

# Beeldkwaliteitsplan Tramdijk Oost - 2<sup>e</sup> fase.

## Inhoudsopgave

### Inhoud

Inhoudsopgave .....	1
1. Inleiding: .....	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Status van het beeldkwaliteitsplan .....	2
1.3 Beeldregie.....	3
2. Stedenbouwkundig plan.....	3
2.1 Algemeen.....	3
2.2 Stedenbouwkundige verkaveling .....	3
2.3 Bebouwing.....	4
2.4 Verkeer .....	4
2.5 Groen .....	4
3. Welstandscriteria .....	4
3.1 Algemeen.....	4
3.2 Overzicht welstandsontwikkelcriteria .....	5
3.3 Referentiebeelden.....	6
3.4 Eindgevels.....	7
3.5 Kleur .....	8
3.6 Erfafscheidingen .....	8
4. Duurzaamheid .....	8
4.1 Hemelwater .....	8
4.2 Integrale duurzaamheid .....	9
5. Inrichting openbare ruimte .....	10
5.1 Algemeen.....	10
5.2 wegen en paden .....	11
5.3. groene ruimtes en water.....	11
5.4 nutsgebouwen.....	12
5.5 straatverlichting .....	12
5.6 speelplekken.....	12
6. De procedure.....	12
6.1 vaststelling beeldkwaliteitsplan en welstandsontwikkelcriteria.....	12
6.2 welstandsbeoordeling .....	12

# 1. Inleiding:

## 1.1 Aanleiding

Aan de noordoostzijde van Lemmer is de voormalige gemeente Lemsterland gestart met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 'Tramdijk Oost'.

De eerste fase daarvan nadert de afronding. De economische crisis en de mede daardoor veranderende gedachten over woonconcepten maakten dat het destijds opgestelde bestemmingsplan begon te knellen. Thans wordt een integrale herziening van fase een en twee van het bestemmingsplan 'Tramdijk Oost' voorbereid om in procedure te brengen. De tweede fase is daarvoor op basis van de huidige inzichten opnieuw verkaveld.

De gemeente streeft voor deze woonwijk naar een hoogwaardig woon- en leefklimaat waarbij principes van duurzaamheid, veilig wonen, leefbaarheid, mobiliteitsaspecten en de differentiatie in woonplekken en woonvormen standaard zijn.

Zonder coördinatie zou er een wijk ontstaan die bestaat uit woningen die, op zichzelf beschouwd, een goede kwaliteit hebben maar geen gezamenlijke meerwaarde hebben. Het is daarom gewenst dat er in een beeldkwaliteitsplan heldere afspraken gemaakt en nageleefd worden, ten aanzien van de uitstraling, sfeer en kwaliteit van het woningontwerp, om zo de samenhang en het karakter van de gebouwde omgeving te waarborgen. Voor de eerste- en tweede fase van Tramdijk Oost is daarvoor een Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Nu de eerste fase nagenoeg gerealiseerd is, wordt voor dit deel van de wijk het Beeldkwaliteitsplan overgenomen door de gemeente-brede Welstandsnota en valt daarbij onder het Welstandsgebied "Buurten met een individuele opzet".

Voor de tweede fase wordt met de verkaveling ook het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd. Dit document is daar het resultaat van. Hierbij is waar mogelijk gebruik gemaakt en voort geborduurd op de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan van 18 februari 2010.

Door het opstellen van dit (separaat) beeldkwaliteitsplan, wordt een goede kwaliteit en uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte gewaarborgd.

## 1.2 Status van het beeldkwaliteitsplan

Het bestemmingsplan biedt het ruimtelijk juridische kader en het beeldkwaliteitsplan het ruimtelijk kwaliteitskader. Beide plannen hebben als doel om de samenhang van bebouwing en de openbare ruimte te bevorderen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. In aanvulling op die regels geeft het beeldkwaliteitsplan de toetsingscriteria voor het uiterlijk van bouwwerken.

