



*Herziening 2017*

# Beeldkwaliteitsplan

BEDRIJVENTERREIN ALMELOSEWEG-OOST VRIEZENVEEN



GEMEENTE TWENTERAND

19 juli 2017



*Herziening 2017*

# Beeldkwaliteitsplan

BEDRIJVENTERREIN ALMELOSEWEG-OOST VRIEZENVEEN



# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>ALGEMEEN</b>	
	INLEIDING	07
	RELATIE MET HET BESTEMMINGSPLAN	09
	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	11
	AMBITIENIVEAU	13
	GEBIEDSINDELING	15
<b>2.</b>	<b>BEELDKWALITEIT</b>	
	GEBIED 1: WONEN EN WERKEN	16
	GEBIED 2: REGULIERE BEDRIJFSBEOUWING	22
	GEBIED 3: BEBOUWINGSZONE LANGS DE N36	26
	GEBIED 4: LOSSTAANDE BEBOUWING IN HET GROEN	30
<b>3.</b>	<b>OPENBARE RUIMTE</b>	
	GROENZONE LANGS DE ALMELOSEWEG	35
	OVERIGE GROENZONES	39
	WATER	39
	VERHARDING	39



# 1 ALGEMEEN

## INLEIDING

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord, kaart en beeld ruimtelijke richtlijnen voor de invulling van het bedrijventerrein Almeloseweg-Oost.

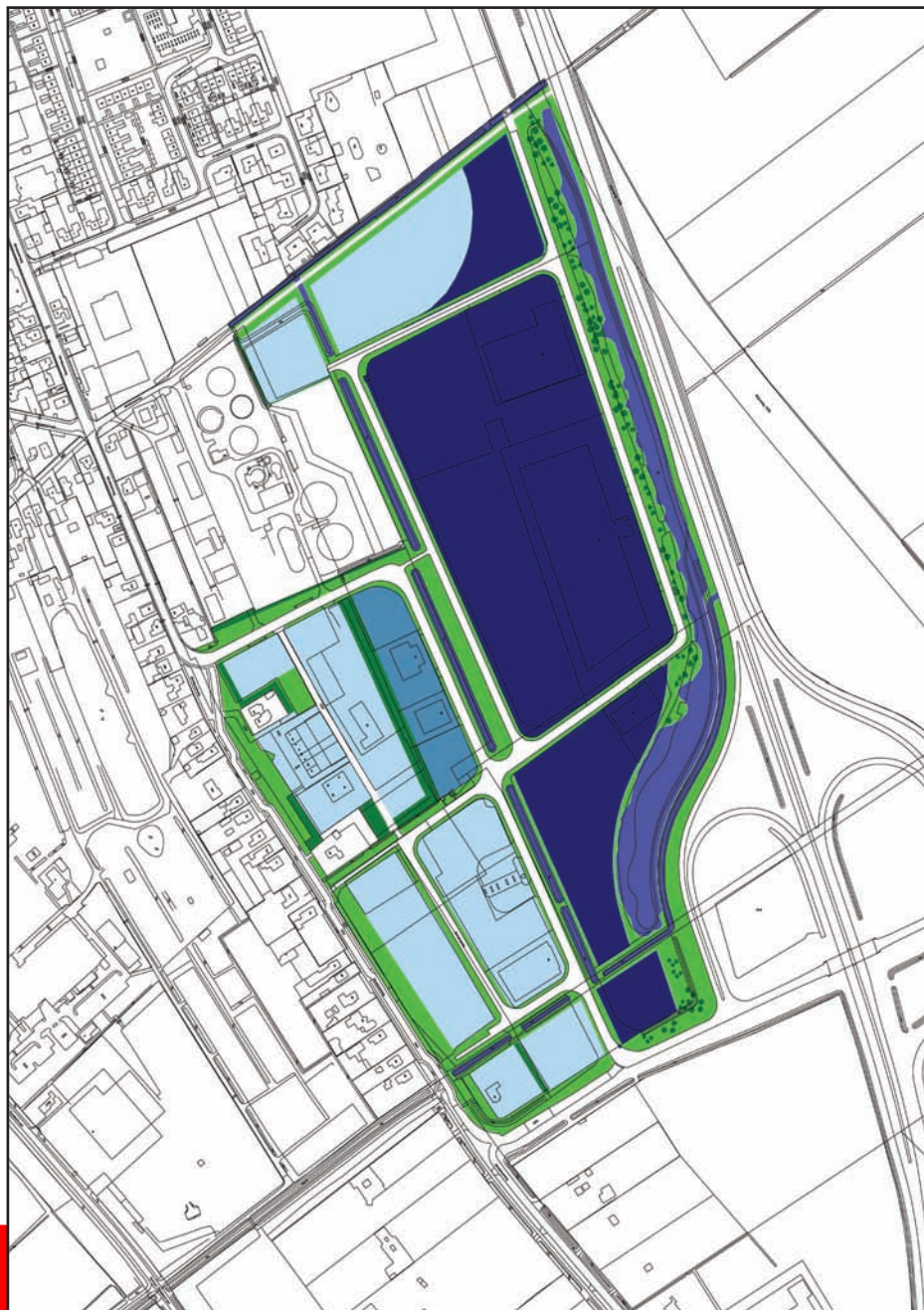
Dit beeldkwaliteitsplan is een actualisatie van het op 31 mei 2011 vastgestelde beeldkwaliteitsplan 'bedrijventerrein Almeloseweg-oost Vriezenveen'. Deze actualisatie is nodig omdat het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein wordt geactualiseerd en voor de vastlegging van gewijzigde inzichten.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt deze herziening van het beeldkwaliteitsplan het nieuwe toetsingskader voor omgevingsvergunningsaanvragen ten behoeve van de welstandsbeoordeling.

