

Plan Piteurs, Borne

Landschappelijke inpassing

Voorstellen voor een inpassing van een te bouwen pand aan het Van Speijkplein te Borne.

Tuin- en landschapsarchitecten
Versie 10 februari 2016

■	
■	INHOUDSOPGAVE
■	INLEIDING
■	ANALYSE LANDSCHAP
■	GEMEENTELIJK BELIED
■	STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING
	KEUZE INRITLOCATIE
	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
	CONCLUSIE
	LANDSCHAPS_ EN INRICHTINGSPLAN

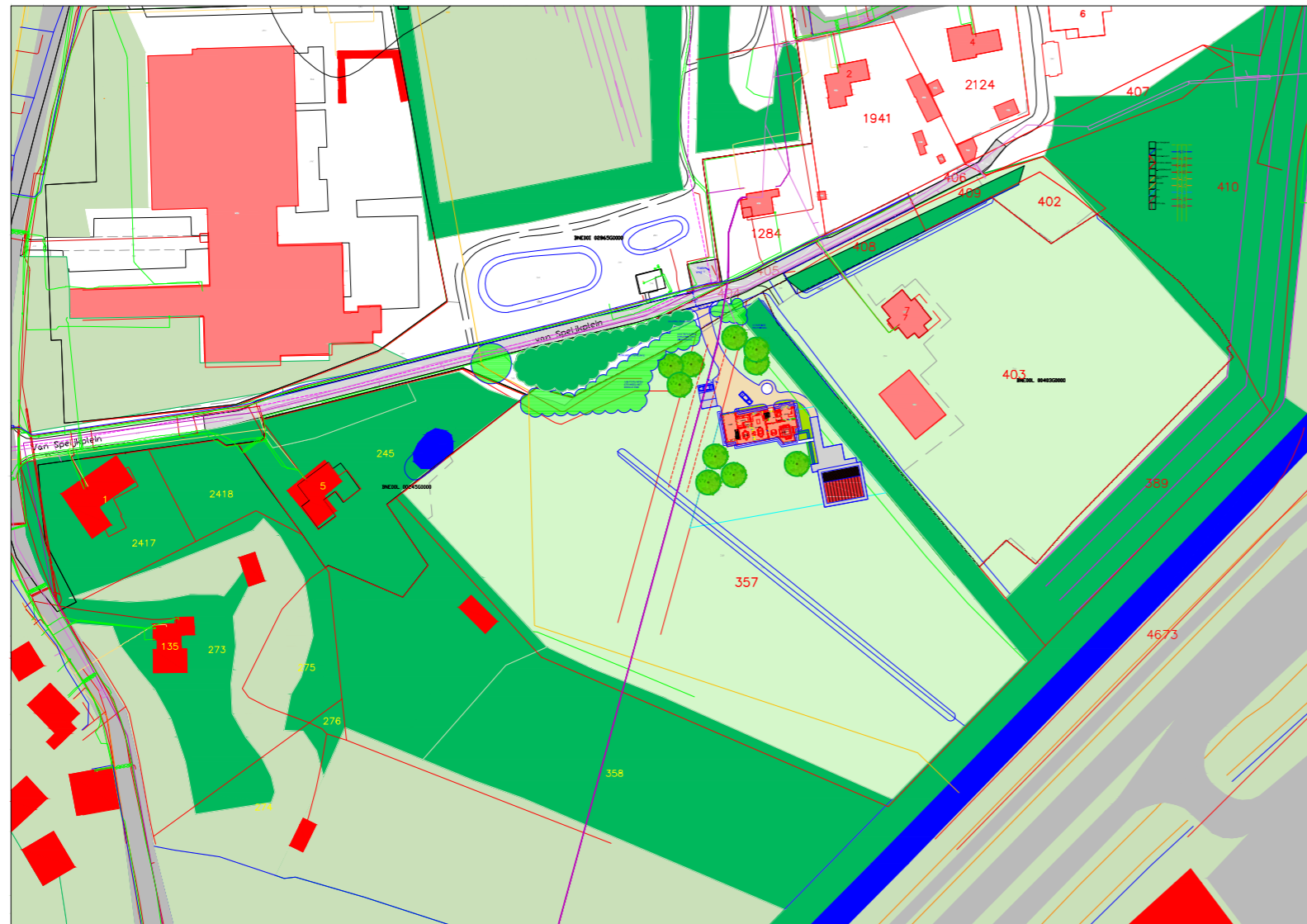
■	
■	COLOFON
3	Opdrachtgever
4	Rita Braakhuis-Ekkelboom en
5	Stephan Pijters
5	Burenweg 54,
7	7621 GM Borne
7	
8	
8	
9	

