

BEELDKWALITEITSPLAN ZUIDBROEK



WIERDEN
ZUIDBROEK

*Wonen op een
Aa-locatie*



GEMEENTE **WIERDEN**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2	6. OPENBARE RUIMTE	30
1.1 Aanleiding	3	6.1. Inleiding	31
1.2 Visie op beeldkwaliteit	3	6.2. Wegen en paden	31
1.3 Beeldregie	3	6.3. Water	33
1.4 Status van het beeldkwaliteitsplan	3	6.4. Groene ruimtes	33
1.5 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	5	6.5. Nutsgebouwen	35
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	6	6.6. Straatverlichting	35
2.1 Algemeen	7	6.7. Speelplekken	35
2.2 Stedenbouwkundige verkaveling	7	7. DE PROCEDURE	36
2.3 Woonclusters	7	7.1 Vaststelling beeldkwaliteitsplan	37
2.4 Verkeer	7	7.2 Welstandsbeoordeling	37
2.5 Groen	7		
3. GEWENSTE BEELDKWALITEIT	10		
3.1 Clusterindeling	11		
3.2 Welstandsrichtlijnen	11		
4. RICHTLIJNEN	12		
4.1 Cluster 1	13		
4.2 cluster 2	15		
4.3 cluster 3	17		
4.4 cluster 4	19		
4.5 cluster 5	21		
4.6 cluster 6	23		
4.7 cluster 7	25		
5. OVERIGE ASPECTEN	26		
5.1. Erfscheidingen	27		
5.2. Eindgevels en dubbele voorgevels	27		
5.3. Hemelwater	29		

INLEIDING

1

1.1 AANLEIDING

De gemeente Wierden gaat aan de zuidzijde van de kern Wierden een nieuw woongebied ontwikkelen: Zuidbroek. De gemeente streeft hierbij naar een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Niet alleen naar de inzichten van nu, maar ook voor de toekomst. Daarbij zijn kwaliteit, duurzaamheid en sociale veiligheid bepalende factoren. Om dit te kunnen realiseren dient er een goede samenhang en afstemming plaats te vinden tussen het stedenbouwkundige plan, de vormgeving van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan kan hierbij als instrument dienen om de gewenste kwaliteit van de bebouwde omgeving en de openbare ruimte tot stand te laten komen. Tevens dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van de nieuwbouwplannen.

Voor de uitbreidingslocatie Zuidbroek is een structuurplan gemaakt, evenals een bestemmingsplan en een verkaveling voor de eerste fase. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op deze plannen.

1.2 VISIE OP BEELDKWALITEIT

Op een interactieve bijeenkomst op 15 mei 2007 is door de gemeente, Het Oversticht, de projectontwikkelaars, de woningcorporatie en Witpaard-partners gezamenlijk de visie op de beeldkwaliteit in Zuidbroek geformuleerd. De visie kan als volgt worden samengevat:

“De wijk Zuidbroek wordt een wijk die zich kenmerkt door een ruime opzet met woningen in kwalitatief goe-

de vormgeving in een parkachtige omgeving. De onderscheidende (beeld)kwaliteit van de wijk is te vinden in de openbare ruimte”.

Door de kwaliteiten van de wijk onderscheidt deze zich van de meer stedelijke ontwikkelingen in de nabij gelegen Twentse steden. De wijk biedt voor deze ontwikkelingen een alternatief met name door zijn goede ontsluiting op het nationale en regionale wegennet en de ruime opzet. De architectuur van de woningen zal niet het onderscheidende karakter geven aan de wijk. Zuidbroek zal geen proeftuin worden voor architectonische experimenten. Dat neemt niet weg dat wel gestreefd wordt naar kwalitatief goede woningen. Bij de vormgeving zal niet worden gestuurd op bepaalde typen architectuur maar op algemene kwaliteitsaspecten en op samenhang per deelgebied.

1.3 BEELDREGIE

In dit beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste beeldkwaliteit voor Zuidbroek verwoord. De kwaliteit van de woningen zal echter uiteindelijk gerealiseerd moeten worden door de bouwers en hun ontwerpers. Daarbij is het van belang dat het beeldkwaliteitsplan op de juiste wijze geïnterpreteerd en verwerkt wordt. Daarom is een vorm van beeldregie onontbeerlijk. Om dit goed te organiseren zal er een beeldregieteam worden opgericht. Particulieren, projectontwikkelaars en hun ontwerpers zullen in samenwerking met het beeldregieteam de plannen voor de woningen ontwikkelen. Het beeldregieteam is niet alleen bedoeld om aan het eind van de planvorming de

ontwerpen te beoordelen. Het zal in een vroeg stadium meedenken met de ontwerpers, adviseren en uitleggen wat met het beeldkwaliteitsplan is bedoeld en wordt nagestreefd.

1.4 STATUS VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan wordt naast het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het vormt dus geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar is daar een aanvulling op. In juridische zin is het bestemmingsplan leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan. Mogelijkheden die door het bestemmingsplan worden geboden mogen niet door het beeldkwaliteitsplan worden ingeperkt. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de eerste fase van Zuidbroek. Daar kan als het bestemmingsplan verder in de procedure is met de uitgifte van grond worden begonnen. Dan zullen er bouwaanvragen worden ingediend en zullen de infrastructuur en de openbare ruimte worden aangelegd.

Het beeldkwaliteitsplan fungeert als beoordelingskader voor de gewenste beeldkwaliteit van openbare ruimte en bebouwing. Voor de verdere plandelen van Zuidbroek, ten oosten van de eerste fase, zijn nog geen beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. Deze ontwikkelingen liggen nog te ver weg in de tijd om nu tot een zinvolle formulering van de beeldkwaliteit te komen. Deze zou bij de realisering al verouderd kunnen zijn.

Het beeldkwaliteitsplan heeft drie hoofdfuncties, het is:

1. Een inspiratiebron voor de kwaliteit van de be-

INLEIDING

1

- bouwing en de inrichting van erven voor aanstaande bouwers en hun ontwerpers;
- 2. Een beoordelingskader voor de welstandscmissie met daarin de welstandscriteria;
- 3. Een kwaliteitsbeleid voor de openbare ruimte die de gemeente zelf zal aanleggen.

Om juridische problemen bij de beoordeling door de welstandscmissie te voorkomen zal in het beeldkwaliteitsplan helder aangegeven zijn wat welstandscriteria zijn en welke criteria een andere status hebben. In grote lijnen zijn de criteria voor bouwwerken de welstandscriteria. Daarbij zijn de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften goed op elkaar afgestemd. Concreet betekent dit dat daar waar bestemmingsplanvoorschriften relevant zijn om in het beeldkwaliteitsplan te noemen (bijvoorbeeld de hellingshoek van de daken), expliciet duidelijk wordt gemaakt dat het om voorschriften uit het bestemmingsplan gaat.

1.5 OPBOUW VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Om duidelijk te maken wat de gemeente voor ogen heeft met de beeldkwaliteit in Zuidbroek zijn beelden en schetsen het meest effectief. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk. Er zijn richtlijnen in geformuleerd en sfeerbeelden opgenomen voor de architectuur en de openbare ruimte. Bij de foto's wordt opgemerkt dat het sfeerbeelden betreft en geen concrete voorbeelden. Ze zijn dus niet bedoeld om letterlijk te worden nagevolgd. Het kan zo zijn dat een foto niet aan alle richtlijnen voldoet, maar als sfeerbeeld verhelderend is.

Het beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in vijf hoofdstukken:

Dit hoofdstuk bestaat uit een inleiding, waarin de aanleiding tot, de status van het beeldkwaliteitsplan en de opbouw worden toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig plan en de verkaveling toegelicht. Hiermee worden de beeldkwaliteitscriteria in hun context geplaatst. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit in de eerste fase. Hierbij is een indeling in deelgebieden aangehouden. In hoofdstuk 4 worden criteria per deelgebied beschreven. In hoofdstuk 5 komen de overige aspecten aan de orde zoals erfafscheidingen. In hoofdstuk 6 worden de ontwerpprincipes van de openbare ruimte beschreven. Hoofdstuk 7 gaat in op de procedure.

Dit beeldkwaliteitsplan is in opdracht van de gemeente Wierden gemaakt door Stedebouwkundig adviesbureau Witpaard-partners, in samenwerking met de ambtelijke verantwoordelijken en Het Oversticht en in goed overleg met de betrokken projectontwikkelaars en de woningcorporatie.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2



Verkavelingsschets

2.1 ALGEMEEN

Het plangebied van Zuidbroek wordt deels ingericht voor woningbouw (noordelijk deel) en deels voor retentiegebied of als groengebied. Het deel voor woningbouw heeft een oppervlakte van circa 35 hectare. In dit toekomstige woongebied zijn circa 580 woningen geprojecteerd, die gefaseerd gerealiseerd zullen gaan worden. Voor de ontwikkeling van de wijk Zuidbroek zijn inspirerende en structurerende ontwerpprincipes vastgesteld, die hieronder kort zijn weergegeven. Samen met de kadernotitie vormden deze ontwerpprincipes het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige schets en de nadere uitwerking.

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERKAVELING

Hiernaast is de verkavelingsschets afgebeeld van de eerste fase van Zuidbroek. Bij de uiteindelijke uitwerking kan die op onderdelen nog wijzigen.

Bij de ontwikkeling van de wijk Zuidbroek hebben de aanleg van de Rijksweg 35, alsmede de waterhuishouding een belangrijke rol gespeeld. Zo is vanuit de Provincie en het Rijk aangegeven dat langs de rijksweg een zone van 100 meter breed vrij moet worden gehouden van bebouwing, om toekomstige verbreding van de rijksweg mogelijk te kunnen maken. Daarnaast zijn er groenzones in het plan geprojecteerd, waarin wadi's worden aangelegd.

2.3 WOONCLUSTERS

In Zuidbroek zal het dorpse karakter van Wierden worden voortgezet. De meeste woningen worden maximaal

2 lagen met een kap.

De wijk zal worden opgebouwd uit clusters van woningen. De verschillende clusters krijgen, binnen de overkoepelende identiteit van Zuidbroek, een eigen gezicht. Een wooncluster met een grootte van 50 tot 100 woningen draagt bij aan de menselijke maat, biedt de mogelijkheid de gewenste ontsluitingsstructuur op te bouwen en past binnen een uitgiftetempo met ruimte voor versnelling ten opzichte van het huidige bouwtempo van Wierden.

