

Oosterweilanden

Ruimtelijk ontspannen
wonen in Vriezenveen



TIMMERHUIS
GROEP

Saxion stadsLAB

www.saxion.nl/stadslab

Colofon

Opdrachtgever:

Remco Wissink

r.wissink@timmerhuisgroep.nl

06-13131613

Projectgroep:

Jacob de Groot

Karsten de Groot

Allard Metz

Jasper Peters

Timo Wijgman

jacobdegroot1999@hotmail.com

karstencdg@gmail.com

allardmetz99@gmail.com

jasper.peters@hotmail.com

timo.wijgman@gmail.com

06-83356376

06-52016406

06-40458407

06-52795308

06-83165848

Docent-coach:

Robert Wienk

Rik Zeeuwen

r.h.b.wienk@saxion.nl

h.j.p.zeeuwen@saxion.nl

088 019 3108

06-23699215

In opdracht van:

**TIMMERHUIS
GROEP**

www.timmerhuisgroep.nl

Voorwoord

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor een landelijke en duurzame nieuwe wijk, genaamd Oosterweilanden. In de toekomst liggen unieke kansen voor Vriezenveen en haar omgeving. Wij als studenten zijn aan de slag gegaan om te ontdekken waar deze kansen liggen en hoe we deze kunnen invullen.

Deze uitgave is geschreven in het kader van het ‘**stadsLAB**’ vanuit Saxion Hogeschool. In het stadsLAB werken studenten van de opleiding Bestuurskunde en Ruimtelijke Ontwikkeling, onderverdeeld in: Stedenbouwkundig Ontwerpen, Ruimtelijke Ordening & Planologie en Klimaat & Management. In het stadsLAB werken studenten, docenten en onderzoekers samen met bewoners en bedrijven aan slimme oplossingen voor de samenleving.

De afgelopen weken hebben wij met veel plezier aan deze opgave gewerkt. Bij deze willen wij graag onze opdrachtgever Timmerhuis B.V. bedanken voor de prettige samenwerking! Gedurende het project zijn wij ondersteund door docent-coaches Rik Zeeuwen en Robert Wienk, wij bedanken hen voor de uitstekende begeleiding!

Wij hopen U te kunnen inspireren en te enthousiasmeren over deze unieke ontwikkeling.

*Jacob de Groot, Karsten de Groot,
Allard Metz, Jasper Peters, Timo Wijgman*

Dinsdag 16 april 2019, Deventer

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	8
1.1	Locatie	8
1.2	Methodische verantwoording	9
2.	Kracht van de locatie!	10
2.1	Groei Twente	10
2.2	Toekomst zandwinningsplas	10
2.3	Potentie	10
2.3.1	Aquathermie	11
3.	Het nieuwe Oosterweilanden	12
3.1	Kernwaarden	14
4.	Ontwerpelementen	16
4.1	Structuur	16
4.2	Rondweg	16
4.3	Parkeren	16
4.4	Recreatieve zwemplas	17
4.5	Horecagelegenheid	17
4.6	Verbinden	18
4.7	Natuurgebied & Groen	18
4.8	Typologie	18
4.9	Kavelindeling	18
5.	Blik op de wijk	22
5.1	Profielen	30
5.2	Sfeerimpressies	34
6.	Bibliografie	44

1. Inleiding

Sinds 2012 is er aan de oostzijde van Vriezenveen begonnen met het zandwinnen. Deze zandexploitatie wordt uitgevoerd door een samenwerkingsverband, waar Timmerhuis groep onderdeel van is. Op deze locatie mag er met de huidige wet- en regelgeving uiterlijk tot 2050 zand gewonnen worden (Rijksoverheid, z.d.). Wanneer de zandwinning ten einde komt wordt een deel van het gebied heringericht.

De Timmerhuis groep heeft een groep studenten gevraagd om een stedenbouwkundig plan te maken voor één van deze gebieden. Het gebied waarmee de studenten aan de slag gegaan zijn, is in de onderstaande afbeelding schematisch weergegeven.

Door de aanwezigheid van de zandwinning, zijn er unieke kansen voor Vriezenveen en haar omgeving. Deze kansen hebben betrekking op de woningmarkt, recreatie, duurzaamheid en de ontwikkeling van het gehele gebied. Uiteraard zullen deze punten verder aan bod komen.

1.1 Locatie

Het Overijsselse Vriezenveen is een drop net iets boven Almelo. Het dorp valt binnen de gemeente Twenterand, deze gemeente is in 2001 opgericht door een fusie van de gemeenten Den Ham en Vriezenveen. Het dorp kent iets minder dan 14.000 inwoners en is hiermee de grootste woonkern van de gemeente, dit maakt ook dat het gemeentehuis zich in Vriezenveen bevindt (Wikipedia-bijdragers, 2019). In Vriezenveen ligt een zandwinning ten zuidoosten van het dorp. Deze zal nog vele jaren in werking zijn.

1.2 Methodische verantwoording

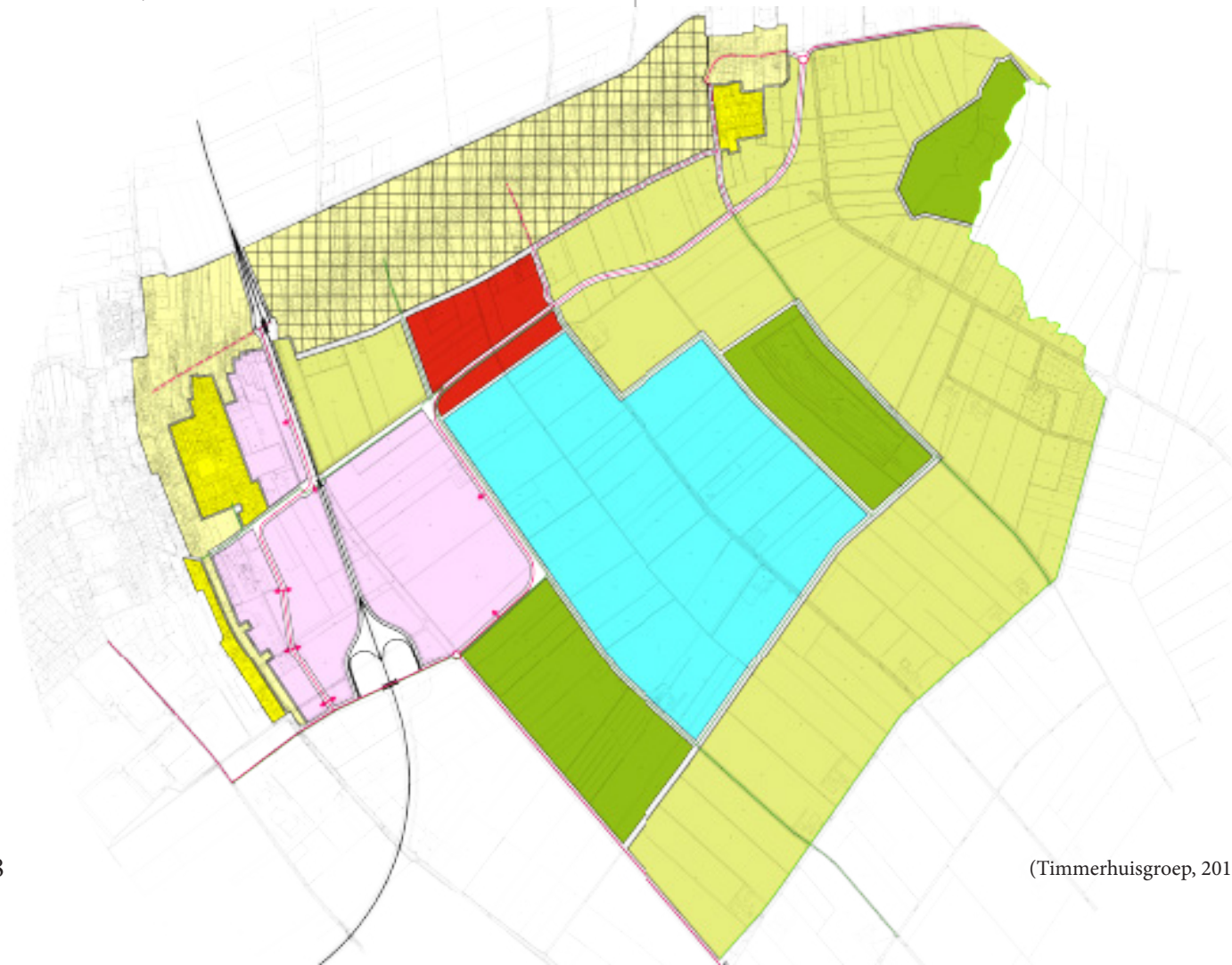
Om een duidelijk beeld te krijgen van het projectgebied en haar omgeving zijn er verschillende stappen genomen. Als eerste is er een zogenoemde 'gebiedsanalyse/ inventarisatie' uitgevoerd. Dit bestaat uit de volgende punten:

- **Veldonderzoek**
(Eerste indruk krijgen)
- **Morfologische inventarisatie**
(Ontdekken structuur)
- **Gebiedsanalyse**
(Verhouding plangebied – omgeving)
- **Historische analyse**

Om een blik te werpen op de toekomst is er een trendstudie uitgevoerd, deze is afgebakend in de thema's van duurzaamheid en de woningmarkt. Deze thema's zijn gekozen vanwege de betrekking op de opdracht die ons is gegeven.

Door de inzichten die uit de bovengenoemde punten naar voren zijn gekomen, is er een toets model genaamd 'Programma van Eisen' opgesteld. Binnen dit toets model is er onderscheid gemaakt tussen harde eisen, zachte eisen en wensen. Dit diende als leidraad voor het concept. Vanuit hier zijn verschillende concepten samen met de opdrachtgever getoetst aan het 'Programma van Eisen'.

Na een definitieve concept keuze te hebben gemaakt samen met de opdrachtgever, is deze vertaald naar een definitief ontwerp. Om het plan te ondersteunen is er gebruik gemaakt van doorsneden en sfeerimpressies. Daarnaast is het ontwerp besproken met ing. E.J. (Egbert-Jan) Pasma van de opleiding Civiele Techniek Saxion Enschede.



Legenda

-  Plangebied
-  Zandwinningsplas
-  Flora & Fauna
-  Industrieel Gebied
-  Weide

2. Kracht van de locatie!

De toekomstige wijk bevindt zich op een perfecte plek om te ontwikkelen, vanwege een aantal redenen.

2.1 Groei Twente

Twente zal namelijk de aankomende jaren, volgens prognoses, van bijvoorbeeld PRIMOS (2019), een bevolkingsgroei gaan kennen. Wat maakt dat er extra woningen gebouwd moeten worden in Twente. Deze groei zal vooral plaats vinden in de steden van Twente.

2.2 Toekomst zandwinningsplas

Na het bestaan van de zandwinning, zal er een plas overblijven waar weinig functies aan toegekend kunnen worden. Dit is vanwege de diepte van de plas, er mag namelijk niet gezwommen worden. Wanneer de wijk gebouwd wordt geeft dit direct twee functies aan de plas, namelijk:

- De schaalgrootte van de plas zorgt voor een goede waterkwaliteit, in de verbonden recreatieplas in de wijk.
- Temperatuurregelaar van de huizen in de wijk.

2.3 Potentie

De toekomstige wijk bevindt zich op een perfecte plek om te bouwen, vanwege een aantal redenen. Twente zal namelijk de aankomende jaren, volgens prognoses, van bijvoorbeeld PRIMOS, een bevolkingsgroei gaan kennen. Wat maakt dat er extra woningen gebouwd moeten worden in Twente. Deze groei zal vooral plaats vinden in de steden van Twente. Dit werd ook bevestigd tijdens het disruptief debat over de woningmarkt in Overijssel dat op 5 april door de woonkeuken. Vriezenveen is op zichzelf een perfecte plek om de wijk te bouwen omdat het dorp erg dichtbij Almelo ligt, de wijk kan het woningen tekort, dat zal ontstaan volgens de prognoses, in Almelo opvangen.

Na het bestaan van de zandwinning, zal er een plas overblijven waar weinig functies aan toegekend kunnen worden. Dit is vanwege de diepte van de plas, er mag bijvoorbeeld niet gezwommen worden. Wanneer de wijk gebouwd wordt geeft dit direct twee functies aan de plas, namelijk:

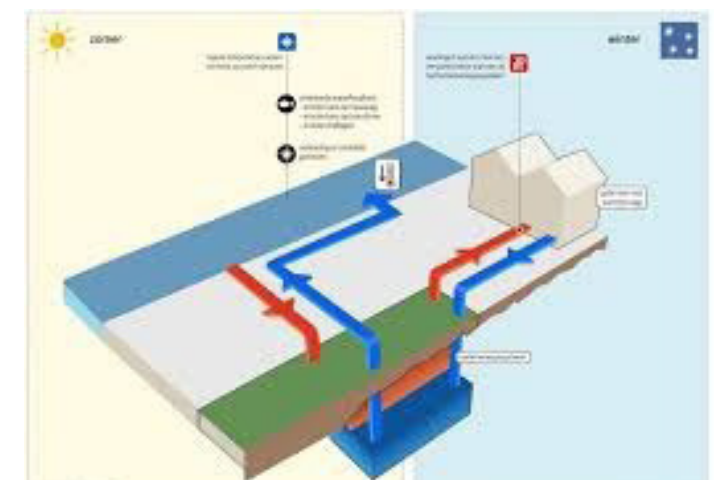
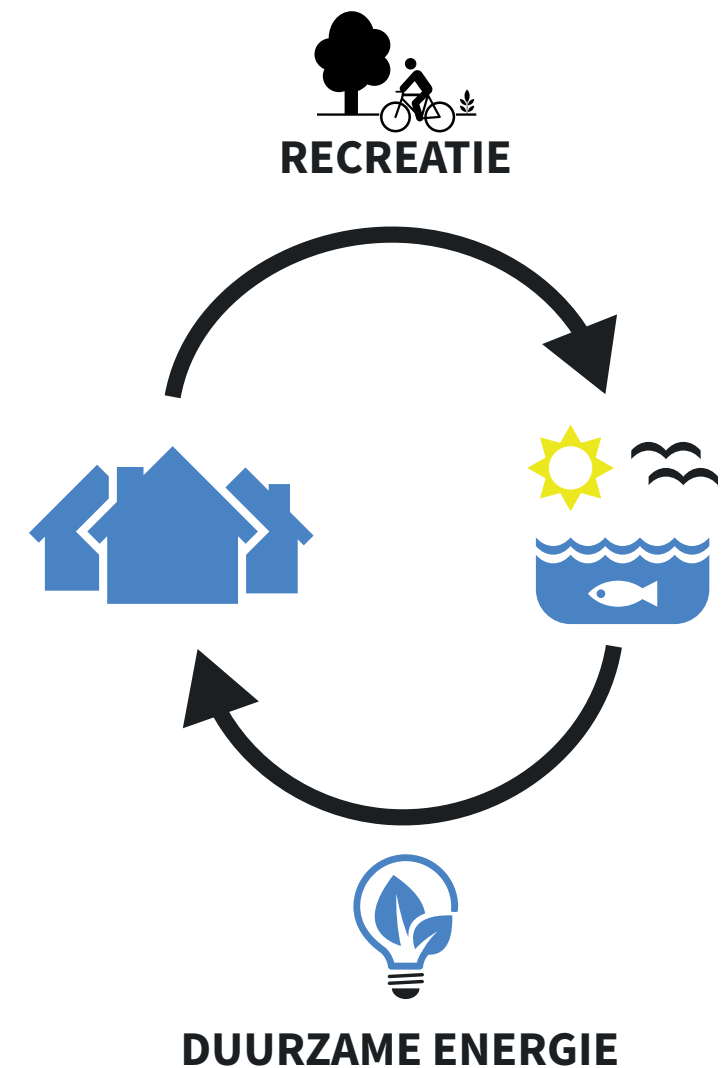
- De schaalgrootte van de plas zorgt voor een goede waterkwaliteit, in de verbonden recreatieplas in de wijk.
- Temperatuurregelaar van de huizen in de wijk.

2.3.1 Aquathermie

Om van de plas een temperatuurregelaar te maken van de wijk kan aquathermie gebruikt worden. Aquathermie is doorslaggevend in de keuze om op deze specifieke plek woningen te bouwen. Omdat er op weinig plekken aquathermie mogelijk is. Een van de eisen is namelijk dat er een groot wateroppervlak ligt. De zandwinningsplas voldoet aan deze eis. De zandwinningplas beschikt over twee waterlagen: een warmere bovenlaag, die zijn temperatuur voornamelijk ontleent aan de buitenlucht en een onderlaag die een constante temperatuur heeft van 4 graden. Als er te veel stroming tussen de waterlagen is, mengt de onderste met de bovenste laag, daardoor gaat er veel warmte verloren. Door warm water in de zomer op te slaan onder de grond kunnen de huizen 's winters verwarmd worden met dit opgeslagen water. In de steeds heter wordende zomers kunnen de huizen gekoeld worden met het water van 4 graden uit de onderlaag.

Deze manier van warmtewinning wordt op dit moment erg weinig gebruikt, maar heeft een heel grote potentie, zoals uit onderzoek blijkt, uitgevoerd door CE Delft en Deltares (CE Delft, 2018) in opdracht van Unie van Waterschappen, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat en STOWA. Vooral voor nieuwbouwwijken is het een CO2 neutrale manier van warmtewinning. Dit omdat de isolatie van nieuwe woningen zo goed is dat met minimale warmte, de woning verwarmt kan worden. De temperatuur van de bovenlaag is dan genoeg. In bestaande woningen is dit lastiger te realiseren vanwege de mindere isolatie, maar de grootte van de zandwinningsplas zorgt er zeker voor dat het de moeite waard is verder onderzoek te verrichten naar de mogelijkheid om het hele dorp Vriezenveen te voorzien van warmte vanuit de zandwinningsplas.

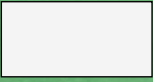
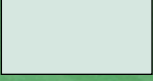
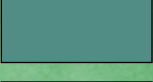
Het perfecte samenspel van wijk en water.



(Kennisportaal Ruimtelijke Adaptie, 2018) 11

3. Het nieuwe Oosterweilanden

Legenda

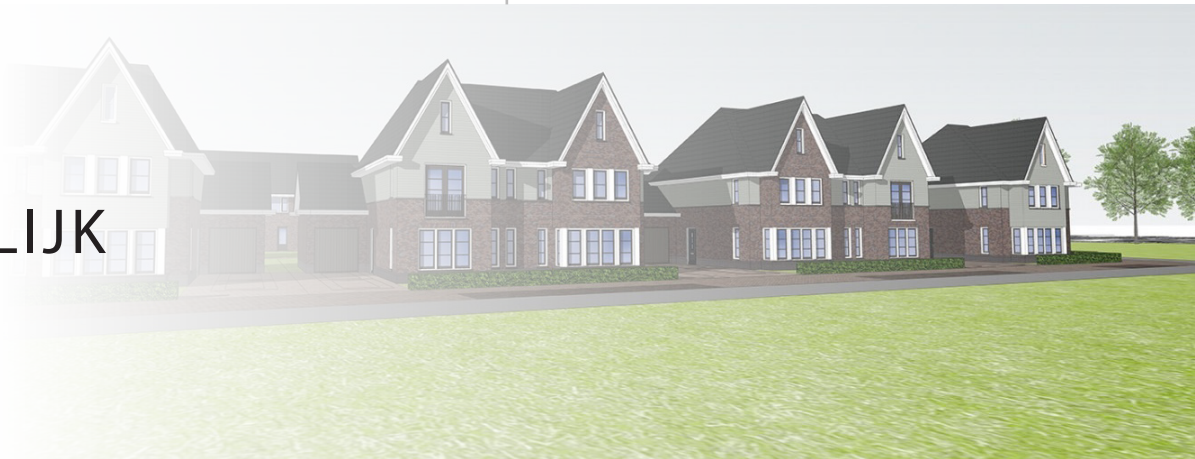
	Bebouwing
	Kavels
	Wegen
	Fietsstraat
	Troitoir
	Openbaar Groen
	Strand
	Waterplas
	Veengebied

3.1 Kernwaarden

In de wijk komt wonen in het prachtige landelijke Vriezenveen tot zijn recht. Hier kan gewoon worden in een wijk waar recreatie en duurzaam leven samenkomen in een landelijke sfeer. De wijk kijkt uit over weide en water, die leisure mogelijkheden bieden en de landelijke sfeer benadrukken. Door de perfecte ligging dichtbij het water is het wonen zelfs CO2 vrij, waardoor er in een prettige omgeving geleefd kan worden.

Door de diepte van de zandwinning kan deze niet gebruikt worden voor recreatieve doeleinden. Als oplossing is er voor gekozen om water in de wijk te brengen. Hierdoor is er alsnog de gelegenheid om te recreëren in en rondom het water.

LANDELIJK



(Van der Wardt, 2019)

DUURZAAM



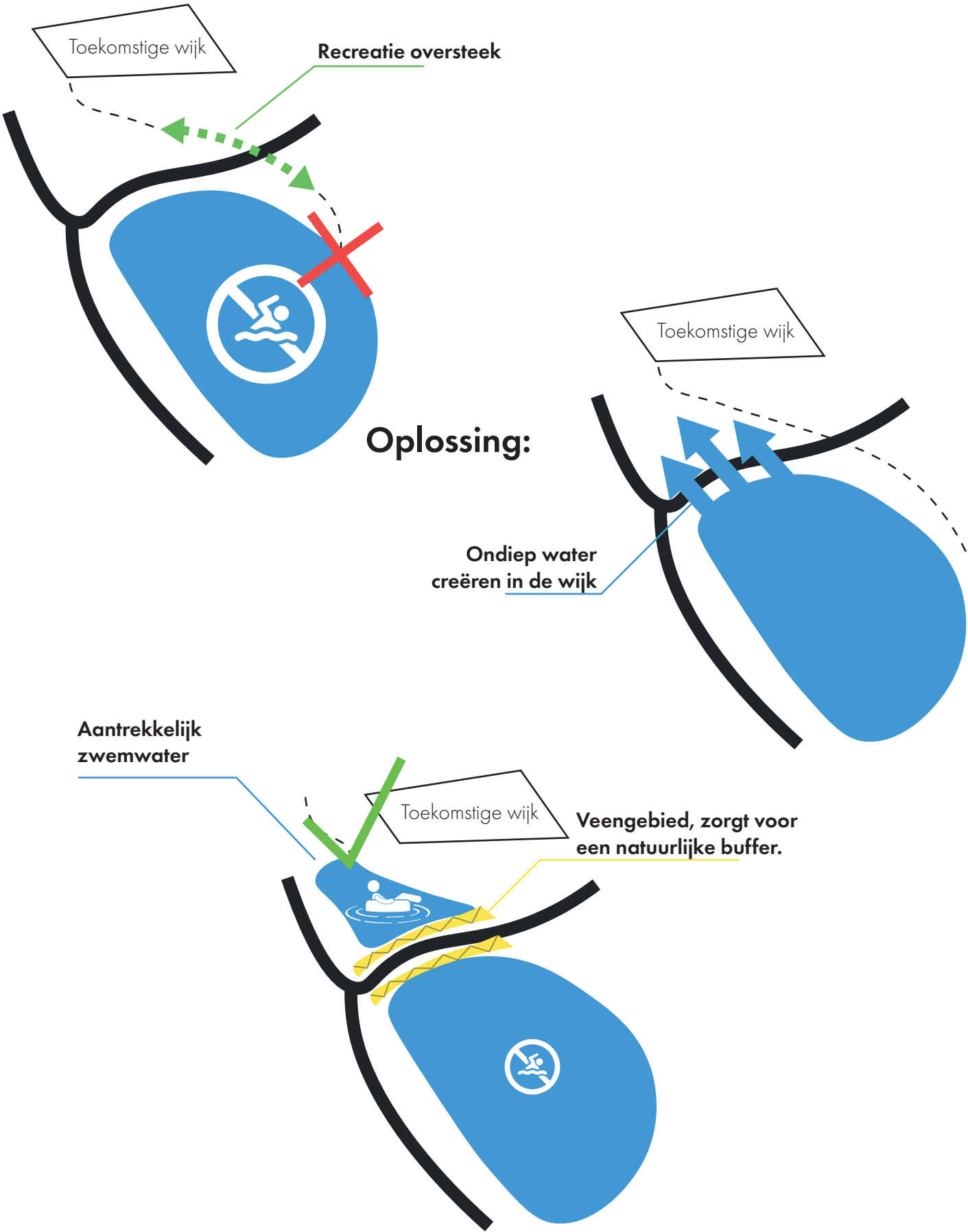
(Pubble.nl, 2019)

RECREATIE



(Swanborn, 2018)

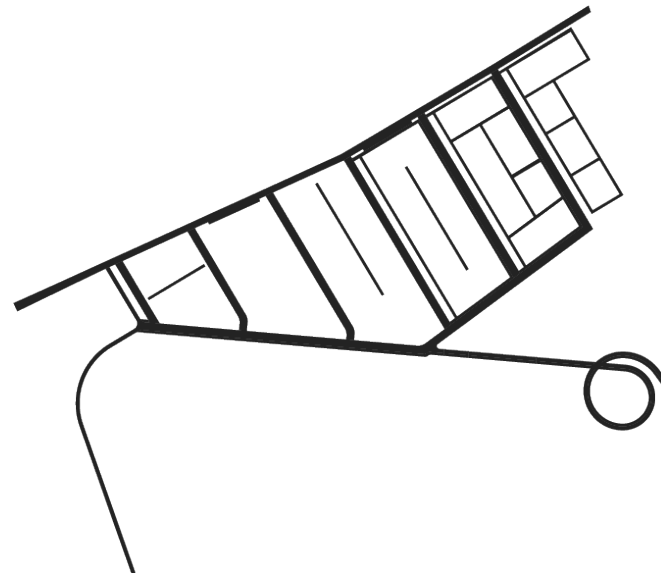
Het diepe water nabij de woonwijk zorgt voor kwaliteit maar ook voor een uitdaging.



4. Ontwerpelementen

4.1 Structuur

In het ontwerp van de structuur is de gebruikelijke lintbebouwing van Vriezenveen aangehouden. Dit heeft ertoe geleid dat er rechte woonblokken zijn ontstaan. Om deze bebouwing te doorbreken en om ruimte te maken voor de recreatieplas is er een diagonaal door het gebied getrokken. Deze diagonaal vervult de functie van de hoofdas. In het gebied is gekozen om de auto te gast te maken. Dit heeft als gevolg dat de straten gericht zijn op het faciliteren van fietsers en voetgangers. De brug die over de rondweg wordt gebouwd is dan ook verboden voor auto's. Aan de zuidoost kant van de wijk is de binnenkomst voor de recreatieve gasten. Dit gebeurt om te voorkomen dat de bewoners last hebben van de recreatieve bezoekers.



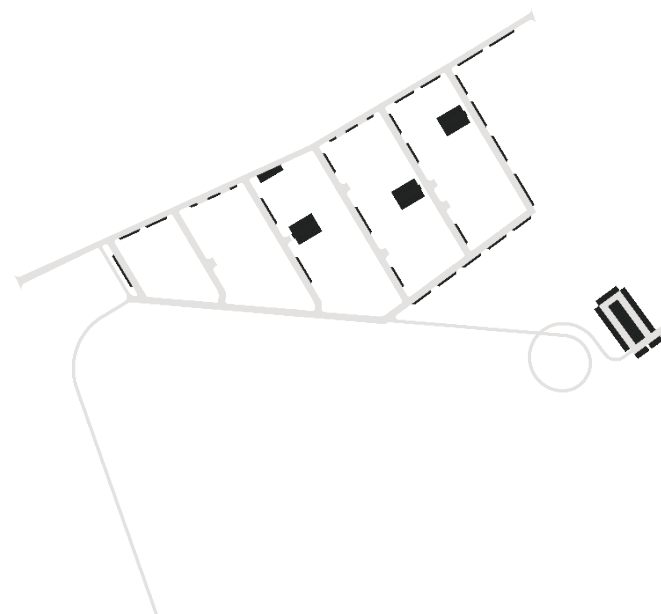
4.2 Rondweg

De rondweg dient als een duidelijke grens van het water. De recreatieplas houdt op bij de rondweg daarachter begint de diepe zandwinningsplas. Er zullen waterverbindingen zijn tussen de twee waterplassen. Deze zullen onder de rondweg door gaan. De rondweg kun je hierom een mini-afsluitdijk noemen. Door aan beide kanten water te hebben is het rijden op deze weg een unieke ervaring.



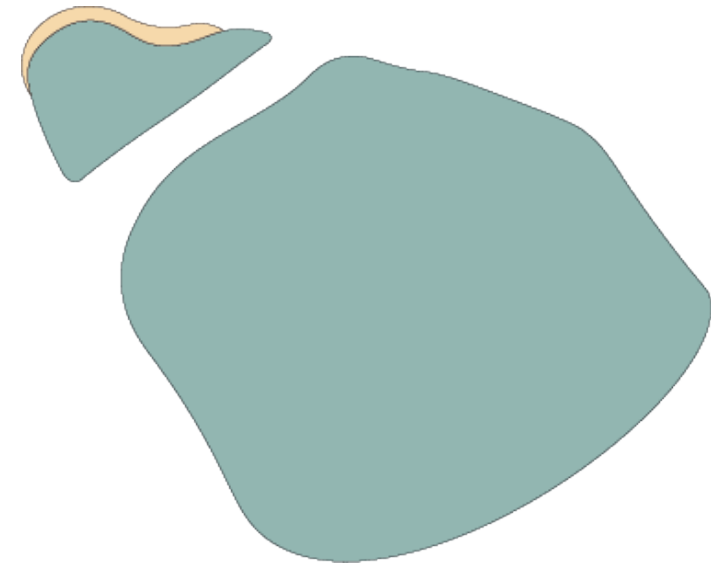
4.3 Parkeren

Ten opzichte van de segment ontwerpen zijn bij de verbeelding parkeerplaatsen toegevoegd. Deze parkeerplaatsen sluiten aan bij de parkeernorm die op dit moment geldt. Als de parkeernorm verandert in de toekomst is het plan flexibel genoeg om aan deze nieuwe norm te voldoen. Er is ook een parkeerterrein aangelegd om de gasten, voor de waterplas en de omliggende natuur een parkeerplek te bieden. De bezoekers zullen dan over de brug lopen om bij de recreatieplas te kunnen komen. Bij de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van gras/beton tegels. Deze tegels laten water door bij regenval via gaten in de tegels, door dezelfde gaten groeit ook gras wat de parkeerplaatsen een groen karakter geeft.



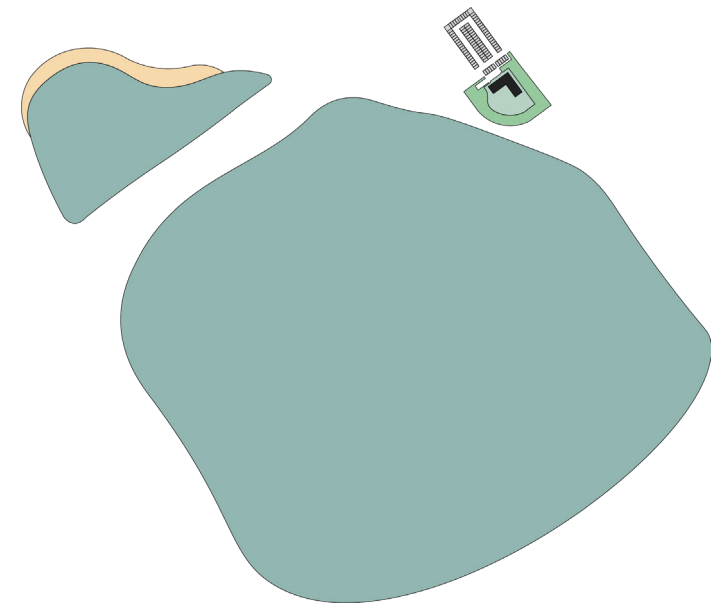
4.4 Recreatieve zwemplas

De zandwinningsplas zelf zorgt ervoor dat er in de recreatieve zwemplas lichte stroming ontstaat. Hierdoor zal de kans op algengroei verminderen en zal de waterkwaliteit hoog blijven. De zwemplas zal blijvend bruikbaar zijn om in te zwemmen. Hierdoor zal de recreatiemogelijkheid en het gevestigde recreatiecentrum met horeca niet onderbroken worden.



4.5 Horecagelegenheid

Aan de zuidoost kant van de wijk zal een horecagelegenheid gerealiseerd worden. Voor deze plek is gekozen, vanwege de uitstekende ligging ten opzichte van het plangebied. Een prachtig uitzicht over de zandwinningsplas en de landelijke natuur. De verbinding met het plangebied zorgt ervoor dat het zichtbaar bij elkaar hoort. Toch is er een duidelijke scheiding tussen wonen en recreëren, dit om de rust voor de bewoners te bewaken.



4.6 Verbinden

De brug is opgenomen in het ontwerp om een goede connectie te maken met de wijk en haar omgeving. Deze bezoekers kunnen de drukkere rondweg vermijden door over de brug te lopen of te fietsen. Voor bewoners is de brug te gebruiken om sneller en directer te verplaatsen. De brug dient ook als uitkijkpunt voor de bezoekers. Zij kunnen vanaf dit punt een mooi uitzicht bewonderen van het dorp en de omgeving.

Bij de andere kruising met de Rusluiweg gebeuren tegenwoordig veel ongelukken, door hier een fietstunnel onder te graven zal dit probleem voorkomen worden. Door de groei van het aantal omwonenden zal de drukte hier toenemen, door het plaatsen van de tunnel zal de verkeersveiligheid verbeteren.

4.7 Natuurgebied & Groen

Tussen de rondweg en de woningen zal een natuurgebied ontwikkeld worden. Dit natuurgebied zal een veenachtig landschap zijn. Van dit gebied kan worden genoten door het uitzicht vanuit de woningen en de brug. Het natuurgebied zorgt voor een natuurlijke buffer tussen het verkeer en de woonwijk, zodat op die manier de rust zo min mogelijk wordt verstoord.

In het plan bevindt zich veel groen, bijvoorbeeld om de recreatieplas heen. Deze groen stukken zouden voor het optimale beeld van de wijk en haar omgeving nog door een landschapsarchitect ingevuld kunnen worden.

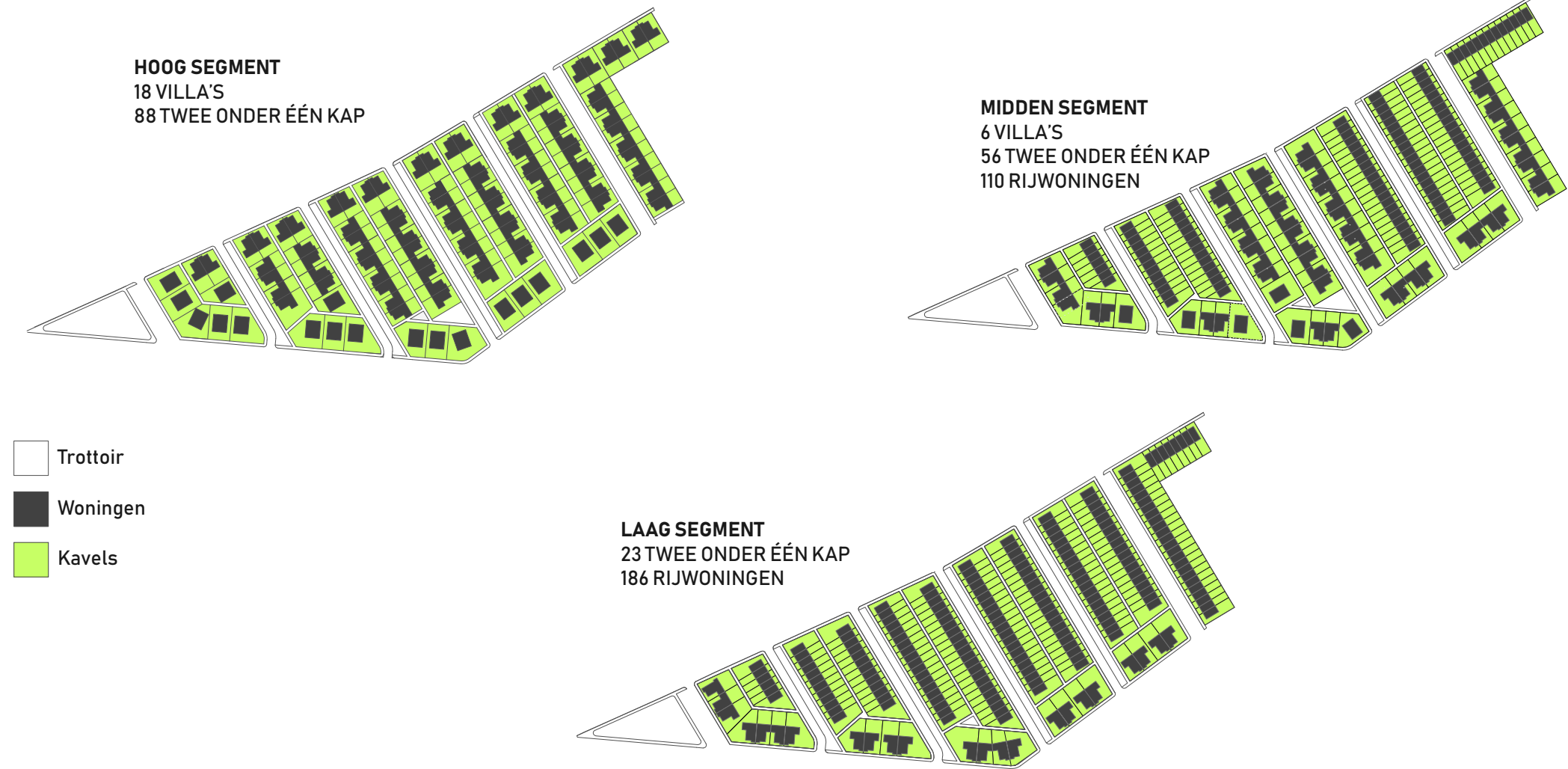
4.8 Typologie

Voor de wijk zijn verschillende typen huizen ontwikkeld die gecategoriseerd kunnen worden in verschillende typologieën. Voor de wijk is de verhoudingen tussen de typologieën nog niet ingedeeld, waardoor deze verdeling flexibel blijft. Zo kan de verhouding naar de vraag aangepast worden ten tijde van het realiseren van de wijk.

De wijk is geschikt voor mensen die houden van de rust in het gebied en die deze ook graag zien terug in de wijk. Contact tussen mensen bij de recreatieplas en in de wijk staan centraal. De wijk is ook geschikt voor forenzen die werken in Almelo of verder weg. Door de goede aansluiting met de rijksweg N36 is het gemakkelijk snel de werkplek te komen.

4.9 Kavelindeling

Voor de definitieve kavelindeling is vastgesteld, zijn er eerst drie verschillende mogelijkheden uitgewerkt. Deze zijn te zien op de volgende pagina. De categorieën die hierbij zijn aangenomen zijn: hoog segment, midden segment en laag segment. Dit geeft een beeld voor de definitieve kavelindeling en laat de flexibiliteit zien van het plan.



(Hoefnagel Totaalbouw, z.d.)



(Invite, z.d.)



(Verstoep, z.d.)

Rijwoningen

De rijwoningen in de wijk hebben een lagere prijs en zijn geschikt voor jongere gezinnen. De woningen hebben een traditioneel karakter en zijn knusser dan de andere woningen in de buurt.

2-onder-1-kap woningen

Deze woningen bevinden zich wat prijs betreft in het middensegment, en zijn geschikt voor gezinnen met een boven gemiddeld inkomen. Ook passen de huizen goed bij personen waarvan de kinderen al uit huis zijn. De woningen bieden ruimte en meer privacy dan de rijwoningen.

Vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen hebben meer tuin oppervlakte wat de bewoners een individualistischer leven biedt, met meer beweegruimte in en rond het huis.

5. Blik op de wijk



Pagina 24-25

Pagina 28-29

Pagina 26-27



1:2000

23

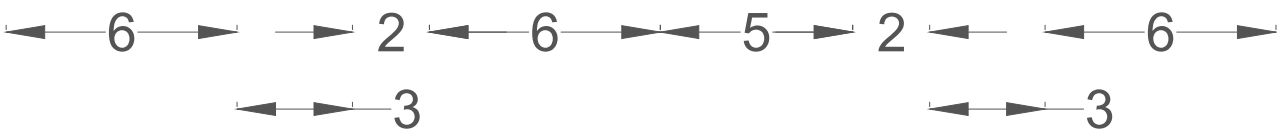
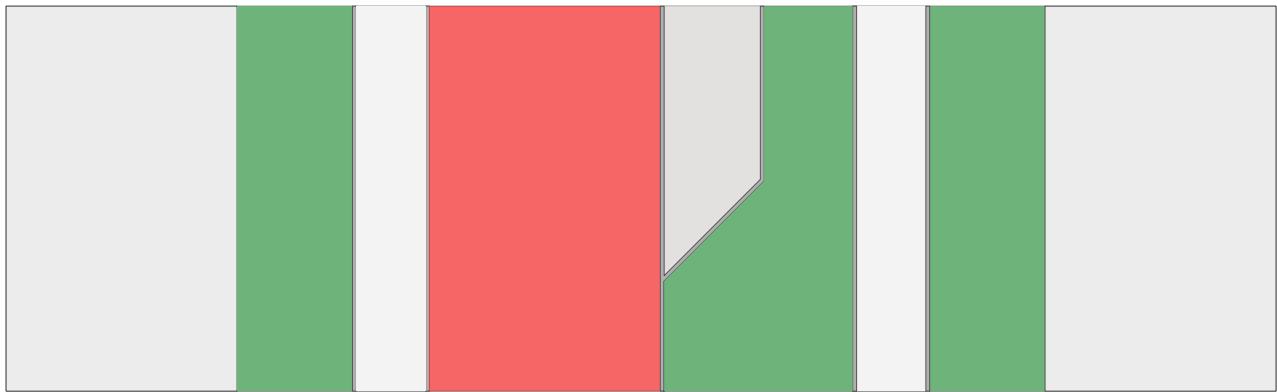
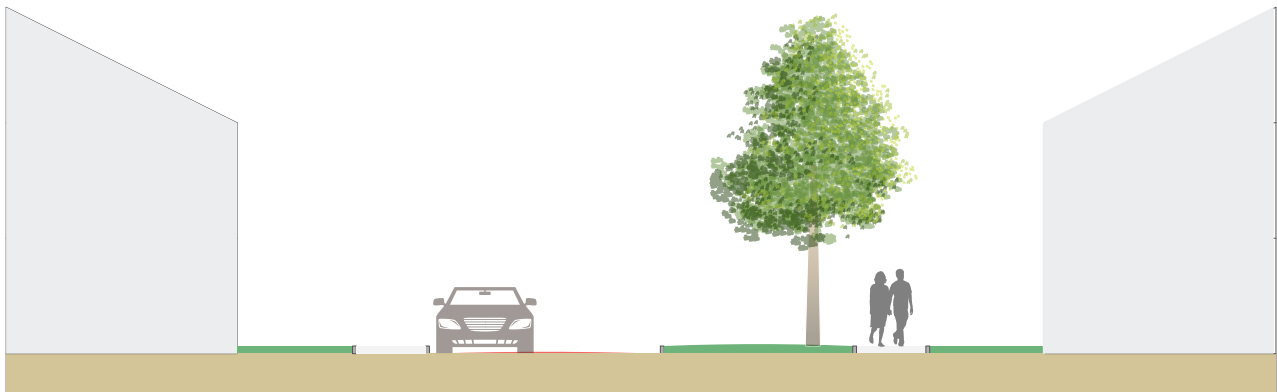




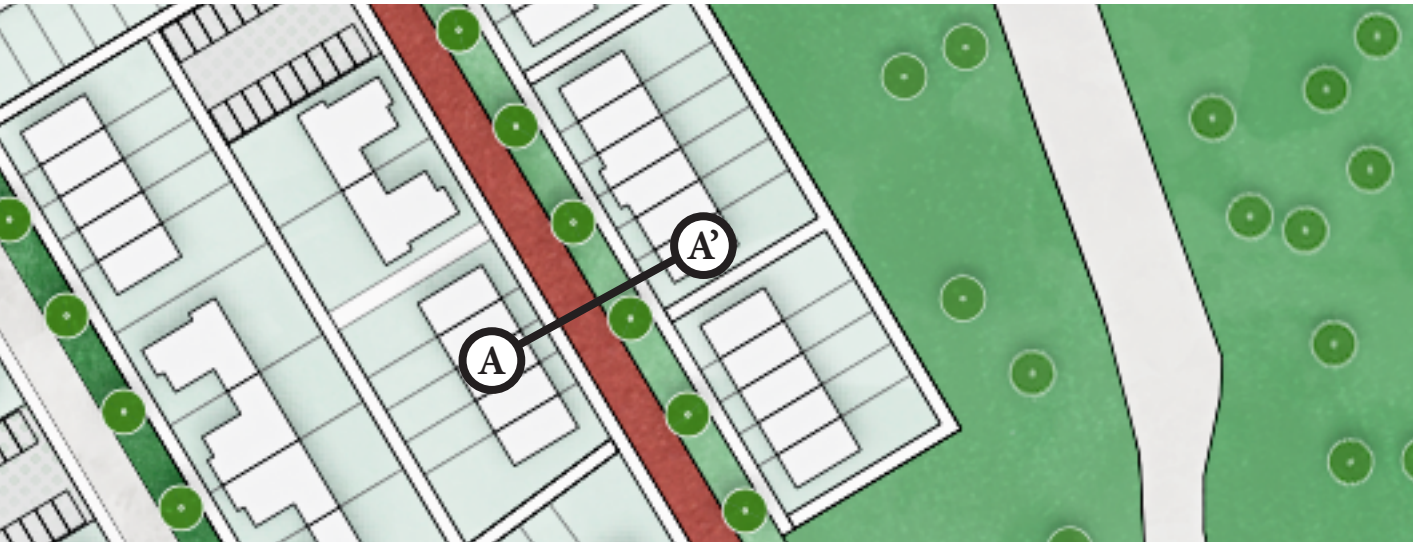
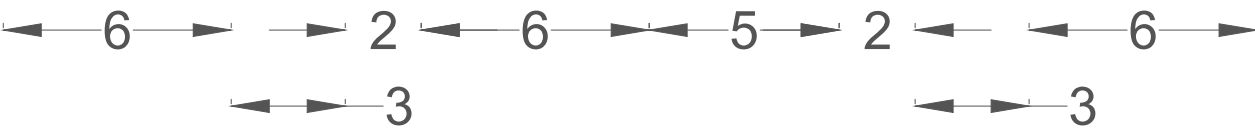
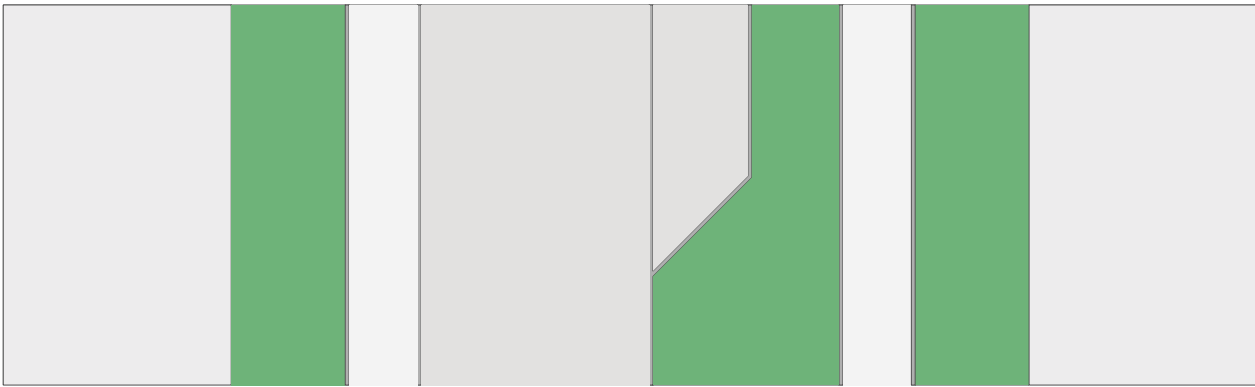
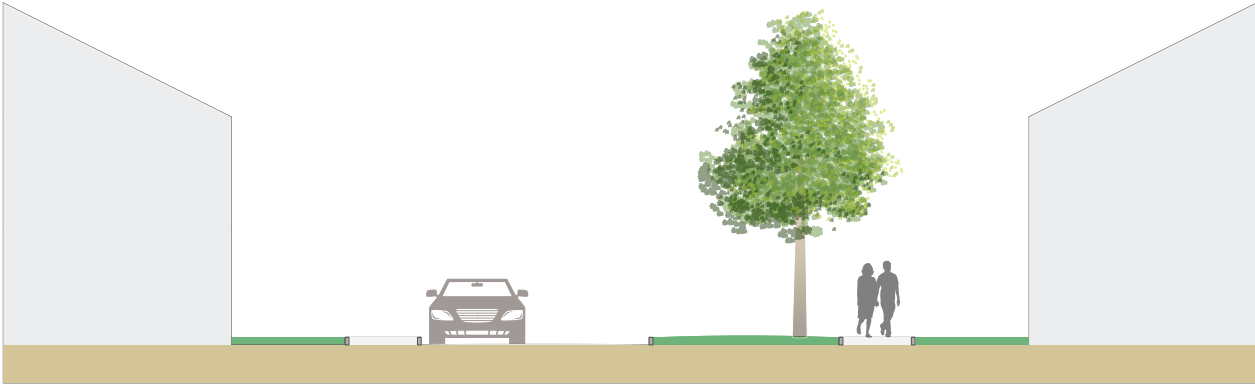


5.1 Profielen

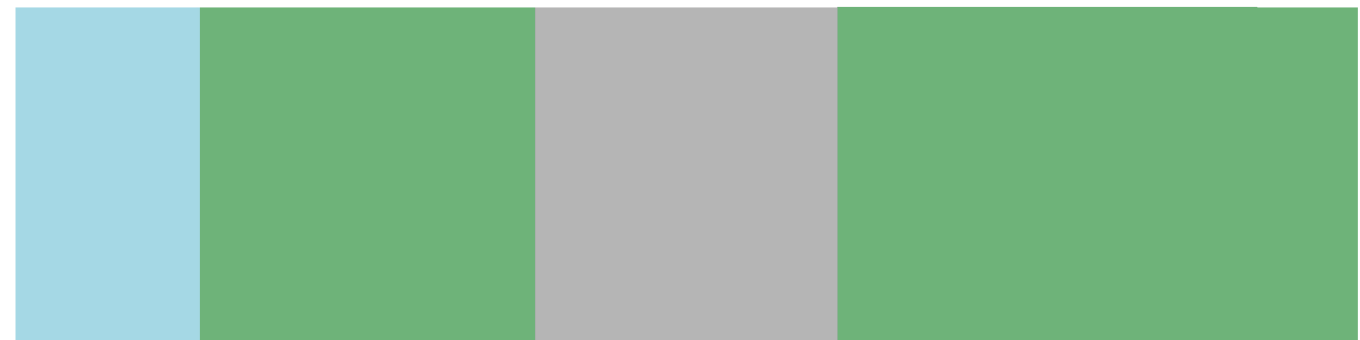
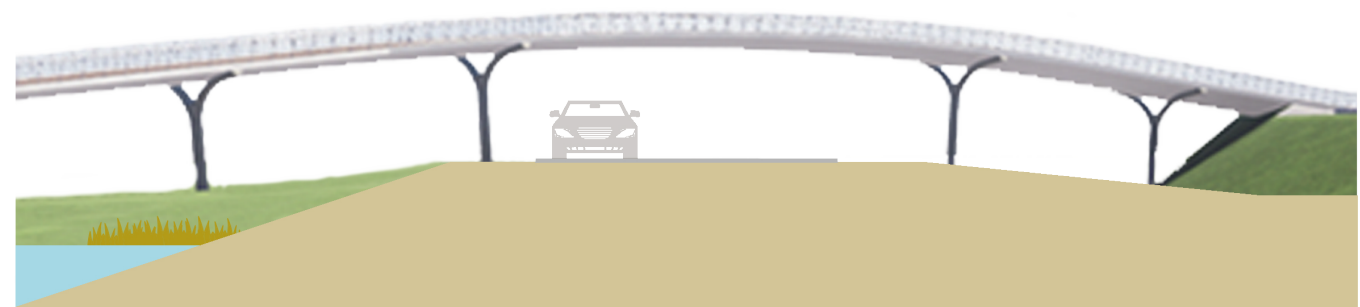
A A'



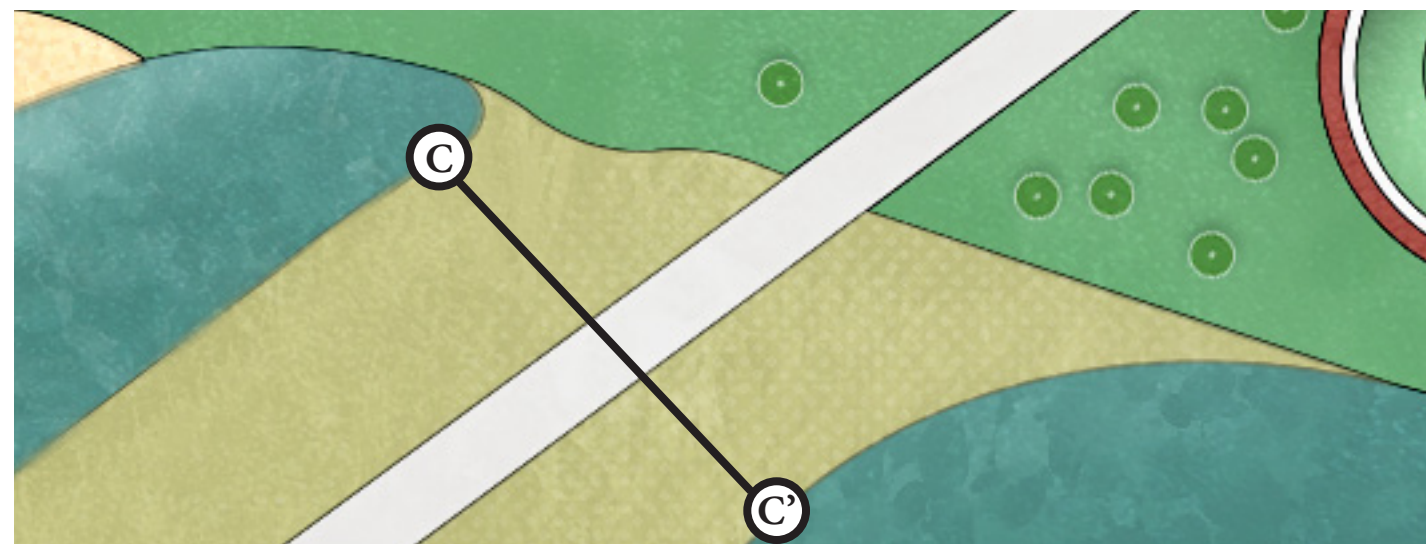
B B'



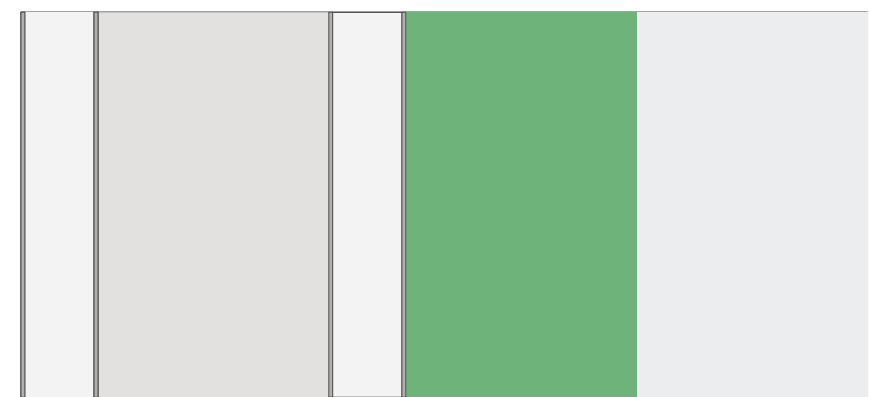
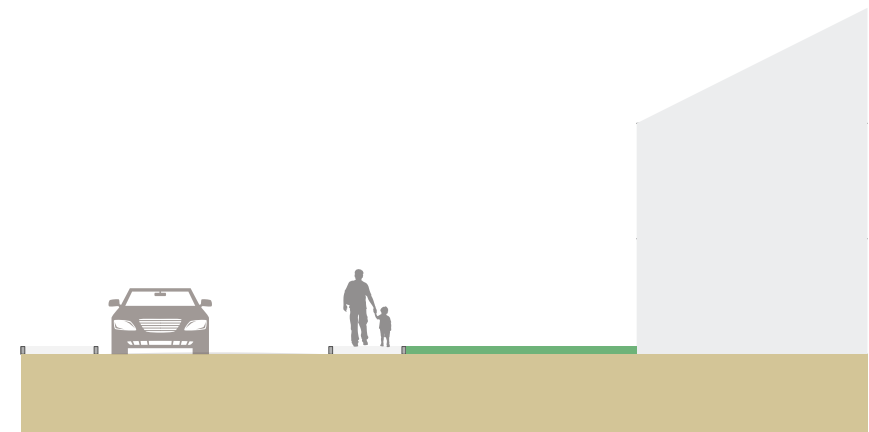
C C'



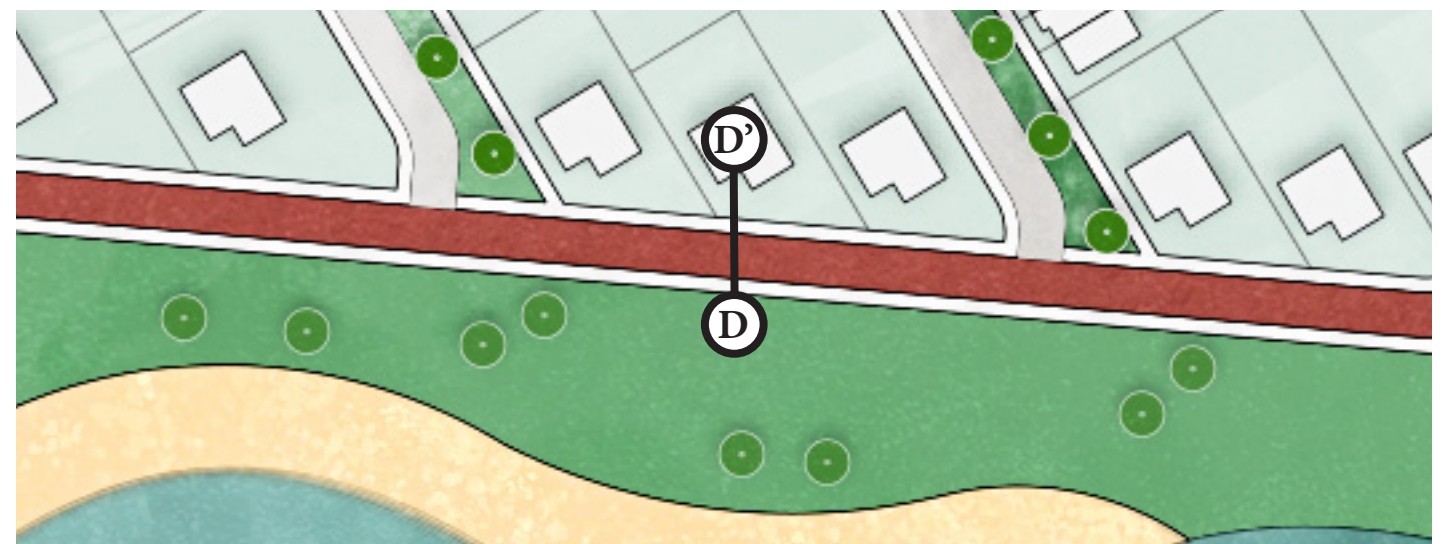
6 8 3 9 3 10 3



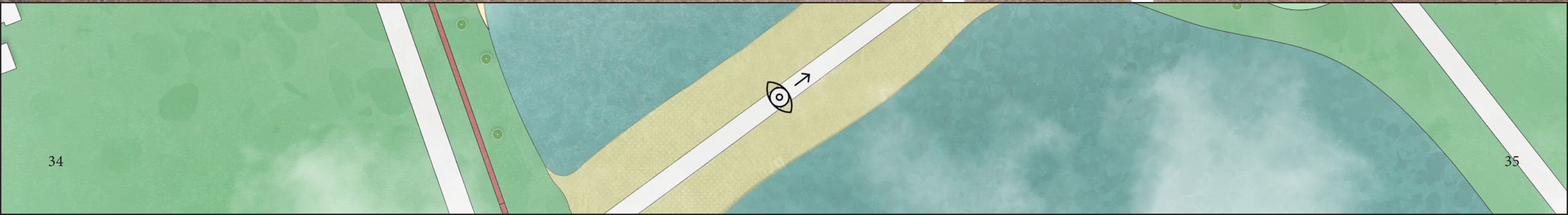
D D'



2 2 6 6 6



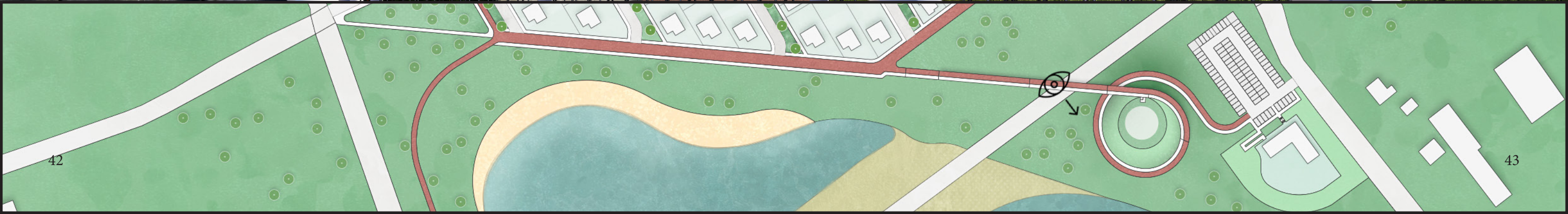
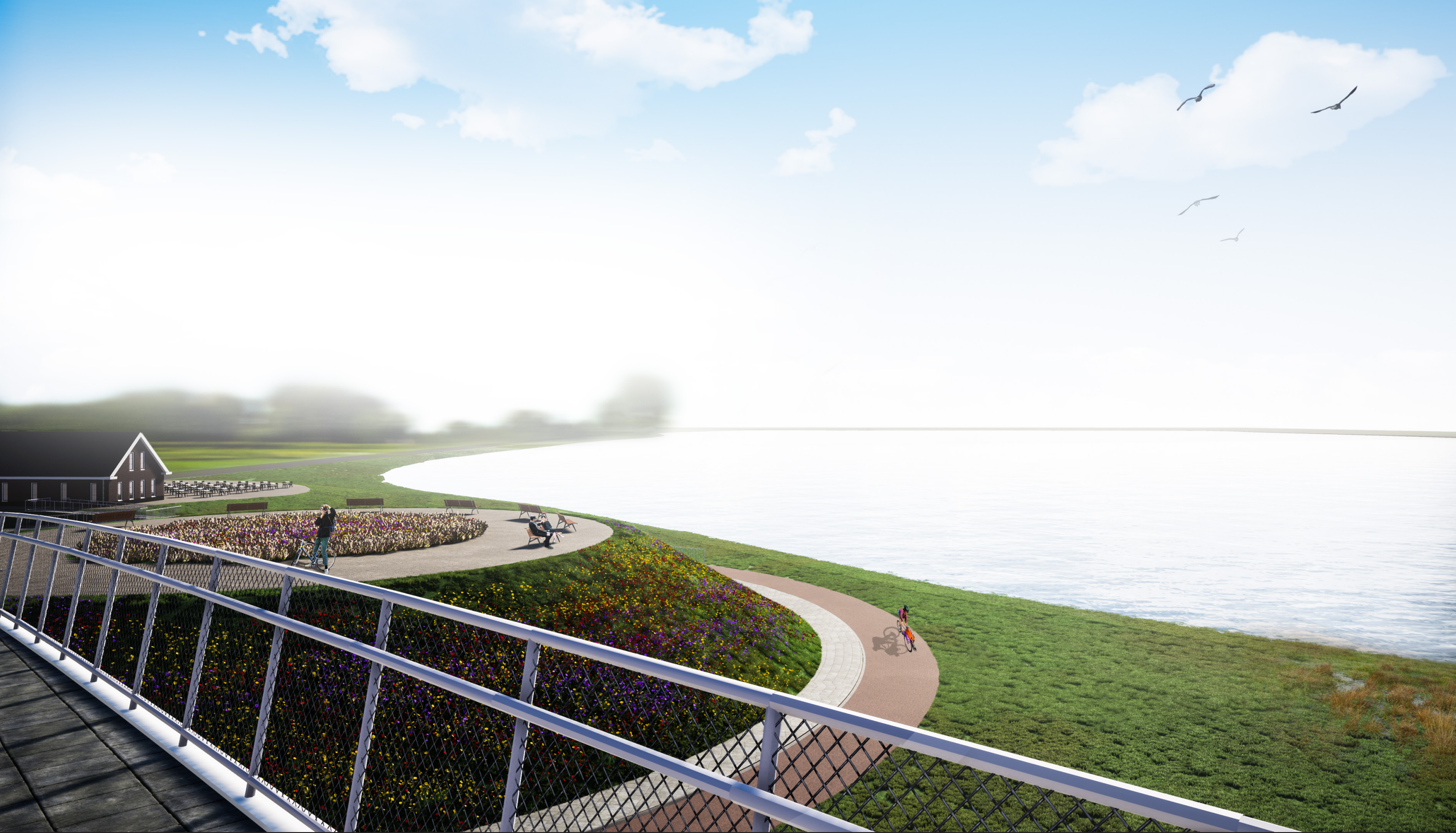
5.2 Sfeerimpressies











6. Bibliografie

- Artist-impression-Colenbrander-Invite-Communicatieteam | Invite - Slimme vastgoedmarketing. (z.d.). Geraadpleegd op 11 april 2019, van <https://www.invite.nl/artist-impression/exterieur-impressions-artist-impressions/attachment/artist-impression-colenbrander-invite-communicatieteam/>
- CE Delft. (2018). Nationaal potentieel van aquathermie. Delft: CE Delft. Opgeroepen op maart 28, 2019, van <https://www.ce.nl/publicaties/download/2605>
- DE UNIE ARCHITECTEN. (z.d.). DE UNIE ARCHITECTEN - Woningen Meerhoven. Geraadpleegd op 11 april 2019, van <http://deuniearchitecten.nl/english/housing/woningen-meerhoven/>
- Hoefnagel Totaalbouw. (z.d.). Nieuwbouwproject De Els II Kaatsheuvel, 130 woningen vormen samen het groene hart van Kaatsheuvel.. Geraadpleegd op 11 april 2019, van <https://www.hoefnageltotaalbouw.nl/projecten/els-ii/>
- Primos. (2018). Woningtekort-provincie. Opgeroepen op april 8, 2019, van Primos: <https://primos.abfresearch.nl/>
- Pubble.nl. (2019, 17 januari). Duurzaam en energiezuinig wonen in het Veghelse groen. Geraadpleegd op 11 april 2019, van <https://www.kliknieuws.nl/regio/uden/wonen/147377/duurzaam-en-energiezuinig-wonen-in-het-veghelse-groen->
- Rijksoverheid Ministerie van Economische Zaken. (2016). Energieagenda. Opgeroepen op maart 18, 2019, van <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2016/12/07/ea/Energieagenda-2016.pdf>
- Saxion stadsLAB bouwt mee aan de stad van de toekomst: hoe slim is de stad? (2017). Geraadpleegd op 11 april 2019, van <https://www.dranfestival.nl/activiteit/saxion-stadslab-bouwt-mee-aan-de-stad-van-de-toekomst-hoe-slim-is-de-stad/>
- Swanborn, K. (2018, 29 mei). Waarschuwing voor zwemmersjeuk in recreatieplas Lingebos. Geraadpleegd op 11 april 2019, van <https://www.ad.nl/rivierenland/waarschuwing-voor-zwemmersjeuk-in-recreatieplas-lingebos~a917e24a/>
- Timmerhuis Groep. (z.d.). Home | Pagina | Timmerhuis Groep. Geraadpleegd op 11 april 2019, van <http://timmerhuisgroep.nl/>
- Verstoep. (z.d.). Verstoep | Nieuwbouw vrijstaande woning. Geraadpleegd op 11 april 2019, van <https://verstoep.nl/nieuws/nieuwbouw-vrijstaande-woning>
- Wikipedia. (sd). Recht van opstrek. Opgeroepen op maart 11, 2019, van Wikipedia: https://nl.wikipedia.org/wiki/Recht_van_opstrek