



**Tholen**

**DUO-plan Vroonstede**

**gemeente Tholen**

**DUO-plan Vroonstede St. Annaland**

nummer: 712.5725.40

datum: 15 december 1999

auteurs: ir T.C.IVI.C. van Aalst/ir J.F.M. Taminiau







**1**

**inleiding**



### 1.1. Context en hoofduitgangspunten

In toenemende mate groeit zowel op beleids- als maatschappelijk niveau het kwaliteitsbesef dat duurzaam/milieuvriendelijk bouwen alsmede stedenbouwkundige en architectonische (ruimtelijke) kwaliteit en verkeersveiligheid van groot belang zijn bij de ontwikkeling en beleving van het stedelijke gebied.

Dit besef/kwaliteitsstreven bij de ruimtelijke planvorming is mede in vervolg op het beleid van rijk en provincie ook in het gemeentelijk beleid verankerd. Zo heeft de gemeente het Zeeuwse Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend en zich daarmee verplicht zich in te zetten voor een duurzame stedelijke ontwikkeling en om de betreffende maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen waar mogelijk en redelijk af te dwingen. Ook beeldkwaliteit vormt inmiddels een vast beleidsonderdeel. Voor nieuwe woongebieden wordt standaard een beeldkwaliteitskaart of -plan aan het instrument bestemmingsplan toegevoegd. Ten aanzien van de verkeersveiligheid wordt een gebiedsgerichte aanpak nagestreefd en zijn reeds diverse plannen in voorbereiding of inmiddels uitgevoerd.

In aansluiting hierop streeft de gemeente Tholen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke gebieden naar het bewerkstelligen van gebieden met een natuurlijke (milieuvriendelijke, logische) ordening en met een hoge ruimtelijke belevingswaarde en verblijfskwaliteit. Duurzaamheid, beeldkwaliteit en duurzaam verkeersveilig zijn hierbij kernbegrippen. Omdat met name nieuwbouwwijken hiervoor volop kans bieden, is

de gemeentelijke beleidsaandacht dan ook (vooral nog) vooral gericht op deze gebieden.

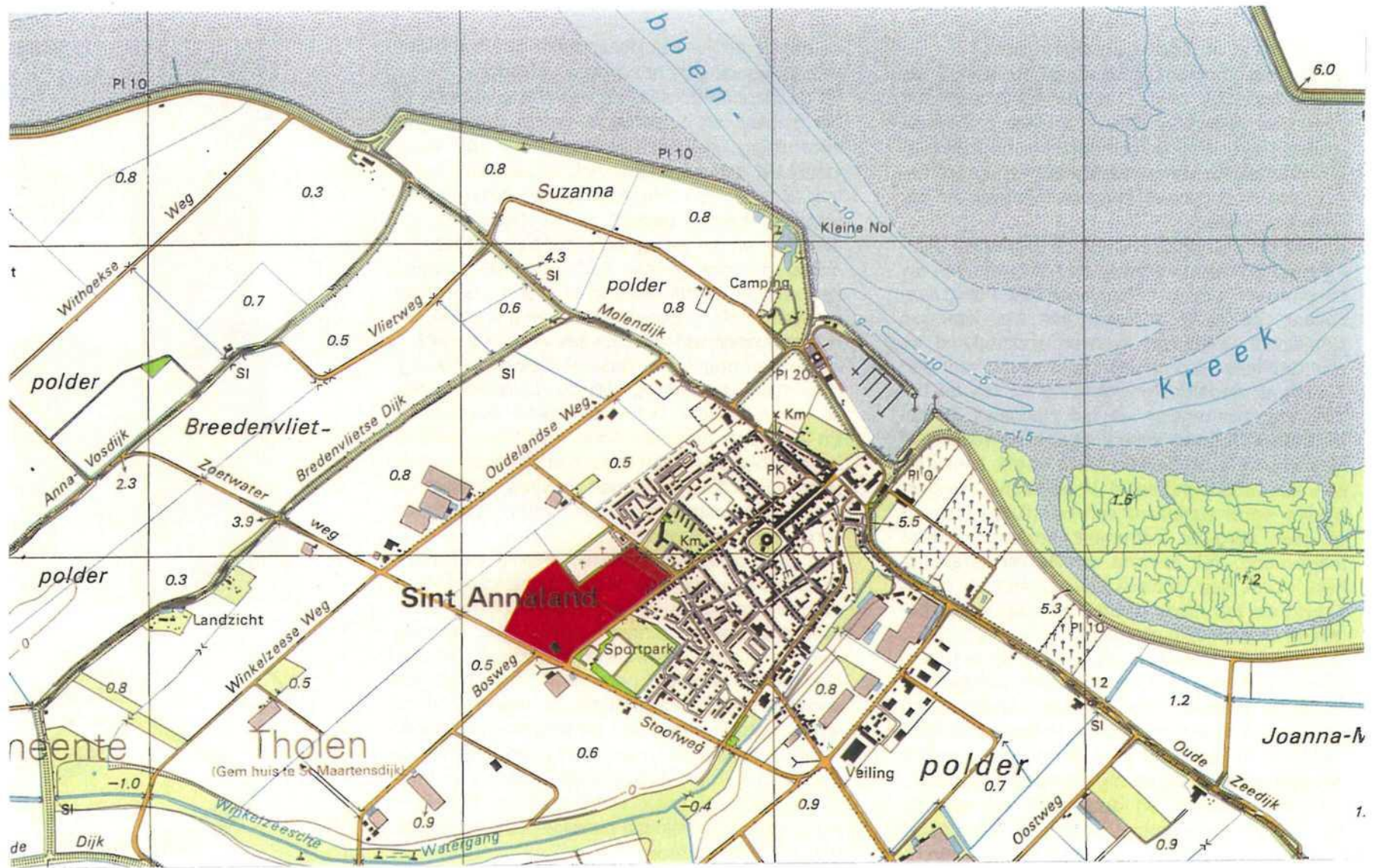
Bij de planontwikkeling en -uitvoering als ook bij het beheer en onderhoud wordt samenhang/afstemming van maatregelen gericht op duurzaamheid en ruimtelijke belevingswaarde/kwaliteit, of beter een integrale aanpak daarvan, van wezenlijk belang geacht en als basis voor de planning en inrichting van stedelijk gebied beschouwd. Immers met het (vroegtijdig) onderkennen van de samenhang kunnen kansen voor kwaliteit in de gebouwde omgeving worden benut en kunnen win-win situaties worden bereikt.

Zo kunnen duurzaamheidsmaatregelen in belangrijke mate van invloed zijn op de beeldkwaliteit en de ruimtelijke belevingswaarde bevorderen. En gebieden met een hoge ruimtelijke kwaliteit kunnen bijdragen aan natuurverbetering/-ontwikkeling. Functies als wonen, werken, verkeer en recreatie in samenhang met natuur kunnen zo vanzelfsprekend worden.

Om dit kwaliteitsstreven daadwerkelijk te kunnen bereiken is vanaf een vroeg planstadium interdisciplinaire samenwerking tussen bij het planproces betrokken actoren nodig. Door samenwerking kunnen aanwezige inhoudelijke en gebiedskennis worden gebundeld, belangen van verschillende disciplines tijdig en evenwichtig op elkaar worden afgestemd en daarmee de uitvoeringsgerichtheid van plannen/samenhang in oplossingen worden verbeterd en kansen voor kwaliteit (sbewaking) beter worden benut. Ook kunnen door samenwerking betrokkenheid en draagvlak worden vergroot.







## 1.2. DUO-plan Vroonstede

Aan de zuidwestzijde van de kern St. Annaland zal de woonwijk Vroonstede worden ontwikkeld. In aansluiting op de hiervoor aangegeven gemeentelijke beleidsuitgangspunten vormen het in samenhang bezien van duurzaamheid, beeldkwaliteit en verkeersveiligheid en een interdisciplinaire samenwerking de hoofduitgangspunten voor planontwikkeling, -uitvoering, beheer en onderhoud van dit nieuwe woongebied.

Om de beoogde ambitie waar te kunnen maken is naast de algemeen gebruikelijke planvormen, zoals een bestemmingsplan en een verkavelingsopzet, als nieuw beleidsinstrument, voorliggend DUO-plan/kwaliteitsnota Vroonstede ("Duurzaam Ontwikkelingsplan Vroonstede") opgesteld. Hierin worden genoemde beleidsaspecten in samenhang vastgelegd in relatie tot het stedenbouwkundig schetsontwerp.

In het DUO-plan wordt beschreven welke inrichting en welk ruimtelijk beeld (specifieke kwaliteitskenmerken en identiteiten) voor de wijk Vroonstede wordt voorgestaan.

Het DUO-plan vormt een leidraad voor de ruimtelijke vormgeving/inrichting van het woongebied in de uitwerkingsfase.

Het DUO-plan heeft als doel bij concrete inrichtings- en bouwplannen een goede onderlinge communicatie en afstemming te bewerkstelligen tussen alle bij het planproces betrokken disciplines/partijen.

Het beoogt behalve een leidraad ook een uitdaging en inspanningsverplichting te zijn om naast functioneel en technisch verantwoorde oplossingen ook te komen tot een zo hoog mogelijk milieu- en ruimtelijke kwaliteit van/in de gebouwde omgeving.

De ontwikkeling van het plan Vroonstede is al enige jaren gaande. Voor een andere opzet van het plan is al eerder een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen en actuele beleidsinzichten (zoals in voorgaande paragraaf aangegeven) noodzaakten tot een aanpassing van het oorspronkelijke plan. De oorspronkelijke structuur van het noordelijk gebiedsdeel tussen de begraafplaats en de Bierensstraat is evenwel gehandhaafd. Het ambitieniveau met name ten aanzien van een duurzame ontwikkeling (energie, water) ligt voor dat gebied daarvoor enigszins lager dan voor de overige deelgebieden. Dit omdat daar structurele planaanpassingen niet goed mogelijk zijn en omdat beleidsmatig (mede uit marktoverwegingen) ervoor is gekozen een deel van het plangebied op relatief conventionele wijze te ontwikkelen.



### 1.3. Werkwijze

Het DUO-plan is parallel aan de stedenbouwkundige planopzet/verkeveling ontwikkeld. De ontwikkeling van deze plannen is begeleid door een breed samengestelde projectgroep, bestaande uit:

- gemeentelijke medewerkers ruimtelijke ordening, milieu, openbare werken, bouwen en woningtoezicht, grondbedrijf;
- adviseurs stedenbouw, milieu en landschap van adviesbureau RBOI-Middelburg B.V.;
- welstandsgedelegeerde.

Daarnaast is wat betreft het aspect waterhuishouding van meet af aan intensief overleg gevoerd met het Waterschap Zeeuwse Eilanden en is op onderdelen advies ingewonnen bij raadgevend ingenieursbureau Witteveen&Bos. Voorts heeft geregeld tussentijdse terugkoppeling plaatsgevonden met de gemeentelijke Planologische Werkgroep en via deze werkgroep en de projectgroep met de verantwoordelijke gemeentebestuurders.

### 1.4. Status

Gelet op doel en reikwijdte van het DUO-plan maakt dit plan formeel geen deel uit van het bestemmingsplan Vroonstede, dat parallel aan dit plan is ontwikkeld. Wel zal het DUO-plan daar een belangrijke aanvulling op vormen. De voor het bestemmingsplan ruimtelijk relevante uitgangspunten, die voortkomen uit het DUO-plan, zijn in de juridisch-planologische regeling van het bestemmingsplan opgenomen.

Voorts zullen (deel)plannen voor woningbouw en inrichting van de onbebouwde ruimte aan het DUO-plan worden getoetst.

Voor bouwaanvragen geldt (art. 44 Woningwet) dat deze mede aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening moeten worden getoetst. Op basis van art. 9.1 lid 2 van de gemeentelijke bouwverordening vormt het DUO-plan Vroonstede een toetsingscriterium voor de Welstandscommissie waar het betreft het ruimtelijk aspect van bouwaanvragen. Voor inrichting en beheer van de onbebouwde ruimte is voor het grootste deel (nl. de openbare ruimte) de gemeente verantwoordelijk. Ingevolge de vaststelling van dit DUO-plan verbindt de gemeente zichzelf eveneens, voor wat betreft dit onderdeel, aan de daarin opgenomen richtlijnen.



### 1.5. Opzet DUO-plan

Het plan gaat allereerst in op de voor de hoofdstructuur meest bepalende aspecten waterhuishouding, verkeersontsluiting en ruimtelijke hoofdopzet. Voorts worden per deelgebied aan de hand van standaardschema's richtlijnen/specifieke kwaliteitseisen en -kenmerken voor de planuitwerking aangegeven ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit.

Aspecten als bodem, water, ecologie/landschap, verkeer, energie, grondstoffen/afval, buitenruimte en bebouwing komen daarbij aan de orde.

Een en ander is met tekeningen en fotomateriaal geïllustreerd.

In hoofdstuk 4 worden specifieke aandachtspunten belicht zoals tuin- en erfafscheidingen, cluster- en projectvorming, nutsvoorzieningen, materiaalgebruik, e.d.

Tenslotte worden in hoofdstuk 5 richtlijnen gegeven voor het planproces ten aanzien van gronduitgifte, bouwplannen, inrichting van de openbare ruimte en het bestemmingsplan.



**2**

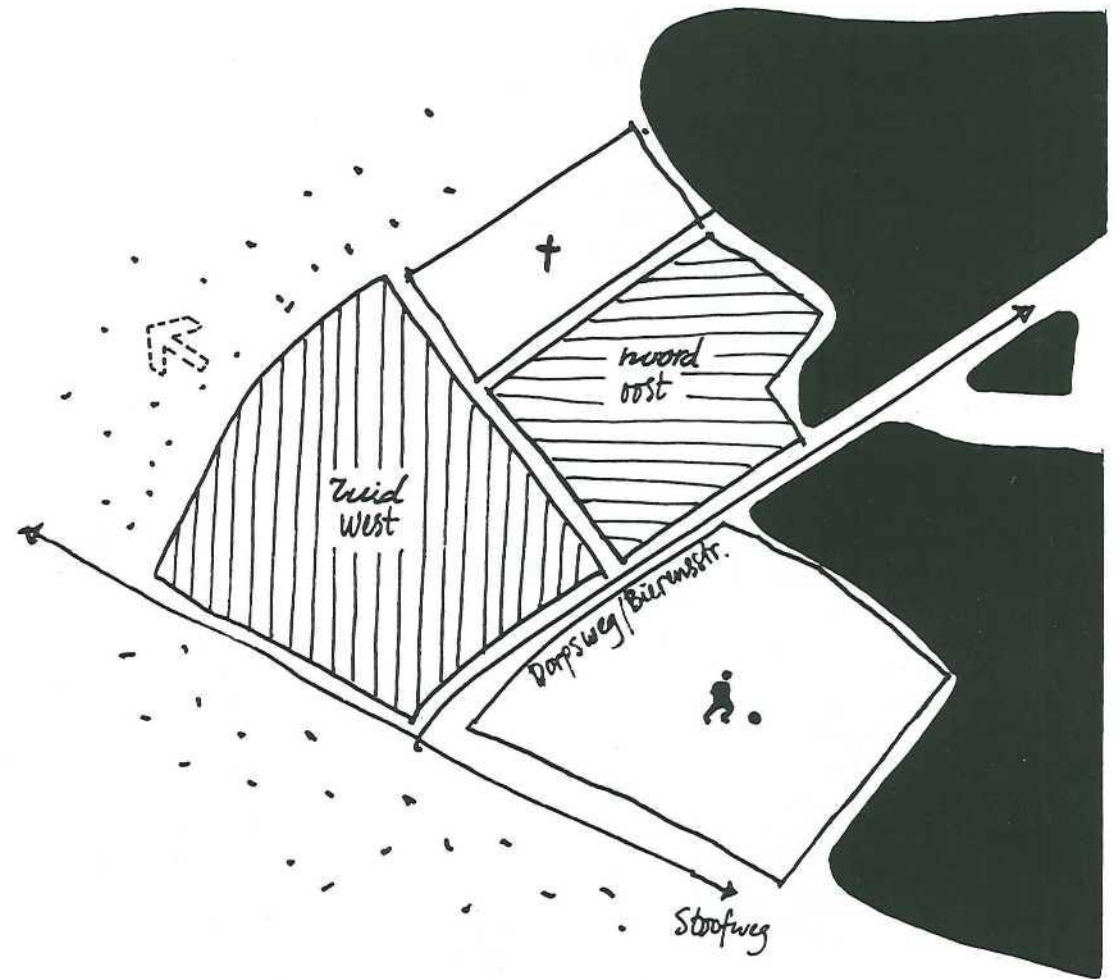
**structuur**



### 2.1. Positionering gebied

Het gebied Vroonstede ligt ingeklemd tussen de sportvelden en de begraafplaats. De Bierensstraat als belangrijke toegangsweg van de kern en de Stoofweg/Zoetwaterweg als doorgaande route langs de kern vormen harde begrenzingen. De noordwestelijke grens met de open polder is daarentegen niet hard. Op langere termijn wordt de mogelijkheid van een verdere uitbreiding in noordwestelijke richting open gehouden.

