



Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan  
**Braamt, Wijnbergseweg 5**

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

[www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)  
0546 434 466  
[info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML Nieuwegein

## Ruimtelijk kwaliteitsplan “Wijnbergseweg 5”

Auteur: BIZ.nu  
Status: Definitief  
Datum: Augustus 2023  
Projectnummer: 2022-328



**Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle**

0546 - 45 44 66 | [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu) | [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## Inhoud

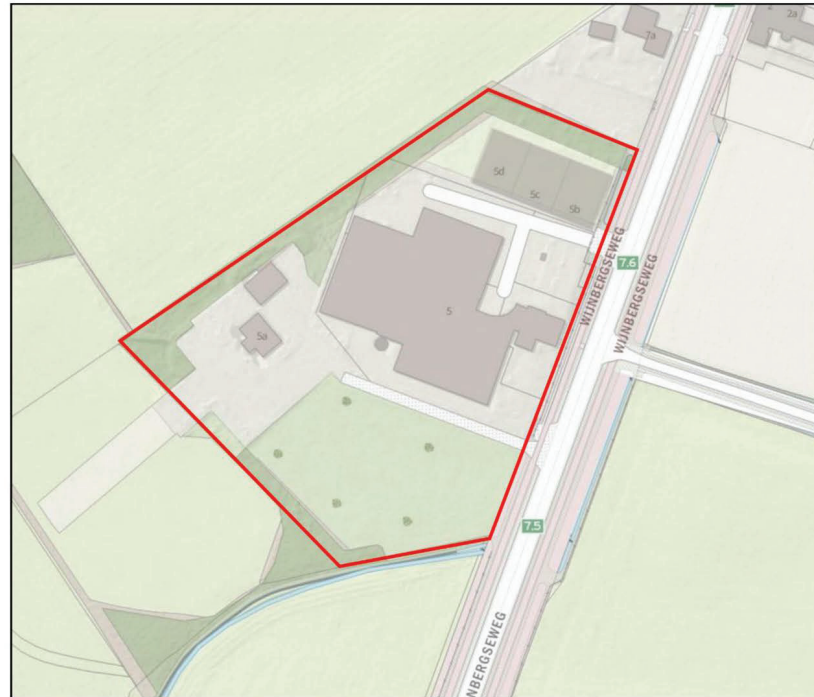
<b>1. Inleiding</b> .....	4
<b>2. Omgevingsanalyse</b> .....	6
2.1 Natuurlijke ondergrond.....	6
2.2 Landschap.....	7
2.3 Huidige situatie.....	8
<b>3. Vigerend beleid</b> .....	10
3.1 Landschapontwikkelingsplan .....	10
3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Montferland .....	11
<b>4. Onderbouwing erfinrichtingsplan</b> .....	13
4.1 Uitgangspunten .....	13
4.2 Groenstructuren en inrichting.....	15

## 1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het bedrijfsp perceel aan de Wijnbergseweg 5, in het buitengebied van Braamt, gemeente Montferland. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Zeddam, sectie H, perceelnummers 2121, 2122, 2437, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568 en 2569.

Door een verandering van de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde bedrijf 'Tomesen parket' vervult een groot deel van de bebouwing niet meer de functie die het ooit vervulde. Het bedrijfsp perceel wordt daarom geherstructureerd. Daarbij wordt een groot deel van de bestaande aaneengesloten bedrijfsgebouwen gesloopt (zie de afbeelding op de pagina 8). Hiervoor in de plaats worden twee afzonderlijke bedrijfsgebouwen teruggebouwd. Ook wordt de bestaande bedrijfswoning afgesplitst van het bedrijf en als reguliere woning in gebruik genomen.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en het van toepassing zijnde beleid. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)







