

Beeldkwaliteitsplan

ZENDERINK

eerste herziening

Wierden





1. INTRO

Luchtfoto van het gebied met in het geel omkaderd het plangebied.

De gemeente Wierden heeft plannen om het gebied “Zenderink” ten noorden van de kern Wierden te ontwikkelen als woongebied. De unieke situatie van een hoge, natte es (met keileem in de ondergrond) en een relatief droger, lager gelegen deel vormt een belangrijke basis voor de identiteit van de nieuwe wijk. De structuur die is gekozen, sluit aan bij de structuur van het huidige karakteristieke esdorpenlandschap, waarbij water een belangrijke(re) rol krijgt toegedeeld. Het woongebied zal een duurzaam en parkachtig tot landelijk karakter krijgen. De duurzaamheid zal onder andere worden bereikt door een zongerichte verkaveling, een duurzaam watersysteem, milieuvriendelijk materiaalgebruik en gebruik van duurzame energievoorzieningen zullen worden gestimuleerd.

In het stedenbouwkundig plan zijn twee gebieden te onderscheiden, die aansluiten op de aanwezige bodem- en landschapsstructuur. In het westelijke gedeelte, dat op een es gelegen is, wordt qua verkaveling aangesloten op het open en agrarische karakter van de es. In dit deel worden kleinschalige bebouwingsclusters (met “nieuwe erven”) gerealiseerd met daar tussen open en groene zones, zodat zichtlijnen door het gebied gewaarborgd worden. Bestaande solitaire bomen worden opgenomen in deze zones. Het oostelijke gedeelte, dat gekenschetst kan worden als een coulissenlandschap met lijnvormige beplantingen, biedt “Groene kamers”, waarbinnen kleinschalige woonerven ontwikkeld worden. Huidige beplantingen worden zo optimaal mogelijk opgenomen in de wijk. De twee gebieden worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een ruime groenstrook met daarin een wadi en wandelroutes. Daarnaast zullen beide gebieden dooraderd worden door wadi's die zorgen voor inzijging of afvoer van het regenwater. Qua verkeersontsluiting wordt de structuur zodanig ontwikkeld, dat er sprake is van een autoluwe wijk.

1.1 Waarom een beeldkwaliteitsplan?

Voor aanvragen van een omgevingsvergunning wordt in het geval van het oprichten of aanpassen van bouwwerken of aanpassingen aan de erfinrichting getoetst aan het welstandsbeleid. Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw of de erfinrichting passend is in de omgeving qua verschijningsvorm.

Wanneer, zoals in dit geval, de voorgestelde ontwikkeling dusdanig afwijkend is qua omvang en/of functie en verschijningsvorm, dan kan worden besloten tot het maken van een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor het betreffende gebied. Het beeldkwaliteitsplan vervangt dan, voor dit plangebied, de gebiedscriteria uit de welstandsnota.

De grootte van de veranderingen en de functie-verandering van onbebouwd agrarisch land naar bebouwd woongebied is in dit geval de aanleiding geweest om te besluiten tot het maken van een beeldkwaliteitsplan.

1.2 De locatie

Het totale gebied Zenderink is 17,5 hectare groot en bevindt zich ten noorden van de kern Wierden tussen grofweg de Hexelseweg en de 1^e Lageveldseweg/West Kluinveenweg. De noordelijke grens ligt iets te noorden van de Woestendijk en het verlengde daarvan tot de Hexelseweg. Vanwege de ligging van de Loonderesch aan de westkant van het plangebied is er sprake van een hoogteverschil van ongeveer 5 meter.

Voor een overzicht van de deelgebieden wordt verwezen naar pagina 15 van dit document.

1.3 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?

In het volgende hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor dit gebied omschreven. Daarnaast wordt uitgelegd wat de koppeling is met andere relevante documenten zoals het bestemmingsplan en de welstandsnota.

In hoofdstuk 3 worden de toetsingscriteria beschreven. Hieraan worden, na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, aanvragen van omgevingsvergunningen getoetst voor dit gebied. Wanneer er een voornemen is om te gaan bouwen in dit gebied, dan zal de bebouwing en de nieuwe inrichting van het erf moeten voldoen aan de criteria die in dit hoofdstuk staan vermeld. Een kwaliteitsteam zal initiatiefnemers begeleiden bij de uitwerking van het ontwerp. Het kwaliteitsteam bestaat daarnaast ook uit een adviseur op het gebied van duurzaamheid.

1.4 Vaststelling

De bevoegdheid bij het vaststellen van het gemeentelijk welstandsbeleid ligt bij de gemeenteraad. Het college van Burgemeester & Wethouders mag het beleid binnen het door de raad vastgestelde kader wel verder uitwerken.

2. VOORGESCHIEDENIS

Het beeldkwaliteitsplan is één van de documenten welke ten grondslag zal liggen aan de realisatie van dit plan. Naast het beeldkwaliteitsplan zijn van belang: De kwaliteitskaart, het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Een beschrijving van de groenstructuur is toegevoegd aan het beeldkwaliteitsplan omdat het groen een sterk sfeerbepalend element is in de nieuwe wijk, ook qua beeldkwaliteit.

2.1 Kansenskaart

In de structuurschets van Wierden uit 1993 is het gebied Zenderink aangewezen als toekomstig woongebied. Ruim 10 jaar later zijn daadwerkelijk de mogelijkheden verkend voor woningbouw in het gebied. Naarmate de plannen concreter zijn geworden is er overleg gevoerd met omwonenden en andere belangstellenden. Dit traject heeft ertoe geleid dat voor Zenderink een belemmeringenkaart en een kwaliteitskaart is opgesteld. Op de belemmeringenkaart staat aangegeven met welke hindercontouren rekening gehouden moet worden en welke beperkingen er gelden voortkomend vanuit bijvoorbeeld de bodemgesteldheid of ecologie. De kwaliteitskaart verschaft inzicht in de waardevolle landschapselementen en bebouwingskarakteristiek.

De belemmeringenkaart en de kwaliteitskaart zijn vervolgens samengevoegd tot een kansenskaart waarin de structurerende elementen van het gebied zijn vastgelegd.

