

Beeldkwaliteit



Wekerom West

oktober 2011



Inhoud

1 Inleiding.....	5
2 Planomschrijving.....	6
3 Beeldkwaliteit.....	9
3.1Algemeen.....	9
3.2 De Erven.....	10
3.3 De Beken.....	12
3.4 De Dorpse Weide.....	14
4 Openbare ruimte.....	16

1. Inleiding

In dit plan worden randvoorwaarden gegeven voor de beeldkwaliteit van de uitbreidingsplannen in Wekerom West.

In het structuurplan Wekerom is aangegeven dat het op peil houden van de leefbaarheid van het dorp een belangrijk aspect is voor de toekomst van Wekerom. Daarom is in het structuurplan een uitbreidingsgebied voor wonen aan de westzijde van het dorp aangewezen om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. Dit gebied bevat meer ruimte voor woningbouw dan voor de actuele woningbehoefte nodig is. Het plan wordt daarom gefaseerd uitgevoerd. In fase 1, direct grenzend aan het dorp, zullen 44 woningen gerealiseerd worden (inclusief de bestaande boerderij), in fase 2, aan de westzijde van het plangebied, ca 70 woningen.

Voor het gehele gebied is in de afgelopen periode een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld; fase 2 is middels een uitwerkingsverplichting in dit bestemmingsplan opgenomen.

In verband daarmee worden voor deze eerste fase de randvoorwaarden voor beeldkwaliteit aangereikt, die richting geven aan het ontwerp van de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het plan vormt tevens een toetsingskader voor de Welstand. De Welstandsnota is het beoordelingskader voor bouwvragen, maar voor deze nieuwe ontwikkeling geeft de nota geen kaders. Het beeldkwaliteitplan vult voor het plangebied de Welstandsnota in.

Na vaststelling zal het beeldkwaliteitplan het toetsingskader zijn voor de bouwplannen.

Opzet beeldkwaliteitplan

Allereerst wordt de beschrijving van het plangebied en het plan gegeven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten voor beeldkwaliteit voor bebouwing en in hoofdstuk 4 voor de openbare ruimte.



plangebied

2. Planomschrijving

Uitgangspunten

Het plangebied ligt aan de westrand van het dorp en sluit aan op de bestaande woonbuurt. Wekerom is een nieuw dorp in oud landschap. In de jaren '50 heeft het oude Wekerom aan de Roekelseweg en de Vijfsprong zich verplaatst naar de huidige kern weg van de overlast van de zandverstuivingen van het Wekeromse zand. In het plangebied zijn de kavellijnen en twee beeklopen in het oude landschap van 1890 anno 2011 nog steeds aanwezig.

Ook zijn er in het gebied forse houtwallen en imposante bomenrijen met verrassende doorkijken naar het landelijke gebied. Deze houtwallen lopen langs de historische kavellijnen en beeklopen, en maken deze nog steeds goed zichtbaar. In het gebied staan boerderijen, twee daarvan uit 1909 en 1928 staan geclusterd midden in het gebied.

Het uitgangspunt is de cultuurhistorische elementen en de landschappelijke structuren (de oude kavellijnen, de beken, de houtwallen en de boerderijen) te behouden en deze de basistructuur te laten vormen van de nieuwe wijk. De nieuwbouw voegt zich op een logische wijze in dit cultuurhistorisch en landschappelijk kader: een nieuwe woonwijk in een oud landschap.



kaart 1898



kaart 1909



kernelementen uitbreidingsplan



globale hoofdstructuur



bestaande historische boerderijen



houtwal op de oude kavellijnen

Omschrijving van het plan

De boerderijencomplexen vormen verbijzonderingen in de wijk. De bestaande en historische boerderijen worden zo mogelijk gehandhaafd en vormen samen met nieuw te bouwen woningen op hun erf, karakteristieke herkenbare clusters in de wijk. Een mix van ouderen, starters, huur of koop, (woonvriendelijke) bedrijvigheid, diverse variaties zijn mogelijk.

