
RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN LEEFBAAR BECKUM

RUIMTELIJK RAAMWERK

JULI 2023

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE HENGELO + STICHTING DORPSRAAD BRUISEND BECKUM
PROJECTNR 20221106

RHO ADVISEURS



Gemeente
Hengelo

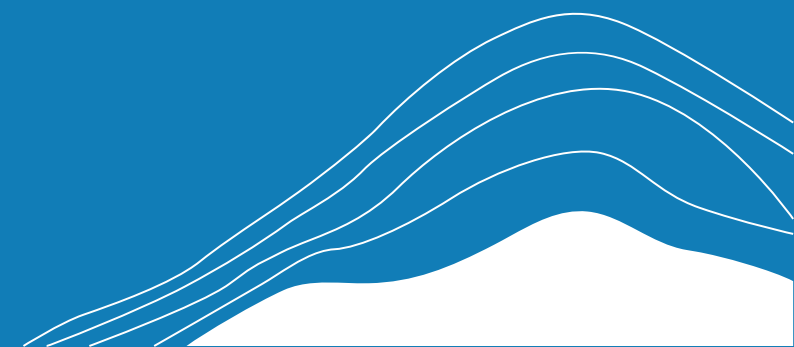

Stichting Dorpsraad
**Bruisend
Beckum**

An aerial photograph of a village, likely Beckum, showing a central road with a roundabout at the top. The village is surrounded by green fields and dense forests. The houses are clustered together, with some larger buildings and parking areas visible.

INHOUD

- 1 Inleiding
- 2 Het landschap
- 3 De kern Beckum
- 4 Relevante milieuaspecten
- 5 Ruimtelijk Raamwerk

1 INLEIDING



OPGAVE

Beckum staat voor een integrale ruimtelijke opgave. De behoefte aan betaalbare woningen is groot, met name onder de jongeren in Beckum. Het behoud van deze doelgroep is essentieel voor de instandhouding van voorzieningen en de leefbaarheid in de kern. In de Omgevingsvisie Hengeloos Buiten 2020 wordt hier voor Beckum op ingezet. In het gebiedsgericht Omgevingsprogramma deel 1 worden deze doelen geconcretiseerd. Er is behoefte aan 130 betaalbare woningen, daarnaast moet er ruimte worden geboden aan een MFA waardoor voorzieningen behouden en versterkt kunnen worden. Om de woningbouwopgave te kunnen laten landen, zijn verschillende locaties in beeld. In de toekomst kunnen ook nieuwe locaties in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling. De samenhang van deze ruimtelijke opgaven moet geborgd blijven, het is belangrijk om per locatie te weten wat er ruimtelijk speelt en hoe op kwaliteit kan worden gestuurd. Een andere grote uitdaging is dat er nog meer belangrijke opgaven spelen die consequenties hebben voor de woningbouwopgave. Denk aan ontsluiting, verbinding met het buitengebied, het vormgeven van dorpsranden, klimaatadaptatie en verduurzaming. Om hier op dorpsniveau structuur aan te geven en kaders te stellen voor voorziene én toekomstige ontwikkelingen, is dit Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum ontwikkeld. Het Ruimtelijke Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum maakt onderdeel uit van het op uitvoering gerichte Omgevingsprogramma deel 2.

In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum worden vanuit een historische, landschappelijke en ruimtelijke analyse, ruimtelijke kernkwaliteiten bepaald die leidend zijn bij de vraag 'waar' en 'hoe' de woningbouwopgave een plek kan krijgen in Beckum. Daarnaast worden knelpunten of uitdagingen in beeld gebracht, waar aandacht voor wordt gevraagd bij de ontwikkeling van Beckum. In dit integrale ruimtelijk plan worden de kaders gegeven om de woningbouwopgave van 130 woningen op een passende, dorpseigen manier te laten landen in Beckum. De bestaande landschappelijke waarden en het dorpse karakter vormen daarbij een belangrijk uitgangspunt. Door de komende jaren in eerste instantie meer ruimte te bieden aan jonge gezinnen worden meerdere doelen bereikt: direct en indirect de verbetering van de leefbaarheid van Beckum en het vergroten van het draagvlak voor voorzieningen (primair onderwijs en verenigingsleven). Daarnaast wordt ingezet op een algehele kwaliteitsverbetering van Beckum, zoals het versterken van de relatie tussen het oostelijk en westelijk deel van Beckum, het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden en de positionering van een MFA binnen de dorpskern.

In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum worden de ruimtelijke en programmatische kaders vastgelegd waarbinnen Beckum zich de komende 10-15 jaar gaat ontwikkelen. Het 'Ruimtelijk Raamwerk' vormt het vertrekpunt voor de verdere invulling van de woningbouwlocaties. De borging van de samenhang in ruimtelijk opzicht komt tot uitdrukking in het Ruimtelijk Raamwerk. Bij de ontwikkeling van de locaties zal voldaan moeten worden aan de behoefte op dat moment. Hiervoor is een woningbouwstrategie op gesteld. Beoogde woningbouwlocaties kunnen op basis van de uitgangspunten van het Ruimtelijk Raamwerk in de tijd separaat ontwikkeld worden.

BECKUM

Beckum is een kerkdorp in de gemeente Hengelo met circa 1000 inwoners in de kern en het buitengebied rondom het dorp. Beckum ligt tussen twee beken, de Hagmolenbeek aan de zuidzijde en de Wolfkaterbeek aan de noordzijde. De naam Beckum is dan ook terug te leiden van *Bekehem*; thuis aan de beek.

De kern is langzaam gegroeid rondom de oorspronkelijke noordzuidroute, de Beckumerschoolweg. Het dorp wordt vanaf de jaren '80 doorsneden door de Haaksbergerstraat, de provinciale weg die Hengelo met Haaksbergen verbindt. Hierdoor is een ruimtelijke tweedeling ontstaan in Beckum. Ten oosten en westen van de kern en is het Twentse essen- en hoevenlandschap met paden en oude wegen verbonden met het dorp. Gevoelsmatig is in Beckum het landschap nooit ver weg, de relatie met het groen in en buiten de kern en het buitengebied is sterk aanwezig.

BECKUM IN BEELD



H. Blasiuskerk



Haaksbergerstraat



Eekendiekske



Beukenhof



Basisschool De Bleek



Sportaccomodatie TVO



Houtwallen als dorpsrand



Pastoor Geertmanstraat



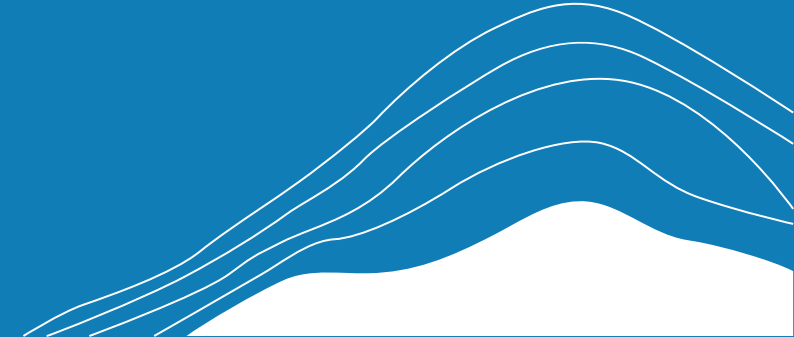
Proggiehoes

2 HET LANDSCHAP

Op basis van een analyse van Beckum en de ruimtelijk relevante context, worden de landschappelijke kaders voor de ontwikkeling in beeld gebracht. In hoofdstuk 2 worden de volgende onderdelen inzichtelijk gemaakt:

- Positionering van Beckum aan de hand van de historische ontwikkeling. Wat zijn de (cultuur)historische elementen en in welke mate kunnen deze bepalend of leidend zijn bij de ontwikkeling van woningbouw in en rondom de kern van Beckum
- Landschappelijke analyse van Beckum in de directe context;

Op basis van de historisch-landschappelijke analyse worden kernkwaliteiten vanuit het landschap gedefinieerd, die leidend zijn bij de beoogde ontwikkelingen in en rondom de kern Beckum. Tevens worden opgaven en aandachtspunten gedefinieerd die essentieel zijn bij de nadere uitwerking.



HISTORISCHE ONTWIKKELING

Aan de hand van een reeks historische kaarten wordt de ontwikkeling van Beckum en het omliggende landschap in de laatste eeuw weergegeven.

1900

De kaart van rond 1900 laat fraai het kleinschalige karakter van de omgeving van Beckum zien; de meeste percelen hebben randbeplanting. Ook de wegen worden veelal begeleid door beplanting. De kavelstructuur is grotendeels grillig. Ten noordoosten is de structuur rechtlijner. Opvallend is de stervormige kruising (op de plek waar nu de rotonde is). Beckum bestaat slechts uit verspreide bebouwing, van een 'kern' is nog geen sprake. Wel zijn een aantal elementen te herkennen. Het gebouw dat is aangeduid met 'School' is het huidige Proggiehoes, ook de kerk is aanwezig, net als de begraafplaats.

Zowel ten zuiden als ten noorden van Beckum loopt een zuidoost-noordwest gerichte beek (de Hagmolen- en Wolfkaterbeek). Er zijn zowel akkers (wit) als weilanden (lichtgroen) aanwezig. Ten noordoosten van Beckum is een deel van de heide (rood) nog niet in ontginning genomen. Er zijn duidelijke hoogteverschillen in het landschap te zien; de akkers (zogenaamde 'eenmansessen') liggen hoger dan hun omgeving.

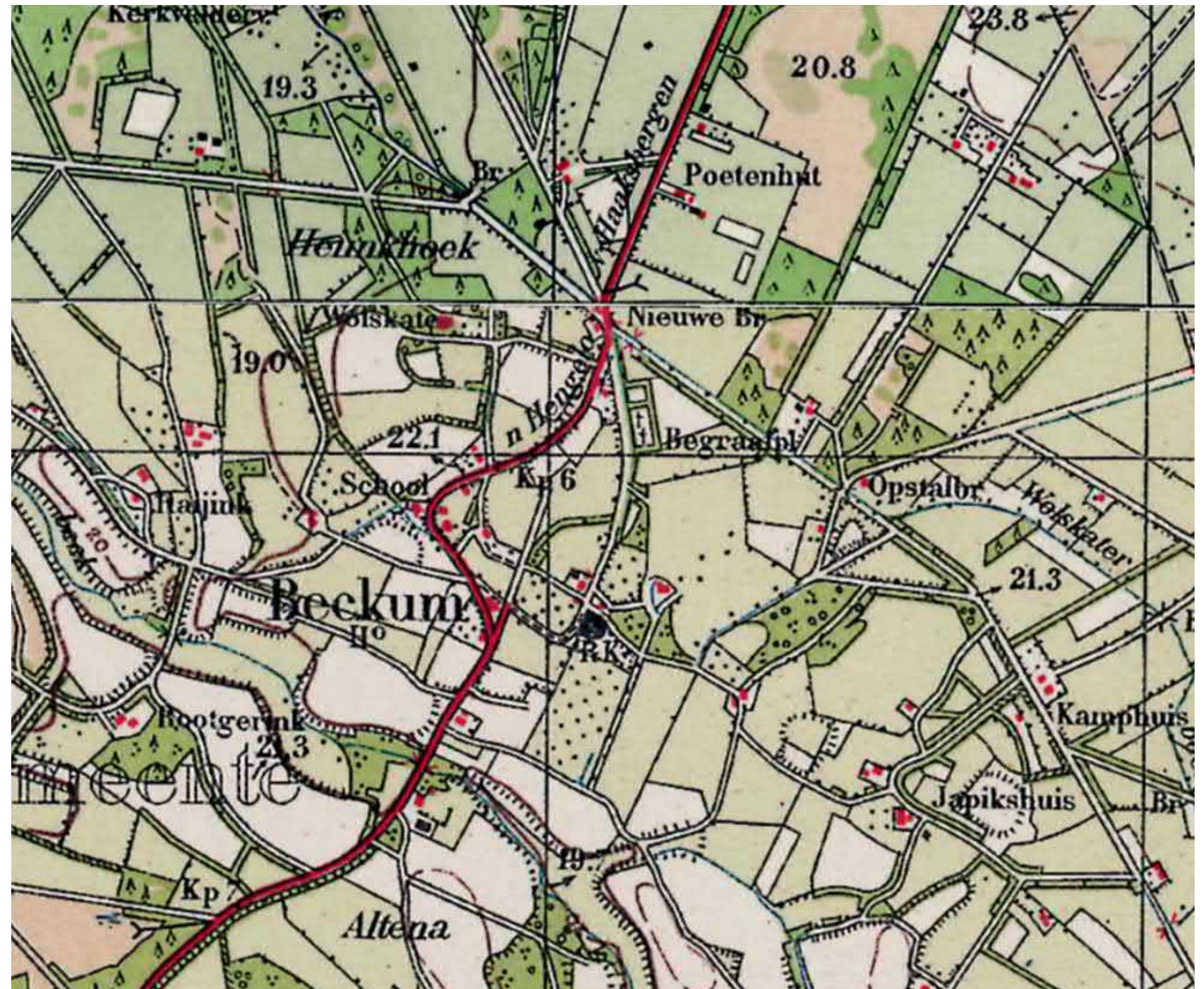


HISTORISCHE ONTWIKKELING

1940

Rond 1940 is een deel van de perceels- en wegbeplanting verdwenen, waardoor de kleinschaligheid van het gebied afneemt. Ten noorden van Beckum is beplanting in de vorm van kleine (naaldbomen)bosjes aanwezig. De heidegronden zijn inmiddels vrijwel geheel ontgonnen, en in gebruik als weiland en bos. Opvallend zijn de boomgaarden die rond de 'kern' Beckum ontstaan.

De kleine hoogteverschillen zijn nog altijd goed zichtbaar, met name langs de Hagmolenbeek. De weg tussen Hengelo en Haaksbergen wordt een belangrijke doorgaande route. Ook is de aanzet voor wat later de Haaksbergerstraat zal worden, zichtbaar.



HISTORISCHE ONTWIKKELING

1950

Na de oorlog wordt de verbinding Hengelo - Haaksbergen definitief rechtgetrokken en ontstaat het wegenpatroon in de kern zoals dat nu grotendeels herkenbaar is. Opvallend is de 'lus' rondom de kerk, deze is met de komst van de sportvelden later weer verdwenen. De Beckumerkerkweg met de noordzuid groenstructuur, en de perceelsgrenzen waarbinnen de latere woningbouwontwikkeling een plek zal krijgen, zijn goed te herkennen.