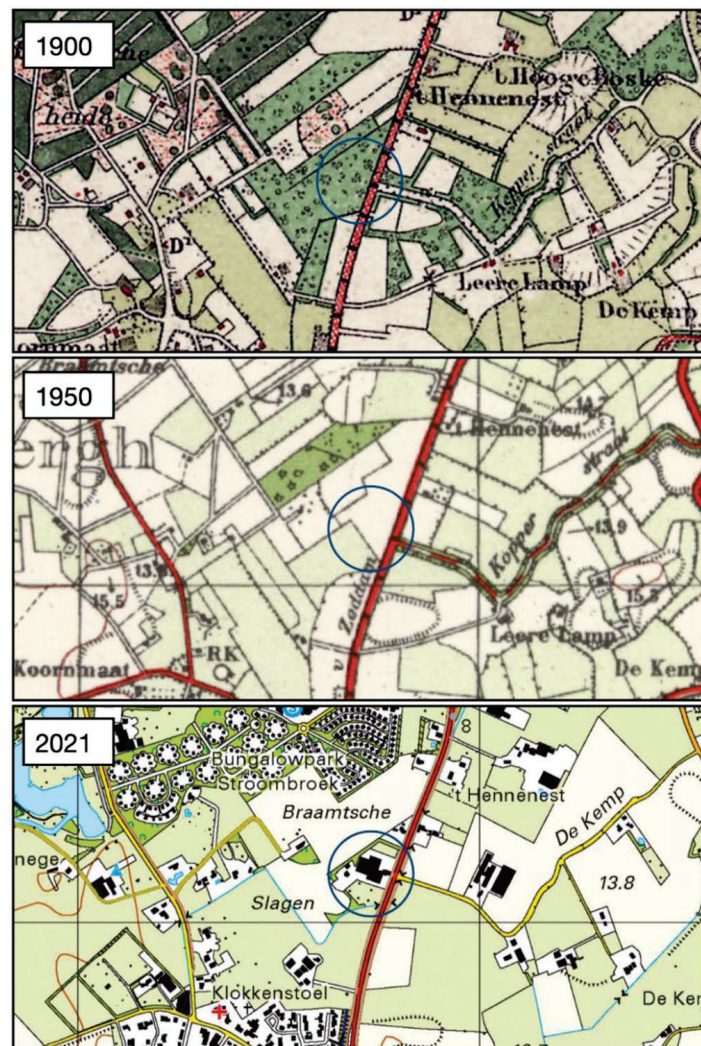


## 2.2 Landschap

In afbeelding 3 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het projectgebied aan de Wijnbergseweg 5 tussen 1900 en 2021 te zien.

Tot in de 19<sup>e</sup> eeuw was het gebied nog een onontgonnen broekgebied tussen de eenmansessen (in het westen en oosten aanwezig). Broekgebieden betreffen natte gronden, waardoor ze van oudsher voor de landbouw onbruikbaar waren. De gronden werden oorspronkelijk voornamelijk gebruikt voor het weiden van vee. Op de wat hoger gelegen delen waren daarnaast bosjes aanwezig (ook ter plaatse van het projectgebied). Door een verbeterde manier van afwatering, konden de broekgronden in de 19<sup>e</sup> eeuw ontgonnen worden.

Het landschap van de broekontginningen kenmerkt zich door een rationele strokenverkeveling. Dit is in het veld zichtbaar aan rechtlijnigheid van landschappelijke eenheden als wegen, bomenrijen en erven. Een ander kenmerk van het landschap is de openheid, dat slechts op enkele plaatsen wordt onderbroken door verspreide boscomplexjes, bomenrijen en solitaire bomen. Bebouwing is over het algemeen schaars en verspreid aanwezig.



Afbeelding 3 Ontwikkeling van het landschap tussen 1900 en 2021 (Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

### 2.3 Huidige situatie

Kenmerken van het broekontginningslandschap zijn in de omgeving nog zichtbaar in de rechtlijnigheid van de percelen, bomenlanen, singels en houtwallen. In de loop der jaren zijn er wel meer erven in de omgeving bijgekomen, ook op de lagere natte delen. Daarnaast is op historische kaarten te zien dat het landschap vroeger meer boscomplexjes en lineaire beplantingsstructuren bevatte dan tegenwoordig.

De erven in de omgeving van het projectgebied (en binnen het broekontginningslandschap) zijn over het algemeen half besloten. Erfbeplanting bestaat onder andere uit een haag rond de voortuin, hoogstamfruitbomen en enkele solitaire bomen. Op het achtererf is over het algemeen weinig beplanting aanwezig, maar wel streekeigen beplanting langs de kavelgrens, zoals bijvoorbeeld elzensingels. Binnen het projectgebied is ook gebiedseigen beplanting aanwezig, zoals een fruitboomgaard en een houtsingel langs de kavelgrens.

Het projectgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Wijnbergseweg, aan de noordzijde door het woonperceel aan de Wijnbergseweg 3 en aan de overige zijden door agrarische cultuurgronden. Het projectgebied bestaat uit een bedrijfspersceel met een bedrijfswoning en enkele gebouwen ten behoeve van een parketbedrijf.

