



COLOFON

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1431

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

15 mei 2019

Bestandsnaam

1431-03.indd

Aantal pagina's

10

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	3
2.1.	omgevingsvisie overijssel	3
2.2.	bestemmingsplan almelo	4
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
3.2.	analyse landschap rondom	5
3.3.	inrichting vanuit het landschap	5
3.4.	ontwikkeling	5
4	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	7
4.1.	sfeerbeelden beplanting	9
4.2.	beplantingstabel	10

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Breesegge 3 te Bornebroek. Op het bestaande erf staan drie bedrijfswoningen, enkele opstallen t.b.v. het grondverzetbedrijf en direct ten westen van het bedrijf een gronddepot. Initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfswoning vervangen direct ten zuiden van het bestaande erf herbouwen. Daarnaast bestaat het voornemen om een nieuw bedrijfsgebouw met kantoren en kantine te realiseren. Hiervoor dient de bestemming gewijzigd te worden. De gemeente Almelo wil hieraan in principe medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel en het bestemmingsplan Almelo. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



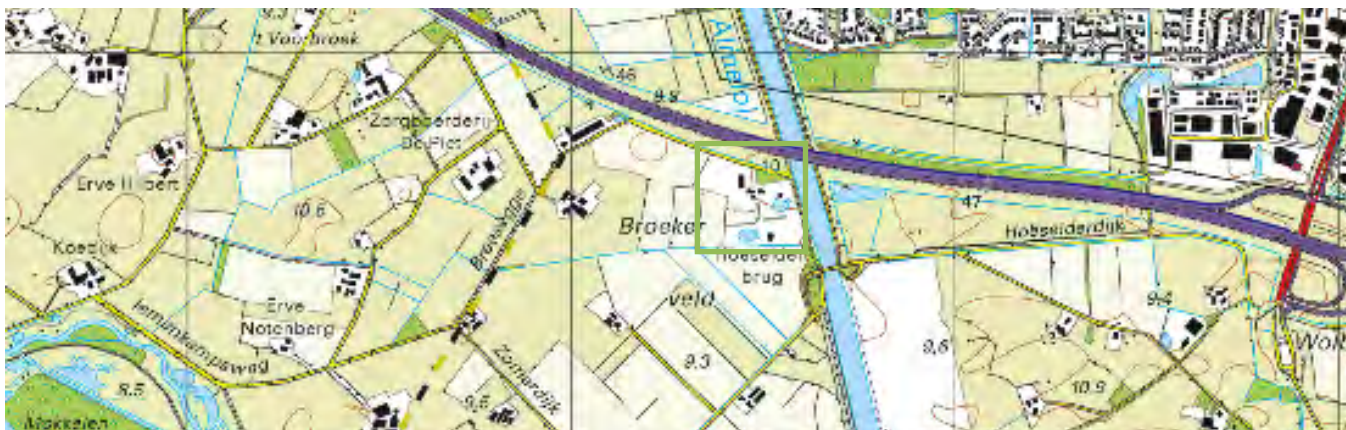
locatie plangebied



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan 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 verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 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.)

Het gebied ligt in de natuurlijke 'Dezandvlakte en -ruggen' met het 'Maten- en Flierenlandschap' als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap. Dit houdt in dat functies als landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd en wonen naast elkaar voorkomen als goede burens en elkaar ruimtelijk versterken



natuurlijke laag



ontwikkelingsperspectief



agrarisch cultuurlandschap

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken, en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijk jasje krijgen. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende structuren en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtemaat.

2.2. BESTEMMINGSPLAN ALMELO

Het bestemmingsplan buitengebied Almelo vormt de uitwerking van de wens om te komen tot een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Almelo. Het buitengebied van de gemeente Almelo ligt als ware als een schil om de stad heen. Een deel van het buitengebied bestaat uit enkele groene longen die aan verschillende zijden zijn omsloten door stedelijke uitleggebieden van de stad Almelo.

De natuurlijke gesteldheid van Twente wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van stuwwallen. Deze stuwwallen zijn ontstaan tijdens de derde ijstijd (Riss). Toen de gletsjers ten gevolge van een temperatuurstijging zich naar het noorden terugtrokken, bleef een geplooid landschap achter met door het ijs meegevoerde en opgestuwde morenen (zand, grind en steenblokken). In samenhang met deze ruggen of stuwwallen is een aantal beeksystemen ontstaan. Tijdens de vierde en laatste ijstijd was er sprake van een toendraklimaat. Het was koud, droog en stormachtig en er werd een dik pak-ket dekzand als een deken over het landschap afgezet. De oostflank van Almelo is dooraderd met beekdalen. In grote lijnen loopt het gebied af van oost naar west en het bekenstelsel watert dan ook naar het westen af op de Regge. De beekdalen zijn van oudsher laag, nat en begroeid met elzen. Het dekzand is hoog, droog en begroeid met onder ander iep en linde, veel later kwamen daar beuk en haagbeuk bij.