Foto: Huidige bebouwing langs de Almeloseweg

Hoogtes volgens  
bestemmingsplan

- Max. 8 / 9,5meter
- Max. 12meter
- Max. 15/20meter

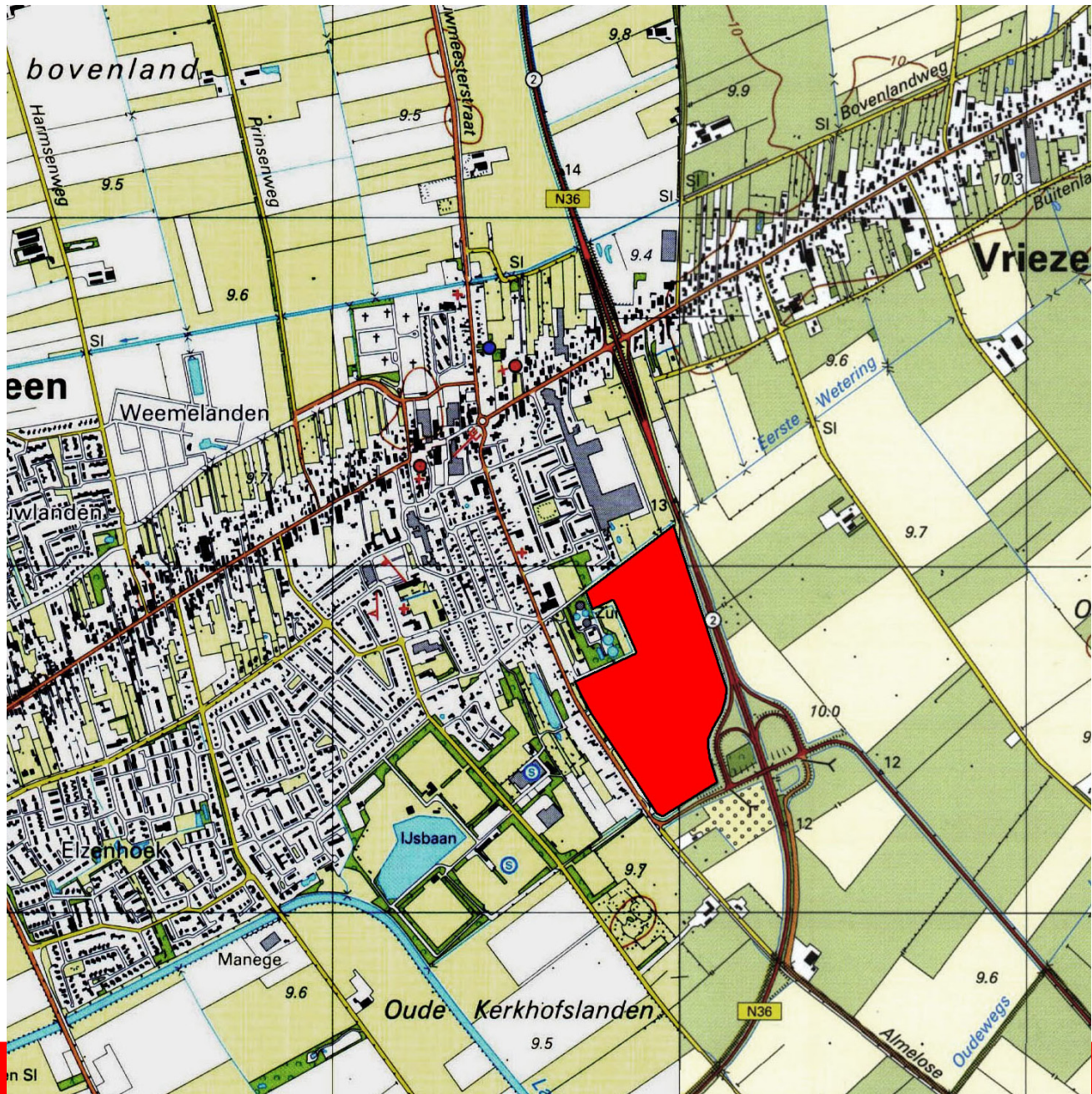




## RELATIE MET HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijk beeld. Dit ruimtelijk beeld wordt onder andere vastgelegd door de plaatsing van gebouwen, de goot- en bouwhoogte van gebouwen en de dakhellingen te bepalen. Het beeldkwaliteitsplan geeft hier soms een nadere detaillering aan, maar bepaalt ook andere ruimtelijke aspecten zoals de architectonische hoofdindeling, de kleurstelling van gevels en dakvlakken en mogelijk de vorm van het dak. Dit kan echter niet los worden gezien van de eisen die het bestemmingsplan stelt.

Indien er onduidelijkheden of interpretatieverschillen blijken te zijn tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan dan zijn de regels uit het bestemmingsplan doorslaggevend.



## LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten zuiden van het oorspronkelijke bebouwingslint van Vriezenveen en is een logisch gevolg van de ontwikkelingen die zich hier in de loop der tijd hebben voorgedaan. Het wordt aan de westkant begrensd door de Almeloseweg, de oorspronkelijke route naar Almelo die rond 1900 dun bebouwd was en in de jaren daarna verdicht werd. Ter hoogte van het plangebied is aan de westzijde een duidelijk herkenbaar dorpslint ontstaan. De oostzijde telt slechts enkele woningen.

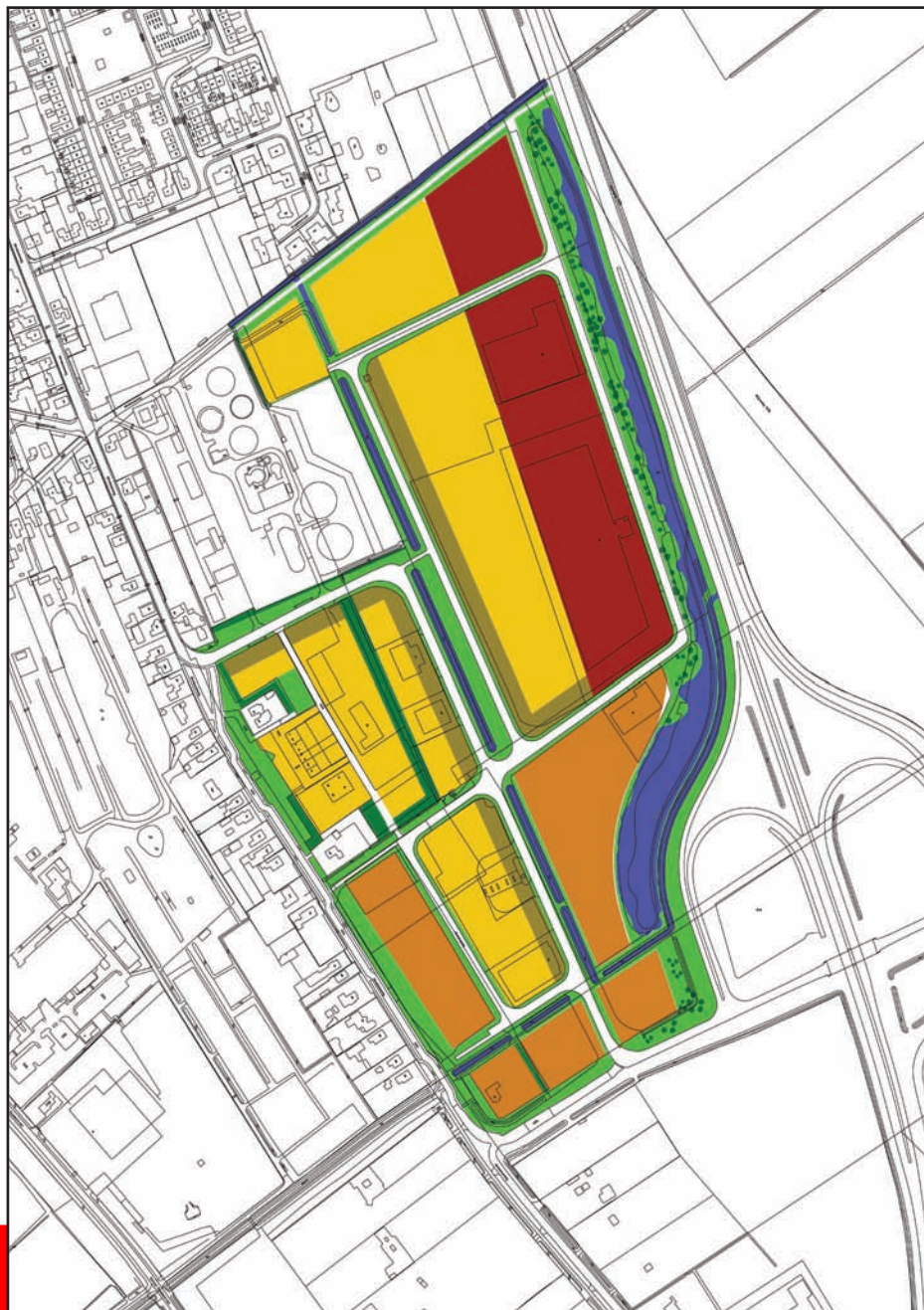
De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de N36. Met het oog op de toekomstige voortzetting van het bedrijventerrein aan de overkant van de rijksweg, loopt de N36 in feite door het ontwikkelingsgebied heen. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de afrit van de N36 en de Oosterweilandweg. Het bedrijventerrein grenst hier aan het open landschap.

In het noorden vormt de Eerste Wetering de begrenzing het plangebied. Deze waterloop is een van de weinige overblijfselen van het oorspronkelijke landschap. De eerste Wetering is met name ten oosten van de N36 nog duidelijk zichtbaar.

Het gebied ten noorden van de Eerste Wetering maakt geen deel uit van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft hier dus ook geen betrekking op.

