BEELDKWALITEITPLAN BRUGGEMANSWEG 2 TE ZENDEREN







werknummer 22044
datum 03-04-2025

te kiefte architecten bv

Landgoed Weleveld - Erf Bruggemansweg project
definitief status

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 3

2. Gebiedsbeschrijving 5

   2.1. Historie 5
   2.2. Analyse landschap 7
   2.3. Analyse plangebied 8

3. Erfplan 11

   3.1. Uitgangspunten ontwerp 11
   3.2. Ontsluiting en parkeren 13
   3.3. Bebouwingsconcept 13
   3.4. Erfinrichting 14

4. Beeldkwaliteitsplan (BKP) 15

   4.1. Introductie 15
   4.2. Bebouwing 15
   4.3. Erfinrichting met beplantingsplan 18

5. Kavelpaspoort 23

   5.1. A - Woonboerderij en oude schuur 24
   5.2. B - Nieuwe woning 25

   Colofon

1. INLEIDING

Het erf aan de Bruggemansweg te Zenderen is onderdeel van landgoed Weleveld. Het is een agrarisch erf waar de landbouwactiviteiten per 01-11-2023 zijn beëindigd. Het voornemen van de opdrachtgever is om de huidige boerderij een woonbestemming te geven, een aantal landschapsontsierende schuren te slopen, en een nieuwe woning te bouwen.

De nieuwe woning wordt gebouwd in het kader van de Rood voor Rood regeling. Voorwaarde van deze regeling is sloop van minimaal 1000 m2 landschap ontsierende bijgebouwen. De nieuwe woning mag maximaal 750 m3 zijn met aanvullend een inpandige berging maximaal 100 m2 en aanvullend een inpandige carport / overkapping van maximaal 30 m2, alle volumes onder 1 dak. Dit alles moet ruimtelijk onderbouwd worden met een landschappelijke inpassing.

Aangezien de herontwikkeling niet past in de vigerende plannen zal een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig zijn. In het document landschappelijke inpassing woning Bruggemansweg 2 Zenderen d.d. 03-04-2025 is beknopt aangegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit van het erf verbeterd wordt, het beeldkwaliteitplan en het erfinrichtingsplan zijn nadere uitwerkingen hiervan. Deze worden als bijlagen in de wijziging van het omgevingsplan opgenomen.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te versterken. Het voorziet in richtlijnen voor het ontwerp van de woningen en voor de erfinrichting. Deze richtlijnen komen voort uit een gebiedsanalyse.



Luchtfoto met het plangebied.



Bestaande situatie plangebied.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Historie

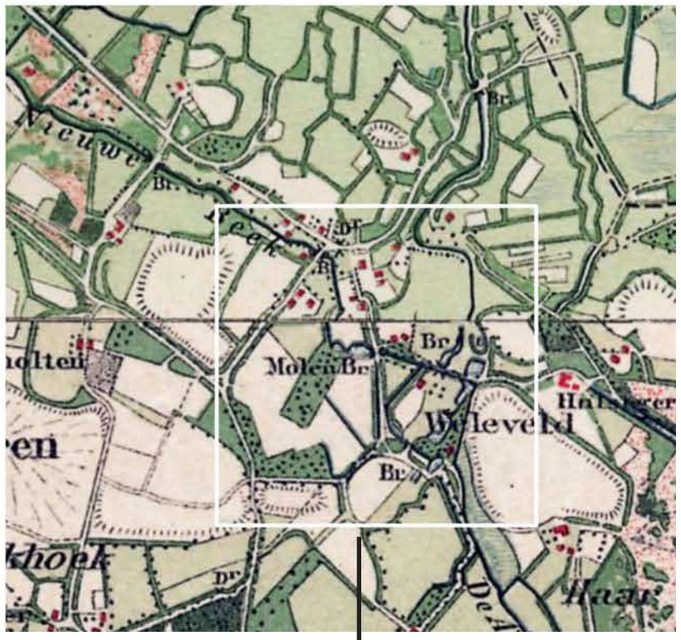
Het plangebied ligt in een kleinschalig landschap bestaande uit afwisselend hoger gelegen essen omzoomd door beplantingen en boerderijen en lager gelegen beken. De essen waren eeuwenlang in gebruik als akkers. Door gebrek aan afwatering en overstromingen van de beken waren deze gronden met name in gebruik als weiland. Opvallend is dat de boerderijen rondom het plangebied van oudsher aan de beek gelegen zijn.

Op de historische topografische kaarten (zie volgende pagina) en de Schukkingkaart van 1821, de eerste beheerskaart van Weleveld (hiernaast afgebeeld), is duidelijk te zien dat de beken steeds een ander natuurlijk verloop hadden.

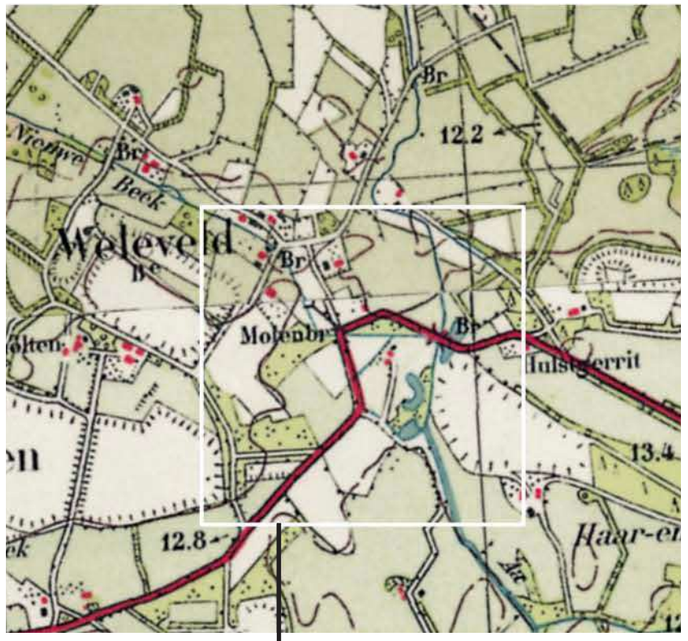
Erf Bruggeman is gelegen ten westen van de Bornsche Beek welke inmiddels gekanaliseerd is. De verschillende erven van landgoed Weleveld zijn op de kaarten goed te herkennen, zoals Bruggeman, de Bolte, ‘t Muldershuis en Bos Roelof. De katerstede Nardus Mulder is verdwenen.



