

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

Woningbouwplan Lomanskamp II Beuningen

Tubbergen, 30 mei 2018 - Definitief



Project: Woningbouwplan Lomanskamp II    Locatie: Lomanskamp - Beuningerstraat Beuningen (Losser)    Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Lomanskamp II (Hannink Landschapsvormgeving, Niehof B.V.)

# Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Woningbouwplan      Locatie: Lomanskamp - Beuningerstraet Beuningen (Losser)

Titel rapport:                      Ruimtelijk kwaliteitsplan - Woningbouwplan Lomanskamp II Beuningen

Opgesteld:                          14 juni 2017, Tubbergen

Gewijzigd:                          30 mei 2018

Status:                                Definitief

Opdrachtgever:                    Ad Fontem Juridisch Bouwadvies  
Hoofdstraat 43  
7625 PB Zenderen  
[www.buildingdesign.nl](http://www.buildingdesign.nl)  
[www.ad-fontem.nl](http://www.ad-fontem.nl)

Auteur:                                Hannink Landschapsvormgeving  
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur  
Oldenzaalseweg 38  
7651 KC Tubbergen  
06-83337880  
[info@hanninkadvies.nl](mailto:info@hanninkadvies.nl)  
[www.hanninkadvies.nl](http://www.hanninkadvies.nl)



# Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Woningen	22



# 1. Aanleiding

Beuningen is een klein dorp in de gemeente Losser. Het dorp kent een oude historie, maar is pas het laatste deel van de vorige eeuw in omvang toegenomen. Rond 1900 moet het dorp uit een minimaal aantal gebouwen bestaan met vooral een uitgestrekt buitengebied met talloze boerderijen in het zeer kleinschalige kampenlandschap. Een veelvoud aan landschapselementen, al dan niet rondom kleine kampjes met een spinneweb aan wegen die van erf naar erf liepen. Rond 1935 is het landschap aan veranderingen onderhevig, maar blijft de omvang van het dorp beperkt. Het landschap rondom wordt met name wat grootschaliger.

Net na de 2e wereldoorlog neemt het dorp verder in omvang toe en wordt er een kerk gebouwd die nog altijd in Beuningen staat. In relatie tot andere dorpskernen is de omvang echter altijd nog beperkt. In de jaren die volgen neemt de bebouwingsdichtheid aan de Beuningerstraat verder toe, maar midden jaren '80 volgt de eerste ontwikkeling in de vorm van een woningbouwplan aan de noordoostelijke kant van het dorp. Circa 10 jaar later wordt dit plan opgevolgd door een nieuwbouwplan aan de westelijke zijde van het dorp.

Wederom 10 jaar later, na de eeuwwisseling volgt er een uitbreiding richting de zuidkant van het dorp dat verder uitgewerkt wordt naar de huidige omvang van Beuningen dat in 2014, 985 inwoners telde. Gesteld kan worden dat Beuningen in de laatste 30 jaar ongeveer 4 keer zo groot is geworden. De kracht van het dorp wat daarbij overeen is gebleven is de prachtige ligging in het kleinschalige kampenlandschap. Bij geen van de aanrijroutes wordt op ruimte afstand ervaren dat men een dorp nadert. Gesteld kan worden dat er bijzonder goed om is gesprongen met de landschappelijke waarden van het gebied.

Prachtig zijn ook de diverse benamingen van de straten die allen te maken hebben met het gebruik of het omliggende landschap. Goede voorbeelden zijn de Lomanskamp en de Broeninskamp die beide verwijzen naar het kampenlandschap en naar alle waarschijnlijkheid naar de oorspronkelijke kampen waar de woningen op zijn gebouwd. Zeker in het geval van de Broeninskamp is er op oude topografische kaarten sprake van een kamp.

Anno 2017 is er een tekort aan beschikbare woningbouwkwavels. Gelet op de landschappelijke ontstaangeschiedenis en de groei van het dorp is het logisch om door te ontwikkelen op het plan Lomanskamp richting de Beuningerstraat. De nu doodlopende weg maakt reeds een natuurlijke curve om aangesloten te kunnen worden op de Deurningerstraat. Belangrijk is dat de nieuwbouw waar mogelijk geen landschappelijke waarden aantasten en dat de bijzondere kernwaarden van Beuningen overeind blijven.

