



Ruimtelijk kwaliteitsplan Rood voor Rood-regeling

Schalmedenweg 21 Hengelo | Concept d.d. februari 2022

AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

COLOFON

Titel
Opgesteld

Landschappelijk inpassingsplan RvR Schalmedenweg 21 Hengelo
februari 2022

Datum laatst gewijzigd

juli 2024

Status
Opdrachtgever

Concept
Familie -
Schalmedenweg 21
7559 RB Hengelo

Auteur

Ad Fontem Ruimtelijk Advies
A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving
C. Verkade
Stationsstraat 37
7622 LW Borne
ad-fontem.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 Schalmedenweg 21 te Hengelo. De initiatiefnemer is voornemens om in het kader van het Rood voor Rood-beleid vijf compensatiewoningen te realiseren in ruil voor de sloop van 3585 m² aan landschapsontsierende bebouwing.

De wijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de woningen 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 Schalmedenweg 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.

Uitgangpunten 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 alleen 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 Schalmedenweg 21 bevindt zich tussen de Schalmedenweg en de nieuwe wijk Dalmeden ten zuiden van het plangebied. De bebouwing in dit landschap bevindt zich relatief dicht aan de weg, waarbij de reeds bestaande woning in de 1979 wat meer naar achteren is gebouwd. De compensatiewoningen worden toegevoegd aan het rationale en rechthoekige 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 de intensieve veehouderij beperkt door de nieuwe woonwijk ten zuiden van het plangebied. Derhalve zal het bedrijf worden verplaatst en wordt de landschapsontsierende bebouwing (3585m²) ingezet ten behoeve van de rood voor de regeling. Initiatiefnemer heeft het voornemen vijf compensatiewoningen te realiseren waarbij het geheel landschappelijk wordt ingepast.





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 Schalmiedenweg 21 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 Schalmieden verwijst 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 en bosschages langs de perceelsgrenzen van de voormalige meien langs de Deurningerbeek maakt het landschap nog wat kleinschaliger. Slecht enkele bosschages op de percelen en de houtwallen tussen agrarische percelen zijn behouden gebleven.

Bodem

In het projectgebied komt het bodemtype veldpodzolgrond voor welke gevormd is op een dekzandrug (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 hultst, vuilboom, hazelaar, meidoorn, vlier, 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 Schalmiedenweg met zicht op het plangebied (Bron: Ad Fontem)

