



Beeldkwaliteitsplan Borne Maten, Singelwonen, 1^{ste} fase

**Gemeente Borne
december 2011**



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Singelwonen	7
3.	Beeldkwaliteit	9



Kaartje met Wilde wonen (fase 1), Singelwonen, 1^{ste} fase (fase 2) en Singelwonen 2^{de} fase (fase 3) erin verbeeld.

1. Inleiding

Singelwonen is één van de zeven buurten van de Bornsche Maten. Voor dit deelplan is, als uitwerking van het Masterplan voor de Bornsche Maten, een indicatief stedenbouwkundig plan opgesteld voor het gehele deelplan. Het Singelwonen wordt in delen uitgewerkt en uitgevoerd. Daarbij onderscheiden we meerdere fases. In dit beeldkwaliteitsplan wordt voor Singelwonen, 1^{ste} fase weergegeven wat de beeldkwaliteit dient te zijn.

Fase 1, 2 en verder

Het plandeel *Wilde Wonen* (fase 1) is reeds uitgewerkt in een apart bestemmingsplan. Hiervoor geldt dat dit welstandsvrij gebeurt maar wel binnen enkele door de bewoners zelf gemaakte stedenbouwkundige afspraken.

Het plandeel *Singelwonen, 1^{ste} fase*, wordt uitgewerkt als volgende fase. De woningen langs de Bornsche Beeklaan en het eerste volledige blok ten noorden van de Hesselerbeek maken onderdeel uit van deze fase. Hiervoor geldt de indicatieve stedenbouwkundige verkaveling als basis. De beeldbepalende kenmerken hieruit zijn vertaald in eisen en wensen. Deze zijn vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan en het (juridisch) uitwerkingsplan.

De resterende gronden binnen het Singelwonen zullen mogelijk *Singelwonen, 2^e fase* vormen. Om de flexibiliteit in de verkaveling (en bijpassend woningbouwprogramma) zo groot mogelijk te houden, is voor dit gebied nog geen plan gedetailleerd uitgewerkt. Er is wel een indicatieve verkaveling gemaakt.

Het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan biedt uiteindelijk de ruimtelijke en architectonische spelregels voor ontwikkelaars en particulieren. Het vormt tevens het toetsingskader voor het ontwerpteam en de welstandcommissie bij het opstellen, de begeleiding en beoordeling van de architectonische plannen en de inrichtingsplannen openbare ruimte. In het beeldkwaliteitsplan worden de eisen en wensen verwoord en verbeeld en vastgesteld door de Gemeenteraad.

2. Singelwonen

Het stedenbouwkundig raamwerk voor Singelwonen wordt gevormd door de randen van Singelwonen. Dit zijn de randen langs de Bornsche Beeklaan, langs de Bufferzone en langs de Vossenbeek. Minder beeldbepalend maar wel dragers van de structuur zijn de tussen het park en de bufferzone 'opgespannen' gebogen woonstraten; de zogenaamde singels.

Voor de "voorkant" van Singelwonen, de zone Bornsche Beeklaan, geldt een hoge beeldregie. De eisen vanuit beeldkwaliteit voor de bebouwing zijn strakker beschreven; het profiel en de materialisering voor de openbare ruimte liggen vast; deze sluiten aan op de toegepaste materialen en kleuren in de omgeving.

