



landschapsontwerpers



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN COMPENSATIEWONING

• *Stokkellersweg 1 - Almelo* •

Tubbergen, 5 juli 2021 - Versie 1 Definitief



landschapontwerpers



Project: Compensatiewoning

Afbeelding: Ontwikkeling Stokkellersweg 1, Almelo (Bron: N+L Landschapontwerpers)

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: **Compensatiewoning**

Locatie: **Stokkellersweg 1 - Almelo**

Titel rapport

RKP compensatiewoning - Stokkellersweg 1 - Almelo

Opgesteld:

5 juli 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers  
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38  
7651 KC Tubbergen  
06-83337880

[info@nl-landschap.nl](mailto:info@nl-landschap.nl)  
[www.nl-landschap.nl](http://www.nl-landschap.nl)



landschapsonwerpers

1. Aanleiding	<b>05</b>
2. Huidige situatie Stokkelersweg	<b>06</b>
3. Beleid	<b>08</b>
4. Nieuwe situatie Stokkelersweg	<b>14</b>

# Aanleiding

Het erf aan de Stokkelersweg 1 maakt van oorsprong onderdeel uit van het voormalige kampenlandschap met de overgang naar de ontginning. Aanvankelijk was er sprake van een vrij liggend erf waarbij de (huidige) boerderij nog altijd een herkenning vormt. Het erf was slechts door een veldweg ontsloten en lag aan een meanderende Nieuwe Graven. Achter de boerderij was een schuur gelegen en is later ook de rest van het erf ontstaan. Het landschap werd aan het begin van de voorgaande eeuw bepaald door vele bomenrijen en door de toen al gekanaliseerde Nieuwe Graven.

Hoewel het landschap door de jaren al behoorlijk veranderde door onder meer ruilverkaveling, is het landschap in de jaren '30 ingrijpend veranderd door de aanleg van een zijtak van het Twente Kanaal. De wegenstructuur was toen al aanzienlijk verbeterd. Het erf lag vanaf dat moment niet langer vrij, maar was onderaan de nieuwe dam gelegen. Daardoor is de ligging van de boerderij zonder verdere uitleg wat merkwaardig te noemen.

In de jaren die daarna zijn gekomen zijn er nog meer landschapselementen verdwenen waardoor de herkenning van het landschap verder is afgenomen. Het landschap is veel grootschaliger geworden en heeft wat meer de indruk van een ontginningsgebied verkregen. Zover er sprake is geweest van hoogteverschillen zijn deze door de jaren uitgevlakt.

Het erf bestaat in de huidige situatie uit een boerderij met daarom heen diverse gebouwen waaronder een loopstal, kapschuur, werktuigenberging,

varkensstal en een mestsilos. De agrarische activiteiten zijn al enige jaren gestaakt. Door het ontbreken raken de gebouwen in verval. De eigenaren hebben daarom het voornemen opgepakt om de schuren te slopen en daarvoor een tweede woning te realiseren (compensatiewoning).

## **Landschappelijke inpassing**

De gemeente Almelo eist voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

# Huidige situatie Stokkellersweg

Het plangebied is te midden van een beekdalgebied gelegen afgewisseld met dekzandvlakten. De hogere plekken in de beekdalgebieden werden ingevuld om te wonen en boeren. In het gebied is er nauwelijks sprake van hoogteverschillen met uitzondering van kunstmatige hoogteverschillen die door de aanleg van het kanaal zijn aangebracht. Eventuele natuurlijke hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door de grootschalige ontginning van de heide, ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

## **Kampenlandschap**

Het plangebied ligt in het kampenlandschap. Het erf ligt in een van oorsprong redelijk gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de kampen is maar erg weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw, maar ook door de aanleg van het kanaal. Dat is goed weer te zien op cultuurhistorische kaarten. Het erf is al wel oud en maakt al ver voor 1900 onderdeel uit van het landschap. Steilranden, die het gebied typeerden zijn afgevlakt en/of verdwenen.