HISTORISCHE ONTWIKKELING

1980

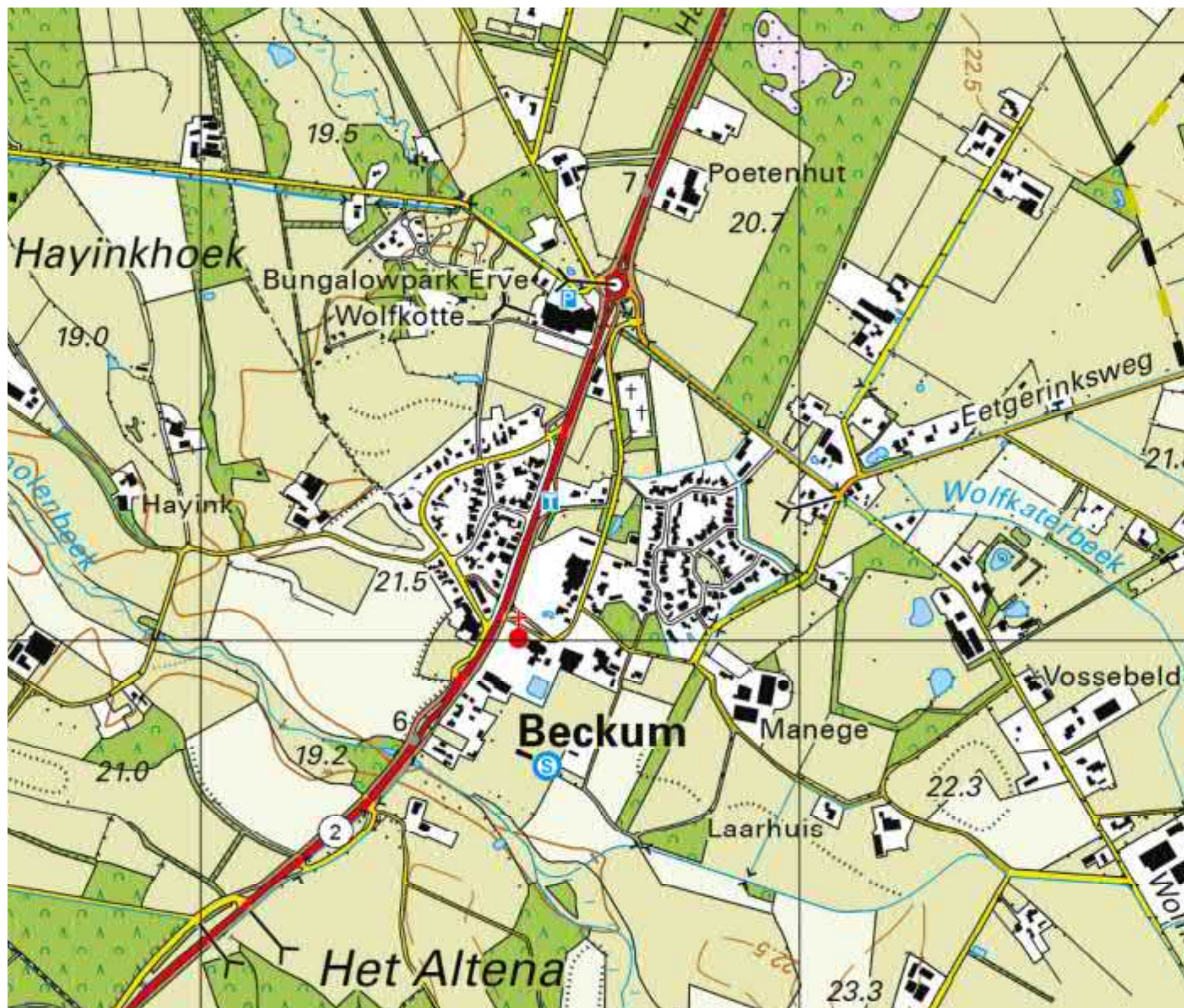
Rond 1980 is nog meer weg- en perceelsrandbeplanting verdwenen. De bebouwing van Beckum neemt gestaag toe, met name langs de Beckumerschoolweg en de Haaksbergerstraat. De lus die op het kaartbeeld van 1950 zichtbaar was, is verdwenen.



HISTORISCHE ONTWIKKELING

2020

In de periode tussen 1980 en 2022 zijn kleine en grotere bouselementen aangeplant. Na 1980 vindt aan de oostzijde van de provinciale weg een flinke uitbreiding van de kern Beckum plaats waardoor het zwaartepunt niet meer enkel aan de westzijde van het dorp ligt. De N739 vormt hiermee tevens een ruimtelijke barrière tussen het westelijk en oostelijk deel van Beckum; er ontstaat een tweedeling in de kern.



LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Landschapstypen

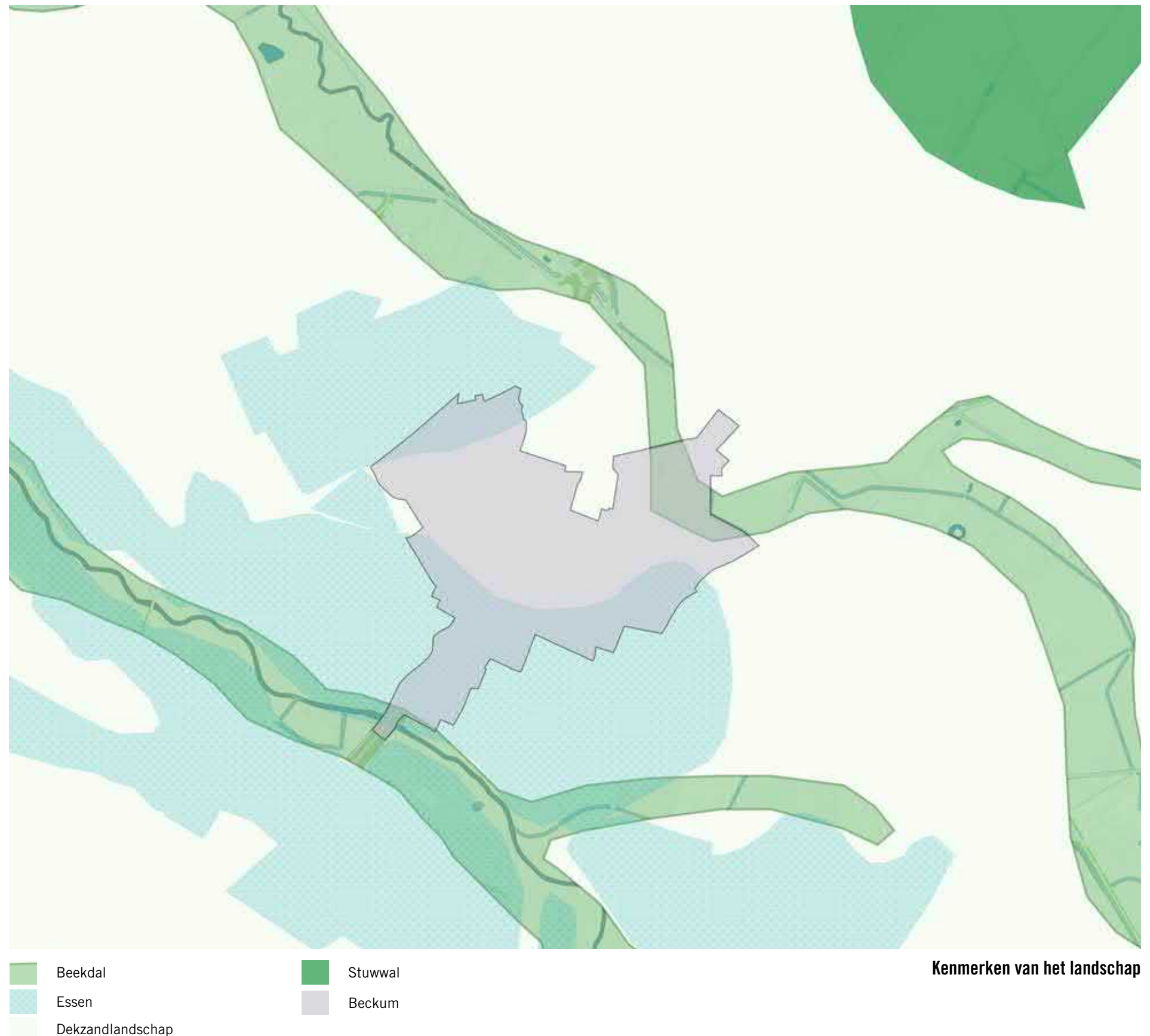
Beckum ligt op dekzandgronden. Het landschap rond Beckum wordt opgedeeld in een tweetal landschapstypen: het kampenlandschap en het beekdallandschap.

Essen- en hoevenlandschap/ kampenlandschap

Het essen- en hoevenlandschap (ook wel kampenlandschap genoemd) is een oud cultuurlandschap. Het is overwegend een halfopen en afwisselend gebied met kleine landschapselementen (als bomenrijen, singels, houtwallen en bosjes), verspreide bebouwing en een fijnmazig en kronkelend wegenpatroon. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de oude (akker) bouwlanden die door het potstalsysteem jarenlang bemest zijn en daardoor een hogere en bolle ligging hebben gekregen (de essen). De essen zelf zijn open. In de omgeving van Beckum zijn vooral zogenaamde eenmansessen aanwezig; kleine essen. Boeren stichtten op kleine dekzandkopjes boerderijen (de hoeven). De bebouwing ligt in buurtschappen of verspreid rondom de essen. De verspreide erven, de hoeven, liggen als groene eilanden in het landschap. Gebouwen gaan op in het landschap door de situering. Typisch voor de bebouwing zijn grote zadeldaken en hallehuistype-boerderijen. Op het erf staan vaak bomen, zowel solitair als in groepen.

Beekdal

De twee beken bij Beckum (de Hagmolen- en de Wolfkaterbeek) maken onderdeel uit van het zogenaamde beekdallandschap. Hieronder vallen ook de wat grotere stromen als de Vecht en de Reest. Kenmerkend voor het beekdallandschap zijn de door het beekdal meanderende beekloop, en de openheid van het landschap. Ook komt er beekbegeleidende beplanting voor. Het beekdallandschap ligt duidelijk lager dan de omgeving en bij de randen begint het essen- en hoevenlandschap, waar meer beplanting en bebouwing voorkomt. In het beekdal komt door de van oorsprong natte omstandigheden nauwelijks bebouwing voor en er zijn weinig wegen. Typisch voor dit landschap is dat de gronden voornamelijk in gebruik zijn als weiland en hooiland. De Hagmolenbeek heeft hogere (stroom)ruggen aan de randen. De Wolfkaterbeek is iets minder uitgesproken en heeft geen stroomruggen. Ter plaatse van de kern is de Wolfkaterbeek rechtgetrokken en niet meer als beek herkenbaar en beleefbaar.



Kenmerken van het landschap

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Landschapsstructuur

De omgeving van Beckum kent een fraaie, herkenbare landschappelijke structuur in noordwest-zuidoost richting. De twee beekdalen; de Hagmolenbeek in het zuiden en de Wolfkaterbeek in het noorden bepalen deze richting. Daartussen ligt het kleinschalige hoevenlandschap, waar ook Beckum onderdeel van uitmaakt. Beckum wordt als het ware opgespannen tussen de twee beekdalen.

Beckum kent een sterke verwevenheid en directe relatie met het landschap. Dit komt door de kleine schaal van de kern, door de aanwezigheid van de landschapselementen als houtwallen en -singels in de dorpskern, en het zicht op het buitengebied vanuit de kern.

Op het kaartbeeld hiernaast zijn de verschillende (beleidsmatige) eigenschappen weergegeven die zijn toegekend als waarde aan het landschap. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Grotendeels is er overlap met het Provinciaal Natuurnetwerk (PNN). Bebouwing in deze zone is niet mogelijk.



	NNN		Bos / bomen
	PNN		Agrarisch grasland
	Eeuwenoud bos		Bouwland

Functie van het landschap

BECKUM IN BEELD - LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN



Zicht op het halfopen Twentse landschap vanaf de Haaksbergerstraat



Houtwallen domineren het beeld in en rondom Beckum



De Hagmolenbeek nabij de sportvelden aan de zuidzijde



Doorzichten op het landschap vanuit de dorpskern



Rechts het Proggiehoes, met links de naastgelegen es en Erve Lonink



De overgang van bebouwing aan de dorpsrand (Eekendiekske)



Houtwallen als dorpsrand



Het agrarische karakter is voelbaar in en rondom Beckum



Beckum gezien vanaf de Rotersweg aan de westzijde

KERNKWALITEITEN VANUIT HET LANDSCHAP

Kernkwaliteiten

Essen- en hoevenlandschap/ kampenlandschap/ hoevenlandschap met eenmansessen

- Zichtbaarheid van het landschap
- Beleefbaarheid van het landschap
- Halfopen landschap
- Middel- tot kleinschalig
- Onregelmatige verkavelingsstructuur
- Reliëf/ hoogteverschillen
- Aanwezigheid van eenmansessen en hoeven
- Konkeldende wegen, wegen hebben grillig karakter
- Aanwezigheid van zandpaden
- Houtwallen en -singels op perceelsgrenzen (mn eik), solitaire bomen op erven, bosjes
- Op de essen zelf geen beplanting
- Veelal akkerbouw op de essen
- Steilranden langs de essen

Beekdalen

- Laag, nat
- Meanderende beken
- Weinig tot geen bebouwing
- Weinig beplanting
- Veelal grasland

De omgeving van Beckum heeft een hoge landschappelijke kwaliteit door de aanwezigheid en de herkenbaarheid van beide landschapstypen. De houtwallen en -singels, bosjes en fraaie solitaire bomen maken het kampenlandschap waardevol. Het contrast tussen het hoeven/ kampen- en beekdallandschap maakt het gebied afwisselend. De ligging van Beckum, opgespannen tussen de twee beekdalen, vormt een kernkwaliteit. Ook de sterke verwevenheid en directe relatie met het landschap die/ dat Beckum kent/ kenmerkt, vormt een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.

OPGAVEN EN AANDACHTSPUNTEN VANUIT HET LANDSCHAP

Opgaven

Landschap

- Behouden en versterken van de landschappelijke waarden
- Zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar houden en maken van het landschap
- De ligging van Beckum ('beek-heim') tussen de twee beken benadrukken
- (De beleefbaarheid van) de beken en de beekdalen versterken
- De kleinschaligheid en grillig karakter van het kampenlandschap behouden en versterken
- Terugbrengen, behouden en/of versterken van houtwallen en -singels
- (Zicht op) de open essen vrijhouden

Overgang dorpsrand / landschap

- Aandacht voor landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen
- Bestaande houtwallen en volwassen bomen zoveel mogelijk handhaven en/of inpassen
- Groene, zachte overgang
- Geen harde dorpsrand



Er liggen kansen om de relatie met de beken versterken en Beckum als dorp tussen de beken te profileren

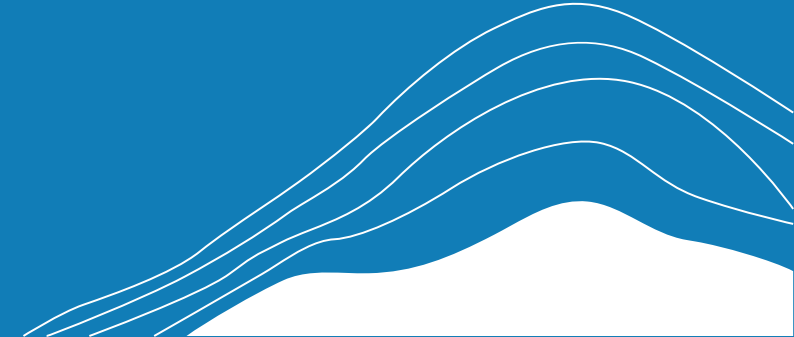


Overgang dorp - landschap verdient aandacht

3 DE KERN BECKUM

Op basis van een analyse van Beckum en de ruimtelijk relevante context, worden de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van een ruimtelijke en functionele analyse in beeld gebracht welke ruimtelijke kaders bepalend of leidend zijn bij de ontwikkeling van woningbouw in en rondom de kern Beckum.

Op basis van deze analyse worden kernkwaliteiten vanuit de kern van Beckum gedefinieerd, die leidend zijn bij de beoogde ontwikkelingen in en rondom de kern Beckum. Tevens worden opgaven en aandachtspunten gedefinieerd die essentieel zijn bij de nadere uitwerking.

