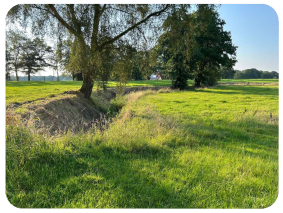
Beeldkwaliteitsplan

Landgoed Beekdal
Retraitehuisweg te Zenderen











PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

3e versie i.vm. aanvulling d.d. 02-12-2025





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het nieuwe landgoed Beekdal te Zenderen wordt een nieuw landhuis met bijgebouwen gerealiseerd. Het landgoed omvat circa 10 hectare en ligt deels in het beekdal met een steilrand en dekzandrug. De ligging met deze unieke landschappelijke elementen vormt het vertrekpunt voor het architectonisch en landschappelijk ontwerp.

Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is het waarborgen van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, passend bij de betekenis en gevoeligheid van het Twentse landschap. Dit document vormt een nadere uitwerking van de uitgangspunten zoals opgenomen in de planvorming van het landgoed.

1.2 Doel

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van een samenhangende, hoogwaardige beeldkwaliteit voor het landhuis, de bijgebouwen, de erfafscheiding en de terreininrichting. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op een unieke, onderscheidende architectuur die past binnen de omgeving en die recht doet aan de ambitie van de gemeente Borne (met beperkte allure) om het landgoed met landhuis van kwaliteit te voorzien.

1.3 Terugkerend motief : ‘De authentieke muur’

Het plan kent een verhaal en een conceptueel motief, namelijk: de suggestie van een authentieke muur.
Dit geeft bijvoorbeeld de indruk dat vroeger op deze plek een klooster heeft gestaan. Een deel hiervan is achtergebleven in het landschap.

Deze muur vormt het architectonische verrassingselement van het ontwerp. Binnen deze muur worden drie eigentijdse bouwvolumes geplaatst, die door hun materialiteit en vormgeving duidelijk onderscheiden zijn van de muur. De muur vertelt een landschappelijk verhaal; de volumes voegen een hedendaagse architectonische laag toe.

1.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke context en landschappelijke analyse.
- Hoofdstuk 3 behandelt het ontwerpconcept en de rol van de authentieke muur.
- Hoofdstuk 4 geeft richtlijnen voor architectuur, materiaalgebruik en vormgeving.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de criteria voor inpassing en terreininrichting.

PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

2. Ruimtelijke context

2.1 Situering plangebied

Het plangebied ligt tussen de Azelose Beek en de Retraitehuisweg. De dekzandrug vormt van oorsprong een natuurlijke verhoging in het landschap, begrensd door bestaande houtwallen. Deze houtstructuren blijven behouden en worden deels versterkt, daarmee vormen ze een groene buffer. De ligging nabij de oorspronkelijke ‘oude Holleweg” van het landhuis maakt de plek cultuurhistorisch relevant.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De dekzandrug is gevormd in de laatste ijstijd en kreeg vanaf circa 800 n. Chr. een agrarisch gebruik. Het gebied kende open graslanden (“Zegger” is een opengrasvlakte), heide en verspreide nederzettingen. In de bredere omgeving van Zenderen kwamen kloosters, buitenplaatsen en erven met ommuurde tuinen voor. Deze historische context vormde de inspiratie voor een terugkerende motief.

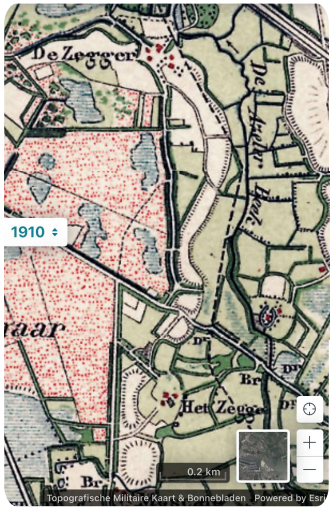
2.3 Landschapsanalyse

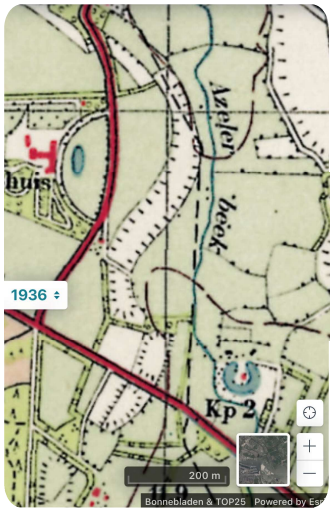
Het gebied wordt gekenmerkt door:
- glooiingen in dekzand en steilranden
- beekdalstructuren die water afvoeren
- houtsingels en erfbosjes
- open zichtlijnen richting het beekdal

De nieuwe bebouwing gaat op in deze structuur en mag de openheid niet verstoren.