Op de kansenskaart staat aangegeven:

- De scheiding tussen het oostelijk en westelijk plandeel.
- De ontsluitingsmogelijkheden.
- Belangrijke doorzichten.
- Belangrijke groenstructuren.
- De noodzaak tot waterbergingsmogelijkheden.

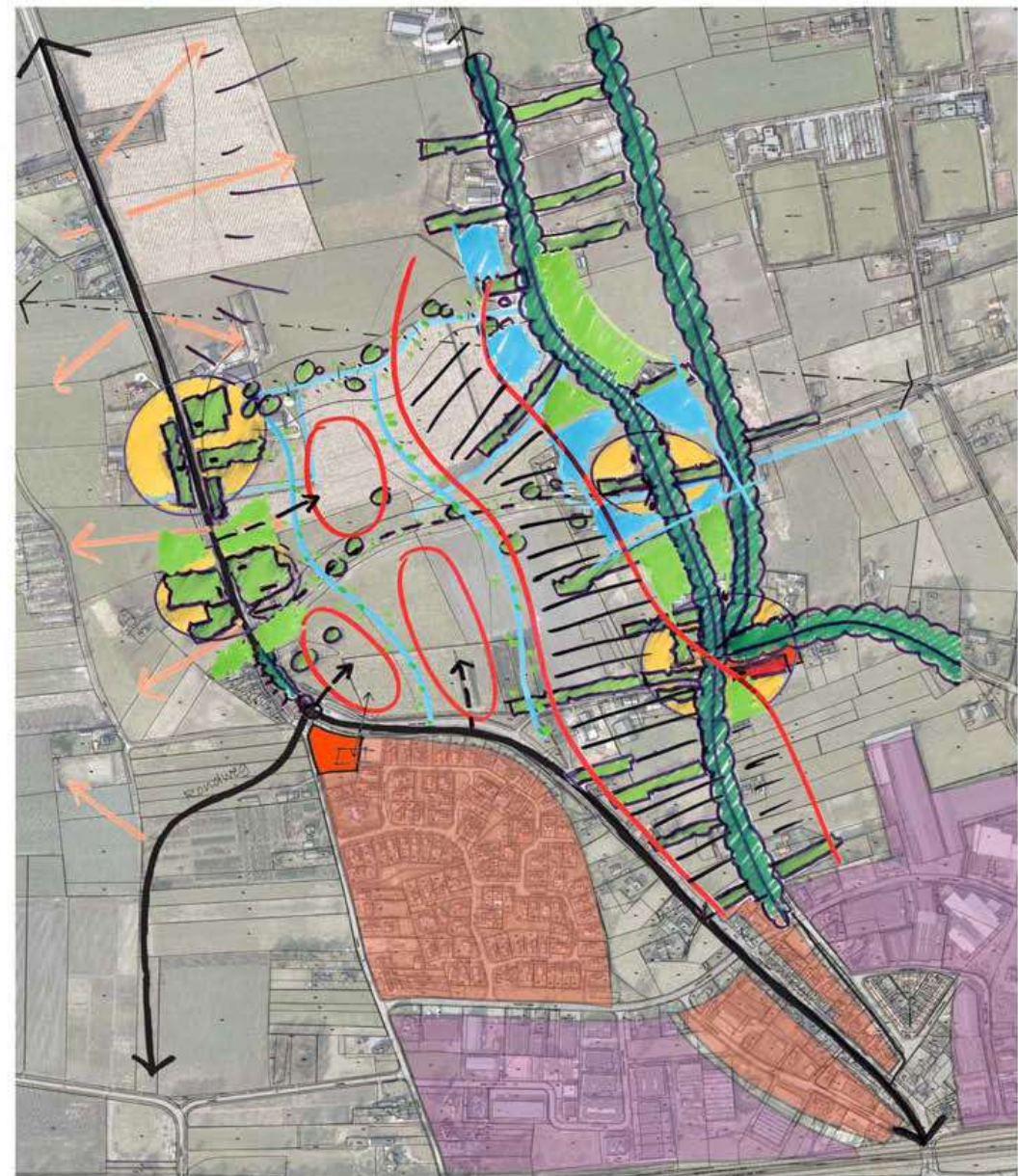
De kansenskaart is als zodanig de basis geweest voor de verdere uitwerking tot het uiteindelijke stedenbouwkundig plan welke in de volgende paragraaf wordt toegelicht.

2.2 Stedenbouwkundig plan

Zenderink krijgt een geheel eigen karakter gebaseerd op het huidige landschap. De landschappelijke opbouw van het gebied biedt een goede basis voor het aanbrengen van een differentiëring in woonmilieus. De wijk krijgt een parkachtig en landelijk karakter. Daarnaast is er sprake van een duidelijke tweedeling. Gescheiden door de centrale wadi liggen twee landschappelijk verschillende gebieden.

