



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Groeneveldsweg 8 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	1657
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	23 november 2018
Bestandsnaam	1657-001.indd
Aantal pagina's	12

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	HUIDIGE SITUATIE	3
2.1.	bestaande erf in landschap	3
3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	6
3.1.	onderbouwing	6
3.2.	Samenvatting	6
3.3.	beplantingstabel	11

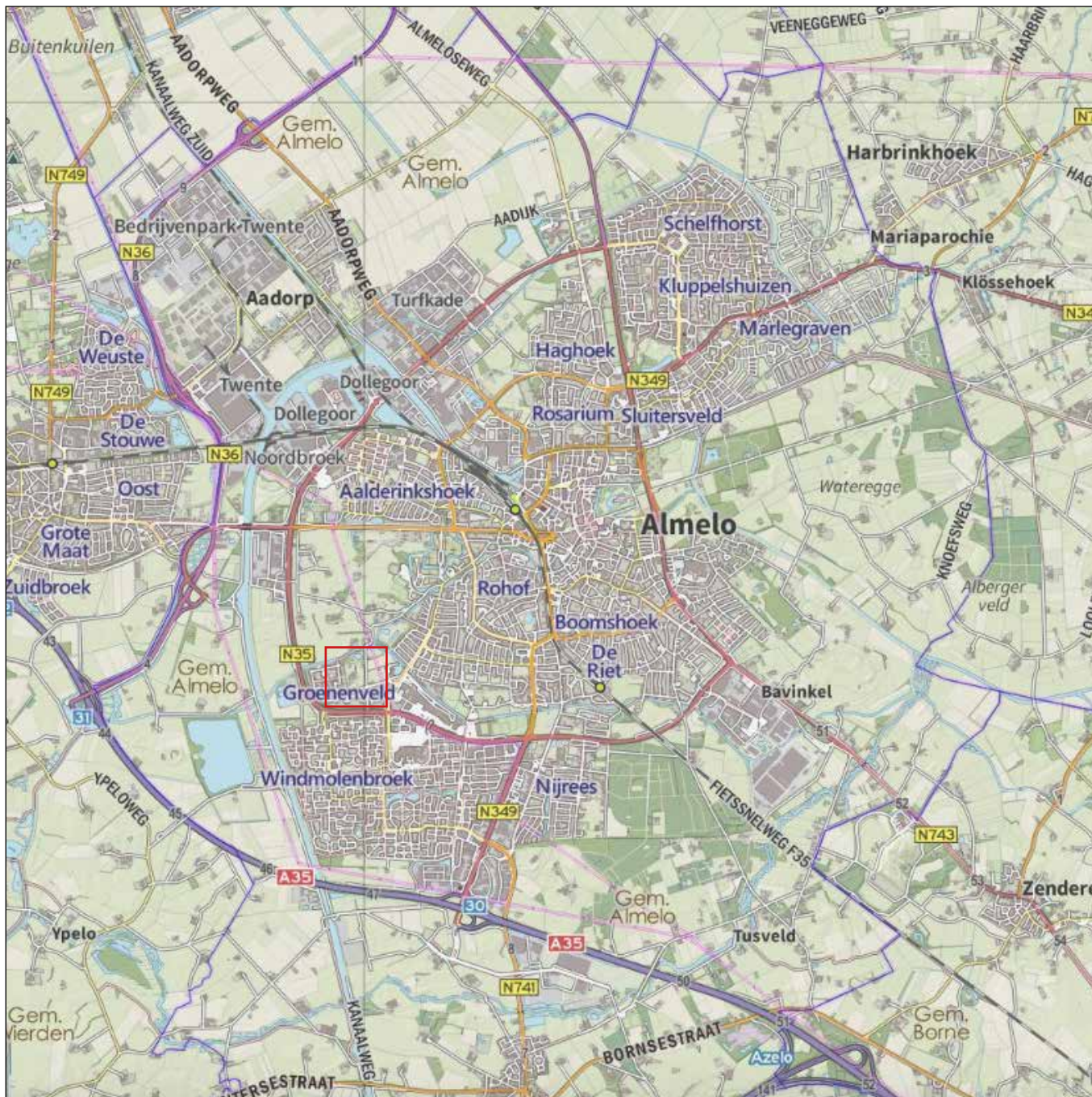
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Groeneveldsweg 8 te Almelo. Op dit landgoed, dat is gerangschikt onder de Natuurschoonwet, staan diverse gebouwen, die tot oktober 2016 grotendeels werden benut als atelier (galerie en beeldentuin) en gedeeltelijk als woonruimte.

