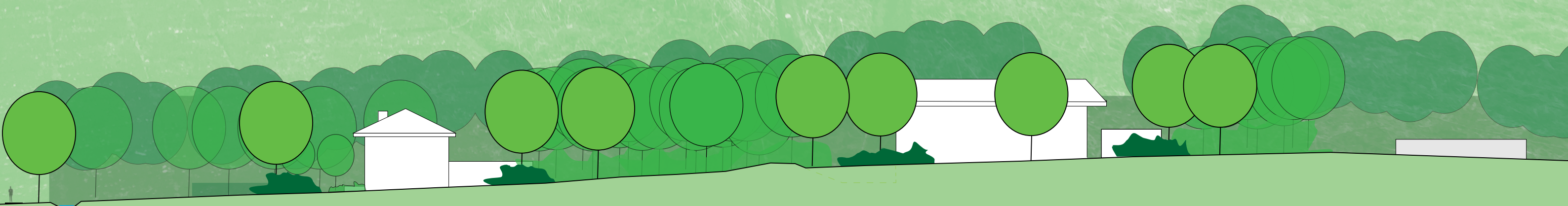




Landschappelijke inpassing

twee woningen Haerstraat Oldenzaal juni 2018

IAA
Architecten
Stedenbouw en Landschap



IAA
Architecten
Stedenbouw en Landschap

Postbus 729
7500 AS Enschede
053 480 44 44
info@iaa-sl.nl

uitgevoerd door:
Theo de Bruijn
Hankie Hol

in opdracht van :
De heer M. Spitholt
te Oldenzaal

18 juni 2018

2017018LL

Inhoud

Inleiding 3

Ligging plangebied 4

Historische kaart 5

Visieschets 6

Hoogtelijnen 7

Bestaande bomen 8

Ruimtelijke uitgangspunten 9

Ontwerp landschappelijke inpassing 10

Principe doorsnede-aanzicht 11

Landschappelijke inpassing 12

Referentiebeelden 14

Inleiding

Medio juni 2017 is het “Ambitiedocument nieuwbouw woningen Haerstraat” opgesteld. De uitgangspunten uit dit document zijn gebruikt voor de verdere architectonische uitwerking van de woningen en voor het maken van een landschap-pelijke inpassing hiervan.

Dit document betreft het ontwerp van de landschappelijke inpassing met daarbij de onderbouwing.

Het geeft een beeld van de positie van de woningen op de kavel, de aanplant van nieuwe bomen en heesters en de wijze van inpassing in het bestaande reliëf. Voor de uitwerking van de tuinen is indicatief.

Deze landschappelijke inpassing is onderdeel van het ‘Bestemmingsplan Haerstraat’ opgesteld mei 2018.



Ligging plangebied

Het plangebied is van oudsher een agrarisch gebied (oude essen- en kampenlandschap) gelegen op de stuwwal en omgeven door landgoederen waaronder landgoed Kalheupink en landgoed De Haer.

Het gebied is onderdeel van deze landgoederenzone en vormt tevens de overgang richting het meer kleinschalige gebied met villa's en historische bebouwing ten westen hiervan. Een stevige groenstructuur tussen De Haer en het plangebied markeert de grens.

Plangebied op kaart 1922



Op de historische kaart is de ligging nog goed afleesbaar. Het open gebied was veel groter en bestond waarschijnlijk deels uit bouwland en deels uit grasland. Zichtbaar is ook een pad dat de verbinding vormde tussen de boerderij gelegen in het plangebied en de bebouwing (boerderij) van het landgoed Kalheupink. Zo is ook het (noord-zuid) pad tussen het woonhuis van De Haer en de boerderijen in het plangebied zichtbaar op deze kaart.

