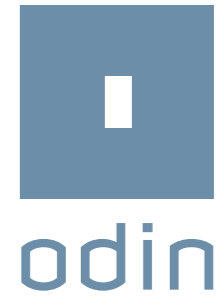


DORPSAMBITIE ZENDEREN



LANDSCHAPSONTWERPERS



Proatplaten en toelichting

10 maart 2023

DORPSAMBITIE ZENDEREN

Zenderen is actief en ondernemend
met een blik op de toekomst



Zenderen heeft een dorps, gemoedelijk,
pastoraal en landelijk karakter

Dorpsambitie Zenderen als stip op de horizon

De Dorpsraad van Zenderen heeft het initiatief genomen voor het opstellen van een Dorpsambitie. Door een subsidie van de Provincie Overijssel heeft de dorpsraad hierin concrete acties uitgezet. De wens om de aantrekkingskracht, de identiteit en de toekomstbestendigheid van het dorpscentrum te versterken, is aanleiding geweest voor het opstellen van dit ambitieplan. Daarbij is samen met de dorpsraad integraal nagedacht over verschillende thema's die kansen bieden voor de toekomst van Zenderen. Voorafgaand aan het opstellen van deze dorpsambitie heeft de dorpsraad o.a. een woonenquête uitgevoerd.

Met deze beeldende dorpsambitie wil de dorpsraad samen met het dorp een toekomstvisie opstellen op verschillende thema's zoals: (doelgroepgericht) wonen, verkeer, groen, duurzaamheid/klimaatadaptatie en vrijetijdseconomie.

Het doel van deze ambitie is om het dorp in beweging te krijgen op verschillende thema's, opgaven en kansen. Voorbeelden hiervan zijn de komst van de Vloedbeltverbinding, de kansen voor de Hoofdstraat en de urgentie voor nieuwe (betaalbare) woningen voor met name jongeren en ouderen. Daarmee kunnen centrumfuncties en voorzieningen behouden worden bijvoorbeeld het Sindron en de school. Dit maakt het centrum weer aantrekkelijk voor lokale ondernemers.

De ambitie geeft duidelijk een richting waar het dorp naartoe wil. Het is een vertrekpunt voor de verdere uitwerking op de verschillende thema's en dient daarnaast als input voor de omgevingsvisie van Borne.

Zenderen is een oude kern met o.a. de Zenderense Es, verspreid liggende erven, Landgoed Weleveld, kloosters en de Azelerbeek die door Zenderen stroomt. Daarnaast maakt het buitengebied onderdeel uit van de Groene Poort. Bij toekomstige ontwikkelen dient het waardevolle landschap gewaarborgd te blijven.

Zenderen is actief en ondernemend met een blik op de toekomst. **Dorps, gemeedelijk, pastoraal en landelijk** zijn kenmerkend voor de identiteit van Zenderen. Deze kenmerken zijn handvaten voor toekomstige ontwikkelingen. De dorpsambitie is een stip op de horizon: daar waar de Zenderenaren naartoe willen!

De dorpsambitie biedt perspectief voor een vitaal en toekomstbestendig Zenderen. De ambitie is weergegeven op 4 verschillende proatplaten:

- Totaalkaart dorpsambitie van Zenderen
- Leefbaar landschap & klimaatrobuuste openbare ruimte
- Entrees, routes & plekken
- Ruimte voor duurzaam wonen & voorzieningen

Naast dit ambitieplan wordt op dit moment binnen de gemeente gewerkt aan beleidsdocumenten die betrekking hebben op deze ambitie maar nog niet zijn vastgesteld zoals o.a. het groenbeleidsplan, de kerkenvisie en de visie op de vrijetijdseconomie. De uitkomsten van die beleidsterreinen worden in de verdere uitwerking van de ambitie meegenomen.

Samen met het dorp is nagedacht over kansen, ruimtelijke ontwikkelingen, beleving en uitstraling van Zenderen. De 1e informatieavond vond plaats op 2 november 2022. De grote opkomst gaf aan dat de Zenderenaren betrokken zijn bij hun dorp! Uit deze 1e informatieavond zijn enthousiaste reacties, veel positieve commentaren en suggesties gekomen. De binnengekomen reactie zijn vervolgens verwerkt in de ambitie. Tijdens de 2e informatieavond zijn de reactie aan het dorp teruggekoppeld. Gedurende deze avond kwam een sterk geluid van de Zenderenaren om te bouwen voor jongeren en ouderen.