bijkerk c.s.
Tuin- en Landschapsarchitecten

Ing. André Bijkerk, tuin- en landschapsarchitect BNT.,
Hengelsestraat 791
7521 PA Enschede
T 053 4359956
E andre@bijkerkcs.eu
www.bijkerkcs.eu

PAUL STAATS

Paul Staats, Stedenbouwkundige
Sabastraat 13,
7556 TH Hengelo
M 06 218 168 47
E info@paulstaats.com
www.paulstaats.com



INLEIDING

- De familie Piters is voornemens aan het Van Speykplein te Borne een woning te realiseren. De gemeente Borne is bereid medewerking te verlenen aan dit plan mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Een van deze voorwaarden is het stellen van eisen aan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het pand.



Van zuid naar noord

ANALYSE LANDSCHAP

- Het landschap op het perceel bestaat uit opgaand groen. Het betreft een
- vegetatie die zijn oorsprong heeft in de beekbegeleidende beplanting
- langs en aan de Bornsebeek. Het open gebied, met weide als grondge-
- bruik, kan gezien worden als een zich op natuurlijke wijze ontwikkelend
- schraalgrasland. Er wordt slechts een keer per jaar gemaaid en het maai-
- sel wordt afgevoerd. Hierdoor zal de gevarieerdheid alleen maar toene-
- men.

Opvallend is de bebouwing van het bedrijventerrein Westermaat in de achtergrond. Hier vallen een aantal grotere gebouwen op. In de nachtelijke situatie is hier sprake van uitstraling van licht in dit gebied.

Langs de weg, het Van Speijkplein, is er sprake van enkele groene elementen;

Langs de weg is er een dun bestand aan weerszijden van een oude greppel. De dichtheid en samenstelling laat te wensen over. Er is een open doorzicht ter hoogte van de zendmast waar enig opslag opgroeit. De sfeer van de straat is een niet geheel samenhangende dorpsrand met vrijstaande woningen/villa's.

Er is een doorsteek naar het weiland, in eigendom bij de gemeente Borne, waar een grote prima eik aanwezig is. Aan weerszijden van deze doorsteek is er sprake van een bosachtige beplanting.

Ook valt het retentiebekken op wat samen met diverse omwallingen een mooi groen beeld geeft.