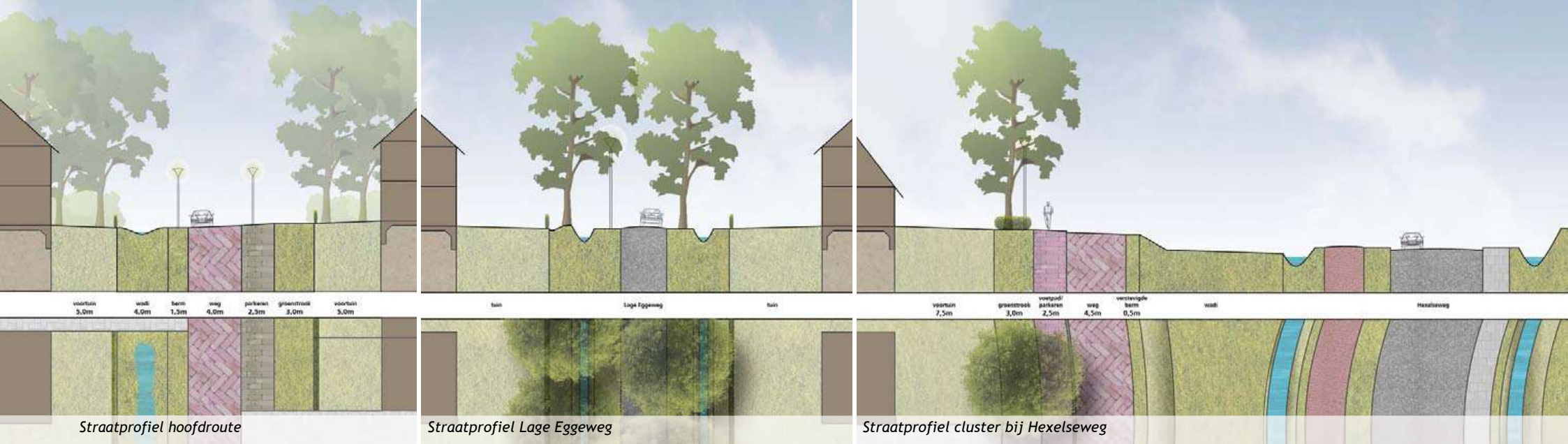
Op de es

Op het hoger gelegen, westelijke deel van Zenderink wordt ingespeeld op de hoge ligging door het aanbrengen van nieuwe bebouwingsclusters met daar tussen open en groen gebied (en wadisysteem) ter waarborging van de zichtlijnen. Ieder cluster heeft een eigen identiteit. Bij het meest zuidelijk gelegen cluster ligt de weg rondom de kavels en vormt het de scheiding tussen privé en openbaar. Dit omdat het hier een duidelijk zichtbare locatie betreft vanaf de Hexelseweg.



kansenkaart

- open zicht
- bestaande bebouwingscluster
- ecologische verbindingszone
- laanbeplanting
- landschapselement
- langzaamverkeersroute
- hoogspanningsverbinding
- nieuwe woonclusters (op de Es)
- wadi's
- waterberging (zoeklocatie)
- wonen groene kamers (lage deel)



Bij het andere cluster grenzen de kavels aan het openbare groen. Binnen elk cluster is telkens ten minste één bijzonder element toegevoegd in de vorm van een boerderijerf. Deze beoogde moderne ‘boerderijbebouwing’ met grote dakvlakken vormen de blikvangers van de clusters.

Tussen de coulissen

Oostelijk van de centrale wadi blijft de bestaande sterke kavelstructuur gehandhaafd. Bestaande houtwallen en bomen zijn opgenomen in het plan. De nieuwe stedenbouwkundige structuur speelt hierop in. De smalle (50 meter brede) strokenverkaveling is versterkt door deze (verspringend ten opzicht van elkaar) te laten doorsteken tot in de centrale wadi. Als scheiding tussen de stroken onderling is steeds een brede houtwal met ernaast een wadi opgenomen in het plan. De streekeigen bomen en heesters in deze houtwal versterken de beleving van de kavelstructuur. Om deze redenen is boomaanplant langs de hoofdontsluiting van dit gedeelte achterwege gelaten. Deze weg staat namelijk haaks op de houtwallen en is een afgeleide van (het grillige) verloop van de Lage Eggeweg welke enigszins parallel aan deze weg ligt. Langs de bestaande wegen wordt de al aanwezige lintbebouwing versterkt met de nieuwe bebouwing.

Met het toepassen van wadi's op passende plaatsen in het openbaar groen wordt invulling gegeven aan de wens van een duurzame wijk. De centrale wadi in het plan vormt naast

een scheiding tussen twee delen van de wijk, de begeleiding van een zichtlijn naar het onbebouwde land.

Het bouwprogramma

Het bebouwingspercentage van Zenderink zal lager zijn dan gebruikelijk in Wierden. Dit komt doordat op de es een lagere bebouwingsdichtheid zal worden toegepast om de openheid van het landschap beleefbaar te houden. Ook zullen er grotere kavels worden uitgegeven. De kavels zijn groter dan 400m² en daarmee is Zenderink onderscheidend ten opzichte van andere wijken in Wierden. Het totale aantal woningen is afhankelijk van het stedenbouwkundig ontwerp en de noodzakelijke ruimte voor de waterhuishouding. Zeker voor Zenderink geldt dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. Het woningaantal is een afgeleide van bovengenoemde aspecten.

Zenderink biedt mogelijkheden voor levensloopbestendig bouwen. De “nieuwe erven” op de es, waarbij boerderijachtige volumes ruimte bieden voor zogenoemde generatiewoningen, zijn daarvan een voorbeeld. Daarnaast is het mogelijk om gelijkvloerse woningen te realiseren.

Groen & landschap

De bestaande landschappelijke kwaliteiten zijn de basis voor het stedenbouwkundig plan. Belangrijke onderdelen uit het plan zijn daarom de versterking van het coulissenlandschap en het beleefbaar houden van de hoogteverschillen van de es door middel van zichtlijnen en een lage bebouwingsdichtheid. De bestaande bomen worden (zoveel mogelijk) behouden en meegenomen in het ontwerp voor de wijk. In het plan vormen oude routestructuren, zoals oude zandpaden, de inspiratiebron voor het aanbrengen van een langzaamverkeersstructuur, die op verschillende punten aanhaakt op de omgeving.

Flora en fauna

Bestaande en nieuwe lijnvormige beplantingen kunnen gaan dienen als gidsroutes voor vleermuizen. Combinaties tussen waterbergingslocaties en delen van de openbare groenzones worden kansrijk geacht als fourageergebied voor de voorkomende uilen. Rondom het plangebied worden nestkasten voor uilen aangebracht zodat deze hun plek kunnen blijven vinden in het gebied.

Verkeer en parkeren

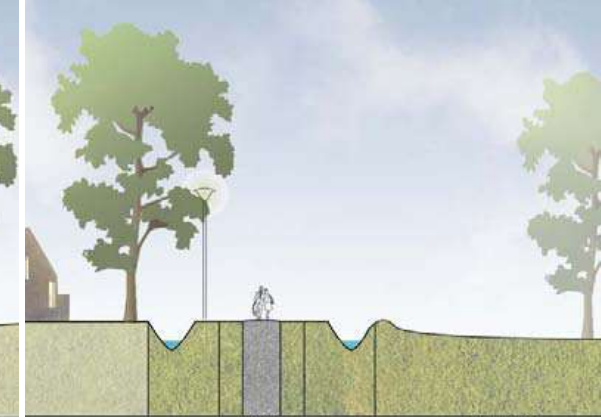
Het uitgangspunt is om de wijk zo autoluw mogelijk te maken. Er zal worden aangesloten op de bestaande infrastructuur waarbij de Hexelseweg een grote rol speelt. Een verlegging van de bebouwde komgrens van de Hexelseweg



Profiel centrale wade



Straatprofiel zijstraten



Straatprofiel fietsroute Woestendijk

in noordelijke richting is daarom wenselijk. Elk wooncluster krijgt twee ontsluitingswegen voor calamiteitenverkeer, via bijvoorbeeld een fietspad. Deze ontsluitingen moeten daarom tenminste 3,5 meter breed zijn. De huidige structuur van oude beplante wegen en het in ere herstellen van (voormalige zand)paden bieden kansen om deze (deels) als langzaamverkeersverbindingen in het nieuwe plan op te nemen. Als parkeernorm voor de woonwijk geldt minimaal 1,5 parkeerplaats per woning, waarbij 1 parkeerplaats op eigen erf wordt meegerekend als er een garage wordt gebouwd.