In het kader van vergunningsverleningstraject toetst de welstandscommissie bouwplannen aan de criteria van het beeldkwaliteitsplan. Om juridische problemen bij de beoordeling door de welstandscommissie te voorkomen is in het beeldkwaliteitsplan duidelijk aangegeven aan welke criteria de commissie moet toetsen.

Concreet betekent dit dat, daar waar bestemmingsplanregels relevant zijn om in het beeldkwaliteitsplan te noemen (bijvoorbeeld de hellingshoek van de daken), expliciet duidelijk wordt gemaakt dat het om regels uit het bestemmingsplan gaat.

Voor de openbare ruimte zal het gewenste ambitieniveau in globale zin worden aangegeven. In het inrichtingsplan worden/zijn deze verder uitgewerkt.

De referentiefoto's en schetsen moeten worden beschouwd als sfeerbeelden. Ze zijn bedoeld te inspireren en hoeven dus niet letterlijk te worden nagevolgd.

### 1.3 Beeldregie

In de wijk Tramdijk Oost - 2<sup>e</sup> fase zullen rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Dit gebeurt deels door particulieren en deels door ontwikkelaars (inclusief de woningstichtingen). Om de gewenste ambitie van het stedenbouwkundige plan te realiseren is het nodig regie te voeren en zaken over de inrichting van de openbare ruimte en de kenmerken van woningen op elkaar af te stemmen. In dit beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste beeldkwaliteit voor Tramdijk Oost – 2<sup>e</sup> fase verwoord. Het heeft drie hoofdfuncties;

- Een inspiratiebron voor de kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van erven voor aanstaande bouwers en hun ontwerpers.
- Een beoordelingskader voor de welstandscommissie met daarin de welstandscriteria.
- Een kwaliteitsbeleid voor de openbare ruimte die de gemeente zelf zal aanleggen (bijvoorbeeld duurzame stedenbouw en architectonische kwaliteit).

## 2. Stedenbouwkundig plan

### 2.1 Algemeen

Het plangebied is in de huidige situatie een deels met bebouwing (1<sup>e</sup> fase) ingevuld veenweidegebied. Voor de 2<sup>e</sup> fase zijn de contouren van het oude (oorspronkelijke) plan de bouwstraten zichtbaar.

Verder zijn er geen opgaande beplanting of bijzondere ruimtelijke structuren te herkennen die zouden kunnen dienen als drager voor de, te ontwikkelen, ruimtelijke structuur. De bestaande begraafplaats in de noordoosthoek van het plangebied blijft gehandhaafd. In de zuidwesthoek staat een school. Hierbij zal de onbebouwde ruimte deels aan het voorliggend plan worden aangepast.

De voormalige trambaan manifesteert zich in dit gebied door de wat hogere ligging ten opzichte van het aansluitende maaiveld. In deze voormalige trambaan liggen twee aardgastransportleidingen.

In het zuiden en in het oosten van het plangebied liggen gebieden van archeologische waarde. Verder zijn in het plangebied geen bijzondere elementen aanwezig waarmee bij de planopzet rekening moet worden gehouden.

Het plangebied sluit aan op de bestaande structuur en de eerdere uitbreidingen van Lemmer. Westelijk van de Tramdijk en ten noorden van deze 2<sup>e</sup> fase zal in de toekomst nog een nieuw woongebied (fase 3) worden gerealiseerd. In tegenstelling tot voorgaande uitbreidingsplannen in Lemmer, is in Tramdijk Oost “groen”, en niet “water”, het thema.

De wijk Tramdijk Oost wordt een wijk die zich kenmerkt door een ruime opzet met een gevarieerd aanbod aan woningen met een kwalitatief goede vormgeving in een parkachtige omgeving. Het totale plangebied van fase 1 en 2 zou ruimte moeten gaan bieden aan respectievelijk circa 145 en 62 woningen die gefaseerd gerealiseerd zouden worden.

In de zuidwesthoek van het plangebied zijn bijzondere voorzieningen bedacht. Het plan sluit aan op het terrein van de school, het winkelcentrum en aanliggende woongebieden. De inrichting van het terrein van de school zal hiertoe deels worden aangepast.

