

A photograph of a rural landscape featuring several houses with red-tiled roofs and green trees under a blue sky with scattered clouds. The houses are situated behind a grassy field with a wooden fence in the foreground.

BEELDKWALITEITPLAN ERF RUPERT

Zenderensestraat 5 en 7 Zenderen

18 juli 2013





Inleiding	5
aanleiding	5
het beeldkwaliteitplan en staus	5
ligging plangebied	5
Beschrijving plan	7
transformatieplan erf Rupert	7
bebouwing	9
Criteria voor de beeldkwaliteit	11
stedenbouw strategie	11
landschappelijke inpassing	13
architectuur uitgangspunten	15
erfinrichting	17
Colofon	19



ERF ZENDERENSESTRAAT 5 EN 7

4

luchtfoto locatie 2012



Aanleiding

Aan de zuid kant van Zenderen, tussen de dorpsrand en het zusters Carmelitessen klooster ligt het erf. Tot 2010 is het erf agrarisch in gebruik geweest en zijn er initiatieven genomen voor een erftransformatie met een functieverandering van agrarisch naar wonen. Het erf bevindt zich 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 Netwerkstad Twente en als groene verbinding tussen Noordoost en Zuidwest Twente. Om dit particuliere initiatief voor de transformatie van het erf 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 een landschapsplan opgesteld en is dit beeldkwaliteitsplan 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 5-7, aan de zuidkant van Zenderen. De luchtfoto hiernaast toont de ligging van het erf in zijn omgeving.



Transformatieplan erf Rupert

In het te realiseren plan zal de bedrijfswoning behouden blijven, de boerderij zal worden vervangen door een woning op dezelfde plek en de overige bebouwing wordt grotendeels gesloopt en vervangen door twee extra woningen. Het geheel refereert hiermee naar erfbebouwing zoals deze veel in deze regio aanwezig is. Bestemmingsverkeer zal alleen toegang krijgen via de erfonthoudingsweg vanaf de Zenderensestraat.

Een deel van de omliggende landbouwgronden worden bij het erf betrokken om de landschappelijke inpassing te versterken en hier wellicht agrarisch natuurbeheer toe te passen. Hier kunnen

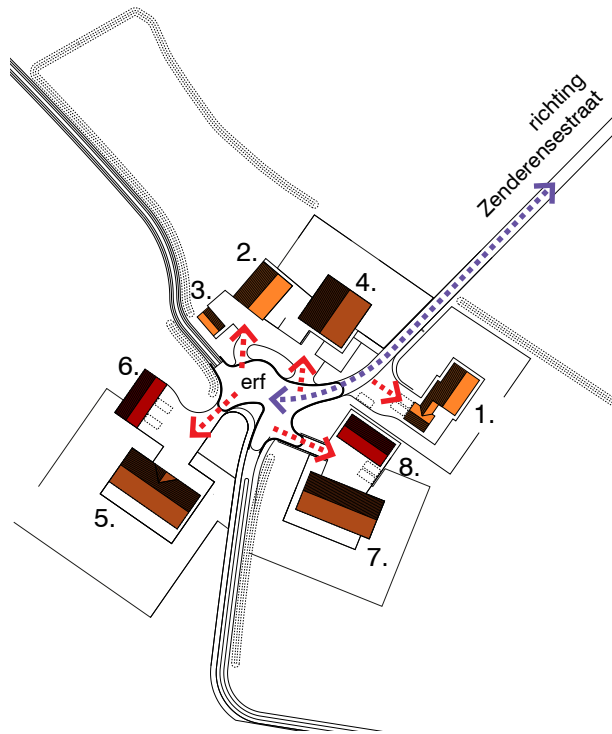
tevens waardevolle landschappelijke elementen hersteld, versterkt of toegevoegd worden, welke vervolgens ook beheerd worden door de initiatiefnemers. De vier kavels die het plan omvat hebben ieder een benaming die zich aan de oorsprong of positie herleidt (zie plankaart hiernaast).