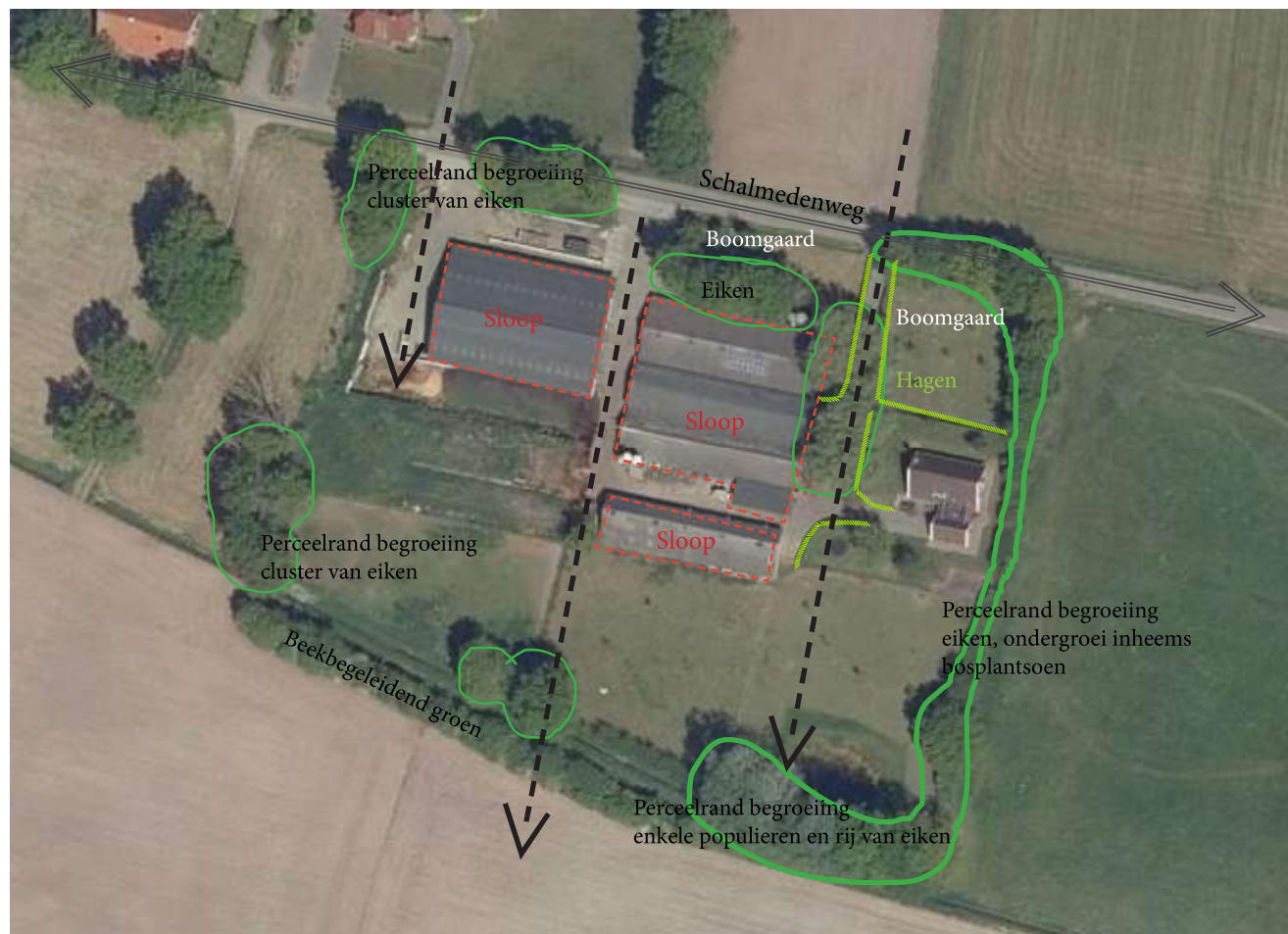


Het huidige landschap en het erf

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, bedrijfsperven 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 woningen op gesitueerd zullen worden ligt tussen de Schalmedenweg en de wijk Dalmeden. Het betreft een intensieve veehouderij ontwikkeld in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Het is een relatief nieuw erf waarbij de beschikbare ruimte praktisch en conform de rechtlijnige grenzen is ingedeeld. Het perceel bevat meerdere inritten naar de diverse schuren en de bedrijfswoning op het erf. Eén inrit zal behouden blijven voor toegang naar de verscheidene woningen.

De huidige beplanting op het erf bestaat hoofdzakelijk uit de omzoming van het bouwperceel van het agrarische bedrijf. Hier zijn reeds forse zomereiken aanwezig met een onregelmatige ondergroei van inheems bosplantsoen. Nabij de Schalbeek aan de zuidzijde, de wat nattere gronden van het plangebied zijn tevens wilgen te vinden. Rondom de woning zijn diverse hagen aanwezig. Ten noorden en aangrenzend aan de weg is een oude boomgaard en een jongere boomgaard aanwezig. Elementen die van waarde zijn voor het landschap en derhalve zo veel mogelijk behouden dienen te worden. Rechts is de analyse van de huidige landschappelijke situatie van het erf, de landschappelijke groenelementen, de erfbeplanting en zijn de landschapsontsierende elementen benoemd en weergegeven.