Water

Het watersysteem zal duurzaam worden ingericht door onder meer het afkoppelen van het oppervlaktewater en het gebruik van wadi's. Het water is daarbij duidelijk zichtbaar in de wijk. In de wijk is beleving van water belangrijk, en zal ook de educatieve kant van water in de wijk aandacht krijgen, bijvoorbeeld in de vorm van een waterspeeltuin.

Er wordt een hemelwaterstelsel (infiltratie / afvoerwatergangen en/of wadi's) aangelegd om het hemelwater in te bergen. Wadi's worden zoveel mogelijk op de hoogtelijnen aangelegd, zodat een gelijkmatig over het oppervlak verdeelde infiltratie mogelijk is.

Het hoogteverschil in het gebied bedraagt gemiddeld 5 meter en in bepaalde delen van het gebied is de bodem slecht doorlatend (keileem in ondergrond). De planontwikkeling wordt begeleid door een hydroloog.

Duurzaamheid

Zenderink is een wijk met een grote ambitie op het terrein van duurzaamheid op verschillende niveaus. Dit geldt op wijkniveau en op woningniveau vooral voor wat betreft energieprestaties. Hiervoor zijn al genoemd de ambities op het gebied van water en op het gebied van het bebouwingsprogramma. Bij het ontwerp voor Zenderink, en de daarin te bouwen woningen moet rekening worden gehouden met de toekomst. De voorkeur ligt hier bij de toepassing van de slimste oplossing voor een probleem, en niet de gemakkelijkste. Zo zal er bijvoorbeeld met de verkaveling rekening mee worden gehouden dat de woningen zongericht zijn, maar tegelijkertijd mag er ook geen oververhitting optreden in de zomer. Voor wat betreft de energievoorziening wordt uitgegaan van besparingen en de toepassing van duurzame energie nu of in de toekomst. Zo zal er rekening moeten worden gehouden met de eventuele toepassing van zonne-energie in de toekomst door de dakhellingen en de dakoriëntatie daarop af te stemmen.

2.4 Bestemmingsplan

Daar waar het bestemmingsplan de mogelijkheden qua grootte en gebruik van de gronden en gebouwen regelt, regelt het beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm. Het spreekt voor zich dat beide documenten ontstaan in wisselwerking met elkaar. De beoogde verschijningsvorm van de bebouwing komt mede voort uit het gebruik van de gronden en bebouwing. Daarnaast is een zorgvuldige overgang naar het omliggende gebied belangrijk vanuit de beeldkwaliteit. Dit kan weer gevolgen hebben voor de eisen die worden gesteld aan bijvoorbeeld de grootte van de bebouwing en/of de dakhelling, welke beide worden geregeld in het bestemmingsplan.

3. DE TOETSINGSCRITERIA

Met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan als basis is een onderverdeling gemaakt in een aantal sfeergebieden zoals op de hiernaast afgebeelde kaart is weergegeven. Ondanks dat er een onderlinge samenhang wordt nagestreefd, is het wenselijk om per gebied verschillen aan te brengen in de beeldkwaliteit.

De opzet van de toetsingscriteria is als volgt:

1. Er is een verdeling in sfeergebieden
2. Per sfeergebied worden eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de bebouwing en die van de erfinrichting.
3. Inrichting openbare ruimte en wadi's. Afzonderlijk worden er eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte en van de wadi's.



Sfeergebieden

- 1: Kavels oude ontginningswegen
- 2: Blokkavels
- 3: De coulissen
- 4: De clusters

Gemeente Wierden
Zenderink



Foto's van het gebied met rechts de meest recent gebouwde woningen.



3.1 Gebied 1: Kavels oude ontginningswegen

Langs de Lage Eggeweg is ruimte voor een aantal nieuwe kavels met bebouwing welke aansluiten op de al aanwezige bebouwing. De bebouwing is hier erg divers, er zijn zowel burgerwoningen als boerderij- en villabebouwing. Er zijn echter wel enkele overeenkomsten aanwezig. De bebouwing staat doorgaans op grotere afstand van de weg en qua architectuurstijl is er het meest een verwantschap met het boerderijtype. Het gebied als geheel heeft een sterk groen karakter. De vele boomaanplant en de andere groenaanplant op de kavels zijn sterk sfeerbepalende elementen in het straatbeeld.



Ambitie

Binnen gebied 1 is het streven om aan te sluiten op de aanwezige bebouwing langs de wegen. De weg heeft een groen karakter door bomen dicht langs de weg en de bebouwing op grotere afstand. Deze is divers en dateert van meerdere bouwperiodes. Daarom is er veel vrijheid qua architectuur, maar wordt er ten alle tijden een traditionele hoofdvorm aangehouden. De ambitie voor het gebied bestaat uit het creëren van eenheid in verscheidenheid, zonder de omgeving te veronachtzamen.

Toetsingscriteria bebouwing

Oriëntatie & situering

- De onderlinge afstand tussen de bebouwing geeft een open bebouwingsbeeld.
- Voorzijde is gericht op de weg.

Massa & hoofdvorm	• Één laag met kap. • Rechthoekige basisplattegrond. • Één duidelijk herkenbare hoofdmassa. • Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan de grootte van het dakvlak waarin ze gelegen zijn.
Kapvorm & richting	• Zadeldak of samengestelde kap eventueel met wolfseinden. Geen mansardekap toegestaan • Nokrichting gelijk aan lengterichting van gebouw. • Vrijstaande bijgebouwen zijn voorzien van een kap: vorm en materialisatie is afgeleid van het hoofdgebouw. • Eventuele uitbouwen aan de kopgevel hebben een plat dak.
Gevels & detaillering	• Sobere detaillering. • De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving. • Aan eindgevels op straathoeken wordt extra aandacht besteed. In die situatie worden ze beoordeeld als voorgevels.



