



## **Beeldkwaliteitsplan Borne'sche Beekpark** Borne'sche Maten

Gemeente Borne

11 oktober 2011  
Definitief rapport  
9V2287

Documenttitel	Beeldkwaliteitsplan Borsche Beekpark Borsche Maten
Verkorte documenttitel	Beeldkwaliteitsplan Borsche Beekpark
Status	Definitief rapport
Datum	11 oktober 2011
Projectnaam	Borsche Maten
Projectnummer	9V2287
Opdrachtgever	Gemeente Borne
Referentie	9V2287.F0/R001/BvdB/MdGr/Enc

## INHOUDSOPGAVE

		Blz.
1	INLEIDING	1
	1.1	Proces locatie afweging 1
	1.2	Doel beeldkwaliteitsplan 1
2	LIGGING LOCATIE	2
	2.1	De school in het Beekpark 2
	2.2	De school in de nabijheid van ecologie en water 2
	2.3	De school in een gebruikspark 3
	2.4	De school naast de regionale retentie 3
3	DE STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	4
	3.1	Schoollocatie in één van de verdichte clusters in het park 4
	3.2	De schoollocatie op een erf met cultuurhistorische waarde 4
	3.3	De locatie in relatie tot de ontwikkeling van de school 5
	3.4	De auto-ontsluiting van de school 5
4	HET BEELD	7
	4.1	De schoolgebouw(en) op het erf van De Bongerd 7
5	INDICATIEVE UITWERKING EN REFERENTIEBEELD	9

## 1 INLEIDING

Voor alle ontwikkelingen binnen de plangrenzen van de Bornsche Maten is sprake van nieuw welstandsbeleid. In de oorspronkelijke situatie maakte dit plangebied onderdeel uit van het buitengebied van Borne en kende zijn eigen regels en beleid ten aanzien van beeldkwaliteit. Voor de ontwikkelingen binnen de Bornsche Maten geldt in principe dat deze allen, tenzij anders vermeld, dienen te passen binnen een nieuw op te stellen beeldkwaliteitsplan als onderdeel/hoofdstuk van de Welstandsnota van de gemeente Borne.

Voor de realisatie van de eerste schoolvoorziening van de wijk is een notitie met betrekking tot beeldkwaliteit opgesteld en deze notitie is gehanteerd als het toetsingskader. Om dit gehanteerde toetsingskader als onderdeel in het welstandsbeleid te integreren, is de inhoud in het voorliggende beeldkwaliteitsplan gegoten. Op deze wijze wordt de gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit ook gewaarborgd bij eventuele toekomstige ontwikkelingen.

### 1.1 Proces locatie afweging

Om de locatie voor de eerste school binnen de Bornsche Maten te bepalen heeft er een uitgebreide locatiestudie plaatsgevonden. Uit deze studie is de locatie in het park naar voren gekomen als meest realistische en op korte termijn realiseerbare locatie.

### 1.2 Doel beeldkwaliteitsplan

Doel van het beeldkwaliteitsplan is om kaders te stellen aan:

- de architect om te ontwerpen;
  - de welstandscommissie Bornsche Maten om te begeleiden en te toetsen.
- Op deze wijze is het mogelijk de te realiseren ruimtelijke kwaliteit binnen de Bornsche Maten te bewaken en richting te geven.

## 2 LIGGING LOCATIE

### 2.1 De school in het Beekpark

Het Bornsche Beekpark is het wijkpark van de gehele Bornsche Maten en is bepalend voor de ruimtelijke identiteit van de nieuwe woonwijk ("Bornsche Maten is die wijk met dat mooie centrale park"). Elk element en elke functie die aan het park wordt toegevoegd zou hier een bijdrage aan moeten leveren. Dit betekent voor de ontwikkeling van de school:

- een zorgvuldige situering in het park;
- een hoogwaardige architectonische uitwerking.



