

BEELDKWALITEITSPLAN ZUIDBROEK



DEELGEBIED 2

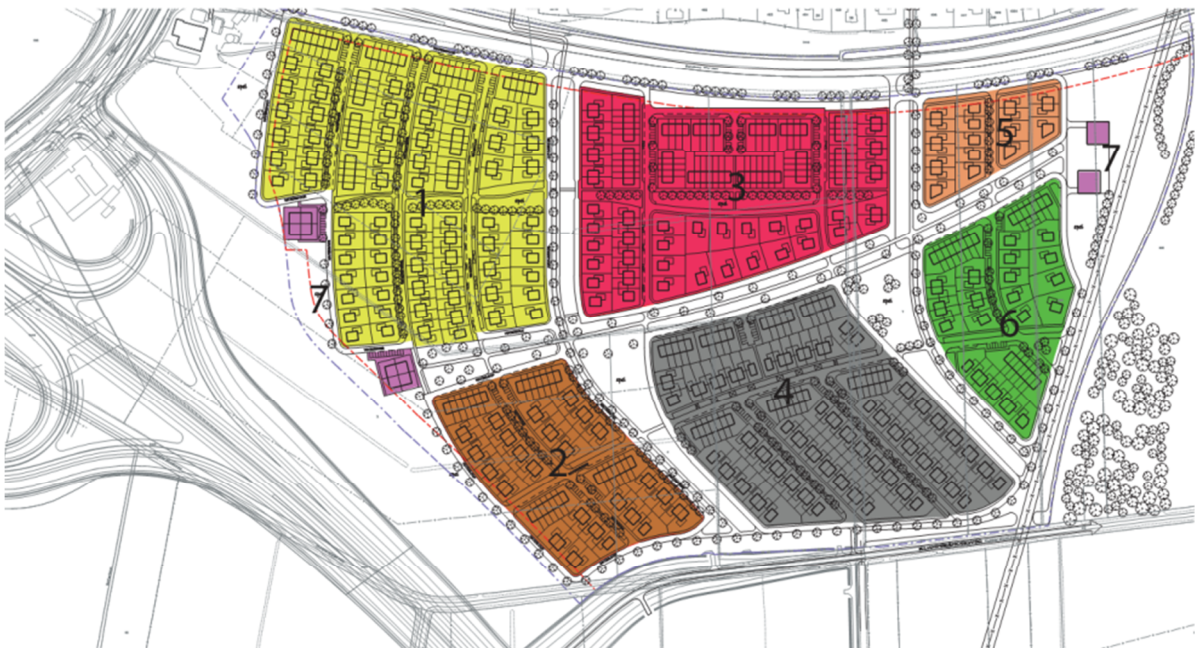
BEELDKWALITEITSPAN ZUIDBROEK DEELGEBIED 2

Aanleiding

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

Clusterindeling

Om de herkenbaarheid van de directe woonomgeving te vergroten is in het beeldkwaliteitsplan Zuidbroek, vastgesteld in 2008, het woongebied ingedeeld in (zeven) herkenbare buurten. Per cluster zijn destijds welstandsrichtlijnen geformuleerd. Dit beeldkwaliteitsplan betreft het plangebied dat gevormd wordt door de clusters 3 en 5 uit het beeldkwaliteitsplan Zuidbroek. Vanwege de nieuwe ontwikkelingen voor dit gebied zijn in dit beeldkwaliteitsplan nieuwe welstandsrichtlijnen opgesteld.

