



Beeldkwaliteitplan Borsche Maten

**(Nieuw Borne, Oost Esch, Tuinstad,
Singelwonen, Borsche Beekpark,
De Veste, Landgoed Wildiek en
Piepersveldweg 5)**

**Gemeente Borne
December 2015**



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Nieuw Borne	6
2.1 Entree (Bellefleur ged. + Bongerd ged.)	6
2.2 Beekboog buiten (Morel + Honingzoet oneven nrs)	7
2.3 Beekboog midden (Honingzoet even nrs + Meikers oneven nrs)	8
2.4 Beekboog binnen (Meikers even nrs)	9
2.5 Deurningerveld rand (Oude Deurningeweg + Mirabel + Groen Juffer + Roosjespeer + Suikerpeer)	10
2.6 Parkstrip (Bellefleur ged. + Bongerd ged. + Goudrenet)	10
3. Oost Esch	11
3.1 Groene Hof (Baars + Aalscheer + Voorn)	11
3.2 Beekbalkon (Schiphorst)	11
3.3 Noord Zuid strip (Visserij)	12
3.4 Dorpspleinen (Snoek + Viskorf + Het Reef)	13
3.5 Waterveld (Winde + Zeelt + Karper + Brasem)	13
4. Bornsche Beekpark	15
5. Singelwonen	17
5.1 Bornsche Beeklaan (Buitensingel + Oeverlaan)	19
5.2 Noordzijde Hesselerbeekzone (Hesselerbeek (oneven))	20
5.3 De Singel (Bruggemaat)	21
5.4 De Bufferzone (Oude Rietkamp tussen Hesselbeek en Bruggemaat)	22
5.5 Vossenbeekzone (Vossenbeek)	23
5.6 Singel en dwarsstraten (Beekvoorde + Stuw + Kolk + Sluis + Dam)	24
5.7 Bufferzone (Oude Rietkamp tussen Bruggemaat en Vossenbeek)	25
5.8 Wilde Wonen (Hesselerbeek (even nrs) + Binnensingel + Buitensingel)	25
6. Tuinstad	26
6.1 Bornsche Beeklaan (Tuinlaan ged.)	28
6.2 De Omloop (Lover, De 'strekken')	28
6.3 De Omloop (Lover, De 'Pleintjes')	29
6.4 De Tuin (Rozenhof)	29
6.5 De Rand (Tuinlaan ged.)	30
6.6 De Vossenbeekzone	30
7. De Veste	31
7.1 De Veste (school/sporthal)	32
7.2 De Veste deelgebied oost (woningen)	34
8. Landgoed Wildiek	35
9. Piepersveldweg 5	36

Documenttitel Beeldkwaliteitplan Bornsche Maten

Status vastgesteld

Datum December 2015

1. Inleiding

In oktober 2002 is door de gemeenteraad van Borne het Structuurplan Uitbreiding Borne vastgesteld, waarin de wijk Borsche Maten is aangewezen als het gebied om de woningbouwtaakstelling gestalte te geven. Sindsdien is via het Masterplan, het bestemmingsplan Borsche Maten, diverse uitwerkingsplannen en Beeldkwaliteitsplannen gestalte gegeven aan de ontwikkeling van de Borsche Maten.

De Borsche Maten is onderverdeeld in 7 woonbuurten, te weten Nieuw Borne, Oost Esch (samen 1ste fase), Singelwonen, Tuinstad, De Veste (samen 2de fase), Boswonen en Beekdalwonen. Voor onder andere de 1ste fase en 2de fase zijn diverse Beeldkwaliteitsplannen vastgesteld.

De volgende Beeldkwaliteitsplannen zijn in de afgelopen jaren door de gemeenteraad vastgesteld:

- Beeldkwaliteitsplan Eerste Fase Borsche Maten, vastgesteld op 16 december 2004;
- Beeldkwaliteitsplan Eerste fase Borsche Maten, partiële herziening november 2005, vastgesteld op 10 november 2005;
- Herziening van het Beeldkwaliteitsplan Eerste fase Borsche Maten, partiële herziening november 2005, vastgesteld op 1 april 2008;
- Beeldkwaliteitsplan Tweede fase Borsche Maten, Tuinstad en Vossenbeekzone, vastgesteld op 1 april 2008;
- Beeldkwaliteitsplan Eerste fase Borsche Maten, partiële herziening april 2008, vastgesteld op 20 mei 2008;
- Beeldkwaliteitsplan Borsche Maten, Singelwonen 1ste fase, vastgesteld op 20 december 2011;
- Beeldkwaliteitsplan Borsche Beekpark Borsche Maten, vastgesteld op 20 maart 2012;
- Beeldkwaliteitsplan Piepersveldweg 5 Borsche Maten, vastgesteld op 7 februari 2012;
- Beeldkwaliteitsplan Borsche Maten, Singelwonen 2de fase, vastgesteld op 18 december 2012;
- Beeldkwaliteitsplan 1e fase Borsche Maten, partiële herziening Waterveld, vastgesteld op 1 oktober 2013;
- Beeldkwaliteitsplan Borsche Maten, De Veste 1ste fase, vastgesteld op 26 juni 2014.

Op 15 maart 2011 heeft de gemeenteraad voor de deelgebieden 'Landgoed Wildiek' en 'Wilde Wonen' besloten dat de Welstandsnota voor deze deelgebieden niet van toepassing is.

In bovenstaande beeldkwaliteitsplannen zijn naast architectonische eisen, ook stedenbouwkundige eisen opgenomen. Deze stedenbouwkundige eisen horen thuis in bestemmingsplannen en/of uitwerkingsplannen. Grotendeels zijn deze eisen dan ook opgenomen in het bestemmingsplan Borsche Maten 2015. In onderhavig beeldkwaliteitsplan zijn alle beeldkwaliteitsplannen die voor de wijk Borsche Maten de afgelopen jaren zijn vastgesteld, samengevoegd tot één beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de architectonische eisen en wensen overgenomen en aangepast aan de reeds gerealiseerde gebouwen in deze wijk. Door de samenvoeging van de beeldkwaliteitsplannen van de Borsche Maten en het verwijderen van de stedenbouwkundige bepalingen wordt de leesbaarheid bevordert. Daarnaast is in dit beeldkwaliteitsplan een paragraaf opgenomen voor woningen in De Veste (De Veste 2de fase), waarin de architectonische eisen zijn opgenomen voor dit deelgebied.

Ruimtelijk beeld eerste fase

De twee woonbuurten aan de westzijde van de Bornsebeek, Oost Esch en Nieuw Borne vormen de eerste fase van de Borsche Maten. Deze woonbuurten zullen ieder op een eigen manier een overgang gaan vormen tussen het bestaande Borne enerzijds en het Beekpark en de overige nieuwe woonbuurten van Borsche Maten anderzijds. De buurten zijn, als eerste fase, het visitekaartje voor de gehele wijk Borsche Maten. Het streven naar een hoogwaardig ruimtelijk beeld is dan ook van belang voor beide buurten.

De gewenste ruimtelijke overgang tussen deze woonbuurten en bestaand Borne enerzijds en het Beekpark en overige nieuwe woonbuurten anderzijds zal pas op langere termijn definitief gestalte kunnen krijgen, omdat de Rondweg nog enige jaren als zodanig zal blijven functioneren. Dit geldt met name voor Oost Esch. Op het moment dat regionaal verkeer via een robuuste structuur langs de westzijde van Borne kan worden afgevoerd, zal de Rondweg geknipt worden. Op dat moment kan de aanhechting met Zuid Esch worden gerealiseerd. Bij het ontwerp voor deze woonbuurt is rekening gehouden met een acceptabele tijdelijke situatie.

