

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Almelo, Westermaatweg 7

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Almelo, Westermaatweg 7”

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: Augustus 2021
Projectnummer: 2021-359



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoud

| | |
|-------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding | 4 |
| 2. Omgevingsanalyse | 6 |
| 2.1 Landschap..... | 6 |
| 2.2 Huidige situatie..... | 8 |
| 3. Vigerend beleid | 9 |
| 3.1 Omgevingsvisie Overijssel | 9 |
| 4. Onderbouwing erfinrichtingsplan | 11 |
| 4.1 Uitgangspunten | 11 |
| 4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving | 11 |
| 4.3 Groenstructuren en inrichting..... | 14 |
| 5. Erfinrichtingstekening | 15 |
| 6. Beplantingsplan | 19 |

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan Westermaatweg 7 in Almelo. Het perceel is gelegen in het buitengebied tussen de kernen Vriezenveen en Aadorp. Op het perceel bevinden zich voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de oppervlakte te slopen opstallen in te zetten in het kader van de regeling 'Rood voor rood met gesloten beurs'. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid ter plaatse één nieuwe woning te realiseren.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving en het van toepassing zijnde beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Almelo. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Figuur 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)



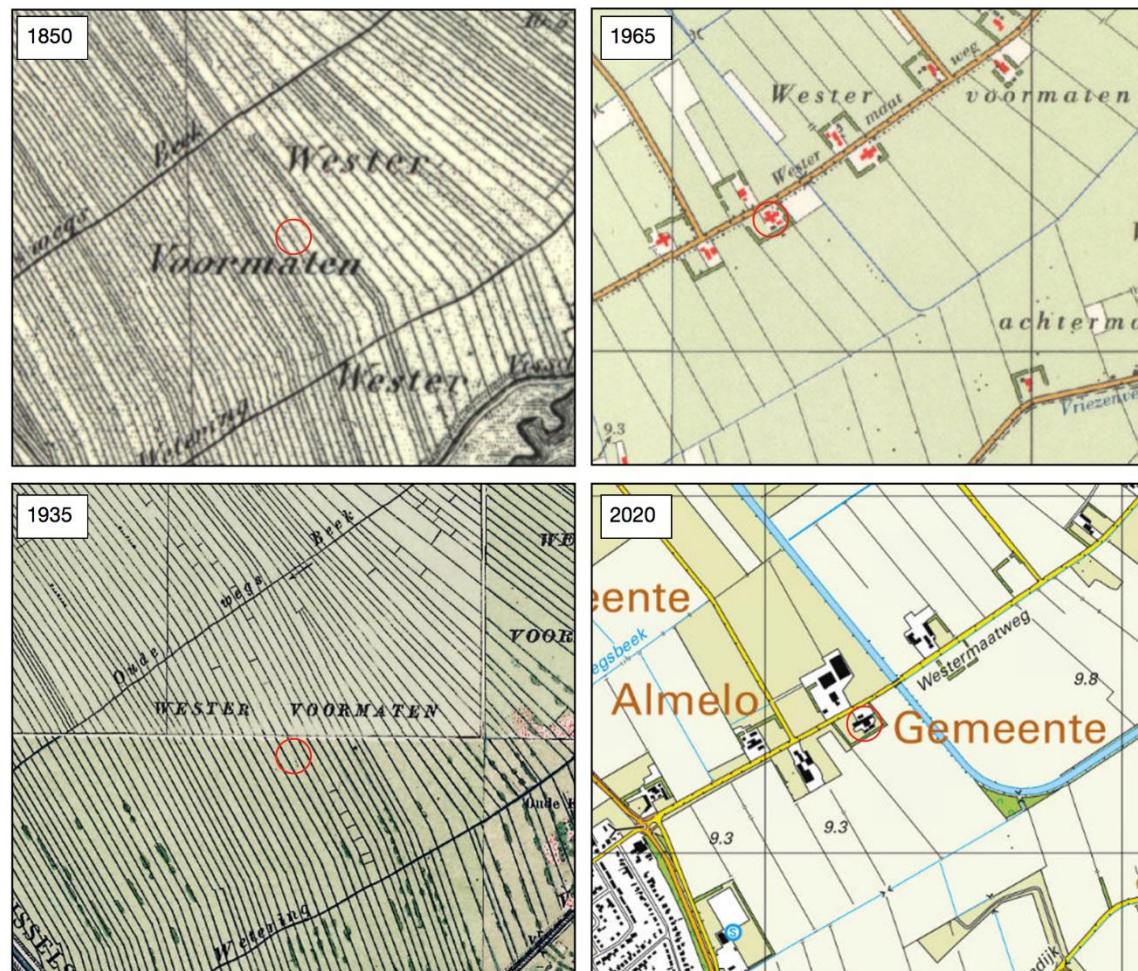
2. Omgevingsanalyse

2.1 Landschap

