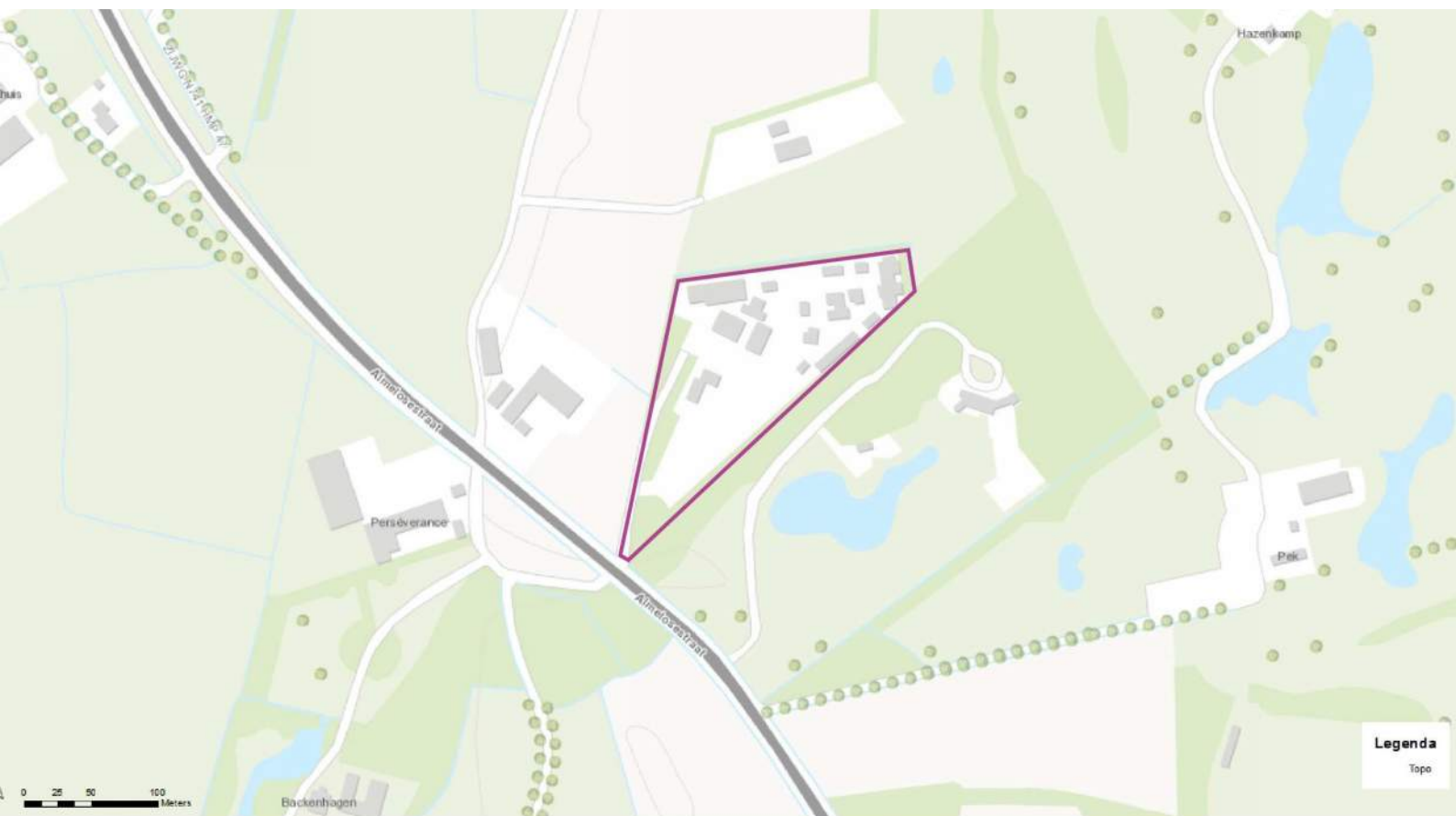


Herinrichting Brandoefencentrum

*Herziening bestemmingsplan voor Almelose
straat, Ambt Delden*





Afbeelding 1. Topografie van het projectgebied en haar omgeving

Herinrichting Brandoefencentrum

*Herziening bestemmingsplan voor Almelose
straat, Ambt Delden*

Opdrachtgever:

Coopers Real Estate
Langestraat 80
7491AJ Delden

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 392.5
Datum: 28 mei 2015
Projectleider: B. Velthuis
Landschapsarchitect: J. Schinkelshoek BNT
Architect: H. Douwes BNA
Planoloog: M. Elshof





INHOUD

1	Inleiding	7
1.1	Wonen een passende functie	7
1.2	Rapportage geeft inzicht in eindbeeld	7
1.3	Ruimte voor smaak en sfeer	7
1.4	Leeswijzer	9
2	Beleidsanalyse	9
2.1	Plangebied	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.2.1	Structuurvisie landelijk gebied	11
2.2.1	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	12
2.2.2	Landschapsonwikkelingsplan	13
2.3	Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel (2009)	13
2.3.1	Ontwikkelingsperspectieven	13
2.3.2	Natuurlijke laag	13
2.3.3	Laag van agrarisch cultuurlandschap	15
2.3.4	Stedelijke laag	17
2.3.5	Lust- en leisurelaag	17
3	Landschapsanalyse	19
3.1	Uitgangspunten landschap	19
3.1.1	Bodem & geomorfologie	19
3.1.2	Landschapsonwikkeling tot op heden	21
4	Inrichtingsplan	21
4.1	Visie	25
4.2	Landschappelijke kaders	25
4.3	Landschappelijk puntensysteem	25
5	Beeldkwaliteit	29
5.1	Ligging	29
5.2	Ontsluiting	29
5.3	Volume	31
5.4	Architectuurkaders	35
5.5	Materialisatie	37



Afbeelding 3. Bebouwing op het voormalige brandweeroefenterrein



Afbeelding 4. Groene omranding van bomen en heesters om het terrein heen



1.1 Wonen een passende functie

Tot 2012 diende het terrein aan de Almelsestraat als brandweer oefencentrum. Verschillende vervallen gebouwen, een grote oppervlakte bestrating en een waterpoel zijn de restanten in het landschap die verwijzen naar dit voormalige gebruik. Na 2012 is gezocht naar een passende functie voor het terrein. Met veel omwonenden en de golfbaan in de directe omgeving, is het bouwen van woningen op het terrein een passende ontwikkeling. Op het terrein worden een landhuis en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Coopers Real Estate ontwikkelt deze plannen.

1.2 Rapportage geeft inzicht in eindbeeld

Deze rapportage geeft de gemeente Hof van Twente inzicht in de beoogde uitstraling en de landschappelijke tegenprestatie die in het plan gerealiseerd wordt. Landschappelijke kaders, zoals aan te leggen boomgroepen, singels, bloemenweides of heesterwallen worden vastgelegd.

Ook worden er duidelijke kaders wat betreft de beeldkwaliteit gegeven. De belangrijkste zaken worden hierin vast gelegd, zodat vertrouwen en inzicht in het beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

1.3 Ruimte voor smaak en sfeer

De toekomstige bewoners van de woningen zijn echter nog niet bekend. Dus binnen de sterke kaders bestaat een bepaalde mate van flexibiliteit voor de toekomst. Heldere beelden, schetsen en inzicht in te gebruiken gevelmaterialen geven de bandbreedte aan van de vormgeving van de te bouwen woningen.



Afbeelding 5. Terugkijkend over de ontsluitingsweg op de Almelose straat (naar het zuidwesten)



Afbeelding 6. Kijkend vanaf de ontsluitingsweg naar het westen

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de beleidskaders bondig opgesomd. Het gaat hier om relevant gemeentelijk en provinciaal beleid. In hoofdstuk 3 staan de landschappelijke kaders waarbinnen het ontwerp een plek zal krijgen. Een landschapsanalyse biedt hiervoor de handvaten. In hoofdstuk 4 komt het inrichtingsplan aan bod. Dit bestaat uit een ontwerp en de uitwerking van alle landschappelijke tegenprestaties die worden gerealiseerd in het ontwerp. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de beeldkwaliteit van de hele ontwikkeling. Het gaat hier om de beeldkwaliteit van de bandbreedte van de architectuur, het materiaalgebruik en kleurgebruik.



Afbeelding 7. Fragment Landschapsontwikkelingsvisie uit het Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Hof van Twente



Afbeelding 8. Fragment Landschapsontwikkelingsplan 'ontwikkelingen en beleid' Gemeente Hof van Twente



2.1 Plangebied

Het plangebied heeft een driehoekige vorm. Eén punt van de driehoek grenst aan de Almelosestraat. De westkant grenst aan weidegronden van een gestaakt agrarisch bedrijf. De noordkant en westkant zijn omsloten door een houtwal. Deze kanten grenzen aan het landgoed van familie Kuipers. Het terrein is ontsloten door een klinkerweg haaks op de Almelosestraat. Op het terrein is één bestaande woning gelegen en een zendmast. Deze worden in de nieuwe ontwikkeling opgenomen. Net als het bestaande volgroeide groen.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie landelijk gebied

In de structuurvisie landelijk gebied Hof van Twente staat de ontwikkeling van het landelijk gebied voor de komende 10 jaar centraal. De structuurvisie vormt vooral een integratiekader voor het bestaande beleid van de gemeente ten aanzien van de verschillende functies en waarden in het gebied. Dit integratiekader schetst de bredere achtergrond van beleid dat voor specifieke thema's (bijvoorbeeld recreatie, rood voor rood en vrijkomende agrarische bebouwing) is uitgewerkt.

