



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Badweg 8 Almelo

Opdrachtgever: BJZ.nu

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 1165

Auteur H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 05-12-2019

Bestandsnaam 1165 Badweg Almelo

Aantal pagina's 18

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	4
1.1.	AANLEIDING	
2	VIGEREND BELEID	6
2.1.	MASTERPLAN ALMELO	
3	RUIMTELIJKE KWALITEITSPAN	10
3.1.	SITUATIE	
3.2.	UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING ERF	
3.3.	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
3.4.	BEPLANTINGSTABEL	
	BIJLAGE 1 FOTOINVENTARISATIE	
	BIJLAGE 2 ERFINRICHTINGSPLAN 1:1000	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan het ruimtelijk kwaliteitsplan als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging inzake het realiseren van een nieuw/vervangend bijgebouw aan de Badweg 8 te Almelo. Momenteel zijn er op het erf enkele oude agrarische opstallen aanwezig. Eén van deze opstallen is aan vervanging toe. Initiatiefnemer heeft een autoreparatiebedrijf en wil dit graag voortzetten op het erf.

Aangezien de bestaande schuur niet optimaal geschikt is voor dit gebruik vraagt initiatiefnemer de gemeente Almelo medewerking voor de realisatie van een nieuwe schuur. Deze schuur zal moeten passen binnen de omgeving.

Deze rapportage bestaat uit een plankaart van het erf in het landschap op basis van de inrichtingssituatie. Er is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in de ruimte vorm krijgen en hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd na wijziging. Middels een korte onderbouwing op basis van een analyse van de omgeving, het toet-sen van beleid en het analyseren van de gebiedseigen kenmerken is het plan vormgegeven. De inrichting sluit aan op het beleid (Masterplan Almelo) en de streekeigen kenmerken van het landschap.

2 VIGEREND BELEID

2.1. MASTERPLAN ALMELO

Het Masterplan wil zorgvuldig omgaan met de ruimte die Almelo biedt. Voor de groeiopgave is precies gezocht naar plekken in en bij de stad waar groei mogelijk is. Almelo beschikt, in tegenstelling tot andere steden in Netwerkstad Twente, over veel ruimte. Dat heeft te maken met de vliedervormige structuur, maar ook met de ruimte in het omringende agrarisch gebied.

Het Masterplan voorziet in groei van de stad met als doel de stad in balans te brengen. Ook wordt beantwoord aan zowel de lokale als de regionale ruimtevraag voor wonen, werken en voorzieningen. Het plangebied is gelegen in plandeel B.3.5. West

2.1.1. B.3.5. PLANDEEL WEST

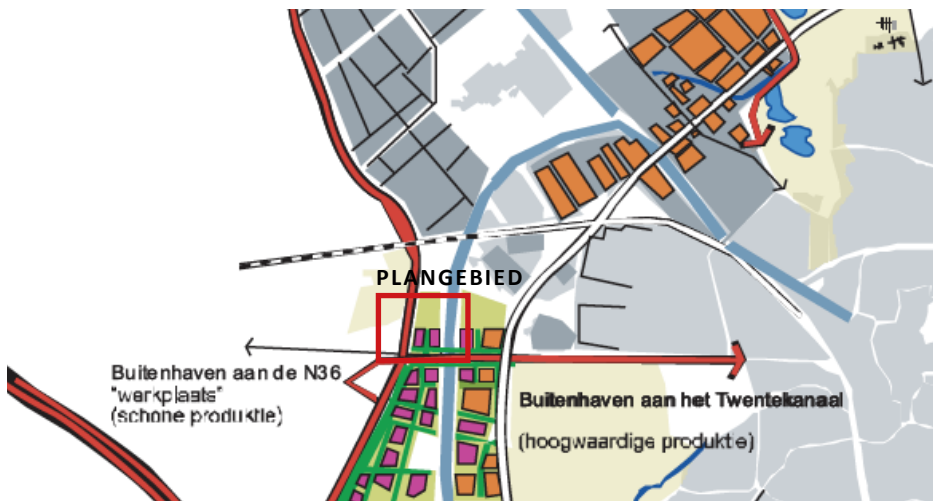
De westelijke entree is en blijft volgens het masterplan Almelo een groene entree van de stad, de N36 is daarbij een belangrijke verbinding naar de binnenstad. Deze entree moet Almelo van zijn landschappelijke kant laten zien. Plandeel West hangt aan twee belangrijke verbindingen: de Wierdensestraat en de Aa-zone. De Wierdense straat is vooral bedoeld voor het autoverkeer en openbaar vervoer, de Aa-zone is vooral bedoeld als recreatieve route. Beide lijnen omvatten de westelijk groene long alsmede het hart van het westelijk plandeel, en reiken tot ver in het centrum. De zuidelijke en westelijke invalsweg van de binnenstad komen op één 'knoop' bij elkaar, om daarna in een rechte lijn naar de nieuwe parkeergarage onder het Centrumplein te leiden. Die knoop moet meer zijn dan een verkeerspunt; ook in de beleving moeten hier de structuren van de stad samenkomen. Hier begint het centrum; en dat moet het ook uitstralen, in functies en in kwaliteit.

