

BURO  
STAD  
LAND



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

tusveld 30 bornerbroek - 160315



# COLOFON

Opdrachtgever

BJZ.nu

Door:

Almelo

Buro Stad en Land b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@burostadenland.nl

Internet

www.burostadenland.nl

Project

1243

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

10 juli 2015

Bestandsnaam

1243 001 eip -01.indd

Aantal pagina's

10

# INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	2
2.1.	omgevingsvisie overijssel	2
2.2.	natuurlijke laag:dekzandvlakte en -ruggen	2
2.3.	agrarisch cultuurlandschap: essen- en hoevenlandschap	2
2.4.	structuurvisie almelo	3
2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	4
2.1.	situatie	4
2.2.	uitgangspunten inrichting erf	4
2.3.	ruimtelijke onderbouwing	6

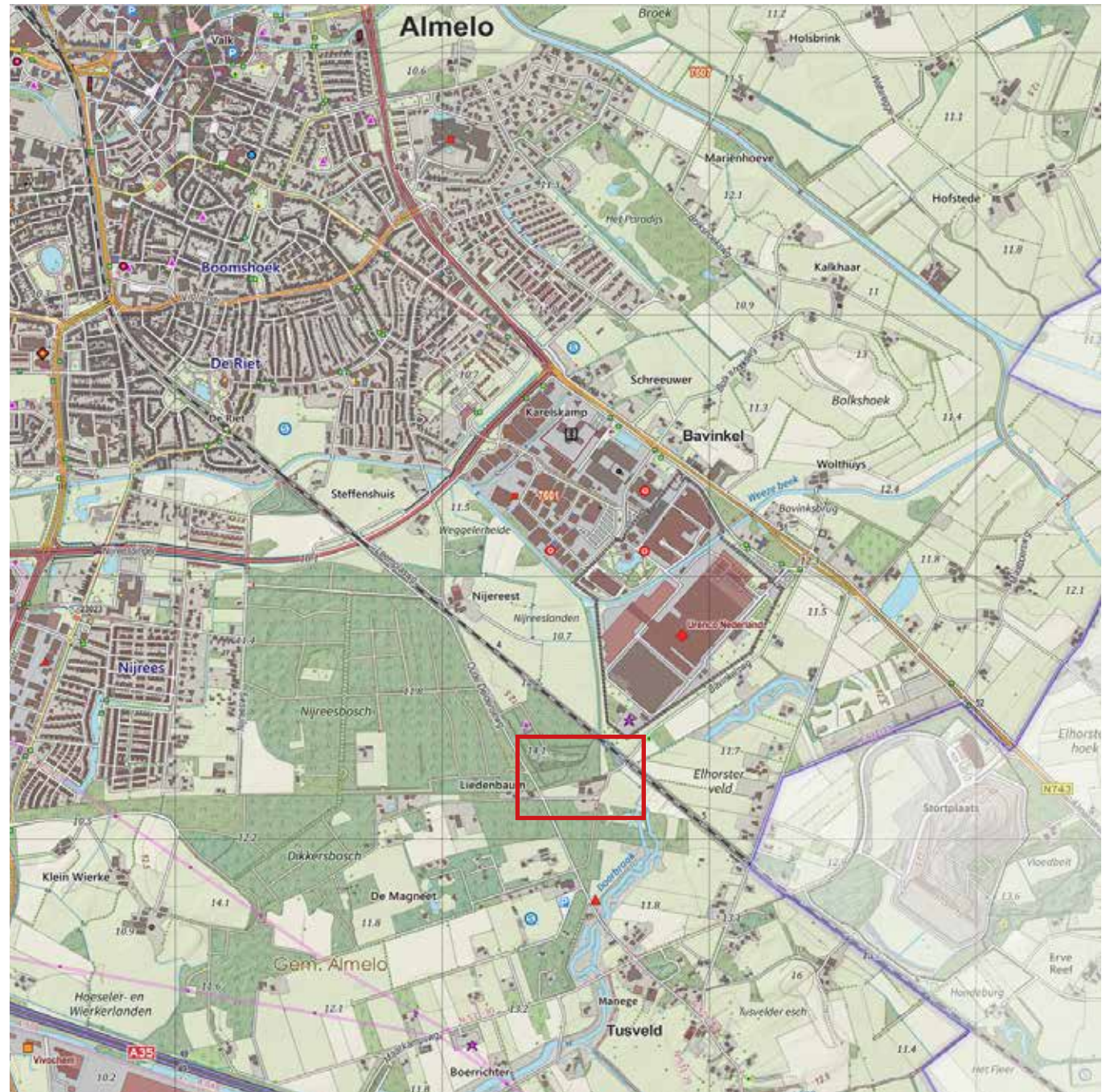


# I INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging op het perceel aan de Tusveld 30 te Almelo. Op het perceel staat momenteel een woonboerderij, een wagenberging, een toiletgebouw voor de camping en enkele landschapsontsierende kippenstallen. Eigenaar is voornemens zijn bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Middels de ruimte-voor-ruimte regeling wordt mogelijk gemaakt dat er op deze locatie één nieuwe compensatiewoning met bijgebouw gerealiseerd kan worden. Voor deze ontwikkeling is een juiste landschappelijke inpassing gewenst.

Het erf ligt in het uitloopgebied van de stad Almelo. De nieuwe woning vormt gezamenlijk met naastgelegen opstallen een cluster van gebouwen die zich als eenheid in het landschap presenteert. De nieuwe woning met bijgebouw zal hier ruimtelijk een onderdeel van zijn.



## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het 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 gebieds- kenmerken het uitgangspunt.