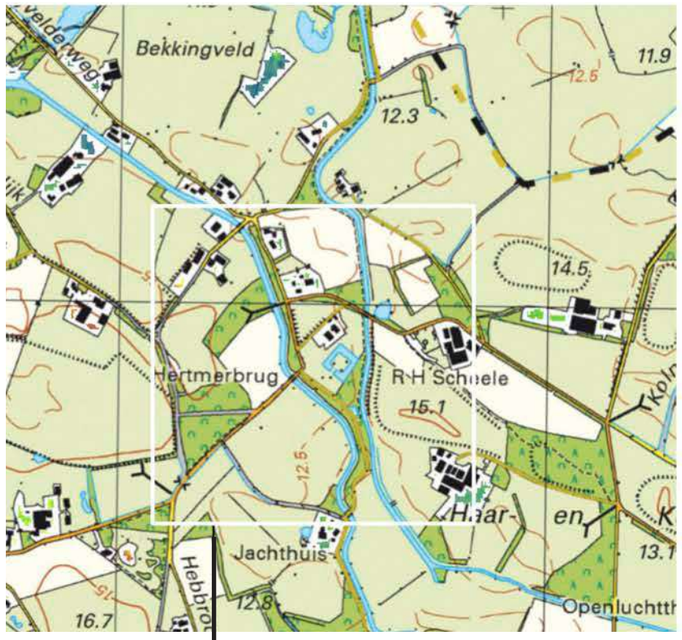
Historische kaart 1821



Topografische kaart
1900



Topografische kaart
1950



Topografische kaart
2021









2.2 Analyse landschap

Het erf Bruggeman, gelegen aan de Bornsche Beek, is onderdeel van bestaande knooperven. De kleinschalige essen liggen ten zuiden en westen van het erf. De erven zijn door middel van wegen en wandelpaden met elkaar verbonden. Een nieuw te ontwikkelen woning moet passen in deze structuur, het zicht op de essen en de openheid tussen de verschillende erven moeten gehandhaafd blijven.

2.3 Analyse plangebied



Erf Bruggeman (winterbeeld) zicht op gevel karakteristieke boerderij. Rechs de Bornsche Beek.



Zicht op erf vanaf brug Bornsche beek. Twee schuren liggen aan de rechterkant van de Bruggemansweg. Doorgaand pad.



Vanaf westelijk zandpad doorzicht op erf.



Zandpad (Bruggemansweg) richting erf en Bornsche beek.



Zicht op erf aan Bruggemansweg over de es. Opvallend is de knotwilg centraal op het erf.



Zomerbeeld. Te slopen oude kapschuur en markant de treurwilg op het erf. Langs Bruggemansweg staan zomereiken.



Zicht vanaf schuren noordzijde over Bruggemansweg. Links achter oude schuur een treurwilg met een walnoot.



Te slopen houten schuur op erf.



Zicht vanaf Bornsche beek op “voorerf” karakteristieke boerderij.



Weide grenst aan boerderij. Rondom bos en bomen bij de zandwegen, op treurwilg en walnoot na geen massa op erf.



Via de brug Bornsche beek wordt het erf ontsloten. De Bruggemansweg is tot aan het erf verhard met asfalt wordt zandweg.



Kaart met de te slopen landschapsontsierende bebouwing.
Totaal 1041 m2. Noodzakelijk in kader van Rood voor Rood.



Te slopen houten schuur op erf: 268 m2.



Te slopen schuur westzijde erf en Bruggemansweg: 304 m2.



Te behouden schuur.



Te slopen in verval zijnde agrarische schuur: 469 m2.



Te slopen aanbouw bij houten schuur aan wegzijde: 100 m2
Dit oppervlak wordt niet meegerekend bij de totaal te slopen m2
noodzakelijk in kader van Rood voor Rood.

3. ERFPLAN

3.1. Uitgangspunten ontwerp

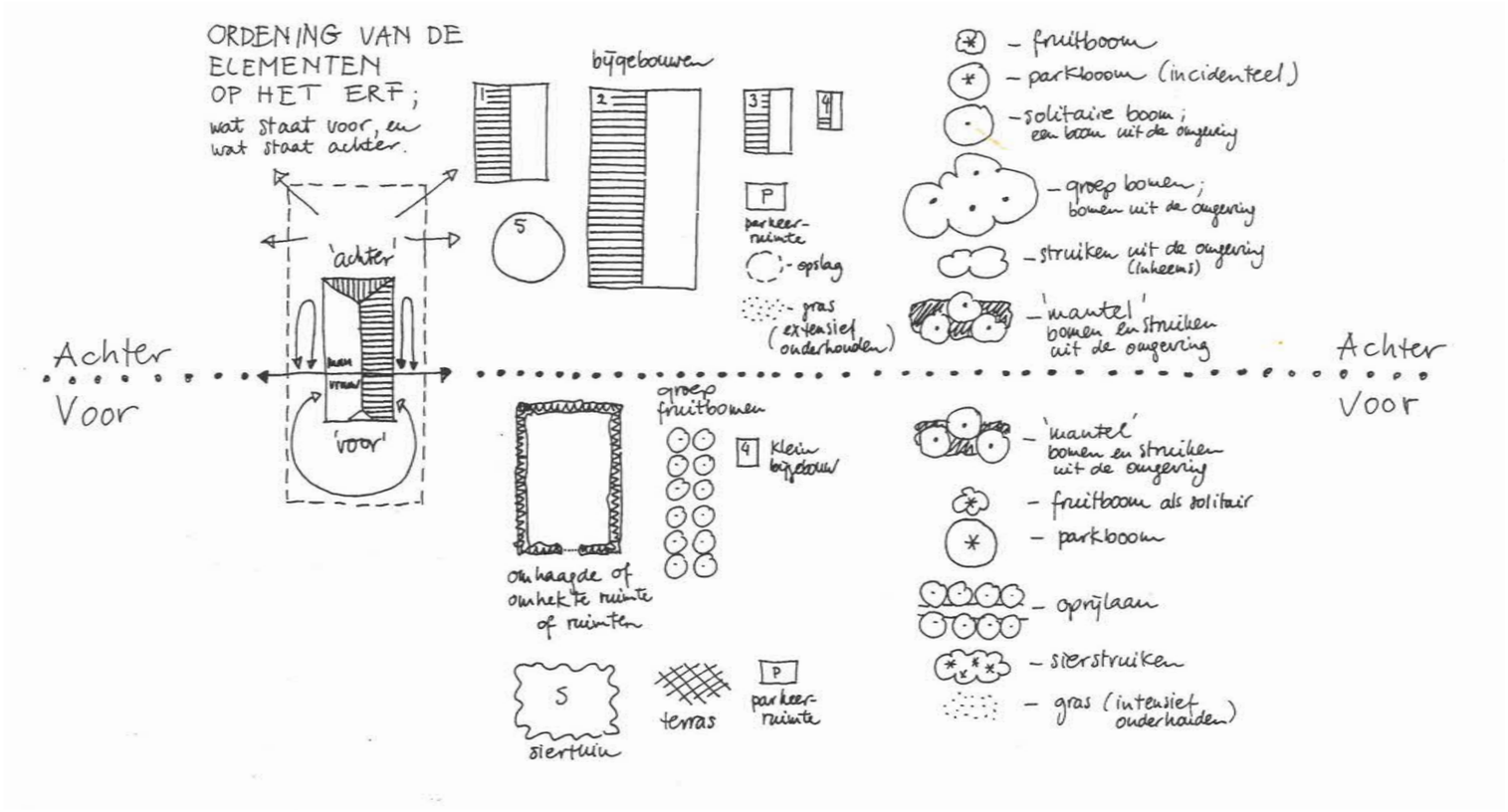
Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is de opzet van een compact erf met behoud van de doorzichten naar de beek en over de essen. Door sloop van de schuren aan de westzijde kan het reliëf hersteld worden en wordt de es weer goed zichtbaar. De opzet van het bestaande erf en bebouwing zal moeten passen in de aanwezige landschappelijke structuur. Hierbij liggen de boerderijen met de achterzijden richting weg en voorzijdes richting landschap. Kenmerkend voor de voorzijde van een erf is een tuin met hagen, de achterzijde is gericht op de weg, hier staan de bijgebouwen, bomen en struiken hebben een natuurlijker karakter.