In afbeelding 4 is een luchtfoto en een straatbeeld vanaf de Wijnbergseweg van de huidige situatie opgenomen.



Afbeeld 4 Straatbeelden vanaf de Wijnbergseweg van het plangebied in de huidige situatie (bron: Google streetview, 2021)





Door een verandering van de bedrijfsvoering van het parketbedrijf vervult een groot deel van de bebouwing niet meer de functie die het ooit vervulde. Het bedrijfsperceel wordt daarom geherstructureerd. Daarbij wordt een groot deel van de bestaande aaneengesloten bedrijfsgebouwen gesloopt (rood gearceerd, nummer 1).

De bestaande bedrijfswoning met bijgebouw (nummer 2) blijft behouden en voor reguliere woondoeleinden in gebruik genomen. Ook blijft de voormalige boerderijwoning, welke in gebruik is als toonzaal (nummer 3), behouden.

### 3. Vigerend beleid

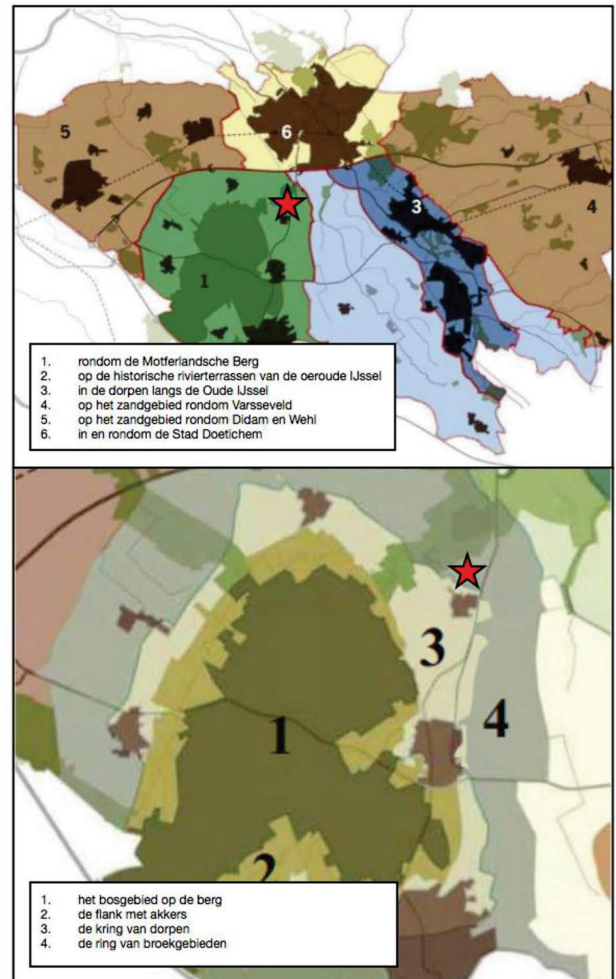
#### 3.1 Landschapsonwikkelingsplan

Het landschapsonwikkelingsplan is een ambitiedocument en geeft richtlijnen en ontwikkelingskaders voor het buitengebied. Het projectgebied ligt in het gebied 'de Montferlandsche Berg met krans van dorpen'. Dit gebied kent vier zones. Het plangebied ligt in de zone 'ring van broekgebieden'.

#### Ring van broekgebieden

Achter de dorpen liggen de natte broekgronden zoals het Stokkumer, Vinkwijksche en Beeksche Broek. De broeklanden zijn het gebied van de elzensingels en onder iets minder natte omstandigheden, de meidoornheggen. In het Stokkumer Broek zijn deze de laatste decennia grotendeels verdwenen. Bij de Plantage is nog iets van het oude landschap zichtbaar. Meer noordelijk zijn na de ruilverkaveling vrijwel geen elzensingels overgebleven. Hier en daar staan in weilanden nog solitaire bomen. Het Beekse Broek aan de westzijde van de berg bestond honderd jaar geleden nog voornamelijk uit heide. Het bestaat vandaag de dag uit ongelijkvormige rechthoekige kavels met betrekkelijk veel bedrijven en huiskavels. Heggen, elzensingels, solitaire bomen, coniferenhagen, metalen hekwerken – er is van alles te vinden en het meeste is nog vrij jong. Tussen Beek en de grens is sprake van intensieve agrarische productie in een meer reliëf- en boomrijk landschap.