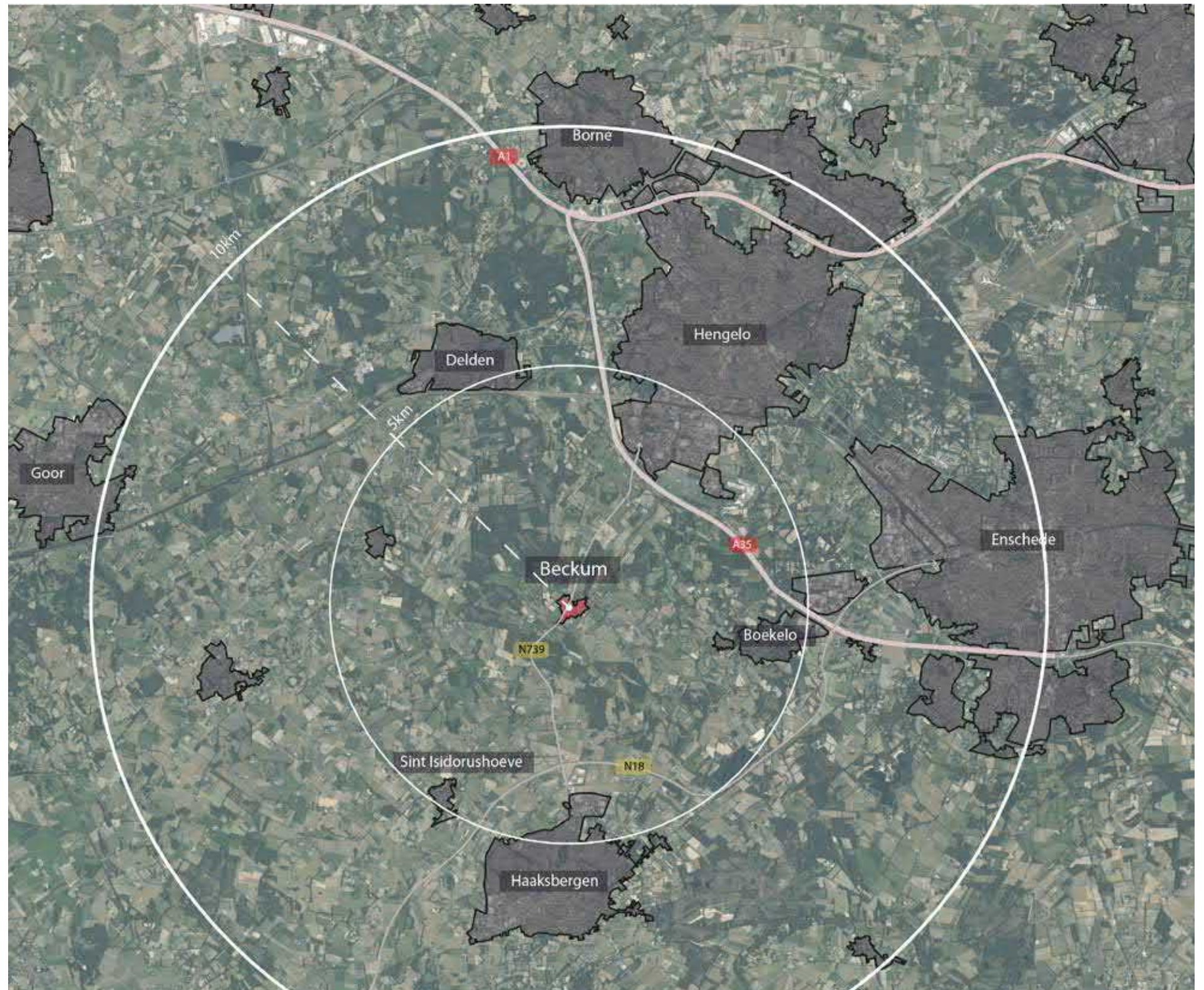


BECKUM IN DE CONTEXT

Beckum is een klein dorp en het enige kerkdorp in de Twentse gemeente Hengelo. In de directe omgeving, op een afstand van circa 10 kilometer, zijn de steden Hengelo, Enschede en de kern Haaksbergen te vinden.

Beckum is met name georiënteerd op de steden Hengelo en Haaksbergen. Dit komt door de ontsluiting van het dorp via de N739, de weg die Haaksbergen met Hengelo verbindt.

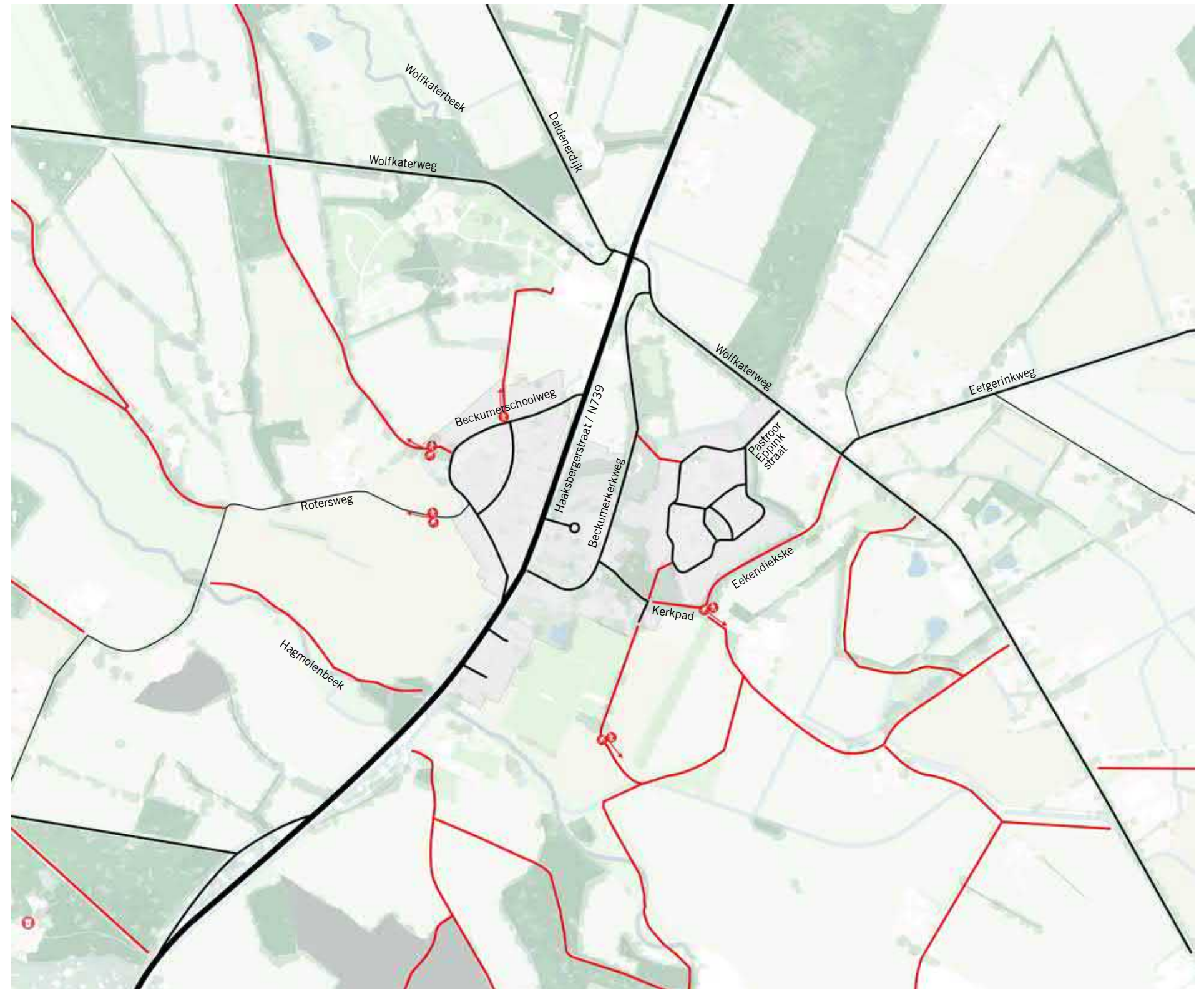
Op de luchtfoto van de omgeving is goed te zien dat Beckum in een kleinschalig landschap ligt met bospercelen en landbouwgronden. In een straal van circa 5 kilometer komt geen grootschalige bebouwing voor, wat het kleinschalige karakter verder versterkt.



ROUTES EN VERBINDINGEN

Beckum is via de N739 ontsloten als doorgaande route voor auto-en vrachtverkeer en verbindt Beckum met Hengelo aan de noordzijde en Haaksbergen aan de zuidzijde. De rotonde aan de noordzijde ligt op de oostweg verbinding tussen Delden, Bentelo en Boekelo. Naast deze hoofdverbindingen zijn er vele langzaamverkeerroutes en verbindingen met het landschap, ook veelal gebruikt als recreatieve route. Op de kaart hiernaast zijn deze routes in het rood weergegeven.

Binnen de kern Beckum zelf is een onsamenvangende verkeerstructuur te herleiden. Aan de oostzijde wordt de woonwijk door middel van één verbinding ontsloten vanaf de Wolfkaterweg aan de noordzijde van het dorp. Daarnaast is de Beckumerkerkweg aanwezig die parallel loopt aan de Haaksbergerstraat en een informele route vormt in het middengebied in het dorp. De Beckumerschoolweg aan de westzijde van het dorp, is de oorspronkelijke noordzuid verbinding en takt aan op de Haaksbergerstraat. Er zijn geen directe verbindingen van oost naar west, met uitzondering van de fietstunnel onder de Haaksbergerstraat.



BEBOUWING

Beckum vindt haar oorsprong rondom het voormalige schoolgebouw, het huidige proggiehoes, en de kerk. De Beckumerschoolweg vormt de doorgaande noord-zuid route, waarlangs gestaag een kleinschalig woonlint ontstaat. Het toevoegen van woningen gebeurt in eerste instantie kleinschalig en organisch. Na de oorlog vindt er een verdichting plaats met het doortrekken van de Haaksbergerstraat.

Er worden projectmatige uitbreidingen gerealiseerd. Zo wordt er gebouwd tot aan N-weg en de eerste ontwikkelingen aan de oostelijke zijde van de N739 komen van de grond. Hier wordt middels een nieuwe ontsluiting een interne lus gemaakt vanaf de Wolfkaterweg, waar de woningen van deze uitbreiding vanaf ontsloten worden. Een directe verbinding met de rest van Beckum ontbreekt. Bij de uitbreidingen worden veelal ruime vrijstaande- en twee onder één kap woningen gerealiseerd. Het huidige beeld is qua woningtypologie vrij eenzijdig.



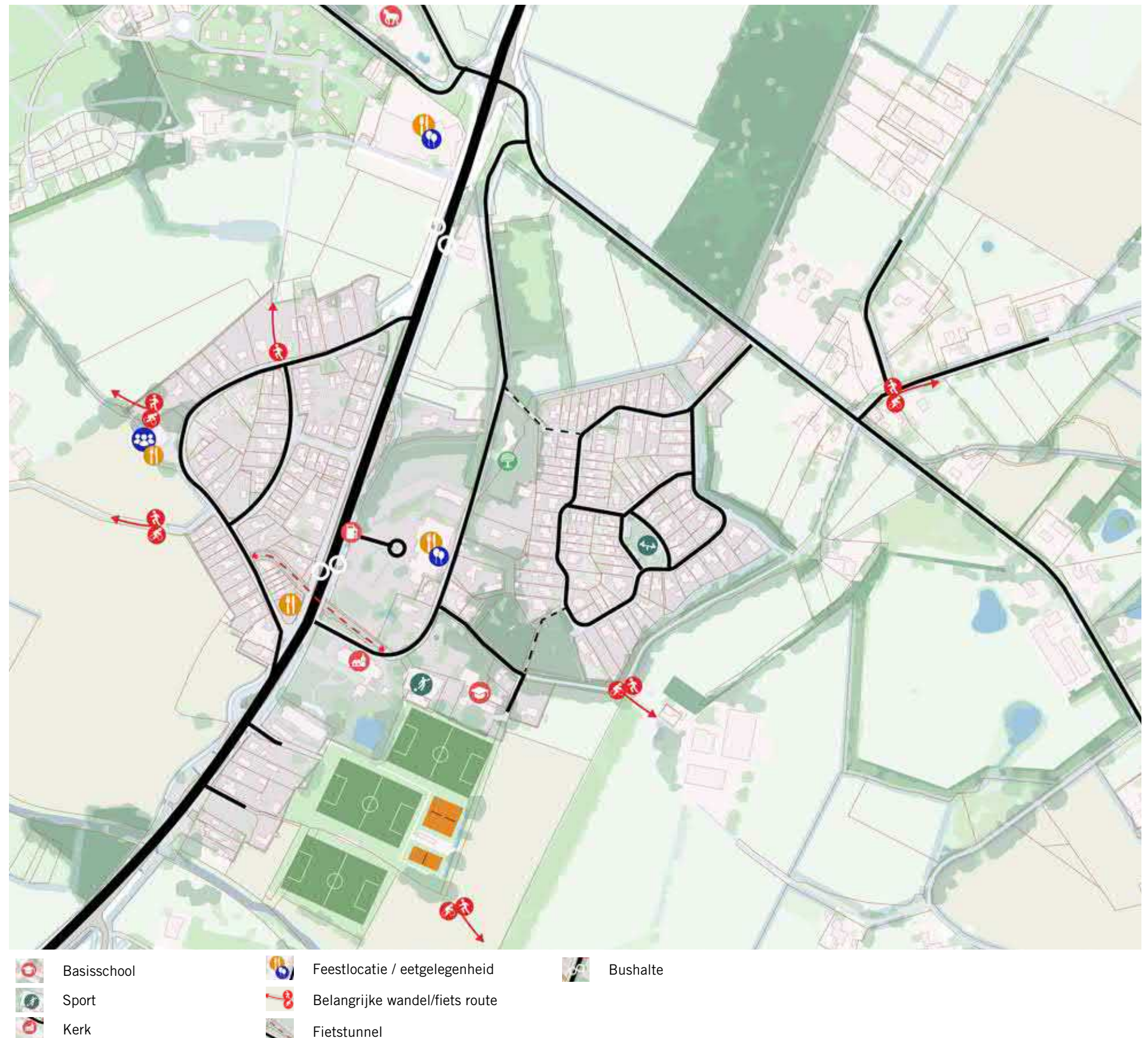
-  Gebouwen tot 1960
-  Gebouwen van 1960 - 1990
-  Gebouwen van 1990 - 2022

FUNCTIES

Qua functionaliteit is Beckum voornamelijk een woonkern met enkele lokale en regionale functies. Beckum heeft een relatief groot sportcluster met meerdere tennisvelden, voetbalvelden een handbalveld en een sporthal. Nabij dit sportcluster is tevens de basisschool gevestigd. Het kerkgebouw is een landmark en tevens het meest beeldbepalende gebouw in het dorp, maar heeft haar oorspronkelijke functie verloren.

Het Proggiehoes, gevestigd in het voormalige schoolgebouw gelegen aan de westzijde van het dorp, voorziet in een maatschappelijke en culturele functie en heeft daardoor het karakter van een dorps huis. Het Proggiehoes is de plek waar onder andere het verenigingsleven en het toneel een plek heeft.

Verder heeft het dorp een café, een kapperszaak en een tankstation. Het restaurant 'Het Wapen van Beckum' is breed begrip in de regio als locatie voor dineren, evenementen en congressen. Tot slot ligt aan de rand van het dorp Beckum Palace. Eveneens een grote feestlocatie met een restaurant.

