

## Beeldkwaliteitsplan De Horsten

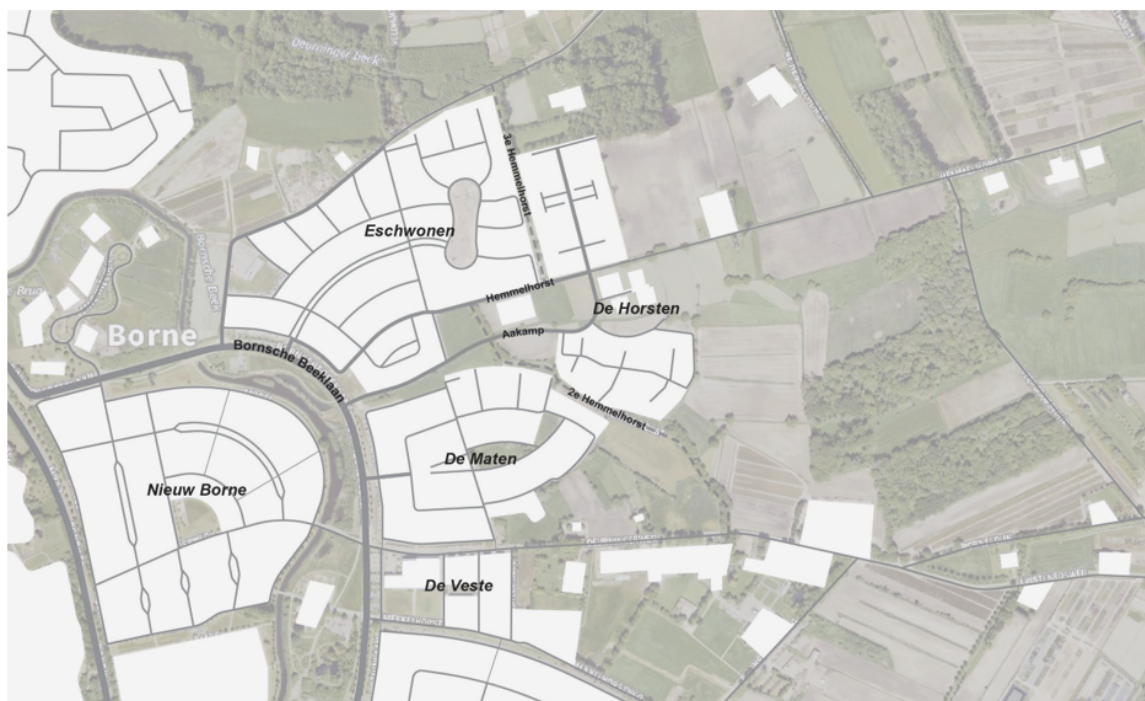
### Fase 3d Borsche Maten

#### Voorwoord

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan De Horsten. De Horsten maakt onderdeel uit van de wijk Borsche Maten gelegen in de gemeente Borne. Dit plan is opgesteld door het ontwerpteam Borsche Maten in nauwe samenwerking met de gemeentelijke werkgroep.

Het plan is opgedeeld in twee delen. Deel 1 beschrijft de stedenbouwkundige context. In deel 2 zijn de beeldkwaliteitseisen beschreven ten behoeve van de beoogde beeldkwaliteit met betrekking tot de woningen en de openbare ruimte. Deze eisen vormen enerzijds de ontwerpeisen en uitgangspunten voor architecten en ontwikkelaars. Anderzijds vormen deze eisen het toetsingskader voor welstand.

#### Deel 1: De context



#### 1.1 Inleiding

In dit deel wordt het stedenbouwkundig plan beschreven dat als onderlegger dient voor de uitwerking en ontwikkeling van De Horsten, de achtste buurt van de wijk Borsche Maten. Dit plan biedt de context waarbinnen en de kaders waaraan de architectonische uitwerkingen moeten voldoen. Voor verdere context wordt verwezen naar het (geactualiseerde) Masterplan De Borsche Maten waarin uitgangspunten zijn opgenomen ten aanzien van alle relevante aspecten voor de opzet van deze buurt. Op het aspect woningbouw wordt dit masterplan, tegelijkertijd met het in procedure brengen van het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitsplan, aangepast aan de huidige behoeftes op de woningbouwmarkt. Dit betreft het mogelijk maken van gestapelde woningbouw om enerzijds te kunnen voorzien aan de behoefte aan appartementen en anderzijds deze bijzondere bouwvorm te kunnen toepassen in een plandeel in De Horsten.

Het plangebied wordt afgebakend door de 3e Hemmelhorst aan de westzijde en 2e Hemmelhorst aan de zuidzijde. Aan de oostzijde grenst de buurt aan het buitengebied. De Hemmelhorst en de Slangenbeek zijn de verbindende oostwest lijnen met de omgeving. De Aakamp vormt de hoofdontsluiting van de buurt op de Borsche Beeklaan.

#### 1.2 Het thema: autovrije woonstraten

Elke buurt in de Borsche Maten heeft een eigen thema waardoor het zich onderscheidt van de andere buurten. Voor De Horsten is gekozen voor een actueel thema in relatie tot mobiliteit. Door het toepassen

van autovrije woonstraten wordt het mogelijk de kwaliteit van de directe leefomgeving niet te laten bepalen door de aanwezige geparkeerde of rijdende auto. Het wordt mogelijk plekken te ontwikkelen direct grenzend aan de woningen waar groen, water(infiltratie) en verblijven centraal staan. Als gevolg van deze keuze zijn bijna alle woningen niet meer vanaf de voorzijde bereikbaar met de auto, maar worden ze voor het autoverkeer van achter ontsloten. Dat geldt niet alleen voor rijwoningen, maar dus ook voor de woningen met de mogelijkheid/plicht om 2 parkeerplekken op eigen kavel te realiseren.

### 1.3 Het stedenbouwkundig plan

#### 1.3.1 Het landschap als onderlegger

In het plangebied zijn drie verschillende landschapstypes te onderscheiden:

- Het noordelijk deel, gelegen ten noorden van de Hemmelhorst, ligt in een jong ontginningslandschap. Kenmerkend zijn de rechte lijnige verkavelingen en de rechte wegen, zoals de Hemmelhorst en de 3e Hemmelhorst. Langs deze wegen en langs sloten haaks erop stonden van oudsher groenopstanden. Een groot deel ervan is in de loop der jaren verdwenen, maar voor de overgebleven, waardevolle bomen wordt onderzocht of deze ingepast kunnen worden in de nieuwe woonomgeving. De bodem in dit plandeel leent zich goed voor infiltratie.
- Het midden is gelegen in het beekdal van de (oude) Slangenbeek. Dit iets lagergelegen gebied met daarin meanderend de Slangenbeek vormt een groene verbinding tussen het Bornsche Beekpark met de Bornsche Beek en het buitengebied. Langs de Slangenbeek staan op enkele plekken grote, waardevolle bomen. Uitgangspunt is dat deze bomen, indien mogelijk, gehandhaafd en ingepast worden in de te ontwikkelen plannen. In de beekdalzone zijn reeds, westelijk van en grenzend aan dit plandeel, diverse ontwikkelingen realiseerd (woningbouw in de Blauwebes en het kindcentrum De Horsten) of worden nog ontwikkeld (woningen in het Hemmelhorsterhofje). Ruimtelijk gezien zijn dit allemaal autonome ontwikkelingen, gelegen in de groene omgeving van het beekdal.  
Het beekdal leent zich goed als verzamelplek voor overtollig regenwater uit de aangrenzende woonomgevingen alvorens het via een bodempassage over kan storten in de beek.
- Het zuidelijk deel is gelegen in het kampenlandschap. Dit landschap is van oudsher kleinschaliger met beplantingsstructuren op de kavelgrenzen en het heeft een meer organische verkavelingsstructuur. Dit komt duidelijk terug in de begrenzing van dit plandeel: de 2e Hemmelhorst met deels een laanbeplanting van eiken (oude oprijlaan naar voormalige boerderij) en deels een afwisseling van bosschages, open stukken en hakhout langs dit oude zandpad en de begrenzing aan de oostzijde met op de kavelgrenzen losse beplantingsstructuren. Infiltratie van regenwater in de bodem is in dit plandeel door de keileem in de ondergrond niet mogelijk.



### 1.3.2 Stedenbouwkundig

De driedeling in het landschap is stedenbouwkundig te herkennen in de verkaveling. Er is duidelijk sprake van drie verschillende verkavelingsstructuren die allen heel specifiek zijn gebaseerd op het onderliggende landschap.

- In het noordelijk deel is sprake van een rechtlijnige opzet van de verkaveling. Een tweetal autovrije woonstraten en een drietal parkeercoffers zijn, gelegen in oostwest richting, opgespannen tussen de 3e Hemmelhorst in het westen (een zandpad als scheiding tussen de buurten Eschwonen en De Horsten) en de plangrens met het buitengebied in het oosten. De breedte van deze autovrije woonstraten, de tussenruimte tussen de gevels, is gelijk. Alleen om bestaande bomen in te passen of een stedenbouwkundige afronding te maken is er hier en daar een sprong in de rooilijn gemaakt. Haaks op de autovrije woonstraten is de laan gelegen als verlengstuk van de Aakamp. Deze laan wordt aan twee zijden begeleid door bomen. De laan kruist de Hemmelhorst en eindigt tegen het poortgebouw van het meest noordelijk gelegen blok met rijwoningen. Alle rijwoningen zijn gesitueerd langs de autovrije woonstraten. De aaneengeslotenheid van de rijwoningen vormt de gewenste begeleiding van de autovrije verblijfsruimtes. Hierdoor profiteren deze woningen met relatief kleine kavels, het meest van de groene woonstraten. Het resterend deel van het woningbouwprogramma in de vorm van enkele rijwoningen, 2-onder-1 kap- en vrijstaande woningen, zijn gesitueerd in de randen van de plandelen noord en zuid. Hierdoor ontstaat in deze randen een openheid en afwisseling van typologieën die zowel goed aansluit bij de oude structuren als de Hemmelhorst, 2e Hemmelhorst en 3e Hemmelhorst als de nieuwe dorpsranden aan de oostkant.
- In het middengedeelte zijn in het verlengde van reeds gerealiseerde ontwikkelingen in het beekdal, drie autonome ontwikkelingen voorzien. In het meeste westelijke deel (gebied A) worden patio-woningen ontwikkeld, in het centrale deel oostelijk van het kindcentrum (gebied B) een appartementencomplex waar ook de mogelijkheid bestaat om maatschappelijke voorzieningen (gedacht

wordt aan gezondheidszorg) te realiseren, die de ontwikkeling van seniorenappartementen of zorgwoningen op deze plek in de wijk aantrekkelijk maken.



In het oostelijke deel (gebied C) is de ontwikkeling van twee appartementencomplexen voorzien met elk een gevarieerde opbouw tot maximaal 6 lagen. Gestapelde woningbouw aan de rand van de Bornsche Maten is een bijzondere keuze. Het oorspronkelijke masterplan is altijd uitgegaan van een extensivering richting het oosten, dus minder woningen of grotere kavels. De woningbehoefte is echter veranderd sindsdien; tegenwoordig is er meer vraag naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en betaalbare woningen. Tevens vraagt deze locatie, het beekdal van de Slangenbeek, om een andere invulling dan de grondgebonden woningen die elders in de wijk zijn toegepast. Daarom is er op deze locatie gekozen voor de situering van enkele appartementencomplexen.

Al deze ontwikkelingen zijn gelegen in het beekdal van de Slangenbeek. De richting van de bouwblokken is vrij. Deze mogen als solitaire bouwblokken in het landschap staan en hoeven zich niet aan te passen aan bouwrichtingen in de omgeving.

In het zuidelijk deel is er sprake van een organische opzet. De twee autovrije woonstraten liggen in noordzuid richting in het plangebied. De maatvoering in deze woonstraten varieert van smal naar breed en weer terug naar smal. Tussen de woonstraten in is een drietal parkeercoffers gelegen. Deze worden ontsloten door een parkeerstraat die ook de verbinding vormt met de Aakamp. Alle rijwoningen zijn gesitueerd langs de autovrije woonstraten. De 2-onder-1 kap en de vrijstaande woningen zijn allemaal gesitueerd langs de randen. De reden van deze verdeling is gelijk aan het noordelijke deel.