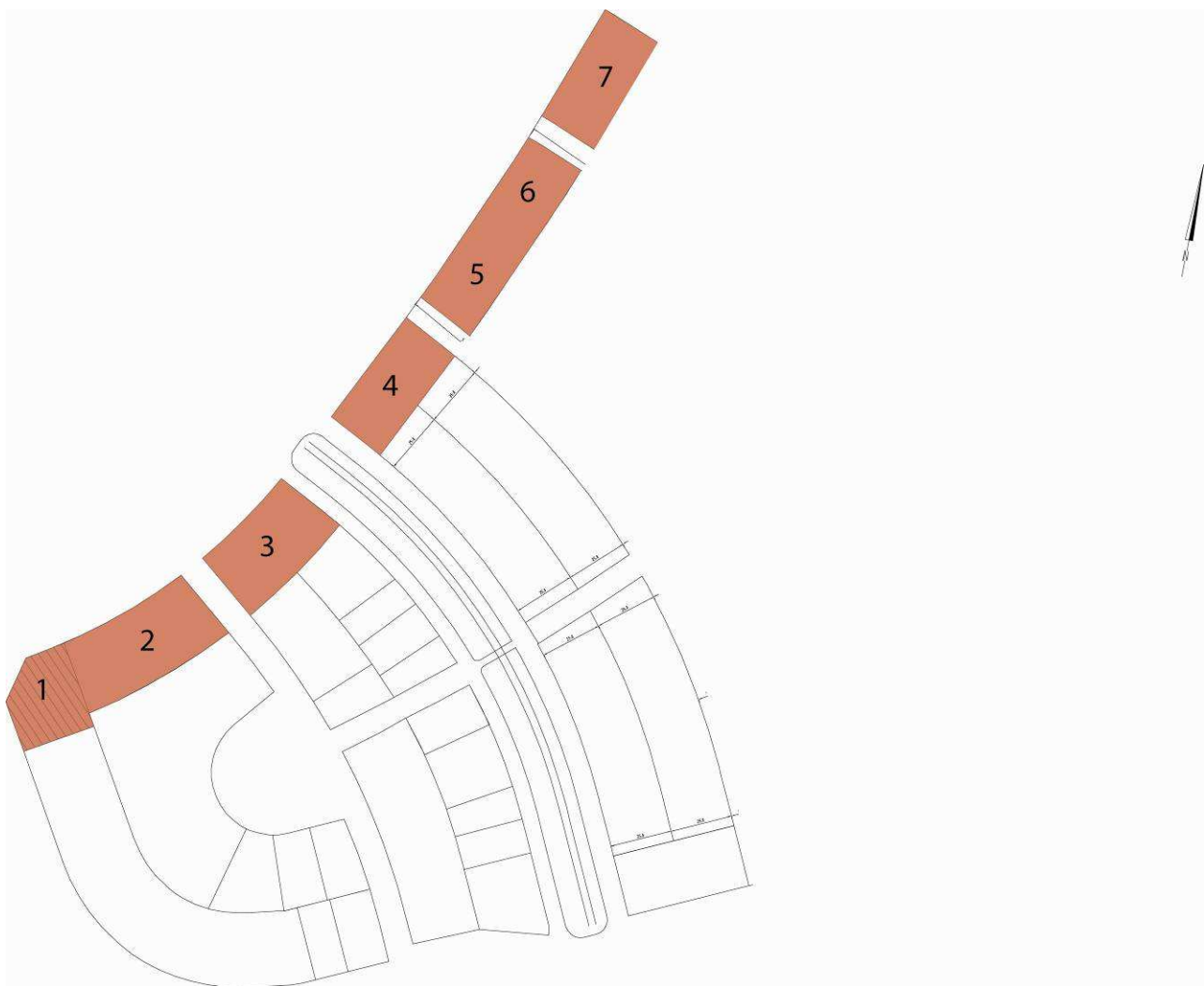
De invulling van het raamwerk wordt gevormd door enkele singels. Hiervoor geldt een lagere beeldregie. Afhankelijk van de ligging (bijvoorbeeld hoekkavels) zullen er wel enkele eisen gesteld worden. Met deze eisen wordt de basis gelegd voor prettige, wat ruimtelijke opbouw betreft, rustige woonstraatjes waar sprake is van een ruimtelijke samenhang in het straatbeeld maar met meer vrijheid op de kavels.



3. Beeldkwaliteit

Singelwonen 1^{ste} fase is opgebouwd uit de volgende gebieden:

Deelgebied	Ambitie vanuit beeldkwaliteit
A. Rand: zone Bornsche Beeklaan	Hoge regie: hoogwaardige wand richting Beekpark; beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte vastgelegd
B. Rand: noordzijde Hesselerbeekzone	Lagere regie: samenhangend beeld met enkele stedenbouwkundige eisen; beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte vastgelegd
C. Rand: de Singel	Lagere regie: samenhangend beeld met enkele stedenbouwkundige eisen; beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte vastgelegd
D. Rand: de Bufferzone	Laagste regie: meer vrijheid; aansluitend bij beeld Wilde Wonen