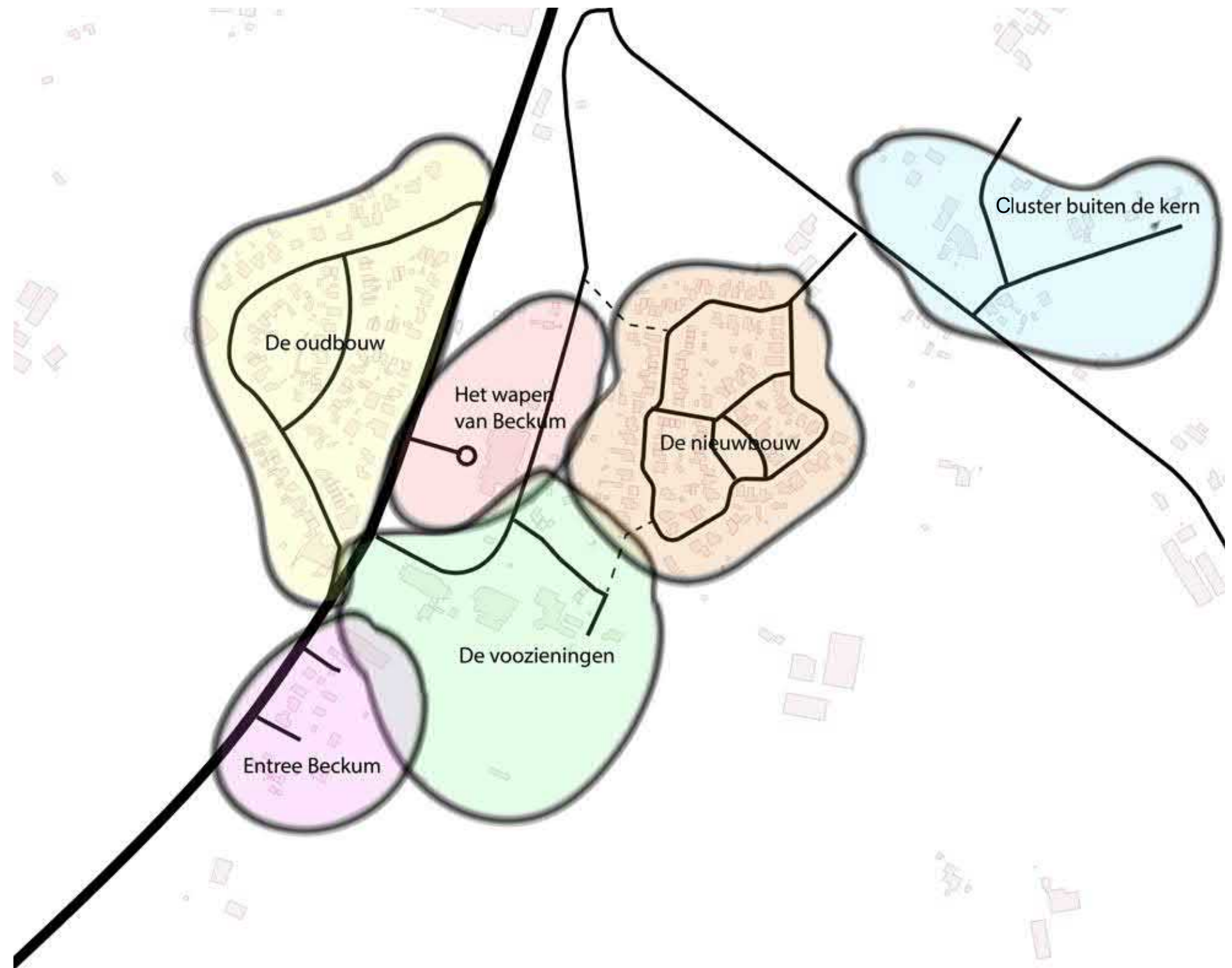


STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Door de groei van Beckum in verschillende bouwperiodes en de doorkruising van het dorp door de N739 bestaat Beckum uit verschillende ruimtelijke eilanden met elk een eigen identiteit. Deze afzonderlijke clusters hebben vaak een eigen ontsluiting waardoor de onderlinge samenhang ontbreekt. De afzonderlijke verkeersafwikkeling komt verkeersveiligheid ten goede, maar heeft als groot nadeel dat een samenhangende verkeers- en dorpsstructuur ontbreekt.

Het voorzieningencluster met de sportvelden en basisschool ligt - hoewel feitelijk aan de rand van het dorp - centraal tussen de woongebieden. Het is goed bereikbaar vanaf de Haaksbergerstraat en de Beckumerkerkweg. Door de ligging aan de rand van het dorp blijft overlast ten aanzien van verkeersbewegingen en parkeren beperkt.

De eilandenstructuur en het ontbreken van de onderlinge samenhang wordt versterkt door de doorkruising van de Haaksbergerstraat.



Elk eiland een eigen identiteit, maar geen verbinding

BECKUM IN BEELD - DE DORPSKERN



Bebouwing grenst direct aan de straat, een dorps profiel zonder trottoir



Houtwallen als grens tussen dorp en het landschap



De Pastoor Eppinkstraat aan de noordzijde, vanaf de Wolfkaterweg



Café Halfweg tegenover de H.Blasius kerk aan de Haaksbergerstraat



Langzaamverkeersverbinding nabij de Beckumerkerkweg



Goen, open plekken en kenmerkende bebouwing aan de Beckumerkerkweg.



De Beukenhof ontsloten vanaf de Haaksbergerstraat



De sportvelden met op de achtergrond de kleedkamers van TVO



De Wolfkaterweg als begrenzing van Beckum aan de noordzijde

KERNKWALITEITEN VANUIT DE KERN BECKUM

Kernkwaliteiten

Dorpsstructuur

- Ruime opzet van de dorpsstructuur
- Groen in de kern
- Waardevolle bomen
- Laanbeplanting
- Bospercelen
- Onregelmatige verkavelingsstructuur
- Open plekken

Relatie kern / landschap

- Directe relatie met het landschap (zicht op houtwallen, essen, beekdalen)
- Historische agrarische paden als dorpscontour
- Aanwezigheid houtwallen en singels

Ontsluiting

- Beckum is met het openbaar vervoer bereikbaar
- Fiets / wandelverbinding onder N739
- Goede auto ontsluiting mogelijk
- Ligging nabij Hengelo / Haaksbergen

Voorzieningen

- Sportvoorzieningen
- Basisschool
- Proggiehoes
- Horeca

Algemeen

- Hechte gemeenschap, Noabershap

Beckum is een dorpskern met een agrarisch karakter. De ligging in het Twentse essen- en hoevenlandschap is voelbaar in de kern. De bestaande houtwallen en groenstructuur, de open plekken, bospercelen en de ruime stedenbouwkundige structuur typeren Beckum en zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit in de kern. Het dorpse gevoel is sterk aanwezig en toch dichtbij grotere kernen als Haaksbergen en de stad Hengelo.

OPGAVEN EN AANDACHTSPUNTEN VANUIT DE KERN BECKUM

Opgaven

Dorpsstructuur

- Fysieke barrière oost - west door Haaksbergerstraat.
- Identiteit oost - west (kloof oudbouw - nieuwbouw).
- Het middengebied heeft een groene kwaliteit maar is door de ruime opzet zonder een verblijfsaanleiding ook een buffer tussen de twee dorps helften.
- Behoud en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in het dorp.
- Passende woningbouw in Beckum (aantallen, categorie en typologie).
- Ontwikkelmogelijkheden woningbouw met behoud identiteit Beckum.

Relatie kern / landschap

- Overgang dorp / landschap (zowel vormgeving als beleving) .
- Fysieke verbinding door routes/ ruimtelijke verbinding met groen in kern.
- Relatie met de beken verbeteren.

Ontsluiting

- Fysieke verbinding oost - west beperkt (barrière Haaksbergerstraat).

Voorzieningen

- Voorzieningenniveau staat onder druk.



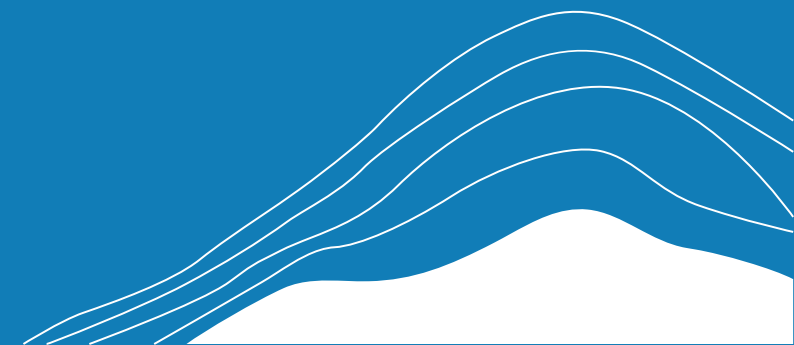
De Haaksbergerstraat als fysieke en mentale barriere



Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in de dorpskern

4 RELEVANTE MILIEUASPECTEN

Eventuele belemmeringen vanuit milieu kunnen van invloed zijn op ontwikkelmogelijkheden van locaties in en rondom Beckum. In dit hoofdstuk worden de aspecten beschreven waarmee rekening moet worden gehouden in de uitwerkingsfase. De aandachtspunten zijn beschreven op basis van de gegevens zoals ze op het moment van schrijven van deze rapportage bekend zijn. Bij een nadere uitwerking van verschillende ontwikkellocaties, zal mogelijk een nieuwe beoordeling noodzakelijk zijn.

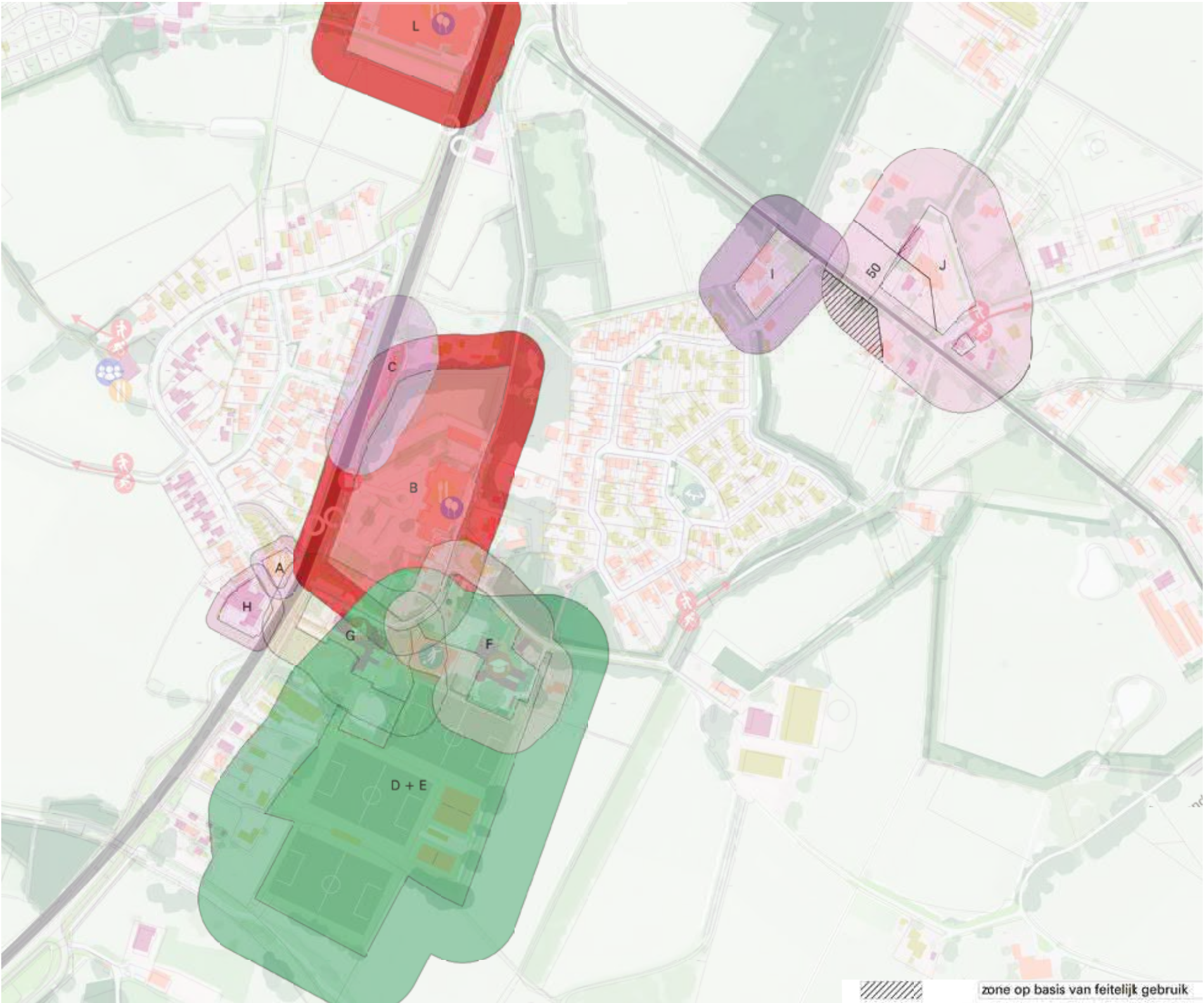


RELEVANTE MILIEUASPECTEN

Bedrijven en milieuzonering

Bij de realisatie van woningen geldt dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en bedrijvigheid in de nabije omgeving te kunnen maken, wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden en milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies. Deze afstanden gelden als toetsingscriterium voor nieuwe ontwikkelingen. De activiteiten die mogelijk beperkend zijn voor ontwikkelingen in en rondom de kern van Beckum zijn op de afbeelding hiernaast, en in de tabel hieronder weergegeven. Bij de ontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw, wordt de beschreven richtafstand gehanteerd. De contouren gaan uit van de situatie zoals deze is ten tijde van schrijven van dit document. Wellicht worden deze contouren in de toekomst kleiner of verdwijnen deze, doordat bedrijfsvoering verandert of stopt. Dit kan dan betekenen dat de mogelijkheden voor woningbouw op de naastgelegen percelen worden vergroot.

Functie	Adres	Milieucat	Richtafstand
A Café	Pastoor Ossestraat 40	1	10m
B Zalencentrum	Beckumerkerkweg 20	2	30m
C Tankstation (zonder lpg)	Haaksbergerstraat	2	30m
D Sporthallen	Beckumerkerkweg 27	3.1	30m
E Sportveld (met verlichting)	Beckumerkerkweg 27	3.1	50m
F Basisschool	Kerkpad 9	2	30m
G Kerkgebouwen	Haaksbergerstraat 18	2	30m
H Kapper	Pastoor Ossestraat 44	1	10m
I Hoveniersbedrijf	Pastoor Eppinkstraat	2	30m
J Veevoer handel	Wolfkaterweg 53	3.1	50m
L Zalencentrum	Haaksbergerstraat 166-1	2	30m



Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

RELEVANTE MILIEUASPECTEN

Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden: impact stikstofdepositie

Beckum maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft Buurserzand en Haaksberger veen op een afstand van circa 5,6 kilometer. Gezien de afstand en de aard van de ingrepen is er geen sprake van directe aantasting, zoals effecten door geluid of optische verstoring van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Indirecte effecten door stikstofemissie in de aanleg- en gebruiksfase zijn mogelijk wel aan de orde.

