

Beeldkwaliteitsplan 3e fase

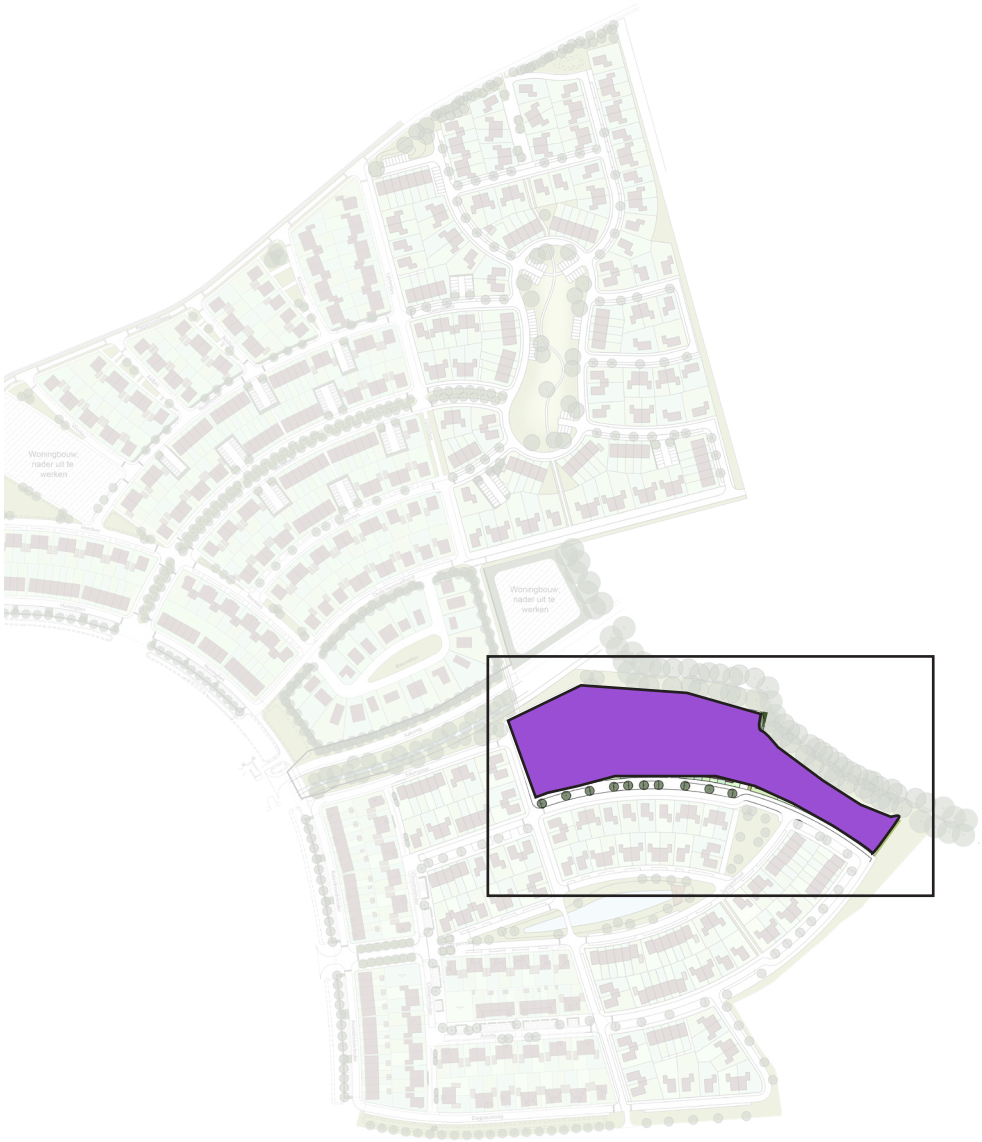
Eschwonen en De Maten (B)

