

BR
Vught
O

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: vught@bro.nl

nummer 148x00095.09063

datum ~~2006-06-20~~

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE RAAD VAN DE GEMEENTE BORNE
VAN 24-06-2004, NR. 4-4517/1
DE SECRETARIS, DE VOORZITTER


Gemeente Borne

Welstandsnota

~~_____~~



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail vught@bro.nl

nummer 148x00095.09063

datum februari 2004

Gemeente Borne

Welstandsnota

Ontwerp

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Gemeente Borne
Titel rapport:	Welstandsnota Borne
Rapporttype:	1 ^e concept augustus 2003 2e concept oktober 2003 ontwerp februari 2004
Rapportnummer:	148x00095.09063
Datum:	februari 2004
Contactpersoon opdrachtgever:	dhr. A.M. Velthuis
Projectteam BRO:	John Stohr, Marc Oosting, Wim de Ruiten, Luke Vred- veld, Pascal Hendriks,
Beknopte inhoud:	Welstandsnota met gebiedsbeschrijving, welstands- beleid en welstandsprocedures.
Trefwoorden:	Welstandsnota, Borne

Inhoudsopgave

pagina

VOORWOORD EN INLEIDING

VOORWOORD

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.2 Het doel en de reikwijdte van deze welstandsnota

1.3 Leeswijzer

1

1

1

2

VOORWOORD EN INLEIDING

Inhoudsopgave

VOORWOORD

INLEIDING

Tabblad 1 Inleiding

DEEL A - BELEID

Tabblad 2 Welstandsbeleid

Tabblad 3 Inkadering van het welstandsbeleid

DEEL B – CRITERIA

Gebruikshandleiding
Tabblad 4 Algemene criteria
Tabblad 5 Gebiedsgerichte (sneltoets)criteria
Tabblad 6 Thematische uitwerkingen
Tabblad 7 Sneltoetscriteria
Tabblad 8 (Repressieve) criteria voor vergunningsvrije bouwwerken

DEEL C - PROCEDURE

Tabblad 9 Organisatie van welstand

Tabblad 10 Welstands- en bouwvergunningsprocedure

BIJLAGEN

Tabblad 11

KAARTEN

Tabblad 12



1. INLEIDING


1.1 Aanleiding



Veranderingen in de bebouwde omgeving gaan vaak heel geleidelijk. Ze zijn het resultaat van een optelling van bouwinitiatieven, variërend van kleinere bouwwerken zoals een schutting, aanbouw of dakkapel, tot een compleet nieuwe woning. Deze optelling valt niet altijd positief uit. Het is immers lastig de invloed van iedere bouwaanvraag op de omgeving goed te beoordelen en naar de burger inzichtelijk te maken waarom deze beoordeling zo uitvalt. Het welstandsbeleid moet de handvatten bieden om deze beoordeling te kunnen maken. Bovendien geeft het de burgers vooraf inzicht in de criteria waaraan hun bouwaanvraag getoetst zal worden. Zij kunnen deze gebruiken als handvat bij het opstellen van hun bouwplan waardoor dit eerder aan de eisen van welstand kan voldoen zodat de vergunningsprocedure soepeler kan worden doorlopen.

Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van welstandsbeleid vormen de wijzigingen van de Woningwet. Deze wijzigingen hebben tot doel de welstandsbeoordeling met kortere procedures transparanter en objectiever te maken. Het beleid moet lokaal ontwikkeld worden en bestuurlijk door de gemeenteraad worden vastgesteld. De wet eist voortaan dat gemeenten welstandsbeleid ontwikkelen om een welstandstoets te kunnen blijven uitvoeren. Met deze welstandsnota voldoet de gemeente Borne aan deze eis.

1.2 Het doel en de reikwijdte van deze welstandsnota



Voordat iemand mag gaan bouwen, zal hij in beginsel een vergunning moeten aanvragen bij de gemeente. De bouwaanvraag wordt, naast welstand, o.a. getoetst aan het Bouwbesluit en aan het bestemmingsplan.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historisch dorpscentrum zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een regulier bedrijventerrein.

Welstandstoezicht is dus niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoemde criteria. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie.

De gemeentelijke welstandsnota richt zich op de lokale karakteristieken in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied.

De gemeentelijke welstandsnota, als onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Borne richt zich op de relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende kleine bouwwerken in bestaand stedelijk- en buitengebied (beheergebieden). Voor groot-schalige ontwikkelingen of voor herontwikkelingen in bijvoorbeeld dorpscentra, vormen andere documenten, zoals beeldkwaliteitsplannen, de welstandsnota.

1.3 Leeswijzer

De 'Welstandsnota Borne' bestaat uit drie delen: een toelichting op het welstandsbeleid in de gemeente Borne (deel A), criteria (deel B) en welstandsprocedures (deel C).

Het benoemen, inventariseren en analyseren van de lokale ruimtelijke karakteristieken en vervolgens het vertalen van deze karakteristieken naar deelgebieden en thema's, vormen de basis voor een gebiedsgericht welstandsbeleid. In deel A - het welstandsbeleid - wordt toegelicht hoe de gemeente Borne vorm geeft aan haar gebiedsgerichte welstandsbeleid. Op basis van een waardering van de verschillende kwaliteiten per gebied wordt een welstandsniveau toegekend. Dit welstandsniveau betekent een bepaalde manier van toetsen.

Deel B - criteria - gaat in op de bij een bouwaanvraag te hanteren criteria. In dit deel zijn de geldende 'algemene', 'gebiedsgerichte' en 'sneltoets'-criteria aangegeven. De algemene criteria van welstand bestaan uit een 'algemene richtlijn voor goede architectuur'. De gebiedsgerichte criteria zijn op basis van een gebiedsinventarisatie en een gebiedsanalyse opgesteld en gelden voor een specifiek deelgebied van de gemeente. De sneltoetscriteria bestaan uit een algemene en een gebiedsgerichte set van criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Het lezen van dit hoofdstuk geeft inzicht in de eisen die aan een bouwplan in een bepaald gebied worden gesteld. Bij de uitoefening van een gebiedsgericht welstandsbeleid zijn vervolgens procedureregels nodig. Het welstandsinstrumentarium is vervat in procedures. Deze zijn te vinden in deel C - procedures - van deze nota. Dit gedeelte gaat in op de organisatie van welstandstoezicht. Daarnaast is een gebruikshandleiding voor het toetsen van bouwaanvragen opgenomen.

DEEL A – BELEID

DEEL A – BELEID

2. WELSTANDSBELEID	1
2.1 Inleiding	1
2.2 Gebiedsgericht welstandsbeleid	3
2.2.1 Inleiding	3
2.2.2 Gebiedsanalyse	5
2.2.1 Drie niveaus van welstand	9
2.3 Welstandsbeleid voor kleine bouwplannen	14
2.4 Thematisch welstandsbeleid	16
3. INKADERING VAN HET WELSTANDSBELEID	1
3.1 Inleiding	1
3.2 Welstand en ruimtelijke kwaliteit in groter verband	2
3.3 Welstand en het bestemmingsplan	2
3.4 Welstand en het Beeldkwaliteitsplan	3
3.5 Welstand en openbare ruimte en groenbeleid	5
3.6 Welstand en monumentenbeleid	5
3.6.1 Inleiding	5
3.6.2 Monumenten op de Welstandsbeleidskaart	6
3.7 Welstand en reclamebeleid	7

2. WELSTANDSBELEID

2.1 Inleiding

In Nederland staat de vormgeving van het collectieve beeld boven dat van het individuele object. Stedenbouw en architectuur zijn in Nederland van oudsher meer aan de orde van de dag dan bijvoorbeeld in België. Al sinds de 15^{de} eeuw bestaan er in Nederland lokale verplichtingen ten aanzien van vormgevingsaspecten. In 1962 werd de verplichting voor gemeenten om een welstandscommissie te benoemen opgenomen in de Woningwet. De laatste jaren is er kritiek geuit op de werkwijze en geringe mate van democratische controle op de welstandscommissie. In de nieuwe Woningwet, die sinds 1 januari 2003 van kracht is, worden veranderingen doorgevoerd om het welstandsbeleid toegankelijker en toetsbaarder te maken. Onderhavige welstandsnota en het hierin uitgedragen beleid geeft invulling aan het toegankelijk en toetsbaarder maken van het welstandsbeleid.

In dit hoofdstuk is het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Borne uitgewerkt. Dit welstandsbeleid is in hoofdlijnen gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Er worden verschillende typen criteria onderscheiden. Aan welke criteria een bouwplan getoetst wordt, hangt af van het soort gebied en het type bouwwerk. In het welstandsbeleid van de gemeente Borne worden de volgende typen criteria onderscheiden:

- Algemene Criteria¹: deze liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Ze fungeren daarnaast als 'vangnet' wanneer een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedsgerichte criteria;
- gebiedsgerichte criteria: specifieke aan bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Ze gelden alleen voor reguliere bouwvergunningplichtige bouwwerken;
- sneltoetscriteria: algemeen geldende, met name kwantitatieve criteria voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Gelden voor zowel solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaal bouwplan;
- gebiedsgerichte sneltoetscriteria: Gebiedsgerichte criteria voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken: specifieke aan elementen van bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Gelden voor, zowel voor solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaalplan;
- thematische criteria: gelden aanvullend op de gebiedsgerichte criteria voor specifieke bouwwerken zoals monumenten, historische boerderijen en masten of specifieke plekken zoals stads- en dorpsranden, entrees en rivierfronten;

¹ De teksten van de Algemene criteria zijn gebaseerd op de tekst van de heer Tj. Dijkstra, voormalig rijksbouwmeester, 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid', 1985.

In de criteria worden soms (kwantitatieve) maatvoeringen genoemd. Deze zijn gebaseerd op kwalitatieve kenmerken van het gebied. Daarbij is geen aansluiting gezocht bij de maatvoering uit het Besluit Bouwvergunningstvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken (BBlb). In de criteria wordt bijvoorbeeld gesproken over een minimale afstand van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen, zoals aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel. Deze bouwwerken zijn in sommige gevallen vergunningstvrij, soms lichtvergunningplichtig en soms regulier vergunningplichtig. In de criteria is een algemene maat opgenomen en is geen aansluiting gezocht bij het BBlb. Het is gezien de gedetailleerdheid van de regeling uit het BBlb niet gewenst om deze als maatstaf te nemen. Dan zouden de criteria te ingewikkeld en niet meer leesbaar worden. Dit betekent, dat in sommige gevallen criteria zijn opgenomen voor bouwwerken, die vergunningstvrij zijn. Dit zal geen probleem zijn. Hierboven is reeds aangegeven, dat de toetsende ambtenaar altijd eerst moet onderzoeken of een bouwplan vergunningstvrij is. Is dat het geval dan zal hij niet meer toekomen aan de criteria uit de welstandsnota.

2.2 Gebiedsgericht welstandsbeleid

2.2.1 Inleiding

Gebiedsgericht welstandsbeleid is vervat in gebiedsgerichte criteria voor regulier vergunningplichtige bouwwerken en in gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor lichtvergunningplichtige bouwwerken.

Eén van de doelen van de wetswijziging van de Woningwet is het gebiedsgericht maken van het welstandsbeleid. Met een gebiedsgericht welstandsbeleid wil de gemeente Borne ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied. Binnen het grondgebied van de gemeente Borne komen verschillende soorten gebieden voor, elk met hun eigen kwaliteit en karakteristiek.

Het centrum van Borne is anders dan de dorpskern van Hertme. Hoe mensen de verschillende karakteristieken en kenmerken waarderen, verschilt van persoon tot persoon.

Ruimtelijke identiteit

De identiteit van een gebied, waarmee dat gebied zich onderscheidt van andere, is een door de jaren heen gegroeid gegeven. Aandacht voor dit gegeven, gestoeld op cultuurhistorisch besef en een beleving van en waardering voor de eigen historische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, eigen karakteristieken en eigen eigenaardigheden, is belangrijk. Ingrepen in de gebouwde omgeving (bouwplannen) hebben invloed op die omgeving. Het is bij bouwopgaven van belang deze

ruimtelijke identiteit van een gebied te behouden en waar mogelijk zelfs te versterken. Het is de bedoeling om geïnspireerd te worden door de bestaande omgeving en elementen en daar gebruik van te maken in het creatieve ontwerpproces.

Ensembles

De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving wordt door verschillende factoren beïnvloed. Ze kan een puur esthetische waarde bezitten, een verwijzing geven naar de geschiedkundige of oudheidkundige betekenis van een gebied, kenmerkend zijn voor een bepaalde architectonische stijl of juist een sterk geheel, een goed ensemble vormen. Bij een ensemble vormen de verschillende onderdelen zoals huizen, woongebieden, straten, pleinen, plantsoenen en parkeerterreinen een harmonisch geheel. De ruimtelijke kwaliteit is waardevol indien de mens deze factoren ook als zodanig herkent en daar waarde aan hecht. Dit waardeoordeel is sterk cultuurhistorisch en educatief bepaald. Iets is niet waardevol, maar men vindt iets waardevol.

Zo werden bijvoorbeeld gotische kerken in de 'moderne' renaissance geassocieerd met het barbaarse, platvloerse middeleeuwse leven. In de 'romantische' 19^e eeuw is men de gotiek opnieuw gaan waarderen en zijn de oude vervallen gotische kerken opgeknapt en vaak verder afgebouwd.

Samenhang

Als er sprake is van veel samenhang tussen de cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur zal een, van de karakteristiek afwijkend, nieuwbouwplan eerder als minder passend ervaren worden dan in gebieden met weinig samenhang tussen deze kenmerken. Wordt de samenhang tussen de kenmerken ook hoog gewaardeerd, zoals in een oude dorpskern, dan zal men een afwijkend gebouw eerder als een verstoring van deze kwaliteit beleven. Andere gebieden waar de samenhang in kenmerken ontbreekt zijn minder gevoelig. Daar hoeven minder eisen te worden gesteld aan nieuwe bouwplannen.

De gevoeligheid van een gebied voor nieuwe bouwplannen is dus afhankelijk van de samenhang tussen de cultuurhistorie, de stedenbouw en de architectuur. Deze samenhang wordt bepaald door een aantal kenmerken van het gebied. Deze kenmerken zijn:

- Hoe de verschillende gebouwen in een gebied zijn gesitueerd ten opzichte van de straat, de verkaveling en elkaar;
- welke bouwvormen voorkomen in dat gebied (grote of kleine massa's, één of meerdere verdiepingen, met of zonder kap);
- of de gevels een karakteristieke opbouw hebben (staande of liggende ramen, een afzonderlijke onderpui e.d.);
- of er sprake is van kenmerkend kleur- en materiaalgebruik en van specifieke details.

2.2.2 Gebiedsanalyse

Kenmerkende gebieden

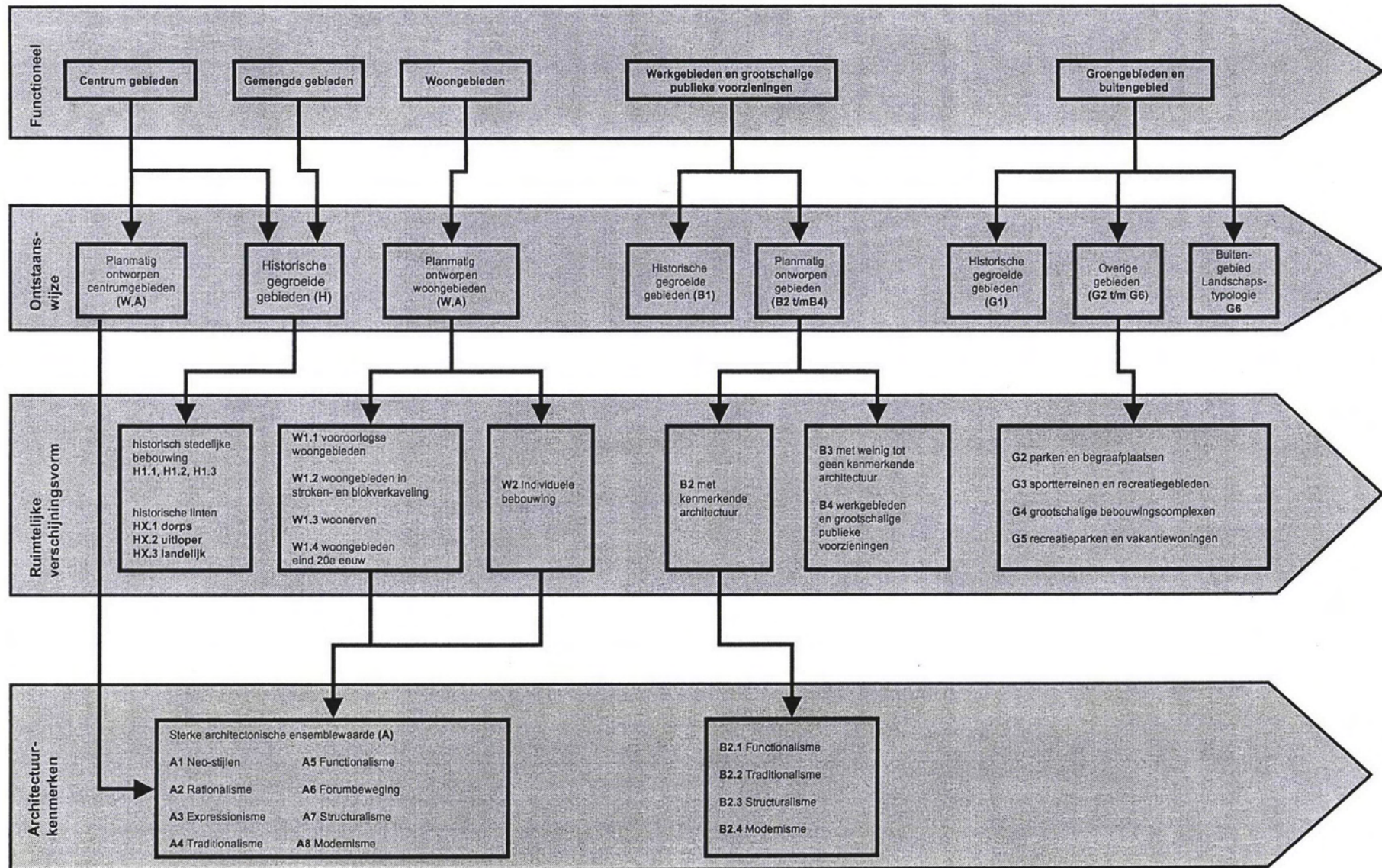
Gebiedsgericht betekent maatwerk voor een specifieke situatie. Borne maakt deel uit van de regio Twente. Dit gebied heeft vanuit zijn ontstaansgeschiedenis een eenduidige ruimtelijke opbouw met een duidelijke begrenzing. Binnen Twente bestaat een duidelijke samenhangende karakteristiek en kwaliteit. Op basis van de samenhang tussen karakteristieken van (cultuur)historie, stedenbouw en architectuur zoals die in de bebouwing herkenbaar is, is voor de gemeente Borne een gebiedstypologiekaart met te onderscheiden deelgebieden gemaakt. Deze deelgebieden worden behandeld in Deel B, hoofdstuk 5.

Om tot kenmerkende gebieden te komen, is een bepaalde methodiek gehanteerd om tot een logische indeling van gebiedstypen te komen. In het volgende schema is de wijze van kijken nader toegelicht.

Functioneel

Veel ruimtelijke vraagstukken hebben een directe relatie met de functie van bepaalde gebieden. Voor welstand is met name het type bouwwerk en de typen verbouwingen van belang wanneer gebiedsgerichte criteria opgesteld worden. Zo staan op bedrijventerreinen andere gebouwen dan in een woonwijk en speelt er in de centrumgebieden en linten een andere dynamiek dan in het buitengebied. In centrumgebieden zal veelvuldig een aanvraag tot het aanbrengen van winkelpuien ingediend worden, terwijl in het buitengebied de opgave eerder ligt in het aan- en bijbouwen van of aan agrarische bedrijfsgebouwen. Een eerste hoofdingeling naar gebiedstypen is gemaakt naar de functionele verschijningsvorm van een gebied (laag 1 van navolgend schema). De volgende hoofdgebiedstypen worden onderscheiden:

- Centrumgebieden (H, W en A-gebieden);
- Gemengde gebieden (H-gebieden);
- Woongebieden (W en A-gebieden);
- Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen (B-gebieden);
- Groengebieden en buitengebied (G-gebieden).



Ontstaanswijze

In de beleving van de gebouwde wereld wordt in de Nederlandse samenleving tegenwoordig veel waarde gehecht aan de cultuurhistorische betekenis, de relatie tussen de historie van de plek en zijn huidige verschijningsvorm (de ontstaanswijze). Daarom zijn bebouwde gebieden, waar de relatie met de cultuurhistorie nog in de bebouwing zichtbaar is, binnen de gemeente ingedeeld naar hun cultuurhistorische relatie: historische kern, dorpskernen, eslinten en straatdorplinten. Ook groengebieden kennen soms nog een duidelijke relatie met de cultuurhistorie, zoals het geval is bij de landgoederen en kloostercomplexen.

Gebieden die planmatig zijn aangelegd, zoals de naoorlogse woonwijken, planmatig aangelegde centrumgebieden (W en A-gebieden), de reguliere bedrijventerreinen (B2 t/m B4) en sport- en recreatiecomplexen (G2 t/m G5) kennen een minder duidelijke en minder directe relatie met de cultuurhistorie.

Ook de verschillende landschappen in het buitengebied kennen ieder hun eigen karakteristiek, ontstaan door een wisselwerking tussen mens en natuur. Het buitengebied van de gemeente Borne is ingedeeld naar landschapstype (G6-gebieden). Het landelijk gebied is daarom onderverdeeld naar kenmerkende landschapseenheden van het Twentse landschap; essen- en kampenlandschap, veengebieden, jonge ontginningsgebieden, landgoederen en buitenplaatsen.

Ruimtelijke verschijningsvorm

Binnen de hoofdindeling naar functionele verschijningsvorm en ontstaanswijze is een nader onderscheid gemaakt op basis van kenmerkende ruimtelijke verschijningsvormen. Bij de kernen is dit onderscheid gebaseerd op de specifieke structuur, bij de linten op de mate van verdichting (dorpscentrum (Hx.1-gebieden) en uitlopers/buurtschappen (Hx.2-gebieden)). De specifieke structuur is in de gemeente Borne verschillend. Daarom zijn de dorpskernen, met een oude (nog herkenbare) dorpsstructuur, in de gebiedsbeschrijving apart beschreven en beoordeeld. Er gelden per dorpscentrum dan ook afzonderlijke gebiedsgerichte criteria. De losbijgevoegde kaart geeft de typologieën voor Borne weer.

Ook de planmatig ontwikkelde gemengde gebieden, woon- en groengebieden, kennen een gedifferentieerde ruimtelijke verschijningsvorm. De woongebieden en gemengde gebieden zijn allereerst ingedeeld naar hoofdverschijningsvorm: seriematig (W1-gebieden) of individueel (W2-gebieden), en vervolgens naar stedenbouwkundige hoofdstromingen:

- Vooroorlogse woongebieden en gemengde gebieden - gesloten bouwblok, tuindorpen (W1.1-gebieden);
- Woongebieden en gemengde gebieden in stroken- en blokverkaveling (W1.2-gebieden);
- Woonerven (W1.3-gebieden);
- Woongebieden en gemengde gebieden eind 20^e eeuw (W1.4-gebieden).

Werkgebieden en gebieden met grootschalige publieke voorzieningen zijn als volgt naar ruimtelijke verschijningsvorm ingedeeld:

- Bedrijventerreinen (B3-gebieden);
- Winkelcentra (solitair) en grootschalige publieke voorzieningen (B4-gebieden).

Voor groengebieden is de volgende indeling aangehouden:

- Parken en begraafplaatsen (G2-gebieden);
- Sportterreinen en recreatiegebieden (G3-gebieden);
- Grootschalige bebouwingscomplexen in het groen en instituten (G4-gebieden);
- Bungalowparken en vakantiewoningen (G5-gebieden);

Architectuurkenmerken

Vanaf de periode 1870 – 1900 is de uitbreiding van de gebouwde omgeving vooral planmatig aangestuurd. Bij deze planmatige ontwikkelingen van woon- en werkgebieden hebben kenmerkende stijloverwegingen in meer of mindere mate hun stempel gedrukt op de kwaliteit van de omgeving. Gebieden met een herkenbare samenhangende bouwstijl worden daarbij hoog gewaardeerd. In de eerste helft van de 20e eeuw zijn in de gemeente Borne sterke woningbouwensembles gerealiseerd in de traditionele stedenbouw van (gesloten) bouwblokken, bijvoorbeeld buurten gebouwd in de stijl 'Amsterdamse School'. Doordat deze zijn opgebouwd uit herhaling van woongebouwen en rijenhuizen in stroken of stempels worden deze ensembles heel anders beleefd. Op basis van specifieke sterke architectuurkenmerken is de volgende indeling gemaakt:

- Neo-stijlen (A1-gebieden);
- Rationalisme (A2-gebieden);
- Expressionisme (A3-gebieden);
- Traditionalisme (A4-gebieden);
- Functionalisme (A5-gebieden);
- Forum (A6-gebieden);
- Structuralisme (A7-gebieden);
- Modernisme (A8-gebieden).

In woongebieden die in kleine stappen zijn ontwikkeld en vaak ook in de meer recente woonwijken is de ontwikkeling meer overgelaten aan de markt. Individuele woonwensen en aversie tegen seriematig bouwen en het zoeken naar verscheidenheid, hebben geleid tot wijken met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur (W1 en W2-gebieden).

2.2.1 Drie niveaus van welstand

Waardering

De typologie ordent en beschrijft de kenmerken en karakteristieken van de verschillende gebieden. De waarde die hier aan wordt gehecht bepaalt het niveau van welstandstoezicht. Deze wordt gebaseerd op:

- de ruimtelijke karakteristiek en samenhang;
- de cultuurhistorische kwaliteiten;
- de architectonische kwaliteiten;
- de dynamiek van de bouwopgave;
- en de wijze waarop bovenstaande zaken binnen de gemeente worden beleefd en gewaardeerd.

De keuze voor een bepaald niveau van welstand is een gemeentelijke. Deze is gestoeld op een afweging van bovenstaande kwaliteiten en de prioriteit die het gemeentebestuur hier aan heeft gegeven. In zijn algemeenheid geldt daarbij dat naarmate de waardering voor een bepaald gebied, gecombineerd met een bepaalde samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur, hoger is, een hoger niveau van welstand gehanteerd wordt. De gemeente Borne geeft daarbinnen extra prioriteit aan.

Niveaus van welstand

De welstandscommissie handelt bij haar toets conform de inhoud van de welstandscriteria, zoals in deze nota opgenomen. Zij houdt bij haar toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. Bieden de criteria voor de welstandstoets aanknopingspunten voor het ontwerp, de niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate van ontwerpvrijheid. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De welstandscommissie kan in haar welstandsadvies geen zwaardere criteria hanteren dan vastgelegd in deze nota.

De gemeente Borne onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

De wet biedt ook de mogelijkheid welstandsvrije gebieden te onderscheiden. In de gemeente Borne zijn geen welstandsvrije gebieden opgenomen, omdat deze welstandsnota is gericht op de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuren, waarbij altijd sprake is van een bepaalde basiskwaliteit. De gemeente Borne vindt het uit oogpunt van rechtsbescherming van burgers niet verantwoord voor bestaande gebieden geen enkele welstandstoets toe te passen. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de gemeente steeds afwegen of daarin de mogelijkheid van welstandsvrij bouwen kan worden opgenomen.

Welstandscriteria

	BASIS	PLUS	BIJZONDER
Situering van het bouwwerk	<p>1.1. Rooilijn Situering van de voorgevel ten opzichte van de bestaande of geplande bouwwerken in de omgeving.</p> <p>1.2. Zijdelingse afstand Afstand van het bouwwerk ten opzichte van aangrenzende bouwwerken en of perceelsgrens in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>1.3. Oriëntatie De oriëntatie van het bouwwerk ten opzichte van de straat of kenmerkende landschapsstructuren.</p>	<p>1.1.1. Rooilijn Situering van de voorgevel ten opzichte van de bestaande of geplande bouwwerken in de omgeving.</p> <p>1.1.2. Uitbouw van de gevelrooilijn door erkers, balkons e.d. Ten opzichte van de bestaande of geplande bouwwerken in de omgeving.</p> <p>1.2. Zijdelingse afstand Afstand van het bouwwerk ten opzichte van aangrenzende bouwwerken en of perceelsgrens in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>1.3. Oriëntatie De oriëntatie van het bouwwerk ten opzichte van de straat of kenmerkende landschapsstructuren.</p>	<p>1.1.1. Rooilijn Situering van de voorgevel ten opzichte van de bestaande of geplande bouwwerken in de omgeving.</p> <p>1.1.2. Uitbouw van de gevelrooilijn door erkers, balkons e.d. ten opzichte van de bestaande of geplande bouwwerken in de omgeving.</p> <p>1.2. Zijdelingse afstand Afstand van het bouwwerk ten opzichte van aangrenzende bouwwerken en of perceelsgrens in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>1.3. Oriëntatie De oriëntatie van het bouwwerk ten opzichte van de straat of kenmerkende landschapsstructuren.</p>
Hoofdvormen van het bouwwerk	<p>2.1. Bouwmassa De onderlinge verhouding tussen lengte, breedte en hoogte, de samenstelling/samenvoeging van de verschillende bouwvormen en het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.2. Bouwhoogte De goot en nokhoogte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.3. Kapvorm De vorm van de kap van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.4. Kaprichting De richting van de kap van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p>	<p>2.1. Bouwmassa De onderlinge verhouding tussen lengte, breedte en hoogte, de samenstelling/samenvoeging van de verschillende bouwvormen en het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.2. Bouwhoogte De goot en nokhoogte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.3. Kapvorm De vorm van de kap van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.4. Kaprichting De richting van de kap van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p>	<p>2.1. Bouwmassa De onderlinge verhouding tussen lengte, breedte en hoogte, de samenstelling/samenvoeging van de verschillende bouwvormen en het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.2. Bouwhoogte De goot en nokhoogte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.3. Kapvorm De vorm van de kap van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.4. Kaprichting De richting van de kap van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p>
Gevelaanzichten van het bouwwerk	<p>3.1. Gevelopbouw Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.</p>	<p>3.1.1. Gevelopbouw Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.</p> <p>3.1.2. Een compositie van de gevelopbouw (plint, middenstuk, gevelbeëindiging, dak) in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>3.2. Gevelgeleding De geleding van de gevel en zijn samenstellende delen van het hoofdgebouw en de bijgebouwen (horizontaal, verticaal, neutraal of afwisselend) in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>3.3. Plasticiteit De plasticiteit van de gevel gekenmerkt door de plaatsingsmaat en neggemaat van kozijnen in de gevel, de dakbeëindiging, en plaats en vorm van schoorstenen, balkons, erkers en uitbouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p>	<p>3.1.1. Gevelopbouw Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.</p> <p>3.1.2. Een compositie van de gevelopbouw (plint, middenstuk, gevelbeëindiging, dak) in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>3.2. Gevelgeleding De geleding van de gevel en zijn samenstellende delen van het hoofdgebouw en de bijgebouwen (horizontaal, verticaal, neutraal of afwisselend) in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>3.3. Plasticiteit De plasticiteit van de gevel gekenmerkt door de plaatsingsmaat en neggemaat van kozijnen in de gevel, de dakbeëindiging, en plaats en vorm van schoorstenen, balkons, erkers en uitbouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p>
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	<p>4.1. Overwegend materiaalgebruik Het overwegende materiaalgebruik van het bouwwerk in relatie tot de bestaande of geplande omgeving, waaronder ook het landschap.</p> <p>4.2. Kleurtoon De overwegende kleurtoon van het bouwwerk in relatie tot de bestaande of geplande omgeving, waaronder ook het landschap.</p>	<p>4.1. Specifieke materiaalkeuze De consistente materiaalkeuze van gevel, gevelelementen en dak naar soort in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>4.2. Standaard materiaalkleur De consistente toepassing van de standaard materiaalkleur van het bouwwerk in relatie tot de bestaande of geplande omgeving, waaronder ook het landschap.</p>	<p>4.1. Materiaalverwerking De consistente wijze van verwerking van het materiaal, zoals metselverbanden, principe van betimmering in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>4.2. Specifieke materiaalkleur De consistente toepassing van de specifieke materiaalkleur van het bouwwerk in relatie tot de bestaande of geplande omgeving, waaronder ook het landschap.</p> <p>4.3. Detaillering De consistente toepassing van de specifieke detaillering van het bouwwerk in relatie tot de bestaande of geplande omgeving in de vorm van gevelafwerking, ornamenten, voegvormen en kleur, aanduiding bewegende delen in kozijnen en muurankers en muurshotels.</p>

De indeling in BASIS, PLUS en BIJZONDER niveau van welstand is vastgelegd op de kaart. Met de driedeling BASIS, PLUS en BIJZONDER niveau van welstand verwacht de gemeente Borne gebiedsgericht de juiste accenten te kunnen leggen voor welstand.

Toelichting op niveaus van welstand

Basis

Bij het BASIS niveau van welstand wordt de toets door welstandstoezicht beperkt tot die aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk (rooilijn, zijdelingse afstand, oriëntatie), de hoofdvormen van het bouwwerk (bouwmassa, bouwhoogte, kapvorm en kaprichting), de schaal en geleiding van het gebouw, het overwegende materiaalgebruik en de gebruikte kleurtoon. De toets is vooral gericht op het gebouw als geheel in relatie tot zijn omgeving. Het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten. Dit BASIS niveau van toetsen wordt toegepast in gebieden waar de bestaande ruimtelijke structuur relatief veel kan verdragen. Afwijkingen en ingrepen hebben hier minder grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Er zal bij de toets niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

Plus

In gebieden waarvoor het PLUS niveau van welstand van toepassing is, wordt naast de criteria uit de BASIS toets ook getoetst op deelaspecten die te maken hebben met de gevelaanzichten en de belangrijkste detailleringen van het bouwwerk. Het bouwwerk wordt dus uitgebreider op de architectonische kwaliteiten beoordeeld. Daarbij wordt gelet op kenmerkende massaverhoudingen, schaal en maat, plaatsing van gevelelementen in het vlak, verticaliteit / horizontaliteit, hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling en de vormgeving van gevelelementen. Ook wordt gelet op de specifieke materiaalkeuze en de materiaalkleur van de hoofdvlakken. Dit PLUS niveau van welstand is gericht op het handhaven van bestaande karakteristieken en kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen vragen om een zorgvuldige afstemming. De kwaliteit moet bijdragen aan de bestaande karakteristiek en samenhang. Bouwopgaven mogen daaraan op eigen wijze invulling geven. Dit regime zal worden toegepast in gebieden waar de ruimtelijke kwaliteiten en samenhang van belang zijn, maar die ook enige dynamiek kunnen verdragen.

Bijzonder

Bij het BIJZONDER niveau van welstand wordt het bouwwerk ook op detailaspecten beoordeeld. Naast de eerder genoemde criteria wordt dan ook gelet op de materiaalverwerking, de specifieke materiaalkleuren en de verdere detaillering van de architectuur in de vorm van gevelafwerking, ornamenten, voegvormen en -kleur, aanduiding van bewegende delen in kozijnen, muurankers en muurschotels. Daarbij is afstemming, consistentie, evenwicht en samenhang in materiaal, kleur en detaillering een criterium. Dit niveau van welstandstoezicht beperkt zich tot gebieden waar de combinatie van ruimtelijke kwaliteiten en samenhang en de aanwezige of verwachte dynamiek van de bouwopgaven vragen om extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden zullen naast het welstandsbeleid aanvullende ruimtelijke beleidsinstrumenten moeten bijdragen aan de te bereiken ruimtelijke kwaliteiten.

Aspecten van bebouwing

De drie welstandsniveaus bepalen de mate van sturing van het welstandtoezicht. De concrete beoordeling van welstand van gebouwen en bouwwerken vindt op alle niveaus plaats vanuit vier soorten aspecten van bebouwing:

- de situering van het bouwwerk;
- de hoofdvormen van het bouwwerk;
- de gevelaanzichten van het bouwwerk;
- de materialisatie en detaillering van het bouwwerk.

In algemene zin kan worden gesteld dat deze kenmerken op het BASIS niveau van welstand op hoofdlijnen worden beoordeeld, bij het PLUS niveau van welstand tevens op hun specifieke samenstellende delen en bij het BIJZONDER niveau van welstand hiervoor de wijze van detaillering wordt toegevoegd.

Strijdigheid met de gebiedsgerichte criteria

De gebiedsgerichte criteria zijn algemeen geldend voor de regulier vergunningplichtige bouwwerken in een bepaald gebied. Er zijn echter uitzonderingssituaties denkbaar waar deze algemeen geldende gebiedsgerichte criteria ontoereikend, onbruikbaar of niet van toepassing zijn. In onderstaand kader zijn deze gevallen aangegeven en worden bepaalde toepassingsregels gehanteerd. Deze toepassingsregels zijn algemeen geldend in alle gebiedstypen. De toepassingsregels zijn dan ook onder elke set van gebiedsgerichte criteria weergegeven.

In bijzondere situaties wanneer een bouwplan *afwijkt* van de gebiedsgerichte criteria, maar door schoonheid, bijzonderheid, architectuur of structuur wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, zal worden getoetst aan de 'Algemene Criteria'. De initiatiefnemer, ontwerper of architect zal in dit geval gemotiveerd moeten aantonen waarom het plan op die plek wél architectonisch-stedenbouwkundig verantwoord is.

Toepassingsregels voor gebiedsgerichte criteria

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden getoetst aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria.
- Zodra aanbouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van bouwhoogte en oppervlakte.

Strijdigheid met de algemene criteria

Als een plan zowel in strijd is met de gebiedsgerichte als de algemene criteria, maar als B&W het plan toch aanvaardbaar achten, dan geldt de inherente afwijkingsbevoegdheid. Criteria zijn immers beleidsregels (art. 12a lid Woningwet 2003). Hiervan kan naar zijn aard in bijzondere gevallen en mits gemotiveerd afgeweken worden (zie art. 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

Motivering keuze welstandsniveaus gemeente Borne

Bij de keuze in de verschillende niveaus van welstand kan de gemeente Borne kiezen uit vier niveaus:

- VRIJ van welstand
- BASIS niveau van welstand
- PLUS niveau van welstand
- BIJZONDER niveau van welstand

De gemeente Borne hecht waarde aan de huidige ruimtelijke en visuele kwaliteiten van het gemeentelijk grondgebied. Deze kwaliteiten wil zij graag behouden en waar mogelijk versterken. Het welstandsvrij maken van één of meerdere gebieden in de gemeente Borne past niet in deze visie. De gemeente heeft er dan ook niet voor gekozen om in bepaalde gebieden geen welstandsbeleid te voeren.

Voor de reguliere woongebieden geldt, over het algemeen, een BASIS niveau van welstand. De ontwikkelingen hier beperken zich veelal tot de kleine bouwopgave. In het geval van een incidentele nieuwbouwopgave beschermt het BASIS niveau de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate.

In de linten, die van oudsher in een radiaalstructuur richting het centrum van de kern Borne loopt, wil de gemeente Borne gedetailleerder op welstand toetsen. Hier zijn, naast de situering van een gebouw, ook bepaalde detailleringen van belang. Daarom heeft de gemeente Borne bij deze linten gekozen voor een PLUS niveau van welstand. Hetzelfde geldt voor het lint waaruit Zenderen in eerste instantie is ontstaan, de Zendersestraat / Hoofdstraat. Deze straat krijgt ook het PLUS niveau van welstand.

Verder zijn er in Borne enkele wijken of gebieden met een hogere architectonische ensemblewaarde. Deze gebieden, in hoofdstuk 5 van deze nota aangegeven met een A-codering, hebben bepaalde kwaliteiten die voornamelijk in de detaillering van het gebouw terug te vinden zijn. Vandaar dat de gemeente Borne ervoor gekozen heeft deze wijken of gebieden ook een PLUS niveau van welstand te geven.

Op het grondgebied van de gemeente Borne zijn enkele gebieden door de gemeente aangewezen waar een BIJZONDER niveau van welstand gaat gelden. Deze gebie-

den zijn vanwege het stedenbouwkundig patroon, ontstaansgeschiedenis of architectuur dermate waardevol dat een goede ruimtelijk-visuele bescherming gewenst is. Het belangrijkste voorbeeld van een dergelijk gebied is uiteraard het beschermde dorpsgezicht van Oud-Borne, maar ook het hart van Hertme.

Tot slot heeft de gemeente Borne ervoor gekozen om het gehele buitengebied een PLUS niveau van welstand te geven. Het Bornse (Twentse) landschap heeft zowel in beplanting als bebouwing bepaalde kenmerken die de gemeente graag vast wil houden. Zo komen verspreid over het gemeentelijk grondgebied een aantal fraaie Twentse boerderijen voor. De karakteristiek van deze bouwkunst wenst de gemeente Borne te handhaven. Ook voor nieuwe bouwopgaven dient de bouwer zich te laten inspireren door deze streekeigen bouwkunst.

2.3 Welstandsbeleid voor kleine bouwplannen

Voor het bepalen van vergunningsvrije of licht-vergunningplichtige bouwwerken is het belangrijk om duidelijkheid te hebben in de zogenaamde voor- en achterkant situaties.

Voor- en achterkant benadering (BB1b)

Eén van de uitgangspunten bij het bepalen of een bouwwerk vergunningsvrij dan wel licht-vergunningplichtig is, is de zogenaamde voor- en achterkant benadering. (zie toelichting op het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BB1b)). Deze benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

Onder voorkant wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Onder achterkant wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet.

Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat er tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het

openbaar groen andere begrenzend elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element, de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de welstandscriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant, zoals deze begrippen in het BBib zijn vastgelegd.

Met de hiervoor opgenomen definities wordt overigens nog niet de vraag beantwoord welke gevels nu als voor-, achter- en/of zijgevel moeten worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Wanneer is vastgesteld welke gevel de voorgevel is, kan vervolgens eenvoudig worden bepaald welke gevel de achtergevel is en dus ook welke gevels zijgevels zijn. Er zijn gevallen denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen wordt voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven. Als ook dan nog twijfel bestaat, zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt. Mede aan de hand van de jurisprudentie kunnen daarvoor de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdonthuizing van het perceel bevindt als aanknopingspunten worden gehanteerd. Voor de goede orde wordt erop gewezen dat voor de toepassing van dit besluit een gebouw slechts één voorgevel heeft. Onder verwijzing naar de jurisprudentie inzake het bouwvergunningsvrij bouwen bij hoekwoningen kan dus niet gesteld worden dat een hoekwoning, waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen, ook twee voorgevels heeft.

Precedentwerking

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. Dit levert voornamelijk bij uitgevoerde bouwwerken, die achteraf niet voldoen aan redelijk eisen van welstand, problemen op. Hierdoor wordt de ongewenste willekeur van de welstandscommissie alleen maar versterkt. Door een gebiedsgericht beleid te voeren kan de gemeente voor een groot deel beargumenteerd afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken. Bouwaanvragers kunnen dan alleen nog verwijzen naar eerder uitgevoerde bouwwerken in de omgeving. Dit sluit niet alle precedentwerking uit. Ook in de directe omgeving zijn vaak voorbeelden aan te dragen die niet voldoen aan redelijk eisen van welstand. Het op deze manier uitsluiten van precedentwerking van 'slechte' voorbeelden is dan ook een illusie.

Nieuw beleid is maatgevend (uitsterf-regeling)

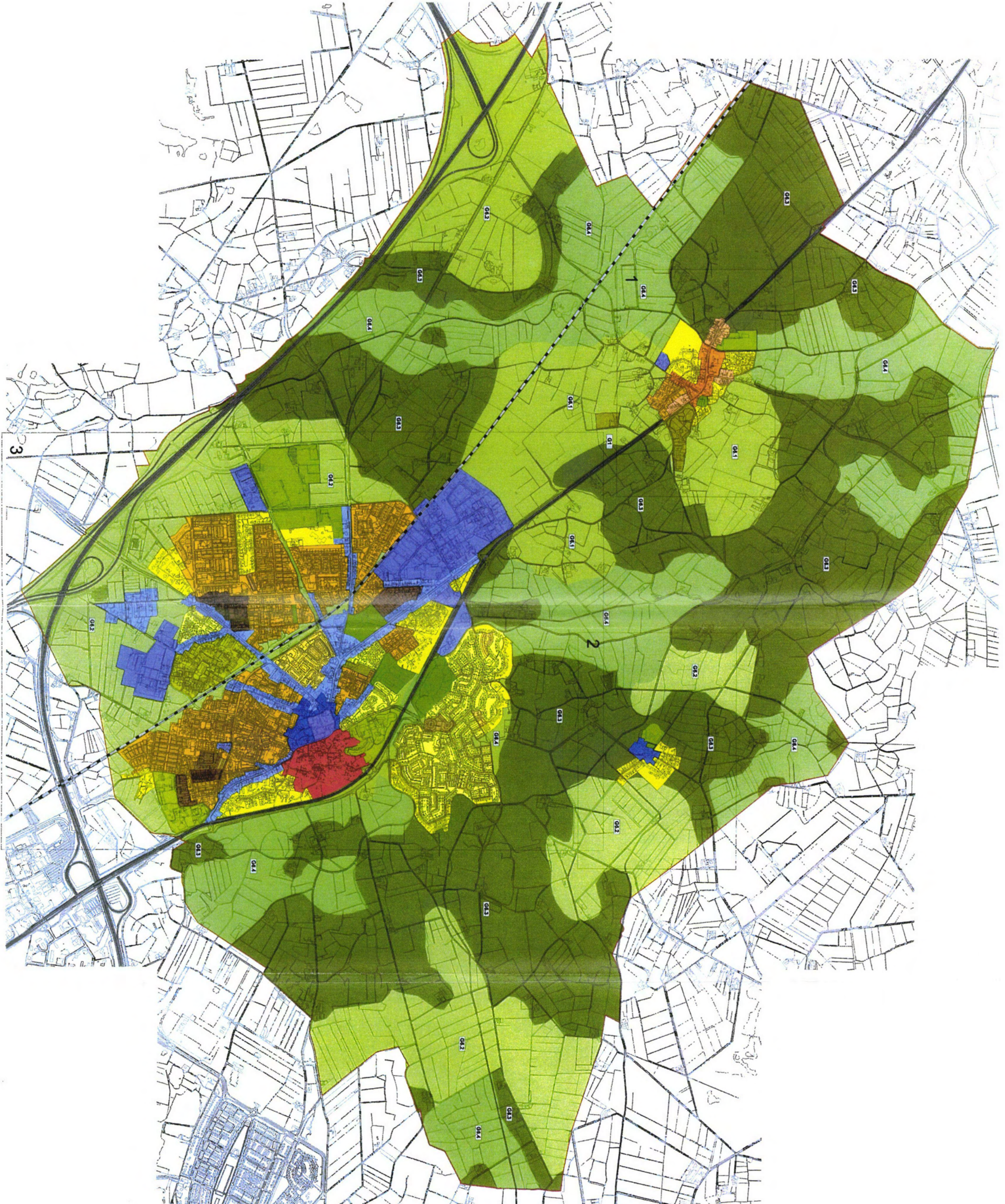
De gemeente Borne heeft gekozen om het nieuwe welstandsbeleid als richtinggevend vast te stellen. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd worden maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe welstandsbeleid bepalend is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op, de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen. Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen is daarom wel duidelijk vertaald in criteria waaraan consequent getoetst zal worden. Als er alsnog wordt afgeweken van de opgenomen criteria dient dat goed beargumenteerd te worden. Deze afwijkingen zullen bovendien beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen of mogelijkheden.

