



Ervenconsulent advies 2157 BN: Albergerweg 26, Zenderen, gemeente Borne

Datum aanvraag : januari 2015
 Advies in het kader van : sloop bedrijfsruimte en nieuwbouw appartementen

Opgave

De gemeente Borne en de adviseur van de initiatiefnemer hebben aan de ervenconsulent gevraagd advies uit te brengen in verband met de vraag om op dit adres een gebouw met recreatie-appartementen in de vorm van een kapschuur te bouwen. Hiervoor worden bedrijfsruimten van een voormalige bloemenzaak gesloopt. In het voorgelegde plan zijn een kapschuur, een klein schuurtje en een parkeerplaats aangegeven. Een nieuw golfterrein rondom het perceel is de aanleiding om de bouw van recreatieappartementen (of: plattelandskamers) voor te stellen; gasten kunnen vanuit hun verblijf gaan golfen. Een principeverzoek aan de gemeente Borne is ingediend. Voor een goede beoordeling daarvan is een advies over goede erfinrichting noodzakelijk. Een terreinbezoek in gezelschap van de initiatiefnemer en zijn adviseur, de ervenconsulent en de gemeente heeft plaatsgevonden op 8 januari 2015.

Situatie

Het perceel aan de Albergerweg bestaat voor een groot deel uit gemengd bos van eiken en dennen, met enige ondergroei, ten zuiden van de Oude Beek. In dit bosperceel is rond de jaren '80 ruimte gekomen voor de bouw van een woning en enige bedrijfsruimten. Daarbij is ook een groot oppervlak naast en tussen de gebouwen verhard. Naast dit bebouwde deel is een lager gelegen vijver aangelegd, mogelijk voor wateropvang/retentie.

Cultuurhistorie:



In 1894 ligt hier nog een vochtig heideveld met bosaanplant ten zuiden daarvan, in 1935 is de heide ontgonnen en ter plekke van het perceel ingeplant met naald- en loofbos (dennen en eiken).

Omgevingsvisie:

Het perceel ligt binnen de laag van het cultuurlandschap voor het grootste deel in de laag 'beekdalen en natte laagten'. Aan de zuidkant liggen de hoger gelegen essen. Het ontwikkelingsperspectief voor dit gebied is dat van het mixlandschap: een landschap waarin verschillende functies naast elkaar kunnen voorkomen. Bovendien ligt het in de 'Zone Ondernemen met Natuur': Hier mogen ontwikkelingen plaatsvinden die bijdragen aan natuur- en landschapskwaliteit en verbetering van de hydrologie.

Advies

Erf

De sloop van het bedrijfscomplex en de vermindering van het oppervlakte verharding betekenen een duidelijke verbetering van de locatie. De bouw van recreatieappartementen in een gebouw met de vorm van een kapschuur is een goede vervanging, wat betreft functie en vormgeving. Vanwege de geringe cultuurhistorische waarde van de woning is het hier niet gewenst om een erf te creëren met samenhang tussen woning, kapschuur en berging. Het is in deze situatie beter om de kapschuur als veld- of bosschuur te behandelen en op enige afstand van de woning 'in' het bos –met behoud van zoveel mogelijk bomen!- te bouwen. De woning houdt dan een relatie met de weg, terwijl de



kapschuur op enige afstand daarvan juist hoort bij het bos. Als er aanvullend berging nodig is kan deze het beste aansluitend op de achterzijde van de woning worden gebouwd. Eventuele bergingsbehoefte ten behoeve van de recreatieappartementen moet onder het dak van de kapschuur worden opgelost.

Voor een juiste positie van kapschuur en parkeerplaats (en eventueel berging) is het van belang de precieze locatie van de te behouden vijver en te behouden grote bomen te bepalen. Maak een goede inmeting vooraf aan de verdere planvorming. Er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bestaande hoogteverschillen; de ontwikkeling biedt veel kansen om de hydrologische situatie te verbeteren. Voor de bouw van de kapschuur zou geen grond verplaatst of opgehoogd moeten worden.

Bepanting

Dankzij de ontwikkeling is het mogelijk een grotere tuin bij de woning aan te leggen; leg hieromheen een gemengde (te snoeien) heg aan van streekeigen soorten, zoals rode en gele kornoelje, vuilboom en veldsdoorn. Tussen de woning en de parkeerplaats wordt een wal van hoger opgroeiende soorten geplaatst, zoals hazelaar, lijsterbes, eik en berk, met ondergroei van brem en liguster. Breng bij de appartementen geen tuin aan! De natuurlijke, met een bosmaaier te onderhouden begroeiing moet tot aan de gevels lopen.



Gebouw

De kapschuur moet vanaf de weg ook de uitstraling van kapschuur hebben: donkere materialen, zwart geverfde houten gevels en zeer onopvallende gevelopeningen (deuren en ramen, met luiken af te sluiten), geen lichte windveren. Trek de goothoogte aan de wegzijde zo ver mogelijk naar beneden. Pas voor een lichte constructie houtbouw toe. Aan de oost (open) zijde van het gebouw is een gevel met veel glas goed mogelijk.

Conclusie

De bouw van een appartementengebouw in de vorm van een kapschuur biedt mogelijkheden voor verbetering van de natuurkwaliteiten en de 'groene' invulling van het terrein. Plaats de kapschuur zodanig dat deze een uitstraling als 'veld'- of 'bos'-schuur krijgt.