



Voormalig C-veld, Weiteveen

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

06-12-2023

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Context	6
Analyse plangebied	10
Concept	14
Stedenbouwkundig plan	16
Beeldkwaliteit	19



Vogelvucht perspectief van de projectlocatie (2022)

Inleiding

In Weiteveen is behoefte aan nieuwbouwwoningen voor de bestaande bewoners. Het huidige woningbestand van het dorp bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden gezinswoningen die veelal op riant percelen staan. Dit sluit niet aan op de veranderende woonbehoefte van de vergrijzende bevolkingssamenstelling. Met een inbreidingslocatie voor nieuwbouwwoningen willen wij voorzien in de wens dat de dorpsbewoners in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. Op deze wijze willen wij ook doorstroming faciliteren doordat op deze wijze bestaande gezinswoningen vrijkomen zodat (jonge) gezinnen in het dorp kunnen blijven wonen.

Beleidsmatige context

Op 24 juni 2021 is een motie aangenomen door de gemeenteraad van Emmen voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Als antwoord hierop zijn tien locaties aangewezen die versneld ontwikkeld worden. Eén van deze locaties is op het voormalig voetbalveld 'C-veld' in Weiteveen.

Ligging plangebied en begrenzing

Op het sportpark 'Amsterdamsche Veld' aan de Ir. Biewengaweg bevindt zich een ongebruikt voetbalveld. Het voormalig 'C-veld' is het meest westelijk gelegen sportveld en wordt sinds 2012 niet meer gebruikt. De grond is eigendom van de Gemeente Emmen. Ondanks de geringe bebouwingsdichtheid rondom de locatie ligt het vrij centraal in het dorp.

Opdracht

De opdracht voor deze locatie was het opstellen van een onderbouwd stedenbouwkundig plan met een aansluitend beeldkwaliteitsplan. Het streven is naar een diversiteit in woningtypologieën dat is afgestemd op de doelgroep van senioren en starters. Binnen deze doelgroepen ligt vooral de grootste behoefte volgens de huidige woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030. De voorkeur ligt om een deel van de bouwkavels met vrije kaververkoop aan particulieren op de markt wordt gezet.

Leeswijzer

Dit document betreft een toelichting van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de verdere architectonische uitwerking. Het stedenbouwkundig plan is de uitkomst van een studie naar de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie. Dit is onderzocht aan de hand van verkavelingsstudies. Vanuit de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling van deze locatie.

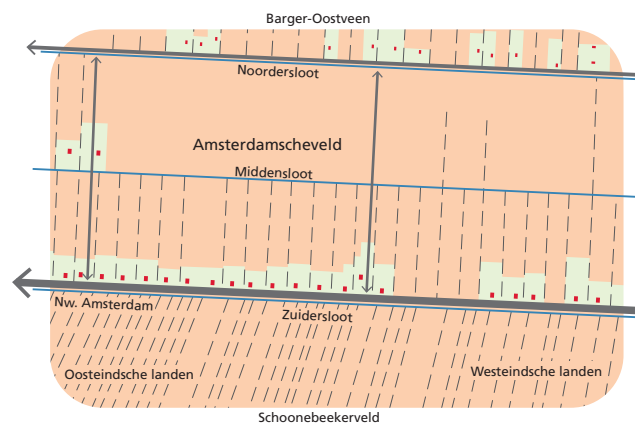
Als analyse zijn de onderstaande ruimtelijke aspecten geïnventariseerd en geanalyseerd:

- Historische ruimtelijke ontwikkeling
- Bestaande groenstructuur
- Bestaande waterhuishouding
- Mogelijke ontsluitingen op de bestaande infrastructuur
- De omliggende bebouwde omgeving
- Kenmerkende landschapselementen