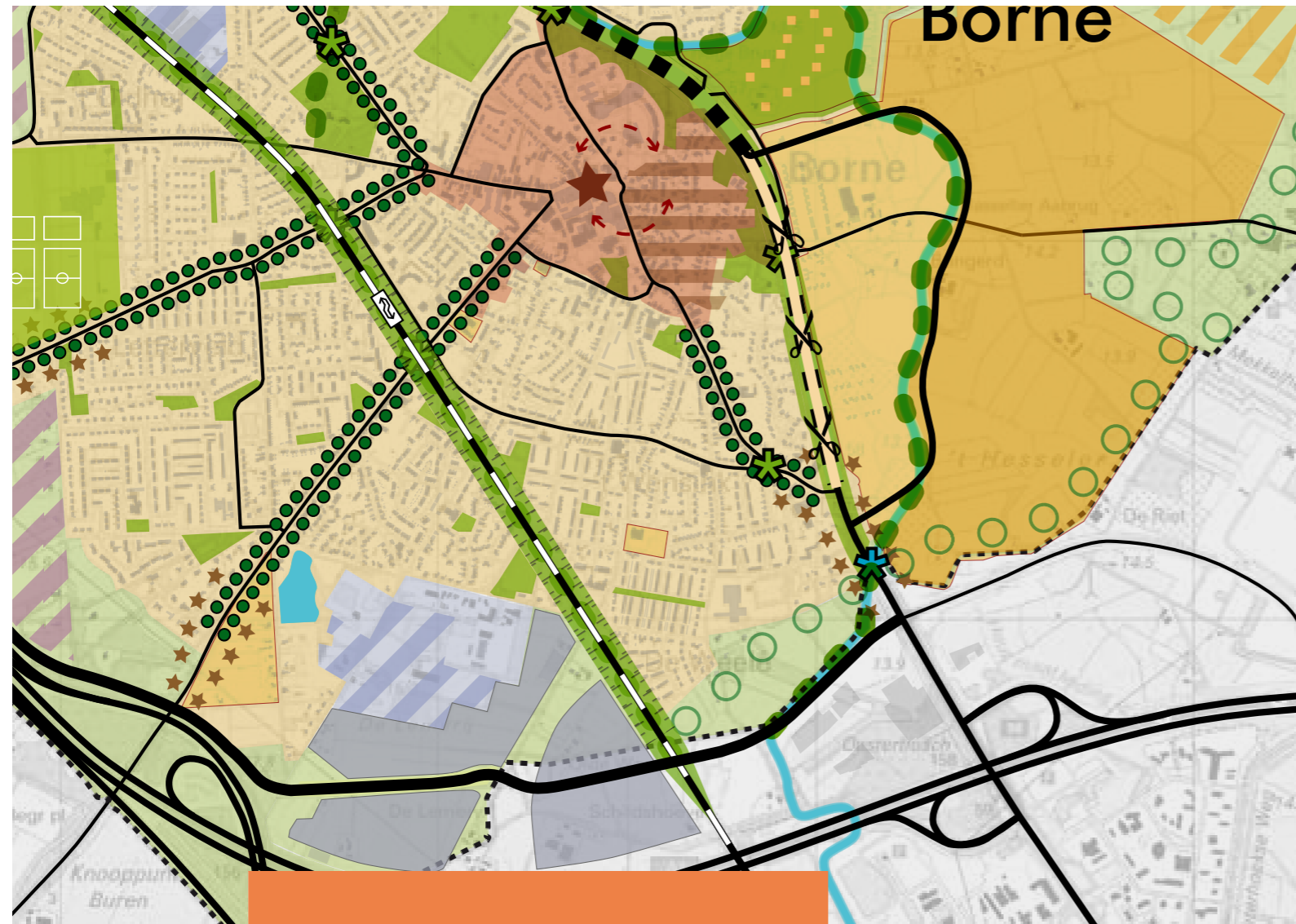
vanaf de weg naar het zuiden



solitaire eik en links gemeentelijke singel



gave oude wal/singel



STRUCTUURVISIEKAART

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | - Inbreidingslocatie wonen (korte termijn) | | - Ecologische verbinding |
| | - Uitbreidingslocatie wonen (lange termijn) | | - Aandacht voor dorpsranden: overgang stad/ land |
| | - Reservelocatie woningbouw | | - Realiseren aanplanting langs radialen |
| | - Knooperven | | - Centrumgebied |
| | - Bedrijventerrein, aanleg in uitvoering (De Veldkamp) | | - Verbeteren relatie centrumgebieden |
| | - Revitalisering bestaand bedrijventerrein | | - Revitaliseren sportvelden |
| | - Stadsrandgebied met mogelijkheid voor passende economische functies en voorzieningen | | - Aandacht voor beeldkwaliteit centrum |
| | - Nieuwe randweg | | - Waarborgen en handhaven beeldkwaliteit Oud Borne |
| | - Zoeklocatie overige nieuwe wegen | | - Aandacht voor beeldkwaliteit bij entrees van dorpen |
| | - Knip in de Rondweg | | - De groene poort |
| | - Onderzoeken naar slechten barrièrewerking spoor door ondertunnelling | | - Intensiveringsgebied voor boomkeurrijen |
| | - Groene gebieden in bebouwde kom | | - Bufferzone Borne-Hangelo |
| | - Groene knoop / Groenblauwe knoop | | |

