



AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES

Ruimtelijk kwaliteitsplan Rood voor Rood-regeling

Dalmedenweg ong. Hengelo | Definitief september 2022



ad fontem

COLOFON

Titel Opgesteld	Landschappelijk inpassingsplan RvR Dalmedenweg ong. Hengelo Oktober 2021
Datum laatst gewijzigd	Augustus 2022
Status Opdrachtgever	Definitief Familie - Dalmedenweg ong. 7559 RA Hengelo
Auteur	Ad Fontem Ruimtelijk Advies A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving Stationsstraat 37 7622 LW Borne ad-fontem.nl
Bouwkundig advies- & ontwerp bureau	Scholten Bouwadviseurs Scholtendijk 22 7561 AR Deurningen 074-205 10 05 www.scholtenbouwadviseurs.nl



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 Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v

INHOUDSOPGAVE

Introductie	5
Beleidsanalyse	6
Gebieds- en landschapsanalyse	8
Landschappelijke inpassing	9



INTRODUCTIE

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggende landschappelijk inpassingsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel gelegen naast de Dalmedenweg 2 te Hengelo. De initiatiefnemer is voornemens om in het kader van het Rood voor Rood-beleid één nieuwe woning te realiseren op het perceel achter de Schalmedenweg 5 te Hengelo. Er zal circa 1.274 m² aan reeds gesloopte landschapsontsierende bebouwing aan de Bellersweg 13 te Hengelo ingezet worden in het kader van de Rood voor Rood regeling.

De wijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat het erf landschappelijk wordt ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. De landschappelijke inpassing wordt uiteengezet door middel van onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan. Het beleid en de uitgangspunten van de actoren relevant voor de landschappelijke inpassing worden in beeld gebracht. Het beleid relevant voor de gehele ontwikkeling zal in het bestemmingsplan worden benoemd en getoetst. Er wordt een beschrijving gegeven van het erf in het omliggende landschap op basis van de landschapsinventarisatie en analyse. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Hengelo.



Figuur 1 Plangebied vanaf de Dalmedenweg september 2020 (Bron: Streetview Google Maps)



Figuur 2 Huidige situatie vanaf de Dalmedenweg september 2020 (Bron: Streetview Google Maps)

Beleidsanalyse

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken Middels een verdeling in vier 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 (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag: *Dekzandvlakte en ruggen*

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken.

Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Uitgangspunten hiervoor zijn: Ontwikkelingen dragen bij aan beter beleefbaar maken van reliëf en watersysteem; Strekingsrichting van landschap is uitgangspunt bij ontwikkelingen.

Agrarische cultuurlandschap: *Jong heide- en broekontginningslandschap*

Het landschap dat wij nu typeren als jong heide- en broekontginningslandschap bestond vroeger uit uitgestrekte heide velden en natte laagtes. De hoger gelegen drogere delen van deze woeste gronden werden gebruikt voor de beweiding van schapen en het steken van plaggen voor de bemesting van de essen. De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was dan ook oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap.

De structuur van het landschap is ontstaan ten tijde van technische, medische en chemische uitvindingen (zoals kunstmest) in de 18e en 19de eeuw, die de ontginning van moerige gronden en heidevelden rendabel maakten. De heidevelden, vennen en stuifzanden zijn rond 1900 op grote schaal ontgonnen en vervolgens agrarisch in gebruik genomen. Er ontstond een rationeel boerenland met de lange rechte wegen in een schaakbordachtige structuur, de regelmatige, grote landbouw kavels en de regelmatige verspreide boerderijen. De ontginningsboerderijen liggen veelal haaks op de wegen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en eigen inzicht van de boer. De omgeving van de planlocatie is dan ook een gebruikslandschap. Het is een grootschalig landschap gericht op de landbouw met over het algemeen weinig perceelrandbegroeiingen. De dragende structuren worden gevormd door groene en blauwe raamwerken. Door de schaalvergroting in de landbouw zijn percelen vergroot en veel houtwallen op kavelgrenzen verdwenen.