Om het plan te kunnen ontwikkelen willen zowel de gemeente Losser, de initiatiefnemer alsmede de dorpsraad een integraal inrichtingsplan waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en het omliggende landschap.

In dit document worden de landschappelijke inpassing en de (landschappelijke maatregelen) uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke onderbouwing, inpassing en de te nemen (landschappelijke) maatregelen.



Locatie Beuningen. Ten noorden ervan ligt Denekamp (voorbij de gemeentegrens). (Bron: atlas van overijssel)



Locatie plangebied tussen Lomanskamp en de Beuningstraet (Bron: atlas van overijssel)

## 2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met kleine hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door ruilverkavelingen en de moderne landbouw is het landschap nog eens meer geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap waar de hoogteverschillen nog waarneembaar zijn.

### **Oude hoeven- en kampenlandschap**

Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap ofwel kampenlandschap. Nadat de grote gemeenschappelijke essen 'bezet' waren, moesten boeren opzoek naar soortgelijke drogere gronden. In het landschap met geringe hoogteverschillen vestigen boeren zich op kleinere zandruggetjes, de zogeheten eenmansesjes. Het is een oud landschap dat herkent kan worden door de vele landschapselementen en hoogteverschillen. Er zijn relatief veel wegen die (van oorsprong) van erf naar erf lopen. De meeste erven zijn erg oud zoals het erf van de familie Loman aan de noordzijde van het plangebied. Dit erf komt reeds voor op kaarten van 1905.