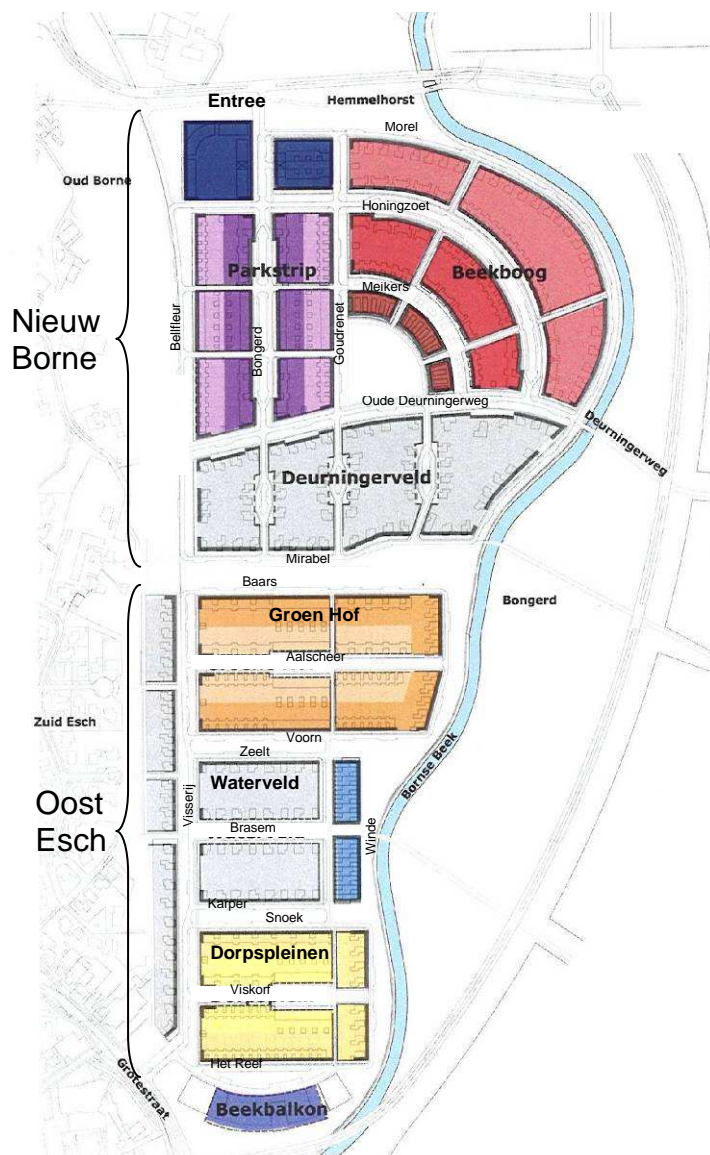
Nieuw Borne kan direct in haar definitieve vorm worden gebouwd.

Nieuw Borne: sterke eenheid met een introvert karakter, "los" van bestaand Borne en omgeven door parkzones.

Oost Esch: reeks oost-west gerichte bouwblokken, onderbroken door groenzones en "vast" aan bestaand Borne, met aansluitingen op de buurt Zuid Esch.

Samenhangende elementen Eerste Fase

Nieuw Borne en Oost Esch zijn 2 buurten die van elkaar verschillen. Ze bestaan ieder uit deelgebieden met een verwante architectuur in verschijningsvorm, kleur, detaillering, dakvorm en materiaalgebruik.



2. Nieuw Borne

Architectuurstijl: romantisch, vooroorlogs, 30-er jaren

2.1 Entree (ged. Bellefleur + ged. Bongerd)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• Er wordt aaneengesloten gebouwd in een 'U'-vorm of, indien er in losse units wordt gebouwd, in ieder geval op de hoekpunten van de 'U'-vorm (landmarkachtig).• Aansluiten bij bestaande architectuur m.b.t. okertinten en kappen.• De hoeken Bornsche Beeklaan /Bellefleur, Bornsche Beeklaan/Bongerd en Bongerd/Bellefleur vormen hierbij accenten.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• De hoeken van de woningen op de hoek Bornse Beeklaan/Bellefleur, Bornse Beeklaan/Bongerd en Bongerd/Bellefleur verbijzonderen door dubbelzijdige oriëntatie, afwijking van de hoofdvorm (kapvorm en/of hoogte) en/of detaillering van de gevels.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none">• Indien een kap wordt toegepast een grijs tot antraciet gebakken pan• Gebakken steen, kleur okerkleurig• Wit gekeimde accenten zijn vereist
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none">• Indien er sprake is van erfscheidingen, dient er sprake te zijn van gebouwde (gemetselde) erfscheidingen. Indien er sprake is van een half verdiepte parkeergarage onder het appartementencomplex, dient dit zo te zijn ingericht dat er geen direct zicht is op deze parkeergarage. Alle noodzakelijke inpassingen vormen een geheel met de architectuur.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none">• Bij verbouw is uitgangspunt 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.

2.2 Beekboog Buiten (Morel + Honingzoet oneven nummers)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bestaande architectuur m.b.t. tinten en kappen. • In principe staat de kap loodrecht geprojecteerd op de beek. Een enkele langskap, mits passend in het landelijk karakter en een samenhangend beeld langs de gehele Morel, is toegestaan.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Kap is vereist. • Aan de Morel is de nokrichting haaks, langskap is incidentele toegestaan. • Aan de Honingszoet is een schildkap verplicht, zowel enkelvoudig als samengesteld. • Op de hoeken van Morel/Honingzoet met de Goudrenet en Oude Deurningerweg wordt verbijzondering van de kopgevels geëist door dubbelzijdige oriëntatie. • Een garage mag op de hoeken met de Goudrenet en de Oude Deurningerweg niet beeldbepalend zijn (als een in beeld afwijkend bijgebouw tegen de woning aangeplakt) maar wel beeldondersteunend.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Grijs tot antraciet gebakken pan • Er dient een roodbruine baksteen gehanteerd te worden conform/in overeenstemming met de kleuren die reeds toegepast zijn. De mogelijkheid bestaat om met een beperkte nuanciering (pallet van kleuren) af te wijken van de roodbruine kleur. • De beeldbepalende 'lijst' onder de dakgoot in de reeds gerealiseerde bebouwing dient in maat en kleur te worden overgenomen in de nieuw te bouwen woningen. • Het witte boeibord tegen de dakgoot bij de reeds gerealiseerde woningen is beeldbepalend. Deze dient in maat en kleur overgenomen te worden in de nieuw te bouwen woningen.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De voortuinen van de woningen langs de Morel dienen te worden voorzien van hagen (zoals bij bestaande bebouwing toegepast). • De voortuinen van de woningen langs de Honingzoet dienen voorzien te worden van gebouwde erfscheidingen in de vorm van tuinmuren. Deze dienen in overeenstemming te zijn met de reeds gerealiseerde tuinmuren langs de Honingzoet. • Bij de zijtuinen van de hoekwoningen bij de Goudrenet en de Oude Deurningerweg dienen zorgvuldig vormgegeven erfscheidingen te worden gerealiseerd; deels gebouwd deels met begroeid gaaswerk. • De overige zijtuinen die grenzen aan 'tussenpaden' dienen te worden voorzien van begroeid gaaswerk als erfscheiding.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

2.3 Beekboog Midden (Honingzoet even nummers + Meikers oneven nummers)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bestaande architectuur m.b.t. tinten en kappen. • Aan de Honingzoet en Meikers dient er, in de straat, sprake te zijn van samenhang in stijl en ruimtelijke opbouw.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Kap is vereist. • Aan de Honingszoet/Meikers is een schildkap verplicht, zowel enkelvoudig als samengesteld. • Op de hoeken van Honingzoet/Meikers met de Goudrenet en Oude Deurningerweg wordt verbijzondering van de kopgevels geëist door dubbelzijdige oriëntatie. • Een garage mag op de hoeken met de Goudrenet en de Oude Deurningerweg niet beeldbepalend zijn (als een in beeld afwijkend bijgebouw tegen de woning aangeplakt) maar wel beeldondersteunend.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Grijs tot antraciet gebakken pan • Er dient een roodbruine baksteen gehanteerd te worden conform/in overeenstemming met de kleuren die reeds toegepast zijn aan dezelfde zijde van de straat. • De beeldbepalende 'lijst' onder de dakgoot in de reeds gerealiseerde bebouwing dient in maat en kleur te worden overgenomen in de nieuw te bouwen woningen. • Het witte boeibord tegen de dakgoot bij de reeds gerealiseerde woningen is beeldbepalend. Deze dient in maat en kleur overgenomen te worden in de nieuw te bouwen woningen.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De voortuinen van de woningen langs de Honingzoet dienen voorzien te worden van gebouwde erfscheidingen in de vorm van tuinmuren. Deze dienen in overeenstemming te zijn met de reeds gerealiseerde tuinmuren langs de Honingzoet. • De voortuinen van de woningen langs de Meikers dienen te worden voorzien van hagen (zoals bij bestaande bebouwing toegepast). • Bij de zijtuinen van de hoekwoningen bij de Goudrenet en de Oude Deurningerweg dienen zorgvuldig vormgegeven erfscheidingen te worden gerealiseerd; deels gebouwd deels met begroeid gaaswerk. • De overige zijtuinen die grenzen aan 'tussenpaden' dienen te worden voorzien van begroeid gaaswerk als erfscheiding.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