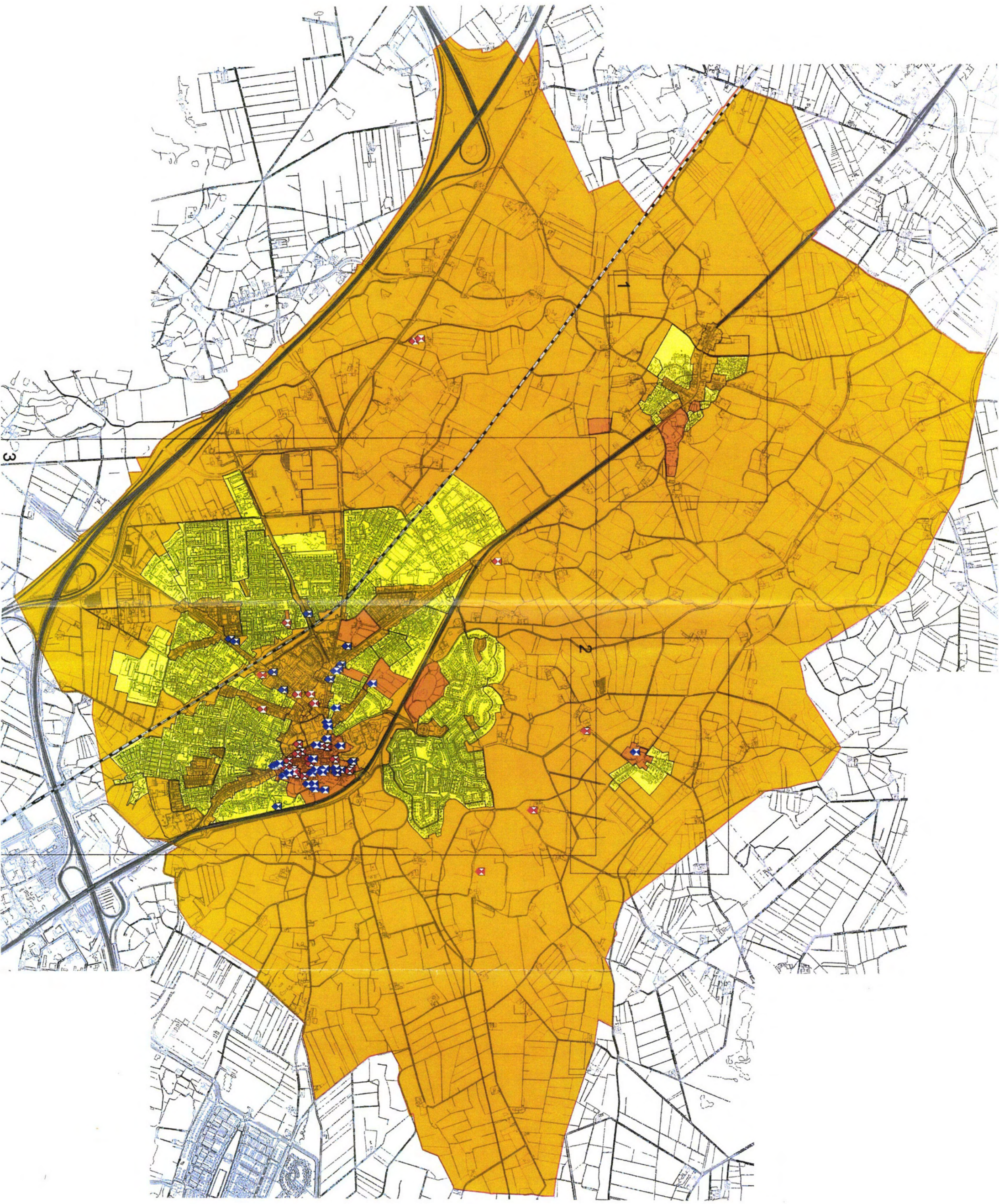
2.4 Thematisch welstandsbeleid

Voor specifieke bouwwerken of bouwwerken op specifieke locaties zijn aanvullende criteria opgesteld. Per thema is aansluiting gezocht bij het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Naast het benoemen en onderscheiden van verschillende deelgebieden kent elke gemeente en regio ook haar specifieke gebouwen, bouwtypen en bouwwerken op specifieke locaties. De gemeente Borne benoemt bouwtypen en bouwwerken die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of als object op zich beeldbepalend zijn, dat daarvoor afzonderlijke criteria kunnen worden opgesteld. Daarnaast zijn er bepaalde plekken, zoals een dorpsrand, een entree, een verblijfsrecreatiegebied, een park of een kassengebied die bijzondere aandacht vragen. Deze thematische bebouwingstypen zijn uitgewerkt in Deel B - Hoofdstuk 6 van deze nota.

Voor specifieke bouwtypen en bouwwerken geldt dat de criteria altijd in samenhang gezien moeten worden met de gebiedsgerichte welstandscriteria waarin het bouwwerk wordt geplaatst.





3

1

2

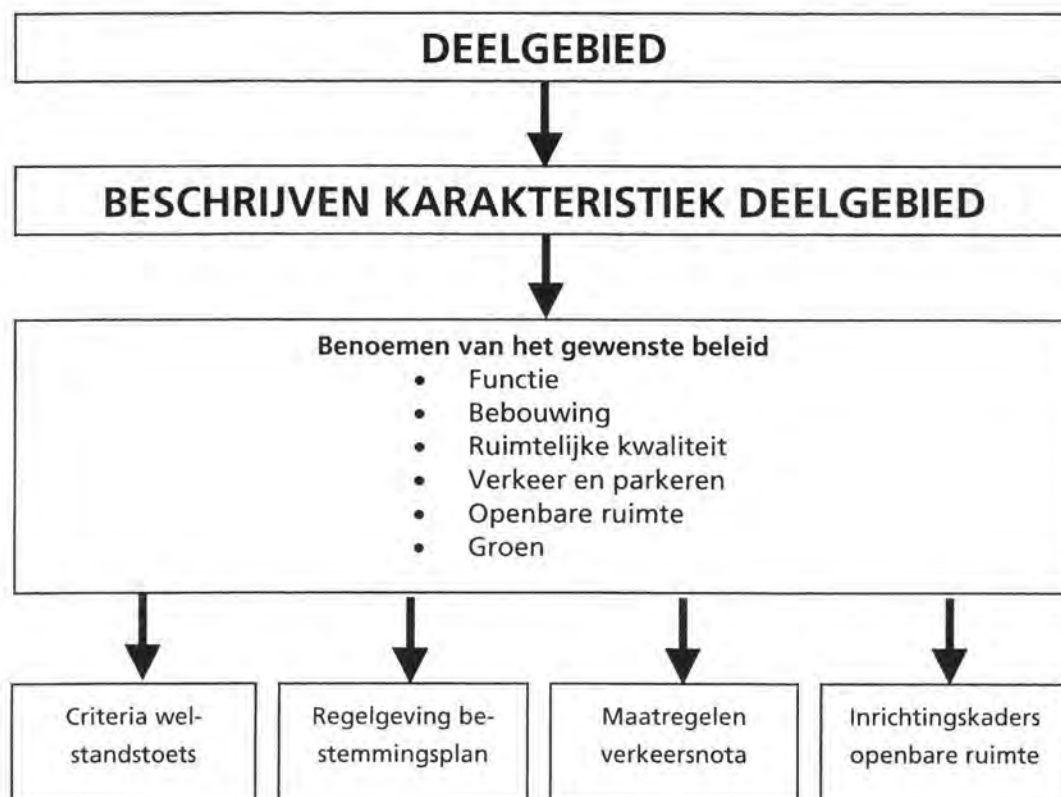
3. INKADERING VAN HET WELSTANDSBELEID

3.1 Inleiding

De essentie van het nieuwe welstandsbeleid is de gebiedsgerichte benadering. Op elk beleidsniveau zijn gebiedsspecifieke kenmerken te benoemen. Deze benadering stelt de gemeente in staat om de samenhang tussen verschillende beleidsvelden inzichtelijk te maken en daarmee de samenhang tussen het welstandsbeleid en ander beleid en andersom.

De kwalitatieve kenmerken van een gebied zijn in het kader van het welstandsbeleid bepalend voor de samenstelling van gebiedsgerichte criteria. De gebiedsgerichte benadering levert een heldere beschrijving en beeld op van de specifieke karakteristieken van een deelgebied.

Voor het welstandsbeleid richt deze benadering zich met name op de specifieke kenmerken van een gebied voor de bebouwing, maar in breder verband zijn uit deze benadering eveneens die kenmerken te distilleren die belangrijk zijn voor ander gemeentelijk ruimtelijk beleid. Deze benadering biedt kansen voor een brede basis voor gebiedsgericht beleid op alle ruimtelijke beleidsvelden.



In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de relatie van welstand met een aantal andere ruimtelijke beleidsvelden.

3.2 Welstand en ruimtelijke kwaliteit in groter verband

Het handhaven en liefst versterken van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden.

Welstand is slechts één van de beleidstakken die zich bezighoudt met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid staat niet op zich. Het is deels verankerd in en deels gebaseerd op beleidslijnen uit andere beleidsvelden. Vanuit de stedenbouw en architectuur zijn geen concrete beleidskaders opgesteld waarop het welstandsbeleid is gebaseerd; wel bestaat er een duidelijke visie op de benutting van de ruimte (o.a. de in ontwikkeling zijnde Nota Ruimte (of Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening) en zijn er algemene architectonische aandachtspunten zoals vervat in de 'Architectuurnota'. Er bestaan nauwelijks beleidsstukken waar de relatie tussen natuurbeleid en welstand wordt uitgewerkt en geoperationaliseerd. Wel wordt met name in bestemmingsplannen, in zekere zin de kwetsbaarheid van met name het buitengebied voor bouwen in het algemeen aangegeven. De landschapstypologie zoals te destilleren uit de geomorfologische kaart vormt de basis voor de indeling naar gebiedsspecifieke (historische) structuren.

3.3 Welstand en het bestemmingsplan

Het op te stellen welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die er aan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten kunnen –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld

maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen de inhoud van een bestemmingsplan en een welstandsnota blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de criteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen. Vanuit een visie op het gebied en de aanwezige waarden, moet bepaald worden welke criteria in welk document opgenomen worden en op welke wijze.

Veel vigerende bestemmingsplannen zijn opgesteld vanuit een samenhangend ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de gehele gemeente. Vooralsnog heeft de gemeente Borne er daarom voor gekozen eerst een samenhangend welstandsbeleid te formuleren. Vanuit dit beleid kunnen kaders worden geformuleerd voor de toekomstige herzieningen van bestemmingsplannen, zodat met de tijd een consistent samenhangend ruimtelijk beleid zal worden gevoerd.

Bij het opstellen van de criteria is dus geen rekening gehouden met de vigerende bestemmingsplannen. Gekozen is om op basis van een kwalitatieve beschrijving van de gemeente, gebiedsgerichte criteria op te stellen. In veel gevallen is het niet zinvol bestaande voorschriften uit het bestemmingsplan als uitgangspunt te nemen voor het welstandsbeleid, omdat deze meestal niet geformuleerd zijn met het oog op 'redelijke eisen van welstand'. Bovendien gelden er binnen de gemeente vele bestemmingsplannen, waardoor het zeer lastig wordt om met al deze verschillende bestemmingsplannen rekening te houden. De consequentie van deze aanpak is, dat er strijdigheid kan ontstaan tussen het vigerende bestemmingsplan en de welstandsnota. Zo kan een bestemmingsplan ruimere bebouwingmogelijkheden bieden dan de criteria uit de welstandsnota. Indien zich dit voordoet zullen (in de meeste gevallen) de (ruimtelijk relevante) criteria uit de welstandsnota buiten toepassing blijven totdat het bestemmingsplan is herzien.

3.4 Welstand en het Beeldkwaliteitsplan

De welstandsnota richt zich primair op de min of meer reguliere en/of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied. Voor gebieden met een planmatige functieverandering, zoals nieuwe woon- en werkgebieden en herontwikkelingsgebieden (stads- en dorpscentra, wijkontwikkelingsgebieden) kan voor de sturing van welstand ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

Deze beeldkwaliteitsplannen kennen in de meeste gevallen niet alleen criteria van welstand waaraan bouwwerken dienen te voldoen, maar gaan bijvoorbeeld ook in op de vormgeving van het openbare gebied.

Dat deel van het beeldkwaliteitsplan, dat betrekking heeft op het bouwen, kan als basis dienen voor welstandstoetsing bij bouw aanvragen.

Indien er reeds een beeldkwaliteitsplan voor een in ontwikkeling zijnd gebied bestaat voordat de welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad dient dit plan tot onderdeel te worden gemaakt van de welstandsnota door in de welstandsnota hier expliciet naar te verwijzen. Wel dient het beeldkwaliteitsplan tot stand te zijn gekomen volgens de voorschriften, die de nieuwe Woningwet ten aanzien van de vaststelling en wijziging van de welstandsnota stelt (vaststelling door de gemeenteraad en inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening). Door in de welstandsnota naar het beeldkwaliteitsplan te verwijzen vormt dit plan juridisch een onderdeel van de welstandsnota.

Beeldkwaliteitsplannen zijn in principe bedoeld om specifieke ontwikkelingen te kunnen begeleiden. Als de ontwikkeling is afgerond ligt het dan ook in de rede om de criteria die gelden voor het betreffende gebied bij een wijziging van de welstandsnota op te nemen in de welstandsnota zelf. De verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan kan dan vervallen.

De mogelijkheid bestaat om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen in aanvulling op een vastgestelde welstandsnota; bijvoorbeeld als het betreffende beeldkwaliteitsplan een verdere concretisering van het beleid inhoudt dat reeds in de welstandsnota is verankerd. In dat geval is er sprake van een wijziging van de welstandsnota, bijvoorbeeld om ontwikkelingen in een straatwand te sturen en te stimuleren of aanvullende eisen voor een karakteristiek stukje centrumgebied op te stellen. Deze wijziging van de welstandsnota dient weer door de gemeenteraad te worden vastgesteld en de inspraakprocedure conform de gemeentelijke inspraakverordening dient te zijn gevolgd.

Behalve de toetsingscriteria omvat een beeldkwaliteitsplan bij voorkeur ook een toelichting waarin het onderliggende beleid kan worden verklaard. In deze toelichting wordt het gemeentebestuur voor het betreffende (ontwikkelings)gebied met betrekking tot beeldkwaliteit op hoofdlijnen samengevat. De toelichting vervult verder een belangrijke rol bij uitvoering van projecten, omdat initiatiefnemers bij het realiseringstraject kunnen refereren aan de voorbeelden en beleidslijnen. Maar net als bij een bestemmingsplan heeft de toelichting ook bij een beeldkwaliteitsplan slechts een beperkte status.

3.5 Welstand en openbare ruimte en groenbeleid

De openbare ruimten en groengebieden worden binnen een gemeente over het algemeen begrensd door bebouwing. Bebouwing waarover welstand in het geval van aanpassingen en veranderingen een woordje meepraat om de kwaliteit van die bebouwing en vooral ook de samenhang tussen bebouwing binnen een gebied zoveel mogelijk te waarborgen.

De kwaliteit van die bebouwing heeft effect op de omgeving waarin dat gebouw staat. Een straat met kwalitatief hoogwaardige bebouwing draagt positief bij aan de beleving van die ruimte. Andersom draagt een straat met een kwalitatief hoogwaardige inrichting positief bij aan de beleving van de bebouwing langs die straat.

Omdat in het welstandsbeleid slechts in geringe mate kan worden ingegaan op de kwaliteiten van de openbare ruimte en groen, namelijk slechts op die aspecten waarvoor een bouwvergunning vereist is, is het dan ook de kunst dat bij de wens tot een integraal kwaliteitsbeleid er voldoende afstemming plaatsvindt tussen de welstandsnota met daarin vastgelegd de kwaliteiten voor de bebouwing en daarnaast beleidsnota's waarin de kwaliteiten vastgelegd zijn van de openbare ruimte en groen.

Deze afstemming kan op twee manieren plaatsvinden:

- Enerzijds door vanuit de gebiedsgerichte benadering, die gevolgd wordt in het kader van het opstellen van de welstandsnota, beleidskeuzen voor andere beleidsvelden vast te leggen. Dit vereist reeds van het begin af aan een integrale aanpak op gebiedsniveau.
- Anderzijds kan men bij het opstellen van inrichtingsplannen, waarvoorheen de uitvoering en het beheer geschiedde door de gemeentelijke diensten, de welstandscommissie bij de opzet van deze plannen betrekken. Immers, straatmeubilair, verlichting, verharding en verkeersmiddelen maken integraal onderdeel uit van de beleving van ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

3.6 Welstand en monumentenbeleid

3.6.1 Inleiding

Rijksmonumenten

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Monumentenwet (1988) of in de gemeentelijke Monumentenverordening. Bouwen en verbouwen aan rijksmonumenten is vastgelegd in de Monumentenwet. Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd van 50 jaar of hoger als rijksmonument aan te wijzen. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel

en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ). Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd. Veranderingen aan rijksmonumenten doorvoeren is niet verboden, maar er moet altijd een vergunning aangevraagd te worden. Het is verboden rijksmonumenten te beschadigen of vernielen. Het is bovendien niet toegestaan een monument zo te herstellen, te gebruiken of laten gebruiken dat het monument in gevaar wordt gebracht of ontsierd wordt. Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel de belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt gemaakt door de RDMZ en de gemeente. Voorts kan de eigenaar een verzoek indienen bij de rijksoverheid om subsidie te krijgen voor restauratie of, bij bijzondere monumenten, voor onderhoud. De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Aangezien het beschermen van stads- en dorpsgezichten een zaak is van monumentenzorg en van ruimtelijke ordening, heeft zowel de staatssecretaris van OC&W als de Minister van VROM de bevoegdheid tot aanwijzing. Bouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten is aan bepaalde regels gebonden. Deze zijn vervat in een aangepast bestemmingsplan en hebben primair betrekking op het respecteren van de lokale karakteristiek. Het opstellen van het aangepaste bestemmingsplan voor een beschermd stads- en dorpsgezicht gebeurt in nauwe samenspraak met de monumentencommissie en de RDMZ.

Gemeentelijke en provinciale monumenten

Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk of provinciaal monument uitgegaan worden van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en het object zelf. Bij een bouwvergunning moet de gemeentelijke of provinciale monumentencommissie verplicht om advies gevraagd worden. Een beslissing wordt genomen door burgemeester en wethouders of door gedeputeerde staten. Een belangrijk verschil tussen rijksmonumenten enerzijds en gemeentelijke en provinciale monumenten anderzijds is dat alleen rijksmonumenten vallen onder het regime van de Monumentenwet en dat de ouderdomsnorm van 50 jaar alleen op rijksmonumenten van toepassing is.

3.6.2 Monumenten op de Welstandsbeleidskaart

Het aan- en verbouwen van het monument op zich is dus geregeld in de Monumentenverordening en - wet. Echter, de gebouwen in de directe omgeving van een monument vallen hier niet onder terwijl zij wel liggen binnen de beeldinvloedsfeer van dat monument. In het kader van welstand is het wenselijk bij (aan- of ver)bouwen van de belendende panden extra aandacht aan de vormgeving te besteden, zodat het pand de beeldruimte rondom het monument respecteert.

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Welstand toetst dus aan de gebiedsgerichte criteria, maar daarnaast ook aan de toetslijst van de Monumentencommissie. Voor monumenten geldt bovendien dat alle vergunningsvrije bouwwerken zoals genoemd in de AmvB licht-vergunningplichtig zijn. Dit houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningsvrij zijn en dus preventief niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand, vooraf getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

3.7 Welstand en reclamebeleid

Reclame-uitingen aan of op gevels alsmede reclameobjecten zijn bedoeld om op te vallen. Daarom kunnen ze, indien harmonieuze inpassing achterwege blijft, al snel als visueel storend worden ervaren. Derhalve is voor plaatsing in beginsel altijd een vergunning van de gemeente nodig.

Bij de beoordeling van reclame-uitingen door gemeenten in het kader van welstand wordt onder meer gelet op de visuele afstemming van de reclame op het gebouw en de omgeving. Hiervoor wordt advies gevraagd aan de plaatselijke of provinciale welstandscommissie.

Concreet wordt gekeken naar de volgende aspecten:

- Er moet worden gelet op de vormgeving van de reclame.
- De reclame moet een functionele relatie hebben met het gebouw waarop deze wordt aangebracht.

DEEL B – CRITERIA

Inhoudsopgave

pagina

DEEL B – CRITERIA

1

GEBRUIKSHANDLEIDING

1

4. ALGEMENE CRITERIA

1

5. GEBIEDSGERICHTE (SNELTOETS) CRITERIA

1

Ruimtelijke hoofdstructuur

3

Historisch gegroeide woon- en gemengde gebieden (H-gebieden)

10

Toelichting Bebouwingstypen

11

H1 Historisch stedelijke bebouwing

12

H1.1 Centrumgebieden

12

H4 Eslint

17

H4.1 Dorpse Eslinten

18

H4.2 Uitlopers en buurtschappen

24

H5 Straatdorplint

29

H5.1 Dorps Straatdorplint

30

H5.2 Uitloper/buurtschap

34

Planmatig ontworpen woongebieden (W-gebieden)

38

Woongebieden met een sterke architectonische ensemblewaarde (A-gebieden)

41

W1.2 Woongebieden in stroken- en blokverkaveling (1945-1980)

43

W1.3 Woonerven (1970-1985)

47

W1.4 Woongebieden eind 20^e eeuw

51

W2 Individuele bouw

54

A1 Neostijlen

57

A1.3 Chaletstijl

57

A3 Expressionisme

59

A4 Traditionalisme

61

A5 Functionalisme

65

A6 Forum

69

A7 Structuralisme

72

A8 Modernisme

77

Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen (B-gebieden)	84
B2.4 Planmatig ontworpen gebieden met kenmerkende architectuur	86
B3 Planmatig ontworpen gebieden met weinig tot geen kenmerkende architectuur	88
B4 Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen	90
Groengebieden (G-gebieden)	92
G1 Groengebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie	94
G2 Parken en begraafplaatsen	97
G3 Sportterreinen en recreatiegebieden	99
G4 Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving	101
G6 Buitengebied	103
G 6.1 Essenlandschap	104
G 6.2 Jong ontginningslandschap	108
G6.3 Kampenlandschap	111
G6.4 Maten en flierenlandschap	115
G6.5 Landgoederen	119
6. THEMATISCHE UITWERKINGEN	1
Inleiding	1
Reclame-uitingen	2
Historische boerderijen	11
Landgoederen en buitenplaatsen	15
Agrarische bedrijfsbebouwing	18
Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie (GSM)	21
Bouwen aan en nabij monumenten	24
Dorps- en stadsranden	27
Nissenhutten en romneyloodsen	29
7. SNELTOETSCRITERIA	1
7.1 Inleiding	1
7.2 Toepassing	1
7.3 Beoordelingsaspecten	3
7.4 Aan- en uitbouwen	4
7.5 Bijgebouwen en overkappingen	9
7.6 Kozijn- en gevelwijzigingen	14
7.7 Dakkapellen	17
7.8 Erfafscheidingen	24
7.9 Overige licht-vergunningplichtige bouwwerken	27
7.10 Dakramen	28
7.11 Zonnepanelen en -collectoren	31

7.12 Spriet-, staaf- en scholenantennes	33
7.13 Rolhekken, luiken en rolluiken	36

8. (REPRESSIEVE) CRITERIA VOOR VERGUNNINGSVRIJE BOUWWERKEN	1
8.1 Inleiding	1
8.2 Repressieve toetsing van vergunningsvrije bouwplannen	1
8.3 Vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwplannen	2

GEBRUIKSHANDLEIDING

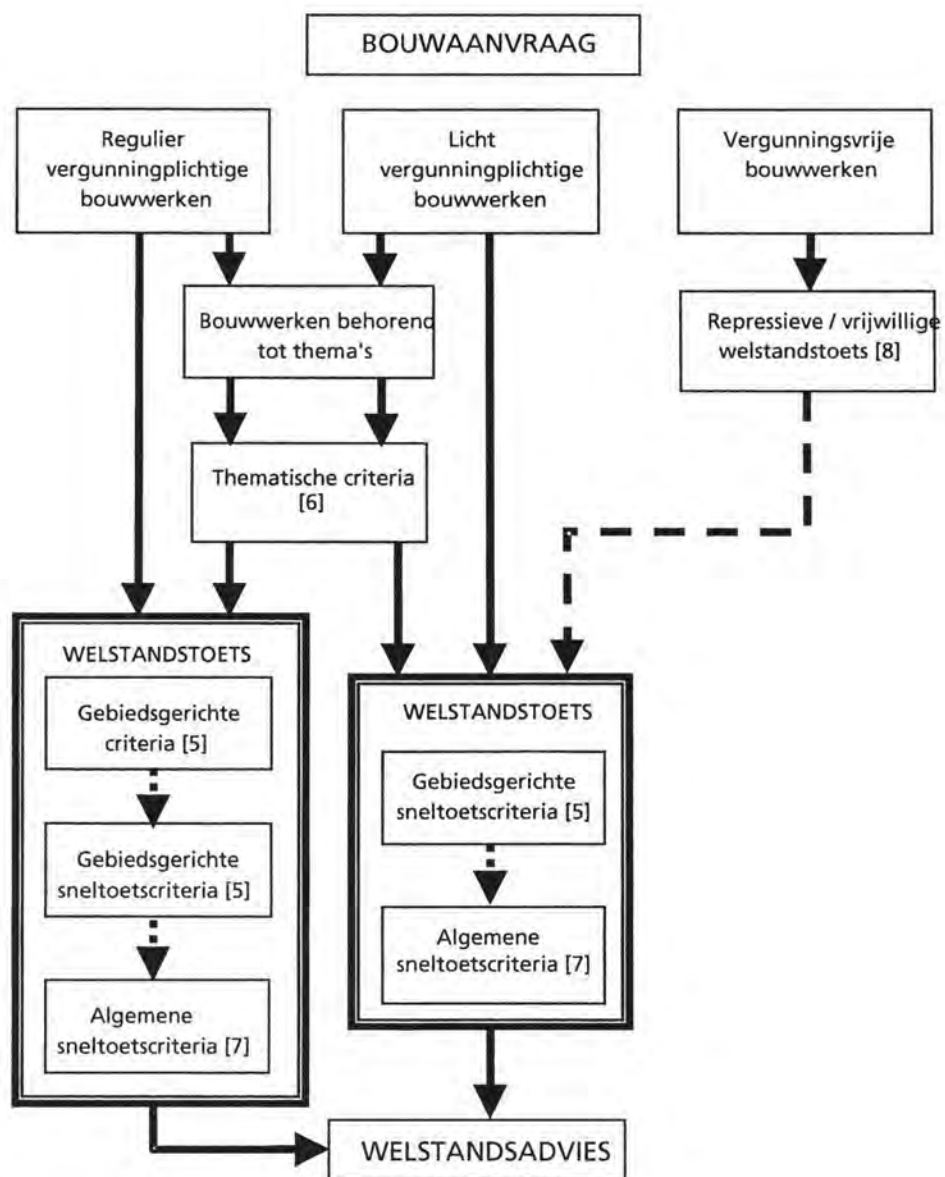
Gebruik

In dit hoofdstuk zijn de criteria ten behoeve van de welstandstoets van de gemeente Borne uitgewerkt. Deze criteria zijn in belangrijke mate gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Er worden verschillende typen criteria onderscheiden. Aan welke criteria een bouwplan getoetst wordt, hangt af van het soort gebied en het type bouwwerk. Met behulp van de AmvB 'Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken' kan worden bepaald of een bouwaanvraag vergunningsvrij, licht- danwel regulier vergunningplichtig is (zie AmvB, bijlage 3). De welstandstoets vormt een onderdeel van de bouwvergunningsprocedure. De complete bouwvergunningprocedure is uitgewerkt in Deel C, hoofdstuk 10.

In de gemeente Borne worden de volgende typen criteria onderscheiden:

- **Algemene criteria:** deze liggen ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Fungeren daarnaast als 'vangnet' wanneer een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedsgerichte criteria.
- **Gebiedsgerichte criteria:** specifieke aan bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Gelden alleen voor regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken.
- **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria:** specifieke aan elementen van bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Gelden voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, zowel solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaalplan die als licht-bouwvergunningplichtig kunnen worden beschouwd. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden eveneens voor een vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwwerken.
- **Thematische uitwerkingen:** gelden aanvullend op de gebiedsgerichte criteria voor specifieke bouwwerken zoals monumenten, historische boerderijen en masten of specifieke plekken zoals een stads- en dorpsranden, entrees en rivierfronten.
- **Sneltoetscriteria:** algemeen geldende met name kwantitatieve criteria voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Deze sneltoetscriteria gelden eveneens voor een vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwwerken.

In onderstaand schema staat de onderlinge relaties tussen de verschillende typen criteria weergegeven. Afhankelijk van de te doorlopen bouwvergunningprocedure zijn de typen criteria uit het schema wel of niet van toepassing. In het kader van een welstandstoets is er altijd sprake van één toets. Deze toets kan overigens bestaan uit meerdere toetselementen, de verschillende typen criteria.



Niveau van welstand

De welstandscommissie handelt bij haar toets conform de inhoud van de welstandscriteria, zoals in deze nota opgenomen. Zij houdt bij haar toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. Bieden de criteria voor de welstandstoets aanknopingspunten voor het ontwerp, de niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate van ontwerprijheid. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De welstandscommissie kan in haar welstandsadvies geen zwaardere criteria hanteren dan vastgelegd in deze nota.

De gemeente Borne onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

In Deel A, Hoofdstuk 2, §2.2.3 wordt de invulling van deze niveaus van welstand nader toegelicht. In Deel B, Hoofdstuk 5 wordt per gebiedstype het geldende niveau van welstand en de bijbehorende set van criteria per gebiedstype uitgewerkt.

4. ALGEMENE CRITERIA

Naast de specifieke gebiedsgerichte criteria zijn bij de beoordeling van een bouwwerk ook algemene criteria van kracht. Deze richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes. De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling en bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, dhr. Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel *'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid'*. Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

Toepassing algemene criteria

In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte criteria (sneltoetscriteria) ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene criteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en sneltoetscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ont-

werpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte criteria duidelijkheid verschaffen.

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen bijvoorbeeld naar zuilenstructu-

ren, zuilen en/of pilasters van tempels. Transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen. Er kunnen dan concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgevingen betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door eenvoud verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden helderheid en complexiteit daarom als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische omgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

5. GEBIEDSGERICHTE (SNELTOETS) CRITERIA

Gebiedsgerichte criteria

Naast de algemene welstandscriteria, welke een gebouw op zich beoordelen, bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: de gebiedsgerichte welstandscriteria. In dit hoofdstuk zijn per deelgebied gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Vertrekpunt voor het bepalen van gebiedsgerichte criteria is de ruimtelijke hoofdstructuur; verfijnd in een gebiedstypologiekaart en gebiedsbeschrijving. Op de typologiekaart worden de verschillende gebiedstypen in landelijke en stedelijke gebieden onderscheiden. De gebiedsbeschrijving gaat in op het voorkomen, de oorsprong en de karakteristieken van de verschillende gebieden en gebiedsdelen. Op basis van inventarisatie en analyse kunnen de belangrijkste karakteristieken bepaald worden. Deze vormen de aandachtspunten voor de gebiedsgerichte welstandsnota.

Binnen één type gebied kunnen meerdere welstandseenheden voorkomen. De keuze voor een bepaald welstandsniveau (BASIS, PLUS of BIJZONDER) in een bepaald (gedeelte) van een gebiedstype wordt bepaald vanuit de volgende invalshoeken: 1) de ruimtelijke karakteristiek en samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur, 2) de cultuurhistorische kwaliteiten en 3) de dynamiek van de bouwopgave¹. Door de benoeming van een bepaald welstandsniveau ontstaan verschillende welstandseenheden. Voor elke welstandseenheid is een set met gebiedsgerichte criteria opgesteld (zie hieronder). Voor grenssituaties en ingrepen van grote invloed zijn algemene beleidsregels opgenomen. Een begrippenlijst en een uitleg van bouwkundige termen is als bijlage bij deze welstandsnota gevoegd.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

Voor veel voorkomende kleine bouwplannen gelden in eerste instantie de sneltoetscriteria zoals benoemd in deel B - hoofdstuk 7. In bepaalde gevallen gelden aanvullend op deze algemene sneltoetscriteria gebiedsgerichte objectcriteria. Het gaat hier om aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen ter uitbreiding van of toevoeging aan een bestaand gebouw en wanneer deze veel voorkomende kleine bouwplannen deel uit maken van een nieuwbouwplan ten behoeve van een nieuw gebouw. Deze aanvullende, gebiedsgerichte objectcriteria zijn gerelateerd aan een bepaald type architectuur in een bepaald type gebied en zijn in tabelvorm weergegeven onder de tabel met 'gebiedsgerichte welstandscriteria'. In hoofdstuk 7 'Sneltoetscriteria' is, indien van toepassing, een verwijzing opgenomen naar de gebiedsgerichte objectcriteria.

¹ Zie voor uitgebreide toelichting deel A - paragraaf 2.2.3

Voorbeeld tabel gebiedsgerichte (sneltoets) criteria

Gebiedsgerichte welstandscriteria voor gebied X	
Algemene karakteristiek	
Situering bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> Algemeen geldend: criteria voor rooilijn, plaatsing, oriëntatie.
Hoofdvormen bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> Algemeen geldend: criteria voor relatie vorm bouwwerk tot hoofdvormen in gebied.
Gevelaanzichten	<ul style="list-style-type: none"> Algemeen geldend: criteria in relatie tot gevelaanzichten in gebied.
Materialisatie en detaillering bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> Algemeen geldend: criteria in relatie tot materialisatie en detaillering van bouwwerken in gebied.
<ul style="list-style-type: none"> Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. 	

Gebiedsgerichte objectcriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen	
aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen	<ul style="list-style-type: none"> Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
dakramen	<ul style="list-style-type: none"> Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
zonnepanelen, -collectoren	<ul style="list-style-type: none"> Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
spriet-, staaf- en schotelantennes	<ul style="list-style-type: none"> Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
rolhekken, luiken en rolluiken	<ul style="list-style-type: none"> Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.

Ruimtelijke hoofdstructuur

Landschap; geologie

Het natuurlijke landschap van Borne is hoofdzakelijk gevormd tijdens de twee laatste ijstijden van het Pleistoceen en de daarop volgende warmere periode, het huidige Holoceen. Fluviaatiele sedimenten, die in eerdere geologische perioden door de enorme rivier de Regge waren afgezet, werden tijdens de op één na laatste ijstijd (het Riss – glaciaal) door vanuit het noorden voortschuivende ijsmassa's opgestuwd. Het uit Scandinavië afkomstige landijs voerde tevens leem, zand, grind en keien mee. Door de grote druk van het ijs werd het meegevoerde materiaal tot een taaie, grotendeels uit keien en leem bestaande, massa gekneed. Na het smelten van de landijskap bleef deze ondoorlatende keileem plaatselijk in dikke pakketten achter.

Enkele terreinvormen uit het Riss – glaciaal in de gemeente Borne zijn:

1. de ruim 5 meter boven de naaste omgeving uitstekende stuwwal tussen Zenderen en Borne, waarop de Zendersche Esch ligt;
2. een klein stuk smeltwaterterras tussen de spoorlijn en de Bornerbroeksestraat ten westen van de kern Borne (hier bevindt zich de keileem in de ondergrond);
3. een lage stuwwal met keileem in de ondergrond ten zuiden van de Veldkampsweg in de uiterste zuidpunt van gemeente en;
4. een grondmorenerug aan de noordkant van de Tusvelder Esch.

Het merendeel van de terreinvormen in de gemeente Borne is gevormd in de laatste koude periode (het Würmglaciaal) en het Holoceen. Tijdens de Würmijstijd, toen het opnieuw vanuit het noorden opschuivende landijs Nederland niet bereikte, maar er wel een koud woestijnklimaat heerste, dekte de wind het bestaande geologische landschap toe met een laag fijnzandig materiaal. De sedimentatie van dit zogenaamde dekzand geschiedde veelal in de vorm van langgerekte ruggen of afzonderlijke kopjes. Dergelijke dekzandruggen en koppen worden tussen Zenderen en Hertme, ten zuiden en zuidoosten van Hertme, tussen de Azelerbeek en de Zendersche Esch en ten westen van het Tusveld aangetroffen.

Uitgesproken laagten in het terrein zijn vooral in het Holoceen (van ± 8000 v. Chr. tot heden) gevormd. Het warmer wordende klimaat zorgde voor veel smeltwater, dat zich tussen de ruggen en heuvels een weg naar zee zocht. Daarnaast werd het klimaat dusdanig mild dat ook de vegetatie zich weer kon gaan ontwikkelen. Daar waar het water niet weg kon, onder meer als gevolg van keileem in de ondergrond, ontstonden meren en moerassen, waarin in de loop van de tijd veenvorming optrad. Het afstromende smeltwater vormde hoofdzakelijk smalle beekdalen, waarvan de Azelerbeek Een voorbeeld is. Het beekdal van de Bornsche Beek daarentegen was zeer breed. De regelmatig overstromende beken zorgden voor het ontstaan van een aantal uitgestrekte (overstromings)vlakten, gebieden vrijwel zonder reliëf. Deze liggen in de uiterste zuidwestelijke punt van de gemeente, ten zuiden van de

Vloedbelt, in het Bekkingveld, in het Hertmerveld en in het gebied ten noorden en zuiden van de Deurningerbeek.

De landduin de Vloedbelt is ontstaan tijdens een droge periode in het Holoceen, toen de wind plaatselijk vat kon krijgen op losse bodemdeeltjes en zodoende zandverstuivingen veroorzaakte. Om het zand vast te houden is de Vloedbelt in het begin van de twintigste eeuw bebost.

Het oostelijke deel van de gemeente behoort tot het zogenaamde Bekken van Hengelo. Dit gebied vormt een gea-object, dat wil zeggen een geologisch en geomorfologisch waardevolle terreinvorm.

Bodemgesteldheid en landschap

Het grootste deel van de bodem van de gemeente Borne bestaat uit fijne tot zeer fijne zanden, die in de beekdalen veelal kleihoudend zijn. Een leemhoudende bovengrond wordt onder andere aangetroffen aan de zuidkant van de Zendersche Esch.

Menselijk ingrijpen in de natuur heeft in grote delen van het dekzandgebied (vooral op de hogere delen) en in het gebied van de beekafzettingen geleid tot het ontstaan van respectievelijk enk- en beekerdgronden. Door intensieve bemesting met plaggen vermengd met dierlijke uitwerpselen ontstond in de loop van de eeuwen plaatselijk een dik, vruchtbaar cultuurdek.

In de landschappelijke structuur van de gemeente Borne omstreeks 1850 zijn zeven duidelijke onderdelen te onderscheiden, te weten:

1. akkercomplexen (essen) op de stuwwal bij Zenderen en op de hoge dekzandruggen;
2. kampen (een kamp is een min of meer blokvormig perceel bouw- of grasland dat afzonderlijk met een haag of houtwal omheind is);
3. zeer extensief in gebruik zijnde hooilanden, de maten, langs de beken;
4. Veldrandontginningen aan de rand van de meestal wat drogere heidegronden;
5. boscomplexen waaronder de beboste landduin de Vloedbelt;
6. droge heide (veld) op de lage dekzandgronden, die in gebruik waren als weidegebieden voor de schapen en voor het steken van heideplaggen;
7. natte heide (moerassen en broeken) langs de beken en in beekoverstromingsvlakten.

De grenzen tussen de verschillende landschappen waren over het algemeen vrij vaag: er was duidelijk sprake van een geleidelijke overgang van het ene type naar het andere. Met name gold dit voor de veldrandontginningen en het matenlandschap.

Hoewel in de loop der tijd grote veranderingen in het landschap hebben plaatsgevonden, is tegenwoordig een belangrijk deel van de onderscheiden landschapstypen nog duidelijk herkenbaar. Door de sterke uitbreiding van het hoofddorp Borne zijn grote delen van het veldrandontginningslandschap aan de zuidwestrand van Borne tegenwoordig bebouwd. De droge en natte heidevelden zijn omgezet in landbouwgrond. Dit heide-ontginningslandschap onderscheidt zich van het kleinschalige, besloten kampenlandschap door de grootschalige regelmatige verkaveling en weinig beplanting op de kavelgrenzen. Door waterhuishoudkundige ingrepen zijn de voormalige, natte heidegronden veel droger geworden; alleen een aantal veldnamen refereert nog aan de vroegere situatie. Van het matenlandschap is op enkele kleinschalige verkavelingen met houtsingels na, weinig meer over. Dit is voor een belangrijk deel te wijten aan het kanaliseren van vrijwel alle beken, waardoor het beekdallandschap op veel plaatsen zeer grootschalig is geworden. Het Bekkingveld en delen langs de Azelerbeek zijn in dit opzicht het minst aangetast. Veel beter nog is het kampenlandschap herkenbaar, met name tussen Zenderen en Hertme en in het gebied Voorhertme. Van de essen zijn die ten noorden van Zenderen en de Tusvelder Esch nog goed in tact. De Zendersche Esch is gedeeltelijk doorsneden door de spoorlijn Enschede – Almelo. De Stroom Esch en de Oude Esch zijn omgetoverd in woongebieden. Het veldrandontginningslandschap is minder herkenbaar geworden door allerlei cultuurtechnische maatregelen, overvloedige bebouwing.

Bodembeheer en ontginningen

In 1850 was het grootste deel van het grondgebied van de gemeente Borne min of meer in cultuur gebracht. Tot de woeste gronden behoorden onder andere de moerassige laagten. Het Vlier ten westen van Zenderen en de uitgestrekte heidevelden. De enige duidelijke vorm van menselijke invloeden in de woeste gebieden waren de wegen die er her en der doorheen liepen.

De ontginningen van de woeste gebieden, die vroeger onderdeel uitmaakten van de verschillende markeorganisaties en dienden als graasgebied voor de schapen (de heidevelden) en het overige vee, kreeg een sterke stimulans door het ontbinden van deze organisaties en de verdeling van de gemeenschappelijke gronden. De gemeente Borne kende tot 1848 twee marken. In dat jaar werd de marke Zenderen en Bornebroek opgeheven, een jaar later de marke Hertme.

Vanwege de geringe vruchtbaarheid van de veldpodsolgronden (schrале zandgronden) was het aanvankelijk moeilijk om deze gronden voor agrarische doeleinden geschikt te maken. Dat lukte pas goed vanaf het einde van de vorige eeuw toen de kunstmest zijn intrede deed. Tussen 1899 en 1930 nam het areaal cultuurgrond (bouw- en weiland) met bijna 50% toe, van 1.919 ha tot 2.808 ha. De groei van het areaal cultuurgrond in Borne was in die periode groter dan de gemiddelde toename in de omliggende gemeenten. Het grootste deel van het oppervlak dat in cultuur werd gebracht, kwam ten goede aan de uitbreiding van het oppervlak grasland.

Was omstreeks 1930 ruim driekwart van het totale gemeentelijke grondgebied cultuurgrond, per 1 januari 1988 was dat nog ruim 70 procent. Een geringe toename van het areaal cultuurgronden door ontginning van enkele kleinere woeste gebieden (voornamelijk rond de Tusvelder Esch) werd teniet gedaan door een sterke uitbreiding van het bebouwde gebied.

In de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Borne hebben in vroeger tijden landgoederen een belangrijke rol gespeeld. Van de oorspronkelijke landgoederen zijn de woningen niet meer aanwezig, van een aantal wel de huisplaatsen. Een voorbeeld vormt de Hondenborg ten westen van het dorp Borne aan de grens met de gemeente Ambt-Delden. Op de ronde, door bomen en een gracht omgeven terp-vormige verhoging staat tegenwoordig een bij kasteel Twickel behorende boerderij.

Waterbeheersing

De waterhuishoudkundige situatie in de gemeente Borne hangt van nature nauw samen met de geomorfologische opbouw van het grondgebied. De in het oosten ontspringende waterlopen de Loolee, de Oude Bornsche Beek, de Deurningerbeek en de Hootmaatleiding monden allemaal uit in de Bornsche Beek, die zelf in noordelijke richting verder stroomt en via de Weezebeek, de Nieuwe Graven (deze kruist het Twentekanaal door middel van een onderleider) en de Exosche Aa in de Regge uitmondt. Het gebied tussen Borne en Bornerbroek watert ook in noordelijke richting af. De belangrijkste waterlopen in dat gebied zijn de Azelerbeek en de Tusvelder waterleiding, beide uitmondend in de Bornsche Beek. Het westelijke deel van de gemeente voert het water af via de Bornerbroeksche waterleiding, die via een duiker onder het zijkanaal naar Almelo van de Twentekanalen in westelijke richting verder stroomt.

Sinds 1884 zijn door het in de dat jaar opgerichte waterschap De Regge (na de uitbreiding in 1957 met het Dinkelgebied, dat tot dan toe niet in waterschapsverband was opgenomen, Regge en Dinkel geheten) in het Reggedal diverse maatregelen uitgevoerd met het doel de waterhuishoudkundige situatie in dat dal te verbeteren. Ook de indirect op de Regge afwaterende Bornsche Beek ontkwam niet aan een kanalisatie.

Kernen en nederzettingen

Bij de ruimtelijke ontwikkeling van het van oorsprong kerndorp Borne speelde de 'Hof van Borne' een belangrijke rol. Aanvankelijk was die rol bescheiden, maar later was de hof indirect één van de oorzaken van de opkomst van de textielindustrie in Borne. In 1206 kwam de hof via een ruiltransactie met de Abt van het klooster van Ruinen in handen van de Bisschop van Utrecht. Degenen die door de Bisschop werden aangesteld om de hoven te beheren werden Meijers of Hofmeijers genoemd. De huidige uit de tweede helft van de negentiende eeuw daterende boerderij Meijers-

hof tussen de Brinkstraat en de Rondweg vormt de laatste representant van één van de zes bisschoppelijke hoven die vroeger in Twente aanwezig waren.

Bij de hof van Borne behoorden onder meer horige boerderijen, die bij vererving niet gesplitst mochten worden. Zij die niet volledig in het agrarische arbeidsproces ingeschakeld waren, richtten zich onder andere op de vervaardiging van linnenproducten die aan kooplieden en fabrikanten verkocht werden. In de zeventiende eeuw werd Borne het belangrijkste textielcentrum van Twente met als gevolg een groei van de economische bestaansmogelijkheden en een snelle toename van de bevolking. In het steeds meer zijn oorspronkelijke karakter verliezende dorp trad een opmerkelijke verdichting van de bebouwing op, met name langs de tot omstreeks jaren dertig van de negentiende eeuw belangrijkste doorgaande route, de Ennekerdijk-Brinkstraat. De Ennekerdijk, een weg door het dal van de Bornsche Broek, vormde de oude verbindingroute tussen de hof van Borne en de verbindingsweg naar Hengelo. In de negentiende eeuw leidde een nieuwe sterke bevolkingsgroep tot een verdere verdichting van de bebouwing, deze keer vooral langs de Marktstraat en in de Horst. Alleen de zogenaamde bleken, grasvelden waarop de geweven stoffen werden gebleekt, bleven vooreerst nog onbebouwd.

Vormde eertijds de in het noordoosten van het huidige dorp gelegen Koppelsbrink met de daaraan gelegen Meijershof het centrum van het dorp, in de loop der tijd heeft zich dat steeds meer in westelijke richting verplaatst. Aanvankelijk (tot omstreeks 1830) trok de haven van Borne de bebouwing naar zich toe.

Het dorp had omstreeks 1850 nog een duidelijke compacte vorm met als middelpunt de Nederlands Hervormde Kerk. De enige lineaire bebouwing bevond zich langs de in 1830 gereedgekomen straatweg Zwolle-Almelo-Hengelo, de huidige Grotestraat. Aan deze straat liet Levi Salomon, de zoon van de grondlegger van het Bornse textielconcern Salomon Jacob Spanjaard, in 1865 als eerste zijn grote neo-classicistische villa (het huidige 'Spanjaardhuis') bouwen. In 1976 is de villa gerenoveerd en zoveel mogelijk teruggebracht in de oude staat van 1895, toen er een dubbele villa van gemaakt was. Later lieten ook andere leden van de fabrikantenfamilies villa's aan de weg Hengelo-Almelo-Zwolle bouwen, bijvoorbeeld Albert Spanjaard in 1895 'Villa Elisabeth' en de families D.J. Spanjaard-Prins en I.J. Spanjaars-Simons de dubbele fabrikantenvilla met koetshuis in 1868. Ook elders in Borne verrezen villa's van de meer welgestelden.