Aanzet uitwerkingsschets Bornsche Beekpark

### 2.2 De school in de nabijheid van ecologie en water

De Bornsebeek en het Bornsche Beekpark maken onderdeel uit van een ecologische verbinding tussen Landgoed Twickel en de zones langs de Deurningerbeek. De aanleg van een reeks van poelen langs de beek is, evenals de ecologische stapstenen voor amfibieën, één van de maatregelen in het kader van natuurcompensatie. In dit verband is ook het behoud van de vijver bij De Bongerd van belang. Dit betekent voor de ontwikkeling van de school:

- de school dient, met het oog op de ontwikkeling van de ecologische zone aldaar, op enige afstand van de Bornsebeek te worden gesitueerd.

### **2.3 De school in een gebruikspark**

Het Bornsche Beekpark heeft als hart van de wijk een centrale ligging en is vanuit de diverse woonbuurten goed bereikbaar. Het is een gebruikspark met voet- en fietspaden, verblijfsplekken, sport- en speelvoorzieningen. Ter hoogte van De Veste moet op termijn een veilige oversteek worden gerealiseerd, als onderdeel van het pleinontwerp.

Een belangrijke wandel- en fietsroute loopt van noord naar zuid door het park. Een belangrijke oost-west wandel- en fietsroute loopt langs de noordzijde van De Bongerd, van Nieuw Borne naar De Veste. Dit betekent voor de ontwikkeling van de school:

- De school wordt gesitueerd nabij de kruising van zowel de noordzuid als oostwest lopende langzaam verkeersroutes. Bij de inrichting/organisatie van de school dient hierop geanticipeerd te worden (denk daarbij aan ontsluiting van de school, situering van de speelplekken, etc.)

### **2.4 De school naast de regionale retentie**

Het Bornsche Beekpark vervult een functie voor regionale, maar ook voor lokale wateropvang en retentie (= vertraging van de afvoer van water). Hiertoe worden delen van het park afgegraven, zodat ze in tijden van (extreem veel) neerslag onder water kunnen lopen. De school wordt gesitueerd ten noorden van de Bongerd, pal tegen dit retentiegebied. Dit betekent voor de ontwikkeling van de school:

- Het retentiegebied zal ongeveer 1 meter lager liggen dan de schoolgebouwen.
- Het retentiegebied zal grotendeels van de tijd droog zijn en alleen bij extreem veel neerslag vernatten, dus is als speelveld te gebruiken. In het buitenspeelprogramma zal met deze beschikbare ruimte rekening gehouden kunnen/moeten worden.

### **3 DE STEDENBOUWKUNDIGE OPZET**

#### **3.1 Schoollocatie in één van de verdichte clusters in het park**

De vorm en noord-zuid gerichtheid van het park volgt uit de loop van de Bornsebeek, met 2 grote meanders aan de westzijde en de vloeiende boog in de hoofdontsluiting aan de oostzijde. Het park is overwegend open en kent 2 ruimtelijk verdichte clusters aan weerszijden van het noord-zuid gerichte fietspad:

- de bebouwing van De Bongerd met boombeplanting;
- de boombeplanting om de vijver van De Bongerd.

Het noord-zuid gerichte fietspad wordt begeleid door een open zone aan weerszijden, waardoor de eenheid en overzichtelijkheid van het park wordt versterkt. Dit is ruimtelijk, maar ook vanuit het oogpunt van sociale veiligheid van groot belang. Dit betekent voor de ontwikkeling van de school:

- De school wordt gesitueerd ten noorden van de Bongerd, als onderdeel van dit ruimtelijke cluster. De ruimtelijke kenmerken van dit cluster worden met name bepaald door het 'erfachtige' karakter van de bebouwing en de boombeplanting. Deze kenmerken worden als vertrekpunt gezien voor de verdere ontwikkeling van dit cluster.

#### **3.2 De schoollocatie op een erf met cultuurhistorische waarde**

Het erf van De Bongerd wordt gezien als een beschermingswaardig terrein. Niet zo zeer de bebouwing is waardevol, maar de locatie heeft een cultuurhistorische betekenis voor Borne. Deze waarde dient in de uitwerking van het cluster/het erf en alle ontwikkelingen die hiermee te maken hebben, tot uitdrukking te komen. Dit betekent voor de ontwikkeling van de school:

- De locatie waarop de huidige gebouwen van de Bongerd staan, hebben een bijzondere, cultuurhistorische betekenis. De ontwikkeling van aangrenzende locaties (dus ook die van de school) kan daarom mogelijk een bijdrage leveren aan het behouden van deze cultuurhistorische waarde.