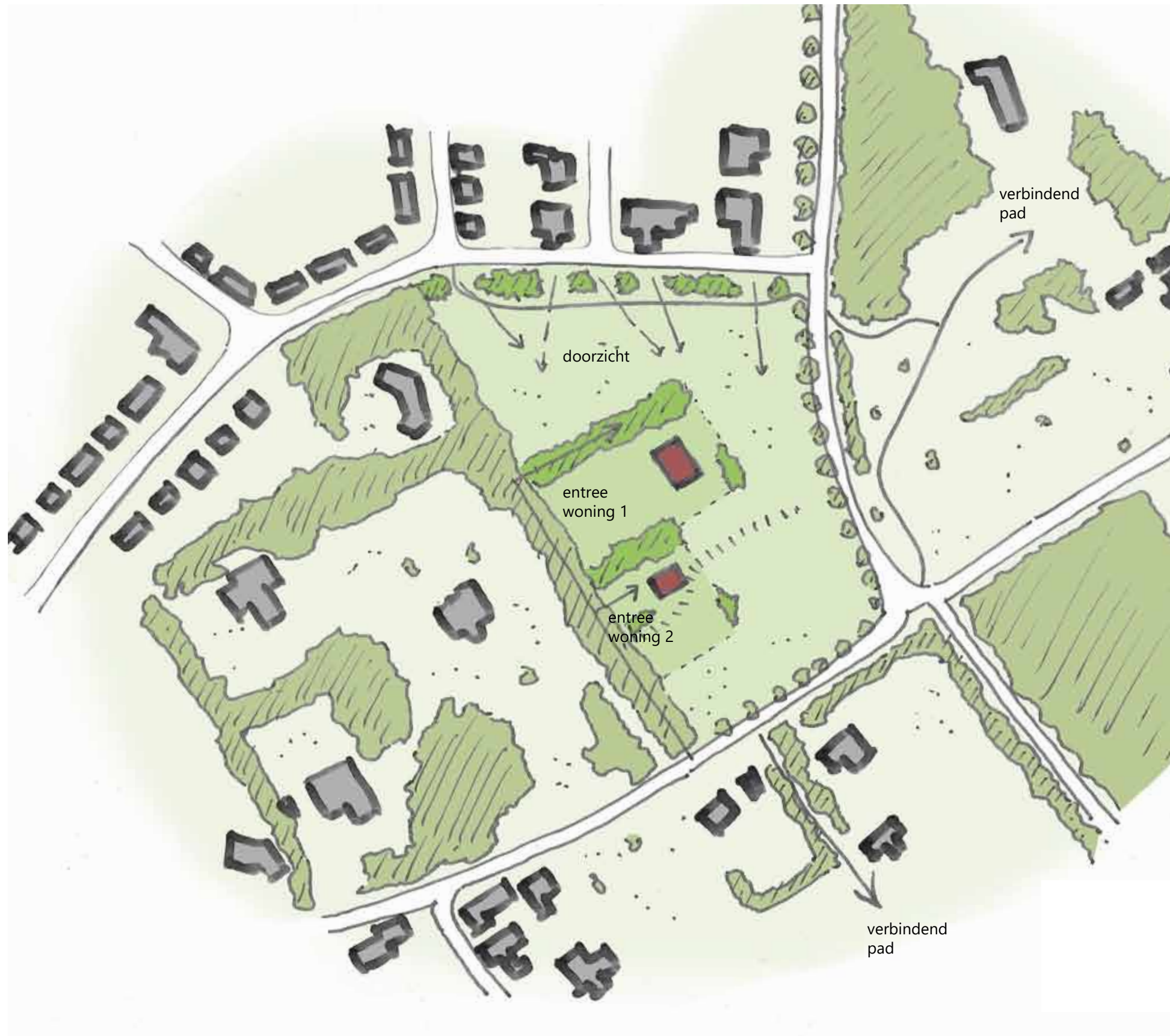
Visiekaart

Dit plan betreft het slopen van de bestaande woningen en het bouwen van twee nieuwe woningen op ongeveer dezelfde locatie. Hierbij wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en versterking van landschappelijke waarden, passend bij de stuwwalvisie en structuurvisie van de gemeente Oldenzaal, en bij de welstandsnota.

