, 3-jarig  
Plantverband: 1 st / 1,5 m2

## INPASSING 2<sup>de</sup> BEDRIJFSWONING

De bestaande siertuin van de bedrijfswoning zal omzoomd worden door een beukenhaag. Tevens bevinden zich in de tuin enkele bomen ter aankleding van de gevels van de woning. Rondom de 2<sup>de</sup> bedrijfswoning zal eveneens een beukenhaag gerealiseerd worden. Ook zullen er een tweetal eiken geplant worden aan de zuidzijde van de siertuin.

De beukenhaag zorgt ervoor dat er wel een duidelijke scheiding ontstaat tussen de directe omgeving (agrarische grond) rondom de 2<sup>de</sup> bedrijfswoning, maar doet geen afbreuk aan het open landschap.

De eiken zorgen voor een gewenste aankleding van de gevels en sluiten goed aan op de bestaande beplantingsstructuren.

Assortiment: Beukenhaag  
Hoeveelheid: 375 stuks (75 meter)  
Formaat: 60-100, 3-jarig bosplantsoen  
Plantverband: 5 st/m1

Assortiment: Inlandse eik  
Hoeveelheid: 2 stuks  
Formaat: min. 10-12 incl. boompaal, band en 50l potgrond per boom  
Plantverband: solitaire bomen

#### ERFVERHARDING EN OPRIT 2<sup>DE</sup> BEDRIJFSWONING

De erfverharding blijft gehandhaafd zoals in de huidige situatie. Er wordt op het erf zelf een verbinding gemaakt tussen de bestaande erfverharding en de nieuwe erfverharding behorende bij de 2<sup>de</sup> bedrijfswoning. De 2 bedrijfswoningen zijn dan vanaf een erf bereikbaar zonder dat hiervoor gebruik gemaakt moet worden van de openbare wegen, in dit geval de Weerselerveldweg.

Ook wordt er een oprit vanaf de Weerselerveldweg naar de nieuw te realiseren 2<sup>de</sup> bedrijfswoning gerealiseerd met aan de zuidzijde hiervan rhododendrons, ter aansluiting op het bestaande oprit naar de bestaande woning.

Assortiment: Rhododendron catw. Grandiflora  
Hoeveelheid: 14 st. (14,5 meter)  
Formaat: 30-40  
Plantverband: 1 op m1

## BIJLAGE - ERFBEPLANTINGSPLAN

## ERFBEPLANTINGSPLAN

Locatie: Weerselerveldweg 8 te Weerselo  
Betreft: Realisatie 2de bedrijfswoning

Locatie omringd door singels en wallen.  
Uitgangspositie less is more, maar met een duidelijke verbinding met het bestaande erf.

Verbinding wordt gerealiseerd door:

1. De aanplant van een beukenhaag rondom bestaande siertuin, nieuwe siertuin en langs de nieuw te realiseren boomgaard.
2. Realisatie van een hoogstam vruchtboomgaard tussen bestaande woning en nieuw te realiseren woning.
3. Aanplant van rhododendrons langs nieuw te realiseren oprit als aansluiting op de aanwezige rhodo's binnen het bestaande erf.
4. Perceel gemeente van transformatiehuisje aan vullen met gemengd struweel, waarbij aanwezige beplanting gehandhaafd blijft. Struweel aanplant voor het realiseren van een erfbosje.



## LEGENDA

- Bestaande beplantingsstructuren
- erfverharding
- gazon/gras
- beukenhaag
- inlandse eiken (nieuw)
- 2de bedrijfswoning
- bestaande opstallen
- zichtlijnen
- fruitbomen
- rhododendron
- struweel

	<b>Welhuis</b> Landschaps advies- en onderhoudsbedrijf
opdrachtgever	- Fam. Ter Keurs
contactpersoon	- Dhr. E. Ter Keurs
omschrijving	- Erfbeplantingsplan - aangepast plan tov 11-10-2012
behandeld door	- N. Bults
code	- LP
tek.nummer	-
datum	- 11-10-2012
wijz.data	- 08-01-2013 - 14-2-2013 - 19-2-2013
Tekening	- 001
Schaal	- 1:2000 (a4)
versie	- 001