De meeste villa's hebben hun oorspronkelijke functie en vorm (gedeeltelijk) verloren, sommige zijn afgebroken, bijvoorbeeld de rijkelijk versierde villa van Isaac Spanjaard aan de Stationsstraat. Op de plaats van die villa staat tegenwoordig een gezondheidscentrum annex bibliotheek.

De uit 1895 daterende villa van Albert Spanjaard heeft van 5 april 1930 tot 2 juli 1988, toen het huidige gemeentehuis in gebruik werd genomen, dienst gedaan als gemeentehuis. De villa was in 1928 speciaal voor dat doel van dokter Stomps aangekocht. Het oude gemeentehuis, dat sinds 1863 aan de Markt stond was niet meer op zijn taak berekend. Tegenover 'Villa Elisabeth' verrees in 1885 het postkantoor. Sinds 1987 is het oude postkantoor in gebruik als makelaarskantoor.

Na 1850 raakte het oude Borne steeds meer in een isolement, terwijl in het gebied ten westen van de Grotestraat langzaam maar zeker een nieuw centrum ontstond. Deze ontwikkeling, die begon met de genoemde lineaire uitbreiding van het zo compacte oude gedeelte van de bebouwde kom, raakte na 1865 in een stroomversnelling, toen de spoorlijn Almelo-Salzbergen gereed kwam. Het gevolg van de komst van de spoorlijn was een verplaatsing van de activiteiten van de fabrikanten Spanjaard naar een nieuwe fabriek aan de spoorlijn, tegenover het stationemplacement. De nieuwe fabriek was gelijktijdig met de aanleg van de spoorlijn gebouwd. Bij de fabriek verrees links in de Deldensestraat (vanuit Borne gezien) in 1876 een complex arbeiderswoningen, De Rooie Lap genaamd. Ten westen van het 'kleine fabriekje' werden in 1910 'De Blauwe Lap' en in 1920 de woningen van de Spanjaardswijk gebouwd. Van de twee eerstgenoemde complexen arbeiderswoningen is alleen nog De Rooie Lap aanwezig, zij het dat de woningen niet meer hun oorspronkelijke vorm hebben. In 1934 ontwierp de bouwkundige van de textiel fabriek Spanjaard, G.J. Leusink, de verbouw van de afdakwoningen tot woningen onder een gebroken kap en dakkapel met dakraam. Andere voorbeelden van 'sociale' woningbouw zijn de op initiatief van zeepzieder A. Klumpers gebouwde 12 woningen aan de Woolderweg (afgebroken in 1955), zes woningen oorspronkelijk van de Coöperatieve Woningbouwvereniging Concordia, sinds ± 1940 van de R.K. Spaarkas 'Sparen is zichzelf bewaren' (Aanslagweg 6 t/m 12 en Korte Wensinkweg 2 en 4), 20 woningen van de Bornsche Bouwvereniging in de Wensink- en Beerninkskampen (deze woningen zijn afgebroken; later werden hier de woningen meent 2 t/m 28 gebouwd), 24 woningen aan 't Letter (nu Wilhelminastraat 2 t/m 40 en Emmastraat 45 t/m 51), 22 woningen aan de huidige Oude Hengeloseweg (43 t/m 85) van de R.K. Bouwvereniging St. Joseph, ontworpen door architect Th. van Elsberg, en 12 woningen aan de huidige Bussemakerstraat (1 t/m 23) van de Protestantse Woningstichting 'Eigen Haard'. Alle zogenaamde tuindorpen zijn gerealiseerd tussen 1876 en 1930.

Belangrijke ruimtelijke wijzigingen die vanaf ongeveer de eeuwwisseling in de oude kern hebben plaatsgevonden zijn onder andere de verlegging van de Bornsche Beek, de aanleg van een doorgaande weg direct ten noordoosten van de oude kern en de verdere verdichting van de structuur door nieuwbouw. In de jaren vijftig is ten zuidoosten van de Nederlandse Hervormde kerk, waar vroeger het bedrijvencomplex van de Bornsche Stoomgrutterij Erven Wed. A. ten Cate stond alsmede de lagere school van de Bornse Schoolvereniging, een complex bejaardenwoningen gebouwd. Recente tijd is ook het resterende open gebied rond de kerk, voornamelijk ten westen en

ten noorden daarvan, bebouwd. In tegenstelling echter tot plaatsen als bijvoorbeeld Almelo, Hengelo en Enschede, waar onder invloed van het ontstaan en verdere uitbreiding van fabriekscomplexen nabij het centrum de ruimtelijke structuur ter plekke ingrijpend beïnvloed is, heeft het kerkdorp Borne zich tot een textielindustrie nederzetting kunnen ontwikkelen zonder zijn oorspronkelijke ruimtelijke structuur, althans in het oude gedeelte ten oosten van de Grotestraat, geheel te verliezen. Mede daarom is een groot deel van de oude kern aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. De stagnatie in de groei van oud-Borne als gevolg van het ontwikkelen van een nieuw centrum ten westen van de Grotestraat is in cultuurhistorische opzicht dus geen ongelukkig toeval geweest.

Buurtschappen

De gemeente Borne telt tegenwoordig in totaal drie kernen, waarvan Borne de grootste is en Hertme de kleinste. Omstreeks 1850 was alleen Borne als een duidelijke kern te herkennen. Zenderen en Hertme bestonden toen voornamelijk uit verspreide bebouwing. Wel stond er in elk van deze drie buurtschappen een (rooms-katholieke) kerk. Zenderen had tevens een eigen school.

Het ontstaan en de groei van de buurtschappen hangt nauw samen met de landschappelijke structuur van de gemeente. De gebieden van de beekafzettingen langs de Bornsche Beek en de Azelerbeek en de hogere delen van het landschap (de dekzandruggen) werden het eerst bewoond en ontgonnen. In de marke **Zenderen** is het gelijknamige losse esdorp ontstaan. **Hertme**, van oorsprong een essenzwermdorp, wordt voor het eerst genoemd in 1323.

Historisch gegroeide woon- en gemengde gebieden (H-gebieden)

Historisch gegroeide woon- en gemengde gebieden zijn op verschillende manier ontstaan. De landschappelijke en historische ontwikkeling van de gebieden zijn bepalend geweest voor de historische identiteit.

Welstandseenheden

Dorpen en steden kunnen op verschillende wijzen ontstaan en gegroeid zijn. De landschappelijk ontwikkeling, situering langs oude hoofdwegen en knooppunten maar ook strategische plekken zijn hierin bepalend geweest

In de gemeente Borne kan onderscheid worden gemaakt in de verschillende wijze waarop de gebieden zijn ontstaan.

- 1) **Historisch stedelijke bebouwing (H1).**
- 2) **Eslinten (H4).**
- 3) **Straatdorplint (H5).**

In onderstaand schema wordt aangegeven welke typologie aan de kernen kan worden toegeschreven. De nummers verwijzen naar de gebieds-/typologiebeschrijvingen met bijbehorende criteria. Daarnaast corresponderen zij met de legenda-eenheden van de typologiekaart.

Gebiedscode	naam gebied	typologiebeschrijving
Woon- en gemengde gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie		
H1.1	Oud-Borne	Centrumgebied (beschermd dorpsgezicht)
H4.1	Borne: gebied rondom Dorsetplein, winkelconcentratiegebied en Rheineplein. Hertme: het oude centrum.	Eslint - dorpsgebied
H4.2	Borne: Prins Bernhardlaan, Grotestraat / Bornerbroekstraat, Azelosestraat (tot aan de kruising met de Letterveldweg), Stationsstraat / Deldensestraat, Tichelweg, Oude Deldensestraat, Morseldijk (tot aan de Van Bommelstraat). Delen van de Veldovenweg, Leemweg, Steenbakkersweg en verder de Oude Hengeloseweg van de Europastraat tot de Kortenaerstraat en tot slot de tweesprong Morseldijk / Woolderweg.	Eslint – uitloper/buurtschap
H5.1	Zenderen: Het centrumgebied aan de Hoofdstraat.	Straatdorplint – dorpsgebied
H5.2	Zenderen: Delen van de Hoofdstraat, uitlopers van het oude centrum.	Straatdorplint – uitloper/buurtschap

Toelichting Bebouwingstypen

In de criteriaschema's bij de diverse typologieën in Borne worden verschillende bebouwingstypen genoemd. Deze bebouwingstypen worden hieronder met foto's verduidelijkt en tevens in bijlage 1 middels tekeningen uitgelegd.

type	omschrijving	voorbeeld
A	staafvormige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie	
B	kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie	
C	grotere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie	
D	kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een (sterk) expressionistische architectuur	
E	grotere staaf- en blokvormige massa's met een (sterke) chaletstijl architectuur	



H1 Historisch stedelijke bebouwing

Borne is een oude plaats. In een akte uit 1206 wordt Borne, toen Burgunde, al vermeldt. De bijenteelt, akkerbouw en veeteelt waren lang de hoofdbronnen van bestaan. Daarnaast heeft de Twentse textielindustrie een grote rol gespeeld bij de ontwikkeling van Borne.

H1.1 Centrumgebieden

De stedelijke kern Borne is van oorsprong een agrarische nederzetting waarvan de basisstructuur vermoedelijk in de Karolingische Tijd (800-1000 na Christus) is ontstaan. De oudste nederzettingen bestonden toentertijd aanvankelijk uit boerderijen gelegen in een stuk ontgonnen bosgebied. Tot de 16^e eeuw ontwikkelt Borne zich als agrarisch dorp, en het spinnen en weven als huisnijverheid. Borne wordt dan ook



gezien als bakermat voor de Twentse textielindustrie. In de 17^e eeuw wordt Borne het belangrijkste textielcentrum van Twente, waardoor de bevolking snel groeit. In 1750 leeft slechts 10% van de bevolking nog maar van de landbouw tegen 60% van de bevolking die leeft van de industrie. In de loop van de 18^e eeuw verschuift het zwaartepunt van de textielindustrie naar Almelo. Toch verdicht de ruimtelijke structuur van Borne zich, dankzij de linnenindustrie. Deze verdichting vindt vooral plaats aan de Ennekerdijk en de Brinkstraat. In de 19^e eeuw breidt Borne verder uit maar dit keer, door de komst van de spoorlijn, niet in het huidige Oud-Borne maar daarbuiten. Deze ontwikkeling heeft zich voortgezet waardoor het huidige Oud-Borne als oorspronkelijk kerkdorp bewaard is gebleven. De ontwikkeling van fabriekscomplexen nabij het centrum hebben de ruimtelijke structuur niet aangetast. Oud-Borne heeft de industriële revolutie overleefd zonder dat de oorspronkelijke ruimtelijke structuur ingrijpend is gewijzigd.

Karakteristiek historisch stedelijke bebouwing in Borne

Het huidige ruimtelijke karakter van Oud-Borne kan qua bebouwing op de volgende manier getypeerd worden:

- de ruimtelijke structuur wordt allereerst bepaald door de vanouds aanwezige doorgaande wegen (Marktstraat met Koppelsbrink, de Brinkstraat en Ennekerdijk en de Grotestraat) en secundaire straten ter ontsluiting van het daartussen gelegen gebied;



- het westelijk gedeelte met dicht opeengelegene bebouwing en relatief grote gebouwen is meer verstedelijkt;
- het oostelijk gedeelte (de grens ligt globaal ter hoogte van de kerk) is meer 'dorps' met meer los gegroepeerde bebouwing gesitueerd in een groene ruimte en een historische groenstructuur met een belangrijke visuele waarde voor het gehele dorpsgezicht;
- de panden liggen schijnbaar willekeurig in gebogen straatwanden met wisselende straatbreedtes (geen doorgaande rooilijnen); de straatprofielen hebben alle een traditionele driedeling;
- de bebouwing is over het algemeen kleinschalig (een begane grond met kap); hierop vormen enkele woningen aan de doorgaande wegen een uitzondering;
- de nokrichting is over het algemeen wisselend loodrecht of evenwijdig aan de straat;
- het merendeel van de bebouwing heeft zadeldaken, afwisselend met rood of blauw gebakken pannen afgedekt;
- de gevelbreedte varieert van twee tot vijf traveeën waarbij de gevelopeningen overwegend verticaal gericht zijn;

De gemeente Borne heeft gekozen voor een gebiedsgericht welstandbeleid. Vanwege de grote diversiteit van de bebouwing heeft ieder pand in het beschermd dorpsgezicht een andere status. Naast de Rijksmonumenten en Gemeentelijke monumenten bestaan er panden met een beeldondersteunde functie, panden met een bouwkundige of historische waarde of panden die waardevol zijn vanwege plaatselijk bekende bouwkunst. Het criteriaschema in deze paragraaf geeft een dwarsdoorsnede van de meest voorkomende kenmerken van de bebouwing in Oud-Borne, zonder daarbij op pandniveau te kijken. Met het gebruik van de hieronder gegeven criteria wordt een bouwkunst bereikt die acceptabel is voor het beschermde dorpsgezicht. Het is echter niet mogelijk om een willekeurige keuze te maken tussen de hieronder genoemde criteria. De keuze van een bepaald criterium sluit andere criteria uit. Het is daarom van wezenlijk belang om bij iedere bouwopgave, groot of klein, de expertise van de Monumentencommissie te gebruiken. Daarbij dient minstens gebruik gemaakt te worden van de pandeninventarisatie behorende bij het bestemmingsplan 'Oud-Borne'. De Monumentencommissie is in staat om een pandsgewijze beoordeling te geven en te kijken of de detailleringen voor het specifieke pand op een goede wijze uitgevoerd zijn.

Op de typologiekaart is de historisch stedelijke bebouwing met bovenstaande codering aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden en versterken van de historische ruimtelijke structuur en de aanwezige architectonische waarden.*
- Welstandsniveau: BIJZONDER

Oud Borne – H1.1	
Situering van het bouwwerk	<p>Situering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Westelijk deel: dicht opeen gelegen bebouwing • Oostelijk deel: los gelegen bebouwing, dorpse uitstraling door historisch gegroeide structuur • De huidige situering van de bouwwerken dient behouden te blijven. Geheel nieuwe opgaven dienen te passen in de historisch dorpse structuur van Oud-Borne
Hoofdvormen	<p>Bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Overwegend) één hoofdbouwmassa • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) conform originele plattegrond • Hoofdbouwmassa is georiënteerd op de openbare ruimte • Bebouwing gelegen op grotere afstand van de openbare ruimte heeft een eigen oriëntatie op de kavel. Vaak is deze oriëntatie schuin op de weg. • Kap: schilddak, mansardedak of zadeldak als basisvormen. Afgeleide typen, zoals gebroken dakvlakken, afgewolfde dakvlakken, afgeknot schilddak zijn acceptabel mits passend in de architectuur van het geheel
Materialisatie en detaillering	<p>Materiaal- en kleurgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baksteen, overwegend rode en gele tinten • Eén of meerdere gevels kunnen gepleisterd worden, mits passend in de architectuur van het geheel • Plint van baksteen of Bentheimer zandsteen, vaak gepleisterd in een lichte (grijze) kleur • Verticaal eikenhouten beschot op één of meerdere topgevels toegestaan, mits passend in de architectuur van het geheel • Pannen rood, grijs of blauw, gesmoord (geglazuurde pannen zijn niet toegestaan) • Pannentypen: holle pannen, hollandse pannen, sluitpannen en friesche pannen <p>Detaillering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detailleringen te gebruiken mits passend in de lijn van de architectuur van het geheel • (gepleisterde) sierbanden • Gedetailleerde houten daklijsten • Lijstgevels • Vakwerk (alleen toe te passen bij bestaande panden met een vakwerkindeling) • Windveren • Hanekammen • Waterlijst van zandsteen of hardsteen

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.

Bij bepaling van de benodigde vergunning dient rekening gehouden te worden met de status van het pand. Hiervoor kan het zijn dat een dakkapel bij het ene pand licht-vergunningplichtig is en bij het pand daarnaast regulier vergunningplichtig. Zie hiervoor ook het themablad bouwen nabij monumenten in hoofdstuk 6 van deze nota. Ook bij lichte bouwvergunningen dient de Monumentencommissie geraadpleegd te worden.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor Centrumgebieden - H1.1	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan- uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de achterkant. • Materiaal, kleur en detailleringsniveau afstemmen op dat van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overtrek, daklijst etc. afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de achterkant situeren. • Kapvorm afstemmen op de kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt. • Indien geen sprake is van een monument is het gebruik van opplakroeden toegestaan mits in combinatie met het gebruik van Wiener sprossen (de gelijkenis met de originele roeden is hierbij uitgangspunt). • Bij nieuwe winkel- of galeriepuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel. • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw

	<ul style="list-style-type: none"> • volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw. • Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving. • Detaillering van de oorspronkelijke / historische bebouwing met kenmerkende detaillering. • Met name (winkel- of galerie)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling (eventueel met behulp van Wiener sprossen). • Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw. • Dakkapellen bij voorkeur positioneren in of net boven de goot. • Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels. • Aangepakte dakkapel is mogelijk. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/ hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.
Dakramen	<ul style="list-style-type: none"> • Geen dakramen aan de voorzijde van de panden.
Zonnepanelen en –collectoren	<ul style="list-style-type: none"> • Geen zonnepanelen of –collectoren aan de voorzijde van de panden.
Spriet-, staaf- en schotelantennes	<ul style="list-style-type: none"> • Geen spriet-, staaf- of schotelantennes aan de voorzijde van de panden.
Rolhekken, luiken en rolluiken	<ul style="list-style-type: none"> • Geen rollhekken, luiken of rolluiken aan de voorzijde van de panden.

H4 Eslint

Eslinten zijn de hoger gelegen gronden, grenzend aan beekdalen, die reeds in de middeleeuwen als bouwland in gebruik waren. De es is van oorsprong een open gebied zonder bebouwing of beplanting. Rondom de es liggen de boerderijen en de houtwallen die oorspronkelijk als veekering werd gebruikt. De ruimtelijke hoofdstructuur werd hier gevormd door ruimten, afgescheiden door dichte randen.

Welstandseenheden

Tussen de Eslinten bestaat verschil in dichtheid en in beleving van open- of beslotenheid. Op sommige plekken zijn nederzettingen en buurtschappen ontstaan en op andere is het Eslint juist landelijk gebleven. Om deze verschillen in Eslinten aan te geven worden verschillende welstandseenheden onderscheiden. Er is een verschil gemaakt in 'dorpse Eslinten' en 'uitlopers/buurtschappen'. Voor elk van deze welstandseenheden gelden aparte criteria.

Dorps Eslint (H4.1).

In Borne is dit het gebied rondom het winkelgebied in het centrum van Borne. Dit gebied wordt globaal begrensd door de Grotestraat, Nieuw Kerkstraat en de Bleek. Het winkelcentrum (o.a. Bakkersteeg en Nijstad) vallen buiten deze typologie. In Hertme valt het oude centrum van het dorp tevens in deze typologie.

Uitlopers/buurtschappen (H4.2)

De uitlopers/buurtschappen in Borne bestaan uit de oude herkenbare linten die volgens een spinnenwebstructuur van het buitengebied naar het centrum lopen. Het betreft hier de volgende wegen of delen van wegen: Prins Bernhardlaan, Grotestraat / Bornerbroeksestraat, Azelosestraat (tot aan de kruising met de Letterveldweg), Stationsstraat / Deldenerstraat, Tichelweg, Oude Deldensestraat, Morseltdijk (tot aan de Van Bemmelstraat). Delen van de Veldovenweg, Leemweg, Steenbakkersweg en verder de Oude Hengeloseweg van de Europastraat tot de Kortenaerstraat en tot slot de tweesprong Morseltdijk / Woolderweg.

Op de typologiekaart zijn de verschillende typen Eslinten met bovenstaande coderingen aangegeven. Hieronder zijn de verschillende typen nader uitgewerkt en is per type een niveau van welstand bepaald en zijn criteria benoemd.

H4.1 Dorpse Eslinten

Borne



Dorpse Eslinten worden gevormd door een fysieke verdichting in bebouwing en een visuele verdichting in het beeld. Borne is van oorsprong een Essenzwermdorp. De boerderijen lagen op de rand van de hogere dekzandgronden en de beekdalgronden van de Bornebeek. De hogere gronden, waarop de bouwlanden lagen, waren doorsneden door vele beken. Er was een dicht netwerk van wegen om de hooilanden, de heidevelden en de essen met de nederzetting te verbinden. Op de plaats waar deze toegangswegen bijeenkwamen, ontstonden brinken, waaromheen de agrarische bebouwing los gegroepeerd was. In feite bestond Borne uit twee buurten: de Koppelsbrink en het Dorsetplein, die door de Bornebeek van elkaar gescheiden waren.

In eerste instantie is Borne verder uitgegroeid als een agrarisch dorp, tot de komst van de textielindustrie in de 16^e eeuw. In de tijd daarna werd Borne het hart van de textielindustrie in Twente. Tot in de 17^e eeuw, toen Borne deze positie moest afgeven aan Almelo. De bedrijvigheid in Borne verplaatste zich meer en meer richting de zuidelijk gelegen haven. Deze haven was een aanlegplaats voor de turfboeren uit de omgeving.

In de 19^e eeuw ontwikkelde de katoenindustrie zich verder. Rond 1865 bouwde de familie Spanjaard een textiel fabriek aan de Spoorlijn. Met de verdere ontwikkeling van de industrie breidt ook Borne verder uit. Rond de jaren vijftig van de 20^e eeuw wordt het gebied rondom de hervormde kerk bebouwd zodat de oorspronkelijke structuur van de twee buurten vervaagt. Pas na de Tweede Wereldoorlog komt de bouw van nieuwe buurten en wijken in een stroomversnelling. Het centrum is in de loop der tijd meer in westelijke richting verplaatst. Lag het middelpunt in eerste instantie rondom de Nederlands Hervormde kerk, nu ligt het zwaartepunt rondom het Dorsetplein. De bebouwing rondom het dorps eslint van Borne is fors. Panden van 2 tot 2,5 bouwlagen met kap vormen hier geen uitzondering. Er bestaan grote verschillen in architectuur van de panden. Er is niet altijd even goed omgegaan met het aansluiten van nieuwe bebouwing op de historische karakteristiek. Vooral de rand langs het beschermde dorpsgezicht Oud-Borne staat hierdoor onder druk. Het centrum van Borne begint dan ook steeds meer zijn dorps karakter te verliezen.

Opvallend in het centrum van Borne is de hoge concentratie van panden in de 'chaletstijl'. Deze architectuurstijl behoort tot de stroming 'neorenaissance'. De stijl is gebaseerd op de Zwitserse chaletbouw en heeft een aantal kenmerkende details. De villa's in het centrum van Borne zijn gebouwd eind 19^e eeuw, begin 20^e eeuw.

Hertme



In tegenstelling tot het centrumgebied van Borne blinkt het dorpse eslint van Hertme uit in kleinschaligheid. Het essenzwermdorp Hertme ligt ten noordoosten van Borne, nabij de Deurninger Beek en Gammelkerbeek. Het buurtschap wordt in 1323 voor het eerst genoemd. Omstreeks 1500 bestond Hertme uit verspreid gelegen boerenerven, waarvan nog enkele resteren. Bij het erve Meulenbroek heeft waarschijnlijk tot in de 16^e eeuw een watermolen gestaan. In de 18^e eeuw werd een kerk gesticht, die in 1902-1903 vervangen werd door de huidige R.K. St. Stephanuskerk. Na de Tweede Wereldoorlog heeft Hertme zich ontwikkeld tot een kleine kern nabij de kerk. De oorspronkelijke structuur van het dorp met enkele kleine essen en meerdere akkerkampen is nog

steeds goed herkenbaar. De vrijstaande bebouwing van 1,5 tot 2 bouwlagen staat verspreid over het dorpsgebied rondom de R.K. kerk. De architectuur van de panden benadrukt het landelijke karakter van de kern.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *centrum van Borne: stimuleren van nieuwe ontwikkelingen die de ruimtelijke kwaliteiten van het centrum bevorderen. Voor het centrum van Hertme: behouden van huidige ruimtelijke kwaliteit, bebouwing in zeer beperkte mate toelaten.*
- Welstandsniveau: Centrum van Borne: **PLUS**, centrum van Hertme: **BIJZONDER**

Criteria

Voor de dorpse Eslinten (H4.1) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. Hierbij is aangegeven op welke plekken aanvullende criteria gelden voor het centrumgebied van Hertme.

Gebiedsgerichte criteria voor Eslinten in de gemeente Borne; dorps - H4.1

Een dorps Eslint is ontstaan vanuit een verdichting in het Eslint. De bebouwing bestaat uit een mix van staafvormige bouwmassa's en kleinere bouwmassa's. De bebouwing in de dorpse Eslinten staat dicht op de weg en de rooilijn van de gebouwen volgt de loop van het Eslint. In de dorpse Eslinten bepalen de gesloten tot half-open rooilijnen de structuur van het occupatiepatroon. Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden:

- Type A; staafvormige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- Type B; kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.
- Type C; grotere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.
- Type D; grotere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een sterke chaletstijl architectuur.

Type D is kenmerkend voor de gemeente Borne. Voor dit type gelden aanvullende criteria op type C, de criteria zoals vermeld in de tabel A1.3 – 'chaletstijl' (beschrijving zie hoofdstuk 5, pagina 57). Bij vervanging en nieuwbouw van een hoofdbouwmassa kan één van de hiervoor genoemde typen teruggebouwd worden. Voor monumentale / cultuurhistorisch waardevolle panden of gevelwanddelen dient bij vervanging hetzelfde type te worden teruggebouwd. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.

	Type A	Type B	Type C
Situering van het bouwwerk	Rooilijn (kern Borne): <ul style="list-style-type: none"> • Gebogen rooilijn, volgt de weg. Rooilijn (kern Hertme): <ul style="list-style-type: none"> • De rooilijn volgt de weg. De grotere, losse elementen: vrije rooilijn. 		
	Zijdellingse afstand <ul style="list-style-type: none"> • Los van elkaar. 	Zijdellingse afstand (kern Borne): <ul style="list-style-type: none"> • Overwegend los van elkaar. Zijdellingse afstand (kern Hertme): <ul style="list-style-type: none"> • Los van elkaar. 	Zijdellingse afstand <ul style="list-style-type: none"> • Los van elkaar.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Evenwijdig aan de straat (langsricting); • Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) liggen overwegend achter de hoofdbebouwing. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Zowel evenwijdig (langsricting) als Haaks op de straat (dwarsricting); • Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) liggen overwegend achter de hoofdbebouwing. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Zowel evenwijdig (langsricting) als haaks op de straat (dwarsricting). • Hoofdbebouwing is vaak op de kop van de kavel gesitueerd. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) liggen overwegend achter de hoofdbebouwing.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • Staafvormig, liggend; • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) alleen achter de hoofdbebouwing. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa; • Staafvormig, liggend en blokvormig; • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) achter de hoofdbebouwing. Naast de hoofdbebouwing is mogelijk mits plaatsing aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) 3 meter achter voorgevelrooilijn. 	

	Bouwhoogte: Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlaag met kap, passend in de gevelwand.		Bouwhoogte (Borne): <ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie tot 3 bouwlagen met kap, passend in de gevelwand. Bouwhoogte (Hertme): <ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlaag met kap, passend in de gevelwand.
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Forse kappen; • Schilddak, zadeldak, met of zonder wolfseind; • Daken mogen met overstek worden toegepast. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Mansardekap, zadeldak met of zonder wolfseind. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Forse kappen; • Schilddak, zadeldak, met of zonder wolfseind; • Daken mogen met overstek worden toegepast.
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) de straat. 		
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw : <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. Onderstuk is overwegend niet symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch. 		Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel en is overwegend symmetrisch. Verspringing in de gevelwand komt voor, waarbij de entree partij vooruit springend is of juist terug ligt.
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een horizontale geleding. • Gebruik van staande ramen. 		Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een horizontale geleding. • Gebruik van zowel staande als liggende ramen.
	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> • In de voorgevel mogen geen balkons, erkers en andere uitbouwen worden toegepast. In sommige gevallen is het mogelijk een erker toe te passen mits deze voldoet aan specifieke sneltoetscriteria. 		Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> • Erkers, balkons en loggia's komen veelvuldig voor. Indien toegepast moeten ze onderdeel uitmaken van het totaalontwerp van het gebouw.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen; hout of goedgeijkende andere materialen. • Dakbedekking; gebakken, gesmoorde pannen. • Gevel: bakstenen. • geen riet als dakafdekking toegestaan 	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen; hout of goedgeijkende andere materialen. • Dakbedekking; gebakken, gesmoorde pannen. • Gevel; bakstenen. • geen riet als dakafdekking toegestaan 	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen; hout of goedgeijkende andere materialen. • Dakbedekking; gebakken, gesmoorde pannen. • Gevel; bakstenen, al dan niet voorzien van stucwerk of pleisterwerk. • geen riet als dakafdekking toegestaan
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur; donkere tinten. • Kozijnkleur; Oudhollandse kleuren, 	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur; donkere tinten; indien passend in de architectuur voorzien van speklagen in een contrasterende kleur. • Kozijnkleur; Oudhollandse kleuren. 	
	Detailering: <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel; • Toepassen van windveren en gootlijsten toegestaan; • Toepassen van muurschotels en muurankers toegestaan; • Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde niet toegestaan; • Zonweringen en voorzetrampen toegestaan mits aansluiting bij karakteristiek pand. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. 		

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor H4.1 Eslint; dorps	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de achterkant situeren; • Materiaal, kleur en detailleringniveau afstemmen op dat van het hoofdgebouw; • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de achterkant situeren; • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt; • Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel; • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw; • Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend; • Met name (winkel)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving; • Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling; • Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.
dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw; • Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels; • Aangepakte dakkapel is toegestaan; • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met hoofdgebouwing essentieel.
erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing / hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

H4.2 Uitlopers en buurtschappen



De uitlopers van Eslinten zijn kleine clusters van bebouwing direct aan de kern gelegen als uitloper van de verdichting in de dorpskern of als buurtschap aan het lint. De meeste linten in Borne zijn al op de historische kaart van 1850 zichtbaar. Het betreft hier meestal de wegen die vanaf omliggende dorpen naar Borne liepen. Dit is dan ook vaak in de straatnaamgeving terug te zien, zoals bijvoorbeeld de Oude Hengeloseweg, Oude Deldenseweg en Oude Almeloseweg. Deze linten werden het eerst intensiever bebouwd dicht bij de dorpscentra. Zo ook in Borne. De bebouwing bestond niet alleen uit woningen, ook andere functies komen voor. Na verloop van jaren breiden de linten zich verder uit richting het, toenmalige, buitengebied. De niet-woonfuncties bleven echter relatief geconcentreerd in een schil rondom het oude centrum. Ook nu nog is deze structuur goed terug te vinden. De Grotestraat en Stationsstraat zijn voorbeelden van deze diverse linten in Borne.

De bebouwing in de uitloper verschilt minimaal van dat van in het dorpsgebied. De overwegend vrijstaande kleinschalige bebouwing varieert van 1

tot 2 bouwlagen met kap.

In het lint komen naast woonbebouwing enkele bedrijven voor. De architectuur van de bebouwing varieert sterk. Het materiaal- en kleurgebruik is sober en kent weinig detailleringen. Opvallend zijn naast de grote panden in chaletstijl, de kleinere panden gebouwd in de expressionistische architectuur. De woningen uit de 20er en 30er jaren zijn grotendeels twee bouwlagen met kap. Deze staan overwegend vrijstaand op de kavel. Opvallend zijn vaak de grote kappen en het gebruik van erkers en balkons.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van de diversiteit in bebouwing en architectuur*
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de uitlopers/buurtschappen in Eslinten (H4.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor Eslinten; uitloper/buurtschap - H4.2			
<p>Een uitloper/buurtschap bestaat uit een clustering van bebouwing. De bebouwing is een mix van voornamelijk staafvormige bouwmassa's en enkele kleinere bouwmassa's die gezamenlijk de loop van het Eslint volgen. In de uitlopers/buurtschappen bepalen de open tot half-open rooilijnen de structuur van het occupatiepatroon. Er zijn vijf typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Type A; staafvormige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie. • Type B; kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie. • Type C; grotere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie. • Type D; kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een sterke expressionistische architectuur • Type E; grotere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een sterke chaletstijl architectuur <p>Type A komt in de uitlopers/buurtschappen het meeste voor. Dit type is aangevuld met bebouwing van het type B. Type D is vooral als uitbreiding gebouwd in de uitlopers van de dorpsgebieden. Voor dit type gelden aanvullende criteria op type B, de criteria zoals vermeld in de tabel A3 – 'expressionisme'. Type E is kenmerkend voor de gemeente Borne. Voor dit type gelden aanvullende criteria op type C, de criteria zoals vermeld in de tabel A1.3 – 'chaletstijl'. Bij de bebouwing in de uitlopers/buurtschappen ligt de hoofdbebouwing overwegend op de kop van de kavel. Bij nieuwbouw- en vervanging van de hoofdbouwmassa kan één van de hiervoor genoemde typen teruggebouwd worden. Voor monumentale / cultuurhistorisch waardevolle panden of gevelwanddelen dient bij vervanging hetzelfde type te worden teruggebouwd. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.</p>			
	Type A	Type B	Type C
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • De overwegend gebogen, op de weg gerichte, rooilijn dient gerespecteerd te worden. 		
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwing is vrijstaand. De openheid tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwing is overwegend vrijstaand. De doorzichten naar het achtergebied dienen in acht genomen te worden. 	
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • De oriëntatie van de bebouwing is overwegend haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden; • Bij situering op de kop van de kavel verdient de aansluiting van het perceel op het Eslint aandacht. (inritten e.d.) 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • De oriëntatie van de bebouwing is overwegend evenwijdig aan de straat (langsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Zowel evenwijdig (langsrichting) als haaks op de straat (dwarsrichting). • Hoofdbebouwing is vaak op de kop van de kavel gesitueerd. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) liggen achter de hoofdbebouwing.

Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa:	Bouwmassa:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa; • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) liggen zowel achter als naast de hoofdbouwmassa; • Staafvormig, liggend. 	<ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerdere woningen bestaan; • Staafvormig, liggend en blokvormig; • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) achter de hoofdbebouwing. Naast de hoofdbebouwing is mogelijk mits plaatsing aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) 3 meter achter voorgevelrooilijn. 	
	Bouwhoogte:	Bouwhoogte:	Bouwhoogte:
<ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven; • Passend in de gevelwand. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen handhaven; • Passend in de gevelwand. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie tot 3 bouwlagen met kap; • Passend in de gevelwand. 	
Kapvorm:	Kapvorm:	Kapvorm:	
<ul style="list-style-type: none"> • Bij voorkeur zadeldak, met of zonder wolfseind, schilddak; • Daken mogen met overstek worden toegepast. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij voorkeur zadeldak, mansardekap. 	<ul style="list-style-type: none"> • Forse kappen; • Schilddak, zadeldak, met of zonder wolfseind; • Daken mogen met overstek worden toegepast. 	
Kaprichting:	Kaprichting:		
<ul style="list-style-type: none"> • Haaks op het lint (dwarsrichting). 	<ul style="list-style-type: none"> • Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) het lint. 		
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw:	Gevelopbouw:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel en is overwegend symmetrisch. Verspringing in de gevelwand komt voor, waarbij de entree partij vooruit springend is of juist terug ligt. 	
	Gevelgeleding:	Gevelgeleding:	
<ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een overwegend verticale geleding; • Gebruik van staande ramen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een horizontale geleding; • Gebruik van zowel staande als liggende ramen. 		
Plasticiteit:	Plasticiteit:		
<ul style="list-style-type: none"> • Op- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel. 	<ul style="list-style-type: none"> • erkers, balkons en loggia's komen veelvuldig voor. Indien toegepast moeten ze onderdeel uitmaken van het totaalontwerp van het gebouw. 		

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	<p>Materiaalkeuze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen van hout of goedgeijkende andere materialen. • Dakbedekking gebakken, gesmoorde pannen. • Gevel: bakstenen. • geen riet als dakafdekking toegestaan. 	<p>Materiaalkeuze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen van hout of goedgeijkende andere materialen. • Dakbedekking: gebakken, gesmoorde pannen. • Gevel: bakstenen, al dan niet voorzien van stucwerk of pleisterwerk. • geen riet als dakafdekking toegestaan
	<p>Materiaalkleur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur; donkere tinten; • Kozijnkleur; Oudhollandse kleuren. 	<p>Materiaalkleur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur; donkere tinten; indien passend in de architectuur voorzien van speklagen in een contrasterende kleur. • Kozijnkleur; Oudhollandse kleuren. • Indien stucwerk toegepast dan in lichte tinten
	<p>Detaillering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel; • Toepassen van afwerkingen langs gevels en vensteropeningen in de vorm van rollagen en strekken mits aansluiting wordt gezocht bij de karakteristiek van het pand • Toepassen van windveren en gootlijsten is toegestaan mits aansluiting wordt gezocht bij de karakteristiek van het pand • Toepassen van muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan mits aansluiting wordt gezocht bij de karakteristiek van het pand • Vaste luifels en overkappingen zijn alleen toegestaan bij winkelpanden, mits deze elementen integraal onderdeel uitmaken van het totaalontwerp van het gebied en passen binnen de maat en schaal van de omgeving. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. 		

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor H4.2 Eslint; uitlopers/buurtschappen

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Type bouwwerk	Criteria
aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat; doorzichten naar achteren niet volbouwen. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel. • Luifels en drooglopen aan de voorzijde toegestaan, met een maximum diepte van 0.75 meter en passend in het totaalontwerp van het pand. De vrije hoogte dient overal ten minste 2.30 meter te zijn.
kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt. • Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel. • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw. • Detaillering van de oorspronkelijke/ historische bebouwing met rolbogen, speklagen e.d. richtinggevend. • Met name (winkel)puien op hoeken verdienen een zorgvuldige vormgeving. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.
dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw. • Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels. • Aangekapte kapel is mogelijk. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met hoofdgebouw essentieel.

H5 Straatdorplint

Straatdorplinten worden gekenmerkt door langgerekte structuurlijnen met bebouwing in verschillende dichtheden. De bebouwingslinten zijn op strategische punten ontstaan langs doorgaande wegen.

Welstandseenheden

De dichtheid en de beleving van open- dan wel beslotenheid van bebouwing in de straatdorplinten verschilt. Soms zijn de kleine nederzettingen uitgegroeid tot volwaardige kernen. Om deze verschillen in de criteria te laten doorwerken worden verschillende welstandseenheden onderscheiden. Er is verschil gemaakt in 'dorpse straatdorplinten' en 'uitlopers/buurtschappen'.

Dorps straatdorplint (H5.1)

De dorpskern van Zenderen aan de Hoofdstraat.

Uitlopers/buurtschappen (H5.2)

Delen van de Hoofdstraat die liggen aan het dorpsgebied van Zenderen.

Op de typologiekaart zijn de verschillende typen straatdorplinten met bovenstaande coderingen aangegeven. Hieronder zijn de verschillende typen nader uitgewerkt en is per type een niveau van welstand bepaald en zijn criteria benoemd.

H5.1 Dorps Straatdorplint



Dorpse straatdorplinten worden gevormd door een fysieke verdichting in bebouwing en visuele verdichting in het beeld. Zenderen ligt ten noorden van Borne, tussen de Azeler Beek en de Bornsche Beek. Van oorsprong is het dorp een Essenzwermdorp. De meeste boerenerven liggen van oudsher in een halve krans om de Zendersche Esch, met sinds circa 1900 een bebouwingsconcentratie nabij de Azelerbeek aan de noordzijde van dit bouwland. De oorspronkelijke bebouwing is veelal vervangen door 19^e-eeuwse boerderijen. In de 20^e eeuw ontstond een dorpskern bij de in 1798 gestichte en in 1950 verdwenen R.K. kerk, langs de weg Almelo – Borne. De doorgaande route zorgde ervoor dat de bebouwing zich voornamelijk langs deze weg concentreerde. Hierdoor veranderde het dorp van een agrarisch esdorp in een straatdorp. Op de huisplaats van de voormalige buitenplaats Hulscher werd in het midden van de 19^e eeuw een karmelietenklooster gesticht. Het huidige neogotische gebouw dateert uit 1881 en bestaat uit vier vleugels rondom een binnenplaats. De vestiging van een jongenspensionaat in het klooster zorgde voor de vestiging van maatschappelijke en dienstverlenende functies in de kern als winkels,

cafés en bedrijven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van de diversiteit in bebouwing en architectuur*
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de dorpse straatdorplinten (H5.1) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor de dorpskern van Zenderen: straatdorplint; dorps H5.1

De dorpsgebieden aan de straatdorplinten worden gekenmerkt door een dorpse stedelijkheid. De dorpspit kent zowel bebouwing met een agrarische oorsprong als bebouwing met een niet agrarische functie. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.

Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> Het behouden van het rechtlijnige karakter van de dorpskern. Gebogen rooilijn, volgt de weg.
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Variërend van los van elkaar tot aaneengebouwd
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. .
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing. Aansluiten bij de staafvormige (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen met kap, passend in de gevelwand en afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Forse kappen zoals zadeldak, schilddak. Daken mogen met overstek worden toegepast. Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren. Kapvorm bij aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing.
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) de straat
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw <ul style="list-style-type: none"> Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een boven- en een onderstuk. Onderstuk overwegend symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch. De uitstraling van de bouwstijl prevaleert hierbij boven de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk.
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. Gebruik van staande ramen. Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.
	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> Erkers, dakkapellen en overige uitbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk7k	<p>Materiaalkeuze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen; hout of goedgeijkende andere materialen. • Dakbedekking; gebakken, gesmoorde pannen. • Gevel; bakstenen. • geen riet als dakafdekking toegestaan
	<p>Materiaalkleur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur; donkere tinten. • Kozijnkleur; Oudhollandse kleuren.
	<p>Detaillering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. <p>Toepassen van afwerkingen langs gevels en vensteropeningen in de vorm van rollagen en strekken zijn toegestaan, mits aansluiting wordt gezocht bij de karakteristiek van het pand</p> <p>Toepassen van gootlijsten is toegestaan, mits aansluiting wordt gezocht bij de karakteristiek van het pand</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. 	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor H5.1 Straatdorplint; dorps	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de achterkant situeren. • Materiaal, kleur en detailleringniveau afstemmen op dat van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de achterkant situeren. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt. • Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel. • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw. • Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend. • Met name (winkel)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw. • Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels. • Aangekapte dakkapel is mogelijk. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met hoofdbebouwing essentieel.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/ hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte

H5.2 Uitloper/buurtschap



De uitlopers in Zenderen zijn delen van de Hoofdstraat, die lopen vanuit het centrum. De bebouwing aan deze straat is gesitueerd op de kop van de kavel aan het lint (de weg). Het type bebouwing verschilt niet ten opzichte van de bebouwing in het centrum. De bebouwingsvorm is divers maar heeft een sterke expressionistische architectuurstijl. De bebouwinghoogte ligt tussen de 1 tot 2 bouwlagen met kap. Naast zadeldaken zijn veelvuldig schilddaken en mansardekappen toegepast.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van de diversiteit in bebouwing en architectuur en behouden van open zicht naar het buitengebied of overige groene gebieden.*
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de buurtschappen/uitlopers in straatdorplinten (H5.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor straatdorplint; uitloper/buurtschap H5.2

Een uitloper/buurtschap aan een straatdorplint bestaat uit (een opeenvolging van) clusterbebouwing. De clusters vormen soms een eenheid en zijn in de loop der jaren ontstaan en opgebouwd uit een mix van gebouwen uit verschillende tijdsperiodes. De open tot half-open rooilijnen bepalen de structuur van het occupatiepatroon. Er zijn drie typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden:

- ♦ Type A: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- ♦ Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.
- ♦ Type C: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een sterke expressionistische architectuur

Bij de bebouwing in de uitlopers/buurtschappen ligt de hoofdbebouwing overwegend op de kop van de kavel. Bij nieuwbouw of vervanging van een hoofdbouwmassa kan één van de hiervoor genoemde typen (terug)gebouwd worden. Type C is vooral gebouwd in de uitlopers van de dorpsgebieden. Voor dit type gelden aanvullende criteria op type B, de criteria zoals vermeld in de tabel A3 – 'expressionisme'. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.

	Type A	Type B
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • Gebogen rooilijn, volgt de weg. 	
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Los van elkaar. In achtneming van de doorzichten naar het achtergebied. 	
Situering van het bouwwerk	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Bij (vervangende) nieuwbouw aanhouden van de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing. 	
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient aangesloten te worden bij de eigenschappen van de landelijke gebouwen in de directe omgeving. • Aansluiten bij staafvormige, (liggende) bouwmassa's. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing. • Aansluiten bij de staafvormige, (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven, passend in de gevelwand. 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen handhaven, passend in de gevelwand.
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Forse kappen: zadeldak, schilddak. • Daken mogen met overstek worden toegepast. • Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren. • Kapvorm aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Zadeldak, mansardekap. • Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren. • Kapvorm aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing.

	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Haaks op het lint (dwarsrichting). 	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. 	
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen. • Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw. 	
	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> • Op- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel. 	
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen; hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking; gebakken, gesmoorde pannen. • Gevel; bakstenen. • geen riet als dakafdekking toegestaan Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur; donkere tinten. • Kozijnkleur; Oudhollandse kleuren. 	
	Detailering: <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. <p>Toepassen van afwerkingen langs gevels en vensteropeningen in de vorm van rollagen en strekken zijn toegestaan, mits aansluiting wordt gezocht bij de karakteristiek van het pand</p> <p>Toepassen van gootlijsten is toegestaan, mits aansluiting wordt gezocht bij de karakteristiek van het pand</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. 	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor H5.2 Straatdorplint; uitlopers/buurtschappen

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat; doorzichten niet dichtzetten. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. afstemming met hoofdgebouw is essentieel.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt. • Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel. • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw. • Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend. • Met name (winkel)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in architectuur van het hoofdgebouw. • Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels. • Aangekapte dakkapel is mogelijk. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. afstemming met hoofdbebouwing essentieel.

Planmatig ontworpen woongebieden (W-gebieden)

Achter de historische structuren en aan de randen van de kernen zijn planmatig ontworpen woongebieden gebouwd. Door de jaren heen zijn er verschillende typen planmatig ontworpen buurten en wijken gebouwd, die telkens weer nieuwe randen van kernen vormen. Binnen de bouwblokken en soms binnen straten en buurten bestaat een zekere mate van uniformiteit.

Welstandseenheden

Vanaf de periode 1870 – 1900 is de uitbreiding van de gebouwde omgeving vooral planmatig aangestuurd. Bij deze planmatige ontwikkelingen van woon- en gemengde gebieden hebben kenmerkende stijloverwegingen in meer of mindere mate hun stempel gedrukt op de kwaliteit van de omgeving. Met namen in de vooroorlogse woongebieden zijn deze kenmerkende bouwstijlen nog nadrukkelijk aanwezig. Vanaf de in de jaren '30 ontwikkelde 'open stedenbouw' zijn op grote schaal bouwblokken toegepast. Doordat deze zijn opgebouwd uit herhaling van woongebouwen en rijenhuizen in stroken of stempels worden deze ensembles heel anders beleefd. In woongebieden die in kleine stappen zijn ontwikkeld en ook in de meer recente woonwijken is de ontwikkeling meer overgelaten aan de markt. Individuele woonwensen en aversie tegen seriematig bouwen en het zoeken naar verscheidenheid hebben geleid tot wijken met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur. In de gemeente Borne hebben de uitbreidingen relatief laat plaatsgevonden. Met name de woonwijken die ontwikkeld zijn tussen 1950 en 1980 kennen een veelheid aan seriematige bouw. Enkele duidelijk herkenbare ensembles zijn de Traditionalistische, Functionalistische en Structuralistische wijken.