### GEBIEDSKENMERKEN

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.)

### 2.2. NATUURLIJKE LAAG: DEKZANDVLAKTE EN -RUGGEN

Het plangebied ligt in het type 'Dekzandvlakte en -ruggen'. Dit beslaat een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en

nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

### 2.3. AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Het oude hoevenlandschap vormt een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Het vormt een essenlandschap in het klein met een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden.

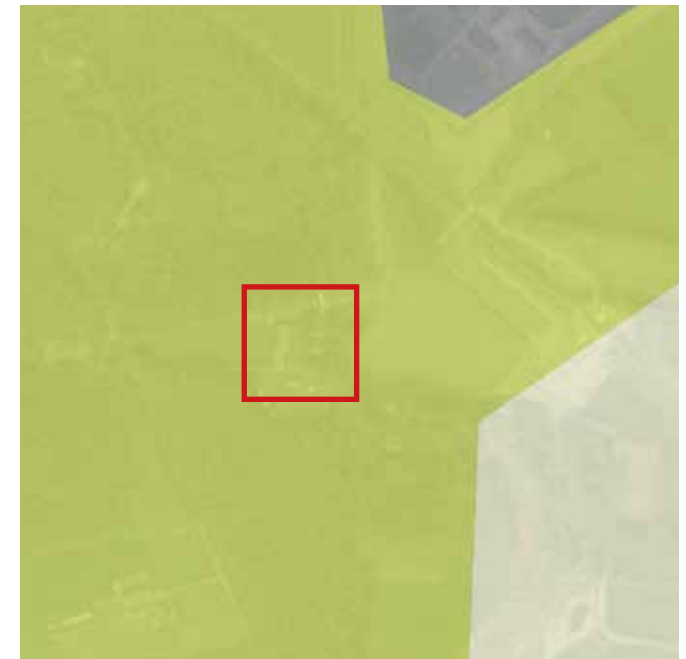
(tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

### 2.4. STRUCTUURVISIE ALMELO

Binnen de structuurvisie van de gemeente Almelo worden drie landschappen onderscheiden:



Natuurlijke laag Dekzand



Agrarisch cultuurlandschap Essen en Hoevenlandschap



- de hoger gelegen zandgronden
- de overstromingsgebieden langs de beekdalen
- de veengebieden

Het plangebied ligt op de hoger gelegen zandgronden. Hierop ontstonden de eerste nederzettingen en akkerlanden. Het huidige kleinschalige kampenlandschap vindt hier zijn oorsprong.

Bij herinrichting van het landschap en de vormgeving van nieuwe stadsuitbreidingen zal de identiteit van deze oude landschappen waar mogelijk worden hersteld en/of als referentiebeeld worden gehanteerd. De structuur van het landschapsconcept bestaat uit:

- een radiaal stelsel van groene longen en aders
- een concentrisch stelsel van kanalen en beken

De groene longenstructuur zal vooral versterkt en gecompliceerd worden langs de randen. Duidelijke randen verhelderen de structuur. De groene aders verbinden de longen met het stadscentrum.