Tijd voor actie met een breed gedragen dorpsambitie als kapstok om een kwaliteitsslag te maken en ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen! Blijf het vooral samen doen, samen met het dorp, samen met de gemeente!

Aanbevelingen voor het vervolg zijn:

- Uitwerken kansen voor de Elhorsterhoek. De driehoek tussen de korte boog van de Vloedbeltverbinding, de Hoofdstraat en de Azelerbeek.
- Uitwerken beleving en betekenis Azelerbeek met o.a. brug, routes en locatie voor wonen.
- Uitwerken van het programma voor doelgroepgericht wonen voor o.a. jongeren en ouderen op de potentiële woonlocatie. De werkgroep Wonen gaat hier verder mee aan de slag.
- Uitwerken inrichtingsscenario's voor de Hoofdstraat en de Albergerweg. Gelijktijdig bij het opstellen van de scenario's op zoek gaan naar financiële middelen voor de uitvoering.



DORPS



GEMOEDELIJK



PASTORAAL



LANDELIJK



LEEFBAAR LANDSCHAP & KLIMAATROBUUSTE OPENBARE RUIMTE



Leefbaar landschap Zenderen

Op de themakaart 'leefbaar landschap en klimaat-robuste openbare ruimte' worden het waardevolle landschap, de kansen en opgaven in het buitengebied en de kern weergegeven. Zenderen bestaat uit verschillende landschapstypen. Zo heeft Zenderen o.a. de Zenderense Es met verspreid liggende erven, Landgoed Weleveld, kloosters en het beekdal van de Azelerbeek. Daarnaast maakt Zenderen ook onderdeel uit van de Groene Poort. Buiten de bebouwde kom heeft het landschap een hoge kwaliteit. Koester dat! De vanzelfsprekendheid van dit waardevolle (pastorale) landschap is kwetsbaar, zoals de lanen aan de Hertmeweg. Behouden, versterken en herstellen van de kwaliteit van dit landschap is belangrijk.



Tracé Vloedbeltverbinding



Zenderen als onderdeel van de Groene Poort



Bestaand bos



Nieuwe robuuste groenstructuren



Bestaande groenstructuren



Nieuwe groenstructuren in de kern van Zenderen



Beleefbaar Beekdal



Ruimte voor natuurlijke waterberging



Groene beekdalstructuren herstellen

De opgave is om ook deze kwaliteit van het landschap in de kern te ervaren. Dit door o.a. waardevolle bestaande bomen in de kern te behouden en het beekdal van de Azelerbeek weer beleefbaar te maken en onderdeel van de kern. Dit door o.a. het beekdal natuurlijker in te richten, meer ruimte te geven voor waterberging en onderdeel te laten zijn van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld door het aanleggen van nieuwe routes, oversteken en natuurlijke speelvoorzieningen. Hiermee wordt het landschappelijke en dorps karakter van Zenderen, als onderdeel van de Groene Poort, versterkt.

Klimaatrobuste openbare ruimte

De kansen voor het herinrichten van de kern leveren op verschillende thema's veel winst op. Voorbeelden hiervan zijn het behouden van bestaande bomen, het versterken en maken van robuuste groenstructuren, het klimaatbestendig maken door hittestress tegen te gaan en water langer vast te houden en het versterken van de biodiversiteit.

Niet alleen de Hoofdstraat vraagt om aandacht. Er liggen ook kansen voor vergroening en verduurzaming van anderen wijken en straten in Zenderen. Er liggen ook kansen om bij elke transformatie opgave of grootschalig onderhoud op een dorps wijze de openbare ruimte te vergroenen en te verduurzamen, waarin ruimte is voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bijvoorbeeld hemelwater opvangen in regentuinen die langs de straat liggen.

Het toevoegen van groenstructuren in Zenderen is nodig om de kern aantrekkelijker en toekomstbestendig te maken. Daarbij sluit de vergroening van de kern aan op de identiteit van Zenderen: dorps, gemoedelijk, pastoraal en landelijk.



