

DE BAVINCKEL

Inrichtingsplan en Beeldkwaliteitsplan

15 april 2015
Versie 2.0

In opdracht van:

CGN ALMELO

VO&W

OVER ONS

CGN ALMELO

CGN Almelo is een regionale gemeente van Christelijke Gemeente Nederland. CGN Almelo telt ongeveer 400 leden. Het is een actieve en maatschappelijk betrokken gemeente met veel kinderen en jongeren. De gemeente verwacht de komende jaren te groeien.

Activiteiten:

- Bezinningsbijeenkomsten, diensten, vieringen en evenementen die passen bij een christelijke gemeente
- Sport- en spelactiviteiten zowel indoor als outdoor
- Diverse cursussen en Bijbelonderwijs
- Jeugdclubs
- Kinderactiviteiten
- Seniorenactiviteiten
- Muzikale vorming
- Muziekuitvoeringen

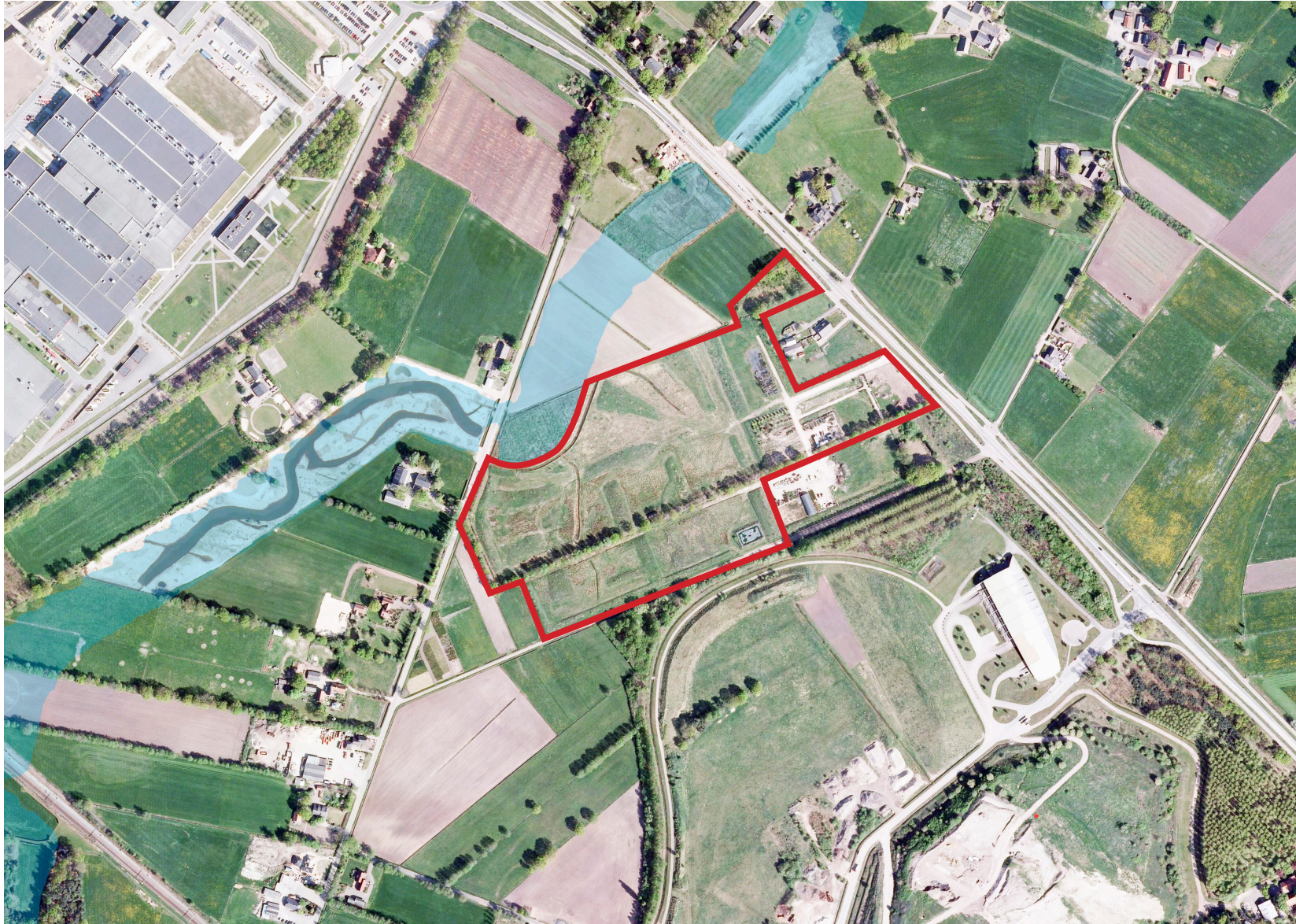
www.cgn.nl

Inleiding

Eind 2010 is door stichting CGN Almelo een terrein van ca 9,3 hectare aangekocht. Deze locatie was toen in ontwikkeling tot 'Groenpark', bestaande uit onder andere een tuincentrum, een 'Pitch en Putt' baan en bijbehorende horeca. Voor dit plan was reeds een ontwerp-bestemmingsplan gemaakt. Door diverse omstandigheden is de ontwikkeling van het Groenpark niet doorgegaan en is de locatie verkocht aan bovengenoemde partijen.

De nieuwe eigenaar heeft voor ogen om de locatie te herontwikkelen tot een ontmoetingscentrum voor stichting CGN.

In november 2010 is een eerste visie hiervoor opgesteld en gepresenteerd aan het college van B&W van de gemeente Almelo. (DE BAVINCKEL, Toekomstvisie voor De Bavinckel te Almelo, 29 november 2010) Deze visie is uitgewerkt tot dit document, bestaande uit een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Dit document zal een onderdeel vormen van het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie.



Huidig beeld van de locatie



Reeds gerealiseerde gedeelte van De Doorbraak



Landschappelijke typering

SITUATIE

De locatie wordt begrensd door de Almelosestraat (N743), het Elhorsterveld en de Grote Bavenkelsweg. Aan de noordwestzijde van de locatie zal een nieuwe beek worden gerealiseerd, De Doorbraak. De zuidoostzijde (Elhorsterveld) is tevens de grens tussen gemeente Almelo en gemeente Borne. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom, in het Twentse landschap,

HISTORISCHE ONTWIKKELING

In de sequentie van de topografische kaarten van 1850 tot heden valt een aantal dingen op:

- *De Almelosestraat is altijd een belangrijke verbinding geweest tussen Borne (Zenderen) en Almelo.*
- *De huidige contouren van de locatie (driehoek, met als zijden de Grote Bavenkelsweg, Elhorsterveld, Almelosestraat) en de verkavelingsstructuur waren reeds in 1850 zichtbaar. De richting van het Elhorsterveld (min of meer loodrecht op de Almelosestraat) is ook de ontginningsrichting geweest van de locatie.*
- *Het gebied van het Elhorsterveld, Nijreesbos en –veld zijn nog lang ‘woeste’ grond geweest; de topografische benaming ‘veld’ duidt veelal op een nat gebied, dat is ook hier het geval. Dat is waarschijnlijk de reden geweest dat dit relatief laat (begin 20e eeuw) ontgonnen is. Op de hoogtekaart is de lage ligging goed te zien. De ontginning heeft vrij rationeel plaatsgevonden, waardoor het landschap door lange, rechte lijnen getypeerd wordt. (Dit is ook goed terug te zien in de hoogtekaart.) Dit in tegenstelling tot het meer grillige ‘essenlandschap’ aan de noordkant van de Almelosestraat.*
- *Almelo is in de loop der jaren opgerukt richting het oosten, met Urenco als eindpunt. In het huidige beleid blijft het gedeelte tussen de huidige bebouwing van Almelo en Zenderen onbebouwd.*