### 3.3 De locatie in relatie tot de ontwikkeling van de school

De opgave van de ontwikkeling van de school wordt opgedeeld in een opgave voor de realisatie van de school, de bijbehorende buitenruimtes en de kiss&ride zone en parkeervoorzieningen voor het personeel. De ligging van de school in het park stelt aan deze verschillende functies verschillende randvoorwaarden en/of uitgangspunten. Het vertrekpunt voor de ontwikkeling is:

- de schoolgebouwen binnen het cluster van gebouwen van de Bongerd;
- kleinere buitenruimtes voor de school ook op het bijbehorende erf;
- grotere buitenruimtes in aangrenzend groen (tevens het regionale retentiegebied);
- alle auto's vanaf de Bornsche Beeklaan richting de school.

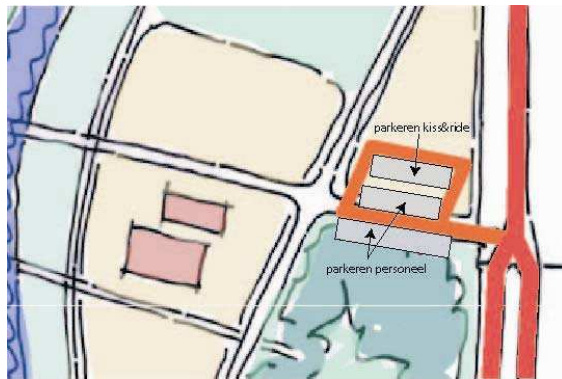
Hieronder volgt een nadere toelichting.

### 3.4 De auto-ontsluiting van de school

Uitgangspunt is het verkeer van en naar de school zo min mogelijk door de woonwijken te laten rijden maar via daarvoor bestemde wegen. De Bornsche Beeklaan is daarvoor de aangewezen route. Dit betekent:

- een kiss&ride zone bereikbaar vanaf de Bornsche Beeklaan;
- het parkeren voor personeel ook vanaf de Bornsche Beeklaan.

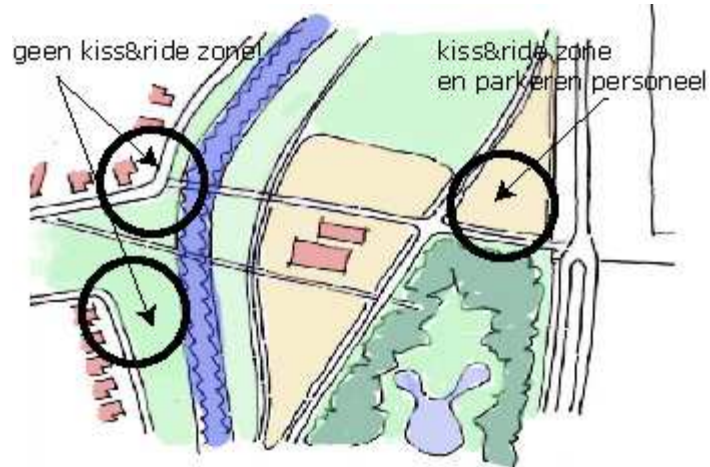
Het is niet de bedoeling dat autoverkeer ver het park in rijdt. Het park is bedoeld voor voetgangers, fietsers en verblijvers. Concreet betekent dit dat voorgesteld wordt het autoverkeer zo dicht mogelijk bij de laan te houden. In de schaduw van de huidige tuin rond De Bongerd, in het vlak tegenover De Veste is het mogelijk een kiss&ride zone te situeren. Deze zone, een lusontsluiting tot nabij de door het park lopende noord-zuid route met langsparkeren, wordt gecombineerd met haaksparkeren voor het personeel.