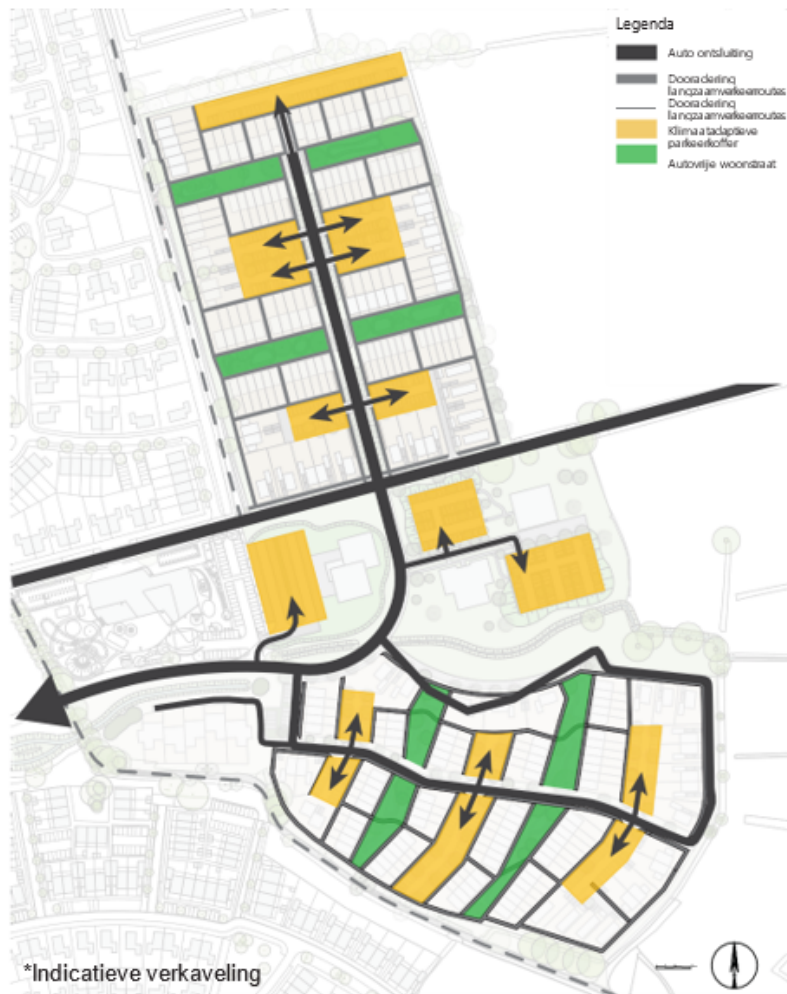
### 1.3.3 Verkeer

#### **Voetganger**

In dit plandeel zijn er veel plekken waar alleen maar voetgangers en fietsers kunnen en mogen komen. Er zijn autovrije woonstraten gecreëerd waar de verblijfsfunctie centraal staat. Deze straten worden in de stedenbouwkundige opzet afgewisseld met aan achtertuinen grenzende parkeercoffers. Tussen deze



woonstraten en de parkeerkeffers is een fijnmazig netwerk van tussen- en achterpaden gesitueerd die ervoor zorgen dat de bereikbaarheid van deze plekken maximaal is.



Rondom zowel het noordelijk als zuidelijk plandeel zijn woonpaden opgenomen. Vanaf deze paden zijn de aangrenzende woningen vanaf de voorzijde bereikbaar. Autoverkeer, op hulpdiensten na, is hier echter niet toegestaan. Rondom De Horsten zijn bestaande langzaam verkeerroutes aanwezig. De 2e Hemmelhorst vormt de verbinding tussen de Hemmelhorst en de Oude Deurningerweg en de 3e Hemmelhorst vormt de verbinding tussen de Piepersveldweg en de Hemmelhorst. Deze routes zijn als halfverharde routes opgenomen in het plan en verbinden deze buurt met de rest van de wijk.

#### **Fiets**

Binnen De Horsten is het fietsverkeer overal op de rijbaan toegestaan. Aparte fietsroutes zijn niet opgenomen. De ingepaste 2e en 3e Hemmelhorst, formeel geen fietsroutes, zullen echter ook als fietsroutes gebruikt kunnen en gaan worden.

#### **Openbaar vervoer**

Het plangebied voor De Horsten is in de huidige situatie met het openbaar vervoer alleen bereikbaar via buslijn 530. Dit is een cirkelvormige lijn met 18 haltes die vertrekken vanaf station Borne met diverse haltes langs de Bornsche Beeklaan.

#### **Auto**

Elke buurt in de Bornsche Maten heeft zijn eigen ontsluiting op de Bornsche Beeklaan. Dat geldt dus ook voor De Horsten. Er ligt geen directe autoverbinding tussen De Horsten en de aangrenzende buurten Eschwonen en De Maten. Deze buurt wordt net als de andere buurten in de wijk ingericht als 30 km/uur-gebied. De hoofdonsluiting van De Horsten voor het autoverkeer wordt gevormd door de verlengde Aakamp. In de huidige situatie is de Aakamp aangelegd tot aan het kindcentrum De Horsten. In dit plan wordt de Aakamp doorgetrokken en buigt richting het noorden af, kruist het beekdal met de

Slangenbeek en de Hemmelhorst en eindigt (doodlopend met keermogelijkheid) in het noordelijk plandeel. Voordat de Aakamp het beekdal kruist is er een afakking voor het autoverkeer richting het zuidelijk plandeel. De woningen in dit plandeel worden ontsloten via een kleine rondweg, de parkeerstraat.

Het centrum van Borne met alle noodzakelijke winkels voor de dagelijkse boodschappen en het winkelen is per auto goed bereikbaar (7 minuten). Omdat er voor de ontsluitingsstructuur in de Borsche Maten gekozen is om in het ontwerp van de hoofdstructuur het fietsverkeer voorrang te geven, is de vergelijkbare route naar het centrum per fiets 1 minuut sneller. De Horsten is net als de rest van de wijk de Borsche Maten centraal gelegen in Twente en goed aangesloten op de A1 richting het westen van ons land en het oosten (Duitsland). Ook het centrum van Hengelo (13 minuten) en Almelo (16 minuten) zijn eenvoudig en snel bereikbaar.

### **Parkeren**

Het thema van deze ontwikkeling is om de geparkeerde auto niet beeld- en functiebepalend te laten zijn in de woonstraten. Langs de hoofdontsluitingsstructuur voor het autoverkeer (de laan in het noordelijk plandeel en de parkeerstraat in het zuidelijk plandeel) zijn daarom diverse parkeercoffers gesitueerd. Dit betekent dat op bijna alle plekken de auto's:

- Aan de achterzijde geparkeerd worden (rijwoningen);
- Via de achterzijde op de kavel moeten parkeren (vrijstaande woningen, 2-onder-1 kap woningen en de woonwagens).
- Voor parkeren in het beekdal geldt dat dit Ingepast dient te worden (verstopt) in het landschap. Voor de appartementen geldt dat de parkeerplekken tussen de gebouwen liggen, middels verhogingen in het landschap en/of beplanting onttrokken aan het zicht. Het parkeren voor het kindcentrum en de naastgelegen ontwikkeling (gebied B) geldt eveneens een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Op enkele plekken langs de randen van het noordelijk en zuidelijk plandeel zijn woningen (met name vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen) van de voorzijde voor auto's toegankelijk.

Voor de parkeerbalans is uitgegaan van de parkeernormen en afspraken die voor de hele Borsche Maten zijn toegepast.

Type woning	Parkeernorm	In de open- bare ruimte	Opstelplekken op de kavel (excl. garage)
Rijwoningen	1,8	1,8	0
2-onder-1 kapwoning	2,7	0,7	2
Vrijstaande woning	2,7	0,7	2
Woonwagen	2,7	0,7	2
Appartementen huur*)	1,6	0,3	1,3
Appartementen koop*)	1,8	0,3	1,5

\*) *indien parkeren te combineren valt (zoals de parkeerplek voor het kindcentrum De Horsten met het aangrenzende appartementencomplex) is eventueel dubbelgebruik van parkeerplekken mogelijk en kan dit aanleiding zijn minder parkeerplekken te realiseren dan conform de normen noodzakelijk zou zijn.*

### **Hulpdiensten**

De hoofdstructuur voor het autoverkeer zoals hiervoor beschreven vormt ook de hoofdontsluiting voor de hulpdiensten. Alle woningen zijn via deze route bereikbaar; deels via de voorkant, deels via de achterzijde van de woningen. Door de opzet van deze buurt met autovrije woonstraten, is het namelijk niet mogelijk om bij alle woningen via de rijbanen bij de voorkant van de woningen te komen. Dat zou afbreuk doen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Om er toch voor te zorgen dat alle woningen goed bereikbaar zijn is afgesproken met de hulpdiensten, dat de 2,00 meter brede woonpaden rondom het noordelijke en zuidelijke plandeel toegankelijk zijn voor hulpdiensten. Daarvoor dienen deze verbreed te worden tot 3,25m. Om de ruimtelijke (beeld)kwaliteit te behouden, wordt ervoor gekozen die verbreding uit te voeren in bijvoorbeeld grasstenen. Met deze oplossing is de bereikbaarheid van alle woningen, ook die in de autovrije woonstraten, voldoende gewaarborgd en hoeft er in de autovrije woonstraten geen extra verharding te worden opgenomen.

### **1.3.4 Het groen**

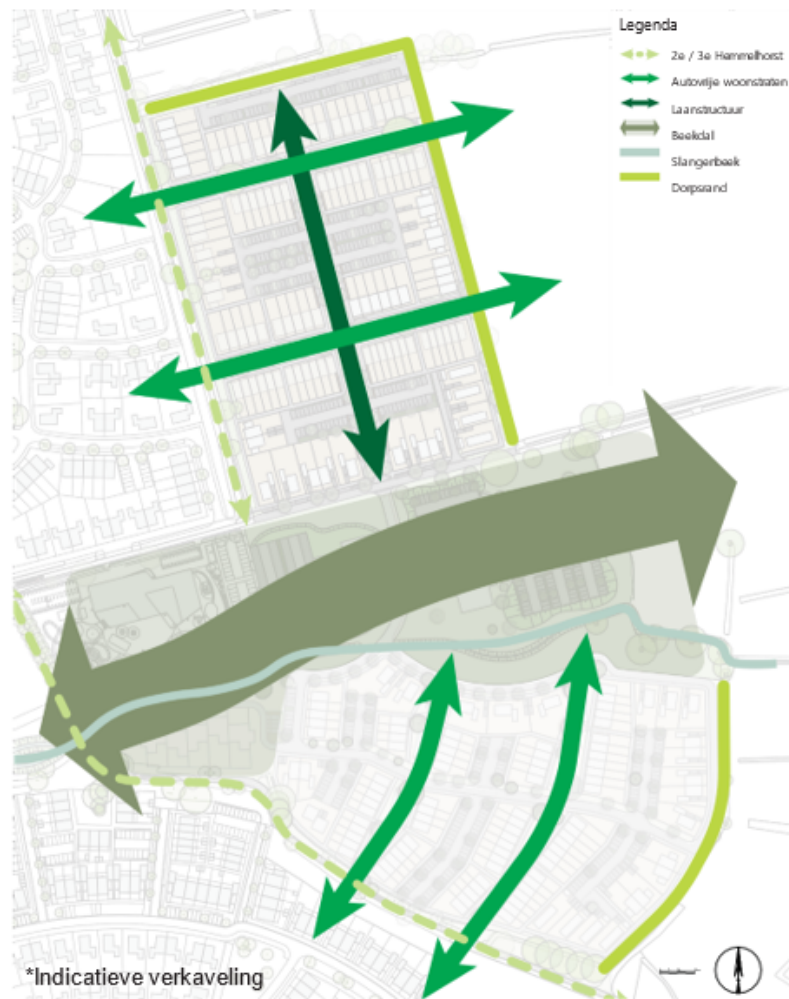
Groen in de wijk draagt bij aan een prettige, gezonde en klimaatadaptieve woonomgeving. Bomen zorgen bijvoorbeeld voor schaduw, wat hittestress helpt te voorkomen. Als uitgangspunt voor het groen in de Borsche Maten wordt daarom de 3-30-300 regel toegepast. Dit betekent dat een bewoner vanuit

zijn woning in ieder geval 3 bomen moet kunnen zien, dat 30% van de ruimte in een buurt voorzien is van een bladerdak en dat op maximaal 300m een park of groene ruimte aanwezig is. De invulling van het groen wordt daarnaast zodanig gekozen dat het bijdraagt aan vergroting van de biodiversiteit.



Het middengedeelte maakt deel uit van een groene, landschappelijke zone tussen enkele buurten in de wijk. De Slangenbeek stroomt er doorheen, waterberging krijgt er een plek en de beplanting heeft een landschappelijk karakter. De randen van De Horsten krijgen eveneens een groene, landschappelijke uitstraling.

In het noordelijk en zuidelijk plandeel vormen de autovrije woonstraten de groene hoofdstructuren. Respectievelijk de laan en de parkeerstraat kruisen deze hoofdstructuren en worden voorzien van boomstructuren. Er wordt ingezet op zoveel mogelijk groen in de parkeercoffers. Dit ter voorkoming van hitte-eilanden. Dit kan door toepassing van open verharding, voldoende bomen en hagen, maar ook de toepassing van pergola's of zonnepanelen boven de parkeerplekken.



