



B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

**HOF VAN TWENTE BENTELO PLAN BORRE**







**BügelHajema**  
ADVISEURS

# B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

## **HOF VAN TWENTE BENTELO PLAN BORRE**

Assen, 5 januari 2006  
Projectnummer 050.00.05.32.04





# Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Planbeschrijving	9
3. Algemene richtlijnen	17
4. Richtlijnen per gebied	19



GEZICHT OP HET PLANGEBIED VAN-  
UIT DE BESTAANDE BUURT



GEZICHT OP DE BESTAANDE HOUT-  
SINGEL AAN DE N-W ZIJDE

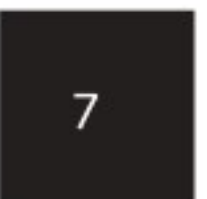


# 1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuzen voor de architectonische uitwerking, anderzijds moet het een inspiratiebron en toetsingskader zijn voor de architectonische uitwerkingen van de bouwaanvragen. Het is vooral geen voorbeeldenboekje voor de toe te passen architectuur. Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan Borre, Bentelo. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en wordt het apart door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling onderdeel van de welstandsnota.

Er is er voor gekozen een bescheiden kader van architectonische uitgangspunten op te stellen om keuzemogelijkheden en creativiteit van ontwerpers niet te zeer te beperken.

Naast de ondersteuning van de algemene stedenbouwkundige kwaliteiten van de betreffende locaties en enkele specifieke keuzen met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik is het vooral van belang dat samenhang ontstaat in de te onderscheiden deelgebieden in het plan.



# HET PLANGEBIED





## 2. Planbeschrijving

### *Ligging*

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het gebied aan de zuidwestzijde van Bentelo. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de (woon)bebouwing van de kern Bentelo. De oost- en zuidzijde worden begrensd door bouwland. De westzijde wordt begrenst door sportvelden.

### *Ontstaan*

Het Twentse zandgebied bestaat uit een bonte afwisseling van grote en kleine hoogteverschillen: stuwwallen, grote en kleine dekzandruggen en koppen. Het dekzandgebied is voor het overgrote deel gevormd tijdens het Weichselien (70.000 à 10.000 jaar geleden).

Aanvankelijk zullen de eerste nederzettingen die bestonden uit verspreide groepjes van kleine boerderijen vooral hebben gelegen op de overgangszones tussen "hoog" en "laag", dus op of langs kleine ruggen en kopjes in het dekzandgebied. De akkers lagen vooral op de hoger gelegen delen, waar de afwatering optimaal was (de essen). Bentelo ligt in het dekzandgebied van Twente en is een jong dorp. Op de historische kaart van rond 1900 is nog geen kombebouwing te zien. Er is sprake van een verspreide agrarische bebouwing. Het is een kleinschalig kampenlandschap waar de boerderijen en schuren verspreid en informeel langs de essen zijn gegroepeerd. In het lagergelegen beekdal zijn de rationele, rechthoekige patronen van een recentere ontginning te herkennen. Op deze gronden, die ongeschikt waren als bouwland, is als eerste begin van een dorpskom de school gebouwd. Later volgden de kerk en de planmatige woonbebouwing aan de zuidzijde van de Bentelosestraat.

De kerk was door zijn imposante omvang en situering het zwaartepunt van het dorp. De Bentelosestraat en de Onze Lieve Vrouwestraat zijn de belangrijkste straten, waarover ook de verkeersafwikkeling plaatsvindt. Door de realisatie van de supermarkt, de ouderenhuisvesting (WOZOCO) en de sporthal rondom het Burgemeester Buyvoetsplein is het zwaartepunt van het dorp verschoven.

De recente woonuitbreiding heeft in zuidelijke richting tot op de es plaatsgevonden. In tegenstelling tot de oorspronkelijke ontwikkelingsstructuur is daarbij gekozen voor een kronkelig stratenpatroon.



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN



### *Stedenbouwkundig plan*

De cultuurhistorisch bepaalde ruimtelijke structuur van het plangebied, de bestaande groenstructuur, de relaties die het plangebied met zijn omgeving onderhoudt, de milieuhygiënische situatie en de belemmeringen in het gebied, zijn aanknopingspunten voor het ontwerp.

