



## RUIMTELIJKE KWALITEITSPAN LODGES BOSPERCEEL 'T MAATVELD ALMELO

Titel : Ruimtelijke kwaliteitsplan Lodges Almelo  
Status : Concept  
Datum : 10 juni 2021  
Projectnummer : P01050  
Opdrachtgever : De heer B.C. Wispels, restaurant 't Maatveld te Almelo.  
Contactgegevens : Buro Hoogstraat BV  
Kerkplein 5  
8121 BM Olst  
www.burohoogstraat.nl

## LIGGING



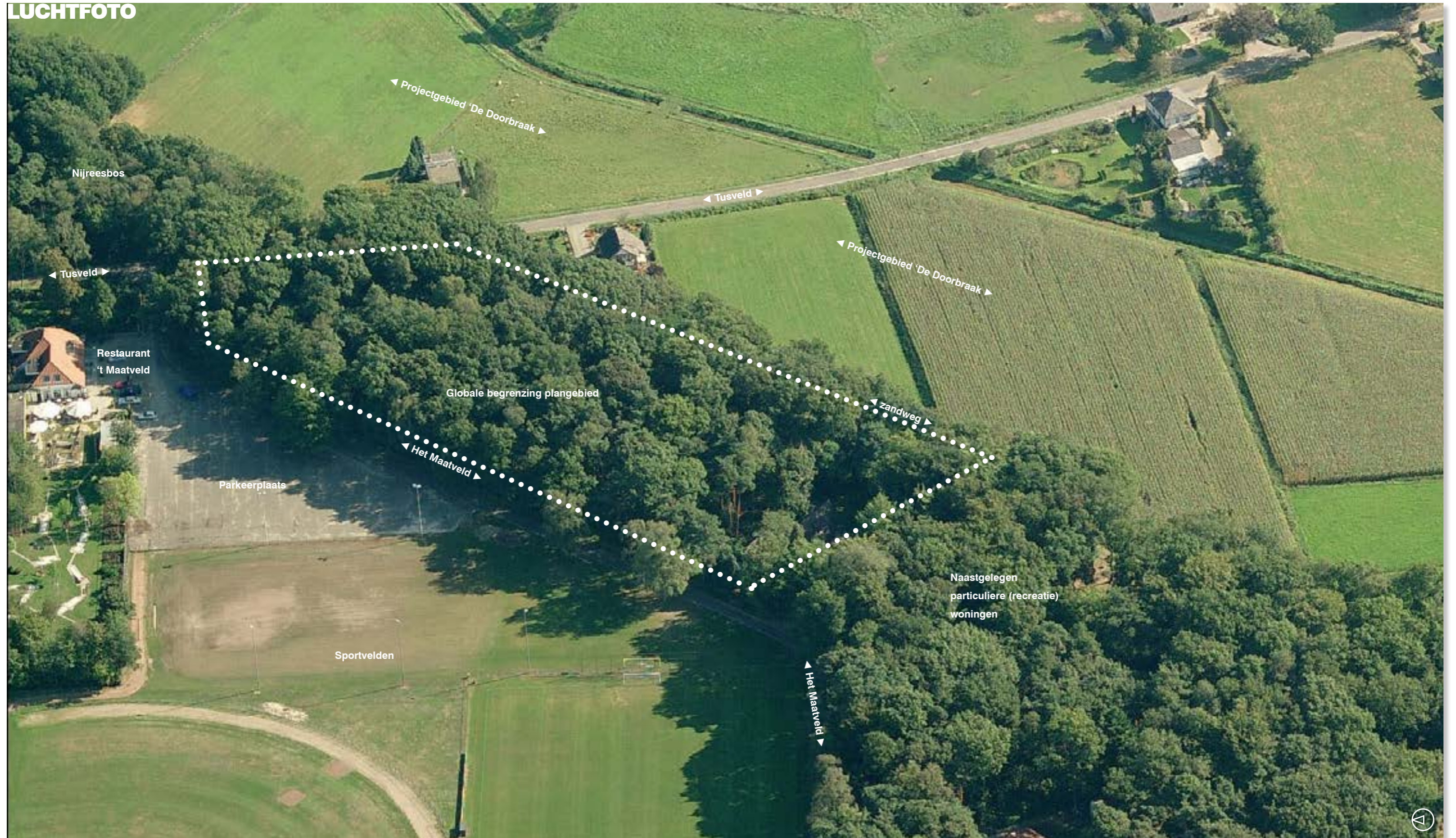
## AANLEIDING

De initiatiefnemer is voornemens een vijftal lodges te realiseren op een bosperceel aan het Tusveld in Almelo. Voorafgaand aan dit ruimtelijk kwaliteitsplan is een projectplan opgesteld waarin de programmatische en beleidsmatige aspecten met de gemeente Almelo zijn afgestemd. Voorwaarde voor een ontwikkeling in het buitengebied is een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). Dit document beschrijft deze bijdrage aan het KGO. De realisatie van de lodges is een toevoeging op de dagrecreatieve mogelijkheden én verblijfsrecreatieve aanbod in de omgeving Almelo. Daarnaast krijgt het plan een bijzondere waarde ten aanzien van duurzaamheid en ecologie. In het ontwerp zijn aspecten als daglichttoetreding, het gebruik van natuurlijke materialen en een duurzame bouw leidend. In dit inrichtingsplan wordt de huidige situatie in kaart gebracht, de uitgangspunten en het ontwerp verbeeld. Daarbij wordt ook ingegaan op beplantingskeuzes en de beeldkwaliteit van de te realiseren lodges. Daarnaast wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het initiatief in de omgeving (met name gericht op het recent gerealiseerde waterproject De Doorbraak). Dit schetsontwerp vormt de basis voor de maatvast civieltechnische uitwerking en de bestemmingsplanswijziging van het bosperceel.

## LUCHTFOTO



LUCHTFOTO



PLANGEBIED IN BEELD



Kruising Tusveld/Maatveld, de noordwesthoek van het plangebied



Restaurant 't Maatveld, ten westen van het plangebied



De westrand van het plangebied, links het parkeerterrein