Centraal in de wijk bij het historische boerderijcomplex komt een groene ruimte. Deze kan benut worden worden voor spelen, groen en waterretentie.

Langs de karakteristieke beek met de forse bomenrij komen kleinschalige, vrijstaande woningen langs een smalle weg in een heel eigen sfeervol beekmilieu.

De bestaande houtwallen in het gebied worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Zij bepalen de verkavelingsrichtingen van het overige deel van de wijk en dragen bij aan de landelijke sfeer in het gebied. Gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur vormen zij belangrijke ruimtelijke dragers.

In het kader van de ecologie wordt er een boomgaard aan de noordzijde van de beek gerealiseerd en zullen nestkasten in de bestaande bomenrijen aangebracht worden



uitbreidingsplan fase 1

Verkeer

Het autoverkeer komt via de hoofdontsluiting vanaf de Lage Valkse weg en verdeelt zich over de wijk. In fase 1 zal het verkeer nog via de A.G. Wijersweg de wijk bereiken. Omdat er in de eindfase teveel autoverkeer voor deze weg zal zijn, wordt dan een ontsluitingsweg aangelegd vanaf de Lage Valkse weg. Voor fietsers komt er een ontsluiting naar het dorp via de bestaande wegen in de woonwijk, zowel in fase 1 als in fase 2.

In de wijk zelf wordt het verkeer via een informeel stratenpatroon door de wijk geleid. Het straatprofiel heeft een informeel, landelijk karakter; weg en trottoir bevinden zich op één niveau.

Het parkeren zal ook comfortabel en informeel in het gebied gesitueerd worden, zoveel mogelijk langs de straat en dicht bij de woning

Programma

In het plan worden de woningen vrijstaand, geschakeld, in rijen of als twee-onder-1 kaptypes gebouwd. De bebouwing sluit aan bij het dorpse karakter, het worden grondgebonden woningen in twee bouwlagen met een kap. De goothoogte varieert van ca. 3m tot 6m., de bouwhoogte is ca. 10m. met een maximum van 11 meter.

Een deel van de woningen zal bestemd worden voor starters. In Wekerom is grote belangstelling voor zelf(af) bouw, een gedeelte van de woningen zou dan ook op die manier tot stand kunnen komen.