1850



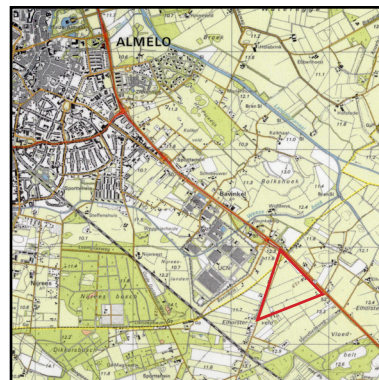
1904



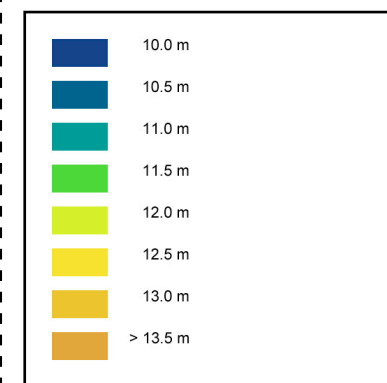
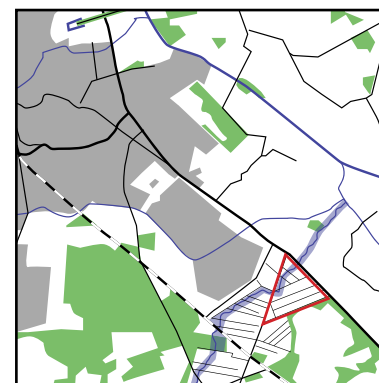
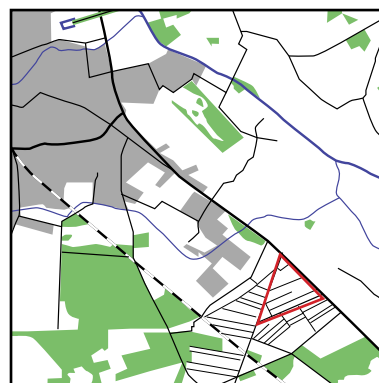
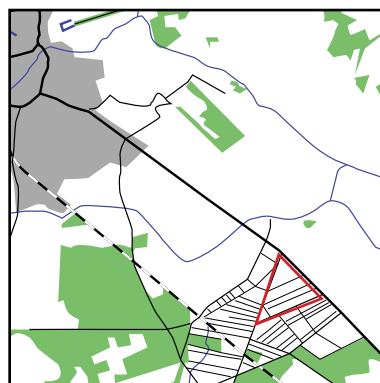
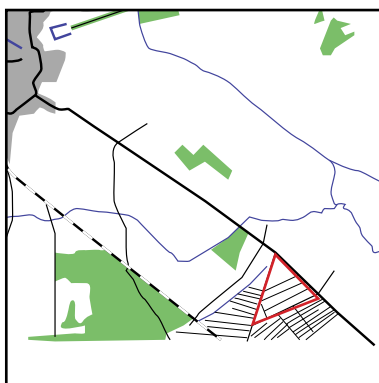
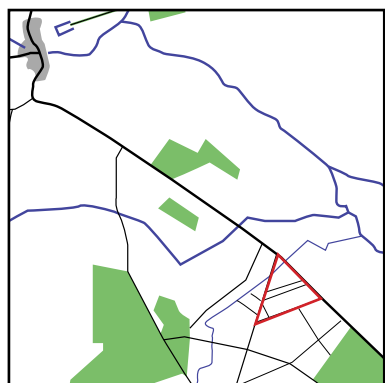
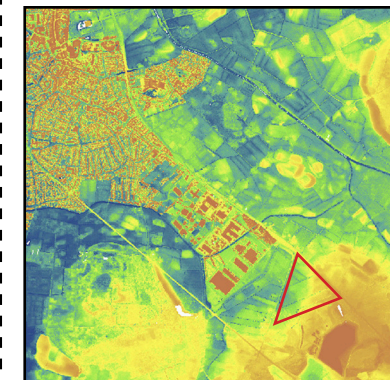
1955



1988

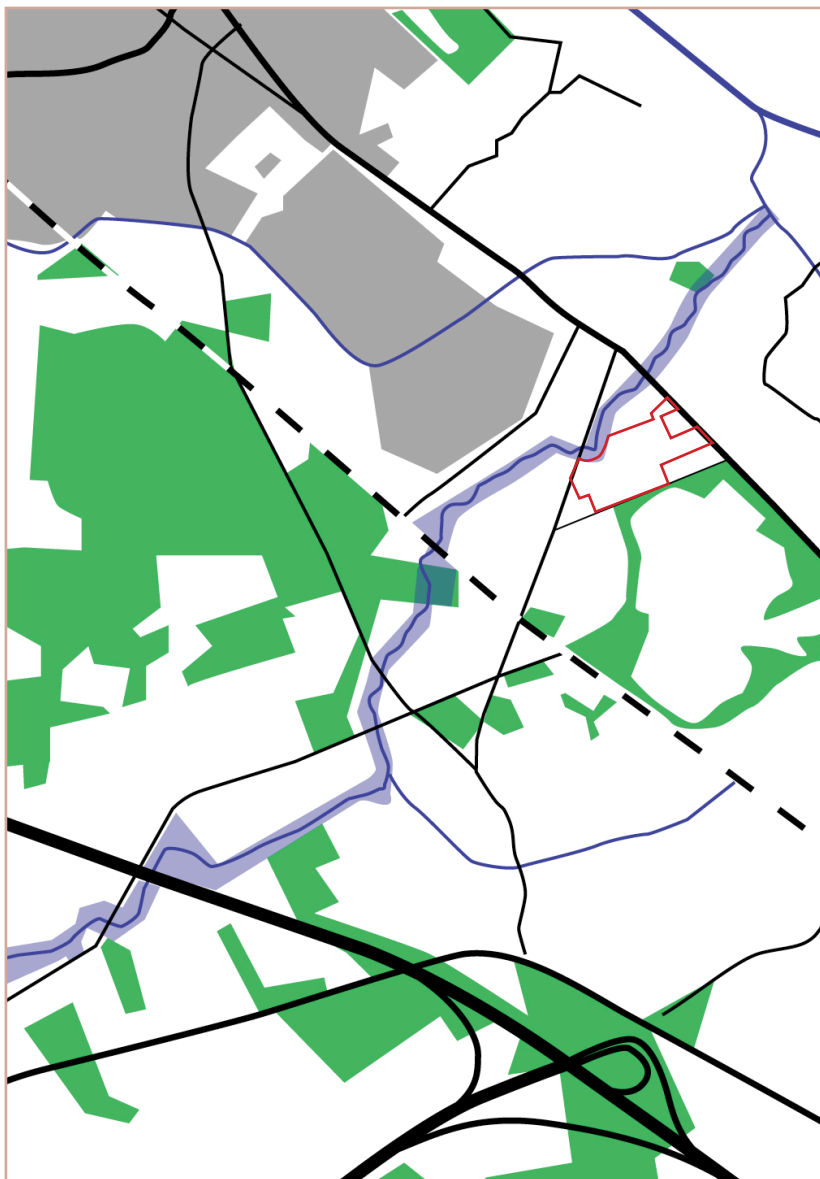


2005



Historische ontwikkeling

Hoogtekaart



DE DOORBRAAK

Eind jaren '90 is het initiatief voor het project 'De Doorbraak' gestart. De uitvoering is gestart in 2004, volgens planning stroomt de beek in 2015. Het project bestaat uit een nieuwe beekverbinding, tussen de Loolee en de Regge. Het doel van deze nieuwe 13 kilometer lange beek is drieledig:

- *extra waterafvoer, waardoor de veiligheid voor een omvangrijk gebied wordt vergroot.*
- *een ecologische verbinding tussen Twente en Salland, door de Twentse stedenband.*
- *verbetering van de waterkwaliteit van de regio; het relatief vuile water uit de stad wordt gescheiden van het kwalitatief betere water uit het landelijk gebied. De Doorbraak vormt het middel om dit 'schone' systeem te kunnen maken.*

De Doorbraak is nu volop in uitvoering, grote delen zijn reeds aangelegd. De beek is in het landschap ook echt 'nieuw', geen gereconstrueerde oude beekloop. Het is een grootschalige menselijke ingreep die op allerlei gebieden nieuwe impulsen zal geven aan het landschap. Het plangebied grenst aan De Doorbraak, de ambitie is om een uitwisseling met deze nieuwe kwaliteit aan te gaan.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De landschappelijke structuur rondom de locatie wordt grotendeels bepaald door twee belangrijke 'ontginingsassen': de Grote Bavenkelsweg en de Almelosestraat. De richting van de verkaveling, haaks op deze wegen, is nu nog goed zichtbaar. Ruimtelijk wordt deze structuur versterkt door bomenrijen die dit slotenpatroon volgen. Deze bomenrijen zijn oorspronkelijk waarschijnlijk houtwallen geweest (natuurlijke veekering). Nu zijn het robuuste structuren, veelal van eiken. Op de locatie zelf is (parallel aan het Elhorsterveld) zo'n bomenrij aanwezig.

De Doorbraak is gesuperponeerd op deze historisch ontstane structuur en staat hier duidelijk los van. Er ligt een kans om de beek hier goed in te passen in de landschappelijke structuur.



Landschapsstructuur omgeving Almelsestraat / Grote Bavenkelsweg



Concept

LANDSCHAPPELIJKE VERANKERING

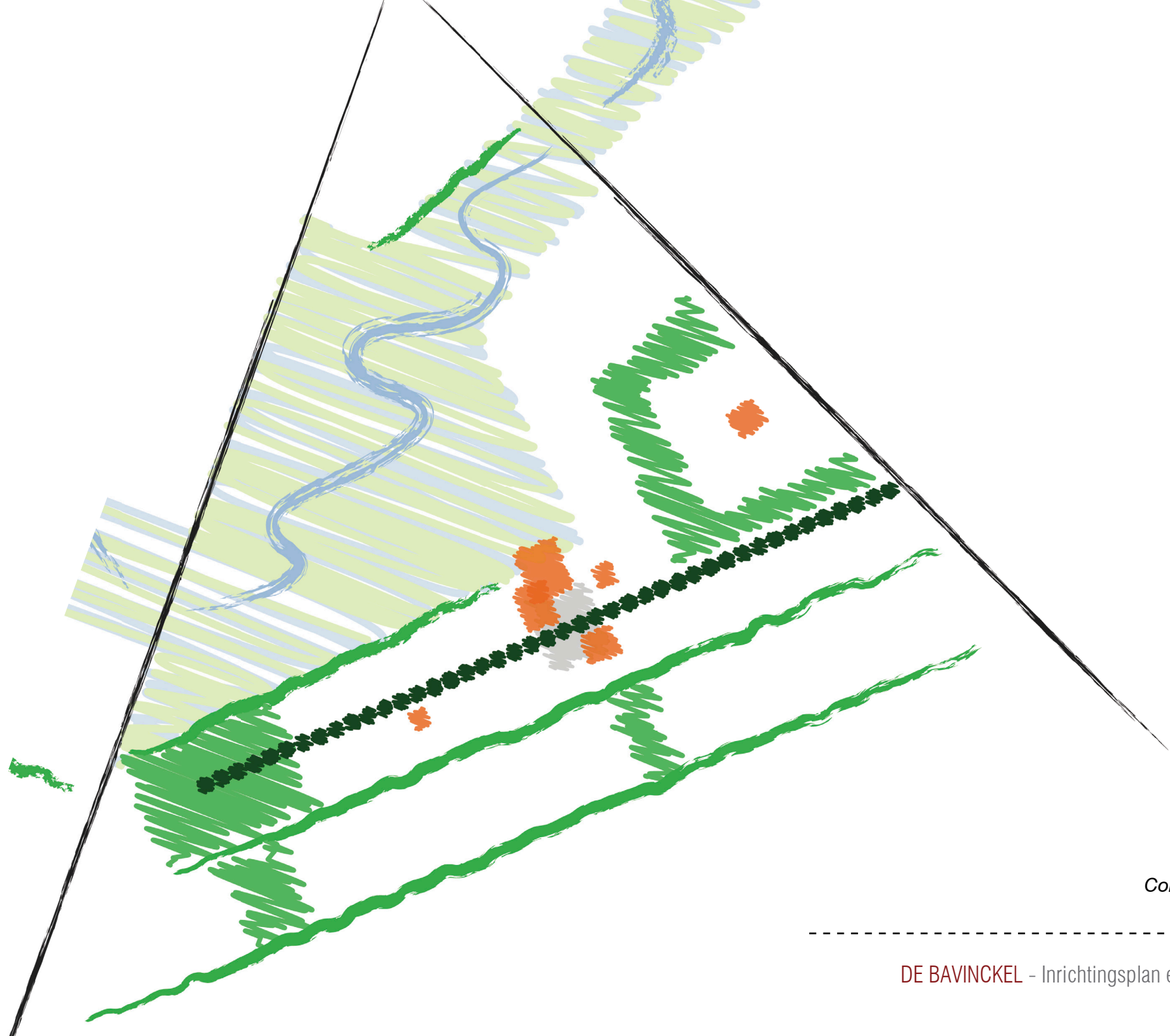
De eerste stap bij het inrichten van de locatie is om deze zo stevig mogelijk te verankeren in het landschap. De reeds aanwezige structuur en richting van de locatie wordt versterkt door naast de bestaande houtsingel een aantal nieuwe toe te voegen. Deze vormen het ruimtelijke raamwerk. Het nieuwe gegeven van de beek 'De Doorbraak' wordt in de locatie getrokken, waardoor er enerzijds een logische aansluiting hiermee ontstaat. Anderzijds krijgt de beek met de bijbehorende natuurontwikkeling extra ruimte.