Daarnaast beschrijft de visie de algemene strategie van de gemeente Hof van Twente ten aanzien van verschillende functies en waarden. Deze strategie geeft richting aan de latere toetsing van verschillende initiatieven die bij de gemeente worden ingediend.

De structuurvisie benoemt de volgende kernkwaliteiten van het landelijk gebied in Hof van Twente:

1. een sterke agrarische structuur, bestaande uit bedrijven die door schaalvergroting actief anticiperen op een wereldwijde marktwerking, of hun risico's spreiden door diensten te verlenen op het gebied van natuur en landschap en recreatieve functies of andere bedrijvigheid aan het bedrijf toe te voegen;
2. een grote mate van ondernemerschap, waardoor verspreid over het gehele landelijk gebied nieuwe bedrijvigheid wordt gestart;
3. een breed scala aan landelijke woonmilieus, variërend van kernen en buurtschappen tot individuele erven, dat qua kwaliteit aansluit bij actuele behoefte van de woonconsument;
4. een gevarieerd en aantrekkelijk landschap, met als bijzondere parels 23 archeologische monumenten, twee rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Den Haller en Stokkum) en acht rijksbeschermd historische buitenplaatsen;

5. een robuust ecologisch netwerk, dankzij een combinatie van grote natuurgebieden en talrijke verbindingen via beken en kleine natuurelementen;
6. een sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur;
7. een goede regionale infrastructuur.

De ontwikkeling van het brandweeroefenterrein past met name in het derde punt uit de structuurvisie. Ook aan punt 5 zal de ontwikkeling een bijdrage leveren.

2.2.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Op het terrein wordt 3.380 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Ter compensatie wil de initiatiefnemer twee nieuwe woningbouwkavels (met elk een woning met een inhoud van 750 m³ of 900 m³ met inpandige bijgebouwen) en één landhuis (met een inhoud van 2500 m³) realiseren. Omdat met dit plan fors meer wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit dan er opbrengsten zijn, wordt door de gemeente Hof van Twente meegewerkt op basis van het 'KGO-beleid'. 'KGO' staat voor Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Dit beleid is geïntroduceerd door de provincie Overijssel, met de Omgevingsvisie (in 2009). De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen waaronder de 'Rood voor Rood-regeling'. Hierdoor zetten principes van ontwikkelingsplanologie sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving in beweging. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' zoals wordt beschreven in paragraaf 2.4. Aangezien de ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt, moet het initiatief voldoen aan het provinciale beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Twee principes uit de Omgevingsvisie zijn hierbij leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Het voorgenomen plan voldoet aan deze principes.

2.2.2 Landschapsonwikkelingsplan

In het landschapsonwikkelingsplan 'Plan voor landschapsonwikkeling gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente' biedt de gemeente kaders voor de ontwikkeling aan de Almelsestraat. De locatie ligt in een Veldontginningslandschap. In dit landschap staat 'behoud en versterking landschapspatroom' centraal.

De ontwikkellocatie behoort tot het 'waardevolle ensemble' Twickel-Deldeneresch-Deldenerbroek-Bentelo. Maatregelen die bij de benoeming van het waardevolle ensemble horen zijn:

- Herstel en onderhoud lanen, houtwallen en boomgroepen;
- Behoud samenhang en contrast tussen landschapstypen binnen ensembles;
- Welstand/monumentenzorg, zorg voor het architectonische erfgoed in een landschappelijke context;
- Verbrede landbouw, inkomsten uit natuur- en landschapsbeheer, recreatie en toerisme;
- Ontwikkeling toerisme en recreatie per ensemble en tussen ensembles.

Bovenstaande maatregelen, worden, indien mogelijk, overgenomen in het inrichtingsplan voor de Almelsestraat.

2.3 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel (2009)

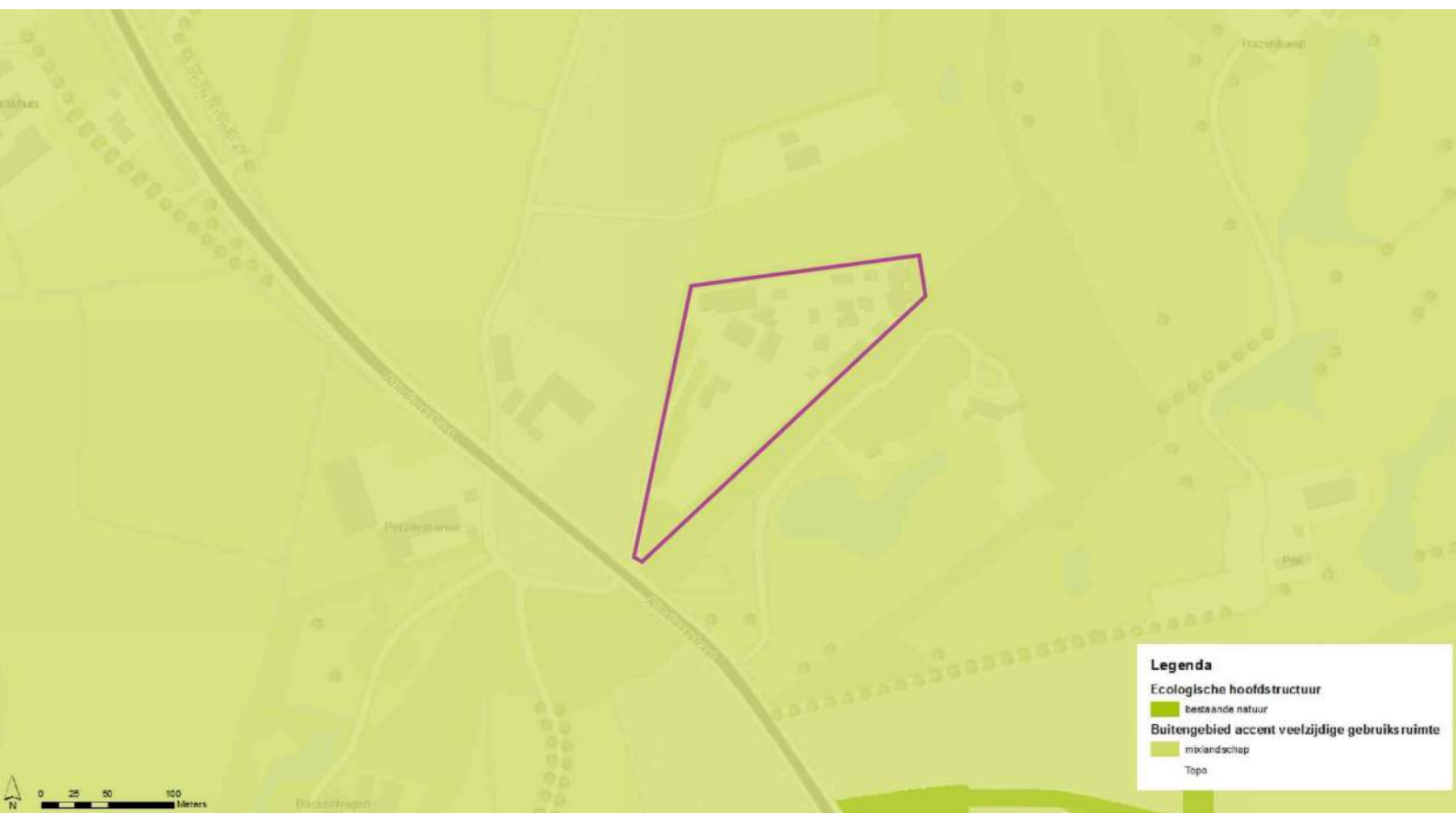
De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een 'lust- en leisure' laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in dit hoofdstuk.