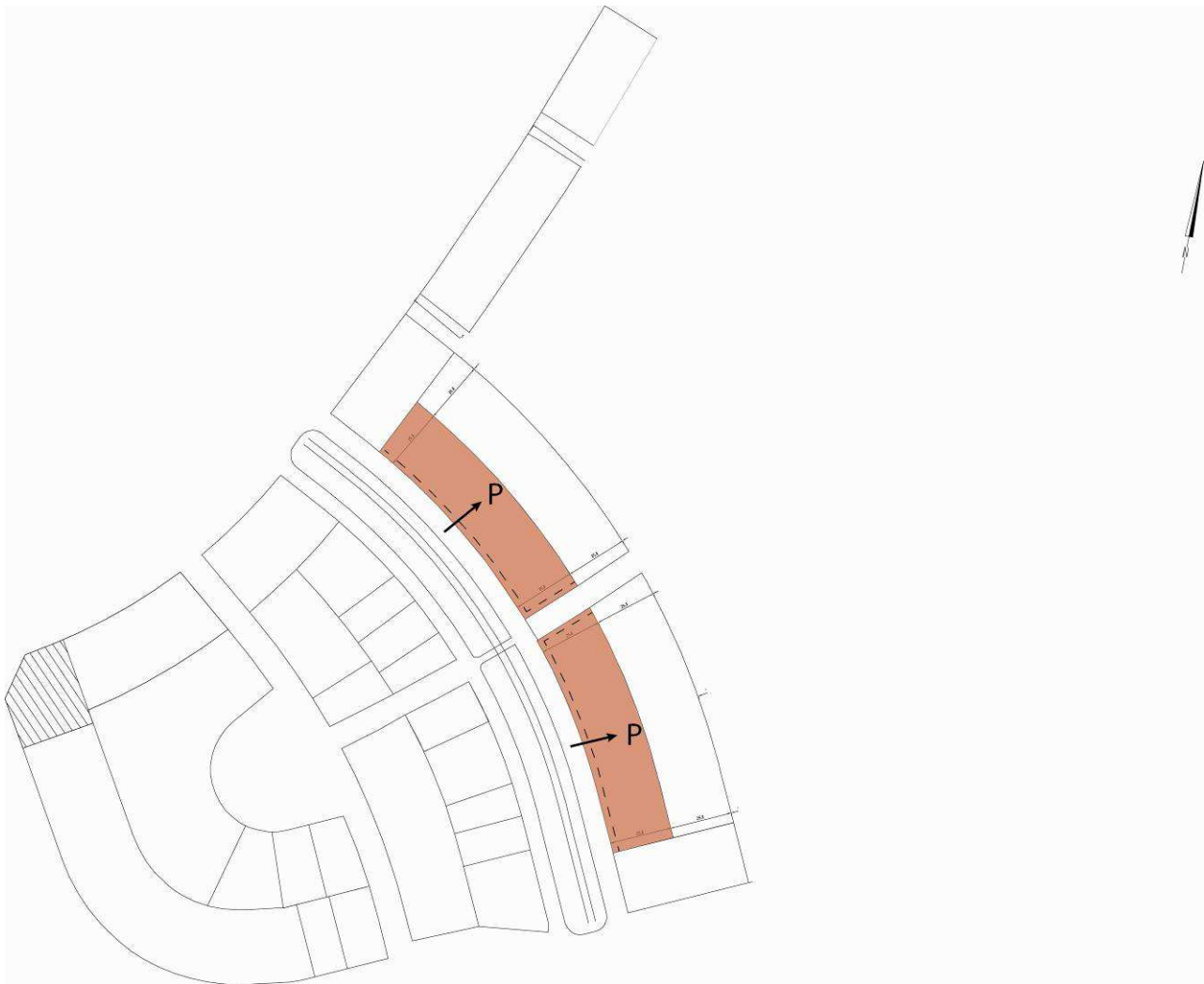


De 7 bouwblokken langs de Bornsche Beeklaan

A. Zone Bornsche Beeklaan:

<i>Hoofdprincipe</i>	
Samenhang	<ul style="list-style-type: none"> De totale ontwikkeling dient, door hoogte en aaneengeslotenheid, een wand te vormen richting park. Het krijgt, ten behoeve van de herkenbare diversiteit van de woonbuurten, een andere uitstraling dan het aangrenzende Tuinstad (een geheel van witte rijwoningen met rode kappen in dezelfde architectuur). Deze zich onderscheidende uitstraling wordt gevormd door een optelsom van een zevental verschillende bouwblokken elk opgebouwd uit aaneengebouwde rijwoningen/herenhuizen. Elk bouwblok verschilt door kleur en architectuur van het naastgelegen bouwblok. De samenhang ontstaat door afspraken over de massa (blokken even groot), rooilijn en hoogte van bebouwing (minimale bouwhoogte). Elk bouwblok straalt een bepaalde mate van allure uit. De inrichting van de openbare ruimte (dezelfde materialen en inrichting) draagt daar ook aan bij.
Bijzondere plekken	<ul style="list-style-type: none"> De meest zuidelijke kop van de wand (blok 1) vormt het landmark als entree van de wijk. Dit relatief kleine blok dient door oriëntatie, bouwhoogte en/of architectuur een verbijzondering te vormen op de daarop volgende blokken (2 t/m 7). Alle kopgevels van de blokken 2 t/m 7 vormen de entrees naar de erachter liggende singels. Deze kopgevels dienen zich ook te oriënteren op de singels door minimaal de situering van de voordeur in de kopgevel.
<i>Stedenbouwkundig</i>	<i>conform tekening</i>