### GROENE LONGEN

Bij de ontwikkeling en inrichting van de groene longen dient gelet te worden op:

- het onderscheid tussen de vier groene longen;
- de inrichtingskwaliteit
- functionele veranderingen

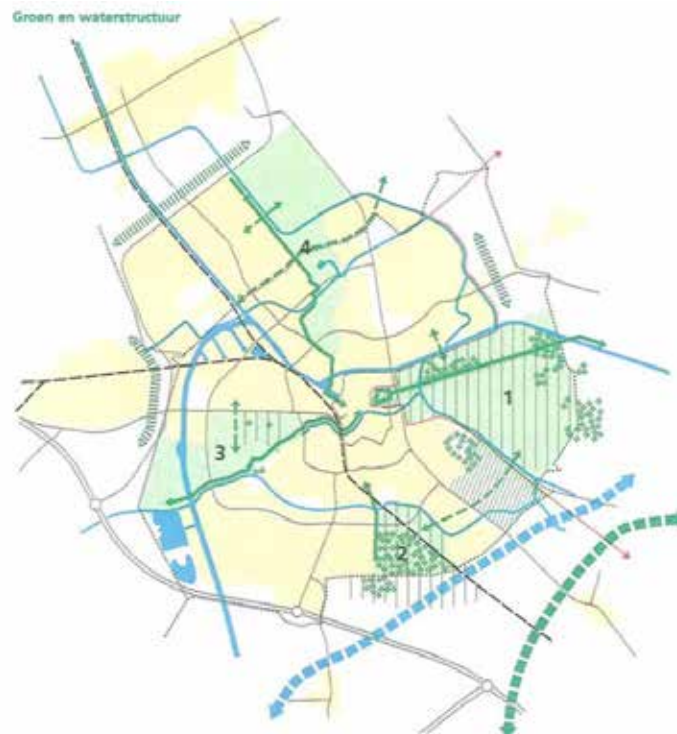
Het functioneel en kwalitatief onderscheid tussen de vier groene longen kan als volgt worden beschreven:

Het plangebied valt onder de:

- DE ZUIDELIJKE GROENE LONG  
(Nijreesbos en Nijreeslanden)

De zuidelijke groene long omvat een naaldhoutaanplant omgeven door open weidegebieden. Teneinde de natuurkwaliteit van het bos te verhogen is een diversiteit gewenst. De ecologische zone en de 'natte doorbraak' aan de zuidkant van het boscomplex waarborgen een blijvende relatie met waardevolle groen- en waterstructuren.

- De oostelijke groene long (Gravenallee en Wateregge)  
Deze long bestaat uit een landgoed met een daartoe behorend kleinschalig agrarisch cultuurlandschap. Het behoud



Het plangebied ligt in de zuidelijke groene long

van deze functie is evident. Het hele gebied valt binnen een aanwijzing als Nationaal Landschap. Het gebied is vanwege de landschappelijke kwaliteit, de fraaie Gravenallee en het boscomplex in trek bij recreanten.

- De westelijke groene long (Hinsenveld, Bellinckhof)  
Deze long is sterk verstedelijkt met een begraafplaats, een crematorium, een plantsoen, sportvelden en enige randbebouwing. Daarnaast is er een meer landelijk deel bestaande uit agrarische gronden en een klein landgoed. Het groene karakter van dit gebied zal moeten worden bewaard.
- De noordelijke groene long (Vissedijk, Noordbroek, Bleskolk). Evenals bij de westelijke groene long is dit gedeelte sterk verstedelijkt. Het beeld van de resterende open gedeelten, stijlranden, kleine essen, houtwallen en bosjes dient in stand te worden gehouden.