In de broekgebieden vinden allerlei economische en recreatieve activiteiten plaats, die, ook door hun relatieve grootschaligheid, in het landschap ingepast moeten worden. Dit zijn voorbeeld de bedrijventerreinen van Loerbeek en 's-Heerenberg en het Stroombroek. Ter verevening van nieuwe uitbreidingen kan een bijdrage aan een landschappelijke inpassing met elzensingels en elzenbossen worden gevraagd.



Afbeelding 5 Ligging projectgebied in het gebied 'de Montferlandsche Berg met krans van dorpen' (Bron: Landschapsonwikkelingsplan gemeente Montferland)



### 3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Montferland

De gemeente Montferland heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor haar buitengebied. De primaire functie van het beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit weer te geven (erfbepantingen, oriëntatie en plaatsing bouwmassa's op het erf, architectuur, materiaalgebruik e.d.). De kenmerkende landschappen in de gemeente zijn het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan. Het projectgebied ligt in het Broekontinningenlandschap IJsselvallei.

#### Broekontinningenlandschap IJsselvallei

##### Landschappelijke karakteristiek

- Half-open landschap;
- Laag en nat, microreliëf;
- Rationele verkaveling;
- Lintbebouwing.

##### Verschijningsvorm landschap

De IJsselvallei kent een rationele percelering. Het is een laag gelegen gebied met een hoge grondwaterstand. De natte omstandigheden vereisen een flinke ontwatering van het gebied. Er komen dan ook veel sloten en wetingen voor in de IJsselvallei.

In het gebied komt een microreliëf voor (zeer kleine hoogteverschillen) doordat er diverse waterlopen door het gebied gestroomd hebben en daarbij telkens van richting veranderd zijn. Hierdoor zijn rivierduinen ontstaan. Door de hogere gronden van de rivierduinen was het mogelijk om in dit gebied te wonen en droge voeten te houden. Vele bebouwingskernen liggen ogenschijnlijk willekeurig verspreid over het gebied, maar vinden de oorsprong van hun locatie in de posities van de rivierduinen. Azewijn is een duidelijk voorbeeld, waarbij de kern

gekenmerkt wordt door een radiaalsgewijs wegenpatroon. Vele nieuwe toegevoegde bebouwingen zijn in (ontginnings)linten komen te liggen. Vanwege betere mogelijkheden om het gebied te ontwateren, werd het ook mogelijk om op meerdere plekken te wonen. De erven hebben een vrij besloten karakter, tegenover een grote openheid van de percelen.

Veelal heeft het besloten karakter van het erf te maken met de gevoeligheid voor wind. In het gebied komen veel grootschalige boerenbedrijven voor. In de hoeveelheid stallen zit variatie wat betreft positie op het erf en richting van het gebouw. De erven hebben niet een uitgesproken diepte(lengte) of breedte.

##### Ontwerprichtlijnen bij functieverandering

In het Beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor functieverandering van agrarische erven in het broekontinningenlandschap IJsselvallei. Hoewel in dit geval geen sprake is van een functieverandering, zijn de uitgangspunten wel opgenomen aangezien dit aanknopingspunten biedt voor een goede inpassing van de voorgenomen ontwikkeling.

Doordat bij functieverandering veelal het bouwkegel in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen.

##### *Uitstraling van het erf*

De vrijgekomen grond kan gebruikt worden voor (hoogstam) boomgaarden. Hiermee wordt het natte karakter van de omgeving benadrukt. Dit element kan tevens meer eenheid brengen in de uitstraling van de verschillende erven.



### Erfbeplanting

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Elementen als een (hoogstam) boomgaard kunnen het karakter van het gebied versterken.

### Beplantingssoorten

Beplanting voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

- Es, Zwarte els, Boswilg, Populier, Knotwilg.