Het woongebied heeft mede als gevolg van het lange planproces twee delen. Het noordoostelijke deel tussen begraafplaats en Bierensstraat heeft een heldere, efficiënte verkaveling als gevolg van de ligging, vorm en doelgroep. Het zuidwestelijke deel biedt betere mogelijkheden voor een duurzame ontwikkeling, in bijzonder wat de waterhuishouding betreft.



## 2.2. Water

Voor de planopzet vormt het aspect water/hydrologie het belangrijkste structuurbepalende thema en daarmee de basis voor planning en inrichting van het stedelijk gebied. Vanuit duurzaamheid wordt wat betreft de waterhuishouding een hoog ambitieniveau nagestreefd. Reeds in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling is daartoe in nauw overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden de waterstructuur bepaald. Van de volgende doelstellingen is uitgegaan:

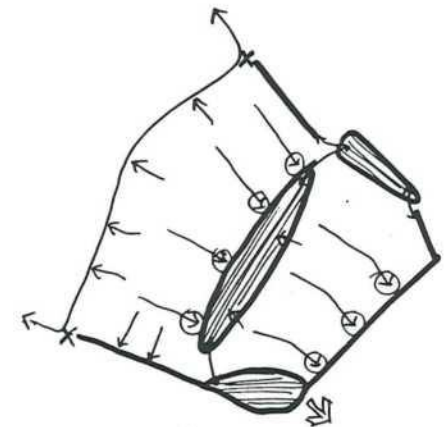
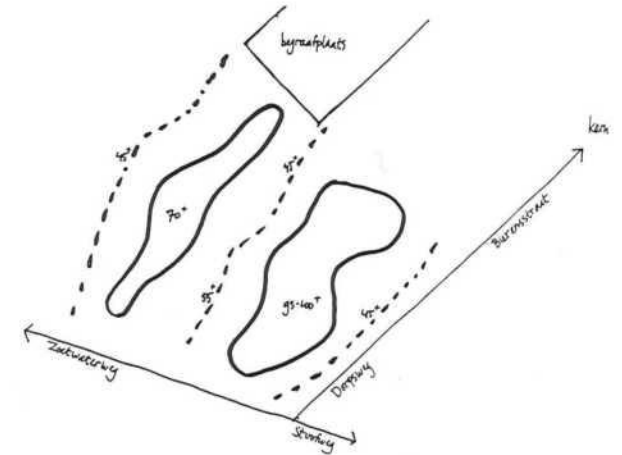
- reductie milieubelasting en beheersing grondwaterstand;
- vasthouden, reinigen en (her)gebruiken van regenwater in het plangebied;
- tegengaan van verontreiniging door bouwmaterialen (m.n. lijst Dubo-convenant), wegverkeer;
- natuurlijk watersysteem: afstroming schoon naar vuil, zo min mogelijk en zo gunstig mogelijk situeren van riooloverstorten, vergroten/stimuleren zelfreinigend vermogen door beplanting;
- voldoende berging in eigen gebied;
- waterkwaliteit die voldoet aan grenswaarde uit Evaluatienota Water 1994-1998;
- educatie (zichtbaarheid, bewustwording).

Zoals in hoofdstuk 1 is meegedeeld lag de ruimtelijke structuur/opzet van het gebiedsdeel grenzend aan de zuidoostzijde van de begraafplaats al vast. Daarom zijn de maatregelen met name gericht op de zuidwestelijk daarvan gelegen gebiedsdelen. Om een natuurlijke (logische) ordening/natuurlijk watersysteem te bewerkstelli-

gen is ingespeeld op aanwezige hoogteverschillen in het terrein en reeds aanwezige watergangen in het gebied.

Dit heeft geresulteerd in rondom en centraal in dit deelgebied op lager gelegen gronden geplande watergangen. De daar tussenin twee enigszins hoger gelegen ruggen worden benut voor gebiedsontsluiting en bebouwing. De bestaande hoogteverschillen in het terrein worden versterkt door de vrijkomende grondcunetten van watergangen, wegen en bouwputten op de percelen te brengen. Vanaf de ruggen stroomt het water naar de centrale waterpartij of de watergangen langs de randen van het gebied. Het hemelwater wordt afgekoppeld en op deze wijze afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het watersysteem van het woongebied blijft gescheiden van het landbouwgebied. Gebiedseigen water wordt in het plangebied vastgehouden en inlaat van gebiedsvreemd water (in tijden van extreme droogte) wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd. De waterkwaliteit wordt bevorderd door toepassing van natuurlijke zuivering in de grote waterpartijen (hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld oever-/waterbeplanting, biezenvelden en helofytenfilters) en de aanleg van IT-stroken (infiltratie-transportstroken, een variant op de wadi die in kleigebieden kan worden toegepast) en bermen/groenstroken tussen wegen en oppervlaktewater. De woonpercelen aan de randen kunnen rechtstreeks lozen op de aangrenzende watergangen. Door het watersysteem te koppelen aan de groenstructuur (oevers, boombeplanting, speelterreinen) ontstaan ruimten van





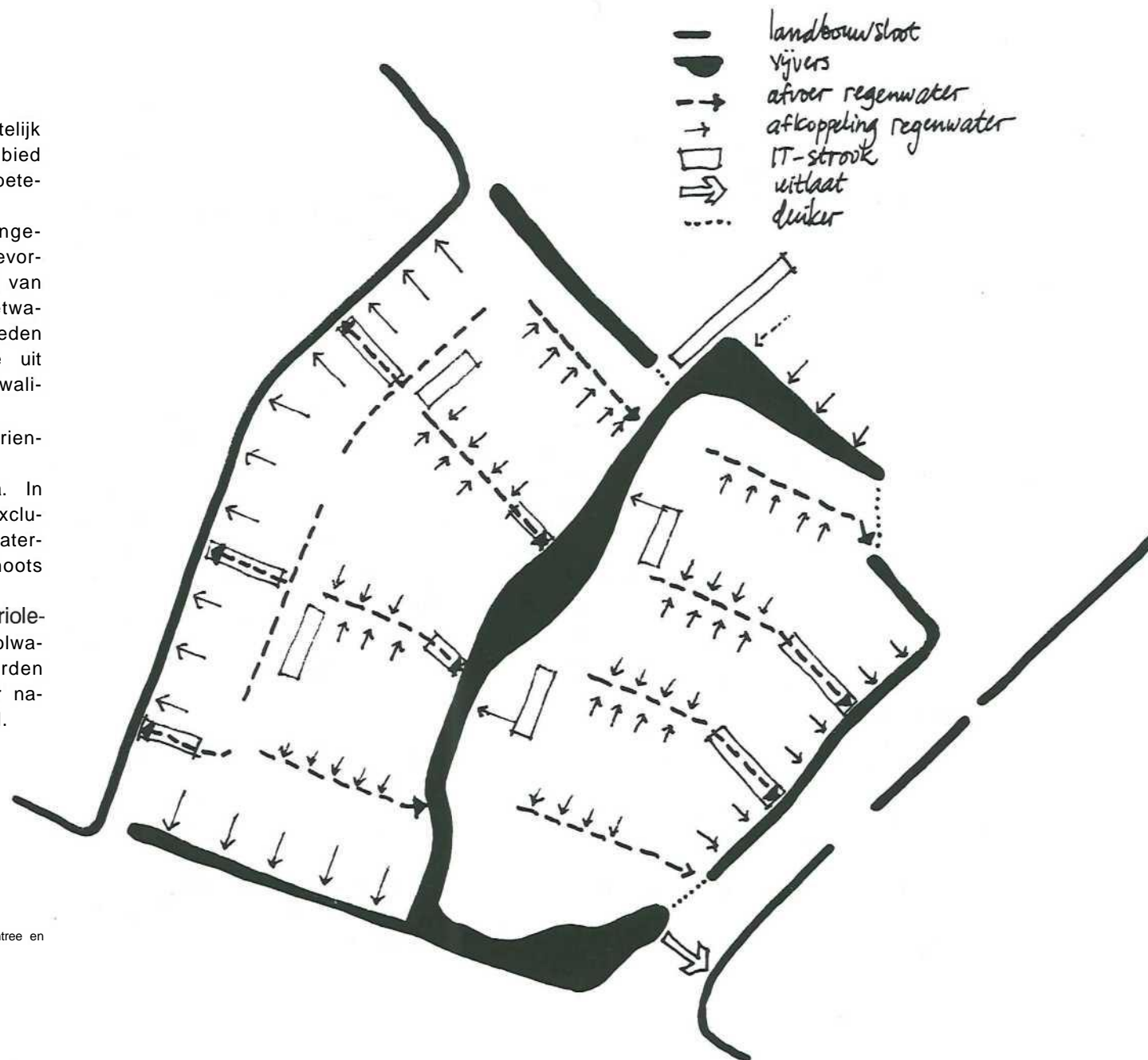
formaat die bepalend zijn voor het ruimtelijk beeld. De beide hoofdwaterassen in het gebied krijgen door het water-/groensysteem hun betekenis en belevingswaarde.

Ook de herkenbaarheid van het gehele woongebied en de randwegen wordt hierdoor bevorderd. Twee vijverpartijen op het knooppunt van de beide hoofdwaterassen en de hoek Zoetwaterweg-Dorpsweg (tevens dorpsentree) bieden beide plekken een duidelijke meerwaarde uit oogpunt van zowel duurzaamheid als beeldkwaliteit.

Ten behoeve van de veiligheid worden kindvriendelijke bermen toegepast.

Het wateroppervlak bedraagt circa 0,7 ha. In relatie tot het plangebied van circa 9 ha (exclusief begraafplaats) wordt de norm van het waterschap van 5% aan oppervlaktewater ruimschoots gehaald.

Door het gekozen watersysteem kan het rioleringsstelsel beperkt blijven<sup>1)</sup>, wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie minder belast en worden de waterkwaliteit en de mogelijkheden voor natuurontwikkeling in het plangebied bevorderd.



1) Verbeterd gescheiden stelsel alleen bij Dorpsweg-Bierensstraat, entree en gedeelte NO-woongebied; voor overig gebied alleen vuilwaterriool.

### 2.3. Ontsluiting

Naast het watersysteem vormt ook de verkeersontsluiting een belangrijk structuurbepalend thema en basis voor verdere planning en inrichting van het plangebied.

Voor de verkeersstructuur zijn van groot belang:

- de organisatie van het openbaar vervoer;
- het streven naar een duurzaam veilige verkeersstructuur;
- beperking oppervlakte wegverharding in relatie tot duurzaamheid en verblijfskwaliteit.

De busmaatschappij streeft naar een efficiënte lijnvorming. Ten behoeve hiervan is voor een kern van de omvang van St. Annaland één centrale bushalte gewenst. Voor St. Annaland houdt dit in dat de busroute niet meer door de gehele kern gaat maar stopt en halverwege de Dorpsweg keert. Daarmee blijft de bushalte binnen de normen van loopafstanden bereikbaar voor nabenoeg de hele kern. Dit keerpunt en deze halteplaats is aangewend voor de inrichting van het knooppunt van de Dorpsweg en de hoofdontsluitingsweg van het woongebied Vroonstede. De toegang tot het nieuwe woongebied krijgt op deze wijze een duidelijk herkenbare ligging, functie en vorm.

Een duurzaam veilige verkeersstructuur vraagt op hoofdlijnen om diverse maatregelen:

- een duidelijke weghierarchie;
- goede langzaam verkeersverbindingen;

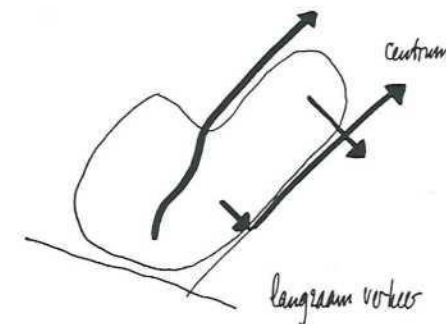
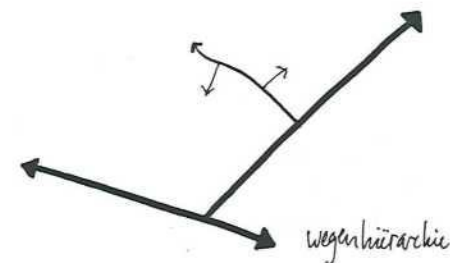
- verkeersremmende maatregelen in combinatie met invoering 30 km/uur-regime voor de Dorpsweg/Bierensstraat en het woongebied Vroonstede;
- voorkomen van doorgaand verkeer en minimaliseren van verkeersbewegingen in het nieuwe woongebied.

De Dorpsweg/Bierensstraat vormt de ontsluitingsweg van de kern aan de zuidwestzijde. Ten behoeve van een duurzaam veilige verkeersafwikkeling zal deze weg worden geherstructureerd. Het knooppunt met de Stoofweg-Zoetwaterweg fungeert als attentiepunt om het doorgaande verkeer op deze randweg af te remmen. Het knooppunt met de hoofdontsluitingsweg van het nieuwe woongebied wordt eveneens verbijzonderd (plateauconstructie voor pleintje).

De route zelf moet voor de bus goed berijdbaar blijven. De weghierarchie is als volgt opgebouwd:

- Bierensstraat-Dorpsweg: verzamelstraat;
- weg langs watergang/begraafplaats: hoofdontsluiting woongebied;
- overige straten: erfstraten en woonstraatjes.

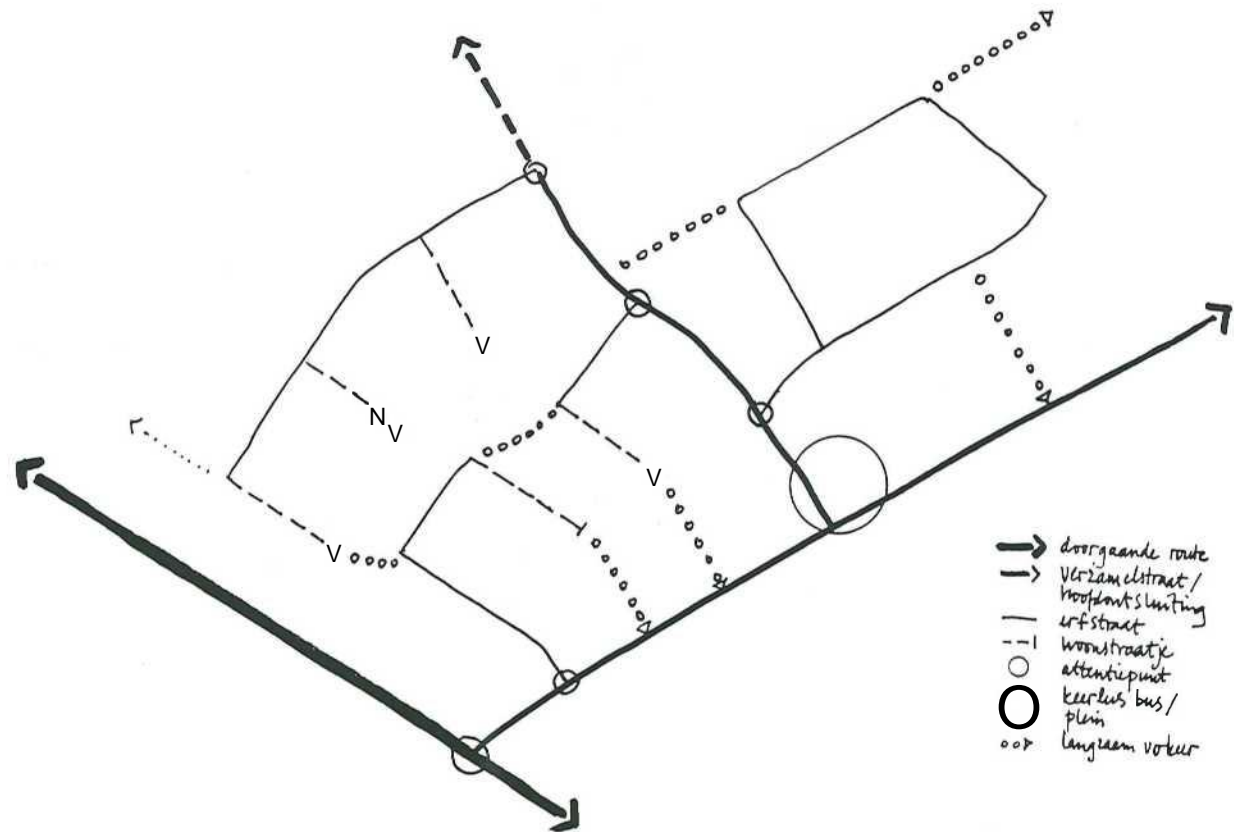
In de zuidwesthoek is een ondergeschikte aansluiting (erfstraat) op de Dorpsweg noodzakelijk aangezien in het middengebied (speelpiek) geen doorgaande verbinding voor auto's wordt voorgestaan. Overwogen kan worden de brug over het water in het verlengde van deze kortsluiting eveneens voor autoverkeer af te sluiten en alleen in geval van calamiteiten open te stellen.