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> Er dient gebouwd te worden in 1 rooilijn zodat de wandvorming richting het park zo sterk mogelijk wordt. Deze is gelegen op de voorste erfgrans. Er is geen sprake van voortuinen. Alleen ten behoeve van de eventuele realisatie van een op- of afgang richting de voordeur of souterrain, mag de voorgevel tot 1,5 meter achter de rooilijn geplaatst worden. De op deze wijze ontstane 'stoep' dient binnen de ontwikkeling mee ingericht te worden als verlengstuk van het aangrenzend trottoir.
Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> De wandvorming is gebaat bij een zo hoog mogelijke bebouwing. De bouwblokken 1 t/m 7 moeten minimaal 2 lagen met kap worden. De voorkeur is echter 3 tot 3,5 laag waarbij gebruikt gemaakt kan worden van bijvoorbeeld souterrain woningen.
Kap	<ul style="list-style-type: none"> Een kap op de blokken 2 t/m 7 mag, maar is niet verplicht. Behalve indien in 2 lagen wordt gebouwd. Dan is het verplicht. De kapvorm is vrij.
Massa/korrel/type	<ul style="list-style-type: none"> Er is sprake van aaneengesloten bebouwing per blok ten gunste van wandvorming richting het park. Maten zijn per blok ongeveer vergelijkbaar. Bij de blokken 4 en 5 dient de verdeling over de kavel evenredig te zijn. De kopgevels van de blokken grenzend aan de singels staan op de zijdelingse perceelsgrenzen. Het landmark (blok 1) mag zowel aaneengesloten als los van blok 2 worden ontwikkeld.
Voortuin	<ul style="list-style-type: none"> Er is geen sprake van een voortuin. Wel is er sprake van een zone waarin een zogenaamde 'stoep' ontwikkeld kan worden (zie opmerkingen bij rooilijnen).
Landmark	<ul style="list-style-type: none"> Op de hoek van deze bouwblokken wordt een hoekwoning of meerdere (grondgebonden) woningen ontwikkeld als poort van