Context

Historie

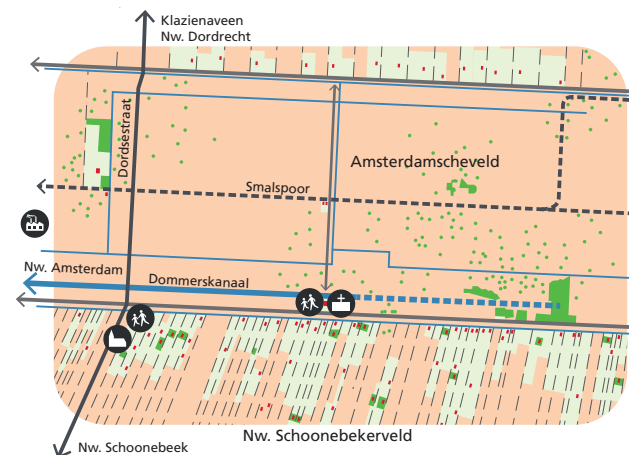
Weiteveen is een jong dorp dat is ontstaan langs de Zuidersloot. Dit was de zuidgrens van hoogveengronden die in 1851 zijn aangekocht door een groep Amsterdamse investeerders die verenigd waren in de Drentsche Landontginnings Maatschappij. Eerst werd het gebied gebruikt als jachtgebied en werden gronden verpacht als boerderijen met boekweitcultuur. Pas na 1909 werd het gebied grootschalig ontgonnen door de Griendtsveen Turfstrooisel Maatschappij. De regelmatige verkavelingsstructuur van deze pachtboerderijen werd toen geheel opgeruimd. Tijdens de ontginning ging het transport van veen niet meer over het water met een fijnmazig wijk- en kanaalsysteem. Daarvoor in de plaats werd gebruikgemaakt van veldspoorbanen waarop locomotieven met lorries de bolsterturf transporteerde naar de turfstrooiselfabriek ten westen van het huidige dorp, deze fabriek is nu een museum. Het gebied van Weiteveen is gedeeltelijk afgegraven wat nog goed zichtbaar is in het microreliëf. Aan de oostzijde van het dorp is het hoogveen behouden gebleven en is nu het beschermd natuurgebied Bargerveen.



Duidelijke horizontale onderscheiding van grondeigendommen ca 1910.

Tijdens de veenaafgraving ontstond langs de zuidzijde van de Zuidersloot een verstrooide bebouwingsstructuur met plaggenhutten waar vanuit kleinschalige landbouw werd bedreven in het coulisselandschap van het Schoonebeekerveld. In 1919 is een Rooms-Katholieke parochie opgericht door ps. Veltman en werd vrij snel aangevuld met een klooster en basisschool. In de loop van de tijd concentreerde zich de katholieke inwoners zich rondom dit complex aan het oostelijke uiteinde van het toenmalige nederzetting 'Nieuw-Schoonebeekerveld'. Zo ontstond er lintbebouwing langs de zuidzijde van de Zuidersloot. Langs de Dordse Dijk aan de westzijde concentreerde zich de protestantse bewoners, daar waar in 1925 een Nederlands-Hervormde kerk verrees.

In 1954 is de gemeentegrens verschoven van de Zuidersloot naar de Middensloot. Hiermee kwamen de beide kernen volledig in de toenmalige gemeente Schoonebeek te liggen. Vanaf dat moment heten de beide kernen Weiteveen. Sinds de jaren 1960 is het dorp aan beide uiteinden langzaam uitgebreid tussen de Zuidersloot en het Dommerskanaal met kleine planmatige uitbreidingen. In de jaren 1970 is met het plan 'Weiteveen-Middendeel' geprobeerd om beide

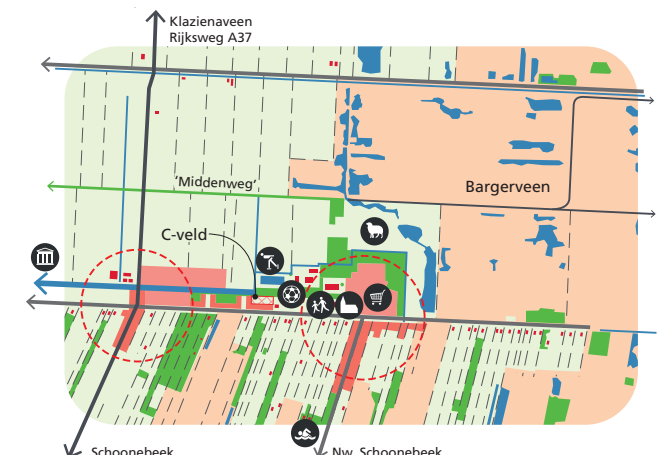


Onregelmatige bebouwingstructuur buiten Amsterdamsche Veld, ca. 1950.

kernen aan elkaar te groeien tot één ruimtelijke eenheid. Het middengebied heeft een lage bebouwingsdichtheid door de aanwezigheid van bospercelen, het sportveldencomplex 'Amsterdamsche Veld' en de ijsbaan.