In de woongebieden kunnen verschillende woningtypen worden gerealiseerd, zoals vrijstaand (waaronder begrepen ook geschakeld) (25%), halfvrijstaand (40%) en in een rij aangebouwde woningen (30%). Daarnaast zijn in het stedenbouwkundig plan de oostelijke rand van het plangebied nog twee appartementengebouwen in het groen gedacht. Aan de westelijke rand zijn op 2 plekken patiowoningen gedacht.

2.4 VERKEER

Nu de rijkswegen zijn gerealiseerd, is de huidige verkeersfunctie ten behoeve van doorgaand verkeer over de rondweg komen te vervallen. De rondweg is afgesloten voor het doorgaande verkeer en krijgt een functie voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied. Om een goede integrale aansluiting te realiseren is het belangrijk dat de rondweg Wierden, een ander karakter krijgt. Zowel de huidige Wierdenaren als de toekomstige bewoners van Zuidbroek moeten op termijn het beeld van de huidige rondweg, als een harde en niet-oversteekbare begrenzing van het dorp Wierden kwijtraken. De weg zal hiertoe

worden getransformeerd in een groene zone tussen bestaand en nieuw woongebied.

De wegenstructuur voor auto's in de wijk is voornamelijk noord-zuid georiënteerd. De auto wordt als gast beschouwd en de nadruk wordt op voetgangers en fietsers gelegd. Hierdoor wordt bereikt dat het autoverkeer zo veel mogelijk via de wijkontsluitingswegen wordt afgehandeld. Tussen de verschillende buurten en de clusters worden verbindingen voor fietsers en voetgangers gerealiseerd. Hierdoor is de wijk goed toegankelijk voor fietsers en voetgangers en wordt tegelijkertijd goed aangesloten op de bestaande bebouwing en het centrum van Wierden.

2.5 GROEN

De groene ruimte is wezenlijk voor de beleving en dus de beeldkwaliteit van Zuidbroek. In de eerste fase van het plan zijn een aantal grote groene ruimtes opgenomen waarbinnen ook de langzaam verkeersroutes lopen. Deze noord-zuid en oost-west lopende ruimtes zijn tegelijkertijd de scheidende elementen tussen de verschillende woonclusters én de verbindende ruimtes in het plan. Met name de oost-west lopende centrale as is daarbij een beeldbepalende groene ruimte in het plan. Rondom de eerste fase zijn een aantal nog grotere groene ruimtes gelegen, zoals de zone langs de nieuwe A35 en de groene gebieden ten zuiden en oosten. De groene ruimtes binnen het plan krijgen een meer gecultiveerd aanzien en beheer en een parkachtig karakter. De groene zones rondom het plan krijgen een meer natuurlijk karakter en

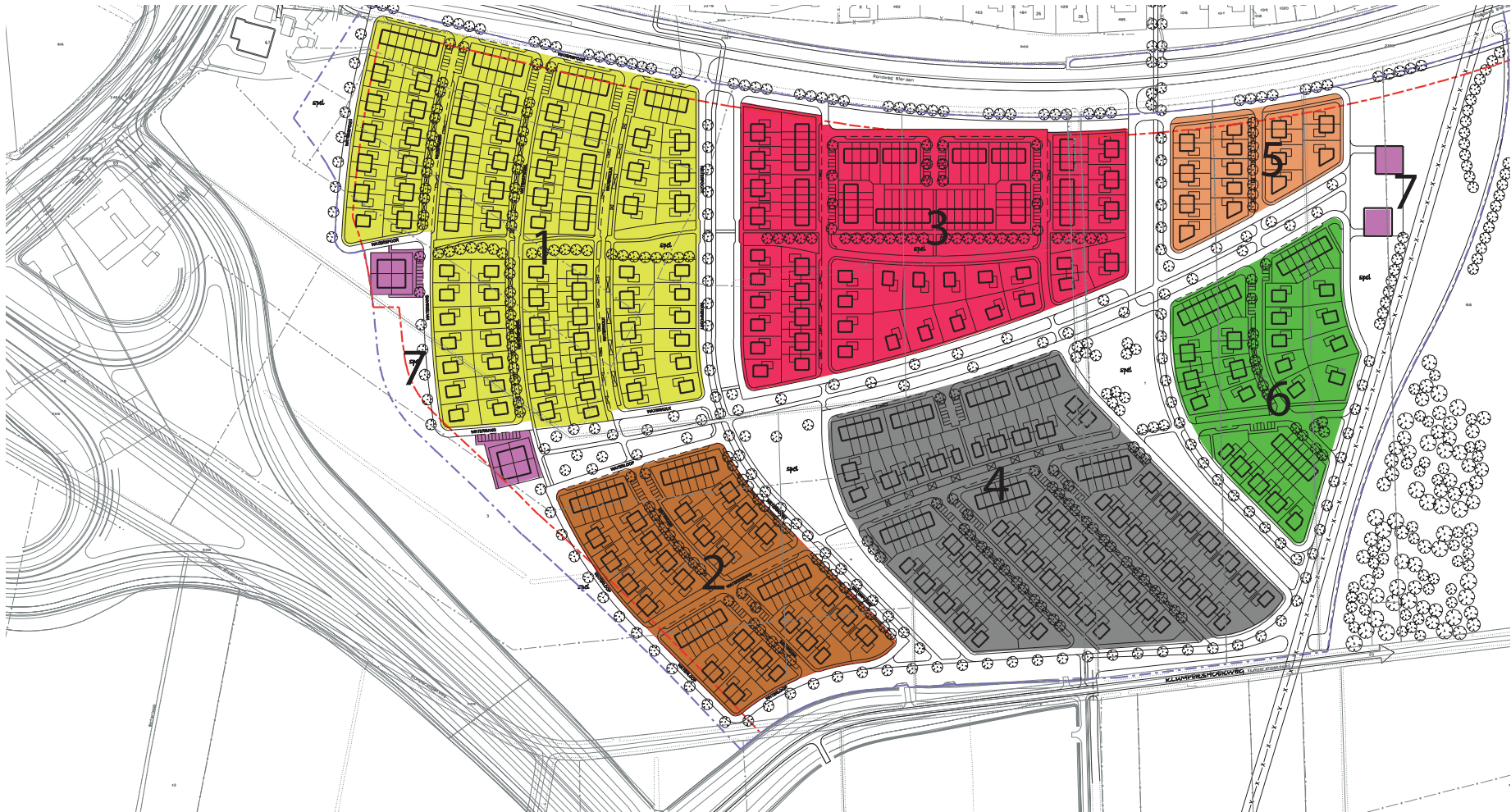
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2

beheer. In de grote groene ruimtes binnen het plan liggen ook de voor de waterhuishouding belangrijke wadi's. Bomen en beplanting worden ingezet om de stedenbouwkundige structuur en de ontsluiting te ondersteunen. Afhankelijk van het gewenste groene karakter worden de bomen in lijn of juist meer los geplaatst en worden groene accenten gemaakt.

GEWENSTE BEELDKWALITEIT

3



Clusters

3.1 CLUSTERINDELING

Om de herkenbaarheid van de directe woonomgeving te vergroten en te kunnen inspelen op de specifieke ligging in het plangebied, is het woongebied ingedeeld in (zeven) herkenbare buurten. In het vorige hoofdstuk is al beschreven dat de bedoeling is met deze buurten de woonomgeving een menselijke schaal te geven. Deze buurten dienen ieder een eigen gezicht te krijgen. Tevens is het van belang dat het plangebied wel een samenhangend geheel wordt. Dit is in de stedenbouwkundige opzet terug te vinden maar is ook aanleiding om de buurten in dit beeldkwaliteitsplan als cluster te behandelen. Per cluster zijn beeldkwaliteitsrichtlijnen geformuleerd.

3.2 WELSTANDSRICHTLIJNEN

Er worden beeldkwaliteitsrichtlijnen gegeven voor de woningen (hoofdstuk 4 en 5), de perceelafscheidings (hoofdstuk 5) en de inrichting van de openbare ruimte (hoofdstuk 6). De initiatiefnemers van de woningen hebben te maken met de richtlijnen van het bijbehorende cluster in hoofdstuk 4 en eventueel de algemene richtlijnen uit hoofdstuk 5.

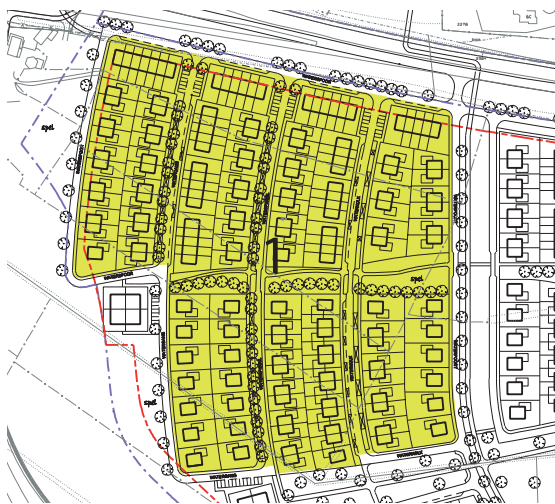
De kwaliteitsniveau's zijn niet overal gelijk. Op de randen van de clusters langs de ontsluitingen zijn hogere kwaliteitseisen van toepassing dan op de overige bebouwing. Hiermee wil niet gezegd worden dat de overige bebouwing onvoldoende van kwaliteit mag zijn. Aan de randbebouwingen worden hogere eisen aan gesteld omdat het zicht bepalend is voor de hele wijk. De ver-

schillende buurten zullen van elkaar vooral in vorm en kleur verschillen. Door een beperkt aantal criteria op te nemen ontstaan verschillen tussen de clusters zonder dat er geforceerd een bepaalde architectuur wordt afgedwongen. De architectuur is vrij, materiaal, kleur en vorm zijn voorgeschreven. Het noordelijke deel van het plangebied dat tegen de kern van Wierden aan ligt krijgt bijvoorbeeld donkere dakpannen het zuidelijk deel rode. Daarnaast zijn de gevelkleuren vastgelegd. Voor de baksteenkleuren zullen op het gemeentehuis referentie stenen worden neergelegd. De aanvrager kan dan zijn eigen steen hiernaast houden ter controle.

