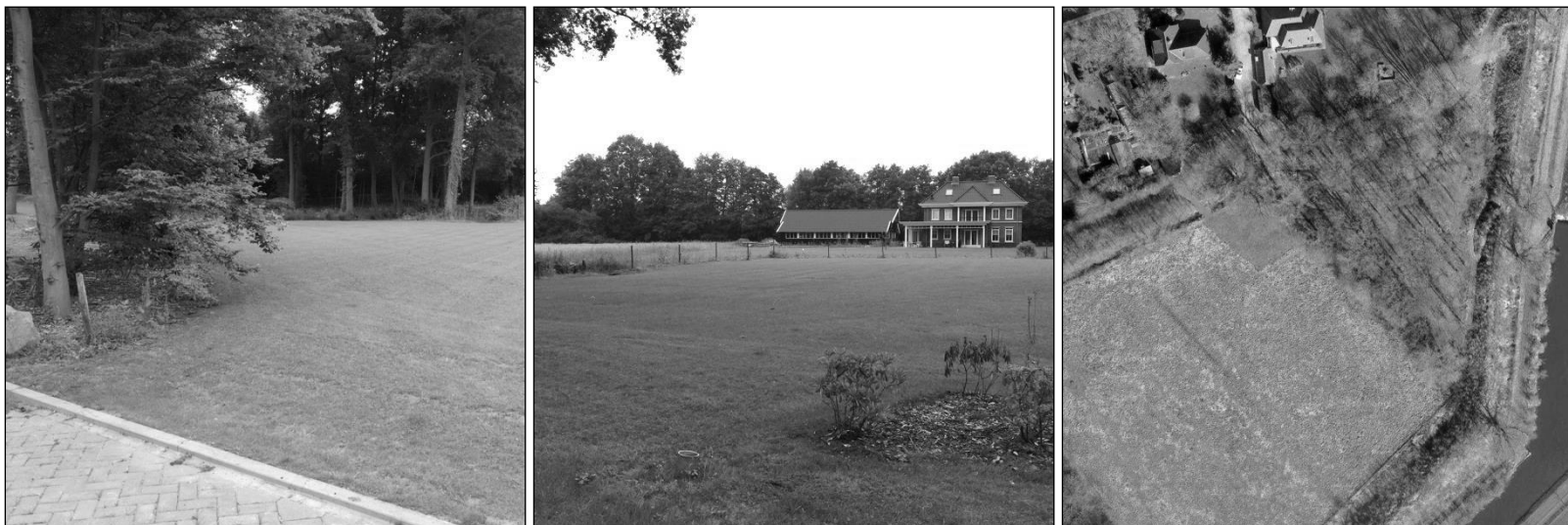


LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

VAN SPEYKPLEIN 9 BORNE



Datum 19-8-2014
Bestand 1193-01-v2.docx

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN VAN SPEYKPLEIN 9 BORNE

Opdrachtgever	Dhr. J. Derksen Welemanserf 6 7622 HT Borne	
Contactpersoon	de heer J. Reinders	
Telefoon	074 2662006	
E-mail	josephimderksen@gmail.com	
Door	Buro Stad en Land b.v. Gasgracht 3e 7941 KG Meppel	in samenwerking met BJZ.nu bestemmingsplannen
Telefoon	06 41 66 55 76	
E-mail	info@burostadenland.nl	
Internet	www.burostadenland.nl	
Project	1193 van speykplein 9 borne	
Auteur	Wilfred Hilbers	
Datum laatst gewijzigd	19-8-2014	
Datum afdruk	19-8-2014	
Aantal pagina's	14	
Bestand	b:\projecten\1193 van speykplein 9 borne\documenten\1193-01-v2.docx	
Controle	Herbert Oldehinkel	
Datum controle	19-8-2014	

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 Buro Stad en Land.