De westrand van het plangebied, links het plangebied, rechts het parkeerterrein



Startpunt Tusveld in het plangebied, knooppunt van recreatieve routes



Plangebied



Huidige situatie plangebied



De Doorbraak ten noordoosten van het plangebied



Het zandpad, de oostgrens van het plangebied



De Doorbraak ten noordoosten van het plangebied



Plangebied



De Doorbraak ten noordoosten van het plangebied

# RUIMTELIJKE KWALITEITSPAN augustus 2021

Lodges 't Maatveld Almelo

Ambities 'Cabin in the woods'



## INNOVATIEF VERBLIJF IN EEN HISTORISCHE OMGEVING

Via onverharde paden door het bos loopt men met een boldekar naar het vakantieverblijf of lodge. De auto wordt achtergelaten op de parkeerplaats van het restaurant 't Maatveld. De beleving van de natuur staat hier, in het bos bezuiden Almelo, centraal. Zonder aansluitingen op openbare voorzieningen en energieneutraal, heeft dit vakantieverblijf wel iets weg van het 'hutje van Thoreau'. Men is even weg van de dagelijkse drukte.

Het innovatieve concept van de vakantieverblijven is uniek in de regio. Elk lodge krijgt een eigen uitstraling; natuurlijke vormen en materialen zijn daarbij de dragers van gezamenlijkheid. Het zijn luxe lodges waar men in de natuur tot rust kan komen, terwijl er geen aansluitingen zijn met een extern systeem zoals riolering electriciteit. Hemelwater wordt gezuiverd en stroom lokaal opgewekt, waardoor men op een ecologisch bewuste manier van de dagelijkse gemakken is voorzien. De lodges krijgen een natuurlijk ingericht terras waar men kan genieten van een eigen maaltijd of verzorgd door het naastgelegen restaurant. Ontspannen kan ook op eenvoudig uitzichtpunt aan het water van De Doorbraak.



Referenties



Referenties



## VAKANTIE OP HISTORISCHE GRONDEN, IN NIEUWE NATUUR.

Op steenworp afstand van de levendigheid van Almelo, liggen de vijf lodges in de rust van het bos. Vanuit deze beslotenheid, wandelt men op alle gemak het open landschap van natuurgebied De Doorbraak in.

