



G E M E E N T E B O R N E

## Raadsvoorstel

raadsvergadering  
3-7-2012

agendapunt  
4.8

nummer  
12INT00928

voorstel

1. tot het vaststellen van voorgestelde wijzigingen voor het beeldkwaliteitplan 'Erven Borne Hertme' en
2. de voorgestelde wijzigingen voor dit beeldkwaliteitplan onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota, waarbij de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota worden vervangen door dit beeldkwaliteitplan.

### Aan de gemeenteraad.

#### Aanleiding

Bij besluit van 31 mei 2011 heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitplan 'Erven Borne Hertme' vastgesteld. Na inwerkingtreding van dit beeldkwaliteitplan is gebleken dat het beeldkwaliteitplan enkele criteria bevat voor de erven (Erf Blenke 1, Erf Blenke 2 en Erf Broekhuis), die in de praktijk niet uitvoerbaar en of werkbaar blijken te zijn. Om deze reden wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitplan op deze criteria aan te passen. Voor het lint 'Hedeveldsdwarsweg' is daarnaast een aanvulling opgenomen voor wat betreft de architectuur en het materiaalgebruik.

#### *Wijzigingen criteria 'Erf Blenke 1, Erf Blenke 2 en Erf Broekhuis'*

Onder andere het criterium dat is opgenomen in het vigerende beeldkwaliteitplan 'Erven Borne Hertme' dat 'incidenteel een meerkapper is toegestaan', zorgt voor verwarring en onduidelijkheden. Daarnaast is in het vigerende beeldkwaliteitplan opgenomen dat een architect het gehele erf ontwerpt of dat er een architectonisch supervisor wordt aangesteld voor het erf en dat deze supervisor verantwoordelijk is voor het gehele eindbeeld. Aangezien niet alle bouwplannen per erf tegelijk bekend zijn en het gelet op de economische situatie niet te voorspellen is wanneer en in welk tempo de uit te geven kavels verkocht zullen worden, is het vrijwel onmogelijk om via één architect of supervisor de samenhang en afstemming tussen de verschillende bouwplannen te coördineren. Tevens is opgenomen dat per erf maximaal één woonvolume een afwijkende architectuur heeft die verwijst naar het boeren woonhuis.

Aangezien momenteel bekend is waar de boeren woonhuizen en meerkappers zullen worden gerealiseerd dan wel aanwezig zijn, wordt voorgesteld om aan het beeldkwaliteitplan twee kaartjes toe te voegen waarop de boeren woonhuizen en de incidenteel toegestane meerkappers worden weergegeven. Dit zal onduidelijkheden en discussiepunten wegnemen en verduidelijkt dat de overige te realiseren bebouwing dient te voldoen aan de rustige neutrale uitstraling (vergelijkbaar met schuur of stal), in lijn met de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan. Met deze oplossing kan de eis voor het inschakelen van een



## G E M E E N T E B O R N E

supervisor of het aanwijzen van één architect die een heel erf ontwerpt, worden verwijderd uit het beeldkwaliteitplan.

Daarnaast is de naamgeving van het project gewijzigd in 'De Borne Flieren'. Tevens is de naamgeving van de erven 'Blenke 1' en 'Blenke 2' gewijzigd in: 'Knoop Hedeveld' en 'Knoop Kraayenbosch'. Deze naamwijzigingen zullen worden overgenomen in het aan te passen beeldkwaliteitplan.

Tevens wordt voorgesteld om de bepaling inzake het materiaalgebruik en kleurgebruik uit te breiden voor de knopen Hedeveld, Kraayenbosch en het erf Broekhuis.

### *Wijzigingen criteria 'lint Hedeveldswarsweg'*

Voor het 'lint' Hedeveldswarsweg is daarnaast een aanvulling opgenomen voor wat betreft de architectuur. Het beeldkwaliteitplan stond 'een enkele woning in gekeimde uitvoering' reeds toe. Middels de aanvulling wordt toegestaan dat deze enkele woning gekeimd of gestuct uitgevoerd mag worden in een lichte kleur. Tevens zijn de mogelijkheden voor wat betreft de dakbedekking uitgebreid. Een en ander is in een eerder stadium met de eigenaar van de percelen aan het 'lint' Hedeveldswarsweg overeengekomen en wordt om deze reden verwerkt in het beeldkwaliteitplan.