De nieuwe woning wordt gebouwd op de plek van de zuidoostelijk liggende schuur, hierdoor blijft het erf compact. Zichtlijnen vanuit het landschap en openheid rondom het erf blijven gehandhaafd.
De monumentale boerderij krijgt een woonbestemming. Door de garage-berging grenzend aan de oude schuur te slopen komt de bebouwing van de monumentale boerderij en gepotdekselde schuur aan de Bruggemansweg beter tot zijn recht. De oude schuur zal dienen als bijgebouw van de boerderij.

Het erf wordt hierdoor functioneel opgedeeld in twee woonkavels kavel A en kavel B. Kavel A betreft de bestaande woonboerderij en oude schuur. De erfinrichting kenmerkt zich vanuit de karakteristiek van de Twentse erven “voorerf en achtererf”. Zie schema op de volgende pagina. Kavel B betreft de locatie voor de nieuwe woning. Karakter gebouw is een schuurvorm, karakter erf is wonen in het landschap.
Beide kavels hebben naast de woonkavel een perceel agrarische grond, beiden grenzend aan de beek. Ruimtelijk gezien vormen deze kavels samen een compact erf. Op de volgende pagina’s worden de uitgangspunten op onderdelen nader toegelicht.



Principe erfinrichting - kavel A (bestaand) - kavel B (nieuw). Op de volgende pagina wordt dieper ingegaan op de karakteristieke kenmerken van een voor- en achtererf, zoals ook aangeduid op bovenstaande schets.



Kavel A:

- Bestaand oud erf.
- Karakteristieke boerderij met gepotdekselde schuur.
- Tuin- en erfinrichting conform principes uit de tijdslaag dat het erf nog in gebruik was als boerenerf. Zie schetsen hiernaast opgenomen getekend door Greet Bierema uit het boek 'Karakteristiek boerenerven'.
- 'Voorerf' - vrouw - showen - intensief beheer.
- 'Achtererf' - man - relatie met omgeving - extentief beheer.
- Inrichting met respect historie van de plek.

Kavel B:

- Uitbreiding bestaand erf, ruimtelijk onderdeel van kavel A met eigen karakter (nieuwe tijdslaag).
- Nieuwbouw van (eigentijdse) schuurwoning; maximaal 750 m3, met aanvullend ruimte voor een inpandige berging (100 m2) en aanvullend ruimte voor een inpandige carport / overkapping (30 m2), op de plek van de oude schuur, in kader van Rood-voor-Rood regeling.
- Nieuwe woning is ondergeschikt aan bebouwing kavel A.
- Tuin- en erfinrichting: 'Wonen in het landschap'; sober, ingetogen, geen getut.