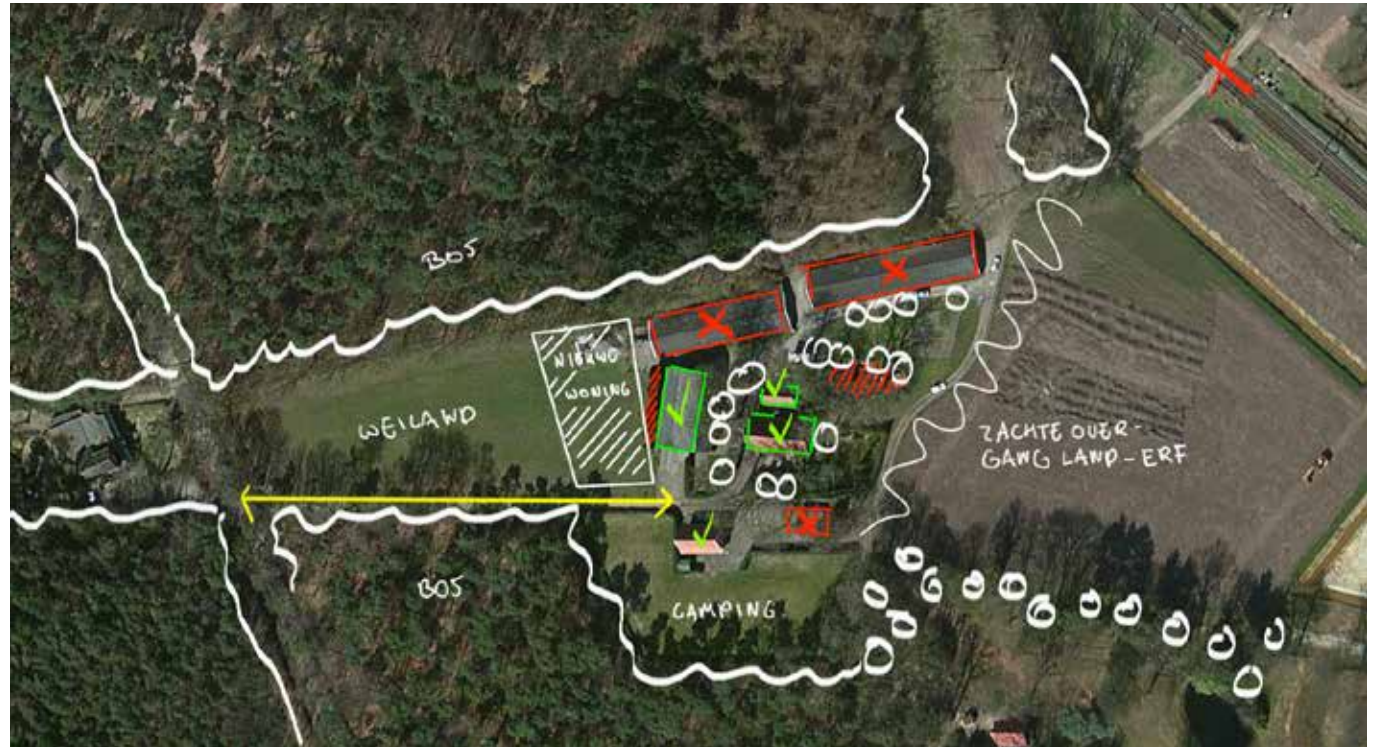
# 2 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## 2.1. SITUATIE

Het erf ligt op de kruising van de Oude Deldenseweg en Tusveld. De ontsluiting van het erf is eigen weg en gaat in noordelijke richting na het spoor over in de Bavinkelsweg. Waarschijnlijk wordt de spoorovergang gesaneerd waardoor het erf enkel wordt ontsloten door het Tusveld. Aan deze zijde zijn momenteel de bijgebouwen gesitueerd. De woning (het hoofdgebouw) staat aan de oostzijde, van oorsprong de voorzijde van het erf. Aan de zuidzijde van het erf is een kleine camping gesitueerd. Aan de noordzijde staan twee kippenstallen, deze zullen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte gesloopt worden. Aangezien de stallen gesloopt worden en er een compensatiewoning aan de westzijde van het bestaande erf gebouwd wordt, zal het geheel goed ingepast moeten worden. De grote bomen op het erf en de aanwezige bos aan de noord- en zuidzijde van het erf maken het erf karakteristiek en streekeigen. Een zorgvuldige inpassing is daardoor wenselijk.