2.4 Beekboog Binnen (Meikers even nummers)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bestaande architectuur m.b.t. tinten en kappen. • Er dient, in de straat, sprake te zijn van samenhang in stijl en ruimtelijke opbouw.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluitend bij de hoogte van reeds gebouwde woningen. • Een kap is verplicht, nokrichting haaks. • Op de hoeken van de Meikers met de Goudrenet en Oude Deurningerweg wordt verbijzondering van de kopgevels geëist door dubbelzijdige oriëntatie. • Een garage mag op de hoeken met de Goudrenet en de Oude Deurningerweg niet beeldbepalend zijn (als een in beeld afwijkend bijgebouw tegen de woning aangeplakt) maar wel beeld ondersteunend.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Grijs tot antraciet gebakken pan • Er dient een roodbruine baksteen gehanteerd te worden conform/in overeenstemming met de kleuren die reeds toegepast zijn aan dezelfde zijde van de straat. • De beeldbepalende 'lijst' onder de dakgoot in de reeds gerealiseerde bebouwing dient in maat en kleur te worden overgenomen in de nieuw te bouwen woningen. • Het witte boeibord tegen de dakgoot bij de reeds gerealiseerde woningen is beeldbepalend. Deze dient in maat en kleur overgenomen te worden in de nieuw te bouwen woningen.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De voortuinen van de woningen langs de Meikers dienen te worden voorzien van hagen (zoals bij bestaande bebouwing toegepast). • Bij de zijtuinen van de hoekwoningen bij de Goudrenet en de Oude Deurningerweg dienen zorgvuldig vormgegeven erfscheidingen te worden gerealiseerd; deels gebouwd deels met begroeid gaaswerk. • De overige zijtuinen die grenzen aan 'tussenpaden' dienen te worden voorzien van begroeid gaaswerk als erfscheiding. • De erfscheidingen langs de achtertuinen van de woningen in de binnenbocht van de Meikers dienen in zorgvuldigheid en beeld aan te sluiten bij die van de reeds gerealiseerde woningen. Hier volstaat (eis) een hekwerk geplaatst op een zelfde lage muur zoals bij de reeds gerealiseerde woningen is toegepast. Deze is voorzien van een afdekplaat (deksloof/muurafdekker).
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

2.5 Deurningerveld (rand= Oude Deurningeweg + Mirabel, hof= Groene Juffer + Roosjespeer + Suikerpeer)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bestaande architectuur m.b.t. tinten en kappen. • Er dient sprake te zijn van samenhang in stijl en ruimtelijke opbouw.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Randen: nokrichting haaks, kap is verplicht. • Hofjes: nokrichting vrij
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Grijs tot antraciet gebakken pan • Gebakken steen, kleur roodbruine tot oker tinten
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Randen: voorkant: haag, zijkant: groen of begroeid gaaswerk • Hofjes: vrij
Verbouw	Bij verbouw is uitgangspunt 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.

2.6 Parkstrip (ged. Bellefleur + ged. Bongerd + Goudrenet)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bestaande architectuur m.b.t. tinten en kappen. • Er dient sprake te zijn van samenhang in stijl en ruimtelijke opbouw
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Samenhang in gevelbeeld over gehele lengte straat. • Kap is verplicht, nokrichting is evenwijdig aan de straat.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Grijs tot antraciet gebakken pan • Gebakken steen, kleur oker + gekeimde delen
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • voorkant: haag op eigen erf • zijkant: muur met evt. hek en/of groen, geïntegreerd in architectuur • Langs centrale NZ-as gebouwde, permanente erfafscheiding geïntegreerd in architectuur
Verbouw	Bij verbouw is uitgangspunt 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.

3. Oost Esch

Architectuurstijl: modern, lichte tinten

3.1 De Groene Hof (Baars, Aalscheer en Voorn)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• Aansluiten bij bestaande architectuur m.b.t. tinten en kappen.• Er dient sprake te zijn van samenhang in stijl en ruimtelijke opbouw van de straten.• Voor de woningen op de hoek met de Visserij, geldt een verplichte rooilijn met speciale architectonische aandacht voor de kopgevel (geen garage, hoogwaardig front).
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• Kap is verplicht, aansluitend bij de hoogte van de aan weerszijde reeds gebouwde woningen.• Op de hoeken van de Baars, Aalscheer en Voorn met de Visserij wordt verbijzondering van de kopgevels geëist door dubbelzijdige oriëntatie.• Kleine verspringingen in de rooilijn, mits aan weerszijden van de straat gelijk, zijn toegestaan.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none">• Grijs tot antraciet gebakken pan.• Er dient een lichte tot roodbruine baksteen gehanteerd te worden conform/in overeenstemming met de kleuren die reeds toegepast zijn aan de Baars, Aalscheer en Voorn.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none">• De voortuinen van de woningen langs de Baars en Voorn dienen te worden voorzien van hagen (zoals bij bestaande bebouwing toegepast).• Bij de zijtuinen van de hoekwoningen bij de Visserij dienen zorgvuldig vormgegeven erfscheidingen te worden gerealiseerd; deels gebouwd deels met begroeid gaaswerk.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none">• Bij verbouw is uitgangspunt 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.

3.2 Beekbalkon (Schiphorst)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• Een ensemble van (maximaal) drie appartementencomplexen.• Te samen vormen de complexen een landmark (visite kaartje) van de Bornsche Maten.•
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• Er dient sprake te zijn van een oplopende bouwhoogte per complex van circa 11 meter (meest oostelijke complex; nabij de beek) tot en met circa 17 meter (meest westelijke complex; nabij de provinciale weg).

Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Het materiaal is vrij. • De kleuren in lichte, natuurlijke tinten. • Elk complex krijgt een (bij voorkeur) eigen materialisering; zowel in kleur als materiaal. Uitgangspunt daarbij is eenheid door diversiteit. • Indien er sprake is van een kap dient er een grijs tot antraciete pan gehanteerd te worden.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Indien er sprake is van erfafscheidingen dienen deze gebouwd uitgevoerd te worden, integraal onderdeel uitmakend van de architectuur.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

3.3 De Noord-Zuid strip

(Visserij)

Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • De kopgevel van de meest noordelijke woning van de strip dient bijzonder te zijn. • De architectuur dient over te komen als een overgang tussen de (beoogde) moderne architectuur in Oost Esch en de traditionele architectuur in Zuid Esch.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Kap is verplicht. • Alle kappen staan loodrecht op de as van de aangrenzende weg.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Grijs tot antraciet of rood gekleurde pan, materiaal vrij. • Er dient een roodbruine kleur als gevelsteen gehanteerd te worden.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De voortuinen van de woningen dienen te worden voorzien van hagen. • De erfafscheidingen van de meest noordelijke woning (zijde Bellefleur) van de strip dienen zorgvuldig te zijn vormgegeven; deels gebouwd deels met begroeid gaaswerk.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

3.4 Dorpspleinen (Snoek + Viskorf + Het Reef)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bestaande architectuur m.b.t. tinten en kappen. • Er dient sprake te zijn van samenhang in stijl en ruimtelijke opbouw
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Programma gespiegeld om centrale lengte-as • Nokrichting aansluiten bij reeds gerealiseerde woningen
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Pan: grijs tot antraciet, materiaal vrij • Gevelsteen <ul style="list-style-type: none"> - Randen: materiaal vrij, kleur: een mix in elk gevelvlak of 'verloop' in kleuren van totale rand van roodbruin en/tot lichte naturel tinten (van west naar oost) - Binnenkant: materiaal vrij, kleur: pallet van roodbruin en lichte naturel tinten
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Voorkant: haag op eigen erf (Viskorf = vrij) • Zijkant: muur met evt. hek en/of groen, geïntegreerd in architectuur • Langs centrale NZ-as begroeide gaaswerken.
Nieuwbouw - verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij nieuwbouw en verbouw is uitgangspunt 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.

3.5 Waterveld (Randen = Zeelt + Karper, Binnenkant = Brasem, Beekzijde = Winde)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bestaande architectuur m.b.t. tinten en kappen. • Er dient sprake te zijn van samenhang in stijl en ruimtelijke opbouw
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Randen: nokrichting haaks • Binnenkant: nokrichting vrij • Beekzijde: <ul style="list-style-type: none"> - Alle woningen worden georiënteerd op de beek. - Alle kopwoningen krijgen een dubbelzijdige oriëntatie. - De wens bestaat dit gehele front uit te voeren in twee lagen met kap of drie lagen zonder kap zodat er sprake is van een echte wand richting het park/ de beek. De vrijheid bestaat echter buiten de hoekkavels om, van deze hoogte af te wijken. Op die kavels mag ook gebouwd worden in één laag zonder kap tot en met drie lagen zonder kap.

Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Pan: grijs tot antraciet (Binnenkant zijn ook rode toegestaan), materiaal vrij • Gevelsteen <ul style="list-style-type: none"> - Randen: materiaal vrij, kleur: lichte naturel tinten - Binnenkant: materiaal vrij, kleur: pallet van roodbruin en lichte naturel tinten - Beekzijde: de basis kleur in de gevel is voor alle woningen gelijk. Dit komt de samenhang ten goede. De basiskleur is een lichte naturel tint die als basis aanwezig is in de woningen langs de beek van het aangrenzende deelplan Dorpsplein en het Groene Hof. De eerst gerealiseerde woning bepaalt de definitieve basiskleur van de steen. Afwijkingen door accenten, ondergeschikt aan de basiskleur, zijn mogelijk. Het overheersende beeld zal echter bepaald moeten worden door de basiskleur.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Voorkant: haag op eigen erf. • Zijkant: groen of begroeid gaaswerk. • Achterkant Beekzijde: De erfafscheidingen dienen te worden voorzien van met hедера's begroeide hekwerken. • Vanuit de achtertuin aan de achterkant Beekzijde is het wel mogelijk voor voetgangers of fietsers de straat te bereiken middels een eventueel te realiseren tuinpoort. Het is niet de bedoeling opstelplekken voor auto's, carports of garages in de achtertuinen te bouwen die vanaf de achterzijde bereikbaar zijn.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

4. Bornsche Beekpark

Het Bornsche Beekpark is het wijkpark van de gehele Bornsche Maten en is bepalend voor de ruimtelijke identiteit van de nieuwe woonwijk ("Bornsche Maten is die wijk met dat mooie centrale park"). Elk element en elke functie die aan het park wordt toegevoegd zou hier een bijdrage aan moeten leveren. Het is een gebruikspark met voet- en fietspaden, verblijfsplekken, sport- en speelvoorzieningen.

Een belangrijke wandel- en fietsroute loopt van noord naar zuid door het park. Een belangrijke oost-west wandel- en fietsroute loopt langs de noordzijde van De Bongerd, van Nieuw Borne naar De Veste. De school is gesitueerd nabij de kruising van zowel de noordzuid als oostwest lopende langzaam verkeersroutes.

Het beeld

Bouwen op een erf betekent bouwen als onderdeel van een cluster. Bouwen in het park betekent bouwen met een kwaliteit die bijdraagt aan de gebruikskwaliteiten van het park. Bouwen op een erf in het park betekent zorgvuldig (ontwerpen en) bouwen met een bepaalde mate van samenhang met de andere gebouwen en functies op het erf. De functies van de verschillende gebouwen zullen daarbij verschillend zijn. Een bijzondere functie binnen de bestaande gebouwen ligt, door de ligging van de gebouwen in het park, voor de hand. De schoolfunctie zal er echter van afwijken. Toch is er vanuit de opzet van het park behoefte aan een samenhang tussen de gebouwen van De Bongerd en de school. Deze samenhang dient gehandhaafd te worden door de volgende randvoorwaarden/uitgangspunten te hanteren bij uitwerkingen op zowel de korte als de lange termijn.

Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• Een eenduidig ingericht erf als onderlegger; het erf, de zone tussen de noord-zuid lopende voet- en fietspaden en de regionale retentie zone, dient gezien te worden als één vlak met een eenduidige inrichting. Hierbij wordt halfverharding toegepast (of met gelijkwaardige uitstraling) waarop de gebouwen, de bomen, hagen en straatmeubilair als bankjes en speeltuigen zijn gesitueerd. Afhankelijk van de gebruikers/functie van de gebouwen zal er meer of minder behoefte zijn aan privé ruimtes rond de gebouwen. Deze ruimtes zullen echter (door bijvoorbeeld materialisering van erfscheidingen) als onderdeel van het erf ingericht moeten worden.• Het bebouwde deel dient beperkt te blijven zodat het blijft ogen als 'gebouwen in het park'. Daarnaast dienen de nieuwe gebouwen in afmetingen niet af te wijken van de bestaande gebouwen van De Bongerd.
----------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande en nieuwe gebouwen hebben een gemeenschappelijke deler; de nieuwe gebouwen dienen een overeenkomst te hebben met de bestaande bebouwing. Deze wordt gevonden in de vorm en richting van de hoofdmassa van de huidige bebouwing. Deze hoofdmassa wordt bepaald door 1 laag met kap. Daarbij is de definitie van 1 laag ruim; bij een schoolgebouw zal deze hoger zijn dan bij een woongebouw. Daarnaast is de richting van de hoofdmassa bepalend voor de gemeenschappelijke deler: alle gebouwen krijgen een hoofdmassa en kap in eenzelfde richting. • Ondergeschikte delen of bijgebouwen mogen afwijken van de hoofdrichting. De situering van de gebouwen ten opzichte van elkaar mag speels zijn. Sprongen in de rooilijn is juist een wens. De behoefte om beschutte speelplekjes rond de school te situeren, kunnen bijvoorbeeld aanleiding zijn voor dergelijke sprongen. Door de verspringende rooilijnen zal er ook eerder sprake zijn van een cluster van gebouwen op het erf. • In de architectuur zal sprake moeten zijn van een verwijzing naar huidige erfbebouwing zodat er sprake is van een samenhangend ensemble. Er moet wel sprake zijn van een eigentijdse vertaling.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw hebben naast baksteen en een rode dakpan bijvoorbeeld veel zichtbare houten details in de gevels, spannende materialen als zink of geroest staal en veel glas. • Het kleur- en materiaalgebruik van de uitbouwen en bijgebouwen zijn in harmonie met het hoofdgebouw. Dit geldt ook voor alle toevoegingen zoals dakkapellen.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De erfscheidingen rond het gebouw worden uitgevoerd in een haag. Eventueel kan achter deze haag een hekwerk geplaatst worden om het perceel van de openbare ruimte af te scheiden.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

5. Singelwonen

Het stedenbouwkundig raamwerk voor Singelwonen wordt gevormd door de randen van Singelwonen. Dit zijn de randen langs de Bornsche Beeklaan, de Vossenbeekzone en langs de Bufferzone. Minder beeldbepalend maar wel dragers van de structuur zijn de tussen de Beeklaan en de Bufferzone 'opgespannen' gebogen woonstraten; de zogenaamde singels.

In de oorspronkelijke verkaveling van het Masterplan was het thema van singels consequent toegepast. In de laatste indicatieve verkaveling zijn tussen een tweetal singels dwarsstraten toegepast. Dit heeft te maken met het optimaliseren van de verkaveling, zodanig dat:

- er meer flexibiliteit in de verkaveling met marktconforme kaveldieptes ontstaat;
- er meer variatie aan kavels en bouwmogelijkheden wordt aangeboden.

Voor de "voorkant" van Singelwonen, de zone Bornsche Beeklaan, geldt een hoge beeldregie. De eisen vanuit beeldkwaliteit voor de bebouwing zijn strakker beschreven; het profiel en de materialisering voor de openbare ruimte liggen vast; deze sluiten aan op de toegepaste materialen en kleuren in de omgeving.

Voor het plandeel Bufferzone geldt dat het beeld min of meer aansluit bij dat van het Wilde Wonen. Hier zijn minimale eisen gesteld vanuit de beeldkwaliteit voor de bebouwing. De profielen voor de openbare ruimte zijn dragend en liggen wat opbouw en materialisering betreft vast.

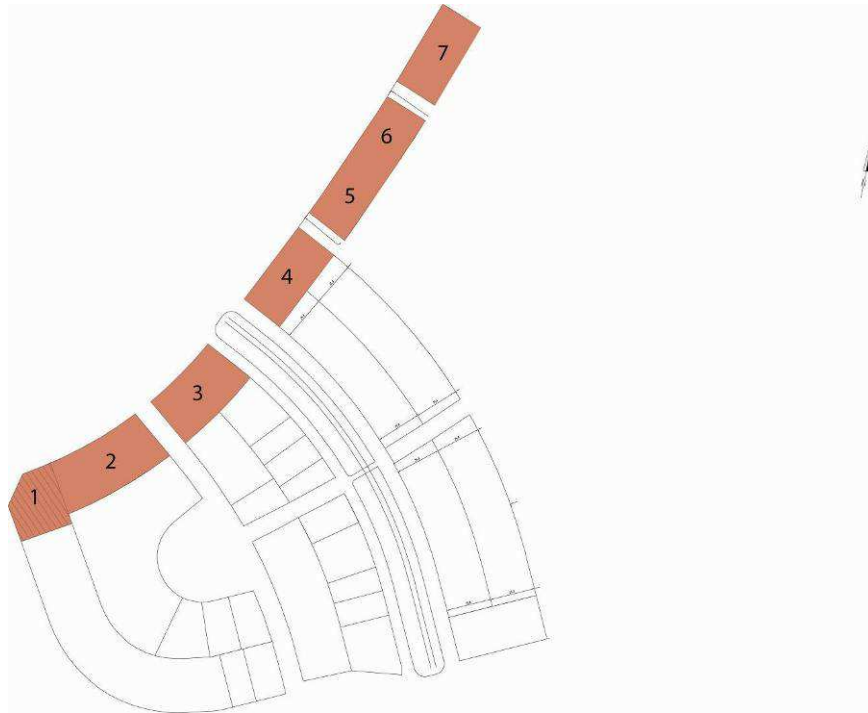
De mate van regie voor de Rand langs de Vossenbeek en de invulling van het raamwerk met singels en dwarsstraten ligt tussen dat voor de "voorkant" en de bufferzone in. Afhankelijk van de ligging (bijvoorbeeld hoekkavels) zullen er enkele eisen gesteld worden. Met deze eisen wordt de basis gelegd voor prettige, wat ruimtelijke opbouw betreft, rustige woonstraatjes waar sprake is van een ruimtelijke samenhang in het straatbeeld maar met meer vrijheid op de kavels.