Ambitieniveau's

-  Basis
-  Representatieve zone
-  Middel
-  Hoog



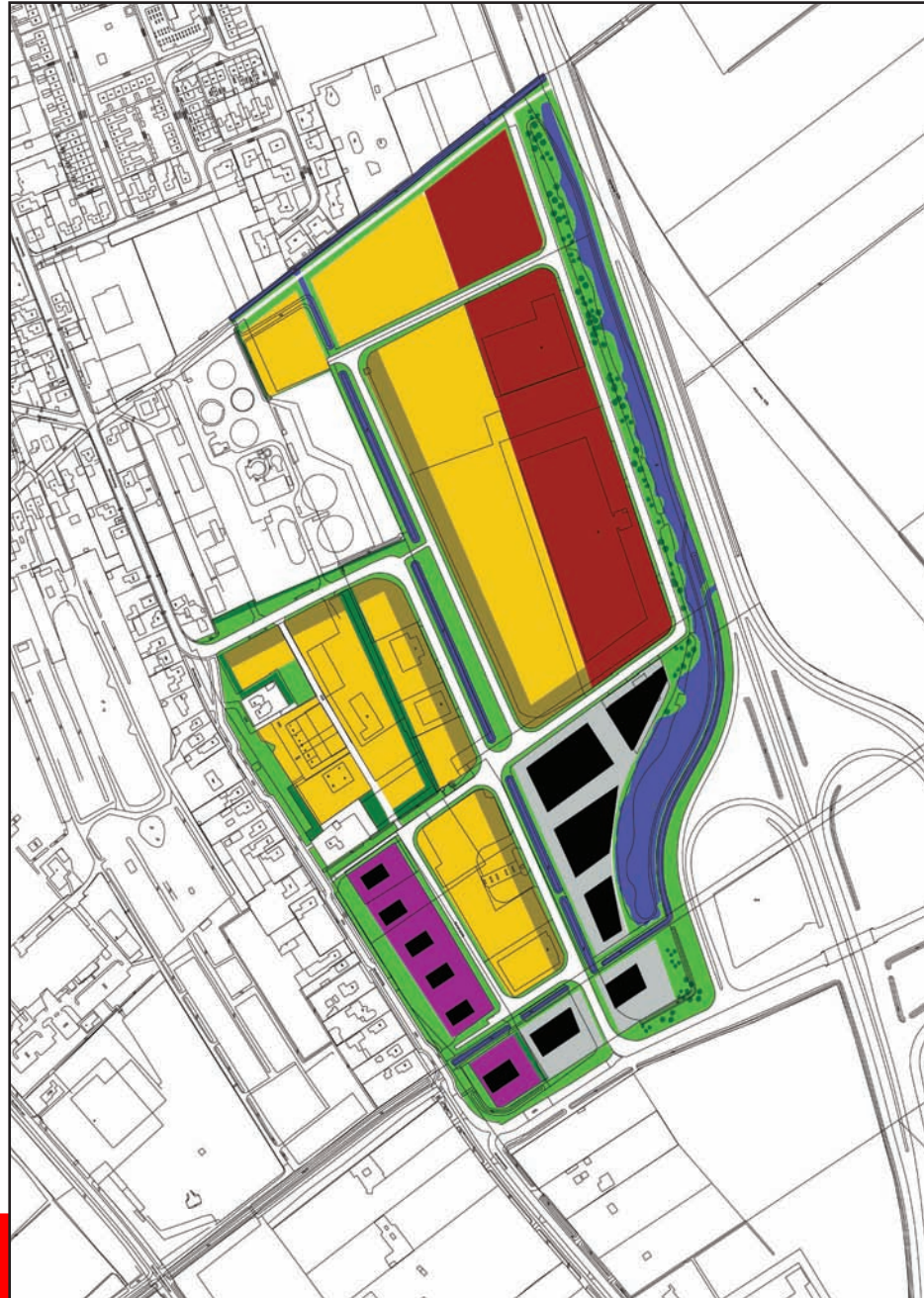
## AMBITIENIVEAU

De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Dit betekent dat aan beeldkwaliteit hogere eisen kunnen worden gesteld naarmate meer voorbijgangers passeren. Net als bij een afzonderlijk bouwwerk kan ook op het niveau van een bedrijventerrein onderscheid gemaakt tussen 'voorkanten' en 'achterkanten'. Tot de voorkanten behoren dan in de eerste plaats bouwwerken die worden waargenomen vanaf belangrijke transportassen, zoals de N36 en de hoofdontsluiting van het terrein.

Het ambitieniveau geeft de mate van belangrijkheid aan van de beeldkwaliteit van de bebouwing. Daarom is het ambitieniveau van de bebouwing langs belangrijke wegen hoog, zoals in het geval van bebouwing langs de N36 en de hoofdontsluiting. Ook zijn er hoge eisen aan de beeldkwaliteit gesteld als de locatie zich aan de rand van het plangebied bevindt, bijvoorbeeld grenzend aan het open landschap of tegenover bestaande bebouwing, zoals langs de Almeloseweg.

Aan de andere kant kunnen gebieden die midden in het plangebied liggen en die geen zichtlocatie zijn meer vrijheid krijgen.



## Gebieden

-  1. Wonen en werken
-  2. Reguliere bedrijfsbebouwing
-  3. Bebouwingszone langs N36
-  4. Losstaande bebouwing in het groen
-  Representatieve zone


## GEBIEDSINDELING


Aan de hand van het gewenste ambitieniveau zoals hiervoor beschreven, de milieuzonering en de bouwhoogtes in het bestemmingsplan is het bedrijventerrein opgedeeld in 'beeldkwaliteitsgebieden'. Per gebied wordt een korte beschrijving gegeven van de situatie en de na te streven beeldkwaliteit voor de inrichting en de bebouwing. Vervolgens wordt dit samengevat in de beeldkwaliteitseisen. Aangezien deze beeldkwaliteitseisen het toestingskader worden voor de welstandsbeoordeling zullen de beeldkwaliteitseisen zich - zoveel als mogelijk- beperken tot de vergunningsplichtige onderdelen van een bouwplan.

Van west naar oost worden de volgende gebieden onderscheiden:

- Gebied 1; wonen en werken
- Gebied 2; reguliere bedrijfsbebouwing
- Gebied 3; bebouwingszone langs de N36
- Gebied 4; losstaande bebouwing in het groen



 Wonen en werken

 Aardgastransport-  
leiding



## 2 BEELDKWALITEIT

### Gebied 1 WONEN EN WERKEN ambitieniveau: middel

Gebied 1 omvat de woon-werklocaties langs de oostzijde van de Almeloseweg.

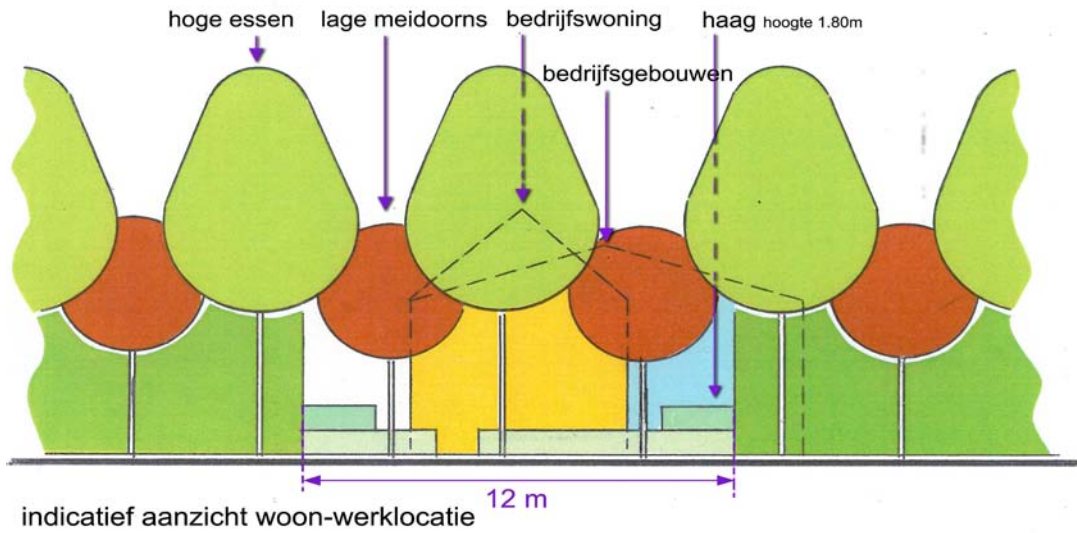
Aan de westzijde van de Almeloseweg staat een kleinschalige lintbebouwing met woonhuizen uit het begin van de vorige eeuw. De overzijde kent minder bebouwing, vanaf de Krijgerstraat is er niet meer sprake van een aaneengesloten lintbebouwing. Tussen de bedrijfsbebouwing van onder andere de voormalige gemeentewerf en de Almeloseweg ligt een brede groenstrook. Deze groenstrook wordt ter plaatse van de woon-werklocaties doorgetrokken.