NIEUWE LANDGOEDEREN

Behalve deze landschappelijke verankering wordt er een nieuw element toegevoegd: een laan. Deze laan vormt binnen de locatie een as, waaraan het nieuwe programma wordt georganiseerd. De locatie krijgt hiermee het karakter van een landgoed. Dit past goed in de traditie van 'nieuwe landgoederen', een fenomeen dat in de jaren '90 door het rijk als een beleidslijn is uitgezet.

Het idee achter deze landgoederen is om nieuwe ontwikkelingen in een lage dichtheid in het buitengebied toe te staan, om daarmee tevens de structuur van het landschap te versterken en zichtbaar te maken.

Binnen de locatie wordt er op die manier een bebouwingscluster gemaakt, gelegen aan een nieuwe laan. Het ensemble van CGN Almelo wordt gevormd door het ontmoetingsgebouw met een nevengebouw.



Concept - De Bavinckel



Inrichtingsplan

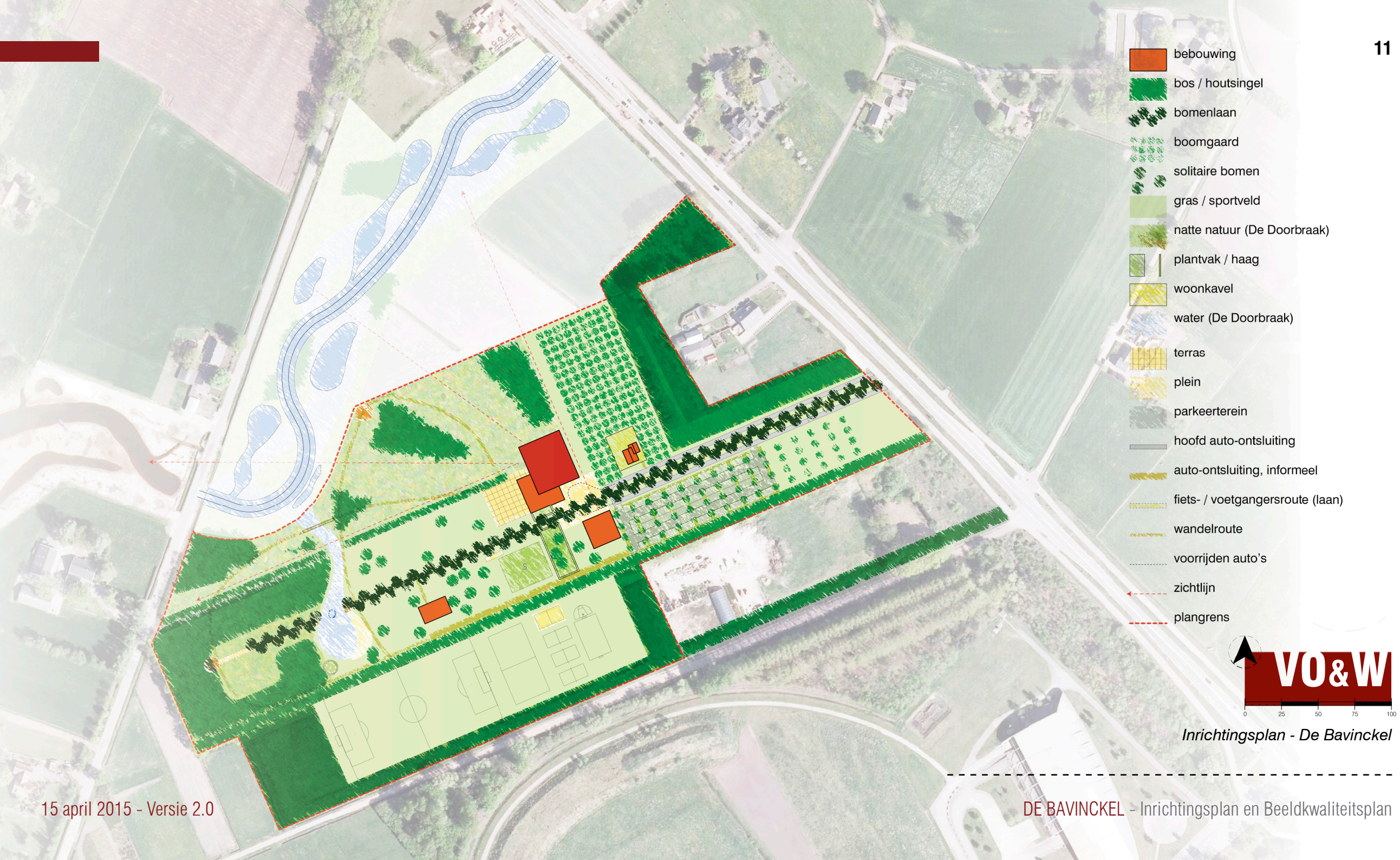
In het inrichtingsplan is de tweedeling duidelijk zichtbaar: De Doorbraak met bijbehorend natuurlijk landschap aan de noordzijde en het orthogonale, culturele systeem van houtsingels in de zuidelijke helft. Op het schakelpunt tussen deze twee sublandschappen ligt het ontmoetingscentrum. Dit heeft een functionele oriëntatie op de nieuwe laan, die over de volle lengte van het plangebied loopt. De andere zijde van dit gebouw kijkt uit over het nieuwe beeklandschap.

De nieuwe laan is de centrale ordeningsas waaraan het nieuwe programma is georganiseerd. De laan ontsluit de bebouwing, het parkeerterrein en de wezenlijke terreinfuncties voor CGN Almelo.

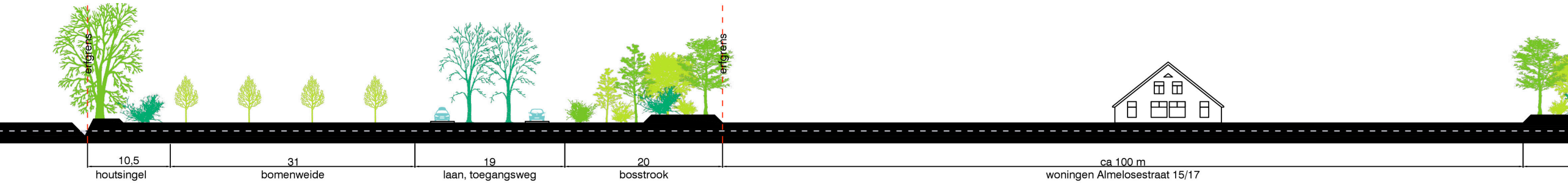
Beide bebouwingsclusters hebben de entree aan de laan en kijken uit over het relatief open beeklandschap.

De boomgaard vormt een groen decor voor de beheerderswoning. Ook het parkeerterrein krijgt het groene karakter van een boomgaard, door middel van een bomenraster.

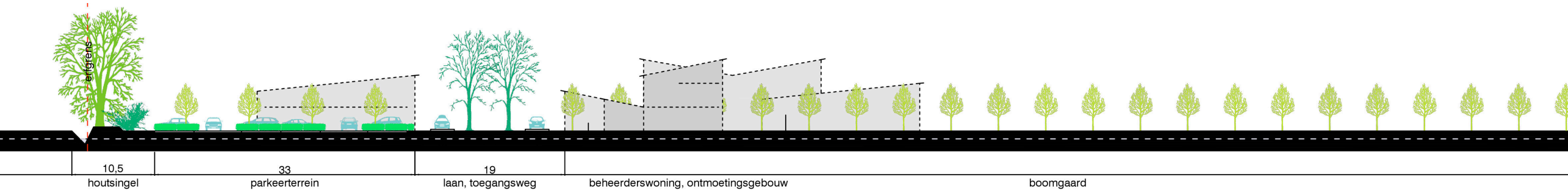
Om de bewoners van de Almelsestraat zoveel mogelijk privacy te geven, wordt er een stevige boszoom rondom de dubbele kavel gemaakt.



