

ERVE MENSMAN TE GEESTEREN: HET TERREIN VAN TMZ

**Beeldkwaliteitsplan: onderdeel
landschap en erf**



TUIN **cundall**
& LANDSCHAPSONTWERP

*mede mogelijk
gemaakt door*

provincie
Overijssel

COLOFON

Opdrachtgever

Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ)

Contact persoon:

Ir E.D. Storm van Leeuwen

Aadorpsweg 45

7641 EK Wierden

06 22243834

ebbosvl@gmail.com

Opdrachtnemer

Cundall Tuin- en landschapsontwerp

Mevr. J. Cundall BA

Schoneveldsdijk 3

7251 LE Vorden

06 30256970

info@cundall.nl

INHOUDSOPGAVE

<i>Inhoud</i>	<i>Pagina</i>
SECTIE 1: INLEIDING	
1.1 Inleiding rapport	8
1.2 De ligging van de twee terreinen	9
1.3 De bestaande situatie van de twee terreinen	10
1.4 De bestaande situatie van het TMZ terrein	11
1.5 Het programma van eisen	12
1.6 Kwaliteitseisen vanuit gemeentelijk beleid	13
SECTIE 2: ANALYSES	
2.1 De ontwikkeling van het landschap	15
2.2 Analyse van het landschap	17
2.3 Analyse van de ligging van de terreinen	19
2.4 Analyse van Erve Mensman	22
SECTIE 3: DE VOORSTEL INRICHTING: STREEFBEELDEN EN TOELICHTING	
3.1 De inrichting in relatie tot de omgeving	27
3.2 De nieuwe erfstructuur	29
3.4 Routing op het erf	32
SECTIE 4: SFEERFOTO'S	33
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Inrichtingsschets Het TMZ terrein	Bijlage 4: Overzicht beplantingsplan
Bijlage 2: Het TMZ terrein in de omgeving	Bijlage 5: Sfeerbeelden beplantingsplan
Bijlage 3: Overzicht te verwijderen beplanting	Bijlage 6: Kostenraming

SECTIE 1: INLEIDING

- INLEIDING RAPPORT
- LIGGING VAN DE TWEE TERREINEN
- DE BESTAANDE SITUATIE VAN DE TERREINEN IN KAART
- PROGRAMMA VAN EISEN
- KWALITEITSEISEN VANUIT GEMEENTELIJK BELEID

1.1 INLEIDING RAPPORT

Het te ontwikkelen terrein van Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ), circa 1,5 hectare, is gelegen aan de rand van het dorp Geesteren in de gemeente Tubbergen, provincie Overijssel. Het cultuurhistorische erf 'Erve Mensman' (de laatste jaren 'Erve Maathuis' genoemd naar de voormalige eigenaren) behoort tot het terrein. TMZ wil hier een restaurant gaan exploiteren. Naast het restaurant, aan de Denekamperweg, wordt door TMZ een verzorgingshuis gebouwd.

Het doel van dit rapport is de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erf te waarborgen. Dit betekent dat de bestaande waarden van het landschap en van het erf worden gehandhaafd en, waar de ruimtelijke kwaliteit verminderd is, herstelt. De bovengenoemde nieuwe ontwikkelingen dienen op de bestaande kwaliteiten aan te sluiten en, waar mogelijk, deze ook te versterken. Daarnaast dienen de verschillende ruimtes van het terrein op een logische en praktische manier ingericht te worden. De uitdaging zal bestaan uit het verweven van de diverse ruimtes, elk met een specifieke doelgroep en pakket van eisen, zodat er toch een ruimtelijk eenheid ontstaat. De nieuwe inrichting is een voorstel en bedoeld als uitgangspunt.

Relatie met het terrein van CSI Twente

Het terrein van TMZ grenst aan het terrein van CSI Twente, in eigendom van de maatschap Huzink-Haarhuis. Bekend door het internationale hippique evenement, dat jaarlijks op het terrein gehouden wordt, is het terrein van CSI Twente het epicentrum voor de paardensport in Oost Nederland. De maatschap geeft aan de faciliteiten en infrastructuur op het CSI Twente terrein te willen uitbreiden en verbeteren ten behoeve van de paardensport. Hiervoor wordt een apart beeldkwaliteitsplan gemaakt, in een apart rapport. Omdat de terreinen van TMZ en CSI Twente aan elkaar grenzen vormen ze landschappelijk gezien één geheel. Daarom wordt er een gezamenlijke landschapsanalyse gemaakt, die in beide beeldkwaliteitsplannen wordt gebruikt. Vanuit deze gezamenlijke landschapsanalyse worden de twee aparte beeldkwaliteitsplannen/inrichtingsplannen gemaakt.

Leeswijze

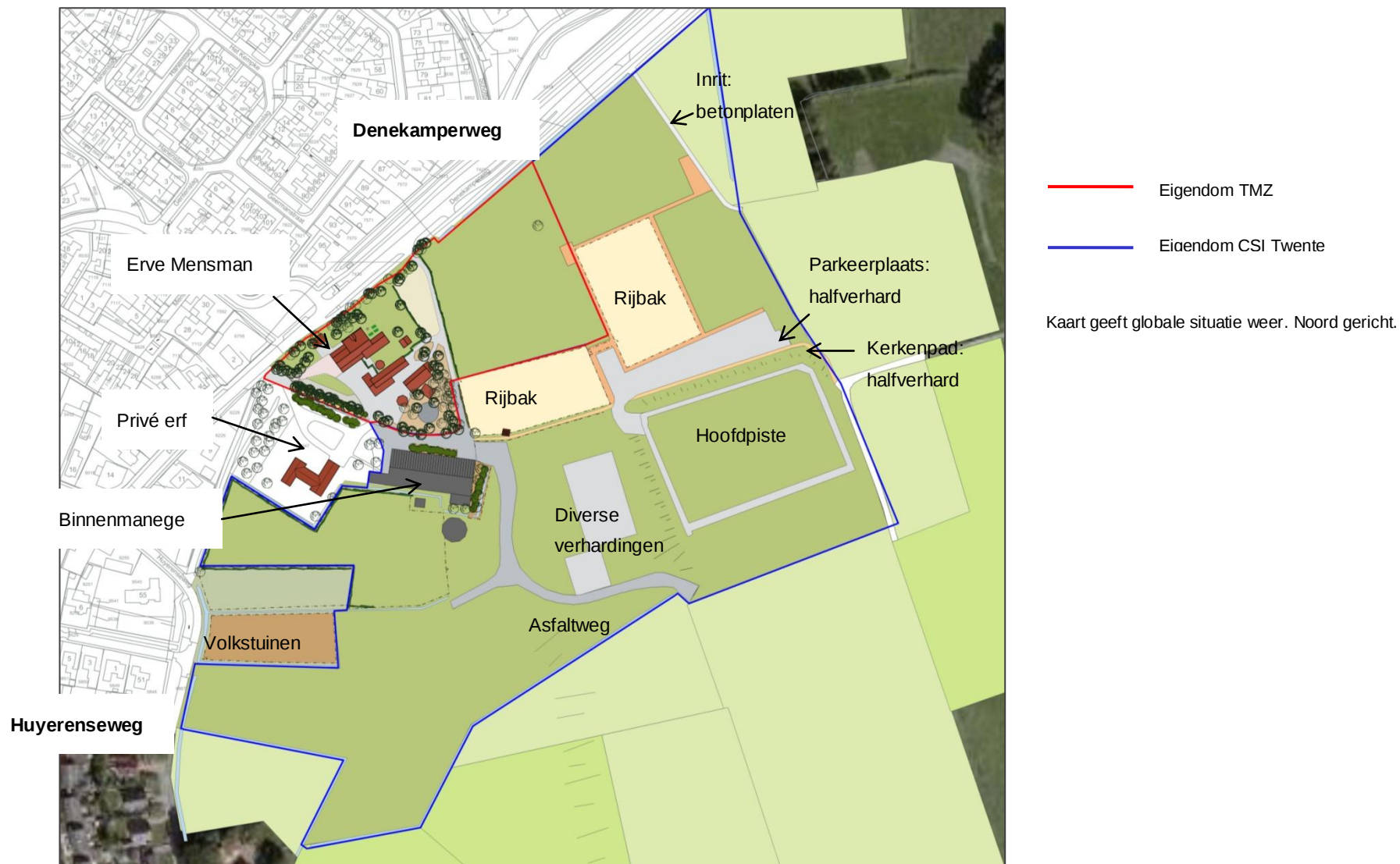
In **sectie 1** zal ten eerste zal de ligging en de bestaande situatie van het TMZ terrein in kaart gebracht worden. Hierna komt het programma van eisen van TMZ aan bod. Het streefbeeld vanuit gemeentelijk beleid vormt evenveel een uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling, en dit wordt in deze sectie op een rij gezet.

In **sectie 2** worden het landschap en het erf van beide terreinen geanalyseerd. Hiermee worden ook de waarden van het landschap en erf in beeld gebracht.

In **sectie 3** stellen wij vast, met oog op de uitgangspunten van TMZ en van het gemeentelijke beleid, hoe we met deze waarden om willen gaan. Streefbeelden worden uitgestippeld en de voorstel inrichting voor het TMZ terrein wordt toegelicht.