De nieuwe woningen kunnen qua architectuur en uitstraling een moderne vertaling van de bebouwing in de landgoederenzone zijn. Qua omvang moeten ze echter niet gaan concurreren met de bestaande landgoedbebouwing. De nieuwe woningen bestaan uit een duidelijke hoofdvorm en worden ingepast in een nieuwe bosstructuur. Hiermee blijft de openheid en uitstraling behouden, maar maakt gebiedsvreemde beplanting plaats voor gebiedseigen. De architectuur is modern met zadeldak, bestaande uit eenvoudige vormen, gedekte kleuren (natuursteen / baksteen / enkele witte accenten) met gebakken pannen, riet of lei. De gevel en het dak zijn terughoudend in vorm met zorgvuldig vormgegeven details, hoekoplossingen en overgangen.

Daarnaast wordt voorgesteld:

1. Versterken van de groenstructuur Scholte Grevinkhoflaan
2. Wandelverbinding Kalheupink
3. Groenstructuur op de kavel vernieuwen





Hoogtelijnen

Door de ligging op de stuwwal is het hoogteverschil in het terrein groot. Het laagste punt aan de Haerstraat is 53.50 +NAP. Het hoogste punt is 61.00 +NAP is in de hoek Scholte Grevinkhoflaan en Kalheupinklaan. Richting de Hoge Haerlaan loopt het terrein weer af naar 55.5 +NAP.

Ter hoogte van het hoofdgebouw is de terreinhelling vrij flauw, tussen 57.5 +NAP en 58.0 +NAP. Bij het entreehuis helt het terrein meer, tussen 55.0 +NAP en 56.0 +NAP. De op de historische kaart zichtbare steilrand ligt ter hoogte van het oude pad. In de nieuwe situatie is gekozen om juist hier de grens van deze twee nieuwe woningen te plaatsen en vormt daarmee een mooie natuurlijke overgang (zie pagina 10).



Bestaande te handhaven bomen

De bestaande rand van De Haer bestaat uit grote monumentale bomen. Daarnaast zijn restanten van een oude laan tussen De Haer en het plangebied nog zichtbaar, maar deze is niet intact.

Aan de noordrand staat een rij berken op grote afstand van elkaar. Ze zijn minder passend in het gebied dan de eiken, de essen en de acacia's elders langs het terrein.

Aan de oostzijde zijn de bomen volwassen en maken deel uit van de laanbeplanting langs de Kalheupinklaan. Aan de zuidzijde zijn de bomen nog jong.



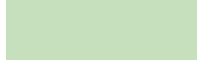
Ruimtelijke uitgangspunten

In het ambitedocument is aangegeven dan een zone van 30 m. langs de Kalheupinklaan open moet blijven. Vanuit de gemeente Oldenzaal is aangegeven dat er vanaf de Haerstraat een zone open moet blijven zodat de open ruimte van de weide hier doorloopt tot aan landgoed De Haer. Hiervoor is geen vaste afstand bepaald, maar dit zal enige maat moeten hebben om dit zo te ervaren. Doordat dit open blijft is er vanaf het hoogste punt een lange zichtlijn diagonaal over de weide mogelijk richting de Haerstraat.

Voor de afstand van de Haerstraat tot de eerste woning is door de gemeente aangegeven dat dit minimaal dezelfde afstand als de eerste woning op landgoed De Haer wenselijk is. Dit is 43 m. vanuit de rand van de weg. Voor de tweede woning is geen afstand bepaald. Hiervoor is het verloop van het hoogteverschil van belang. Zoals op de hoogtelijnenkaart te zien is is de hoek van de Kalheupinklaan en de Scholte Grevinklaan het hoogste punt. Om deze hoogte te blijven ervaren zal deze hoek met de hoogste bolling ook open moeten blijven. Er ontstaat dan een fraaie zichtlijn tussen de flank van deze bolling en de nieuwe bebouwing door richting het landgoed Kalheupink.

De hoge groene rand van De Haer vormt een prachtige rand van de weide. Hiervoor zullen de twee woningen met nieuwe bomen en beplanting als het ware 'tegenaan gevlijd' worden, net als in de huidige bestaande situatie.

