

Ruimtelijk kwaliteitsplan

MASTBOERSWEG 1 - 4 ALMELO



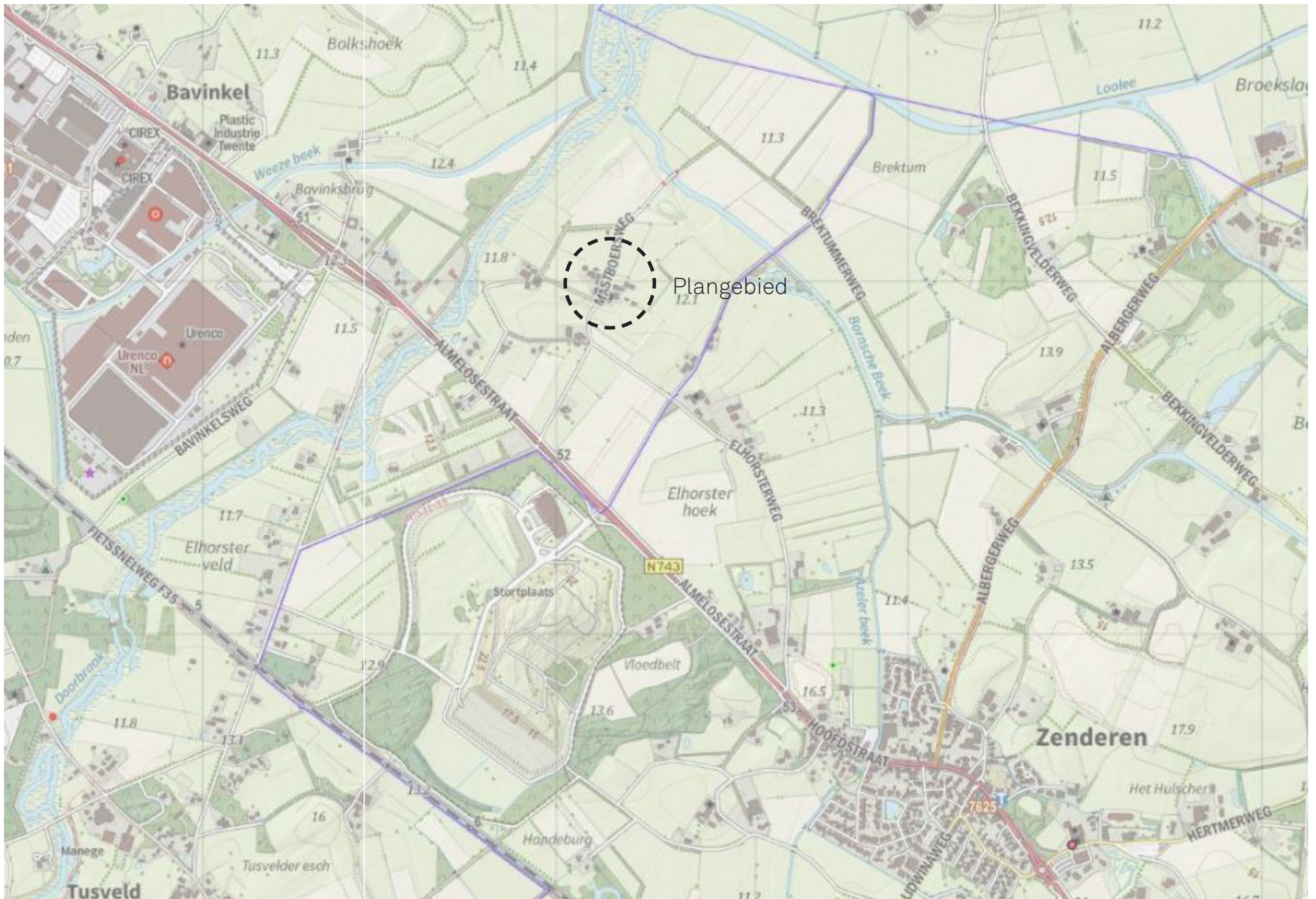
ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES



Inhoudsopgave

INTRODUCTIE	05
BESTAANDE SITUATIE	06
LANDSCHAPSANALYSE - BELEID	10
LANDSCHAPSANALYSE - HISTORIE	12
LANDSCHAPSANALYSE - LANDSCHAPSTYPE	14
LANDSCHAPSANALYSE - HUIDIG ERF	16
RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	17

