



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

kanaalweg 5 bornerbroek

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

1468

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

3 oktober 2017

Bestandsnaam

1468-01.indd

Aantal pagina's

12

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	
3.3.	inrichting vanuit het landschap	5
3.4.	ontwikkeling	5
4	UITWERKING	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	samenvatting	7
4.3.	beplantingsschema	9

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Kanaalwg 5 te Bornerbroek. Op het bestaande erf staat een woning, enkele voormalige agrarische opstallen en en oude onbewoonbare boerderij. Initiatiefnemer wil ca. 1035 m2 slopen en middels de ruimte voor ruimte regeling een compensatiewoning genereren. Voor dit deel 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.

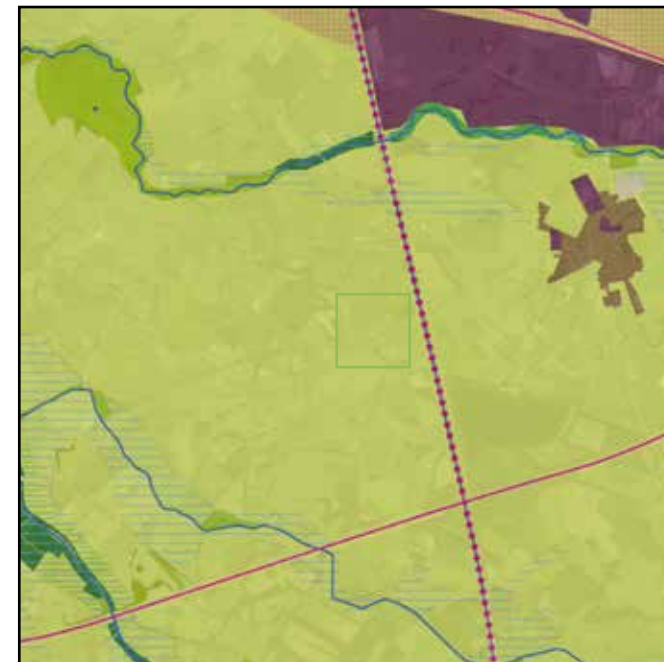
Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- 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 'Dekzandvlakte en -ruggen' met het 'Maten- en Flierenlandschap' als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap. Dit houdt in dat functies als landbouw, landschapsonwikkeling, 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 Kampenlandschap

Landschapskenmerken:

- Kleinschalig met kamers van houtwallen/singels;
- ligte glooiing
- verspreide verkaveling
- veel groen op erven, singels en kleine bosjes;
- bebouwing verspreid door het gebied.

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.



kampenlandschap- kleinschalige kamersrustructuur

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 grotendeels kan worden doorgevoerd. Oude landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een landelijke woning met bijgebouw. De erven in het gebied presenteren zicht veelal als groene eilanden waarbij de gebouwen op het erf een eenheid vormen.

3.2. ANALYSE LANDSCHAP RONDOM

Het plangebied ligt in het kampenlandschap. Het erf ligt vrij open in het landschap. Van oorsprong kwam er meer groen op en rondom het erf voor in de vorm van singels, (fruit-)bomen en hagen. Initiatiefnemers willen het erf ook graag weer vergroenen. Met de van oorsprong voorkomende elementen wordt de kleinschaligheid van het landschap gestimuleerd.

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 het kanaal heeft het karakter van het gebied sterk veranderd. Mede hierdoor maar ook door de schaalvergroting van de landbouw is het landschap opener en grootschaliger geworden. Enkele relictten van singels en bosjes geven het landschap nog enige kleinschaligheid. Wel is er veel zicht op de erven waardoor er ook verrommeling optreedt. Erven in het kampenlandschap waren niet geheel verscholen achter groen en kenden ook geen harde grenzen. De erven waren daarentegen onderdeel van het kleinschalige en organische landschap. Veelal liepen

de wegen over of direct langs de erven. Ze vormden een reeks van clusters in het kleinschalige landschap. Dit kenmerkende beeld zal na herbestemming van het plangebied terug moeten keren.

3.3. INRICHTING VANUIT HET LANDSCHAP

- De karakteristiek van het kampenlandschap versterken;
- losse setting van cluster gebouwen;
- veel groen op het erf;
- 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 bestaande woning met tuin zal het hoofdgebouw blijven (voor erf). Daarachter een reeks van bijgebouwen en de compensatiewoning in met eenvoudige hoofdvorm (schuurarchitectuur) uitgevoerd in eigentijdse materialen die mooi verouderen.

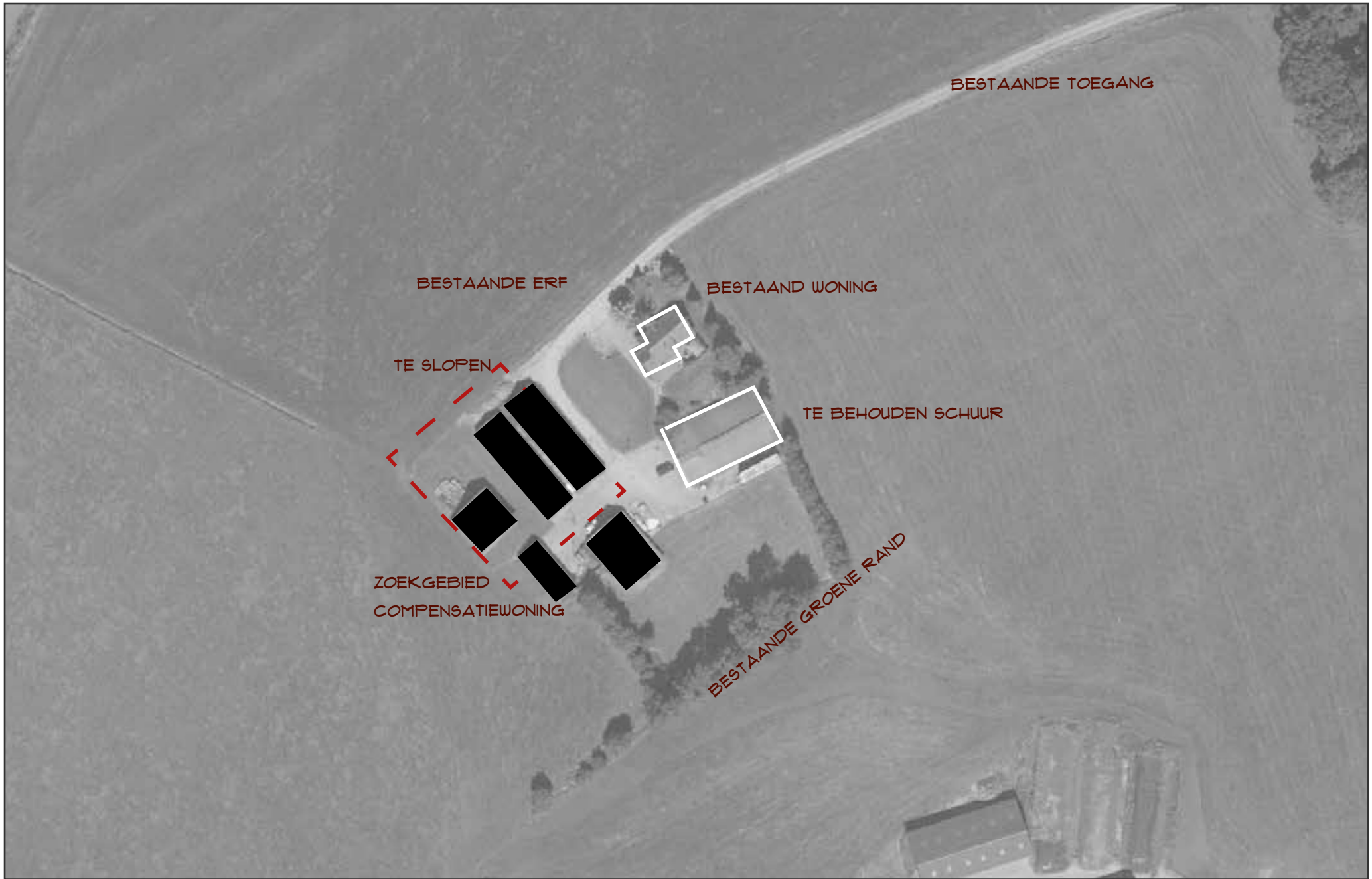
Uitgangspunten opdrachtgever:

- sloop van ca. 1035 m2 landschapsontsierende gebouwen;
- behoud ca. 485 m2 bedrijfsgebouw t.b.v. opslag

- nieuwe woning 750 m3 met 150 m2 bijgebouw;
- groener erf;
- ruimte om te keren en te parkeren op het erf;
- nieuwe toegang naar te behouden schuur;
- privacy tussen beide wooneenheden.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende gebouwen;
- landschappelijk goed inpassen van de nieuwe woning waarbij aandacht is voor het gehele erf.



4 UITWERKING

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 8. .