In de planmatig ontworpen woongebieden van Borne kan onderscheid worden gemaakt in de verschillende perioden waarin de woongebieden zijn gerealiseerd

- 1) **Woongebieden in stroken- en blokverkaveling (W1.2).** Door de hoge productiestroom is er in de periode 1945-1980 veelvuldig gebruik gemaakt van verschillende bouwmaterialen zoals glas, baksteen, beton en staal. De bouwblokken hebben een repeterend patroon en geheel eigen kenmerkende detaillering.
- 2) **Woonerven (W1.3).** Deze woongebieden uit de jaren 1970-1985 kenmerken zich door het woonerf-concept. De bebouwing is zeer divers en gesitueerd in een groene woonomgeving. De menselijke schaal en maat is hierbij leidend. Kenmerkend zijn ook de vele aanbouwen aan de hoofdbouwvorm.
- 3) **Woongebieden eind 20^e eeuw (W1.4).** In deze woongebieden is een grote diversiteit aanwezig in bouwvormen en kleur- en materiaalgebruik. Binnen de bouwblokken en/of straatwanden is de samenhang doorgaans groot. De blokken onderling zijn doorgaans verschillend.

In de gemeente Borne zijn verschillende gebieden te karakteriseren als woongebieden gebieden die planmatig ontworpen zijn. In onderstaand schema wordt aangegeven welke typologie aan bepaalde wijken kan worden toegeschreven. De nummers verwijzen naar de gebieds-/typologie-beschrijvingen met bijbehorende criteria. Daarnaast corresponderen zij met de legenda-eenheden van de typologiekaart.

Daarnaast zijn gebieden met een overwegend individuele bouw gerealiseerd. Deze gebieden kenmerken zich door een individuele architectuur, die geen of weinig relatie vertoont met de omliggende planmatige bebouwing. Deze gebieden zijn met de codering W2 op de typologiekaart en in onderstaand schema aangeduid.

Gebiedscode	Naam gebied / omschrijving gebied	typologiebeschrijving
Planmatig ontworpen woongebieden (W-gebieden)		
W1.2	<p>Borne</p> <ul style="list-style-type: none"> • gebied tussen de spoorlijn, Azelosestraat en Twickelerblokweg m.u.v. de Bornerbroekstraat en sportvelden 't Wooldrik • Molenkampsweg • Spechtstraat • Patrijsstraat • Kievitstraat • Het gebied tussen de Azelosestraat, de spoorlijn en de Deldensestraat m.u.v. de bebouwing tussen de Jasminstraat en de Goudenregenstraat en de Kerkedennen • Het grootste deel van Wensink-Noord en Wensink-Zuid, m.u.v. de linten Oude Deldensestraat, Stationsstraat, Grotestraat en het noordelijk deel van de Hengeloseweg. Ook vallen de Theresiastraat en de van Heemkerkstraat buiten deze typologie. • omgeving Duivenstraat • omgeving von Bönninghausenstraat <p>Zenderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • het gebied ten zuiden van het Hulscher. 	Woongebieden in stroken- en blokverkeveling
W1.3	<p>Borne</p> <ul style="list-style-type: none"> • gebied tussen de spoorlijn, Deldensestraat en Ringoven/Tichelkampweg m.u.v. de Tichelweg 	Woonerven
W1.4	<p>Borne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe Es • Oude Es • Stroom Esch, m.u.v. het winkelcentrum en de randen 	Woongebieden eind 20 ^e eeuw

W2	<p>Borne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kerkedennen • Jasmijnstraat / Goudenregenstraat • Zuid Esch • Reigershof, Ooievaarshof, Sperwershof en Havikshof • enkele randen van de wijk Stroom Esch <p>Zenderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Groot gebied van Zenderen ten noorden en zuiden van de Hoofdstraat, m.u.v. de kloostercomplexen en de begraafplaats. <p>Hertme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hertmerweg, Hertmerdwarsweg en Lage Weide. 	Individuele bouw
----	--	------------------

Woongebieden met een sterke architectonische ensemblewaarde (A-gebieden)

Binnen de planmatig ontworpen woongebieden zijn er bebouwingsclusters te onderscheiden met een sterke architectonische ensemblewaarde. Door de herkenbare samenhangende bouwstijl worden deze gebieden hoger gewaardeerd en verdienen daarmee vanuit welstandsoptiek extra aandacht.

Welstandseenheden

Bij deze bebouwingsclusters in de planmatig ontworpen woon- en gemengde gebieden hebben kenmerkende stijloverwegingen in hoge mate een stempel gedrukt op de kwaliteit van de omgeving. Bebouwingsclusters met een herkenbare samenhangende bouwstijl worden daarbij hoog gewaardeerd. Uitgangspunt voor de waardering is de hoge mate van gaafheid in de individuele bebouwing en de herkenbaarheid van stijlkenmerken in de bebouwingsclusters.

In de gemeente Borne zijn in een aantal gebieden sterke architectonische clusters aanwezig. Deze gebieden zijn te vinden in de kern Borne.

Chaletstijl en Expressionisme

Panden in deze twee architectuurstijlen zijn te vinden in de linten en de oude kern van Borne. De panden zijn in de gemeente Borne niet planmatig aangelegd. De architectuurstijlen hebben een typerend materiaal- en kleurgebruik. Er is veel aandacht besteed aan de detaillering.

Traditionalisme

De bebouwing in de Vogelbuurt van Borne, ten zuiden van de Prins Bernhardlaan en aan de Welemanstraat zijn te onderscheiden met een sterke traditionalistische architectuur. De panden hebben een sobere architectuur met weinig detailleringen.

Functionalisme

Aan de van Heemskerkstraat in Borne liggen rijenwoningen ontworpen in de functionalistische architectuur. Ze hebben een kenmerkende gevelindeling met een kenmerkende 3^e verdieping.

Structuralisme

De bebouwing rondom het winkelcentrum Stroom Esch wordt gekenmerkt door een sterke structuralistische architectuur. De panden met afgekapte dakvlakken vallen op door hun verschijningsvorm en materiaal- en kleurgebruik.

Modernisme

Ook bebouwing met een sterke modernistische ensemblewaarde is in Borne aanwezig. Op het terrein van voormalig textiel fabriek Spanjaard is een compleet nieuwe

wijk ontstaan. De bebouwing sluit door het sober materiaal- en kleurgebruik aan bij de bebouwing aan de linten.

Hoewel de bebouwing aan de Erve Stroom- en Jenneboer verschillend is van vorm vertonen zij onderling een sterke samenhang door het gekozen materiaal- en kleurgebruik.

<i>Gebiedscode</i>	<i>naam gebied</i>	<i>typologiebeschrijving</i>
Woongebieden met een sterke architectonische ensemblewaarde (A-gebieden)		
A1.3	uitlopers, dorpskernen en buurtschappen van Eslinten en straatdorplinten.	Chaletstijl
A3	uitlopers, dorpskernen en buurtschappen van Eslinten en straatdorplinten. Borne <ul style="list-style-type: none"> • Spanjaardswijk • Deel van de Oude Hengeloseweg 	Expressionisme
A4	Borne <ul style="list-style-type: none"> • Welemanstraat • Molenkampsweg, Merelstraat, Lijsterstraat, Leeuwerikstraat en Vinkstraat. 	Traditionalisme
A5	Borne <ul style="list-style-type: none"> • van Heemskerkstraat. 	Functionalisme
A6	Borne <ul style="list-style-type: none"> • de Mispel 	Forum
A7	Borne <ul style="list-style-type: none"> • Dorsvloer, Dorsmolen • zuidzijde Europastraat tussen Jupiterstraat en Plutostraat. 	Structuralisme
A8	Borne <ul style="list-style-type: none"> • Spanjaardshof • Wevershof. • Erve Stroomboer • Erve Jenneboer 	Modernisme

W1.2 Woongebieden in stroken- en blokverkaveling (1945-1980)

Woonwijken in stroken- en blokverkaveling zijn planmatig ontwikkelde woonwijken met een in vorm en uitstraling eenzijdige woonbebouwing. Veel uitleggebieden zijn vanaf de jaren '50 gerealiseerd in een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs deze straten zijn verschillende typen woningen gebouwd, veelal in rijen, afgewisseld met flats, appartementenblokken en dubbele woningen.

Welstandseenheden



In de gemeente Borne zijn verschillende woongebieden gebouwd in de stroken- en blokverkaveling. Deze gebieden zijn in de vorige paragraaf genoemd. Woongebieden in stroken- en blokverkaveling worden gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige hoofdbouwwormen. De architectuur en de toegepaste materialen en bouwvormen stralen anti-stedelijkheid uit. Doorgaans worden natuurlijke materialen toegepast; bij voorkeur baksteen en gebakken pannen. De gevels zijn van een gedekte materiaalkleur en voorzien van een eenvoudige 'dorpse' detaillering. In Borne bestaan voornamelijk de woonwijken in traditionele blokverkaveling met traditioneel vormgegeven rijen- en dubbele woningen. Afhankelijk van de bouwperiode en de

woningwensen op dat moment komen de rijenwoningen of dubbele woningen door elkaar of los van elkaar voor. Een voorbeeld hiervan zijn Wensink-Noord en Wensink-Zuid waar de verschillende typen door elkaar bestaan. Bij wijken die later gebouwd zijn, zoals Het Hulscher in Zenderen en Letterveld-Noord, zijn de woningtypen meer gescheiden en komen voornamelijk dubbele woningen voor. Vaak komen de straten op de historische structuren in de kernen uit. Enkele goede voorbeelden hiervan zijn terug te vinden in Wensink-Noord en Wensink-Zuid. De karakteristieke tweesprong van de Morseltdijk en de Woolderweg is reeds op de historische kaart van 1850 waarneembaar. Tot aan de Tweede Wereldoorlog lagen deze wegen in het buitengebied. Pas na het uitbreiden van Borne in zuidelijke richting zijn deze wegen geïntegreerd in de typische stroken- en blokverkaveling. Tal van nieuwe, planmatig aangelegde wegen komen nu uit op deze historische structuur. De van Bemmestraat doorsnijdt deze structuur zelfs. Hetzelfde verhaal gaat op voor de Oude Deldensestraat / Kampweg en bijvoorbeeld de Twijnerstraat.

Er zijn twee typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- seriële objecten
- bijzondere bebouwingselementen

Op de typologiekaart zijn deze met de codering W1.2 aangegeven. De bebouwing aan de Welemanstraat, Molenkampsweg, Merelstraat, Lijsterstraat, Leeuwerikstraat en Vinkstraat vertonen samenhang in de bebouwing en worden daarom afzonderlijk benoemd. Op de typologiekaart zijn de woongebieden met de codering A4 aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van de stedenbouwkundige opzet van de wijk, geven van vrijheid voor wat betreft de woonbebouwing*
- Welstandsniveau: BASIS

Criteria

Voor de gebieden met traditionalistische bebouwing (W1.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor woongebieden in stroken- en blokverkaveling – W1.2		
	seriële bouw	bijzondere bebouwing
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een rechte rooilijn. 	
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw. • Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Los van elkaar.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • De op de straat of hof georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven. • Bij blokverkaveling oriëntatie op de straat. • Bij strokenbouw oriëntatie op weg of openbare ruimte. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Situatie afhankelijk: wisselend.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bouwmassa/cluster seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen - staaf- of blokvormig, bij hoogbouw staande schijf - of toepassen afgeleide bouwvorm. • Binnen bouwblok: aansluiten bij bouwmassa bouwblok. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Toepassen passende bouwvorm bij omgeving.

	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij het bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Voorname-lijk 1 tot 2 bouwlagen met een kap 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Afhankelijk van functie van het gebouw en schaal van de omliggende bebouwing.
	Kapvorm en kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij kapvorm en -richting bij bouwblok of cluster seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Diverse kapvormen mogelijk; zowel platte daken als hellende daken zijn toegestaan. Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwworm. Accenten op hoeken ter versterking van de stedenbouwkundige structuur toegestaan. 	Kapvorm en kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen passende kapvorm en -richting bij bouwvorm en omgeving. Diverse kapvormen mogelijk. Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur bouwvorm.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij gevelopbouw en -geleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. 	Gevelopbouw en geleding: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen passende gevelopbouw en geleding bij bouwvorm en omgeving.
	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. 	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen passende plasticiteit bij bouwvorm en omgeving.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Geen riet als dakafdekking toegestaan 	
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Het aanbren-gen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. 	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor woongebieden in stroken- en blokverkaveling – W1.2	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdbouw. • Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving. • Waar in de gevelbeelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld. • Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok. • Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

W1.3 Woonerven (1970-1985)

*Als reactie op de blok- en strokenverkaveling ontstaat in de jaren'70 de Forumbe-
weging die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woon-
gebieden. Deze wijken worden gekenmerkt door het woonerfconcept. De wijken
bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in een groene woonomgeving waar-
bij de menselijke schaal en maat leidend is.*

Welstandseenheden



De woongebieden uit de periode 1970-1980 hebben een grillig straten- en verkavelingspatroon met hofjes. De bebouwing in de wijk is deels georiënteerd op de openbare ruimte en deels op de weg. Bij de woningen in de wijk die zijn geclusterd rondom de woonerven ontbreekt een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten. De wijken zijn door de clustering en de situering van de woningen op het woonerf sterk naar binnen gekeerd. Door de constante asverdraaiing van de wegen is het moeilijk oriënteren in deze wijk. Vaak zorgen één of meerdere doorgaande wegen voor de hoofdontsluiting. De andere wegen lopen meestal dood of gaan eindeloos door in ringvormige structuren zoals de Warande/Akker, Enk/Dreef en Ringoven. In Tichelkamp zorgt het oude lint, de Tichelweg, voor de ontsluiting op de

Deldensestraat. Ook typisch voor dit soort wijken zijn de kortsluitingen voor langzaam verkeer: de verschillende lusvormige structuren zijn door middel van voet- of wandelpaden met elkaar verbonden zodat de voetganger of fietser niet dezelfde (lange) weg als de auto hoeft af te leggen om zijn doel te bereiken. Enkele voorbeelden zijn ook hier terug te vinden, onder andere tussen Dreef en de Tichelweg en tussen de Meent en de Warande. De architectuur van de woningen in deze wijk is ingetogen en sluit aan bij de mode van de jaren '70: donkere kleurtoon, het gebruik van semi-ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen. De opzet van de wijk is groen, te pas en te onpas zorgen groene perkjes en plekken voor een verdraaiing van de verkaveling. Op enkele plekken dringen erfafscheidingen door tot aan de openbare weg waardoor het grillige beeld nog eens versterkt wordt.

Er zijn twee typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- Seriële objecten
- Bijzondere bebouwingselementen

In Borne is de wijk Tichelkamp te karakteriseren als gebied met bebouwing in de forumgedachte. Op de typologiekaart is deze wijk met de codering W1.3 aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van specifieke stedenbouwkundige opzet. Vrijheid in bouwmogelijkheden zodanig dat stedenbouwkundige opzet niet wordt aangetast*
- Welstandsniveau: BASIS

Criteria

Voor de gebieden gebouwd in het woonerfconcept (W.1.3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden gebouwd in het woonerfconcept – W1.3		
	seriële bouw	bijzondere bebouwing
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: vaak is dit een verspringende rooilijn. 	
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw. • Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Overwegend los van elkaar.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • de bestaande oriëntatie handhaven. Deze kan zijn gericht op de straat maar in deze stedenbouwkundige opzet is dat niet noodzakelijk. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Situatie afhankelijk: wisselend.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bouwmassa cluster seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen of toepassen afgeleide bouwvorm. • Afhankelijk van toegepaste vormen in blok of cluster: Staaf- (liggend) en blok-vormig, overwegend met kap. • Toepassen van afknottingen en uitsteeksels alleen mits toegepast per bouwblok of cluster. • Plaatsing aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) achter de hoofdbouwmassa tenzij in de directe omgeving aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) voor de hoofdbouwmassa toegepast zijn. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Toepassen passende bouwvorm bij omgeving.

	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Afhankelijk van bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Afhankelijk van functie van het gebouw en schaal van de omliggende bebouwing.
	Kapvorm en kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Diverse kapvormen mogelijk. Aansluiten bij kapvorm en -richting bij bouwblok of cluster seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwworm. 	Kapvorm en kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Diverse kapvormen mogelijk. Toepassen passende kapvorm en -richting bij bouwvorm en omgeving. Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur bouwvorm.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij gevelopbouw en -geleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. 	Gevelopbouw en geleding: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen passende gevelopbouw en geleding bij bouwvorm en omgeving.
	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. 	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> Toepassen passende plasticiteit bij bouwvorm en omgeving.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Geen riet als dakafdekking toegestaan 	
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan. 	
<ul style="list-style-type: none"> Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. 		

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor woongebieden in het wooneerfconcept – W1.3	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm afstemmen met de kapvorm van het hoofdgebouw.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm afstemmen met de kapvorm van het hoofdgebouw.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Waar in de gevelwand per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Individueel vormgeven dakkapellen is mogelijk, mits ondergeschikt aan, en in samenhang met het hoofdgebouw.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok. • Extra aandacht voor erfafscheidingen aan achterkant gelegen aan achtergelegen parkeerpleintjes en/of hofjes. • Dakopbouwen zijn mogelijk mits zij zijn vormgegeven in de lijn van de gevelwand en kapvorm van het bouwblok.

W1.4 Woongebieden eind 20^e eeuw

Eind 20^e eeuwse en begin 21^e eeuwse woongebieden worden gekenmerkt door een heldere stedenbouwkundige opzet. De architectuur varieert van wijk tot wijk, terwijl de eenheid en uniformiteit binnen de bebouwingsclusters groot is. Er ontstaan verschillende buurten met verschillen in architectuur, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern (kubistische, staal, beton, glas).

Welstandseenheden



Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. In Borne zijn Oude Es, Nieuw Es en Stroom-Esch als zodanig getypeerd. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen verschillende architectuurthema's een plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route, verbinden visueel de eenheden binnen een wijk. In Stroom-Esch is dit bijvoorbeeld de Oude Weerseloseweg. In de verkavelingsopzet wordt in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouw-

blokken gerealiseerd, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. Op dit aspect vertonen de wijken een duidelijke gelijkenis met de woonwijken in traditionele blokverkaveling, waardoor veelal dezelfde gebiedsgerichte criteria zullen gelden. Een verschil is echter dat de wijken eind 20^e eeuw meestal niet meer via een rechthoekig (orthogonaal) patroon opgezet zijn: de verschillende buurten van de wijk liggen verdraaid ten opzicht van elkaar en ook de wegen kennen vaak geen lange rechtstanden. Een goed voorbeeld hiervan vormt de 'gras-buurt' in Stroom-Esch. Hier lopen de straten op het eerste gezicht kris-kras door elkaar. De woongebieden uit deze periode hebben dan ook geen eenduidige structuur. Vaak zijn ze opgedeeld in kleinere buurten of clusters door verschillende woontypes, materialen en/of kleuren. Deze buurten vormen qua naamgeving wel een eenheid, zodat ze daar aan herkenbaar zijn. Zo bestaat in Stroom-Esch de 'grasbuurt' en een 'graanbuurt'. De woningen kenmerken zich door hun enorme variatie aan vormen, kleuren en materialen waarmee de individualiteit van een wijk of buurt optimaal tot uitdrukking kan worden gebracht.

Er zijn twee typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- Seriele objecten
- Bijzondere bebouwingselementen

Op de typologiekaart zijn deze met de codering W1.4 aangegeven. Het buurtwinkencentrum in Stroom-Esch vertoont samenhang in de bebouwing en wordt daarom afzonderlijk benoemd. Op de typologiekaart is dit centrum met de codering A7 aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van de stedenbouwkundige opzet van de wijk, geven van vrijheid voor wat betreft de woonbebouwing*
- Welstandsniveau: BASIS

Criteria

Voor de gebieden met modernistische bebouwing (W1.4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor woongebieden gebouwd eind 20 ^e eeuw – W1.4		
	seriele bouw	bijzondere bebouwing
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn. 	
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw. • Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Los van elkaar.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • De op de straat georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Situatie afhankelijk: wisselend.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bouwmassa cluster seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen of toepassen afgeleide bouwvorm. • Binnen bouwblok: aansluiten bij bouwmassa bouwblok. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Toepassen passende bouwvorm bij omgeving.
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van functie van het gebouw en schaal van de omliggende bebouwing.

	Kapvorm en kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Diverse kapvormen mogelijk. • Aansluiten bij kapvorm en -richting bij bouwblok of cluster seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. • Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwvorm. 	Kapvorm en kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Diverse kapvormen mogelijk. • Toepassen passende kapvorm en -richting bij bouwvorm en omgeving. • Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur bouwvorm.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij gevelopbouw en -geleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. 	Gevelopbouw en geleding: <ul style="list-style-type: none"> • Toepassen passende gevelopbouw en geleding bij bouwvorm en omgeving.
	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. 	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> • Toepassen passende plasticiteit bij bouwvorm en omgeving.
Materialisatie en detaillering van het	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. 	
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7. 		

W2 Individuele bouw

Gebieden met individueel ontworpen, vooral vrijstaande gebouwen, hebben een beperkte samenhangende karakteristiek tussen cultuurhistorie, stedenbouwkundig concept en architectuurstijl. Deze gebieden zijn met name ontstaan aan randen van wijken en kernen. De gebouwen zijn individueel ontworpen en de wijken en straten laten daardoor een gevarieerd beeld zien.

Welstandseenheden

In de gemeente Borne zijn verschillende straten en buurten te karakteriseren als gebieden met individuele woningbouw. Het gaat hier onder andere om de volgende straten en buurten:

Borne

- Zuid Esch
- Kerkedennen
- Jasmijnstraat / Goudenregenstraat
- Ooievaarshof / Reigershof / Valkenhof
- verschillende randen van de wijk Stroom-Esch
- Erve Oosterveld (Zenderen)

Zenderen

- Hoge Maat / 't Stegehuis
- St. Stephanusstraat e.o.

Hertme

- Lage Weide

Op de typologiekaart zijn deze met de codering W2 aangegeven.



Individuele bouw bestaat uit veelal vrijstaande, gevarieerde gebouwen. De individueel ontworpen woningen in de woongebieden in kleine kernen kennen doorgaans een hoofdbouwmassa van één of twee bouwlagen met kap. In de loop der jaren zijn de invloeden van diverse stedenbouwkundige stromingen ook in de vrije sectorwijken ingebracht. De woningen komen voor in wijken en buurten van verschillende bouwjaren en verschillende architectuurstromingen. In de gemeente Borne is er een verscheidenheid aan deze woningen uit verschillende tijdsperiodes aanwezig, variërend van de jaren '50 tot 2003. De oudste woningen met deze typolo-



gie zijn te vinden aan de noordkant van Zenderen, de St. Stephanusstraat e.o. De nieuwste woningen zijn gelegen in Zenderen, aan het Erve Oosterveld en in Hertme, aan de Lage Weide. Op beide locaties wordt in 2003 nog volop gebouwd. De overige locaties variëren in tijdsperiode, waar de nadruk ligt op de jaren '70 bebouwing.



Kenmerkend in de verschillende gebieden is het bouwen van een 'Twentse boerderij'. Deze woningen sluiten goed aan bij de oudere exemplaren die verspreid te vinden zijn in de gemeente Borne. Het 'Twents Los Hoes' heeft typische kenmerken als houten topgevels en geveltoptekens. Voor de criteria van deze woningen verwijzen we naar het themablad 'historische boerderijen'. (zie hoofdstuk 6 van deze nota)

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van de stedenbouwkundige opzet van de wijk, geven van vrijheid voor wat betreft de woonbebouwing*
- Welstandsniveau: BASIS

Criteria

Voor de gebieden met individuele woningbouw (W2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor individuele bouw – W2	
Kenmerkend voor individuele bouw is het eigen gezicht van de vrijstaande panden. Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:	
<ul style="list-style-type: none"> • aansluiting bestaande rooilijn. • overwegend materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap. 	
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • De individuele woningbouw kent verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van het type, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit speelt met name bij de situering van het hoofgebouw.

	<p>Zijdelingse afstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> De zijdelingse afstand tussen de individuele bouw is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of het bouwblok dient de zijdelingse afstand gerespecteerd te worden. <p>Oriëntatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> De individuele bouw kent verschillende soorten oriëntatie. Het is belangrijk dat de specifieke oriëntatie gerespecteerd. Nieuw bouwwerken dienen qua oriëntatie aan te sluiten op de reeds bestaande bebouwing
Hoofdvormen van het bouwwerk	<p>Hoofdbouwworm</p> <ul style="list-style-type: none"> De individuele panden hebben een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwworm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw: dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads)landschap.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	<p>Gevelopbouw, -geleding en -plasticiteit</p> <ul style="list-style-type: none"> Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	<p>Overwegend materiaalgebruik en kleurtoon</p> <ul style="list-style-type: none"> gedekte kleuren, signaalkleuren niet toegestaan natuurlijk materiaal zoals hout, glas of steen. Afwijkende materialen, bijvoorbeeld staal, als ondergeschikt, niet constructief element, mag toegepast worden. geen riet als dakafdekking toegestaan
	<p>Detaillering:</p> <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
<ul style="list-style-type: none"> Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7. 	

A1 Neostijlen

In de negentiende eeuw en de eerste twee decennia van de twintigste eeuw komen verschillende architectuurstijlen naast en door elkaar voor. Veel voorkomende bouwstijlen zijn in de meeste gevallen niet geheel stijlzuiver, maar daarom niet minder fraai. Vaak zijn er beeldaspecten gebruikt die eigenlijk uit een andere bouwstijl komen. Het beeldaspect wat vaak ook voor andere bouwstijlen dan de eigenlijke wordt gebruikt, is de ornamentiek. Naast deze verwijzingen naar bouwstijlen die regelmatig als zelfstandige bouwstijl voorkomen, komen er ook beeldaspecten voor die verwijzen naar nauwelijks voorkomende bouwstijlen. Dit zijn beeldaspecten van de Neogotiek en de Chaletarchitectuur.

Welstandseenheden

Verspreid over de gemeente Borne komen panden voor met een sterke neo stilistische architectuur. Deze architectuurstijl is kenmerkend voor de gemeente Borne.

A1.3 Chaletstijl



De chaletstijl behoort tot de stroming van de neorenaissance. De stijl is gebaseerd op de Zwitserse chaletbouw. Een aantal kenmerken zijn zo typisch voor deze stijl dat een eigen typering gewenst is. Deze expressieve architectuurstijl komt verspreid over Nederland.



Kenmerkend voor de panden zijn de overstekende kappen met veel houtsnijwerk, houten veranda's en vakwerk. Opvallende onderdelen van de stadsvilla's in Borne zijn de hoge topgevels, die zijn voorzien van sterk overstekende daken met grillige vorm en zogenaamde schijnspanten. De gevels zijn vaak rijk versierd met kalkzandstenen lijsten, speklagen en friezen. De meeste vensters hebben kleine ruitjes in de bovenlichten wat in het begin van de twintigste eeuw in de mode was. Boven balkondeuren is een fraaie geschilderde decoratie aangebracht in het boogveld.

Criteria

Voor de panden met een neostilistische architectuur (A1.3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze criteria aangegeven.

Criteria voor panden gebouwd in chaletstijl - A1.3	
De panden gebouwd in een chaletstijl architectuur komen in de gemeente Borne voor in de gebieden: H1.1, H4.1, H4.2	
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Eenduidige en samengestelde hoofdbouwmassa's komen afgewisseld voor. Toegepaste vormen: staaf (liggend en staand) of blokvormig - met kap. Aansluiten bij ensemble of blok Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) achter de hoofdbouwmassa en in lijn van de chaletstijl vormgeven. Op hoeken accenten in hoofdbouwworm door toepassen ornamenten/aan- en uitbouwen mogelijk.
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Overwegend 2 tot 3 lagen met kap.
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak al dan niet in kruisvorm. Dakvlakken zijn vaak voorzien van uitgesneden of uitgezaagde decoratieve randen. Overstekende dakvlakken met daartussen sierspanen.
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Wisselend, passend in de architectuur van het gebouw
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> Gevels zijn overwegend symmetrisch Duidelijke afsluiting van de gevelwand door toepassing van een daklijst. Duidelijke opbouw gevel doorgaans bestaande uit plint-middenstuk-dakopbouw handhaven. Gebruik van staande ramen. Veelvuldig gebruik van balkons en erkers in de gevels
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Overwegend materiaal- en kleurgebruik: <ul style="list-style-type: none"> Schilderachtig gebruik van bakstenen. Toepassen van natuursteen voor topgevels en lijstwerken. Gebruik van gekleurd siermetselwerk. Toepassen van hout in de gevel. Gebruik van natuursteen en wit pleisterwerk in gevels. Geen riet als dakafdekking toegestaan
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> Detaillering en decoratie afhankelijk van de functie van het gebouw. Ontlastingsbogen boven ramen voorzien van aanzet- en sluitstenen, soms met mens- en sierdecoratie. Geveltableaus verwijzen naar historische gebeurtenissen en personen. Boogvullingen bestaan uit gekleurde tegeltjes of siermetselwerk. Versieringen op de gevels in vorm van sierankers, medaillons, cartouches en diamantkoppen.

A3 Expressionisme

Vanaf de jaren '20 zetten de architecten zich af tegen de strakke en zakelijke tendensen in de overwegend rationele architectuur. Het expressionisme streeft naar fantasieachtige vormen die later constructief mogelijk werden gemaakt. De buitengewoon schilderachtige romantische bouwwerken waren een protest tegen de beperkingen die de eisen van gebruik en constructie aan de architect oplegden. De uiterlijke vorm, op driedimensionale wijze en in baksteen uitgevoerd, is allesbepalend.

Welstandseenheden



Verspreid over de gemeente Borne komen panden voor met een sterke expressionistische architectuur. Ook zijn er in Borne enkele plekken aan te wijzen waar het expressionisme alleen voorkomt. Het betreft hier de Spanjaardswijk en een gedeelte van de Oude Hengeloseweg. Het expressionisme is een verzamelnaam voor de architectuurstromingen van De Amsterdamse School, Het Zakelijk Expressionisme en het Organisch Expressionisme. Gebieden met een overwegend expressionistische bebouwingsstijl worden gekenmerkt door bebouwing gebouwd in organische vormen, expressief siermetselwerk en soms golvende gevels. De bouwwerken zijn rijk versierd met (niet-)functionele details als erkers, torentjes en een dakopbouw. Bij grote stedelijke gebouwen overheerste het verticalisme. De woning- en

villabouw wordt juist gekenmerkt door een sterke horizontale geleding met vensterreeksen en machtige schoorstenen. Typerend zijn de 'laddervensters' met hun horizontale roedenverdeling. Gewapend beton werd weliswaar toegepast, maar in eerste instantie slechts voor grote gebouwen. Het betonnen skelet werd omkleed met baksteen, die men als een schijnbaar 'kneedbaar' beeldhouwmateriaal toepaste. Handvormsteen was zeer geliefd en verhoogde in combinatie met verdiepte voegen de plasticiteit.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van ensemblewaarde voor zover het een aanwijsbaar gebied betreft. Voor incidenten in de linten geldt tevens het behouden van het specifieke pand als onderdeel van het diverse lint*
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de expressionistische bebouwing (A3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze criteria aangegeven.

Criteria voor expressionistische bebouwingstijl - A3	
Expressionistische panden komen verspreid over de gemeente Borne voor. In linten zijn deze panden vaak aanwezig.	
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> De hoofdbouwvorm is kubistisch.
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlaag handhaven, passend in de gevelwand.
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij de voorkomende kappen in deze architectuurstijl, vaak zijn dit samengestelde kappen. Kappen samengesteld uit zadeldak, tentdak, mansardekap. Toepassen van platte daken is niet toegestaan.
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Overwegend samengestelde kaprichtingen toepassen mits aangepast aan bouwmassa en passend in de gevel(wand).
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> Uiterlijk bouwvorm is bepalend voor de gevelopbouw en -geleding. Duidelijke beëindiging van de gevelwand door toepassing van een daklijst. Duidelijke opbouw gevel doorgaans bestaande uit (plint-)middenstuk-dakopbouw handhaven.
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> Grote panden hebben een verticale geleding. Bij villa's en woningen toepassen van horizontale geleding. Toepassen van verschillende vensterformaten, vaak in de vorm van lange vensterstroken.
	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> De over het algemeen hoge plasticiteit van de gevel handhaven. Toepassing van o.a. uitbouwjes, torentjes en overige ornamenten toegestaan mits aansluiting wordt gezocht bij de karakteristiek van het pand. Golvende gevels kunnen voorkomen.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Overwegend materiaalgebruik: <ul style="list-style-type: none"> Gevels: baksteen, natuursteen en/of zandsteen. Kap: gesmoorde pannen Kozijnen: hout (geschuurd en gebeitst) of goedgeijkende andere materialen. Geen riet als dakafdekking toegestaan
	Kleurtoon: <ul style="list-style-type: none"> Gevels: overwegend donkere kleurtoon. Kap: rood / blauw Kozijnen; wit of een andere lichte kleur (in ieder geval contrasterend met de gevels)
	Detailering: <ul style="list-style-type: none"> De panden zijn doorgaans rijk gedetailleerd. De hoofdbouw is bepalend voor de vormen van de details. Bij voorkeur toepassen van kenmerkende details: vensterstroken, dik kozijnhout, kleine smalle roeden, sierverbanden en verticale metselverbanden. Dakkapellen toegestaan mits aansluiting wordt gezocht bij de karakteristiek van het pand Glas-in-lood ramen toegestaan. Overige details kunnen mits zorgvuldig ingepast en vormgegeven in de lijn met de overwegende architectuur en passend bij de schaal en de functie van het gebouw worden toegepast.

A4 Traditionalisme

Bebouwingsclusters in traditionalistische architectuurstijl maken deel uit van planmatig ontwikkelde woonwijken met in vorm en uitstraling sobere woonbebouwing. De samenhang in de bebouwing ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik en eenvoudige hoofdbouwmassa's.

Welstandseenheden

Gebieden met een overwegend traditionalistische bebouwing worden gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige hoofdbouwwormen. Inspiratie werd gezocht in de Nederlandse baksteenbouw van het platteland. Het traditionalisme straalt anti-stedelijkheid uit. Kenmerkend zijn het vrijwel uitsluitend gebruik van baksteen, hoge met pannen beklede daken en het gebruik van natuursteen op constructief belangrijke plekken. Ook de geslotenheid van de bakstenen gevels, de hoogopgaande pannen zadeldaken met kleine overstekken, de toepassing van eenvoudige traditionele hoofdvormen en het gebruik van natuurlijke materialen is kenmerkend. Doorlopende topgevels die het zadeldak aan beide zijden afsluiten, werden voorzien van hoge trap- of klokgevels. Grofweg zijn er twee typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- individuele objecten
- seriële objecten



In Borne zijn twee gebieden gekarakteriseerd als Traditionalistische buurt. De eerste is de van Heemkerkstraat en verder het gebied Koekoekslaan / Merelstraat / Lijsterstraat / Leeuwerikstraat en Vinkstraat.



De van Heemkerkstraat heeft heel herkenbare bebouwing. De woningen aan deze straat zijn te herkennen aan de diepe neggenmaat bij de voordeur, de natuurstenen tegeltjes die aan weerszijden van de voordeur in de neg zijn aangebracht, de combinatie van het kleine en grote raam op de tweede verdieping, de gemetselde rollagen boven de gevelopeningen en tot slot de duidelijk zichtbare, smalle betonnen latei boven de voordeur. Tot slot hebben deze stroken woningen nog een opvallende karakteristiek: de buitenste

woningen van een strook liggen enkele tientallen centimeters naar voren. Tevens zijn op de eerste verdieping niet een groot en een klein raam geplaatst, maar vier grote, smalle ramen.



Ook de genoemde straten in de Vogelbuurt hebben een soortgelijke kwaliteit. De bebouwing bestaat uit halfvrijstaande en rijenwoningen van 1,5 tot 2 bouwlagen met kap. De architectuur van de woningen is sober. De gevels zijn opgetrokken uit donker bruine baksteen en de zadeldaken zijn bekleed met rode pannen. Als detaillering zijn boven de voordeuren smalle betonnen lateien toegepast die als een kleine overkapping dienen. Opvallend aan de woningen in de Merelstraat zijn de dakkapellen. Deze lopen vanuit de gevel door in het dakvlak. De materiaalkeuze en detaillering van de kapellen past goed bij de architectuur van de woningen en vormen zo een eenheid.

Op de typologiekaart zijn de gebieden met de codering A4 aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van ensemblewaarde voor zover het een aanwijsbaar gebied betreft.*
- Welstandsniveau: PLUS.

Criteria

Voor de gebieden met traditionalistische bebouwing (A4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden met een traditionalistische bebouwing - A4		
Aandachtspunt bij nieuw- of verbouw is dat de eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek gehandhaafd blijft en/of versterkt wordt.		
	Individuele objecten	seriële objecten
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied. • De rooilijn is doorgaans recht en de straat kent een evenwichtig profiel. Deze karakteristiek handhaven. De rooilijn in de Merelstraat is verspringend. 	
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Los van elkaar of twee-onder-één-kap. • bebouwing onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Aaneengesloten. • Blokken onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • De op de weg georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven. 	

Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Liggende staafvormige bouwmassa met kap. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) achter de hoofdbouwmassa. Uitzonderingen voor hoekwoningen: aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand), mits 3 meter achter de voorgevelrooilijn en passend in de lijn van de architectuur, ook in de zijtuin mogelijk.
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven, passend in de gevelwand.
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak. Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur blok. Accenten op hoeken ter versterking stedenbouwkundige structuur toegestaan.
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Overwegend evenwijdig aan de straat (langsrichting). Aansluiting bij blokken/elementen in omgeving is bepalend.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw: Eenvoudig, er is sprake van één gevelwand. <ul style="list-style-type: none"> Binnen gevelwand: een duidelijke onderverdeling in middenstuk en dakopbouw. Toepassen van relatief brede muurdammen. Aansluiting gevel bij gevel bouwblok of omgeving.
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> Duidelijke evenwichtige indeling met horizontale geleding handhaven. Aansluiten bij de geleding van het ensemble.
	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> Toepassen van vlakke gevelwanden.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> Gevels: natuurlijke materialen: baksteen, natuursteen, hout. Kap: gedekt met gesmoorde pannen. Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. Gebruik van natuursteen op constructief belangrijke punten. Geen riet als dakafdekking toegestaan
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen van sobere materiaalkleuren. Gevels en dakopbouw: donkere tinten. Kozijnen: lichte kleurtoon.
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Minimaal gebruik van decoraties. Gebruik van betonnen lateien. Toepassen van rollagen en strekken boven vensters en deuren.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor A4 Traditionalisme	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw. • Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving. • Waar in de gevelbeelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld. • Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok. • Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

A5 Functionalisme

Met de ontwikkeling van nieuwe bouwmaterialen groeide het vertrouwen in de technische hulpmiddelen en het functionele bouwen. Er ontwikkelde zich een internationale architectuurstijl met geometrische vormen in eigentijdse materialen. Het voornamelijk gebruik van staal, glas en beton en het streven naar een volmaakt harmonische gevel leidde ertoe dat geen accenten meer werden gegeven aan de ingang of ander belangrijke ruimten, zoals wel het geval was bij de traditionalistische architectuur. Wonen, werken en recreëren werden gescheiden. Grote huizenblokken, vaak in een repeterend patroon, werden 'omspoeld' door grote autowegen en veel groen.

Welstandseenheden

Bebouwingsclusters met een overwegend functionalistische bebouwingstijl worden gekenmerkt door een eenvoudige, zich repeterende ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige hoofdbouwwormen. De architectuur, het stedenbouwkundig concept en de toegepaste materialen en bouwvormen stralen stedelijkheid uit. Het stedenbouwkundig concept bestaat uit clusters van verschillende typen bebouwing: hoogbouw, middelhoogbouw en laagbouw. Deze clusters zijn functioneel geordend en vormen een eenheid: in de volksmond ook wel 'stempel' genoemd. In grotere plaatsen zijn meerdere clusters achter elkaar geplaatst waardoor een repeterend beeld ontstaat. Het functionalisme gebruikt gewapend beton, stalen kozijnen, gestuukte wanden zonder ornamenten. Het functionalisme is een pure bouwvorm voortkomend uit functionele eisen met strakke en geometrische vormen in sprekende kleuren. Toepassing van voor die tijd nieuwe materialen en technieken, wat leidde tot montagebouw en standaardisatie, is het belangrijkste kenmerk. In Borne is er één type bebouwingselement te onderscheiden:

- seriële objecten.



De woningen aan de Van Heemskerkstraat hebben een herkenbare karakteristiek. De verspringende halfvrijstaande woningen zijn opgebouwd uit 2,5 bouwlagen met kap. De gevels hebben deels een uitgesproken opbouw en bestaat uit twee delen. De geleding van de 1^e en 2^e laag is verticaal. De halve 3^e laag heeft een horizontale geleding. Dit wordt benadrukt door de doorlopende raamstrook. Horizontaal over de gevel lopen tussen de 1^e en 2^e laag een betonnen latei.



De gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen. Er is een duidelijke opbouw in kleuren te herkennen. De zijgevels zijn opgetrokken in een donkerrode baksteen. De voor en achtergevel uit een gele baksteen. De muurdammen op de 1^e en 3^e laag zijn gemetseld uit dezelfde donkerrode baksteen die voor de zijgevels zijn gebruikt. Op de woningen ligt een flauw hellend zadeldak, bedekt met bitumen. De dakvlakken hebben aan alle kanten een grote overstek. Door de raamstrook op de 3^e laag wordt dit nog eens benadrukt.

De woningen kennen weinig detailleringen. Door het gebruik van verschillende materiaalkleuren krijgen de woningen bepaald geen saaie indruk.

Op de typologiekaart zijn de woningen aan de Van Heemskerkstaat met de codering A5 aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van ensemblewaarde*
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de gebieden met functionalistische bebouwing (A5) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden met een functionalistische bebouwing - A5	
Aandachtspunt bij nieuw- of verbouw is dat de eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek gehandhaafd blijft en/of versterkt wordt.	
	Seriële objecten
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij de verspringende rooilijn in het gebied. • De straat kent een evenwichtig profiel. Deze karakteristiek handhaven.
	Zijdellingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Aaneengesloten. • Blokken onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • De op de weg georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven.

Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmasa: <ul style="list-style-type: none"> • Blokvormig. • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) naast en achter de hoofdbouwmasa.
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 2,5 bouwlaag met kap handhaven.
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Zadeldak. • Forse overstekken. • Dakopbouw en dakkapellen zijn niet toegestaan.
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Evenwijdig aan de straat (langsrichting). • Aansluiting bij blokken/elementen in omgeving is bepalend.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Eenvoudig. • Duidelijke onderverdeling: plint - middenstuk - dakopbouw. • Duidelijke scheiding van lagen door gebruik van betonnen latei • Toepassing van grote (glas)vlakken. • Aansluiten bij gevelopbouw in bouwblok.
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke evenwichtige indeling met zuivere verhoudingen handhaven. • Aansluiten bij de geleding van het ensemble. • Lange, horizontale bandvensters op 3^e laag. • Afwisseling tussen open en gesloten vlakken.
	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> • Plasticiteit van de gevels is sterk wisselend.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Overwegend materiaalgebruik: <ul style="list-style-type: none"> • Gevels: baksteen, hout en beton. • Daken: bitumen. • Kozijnen: hout.
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> • Afwisseling in kleurgebruik. • Voor- en achtergevel: overwegend gele baksteen met accenten in donkerrode baksteen. • Zijgevel: donkerrode baksteen. • Kozijnen: wit en rood. • Bitumen: groen-grijs.
	Detaillering <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Eenvoudige detailleringen.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor A5 Functionalisme	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving. • Waar in de gevel per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. betonnen elementen, lateibalken, kozijnbehandeling) worden per ensemble /compositie op dezelfde wijze behandeld. • Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Dakkapellen zijn per architectonische eenheid gelijk. Dakkapellen en -opbouwen zijn niet zo groot dat de bindende werking van het dakvlak te niet gaat, maar blijven duidelijk ondergeschikt. • Dakopbouwen en opgetrokken gevels zijn niet mogelijk.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok. • Extra aandacht voor erfafscheidingen aan achterkant gelegen aan achtergelegen parkeerpleintjes en/of hofjes.

A6 Forum

De Forumbeweging is ontstaan als reactie op de stroken- en blokverkaveling uit de jaren '50 en '60. Centraal in de Forumgedachte staat de aandacht voor de menselijke schaal en maat van de bebouwing. De bebouwingsclusters zijn gesitueerd volgens het woonerf-concept. De woningtypologie bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in een groene woonomgeving.

Welstandseenheden



De bebouwingsclusters uit de periode 1970-1980 zijn gesitueerd in wijken met een grillig straten- en verkavelingspatroon met hofjes. De woningen aan de Mispel zijn staan aan de rand van een wijk die als zodanig te typeren is. Toch is er voor gekozen om alleen voor deze woningen een Forumcodering op te nemen: deze woningen hebben een bepaalde architectonische ensemblewaarde. Het materiaal-

gebruik is ingetogen en sluit aan bij de jaren '70 mode: donkere kleurtoon en het gebruik van semi-ambachtelijke materialen zoals hout, bakstenen en gebakken pannen. Forum architecten kozen niet voor het monumentale, maar voor een elementaire bouwkunst waar de invloed van de elementaire hoofdvormen zoals driehoeken, kubussen en trapeziumvormige vierhoeken zichtbaar is. Ook de toepassing van afgeleiden van elementaire hoofdvormen zoals afgeschuinde hoeken, afgeknotte en ongelijkbenige driehoeken komen veelvuldig voor. Deze kenmerken komen aan de Mispel veelvuldig voor. De woningen hebben een eenvoudige plattegrond en door het gebruik van hout in de topgevel wordt de driehoek versterkt.

In de gemeente Borne is de Mispel te karakteriseren als gebied met bebouwing in de forumgedachte. Op de typologiekartaat is deze straat met de codering A6 aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: behouden van de Forumkarakteristiek door het toepassen van traditionele materialen en elementaire bouwvormen
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de gebieden met bebouwing in de forumgedachte (A6) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden met forumbebouwing - A6	
Aandachtspunt bij nieuw- of verbouw is dat de eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek gehandhaafd blijft en/of versterkt wordt.	
Situering van het bouw- werk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: dit is een strakke rooilijn, evenwijdig aan de weg.
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Geschakeld door middel van garage / aanbouw /niet-vrijstaand bijgebouw.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De op de weg georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Toegepaste vormen: Staaf staand met kap
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij bouwhoogte van de overige woningen aan de Mispel
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur bouwblok of cluster.
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Haaks op de straat
Gevelaan- zichten	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiting zoeken bij gevelopbouw in de omgeving of bouwblok.
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> Sterk horizontale geleding handhaven.
	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> Beperkte plasticiteit handhaven
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> Gevels: baksteen, hout. Kap: pannen, gesmoord Kozijnen: hout, kunststof of goedgeijkende andere materialen.
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> Houten gevelbetimmering: donkere kleurtint Gemetselde deel van de gevel: lichte kleur steen
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Weinig detailleringen op de gevel.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor gebieden met forumbebouwing - A6

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm afstemmen met de kapvorm van het hoofdgebouw.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm afstemmen met de kapvorm van het hoofdgebouw.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Daar waar in de gevelwand per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Individueel vormgeven dakkapellen zijn mogelijk, mits ondergeschikt aan, en in samenhang met het hoofdgebouw.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok. • Extra aandacht voor erfafscheidingen aan achterkant gelegen aan achtergelegen parkeerpleintjes en/of hofjes. • Dakopbouwen zijn mogelijk mits zij zijn vormgegeven in de lijn van de gevelwand en kapvorm van het bouwblok.

A7 Structuralisme

Als reactie op de uniforme woningbouw werd geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen. Er werd gestreefd naar 'menselijke woningbouw'. In de functionalistische architectuurstijl waar functionele, technische en economische aspecten zo'n grote rol gingen spelen werd 'de mens', voor wie alles was bestemd, over het hoofd gezien. Het structuralisme streeft naar het scheppen van plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar de woonomgeving weer herkenbaar wordt. Het structuralisme hanteert de menselijke maat maar zet zich duidelijk af tegen de 'kneuterigheid' van de forumbeweging. Dit uit zich in een duidelijk en helder straten- en verkavelingspatroon.