De huidige situatie; de bestaande woonbebouwing, het wegenbeloop, de sportvelden en het onbebouwde gebied, bestaande uit een glooiend landschap met smalle sloten en opvallende houtsingels, vormen samen het uitgangspunt van het schetsontwerp.

De belangrijkste opgave en randvoorwaarde van het ontwerp is een ingetogen nieuwe landschappelijke dorpsrand te realiseren. Door de hoge ligging van de locatie zal de toekomstige bebouwing zichtbaarder zijn dan de bestaande dorpsrand. Er is ingezet op een landschappelijk passend ontwerp waarbinnen het hoogteverschil op een zo natuurlijk mogelijke wijze is meegenomen.

Zoals in de beschrijving van het plangebied is aangegeven, maakt het gebied deel uit van een landschap dat wordt gekenmerkt door verspreide esjes en weilanden. De essen en weilanden waren vaak omgeven door singelbeplanting. Bij het ontwerp is aansluiting gezocht op deze zogenaamde eenmansesjes of essen zwermdorpen.

Het plangebied is opgedeeld in afzonderlijke clusters. Deze afzonderlijke clusters worden gescheiden door groene wiggen, waardoor doorzicht vanuit de bestaande bebouwing naar het buitengebied mogelijk is. Bovendien is aansluiting gezocht bij

de bestaande bebouwing op het vlak van woningtypes, hoogteverschillen en infrastructuur.

Ter vervanging van de huidige school aan de Onze Lieve Vrouwestraat is in het plan ruimte gevonden voor een nieuw schoolgebouw, nabij het Burgemeester Buyvoetsplein.

### *Ontsluiting*

Het plangebied wordt in eerste instantie op één punt ontsloten. De uitbreiding wordt voor autoverkeer aangesloten op de Morsmanstraat.

Tevens zal het plangebied door een langzaamverkeersroute worden ontsloten via de Beukenlaan. Deze langzaamverkeersroute wordt zo ingericht dat deze ontsluiting ingeval van calamiteiten als tweede ontsluitingspunt kan worden gebruikt.

Tevens is het plan zo vormgegeven dat een eventuele uitbreiding in zuidwestelijke en zuidoostelijke richting mogelijk is.

Parkeren ten behoeve van de nieuwe school vindt plaats op het Burgemeester Buyvoetsplein. Op dit plein bevinden zich momenteel 68 parkeerplaatsen. Omdat het gebruik van de sportvoorzieningen vooral in de avond plaatsvindt en de school vooral overdag functioneert, bieden de 68 bestaande parkeerplaatsen op het plein voldoende mogelijkheden. Het plein



## GROEN



BESTAANDE BOMEN



BESTAANDE HOUTSINGEL



NIEUWE HOUTSINGEL



NIEUWE BOMENRIJ



OPEN GROEN MET WADI'S



zal een nieuwe inrichting krijgen waarbij rekening moet worden gehouden met voldoende parkeermogelijkheden.

Voor de woningen in het plan wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning gehanteerd; dit leidt bij een aantal van 39 woningen tot 39 parkeerplaatsen op eigen erf en 27 parkeerplaatsen op de wegen en/of op parkeerstroken langs de weg.

#### *Groen*

De nieuwe groenstructuur sluit aan op het bestaande patroon van singels en houtwallen in het omliggende landschap. De buitenrand van het plangebied bestaat uit een afwisseling van open en gesloten groen, waarbij de bebouwing in het ene geval zal worden afgeschermd door een houtsingel en in het andere geval zichtbaar zal zijn door een bomenrij. In het huidige landschap is dit een veelvoorkomend beeld. De nieuwe houtsingels aan de buitenrand van het plan worden aangelegd op de uit te geven kavels en zullen ook voor beheer en onderhoud worden overgedragen aan de toekomstige eigenaren. Een en ander zal ook in de koopovereenkomst worden vastgelegd. Het bestaande groen wordt gehandhaafd en daar waar mogelijk versterkt. De bestaande singel (op de scheiding tussen het sportpark en de uitbreidingslocatie) aangrenzend aan het plangebied wordt behouden, wat ook gunstig is voor flora en fauna.

Binnen het plan speelt in de groenstructuur het doorzicht naar het buitengebied een belangrijke rol. Dit doorzicht is in de vorm van twee groene wiggen vormgegeven. Hierbij geldt dat ten behoeve van het beheer en onderhoud de groengebieden niet te klein en versnipperd moeten zijn.