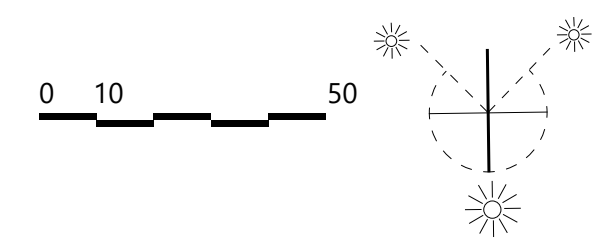
De oude lijn (pad) vanuit het landgoed Kalheupink kan als inspiratie voor de landschappelijke inpassing gebruikt worden

-  zichtlijnen vanuit bestaande wegen
-  stevige rand van bestaande grote bomen, mooie achterwand voor de woningen
-  oude lijn (pad) vanuit het landgoed Kalheupink
-  zone met bebouwing en beplanting mogelijk
-  30 m. vrije open zone
-  maat van afstand woning t.o.v. weg gerelateerd aan de afstand woning op De Haer

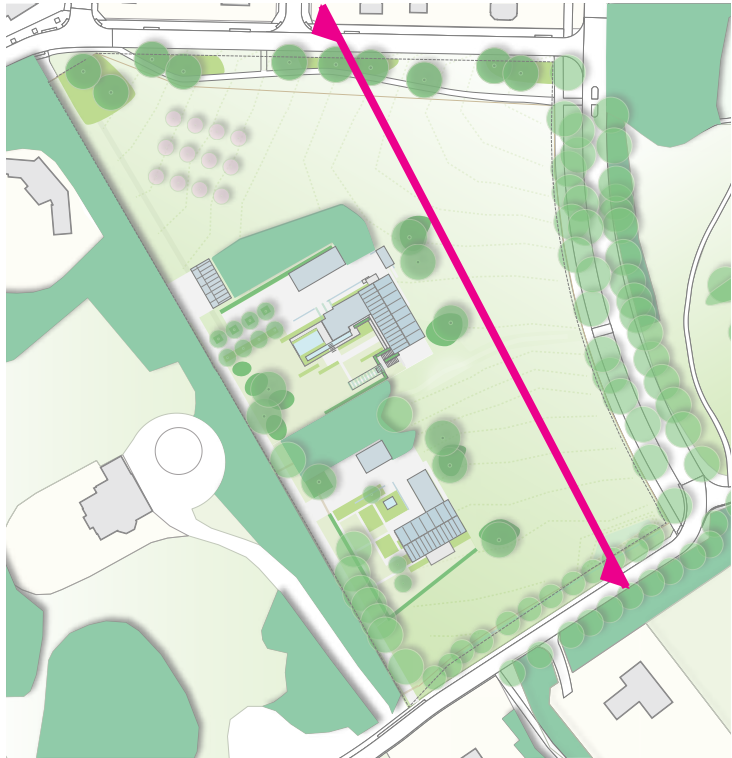
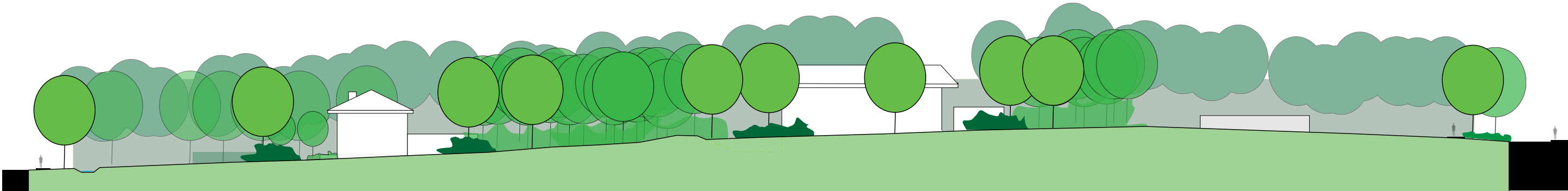