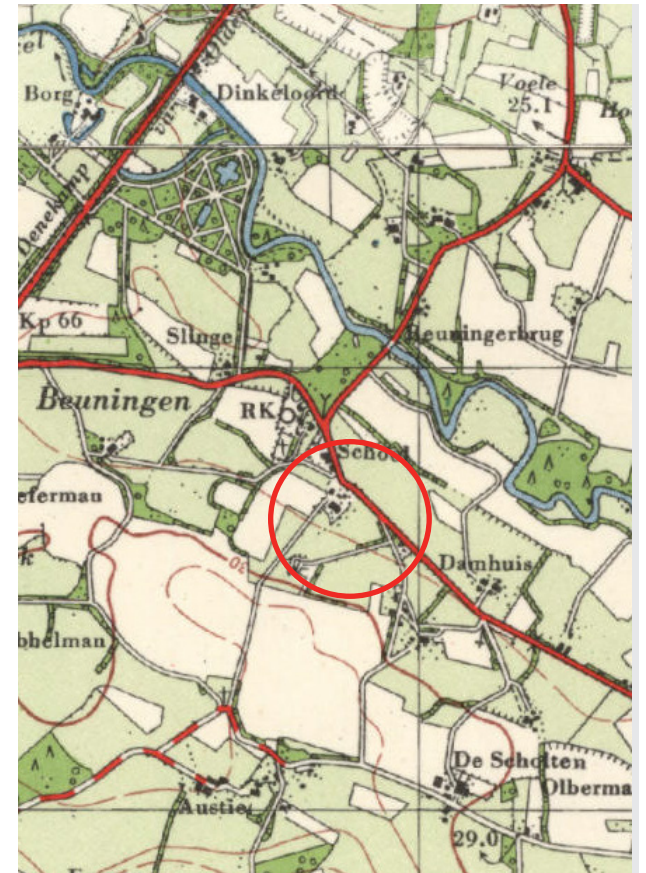
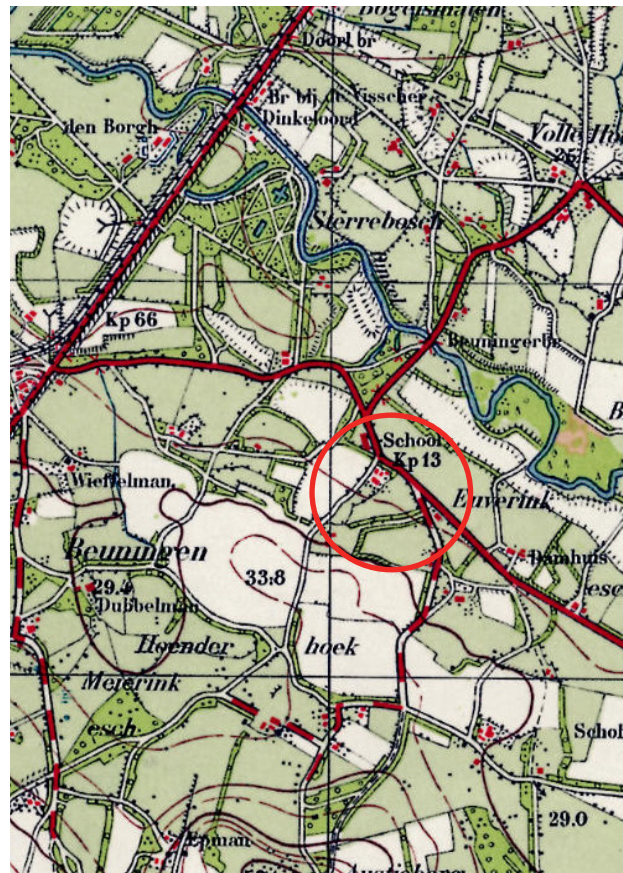
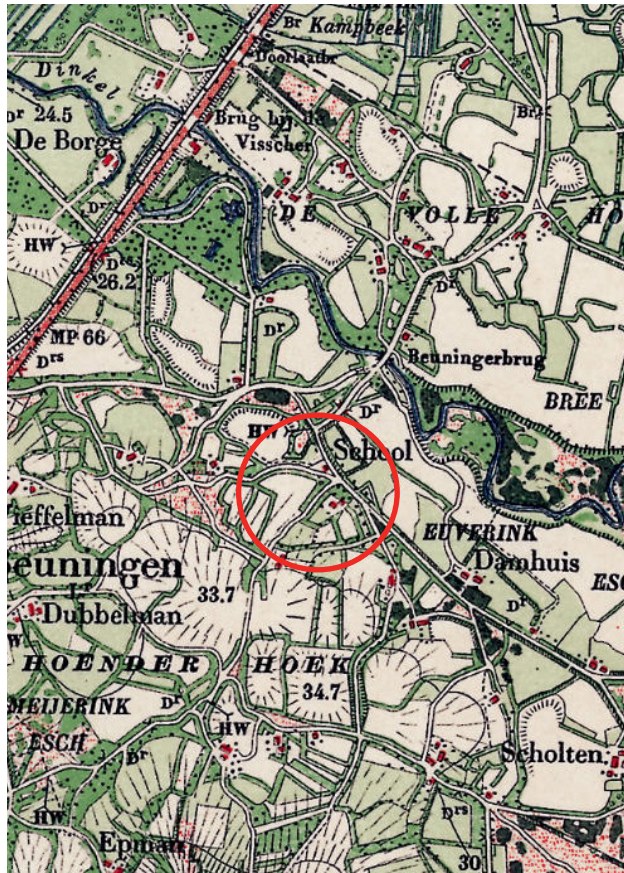
### **Het landschap**

Het landschap rondom het erf is altijd erg kleinschalig geweest. Hoewel veel elementen verdwenen zijn kan er nog altijd gesproken worden over (de herkenning van) een kleinschalig landschap. De bestaande houtsingel aan de zuidkant van het plangebied is een belangrijke drager van het gebied. Hetgeen de reden is dat deze beplanting behouden moet blijven.

### **Nieuwe elementen**

De te behouden en/of nieuw aan te leggen elementen moeten ervoor zorgen dat het kenmerkende kleinschalige karakter van het landschap behouden blijft.





Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1965. (Bron: topotijdreis.nl)



### **Plangebied (huidig)**

Het plangebied heeft nu nog een nagenoeg volledige agrarische uitstraling. De bestaande boerderij van Loman blijft behouden (A). De nieuwe wijk zoekt aansluiting bij de bestaande woonwijk Lomanskamp I (B). Op de weidegronden (C) komen 11 woningen met een ontsluiting naar de Beuningerstraat (D). De bestaande houtsingel blijft behouden (E).



Opzet locatie Lomanskamp II (Bron: Atlas van Overijssel)

## 3. Beleid

### 3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

#### **Rode draden en beleidsambities**

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor themaoverstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

#### Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid,

concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebiedsspecifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

#### Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar laten ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant de agrarische sector aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief liggen plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische erven beperkt is. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen als een uitbreiding van het dorp Beuningen. De uitbreiding dient zo vormgegeven te worden dat het landschap, dan wel de herkenning daarvan, behouden blijft of wordt versterkt.