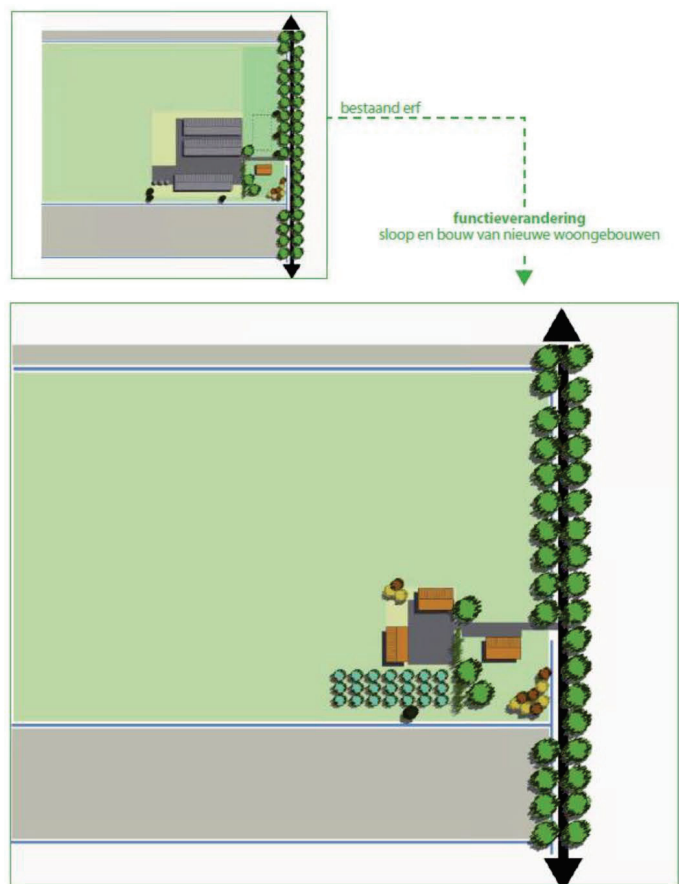
Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

- Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengard), Haagbeuk (haag), Liguster, Meidoorn (haag), Fruitbomen.

### Algemene criteria Buitengebied Montferland

Ondanks de verschillende te onderscheiden landschappelijke deelgebieden, gelden er algemene criteria die van toepassing zijn op het gehele buitengebied van de gemeente Montferland:

- Een compacte erfindeling is het uitgangspunt. Met bij voorkeur één erftoegangsweg.
- Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf.
- Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke agrarische erf.
- Het totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen.
- Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting.



## 4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

### 4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in een broekontginningslandschap. Het landschap van de broekontginningen kenmerkt zich door een rationele strokenverkaveling. Dit is in het veld zichtbaar aan rechtlijnigheid van landschappelijke eenheden als wegen, bomenrijen en erven. Een ander kenmerk van het landschap is de half-openheid, met verspreide boscomplexjes, bomenrijen en solitaire bomen.

De erven in de omgeving van het projectgebied (en binnen het broekontginningslandschap) zijn over het algemeen half besloten. Erfbeplanting bestaat onder andere uit een haag rond de voortuin, hoogstamfruitbomen en enkele solitaire bomen. Op het achtererf is over het algemeen weinig beplanting aanwezig, maar wel streekeigen beplanting langs de kavelgrens, zoals elzensingels.

In het landschapsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer.

#### **Uitgangspunten initiatiefnemer:**

- Sloop van circa 2.666 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing;
- Behoud van de toonzaal (voormalige boerderijwoning);
- Behoud van de bedrijfswoning met bijgebouw en dit perceel in gebruik nemen als afzonderlijk woonperceel;
- Realiseren van twee nieuwe bedrijfshallen;
- Realiseren van voldoende parkeerruimte bij de bedrijfshallen;
- Inpassing van het geheel in de omgeving.

#### **Uitgangspunten vanuit het beleid van de gemeente Montferland:**

- Sloop van circa 2.666 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing;
- Het oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt teruggebracht;
- Vrijgekomen ruimte wordt benut voor de inpassing van het erf in de omgeving;
- De kwaliteiten en kenmerken van het landschapstype 'Broekontginningslandschap IJsselvallei' worden versterkt;
- Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting met inheemse soorten.

#### Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaand bijgebouw
3. Bestaande toonzaal
4. Nieuwe bedrijfsgebouwen
5. Bestaande groenstructuren behouden
6. Bestaande boomgaard behouden
7. Aanplant streekeigen lage haag zoals meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk of beuk
8. Aanplant solitaire kastanje of linde
9. Aanplant twee ruwe berken
10. Aanplant 3 zomereiken
11. Aanplant wilde haag

#### Gewenste situatie Wijnbergseweg 5

www.bjz.nu  
0546 - 45 44 66  
info@bjz.nu

Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

Twentepoort Oost 16a  
6709 RG Almelo

Wattbaan 51  
3439 ML Nieuwegein

Formaat:  
A3

Schaal:  
1:1000

Datum:  
December 2022





## 4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

### *Erfinrichting*

Met de sloop van circa 2.666 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing krijgt het bedrijfsperceel en kwaliteitsimpuls. De nieuw te bouwen bedrijfshallen welke hiervoor in de plaats komen vormen samen met de bestaande voormalige boerderijwoning (huidige toonzaal) een compact cluster aan bebouwing. Dit bebouwingscluster wordt ontsloten met één centrale toegangsweg. De nieuwe bedrijfshallen worden ondergeschikt achter de voormalige boerderijwoning (huidige toonzaal) gepositioneerd, waardoor een karakteristieke erfopbouw met een woonzone (woning) aan de voorzijde en een werkzone (bedrijfsgebouwen) aan de achterzijde.