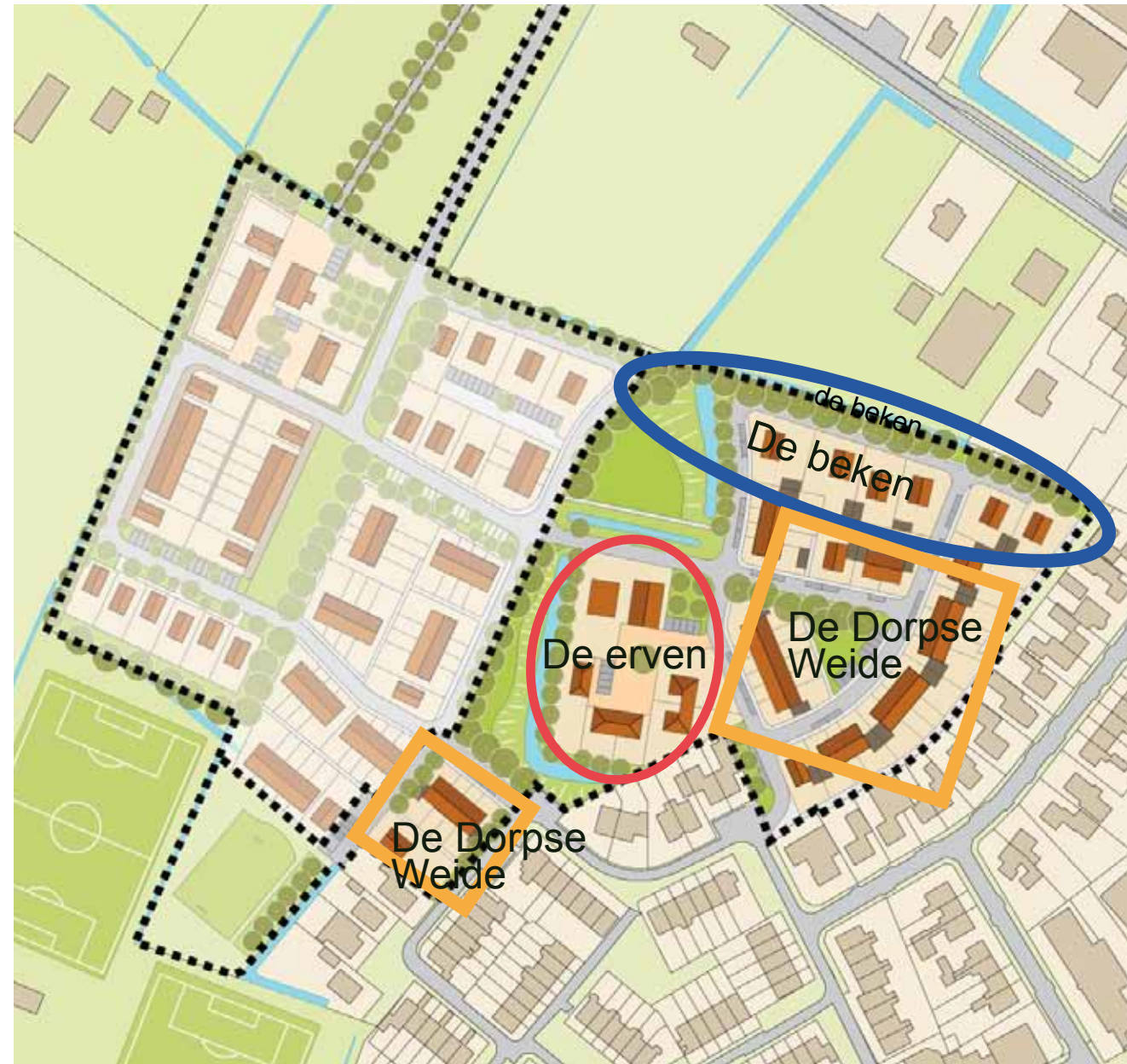


3.Beeldkwaliteit

3.1 Algemeen

Hoofduitgangspunten

Kernthema voor de beeldkwaliteit is een nieuw dorp in een oud landschap. In architectuur en vormgeving komt dat tot uiting door de Wekeromse dorpsse karakteristieken op eigentijdse wijze te vertalen in de nieuwe ontwerpen. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden: rond de boerderijen De Erven, bij de Willinkhuizerbeek De Beken en centraal in het gebied, de Dorpse Weide.



3.2 De Erven

Centraal in het gebied staan twee boerderijen. De jongste boerderij kan gehandhaafd blijven, de oudste boerderij lijkt voor bewoning niet meer geschikt maar blijft in vorm en in onderdelen zichtbaar aanwezig.

Rond het erf wordt de nieuwbouw gesitueerd volgens de typerende karakteristiek van het boeren erf. In architectuur en vormgeving sluit de nieuwbouw terughoudend aan bij bebouwing op de boerenerven.

De bestaande boerderijen

De jongste boerderij blijft volledig gehandhaafd voor wonen. De oudste boerderij lijkt voor bewoning niet meer geschikt, maar vanwege de unieke karakteristieke samenhang en situering van deze twee boerderijen, is het zichtbaar houden van de cultuurhistorische setting uitgangspunt. De oorspronkelijke bouwcontouren en bouwsilhouet blijven zo veel mogelijk zichtbaar in (ver)nieuwbouw. Bestaande geveldelen worden zo mogelijk behouden of toegepast in het nieuwe ontwerp. Zo krijgt deze boerderij nog een functie krijgen voor wonen, kantoor, hobby, terrasoverkapping, of berging/stalling voor de auto.