Een van de 4 dwarsstraten wordt voorzien van een wigvormige groene ruimte. Deze begeleidt de langzaam verkeersroute, die vanuit Tuinstad doorloopt tot in het Wilde Wonen aan de zuidwest zijde van Singelwonen.

Deze langzaam verkeersroute vormt een verbinding tussen de aan de oostzijde van de Bornsebeek gelegen buurten en het centrumgebied De Veste voor wandelaars en fietsers. Deze wordt niet uitgevoerd als een eenduidig doorlopende lijn, zoals in het Masterplan was voorgesteld. Echter, de verbinding wordt wel consequent, dat wil zeggen herkenbaar aangebracht en begeleid door informele beplanting.

Singelwonen 1^{ste} fase



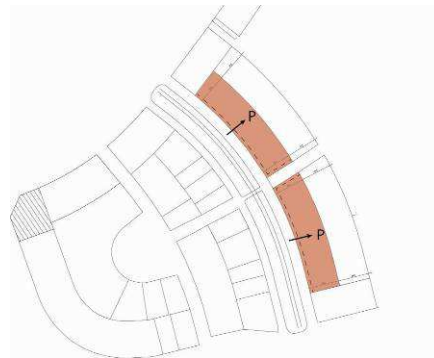


De 7 bouwblokken langs de Zone Bornsche Beeklaan.

5.1 Zone Bornsche Beeklaan (ged. Buitensingel + ged. Oeverlaan)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • De te realiseren woningen dienen te worden georiënteerd op het Bornse Beekpark. • Deze woningen dienen een wand te vormen richting het park. • In totaal dient er een 7-tal bouwblokken gerealiseerd te worden met een min of meer vergelijkbare breedte maat. • Elk bouwblok verschilt door kleur en architectuur van het naastgelegen bouwblok. • Afwijkingen tot 1,5 meter achter de rooilijn zijn toegestaan ten behoeve van toegang tot entree of souterrain. • De kop van het meest zuidelijke bouwblok vormt de landmark als entree van de wijk/park. Door hoogte (maximale bouwhoogte verplicht) en verbijzondering in de architectuur wijkt dit blok af van de overige bouwblokken.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Bij 2 lagen is een kap verplicht. • Alle kopgevels van de bouwblokken die grenzen aan de singels dienen zich te oriënteren op deze woonstraten door minimaal de voordeur in de kopgevel.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Insteek is dat elk blok een eigen identiteit krijgt. Naast elkaar gelegen blokken zijn duidelijk onderscheidend ten opzichte van de ander; zowel in kleur als architectuur. Eenzelfde blok mag wel terugkomen in de reeks van blokken, indien er maar geen twee van dezelfde naast elkaar zijn gesitueerd. Alle materialen mogen. Elk blok mag ook van hetzelfde materiaal zijn.

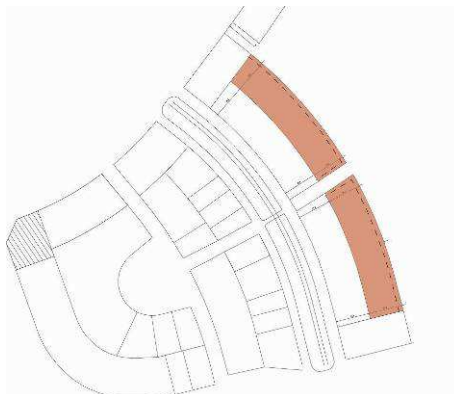
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Aan voorzijde geen tuinen, maar eventueel 'stoepen' ingericht als verlengstuk van het openbare trottoir. • De zij- erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte worden in de architectuur mee ontworpen als combinatie van steen en groene afrastering.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

Principe noordzijde Hesselerbeekzone.



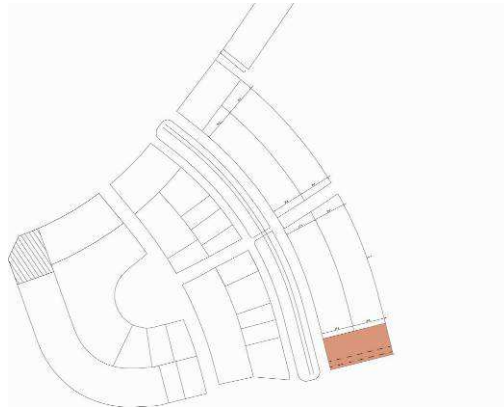
5.2 Noordzijde Hesselerbeekzone (Hesselerbeek (oneven nrs))	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur is vrij. Deze wand vormt de ruimtelijke begeleiding van de Hesselerbeek.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Hoekwoningen grenzend aan de fietsroute hebben een dubbelzijdige oriëntatie. • Kap is verplicht, kapvorm is vrij.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • De kleur van de gevels en de kap is vrij. • De materiaalkeuze is vrij.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De voortuinen van de woningen dienen voorzien te worden van hagen. • Op beeldbepalende plekken (de zijtuinen aan de singels) zijn hekken met groen (begroeiing) verplicht. De erfafscheidingen staan op de kavels.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

Principe 'de Singel'.



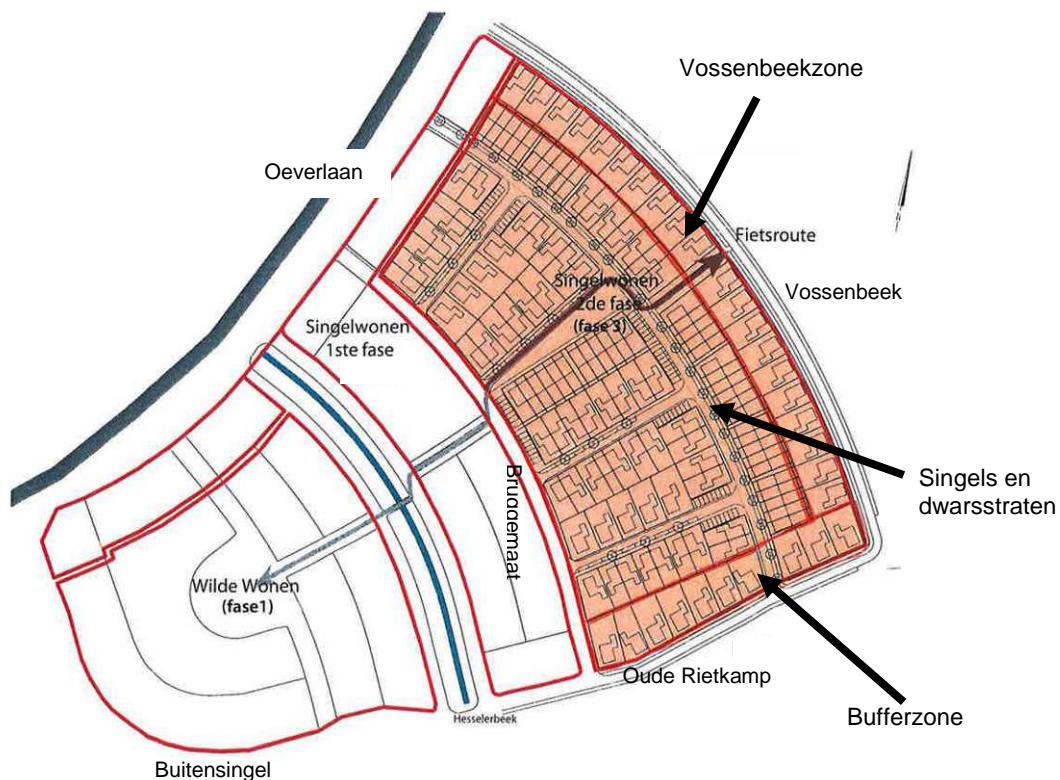
5.3 De Singel (Bruggemaat, even nrs.)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> De architectuur is vrij. Deze singel vormt één van de gebogen woonstraten.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> Hoekwoningen grenzend aan de fietsroute hebben een dubbelzijdige oriëntatie. Kap is verplicht, kap is een langskap.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> De kleur van de gevels en de kap is vrij. De materiaalkeuze is vrij.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> De voortuinen van de woningen dienen voorzien te worden van hagen. Op beeldbepalende plekken (de zijtuinen aan de singels) zijn hekken met groen (begroeiing) verplicht. De erfscheidingen staan op de kavels.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> Bij verbouw is uitgangspunt 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.