Vogelvlucht impressie erf plan.



Vogelvlucht impressie erf plan.



Bebouwing.

Bestaande bebouwing te handhaven:

1. Voormalige dienstwoning
2. Oude stal
3. Schuur

Nieuw te bouwen:

4. Boerderij woning
5. Erf woning 1
6. Schuur (bijgebouw erf woning 1)
7. Erf woning 2
8. Schuur (bijgebouw erf woning 2)

Toegang.

ontsluiting erf en woningen

- Toegang en ontsluiting erf
- Toegang en ontsluiting woningen

Bebouwing en uitzichten die worden opgenomen in het plan



voormalige dienstwoning (1)



oude stal (2)



Massa vormen schema.



enkelvoudig type



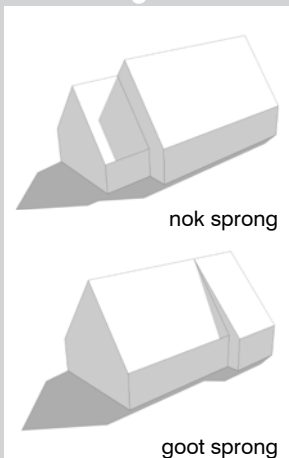
meervoudig type

BASIS VORM



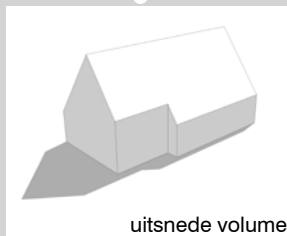
nok knik

afgeschuind/ wolfseind



nok sprong

goot sprong



uitsnede volume



dakvlak knik

VARIANTEN OP BASIS VORM



uitsnede dakvlak



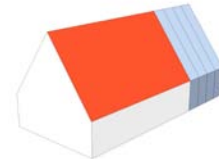
daklicht



onderschoer



uitsnede dak-gevel



glasdak



aankapping

DAGLICHT
TOETREDING
RUIMTE IN KAP

Stedenbouwkundige strategie

Bebouwingstypologie.

Bij de ruimtelijke opzet van het erf is gekozen voor een tweedeling van het erf waarbij de dienstwoning en het erf deels afzonderlijk van elkaar kunnen worden gezien. De bebouwing aan het erf bestaat uit 3 woonvolumes en 4 schuurvolumes ten behoeve van parkeren, opslag, eventueel hobby vee etc. De bebouwing van de dienstwoning bestaat uit 1 woonvolume die is samengesteld met een schuurvolume. De volumes hebben allen een maat en een schaal passend bij die van de bebouwing op de omringende boeren-erven, waarbij de grote landschapsontsierende volumes (grote stallen) zijn weggelaten.

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 10). Topgevels lopen door tot in de nok;
3. De bebouwing heeft overwegend een lage gootlijn (maximaal 3,0 meter, bij voorkeur lager). Incidenteel mag hiervan worden afgeweken. Op maximaal 30% van de lengte van het dakvlak mag de maximale goothoogte hoger, tot maximaal 5,5 meter. Mits het basisbeeld in stand blijft. De maximale nokhoogte is 10,0 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 10 weergegeven en de detail referentiebeelden onder architectuur uitgangspunten. Aankappingen in het dakvlak zijn toegestaan (maximaal 1 per woning) mits de betreffende woningen in hun hoofdvorm en architectuur uitermate eenduidig landelijk van karakter zijn. De eisen die aan de aankapping worden gesteld zijn: afwezigheid van gootlengte bij de aankapping, afwezigheid van zijgevels of toegevoegd volume op de begane grond, een hoogteverhouding van maximaal 2/3 ten opzichte van de kap van het hoofdvolume en dat het zich duidelijk onderscheidt van het hoofdvolume als onderschikt element, door een andersoortige (donkerder) dakafwerking toe te passen.
5. De 'meerkapper' is een ensemblevorm die we vaker terug zien in Twente. Twee of meer gelijkwaardige volumes zijn onderling

geschakeld. Het naast elkaar plaatsen van bouwvolumes met een zadeldak evenwijdig aan elkaar mag niet leiden tot insnijdingen in dakvlakken. De bouwlagen op de verdieping worden niet gekoppeld. De 'meerkapper' als vorm is incidenteel toegestaan;