## 2.2. UITGANGSPUNTEN INRICHTING ERF

- SLOOP KIPPENSTALLEN
- ROOIEN VERHARDING (ZIE AFBEELDING)
- EEN COMPENSATIEWONING AAN DE WESTZIJDE VAN HET BESTAANDE ERF
- DE NIEUWE WONING MOET AANSLUITEN OP HET LANDELIJKE KARAKTER VAN HET ERF



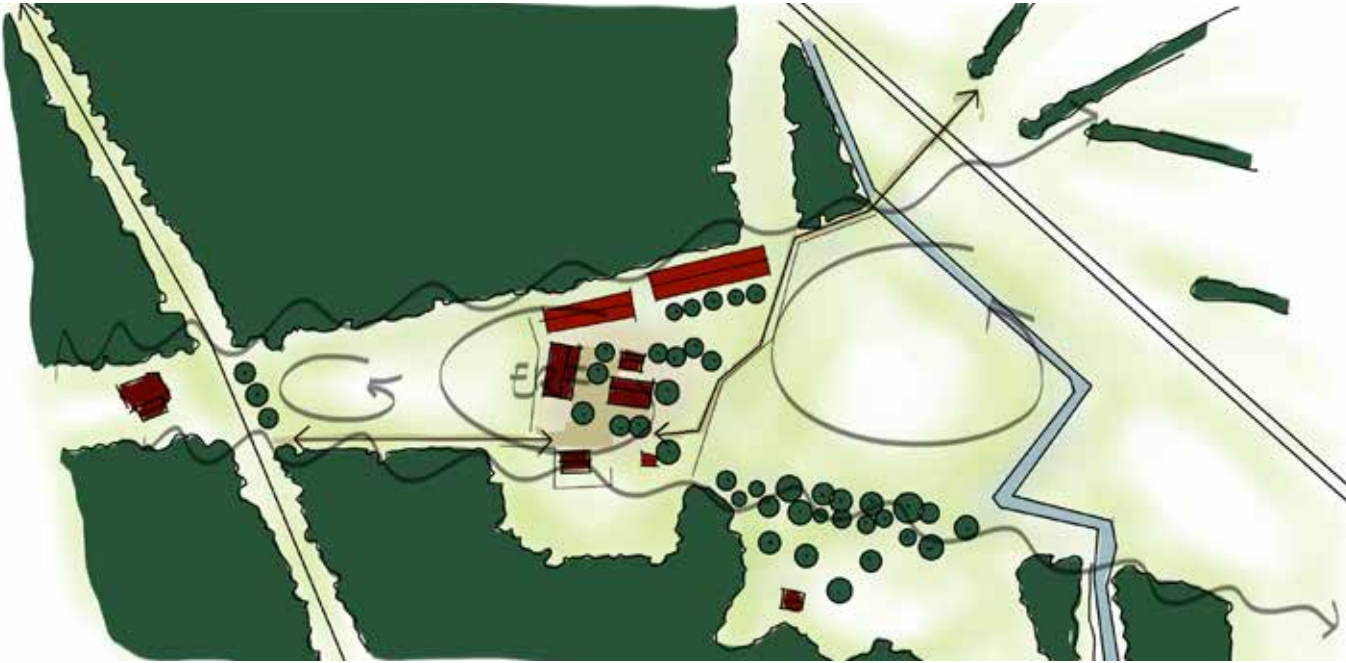
Locatie inventarisatie

- DEELS ZICHT OP ERF BEHOUDEN
- HET ERF MOET AAN BLIJVEN SLUITEN OP BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN
- DEZE STRUCTUREN VERSTERKEN MET STREEKEIGEN BEPLANTING ALS HAGEN, BOSJES EN BOMEN
- ONTSLUITING ERF OP HET TUSVELD
- KEREN EN PARKEREN OP EIGEN ERF

