

Advies : Landschappelijke inpassing

Wierdensestraat 226, Almelo, Overijs

Datum : 17 maart 2015

Opdrachtgever : Mafo Naval Closures BV

Ter attentie : Dorus Lokhorst
van

Projectnummer : 210x00269

Opgesteld : M. Sperling
door

i.a.a. : Dorus Lokhorst

Aanleiding

Op 13 augustus 2013 heeft de gemeente Almelo besloten in principe medewerking te verlenen aan de uitbreiding van Mafo Holding B.V. op het perceel Wierdensestraat 226 te Almelo. Om een investering in de ruimtelijke kwaliteit te doen is dit landschapsinpassingsplan opgesteld.

Mafo Holding B.V. breidt de bestaande bedrijfsloods in het verlengde uit om zo binnen het gebouw een rails te kunnen doortrekken zodat grote elementen heen en weer kunnen worden verplaatst van de bestaande naar de nieuwe loods en vice versa. Voor de bedrijfsvoering is het dus cruciaal dat de loodsen in het verlengde van elkaar staan met een interne open verbinding.



Luchtfoto plangebied

Paarse stippellijn: plangebied

Witte stippellijn: zichtlijn

Bron: Google Earth, Aerodata International Surveys 2014

Locatie

Het plangebied ligt ten westen van het stedelijke gebied van de stad Almelo. Het ligt tussen Wierden en Almelo in. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de hoger liggende Wierdensestraat (met vrij liggend fietspad). Aan de westzijde ligt de N36. Aan de oostkant ligt een bosschage van populier, eik en els langs de Buitenhaven Westzijdestraat en het Twentekanaal (Zijkanaal naar Almelo). De zuidzijde bestaat gedeeltelijk uit singel en een greppel.

Langs en over de westelijke rand van het plangebied lopen hoogspanningskabels.

Het kanaal heeft een belangrijke functie voor het vervoer over water. Ook recreatief is het kanaal van belang. Het vergroot de beleving van het landschap. Tussen het kanaal en het plangebied staat een bosschage. Hierdoor is het bedrijf niet zichtbaar vanaf het kanaal en vice versa, alleen door een smalle doorgang.

Het plangebied wordt omgeven door een gebied dat een belangrijke stedelijke geleidingsfunctie heeft en de omgeving vormt tevens de groene entree tot de stad. In het gebied hebben de laatste jaren veel ontwikkelingen plaatsgevonden.

Binnen het plangebied is het bedrijf Mafo Naval Closures BV gesitueerd. Deze bestaat uit diverse bedrijfsgebouwen waaronder twee loodsën. Één van deze staat parallel aan de N36. De andere loods staat hier dwars op. Daarnaast

staat er een bungalow op het terrein. Verder wordt de locatie gekarakteriseerd door grasland met poel, wadi en singels.



Bestaande poel



Bestaande loods waar uitbreiding zal plaatsvinden.



Het kanaal



Wierdensestraat met rechts Mafo



Noordzijde noord-zuid georiënteerde singel



Zuidzijde noord-zuidgeoriënteerde singel en de bungalow



Doorzicht vanaf Buitenhaven Westzijdestraat



Bestaande verharding, opslag en noord-zuidgeoriënteerde singel



Oostzijde oost-west georiënteerde singel (rechts de bestaande loods)



Oost-west georiënteerde singel aan achterzijde bestaande loods

Ontwikkelingen in de omgeving

In het bestemmingsplan 'Westelijke Groene Long' wordt aangegeven dat het Structuurplan van Almelo (Symbiose tussen Stad en Land) het plangebied heeft opgenomen als 'ontworpen werken' en behoort het tot het Bedrijventerrein Buitenhaven West. In de visie staat dat ten oosten van het kanaal zich een bedrijventerrein en sportlocaties zullen ontwikkelen. Ten westen van de N36 ontwikkelt de gemeente Wierden de woningbouwlocatie Zuidbroek met 1350 woningen. Het gebied verliest met o.a. deze ontwikkelingen haar groene, landelijke karakter en zal transformeren naar stedelijk gebied. (Bron: Partiële herziening structuurplan Gemeente Almelo 2008, Bedrijventerrein Buitenhaven West).

Na een gesprek met de heer L. Boogerd van de gemeente blijkt dat deze visies bekeken moeten worden met de huidige economische situatie in het achterhoofd. De ontwikkelingen zullen zeer gefaseerd of niet, plaatsvinden.