Om de gewenste bedrijfsbebouwing aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving, zal worden gekozen voor een eenvoudige hoofdvorm in landelijke architectuur. Felle, opvallende kleuren zijn ter plaatse niet gewenst.

### *Groenstructuren*

De erven binnen het broekontginningslandschap zijn over het algemeen half besloten. Erfbeplanting bestaat onder andere uit een haag rond de voortuin, hoogstamfruitbomen en enkele solitaire bomen. Op het achtererf is over het algemeen weinig beplanting aanwezig, maar wel streekeigen beplanting langs de kavelgrens, zoals elzensingels.

Binnen het projectgebied is gebiedseigen beplanting aanwezig, namelijk een fruitboomgaard op het voorerf en een houtsingel langs de kavelgrens. Deze bestaande groenstructuren blijven behouden.

Om de gewenste ontwikkeling in te passen worden aanvullend enkele landschapsmaatregelen getroffen. Hiermee wordt een groen karakter op het bedrijfsperceel gecreëerd en worden de nieuwe bouwvolumes verzacht.

Allereerst wordt een streekeigen lage haag aangelegd, waarmee het perceel op een groene wijze wordt afgescheiden van de Wijnbergseweg. Deze haag accentueert tevens het voorerf van het perceel. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog. Qua type beplanting kan gekozen worden voor een meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk of beuk.

Op het voorerf is ruimte voor de aanplant van een solitaire boom. Op erven in het buitengebied komen van oorsprong vaak solitaire bomen voor, zoals walnoot, zomereik, tamme kastanje, groene beuk of linde. In voorliggend geval zal gekozen worden voor een kastanje of linde.

De vrijkomende ruimte ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing wordt benut door de aanplant van een gebiedseigen eikengard. Deze zal bestaan uit een drietal zomereiken.

Om te voorzien in voldoende parkeerruimte, wordt op twee plaatsen een parkeerkoffer aangelegd. De parkeerkoffer achter de boerderijwoning (huidige toonzaal) zal in een groene jas worden gestoken, door de aanplant van een wilde gemengde haag langs de zoom. Naast de afschermbrengende functie, functioneert de haag tevens als schuilplaats en voedselbron voor diverse dieren en insecten. De hoogte van de landelijke haag is 2 meter. De parkeerkoffer op het zijerf valt binnen de haag rondom het voorerf. Langs deze parkeerkoffer worden aanvullend twee begeleidende ruwe berken aangeplant.

Met de voorgestelde maatregelen wordt de ontwikkeling goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

#### Legenda

**1. Bestaande groenstructuren behouden**

**2. Aanplant lage haag**

*Crataegus laevigata/Acer campestre/Fagus sylvatica/Carpinus betulus* naar eigen keuze,  
aanplantmaat 80-100, 5 st/m1 aanplanten  
Eindbeeld: geschoren haag van circa 1 meter hoog

**3. Aanplant solitaire boom**

*Tilia/Casanea* naar eigen keuze,  
aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm)

**4. Aanplant ruwe berken**

*Betula pendula*, 2 stuks, aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm), min. 8 meter plantafstand

**5. Aanplant zomereiken**

*Quercus robur*, 3 stuks, aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm), minimaal 8 meter plantafstand

**6. Aanplant wilde haag**

*Crataegus monogyna* – Eenstijlige meidoorn (40 %)  
*Cornus mas* – Gele Kornoelje (30%)  
*Carpinus betulus* - haagbeuk (30%)  
Aanplantmaat 80-100, 2 st/m2 aanplanten,  
aanplanten in groepen van 5  
Eindbeeld: losse haag van circa 2 meter hoog



**Landschapsmaatregelen Wijnbergseweg 5**

www.bjjz.nu  
0546 - 45 44 66  
info@bjjz.nu

Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

Twenteport Oost 16a  
6709 RG Almelo

Wattbaan 51  
3439 ML Nieuwegein

Formaat:  
A3

Schaal:  
1:1000

Datum:  
December 2022