2.3.1 Ontwikkelingsperspectieven

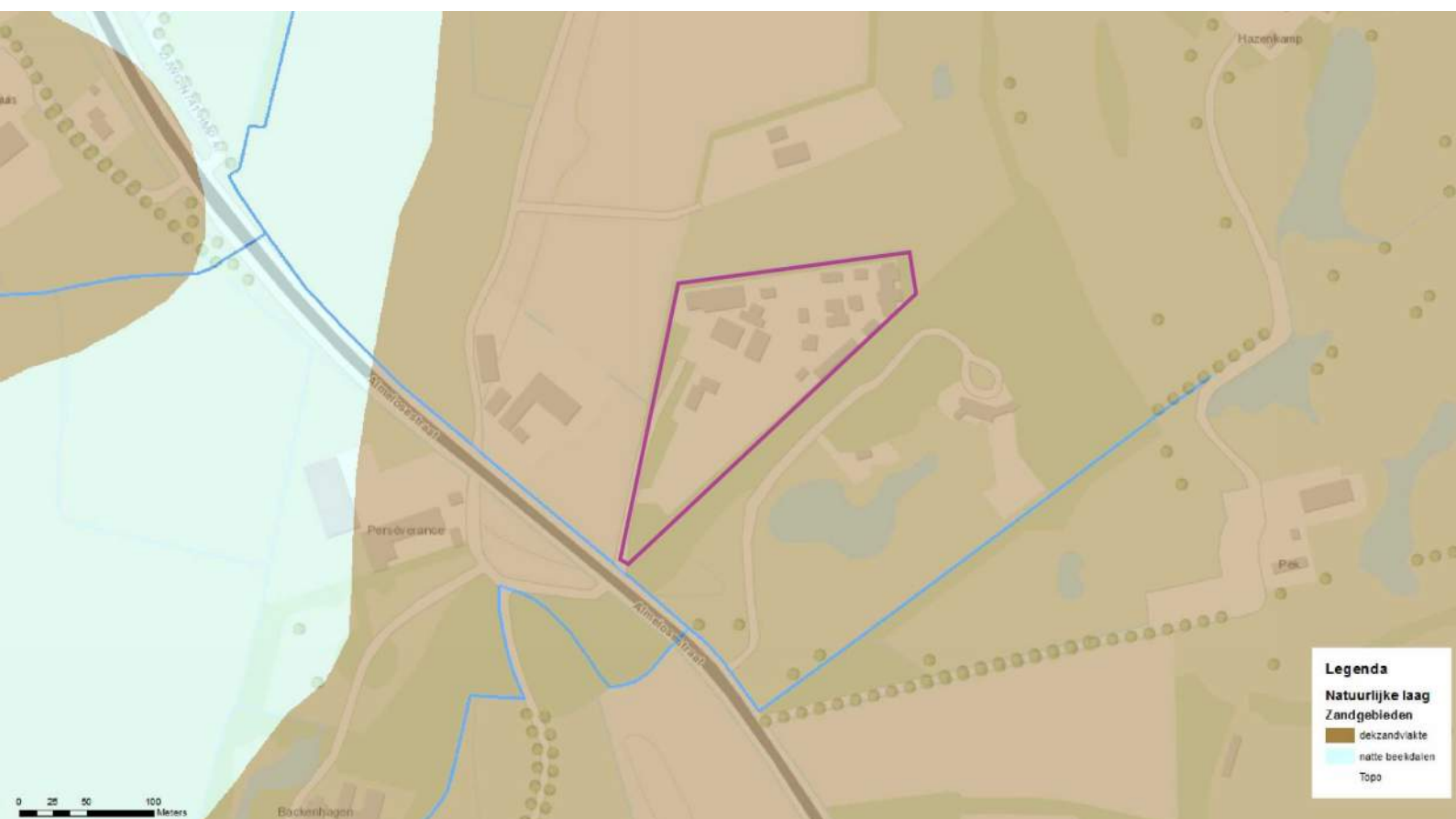
De ontwikkelingsperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte aangegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. Voor deze locatie is het ontwikkelingsperspectief mixlandschap van toepassing (zie afbeelding 9). Hiervoor geldt dat de voorkomende functies als landbouw, natuur, water en wonen als goede burens met elkaar om moeten gaan. Ruime voorontwikkeling van deze functies is mogelijk, maar functies mogen elkaar niet hinderen.

2.3.2 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. De projectlocatie bevindt zich in het zandgebied op de dekzandvlakte van Overijssel. De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude Hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoor-



Afbeelding 9. Ontwikkelingsperspectief, Omgevingsvisie (2009)



Afbeelding 10. Natuurlijke laag, Omgevingsvisie (2009)

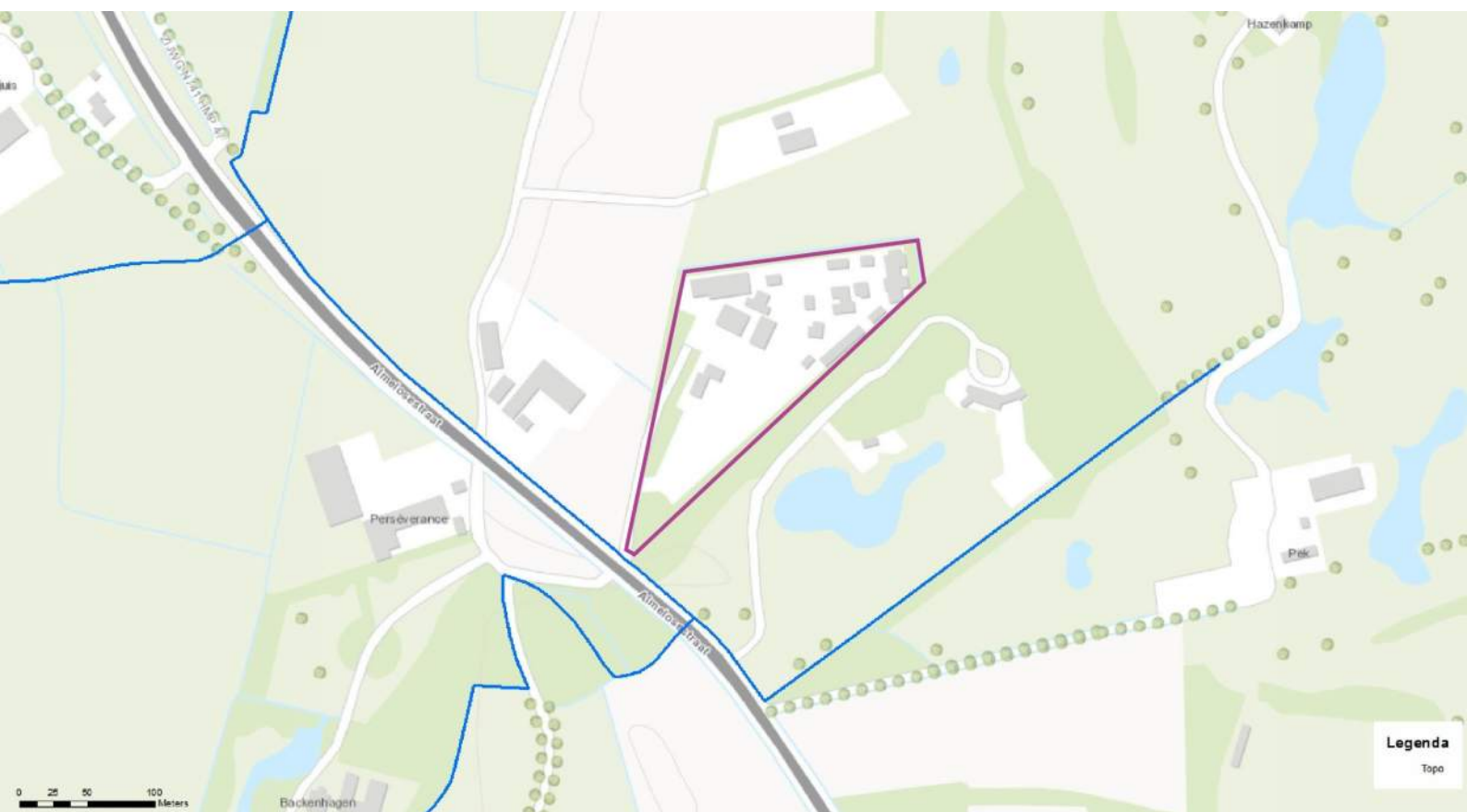
Uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- ### 2.3.3 Laag van agrarisch cultuurlandschap