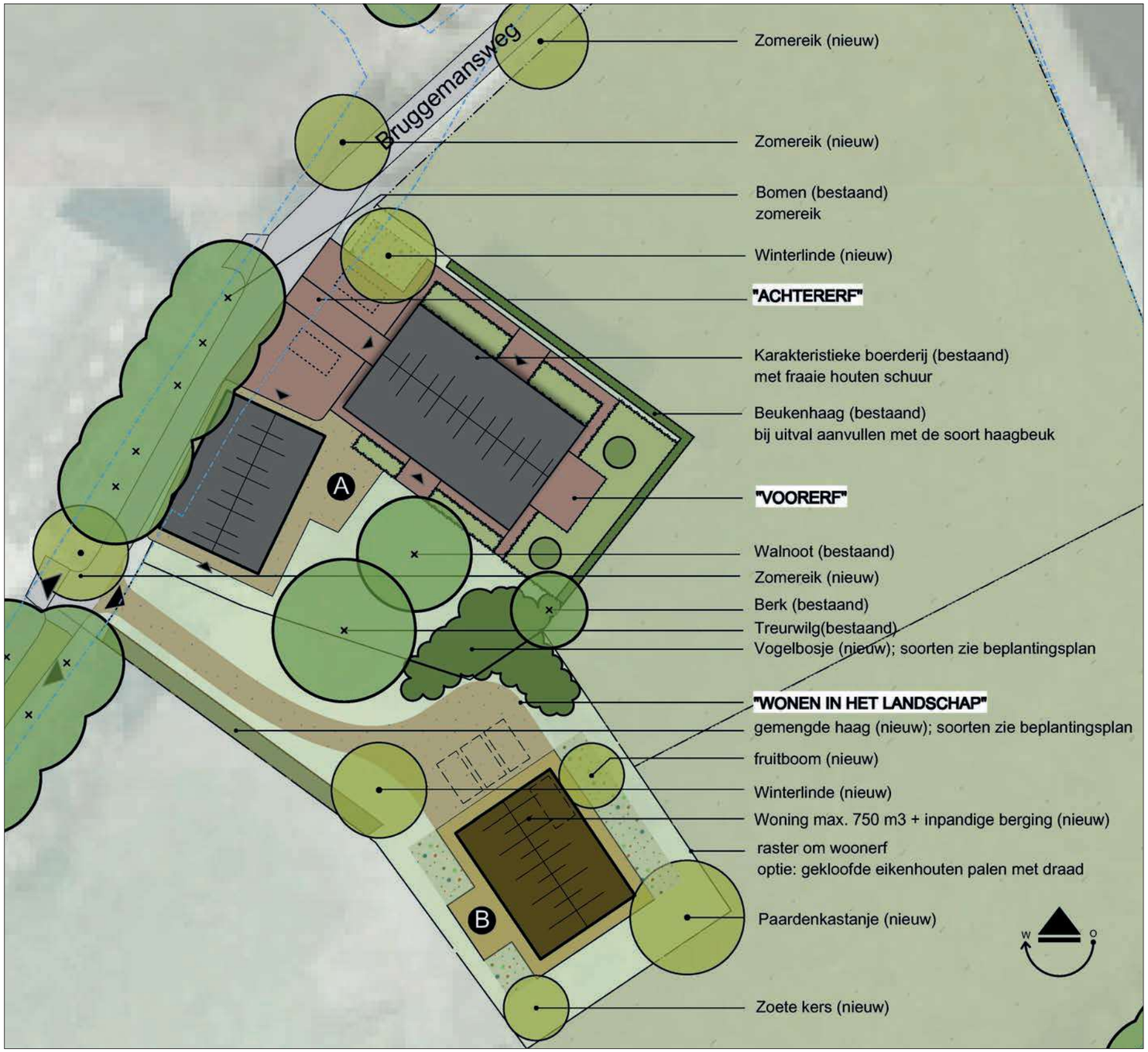
3.2. Ontsluiting en parkeren

De Bruggemansweg is toegangsweg voor beide kavels. De hoofdtoegang voor de woonboerderij en oude schuur (kavel A) blijft op dezelfde plek als in de bestaande situatie. Aan de achterzijde van de oude schuur, meer zuidelijk gelegen, waar nu al de toegang tot de te slopen schuur aanwezig is, ligt de toegang voor de nieuwe in te passen woning (kavel B). Deze inrit geeft tevens toegang tot de achterzijde van de oude schuur en zal derhalve gemeenschappeliijk gebruikt worden.
Beide woningen beschikken op eigen kavel over parkeergelegenheid.
Ter plekke van de westelijk gelegen schuren wordt het reliëf hersteld, verharding wordt verwijderd en de bomenrij aan de Bruggemansweg wordt aangevuld met enkele nieuwe bomen.

3.3. Bebouwingsconcept

De woonboerderij en oude schuur vormen de hoofdbebouwing op het erf, de nieuwe woning zal hieraan ondergeschikt zijn. Deze heeft net als de ter plekke te slopen houten schuur de uitstraling van een bijgebouw. De nieuwe woning heeft een inhoud van max. 750 m3 en is gesitueerd op de plek van de te slopen schuur, de nokrichting komt overeen met de slopen schuur. Naast de 750 m3 inhoud voor de woning wordt het aangevuld met een inpandige berging van maximaal 100 m2 en een inpandige carport / overkapping van maximaal 30 m2. Alle volumes onder 1 dak.

De nieuwe woning heeft een eenvoudige rechthoekige plattegrond, gebaseerd op de huidige plattegrond van de schuur. De ‘voorkant’ van de woning is naar buiten toe gericht met een privédeel aan zuid- en oostzijde, meer open en meer glas aan deze zijde. De ‘achterkant’ is gericht op het erf met een dichtere gevel aan noord- en westzijde. De woning is maximaal 750 m3 en krijgt aanvullend een inpandige berging (100 m2) en aanvullend een inpandige
carport / berging (30 m2).



Erfplan schaal 1:500 (A3)

3.4. Erfinrichting

De inrichting van het erf is eenvoudig en sluit aan bij de situering en vormgeving van voor- en achtererf in het landschap. De voorzijde van de woonboerderij, die richting landschap is gericht bestaat uit een tuin met (beuken) hagen. De achterzijde van het bestaande erf is gericht op de Bruggemansweg en richting landschap aan de zuidzijde bestaat uit eenvoudige bestrating begrensd door een natuurlijke gemengde haag en enkele bestaande solitaire bomen, Notenboom, Berk en Wilg.

Tussen beide kavels zorgt een vogelbosje voor privé, dit is ook de plek voor een eventuele berging. Zowel de gemengde haag als het vogelbosje bestaan uit inheemse en streekeigen soorten zoals Hazelaar, Hulst, Lijsterbes, Veldesdoorn, Linde, Meidoorn, Vuilboom, Liguster, Taxus en Kardinaalsmuts.

Bij voorkeur wordt de huidige verharding gecombineerd met halfverharding, grote oppervlaktes van één type verharding worden vermeden.

Verlichting op het erf is schaars, laag, en naar beneden gericht en waar mogelijk aan gevels.

Rondom de nieuwe woning wordt groei van natuurlijke kruidenvegetatie bevorderd, hier is geen duidelijke tuin aanwezig, het landschap is de tuin. Enkele solitaire streekeigen bomen verankeren de woning in het landschap. Zichtlijnen richting beek en es blijven gehandhaafd. Erfgrenzen zijn daardoor zo transparant mogelijk.

4. BEELDKWALITEITSPLAN

4.1. Introductie

Aan de hand van richtlijnen en referentiebeelden wordt de beeldkwaliteit zo duidelijk mogelijk aangegeven. De beeldkwaliteit is deels een bevestiging van het erfplan en deels een verdieping. De beeldkwaliteit richt zich op de bebouwing en de erfinrichting. Het betreft hier de rode en groene component. Bij de inrichting worden waar mogelijk materialen gebruikt die natuurinclusief en klimaatadaptief zijn.

4.2. Bebouwing

Kavel A betreft de bestaande karakteristieke boerderij met fraaie houten schuur. Kavel B betreft de nieuw te bouwen woning ‘lijftucht’. Een lijftucht is van oudsher een kleinere woning naast de boerderij, waarin de oude lui zich terugtrokken en daarbij de (hoofd)boerderij aan de nieuwe jonge boer en zijn vrouw lieten. Een ‘lijftucht’ werd in principe in de nabijheid van het hoofdgebouw gezet.

Kavel B

De ambitie is zoveel mogelijk energieneutraal, duurzaam en circulair te bouwen, conform huidige wet- en regelgeving gasloos. Waar mogelijk worden de daken voorzien van zonnepanelen, deze zijn onderdeel van het woningontwerp op of geïntegreerd in het dak.

Grote dakoppervlakken houden, dakramen daar waar noodzakelijk in het dakvlak, geen dakkapellen. Geen dakkapellen in schuur. Kleuren zijn gedekt, donker en materiaalgebruik is streekeigen, bij voorkeur (inlands) hout en glas.

Richtlijnen bebouwing

Oriëntatie voorzijde landschap, achterzijde Bruggemansweg. Er worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Bebouwing dient binnen het aangegeven bouwblok gerealiseerd te worden met de aangegeven nokrichtingen.



Bouwen in gedekte kleuren.



Woning heeft een schuur uitstraling; sober, ingetogen.



Gedekte kleurstelling, pannendak.





Verfijningen in de architectuur.



Eenvoudige rechthoekige vorm.



De woning is afdedekt met een zadeldak of een afgeleide daarvan. Berging en/of carport en woning zitten onder één dak.

Bouwvolume:

Volume woning max. 750 m3 met aanvullend een inpandige berging van maximaal 100 m2 en aanvullend een inpandige carport / overkapping van maximaal 30 m2. Alle volumes onder 1 dak. Dakvorm: woning wordt afgedekt met een eenvoudige kap, een zadeldak of afgeleide hiervan
Dakhelling: max. 35 graden
Goothoogte: max. 5,50 m
Nokhoogte: max. 9.50 m
Nokrichting evenwijdig aan te slopen schuur ter plekke conform de beeldende situatietekening.

Aanbouw:

Geen aanbouw met vlakke afdekking toestaan. Wat betreft aanbouwen: alle gevels onder het dakvlak onderbrengen, dus geen aanbouwen, wel inspringingen onder dakvlak mogelijk. Balkons zijn niet toegestaan. Een risaliet is niet toegestaan.