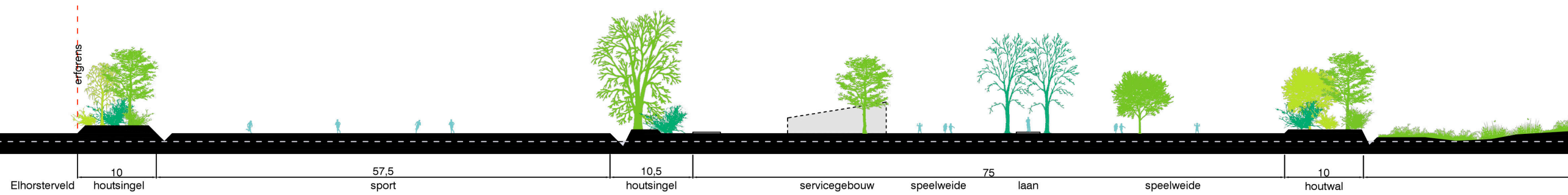
PROFIEL A



PROFIEL B

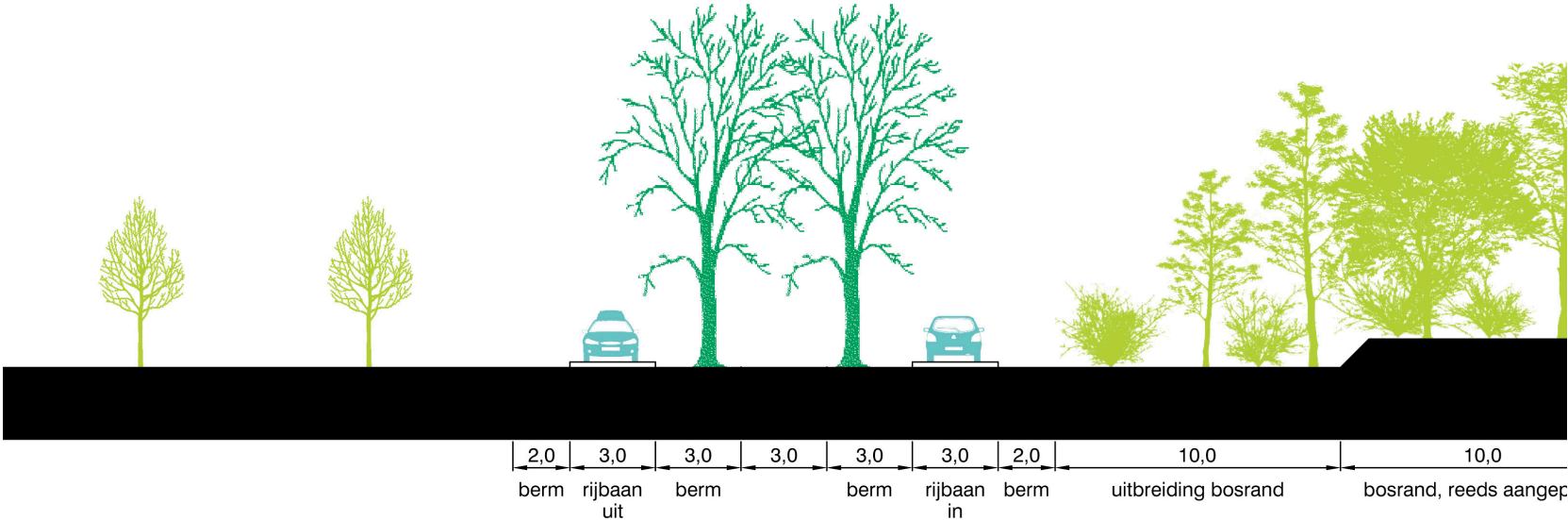
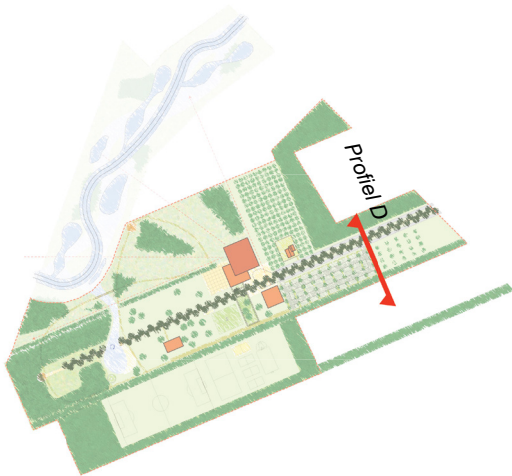


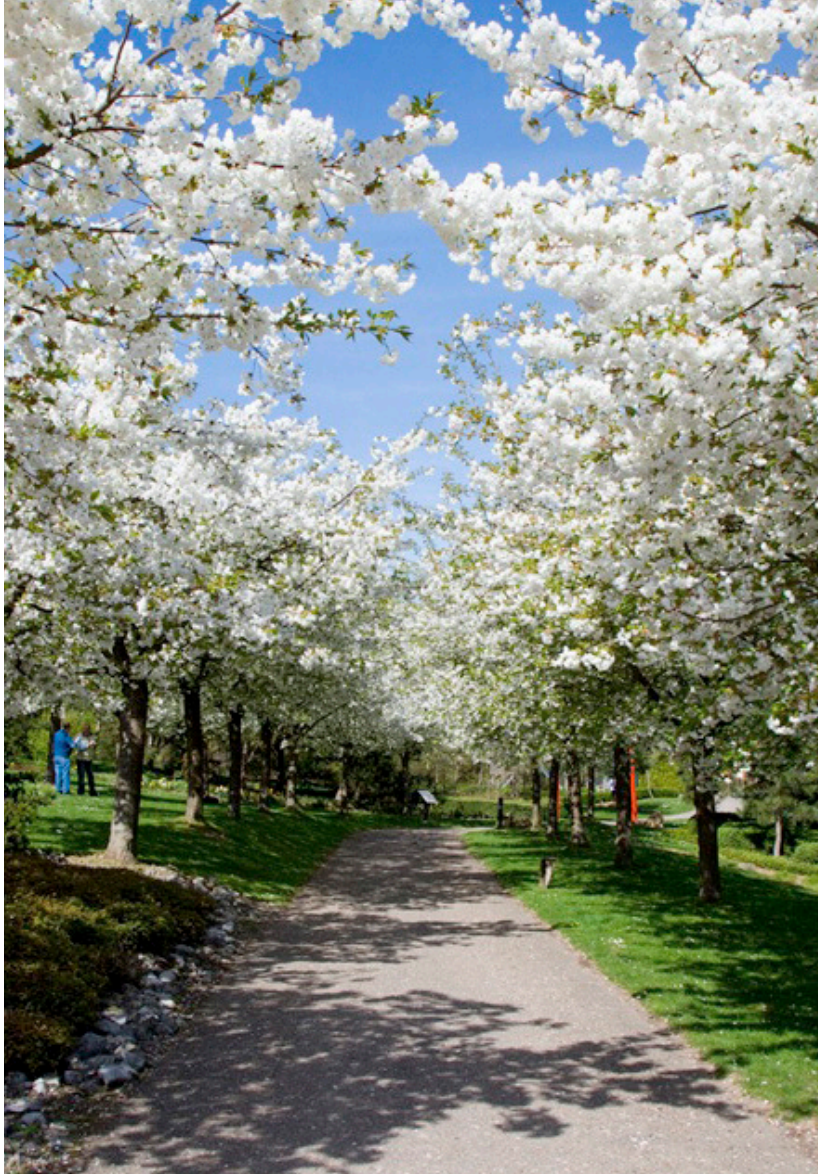
PROFIEL C





PROFIEL D
toegangsweg CGN Almelo





Thema's

FUNCTIES

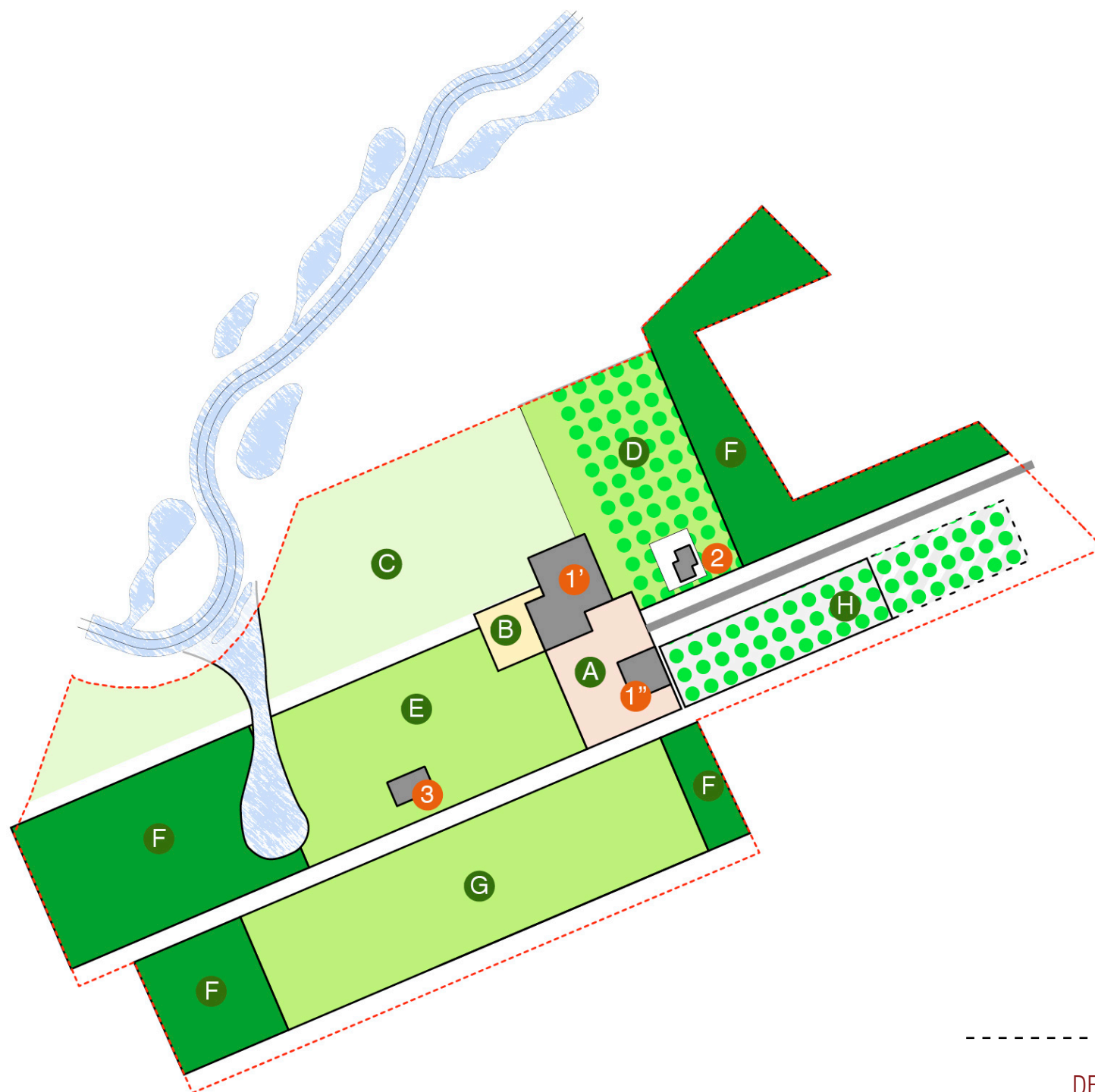
De groenstructuur van het plan is gebruikt om de functies in het plan te zoneren. Tussen de houtsingels bevindt zich het relatief intensieve programma: het ontmoetingscentrum, een parkzone met speelmogelijkheden, het parkeerterrein en de sportvelden.