Beoordeling situatie

Via een Aerius berekening wordt in beeld gebracht of het project negatieve effecten heeft op de stikstofgevoelige gebieden. Er dient te gekeken worden naar aanlegfase en de gevolgen van de gebruiksfase. Bij de aanlegfase is het van belang in kaart te brengen hoe er wordt gebouwd en met welke middelen. De woningen worden zonder gasaansluiting gebouwd, waardoor de uitstoot voornamelijk betrekking heeft op het verkeer voor de gebruiksfase. Beckum ligt echter dichtbij diverse NNN-gedeeltes zoals op de kaart hiernaast is weergegeven. Het gebied rondom de Hagmolenbeek en percelen aan de westzijde van Beckum zijn aangemerkt als NNN-gebied. Zolang de ontwikkeling niet plaats vindt in een NNN-gebied zijn er geen belemmeringen voor de gebruiksfase te verwachten. Voor de aanlegfase kan een stikstofberekening uitsluitsel geven of het plan mogelijk is.

Soortenbescherming

Om uit te sluiten dat er beschermde plant- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn, is een quickscan flora en fauna noodzakelijk om dat vast te stellen. De mogelijkheid bestaat dat er compenserende maatregelen en/ of ontheffing getroffen moeten worden. Dit komt aan de orde bij de nadere invulling van de woningbouwlocaties.



Afstand van Beckum tot aan de NNN-gebieden (ruimtelijkeplannen.nl)



Afstand van Beckum tot aan stikstofgevoelige Natura 2000-gebied

RELEVANTE MILIEUASPECTEN

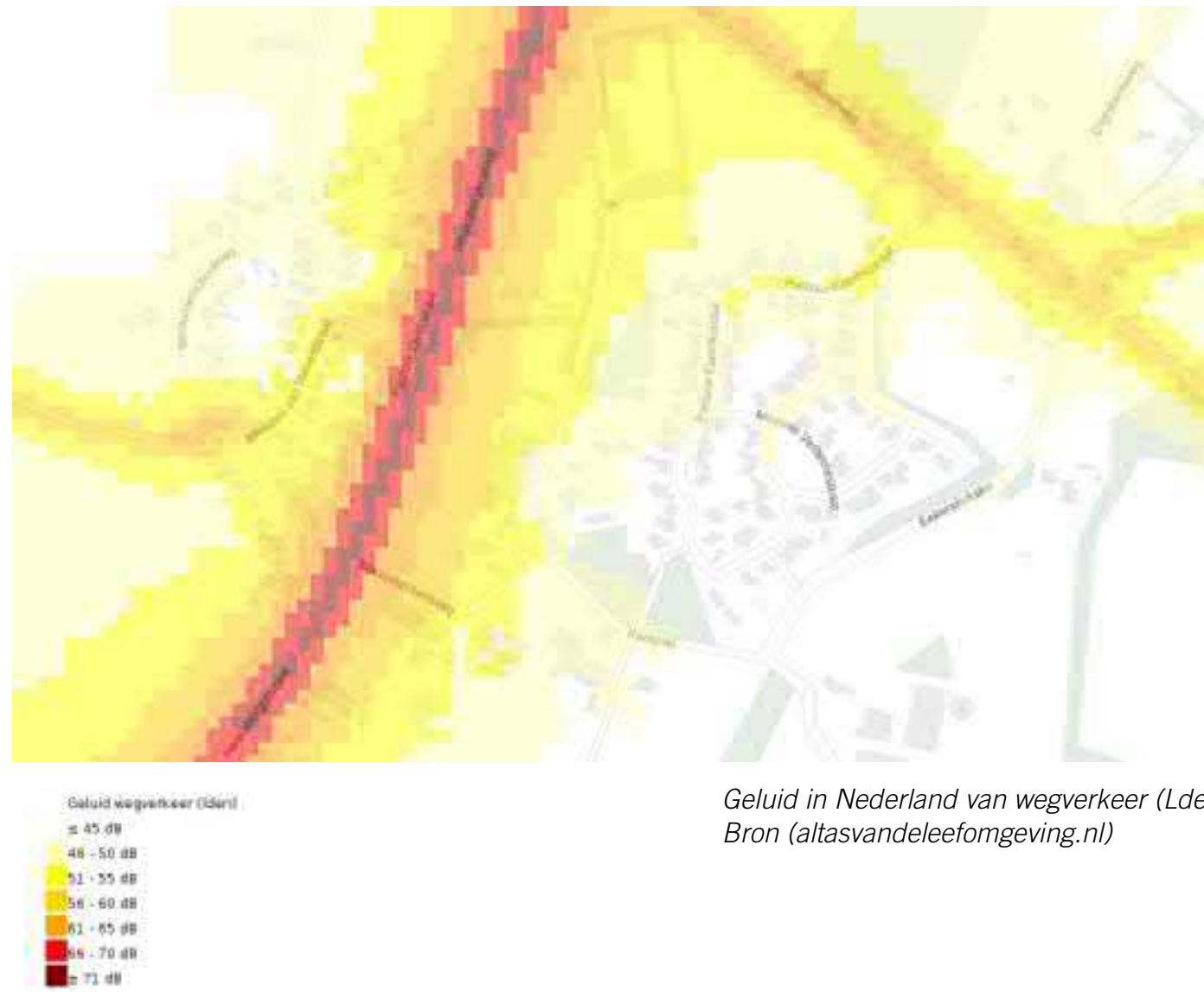
Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege een weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidzone voor wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de binnen- of buitenstedelijke ligging.

Voor de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de wettelijke geluidzone van een weg, gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk.

Bij de ontwikkeling van woningbouw moet worden onderzocht of er sprake is van een beperking ten aanzien van het wegverkeerslawaaï. Ontwikkelingen gelegen aan wegen met een maximale snelheid van 30 km per uur zijn vrijgesteld aan de toetsing volgens de Wgh. Mogelijke ontwikkelingen aan de Haaksbergerstraat en Wolfkaterweg zijn door de aard van deze wegen niet vrijgesteld van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï.

Een uitsnede van de geluidskaart van het wegverkeerslawaaï is te vinden in de figuur hiernaast. Daarop is te zien dat de Haaksbergerweg een zone heeft die reikt tot 56-60 db. De potentiële locaties van de gebieden liggen volgens de provinciale verordening in 'stedelijk gebied' waardoor de grenswaarde 68 dB is. Bij de nadere invulling van de woningbouwlocaties kan exact in beeld worden gebracht welke mogelijkheden er zijn.



*Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden).
Bron (altasvandeleeftomgeving.nl)*

RELEVANTE MILIEUASPECTEN

Water

Beckum ligt in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater. In Beckum is de bestemming 'water' opgenomen. In navolgende uitsnede zijn de watergangen weergegeven. De watergangen bevatten een zone van 5 meter waar niet in mag worden gebouwd. Hiermee moet rekening gehouden worden bij ontwikkeling. Op de Legger en Keur zijn geen verder bijzonderheden aangetroffen.

Daarnaast geldt dat wanneer binnen het plan het verhard oppervlak met meer dan 1.500 m² toeneemt, hiervoor compenserende maatregelen genomen dienen te worden genomen. Waterschap Vechtstromen hanteert hierbij de 10% vuistregel. Dit betekent dat 10% van de toename verhard oppervlak boven de 1.500 m² voor waterberging ingericht dient te worden. Dit hoeft geen oppervlaktewater te zijn, maar kan bijvoorbeeld ook een wadi zijn.



Uitsnede legger Waterschap Vechtstromen

Bodem

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Momenteel gelden verschillende functies in en rondom Beckum, zoals sport, groen, horeca, agrarisch met waarden. Bij een bestemmingswijziging naar de gevoelige bestemming wonen is onderzoek naar de bodem verplicht. Het gaat in eerste instantie om een verkennend bodemonderzoek.

Middels een bodemonderzoek dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Te beginnen met een historisch en verkennend bodemonderzoek. Afhankelijk van de resultaten van deze eerste onderzoeksfase, kan vervolgonderzoek nodig zijn en in het uiterste geval kan er sprake zijn van een saneringsverplichting voordat gebouwd kan worden.

Archeologie

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Provincies en gemeenten kunnen op verschillende manier de archeologische waarden beschermen. De gemeente Hengelo beschermt de archeologische waarden in haar grondgebied door in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming op te nemen. In de regels van deze dubbelbestemming is opgenomen wanneer het verplicht is om een archeologisch onderzoek te verrichten.

Cultuurhistorie

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed in het gedrang komt. De gemeente Hengelo heeft deze vastgelegd in de Cultuurhistorische waardenkaart. Daarop is te zien dat meerdere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in en nabij Beckum. Enkele zoekgebieden liggen volgens de cultuurhistorische waardenkaart in een groen/geel kleur en een deel ligt in een zone met een rode kleur. De groen/gele kleur duidt op een bouwlandkampegebied. Kenmerken van het bouwlandkampegebied is het kleinschalig bouwlandcomplex, de verspreide hoeven, kleinschalig reliëf en houtwallen. De rode kleur duidt op de aanwezigheid van cultuurhistorische landgoederen. In dit geval ligt een deel van de zoekgebieden in het grondgebied van landgoed Twickel.

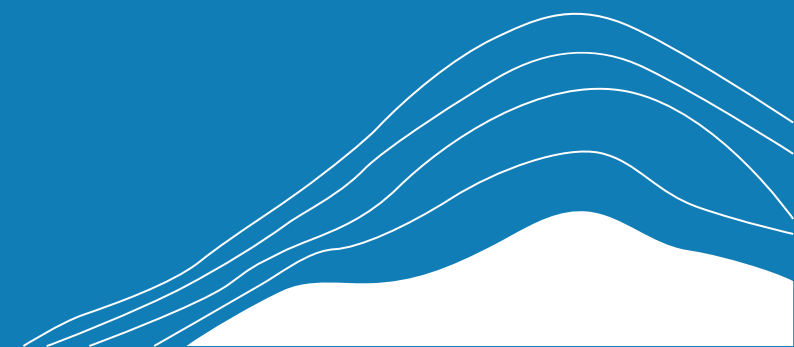


Cultuurhistorische waardenkaart

5 RUIMTELIJK RAAMWERK

De beschreven kernkwaliteiten, opgaven, aandachtspunten, uitgangspunten en beperkingen hebben geleid tot een set randvoorwaarden die sturend zijn bij de nadere uitwerking van de verschillende ontwikkellocaties. Deze uitgangspunten zijn in een uitgebreid (ontwerp)proces in een projectgroep met daarin vele inwoners van Beckum tegen het licht gehouden, aangevuld en aangescherpt. Het resultaat van dit proces heeft zijn doorslag gekregen in de uitgangspunten voor de ruimtelijke kaders voor de uitwerking van Beckum. In dit hoofdstuk is de ruimtelijke vertaling van de ambitie, de kaders, wensen en mogelijkheden beschreven en vastgelegd het Ruimtelijk Raamwerk Beckum.

Het Ruimtelijk Raamwerk vormt het vertrekpunt voor de verdere invulling van de woningbouwlocaties. De borging van de samenhang in ruimtelijk en programmatisch opzicht komt tot uitdrukking in het Ruimtelijk Raamwerk. Beoogde woningbouwlocaties kunnen op basis van de uitgangspunten van het Ruimtelijk Raamwerk in de tijd separaat ontwikkeld worden.



RUIMTELIJK RAAMWERK

In dit hoofdstuk wordt de ambitie beschreven voor Beckum. In het Ruimtelijk Raamwerk worden kansen en mogelijke ontwikkelingen omschreven waarmee de ontwikkelingsrichting voor Beckum op structuurniveau wordt gefaciliteerd. In het Raamwerk wordt een ruimtelijke samenhang nagestreefd, op zo'n manier dat de ruimtelijke kwaliteit in Beckum voor nu en in de toekomst wordt geborgd. Het Ruimtelijk Raamwerk vormt het ruimtelijke programma van eisen én het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het kaartbeeld is op de volgende pagina weergegeven, de belangrijkste uitgangspunten worden per thema hieronder beschreven.

Verbinding in het dorp

In de huidige situatie er sprake van een fysieke en mentale tweedeling in Beckum. Hierdoor wordt gesproken over de 'oudbouw' en de 'nieuwbouw'. Deze duidelijke tweedeling heeft met name te maken met de provinciale weg die voor een barrièrewerking zorgt in het dorp. Maar ook in de twee dorpsdelen is niet altijd sprake van een ruimtelijke samenhang; met name aan de oostkant van de Haaksbergerstraat zijn verschillende gebieden die niet in verbinding met elkaar staan. In het ruimtelijk raamwerk wordt op verschillende thema's ingezet om deze tweedeling te doorbreken en de 'eilanden' in het dorp met elkaar te verbinden. Onder meer door het verbeteren van de (langzaam)verkeersroutes, het mogelijk maken van nieuwe verbindingen in het dorp en het versterken van groenstructuren in het dorp. Ook woningbouw kan bijdragen aan de verbinding tussen oost en west. Beckum wordt weer één dorp dat in verbinding staat met elkaar en waarbij verschillende ontwikkelingen bijdragen aan één heldere dorpskern.

Haaksbergerstraat

Onderlinge verbindingen zijn van belang om het ruimtelijke geheel als één dorp te laten functioneren. Een belangrijke opgave die wordt gedefinieerd in het raamwerk is het *upgraden* van de Haaksbergerstraatweg tot 30 km/h gebiedsontsluitingsweg, met ruimte voor verblijfskwaliteit, groen en wonen aan de straat. Met een herinrichting van de weg, een wijziging van het profiel en het versterken van het dorps karakter van de weg wordt de verkeersveiligheid en daarmee oversteekbaarheid sterk verbeterd. Met de juiste ingrepen zijn er kansen om de oost-west verbinding in het dorp te versterken en verblijfskwaliteit toe te voegen.

Hoofdgroenstructuur

De bestaande houtwallen en groenstructuur, de open plekken, bospercelen en de ruime stedenbouwkundige structuur typeren Beckum en zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit in de kern. De bestaande groenstructuur vormt een heldere structuur in noord-zuidrichting. De instandhouding en versterking hiervan is een belangrijk uitgangspunt in het raamwerk. Tevens wordt ingezet op het beleefbaar maken van deze groenstructuur door de mogelijkheid te creëren om nieuwe verbindingen aan te leggen en aangrenzende ontwikkellocaties nadrukkelijk met respect voor het groen in te vullen. Ook andere, bestaande groenstructuren, zoals de houtwal aan de noordzijde van het dorp, of langs het Eekendiekse, zijn van essentiële waarde voor het dorp. De bestaande groenstructuren en landschappelijke kwaliteiten zijn leidend bij ontwikkelingen; groenstructuren in het dorp worden versterkt en gaan niet ten koste van woningbouw.

Het Landschap

Beckum is onlosmakelijk verbonden met het Twentse landschap. De omgeving van het dorp heeft een hoge landschappelijke kwaliteit door de aanwezigheid van typische landschapselementen zoals houtwallen en -singels, bosjes en fraaie solitaire bomen. De sterke verwevenheid en zichtbaarheid met het landschap is van grote waarde voor het dorp. Dit is niet vanzelfsprekend, de instandhouding daarvan en de verwevenheid tussen dorp en het landschap is en blijft ook in de toekomst een belangrijk aandachtspunt. In het raamwerk wordt ingezet op een heldere, afgeronde dorpskern met een zachte, groene, maar wel duidelijke overgang naar het landschap. Er is geen sprake van een versnipperd overgangsgebied. Erfontwikkeling op afstand van Beckum is in het kader van de daarvoor bestemde regelingen goed voorstelbaar, een belangrijke voorwaarde vanuit het raamwerk is dat de omliggende erven niet samensmelten met de dorpskern, maar als erven, als eilanden in het groen, beleefbaar blijven.