Principe 'de Bufferzone'.



5.4 De Bufferzone (Oude Rietkamp tussen Hesselerbeek en Bruggemaat)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur is vrij.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • De hoogte is vrij. • Kap is verplicht, kapvorm en richting is vrij.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • De kleur van de gevels en de kap is vrij. • De materiaalkeuze is vrij.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De voortuinen van de woningen dienen voorzien te worden van hagen. • Op beeldbepalende plekken (de zijtuinen aan de singels) zijn hekken met groen (begroeiing) verplicht. De erfscheidingen staan op de kavels.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

Singelwonen 2^{de} fase



5.5 Vossenbeekzone

(Vossenbeek)

Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> De architectuur is vrij. Deze rand vormt de ruimtelijke begeleiding van de groene zone tussen de Tuinlaan en de Vossenbeek.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> Hoekwoningen grenzend aan de fietsroute hebben een dubbelzijdige oriëntatie. Kap is niet verplicht, bij een kap is de richting vrij.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> De kleur van de gevels is vrij. De kleur van de kap is antraciet. De materiaalkeuze is vrij.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> De voortuinen van de woningen dienen voorzien te worden van hagen. Op beeldbepalende plekken (de zijtuinen aan de fietsroute) zijn hekken met groen (begroeiing) verplicht. De erfafscheidingen staan op de kavels.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> Bij verbouw is uitgangspunt 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.

5.6 Singel en dwarsstraten

(Beekvoorde + Stuw + Kolk + Sluis + Dam)

Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• De zuidwestelijke singel binnen deze fase (dit betreft slechts 1 zijde van de singel) krijgt een beeld van kopgevels met of zonder garages.• De dwarsstraten zijn t.b.v. de variatie en flexibiliteit geprojecteerd tussen de singels in.• De architectuur is vrij.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• De rijwoningen langs de lange zuidzijde van de Kolk, moeten eenduidig en in samenhang ontworpen worden; zowel in kleur, materiaal als architectuur (inclusief kapvorm). Deze dienen bij voorkeur in 2 lagen met een kap of 3 lagen zonder kap. In het geval hier woningen ontwikkeld worden in 1 laag met een kap, dienen de beide uiterste hoekwoningen 'hoogte accenten' te vormen (boekensteunen voor de lagere tussenwoningen). Deze hoekwoningen dienen dan minimaal uitgevoerd te worden in 2 lagen zonder kap.• Er wordt naar gestreefd (wens) ook de overzijde waar woningen geprojecteerd zijn, in dit beeld mee te ontwikkelen. Voor de enige aan deze ruimte geprojecteerde kopgevel (zonder garage) geldt dat deze zijgevel dient aan te sluiten bij de aangrenzende voorgevelrooilijn.• Singels: de buitenbocht van de noordoostelijke singel een eenduidig beeld in kapvormen; dat wil zeggen een afwisseling van 2 lagen met langskap en 3 lagen is toegestaan. Ondergeschikte toevoegingen in het dakvlak mogen hiervan afwijken. De overzijde is vrij.• De toepassing van kap en vorm in de overige dwarsstraten is vrij.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none">• De kleur van de gevels is vrij.• De kleur van de kap is antraciet.• De materiaalkeuze is vrij.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none">• De voortuinen van de woningen dienen voorzien te worden van hagen (soort nader door de gemeente te bepalen).• Op beeldbepalende plekken (de zijtuinen aan de singels) zijn hekken met groen (begroeiing) verplicht. De erfafscheidingen staan op de kavels.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none">• Bij verbouw is uitgangspunt 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.

5.7 Bufferzone (Oude Rietkamp tussen Bruggemaat en Vossenbeek)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur is vrij.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Kap is verplicht, kapvorm en richting is vrij.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • De kleur van de gevels en kap is vrij. • De materiaalkeuze is vrij.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De voortuinen van de woningen dienen voorzien te worden van hagen. • Op beeldbepalende plekken (de zijtuinen aan de singels) zijn hekken met groen (begroeiing) verplicht. De erfafscheidingen staan op de kavels.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

5.8. Wilde Wonen

Het plandeel *Wilde wonen* is reeds uitgewerkt in een apart bestemmingsplan. Hiervoor geldt dat dit welstandsvrij gebeurd.

6. Tuinstad

Tuinstad, een romantische woonbuurt

Een woonbuurt met een duidelijk ruimtelijk karakter, refererend aan de stijl van het traditionele tuindorp. De buurt vormt een sterke eenheid met een centraal gelegen groengebied en een interne ringstructuur. De architectuur is onderling afgestemd en genuanceerd in de detaillering. Deze buurt vormt een duidelijk herkenbare eenheid; zowel aan binnen- of buitenzijde als van binnen naar buiten.

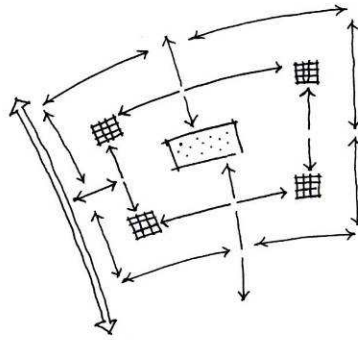


De Borsche Beeklaan en de langzaam verkeersroute vormen bindende elementen tussen de woonbuurten, samen met de groene omlijsting: Borsche

Beekpark, bufferzone en de groenzone langs de Vossenbeek tussen Singelwonen en Tuinstad. Hier wordt een bijzondere woonbuurt ontworpen als onderdeel van deze groenzone. Delen van de bebouwingswand langs de hoofdontsluiting moeten eveneens een bijzondere uitstraling krijgen.

TUINSTAD

RINGSTRUCTUUR
+ 4. PLEINEN
CENTRALE TUIN



WATER + GROEN.

1. YOSSEN BEEK ZONE
2. BUFFER ZONE
3. CENTRALE TUIN
4. L.V. ROUTE



6.1 Bornsche Beeklaan

(Tuinlaan ged.)

Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• De architectuur is romantisch; gerefereerd aan tuindorp-achtige architectuur.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• Aan de Bornsche Beeklaan wordt één hoogwaardig, stedelijk en expressief beeld voor de hele woonbuurt voorgeschreven.• De maximale bestemmingsplanhoogte moet voor een deel worden benaderd. Daartoe moeten woningen bij voorkeur worden "opgetild": souterrain 1 tot 1,5 meter beneden maaiveld, opgang naar de voordeur (souterrain ook met trap bereikbaar, metalen hek rondom laaggelegen voorruimte).• De nokrichting van de kappen ligt evenwijdig aan de Bornsche Beeklaan.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none">• De gevels krijgen een licht gekleurde baksteen die aansluit bij de bestaande lichte baksteen.• De kap wordt uitgevoerd in een oranje-rode gebakken pan.
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none">• Er zijn geen voortuinen anders dan de souterrains en opgangen, trappen en stoepen voor de woningen (in combinatie met lage hekwerken).• Zijtuinen: erfafscheidingsen dienen in architectuur mee ontworpen te worden, muur en gaaswerk.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none">• Bij verbouw is uitgangspunt 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.

6.2 De Omloop

(Lover, De 'strekken')

Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• De architectuur is romantisch; gerefereerd aan tuindorp-achtige architectuur.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• De woningen zijn haaks op de weg gesitueerd.• Een kap is verplicht.• De kap (nokrichting) is evenwijdig aan de weg.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none">• De gevels krijgen een licht gekleurde baksteen die aansluit bij de bestaande lichte baksteen.• De kap wordt uitgevoerd in een oranje-rode gebakken pan.
Erfafscheidingsen	<ul style="list-style-type: none">• De voortuinen van de woningen dienen voorzien te worden van hagen.• Op beeldbepalende plekken (de zijtuinen aan de openbare ruimte) zijn hekken met groen (begroeiing) verplicht. De erfafscheidingsen staan op de kavels.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none">• Bij verbouw is uitgangspunt 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.

6.3 De Omloop (Lover, De buitenzijde van de 'pleintjes')	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur is romantisch; gerefereerd aan tuindorp-achtige architectuur. • Er dient gestreefd te worden naar 4 pleintjes langs de Lover.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Een kap is verplicht. • De kap (nokrichting) is evenwijdig aan de weg.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • De gevels krijgen een licht gekleurde baksteen die aansluit bij de bestaande lichte baksteen. • De kap wordt uitgevoerd in een oranje-rode gebakken pan.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De voortuinen van de woningen dienen voorzien te worden van hagen. • Op beeldbepalende plekken (de zijtuinen aan de openbare ruimte) zijn hekken met groen (begroeiing) verplicht. De erfafscheidingen staan op de kavels.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

6.4 De Tuin (Rozenhof)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur is romantisch; gerefereerd aan tuindorp-achtige architectuur.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<p>Belangrijke thema's in de Tuin zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2-zijdige oriëntatie / accentvorming bij entrees van de noord-zuid gerichte langzaam verkeersroute; • repetitie van 4 hoekoplossingen aan de west- en oostzijde; • poortvorming west- en oostzijde afstemmen op Omloop. • De nokrichting is evenwijdig aan de weg.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • De gevels krijgen een licht gekleurde baksteen die aansluit bij de bestaande lichte baksteen. • De kap wordt uitgevoerd in een oranje-rode gebakken pan.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn geen voortuinen aan de west- en oostzijde. Woningen met voortuinen hebben een haag als voorste erfafscheiding.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

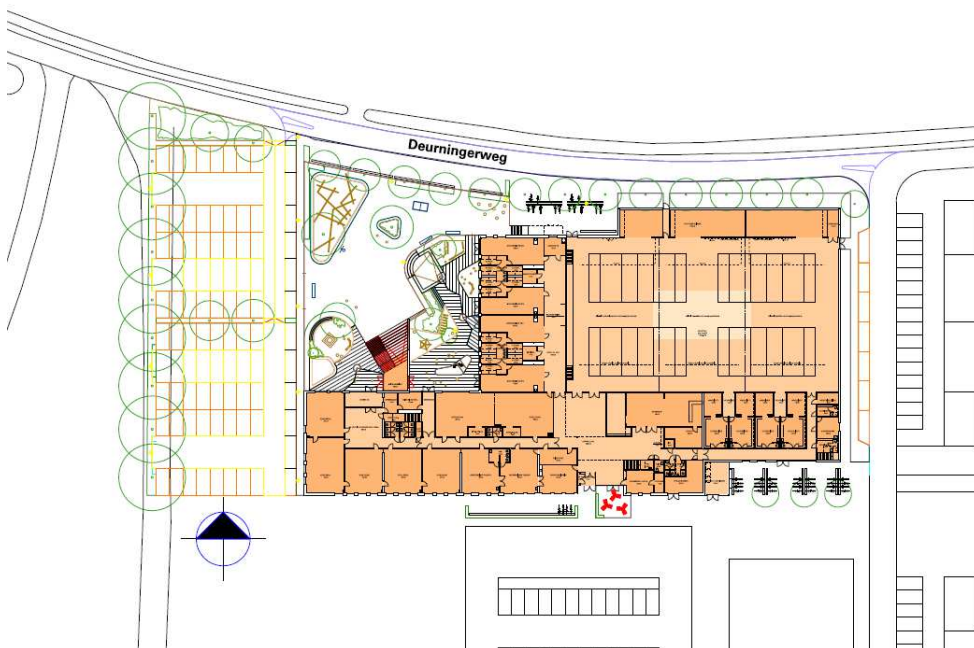
6.5 De rand (Tuinlaan ged.)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur is romantisch; gerefereerd aan tuindorpachtige architectuur.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Kap is verplicht. • De nokrichting is evenwijdig aan de weg.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • De gevels krijgen een licht gekleurde baksteen die aansluit bij de bestaande lichte baksteen. • De kap wordt uitgevoerd in een oranje-rode gebakken pan.
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none"> • Voortuinen worden voorzien van hagen aansluitend bij de reeds toegepaste hagen. Op beeldbepalende plekken (hoeksituaties) gebouwde erfafscheidingsen met groen of begroeide hekwerken op minder bepalende plekken.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

6.6 Vossenbeekzone (Prieel)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • In de groenzone langs de Vossenbeek wordt een bijzonder ensemble ontworpen: woningen met een groot begane grondoppervlak en gedeeltelijk een opbouw zonder kap, die samen één architectonisch geheel vormen. • Dit ensemble wordt ontsloten vanaf de zijde van Tuinstad en begrensd door de beek aan de zijde van Singelwonen.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Om dit laatste te versterken is het kleur- en materiaalgebruik vrij.
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none"> • In stijl met de architectuur moet een uniforme afscheiding worden ontworpen om de kleinere tuinen. Zo voegt dit ensemble zich het best in een parkachtige setting en maakt het zich duidelijk los van Tuinstad en Singelwonen.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

7. De Veste



Dit plan omvat de realisatie van de (brede) school, de sporthal, parkeervoorzieningen, een zoen- en zoefzone, speelpleinen, wegen en fietsenstallingen. Het winnend 'voorlopig ontwerp' heeft als uitgangspunt gediend bij het opstellen van architectonische eisen voor dit deelgebied van de Veste. Daarnaast omvat het plan de realisatie van grondgebonden woningen in het oostelijk deel van De Veste. Het resterende beoogde programma voor het voorzieningendeel van De Veste, zijnde een mogelijke detailhandel/commerciële ruimte, zorgvoorzieningen en appartementen, wordt in een volgende fase gerealiseerd



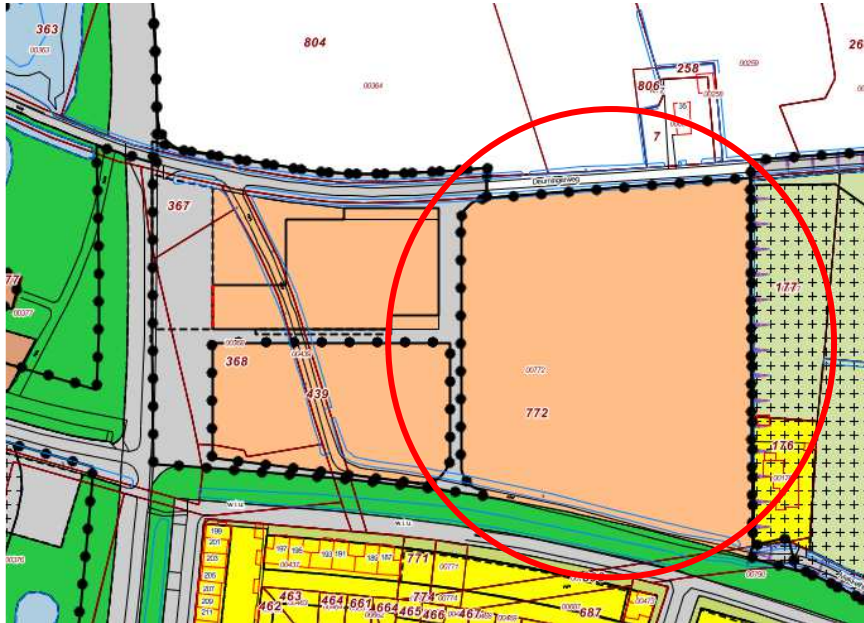
Afb. winnend plan 1^e fase

7.1 De Veste west (De school/sporthal)

(H.F. Roetgerinklaan)

Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• De Bornsche Beeklaan krijgt over de gehele lengte van de laan ter hoogte van de verschillende buurten een begeleidende wand in de vorm van woningbouw. In De Veste krijgt deze wandvorming een onderbreking. De 'gaten' in deze wandvorming vormen de plekken waarin De Veste het ruimtelijk/functioneel contact legt met het Bornsche Beekpark. Om niet helemaal 'ad random' te bouwen op deze plek, is een deel van het gebouw wel degelijk verplicht in deze rooilijn gesitueerd. Het bijbehorend schoolplein aan de noordzijde en de wijze waarop de toekomstige ontwikkelingen aan de zuidzijde zijn gesitueerd, bieden de mogelijkheid voor de ruimtelijke en functionele verweving met het park. <p><i>Hoofdentree zuidzijde bouwblok</i></p> <ul style="list-style-type: none">• De hoofdentree dient gesitueerd te zijn aan de zuidzijde van het bouwblok.• Aan de zuidzijde van De Veste, tevens de zuidzijde van het bouwblok van de school/sporthal, zullen parkeerplaatsen, fietsenstallingen, de entrees van mogelijke commerciële ruimten en zorgvoorzieningen en die van de appartementen een plek gaan krijgen. Daarbij is het wel van belang dat de hoofdentree's van de verschillende gebouwen, dus ook van de school/sporthal, aan deze ruimte worden gesitueerd.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none">• Het bebouwd oppervlak van de school/sporthal neemt richting de Bornsche Beekpark/laan af.• Om de ruimtelijke maar ook functionele verweving mogelijk te maken tussen De Veste enerzijds en de Bornsche Beeklaan/Bornsche Beekpark anderzijds is het noodzakelijk deze verweving vanaf de Bornsche Beeklaan/park zijde te kunnen ervaren. Deze zogenaamde 'gaten' in de wandvorming langs de laan die hierdoor worden gerealiseerd, maken het mogelijk de open ruimtes (het park en het plein) maar ook het programma (verblijven en spelen) met elkaar te verbinden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Alle gevels dienen 'verticaal' opgebouwd te zijn. De compositie van de gevels kent een duidelijke verticale indeling. Middelen daarvoor zijn raampartijen, accenten in de gevels, gevelsprongen, kleurverschillen en dergelijke. Hierdoor wordt de maatvoering van gevels in de breedte beperkt en juist de hoogte van gevels iets benadrukt. En dat is met name richting de Bornsche Beeklaan een zeer gewenst ruimtelijk effect. • Langs de Bornsche Beeklaan en het stedelijk plein dienen de gevels 'mededeelzaam' te zijn. Er moet contact zijn tussen binnen en buiten. De gevels moeten zich oriënteren op de openbare ruimte.. • De noord en oostgevel van de sporthal dienen voorzien te worden van verbijzonderingen zoals (indien mogelijk) raampartijen, reliëf of texturen in de wand of andersoortige toevoegingen aan de gevel. Voorkomen dient te worden dat er grote, blinde, eentonige gevelwanden ontstaan. Nadrukkelijke wens is het aanbrengen van een donker gekleurd trasraam rondom de uiterste randen van het bouwblok. Zowel in de gebouwen als de begrenzendende erfscheidingen. De hoofdentree van het gebouw is duidelijk zichtbaar aanwezig in de compositie van de gevel. belangrijke rol. Daarnaast is deze gevel gelegen aan het stedelijk plein in De Veste. Rond dit plein zullen ook andere voorzieningen gerealiseerd gaan worden.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Als basis materiaal is gekozen voor een helder oranje-rode gebakken steen. Om het beeld levendiger te maken wordt het gevel vlak onderbroken door het toevoegen van ongeveer 10% gesinterde stenen (of stenen die daar op lijken of dat zelfde beeld oproepen). De structuur van de stenen wordt vrijgelaten. • Voor de grotere, met name blinde gevels van de sporthal mag een afwijkend materiaal worden gebruikt. De kleur en materiaalkeuze hiervan is wel in samenhang met het ontwerp, de kleur en de uitstaling van het totale gebouw. • In de gevels dienen lichte accenten te worden opgenomen in het gevelvlak die de massaliteit van het gebouw / de gebouwen doen afnemen en de leesbaarheid van de gevels vergroten. Bij voorkeur worden deze accenten gekeimd uitgevoerd. • De hoofdentree aan de zuidzijde wordt geaccentueerd met een luifel. Een belangrijke meerwaarde ontstaat, door ook de andere 2 beoogde bouwblokken aan deze zijde van De Veste te voorzien van dergelijke luifels. Hierdoor ontstaat een vergelijkbaar element aan de gevels waardoor het samenhangend beeld van De Veste wordt versterkt.
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.



7.2 De Veste, deelgebied oost (Tussen Oude Deurningerweg en Mekkelhorstweg)	
Situering van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Om de ruimtelijke samenhang binnen de Veste te versterken, worden alle woningen in de gelijke richting (of haaks erop) gebouwd als die van het school- en sportcomplex De Veste (eis). • De meest westelijk gelegen kopgevels van de tegenover elkaar gesitueerde rijwoningen rond het groene binnenhof dienen als hoofdvorm af te wijken van de overige woningen rond het binnenhof. Deze fungeren als het ware als boekensteunen voor de overige woningen.
Hoofdvorm van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Daar waar hoeken van woningen aan de openbare ruimte grenzen, dient er sprake te zijn van aandacht aan de hoekoplossing. Indien er een garage aan de kopgevel is geplaatst of parkeerplaatsen in de openbare ruimte grenzen aan de kopgevels, dient er minimaal sprake te zijn van verfraaiing van de kopgevels door bijvoorbeeld detaillering van het metselwerk (eis).
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Als er sprake is van een pan dan een grijs tot antraciet gebakken pan. • Er dient een kleur baksteen te worden toegepast die voorkomt in het kleurenpallet die opgenomen is in de baksteen die gehanteerd is bij het school- en sportcomplex De Veste (eis). De bij deze school toegepaste witte vlakken dienen daarbij als mogelijkheid accenten toe te voegen aan het architectuurbeeld van de woningen. Voor de woningen die rond het groene binnenhof worden gerealiseerd (drie bouwblokken) dient dezelfde kleur baksteen, dus dezelfde keuze uit het kleurenpallet, gehanteerd te worden (eis).

Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Alle erfgrenzen aan de voorzijde van de woning (de voortuinen), zowel voor de projectmatige als de particuliere woningen/kavels, worden voorzien van erfafscheidingen die bestaan uit een combinatie van muur en hekwerk (eis). Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld horizontale buizen. Om samenhang te garanderen in deze buurt dient er 1 ontwerp gemaakt te worden voor deze erfafscheiding. Daarbij dient de donkere steen uit de plint van het school- en sportcomplex De Veste als steen voor het muurtje met daartussen een buiswerk in een bij het pallet passende tint. De eerste bepaald de kleur. • Bij de erfgrenzen (rond de achter- en zijtuinen) van de woningen die grenzen aan de openbare ruimte dienen zorgvuldig vormgegeven erfafscheidingen te worden gerealiseerd; deels gebouwd deels met begroeid gaaswerk (eis). Deze erfafscheidingen worden gerealiseerd in dezelfde kleur steen als de donkere plint die gerealiseerd is in het school- en sportcomplex De Veste (eis). • Aandachtspunt (wens) daarbij is de overgang van de lage muurtjes rond de voortuinen naar de hogere erfafscheidingen rond de zij- en achtertuinen die grenzen aan de openbare weg. Op deze plekken dienen deze hogere erfafscheidingen in samenhang met de lage erfafscheidingen rond de voortuinen te worden ontworpen. Deze overgang dient ook in de kopgevel van de hoekwoningen zichtbaar te zijn. • De overige erfgrenzen (rond de achter- en zijtuinen) die gelegen zijn langs 'tussenpaden' dienen voorzien te worden van begroeid gaaswerk als erfafscheiding (wens).
Verbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij verbouw is uitgangspunt 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.

8. Landgoed Wildiek

Het plandeel *Landgoed Wildiek* is reeds uitgewerkt in een apart bestemmingsplan. Hiervoor geldt dat dit welstandsvrij gebeurt.

9. Piepersveldweg 5

<p>Situering van het bouwwerk</p>	<ul style="list-style-type: none"> Als ruimtelijk concept geldt een 'boerenerf': een gebouw als een schuur (of woonboerderij) op een als erf ingerichte kavel; ingepast in het landschap door groene erfafscheidingen. Als referentieproject wordt verwezen naar de school in het Bornsche Beekpark.
<p>Hoofdvorm van het bouwwerk</p>	<ul style="list-style-type: none"> Het rechthoekige gebouw moet rustig en eenduidig worden vormgegeven. Het moet zich juist voegen in de Deurningerbeekzone als overgang van de woningen in de Bornsche Maten naar de onbebouwde beekzone. De bebouwing maakt onderdeel uit van de dorpsrandzone van Borne gezien vanaf de Deurningerbeek. De architectonische uitwerking moet daarom hoogwaardig en zorgvuldig gebeuren.
<p>Materialisatie en detaillering</p>	<ul style="list-style-type: none"> Als referentiebeeld geldt de 'boerenschuur' met als recent voorbeeld in de Bornsche Maten de school in het Bornsche Beekpark ; Materiaal: baksteen met gebakken dakpannen als basis. In samenhang met het geldende referentiebeeld wordt een hellend dak als voorwaarde gesteld. Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk, zowel in vorm als materialisering. Een meer eigentijdse vertaling van de 'boerenschuur' mag echter ook.
<p>Erfinrichting en erfafscheidingen</p>	<ul style="list-style-type: none"> Om de kavel af te schermen van de omgeving, is het eventueel wenselijk de toegang tot de kavel zoveel mogelijk te kunnen beheren. Dit moet wel passen binnen de uitstraling van het erf. Een compleet hekwerk buitenom zorgt niet voor een fraaie uitstraling richting de omgeving. Daar waar de auto het erf op kan rijden, kan een poort geplaatst worden. De rest van de kavel is reeds voorzien van een houtwal. Dit beperkt de ongewenste toegankelijkheid. In combinatie met een sloot (deels reeds aanwezig, deels nieuw aan te leggen als onderdeel van de houtwal) wordt de ongewenste toegang tot de kavel versterkt.
<p>Verbouw</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bij verbouw is uitgangspunt 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.