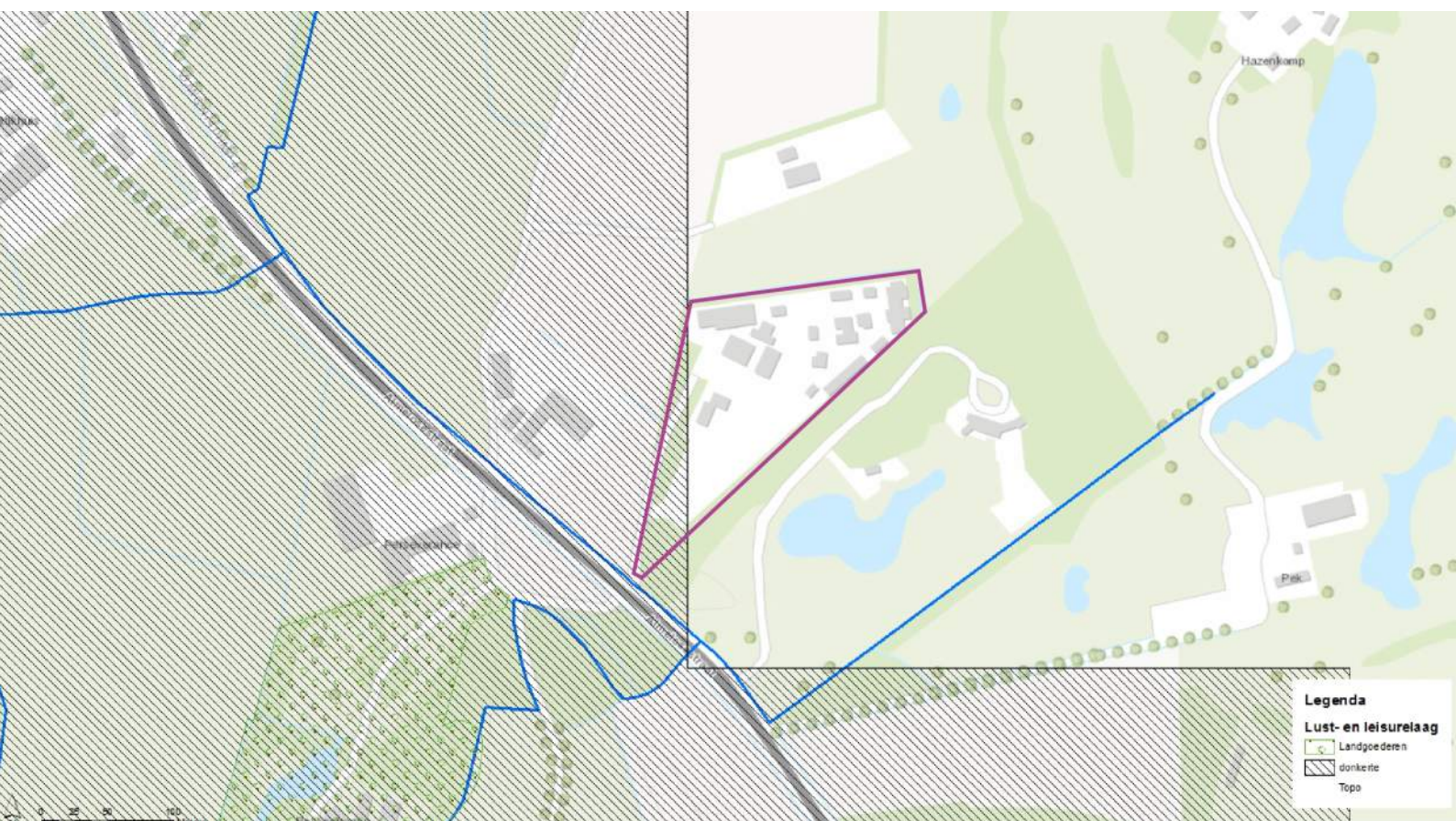
Uitgangspunten Oude hoevenlandschap

-
- Legenda**
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap**
- jonge heide- en broekontginninglandschap
 - oude hoevenlandschap

Eelerwoude



Afbeelding 13. Stedelijke laag, Omgevingsvisie (2009)



Afbeelding 12. Lust- en leisurelaag, Omgevingsvisie (2009)

2.3.4 Stedelijke laag

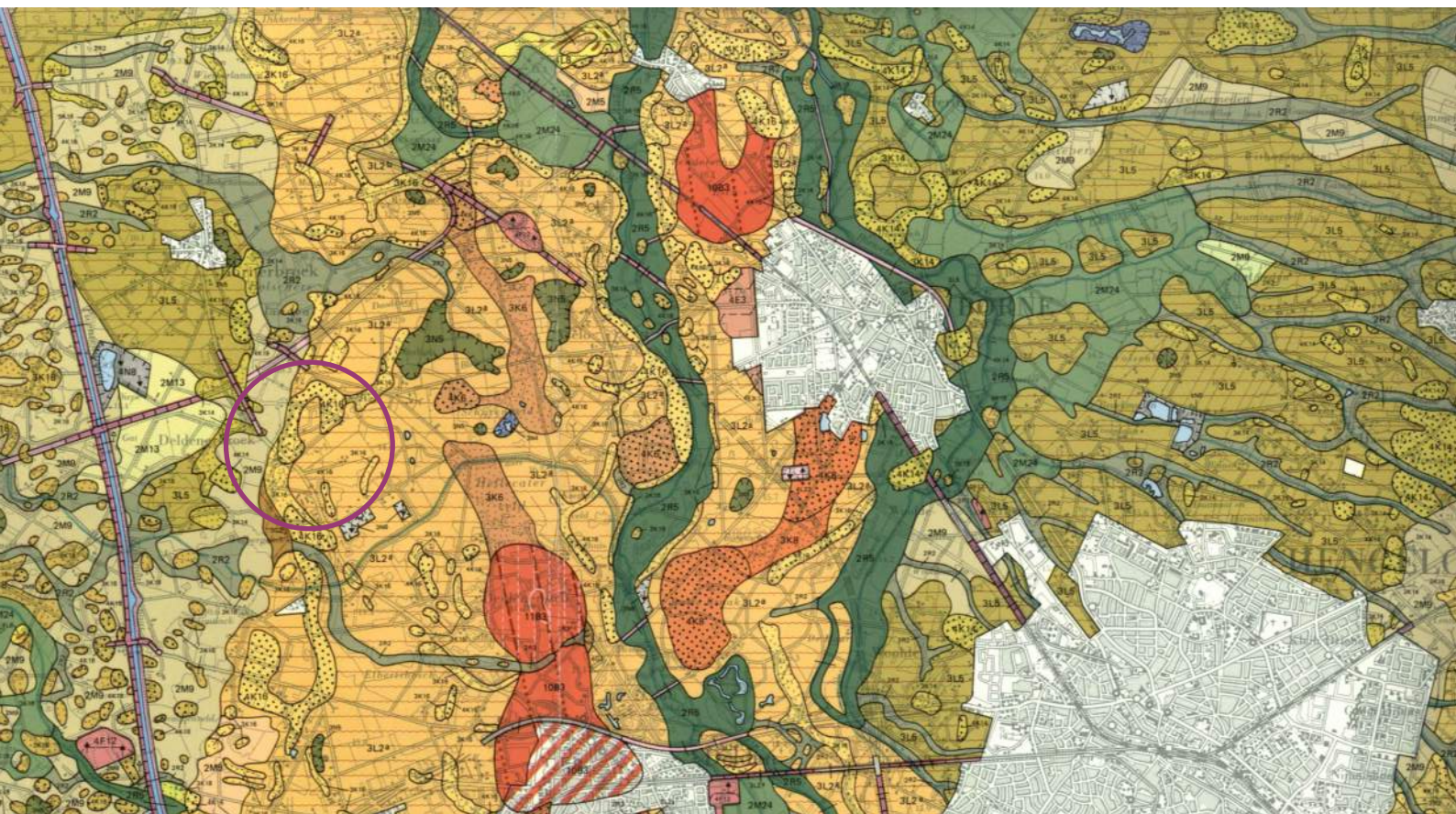
In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landsschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

2.3.5 Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisure laag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid.