Elke entree van Almelo krijgt een werkmilieu dat bij de situatie past. De westzijde is de groene entree en het type bedrijvigheid en de locaties hiervoor moeten daarbij passen. In de strook rond het Twentekanaal en de A36 worden nieuwe bedrijventerreinen aangelegd, Buitenhaven aan de N36 en Buitenhaven aan het Twentekanaal dat de werkplaats van Almelo wordt. Hier kan de Almelse innovatieve maakindustrie met een schoner karakter een plaats krijgen. Die profiteert van de groene kwaliteiten van de westelijke groene long die in het terrein vervlochten zijn, en tevens van een goede bereikbaarheid over weg en het water.



Plandeel West
 1 De Aa
 2 Wierdensestraat
 3 Buitenhaven aan de N36
 4 Buitenhaven aan het Twentekanaal

Structuurkaart plandeel West aan de noordzijde van Almelo



Infrastructuur en bedrijventerreinen

- ▬ Buitenring: extensief ruimtegebruik
- ▬ Stadssingel: intensief ruimtegebruik
- ▬ Stadsentree: intensief ruimtegebruik

Visiekaart werken volgens het Masterplan. 'Extensief ruimtegebruik'

3.1. SITUATIE

Het erf ligt in een stedelijke omgeving. Het wordt begrenst door een grasveld van een hondenschool en particulier tuinen. Aan de zuidzijde wordt het erf ontsloten via de Badweg. De Badweg ligt aan de voet van het viaduct Wierdenseweg en de N36. Met name door dit viaduct ligt het erf verscholen in de omgeving. Het erf wordt omringd door een groensingel. Langs de Badweg staan grote zomereiken. Deels is er zicht op het erf. Op het erf staan aan de zuidzijde enkele oude agrarische opstallen. Het betreft hier voormalige kippenschuren. Aan de noordzijde op het erf staat een woning met enkele bijgebouwen. Het overige erf is ingedeeld met een weide en een rijbak. Het erf kent geen duidelijke structuur zoals de overige erven langs de Badweg.

3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- Groen karakter van het erf behouden;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting Badweg, het bedrijf mag gezien worden;
- ontsluiting erf via bestaande inrit op de Badweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- streekeigen beplanting toepassen.



Locatie plangebied



Plangebied

3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De afbeelding op pagina 10 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Badweg 8 weer. Foto's van de bestaande situatie staan in Bijlage 1.

De ruimtelijke kenmerken van de omgeving vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de beslotenheid en het gebruik van singels en bomen op of nabij de erven langs de Badweg. Op en rondom het erf staan verschillende waardevolle inheems beplantingsvormen. Deze zullen behouden moeten blijven. Een oude kippenstal wordt gesloopt. Op deze locatie komt een nieuwe schuur die gebruikt gaat worden als garage. De architectuur van deze schuur zal moeten passen binnen de omgeving. Omdat het hier niet om een industrieterrein gaat zal de schuur een andere verschijning moeten krijgen dan een loods. Het gebruik van donkere materialen zullen de ruimtelijke kwaliteit bepalen. Op pagina 11 is een sfeercollage opgenomen. De te behouden schuren hebben reeds een landelijk karakter. Het erf moet zich als eenheid presenteren. Gebouwen hoeven niet hetzelfde te zijn, maar moeten in familie ontworpen zijn.