Het perceel van Dalmedenweg ong. bevindt zich tussen de Schalmedenweg en de Dalmedenweg. De bebouwing in dit landschap bevindt zich relatief dicht aan de weg. De woning toevoegen aan dit perceel past binnen de karakteristiek van het landschap. Om de lineaire structuur te versterken wordt op de perceelsgrens beplanting toegevoegd. De bestaande waardevolle bomen op het perceel blijven in de vorm van een erfbosje gehandhaafd.

Gemeentelijk beleid

Rood voor Rood beleid gemeente Hengelo

De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten. Hierdoor komt de voormalige bedrijfsbebouwing leeg te staan. Er wordt enerzijds gezocht naar mogelijkheden tot hergebruik van de bebouwing en anderzijds naar maatregelen om de sloop te bevorderen. Om dit laatste te bewerkstelligen heeft de gemeente Hengelo de beleidsregel Rood voor Rood opgesteld. Het doel van de Rood voor Rood regeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Het uitgangspunt is de sloop van minimaal 1000 m² aan bedrijfsgebouwen, waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. De maximale inhoud voor de te realiseren woning op het compensatiekavel (1.000 m²) bedraagt 750 m³. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene beeldkwaliteit passend in het buitengebied. In onderhavige situatie wordt gebruik gemaakt van een sloopvoucher waarbij in het ruimtelijk kwaliteitsplan alleen de bouwlocatie wordt uitgewerkt.

Initiatiefnemer heeft het voornemen een woning te realiseren met de mogelijkheid tot het bouwen van 150 m² aan bijgebouwen. Voor het realiseren van de compensatiewoning wordt een sloopvoucher ingebracht. Het plan voor de realisatie van een woning met bijgebouw(en) past binnen het gemeentelijk beleid.



Figuur 3 Verandering landschap rondom planlocatie rond 1900, 1950, 1970 en 2010 van links boven naar rechts onder (Bron: topotijdreis.nl)

Gebieds- en landschapsanalyse

Het historische landschap

De Dalmedenweg ong. ligt in een landschap dat is opgebouwd uit dekzandvlakten. Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waarneembare verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de door abiotische factoren gevormde bodem veranderd. Het plangebied ligt in een landschap waar vrijwel geen sprake meer is van waarneembare hoogteverschillen. Hoogteverschillen zijn grotendeels afgevlakt door grootschalige ontginning en door de moderne landbouw, ten tijde van schaalvergrotingen en landinrichtingen, is het landschap nog eens sterk gerationaliseerd. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de door abiotische factoren gevormde bodem veranderd.

Het plangebied ligt in het 'Jong heide- en broekontginnings-landschap' welke omschreven kan worden als een rechtlijnig landschap met laanbeplanting langs de wegen en erfbeplanting langs de perceelranden. Op de historische topografische kaart uit 1900 is te zien dat het plangebied nog uit heide en woeste gronden bestond en er in de omgeving reeds ontginning hebben plaatgebonden nabij de beken. De naam Schalmeden en Dalmeden verwijzen naar de aanwezigheid van deze graslanden (meden of meien). Op de topografische kaart uit 1950 zijn de ontginningsstructuren in en rond het plangebied zichtbaar.

Door de jaren heen zijn de natuurlijke weide afscheidingen, de houtwallen, singels en bosschages deels verdwenen. Andere landbouwmethoden leidden tot ander gebruik van het land. Veel houtwallen zijn bijvoorbeeld geruimd om de percelen aan te passen aan de grotere machines met als gevolg een schaalvergroting van het landschap. Beplanting langs de perceelsgrenzen van de voormalige meien langs de Schalbeek maakt het landschap nog wat kleinschaliger. Slecht enkele bosschages op de percelen en de houtwallen tussen agrarische percelen zijn behouden gebleven.

Het huidige landschap en het erf

Het omliggende landschap kenmerkt zich als een relatief rechtlijnig landschap met blauwe en groene structuren zoals de laanbeplanting langs de weg en enkele houtwallen langs perceelsgrenzen. De omliggende gronden bestaan uit landbouwgrond met grote arealen cultuurgrond die wisselend gebruikt worden voor akkerbouw dan wel voor grasland, afgewisseld met agrarische erven, bedrijfsspercelen en woonpercelen. De omgeving van het plangebied wordt steeds meer gevuld met woningen. Hierin is de transitie van een werklandschap naar een consumptielandschap te herkennen. Het perceel waar de woning op gesitueerd zal worden ligt tussen de Dalmedenweg en Schalmedenweg en bevat twee opritten naar de schuur behorende bij de woning aan de Schalmedenweg en het perceel. Gewenst is deze bestaande opritten te behouden, de vorm past in de lineaire structuur. De beplanting bestaat uit wat perceelrand beplanting, een haag en een bosschage nabij de weg.