INHOUD

1	INTRO	1
1.1	DE OPGAVE	1
1.2	GEBIEDSBESCHRIJVING	2
1.3	GEGEVENS	3
1.4	FOTO'S HUIDIGE SITUATIE	4
2	VIGEREND BELEID	6
2.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	6
2.2	GROENBELEIDSPAN 2008-2018 BORNE	7
3	ERFINRICHTING	8
3.1	UITWERKING	8
3.2	BEPLANTINGSINDICATIE	1
	BIJLAGE: RUIMTELIJK KWALITEITSPAN	1

1 INTRO

1.1 De opgave

Initiatiefnemer Derksen is voornemens een bouwkaavel te verkopen ten behoeve van een nieuwe woning aan het Van Speykplein 9 te Borne. Momenteel wordt het bestemmingsplan uitgewerkt door BJZ.nu bestemmingsplannen. Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt het landschappelijk inpassingsplan.

Buro Stad en Land staat met uitgebreide kennis van actueel beleid en het landschap waarin het erf is gelegen opdrachtgevers bij met het omvormen van een bestaand erf naar een nieuwe functie of het daadwerkelijk inrichten van een nieuw erf. Per definitie wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt advies gegeven, passend bij het landschap en passend binnen het beleid van gemeente en provincie. Advies van Buro Stad en Land b.v. varieert in het geven van aanwijzingen ten aanzien van de uitstraling van het erf en architectuur van de gebouwen, tot ruimtelijke inpassing van nieuwe bebouwing en concrete ontwerpen van een erf. De kenmerken van het oude erf en/of omliggende landschap vormen de inspiratie voor inrichting van het nieuwe erf. Hierbij gaat het om een eigentijdse invulling, passend bij nieuwe functies, rekening houdend met oorspronkelijke cultuurhistorische waarden.

Dit plan bestaat uit een plankaart van het erf in het landschap op basis van de inrichtingssituatie. Er is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd na wijziging/uitbreiding. Middels een korte onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van beleid en het analyseren van de streekeigen kenmerken is het plan vormgegeven. De inrichting zou moeten aansluiten op het beleid (Omgevingsvisie Provincie Overijssel en Groen-

beleidsplan gemeente Borne) en de streekeigen kenmerken van het landschap.

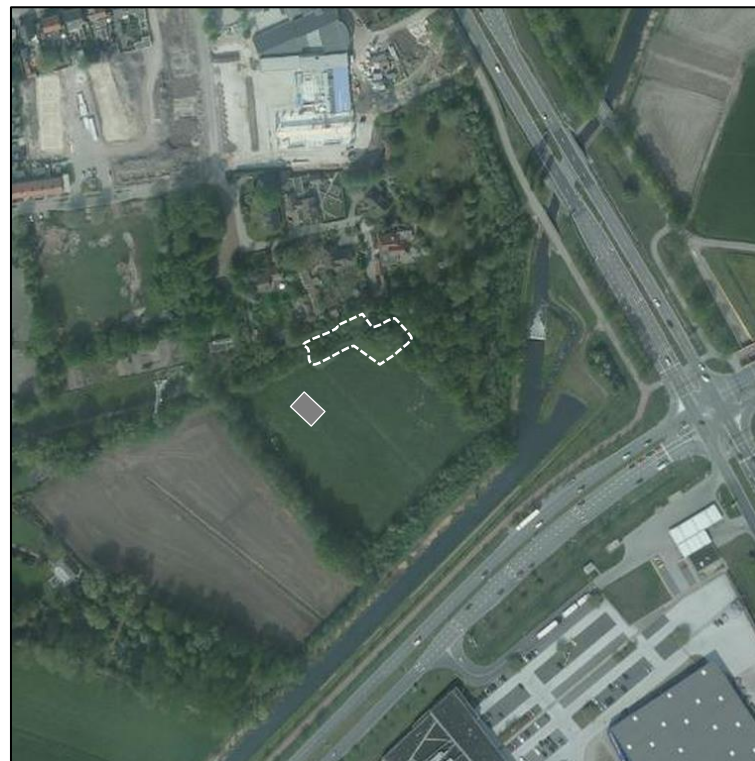
Het kavel aan het Van Speykplein is gelegen in de gemeente Borne. Aan de rand van het dorp.