Diverse referenties hoofdvorm en materialisatie

Onder: referentie erfscheiding

Kleur- & materiaalgebruik

- Combinatie van overwegend hout en baksteen. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: rood/bruin tot donkerbruin, eventueel met accenten van licht keimwerk. Houten delen bij voorkeur uitvoeren in rabatdelen in materiaaleigen kleur, vergrijsd of gedekte tinten.
- Andere toegestane materialen zijn: glas, staal/aluminium, zink, pleisterwerk (passend bij toepassing in de gevel) en natuursteen/hardsteen en zijn ondergeschikt aan het hout of baksteen. Gebruik van gedekte tinten of oorspronkelijke, onbehandelde, materiaalkleur. Plaatwerk in de materialen, staal/aluminium, kunststof, glas of keramisch niet toegestaan.
- Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen.
- De kozijnen en eventuele dakomlijsting van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering en in gedekte kleurstelling of wit geschilderd.
- Daken worden uitgevoerd in riet of met een gebakken of betonnen dakpan. Kleur: genuanceerd, donkergrijs/ antraciet of bruin-rood.

Toetsingscriteria erfinrichting

Algemeen

- Kavels hebben een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Maximaal één oprit. Oprit uitvoeren als vaste brug of middels duikerconstructie over waterloop of als wadi ingericht voorterrein.
- Waterkanten hebben een eenduidige inrichting over gehele lengte in de vorm van natuurlijke oevers.
- Alleen gebruik van inheems beplantingsassortiment toegestaan.

Erfscheiding

- Aan de voorzijde en zijkant, tot de voorgevel, uitsluitend halfhoge groene erfscheiding toegestaan: hagen of opgaand groen tot circa 1 meter hoogte.
- Andere aan de openbare ruimte grenzende erfgronden zijn voorzien van een groene erfscheiding: (combinaties van) bomen, opgaand groen, hagen of volledig te begroeien hekwerk als drager voor de beplanting.
- Bij niet aan de openbare ruimte grenzende achterzijdes van kavels hebben groene erfscheidingen de voorkeur: bomen, opgaand groen of hagen.



Referentie architectuur, hoofdvorm en materialisatie (villa te Nunspeet)



Referentie architectuur, hoofdvorm en materialisatie (villa te Paterswolde)

3.2 Gebied 2: Blokkavels

In het middengebied ten zuiden van de West Kluinveenweg worden enkele royale kavels gerealiseerd waarop met een relatief grote mate van vrijheid, ruime woningen gerealiseerd kunnen worden. De beoogde architectuurstijl betreft een moderne vertaling van een landhuis of een villa waarvan de vormgeving is afgeleid van het boerderijtype of als moderne vertaling ervan.

In de nieuwe situatie zal de bebouwing, half verscholen tussen de bomen en omliggende bebouwing, een bijzondere verschijning gaan vormen. Langs een bestaande beplantingsstrook wordt een toegangsweg aangelegd.



Ambitie

Hier is ruimte voor een aantal bijzondere, in het oog springende villa's / landhuizen. Van belang is dat een architectuur wordt gekozen waarbij een samenhang tussen gebouw en omgeving ontstaat. Het gebouw moet een opmerkelijke maar eveneens passende verschijning in het landschap zijn en speelt in sterke mate in op de verschijningsvorm en/of eigenschappen van het landschap van de directe omgeving. Zo wordt het gebouwontwerp bijvoorbeeld afgestemd op de aanwezigheid van bestaande en nieuwe houtwallen. Op slimme wijze bieden deze privacy en op plekken waar ze ontbreken is er zicht op het gebouw welke alzijdig is ontworpen. Het heeft de voorkeur om gebouw en tuininrichting als samenhangend geheel te ontwerpen. De erfinrichting wordt bij voorkeur, voor de delen zichtbaar vanaf de openbare ruimte, zo sober en minimaal mogelijk gehouden.

Toetsingscriteria bebouwing

Oriëntatie & situering	• Hoofdgebouw zo centraal mogelijk op de kavel plaatsen. • Voorzijde is gericht op de ontsluitingszijde (noord- of zuidkant). • Bijgebouwen zo dicht mogelijk tegen hoofdgebouw óf erfgrans (zij- of achterkant) plaatsen.
Massa & hoofdvorm	• Rechthoekige basisplattegrond. • Één duidelijk herkenbare hoofdmassa; • Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan de grootte van het dakvlak waarin ze gelegen zijn.
Kapvorm & richting	• Zadeldak, schilddak of samengestelde kap eventueel met wolfseinden, plat dak is niet toegestaan. • Dakkapellen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak of een kap waarvan de vorm en materialisatie is afgeleid van het hoofdgebouw.
Gevels & detaillering	• In het ontwerp van de gevels rekening houden met de (beperkte) alzijdige zichtbaarheid van de gevels.



Diverse referenties architectuur, hoofdvorm en materialisatie



Referenties materialisatie erf



Referentie architectuur, hoofdvorm en materialisatie

Kleur- & materiaalgebruik

- Overwegend hout en/of baksteen. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: rood/bruin tot donkerbruin. Bij keuze voor hout: gebruik van rabatdelen in materiaal-eigen kleur, vergrijsd of zwart geschilderd.
- Andere toegestane materialen zijn: glas, staal/aluminium, zink, pleisterwerk (passend bij toepassing in de gevel) en natuursteen/hardsteen en zijn ondergeschikt aan het hout of baksteen. Gebruik van gedekte tinten of oorspronkelijke, onbehandelde, materiaal-kleur. Plaatwerk in de materialen, staal/aluminium, kunststof, glas of keramisch niet toegestaan.
- Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen.

Toetsingscriteria erfinrichting

Algemeen

- Kavels hebben een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Regenwateropvang op eigen terrein infiltreren.
- Alleen gebruik van inheems beplantingsassortiment toegestaan.
- Maximaal één oprit.

