

BURO  
STAD  
LAND



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

tweede blokweg ong. schuinesloot - 090915



Opdrachtgever

BJZ.nu bestemmingsplannen

Almelo

Door:

Buro Stad en Land b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@burostadenland.nl

Internet

www.burostadenland.nl

Project

1292

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

18 september 2015

Bestandsnaam

1292-001.indd

Aantal pagina's

9

# INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	PROVINCIAAL BELEID	2
2.1.	gebiedskenmerken	2
2.2.	ontwikkelperspectief	3
2.3.	toelichting	3
3	GEMEENTELIJK BELEID	4
3.1.	landschapsidentiteitskaarten	4
3.2.	buurtschappennota	4
4	HUIDIGE SITUATIE	5
4.1.	inrichten vanuit het landschap	5
4.2.	uitgangspunten	5
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	6
5.1.	landschappelijke inpassing	6
5.2.	beplanting	8

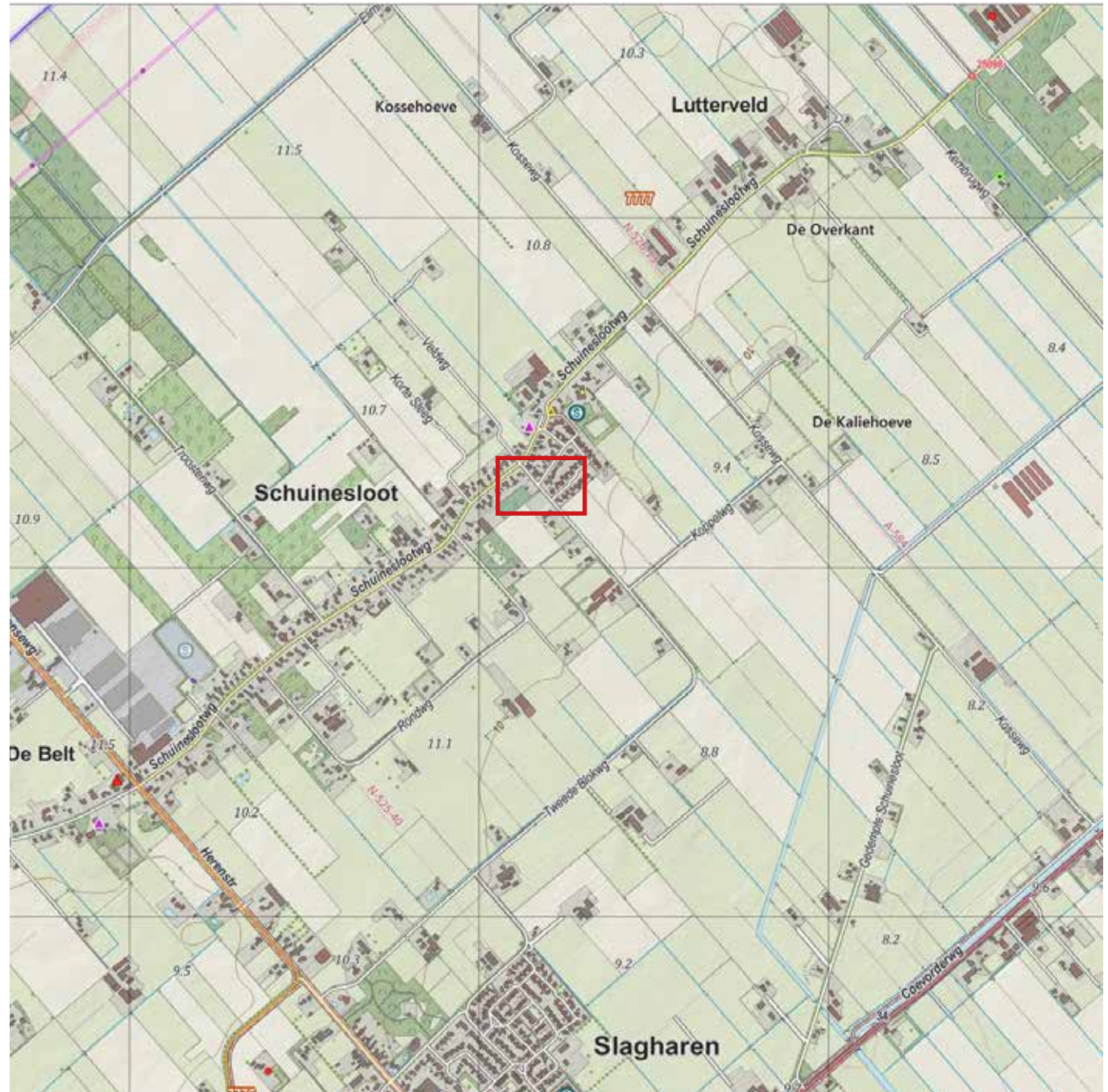
# I INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging op het perceel aan Tweede Blokweg ong. te Schuinesloot. Initiatiefnemer wil in het kader van de buurschap-pennota twee wooneenheden realiseren. Op het perceel staan momenteel enkele kleine schuren. Voor deze ontwikkeling is een juiste landschappelijke inpassing gewenst. Het erf ligt in het kernrandgebied van de kern Schuinesloot. Het perceel vormt gezamenlijk met naastgelegen erven een lint van gebouwen waar omheen al diverse bomen en singels staan. Het plan zal hierop aansluiten.