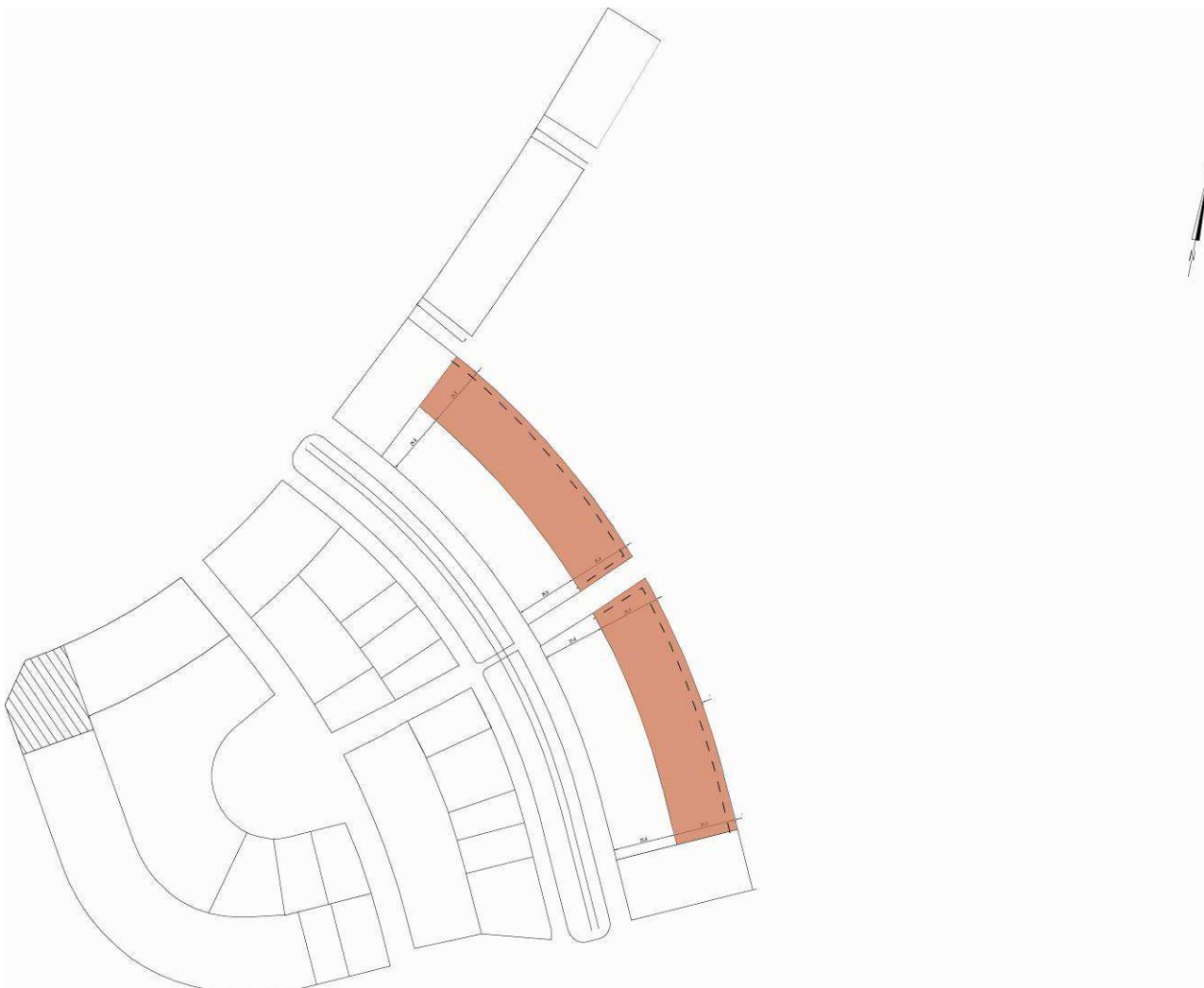
	<p>de wijk. In de vorm en/of architectuur onderscheid dit gebouw zich van de aangrenzende bouwblokken. Ook in de rooilijn mag/moet dit gebouw afwijken van de omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorkomen dient te worden dat achter- en zijkanten van blok 1 beeldbepalend worden richting de Bornsche Beeklaan.
<i>Architectuur</i>	
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • Insteek is dat elk blok een eigen identiteit krijgt. Naast elkaar gelegen blokken zijn duidelijk onderscheidend ten opzichte van de ander; zowel in kleur als architectuur. Eenzelfde blok mag wel terugkomen in de reeks van blokken, indien er maar geen twee van dezelfde naast elkaar zijn gesitueerd. Balkons, loggia's of dakterrassen op de zon aan de parkkant zijn gewenst.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> • Insteek is dat elk blok een eigen identiteit krijgt. Naast elkaar gelegen blokken zijn duidelijk onderscheidend ten opzichte van de ander; zowel in kleur als architectuur. Eenzelfde blok mag wel terugkomen in de reeks van blokken, indien er maar geen twee van dezelfde naast elkaar zijn gesitueerd.
Materiaal	<ul style="list-style-type: none"> • Alle materialen mogen. Elk blok mag ook van hetzelfde materiaal zijn. De blokken wijken af van elkaar door architectuur en toegepaste basis kleuren.
<i>Openbare ruimte</i>	
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> • Ventweg met dwarsparkeren en trottoir; bomen en hagen ter geleiding van dwarsparkeren.
Materialen	<ul style="list-style-type: none"> • In principe: gebakken klinkers voor rijbaan en trottoirs; parkeervakken in betonklinkers.
Kleuren	<ul style="list-style-type: none"> • In principe: gebakken, marrone; betonklinkers, zwart.
Erfscheidingsen (voor- en zijtuin)	<ul style="list-style-type: none"> • Aan voorzijde geen tuinen, maar eventueel 'stoepen' of op/aftredes; ingericht als verlengstuk van het openbare trottoir. In architectuur mee ontworpen zij- erfscheidingsen grenzend aan de openbare ruimte als combinatie van steen en groene afrastering.