Situering bebouwing:

Het erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het landschap. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van het erf. Direct bij aanvang op het erf wordt een aftakking gemaakt naar de bestaande woning met bijgebouw. Onnodige verkeersbewegingen worden hiermee voorkomen. De routing is helder zodat een veilige situatie ontstaat. De nieuwe bebouwing wordt overeenkomstig het wensbeeld vanuit het landschap geclusterd in het landschap geplaatst waarbij de woning qua verschijning een nevengebouw van de bestaande woning vormt. De inrit wordt uitgelijnd op de voordeur dat in de rechter langzijde wordt geplaatst. De woning zal een moderne maar landelijkstijl kennen. (sfeerbeelden staan op pagina 10). Het zal bestaan uit een eenvoudige hoofdvorm eventueel en uitgevoerd in moderne materialen als glas hout en steen. Het bijgebouw zal in familie ontworpen worden maar kent een kleinere vorm. Beide volumes worden gesitueerd rondom een centraal erf. De woning komt nagenoeg op dezelfde plek maar zal iets gedraaid worden. Hierdoor ontstaat weer de losse setting van gebouwen op het erf. Mede door de ingetogen vormgeving en materialisatie van de woning en het bijgebouw zal het geen opvallende verschijning in het landschap zijn. De gebouwen zullen samen met het groen passen in de omgeving.

Groenstructuur:

De erven in het kampenlandschap kenmerken zich door de aanwe-

zigheid van verspreid staande groepen bomen, een siertuin voor de boerderij, enkele bijgebouwen achter de boerderij met daaromheen houtwallen, singels en hagen. Het plangebied is een groen eiland in het omliggende kampenlandschap. Van oorspronkelijk was er veel meer beplanting op het erf aanwezig.

Een nieuwe singel ten noorden en zuiden zal aangeplant worden. Het is de groene drager van het erf. Het schermt het erf aan de zuid en noordzijde deels af. Tevens wordt de verhouding groen en bebouwing op het erf beter in balans gebracht. Ten zuiden van de compensatiewoning blijft het erf juist open. Een enkele boom (waaronder een hoogstamboomgaard) met daaronder gras sluit aan op de veelal open 'achter' erven. De tuin moet onderdanig aan het landschap zijn en cultureurlijke beplanting moet enkel beperkt worden tot direct om de woning. Met meidoornhagen worden kamers gemaakt. Als centraal element worden beuken en zilverlinden aangeplant in een losse setting. Dit centrale erf zal een passende verbinding zijn tussen de bestaande woning met bijgebouw en het nieuwe woongedeelte. De bomen sluiten het erf niet af maar geven wel de groene massa aan het erf.

Inrichting erf:

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling (bruin-rood-antraciet) sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen. De parkeerplaats zal uitgevoerd worden in een element- of halfverharding.

4.2. SAMENVATTING

- Sloop 1080 m² landschapsontsierende bebouwing;
- realisatie/behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap;
- aanplant van een houtsingel, solitaire (fruit-) bomen, beukenhagen;
- karakteristieke erfopbouw wordt versterkt;
- compensatiewoning met bijgebouw wordt uitgevoerd in een moderne schuurarchitectuur;
- het totale erf zal zich als een groene eenheid in het landschap presenteren;
- de tuin wordt extensief ingericht met veel gras en met materialen die mooi verouderen en afgestemd zijn met de woning;
- kerens en parkeren op eigen erf.



het erfinrichtingsplan



het erfinrichtingsplan



INSPIRATIE WONING





INSPIRATIE ERF



4.3. BEPLANTINGSSCHEMA

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
HAGEN 61 M1	Creteagus monogyna	Eenst. meidoorn	80-100	10 st/m1	100%	610
BOMEN	Fagus sylvatica	Beuk	14-16	min. 8 meter	100%	8
	Juglans regia	Walnoot	14-16	solitair	100%	1
	Tillia tomentosa	Zilverlinde	14-16	min. 8 meter	100%	15
	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	10-12	min. 6 meter	100%	9
HOUTSINGELS 1700 M2	Viburnum opulus	Geldersche roos	100-125	1 x 1 (m)	20%	340
	Corylus avalana	Hazelaar	100-125	1 x 1 (m)	20%	340
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	100-125	1 x 1 (m)	20%	340
	Quercus robur	Zomereik	100-125	1 x 1 (m)	10%	170
	Rhamnus frangula	Vuilboom	100-125	1 x 1 (m)	15%	255
	Populus tremula	Ratelpopulier	100-125	1 x 1 (m)	15%	255

- 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.



laat plannen groeien



project 1468
 datum 02 okt 2017
 formaat a3
 tekeningno 1 (3)
 bestand 1468-01.vwx
 door herbert
 schaal 1 : 750
 versie 1.0

ERFINRICHTINGSPLAN KANAALWEG 5



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