GEMEENTELIJK BELIED

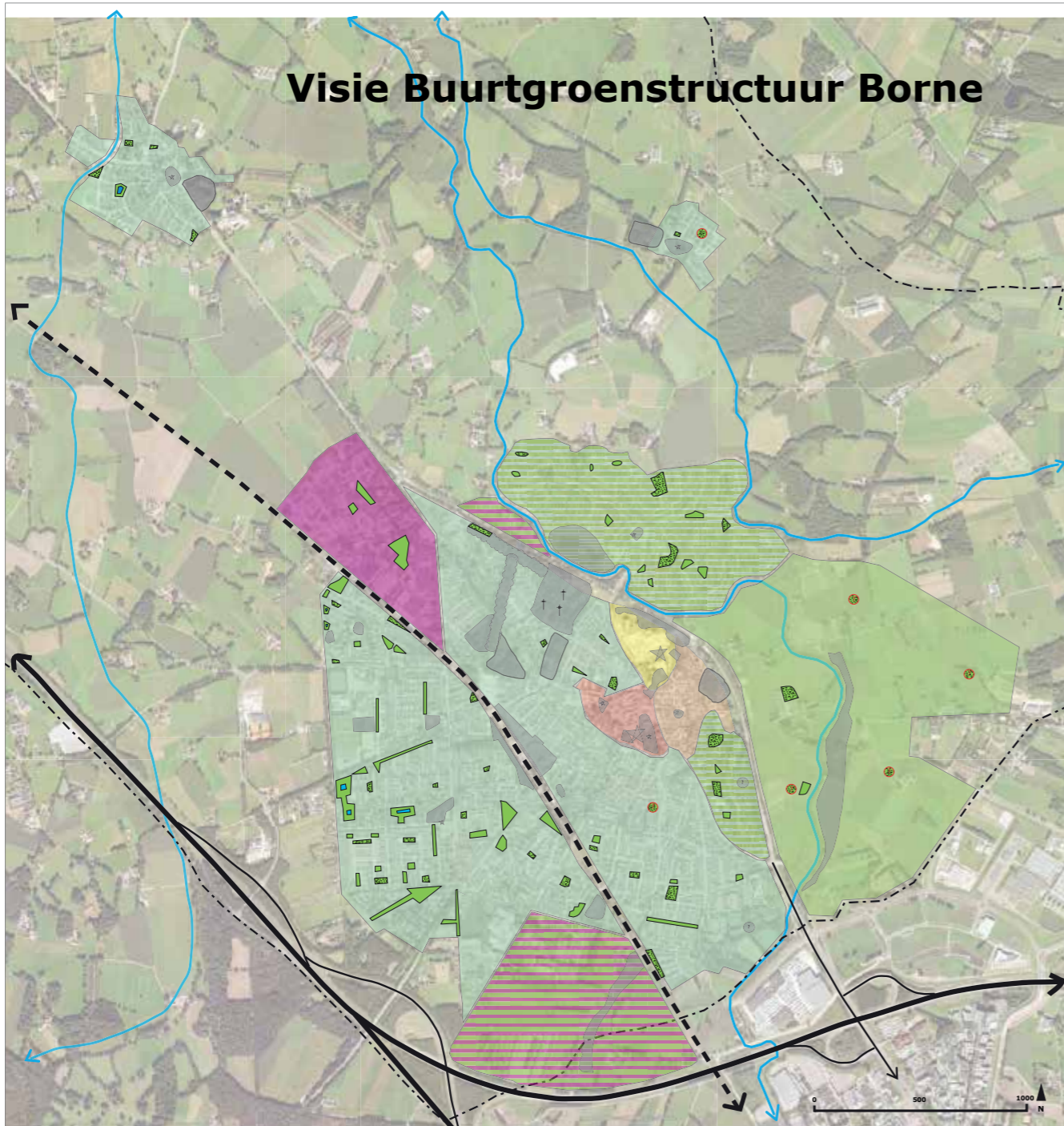
- Hiernaast wordt de structuurvisie van de gemeente Borne weergegeven.
- Hier wordt beschreven dat het beleid gericht is op het schenken van aandacht voor de dorpsranden. Ook de kwaliteit van de ecologische verbinding langs de watergang is van belang.