## **Het landschap**

Het landschap direct rondom de planlocatie is altijd relatief kleinschalig geweest door verschillende bomenrijen. Ten zuiden, aan de andere kant van de Nieuwe Graven lag het open veld. De kleinschaligheid is door de jaren verder afgenomen waardoor ook het kampenlandschap veel grootschaliger is geworden. Waar voorheen sprake was van kleine kampen al dan niet met bomenrijen is nu sprake van een open landschap. Alleen robuuste elementen

en/of landschapselementen met een functie (zoals erfbeplantingen) bepalen het huidige landschap.

## **Nieuwe elementen**

Het plangebied is gelegen in een landschap dat dusdanig open is geworden dat herstel van het landschap op grotere schaal een onmogelijke opgave is geworden. Nieuwe elementen dragen daarom niet onmiddellijk bij aan de herkenning of het herstel van het landschap. Het is belangrijk om elementen op en rondom het erf te behouden en/of te herstellen. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits het erf zorgvuldig ingepast blijft.

## **Huidige erfindeling**

Het erf heeft een cultuurhistorische en gebruikelijke opzet. Vooral de kern van het erf (boerderij en direct nabij gelegen schuren) is erg oud en vertoont karakteristieke kenmerken. De boerderij is landschapsgericht gelegen wat zonder uitleg wat merkwaardig is. Voor de aanleg van het kanaal was de situatie echter volledig anders en is de ligging logisch. Later is het erf door uitbreiding wat grootschaliger geworden en zijn grotere schuren gebouwd die niet direct een verbinding hebben met de oorspronkelijke situatie.



Locatie plangebied ten oosten van Albergen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

# Beleid

## 3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

### Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

### Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

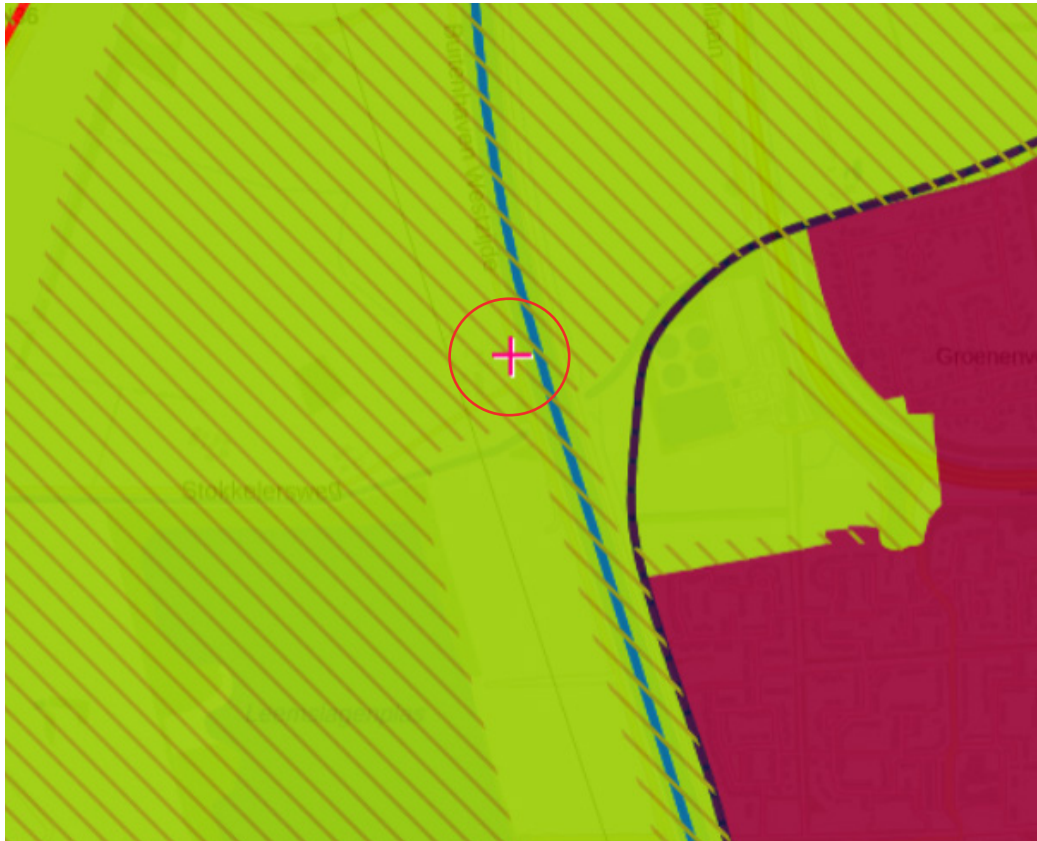
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

### Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Daarnaast is het plangebied aangemerkt als Stads- en dorpsrandgebieden. Deze gebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene omgeving. Ze zijn de entree van de stad, maar ook de verbinding naar het





Ontwikkelingsperspectief het plangebied is aangemerkt als lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Daarnaast is het plangebied aangemerkt als "Stads- en dorpsrandgebieden". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

buitengebied. Het vormgeven daarvan is een belangrijk kwaliteitsdoel. Nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. De voorgenomen ontwikkeling past uitstekend bij de gestelde ambitie. Er worden landschap ontsierende schuren gesloopt om vervolgens een verzorgd nieuw erf te ontwikkelen dat voldoende wordt ingepast.

#### Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkelingen.

#### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in de beekdalgebieden afgewisseld met dekzandvlakten. De locatie heeft reliëf gekend, waarbij nu sprake is van een kunstmatig reliëf (kanaal). In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk

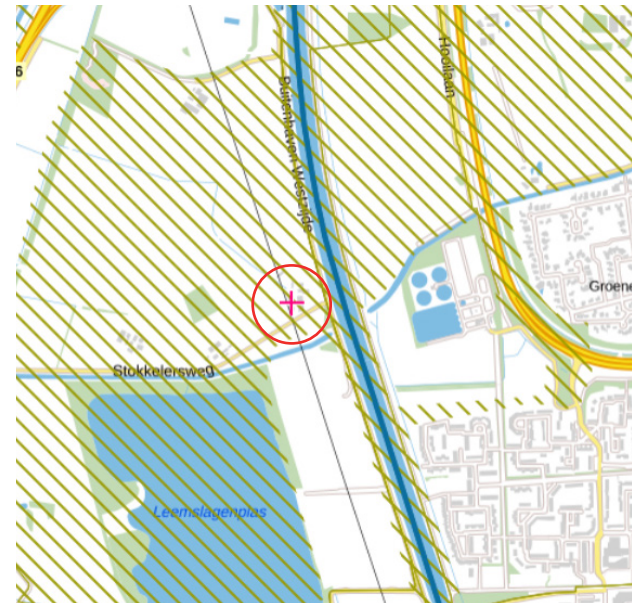
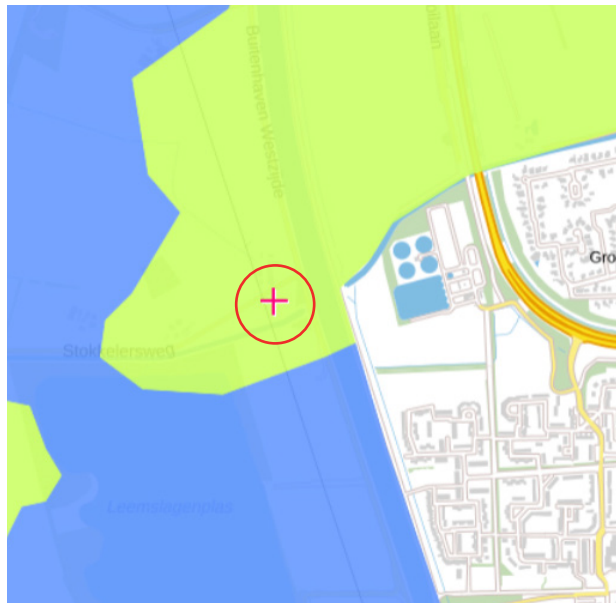
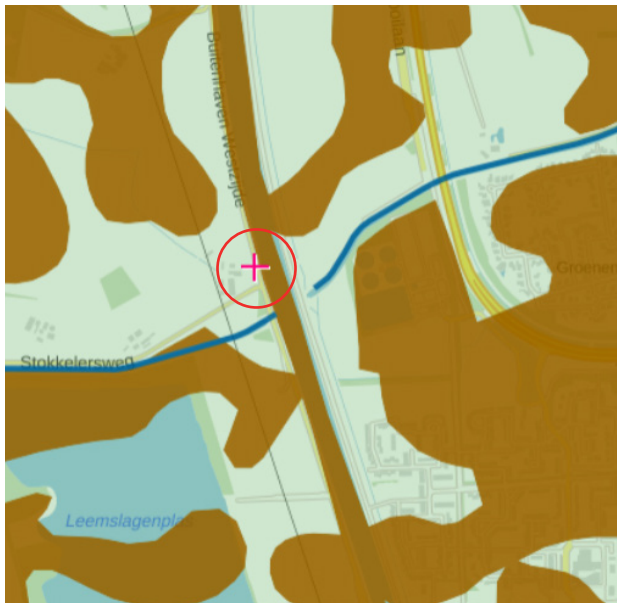
geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

#### Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden zoals bij de planlocatie het geval is. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt met de verbouw van graansoorten en bemest met heideplaggen vaak uit het voormalige potstal systeem. De lagere gronden werden ingezet als grasland of hooiland. Van oorsprong was er sprake van een relatief kleinschalig landschap met vele bomenrijen op de perceel randen. Daarvan is nauwelijks is van over. Voorkomende beplantingen zijn nu veelal robuust en/of functioneel zoals erf- en wegbeplantingen.

#### Laag van de beleving

Het plangebied is aangemerkt als Stads- en dorpsrandgebieden. Deze gebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene omgeving. De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambitie. Er worden landschap ontsierende schuren gesloopt om vervolgens een verzorgd nieuw erf te ontwikkelen dat voldoende wordt ingepast.



Links: natuurlijke laag, plangebied is omschreven als “beekdalgebieden” afgewisseld met “dekszandvlakten en -ruggen”. Midden: laag van cultuurlandschap, plangebied is omschreven als: “kampenlandschap”. Rechts: laag van de beleving, plangebied is omschreven als “Stads- en dorpsrandgebieden”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

### **3.2 Bestemmingsplan Westelijke Groene Long**

In het vigerende bestemmingsplan Westelijke Groene Long (vastgesteld 20-06-2013) van de gemeente Almelo is onder 3.7.7. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een extra woning bij sloop van bedrijfsbebouwing. Vanzelfsprekend moet dan voldaan worden aan enkele voorwaarden.

- Er wordt tenminste 850 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt met een bouwvergunning van voor 1 januari 2004.
- De compensatiewoning heeft een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>.
- De bebouwing staat op een kavel van maximaal 1000 m<sup>2</sup>.
- Alle bebouwing dient gesloopt te worden met uitzondering van gebouwen (tot maximaal 300 m<sup>2</sup>) die hergebruikt worden in het kader van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.
- Er sprake is van een landschappelijke inpassing.
- Er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
- De uitvoerbaarheid is gewaarborgd en andere gebruikers niet worden geschaad.