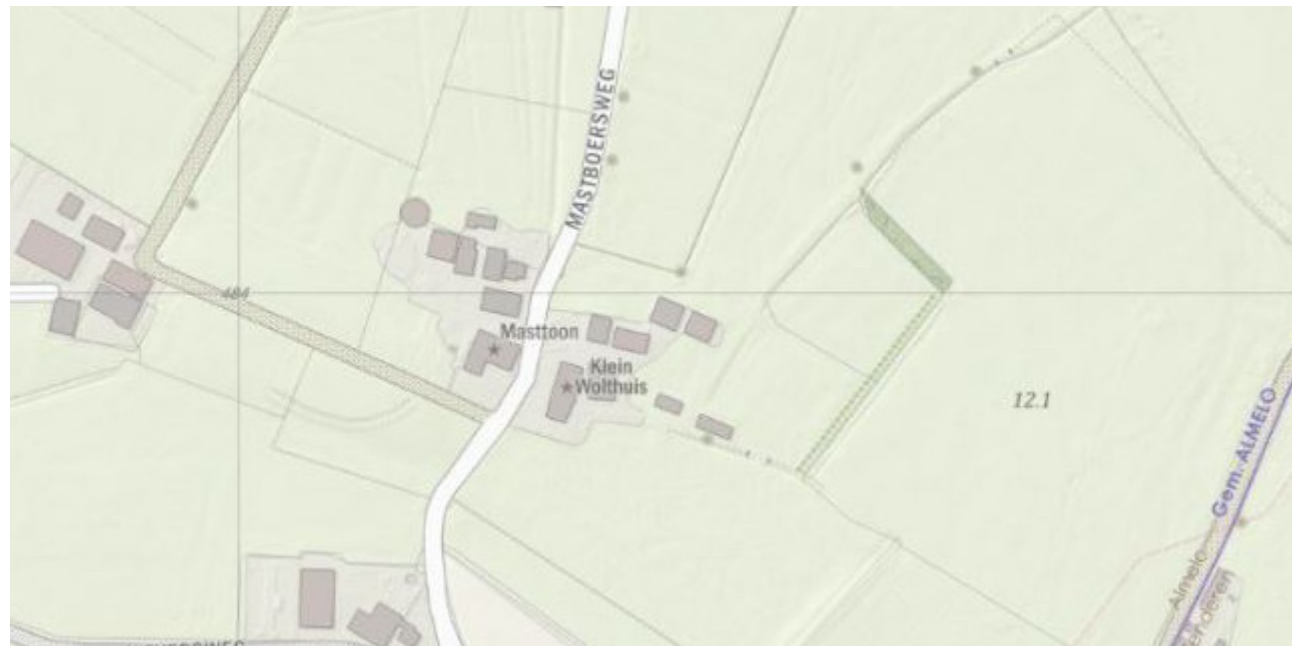




Locatie plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Introductie

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen aan de Mastboersweg 1-4 te Almelo. De initiatiefnemers zijn voornemens de erven te herontwikkelen. De vrijgekomen agrarische bebouwing zal plaatsmaken voor twee compensatiewoningen. Op nr. 1 wordt de bestaande bedrijfswoning herbouwd en er wordt één compensatiewoning toegevoegd. Op nr. 4 wordt de bedrijfswoning behouden en zal samen met de compensatiewoning en de schuren t.b.v. de akkerbouw een ensemble vormen.



Locatie plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. De bestemmingsplanherziening kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ontwikkeling 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, die relevant zijn voor de landschappelijke inpassing, worden in beeld gebracht. Het voor de gehele ontwikkeling relevante beleid zal in het bestemmingsplan worden benoemd en getoetst. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied 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 Almelo.

Bestaande situatie

Het plangebied, Erve Masttoon en Erve Klein Wolthuis, zijn gelegen in het buitengebied tussen Almelo en Zenderen. De erven zijn tegenover elkaar gesitueerd aan weerszijden van de Mastboersweg. Het bestaande erfbos vormt het verbindende element tussen beide erven. De omgeving rond de erven bestaat uit voornamelijk landbouwgronden met verspreid liggende (woon)erven en natuurgebieden.

Mastboersweg 1

Erve Masttoon bevindt zich aan de westzijde van de Mastboersweg. Het betreft een historisch erf waar door de jaren heen een verzameling aan bebouwing uit verscheidene bouwjaren is ontstaan. Op het zuidelijke deel van het erf is de woning gesitueerd met aan de zuidzijde het voorerf. Ten noorden van de woning bevindt zich het achtererf waar een concentratie aan voormalige agrarische bebouwing aanwezig is. Via diverse inritten zijn de gebouwen te bereiken. Inmiddels wordt het grootste deel van de bebouwing niet meer gebruikt en is er reeds sprake van verval.

Mastboersweg 4

Het Klein Wolthuis aan de oostzijde van de Mastboersweg heeft een vergelijkbare opzet als Erve Masttoon. Het geheel

is een jonger erf dat zich vanaf ca. 1950 heeft ontwikkeld. Het erf kenmerkt zich met een wat langgerekt karakter waar bebouwing op een informale en losse manier gesitueerd is. De woning is op de zuidwestzijde van het erf gesitueerd met het voorerf aan de zuidzijde van de woning. De bebouwing wordt afgewisseld met een diversiteit aan erfbeplantingen. De veehouderij tak van het agrarische bedrijf is reeds gestaakt waardoor reeds geruime tijd stallen leeg staan. Het akkerbouwbedrijf zal voortgezet worden waarbij ca. 23 hectare bewerkt wordt.