Beleefbaar maken van het beekdal van de Azelerbeek met ruimte voor klimaatrobust wonen in de kern



- Hertmeweg kwaliteit bomen onderhoud
- Hertmeweg herstellen bomenlaan en nieuwe bos aanplant



Toppunt toegankelijkheid verbeteren

Entrees, routes en plekken

Op de themakaart 'Entrees, Routes & Plekken zijn verschillende onderdelen waar opgaven en kansen liggen inzichtelijk gemaakt. Onderdelen zoals bestaande en nieuwe entrees, recreatieve routes en de Azelerbeek als beleefbaar onderdeel van de Hoofdstraat. Gebiedstransformaties bieden kansen voor nieuwe verblijfsplekken zoals horecafuncties met terrassen. Door afgesneden dwarsverbindingen op de Hoofdstraat te herstellen worden de centrumfuncties toegankelijker gemaakt.

Dorpse en landelijke entrees

De N743 domineert op dit moment Zenderen. De entrees van Zenderen vereisen straks, na de komst van de Vloedbeltverbinding aandacht. De entrees zijn nu gekenmerkt door het vele verkeer dat door Zenderen rijdt. De kansen voor de entree aan de oostzijde



als onderdeel de Zenderense Es, met de kloosters en verspreid liggende erven, ligt in het versterken van het landschappelijk karakter, als onderdeel van de Groene Poort. Ook het verwijzen naar het Seminar, Landgoed Weleveld, Theehuis, sortimentstuin en de TOP (Toeristische Overstappunt) zijn onderdeel van deze entree. De nieuwe entree aan de westzijde biedt kansen voor kleinschalige bedrijvigheid met een dorps karakter en ruimte voor een nieuw tankstation met een robuuste landschappelijk inpassing. Door de komst van de Vloedbeltverbinding krijgt de weg richting Albergen een ander karakter. De weg transformeert in een karrenspoor en de aanhechting van de Albergerweg op de Hoofdstraat biedt kansen om het kruispunt te transformeren en een dorps karakter te geven.

Routes en prettige oversteken

In deze ambitie wordt o.a. ingezet op nieuwe routes die de de kern met het landschap verbinden. Hierbij sluiten wij aan op bestaande routes die o.a. verbonden zijn met de TOP. Dit biedt kansen om oude verbindingen te herstellen en bestaande routes te verbeteren om zo dorp en landelijk gebied beter aan elkaar te hechten.

Een grote wens vanuit de Zendenaren is het veilig kunnen oversteken van de Hoofdstraat. Het afwaarderen en het herinrichten biedt kansen om routes te herstellen en prettige oversteken te maken. Daarnaast zorgt o.a. het zichtbaar maken van de Azelerbeek ervoor dat het beekdal weer onderdeel wordt van de kern van Zenderen. Hiermee worden landelijke routes aantrekkelijk om het buitengebied met de kern te verbinden.

Gemoedelijke verblijfsplekken

Door de komst van de Vloedbeltverbinding kan de Hoofdstraat afgewaardeerd worden naar een 30km zone. Dit biedt veel kansen voor de leefbaarheid langs de Hoofdstraat. Door het afwaarderen kan het wegprofiel versmald worden (zie principe profielen hieronder) om zo aan de randen meer ruimte te creëren voor o.a. knusse en gemoedelijke verblijfsplekken en terrassen met een dorps en landelijk karakter. Door slim om te gaan met de beschikbare ruimte is veel winst te behalen. Dit zal een kwaliteitsimpuls zijn voor de Hoofdstraat waarlangs jong en oud graag vertoeven en ondernemers hun onderneming willen vestigen. Een impuls voor Zenderen!

Niet alleen aandacht voor bestaande en nieuwe routes maar ook voor beheer en toegankelijkheid (o.a. Patersbos)

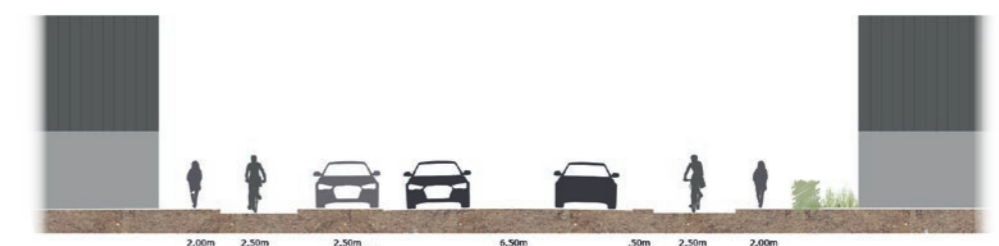


Bestaand principe profiel: Hoofdstraat met bestaande bomen

Hoofdstraat: Verblijfskwaliteit vergroten



Nieuw principe profiel: Kansen voor vergroening en prettige verblijfsplekken



Bestaand principe profiel: Bestaand profiel Hoofdstraat

Hoofdstraat en Albergerweg: Snelheid afwaarderen meer ruimte voor groen en parkeren