Materialen:

Waar mogelijk circulaire, hernieuwbare materialen.
Algemeen duurzaam en in gedekte tinten.
Gevel: baksteen en/of hout in een gedekte kleur
Kozijnen ramen en deuren: hout geschilderd in een gedekte kleur passend bij gevelafwerking.
Dak: natuurlijke tinten, een bruin tot antracietkleurig keramische pan of een vegetatiedak. Een glimmende of spiegelende dakafwerking is niet toegestaan. Geen contrasterende bouwdelen, geen witte dakranden.





voorkeur voor hergebruik van materialen



GEEN risaliet GEEN wit stucwerk GEEN grote dakkapellen GEEN glimmende dakpannen

Detaillering:

Indien een plint of trasraam wordt toegepast dan in donkere kleur. Grote dakoverstekken.

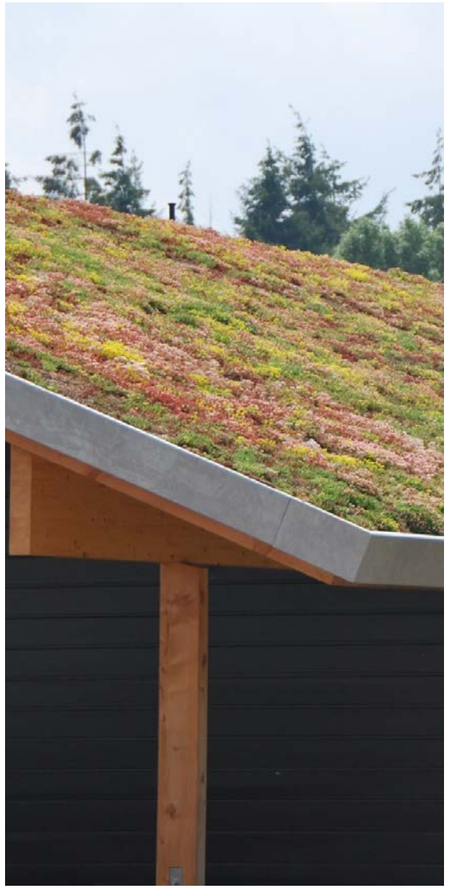
Zonnepanelen:

De zonnepanelen indaks positioneren of het gehele dakvlak voorzien van zonnepanelen als het ware het de dakafwerking.

De zonnepanelen moeten in het ontwerp van de woning mee genomen worden; groeperen in een aaneengesloten rechthoek en integreren en opnemen in het dakvlak. De zonnepanelen moeten duidelijk op de aanvraag tekeningen zijn aangegeven inclusief de detaillering op welke wijze de zonnepanelen in het dakvlak zijn opgenomen.

Natuurinclusief bouwen:

Natuurinclusief bouwen waar mogelijk word nestgelegenheden voor gebiedseigen vogels, bijv. mussen opgenomen in de gevel.



Natuurinclusief bouwen: groen dak.



Zonnepanelen opnemen in dakvlak.



Natuurinclusief bouwen: uilennest inpandig



Natuurinclusief bouwen: nestvoorziening opnemen (vogels / vleermuizen etc.)



Zonnepanelen geintegreerd in het dak

4.3. Erfinrichting

In het algemeen worden natuurlijke materialen en inheemse plantensoorten gebruikt ter vergroting van de biodiversiteit.

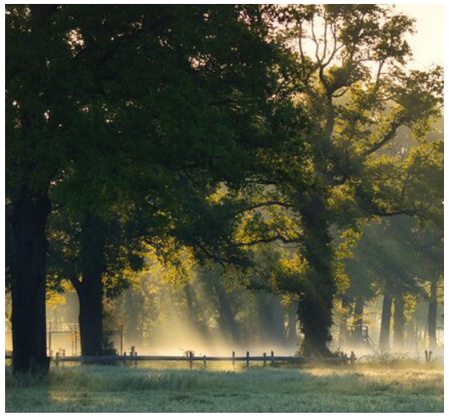
Richtlijnen groen:

Op het erf staan 3 bestaande bomen; een treurwilg en een walnoot. Deze staan centraal tussen de twee kavels en een berk op het ‘VOORERF’ van de karakteristieke boerderij. Betreft de bomen is het de ambitie is om deze te behouden en op het erf aan te vullen.

De walnoot karakteristiek voor veel Twentse erven, de treurwilg karakteriseert de relatie met het water van de beek. Langs de Bruggemansweg staan eikenbomen, deze worden ter plaatse van de twee te slopen schuren, deels aangevuld langs het erf. Op het ‘ACHTER-ERF’ wordt een solitaire boom toegevoegd van de eerste grootte. Er valt hierbij te denken aan een winterlinde: Tilia cordata. Op het nieuwe woonerf (kavel B) staan nu geen bomen. Hier moeten ten minste 4 bomen aangeplant worden; er valt hierbij te denken aan een linde, zomereik, kastanje, fruitboom. Wenselijk is het om te kiezen voor een mix aan bomen. Niet in een vast stramien, maar vrijstaand, als solitair in het landschap. Ter versterking van de biodiversiteit, bevordering schaduw en inpassing van ‘woonschuur’ in landschap.

Ter versterking van de biodiversiteit en de privacy wordt er tussen de twee kavels een vogelbosje aan geplant. De volgende soorten worden toegepast; Rosa canina (hondsroos), Sambucus nigra (gewone vlier), Corylus avellana (gewone hazelnoot), Acer campester (veldesdoorn), Sorbus aucuparia (meelbes).

Op de volgende pagina is het uitgewerkte beplantingplan opgenomen.



Zomereiken toevoegen bij Bruggemansweg.



Tilia op ‘VOORERF’.



Fruitbomen.



Vogelbosje met inheemse wintergroene soort: Ilex aquifolium (hulst)



Vogelbosje met inheemse soorten.



Vogelbosje met krent.



Weide met gemengd gras.



Gras of bloemrijk gras (gecombineerd) op het erf.



Op het erf gemaaid gazon, optioneel gecombineerd, met bloemrijk gras.