Het dorp tussen de beken

De ligging van Beckum, opgespannen tussen de twee beekdalen, vormt een kernkwaliteit. De Hagmolenbeek is als beek nog steeds beleefbaar, de Wolfkaterbeek is minder goed beleefbaar. Er ligt een nadrukkelijke kans om de beek waar mogelijk te herstellen en een meer nadrukkelijke plek te geven in het landschap of in het dorp waar daar aanleiding toe is. De beken

geven aanleiding om een koppeling te maken met wandelroutes, waardoor verschillende ommetjes rondom het dorp mogelijk worden. De beek kan als duidelijke markering worden ingezet als dorpsrand, bij het binnenrijden van Beckum.

Woningbouwontwikkeling (ontwikkelplots)

In het Ruimtelijk Raamwerk worden verschillende ontwikkelplots aangewezen. Deze gebieden kunnen worden ingezet om een deel van de woningbouwopgave te kunnen ontwikkelen, passend binnen het programma zoals op dat moment wordt voorzien. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor de structurerende elementen en thema's, maar ook voor de onderlinge samenhang tussen de plots. Beckum wordt ontwikkeld als één geheel: Het (afge)ronde dorp tussen twee beken. De keuze om een bepaalde plot al dan niet te ontwikkelen wordt bepaald door de beschikbaarheid, maar met name of met het ontwikkelen van die specifieke plot, wordt tegemoetgekomen aan het verbeteren van de ruimtelijke structuur van Beckum zoals voorzien in het raamwerk. De woningbouw wordt idealiter dáár ontwikkeld waar het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en onderlinge samenhang in het dorp.

Voorzieningen

Voor een relatief kleine kern heeft Beckum een flinke sportaccommodatie met voetbalvelden en een sporthal. Daarnaast is er een enorme meerwaarde voor het dorp door de aanwezigheid van een basisschool. Beide zijn essentieel voor de instandhouding van de levendigheid van de kern, maar staan onder druk. Actieve Beckummers spannen zich in om een nieuwe MultiFunctioneleAccommodatie (MFA) te realiseren waarin de verschillende functies kunnen landen. Het MFA kan een vliegwiel vormen voor het gebied rondom de kerk. In het raamwerk wordt dit gebied aangeduid als 'de kern'. Het MFA, en mogelijk in de toekomst andere aanvullende voorzieningen, worden voorzien in het gevoelsmatige centrum van Beckum.

Kernkwaliteiten

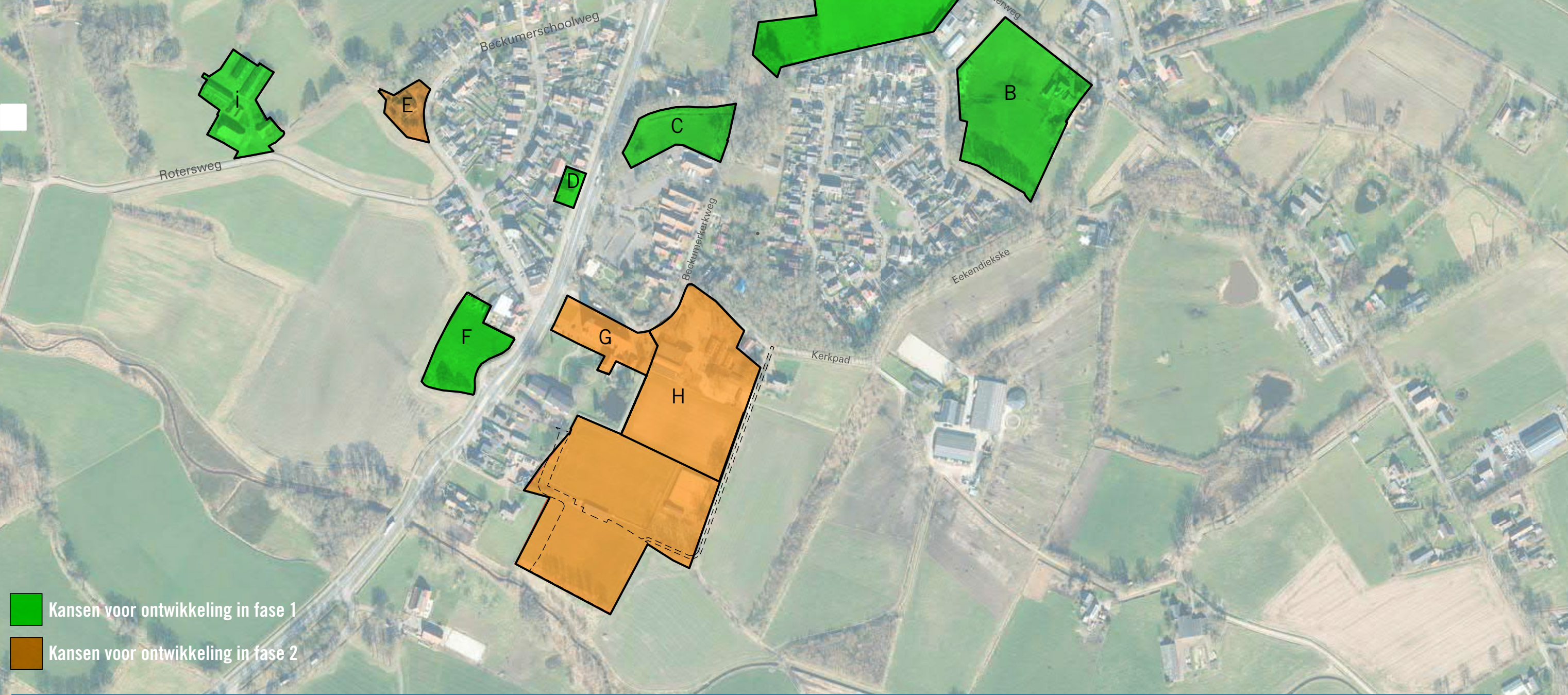
Naast de op deze pagina beschreven thema's, vormen de kernkwaliteiten en opgaven beschreven in hoofdstuk 2 en 3, en de mogelijke beperkingen in hoofdstuk 4, samen met het kaartbeeld op de volgende pagina, de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van Beckum.

RUIMTELIJK RAAMWERK



ONTWIKKELMOGELIJKHEDEN PER LOCATIE

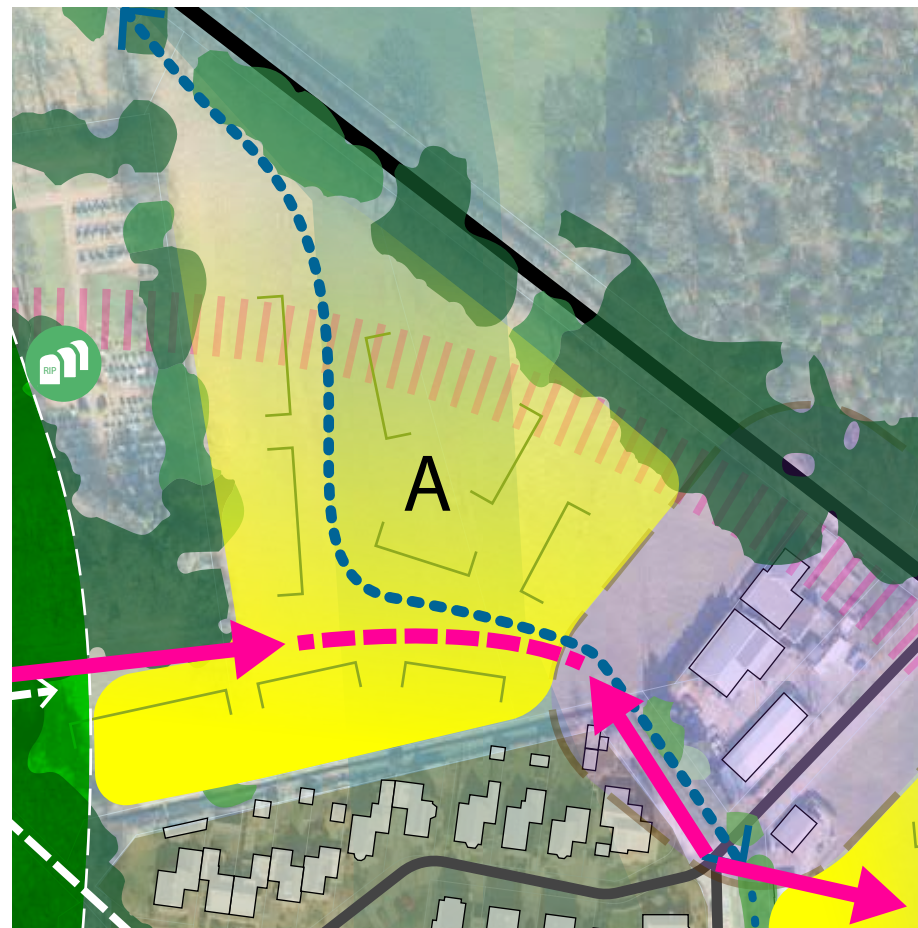
Binnen het raamwerk worden verschillende ontwikkelplots beschreven zoals ze nu in beeld zijn. In de toekomst is het mogelijk dat nieuwe locaties in beeld komen, deze worden op dat moment afgewogen tegen de uitgangspunten uit het raamwerk. De haalbaarheid en fasering van de ontwikkeling van de locaties is afhankelijk van verschillende factoren, onder andere de beschikbaarheid, het potentiële ontwikkeltempo, het beoogde woningbouwprogramma en de ruimtelijke uitgangspunten. Het is daarom in dit Ruimtelijk Raamwerk niet mogelijk om een onderscheid in een opeenvolgende fasering per locatie op te nemen. Wel worden met de kennis van nu, twee fasen onderscheiden, namelijk de locaties in het groen (kansen in fase 1) en oranje (kansen in fase 2). Met deze fasering wordt het vervolgtraject ingegaan en wordt verder per locatie aan de invulling en realisatie gewerkt.



PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

Ontwikkelploot A

- De bebouwingsdichtheid neemt af vanaf de dorpskern richting Wolfkaterweg
- Er komen geen woningen met een adres en uitrit aan de Wolfkaterweg, hier is sprake van een groene dorpsrand waarbij bebouwing en landschap in elkaar overgaan.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorpse schaal, nieuwe verrassende woonvormen zijn mogelijk.
- Er is aandacht voor de aansluiting op de bestaande achtertuinen aan de zuidzijde van de plot.
- De bestaande groenstructuren zijn leidend bij de ontwikkeling; bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Bestaande groenstructuren en opgaand groen wordt enkel doorkruist indien nieuwe verbindingen noodzakelijk zijn.
- De historische beekloop van de Wolfkaterbeek door het gebied kan een aanleiding zijn voor het ontwerp van het openbare gebied.
- De ontsluiting wordt georganiseerd vanaf de bestaande dorpskern, aan de zuid- en westzijde van de plot. Het wegprofiel heeft een dorpse uitstraling.
- Er wordt rekening gehouden met de hinderzone van het naastgelegen bedrijf; het bedrijf wordt niet beperkt in de bedrijfsvoering en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied.



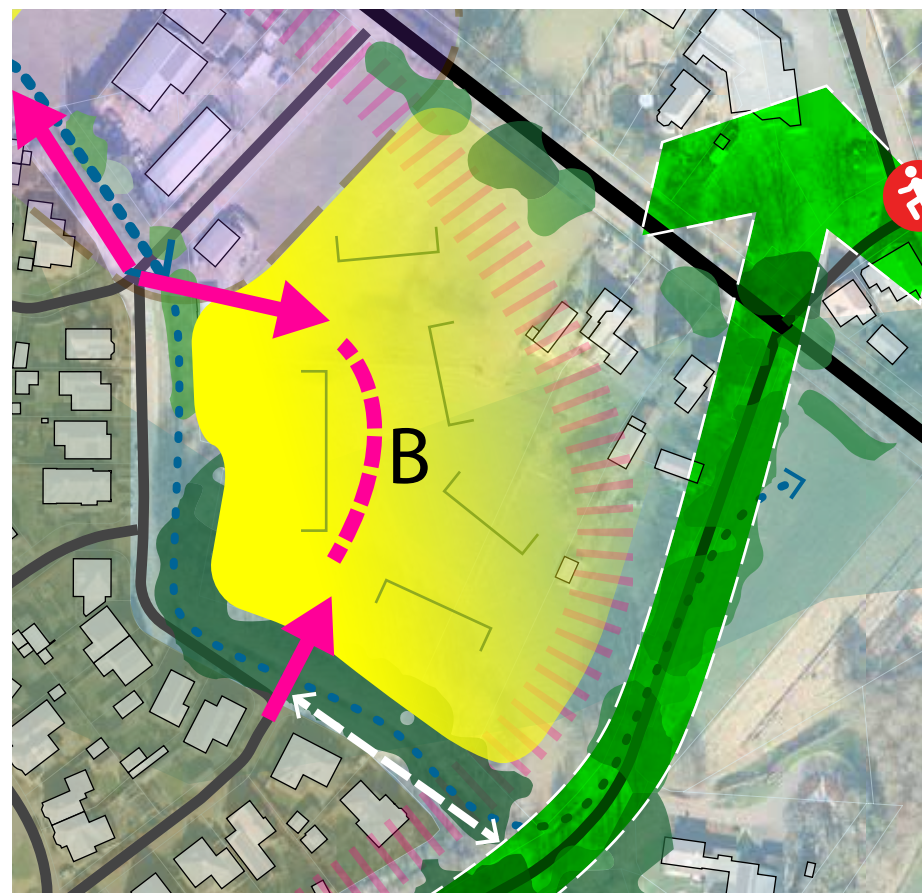
0 10 20 30 40 50m
1:1000 / A3



PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

Ontwikkelploot B

- De bebouwingsdichtheid neemt af vanaf de dorpskern richting Wolfkaterweg
- Er komen geen woningen met een adres en uitrit aan de Wolfkaterweg, hier is sprake van een groene dorpsrand waarbij bebouwing en landschap in elkaar overgaan.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorpse schaal, nieuwe verrassende woonvormen zijn mogelijk.
- Er is aandacht voor de naastgelegen bebouwing en de houtwal aan de zuidzijde van het gebied.
- De bestaande groenstructuren zijn leidend bij de ontwikkeling; bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Bestaande groenstructuren en opgaand groen wordt enkel doorkruist indien nieuwe verbindingen noodzakelijk zijn.
- De ontsluiting wordt georganiseerd vanaf de bestaande dorpskern, aan de zuid- en westzijde van de plot. Het wegprofiel heeft een dorpse uitstraling.
- Er is nadrukkelijk aandacht voor een goede landschappelijke overgang aan de zijde van het Eekendiekske en voor de kwaliteit van het aanzicht van de te ontwikkelen woningen.
- Er wordt rekening gehouden met de hinderzones van de naastgelegen bedrijven; deze worden niet beperkt in de bedrijfsvoering en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied.