### 2.2 Stedenbouwkundige verkaveling

Om de herkenbaarheid van de directe woonomgeving te vergroten, is Tramdijk oost ingedeeld in clusters, velden en terpen met een eigen identiteit en karakteristiek.

Met de auto zijn de clusters alleen op indirecte wijze via de randwegen met elkaar verbonden. Op de fiets zijn de clusters op directe wijze verbonden, met elkaar en met de omgeving, via fietsroutes in het groen. De fietsroutes vallen samen met een aantal hoofdstructuurlijnen binnen het plan. Hierdoor kan een maximale sociale veiligheid worden gerealiseerd. De achtertuinen zijn aan elkaar gekoppeld zodat zeer goed kan worden voldaan aan eisen die worden gesteld in het Politiekeurmerk.

Naast groen is ook water een ruimtelijk structurerend element. Het heeft tevens een belangrijke functie in de waterhuishouding en sluit aan bij het water in de omgeving.

De archeologisch waardevolle terreinen in het plangebied worden niet bebouwd. In de verkaveling zijn deze gebieden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen en/of water.

Het verkavelingsplan is zodanig ontworpen dat er sprake is van straatjes met kleine aantallen woningen, die een eigen identiteit krijgen door verwantschap in architectuur. Zeker op plaatsen die vanaf de openbare ruimte duidelijk zichtbaar zijn, moet voorkomen worden dat er een 'rommelig' beeld ontstaat. Een deel van de woningen in het plangebied zal projectmatig worden gerealiseerd.

## **2.3 Bebouwing**

Tramdijk oost is opgebouwd uit twee (hoofd-)clusters. De 2<sup>e</sup> fase omvat een cluster en vormt een woonbuurt met ongeveer 60 woningen. Op deze schaal is het mogelijk de meeste buurtbewoners van gezicht te kennen en is er sprake van sociale veiligheid. De bebouwing bestaat overwegend uit een of twee lagen met een kap.

Iedere cluster heeft een andere geometrische hoofdvorm, zoals een rechthoek voor de 1<sup>e</sup> fase.

Voor deze 2<sup>e</sup> fase is het een driehoek die wordt versterkt met een rondom lopende auto-ontsluiting en met bomen. Binnen een cluster wordt gestreefd naar variatie in de straatjes. Daarom zijn de verschillende woningtypes verdeeld over de clusters. Maar ook in dak- en bebouwingskleur is er variatie binnen de cluster.

Clusters bestaan uit een herkenbare buitenschil en een binnenkant. Zo is er een diversiteit aan woonvormen en -plekken en ook een diversiteit in ruimtelijke beleving. De eigenheid van de clusters wordt ondersteund door hun beeldkwaliteit.

De buitenzijde van de cluster is robuust. De bebouwing vormt als het ware een rond lopende muur. Aan de binnenzijde is deze cluster opgebouwd uit verschillende besloten woonstraatjes met bomen. De zijtuinen grenzend aan de rondom lopende auto-ontsluiting hebben een groene erfafscheiding.

Speelvoorzieningen, groen en water vinden we vooral buiten de cluster van de 2<sup>e</sup> fase. De terpen vormen samen "parels" langs de hoofdstructuurlijnen van het gebied.

## **2.4 Verkeer**

Het autoverkeer tussen de clusters is van elkaar gescheiden. Elke cluster heeft een eigen auto-ontsluiting naar het omliggende wegennet. Voor de auto zijn de clusters onderling alleen verbonden via de randwegen. Verkeersveiligheid en een kindvriendelijke omgeving zijn belangrijke uitgangspunten bij het ontwerp. Daarom zijn zowel het verkeerssysteem als de inrichting van de straat overzichtelijk en helder van opzet.

Voor fietsers zijn de clusters met elkaar en met de omgeving verbonden via fietsroutes in het groen. Deze vallen samen met de hoofdstructuur van het plan. De fietsroutes sluiten aan op bestaande fietsroutes in de omgeving.

## **2.5 Groen**

Rond de clusters ligt buurtgroen, structurerend groen en wijkgroen. Het groen is van invloed op de beleving van de wijk. Daarnaast is het ook functioneel, onder meer omdat in het groen speelplekken gerealiseerd kunnen worden en fiets- en wandelpaden een rol in het planconcept vervullen. Het maakt - indien goed ingericht - de wijk aantrekkelijker. Vanwege de grote omvang van deze groene ruimte speelt het bovendien een grote rol in de beleving van het gebied.

Het concept om groen te gebruiken voor de waterhuishouding wordt in dit deel van Tramdijk niet voortgezet. Infiltratie en afvoer van regenwater vindt plaats via een IT-riool (infiltratieriool, zie onder duurzaamheid).

# **3. Welstandscriteria**

## **3.1 Algemeen**

De basisthema's voor Tramdijk Oost zijn eenheid en variatie. Binnen de grootste eenheden, de clusters, is variatie in bebouwing mogelijk.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan beschrijven het ontwerp. De welstandscriteria van het beeldkwaliteitsplan zijn een aanvulling op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3.2 zijn in een matrix voor elke eenheid de richtlijnen aangegeven.

### 3.2 Overzicht welstandsontwikkelcriteria

	situering	hoofdvorm	gevel	detaillering
<b>Clusters</b>				
<b>Rijenwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen</b>	-de bebouwing dient zich te oriënteren op de openbare ruimte;	-de rijenwoningen hebben een langskap en de halfvrijstaande woningen hebben een langskap of een combinatie van langs- en dwarskap	-een menging van verschillende bouwstijlen is mogelijk, zowel eigentijds, traditioneel of landelijk;	-eenvoudige detaillering;
	-de straatwand vormt een eenheid;	-op hoeken van de clusters krijgen de koppen van woningen met (geaccentueerde) geveloplossingen een gelijkwaardige uitstraling	-de gevelindeling in deze cluster is horizontaal gericht;	-het materiaalgebruik en de kleur in een bouwblok zijn op elkaar afgestemd;
	-bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;	-uitbreidingen dienen qua massa en plaatsing ondergeschikt te zijn aan bestaande gebouw, verschijningsvorm van uitbreiding dient aan te sluiten op het bestaande	-bijzondere aandacht voor hoekoplossingen i.v.m. uitstraling en sociale veiligheid;	-zorgvuldige detaillering van beeldbepalende onderdelen als entrees, ramen, kappen, daklijnen en overstekken;
	-gebouwen staan in de voorgevelrooilijn.	-goot- en dak-overstekken bedragen ten minste 50 centimeter.	-aan de buitenranden van de clusters zijn hoekoplossingen gewenst, voor- en zijgevels moeten daar een gelijkwaardige uitstraling krijgen;	-de gemetselde gevels aan de buitenrand van de clusters zijn uitgevoerd in baksteen in een donkere aardkleur, zoals donkerrood, bruinrood, aubergine of mangaan;
			-geen blinde zijgevels van woningen of bijgebouwen die grenzen aan de openbare ruimte;	-de gemetselde gevels van de woningen aan de binnenzijde van de cluster worden uitgevoerd in een lichte baksteen zoals ivoorwit, rood-oranje of okergeel;
			-de plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.	-de kleur van het pannendak is afwisselend rood en donker (zwart of antraciet);
				-de gevels zijn gemetseld met evt. toevoegingen van hout.

### 3.3 Referentiebeelden



Horizontaliteit



### 3.4 Eindgevels

Op plaatsen waar zijgevels van woningen of bijgebouwen grenzen aan de openbare ruimte, zoals bij kruispunten en langs fietsroutes is extra aandacht vereist voor de vormgeving van deze gevels. Het gaat daarbij om de vormgeving van de zijgevel, waarbij blinde gevels op deze plekken moeten worden voorkomen.

Dit kan door het plaatsen van raam- of deuropeningen of de toevoeging van bijvoorbeeld een erker.