De laatste ontwikkelingen van het dorp hebben niet geleid tot intensivering van het middengebied. De recentste uitbreidingen zijn Kienholt I en II die ten noorden van het Dommerskanaal zijn gerealiseerd in de jaren 1990 en 2000. Deze bevonden zich buiten de bestaande structuur van het samengesteld dorp.

Net als in andere gelijkwaardige streekdorpen staat momenteel ook in Weiteveen de basisvoorzieningen en de leefbaarheid onder druk. Er is nu nog wel een supermarkt en een basisschool maar het leerlingenaantal loopt terug en veel middenstand is verdwenen. De laatste dorpskroeg staat momenteel te koop en werkgelegenheid wordt voornamelijk buiten het dorp gevonden. Wel zijn er twee zorginstellingen in het dorp gevestigd en profileert het dorp zich met de aanwezigheid van een moderne schaapskooi en het bezoekerscentrum van het Bargerveen.



Huidige dorp met twee dorpskernen en planmatige uitbreidingen, ca. 2023.

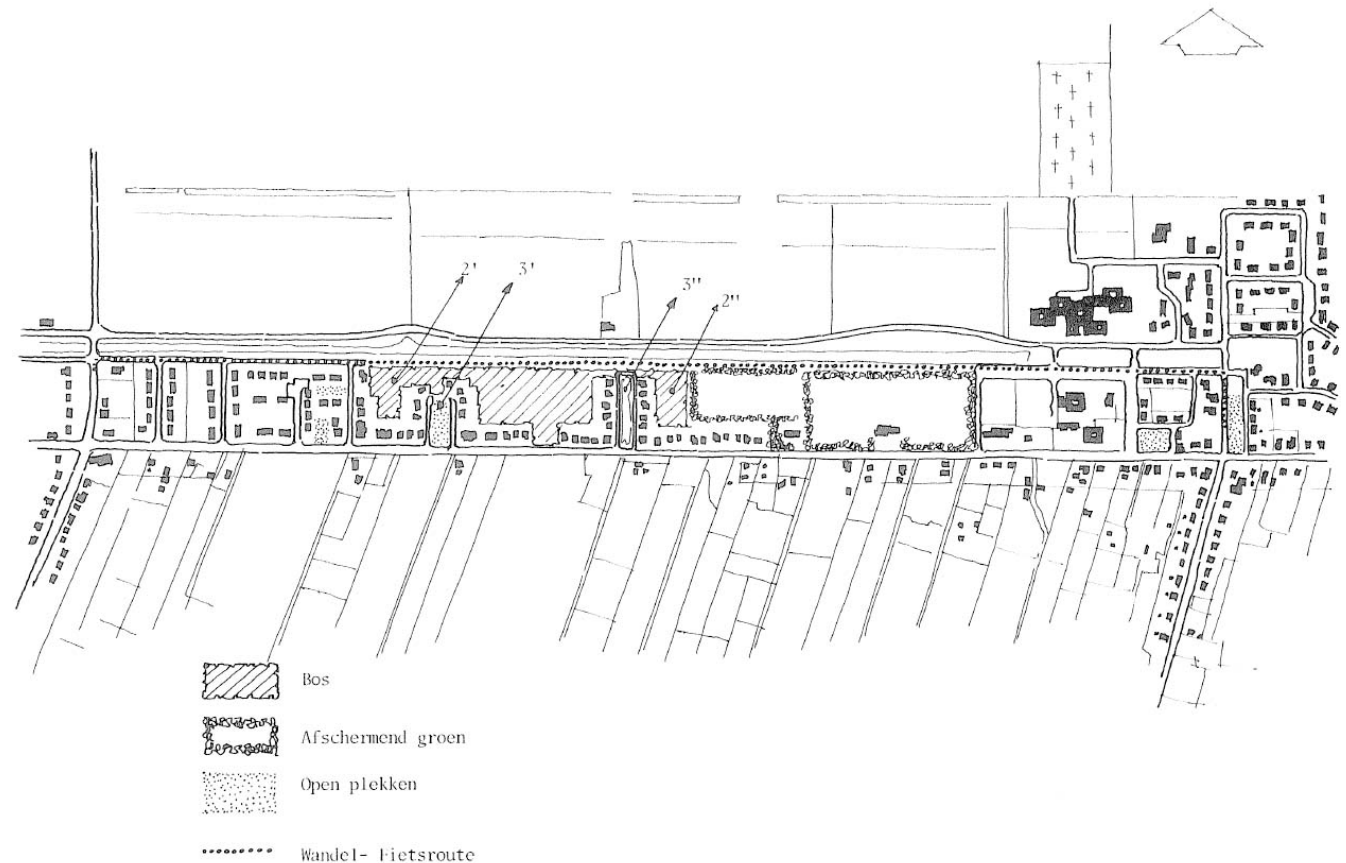
Weiteveen-Middendeel

In 1980 heeft het stedenbouwkundig bureau Ir F.J. Zandvoort een ontwerp gemaakt voor het middendeel waarin het huidige plangebied bevindt. Met dit uitbreidingsplan werd getracht de oostelijke en westelijke kern tot één dorp te ontwikkelen. In deze tijd was de verzuiling afgenomen en werd de onderlinge band tussen de twee gemeenschappen intensiever. Dit kwam onder andere in uitdrukking door meer vermenging in het verenigingsleven.

Het stedenbouwkundig plan bestond uit 44 tot 74 woningen die gefaseerd zijn gerealiseerd. Dit zijn hoofdzakelijk grondgebonden woningen die individueel door particulieren zijn ontwikkeld. De basis is de lintbebouwing langs de noordzijde van de Zuidersloot. Deze wordt onderbroken door twee 'closes'. Dit zijn twee woonstraatjes haaks op de Zuidersloot met een brede profilering. In deze profilering zit een vijverachtige sloot of een grasveld met aan weerszijde een woonstraat en diepe voortuinen. Met deze ruimtelijke ingreep werd het tussengebied tot het Dommerskanaal integraal opgenomen bij de Zuidersloot als hoofdontsluiting van het samengestelde dorp. De architectuur van het gehele plan is niet-geprononceerd.