Erfscinding

- Alleen erfscindingen in de vorm van opgaand groen / houtsingels toegestaan.

Parallel aan de bestaande houtsingel in het gebied zal een toegangsweg naar het gebied worden aangelegd welke aan de oostzijde aansluit op de West Kluinveenweg. Vanaf deze toegangsweg zullen de meeste kavels worden ontsloten. De bestaande houtsingel zal hierbij zoveel mogelijk intact blijven.

Toetsingscriteria toegangsweg

Algemeen

- Behoud of versterken van bestaande houtwal. Alleen streekeigen soorten gebruiken.
- Minimale breedte groenstrook: 10 meter.
- Indien nodig gebruiken voor infiltratie regenwater of als afvoer richting waterlopen (in wadi-vorm).

Verharding

- Toegangsweg ligt noordelijk van de houtwal.
- Breedte is circa 4 meter.
- Toegangsweg bestaat uit gebakken klinkerverharding: keperverband. Kleur donkerrood.



Referenties architectuur, hoofdvorm en materialisatie



3.3 Gebied 3: De coulissen

Tussen de nieuw aan te brengen coulissen (houtwallen) wordt zowel in architectuurstijl als in duurzaamheidstoepassingen gekozen voor een moderne opzet. Het sterke groene casco biedt hiervoor de nodige ruimte.



Ambitie

Binnen het coulissegebied is een modernere architectuurstijl mogelijk vanwege de verscholen ligging van het gebied. Ook qua hoofdvorm zijn afwijkingen mogelijk (twee lagen met kap of plat). Voor dit gebied geldt de ambitie dat gestreefd wordt naar maximale duurzaamheid. In het gebouwonwerp komt dit tot uiting in de (zonderichte) positionering op de kavel, de dakhelling en het materiaalgebruik. Ondanks de ruimere mogelijkheden qua hoofdvorm, kleur- en materialisatie dient het gebouwonwerp wel in samenhang met de omgeving te worden ontworpen. Er mag geen overlast ontstaan op de belendende percelen zoals bijvoorbeeld grote schaduwvlakken. Daarnaast dienen alle woningen binnen hetzelfde cluster 'familie' van elkaar te zijn qua verschijningsvorm, kleurgebruik en/of positie op de kavel.

Toetsingscriteria bebouwing

Oriëntatie & situering	Voorzijde gericht op de belangrijkste weg. Kavels langs een wadi hebben een oriëntatie zowel op de weg als op de wadi.
Massa & hoofdvorm	- Twee lagen plat dak of met kap. - Rechthoekige basisplattegrond. - Één duidelijk herkenbare hoofdmassa. - Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan de grootte van het dakvlak waarin ze gelegen zijn.
Kapvorm & richting	- Plat, lessenaarskap of zadeldak zonder wolfseinden. - Nokrichting variabel. - Dakkapellen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak of een kap waarvan de vorm en materialisatie is afgeleid van het hoofdegebouw. - Zonnepanelen liggen in het dakvlak.



Gevels & detaillering

- Sobere detaillering in een moderne, eigentijdse uitvoering.
- Detaillering past bij architectuur van het gebouw.
- Aan gevels zichtbaar vanaf de straat of andere openbare ruimtes (zoals wadi's) extra aandacht besteden. In deze situatie worden ze beoordeeld als voorgevels.

Kleur- & materiaalgebruik

- Overwegend hout en/of baksteen. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: rood/bruin tot donkerbruin, eventueel met accenten van licht keimwerk. Bij keuze voor hout: gebruik van rabatdelen in gedekte tinten geschilderd.
- Andere toegestane materialen zijn: glas, staal/aluminium, zink, pleisterwerk (passend bij toepassing in de gevel) en natuursteen/hardsteen en zijn ondergeschikt aan het hout of baksteen. Gebruik van gedekte tinten of oorspronkelijke, onbehandelde, materiaalkleur. Plaatwerk in de materialen, staal/aluminium, kunststof, glas of keramisch niet toegestaan.
- Daken uitvoeren in riet of dakpannen in genuanceerde kleuren: donker grijs/ antraciet, rood of bruin-rood al dan niet in combinatie met zonnepanelen of een vegetatiedak.
- Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen.
- Kozijnen en eventuele dakomlijsting van hout, aluminium of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering en in gedekte kleurstelling of zwart, wit of grijs geschilderd;

Toetsingscriteria erfinrichting

Algemeen

- Kavels hebben een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Alleen gebruik van inheems beplantingsassortiment toegestaan.
- Maximaal één oprit.

Erfscheiding

- Aan de voorzijde en zijkant, tot de voorgevel, uitsluitend halfhoge groene erfscheiding toegestaan: hagen of opgaand groen tot circa 1 meter hoogte.
- Andere aan de openbare ruimte grenzende erfgronden zijn voorzien van een groene erfscheiding: (combinaties van) bomen, opgaand groen, hagen of volledig te begroeien hekwerk als drager voor de beplanting.
- Bij niet aan de openbare ruimte grenzende achterzijkanten van kavels hebben groene erfscheidingen de voorkeur: bomen, opgaand groen of hagen.



Straatprofiel hoofdroute



Voorbeeld materialisatie rijbaan



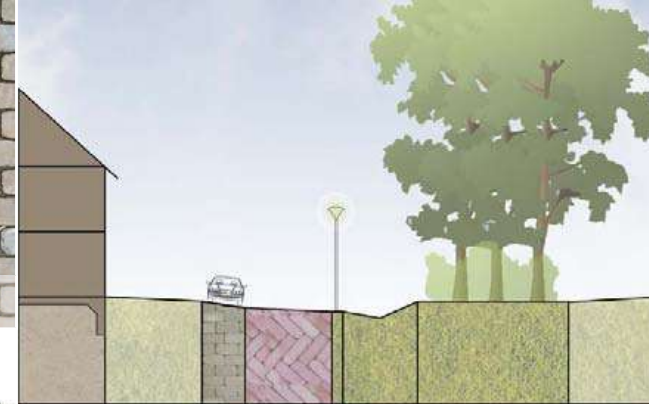
Voorbeeld straatverlichting



Voorbeeld bloemrijke berm



Voorbeeld dichte houtsingel (zijstraten)



Straatprofiel zijstraat

Inrichtingscriteria openbare ruimte

De hoofdroute heeft vanwege haar verkeersfunctie als ontsluitingsweg van de wijk het breedste wegprofiel. Hiermee onderscheidt het zich van de zijstraten. De hoofdroute bestaat van west naar oost uit een wadi, smalle berm, rijbaan, parkeerstrook en een brede berm/groenstrook. Vanwege het autoluwe karakter van de wijk worden geen afzonderlijke voetpaden aangelegd. De weg is door het toevoegen van de parkeerstrook breed genoeg voor de verkeersfunctie. De kruisende houtwallen/wadi's zorgen voor snelheidremming door het doortrekken van deze verhoging/verlaging over de weg.

Ambitie inrichting openbare ruimte

De ruimtelijke structuur van het gebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de groenaanplant. Deze bestaat uit bomen dicht langs de wegen, van noord naar zuid lopend. De coulissen worden van oost naar west begrensd door houtwallen (met onderbeplanting). Ook in de inrichting van de openbare ruimte blijkt dat het om een duurzame wijk gaat. Er is veel ruimte voor waterberging en dit water is zichtbaar en 'beleefbaar' in de wijk. De openbare ruimte sluit qua beleving aan op de omgeving. Dat wil zeggen dat de wijk, gelegen op de overgang naar het landelijk gebied, geen stedelijke uitstraling krijgt. De rijbanen zijn smal gedimensioneerd en voetpaden ontbreken. In plaats van speeltoestellen wordt zoveel mogelijk ingezet op het creëren van speelaanleiding, bijvoorbeeld in combinatie met het water (stepstones).

Toetsingscriteria hoofdroute

Rijbaan & berm

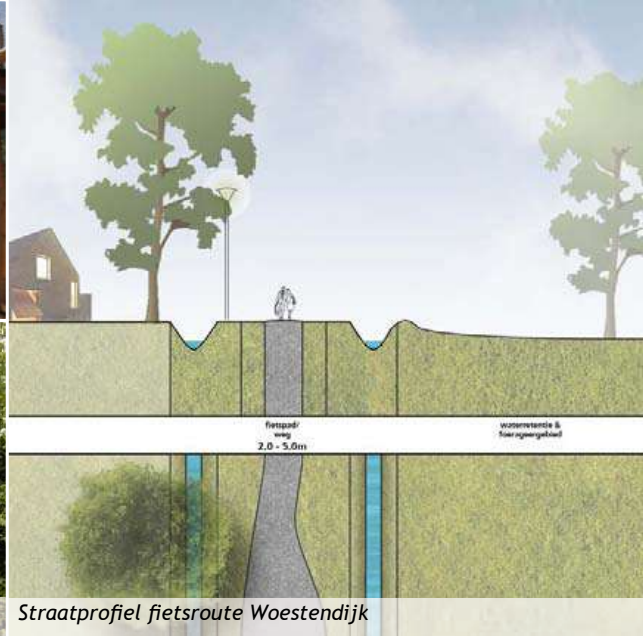
- Rijbaan 4 meter klinkerbestrating; kleur donkerrood in keperverband, met aan de oostzijde rabatstrook (parkeren) in klinkerbestrating; kleur donkere aardetint en in halfsteensverband.
- Alle opritten uitvoeren in dezelfde klinkerbestrating; aardetint en in halfsteensverband.

Straatmeubilair & verlichting

- Door de hele wijk dezelfde straatarmaturen gebruiken; lage armaturen (circa 4 meter hoog).
- Gebruik van andere vormen van straatmeubilair zo veel mogelijk beperken en anders uitgevoerd in een natuurlijke vormgeving en materialisatie; steen/keien en/of hout.



Referentie natuurlijke speelelementen wadi- & retentiezones



Straatprofiel fietsroute Woestendijk



Voorbeelden wadi's en passages van wegen. Onder: weg met v-profiel

De zijstraten worden gekenmerkt door woonbebouwing aan de ene zijde van de straat en een wadi en houtsingel aan de andere zijde. Omdat deze straten ondergeschikt zijn aan de hoofdroute is zowel het straatprofiel als ook de inrichting bescheidener dan die van de hoofdroute. De rijbaan is smaller en daardoor zullen ten behoeve van het parkeren parkeervakken in de bermen worden aangelegd. Voor een optimale 'werking' van de wadi's (waterafvoer) en de houtsingels (privacy) is een minimale breedte aangehouden van respectievelijk 4 en 7 meter.

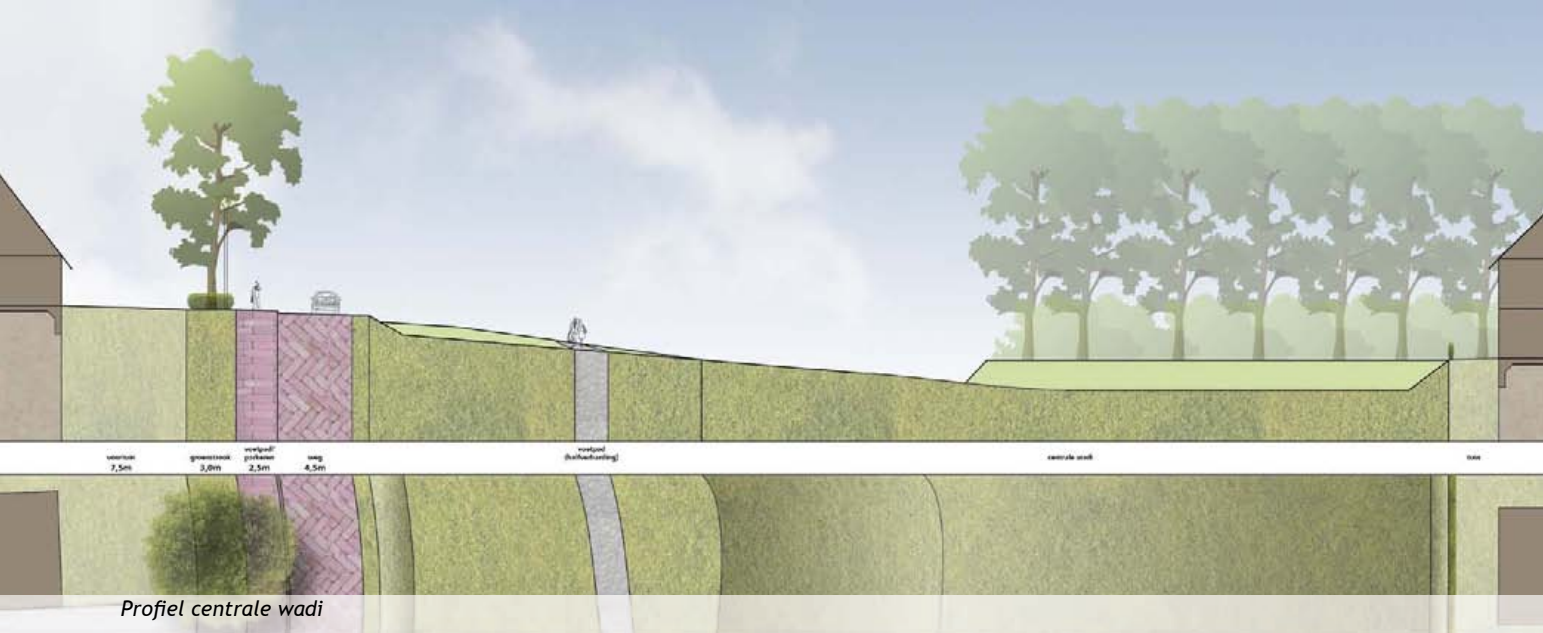
Toetsingscriteria zijstraten & houtsingels