Uitgangspunt is dat het oorspronkelijke hoogteverschil in het plangebied herkenbaar blijft. Belangrijke aspecten daarbij zijn ook de afwatering, retentie en de grondwaterstand.

Ten behoeve van de waterhuishouding is in de groenstructuur ruimte gevonden voor retentie van het regenwater vanaf straten, tuinen en daken. In de groenstroken worden wadi's gerealiseerd. Naast deze wadi's is ook op het laagste punt in het plan een groene ruimte gereserveerd ten behoeve van retentie.

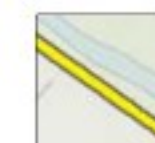
## ONTSluitING



BESTAANDE WEGEN



NIEUWE WOONSTRATEN



FIETS- EN VOETPADEN



PARKEERSTROKEN



## INDELING IN GEBIEDEN

- A DE ZUID- OOSTHOEK
- B HET MIDDENGEBIED
- C SCHOOL-WOZOCO



## Opzet beeldkwaliteitsplan

Voorgaande beschrijving van het stedenbouwkundig plan heeft geleid tot de hiernavolgende richtlijnen voor bebouwing. Uitgangspunt daarbij is dat met een juiste keus van situering, hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik en bouwstijl, herkenbaarheid en samenhang van het plan zullen worden versterkt en daarmee de kwaliteit van het woonmilieu zal worden vergroot. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn drie gebieden te onderscheiden:

-  A: DE ZUID- OOSTHOEK
-  B: HET MIDDENGEBIED
-  C: SCHOOL- WOZOCO

In hoofdstuk 3 wordt eerst een aantal algemene richtlijnen gegeven die gelden voor het gehele plangebied, daarna worden in hoofdstuk 4 richtlijnen gegeven die alleen gelden voor het betreffende gebied A, B of C.

De richtlijnen zijn niet overal even uitgebreid. Langs de buitenranden van het plan worden de hoogste eisen gesteld, omdat hier het landschappelijke effect van de nieuwe uitbreiding het grootst is.



GEZICHT VANAF DE GRONDHUTTENWEG



VOORBEELDEN VAN HOEKLOCATIES





# 3. Algemene richtlijnen

## *Bestemmingsplan*

Voor bepaalde delen van het beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld die minder ruimte bieden dan het bestemmingsplan. In dergelijke situaties kan de gemeente er via de privaatrechtelijke weg op toezien dat de in dit document genoemde richtlijnen worden nageleefd. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en wordt het apart door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling onderdeel van deze welstandsnota.

## *Samenhang en variatie*

Om voor bewoners een aantrekkelijke woonomgeving tot stand te brengen, is het gewenst dat het bebouwingsbeeld aan twee voorwaarden voldoet. Tussen de bebouwing per gebied moet een zekere samenhang aanwezig zijn in het bebouwingsbeeld, waardoor de herkenbaarheid en de identiteit van de wijk worden vergroot. Daarnaast moet er in het plan voldoende ruimte voor bewoners zijn om de eigen identiteit in de woning tot uitdrukking te brengen.

In het beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven om te komen tot een goede balans tussen deze twee aspecten. Hoewel de eisen concreet zijn, zou het in uitzonderlijke situaties kunnen voorkomen dat hier niet aan wordt voldaan, maar dat door middel van hoogwaardige architectuur toch wordt gekomen tot de gevraagde samenhang met de omgeving. In dat geval kan worden afgeweken van de richtlijnen (dit ter beoordeling van de Welstandscommissie).

## *Hoeklocatie*

Op een aantal hoeklocaties in de wijk verdient de nadere

detaillering van de zijgevels bijzondere aandacht. Met een tweezijdige oriëntatie van de bebouwing kan worden voorkomen dat een gesloten gevel grenst aan het openbaar gebied. Dit is vanuit sociaal oogpunt veilig en vanuit ruimtelijke beeldvorming wenselijk. Op de gebiedskaarten zijn deze plekken aangegeven. De voordeur en de inrit naar de garage zijn hier aan twee zijden mogelijk. Op een aantal plekken is dit slechts aan één zijde mogelijk, die plekken zijn op kaart aangegeven.