In **sectie 4** worden door middel van sfeerfoto's de groene elementen en de verhardingen in beeld gebracht.

1.3 DE BESTAANDE SITUATIE VAN DE TWEE TERREINEN



1.4 DE BESTAANDE SITUATIE VAN HET TMZ TERREIN



Kaart geeft globale situatie weer. Noord gericht.

1.5 HET PROGRAMMA VAN EISEN

De karakteristieke boerderij zal door TMZ tot restaurant worden getransformeerd en de tuin en de verharding rondom heen zullen als terras worden gebruikt. In verband met toegangsrechten op het erf wil men van de strook met keien een weg maken: het privé verkeer van de binnenmanege (CSI Twente) rijdt dan niet direct langs de boerderij. In totaal dienen er 86 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De parkeerplaatsen zullen zich aan beide kanten van het terrein verspreiden. Het verzorgingshuis dient minimaal 30m vanaf het hart van de Denekamperweg te staan.

1.6 KWALITEITSEISEN VANUIT GEMEENTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk worden de streefbeelden vanuit het gemeentelijk beleid voor dit gebied op een rij gezet.

Het essenlandschap

Het essenlandschap in de omgeving van het terrein is grotendeels gaaf gebleven. Op het terrein zelf zijn in de loop der tijd de groene elementen – houtwallen en bomenrijen – verdwenen. Door deze te herstellen zou het contrast tussen de open es en de kleinschalige randen nog meer beleefbaar worden. Dit streefbeeld is maar één voorbeeld van de streefbeelden die de gemeente in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) beschrijft. Een samenvatting van de andere kwaliteitseisen/streefbeelden zijn:

- Tussen de erven, aan de rand van de open es, een rijk, kleinschalige netwerk van groenstructuren en paden creëren;
- Oude structuren – routes en groene elementen – in ere herstellen;
- Aanleg van recreatieve paden, herstel en/of opstellen kerkenpaden;
- Behoud van ruime doorzichten en creëren van nieuwe doorkijkjes;
- Zicht op de es waarborgen;

- Een haakse oriëntatie van beplantingen op de weg;
- Erfafscheidingen parallel aan de weg laag houden.

De dorpsrand

De ligging van het TMZ terrein aan de dorpsrand heeft ook consequenties voor de nieuwe ontwikkeling. Het LOP geeft een aantal handvatten aan, namelijk:

- *“Ruimtelijke opbouw aansluiten bij landschappelijke en geomorfologische structuren;*
- *Versterking, vernieuwing en uitbreiding van de bestaande landschappelijke dragers;*
- *Aanleg wandel- en fietsroutes;*
- *Realiseren van losse dorpsranden, waar bebouwing, bosjes en open ruimtes elkaar afwisselen en een overgang vormen tussen dorp en het omringende landschap.”*

(bron: Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Tubbergen, Eelerwoude)

SECTIE 2: ANALYSES

- DE ONTWIKKELING VAN HET LANDSCHAP
- ANALYSE VAN HET LANDSCHAP
- ANALYSE VAN DE LIGGING VAN DE TERREINEN
- ANALYSE VAN HET ERVE MENSMAAN

2.1 DE ONTWIKKELING VAN HET LANDSCHAP

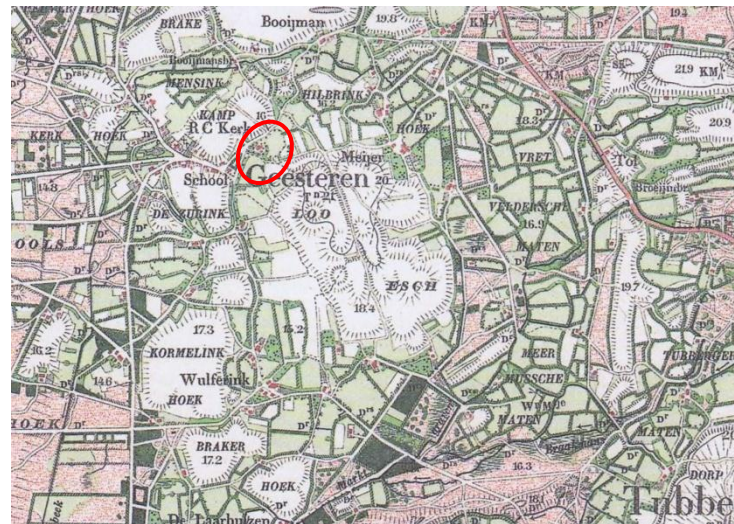
De terreinen van TMZ en CSI Twente liggen in het cultuurhistorische essenlandschap van Geesteren, aan de rand van het grote essencomplex, de Loo Esch. Erve Mensman maakt onderdeel uit van een krans van erven die dit type es karakteriseert. De bijgaande historische kaarten laten de structuur van het landschap in het verleden zien.

Op de kaart uit **1848** is de Loo Esch duidelijk herkenbaar met ten oosten het maten- en vlierenlandschap en ten westen enkele kampen en de woeste gronden. Het landschap is een rijk mozaïek van verschillende landschapstypes.

Op de kaart uit **1901** zijn de verschillende landschapstypes nog duidelijker in kaart gebracht. Het contrast tussen de hoog gelegen open es en het zeer kleinschalige landschap eromheen valt vooral op. Houtwallen, kleine (gerief) bosjes en erf beplanting kleden het landschap aan de rand van de es aan. De landwegen en paden die de erven met elkaar verbinden verlopen kriskras over de es.



1848



1901

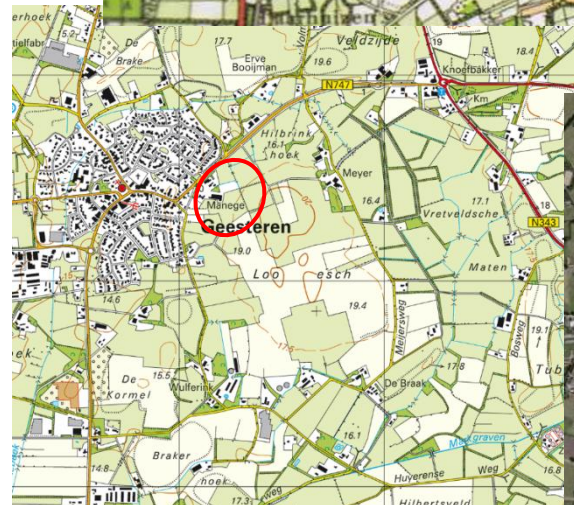
Op de kaart uit **1957** vertoont een beperkte terugval van de groene elementen in het landschap rondom en aan de rand van de es. De houtwallen van het kampenlandschap en van het maten- en vlierenlandschap zijn hier en daar verdwenen maar de erfbeplanting blijft vrij intact. Geesteren heeft zich minimaal uitgebreid.

De **huidige** topografische kaart geeft een wat vertekend beeld; op de kaart zijn veel minder groene elementen zichtbaar dan er in de werkelijkheid aanwezig zijn. Een luchtfoto van de omgeving geeft een duidelijker beeld. De groene elementen zijn grotendeels intact gebleven waardoor het contrast tussen de open, hoger gelegen es en het kleinschalige landschap eromheen nog steeds is te ervaren.

Het is dus geen verrassing dat dit vrij intact gebleven cultuurhistorische landschap tot het Nationale Landschap Noordoost Twente behoort. Gezien de nationale status van het CSI Twente evenement is het terrein niet alleen een visitekaartje voor Geesteren maar ook voor dit Nationale Landschap. Dit is des te meer reden waarom de nieuwe ontwikkelingen op beide terreinen de waarden van het essenlandschap dienen te waarborgen en te versterken.



1957



Huidige



Luchtfoto, bron Google Maps

2.2 ANALYSE VAN HET LANDSHAP

Het contrast tussen het open karakter van de es en de kleinschalige randen

De es heeft zijn open karakter behouden. De impact van deze openheid is doorbroken door CSI Twente scoreborden en andere obstakels (zie foto).

Op beide terreinen, aan de rand van de es, zijn in de loop der jaren houtwallen en bomenrijen verdwenen (licht groen op de schets). Hierdoor is het contrast tussen het open karakter van de es en het kleinschalige karakter van de randen verwaterd.

In feite bevindt het groen zich, op één oude eik na, uitsluitend op Erve Mensman. Het erf ligt meer als een solitair groen blok tegen de dorpsrand aan in plaats van dat het - door 'tentakels van groene elementen' - met de rand van de es is verweven. (De oude eik dient wegens zijn slechte conditie te worden gekapt). Bovendien is Erve Mensman door het overwoekerde erfbos en hoge hagen abrupt afgescheiden van de rand van de es.



Eén van de obstakels die de openheid doorbreekt.



De schets toont de open ruimte van de es en het contrast met de kleinschalige randen. De licht groene kleur geeft globaal de beplanting aan die in de loop der jaren van het terrein is verdwenen.

Reliëfrijk; hoog en droog, laag en vochtig

Het landschap kent grote hoogte verschillen. De Loo es is aanzienlijk hoger gelegen wat duidelijk zichtbaar is vanaf de Denekamperweg en de Huyerenseweg. De steile randen van de es, vooral aan de kant van de Huyerenseweg, zijn herkenbaar. De hoofdpiste van CSI Twente is gelegen op de hoge es. Ten behoeve van de hoofdpiste zijn de steilranden op een aantal plekken door keermuren versterkt. De grond loopt vanaf de steilranden geleidelijk af richting de wegen.