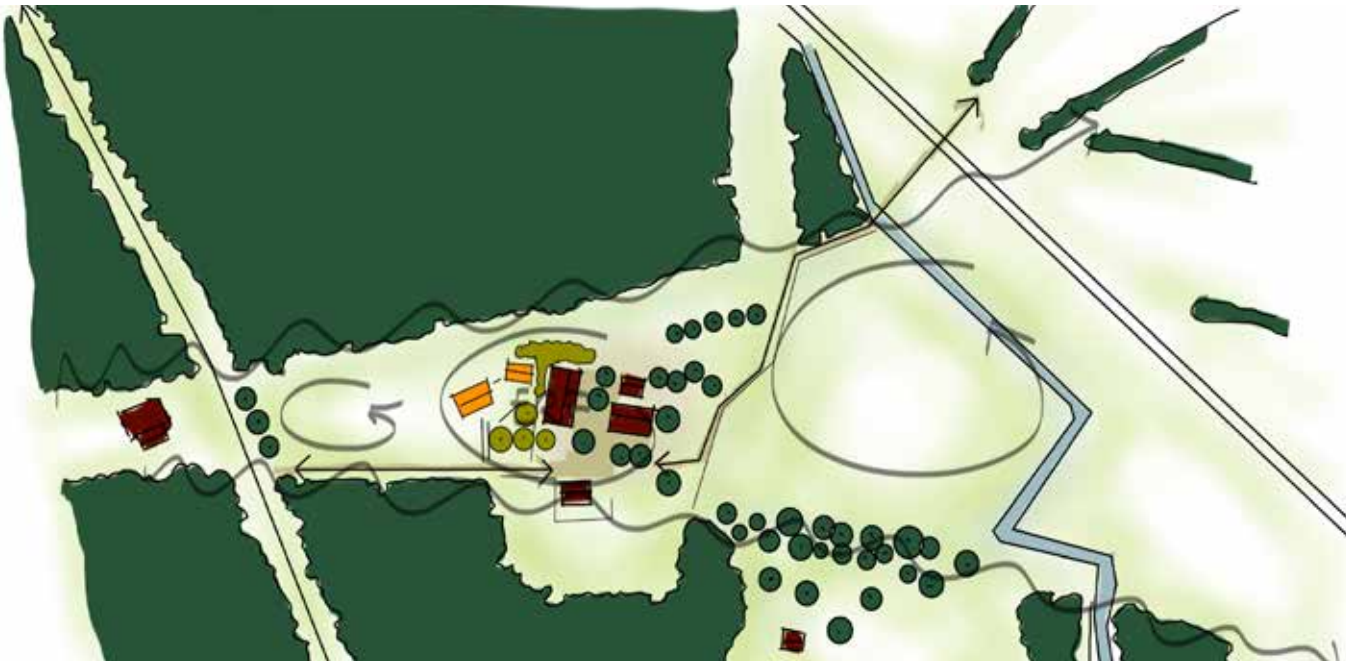


Te rooien verhardingen





bestaande situatie



nieuwe situatie



### 2.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De afbeelding op pagina 8 en 9 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan het Tusveld 30 weer. Bijlage 1 geeft het plan op schaal weer.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling 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. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (het landschappelijk goed inpassen van het erf) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

#### BASISINSPANNING:

- DE WONING WORDT OP EEN PASSENDE MANIER GEPOSTIONEERD IN HET LANDSCHAP
- DE NIEUWE WONING, HET BESTAANDE ERF EN DE CAMPING MOETEN ALS EENHEID IN HET LANDSCHAP GEZIEN WORDEN
- HET GROENE KARAKTER VAN HET ERF WORDT VERSTERKT MET EEN ERFBOSJE, BOMEN EN HAGEN
- KEREN EN PARKEREN OP HET ERF
- HET ERF WORDT NIET GEHEEL AFGESCHERMD
- 

#### EXTRA KWALITEITSIMPULS:

- SLOOP LANDSCHAPSONTSIERENDE KIPPENSTALLEN

- GEBIEDSVREEMDE BEPLANTING OP HET BESTAANDE VOORERF ROOIEN EN VERVANGEN DOOR STREEKEIGEN ONDERBEPLANTING.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de beslotenheid en het gebruik van inheemse gesloten beplanting en bomen op of nabij het erf. Met de sloop van de stallen en het rooien van gebiedsvreemde beplanting krijgt het erf een forse kwaliteitsimpuls. Het gebied sluit daardoor beter aan op het kleinschalige, hoog gewaardeerde landschap dat fungeert als groene zuidelijke long van de gemeente Almelo.