De hiervoor beschreven uitgangspunten hebben geresulteerd in richtlijnen, die in het volgend hoofdstuk zijn beschreven. De richtlijnen die al in het bestemmingsplan zijn vastgelegd, zijn apart aangegeven en opgenomen ter informatie. Daarnaast zijn de welstandscriteria beschreven die de welstandsc commissie bij haar beoordeling zal hanteren. Bij de richtlijnen zijn foto's opgenomen die dienen als sfeerbeeld en verduidelijking. Ze moeten niet letterlijk als voorbeeld worden gezien.

RICHTLIJNEN

4



cluster 1



kwaliteitsrand



Afwijkende hoek woning



Sfeerbeelden

4.1 CLUSTER 1

Dit cluster ligt bij de entree van de wijk en is daarmee met name aan de noordzijde en de oostzijde het visitekaartje van de wijk. Dit zal zich moeten vertalen in een grotere kwaliteit van de bebouwing op die plekken. In het cluster komen zowel rijenwoningen als vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. Om het cluster een “stevig” karakter te geven is bij deze cluster gekozen voor een donkere gevelkleur. De woningen in dit cluster moeten een forse aanblik krijgen. Om dit te ondersteunen worden alle woningen uitgevoerd met een dak met een forse dakoverstek. Per straatdeel dient de vormgeving van de woningen op elkaar afgestemd te worden. Dit betekent dat aan beide zijden van de straat de vormgeving op elkaar wordt afgestemd. De samenhang die hierdoor ontstaat geeft rust en herkenbaarheid in de straten. Om te voorkomen dat er teveel samenhang en daarmee saaiheid en eenvormigheid in de straten ontstaat dienen in de verschillende straatdelen juist verschillen te worden gecreëerd in bebouwing. In dit cluster betekent dat er afstemming dient te zijn binnen een straatdeel ten noorden of zuiden van de oost-west groene corridor halverwege het cluster. En er dient juist verschil in vormgeving (woningtypes) te zijn tussen de straatdelen van één straat ten noorden en zuiden van de groene corridor.

Bestemmingsplan voorschriften	
Goothoogte	De goothoogte is maximaal 7 meter. Nok maximaal 11 meter.
Hellingshoek daken	De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.
Aanbouw, uitbouw en bijgebouw	- Afstand tot de voorgevel hoofdgebouw minimaal 2 meter; - Goothoogte maximaal 3,5 meter; - Hoogte is beperkt afhankelijk van de hoogte van de woning, vrijstaand bijgebouw maximaal 5 meter; - Dakhelling niet meer dan 60°; - Een erker mag voor de voorgevel gebouwd worden. De breedte is maximaal 2/3 van de voorgevel met een maximum van 4 meter. De diepte maximaal 1,50m, hoogte maximaal 3 meter.

Welstandscriteria	
Oriëntatie	De woningen dienen te worden georiënteerd op de straat.
Kleur en materialen	Donkere gevels: donkerrood, bruin of mangaankleurige baksteen. Eventueel ondergeschikte accenten met andere kleur of ander materiaal. Aan de onderzijde van de gevels een plint van minimaal 5 steenlagen hoog
Kappen	Pannen daken in een zwarte, donkergrijze of antraciete kleur.

Vormgeving en detaillering	- Per straatdeel zijn de woningen in vormgeving op elkaar afgestemd. Dat betekent onder andere dat de dakhelling en de hoofdvorm gelijk zijn; - Rijtjeswoningen krijgen een langskap, vrijstaande woningen een dwarskap. Het zijn daken met een forse dakoverstek. Ondergeschikte accenten met een andere kapvorm zijn mogelijk; - De plaats, afmeting en verhoudingen van de gevelopeningen dienen goed op elkaar afgestemd te worden; - Op-, uitbouwen en bijgebouwen mogen niet te dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en dienen in vormgeving goed aan te sluiten op het hoofdgebouw.
Kwaliteitsrand	De rijtjes aan de noordzijde krijgen zadeldaken zodat een wandwerking wordt bereikt. Er wordt een hoogwaardige architectonische detaillering toegepast. Dit komt tot uiting in de verbijzondering en verfijning van bijvoorbeeld de entree, raampartijen, en de (horizontale) gevelbeëindiging. De rijtjes aan de ontsluitingsweg dienen te worden beëindigd aan één zijde met een bijzondere afwijkende woning. De plek van die bijzondere woning geeft een logisch stedenbouwkundig ritme.

RICHTLIJNEN

4



cluster 2



kwaliteitsrand



Sfeerbeelden

4.2 CLUSTER 2

Dit cluster ligt aan de zijde van de A35 en is dus minder bepalend voor het aanzien van de wijk. Rondom liggen groene gebieden. Er is een diversiteit in woningtypes: rijen, vrijstaande woningen, geschakelde woningen en half vrijstaande woningen. In contrast met de donkere gevels in cluster 1 dienen hier lichtere gevels te worden toegepast. De daken zijn hier in het zuidelijk deel van fase 1 rood. De dakvormen dienen per straatdeel wel gelijk te zijn maar mogen verder in de cluster verschillen. Per straatdeel dient de vormgeving van de woningen op elkaar afgestemd te worden. Dit betekent dat aan beide zijden van de straat en ook voor verschillende woningtypes de vormgeving op elkaar wordt afgestemd. De samenhang die hierdoor ontstaat geeft rust en herkenbaarheid in de straten. Om te voorkomen dat er teveel samenhang en daarmee saaiheid en eenvormigheid in de straten ontstaat dienen in de verschillende straatdelen juist verschillen te worden gecreëerd in bebouwing. In dit cluster verdeelt de oost-west gelegen weg midden in het cluster de straten in een noordelijk en een zuidelijk straatdeel.

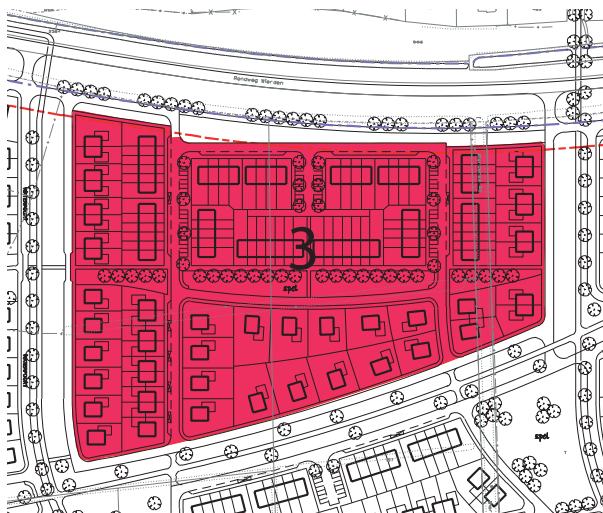
Bestemmingsplan voorschriften	
Goothoogte	De goothoogte is maximaal 7 meter. Nok maximaal 11 meter.
Hellingshoek daken	De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.
Aanbouw, uitbouw en bijgebouw	- Afstand tot de voorgevel hoofdbouw minimaal 2 meter. - Goothoogte maximaal 3,5 meter; - Hoogte is beperkt afhankelijk van de hoogte van de woning, vrijstaand bijgebouw maximaal 5 meter; - Dakhelling niet meer dan 60°; - Een erker mag voor de voorgevel gebouwd worden. De breedte is maximaal 2/3 van de voorgevel met een maximum van 4 meter. De diepte maximaal 1,50m, hoogte maximaal 3 meter.

Welstandscriteria	
Oriëntatie	De woningen dienen te worden georiënteerd op de straat.

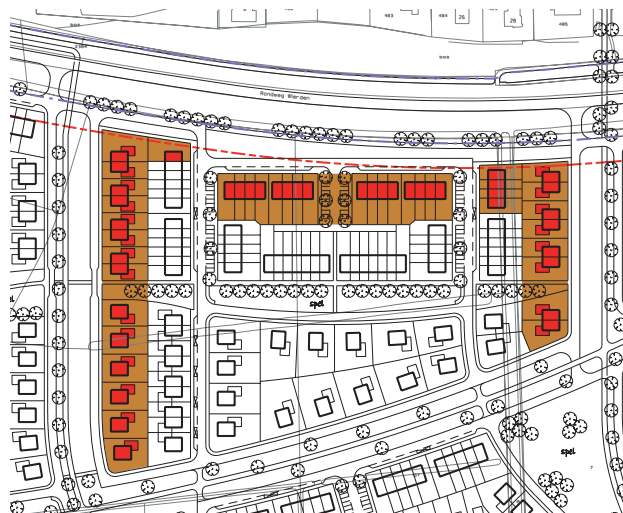
Kleur en materialen	Lichte baksteen voor de gevels: geel, oker, zalm of oranje/lichtrood. Uitzondering hierop zijn de woningen langs de centrale groene as, dus de rijtjes aan de noordelijke rand van deze cluster. Hier wordt in cluster 2, 4 en 6 dezelfde donkerrode baksteen gebruikt.
Kappen	Pannen daken in een rode kleur.
Vormgeving en detaillering	- Per straatdeel zijn de woningen in vormgeving op elkaar afgestemd. Dat betekent onder andere dat de dakhelling en de hoofdvorm gelijk zijn; - De rijtjeswoningen aan de noordrand van het cluster krijgen een langskap met topgevels op de hoeken; - De plaats, afmeting en verhoudingen van de gevelopeningen dienen goed op elkaar afgestemd te worden; - Op-, uitbouwen en bijgebouwen mogen niet te dominant zijn ten opzichte van het hoofdbouw en dienen in vormgeving goed aan te sluiten op het hoofdbouw.
Kwaliteitsrand	Er wordt een hoogwaardige architectonische detaillering toegepast. Dit komt tot uiting in de verbijzondering en verfijning van bijvoorbeeld de entree, raampartijen, en de (horizontale) gevelbeëindiging.

RICHTLIJNEN

4



cluster 3



kwaliteitsrand





4.3 CLUSTER 3

Ook dit cluster ligt aan de ontsluitingsweg van de wijk. Bovendien ligt het rondom aan de grote groene ruimten. Deze randen zijn dan ook grotendeels benoemd als kwaliteitsrand. Om een duidelijk verschil in sfeer te maken met het eerste cluster krijgen de woningen hier een lichte gevel. Ook in dit cluster worden alle woningen uitgevoerd met een dak met een forse dakoverstek. Per straatdeel dient de vormgeving van de woningen op elkaar afgestemd te worden. Dit betekent dat aan beide zijden van de straat en ook voor verschillende woningtypes de vormgeving op elkaar wordt afgestemd. De samenhang die hierdoor ontstaat geeft rust en herkenbaarheid in de straten. Om te voorkomen dat er teveel samenhang en daarmee saaiheid en eenvormigheid in de straten ontstaat dienen in de verschillende straatdelen juist verschillen te worden gecreëerd in bebouwing. In dit cluster heeft dat alleen betekenis voor de westelijk buitenrand van het cluster waar een noordelijk en een zuidelijk deel is te onderscheiden. Ook de meest westelijke straat is in twee straatdelen verdeeld. De andere straten en randen zijn als één straatdeel te beschouwen.

