

Beeldkwaliteitplan Roskam Landen, fase 2

Gemeente Borne vastgesteld

1. Inleiding

Op 23 juni 2015 is de Structuurvisie Borne 2030 door de gemeenteraad van Borne vastgesteld. Hierin is de uitbreidingslocatie voor Hertme aangewezen als het gebied om de specifieke woningbouwtaakstelling voor Hertme gestalte te geven. Deze uitleglocatie heeft de naam Roskam Landen gekregen.

Op 3 oktober 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Hertme, Roskam Landen vastgesteld. Het bestemmingsplan voorzorg in de gefaseerde bouw (twee fasen) van maximaal 15 nieuwe woningen op de ontwikkellocatie Roskam Landen. Fase 1 betrof het deel van het plangebied ten westen van de Hertmerdwarsweg en heeft de realisatie van zes vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Het plangebied ten oosten van de Hertmerdwarsweg behield ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan de agrarische bestemming. Voor dat gebied (fase 2) werd een wijzigingsbevoegdheid opgenomen door een deel van het kadastrale perceel te voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied Roskam Landen' aangezien het aantal en het type woningen dat op dit perceel gebouwd gaan worden destijds nog niet bepaald was. Daarmee was het college van burgemeester en wethouders bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen om de bouw van fase 2 mogelijk te maken.

Inmiddels is een stedenbouwkundige opzet voor de bouw van fase 2 gereed. Ten behoeve van de te realiseren woningen op de Roskam Landen, fase 2 is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarbij ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan ten behoeve van fase 1 een toevoeging is gemaakt voor de groene erfafscheidingen richting de bestaande bebouwing van de kern Hertme.

Welstandsparagraaf

Deze welstandsparagraaf is een aanvullend instrument om de welstandsnota op onderdelen aan te vullen of aan te scherpen, dan wel om criteria die niet van toepassing zijn te schrappen. Dit is bedoeld voor ontwikkelingen waarbij geen sprake is van het realiseren van een compleet nieuwe identiteit, maar om de ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen die afgestemd moeten worden op aanwezige kwaliteiten van het betreffende gebied. In de welstandsnota is de categorie *G.6.3. Kampenlandschap* aan dit gebied toegewezen. Vanuit de karakteristiek van deze categorie is deze welstandsparagraaf opgesteld met aanvullende eisen die concreet richting geven aan-, en mogelijkheid bieden tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Identiteit

De nieuwe woonlocatie Roskam Landen, fase 2 aan de oostzijde van Hertmerdwarsweg ligt buiten de min of meer rechte bestaande bebouwingslijn van de rand van het dorp. Aan twee zijden grenst de locatie aan het groene buitengebied. In het ruimtelijke plan voor de Roskam Landen, fase 2 is qua karakter rekening gehouden met de invloed die de bebouwing heeft op het omliggende buitengebied, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bebouwing geen stenige rand van het dorp vormt, maar een zachte overgang creëert van dorp naar buitengebied. Tegelijkertijd is de nieuwe woonlocatie de noordoostelijke toegang van het dorp.

Om tot een zachte overgang met het buitengebied te komen is gekozen voor een ingetogen karakter van de woningen. Dit is vertaald naar criteria die aansturen op een eenvoudige hoofdvorm en rustige kleuren zodat er weinig contrast ontstaat met de landelijke omgeving. Voor de erfafscheidingen richting de bestaande bebouwing is ervoor gekozen om groene erfafscheidingen toe te passen.

Duurzaam bouwen

Gebouwen en andere bouwwerken dienen ontwikkeld en gebruikt te worden met respect voor mens en milieu. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan energiebesparing, maar ook aan toepassing van duurzame materialen en het hergebruik van materialen, maar ook een gezond binnenmilieu en bijvoorbeeld verantwoord watergebruik. Verder wordt het gebruik van duurzame technieken waar mogelijk aanbevolen. Bij nieuwbouw dient men bij toepassing van bijvoorbeeld zonnepanelen of collectoren op het dakvlak, deze zeer zorgvuldig te detailleren en vorm te geven.

Specifieke criteria voor welstand

De criteria zijn gebaseerd op de welstandsnota, categorie G.6.3. Kampenlandschap.

Ieder bouwplan moet zich voegen naar de in deze welstandsparagraaf genoemde kenmerken van identiteit. De stadsbouwmeester hanteert bij de welstandstoets de in het volgende hoofdstuk benoemde specifieke criteria.

2. Criteria Roskam landen

2.1	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • nokrichting: vrij
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • de woning heeft een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond; • er dient sprake te zijn van een zadeldak: wolfseinden en mansardekappen zijn niet toegestaan; • aan- uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdbouwwolume en zijn óf plat afgedekt, óf hebben een kap in de zelfde helling en nokrichting als de woning; • dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en hebben een maximale breedte van 3,5 meter en een maximale hoogte van 1,75 meter.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • kozijnen in hout of op hout gelijkende materialen en profilering; • dakbedekking: gebakken pannen in een matte afwerking, kleur oranje-rood, antraciet of zwart; • gevel: bakstenen in rood of gedekte aardtinten; • windveren en dakgoten hebben een bescheiden afmeting; • de toepassing van plaatmateriaal is niet toegestaan.
Gevelaanzicht	<ul style="list-style-type: none"> • de bouwwerken hebben overwegend bakstenen gevels; • plasticiteit: erkers zijn als ondergeschikt onderdeel van de gevel vormgegeven.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is dat de eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek gehandhaafd blijft en/of versterkt wordt. Geleding en materialisatie dienen aan te sluiten bij het oorspronkelijke ontwerp.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Erfafscheidingen aan de achterzijde van de woning worden, met uitzondering van de zijdelingse erfafscheidingen, voorzien van een groene erfafscheiding bestaande uit inheemse soorten.