Welstandseenheden

De openbare ruimte krijgt vorm door grote groene hofachtige ruimten van wisselende grootte die in elkaar overlopen. De hoven worden afwisselend ingericht als parkeerterrein of grasveld met bomen. Het verkeer slingert zich door deze hoven en wordt niet door de bebouwing begeleid zoals bij normale straten. De bebouwing bestaat uit een samenhangend geheel met de mogelijkheid uit te breiden zonder die samenhang te verstoren. Ook hier wordt de menselijke schaal gehanteerd: een groot geheel bestaat uit een veelvoud van kleinere eenheden. De constructie van de bebouwing is helder en herkenbaar. Er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van baksteen en onbewerkt beton.

Er zijn drie typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- individuele objecten
- seriële objecten
- bijzondere bebouwingselementen



Het winkelcentrum Stroom Esch en de bebouwing aan de Dorsvloer en Dorsmolen zijn kenmerkend voor het structuralisme. De bebouwing bestaat uit kleine kubistische eenheden die samen een geheel vormen. Er komen hoofdzakelijk platte daken voor maar ook aangepakte en doorlopende zadeldaken. De dakvlakken zijn afwisselend gedekt met pannen en bitumen.

De gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken in witte baksteen geaccentueerd met plaatmaterialen in verschillende sprekende kleuren als rood, blauw en grijs. De gevels hebben weinig detailleringen.



Ook de geschakelde woningen aan de Europastraat, tussen de Jupiter- en Plutostraat vertonen structuralistische kenmerken. De bebouwing van 2 bouwlagen is samengesteld uit meerdere blokvormen met platte daken. De gevels hebben een eenvoudige opbouw en zijn opgetrokken uit een gele baksteen. Langs de daktrimmen zijn op sommige delen van de gevels houten boeiboorden

toegepast in wisselende kleurstellingen.

Op de typologiekaart zijn de structuralistische gebieden van Borne met de codering A7 aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van ensemblewaarde*
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de gebieden met structuralistische bebouwing (A7) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden met een overheersende structuralistische architectuur - A7			
Aandachtspunt bij nieuw- of verbouw is dat de eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek gehandhaafd blijft en/of versterkt wordt.			
	Individuele objecten	seriële objecten	bijzondere bebouwing
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: <i>Europastraat:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Rechte rooilijn. <i>Dorsmolen en Dorsvloer:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Gebogen en rechte rooilijn. 		
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Los van elkaar of twee-onder-één-kap. • bebouwing onderling; respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Aaneengesloten. • Blokken onderling; respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Overwegend los van elkaar.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • De op de straat georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Situatie-afhankelijk: wisselend. 	

Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Hanteren van de menselijke schaal; evenwichtige bouwmassa's - een groot geheel moet bestaan uit een veelvoud van kleine eenheden. • De bouwmassa is een samenhangend geheel met de mogelijkheid uit te breiden zonder de samenhang te verstoren. • Toepassen van afknottingen en uitsteeksels in principe mogelijk mits passend in ensemble. • Plaatsing aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) in principe achter de hoofdbouwmassa tenzij in de directe omgeving aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) voor de hoofdbouwmassa toegepast zijn. 		
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • 1 tot 2,5 lagen met (eventueel afgeplatte kap). • Middelhoogbouw- en hoogbouwelementen: mits samengesteld uit kleinere eenheden mogelijk. 		Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van functie van het gebouw en schaal van de omliggende bebouwing.
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Diverse kapvormen mogelijk - aansluiten bij elementen in de omgeving. • Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur omgeving. • Accenten op hoeken ter versterking stedenbouwkundige structuur toegestaan mits de uitstraling van het totale ensemble niet aangetast wordt. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Diverse kapvormen mogelijk - kapvorm bouwblok is bepalend voor kapvorm individueel pand. • Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur bouwblok. • Accenten op hoeken ter versterking stedenbouwkundige structuur toegestaan mits de uitstraling van het totale bouwblok niet aangetast wordt. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Diverse kapvormen mogelijk - aansluiten bij elementen in de omgeving. • Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur omgeving.
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij elementen in omgeving. 	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij bouwblok. 	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij elementen in omgeving.
	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiting gevel bij gevels omgeving. 	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiting gevel bij gevel bouwblok. 	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> • n.v.t.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Horizontale geleding handhaven. • Aansluiten bij de geleding van de omgeving. 	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Horizontale geleding handhaven. • Aansluiten bij de geleding van het bouwblok. 	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Horizontale geleding handhaven. • Aansluiten bij de geleding van het ensemble.
	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> • Hoge plasticiteit door toepassen van samengestelde gevels en elementen handhaven waar deze plastic onderdeel vormt van de karakteristiek. 		

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Gevels: baksteen en beton. • Kap: gesmoorde pannen of bitumen. • Kozijnen: hout, kunststof goedgeijkende andere materialen.
	Materiaalkleur: <i>Europastraat:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van gele bakstenen en lichte kleur voor kozijnen. <i>Dorsmolen en Dorsvloer:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van witte baksteen voor gevels, kozijnen in lichte kleuren en plaatmaterialen in sprekende kleuren als rood, blauw, grijs, passend binnen bouwblok.
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Gevels worden gekenmerkt door weinig detailleringen
	<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor A7 Structuralisme	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken. • Kapvorm afstemmen met de kapvorm van het hoofdgebouw.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm afstemmen met de kapvorm van het hoofdgebouw.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving. • Waar in de gevelbeelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld. • Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok. • Extra aandacht voor erfafscheidingen aan achterkant gelegen aan achtergelegen parkeerpleintjes en/of hofjes.

A8 Modernisme

Bebouwingsclusters met een overwegende modernistische architectuur kennen een zeer uiteenlopend beeld. De nieuwe bebouwingsclusters, gesitueerd in nieuwe of herstructureringsgebieden krijgen een duidelijk imago mee dat onder meer naar voren komt in een uitgesproken architectuur. Er ontstaan buurten met geheel verschillende architectuur van neo-traditioneel tot neo-modern (kubistische, staal, beton, glas).

Welstandseenheden

Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. De architectonische invulling van de wijken is divers: het pluralisme in het bouwen overheerst. Er kan en mag gebouwd worden wat maar gewenst is en er wordt gestreefd naar extremen en onderscheidend vermogen. De voorkomende kenmerkende architectuurstijlen lopen uiteen van neo-traditioneel (neo-rationalisme, historiserend bouwen) tot neo-modern (hightech, deconstructivisme en postmodernisme).

Per stedelijk gebied komen vaak meerdere modernistische architectuurstijlen voor, maar de bebouwingsclusters vertonen vaak door ontwerp, materiaal- en kleurgebruik een grote mate van herkenbaarheid en vormen daardoor een samenhangend ensemble.

In Borne zijn de bebouwingsclusters aan de Spanjaardshof, Wevershof, Erve Stroomboer en Erve Jenneboer te karakteriseren als modernistische bebouwing.

Neomodernisme

In Borne zijn de inbreiding aan de Spanjaardshof en Wevershof en de bebouwingsclusters aan de Erve Stroomboer en Erve Jenneboer te karakteriseren als gebieden met neomodernistische bebouwing. Op de typologiekaart zijn deze met de codering A8 aangegeven. Het neomodernisme is voornamelijk toegepast in de sociale woningbouw, stadsvernieuwing en uitbreidingswijken. De architectuurstroming gaat uit van min of meer rechte strokenbouw en 'urban villa's', strak vormgegeven woongebouwen. Vanaf 1990 werd het neomodernistische werk steeds minder sober. Er kwam een steeds grotere verscheidenheid aan vormen, materialen en kleuren.

Het neomodernisme gaat ervan uit dat de uiterlijke vorm van een gebouw belangrijk is, waarbij de platte daken en horizontale raamstroken opvallend zijn. Men maakt gebruik van materialen zoals hout, glas, metaal en beton. Ook laat men de constructie opzettelijk zien.

Er zijn drie typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- Individuele objecten
- Seriële objecten
- Bijzondere bebouwingselementen

Spanjaardshof en Wevershof

Binnen de bebouwde kom van Borne ligt tussen het centrum en de spoorlijn het voormalig fabriekscomplex 'Spanjaard'. Dit terrein met een omvang van 8 hectare is



sinds 1865 in het bezit geweest van de familie Spanjaard die er een textiel fabriek stichtte. Jarenlang is de textielnijverheid de belangrijkste bron van inkomsten voor Borne geweest. Eind jaren '60 van de 20^e eeuw verslechterde de marktpositie voor de Nederlandse textielindustrie en zo kwam er in 1973 een einde aan het Spanjaard-tijdperk. Plannen om in de leegkomende fabriekshallen woningen te vestigen strandden. In 1985 werd het overgrote deel van het complex gesloopt. De verontreinigde grond werd gesaneerd. Sindsdien werden een aantal woningbouwprojecten ontwikkeld die geen van allen de eindstreep haalden. Halverwege de jaren '90 startte men met de bouw van de eerste nieuwe woningen op het terrein.



Het terrein bestaat uit twee delen. Spanjaardshof is het eerste deel van het terrein wat gebouwd is. Men ging er in de planvorming toen nog van uit aan de Azelosestraat een evenementenhal en bedrijfsverzamelgebouw te bouwen. Deze laatste overblijvende elementen van de voormalige textiel fabriek werden dan ook als zodanig bestemd. Tijdens het realiseringsproces van Spanjaardshof werden deze plannen geschrapt en ook het laatste deel van het terrein, Wevershof, wordt gebruikt voor woningbouw.



Het grootste deel van de woningen in Spanjaardshof is gesitueerd in een moderne 'tuinstad stijl'. Het gaat hierbij om gesloten hoekoplossingen, gevarieerde opbouw van gevels en straatwanden en omsloten binnentuinen. Aan de rand van het gebied aan de Parallelweg zijn twee woontorens gerealiseerd van 4 en 5 bouwlagen.

Het karakter van Spanjaardshof wordt bepaald door het overnemen van een aantal stijlkenmerken die horen bij de tuindorpedachte zoals:

- Hoekbebouwing



- Poorten en smalle doorgangen ter afwisseling met het bredere straatprofiel
- Rijke detaillering van de architectuur.

De woningen in de Spanjaardshof zijn overwegend 2 lagen met kap. Toegepast zijn zadeldaken en tentdaken met een wisselende kaprichting. De gevels zijn overwegend opgetrokken uit baksteen. In enkele gevallen is de 2^e laag geheel gestuct met een grijze pleisterlaag. Erkers komen bij de woningen veelvuldig voor. Fraai zijn de ramen van het trappenhuis in de zijgevel. De smalle verticale ramen komen in de zijgevel van de 3^e bouwlaag uit in een stalvenster.



De appartementencomplexen aan de Parallelweg vertonen in materiaal- en kleurgebruik overeenkomsten met de woningen in het gebied. Het badhuis en het kantorencomplex aan de Stationsstraat behoorden tot de gebouwen van het fabriekscomplex Zij houden de herinnering aan de textielindustrie levend.



In de Wevershof is door de ligging van het deelgebied een driedeling in woningen ontstaan:

- In het binnengebied staan geschakelde, vrijstaande en halfvrijstaande woningen.
- Aan de parallelweg is voortbordurend op het plan Spanjaardshof een appartementengebouw gebouwd.
- Langs de Azelosestraat ligt een gesloten bebouwingwand.



De bebouwingwand aan de Azelosestraat bestaat uit twee bouwlagen met kap. De eerste bouwlaag is verhoogd waardoor de voordeur met een kleine trap bereikbaar is. De 1^e bouwlaag is opgetrokken in een gele baksteen. De 2^e laag bestaat uit een bruine baksteen. De bebouwing heeft enig detaillering. Boven de voordeuren zijn luifels

toegepast. De woningen in het binnengebied hebben overwegend dezelfde opbouw als de woningen aan de Azelosestraat. Ook hier is gekozen voor twee kleuren baksteen in de gevel.

Erve Stroom- en Jenneboer



Aan de Erve stroomboer liggen geschakelde woningen die door hun hoofdvorm opvallen ten opzichte van de overige bebouwing. Op de hoek van de bebouwing is de schoorsteen gesitueerd waarlangs de verschillende lagen 'opklimmen'. Verschillende kubistische vormen zijn op elkaar gestapeld steunend aan de schoorsteen. De materialisatie en het kleurgebruik is sober en ingetogen.



Ook de bebouwing aan Erve Jenneboer is samengesteld uit kubistische vormen. Opvallen is de dakopbouw die aan alle zijden 'doorzichtig' is. Op de opbouw is gekozen voor een gebogen dakvlak. De gevels bestaan overwegend uit gele baksteen. De kozijnen en dakranden zijn in een licht gele kleur uitgevoerd.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van ensemblewaarde en stedenbouwkundige opzet van de wijk of het gebied*
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de gebieden met neomodernistische bebouwing (A8) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden met een neomodernistische bebouwing – A8

Aandachtspunt bij nieuw- of verbouw is dat de eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek gehandhaafd blijft en/of versterkt wordt.

	Individuele objecten	Seriële objecten	Bijzondere bebouwing
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn. 		
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Los van elkaar of twee-onder-één-kap. bebouwing onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Aaneengesloten. Blokken onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Los van elkaar.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De op de straat georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven. 		Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> Situatie-afhankelijk: wisselend.
	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> De hoofdbebouwing bestaat uit blok- en staafvormige vormen. Aansluiten bij bouwmassa binnen ensemble of toepassen afgeleide bouwvorm. 		
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Afhankelijk van bouwhoogte ensemble. 		Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Afhankelijk van functie van het gebouw en schaal van de omliggende bebouwing.
	Kapvorm en kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij kapvorm en -richting binnen het ensemble of bouwblok. Zadel-, tent- en platte daken. Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur bouwvorm. Voor de dakopbouwen aan de Erve Jennenboer zijn gebogen dakvlakken verplicht. 		
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: <ul style="list-style-type: none"> Gevelopbouw en geleding binnen ensemble respecteren en handhaven. 		
	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> Toegepaste gevelplasticiteit binnen ensemble respecteren en handhaven. 	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. 	Plasticiteit <ul style="list-style-type: none"> Toepassen van een bij het ensemble passende gevelplasticiteit.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	<p>Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen ensemble. <p><i>Spanjaardshof</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels: bruin-gele baksteen en grijze pleisterlaag op 2^e bouwlaag. • Dak: donkere, gesmoorde pannen. • Kozijnen: houten kozijnen in een roomwitte kleur. <p><i>Wevershof</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels: gele en bruine baksteen. • Dak: gesmoorde pannen. • Kozijnen: houten kozijnen. <p>Erve Stroomboer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels: bruine baksteen. • Dak: gesmoorde pannen. • Kozijnen: houten kozijnen. <p>Erve Jenneboer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels: gele baksteen. • Dak: gesmoorde pannen. • Kozijnen: houten kozijnen.
	<p>Detaillering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • De gevels kennen overwegend weinig detailleringen en oogt sober <p><i>Spanjaardshof</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Op een aantal plaatsen in de gevels zijn witte houten borstweringen aangebracht. • In de zijgevel zijn ter plaatse van het trappenhuis smalle verticale ramentoegepast die uitkomen in een stalraam. • Op plekken in de gevels boven bogen, ramen en deuren zijn kleine tegeltableaus toegepast

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor A8 neomodernisme	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Samenhang ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving. • Waar in de gevelbeelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld. • Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen (B-gebieden)

Na de industriële revolutie halverwege de 19^e eeuw is de ambachtelijke bedrijvigheid, die vaak aan huis werd uitgeoefend, veelal gemoderniseerd ondergebracht in grootschaligere bedrijven. Deze schaalvergroting en concentratie van bedrijvigheid en publieke voorzieningen heeft zich tot op heden onverminderd voortgezet.

Welstandseenheden

De situering en ontwikkeling van werkgebieden is van oudsher sterk bepaald door de aanwezigheid van grondstoffen en de plaatselijke infrastructuur. Dit maakt dat specifieke industrieën vaak regio gebonden zijn. Deze bedrijvigheid heeft na de industriële revolutie een sterke schaalvergroting doorgemaakt en daardoor een toenemend aantal werknemers aan zich gebonden. De bedrijvigheid heeft daarmee een grote rol gespeeld in de ontwikkeling en identiteit van het stedelijk gebied en is zodoende vaak van grote cultuurhistorische waarde. Met de samengaande verhoging van de productie is echter ook de overlast op de woonomgeving sterk toegenomen. Dit heeft de werkgebieden tot op dit moment een aparte status gegeven in de ruimtelijke ordening. Om tegemoet te komen aan de hoge eisen voluit de bereikbaarheid en om de overlast op het woongebied te minimaliseren zijn de bedrijven veelal planmatig geconcentreerd langs de belangrijkste transportassen aan de randen van het stedelijk gebied.

Met de schaalvergroting en de concentratie van de publieke voorzieningen naar het einde van de 20^e eeuw worden ook aan de bereikbaarheid van deze gebouwen steeds hogere eisen gesteld.

Door de concentratie van bedrijvigheid en voorzieningen kan er de behoefte ontstaan de eigen identiteit van één of meerdere bedrijven of voorzieningen door middel van een onderscheidende architectuur uit te dragen. Dit is met name het geval langs de intensief gebruikte ontsluitingsassen.

In de werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen van Borne kan onderscheid worden gemaakt in de volgende verschillende typen gebieden.

- 1) **Planmatig ontworpen gebied met kenmerkende architectuur (B2).** Werkgebieden die zich als geheel of afzonderlijk per gebouw onderscheiden in representatieve architectuur.
- 2) **Planmatig ontworpen gebied met weinig tot geen kenmerkende architectuur (B3).** Werkgebieden waarin geen extra aandacht is geschonken aan de presentatie van de bebouwing
- 3) **Planmatig ontworpen werkgebieden met grootschalige publieke voorzieningen (B4).** Grootschalige gebieden met bedrijvigheid en publieke voorzieningen met een hoog bezoekersgehalte

In de gemeente Borne zijn verschillende gebieden te karakteriseren als gebieden die planmatig ontworpen zijn. In onderstaand schema wordt aangegeven welke typologie aan bepaalde gebieden kan worden toegeschreven. De nummers verwijzen naar de gebieds-/typologie-beschrijvingen met bijbehorende criteria. Daarnaast corresponderen zij met de legenda-eenheden van de typologiekaart.

<i>Gebiedscode</i>	<i>Naam gebied</i>	<i>typologiebeschrijving</i>
Planmatig ontworpen werkgebieden (B-gebieden)		
B2.4	Bedrijventerrein Oostermaat in Borne	Planmatig ontworpen gebieden met kenmerkende architectuur
B3	Verskillende gebieden in en rond Borne	Planmatig ontworpen gebieden met weinig tot geen kenmerkende architectuur
B4	Het winkelgebied in het centrum van Borne (Nijstad en Bakkerssteeg)	Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen

B2.4 Planmatig ontworpen gebieden met kenmerkende architectuur

Bij werkgebieden met bedrijventerreinen met Modernistische architectuur is groot belang gehecht aan de ruimtelijke kwaliteit. Zowel ruimtelijk als architectonisch is er uitgegaan van een hoog ambitieniveau. Vaak heeft een gebied een thema gekregen en zijn regels en uitgangspunten neergelegd in een beeldkwaliteitplan dat tot uitdrukking komt in de inrichting van het plangebied en de bebouwings(vormen).

Welstandseenheden



In Borne is Kantorenpark Oostermaat te karakteriseren als planmatig ontworpen gebied met kenmerkende architectuur. Op de typologiekaart zijn deze met de codering B2.4 aangegeven.



Oostermaat ligt geklemd tussen de Rondweg en woonwijk Stroom Esch. Bij de aanleg van het terrein zijn een aantal uitgangspunten in acht genomen die het terrein zijn karakteristieke uitstraling geven. Het bouwvlak van de panden is praktisch vierkant. Dit heeft zich doorvertaald in de hoofdvorm van de bebouwing, blokvormig. De verspringende rooilijn en de oriëntatie van de bebouwing geeft vanaf de rondweg een gekarteld aangezicht.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van ensemblewaarde en stedenbouwkundige opzet van de wijk of het gebied*
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met een kenmerkende modernistische architectuur (B2.4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Planmatig ontworpen gebieden met kenmerkende architectuur – B2.4	
Situering	<ul style="list-style-type: none"> Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van de werkgebieden.
Hoofdvormen	<ul style="list-style-type: none"> Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van de werkgebieden te ondersteunen. Hoofdvorm van de gebieden is blokvormig met plat dak. Aan de randen van de werkgebieden moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden. Aansluiten bij de bouwhoogte van de gevelwand of het gebied.
Gevelaan-zichten	<ul style="list-style-type: none"> Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen deze eenheid in en samenhang van de werkgebieden te ondersteunen.
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> Gebruik van kenmerkende materiaalkeuzen, vormen en details. Kleuren dienen terughoudend naar buiten te worden gebracht en aansluiting te vinden bij de overige bebouwing. Gevels: baksteen en betonnen elementen. Het toepassen van lichte kleuren. Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen, de straatwand en dienen daarom bescheiden te worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristiek te respecteren. Om richting te geven aan de uitvoering van reclame kan de gemeente daarvoor afzonderlijke richtlijnen formuleren.
	<ul style="list-style-type: none"> Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.

B3 Planmatig ontworpen gebieden met weinig tot geen kenmerkende architectuur

Werkgebieden zijn divers in schaal en vorm. Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een menging van verschillende (bedrijfs)activiteiten (opslag, productie, overslag, kantoor etc.) en wonen. De gebieden kennen vaak een weinig samenhangende architectuur.

Welstandseenheden



Werkgebieden zijn er in veel vormen en maten. In Borne komt bedrijvigheid voor langs de infrastructuurassen, zoals de rondweg en het spoor. De werkgebieden langs deze infrastructuurassen zijn grootschalig van opzet en vaak gericht op een specifiek segment. De afzonderlijke panden zijn veelal in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld, waardoor de samenhang in architectuur gering is. Met name op oudere bedrijventerreinen, waar vaak ook nog verouderde bedrijfsgebouwen staan, is deze samenhang ver te zoeken. Dit komt de kwaliteit en uitstraling van deze terreinen doorgaans niet ten goede. Aan het stedenbouwkundig ontwerp van nieuwe ontwikkelde bedrijventerreinen ligt daarentegen vaak

wel een programma van eisen ten grondslag (Stedenbouwkundig Programma van Eisen - SPvE). Dit vertaalt zich in een heldere opzet van rooilijn, zijdelingse afstand en oriëntatie (en soms ook geleiding van gevelwanden) en een menging van vormen, kleur- en materiaalgebruik. Op de typologiekaart zijn de werkgebieden met weinig tot geen kenmerkende architectuur met de codering B3 aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van de stedenbouwkundige opzet van het terrein, geven van vrijheid voor wat betreft de bebouwing*
- Welstandsniveau: BASIS

Criteria

Voor de werkgebieden met weinig/geen kenmerkende architectuur (B3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor planmatig ontworpen gebieden met weinig tot geen kenmerkende architectuur – B3

Specifieke aandachtspunten:

- De uitstraling van de randen van het terrein
- Eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek voor bedrijventerreinen met een grote mate van uniformiteit
- Architectonische aansluiting van de winkelpui en reclame op het oorspronkelijke pand

Situering	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de randen van de werkgebieden moet de situering van de gebouwen afgestemd worden op de aangrenzende en/of het landschap. • Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van de werkgebieden.
-----------	---

Hoofdvormen	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de randen van de werkgebieden moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap. • Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van de werkgebieden te ondersteunen.
-------------	---

Gevelaan-zichten	<ul style="list-style-type: none"> • Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen deze eenheid in en samenhang van de werkgebieden te ondersteunen.
------------------	---

Materialisatie en detaillering bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de randen van de werkgebieden moet bij het kleurgebruik rekening worden gehouden op de invloed op de aangrenzende gebieden en/of het landschap. • Gebruiken van kenmerkende materiaalkeuzen, vormen en details. • Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen en de straatwand en dienen daarom bescheiden te worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristieken te respecteren. Om richting te geven aan de uitvoering van reclame kan de gemeente Borne daarvoor afzonderlijke richtlijnen formuleren.
---	--

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.
- Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.

B4 Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen

Winkelcentra en grootschalige publieke voorzieningen zijn divers in schaal en vorm en vormen een duidelijk herkenbaar element in de stedelijke gebouwde omgeving.

Welstandseenheden



Van origine hebben de Nederlandse kernen een duidelijke en vergelijkbare ruimtelijke opbouw: een historische stadskern, omgeven door uitbreidingen uit de jaren twintig tot en met veertig en daaromheen een schil van naoorlogse woongebieden en bedrijventerreinen. De meeste voorzieningen waren in het centrum geconcentreerd en daarmee was dit ook het meest levendige deel van de stad. Deze één-kernigheid is vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw gewijzigd.

Winkelcentra, gesitueerd op prominente locaties in een kern zijn vanaf de jaren '70 gebouwd. Deze gebouwenclusters zoals aan de Nijstad en Bakkerssteeg in Borne kennen een geringe relatie met het uiterlijk van de bebouwing aan de historische linten. Het winkelcentrum van Borne is een combinatie van winkels en appartementen. De dynamiek in en rondom de winkelcentra is groot. Bouwaanvragen hebben vooral betrekking op reclame-uitingen, gevelwijzigingen en aanpassingen aan winkelpuien. Omdat deze winkelcentra qua bebouwingstypologie afwijken van de bebouwing in de omliggende woongebieden en gezien de specifieke

bouwopgave in winkelcentra heeft de gemeente Borne besloten hiervoor een aparte typologie met specifieke criteria op te stellen.

In Borne is het winkelcentrum in het centrum aan Nijstad en Bakkerssteeg te karakteriseren als werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen. Op de typologiekartaart is deze met de codering B4 aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van de stedenbouwkundige opzet van de wijk, verbetering qua stedenbouwkundige structuur en architectonische uitwerking mogelijk maken*
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen (B4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen – B4	
Specifieke aandachtspunten: <ul style="list-style-type: none"> • De uitstraling van de randen van het centrum • Eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek • Architectonische aansluiting van de winkelpui en reclame op het oorspronkelijke pand • (Ver)nieuwbouw moet erop gericht zijn de ruimtelijke en architectonische kwaliteit te verbeteren 	
Situering	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de randen van de gebieden moet de situering van de gebouwen aansluiten bij de aangrenzende bebouwing in de linten. • Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van het gebied. • Terreininrichting dient onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp.
Hoofdvormen	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Aan de randen van de werkgebieden moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende bebouwing en/of woongebieden. • Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van het gebied te ondersteunen. • Bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar zijn.
Gevelaan-zichten	<ul style="list-style-type: none"> • Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen de eenheid in en samenhang van de gebieden te ondersteunen of te versterken • Winkels in een groter blok in de compositie opnemen als plint. • In het zicht zijnde zijgevels vormgeven als voorgevel.
Materialisatie en detaille-ring	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de randen van de gebieden moet bij het kleurgebruik rekening worden gehouden met de invloed op de aangrenzende gebieden en/of woongebieden. • Bijzondere aandacht voor de vormgeving van de ingangen. • Gebruiken van kenmerkende materiaalkeuzen, vormen en details die het gebied ondersteunen en/of versterken • Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen en dienen daarom bescheiden te worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristieken te respecteren. Om richting te geven aan de uitvoering van reclame heeft de gemeente Borne daarvoor afzonderlijke richtlijnen geformuleerd. Hiervoor is in hoofdstuk 6 van deel B een themablad 'reclame' opgenomen.
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7. 	

Groengebieden (G-gebieden)

Naast stedelijke bebouwing komen in de kernen van de gemeente Borne gebieden voor met een groen karakter. Deze groengebieden hebben elk een eigen functie en invulling.

Welstandseenheden

In de gemeente Borne kan onderscheid worden gemaakt in de verschillende verschijningsvormen van de groengebieden.

- 1) **Duidelijke relatie met de cultuurhistorie (G1).** De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen delen van landgoederen, kastelen, kloostercomplexen of oude begraafplaatsen of overblijfselen van verdedigingslinies.
- 2) **Parken en begraafplaatsen (G2).** Verspreid over de kern komen parken en begraafplaatsen voor. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied.
- 3) **Sportterreinen en recreatiegebieden (G3).** De gebieden zijn planmatig aangelegd. De gebieden hebben vooral een recreatieve functie en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied.
- 4) **Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving (G4).** Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zijn doorgaans grootschalig van opzet.
- 5) **Landschappelijke ondergrond (G6).**

In onderstaand schema wordt aangegeven welke typologie aan de groengebieden kan worden toegeschreven. De nummers verwijzen naar de gebieds-/typologiebeschrijvingen met bijbehorende criteria. Daarnaast corresponderen zij met de legenda-eenheden van de typologiekaart.

<i>Gebiedscode</i>	<i>naam gebied</i>	<i>typologiebeschrijving</i>
Groengebieden		
G1	De kloostercomplexen in Zenderen. Terrein van 'Het Witte Huis' aan de Grotestraat in Borne.	Duidelijke relatie met de cultuurhistorie
G2	Begraafplaatsen in Zenderen, Borne en Hertme. Park Weideplas en Hertenkamp aan de Bornerbroeksestraat in Borne.	Parken en begraafplaatsen
G3	Sportpark aan de Azelosestraat in Borne. Sportsvelden aan de Hoofdstraat in Zenderen. Opluchttheater in Hertme.	Sportterreinen en recreatiegebieden
G4	Terrein van scholengemeenschap Twickel en de R.K. aan de Welemanstraat in Borne. Terrein met maatschappelijke voorzieningen aan de Bekenhorst in Borne.	Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving
G6.1	Verspreid over de gemeente Borne	Essen
G6.2	Verspreid over de gemeente Borne	Jong ontginningslandschap
G6.3	Verspreid over de gemeente Borne	Kampenlandschap
G6.4	Verspreid over de gemeente Borne	Maten en flierenlandschap
G6.5	Verspreid over de gemeente Borne	Landgoederen

G1 Groengebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie

Welstandseenheden

De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen (delen van) landgoederen, kastelen, kloostercomplexen of oude begraafplaatsen. De relatie met de cultuurhistorie komt vaak tot uiting in het monumentale groen en de bijzondere bebouwing. Ook het niet planmatige aanlegpatroon laat zien dat de gebieden een lange geschiedenis hebben.

In de gemeente Borne zijn de kloostercomplexen in Zenderen en het terrein van 'Het Witte Huis' aan de Grotestraat in Borne te karakteriseren als groengebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie. Op de typologiekaart zijn deze met de codering G1 aangegeven.

Karmelietessenklooster Zenderen

Het Slotklooster van de Mondiale Karmelietessen is gebouwd in 1889 in neogotische stijl. Het complex bestaat uit een ommuurd terrein met gebouwen rond een kloosterhof. Aan de straatzijde is het complex afgesloten met onder meer een kapel. De kloostergebouwen zijn sober uitgevoerd in een niet uitgesproken bouwstijl. De kapel is uitgevoerd in neogotische stijl. Deze in baksteen opgetrokken kapel is voorzien van steunberen, de gevels worden aan de dakvoet beëindigd met een uitgebouwde bakstenen fries. Op de kapel ligt een hoog met leien bedekt zadeldak, bekroond met een spitse dakruiter.

Karmelietenklooster Zenderen



Op het terrein van voormalig landgoed Hulscher ligt het kloostercomplex van de Karmelieten. Het complex bestaat uit een kloostergebouw rond een kloosterhof waarvan de eerste vleugel gebouwd is in 1871. In 1928 is het klooster voltooid. De gebouwen van het complex zijn opgetrokken in baksteen met leien schilddaken. De kloosterkerk is een driebeukige hallenkerk. In het interieur van het

kerkschip zijn hoge kruis-ribgewelven aangebracht, in het koor een stergewelf.

Het Witte Huis



De oorspronkelijke dubbele villa is in opdracht van dhr. Spanjaard in 1914 verbouwd tot de huidige neoclassicistische verschijningsvorm. Kenmerkend zijn de witte gepleisterde gevels die in de voorgevel zijn uitgebouwd met een fronton met radvenster. Boven de dubbele toegangsdeur is een op consoles geplaatst balkon aanwezig. Aan de voorzijde ligt een verhoogd terras met hoekbalusters.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *conserveren van de aanwezigen waarden, zowel op architectonische als groen vlak.*
- Welstandsniveau: **BIJZONDER**

Criteria

Voor de groengebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie (G1) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Specifieke criteria voor groengebieden met een sterke samenhang tussen bebouwing en cultuurhistorie - G1	
<p><i>Gezien de monumentale status van de bouwwerken in deze gebieden zal voor iedere bouwopgave de Monumentencommissie geraadpleegd worden. Voor bouwen aan en nabij monumenten zie ook het betreffende Themablاد in hoofdstuk 6, deel B van deze nota.</i></p>	
<p>Specifieke aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eenheid in en samenhang tussen de hoofdbouwwormen in hun onderlinge compositie • uitstraling van randen van terreinen binnen een landschappelijk kader • conserveren van de aanwezige waarden 	
<p>Situering bouwwerk</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bebouwing is veelal geordend volgens een bepaald principe. Nieuwe bouwwerken dienen bij hun situering deze ordening te respecteren. • Nieuwbouw uitsluitend aan de achterzijde van reeds aanwezige bebouwing en niet zichtbaar vanaf de straat of voorzijde van de reeds aanwezige bebouwing • Nieuwbouw mag geen afbreuk doen aan de ruimtelijke opzet van het gebied of de cultuurhistorische waarden aantasten
<p>Hoofdvormen bouwwerk</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bebouwing rondom de hoofdbouw is behoudend. Veelal is er sprake van een aantal kenmerken in bouwhoogte, kaprichting en -vorm. Bouwplannen dienen daarop aansluiting te vinden. • Huidige hoofdbouwworm handhaven • Nieuwbouw afstemmen op het uiterlijk van de hoofdbebouwing zonder de hoofdbeouwing daarin naar de kroon te steken. Nieuwbouw dient altijd ondergeschikt te zijn.

Gevelaanzichten bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Conserveren van huidige gevelaanzichten • Nieuwe bouwwerken dienen aansluiting te vinden bij de reeds bestaande bebouwing. • Indien nieuwe bouwwerken redelijkerwijs buiten de invloedzone van de reeds bestaande bebouwing liggen (bijvoorbeeld aan de andere zijde van het perceel / landgoed) dan is een 'eigen' gevelaanzicht toegestaan
Materialisatie en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Conserveren van de huidige materialisering en detaillering. • Nieuwe bouwwerken dienen aansluiting te vinden bij de reeds bestaande bebouwing. • Indien nieuwe bouwwerken redelijkerwijs buiten de invloedzone van de reeds bestaande bebouwing liggen (bijvoorbeeld aan de andere zijde van het perceel / landgoed) dan is een 'eigen' materialisering en detaillering toegestaan, mits passend in het landschap of de directe (woon)omgeving. • Aan de randen van de gebieden dient kleurgebruik te zijn afgestemd op de betekenis van het landschap.
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7. 	

G2 Parken en begraafplaatsen

Verspreid over de kernen van de gemeente Borne komen parken en begraafplaatsen voor. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zorgen voor 'groene enclaves' in een gebied.



Welstandseenheden

Parken komen verspreid in Borne voor. Met name vanaf de jaren '60 werden groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen. Zij dienen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten en kunnen tot diep in het stedelijk gebied doordringen. De bebouwing in deze groengebieden varieert sterk en is sterk afhankelijk van de tijdsperiode waarin de groenvoorzieningen zijn aangelegd. Prieeltjes, kiosken en speelvoorzieningen zijn veelvoorkomend in dit type gebied.



Begraafplaatsen zijn traditioneel achter kerkgebouwen gesitueerd of aan de randen van de kernen aangelegd. De oudere begraafplaatsen kennen geen planmatige aanleg. Zij kennen geen duidelijke landschapsarchitectuur. Nieuwe begraafplaatsen zijn vaak aangelegd volgens een bepaald landschapsplan wat terug te zien is in de bebouwing op deze terreinen. Grote gebouwen komen niet voor op begraafplaatsen. Het gaat vooral om erfafscheidingen met poorten, aula's en dienstgebouwtjes.



In Borne zijn het Hertenkamp aan de Bornerbroeksestraat en Park Weideplas in Stroom Esch te karakteriseren als park. Deze typologie is ook van toepassing voor de begraafplaatsen in Zenderen, Hertme en Borne. Op de typologiekaart zijn deze gebieden met de codering G2 aangegeven.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van de aanwezige waarden.*
- Welstandsniveau: BIJZONDER

Criteria

Voor de parken en begraafplaatsen (G2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Parken en begraafplaatsen – G2	
Situering van het bouwwerk	Situering: <ul style="list-style-type: none">• Handhaven van de huidige situering en samenhang van losse gebouwen in het groen.• Handhaven van het groene, rustige en deels besloten karakter van de gebieden.• De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.• Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.• Geen opslag op open terrein.
Hoofdvormen	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none">• Per terrein één hoofdmassa.• De massa is geleed.• De gebouwen staan vrij op de kavel.• Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw.
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik <ul style="list-style-type: none">• De kleuren zijn natuurlijk en gedekt, niet sterk contrasterend met de omliggende bebouwing. Geen signaalkleuren• Aan- uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa.
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none">• De detaillering is gevarieerd.• De entree krijgt nadruk in de compositie.• Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.• Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.
<ul style="list-style-type: none">• Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.• Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst.• Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.• Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.• Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.	

G3 Sportterreinen en recreatiegebieden

Verspreid over de kernen in de gemeente Borne komen sportterreinen en recreatiegebieden voor. De gebieden zijn planmatig aangelegd. De gebieden hebben vooral een recreatieve functie en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied.

Welstandseenheden



Sportterreinen en recreatieve gebieden komen in de kern van Borne, Hertme en Zenderen voor. De sportcomplexen hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. De bebouwing in deze gebieden bestaat onder meer uit sporthallen, kantines en kleedruimten en heeft een recreatieve bestemming. Doorgaans bestaat de bebouwing uit één laag met plat dak of laag zadeldak en staat deze vrij op de kavel. De gebouwen zijn daardoor rondom zichtbaar. De bebouwing op recreatieve terreinen, zoals in Borne, bestaat onder meer uit zwembadcomplexen, sportzalen, horecavoorzieningen en kleedruimten. Op de typologiekaart zijn deze gebieden met de codering G3 aangegeven.

Het openluchttheater in Hertme is een bijzondere vorm van recreatiegebied. Het terrein ligt aan de rand van de kern in een bosrijke omgeving. Naast een kleedruimte en horecavoorzieningen ligt prominent in het gebied de overkapte tribune. Daarnaast bestaat 'het toneel' uit in keien opgetrokken kasteelruïne met torens, trappartijen en poortgebouwen.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *conserveren van de aanwezige waarden, zowel op architectonisch als groen vlak*. Welstandsniveau: **PLUS**

Criteria

Voor de sportterreinen en recreatiegebieden(G3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Sportterreinen en recreatieve gebieden – G3	
Situering van het bouwwerk	<p>Situering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) staan achter de hoofdbouwmassa. • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex. • Geen opslag op open terrein.
Hoofdvormen	<p>Bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per terrein één hoofdmassa. • De massa is geleed. • De gebouwen staan vrij op de kavel. • Aan- uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw.
Materialisatie en detaillering	<p>Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> • De kleuren zijn natuurlijk en gedekt, niet sterk contrasterend met de omliggende bebouwing. Geen signaalkleuren. • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa. <p>Detailering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De detaillering is gevarieerd. • De entree krijgt nadruk in de compositie. • Detailering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig. • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7. 	

G4 Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving

Verspreid over Borne komen grootschalige bebouwingscomplexen en instituten voor die in het groen zijn gesitueerd. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zijn doorgaans grootschalig van opzet.

Welstandseenheden

Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten komen in Borne voor. Deze complexen hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. De bebouwing in deze gebieden bestaat onder meer uit schoolgebouwen en bejaardenhuizen. Op de typologiekaart zijn deze gebieden met de codering G4 aangegeven.

Bekenhorst



Aan de Bekenhorst ligt tussen de rondweg en het centrum een terrein met o.a. woon- en zorgcentrum 't Dijkhuis. De bebouwing met uiteenlopende bouwhoogten ligt in een groene setting. De architectuur is sober en eenvoudig.

Welemanstraat



Aan de rand van Borne ligt aan de Welemanstraat een zone met o.a. scholengemeenschap Twickel en de R.K. Theresiakerk. Ook hier is er een verscheidenheid aan bebouwing te vinden. De groene setting van de gebieden sluit naadloos aan bij het buitengebied waar o.a. de Woolderbinnenbeek loopt.

Welstandsniveau

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing: *behouden van de aanwezige waarden, zowel op architectonisch als groen vlak. Extra aandacht voor de randen en de overgang naar omliggende gebieden*
- Welstandsniveau: PLUS

Criteria

Voor de grootschalige bebouwingscomplexen en instituten (G4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten – G4	
Situering	<p>Situering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) staan niet op de voorgrond. • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex. • Geen opslag op open terrein.
Hoofdvormen	<p>Bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De massa is geleed. • De gebouwen staan vrij op het kavel. • Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw. • Het hoofdgebouw kent een duidelijke ingangspartij.
Materialisatie en detaillering	<p>Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> • De kleuren zijn natuurlijk en gedekt. • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa. <p>Detaillering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De detaillering is gevarieerd. • De entree krijgt nadruk in de compositie. • Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig. • Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.
	<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.

G6 Buitengebied

Het buitengebied van de gemeente Borne komen verschillende landschapstypen voor. Elk landschapstype heeft zijn eigen bodemsamenstelling en beplanting.

In het buitengebied liggen vele landelijke linten die bestaan uit vrijstaande bebouwing. Deze hebben van oorsprong een relatie met het achterliggende agrarische gebied. Het beeld vanaf de linten wordt gekenmerkt door een zekere openheid. Dit wordt nog eens versterkt door de situering van de bebouwing; overwegend op enige afstand van de weg. Tussen de lintbebouwing liggen vaak lege kavels waardoor doorzichten mogelijk zijn naar het achterliggende landschap. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (historische) boerderijen. De bebouwing in het buitengebied is veelal gesitueerd rondom karakteristieke escomplexen. Deze zijn opgebouwd uit een woonhuis met direct daarachter het stalgedeelte. De bouwhoogte bedraagt veelal 1 tot 2 lagen met een zadelkap. De historische panden zijn vaak voorzien van fraaie detailleringen als rollagen, strekken, windveren en muurankers. Tevens komen er in het buitengebied boerderijen voor met een karakteristieke Saksisch bouwstijl. De erfbeplanting is een belangrijk onderdeel van het lint, het zorgt voor een karakteristieke groene uitstraling.

G 6.1 Essenlandschap

In dit type landschap zijn de grote permanente bouwlanden, de essen, karakteristiek. De bouwlanden zijn in percelen opgedeeld maar als zodanig niet herkenbaar. Er zijn weinig perceelsafscheidings toegepast waardoor er een visuele openheid ontstaat. Vroeger waren de essen gelijkmatig verkaveld en omgeven door houtwallen om het vee te weren. Rondom en langs de essen zijn nederzettingen ontstaan, de esdorpen. De structuur van de dorpen is sterk bepaald door de ligging, vorm en grootte van de es of essen. Vanaf de late middeleeuwen resulteerde de snelle groei van de bevolking in een intensivering van het grondgebruik. Om de bodemvruchtbaarheid van de akkercomplexen op peil te houden werden op de heidevelden of bossen plaggen gestoken, die gemengd met mest, op de akkers werden gebracht.

Deze ontwikkeling leidde tot het tot stand komen van homogene, humushoudende gronden (het esdek), die (bij een dikte van meer dan 50cm) enkeerdgronden genoemd worden. De huidige kavels worden gekenmerkt door een strokenverkaveling met weinig tot geen bebouwing.

In het buitengebied liggen veelal aan de linten en erachter losstaande woningen al dan niet met een agrarische functie. Langs de linten liggen kleine clusters van bebouwing. De bebouwing langs de eslinten ligt veelal haaks op de weg doordat het gebouw evenwijdig aan de kavelrichting ligt. De bebouwing ligt vaak op de kop van de kavel. Deze lange uitlopers vormen dichtbij de kernen aaneengesloten bebouwing en verder van de kern vrijstaande bebouwing. De hoofdbouwmassa's verschillen van staafvormige boerderijachtige woningen tot kleinere staaf- en blokvormige woningen. Deze woningen hebben veelal een bouwhoogte van 1 tot 1,5 bouwlagen met een variërende nok- en goothoogte. In deze uitlopers komen verschillende kapvormen voor als een zadeldak en schilddaken. De diversiteit is enorm, zowel in hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik, als in positie en richting. De bebouwing bestaat uit traditionele materialen als baksteen, rode of grijze dakpannen. Toegepaste kleuren zijn wit en standgroen. De panden zijn vaak rijkelijk gedetailleerd met details als windveren, gootlijsten, speklagen en dergelijke. Opvallend zijn de oudere boerderijen die bestaan uit vakwerk met donkere houten balken. Tevens hebben sommige boerderijen Saksische stijlkenmerken als een houten beschot in de gevelnok, een zalend dakvlak en opvallende windveren. Bij de recente invulling zijn het juist deze eenvoudige ambachtelijke en fijnzinnige middelen die ontbreken.

Welstandscriteria

Voor de bebouwing in het essenlandschap is gekozen voor een PLUS niveau van Welstand. Het essenlandschap heeft een zekere gaafheid met betrekking tot landschappelijke waarde, architectuur en stedenbouw. De landelijke linten in het buitengebied hebben een sterk wisselende kwaliteit en wordt gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. Het welstandsbeleid is voor-

namelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbebouwning. Het welstandsbeleid voor de bijgebouwen op de kavels moeten dit beeld versterken maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken. Nieuwe bouwopgaven moeten echter ook mogelijk zijn, zodat het gedifferentieerde beeld, wat karakteristiek is voor het buitengebied van de gemeente Borne.

Criteria

Voor de bebouwing in het essenlandschap (G6.1) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven voor type A agrarische bebouwing en type B niet agrarische bebouwing.

Voor criteria voor (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen op het erf zie het themablad 'agrarische bedrijfsbebouwing' (Hfst 6).

Specifieke welstandscriteria voor bebouwing in het Essenlandschap - G6.1		
<p>Deze tabel geldt voor her- en verbouw van verschillende type bebouwing in de verschillende land- schapstypen. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het buitengebied. Er zijn twee typen (hoofd)bouwmassa's in het gebied te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie. • Type B: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's. <p>Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.</p>		
Situering van het bouw- werk	Type A	Type B
	<p>Rooilijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gebogen, op de weg gerichte, rooilijn dient gerespecteerd te worden. 	
	<p>Zijdelingse afstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veelal los van elkaar 	
Hoofdvormen van het bouw- werk	<p>Oriëntatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. • Bebouwing ligt op de kop van de kavel. 	
	<p>Bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmas- sa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerder woningen bestaan. • Staafvormig, liggend en blokvormig. 	<p>Bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmas- sa. • De hoofdbouwmassa dient eenvoudig van vorm te zijn. Bijvoorbeeld: staafvormig, liggend.
	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven. • Passend in de gevelwand. 	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen handhaven. • Passend in de gevelwand.

Hoofdvormen van het bouwwerk	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Er dient sprake te zijn van een eenvoudige omsluitende kap, bijvoorbeeld een zadeldak. • Daken mogen met overstek worden toegepast. 	
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Noklijn haaks op het lint (dwarsrichting). 	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Noklijn evenwijdig aan (langsricting) of haaks op (dwarsrichting) het lint.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. • Er dient sprake te zijn van het toepassen van een topgevel. • Voorgevel bebouwing langs eslinten hebben veelal een verticale geleding. • Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten ingepast zijn. 	
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen is aanbevolen. • In de bestaande gevel domineren de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn. 	
	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> • Op- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel. 	
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking: gebakken pannen. Het toepassen van geglazuurde pannen is niet toegestaan • Gevel: bakstenen. 	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking: bij voorkeur gebakken pannen. Het toepassen van geglazuurde pannen is niet toegestaan • Gevel: bakstenen.
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur: rode aardtinten. • Kozijnkleur: Oud-Hollandse kleuren. • Het is van belang kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren. Passend hierbij zijn: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen. • Gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje gifgroen of fel paars etc is niet toegestaan. • . 	
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Detailering: <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Afwerkingen van het metselwerk langs gevels en vensteropeningen door middel van een strek- of rollaag. • Toepassen van windveren en gootlijsten toegestaan. • Toepassen van muurschotels en ankers in de gevel. 	