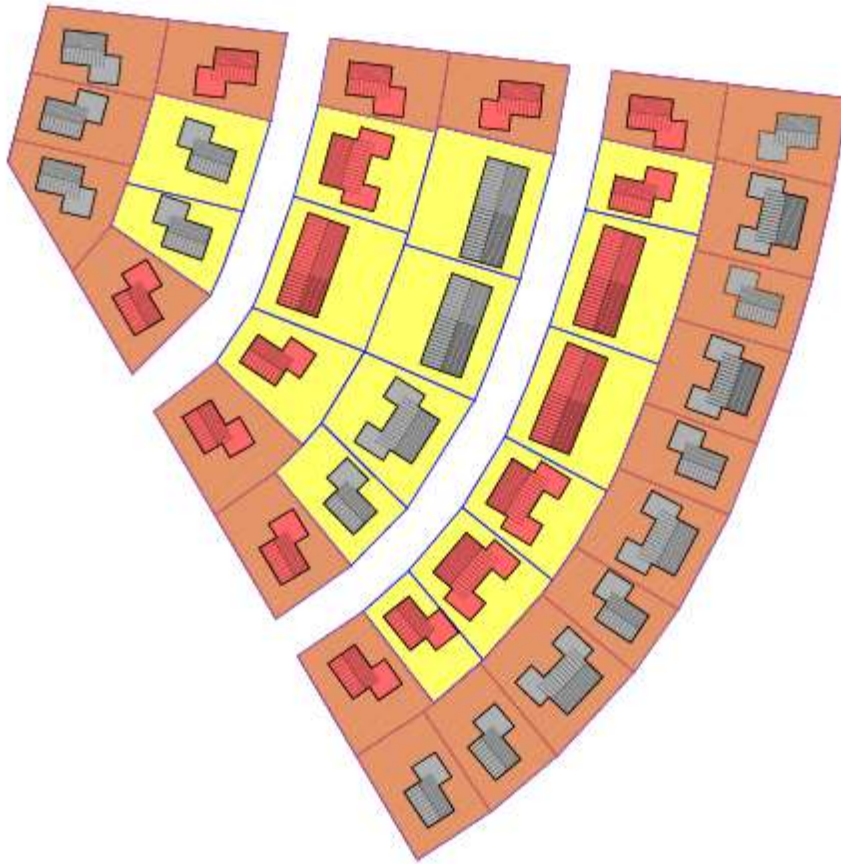
Dit heeft tevens een positieve invloed op de sociale veiligheid.

Aan de buitenranden van de clusters en de meer vrijstaande bouwblokken zijn hoekoplossingen gewenst.

Dit betekent dat de voor- en zijgevels een gelijkwaardige uitstraling moeten krijgen.



### 3.5 Kleur



Kleur gevel en daken (verkaveling indicatief)

### 3.6 Erfafscheidingen

Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte zal, omwille van de privacy, vaak een afscherming worden geplaatst. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een onsamenhangend beeld. Bovendien bestaat het risico dat een afscheiding wordt gekozen die niet past bij het gewenste hoge kwaliteitsniveau van de openbare ruimte. Bij de ontwikkeling van bouwplannen dienen dan ook de erfafscheidingen mee ontworpen te worden.

Daar waar (zij-)tuinen grenzen aan de openbare ruimte dienen groene erfafscheidingen te worden toegepast. Eventueel kunnen die bestaan uit een gesloten strook (max 1 meter aan de onderzijde) al dan niet in combinatie met een, te begroeien hekwerk.

Voor de gehele cluster verdienen groene erfafscheidingen de voorkeur boven schuttingen.

## 4. Duurzaamheid

### 4.1 Hemelwater

Het hemelwater dat op de voorzijde van de kavels (bouwblokken en tuin) valt moet ook aan de voorzijde op de perceelgrens bovengronds worden geloosd. Het water dat op de achterzijde van de kavel valt dient te worden geïnfiltreerd of naar de voorzijde van de kavel worden gebracht. Het zichtbaar aanbieden van het hemelwater op maaiveld aan de straat heeft gevolgen voor de beeldkwaliteit en de techniek van woningen. Daarvoor zijn al veel oplossingen ontwikkeld in de wijk en elders in het land.