### 1.3.5 Het water

Het uitgangspunt voor de waterhuishouding in De Horsten is gebaseerd op het duurzame systeem dat in de hele Bornsche Maten is toegepast: daar waar het mogelijk het regenwater laten infiltreren in de

bodem en alleen wanneer dat niet kan, wordt er gezocht naar een andere oplossing om te voorkomen dat er sprake gaat zijn van wateroverlast. Aangezien De Horsten is gelegen in drie verschillende landschapstypes, is er ook sprake van driemaal een verschillende bodemopbouw. Het noordelijk deel is geschikt om infiltratie voorzieningen toe te passen. Door middel van een stelsel van wadi's in de woonstraten en greppels en drainage langs de laan wordt het regenwater hier geïnfiltreerd in de bodem en afgevoerd.

Het water uit de parkeerkooffers wordt deels opgevangen in de groenstructuren die in verbinding staan met de greppels langs de laan. Voor het overige vindt afwatering plaats via riool en drainage onder de laan.

Het zuidelijk deel heeft te maken met een keileemlaag in de ondergrond die infiltreren (bijna) onmogelijk maakt. Derhalve is hier gekozen om wel met een ruimtelijk vergelijkbare opzet te werken als in het noordelijk deel, namelijk met wadi's in de autovrije woonstraten, maar deze meer een bergende en afvoerende functie te geven richting het lagergelegen beekdal. Rondom de Slangenbeek, het middelste plandeel met de appartementen, wordt dit water opgevangen, geïnfiltreerd (bodempassage) en eventueel overgestort in de beek. Het water uit de parkeerkooffers wordt deels opgevangen in de groenstructuren en wordt voor het overige via de parkeerstraat ondergronds afgevoerd naar het lagergelegen beekdal. Ook de appartementen (bebouwing en parkeerkooffers) worden op deze wijze aangesloten op dit systeem.

Bij de inrichting van de openbare ruimte (zie ook deel 2 beeldkwaliteitsplan) staat klimaatadaptatie hoog in het vaandel. Met name bij de grote parkeerkooffers wordt ingestoken op het beperken van de verharding zodat naast hittestress ook wateroverlast en verdroging worden beperkt.



### 1.3.6 Het programma *Wonen*



In De Horsten is het mogelijk gemaakt maximaal ruim 300 woningen te realiseren. Dit is gebaseerd op een indicatieve verkaveling met aannames ten aanzien van beukmaten (rijwoningen) en een grondoppervlak voor de gestapelde bebouwing (appartementen). Op het moment dat deze veranderen ten opzichte van het getekende stedenbouwkundig plan, zal er ook sprake kunnen zijn van veranderingen in aantallen woningen. In het geval dergelijke aanpassingen gedaan worden, zal dit altijd in overleg met de gemeente/ontwerpteam Borsche Maten gedaan moeten worden en zal de parkeerbalans, met in achtneming van de eisen ten aanzien van het klimaatadaptief inrichten van de parkeercoffers, altijd leidend zijn.

In het plan zijn diverse woningtypes opgenomen. De keuze voor deze soorten maar ook de verdeling in aantallen tussen deze type woningen, komt voort uit het woningbehoefte onderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren. In dit plan komen zowel rijwoningen (kleine en grote kavels), 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen en appartementen. Tevens zijn er op bijzondere plekken in het plan BeBowoningen (benedenbovenwoningen) en patiowoningen mogelijk gemaakt. Als uitgangspunt is ook meegegeven dat er tevens twee locaties van elk vier woonwagens ingepast moeten worden.



In de tabel is de verdeling van de woningen over de buurt weergegeven.

Type woning	Noord	Midden	Zuid
Rijwoning ondiepe kavel t/m 20m diep	0	0	43
Rijwoning diepe kavel 21m en dieper	92	0	30
2-onder-1 kap woning	14	0	10
Vrijstaande woning	4	0	10
Woonwagen	4	0	4
Bebo woning	0		10
Patio woning	0	5	0

<b>Appartementen</b>	0	deel B: nader te bepalen, afhankelijk van m2 maatschappelijke voorzieningen deel C: maximaal 60 appartementen	0
<b>Maatschappelijke voorzieningen</b>	0	Max. 1500 m2 over 2 lagen	0
<b>Totaal</b>	114	Max. 1500 m2 maatschappelijk en nader te bepalen aantal appartementen	107

In totaal biedt dit plan ruimte aan voor maximaal 221 grondgebonden woningen, maximaal 1500 m2 maatschappelijke voorzieningen en een nader te bepalen aantal appartementen.

### 1.3.7 Spelen

Rondom de woningen zijn de autovrije woonstraten, maar ook de randen rondom De Horsten, bij uitstek geschikt voor het spelen voor de jongere kinderen in de directe nabijheid van die woningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt daar rekening mee gehouden. Er zal vooral worden ingezet op speelaanleidingen. Voor de oudere kinderen zijn zowel het schoolplein van het kindcentrum De Horsten als het buurtpark in Eschwonen in de nabijheid interessante sport- en speellocaties. De oudste kinderen kunnen ook gebruik maken van de speelvoorzieningen in het Bornsche Beekpark (onder andere groot trapveld en een waterspeelpark).

### 1.3.8 Afvalinzameling

Inzameling van afval vindt door huisvuilwagens plaats langs de laan en de parkeerstraat. Voor de plaatsing van de containers is het van belang dat ze goed en veilig bereikbaar zijn voor de huisvuilwagen maar ook dat ze goed bereikbaar zijn voor de gebruikers.

Bij de appartementen kan er worden gekozen voor een ondergrondse voorziening voor restafval met toegangspas. Naast een restafvalcontainer moet rekening worden gehouden met enkele GFT containers voor groente-, fruit- en etensresten.

## Deel 2: Beeldkwaliteitsplan



### 2.1 Inleiding

In dit deel wordt de beeldkwaliteit beschreven. Een beknopte omschrijving van de visie op beeldkwaliteit is beschreven in 2.2. Het beschrijven van de eisen gebeurt aan de hand van een matrix met daarin de eisen die gesteld worden aan de vormgeving van de woningen en aan de inrichting van de openbare ruimte. Aan de diverse in de matrix benoemde aspecten zijn kaartbeelden gekoppeld ter verduidelijking. Zowel de matrix als de kaartbeelden zijn gekoppeld aan de drie te onderscheiden plandelen noord (2.3), midden (2.4) en zuid (2.5). Voor enkele aspecten zijn thema bladen opgesteld die meer ingaan op dat

specifieke onderwerp (2.6). Daarin wordt uitgelegd wat de bedoeling is of wat de mogelijkheden zijn waaraan gedacht wordt bij de gestelde eis.

## 2.2 Visie op de beeldkwaliteit

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om een initiatiefnemer, architect of ontwikkelaar kaders mee te geven voor het ontwerp van de woning(en). Deze kaders zijn opgesteld op basis van een visie op de beeldkwaliteit voor deze buurt specifiek maar zeker ook in relatie tot die van de gehele wijk de Bornsche Maten. De dorpsbouwmeester toetst de plannen aan de hand van dit document als onderdeel van de Welstandsprocedure.

De gehanteerde beeldkwaliteitsvisie op hoofdlijnen:

- De achtste woonbuurt die door gekozen materialen en kleuren in de openbare ruimte zichtbaar onderdeel uitmaakt van de Bornsche Maten maar zich op het thema, in dit geval 'autovrije woonstraten', duidelijk onderscheidt van de overige buurten in de Bornsche Maten.
- In dit plandeel is sprake van 3 onderscheidende landschapstypes met daarop anticiperende stedenbouwkundige verkavelingen. De woningen in deze 3 plandelen krijgen echter wel een samenhangend beeld door één pallet kleuren voor te stellen die in alle deelplannen gebruikt dienen te worden. Het pallet biedt voldoende mogelijkheden om binnen die samenhang te differentiëren en accenten aan te brengen indien dat geëist wordt.
- Er is gekozen voor een terra pallet aan kleuren met uitzondering van de wit/ grijze en zwarte kleuren uit dit pallet. De zo resterende warme aardetinten passen in het Twentse landschap dat grenst aan dit plandeel. Het pallet is ook breed genoeg om gewenst onderscheid mogelijk te maken.
- Het vertrekpunt van dit beeldkwaliteitsplan is om bij de uitwerking te eisen wat noodzakelijk is om het gewenste beeld te behalen, maar voldoende flexibiliteit te bieden om met het ontwerp van de woningen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de buurt De Horsten.
- Er wordt in dit plan niet gewerkt met architectonische referentiebeelden. Het onderscheidende thema is de parkeeroplossing die leidt tot autovrije woonstraten; de samenhang wordt gecreëerd door het kleur- en/of materiaalgebruik in de openbare ruimte en de gebouwen.

Samenhang	Diversiteit of eenduidig (zie enkele definities)
<b>Rooilijnen</b>	Onderscheid in naderte bepalen rooilijnen, verplicht in rooilijn, rooilijnzone 1-2 meter achter erfgrans, rooilijnzone 3-5 achter erfgrans
<b>Hoogtes</b>	Bouwhoogte in lagen met of zonderkap
<b>Kappen</b>	Algemeen: antracieten pan, nietgeglazuurd. Onderscheid in langs kap verplicht maar dwarskappen als ondergeschikt accent toegestaan, langs of dwarskap, plat (geen kap) of vrij;
<b>Oriëntatie</b>	Algemeen oriëntatie op straat. Onderscheid in dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages uitgesloten), voordeur in kopgevel verplicht, of alzijdige oriëntatie
<b>Architectuur</b>	Onderscheid in 1 architectuur(beeld) per eenheid, verplicht verschillend architectuur(beeld) per eenheid, architectuur vrij
<b>Materialen en kleuren</b>	Algemeen: basis baksteen terra kleuren (zwart en wit/grijze uitgesloten; ook wit gekeimde vlakken uitgesloten); indien kap dan antraciet (geglazuurde pan uitgesloten)
<b>Interactie bin- nen-buiten</b>	Dit geldt alseis alleen voorde autovrije woonstraten. zie themablad 'binnen-buiten'
<b>Overstekken/ veranda's</b>	Dit geldt alseis alleen voorde autovrije woonstraten. zie themablad 'binnen-buiten'
<b>Hoge erfscheidingen</b>	Algemeen: verplicht hedera hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden). Op enkele plekkendeels gebouwd, deelsgroene erfscheiding. Zie themablad 'erfscheidingen'
<b>Lage erfscheidingen voortuin en zijtuin</b>	Algemeen: met namelangs de randenvan plandeel noorden zuid wordt deze verplicht voorgeschreven. indien een haag verplicht dan een keuzeit liguster, veldesdoorn of haagbeuk

### Enkele definities

Ook in deze buurt wordt uitgegaan van een bepaalde mate van samenhang. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in samenhang door eenduidigheid en samenhang door differentiatie.



Samenhang door eenduidigheid: hiermee wordt bedoeld dat er sprake is van een duidelijk zichtbare 'eenduidige' keuze in de architectuur, de kapvorm, het materiaal en/of kleurgebruik. Hier hoeft je niet door je ooghaars heen te kijken om te zien of dit samenhangend is. Op detailniveau, dat kan zijn op woningniveau, rooilijnen, dakgoot- of nokhoogtes of zelfs nog kleinschaliger geveldetails, is het dan wel mogelijk te verschillen ten opzichte van de aangrenzende woning.

Samenhang door differentiatie: hiermee wordt bedoeld dat er juist sprake mag zijn van verschillen tussen de verschillende woningen of woonblokken. De opgave ligt er dan wel om door bijvoorbeeld dezelfde massa, dezelfde architectuur of kapvormen een bepaalde mate van samenhang te realiseren. Als je dan door je ooghaars heen kijkt ontstaat er alsnog een samenhangend beeld.

In de keuzes om juist te kiezen voor eenduidigheid of differentiatie wordt vaak een voorstel gedaan dat geldt voor het niveau van een blok. Met een blok wordt in dit plan bedoeld op een aaneengebouwd blok met woningen. In het geval van een rij de gehele rij, in het geval van een 2-onder-1 kap woningen het blok van 2 woningen onder de kap en in het geval van een vrijstaande woning die ene vrijstaande woning.

### 2.3 Plandeel Noord

#### *Kenschets*

De twee autovrije woonstraten krijgen elk een eigen eenduidig beeld. Daarbij dient het blok als het niveau waarop gevarieerd kan worden. In het themablad 'kleuren' wordt hier nader op ingegaan. De beeldkwaliteit van de haaks hierop gesitueerde 'laan' wordt bepaald door de optelsom van de verschillende dwarsstraten. Deze diversiteit wordt bij elkaar gehouden door het krachtige laanprofiel met hoekwoningen als boekensteunen, met de deels gebouwde erfscheidingen, met groene grasbermen en aan weerszijden van de laan een bomenrij. De laan eindigt bij het poortgebouw. De randen van dit plandeel zijn divers. Voorkomen wordt dat hier sprake is van een grote mate van eenduidigheid. Dit geldt ook voor de vier woonwagenvakels in dit plandeel. Elke rand ziet er als het ware 'gegroeid met de jaren' uit.