Voor de inrichting van de groenstrook tussen de woon-werklocaties en de Almeloseweg is een gedetailleerd inrichtingsplan opgesteld dat zorg draagt voor een aanvaardbare visuele overgang tussen de oude lintbebouwing aan de westzijde en de toekomstige woonwerkbebouwing aan de oostzijde van de Almeloseweg. Een belangrijke intentie van het inrichtingsplan is dat vanaf de Almeloseweg slechts de voorzijden van de bedrijfswoningen te zien zullen zijn en dat de de toegang voor auto's vanaf De Watergang plaatst vindt. In hoofdstuk 3 Openbare ruimte wordt het inrichtingsplan voor deze groenstrook toegelicht. De gemeente draagt zorg voor deze inrichting.

Langs De Watergang loopt een aardgastransportleiding. Met uitzondering van de hoekkavel Almeloseweg/Oosterweilandweg valt de bebouwingsvrije zone die hierbij hoort buiten de bouwkavels.

### FUNCTIONELE INDELING

Voor de woon-werklocatie dient er een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen het woongedeelte bestaande uit het woonerf en het woonhuis en het bedrijfs gedeelte bestaande uit



De tussen fase van de ingeplante groenstrook

de bedrijfsgebouwen en het bedrijfserf. De bedrijfswoning is met een representatieve voorzijde georiënteerd op de Almeloseweg. De woning wordt geplaatst in of ten hoogste 3m uit de gevellijn langs de Almeloseweg. (e.e.a zoals aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan) De bedrijfswoning is vanaf de Almeloseweg slechts via een voetpad bereikbaar voor langzaam verkeer. Het bedrijfserf en de bedrijfsbebouwing zijn gesitueerd achter de achtergevellijn van de bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing staat in één lijn achter de bedrijfswoning, zodat de woning het bedrijfsgebouw voor zoveel als mogelijk aan het zicht vanaf de Almeloseweg onttrekt. Zie ook de afbeelding hiernaast 'indicatief aanzicht woon-werklocatie'.

De bedrijfszone is georiënteerd op De Watergang. De ontsluiting voor autoverkeer voor zowel de bedrijfsactiviteiten als het wonen vindt plaats vanaf De Watergang.



De bedrijfswoning achter de groenstrook wachtend op de definitieve inrichting

## BEELDKWALITEITSEISEN

### SITUERING EN PLAATSING

- De bedrijfswoning is georiënteerd op de Almeloseweg;
  - De bedrijfsgebouwen en het bedrijfserf zijn gesitueerd achter de achtergevellijn van de bedrijfswoning;
  - De bedrijfsbebouwing staat in één lijn achter de bedrijfswoning zoals weergegeven op de afbeelding "indicatief aanzicht woonwerklocatie" op bladzijde 18;
  - De woon-werklocatie is voor autoverkeer bereikbaar vanaf De Watergang. Vanaf de Almeloseweg wordt een voetpad door de groenstrook aangelegd. (zie hoofdstuk 3 openbare ruimte);
  - Het parkeren en de bevoorrading geschiedt op eigen terrein op het bedrijfserf;
- Een inrichtingsplan van het perceel vormt een onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Hierop wordt de verdeling tussen het woon- en het werkdeel aangegeven, het parkeren en eventuele buitenopslag.

### HOOFDVORM

- De hoofdgebouwen zijn afgedekt met een kap;
- De hoofd- en de nokrichting van de hoofdgebouwen ter hoogte van de lintbebouwing van de Almeloseweg nr. 76 tot en met nr .90 staat loodrecht op de weg;

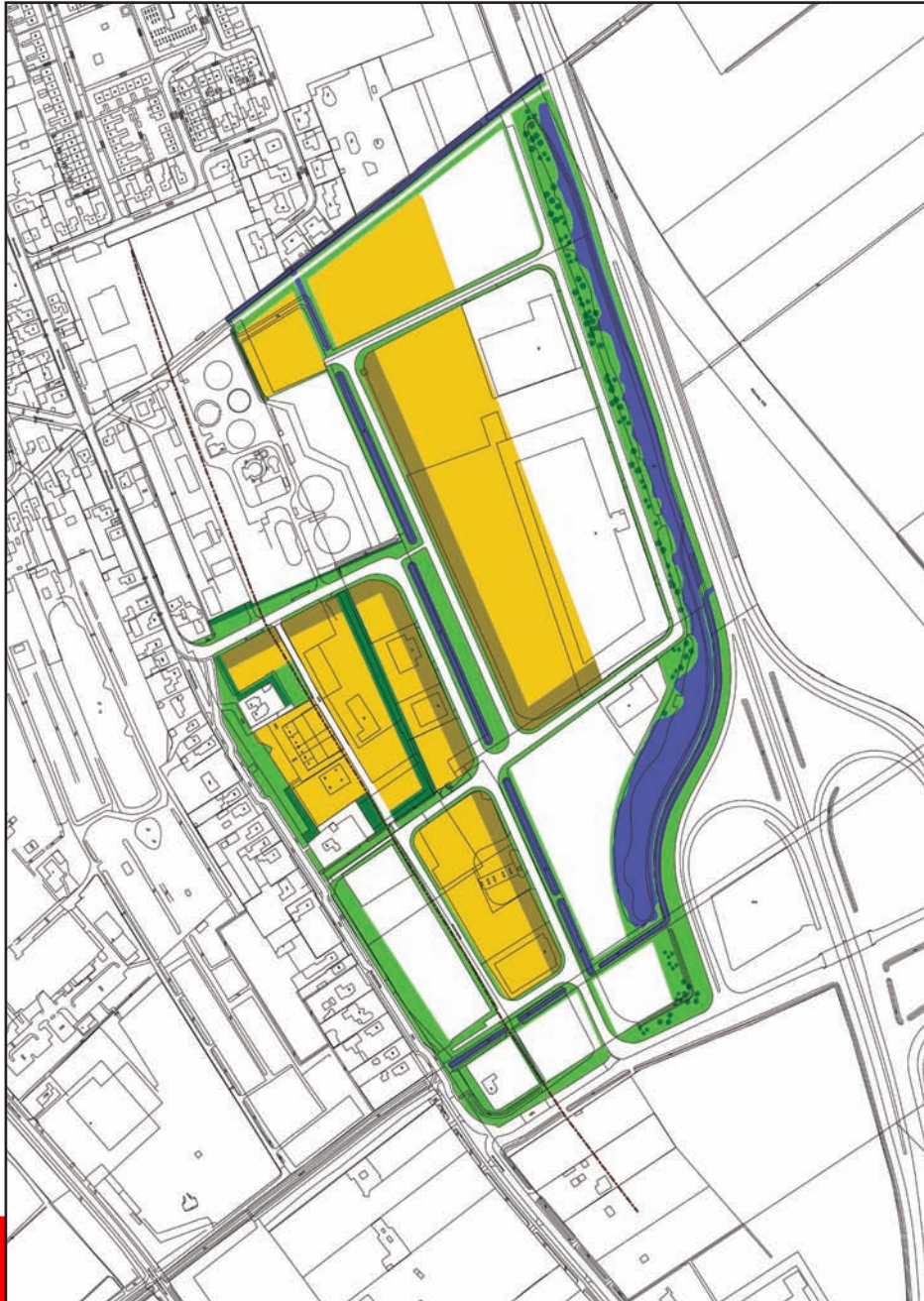
### OPMAAK

- De bouwstijl vormt een eigentijdse vertaling van de lintbebouwing die aan de overkant van de Almeloseweg voorkomt;
- De gevels van de woningen zijn opgetrokken in een gebakken steen, hout dan wel een

- ander vergelijkbaar hoogwaardig materiaal in een gedekte kleurstelling;
- De voorgevel van de bedrijfswoning die gericht is op de Almeloseweg is representatief;
  - De daken van de woningen zijn afgedekt met een donkere grijze, bruine of zwarte gebakken pan of ander vergelijkbaar hoogwaardig materiaal;
  - De gevels en daken van de bedrijfsgebouwen zijn opgetrokken in hoogwaardige materialen en hebben een gedekte kleurstelling of zijn naturel;
  - Hekwerken in het zicht vanaf de openbare weg zijn transparant en uitgevoerd in een donkere kleur;
  - Eventuele reclame bevindt zich op het bedrijfserf of het bedrijfsgebouw en is gericht op De Watergang;



-  Reguliere bedrijfsbebouwing
-  Representatieve zone
-  Aardgastransportleiding



## Gebied 2 REGULIERE BEDRIJFSBEOUWING

ambitieniveau: basis en representatief

Het gebied 2 'reguliere bedrijfsbebouwing' is met uitzondering van de locatie van de voormalige gemeentewerf gesitueerd midden op het bedrijventerrein. In gebied 2 geldt daarom een basisniveau ten aanzien van de beeldkwaliteit; er kan veel en er gelden minder beeldkwaliteitseisen dan in de andere gebieden. Maar dit geldt niet voor de bebouwingszone langs de hoofdontsluiting, de zogenaamde representatieve zone. Langs deze weg, die ook de entree is voor een deel van Vriezenveen komen veel voorbijgangers. Daarom worden er in de zone langs deze hoofdweg hogere eisen gesteld aan de beeldkwaliteit.