Ontwerp landschappelijke inpassing

- lage beplanting met nieuwe bomen
- nieuw wandelpad
- afrastering palen en draad
- fruitbomen
- positie ondergrondse kabel
- nieuw bosvak, achtergrond woningen
- schuur
- nieuwe woning nr 129
- lage beplanting met nieuwe bomen
- tuininrichting
- extra reliëf op positie voormalig pad
- weide
- nieuwe woning nr 127
- tuininrichting
- bestaand hekwerk
- wadi
- gemengde haag
- entreepad naar beide woningen
- poort



Principe doorsnede-aanzicht



Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing betreft de volgende onderdelen:

1. Versterken van de groenstructuur Scholte Grevinkhoflaan
2. Wandelverbinding Kalheupink
3. Groenstructuur op de kavel vernieuwen

Versterken van de groenstructuur Scholte Grevinkhoflaan.

De huidige berken aan de Scholte Grevinkhoflaan staan op gemeentelijk eigendom. Vanuit het ambtiedocument voor de kavel (d.d. 8 juni 2017) en de groenvisie van de gemeente Oldenzaal is aangegeven deze berken te vervangen omdat deze minder passend op de locatie zijn.

Voorstel is om de berken te vervangen door verspreid staande bomen bijvoorbeeld acacia's. Onder deze bomen komen groepen met lage heesters die het landschappelijke karakter van deze rand ondersteunen zoals bijvoorbeeld rode kamperfoelie, of besklomp. De groepen heesters worden zo geplaatst dat er vanaf de Scholte Grevinkhoflaan op verschillende plekken doorzichten zijn naar de kavel. De aanplant van deze zone zal in nauw overleg met de gemeente plaatsvinden omdat een deel van de zone gemeentelijk eigendom is. Een goede optie is om de meeste berken te laten staan en alvast daar waar mogelijk de nieuwe bomen aan te planten. Na enkele jaren kunnen dan de overige berken gerooid worden en de nieuwe bomen worden aangevuld. Doordat de bomen verspreid in groepen staan vormt het leeftijdsverschil geen beperking maar onderstreept juist het natuurlijke karakter.

Bij de uitwerking van dit plan zal bekeken worden op welke termijn de heesters het beste kunnen worden geplant.

Wandelverbinding Kalheupink

De wandelverbinding vanuit het Kalheupinkpark parallel aan de Scholte Grevinkhoflaan kan direct worden gerealiseerd. Het is een halfverhard pad dat bestaat uit halfverharding (graustabiel) op een puinfundering. Het pad ligt op het hoger dan het niveau van de Scholte Grevinkhoflaan (ca 30-50 cm>) waardoor je wandelend over dit pad een andere beleving hebt dan wandelend over het trottoir. Dit wordt versterkt door de nieuwe aanplant van de bomen met heesters. Het nieuwe pad is hierdoor meer gericht op het Kalheupinkpark. Een simpele afscheiding met gekloofde palen en draad zorgen voor de aanduiding dat de kavel privéterrein is.



versterken van de groenstructuur Scholte Grevinkhoflaan
en wandelverbinding Kalheupink



nieuwe groenstructuur op de kavel



afvoer van regenwater

Groenstructuur op de kavel vernieuwen

De bestaande groenstructuur op de kavel bestond uit veelal uitgegroeide coniferen, een rijtje sparren, restanten van een tuininrichting en enkele loofbomen. Van de oorspronkelijke bestaande eiken langs de weg tussen de kavel en De Haer waren er nog enkele over. Deze blijven gehandhaafd, net als twee grote vrijstaande loofbomen op de kavel. De nieuwe groenstructuur heeft een basis van twee bospercelen die haaks op de bestaande bosrand staan. Deze percelen vormen de rug-gengraat van de nieuwe structuur van het gebied. Ze vormen een groene achterwand voor de twee nieuwe woningen en zorgen voor een tweedeling van de erven.