#### *matrix openbare ruimte Noord*

deelgebieden	de laan (Aakamp)	autovrije woonstraten	3e Hemmelhorst	oostelijke Hemmelhorst	Hemmelhorst	parkeerkoffers
beeldkwaliteitsaspecten	Aakamp als herkenbare ontsluitingsstructuur	verharding ondergeschikt aan groen; (kruidenrijk) gras, bomen, wadi's, spel en verblijven	behoud historisch karakter als karrespoor; halfverhard of onverhard spoor, kruidenrijke grasbermen, solitaire bomen en heesters	informele overgang / dorpsrand met kruidenrijke grasberm en solitaire bomen en heesters. Voetpad als ontsluitingwoningen en informele route	herkenbare lange lijn als belangrijke ontsluiting voor langzaam verkeer. Geen doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer. Informele bomenrij afgewisseld met opritten en langsparkeren	zo groenmogelijke inrichting, geen grijze versteende hitte-eilanden



<b>Verharding</b>						
<b>rijbaan</b>	zwarte dikformaat klinkers of asfalt	nvt	nvt	nvt	asfalt met witte toeslag, gelijk aan Eschwonon	roodbruine dikformaat klinkers;
<b>trottoirs</b>	grijze dubbelklinkers	grijze dubbelklinkers	grijze dubbelklinkers	grijze dubbelklinkers	marrone waalformaat klinker	grijze dubbelklinkers
<b>langsparkeren</b>	nvt	nvt	nvt	nvt	grasstenen	parkeermatjes 'klimaatadaptief' bv grasbeton
<b>Groen</b>						
<b>... In de straat</b>	bomenrij in grasberm aan weerszijden rijbaan	(kruidenrijk) gras, strooi- sel van bomen (waaronder bestaande bomen) en wadi's	(kruidenrijk) gras, strooi- sel van bomen, waaronder bestaande bomen	(kruidenrijke) grasberm met strooi- sel van bomen (waaronder bestaande bomen)	... metbomenrij, aansluitend bijbeplanting langs Hemmelhorst in Eschwonon	bomen in hagen

### matrix bebouwing Noord

	de laan (Aakamp)	autovrije woonstraten	3e Hemmelhorst	oostelijke dorpsrand	Hemmelhorst
<b>beeldkwaliteitsaspecten</b>					
<b>samenhang</b> <i>Zie kaart-beeld samenhang</i>	Diversiteit	Eenduidig	Diversiteit	Diversiteit	Diversiteit
<b>rooilijnen</b> <i>Zie kaart-beeld rooilijnen</i>	verplicht in rooilijn	rooilijnzone 1 tot 2 meter achter erf-grens	verplicht in rooilijn	verplicht in rooilijn	rooilijnzone 3 tot 5 meter achter erf-grens
<b>hoogtes</b> <i>Zie kaart-beeld hoogtes</i>	6 hoekwoningen verplicht in 3 lagen; hoekwoningen poort in 2 lagen met kap; 2 vrijstaande woningen in 1 of 2 lagen met kap	deel verplicht in 2 lagen (met kap); deel 1 of 2 lagen (met kap)	1 of 2 lagen (met kap)	1 of 2 lagen (met kap); woonwagens 1 laag (met kap)	1 of 2 lagen (met kap)
<b>kappen</b>	plat (geen kap); hoekwoningen poort vrij	langs kap verplicht maar dwarskappen als ondergeschikt accent toegestaan	langs of dwarskap	langs of dwarskap; bij woonwagens vrij	langs of dwarskap
<b>oriëntatie</b> <i>Zie kaart-beeld oriëntatie</i>	dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages op hoek uitgesloten), voordeur in kopgevel van 6 wonin-	oriëntatie op straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages op hoek uitgesloten); zie ook themablad 'interactie binnen-buiten'	oriëntatie op straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages op hoek uitgesloten). Dubbelzijdige oriëntatie	oriëntatie op straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages op hoek uitgesloten)	oriëntatie op straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages op hoek uitgesloten). Dubbelzijdige oriëntatie geldt

	gen in 3 lagen verplicht		geldt niet voor meest noordelijke hoekwoning		niet voor meest oostelijke hoekwoning naast de woonwagens
<b>architectuur</b>	bepaald door eisen kruisende wegen	1 architectuur (beeld) per auto-vrije woonstraat	verplicht verschillend architectuur (beeld) per blok	verplicht verschillend architectuur (beeld) per blok	vrij
<b>materiaal en kleuren</b>	bepaald door eisen kruisende wegen	1 basiskleur nader te bepalen. Verplichte variatie met lichtere en donkerder kleuren per blok; kap antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad kleuren	verplicht kleurverschil per blok; kap antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad kleuren	verplicht kleurverschil per blok; kap antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad kleuren	verplicht kleurverschil per blok; indien kap antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad kleuren
<b>interactie binnen-buiten</b>	niet verplicht	verplichte vormgeving relatie 'binnen-buiten'; zie themablad 'binnen-buiten'	niet verplicht	niet verplicht	niet verplicht
<b>overstekken/veranda's</b>	uitgesloten	verplichte vormgeving relatie 'binnen-buiten'; zie themablad 'binnen-buiten'	niet verplicht	niet verplicht; bij woonwagens alleen aan lange zijde toegestaan. Niet aan de voorgevel	niet verplicht
<b>hoge erf-scheidingen</b> <i>Zie kaart-beeld erfafscheiding</i>	deels gebouwde, deels groene erf-scheidingen verplicht; zie themablad erf-scheidingen	verplicht hedera hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden.; rondom parkeerkoffers gelden tevens eisen met betrekking tot vormgeving en situering bergingen; zie themablad erf-scheidingen en themablad parkeerkoffers	verplicht hedera hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden.; rondom parkeerkoffers gelden tevens eisen met betrekking tot vormgeving en situering bergingen; zie themablad erf-scheidingen en themablad parkeerkoffers	verplicht hedera hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden.; rondom parkeerkoffers gelden tevens eisen met betrekking tot vormgeving en situering bergingen; zie themablad erf-scheidingen en themablad parkeerkoffers	verplicht hedera hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden.; rondom parkeerkoffers gelden tevens eisen met betrekking tot vormgeving en situering bergingen; zie themablad erf-scheidingen en themablad parkeerkoffers
<b>lage erf-scheidingen voortuin en zij-tuin</b>	haag in zij/voortuin verplicht bij woning Hemmelhorst (keuze uit ligusterhaag, veldesdoorn of haagbeuk)	lage erf-scheidingen parallel aan gevel uitgesloten. Lage erf-scheidingen haaks op de gevel toegestaan (keuze uit ligusterhaag, veldesdoorn of haagbeuk)	haag in zij/voortuin verplicht (keuze uit ligusterhaag, veldesdoorn of haagbeuk)	haag in zij/voortuin verplicht (keuze uit ligusterhaag, veldesdoorn of haagbeuk)	haag in zij/voortuin verplicht (keuze uit ligusterhaag, veldesdoorn of haagbeuk)

### 2.3.1 Samenhang



#### Legenda

- Woonstraat
- Parkeerkoffer
- Aakamp
- Hemmelhorst
- 3e Hemmelhorst
- Oosterlijke-hemmelhorst

### 2.3.2 Rooilijnen



#### Legenda

-  Nader te bepalen
-  Verplicht
-  3 tot 5 m achter erfgrans
-  1 tot 2 m achter erfgrans



### 2.3.3 Hoogtes



#### Legenda

- 1 of 2 laag met kap
- 2 laag met kap
- 1 laag plat of met kap
- 3 laag plat

### 2.3.4 Oriëntatie



#### Legenda

- ┌ Dubbelzijdige oriëntatie.  
Garage uitgesloten
- ◀ Verplichte zijde voordeur

### 2.3.5 Erfscheidningen



### 2.3.6 Verharding



#### Legenda

-  Zwarte klinker
-  Asphalt of zwarte klinker
-  Asphalt met witte toeslag
-  Marrone klinker
-  Grijs dubbelklinker
-  Halfverhard of zandpad
-  Roodbruine klinker
-  Parkeren grasstenen
-  Marrone klinker of halfverharding



### 2.3.7 Groen



### 2.4 Plandeel Midden

#### *Kenschets*

Dit plandeel, op zich zelf weer opgedeeld in drie plandelen (A, B en C), is gelegen in het beekdal. Elk van deze delen krijgt, net als de andere ontwikkelingen in deze zone (de Blauwebes, het nog te ontwikkelen Hemmelhorsterhofje en het kindcentrum De Horsten), een eigen kenmerk wat beeldkwaliteit betreft. De directe omgeving, de openbare ruimte in deze beekdalzone, wordt ingericht als een landschappelijke zone met de Slangenbeek, retentiezones en opgaande beplantingen.

De patiowoningen (locatie A) zijn wat woningtype en vorm betreft onderscheidend van de omgeving en ze liggen op een bijzondere locatie, bij de entree van de buurt. Het kleurgebruik is afgestemd op de school die er tegenover ligt. De appartementen (met maatschappelijke voorzieningen) ten oosten van het kindcentrum (locatie B) sluiten in gebruik en ontsluiting aan bij het kindcentrum. Het parkeren wordt gecombineerd tussen beide ontwikkelingen in en ontsluiting vindt plaats vanaf de Aakamp. De kleur en architectuur worden echter onderscheidend ten opzicht van de school.

De twee appartementen aan de rand van het plan (locatie C) kennen de grootste mate van flexibiliteit ten aanzien van de beeldkwaliteit; eenduidig in materiaal en kleur maar dan onderscheidend op bijvoorbeeld kapvorm of juist een eenduidig architectuur beeld maar dan onderscheidend in kleurgebruik.


**matrix openbare ruimte Midden**

deelgebieden	Aakamp	Stangenbeek	beekdal	deelgebied A	deelgebied B	deelgebied C
<b>beeldkwaliteitsaspecten</b>				grondgebonden woningen	ontsluiting en parkeren gecombineerd met parkeren school	
<b>Verharding</b>						
<b>rijbaan</b>	zwarte dikformaat klinkers of asfalt	n.v.t.	nvt indien dit appartementen en maatschappelijke functies, dan is er wel sprake van rijbaan. Dan marroone DF of gelijk aan parkeren school...	marroone dikformaat klinker	betonstraatsteen, keperverband, zwart basaltic structuur (gelijk aan parkeren kindcentrum De Horsten). Indien niet gecombineerd met school: rijbaan marroone dikformaat, parkeer matjes grasstenen.	marroone dikformaat klinker
<b>trottoir</b>	marroone waalformaat klinkers	n.v.t.	halfverharding of marroone waalformaat klinker	n.v.t.	marrone waalformaat klinker	marroone waalformaat klinker
<b>langsparkeren</b>		n.v.t.		n.v.t.	grasstenen	rabat of grasstenen
<b>parkeerkoefter/haak parkeren</b>	n.v.t.	n.v.t.	zie ook deelgebied B	grasstenen	zelfde materialen als bij school: grasstenen met uitstapstrook 20cm grijs, dikformaat, halfsteensverband	rijbaan marroone dikformaat, parkeer matjes grasstenen

<b>Groen</b>						
<b>...In de straat</b>	(kruidenrijke)grasberm	strooisel van bomen en struweel langs beek	kruidenrijk gras, solitaire bomen, boomgroepen en struweel	(kruidenrijke) grasberm met solitaire bomen	bomen in hagen	bomen in hagen, pergola's, n.t.b. Parkeerplekken maken integraal onderdeel uit van beekdallandschap

### matrix bebouwing Midden

	deelgebied A	deelgebied B	deelgebied C
<b>beeldkwaliteitsaspecten</b>			
<b>samenhang</b> <i>Zie kaartbeeld samenhang</i>	Eenduidig	Eenduidig	Eenduidig of diversiteit
<b>rooilijnen</b> <i>Zie kaartbeeld rooilijnen</i>	nader te bepalen in ontwerp	nader te bepalen; betreft 1 complex met een geleiding in het grondvlak als of er 2 vierkanten van 20*20 of 25*25 in elkaar geschoven zijn); zie themablad appartementen	nader te bepalen; betreft maximaal 2 complexen (vierkanten van 20*20 of 25*25) gegroepeerd rondom een parkeerplek; zie themablad appartementen
<b>hoogtes</b> <i>Zie kaartbeeld hoogtes</i>	maximaal 2 lagen zonder kap of 1 laag met kap	deels in 3 lagen, deels in 4 lagen	2 complexen, elk complex met gevarieerde opbouw 4 tot 6 lagen
<b>kappen</b>	vrij	vrij; indien kap dan niet als extra laag	vrij; indien kap dan niet als extra laag
<b>oriëntatie</b> <i>Zie kaartbeeld oriëntatie</i>	oriëntatie op de straat (beek/Aakamp)	alzijdige oriëntatie	alzijdig oriëntatie
<b>architectuur</b>	vrij	1 architectuur (beeld) voor gehele complex; zie themablad appartementen	verschillende architectuur (beelden) per complex of duidelijke onderscheidende architectonische familie van elkaar per complex; zie themablad appartementen
<b>materialen en kleuren</b>	beige + nuanceringen lichter en donkerder. Indien kap dan antraciet (geglazuurd uitgesloten)	bruin + nuanceringen lichter en donkerder. Indien kap dan antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad appartementen	rood + nuanceringen lichter en donkerder. Indien kap dan antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad appartementen
<b>interactie binnenbuiten</b>	vrij	vrij	vrij
<b>overstekken/veranda's</b>	vrij	nvt	nvt
<b>hoge erfscheidingen</b> <i>Zie kaartbeeld erfscheidingen</i>	verplicht hederahekwerken waar kavelsgrenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden); zie themablad erfscheidingen	complex staat in beekdal/gras. Parkeerplekken uit het zicht door wal rondom te leggen. Rest parkeren sluit aan bij parkeren school	parkeren op bg uit het zicht door toepassing van groene wal rondom de locatie. Deze wal vormt de erfscheiding rondom dit complex. Wal maakt integraal onderdeel uit van beekdallandschap.