Deze oplossing dient dus in het ontwerp te worden meegenomen. Van belang is wel dat het hemelwater zoveel mogelijk geconcentreerd wordt aangeboden op maximaal 2 plekken per kavel. In de voortuin zullen daarvoor goten en dergelijke moeten worden aangebracht.



Het water wordt verder verzameld en via het IT-riool (infiltratieriool) in eerste instantie geïnfiltreerd in de ondergrond. Zodra die verzadigd is wordt het overtollige water via het IT-riool afgevoerd naar de watergangen.

## **4.2 Integrale duurzaamheid**

Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van de wijk is de “integrale duurzaamheid”. Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij de woon- en leef kwaliteit behouden blijft.

Er wordt daarbij rekening gehouden met de gegevens en randvoorwaarden van het gebied. Er is sprake van differentiatie in woonplekken en de beeldkwaliteit wordt zorgvuldig gekozen. Ook de verkeersinrichting is duurzaam en veilig. De woningen worden gebouwd volgens de principes van “woonkeur”. Bij de stedenbouwkundige invulling zal tevens aandacht zijn voor de principes van “duurzaam bouwen”, “levensloopbestendigheid”, het “politiekeurmerk” en “sociale veiligheid”.

De stuurgroep Tramdijk Oost heeft destijds veel aandacht besteed aan duurzaam bouwen. Men beoogt daarbij de toepassing van het actief of passief gebruik van zonne-energie en/of de toepassing van warmtepompen met warmte- en koudeopslag in de bodem. In het stedenbouwkundig plan is hierop reeds ingespeeld door oriëntatie van de woningen op het zuiden. Daarnaast is het uitgangspunt dat de woningen worden voorzien van laagtemperatuurverwarming. Dit systeem is zeer comfortabel, namelijk vloerverwarming in de winter en vloerkoeling in de zomer. Daarnaast zijn er geen radiatoren in de woning nodig, waardoor er een groter nuttig vloeroppervlak ontstaat. Er wordt gestreefd naar een energiezuinige en duurzame wijk met een hoge energieprestatienorm van minimaal 0,65 exclusief wko- installatie.

## 5. Inrichting openbare ruimte

### 5.1 Algemeen

Behalve aandacht voor de bebouwing is ook de inrichting van de woonomgeving van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Ook het ontwerp van de straatverlichting kan bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit. Deze inrichting kan de identiteit van de buurt ondersteunen maar ook tenietdoen. In dit hoofdstuk wordt een aantal items genoemd die daarbij een rol spelen. Een deel van de onderwerpen zal door de gemeente uitgevoerd worden, een ander deel door de particuliere opdrachtgevers.

Met name bomen zijn in dit opzicht van belang. Goede beplantingen, dat wil zeggen de juiste soort op de juiste plek met de juiste groeiomstandigheden, vormen met de jaren een steeds belangrijker beeldbepalend aspect, dat soms zelfs in staat is minder optimale architectonische kwaliteiten van de bebouwing te “vergoeden”.

Toch moeten beplantingen niet gebruikt worden als een “doekje voor het bloeden”, maar als een integraal onderdeel van de na te streven omgevingskarakteristiek. De (boom-) soortkeuze dient afgestemd te worden op de beoogde ruimtelijk architectonische kenmerken. Dit laatste geldt eveneens voor de brede groenzones die de verschillende woonclusters doorsnijden. Een groenplan zal nog worden opgesteld worden.



Er worden in de wijk verschillende kleuren en formaten bestratingsmateriaal toegepast. In de loopstrook langs de erfgronden worden grijze betontegels toegepast, de parkeerplekken worden aangeduid met grijze en zwarte betonstraatstenen en de rijbaan wordt met rode betonstraatstenen en de rabatstrook met heide-paarse betonstraatstenen uitgevoerd.

Daarnaast komt de differentiatie in beeldkenmerken ook tot uitdrukking in de wijze van detaillering van de bestratingen: het toepassen van opsluitbanden en geleide-banden, de markering van parkeerplaatsen, de vormgeving van boomspiegels, et cetera. In het algemeen wordt een rustig, terughoudend vormgegeven verhardingsoppervlak voorgestaan.