Tot 1850 stond dit gebied nog bekend als een woeste grond. Vanaf het zuiden van Almelo liep een brede zone van natuurlijke begroeiing in de richting van Landgoed Twickel en verder zuidwaarts. Kleine landbouwgronden waren alleen rondom vruchtbare essen en enkele waterlopen te vinden.

In de periode van de Industrialisatie van de Twentse steden, eind negentiende eeuw, is een groot deel van deze gronden ontgonnen voor landbouw. In die tijd is ook begonnen met de aanplant van dennenbomen. Het Nijrees- en Dikkerbosch en bossen rondom Twickel stammen uit die tijd.

Nog steeds is de geschiedenis van dit gebied te herkennen in het landschap. Kleine hoogteverschillen, een slingerend verloop van wegen, grillige kavelvormen en solitaire eiken duiden op de variërende ontginningsperioden. Tegelijkertijd ligt het nieuwe natuurgebied De Doorbraak aan de voeten. Met het plan wordt ook de ecologische waarde van het bos verbeterd, door nieuwe aanplant. Op het grensvlak van oud en nieuw is het prettig toeven.

## RECREATIEVE VERScheidenheid IN OMGEVING

Deze omgeving heeft voor velen wat te bieden. De horeca van 't Maatveld kent het klassieke vertier van een kegelbaan, speeltuin en midgetgolf. Met de fiets of al wandelend valt er te genieten van het Twents coulisselandschap met haar bijzondere flora en fauna. Er wordt samengewerkt met lokaal actieve natuurorganisaties. Onder begeleiding van een ervaren gids kan men op excursie door de natuur of op bezoek bij Wijngaard Nijrees. Ook ligt de gezelligheid van Almelo slechts vijf kilometer verderop. Vanuit een kleinschalig verblijf gaat er een gevarieerde wereld open.

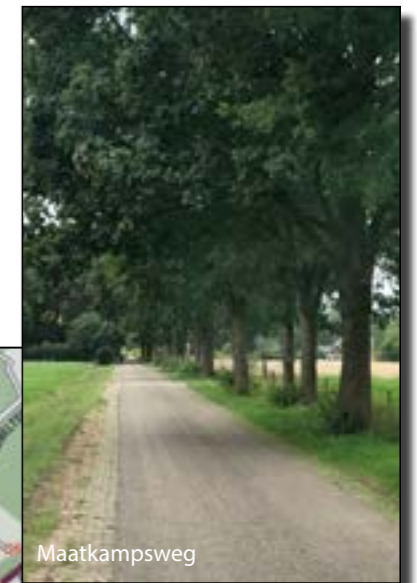
De 5 lodges zijn klein en bestemd voor maximaal 4 personen, maar van alle gemakken voorzien. Het restaurant en de lodges krijgen oplaadpunten voor elektrische fietsen. Er is minimale verharding, maar de woningen zijn toegankelijk voor mindervaliden. Door een combinatie van ligging, ontwerp en faciliteiten kan een uniek project ontstaan, duurzaam en innovatief.