De representatieve zone

## Beeldkwaliteitseisen

### SITUERING EN PLAATSING

- Het parkeren en de bevoorrading geschiedt op eigen terrein;
- In de representatieve zone wordt minimaal 50% van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw geplaatst op een afstand variërend tussen de 5m en 8 m vanaf de naar de weggekeerde erfgrens;
- In de representatieve zone is het hoofdgebouw georiënteerd op de hoofdroute in deze zone;
- In de representatieve zone worden de kavels ontsloten vanaf de hoofdroute;
- In de representatieve zone is voor de voorgevellijn geen opslag toegestaan;

### HOOFDVORM

- In de representatieve zone is de minimale bouwhoogte van het gebouwdeel wat in deze zone staat 6m;

### OPMAAK

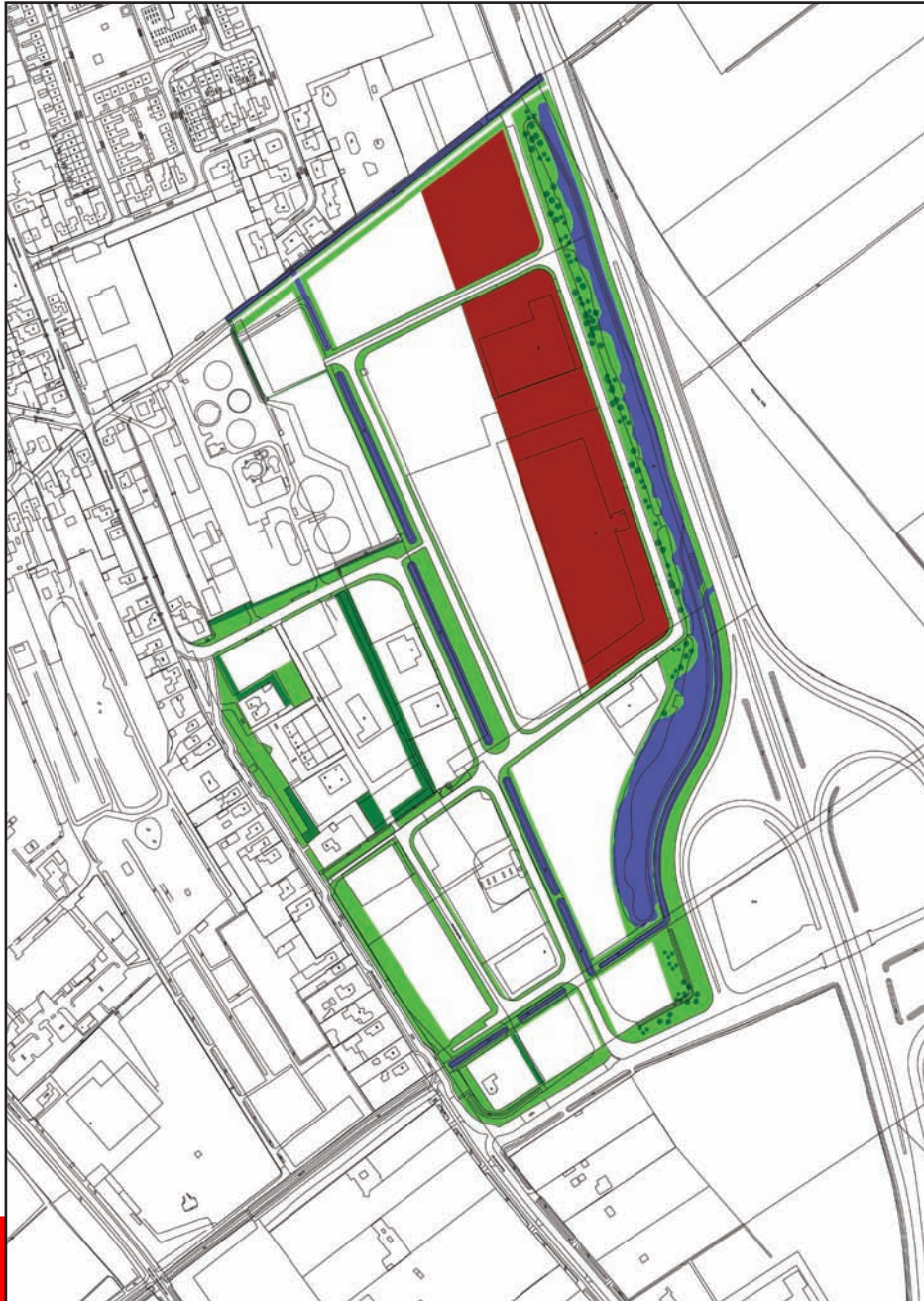
- Reclame is gericht op de weg waaraan het bedrijfsgebouw is gesitueerd;
- Hekwerken in het zicht vanaf de openbare weg zijn transparant en uitgevoerd in een donkere kleur;
- Op de kavels in de representatieve zone is de kleur van de gevels en daken van de gebouwen een grijstoon, variërend van metaalkleurig en lichtgrijs tot zwart;  
(Indien een gebouw een onderdeel is van een complex dat in verschillende beeldkwaliteitsgebieden



valt dan kan de kleurstelling van het hoogste ambitieniveau worden aangehouden)

- In de representatieve zone hebben de voorgevels van gebouwen een representatieve uitstraling;
- In de representatieve zone is de reclame aan het gebouw een onderdeel van de architectuur en is de reclame op het dak uitgevoerd in open letters;

 Bebouwingszone  
langs N36



## Gebied 3 BEBOUWINGSZONE LANGS DE N36

ambitieniveau: hoog

De bebouwing in deze zone bepaalt voor een groot deel het gezicht van Vriezenveen vanaf de N36 en is het visitekaartje van het gehele bedrijventerrein. Daarom is de beeldkwaliteit van deze zone belangrijk. De bedrijven zullen zich individueel presenteren richting de N36, maar dienen tegelijkertijd een samenhangend geheel te vormen.

De bebouwing staat vanwege de invloedssfeer van de N36 op geruime afstand van de weg. Om op deze afstand toch een front richting de weg te kunnen vormen, is het van belang dat de bouwblokken enige hoogte krijgen. In combinatie met een soortgelijke toekomstige ontwikkeling aan de overkant van de N36 wordt zo een interieur gecreëerd waar ook de terreininrichting deel van uitmaakt. De gevels van de bedrijven vormen samen de wand van het interieur.

Met de bouw van Bakkerij Holland heeft het grootste deel van het beoogde visitekaartje een gezicht gekregen. Door de schaal van de bebouwing, met name de lengte en het overeenkomstige gebruik van de kleur groen is het gewenste samenhangende en rustige beeld langs de N36 ontstaan. De beeldeisen voor de resterende bebouwing zijn dan ook afgestemd op dit reeds gerealiseerde beeld.