Daarmee ontstaat voor het gemotoriseerde verkeer een kamsysteem met meerdere doodlopende straatjes in de zuidwestelijke deelgebieden en een lusontsluiting in het noordoostelijk deelgebied, waarmee autoluwe woongebieden worden gecreëerd. In aanvulling daarop zijn doorgaande langzaam verkeersverbindingen opgenomen die zijn gericht op kortsluitingen met de randen van de woonwijk en het centrum van de kern. Op deze wijze worden voetganger en fietser bevoordeeld boven de auto die meer om moet rijden en wordt het verblijfsklimaat en de verkeersveiligheid in de woonomgeving bevorderd (geen doorgaand autoverkeer). Daarnaast wordt ter bevordering van de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit in het woongebied en een milieuvriendelijke wijkopzet bij de hoofdstructuur rekening gehouden/uitgegaan van een zo beperkt mogelijk oppervlakte aan wegverharding, door onder andere:

- op de wegenhiërarchie afgestemde en zo smal mogelijke profielen (waar mogelijk aan één zijde of geen trottoirs);
- In beginsel parkeren op eigen erf in combinatie met beperkt, zoveel mogelijk geconcentreerd parkeren in/op korte afstand van autoluwe deelgebieden.



- doorgaande route
- - - verzamelstraat / hoofdontsluiting
- erfstraat
- · - woonstraatje
- attentiepunt
- keerbus bus / plein
- · · langzaam verkeer

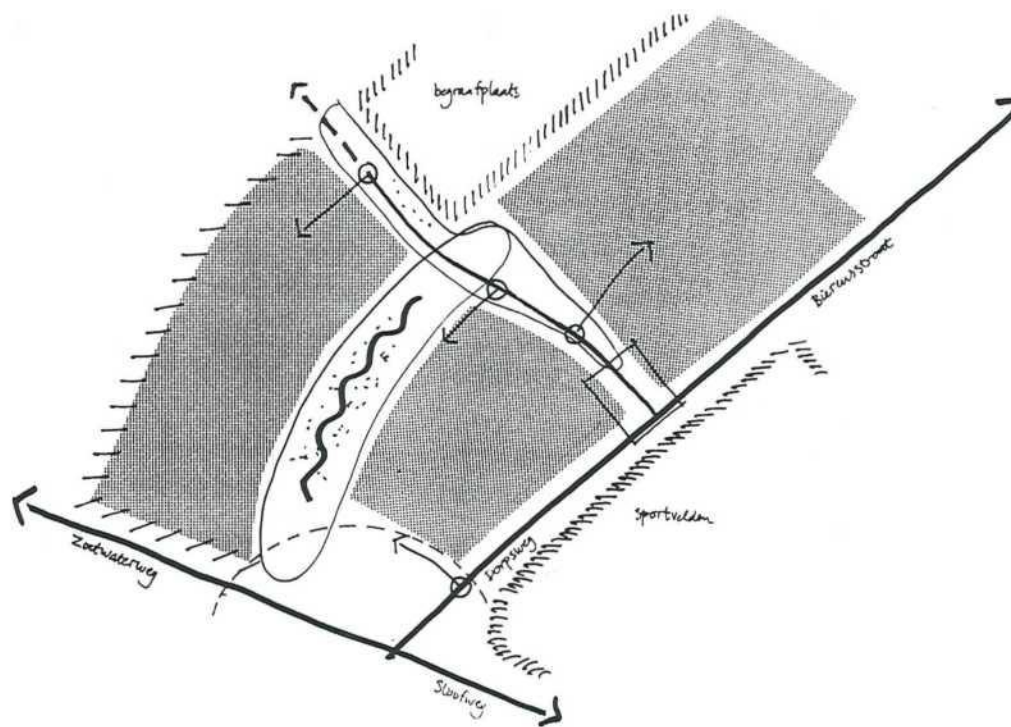
#### 2.4. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdopzet wordt vooral bepaald door het (hiervoor beschreven) watersysteem en de verkeersstructuur en door een centraal assenkruis waardoor in het plangebied vier deelgebieden zijn te onderscheiden. Drie daarvan vormen woonbuurten, één bestaat uit de huidige begraafplaats. Eén as, loodrecht op de Bierensstraat, bevat de hoofdontsluiting voor de drie woonbuurten. Deze kan in de toekomst worden doorgetrokken indien een verdere uitbreiding in dit gebied noodzakelijk wordt. De andere as, evenwijdig aan de Bierensstraat, voert langs de begraafplaats en doorsnijdt het plangebied in zuidelijke richting. Deze as vormt de belangrijkste drager van de water- en groenvoorziening. Door zijn functie en maat heeft deze een spilfunctie voor de aangrenzende woonbuurten. Water en groenvoorzieningen maken ook deel uit van de eerdergenoemde as en de twee randwegen (Bierensstraat/Dorpsweg en Stoofweg/Zoetwaterweg) als versterking van de dragende functie voor de hoofdstructuur. Water en groen hebben hierbij vooral een lineair karakter. Het gebied bevat twee bijzondere plekken:

- de aansluiting van de hoofdontsluiting op de Dorpsweg/Bierensstraat; deze plek heeft een pleinfunctie als entreegebied van de nieuwe woonwijk;
- de hoek Dorpsweg-Zoetwaterweg; door de afstand van 100 meter, die om milieuredenen tot het bedrijf aan de overzijde van de weg in acht moet worden genomen, ontstaat hier een open ruimte die

een buffer vormt tussen de kern/woongebied en de randweg.

De buitenrand van het gebied naar deze randweg en het open agrarisch gebied heeft een vergelijkbare bufferfunctie. Een watergang, bomenrijen en tuinen bepalen deze overgang.



In relatie tot deze ruimtelijke hoofdstructuur is de beeldvorming van de structuurdragers van belang voor de na te streven ruimtelijke kwaliteit. De wisselwerking tussen bebouwing en de inrichting van de onbebouwde ruimte bepaalt die kwaliteit voor een groot deel.

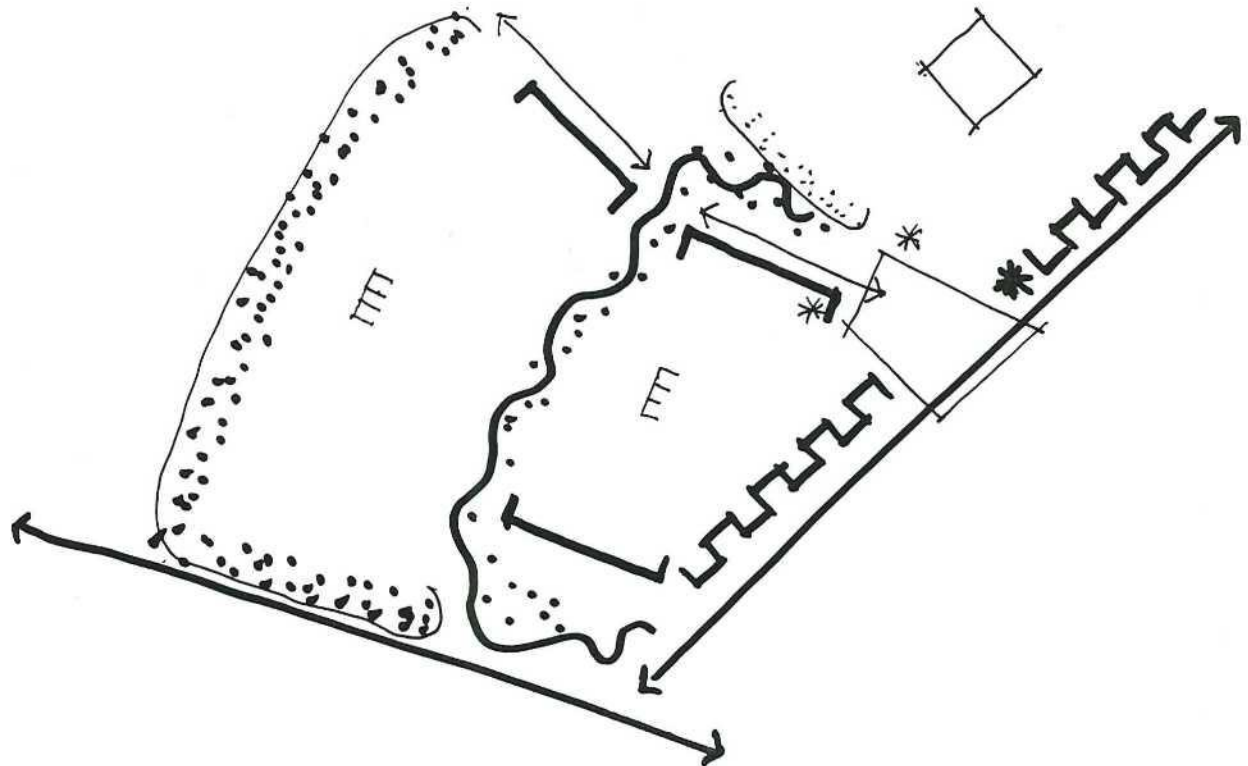
Het ruimtelijk concept gaat uit van de volgende elementen:

- de toegangsweg (Dorpsweg-Bierensstraat) tot de kern:
  - laankarakter door stevige bomenrij;
  - open bebouwingspatroon in aansluiting op de bestaande villa's;
  - terugliggende rooilijn.
- buitenrand Zoetwaterweg:
  - laanbeplanting langs Zoetwaterweg;
  - geen strakke maar vloeiende inrichting van open ruimte op de hoek (oeverlijn);
  - wandvorming naar open ruimte;
  - omkering oriëntatie bebouwing ter hoogte van de centrale wateras.
- centraal gebied:
  - vloeiende ruimte met gebogen oeverlijn;
  - a-symmetrisch oeverprofiel;
  - variatie in ruimtegebruik (water, speelgelegenheid);
  - visueel doorlopende waterpartij naar aangrenzende ruimten.
- hoofdonthoudingsweg:
  - laanbeplanting langs weg;
  - wandvorming;

- variatie in ruimtevorm/-soorten (plein, vijver, begraafplaats).
- bijzondere accenten:
  - potentie voor bijzondere functies of vormen voor bebouwing op hoeken van pleintje.
- woonvlekken:
  - differentiatie in sfeer;
  - concentrisch patroon in NO-vlek bij kern;
  - kamstructuur voor westelijke vlekken.

Een en ander is in het bijgevoegde schetsontwerp nader uitgewerkt.

- ↔ lineair karakter (bomen, singel)
- TLW open bebouwingspatroon
- ~ vloeiende oeverlijn
- zachte rand (tuinen)
- wandvorming
- ↔ differentiatie ruimtevorm
- pleinvorming
- \* bijzondere accenten
- TTT kamstructuur











**richtlijnen  
planuitwerking**

**3**

### 3.1. Algemeen

De na te streven kwaliteit richt zich enerzijds op duurzaamheid en anderzijds op het beeldaspect. Beide aspecten zijn in het vorige hoofdstuk gedeeltelijk aan de orde gesteld. Alvorens richtlijnen voor de verdere planuitwerking te geven is het van belang ten aanzien van duurzaamheid (inclusief Duurzaam verkeersveilig) en beeldkwaliteit de meer algemene doeleinden en aandachtspunten te benoemen.

#### Duurzaamheid

##### - Bodem

- selectief ophogen in relatie tot watersysteem;
- streven naar gesloten grondbalans;
- voorkomen van grondverdichting.

##### - Water

- vasthouden van regenwater in gebied;
- gebiedsvreemd water weren;
- minimaal 5% aan bergingsruimte realiseren;
- natuurlijk watersysteem (hoogteverschillen, doorstroming);
- natuurlijke zuivering stimuleren (IT-stroken, helofytenvelden);
- rioleringsstelsel differentiëren (vuilwaterriool, verbeterd gescheiden rioleringsstelsel);
- water benutten voor ruimtelijke kwaliteit (goede zichtbaarheid van water);

- educatie (zichtbaarheid systeem, voorlichting).

##### - Ecologie/landschap

- stimuleren natuur in kern (natuurvriendelijke oevers, doorlopende wateroevers);
- streven naar natuurlijke waterbalans (inlaat gebiedsvreemd water minimaliseren);
- landschappelijke inpassing van woongebied (zachte overgang rand naar open agrarisch gebied, bestaande watergangen inpassen);
- optimale kansen voor "groen" (maatvoering beplantingsstroken, dimensionering oevers, zorgvuldig beheer).

##### - Verkeer

- stimulering openbaar vervoer;
- goede langzaam verkeersverbindingen (continue routes, attentiepunten bij kruisingen);
- duidelijke weghierarchie;
- verkeersveiligheid bevorderen (verkeersremmende maatregelen, 30 km/uur-zone);
- parkeerruimte op openbaar terrein beperken;
- parkeergelegenheid sportvelden op "eigen" terrein concentreren; efficiënter inrichten (o.a. aparte busstrook).

##### - Energie

- beperking windhinder;
- streven naar benutting passieve zonne-energie PZE (oriëntatie van woningen, belemmeringshoek, woningontwerp);



- actieve zonne-energie stimuleren (zonnecollectoren, zonneboilers e.d.).
- Grondstoffen
  - beperking milieubelastende materialen (minimalisering wegverharding, materiaalkeuze bv. geen koper of zink).
- Afval
  - concentratie milieuparkje ten behoeve van gescheiden inzameling;
  - verzamelplaatsen van containers voor huishoudelijk afval.

#### Beeidkwaliteit

De hoofdstructuur en de nadere uitwerking van de bouwstenen daarvan in het ruimtelijk concept zijn in het vorige hoofdstuk beschreven. Om de intenties van dit stedenbouwkundig plan bij de daadwerkelijke realisering zo goed mogelijk tot hun recht te laten komen is een aantal richtlijnen noodzakelijk.

Daarmee kan de na te streven beeidkwaliteit worden gewaarborgd. Het genoemde stedenbouwkundig plan vormt hiervoor de onderlegger. De richtlijnen ten behoeve van een goede beeidkwaliteit hebben betrekking op de inrichting van de buitenruimte en de bebouwing.

Ten aanzien van de buitenruimte zijn uitspraken over sfeer, identiteit, profielopbouw, materiaaltoepassing en dergelijke van belang. Voor de bebouwing zijn typologie, architectuur, oriëntatie, samenhang, materiaalgebruik e.d. de belangrijkste aandachtspunten.

### 3.2. Werkwijze

De richtlijnen voor de na te streven kwaliteit bij de verdere planuitwerking zijn schematisch gerangschikt. Duurzaamheid (milieukwaliteit) en beeldkwaliteit zijn in aparte schema's weergegeven. Zo kunnen per deelgebied de kwaliteitseisen overzichtelijk in beeld worden gebracht.

In het schema voor de duurzaamheid (milieukwaliteit) zijn de thema's bodem en water, ecologie en landschap, verkeer, energie en grondstoffen/afval opgenomen.