Rijbaan & berm	- Klinkerbestrating 4 meter breed; kleur donkerrood en in keperverband. - Berm bevindt zich aan zijde van de woningen en is 2 meter breed. - Berm uitvoeren in gras of gebruiken voor verharde oprit of parkeervak (langsparkeren). Verharding uitvoeren in klinkers; aardetint en in halfsteensverband.
Straatmeubilair & verlichting	Door de hele wijk dezelfde straatarmaturen gebruiken; lage armaturen (circa 4 meter hoog).
Wadi	- Minimale breedte grindkoffer; 1,5 meter. - Taluds met helling 1:3; circa 1 meter breed aan weerszijden.
Houtsingel	- Minimale breedte; 7 meter. - Ten behoeve van privacy staat de beplanting op een circa 1 meter hoge aardewal. - Gebruik van inheemse beplanting waarbij de onderbegroeiing gedeeltelijk wintergroen is.

De bestaande Woestendijk wordt als fietspad verlengd richting het westen. Deze route zal nadrukkelijk geen deel gaan uitmaken van de auto ontsluiting van de wijk en daarom zal de route ter hoogte van de kruising met de hoofdroute van de wijk zijn versmald naar een normale fietspadbreedte. De route zal wel worden gebruikt als calamiteitenroute.

Fietsroute Woestendijk

Rijbaan & berm	- Breedte rijbaan voor de met de auto bereikbare delen is circa 4 meter, daarna rijbaan versmallen naar circa 2,5 meter. - Rijbaan uitvoeren in asfalt. - Bermen in gras uitvoeren.
Straatmeubilair & verlichting	Door de hele wijk dezelfde straatarmaturen gebruiken; lage armaturen (circa 4 meter hoog).



De wadi's en retentiezones hebben zowel een functie in de waterhuishouding van de wijk als in de ruimtelijke structuur in de vorm van zichtlijnen. Deze gebieden zullen een lage begroeiing (gras) hebben en kunnen daarnaast ook als speelplek (tijdens droge perioden) dienen. De speelvoorzieningen van de wijk zijn dan ook in deze zones gelegen en bestaan uit natuurlijke speelaanleidingen die voortkomen uit bijvoorbeeld de hoogteverschillen. Daarnaast kunnen er niet al te stedelijk ogende speelplaatsen worden ingericht aan de randen van deze zones. Ter verbinding van de verschillende delen van de wijk liggen er onverharde of halfverharde paden door de zones, geschikt voor het maken van wandelingen door het gebied.

Toetsingscriteria wadi & retentiezones

Inrichtingselementen

- Retentiezones met gras inzaaien;
- Wadi's en retentiezones geven aanleiding tot natuurlijke speelplekken door gebruik van bijvoorbeeld 'stepstones'.
- Andere speeltoestellen en attributen zijn aan de randen (de hoge delen) van de zones geplaatst en zijn grotendeels van hout vervaardigd.
- Wandelroutes uitvoeren als onverharde paden of in halfverharding; grind of sintel.

3.4 Gebied 4: De clusters

Voor sfeergebied 4 wordt het kader aangegeven waarbinnen de toetsingscriteria, op een later tijdstip, nader uitgewerkt worden. Dit kader is ook aangegeven in het bestemmingsplan "Zenderink" (globale plan).

Sfeergebied 4 bestaat naast vrijstaande woningen uit een aantal boerderijerven waarop grotere bouwvolumes met meerdere wooneenheden gebouwd kunnen worden. De architectuur is afgeleid van een streekeigen boerderijtype of een moderne vertaling daarvan. De materialisatie is streekeigen en duurzaam. Voor deze grote bouwvolumes gelden de volgende criteria:

- Overwegend lage goot en hoge kap.
- De nokrichting is variabel.
- De dakvorm is zadeldak.
- Naast een pannendak is ook een combinatie met riet of een volledig rieten kap mogelijk.
- De uitwerking per boerderijcluster vindt plaats door één architect.
- Per erf wordt een erfinrichtingsplan opgesteld.

Voor de overige bouwvolumes (vrijstaand) gelden de volgende criteria:

- De nokrichting is variabel.
- De dakvorm is zadeldak.
- Naast een pannendak is ook een combinatie met riet of een volledig rieten kap mogelijk.
- Gevels bestaan hoofdzakelijk uit metselwerk.

Voor de inrichting openbare ruimte kunnen op een later tijdstip toetsingscriteria worden opgesteld. Wel kan alvast worden vermeld dat deze aansluiten op de criteria van de andere gebieden. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte binnen Zenderink zal op elkaar aansluiten.

Bij de uitwerking in toetsingscriteria zal onderscheid worden gemaakt tussen de volgende onderdelen:

- Bebouwing boerenereven
- Inrichting boerenerven
- Bebouwing kavels
- Inrichting kavels
- Inrichting straten
- Wadi's & weides