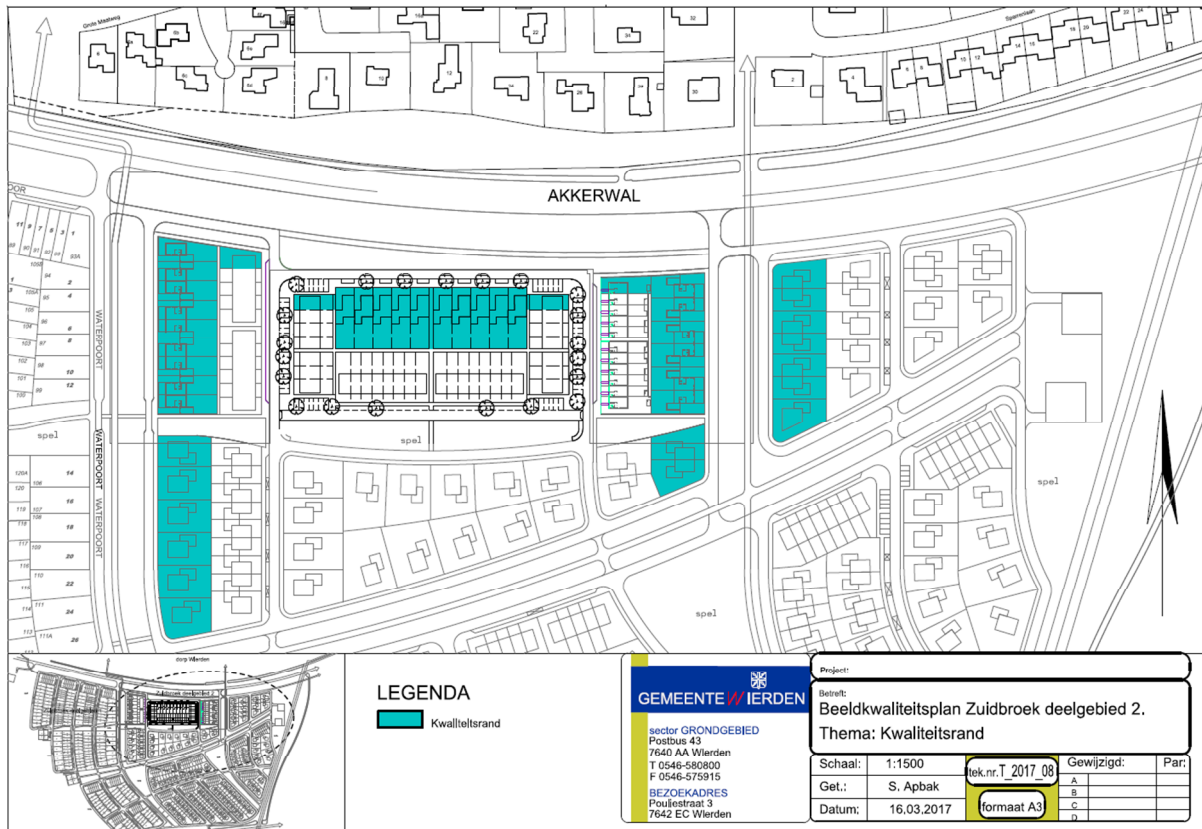


Clusterindeling beeldkwaliteitsplan Zuidbroek

Welstandsrichtlijnen

De kwaliteitsniveaus zijn niet overal gelijk. Het plangebied ligt aan de ontsluitingsweg van de wijk. Op de randen van het plangebied langs de ontsluitingen zijn hogere kwaliteitseisen van toepassing dan op de overige bebouwing.

Hiermee wil niet gezegd worden dat de overige bebouwing onvoldoende van kwaliteit mag zijn. Aan de randbebouwingen worden hogere eisen aan gesteld omdat het zicht bepalend is voor de hele wijk. Deze randen zijn dan ook grotendeels benoemd als kwaliteitsrand (zie onderstaand kaartje).



Kwaliteitsrand deelgebied 2

Per straatdeel dient de vormgeving van de woningen op elkaar afgestemd te worden. Dit betekent dat aan beide zijden van de straat en ook voor verschillende woningtypes de vormgeving op elkaar wordt afgestemd. De samenhang die hierdoor ontstaat geeft rust en herkenbaarheid in de straten. Om te voorkomen dat er teveel samenhang en daarmee saaiheid en eenvormigheid in de straten ontstaat moeten in de verschillende straatdelen juist verschillen worden gecreëerd in bebouwing.

In het oostelijk deel van het plangebied komen alleen vrijstaande en half vrijstaande woningen voor. Hier is de behoefte aan samenhang in vormgeving niet groot. Voor het oostelijke deel geldt dat alleen aan de kwaliteitsrand de woningen qua vormgeving op elkaar afgestemd moeten worden.

Welstandscriteria

Oriëntatie:

- De woningen dienen te worden georiënteerd op de straat.

Kleur en materialen:

- Steenachtige materiaal (baksteen) voor de gevels. Eventueel ondergeschikte (kleur)accenten met een ander materiaal of in een andere kleur gevelsteen. Felle uitgesproken kleuren zijn niet toegestaan.
- Pannen daken in een zwarte, donkergrijze of antraciete kleur.

Kappen:

- Daken uitvoeren met niet glimmende pannen.
- Kapvorm is vrij.