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor G6.1 de bebouwing in het essenlandschap

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

Type bouwwerk	Criteria
aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat; doorzichten niet dichtzetten. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

G 6.2 Jong ontginningslandschap

Aan de randen van de Marke lagen in de eerste helft van de 19^e eeuw nog de woeste gronden. Deze heidevelden en broeken zijn geleidelijk in ontginning gebracht. De gemeenschappelijke heidevelden en broekgronden werden verdeeld en aan particuliere eigenaren toegewezen. Hierbij dienden de broekgronden als grasland voor het vee. Het landschap is ontgonnen in een verkaveling van grote rechthoekige en vierkante blokken. Het jonge ontginningslandschap wordt gekenmerkt door strakke rechte wegen met daaraan verspreid liggende bebouwing. De minder vruchtbare heidevelden werden gebruikt voor bebouwing. De bossen hadden een functie voor levering van brandhout of een recreatieve functie.

De bebouwing in het jongontginningslandschap ligt veelal langs wegen. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit agrarische en niet-agrarische woningen. De niet-agrarische woningen bestaan veelal uit traditionele woningen. Deze woningen hebben 1,5 tot 2 bouwlagen met een zadelkap. Deze woningen zijn opgebouwd uit bakstenen en rode pannen. De agrarische bebouwing langs de linten hebben een variërende nok- en goothoogte. Deze woningen hebben een bouwhoogte van 1 tot 1,5 laag met een zadelkap. De bebouwing is veelal opgebouwd uit een baksteen en gebakken pannen. Fijnzinnige elementen ontbreken veelal bij deze woningen. Toegepaste kleuren zijn wit en standgroen. De woningen staan in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg.

Welstandscriteria

Voor het jong ontginningslandschap hanteert de gemeente een PLUS niveau van welstand. Het jong ontginningslandschap is nauw verweven met de overige landschapseenheden van de gemeente en is derhalve daar niet los van te zien. Die verwevenheid en de keuze voor beleid voor een hoogwaardig, attractief en toeristisch recreatief buitengebied is aanleiding ook hier een PLUS niveau van welstand te hanteren.

Criteria

Voor de bebouwing in het jongontginningslandschap (G6.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven voor type A agrarische bebouwing en type B niet agrarische bebouwing.

Specifieke welstandscriteria voor bebouwing in het Jong ontginningslandschap - G6.2

Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden:

- Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.
- Type B: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.

Bij vervanging en nieuwbouw van een hoofdbouwmassa kan één van de hiervoor genoemde typen teruggebouwd worden. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.

	Type A	Type B
Situering van het bouw- werk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij de rechte rooilijn in gebied. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Los van elkaar.
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Veelal los van elkaar. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Haaks op de straat (dwarsrichting). • Hoofdgebouw is gesitueerd op de kop van de kavel, vrij dicht op de weg.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Evenwijdig aan de straat (langsrichting). • Hoofdgebouw is gesitueerd op de kop van de kavel, direct aan de weg. 	
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdgebouw. • Staafvormig, liggend/staand en blokvormig. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdgebouw. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) liggen achter de hoofdbouwmassa om de doorkijkjes naar het achtergebied te behouden. • Staafvormig, liggend.
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Bouwhoogte afhankelijk van maat en schaal van de omliggende bebouwing. 	
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Zadeldak, afgeplat tentdak (vooral toepasbaar bij een staande staaf als vorm hoofdgebouw) mansardekap of een afgeleide van dit daktype. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Er dient sprake te zijn van een eenvoudige omsluitende kap, bijvoorbeeld een zadeldak. • Daken mogen met overstek worden toegepast
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Noklijn evenwijdig (langsrichting) of haaks (langsrichting) op de straat. 	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Noklijn haaks op de straat (dwarsrichting).
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk. 	
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen. • Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw. 	
	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> • In sommige gevallen is het mogelijk een erker toe te passen mits deze voldoet aan gebieds-specifieke sneltoetscriteria. 	

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout of goedgeijkende andere materialen. • Dakbedekking: gebakken pannen. Het toepassen van geglazuurde pannen is niet toegestaan. • Gevel: bakstenen.
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur: donkere tinten. • Kozijnkleur: Oud-Hollandse kleuren. • Dak: gedekte tinten.
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Weinig tot geen detailleringen

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor G6.2 de bebouwing in het jongontginnings-landschap	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7 • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7 	
Type bouwwerk	Criteria
aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat; doorzichten niet dichtzetten. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

G6.3 Kampenlandschap

De kampenlandschappen, ook wel 'oude hoevenlandschappen' genoemd, zijn vooral gekenmerkt door het voorkomen van hagen, boomsingels, houtwallen e.d. De inrichting van het kampenlandschap stamt uit de periode van voor de 19^e eeuw. Dit type landschap treffen we met name aan in de gebieden met een sterk afwisselend microreliëf. Op de hoogtes dekzand terreinen werden akkerkampen (eenmansessen) aangelegd, terwijl de lagere vochtigere delen gebruikt werden als grasland of woeste grond. Deze lage delen vindt men dan ook vooral in de dalen van de beken en riviertjes alsook in andere laagliggende terreinen. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elk kamp omgeven door hagen en houtwallen. Hierdoor kreeg het landschap een gesloten uiterlijk. Deze ruimtelijke indeling bracht een verspreide bewoning met zich mee. Het landschap wordt gekenmerkt door zogenaamde hoevenzwermdorpen en essenzwermdorpen. De landschappelijke structuur resulteert tevens in een onregelmatige verkavelingstructuur en infrastructuur.

Landelijke linten in het kampenlandschap bestaan veelal uit vrijstaande bebouwing. Deze hebben van oorsprong een relatie met het achterliggende agrarische gebied. Het beeld vanaf de linten wordt gekenmerkt door een zekere openheid. Dit wordt nog eens versterkt door de situering van de bebouwing; overwegend op enige afstand van de weg. Tussen de lintbebouwing liggen vaak lege kavels waardoor doorzichten mogelijk zijn naar het achterliggende landschap. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (historische) boerderijen. Deze zijn opgebouwd uit een woonhuis met direct daarachter het stalgedeelte. De bouwhoogte bedraagt veelal 1 tot 2 lagen met een zadelpak. De historische panden zijn vaak voorzien van fraaie detailleringen als rollagen, strekken, windveren en muurankers. De erfbeplanting is een belangrijk onderdeel van het lint, het zorgt voor een karakteristieke groene uitstraling.

Welstandscriteria

Voor de bebouwing in het kampenlandschap is gekozen voor een PLUS niveau van Welstand. Het kampenlandschap heeft een zekere gaafheid met betrekking tot landschappelijke waarde, architectuur en stedenbouw. De landelijke linten in het buitengebied hebben een sterk wisselende kwaliteit en wordt gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbebouwing. Het welstandsbeleid voor de bijgebouwen op de kavels moeten dit beeld versterken maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken. Nieuwe bouwopgaven moeten echter ook mogelijk zijn, zodat het gedifferentieerde beeld, wat karakteristiek is voor het buitengebied van de gemeente Borne.

Criteria

Voor de bebouwing in het kampenlandschap (G6.3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven voor type A agrarische bebouwing en type B niet agrarische bebouwing.

Specifieke welstandscriteria voor bebouwing in het Kampenlandschap - G6.3		
<p>Deze tabel geldt voor her- en verbouw van verschillende type bebouwing in de verschillende landschapstypen. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het buitengebied. Er zijn twee typen (hoofd)bouwmassa's in het gebied te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie. • Type B: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's. <p>Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.</p>		
Situering van het bouwwerk	Type A	Type B
	Rooilijn:	
	<ul style="list-style-type: none"> • De gebogen, op de weg gerichte, rooilijn dient gerespecteerd te worden. 	
	Zijdelingse afstand:	
<ul style="list-style-type: none"> • Veelal los van elkaar 		
Oriëntatie:		
<ul style="list-style-type: none"> • Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. • Bebouwing ligt op de kop van de kavel. 		
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa:	Bouwmassa:
	<ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerder woningen bestaan. • Staafvormig, liggend en blokvormig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • De hoofdbouwmassa dient eenvoudig van vorm te zijn. Bijvoorbeeld: staafvormig, liggend.
Bouwhoogte:		Bouwhoogte:
<ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven. • Passend in de gevelwand. 		<ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen handhaven. • Passend in de gevelwand.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Kapvorm:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Er dient sprake te zijn van een eenvoudige omsluitende kap, bijvoorbeeld een zadeldak. • Daken mogen met overstek worden toegepast. 	
Kaprichting:		Kaprichting:
<ul style="list-style-type: none"> • Noklijn haaks op het lint (dwarsrichting). 		<ul style="list-style-type: none"> • Noklijn evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) het lint.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw:	
<ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. • Er dient sprake te zijn van het toepassen van een topgevel. • Voorgevel bebouwing langs eslinten hebben veelal een verticale geleiding. • Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten ingepast zijn. 		

	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen is aanbevolen. • In de bestaande gevel domineren de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn. 	
	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> • Op- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel. 	
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking: gebakken pannen. Het toepassen van geglazuurde pannen is niet toegestaan. • Gevel: bakstenen. 	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking: bij voorkeur gebakken pannen. Het toepassen van geglazuurde pannen is niet toegestaan. • Gevel: bakstenen.
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur: rode aardtinten. • Kozijnkleur: Oud-Hollandse kleuren. • Het is van belang kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren. Passend hierbij zijn: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen. • Gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje gifgroen of fel paars etc is niet toegestaan. 	
	Detailering: <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Afwerkingen van het metselwerk langs gevels en vensteropeningen door middel van een strek- of rollaag. • Toepassen van windveren en gootlijsten toegestaan. • Toepassen van muurschotels en ankers in de gevel. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. 		

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor G6.3 de bebouwing in het Kampenlandschap	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7 • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7 	
Type bouwwerk	Criteria
aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat; doorzichten niet dichtzetten. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

G6.4 Maten en flierenlandschap

Dit type landschap wordt gevormd door de natte weilanden en hooilanden binnen een dorpsgebied, zoals die er waren omstreeks 1850 (voor de grote ontginningen). Deze maten (graslanden) en flieren (hooilanden) lagen veelal dichtbij een waterloop. Het overgrote deel van dit landschap is in onregelmatige blokken verkaveld en toch komt er in sommige gevallen strokenverkaveling voor. De verkaveling heeft een enigszins regelmatiger karakter dan die in het kampenlandschap, wat te danken is aan het vlakke terrein. De afzonderlijke percelen worden van elkaar gescheiden door houtwallen. Dit resulteert in een gesloten uiterlijk.

De maten en flieren kennen geen of weinig bebouwing. De bijbehorende boerderijen en nederzettingen zijn in een ander, aangrenzend landschap gelegen, waarmee het functioneel verbonden is. De bebouwing in het maten- en flierenlandschap bestaat uit agrarische en niet-agrarische bebouwing. Deze bebouwing heeft veelal een bouwhoogte van 1 tot 2 lagen met een kap. De woningen zijn opgebouwd uit bakstenen en gebakken. De woningen hebben detailleringen als rollagen en strekken boven de vensters, muurankers en windeveren. Opvallend is de karakteristieke stijlen en roeden verdeling van de kozijnen.

Welstandscriteria

Voor de bebouwing in het maten- en flieren landschap is gekozen voor een PLUS niveau van Welstand. Het maten- en flieren landschap heeft een zekere gaafheid met betrekking tot landschappelijke waarde, architectuur en stedenbouw. De landelijke linten in het buitengebied hebben een sterk wisselende kwaliteit en wordt gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbebouwing. Het welstandsbeleid voor de bijgebouwen op de kavels moeten dit beeld versterken maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken. Nieuwe bouwopgaven moeten echter ook mogelijk zijn, zodat het gedifferentieerde beeld, wat karakteristiek is voor het buitengebied van de gemeente Borne.

Criteria

Voor de bebouwing in het maten- en flierenlandschap (G6.4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven voor type A agrarische bebouwing en type B niet agrarische bebouwing.

Specifieke welstandscriteria voor bebouwing in het Maten- en flierenlandschap - G6.4

Deze tabel geldt voor her- en verbouw van verschillende type bebouwing in de verschillende landschapstypen. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het buitengebied. Er zijn twee typen (hoofd)bouwmassa's in het gebied te onderscheiden:

- Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie.
- Type B: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's.

Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.

	Type A	Type B
Situering van het bouwwerk	Rooilijn:	
	<ul style="list-style-type: none"> • De gebogen, op de weg gerichte, rooilijn dient gerespecteerd te worden. 	
	Zijdelingse afstand:	
Hoofdvormen van het bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Veelal los van elkaar 	
	Oriëntatie:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. • Bebouwing ligt op de kop van de kavel. 	
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa:	Bouwmassa:
	<ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerder woningen bestaan. • Staafvormig, liggend en blokvormig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • De hoofdbouwmassa dient eenvoudig van vorm te zijn. Bijvoorbeeld: staafvormig, liggend.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwhoogte:	Bouwhoogte:
	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven. • Passend in de gevelwand. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen handhaven. • Passend in de gevelwand.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Kapvorm:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Er dient sprake te zijn van een eenvoudige omsluitende kap, bijvoorbeeld een zadeldak. • Daken mogen met overstek worden toegepast. 	
Hoofdvormen van het bouwwerk	Kaprichting:	Kaprichting:
	<ul style="list-style-type: none"> • Noklijn haaks op het lint (dwarsrichting). 	<ul style="list-style-type: none"> • Noklijn evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) het lint.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. • Er dient sprake te zijn van het toepassen van een topgevel. • Voorgevel bebouwing langs eslinten hebben veelal een verticale geleding. • Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten ingepast zijn. 	

	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen is aanbevolen. • In de bestaande gevel domineren de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn. 	
	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> • Op- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel. 	
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking: gebakken pannen. Het toepassen van geglazuurde pannen is niet toegestaan • Gevel: bakstenen. 	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking: bij voorkeur gebakken pannen. Het toepassen van geglazuurde pannen is niet toegestaan • Gevel: bakstenen.
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur: rode aardtinten. • Kozijnkleur: Oud-Hollandse kleuren. • Het is van belang kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren. Passend hierbij zijn: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen. • Gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje gifgroen of fel paars etc is niet toegestaan. 	
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Afwerkingen van het metselwerk langs gevels en vensteropeningen door middel van een strek- of rollaag. • Toepassen van windveren en gootlijsten toegestaan. • Toepassen van muurschotels en ankers in de gevel. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. 	

**Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor G6.4 de bebouwing in het Maten- en vlie-
renlandschap**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

Type bouwwerk	Criteria
aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none">• Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat; doorzichten niet dichtzetten.• Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw.• Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none">• Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.• Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.• Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing.• Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

G6.5 Landgoederen

Verspreid over de gemeente Borne komen verschillende landgoederen en buitenplaatsen voor. Voor deze gebieden geldt het themablad 'landgoederen en buitenplaatsen' (zie daarvoor hoofdstuk 6 van deze nota).

Historische boerderijen of erven

Verspreid in het gebied zijn historische boerderijen te vinden. In het themablad 'Historische boerderijen en erven' zijn criteria voor deze categorie bebouwing opgenomen (zie daarvoor hoofdstuk 6 van deze nota).

6. THEMATISCHE UITWERKINGEN

Inleiding

Naast het benoemen en onderscheiden van verschillende deelgebieden kent elke gemeente ook haar specifieke gebouwen, bouwtypen en bouwwerken op specifieke locaties. In de gemeente Borne zijn er verschillende bouwtypen en bouwwerken die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of als object op zich beeldbepalend zijn, dat daarvoor afzonderlijke criteria zijn opgesteld. Daarnaast bestaan er bepaalde bijzondere plekken, zoals een dorpsrand, die bijzondere aandacht vragen. De voor de gemeente Borne relevante thema's zijn per thema in dit hoofdstuk uitgewerkt².

Voor specifieke bouwtypen en bouwwerken geldt dat de beoordelingskaders altijd in samenhang gezien moeten worden met de gebiedsgerichte beoordelingskaders waarin het bouwwerk wordt geplaatst. Bij strijdigheid van thematische criteria met de gebiedsgerichte criteria gaan de thematische criteria voor. Deze zijn immers objectgericht en daardoor specifiek. In Deel B, Hoofdstuk 5 zijn de onderliggende gebiedsgerichte criteria voor een bepaald gebiedstype uitgewerkt.

² Voor de thema's agrarische bedrijfsbebouwing, nissenhutten en romneyloodsen, antenne-installaties, trafostations en reclame-uitingen' is gebruik gemaakt van de teksten uit de Raamwerknota 'Welstandsbeleid 2002-2003' van de Stichting Dorp, Stad en Land, Rotterdam, november 2002.

Voor de thema's landgoederen en historische boerderijen is gebruik gemaakt van de teksten uit de cultuurhistorische atlas gemeente Borne, uitgegeven door het Oversticht.

Reclame-uitingen

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. Derhalve is voor plaatsing in beginsel altijd een vergunning van de gemeente nodig.

Karakteristiek

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen de reclame-uitingen de visuele aantrekkingskracht van de omgeving positief, maar ook negatief beïnvloeden. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame-uiting de relatie met de omgeving waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving. In gebieden waar geen sprake is van commerciële functies, zoals woongebieden, zijn reclame-uitingen in beginsel ongewenst.

Het plaatsen van een reclame-uiting is een ingrijpende verandering aan een bouwwerk die het straatbeeld makkelijk kan aantasten. Bij het vaststellen van normen voor reclametekens, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden in een gemeente. Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied, een beschermd dorpsgezicht, maar ook het buitengebied, zal ernstig aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn. In de welstandscriteria is onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden.

Welstandscriteria

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De hierna te noemen maximum maten dienen in dit licht gezien te worden; er zullen zich situaties voordoen waarbij ook deze maximum maten de welstand nog te zeer zullen verstoren. Het toepassen van losse letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donker fond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingseffecten).

Merkreclames zijn alleen denkbaar indien het bedrijf slechts één product voert; te denken valt b.v. aan een autodealer. Dit om een wildgroei aan tekens te voorkomen.

Reclame-uitingen in woongebieden (W en A-gebieden muv winkelcentra)

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen.

Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

- Maximale oppervlakte 0.20 m².
- Alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden, en/of een vignet (geen merkreclames!).
- Aanlichten van de reclametekst verdient de voorkeur boven lichtreclame.
- Bevestiging tegen gevel t.p.v. de bedrijfstoegang.
- Bij aanwezigheid van voortuinen is plaatsing van een bord in de tuin denkbaar, mits zorgvuldig (als tuinmeubel) vormgegeven, geïntegreerd in het tuinontwerp. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. Totaalhoogte maximaal 1.20 m.
- Kleuren dienen terughoudend gekozen te worden.

Voor bedrijfsbebouwing met een positieve bestemming in een woonomgeving gelden de volgende uitgangspunten:

- Alleen aanduidingen die betrekking hebben op naam en aard van het bedrijf zijn toelaatbaar. Het voeren van een merkreclame is alleen mogelijk indien het bedrijf slechts één merkproduct verkoopt (denk b.v. aan een autodealer). In andere gevallen zal al snel door een te veel aan reclames een onrustig totaalbeeld ontstaan.
- Per 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 1 m² reclame mogelijk. Per gebouw dient in principe niet meer dan 1 reclameteken gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan een straat hebben. Het aantal tekens blijft dan 1 per naar de straat gekeerde gevel. Bij een grotere gevelbreedte dan 15 m zijn twee reclametekens denkbaar. De reclame dient te worden aangebracht op begane grondniveau, in ieder geval onder de verdiepingsramen. Uiteraard gelden ook hier weer de algemene uitgangspunten m.b.t. vormgeving, kleurstelling en plaatsing t.o.v. het gevelvlak. Het integreren van vrijstaande bescheiden reclametekens in de voortuin is denkbaar mits plaats, vormgeving en kleur worden afgestemd op de omgeving. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. De

maximale hoogte van een dergelijk element is sterk afhankelijk van de situatie, doch mag de 2.25 m niet overschrijden.

Reclame-uitingen in winkelgebieden (H-gebieden mvv landelijke linten en buurtschappen)

In gebieden met een uitgesproken winkel en/of promenade karakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden. Algemeen kan gesteld worden dat de reclames op winkelniveau, d.w.z. het begane grond niveau geplaatst dienen te worden, zodat er een directe en logische relatie tussen het reclameteken en de functie ontstaat en de overlast voor eventuele bovenwoningen beperkt wordt.

plaatsing en aantal:

- Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie, tenzij in de woning een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep zit.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap belemmeren.
- Maximaal één reclame-uiting per gevel.

reclames loodrecht op de gevel:

- Niet hoger aangebracht dan de scheiding van de begane grond en de eerste verdieping (let op verkeer: hoogte minimaal 2.20 m boven het trottoir en tenminste 4.20 m boven de rijweg).
- Niet groter dan 1.00 m² en geplaatst op de voorzijde per travee (kleinste winkelbreedte). Geplaatst onder de luifel niet groter dan 0.50 x 0.70 m.

gevelreclames evenwijdig aan de gevel:

- Gecentreerd aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping, onder de onderzijde van de raamdorpels op de eerste verdieping.
- Uitgevoerd in geschilderde letters en tekens of in open letters of in losse letters en tekens
- Niet breder zijn dan 70% van de gevelbreedte of 40% van de gevelbreedte in het geval van een lichtbak.
- Niet hoger zijn dan 0.75 m.
- Niet groter dan 0.50 m² bij een woning met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep.

vormgeving:

- In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.
- Bij reclameteksten op markiezen, de reclame aanbrengen op de volant.
- Reclame integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht;
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden.

overige:

- Reclame(vlaggen), indien meer dan 1 per 4.00 m gevellengte, zijn niet aanvaardbaar. De afmeting van reclamevlaggen dient beperkt te blijven tot maximaal 0.4 m² per vlag.
- Zonneschermen of markiezen tot een maximale uitval van 1.50 m en bij horecabedrijven met een terras tot een maximale uitval van 2.50 m.
- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen op bedrijventerreinen (B-gebieden)

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, b.v. bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massa c.q. gevelopzet.

Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, b.v. bij glasvliesgevels, dient de reclametekst boven of in de buurt van de entree aangebracht te worden. Ook is een plaatsing op de dakrand dan mogelijk indien uitgegaan wordt van losse letters. Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf en qua hoogte afgestemd op het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum hoogte van 3.50 m. Per bedrijf zijn maximaal twee reclame-uitingen aan de gevel toelaatbaar.

Routeborden in één uniform kader zijn mogelijk. Per terrein zal een dergelijk kader moeten worden ontwikkeld en vormgegeven. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, c.q. beroepsaanduiding toelaten.

Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein is denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel.

Vrijstaande reclame-uitingen / reclamezuilen

plaatsing en aantal:

- Bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.
- Maximaal één reclame-uiting per erf.

maatvoering:

- Reclamezuilen niet hoger dan 6.00 m en niet hoger dan de bouwhoogte van het op het betreffende erf gesitueerde hoofdgebouw.

vormgeving:

- Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw.
- Reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht.
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Geen aangelichte reclame, met uitzondering van de randen van bedrijventerreinen.

overige:

- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen op of aan een gebouw

plaatsing en aantal:

- Geen reclame-uitingen op een plat dak.
- Maximaal twee reclame-uitingen per gebouw.

maatvoering:

- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel niet breder dan 70 % van de gevelbreedte en niet hoger dan 0.75 m.
- Gevelreclames loodrecht op de gevel maximaal 1.0 x 1.0 x 0.25 m.

vormgeving:

- Reclametoepassingen dienen ondergeschikt te zijn t.o.v het hoofdgebouw en bij voorkeur meegenomen worden in het ontwerp.
- In de voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de plaatsbepaling is afgestemd op en in verhouding is met de oorspronkelijke gevel.
- Aan randen van bedrijventerreinen zijn geen lichtbakken toegestaan.
- Felle kleuren aan randen van bedrijventerreinen zijn alleen toegestaan indien deze kleuren een directe relatie hebben met de huisstijl van het betreffende bedrijf en indien de reclame een integraal onderdeel van de architectuur van het pand uitmaakt.
- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel bij voorkeur uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens, bij voorkeur geen lichtbakken, mechanisch bewegende delen, lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht, daglichtreflecterende en/of aangelichte reclame.

Overige:

- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen in het beschermd dorpsgezicht van Borne

Het vaststellen van een beschermd stads- of dorpsgezicht heeft het behoud van de cultuurhistorische waarden van een dergelijk gebied ten doel. Om een harmonie met deze waarden te bereiken dienen reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren. Voorbeelden van traditionele middelen zijn het uithangbord en het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalage partijen. Uiteraard is het van groot belang dat de reclameaanduiding op harmonieuze manier opgenomen wordt in de architectuur van het pand of zelfs daartoe bijdraagt. Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen evenals lichtbakken zijn storend doordat zij onvoldoende passen in de traditionele karakteristiek. Het aanlichten van losse letters op gevel of luifel biedt een goed alternatief voor lichtbakken.

Reclame-uitingen op sportterreinen (G-gebieden)

Sportterreinen zijn meestal in een "groene" omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclames niet gericht op het complex zelf is slecht passend en niet aanvaardbaar. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf is i.v.m. de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving. Het verdient aanbeveling één uniform systeem te ontwikkelen. Reclame-uitingen, gericht op het complex zelf zijn denkbaar (borden

rond het (voetbal)veld, naamsaanduiding op kantine) indien de naar de natuur gekeerde zijde donker van kleur is en de hoogte gerekend vanaf maaiveld maximaal 1.20 m bedraagt.

Het toepassen van lichtreclame dient verder beperkt te blijven tot één lichtreclame per vereniging, aangebracht op het clubgebouw met een maximale afmeting van 1.00 m².

Reclame-uitingen in het buitengebied (H-gebieden, buitengebied)

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karaktersverschil tussen de bebouwingskernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken.

Gebieden die een bijzondere landschappelijke kwalificatie in het bestemmingsplan of streekplan toegekend hebben gekregen zijn niet geschikt om enige vorm van reclame toe te laten. Ter bescherming van het landschapsschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid noodzakelijk.

In de overige gebieden kunnen reclameborden en/of tekens vrijstaand aan de weg alleen worden toegestaan voor niet agrarische bedrijven met een positieve bestemming. Dit om een teveel aan borden in het buitengebied te weren. Bij agrarische bedrijven is het wel mogelijk kleine bordjes te plaatsen (b.v. "eieren te koop") bovendien is een naamsaanduiding op stal of bedrijfsgebouw mogelijk.

Lichtreclames passen niet in het buitengebied en zullen m.n. 's avonds als zeer dominant en opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied niet toelaatbaar.

Niet-perceelsgebonden reclameborden en algemene merktekens in het buitengebied zijn niet toelaatbaar. Verwijsborden zijn alleen toelaatbaar indien de vormgeving, kleurstelling en plaatsing in harmonie is met de omgeving. Dus geen felle kleurwisselingen en schreeuwende kleurcombinaties. Een donker fond met lichtkleurige letters is met name in het buitengebied van belang.

Agrarische bestemming, perceelsgebonden

Vrijstaand op een onbebouwd perceel

- Geen reclame toegestaan op een onbebouwd perceel.

Vrijstaand op een bebouwd perceel

- In principe geen naamsaanduidingen vrijstaand op een bebouwd perceel. Kleine bordjes met "te koop" producten zijn mogelijk.

- Slechts één vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig zijn),
- een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf,
- Maximale afmetingen 0.60 m², maximale hoogte 1.25 m,
- Maximale breedte 1.25 m,
- Geen lichtreclame of aanlichting,
- Donkere achtergrond met lichte belettering.

Op of aan een gebouw

- Eén naamsaanduiding aan een gevel van een bedrijfsbebouwing per perceel/bedrijf is mogelijk.
- Maximale afmetingen van de naamsaanduiding is 3% van de geveloppervlakte met een maximum van 2.5 m².
- De naamsaanduiding op een logische wijze plaatsen; dat wil zeggen op een gevel grenzend aan het erf bij de toegang van het bedrijf en integreren met de gevelopzet.

Niet agrarische bestemming, perceelsgebonden

Vrijstaand op een bebouwd en onbebouwd perceel

- Oppervlakte per reclameobject maximaal 1 m².
- De maximale breedte van het reclameobject is 2 m.
- De bovenkant van het opschrift mag niet hoger reiken dan 2.5 m boven het maaiveld. Bij aanwezigheid van b.v. een aarden wal geldt het peil van de weg en/of het bedrijfspand als maaiveld.
- De afmetingen mogen in totaal niet meer dan 2 m² bedragen. Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de maximaal toelaatbare reclame op het gebouw (4 m², zie 5.5.).
- Per terrein maximaal 2 reclameobjecten toegestaan.
- Een dubbelzijdige reclame wordt gezien als twee reclameobjecten.
- Geen lichtreclames c.q. aanlichting.
- De plaatsing van de reclame dient een directe relatie met de toegang en/of ingang van het bedrijf te hebben.

Op of aan een gebouw

- De totale oppervlakte van het opschrift mag niet meer dan 5% van de geveloppervlakte bedragen met een maximum van 4 m². Hierbij telt reclame op het perceel mee (zie 5.4.).
- Per gebouw is maximaal één opschrift dat aan straatzijde zichtbaar is toelaatbaar. Een uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal opschriften is dan één per naar straat gerichte gevel.

- Per gebouw is maximaal één opschrift dat aan straatzijde zichtbaar is toelaatbaar. Een uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal opschriften is dan één per naar straat gerichte gevel.
- Per gebouw is maximaal 1 lichtreclame toelaatbaar met een maximale oppervlakte van 1 m². Uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels hebben aan meer dan één straat.
- De opschriften dienen te zijn opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel en daaraan zo mogelijk bij te dragen. Plaats, afmeting en kleur worden mede daardoor bepaald. Het is zeker niet ondenkbaar dat in bepaalde gevallen de maximale afmetingen nog te ruim zijn.

Reclame-uitingen in overgangsgebieden en verbindingsassen

Met overgangsgebieden worden de zones bedoeld waar de andere gebieden (woon- en winkelgebieden, beschermde gezichten, bedrijventerreinen, sportterreinen en buitengebied) aan elkaar grenzen. Deze gebieden vallen vaak samen met verbindingsassen, waar het verkeer de enige duidelijk aanwijsbare functie is. De vorm van de buitenruimte wordt hier dan ook in mindere mate door bebouwing bepaald. Niet bij elke overgang is een dergelijk gebied aanwezig; sommige ruimtelijk-functionele structuren sluiten naadloos op elkaar aan.

Overgangsgebieden zijn vanwege hun mono-functionele karakter en, meestal, grote verkeersstromen, geschikte plaatsen voor het maken van tijdelijke reclame voor bijvoorbeeld evenementen en voorstellingen. Ook zullen zich in deze zones vaak informatiedragers bevinden, zoals gemeente- en wijkplattegronden.

Wanneer de gemeente besluit medewerking te verlenen aan de plaatsing van dragers voor wisselende reclame-uitingen (billboards) dan zullen deze gebieden daarvoor in het algemeen de meest aangewezen plekken zijn. Overigens zal ook hier een zorgvuldige plaatskeuze en afstemming op de omgeving noodzakelijk blijven, en blijft een welstandstoetsing dus ook nodig.

Tenslotte: "snelwegmasten" zijn, i.v.m. de verregaande horizonvervuiling naar alle zijden, niet toelaatbaar.

Historische boerderijen

In Twente staan veel historische boerderijen. De meeste boerderijen in de streek zijn van het 'Hallehuis-type' en een variant daarop; de Twentse boerderij. De historische achtergrond van de boerderijen vraagt om een zorgvuldige benadering in het kader van welstand..

Welstandseenheden

Deze criteria gelden voor de historische boerderijen van het Hallehuis-type met een 'burger' woonfunctie en de woonvertrekken/gedeelten/gebouwen van in bedrijf zijn agrarische bedrijven verspreid over de gemeente Borne. De (nieuwe) agrarische bedrijfsgebouwen van in bedrijf zijn de agrarische bedrijven zijn hiervan uitgezonderd. Hiervoor gelden de criteria van het themablad 'Agrarische bedrijfsbebouwing'

Ontstaansgeschiedenis

De oorspronkelijke boerderij van Oost-Nederland, vrijwel geheel Overijssel en dus ook de gemeente Borne, is het hallehuistype. Kenmerkend van deze boerderij is dat het dak steunt op een H-vormige balkenconstructie (gekoppelde ankerbalkgebinten) en niet op de buitenmuren. Het hallehuis kent een veelvoud aan vormen die samenhangen met haar historische ontwikkeling, verschillen in het landschap en in de welvaart van zijn eigenaren of bewoners. Diezelfde ontwikkeling is terug te vinden op het boerenerf. Er bestaat een aantal gemeenschappelijke kenmerken voor al deze boerderijen:

- In zijn meest oorspronkelijke vorm omsluiten de wanden van de boerderij één grote slechts door de houten stijlen ingedeelde ruimte, waarin mens en dier onderdak vinden. Bij de jonge boerderijen zit tussen deze houten stijlen een ankerbalkgebint;
- Er is sprake van een driebeukig gelede ruimte, drie naast elkaar gelegen ruimten, waarvan het middendeel onder de nok ligt. Alle werkzaamheden worden in deze ruimte ('halle') verricht.
- Het hooi wordt niet in de bedrijfsruimte opgeslagen, maar op het erf in een hooiberg met een kap erop, kapberg genaamd.

In Twente lagen de meeste boerderijen sinds de middeleeuwen gegroepeerd rondom betrekkelijk kleine akkerbouwcomplexen (kampen of essen). Hier overheerste het akkerbouwbedrijf waarbij rogge het voornaamste product was. Rondom het cultuurland lagen de woeste gronden. Deze deden dienst als gemeenschappelijke weidegrond en voor het steken van plaggen. De plaggen werden gebruikt voor brandstof en de bemesting van de akkers. Door de groei van de bevolking op het einde van de 17^e eeuw ontstond een nijpend gebrek aan grond en woonruimte. Onder invloed van landbouwhervormers en grootgrondbezitters werden de woeste gronden verdeeld onder de grootgrondbezitters. Eerst werden de lagere gronden omgezet in grasland. Later werden ook de heidegronden ontgonnen. Op het nieuw

ontgonnen land werden grote aantallen nieuwe, vaak kleine, boerderijen gebouwd. De Twentse boerderijen kan men dan ook verdelen in twee groepen:

- De oude erven, die al vaak voor de 16^e eeuw bestonden.
- De nieuwe boerderijen uit de 19^e eeuw.

Van de oude boerderijen is bekend dat deze in de 17^e eeuw werden vernieuwd en vergroot. De 19^e eeuw bracht weer een verbouwingsgolf tot stand waarbij de oude vakwerkwanden werden vervangen door baksteen. De boerderijen zijn dus vaak ouder dan ze er uit zien.

Karakteristiek

Twentse boerderij

In de Twentse boerderij zijnde hoofdkenmerken van het zuivere hallehuis goed bewaard gebleven. Vrijwel alle hoofdgebouwen vertonen de bekende driebeukige opzet en constructie met eiken ankerbalkgebinten, de brede middenlangsdeel met de deeldeuren in het midden van de achtergevel. Daarnaast is er een aantal typisch Twentse kenmerken, die de boerderijen een heel eigen aanzien verlenen. De historische boerderijen kenmerken zich door hun grote hoogte, steile daken en hoge topgevels aan voor- en achterzijde. Opvallend is de verticale houten beplanking van het bovenste deel van de topgevels. Soms steekt de topgevel iets over het onderste deel van de gevel uit. De planken gevel rust dan op houten klossen of consoles of op een uitkragend deel van het metselwerk.

Het zadeldak van de boerderijen zou niet de oudst voorkomende dakvorm zijn. Het schuin aflopende schilddak zou eerder voorkomen. Typisch is het gebruik van fraaie houten geveltoptekens als beëindiging van de nok. Deze decoratieve tekens bezaten vaak een symbolische betekenis en zouden bedoeld zijn geweest voor het afweren van onheil. Daarnaast werd hiermee soms ook uitdrukking gegeven aan de religieuze groepering waartoe men behoorde. Een vergelijkbare symboliek trof men ook aan bij de decoratieve tekens die traditioneel werden aangebracht op de uitneembare middenstijl van de deeldeuren, 'de stiepel', of in de vorm van religieus getinte teksten boven de deeldeuren.

Karakteristiek voor Twente is ook het grote aantal boerderijen met aangebouwde vertrekken aan het voorhuis. Vanaf de 18^e eeuw werden veel boerderijen voorzien van een voorkamer. De aangebouwde kamer was in eerst opzet bedoeld als zelfstandige woonruimte voor de ouders die zich uit het bedrijf terugtrokken. In de periode voor 1750 werd voor dit doel vaak een vrijstaande kleinere boerderij op hetzelfde erf gebouwd. Deze werd in tijden van woningnood echter in veel gevallen verhuurd voor zelfstandige bewoning en tenslotte min of meer van het bedrijf afgesplitst.

Woon- en werkruimte worden tegenwoordig overal gescheiden door een brandmuur. Een bijzonderheid van de Twentse boerderij is echter het feit dat zich hier langer dan waar ook elders in Nederland het zogenaamde 'Los Hoes' heeft gehandhaafd, waarbij woon- en bedrijfsfuncties in één ruimte waren ondergebracht. De middenbeuk van het gebouw bleef daarbij van voor tot achter open. Het voorste deel van het gebouw diende als woonruimte, het achterste als bedrijfsgebouwe. Een scheidingsmuur ontbrak. Het los-hoesprincipe was niet voorbehouden aan kleine of armelijke bedrijven. Het waren vaak grote welvarende boerderijen, waar men hechtte aan de plaatselijke werkwijze en woontraditie.

De erven van de oude Twentse boerderijen vormden een wereld op zich. Behalve de boerderij zelf vond men hier een groot aantal bijgebouwen en andere objecten, zoals schuren, mijten een ouderwoning, wagenshuur, bakoven of bakhuis, schaapskooi, plaggenschuur, aardappelkelder, bijenstal (een open afdak waaronder men de korven zette, en soms een molenhuis voor de rosmolen. Bijschuren kwamen in verschillende vormen voor. In de eerste plaats vond men hier driebeukige schuren, die in hun constructieve opzet niet afweken van de boerderij zelf. Daarnaast kwamen ook één- of tweebeukige schuren voor met dwarsdeel of open doorrit in dwarsrichting. Dergelijke schuren hadden aan één kant een groot dakoverstek, waaronder wagens konden worden gestald. Ze behielden meestal het langst van alle gebouwen op het erf hun traditionele materiaalgebruik van hout, beleemd vlechtwerk, strowanden (en soms heide) en strodak. Kenmerkend was ook de zandstenen waterput met zijn hoge putarm, bij het voorhuis van de boerderij. Daarnaast stond een droogrek voor emmers en zuivelgerei, waarvoor vaak een oud wagenwiel dienst deed. Inmiddels zijn veel zo niet de meeste van deze erfonderdelen weer verdwenen doordat zij hun functie verloren. Op het Twentse boerenerf vond men naast de gebruikelijke moestuin en kleine fruitboomgaard meestal een ruime hoeveelheid beplanting, met hoge loofbomen (vooral eiken), beukenheggen, vlier en taxusboom. De erven leverden hiermee een belangrijke bijdrage aan het Twentse coulissenlandschap met zijn vele boomgroepen en houtwallen.

ligging in de omgeving	<p>Aanbevelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdbouwvormen dienen bij voorkeur op de weg gesitueerd te zijn met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte georiënteerd. Behalve het hoofdobject (meestal de boerderij) moet daarbij vooral ook de ensemblewaarde van het complex de aandacht krijgen: andere oorspronkelijke bouwwerken, het erf maar ook de omgeving van de boerderij. • Bijgebouwen dienen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing te liggen, maar minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn indien de kavelsbreedte dit in verband met doorzichten toelaat.
------------------------	--

massa en vorm van het gebouw	<p>Criteria</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij renovatie van boerderijen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn. <p>Aanbevelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij vervangende nieuwbouw bij voorkeur de oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij als beeldbepalend element in het landschap bewaren. Een hoofdvorm met één of anderhalve verdieping met steile kap is het uitgangspunt. • Grote ingrepen aan bestaande boerderijen dienen zo veel mogelijk op één punt, bij voorkeur aan de achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.
detaillering, materiaal en kleur van het gebouw	<p>Criteria</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gootlijsten, speklagen en andere gevelelementen zijn eenvoudig maar zorgvuldig gedetailleerd en zijn wat betreft maatvoering, architectuur en kleur goed afgestemd op de hoofdboerderij. • De voorgevel kent vaak een eenvoudige symmetrische gevelindeling. Veel voorkomende gevelelementen zijn houten luiken, vlechtingen in metselwerk, sierankers, ronde zolderraampjes in de kopgevel, strekken boven vensters en deuren; • Lijnvormige elementen dienen niet te worden onderbroken. • Uitdrukkingen van de functie dienen te worden gerespecteerd (zoals hooideuren, draagbalken, (mest)luiken, en dergelijke); • Grote gevelvlakken hebben een duidelijke eenduidige textuur, zoals baksteen of houten gepotdekselde planken. • Toegestane materialen voor gevel en dak zijn metselwerk van bakstenen met soms een gepleisterde plint, houten kozijnen, dakpannen (veelal gesmoorde Hollandse pannen), rietbedekkingen. Toepassingen van kunststof, aluminium of staal zijn ongewenst; • Het kleurgebruik dient te worden beperkt tot gedekte aardkleuren. Toepassing van sterk contrasterende kleuren is ongewenst. • Dakkapellen alleen toevoegen ter vervanging van een eerder exemplaar. Voor meer daglicht op het zoldergedeelte (bijv. bij het ombouwen van boerderij naar meerdere wooneenheden) heeft het de voorkeur om smalle en verticale dakramen toe te passen i.p.v. dakkapellen. • Bij het plaatsen van bijgebouwen bij historische boerderijen dienen naar bij de historische boerderij passende materialen toegepast te worden. Het is niet toegestaan deze te voorzien van damwand- of staalplaatprofielen.

Landgoederen en buitenplaatsen

Welstandseenheden

Dit themablad is van toepassing voor de onderstaande landgoederen in de gemeente Borne:

- Buitenplaats Bartelink
- Havezate Grotenhuis
- Buitenplaats Hulscher
- Huisplaats Weleveld

Ook dient dit themablad als aanbevelingskader voor nieuw- en verbouw in de invloedzone van het landgoed of de buitenplaats bijvoorbeeld pachtboerderijen of arbeiderswoningen.

Ontstaansgeschiedenis

In de loop der eeuwen zijn in Overijssel veel buitenplaatsen en landgoederen gesticht. De buitenplaatsen zijn voornamelijk gelegen in de nabijheid van een rivier in een idyllische, landelijke omgeving en dienden voornamelijk ter vermaak en als statussymbool. Landgoederen hadden een meer economische functie. In het gebied werd vaak bosbouw en landbouw bedreven. Landgoederen bevatten veelal woeste gronden die in ontginning werden gebracht. In sommige gebieden vielen de twee functies samen. Bij landgoederen hoorden pachtboerderijen en ook woningen. Nu nog is de invloed van landgoederen te zien in het kleurgebruik van onder meer luiken en deuren.

Karakteristiek

Buitenplaats Bartelink

Aan de Deuringerbeek in Hertme ligt buitenplaats Bartelink. Het herenhuis werd in 17^e eeuw gebouwd als woning en huiskapel voor pastoor Hommels. In de 19^e eeuw kwam het huis in bezit van een koopman uit Oldenzaal die het als buitenverblijf gebruikte. De met bomen omzoomde oprijlaan dateert hoogstwaarschijnlijk uit deze tijd. In het begin van de 20^e eeuw werd op de buitenplaats een dwarshuisboerderij gebouwd waarin een deel van het 18^e eeuwse interieur een plaats kreeg.

Havezate Grotenhuis

In de Lodiekslanden ten zuiden van Hertme ligt de voormalige havezate Grotenhuis. Het huis wat bij de havezate hoorde lag aan de rand van de zandkop bij de Bornsche Beek. Het erve en goed 'Groethues' werd in 1437 voor het eerst vermeld. Waarschijnlijk is het huis in de 2^e helft van de 18^e eeuw afgebroken. In 1907 komt de havezate via publieke veiling in handen van Bernardus Meijer in Hertme. De ovale aanleg van de ooit omgrachte huisplaats en enkele 18^e eeuwse lanen resteren. De boerderij Grotenhuis staat naar alle waarschijnlijkheid op de fundamenten van de voormalige Havezate.

Voormalige buitenplaats Hulscher

In de kerkhoek te Zenderen ligt sinds 1855 een karmelietenklooster. Het neogotische klooster uit 1881 ligt op de voormalige buitenplaats Hulscher. Bij het huis dat op de buitenplaats stond lag een moestuin en een klein bos. Een met bomen omzoomde laan liep van het huis naar het bos. Ook nu nog is deze laan aanwezig.

Huisplaats Weleveld

Het goed Weleveld, ten zuidoosten van het gelijknamige gehucht, wordt in de 13^e eeuw vermeld. Omstreeks 1300 werd er het eerste huis in vakwerk gebouwd nabij de plaats waar de Bornsche Beek de weg van Borne naar Oldenzaal kruiste. Zowel op de weg als op de beek werd tol geheven. Op de plek zou later de havezate Weleveld worden gebouwd.

In 1819 werd het landgoed Weleveld verkocht aan de burgemeester van Weerselo die er een jachtkamer liet aanleggen. Het landgoed omvatte rond 1865 een groot aantal landerijen, erven en katersteden. In 1995 is de huisplaats gedeeltelijk gereconstrueerd en de oude gracht opnieuw gegraven. De structuur van de oude huisplaats is nog duidelijk zichtbaar. Rond de huisplaats strekt zich het landgoed Weleveld uit. Midden op het landgoed staat het 'Jachthuis'.

Welstandscriteria

Van de gebouwen op de landgoederen en buitenplaatsen in de gemeente Borne zijn enkele rijks- of gemeentelijk monument. Dat betekent dat bescherming van het gebouw valt onder de monumentenwetgeving (zie ook themablad 'Bouwen aan en nabij monumenten').

Deze aanvullende welstandscriteria gelden voor panden in de omgeving van:

- Rijksmonumenten: panden in de gevelwand binnen 50 meter van een Rijksmonument;

Met het welstandsbeleid wordt, afhankelijk van de betekenis van het monument en de reden tot aanwijzing van het monument, gelet op:

1. afstemming van de bouwmassa van de panden op de omgeving van het monument en het monument zelf; Panden mogen niet zodanig in massa worden gerealiseerd zodanig dat zij de 'eigenheid' en 'beeldruimte' van het monument aantasten.
2. situering en oriëntatie van de gebouwen in de omgeving van het monument; Panden mogen niet zodanig gesitueerd worden dat zij de 'eigenheid' en 'beeldruimte' van het monument aantasten. Als het bestemmingsplan de ruimte biedt hier in relatie tot het monument rekening mee te houden dan dient hierop gelet te worden.
3. openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte);
4. kleur-, materiaalgebruik en detaillering dient op het monument te worden afgestemd. Felle en contrasterende kleuren zijn derhalve niet toegestaan.
5. procedure toetsing bouwaanvragen nabij monumenten.

Aanbevelingen voor bouwwerken in de invloedssferen van landgoederen en buitenplaatsen.

De gemeente Borne hecht grote waarde aan de cultuurhistorische betekenis van gebieden. Het verdient dan ook de aanbeveling met respect voor de cultuurhistorie te bouwen.

Nieuwe toevoegingen, zoals de bouw van een nieuw huis of de verbouw van een bestaand pand, in de invloedssfeer van landgoederen en buitenplaatsen zijn altijd mogelijk mits de karakteristiek van het landgoed of de buitenplaats in tact blijven.