Beplantingsplan

	BOMEN	(HAAGPLANTSOEN)	PLANTMAAT	KAVEL	PLANTWIJZE
1x	Tilia cordata	winterlinde, kleinbladige linde	mt. 30-35	A	locatie conform tekening, plantvak verbeteren met bomengrond
2x	Quercus robur	zomereik	mt. 20-25	A	in berm langs erftoegangsweg, plantvak verbeteren met bomengrond
1x	Quercus robur	zomereik	mt. 20-25	B	in berm langs erftoegangsweg, plantvak verbeteren met bomengrond
1x	Tilia cordata	winterlinde, kleinbladige linde	mt. 25-30	B	locatie conform tekening, plantvak verbeteren met bomengrond
1x	Aesculus hippocastanum	Gewone paardenkastanje	mt. 25-30	B	locatie conform tekening, plantvak verbeteren met bomengrond
1x	Prunus avium ‘Landscape Bloom’	Zoete kers cv.	mt. 18-20	B	locatie conform tekening, plantvak verbeteren met bomengrond
1x	Malus domestica ‘Notarisappel’	Notaris appel (hoogstam, zelfbestuivend)	mt. 16-28	B	locatie conform tekening, plantvak verbeteren met bomengrond

	GEMENGDE HAAG	(HAAGPLANTSOEN)	PLANTMAAT	KAVEL	PLANTWIJZE (35,70 m1)
50%	Fagus sylvatica	Beukenhaag	mt. 80-100	B	5 rijen breed, driehoeksverband, 5 stuks per m1, gemengd
15%	Acer campestre	Veldesdoorn	mt. 80-100	B	5 rijen breed, driehoeksverband, 5 stuks per m1, gemengd
10%	Carpinus betulus	Haagbeuk	mt. 80-100	B	5 rijen breed, driehoeksverband, 5 stuks per m1, gemengd
15%	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	mt. 80-100	B	5 rijen breed, driehoeksverband, 5 stuks per m1, gemengd
10%	Rosa canina	Hondsroos	mt. 80-100	B	5 rijen breed, driehoeksverband, 5 stuks per m1, gemengd

	VOGELBOSJE	(BOSPLANTSOEN)	PLANTMAAT	KAVEL	PLANTWIJZE (80 m2 kavel A + 36 m2 kavel B)
20%	Acer campestre	Veldesdoorn	mt. 100-120	A+B	plantafstand hart op hart 1 meter, driehoeksverband, gemengd
20%	Corylus avellana	gewone hazelnoot	mt. 100-120	A+B	plantafstand hart op hart 1 meter, driehoeksverband, gemengd
30%	Rosa canina	hondsroos	mt. 100-120	A+B	plantafstand hart op hart 1 meter, driehoeksverband, gemengd
5%	Sambucus nigra	gewone vlier	mt. 100-120	A+B	plantafstand hart op hart 1 meter, driehoeksverband, gemengd
25%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	mt. 100-120	A+B	plantafstand hart op hart 1 meter, driehoeksverband, gemengd

Richtlijnen erfafscheidingen:

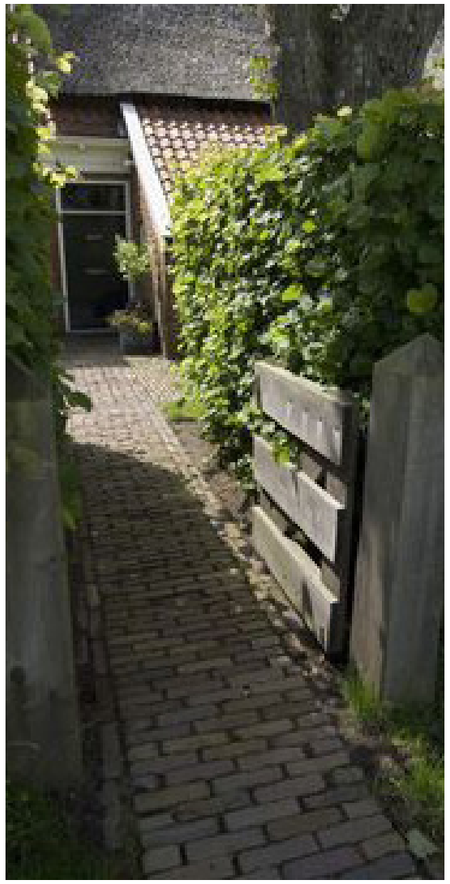
Bij de erfinrichting wordt er enkel bij de agrarische percelen, indien wenselijk (noodzakelijk), een afscheiding geplaatst van eikenhouten gekloofde palen met (glad) draad. Het raster is ondergeschikt aan het landschap, onopvallend. Witte, brede, schriklinten zijn alles behalve gewenst. Kiezen voor neutrale, gedekte, kleurstelling dat opgaat in het landschap.

Bij het woonerf is er kavel A sprake van behoud van een bestaande haag. Bij kavel B komt er om samenhang te generen een nieuwe haag. De bestaande haag bij erf A: Fagus sylvatica (beuk) mag behouden worden of herplant met een inheemse (bladverliezende) soort. Erf B is nieuw en moet 50% familiair zijn aan het sortiment uit deze haag, overige 50% mag bestaan uit ander sortiment haagbeplanting, inheems, streekeigen; haagbeuk (Carpinus betulus), meidoorn (Crataegus monogyna), Hondsroos (Rosa canina), Veldesdoorn (Acer campestre). De hagen op het erf hebben een maximale hoogte van 1.10 meter.

Tussen erf A en B komt geen raster of hek. Indien wenselijk voor meer privacy wordt ingezet op uitbreiding van hogere beplanting. Niet in de vorm van een haag, wel in de vorm van een groter erfbosje, een organische vorm met kruidenvegetatie, of organische vorm van een border. Het betreft het hart van beide kavels en hier dient zorgvuldig in samenspraak mee omgegaan te worden. Het is een totaal en verbind het erf.



Hagen; bestaand en nieuw. Inheems.



Optioneel een tuinpoortje in haag.



Inheemse hagen bij het erf. Maximaal 1.00 meter hoog zodat zicht op gevels mogelijk is.



Langs weide (indien nodig) raster met gekoofd eikenhouten palen.



Hagen; bestaand en nieuw. Inheems sortiment.

Richtlijnen verharding:

Op de de kavel moet de kleurtint van de verharding ondergeschikt zijn aan de kleuren van de bebouwing en die van het landschap. Dit geldt voor beide kavels. Bij de kavel A is het van belang dat het ‘ACHTER-ERF’ van originele funtioneel en doelmatig wordt ingericht en het ‘VOOR-ERF’ rijker. Materiaal is bij voorkeur familie echter wel afwijkend, in formaat en bestratingsverband.

Bij kavel A kan bij het ‘ACHTER-ERF’ gekozen worden voor een gebakken klinker (hergebruik) in een roodbruine, gedekte kleur. Bestrating hier toepassen in keperverband zodat dit stevig (functioneel) is om ook te parkeren. Bij het ‘VOOR-ERF’ kan er gekozen worden voor dezelfde kleurtint en hergebruik van een materiaal alleen dan in een ander formaat, bijvoorbeeld het oude waaltje. Dit materiaal wordt dan in een halfsteens verband met 2 strekken gelegd (rijker). Aandacht voor accenten. Achterliggend doel is dat de uitstraling meer divers en rijker is dan op het het ‘ACHTERERF’. Ook kan er bij het ‘VOOR-ERF’ gekozen worden voor de combinatie en een uitbreiding van materialen, hierbij valt er te denken aan een terras in halfverharding; bijvoorbeeld van grind.