Bodem

In het projectgebied komt het bodemtype veldpodzolgrond voor welke gevormd is op een dekzandwelling (geomorfologie). Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden welke sturend is voor de keuze van het plant materiaal. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Op een veldpodzolgrond groeit o.a. de winter- & zomereik, berk, zwarte els (nattere gronden) van nature. Heesters zoals hult, vuilboom, hazelaar, meidoorn, vlier, krent, kamperfoelie, framboos, hondsroos en haagbeuk groeien hier goed op. Deze soorten, met name de soorten die reeds aanwezig zijn in de omgeving, zullen worden gebruikt in het ontwerp.

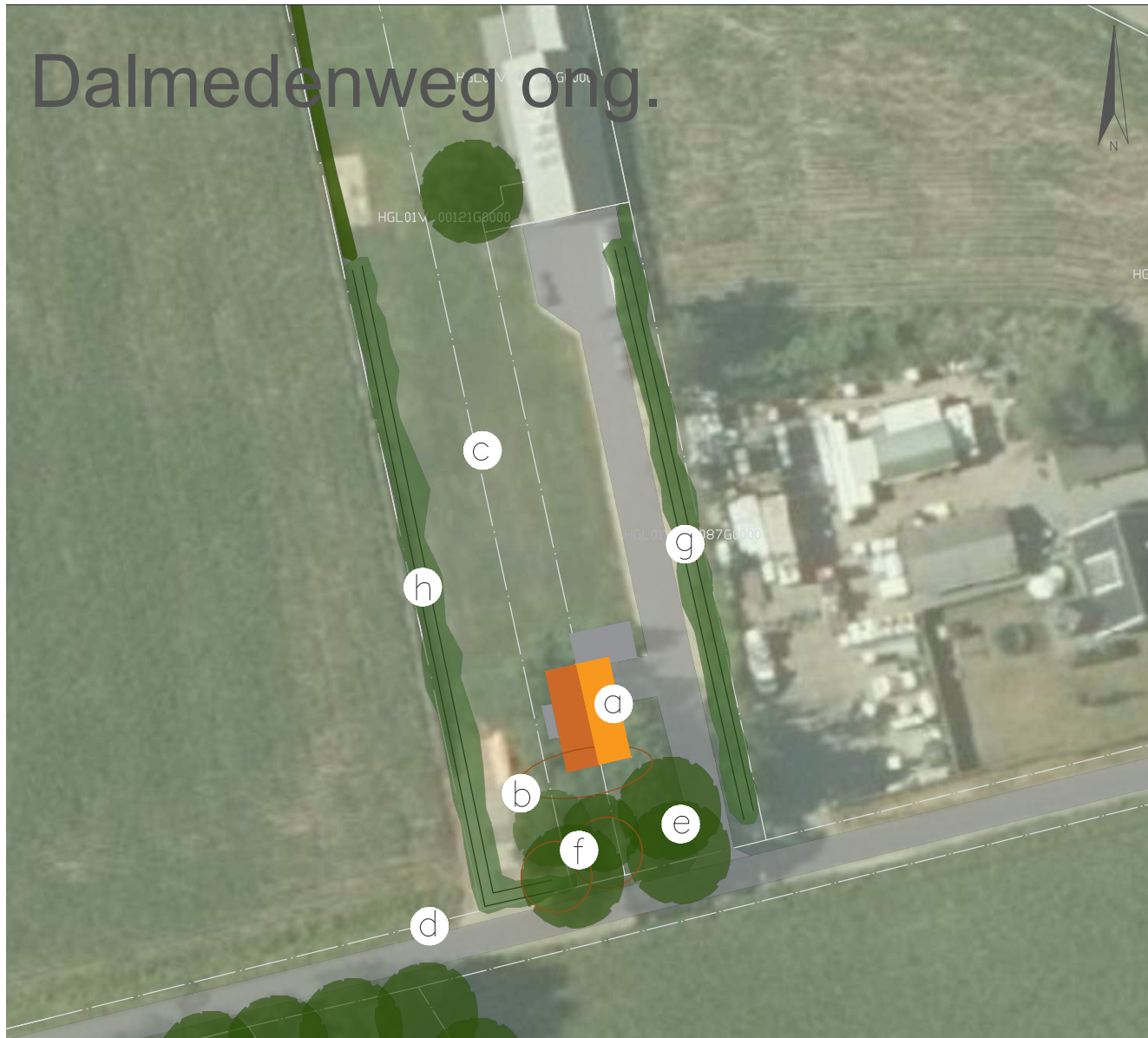


Figuur 4 Bestaande haag perceelsgrens (Bron: Ad Fontem)



Figuur 5 Bestaande bosschage zuidzijde perceel (Bron: Ad Fontem)

Landschappelijk inrichtingsplan



Figuur 6 Inpassingsplan Dalmedenweg ong. (Bron: Ad Fontem)

Legenda

Bebouwing en erf

- a= Nieuw te bouwen woning (750 m³)
- b= Voorerf
- c= Achtererf
- d= Grenzen kadastrale percelen

Bestaande elementen

- e= Bestaand erfbosje

Inpassingsmaatregelen

- f= Behoud van erfbosje, de bestaande eiken ruimte geven door het verwijderen van dode en minder vitale bomen en heesters, verwijderen uitheemse beplanting.
- g= Aanplant struweelsingel 4 meter breed, 155 meter aanplant in twee rijen, struweelbeplanting met overstaanders, maatvoering 80-100. Het inheems struweel bestaat uit een gelijke verdeling van de volgende soorten bosplantsoen:
 Zwarte els - *Alnus glutinosa* (boomvormer)
 Hazelaar - *Corylus avellana*
 Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
 Sleetdoorn - *Prunus spinosa*
 Gelderse roos - *Viburnum opulus*
 Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
 Krentenboomje - *Amelanchier Lamarckii*
 Hulst - *Ilex aquifolium*
- h= Aanplant struweelsingel 4 meter breed, 155 meter aanplant in twee rijen, struweelbeplanting met overstaanders, maatvoering 80-100. Het inheems struweel bestaat uit niet diepwortelende beplanting met een gelijke verdeling van de volgende soorten bosplantsoen:

Hazelaar - *Corylus avellana*
 Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
 Sleetdoorn - *Prunus spinosa*
 Gelderse roos - *Viburnum opulus*
 Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
 Krentenboomje - *Amelanchier Lamarckii*
 Hulst - *Ilex aquifolium*

Door de lengte van de landschappelijke inpassing over het kabelbed van de ondergrondse hoogspanningsleiding wordt de kabel minder bereikbaar en eveneens bestaat het risico dat er wildgroei ontstaat van grotere bomen (berkenbomen etc). Voor dit landschapselement geldt dat:

- Door middel van onderhoud moet wildgroei van bomen voorkomen worden;
- Het kabelbed moet bereikbaar zijn en blijven voor onderhoud, calamiteiten e.d. Er dient rekening mee te worden gehouden dat hierbij dus schade kan ontstaan aan de begroeiing.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het plangebied liggen kansen om een kwaliteitsimpuls te geven aan het ontginningslandschap conform de uitgangspunten van het gemeentelijke en provinciale beleid. De kavelstructuur bepaalt de ordening van gebouwen en beplanting op het erf. Middels voorliggende erfinrichting wordt aangesloten bij het rationele en rechtlijnige landschap ter plaatse. De te bouwen woning en bijgebouw(en) dragen bij aan de landelijke uitstraling van het erf. Het toevoegen van gebiedseigen erfbeplanting rondom het erf draagt positief bij aan de kwaliteit van het landschap.

Maatregelen en beplantingsplan

Er worden diverse maatregelen uitgevoerd om het plan landschappelijk in te passen in het kader van de Rood voor Rood regeling van de gemeente Hengelo. De concrete maatregelen en benodigde werkzaamheden worden hieronder uiteengezet. Daarnaast is een beplantingsplan opgenomen waarbij de letters corresponderen met de schets voor de landschappelijke inpassing (figuur 6).