Cultivering en landschapstypen

Almelo is gelegen in een overgangsgebied van hoge gronden (de stuwwallen) en lage gronden (de veen- en heidegebieden). Deze overgangen van hoog naar laag en van droog naar nat zijn kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Almelo. Het oorspronkelijke beekdalenlandschap is nagenoeg verdwenen. Nu kenmerken

met name het agrarisch grondgebruik, recreatieve activiteiten vanuit de stad Almelo en infrastructurele werken het buitengebied. De cultivering bracht en brengt nieuwe landschapsbeelden en landschappelijke waarden voort.

In de Middeleeuwen zijn op de hoger gelegen delen woeste gronden gecultiveerd wat heeft geleid tot esdorpen met door houtwallen omgeven kleine akkers. Deze situatie is kenmerkend voor het oostelijke deel van Almelo waar, door aansturing van grootgrondbezitters, de ontginningen collectief werden aangepakt.

Ten westen van Almelo werden de ontginningen individueel aangepakt. Hierdoor is hier een meer verbrokken landschap met eenmansessen ontstaan. Deze collectieve en individuele ontginningen zijn de oude ontginningen. De heidegebieden ten zuiden van Almelo zijn in een latere periode ontgonnen. Hier is nu sprake van blokvormige verkavelingen in een half open landschap, de broekgronden. Ten noorden van Almelo heeft zich in het lage landschap, met een keileemlaag, veen gevormd. Het hoogveen is het laatst ontgonnen. Hier is nu sprake van een grootschalig cultuurlandschap. Deze rationele ontginningen van heide en veen behoren tot

de jongere ontginningen die plaats vonden na 1850. Op grond van het bovenstaande is het huidige buitengebied van de gemeente Almelo globaal onder te verdelen in de oude en jonge ontginningen. Deze ontginningen kennen verschillende landschapstyperingen met gebiedseigen kenmerken.

Gebiedskenmerken

Landschapstype Oude Veldontginning

Landschapskkenmerken:

- Openheid/regelmatigheid;
- vlakke ligging;
- opstreckende strokenverkaveling;
- herkenbare structuur;
- bebouwing langs ontginningsassen.

Huidige functie: Hoofdzakelijk landbouw

Toekomst: Verwevingsgebied

Functies: Op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimte vragen de functies; het vergroten van de leefbaarheid van het platteland; het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.



oude veldontginning

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke kwaliteit te geven waarmee een nieuwe impuls ontstaat en het geformuleerde beleid voor wat dit gebied grotendeels kan worden doorgevoerd. Het bedrijf heeft reeds een behoorlijke ontwikkeling doorgemaakt waarbij een extra investering in het landschap heeft plaatsgevonden door de aanplant van een forse groene wal rondom het erf. De erven in het gebied presenteren zich veelal als groene eilanden waarbij de gebouwen op het erf een eenheid vormen.

3.2. ANALYSE LANDSCHAP RONDOM

Het plangebied ligt op de overgang van een veldontginning naar het hoevenlandschap. Hierdoor valt de openheid van het gebied extra op. Het bedrijf is georiënteerd en wordt ontsloten op De Breesegge. Langs de Breesegge staan enkele eiken en hier en daar wat opgaande beplantingen. Het is kenmerkend in ontginningslandschappen dat beplantingen zich beperken tot de randen van een erf en als accent langs de ontginningswegen.

Het gebied kent een sterk agrarisch karakter door de openheid en het gebruik van de gronden in het gebied. De erven in het gebied liggen vrij open in het landschap. De aanleg van de A35 heeft het karakter van het gebied sterk veranderd. Het bedrijf van de initiatiefnemer is in de luwte van een viaduct komen te liggen. Ruimtelijk gezien biedt dit kansen om het zanddepot en de nieuw te bouwen loods op een juiste wijze landschappelijk in te passen. Dit zal met name resulteren in het rechthoekig afschermen van de minder fraaie

zijden van het erf. Daarnaast zal de kenmerkende structuur van erven, wonen voor en werken achter herkenbaar moeten zijn.