Op de volgende pagina zijn verscheidene foto's van het erf weergegeven.

1 Doorkijk tussen schuren door naar boerderij

2 Erf Mastboersweg 4 richting burens

3 Oude boerderij met diverse schuren Mastboersweg 4

4 Erf en wegbeplanting Mastboersweg 1

5 Voormalige kippenschuren Mastboersweg 4

6 Zicht op zuidzijde erven gezien vanaf Mastboersweg





Diverse foto's van het plangebied met de locatie weergegeven op de luchtfoto (bron: Cyclomedia)





Plangebied in vogelvlucht (bron: Cyclomedia)

Landschapsanalyse **Beleid**

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 Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019 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 (strekkings) richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

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

Beekdalen en natte laagtes

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend.

Uitgangpunten hiervoor zijn : Ontwikkelingen dragen bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.



Agrarische cultuurlandschap Oude Hoevenlandschap

Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreid liggende erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem

van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Met deze uitgangspunten is waar van toepassing rekening gehouden in het voorliggende plan. Zo wordt de structuur van het erf, in samenhang met het omliggende landschap verbeterd.

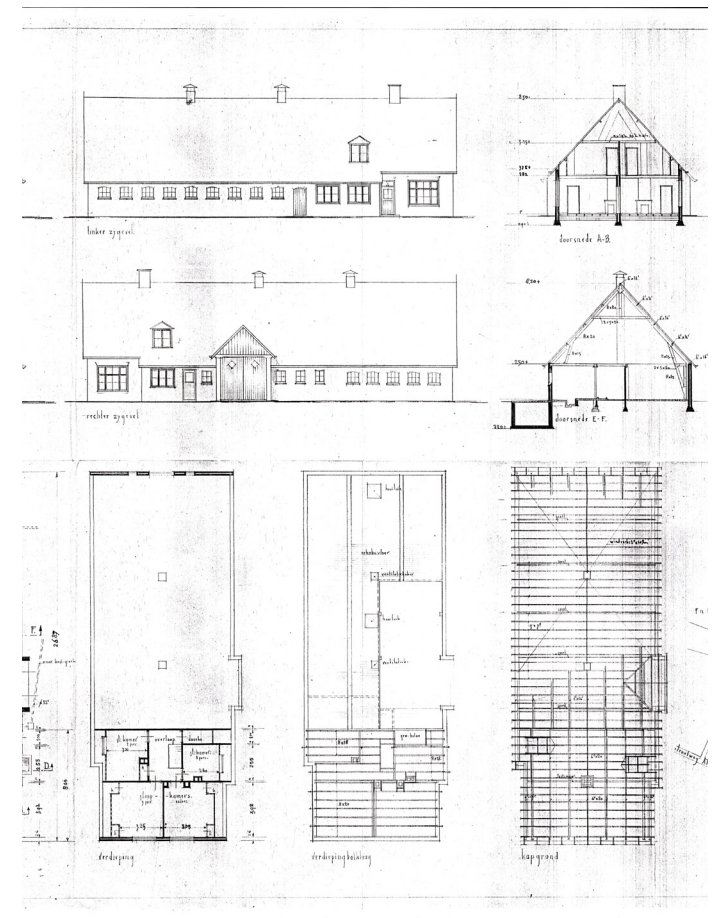
De route tussen beide erven door geeft een besloten karakter wat in het nieuwe emseble zal terugkeren

Landschapanalyse Historie

Erve Masttoon en Klein Wolthuis gelegen aan Mastboersweg zijn gesitueerd aan een van de kleine essen nabij de Leebeek. De ontwikkelingen van de erven en de omgeving door de jaren heen zijn te zien op historische topografische kaarten van ca. 1900 tot 1980. Het erf aan de Mastboersweg 1 is echter al veel ouder dan dat deze karteringen kunnen laten zien. De boerderij wordt genoemd als boerderij aanwezig op kaartmateriaal omstreeks 1500. Vanwege de huidige staat van de boerderij aan de Mastboersweg 1 is ervoor gekozen om de woning te herbouwen. De boerderij aan de Mastboersweg 4 is recenter opgericht en blijft in zijn huidige vorm bestaan. Rechts is de bouwtekening uit 1957 weergegeven.

De erven en het omliggende landschap zijn door de jaren heen blootgesteld aan veranderingen waarbij de natuurlijke weide afscheidingen, de houtwallen, singels en bosschages gaandeweg deels zijn verdwenen. De entree tot beide erven is karakteristiek te noemen vanwege de aanwezigheid van een aantal zware zomereiken en de beslotenheid die de plek creëert. De historische topografische kaarten op de volgende pagina laten zien dat met name in de periode 1900-1960 er veel landschapselementen in de omgeving verdwenen zijn. 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. De herkenbaarheid van het open landschap op de essen en het kleinschalige landschap op de flanken richting de beekdalen is ter plaatse van het plangebied deels overleefd. De organische structuur is behouden gebleven, evenals landschapselementen zoals het erfbosje en de diverse erfbomen op het erf.