Voor het bebouwingscluster geldt dat het gegroepeerd is rondom een entreeplein. Het natuurgebied is een extensief gebied en sluit qua karakter volledig aan op De Doorbraak.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt in het plan. Dit begint al op het hoogste schaalniveau van het plan: door een heldere structuur te maken ontstaat een flexibel raamwerk, die ontwikkelingen en veranderingen in de tijd kan opvangen. De landschappelijke structuur hoeft daar dan niet voor worden gewijzigd. In het verdere traject in de planvorming wordt gestreefd naar een duurzame uitwerking. Te denken valt dan aan:

- *Waterbeheer; Het uitgangspunt is om het hemelwater zoveel mogelijk te infiltreren op de locatie. In elk wordt het afgekoppeld van het vuilwaterriool. Infiltratie van het hemelwater kan bijvoorbeeld door te werken met wadi's en open verhardingen.*
- *Compact bouwen; Door compact te bouwen, ontstaan er geen onnodig grote verharde oppervlaktes*
- *Duurzame energieoplossingen; Enerzijds zal dit gebeuren door goede isolatie en slim om te gaan met de situering ten op zichte van de zon (lage EPC-waarde). Anderzijds zullen beproefde duurzame energiebronnen nader worden onderzocht.*



1 - Ontmoetingsgebouw
met bijgebouw

2 - Beheerderswoning

3 - Servicegebouw

footprints van de gebouwen
zijn indicatief;
zie hoofdstuk *Beeldkwaliteit* voor een
nadere specificatie van het programma

A - Entreeplein

B - Terras

C - Natuur

D - Boomgaard

E - Park

F - Bos

G - Sport

H - Parkeren

Themakaart - Functies



Een laan van Essen (*Fraxinus excelsior*)

GROEN

Belangrijk uitgangspunt van dit plan is de hoeveelheid bos die gerealiseerd wordt (minimaal 3 hectare, in verband met de groencompensatie voor de Nijreessingel). In het ontwerp is onderscheid gemaakt tussen 3 typen bos, die in totaal ruim 3,15 ha beslaan (zie ook de oppervlaktes per type in de legenda). Deze bostypes worden hierna nader beschreven.

Behalve deze bostypes worden er ook andere groenelementen toegevoegd. Deze zijn in de oppervlaktebepaling van de groencompensatie niet meegerekend.

De boomgaard is een halfopen groenelement, dat goed past bij landgoederen.

Om de nieuwe lanen extra herkenbaar te maken, moeten ze qua soort duidelijk afwijken van de overheersende soort in dit gebied (zomereik). Voorgesteld wordt om beide lanen met essen aan te planten (*Fraxinus excelsior* of *Fraxinus angustifolia*).

Bij het groenontwerp is rekening gehouden met de reeds aangeplante beplanting van het voormalige plan 'Groenpark'. Op een aantal plaatsen zal de aanplant verplaatst worden, om zo het groene raamwerk voor dit plan te kunnen realiseren. In de bijlage is het aangeplante groenplan geprojecteerd op het huidige ontwerp.

A - HOUTSINGELS

De houtsingels zijn gebaseerd op de aanwezige houtwallen in het gebied. Deze zijn oorspronkelijk gemaakt als veekering. Er werd een greppel of sloot gegraven, de vrijgekomen grond werd daarnaast opgebracht en ingeplant met hakhout. Door het veranderende gebruik in de loop der eeuwen zijn veel houtwallen of verdwenen, of niet langer onderhouden als hakhout. De nu nog aanwezige houtwallen zijn meestal uitgegroeid tot rijen met volwassen bomen. In het landschap zijn dit nu typerende elementen, lijnvormige structuren met onregelmatige rijen van zware eiken. Dit type singel wordt ook weer teruggebracht in het plan.

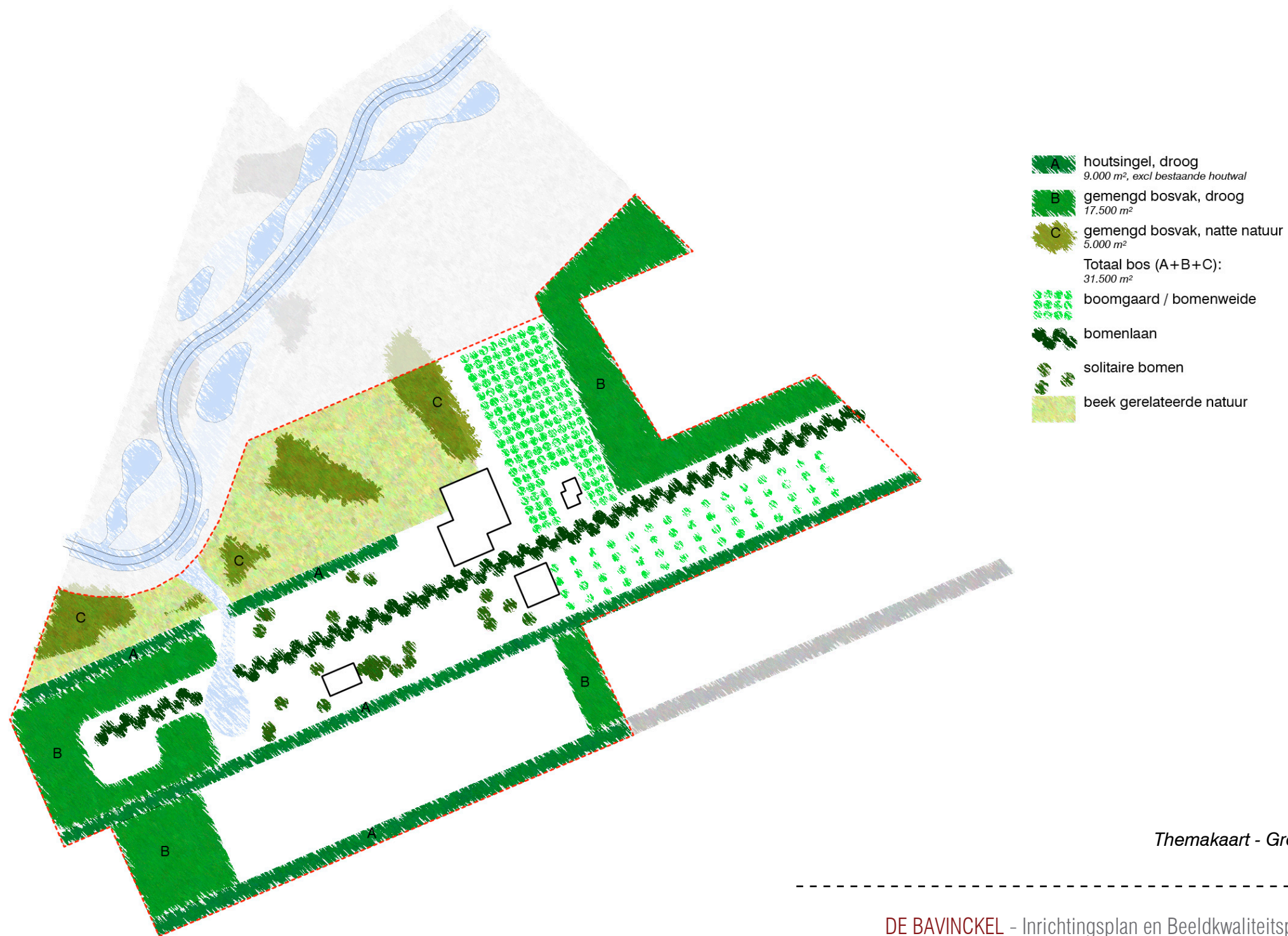
Hoofdhoutsoort: eik

Nevenhoutsoort: berk, els

Vulhout: meidoorn, hazelaar, hulst, veldesdoorn, vuilboom, sleedoorn, geoorde wilg, kardinaalsmuts, krentenboompje, gelderse roos.

Zoomvegetatie: varens, braam, egelantier, klimop, hop, bosrank.

Eindbeeld: grillige rij van zware eiken op onregelmatige afstand, met een dichte gemengde en bossige onderbeplanting.