De overgebleven gebieden aan de achterzijde van de bebouwingslinten zijn bestemd met diverse collectieve functies. Er zijn een aantal bospercelen beplant, een evenemententerrein (nu een voetbalcourt) en het sportpark. Alleen het sportpark is hier uitsluitend toegankelijk via de Ir. Biewengaweg (Dommerskanaal).

De bospercelen en de royale laanbeplanting langs de (huidige en voormalige) Dommerskanaal zorgen ervoor dat het dorp een groene dorpsilhouet heeft in het overwegend lege grootschalige veenontginningslandschap.



Stedenbouwkundig ontwerp Weiteveen-Middendeel, Bureau Ir. F.J. Zandvoort (1980).

Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied was een voetbalveld dat momenteel een kaal grasveld is dat sporadisch wordt gemaaid. Na het afstoten van het voormalige 'C-veld' is in 2012 alleen de opstallen op het veld verwijderd; zoals de doelen, randhekken, verlichting en de belijning. Het grasveld en de omliggende sloten laten nog duidelijk zien dat het een sportveld is geweest. Het grasveld is vlak geëgaliseerd en goed gedraineerd.

Het plangebied is duidelijk begrensd door diverse landschapselementen. Alleen aan de oostzijde is deze grens diffuus. Het grasveld sluit hier naadloos aan op het aangrenzend trainingsveld dat nog wel in gebruik is.

Aan de westzijde ligt een sloot met aan de overzijde een schouwpad en bosperceel. Het bosperceel is niet toegankelijk gemaakt en maakt deel uit van de groenstructuur van Weiteveen-Middendeel. Deze elementen blijven gehandhaafd.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een brede groenstrook. Deze groenstrook wordt gedomineerd door de drie bomenrijen die aan deze zijde van de Ir. Biewengaweg staan. Tussen de bomenrijen bevindt zich een wadi op het oorspronkelijke tracé van het Dommerskanaal. Ook is hier een doorgaande fietsroute langs het plangebied, de Zusterweg. De huidige loop van het Dommerskanaal stopt nu ten hoogte van de oostgrens van het plangebied.