De beide boerderijen mogen met elkaar verbonden worden. door een transparante, subtiële verbinding van max 3m hoog. In het bestemmingsplan is de zone voor deze verbinding aangegeven, waarbij zo min mogelijk aantasting van de gevel plaatsvindt. De Monumentencommissie zal de plannen beoordelen.



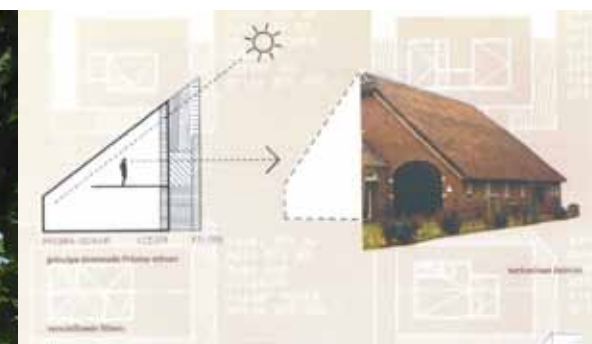
De Erven



erfinrichting



Hergebruik historische boerderij



combinatie oud en nieuw

Nieuwbouw

De nieuwe woningen worden gesitueerd rond het gezamenlijke erf, waar de bestaande monumentale boom een centrale plek krijgt. In architectuur en vormgeving sluit de bebouwing op eigentijdse wijze aan bij de karakteristieken van het boerenerf, enigszins terughoudend zonder de oorspronkelijke boerderijen te overheersen in beeld.

Situering en erfindeling

- gebaseerd op karakteristieken van historische boerderij
- woningen zijn georiënteerd aan het gezamenlijk erf; aan andere zijde hebben de woningen een privé-erf
- woningen worden met de voorgevel direct aan verhard erf gesitueerd
- parkeren in clusters, een enkele keer op het privé-erf
- erfafscheiding in de vorm van een haag, grenzend aan de openbare ruimte max 1.30m. hoog

Massa, vorm

- herkenbaar onderdeel boerenerf
- kapvorm passend bij bebouwing boerderij en erf
- aansluiten bij dorpse maat
- goot 3m, nok 9m

Materialisering en detaillering

- zorgvuldige detaillering en hoogwaardige vormgeving
- enigszins terughoudend in expressiviteit
- materialisering baksteen, hout
- baksteen handvorm, kleine maat
- kap natuurlijk materiaal



Nieuwe erf sluit aan bij sfeer en karakter boerenerf

3.3 De Beken

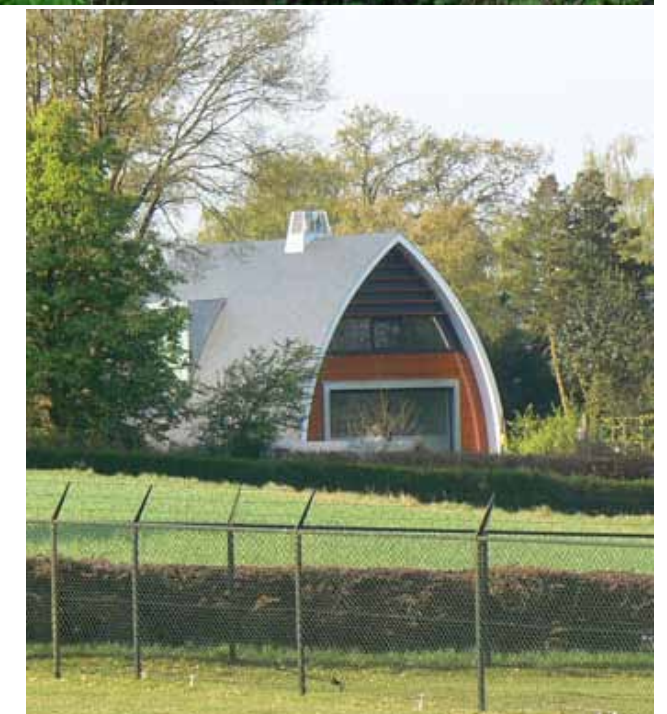
De zone langs de beken kent een heel eigen karakteristiek. De sfeer wordt bepaald door het bestaande beekmilieu: de smalle, lichtstromende beekloop, de schaduwrijke taluds met dichtbegroeid, fijnbladerig groen en de hoogopgaande bomenrij. In architectuur en vormgeving wordt aangesloten bij dit intieme beekmilieu, door woningen met steile kappen en lage goot, forse overstek, en natuurlijk kleurgebruik. Het verharde wegprofiel is smal en wordt gebruikt voor auto's en voetgangers. Een smal zandpad langs de beek vormt een recreatieve route.