Bestemmingsplan voorschriften	
Goothoogte	De goothoogte maximaal 7 meter Nok maximaal 11 meter;

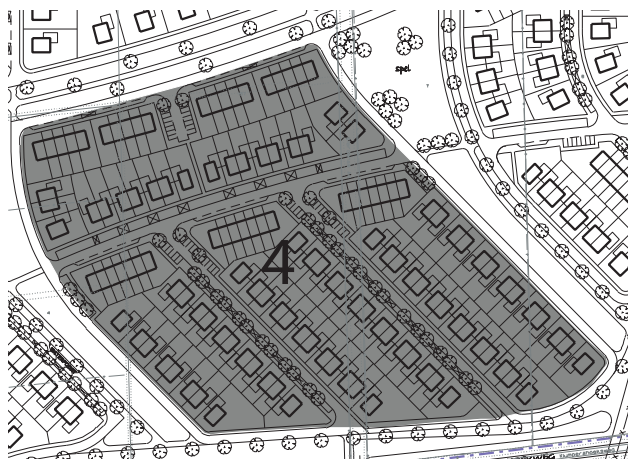
Hellingshoek daken	De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
Aanbouw, uitbouw en bijgebouw	- Afstand tot de voorgevel hoofdgebouw minimaal 2 meter; - Goothoogte maximaal 3,5 meter; - Hoogte is beperkt afhankelijk van de hoogte van de woning, vrijstaand bijgebouw maximaal 5 meter; - Dakhelling niet meer dan 60°; - Een erker mag voor de voorgevel gebouwd worden. De breedte is maximaal 2/3 van de voorgevel met een maximum van 4 meter. De diepte maximaal 1,50m, hoogte maximaal 3 meter.

Welstandscriteria	
Oriëntatie	De woningen dienen te worden georiënteerd op de straat.
Kleur en materialen	Lichte baksteen voor de gevels: zalm, oranje, oker, geel. Eventueel ondergeschikte accenten met andere kleur of ander materiaal. Aan de onderzijde van de gevels een plint van minimaal 5 steenlagen hoog.
Kappen	Pannen daken in een zwarte, donkergrijze of antraciete kleur.

Vormgeving en detaillering	- Per straatdeel zijn de woningen in vormgeving op elkaar afgestemd. Dat betekent onder andere dat de dakhelling en de hoofdvorm gelijk zijn; - Rijtjeswoningen krijgen een langskap, vrijstaande woningen een dwarskap. Het zijn daken met een forse dakoverstek. Ondergeschikte accenten met een andere kapvorm zijn mogelijk; - De plaats, afmeting en verhoudingen van de gevelopeningen dienen goed op elkaar afgestemd te worden; - Op-, uitbouwen en bijgebouwen mogen niet te dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en dienen in vormgeving goed aan te sluiten op het hoofdgebouw.
Kwaliteitsrand	Er wordt een hoogwaardige architectonische detaillering toegepast. Dit komt tot uiting in de verbijzondering en verfijning van bijvoorbeeld de entree, raampartijen, en de (horizontale) gevelbeëindiging. De rijtjes aan de ontsluitingsweg dienen te worden beëindigd aan één zijde met een bijzondere afwijkende woning. De plek van die bijzondere woning geeft een logisch stedenbouwkundig ritme.

RICHTLIJNEN

4



cluster 4



kwaliteitsrand.





Sfeerbeelden

4.4 CLUSTER 4

Dit cluster ligt aan de zuidzijde van het plan en is dus minder bepalend voor het aanzien van de wijk. Rondom liggen groene ruimtes. Er is een diversiteit in woningtypes: rijen, vrijstaande woningen, geschakelde woningen en half vrijstaande woningen. In contrast met de lichtere gevels in cluster 2 en 3 dienen hier donkerder gevels te worden toegepast. De daken zijn hier in het zuidelijk deel van fase 1 rood. De dakvormen dienen per straat wel gelijk te zijn maar mogen verder in de cluster verschillen. Per straat dient de vormgeving van de woningen ook op elkaar afgestemd te worden. Dit betekent dat aan beide zijden van de straat en ook voor verschillende woningtypes de vormgeving op elkaar wordt afgestemd. De samenhang die hierdoor ontstaat geeft rust en herkenbaarheid in de straten. Om te voorkomen dat er teveel samenhang en daarmee saaiheid en eenvormigheid in de straten ontstaat dienen tussen de verschillende straten juist verschillen te worden gecreëerd in de vormgeving.

Bestemmingsplan voorschriften	
Goothoogte	De goothoogte max 7m. Nok max 11 m.
Hellingshoek daken	De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

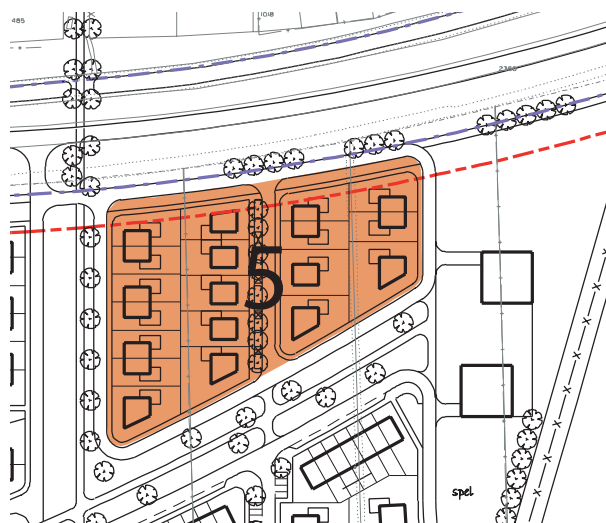
Aanbouw, uitbouw en bijgebouw	- Afstand tot de voorgevel hoofdgebouw minimaal 2 meter; - Goothoogte maximaal 3,5 meter; - Hoogte is beperkt afhankelijk van de hoogte van de woning, vrijstaand bijgebouw maximaal 5 meter; - Dakhelling niet meer dan 60°; - Een erker mag voor de voorgevel gebouwd worden. De breedte is maximaal 2/3 van de voorgevel met een maximum van 4 meter. De diepte maximaal 1,50m, hoogte maximaal 3 meter.
-------------------------------	---

Welstandscriteria	
Oriëntatie	De woningen dienen te worden georiënteerd op de straat.
Kleur en materialen	Donkere gevels: donkerrood, bruin of mangaankleurige baksteen. Eventueel ondergeschikte accenten met andere kleur of ander materiaal. Langs de centrale groene as, dus de rijtjes aan de noordelijke rand van deze cluster, wordt in cluster 2, 4 en 6 dezelfde donkerrode baksteen gebruikt.

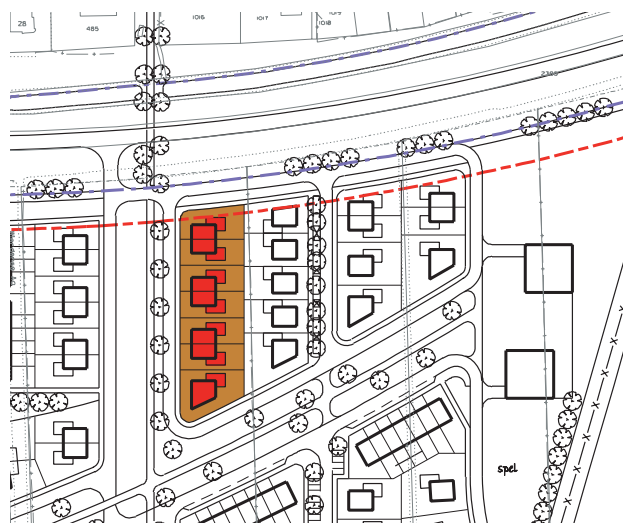
Kappen	Pannen daken in een rode kleur.
Vormgeving en detaillering	- Per straatdeel zijn de woningen in vormgeving op elkaar afgestemd. Dat betekent onder andere dat de dakhelling en de hoofdvorm gelijk zijn; - De rijtjeswoningen aan de noordrand van het cluster krijgen een langskap met topgevels op de hoeken; - De plaats, afmeting en verhoudingen van de gevelopeningen dienen goed op elkaar afgestemd te worden; - Op-, uitbouwen en bijgebouwen mogen niet te dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en dienen in vormgeving goed aan te sluiten op het hoofdgebouw.
Kwaliteitsrand	Er wordt een hoogwaardige architectonische detaillering toegepast. Dit komt tot uiting in de verbijzondering en verfijning van bijvoorbeeld de entree, raampartijen, en de (horizontale) gevelbeëindiging.

RICHTLIJNEN

4



cluster 5



kwaliteitsrand.





Sfeerbeelden

4.5 CLUSTER 5

Dit cluster ligt ook aan de ontsluitingsweg, maar het presenteert zich niet aan die weg. Er staan vier woningen met hun zijkant naar die weg gericht. Het cluster ligt wel aan twee zijden aan een groene ruimte en aan één zijde aan de centrale groene ruimte tussen de eerste en tweede fase van Zuidbroek. Deze groene setting heeft zijn invloed op de gekozen materialen en kleuren. Een rode of bruine baksteen met eventueel houten gevelaccenten. In het cluster komen alleen vrijstaande en half vrijstaande woningen voor. Door de beperkte grootte van het cluster is de behoefte aan samenhang in vormgeving niet groot. Alleen aan de westelijke rand dienen de woningen qua vormgeving op elkaar afgestemd te worden.