6. Woonvolume en schuurvolume kunnen ook in één volume vallen.

Oriëntatie (voor en achter)

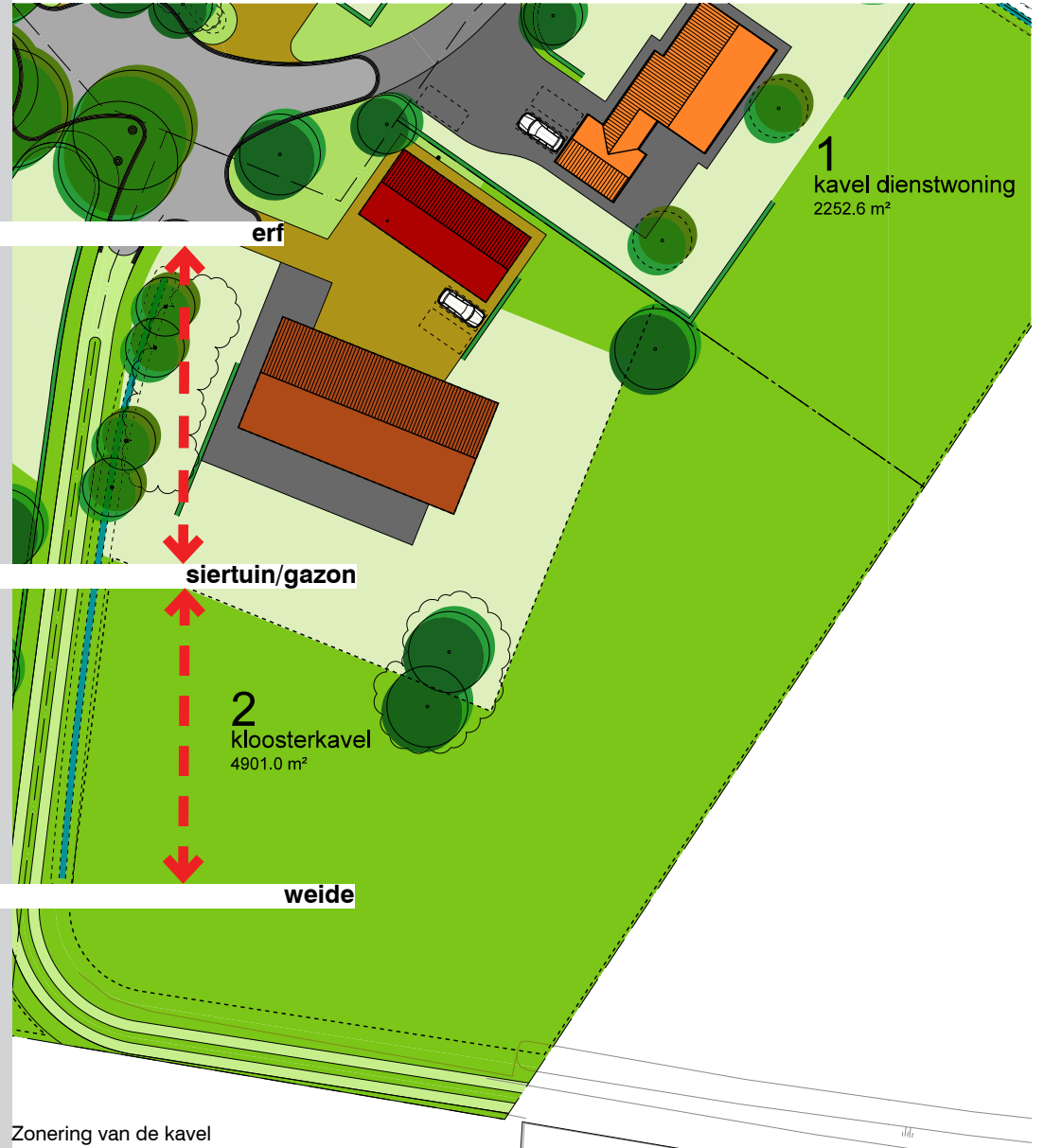
De voorkant en achterkant van de bebouwing op het erf bestaat uit het contrast tussen wonen en werken op een erf, tussen uitstraling (extravert) en functioneel en sober (introvert). De erfzijde van de bebouwing is relatief gesloten terwijl de zijde van het landschap juist open is.