Afbeelding 14. Geomorfologische kaart van Ambt Delden, Borne, Delden en Hengelo



Afbeelding 15. Projectgebied op geomorfologische kaart



LANDSCHAPSANALYSE

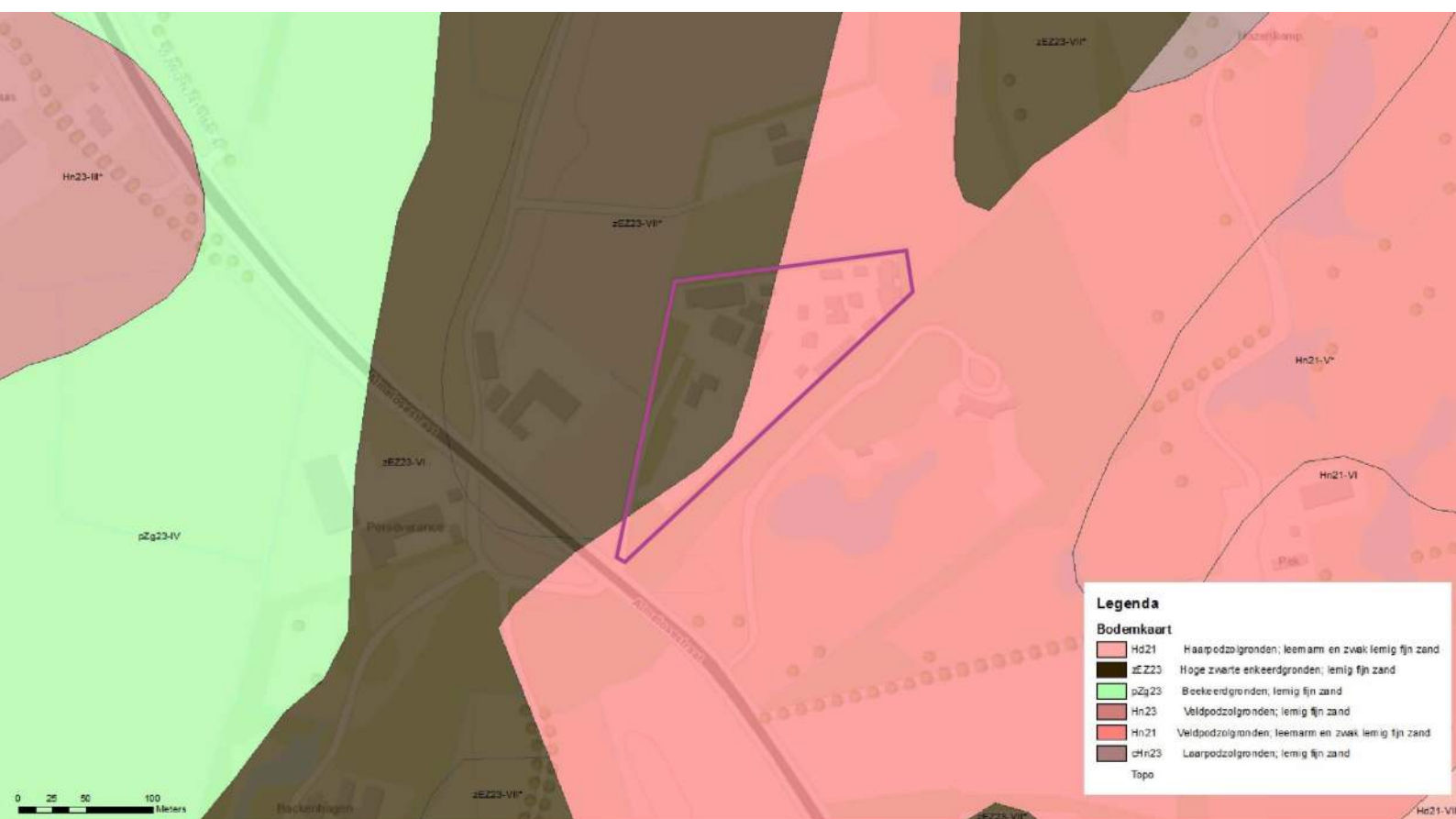
3.1 Uitgangspunten landschap

3.1.1 Bodem & geomorfologie

De bodem is gevormd door abiotische factoren zoals wind, water en ijs. Afhankelijk van het (agrarisch) gebruik door de mens is de bodem en de waterhuishouding veranderd.

De geomorfologische kaart geeft aan dat het gebied op een plateau tussen almelo en Delden ligt. Dit plateau ligt temidden van de Twentse beken die van de Oldenzaalse stuwwal komen stromen en het Reggedal in. Dit plateau bestaat uit vlakten waarop kleine hoogteverschillen voorkomen in de vorm van lage heuvels, ruggen en welvingen.

De onderstaande kaart laat zien welke grondsoort waar in het projectgebied te vinden is.



Afbeelding 16. Projectgebied op bodemkaart



Afbeelding 17. Hoogtekaart (AHN)



Afbeelding 18. Historische kaart 1891

Deze kennis van de bodem is interessant voor het bepalen van de inheemse beplanting.

Het erf ligt deels op een haarpodzolgrond (met roze aangegeven op de kaart). Dat betekent dat de bodem van het oostelijk deel van het projectgebied leemarm is en goed ontwaterd. Het is in oost-Nederland een algemene grondsoort.

Het westelijk deel van het projectgebied ligt op een enkeerdgrond (met bruin aangegeven op de kaart). Deze bodem is een zandbodem (bestaande uit lemig fijn zand) waarop een bovenlaag ligt van organisch materiaal. De bovenlaag is ontstaan door eeuwenlange intensieve agrarische bemesting.

Soorten die op deze gronden goed groeien zijn appel, boswilg, hulst, lijsterbes, peer, ratel-populier, ruwe berk, vuilboom, winteraik, winterlinde, zomereik, beuk, vlier, taxus, kamperfoelie, framboos, klimop, brem, haagbeuk.

Uitgangspunten vanuit de bodem:

- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- Historische bodemopbouw en gebruik leidend voor vormgeving.

Biodiversiteit vergroten is eenvoudig

Alle landschapselementen in deze erfontwikkeling kunnen worden ingezet om biodiversiteit te vergroten. Het kost geen extra inspanning inheems plantmateriaal te gebruiken en het levert veel meer op. Alleen al door inheems plantmateriaal te gebruiken vergroot je de biodiversiteit. Dit komt door het aantal insecten wat er op en omheen inheemse planten kunnen leven.

Kleine dieren vormen voedsel voor grote dieren

Op de eik, wilg en berk komen in Nederland veel meer insecten voor dan op de exoten zoals acacia, conifeer en plataan. Een Zomereik herbergt bijna 500 insecten-, schimmel- en mossoorten. Een uitheemse eik niet meer dan 12. Insecten vormen op hun beurt weer de voedselbron voor vogels en kleine zoogdieren.

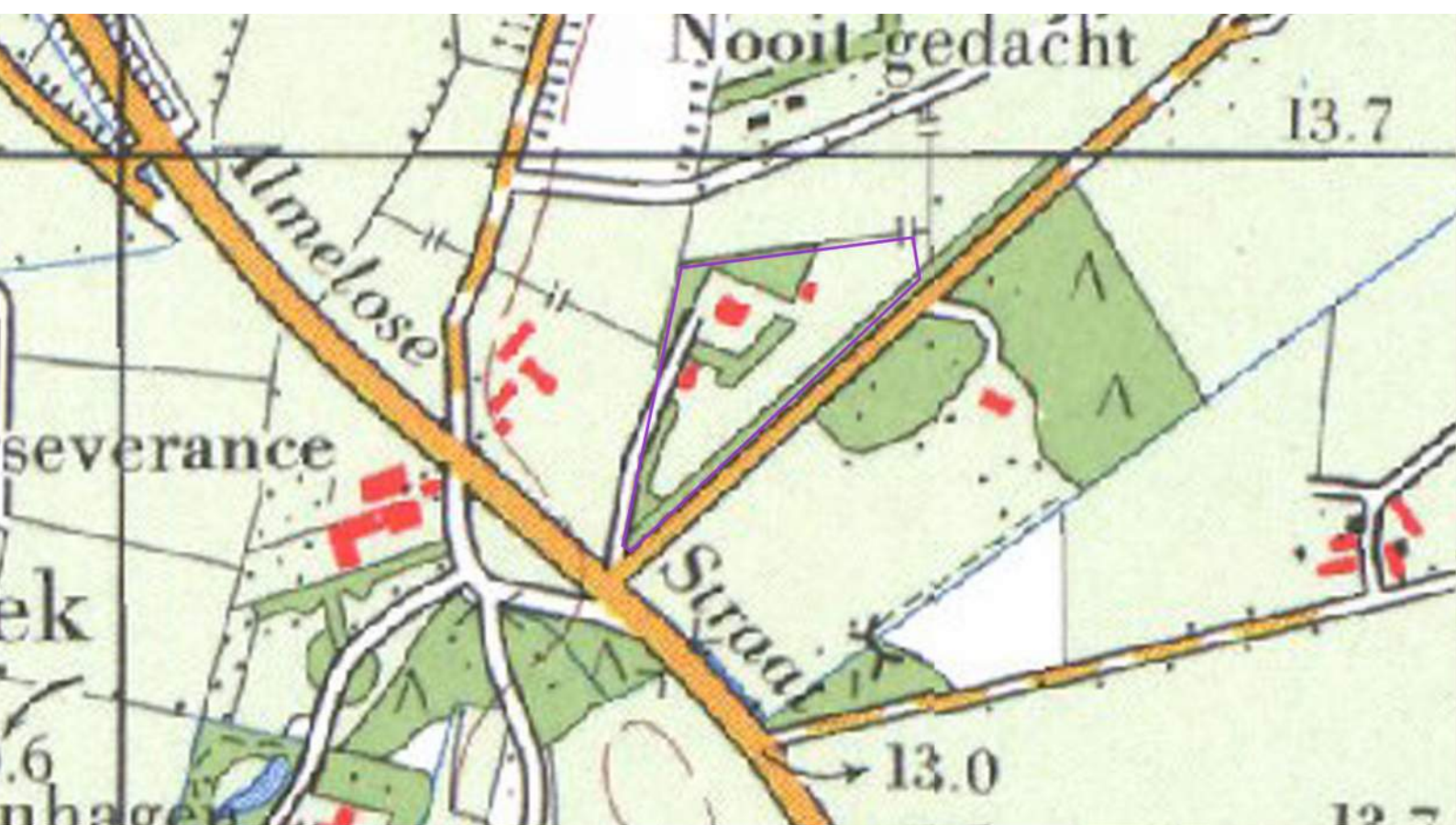
3.1.2 Landschapsontwikkeling tot op heden

Eind negentiende eeuw, zie kaart 1891, lag het projectgebied op de grens van ontontgonnen gebied en akkerbouwgronden. Het projectgebied zelf was al ontgonnen en deels in gebruik genomen als weide. De buur kavel, aan de westkant, was in gebruik als akkergrond en had een beplante steilrand aan de grenzen van het perceel. Als een kleine kamp of eenmanses lag dit perceel in het landschap. De enige bebouwing in de directe omgeving lag aan de Almelsestraat.

In 1915 was het gehele projectgebied in gebruik genomen als weide. Ook ten noorden en ten oosten van het projectgebied is bebouwing ontstaan.