Bornsche Maten, gemeente Borne

Aanpassing mei 2023

De Maten

Aanleiding: aanpassing van het "*Beeldkwaliteitsplan 3e fase; De Maten (B)" d.d. 6-4-2020*. In het kader van het actualiseren van het woningbouwprogramma is voor een deel van het stedenbouwkundigplan de verkaveling aangepast. Deze wijzigingen hebben gevolgen voor de inhoud van dit beeldkwaliteitsplan. In voorliggend document zijn de wijzigingen aan de beeldkwaliteitsaspecten doorgevoerd. Voor het aangeduide plandeel, vervangt dit document de welstandseisen zoals vastgelegd in het document d.d. 6-4-2020. Voor het overige blijft het beeldkwaliteitsplan d.d. 6-4-2020 vigerend voor de de verdere uitwerking van de Maten (B).

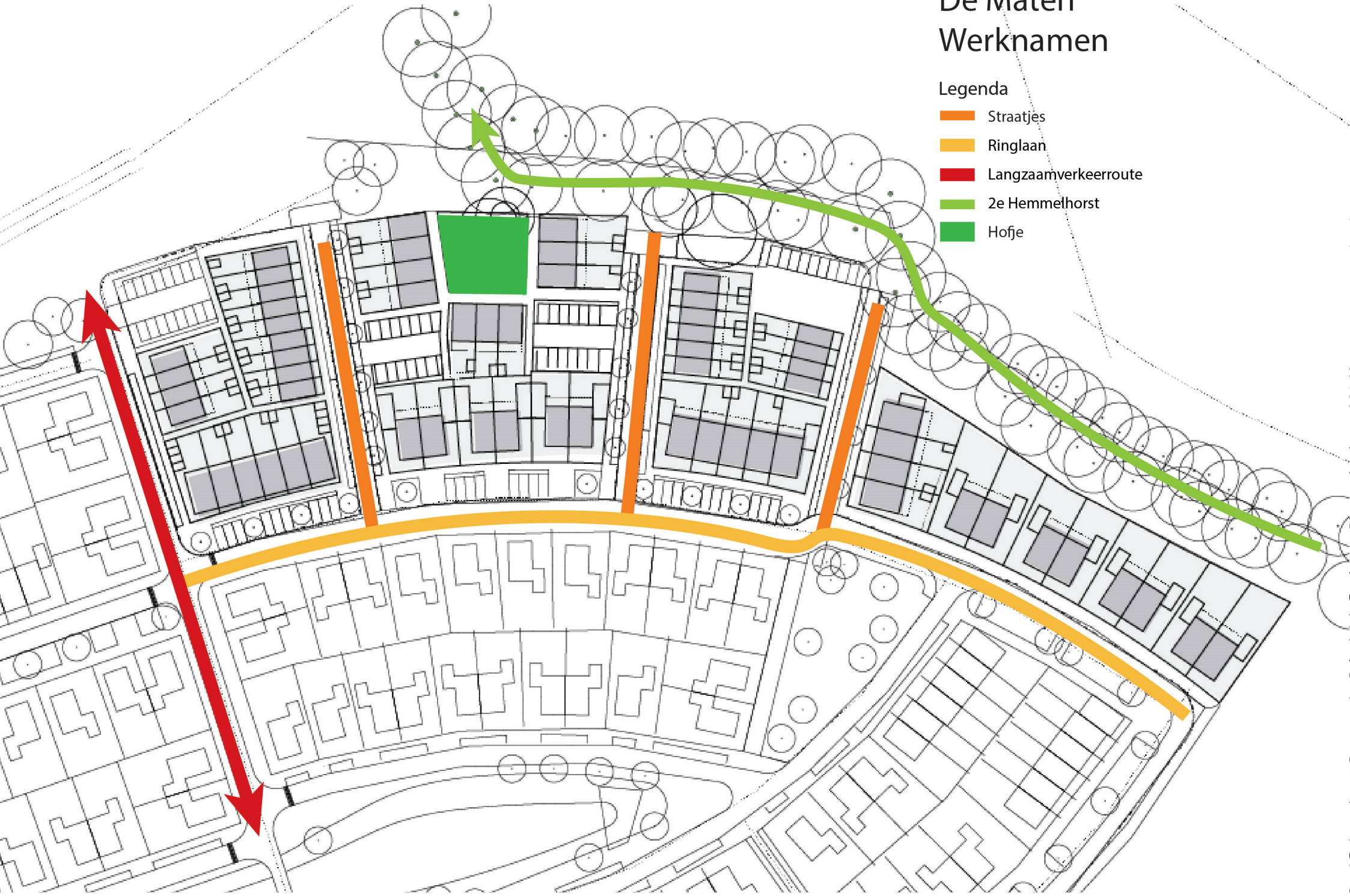


Indicatieve verkaveling De Maten



Actualisatie stedenbouwkundigplan De Maten

De Maten
Werknamen



De Maten
Groenstructuur



De Maten
Bestrating



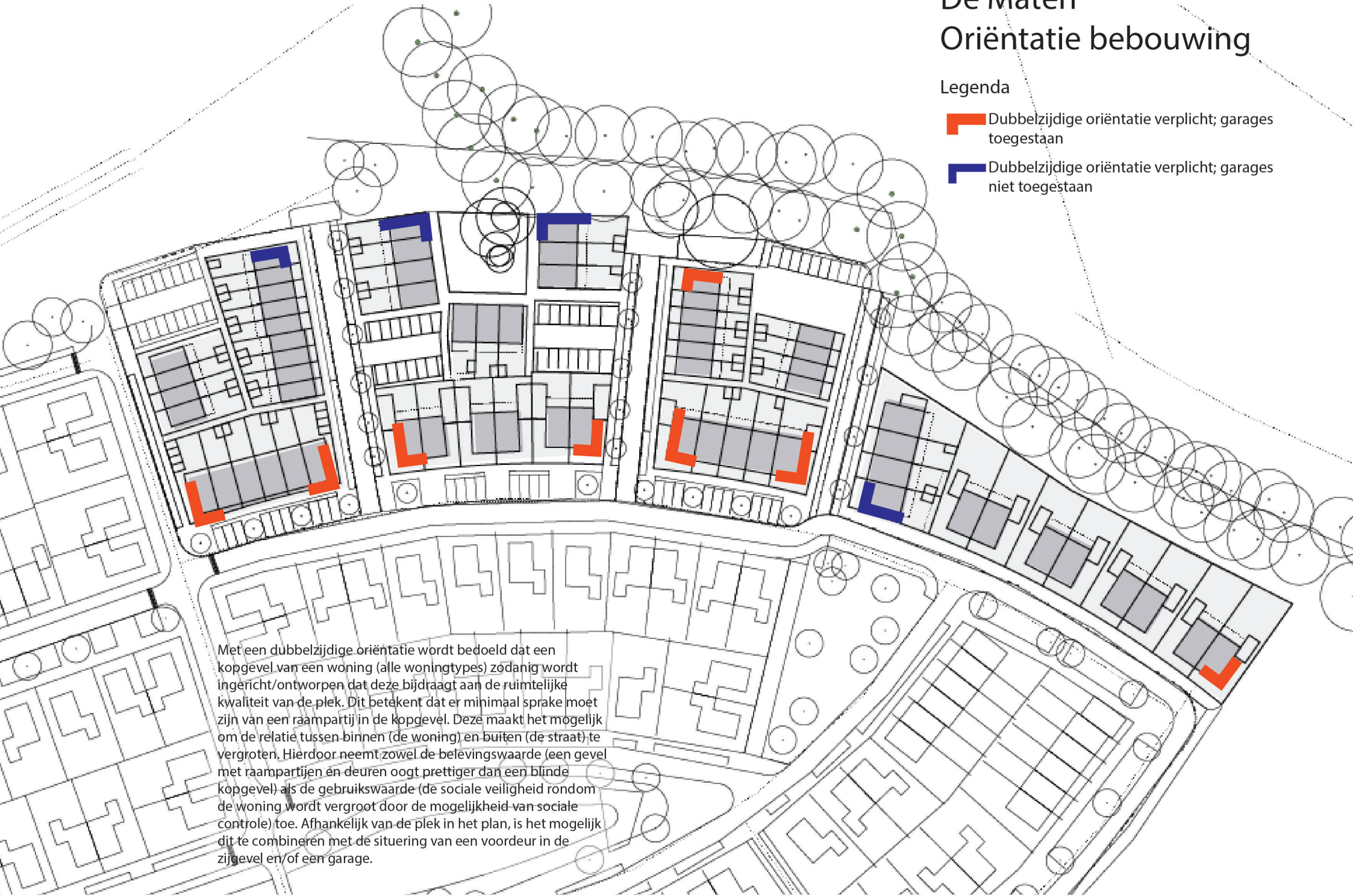