Nieuw principe profiel: Meer ruimte voor fiets- en voetganger. Parkeren tussen robuust groen



Transformatie Hoofdstraat: Ruimte voor groene klimaatrobuuste openbare ruimte met prettige en knusse verblijfsplekken



Transformatie Hoofdstraat: Behouden van waardevolle bomen geeft karakter aan de Hoofdstraat met daarin meer ruimte voor de fietsers en voetgangers

RUIMTE VOOR DUURZAAM WONEN EN VOORZIENINGEN



Zorg en Welzijn: Voorzieningen koppelen aan locatie Sindron. Daarnaast ook voorzieningen samenvoegen

'Dorpsbedrijventerrein' combinatie van tankstation en kleinschalige supermarkt op nieuwe locatie

Wonen en leven in Zenderen

Op de themakaart 'ruimte voor duurzaam wonen & voorzieningen' is de grote behoefte voor wonen in het dorp weergegeven. De uitkomsten uit de enquête, afgenomen door de dorpsraad, laten duidelijk zien dat Zenderen vraagt om toekomstbestendige, betaalbare en doelgroepgerichte woningen voor jongeren en ouderen. Het in stand houden van voorzieningen versterkt de centrumfunctie en maakt deze weer aantrekkelijk voor lokale ondernemers.

Samen met het dorp is onderzocht welke locaties geschikt zijn voor toekomstige woonfuncties en op welke plekken er kansen ontstaan voor de voorzieningen in het centrum. De kansgebieden worden toegelicht aan de hand van verschillende iconen.



Uitwerken kansen Elhorsterhoek

De Elhorsterhoek (de driehoek tussen de korte boog van de Vloedbeltverbinding, de Hoofdstraat en de Azelerbeek) kent nu een landschappelijk karakter door de es en elzenstructuren langs de beek. Door de komst van de Vloedbeltverbinding ligt de Elhorsterhoek tussen de nieuwe rondweg en de Azelerbeek. Dit biedt kansen voor een gebiedstransformatie. Hierin moet worden uitgewerkt wat de ruimte is voor wonen, kleinschalig bedrijventerrein, sport en beekdalbeleving. Het behoud en het versterken van het landschappelijke karakter en ruimte voor water staan hierin voorop.



Gemeentelijke kerkvisie Borne

Vanuit het dorp is een sterke wens om de kerken en kloosters in te zetten voor woonfuncties. De kerkvisie heeft tot doel een bijdrage te leveren aan het gesprek over behoud en beheer van het religieus erfgoed in Borne. In deze visie zullen ook aanbevelingen komen over de toekomstige bescherming tegen (mogelijke) sloop van cultureel erfgoed in het gemeentelijke omgevingsplan.

Kerkenvisie:
Toekomst kerken en kloosters.
Kans voor wonen/ brede functie
(Carmelitesenklooster)

- Waar kan snel gebouwd worden 'de schop in de grond'
- Levensloopbestendige woningen voor snellere doorstroom
- Sportcomplex: Binnen de kern van Zenderen houden



Gebiedstransformatie biedt kansen

Gebiedstransformatie geeft ruimte voor functieverandering door bijvoorbeeld door het verplaatsen van een bedrijf waar woonfuncties of voorzieningen voor terugkomen. Het samenvoegen van functies op één locatie kan ook gezien worden als gebiedstransformatie.

- Toekomstbestendigheid en behoud van functies zoals bijvoorbeeld het verplaatsen en of samenvoegen van het Sindron en de school in de vorm van een Kulturhoes met daarbij medische voorzieningen. De vrijkomende locaties kunnen bijvoorbeeld worden ingezet voor woonfuncties
- Transformatie Hoofdstraat zorgt voor ander karakter, intensiteit van verkeer en bereikbaarheid. Het uitplaatsen van het tankstation naar de rondweg biedt kansen voor een dorps laadstation met mogelijkheden voor een kleinschalige supermarkt (levensmiddelen) in combinatie met bijvoorbeeld een kleinschalig bedrijventerrein
- Herpositioneren van de sportvelden biedt kansen voor een gebiedstransformatie met ruimte voor sport, wonen en een klimaatrobuust watersysteem van de Azelerbeek
- Kans gebiedstransformatie op de plek van de oude molen met ruimte voor voorzieningen en woonfuncties
- Erftransformatie entree oostzijde biedt ruimte voor woonfuncties



Transformatie erven

In het landschap van Zenderen zijn agrarische erven kenmerkend. De erventypologie is daarmee een belangrijke drager in het landschap.

