



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

almelosestraat 16 almelo

COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1431
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	7 juni 2018
Bestandsnaam	1430-02.indd
Aantal pagina's	11

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	3
2.1.	omgevingsvisie overijssel	3
2.2.	bestemmingsplan almelo	4
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
3.2.	analyse landschap rondom	5
3.3.	inrichting vanuit het landschap	5
3.4.	ontwikkeling	5
4	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	7
4.1.	sfeerbeelden beplanting	9
4.2.	beplantingstabel	10

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Almlosestraat 16 te Almelo. Op het voormalige agrarische erf staat een bedrijfswoning en enkele opstallen. Na aanleg van 'de Doorbraak' is de agrarische functie komen te vervallen. Initiatiefnemer wil het gehele erf slopen, nabij het bestaande erf een woning met bijgebouw herbouwen en middels de rood voor rood regeling een compensatiekavel genereren. De bestaande waardevolle bomen zullen zo veel mogelijk behouden blijven.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel en het bestemmingsplan Almelo. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.

Als bijlage zijn de concrete landschapsmaatregelen opgenomen.



locatie plangebied



plangebied en omgeving rond 1900

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust- en leisure laag (hier n.v.t.)

Het gebied ligt in de natuurlijke 'Dekzandvlakte en -ruggen' met het oude hoevenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is dorpsrand Een waardige overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied.



natuurlijke laag



ontwikkelingsperspectief



agrarisch cultuurlandschap

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken, en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijk jasje krijgen. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende structuren en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtemaat.

2.2. BESTEMMINGSPLAN ALMELO

Het bestemmingsplan buitengebied Almelo vormt de uitwerking van de wens om te komen tot een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Almelo. Het buitengebied van de gemeente Almelo ligt als ware als een schil om de stad heen. Een deel van het buitengebied bestaat uit enkele groene longen die aan verschillende zijden zijn omsloten door stedelijke uitleggebieden van de stad Almelo.

De natuurlijke gesteldheid van Twente wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van stuwwallen. Deze stuwwallen zijn ontstaan tijdens de derde ijstijd (Riss). Toen de gletsjers ten gevolge van een temperatuurstijging zich naar het noorden terugtrokken, bleef een geplooid landschap achter met door het ijs meegevoerde en opgestuwde morenen (zand, grind en steenblokken). In samenhang met deze ruggen of stuwwallen is een aantal beeksystemen ontstaan. Tijdens de vierde en laatste ijstijd was er sprake van een toendraklimaat. Het was koud, droog en stormachtig en er werd een dik pak-ket dekzand als een deken over het landschap afgezet. De oostflank van Almelo is dooraderd met beekdalen. In grote lijnen loopt het gebied af van oost naar west en het bekenstelsel watert dan ook naar het westen af op de Regge. De beekdalen zijn van oudsher laag, nat en begroeid met elzen. Het dekzand is hoog, droog en begroeid met onder ander iep en linde, veel later kwamen daar beuk en haagbeuk bij.

Cultivering en landschapstypen

Almelo is gelegen in een overgangsgebied van hoge gronden (de stuwwallen) en lage gronden (de veen- en heidegebieden). Deze overgangen van hoog naar laag en van droog naar nat zijn kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Almelo. Het oorspronkelijke beekdalenlandschap is nagenoeg verdwenen.

Nu kenmerken met name het agrarisch grondgebruik, recreatieve activiteiten vanuit de stad Almelo en infrastructurele werken het buitengebied. De cultivering bracht en brengt nieuwe landschapsbeelden en landschappelijke waarden voort.

In de Middeleeuwen zijn op de hoger gelegen delen woeste gronden gecultiveerd wat heeft geleid tot esdorpen met door houtwallen omgeven kleine akkers. Deze situatie is kenmerkend voor het oostelijke deel van Almelo waar, door aansturing van grootgrondbezitters, de ontginningen collectief werden aangepakt.

Ten westen van Almelo werden de ontginningen individueel aangepakt. Hierdoor is hier een meer verbrokken landschap met eenmansessen ontstaan. Deze collectieve en individuele ontginningen zijn de oude ontginningen. De heidegebieden ten zuiden van Almelo zijn in een latere periode ontgonnen. Hier is nu sprake van blokvormige verkavelingen in een half open landschap, de broekgronden. Ten noorden van Almelo heeft zich in het lage landschap, met een keileemlaag, veen gevormd. Het hoogveen is het laatst ontgonnen. Hier is nu sprake van een grootschalig cultuurlandschap. Deze rationele ontginningen van heide en veen behoren tot

de jongere ontginningen die plaats-vonden na 1850. Op grond van het bovenstaande is het huidige buitengebied van de gemeente Almelo globaal onder te verdelen in de oude en jonge ontginningen. Deze ontginningen kennen verschillende landschapstyperingen met gebiedseigen kenmerken.