De zuidzijde wordt begrensd door een sloot. Aan de overzijde van deze sloot is het hoogteverschil van ca. 1,30 meter duidelijk zichtbaar dat is ontstaan door de veenafraving. Veel aanwonenden hebben het hoogteverschil gestabiliseerd met keermuren die zij gemaakt hebben met o.a. dakpannen, betontegels of houten beschoeiing. Ook staan er een paar bijgebouwen op deze keerwanden, een enkeling heeft aan de overzijde van de sloot een bijgebouw gerealiseerd.



Oostgrens: sloot met aan overzijde een schouwpad en bosperceel.



Zuidgrens: sloot met keerwanden en de achterzijde van woonpercelen.

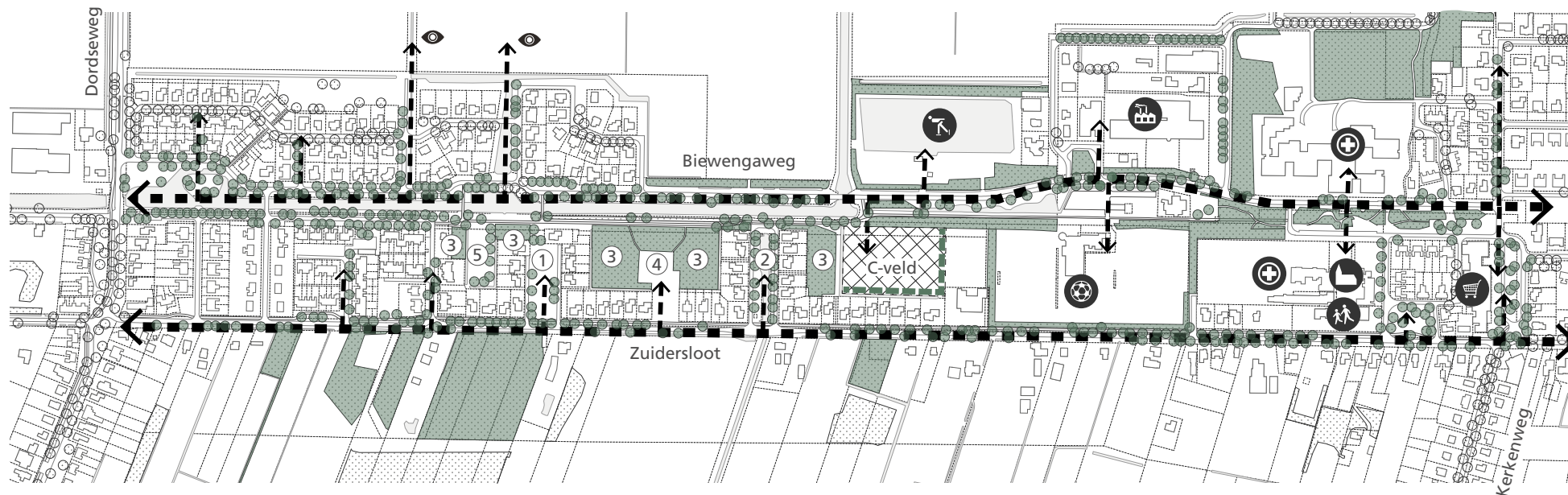


De Zusterweg als doorgaande fietsroute onder een groene begeleiding.



Einde van het Dommerskanaal t.p.v. het plangebied.

Analyse plangebied



In de bestaande situatie liggen verschillende aanknopingspunten die allemaal een aanleiding hebben in de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp. Deze omgevingsaspecten zijn gerubriceerd in vier thema's: groenstructuur, waterstructuur, infrastructuur en bebouwingsstructuur.