Door de beweging in de agrarische sector denken erfgenamen na over de herbestemming van hun agrarisch erf.

Daar liggen kansen voor nieuwe woonvormen zoals:

- Erven met meerdere wooneenheden onder één dak
- Erven met een gemixte doelgroep o.a. ruimte voor jongeren en ouderen
- Kleinschalige voorzieningen zoals kinderdagverblijven, dagbestedingen, workshopruimtes en kantoorruimtes. Deze voorzieningen zijn te combineren op een woonwerkerf

Nieuwe erven

In het buitengebied van Zenderen liggen kansen voor het ontwikkelen van nieuwe erven.

- Langs de Albergerweg als deze wordt afgewaardeerd door de Vloedbeltverbinding. Nieuwe erven kunnen hier kansen bieden voor meerdere wooneenheden in (bijvoorbeeld) de typologie schuurwoning
- Voor de invullingen van deze erven zie 'Transformatie erf'



Uitbreiding

Deze dorpsambitie formuleert (nog) geen in aantallen en termijnen gespecificeerde bouwbehoefte. Zenderen beseft dat het deel uitmaakt van de gemeente Borne en haar bredere bouwbehoefte, doch wil het dorpsgeen karakter (zoals hiervoor omschreven) behouden. De omvang en de aard van iedere uitbreiding zal dus van geval tot geval moeten worden bezien. Primaire behoefte vooralsnog zijn woningen voor jongeren/starters en ouderen uit Zenderen zelf. Verschillende locaties bieden kansen voor uitbreiding. Per locatie moet in samenwerking met de betrokken partijen worden onderzocht wat daarvan de haalbaarheid en tijdigheid is.

- De werkgroep Wonen onderzoekt op dit moment de verschillende locaties op haalbaarheid en snelheid
- In verband met de omschreven wens om de aantrekkingskracht, de identiteit en de toekomstbestendigheid van vooral het dorpscentrum te versterken biedt het ZV terrein een ogenschijnlijk goede mogelijkheid om hier invulling aan te geven. Tevens biedt dit terrein en zijn omgeving, niet alleen goede mogelijkheden om invulling te geven aan de woonbehoefte, maar tevens een mogelijkheid om ZV te herpositioneren. Dit laatste heeft als voordeel dat er bij ZV op relatief korte termijn groot onderhoud van de sportvelden noodzakelijk is. Herpositionering van de sportvelden biedt tevens kansen voor wonen aan het beekdal van de Azelerbeek, waarin ruimte is voor water en klimaatrobuust en bewust wonen. Een eventuele verdere uitbreiding – zo gewenst – verder in de Elhorsterhoek, ligt dan voor de hand.
- Uitbreiden aan de randen waarbij de aandacht uitgaat naar het behouden en beleven van het landschap met fraaie voorkanten richting het landschap en ruimte voor verschillende woontypologieën en doelgroepen. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld de erven typologie.
- Flexwoningen kunnen (mogelijk) een uitkomst bieden voor de urgente woonbehoefte van jongeren/starters en ouderen uit Zenderen zelf.



Inbreiding

Op enkele plekken binnen de kern van Zenderen is ruimte of ontstaat ruimte in de toekomst.

- Woningen en of voorzieningen op de plek van het tankstation (als deze wordt uitgeplaatst)
- Kansen voor kwaliteitsverbetering en nieuwe woontypologieën in hofje 'Roggemaaier'
- Flexwoningen kunnen een uitkomst bieden voor de urgentie in de zoektocht naar juiste woningen



Transformatie Hoofdstraat: Uitplaasten tankstation maakt ruimte voor nieuwe woonfuncties.

ODIN LANDSCHAPSONTWERPERS

T E A M

R. Postma MLA

M. Fiat BA

O N S A D R E S

Oude Goorseweg 1, 7478 SC Diepenheim

info@odinlandschap.nl

www.odinlandschap.nl

D A T U M

10 maart 2023

PROJECTINFORMATIE

P R O J E C T O M S C H R I J V I N G

Dorpsambitie Zenderen

O P D R A C H T G E V E R

Dorpsraad Zenderen