## *Extra aandacht voor architectuur*





Op een aantal locaties in het plan wordt extra aandacht voor de architectuur gevraagd. Dit geldt voor zichtlocaties en bijzondere plekken in de stedenbouwkundige structuur. Voor de bebouwing betekent dit dat sprake moet zijn van locatiegebonden architectuur, waarbij de vormgeving inspeelt op de desbetreffende plek. Een hoge kwaliteit van de bebouwing is hierbij gewenst. Een standaard woning is hier niet mogelijk. De Welstandscommissie beoordeelt aan de hand van het bouwplan of de extra kwaliteit wordt gerealiseerd. Op de gebiedskaarten zijn deze locaties aangegeven.

## *Erfscheiding*

Voor de erfscheiding van de voortuin wordt er van uitgegaan dat deze in de vorm van lage beplanting wordt uitgevoerd. Op alle plekken in het plan waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte (zoals straten, voetpaden, fietspaden en groenvoorzieningen) is het plaatsen van schuttingen niet toegestaan. Erfscheidingen dienen hier te worden uitgevoerd in de vorm van beplanting. Op de gebiedskaarten zijn de erfscheidingen van zij- en achtertuinen, die grenzen aan openbaar gebied, aangegeven.



# GEBIED A

-  AANDACHT VOOR HOEKOPLOSSING
-  AANDACHT VOOR ERFSCHIEDING ZIJ- EN ACHTERTUIN
-  BEUKENHAAG
-  INGANGZIJDE



## 4. Richtlijnen per gebied

### Gebied A: DE ZUID- OOSTHOEK

In de zuidoosthoek van het plan komt de nieuwe dorpsrand van de uitbreiding het sterkst naar voren. Dit deel van het plan krijgt een ingetogen groen karakter en sluit met zijn bebouwing goed aan bij de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.

#### *Situering*

In het gebied worden vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd op relatief ruime kavels. Langs de zuidrand grenzend aan het buitengebied komen vrijstaande woningen, daar achter komen aan een ruime "groene" straat de twee-onder-een-kapwoningen. Langs de zuidrand zijn woningen met de voorzijde naar het buitengebied gekeerd. Om de overgang naar het buitengebied te verzachten, worden in een berm tussen weg en buitengebied bomen geplant. Overal in het plan wordt de voorerfgrens groen ingeplant. Op deze voorerfgrens wordt een beukenhaag voorgeschreven om daarmee een rustige overgang vanuit het buitengebied naar het woongebied te garanderen. Langs de daarachter gelegen straat komt een smalle wigvormige groenstrook met bomen en wadi's om uitzicht vanuit de straat naar buiten te realiseren.

#### *Hoofdvorm*

De bebouwing langs de zuidrand wordt maximaal één verdieping met kap (goothoogte maximaal 3,5 m). In de straat daarachter worden woningen maximaal twee verdiepingen met kap (goothoogte maximaal 6 m). De nokrichting ligt in dit gebied niet vast en aankappingen (samengestelde kappen) zijn mogelijk. De kap is in het beeld van de woningen dominant. Platte daken

komen in het gebied niet voor, behoudens op garages, bergingen of uitbouwen. Raamvormen zijn overwegend verticaal.

#### *Materiaal- en kleurgebruik*

De gevels worden voor het grootste deel (minimaal 70%) uitgevoerd in rood/roodbruine baksteen. Voor de overige gesloten gevelvlakken worden gedempte (niet felle of lichte en sterk met de baksteen contrasterende kleuren) gebruikt. Daken worden afgedekt met mat donkerbruine, mat donkergrijze of mat zwarte pannen of met riet (glanzend geglaazuurde pannen zijn niet toegestaan).



## GEBIED B



AANDACHT VOOR  
HOEKOPLOSSING



EXTRA AANDACHT VOOR  
ARCHITECTUUR



AANDACHT VOOR  
ERFSCHIEDING ZIJ- EN  
ACHTERTUIN



INGANGZIJDE VAST



NOKRICHTING VAST



## Gebied B: HET MIDDENGEBIED

Het middengebied wordt afgeschermd door bebouwing of groen en daardoor is de invloed op de dorpsrand beperkt

### *Situatie*

In het gebied worden vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd. Aan de zuidrand zijn woningen met de achterzijde gekeerd naar het buitengebied en daarvan gescheiden door een houtsingel. De nieuwe houtsingel wordt aangelegd op de uit te geven kavels en zal ook voor beheer en onderhoud worden overgedragen aan de toekomstige eigenaren. Een en ander zal ook in de koopovereenkomst worden vastgelegd.