Vormgeving en detaillering:

- Per straatdeel zijn de woningen in vormgeving op elkaar afgestemd. Dat betekent onder andere dat de dakhelling en de hoofdvorm (ongeveer) gelijk zijn.
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de gevelopeningen dienen goed op elkaar afgestemd te worden.
- Op-, uitbouwen en bijgebouwen mogen niet te dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en dienen in vormgeving goed aan te sluiten op het hoofdgebouw.

Kwaliteitsrand:

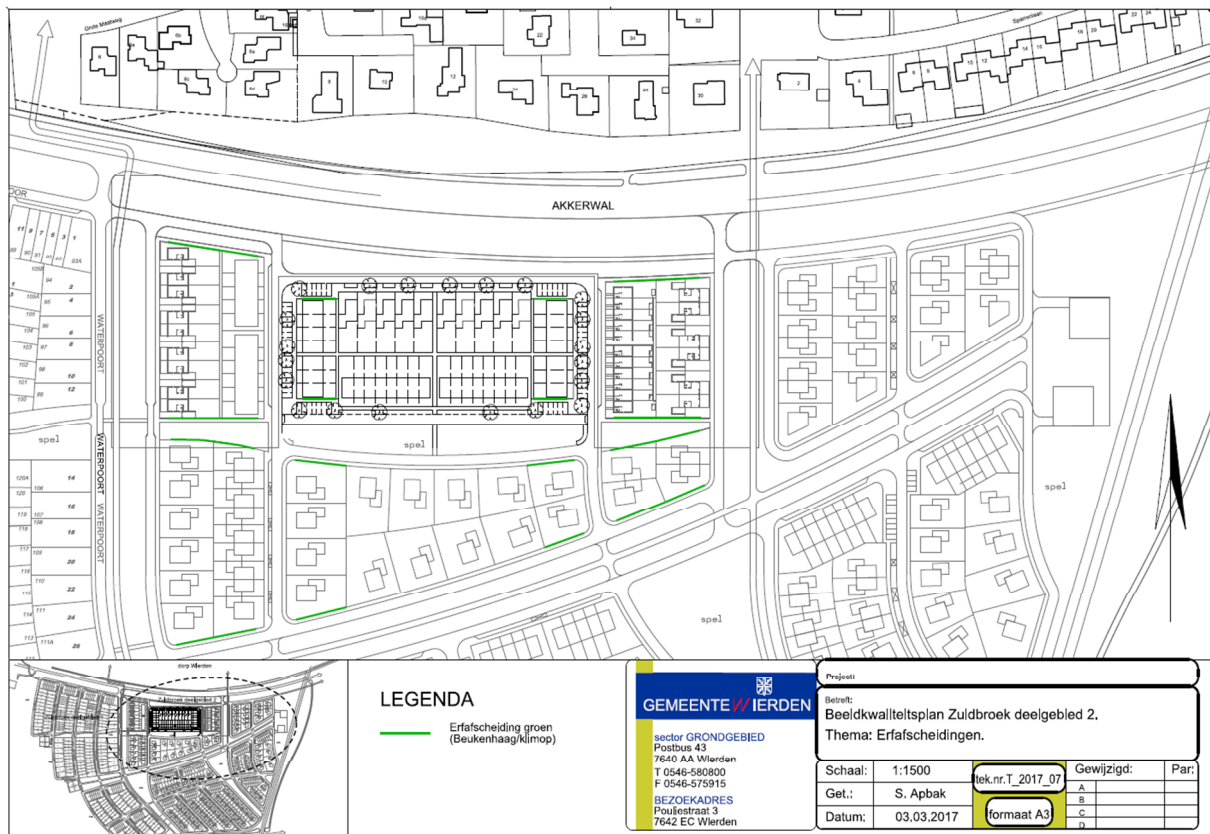
- Er wordt een hoogwaardige architectonische detaillering toegepast. Dit komt tot uiting in de verbijzondering en verfijning van bijvoorbeeld de entree, raampartijen, en de (horizontale) gevelbeëindiging.

Overige aspecten

Erfscheidingsen

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. Op bijgaande kaart is aangegeven op welke plekken in ieder geval een erfseiding mee ontworpen moet worden.