Hierbij verdient de aanbeveling te letten op:

1. afstemming van de bouwmassa van de panden op de omgeving van het monument;
2. situering en oriëntatie van de gebouwen in de omgeving van het monument;
3. openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte);
4. kleur-, materiaalgebruik en detaillering (zoals de kleuren van luiken of deuren);
5. procedure toetsing bouwaanvragen nabij monumenten.

Bovenstaande aandachtspunten zijn geen welstandscriteria maar aanbevelingen voor nieuw- of verbouw in gebieden in de invloedssfeer van landgoederen en buitenplaatsen.

Agrarische bedrijfsbebouwing

De (agrarische) (bedrijfs)bebouwing in het buitengebied van de gemeente Borne voornamelijk geconcentreerd langs lintvormige structuren zoals dijk- en polderlinten. In het open en weidse landschap, solitair en langs de ruilverkavelingslinten, zijn veel complexen van agrarische bedrijfsbebouwing gelegen. Deze complexen zijn van veraf zichtbaar, liggen prominent in het landschap en vragen daarom om een zorgvuldige inpassing.

Welstandseenheden

Dit themablاد is van toepassing voor de verschillende landelijke gebieden in de gemeente Borne.

Omschrijving en uitgangspunten



In de landbouw heeft zich een technisch-economische ontwikkeling voorgedaan, die tot uitdrukking komt in de term agro-business. Het betreft de mechanisering, automatisering en intensivering van de steeds minder grondgebonden productie in het landelijk gebied. Voor de verschillende bedrijfstypen zijn min of meer algemene productiecriteria gaan gelden die in de bedrijfsmiddelen (gebouwen en machines) en inrichting van de gronden zichtbaar worden. Door een toenemende schaalvergroting van productie en bedrijven neemt de schaal van de gebouwen navenant toe. Dit levert verschillen op tussen oud en nieuw. Het economisch produceren heeft tot gevolg dat standaard bedrijfsgebouwen opgebouwd uit geprefabriceerde onderdelen het beeld gaan bepalen. Het gaat hier om productiemiddelen van bouwkundige aard die worden gerealiseerd om een doel te bereiken en die geschikt moeten zijn voor een functie. Deze productiemiddelen bezitten een volume en nemen ruimte in, maar vormen eveneens ruimte(n). Deze volumes en ruimten hebben onderling verhoudingen die de schaal van het geheel bepalen. Deze schaal wordt verder gerealiseerd door vormgeving en detaillering.

Bij het situeren van agrarische bebouwing zijn aspecten als kavelafmeting en bedrijfsvoering bepalend. De invoeging van het nieuwe volume in het landschap moet echter ook een vanzelfsprekende plaats krijgen in het landschap. Van belang daarbij is onder welke hoeken het complex kan worden waargenomen. Bestaande oriëntatiemogelijkheden en zicht-assen dienen (zo veel mogelijk) gerespecteerd te worden. Hierdoor wordt de bebouwing geen incident in het landschap, maar kan deze iets toevoegen aan de aanwezige ruimtelijke structuur en zich voegen naar een aanwezig ruimtelijk patroon.

Bij de benadering van een boerderij doen silhouet, volume en vorm zich in deze vorm voor. Van enige afstand zijn de details van de gebouwen minder belangrijk. Wel kan bijvoorbeeld de weerkaatsing van het zonlicht op een (te) licht dak het dak laten detoneren. Bepalend voor de totaalindruk zijn dan de proporties en de rangschikking van de gebouwen onderling en de geleiding die daardoor ontstaat. Juist gesitueerde beplanting kan deze totaalindruk versterken. Belangrijk is, vooral bij verspreid en geïsoleerd staande complexen, het gevoel met een afgeronde beschutting biedende, menselijke nederzetting te maken. Dit kan verloren gaan bij te grote volume- en vormverschillen.

Welstandscriteria

ligging in de omgeving	<p>Criteria</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handhaven van de doorzichten richting landelijk gebied. • De noklijn van de bedrijfsgebouwen staat willekeurig op de richting van de weg.
	<p>Aanbevelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwing op het bedrijfsperceel dient bij voorkeur compact te blijven om te grote uitwaaiering te voorkomen. • Het is zeer wenselijk de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte en de (niet-) vrijstaande bijgebouwen te situeren, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone. • Het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is zeer gewenst.
massa en vorm van het gebouw	<p>Criteria</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agrarische bedrijfsgebouwen, behalve silo's, bestaan uit een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde gemetselde plint, die wordt afgedekt met een zadeldak of schilddak zonder wolfs-einden.
	<p>Aanbevelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het is wenselijk de kopgevels van de gebouwen uit te voeren met een verspringing in de gevel.

detaillering, materiaal en kleur van het gebouw	<p>Criteria</p> <ul style="list-style-type: none"> • De kap dient uitgevoerd te worden met een helling vanaf 20°, afgedekt met golfplaten, damwand- of sandwichpanelen met een voldoende fijne profilering in een donkere (bijvoorbeeld zwart, antraciet) kleurstelling of (gebakken) pannen. • Er dient een eenvoudige omsluitende kap toegepast te worden. • Gevels dienen te worden uitgevoerd in baksteen (donkere aardtinten) of donkerkleurig (zwart of groen) damwand- of sandwichpaneel. In het geval van de toepassing van damwand- of sandwichpanelen dienen de wanden te worden voorzien van een gemetselde plint met een hoogte van circa 60 cm. Loodsen ten behoeve van de stalling van voertuigen en landbouwwerktuigen en opslagloodsen zijn hiervan uitgezonderd. • Bij toepassing van damwand- en sandwichpanelen op zowel wand als dak dient voldoende onderscheid in profilering aangebracht te worden, waarbij de profilering van dak grover van uitvoering is dan die van de wanden. • De gemetselde plint dient ten opzichte van de overige wanddelen terugliggend te worden uitgevoerd. Dit geldt zowel voor de zij- als kopgevels van de gebouwen • Uitsluitend gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan. Deze materialen kunnen wel als ondergeschikt materiaal worden toegepast • Contrasterende en felle kleuren, wit of lichtgrijs is niet toegestaan.
	<p>Aanbevelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • • Agrarische bedrijfsbebouwing is bij voorkeur uitgevoerd met windveren en goten. • Het heeft de voorkeur loodsen te voorzien van een gemetselde plint met een hoogte van circa 60 cm.

Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie (GSM)³

De invloed van antenne-installaties op het aanzien van gebouwen en van de omgeving is in de regel aanzienlijk. In de procedures voor een bouwvergunning voor dergelijke installaties speelt het welstandsadvies derhalve een belangrijke rol.

Welstandseenheden

Dit themablاد is van toepassing voor het hele grondgebied van de gemeente Borne.

Omschrijving en uitgangspunten

De ontwikkelingen binnen de mobiele telefonie gaan zeer snel. In Nederland staan al zo'n 4000 antennes en dat aantal zal nog aanzienlijk groeien. Om een landelijke dekking te bereiken zal het aantal locaties met antenne-installaties nog fors moeten worden uitgebreid. Gezien de enorme economische belangen die met de mobiele telefonie gemoeid zijn, zal het niet zo zeer de vraag zijn of ze er komen, maar waar en in welke vorm. Conform de kabinetsnota Nationaal Antenne Beleid mag de hoogte van de te plaatsen antennedragers (antennemast) inclusief de daaraan bevestigde antenne(s), in ieder geval niet meer dan 5 meter bedragen.

De inhoud van deze notitie komt grotendeels overeen met de notitie van de Federatie Welstand over dit onderwerp. Het verdient aanbeveling te streven naar landelijke afstemming van beleid juist op dit onderdeel, dat zo nadrukkelijk gemeentegrensoverschrijdend is. Alle gemeentelijke beleidsnota's en toetsingscriteria die bij de Federatie nu bekend zijn hebben in ieder geval allemaal hetzelfde doel: *kwaliteit toevoegen of de eventuele negatieve visuele invloed van antenne-installaties op gebouwen en op de omgeving tot een minimum beperken.*

Het accent ligt daarbij op de plaats of locatie van de installatie. De vorm van de installatie zal in veel gevallen acceptabel zijn; techniek en landelijke uniformiteit bepalen immers in hoge mate het aanzien van de installatie. Soms vormt de bijzondere kwaliteit van de omgeving aanleiding om mast en gebouwtje een bijzondere eigen kwaliteit te geven.

Criteria

Hierbij maken we onderscheid naar de plaatsing van:

Masten met hekwerken, gebouwtjes of kasten enerzijds en de installaties op of aan gebouwen anderzijds.

³ Gebaseerd op teksten uit de Raamwerknota welstandbeleid 2002/2003 Gelders Genootschap, stichting DSL en Schout ruimtelijke vormgeving en beleid, Rotterdam 2002

Masten en annexen

In principe kan een *positief* welstandsadvies worden gegeven in de volgende situaties:

- Buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en sportparken, recreatieterreinen en horecagelegenheden. Het betreft hier dus situaties waar reeds van een concentratie van activiteiten sprake is, of situaties waar de schaal van de bestaande artefacten vergelijkbaar is met die van antennemasten. Masten kunnen in sommige situaties ook als een baken gezien en ontworpen worden;
- Binnen de bebouwde kom op bedrijven- en fabrieksterreinen als mede sportparken.

In principe wordt een *negatief* welstandsadvies gegeven in de volgende situaties:

- In of nabij natuurgebieden, beekdallandschappen, uiterwaardenlandschappen, stuifzand- en heidellandschappen (veelal in bezit van de Provinciale Landschappen, Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer).
- In karakteristieke kleinschalige of open cultuurlandschappen, op landgoederen en buitenplaatsen, in gebieden die in het bestemmingsplan als waardevol zijn aangemerkt.
- In of nabij beschermde stads- en dorpsgezichten.
- In of nabij waardevolle kleinschalige dorpskernen en waardevolle dorps- of stadsrandzones.
- In een woonomgeving.
- In of nabij historische stadsparken en begraafplaatsen.
- Wanneer op zichtafstand van de gewenste locatie al een mast aanwezig is.

Per locatie zal altijd een waardering van bovengenoemde aspecten moeten plaatsvinden. In veel gevallen kan alleen door een onderzoek ter plaatse de invloed van de mast op de omgeving in voldoende mate inzichtelijk worden. Er kunnen nadere eisen gesteld worden, bijvoorbeeld ten aanzien van de kleur van de installatie of de vormgeving van de masten en bijbehorende gebouwtjes, kasten en hekwerken. Deze eisen zullen verband moeten houden met de specifieke omgevingskwaliteit.

Installaties op of aan een gebouw

Het aanbrengen van antenne-installaties aan of op bestaande gebouwen is soms te prefereren boven het plaatsen van een aparte mast. Een dergelijke mast in de nabijheid van een bestaand waardevol gebouw, zoals een kerktoren kan immers minstens zo hinderlijk zijn als een installatie op het gebouw zelf. In de afweging zal echter ook moeten worden betrokken of het mogelijk is meerdere installaties aan te brengen. Als dat niet mogelijk is, is de kans groot dat er in de nabijheid van het gebouw in de nabije toekomst alsnog een aparte mast wordt geplaatst.

Voor alle gebouwen geldt in principe dat plaatsing van antenne-installaties zo onopvallend mogelijk dient plaats te vinden, bij voorkeur geïntegreerd in bestaande of nieuwe elementen van het gebouw. In de regel betekent dit dat de antenne-installatie alleen op hoge gebouwen kan worden aangebracht, bij voorkeur op een plat dak en dan zo ver mogelijk van de dakrand moet worden geplaatst. De architectuur van het gebouw bepaalt of daar antennes, en zo ja, welke soort(en) antennes kunnen worden toegestaan.

Meerdere antennes met verschillende maten en vormen op één dak geven al snel een rommelig aanzien. In dergelijke situaties kan een gemeenschappelijke mast als drager van de verschillende antennes tot verbetering leiden.

Door hun vorm en architectuur bijzondere en waardevolle gebouwen dienen geheel te worden ontzien. Voor monumentale gebouwen kan de notitie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg worden aangehouden (Plaatsing telecommunicatieapparatuur op, in of aan monumentale gebouwen, maart 1999, RDMZ, Zeist). Het aanbrengen van antenne-installaties tegen gevels van gebouwen is slechts dan acceptabel, wanneer de invloed van die installaties op de architectuur verwaarloosbaar is, of wanneer het aanbrengen van de installaties geen afbreuk doet aan aanwezige kwaliteiten. Belangrijk is de invloed van de installatie op de silhouetwerking van het bouwwerk. In sommige gevallen kan met camouflagetechnieken het nodige bereikt worden. In andere gevallen biedt de vorm van de toren zelf mogelijkheden voor een verdekte plaatsing, bijvoorbeeld wanneer diepe nissen of gaten aanwezig zijn. Sommige bestaande bouwwerken bieden deze mogelijkheden niet. (denk bijvoorbeeld aan oude markante fabrieksschoorstenen) In die gevallen is het aanbrengen van antenne-installaties zonder meer af te raden.

Aanbevelingen

- De techniek van de mobiele telefonie kent geen gemeentegrenzen. Het is daarom raadzaam bij het zoeken naar een geschikte locatie voor een antenne-installatie soms over de eigen gemeentegrenzen heen te kijken en in overleg te treden met buurgemeenten;
- Vanwege de vele planologische toetsingen bij masten door de provincie in verband met artikel 19 WRO-procedures is een inhoudelijke afstemming van het gemeentelijke welstandsbeleid en het provinciale ruimtelijke ordenings- en landschapsbeleid aan te raden;
- De landschapsdiscipline is bij de welstandsbeoordeling van masten in het landelijke gebied onmisbaar. Wij adviseren u deze daarbij dan ook nadrukkelijk te betrekken in de persoon van een deskundige op het terrein van landschapsarchitectuur of een vergelijkbare deskundigheid;
- Het is zeer aan te raden om in situaties waar (naar verwachting) meerdere aanbieders een antenne-installatie zullen plaatsen aan te sturen op bundeling van de verschillende antennes.

Bouwen aan en nabij monumenten

In Borne staan verschillende monumentale gebouwen en complexen. Zo staan in het kampen- en essenlandschap boerderijen en landhuizen met een monumentenstatus en staan in diverse kernen ook ensembles van monumentale gebouwen, bijvoorbeeld in het historisch centrum. Bijzondere monumenten in de gemeente Borne zijn de historische boerderijen die een relatie hebben met de agrarische achtergrond van het gebied en het beschermd dorpsgezicht van oud-Borne. Het bouwen aan en nabij monumenten en in het beschermde dorpsgezicht vereist zorgvuldigheid.

Welstandseenheden

Dit themablad is van toepassing op rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden verspreid over het plangebied en beeldruimte rondom deze monumenten/beeldbepalende panden

De aanvullende welstandscriteria 'bouwen aan en nabij monumenten' gelden voor panden in de omgeving van:

- Rijksmonumenten: panden in de gevelwand binnen 50 meter van een Rijksmonument;
- Gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden: belendende panden.

(Voor ligging van de monumenten zie welstandsbeleidskaart. Voor adres en beschrijving monument zie separate lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten van de gemeente Borne).

Indien het woongedeelte van de boerderij behoort tot een historische boerderij van het Hallehuis-type dan gelden eveneens de criteria voor historische boerderijen.

Wat zijn monumenten?

Er zijn verschillende soorten monumenten. Een gemeenschappelijke eigenschap is dat de gebouwen of objecten uniek zijn, ze een bepaalde ouderdom kennen en dat er een bepaalde zeggingskracht van uit gaat. Wat verschilt is de reden waarom een gebouw of object monumentaal wordt genoemd. Sommige monumenten zijn gebouwen of objecten met een geschiedkundige- of oudheidkundige waarde - en nemen een belangrijke plaats in de geschiedenis van een plaats of gebied in. Andere monumenten hebben architectuur en/of kunstwaarde; zij zijn opmerkelijk vanwege hun kenmerkende architectuur uit een bepaalde stijlperiode.

Naast de reden waarom bepaalde gebouwen en objecten als monument zijn aangewezen, bestaat er een verschil in voorkomen en omvang van monumenten. Er zijn solitair gelegen monumenten, die als los element in een landelijke of stedelijke omgeving zijn gesitueerd. De omgeving van en de ruimte rondom het monument kan

gebouwen en objecten een bijzondere eigenschap bezit. Elk van deze soorten monumenten vereist bescherming en het bouwen aan het monument is aan regels gebonden.

Noodzaak tot bescherming van Monumenten

Oude gebouwen en objecten laten ons zien hoe voorgaande generaties leefden. Ze bepalen in niet onbelangrijke mate het 'eigen gezicht' van een straat, dorp, stad of landschap. Dit eigen gezicht wordt steeds meer gewaardeerd en gezien als ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Een monument kan behoudenswaardig zijn vanwege esthetische, educatieve, economische en inspiratieve waarde(n).

Welstandscriteria

Bouwen aan en nabij monumenten vereist zorgvuldigheid. Niet iedere ingreep aan of in de directe omgeving van een monument is evengoed inpasbaar. Het bouwen aan een monument en het bouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht is wettelijk geregeld in de Monumentenwet. Het bouwen nabij een monument is niet wettelijk geregeld. Door het bouwen in de directe omgeving van monumenten een bijzondere status in het welstandbeleid te geven, kunnen aan bouwwerken nabij monumenten nadere, locatiespecifieke, eisen gesteld worden.

Belangrijk bij het vormgeven van de gebouwde omgeving nabij een monument is het besef dat de omgeving mede bepalend is voor de karakteristiek van het monument. De betekenis van het monument moet tot zijn recht komen. De reden waarom een object als monument aangewezen is, is bepalend voor het omgaan met de omgeving.

Wanneer een monument om zijn architectuur een zekere uniciteit uitstraalt en een contrast vormt met zijn omgeving, zoals het Rietveld-Schröderhuis in Utrecht, dient de omgeving de uniciteit van het monument te respecteren. Het nabootsen van kleuren en vormen in de directe omgeving zou in dit geval afbreuk doen aan de kwaliteit van het Rietveldhuis. Wanneer een object in een historisch stedelijke straatwand juist vanwege zijn cultuurhistorische en gave bouwkunst als monument aangewezen is, zoals een patriciërswooning, dient de omgeving de cultuurhistorische waarde te respecteren. Het aanpassen in kleur en materiaalgebruik en het handhaven van rooilijn en hoofdbouwmassa zijn in de omgeving van dit monument belangrijk.

Bij het bouwen van of aan de panden in de directe omgeving van een monument dient de beeldruimte die een monument inneemt gerespecteerd te worden. Dit houdt in dat het monument door een ruimtelijke ingreep niet verdrukt mag worden. Hierbij zijn ook de zichtlijnen naar een monument toe en de omgeving van het monument belangrijk. Voor welstandstoetsing wordt in de regel een straal van 50 meter rondom een Rijksmonument als beeldruimte aangehouden. Voor beeldbepa-

lende en gemeentelijke monumenten vormen de belendende panden de beeldruimte.

Met het welstandsbeleid kan, afhankelijk van de betekenis van het monument en de reden tot aanwijzing van het monument, gestuurd worden op:

1. afstemming van de bouwmassa van de panden in de omgeving van het monument;
2. situering en oriëntatie van de gebouwen in de omgeving van het monument;
3. openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte);
4. kleur-, materiaalgebruik en detaillering;
5. procedure toetsing bouwaanvragen nabij monumenten.

Relatie met andere sturingsinstrumenten

- Monumentenwet en monumenten-verordening: aanwijzingsbevoegdheid, toetsingsprocedure (ver)bouwen monumenten;
- Stedenbouwkundige (Master-)plannen: stedenbouwkundig beeld;
- Bestemmingsplan: uitwerking van de Masterplannen, vastleggen bouwmassa, oriëntatie van de gebouwen en doorzichten;
- Beleidsplan openbare ruimte: richting geven aan de inrichting van de openbare ruimte nabij monumenten.

NB: vergunningsvrije bouwwerken zijn bij Rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten en beschermde stads- en dorpsgebieden vergunningplichtig (art 43 lid 2 sub a WW). Bij beeldbepalende panden blijven vergunningsvrije bouwwerken vergunningsvrij. Deze laatste bouwwerken kunnen dus niet preventief getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Dorps- en stadsranden

Er is een onderscheid tussen bestaande en nieuwe dorpsranden. Na een uitbreiding van de kern ontstaat er een nieuwe rand en wordt de bestaande rand onderdeel van het dorp. De veranderingen in een bestaande dorpsrand gaan geleidelijk. Door sloop en nieuwbouw kan het beeld veranderen. Ook het bouwen van schuurtjes en schuttingen speelt een rol in de verandering van het beeld. Met name bouwmassa en kleurgebruik zijn hierbij belangrijk.

Welstandseenheden

De randen van alle kernen in de gemeente Borne.

Karakteristiek

Bij planmatige uitbreiding van een dorp wordt de nieuwe rand in één keer ontworpen. Aandacht voor landschappelijke inpassing, bijvoorbeeld door het benutten van bestaande verkavelingspatronen, dient dan in het ontwerp meegenomen te worden. Naast kleurgebruik en bouwmassa is ook de oriëntatie van de woningen (of gebouwen met een andere functie) belangrijk. Indien de woningen met de achterzijde naar het buitengebied gericht zijn, spelen bijgebouwen, erfafscheidingen en de beplanting in de achtertuin een rol in het beeld van de dorpsrand. Dit levert vaak een gedifferentieerd beeld op. Als de woningen met de voorzijde georiënteerd zijn op het open landschap is de rand over het algemeen strakker en het beeld gecontroleerder.

Het zicht of de zichtlijn vanuit het landschap op de dorpskern is een kenmerk van het Twentse essen- en kampenlandschap. Door de hoogteverschillen in het landschap worden de zichtlijnen belangrijker. Het besloten karakter van het landschap met incidenteel doorzichten op de kern in Twente is immers één van de belangrijkste kwaliteiten van het gebied. De ontsluiting speelt hierin een belangrijke rol.

De vraag naar ruimte om te bouwen wordt steeds groter. Tegelijkertijd is er een toenemende aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. In dit spanningsveld bevindt zich de ontwikkeling van dorps- en stadsranden. Het beleid van de provincie is erop gericht verdere uitbreidingen van met name de kernen in het landelijke gebied tegen te gaan. Dit voorkomt verlies van open groene ruimte maar vergroot de druk op de ruimte binnen de kernen, en daarmee ook op de dorpsranden.

Welstandscriteria

Met name de zichtlijnen naar een dorpsrand toe zijn belangrijk. Een dorpsrand bevindt zich doorgaans op relatief grote afstand van de waarnemer. Hierdoor zijn met name de beeldbepalende aspecten van belang. Dit betekent dat gestuurd wordt op:

1. Het kleurgebruik dient te passen in de dorpsrand. Dit betekent dat felle en contrasterende kleuren uit oogpunt van zichtbaarheid van grote afstanden niet worden toegestaan.

Nissenhutten en romneyloodsen⁴

Vanwege de eenvoudige, lichte, sobere en goedkope bouwvorm verkiest men vaak de bouw van een nissenhut of romneyloods als opslagplaats van goederen boven de bouw van een meer permanente behuizing, zo ook in de gemeente Borne. De ruimtelijke verschijningsvorm is vanwege de bouwwijze vaak discutabel en de beeldinvoed op de omgeving vaak negatief.

Welstandseenheden

Dit themablad is van toepassing op verschillende gebieden in de gemeente Borne.

Omschrijving en uitgangspunten

Nissenhutten en romneyloodsen zijn loodsen met een halfcirkelvormige doorsnede, opgebouwd uit stalen spanten met een T- of buisprofiel en afgedekt met dunne staalplaten op gordingen. De lichte constructie vergt nauwelijks fundering: in het algemeen zijn bielzen of prefab poeren met kantplanken voldoende. De constructiewijze maakt het mogelijk deze loodsen in korte tijd op te bouwen en ook weer af te breken. Dit bouwtype is geprefabriceerd, demontabel en verplaatsbaar, en is bedoeld voor tijdelijk gebruik.

Hoewel tijdelijk bedoeld, worden nissenhutten en romneyloodsen vaak voor onbepaalde tijd, dus permanent, geplaatst. Voor een dergelijke toepassing zijn ze in principe niet geschikt: de geringe duurzaamheid van het materiaal (verwering), de grove, provisorisch aandoende detaillering en de gevoeligheid voor beschadigingen geven deze bouwwerken al snel een armoedige, haveloze uitstraling. De lichte kleurstelling die, i.v.m. ongewenste opwarming, in het algemeen wordt toegepast, maakt deze loodsen nog opzichtiger en versterkt daardoor bovengenoemde bezwaren. Daarnaast roept de verschijningsvorm van deze loodsen in relatie tot de omgeving vaak bezwaren op door de afwijkende, schaallose massavorm. Doordat een geleiding in de hoogte en in de lengte ontbreekt zijn schaal en maat nauwelijks afleesbaar.

Criteria

De voorwaarden waaronder nissenhutten en romneyloodsen toelaatbaar zijn komen voort uit de specifieke situatie en zullen dus van geval tot geval moeten worden bezien. Vooroverleg met de welstandscommissie over de bouwplannen in een vroeg stadium is in ieder geval raadzaam. In de volgende gevallen zijn nissenhutten en romneyloodsen welstandshalve voorstelbaar:

- Situaties met een kennelijke tijdelijkheid: als bouwkeet of opslagloods bij een bouwplaats.

⁴ Gebaseerd op teksten uit de Raamwerknota welstandbeleid 2002/2003 Gelders Genootschap, stichting DSL en Schout ruimtelijke vormgeving en beleid, Rotterdam 2002

- Als tijdelijke constructie op een niet in het zicht liggende locatie, zoals op achterterreinen van grootschalige industriegebieden. Een permanente plaatsing is in zo'n geval meestal evenmin bezwaarlijk.

Woonomgevingen, bedrijvenparken en open landschappelijke situaties, in de nabijheid van traditionele agrarische bebouwing zijn voor toepassing van nissenhutten en romneyloodsen niet geschikt. Als middel om nissenhutten en romneyloodsen in een omgeving in te passen is inplanting ongeschikt: tegen de tijd dat deze beplanting voldoende effect heeft zal de loods, met zijn beperkte levensduur of tijdelijke vergunning, al lang verdwenen zijn. Een bestaande volwassen beplanting kan in bepaalde gevallen wel van invloed zijn op de aanvaardbaarheid.

Nieuwe ontwikkelingen

Recentelijk zijn op de markt ook bouwsystemen voor boogloodsen verschenen die een hogere materiaalkwaliteit en een degelijker detaillering kennen. Deze systemen zijn bedoeld voor permanente bouw. In bepaalde situaties kunnen deze systemen een bruikbaar alternatief zijn voor de traditionele bedrijfsbouw: ze vergen weinig bouwtijd en hebben in het algemeen een verzorgde uitstraling. De schaal van de massavorm in relatie tot de omgeving, en de eventuele toepassing van schaalgevend elementen zoals plinten, randafwerkingen en gevelopeningen zullen in die gevallen bepalend zijn voor de aanvaardbaarheid.

7. SNELTOETSCRITERIA

Dit hoofdstuk is gebaseerd op de standaard sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen van het Oversticht.

7.1 Inleiding

In veruit de meeste gevallen komen mensen via de bouwvergunningsaanvraag of in het voortraject daarvan met welstand in aanraking. Met de nieuwe Woningwet (Staatsblad 2001, 158) is ook de bouwvergunningsprocedure voor een gedeelte veranderd. In de nieuwe Woningwet bestaan alleen nog vergunningsvrije en vergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast is er een lichte en een reguliere procedure geïntroduceerd.

Voor lichte bouwvergunningplichtige en onderdelen van regulier vergunningplichtige bouwaanvragen zijn de zogenaamde sneltoetscriteria van toepassing. Deze bestaan uit twee componenten: Algemene sneltoetscriteria en Gebiedsgerichte sneltoetscriteria. De algemene sneltoetscriteria bevatten criteria voor de veel voorkomende kleine bouwplannen. Deze set is op landelijk niveau door de Federatie Welstand opgesteld en biedt een solide basis voor een gekwantificeerde sneltoets. Daarnaast worden gebiedsspecifieke sneltoetscriteria onderscheiden die ten opzichte van de algemene sneltoetscriteria gebiedsspecifiek zijn gemaakt op specifieke gebiedseigen kenmerken van de veel voorkomende kleine bouwplannen. In onderstaand hoofdstuk zijn de algemeen geldende sneltoetscriteria per type bouwwerk gerangschikt. Per type veel voorkomend klein bouwplan is, indien van toepassing, in het schema voor § 7.3. een verwijzing naar de, aanvullend geldende, gebiedsgerichte sneltoetscriteria aangegeven. De gebiedsgerichte criteria zijn te vinden onder de tabellen in Deel B, hoofdstuk 5.

7.2 Toepassing

Per Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een lijst opgesteld van bouwvergunningvrije bouwwerken en bouwwerkzaamheden waarvoor een lichte bouwvergunningprocedure gaat gelden. Bouwvergunningsaanvragen voor bouwwerken die niet behoren tot de categorie bouwvergunningvrije of licht vergunningplichtige bouwwerken vallen onder de reguliere bouwvergunningsprocedure. De procedure-schema's van de Borne zijn opgenomen in Deel C - hoofdstuk 10. Ten behoeve van de welstandstoetsing van deze licht vergunningplichtige bouwplannen zijn zoge-

naamde sneltoetscriteria geformuleerd. Deze sneltoetscriteria zijn tweeledig: algemeen en gebiedsspecifiek.

Algemene sneltoetscriteria

Bij de algemene sneltoetscriteria gaat het om objectieve criteria die de planindiener vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De algemene sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

In bepaalde gevallen gelden, aanvullend op de algemene sneltoetscriteria gebiedsgerichte sneltoetscriteria. Het gaat hier om aanvullende gebiedsgerichte criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen ter uitbreiding van of toevoeging aan een bestaand gebouw en wanneer deze veel voorkomende kleine bouwplannen deel uit maken van een nieuwbouwplan ten behoeve van een nieuw gebouw. Deze aanvullende, gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn gerelateerd aan een bepaald type architectuur in een bepaald type gebied en zijn in tabelvorm weergegeven onder de tabel met 'gebiedsgerichte criteria'. De gebiedsgerichte criteria zijn te vinden onder de tabellen in Deel B, hoofdstuk 5.

	Aanbouwen	Vrijstaande bijgebouwen	Kozijn- en gevelwijzigingen	Dakkapellen	Erfafscheidingen
H4.1	●	●	●	●	●
H4.2	●	●	●	●	
H5.1	●	●	●	●	●
H5.2	●	●	●	●	
W1.2	●		●		●
W1.3	●	●	●	●	●
W1.4					
W2					
A1					
A3					
A4	●		●		●
A6	●	●	●	●	●
A5	●		●	●	●
A7	●	●	●		●
A8	●		●		●

7.3 Beoordelingsaspecten

In deze paragraaf worden de sneltoetscriteria weergegeven. Deze criteria zijn gebaseerd op een landelijke standaardisatie. Indien gewenst kan men door andere waarden in te vullen, criteria weg te laten of toe te voegen deze criteria afstemmen op het gemeentelijk beleid.

Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: "Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria". Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AwB.

Hieronder worden sneltoetscriteria gegeven voor, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en -collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria zoals hierna zijn opgenomen, en;
- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria in de gebiedsuitwerking met betrekking tot de kleine bouwwerken, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht.

Bovendien geldt dat alle (licht)vergunningplichtige bouwplannen, waarbij het bouwwerk aan de voorkant is gepositioneerd altijd door de welstandscommissie getoetst worden op redelijke eisen van welstand. Hiervoor volgt de gemeente de voor- en achterkantbenadering zoals omschreven in de Algemene Maatregel van Bestuur voor vergunningsvrije en licht vergunningplichtige bouwwerken (Deel A - §2.4).

Als er voor een bepaald type licht-vergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte (Deel B - hoofdstuk 5) en/of de algemene criteria (Deel B - hoofdstuk 4).

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

7.4 Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Ook niet-vrijstaande bijgebouwen vallen onder deze aanbouwen. Een uitbouw is een grondgebonden vergroting van een bestaande ruimte behorende tot het hoofdgebouw van één bouwlaag. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende ruimtelijk-formele karakteristiek naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.



zijaanbouw te dicht bij voorgevel-
rooilijn



opzichtig materiaalgebruik



zijaanbouw te hoog



goed geplaatst, passende vormge-
ving en materiaaltoepassing

Criteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant

Een aan- of uitbouw aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw)

plaatsing en aantal:

- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, geen hoekaanbouw
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:

aan de zijgevel:

- breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel diepte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel

aan de voorgevel:

- breedte maximaal 50% van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw. Bij erkers betekent dat dat de erker in het gat past van het oorspronkelijke gevelement, zowel qua breedte als qua hoogte
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw

- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten
- geen koppeling met een entreeuilifel

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant

Criteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant

Een aan- of uitbouw aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan- of uitbouw)

plaatsing en aantal:

- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zijerf grenst aan weg of openbaar groen)
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:

- breedte achteraanbouw maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achtergevel van hoofdgebouw

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting; serres met een enkelvoudig flauw-hellend transparant dak
- geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw, behalve bij serres
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw; bij serres een regelmatige verdeling van kozijnstijlen
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak, bij serres zijn dak en achtergevel volledig transparant
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrens (muurdam) of m.b.v. scheidende penant; serres worden op de erfgrens beëindigd met een horizontaal beëindigde, gemetselde gevel die dak en achtergevel volledig opsluit

7.5 Bijgebouwen en overkappingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



te hoog



sterk afwijkend materiaalgebruik



geen afstemming op andere bijgebouwen



goede afstemming op omgeving

Criteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze bijgebouwen of overkappingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

plaatsing en aantal:

- afstand tot erfgrans minimaal 1.0 m. (achter erfafscheiding)
- bij voorkeur niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.

- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% openingen en/of glasvlak

Criteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant

Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

plaatsing en aantal:

- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen
- bij voorkeur niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen betonplaten of damwandprofielen in het zicht
- gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% openingen en/of glasvlak

7.6 Kozijn- en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. Samenhang en ritmiek in straatwanden mogen niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19^{de} eeuw.

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

samenhang straatbeeld verstoord door afwijkend kozijn



nog meer verstoring door afwijkend materiaal voor kozijnen en gevelvlak



bestaande indeling gerespecteerd bij vervanging



Criteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen, zijn altijd van grote invloed op het straatbeeld. Dergelijke kozijn- of gevelwijzigingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Wijzigingen aan de achterkant op de begane grond hebben zo weinig invloed op de openbare ruimte dat hiervoor geen nadere eisen hoeven te worden gesteld.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.
- op wijzigingen aan de achterkant op de begane grond zijn onderstaande criteria niet van toepassing

plaatsing en aantal:

- niet van toepassing

maatvoering:

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie
- oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

voorbeeldkozijnen voor 1900



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging vereenvoudiging van invulling met behoud hoofdindeling

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging vereenvoudiging van profilering door het weglaten van de decoratieve uitsparing in tussenstijl

vormgeving:

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleiding en
- indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven
- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
- indeling raamhout behouden
- eventuele roedeverdeling alleen met authentieke roedes
- toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen zijn mogelijk
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw
- stalen kozijn- en raamprofielen vervangen door aluminium renovatieprofielen, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen
- zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging vereenvoudiging invulling door met weglaten van het glas-in-lood behoud van relatief smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging vereenvoudiging van profilering door borstweringspaneel op te nemen in kozijn zonder eigen raamhout

7.7 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen. (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of-gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen)

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.



te hoog op het dak, profiel van de woning wordt aangetast



te groot (hoog) in relatie tot maat dakvlak, te gesloten



vormgeving sluit niet aan op stijl van woning



evenwichtig van plaatsing, grootte en vormgeving. Zijwangen bij voorkeur donker of kleur dakvlak.

Criteria voor dakkapellen aan de voorkant

Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw

plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleiding voorgevel
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak

maatvoering:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2.00 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

vormgeving:

- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken
- zijwangen dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Criteria voor dakkapellen aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij)

Een dakkapel aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding achtergevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- bij plaatsing op een zijdakvlak afstand tot het voorerf (meestal de voorgevelrooilijn) minimaal 1.00 m
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.
- niet meer dan twee dakkapellen per woning (regelmatig gerangschikt op horizontale lijn) op het betreffende dakvlak

maatvoering:

- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.50 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- plat afgedekte dakkapellen:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- aangekapte dakkapellen:
- afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 100 cm, totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak

vormgeving:

- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijwangen dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende criteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <math><30^\circ</math>

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk.



bij flauwe kaphelling ($<30^\circ$) geen dakkapel doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt met nok, waardoor silhouet van het gebouw wordt aangetast

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een *dakopbouw*. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met hellingshoek $> 30^\circ$

De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria.

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.



geen dakkapel op wolfseind, maar op zijdakvlak



geen dakkapel ter hoogte van vliering, maar onder in het dakvlak situeren



bij schilddak rondom dakkapel minimaal 1 meter dakvlak aan weerszijde behouden



bij mansardekap de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak situeren



bij asymmetrische kap dakkapel niet boven in het dakvlak maar onder in het dakvlak of op het andere korte dakvlak

Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.

Schild-, tent- of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de vrije hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet, zodat de dakkapel voldoende ver onder de nok zal blijven.

Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

7.8 Erfafscheidingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erfafscheidingen bijna altijd storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen.

Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.



te hoog, inferieure materialen



onsamenhangend materiaal- en kleurgebruik



geen afstemming op omgeving, grof materiaal



de beste oplossing heeft geen vergunning nodig

Criteria voor erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

vormgeving:

- vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- volledig te begroeien open gaas- of hekwerk, als drager voor beplanting
- geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving
- rechte vormgeving, geen toogvormen

materiaal en kleur:

- terughoudend materiaal- en kleurgebruik: vermijden van contrast met bebouwing in omgeving
- kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten
- houtwerk om en om aangebracht wanneer geplaatst achter de voorgevelrooilijn op de zij- of achtererfgrens als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen
- geen felle contrasterende kleuren

7.9 Overige licht-vergunningplichtige bouwwerken

Sneltoetscriteria zijn, conform art. 7 van de AMvB, alleen verplicht voor de categorieën bouwwerken die hiervoor zijn behandeld. Aanvullend daarop heeft de gemeente tevens sneltoetscriteria vastgesteld voor dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken.

7.10 Dakramen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.



niet geordende plaatsing



geordende plaatsing

Criteria voor dakramen

In veel gevallen zullen dakramen vergunningvrij zijn. In die gevallen waarbij dat niet het geval is geldt het navolgende. Een dakraam is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakraam niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus in beginsel niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/voet van de dakkapel)
- bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0.50 m.
- maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter- en zijdakvlak tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd.

maatvoering:

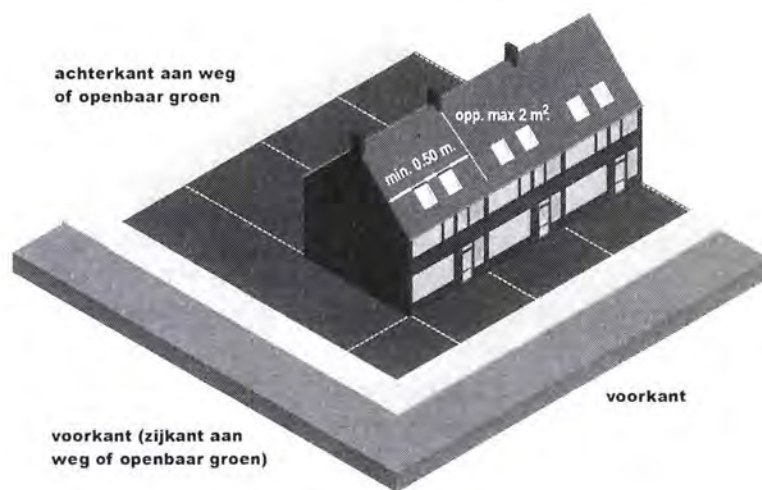
- oppervlakte maximaal 2.00 m² per dakraam
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden

vormgeving:

- eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijnprofilering

materiaal en kleur:

- eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik



7.11 Zonnepanelen en -collectoren

Omschrijving en uitgangspunten

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouw-aanvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Criteria voor zonnepanelen of –collectoren

Een zonnepaneel of –collector is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een zonnepaneel of –collector niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouw aanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.
- op het dakvlak zijn geen dakramen of –kapellen gesitueerd

plaatsing en aantal:

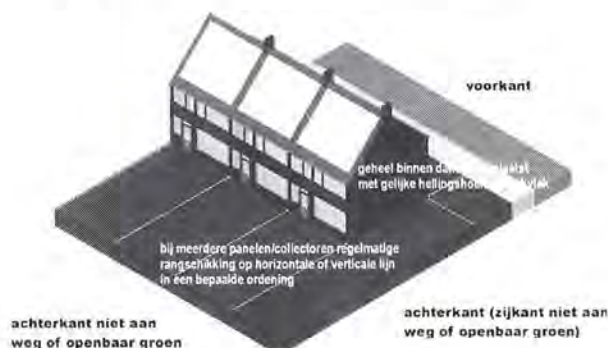
- bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening
- op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- op platte daken: geheel is gelegen binnen een hoek van 15 graden vanaf de dakrand, met een minimumafstand tot de dakrand van 0,5 m.

vormgeving:

- paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk
- paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

materiaal en kleur:

- de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs

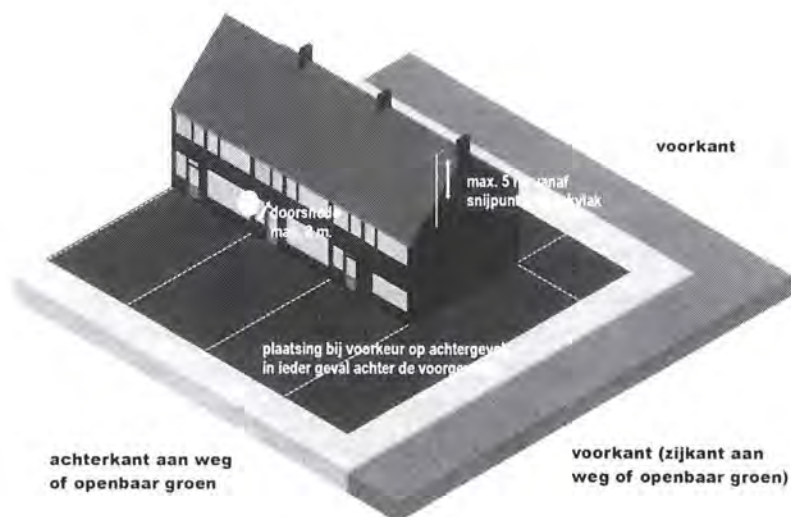


7.12 Spriet-, staaf- en schotelantennes

Omschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteits sirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.



Criteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes

Een spriet-, staaf- of schotelantenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een spriet-, staaf- of schotelantenne niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

plaatsing en aantal:

- antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst
- niet aangebracht aan monumenten of beeldbepalende panden
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn
- maximaal één spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning/pand

maatvoering:

- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m.
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied maximaal 3.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk maximaal 5.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte schotelantenne maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
- doorsnede schotel maximaal 2.00 m.

vormgeving:

- antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven

- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaalt uit de bevestiging aan de gevel)

materiaal en kleur:

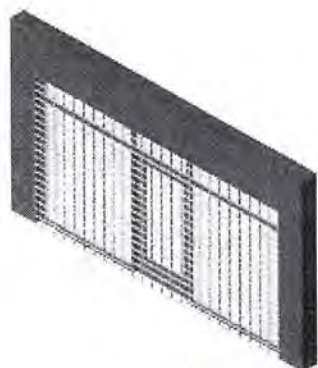
- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs

7.13 Rolhekken, luiken en rolluiken

Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligings-systemen.

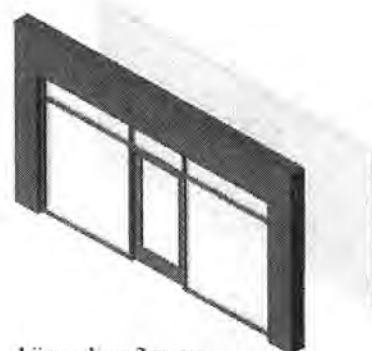
Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en -vandalisme voor-zieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.



geplaatst, in de gevel, voor de pui en voor 90% glasheldere doorkijkopeningen



geplaatst achter de pui en voor 70% glasheldere doorkijkopeningen



bij voorkeur 2 meter achter de pui geplaatst

Criteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

plaatsing:

- bij voorkeur minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
 - voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel
- aan de buitengevel, mits:
 - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
 - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

Criteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

plaatsing:

- bij voorkeur minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
 - voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel
- aan de buitengevel, mits:
 - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
 - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

8. (REPRESSIEVE) CRITERIA VOOR VERGUNNINGSVRIJE BOUWWERKEN

8.1 Inleiding

Bij bouwvergunningsvrij bouwen geldt een aantal regels met betrekking tot het volbouwen van erf en dak, het voldoen aan het bouwbesluit, voorschriften ten aanzien van gebruik, burenrrecht en ook aan redelijke eisen van welstand.

Een bouwvergunningsvrij bouwwerk wordt vooraf niet aan welstandseisen getoetst. Toch zijn er grenzen gesteld aan wat gebouwd mag worden. Bij bouwwerken die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand' kan de gemeente ingrijpen. Hiervoor is de zogenaamde 'repressieve welstandstoets' ingesteld; een excessenregeling op grond waarvan gedwongen kan worden 'al te lelijke bouwwerken die ernstig uit de toon vallen' aan te passen.

Daarnaast bestaat er de mogelijkheid vergunningsvrije bouwwerken vrijwillig te laten toetsen aan de algemene en gebiedsgerichte sneltoetscriteria.

8.2 Repressieve toetsing van vergunningsvrije bouwplannen

Volgens artikel 19 Ww 2002 kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Voor de gemeente geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een excès, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog niveau is vastgesteld, er eerder sprake kan zijn van een excès dan in een gebied met een lager welstandsniveau.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijking daarvan zullen burgemeester en wethou-

ders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. De in deze nota opgestelde criteria kunnen daarbij dienen als repressief toetsingskader voor vergunningsvrije bouwwerken.

De plaatsing van een bouwvergunningsvrij bouwwerk kan overigens niet door middel van dit aanschrijfinstrument worden tegengegaan. Uitsluitend het uiterlijk van dat bouwwerk kan zo nodig worden aangepakt.

8.3 Vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwplannen

Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met een ernstige strijdigheid van het bouwplan met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vooraf vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De algemene en gebiedsgerichte sneltoetscriteria kunnen daarbij dienen als adviserend kader.

Een dergelijke beoordeling kan voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na de realisatie op verzoek van belanghebbenden (waaronder ook bestuurders, ambtenaren en leden van de welstandscommissie).

DEEL C - PROCEDURE

DEEL C - PROCEDURE

9. ORGANISATIE VAN WELSTAND	1
9.1 De welstandscommissie	1
9.2 De gemeentelijke organisatie	1
9.2.1 Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit	1
9.2.2 Afwijking van het advies, afwijken van de criteria	1
9.2.3 Bezwarenprocedure	2
9.2.4 Vooroverleg	3
9.2.5 Supervisie/relatie welstandscommissie	3
10. WELSTANDS- EN BOUWVERGUNNINGSPROCEDURE	1

9. ORGANISATIE VAN WELSTAND

9.1 De welstandscommissie

De Woningwet 2003 (artikel 8 lid 2) verplicht gemeenten er toe de regels met betrekking tot de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie in de bouwverordening op te nemen. Voor informatie hierover wordt u verwezen naar de bouwverordening en de toelichting hierop.

9.2 De gemeentelijke organisatie

9.2.1 Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de bouwvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie speelt daarbij een belangrijke rol.