Omdat sprake is van functieverandering is een ruimtelijk kwaliteitsplan benodigd. Omdat er twee woningen in het stedelijk gebied worden gerealiseerd is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) niet van toepassing.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



## 2 PROVINCIAAL BELEID

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuur 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 gebieds-kenmerken het uitgangspunt.

### 2.1. GEBIEDSKENMERKEN

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



De natuurlijke laag; hoogveenontginningslandschap



De stedelijke laag; n.v.t. (bruin is woonwijk 1955–nu)

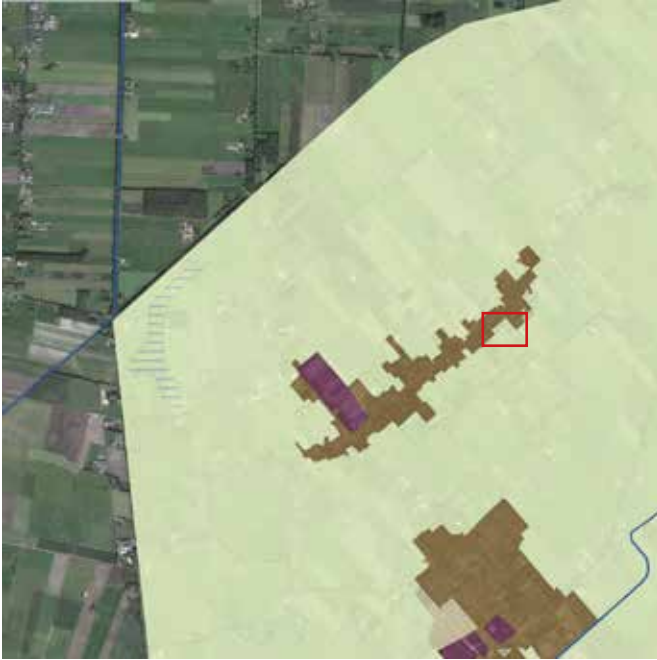


Het agr. cult.landschap: kol. hoogveenontginningslandschap



De lust en leisure laag; donkerte

## 2.2. ONTWIKKELPERSPECTIEF



Ontwikkelperspectief: mixlandschap

## 2.3. TOELICHTING

Het plangebied is gelegen in het zogenoemde Mixlandschap; De kaart 'Ontwikkelingsperspectieven Groene omgeving' geeft in hoofdlijnen weer welke ontwikkelingsmogelijkheden de provincie in deze groene omgeving ziet. Mixlandschap houdt in dat functies als landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd en wonen naast elkaar voorkomen als goede burens en elkaar ruimtelijk versterken.

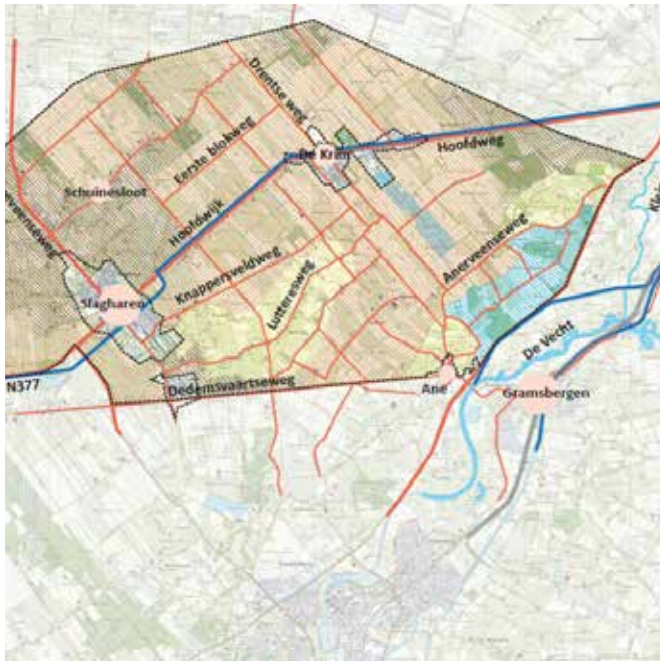
# 3 GEMEENTELIJK BELEID

## 3.1. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Op de landschapidentiteit kaart (LIK) is af te lezen dat het plangebied ten zuiden van de Schuineslootweg ingedeeld wordt bij het besloten veenontginningslandschap.