Figuur 5 Luchtfoto met bestaande elementen erf en omgeving (bron: eigen bewerking atlasvanoverijssel.nl)



Figuur 6 Landschapselementen voorzijde erf, met op de voorgrond de meidoornhaag, de jonge boomgaard en op de achtergrond de struweelsingel met reeds forse boomvormers (bron: Ad Fontem)



Figuur 7 Landschapselementen achterzijde erf met struweel en boomvormers van eiken en populieren op de perceelsgrenzen van het plangebied (bron: Ad Fontem)

Landschappelijk inrichtingsplan



Legenda

Bebouwing en erf

- a= Bestaande woning
- b= Compensatiewoningen
- c= Inrit Schalmedenweg en erfverharding

Bestaande groenelementen

- d= Wegbeplanting bestaande uit eiken met een ondergroei van inheems bosplantsoen
- e= Erfbomen, solitair, in rij en in clusters
- f= Hagen (meidoorn)
- g= Houtwal met inheems bosplantsoen en boomvormers (eik)
- h= Bestaande eiken (slechte vitaliteit, dan wel dood) in eigendom van de gemeente of derden
- i= Boomgaard

Inrichtingsmaatregelen

- 1= Te slopen schuren (oranje omlijnd)
- 2= Aanplant haag (meidoorn) op/nabij perceelsgrenzen, lengte totaal ca. 80 meter, aanplant 5 stuks per meter, maatvoering 80-100.
- 3= Aanplant erfboom (wainoot), maatvoering 16-18
- 4= Aanplant struweelsingel met boomvormers, dan wel bestaande singel versterken, waarbij de zichtlijnen vanuit de woningen open gehouden mogen worden. Breedte 4 meter, lengte in totaal ca. 170 meter, aanplant in 3 rijen, plantverband 1 x 1 meter, maatvoering 80-100.
- 5= Aanplant struweel met boomvormers als scheiding tussen de percelen. Breedte 3 meter, totale lengte ca. 1 meter, aanplant in 2 rijen, plantverband 1 x 1 meter, maatvoering 80-100.

Het inheems struweel bestaat uit een gelijke verdeling van de volgende soortenbosplantsoen:

- Zwarte els - *Alnus glutinosa*
- Zomereik - *Quercus robur*
- Hazelaar - *Corylus avellana*
- Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
- Sleedoorn - *Prunus spinosa*
- Gelderse roos - *Viburnum opulus*
- Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
- Vuilboom - *Frangula alnus*

PROJECT: Rood voor rood
 NAAM: Familie -
 ADRES: Schalmedenweg 21
 POSTCODE: 7559 RB Hengelo

NUMMER: 21AF224
 VERSIE: Versie 1.1
 DATUM: 11-02-2022
 STATUS: Concept

GETEKEND: A.Veenendaal
 BIJLAGE: -
 FORMAAT: A3
 SCHAAL: 1:800



Figuur 8 Inpassingsplan Schalmedenweg 21 (Bron: Ad Fontem)

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 8).

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 kavels worden hier op gebaseerd bij de erfindeling. De compensatiewoningen worden zo gesitueerd, dat er samenhang is onderling. Bij de woningen is de voorgevel de gevel die op het erf georiënteerd is. De sloop van de voormalige agrarische bebouwing (1) zal plaatsmaken voor 5 compensatiewoningen. Vanaf een gezamenlijke inrit aan de Schalmedenweg zijn de verscheidene woningen te bereiken. De bestaande woning behoudt een eigen inrit.

1 Sloop schuren



Hagenstructuur en siertuin

De inrit met de toegangsweg naar de bestaande woning worden reeds begeleid door diverse meidoornhagen. Deze structuur zal doorgetrokken worden naar de toe te voegen woningen. De hagen vormen geen strakke afkadering, maar begeleiden de erftoegangsweg en zorgen op een speelse manier voor een afscheiding van de woonpercelen en de centrale erfruimte (verharding). Deze haag bestaat uit de soort meidoorn (*Crataegus monogyna*) met een aanplant van van 5 stuks in rij, met de maatvoering 80-100 (hoogte in centimeters). De totale lengte van de hagen is ca. 80 meter. De hagen bevorderen de herkenbaarheid van het erf. Bij nieuwe aanplant in de siertuinen behorende bij de woningen bestaat de voorkeur om gebiedsvreemde grote heesters te voorkomen (coniferen, laurierkers) en inheemse, gebiedseigen of passende beplanting als hortensia, rhododendron, vaste planten in de tuin aan te brengen.

