LANDSCHAPPELIJKE INPASSING WONING BRUGGEMANSWEG TE ZENDEREN









datum 03-04-2025
opdrachtgever Landgoed Weleveld te Zenderen

TKA

INLEIDING

AANLEIDING

Het erf aan de Bruggemansweg te Zenderen is onderdeel van landgoed Weleveld. Het is een agrarisch erf waar de landbouwactiviteiten per 01-11-2023 zijn beëindigend.
Het voornemen van de opdrachtgever is de huidige boerderij een woonbestemming te geven, een aantal schuren te slopen en een nieuwe woning te bouwen.
Deze woning zal gebouwd worden in het kader van de Rood voor Rood regeling. Voorwaarde van de regeling is sloop van landschapsontsierende bijgebouwen van min. 1000 m2 en een landschappelijke inpassing van een woning met een inhoud van max. 750 m3 met aanvullend een inpandig berging max. 100 m2 en aanvullend een inpandige carport / overkapping max. 30 m2. Alle volumes moeten onder 1 kap.
Aangezien de herontwikkeling niet past in de vigerende plannen is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

DOELSTELLING

Uitgangspunt van de landschappelijke inpassing is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, hoe deze tot stand komt wordt in dit document beknopt aangegeven. In een beeldkwaliteitplan en erfinrichtingsplan worden deze nader uitgewerkt.

LEESWIJZER

Op basis van cultuurhistorie, aanwezige landschapstypen en de bestaande situatie wordt een analyse van het landschap en het plangebied gemaakt.
Vervolgens wordt het vigerend ruimtelijk kader aangegeven. Wensen en/of eisen uit dit kader vormen samen met de analyse de input voor de landschappelijke inpassing van de woning. Bij de gewenste ruimtelijke opzet worden de uitgangspunten voor de erfinrichting en de toekomstige bebouwing aangegeven.



werknummer	22044	1:10000	schaal
datum	03-04-2025	A3	formaat
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen	Irma te Kiefte-Brok	getekend
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen	Vb01	blad

TKA

LUCHTFOTO



werknummer	22044
datum	03-04-2025
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen

TKA

BESTAANDE SITUATIE

1:1000	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
VB02	blad


Br
Molen
Br
Br
Br



GEBIEDSBESCHRIJVING

HISTORIE

Het plangebied ligt in een kleinschalig landschap bestaande uit afwisselend hoger gelegen essen omzoomd door beplantingen en boerderijen en lager gelegen beken.
De essen waren eeuwenlang in gebruik als akkers. Door gebrek aan afwatering en overstromingen van de beken waren deze gronden met name in gebruik als weiland. Opvallend is dat de boerderijen rondom het plangebied van oudsher aan de beek gelegen zijn.
Op de historische topografische kaarten en de Schukkingkaart van 1821, de eerste beheerskaart van Weleveld (hiernaast afgebeeld), is duidelijk te zien dat de beken steeds een ander natuurlijk verloop hadden. Erf Bruggeman is gelegen ten zuiden van de Bornsche Beek welke inmiddels gekanaliseerd is. De verschillende erven van landgoed Weleveld zijn op de kaarten goed te herkennen, zoals Bruggeman, de Bolte, 't Muldershuis en Bos Roelof. De katerstede Nardus Mulder is verdwenen.

werknummer	22044
datum	03-04-2025
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen

TKA

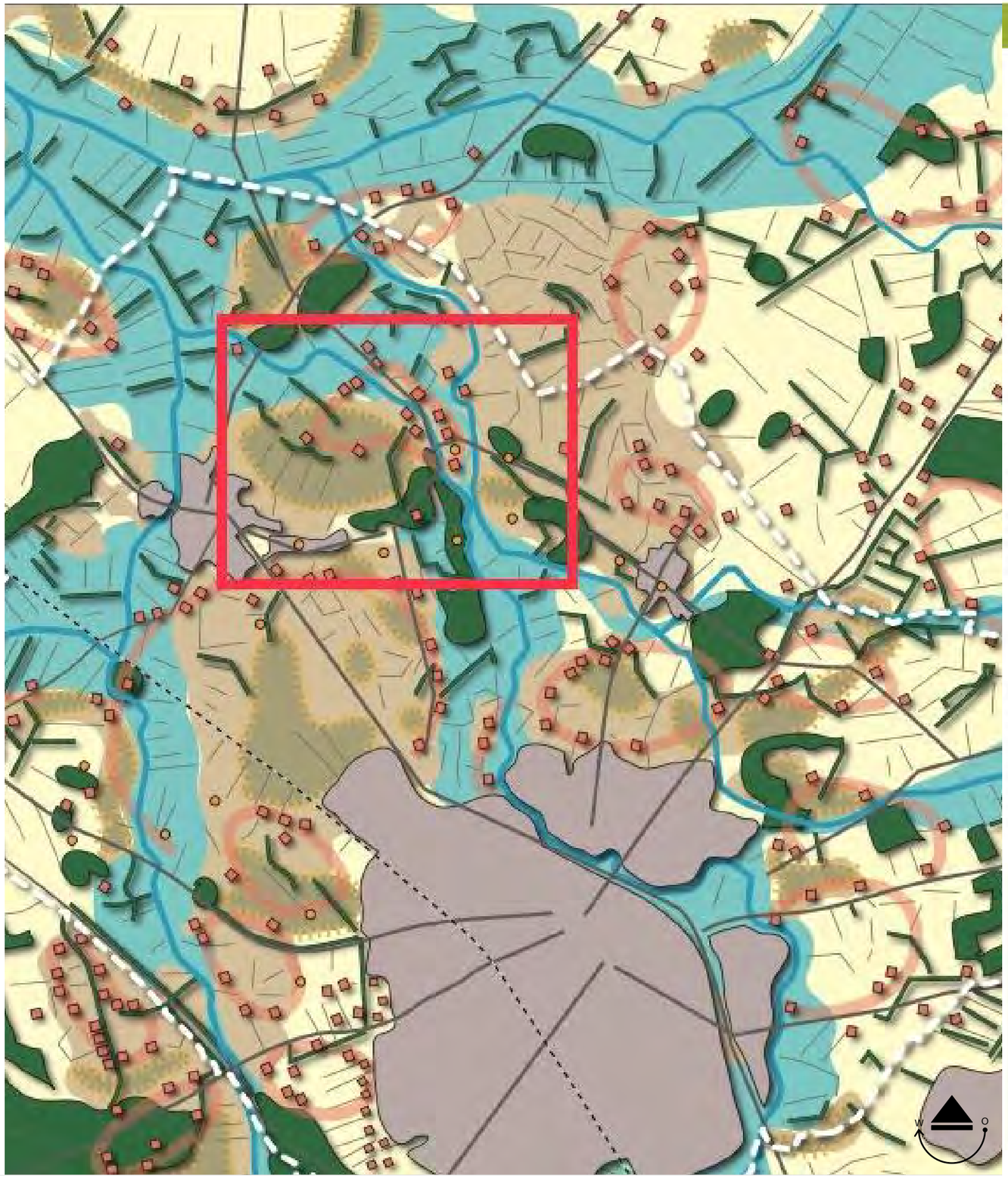
HISTORISCHE KAART 1821

-	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
Vb04	blad

RUIMTELIJK BELEID

DE GROENE POORT

In de gemeente Borne liggen in het buitengebied de kerkdorpen Zenderen en Hertme. Borne ligt op het kruispunt van een groene landschappelijke en stedelijke as. De groene as wordt gevormd door de verbinding tussen de landschappelijke en ecologisch waardevolle gebieden van noordoost en zuidwest Twente, o.m. de landgoederen Weleveld, Almelo en Twickel. Met als doel deze verbinding te behouden en versterken, heeft de gemeente Borne het project De Groene Poort opgestart, waarin op basis van vastgesteld beleid het programma voor het buitengebied is opgenomen.
In het plan wordt ingezet op versterking van de landschappelijke structuur met name door landschapselementen. Om de aantrekkelijkheid en de beleving van het landschap verder te vergroten wordt ingezet op een intensivering van wandelpaden en ecologische verbindingen.
Het plangebied ligt in de Groene Poort, het erf Bruggeman ligt op de overgang van het kleinschalige essenlandschap naar beeklandschap. Het erf is onderdeel van knooperven gelegen rondom de Welevelder Esch. Deze Welevelder Esch vormt een complex tezamen met kleinere en grotere essen zoals de Zendersche Esch.



landschapsstructuur

Borne is de kleinste kern binnen de Netwerkstad Twente. De open ruimte tussen Borne en Almelo is de grootste onderbreking in deze stedenband, een aangename onderbreking. Dit gebied is nog groen en karakteristiek voor het Twentse landschap. In dit gebied liggen de dorpen Zenderen en Hertme.

ESSEN- EN KAMPENLANDSCHAP

Het buitengebied van Borne kenmerkt zich vooral door de kleinschaligheid van het essen- en kampenlandschap. De grote en kleine essen, gevormd door eeuwenlang gebruik als akkers, zijn de hogere gronden in het landschap. Door bewerking van de grond met mest en plaggen zijn hogere koppen ontstaan met een dikke voedselrijke laag. Een duidelijk voorbeeld hiervan is de Zendersche Esch. Deze es is eigentijk een essencomplex, een reeks van kleinere essen dicht bij elkaar. De Zendersche Esch wordt gekenmerkt door een grote openheid met aan de randen beplanting en bebouwing, zoals het Karmelietessenklooster, de Hondeborg en verschillende oude erven. Ondanks het feit dat er in de loop der jaren veel beplanting is verdwenen, zijn de esranden nog relatief groen. Deze bestaan vooral uit lanen, kleine bosjes en solitaire bomen.

BEEKDALLANDSCHAP

Vroeger leidde een gebrek aan afwatering en overstromingen van de beken tot drassige omstandigheden. Hierdoor werden de laag gelegen gronden extensief gebruikt als weide- en hooiland. Er waren ook moerassen en natte broekbosjes. Door vergroting van de waterafvoer ten behoeve van de landbouwfunctie worden ook de lagere gronden veel intensiever gebruikt als landbouwgrond.

De beken in het gebied liggen over het algemeen in hun oorspronkelijke bedding. Door de genoemde maatregelen voor ontwatering treden ze bijna nooit buiten hun oevers. Het heeft geleid tot een vrij uniform en weinig natuurlijk karakter. Hoewel de schouwpaden langs de beek openbaar toegankelijk zijn, nodigt het weinig avontuurlijke karakter van de beken niet direct uit voor een wandeling.

JONG ONTGINNINGSLANDSCHAP

In het noordoosten en zuidwesten van de gemeente lagen vroeger heidevelden en woeste gronden. Het betreft het gebied ten noorden van Borne rondom de Hemmelhorst en ten zuidwesten van Zenderen, de Flierhaar. Door voedselarme omstandigheden waren deze gronden lange tijd weinig bruikbaar voor de landbouw. Deze gronden zijn pas na 1900 ontgonnen en in gebruik genomen door de landbouw. Het landschap kenmerkt zich hier door een vrij rationele verkaveling en erven liggen langs rechte wegen. Het landschap heeft een grotere maat dan in het essenlandschap, de open ruimtes en bossen zijn groter. Het gebied rondom de Hemmelhorst wordt gekenmerkt door een groot aantal boomkwekerijpercelen. Dit gebied heeft een wat rommelig karakter door een ontbrekende ruimtelijke structuur.



werknummer	22044
datum	03-04-2025
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen

TKA

RUIMTELIJK BELEID

-	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
Vb05	blad



LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP



NATUURLIJKE LAAG



ALGEMENE HOOGTEKAART

OMGEVINGSVISIE

In bijgaand document zijn een aantal kaarten uit de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen (2016). Ambitie bij toekomstige ontwikkelingen is de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te vergroten door de aanwezige specifieke kenmerken van het gebied te verbeteren en te versterken. Op de kaart van de laag van het agrarisch cultuurlandschap zien we dat het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap, een kleinschaliger vorm van het essenlandschap. Tevens zien we op de kaart van de natuurlijke laag dat het plangebied is gelegen op dekzandgronden, bestaande uit dekzandvlakten en ruggen. Ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en nat en droog beleefbaar te maken b.v. door beplanting met natuurlijke soorten, waarbij de open essen, de routes over de erven en de erf- en landschapsbeplanting worden versterkt. Op de hoogtekaart zien we dat het erf is gelegen op de overgang van de hoger gelegen es naar de laag gelegen beek.

werknummer	22044
datum	03-04-2025
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen

TKA

OMGEVINGSVISIE

-	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
Vb06	blad



BESTEMMINGSPLAN / WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Borne, vastgesteld 03-10-2017.
De bestemming van de locatie is agrarisch met archeologische waarden, archeologische verwachting 1.
Er is geen woonbestemming aangegeven.
Voor de bouw van een nieuwe woning en woonbestemming van de boerderij moet een partiële herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden. Een wijziging op het omgevingsplan.

werknummer	22044
datum	03-04-2025
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen

TKA

RUIMTELIJK BELEID

-	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
Vb07	blad



ANALYSE LANDSCHAP

Het erf Bruggeman, gelegen aan de Bornsche Beek is onderdeel van bestaande knooperven, de kleinschalige essen liggen ten zuiden en westen van het erf. De erven zijn door middel van wegen en wandelpaden met elkaar verbonden. Een nieuw te ontwikkelen woning moet passen in deze structuur. Intentie is ter plekke van een bestaande te slopen schuur een woning in te passen. Op deze manier blijft de openheid tussen de verschillende erven gehandhaafd.

werknummer	22044	-	schaal
datum	03-04-2025	A3	formaat
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen	Irma te Kiefte-Brok	getekend
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen	Vb08	blad

TKA

ANALYSE LANDSCHAP













werknummer	22044
datum	03-04-2025
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen

TKA

FOTO'S BESTAANDE SITUATIE

-	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
Vb09	blad



BESTAANDE SITUATIE

Foto’s van de bestaande situatie tonen de ligging van de boerderij Bruggeman aan de beek, de monumentale boerderij met oude schuur en overige opstallen. Op het achtererf zijn enkele monumentale bomen aanwezig, met name een waardevolle solitaire Wilg. Rondom de schuren zijn geen bomen aanwezig.
De doorgaande zandweg, de Bruggemansweg, loopt vanaf de Bornsche Beek over het erf tussen de boerderij en de schuren door. Langs de weg, tevens wandelpad zijn gedeeltelijk bomen aanwezig. Aan de gekanaliseerde beek ligt de weidegrond. De bolle ligging van de es is vanuit het landschap goed waarneembaar.
Zichtlijnen en openheid rondom het erf zijn te handhaven kwaliteiten.







werknummer	22044
datum	03-04-2025
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen

TKA

FOTO'S BESTAANDE SITUATIE

-	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
Vb10	blad











TE SLOPEN BEBOUWING

Op het erf worden drie schuren met agrarische bestemming en een garage-berging gesloopt. De schuren met agrarische bestemming tellen mee in de m2 sloop voor de Rood voor Rood regeling.

De schuur aan de oostzijde heeft een oppervlakte van 268 m2 (1), de te slopen schuren ten westen van de Bruggemansweg hebben een oppervlakte van respectievelijk 469 m2 (2) en 304 m2 (3).
De totale oppervlakte van de te slopen schuren (1, 2, en 3) is 1041 m2. Hierdoor wordt voldaan aan de sloopverplichting uit de Rood voor Rood regeling van in totaal minimaal 1000 m2.

De garage/berging ten zuiden van de boerderij beslaat 100 m2 (4). Deze zal worden gesloopt om de waardevolle monumentale schuur beter tot zijn recht te laten komen. De oppervlakte wordt niet meegenomen in de m2 sloop ten behoeve van de Rood voor Rood regeling.

werknummer	22044
datum	03-04-2025
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen

TKA

ANALYSE HUIDIGE BEBOUWING

1:2000	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
Vb11	blad

ANALYSE PLANGEBIED

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is de opzet van een compact erf met behoud van de doorzichten naar de beek en over de essen. Door sloop van de schuren aan de westzijde kan het reliëf hersteld worden en wordt de es weer goed zichtbaar.

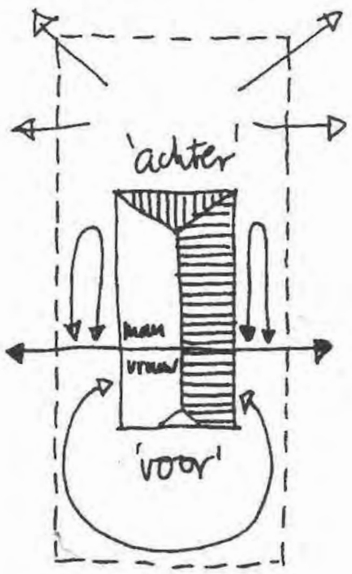
De opzet van het bestaande erf en bebouwing zal moeten passen in de aanwezige landschappelijke structuur. Hierbij liggen de boerderijen met de achterzijden richting weg en voorzijdes richting landschap. Kenmerkend voor de voorzijde van een erf is een tuin met hagen, de achterzijde is gericht op de weg, hier staan de bijgebouwen, bomen en struiken hebben een natuurlijker karakter. Gewenst is een verdere vergroening van de Bruggemansweg. Ook het zicht vanuit zuidelijke zijde op de boerderij is markant en dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven.



werknummer	22044	TKA	ANALYSE PLANGEBIED	1:2000	schaal
datum	03-04-2025			A3	formaat
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen			Irma te Kiefte-Brok	getekend
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen			Vb12	blad

ORDENING VAN DE ELEMENTEN OP HET ERF;

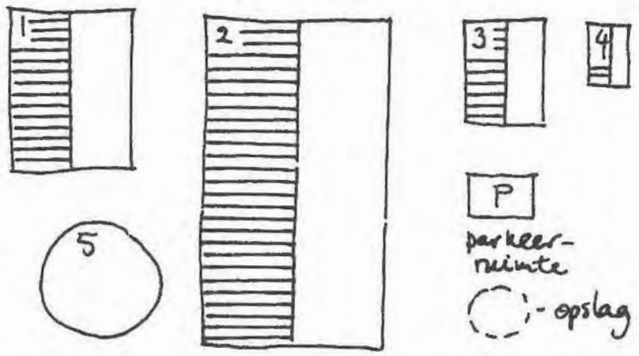
wat staat voor, en wat staat achter.



Achter

Voor

bijgebouwen



P parkeer-ruimte

- opslag

- gras (extensief onderhouden)

- fruitboom

- parkboom (incidenteel)

- solitaire boom; een boom uit de omgeving

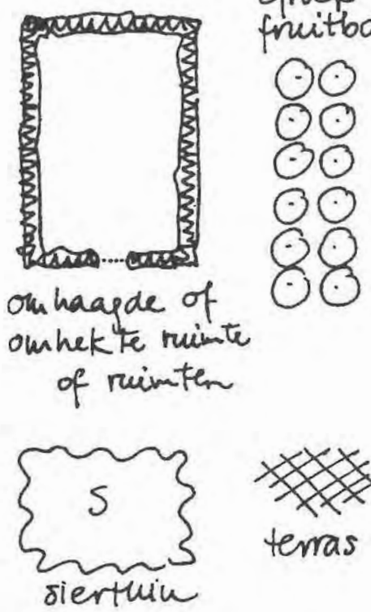
- groep bomen; bomen uit de omgeving

- struiken uit de omgeving (inheems)

- 'mantel' bomen en struiken uit de omgeving

Achter

Voor



- 'mantel' bomen en struiken uit de omgeving

- fruitboom als solitair

- parkboom

- oprijlaan

- sierstruiken

- gras (intensief onderhouden)

Bron: Boerenerven van de vier noordelijke provincies, Het Oversticht 1994

werknummer	22044		
datum	03-04-2025		
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen	TKA	**VOOR EN ACHTERERF**
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen		

-	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
Vb13	blad

UITGANGSPUNTEN ONTWERP

BASISINSPANNING LANDSCHAP

Het plan gaat uit van een Rood voor Rood regeling.
De landbouwactiviteiten zijn per 1-11-2023 beëindigd. Door sloop van drie landschapsontsierende schuren met agrarische bestemming en een totale sloopoppervlakte van 1041 m2 is het volgens de regeling mogelijk een nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw te bouwen. De nieuwe woning (kavel B) heeft een inhoud van maximaal 750 m3 met aanvullend een inpandige berging max. 100 m2 groot en aanvullend een inpandige carport / overkapping van max. 30 m2 groot. Alle volumes bij kavel B onder 1 dak.

De huidige boerderij (kavel A) zal ook een woonbestemming krijgen. Door sloop van de aanwezige garage-berging zal de monumentale schuur met boerderij beter tot zijn recht komen en de ruimtelijke kwaliteit van het erf verbeterd worden.

Op het achtererf van de bestaande boerderij, op de plek van de zuidoostelijk liggende schuur wordt de nieuwe compensatiewoning gebouwd. De toegang voor de woning is al aanwezig. Een gemengde haag begeleidt deze toegang, aanwezige markante solitaire bomen worden gehandhaafd. Een vogelbosje zorgt voor een privésfeer voor zowel de nieuwe woning als de bestaande boerderij.

Zichtlijnen vanuit het landschap en openheid rondom het erf blijven gehandhaafd. Ter plekke van de te slopen schuren langs de Bruggemansweg wordt het reliëf hersteld. De bomenrij wordt doorgetrokken door aanplant van nieuwe bomen. Door de sloop van de bebouwing is er onder de bomen weer zicht op de es en de hierachter liggende weggedoken erven.

De nieuwe bebouwing aan de Bruggemansweg is ondergeschikt aan de boerderij en zal net als de ter plekke te slopen schuur de uitstraling van een bijgebouw moeten hebben. Indien mogelijk wordt de berging in de woning opgenomen. Enkele solitaire inheemse bomen verankeren de plek van de woning in het landschap. De directe omgeving van de woning is eenvoudig ingericht; het omringende landschap is de tuin.

De dakvorm is eenvoudig en bestaat uit een zadeldak of is daarvan afgeleid. Gevels bestaan bij voorkeur uit hout.
Er zijn een aantal referentiebeelden van woningen bijgevoegd. Uitgangspunten zullen steeds zijn zo duurzaam en circulair mogelijk te bouwen.



werknummer	22044
datum	03-04-2025
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen

TKA

AANGEPAST PRAATPLAN ERFINRICHTING

1:500	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
Vb14	blad











werknummer	22044
datum	03-04-2025
opdrachtgever	Landgoed Weleveld te Zenderen
project	Landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg te Zenderen

TKA

REFERENTIEBEELDEN WONING

-	schaal
A3	formaat
Irma te Kiefte-Brok	getekend
Vb15	blad