Op het erf worden nagenoeg alle gebouwen gesloopt in ruil voor twee woningen. De bestaande woning (7 op tekening rechterpagina) met de daaraan vast gebouwde schuur (6) wordt geheel gesloopt. De woning is bouwtechnisch te slecht om behouden te blijven. Er wordt daarom een nieuwe woning gebouwd waarbij de woning de karakteristiek van de oude boerderij verkrijgt om daarmee ook het hoofdgebouw op het erf te kunnen

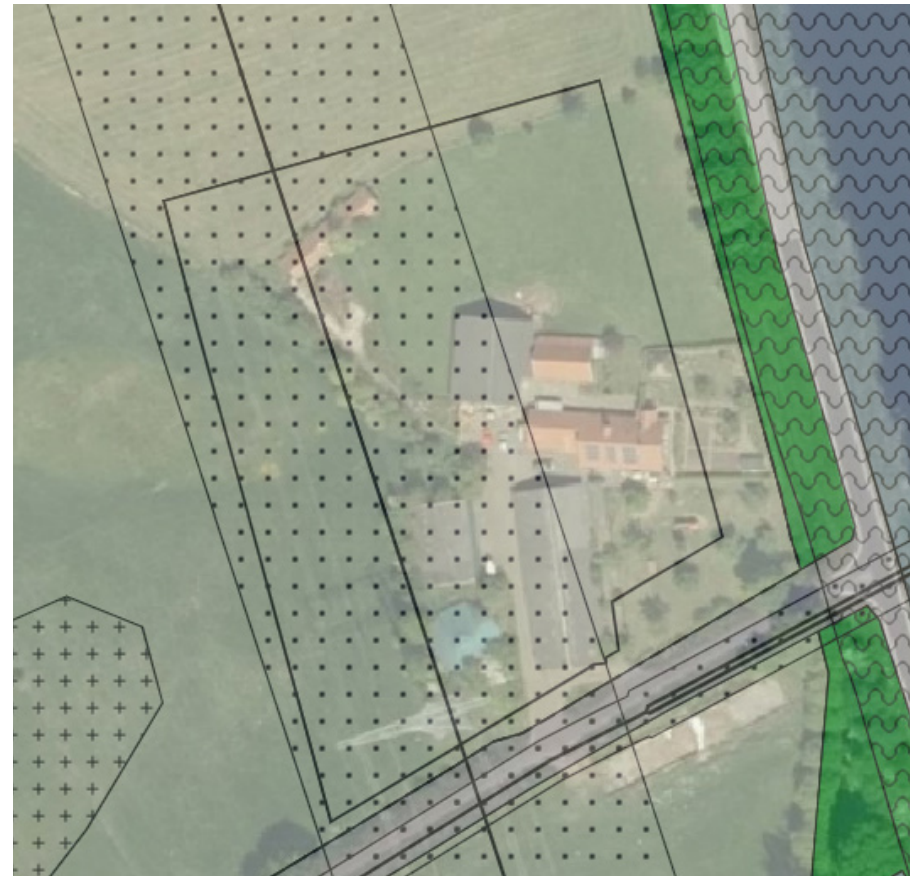
zijn. Het is wenselijk om daarom ook een grotere inhoud toe te staan dan gebruikelijk om daadwerkelijk de rol als hoofdgebouw te vervullen. De loopstal (4), de varkensstal (5), de jongveestal (2), de oude schuur (3) en de mestilo (1) worden allen gesloopt. De werktuigenberging (8) blijft wel behouden voor de opslag van machines en wordt uitgebreid voor de huisvesting van vee op hobbymatige basis. De oppervlakte bedraagt nu 216 m<sup>2</sup> waarmee behoud is toegestaan. In de nieuwe situatie wordt de oppervlakte van de werktuigenberging vergroot met 72 m<sup>2</sup> tot 288 m<sup>2</sup>.