De egaal groengelige kleur over het plangebied betekent dat het algehele gebied aan te duiden is als Mixlandschap.  
(Bron: <https://overijssel.tercera-ro.nl>)

### Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw veelal verdwenen. Het plangebied ligt op de overgang naar een beekdal. De lichtblauwe tinten zijn de laagten van de beekdalen. In de directe omgeving zijn hoogteverschillen waarneembaar.

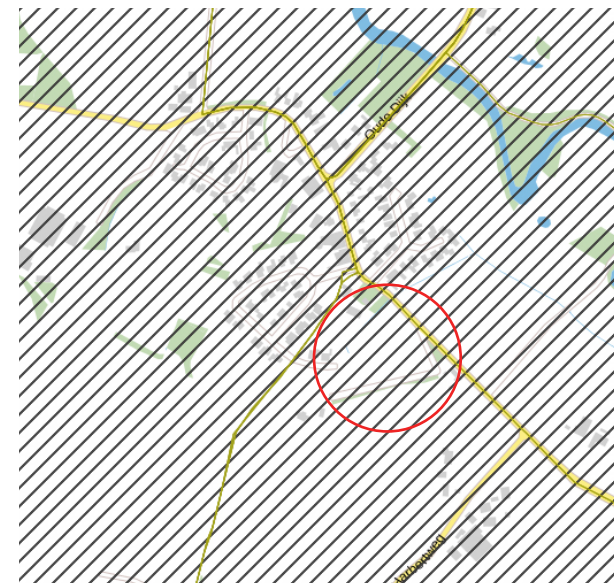
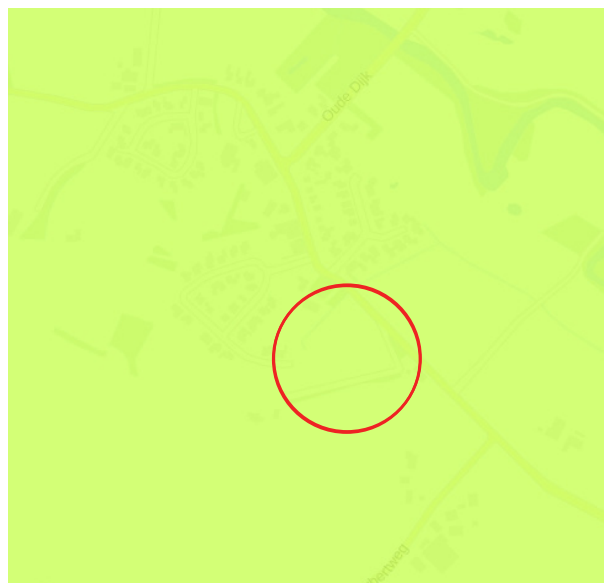
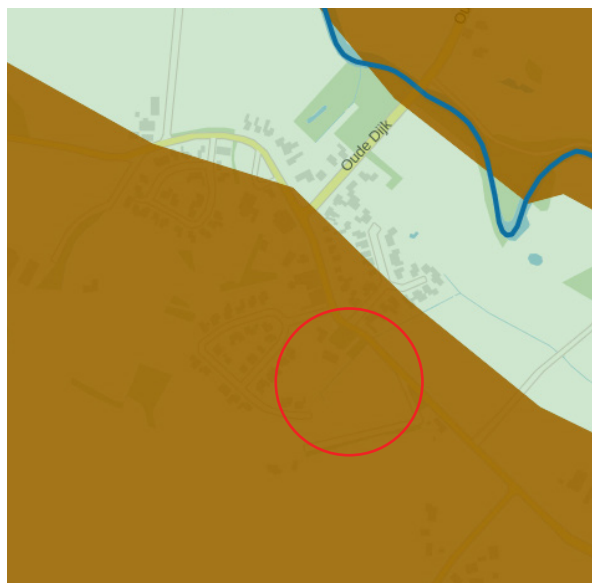
### Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er