principe Hesselerbeekzone

B. Oostzijde Hesselerbeekzone

<i>Hoofdprincipe</i>	
Samenhang	<ul style="list-style-type: none"> Deze rand vormt de ruimtelijke begeleiding van de Hesselerbeek. De groene inrichting van deze beekzone met een herkenbaar profiel bepaalt de samenhang. De ruimtelijke begeleiding wordt eenduidiger dan de overzijde (onderdeel van het Wilde Wonen) door enkele (beeldbepalende) stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals rooilijn en verplichte kap.
Bijzondere plekken	<ul style="list-style-type: none"> In deze zone steekt de informele fietsroute tussen de bebouwing door. Deze plekken vragen om een herkenbaar punt in de verkaveling (hoekwoningen) en door begeleiding van wonen langs deze route (dubbelzijdige oriëntatie van de woningen op deze route).
<i>Stedenbouwkundig</i>	<ul style="list-style-type: none">
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> Alle woningen worden verplicht gebouwd in 1 rooilijn (op 3 meter achter de perceelsgrens) ten behoeve van de wandvorming langs de beekzones.
	<ul style="list-style-type: none"> De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij de hoekkavels langs de fietsroute dient minimaal 2 meter te zijn.
Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> De eenduidige begeleiding wordt mede bepaald door de hoogte van de woningen. In deze randen wordt verplicht gebouwd in 2 lagen met een kap.
Kap	<ul style="list-style-type: none"> Een kap is verplicht gesteld. De kapvorm en kaprichting is vrij.
Massa/korrel/type	<ul style="list-style-type: none"> Alle woningtypes zijn mogelijk, zowel vrijstaand, twee-onder-een kap woningen als rijwoningen. Bij een gebogen rooilijn is het echter wenselijk in deze beeldbepalende zone rond de beek, vrijstaande en twee-onder-een kap woningen te realiseren. Indien sprake is van rijwoningen, dienen de noodzakelijke parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeercoffer centraal op de bouwkavels gerealiseerd te worden.
Voortuin	<ul style="list-style-type: none"> Er is sprake van een verplichte voortuin van 3 meter.
Landmark	Niet van toepassing.
<i>Architectuur</i>	
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> De architectuur is vrij.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> De kleur is vrij.
Materiaal	<ul style="list-style-type: none"> De Materialen zijn vrij.
<i>Openbare ruimte</i>	
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> Is in principe opgebouwd uit trottoir, langsparkeerstrook, rijbaan, Hesselerbeek met groene taluds en wandelzone, parkeerstrook, rijbaan en trottoir. In de uitwerking kunnen hierin nog aanpassingen worden doorgevoerd.
Materialen	<ul style="list-style-type: none"> In principe: betonstraatsteen en baksteen.
Kleuren	<ul style="list-style-type: none"> In principe: zwart voor de rijbanen en marrone voor de trottoirs.
Erfscheidingsen (voortuin zijtuin)	<ul style="list-style-type: none"> Hagen (soort nader te bepalen) in de voortuinen als erfscheidingsen zijn verplicht. Op beeldbepalende plekken (de zijtuinen langs de fietsroute) zijn hagen en/of groene hekken verplicht.