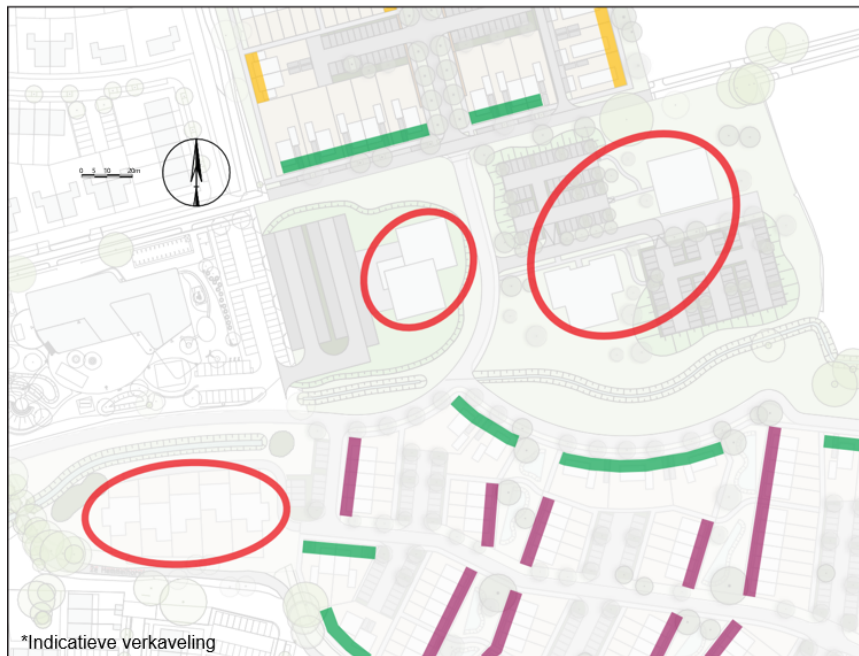
<b>Erfscheidingsvoortuin en zijtuin</b>	vrij	n.v.t.	n.v.t.
---	------	--------	--------

### 2.4.1 Samenhang



- Legenda**
- Gebieden beekdal
  - Beekdal

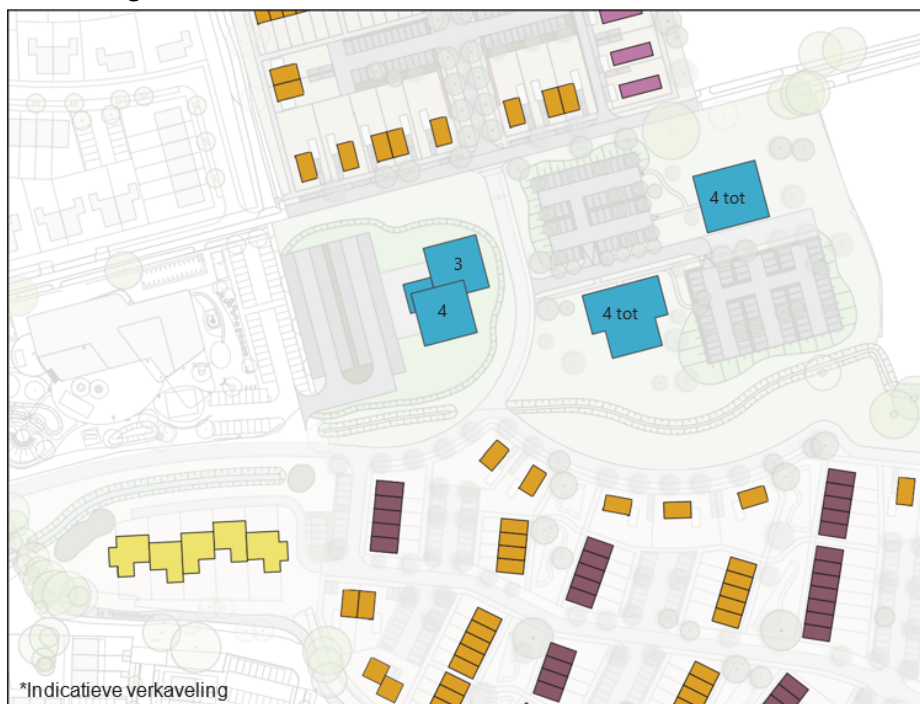
### 2.4.2 Rooilijnen



- Legenda**
- Binnen bouwblok Conform omgevingsplan
  - Verplicht
  - 3 tot 5 m achter erfgrans
  - 1 tot 2 m achter erfgrans



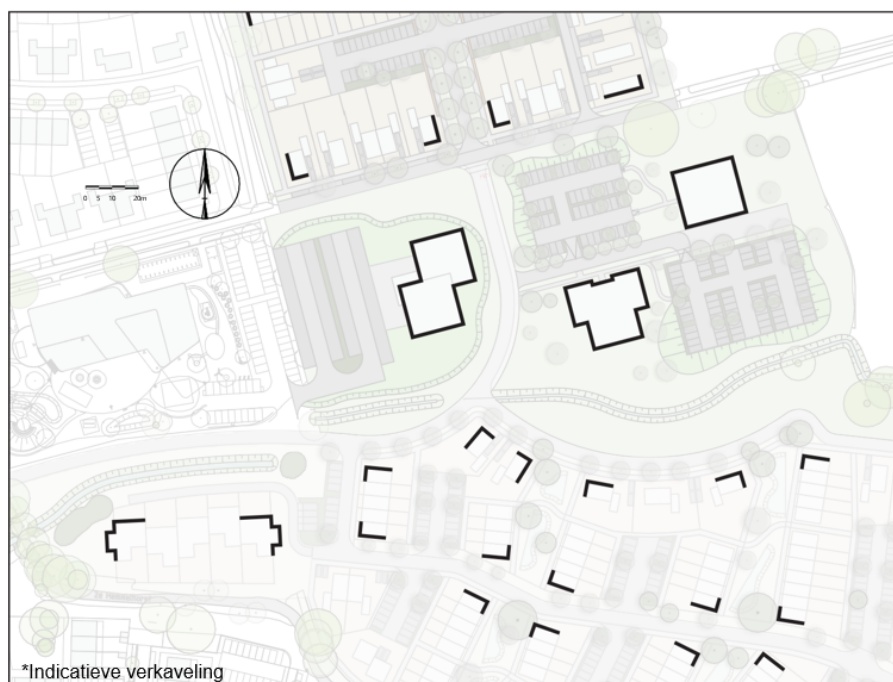
### 2.4.3 Hoogtes



#### Legenda

- Overig, bouwhoogte zie kaart
- 1 laag met kap of 2 lagen plat

### 2.4.4 Oriëntatie

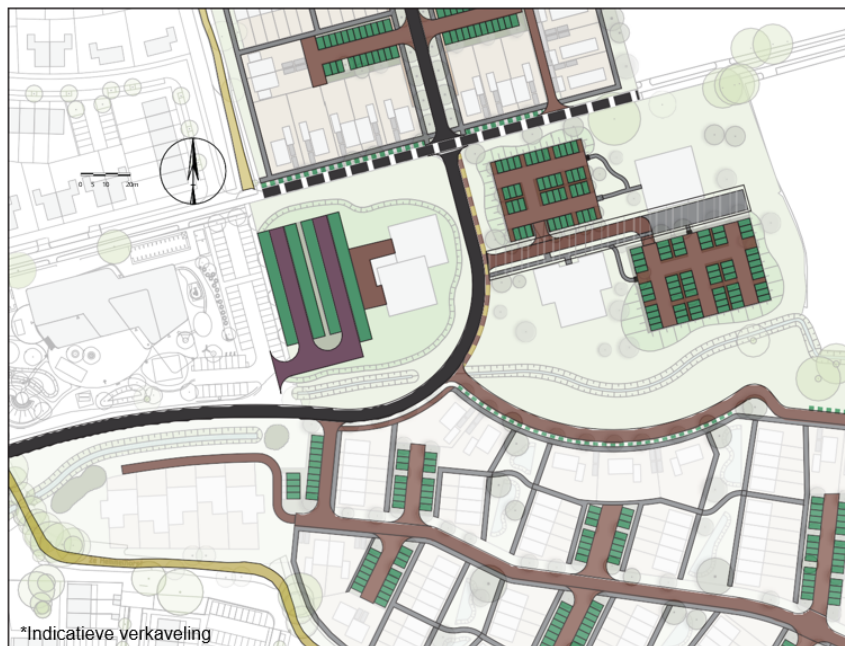


#### Legenda

- Dubbelzijdige oriëntatie. Garage uitgesloten
- Alzijdige oriëntatie



## 2.4.5 Verharding

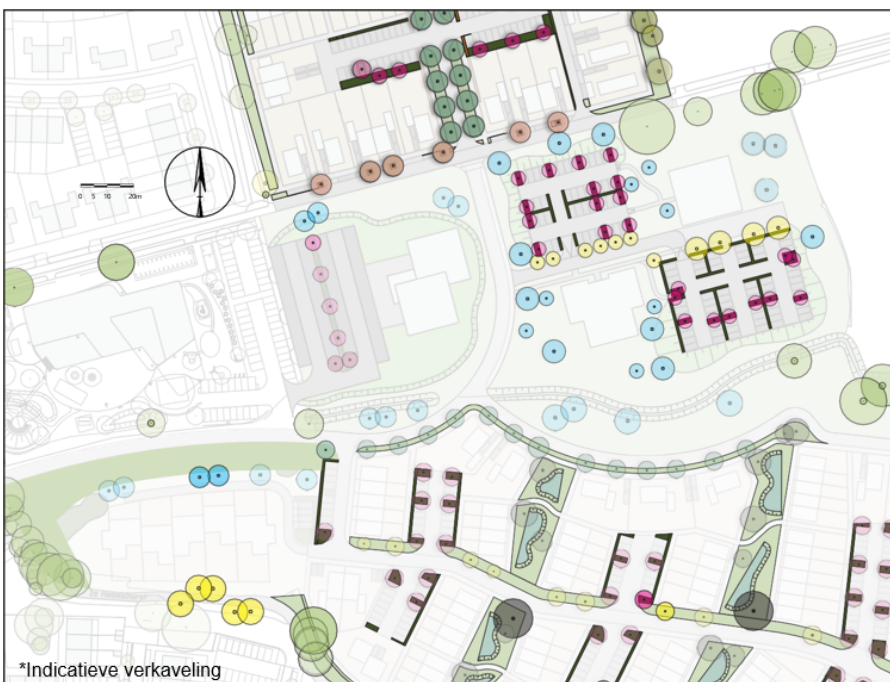


### Legenda

- Zwarte klinker
- Asfalt of zwarte klinker
- Asfalt met witte toeslag
- Marrone klinker
- Grijsze dubbelklinker
- Halfverhard of zandpad
- Roodbruine klinker
- Parkeren grasstenen
- Marrone klinker of halfverharding
- Verbijzondering (afwijkende materialen en/of hagen en/of pergola's) mogelijk

\*Indicatieve verkaveling

## 2.4.6 Groen



### Legenda

- Bestaande bomen
- Bomen gelijk aan Eschwonon
- Bomenrij in (kruidenrijk) gras
- Strooisel van bomen in (kruidenrijk) gras
- Bomen in hagen
- Strooisel van bomen in (kruidenrijk) grasberm
- Solitaire bomen, boomgroepen en struweel in (kruidenrijk) gras
- Autovrije woonstraten
- Dorpsrand
- Haag

\*Indicatieve verkaveling

## 2.5 Plandeel Zuid

### Kenschets

De twee autovrije woonstraten krijgen elk een eigen eenduidig beeld. Daarbij dient de woning als het niveau waarop gevarieerd kan worden. In het themablad 'kleuren' wordt hier nader op ingegaan. Het beeld van de parkeerstraat wordt bepaald door de optelsom van de verschillende kruisende straten en parkeercoffers. De randen van dit plandeel zijn divers. Voorkomen wordt dat hier sprake is van een grote mate van eenduidigheid. Dit geldt ook voor de vier woonwagenvakels in dit plandeel. Elke rand ziet er als het ware 'gegroeid met de jaren' uit.