een (agrarisch) cultuurlandschap. Daarbij heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap. Nadat de grote gemeenschappelijke es 'bezet' was, moesten boeren opzoek naar soortgelijke drogere gronden. In het landschap met geringe hoogteverschillen vestigen boeren zich op kleinere zandruggetjes, de zogeheten eenmansesjes. Het landschap was erg kleinschalig en wegen liepen als een spinnenweb van erf naar erf. De hogere eenmansesjes kenmerkten het gebied met name door de beplanting rondom de esjes. Door de modernisering in de landbouw en ruilverkavelingen zijn veel kleine landschapselementen verdwenen. Hoewel het landschap grootschaliger is geworden vormen de nu nog aanwezige elementen een duidelijke herkenning van het oude hoevenlandschap. Een nieuwe ontwikkeling moet tenminste rekening houden met behoud van de landschappelijke waarden, zo niet de waarden versterken.

### Laag van de beleving

Het plangebied is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling van de uitbreiding zal rekening moeten houden met deze ambitie.



Links Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen". Midden Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "oude hoevenlandschap. Rechts Laag van de beleving; plangebied is omschreven als "donkerte". (Bron: <https://overijssel.tercera-ro.nl>)



### 3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Losser hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen. De elementen aan de zuidzijde van het plangebied staan als niet te verwijderen op de kaart. Er is geen voornemen om dit te gaan doen. Behoud van de elementen versterken het plan. De blauwe lijnen zijn voorgestelde lijnen voor compensatie. Hier wordt alleen aan de zuidzijde gebruik van gemaakt. Aan de oostzijde moet de woonwijk juist een openheid kennen vanaf de Beuningerstraat. De casco kaart vormt geen probleem voor de beoogde ontwikkeling.





Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



## 4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het ontwikkelen van Lomanskamp II.

Uitgangspunten gemeente Lossler:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform Casco beleid.
- Ontsluiting richting de Beuningerstraat inclusief voetpad.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



## 5. Het Plan

Aan de zuidkant van Beuningen, tussen de bestaande wijk Lomanskamp I en de Beuningerstraat is het voornemen om Lomanskamp II te ontwikkelen. Landschappelijk gezien de meest wenselijke plek om het dorp Beuningen te kunnen uitbreiden zonder belangrijke landschappelijke waarden teniet te doen. Met de uitbreiding in het verlengde van de Lomanskamp wordt rekening gehouden met het behoud van het zicht op erf Loman. Bovendien worden doorzichten naar het omliggende landschap instandgehouden. Het voornemen bestaat uit een woonwijk met 12 woningen (A) met een onderverdeling van twee-onder-één-kap en vrijstaand om een bredere doelgroep te kunnen bedienen. De ontsluiting (F) van het gebied wordt gerealiseerd door de bestaande ontsluiting van de Lomanskamp I te verlengen en uit te laten komen op de Beuningerstraat. Aan de zuidkant van de ontsluiting wordt een voetpad aangelegd zodat bewoners, maar ook inwoners uit Beuningen zelf, een dorpsommetje kunnen maken. Uitgekomen op de Beuningerstraat kan er gebruik worden gemaakt van het bestaande voetpad aan de overzijde of, indien dit niet gewenst is, moet er een alternatief worden gevonden langs de paardenweide (V).

De belangrijkste landschappelijke dragers (I) van het gebied blijven behouden. De bestaande houtsingel aan de zuidkant (Q) wordt niet alleen behouden, maar ook versterkt door jonge aanplant. De nieuwe woningen worden daarmee beter afgeschermd en een belangrijke drager van het gebied wordt versterkt. De versterking draagt tevens bij aan een betere herkenning van het gebied. Om bestaande bomen meer ruimte te kunnen geven dient 1 minder vitale eik te worden gekapt. Het kappen geeft een verhoogde

kans van aanslaan voor de nieuwe beplanting. In het straatbeeld zelf wordt verder geen beplanting aangebracht om binnen de bestaande houtopstanden (I) en de nieuwe aanplant (J/P/Q) een open ruimte te behouden. Aan de noordzijde van het plangebied dient een bestaande beuk geveld te worden. Behoud van de boom is onmogelijk gelet op de positionering op de nieuw uit te geven kavel. Het zou de woonkwaliteit ernstig hinderen.