De overgang van de weide naar de woningen is zo vormgegeven dat de gewenste ordening van een hoofdwoning en tweede woning wordt versterkt. Rond de hoofdwoning zijn in de weide enkele solitaire eiken geplaatst, net als op de weide van het Kalheupinkpark. Bij een aantal van deze bomen wordt een 'groene voet' aangeplant die bijvoorbeeld uit rododendrons bestaat. Hierdoor ontstaat er een beeld dat het huis direct aan de weide ligt en hierop gericht is. Een aantal heestergroepen blokkeren het doorzicht en zorgen voor meer diepte. Bij de overgang van de tweede woning ligt het accent vanaf de Haerstraat juist op een erfscheiding door een gemengde haag. Hierdoor wordt het karakter van een erf benadrukt en zorgt het voor privacy op de kavel. Daarnaast vormt het een contrast met de grote rododendrongroepen die juist op landgoed De Haer staan. Aan de kant van de Kalheupinklaan vormen groepen van heesters en solitaire bomen de overgang zodat er vanaf deze kant een uniform beeld als overgang naar de woningen en de tuinen ontstaat.

Vanaf de Haerstraat is een ruime zone opengehouden zodat het grasland doorloopt tot aan landgoed De Haer. Dat is ook zo aan de noordzijde. De twee woningen met erven blijven hierdoor als een 'eiland' tegen de bestaande bosrand van de Haer liggen, gelijk als in de huidige situatie. De bijgebouwen zoals garages en de kapschuur bij nr. 129 zijn zo geplaatst dat ze onderdeel van dit erf zijn. De kapschuur sluit daarnaast aan bij de weide.

Enkele middelstam fruitbomen zijn op het lagere deel van de weide aan de noordzijde op ruime afstand van elkaar geplant.

De weide zal extensief beheerd worden. Hierdoor zal op termijn de vegetatie meer uit een combinatie van wilde bloemen en gras bestaan. Een accent in de weide is een extra glooiing die aangebracht wordt ter hoogte van het oude verbindingspad van oost naar west. Deze lichte ophoging wordt zo vormgegeven dat dit als een steilrand zichtbaar en herkenbaar is.

De glooiing gaat richting het hoofdgebouw over naar het laagste niveau van deze woning, en loopt door in het bos. Als extra item zou deze glooiing (dit is door middel van ophoging) al direct met bloemrijk gras kunnen worden ingeplant zodat dit een deel van het jaar een markante lijn in de weide vormt.

Overige

De twee kavels worden vanaf de Haerstraat ontsloten via een half verhard pad.

Voor de opvang van hemelwater zat in de hoek van de Kalheupinklaan-Haerstraat een wadi aangelegd worden. Deze wadi heeft een overloop op de bestaande sloot langs de Haerstraat.

De inrichting van de erven van de woningen zijn indicatief maar geven wel in hoofdlijnen de verhouding verhard/onverhard weer. Op de erven zullen ook enkele bomen (3e en 2e grootte) worden geplant zodat de overgang naar de hoge bomenrand van De Haer wat geleidelijk wordt.