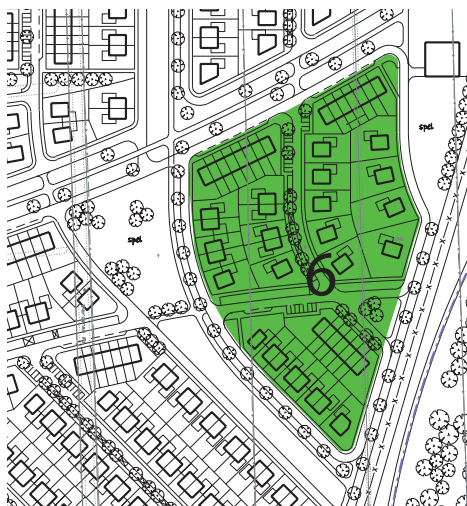
Bestemmingsplan voorschriften	
Goothoogte	De goothoogte maximaal 7 meter. Nok maximaal 11 meter.
Hellingshoek daken	De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.
Aanbouw, uitbouw en bijgebouw	- Afstand tot de voorgevel hoofdbouw minimaal 2 meter; - Goothoogte maximaal 3,5 meter; - Hoogte is beperkt afhankelijk van de hoogte van de woning, vrijstaand bijgebouw maximaal 5 meter; - Dakhelling niet meer dan 60°; - Een erker mag voor de voorgevel gebouwd worden. De breedte is maximaal 2/3 van de voorgevel met een maximum van 4 meter. De diepte maximaal 1,50m, hoogte maximaal 3 meter.

Welstandscriteria	
Oriëntatie	De woningen dienen te worden georiënteerd op de straat.

Kleur en materialen	Donkere, gevels met kleurnuances: rood genuanceerde of bruine baksteen. Bij voorkeur accenten met hout of in een andere kleur baksteen. Aan de onderzijde van de gevels een plint van minimaal 5 steenlagen in een andere kleur
Kappen	Pannen daken in een zwarte, donkergrijze of antraciete kleur
Vormgeving en detaillering	- De woningen aan de westelijke rand zijn in vormgeving op elkaar afgestemd. Dat betekent onder andere dat de dakhelling en de hoofdvorm gelijk zijn; - Kapvorm is vrij; - De plaats, afmeting en verhoudingen van de gevelopeningen dienen goed op elkaar afgestemd te worden; - Op-, uitbouwen en bijgebouwen mogen niet te dominant zijn ten opzichte van het hoofdbouw en dienen in vormgeving goed aan te sluiten op het hoofdbouw.
Kwaliteitsrand	Er wordt een hoogwaardige architectonische detaillering toegepast. Dit komt tot uiting in de verbijzondering en verfijning van bijvoorbeeld de entree, raampartijen, en de (horizontale) gevelbeëindiging.

RICHTLIJNEN

4



cluster 6.



kwaliteitsrand.



Sfeerbeelden

4.6 CLUSTER 6

Het cluster ligt aan twee zijden aan een groene ruimte en aan één zijde aan de centrale groene ruimte tussen de eerste en tweede fase van Zuidbroek. Deze groene setting heeft zijn invloed op de gekozen materialen en kleuren. Een rode of bruine baksteen met eventueel houten gevelaccenten en wat meer nuance in de dakbedekking. Dit sluit deels aan bij de materialen en kleuren in cluster 3. In het cluster komen rijtjeswoningen, geschakelde, vrijstaande en half vrijstaande woningen voor. Door de beperkte grootte van het cluster is de behoefte aan samenhang in vormgeving minder groot. Alleen in de kwaliteitsrand dienen de woningen qua vormgeving op elkaar afgestemd te worden.

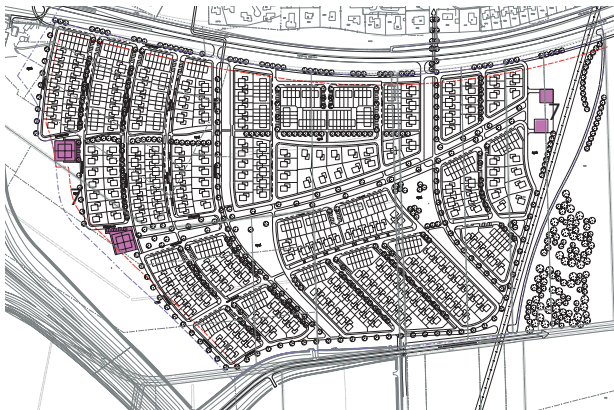
Bestemmingsplan voorschriften	
Goothoogte	De goothoogte maximaal 7 meter. Nok maximaal 11 meter.
Hellingshoek daken	De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.
Aanbouw, uitbouw en bijgebouw	- Afstand tot de voorgevel hoofdgebouw minimaal 2 meter; - Goothoogte maximaal 3,5 meter; - Hoogte is beperkt afhankelijk van de hoogte van de woning, vrijstaand bijgebouw maximaal 5 meter; - Dakhelling niet meer dan 60°; - Een erker mag voor de voorgevel gebouwd worden. De breedte is maximaal 2/3 van de voorgevel met een maximum van 4 meter. De diepte maximaal 1,50m, hoogte maximaal 3 meter.

Welstandscriteria	
Oriëntatie	De woningen dienen te worden georiënteerd op de straat.
Kleur en materialen	Donkere, gevels met kleurnuances: rood genuanceerde of bruine baksteen. Bij voorkeur accenten met hout of in een andere kleur baksteen. Langs de centrale groen as, dus de rijtjes aan de noordelijke rand van de clusters, wordt de zelfde donkerrode baksteen gebruikt zoals in cluster 2, 4 en 6.

Kappen	Pannen daken in een rode kleur in de kwaliteitsrand. In de rest van het cluster mag ook een rood genuanceerd of herfstkleurige dakpan worden gebruikt en is ook riet acceptabel.
Architectonische vormgeving	- De woningen in de kwaliteitsrand zijn in vormgeving op elkaar afgestemd. Dat betekent onder andere dat de dakhelling en hoofdvorm gelijk zijn; - De rijtjeswoningen aan de noordrand van het cluster krijgen een langskap met topgevels op de hoeken; - De plaats, afmeting en verhoudingen van de gevelopeningen dienen goed op elkaar afgestemd te worden; - Op-, uitbouwen en bijgebouwen mogen niet te dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en dienen in vormgeving goed aan te sluiten op het hoofdgebouw.
Kwaliteitsrand	Er wordt een hoogwaardige architectonische detaillering toegepast. Dit komt tot uiting in de verbijzondering en verfijning van bijvoorbeeld de entree, raampartijen, en de (horizontale) gevelbeëindiging.

RICHTLIJNEN

4



Cluster 7.



Sfeerbeelden



contrast in kleur

4.7 CLUSTER 7

In dit cluster worden appartementcomplexen en patiowoningen gerealiseerd. Hierbij is het van uiterst belang dat deze een hoogwaardig kwaliteitsniveau krijgt, omdat het de hoogste danwel meest kenmerkende gebouwen zullen zijn in het plangebied. Daardoor spelen ze een belangrijke rol in de aanblik van de wijk.

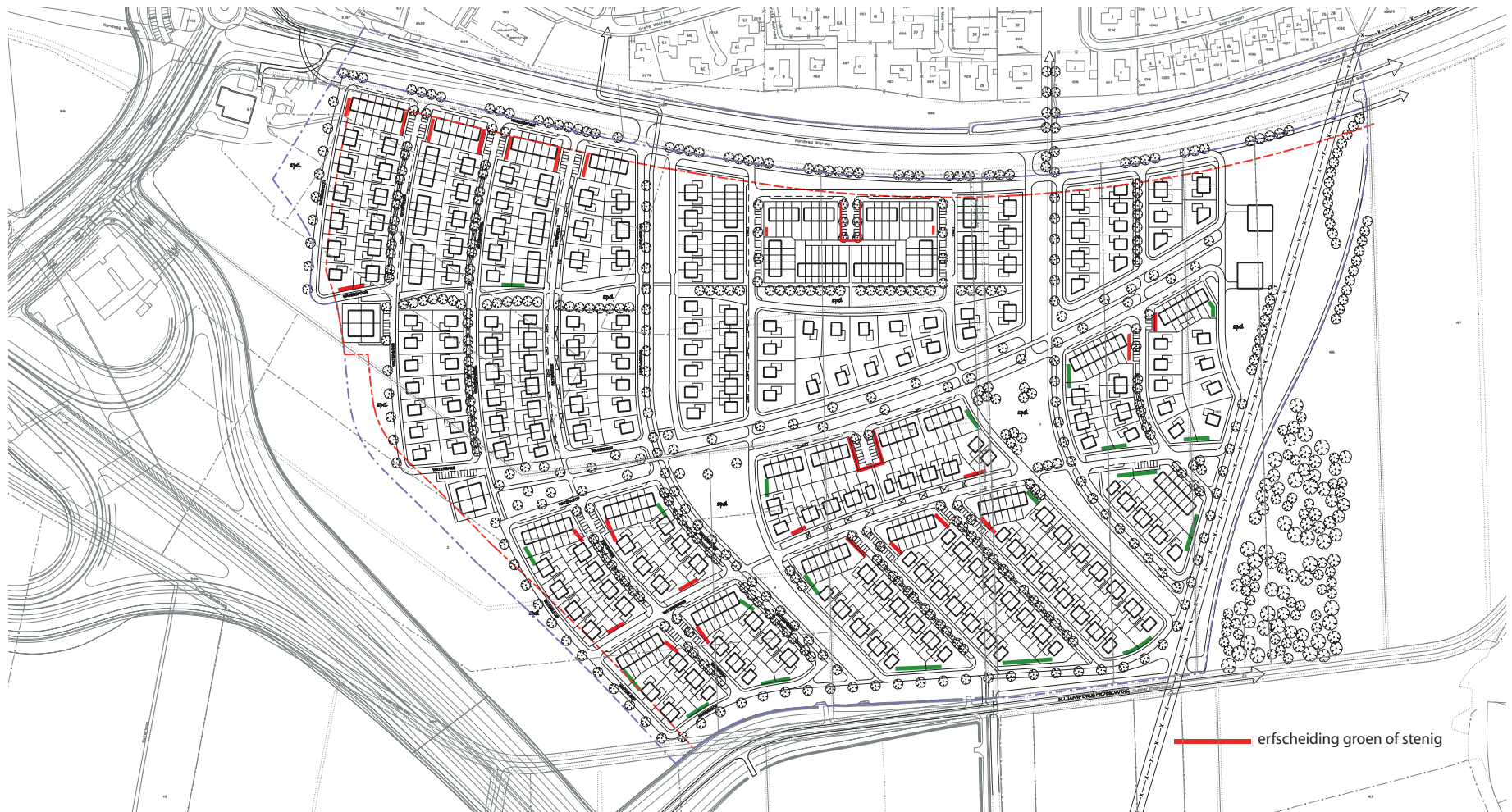
De appartementen worden gebouwd aan de oostelijke zijde van het plangebied in 2 torens. De patiowoningen worden gebouwd aan de westzijde in twee blokken.