Situering gebouwen

Het gebied kenmerkt zich met een strak en rechtlijnig wegenpatroon die geënt is op de regelmatige en rechthoekige verkavelingsstructuur van het gebied. De erfinrichting wordt hierop gebaseerd waarbij de compensatiewoning met bijgebouw rationeel wordt gesitueerd, met het hoofdgebouw in lijn met de naastgelegen woning. De bebouwing wordt haaks op de weg gebouwd om de richting van het landschap te benadrukken.

Erfbosje

Op het zuidelijke gedeelte van het erf is een erfbosje aanwezig die bij de noordelijk gelegen woning hoorde. De kavel is gesplitst waarbij het voornemen bestaat een woning te ontwikkelen op het zuidelijke gedeelte, waarbij de woning georiënteerd is op de Dalmedenweg. Momenteel bestaat het erfbosje uit enkele eiken en zijn er meerdere dode of niet vitale bomen aanwezig. De dode en niet vitale bomen, evenals de uitheemse beplantingen zullen plaatsmaken om ruimte te geven aan de meerdere eiken. De eiken zullen behouden blijven als erfbosje op het voorerf van de woning.

f *Erfbosje behouden, bestaande eiken ruimte geven door verwijderen dode en minder vitale bomen, evenals de uitheemse beplanting*



Figuur 7 Impressie erfbosje op voorerf (Bron: Ad Fontem)

Struweelsingel

De oostelijke en westelijke perceelsgrens worden voorzien van een struweelsingel van in totaal 155 meter aanplant van inheems struweel. De richting van het landschap wordt gevolgd en daarnaast wordt de privacy gewaarborgd tussen percelen. De singel heeft een breedte van ca 4 meter over een lengte van 85 meter (west) en 70 meter (oost). Het inheemse struweel zal aangeplant worden in twee rijen. In totaal zullen er ca. 207 stuks worden aangeplant. De maatvoering van het plantmateriaal betreft 60-80 cm hoogte.

Het inheems struweel bestaat uit een gelijke verdeling van de volgende soorten bosplantsoen:
Zwarte els - *Alnus glutinosa* (boomvormer)
Hazelaar - *Corylus avellana*



Figuur 8 Impressie struweelsingel (Bron: Ad Fontem)

Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
Sleedoorn - *Prunus spinosa*
Gelderse roos - *Viburnum opulus*
Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
Krentenboompje - *Amelanchier Lamarckii*
Hulst - *Ilex aquifolium*

De Zwarte els zal als boomvormer tussen het struweel staan, met een plantafstand van 6 meter. De struweelsingel wordt als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet zodat er regelmatig verjonging plaats vindt en er een robuuste struiklaag ontstaat. De boomvormers moeten worden gespaard om diversiteit aan te brengen.

g *Aanplant struweelsingel*

Nabij de westelijke perceelsgrens binnen het plangebied is een ondergrondse hoogspanningsleiding aanwezig. Ten behoeve van de bescherming van de kabel zal ter plaatse van het kabelbed alleen niet diepwortelende beplanting zijn toegestaan. Het inheems struweel bestaat uit een gelijke verdeling van de volgende soorten bosplantsoen:

Hazelaar - *Corylus avellana*
Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
Sleedoorn - *Prunus spinosa*
Gelderse roos - *Viburnum opulus*
Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
Krentenboompje - *Amelanchier Lamarckii*
Hulst - *Ilex aquifolium*

Door de lengte van de landschappelijke inpassing over het kabelbed van de ondergrondse hoogspanningsleiding wordt de kabel minder bereikbaar en eveneens bestaat het risico dat er wildgroei ontstaat van grotere bomen (berkenbomen etc). Voor dit landschapselement geldt dat:

- Door middel van onderhoud moet wildgroei van bomen voorkomen worden;
- Het kabelbed moet bereikbaar zijn en blijven voor onderhoud, calamiteiten e.d. Er dient rekening mee te worden gehouden dat hierbij dus schade kan ontstaan aan de begroeiing.

h *Aanplant struweelsingel*