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

Één woning aan het erf verwijst naar de (voormalige) boerderij, die ook op dezelfde positie op het erf heeft gestaan en wordt zowel in massa als in architectuur onderscheiden van de overige twee woonvolumes (erfwoningen) aan het erf. De bestaande dienstwoning is zowel in positie als in architectuur afgezonderd van het erf. Deze is alleen toegankelijk vanaf de toegangsweg en niet vanaf het erf.





Belangrijke zichtlijnen vanuit het erf en landschap blijven behouden.



typische weide afbakening wordt behouden.



Paden fungeren ook als erfafscheiding.

Landschappelijke inpassing

Erf en landschap

Het voormalige erf bestaat naast de twee woningen voornamelijk uit landschap ontsierende stallen en schuren. Er is op dit moment redelijk sprake van een samenhangend erf. Dit is mede het geval dankzij een aantal nog goede opgaande bomen. Het ensemble ligt aan twee kanten vrij van andere elementen in het landschap, te weten;

- het klooster aan de zuidzijde
- de dorpsrand van Zenderen aan de Noord West zijde.

Oorspronkelijk waren deze open gebieden dichter en minder transparant. Het landschap aan de zuidzijde kent een restant van de voormalige es.

Uitgangspunten Landschapsplan

Het landschapsplan gaat uit van de bouw van drie nieuwe woonhuizen. De boerderij wordt de 'boerderijkavel' genoemd. De naastliggende woning wordt als 'dienstwoning' bestempeld. De twee nieuwe woningen worden zoveel mogelijk binnen de oorspronkelijke con-

touren van het erf geplaatst. De zuidwestelijke woning wordt de 'weidekavel' genoemd, de zuid oostelijke woning krijgt de naam 'kloosterkavel'. Een belangrijk uitgangspunt is de compactheid van het erf. Hierbij worden de eerder genoemde doorzichten zoveel mogelijk gespaard. De aanwezigheid van de voormalige es wordt in het landschap geïntegreerd. De nieuwe groenstructuur moet een solide bindend element tussen de nieuwe bebouwing worden.

Zonering

De ruimte rond de afzonderlijke bebouwing op het erf wordt gezien als tuin, waarbij er aan de erfzijde een functionele en sobere uitstraling gewenst is (beperken van hagen en siertuinen) waarbij de tuinzijde richting het landschap meer uitstraling kan hebben (siertuin). De toe te passen bomen en hagen zullen bestaan uit streekeigen soorten.



Belangrijke zichtlijnen vanuit het erf en landschap blijven behouden.