Restaurant 't Maatveld



De Doorbraak



Maatkampsweg

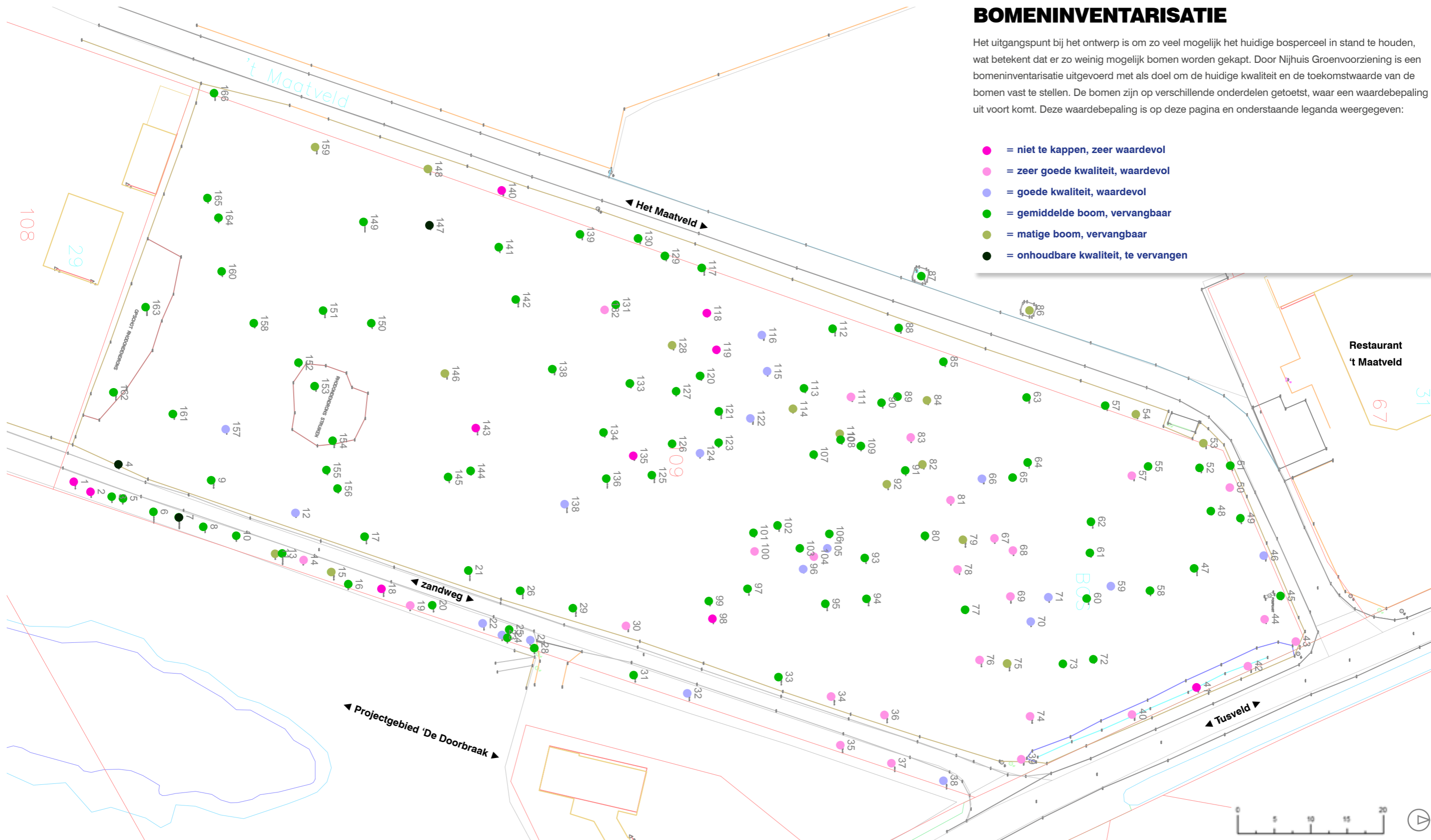




## BOMENINVENTARISATIE

Het uitgangspunt bij het ontwerp is om zo veel mogelijk het huidige bosperceel in stand te houden, wat betekent dat er zo weinig mogelijk bomen worden gekapt. Door Nijhuis Groenvoorziening is een bomeninventarisatie uitgevoerd met als doel om de huidige kwaliteit en de toekomstwaarde van de bomen vast te stellen. De bomen zijn op verschillende onderdelen getoetst, waar een waardebeoordeling uit voort komt. Deze waardebeoordeling is op deze pagina en onderstaande legenda weergegeven:

- = niet te kappen, zeer waardevol
- = zeer goede kwaliteit, waardevol
- = goede kwaliteit, waardevol
- = gemiddelde boom, vervangbaar
- = matige boom, vervangbaar
- = onhoudbare kwaliteit, te vervangen





### UITGANGSPUNTEN INRICHTINGSPLAN

Het belangrijkste uitgangspunt voor het ontsluiten en bouwen van de lodges is het in stand houden van het bosperceel als geheel en het kappen van waardevolle bomen zo veel mogelijk te voorkomen. Te kappen bomen worden gecompenseerd binnen het plangebied.