In het schema voor de beeldkwaliteit zijn twee kolommen opgenomen voor respectievelijk de buitenruimte en de bebouwing. De overgang van de privé-ruimte naar het openbaar gebied, die voor het beeld van groot belang kan zijn, wordt bij de buitenruimte meegenomen. De richtlijnen beperken zich tot het stedenbouwkundig niveau.

Aan beide schema's voor elk deelgebied zijn referentiebeelden toegevoegd. Deze geven de beoogde sfeer aan voor het betreffende gebied en dienen als inspiratiebron voor de planuitwerking.

#### DUURZAAMHEID

Toegangsroute kem

Bodem/Water	Ecologie	Landschap	Energie	Grondstoffen/Afval

#### BEELDKWALITEIT

Toegangsroute kem

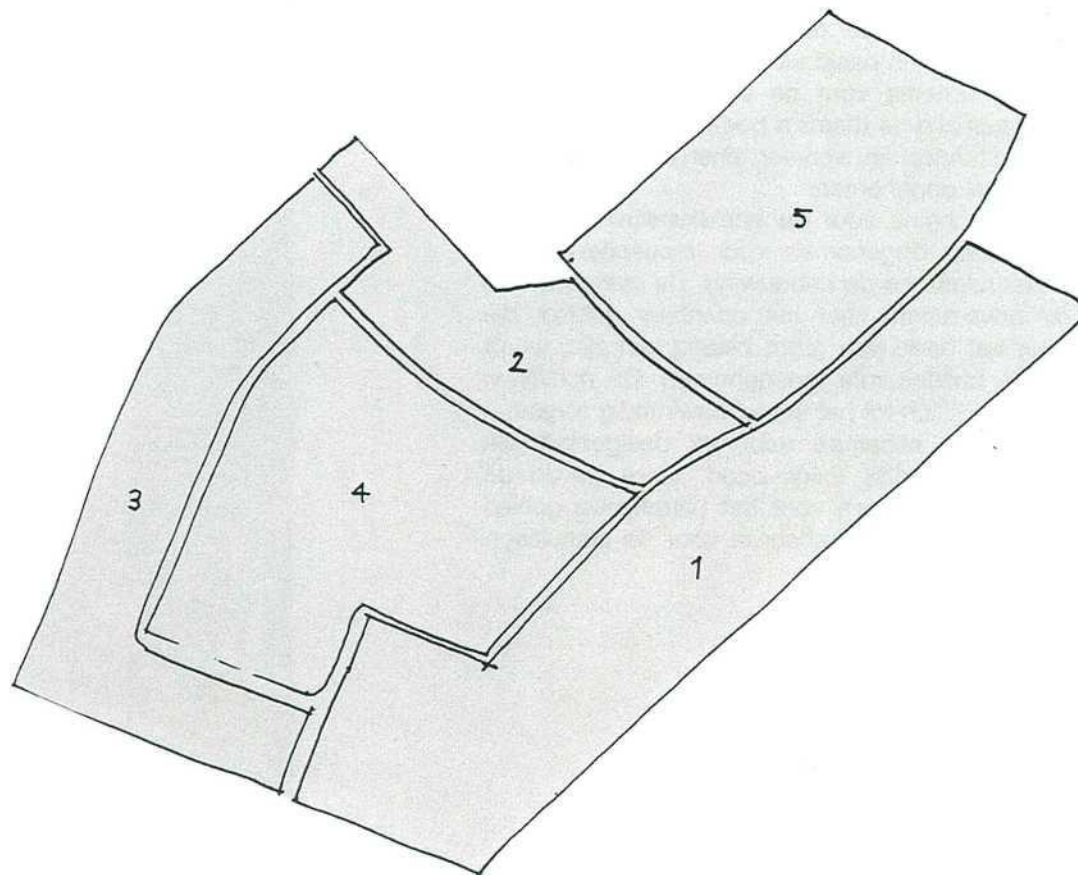
Binnenruimte
Bebouwing

### 3.3. Deelgebieden

Het toekomstige woongebied is opgesplitst in 5 deelgebieden die onderling sterk verschillen maar als deelgebied zelf een duidelijke samenhang hebben.

Er worden 5 deelgebieden onderscheiden:

- 1 toegangsroute kern;
- 2 hoofdonthutingsweg;
- 3 buitenrand;
- 4 middenwoongebied zuidwest;
- 5 woongebied noordoost.





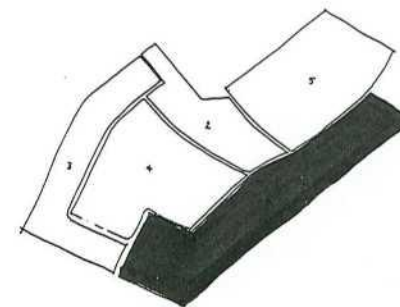


**deelgebieden**

Bodem/Water	Ecologie/Landschap	Verkeer	Energie	Grondstoffen/Afval
<ul style="list-style-type: none"> <li>. watergang langs sportvelden handhaven</li> <li>. watergang zijde woongebied onderdeel profiel tussen Stoofweg en bushalte</li> <li>. schouwstrook aan de wegzijde</li> <li>. afvoer hemelwater aanliggende woningen op watergang door afkoppeling en IT-strook</li> <li>. vijver open ruimte hoek Zoutwaterweg-Dorpsweg benutten voor zuivering door biezenveld en helofytenfilter</li> <li>. wegkruisingen door duikers</li> <li>. toepassing kindvriendelijke plasbermen</li> <li>. uitlaat in zuidwesthoek houden naar bestaande watergang overzijde weg</li> <li>. milieuvriendelijke materialen toepassen (geen zinken of koperen goten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. ontsluiting aanliggende woningen door bruggetjes t.b.v. doorlopende oever</li> <li>. profiel watergang steil talud (1:1,5)</li> <li>. flauw talud oever vijver (1:5)</li> <li>. laanbeplanting in plantstroken</li> <li>. soortkeuze beplanting afstemmen op ondergrond (streekbomen 1e orde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. snelheidsremmende maatregelen d.m.v. knikken en plateau's</li> <li>. profiel straat en plein dimensioneren op busroute</li> <li>. parkeervoorzieningen auto's langs Dorpsweg Bierensstraat in stroken buiten rijweg concentreren</li> <li>. aparte parkeerstrook bussen t.b.v. sportvelden</li> <li>. voorzieningen bij bushalte (abri, fietsenstalling, parkeermogelijkheden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. dakvormen en nokrichting afstemmen op toepassingsmogelijkheden voor passieve zonne-energie of zonnecollectoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. wegverharding minimaliseren</li> <li>. graskeien toepassen voor parkeer- en passeerstroken waar mogelijk</li> <li>. wandelpad evt. in halfverharding</li> <li>. buurtverzamelpunt huishoudelijk afval/containers t.b.v. gescheiden afvalinzameling bij bushalte</li> <li>. ondergrondse containers nastreven</li> </ul>



Buitenruimte
<ul style="list-style-type: none"> <li>. laankarakter met vaste profielopbouw, bomen 1<sup>e</sup> grootte (bv. els, kastanje)</li> <li>. lengterichting beeldbepalend, geen grote asverspringingen</li> <li>. richting kern fasegewijze profielvernauwing tot dorpse straat</li> <li>. parkeerterrein sportvelden loshouden van laan/weg; visuele afscherming met behoud van sfeer en laankarakter, bv. lage haag</li> <li>. plein bushalte groene sfeer geven; verharding t.b.v. bus beperken; stevige groene rand naar aangrenzende woonpercelen</li> <li>. ruimte hoek Zoetwaterweg-Dorpsweg visueel open houden; brede oever benutten voor speelmogelijkheden</li> <li>. bruggetjes over watergang naar woningen smal en laag; samenhangende vormgeving</li> <li>. voortuinen mede bepalend voor "groene entree" kern; afscherming door hagen; minimaliseren verharding</li> <li>. verharding rijweg in klinkers aansluitende wegen in afwijkende kleur</li> </ul>
Bebouwing
<p>in gedeelte <u>Dorpsweg/Bierensstraat</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. samenhangende bebouwingsstijl in relatie tot bestaande bebouwing</li> <li>. in principe vrijstaande woningen met kap, voorkeur zadeldaken, evt. samengesteld</li> <li>. rooilijn evenwijdig aan weg; beeld van "grote voortuinen" nastreven; voortuinen min. 5 meter aansluitend op water/groen</li> <li>. met beperkte hoogte gelede vorm nastreven</li> <li>. traditioneel materiaalgebruik: rode tot gele baksteen en rode of antracietkleurige dakpan</li> <li>. geen bebouwing in perceelsgrenzen (open bebouwingsstructuur)</li> </ul> <p><u>langs vijver/groengebied</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. in typologie en architectuur bebouwing afstemmen op Dorpsweg/Bierensstraat</li> <li>. keuze geschakeld of aaneen; duidelijke wandvorming (strakke rooilijn, goothoogte min. 4 meter)</li> <li>. erkers in oriëntatie voorgevel zuidwest integreren</li> <li>. hoekpanden met tweezijdige oriëntatie in vormgeving verbijzonderen</li> <li>event. bijzondere functie koppelen (praktijkruimte)</li> </ul>







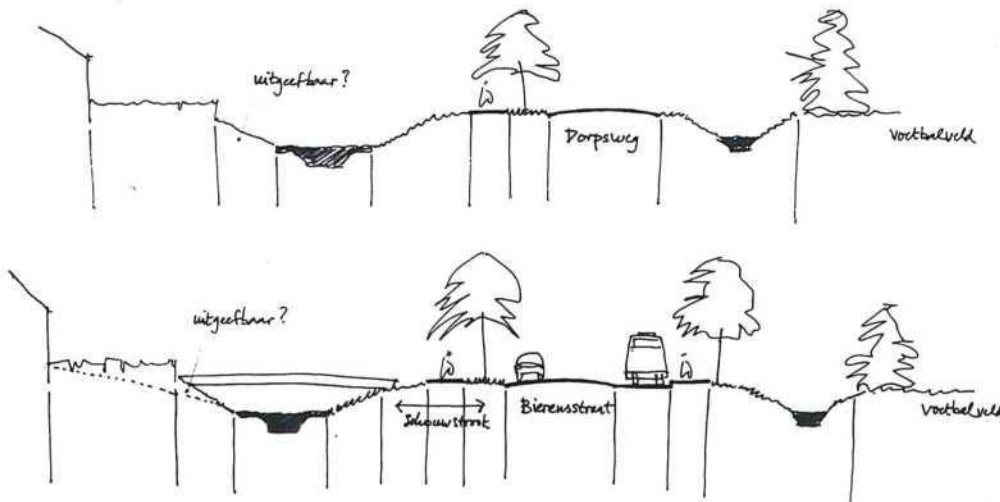
afkoppelen  
regenwater  
na tuin of oprit



watergang in laanbeplanting  
in vast profiel



principeprofielen

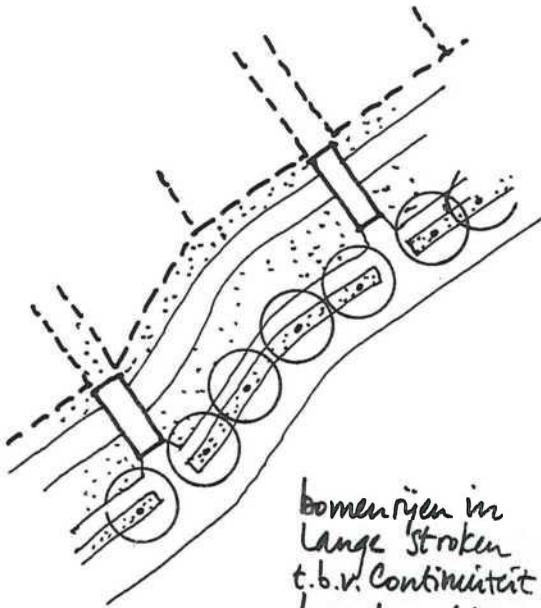
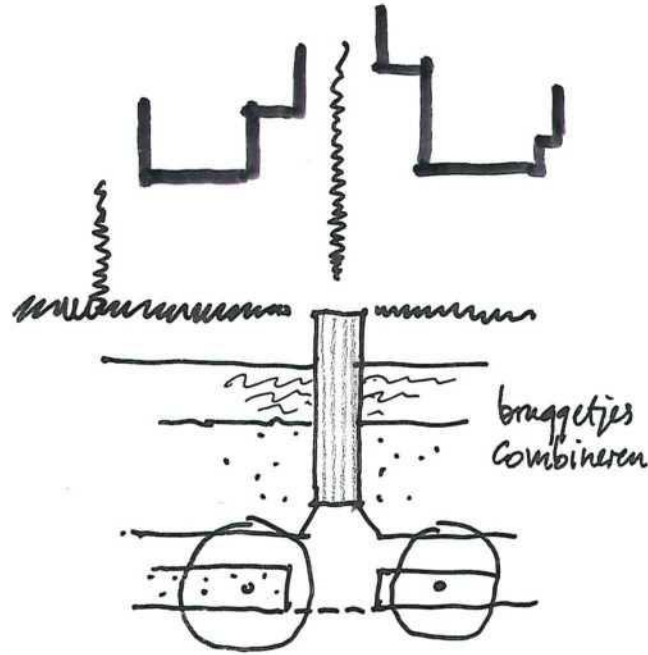