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Almelo tussen de kernen Vriezenveen en Aadorp. In figuur 2 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1850 en 2020 te zien. Lange tijd was ter plaatse van het projectgebied een veenpakket aanwezig. Vanuit het lint Vriezenveen werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkaveling, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Hierdoor ontstonden langwerpige blokken, ook wel slagen genoemd. Deze slagen liggen haaks op het lint Vriezenveen. In figuur 2 zijn deze slagen nog goed waarneembaar.

In figuur 2 is een duidelijke overgang in het landschap zichtbaar rond het jaar 1965. Rond de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw is er een ingrijpende ruilverkaveling geweest in de omgeving van het projectgebied. In de omgeving zijn landbouwgronden radicaal anders ingericht en boerderijen uitgeplaatst naar linten buiten het dorp, de zogenaamde 'wederopbouwerven'.

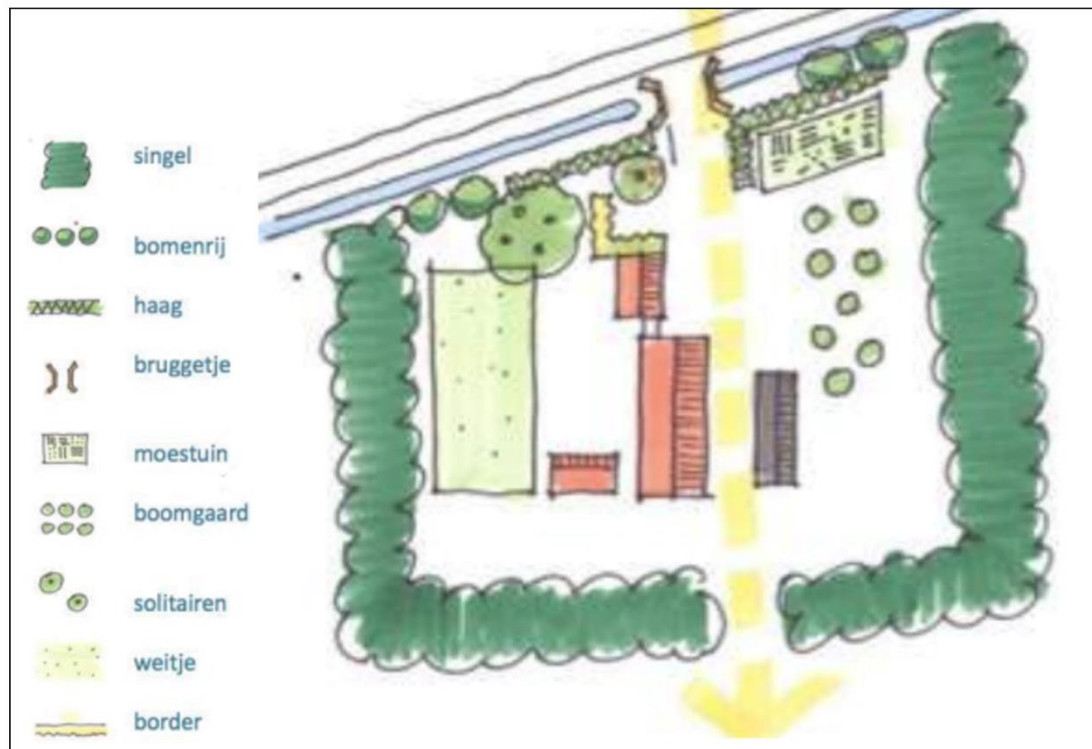
Vriezenveen is een van de eerste ruilverkavelingen na de invoering van de nieuwe Ruilverkavelingswet van 1954. De werkzaamheden die in 1955 begonnen, namen twaalf jaar in beslag. In totaal ging het om 4.400 hectare. Het landschappelijk ontwerp kenmerkt zich door nieuwe verkavelingspatronen en een belangrijke rol van verkeer



Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1880 en 2020 (Bron: www.topotijdreis.nl)

over de weg. Vóór de ruilverkaveling had Vriezenveen een bijzonder slagenlandschap (zie afbeelding 1935 uit figuur 2) met uitzonderlijk smalle en lange kavels die vrijwel uitsluitend bereikbaar waren over water. Na de herinrichting bestond het landschap uit blokvormige kavels gescheiden door lange wegen met rijen bomen (zie afbeelding 1965 uit figuur 2).