**matrix openbare ruimte Zuid**

deelgebieden	autovrije woonstraten	Aakamp	beekdalrand	dorpsrand oost	dorpsrand west	2e Hemelhorst	parkeerstraat	parkeerkoffers
<b>beeldkwaliteitsaspecten</b>	verharding ondergeschikt aan groen; (kruidenrijk) gras, bomen, wadi's, spel en verblijven							zo groen mogelijke inrichting, geen grijze versteende hitte-eilanden
<b>Verharding</b>								
<b>rijbaan</b>	nvt	zwarte dikformaat klinkers of asfalt	marone dikformaat klinker	marone dikformaat klinker	marone dikformaat klinker	nvt	marone dikformaat klinker	roodbruine dikformaat klinkers;
<b>trottoirs</b>	grijze dubbelklinkers	marone waalformaat klinkers	grijze dubbelklinkers	grijze dubbelklinkers	grijze dubbelklinkers	halfverharding	grijze dubbelklinkers	grijze dubbelklinkers
<b>langsparkeren</b>	nvt	nvt	grasstenen	grasstenen	parkeermatjes 'klimaatadaptief' bv grasstenen, .....	nvt	nvt	parkeermatjes 'klimaatadaptief' bv grasstenen, .....
<b>Groen</b>								
<b>... In de straat</b>	(kruidenrijk) gras, strooisel van bomen en wadi's	bomenrij in grasberm, in de buitenbocht van het profiel, aansluitend bij bomenrij 'in beekdalrand'	bomenrij in grasberm, in de buitenbocht van het profiel, aansluitend bij bomenrij in buitenbocht Aakamp	(kruidenrijke) grasberm met strooisel van bomen	lage beplanting rond parkeren	(kruidenrijke) grasberm met strooisel van bomen	(kruidenrijke) grasberm met strooisel van bomen	bomen in hagen

**matrix bebouwing Zuid**

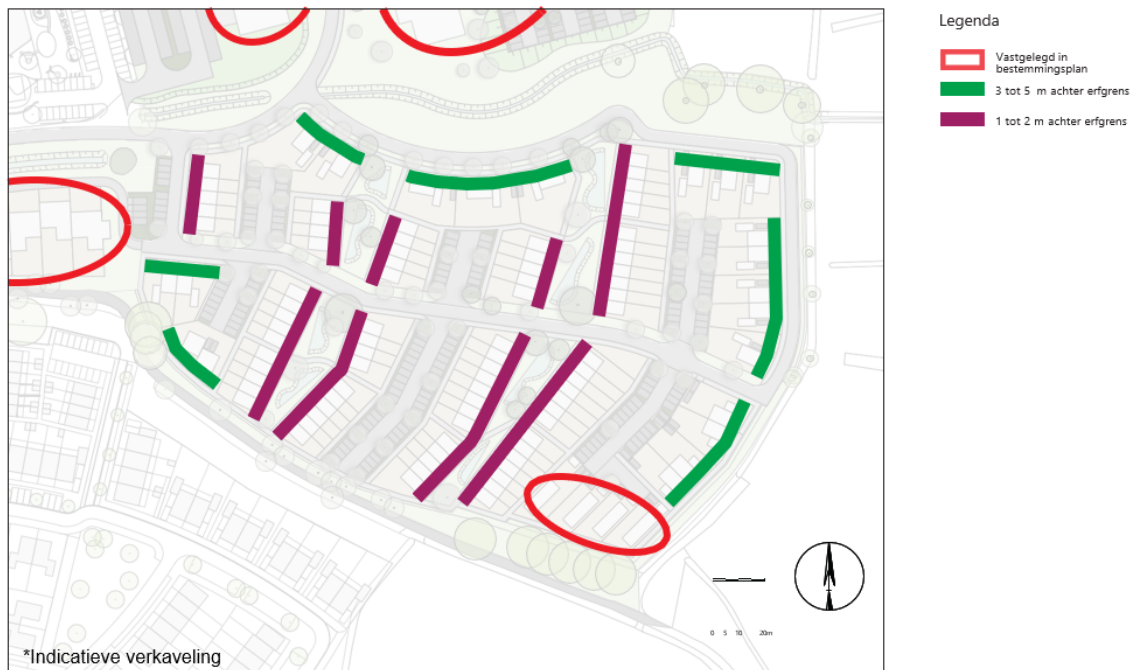
deelgebieden	autovrije woonstraten	beekdalrand	dorpsrand oost	dorpsrand west	2e Hemmelhorst	parkeerstraat
<b>beeldkwaliteitsaspecten</b>						
<b>samenhang</b> Zie kaartbeeld samenhang	Eenduidig	Diversiteit	Diversiteit	Diversiteit	Diversiteit	Diversiteit
<b>rooilijnen</b> Zie kaartbeeld rooilijnen	rooilijnzone 1 tot 2 meter achter erf grens	verplicht in rooilijn	rooilijnzone 3 tot 5 meter achter erf grens	verplicht in rooilijn	vrijstaande woning; rooilijnzone 3 tot 5 meter achter erf grens; woonwagens 'onder hoek' in verplichte rooilijn	kopgevels verplicht in rooilijn
<b>hoogtes</b> Zie kaartbeeld hoogtes	deel verplicht in 2 lagen (met kap); deel 1 of 2 lagen (met kap)	1 of 2 lagen (met kap)	1 of 2 lagen (met kap)	verplicht 2 lagen (met kap)	1 of 2 lagen (met kap); woonwagens 1 laag (met kap)	1 of 2 lagen (met kap)
<b>kappen</b>	langs kap verplicht maar dwarskappen als ondergeschikt accent toegestaan	langs of dwarskap	langs of dwarskap	langs of dwarskap	vrij	nvt
<b>oriëntatie</b> Zie kaartbeeld oriëntatie	oriëntatie op straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages op hoek uitgesloten); zie ook themablad 'interactie binnen-buiten'	oriëntatie op straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages op hoek uitgesloten)	oriëntatie op straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages op hoek uitgesloten).	oriëntatie op straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages op hoek uitgesloten).	oriëntatie op straat (2e Hemmelhorst)	dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages op hoek uitgesloten)
<b>architectuur</b>	1 architectuur (beeld) per autovrije woonstraat	vrij	verplicht verschillend architectuur (beeld) per blok	verplicht verschillend architectuur (beeld) per blok	vrij	vrij
<b>materialen en kleuren</b>	1 basiskleur nader te bepalen. Verplichte variatie met lichtere en donkerder kleuren per woning of geveldeel; kap antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad kleuren	kleurkeuze uit terra pallet vrij; kap antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad kleuren	verplicht kleurverschil per blok; kap antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad kleuren	verplicht kleurverschil per blok; kap antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad kleuren	verplicht kleurverschil per blok; kap antraciet (geglazuurd uitgesloten); zie themablad kleuren	nvt
<b>interactie binnen-buiten</b>	verplichte vormgeving relatie 'binnen-buiten'; zie themablad 'interactie binnen-buiten'	niet verplicht	niet verplicht	niet verplicht	niet verplicht; bij woonwagens alleen aan lange zijde toegestaan	nvt

<b>overstekken/veranda's</b>	verplichte vormgeving relatie 'interactie binnen-buiten'; zie themablad 'interactie binnen-buiten'	niet verplicht	niet verplicht	niet verplicht	nvt	nvt
<b>hoge erfscheidingen</b> Zie kaartbeeld erfscheidingen	verplicht hедера hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden.; rondom parkeerkoffers gelden tevens eisen met betrekking tot vormgeving en situering bergingen; zie themablad erfscheidingen en bergingen	verplicht hедера hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden.; rondom parkeerkoffers gelden tevens eisen met betrekking tot vormgeving en situering bergingen; zie themablad erfscheidingen en bergingen	verplicht hедера hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden.; rondom parkeerkoffers gelden tevens eisen met betrekking tot vormgeving en situering bergingen; zie themablad erfscheidingen en bergingen	verplicht hедера hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden.; rondom parkeerkoffers gelden tevens eisen met betrekking tot vormgeving en situering bergingen; zie themablad erfscheidingen en bergingen	verplicht hедера hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs of achterpaden.; rondom parkeerkoffers gelden tevens eisen met betrekking tot vormgeving en situering bergingen; zie themablad erfscheidingen en bergingen	nvt
<b>lage erfscheidingen voortuin en zijtuin</b>	n.v.t.	haag in zij/voortuin verplicht (keuze uit ligusterhaag, veldesdoorn of haagbeuk)	haag in zij/voortuin verplicht (keuze uit ligusterhaag, veldesdoorn of haagbeuk)	haag in zij/voortuin verplicht (keuze uit ligusterhaag, veldesdoorn of haagbeuk)	haag in zij/voortuin verplicht (keuze uit ligusterhaag, veldesdoorn of haagbeuk)	haag in zij/voortuin verplicht (keuze uit ligusterhaag, veldesdoorn of haagbeuk)

### 2.5.1 Samenhang



### 2.5.2 Rooilijnen





### 2.5.3 Hoogtes



Legenda

- 1 of 2 laag met kap
- 2 laag met kap
- 1 laag plat of met kap

### 2.5.4 Oriëntatie



Legenda

- Dubbelzijdige oriëntatie. Garage uitgesloten

### 2.5.5 Erscheidingen



**Legenda**

— Hedera hekwerk

### 2.5.6 Verharding



## 2.5.8 Groen



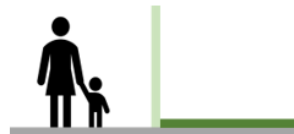
## 2.6 Thema's

### 2.6.1 Erfscheidingsen

#### *Algemeen*

Alle kavels binnen het plangebied van de Horsten die grenzen aan de openbare ruimte (zowel wegen, woonstraten, fietspaden als voetpaden/ trottoirs) dienen op deze grenzen voorzien te worden van erfscheidingsen in de vorm van hedera hekwerken. Dit principe wordt in de hele wijk de Bornsche Maten toegepast.

Daarbij is het verplicht deze hekwerken te plaatsen tot en met 1 meter voorbij de achterste rooilijn van de woningen zodat er een overlap ontstaat met de zijgevel van minimaal 1 meter. Indien de zijdelingse perceelsgrens tot aan de achtergevel loopt, sluit het hekwerk aan op de achtergevel.



*Hedera hekwerk in tuin*

De mogelijkheid bestaat om deze hekwerken te verlengen tot 1 meter achter de voorste rooilijn, gezien vanaf de voorzijde van de woningen. Op het moment dat er in de kopgevel sprake is van een dubbelzijdige oriëntatie in de vorm van bijvoorbeeld raampartijen, mogen deze niet door het hekwerk uit het zicht te verdwijnen vanaf de openbare ruimte.

In het kaartbeeld erfscheidingsen wordt de aanzet voor de plaatsing verbeeld. Dit dient tevens als kaartbeeld voor de 'voorwaardelijke verplichting' in het bestemmingsplan waarin deze regeling verankerd is.

#### *Gebouwde erfscheidingsen*

Langs de laan in het plandeel noord is het realiseren van deels gebouwde, deels groene erfscheidingsen verplicht. Deze erfscheidingsen worden gerealiseerd in dezelfde stenen als de woning op de betreffende kavel. Aangezien er in het beeld een eenheid wordt nagestreefd tussen alle verschillende ontwikkelingen aan deze laan, zowel in architectuur als kleuren, dient deze eenheid vormgegeven te worden door de volgende verplichte regels waaraan deze erfscheidingsen moeten voldoen:

- De basis wordt gevormd door een muurtje van 60 cm hoog, 30 cm breed.

- Op het muurtje worden poeren (30 cm breed in het vierkant) geplaatst in dezelfde steen als het muurtje en de woning. De poeren worden afgedekt met een grijze afdeksteen.
- De open ruimtes tussen deze poeren, met een tussenmaat van 1,20 meter, worden met groene planten (bijvoorbeeld hедера's) gevuld.
- De totale hoogte bedraagt 2,00m .



*Tuinmuren met poeren en groene invulling*

Langs de laan in dit plandeel zijn parkeerkoefers gelegen. Ook op de grens van deze koefers met de laan worden door de gemeente in de openbare ruimte dergelijke deels gebouwde, deels groene erfscheidingen gesitueerd. Deze krijgen allemaal dezelfde uitvoering in vormgeving, kleur en materiaal. Daarbij wordt het mogelijk in het kader van de sociale veiligheid, ook openingen in deze erfscheiding te realiseren; eventueel in plaats van de groene delen.