bruggetjes  
als  
ontsluiting  
van  
percelen





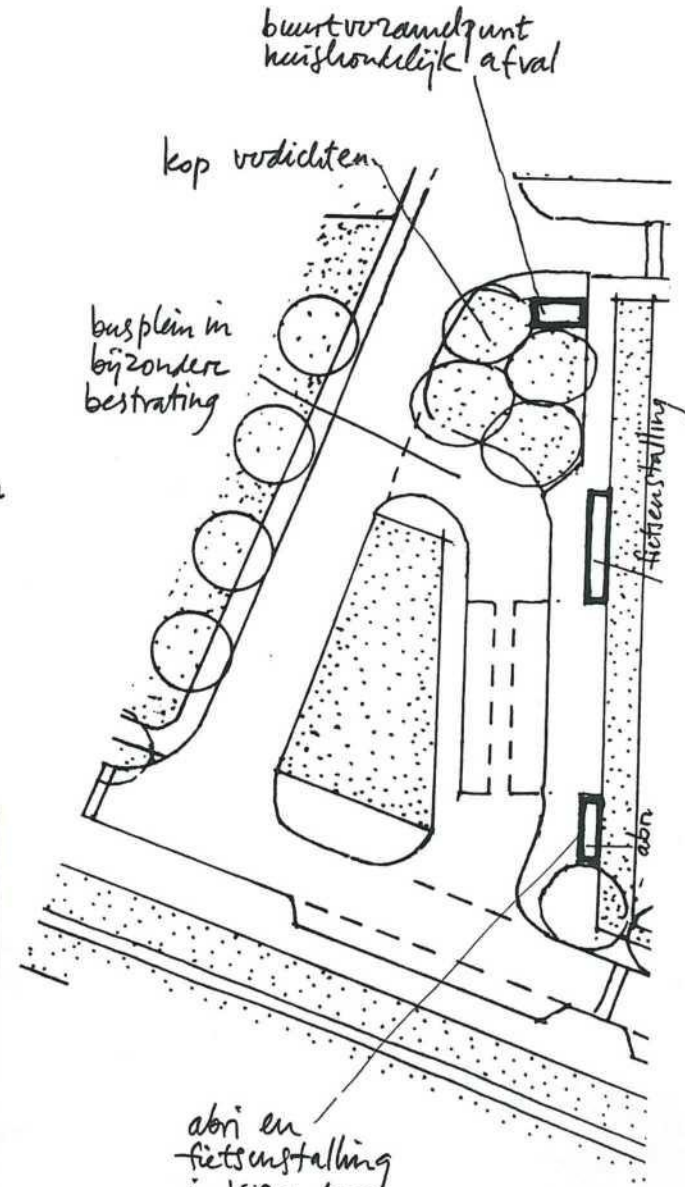
bruggetjes in één vormgeving



bomenrijen in lange stroken t.b.v. continuïteit laankarakter



hagen als afscheiding



buurtverzamelpunt huisvuil afval

kop verdichten

busplein in bijzondere bestrating

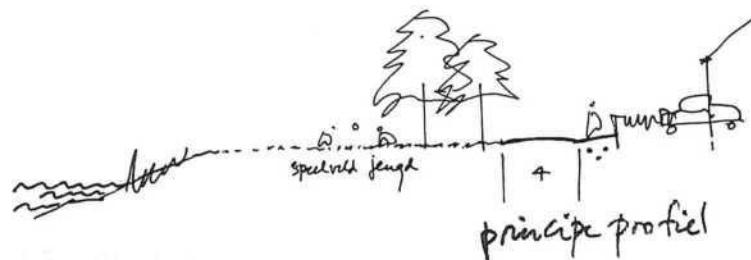
fietstentstalling

abri

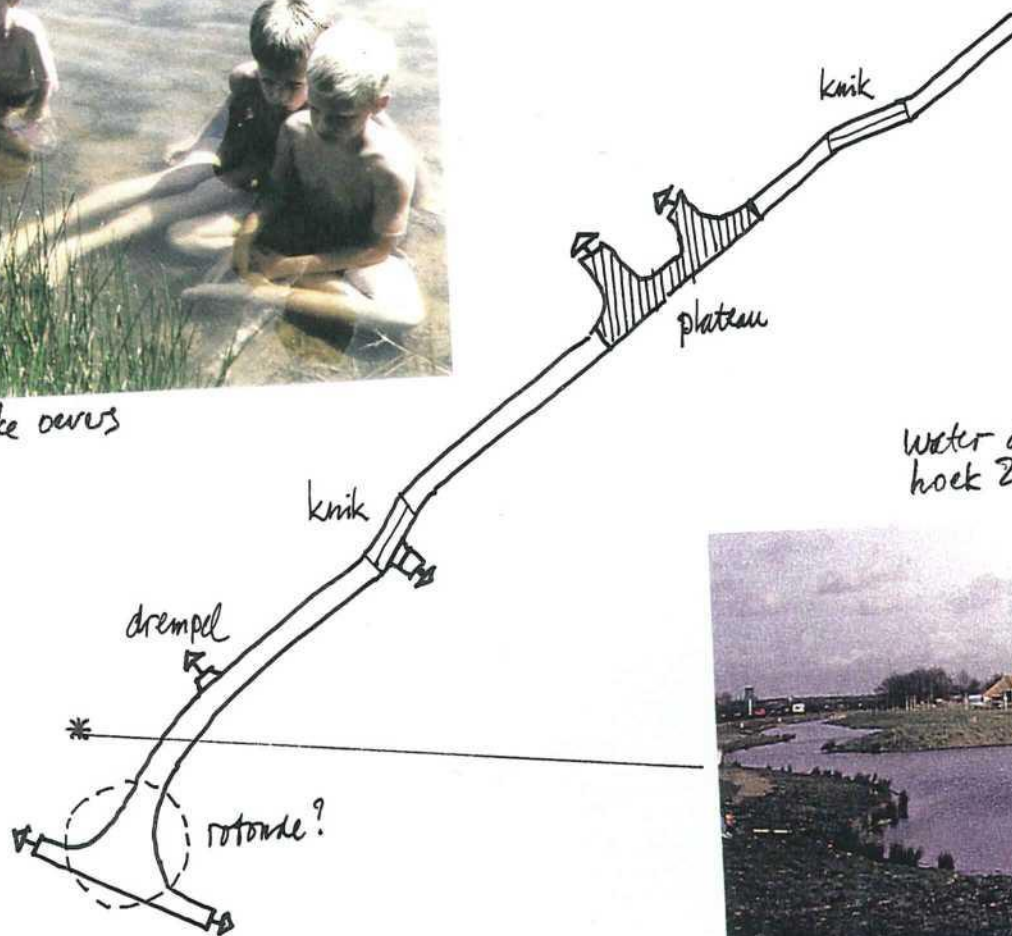
abri

abri en fietstentstalling in bijzondere vormgeving

toegangsroute kern



kindvriendelijke oever



diversiteit aan verkeersruimende maatregelen

Water als verbijzondering / opmaat hoek Zoetwaterweg - Dorpsweg

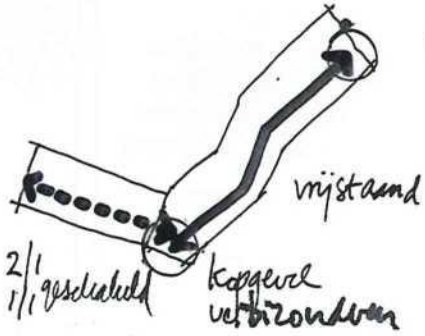




toegangsroute kern



kopgevel  
verbijzonderen

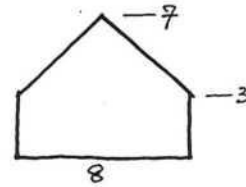


2/1  
1/1 gescheiden

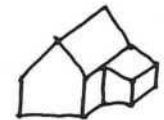
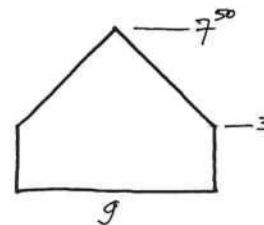
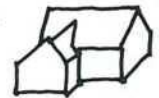
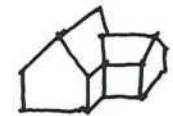
kopgevel  
verbijzonderen  
bv. uitbouw,  
erker



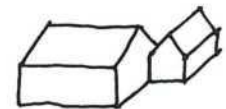
Samenhangende  
bouwstijl



bebouwings  
mogelijkheden



hellingshoek  
hoofd massa min 45°



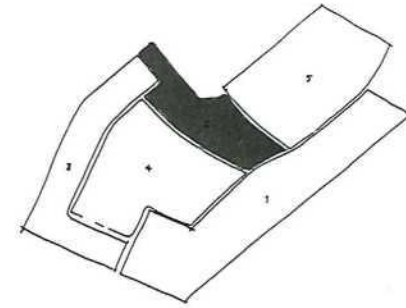
Bodem/Water	Ecologie/Landschap	Verkeer	Energie	Grondstoffen/Afval
<ul style="list-style-type: none"> <li>. vijver tussen weg en woongebied noordoost-zijde</li> <li>. watergang langs rand begraafplaats</li> <li>. asymmetrisch profiel oevers: wegzijde flauw talud (1:5) zijde begraafplaats en woningen steil (1: 1,5)</li> <li>. verbinding vijver-watergangen d.m.v. duikers</li> <li>. vijver benutten voor zuivering d.m.v. biezenvelden en helofytenfilters</li> <li>. toepassing kindvriendelijke oevers</li> <li>. geen koppeling watergang met landbouwsloot noordzijde</li> <li>. regenwater woningen en weg via goot c.q. IT-strook naar vijver/watergang</li> <li>. open verharding (klinkers, parkeren evt. graskeien)</li> <li>. milieuvriendelijke materialen toepassen (geen koper of zink)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. laanbeplanting langs weg in grasbermen</li> <li>. bomen 1 e orde</li> <li>. soortkeuze beplanting afstemmen op streekkenmerken (bv. wilg, populier)</li> <li>. natuurvriendelijke inrichting en beheer oever</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. snelheidsremmende maatregel door wegversmalling brug</li> <li>. wegenhiërarchie in profielopbouw en bestrating zichtbaar maken</li> <li>. kruisingen herkenbaar maken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. bij compacte bebouwingwijze toepassingsmogelijkheden PZE benutten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. wegverharding minimaliseren, maximaal 5½ meter breed</li> <li>. graskeien toepassen voor parkeerstroken</li> <li>. eventueel wandelpad langs oever onverhard</li> </ul>

## Buitenruimte

- vaste profielopbouw met trottoir, rijweg, parkeerstrook, bomenrij en water
- overgangen (plein, kruising water) markeren als snelheidsremmer en beeldverbijzondering (verspringing bomenrij, brug)
- afscherpende beplantingsstrook of uniforme hagen bij achtertuinen aan vijver
- verhoogd trottoir; parkeerstroken in graskeien
- event. wandelpad langs oever onverhard
- bomenrij 1<sup>e</sup> orde eenzijdig, bij plein evt. tweezijdig

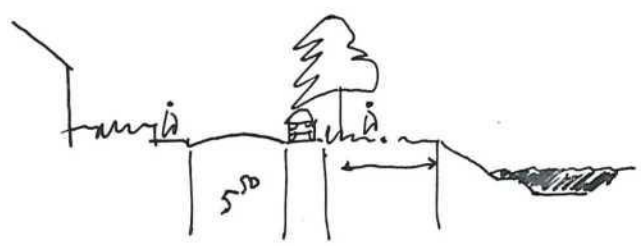
## Bebouwing

- duidelijke wandvorming langs weg; geschakelde bebouwing (2/1 of aaneen) bebouwingshoogte 2 lagen; 3<sup>e</sup> laag in kap of terugliggend en plat
- per straatdeel een samenhangende bebouwingsvorm
- voorkeur voor eigentijdse architectuur vanwege beeldvorming ruimtelijke structuurdrager
- zijgevels van hoekbebouwing verbijzonderen
- kiezen voor eenduidige dakvorm





ontsluitingsweg



principeprofiel



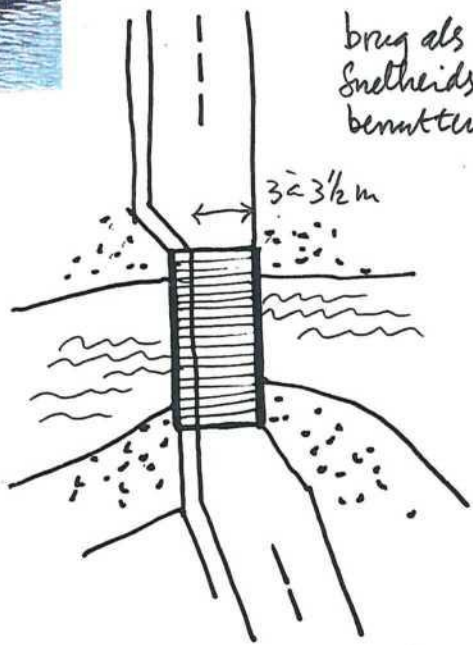
graskeien in parkeerstrook



regenwater afvoeren naar rivier via oppervlak



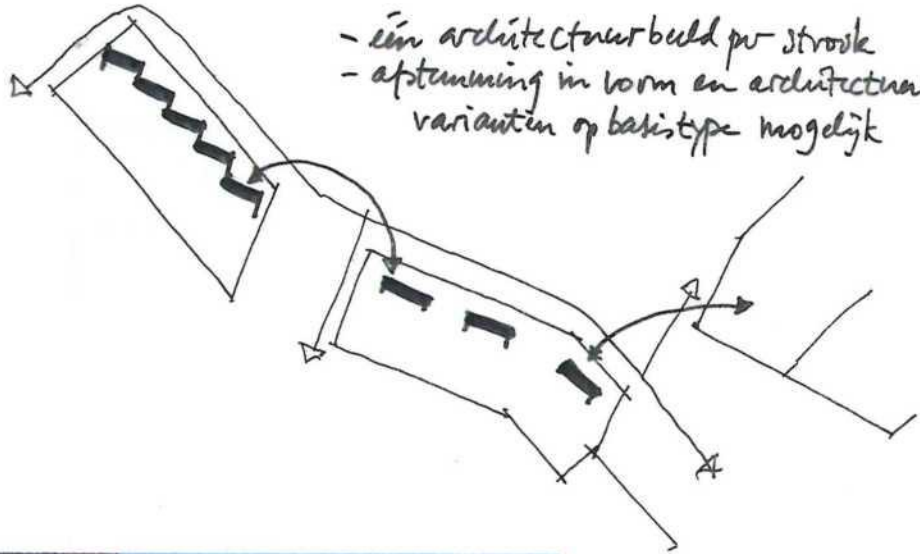
brug als snelheidsremmer benutten



overhard voetpad

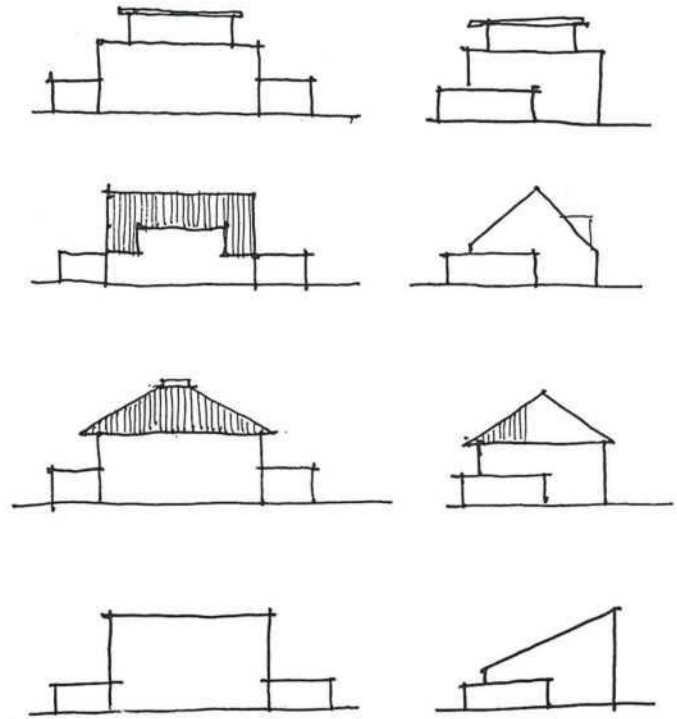


toepassing zonnecollectoren stimuleren



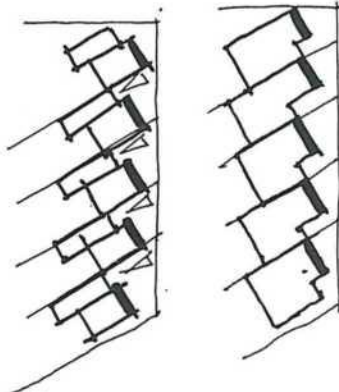
- één architectuurbeeld per strook
- afstemming in vorm en architectuurvarianten op basistype mogelijk

beklevings mogelijkheden

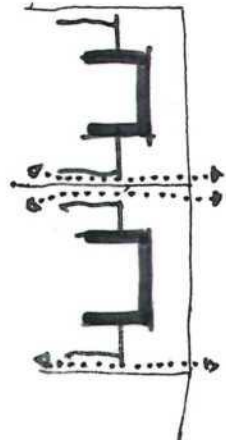


vooraanzicht

zijgezicht



tuinkamer  
 serre  
 maximaal  
 op 20m  
 oriënteren



brede kavels  
 met ontsluiting  
 tuin





Bodem/Water	Ecologie/Landschap	Verkeer	Energie	Grondstoffen/Afval
<ul style="list-style-type: none"> <li>. regenwater woningen en verharding afl&lt;oppelen en afvoeren op rand sloten d.m.v. IT-stroken of via tuin</li> <li>. watergang langs Zoetwaterweg los houden van landbouwsloot</li> <li>. open verharding (klinkerbestrating wegen, parkeren op graskeien)</li> <li>. milieuvriendelijke materialen toepassen (geen koper of zink)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. steile taluds (1:1,5)</li> <li>. langs Zoetwaterweg laanbeplanting</li> <li>. oever watergang rond agrarisch gebied aan woningzijde uitgeven; schouwen vanaf de overzijde</li> <li>. natuurvriendelijke inrichting van oevers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. verblijfsfunctie accentueren bij inrichting; onderscheid met stroomfunctie van ontsluitingsweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. woningen/kavelvorm met hoekverdraaing t.b.v. gunstige oriëntatie op zon (PZE)</li> <li>. boombeplanting langs woonstraat en Zoetwaterweg t.b.v. windvang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. wegverharding minimaliseren; maximaal 7 meter breed (incl. rabat of parkeerstrook)</li> <li>. bij voorkeur graskeien toepassen voor parkeerstroken</li> </ul>