In het veld is het verschil tussen de droger en de nattere gronden duidelijk zichtbaar. Op de lagere gronden voeren een aantal sloten, haaks op de wegen georiënteerd, het water van de es af. De sloten zijn kaal van begroeiing of zijn beplant met eiken en elzen. Door de uitzonderlijke natte winter loopt het water op bepaalde plekken toch in dit seizoen moeilijk weg (zie foto).

De bodemkaart toont het verschil tussen de droge, hoger gelegen es gronden (donkerbruin op de kaart) en de lager gelegen vochtige beekdalgronden (licht blauw op de kaart).



Lage, natte gronden aan de rand van de es



Bodemkaart, bron Omgevingsvisie Overijssel in kaart

2.3 ANALYSE VAN DE LIGGING VAN DE TERREINEN

Het totale terrein heeft een unieke ligging aan de dorpsrand van Geesteren, op de overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Zichten op de beide terreinen en op de es vanuit de dorpsrand zijn cruciaal voor de beleving van de inwoners en bezoekers van Geesteren.

Zichten op de terreinen vanaf de Denekamperweg bij aankomst in Geesteren

Vanaf de Denekamperweg vallen vooral de rijbakken van het CSI Twente terrein op en de openheid van het landschap. De rijbakken zijn kaal van groene begrenzingen.

De ligging aan de oostkant van het dorp maakt deze locatie extra bijzonder; de terreinen zijn in feite een visitekaartje voor Geesteren als men vanaf de Denekamperweg in Geesteren aankomt. Helaas ligt Erve Mensman behoorlijk verscholen achter een muur van volwassen bomen en hoge hagen waardoor de bijdrage van het erf aan het dorpsgezicht minimaal is.



Het zicht op het erf bij de aankomst in Geesteren.

Zichten op het CSI Twente terrein en de es vanaf de Huyerenseweg

Vanaf de Huyerenseweg is de es goed beleefbaar. Een asfaltweg, recent aangelegd ten behoeve van CSI Twente, loopt van de lagere gronden omhoog naar de hoofdpiste. Deze landschapsontsierende weg is duidelijk zichtbaar vanaf de Huyerenseweg en verstoort het zicht op de es (foto 1).

De binnenmanege van CSI Twente staat echter vol in het zicht en is geen fraai gebouw. De volkstuinten vallen niet binnen het terrein maar zijn visueel belangrijk. Zij verhogen de beleving van het landschap en vormen onderdeel van de losse dorpsrand (foto 2).



Foto 1: De asfaltweg van CSI Twente



Foto 2: Het zicht op de binnenmanege vanaf de Huyerenseweg met de volkstuinten in de voorgrond.

Erve Mensman als poort: het kerkenpad

Erve Mensman vormt een poort naar de es en het buitengebied. Op het erf begint een kerkenpad die over het CSI Twente terrein en over de es richting 'Erve Meijer' loopt. Hoewel het kerkenpad een openbaar wandelpad is, is het verloop ervan al vanaf het begin van de route niet duidelijk aangegeven.

Bij het begin van het pad, op het achtererf van Erve Mensman, is het pad slecht begaanbaar en niet verhard; het pad loopt af richting een sloot en aan de andere kant groeit hulst en een rij eiken (foto 1). Vervolgens is het onduidelijk waar de route zich vervolgt. Dit komt mede door het overwoekerde erfbos dat het geheel onoverzichtelijk maakt. Richting de es, op het terrein van CSI Twente liggen twee all weather rijbakken, waarvan één met een schuilhut. Deze schuilhut staat met één hoek op het kerkenpad waardoor de route op deze plaats niet overzichtelijk is en niet tot zijn recht komt (foto 2). De halfverharding op dit gedeelte van het pad past goed in de omgeving.



Foto 1: Het vervallen kerkenpad (foto genomen richting de Denekamperweg).



Foto2: De schuilhut op de rand van het kerkenpad

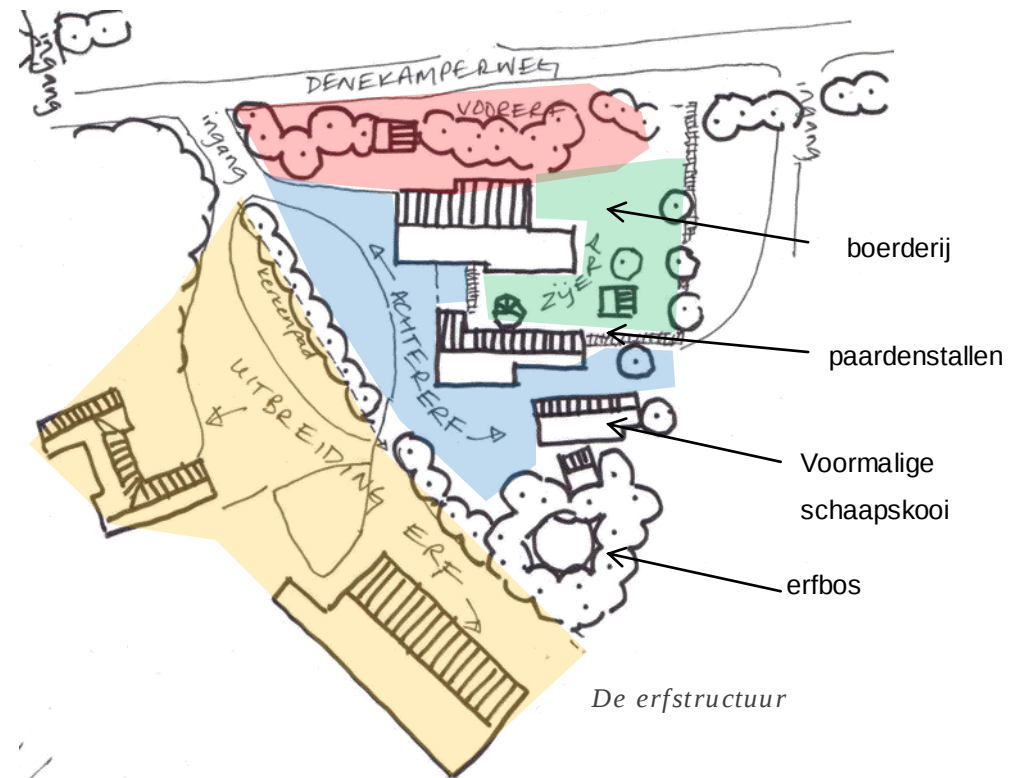
2.4 ANALYSE VAN ERVE MENSMAN

De erfstructuur

Het oorspronkelijke erf heeft een duidelijke structuur van voor-, - zij- en achtererf. Het erf bestaat uit een nauwe samenstelling van diverse gebouwen en veel bomen, waaronder het erfbos. De drie hoofdgebouwen bestaan uit een boerderij met deel, een paardenstallen en een voormalige schaapskooi. Deze gebouwen zijn parallel aan elkaar gelegen en vormen een compact en kleinschalig erfensemble.

Het erf is in de laatste helft van de vorige eeuw uitgebreid ten behoeve van de paardenhouderij met een modern woonhuis (op eigen perceel gelegen) en een grote binnenmanege, in eigendom van de maatschap Huzink-Haarhuis en op het terrein van CSI Twente

Het voorerf is gericht op de Denekamperweg en is gekarakteriseerd door veel volwassen eiken. De eiken staan zeer dicht op elkaar en ontnemen hierdoor het zicht op de voorgevel. Bovendien hebben de kronen van de eiken zich niet kunnen goed ontwikkelen. Ook een wintergroene struiklaag onder de bomen belemmert het zicht op de boerderij.



Het belemmert zicht op de voorgevel van de boerderij vanaf de Denekamperweg.

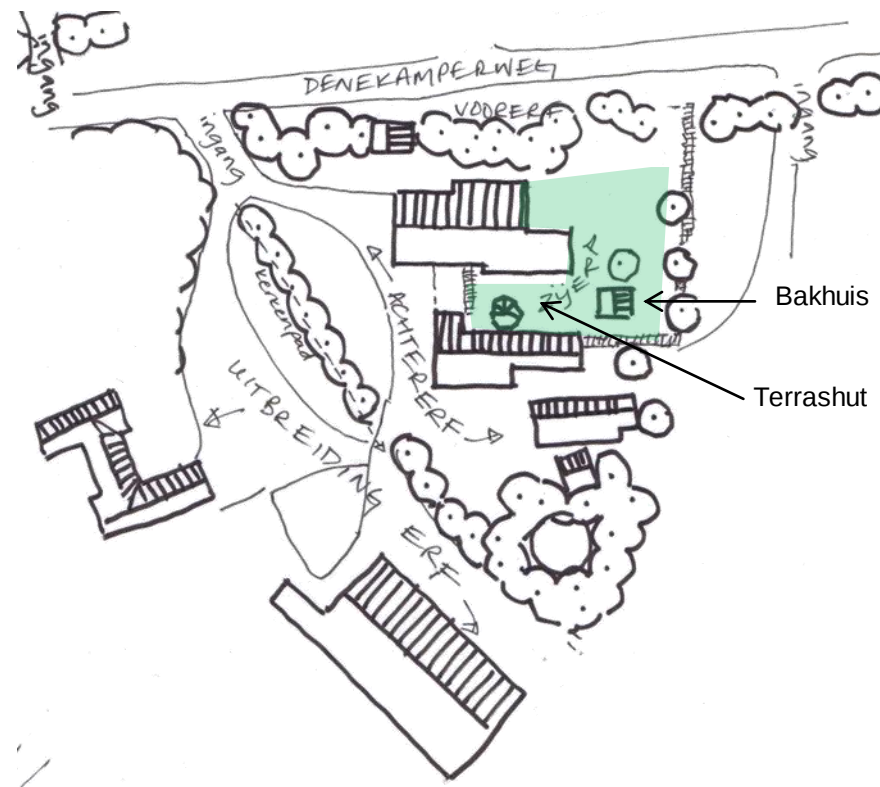
Het zijerf is begrensd door een hoge beukenhaag en de paardenstallen. Hier bevindt zich de tuin van de boerderij aangelegd met gazon en buxus vakken. In de tuin staat een karakteristieke put, een mooi maar modern bakhuis en een ontsierend kleine 'terrashut'. De tuin is een prettig en gesloten binnenkamer op het erf met een informeel karakter.