Situering en erfindeling

- de woningen zijn georiënteerd op de beek
- hoekwoningen worden tweezijdig ontworpen
- voorgevelrooilijn ligt op wisselende afstand van de weg, deze hoeft niet volledig parallel aan de weg te lopen
- garages ruim achter de voorgevellijn (min. 4m)
- natuurlijke erfafscheiding in de vorm van hagen en/of begroeide schermen; hagen aan de voorzijde zijn max 1.30m. hoog; bij hoekpercelen geldt dat de hoge erfafscheiding slechts 1/3 van de zijgevel afdekt.
- opritten zijn niet breder dan nodig



Steile kappen, nok haaks op de beek



Eigentijdse karakteristieken

Massa, vorm

- lage goot (4m.), hoge nok (11m.)
- nokrichting haaks op de beek
- steile kap, forse overstek; zijkap mogelijk;
- dorpse informaliteit met eigentijdse karakteristieken

Materialisering, detaillering

- zorgvuldige detaillering, hoogwaardige vormgeving
- materiaalgebruik hoofdzakelijk baksteen
- woningen variëren in kleurgebruik, natuurlijke tinten, passend bij beekmilieu (donker-rood-bruin-terra-antraciet)
- subtiele kozijnen en gevelindeling
- evt. uitbreidingsmogelijkheden meenemen in ontwerp



Straatbeeld

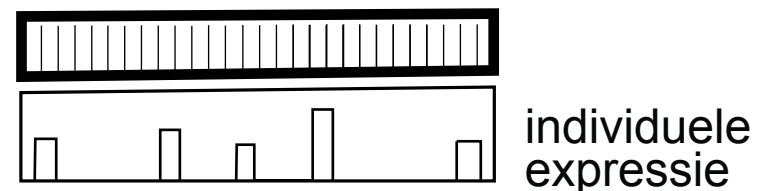
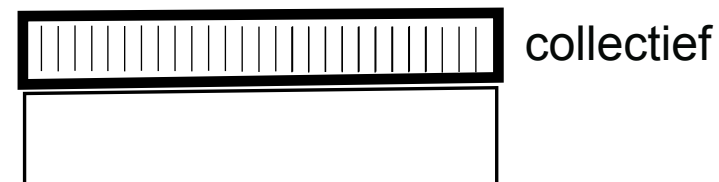
3.4 De Dorpse Weide

De Dorpse Weide is de nieuwe uitbreiding op het bestaande woongebied. Het dorpse karakter komt tot uiting in het toepassen van kappen, kleinschaligheid en verscheidenheid.

De wijk sluit aan op het bestaande dorp, maar voegt daar op eigentijdse wijze in het nieuwe dorp iets aan toe. Het collectieve bouwen staat bij de Wekeromse particulieren erg in de belangstelling, wat in dit deelgebied een optie kan zijn. Het gezamenlijke bouwen aan de eigen woning wordt zichtbaar in de architectuur en verschijningsvorm. Verscheidenheid in eenheid.

Het bouwblok met zadeldaken vormt zoals dat in Wekerom vaker voorkomt, vormt de basis. De kappen vormen het collectief, in de woning onder de kap komt de individuele expressie naar voren. Dit kan op vele manieren, in detaillering, wisselende kavelbreedte, gevelindeling, kleurgebruik, al naar gelang gewenst wordt.