Aangezien het atelier niet meer aanwezig is op het erf heeft eigenaar besloten alle bestaande bebouwing te slopen en hiervoor twee wooneenheden voor terug te bouwen.

De voorgenomen ontwikkeling is, vanwege het ontbreken van de woonbestemming, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Almelo heeft middels een principebesluit positief gereageerd op de gewenste plannen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste transformatie mogelijk te maken. Een onderdeel hiervan is dit Ruimtelijk kwaliteitsplan waarmee de kwaliteit en de landschappelijke inpassing geborgd dienen te worden.



locatie plangebied



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1. BESTAANDE ERF IN LANDSCHAP

Het erf ligt op de overgang van het stedelijk gebied Almelo naar het meer kleinschalige landschap ten noorden van Almelo. Het erf bestaat uit een aantal verschillende gebouwen.

- Bedrijfswoning + stallen met 899 m² oppervlakte;
- bestaande boerderij met 228 m² oppervlakte;
- twee schuren met 138 m² en 152 m² als oppervlakte.

Op de kaarten van 1900 is de boerderij al zichtbaar, er is hier dus sprake van een oud erf. De volwassen bomen in de omgeving getuigen hier ook van. In de tweede helft van de vorige eeuw heeft de woonwijk Windmolenhoek het erf aan de zuid- en westzijde ingesloten. De groenstructuur (van noord-zuid) is wel behouden gebleven. Deze bestaat uit volwassen wegbeplanting en houtsingels tussen de woonwijk en het erf.

Het erf is in gebruik geweest als KI station en later als galerij. Hiermee is de buitenruimte meer als park ingericht. Oorspronkelijk was de erfinrichting sober en functioneel. Het kenmerkende voorerf met een siertuin (richting het oosten) met daarachter de stallen en het achtererf. Naast de boerderij is ruimte voor de boomgaard en groentetuin. Deze kenmerkende opbouw van het erf is niet meer herkenbaar. Op het erf is veel (half-) verharding toegevoegd en veel gebiedsvreemde beplanting aangebracht.

Landschap

Vanwege de locatie van het erf in een dynamisch landschap- wegen, woningen, bedrijventerrein, is versterking van het karakter van het

erf en directe omgeving extra belangrijk. Te denken valt aan versterking tussen open en dicht (groen) en het realiseren van hoogwaardige architectuur dat refereert aan de boerderij. Ook de groenstructuur zal landelijke moeten blijven met gebiedseigen beplanting en elementen die passen in het buitengebied. .

Erf

Sloop van gebouwen en splitsing van het erf betekent vaak dat de samenhang in het erf verloren gaat.

Randvoorwaarden zijn dan ook:

- Het erf als een eenheid behouden binnen de bestaande structuren;
- gebruik maken van bestaande ontsluitingen (laan);
- aanbrengen samenhang tussen beide erven;

- landelijk karakter met een uitgelijnde positie van gebouwen;
- verschillende volumes op het erf, referend aan het hoofdbouw (de boerderij) met enkele bijgebouwen (de schuren);
- aanbrengen onderscheid tussen 'voor' en 'achter' op het erf;
- De nieuwe gebouwen zijn in vormtaal en materiaalgebruik ondergeschikt aan de hoofdwooning;
- Onderzoek of bestaande bomen en beplanting behouden kunnen blijven.

Nieuw aan te brengen groen wordt gebruikt om bestaande structuren te versterken en door op een natuurlijk en passende wijze het erf bewoonbaar te maken voor twee eenheden.