Bestemmingsplan voorschriften	
Goothoogte	- Voor de patiowoningen geldt: De goot-hoogte maximaal 7 meter. Nok maximaal 11 meter; - Voor de appartementen geldt: nok maxi-maal 16 meter.
Welstandscriteria	
Oriëntatie	De ontsluiting is vanaf de dichtst bijge-legen straat maar de gebouwen/blokken hebben vier voorgevels.
Kleur en materialen	Twee bij elkaar gelegen blokken heb-ben een contrasterende kleurstelling: één donkere en één lichte (zie referen-tiebeeld)
Kappen	De torens hebben een plat dak met een verfijnd gedetailleerde dakrand. De pa-tio's kunnen eventueel een kap krijgen.
Vormgeving en detaillering	- De torens zijn in vormgeving op elkaar af-gestemd en bij voorkeur zelfs gelijk. Dat betekent onder andere dat de hoofdvorm en kapvorm op elkaar afgestemd zijn en de dakhelling gelijk is. - De plaats, afmeting en verhoudingen van de gevelopeningen dienen goed op elkaar afgestemd te worden.

Architectonische kwaliteit	De torens en patiowoningen dienen bij-zondere architectonische elementen te worden in de wijk, met een hoog kwalli-teitsniveau. Dat uit zich in aandacht voor de plastiek van de hoofdvorm, de afstem-ming van hoofdvorm en gevelindeling en de verfijning van de detaillering van de dakranden en gevelopeningen.
----------------------------	--

OVERIGE ASPECTEN

5



Erfafscheidingen



te begroeiën raamwerk



stenige erfscheiding



5.1. ERFSCHIEDINGEN

Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte zal, omwille van de privacy, vaak een afscherming worden geplaatst. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een on-samenhangend beeld. Bovendien bestaat het risico dat een afscheiding wordt gekozen die niet past bij het gewenste hoge kwaliteitsniveau van de openbare ruimte. Bij de ontwikkeling van bouwplannen dienen dan ook de erfscheidingen mee ontworpen te worden. Op bijgaande kaart is aangegeven op welke plekken in iedere geval een erfscheiding mee ontworpen moet worden.

De, op de kaart met groen streepjes aangegeven, erfscheidingen dienen langs de groene gebieden te bestaan uit een minimaal 1.80 meter hoge heg. Deze heg mag eventueel bouwkundig ondersteund worden door een rasterwerk o.i.d. dat op termijn uit het zicht verdwijnt. Bij voorkeur worden hier bij de bouw kanten en klare heggen geplaatst die gelijk op hoogte zijn.

De in rood op de kaart aangegeven erfscheidingen mogen eventueel ook in een meer stenige vorm worden uitge-



voerd. Dat betekent dat een muur van 60 – 70 centimeter hoog wordt gemetseld in de baksteen waarin ook de woning is uitgevoerd. Daarop worden penanten geplaatst van baksteen of stalen kolommen tot 2 meter hoog. Tussen de penanten worden roosters met groene klimplanten geplaatst of houten planken.

5.2. EINDGEVELS EN DUBBELE VOORGEVELS

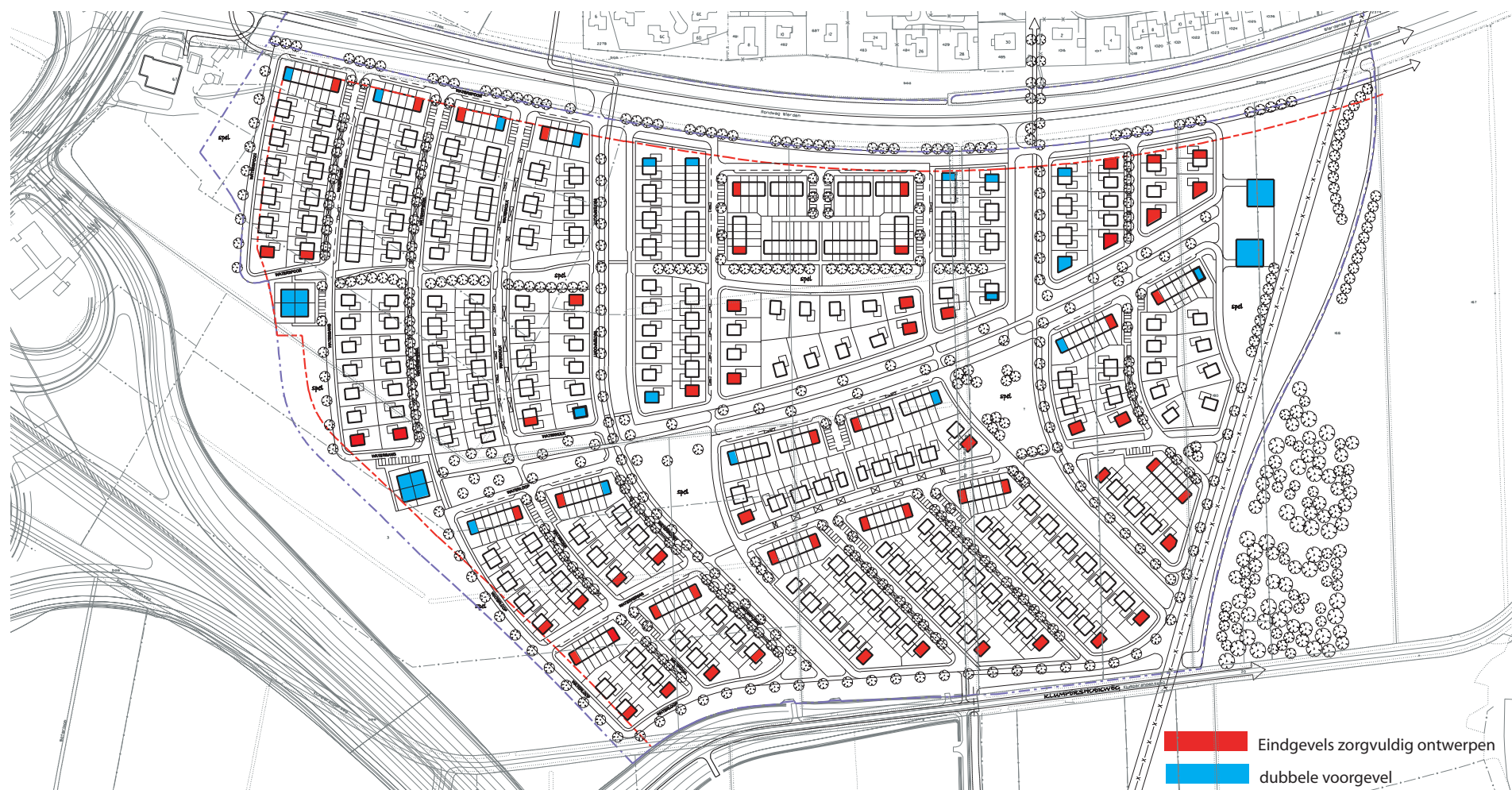
Op een aantal plekken (zie kaart) staan zijgevels van woningen of bijgebouwen op belangrijke zichtplekken in de openbare ruimte. Hier is extra aandacht vereist voor de vormgeving van deze gevels. Soms betekent dit dat twee of meer voorgevels vereist zijn. Er is dan sprake van een echte hoekoplossing in de vormgeving. Soms is extra aandacht voor de vormgeving van de zijgevel voldoende. Dat betekent in ieder geval geen blinde gevel. Door raamopeningen of deuren te plaatsen en te zorgen voor voldoende plastic, bijvoorbeeld door een erker toe te voegen, kan de gevel worden verrijkt.



dubbele voorgevel

OVERIGE ASPECTEN

5



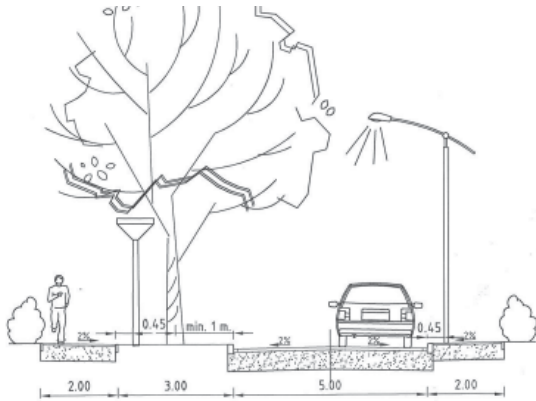
5.3. HEMELWATER

Het hemelwater dat op de voorzijde van de kavels (bouwblokken en tuin) valt moet ook aan de voorzijde op de perceelsgrens bovengronds worden geloosd. Het water dat op de achterzijde van de kavel valt dient te worden geïnfiltreerd of naar de voorzijde van de kavel worden gebracht. Het aanbieden van het hemelwater op maaiveld aan de straat heeft gevolgen voor de beeldkwaliteit en de techniek van woningen. Daarvoor zijn al veel oplossingen ontwikkeld in den lande. In Zuidbroek wordt niet één wijze van afvoeren voorgeschreven, de oplossing wordt overgelaten aan de ontwerpers. Deze oplossing dient dus in het ontwerp te worden meegenomen. Van belang is wel dat het hemelwater zoveel mogelijk geconcentreerd wordt aangeboden op maximaal 2 plekken per kavel. In de voortuin zullen daarvoor goten en dergelijke moeten worden aangebracht.