**Kenmerken besloten veenontginningslandschap zijn:**

- Verspreide bebouwing langs wegen;
- Doorzichten lintbebouwing;
- Strak, rechtlijnig wegenpatroon;



besloten veenontginningslandschap

- Rationele, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsassen;
- Wijkenstructuur;
- Rechthoekige erven met kopgevel naar weg;
- Halfopen tot besloten landschap.

**Sterke kanten:**

- bebouwingslinten De Belt / Schuinesloot;
- diverse bouwstijlen;
- wegbeplanting;
- perceelgrensbeplanting;
- kleine bosjes.

**Kansen:**

- versterking groenblauw netwerk en verhoging biodiversiteit;
- landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing;
- herstel laanbeplanting.

## 3.2. BUURTSCHAPPENNOTA

De Buurtschappennota geeft een visie op bouw mogelijkheden in Schuinesloot (inclusief De Belt), Rheeerveen, Hoogenweg, Radewijk, Ane en De Krim. Deze visie is gewenst omdat de gemeenteraad in april 2009 heeft gevraagd om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor woningbouw in vijf buurtschappen, om te kunnen voldoen aan de lokale vraag.

Schuinesloot heeft geen gemeentelijke bouw kavels voor wo-

ningbouw meer beschikbaar. In het weglint van Schuinesloot zijn er bovendien weinig fysieke mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties. Op basis van concrete behoefte vanuit het woonbeleid zou voor Schuinesloot extra woningbouw nodig kunnen zijn.

Uitbreiding van het plangebied/woonlint, met extra bouw mogelijkheden, in oostelijke richting (Schuineslootweg) is niet gewenst of mogelijk vanwege de overgang van woonlint naar agrarisch lint. Het ligt daarom voor de hand om directe aansluiting te zoeken bij het gebied waar al kernvorming heeft plaatsgevonden. Omdat (gemeentelijke) planmatige uitbreiding aan nieuw aan te leggen straten niet aan de orde is dient particuliere uitbreiding aan bestaande wegen plaats te vinden.

**Een acceptabele locatie voor extra woningbouw is de strook grond aan de westzijde van de Tweede Blokweg,**



plangebied als locatie voor woningen

# 4 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Schuinesloot. De locatie is nauw verbonden met het lint en het plan zal hierop aan moeten sluiten. De woningen langs het lint hebben een sterke relatie met het achterliggende land. Doordat de orientatie op de Schuineslootweg is liggen de voortuinen aan de voorzijde van de woning. Het achtererf is veelal ingericht met (groente) tuinen, dierenweiden en bijgebouwen. De centrale weg vormt de drager van de belangrijkste openbare ruimte. Hoewel er geen sprake is van een eenduidige rooilijn, wordt het lint wel als een herkenbare wand van bebouwing ervaren. Het achterliggende land is loodrecht op het lint ontgonnen. Dit, soms nog herkenbare ontginningspatroon, bepaalt de hoofdrichting van de bebouwing in de linten. Bijgebouwen zijn gelegen achter de voorgevellijn. In het lint is veel variatie aan bouwstijlen, detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Gebouwen hebben verschillende uitstralingen maar vertonen wel een zekere samenhang. Het landschap rondom de kern is te typeren als het 'besloten' veenontginningslandschap. Karakteristiek in dit relatief open landschap is strakke verkaveling en de beplanting langs de wegen.

## 4.1. INRICHTEN VANUIT HET LANDSCHAP

- De karakteristiek van het landschap behouden;

- de kavel inrichten volgens de randvoorwaarden van de buurschappennota;
- het plangebied ligt op de overgang van het landelijk gebied naar een meer bebouwde omgeving;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie erf op de Tweede Blokweg;
- streekeigen beplanting toepassen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling 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. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de extra kwaliteitsimpuls.

## 4.2. UITGANGSPUNTEN

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 de nieuwe erven zal deze herkenbare opbouw ontstaan. De woning met tuin zullen georiënteerd worden op de Tweede Blokweg. Aangezien het erf dicht aan de straat ligt en er geen dichte

afscherming aan de zuidzijde van de kavel is, valt het vanaf deze richting goed op. Het dennenbos ten westen van de kavels kent een achterstallig onderhoud.

### Uitgangspunten opdrachtgever:

- Sloop bestaande opstallen en rooien beplanting;
- realisatie twee bouwkavels;
- bouw twee woningen van elk 750 m<sup>3</sup>;
- bouw twee bijgebouwen van 75 m<sup>2</sup>;
- bijzonder maar ingetogen vormgeving en detaillering van de gebouwen passend bij de gebouwen in de omgeving;
- voldoende privacy;
- efficiënt en praktisch erf.

### Uitgangspunten gemeente:

- Het bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald.
- erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het open hoogveenontginningslandschap (LIK).

### Uitgangspunten provincie:

- inrichting perceel volgens de gebiedkenmerken van de omgevingsvisie.





Dennen aan de zuidzijde van het erf



Bestaande opstallen



De dennen worden gerooid



Zicht op plangebied vanaf de Tweede Blokweg

# 5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## 5.1. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

*Het erfrichtingsplan is weergegeven op pagina 8.*

Het erf voldoet aan de maatvoering die omschreven staat in de buurtschappennota. De impact van de nieuw te bouwen woningen is beperkt. Aan de noord-, oost- en westzijde wordt de rand van het erf ingeplant met lage hagen. Deze schermen de woning, bijgebouw en tuin op een verantwoorde manier af. Door de strakke inrichting van het erf, welke afgeleid is van de verkaveling, wordt het ensemble een onderdeel van de structuur van het landschap. Het erf sluit aan bij de groene structuur in het gebied (ontginningslint) door de aanplant van vijf elzen langs de Tweede Blokweg. Hiermee wordt een 'gat' opgevuld. De achterzijde van het erf sluit aan op het bestaande bosje. Aanwezige gebiedsvreemde beplanting op het erf wordt gerooid. Beide erven worden apart ontsloten en op beide erven is ruimte om te keren en te parkeren. Het erf kent een traditionele opbouw van een voor- en achtererf. De woning is voorzien aan de voorzijde van het erf, omgeven met een beperkte tuin en enkele lindes om de grens te accentueren. De nieuw te bouwen woningen moeten passen bij de reeds bestaande gebouwen in de omgeving. De materialisatie van de woningen moet passend in de omgeving zijn. Het valt aan te bevelen om met duurzame materialen te werken. De kleurstelling zal gedekt zijn waar-

door de gebouwen zo onopvallend mogelijk in de omgeving komen te staan. De woning moet bovengeschild aan de bijgebouwen zijn, bijvoorbeeld in de keuze van verschillende materialen (platen/dakpannen). De voorkeur bestaat om materialen te gebruiken die mooie verouderen. Een impressie van de woningen is hieronder opgenomen.

## BASISINSPANNING



- De nieuwe erven zijn gepositioneerd volgens de buurtschappennota;
- de nieuwe erven zullen aan moeten sluiten op de reeds bestaande woningen met tuinen;
- oude opstallen worden gesloopt;
- exoten worden vervangen door meer passende streek-eigen beplantingen;
- de verschijning van de woningen sluit aan op de reeds bestaande bebouwingen in de nabije omgeving;
- er wordt een groene streek-eigen afscheiding voorzien van een lage beukenhaag langs de Tweede Blokweg en een hogere beukenhaag tussen de twee kavels.



Impressie van de te bouwen woningen



Erfinrichting ingezoomd als bijlage op schaal toegevoegd

## 5.2. BEPLANTING

BOMEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
	Tilia tomentosa	Kleinbladige linde	100%	groep	8 meter	14-16	3
	Alnus cordata	Hartbladige els	100%	rij	8 meter	14-16	5
	Juglans regia	Walnoot	100%	solitair	-	14-17	1
HAGEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
124m1	Fagus sylvatica	Beuk	100%	10 st/m1 in driehoeksverband	dubbele rij 0,20 in rij en 0,20 tussen rijen	80-100	1240

- 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;
- haag tussen percelen mag maximaal 2 meter hoog worden en dient eens per jaar geschoren te worden;
- de haag aan de straat zijde en aan de zuidzijde van het erf is een geschoren haag, deze haag zal minimaal eens per jaar geschoren worden. De maximale hoogte van deze haag is 1 meter.



**ERFINRICHTINGSPLAN**  
**Tweede Blokweg ong. Schuinesloot**

schaal 1:1000 op A3  
11 september 2015  
ontwerp: Herbert Oldehinkel