De woningen van het deelgebied in haar geheel vertonen eveneens samenhang, vormen een herkenbare familie zonder dat ze een kopie zijn van elkaar. elkaar kopiëren. De bouwblokken hebben dezelfde dakpannen, kleurgebruik, materialisatie of bouwkundige opzet. De tweekappers en vrijstaande woningen vertonen zijn onderscheidend, maar wel herkenbaar als familie.



Erfindeling en situering

- woningen georiënteerd op de weg
- voorgevelrooilijn niet noodzakelijk parallel aan de weg
- hoekwoningen worden tweezijdig ontworpen
- garages ruim achter de voorgevel
- natuurlijke erfafscheiding bij hoekwoningen
- natuurlijke erfafscheiding in de vorm van hagen en/of begroeide schermen; hagen aan de voorzijde zijn max 1.30m. hoog; bij hoekpercelen geldt dat de hoge erfafscheiding slechts 1/3 van de zijgevel afdekt

Massa, vorm

- twee lagen met kap, in de basis zadeldak
- goot 6m, nok 10m
- bouwblokken hebben heldere duidelijke hoofdvorm, rechtlijnig
- duidelijke prononcering
- elk bouwblok kenmerkt zich door een goed herkenbaar collectief deel (de kap) en de herkenbare individuele delen (gevelindeling, gevelbreedte, aan-uitbouwen etc)
- eigentijdse karakteristieken

Materialisering, detaillering

- zorgvuldige detaillering en hoogwaardige vormgeving
- baksteen, andere materialen ondergeschikt
- evt. uitbreidingsmogelijkheden meenemen in ontwerp



4. Openbare ruimte

Bij de uitbreiding van Wekerom staat centraal het behouden en creëren van een dorpse, landelijke sfeer. Met een eigen gezicht binnen Wekerom, waarbij de huidige landschappelijke kwaliteiten van het plangebied zijn opgenomen.

Groen en spelen

In de wijk liggen verschillende groene ruimtes, verankerd aan de aanwezig groenstructuur. Dit zijn enkele forse houtwallen, imposante bomenrijen en nog aan te planten boomgaarden bij de aanwezige boerderijen. Deze structuren zijn met name in oost-west richting de houtwal, het struweel langs de Willinkhuizerbeek, een perceelsgrens beplanting, en in noord-oost richting houtwallen op de perceelsbegrenzing. De structuren worden zo compleet mogelijk in het plan opgenomen en krijgen op hierdoor een nieuwe functie en betekenis binnen Wekerom. Ook met losse elementen wordt zorgvuldig omgegaan, zo wordt de bestaande monumentale boom bij de boerderijen gehandhaafd.

In de groene ruimtes in de wijk worden verschillende functies geclusterd. Centraal in het gebied bij de boerderijen ligt de weide. Er is ruimte om te spelen, te wandelen, voor buurtfeesten, voor groen gras, bomen en waterberging.

Voor het spelen wordt in de wijk meestal uitgegaan van spelaanleidingen, met uitzondering van een spelvoorziening voor 0 tot 6 jaar midden in de wijk. Bij de invulling van de speelplekken worden ter zijner tijd de toekomstige bewoners betrokken.

De speelruimtes worden hoofdzakelijk zonder speeltoestellen ingericht, zodat de speelplaatsen naadloos opgenomen worden in het grasveld, bijvoorbeeld heuvels, houtstronken, grote keien etc. Ook wordt hierbij de fantasie van het kind meer geprikkeld en vinden er meer diversere vormen van spelen plaats.

Het bestaande trapveld wordt verplaatst naar de zuid-west hoek van de uitbreiding, grenzend aan de aanwezige sportvelden gerealiseerd. Deze wordt op de randen met stevig groen verankerd.



Spelen, water en natuur

Verharding

Ondanks dat de wijk in drie verschillende deelgebieden is opgedeeld wordt de buitenruimte van De Erven, De Beken en de Dorpsweide voorzien van één zelfde type bestrating. Dit zorgt voor één rustig dorps straatbeeld.