Bouwtekening Mastboersweg 4



Plangebied in op diverse historische topografische kaarten (Topotijdreis.nl)

Landschapsanalyse

Landschapstype

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 voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes in Twente. De mens en haar (agrarische) activiteiten vormen de drijvende kracht achter de ontwikkeling van het landschap in de afgelopen eeuwen. Activiteiten die voor het overgrote deel gebaseerd zijn op de kenmerken van de natuurlijke ondergrond. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de door abiotische factoren gevormde bodem veranderd.

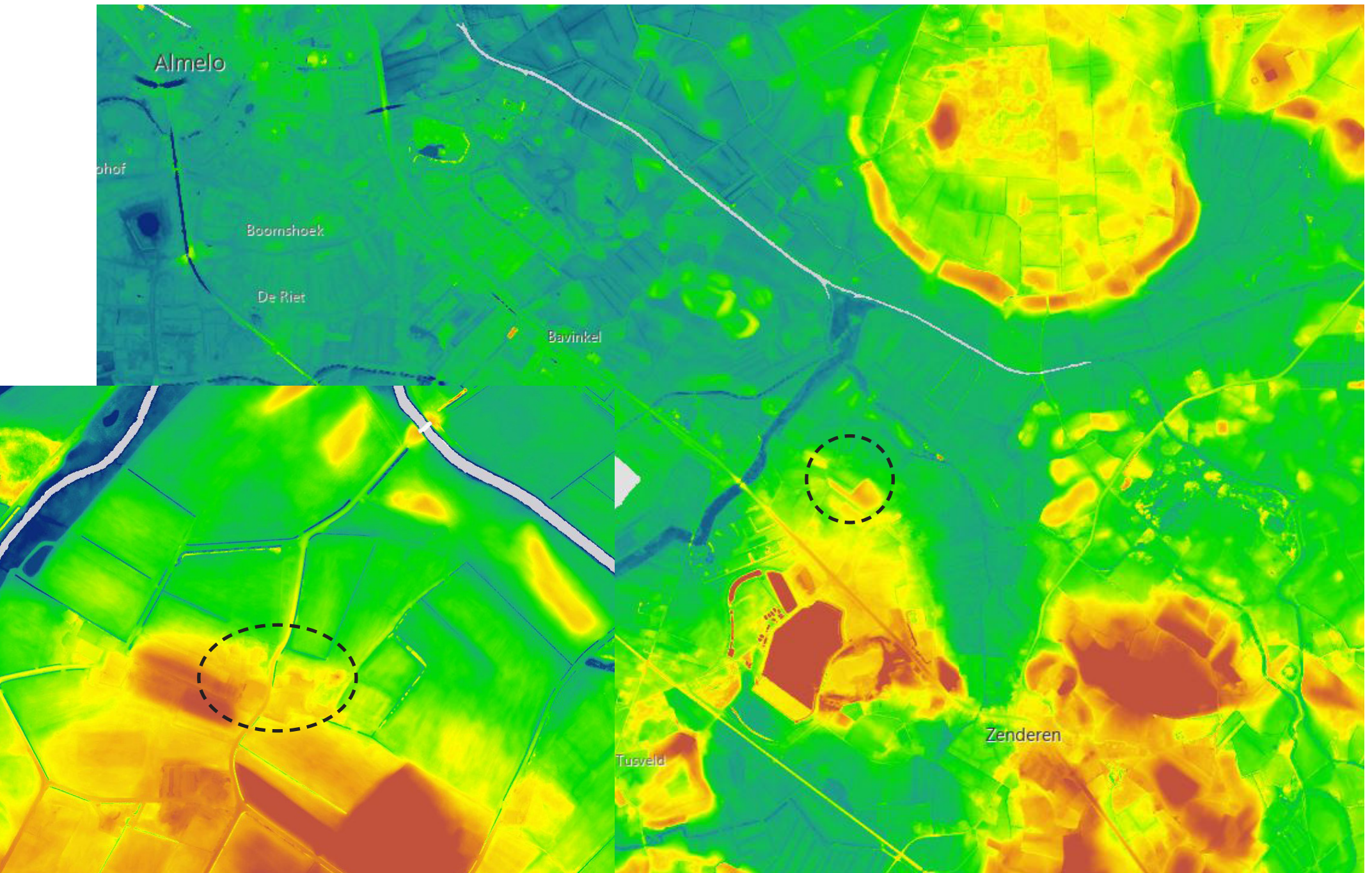
Van oudsher worden de hoger gelegen delen in het landschap gebruikt voor bewoning en bewerking van het land, de lager gelegen, vaak nattere gronden werden gebruikt als weiland. Op de algemene hoogtekarta van Nederland (AHN), zie figuur 7 en 8, is het reliëf in het plangebied en de omgeving te zien. De dekzandkoppen richting Zenderen en Borne, de dekzandgordel richting Albergen en de beekdallaagtes bij de omliggende beken. De mens heeft deze gebieden in cultuur gebracht wat heeft geleid tot de vormgeving van het huidige kampenlandschap, welke door de bewoner en de recreant