Kavel B betreft de nieuwbouwkavel die onderdeel uitmaakt van het totale erf. Materialisatie; streekeigen producten (Nederlands). Deze kavel krijgt een eigen toegangsweg; halfverhard in een karrespoor of een geheel half-verharde toegangsweg in; grind, Achterhoeks Padvast of hergebruik van gebroken (gevel)stenen. Bij de terrassen kan er ook gedacht worden aan een houten vlonder van Nederlands hardhout. Materiaal mag ter plaatse van nieuwe woning afwijken van kavel A. Inrit moet wel aansluiten.



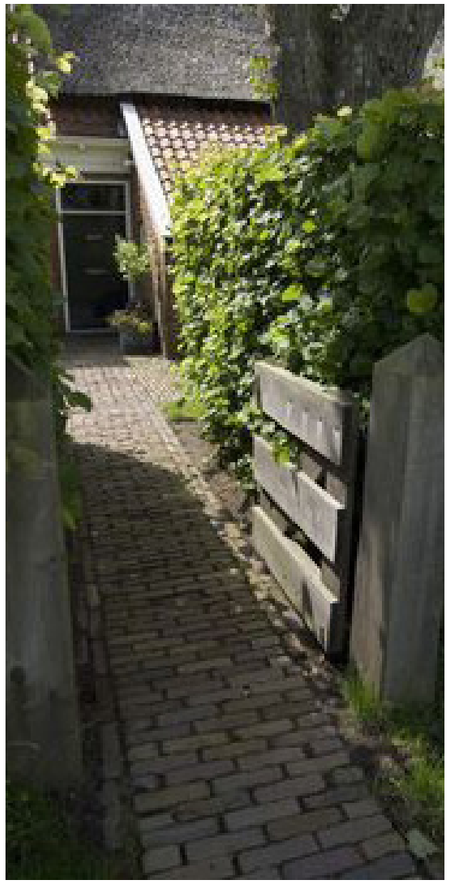
Gebakken klinker als bestrating op het op het erf



Half verhard pad grind of bijvoorbeeld Achterhoeks padvast.



Functioneel ‘ACHTERERF’.



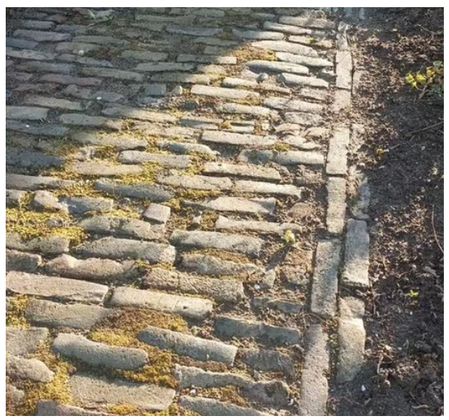
Lage inheemse haag in combinatie met natuurlijk houten hekwerk



Oude waaltjes op ‘VOORERF’.



Hergebruik klinkers ‘ACHTERERF’.



Hergebruik oude waaltje ‘VOORERF’.



Houten vlonder bij schuurwoning ‘WONEN IN LANDSCHAP’.

Richtlijnen verlichting:

Verlichting is ondergeschikt aan de donkerte van de nacht.
Lampen zo min mogelijk toepassen. Indien wenselijk gedekt op de grond, subtiel, gedimd licht.



Verlichting minimaal, indien noodzakelijk: lage bolder.

5. KAVELPASPOORT

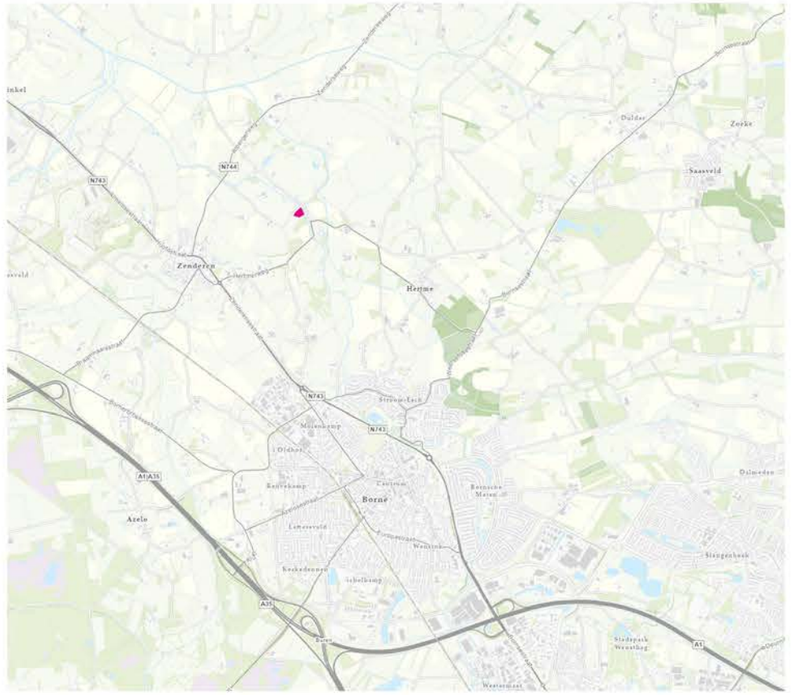
Op de volgende pagina’s zijn de kavelpaspoorten opgenomen.

A - Woonboerderij en oude schuur

B - Nieuwe woning

KAVELPASPOORT A BRUGGEMANSWEG 2, 7625 RJ ZENDEREN





N

KAVELPASPOORT

Adres : Bruggemansweg 2, Zenderen

KAVEL A DETAILS

Oppervlakte woning kavel	: 1.620 m2
Oppervlakte weide	: 4.646 m2
Oppervlakte totale kavel	: 6.266 m2