Legenda

Rijbaan: Straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend). Eventueel verbijzondering met Wienerberger tegel 15*15cm Lotus getrommeld

Trottoir: Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)

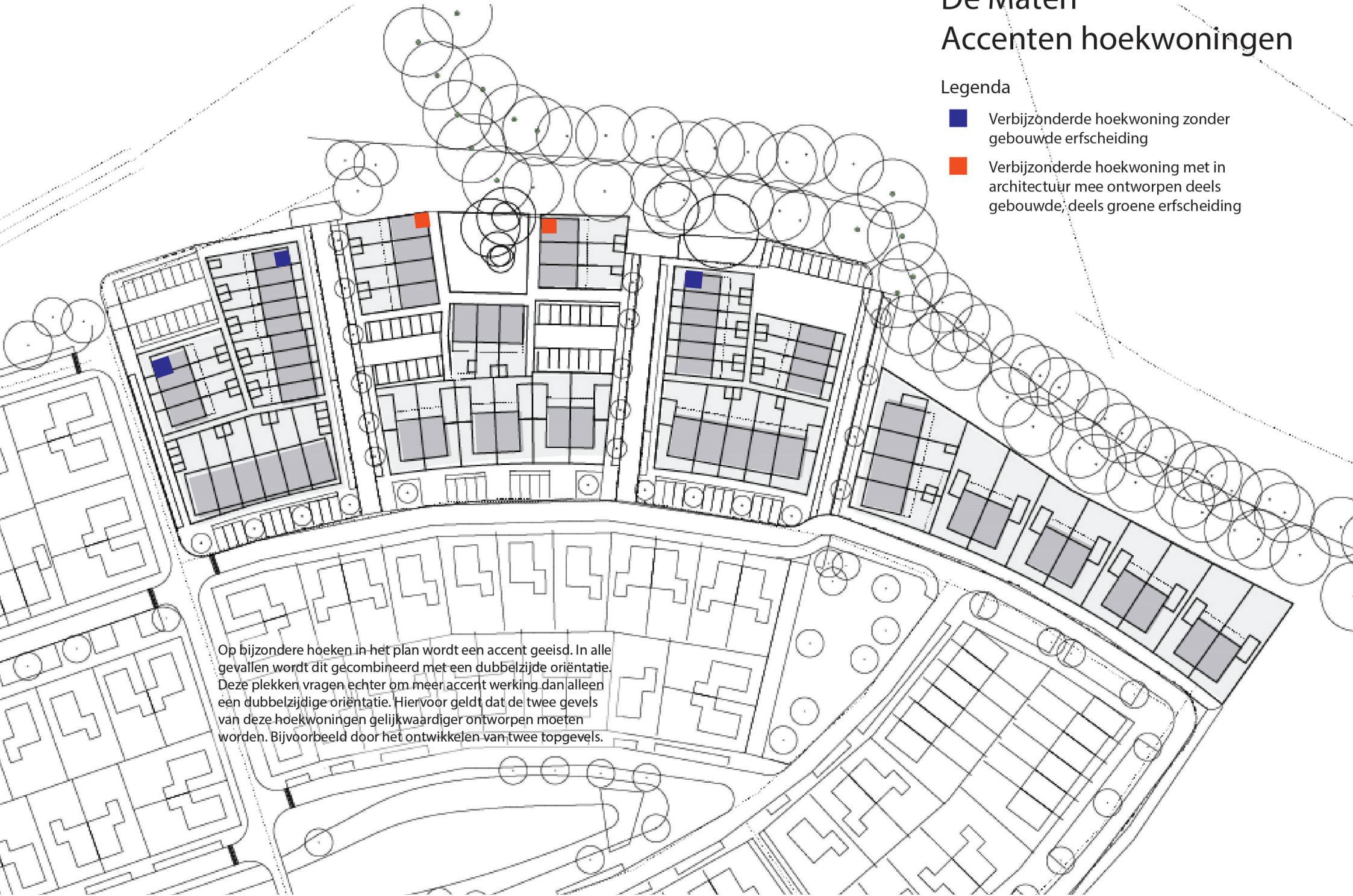
Parkeerkoffer: rijbaan straatbaksteen Bylandt Autumno Riva (of gelijkend); parkeermatjes Wienerberger tegel 15*15, Lotus getrommeld. Rondom matjes HUWA Burgos rood onbezand