hoog gewaardeerd wordt. In het verleden zijn eerst de hoger gelegen, grootste en vruchtbaarste dekzandruggen ontgonnen waarbij de verkaveling was afgestemd op het natuurlijke reliëf. Op individuele wijze werd de grond in cultuur gebracht. De hoger (oranje geel in figuur 7) gelegen delen zijn in het verleden gebruikt als bouwland met een nabij gelegen erf. In onderhavig geval blijft deze situatie ook bestaan. Deze situering van erven en de bouwlanden (kampen) zijn op de historische topografische kaarten op de vorige bladzijde waarneembaar. De gronden nabij de beken liggen lager en behoren tot de nattere beekdalgronden (groen, blauw in figuur 6).

Het erf ligt in een matig glooiend landschap dat is opgebouwd uit dekzandkoppen en ruggen met in de lagere delen beekdallaagtes die ter plaatse te herkennen zijn. Voor dit landschap is het kenmerkend dat aan de rand van de eenmansesjes (kampen) verspreid liggende boerderijen aanwezig zijn zodat de bouwlanden, maar ook het water en de heide (voor de plaggen), dichtbij huis aanwezig waren. Deze diversiteit in het landschap is waar te nemen rondom het plangebied. Het is een gebied waar in het landschap rondom het erf enkele esjes zijn gelegen, evenals natte laagtes met de bijbehorende vegetatie. Ten zuiden van het plangebied

bevindt zich een kleine es. In noordelijke richting zijn de nattere gronden in de dalvormige laagte te vinden. Een netwerk van houtsingels, houtwallen en loofhoutbosjes kenmerken het afwisselende landschap. De wegen volgen de natuurlijke lijnen van het kleinschalige landschap, waardoor een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan is.