Op het erf staan hoofdzakelijk bomen. Deze bomen geven het erf eenheid en een groene uitstraling in een stedelijk gebied. Aan de noord- en oostzijde wordt het bestaande erf afgeschermd met een al aangelegde/aangeplante groene singel van boomvormers met onderbeplanting. Deze beplanting oogt vitaal en schermt het erf af. De randen van het erf zullen niet veranderen. De eiken langs de Badweg zijn onderdeel van een laan en blijven behouden. Onder deze bomen kan het erf en de nieuwe schuur ervaren worden. Parkeren kan op het erf. Ook het hemelwater zal op het erf infiltreren.

REEDS GEDANE INVESTERINGEN

Voor de ontwikkeling is door de Erfontwikkelaar reeds in 2014 een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan is destijds samen met een planologisch principeverzoek ingediend. Uiteindelijk is deze niet bij het toenmalige wijzigingsplan opgenomen. Dit omdat de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid, die was ingestoken op kleinschaligheid/onderschiktheid, geen KGO-inspanning verlangde. Ondertussen hebben opdrachtgevers wel sinds 2015 geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het erf op basis van dit ruimtelijk kwaliteitsplan door:

- het graven van een hemelwatervijver/wadi achter de schuur;
- aanplant van volwassen bomen langs de inrit aan de zuidkant van het perceel; een houten afscheiding rondom het perceel en rondom de paardrijbak;
- de aanplant van volwassen fruitbomen op diverse plekken op het erf.

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING:

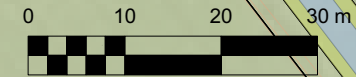
- **Instandhouding van bestaand inheems groen;**
- **instandhouding van sinds 2015 op basis van het ruimtelijk kwaliteitsplan gedane kwaliteitsinvesteringen in groen, water en erfafscheidingen;**
- **behoud van inheemse houtsingel rondom het erf;**
- **het slopen van de bestaande schuur en nieuwbouw met een verschijningsvorm welke aansluit op de bebouwing langs de Badweg, het mag geen industrieel karakter krijgen;**
- **de materiaalkeuze van de bebouwing is qua uitvoering en materialisatie afgestemd op elkaar (gedekte kleurstelling, bij voorkeur duurzame materialen) en zo sober mogelijk;**
- **afrastering met hout en lint in gedekte kleurstelling, kunststof en opvallende witte kleuren worden vermeden.**



Bestaande bebouwing vormt een onderdeel van de bebouwing aan de Badweg, Agrarische opstallen passen niet meer in het sterk verstedelijkt gebied en worden vervangen of opgeknapt.

Legenda

1. Bestaand bijgebouw
2. Bestaand weiland
3. Bestaande beeldbepalende bomen behouden
4. Reeds aangelegde houtsingel behouden
5. Bestaande paardrijbak
6. Bestaande verharding
7. Reeds aangelegde WADI behouden
8. Bestaande woning
9. Vervangende nieuwbouw
10. Bestaande schuur
11. Verharding
12. Grasbestensteen



project 1686
datum 5 dec 2019
formaat a3
tekeningno 1 (3)
versie 1.0
bestand 1686-elp-1.vwx
door herbert
schaal 1 : 500



ERFVRIJLINGSPLAN BADWEG 8 TE ALMELO
de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telfax 06 24 88 38 28

SFEERIMPRESSIE

Gedekte kleurstelling en passende materialen bepalen de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder een voorbeeld hoe de schuur eruit kan komen zien.

Opvallende kleuren moeten vermeden worden.



BIJLAGE 1 FOTO'S PLANGEBIED



Oude opstallen worden opgeknapt



De te slopen schur



Bestaande (gerenoveerde) gebouwen op het erf blijven behouden

BIJLAGE 2 ERFINRICHTINGSPLAN

Legenda

- 1. Bestaand bijgebouw
- 2. Bestaand weiland
- 3. Bestaande beeldbepalende bomen behouden
- 4. Reeds aangelegde houtsingel behouden
- 5. Bestaande paardrijbak
- 6. Bestaande verharding
- 7. Reeds aangelegde WADI behouden
- 8. Bestaande woning
- 9. Vervangende nieuwbouw
- 10. Bestaande schuur
- 11. Verharding
- 12. Grasbestonsteen