De Maten
Oriëntatie bebouwing



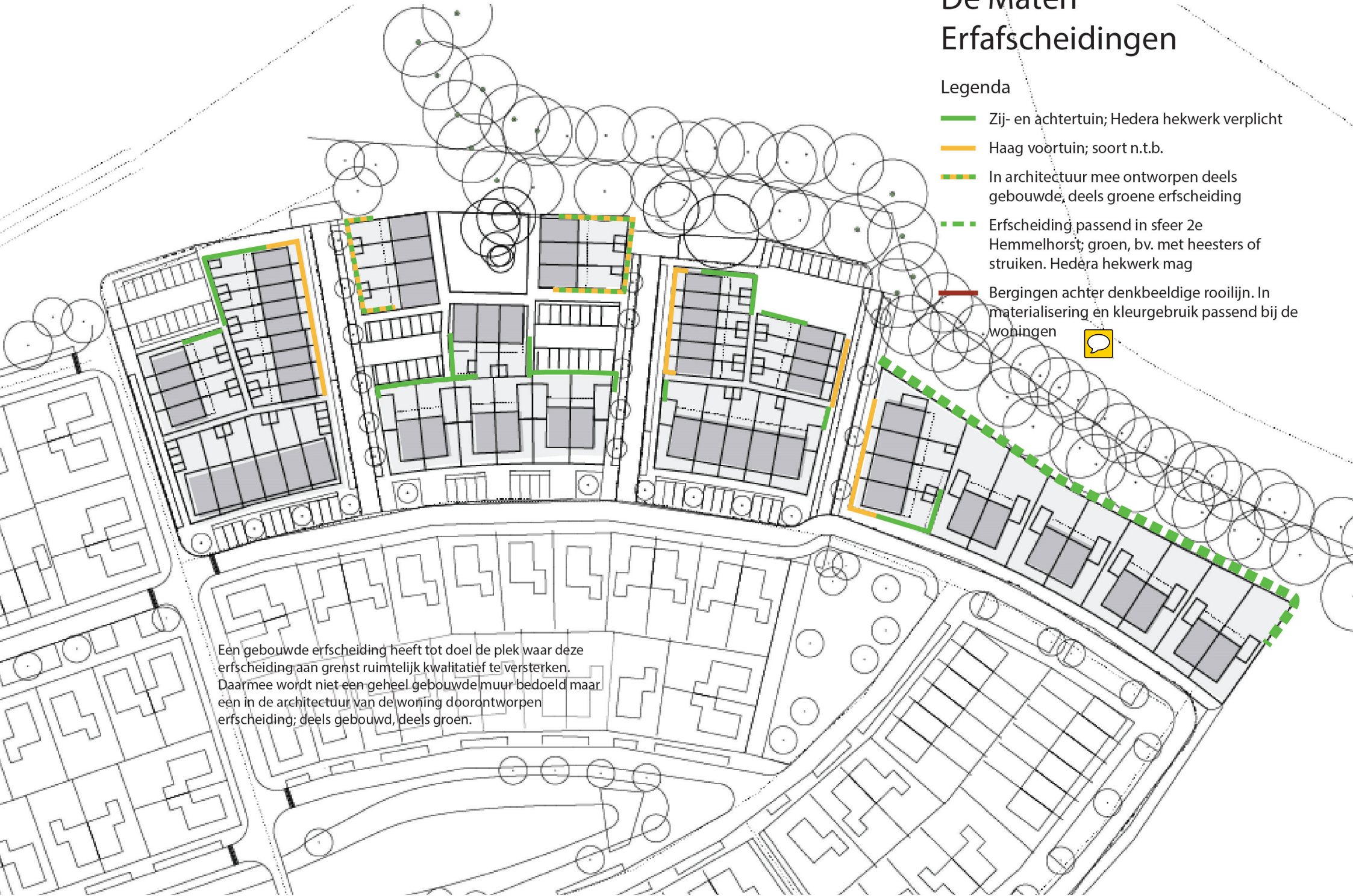
Met een dubbelzijdige oriëntatie wordt bedoeld dat een kopgevel van een woning (alle woningtypes) zodanig wordt ingericht/ontworpen dat deze bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de plek. Dit betekent dat er minimaal sprake moet zijn van een raampartij in de kopgevel. Deze maakt het mogelijk om de relatie tussen binnen (de woning) en buiten (de straat) te vergroten. Hierdoor neemt zowel de belevingswaarde (een gevel met raampartijen en deuren oogt prettiger dan een blinde kopgevel) als de gebruikswaarde (de sociale veiligheid rondom de woning wordt vergroot door de mogelijkheid van sociale controle) toe. Afhankelijk van de plek in het plan, is het mogelijk dit te combineren met de situering van een voordeur in de zijgevel en/of een garage.