De lodges worden gerealiseerd in een bouwstrook die in noord-zuid richting door het plangebied loopt. Aan de zuid-west zijde en de noord-oost zijde van het perceel wordt een extra groenbuffer gecreëerd. De lodges worden zo vanaf de straat aan het oog onttrokken, wat privacy biedt voor de verblijven. Aan de zuid-oost zijde is zicht op de Doorbraak een belangrijk uitgangspunt. Hier wordt geen nieuwe beplanting aangebracht, maar is het zicht op de Doorbraak juist een belangrijke kwaliteit van de lodges.

Voor de plaatsing van de nieuwe lodges en de ontsluiting daarvan zijn de posities van de bestaande bomen in het bosperceel leidend. Het bestaande bos vormt de belangrijkste kwaliteit van het plangebied. Door de lodges zo te plaatsen dat zo veel mogelijk bomen gehandhaafd kunnen worden, blijft deze kwaliteit in stand. De bomen die gekapt moeten worden, worden in de groenbuffers aan de zuid-west zijde en noord-oost zijde gecompenseerd.





## BEELDKWALITEIT LODGES

Een belangrijk uitgangspunt voor de vormgeving van de lodges is dat zij opgaan in het bosperceel en bijdragen aan de kwaliteit van deze plek. Dit betekent dat de nieuwe lodges elk zo veel mogelijk een eigen uitstraling en architectonische vormgeving hebben. Deze bestaat uit een enkelvoudige hoofdvorm en uit één bouwlaag met een kap. Eventuele aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Het materiaalgebruik sluit aan bij het karakter van het bosperceel. Door zoveel mogelijk natuurlijke materialen toe te passen gaan de woningen op in hun omgeving en wordt de kwaliteit van het bos versterkt. Dit uitgangspunt geldt ook voor het kleurgebruik, dit is ingetogen en er wordt aangesloten bij in de omgeving aanwezige kleuren.

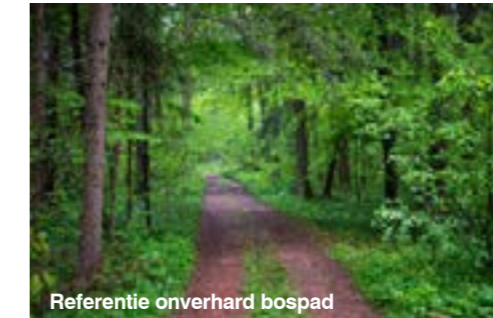
Een uitzondering op het meer ingetogen karakter vormen de gevels die zijn georiënteerd op de Doorbraak. Deze gevels zijn nadrukkelijker vormgegeven en maken de lodges zichtbaar vanuit dit gebied. Deze vormgeving komt bijvoorbeeld tot uiting in een meer nadrukkelijk ontworpen aan- of uitbouw, een duidelijke omkadering van de contouren van het gebouw of afwijkend kleur- of materiaalgebruik.

## BEELDKWALITEIT ONTSLUITING

De lodges worden ontsloten door een bospad dat bestaat uit een 'karrenspoor' met een middenberm. Voor het gebruik door auto's kan het pad worden versterkt met 'grastegels'. Het wandelpad naar de Doorbraak is niet meer dan een enkelvoudig onverhard recreatief pad en niet te gebruiken voor auto's.

## LICHTUITSTRALING LODGES

De lichtuitstraling vanuit de lodges wordt beperkt door het gebruik van LED-verlichting. Hierdoor ontstaat gericht licht in de lodge, zonder directe uitstraling naar buiten. Ook worden de ramen uitgevoerd worden met verduisterende/gekleurde beglazing in combinatie met getinte of natuurlijk gekleurde muurwanden, geen witte muren. Compleet verduisterende rolgordijnen of dikke gordijnen in de inrichting van de lodges kunnen hierin een rol spelen. Deze maatregelen reduceren de lichtuitstraling naar buiten aanzienlijk, niet alleen ten behoeve van potentieel aanwezige vleermuizen maar ook voor de natuurlijke beleving van het bosgebied en de meerwaarde van het innovatieve concept. Terug naar de natuur!



### Referenties ambities recreatie 't Maatveld