Totaal wordt er 1351 m<sup>2</sup> gesloopt (het bestaande woongedeelte van de boerderij is niet meegerekend) wat ruim voldoende is om te kunnen voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Voor de verdere invulling van de nieuwe erfsituatie is de bestaande situatie omtrent de hoogspanningsleiding belangrijk, zie rechterpagina. Binnen deze zone is het uitgesloten om een nieuwe woning te bouwen. De woningen moeten buiten de zone geprojecteerd worden. Vanzelfsprekend lag het erf er eerder dan de hoogspanningsleiding, maar zal er nu vanzelfsprekend wel rekening mee gehouden moeten worden.



Situatie gebouwen Stokkellersweg 1. (Bron: initiatiefnemer)



Hoogspanningsleiding. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

# Nieuwe situatie Stokkelersweg

Het landschap rondom het erf aan de Stokkelersweg is ingrijpend veranderd. Van oorsprong was het erf gelegen aan de Nieuwe Graven. Om water beter begaanbaar te maken voor schepen werd de Nieuwe Graven gekanaliseerd en lag het erf op dat moment nog aan een rivierarm die al geen binding meer had met de Nieuwe Graven. Toch waren dat slechts speldenprikken. Het landschap is ingrijpend veranderd door de aanleg van een zijtak van het Twente kanaal. In combinatie met het verwijderen van talloze landschapselementen ontstond een nieuw landschap dat meer open is geworden en voornamelijk robuuste, functionele beplanting kent bijvoorbeeld bij erven of langs wegen.

Zonder uitleg van de cultuurhistorische situatie ligt de huidige boerderij (A op tekening) daarom wat merkwaardig in het landschap. Het ligt landschapsgericht en is bijvoorbeeld niet georiënteerd op de kruisende wegen waar dat normaal gesproken gebruikelijk is. De twee direct achtergelegen stallen (oranje contouren) zijn in dezelfde richting gebouwd. Pas veel later nam de boerderij in omvang toe en is het erf uitgebreid in zuidelijke richting. De oriëntatie van de bebouwing is licht afwijkend ten opzichte van de oudere bebouwing.

In de nieuwe situatie wordt alle bebouwing gesloopt. Een groot gedeelte vanwege het ontbreken van een nieuwe functie. De schuren zijn landschap ontsierend en niet geschikt voor alternatieve functies anders dan het houden van dieren. De boerderij wordt gesloopt omwille de bouwtechnische staat. Enkel de werktuigenberging blijft behouden voor de opslag van materieel. De werktuigenberging wordt vergroot met 72 m<sup>2</sup> om hobbymatig enkele stuks vee te kunnen houden.

Ieder erf bestaat uit een hoofdgebouw (de boerderij) en één of meerdere

ondergeschikte (bij)gebouwen. Daarbij is een duidelijke relatie tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. De afstand tussen gebouwen was altijd relatief gering. In deze specifieke situatie is er sprake van een aantal flinke beperkingen. Na de komst van de hoogspanningsleiding zijn bestaande gebouwen onder de leiding toegestaan, maar nieuwe gebouwen niet. Daarom moeten de woningen per definitie buiten deze bestemming gerealiseerd worden. Met het behoud van de werktuigenberging moet er nog wel sprake zijn van één erfensemble.

Het verplaatsen/slopen van de werktuigenberging is geen optie. In dat geval moet het gehele erf meer in de oksel van de Buitenhaven Westzijde en de Stokkelersweg. Echter, door de milieufstanden (geluid -> wegverkeerslawaaï en geur -> waterzuivering aan de andere kant van het kanaal is dit onmogelijk. De speelruimte is daarom beperkt.

Om de kenmerken van het erf in het kampenlandschap te behouden is in de nieuwe situatie opnieuw gekozen voor een landschapsgerichte opzet. Een oriëntatie op de Buitenhaven Westzijde is gebiedsvreemd en een volledige (haakse) oriëntatie op de Stokkelersweg komt meer voor in ontginningsgebieden. Wel is het hoofdgebouw (woning D) iets bijgedraaid ten opzichte van de huidige boerderij om meer aan te sluiten bij de te behouden werktuigenberging.