De Maten
Accenten hoekwoningen



Op bijzondere hoeken in het plan wordt een accent geeisd. In alle gevallen wordt dit gecombineerd met een dubbelzijde oriëntatie. Deze plekken vragen echter om meer accent werking dan alleen een dubbelzijdige oriëntatie. Hiervoor geldt dat de twee gevels van deze hoekwoningen gelijkwaardiger ontworpen moeten worden. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van twee topgevels.

De Maten
Erfafscheidingen



Legenda

- Zij- en achtertuin; Hedera hekwerk verplicht
- Haag voortuin; soort n.t.b.
- In architectuur mee ontworpen deels gebouwde, deels groene erfscheiding
- Erfscheiding passend in sfeer 2e Hemmelhorst; groen, bv. met heesters of struiken. Hedera hekwerk mag
- Bergingen achter denkbeeldige rooilijn. In materialisering en kleurgebruik passend bij de woningen

Een gebouwde erfscheiding heeft tot doel de plek waar deze erfscheiding aan grenst ruimtelijk kwalitatief te versterken. Daarmee wordt niet een geheel gebouwde muur bedoeld maar een in de architectuur van de woning doorontworpen erfscheiding; deels gebouwd, deels groen.

De Maten
Streefbeelden














Alle te ontwikkelingen woningen dienen wat beeld betreft te passen binnen, of aan te sluiten bij de beelden zoals in het bijgevoegd streefbeeld zijn opgenomen. Daarin is sprake van individualiteit, kleurverschillen, verschillende kapvormen en materialen, rooilijn sprongen etc..