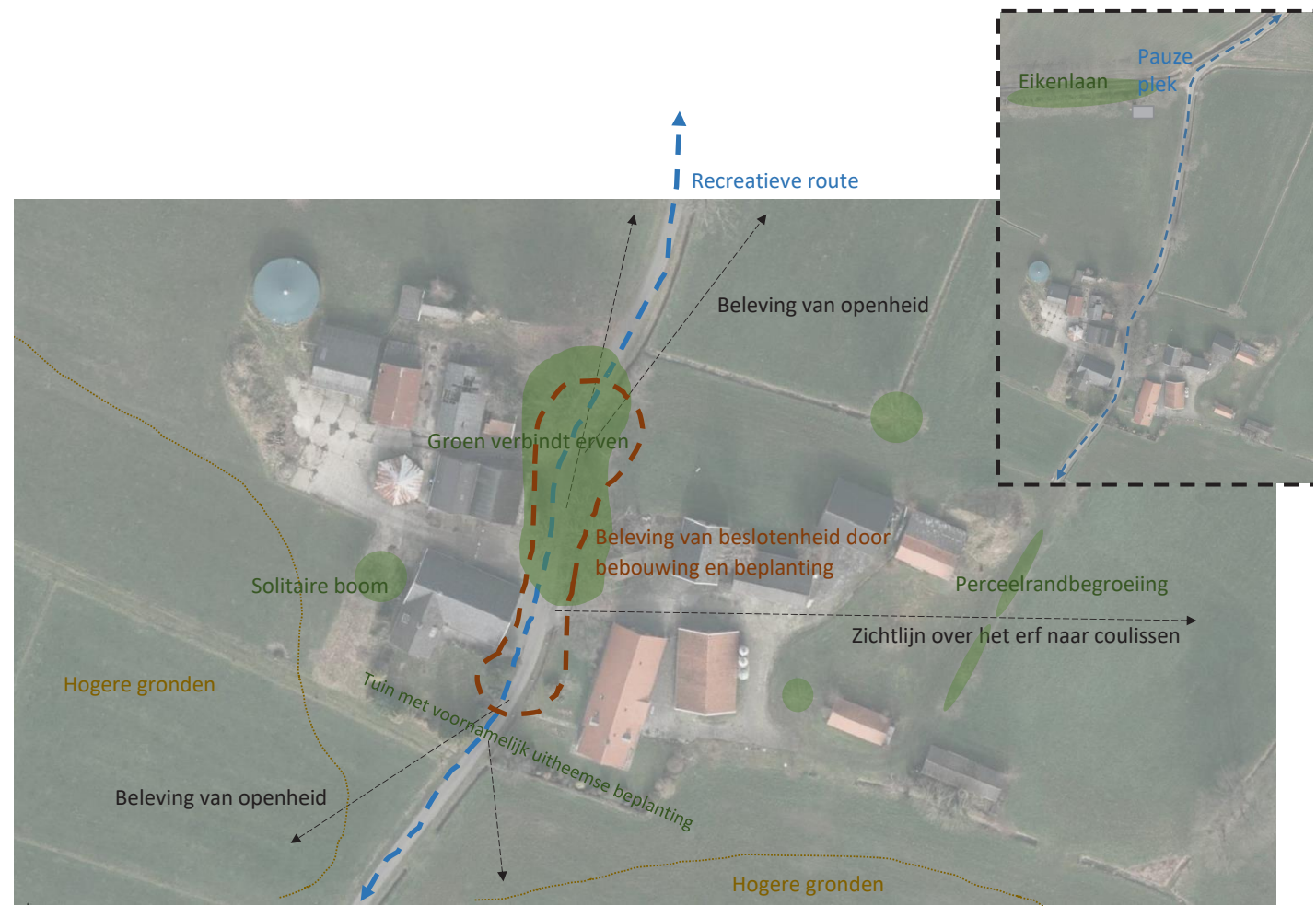


Algemene hoogtekaart Nederland plangebied en omgeving (AHN)

Landschapsanalyse Huidige erf

De erven gelegen aan de Mastboersweg 1 en 4 liggen aan de rand van kleine esjes waarvan de gronden wat hoger zijn gelegen in het landschap. De boerderijen zijn aan de wegzijde en de zuidzijde van het erf gesitueerd tegen de rand van de verhogingen, met het voorerf aan de weg en aan de zuidzijde gesitueerd. De tuin bevat voornamelijk uitheemse beplanting. Zowel het voor- als zijerf hebben een formeler karakter dan het achtererf. Het achtererf betreft het werkgedeelte met de deel, waar het vee gestald stond en de oogsten gedorst werden. De sober ingerichte ruimte met veel erfverharding is karakteristiek te noemen voor achtererven. Aan de noordzijde van de boerderij, van de weg af, is het achtererf met de diverse (voormalige agrarische) bebouwing. Door de jaren heen zijn er diverse schuren aangepast en bijgebouwd. Aan de Mastboersweg 4 in een lossere structuur dan de Mastboersweg 1. Richting het noorden is nog een (vervallen) veldschuur aanwezig. De boerderijen vormen het hoofdgebouw op beide erven. De overige bebouwing is qua uitstraling van ondergeschikte aard.

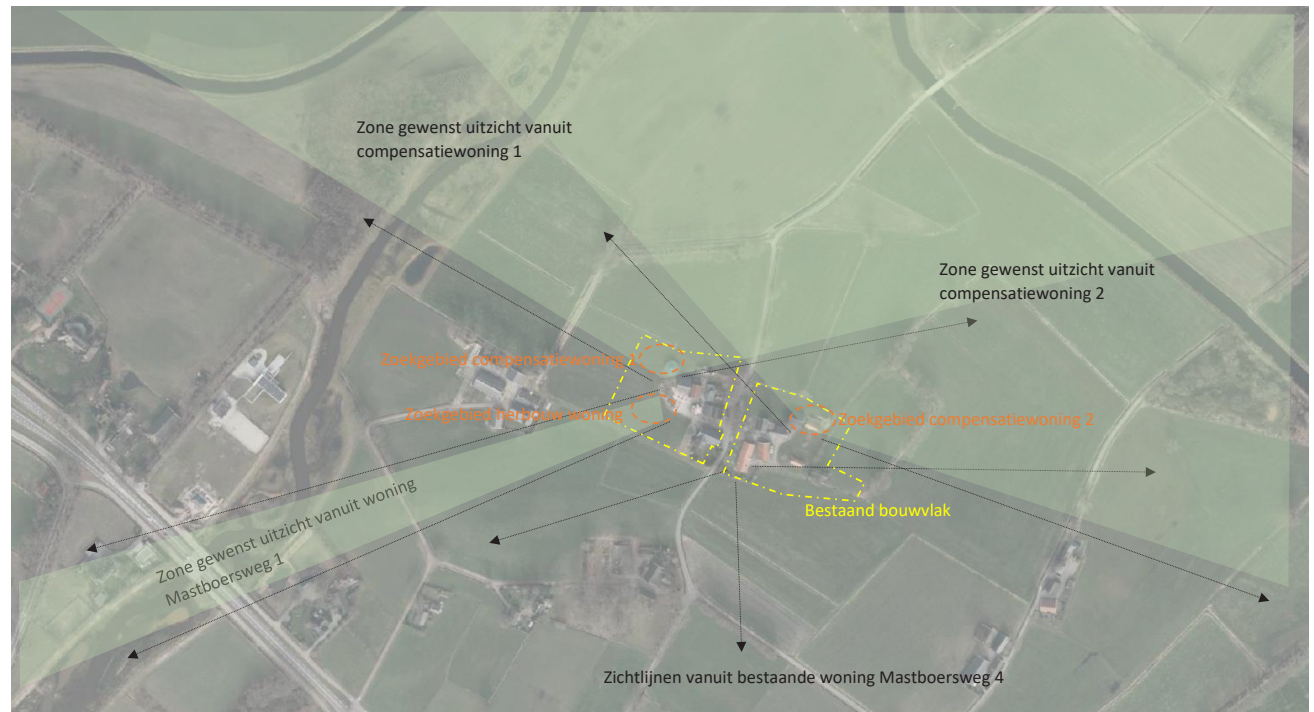
Het groen op de erven en aan de weg verbindt de erven met elkaar. Het erfbos temidden beide erven zorgt tevens voor een groene achtergrond van de bebouwing. De erfbeplanting in de vorm van solitaire bomen, houtsingels en fruitbomen geven karakter aan de plek.



Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het plangebied liggen kansen om een kwaliteitsimpuls te geven aan het oude hoevenlandschap conform de uitgangspunten van het gemeentelijke en provinciale beleid. Middels voorliggende erfinrichting wordt aangesloten bij de kenmerken van het gebied. Een duidelijke vervlechting van bebouwing en landschap waarin het zicht op het omliggende landschap behouden blijft.

De erven gelegen aan de Mastboersweg 1 en 4 liggen aan de rand van kleine esjes waarvan de gronden wat hoger zijn gelegen in het landschap. De boerderijen zijn aan de wegzijde en de zuidzijde van het erf gesitueerd, met aan de zuidzijde het voorerf en aan de noordzijde, van de weg af het achtererf met de diverse (voormalige agrarische) bebouwing. Deze opzet en gevormde hiërarchie wordt meegenomen in de toekomstige situatie. Eveneens van belang voor de inrichting is de positionering van de nieuwe bebouwing waarbij de één-erf-gedachte en de compactheid van het erf versterkt wordt. Tevens is het uitgangspunt het versterken van de kleinschalige structuur van het landschap tussen de erven en het landschap. De toe te voegen landschapselementen en erfbeplanting dragen tevens bij aan het vormgeven van deze uitgangspunten. De omgeving is eveneens van belang voor de situering van de woningen en de bijbehorende zichtlijnen. In het figuur hiernaast zijn de belangrijkste zichtlijnen weergegeven.



Inrichting erf

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de transformatie van twee met landschappelijk met elkaar verbonden erven naar woonerven. Een boerderij wordt herbouwd, de andere blijft behouden, oude landschapsontsierende en reeds in verval geraakte bebouwing wordt gesloopt, twee compensatiewoningen met bijgebouw en schuren ten behoeve van een akkerbouwbedrijf worden gebouwd. Het geheel zal landschappelijke worden ingepast, o.a. door het toevoegen van landschapselementen en erfbeplanting. In het inrichtingsplan is aangegeven welke schuren zullen worden ingezet ten behoeve van deelname aan de Rood voor Rood regeling van de gemeente Almelo. De totale slooppoppervlakte bedraagt 1710 m² wat betekent dat er wordt voldaan aan de gestelde eis van 1700 m² voor twee compensatiewoningen. De voorgenomen ontwikkeling wordt ingepast in het landschap waarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

Uitgangspunten:

- Sloop (voormalige) agrarische bebouwing ca. 1710 m² en verwijderen overmatige erfverharding zodat de groene omgeving vergroot wordt;
- Eén her te bouwen boerderij van 1000 m³ met bouwmogelijkheden voor bijgebouwen van maximaal 100 m²;
- Twee compensatiewoningen van 750 m³ met bouwmo-

gelijkheden voor bijgebouwen van maximaal 100 m² per woning;

- 100 m² aan bijgebouwen mogelijk bij de bestaande woning en 300 m² aan bijgebouwen ten behoeve een akkerbouwbedrijf;
- Landschappelijke inpassing van het erf waarbij aangesloten wordt op de karakteristiek van het oude hoevenlandschap (zie vigerend beleid);
- Positionering nieuwe bebouwing waarbij de één-erf-gedachte en de compactheid van het erf versterkt wordt;
- Realisatie compensatiewoningen in ondergeschikte vorm zo dat er een duidelijke hiërarchie op het erf is;
- Ruimte op het erf om te keren (landbouwvoertuigen) of te parkeren.
- Versterken van de kleinschalige structuur van het landschap tussen de erven en het landschap;
- Toevoegen van landschapselementen en erfbeplanting (gebiedseigen en inheems) waardoor de kleinschaligheid van het landschap versterkt wordt, evenals de compactheid en één-erf-gedachte.