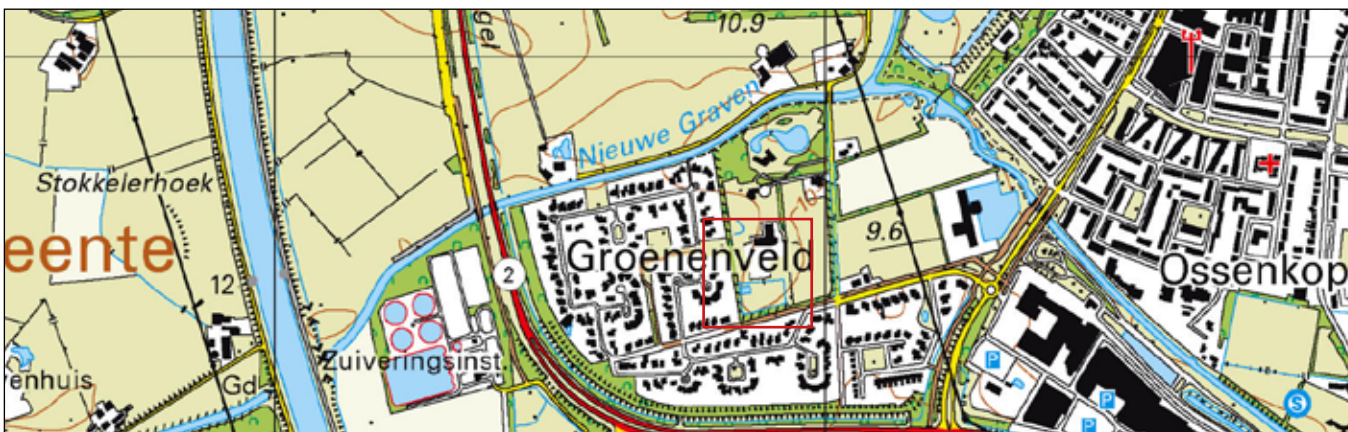




plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

KLEINSCHALIG LANDSCHAP

- GROENE STRUCTUREN VAN LANEN/SINGELS
- GROENE PLEK AAN RAND WOONWIJK
- RECHTIJNIGE STRUCTUUR



3 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- sloop ca. 1417 m2 bebouwing;
- bestaande groenstructuur behouden (lanen);
- 1 woning van 2000 m3 met twee bijgebouwen van 400 m2 en 250 m2 op zuidelijke erf;
- 1 woning van 1250 m3 met bijgebouw van 250 m2 op noordelijke erf;
- ontsluiting zuidelijke erf middels bestaande inrit op Kooikersweg;
- ontsluiting noordelijke erf middels bestaande inrit vanaf Groeneveldsweg;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- privacy op het erf;

Uitgangspunten gemeente:

- sloop van alle opstallen en opruimen verhardingen;
- landschappelijk goed inpassen van de kavels waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het landschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Op de volgende pagina is het inrichtingsplan afgebeeld.

3.1. ONDERBOUWING

Het bestaande bouwvolume op het perceel is veel te groot voor een invulling als woonfunctie in de bestaande gebouwen. Bovendien is de technische situatie van de bestaande bebouwing erg slecht met veel asbest (vooral in daken). Dit heeft ertoe geleid dat een plan is ontstaan waarbij het bestaande perceel van circa 3,2 ha

wordt opgesplitst in twee woonkavels: één kavel (noordelijke) van 0,4 ha en één kavel (zuidelijke) van 2,8 ha. De kavel van 0,4 ha is gelegen naast de bestaande woning Groeneveldsweg 4 en is toegankelijk vanaf de Groeneveldsweg. De zuidelijke woning is te bereiken via een bestaande inrit op de Kooikersweg.

De NSW-schikking voor het resterende perceel van 2,8 ha (in combinatie met het perceel Groeneveldsweg 2 van circa 2,3 ha) kan worden gehandhaafd. Ook het bestaande wandelpad blijft behouden en biedt de mogelijkheid om over het landgoed te wandelen. Het plan houdt in dat het bestaande voormalige KI-station wordt gesloopt (inclusief woongedeelte), evenals de boerderij en de bijgebouwen. In plaats daarvan wordt op het zuidelijk perceel (2,8 ha) een ensemble van drie gebouwen gerealiseerd, een landhuis (maximaal 2000 m3) en twee bijgebouwen (één van 250 m2 en één van 400 m2).

Deze gebouwen worden zodanig op het perceel gesitueerd dat het beeld van een erfbebouwing blijft bestaan. Ook de gevraagde oppervlakte en inhoud dragen bij aan het behoud van een ensemble op die locatie. In de plannen is de woning gesitueerd iets ten westen van de bestaande boerderij waarmee een doorzicht vanaf de Kooikersweg naar de Groeneveldsweg hersteld wordt.

Op het noordelijke perceel van 0,4 hectare zal een woning worden gerealiseerd van maximaal 1250 m3 met een bijgebouw van 250 m2 aan bijgebouwen. Ook dit erf zal zicht als eenheid in het landschap presenteren, met één toegang naar het centrale erf. Vanaf dit erf wordt de woning en het bijgebouw ontsloten.