Het motto van de wederopbouw was 'licht, lucht en ruimte'. Alle erven hebben daarom een ruime, open opzet met doorzichten langs de bijgebouwen. De oprit vanaf de weg ligt meestal in het midden van het erf, soms in de vorm van een brug over de sloot. De woonhuizen zijn op de straat gericht, de siertuin ligt ertussen. Praktisch alle erven zijn aan drie zijden omgeven door een singel van (eiken)bomen, die beschutting bood tegen de wind. Hier en daar geeft een uitsparing in deze singel fraai zicht op het achterliggende land. De erven zijn ingericht met een boomgaard, moestuin, siertuin, een gazon met magnolia of grote solitaire bomen, vaak omgeven door een haag. De bebouwing op de erven zijn in sobere stijl gebouwd en bestaan uit traditionele bouwmaterialen zoals bakstenen en dakpannen.



Figuur 3 Schema erfindeling in het ruilverkavelingsgebied (Bron: Ruilverkaveling Vriezenveen, investeren in kwaliteit)

In opdracht van de Rijksdienst voor cultureel erfgoed heeft het Oversticht en Landschap Overijssel een

onderzoek gedaan naar het ruilverkavelingsgebied rondom het projectgebied. Op basis van basis van het onderzoek is een investeringsvoorstel uitgewerkt die aan de basis staan van verder uit te werken plannen in het ruilverkavelingsgebied. Dit investeringsvoorstel bestaat uit landschappelijke kenmerken die kunnen worden ingezet als tegenprestatie voor een ontwikkeling in het gebied. Het een en ander is verbeeld in figuur 3.

2.2 Huidige situatie

Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Almelo, aan de Westermaatweg 7. Het perceel ligt in het ruilverkavelingsgebied waarbij de erven als groene eilanden aan de Westermaatweg liggen. Het perceel wordt dan ook door agrarische gronden omgeven en aan de noordzijde door de Westermaatweg. Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een voormalige bedrijfswoning en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het perceel wordt aan de noordoostzijde en zuidwestzijde begrensd door een singel met eikenbomen. Aan de zuidzijde is het erf open waardoor een zichtlijn naar het achterliggende landschap is ontstaan. Aan de noord- en westzijde zijn agrarische bedrijven gelegen. In figuur 4 is een luchtfoto van het projectgebied opgenomen van de huidige situatie.



Figuur 4 Luchtfoto van het perceel in de huidige situatie (singel aan de zuidzijde is recent gekapt in verband met zichtlijnen te herstellen (bron: www.google.nl/maps))