Aan de noordzijde van de woning wordt het bijgebouw (E) of de bijgebouwen geplaatst voor beide woningen en daarop volgend aan de noordzijde de tweede woning (C). Het bijgebouw en de woning zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw door typologie, hoogte en materialisatie. Door de positionering



- A: Bestaande, te slopen boerderij.
- B: Te slopen opstallen (oranje contouren). Betreft diverse stallen en een meststilo.
- C: Nieuw te bouwen (compensatie)woning.
- D: Nieuw te bouwen woning.
- E: Nieuw te bouwen bijgebouw (voor beide woningen).
- F: Te behouden bijgebouw.
- G: Bestaande houtopstanden. Houtsingel, enkele fruitbomen en bomen zoals walnoot, beuk, tamme kastanje, zwarte els en zomereik.
- H: Nieuw aan te planten beeldbepalende solitaire bomen. Soort zomeringelinde of walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 2 bomen. (indicatief).
- I: Nieuw aan te planten hoogstam fruitboomgaard. Totaal 8 bomen in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters). Plantwijze informeel en afhankelijk van de soort 5 tot 8 meter uit elkaar.
- J: Tuin/gras/gazon.
- K: Gronden met agrarisch gebruik.
- L: Contour hoogspanningsleiding.
- M: Aan te planten gemengde hagen met hondsroos, veldesdoorn, meidoorn, liguster, haagbeuk, beukhaag, Gelderse roos en ribes in een gelijke verhouding. Indien nodig kan er aanvullend of vervangend geplant worden met inheems soorten. Aanplantmaat 80-100 (hoogte in centimeter), plantafstand maximaal 40 cm. Een dubbele haag is ter overweging. Totale lengte enkele haag bedraagt 135 meter = 330 stuks.
- N: Aanvulling bestaande houtsingel ter plaatse van de te saneren meststilo. Aanplant met lijsterbes, Gelderse roos, hondsroos, meidoorn, vuilboom en inlandse vogelkers. Totale oppervlakte 250 m2. Aanplant met 80-100 (hoogte in cm) met een plantafstand van 1 x 1 meter in een driehoeksverband.
- O: Bestaande knotwilgen (niet in eigendom).
- P: Bestaande zomereiken (niet in eigendom).
- Q: Kleine weide voor wat kleinvee.
- R: Erfverharding.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

van de gebouwen ontstaat, samen met de bestaande werktuigenberging een compact erfensemble ondanks de diverse beperkingen.

De aanwezige beplantingstructuren blijven behouden (G) en worden versterkt ter plaatse van de te saneren mestlo (N). Het sortiment bestaat uit inheems bosplantsoen met onder andere lijsterbes, meidoorn en Gelderse roos. Boomvormers ontbreken in verband met de hoogspanningsleiding. Daarmee blijft de uiteindelijke hoogte van de groenstructuur beperkt.

Aan de voorzijde van het erf wisselen fruitbomen (I) en inheemse gemengde hagen (M) elkaar af om een fraaie entree te vormen vanaf de Stokkelersweg. Hagen zorgen voor een wat formele structuur terwijl de fruitbomen op informele wijze aangeplant worden en dit doorbreken. Een de noord- en oostzijde wordt het erfgedeelte c.q. tuingedeelte nog wat benadrukt door fragmenten gemengde haag en solitaire bomen (G/H) al dan niet bestaand.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen van voormalige agrarische bebouwing (A/B);
- Nieuwe aanplant van solitaire bomen (H);
- Nieuwe aanplant van hoogstam fruitbomen (I);
- Nieuw aan te planten gemengde hagen (M);
- Aanvullende aanplant ter plaatse van de te saneren silo (N).

Voor aantallen, kwaliteit en sortiment wordt verwezen naar de situatietekening.

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.





Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