9.2.2 Afwijking van het advies, afwijken van de criteria

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op welstandsmotieven/ second-opinion

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie staan 2 mogelijkheden ter beschikking:

- Enerzijds kunnen burgemeester en wethouders de commissie vragen om een heroverweging. Dit gebeurt in incidentele gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt.
- Anderzijds kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen, binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke adviescommissie.

Het advies van deze tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de reguliere com-

missie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de reguliere welstandscommissie, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De reguliere welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44 lid 1d Ww 2002 de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van mening zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

9.2.3 Bezwarenprocedure

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een bouwvergunning. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de 'Commissie Bezwaar- en Beroepschriften'. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn, kunnen hiertegen in beroep gaan.

De secretaris van de bezwaarcommissie kan informatie over de procedure geven. Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel, richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. De welstandscommissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners de welstandscommissie wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de welstandscommissie, als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd. De Federatie Welstand beschikt over een beroepscommissie voor procedurele en juridische zaken. Hiervan wordt nauwelijks gebruik gemaakt. Van veel meer belang voor bouwaanvragers zou een landelijke beroepscommissie (een soort ombudsman) voor inhoudelijk beroep wenselijk zijn. Momenteel wordt binnen de Federatie Welstand gezocht naar een dergelijke formule.

9.2.4 Vooroverleg

De gemeente biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningaanvraag, vooroverleg te plegen met de welstandscommissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Hiertoe kan het schetsontwerp worden ingediend bij de productgroep bouwkunde en milieu. Het vooroverleg met de welstandscommissie kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

Ook tijdens het vooroverleg moet de kwaliteit van het aangeleverde materiaal een goed beeld geven van het plan en de relatie met de omgeving. De welstandscommissie kan zich een goed oordeel vormen als de volgende zaken worden aangeleverd: situatieschets inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000), foto's van de bestaande situatie en de omgeving, bij verbouwingsplannen tevens schetsen van bestaande plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100). Bij grote projecten kan de welstandscommissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

Het schetsplan wordt geregistreerd, gedateerd en krijgt een dossiernummer. In afwachting van de verdere ontwikkelingen van het plan wordt met een preadvies/welstandsvolgformulier verslag uitgebracht van het vooroverleg en worden eventueel gemaakte afspraken vastgelegd. Op deze wijze wordt zorggedragen voor een goede verslaglegging en een consistente advisering in alle planfasen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De opdrachtgever dient deze wens bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken. Indien de aanvrager niet akkoord gaat met het advies over het schetsplan kan de portefeuillehouder op verzoek van de aanvrager elders een tweede advies inwinnen.

9.2.5 Supervisie/relatie welstandscommissie

De gemeente kan voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden een supervisor aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in de vroege planvormingsfasen reeds te informeren en te begeleiden. Om misverstanden te voorkomen, is het van belang de relatie tussen de planbegeleiding door de supervisor en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie vooraf schriftelijk vast te leggen.

Bij het aanstellen van een supervisor zullen de betrokken afdelingen van de gemeente zorgdragen voor een heldere taakomschrijving en een goede afstemming tussen stedenbouwkundige supervisie en welstandsbeoordeling. Het Oversticht kan de gemeente adviseren over de verschillende rollen en taken van een supervisor in relatie tot welstandstoezicht.

10. WELSTANDS- EN BOUWVERGUNNINGSPROCEDURE

Status

Deze beleidsnota geeft voor het gehele grondgebied van de gemeente Borne richting aan de beoordeling van bouwwerken door welstand. De nota geeft op lokaal niveau inhoud aan de nieuwe wijze van welstandstoezicht zoals deze is vastgelegd in de vernieuwde Woningwet.

De Welstandsnota Borne is, na vaststelling in de gemeenteraad, het instrument waarmee de welstandstoets van bouwwerken uitgevoerd wordt. De wet heeft daarbij vastgelegd dat deze toets gebaseerd moet zijn op zowel algemene als gebiedseigen kwaliteiten en kenmerken en voor de burger transparant en navolgbaar moet zijn. In essentie komt het erop neer dat:

- de gemeenteraad bepaalt welk welstandsniveau en welke criteria in welk gebied van belang zijn bij de toetsing;
- de burger in staat moet zijn daarvan kennis te nemen en zodoende vooraf weet waarop zijn bouwplan zal worden getoetst;
- welstandstoezicht daar vervolgens naar te handelen heeft en welstandstoezicht haar beoordeling van het bouwwerk op die criteria goed naar de burger dient te communiceren.

Deze beleidsnota is zodanig opgesteld dat deze aan de eisen van de nieuwe Woningwet voldoet.

Nieuwe Woningwet

Met de nieuwe Woningwet wordt een nieuwe vormgeving van welstandsadvisering beoogd. Deze dient gebaseerd te zijn op vooraf geformuleerde criteria, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast is een nieuwe categorie-indeling van bouwwerken in het kader van de bouwvergunningprocedure gemaakt:

- regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken
- licht bouwvergunningplichtige bouwwerken
- bouwvergunningvrije bouwwerken

De categorie-indeling is uitgewerkt in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Hierin staat aangegeven welke bouwwerken bouwvergunningvrij dan wel licht-bouwvergunningplichtig zijn. De AMvB bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is als bijlage bij deze welstandsnota gevoegd (Bijlage 3).

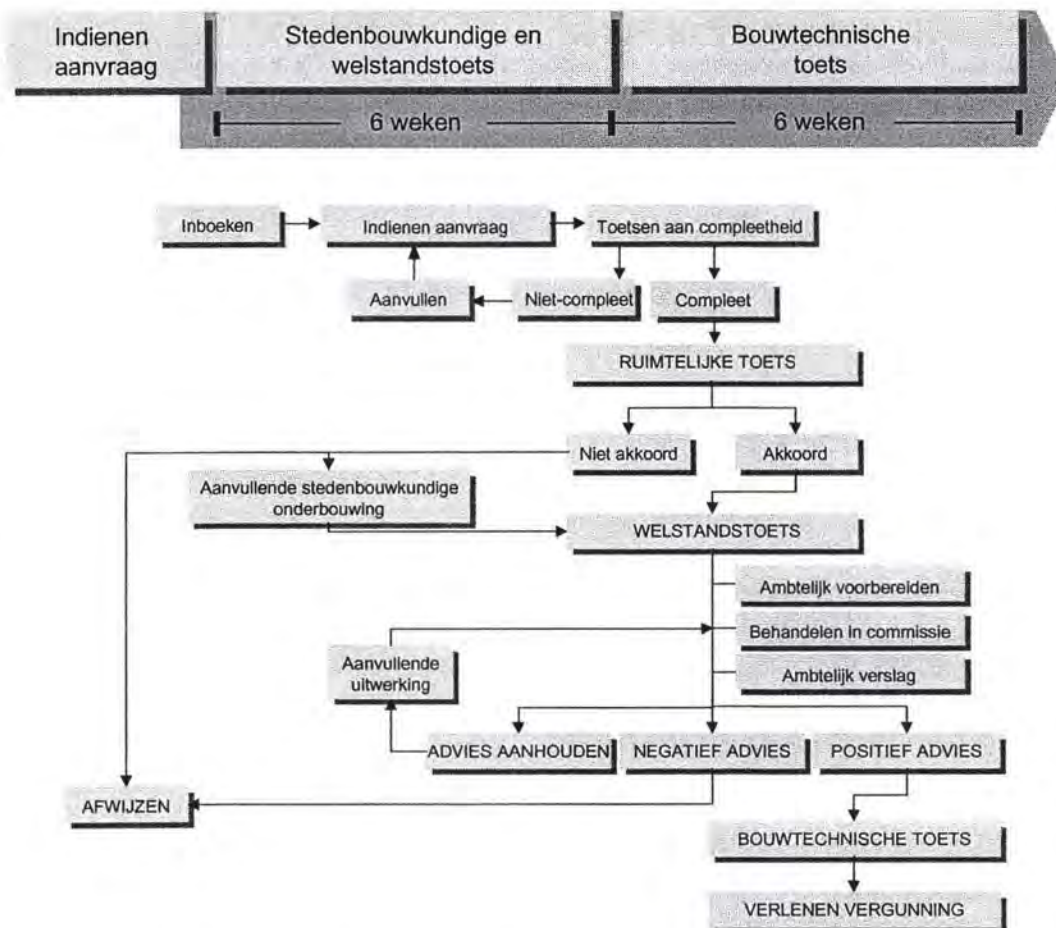
Als u wilt bouwen moet u daar meestal een bouwvergunning van de gemeente voor hebben. Voor een aantal bouwwerken is geen bouwvergunning nodig, mits aan

bepaalde voorwaarden voldaan wordt. Alle (ver)bouwplannen moeten worden voorgelegd aan de gemeente. Deze toetst ze dan vooraf op een aantal door de wet voorgeschreven punten. Sommige (kleinere) bouwwerken doorlopen een 'lichte' bouwvergunningsprocedure en ondergaan daarbij een minder uitgebreide toets dan bouwwerken die aan een 'reguliere' bouwvergunningsprocedure worden onderworpen. De regels verschillen per bouwwerk en per situatie. Ze schrijven bepaalde voorwaarden voor waaraan moet worden voldaan om bouwvergunningsvrij te mogen bouwen. Als uw bouwwerk aan één van deze voorwaarden niet voldoet, dan geldt de vergunningsvrijheid niet meer.

Als gevolg van deze nieuwe indeling veranderen ook de te volgen procedures. De verschillende soorten categorieën bouwwerken doorlopen een bepaalde procedure met hierin verschillende toets-elementen. Hieronder is per categorie bouwwerk aangegeven hoe de procedure verloopt en aan welke elementen een bouwaanvraag wordt getoetst.

Bouwvergunningsprocedure : regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken

Complete nieuwbouw en verbouwwerkzaamheden met een forsere omvang zijn regulier bouwvergunningplichtig. Voor regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken geldt dat burgemeester en wethouders binnen 12 weken na indienen van het plan beslissen omtrent de aanvraag. Deze termijn kan éénmalig met 6 weken worden verlengd. De aanvraag wordt in deze periode zowel op zijn kwalitatieve als op bouwtechnische aspecten getoetst. Allereerst vindt een ruimtelijke (Bestemmingsplan en voorschriften van stedenbouwkundige aard uit de bouwverordening) en welstandstoetsing plaats. Indien het bouwplan in de kwalitatieve toets positief is beoordeeld volgt nog een bouwtechnische toets (bouwbesluit en bouwverordening voorzover geen voorschriften van stedenbouwkundige aard). Bij het gefaseerd indienen van een bouwaanvraag vindt in de eerste 6 weken de ruimtelijke en welstandstoets plaats. In de tweede 6 weken wordt het plan getoetst aan het bouwbesluit en de bouwverordening voorzover geen voorschriften van stedenbouwkundige aard, de bodemrapportage. Bij gefaseerd indienen kan de procedure maximaal met twee keer 6 weken worden verlengd (één keer 6 weken verlenging voor de ruimtelijke en welstandstoets en één keer 6 weken verlenging voor de bouwtechnische toets).



Bouwvergunningsprocedure : licht bouwvergunningplichtige bouwwerken

Kleinere bouwwerken, zoals een dakkapel of bijgebouw aan de voorkant van een gebouw zijn meestal licht-vergunningplichtig. Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken geldt dat burgemeester en wethouders binnen 6 weken na indienen van het plan beslissen omtrent de aanvraag. De aanvraag wordt in deze periode getoetst aan:

- het bouwbesluit: voor zover betrekking op de constructieve veiligheid;
- het bestemmingsplan;
- de sneltoetscriteria van welstand: afhankelijk van type/aard van het bouwwerk (conform welstandsnota);
- de bouwverordening: voorzover het betreft voorschriften van stedenbouwkundige aard.
- Monumentenvergunning.

Welke bouwwerken slechts een lichte bouwvergunningsprocedure doorlopen staat vermeld in het 'Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken'. Dat is een officieel, wettelijk document dat bij de Woningwet hoort.

Bouwvergunningsvrije bouwwerken

Meestal zijn kleine bouwwerken, zoals een afscheiding tussen balkons of dakterrassen, zonweringen of rolluiken, maar ook dakkapellen en bijgebouwen aan de achterkant van een woning, bouwvergunningsvrij. Deze bouwactiviteiten kunnen uitgevoerd worden zonder dat hiervoor toestemming van de gemeente benodigd is. Uitzondering hierop vormen bouwvergunningsvrije bouwwerken in beschermde stads- en dorpsgezichten en bouwvergunningsvrije bouwwerken aan of bij monumenten. Deze zijn 'licht bouwvergunningplichtig' en dienen derhalve bovengenoemde procedure te doorlopen.

Bij bouwvergunningsvrij bouwen gelden een aantal regels met betrekking tot het volbouwen van erf en dak, het voldoen aan het bouwbesluit, voorschriften ten aanzien van gebruik, burenrrecht en ook aan redelijke eisen van welstand. Een bouwvergunningsvrij bouwwerk wordt vooraf niet aan welstandseisen getoetst. Toch zijn er grenzen gesteld aan wat u mag bouwen. Als u een bouwwerk maakt dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand', kan de gemeente ingrijpen. Hiervoor is de zogenaamde 'repressieve welstandstoets' ingesteld; een excessenregeling op grond waarvan u gedwongen kunt worden uw 'al te lelijke bouwwerk dat ernstig uit de toon valt' aan te passen.

Wat de repressieve welstandstoets inhoudt is te vinden in Deel B - Hoofdstuk 8 'Repressieve criteria voor vergunningsvrije bouwwerken'.

De Welstandstoets

De welstandstoets is dus één toetsmoment in de bouwvergunningprocedure en wordt, al naar gelang het type bouwwerk, uitgevoerd door de welstandscommissie dan wel ambtelijk afgehandeld.

De welstandstoets wordt door de welstandscommissie uitgevoerd in geval van regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken en lichte bouwvergunningplichtige bouwwerken voorzover niet af te handelen aan het loket. Welstand kan een positief besluit nemen over een bouwplan, maar de opdrachtgever ook vragen om binnen twee weken een aantal onderdelen nader uit te werken of aan te passen. Indien het plan (ook na eventuele aanpassingen) in onvoldoende mate voldoet aan de toetsingscriteria, zal welstand het plan afwijzen. Bij afwijzing (en uiteraard goedkeuring) sluit de beoordelingsprocedure. Een plan dat na afwijzing in aangepaste vorm opnieuw wordt ingediend doorloopt weer de volledige procedure, inclusief de daarbij behorende legeskosten.

De categorie licht bouwvergunningplichtige bouwwerken die onder de 'sneltoetscriteria' valt, wordt ambtelijk op welstand getoetst. Hiervoor zijn zogenaamde 'sneltoetscriteria' opgesteld. Deze zijn in Deel B - Hoofdstuk 7 'Sneltoetscriteria' opgenomen.

Niveau van welstand

Per zwaarte van de welstandstoets (het niveau van welstand) worden concrete soorten toetsingscriteria benoemd. Voor de gemeente Borne zijn in deze welstandsnota drie niveaus van welstandstoezicht onderscheiden:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

De niveaus geven het belang van de bestaande ruimtelijke en architectonische kwaliteiten aan en de politieke wens dat nieuwe bouwplannen daar rekening mee houden. De soorten toetsingscriteria worden benoemd in het welstandsniveauschema zoals opgenomen in hoofdstuk 2.

Criteria

Regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken worden in de hierboven vernoemde welstandstoets op vier soorten criteria getoetst:

- Algemene criteria;
- Gebiedsgerichte criteria;
- Sneltoetscriteria ;
- Thematische criteria.

Algemene criteria

Bij de toets op de algemene criteria wordt gekeken naar de architectonische kwaliteit en passendheid van het bouwwerk op zich. De algemene criteria zijn universele kwaliteitsprincipes, gericht op het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en de zeggingskracht van het bouwwerk. Zij zijn gericht op de relatie, tussen vorm en sociaal-culturele context, goede schaal en maatverhoudingen en het evenwicht tussen helderheid en complexiteit.

Gebiedsgerichte criteria

De gebiedsgerichte criteria beoordelen een bouwwerk op de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving. De gebiedsgerichte toets hanteert vier hoofdcategorieën criteria:

- de situering van het bouwwerk;
- de hoofdvormen van het bouwwerk;
- de gevelaanzichten van het bouwwerk;
- de materialisatie en detaillering van het bouwwerk.

Sneltoetscriteria

De sneltoetscriteria zijn criteria voor kleine, veelvoorkomende bouwwerken, die licht-bouwvergunningplichtig zijn. Het gaat hier om: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en -collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken. Deze criteria zijn zowel algemeen als gebiedsspecifiek.

Bouwaanvragen voor deze licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken worden in de meeste gevallen ambtelijk getoetst.

Bouwplannen, die betrekking hebben op licht-vergunningplichtige bouwwerken, waarvoor geen sneltoetscriteria zijn opgenomen, worden door de welstandscommissie getoetst. De welstandscommissie beoordeelt deze plannen aan de hand van de algemene en gebiedsgerichte criteria.

Kleine veelvoorkomende bouwwerken, waarvoor sneltoetscriteria zijn geformuleerd, kunnen deel uitmaken van een totaal bouwplan, dat reguliervergunningplichtig is en ter advisering bij de welstandscommissie ligt. De welstandscommissie betreft bij de toets van dit totale bouwplan ook de relevante sneltoetscriteria.

Om te voorkomen, dat men achteraf geconfronteerd wordt met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrije bouwwerk dit vrijwillig toetsen aan redelijke eisen van welstand. De sneltoetscriteria kunnen dan dienen als adviserend toetsingskader.

Thematische criteria

Voor specifieke bouwwerken of bouwwerken op specifieke locaties zijn aanvullende criteria opgesteld. Per thema is een onderscheid gemaakt in ambitieniveau en aansluiting gezocht bij het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Deze thematische bebouwingstypen zijn uitgewerkt in Deel B - Hoofdstuk 6 van deze nota. Voor specifieke gebouwtypen en bouwwerken geldt dat de criteria altijd in samenhang gezien moeten worden met de gebiedsgerichte criteria waarin het bouwwerk wordt geplaatst.

Benodigde bescheiden bij welstandstoets

Om een plan goed te kunnen beoordelen dient de aanvrager voldoende informatie over het plan te verstrekken. De kwaliteit van het aangeleverde materiaal (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moet een goed beeld geven van het bouwplan en de relatie met de omgeving. De commissie kan zich een goed oordeel vormen als tenminste de volgende zaken worden aangeleverd:

- een situatietekening inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000);
- foto's van de bestaande situatie en de omgeving;
- bij verbouwingsplannen tevens tekeningen van bestaande plattegronden;
- doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100);
- tekeningen van de principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk;
- kleurenschema's en een materiaallijst;
- kopieën van de relevante criteria uit de welstandsnota.

Wanneer het plan een monument betreft, dient de redengevende beschrijving van het monument bij de behandeling van het plan beschikbaar te zijn. Bij grote projecten kan de welstandscommissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

BIJLAGEN

Inhoudsopgave

BIJLAGEN

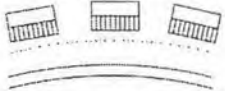

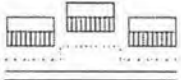
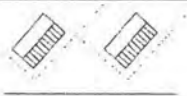
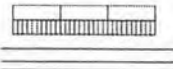
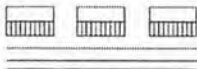
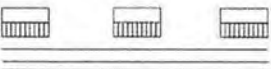
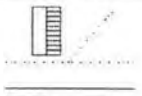

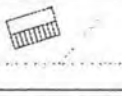

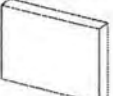







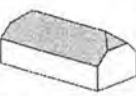
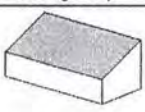
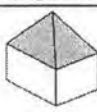
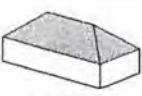
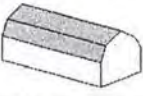
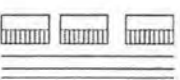
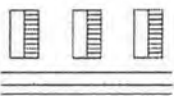
Bijlage 1: Bebouwingskenmerken

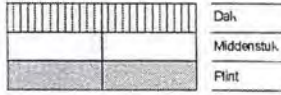
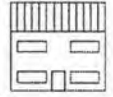
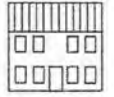
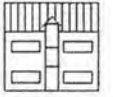

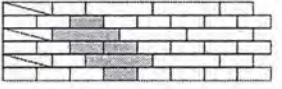

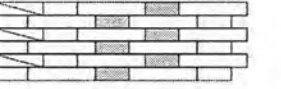

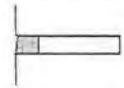
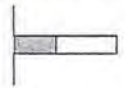
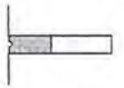
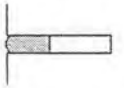
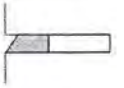
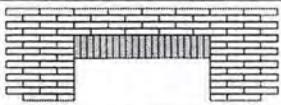
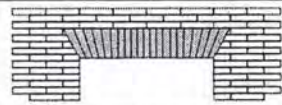


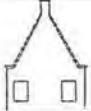





Bijlage 2: Begrippenlijst

Bijlage 3. Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige
bouwwerken

Bijlage 4: Monumentenlijst

Bijlage 1: Bebouwingskenmerken

Bebouwing	Kenmerken					
Rooilijn	 Gebogen	 Recht	 Verspringend	 Getand		
Afstand	 Gesloten	 Half-open	 Open			
Oriëntatie	 Op de weg	 Op kavel patroon	 Oriëntatieloos			
Bouwmassa	 Blok	 Schijf, staand	 Schijf, liggend	 StAAF, staand	 StAAF, liggend	
Bouwhoogte	 1 laag + kap	 1,5 laag + kap	 2 lagen + kap			
Kapvorm	 Zadeldak	 Zadeldak (met wolfseind)	 Lessenaarsdak	 Tentdak	 Schilddak	 Mansardekap
Kaprichting	 Langsrichting	 Dwarsrichting				

Bebouwing	Kenmerken				
Gevelopbouw					
Gevelgeleding					
	Horizontale geleding	Verticale geleding	Samengesteld		
Metselverbanden					
	Halfsteensverband	Kruisverband	Staand verband	Vlaams verband	Noors verband
Voegvormen					
	Doorgestreeke voeg	Platvolle voeg	Platvolle voeg met dagstreep	Geknipte voeg	Schaduwoeg
Afwerking van Metselwerk					
	Rollaag	Strek			
Detailering					
	Neggemaat	Gepotdekselde delen			
Gevelvormen					
	Tuitgevel	Trapgevel	Halsgevel	Klokgevel	
					
	Listgevel	Listgevel			

Bijlage 2: Begrippenlijst

- Aanbouw:** een grondgebonden toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw; deze toevoeging heeft een directe verbinding met dit hoofdgebouw; de toevoeging is in bouwkundig opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Aangekapt:** met kap bevestigd aan dakvlak.
- Aardtinten:** roodbruine tinten.
- Achterkant:** de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen.
- Afdak:** dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.
- Afstemmen:** in overeenstemming brengen met.
- Antennedragers:** antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- Antenne-installatie:** installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- Asymmetrische kap:** zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.
- Authentiek:** Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.
- Bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- Bedrijfsbebouwing:** gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen, hebben meestal een utilitair karakter.
- Behouden:** handhaven, bewaren, in stand houden.
- Belendend:** naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Beschermd stads- of dorpsgezicht:	gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet 1988
Bestemmingsplan:	door de gemeenteraad vastgesteld plan als bedoeld in artikel 10 WRO waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd.
Bestrating:	verharding zoals straatstenen of tegels.
Bijgebouw:	een gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw; een bijgebouw kan zowel vrijstaand zijn als niet-vrijstaand (aangebouwd) zijn; een bijgebouw heeft geen directe verbinding met het hoofdgebouw.
Blinde muur / gevel:	gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Boeiboord:	opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boerderij:	gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij behorende woonhuis.
Bouwblok:	een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.
Bouwen:	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag:	verdieping van een gebouw.
Bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
Bouwvergunning:	vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

Bouwwerk:	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Bovenbouw:	het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.
Buitengebied:	buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd.
Bungalow:	meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de bebouwde grond zijn gesitueerd.
Buurtschap:	verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom.
Conformereren:	zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.
Context:	omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren:	een tegenstelling vormen.
Dak:	afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakbedekking:	materiaal en constructie waarmee een dakvlak is afgedekt om te voorkomen dat er water binnenkomt.
Dakbeschot:	bedekking van een kap, bestaande uit planken of delen, die over de gordingen of de daksparren zijn aangebracht.
Dakhelling:	de hoek van het dak.
Dakkapel:	uitbouw op een hellend dakvlak.
Dakopbouw:	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Daknok:	hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.
Dakraam:	raam in een hellend vlak.
Dakvlak:	een vlak van het dak/kap.
Dakvoet:	laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.
Damwandprofiel:	metalen beplatingsmateriaal met een damwandprofilering.
Detail:	ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Detailering:	uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.
Diversiteit:	verscheidenheid, afwisseling, variatie.
Ensemble:	architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden.
Erf:	al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en , voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.
Eerste verdieping:	tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.
Erker:	kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.
Flat:	groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.
Galerij:	gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebouw:	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.



Geleding:	verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen.
Gepotdekseld:	horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).
Gevel:	buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel).
(Gevel)geleding:	onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.
Goot:	waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.
Gootklos:	in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot.
Gootlijn:	veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.
Groengebied:	gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden.
Hoekaanbouw:	grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
Hoofdgebouw:	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
Hoogbouw:	gebouwen van meer dan vier lagen.
Individueel gebouw:	zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.
Industriegebied:	gebied bestemd voor de vestiging van industrie.
Installatie:	set van elektrische beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf.

Kap:	samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
Kavel:	grondstuk, kadastrale eenheid.
Kern:	centrum van een dorp of stad.
Kop:	in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld een gebouw.
Laag:	zie bouwlaag.
Laagbouw:	gebouwen van één of twee lagen.
Landelijk gebied:	zie buitengebied.
Latei:	draagbalk boven gevelopening.
Lessenaarsdak:	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.
Lijst:	een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.
Lint:	langgerekte weg met daarlangs bebouwing.
Luifel:	een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.
Maaiveld:	bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.
Makelaar	verticale balk, in oorsprong constructief onderdeel van het dak ter ondersteuning van de nok. Vanaf de 19 ^e eeuw als decoratief element toegepast ter accentuering van de nok aan de voorgevel. Vaak in combinatie met een ligger. Veel voorkomend bij chaletbouw en boerderijen.
Mansardekap:	dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat.
Markies:	opvouwbaar zonnescherm.
Massa:	volume van een gebouw of bouwdeel.

Metselverband:	het zichtbare patroon van metselwerk.
Middenstijl:	verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Monument:	aangewezen onroerend goed als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening voorzover aanwezig op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van deze welstandsnota.
Muurdam:	penant, gedeelte van een muur tussen twee openingen (vensters of deuren) waarvan de hoogte groter is dan de breedte.
Negge:	het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.
Nok:	horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.
Onderbouw:	het onderdeel van een gebouw, heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak.
Ondergeschikt:	voert niet de boventoon.
Ontsluiting:	de toegang tot een terrein of een gebouw.
Oorspronkelijk:	origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oorspronkelijke gevel:	gevel van een gebouw zoals deze oorspronkelijk (ten tijde van de oplevering van het gebouw) was.
Openbaar groen:	met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bossage of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.
Oriëntatie:	de richting van een gebouw.
Overstek:	bouwdeel dat vooruit steekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

Paneel:	rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.
Parcellering:	indeling in percelen.
Penant:	gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw. Gedeelte van een gevel tussen twee openingen (vensters of deuren) waarvan de hoogte groter is dan de breedte.
Pilaster:	weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.
Plaatmateriaal:	bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (o.a. trespa) of staal (vlak of met profiel).
Planmatige bebouwing:	groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld stedenbouwkundig c.q. architectonisch plan.
Plasticiteit:	ruimtelijkheid in de gevel, uitspringende of diepliggende vormen of kozijnen geven meer plasticiteit aan een gevel.
Plint:	een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Portiek:	gemeenschappelijk trappenhuis.
Renovatie:	vernieuwing van een gebouw.
Rijtjeshuis/woning:	huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.
Rollaag:	horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.
Sanering:	herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw.
Schilddak:	dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.

- Schuur:** bijgebouw ten behoeve van opslag.
- Slagenlandschap:** een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.
- Speklaag:** lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk Oorspronkelijk van natuursteen, later ook van kunststeen of beton.
- Situering:** de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
- Stads- en dorpsvernieuwing:** maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen.
- Tactiel:** met de tastzin verbonden.
- Textuur:** de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
- Uitbouw:** een grondgebonden vergroting van een bestaande ruimte behorende tot het hoofdgebouw; deze vergroting heeft een directe verbinding met dit hoofdgebouw; de vergroting is in bouwkundig opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Voorgevelrooilijn:** langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing; de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatige beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.
- Vorkant:** de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.

Wiener sprossen

Hierbij wordt gesuggereerd dat een groot raam of kozijn bestaat uit een aantal roeden waarin de kleinere ruitjes zijn geplaatst. In werkelijkheid is met aluminium afstandkokers tussen het dubbelglas een verdeling gemaakt. Men noemt dit glas met een Wiener Sprossen verdeling. Na plaatsing van de ruiten, worden op de plaatsen waar de kokertjes zitten voor de verdeling latten op de ruit geplakt met speciaal dubbelklevend plakband.

Windveer:

plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.

Zadeldak:

dak met twee tegenovergestelde dakvlakken die bij de nok samenkomen.

**Bijlage 3.
Bouwvergunningsvrije en licht-bouw-
vergunningplichtige bouwwerken**

Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

De hierna aangegeven ruimtelijke eisen omtrent vergunningsvrije of licht-vergunningplichtige bouwwerken zijn een 'vertaling' van de eisen zoals opgenomen in het besluit: 'Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken'. Aan eventuele tekstuele of illustratieve fouten kunnen geen rechten worden ontleend. Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige aan- en uitbouwen

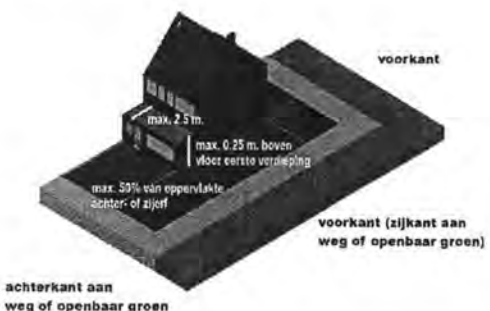
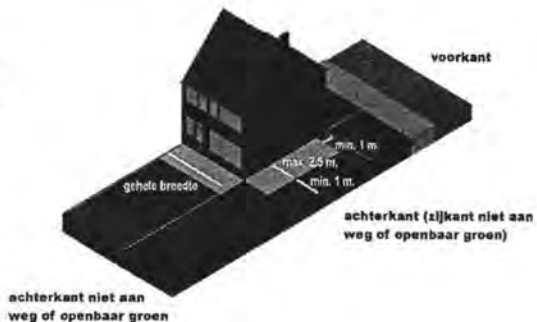
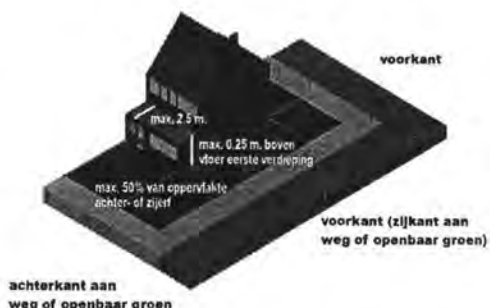
Een op de grond staande aan- of uitbouw van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die strekt tot vergroting van het woongenot, is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

- niet aan voorgevel of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel
- bij plaatsing aan oorspronkelijke achtergevel afstand tot de weg of het openbaar groen minimaal 1.00 m.
- bij plaatsing aan oorspronkelijke zijgevel afstand tot voorerf (voorgevellijn) minimaal 1.00 m. terugliggend
- bij plaatsing aan oorspronkelijke zijgevel afstand tot het naburig erf minimaal 1.00 m.

maatvoering:

- oppervlakte tot in totaal maximaal 75% van het oppervlak van het achter- of zijerf is bebouwd
- hoogte in ieder geval niet hoger:
 - 4.00 m. gemeten vanaf aansluitend terrein
 - 0.25 m. boven vloer 1^{ste} verdieping
- het oorspronkelijk hoofdgebouw
- breedte binnen de breedte van de gevel
- diepte maximaal 2.50 m. haaks gemeten vanaf oorspronkelijke gevel



overige:

- de aan- of uitbouw wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- de aan- of uitbouw wordt niet gebouwd aan een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of aan een niet voor permanente bewoning bestemde woning



Voor aan- of uitbouwen die niet vergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer is dan 5 meter.

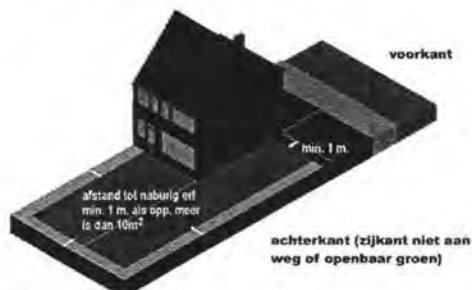
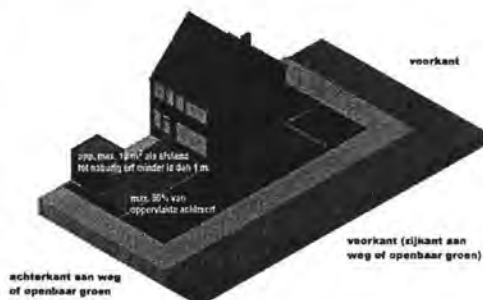
In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen

Een op de grond staand bijgebouw of een overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of bestaand woongebouw, dat of die strekt tot vergroting van het woongenot, is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

- niet op voorerf of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijerf
- bij plaatsing op achtererf afstand tot de weg of het openbaar groen minimaal 1.00 m.
- bij plaatsing op zijerf afstand tot voorerf (voorgevellijn) minimaal 1.00 m. terugliggend
- bij een oppervlakte van meer dan 10 m² afstand tot het naburig erf minimaal 1.00 m.



maatvoering:

- totale bruto-oppervlakte van op het erf staande bouwvergunningvrije bijgebouwen en overkappingen maximaal 30 m²
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het achter- of zijerf is bebouwd
- (nok)hoogte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein

overige:

- bijgebouw of overkapping wordt niet gebouwd bij een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- bijgebouw of overkapping wordt niet gebouwd bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning

Voor bijgebouwen en overkappingen die niet vergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits;

- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer is dan 5 meter, en/of;
- de bruto-oppervlakte niet meer is dan 50 m².

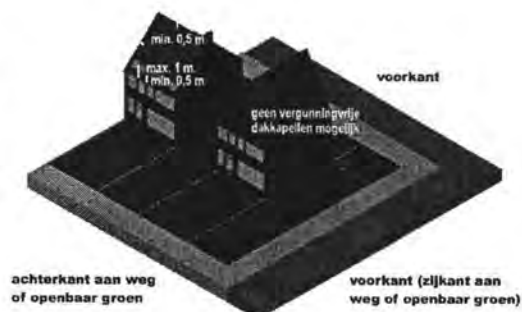
In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige kozijn- of gevelwijzigingen

Het veranderen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel van een bestaande woning, bestaand woongebouw of een bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw behorende bijgebouw is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

- niet aan voorgevel of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijgevel

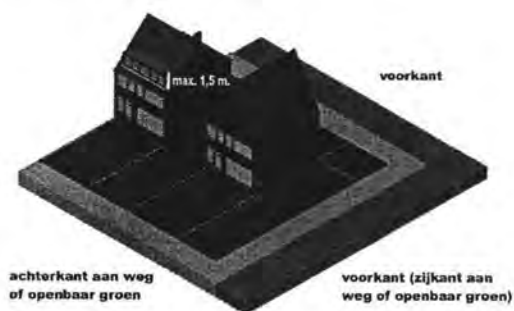


vormgeving:

- de verandering leidt niet tot wijziging van een bestaande gevelopening

overige:

- de wijziging heeft geen betrekking op een beschermd monument of een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht



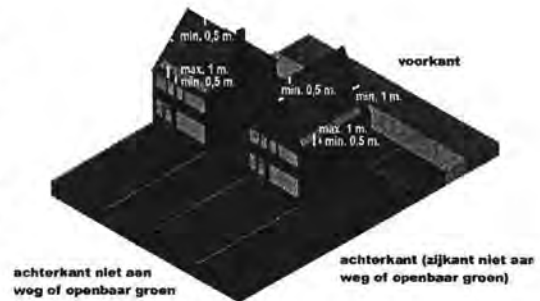
In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige dakkapellen

Een dakkapel op een bestaand gebouw is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

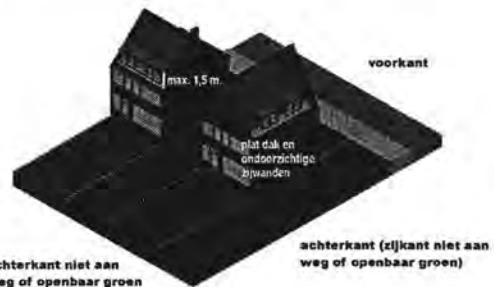
plaatsing en aantal:

- niet op voordakvlak of een naar de weg of het openbaargroen gekeerde zijdakvlak
- afstand tot nok en zijkant dakvlak (midden bouwmuur of gevel) minimaal 0.50 m.
- afstand tot goot/dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- bij plaatsing op zijdakvlak: minimaal 1.00 m. vanaf voorgevel(lijn)



maatvoering:

- hoogte maximaal 1.50 m. vanaf de voet van de dakkapel



vormgeving:

- plat dak

materiaal en kleur:

- zijwanden dakkapel ondoorzichtig

overige:

- de dakkapel wordt niet gebouwd op een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- de dakkapel wordt niet gebouwd op een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of op een niet voor permanente bewoning bestemde woning

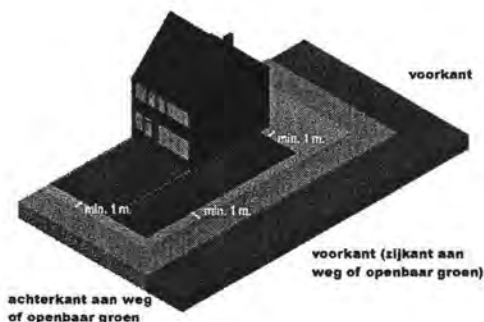
In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor een dakopbouw (nok- of gootverhoging) moet altijd een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

maatvoering:

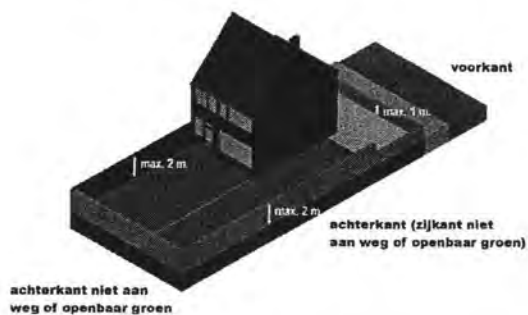
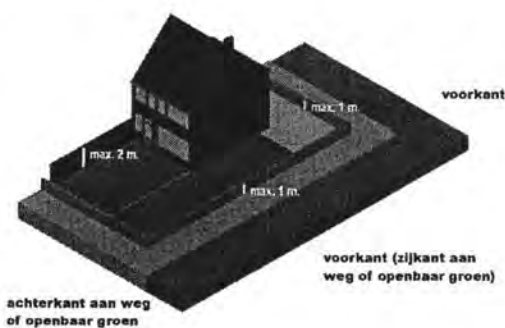
- hoogte maximaal 1.00 m.
- hoogte maximaal 2.00 m. mits:
- gebouwd op erf of perceel waar reeds een gebouw staat
- minimaal 1.00 m. achter de voor-gevelrooilijn wordt gebouwd
- minimaal 1.00 meter van de weg of het openbaar groen



overige:

- de erfafscheiding wordt niet gebouwd bij een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.



Vergunningsvrije en vergunningplichtige dakramen

Een dakraam in een bestaand gebouw is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

- afstand tot nok, goot/dakvoet en zijkant dakvlak (midden bouwmuur of eindgevel) minimaal 0.50 m.

overige:

- het dakraam wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige zonnepanelen en –collectoren

Het plaatsen van een energieopwekkend zonnepaneel of een collector voor warmteopwekking aan of op een bouwwerk ten behoeve van elektriciteit- respectievelijk warmtevoorziening van dat bouwwerk of andere op hetzelfde perceel gelegen bouwwerken, is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

op schuine daken: in of direct op en geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.

- op plat dakvlak: afstand tot dakrand minimaal gelijk aan hoogte paneel met een hellinghoek van maximaal 35°

vormgeving:

- paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet, dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

overige:

- paneel/collector wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige antennes

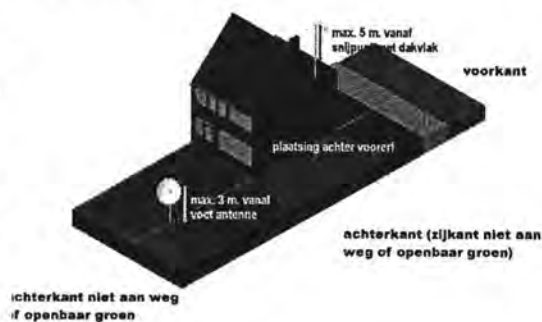
Het plaatsen van een antenne aan of bij een bouwwerk is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

- achter het voorerf (voorgevel-lijn) geplaatst

maatvoering:

- hoogte van spriet- of staafantenne en eventuele drager maximaal 5.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedrager, of indien aan de gevel bevestigd gemeten vanaf het snijpunt met het aansluitende dak
- hoogte schotelantenne en eventuele drager maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
- doorsnede schotelantenne maximaal 2.00 m.



overige:

- de antenne wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Voor spriet- en staafantennes die niet vergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer is dan 40 meter. In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige rolhekken of (rol)luiken

Het plaatsen van een rolhek, luik of rolluik bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

- plaatsing aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)

vormgeving:

- voor tenminste 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen

overige:

- rolhek, luik of rolluik wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht



geplaatst achter de pui en voor 90%
glasheldere doorkijkopeningen

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

Bijlage 4: Monumentenlijst

Overzicht Rijksmonumenten

Rijks-monumentnr.	Adres	Huisnr.	Plaats	Naam
9916	A. ten Catestraat	25	Borne	Kipshoes (galerie Polder)
507919	Bartelinksweg	2	Hertme	Erve Bartelink (gehele complex)
507920	Bartelinksweg	2	Hertme	Dwarshuisboerderij
507921	Bartelinksweg	2	Hertme	Schuur
9917	Bartelinksweg	2	Hertme	Pastorie/schuilkerk
45250	Bornerbroeksestraat		Borne	Terrein Hondeborg (archeologisch monument)
9918	Ennekerdijk	11	Borne	Bussemakerhuis
507908	Ennekerdijk	13-17	Borne	Synagogecomplex (gehele complex)
507909	Ennekerdijk	13	Borne	Vml. Schoolmeesterswoning
507910	Ennekerdijk	15	Borne	Vml. School
507911	Ennekerdijk	15	Borne	Vml. Ritueel Badhuis
9919	Ennekerdijk	17	Borne	Vml. Synagoge
9921	Ennekerdijk	31	Borne	Doopsgezinde kerk
9922	Grotestraat	120	Borne	Spanjaardshuis
507924	Grotestraat	138/140	Borne	Dubbel woonhuis
507925	Grotestraat	144	Borne	Vml. Postkantoor
507926	Grotestraat	167	Borne	Villa Elisabeth (Dorset Mansion House)
507922	Stationsstraat	1	Borne	Kerk en pastorie (complex)
507923	Stationsstraat	1	Borne	Pastorie St. Stephanus
9920	Grotestraat	207	Borne	St. Stephanuskerk
9923	Koppelsbrink	30	Borne	Woonhuis (oorspr. oude pastorie)
9924	Koppelsbrink	32	Borne	Klopjeswoningen
9938	Lodiek Landen	2	Hertme	Vaakwerkhuis ('t Spookhuis)
9925	Loodijk	2	Borne	Erve Klein Olthof
9926	Marktstraat	3	Borne	Notarishuis
9927	Marktstraat	3a	Borne	Aanbouw bij Notarishuis
9928	Marktstraat	27	Borne	Tusveldhuis
9931	Marktstraat	4	Borne	Hulshoff-huis
507927	Oude Deldensestraat	21	Borne	Woning met koetshuis
9929	Oude Kerkstraat	2	Borne	N.H. Kerk
9930	Oude Kerkstraat	2	Borne	N.H. Kerktoren
9933	Stationsstraat	5	Borne	St. Johanneschool annex klooster
507928	Stationsstraat	9	Borne	J.A. Roessink
9934	Stationsstraat	74	Borne	Huize Meyling
9932	Twijnerstraat	ong.	Borne	Israëlitische Begraafplaats
9935	Veldhuisweg	1	Hertme	Driebeukige vakwerkschuur
507912	Zenderensestraat	2	Zenderen	Boerderijcomplex
507913	Zenderensestraat	2	Zenderen	Boerderij
507914	Zenderensestraat	2	Zenderen	Dubbele schuur
507915	Zenderensestraat	2	Zenderen	Korenspieker
	Meijerhof	4	Borne	Meijerhof of 'Hof van Borne'

Gemeentelijke monumentenlijst

Nummer	Adres	Huisnr	Plaats	Naam/type
1.	Aanslagsweg/Grotestraat	52/129	Borne	Dubbele woning
2.	Azelosestraat	50/52	Borne	Dubbele woning
3.	Brinkstraat	13/15/17	Borne	Woningblok (3 woningen)
4.	Brinkstraat	16	Borne	Woning/bedrijf
5.	Brinkstraat	35/37	Borne	Woning
6.	Brinkstraat	6	Borne	Winkel/woning
7.	Deldensestraat	5	Borne	Herenhuis
8.	Deldensestraat	7	Borne	Herenhuis
9.	Dorsetplein	3	Borne	De Keizerskroon
10.	Ennekerdijk	10	Borne	Voormalig Sint-Josephgebouw
11.	Ennekerdijk	38	Borne	Het Oude Schip
12.	Ennekerdijk	9	Borne	Roeselinghuis
13.	Esstraat	3	Borne	Pand scouting St. Martina
14.	Grotestraat	131/133	Borne	Dubbele woning
15.	Grotestraat	135/137	Borne	Dubbele woning
16.	Grotestraat	172	Borne	Pand bakkerij Immerman
17.	Grotestraat	176/178	Borne	Dubbele winkel/woning
18.	Grotestraat	246/248	Borne	Huis van Vledder
19.	Grotestraat	260	Borne	Het Koetshuis
20.	Grotestraat	262	Borne	Het Witte Huis
21.	Grotestraat	264	Borne	Herenhuis
22.	Hertmerweg	27	Hertme	R.K. St. Stephanuskerk
23.	Koppelsbrink	(ong.)	Borne	Mariakapel
24.	Koppelsbrink	44/46	Borne	Woning
25.	Koppelsbrink	50/52	Borne	Vml. Arbeiderswoningen
26.	Koppelsbrink	8	Borne	Huis Homan
27.	Marktstraat	23	Borne	Vml. Pastorie Herv.Gemeente
28.	Meijershof	1/3	Borne	De Oude Smederij
29.	Meijershof	2	Borne	Klompemakershuis
30.	Oude Almeloseweg	(ong)	Borne	Gem. begraafplaats
31.	Oude Kerkstraat	4	Borne	Kosterij
32.	Potkampstraat/Grotestraat	2/ong.	Borne	o.a. De Harmonie
33.	Prins Bernhardlaan	23	Borne	Het Dr. Stompshuis
34.	Stationsstraat	37	Borne	Vml. bedrijfspand Spanjaard
35.	Stationsstraat	52/54	Borne	Dubbele woning
36.	Watertorenstraat	13	Borne	Erve Mösselboer
37.	Watertorenstraat	28	Borne	Watertoren