*Voorbeeld erfscheidingen in de vorm van muren met poeren en afdekking*

### **Erfscheidingsen en bergingen**

Rond alle parkeerkoefers is er sprake van achtertuinen die beeldbepalend zijn voor de woonomgeving. In de achtertuinen komen (waarschijnlijk) de bergingen op de grens van de kavel te staan. Op de achterste perceelsgrens komt het verplichte hедера hekwerk te staan. Poorten in de hekwerken zijn eenduidig, in lijn met de hekwerken. De bergingen zullen boven deze hekwerken uitsteken en daarmee mede het beeld bepalen rondom de parkeerkoefers.



*Hедера hekwerk in tuin met bergings*

Daarom gelden er enkele regels voor het situeren van bergingen:

- De denkbeeldige lijn van het dakvlak van alle bergingen rondom de parkeerkoefers dient gelijk te zijn;
- Eventuele kappen op de bergingen worden verboden;
- Om de uitstraling van de bergingen gelijk te houden, worden deze in zwartgeverfd hout uitgevoerd.

Dit voorstel wordt, voor zover relevant, in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van een zone in de achtertuinen van de woningen rondom de parkeerkoefers waarbinnen een maximale bouwhoogte is geregeld en een kap onmogelijk is gemaakt.





*Voorbeeld van erfscheidingen zoals dat niet bedoeld is. Het muurtje is wel eenduidig uit-gevoerd maar de beeldbepalende erfscheidingen erboven op zijn in de Horsten ongewenst.*



*Voorbeeld Zeelt, Bornsche Maten. Eenduidigheid met hederahekwerk en poorten. Bergingen met een-zelfde daklijn en in zwarte uitvoering.*



*Voorbeeld van hederahekwerken als erfscheiding met daarachter bergingen*

### **2.6.2 Interactie binnen-buiten**

De keuze voor het thema 'autovrije woonstraten' biedt kansen voor een andere, groenere en veiliger leefomgeving voor de toekomstige bewoners in vergelijking tot de andere buurten in de Bornsche Maten. Om hier optimaal gebruik van te maken, dient het ontwerp van de woningen rondom deze autovrije woonstraten in te spelen op de kansen die dit biedt; namelijk de groene woonstraat, waar het beeld bepaald wordt door wandelen, verblijven, spelen, groen met wadi's en bomen, als een verlengstuk van de woonruimte. Hiervoor worden enkele eisen gesteld aan de architectuur van de aanliggende woningen:

- Elke woning krijgt de zogenaamde 'stoep' als voortuin. Deze stoep wordt minimaal 1 meter en maximaal 2 meter breed. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze ruimte dient als bufferzone tussen de openbare woonstraat en de woning;
- Deze zone kan gebruikt worden voor het plaatsen van een bankje of zitplek (door de bewoners zelf of bij de bouw mee ontwikkeld) of het plaatsen van bloempotten en plantenbakken;
- Voorkomen moet worden dat hier de afvalbakken gesitueerd gaan worden. Dat doet afbreuk aan de belevingswaarde van de woonstraat;
- Erfscheidingen parallel aan de gevel zijn uitgesloten. Dit staat haaks op de wens de interactie tussen binnen (de woning) en buiten (de woonstraat) te vergroten. Haakse erfscheidingen op de perceelsgrenzen tussen de woningen zijn wel toegestaan. Deze dienen bij voorkeur als groene haag, plantenbak of muurtje te worden uitgevoerd;



- Een overstek, veranda of pergola (of vergelijkbare andere overdekkende gebouwde voorziening) boven deze stoep is verplicht. Eventueel kan deze worden vormgegeven door een terug liggende begane grond verdieping. Dit maakt het gebruik van de zogenaamde 'stoep' als overdekte zone nog aantrekkelijker.
- De gekozen overkappende oplossing wordt eenduidig toegepast op in ieder geval één zijde van één deel van een autovrije woonstraat. Zo kunnen er in een woonstraat vier verschillende oplossingen toegepast worden verdeeld over vier aaneengesloten delen. Daarbij wordt het blok rijwoningen met 'de poort' in het plandeel noord echter ook gezien als één geheel, dus waarvoor één oplossing gekozen dient te worden;
- In de huidige plannen worden veel smallere woningen ontwikkeld, waarschijnlijk met een keuken aan de straatzijde. In de gevel moet gestreefd worden naar een optimale relatie tussen binnen en buiten. Hierbij kan gedacht worden aan een schuifpui of openslaande deuren waardoor direct contact mogelijk is tussen binnen en buiten. Indien die optie niet aanwezig is, kan gebruik gemaakt worden van peilkozijnen die het indirecte contact tussen binnen en buiten optimaliseren.

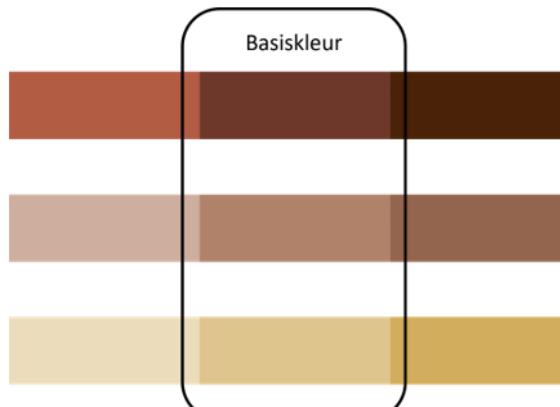


### 2.6.3 Kleuren

#### **Algemeen:**

Het uitgangspunt voor de kleurstelling in de Horsten is:

- Er dient gekozen te worden uit een pallet van terra kleuren met uitzondering van de zwarte en wit/grijze tinten. Dit betreft het gehele pallet van geel/ beige zandkleuren via roodkleuren tot donkerbruine aarde tinten;
- Er dient een eenduidig kleurbeeld te ontstaan in alle autovrije woonstraten;
- In de overige woonstraten en woongebieden dient sprake te zijn van diversiteit in kleuren;
- Op basis van een gekozen terrakleur is het mogelijk te differentiëren in het kleurgebruik door een lichtere en een donkere variant aan de basiskleur toe te voegen. Deze kleuren combinatie vormt dan het pallet binnen een bepaald samenhangend plandeel zoals bijvoorbeeld een van de autovrije woonstraten. De wijze waarop hiermee gevarieerd kan worden hangt af van de plek en het plandeel;
- Om een relatie met de woningen in Eschwonen te voorkomen zijn wit gekeimde accenten in de gevels uitgesloten;
- Hout is toegestaan indien dit ondergeschikt is aan de baksteen.



*Beige Nieuw Borne*

**De autovrije woonstraten**

In het noordelijk plandeel wordt op basis van de gekozen terrakleur gevarieerd op blokniveau. Dit sluit aan bij de eenvoudige rechtlijnige opzet. De blokken met rijwoningen krijgen een basiskleur of een lichtere of een donkerder variant van de basiskleur. Voor beide woonstraten wordt een andere kleur als basiskleur verplicht gesteld.



**Bovenaanzicht**

In het bovenaanzicht is aangegeven hoe op blokniveau de kleurverschillen toegepast dienen te worden. In het aanzicht van het straatbeeld ontstaat een afwisselend beeld.



*Aanzicht straatbeeld*

Het blok waarin het poort accent is voorgeschreven (zie themablad poort), dient bij de kleurstelling gezien te worden als één aaneengesloten bouwblok. De kleurstelling dient dus aan weerszijden van de poort hetzelfde te zijn.

In het zuidelijk deel is juist sprake van meer speelsheid. Hier dient een basiskleur toegepast te worden voor alle rijwoningen in één woonstraat. De variatie dient vorm te krijgen door het toevoegen van de lichtere en donkerder variant van de basiskleur in het ontwerp van de gevel.



*Bovenaanzicht straatbeeld*

In het bovenaanzicht is aangegeven hoe op blokniveau de kleurverschillen toegepast dienen te worden.



*Gevelaanzicht fijnmazig (boven) en op woningniveau (onder)*

In het aanzicht van het straatbeeld ontstaat een afwisselend beeld; dan wel heel fijnmazig door detaileringen in de gevels met gekleurde vlakken, dan wel door te spelen met de kleuren op woningniveau.

#### **De randen van de deelplannen**

Bij alle randen van de deelplannen noord en zuid staat differentiatie met kleurgebruik centraal. Met name langs de dorpsranden, de oostelijke randen van De Horsten, dient hier nadrukkelijk rekening mee gehouden te worden. Op al deze plekken geldt het basis pallet van kleuren als vertrekpunt. In de matrix staat verwoord dat er op blokniveau verschillende kleuren toegepast moeten worden. Niet zoals bij de woonstraten door te kiezen uit 1 kleur met een lichtere en donkerder nuance; maar door verschillende tinten terra te kiezen inclusief de mogelijkheid van lichtere en donkerder nuancerings.

#### **De deelgebieden in het beekdal (A, B en C)**

Elk van deze deelgebieden worden beschouwd als solitaire ontwikkelingen in de beekdalzone. Daarbij hoort ook een eigen kleurgebruik. Voor elk van deze ontwikkelingen is een kleur uit het basis pallet vastgesteld als uitgangspunt voor de ontwikkeling. Binnen de betreffende ontwikkeling is het mogelijk om met lichtere en donkerder kleuren gewenste accenten en differentiaties aan te geven.

Deelgebied A: voor de patio (of grondgebonden) woningen geldt dat de beige kleur gebruikt dient te worden. Deze contrasteert mooi met de groene omgeving rond de beek en de bomen van de 2e Hemmelhorst en sluit aan bij de lichte steen van het ertegenover gelegen kindcentrum.

Deelgebied B: voor dit appartementencomplex wordt een bruine kleur voorgeschreven. Daarbij dient het toepassen van de lichtere (het lagere deel) of donkerder kleur (het hogere deel) in de gevel bij te dragen aan het accentueren van de gewenste maat en schaal van dit complex.

Deelgebied C: indien er gekozen wordt voor één architectuur voor beide complexen wordt de rode en beige kleur voorgeschreven; voor elk complex een eigen kleur. Indien er gekozen wordt voor verschillende architectuur per complex is het mogelijk ook voor alleen de rode kleur te kiezen; dus voor beide complexen dezelfde kleur. Echter, het is ook mogelijk voor het tweede complex de beige kleur te gebruiken. Daarbij dient het toepassen van de lichtere of donkerder kleur in de gevel bij te dragen aan het accentueren van de gewenste maat en schaal van dit complex. (zie ook themablad appartementen).

#### **2.6.4 Parkeerkoffers**

Uitgangspunt is dat de woonomgeving klimaatadaptief wordt ingericht. In de meeste (autovrije) woonstraten is het oppervlakte verharding beperkt. Daar bepaalt groen (wadi's, gras, struweel en bomen) het beeld. Daarmee ligt er een goede basis om verdroging, wateroverlast en hittestress te beperken. Door het gekozen concept voor deze buurt met autovrije woonstraten, zijn er enkele grote parkeerkoffers in het ontwerp opgenomen; in eerste instantie bedoeld voor parkeren. Spelen en verblijven gebeurt op andere plekken in de buurt. Door de functie van de parkeerkoffers, het parkeren van auto's, ligt het voor de hand dat op deze plekken sprake zal zijn van een aanzienlijke hoeveelheid verharding. Dat heeft het risico in zich dat het hittestress eilanden worden. Om dit te voorkomen, dient bij de inrichting rekening gehouden te worden met een klimaatadaptieve inrichting.