3.3. INRICHTING VANUIT HET LANDSCHAP

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- ontginningsrichting respecteren;
- zo compact mogelijke erven voorzien;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande structuren;
- rekening houden met omliggende erven
- streekeigen beplanting toepassen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

3.4. ONTWIKKELING

De erven kennen van oorsprong een kenmerkende opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder maar functionele deel werken aan de achterzijde. Ook op dit erf zal deze herkenbare opbouw ontstaan. De woningen met de royale tuinen zullen georiënteerd worden op de Breesegge. Aangezien het erf dicht aan de straat ligt, valt het vanaf deze richting goed op. Het achtererf met de loodsen en het zanddepot zal met name vanuit het landschap en vanaf de A35 een opvallende verschijning in het landschap vormen. Bij de uitwerking van het erf zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Uitgangspunten opdrachtgever:

- verplaatsen bedrijfswoning;

- nieuwe woning met bijgebouw;
- nieuw bedrijfsgebouw met kantoren en kantine;
- half besloten erf;
- ruimte om te keren en te parkeren op het erf;
- eigen inrit.

Uitgangspunten gemeente:

- bestaande woning wordt gesloopt;
- landschappelijk goed inpassen van de nieuwe woning waarbij aandacht is voor het gehele erf.



bestaand erf aan de Breesegge 3

4 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Belangrijke uitgangspunten vormen de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals openheid, rechtlijnigheid, en grote rationale huiskavels met blokvormige beplanting. De ontwikkelingsrichting in het gebied is agrarisch. Aan het erf zal een nieuw bouwvolume worden toegevoegd. De bestaande woning zal worden gesloopt.

Kenmerkend voor het gebied zijn het rechthoekige verkavelingspatroon en de verspreid liggende groene erven in het relatief open landschap. Door de aanleg van het viaduct van de A35 en het aanwezige kanaal ligt het erf als het ware in een hoek. Het wordt omsloten door de hoge grondwal en de bomen langs het kanaal. Bij de realisatie van de nieuwe woning zal het erf iets groter worden. Wel wordt het erf rechthoekig door een incurante hoek landbouwgrond te gebruiken. Een goede landschappelijke inpassing wordt bereikt door de bestaande rechte structuren te versterken. Ten westen en zuiden van de woning wordt de kavel afgeschermd met een bomenrij waaronder zicht is. Aan de oostzijde zal de kavel afgeschermd worden met een hakhoutsingel die aansluit op de reeds aanwezige beplanting. De hakhoutsingel dient eens in de 5 jaar te worden afgezet om zo hoog opgaande beplanting te voorkomen. Op het trace van de gasleiding wordt geen diepwortelende beplanting aangebracht. Binnen de randen van de kavel is ruimte om de tuin naar eigen wens in te richten. Het valt daarbij aan te bevelen geen gebiedsvreemde beplanting als coniferen of laurier toe te passen. Het erf zal met een nieuwe inrit ontsloten worden. Het is niet mogelijk om op een andere logische wijze de woning te ontsluiten. De inrit zal direct langs een bestaande houtwal gerealiseerd worden.



Het is passend in de omgeving om de inrit van een rij bomen te voorzien. Gekozen is om dit enkel aan één kant van de inrit te doen omdat de andere zijde wordt afgeschermd met een houtwal. Vanuit de gebiedskenmerken past de ontwikkeling omdat de woning, samen met de andere opstallen, zich als een groene eenheid in het landschap presenteert.

Basisinspanning:

t.b.v. verplaatsen woning/realisatie kantoor

- versterken gewenste landschappelijke rechthoekige structuur

van de veldontginning;

- inrit direct naast de bestaande houtwal;
- aanplant bomen op kavelgrens;
- aanplant hagen om de tuin af te schermen;
- aanplant solitaire noot op het erf;
- aanplant hakhoutsingel naast woning;
- de woning zal uitgevoerd worden in een landelijke stijl;
- parkeren en keren op eigen erf.

t.b.v. verplaatsen woning/realisatie kantoor

- aanplant robuuste houtsingel rondom zanddepot.



het erfinrichtingsplan

4.1. SFEERBEELDEN BEPLANTING



rij berken



esdoornhaag



struweel

4.2. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
HAGEN	Acer campester	Veldesdoorn	80-100	10 st/m1	100%	630
BOMEN	Betula pendula	Ruwe Berk	14-16	min. 8 meter	100%	41
	Juglans regia	Walnoot	14-16	solitair	100%	1
STRUWEEL HS1 6050 M2	Viburnum opulus	Geldersche roos	100-125	1 x 1 (m)	20%	1210
	Corylus avellana	Hazelaar	100-125	1 x 1 (m)	20%	1210
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	100-125	1 x 1 (m)	20%	1210
	Alnus glutinosa	Zwarte Els	100-125	1 x 1 (m)	10%	605
	Rhamnus frangula	Vuilboom	100-125	1 x 1 (m)	15%	907
	Populus tremula	Ratelpopulier	100-125	1 x 1 (m)	15%	907

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.





INPASSING TE VERPLAATSEN BEDRIJFSWOONING

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
 www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	project	1431
versie	2	schaal	1 : 1000	datum	9 apr. 2019
				door	herbert
				bestand	1431-01.vwx