EIGENSCHAPPEN KAVEL

Kadastrale gemeente: Borne
Sectie : A
Perceel : 1833
Gemeentecode: BNE00

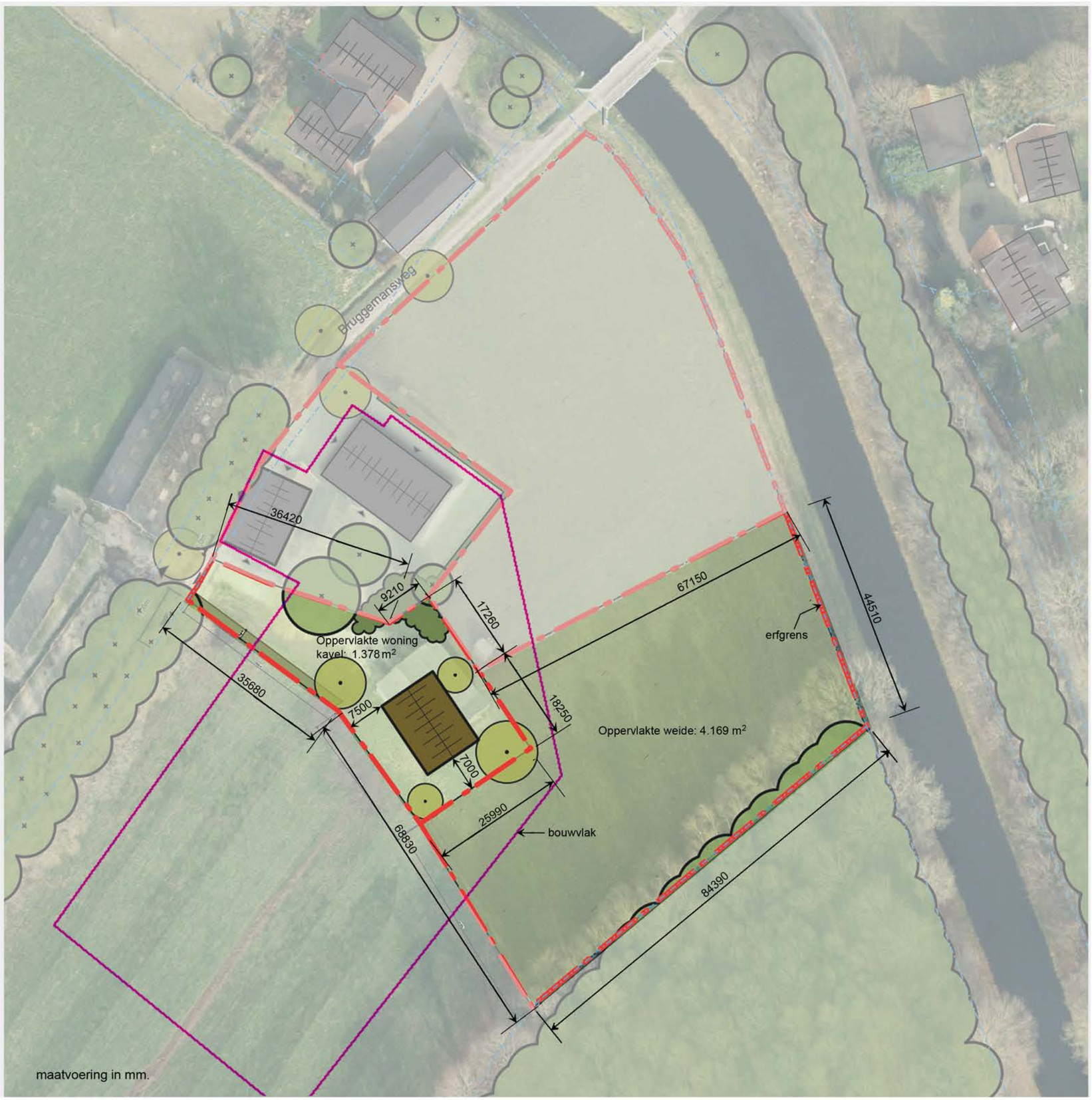
BESTEMMINGSPLANKADERS:

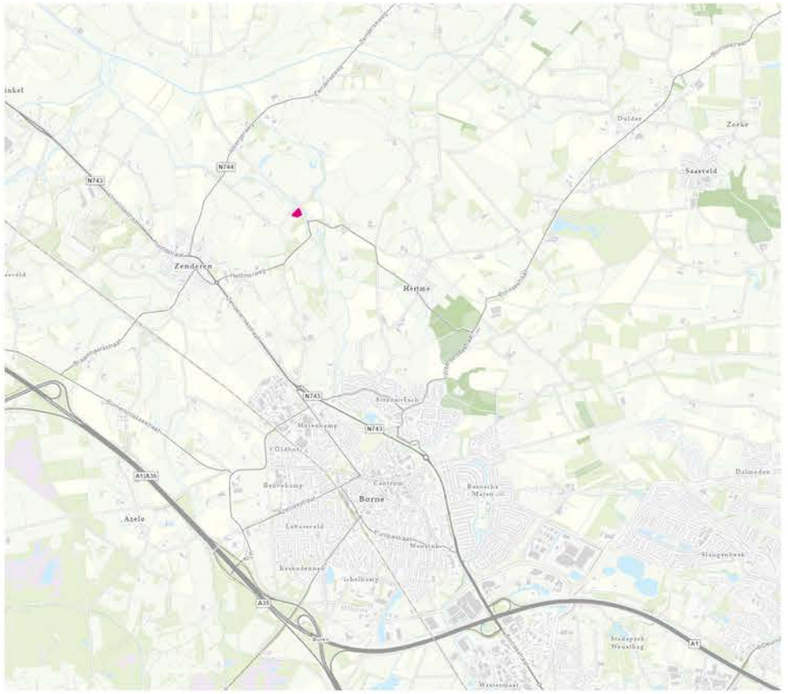
- **Art. 3. Agrarisch met waarden**
  3.2 Bouwregels
  3.2.2. Bedrijfswoningen en bijgebouwen binnen het bouwvlak

Inhoud woning	: maximaal 750 m^3 dan wel de bestaande grotere inhoud
Goothoogte	: maximaal 5,5 m.
Dakhelling	: minimaal 35°
Oppervlakte bijgebouwen	: maximaal 100 m^2
Goothoogte bijgebouwen	: maximaal 3.0 m
Bouwhoogte bijgebouwen	: maximaal 6.0 m
Hoogte erfafscheidingen	: maximaal 1.0 m

zie voor het volledige bestemmingsplan: Gemeente Borne - Buitengebied Borne - NL.IMRO.0147.BpBG2014-vd01

KAVELPASPOORT B BRUGGEMANSWEG 2, 7625 RJ ZENDEREN





N

KAVELPASPOORT
Adres : Bruggemansweg 2, Zenderen

KAVEL B DETAILS
Oppervlakte woning kavel : 1.378 m2
Oppervlakte weide : 4.169 m2
Oppervlakte totale kavel : 5.547 m2

EIGENSCHAPPEN KAVEL
Kadastrale gemeente: Borne
Sectie : A
Perceel : 1833
Gemeentecode: BNE00

BESTEMMINGSPLANKADERS:
- **Art. 3. Agrarisch met waarden**
  3.2 Bouwregels
  3.2.2. Bedrijfswoningen en bijgebouwen binnen het bouwvlak

  Inhoud woning : maximaal 750 m^3 dan wel de bestaande grotere inhoud
  Goothoogte : maximaal 5,5 m.
  Dakhelling : minimaal 35°
  Inpandige berging woning : maximaal 100 m^2
  Hoogte erfafscheidingen : maximaal 1.0 m
  Inpandige carport / overkapping: maximaal 30 m^2
  Inpandige berging + carport / overkapping zijn ter aanvulling op het volume van de woning. Alle volumes moeten onder 1 dak.

zie voor het volledige bestemmingsplan: Gemeente Borne - Buitengebied Borne - NL.IMRO.0147.BpBG2014-vd01

COLOFON

Document:	Beeldkwaliteitplan Bruggemansweg 2 te Zenderen
Datum:	03-04-2025
Projectnummer:	22044
Opgesteld door:	Te Kiefte Architecten B.V Molenstraat 124 7622 NG Borne t: 074-2662430
Opdrachtgever:	Landgoed Weleveld Zenderen