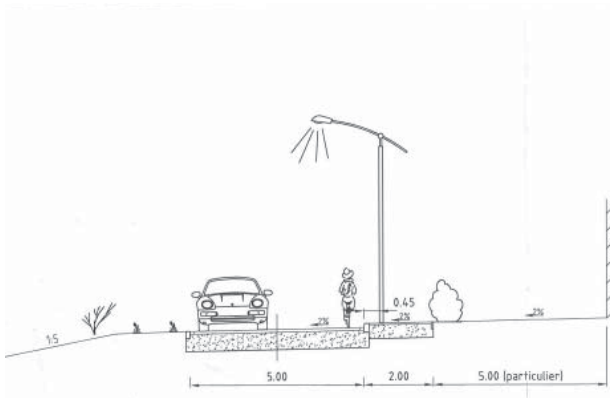


OPENBARE RUIMTE

6



Principe doorsnede openbare ruimte



Principe doorsnede wadi



6.1. INLEIDING

In 2006 is een technisch programma van eisen geschreven voor de inrichting van de openbare ruimte in Zuidbroek. In dit programma van eisen zijn alle uitgangspunten beschreven en de technische eisen die gesteld worden aan de verschillende aspecten van de openbare ruimte. In dit beeldkwaliteitsplan worden, in het verlengde van het programma van eisen, de ontwerpprincipes vastgelegd voor de openbare ruimte. Op basis van deze ontwerpprincipes zullen later een voorlopig en een definitief ontwerp voor de groene ruimte en de civiele aspecten worden gemaakt. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de beschreven ontwerpprincipes dan ook globaal van aard, de detaillering, precieze maatvoering en uitwerking volgen later.

6.2. WEGEN EN PADEN

Algemeen

In Zuidbroek zijn er in principe twee soorten wegen: de erftoegangssweg A en de erftoegangsweg B. De erfstoeegangssweg A is de bestaande rondweg die zal worden "geknipt" en als voornaamste toegang van de wijk zal gaan fungeren. Alle andere wegen zijn erftoegangswegen B. Daarnaast zijn er hoofdfietsroutes door de groene gebieden en andere langzaam verkeersroutes. De uitvoering van de wegen, kleur, materiaal etc. zal worden aangepast aan het groene karakter van de wijk. Dat betekent gebakken klinkers en terughoudend kleurgebruik. De verschillende wegen zullen hieronder kort worden behandeld.

Erftoegangsweg A

Deze weg heeft een maximum snelheid van 30 km per uur. Vanaf de ontsluitingweg worden geen woningen rechtstreeks ontsloten. Hij wordt 6 meter breed en uitgevoerd in asphalt. Voor de eerste fase zullen twee T-kruisingen worden aangelegd waarvan de verdere wijk wordt ontsloten. In de nabijheid van deze kruisingen worden ook twee fietsoversteekplaatsen aangelegd. Deze verbinden de hoofdfietsroutes uit het plan met de bestaande kern Wierden. Bij de fietsoversteekplaatsen worden voorzieningen getroffen om de snelheid van het autoverkeer te verminderen.

Erftoegangswegen B

Alle andere wegen in de wijk zijn erftoegangswegen B. Deze zijn bedoeld voor de ontsluiting van de buurten per auto en fiets, het ontsluiten van de woningen en parkeren. De maximale snelheid op deze wegen is 30 km/uur. Er worden zo min mogelijk verkeersdrempels toegepast. De wegen worden 5 meter breed en worden uitgevoerd in rode/bruine gebakken klinkers. De definitieve kleur van de klinker wordt zo gekozen dat deze niet afsteekt bij de groene ruimten maar hier op een harmonieuze wijze bij past.

De parkeervakken worden in zwarte klinkers uitgevoerd. De trottoirs liggen iets verhoogd ten opzichte van de weg en zijn met een donkergrijze, rechte betonband geschei-

den van de weg. Bij de inritten naar de woningen worden donkergrijze inritblokken gebruikt als oprit. Dezelfde constructie wordt gebruikt voor de invalide opritten. De trottoirs blijven zo overal op gelijke hoogte. Dit om te voorkomen dat een onrustig beeld ontstaat door de continue afwisseling van hoge en lage trottoirs. De trottoirs worden uitgevoerd in een grijze langwerpige smalle of vierkante kleine tegel. Op de trottoirs worden geen speciale voorzieningen aangebracht voor het afvoeren van het hemelwater van de kavels naar de straat.

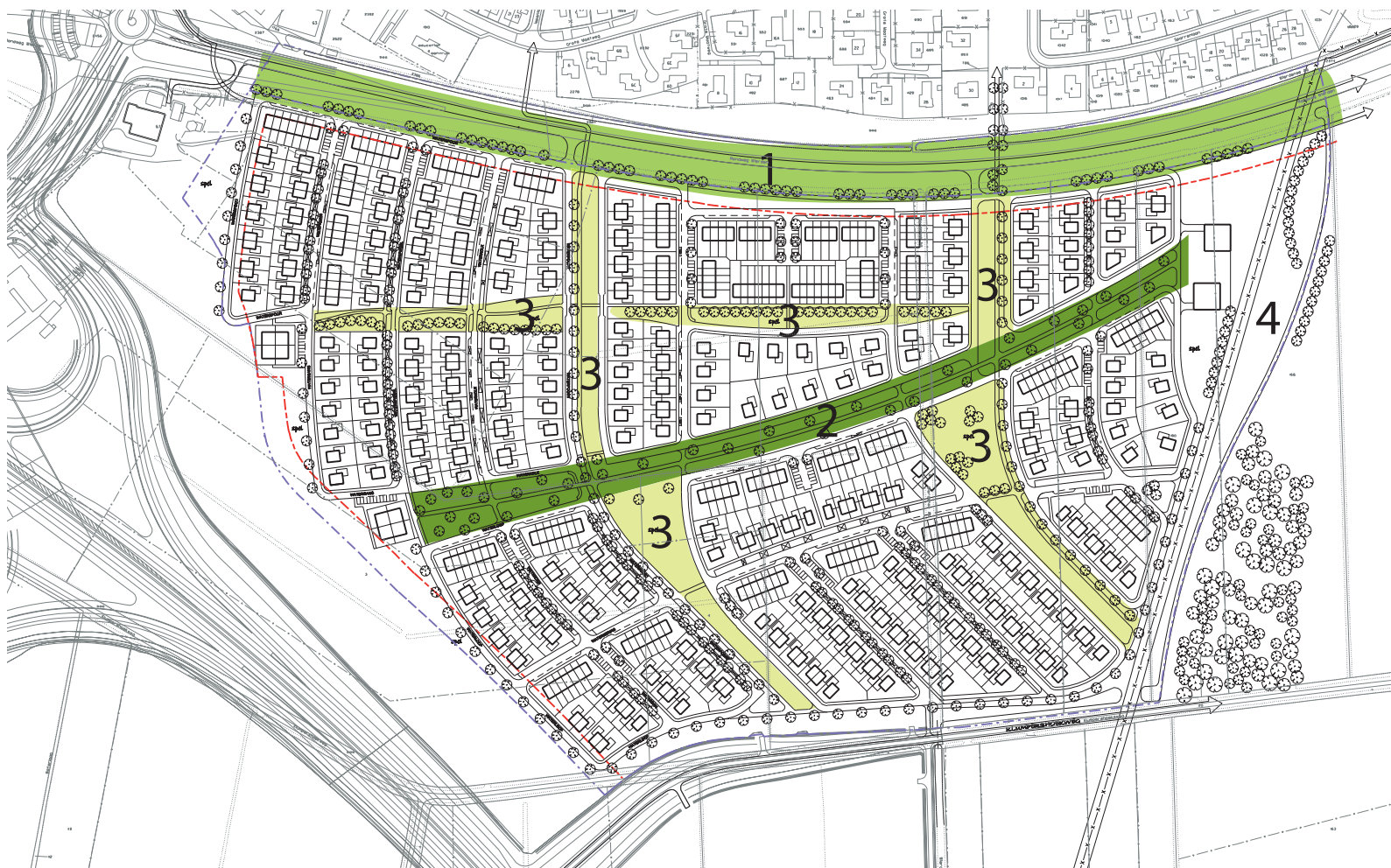
De wegen die niet aan de groene ruimten grenzen worden zo aangelegd dat aan beide zijden het water langs de betonbanden door een molgoot (in dezelfde klinker) naar de wadi's wordt geleid. De wegen aan de groene ruimten worden schuin aflopend richting de groene ruimte aangelegd zodat het water rechtstreeks naar de wadi's wordt afgevoerd. Hier wordt aan de zijde van de groene ruimte een verhoogde band met openingen (varkensrug) aangelegd. Dit is om parkeren in de groene randen te voorkomen en tegelijkertijd het water wel in de wadi's te laten stromen.

Fietspaden en voetpaden

De fietsroutes lopen deels over de erftoegangswegen B en liggen deels vrij in het groen. Deze vrijliggende fietspaden zijn 3 meter breed en worden uitgevoerd in rood asphalt. De doorgaande fietspaden krijgen zo'n toplaag dat deze ook geschikt zijn voor het gebruik met skeelers. Waar de hoofd fietspaden de wegen kruisen wordt het

OPENBARE RUIMTE

6



Groen

rode asfalt van de fietspaden doorgezet over de straat. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat de fietsroutes hier ruimtelijk doorlopen en worden automobilisten hierop geattendeerd zodat ze afremmen. De fietspaden worden bij deze kruisingen met een metalen paal (of meerdere) afgesloten voor autoverkeer.

Behalve de trottoirs zijn er in de groene gebieden ook vrijliggende voetpaden. Deze voetpaden worden uitgevoerd in een gravelachtige grijzige halfverharding.

6.3. WATER

Algemeen

De omgang met water is een belangrijk aandachtspunt voor de wijk. Met name de omgang met hemelwater is van belang voor stedenbouwkundige opzet. Hemelwater dat op de verhardingen valt, wegen en gebouwen, wordt indien mogelijk in de wijk in de grond geïnfiltreerd. Daarvoor zijn zowel in de openbare ruimte als op de kavels voorzieningen nodig. Wat betreft de voorzieningen op de kavel is in het vorige hoofdstuk geschreven. In de openbare ruimte moeten voorzieningen worden getroffen op straat en in de groene ruimtes.

Wadi's

Hemelwater wordt over de straat afgevoerd naar wadi's in de groene ruimtes. Deze wadi's zien er, binnen de wijk, uit als iets verlaagd aangelegde grasweides. In de wadi's wordt het regenwater geïnfiltreerd in de grond. Meestal zijn ze droog, alleen bij extreme regenval lopen ze vol met water. Na de bui zakt het water weer in de grond.

Mocht de wadi dreigen over te lopen dan wordt het water afgevoerd in zuidelijke richting naar het open water van de verlegde AA. De wadi's krijgen een talud van maximaal 1;5. Ter plekke van de instroom worden grasbetonstenen gelegd.

6.4. GROENE RUIMTES

Algemeen

De beeldkwaliteit van Zuidbroek wordt voor een belangrijk deel bepaald door de openbare ruimte. Het onderscheid met andere nieuwbouwwijken is vooral gelegen in de ruimte in het plan en de kwaliteit van de openbare ruimte. Binnen de openbare ruimte zijn de groene ruimtes vervolgens wezenlijk. Voor de groene ruimtes zal nog een ontwerp en een beheerplan gemaakt worden. De ontwerpprincipes worden hier beschreven.

Het groen is in de wijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. Het scheidt de verschillende buurten in de wijk en verbindt tegelijkertijd deze buurten door de langzaam verkeersroutes die door het groen lopen. Het heeft verschillende functies, zoals kijkgroen, speelterrein, waterberging, park en wandelgebied. Het groen is zo veel mogelijk geconcentreerd en niet versnipperd in kleine groenvakjes nabij de woning. Door deze concentratie krijgt het groen meer kwaliteit. Bovendien blijkt in de praktijk dat dit zogenaamde "snippergroen" op den duur vaak wordt verkocht aan de bewoners.

Het groen is in te delen in 5 verschillende sferen (zie kaart groen):

1. Parkachtige zone rondom de ontsluitingsweg
2. Laanachtige inrichting van de centrale groene as
3. Losse parkachtige inrichting met wadi's en speelterreinen in de noord-zuid gerichte groene ruimtes.
4. Natuurlijk onderhouden gebieden rond de wijk
5. Groen in de straten

Hieronder wordt voor de verschillende sferen ingegaan op de principes van de inrichting.

De ontsluitingsweg (1 op de kaart)

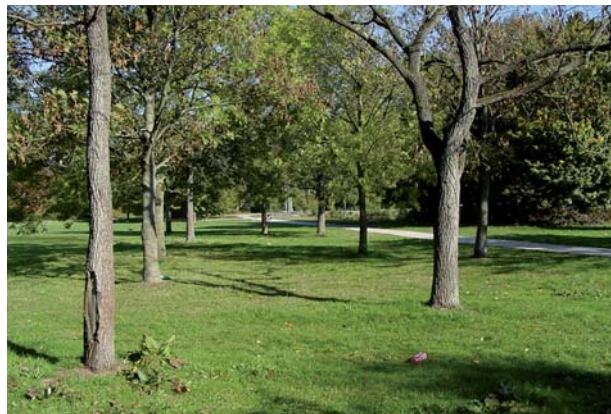
De bestaande rondweg wordt geknipt en gaat fungeren als ontsluitingsweg voor de eerste fase van Zuidbroek en een gedeelte van de tweede fase. Het tracé van de weg blijft ongeveer gelijk. In de huidige situatie is de weg een barrière tussen het dorp en het buitengebied. In de nieuwe situatie zou die barrière zoveel mogelijk moeten verdwijnen om Zuidbroek onderdeel te laten worden van het dorp. Dit gebeurt deels door twee fietsroutes naar het centrum aan te leggen. Verder worden er woningen met hun voorzijde naar het gebied gelegd zodat meer sociale veiligheid ontstaat en de wijk Zuidbroek een gezicht krijgt aan de ontsluitingsweg. Het gebied wordt zo ingericht dat een parkachtige omgeving ontstaat waarin het goed toevoen kan zijn en die er goed uit ziet. Het gebied wordt ingericht met gras dat regelmatig gemaaid zal worden. Verder worden er boomgroepen geplant van verschillende orde grootte zodat de ruimte wordt ingedeeld en doorzichten ontstaan tussen de groepen door.

OPENBARE RUIMTE

6



Park



Park



Wadi



Speelplek 6-12



Rondom de bomen zal ook op verschillende plekken ondergroei worden geplant.

De laan in de centrale groene as (2 op de kaart)

Deze groene ruimte is een belangrijke ordenende ruimte in de stedenbouwkundige structuur. In het midden ligt een hoofdfietsroute in de wijk. Om dit te benadrukken krijgt de ruimte een enigszins statig karakter als een klassieke laan. Deze laan wordt voornamelijk gevormd door meerdere rijen bomen (2e orde grootte); langs het fietspad en een rij langs de wegen aan beide zijden van de as. Tussen de bomen worden grasvelden aangelegd waarin ook wadi's zijn gelegen. De bomen worden zo geplaatst dat zij achter de "ezelsruggen" komen te staan en niet voor de waterinstroom van wadi's staan. Er worden geen speelterreinen aangelegd in de as, dit past niet bij het karakter. Goed geplaatste kunstvoorwerpen zouden hier wel passen.

Parken (3 op de kaart)

Dit zijn de noord-zuid gericht groenzones en de kleinere groengebieden tussen de deelgebieden. Deze ruimten worden ingericht met losse boomgroepen, en geconcentreerd lager groen. De parken hebben deels een functie als wadi maar zijn ook nadrukkelijk bedoeld als gebruiksgroen. De plaatsing van bomen en ander groen wordt goed afgestemd op de technische eisen die de wadi's stellen. Er worden fiets- en voetpaden in aangelegd en speelplekken voor de jeugd tot 12 jaar.

Natuurlijke gebieden (4 op de kaart)

In de gebieden rond de wijk, wordt een meer natuurlijk beheer gevoerd. In deze gebieden is het groen bedoeld om in te wandelen, een ommetje te lopen maar heeft het verder geen gebruiksfunctie. Voor zover deze gebieden binnen de exploitatie grens vallen zullen er boomgroepen aangelegd worden (in verschillende grootte orde) en struikgroepen. Op de grens van deze gebieden met de woonwijk worden overgangsgebieden aan gelegd.

Aan de zuidzijde loopt de verlegde AA in het gebied, het enige oppervlaktewater in het gebied. De Klumpershoekweg die ten zuiden van het plangebied loopt gaat over de A35 heen. De woningen aan de zuidrand van cluster 4 kijken daardoor tegen het oplopende talud van deze weg. Overigens zijn de gebieden buiten de exploitatiegrens nog niet in eigendom van de gemeente en worden deze dus nog niet aangelegd.

Groen in de straten

In verschillende straten worden bomen, van de 3e orde grootte, geplant. De bomen worden in groenstroken geplant dus niet in het trottoir met boomroosters. De groenvakken worden zo robuust ingeplant dat deze in de schaduw van de bomen en langs de straten met het verschillende verkeer hun groene karakter blijven behouden. De beplanting wordt per cluster zo mogelijk aangepast aan de kleurstelling van de gevels in het gebied.

6.5. NUTSGEBOUWEN

Bij voorkeur worden deze niet op beeldbepalende locaties

geplaatst. Als dat wel gebeurd moeten ze fraai worden vormgegeven. Dan gelden de richtlijnen voor de woningbouw in de clusters waar ze worden geplaatst ook voor de nutsgebouwen. Kleine nutsvoorzieningen zoals verdeelkasten worden bij voorkeur geïntegreerd in de woningen, bijvoorbeeld door ze in de erfscheiding mee te nemen.

6.6. STRAATVERLICHTING

Ook het ontwerp van de straatverlichting kan bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit. In de wijk wordt op de volgende manier verlichting aangebracht:

- 6 meter hoge straatlantaarns langs de ontsluitingsweg;
- 4 meter hoge straatlantaarns langs de andere straten en de hoofdfietspaden;
- de straatlantaarns worden in principe om de 25 meter geplaatst waarbij zorgvuldig gekeken wordt naar de in- en uitritten van de woningen, de bomen en de compositie van de ruimte;

De straatlantaarns worden uitgevoerd in zwart.

6.7. SPEELPLEKKEN

Voor de wijk wordt een plan uitgewerkt waarin de speelplekken worden vastgelegd. Daarbij zullen plekken worden bepaald voor drie leeftijdscategorieën:

1. 0 – 6 jaar, maximum afstand 100 meter tot de woningen, klein speeltoestel.
2. 6-12 jaar, maximum afstand 250 meter tot de woningen, klimtoestellen, glijbaan o.i.d.
3. 12-18 jaar, trapveld met bankjes.

DE PROCEDURE

7

7.1 VASTSTELLING BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan zal door het college van burgemeester en wethouders en vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld worden. De noodzaak daarvoor ligt in het feit dat de welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan gelden als welstandsbeleid voor het gebied in plaats van de huidige welstandscriteria. Welstandsbeleid moet, conform de Woningwet, vastgesteld worden door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is als zelfstandige nota opgesteld. Er is echter wel een inhoudelijke samenhang met het bestemmingsplan. Ook daarom is het van belang dat college en raad zich over het plan uitspreken.

7.2 WELSTANDSBEOORDELING

De welstandbeoordeling van de bouwplannen zal door een zogenaamd beeldregieteam gebeuren. Het beeldregieteam wordt samengesteld uit een vertegenwoordiging van de gemeente, de rayonarchitect van het Oversticht en de stedenbouwkundige. Dit team zal worden gemandateerd door de welstandsc commissie van het Oversticht om de ontwerpen te beoordelen. Met Het Oversticht zal nader overlegd worden hoe dit formeel vorm krijgt. Vervolgens wordt afgesproken dat het beeldregieteam in gezamenlijkheid besluit en zo de rayonarchitect adviseert. De welstandsc commissie speelt alleen een rol als het beeldregieteam er niet uit komt.

De volgende werkzaamheden worden door het beeldregieteam verricht, waarbij een onderscheid is gemaakt

tussen de werkwijze met betrekking tot woningen op particuliere kavels en woningen die door een projectontwikkelaar zullen worden gerealiseerd.

Woningen op particuliere kavels

- Er komt één algemene voorlichtingsbijeenkomst, waarbij een toelichting op het bestemmingsplan, verkoopingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt gegeven.
- Aan de individuele bouwers wordt informatie per cluster (of straat) uitgereikt.
- Beoordeling van schetsplannen, beantwoording van vragen, richtinggevende adviezen.
- Beoordeling van definitieve ontwerpen.

Als de bovenvermelde beoordeling door het beeldregieteam positief is dan is de definitieve beoordeling door het welstandstoezicht, gelet op de mandatering, een formaliteit.

Projectmatig te realiseren woningen

- Ontwikkelaars worden in de gelegenheid gesteld om ontwikkelde plannen in het beeldregieteam toe te lichten.
- Beoordeling van definitieve ontwerpen.

Ook hier geldt dat indien de beoordeling positief is dat dan de beoordeling door het Welstandstoezicht een formaliteit is.

december 2007
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 april 2008