Per kavel mag in de houtwal een opening worden gespaard van maximaal 3 m breed zodat uitzicht vanuit de tuin naar het buitengebied mogelijk blijft.

In de noordoosthoek van dit gebied markeren twee vrijstaande woningen de toegang tot de nieuwe uitbreiding. Langs de zuidoostzijde zorgt een wigvormige groenstrook voor contact met het buitengebied.

### *Hoofdvorm*

De bebouwing langs de zuidrand wordt maximaal één verdieping met kap (goothoogte maximaal 3,5 m). In de straten daarachter worden woningen maximaal twee verdiepingen met kap (goothoogte maximaal 6 m). De nokrichting ligt in dit gebied op de meeste plaatsen niet vast. Bij de twee woningen die de ingang van het plan markeren, ligt de nok loodrecht op de noord-zuid lopende straat, de ingang van de twee woningen liggen ook aan deze zijde. Bij de overige woningen langs de groene wig ligt de

ingang van de woningen aan de loodrecht daarop liggende woonstraten. In het gebied worden enkelvoudige en/of samengestelde kapvormen toegepast waarbij het zadeldak de voorkeur heeft. Aankappingen komen niet voor of zijn van zeer ondergeschikte aard. Platte daken mogen worden toegepast op bergingen, garages en beperkte uitbouwen.

### *Materiaal- en kleurgebruik*

In goot- en bouwhoogte en kaprichting kan in dit gebied variatie ontstaan. Om een zekere samenhang te realiseren, worden gevels voor een deel (minimaal 50%) gemaakt van rood/roodbruine baksteen en worden daken belegd met mat donkergrijze of mat zwarte dakpannen (glanzend geglazuurde pannen zijn niet toegestaan).



## GEBIED C

-  SCHOOL EN WOZOCO
-  BUITENSPEELRUIMTE
-  INGANGZIJDE
-  STILLE ZIJDE VAN DE SCHOOL



## Gebied C: SCHOOL- WOZOCO

In de noordwesthoek van het plan wordt, ter vervanging van de school elders, een basisschool gerealiseerd en wordt het bestaande WOZOCO gebouw uitgebreid

### *Situering*

De situering van de school wordt sterk bepaald door milieuregels. Daarbij spelen de afstand tot de woonbebouwing ten zuiden en de boerderij ten westen een belangrijke rol.

Binnen de ruimte is het mogelijk om de school op de begane grond te realiseren. De mogelijkheid wordt opengelaten om een deel van het programma op de verdieping te bouwen waardoor meer ruimte binnen het bouwvlak ontstaat.

De zuidgevel wordt de stille zijde van de school. Hier komen geen toegangsdeuren. Deze gevel grenst aan openbaar groen als afscheiding tussen woningen en school.

De noordgevel is meer open, aan deze zijde worden ook ingangen en buitenspeelruimten gerealiseerd, eventueel afzonderlijk ten behoeve van de onderbouw en de bovenbouw.

Het WOZOCO gebouw wordt in zuidelijke richting uitgebreid waarbij de nieuwbouw een afspiegeling vormt van het bestaande deel.

### *Hoofdvorm*

De school ligt tussen woonbebouwing, de sportvelden en de bebouwing van het WOZOCO, de hoogte sluit hierbij aan en wordt maximaal twee verdiepingen met plat dak of één

verdieping met kap. Om een gevarieerd bebouwingsbeeld te realiseren, wordt het deel met twee verdiepingen met plat dak niet groter dan 60% van het bebouwde grondoppervlak.

De WOZOCO uitbreiding wordt twee verdiepingen hoog afgedekt met een plat dak overeenkomstig de bestaande bebouwing.

### *Materiaal- en kleurgebruik*

Materiaal- en kleurgebruik van de school sluit aan bij het WOZOCO gebouw aan de noordkant en bij de woningen in de eigentijdse bouwstijl in gebied B; gevels worden daartoe voor een deel (minimaal 50%) gemaakt van rode/roodbruine baksteen. Hellende daken worden belegd met mat donkergrijze tot mat zwarte dakpannen of dakplaten in deze kleuren (glanzend geglazuurde pannen zijn niet toegestaan).

De WOZOCO uitbreiding vormt in materiaal- en kleurgebruik een geheel met het bestaande deel.