Kenschets Landschap



Blauw vierkant: aanduiding locatie plangebied

Paars: Jonge Heide- en broekontginningen

Rode lijn: oude weg van Almelo naar Wierden

Paarse lijn: voormalige grens van het Ambt Almelo

Rode paal is een voormalige grenspaal van het Ambt Almelo (staat nog niet op juiste plaats)

Cultuurhistorische waardenkaart
Status: concept, in ontwikkeling.

Bron: *Het Oversticht, ruimte met karakter* (Drs. J.A.M. (Hans) Oude Rengerink)

Het plangebied aan de Wierdensestraat ligt binnen het gebied van 'Jonge Heide en Broekontginningen'. Het tracé van de Wierdensestraat was vroeger een belangrijke route van Almelo naar Wierden. Ten westen van het plangebied liep vroeger de grens van het ambt Almelo.

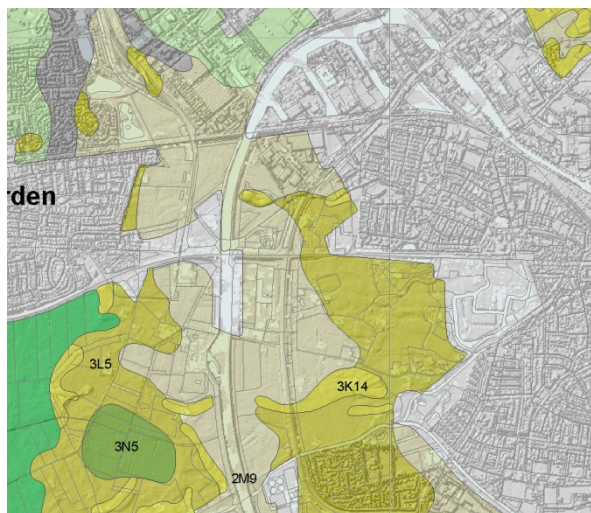
Het landschap van 'Jonge Heide en Broekontginningen' wordt gekarakteriseerd door een rechtlijnige, rationele verkaveling. De grond wordt veelal gebruikt als gras- en akkerland. Ook de situering van de bebouwing op het erf kent een rationele opzet waarbij de bebouwing meestal haaks op de ontsluitingsstructuur staat. Karakteristiek zijn laanbeplanting (eik, populier, els), houtwallen en singels en beplante voorerven. Het landschap bestaat uit grotere landschapselementen en bospercelen die ecologisch interessant zijn.

Landbouw was één van de belangrijkste functies in de omgeving van het plangebied. Het aantal bedrijven is echter teruggelopen door weinig ruimte voor schaalvergroting en het missen van opvolging.

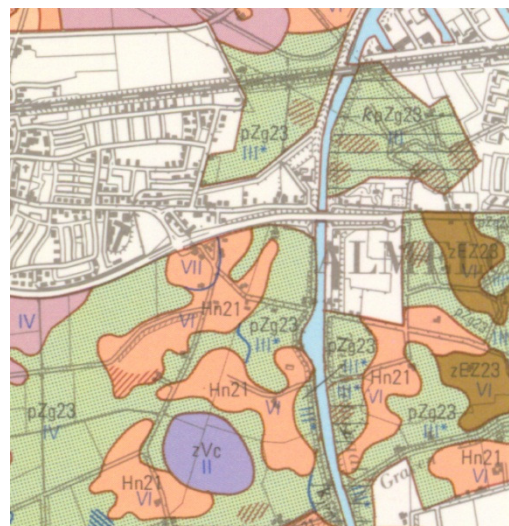
Bodem en geomorfologie

Het plangebied ligt in een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Water dat in het voorjaar van de smeltende sneeuwmassa's kwam heeft in een ver verleden veel dekzand opgenomen en in lagere delen weer afgezet, waar later soms ook weer geringe verstuiwingen plaatsvonden.

De Beekeerdgronden komen in dalvormige laagten voor. Veelal slingert er een riviertje of beek tussen de wat hogere dekzandruggen en koppen door. Ook in dit geval is dit zo. Verderop liggen namelijk de Eksosche Aa en de Wierdensche Aa. De opgaande begroeiing wordt gekenmerkt door rijen uitbundig groeiende populieren, wilgen en wat elzen. Deze staan langs de randen van de percelen en langs wegen. Verspreid over het gebied komen op deze gronden kleine bosjes voor. Deze zijn veelal aangeplant met populier. Door de dichte ondergroei van struiken en planten zijn ze moeilijk begaanbaar. Er is veelal een rijke vegetatie van o.a. kamperfoelie, grote brandnetel, klimop en rode bes. De dekzandruggen zijn veelal begroeit met berk en grove den. De Veldpodzolgrond ligt over het algemeen hoger. (bron: Bodemkaart van Nederland, kaartblad28).