Elke kavel heeft wel een voorwaardelijke verplichting aan de straatkant. Om eenheid, rust in een landschappelijk straatbeeld te krijgen, worden alle voortuinen voorzien van een beukenhaag (D) (*Fagus sylvatica*). Bewoners hebben wel de vrije keuze over de verdere invulling van de tuin evenals de materiaalkeuze voor de oprit. Het openbare straatwerk dient aan te sluiten bij dat van Lomanskamp I. Te midden van het plan komen enkele parkeerplaatsen (U) zodat bezoekers de mogelijkheid hebben om te kunnen parkeren. Vanaf de Beuningerstraat is er sprake van een zekere openheid richting de eerste woningen. Aan de noordzijde een te behouden paardenweide, aan de zuidoostelijke zijde een wadi om hemelwater te kunnen bergen.

De nieuwe aanplant (J/P/Q) bestaat uit hazelaar, meidoorn, inlandse vogelkers, lijsterbes, hulst en krent. De aan te planten maat bedraagt tenminste 80-100 en de aanplant wordt uitgevoerd in een driehoeksverband met een pootafstand van 1 meter. De totale aanplant bedraagt 690 m<sup>2</sup> in een gelijke verhouding. Alle hagen bestaan uit *Fagus sylvatica* met een minimale maat 60-80 met 5 stuks per strekkende meter. Totale lengte 215 meter.



- A: Nieuw te bouwen woningen.
- B: Verharding rondom woningen (invulling en materiaal naar eigen keuze).
- C: Sier tuin, gazon (invulling en materiaal naar eigen keuze).
- D: Aanplant van beukenhagen (*Fagus sylvatica*). 5 st / m1. Totale lengte 215 m1.
- E: Voetpad.
- F: Autoweg.
- G: Toegang tot achterliggend perceel.
- H: Weide.
- I: Bestaande houtopstand.
- J: Aanplanten van een houtsingel á 80 m2. De houtsingel bestaat uit hazelaar, meidoorn, inlandse vogelkers, lijsterbes, hulst en krent in een gelijke verhouding. De plantafstand bedraagt 1 x 1 mtr in een driehoeksverband met een maat voering á 80 - 100 cm.
- K: Bestaande woningen.
- L: Bestaande knotwilgen.
- M: Fiets-/wandelpad.
- N: Wadi.
- O: Beuningstraat.
- P: Aanplanten van een houtsingel á 250 m2. De houtsingel bestaat uit hazelaar, meidoorn, inlandse vogelkers, lijsterbes, hulst en krent in een gelijke verhouding. De plantafstand bedraagt 1 x 1 mtr in een driehoeksverband met een maat voering á 80 - 100 cm.
- Q: Aanplanten van een houtsingel á 360 m2. De houtsingel bestaat uit hazelaar, meidoorn, inlandse vogelkers, lijsterbes, hulst en krent in een gelijke verhouding. De plantafstand bedraagt 1 x 1 mtr in een driehoeksverband met een maat voering á 80 - 100 cm.
- R: Plangebied.
- S: Te kappen bomen.
- T: Watergang.
- U: Parkeervakken.
- V: Optie tot wandelpad.
- W: Afrastering met gekloofde palen.

Fragment uit poster, zie bijlage. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



## 6. Woningen

Voor de typering van de woningen wordt verwezen naar de hiernaast opgegeven referentiebeelden van enkele woningen. Er is sprake van een noord en zuidzijde waarbij aan de noordzijde ook sprake is van enkele twee-onder-één-kappers.

### Massa

De woningen hebben een heldere hoofdvorm. Bij behorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Er wordt op geen nadrukkelijke stijl uitgesloten. Om de kwaliteit te kunnen bewaken dient de woning opgezet te worden door een architect als ingeschreven bij het architecten register.

### Dak

Woningen zijn voorzien van een kap. De nokrichting mag variëren. Daarmee wordt ook aansluiting gezocht bij de reeds bestaande Lomanskamp I.

### Kleurstelling

Om aansluiting te zoeken met het Twentse landschap wordt hoofdzakelijk de kleur rood / roodbruin gebruikt. Daarmee wordt waar mogelijk eenheid gecreëerd. Andere kleuren worden echter niet bij voorbaat uitgesloten. De materialisatie dient een landelijk karakter mee te krijgen. De keuze voor pan en materialisatie moet aansluiten op het bestaande en geniet daarom geen vooraf te bepalen voorkeur.



Referenties woningen. (Bron: Architom)