Figuur 1 Topografische situatie (overzicht)

1.2 Gebiedsbeschrijving

Het Van Speykplein is gelegen aan de zuidooststrand van Borne, in de hoek van de Amerikalaan en de Bornsestraat/Rondweg. Vanuit de historische kaart 1900 is de ruimtelijke invloed van de beek sterk aanwezig. Het plangebied maakte ooit onderdeel uit van een houtsingellandschap langs de beek waarbij het driehoekige bosje waar het gebied aan de noordoostzijde aan grenst altijd haar contour heeft gehouden. Het bosje kent aan de kavelzijde een halfopen karakter en voorziet in een boomweide, bomen in gras/ruigte. Het beoogde kavel heeft een onregelmatige vorm hetgeen is ontstaan door de aanwezige situatie; met het kavel wordt een bestaande garage verkocht en ten behoeve van de ontsluiting is reeds een weg gerealiseerd welke nu nog doorloopt tot en aansluit op het kavel van de initiatiefnemer Welemanserf 6. Na verkoop zal deze ontsluiting worden onderbroken gelijk met het kavel, waardoor beide kavels separaat worden ontsloten. Het kavel ligt aan de rand van een open weide welke geheel in eigendom is van de burens. Op dat kavel is recent een fors huis met landgoedachtig karakter gebouwd waarbij de achtertuin zich richt op het nieuwe kavel. Het bijbehorende erf is summier/niet ingericht waardoor er geen sprake is van (visuele) afscherming naar het nieuwe kavel. Er is geen zicht naar de omgeving. Van alle zijden vormt zwaar opgaand groen een grens en er is dan ook geen sprake van negatieve beïnvloeding van buitenaf. Opgaand groen bestaat uit eik, berk, els, beuk, esdoorn, hazelaar, meidoorn, sleedoorn en opslag van braam en vlier. Ook kan het nieuwe kavel daardoor (behalve vanaf het eigen perceel van de initiatiefnemer) niet vanuit de omgeving worden gezien.



Figuur 2 Globale kavelsituatie met de nieuwbouw op het belendende perceel

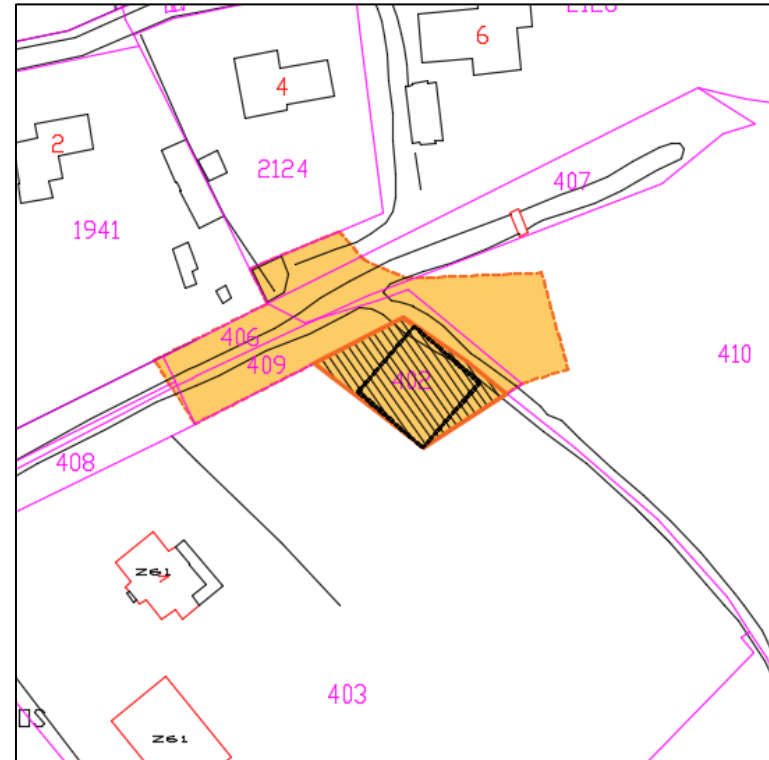


Figuur 3 Topografische kaart 1900



Figuur 4 Topografische kaart 1950

1.3 Gegevens



Figuur 5 Beoogde kadastrale situatie

Het beoogde kavel (oranje) heeft een oppervlakte van zo'n 1440 m², het bouwvlak moet worden gesitueerd binnen kavel 402 (gearceerd) en mag een afmeting krijgen van 15x15 meter. Daarbinnen moet nieuwbouw plaatsvinden.