Op de volgende pagina wordt een kaart van de visie buurtgroenstructuur Borne getoond.

Uit beide stukken moge blijken dat de plannen van de familie Piters goed passen in het beleid. Het aansluiten bij het de bestaande houtwal in de vorm van het aanbrengen van een passende landschappelijk verantwoorde beplanting versterkt het beleid.

Ook het feit dat de familie voornemens is extensief landschapsbeheer in het aanpalende landschap te (blijven) doen past in het gemeentelijk beleid.

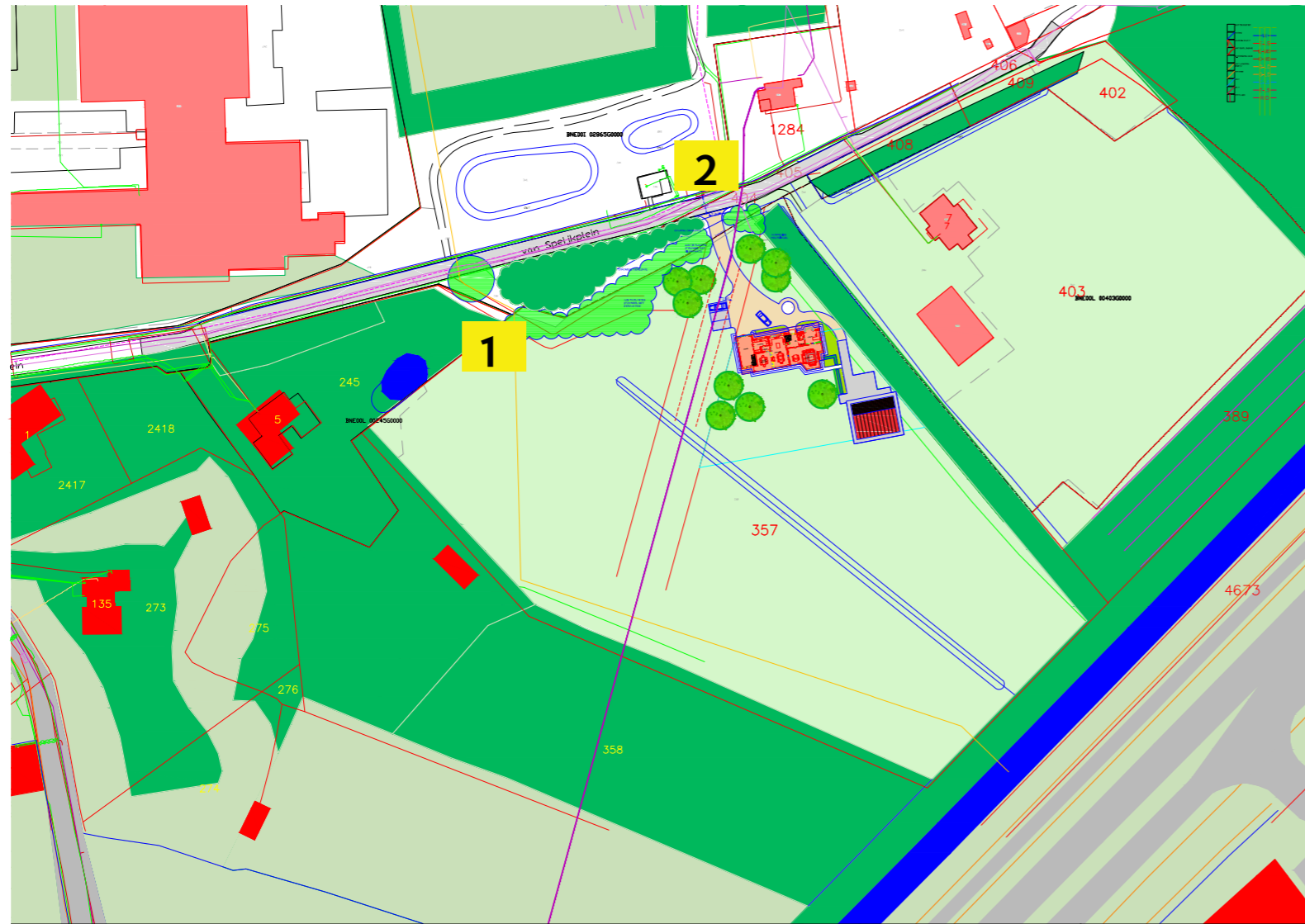
Visie Buurtgroenstructuur Borne



LEGENDA

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> --- spoor - - - gemeentegrens — snelweg — beek | <p>Woongebieden naar groenkenarakteristiek</p> <ul style="list-style-type: none"> kleinschalig groen grootschalig groen grootschalig en kleinschalig groen centrumgebieden (zie groenstructuurkaart) <p>Bedrijventerreinen naar groenkenarakteristiek</p> <ul style="list-style-type: none"> stenig karakter groen karakter | <p>Groenfuncties</p> <ul style="list-style-type: none"> groengebied op dorps- en wijkniveau (zie Visie groenstructuur) groengebied op buurniveau groengebied op buurniveau met speelfunctie (vanaf +/- 4 jaar) zoekgebied groengebied op buurniveau met speelfunctie (vanaf +/- 4 jaar) groengebied op buurniveau met retentiefunctie |
|---|---|--|

24 januari 2008
X110302.000901.002
 ARCADIS



STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

De locatie van de woning is gekozen op grond van de volgende argumenten.