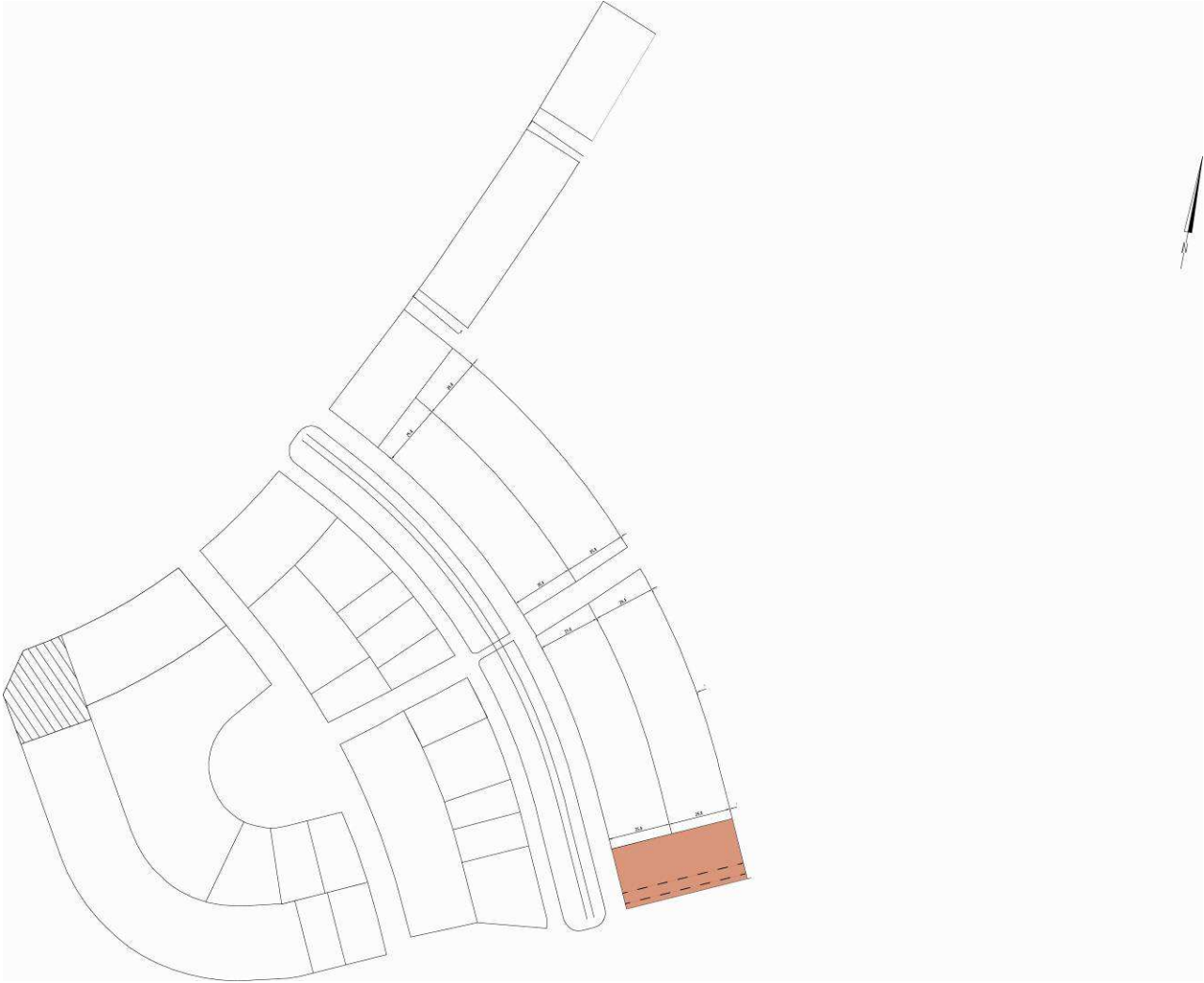


principes de Singel

C. de Singel:

<i>Hoofdprincipe</i>	
Samenhang	<ul style="list-style-type: none"> • Het principe van Singelwonen wordt bepaald door gebogen woonstraten gelegen tussen Bornsche Beekpark en de Bufferzone. Deze singel vormt één van deze gebogen woonstraten. • De singel krijgt een rustig beeld door de woningen allen in één rooilijn te plaatsen. • Het rustige beeld wordt versterkt door alle woningen te realiseren in twee lagen met een langskap.
Bijzondere plekken	<ul style="list-style-type: none"> • Daar waar de noord-zuid fietsroute van Beekdalwonen tot Singelwonen het stratenpatroon van de singel doorsnijdt, dient de aan deze route grenzende woningen dubbelzijdige oriëntatie te krijgen; één richting singel en één, vanwege het aspect sociale veiligheid, richting fietsroute. • De kaprichting bij deze woningen mag afwijken van de langskappen elders langs de singel.
<i>Stedenbouwkundig</i>	
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> • Er geldt een verplichte rooilijnen voor alle woningen. Deze is gesitueerd op 3 meter achter de perceelsgrens. • Aangezien de rooilijn de gebogen vorm van de singel volgt, dienen de woningen zoveel mogelijk deze rooilijn te benaderen met een maximale afwijking (afstand tussen de voorgevel en de situering achter de rooilijn) van een halve meter. Bij rijwoningen betekent dat of de voorgevel van het gehele blok 'gebogen' is, of de plattegronden per woning in een wigvorm wordt gerealiseerd, of de plattegrond van het blok rijwoningen voorzien is van sprongen die de rijwoningen een denkbeeldige gebogen vorm meegeven.
	<ul style="list-style-type: none"> • De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij de hoekkavels langs de fietsroute dient minimaal 2 meter te zijn.
Hoogtes	<ul style="list-style-type: none"> • Deze singel wordt uitgevoerd met woningen in twee lagen met een kap als voortzetting van de eerste ontwikkeling binnen deze fase.
Kap	<ul style="list-style-type: none"> • Alle woningen langs deze zijde van de singel worden voorzien van een langskap. • Ondergeschikte accenten in de langskap (zoals haaks op de langskap gesitueerde kappen) zijn mogelijk. • Langs de fietsroute is het wenselijk de kaprichting te laten afwijken van de langskap van de overige woningen. Hierdoor wordt de ligging van deze route ook ruimtelijk verbijzonderd.
Massa/korrel/type	<ul style="list-style-type: none"> • Alle type woningen zijn mogelijk binnen de singel. Er is geen sprake van een gewenste massa of korrel. • Indien er rijwoningen worden gerealiseerd is het wenselijk dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen centraal op de bouwkegel gerealiseerd worden.
<i>Architectuur</i>	