In bijlage 1 zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen.

### **Wet en beleid**

Artikel 12a Woningwet en Welstandsnota.

### **Middelen**

N.v.t.

### **Overwegingen**

Op 29 mei 2012 heeft ons college besloten om in te stemmen met het voorstel om het beeldkwaliteitplan 'Erven Borne Hertme' op enkele onderdelen te wijzigen in verband met de praktische uitvoerbaarheid van het beeldkwaliteitplan en enkele wijzigingen die zich na de vaststelling hebben voorgedaan.

Aangezien de voorgestelde wijzigingen ondergeschikt van aard zijn ten opzichte van het reeds vastgestelde beeldkwaliteitplan 'Erven Borne Hertme', heeft het college besloten om af te zien van inspraak. Artikel 2 van de inspraakverordening maakt dit mogelijk nu het een eerder vastgesteld beleidsvoornemen betreft.

### **Alternatieven**

N.v.t.



G E M E E N T E   B O R N E

**Voorstel**

1. tot het vaststellen van voorgestelde wijzigingen voor het beeldkwaliteitplan 'Erven Borne Hertme' en
2. de voorgestelde wijzigingen voor dit beeldkwaliteitplan onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota, waarbij de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota worden vervangen door dit beeldkwaliteitplan.

Borne, 29-5-2012

Burgemeester en wethouders van Borne,  
de secretaris,                                  de burgemeester,

J.H.R. Baveld

mr. drs. R.G. Welten



## G E M E E N T E   B O R N E

### Bijlage 1

#### Voorgestelde wijzigingen

- Algemeen: naam 'Blenke 1' wijzigen in: 'Knoop Hedevelt'
- Algemeen: naam 'Blenke 2' wijzigen in: 'Knoop Kraayenbosch'
- Algemeen: 'Broekhuis' wijzigen in: 'Erf Broekhuis'
- Pagina 4: 1<sup>e</sup> zin onder titel 'Het beeldkwaliteitplan' als volgt te wijzigen: Het voorliggende beeldkwaliteitplan geeft uitwerking aan de knopen Hedevelt, Kraayenbosch, het erf Broekhuis en het lint Hedevelsdwarsweg.
- Pagina 8: 'Kassencomplex Schabbink' wijzigen in: 'voormalig kassencomplex'.
- Pagina 10, onder de titel 'Bebouwingstypologie' Blenke 1: aantal van 4 nieuw te bouwen woningen wijzigen naar 5 in verband met toevoeging vrijstaande woning. (Wijziging heeft geen gevolg voor het aantal toegestane wooneenheden binnen het plangebied).
- Pagina 10, onder de titel 'Bebouwingstypologie' Blenke 2: aantal van 2 nieuw te bouwen woningen wijzigen naar 3 in verband met de omstandigheid dat de schuur waarnaar wordt verwezen inmiddels is gesloopt en ruimte biedt voor een nieuwe bouwmassa. De zinsnede inhoudende dat 'de bestaande schuur zal worden behouden' dient in dit verband te worden verwijderd uit de tekst. (Wijziging heeft geen gevolg voor het aantal toegestane wooneenheden binnen het plangebied).
- Pagina 10, onder de titel 'bouwmassa': de tekst onder het 2<sup>e</sup> opsommingstekens en die gaat over de dakvorm aanvullen met de volgende zinsnede: 'aan één zijde van de bouwmassa, gesitueerd richting het landschap (de vrouwelijke kant, zie pagina 12), mag het dakvlak de vorm van een stolpkap hebben.
- Pagina 10, onder de titel 'bouwmassa': in de tekst wordt verduidelijkt wat onder incidenteel afwijken van de gootlijn wordt verstaan door het toevoegen van het leesteken ':' in de tekst.
- Pagina 10, onder de titel 'bouwmassa': aan de zinsnede die gaat over de 'meerkapper' toevoegen dat 'in bijlage 1 is weergegeven waar de incidentele meerkapper wordt toegestaan'.
- Pagina 16, onder de titel 'eenheid': de volgende punten verwijderen:
  - o Eén architect ontwerpt het gehele erf of;
  - o Er wordt een architectonisch supervisor aangesteld voor het erf. Meerdere architecten werken dan onder deze supervisor. De supervisor is verantwoordelijk voor het gehele eindbeeld (architectuur, stedenbouw en landschap).
- Pagina 16, onder de titel 'verscheidenheid': aan de zinsnede die gaat over het 'boeren woonhuis' toevoegen dat 'in bijlage 2 is weer weergegeven welke bouwmassa's worden aangemerkt als boeren woonhuis binnen het plangebied. Tevens wordt de volgende zinsnede toegevoegd aan de tekst: Op



G E M E E N T E   B O R N E

de 'Knoop Hedevelde' zijn ter plaatse van de bouwmassa die is aangeduid als plek waar een boeren woonhuis is toegestaan, twee boeren woonhuizen op één perceel toegestaan.

- Pagina 16, onder de titel 'Detailering': de 1<sup>e</sup> zin verwijderen i.v.m. een tegenstrijdigheid op pagina 10.
- Pagina 16, de tekst onder de titel 'Materiaalgebruik' vervangen door de volgende tekst:
  - o Gevels: te gebruiken materialen: baksteen, hout, vezelcement golfplaten of leisteen(eventueel gecombineerd).
  - o Dak: te gebruiken materialen: pannen, riet, zink, vezelcement golfplaten of leisteen (eventueel gecombineerd).
- Pagina 16, de tekst onder de titel 'Kleurgebruik' vervangen door de volgende tekst:
  - o Algemeen: natuurlijke materiaalkleuren in gedekte tinten
  - o Kleur gevels: baksteen in gedekte kleur, hout in natuurlijke materiaalkleur of zwart, vezelcement golfplaten en leisteen in antraciet of zwart.
  - o Kleur dak: pannen in matte uitvoering in de kleuren antraciet of rood, riet en zink in natuurlijke kleur, vezelcement golfplaten of leisteen in antraciet of zwart.
- Pagina 16, afbeelding beeldbepalend dak verwijderen.
- Pagina 17, één referentiebeeld vervangen door ontwerp van Schipper Douwes Architectuur BNA.
- Pagina 18, onder de titel 'inrichting': het volgende punt verwijderen:
  - o Centraal op het erf staat een solitaire boom als blikvanger en middelpunt op het erf. Hierbij kan gedacht worden aan een notenboom als metafoor naar het verleden, die vliegen en muggen op afstand houdt en noten oplevert.

Dit onderdeel is in de tekst onder de titel 'groen' op dezelfde pagina per erf uitgewerkt.

- Pagina 20: Titel 'Criteria voor de beeldkwaliteit, lint Hedevelsdswarsweg'.
- Pagina 22, de zinsnede 'Het dak is gedekt met zwarte pannen' vervangen door de volgende zinsnede: 'De daken zijn bedekt met pannen of met riet. De dakbedekking mag niet glanzend zijn. Bij een pannendak wordt uitgegaan van de kleuren rood, antraciet of zwart'.
- Pagina 22, de zinsnede 'Het materiaal voor de gevel is baksteen of hout. De kleur van de baksteen is bruin, rood of zwart in verschillende mogelijke variaties of nuanceringen. Een enkele woning in een gekeimde uitvoering' vervangen door de volgende zinsnede: 'Het materiaal voor de gevel is baksteen, of hout. De kleur van de baksteen is bruin, rood of zwart in verschillende mogelijke variaties of nuanceringen. De kleur voor hout kan uiteenlopen van naturelkleur, natuurlijk grijs uitgelooft tot zwart. Een enkele woning in een gekeimde of gestucte uitvoering in de kleur wit of in een bandbreedte van zandkleuren tot lichtgrijs'.



G E M E E N T E   B O R N E

Voorgestelde bijlage 1 bij het beeldkwaliteitplan:



Uitsluitend ter plaatse van de groen omcirkelde bouwmassa's zijn meerkappers toegestaan.



G E M E E N T E   B O R N E

Voorgestelde bijlage 2 bij het beeldkwaliteitplan:



Uitsluitend ter plaatse van de geel omcirkelde bouwmassa's zijn boeren woonhuizen toegestaan.