Geomorfologische kaart:
2m9 = Vlakte van ten dele verspoelde dekzanden.



Bodemkaart:
pZg23: Kalkloze zandgrond: Beekeerdgrond
Watertrap III* = GHG <40cm, GLG 80-120 cm.
Hn21: Veldpodzolgrond, leemarm en zwak lemig fijn zand.
Grondwatertrap VI =GHG 40-801cm beneden maaiveld, GLG > 120 cm beneden maaiveld.

Geomorfologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000, Stichting voor Bodemkartering, Wageningen

Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000 Stichting voor Bodemkarteringen, Wageningen

Historie



Kaartbeeld 1848

Bron: www.watwaswaar.nl



Kaartbeeld 1935

Bron: www.watwaswaar.nl



Kaartbeeld 1901

Bron: www.watwaswaar.nl

Uit de historische kaarten is de ontwikkeling van het gebied af te lezen. Er is te zien dat de langwerpige, rationele verkavelingsstructuur van het perceel reeds in 1848 te zien was. De diverse kavelgrenzen worden begeleid door beplanting. Aan de westzijde van het plangebied loopt een duidelijke noord-zuid lijn. Deze ontwikkelt zich later tot de N36. De diagonale lijn die langs de oostrand van het plangebied ligt is in 1901 aangezet met een bredere strook beplanting, hoogstwaarschijnlijk een houtwal. Deze houtwal wordt later uitgebreid tot de huidige bosschage. Verder is het plangebied verkaveld met noord-zuid georiënteerde kavelgrenzen. Uit het verleden zijn drie dragende lineaire structuren te zien die in de huidige situatie nog herkenbaar zijn. Deze worden dan ook gebruikt voor de landschappelijke inpassing.



De groene lijnen laten de dragende lineaire structuren uit het verleden zien die in de huidige situatie nog zichtbaar zijn.

Bron onderlegger: Google Earth, Aerodata International Surveys 2014

Water

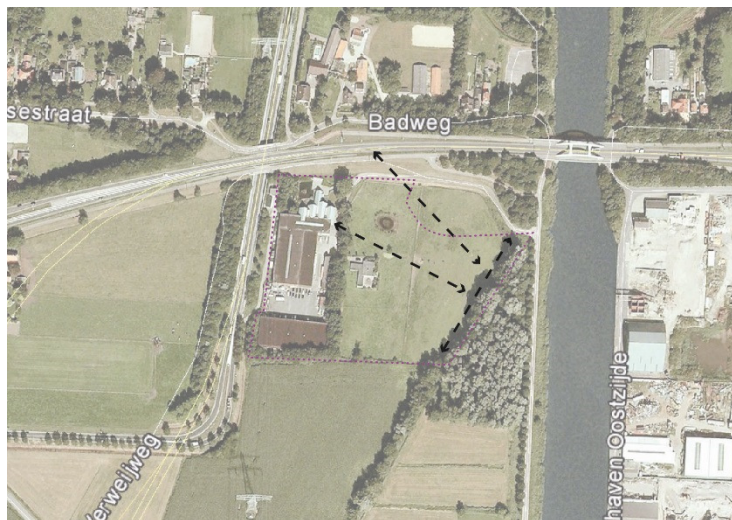
De Gemeente Almelo streeft naar een volledige scheiding tussen schoon hemelwater aan de ene kant en (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater aan de andere kant. Bij een nieuw bedrijventerrein gaat de voorkeur uit naar een systeem met drie typen afvoer: DWA, vervuild hemelwater en schoon hemelwater. Bij een DWA-stelsel (Droog Weer Afvoerstelsel rioolstelsel) wordt geen regenwater afgevoerd (alleen huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater). Het afvoeren

van hemelwater gebeurd middels bovengrondse goten richting een wadi of een infiltratieveld. De berging in de afkoppelvoorziening dient ten minste 40 mm te bedragen. Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) mag direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht moet besteed worden aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Voor de Gemeente Almelo is met name van belang dat het hemelwater bovengronds op de perceelgrens wordt aangeboden.

Als (bouw)activiteiten leiden tot vermindering van de benodigde berging dan moet deze verminderde berging (m³) gecompenseerd worden. Deze ruimtelijke toetsing zal als onderdeel van de Watertoets plaatsvinden. In de inrichtingschets is uitgegaan van ca. 550m² watercompensatie in de vorm van een wadi en een poel. De precieze berekening dient in een later stadium plaats te vinden. (Bron: vGRP Almelo 2011-2015, gemeente Almelo, 2008).

Landschappelijke inpassing (zie de volgende pagina's voor de schets)

De landschappelijke structuur van het plangebied bestaat uit drie hoofdrichtingen die de dragende lineaire structuren zijn. Deze zijn reeds op historische kaarten zichtbaar. Ze worden gebruikt om de landschappelijke inpassing vorm te geven. Er wordt gestreefd naar behoud en inpassing van het in het gebied aanwezige landschapselementen zoals de kavelrichtingen, beplantingsstructuur (singels en bosschage) en de waterstructuur.



Zicht op diagonale zijde van bosschage behouden.

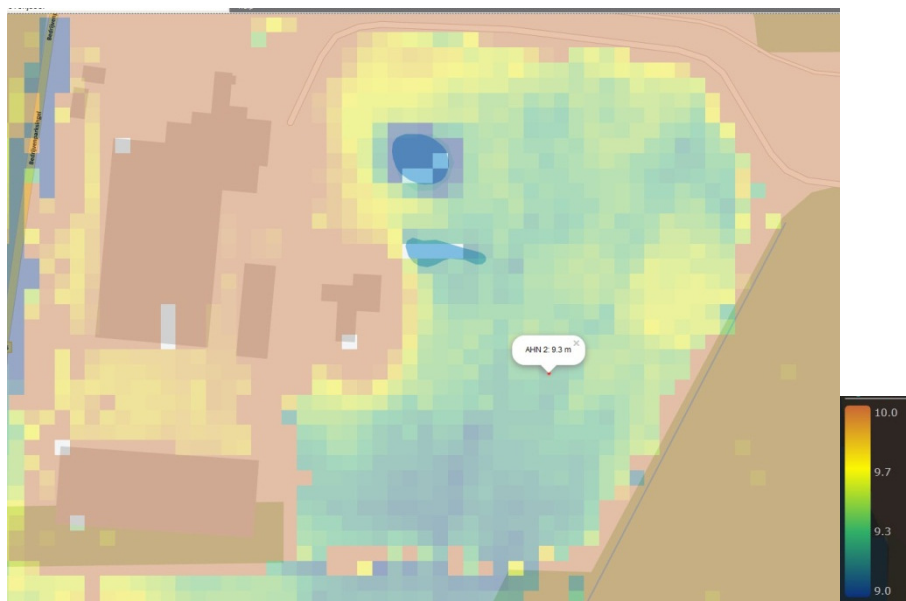
De bestaande loods wordt uitgebreid. Hiervoor dient een deel van de bestaand noord-zuid georiënteerde singel gekapt te worden. Bomen in het buitengebied die onderdeel zijn van een zelfstandige eenheid > 20 bomen en waar bijv. een bestemming bos, natuur of agrarisch met landschappelijke waarden op ligt vallen onder de Boswet (en daarmee onder de herplantplicht). De ontwikkeling wordt ingepast en gecompenseerd met het volgende voorstel:

De bestaande noord-zuid georiënteerde singel wordt aan de noordzijde aangevuld met eik (*Quercus robur*) en els (*Alnus glutinosa*).

Aan de zuidkant van het perceel is in de huidige situatie de beplanting op de kavelgrens grotendeels verdwenen. Zoals op de historische kaarten is te zien, was deze vroeger wel aanwezig. Ter hoogte van de bestaande loods is de singel nog zichtbaar. Deze wordt verder uitgebreid richting het oosten. Om hier ruimte voor te creëren wordt aan de zuidzijde grond aangekocht.

Singels hebben naast landschappelijk ook een ecologische functie. Ze vormen een verbindingsweg voor flora en fauna. Door het hierbij ontwikkelen van een mantel-zoomvegetatie (combinatie van struiken en ruigtekruiden) worden geleidelijke overgangen in het landschap gecreëerd wat de biodiversiteit zal verhogen. Ook dragen ze bij aan de identiteit en beleving van het landschap. De bestaande oost-west georiënteerde singel wordt uitgebreid met streekeigen beplanting zoals (het merendeel) zwarte els (*Alnus glutinosa*), eik (*Quercus robur*), schietwilg (*Salix alba*) en enkele zwarte populieren (*Populus nigra*). De plantafstand varieert tussen de 3 en 7 meter. In de struiklaag wordt gekozen voor: wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), hondsroos (*Rosa canina*) en wilde kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*). Ze worden aangeplant op een afstand van 3m. Ook de nieuwe singel ten noorden van het parkeren zal uit deze streekeigen beplanting bestaan. Verder wordt er een greppel voorgesteld die de bestaande greppel verbindt met de greppel in de bosschage.

De bosschage aan de oostzijde van het plangebied is een belangrijke landschappelijke drager van de structuur en versterkt de diagonale richting uit het verleden. Om de ontsluiting voor vrachtwagens te faciliteren wordt deze diagonale richting dan ook gebruikt. Er wordt gekozen deze niet verder aan te zetten met beplanting om het zicht op de diagonaal van de bosschage te behouden.



Hoogte is meter t.o.v. NAP

Hoogtekaart

Bron: www.ahn.nl

Het bestaande grasland wordt niet gebruikt voor beweiding of andere intensieve activiteiten. Gezien de huidige situatie van grondgebruik, bestaande poel en opzet van het terrein is het plangebied geschikt voor het toevoegen van een poel. De poel geeft vooral meerwaarde in combinatie met de bestaande poel en wadi omdat dit een duurzaam voortbestaan van bijv. huidige en/of toekomstige amfibieënpopulaties kan faciliteren. De locatie heeft hiervoor potentie door de volgende situering van de poel:

- De poel ligt op één van de laagste punten in het gebied en daarmee op ca. 60m van de grotere bosschage.
- De afstand tot de bestaande poel is ca. 75m.
- De gemiddelde laagste grondwaterstand ligt tussen de 80-120cm onder maaiveld.
- De locatie van de poel is dusdanig gekozen dat de poel meer dan 50% van de dag in de zon ligt.
- De noordhelling van de poel kan en zal een flauwe helling krijgen van 1:10 (zonkant).
- Er zal een strook van 3 meter rond de poel niet gemaaid worden zodat hier een ruige zone ontstaat.

Om gemotoriseerd verkeer, inclusief vrachtwagens naar de loods te brengen en af te voeren wordt er gekozen voor eenrichtingsverkeer. Nabij de loods is verharde ruimte nodig om het bedrijf te laten functioneren. De benodigde 12m brede verharding nabij de uitbreiding van de loods volgt de oost-west oriëntatie van het landschap. Het dient mogelijk te zijn dat een vrachtwagen geparkeerd staat terwijl er een heftruck, inclusief metaalelement van 6m breed, langs deze vrachtwagen rijdt. Ter hoogte van de bestaande singel is de verharding versmalt naar 6m. De verharding zal bestaan uit klinkers in kei-formaat.

Het parkeren wordt op eigen terrein nabij het gebouw ingepast. Aan de verharding, die reeds nodig is voor de ontsluiting, zijn 36 gestoken parkeerplaatsen gekoppeld. Om de bestaande singel niet verder te kappen dan noodzakelijk wordt er met het parkeren begonnen aan de oostzijde van de singel. De parkeervakken bestaan uit klinkers in kei-formaat. Aan de oostzijde van de uitbreiding van de loods wordt ' overflow' parkeren ingepast in halfverharding.

In verband met de veiligheid wordt er een hekwerk rondom geplaatst. Deze wordt gedeeltelijk opgenomen in de nieuwe singel. Er wordt geen nieuwe verlichting toegepast in de buitenruimte.



Landschappelijke inpassing en erfinrichting

Investering in de ruimtelijke kwaliteit

Vanuit de cultuurhistorie is de bestaande verkavelingsstructuur als basis genomen voor de uitbreiding. Het geheel past binnen de structuren en laat een investering zien in de ruimtelijke kwaliteit.

Door deze ontwikkeling dient een gedeelte van de bestaande singel gekapt te worden. Dit is, samen met het verdwijnen van het doorzicht vanaf de Wierdensestraat naar het achterliggende gebied een negatief effect op het bestaande landschap. Om dit te compenseren is deze landschappelijke inpassing met erfinrichting gemaakt. Het zicht op de bestaande en uitgebreide loods is zoveel mogelijk beperkt door kleurgebruik van de loods en landschappelijke inpassing.

De landschappelijke waarden zijn in ogenschouw genomen. Er wordt in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd door het toevoegen van een nieuwe singel in één van de hoofdrichtingen van het landschap. Deze nieuwe singel, in combinatie met greppel, draagt bij aan de beleving van het plangebied, maar heeft ook ecologische waarde.

De noord-zuid georiënteerde singel is in de huidige situatie aan de noordzijde grotendeels verdwenen. Deze wordt met nieuwe streekeigen bomen aangeplant en hersteld. Ook de oost-west georiënteerde singel aan de zuidzijde wordt uitgebreid richting de bosschage.

Verder wordt het gebied ecologisch interessanter door het toevoegen van een nieuwe poel. Juist in combinatie met de bestaande poel biedt dit een ecologische meerwaarde voor het plangebied.

De toegenomen hoeveelheid verharding (ca. 4750m² verhard en ca. 350m² halfverhard) wordt gecompenseerd door de nieuwe poel en greppels.