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur wordt vrijgelaten.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> • De kleur wordt vrijgelaten.
Materiaal	<ul style="list-style-type: none"> • De materiaalkeuze wordt vrijgelaten.
<i>Openbare ruimte</i>	
Profielen	<ul style="list-style-type: none"> • Min. profiel van 10 meter: trottoir, parkeer-\boomstrook, rijweg, rabbatstrook. • 2. Eventueel parkeerkoffers tussen de blokken in.
Materialen	<ul style="list-style-type: none"> • In principe: betonstraatsteen en baksteen.

Kleuren	<ul style="list-style-type: none">• In principe: zwart voor de rijbanen en marrone voor de trottoirs.
Erfscheidingsen (voor- en zijtuin)	<ul style="list-style-type: none">• Hagen (soort nader te bepalen) in de voortuinen als erfscheidingsen zijn verplicht. Op beeldbepalende plekken (de zijtuinen langs de fietsroute) zijn hagen en/of groene hekken verplicht.



principes de Bufferzone

D. de Bufferzone

<i>Hoofdprincipe</i>	
Samenhang	<ul style="list-style-type: none"> • Het beeld van deze zone sluit zo veel mogelijk aan bij de kavels langs de Bufferzone in het deelplan Wilde Wonen. Het programma is ruimer door de toevoeging van twee-onder-één kap woningen. • Het beeld van mogelijke sprongen tussen de woningen en de vrijheid in architectuur, kleur en materialen is hetzelfde.
Bijzondere plekken	Niet van toepassing.
<i>Stedenbouwkundig</i>	
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> • De voorgevel van de woningen dient tussen de 3 en 7 meter achter de voorste perceelsgrens te liggen. • De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 2 meter te zijn.
Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> • De hoogte is vrij, tot maximaal 11 meter.
Kap	<ul style="list-style-type: none"> • De kapvorm en richting is vrij.
Massa/korrel/type	<ul style="list-style-type: none"> • De massa/korrel wordt bepaald door de toepassing van vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Door vrijheid in tussenmaten is het eindbeeld afhankelijk van de bouwinitiatieven van bewoners.
<i>Architectuur</i>	
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur is vrij.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> • De kleur wordt vrijgelaten.
Materiaal	<ul style="list-style-type: none"> • De materiaalkeuze wordt vrijgelaten.
<i>Openbare ruimte</i>	
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> • Profiel is opgebouwd uit een trottoir, eventueel een groen strook, een rijbaan en, indien noodzakelijk, langsparkeren.
Materialen	<ul style="list-style-type: none"> • In principe: gebakken klinkers voor rijbaan en trottoirs; parkeervakken in betonklinkers.
Kleuren	<ul style="list-style-type: none"> • In principe: gebakken, marrone; betonklinkers, zwart.
Erfscheidningen	<ul style="list-style-type: none"> • Vrij.