- Draaiing naar het zuiden t.b.v. bezonning
- Draaiing naar het zuiden omdat er dan mooi zicht is in het groen van de westelijk houtsingel
- Draaiing naar het zuiden omdat er dan minder zicht is op het IKEA-complex
- De groenzone redelijk tot goed gewaarborgd kan blijven
- Een te kiezen inrit dicht bij de inrit van nr. 7 gelegd kan worden en niet midden tussen nr. 5 en 7, zie hieronder.

KEUZE INRITLOCATIE

Ongeacht de eigendomssituatie zijn er twee mogelijkheden die kansrijk lijken voor het maken van een inrit naar de nieuwe woning;

1. Onder de eik, de ene of de andere kant
2. 'even verder' in de hoek waar het weiland bijna aan de openbare weg raakt.

Indien voor de locatie van een oprit onder de eik wordt gekozen zal de oprit ca. 16 meter door het gemeentelijk groen moeten worden aangelegd. Een bijkomend nadeel is dat er t.b.v de wegaanleg in het wortelpakket van de eik dient te worden gegraven. De praktijk leert dat deze eik daardoor schade van zal oplopen. Er zullen wortels beschadigd moeten worden en de watertoevoer in de ondergrond wordt door de wegaanleg verstoord. Tevens moet er een pad naar de woning ontstaan wat de groene zone mede doorsteekt.

De tweede oplossing lijkt ruimtelijk en groentechnisch kansrijker.

- De doorsteek, weliswaar door gemeentegrond wordt maar zeer kort.
- De afstand tot de entree is beperkt
- Er is geen lang pad nodig, je bent direct op het erf
- De groene zone blijft meer intact
- Onder de eik kan een ongestoorde groene zone ontstaan.