Er bestaat in de huidige situatie een dreiging van auto ontsluiting vanaf de westzijde; de zijde van Nieuw Borne en Oost Esch. In principe zullen daar ook in het begin de scholieren vandaan komen. Het kan echter niet de bedoeling zijn om het autoverkeer er aan te gaan laten wennen van deze route gebruik te maken; het is niet bedoeling om hiervoor voorzieningen aan te brengen zodat deze route als woon-schoolroute voor autoverkeer gebruikt gaat worden. Om dus een ongewenste kiss&ride zone te voorkomen, zullen hier anti-parkeer maatregelen getroffen moeten worden zoals lage hekjes langs het gras zoals ook elders in de openbare ruimte toegepast gaan worden. Alleen fietsend en lopend is de school dan optimaal bereikbaar via een nieuwe brug.



Omdat in het begin nog niet de gehele Borsche Beeklaan aangelegd zal zijn, is het noodzakelijk vanaf de Deurningerweg een bouwstraat richting Veste te laten lopen die de school (kiss&ride zone) ontsluit. De haalbaarheid hiervan moet worden afgetast.



## 4 HET BEELD

### 4.1 De schoolgebouw(en) op het erf van De Bongerd

Bouwen op een erf betekent bouwen als onderdeel van een cluster. Bouwen in het park betekent bouwen met een kwaliteit die bijdraagt aan de gebruikskwaliteiten van het park. Bouwen op een erf in het park betekent zorgvuldig (ontwerpen en) bouwen met een bepaalde mate van samenhang met de andere gebouwen en functies op het erf. De functies van de verschillende gebouwen zullen daarbij verschillend zijn. In de huidige situatie betreft het een woonhuis met schuren. In de toekomst is het nog onduidelijk welke functie zich in de huidige bebouwing gaat vestigen; een bijzondere functie binnen de bestaande gebouwen ligt, door de ligging van de gebouwen in het park, voor de hand. De schoolfunctie zal er echter van afwijken. Toch is er vanuit de opzet van het park behoefte aan een samenhang tussen de gebouwen van De Bongerd en de nieuw te vestigen school. Voorgesteld wordt deze samenhang te bewerkstelligen door de volgende randvoorwaarden/uitgangspunten te hanteren bij uitwerkingen op zowel de korte als de lange termijn.