1.4 Foto's huidige situatie



Figuur 6 Overgang van bos naar open weide



Figuur 8 Geen zicht naar omgeving



Figuur 7 Grens met de buren middels paal en draad en gerealiseerde toegangsweg



Figuur 9 Huis buren



Figuur 10 Restant houtwal langs toegangsweg



Figuur 12 Mee te verkopen garage en toegangsweg met hek



Figuur 11 Luchtfoto met kavel 402 (uitgemaaid)



Figuur 13 Buren

2 VIGEREND BELEID

2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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 gebiedskenmerken het uitgangspunt.

2.1.1 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 (benoemd als stad- en dorpsrand)

Als ontwikkelingsperspectief is het plangebied aangemerkt als woonwijk.

2.1.2 Natuurlijke laag



Dekzandvlakte en ruggen

2.1.3 Agrarisch cultuurlandschap



Jonge heide- en broekontginningslandschap

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de

provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd

Bodem: podzolgronden

Hydrologie: lokale inzijing

Natuurlijk bostype: van wintereikenbeukenbos op de hoogste delen, tot berken-zomereikenbos en elzen-eikenbos inde lagere delen

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Jonge heide- en broekontginningslandschap-> Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen van het jonge heide- en broekontginningslandschap relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de wegen geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

2.2 Groenbeleidsplan 2008-2018 Borne

De gemeente Borne heeft haar groenbeleid voor de bebouwde kommen in de gemeente uitgewerkt in het groenbeleidsplan 2008-2018. De gemeente wil nadrukkelijk streven naar behoud en verbetering van haar groenstructuren en de kwaliteit van de groene ruimte. Ze wil deze zo goed mogelijk verankeren in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De verbeterpunten zijn middels streefbeeld en vastgelegd. In het beleidsplan is met name de kwaliteit van afwikkeling van de dorpsranden en de opwaardering van de groenvoorzieningen op buurtniveau genoemd. De meeste oude wegen naar Borne worden geflankeerd door monumentale bomenrijen. Deze lanen geven een duidelijke structuur aan het stedelijk gebied en worden geflankeerd door monumentale bomenrijen en zijn aangegeven als groenstructuur op dorpsniveau. Deze straten zijn beeldbepalende, groene straten en functioneren als identiteitsdrager. Nabij het plangebied vormt de beplanting nabij de Rondweg één van de groene radialen in het dorp, de kruising Amerikalaan en Rondweg is benoemd als ‘blauwe poort’ met de Bornsebeek als belangrijkste ruimtelijke drager.

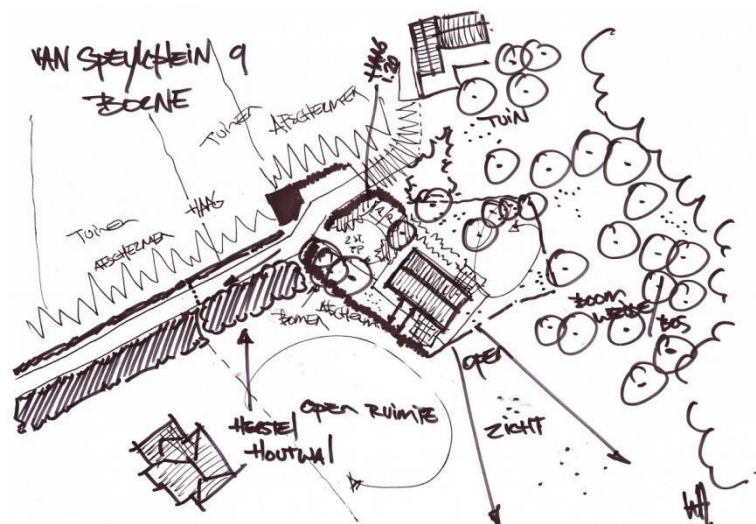


Figuur 14 Uitsnede groenstructuurkaart

3 ERFINRICHTING

3.1 Uitwerking

Gelet op beleidsmatige vereisten en kavel- en eigendomsgrenzen (zie 1.3 gegevens) is de ruimte op het kavel beperkt om grote landschappelijke voorzieningen in te richten.