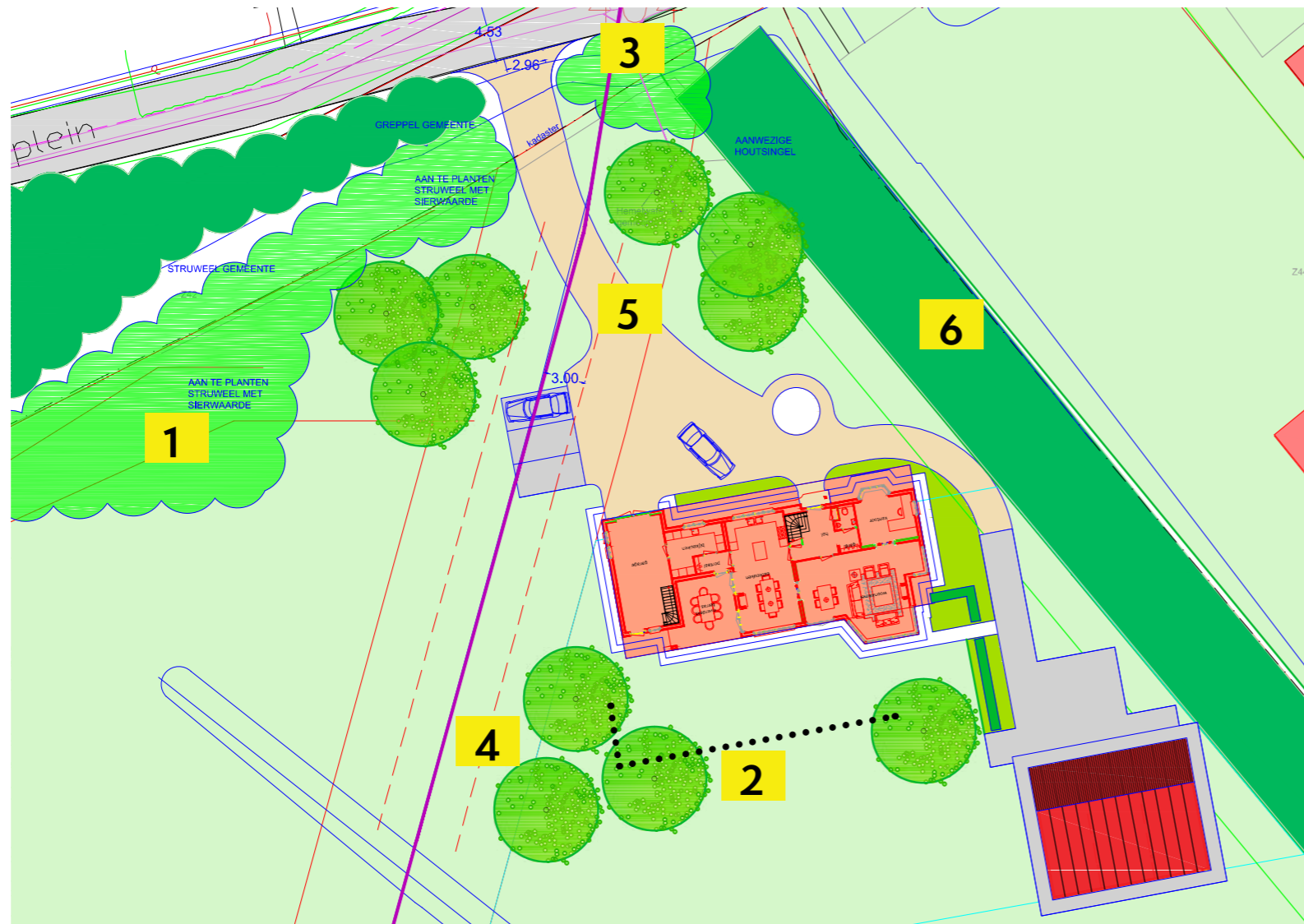
In beide gevallen wordt de inrit over gemeentegrond gelegd waarbij in de tweede oplossing dit beperkt is.