## Beeldkwaliteitseisen

### SITUERING EN PLAATSING

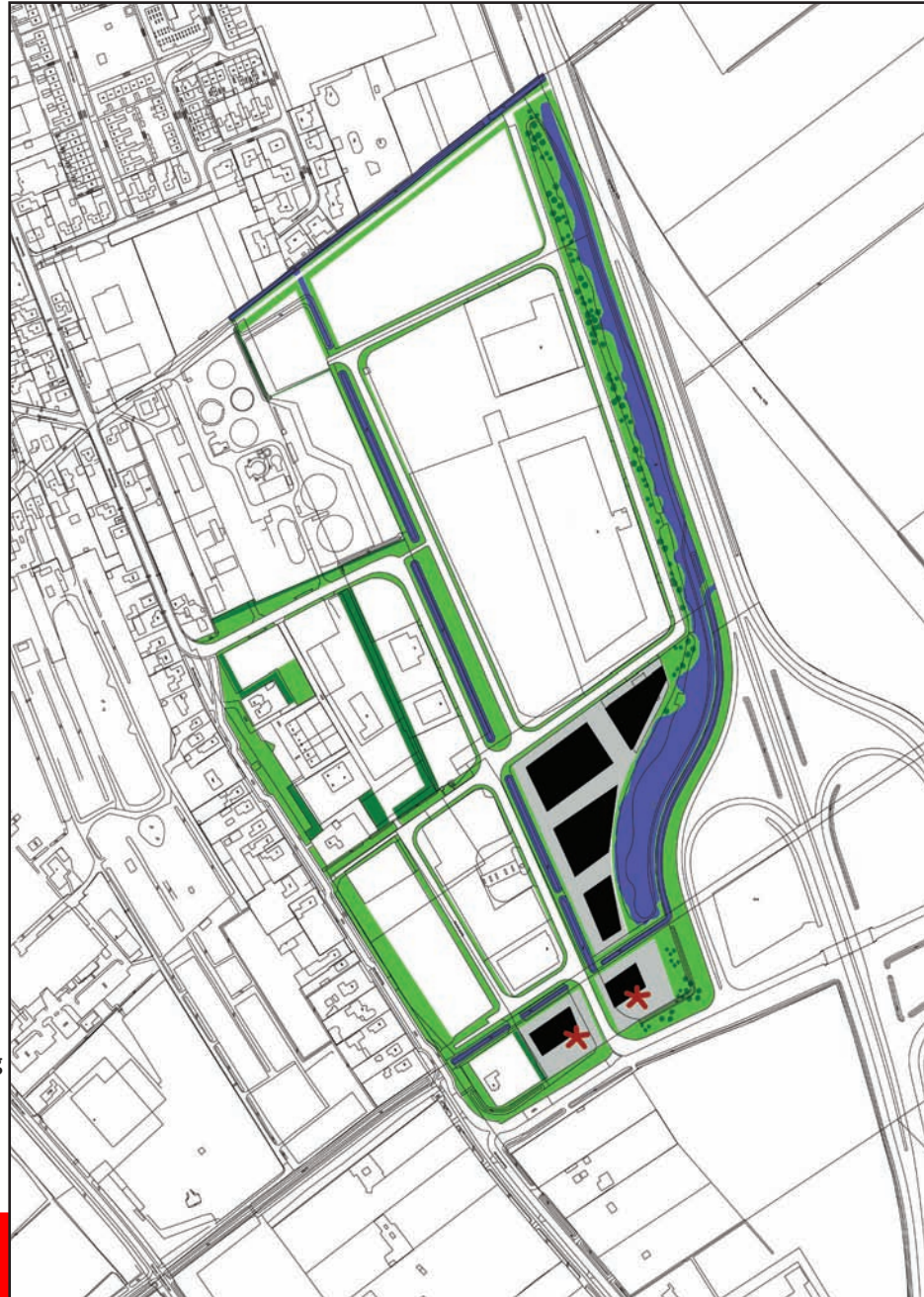
- Langs de N36 wordt de bebouwing geplaatst in de naar de N36 gekeerde bouwgrens zoals deze is weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Indien het aaneengesloten voorgevelfront langer is als 100 m, zoals bij Bakkerij Holland kan per 10 m gevellengte 1m worden teruggerooid ten opzichte de naar de N36 gekeerde bouwgrens;
- Langs de N36 is de bebouwing georiënteerd op de N36;
- Langs de N36 geschiedt de buitenslag achter de voorgevellijn;
- Het parkeren en de bevoorrading geschiedt op eigen terrein;

### HOOFDVORM

- Langs de N36 is de minimale bouwhoogte van het gevelfront 8m;
- De bebouwing is plat afgedekt;

## OPMAAK

- Het gevelfront langs de N36 heeft een groene kleurtoon (alle herkenbaar groene kleuren zijn mogelijk)
- Het gevelfront langs de N36 heeft een representatieve uitstraling;
- Langs de N36 is de reclame aan het gebouw een onderdeel van de architectuur en is de reclame op het dak uitgevoerd in open letters;
- Hekwerken in het zicht vanaf de openbare weg zijn transparant en uitgevoerd in een donkere kleur;



 Losstaande bebouwing  
in het groen

 hoeklocaties

## Gebied 4 LOSSTAANDE BEBOUWING IN HET GROEN

ambitieniveau: middel

In het zuidoostelijke deel van het plangebied komen locaties voor die op een belangrijke zichtlocatie staan langs de afrit van de N36 of het beeld vanuit het landschap bepalen. Ze worden ingevuld met losstaande bebouwing ten behoeve van specifieke functies die geen buitenopslag behoeven. Hierdoor kan het omliggende terrein een groene invulling krijgen. De verharding voor het parkeren wordt bijvoorkeur omzoomd met een haag.

De kavels grenzen in veel gevallen met meerdere zijden aan de openbare ruimte. De gebouwen dienen daarom een meezijdige oriëntatie te krijgen, die past bij de plek. Soms is de kavel gesitueerd aan de hoofdroute, de weg, het water, de N36 of het open landschap en meestal is de kavel gesitueerd aan meerdere openbare plekken.

Er wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de twee hoekkavels bij de entree van de bebouwde kom van Vriezenveen.

De gebouwen dienen op zichzelf te staan; er wordt niet gestreefd naar wandvorming langs de straat. Het merendeel van de gevels van een gebouw zijn bijvoorkeur niet evenwijdig aan de erfgronden.

Ook wat architectuur betreft staan de verschillende gebouwen op zichzelf. Aangezien veel gebouwen van grote afstand te zien zullen zijn dient het gebruik van een felle of spierwitte kleur of een reflecterend materiaal niet in grote geveloppervlaktes te worden toegepast.

## Beeldkwaliteitseisen

### SITUERING

- Het gebouw neemt een vrije positie in op de kavel. Bij voorkeur zijn niet alle gevels evenwijdig met de erfgrenzen;
- Het gebouw heeft een meerzijdige oriëntatie, indien de kavel met meerdere zijden aan de openbare ruimte grenst;
- De gebouwen op de gemarkeerde hoekkavels manifesteren zich als entreegebouwen door een herkenbare oriëntatie op de hoek;
- Het parkeren en de bevoorrading geschiedt op eigen terrein;

### HOOFDVORM

- De minimale bouwhoogte is 6m;