2 Aanplant haag (meidoorn) op/nabij perceelsgrenzen

Erfboom

De aanwezigheid van beplanting op het erf was voornamelijk gericht op functionaliteit. Een boomgroep of erfboom is dan ook een kenmerkend beplantingselement op een erf. De vaak oude bomen geven karakter aan het erf. Temidden van de woningen, aangrenzend aan de centrale verharde erfruimte, tevens erftoegangsweg, zal een erfboom van de soort walnoot (*Juglans regia*) toegevoegd worden, in de maatvoering 16-18.

3 Aanplant erfboom (walnoot)

Struweelsingel met boomvormers

De oost, zuid en westelijke perceelsgrenzen worden voorzien van een struweelsingel met boomvormers waarbij de zichtlijnen vanuit de woningen open gehouden mogen worden. De noorzijde van het plangebied is reeds voldoende begroeid met wegbegeleidende beplanting en struweel van voornamelijk eiken met een ondergroei van inheems bosplantsoen. De landschapselementen volgen de richting van het landschap, benadrukken de rechtlijnige rationele structuur en daarnaast wordt de privacy gewaarborgd tussen percelen. De struweel singel heeft een breedte van ca. 4 meter over een lengte van in totaal ca. 170 meter. Het inheemse struweel zal aangeplant worden in drie rijen, in driehoeksverband 1 x 1 met de maatvoering 80-100 cm hoogte. De soorten worden aangeplant in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op die manier wordt voorkomen dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

De struweelsingels worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet zodat er regelmatig verjonging plaats vindt en er een robuuste struiklaag ontstaat. Enkele boomvormers moeten worden gespaard om diversiteit aan te brengen. De zwarte els en de eik zullen als boomvormers tussen het struweel staan, met een plantafstand van ca. 4-8 meter. Met name een onregelmatig karakter is daarbij belangrijk om het geheel natuurlijker te laten ogen.

4 Aanplant struweelsingel met boomvormers

Het inheems struweel bestaat uit een gelijke verdeling van de volgende soorten bosplantsoen:

Zwarte els - *Alnus glutinosa* (boomvormer)
Eik - *Quercus robur* (boomvormer)
Hazelaar - *Corylus avellana*
Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
Sleedoorn - *Prunus spinosa*
Gelderse roos - *Viburnum opulus*
Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
Krentenboompje - *Amelanchier Lamarckii*
Hulst - *Ilex aquifolium*

Figuur 9 Meidoornhaag op locatie (Bron: Ad Fontem)

Struweel met boomvormers

De onderlinge woonpercelen zullen gedeeltelijk afgescheiden worden met struweel en boomvormers. Het zorgt voor een versterking van de structuur binnen het plangebied en tegelijkertijd voor privacy. Het struweel heeft een breedte van ca. 3 meter over een lengte van in totaal ca. 135 meter. Het inheemse struweel zal aangeplant worden in twee rijen, in driehoeksverband 1 x 1 met de maatvoering 80-100 cm hoogte. De soorten worden aangeplant in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op die manier wordt voorkomen dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

De struweelsingels worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet zodat er regelmatig verjonging plaats vindt en er een robuuste struiklaag ontstaat. Enkele boomvormers moeten worden gespaard om diversiteit aan te brengen. De zwarte els, de eik en fruitbomen zullen als boomvormers tussen het struweel staan, met een plantafstand van ca. 4-8 meter. Met name een onregelmatig karakter is daarbij belangrijk om het geheel natuurlijker te laten ogen.

5 *Aanplant struweel met boomvormers*

Het reeds benoemde inheemse struweel kan aangevuld worden met soorten zoals appel- en perenbomen, aalbes, zwarte bes, kruisbes om de diversiteit en tevens de functie van de landschapselementen te vergroten.



Figuur 10 Impressie struweelsingel (Bron: Ad Fontem)



Stationsstraat 37 - 7622 LW Borne - Tel: 074-2557027 - www.ad-fontem.nl