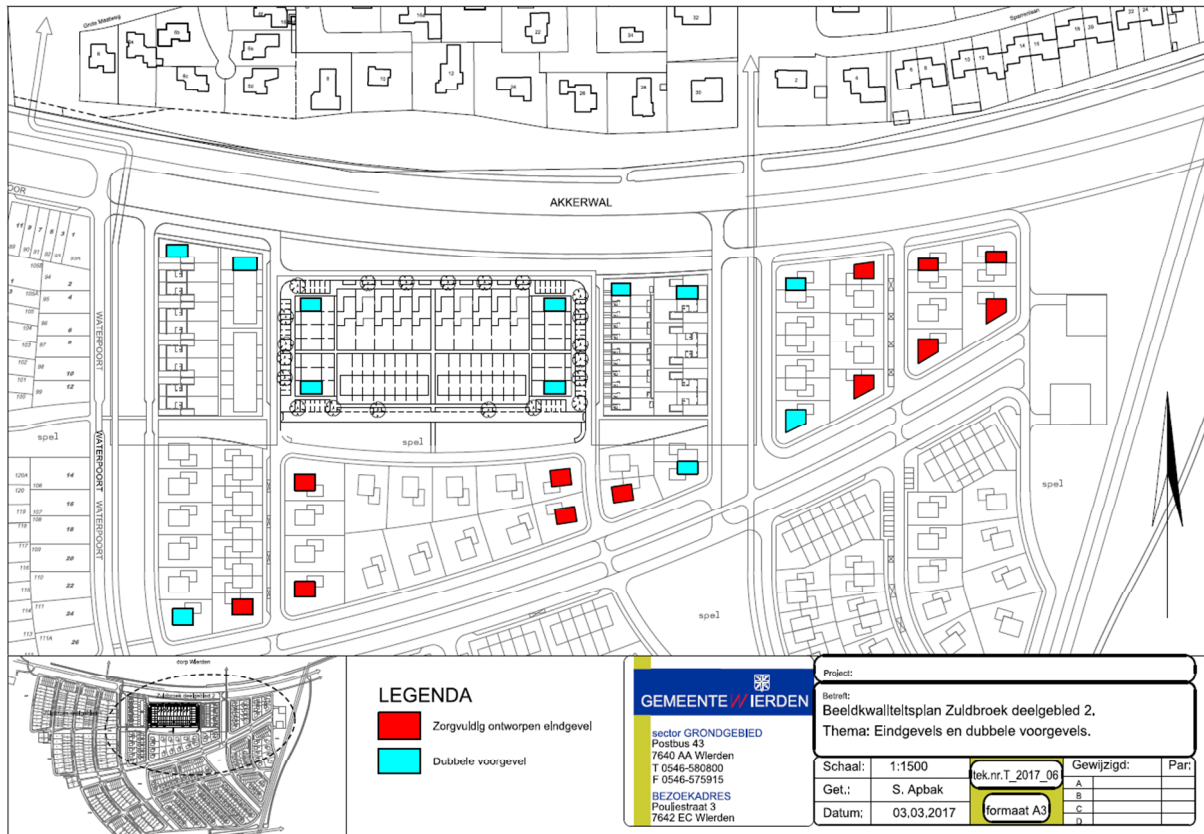
De in groen op de kaart aangegeven erfseidingen moeten in het groen worden uitgevoerd. Dat kan in de vorm van een beukenhaag of met klimop (Hedera) begroeide hekwerken.



Erfseiding

Eindgevels en dubbele voorgevels

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



Eindgevels en dubbele voorgevels

Juridisch kader beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan “Zuidbroek deelgebied 2” zal door het college van burgemeester en wethouders en vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld worden. De noodzaak daarvoor ligt in het feit dat de welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan gelden als welstandsbeleid voor het gebied in plaats van de huidige welstandscriteria. Welstandsbeleid moet, conform de Woningwet, vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Het beeldkwaliteitsplan vormt dus geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar is daar een aanvulling op. In juridische zin is het bestemmingsplan leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan. Mogelijkheden die door het bestemmingsplan worden geboden mogen niet door het beeldkwaliteitsplan worden ingeperkt.

Het beeldkwaliteitsplan “Zuidbroek deelgebied 2” is als zelfstandige nota opgesteld. Er is echter wel een inhoudelijke samenhang met het gewijzigde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Zuidbroek (vastgesteld 22 april 2008). Na vaststelling treedt dit beeldkwaliteitsplan in de plaats van de hoofdstukken 4.3, 4.5, 5.1, 5.2, 7.1 en 7.2 uit het beeldkwaliteitsplan Zuidbroek.

Welstandsbeoordeling

De welstandbeoordeling van de bouwplannen zal door een zogenaamd beeldregieteam gebeuren. Het beeldregieteam wordt samengesteld uit een vertegenwoordiging van de gemeente en de dorpsbouwmeester. Het uiteindelijke advies aan het college wordt gegeven door de dorpsbouwmeester.