### OPMAAK

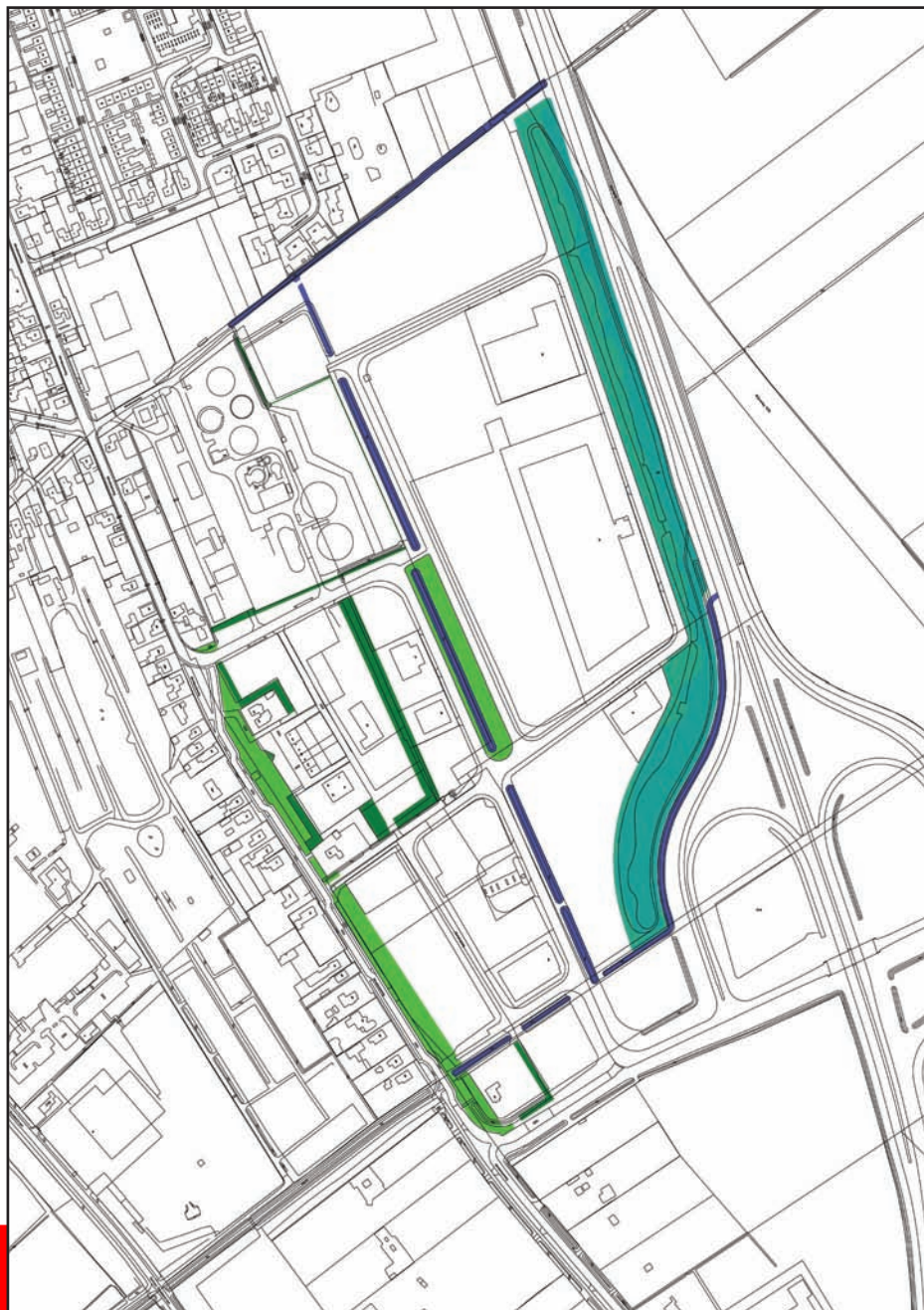
- De gevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben een representatieve uitstraling;
- Grote witte, fel gekleurde of reflecterende gevelvlakken worden vermeden;
- Hekwerken in het zicht vanaf de openbare weg zijn transparant en uitgevoerd in een donkere kleur;



- Reclame aan het gebouw is een onderdeel van de architectuur en reclame op het dak is uitgevoerd in open letters;

Groen en water

-  Groenzone  
Almeloseweg
-  Opgaand groen  
(bestaand)
-  Infiltratiezone
-  Groen en water



### 3 OPENBARE RUIMTE

#### GROENZONES

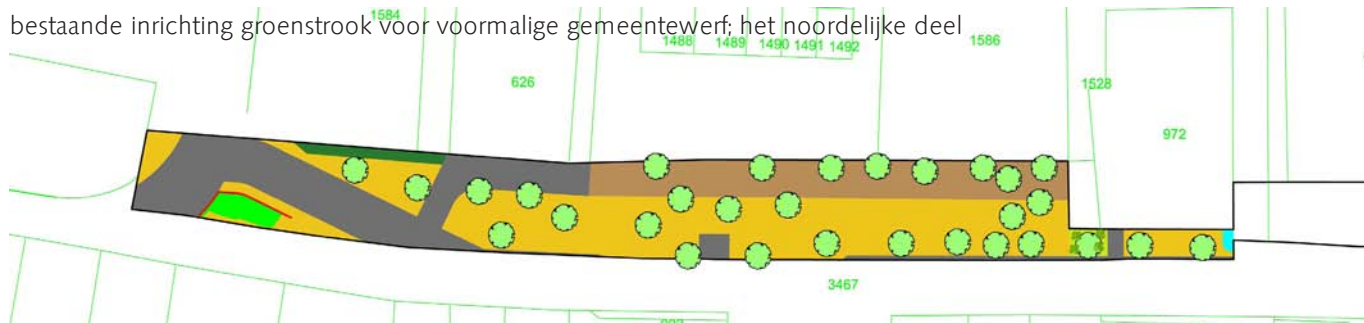
In het stedenbouwkundige plan zijn enkele belangrijke groenstructuren te onderscheiden. Dit zijn de groenzone langs de Almelose weg, de groenzone langs de N36, het groen langs de hoofdontsluiting en het bestaande groen rondom de waterzuivering.

#### GROENZONE LANGS DE ALMELOSE WEG

In 2016 is meerdere keren overleg geweest tussen potentiële kopers van een bedrijfslocatie en de aanwonenden van de Almeloseweg. Het overleg heeft niet geresulteerd in een overeenstemming tussen alle partijen. Er is - binnen de plangrens van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan - een inrichtingsplan opgesteld dat zorg draagt voor een visuele overgang die vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Het inrichtingsplan voor de groenstrook aan de oostzijde van de Almeloseweg valt uiteen in twee delen, namelijk het noordelijk deel ter plaatse van de voormalige gemeentewerf en het zuidelijk deel ter plaatse van de woon-werklocaties.

Het noordelijk deel, gelegen tussen de woning Almeloseweg 63 en nr. 69 bestaat grotendeels uit gazon met verspreid staande, volgroeide bomen. Langs de perceelgrens met de bedrijven bevindt zich een smalle strook met struikbeplanting. Nabij de woning Almeloseweg 69 is geen gazon en bestaat de groenstrook volledig uit struikbeplanting. In dit gebied zijn geen woon-werklocaties geprojecteerd en dus zijn geen bedrijfswoningen voorzien. De inrichting van deze groenstrook blijft gehandhaafd in de vorm zoals die nu is en weergegeven is op de tekening 'bestaande inrichting groenstrook voor voormalige gemeentewerf; het noordelijke deel' op bladzijde 36.

bestaande inrichting groenstrook voor voormalige gemeentewerf; het noordelijke deel



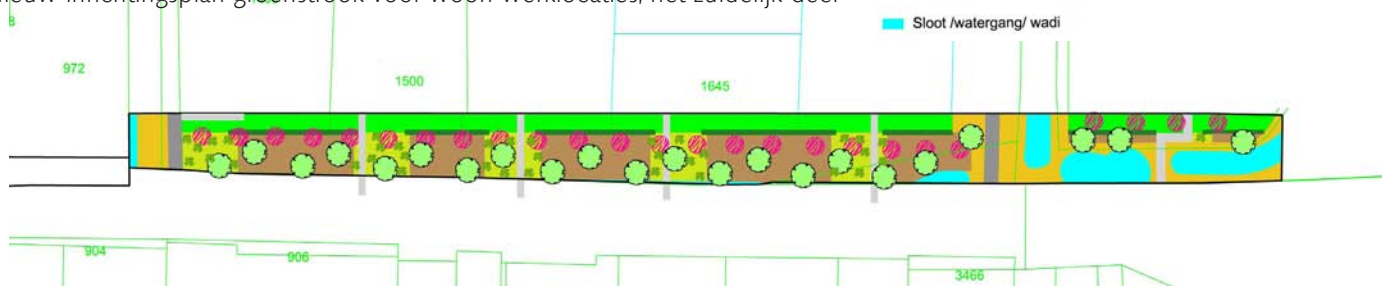
legenda bij bestaande inrichting noordelijk deel

- Boom, (diverse soorten)
- Haag, minimale eindhoogte 1,80m (wintergroen) aanplanthoogte 1,50m
- Solitaire heesters
- Gras overige
- Bodembedekkende sierheesters en solitaire sierheesters
- Bosplantsoen: bestaande uit diverse soorten
- Schanskorf
- Wegdeel/ wegvak/ bestrating
- Sloot /watergang/ wadi

legenda bij nieuw inrichtingsplan zuidelijk deel

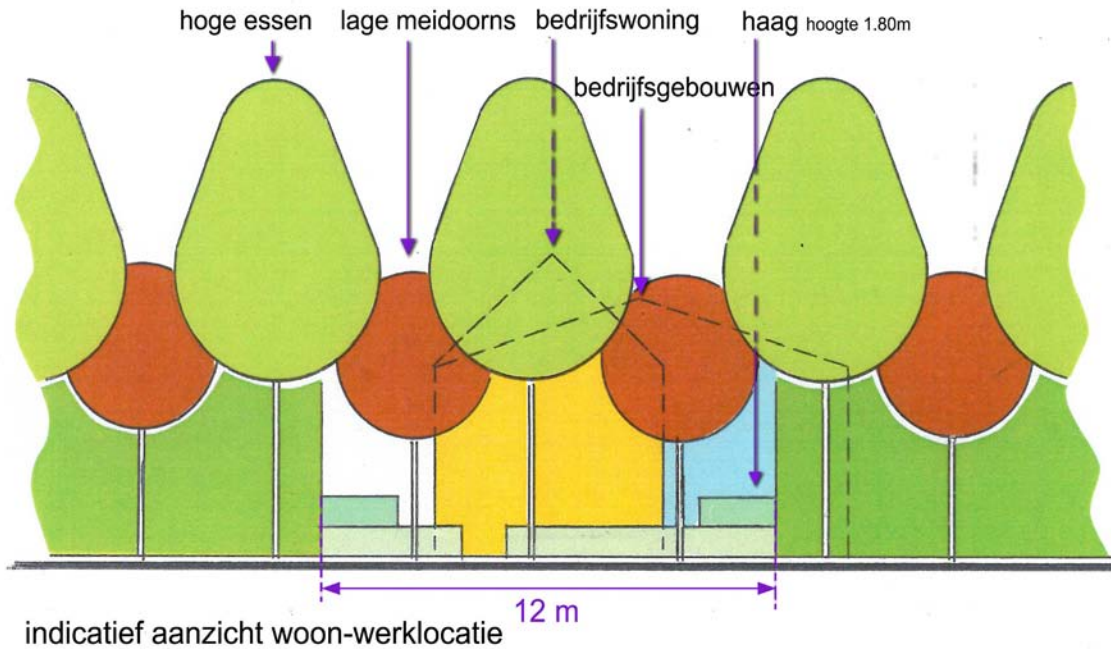
- Boom, meidoorn (Crataegus)
- Boom, es (Fraxinus)
- Haag, minimale eindhoogte 1,80m (wintergroen) aanplanthoogte 1,50m
- ruimte tussen de haag voor de gevel 10 meter breed (ligging tekening is indicatief)
- Per bedrijfswoning 1 tegelpad max. 1,50 m breed ligging binnen voorgevel v/d bedrijfswoning. (ligging tekening is indicatief)
- Gras 4,00 meter breed
- Gras overige
- Bodembedekkende sierheesters en solitaire sierheesters
- Bodembedekkende sierheesters eindhoogte tot 1,00 m
- Solitaire sierheester eindhoogte tot 4,00 m ligging binnen voorgevel v/d bedrijfswoning (ligging tekening is indicatief)
- Bosplantsoen: bestaande uit reeds aangelegde beplanting: Liguster (Ligustrum vulgare 'Atrovirens') Lijsterbes (Sorbus aucuparia) Venijnboom (Taxus baccata) Hulst (Ilex Aquifolium) Veldesdoorn (Acer campestre) Meidoorn (Crataegus monogyna) Gewone Els (Alnus glutinosa) (ligging tekening is indicatief)
- Wegdeel/ wegvak
- Sloot /watergang/ wadi

nieuw inrichtingsplan groenstrook voor woon-werklocaties; het zuidelijk deel



Het gedeelte ten zuiden van de woning Almeloseweg 69 wordt opnieuw ingericht. De inrichting wordt afgestemd op de beoogde planontwikkeling voor de woon-werklocaties, waarbij de bedrijfswoningen op de Almeloseweg worden georiënteerd. De ontsluiting van de woon-werklocaties voor het autoverkeer is aan de bedrijfskant vanaf De watergang en dus niet op de Almeloseweg. De herinrichting van de zuidzijde zal gefaseerd worden. Telkens als er een woon-werklocatie met een bedrijfswoning is voltooid is zal het deel van de groenstrook dat gelegen is voor het betreffende bouwperceel ingericht en in stand gehouden worden zoals aangegeven in het inrichtingsplan op bladzijde 36. Tot die tijd wordt het ingeplante en opgaande bosplantsoen in de groenstrook gehandhaafd.

Met de inrichting van de groenstrook wordt een evenwichtige straatbeeld tot stand gebracht. Vanuit de bestaande woningen aan de Almeloseweg zal er beperkt zicht zijn op de bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen worden grotendeels afgeschermd door de bedrijfswoningen en de opgaande beplantingen; de bomen, de haag en hoge struiken. De boomkronen vormen een natuurlijke wand die, bij maximale invulling van de goot- en bouwhoogte, de derde verdieping van de bedrijfswoningen (de kap) merendeels aan het zicht onttrekken. De grotere bomen (essen) zijn in driehoeksverband geplaatst. De kleinere meidoorns staan in een doorgaande rij. De groenstrook voor de woningen met een breedte van 4 m wordt over bijna de gehele lengte ingezaaid met gras. Tussen deze grasstrook en de zone met heesters en bomen wordt een haag geplant met een minimale eindhoogte van 1.80m. De openingen in de haag zijn 10 m breed. Deze openingen worden gemaakt ter plaatse van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning is via een voetpad vanaf de Almeloseweg te bereiken. De ruimte vóór de bedrijfswoningen tussen de haag en de wadi wordt ingeplant met sierheesters. De maximale hoogte van de bodem bedekkende sierheesters bedraagt 1 m en de maximale hoogte van de solitaire sierheesters bedraagt 4 m. De breedte van het plantvlak vóór de bedrijfswoning bedraagt 12m. Er blijft vanuit het openbaar domein zicht op de bedrijfswoningen en vanuit deze woningen zicht op de straat. Ter indicatie is op de volgende bladzijde een aanzicht van de woon-werklocatie weergegeven.



## OVERIGE GROENZONES

Een andere belangrijke groenstructuur wordt gevormd door de zone langs de N36. Deze zone die in verband met de invloedssfeer van de rijksweg vrij van bebouwing moet worden gehouden, heeft een extensieve inrichting en functioneert als regenwater infiltratiegebied. Door geringe verschillen in hoogtes en vochtigheid is dit gebied voedingsbodem voor diverse soorten vegetatie. Verspreid in de ruimte zijn op onregelmatige afstand bomen aangeplant en wordt zo bijgedragen aan het parkachtige karakter van het gebied.

Langs nagenoeg alle wegen is tussen de kavel en de straat een groene berm aangelegd. Langs de hoofdroute staat er een laanbeplanting in de groene berm.

Het bestaande groen ten oosten van de waterzuivering en de voormalige gemeentewerf blijft onveranderd.

## WATER

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Eerste Wetering, een waterloop die dateert uit de periode voor de herverkaveling. Haaks daarop is centraal in het plangebied een noord-zuid watergang aangelegd die voor een groot deel de hoofdontsluiting begeleidt.

Aan de oostzijde van het plangebied fungeert de groenzone langs de N36 als infiltratiezone. Het water in de infiltratiezone blijft echter gescheiden van de sloot die langs de rijksweg ligt en door het zuidelijke deel van het bedrijventerrein loopt omdat deze sloot onderdeel is van het watersysteem op hoger schaalniveau.

## VERHARDING

De meeste wegen zijn inmiddels definitief ingericht. Het deel van de Almeloseweg dat gelegen is binnen het plangebied is gereconstrueerd tot een 30 km gebied.





# COLOFON

## OPDRACHTGEVER

GEMEENTE TWENTERAND

## PROJECTLEIDING

HERMIEN KERPERIEN  
BÜGELHAJEMA ADVISEURS

## SAMENSTELLING

SJOUKJE DE JONG  
BÜGELHAJEMA ADVISEURS

## PROJECTNUMMER

255.00.06.00.00.00

BÜGELHAJEMA  
Adviseurs voor leefomgeving en  
omgevingsrecht BNSP  
VAART NZ 50  
9401 GN ASSEN  
TELEFOON (0592) 31 62 06  
TELEFAX (0592) 31 40 35  
[www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)  
E-MAIL: [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)