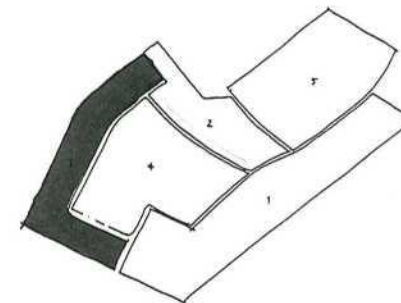


## Buitenruimte

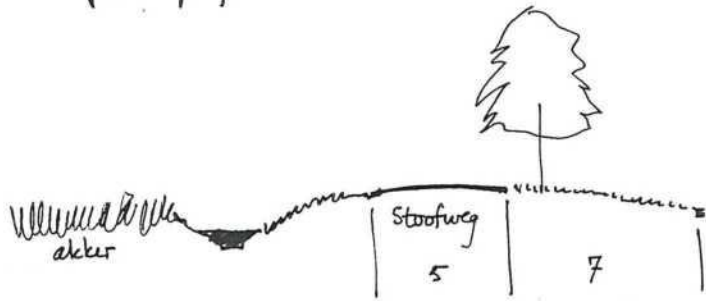
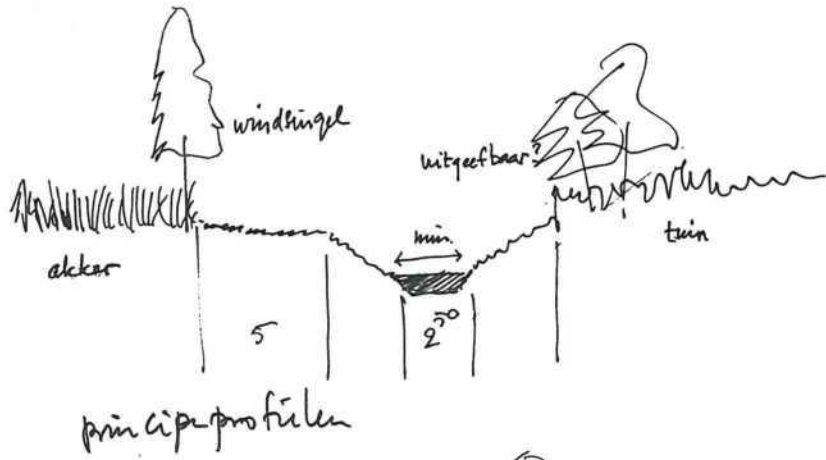
- duidelijke beplantingsstrook op efscheiding naar Zoetwaterweg
- vrijstaande bijgebouwen in tuin beperken; concentreren bij woning
- oeverstrook van tuinen langs landbouwsloot uitgeven aan percelen
- groene aders in verlengde van woonstraatjes openhouden als kijkgaten naar agrarisch gebied; gras of lage beplanting/bodembedekkers
- woonstraat op één niveau met rabatstrook klinkerverharding
- bomen in straatprofiel 3<sup>e</sup> grootte (bv. meidoorn, prunus)

## Bebouwing

- aan Zoetwaterweg vrijstaande bebouwing op grote percelen
- langs rand agrarisch gebied bebouwingswijze bij voorkeur vrijstaand, evt. twee-aaneen
- goothoogte langs Zoetwaterweg beperken tot 4 meter vanwege zicht vanuit open polder
- terughoudend met lichte gevelkleuren
- geen geglazuurde pannen
- geen bebouwing in perceelsgrenzen



buitenrand



beperking  
ontbossing  
langs perceels-  
grens

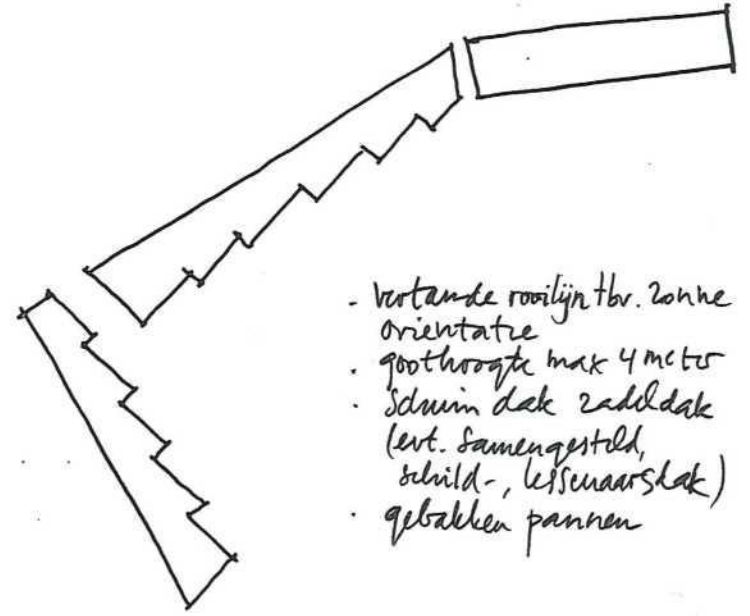
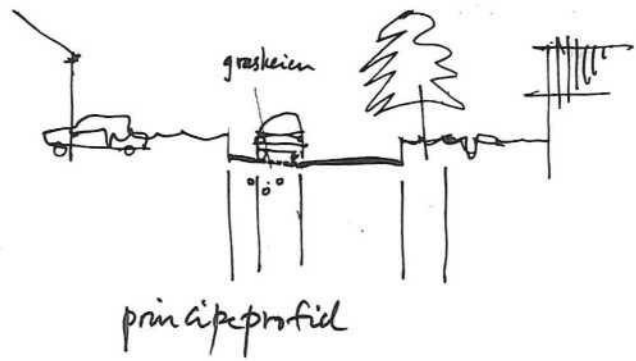


regenwater  
via tuin of  
straat/IT-strook  
naar watergang  
afvoeren

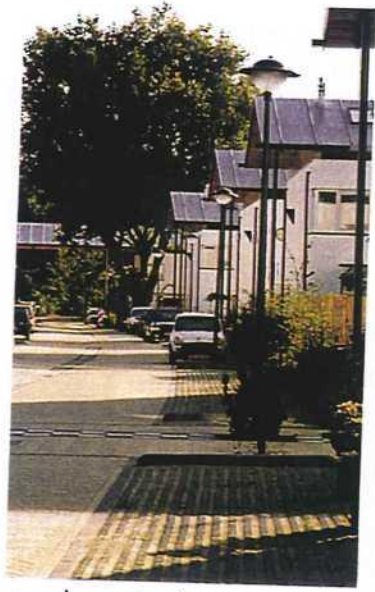


benutting  
zonnemogelijkheid  
(solar collectors)  
stimuleren





- vertande rooilijn t.b.v. zonne orientatie
- goothoogte max 4 meter
- Schuin dak zadeldak (evt. samengesteld, schild-, lessenaar dak)
- gebakken pannen



parkeerstroken met graskeien



voedte  
molgoot  
t.b.v. afvoer  
regenwater

Bodem/Water	Ecologie/Landschap	Verkeer	Energie	Grondstoffen/Afval
<ul style="list-style-type: none"> <li>. centrale vijver met asymmetrisch profiel</li> <li>. vijver met open verbinding naar vijvers weerszijden min. hoogte 1.50 m, min. breedte 2.75 m, min. diepte 1 m</li> <li>. vrijkomende grond aanwenden voor versterking hoogteverschil t.b.v. natuurlijk verval watersysteem (perceel, straat, oever)</li> <li>. bodemverdichting infiltratiezone (oevers e.d.) vermijden</li> <li>. regenwater woningen en straten afkoppelen</li> <li>. regenwater woningen en verharding afkoppelen en afvoeren naar oppervlaktewater door IT-stroken</li> <li>. open verharding (klinkerbestrating, parkeren op graskeien)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. steile oever (1:1,5) uitgeven aan aangrenzende percelen</li> <li>. brede oeverstrook</li> <li>. boombeplanting langs oever continuïteit niet noodzakelijk</li> <li>. inheemse soorten beplanting toepassen</li> <li>. natuurvriendelijke inrichting en beheer van oevers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. geen doorgaande auto-ontsluiting; koppeling alleen voor langzaam verkeer en vuilniswagens</li> <li>. parkeren uitsluitend op eigen terrein en op koppen van straatjes</li> <li>. primair verblijfsgebied/ auto te gast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. toepassingsmogelijkheden voor benutting PZE waar mogelijk optimaliseren (oriëntatie woning, perceelsvorm, bebouwingsvorm)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. straatprofielen minimaliseren; smalle rijweg maximaal 4 meter breed</li> <li>. parkeerstroken op graskeien</li> <li>. verzamelplaatsen containers op koppen woonstraatjes</li> </ul>

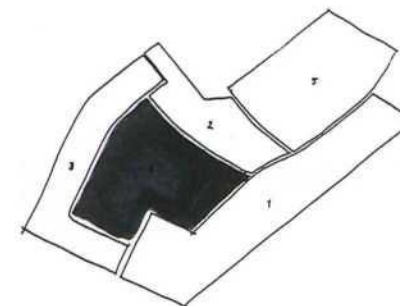


## Buitenruimte

- oeverlijn vijver vloeïend aan zuidzijde, strak aan noordzijde
- steile oever noordzijde uitgeven aan aangrenzende percelen
- oever op kop woonstraatjes verbijzonderen (zitpiek, steigertje)
- zuidoever flauw talud t.b.v. speelmogelijkheden kindvriendelijke oevers
- middendeel speelterrein
- boombeplanting groenzone discontinu speelpiek (bezonning) open naar water; veilige inrichting
- beeldbepalende bomen langs oever (1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> orde, bv. beuk, walnoot)
- zijdelingse perceelsgrenzen aan groengebied afschermen met uniforme haagbeplanting
- groenstrook op zijdelingse perceelsgrens met bomenrij langs woonstraat noordelijk deel
- erfstraatjes met minimaal verhardingsprofiel met centrale molgoot in rijweg en zachte of halfverharde bermen
- parkeerstroken op koppen op IT-strook en verstevigde ondergrond
- erfstraatjes in afwijkend verband of kleur ter markering weghierarchie

## Bebouwing

- zuidoostelijke deel geschakelde woningen met specifieke typologie i.v.m. kleine kaveldiepte
- noordelijk deel bebouwingwijze vrij; voorkeur vrijstaand per straat(wand) typologie bepalen, geen mengvormen
- zuidoostelijk deel geschikt voor seniorenwoningen (slaapkamer beneden); brede ondiepe woningen, lage goothoogte i.v.m. bezonning; voorkeur lessenaarsdaken, event. plat
- architectonische afstemming per straat (dakvorm, kleur)



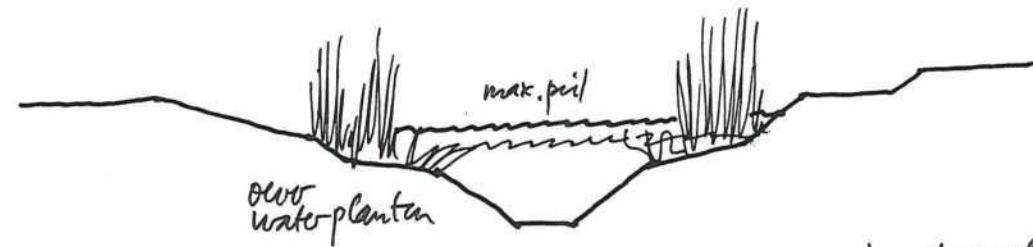
middengebied zuidwest



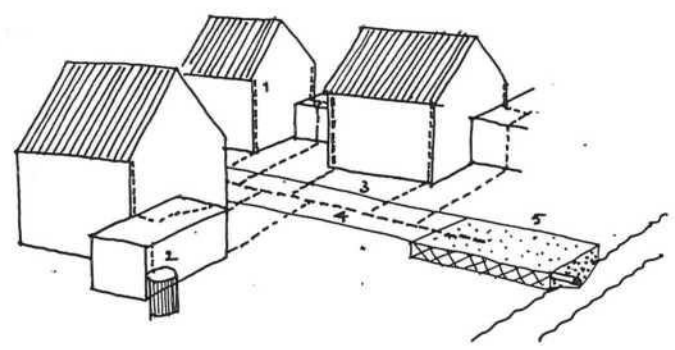
afkoppelen regenwater



afvoer regenwater naar vijvers



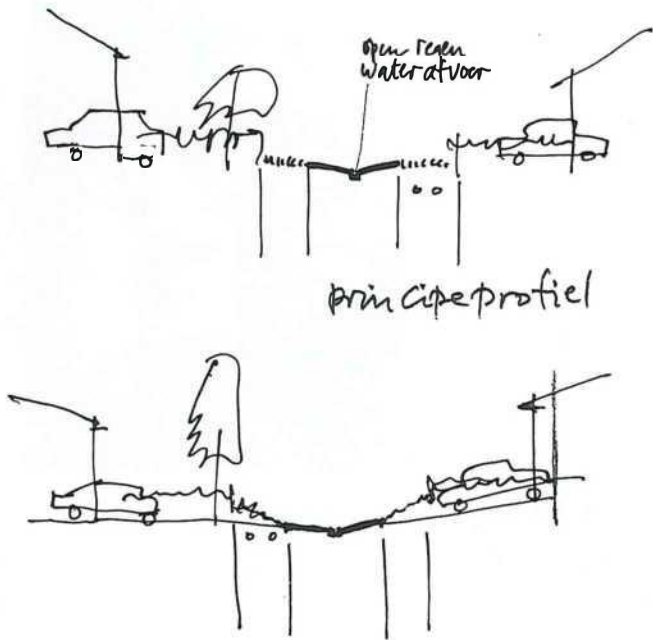
hoogteverschillen in terrein



- ① afvoer regenwater via gootjes en weg naar IT-strook
- ② hergebruik regenwater (regenbak)
- ③ naar weg aflopend kanaalveld
- ④ weg met holle goot t.b.v. afvoer regenwater (geenkolken)
- ⑤ IT-strook : bodemlaag voor zuivering, drainagebuis voor afvoer naar watergang/vijver







bijzonder element in hof

flauw talud t.b.v. spelen/recreatie



Smalle straat met water-transportgoot; parkeren op eigen terrein



afscherming speeltuin door haag of walheij



middengebied zuidwest

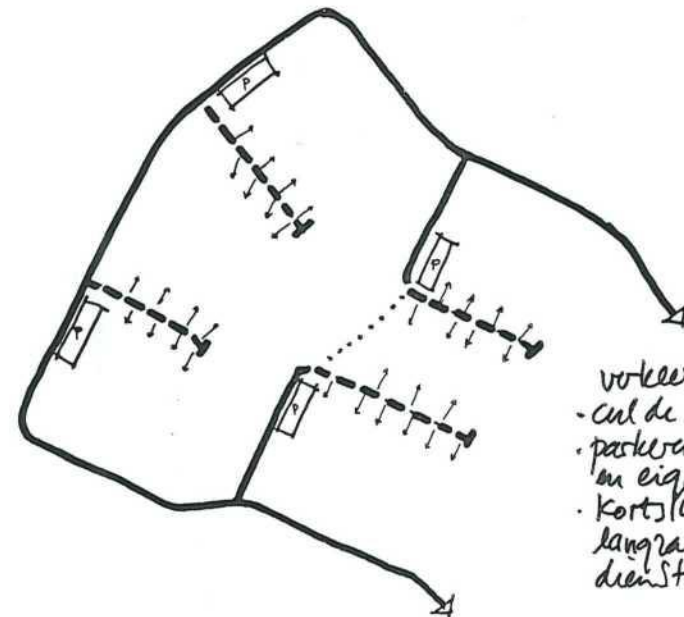


kanals ophogen met vrijkomende grond  
t.b.v. afvoert regenwater



terraces aan woningen  
stimuleren

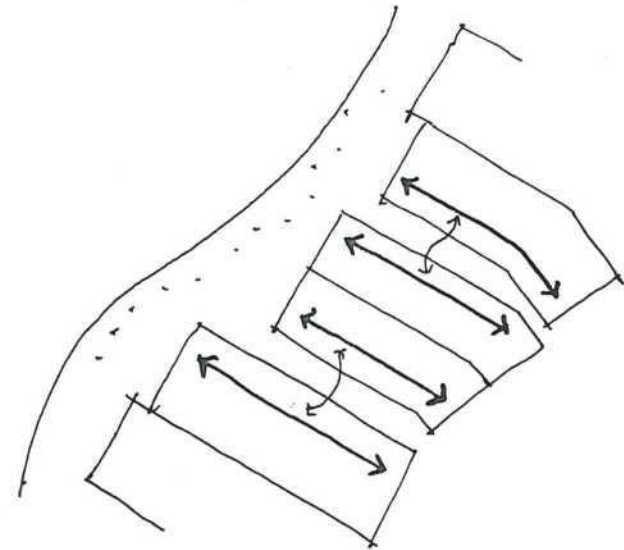
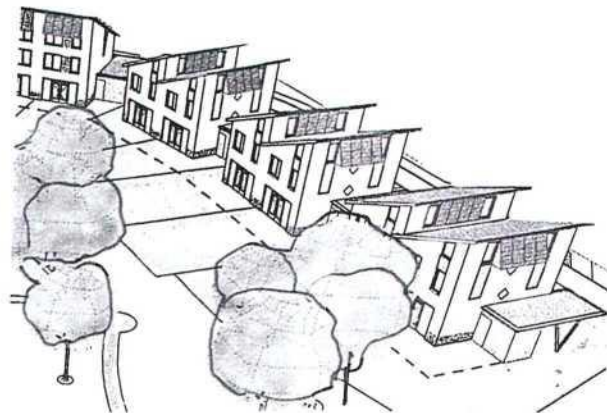
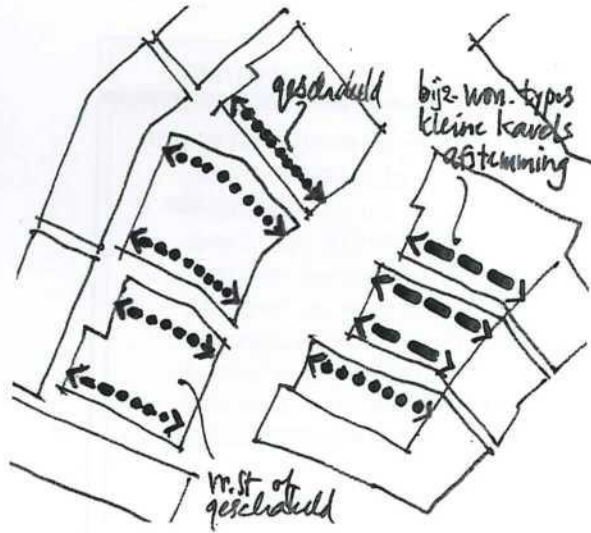
overgraand NW-zijde evt. uitgeven