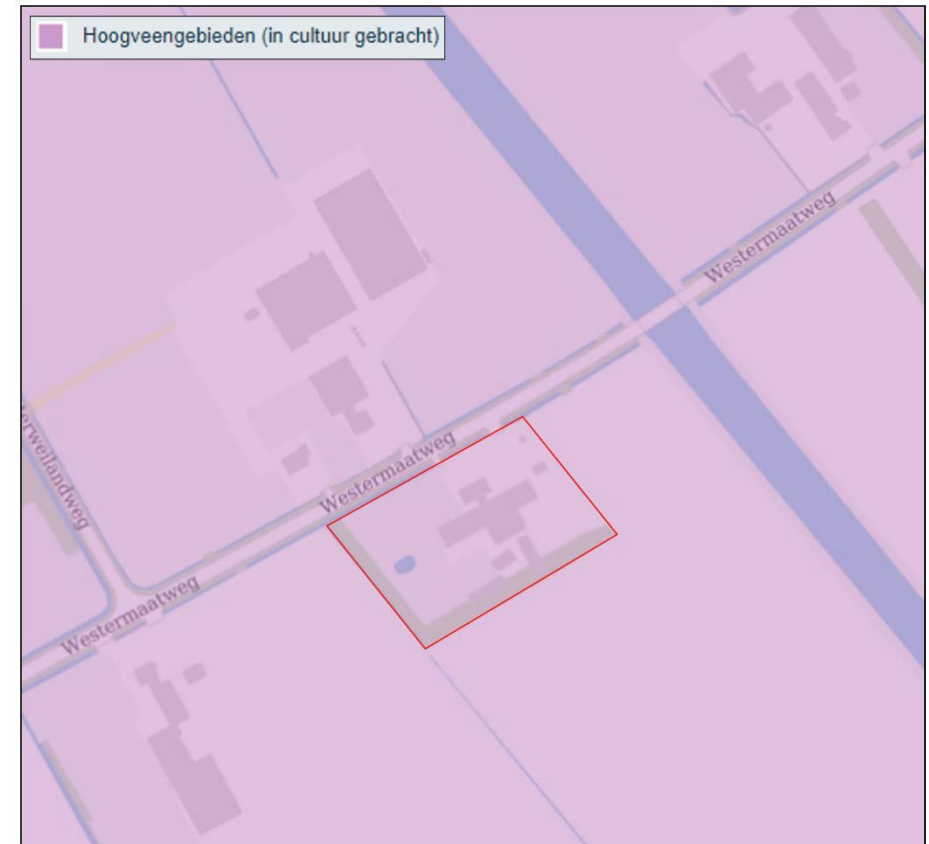
3. Vigerend beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel stuurt 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 ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het projectgebied.

Natuurlijke laag: Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen. Onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken verstookt.

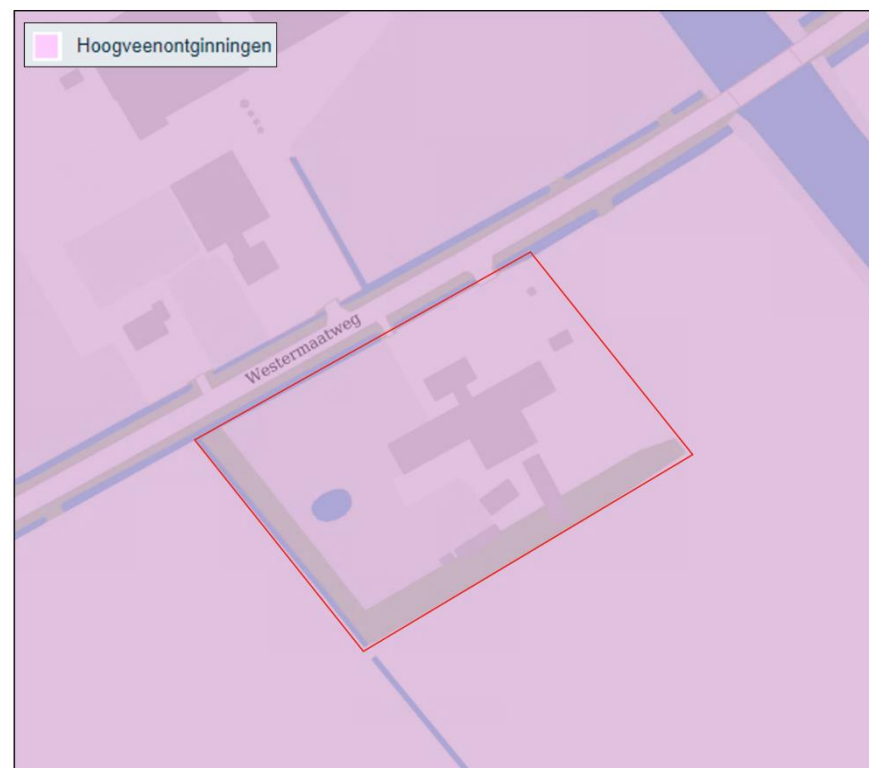


Figuur 5 Ligging projectgebied in hoogveengebied (Bron: provincie Overijssel)

Veenkoloniaal landschap

Het veenkoloniaal landschap betreft een grootschalig open landschap met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Het veenkoloniale landschap is ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Het hoogveen werd vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen ontgonnen.

De ambitie van de provincie Overijssel is de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen.