B - BOSVAKKEN, DROOG

De bosvakken hebben door de grotere breedte meer de ruimte om een opbouw met een echte zoomvegetatie te maken. De bosvakken worden aanvankelijk vrij dicht aangeplant met bosplantsoen, maar ontwikkelen zich door het beheer (dunnen) uiteindelijk tot een bos.

Hoofdhoutsoort: eik, beuk, tamme kastanje

Nevenhoutsoort: berk, els

Vulhout: meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, vuilboom, sleedoorn, geoorde wilg, kardinaalsmuts, krentenboompje, gelderse roos.

Zoomvegetatie: varens, braam, egelantier, klimop, hop, bosrank.

Eindbeeld: een gemengd bos met onderbegroeiing en een duidelijke zoomopbouw. Van binnen zal het bos uiteindelijk wat opener ('hol') zijn.

C - BOSVAKKEN, NATTE NATUUR

Gekoppeld aan De Doorbraak worden hier nattere bosvakken aangelegd. Het maaiveld loopt geleidelijk op, dus er zal een grote gradiënt ontstaan tussen 'open' en 'dicht'. De bosvakken worden ook hier aanvankelijk vrij dicht aangeplant, maar zullen een natuurlijker beheer krijgen, waardoor er uiteindelijk een ruigere bosvegetatie ontstaat.

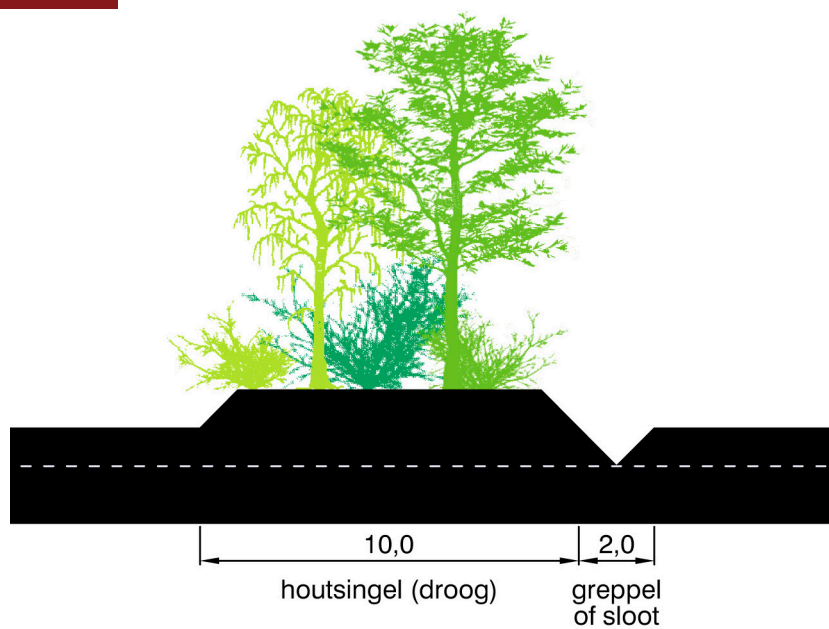
Hoofdhoutsoort: es, els

Nevenhoutsoort: berk, schietwilg

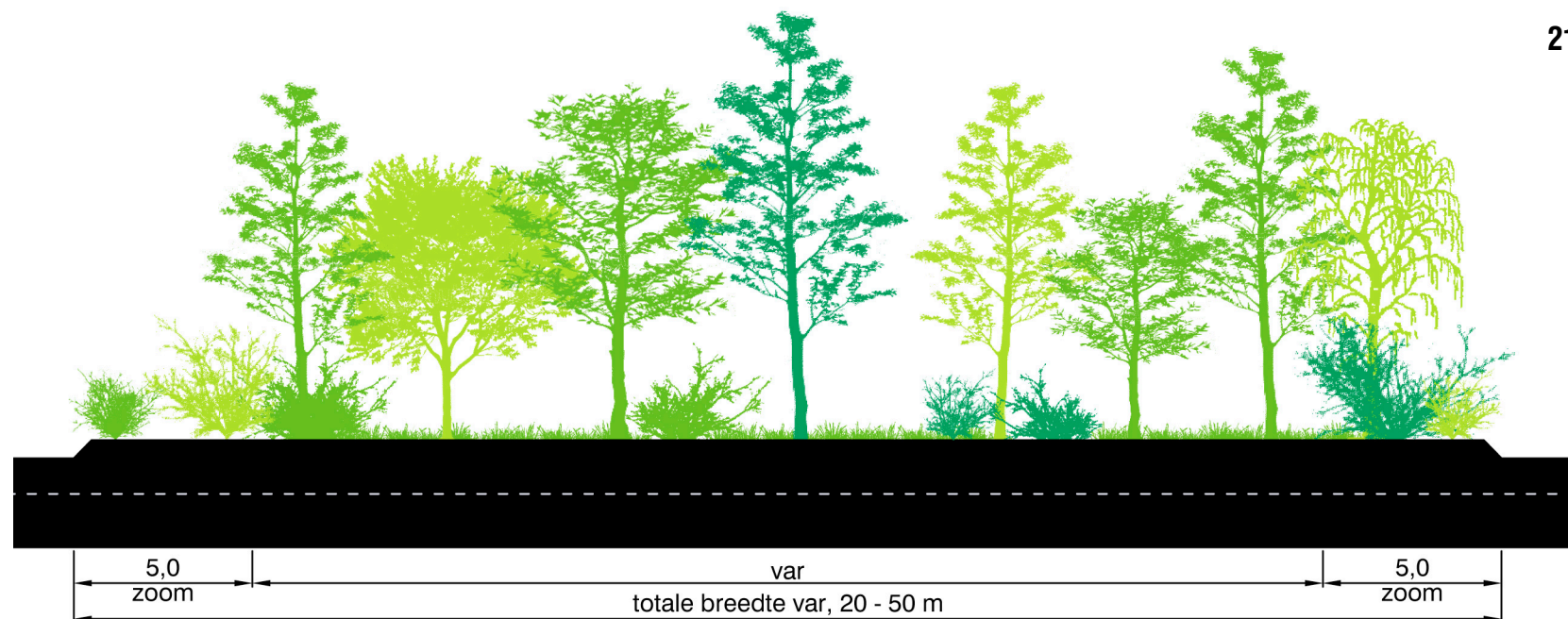
Vulhout: meidoorn, vuilboom, geoorde wilg, kardinaalsmuts, liguster.

Zoomvegetatie: smeerwortel, lis, zegge's, liesgras.

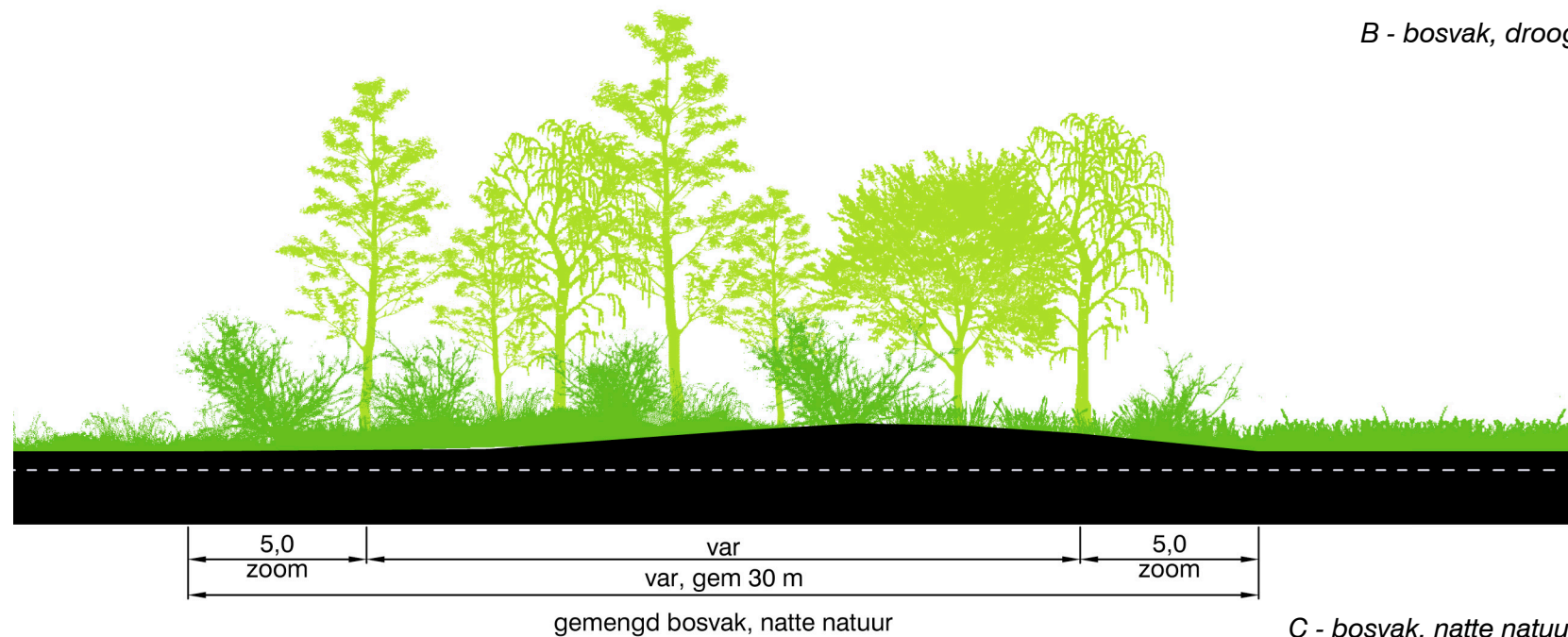
Eindbeeld: een natuurlijk, nat bos met een dichte zoomvegetatie.