vokeersstructuur  
- cul de sac's  
- parkeren op koppen  
en eigen terrein  
- kortsluiting t.b.v.  
langzaam en  
diensten vkeer



middengebied zuidwest



- samenhang in vorm en architectuur per straat
- één woningtype per straatwand

Bodem/Water	Ecologie/Landschap	Verkeer	Energie	Grondstoffen/Afval
<ul style="list-style-type: none"><li>. afkoppelen regenwater woningen langs vijver en afvoeren op vijver</li><li>. regenwater van weg en woningen langs oost-rand en noordwestzijde via IT-strook afvoeren op vijver</li><li>. afvoer regenwater begraafplaats via riool</li><li>. klinkerbestrating weg</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>. natuurvriendelijke oeverinrichtingen en beheer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>. circuitvormige ontsluiting vanaf hoofdontsluitingsroute kortsluiten naar randen voor langzaam verkeer</li><li>. verblijfskarakter in inrichting benadrukken</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>. minimaliseren wegverharding</li><li>. breedte rijweg max. 5 meter</li></ul>

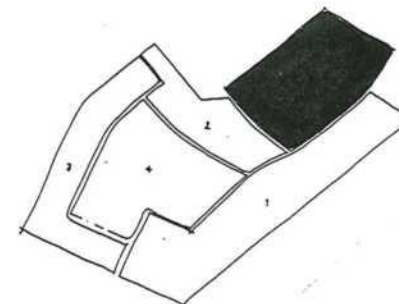


**Buitenruimte**

- vast profiel woonstraat één niveau, rabatstroken met parkeermogelijkheid éénzijdig
- één boomsoort in ring; regelmatige afstand i.v.m. continuïteit van beeld; boom 3e orde
- centraal pleintje met minimale wegbreedte rondom (3,5 meter); parkeren alleen in vakken
- boomgroep 1e/2e orde als accent speelmogelijkheden op plein; beperkte verharding
- langzaam verkeersverbindingen in afwijkende bestrating en beplantingsstrook (gras)

**Bebouwing**

- pleinwand in één samenhangend bebouwingstype en architectuur; gesloten strakke wand, event. garages in gevellijn, bebouwingshoogte min. 2 lagen
- toegangsweg zuidzijde (tot langzaam verkeersverbinding Bierensstraat) één bebouwingstype; voorkeur geschakeld min. 2 lagen; afstemming op pleinwand
- overige bebouwing vrij

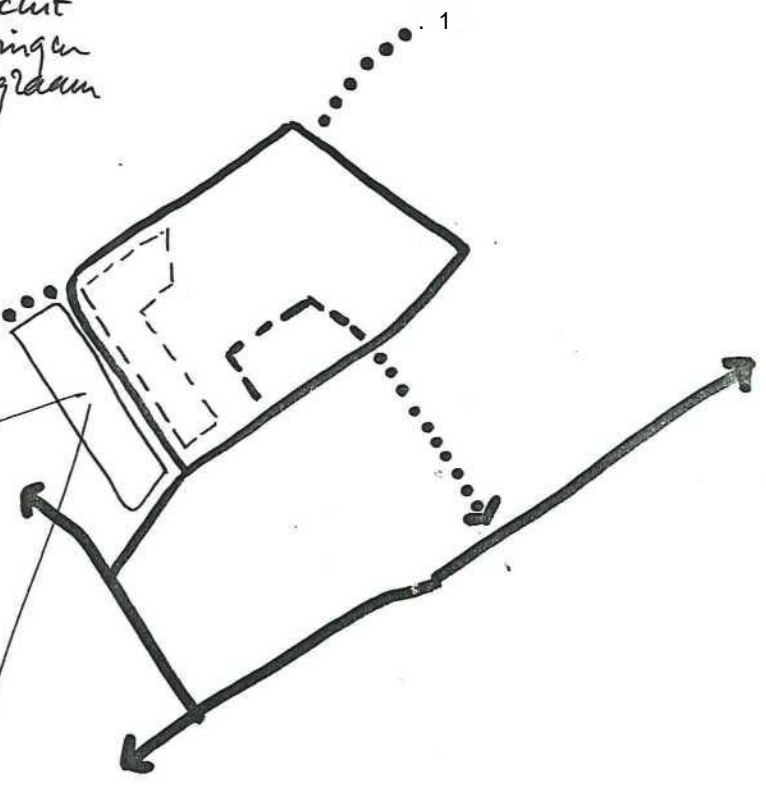




hemelwater via tuin afvoeren naar rijt

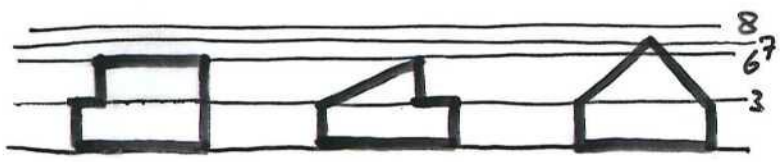
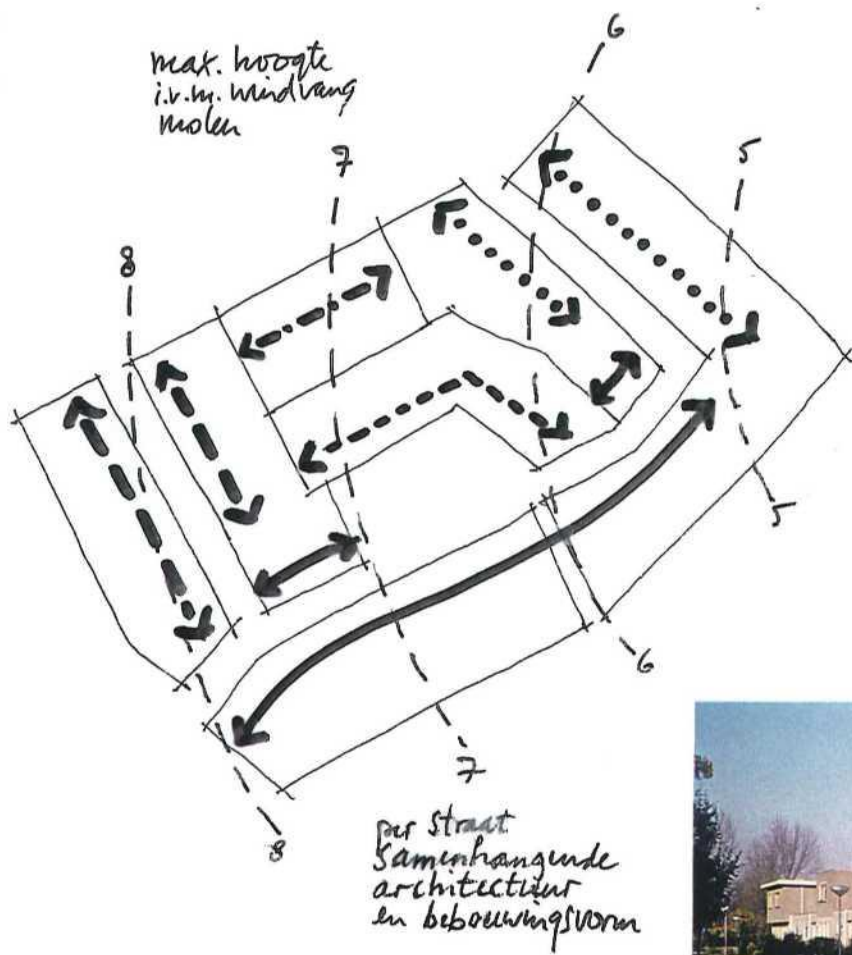
- ontsluiting autoverkeer door circuit
- kortsluitingen voor langzaam verkeer

tevens 17-strook



serre's stimuleren

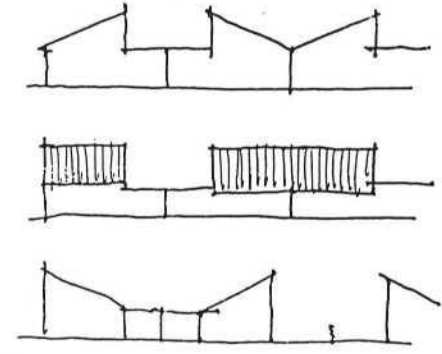




principe bebouwingstype i.v.m. hoogtebepetting molen



bij plat dak gevel geleiden (vorm, materiaal)



bebouwingmogelijkheden





**specifieke  
aandachtspunten**

**4**



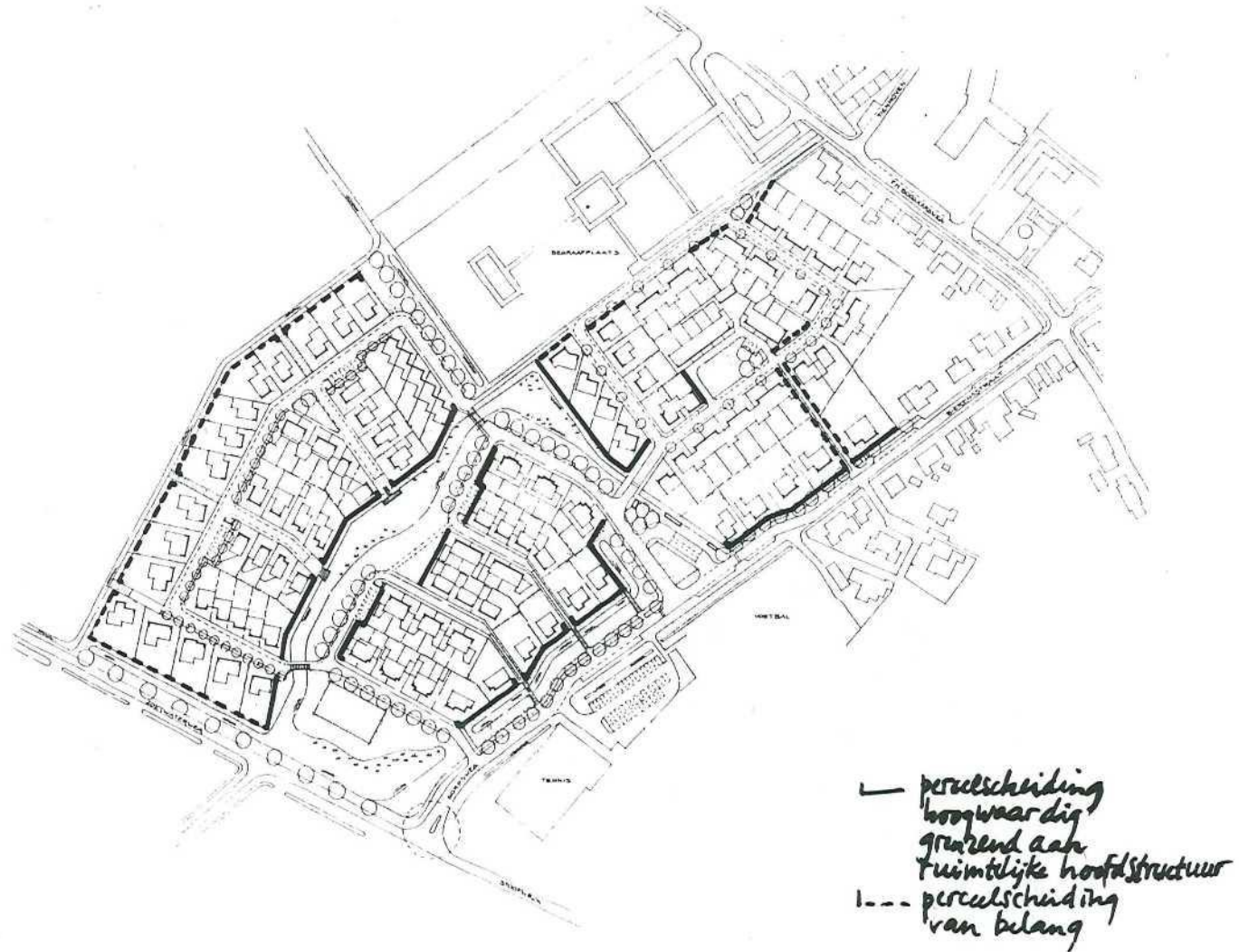
In aanvulling op de beschrijving van de nagestreefde beeldkwaliteit voor de deelgebieden zijn er nog algemene aspecten die voor de beoogde kwaliteit van belang zijn. Deze kunnen een meerwaarde betekenen voor het uiteindelijke resultaat.

#### Tuin-/erfscheidingen

Indien tuinen grenzen aan de openbare ruimte zijn zij uiteraard van invloed op het ruimtelijk beeld. Met name zijtuinen bepalen mede het straatbeeld. Indien zijtuinen grenzen aan hoofdstructurelementen is een goede vormgeving van de erfafscheiding belangrijk.

Ook bijgebouwen tegen de kavelgrens (bergingen, carports, garages e.d.) spelen daarin mee. Zeker bij een projectmatige ontwikkeling van een cluster woningen dient dit in de architectuur van de woningen te worden meegenomen.

In principe wordt een groene erfafscheiding nagestreefd. Het gewenste beeld kan onder andere worden bereikt door de gemeenschappelijke aanleg van een passende erfafscheiding op de perceelsgrens door gemeente of ontwikkelaar en deze bij verkoop over te dragen. Op de aangegeven kaart is ter illustratie op de aan het bestemmingsplan en de aan het beeldkwaliteitsplan ten grondslag liggende verkavelingsschets aangegeven waar in ieder geval "groene erf/tuinafscheidingen" worden voorgestaan.



### Cluster-Zprojectvorming

Voor een samenhangend beeld is een logische begrenzing van de bouwprojecten essentieel.