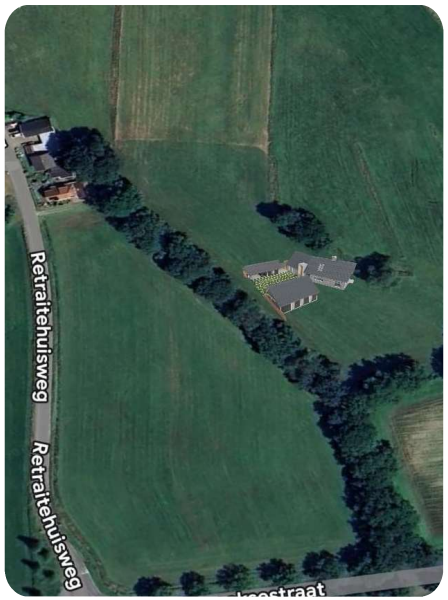


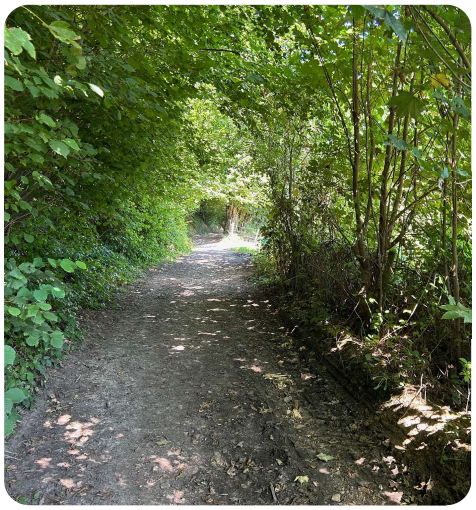






PAARHUIS
Grondlegger van de bouw







3. Ontwerpconcept : De authentieke muur

3.1 Conceptuele basis
De muur is een autonoom object in het landschap, vormgegeven als een fragment van een verdwenen historische structuur. De muur :

- volgt de lijnen van de steilrand
- heeft variërende hoogtes en afgebrokkelde randen
- bevat uitsneden als landschappelijke doorkijken, sommige uitsneden hebben i.v.m. de inpandige ruimtes een raam met kozijn.
- staat visueel op zichzelf en heeft constructieve functie met de eigentijdse volumes

3.2 Relatie muur tot volumes
De drie bouwdelen staan als hedendaagse volumes grotendeels binnen de muur. Kenmerkend:

- lichte abstracte, eenduidige vormen
- geen verwijzing naar traditionele woningbouw
- materialen die duidelijk contrasteren met de muur
- volumes zijn afleesbaar en autonoom
- de muur is een opzichzelfstaand verassend onderdeel
- De muur dient als verbindend onderdeel met de gevels,
- Niet aansluitend met het dak (constructie)

3.3 Ruimtelijke werking
Samen vormen de muur en de nieuwe gebouwen één volume.
De buitenplaats werkt als een intieme, geborgen wereld binnen een grotere landschappelijke ruimte.
De openingen in de muur kaderen zicht op beekdal en steilrand. Vanuit de buitenplaats zijn d.m.v. zichtlijnen de contouren van het landschap terug te zien. Hiermee ontstaat er een natuurlijke overgang en verbinding met de omgeving.

PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

4. Architectonische richtlijnen







4.1 Hoofdmassa landhuis

- Langgerekte, simpele hoofdvorm.
- Kap zonder traditionele overstekken, windveren of pannendaken.
- Dak vormen als abstract volume: zink, donker metaal of vergelijkbaar.
- Open gevels aan de beekdalzijde, meer gesloten aan de wegzijde.
- Entree ligt met de zichtlijn in het verlengde van het beekdal.

4.2 Materialisering

Landhuis en bijgebouwen

- De woning voorzien van een gevelsteen met gemêleerde tinten, aarde en bruine tinten met lichter en donkere nuances.
- houten latten, donker gebeitst of met natuurlijke vergrijzing, contrasterend met de authentieke muur.
- Donkere zinken detailleringen voor goten en randen.
- Verticale openingen als snedes.

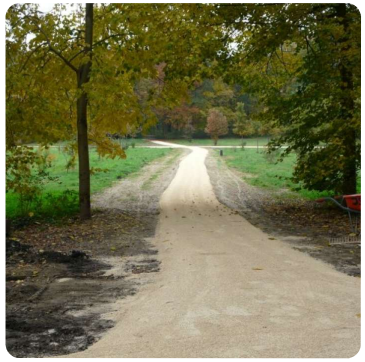
Muur

- De authentieke muur voorzien van een oud lijkende genuanceerde handvormsteen
- Ruw gemetselde steen in aardetinten, contrasterend met metselwerk van het hoofdgebouw.
- Variatie in patronen, reliëf en metselverbanden.
- Afgebrokkelde randen die een gelaagde historie suggereren.
- Uitsneden zonder kozijnen.

4.3 Bijgebouwen

- Geen kapschuurtypologie.
- Eenduidige, langgerekte volumes.
- Houten latten, donker gebeitst of met natuurlijke vergrijzing.
- Subtiel samen gevormd met de muur om de hoofdvorm te versterken.
- Geen traditionele windveren









5. Terreininrichting

5.1 Overgangen naar landschap
- Europees natuursteenplaten met groen in voegen.
- Terras en buitenplaats vloeien over in bloemrijk grasland.
- Paden hebben een informele, organische vorm (geen strakke bestrating).

5.2 Entree en route
- Toegang vanaf Retraitehuisweg richting de holleweg.
- Zand en deels verharde toegangsweg, herkenning van oude route.
- Geen formele oprijlaan, maar een landelijke benadering.

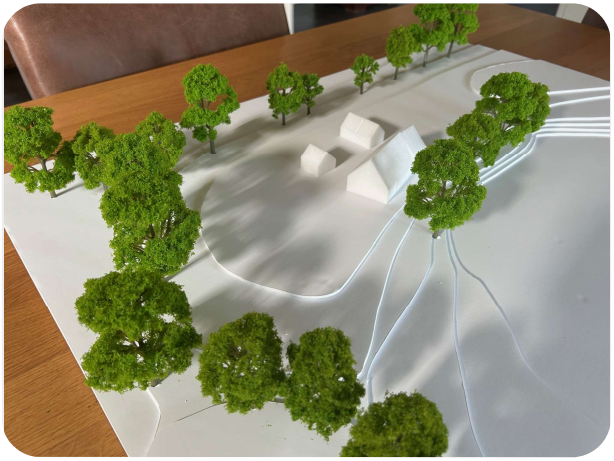
5.3 Beplanting
- Bloemrijk grasland
- Solitairen en informele heesters rond en langs de buitenplaats
- Behoud van bestaande houtwallen en integratie in ontwerp
- Bestaande bomen hebben vrije ruimte, het landhuis en bijgebouwen staan met voldoende afstand vandaan
- Rekening houden met voldoende afstand tussen kruinprojectie en met nieuw te bouwen hoofd- en bijgebouw.

PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

6. Criteria

1. Ensemble bestaat uit autonoom gemetselde muur + 3 volumes welke samen een eenheid vormen
2. Architectuur is expressief, abstract en eenduidig.
3. Muur en volumes hebben tegengestelde materialiteit.
4. Geen traditionele woningdetails.
5. Duurzame, natuurlijke materialen (geen kunststof).
6. Gebruik van openingen als snedes, geen kozijnen in de muur.
7. Overgangen tussen bebouwing/buitenplaats en het landschap, zijn zacht met aarde tinten en groen.
8. Inpassing versterkt de landschappelijke beleving van steilrand en beekdal.









PAARHUIS
Grondlegger van de bouw