Het bakhuis



De informele tuin



Het achtererf is een functionele ruimte waarop de deeldeuren van de boerderij, de paardenstallen en de voormalige schaapskooi aansluiten. Vanaf de Denekamperweg komt men op dit gedeelte van het erf. Het zicht op de deeldeuren vanaf deze inrit is zeer fraai. Daarentegen maken de terrashut en het aangebouwde voorstuk van de paardenstallen voor een rommelige geheel en leiden af van de boerderij. Een tweede inrit van betonplaten naar het achtererf is gelegen aan de oostkant van de boerderij.

De verharding op het achtererf is divers. Een verharding van gebakken klinkers in een visgraat patroon ligt in de inrit en voor de deeldeuren. Naast de paardenstallen en de voormalige schaapskooi ligt een verharding van asfalt en betonklinkers. Een laan van veldkeitjes loopt parallel aan de erfverharding maar heeft geen logische functie.

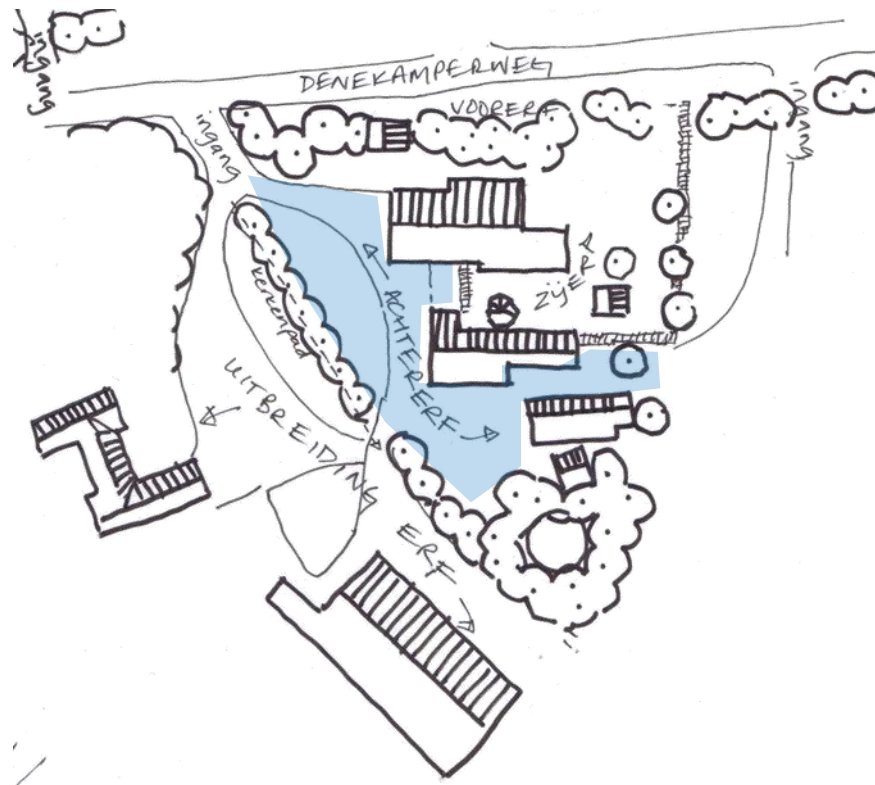
De scheiding tussen de gebakken klinkers en het gazon/bepanting is met karakteristieke wit geschilderde keien gemarkeerd. Meerdere Bentheimer zandsteen elementen kleden het geheel verder aan.



Het fraaie zicht op de achterkant van de boerderij als men de inrit op komt.



De moderne terrashut met schoorsteen zorgt voor een wat rommelig geheel.



De uitbreiding van het erf bevindt zich aan de zuidwestkant van het oorspronkelijke erf. Het privé woonhuis en de manege kunnen op meerdere manieren bereikt worden, ook via het achtererf.

Het moderne woonhuis en de binnenmanege liggen op enig afstand van het oorspronkelijke erf. Het erfbos en de rij eiken langs het kerkenpad vormen en buffer tussen de uitbreiding en het oorspronkelijke gedeelte van het erf. Hierdoor is er geen sprake van een sterke visuele relatie.

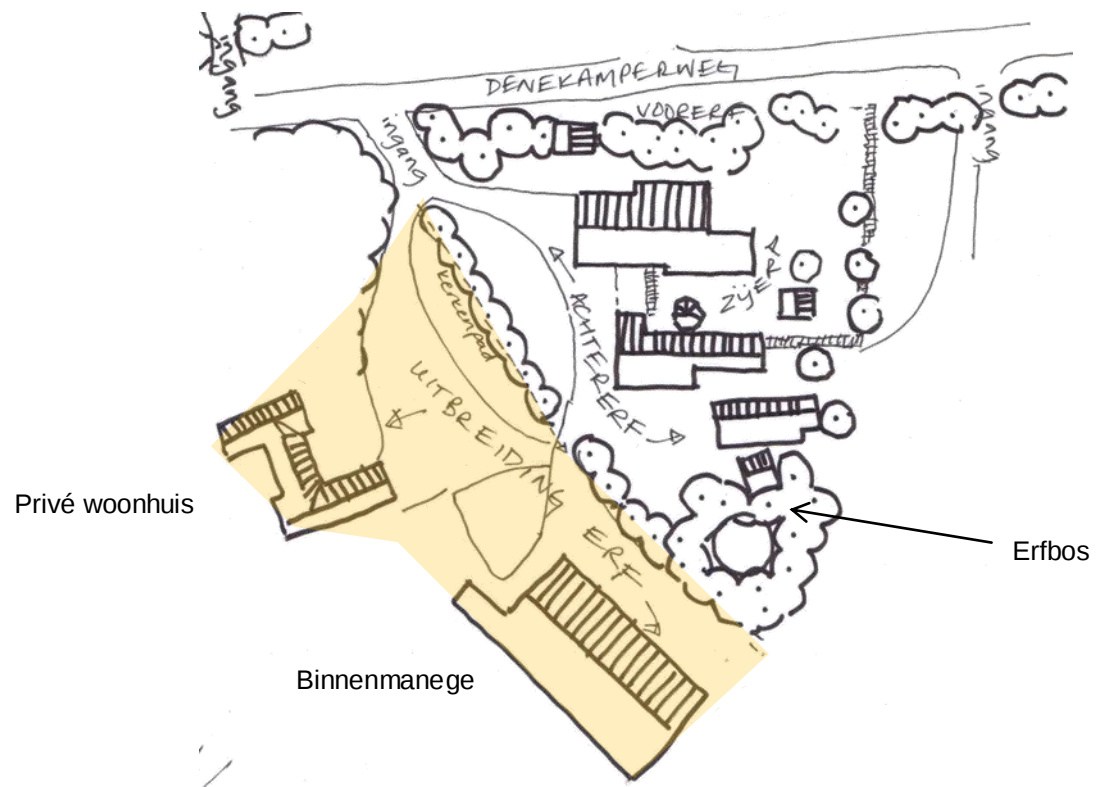
Het erfbos bevindt zich, behalve op het voorerf, ook op het achtererf. Het bosje is overwoekerd en verwaarloosd; midden in staan een paar rommelige schuren en een stapbak. Oorspronkelijk reikte dit erfbos de omliggende weilanden in en vormde een verbinding tussen het erf en het landschap.



De binnen manege



De stapbak gelegen in het verwaarloosde erfbos



SECTIE 3: DE VOORSTEL INRICHTING VOOR HET TMZ TERREIN: STREEFBEELDEN EN TOELICHTING

- DE INRICHTING IN RELATIE TOT DE OMGEVING
- DE NIEUWE ERFSTRUCTUUR
- DE ROUTING OP HET ERF

Bijlage 1 toont het voorstel voor de inrichting van het TMZ terrein.