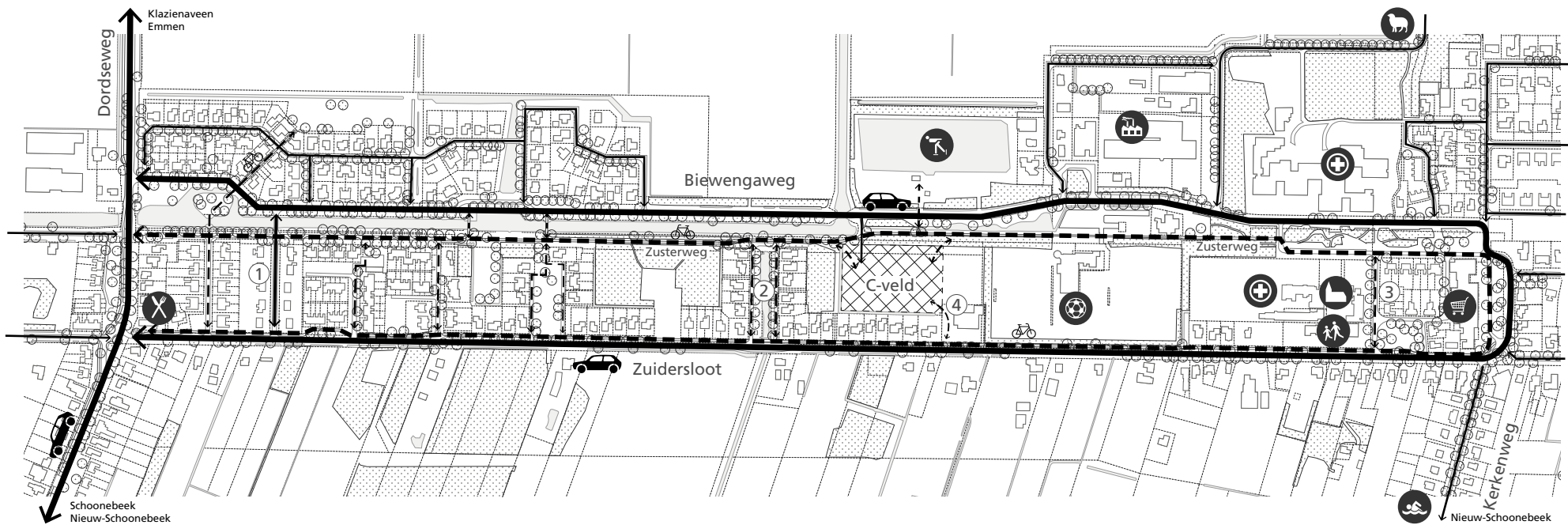
Groenstructuur

Weiteveen-Middendeel heeft een groen straatbeeld langs de twee parallel lopende ontsluitingswegen. De Ir. Biewengaweg heeft een dichtere groenstructuur in vergelijking tot de Zuidersloot. Samen met het huidige en voormalige tracé van het Dommerskanaal heeft het een bosachtige setting waardoor het een donker en beschermd karakter heeft. Haaks op de donkere ontsluitingsweg zijn diverse functies die juist op een open, licht perceel liggen. Door de groene omzomingen staan deze voorzieningen elk in een eigen zogenaamde 'kamer'.

De Zuidersloot heeft een lichter karakter. De groene begeleiding van deze ontsluitingsweg is van een beduidend lagere dichtheid en is niet dominant in het straatbeeld. Hier is meer bebouwing langs de weg aanwezig door de doorgezette lintbebouwing. Deze wordt onderbroken door twee 'closes'. Dit zijn twee woonstraatjes die haaks op de Zuidersloot staan en hebben een brede profilering; Wollegras (1) en Vogelwikke (2). In deze profilering zit een grasveld of vijverachtige sloot met aan weerszijde een woonstraat en diepe voortuinen. Aan de achterzijden van de bebouwingslinten zijn diverse collectieve functies. Er zijn een aantal bospercelen (3), een evenemententerrein (nu een voetbalcourt) (4) en speelvoorzieningen (5). Het sportpark is toegankelijk via de Ir. Biewengaweg (Dommerskanaal) samen met o.a. de ijsbaan, een bedrijventerrein, het katholiek complex en het winkelcentrum aan de Veldmanlaan.

De bospercelen en de royale laanbeplanting langs het huidige en voormalige Dommerskanaal zorgen ervoor dat het dorp een groene dorpsilhouet heeft in het overwegend lege grootschalige veenontginningslandschap.

Binnen de structuur van de opgaande beplanting wordt het plangebied omzoomd met een tweetal boomwallen zodat het een eigen 'kamer' vormt binnen de bestaande groenstructuur van het dorp. De invulling van het plangebied zou dan ondergeschikt moeten zijn aan de hoogte en schaal van de groenstructuur voor een goede aansluiting op het ritme van donker (ontsluiting) en licht (verblijfsgebied).