14

Referenties architectuur

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



Architectuur uitgangspunten

Algemeen

Het traditionele twentse boerenerf staat voor eenvoud en functionaliteit. Het erf is in harmonie met het omringende landschap. De nieuw te bouwen woningen zijn een eigentijdse interpretatie van de traditioneel streekgebonden 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

Om eenheid in de architectuur te waarborgen ontwerpt één architect het hele erf. Het is ook mogelijk dat een architect als supervisor voor de bewaking van de beeldkwaliteit optreedt. Eenheid in materiaalgebruik (zoals hiernaast met referenties weergegeven) versterkt de samenhang tussen de bebouwing en toont een verwantschap. De schuren (nr. 7 en 9) zoals in de planbeschrijving op pagina 9 is aangegeven moeten eenvoudig worden uitgevoerd in zwart houten gevels zodat deze gebouwen een ondergeschikte rol spelen op het erf.

Verscheidenheid

De voormalige dienstwoning is in architectuur afwijkend. Één woning aan het erf verwijst naar de (voormalige) boerderij en wordt in massa onderscheiden van de overige twee woonvolumes (erfwoningen) aan het erf.



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

Detailering

Dakkapellen zijn niet toegestaan.

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, golfplaten of hout.

kleurgebruik

Van belang is dat bij de drie woningen het kleurgebruik en de materialisatie worden afgestemd. De kleur van de dakpannen is oranje-rood of antracietkleurig of als een ander materiaal gekozen wordt de natuurlijke kleur van dit materiaal. De metselwerk gevels zullen bestaan uit donkere 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.



bomen ter versterking van de erf structuur



Erf verhardingen



overgang van erf naar landschap - functioneel



Referenties kleur- en materialisatie



overgang van erf naar
landschap - subtiel



haag als overgang tussen
tuin en pad - privacy

Erfinrichting

Inrichting

Het centrale erf wordt voorzien van verharding. Dit kunnen meerdere verhardings materialen zijn. Mogelijkheden zijn: Grind, split, gebakken klinkerverharding, natuursteen, kasseien of betonplaten. De bestaande toegangsweg vanaf de Zenderensestraat is van asfalt en de overige paden zijn graspaden (al dan niet als een 'karrespoor' aangelegd).

De kavelgrenzen worden zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze of door middel van een open afrastering (bijvoorbeeld: houten of wit betonnen paaltjes met draad). De paden liggen op de erfgrenzen en vormen al een natuurlijke grens. De kavel van de dienstwoning wordt begrensd door een haag.

Parkeren

Iedere woning heeft minimaal twee parkeerplekken (minimaal 2,5x5 meter) voor een autovoertuig op zijn terrein. Parkeren dient aan de erfzijde van de woning te worden opgelost en niet buiten de gevellijnen die naar het landschap gekeerd zijn. De stallingsmogelijkheid zal zoveel mogelijk worden voorzien in de bijgebouwen.

Bezoekersparkeren kan op eigen terrein of eventueel op het erf worden gesitueerd, maar hier zullen geen extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Groen

De bestaande eiken op het erf zijn belangrijk voor de structuur van het erf, deze moeten dan ook behouden worden en daar waar nodig wordt dit versterkt door nieuw te planten eiken. Hagen die worden toegepast zijn maximaal 1,2 meter hoog om een zicht relatie te houden met het landschap. Daar waar het om privacy redenen gewenst is mag over een maximale afstand van 3 meter een haag geplaatst worden die hoger is. De voorkeur is om voor deze gevallen een houtwal of een struweel toe te passen. (e.e.a. is in het landschapsplan verwerkt). Bij de bomen (hoogstam) die in de siertuinen worden gepland wordt gedacht aan fruitbomen of notenbomen.

Planlocatie gegevens:

Zenderensestraat 5 en 7
Kadastraal Gemeente Borne
Sectie E, nr. (gedeelten) 3860, 4872 en 5840

Initiatiefnemers:

Dhr. en mevr. van Lammeren - Almelo
Dhr. en mevr. Wijnstra - Zenderen

Ontwerp en betrokken partijen:

Building Design Architectuur - Zenderen
Bijkerk CS Tuin- en Landschapsarchitecten - Enschede
Ad Fontem Juridisch bouwadvies - Zenderen