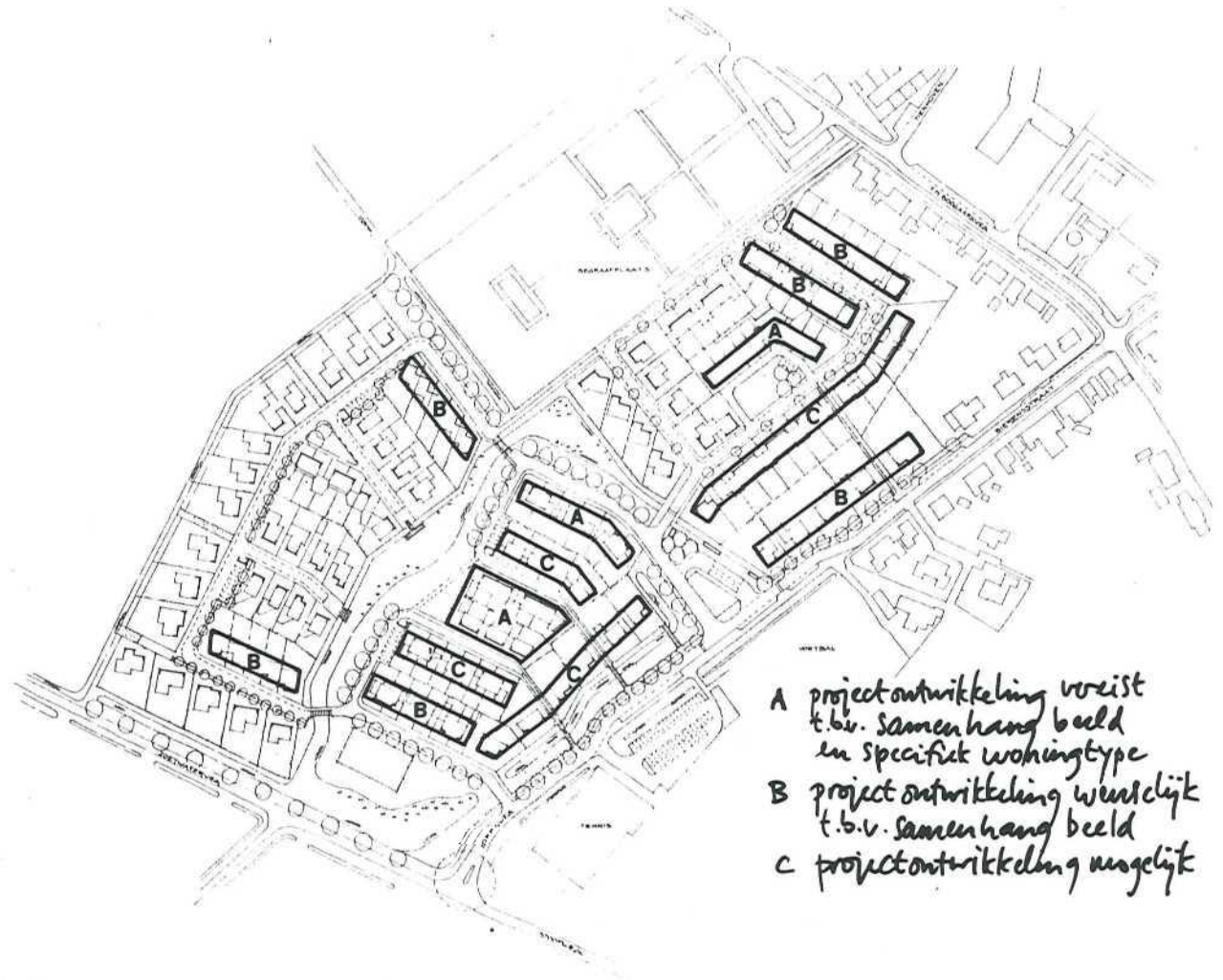
Door de ontwikkeling en vormgeving zoveel mogelijk in één hand te houden, wordt een eenduidig beeld gewaarborgd.

Daar tegenover staat de grote variatie die een kleinschalige ontwikkeling aan velerlei particuliere initiatieven met zich mee brengt. Ook dit kan een bepaalde kwaliteit betekenen. In relatie tot de marktontwikkeling en de beoogde beedkwaliteit zal hierin een balans moeten worden gezocht. Gelet op het bouwtempo en de woningmarkt zal het aandeel van particuliere bouwers groot zijn en zullen de uit te geven projecten aan ontwikkelaars over het algemeen beperkt van omvang zijn.

Bepaalde bouwblokken of clusters die voor de beedkwaliteit van groot belang zijn, komen in principe het meest in aanmerking voor een projectmatige ontwikkeling. Het betreft clusters aan de ruimtelijke hoofdstructuur en clusters met een specifiek woningtype vanwege de bijzondere situatie die in een particuliere ontwikkeling niet haalbaar worden geacht. Op bijgaande figuur is een en ander aangegeven waarbij gradaties in de noodzaak van een projectmatige aanpak zijn toegevoegd.

### Nutsvoorzieningen

Trafogebouwtjes/-kasten en dergelijke dienen zo onopvallend mogelijk te worden gesitueerd. Uitgaande van een standaard vormgeving van dergelijke nutsgebouwtjes dienen deze aan de





kleurstelling van de specifieke omgeving te worden aangepast, zodat dergelijke gebouwtjes zo veel mogelijk wegvallen tegen hun achtergrond. Deze voorzieningen dienen tegen zijgevels en/of geïntegreerd in erfschelingen en/of groenvoorzieningen te worden gesitueerd.

De voorzieningen voor de bushalte (abri, fietsstalling, e.d.) vragen extra aandacht. Zij bepalen mede de ruimtelijke kwaliteit van het pleintje. Samenhang in vormgeving en kleurstelling, transparantie mede vanwege de sociale veiligheid, afstemming op de specifieke locatie (beplanting, bestrating, strip) zijn belangrijke aandachtspunten.

#### **Straatverlichting**

In principe kunnen de gangbare verlichtingsarmaturen worden toegepast waarbij door genuanceerd kleurgebruik en helderheid in lichtsterkte een relatie kan worden gelegd met de verschillende woongebieden en verkeersstructuur. Door in beginsel voor het gehele woongebied te kiezen voor één armatuurtype kan de samenhang in de woonbuurt worden bevorderd. Verschillen hierbinnen, ten behoeve van de ondersteuning/herkenbaarheid van verschillende routes en plekken zijn evenwel gewenst (bijvoorbeeld in verband met onderscheid tussen ontsluitingswegen en woonstraten). Twee elementen vragen om bijzondere aandacht, nl. de langzaam verkeersroutes langs de begraafplaats, de centrale waterpartij en het "plein" met de bushalte.

*zonnecollector bij nutsvoorziening*



*windmolen t.b.v.  
circulatie water*

### **Materialen en kleurstelling**

Voor zover in hoofdstuk 3 niet anders is vermeld gelden voor de gevels en kappen van de te realiseren bebouwing de volgende algemene richtlijnen voor materiaalgebruik en kleurstelling.

#### Gevels

- Gevels samenstellen uit steenachtige materialen; trespas of gelijkwaardig materiaal is niet toegestaan. Voor het overige is het materiaalgebruik in principe vrij. Monsters van de toe te passen materialen moeten worden voorgelegd.
- Kleurverschillen tussen woningen zijn mogelijk maar de samenhang moet gewaarborgd blijven. Extreme kleurverschillen dienen te worden vermeden, zoals witte kalkzandsteen met daarnaast donkerrode baksteen.

#### Kappen

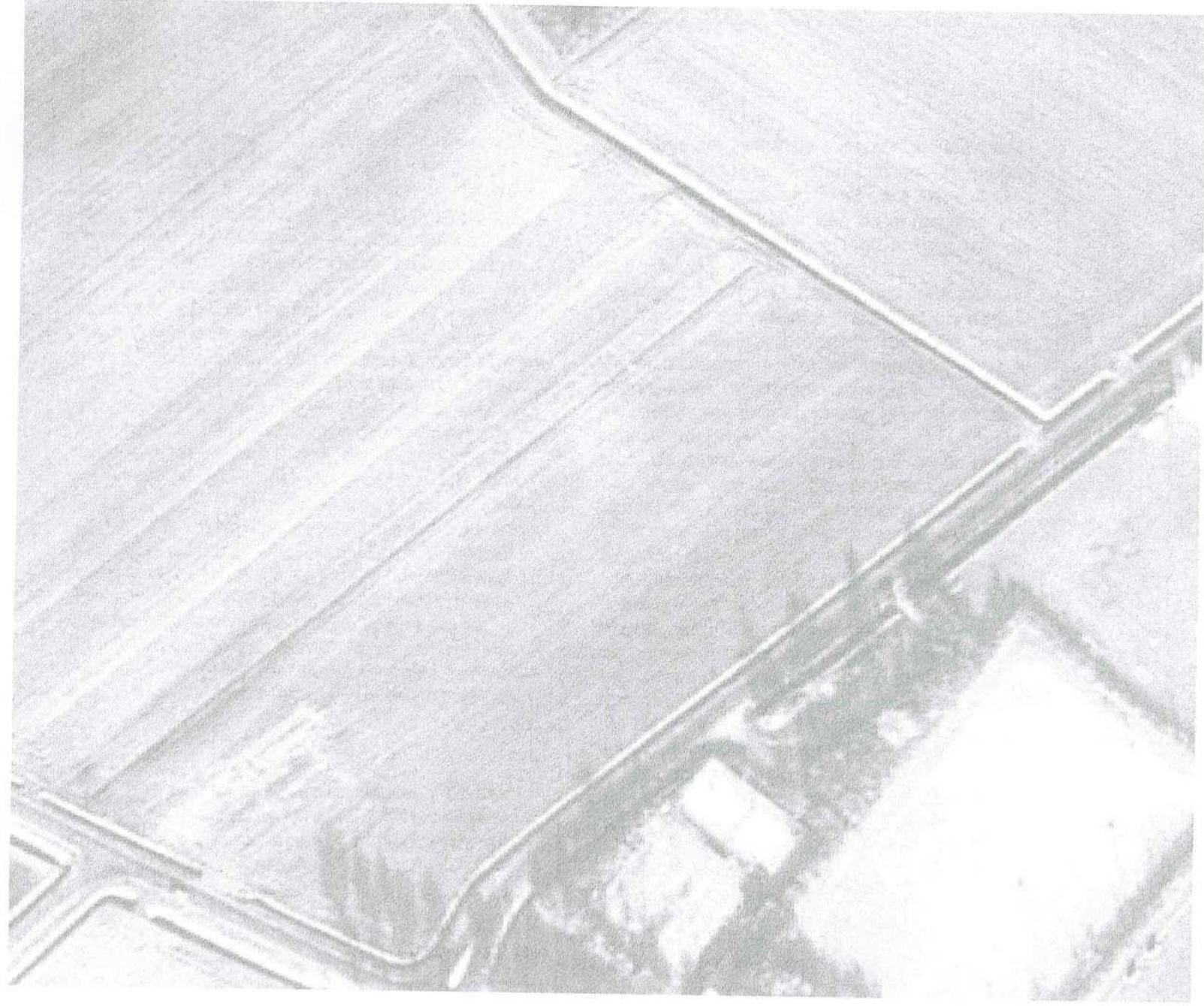
- Het materiaalgebruik is niet vooraf vastgelegd. Monsters van de toe te passen materialen moeten worden voorgelegd.
- Extreme kleurverschillen op schuine daken zijn niet gewenst. Ter voorkoming hiervan dient een keuze te worden gemaakt uit de volgende kleuren: donkergrijs/blauw, bruin of rood. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de kleurstelling per straatwand gelijk van kleur is.

De gemeente Tholen heeft het Zeeuws Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend.

Overeenkomstig de in dit convenant gemaakte afspraken is voor de in het woongebied Vroonstede te realiseren bebouwing het toepassen van de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket vereist, tenzij wordt aangetoond dat in speciale gevallen toepassing in redelijkheid niet mogelijk is. Daarnaast is het toepassen van de variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen zeer nadrukkelijk gewenst en dienen deze zoveel mogelijk als uitgangspunt te worden opgenomen.

Voornoemde maatregelen, eisen en wensen hebben betrekking op het bouwplanniveau/de architectuur van de woningen. Een en ander is mede bepalend voor de materiaalkeuze. Zo dienen goten van koper of zink en loodslabben vermeden te worden om grondwatervervuiling op langere termijn te voorkomen.





5

planpro ces

Zoals in voorgaande hoofdstukken is aangegeven, geeft het DUO-plan voor de verschillende schaalniveaus (stedebouw, architectuur, inrichting) het kwalitatief ruimtelijk ambitieniveau aan voor zowel de gebouwde als onbebouwde omgeving. Hiervoor zijn ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling (en daarmee ook voor het beheer) van het woongebied Vroonstede aangedragen en vastgelegd in een streefbeeld voor een duurzame ruimtelijke inrichting. Streven naar duurzame ruimtelijke kwaliteit veronderstelt echter meer. Bij de uitvoering van het DUO-plan is een goede communicatie met betrokkenen een voorwaarde om het gewenste ambitieniveau te bereiken. Van hen wordt immers eveneens verlangd dat zij zich samen met de gemeente conformeren aan het DUO-plan c.q. inzetten voor een ruimtelijk-kwalitatief goed en duurzaam woon- en leefklimaat. Dit vereist een goede organisatie van het planproces met daarop afgestemde spelregels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op verschillende factoren die een belangrijke schakel zijn in het planproces en die van invloed zijn op de kwaliteit.

t.a.v. uit te geven gronden:

- De in dit DUO-plan aangegeven begrenzing van clusterwijs te ontwikkelen projecten zal mede richtinggevend zijn voor de gronduitgifte.

- Vanwege het gewenste samenhangende kwaliteitsbeeld langs straten en pleinen e.d. dienen de uitgiftegrenzen waar relevant voor bouwprojecten bij voorkeur aan de achterzijde van bouwkvavels te worden gelegd en niet aan de zijde van de openbare ruimte.
- Omvang van zowel het bouwprogramma als het project zijn afhankelijk van het op de betreffende locatie voorgestane ruimtelijk beeld, en niet andersom. Met inachtneming van het gemeentelijk woningbouwprogramma (woningbehoefte) zal een en ander daarop worden afgestemd.
- Voor de grond wordt in eerste instantie alleen een optie verleend. De optienemer onderschrijft de eisen en uitgangspunten van het DUO-plan. De optie geldt voor een nader te bepalen periode (van bv. enige maanden) waarbinnen het bouwplan getoetst en goedbevonden moet zijn.
- Voorafgaand aan de principetoezegging dat de bouwer (projectontwikkelaar, particulier) op een bepaalde locatie in het plangebied mag bouwen, dient schriftelijk te worden bevestigd dat deze zich houden aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van dit DUO-plan.

t.a.v. het bouwplan:

- Bouwplannen moeten zijn afgestemd op het in het DUO-plan aangegeven beoogde ruimtelijke beeld en duurzaamheidsaspecten voor de betreffende locatie.  
Op beeldbepalende locaties worden hoge eisen gesteld aan de architectuur.



Zogenaamde "ladeplannen" en/of bouwers die uitsluitend dit soort plannen realiseren, komen niet in aanmerking voor beeldbepalende/-ondersteunende locaties.

- Voor bebouwing op beeldbepalende locaties en voor projecten van grotere omvang (clusters of bij minimaal 4 woningen), is de inschakeling van een architect verplicht.

Voor de beeldbepalende locaties kan de gemeente desgewenst in goed overleg met de initiatiefnemer tot de bouw de architectenkeuze mede bepalen.

- Het voorgestane ruimtelijk beeld is richtinggevend voor de architectenkeuze.
- Architecten moeten voor aanvang van de ontwerp-werkzaamheden (in verband met de nodige afstemming) kennisnemen van het DUO-plan en het bestemmingsplan. Afhankelijk van de locatie en projectomvang zal een bespreking worden belegd tussen de architect en de gemeente (waar nodig aangevuld met stedenbouwkundige en/of welstandsgedelegeerde).
- Kennis dient te worden genomen van aangrenzende projecten. Bij gelijktijdige ontwikkelingen van naastgelegen projecten dient ten behoeve van afstemming in een vroeg stadium overleg tussen de vormgevers plaats te vinden.

- Indien een bouwplan naar de mening van de welstandsgedelegeerde met reden kan afwijken van het beeldkwaliteitsplan, vindt een terugkoppeling plaats met gemeente en zonedig de stedenbouwkundige.
- Monsters van toe te passen materialen in gevel en kap moeten worden voorgelegd aan gemeente/welstandscommissie.

t.a.v. openbare ruimte:

- Het DUO-plan zal ook voor inrichtingsplannen voor de openbare ruimte als toetsingskader fungeren.
- De inrichtingsplannen voor de beeldbepalende hoofdruimten dienen als één geheel te worden ontwikkeld. Hierover vindt overleg plaats tussen gemeente, stedenbouwkundig adviseur en welstandsgedelegeerde.

t.a.v. het bestemmingsplan;

- Het DUO-plan en het bestemmingsplan voor het woongebied Vroonstede doorlopen een afzonderlijke procedure, waardoor op onderdelen afwijkingen mogelijk zijn. In voorkomend geval is het bestemmingsplan richtinggevend voor de interpretatie van het DUO-plan.