Deze twee erven worden onderling afgeschermd door een wilde haag. Dit element geeft het erf de gewenste groene massa en privacy tussen de verschillende woningen. Het is niet passend om met

smalle geschoren hagen te werken aangezien de bouwvolumes fors worden. De beide woningen met bijgebouwen moeten in familie ontworpen worden. Ze dienen een landelijke uitstraling te hebben en uitgevoerd worden in materialen die mooi verouderen. Het gehele plangebied moet zich als groene eenheid in het landschap blijven presenteren.

Tesamen met de bijgebouwen vormt het ensemble een eenheid in de omgeving aangezien de bestaande volwassen groenstructuren behouden blijven. Op het erf worden enkele solitaire bomen aangeplant om de bebouwing te verzachten. Bestaande hoogstamfruitbomen worden opnieuw ingepast en vormen een transparante overgang naar het zuidelijk gelegen weiland. Solitaire bomen passen in het weiland en vormen landmarks in dit stedelijk gebied.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten zijn niet toegestaan.

3.2. SAMENVATTING

- **sloop ca. 1417 m2 bebouwing;**
- **opruimen verhardingen, mestopslag etc.**
- **realisatie twee woningen met bijgebouwen onder hoogwaardige architectuur;**
- **het erf blijft zich als eenheid presenteren;**
- **gebiedsvreemde beplanting rooien;**
- **hergebruik fruitbomen;**
- **solitaire bomen en wilde hagen op het erf;**
- **zichtlijnen worden hersteld.**



Legenda

1. Te slopen opstallen
2. Nieuwe woning
3. Nieuwe schuur
4. Nieuwe woning 2
5. Centraal erf (keren/parkeren)
6. Bestaande gemengde wilde haag versterken
7. Nieuwe gemengde wilde haag
8. Aanplant winterlinde
9. Aanplant noot
10. Verplanten bestaande hoogstamfruitbomen op rand erf
11. Tuin (open rand)
12. Extensief gras als zoom rond erf
13. Bestaande gracht behouden
14. Aanplant zomereik
15. Bestaand pad behouden en afschermen met houten landhek

DE
ERF
ONTWIKKELAAR



tekeningnr	1 (3)	format	d3	datum	6 nov. 2018	project	1657
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1657-ep-1.vwx

ERFINRICHTINGSPLAN GROENEVELDSEWEG 8 ALMELO

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telf. 06 24 493128



vogelvlucht vanuit noord-oostzijde



vogelvlucht vanuit noord-westzijde



aangezicht bij entree Groeneveldsweg

3.3. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR 8 (SOLITIER/RIJ OP ERF)	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	16-18	8 meter	100%	4
NR 9 (SOLITAIR OP ERF)	<i>Juglans regia</i>	Gewone Walnoot	16-18	-	100%	1
NR 14 (SOLITAIR IN WEILAND)	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	16-18	-	100%	1
NR 6/7 (WILDE HAAG)	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	60-80	3 st/m2 groepen van 5	30%	n.t.d.
	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	60-80	3 st/m2 groepen van 5	30%	n.t.d.
	<i>Crataegus monogyna</i>	Meidoorn	60-80	3 st/m2 groepen van 5	25%	n.t.d.
	<i>Rosa canina</i>	Hondsroos	60-80	3 st/m2 in groepen van 5 langs rand	15%	n.t.d.

- 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;
- bosplantsoen aanplanten in groepen van 5 stuks.



#laatplannengroeien

Legenda

- 1. Te slopen opstallen
- 2. Nieuwe woning
- 3. Nieuwe schuur
- 4. Nieuwe woning 2
- 5. Centraal erf (keren/parkeren)
- 6. Bestaande gemengde wilde haag versterken
- 7. Nieuwe gemengde wilde haag
- 8. Aanplant winterlinde
- 9. Aanplant noot
- 10. Verplanten bestaande hoogstamfruitbomen op rand erf
- 11. Tuin (open rand)
- 12. Extensief gras als zoom rond erf
- 13. Bestaande gracht behouden
- 14. Aanplant zomereik
- 15. Bestaand pad behouden en afschermen met houten landhek

DE
ERF
ONTWIKKELAAR



Project 1657
bestand 1657-ejp-lvwx
datum 6 nov. 2018
door herbert
formaat a3
schaal 1 : 1000
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

ERF INRICHTINGSPLAN GROENEVELDSWEG 8 ALMELD
dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr 06 24 88 38 28