Figuur 6 Ligging projectgebied in veenkoloniaal landschap (Bron: Provincie Overijssel)

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Sloop landschapsontsierende bebouwing
- Realiseren van een vrijstaande woning;
- Half open beeld van het erf behouden met zichtlijnen op het achterliggende landschap
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Uitgangspunten provincie:

- Het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (hoogveenontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

Uitgangspunten gemeente Almelo:

- Erven als groene eilanden in een open ruimte, waardoor het beeld van een kralenketting ontstaat;
- De singels rondom de erven als belangrijke elementen die hersteld en waar mogelijk opnieuw aangelegd worden;
- Erven die op regelmatige afstand langs de wegen staan;
- De opbouw van het groen binnen de erven.
- Het erf dient te worden ingepast conform de kenmerken van het veenkoloniale landschap.

4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) is het kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. Het KGO houdt in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is en / of hoe groter het eigen belang is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal, met een grote impact op de omgeving en groot eigen belang, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het initiatief aan het volgende getoetst:

- Gebiedseigen / gebiedsvreemde ontwikkeling;
- Schaal en impact op de omgeving;
- Eigen belang / maatschappelijk belang

Gebiedseigen ontwikkeling

Het projectgebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Het ontwikkelingsperspectief voor het projectgebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan agrarische bedrijvigheid. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en weginfrastructuur. In voorliggend geval worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. Geconcludeerd wordt dan ook dat het gaat om een gebiedseigen ontwikkeling.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een perceel waar al bebouwing aanwezig is. Het agrarische bedrijf heeft op deze plek geen functie meer. Hiermee vervalt de gebruikswaarde van de stallen. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden. De ontwikkeling vindt plaats binnen het groene kader van het erf. Hiermee wordt het landschap niet verdicht.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden tegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt er naast de basisinspanning, het slopen van de landschapsontsierende bebouwing, aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. De basisinspanning zal bestaan uit de sloop van circa 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Tevens worden er aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd in de vorm van de bestaande houtsingel versterken en er worden enkele solitaire bomen en hoogstamfruitbomen aangeplant (zie figuur 7).

Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Bestaande te behouden bijgebouwen
- 3 Compensatiewoning
- 4 Nieuw te realiseren bijgebouw
- 5 Te realiseren voliere
- 6 Houtsingel circa 5 meter breed
- 7 Te slopen bebouwing
- 8 Solitaire hollandse linde
- 9 Hoogstam fruitbomen
- 10 Haagbeuk circa 1 meter hoog
- 11 50 meter hindercirkel nabij gelegen grondgebonden agrarisch bedrijf
- 12 Solitaire walnotenboom
- 13 Bestaande groenstructuren



4.3 Groenstructuren en inrichting

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Almelo. Het bebouwingsbeeld aan de Westermaatweg bestaat uit lange lintbebouwing in oost- westelijke richting met een enkele rij eikenbomen aan weerszijden van de weg. De erven staan recht op de weg. Brede kavels zijn afgewisseld met iets smallere en diepere kavels. De bebouwing is vaak opgetrokken uit baksteen en voorzien van een pannendak. Voortuinen zijn over het algemeen voorzien van een haag als afscherming naar de weg. Daarnaast komt langs perceelgrenzen dikwijls een houtsingel voor die op enkele erven aan de achterzijde open is om zichtlijnen te creëren.

Het landelijk gebied ten oosten van het projectgebied heeft een open structuur met kenmerken van het slagenlandschap (en latere ruilverkavelingslandschap), zoals de rechtlijnige verkavelingsstructuur met sloten en begeleidende hagen en singels. In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het provinciale beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer en gemeente.

Kenmerken erfinrichtingsplan

Stedenbouwkundig

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en splitsing van het erf betekent vaak dat de samenhang in het erf verloren gaat. Ook hier kan sloop een ongewenst gat in het erf slaan. Randvoorwaarden zijn dan ook dat het erf als een groen eiland in een open ruimte ligt waarbij de ligging van het de bestaande bedrijfswoning leidend is. Daarnaast moet er een duidelijk onderscheid zijn tussen 'voor' en 'achter' op het erf. De bestaande groene 'rand' rondom het erf blijft behouden. De compensatiewoning zal hierbinnen worden gebouwd. Bij de positionering van de compensatiewoning op het erf is rekening gehouden met het grondgebonden agrarische bedrijf aan de overzijde van de

Westermaatweg. Hierdoor is de compensatiewoning wat verder van de Westermaatweg gesitueerd. De woning is indicatief ingetekend op de erfinrichtingstekening. De compensatiewoning wordt ontsloten op de Westermaatweg middels een neveninrit. Bijna alle erven aan de Westermaatweg kennen meerder nevenontsluitingen. Het is daarom passend dat ook dit erf twee ontsluitingen krijgt.

Landschappelijk

De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van het erf is dat het een groen eiland in het open veenontginningslandschap is. Enkel op de erven en langs de ontginningsassen staat beplanting. Het contrast tussen het open landschap en de geborgenheid op de erven is een kwaliteit die behouden moet worden. De houtsingel zal waar nodig versterkt worden zodat er weer een gesloten houtsingel ontstaat. Waar kan wordt de singel aangevuld met struikvormers die de biodiversiteit vergroten. Aan de achterzijde blijft het erf open waardoor zichtlijnen naar het achterliggende landschap behouden blijven.

Op het erf worden geen harde grenzen gemaakt, Beide woonerven lopen in elkaar over door middel van gras. Op enkele plaatsen wordt een groene haagbeuk van circa 1 meter aangeplant waardoor de erven wel van privacy kunnen genieten. Tussen deze hagen worden enkele hoogstam fruitbomen aangeplant waardoor beide percelen als een samenhangend erf worden gezien. Enkele solitaire Hollandse Lindes op het erf verzachten de gebouwen en maken dat het een ruimtelijke eenheid vormt. Achter de compensatiewoning wordt een solitaire walnotenboom aangeplant. Rondom de compensatiewoning en woning kan een sobere tuin voorzien worden met ruimte voor sierbeplanting. De gebouwen op de erven worden vanaf de Westermaatweg zichtbaar. Dit sluit aan op de andere erven in de omgeving.

5. Erfinrichtingstekening



Westermaatweg 7 Almelo

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Formaat
A3

Schaal:
1 : 1000

Datum:
23 augustus 2021

Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Bestaande te behouden bijgebouwen
- 3 Compensatiewoning
- 4 Nieuw te realiseren bijgebouw
- 5 Te realiseren voliere
- 6 Houtsingel circa 5 meter breed
- 7 Te slopen bebouwing
- 8 Solitaire hollandse linde
- 9 Hoogstam fruitbomen
- 10 Haagbeuk circa 1 meter hoog
- 11 50 meter hindercirkel nabij gelegen grondgebonden agrarisch bedrijf
- 12 Solitaire walnotenboom
- 13 Bestaande groenstructuren

Landschapsmaatregelen

- 1 Houtsingel
- 2 Hoogstam fruitbomen
- 3 Haagbeuk
- 4 Solitaire Hollandse linde
- 5 Solitaire walnotenboom

Landschapsmaatregelen

- 1 Houtsingel
- 2 Hoogstam fruitbomen
- 3 Haagbeuk
- 4 Solitaire Hollandse linde
- 5 Solitaire walnotenboom



Westermaatweg 7, Almelo

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Formaat:
A3

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Schaal:
1 : 500

Euclideslaan 265
3584 BZ Utrecht

Datum:
23 augustus 2021

6. Beplantingsplan

Een beplantingsplan is een onderdeel van de erfinrichtingstekening. In een beplantingsplan staat beschreven waar welke planten en bomen in het projectgebied komen te staan. In onderstaande tabel zijn de planten, bomen en hagen beschreven die in het projectgebied dienen te worden aangeplant.

| Nummer op tekening | Wetenschappelijke naam | Nederlandse naam | Aanplantmaat | Plantafstand |
|--------------------|--------------------------|------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Viburnum Opulus | Geldersche Roos | 80/100 | 1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten |
| | Corylus avalana | Hazelaar | 80/100 | 1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten |
| | Sorbus aucuparia | Lijsterbes | 80/100 | 1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten |
| | Quercus Robur | Zomereik | 80/100 | 1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten |
| | Rhamnus frangula | vuilboom | 80/100 | 1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten |
| 2 | Malus 'Elstar' | Appel | 10/12 | In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.) |
| | Prunus 'Dubbele Meikers' | Kers | 10/12 | In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.) |
| | Pyrus 'Gieser Wildeman' | Peer | 10/12 | In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.) |
| 3 | Fagus Sylvatica | Haagbeuk | 80/100 | 5 st/m ¹ |
| 4 | Tilia x vulgaris | Hollandse Linde | 16/18 | Solitair (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.) |
| 5 | Juglans Rega | Walnotenboom | 16/18 | 5 st/m ¹ |