Gebiedskenmerken

Landschapstype Oude hoevenlandschap

Landschapkenmerken:

- Openheid in het noorden, en op de karakteristieke essen;
- relief in de vorm van overgang van hoog naar laag en steilrande nlangs essen dat zichtbaar is in het noordelijke, oostelijk en zuidoostelijk deel van de gemeente;
- beplantingselementen in de vorm van houtwallen die met name te vinden zijn rond de landgoederen in het oosten en westen van de gemeente;
- de verschillende beken en kanalen.



sfeerbeeld oude hoevenlandschap

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk de directe omgeving rond het plangebied een impuls te geven. Het bestaande perceel kent een achterstallig onderhoud en zal niet meer als agrarisch bedrijf kunnen fungeren aangezien de direct omgeving als natuurlijke waterafvoer en retentie is ingericht. Wel is het gebied geschikt om te wonen. Gezien de markante ligging tussen verschillende houtwallen en de recent gegraven beek zal het geheel landschappelijk goed ingepast moeten worden. De kenmerken van het oude hoevenlandschap (half open, glooiing, doorkijken en een verspreide ligging van erven), zullen de basis vormen voor deze ontwikkeling.

3.2. ANALYSE LANDSCHAP RONDOM

Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap op de overgang naar een beek. Het bestaande erf valt vanaf de Almelosestraat op. Het erf is georiënteerd en wordt ontsloten op de Almelosestraat. Langs deze straat staan enkele eiken en hier en daar wat opgaande beplantingen. Het is kenmerkend in oude hoevenlandschap dat erven als groene eenheden in het landschap liggen. Veelal verbonden door houtwallen singels en boomrijen. Het gebied kent een sterk landelijk karakter door de beek en het agrarisch gebruik van de gronden in het gebied. De aanleg van de beek heeft het gebied veranderd. Ruimtelijk gezien biedt dit kansen om de nieuwe ontwikkeling op een juiste wijze landschappelijk in te passen en aan te laten sluiten op de beek. Dit zal met name resulteren in de richting van de bebouwing en groenelementen haaks op de beek.

3.3. INRICHTING VANUIT HET LANDSCHAP

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- beek als belangrijk uitgangspunt, de oriëntatie van de erven op de beek;
- zo compact mogelijke erven voorzien;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande structuren;
- rekening houden met omliggende erven
- streekeigen beplanting toepassen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

3.4. ONTWIKKELING

De erven kennen van oorsprong een kenmerkende opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder maar functionele deel werken aan de achterzijde. Ook op deze erven zal deze herkenbare opbouw ontstaan. De woningen met de royale tuinen zullen georiënteerd worden op de beek. Aangezien het ene erf dicht aan de straat ligt, valt het vanaf deze richting goed op. Er dient rekening gehouden te worden met de geluidscontouren van de weg. Het andere erf staat

meer op zichzelf en zal minder een relatie kennen met de bestaande erven langs de Almelosestraat.

Uitgangspunten opdrachtgever:

- verplaatsen bedrijfswoning;
- nieuwe woning in een moderne architectuur;
- half besloten erf;
- wonen op de verdieping, slapen op de begane grond;
- zicht behouden op het landschap;
- ruimte om te keren en te parkeren op het erf;
- eigen inrit.
- compensatiekavel aansluitend op de bestaande bebouwing langs de Almelosestraat;
- eigen inrit
- parkeren en keren op het erf.
-

Uitgangspunten gemeente:

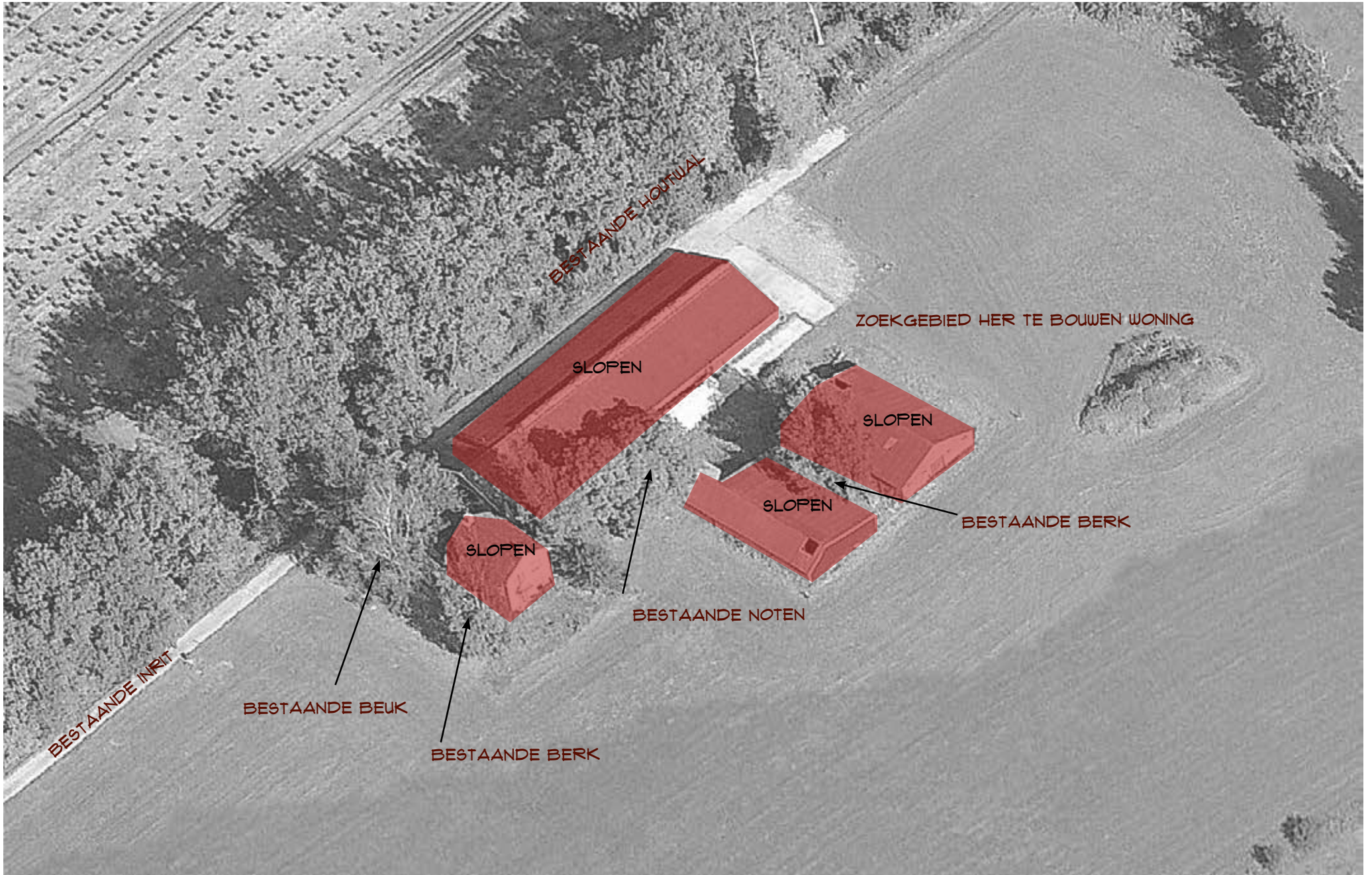
- sloop minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van beide erven waarbij de uitgangspunten benoemd in het vigerend beleid de basis zijn.
-

Uitgangspunten provincie:

- de ontwikkeling moet aansluiten op de omgevingsvisie;
- versterken van de ruimtelijke kwaliteit moet de basis zijn voor deze ontwikkeling.



sfeerbeeld 'de Doorbraak' een nieuw gegraven beek



bestaand erf aan de Almelosestraat 16

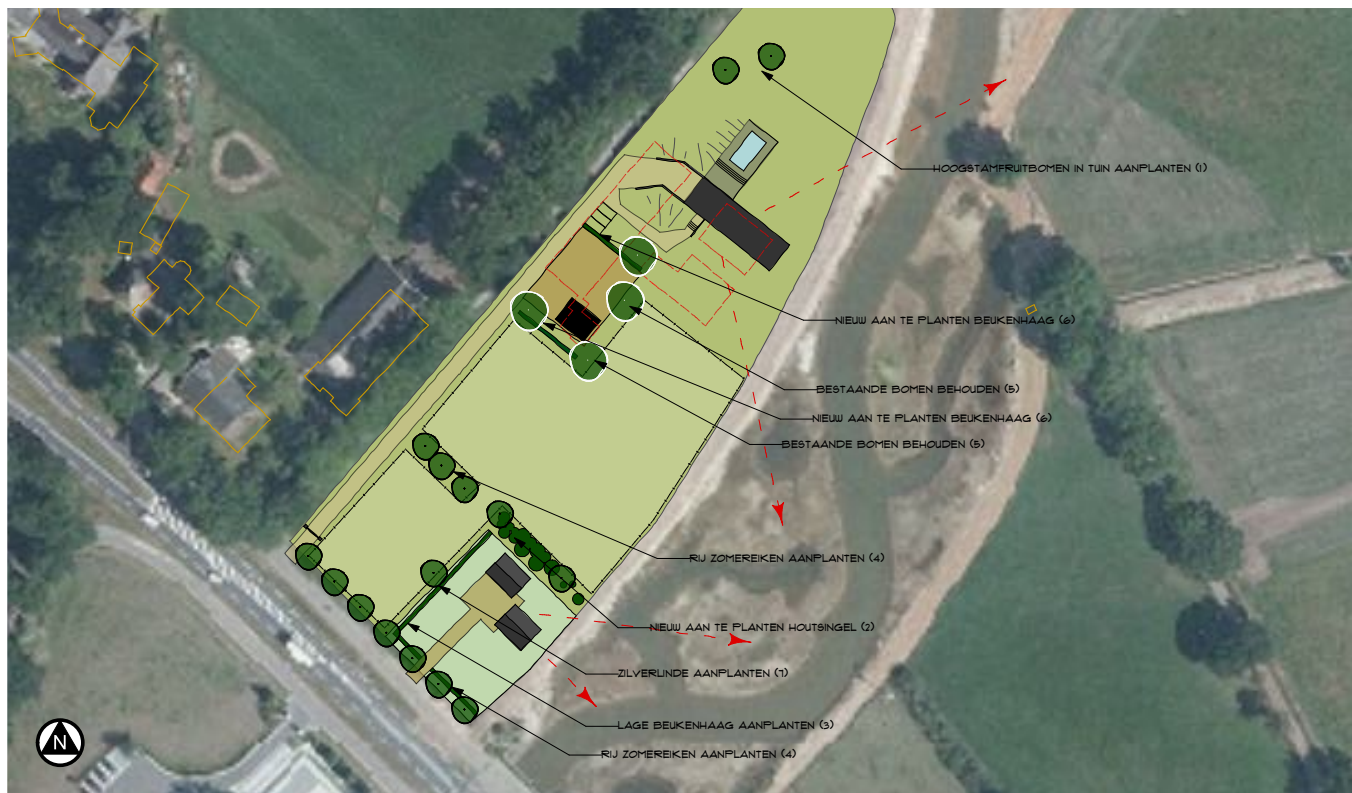
4 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat hiernaast is afgebeeld.

Situering bebouwing:

Het bestaande erf bestaat uit een bedrijfswoning en enkele schuren. Al deze bebouwing wordt gesloopt. Op dezelfde locatie, haaks op de beek, wordt een moderne woning met bijgebouw gerealiseerd. De leefvertrekken komen op de eerste verdieping zodat er een fraai zicht op het landschap ontstaat. Met grastaluds wordt de woning en het zwembad deels aangevuld waardoor de impact van de woning op het landschap beperkt wordt. Op pagina 8 staan sfeerbeelden. Bestaande bomen als berken, noten en beuken kunnen behouden blijven. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van dit erf. De routing is helder met parkeren en keren op het erf. De woning kent een eenvoudige hoofdvorm, materialen die mooi verouderen, en veel glas. Het bijgebouw (paardenstal) is in familie ontworpen maar kent een onderdanige verschijning. Nabij de stal is ruimte om uit het zicht voer en mest op te slaan. Het bijgebouw wordt ingepast met hagen en de bestaande bomen. Het gebouw wordt in lijn gezet met de woning waardoor de impact op de omgeving beperkt blijft.

De compensatiewoning zal direct aan de Almelosestraat gepositioneerd worden. Ten noorden van deze plek staan al woningen. De positie van de woning is mede bepaald door de geluidscontouren van de Almelosestraat. De woning is parallel met de straat gepositioneerd waardoor het gericht op de beek is. Het vormt mede door de



overzicht erfinrichting

aanplant van twee lijnvormige groenelementen een zachte overgang naar de meer bebouwde omgeving ten noorden van het plangebied. Ten noordwesten van deze woning zal een bijgebouw gerealiseerd worden. Dit erf krijgt een aparte ontsluiting op de Almelosestraat. Ook op dit erf is ruimte om te keren en te parkeren

Groenstructuur:

De erven in het essenlandschap kenmerken zich door de aanwezigheid van verspreid staande groepen bomen, een siertuin voor de boerderij, enkele bijgebouwen achter de boerderij met daaromheen houtwallen, singels en hagen. De tuinen zijn voor de boerderijen gesitueerd en veelal afgeschermd met een haag of eenvoudig hek.

Nabij een beek is het gebruikelijk dat ook de groenelementen haaks op de beek staan. Vandaar dat er een rij bomen langs de Almelosestraat wordt voorzien en direct ten noorden een houtwal. Op deze locatie was rond 1900 ook een houtwal aanwezig. Het geeft luwte en een fijn microklimaat op het erf. Het zijn de dragende elementen om de compensatiewoning in te passen. De tuin wordt deels afgeschermd met een haag wat het erf een uniforme verschijning geeft. Geparkeerde auto's worden aan het zicht onttrokken. De woning ten noorden van het plangebied zal juist veel opener in het landschap staan. Enkel wat hoogstamfruitbomen en grastaluds zullen dit erf tot een markante maar passende plek langs de beek maken. Op pagina 9 staan sfeerbeelden. De weide wordt afgerasterd met gekloofde palen met glad draad of een antraciet lint



wonen op een heuvel



Jean-Luc Laloux

sfeerbeeld veel gras



passend bijgebouw



materialen die mooi verouderen



Inrichting erf:

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling (bruin-rood-antraciet) sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen. Het valt aan te bevelen in de tuin met passende beplanting als siergrassen, kruiden en streekeigen beplanting als hortensia's en sering te werken. Exoten passen niet in het landschap en moeten evenals schuttingen voorkomen worden.

Het inrichtingsplan voor het erf sluit qua inrichting aan op de gebiedskenmerken beschreven in hoofdstuk 2. Het versterkt de gewenste landschappelijke structuur van het oude hoevenlandschap.

Investering Ruimtelijke kwaliteit:

- sloop landschapsontsierende bebouwing;
- de noordeijke woning zal uitgevoerd worden onder moderne architectuur passend in het landschap;
- Hoogstamfruitbomen aanplanten
- Houtsingel aanplanten
- Beukenhagen aanplanten
- Zomereiken in rij aanplanten
- Bestaande bomengroe behouden
- Bestaande walnoot behouden
- Zilverlinde aanplanten

4.1. SFEERBEELDEN BEPLANTING



rij zomereiken



beukenhaag



houtsingel

4.2. BEPLANTINGSTABEL

NR TEKENING	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL	
6/3	HAGEN	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1	100%	700
4	BOMEN	Quercus robur	Zomereik	14-16	min. 8 meter	100%	10
1		Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	10-12	solitair	100%	2
7		Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	solitair	100%	1
2	HOUTSINGEL 275 M2	Viburnum opulus	Geldersche roos	100-125	1 x 1 (m)	20%	50
		Corylus avalana	Hazelaar	100-125	1 x 1 (m)	20%	50
		Sorbus aucuparia	Lijsterbes	100-125	1 x 1 (m)	20%	50
		Quercus robur	Zomereik	100-125	1 x 1 (m)	10%	25
		Rhamnus frangula	Vuilboom	100-125	1 x 1 (m)	15%	40
		Populus tremula	Ratelpopulier	100-125	1 x 1 (m)	15%	40

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

Landschapsmaatregelen

1. Hoogstamfruitbomen aanplanten
2. Houtsingel aanplanten
3. Beukenhaag aanplanten
4. Zomereiken in rij aanplanten
5. Bestaande bomen behouden
6. Beukenhaag aanplanten
7. Zilverlinde aanplanten



project: 14-30
bestand: 14-30-03.vwx
datum: 6 juni 2018
dtaar: herbert
formaat: a3
schaal: 1 : 1000
tekeningno: 1 (I)
versie: 4.0

LANDSCHAPSMATREGELEN ALMELOSESTRAAT 16 ALMELD

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28