Het wegprofiel kent een informeel, dorpskarakter met alle weggebruikers op één niveau. Het parkeren wordt zodanig in het straatbeeld ingepast dat er een dorpsstraatbeeld ontstaat: er wordt zowel geparkeerd op eigen erf, langs de straat en in een enkel gemeenschappelijk parkeercluster.

Bij parkeren op de weg wordt gedacht aan langspaarplaatsen, mee-ontworpen in het straatprofiel en subtiel aangeduid door een enkele zwarte klinker.

Het enkele parkeercluster, dat grenst aan een groene ruimte, wordt goed ingepast met een haag.

Waterberging

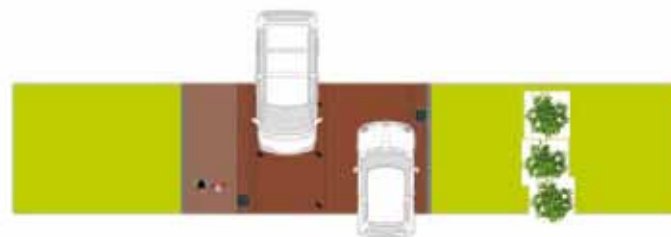
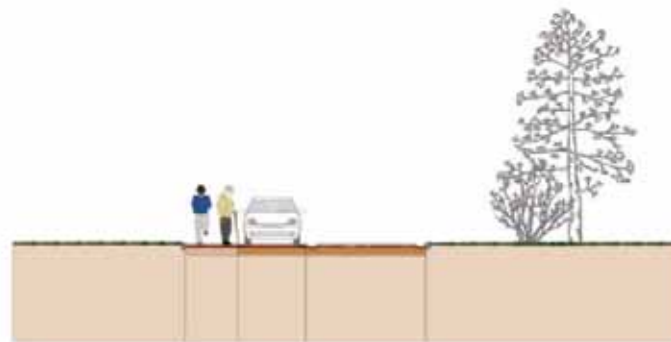
In het centrale groene hart van de wijk wordt, gekoppeld en deels gecombineerd met de verschillende functies, de hoofdwaterberging gerealiseerd. Deze wordt door middel van sloten, refererend aan het huidige landschap, en een aangrenzende grote wadi. Deze wadi slingert langs de sloot op en hebben naast een waterbergende functie ook een ecologische functie. Ze worden dan ook zodanig vorm gegeven dat deze potenties ten volle benut worden



Kleurtinten bestrating



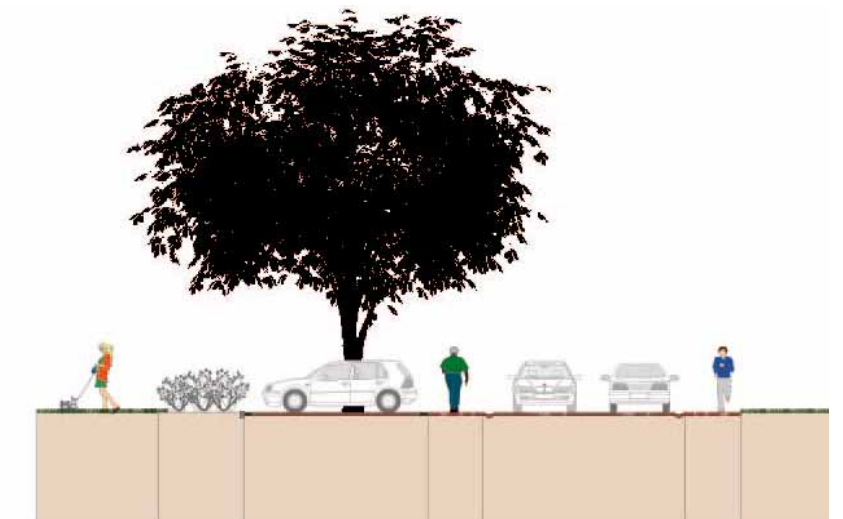
informele inrichting wegen



principe wegprofiel



Hagen



parkeercluster