Voorbeeld van groene elementen



gemaaid pad in bloemenweide



rhododendron groepen en bomen



fruitbomen op grasveld



bloemenlijn van wilde bloemen in gras



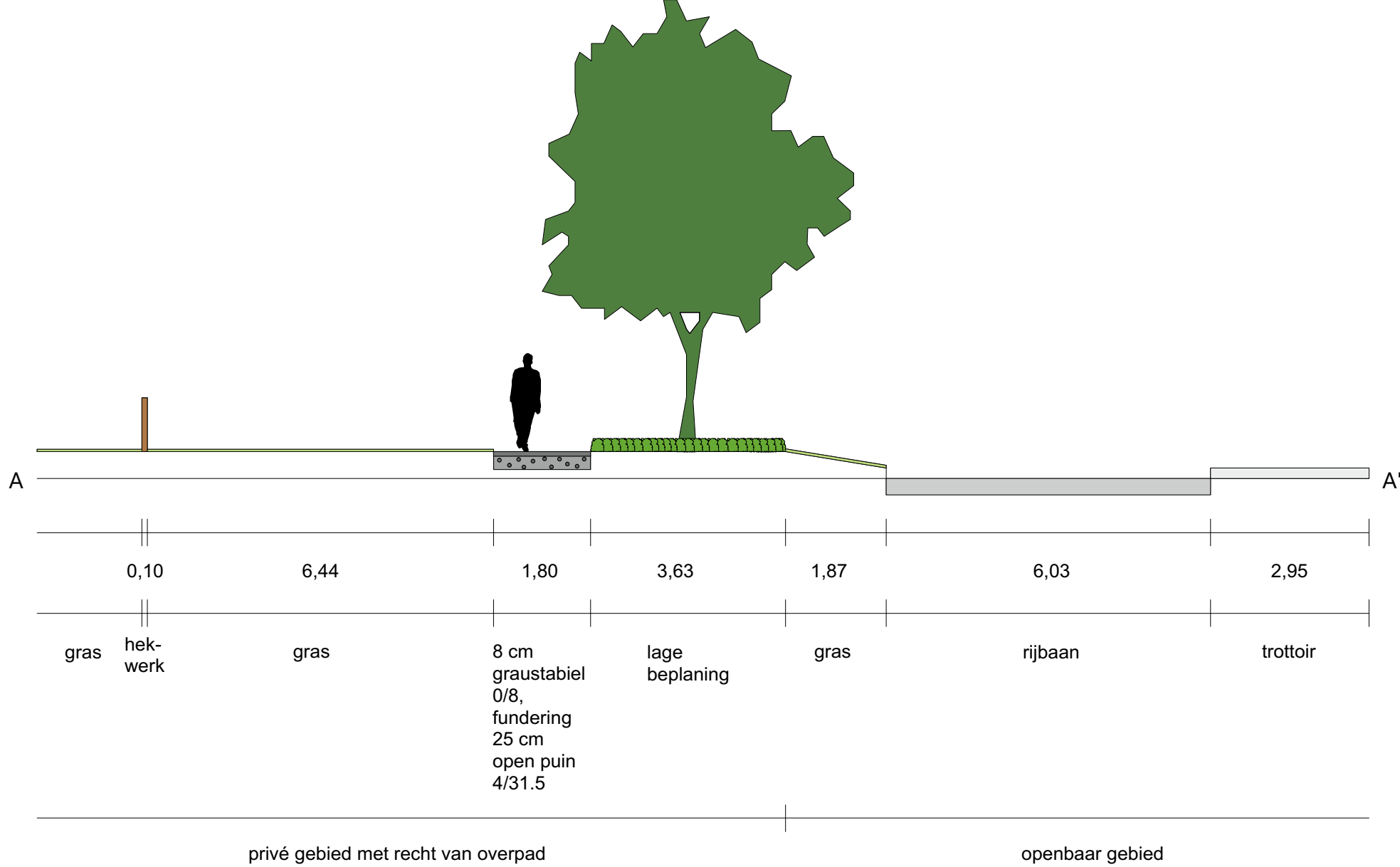
beukenhaag als overgang tuin en landschap
hierbij mogelijk variëren in hoogte



groep van bomen in landschap

Ontwerp wandelpad met groen langs de Scholte Grevinkhoflaan

18-06-2018



Principe profiel - schaal 1:100



Situatie - schaal 1:500

IAA Architecten

Stedenbouw en Landschap

Bepanting

200 stuks *Crataegus laevigata*
200 stuks *crataegus monogyna*
200 stuks *Corylus avellana*
100 stuks *Euonymus europaeus*
100 stuks *Ilex aquifolium*
075 stuks *Mespilus germanica*
075 stuks *Rhamnus frangula*
075 stuks *Carpinus betulus*
050 stuks *Salix caprea*
100 stuks *amelanchier lamarkii*
075 stuks *Alnus glutinosa*
075 stuks *Viburnum opulus*
100 stuks *Betula pendula*
075 stuks *Fraxinus excelsior*

Bomen

Betreft; het aanplanten van een diversiteit aan bomen e.e.a i.v.m de compensatieplicht van de gevelde bomen.

*Nieuw aan te planten bomen hebben een maatvoering van 14-16.
aan te planten soorten zijn oa;*

10 stuks *Tilia (linde)*
10 stuks *Quercus (eik)*
10 stuks *Fraxinus (Es)*
10 stuks *Fagus (beuk)*