De woning wordt zodanig binnen het bouwblok gesitueerd dat de noklijn haaks staat op de beek en meeloopt met de historische landschappelijke structuur, eventuele bijgebouwen (niet voorzien) staan daar haaks op. De houtwal langs de ontsluitingsweg wordt aangevuld/hersteld nabij het bouw-kavel. Met de bebouwing aan de overzijde van de weg vormt de toekomstige situatie een ruimtelijke eenheid. Van belang is ten behoeve van kavelbegeleidende hagen een uniforme soort (beuk) te gebruiken. Ten behoeve van afscheiding met het reeds gerealiseerde woonhuis op het aanliggende kavel

wordt een singel van struikvormend bosplantsoen voorzien. Vooral opgaand groen verzorgt hier de landschappelijke eenheid.

Aan de westzijde wordt de bestaande houtwal (es) aangevuld met struik- en boomvormende, streekeigen soorten, passend bij het beekdal (zwarte els, lijsterbes, hazelaar, eenst. meidoorn, gelderse roos). Rondom de woning en dan met name aan de westzijde is het van belang de boomweide/bosfeer te behouden en voortgezet in boom- en struikvormende soorten waarbij middels hakhoutbeheer wordt voorkomen dat de beplanting te hoog wordt om het zicht van en naar de woning niet te beperken en voldoende lichtval (zon) te verkrijgen. Er is voldoende ruimte voor het bouwplan, er blijft ruimte om te parkeren (2 plaatsen) en te keren op het erf, visueel kan een goede scheiding worden gemaakt met omwonenden. De overheersende kavelrichting vormt het uitgangspunt voor de inrichting, beplantingselementen zijn haaks op of parallel aan het beekdal gesitueerd en volgen in hoofdlijnen de overheersende perceelsgrenzen. Zichtlijnen langs bebouwing blijven gehandhaafd en worden versterkt door de nieuwe aanplant. De woning vormt een eenheid met de beplanting rondom. De woning mag worden gezien, maar moet een niet te opvallende verschijning langs de weg vormen. Het bijgebouw is een gegeven en als het ware gesitueerd op het voorerf en architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw. In het voorterrein zijn naast (te behouden eiken) ongeordend nieuwe bomen voorzien, welke het zicht op de woning beperken en in de benodigde privacy voorzien.

Ten aanzien van de woning is het kleurgebruik ingetogen en sober, dakbedekking antraciet, materiaalgebruik is afgestemd op, maar altijd ondergeschikt aan de omgeving.

Benodigde afrasteringen, hekwerken en omheiningen rondom de woning zijn van natuurlijke materialen (hout) zijn met een gedekte kleurstelling.

Verhardingen worden uitgevoerd in gebakken/betonnen straatsteen, tegels, grind in natuurlijke kleurstelling (grijs, bruin).



Figuur 15 Voorstel landschappelijke inpassingsplan (zie ook de bijlage)



Figuur 16 Impressie mogelijke woning



Figuur 17 Impressie mogelijke woning

3.2 Beplantingsindicatie

		HOUTWAL (160 m2)	Plantafstand 1 x 1,5 (3 rijen)	Kwaliteit
sol	3	Quercus robur	zomereik	KG 12-14
25%	40	Crataegus monogyna	eenst. mei- doorn	WG 60-80
30%	48	Alnus glutinosa	zwarte els	WG 60-80
15%	24	Sorbus aucuparia	lijsterbes	WG 60-80
10%	16	Betula pubescens	zachte berk	WG 60-80
5%	8	Corylus avellana	hazelaar	WG 60-80
5%	8	Viburnum opulus	Gelderse roos	WG 60-80
10%	16	Rhamnus frangula	vuilboom	WG 60-80
		GEMENGDE WILDE HAAG/SINGEL (56 m2)	0,5 x 0,5 (3 rij- en)	
50%	112	Acer campestre	veldesdoorn	WG 60-80
20%	45	Crataegus monogyna	eenst. mei- doorn	WG 60-80
20%	45	Prunus spinosa	sleedoorn	WG 60-80
10%	22	Rosa canina	hondsroos	3 tak C2,5 60 cm
		BOMEN BOOMWEIDE		
sol	11	Quercus robur	Zomereik	KG 12-14
		HAAG (rondom woning) ca. 25 m1	(2 rijen, 10 st./m1)	
100%	250	Fagus sylvatica	beuk	60-80

BIJLAGE: RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

landschappelijke inpassing

van speykplein 9 borne



----- perceelsgrens 1440 m²

----- bouwvlak 15x15