Afbeelding 19. Historische kaart 1935



Afbeelding 20. Historische kaart 1965

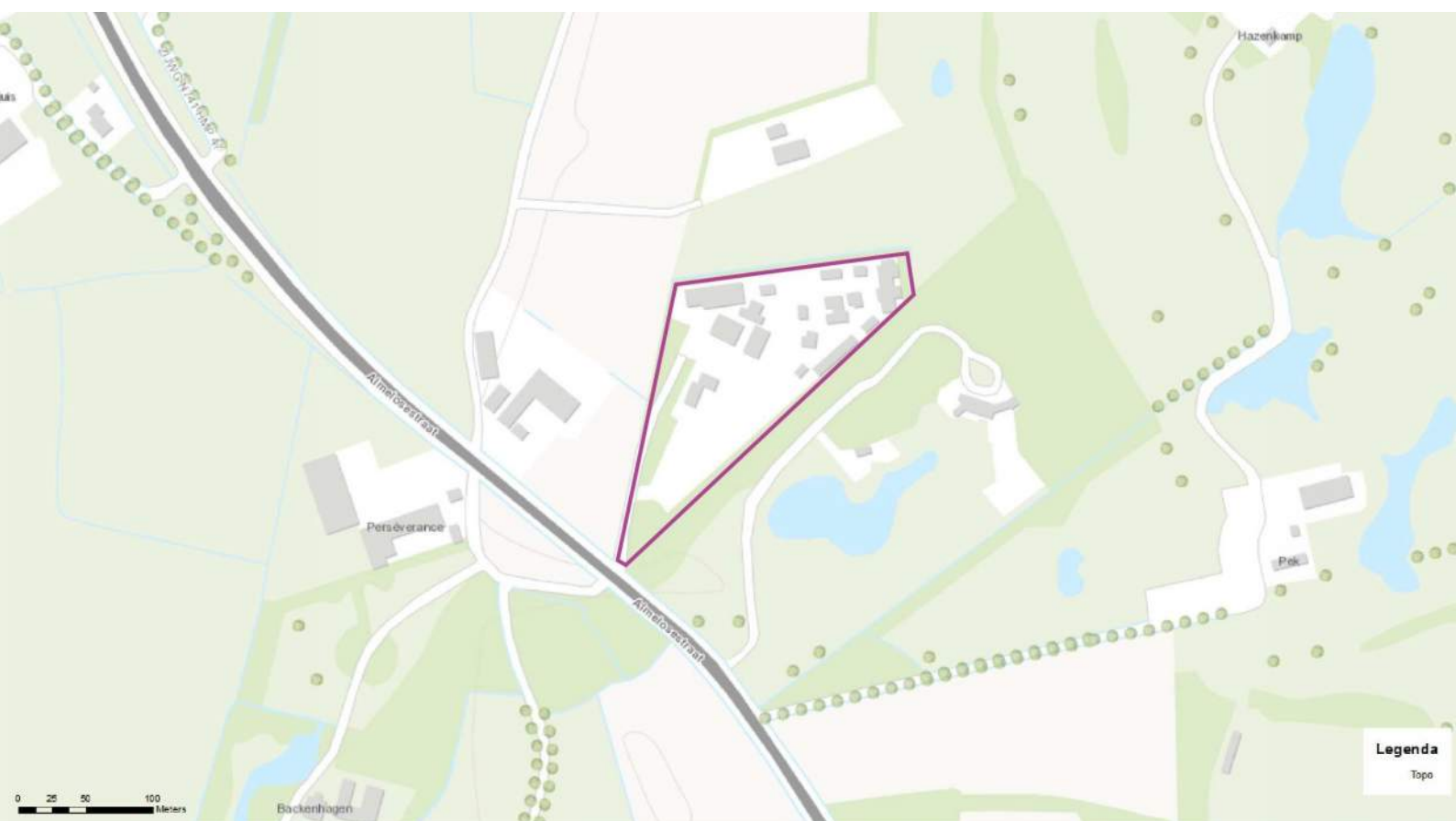
In 1965 is de hoeveelheid bebouwing rond het projectgebied sterk toegenomen. De Almelosestraat is rechtgetrokken, zandpaden zijn vervangen voor verharde wegen. Op het projectgebied is bebouwing ontstaan.

Het hedendaagse landschap is in de omgeving van het projectgebied niet heel sterk veranderd, in vergelijking met de situatie van 1965. Enkele groenelementen, zoals grensbeplanting van percelen is verdwenen.

Het beeld van het huidige landschap is een structuurrijk hoevenlandschap met kleine eenmansessen of kampjes, bosvlakken, lanen, een golfclub en campings en erven. De geblokte verkaveling en slingerende wegen steken af tegen de gegraven vaarten, het Twenthekanaal en de snelwegen. En de ontginningsstructuur rondom Azelo. Toch is in het huidige landschap ook te zien dat veel historische groenstructuren zijn verdwenen. Het projectgebied zelf is sterk versteend. De historische groenstructuren in het projectgebied zijn verarmd.

Uitgangspunten vanuit de historie:

- Beplantingstructuren herstellen;
- Afname versterking.



Afbeelding 21. Huidige topografie



Legenda

-  Boom
-  Bestaande boom
-  Haag (beuken)
-  Bestaande haag
-  Heester
-  Bestaande heester
-  Border
-  Bloemrijk grasland
-  Gras
-  Weide
-  Vijver/ water
-  Bestrating
-  Bebouwing
-  Bestaande bebouwing
-  Kadasterlijn



4.1 Visie

Het projectgebied en haar omgeving kenmerkt zich door haar kleinschaligheid. In de omgeving van het projectgebied is de kleinschaligheid afgenomen door het wegvallen van landschapselementen, zoals kleine bosschages. Het projectgebied zelf is zo sterk omrand door een groen raamwerk, dat het daarmee in het landschap juist bij draagt aan de kleinschaligheid.

Het groene kader er om heen, maakt dat alle interactie met de omgeving verdwenen is.

Het is onderdeel van de visie om de bijdrage aan kleinschaligheid van het projectgebied in tact te laten, maar op enkele plekken toch weer de interactie met het landschap te realiseren.

Het kader biedt daarmee wel de vrijheid om gebouwen te voegen zonder het landschap van zijn karakteristiek te ontdoen. Oorspronkelijke open plekken, zoals de naburige kamp, blijven hierbij open. De bodemopbouw is leidend om de drie nieuwe gebouwen (de twee woningen en het landhuis) een plek te geven. In de inrichting om de woningen heen, wordt gerefereerd naar de klassieke erfopbouw van een voor- en een achtererf, gescheiden door een heg. Hierdoor ontstaat een landschappelijke kant en een kant met een privé-karakter. De neus van de gebouwen is op de open naburige kamp gericht.

4.2 Landschappelijke kaders

In het ontwerp van het inrichtingsplan is de bovenstaande visie vorm gegeven. Aan de rand van de kamp staan de nieuwe gebouwen gestrooid. De bestaande woning is hierin opgenomen, als onderdeel van de verdichte rand. Het groen om de woningen heen, vormt het landschappelijke kader. Inheemse heesters en bomen kapselen de woningen in en geven de ontwikkelingen een rafelig silhouet en een zacht en groen karakter.

4.3 Landschappelijk puntensysteem

Gemeente Hof van Twente heeft in het kader van landschappelijke ontwikkelingsregelingen, zoals Rood voor Rood, een puntensysteem opgesteld. Hiermee kan een landschappelijk ontwerp op kwantiteit getoetst worden. Aangezien de ontwikkeling uiteindelijk volgens



Afbeelding 23. Ontwerp uitgelicht

KGO getoetst gaat worden, zal niet alleen naar de kwantitatieve landschappelijke bijdrage gekeken worden, maar ook naar de kwalitatieve. Toch is in deze paragraaf uitgelicht hoeveel kwantitatieve punten binnen het ontwerp worden gerealiseerd.

In deze tabel zijn de boomgroepen en inheemse heesterclusters niet meegenomen. Ook is de sloop van de gebouwen en weghalen van de grote hoeveelheden bestrating van het terrein niet meegenomen.

Landschapselement	Eenheid	Punten	Gerealiseerd	Eenheid	Punten
Haag	Per 10 meter	0,1	105	Meter	10,5
solitaire boom handelsmaat 16-18	Per boom	0,2	4	Per boom	0,8
Natuurlijk grasland	Per ha.	1	0,3	Per ha.	0,3
Laan, tweezijdig plantafstand 4 m, vanaf handelsmaat 10-12	Per 25 meter	0,5	2	Meter	1
Houtwal/ singel/ bosplantsoen	Per 25 meter ²	0,2	50	Meter	0,4
Kikkerpoel	Per 0,5 ha	1	1	Per ha.	1
Afrastering	100 meter	0,1	7	Meter	0,7
Landhek	1	0,2	1	1	0,2
Energie neutrale woning (EPC 0)		1	3		3
					17,9

Afbeelding 24. Puntentelling volgens de Rood voor Rood regeling



Afbeelding 25. Sfeerbeelden architectuur



In dit hoofdstuk worden er duidelijke kaders wat betreft de beeldkwaliteit gegeven. De belangrijkste zaken worden hierin vast gelegd, zodat vertrouwen en inzicht in het beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen. De toekomstige bewoners van de woningen zijn echter nog niet bekend. Dus binnen de sterke kaders bestaat een bepaalde mate van flexibiliteit voor de toekomst. Heldere beelden, schetsen en inzicht in te gebruiken gevelmaterialen geven de bandbreedte aan van de vormgeving van de te bouwen woningen.