Ook de bestrating op het (privé) terrein van de woningen kan een rol spelen in de aanblik van de wijk. Dit speelt vooral waar die bestratingen op elkaar aansluiten. Bijvoorbeeld bij een gezamenlijke oprit.

## 5.2 wegen en paden

In het plangebied zijn twee wegprofielen te onderscheiden waarbij de maximale snelheid 30 km per uur bedraagt:

- De wegen in en rondom de clusters hebben een rustig profiel. De wegloper is ca 4,75 breed en wordt uitgevoerd in een rode betonstraatsteen,
- De parkeerstroken (grijs zwart) en de loopstroken grijze tegels liggen nagenoeg op gelijke hoogte als de weg en zijn met brede "molgoten" gescheiden van de weg. Aan de binnenzijde van de weg zijn de loop-/parkeerstroken uitgevoerd in grijze stenen waarin de parkeervakken met zwarte klinkers worden aangegeven. Langs de erfgronden blijft een ca. 1 meter brede vrije loopstrook beschikbaar.
- De loopstroken blijven een ook bij de zijstraten doorgaande continue lijn in het straatbeeld. Als de auto weg is valt deze plek toe aan het domein van onder andere het spelende kind. Dit om te voorkomen dat een onrustig beeld ontstaat door de continue afwisseling van hoge en lage trottoirs. De trottoirs worden uitgevoerd in een grijze betontegels. Op de trottoirs worden geen speciale voorzieningen aangebracht voor het afvoeren van het hemelwater van de kavels naar de straat.
- Bij de wegen binnen in de clusters worden geen inritbanden of (verhoogde) verkeersdrempels toegepast. Deze wegen zijn ook uitgevoerd in rood gekleurde betonstraatstenen. Er zijn geen aparte verhoogde trottoirs maar wel rondom ca 1 meter brede obstakelvrije loopstroken waarover de erven bereikbaar zijn. Het parkeren vindt plaats in de verharde ruimte op de aangegeven parkeervakken, in zwarte klinkers uitgevoerd.

### Fietspaden en voetpaden

De fietsroutes liggen grotendeels vrij in het groen. Deze vrij-liggende fietspaden zijn uitgevoerd in asfalt. De doorgaande fietspaden krijgen een zodanige topklaag dat deze ook geschikt zijn voor het gebruik met skeelers.

## 5.3. groene ruimtes en water

De beeldkwaliteit van Tramdijk Oost wordt mede bepaald door de inrichting van de openbare ruimte. Het groen en water maakt hier een wezenlijk deel van uit. Hiertoe zal nog een ontwerp en een beheerplan gemaakt worden. De ontwerpprincipes worden hier beschreven.

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

Het water is verdeeld in verschillende circuits waarbij ten noorden van de cluster veel nieuw water wordt toegevoegd ten behoeve van berging van regenwater.

Het structurerende groen rond dit plandeel wordt gevormd door de laanachtige inrichting van de rond de cluster lopende ontsluitingsweg.

## **5.4 nutsgebouwen**

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

## **5.5 straatverlichting**

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

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

## **5.6 speelplekken**

Afhankelijk van de leeftijdsopbouw van de wijk zal een plan worden uitgewerkt waarin de speelplekken worden vastgelegd. Daarbij wordt zo veel mogelijk de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid voor speelplekken gevolgd.

# **6. De procedure**

## **6.1 vaststelling beeldkwaliteitsplan en welstandsontwikkeltaalriteria**

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan en welstandsontwikkeltaalriteria is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Welstandsontwikkeltaalriteria in het beeldkwaliteitsplan worden opgenomen in de Welstandsnota en gelden als toetsingscriterium voor het gebied.

Welstandsbeleid moet, conform de Woningwet, vastgesteld worden door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is als zelfstandige nota opgesteld. Er is echter wel een inhoudelijke samenhang met het bestemmingsplan.

## **6.2 welstandsbeoordeling**

Bouwplannen zullen een reguliere welstandstoets doorlopen. In de eerste fase was reeds gestopt met het werken met een beeldregieteam.

11-07-2018/tp