Bornsche Maten – mei 2023
Beeldkwaliteitsplan 3e fase
De Maten – 2e fase

	Ringlaan	Langzaam verkeer route	Straatjes	Hofje	2e Hemmelhorst
Openbare ruimte					
Groen					
…. in de straat	Informeel groen afgewisseld met parkeren. Diverse boomsoorten, hagen rondom haaks parkeren	Indien woonstraat inheems strooigoed. Indien LV route gelijk aan Singelwonen en Tuinstad	Grasberm met laanbeplanting	Grasplantsoen onder te handhaven bomen	Herstel (laan)beplanting
Erfafscheidingen voortuin	Vrij	Vrij	Haag voortuin; soort n.t.b.		n.v.t.
Erfscheidingen zijkant/achterkant, daar waar grenzend aan openbare ruimte	Hedera-hekwerken	Bergingen mogen op de erfgrens gebouwd worden. In materialisering en kleurgebruik passend bij de woningen	Achtertuinen woningen Hofje: in architectuur mee ontworpen deels gebouwde, deels groene erfafscheiding	zie Straatjes	Erfscheiding passend in sfeer 2e Hemmelhorst; groen, bv. met heesters of struiken. Hedera hekwerk mag
Verharding					
Rijbaan	Straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend)	Indien woonstraat: straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend). Indien LV route LV route: verbijzondering op kruispunten met rode klinkers	Straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend). Eventueel verbijzondering met Wienerberger tegel 15*15cm Lotus getrommeld	n.v.t.	Karrenspoor (onverhard)
Trottoir	Straatbaksteen, HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	n.v.t.
Parkeren	Parkeermatjes: Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld	Parkeermatjes: Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld	Parkeermatjes: Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld	n.v.t.	n.v.t.

Bornsche Maten – mei 2023
Beeldkwaliteitsplan 3e fase
De Maten – 2e fase

	Ringlaan	Langzaam verkeer route	Straatjes	Hofje	2e Hemmelhorst
Bebouwing					
Rooilijn	Zie bestemmingsplan voor exacte regeling				
Rooilijn zone (voorgevels)	*Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrens*	*Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrens*	*Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrens*	*Rooilijn in de erfgrens*	*n.v.t.*
Wijze van situeren	*Eis: de voorgevellijn verspringt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn', maximaal om de 36 meter, gerekend vanaf de hoekpunten van woningen, met minimaal 1 meter*	*Eis: de voorgevellijn verspringt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn', maximaal om de 36 meter, gerekend vanaf de hoekpunten van woningen, met minimaal 1 meter*	*Eis: de voorgevellijn verspringt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn', maximaal om de 36 meter, gerekend vanaf de hoekpunten van woningen, met minimaal 1 meter*	*Eis: de voorgevellijn verspringt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn', maximaal om de 36 meter, gerekend vanaf de hoekpunten van woningen, met minimaal 1 meter*	*n.v.t.*
Accenten	Zie bestemmingsplan voor exacte regeling				
Check bestemmingsplan oriëntatie bouwblok	n.v.t.	Verbijzonderde hoekwoning	Verbijzonderde hoekwoning	Verbijzondering hoekwoning met in architectuur meeontworpen, deels gebouwde deels groene erfscheiding (hoekwoningen hofje)	n.v.t.
Oriëntatie	Zie bestemmingsplan voor exacte regeling				
Alle woningen op de straat georiënteerd!	Op de hoekkavels dubbelzijde oriëntatie verplicht, garages toegestaan	n.v.t.	Op de hoekkavels dubbelzijde oriëntatie verplicht, garages al dan niet toegestaan (zie kaart)	Op de hoekkavels dubbelzijde oriëntatie verplicht, garages niet toegestaan	n.v.t.
Samenhang door diversiteit					
Kappen	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	n.v.t.
Architectuur	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	n.v.t.
Onderscheid realiseren	*Er mag geen sprake zijn van repeterende of gespiegelde gevelbeelden in een straat. Bij vrijstaande of 2-onder-1 kap woningen mogen maximaal 2 aangrenzende woningen 'hetzelfde' ogen; bij rijwoningen maximaal 3 aangrenzende woningen waarbij 1 van deze 3 woningen geen hoekwoning mag zijn. De 3e (of 4e indien er sprake is van rijwoningen) aangrenzende woning moet op minimaal 2 van de hieronder benoemde aspecten afwijken van de aangrenzende woning:*				
1. Materiaal en kleur gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	n.v.t.
2. Kaprichting, kleur, materiaal en vorm	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	n.v.t.
3. Goothoogte	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	n.v.t.
4. In dak doorstekende tussenmuren	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	n.v.t.
5. Detailleringen / accenten in gevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	n.v.t.