5.1 Ligging

Concept

Het projectgebied wordt gevormd door een nieuwe invulling binnen een bestaande structuur, welke van oorsprong een kleinschalige invulling heeft. Naast de bestaande woning worden een landhuis en een tweetal vrijstaande woningen toegevoegd, waardoor een nieuw verkaveld gebied ontstaat. Het hoofdgebouw, geplaatst aan de noordzijde van het plangebied vormt een nieuw landhuis, waarbij de 2 nieuw te bouwen woningen met de bestaande woning ondergeschikt zijn aan het landhuis.

Oriëntatie

Het landhuis als hoofdvolume heeft een oriëntatie met een nokrichting oost-west. De overige woningen als ondergeschikte volumes zijn allen min of meer noord-zuid georiënteerd. De woningen vormen zodoende een begeleiding langs het toegangspad richting het landhuis. Rust en eenvoud zijn van toepassing voor de footprints van de woningen, geen onnodige toevoegingen en diverse bebouwingsrichtingen, maar heldere volumes.

5.2 Ontsluiting

Toegang

De toegang van het projectgebied bestaat uit een bestaand pad welke begeleid wordt door een bomenrij. De toegang wordt gemarkeerd door de oprijlanen naar de drie woningen aan de oost-zijde. De toegangsweg komt uit op het laantje richting het landhuis welke solitair gelegen is, omsloten door diverse boomgroepen.



Afbeelding 26. Sfeerbeelden architectuur

Parkeren

Parkeren wordt op eigen terrein vormgegeven, met plaats voor minimaal 2 parkeerplaatsen. Auto's dienen zoveel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken door plaatsing in een bijgebouw of door middel van groenvoorzieningen

5.3 Volume (massa-ruimte)

Kapvorm

Het landhuis, aan de noordzijde van het plangebied dient te bestaan uit een hoofdvolume van maximaal 2500 m³ exclusief bijgebouwen met een maximale goothoogte van 5 meter. De hoofdvorm bestaat uit een enkel volume of de woning bestaat uit samengestelde (twee) volumes. De basis bestaat uit 2 bouwlagen met kap. De woning dient gedekt te worden met een ruime kap, welke maximaal in 1 richting geknikt is. De nokhoogte is maximaal 11 meter.

De overige woningen zijn ondergeschikt aan het landhuis en gelegen ten oosten van de toegangsweg. De referentie van wonen op een erf komt tot uitdrukking in lagere goothoogten van maximaal 4 meter (bij dakuitsnedes).

De basis bestaat uit 1 bouwlaag met kap. De woningen worden gedekt met een ruime kap met een nokhoogte van maximaal 10 meter. De hoofdvorm bestaat uit een enkel volume. De inhoud van de woning is maximaal 750 m³, met inpandige bijgebouwen maximaal 900 m³.

Een belangrijke woonkwaliteit voor het plangebied is het zicht op en de nabijheid van het omringende natuurlijke landschap. In zowel de compositie van het ensemble als de architectuur van de bebouwing dient een duidelijke relatie nagestreefd te worden tussen "Binnen en Buiten". Het landschap vormt ook de tuin van de toekomstige bewoners. Landschap, tuin en begane grond dienen naadloos in elkaar over te gaan: te creëren door bijvoorbeeld grote puien, openslaande deuren en terrassen (met dakoverstekken als



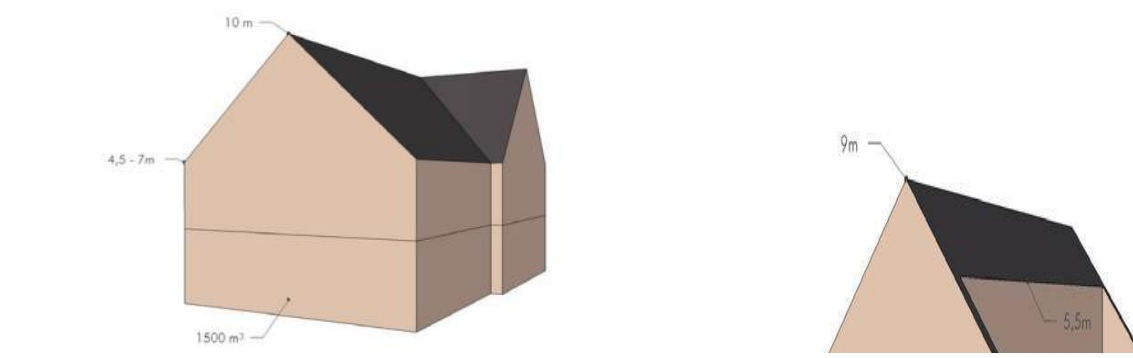
Afbeelding 27. Sfeerbeelden architectuur



Afbeelding 28. Sfeerbeelden architectuur



Afbeelding 29. Sfeerbeelden architectuur



Afbeelding 30. Sfeerbeelden architectuur

zonwering).

Compositie aan-en uitbouwen

Aan- en uitbouwen aan het hoofdvolume van de woningen zijn voorstelbaar. Zij dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en hier passend op aan te sluiten. De aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging aan het hoofdgebouw van maximaal één bouwlaag. De vormgeving en architectuur is afgestemd op het hoofdgebouw. De dakafdekking is flauw hellend en afgestemd op de dakhelling en nokrichting van het hoofdgebouw of opgenomen in het dak van het hoofdgebouw middels een doorgetrokken dakvlak met een knik ter plaatse van de aanbouw.

Dakramen en Dakkapellen

Dakkapellen bij het landhuis zijn mogelijk, mits ingetogen en ondergeschikt aan het volume. Bij de vrijstaande woningen streven naar meer ingetogen dakingrepen. Bij toepassing van meerdere dakramen in één dakvlak; een uniforme afmeting toepassen en de ramen regelmatig rangschikken op één horizontale lijn. Bij plaatsing in het dakvlak dient voldoende afstand tot de goot- en noklijn in acht genomen worden. Ook de onderlinge afstand van de dakramen moet voldoende groot zijn. De kleurstelling van het dakraam moet eenvoudig en bescheiden zijn; zo min mogelijk opvallend in het dakvlak

5.4 Architectuurkaders

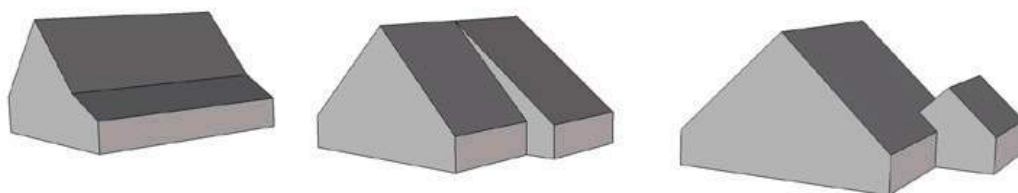
Nieuwbouw is een eigentijdse interpretatie van een landhuis met woningen passend in het landschap. Kenmerkend voor deze bebouwing is dat het een eenvoudige rechthoekige plattegrond met een zadeldak heeft (eventueel met een knik). Het dakvlak heeft een helling tussen 35° en 55°. De nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant qua vorm en materiaalgebruik.

Kleuren en materialen

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek binnen het landschap. Natuurlijk materiaalgebruik en toepassing van gedekte kleuren staat hierbij voorop. Uitgangspunt in detaillering, materiaal- en kleurgebruik is de eenvoudige en sobere uitstraling op het landgoed. De vormgeving van het gebouw dient bij de functie aan te sluiten.



Afbeelding 31. Sfeerbeelden architectuur



Afbeelding 32. Sfeerbeelden architectuur

Samenspel bijgebouwen hoofdgebouw

De bijgebouwen en aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan de woningen of geïntegreerd te worden in het hoofdvolume.

5.5 Materialisatie

Landhuis

Het hoofdmateriaal van de kap bestaat uit riet, een gebakken pan in een donkere tint, of een donker felsdak. Gevels optrekken in baksteen in donkere bruin/rood nuance kleurstelling of stucwerk. Eventuele houten gevelaccenten dienen naturel dan wel traditioneel donker of zwart geschilderd te worden. Het gebruik van kunststof materialen en volkern plaatmateriaal is niet toegestaan. Indien hemelwaterafvoeren toegepast worden, deze niet in PVC uitvoeren maar bijvoorbeeld in zink.

Woningen

De daken dienen gedekt te worden met een ruime kap. Meerdere dakhellingen zijn hierbinnen toegestaan binnen één hoofdrichting. De ruime kap kan zowel door middel van een ruime overstek aansluiten op de gevels alsmede nauwsluitend overgaan in de gevels. Een eenduidig volume betekent heldere, eenvoudige vormen, zonder onnodige toevoegingen. Het hoofdmateriaal van de kap bestaat uit een gebakken pan in een donkere tint (een geglazuurde pan is niet toegestaan) of cementgebonden golfplaat. Gevels tonen de achtergelegen plattegrond en benadrukken verblijfsruimten en/of entrees. Het hoofdmateriaal van de gevels bestaat uit een baksteen in een rood-bruine tint en/of hout (FSC-keurmerk). Plinten onder houten gevels in beton of metselwerk. Het kleurgebruik dient neutraal te zijn en in harmonie met het landschap. Details zijn sober en subtiel van aard en niet afleidend van het hoofdvolume en hoofdmateriaal.

Bijgebouwen

Deze zijn geïntegreerd in het hoofdvolume of los gelegen op het achtererf en ondergeschikt vormgegeven. Bijgebouwen en schuren zijn functioneel qua uiterlijk en te alle tijde ondergeschikt qua maatvoering en volume. De los gelegen bijgebouwen dienen te bestaan uit een eenvoudig volume, met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Losse bijgebouwen dienen gedekt te worden met een kap, een lessenaarskap of zadeldak.

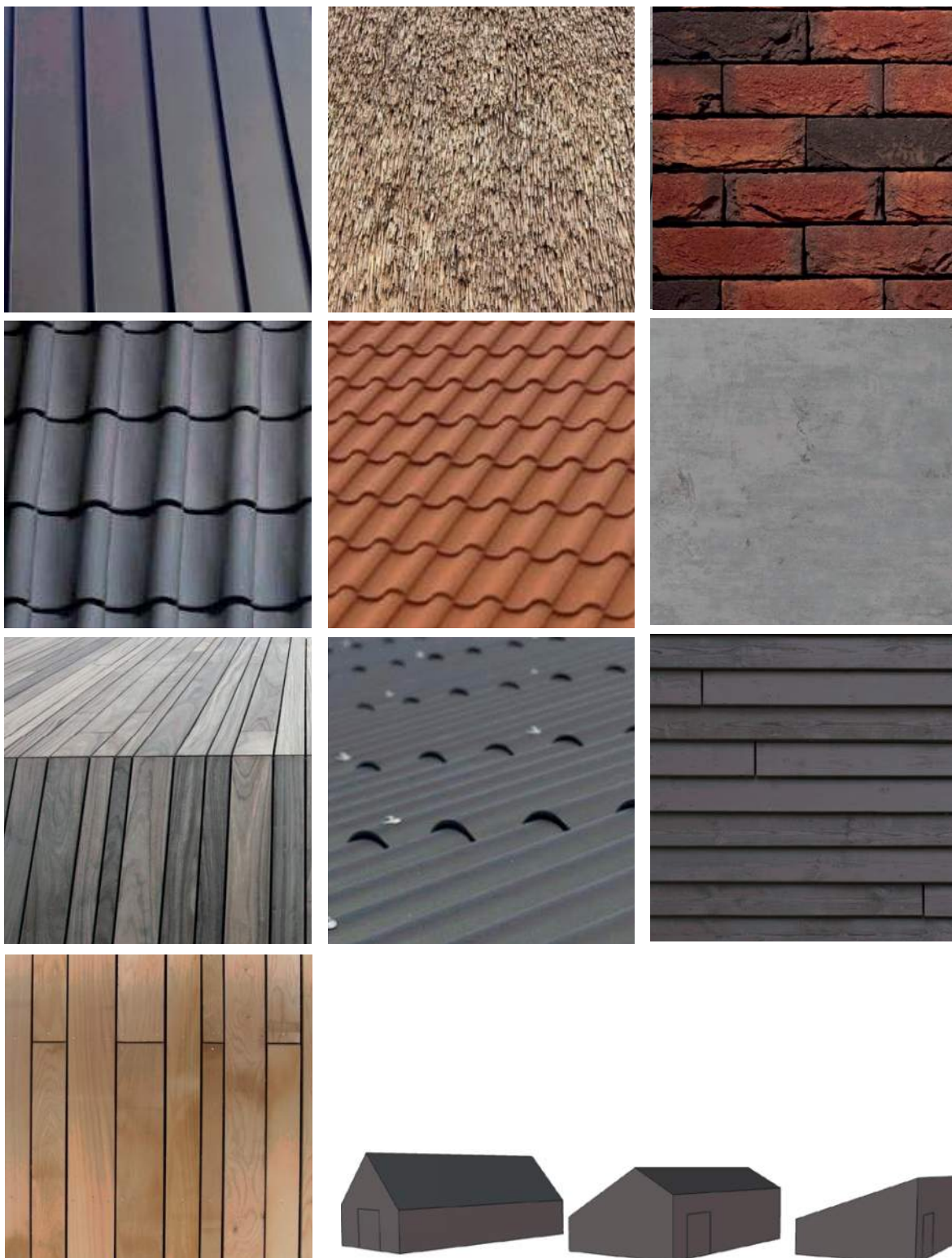
Duurzaamheid

Duurzame technieken en energiezuinig bouwen, mits passend vormgegeven, worden toegejuicht. Opwekking van energie doormiddel van zonnepanelen kan een goede oplossing zijn indien deze worden mee ontwerpen in het dakvlak. Dakbedekking kan worden uitgevoerd als zonnepaneel, of deze worden verzonken in het dakvlak aangebracht. Beperken van het aantal dakdoorvoeren door deze bijvoorbeeld te bundelen in een schoorsteen.

5.6 Terreinvulling

Toegang

Het plangebied wordt ontsloten vanaf het bestaande pad voorzien van half verharding (grind of split). Het gebruikte materiaal dient aan te sluiten op de sfeer. Een mix van half



Afbeelding 33. Sfeerbeelden architectuur

verharding, gebakken klinkers (rijweg, opritten) en gras bij de woningen en langs de oprijlaan zorgen voor een balans in de functionaliteit, de beeldkwaliteit en de sfeer.

Tuinen

Een landschappelijke, sobere inrichting met gras, bomen en terrassen past het beste bij het landschap, waarbij een natuurlijke overgang naar de weilanden wordt gecreëerd. Het heeft de voorkeur om een bouwvergunning te combineren met een beplantingsplan. Bij terrassen en tuinpaden kunnen meerdere verhardingstypen gebruikt worden. Gedacht kan worden aan klinkerverharding, split, grind, veldkeien of halfverharding. Een team, bestaande uit een architect en landschapsarchitect, is dan ook het beste in staat de architectonische en landschappelijke ambities op een integrale wijze ten uitvoer te brengen.

Erfafscheidingen

De tuinen en de weilanden dienen bij voorkeur vloeiend in elkaar over te lopen zonder een verticale afscheiding. Het gebruik van hoge erfafscheidingen wordt zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande beplanting en streekeigen afrastering als schapenhekken. Hagen zijn van streekeigen beplanting zoals de beuk tot ca. 1,2 meter.



Afbeelding 34. Sfeerbeelden architectuur

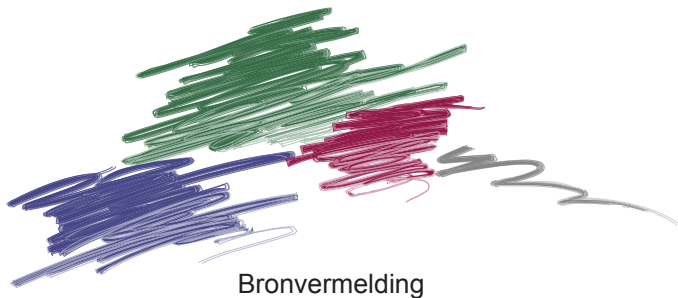




Afbeelding 35. Sfeerbeelden architectuur



Afbeelding 36. Sfeerbeelden architectuur



Bronvermelding

Historische kaart 1950

Uitgeverij Nieuwland (2006) Grote Historische Atlas. Wageningen: Uitgeverij Nieuwland.

Bodemkaart

Stichting voor bodemkartering (~jaartal zie linksonder op de bodemkaart) Bodemkaart van Nederland 1:50.000. Wageningen: Stichting voor bodemkartering.

Geomorfologische kaart

Stichting voor bodemkartering en Rijks Geologische Dienst, Haarlem (~jaartal zie linksonder op de geomorfologische kaart) Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000. Wageningen: Stichting voor bodemkartering.

Hoogtekaart van www.ahn.nl

Stuurgroep AHN "Actueel hoogtebestand Nederland", <http://www.ahn.nl> URL

Topografische kaarten

Topografische Kaart Nederland 1:25.000. Emmen, Kadaster

Luchtfoto

Google Earth (2012)

Colofon

Het brandweeroefenterrein is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	392
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	160127_392_js_brandweeroefenterrein_rapport.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	B. Velthuis
Landschapsarchitect:	J.Schinkelshoek BNT
Architect:	H. Douwes

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2015, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl