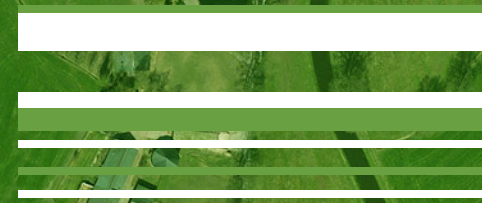


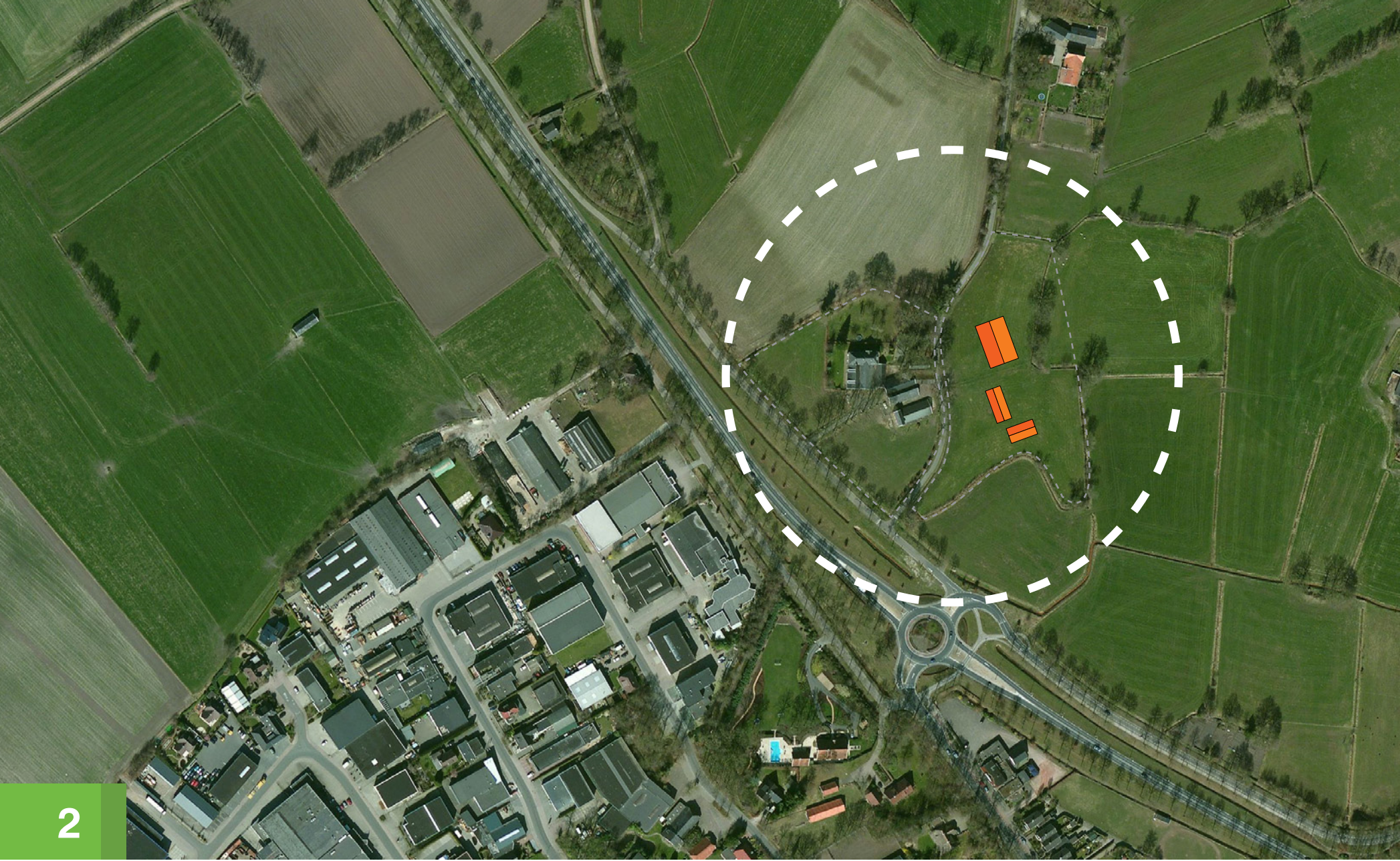


BEELDKWALITEITPLAN

Zenderensestraat 2 - Hebbrodweg Zenderen

september 2014







Planbeschrijving

Aan de noord-oost kant van Borne ligt het historische erf met zijn monumentale status. Het erf en de boerderij zijn van architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege:

- de karakteristieke jaren twintig architectuur van het monumentale dwarshuis;
- de rijke ornamentiek van het schuurgedeelte;
- de ensemblewaarde als onderdeel van het erf.

Het erf is nog steeds agrarisch in gebruik en is gelegen in het gebied "De Groene Poort". De Groene Poort is een integraal project van de provincie Overijssel en gemeente Borne en heeft tot doel om het buitengebied van Borne te ontwikkelen als een groene long in het stedelijk netwerk van Netwerk-stad Twente en als groene verbinding tussen Noordoost en Zuidwest Twente. Om dit initiatief voor de bouw van een bedrijfs-woning en bedrijfsschuren op een verantwoorde manier in te passen in het landschap en de kwaliteiten van de plek te waarborgen en/of te versterken zijn ruimtelijke voorwaarden nodig. Daarvoor is dit beeldkwaliteitplan uitgewerkt.

Het beeldkwaliteitsplan en status

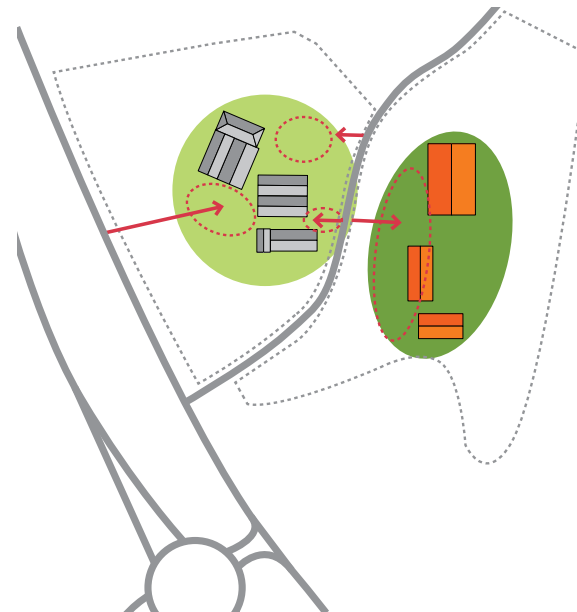
Bouwplannen dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan het gemeentelijk welstandsbeleid. Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw of de erfinrichting passend is in de omgeving qua verschijningsvorm. Voor de te ontwikkelen locatie geldt op dit moment de plaatselijke welstandseisen voor nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt er extra kwaliteit gewenst. Het is hierom dat voor dit gebied een afzonderlijk beeldkwaliteitplan is opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan vervangt dan, voor het betreffende gebied, de gebiedscriteria uit de welstandsnota.

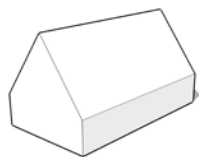
Ligging plangebied

Het erf is gelegen aan de Zenderensestraat 2 - Hebbrodweg, aan de noordkant van Borne. De luchtfoto hiernaast toont de ligging van het erf in zijn omgeving en de positie van de nieuw te bouwen bedrijfswoning en schuren.

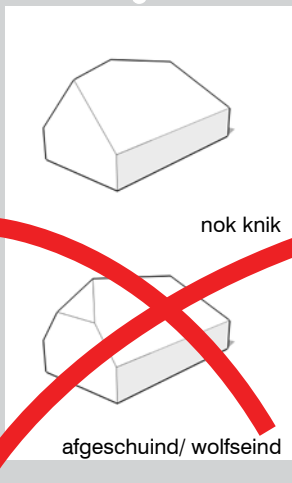
- | | |
|---|---------------------|
|  | Historisch erf |
|  | Nieuw erf |
|  | Toegang |
|  | Bestaande bebouwing |
|  | Nieuwe bebouwing |



Massa vormen schema.

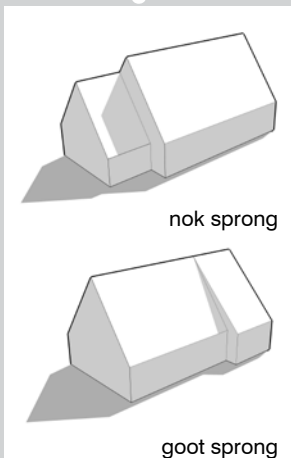


enkelvoudig type



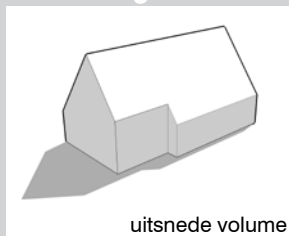
nok knik

afgeschuind/ wolfseind

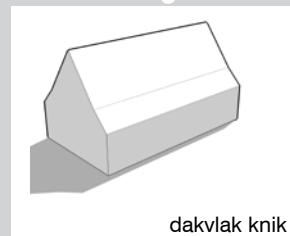


nok sprong

goot sprong



uitsnede volume



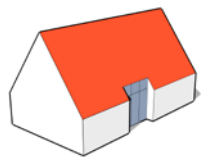
dakvlak knik



uitsnede dakvlak



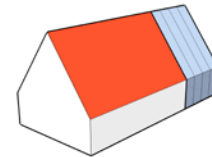
daklicht



onderschoer



uitsnede dak-gevel



glasdak

BASIS VORM

VARIANTEN OP BASIS VORM

DAGLICHT
TOETREDING
RUIMTE IN KAP

Stedenbouwkundige strategie

Bebouwingstypologie.

Bij de ruimtelijke opzet voor de nieuw te bouwen woning en schuren is gekozen voor een nieuwe erfopzet die zich richt op het bestaande historische erf waarbij er een relatie tussen beide wordt gelegd. De architectuur heeft een eigen(tijdse) invulling en is in contrast met het bestaande erf. De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 woonvolume en 2 schuurvolumes ten behoeve van agrarische activiteiten. De volumes hebben allen een maat en een schaal passend bij die van de bebouwing op de omringende boerenerven.

Bouwmassa.

1. Het woonvolume en schuurvolume heeft een eenvoudig rechthoekig grondvlak;
2. De dakvorm is het zadeldak of een afgeleide hiervan (zie mogelijkheden op pagina 4). Wolfsdaken zijn niet toegestaan;
3. De bebouwing heeft overwegend een lage gootlijn (maximaal 3,0 meter).
4. Het dakvlak is overheersend en relatief gesloten. Voor toetreding van daglicht zijn vele mogelijkheden beschikbaar, zie de mogelijkheden in het schema op pagina 4 weergegeven en de detail referentiebeelden onder architectuur uitgangspunten.

Plaatsing op de kavel

De evenwichtigheid van het erf is bepaald door de positie van de bebouwing en de landschappelijke inpassing. Deze posities van de volumes begrenzen en omkaderen het erf.

Hiërarchie

Hoewel de nieuw te bouwen woning en schuren ook een eigen erf vormen blijft de relatie met het historische erf behouden. De bestaande boerderij blijft door zijn uitstraling het meest uitgesproken gebouw waaraan met name de nieuwe bebouwing ondergeschikt moet worden gesteld.

Landschappelijke inpassing

Eenvoud

Er is sprake van een eenvoudige hoofdopzet van rechthoekige gebouwen waarbij de eenvoudige zadeldakvorm beeldbepalend is. Door deze eenvoud verhoudt het erf zich goed tot het landschap. Zie ook het advies van de ervenconsulent op pagina 8.

Architectuur uitgangspunten

Algemeen

Het traditionele twentse boeren erf staat voor eenvoud en functionaliteit. Het erf is in harmonie met het omringende landschap. Er is extra beeldkwaliteit gewenst in verband met het naastgelegen rijksmonument (nummer 507915), welke ook in eigendom is van de maatschap Buld-Geerdink. De nieuw te bouwen woning is een eigentijdse interpretatie van de agrarische bebouwing. Kenmerkend hierin is de eenvoudige rechthoekige plattegrond en een zadeldak (eventueel met knik) met een lage goot. Het dakvlak is nadrukkelijk in grootte aanwezig in verhouding tot het (verticale) gevelvlak.

Eenheid

Eenheid in materiaalgebruik (zoals op pagina 6 met referenties weergegeven) versterkt de samenhang tussen de bebouwing en toont een verwantschap. De schuren moeten eenvoudig worden uitgevoerd in zwart houten gevels zodat deze gebouwen een ondergeschikte rol spelen op het erf.

Verscheidenheid

Bij de nieuw te bouwen woning is het functieverval met de schuren zichtbaar door toevoeging van functionele elementen, zoals raamopeningen en terrassen. Ook de materialisatie kan verschillen.

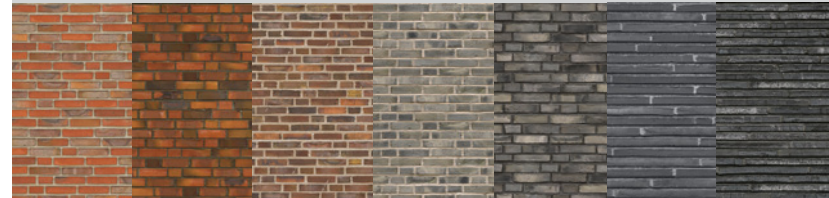
Detailering

Dakkapellen zijn niet toegestaan.

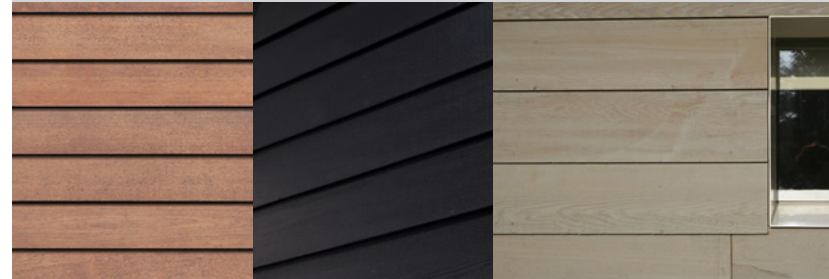


Referentie beelden:
 Nieuw Nederland Architecten, Schipper Douwes Architecten,
 Maas Architecten, Hilberink Bosch Architecten, Spot Architecture,
 Building Design Architectuur.

Referenties mogelijkheden daglicht toetreding in kap



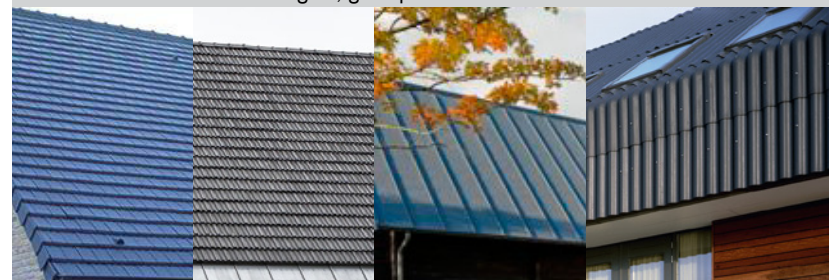
Gevel materialisatie - metselwerk aardetinten



Gevel materialisatie - hout, kleuren natuurlijk, zwart of grijs



Gevel materialisatie modern - glas, gevelpannen



Dakmaterialisatie - keramische pannen (oranje-rood of antraciet), zink of golfplaten

Referenties kleur- en materialisatie



De kleuren en materialen van de bijgebouwen (schuren) zijn eenvoudig.

Materiaalgebruik

De te gebruiken materialen in de gevels zijn metselwerk en hout. Deze materialen kunnen worden aangevuld met materialen zoals glas, zink of staal om het eigentijdse karakter aan te duiden. Eventueel kan het materiaal van het dakvlak ook op de gevel worden toegepast. De daken worden gedekt met keramische pannen (geen glans), zink, of golfplaten.

Kleurgebruik

Van belang is dat bij de nieuw te bouwen gebouwen het kleurgebruik en de materialisatie wordt afgestemd. De kleur van de dakpannen is oranje-rood of antraciet kleurig of als een ander materiaal gekozen wordt de natuurlijke kleur van dit materiaal. De metselwerk gevels zullen bestaan uit aarde tinten. Toegepast hout in het gevelvlak wordt in de natuurlijke materiaalkleur, vergrijzend of zwart toegepast. Overige ondergeschikte elementen (kozijnen, windveren, plafonds) worden indien geschilderd in de kleuren wit, grijs of antraciet/zwart.

13 AUG. 2014

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle

HET OVERSTICHT



14ink06064



Gemeente Borne
t.a.v. mevrouw R. Nijkamp
Postbus 200
7620 AE Borne

Zwolle, 12 augustus 2014
Kenmerk: 014 2067 BN

Betreft: Zenderensestraat 2, gemeente Borne
Inlichtingen bij: mevrouw ir. A. Coops

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij ontvangt u van de ervenconsulent van Het Oversticht het advies over Zenderensestraat 2 te Zenderen. Het advies is reeds eerder per abuis naar een ander adres verzonden. Ons excuses hiervoor.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

Conclusie:

Er is sprake van een eenvoudige hoofdropzet van rechthoekige gebouwen waarbij de eenvoudige zadeldakvorm beeldbepalend is. Door deze eenvoud verhoudt het erf zich goed tot het landschap.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, ir. A. Bujs, teamleider

T (038) 421 32 57
F (038) 421 81 84
E mail@oversticht.nl
W www.oversticht.nl

Genootschap tot bevordering en instandhouding van
het landelijk en stedelijk schoon

HET OVERSTICHT



Ervenconsulent advies 2067 BN: Zenderensestraat 2, gemeente Borne

Datum aanvraag : februari 2014
Advies in het kader van : nieuwbouw naast erf

Opgave en proces

De aanvrager wil op het weideperceel naast het monumentale erf een nieuwe woning met bijgebouw en op termijn een nieuwe stal bouwen. De gemeente gaat onder voorwaarden akkoord en vraagt de ervenconsulent en de stadsbouwmeester om te adviseren over locatie en vormgeving.

Een erfbezoek heeft plaatsgevonden op 18 februari. Een vervolgspraak tussen architect, ervenconsulent en stadsbouwmeester vond plaats op 4 maart, waarna een presentatie van een verder uitgewerkt plan plaatsvond op 15 mei 2014, in aanwezigheid van eigenaren en architecten, ambtenaren van de gemeente Borne, stadsbouwmeester en ervenconsulent. Alle aanwezigen waren positief over het gepresenteerde plan. Onderstaand advies is een samenvatting van de tijdens het laatste overleg besproken punten.

Advies

Locatie:

- Ophoging van het lager gelegen terrein zou afbreuk doen aan het karakter van het landschap. De keuze voor bouw van de woning op een plint is daardoor een hele goede. Ophoging is dus niet nodig.
- De toegang tot het nieuwe erf is recht tegenover de zij-ingang van het oude erf. Hiermee wordt de relatie tussen oud en nieuw duidelijk.
- Het nieuwe erf ligt op een afstand van het oude, zodanig dat er geen sprake zal zijn van 'concurrentie' met het monumentale karakter van het oude erf.

Erf en beplanting:

- Het complex toont zich richting de Zenderensestraat voornamelijk als een gesloten dakvlak en wordt mede daardoor goed opgenomen in het landschap.
- De erfopbouw is logisch: woning en bijgebouw op korte afstand van elkaar, de later te bouwen veestal op wat grotere afstand hiervan.
- Rondom de gebouwen is niet in een tuin voorzien; het karakter van dit erf wordt bepaald door de wei die tot aan de gevels loopt.
- Aan de achterzijde, bij het terras, is een kleine siertuin mogelijk. Aangeraden wordt om bij de plantkeuze zo natuurlijk mogelijk ogende variëteiten te kiezen.
- Opgaande beplanting rondom de gebouwen is streekeigen. Geen beplanting van de oprit, maar boomgroepen van eik en els, eventueel wilg (zie schets).



2067 BN, mei 2014



Bebouwing:

- Gesloten dakvlakken, rechthoekige plattegronden;
- Gebouwen die 'familie' van elkaar zijn;
- Grote overstekken;
- Ingetogen kleuren;
- De verrijking door de gebinten draagt bij aan het agrarisch karakter van de bebouwing.

Conclusie:

Er is sprake van een eenvoudige hoofdropzet van rechthoekige gebouwen waarbij de eenvoudige zadelkapvorm beeldbepalend is. Door deze eenvoud verhoudt het erf zich goed tot het landschap.

Planlocatie gegevens:

Zenderensestraat 2 te Zenderen

Opdrachtgevers:

Dhr. Pol en mevr. Buld - Zenderen

Ontwerp:

Building Design Architectuur - Zenderen