Ten compensatie van de sloop zal een nieuwe woning nabij het bestaande erf worden toegevoegd. Er is gekozen om de woning aan de westzijde op het bestaande bouwblok te positioneren. In het essen- en hoevenlandschap staan gebouwen verspreid en kennen ze geen duidelijke structuur. Er is daarom gekozen de woning en het nieuwe bijgebouw ook verspreid van de bestaande bebouwing te positioneren. De woning en het bijgebouw zullen qua verschijning op elkaar moeten aansluiten. Wel dient het bijgebouw qua vormgeving en materialisatie onderdanig aan de woning te zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan een andere gevelbekleding en dakbedekking. De westzijde van het erf zal op enkele bomen na open blijven. Het zicht op de woning en de tuin maakt dat het een fraaie entree naar het erf vormt. Het nieuw aan te planten erfbosje geeft het erf eenheid en een groen karakter. Met een lage haag (maximaal 1 meter) wordt een natuurlijke afscheiding tussen tuin en erf gemaakt zonder dat de woning verstopt wordt. Schuttingen moeten voorkomen worden. Daar waar privacy gewenst is, zal dit met een beukenhaag



locatie compensatiewoning



de te slopen stallen

gecreëerd worden. Het liefst blijven de tuinen zo open mogelijk.

Op het bestaande erf komen veel waardevolle volwassen bomen voor. Deze bomen kunnen behouden blijven. Ook recent aangeplante beuken zullen blijven staan. De aanwezige onderbeplanting en hagen van dennen en coniferen rondom de tuin en aan de westzijde van de kapschuur zullen gerooid worden. Door deze beplanting te vervangen door inheemse soorten als meidoorn, sleedoorn en hulst zal het erf beter landschappelijk ingepast worden. Op de plek waar de kippenstallen gesloopt worden zal grasland komen. Het erf blijft daardoor los van het bos staan. Op het erf blijft voldoende plek om te keren en te parkeren.



te slopen kippenstal



de te behouden wagenberging



zicht op het erf met de plek van de compensatiewoning



te rooien verhardingen





erfinrichting als bijlage op schaal toegevoegd





erfinrichting uitgezoomd als bijlage op schaal toegevoegd

## BEPLANTING

NUMMER KAART	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
12	Juglans regia	Walnoot	100%	solitair	min. 8 meter	14-16	1
9	Quercus robur	Zomereik	100%	groep	min. 8 meter	14-16	8
17	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	100%	blok	7 x 7 meter	10-12	6
ERFBOS (11) + ONDERBEPLANTING (18)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
11 = 535 m2	Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	25%	driehoek	1 meter onderling rijen 1 meter	100-125	175
9 = 165 m2	Prunus spinosa	Sleedoorn	25%	driehoek	1 meter onderling rijen 1 meter	100-125	175
Totaal 700 m2	Corylus avellana	Hazelaar	20%	driehoek	1 meter onderling rijen 1 meter	100-125	140
	Ilex aquifolium	Scherpe Hulst	10%	driehoek	1 meter onderling rijen 1 meter	100-125	70
	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 meter onderling rijen 1 meter	100-125	140
7	Fagus sylvatica 'Atropurpurea'	Rode Beuk	100%	5st/m	rij	80-100	260

- 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.





### Legenda:

1. Compensatiewoning
2. Nieuw bijgebouw bij compensatie
3. Bestaande woonboerderij
4. Bestaand bijgebouw
5. Bestaande volwassen eik
6. Bestaande jonge beuk
7. Haag van rode beuk (max. 1 meter hoog)
8. Bestaande volwassen beuk
9. Zomereiken als boomvormers
10. Tuin
11. Nieuw aan te planten erfbosje
12. Nieuw aan te planten walnoot
13. Bestaande camping
14. Bestaande groentetuin
15. Contouren te slopen pluimveestallen
16. Parkeerplaats camping
17. Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen
18. Dennen rooien en vervangen door streek-eigen beplanting

schaal 1:500 op A3

8 juli 2015

ontwerp: Herbert Oldehinkel



# ERFINRICHTINGSPLAN

## TUSVELD 30 BORNERBROEK



29

schaal 1:1000 op A3  
26 februari 2015 / 5 maart 2015  
ontwerp: Herbert Oldehinkel