Impressiebeeld van inheems plantmateriaal op een overgang van hoog naar lager gelegen land (boven) en inheems bosplantsoen in de vorm van een houtsingel (onder)



Legenda

Bebouwing en erf

- a= Boerderij Mastboersweg 1 (herbouw 1000m3) met bijgebouw
- b= Boerderij Mastboersweg 4 met bijgebouwen voor akkerbouwbedrijf
- c= Compensatiewoning 1 met bijgebouw
- d= Compensatiewoning 2 met bijgebouw
- e= Te slopen bebouwing (oranje omlijnd)
- f= Paardrijbak

Bestaande landschapselementen

- g= Solitaire erfboomen (kers, es)
- h= Fruitboomen
- i= Erfbos (verbindend element tussen erven)

Landschapsmaatregelen

- 1= Uitbreiden erfbos, aanplant zomereik (*Quercus robur*), plantafstand ca. 8-12 meter, maatvoering 16-18, 5 stuks.
- 2= Erfboomen, solitair en in een groep, aanplant zilverlinde (*Tilia tomentosa*), walnoot (*Juglans regia*) of kastanje (*Aesculus hippocastanum*), maatvoering 14-16, 5 stuks aanplant.
- 3= Haag (*Fagus sylvatica*, *Crataegus monogyna* en/of *Acer campestre*), 1-1.2 meter hoogte, 7 stuks/ m1 in twee rijen, maat 80-100 cm, lengte 130 meter en een totale aanplant 910 stuks.
- 4= Struweel, aanplant bosplantsoen in driehoeksverband, oppervlakte ca. 450 m2, plantverband 1 x1 meter, maatvoering 80-100 cm en een totale aanplant 450 stuks.
- 5= Boomgaard, toevoegen *Malus/Pyrus/Prunus*, plantafstand min. 6 meter, maatvoering 10-12, 7 stuks aanplant.
- 6= Houtsingel, aanplant struweel (bosplantsoen) met boomvormers indien deze nog niet aanwezig zijn, breedte 4 meter, lengte in totaal ca. 150 meter, aanplant in 3 rijen, plantverband 1 x 1 meter, maatvoering 80-100. De zichtlijnen dienen open gehouden te worden.
- 7= Erfverharding van de erven wordt op elkaar afgestemd zodat de beleving van de één erfgedachte en de onderlinge verbondenheid versterkt wordt.
- 8= Plaatsen robuuste houten picknicktafel

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

- 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*



Erfbeplanting

De bestaande erfbeplanting is matig op het erf aanwezig en beperkt zich tot een klein erfbosje, erfbomen en hier en daar een fruitboom. De bestaande erfbeplanting zal versterkt worden met streekeigen en inheemse beplanting passend op de natuurlijk ondergrond en zal zorgen voor versterking van het erfensemble, de één-erf-gedachte en daarnaast de esthetisch en belevingswaarde van het boerenerf. Erfbeplantingsvormen betreffen hagen, solitaire bomen, boomgroepen en zoomvegetatie op de overgang naar het omliggende landschap. Uitheemse beplanting wordt verwijderd. Bij nieuwe aanplant in de siertuin 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.

Het voorerf en het zijerf zijn open met tuinaanplant en zullen worden begrensd door een boerenhaag die doorloopt naar aangrenzende landschapselementen. De siertuin bevindt zich op het voor- en zijerf. De entree naar de besloten centrale erfruimte wordt begeleid door het erfbos en de aangrenzende bebouwing. Een eenduidige bestrating waarbij zoveel mogelijk de bestaande gebakken klinkers hergebruikt worden is passend op het erf zodat de één-erf-gedachte versterkt wordt. De achtererven worden begrenst door de bebouwing, de

paardenbak en/of een boomgroep. Doorkijkjes worden zo veel mogelijk behouden om het zicht op het coulissen landschap te versterken. De erfbeplanting en de landschapselementen gaan versnippering van de bebouwing tegen waardoor de opzet van het erf naadloos in het agrarisch landschap past. Uitgangspunt is een compensatiewoning aan het landschap, zonder formele siertuin aangrenzend aan het landschap.

Een extra kwaliteitsimpuls bestaat uit het toevoegen van een pauzeplek met een zitplek/picknick tafel met zicht op de erven en nabij het authentieke eikenlaantje ten noorden van het plangebied. Onderstaand een impressiebeeld van het materiaal en uiterlijk dat gebruikt zal gaan worden voor de zitplek/picknicktafel op de aangegeven locatie



De hagen zorgen voor de begrenzing van het formele gedeelte van het erf en bevorderen de herkenbaarheid van het erf.



Referentie beeld erfboom

Colofon

NAAM Mastboersweg 1-4 Almelo
PLANTYPE Ruimtelijk kwaliteitsplan
STATUS Concept

DATUM 8 september 2022

PROJECTNUMMER 20AF237

ODPRACHTGEVER Fam

OPSTELLER Ad Fontem, AV

CONTACTPERSOON AV

Ad Fontem

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

WIJ MAKEN
PLANNEN BINNEN
UW RUIMTE



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES