



landschapsontwerpers



BEELDKWALITEITSPLAN

• *Zwartkotteweg 6 - Hertme* •



landschapsonwerpers



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Zwartkotteweg 6 Hertme (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Beeldkwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Zwartkotteweg 6 Hertme

Titel rapport

BKP - Zwartkotteweg 6 Hertme

Opgesteld:

30 maart 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

18 november 2023

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

i.s.m.

Bureau Authentiek, Ing. CW

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



landschapsonwerpers

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Nieuwe situatie bouwlocatie	08
4. Beeldkwaliteitsplan woningen	10

1. Aanleiding

De initiatiefnemers hebben het erf aan de Zwartkotteweg 6 in Hertme gekocht. Een erf dat is gelegen op de overgang van het kleinschalige kampenlandschap naar de meer grootschaligere heideontginning. De heide werd in de jaren '30 ontgonnen voor de landbouw en dat is ook het moment dat het erf is ontstaan. De oorspronkelijke boerderij lijkt georiënteerd te zijn geweest op de Hertmerdwarsweg met daarom heen de schuren. De boerderij heeft plaats gemaakt voor een burgerwoning. Daarnaast is er nog sprake van een grote schuur met onder meer wat paardenstallen en ruimte voor opslag. Het is formeel van opzet en binnen de kaders van het erf is een vol programma met gebouwen, tuin, ontsluiting, paardenbak en wat beplanting.

De familie heeft de wens om via de rood voor rood regeling naast de bestaande woning een extra woning aan de Zwartkotteweg 6 te realiseren. Daarvoor wordt één opstal op het erf gesloopt á 525 m². Daarnaast heeft men via een sloopvoucher 208 m² aangekocht. Op basis van het oude beleid kwam men aanvankelijk iets tekort, maar op basis van het nieuwe beleid (regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente, Groene Metropool Twente) komt men fors tekort. Om te kunnen voldoen aan de gestelde 1.000 m² voor één woning heeft men daarom 525 m² elders aangekocht. De externe locatie betreft de Loodijk 2 in Borne. In ruil voor de sloop van 1.000 m² aan landschap ontsierende bebouwing is het toegestaan om één woning met een inhoud van 750 m³ te bouwen met een bijgebouw van 150 m². Omdat er in dit geval 1.258 m² wordt gesloopt wordt het restant ingezet om een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te kunnen laten.

In het voorgenomen plan wordt niet alleen de compensatiewoning nieuw gebouwd, maar wordt ook de bestaande woning gesloopt in ruil voor nieuwbouw. Beide woningen en bijbehorende bijgebouwen vormen in de nieuwe situatie een nieuw erfensemble.

Beeldkwaliteitsplan

De gemeente Borne eist voor de ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan om de woningen op een verantwoorde wijze in te kunnen passen. In dit document wordt daarom het plan uitgewerkt in concrete kaders om de kwaliteit van de plek te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

2. Huidige situatie

Het plangebied ligt te midden van de dekzandvlakte. In de nabijheid is sprake van wat hoogteverschillen door de ligging van enkele dekzandwelvingen, maar het plangebied zelf is vlak. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als eenmansesjes die het karakteristiek van het essen- en kampenlandschap tot gevolg had. Vaak lagen in de nabijheid de uitgestrekte en open heidevelden.

Heideontginning

Het plangebied ligt in de heideontginning, met de overgang naar het essen- en kampenlandschap. Dit was altijd een uiterst functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het erf ligt aan de rand van een, van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap is echter maar weinig over. Heel veel kenmerkende landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de ontginning en/of de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw, maar ook door de uitbreiding van Hertme. Precies na de ontginning in de jaren '30 verschijnt het erf op de topografische kaart.

Het landschap

Het landschap rondom het erf is voorheen erg gesloten geweest met uitzondering van het oosten. Daar waren de open heidevelden gelegen. Het kenmerkende coulisselandschap rondom het erf is gesneuveld door de jaren heen. Enkel de meer robuuste elementen langs wegen of met een functie

zoals erfbepantingen zijn bewaard gebleven. Op een grotere schaal bekeken zijn nog wat relictten van landschapsstructuren zichtbaar die bijdragen aan de herkenning van het gebied. De meeste erven in het gebied waren vroeger met elkaar verbonden door vele wegen en een aaneenschakeling van landschapselementen zoals herkenbaar in het essen- en kampenlandschap. Het plangebied ligt op de overgang met de ontginning en lag om die reden wat meer solitair en kort aan de weg zoals dat gebruikelijk was in dit landschapstype.

Nieuwe landschapselementen

Het gebied ligt in de overgang van een (oorspronkelijk) kleinschalig landschap naar een open landschap. Met de ontwikkeling van een nieuwe situatie kan een bijdrage worden geleverd om deze overgang te benadrukken. Beplanting moet hier een belangrijke rol in gaan spelen.

Huidige erfindeling

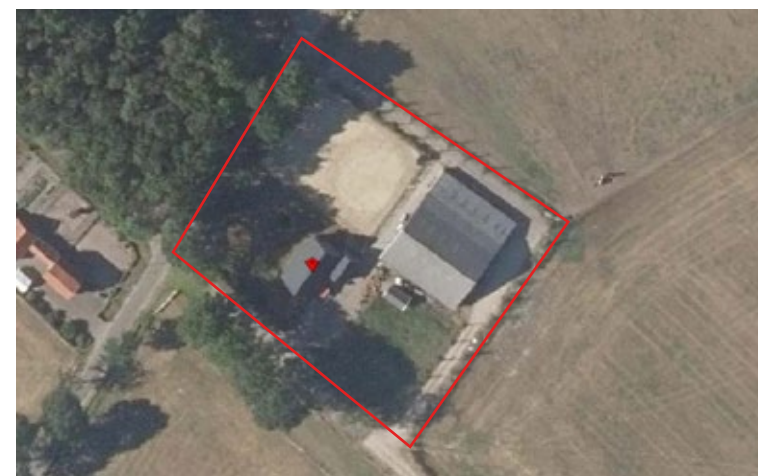
Het erf kent niet bepaald een cultuurhistorische opzet al is er wel een duidelijke hiërarchie te ontdekken. De oorspronkelijke boerderij is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een burgerwoning. De stal/schuur staat achter de woning, maar heeft door de situering en de uitstraling geen duidelijke relatie met de woning. Het erf kent nu een hoofdontsluiting via de Zwartkotteweg en een tweede ontsluiting via de Hertmerdwarsweg. Op topografische kaarten is niet te herleiden hoe het erf oorspronkelijk ontsloten is geweest.



Locatie plangebied nabij de kern van Hertme. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Nieuwe situatie

De situatie is gelegen op de overgang van het kampenlandschap naar de heideontginning. Dat vraagt om een zorgvuldige inpassing van de situatie. De bestaande woning en opstallen (A en J op tekening) worden gesloopt en maken ruimte voor twee nieuwe woningen met bijbehorende bijgebouwen. Oorspronkelijk lijkt het erf ontsloten te zijn geweest via de Hertmerdwarsweg, maar tegenwoordig is het erf ontsloten via beide wegen. Vanwege de samenkomst van twee landschappen is in de nieuwe situatie gekozen om het hoofdgebouw op het erf (B op tekening) verstrooid op te zetten. De woning heeft de kopgevel op noordwest en is dus op de Hertmerdwarsweg georiënteerd. Het gebouw is duidelijk het hoofdgebouw (boerderijstijl). Het is sober en heeft derhalve geen aanbouwen. Dit is inpandig geregeld. Aan de voorzijde is een voorhuis (D). Ook de nabijgelegen bijgebouwen (D) kennen een verstrooide opzet.

Om vervolgens aansluiting te zoeken bij het rationele ontginningslandschap is voor de tweede woning de Zwartkotteweg als uitgangspunt genomen. De tweede woning (C) staat parallel aan de weg net als het bijgebouw (D). Ook hier is de woning sober en geen aanbouwen aan de zijkant, maar een duidelijke aanbouw met een zelfde nok- en goothoogte. Het erf blijft zoals in de huidige situatie ontsloten aan de Hertmerdwarsweg en de Zwartkotteweg, maar is veel minder formeel vormgegeven dan de huidige variant.

De beplanting speelt een hele belangrijke rol in de overgang van een meer gesloten en kleinschalig landschapstype naar een open ontginningslandschap. Om die reden worden aan de noord- en zuidwest zijde van het erf zwaardere bomengroepen aangeplant met zomerlinde of zomereik (H). Door de bomengroepen krijgt het erf een veel betere verbinding met de omgeving. De

bomengroepen gaan over in kleinere solitaire bomengroepen (H) en solitaire bomen (I) waardoor langzaam de overgang plaats kan vinden naar het open landschap. De solitaire bomen kunnen soorten zijn als linde, beuk of een prachtig vrij uitgroeiende walnoot. Aan de zuidzijde van een bijgebouw wordt een houtsingel aangelegd (O op tekening). Dit in verband met de maximale hoogte beplanting in relatie tot de zonnepanelen.

Tenslotte worden hagen aangeplant om de kern van het erf de juiste structuur mee te geven. Net als de overige componenten op het erf wordt ook in de hagenstructuur (K) de overgang naar een ander landschapstype duidelijk naar voren gebracht. Waar de hagen aan de noordwest zijde nog een meer informeel karakter hebben met organische vormen, zijn de hagen aan de zuidzijde formeel en dus strak vorm gegeven. Het soortgebruik bestaat uit meidoorn, beukhaag of haagbeuk al dan niet gemengd.

Maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit:

- Sloop van bestaande landschap ontsierende bebouwing;
- Aanleg nieuwe erfverharding met een hard gebakken steen;
- Aanleg van bomengroepen (H) met zomerlinde of zomereik;
- Aanleg van solitaire bomen (I) met zomerlinde, zomereik en/of walnoot;
- Aanleg van houtsingel (O);
- Aanleg van diverse hagen.

Met de voorgenomen landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Te slopen woning.
- B: Te verplaatsen woning (bestaand bouwrecht). De woning heeft in beginsel een inhoud van 750 m3. Echter, worden 75 m2 aan vergunningsvrije aanbouwen uitgesloten en omgezet in 75 m2 aan inpandige ruimten, zie P. Daarvoor is de rekeningsom gemaakt: $75 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} = 225 \text{ m}^3$. De totale inhoud is derhalve $750 + 225 = 975 \text{ m}^3$.
- C: Nieuw te bouwen compensatiewoning op basis van de rood voor rood regeling. De woning heeft mogelijkheden voor aanbouwen (normaliter vergunningsvrij, zie P).
- D: Nieuw te bouwen bijgebouwen. Bijgebouw bij woning C bedraagt 193 m2. Bijgebouw bij woning B bedraagt ca. 119 m2. Deze laatste is afhankelijk van de maximale grootte van deel N.
- E: Grotendeels nieuw aan te leggen erfverharding. In de huidige situatie is sprake van drie inritten. In de nieuwe situatie wordt het erf ontsloten via de Hertmerdwarsweg en de Zwartkotteweg, totaal twee inritten.
- F: Gazon/gras/tuin.
- G: Weiland.
- H: Nieuw aan te planten bomen(groepen). De soorten bestaan uit beuk, zomertinde of zomereik in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen en een gietrand. Totaal worden er 17 bomen aangeplant.
- I: Nieuw aan te planten beeldbepalende solitaire bomen op het erf. Soort linde, walnoot of beuk in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen en een gietrand. Totaal worden er 3 bomen aangeplant.
- J: Te slopen opstal (oranje contour).
- K: Aan te planten hagen met beukhaag, haagbeuk of meidoorn in de aanplantmaat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per strekkende meter. Totale aanplant bestaat uit circa 58 meter.
- L: Aanleg van karrespoor als 2e inrit.
- M: Nieuw aan te planten hoogstamfruitboomgaard met 6 fruitbomen op informele wijze aangeplant in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen.
- N: Aanbouw bij boerderij als voorhuis. Het volume is maximaal 75 m2 groot.
- O: Aan te planten houtsingel. 4 plantrijen met 25 stuks bosplantsoen. Plantafstand $1 \times 1 \text{ m}$ in een driehoeksverband. Aanplant met meidoorn, lijsterbes, Gelderse roos en inlandse vogelkers.
- P: Inpandige overkappingen, maximaal 75 m2 groot. Onder meer bedoeld voor terrassen en een flinke niendeur.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

4. Beeldkwaliteitsplan woningen

Situering en typologie

Voor het oprichten van verschillende typen bebouwing in het buitengebied gelden specifieke aandachtspunten. Onder meer gaat het dan om de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie in het buitengebied. Voor niet agrarische bebouwing geldt: staafvormige boerderijachtige massa's. De gebogen, op de weg gerichte rooilijn dient gerespecteerd te worden. De gebouwen staan veelal los van elkaar en de positie van de oorspronkelijke bebouwing is bij (vervangende) nieuwbouw richtinggevend. In dit geval is de oorspronkelijke boerderij vermoedelijk op de Hertmerweg georiënteerd geweest en niet op de Zwartkotteweg. Daarom wordt in dit geval afgeweken van de positie van de huidige bebouwing. In het nieuwe concept is met het ontwerp vooral gekeken om de overgang van het kampenlandschap naar de ontginning fysiek te versterken. Tegelijk wordt gestreefd naar een duidelijk onderscheid met de nabije bebouwing in de bebouwde kom van Hertme.

Criteria hoofdgebouw

Bouwmassa (hoofdgebouw)

1. Op het erf is er één hoofdbouwmassa.
2. De hoofdbouwmassa heeft een eenvoudige vorm op basis van een rechthoekige plattegrond.
3. Dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn met architectuur van de hoofdbouwmassa.
4. De kapvorm is eenvoudig vormgegeven.
5. Er mag sprake zijn van een overstek.
6. De goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter.

7. De goothoogte van de hoofdbouwmassa mag plaatselijk en ondergeschikt aan de hoofdvorm hoger worden uitgevoerd (maximaal 30% van de gootlengte).
8. Er is een hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen en het gebouw krijgt een passende gevelwand.
9. Eventuele veranda's worden binnen het bouwvolume van de hoofdbouwmassa gesitueerd.

Gevelopbouw (hoofdgebouw)

1. De voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk.
2. Er dient sprake te zijn van het toepassen van een getimmerde topgevel met verticale houten delen.
3. De architectuur mag modern zijn, mits deze past in het agrarische karakter van het buitengebied en daar positief aan bijdraagt.
4. De voorgevel heeft een verticale geleiding en het gebruik van staande ramen is aanbevolen.

Materiaal en kleurgebruik (hoofdgebouw)

1. Dakbedekking bestaat voornamelijk uit gebakken pannen. Geglazuurde pannen en pannen met edel-engobe zijn uitgesloten vanwege hun glanzende oppervlak.
2. Riet als dakbedekking is in ondergeschikte mate toegestaan.
3. Gevels met bakstenen (aardtinten) in combinatie met hout (onbehandeld of donker gekleurd).
4. Kozijnen zijn van hout of goed lijkende andere materialen.
5. Het is van belang om het kleurgebruik af te stemmen op de kleuren die in

de omgeving gebruikelijk zijn. Passend zijn donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donkergroen. Gebruik van contrasterende kleuren is niet toegestaan.

6. Toegevoegde elementen zijn zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
7. Toepassen van windveren is toegestaan. Goten worden niet omtimmerd.

Aan- en uitbouwen en niet vrijstaande bijgebouwen

1. Uitbreiding aan het hoofdbouwwolume is door middel van ondergeschikte uitbouwen mogelijk mits deze past in het agrarische karakter van het buitengebied.
2. De kapvorm dient afgestemd te worden op de kapvorm van het hoofdgebouw: deze is het verlengde daarvan of een herhaling.
3. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

Criteria 2e woning

Bouwmassa (2e woning)

1. De hoofdbouwmassa heeft een eenvoudige vorm op basis van een rechthoekige plattegrond.
2. De woning is ondergeschikt aan het hoofdgebouw op het erf.
3. Dakkapellen zijn, mits mee ontworpen met de architectuur, alleen mogelijk in de achtergevel.
4. De kapvorm is een eenvoudig vormgegeven zadeldak.
5. Er mag sprake zijn van een overstek.

6. De goothoogte bedraagt niet meer dan 4,2 meter.
7. Een veranda wordt, indien van toepassing, binnen het bouwwolume van de hoofdbouwmassa gesitueerd. (dit is om een aangebouwde veranda / overkapping te voorkomen)

Gevelopbouw (2e woning)

1. De voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel en is eventueel te onderscheiden in boven- en onderstuk.
2. Nieuwe invullingen mogen modern zijn, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten.

Materiaal en kleurgebruik (2e woning)

1. Dakbedekking bestaat uit gebakken pannen. Geglazuurde pannen en pannen met edel-engobe zijn uitgesloten vanwege hun glanzende oppervlak.
2. Gevels met bakstenen (aardtinten) of hout (onbehandeld of donker gekleurd).
3. Kozijnen zijn van hout of goed lijkende andere materialen.
4. Het is van belang om in de omgeving passende kleuren toe te passen. Passend zijn donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donkergroen. Gebruik van contrasterende kleuren is niet toegestaan.
5. Toegevoegde elementen zijn zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
6. Toepassen van windveren is toegestaan. Goten worden niet omtimmerd.

Vrijstaande bijgebouwen

1. Situering ondergeschikt aan het hoofdgebouw en passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
2. Eenvoudige bouwvolumes op basis van een rechthoekige plattegrond.
3. De kapvorm is een eenvoudig vormgegeven zadeldak.
4. Aanbouwen en dakkapellen zijn niet toegestaan.
5. vormgeving, kleur- en materiaalgebruik ondersteunen het agrarische karakter van het ensemble in het buitengebied.

Erfinrichting

Voor de bestrating van het gehele erfensemble wordt een hardgebakken steen gebruikt om waar mogelijk een authentieke uitstraling te verkrijgen. Er kan gevarieerd worden in klinker-, dik- en keiformaat. De centrale erfverharding, de terrassen en de padenstructuur rondom de woningen is vooral functioneel en daarmee niet meer dan noodzakelijk. Qua structuurbeplanting wordt de opgestelde landschappelijke inpassing aangehouden. Nabij de woning heeft de bewoner de vrijheid om een tuin aan te leggen naar eigen smaak en wens. Er worden geen schuttingen aangelegd.

Referentiebeelden architectuur



Referentiebeelden woning. (Bron: Googel.nl / Bureau Authentiek - bouwkunde anno nu)

Referentiebeelden kleur en materialisatie



Voorgestelde materialen. (Bron: BKP Weerselosestraat 304 Hertme, Ton Kuipers Ontwerp)



Referentiebeelden bijgebouw. (Bron: Bureau Authentiek - bouwkunde anno nu)