A - houtsingel, droog



B - bosvak, droog



C - bosvak, natte natuur

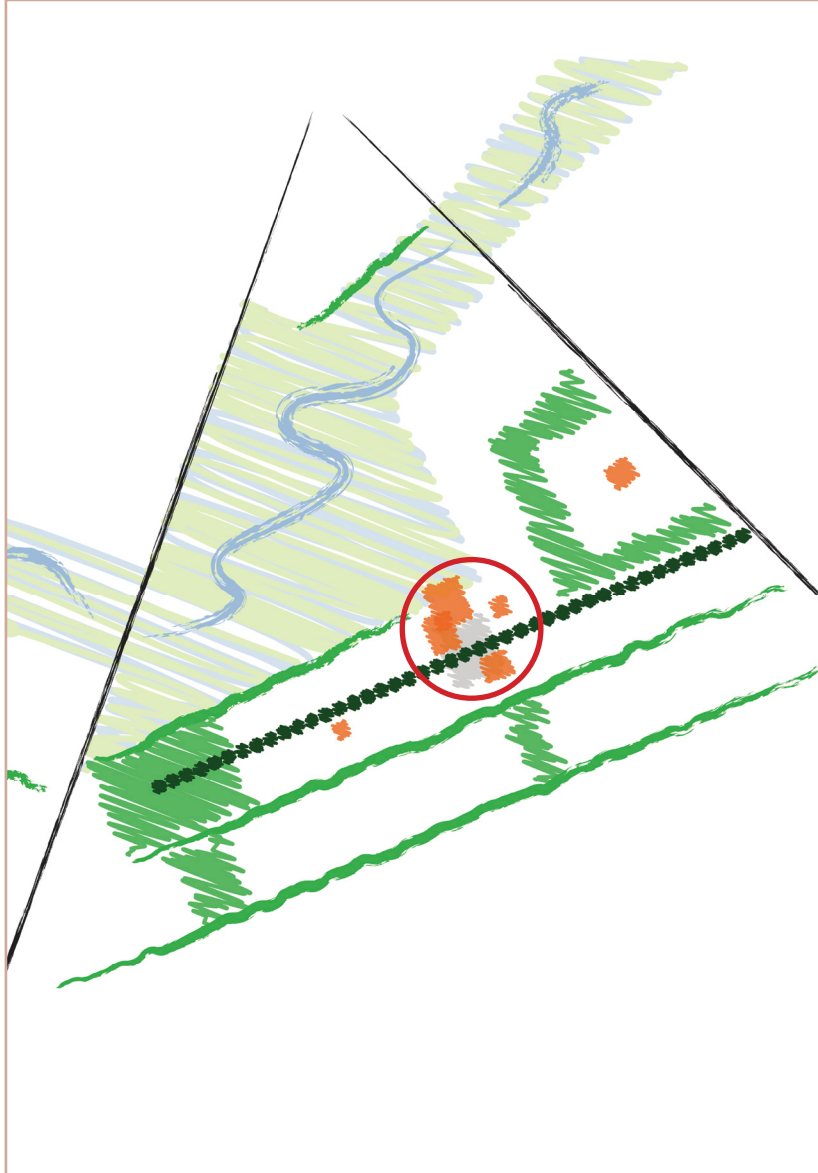


VERKEER

De locatie wordt ontsloten vanaf de zuidelijke parallelweg van de Almelosestraat. Het bebouwingscluster heeft een eigen entree, gekoppeld aan de laan. De belangrijkste functies waar autoverkeer moet komen zijn hieraan gekoppeld (entreeplein en parkeren). Vanaf de parkeerplaats loopt een informele autoroute naar het servicegebouw.

Uitgangspunt bij het parkeren is dat al het parkeren te allen tijde binnen de locatie plaatsvindt, dus niet langs de Almelosestraat. Het grote parkeerterrein is onderverdeeld tussen een verhard gebied voor het reguliere gebruik (ca 125 pp), bij evenementen uitbreidbaar met ca 100 pp (parkeren op gestabiliseerd gras). Als overloop kan er op het eigen terrein langs de toegangslaan in de berm geparkeerd worden (ca 50 pp).

Door het verdere terrein loopt een circuit van voetpaden.



Beeldkwaliteit

LANDGOED

Het karakter van de locatie als totaal is die van een landgoed of een buitenplaats. Dat houdt in dat het niet zozeer gaat om de ontwikkeling van één of meerdere gebouwen, maar om de locatie als totaal. De landschappelijke structuur die gemaakt wordt vormt het kader voor de gebouwen (het 'buitenverblijf'). Gebouw en landschap zijn in symbiose met elkaar. De bebouwing versterkt de landschappelijke structuur door de gekozen locatie. De ligging wordt vervolgens maximaal benut, doordat vanuit de bebouwing het landschap maximaal beleefd kan worden.

Op de volgende pagina's is het ambitieniveau van de bebouwing in een aantal karaktereigenschappen vastgelegd.

VERKAVELING

De bebouwing in het plangebied is geclusterd. Door de gebouwen geconcentreerd te positioneren, kan de rest van het terrein zo groen mogelijk zijn.

Het ensemble van CGN Almelo ligt op een centrale, markante plek binnen het landgoed, daar waar de rechtlijnige structuur van houtwallen het natuurlijke beekdallandschap ontmoet.

De laan fungeert als toegang tot het bebouwingsensemble. Verderop in het terrein is een servicegebouw, ook gekoppeld aan de laan. In dit gebouw zijn onder meer kleedruimtes, sanitaire voorzieningen en een kleine groepsruimte.

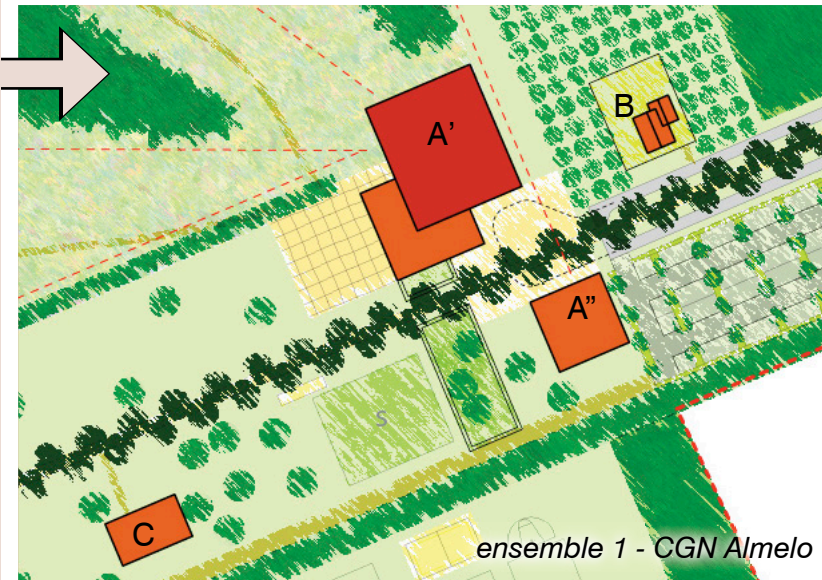
PROGRAMMA BEBOUWING CGN ALMELO

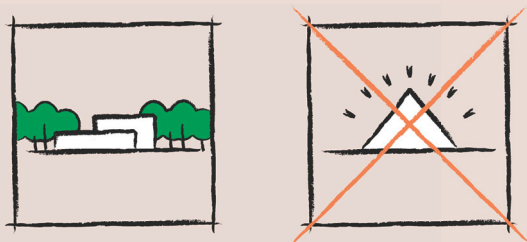
A - Ontmoetingsgebouw met nevengebouw (2.800 m² korte op termijn, 4.200 m² op lange termijn)

- Hoofdzal en nevenzalen
- Foyer
- Cateringvoorziening / keuken
- Doelgroep ruimtes voor:
 - Kinderactiviteitenruimte
 - Clubactiviteiten
 - Muziekonderwijs
 - Mediaproducties
 - etc
- Vergader- en trainingsruimtes
- Kantoor
- Sportzaal
- Ondersteunende functies

B - Beheerderwoning ten behoeve van locatiebeheer CGN Almelo (150 m²)

C - Gebouw voor terreinbeheer en terreingebruik (240 m² op korte termijn, 360 m² op lange termijn)



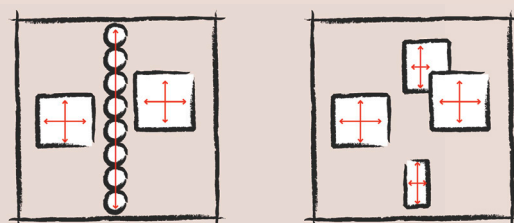


CONTEXTUEEL, ADAPTIEF

De context, setting is bepalend voor de bebouwing; het gebouw is adaptief aan het landschap. Juist in een landgoed is het landschap (de context) belangrijk; hoewel de bebouwing een elementair onderdeel is, is het uitdrukkelijk niet de bedoeling om een iconografisch, hip gebouw neer te zetten, dat alle aandacht opeist, zonder recht te doen aan de omgeving. De gebouwen mogen gezien worden, maar voeren niet de boventoon; ze zijn in harmonie met het landschap. Dit betreft zowel de oriëntatie als het materiaalgebruik.



Referentie: een gebouw dat opgaat in de omgeving

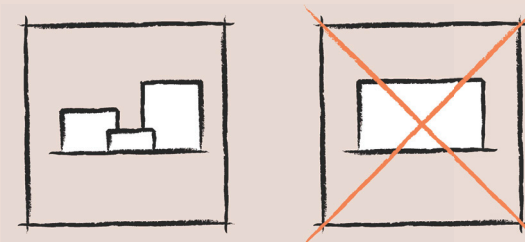


BEBOUWINGSRICHTING

De richting van de bebouwing is gelijk aan de laan, waaraan ze gepositioneerd is. Per ensemble is de bebouwingsrichting van de diverse gebouwen identiek. Door een eenduidige richting te kiezen, ontstaat er een sterke mate van eenheid en ordening. Dit zorgt voor een rustig beeld. Door de richting van de laan te kiezen, voegt de bebouwing zich op een vanzelfsprekende manier in de landschappelijke structuur.

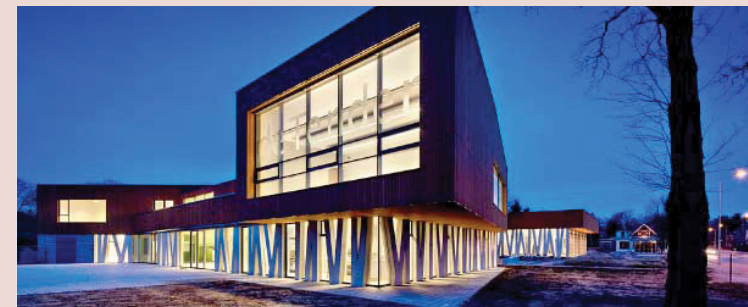


Referentie: verschillende gebouwen in één richting

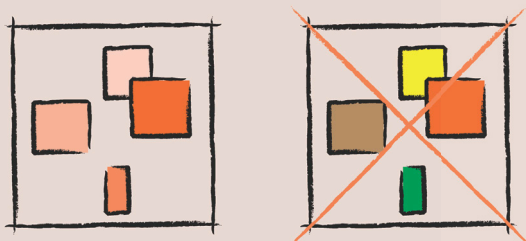


VOLUME OPBOUW

De grotere bouwvolumes worden samengesteld uit een aantal deelvolumes, zodat er niet één massief (monolitsch) volume ontstaat. Het doel hiervan is om het gebouw als geheel minder volumineus over te laten komen. Het gebouw is minder 'aanwezig' en kan zo beter worden ingepast in de landschappelijke context. Ook wordt de uitstraling 'vriendelijker', aansluitend op de menselijke maat. Het gebouw is dienstbaar aan het gebruik, in plaats van dat je je als mens nietig en verloren voelt tegenover het bouwvolume.



Referentie: één gebouw, bestaande uit meerdere volumes



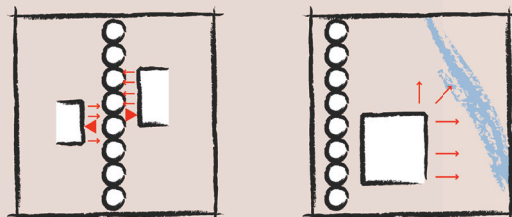
ARCHITECTUUR

Per bebouingsensemble is de architectuur op elkaar afgestemd. De diverse gebouwen vormen zo een eenheid met elkaar.

Door eenheid ontstaat er rust. Dat zorgt er voor dat het min of meer vanzelfsprekend is dat de gebouwen bij elkaar staan. Het ensemble wordt zo één geheel, het centrale punt binnen het landgoed.



Referentie: verschillende gebouwen in gelijke architectuur

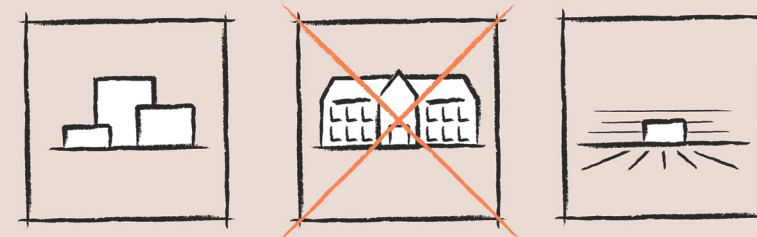


ENTREE EN ORIËNTATIE

Per gebouw is de hoofdentree altijd op de laan gericht, dus niet aan de zij- of achterkant. Richting het (open) beeklandschap heeft de bebouwing een goede uitstraling. Vanaf de Grote Bavenkelsweg zal de bebouwing van beide ensembles zichtbaar zijn. Het is van belang dat deze ook de kwaliteit van een landgoed uitstraalt naar de omgeving.



Referentie: entreepartij en uitstraling naar de omgeving



UITSTRALING GEBOUW EN HOOFDENTREE

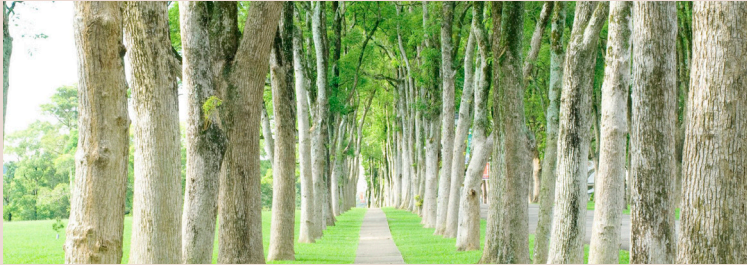
Gezien het gebruik van CGN Almelo is het wenselijk dat de bebouwing een informele en uitnodigende uitstraling heeft.

Met de architectuur kan daar goed uitdrukking aan worden gegeven, door geen statig en formeel gebouw te maken, maar een vriendelijk gebouw dat de bezoeker welkom heet.

De hoofdentree het belangrijkste moment waar het karakter van de gebouwen tot uiting moet komen. Deze is transparant en geeft zicht het gebouw in.



Referentie: uitnodigende en transparante entreepartij



Referentie: dubbele bomenrij

LAAN

De lange laan heeft een gescheiden rijbaan, met in het midden een langzaamverkeersroute die doorloopt tot achter in het terrein.



Referentie: gescheiden rijbaan rondom dubbele bomenrij



Referentie: huidige houtwal op de locatie

HOUTSINGEL

De houtsingels zijn circa 10m breed en hebben een gesloten onderbeplanting van diverse inheemse soorten.



Referentie: houtwal



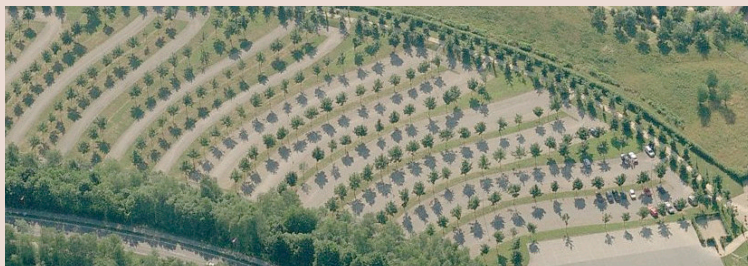
Referentie: bomenweide

BOOMGAARD

De boomgaard bestaat uit een regelmatig grid van bomen op een grastapijt



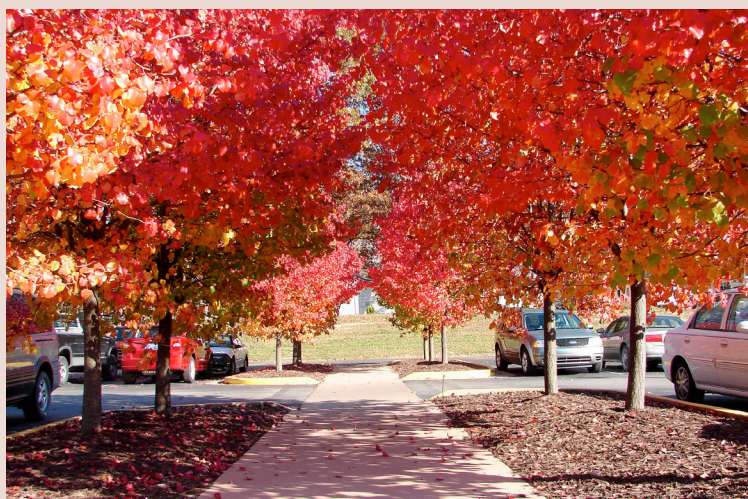
Referentie: fruitboomgaard in bloei



Referentie: parkeren tussen bomen, deels op gras

PARKEREN ONDER BOMEN

Het grote parkeerterrein is ook een afgeleide van een boomgaard; ook hier staan op regelmatige afstand gecultiveerde fruitbomen (bv peer of zoete kers).



Referentie: parkeren onder een bladerdek



Referentie: informeel voetpad

NATUUR

De uitstraling van het natuurareaal op eigen terrein is gelijk aan die direct langs De Doorbraak. Door dit gebied loopt een informeel, halfverhard padencircuit.



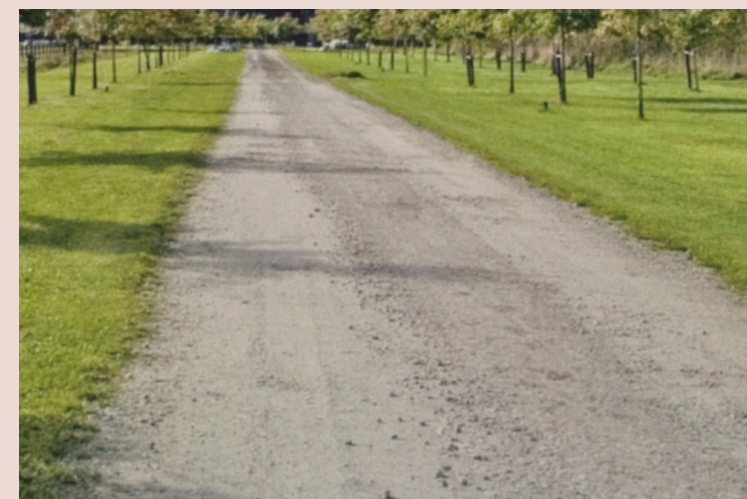
Referentie: reeds gerealiseerd deel van de Doorbraak



Referentie: elementenverharding (klinkers)

VERHARDING

De bestrating (toegangswegen, entreepleinen) krijgt een ingetogen en natuurlijke uitstraling van elementverharding of halfverharding (bv Nobre Cal of Gralufalt).



Referentie: halfverharding



In opdracht van:



Dit document is opgesteld door:

VO&W

Slachthuisgade 40
7602 CV Almelo
www.voenw.nl

Auteur:
F. van Leeuwen