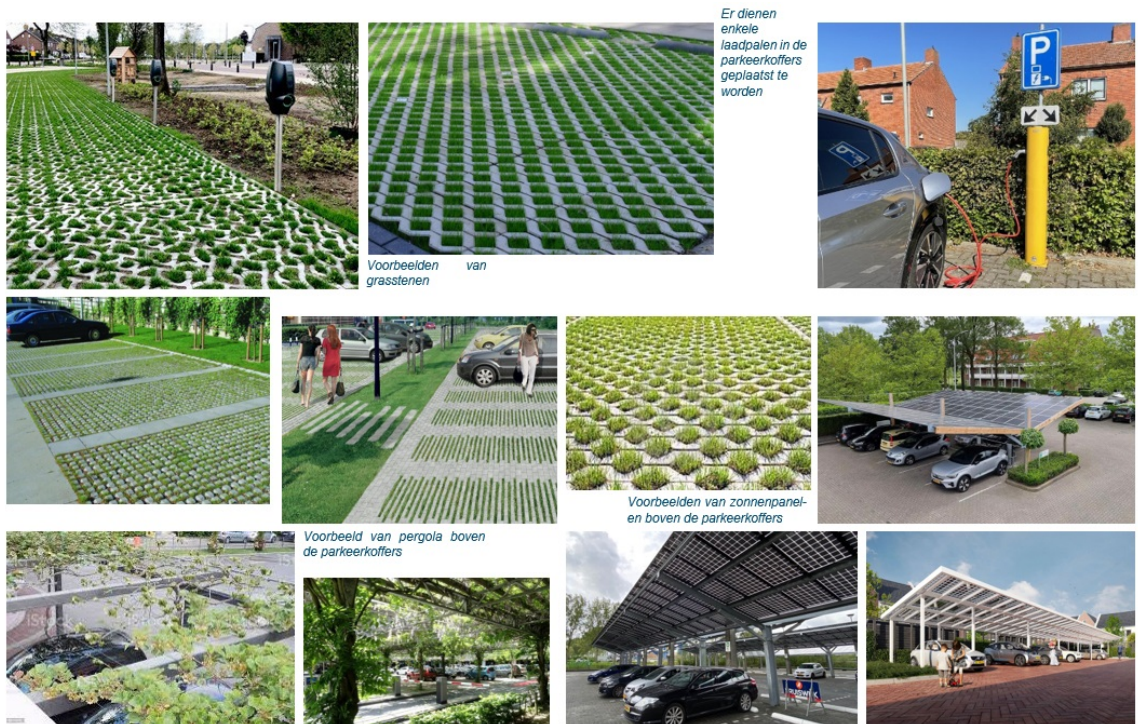
Bij de inrichting wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:



- De rijbanen krijgen een verharding met klinkers;
- In de parkeervakken dient een grassteen toegepast te worden die verdroging en wateroverlast voorkomt en hittestress beperkt. De uiteindelijke keuze dient in overleg met beheer te worden afgestemd;
- Rond en in de parkeerhoven worden hagen geplaatst. Deze zorgen voor een groene uitstraling, geleiding van de ruimte en ze bieden mogelijkheden voor de regenwater afvoer;
- In het ontwerp is rekening gehouden met het uitsparen van enkele parkeerplekken ten behoeve van de plaatsing van bomen. Bomen zijn in deze parkeeromgeving belangrijk voor de schaduwwerking.

Te onderzoeken kansen:

- Om elektrische auto's te kunnen laden zijn laadpalen noodzakelijk. In elke parkeerplaats dienen enkele laadplekken gerealiseerd te worden;
- Een andere oplossing voor het creëren van schaduw is de plaatsing van pergola's boven de parkeerplekken. Dit is geen standaardoplossing en ook nog niet elders in de Borsche Maten toegepast. Onderzocht moet worden of hiervoor mogelijkheden zijn;
- Een andere oplossing is om geen groene pergola's te plaatsen maar deze te voorzien van zonnepanelen. Eventueel biedt dit mogelijkheden om deze panelen in het beheer te geven van een vereniging van eigenaren die rondom deze parkeerplaatsen wonen. Dat zou bijdragen aan meerdere doelen, waaronder de energietransitie.



### 2.6.5 Poort

In het noordelijk plandeel eindigt de laan, het verlengde van de Aakamp, op een bouwblok met rijwoningen. Achter deze rijwoningen ligt de meest noordelijk gelegen parkeerplaats.

Om deze beëindiging te accentueren en daarmee de gebruiker duidelijk te maken dat de laan hier ophoudt, is het noodzakelijk dat in de as van de weg een accent in de rijwoningen aangebracht wordt.

Dit kan door:

- Een poortgebouw te ontwerpen. Dat betekent dat er sprake dient te zijn van een minimale doorrijhoogte van 4,5 meter. De erboven te realiseren woonruimte kan dan als zolderverdieping worden verdeeld over de beide aangrenzende woningen. Een alternatief zou kunnen zijn dat hier alleen sprake is van een gebouwde poort zonder woonfunctie;

- Een poort te ontwerpen. Dat betekent dat er tussen de beide hoekwoningen een poort met een doorijhoogte van 4,5 meter moet worden aangebracht. Een dergelijke constructie moet wel krachtig genoeg zijn om een attractieve waarde te hebben als einde van de laan.

Indien er sprake is van een kunstwerk als 'poort' dienen de twee aangrenzende delen met rijwoningen links en rechts van de poort gezien te worden als 1 bouwblok .



*Situering poort aan einde van de laan*





Voorbeelden van een poort: respectievelijk 'met wonen', 'zonder wonen' en een poort met kunstwerk



## 2.6.6 Appartementen

### Gebied B

Functies: in dit complex is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen (begane grond en 1e verdieping) en appartementen (mogelijk op alle lagen van het complex op het moment dat er geen maatschappelijke voorzieningen komen). Dit complex is gelegen naast het kindcentrum De Horsten. Deze ligging maakt het mogelijk de parkeervoorzieningen van het kindcentrum en dit complex te combineren (dubbel grondgebruik).

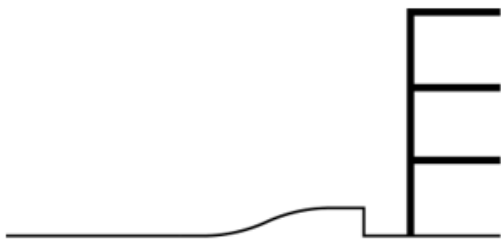
Het complex dient gerealiseerd te worden als ware het twee complexen (omvang ongeveer van 20\*20 tot 25\*25 m<sup>2</sup>) die in elkaar geschoven zijn. Door deze twee onderdelen in hoogte te laten verschillen (respectievelijk drie en vier lagen) ontstaat een bescheiden complex, in omvang gelijkwaardig aan het gebouw van het kindcentrum. De oriëntatie van het complex is alzijdig. De opgave in het ontwerp van dit complex is het 'kleinschalig' te laten overkomen en in te passen in de groene, landschappelijke setting van het beekdal rond de Slangenbeek.

- Programma: Maatschappelijke voorzieningen
- Appartementen
- Parkeren in combinatie met parkeren kindcentrum

Ontsluiting en parkeren: deze vindt plaats vanaf de Aakamp, gecombineerd met de ingang van de parkeerplekken voor het kindcentrum. Het aantal parkeerplekken zal in alle gevallen medebepalend zijn voor het maximaal te realiseren programma.

Inpassing: het complex dient aan drie zijden (zuid- en oostzijde richting de Aakamp en zuidzijde richting de Hemmelhorstzijde) zorgvuldig ingepast te worden in het beekdallandschap. Dit kan door middel van een aarden walletje, als het ware een terp in het beekdal. Dit walletje heeft als doel de geparkeerde auto's uit beeld te houden zodat ook hier de auto's niet beeldbepalend zijn voor de omgeving. Dit walletje hoeft niet hoog te worden (bijvoorbeeld 1 tot 1,5 meter hoog). In dit walletje is het mogelijk wandelroutes op te nemen en er zal rekening gehouden moeten worden met bereikbaarheid en opstelruimte voor de hulpdiensten in geval van calamiteiten.

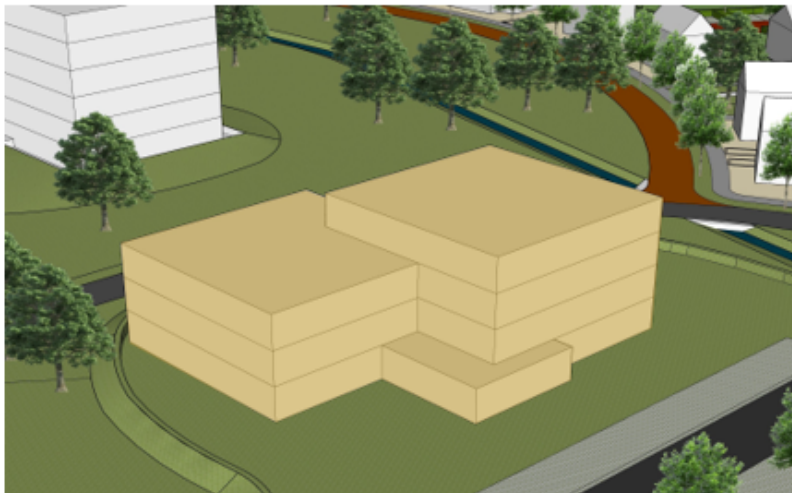
Kleurgebruik: de basiskleur voor dit gebouw is bruin. Door hier een lichtere (of donkerder) variant aan toe te voegen, krijgt het complex een op de plek passende maat en schaal.



*Opties voor een grondwal rondom de complexen*



Voorbeeld variatie vanuit 1 basiskleur



### **Gebied C**

Functies: in deze twee complexen kunnen alleen appartementen ontwikkeld worden. Deze liggen op een bijzondere plek in het plan, in het beekdal en aan de rand van de wijk met uitzicht op het buitengebied. De complexen dienen gerealiseerd te worden binnen de in het omgevingsplan weergegeven bouwvlakken. Daarbij wordt uitgegaan van bebouwd oppervlaktes van ongeveer 20\*20 tot 25\*25 m<sup>2</sup>. De richting van de complexen is vrij, de oriëntatie alzijdig. De opgave in het ontwerp is deze complexen 'kleinschalig' te laten overkomen, passend bij de Bornse maat en schaal, en in te passen in de groene, landschappelijke setting van het beekdal rond de Slangenbeek.



*Referentiebeeld kleinschalige appartementen in een groene setting*

**Programma :**

- Maximaal 60 appartementen. Bergingen dienen in pandig te worden opgelost;
- Parkeren gebaseerd op de parkeernormen die gekoppeld zijn aan het type appartementen.

Ontsluiting en parkeren: de ontsluiting vindt plaats vanaf de Aakmap. Het aantal parkeerplekken zal in alle gevallen mede bepalend zijn voor het te realiseren programma.

Inpassing: de complexen dienen aan alle zijden zorgvuldig ingepast te worden in het beekdallandschap. Dit kan door middel van een aarden walletje, als integraal onderdeel van het beekdallandschap. Dit walletje heeft als doel de geparkeerde auto's uit beeld te houden zodat ook hier de auto's niet beeldbepalend zijn voor de omgeving. Dit walletje hoeft niet hoog te worden (bijvoorbeeld 1 tot 1,5 meter hoog). In dit walletje is het mogelijk wandelroutes op te nemen en er zal, indien noodzakelijk, rekening gehouden moeten worden met bereikbaarheid en opstelruimte voor de hulpdiensten in geval van calamiteiten.

Kleurgebruik en architectuur: hiervoor zijn diverse opties mogelijk.

- 1 architectuur voor beide complexen: dan verschillende kleuren (rood en beige) en/of accenten per complex;
- Verschillende architectuurbeelden per complex: dan of eenduidig kleurgebruik met de rode baksteen of alsnog verschillende kleuren (rood en beige) en/of accenten per complex;
- Verschillende kapvormen met 1 basiskleur met nuanceringsen.

Bornsche maat en schaal:

De Bornsche maat en schaal dient daarbij als uitgangspunt. De kleinschaligheid dient zichtbaar te zijn in de vormgeving van de massa en gevels maar ook in het kleurgebruik. Door de oogharen heen zal er in alle gevallen sprake moeten zijn van een duidelijke samenhang tussen de complexen. De ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende eisen:

- de massa van elke complex dient opgebouwd te worden uit verschillende hoogtes. Daarbij dient er sprake te zijn van minimaal 1 bouwlaag verschil; bij voorkeur 2 bouwlagen;
- om een ranke en slanke vormen te realiseren dient de verticaliteit in het gevelontwerp benadrukt te worden;
- de kleinschaligheid dient zichtbaar te worden in het gevelontwerp door het toepassen van lichtere en donkerder kleuren ten opzichte van de basis kleur of het variëren met metselverband;
- het toepassen van (verschillende) kapvormen versterkt het kleinschalige, dorpse karakter.



*opbouw met hoogteverschillen in de massa om de kleinschaligheid te benadrukken*

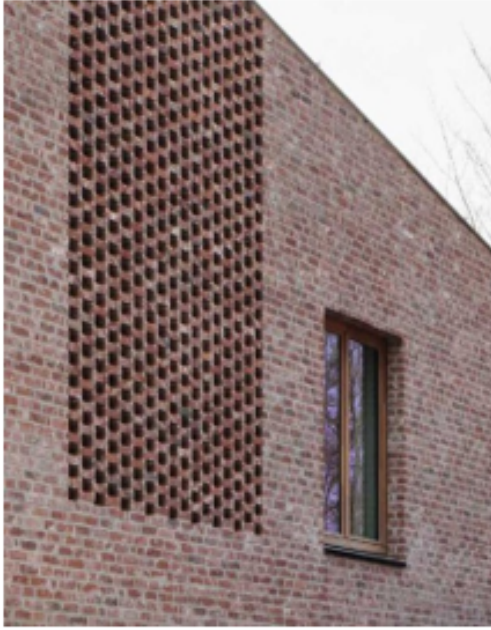


*een kapvorm ter versterking van het dorpse karakter*



*verticaliteit in de gevel door maatvoering van raampartijen en accenten in metselwerk*





*kleinschaligheid in gevels door het variëren in het metselverband*