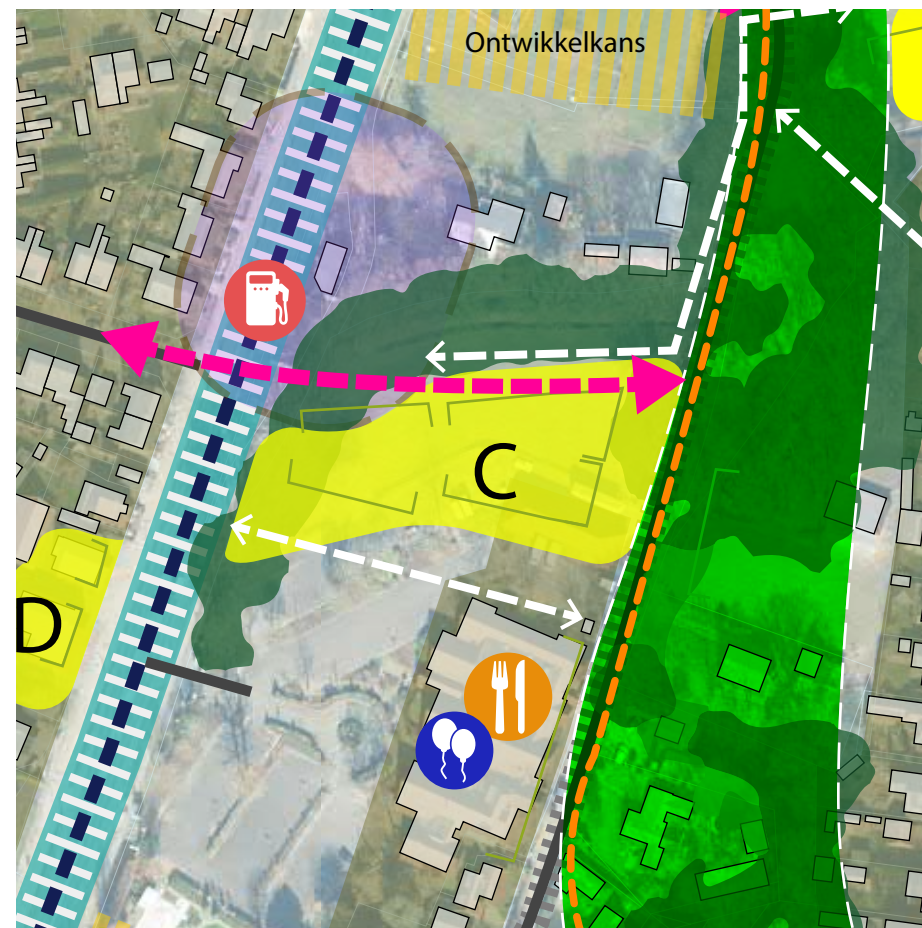
0 10 20 30 40 50m
1:1000 / A3



PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

Ontwikkelploot C

- In de nieuwe ruimtelijke opzet wordt gezocht naar het versterken van de oost-west verbinding in Beckum, dit wordt versterkt door groen en verbinding(en).
- Bebouwing is alzijdig op de plot georganiseerd.
- Nieuwe bebouwing mag latere ontwikkelingen niet in de weg staan.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorpschaal, nieuwe verrassende woonvormen zijn mogelijk.
- De bestaande groenstructuren zijn leidend bij de ontwikkeling; bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Bestaande groenstructuren en opgaand groen wordt enkel doorkruist indien nieuwe verbindingen noodzakelijk zijn.
- De wijze van ontsluiting draagt bij aan de oost-west verbinding in het dorp. Het wegprofiel heeft een dorps uitstraling.
- Er wordt rekening gehouden met de hinderzone van de naastgelegen tankstation; deze wordt niet beperkt in de bedrijfsvoering en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied.



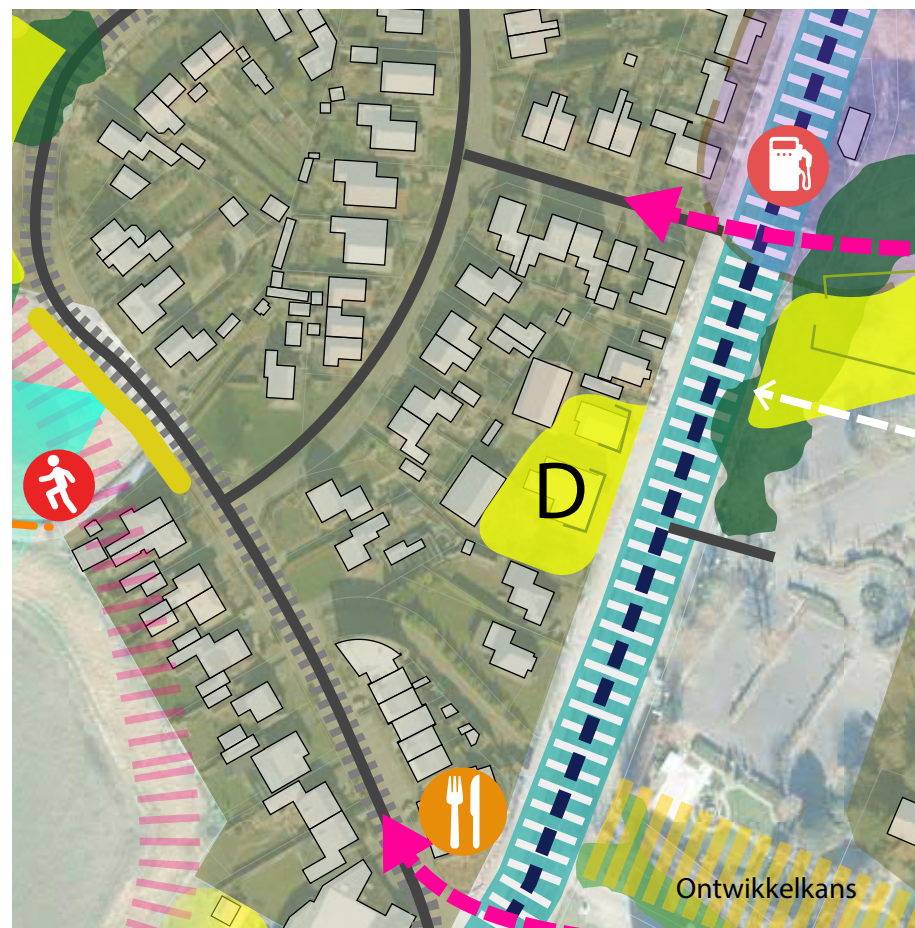
0 10 20 30 40 50m
1:1000 / A3



PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

Ontwikkelploot D

- In de nieuwe ruimtelijke opzet wordt gezocht naar het versterken van de oost-west verbinding in Beckum. De ontwikkeling van deze plot kan bijdragen aan het versterken van het dorpse gevoel aan de Haaksbergerstraat.
- De ontwikkeling betreft woningen die met de voorzijden naar de Haaksbergerstraat zijn gericht; bebouwing is niet met de achterkant gesitueerd op de Haaksbergerstraat.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorpse schaal.
- Er is aandacht voor een passende aansluiting op de naastgelegen percelen.
- De ontsluiting vindt plaats vanaf (de parallelweg van) de Haaksbergerstraat.
- Er wordt rekening gehouden met de hinderzone van de naastgelegen tankstation; deze wordt niet beperkt in de bedrijfsvoering en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied.



0 10 20 30 40 50m
1:1000 / A3



PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

Ontwikkelploot E

- De (her-)ontwikkeling van Het Proggiehoes doet recht aan de historische identiteit van de plek, het gebouw en de omgeving.
- Het bestaande gebouw blijft behouden en is het uitgangspunt bij de herontwikkeling, eventuele nieuw- of aanbouw nabij / aan het gebouw is qua beeld en voorkomen ondergeschikt aan het Proggiehoes.
- Eventuele nieuwe bouwdelen zijn met respect voor de achterliggende es en het omliggende landschap op de plot gesitueerd.
- De ontwikkeling is passend in de dorpsrand.
- De bestaande groenstructuur rondom de plot is leidend bij de ontwikkeling; het bestaande groen wordt mogelijk versterkt en bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Het parkeren en overige functies die noodzakelijk zijn bij de herontwikkeling worden qua beeld en voorkomen zorgvuldig ingepast op het perceel, op zo'n manier dat dit geen afbreuk doet aan het bestaande karakter van de plek.



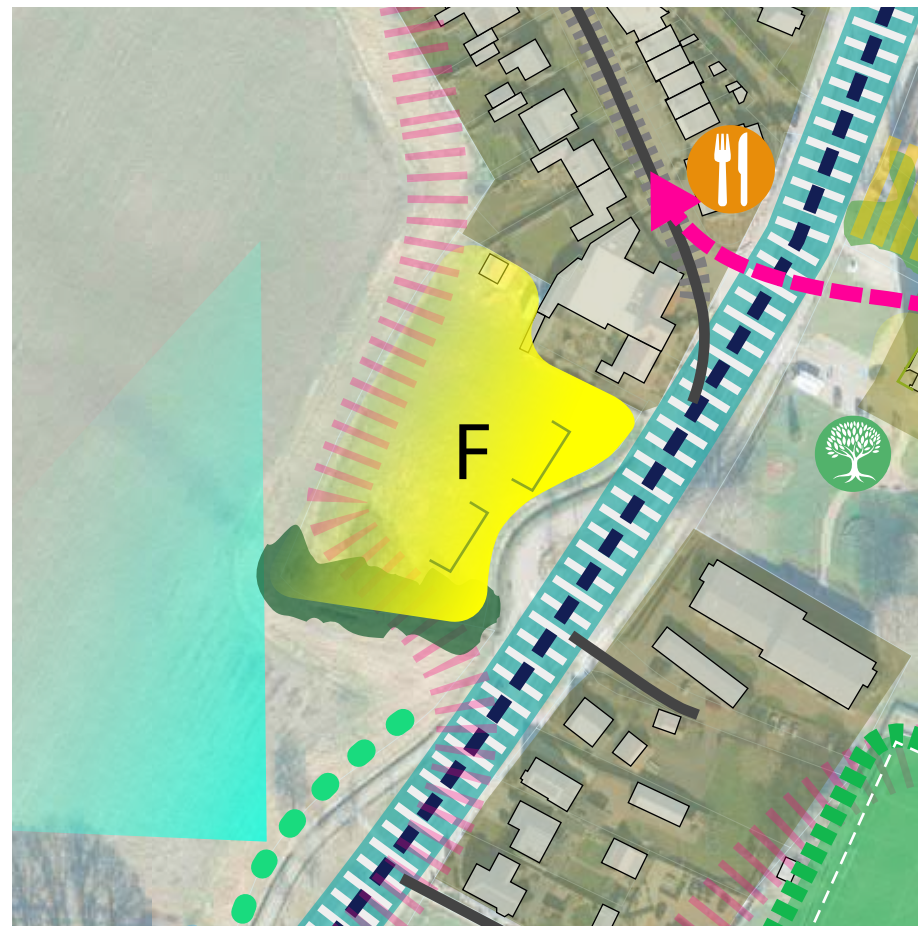
0 10 20 30 40 50m
1:1000 / A3



PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

Ontwikkelplot F

- In de stedenbouwkundige opzet wordt gezocht naar het versterken van de oost-west verbinding in Beckum, dit wordt versterkt door zichtrelaties, groen en verbinding(en).
- Bebouwing is met respect voor de achterliggende es op de plot gesitueerd.
- Bebouwing is niet met de achterkant gesitueerd op de Haaksbergerstraat.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorpschaal.
- De ontwikkeling draagt bij aan de afronding van de dorpsrand en de inpassing van de achterkantensituatie van de woningen aan de Beckumerschoolweg.
- De bestaande groenstructuur aan de zuidzijde van de plot is leidend bij de ontwikkeling. Deze houtwal wordt mogelijk versterkt en bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- De ontsluiting vindt plaats vanaf (de parallelweg van) de Haaksbergerstraat.



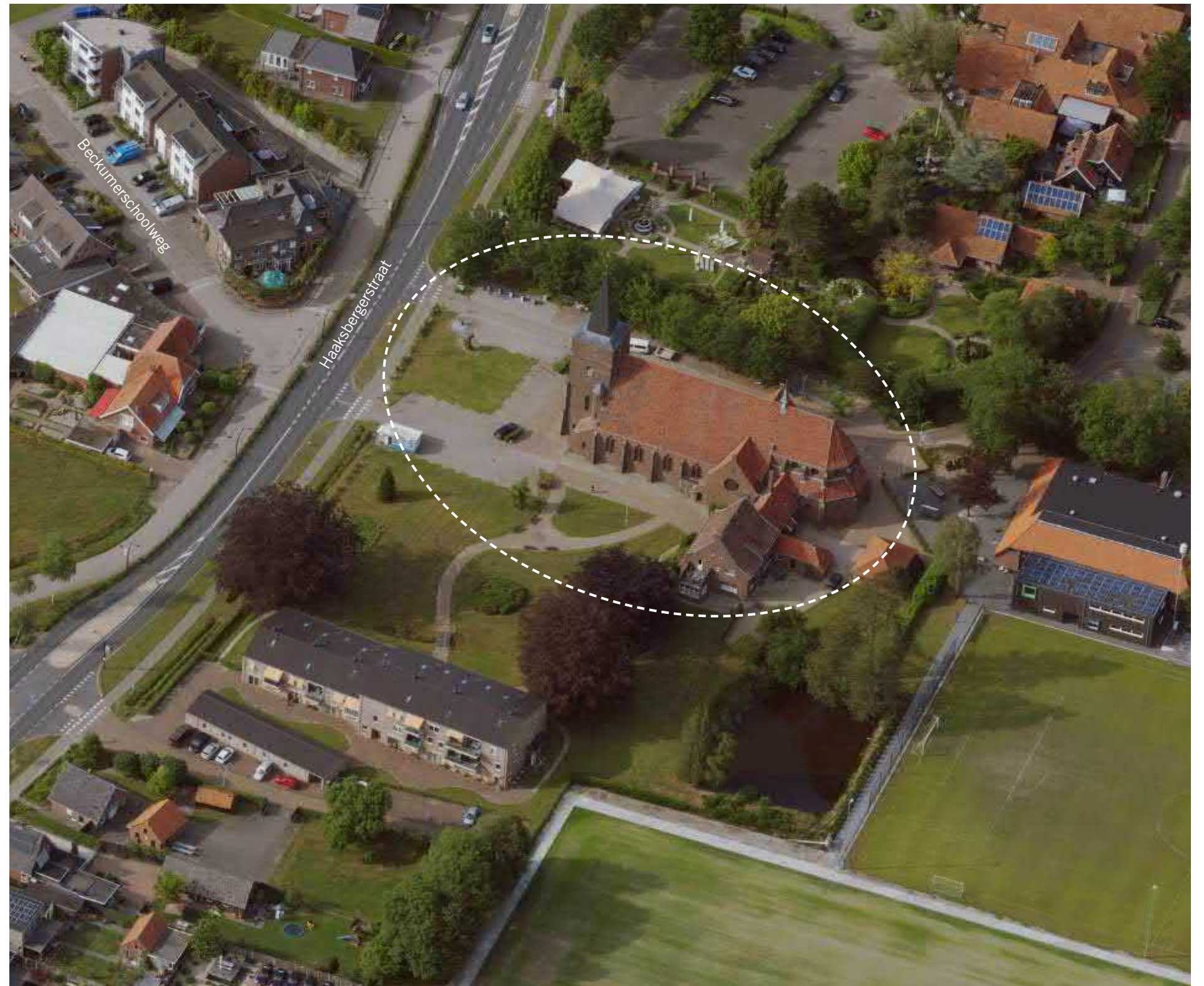
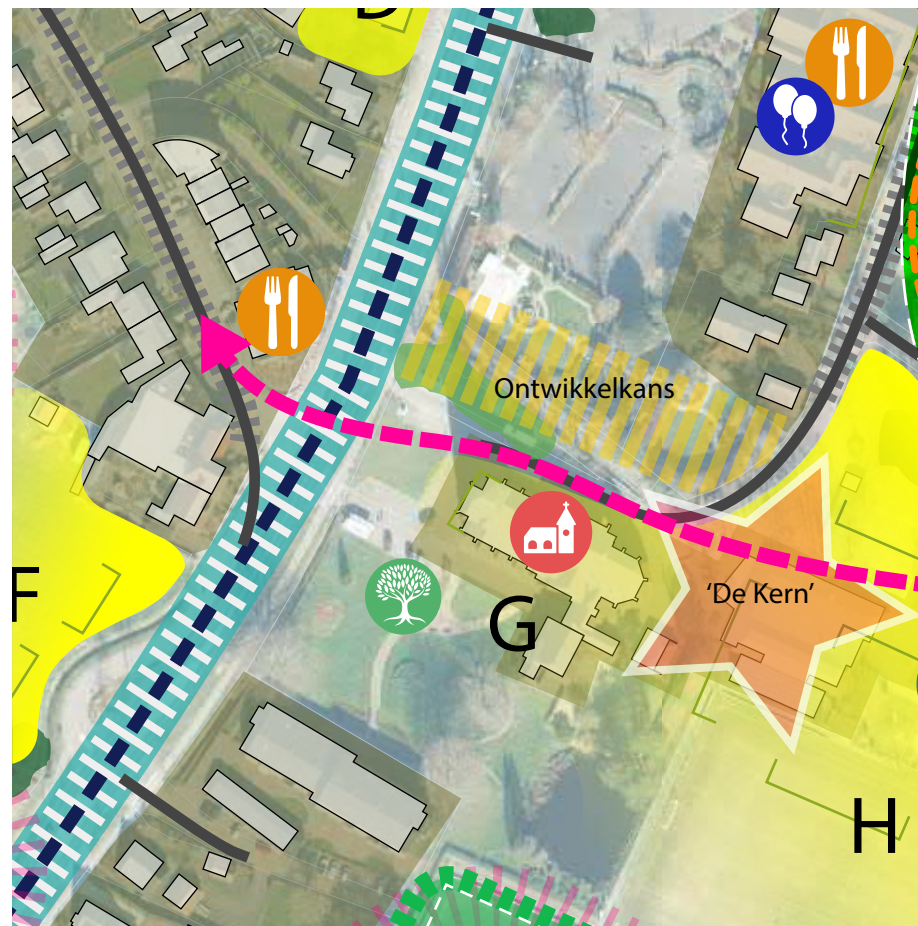
0 10 20 30 40 50m
1:1000 / A3



PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

Ontwikkelplot G

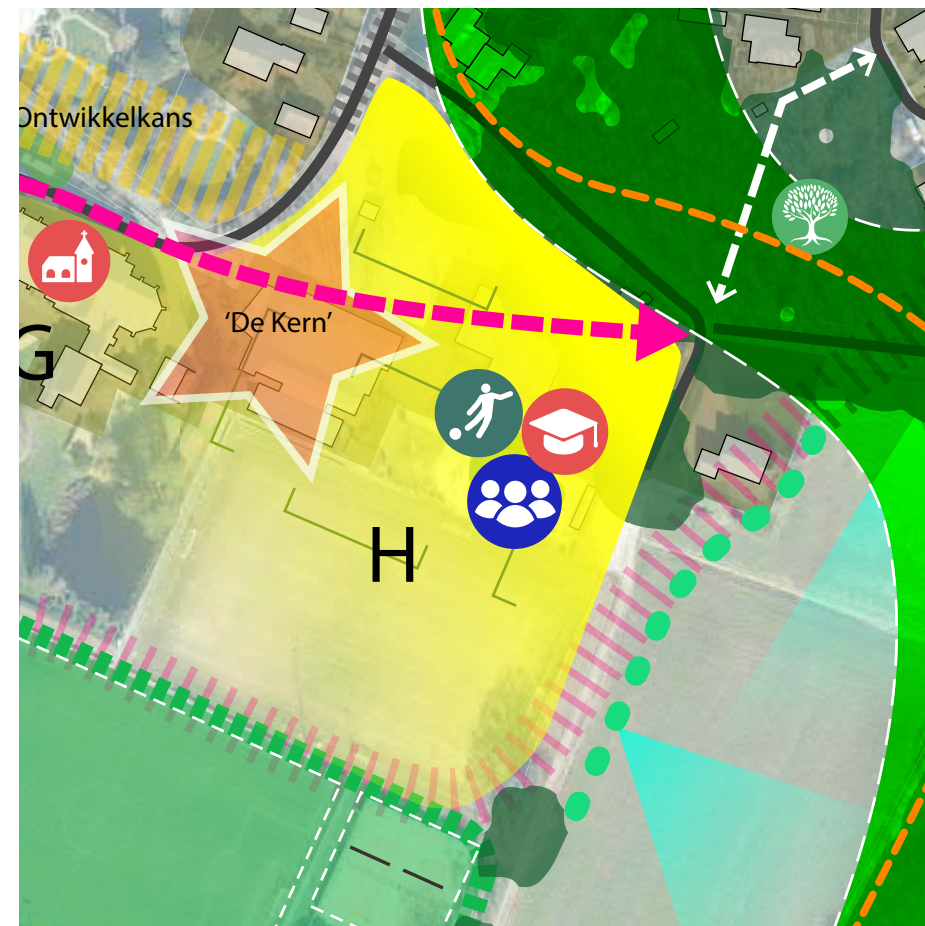
- De ontwikkeling van dit gebied draagt qua uitstraling, positionering van de bebouwing, inrichting en functionaliteit bij aan de centrumfunctie van Beckum.
- In de stedenbouwkundige opzet wordt gezocht naar het versterken van de oost-west verbinding in Beckum, dit wordt versterkt door zichtrelaties, groen en verbinding(en); de samenhang met de naastgelegen plot H is nadrukkelijk aanwezig.
- De (her-)ontwikkeling van de H.Blasiuskerk doet recht aan de historische identiteit van de plek, het gebouw en de omgeving.
- Het bestaande kerkgebouw blijft waar mogelijk behouden en is het uitgangspunt bij de herontwikkeling, eventuele nieuw- of aanbouw nabij / aan het gebouw is qua beeld en voorkomen passend bij het karakter van de kerk en de omgeving.
- Een moderne interpretatie van het historische beeld is niet onmogelijk.
- De herontwikkeling van het kerkgebouw en haar omgeving is een integrale ontwerp-opgave; de bestaande bouwmassa, typologie, positionering van de kerk, eventuele nieuwe volumes en de inrichting van de (semi-)openbare ruimte worden in nadrukkelijke onderlinge samenhang vormgegeven.
- Het parkeren en overige functies die noodzakelijk zijn bij de herontwikkeling van het kerkgebouw en haar omgeving worden qua beeld en voorkomen zorgvuldig ingepast, op zo'n manier dat dit geen afbreuk doet aan het bestaande karakter van de plek.



© 2011 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 270: 103–111

Ontwikkelplot H

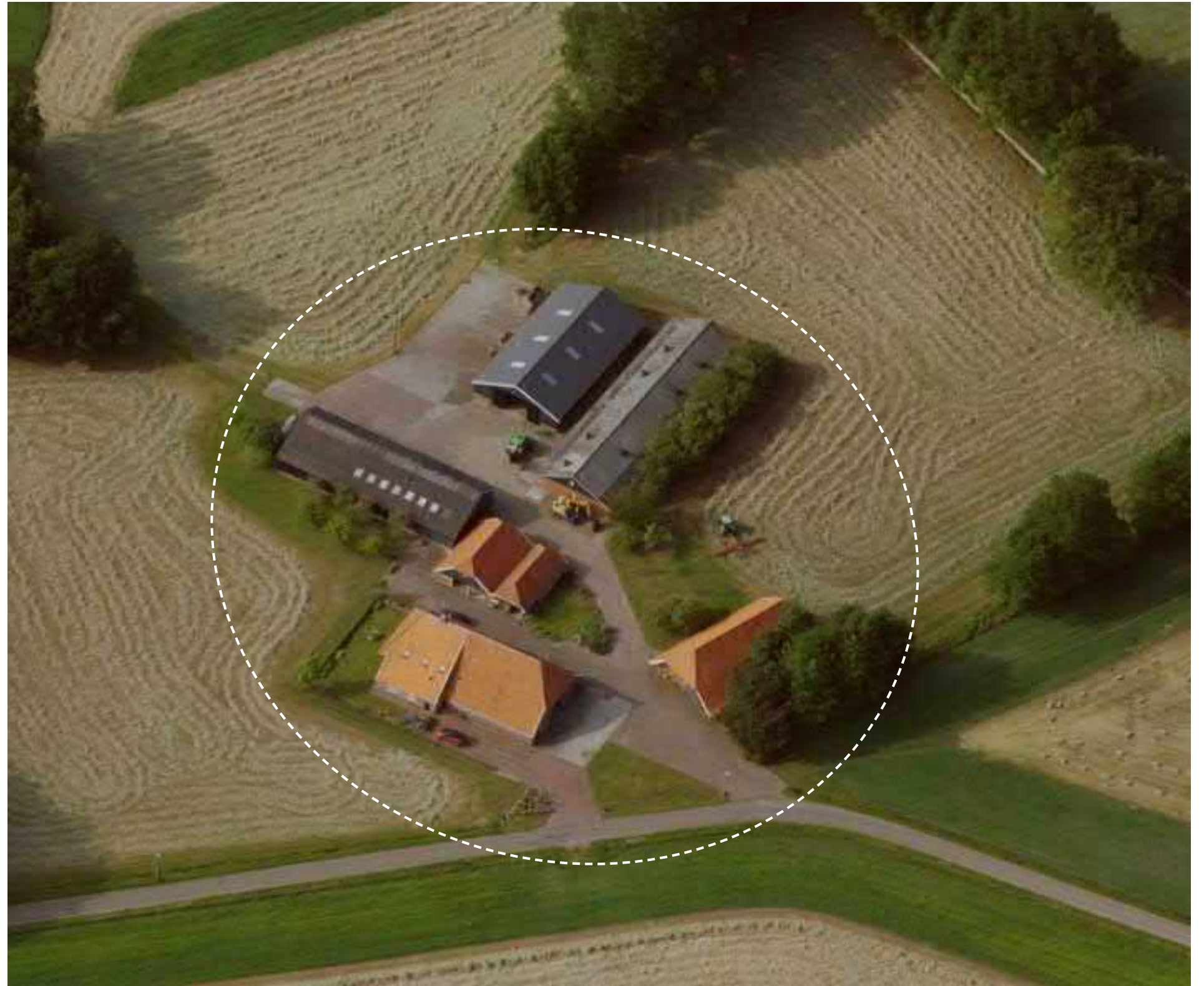
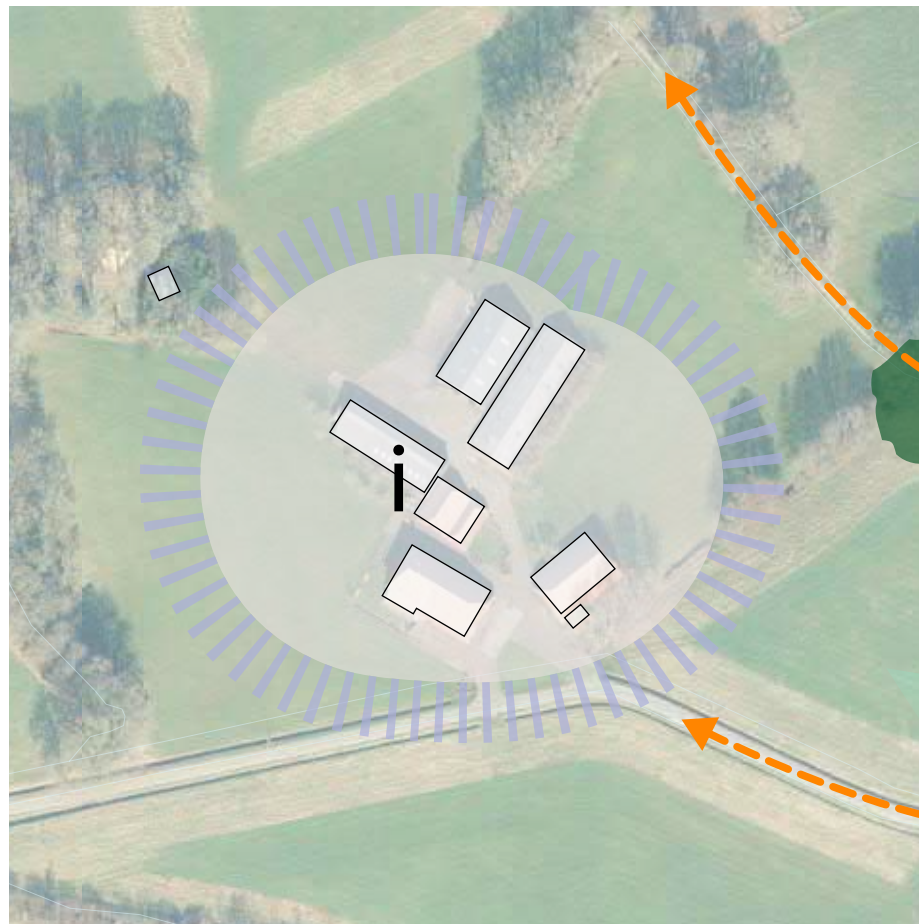
- De ontwikkeling van dit gebied draagt qua uitstraling, positionering van de bebouwing, inrichting en functionaliteit bij aan de centrumfunctie van Beckum.
- De ontwikkeling van de plot wordt met respect voor het bebouwingsensemble van de kerk en de bijbehorende tuin en volwassen bomen vormgegeven.
- Binnen de plot is ruimte voor het ontwikkelen van een MFA.
- Qua positionering en stedenbouwkundige opzet wordt met het MFA aansluiting gezocht bij het ensemble van de kerk.
- Het MFA draagt qua functionaliteit bij aan de centrumfunctie van deze plot in Beckum, dit komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige opzet, zichtbaarheid en architectonische uitwerking van het MFA.
- Naast het MFA is ruimte voor woningbouw in aansluiting op de kern.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie van grondgebonden woningen wordt aangesloten op de bestaande dorpse schaal, nieuwe verrassende woonvormen zijn mogelijk.
- Er is aandacht voor de onderlinge relatie tussen het MFA en de woningbouw.
- Het bestaande waardevolle groen wordt zo veel mogelijk ingepast. Dat geldt ook voor de zomereik.
- De bestaande woningen in het gebied blijven / worden ingepast.



PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

Ontwikkelplot i

- De (her-)ontwikkeling van Het Erve Lonink doet recht aan de historische identiteit van het erf, de gebouwen, en de omgeving.
- Er wordt geen bouwvolume toegevoegd.
- De herontwikkeling van het erf is een integrale ontwerpogave; de bestaande bouwmassa, typologie, positionering van de bebouwing op het erf, de onderlinge samenhang tussen de bebouwing en de inrichting van het erf als totaal, wordt in nadrukkelijke onderlinge samenhang vormgegeven.
- De bestaande hoofdgebouwen (oranje pannen) zijn cultuurhistorisch zeer waardevol en blijven qua beeld en uitstraling conform het huidige beeld behouden (enkel inpandige verbouwing toegestaan).
- Voor de schuurvolumes (zwarte daken) geldt dat herbouw is toegestaan, waarbij de bestaande bouwmassa en positionering op het erf leidend is.
- De bestaande groenstructuur rondom het erf is leidend bij de ontwikkeling; het bestaande groen wordt mogelijk versterkt en bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Het parkeren en overige functies die noodzakelijk zijn bij de herontwikkeling van het erf worden qua beeld en voorkomen zorgvuldig ingepast op het erf, op zo'n manier dat dit geen afbreuk doet aan het bestaande karakter van het erf.



RHO ADVISEURS