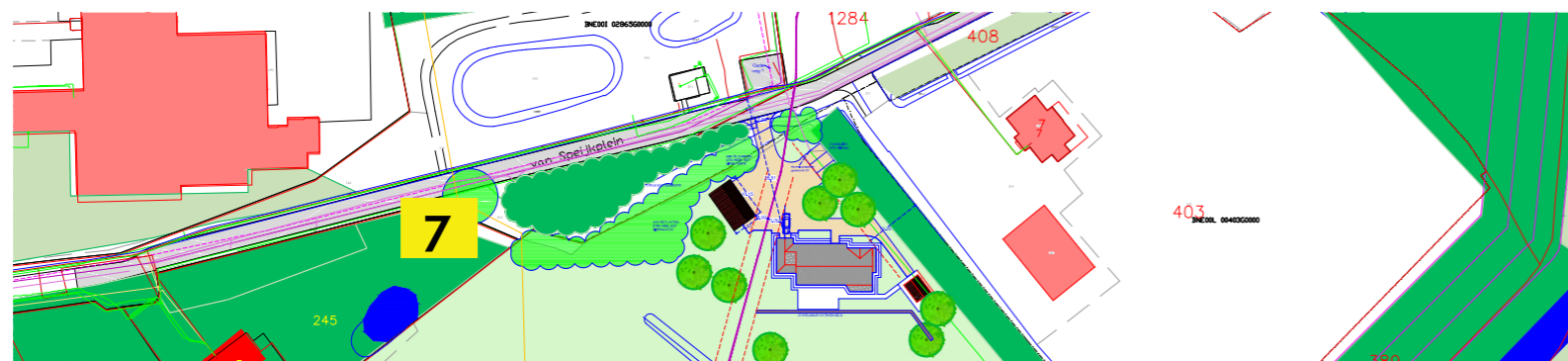
1



2



Landschaps- en inrichtingsplan rond de woning



Aanwezige toegang naar het weiland.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het nieuwe landschap is, mede naar wens van de familie, een eenvoudig landschap waarbij de gedachte kan zijn dat de openheid van het weiland optimaal wordt beleefd. Aan de zuidzijde bestaat de inrichting uit een bij een landhuis passende tuinrichting. Het landhuis en het aansluitende terras staat als het ware 'in de natuur'. Dit kan worden benadrukt door de bouw van een lage muur die direct in de (natte) weide wordt geplaatst. Het zou een hoogteverschil 'op z'n Engels' kunnen zijn uit los gestapelde stenen die aansluiten bij de ruigte van het weiland. De hoogte is afhankelijk van het te kiezen vloerpeil van de woning dat wellicht iets boven de nok van de weg wordt gekozen. Hieronder worden enkele landschappelijke elementen en in- en aanpassingen toegelicht;

1. Aanvulling en versterking groenzone met inheemse beplanting, twentse houtwal.
2. Mogelijk een lage muur als grens tussen tuin en landschap.
3. Inrit in combinatie met inrit nr. 7 en opstelplek naast GSM-mast.
4. Diverse landschap- en tuinverwante kleinere (vrucht-)bomen.
5. Inrit en voorplein compact houden.
6. Doorsteek naar het weiland links van de eik t.b.v. weidebeheer. Rechts van de eik inplanten met bv. klimop en verwante bodembedekkers.
7. De houtwal/singel blijft intact en kan, bij goed beheer, als krachtig landschapselement worden versterkt en daarmee als refugium voor o.a. vlemuizen dienen.

Op de volgende pagina wordt het globale landschaps- en inrichtingsplan weergegeven.

CONCLUSIE

Er wordt gekozen voor een ingetogen opzet zoals hierboven geschetst. Daarmee ontstaat een stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord concept dat geen afbreuk aan de kwaliteiten van de omgeving doet.