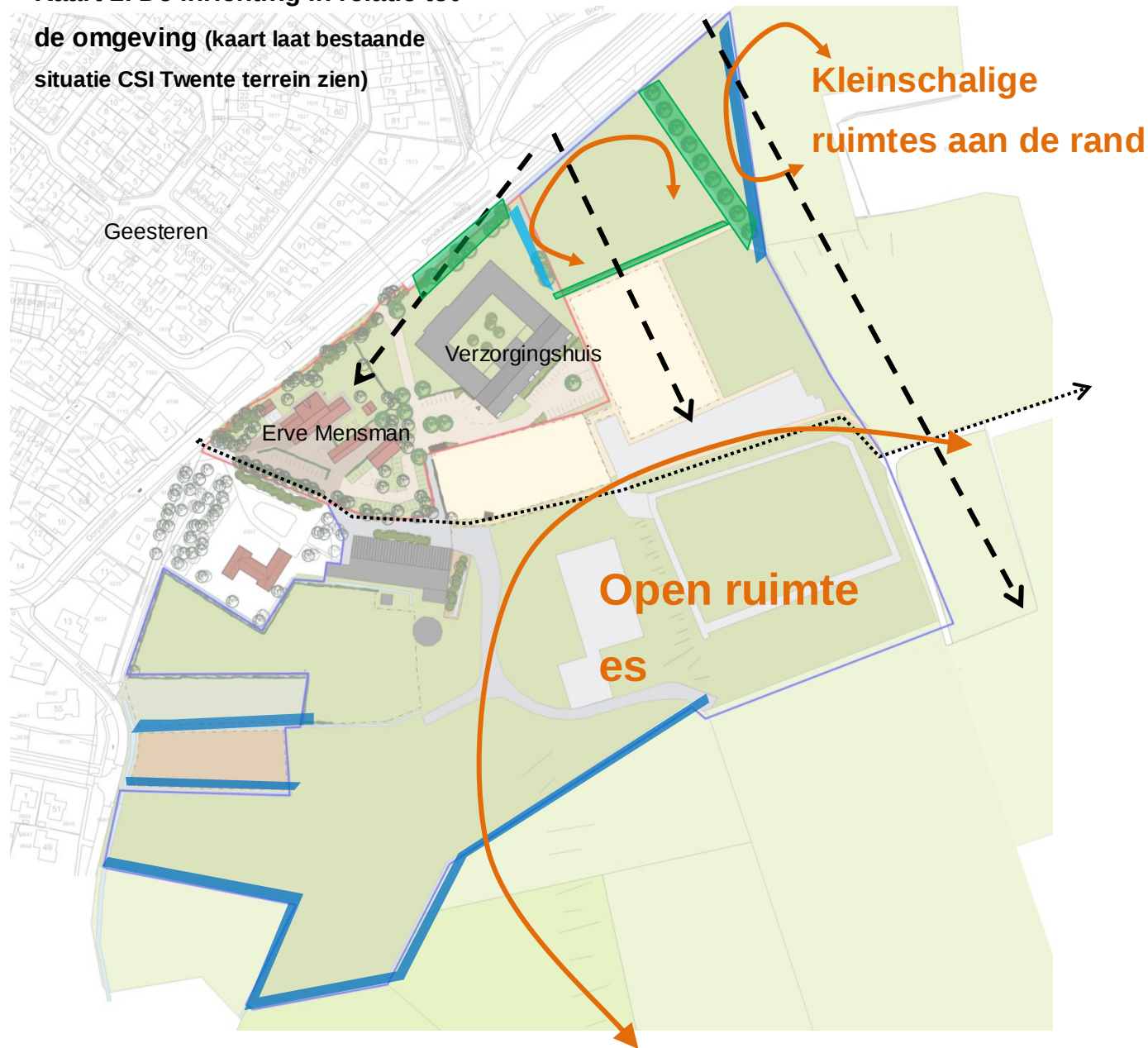
Bijlage 2 toont het voorstel inrichting in relatie tot de omgeving.

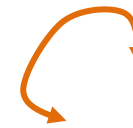
Bijlagen 3,4 en 5 geven een overzicht van de te verwijderen en de te planten beplanting.

3.1 DE INRICHTING IN RELATIE TOT DE OMGEVING

Opsomming analyse	Streefbeeld	Toelichting voorstel inrichting TMZ
Het open karakter van de es in contrast tot de kleinschalige randen is in de loop der tijd verwaterd.	De kleinschalige randen van de es herstellen.	- Door groene elementen aan de rand van de es te herstellen worden kleinschalige ruimtes gecreëerd en wordt de openheid van de es versterkt. In verband met het onderhoud van de rijbakken mogen de groene elementen niet te dicht bij de rijbakken staan. Door losse bomengroepen te planten rondom het verzorgingshuis, langs de hoofdoprit van het CSI Twente terrein een bomenrij te planten en langs de rijbakken een meidoornhaag te planten dragen de terreinen bij aan het herstel van deze kleinschalige rand van de es.
Het erf en de omgeving zijn niet sterk met elkaar verbonden; het erf ligt als een solitair groen blok in het landschap. Het erf ligt achter een groene muur van hagen en struiken waardoor zichten op het erf beperkt zijn.	De verworvenheid tussen Erve Mensman en het landschap versterken. Zichten op het terrein vanaf de Denekamperweg bij aankomst in Geesteren verbeteren.	- Door het erfbos onder handen te nemen, de struiklaag te verwijderen en lage beukenhagen te planten (in plaats van de hoge hagen) ontstaat er een visuele relatie tussen het erf en de omgeving. Het erf komt beter in zicht en wordt de karakteristieke boerderij een beeldbepalend element in de dorpsrand van Geesteren. De locatie en oriëntatie van het nieuw te bouwen verzorgingshuis dient het zicht op de boerderij niet te belemmeren. Door het verzorgingshuis schuin te situeren ten opzichte van de Denekamperweg blijft het zicht op de boerderij behouden. - De losse bomen groepen rondom het verzorgingshuis creëren een geleidelijke overgang tussen het erf en het landschap; het erf wordt niet abrupt afgesneden van het landschap. - Het verzorgingshuis wordt vanwege zijn grote schaal een zeer beeldbepalend gebouw aan de dorpsrand. De groene elementen die aan deze rand van de es geplant worden – de losse boomgroepen, de meidoornhaag en de bomenrij – vormen de 'groene tentakels' die het nieuwe verzorgingshuis met de rand van de es zullen verbinden.
Het verschil tussen hoog en droog, laag en vochtig is goed beleefbaar en waardevol.	Het verschil tussen hoog en droog, laag en vochtig verder benadrukken.	- Het bestaande patroon van sloten als uitgangspunt gebruiken voor de afwatering van het nieuwe verzorgingshuis.
Het kerkenpad verbindt het erf met de omgeving – het dorp en de es – en is daarom waardevol. Maar, de route is onoverzichtelijk.	Het kerkenpad herstellen als een duidelijke en prettige wandelroute.	- Beschoeiing toepassen langs de sloot. De hult struiken snoeien tot een informele, brede haag zodat wandelaars op het kerkenpad de achterkant van boerderij kunnen zien en de activiteit bij het restaurant beleven. - De struiken van het erfbos verwijderen om de route over het erf meer overzichtelijk te maken. - Om eenheid te creëren de halfverharding op het CSI gedeelte van het pad ook op dit gedeelte van het pad toepassen.

Kaart 1: De inrichting in relatie tot de omgeving (kaart laat bestaande situatie CSI Twente terrein zien)



-  Nieuw te realiseren groen element dat zowel de kleinschaligheid van de rand van de es herstelt als het erf met het landschap verbindt.
-  Schaal van ruimte
-  Zicht op o.a. karakteristieke boerderij
-  Bestaande sloot
-  Nieuw te realiseren sloot
-  Het kerkenpad

3.2 DE NIEUWE ERFSTRUCTUUR

Opsomming analyse	Streefbeeld	Toelichting voorstel inrichting
De traditionele erfstructuur van voor, achter- en zijerf is waardevol.	De karakteristieke en duidelijke erfstructuur behouden en benutten in de nieuwe inrichting.	- De waardevolle erfstructuur van het voor, zij- en achtererf blijft intact in de nieuwe inrichting. De verschillende identiteiten van de ruimtes blijven behouden en worden benut.
Het compacte erfensemble is waardevol.	Het compacte erfensemble behouden.	- De drie hoofdgebouwen blijven staan, alleen het aangebouwde voorgedeelte van de paardenstallen wordt gesloopt. Hierdoor blijft het compacte ensemble intact. Een aantal kleine en niet waardevolle schuren worden gesloopt om ruimte te creëren voor de nieuwe functies op het erf.
De kleinschaligheid van het erfensemble is waardevol.	Een ruimtelijke verbinding creëren tussen Erve Mensman en het nieuwe verzorgingshuis die de kleinschaligheid van het erf respecteert.	- Het verzorgingshuis, hoewel groot van schaal dient op de kleinschaligheid van Erve Mensman aan te sluiten. Door het verzorgingshuis scheef ten opzichte van Erve Mensman te oriënteren, wordt een kleinschalige, gezamenlijke ruimte gecreëerd tussen de hoofdentree van het verzorgingshuis en Erve Mensman. Het verzorgingshuis krijgt in feite twee gezichten: een grootschalig gezicht richting de Denekamperweg en een kleinschalig gezicht richting Erve Mensman. Om de gezamenlijke ruimte te benadrukken wordt het erfbos hier uitgebreid.
Het erfbos is een waardevol element op het erf. De verschillende gedeelten van het erf worden door de bomen met elkaar verbonden. Maar, het is overwoekerd en verkeert in een slechte staat.	Het erfbos behouden als een verbindend element. Onderhoud plegen waardoor het bos en de gebouwen beter tot hun recht komen.	- Hoewel voor de nieuwe inrichting een aantal bomen wordt gekapt, blijven het erfbos en de diverse bomen dominant als een verbindend element tussen de gebouwen. Door het erfbos uit te breiden richting het verzorgingshuis wordt dit gebouw verbonden aan het bestaande erf. Bijlagen 3,4 en 5 van dit rapport brengen het beplantingsplan, waaronder de nieuw te planten bomen, in kaart.
De vele bomen en struiken van het voorerf verstoren het zicht op de voorgevel van de boerderij.	Het voorerf dient de voorgevel van de boerderij te versterken.	- Een aantal bomen wordt gerooid en veel van de wintergroene beplanting wordt vervangen door gazon. Door de eenvoud van de volwassen bomen in het gazon komt de voorgevel van de boerderij beter tot zijn recht. De overblijvende wintergroene struiken dienen als markering voor de ingang van het achtererf en ook voor de hoofdingang van het TMZ terrein. Deze struiken dienen laag te zijn in verband met het zicht op het achtererf en het restaurant vanaf de Denekamperweg.

Het informele karakter van het zijerf is waardevol.	De boerderijtuin van het zijerf behouden en benutten in de nieuwe inrichting.	- Het gevoel van een binnenkamer en de informaliteit van de tuin handhaven. De ruimte benutten als een informeel terras. Om het contrast met het achtererf te behouden is het van belang dat deze ruimte als gazon behouden blijft. - De put en het bakhuis in de nieuwe inrichting integreren.
Het achtererf is waardevol als een functionele en centrale ruimte.	Het achtererf dient een functionele en centrale ruimte te blijven.	- Het achtererf blijft een functionele en centrale ruimte: ingangen van de andere gedeelten van het erf zijn allemaal gericht op het achtererf. Fietzers en wandelaars vanuit het dorp komen via de ingang van het achtererf bij het restaurant of verzorgingshuis. Vanaf de parkeerplaats van het restaurant loopt men het achtererf op richting de boerderij. De paardenstallen en de schaapskooi, betrokken bij het restaurant als bijvoorbeeld opbergruimte of groepsruimte voor de klanten van TMZ, worden tevens via het achtererf bereikt. Bovendien wordt er een loopruimte gecreëerd tussen het achtererf en de hoofdingang van het nieuwe verzorgingshuis.
Het zicht op de deeldeuren is zeer fraai en waardevol maar wordt verstoord door de terrashut en de aanbouw van de paardenstallen.	Het fraaie zicht vanaf de inrit op het achtererf versterken.	- De rommelige terrashut en de aangebouwde voorgevel slopen waardoor de boerderij beter tot zijn recht komt.
De witte keien, de gebakken klinkers, en de Bentheimer zandsteen elementen zijn waardevol. De overige verharding is niet waardevol.	De karakteristieke elementen van het achtererf handhaven.	- De witte keien handhaven. - De gebakken klinkers behouden. In verband met de nieuwe inrichting van het achtererf dienen de overige verhardingen van betonklinkers en asfalt vervangen te worden. Door gebakken klinkers hiervoor te gebruiken wordt er eenheid op het achtererf gecreëerd. Bovendien door de bestaande gebakken klinkers uit te breiden ontstaat er een duidelijk plein voor het terras. De aanwezige veldkeien kunnen worden gebruikt om de verharding van de parkeerplaatsen op het achtererf te accentueren. - Van belang is dat de verharding rondom het verzorgingshuis de verharding van gebakken klinkers op het achtererf niet overheerst. Daarom wordt er voor betonklinkers in een neutrale tint gekozen. - De Bentheimer zandsteen elementen integreren in de nieuwe inrichting.
Het zicht vanaf Erve Mensman richting de uitbreiding van het erf – het privé erf en de binnenmanege – is minimaal, wat ten goede van Erve Mensman komt.	De zwakke visuele relatie tussen het ‘oorspronkelijke erf’ en de uitbreiding behouden.	- Een aantal struiken moet verdwijnen zodat de route van het kerkenpad overzichtelijk wordt. De resterende struiken, op de hoek van de parkeerplaats zorgen ervoor dat de manege vanaf het terras enigszins gecamoufleerd wordt. - Het zicht op de moderne woning en de tuin zoveel mogelijk afsluiten. Hierdoor wordt het gesloten karakter van het achtererf versterkt.

Kaart 2: De nieuwe erfstructuur



- Het voorerf: eenvoudig ingericht
- Het achtererf: een functionele centrale ruimte
- Het zijerf: boerderij tuin en een informeel terras
- Verbindingszone Erve Mensman met het verzorgingshuis (tevens uitbreiding erfbos)
- Zichtlijn
- looproute van het achtererf naar de andere gedeelten van het erf

Hoofdentree verzorgingshuis

3.3 DE ROUTING OP HET ERF Kaart 3

Streefbeelden:

Parkeren op het TMZ terrein dient zorgvuldig ingepast te worden zodat auto's niet vol in zicht staan.

De routing dient logisch en duidelijk te zijn.

De parkeerplaats voor de bezoekers en medewerkers van het restaurant dient

zoveel mogelijk op het terrein van het bestaande erf gerealiseerd te worden.

Door in het erfbos de stapbak en kleine schuur te slopen komt er ruimte vrij voor een aantal parkeerplaatsen. Hoewel het erfbos overwoekerd is en het aantal bomen dient te worden uitgedund, blijft de kap van meerdere bomen op deze locatie een nadeel. Omdat de ruimte erg beperkt is op dit gedeelte van het terrein wordt dit als de beste oplossing beschouwd. Het erfbos zal zoveel mogelijk zijn groen karakter behouden; de parkeerplaatsen zullen tussen de beeldbepalende bomen ingepast worden. Als compensatie wordt het erfbos uitgebreid richting het verzorgingshuis. Verder worden een aantal parkeerplaatsen langs de toegangsweg naar de binnenmaneges gerealiseerd.



- ← - - - - - → - Route auto's naar het verzorgingshuis
- ← - - - - - → - Route auto's naar het restaurant
- ← - - - - - → - Ingang bezoekers te fiets of te voet uit het dorp naar het restaurant of het verzorgingshuis
- ← - - - - - → - Inrit privé erf
- ← - - - - - → - Tweede ingang naar binnenmaneges CSI (uitsluitend voor personeel)

De parkeerplaats van het verzorgingshuis wordt achter het verzorgingshuis gerealiseerd. Hierdoor blijft de open ruimte voor de boerderij behouden en komt het verzorgingshuis mooi in het landschap te staan. Deze parkeerplaatsen kan ook gebruikt worden door bezoekers van het nabijgelegen restaurant. Twee parkeerplaatsen voor mindervaliden zijn naast de hoofdingang van het verzorgingshuis gelegen.

SECTIE 4: SFEERFOTO'S

- GROENE ELEMENTEN
- VERHARDINGEN

Kaart 4: Groene elementen TMZ terrein



Losse groepen van eiken volgen het patroon van de bestaande eiken voor het bestaande erf en verankeren het verzorgingshuis in het landschap.



De eikengard als traditioneel element wordt gebruikt om het bestaande erf met het verzorgingshuis te verbinden. De bomen worden opgesnoeid zodat zichten onder de bomen vrij blijven.



Lage beukenhagen markeren de verschillende ruimtes op het erf. Door de lage hoogte zijn zichten op het erf vanaf de weg mogelijk. Bovendien blijft het erf hierdoor overzichtelijk.



De te behouden struiken worden terug gesnoeid zodat de ingang en het kerkenpad meer overzichtelijk worden en beter tot hun recht komen.

Kaart 5: Verhardingen TMZ terrein



Betonklinkers worden rondom het verzorgingshuis gebruikt. De kleur dient afgestemd te worden met de kleuren pallet van het verzorgingshuis. Deze plannen zijn nog in ontwikkeling. De kleur dient in ieder geval sober te zijn.



Rondom de oude gebouwen worden de gebakken klinkers uitgebreid. De parkeerplaatsen op het achterterf kunnen worden geaccentueerd met de aanwezige veldkeien.



Grasbetontegels worden voor de parkeerplekken onder de bomen gebruikt. Hierdoor blijft het oorspronkelijke erfbos zijn groen karakter zoveel mogelijk behouden.



Het kerkenpad, nu onverhard, dient zoals het gedeelte van het CSI terrein met een halfverharding verhard te zijn.

BIJLAGE 1: HET TMZ TERREIN

- Perceelgrens TMZ terrein
- 1 Boerderij restaurant
- 2 Te verbouwen paardenstalling
- 3 Te verbouwen schapskooi
- 4 Bakhuis
- 5 Schuur
- 6 Verzorgingshuis
- 7 Binnentuin verzorgingshuis. Boomsoorten worden op architectuur gebouw afgestemd.
- Vuil
- Locatie te slopen gebouw
- Te behouden boom
- Nieuw te planten eik
- Struikbeplanting bestaand
- Struikbeplanting nieuw (max. 0,50m hoog)
- Nieuw te planten beukenhaag
- Gebakken klinkers bestaand
- Gebakken klinkers nieuw (rondom oud erf)
- Grasbetontegels (parkeerplekken theeschenkerij)
- Beton klinkers (oprit en rondom verzorgingshuis)
- Grind
- Fietsenstalling
- Terras
- Bestaande put



Onderlegger terreinontwerp Kad.bek. gemeente Tubbergen Sectie K, nr. 6763 en toegevoegde opmetingen van Building Design.
 Situatie verzorgingshuis TMZ: IAA architecten tekening d.d. 26-9-2013 versie SO-101
 Situatie gebouwen Erve Mensman, te slopen gebouwen: Harry kamphuis architect d.d. 20-2-2012
 Te behouden bomen TMZ terrein: Ir. E.D. Storm van Leeuwen d.d. 28-3-2012

Schaal: 1:600 (A3) schets geeft globale situatie weer
 Datum: 1-11-2013

BIJLAGE 2: HET TMZ TERREIN IN DE OMGEVING

- Perceelgrens TMZ terrein
- Perceelgrens CSI Twente terrein
- 1 Boerderij restaurant
- 2 Te verbouwen paardenstalling
- 3 Te verbouwen schapskooi
- 4 Bakhuis
- 5 Schuur
- 6 Verzorgingshuis
- 7 Binnentuin verzorgingshuis. Boomsoorten worden op architectuur gebouw afgestemd.
- 8 Rijbak CSI Twente
- 9 Parkeerplaats CSI Twente
- Vuil
- Locatie te slopen gebouw
- Te behouden boom
- Nieuw te planten eik
- Struikbeplanting bestaand
- Struikbeplanting nieuw (max 0,50m hoog)
- Bestaande beukenhaag (terrein CSI Twente)
- Nieuw te planten beukenhaag (terrein TMZ)
- Nieuw te planten meidoornhaag (terrein CSI Twente)
- Gebakken klinkers bestand
- Gebakken klinkers nieuw (rondom oud erf)
- Grasbetontegels (parkeerplekken theeschenkerij)
- Beton klinkers (oprit en rondom verzorgingshuis)
- Grind
- Kerkenpad
- Fietsenstalling
- Terras
- Bestaande put



Onderlegger terreinontwerp Kad.bek. gemeente Tubbergen Sectie K, nr. 6763 en toegevoegde opmetingen van Building Design. Situatie verzorgingshuis TMZ: IAA architecten tekening d.d. 14-3-2012 versie SO-08. Situatie gebouwen Erve Mensman, te slopen gebouwen: Harry kamphuis architect d.d. 20-2-2012 Te behouden bomen TMZ terrein: Ir. E.D. Storm van Leeuwen d.d. 28-3-2012 Kaart geeft, behalve de meidoornhaag en de bomenrij, de bestaande situatie van het CSI Twente terrein weer.

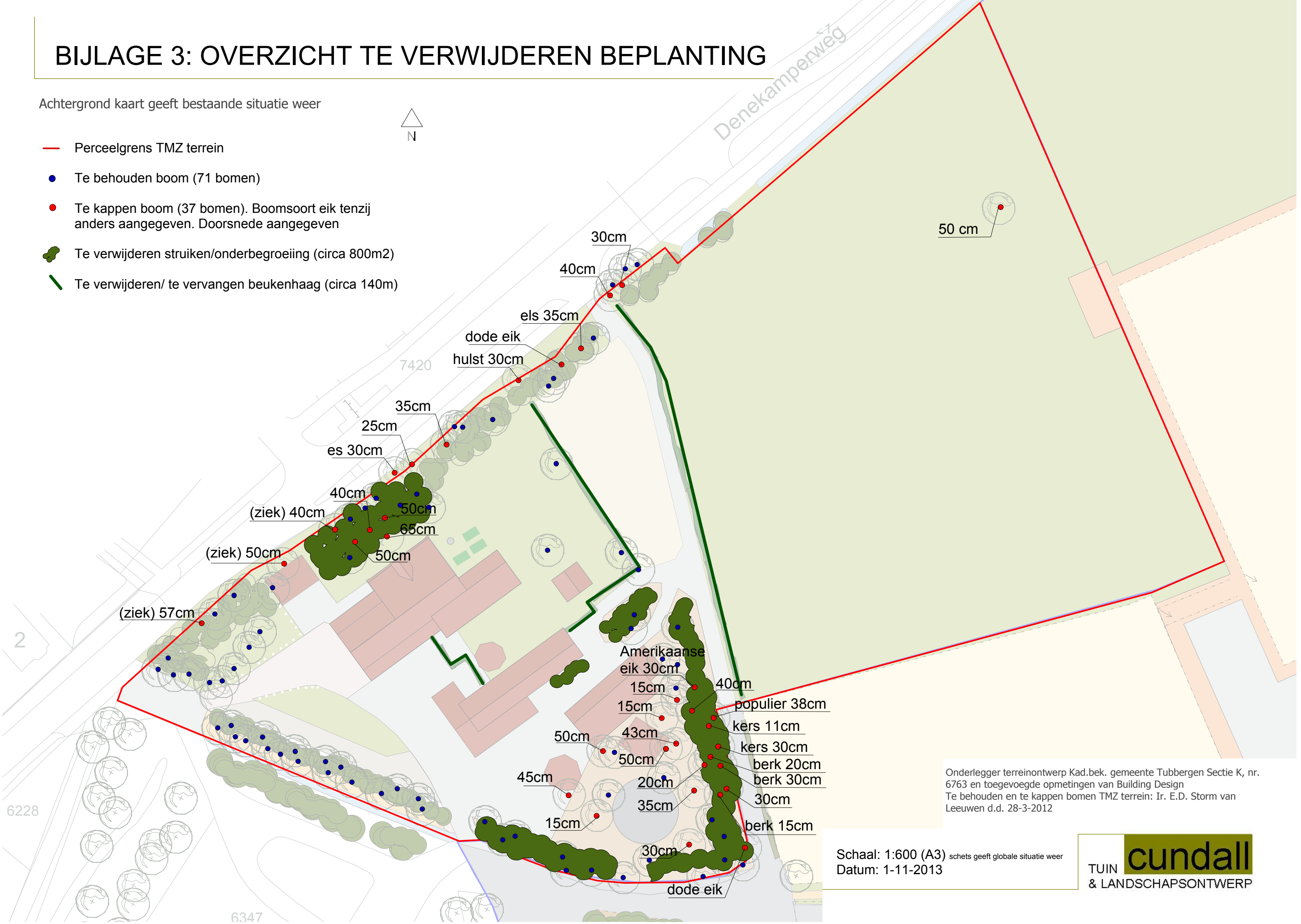
Schaal: 1:1000 (A3) schets geeft globale situatie weer
Datum: 1-11-2013

TUIN **cundall**
& LANDSCHAPSONTWERP

BIJLAGE 3: OVERZICHT TE VERWIJDEREN BEPLANTING

Achtergrond kaart geeft bestaande situatie weer

- Perceelgrens TMZ terrein
- Te behouden boom (71 bomen)
- Te kappen boom (37 bomen). Boomsoort eik tenzij anders aangegeven. Doorsnede aangegeven
- Te verwijderen struiken/onderbegroeiing (circa 800m2)
- Te verwijderen/ te vervangen beukenhaag (circa 140m)



Onderlegger terreinontwerp Kad.bek. gemeente Tubbergen Sectie K, nr. 6763 en toegevoegde opmetingen van Building Design
Te behouden en te kappen bomen TMZ terrein: Ir. E.D. Storm van Leeuwen d.d. 28-3-2012

Schaal: 1:600 (A3) schets geeft globale situatie weer
Datum: 1-11-2013

BIJLAGE 4: OVERZICHT BEPLANTINGSPLAN

- Perceelgrens TMZ terrein
- Perceelgrens CSI Twente terrein
- 1 Boerderij restaurant
- 2 Te verbouwen paardenstalling
- 3 Te verbouwen schapskooi
- 4 Bakhuis
- 5 Schuur
- 6 Verzorgingshuis
- 7 Binnentuin verzorgingshuis. Een tuinontwerp wordt hiervoor gemaakt met boomsoorten die op de architectuur van het gebouw afgestemd zijn
- ⊙ Te behouden boom (71 bomen)
- ⊙ Nieuw te planten eik (28 bomen, maat 18/20)
- ⊙ Struikbeplanting bestaand
- ⊙ Struikbeplanting nieuw (max. 0,50m hoog, circa 200m²)
- Nieuw te planten beukenhaag (circa 300m, maat 100/125 beveerd)
- Nieuw te planten meidoornhaag (circa 100m, maat 80/100)
- Ter referentie: locatie te kappen boom (37 bomen)



Onderlegger terreinontwerp Kad.bek. gemeente Tubbergen Sectie K, nr. 6763 en toegevoegde opmetingen van Building Design.
Situatie verzorgingshuis TMZ: IAA architecten tekening d.d. 14-3-2012
Situatie gebouwen Erve Mensman, te slopen gebouwen: Harry kamphuis architect d.d. 20-2-2012
Te behouden en te kappen bomen TMZ terrein: Ir. E.D. Storm van Leeuwen d.d. 28-3-2012
Kaart geeft, behalve de meidoornhaag en de bomenrij, de bestaande situatie van het CSI Twente terrein weer.

Schaal: 1:1000 (A3) schets geeft globale situatie weer
Datum: 1-11-2013

TUIN
& LANDSCHAPSONTWERP

cundall

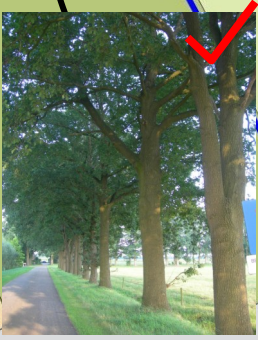
BIJLAGE 5: SFEERBEELDEN BEPLANTINGSPLAN

Zie bijlage 4 voor kaart legenda

De eiken op het voorerf van de boerderij staan zeer dicht op elkaar en op het gebouw. Samen met de struiklaag ontnemen ze hierdoor het gezicht op de mooie voorgevel. Door een aantal van de bomen te kappen en een aantal struiken te verwijderen wordt het zicht op de voorgevel hersteld. Voor de boerderij ontstaat er een eenvoudig beeld van volwassen bomen in gazon. Deze combinatie wordt doorgetrokken naar voor het verzorgingshuis. Op het totale terrein van TMZ worden er 37 bomen gekapt. Als compensatie worden er 28 eiken geplant.

De binnentuin van het verzorgingshuis wordt in een later stadium ontworpen. Het tuinontwerp en de bomensoorten worden afgestemd op de architectuur van het gebouw.

Op het terrein van TMZ zijn er veel (uitheemse) grote struiken die het erf onoverzichtelijk maakt. Bovendien ontnemen deze struiken, samen met een hoge beukenhaag, het zicht op het erf als men in Geesteren aankomt. Erve Mensman ligt behoorlijk verscholen achter een muur van volwassen bomen en hoge struiken en hagen waardoor de bijdrage van het erf aan het dorpsgezicht minimaal is. Om deze redenen worden deze struiken en hagen verwijderd. Het erf komt beter in zicht en wordt een beeldbepalend element in de dorpsrand. Om de ruimtes op het erf te markeren worden lage beukenhagen geplant. Hierdoor behoudt het erf zijn groene karakter maar blijft het erf overzichtelijk. In totaal worden er circa 800m2 struiken en circa 140m beukenhagen verwijderd. In totaal worden er circa 200m2 struiken (max. 0,50m hoog) en circa 300m beukenhagen terug geplant.



Een meidoornhaag (circa 100m) en een bomenrij van eiken worden op het terrein van CSI Twente geplant. Hierdoor wordt het landschap - momenteel kaal van groene elementen - aangekleed en wordt het kleinschalige karakter van de rand van de es hersteld.



Onderlegger terreinontwerp Kad.bek. gemeente Tubbergen Sectie K, nr. 6763
Situatie verzorgingshuis TMZ: IAA architecten tekening d.d. 14-3-2012
Situatie gebouwen Erve Mensman, te slopen gebouwen: Harry kamphuis architect d.d. 20-2-2012
Te behouden en te kappen bomen TMZ terrein: Ir. E.D. Storm van Leeuwen d.d. 28-3-2012
Kaart geeft, behalve de meidoornhaag en de bomenrij, de bestaande situatie van het CSI Twente terrein weer.

Datum: 1-11-2013

Bijlage 6: Kostenraming terreininrichting TMZ 1-11-2013						
Gerekend is met een gesloten grond balans						
Rioleering niet inbegrepen						
Exclusief binnentuin verzorgingshuis						
Vorbereidende werkzaamheden						
Uitwerking ontwerp. Aanleg tekeningen, bestek, beplantingsplannen en oplevering	1	st.	25.000,00	25.000,00		
Uitzetten ontwerp	1	st.	2.500,00	2.500,00		
Stelpost zoeken etc. kabels/ leidingen. Inc. KLIC melding	1	st.	1.000,00	1.000,00		
Vorbereidingen terrein: ontruiming						
Opruimwerkzaamheden bestand halfverh./BKK/asfalt	2000	m2	20,00/m2	40.000,00		
Uitkleden/kap bomen inc. verhuur hoog werker. Opruimen van hout. (inc. opbrengsten van hout)	37	stuk	200,00	7.400,00		
Opnemen van veldkeien van weggetje, opslaan op het erf voor hergebruik.	200	m2	5,00/m2	1.000,00		
Opruimen diverse onderbegroeiing/struiken.	800	m2	5,00/m2	4.000,00		
Terug snoeien hulst langs kerkenpad.	110	m2	10,00/m2	1.100,00		
Beukenhaag verwijderen.	140	m1	3,00/m1	420,00		
Vorbereidingen grond tbv nieuwe verhardingen en gazons						
tbv verharding van gebakken klinkers. Bestaande puinlaag gebruiken. Straatlaag van brekerzand 5cm.	1135	m2	7,50/m2	8.512,50		
tbv verharding van gebakken klinkers waar nu gras is. Cunet ontgraven 42cm. 25cm menggranulaat 4/40, 10cm brekerzand.	265	m2	12,50/m2	3.312,50		
tbv verharding van grasbetontegels parkeerplaats restaurant. Cunet ontgraven 47cm. 25cm menggranulaat 4/40, 10cm brekerzand gemengd met schrale teelaarde.	390	m2	15,00/m2	5.850,00		
tbv verharding van betonklinkers oprit, parkeerplaats restaurant en parkeerplaats verzorgingshuis. Cunet ontgraven 42cm. 25cm menggranulaat 4/40, 10cm brekerzand.	2790	m2	12,50/m2	34.875,00		

tbv halfverharding kerkenpad	80	m2	25,00/m2	2.000,00		
tbv aanbrengen graszoden waar nu halfverhard. Grond wissel (van cunet parkeerplaats restaurant), spitten en egaliseren.	590	m2	10,00/m2	5.900,00		
tbv leggen van graszoden voorerf, zijerf en onder bomen parkeerplaats. Spitten en egaliseren.	2360	m2	2,50/m2	5.900,00		
tbv inzaaien gras overig terrein. Spitten en egaliseren.	3375	m2	2,50/m2	8.437,50		
Verhardingen						
Gebakken klinkers DF. Leveren, aanbrengen en afstrooien met brekerzand.	1400	m2	75,00/m2	105.000,00		
Opsluitband leveren en aanbrengen naast gebakken klinkers. OB 10/20 grijs	200	m1	15,00/m1	3.000,00		
Grasbetontegels parkeerplaats restaurant. Leveren en aanbrengen. Inc. opvullen en zaaien.	390	m2	30,00/m2	11.700,00		
Betonklinkers oprit, parkeerplaats restaurant en parkeerplaats verzorgingshuis (keperverband behalve van parkeerplekken verzorgingshuis die in elleboogverband gelegd worden). Leveren en aanbrengen.	2790	m2	30,00/m2	83.700,00		
Opsluitband leveren en aanbrengen oprit, parkeerplaats restaurant en parkeerplaats. OB 10/20 grijs	600	m1	15,00/m1	9.000,00		
Kerkenpad van halfverharding Grauwaske Flachkorn 0-12mm	80	m2	25,00/m2	2.000,00		
Opsluitband naast kerkenpad. 6/20 grijs.	50	m1	10,00/m1	500,00		
Beplanting en gazons						
Leveren eiken. Maat 18/20 m.dr.kl.	19	stuk	250,00	4.750,00		
Inplanten eiken	19	stuk	100,00	1.900,00		
Leveren en aanbrengen boomalen - twee per boom	38	stuk	10,00	380,00		
Leveren beukenhagen. Maat 100/125 bevedd. 5/m1	300	m1	20,00/m1	6.000,00		
Inplanten beukenhagen	300	m1	7,50/m1	2.250,00		
Leveren en aanbrengen struiken. Max hoogte 0,50m	200	m2	15,00/m2	3.000,00		
Leveren en aanbrengen graszoden voorerf, zijerf, onder bomen parkeerplaats en waar nu halfverhard is.	2950	m2	5,00/m2	14.750,00		
Inzaaien gras overig terrein (rondom verzorgingshuis)	3375	m2	2,50/m2	8.437,50		
Diversen						
Revitalisering siertuin naast boerderij	180	m2	25,00/m2	4.500,00		

Beschoeiing langs sloot; damwand ten behoeve van kerkenpad. Incl. grondwerk en drain	55	m1	125,00/m1	6.875,00		
Sloot ontgraven naast verzorgingshuis	55	m1	10,00/m1	550,00		
Stelpost verlichting inc. ingraven cables			25.000,00	25.000,00		
Stelpost meubelair			10.000,00	10.000,00		
Subtotaal				460.500,00		
Onvoorziene kosten: 10%				46.050,00		
Algemene kosten, winst en uitvoeringskosten: 5%				23.025,00		
Totaal exclusief BTW				529.575,00		
6% BTW beplanting (over €13.750,00)				825,00		
21% BTW overige (over €515.825,00)				108.323,25		
Totaal inclusief BTW				638.723,25		