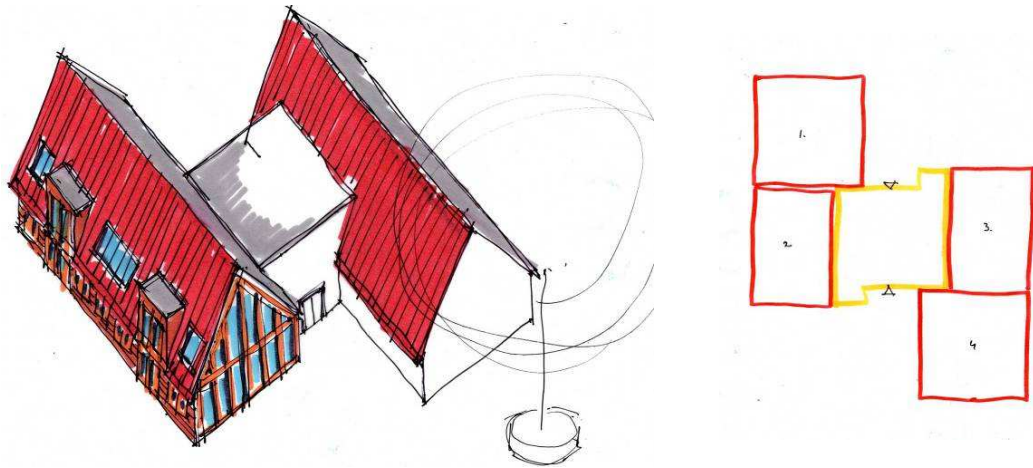
- Een eenduidig ingericht erf als onderlegger; het erf, de zone tussen de noord-zuid lopende voet- en fietspaden en de regionale retentie zone, dient gezien te worden als één vlak met een eenduidige inrichting. Hierbij kan gedacht worden aan een halfverharding waarop de gebouwen, de bomen, hagen en straat meubilair als bankjes en speeltuigen zijn gesitueerd. Afhankelijk van de gebruikers/functie van de gebouwen zal er meer of minder behoefte zijn aan privé ruimtes rond de gebouwen. Deze ruimtes zullen echter (door bijvoorbeeld materialisering van erfscheidingen) als onderdeel van het erf ingericht moeten worden = WENS.
- Te streven naar een minimaal bebouwingsoppervlakte. Hierdoor wordt het bebouwde deel in het park beperkt. Daarnaast dienen de nieuwe gebouwen in afmetingen niet af te wijken van de bestaande gebouwen van De Bongerd. Het maximale bebouwingsoppervlakte is daarbij gesteld op 600 m<sup>2</sup>. Daarbij is rekening gehouden met de schoolfunctie en het aantal gewenste lokalen. Bij 600 m<sup>2</sup> kan er in 2 lagen gebouwd worden waarbij 4 lokalen op de verdieping gesitueerd worden = EIS.
- Bestaande en nieuwe gebouwen hebben een gemeenschappelijke deler; de nieuwe gebouwen dienen een overeenkomst te hebben met de bestaande bebouwing. Deze wordt gevonden in de vorm en richting van de hoofdmassa van de huidige bebouwing. Deze hoofdmassa wordt bepaald door 1 laag met kap. Daarbij is de definitie van 1 laag ruim; bij een schoolgebouw zal deze hoger zijn dan bij een woongebouw. Daarnaast is de richting van de hoofdmassa bepalend voor de gemeenschappelijke deler: alle gebouwen krijgen een hoofdmassa in eenzelfde richting = EIS
- Ondergeschikte delen of bijgebouwen mogen afwijken van de hoofdrichting. De situering van de gebouwen ten opzichte van elkaar mag speels zijn. Sprongen in de rooilijn is juist een wens. De behoefte om beschutte speelplekjes rond de school te situeren, kunnen bijvoorbeeld aanleiding zijn voor dergelijke sprongen. Door de verspringende rooilijnen zal er ook eerder sprake zijn van een cluster van gebouwen op het erf = WENS
- In de architectuur zal sprake moeten zijn van een verwijzing naar huidige erfbebouwing zodat er sprake zal zijn van een samenhangend ensemble. Er moet wel sprake zijn van een eigentijdse vertaling. Materialen kunnen daarin een grote rol spelen (naast baksteen en een rode dakpan bijvoorbeeld veel zichtbare houten

details in de gevels, spannende materialen als zink of geroest staal en veel glas) = EIS

- Het kleur- en materiaalgebruik van de uitbouwen en bijgebouwen zijn in harmonie met het hoofdgebouw. Dit geldt ook voor alle toevoegingen zoals dakkapellen = EIS
- De erfscheidingen rond het gebouw worden uitgevoerd in een haag. Eventueel kan achter deze haag een hekwerkgeplaatst worden om het perceel van de openbare ruimte af te scheiden.

## 5 INDICATIEVE UITWERKING EN REFERENTIEBEELD

In de uitwerking van de school zal dus de 1 laag met kap als hoofdvorm moeten overheersen. De vrijheid bestaat de volledige massa onder te brengen in 1 oppervlak van 600 m<sup>2</sup> met onder de kap de 2<sup>e</sup> laag of de hoofdmassa te spitsen in 2 kleinere massa's met elk een oppervlak van 300 m<sup>2</sup> en een 2<sup>e</sup> laag onder de kap. Als alternatief zou zelfs sprake kunnen zijn van een hoofdmassa waarin de boerderij van 1 laag met kap herkenbaar is. Loodrecht op deze hoofdvorm steekt, net onder de nok van de hoofdmassa, een rechthoekig blok in 2 lagen dwars door de hoofdmassa heen. Hierin zijn de lokalen gevestigd. Er lijken genoeg mogelijkheden om in de plattegrond en de architectuur dit thema uit te werken.



Voorbeeld: 2 bouwmassa's met elk 2 lokalen op de begane grond en 2 op de verdieping



Voorbeeld: 'agrarische bebouwing' in een modern jasje (de Boerderij op de campus van de Universiteit Twente/architect Piet Blom)



**Voorbeeld: eigentijdse architectuur met verwijzingen naar een oorspronkelijke agrarische bebouwing (Gunar Daan: vakantiewoningen)**

=O=O=O=