Infrastructuur

Weiteveen wordt intern ontsloten door twee oost-westelijke ontsluitingsroutes: de Zuidersloot en Ir. Biewengaweg. Deze twee straten zijn aan weerszijden met elkaar verbonden zodat het gemotoriseerde verkeer als ware een rondje door het dorp kan rijden.

Op groter schaalniveau is alleen de Dordseweg die het dorp op een hoger schaalniveau ontsluit. Het is onderdeel van de provinciale weg N862 en staat in verbinding met Klazienaveen en Emmen in noordelijke richting en naar het zuiden kan men naar Schoonebeek, Nieuw-Schoonebeek en Duitsland rijden. Aan de westzijde kan men alleen via de Kerkenweg het dorp verlaten als een binnenroute naar Nieuw-Schoonebeek. Alle overige wegen zijn doodlopend naar het Bargerveen.

Intern is er één doorsteekroute voor gemotoriseerd tussen de Ir. Biewengaweg naar de Zuidersloot ter hoogte van de

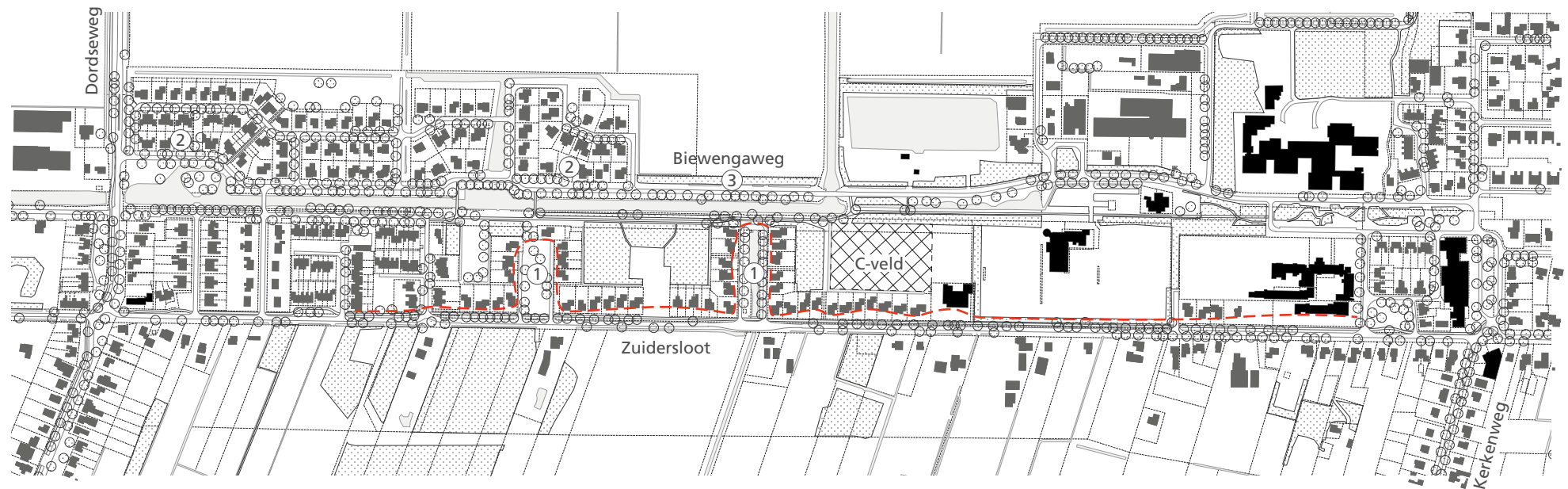
Dopheide (1). In het verlengde van de straat ligt een brug over het Dommerskanaal ter verbetering van de interne ontsluiting van de woonwijk Kienholt.

Voor fietsers en voetgangers zijn er wel meerdere interne doorgaande routes in noordelijke en zuidelijke richting. Deze sluiten allemaal aan op het vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de Zuidersloot en op de Zusterweg. De Zusterweg is een vrijliggend fietspad aan de zuidzijde van de Ir. Biewengaweg en het Dommerskanaal. Dit fietspad loopt ook direct langs het plangebied. Door de centrale ligging van het plangebied binnen het dorp is bijvoorbeeld de supermarkt slechts op 5 min. fietsafstand. In de tegenovergestelde richting ben je in dezelfde tijd bij de kruising Zuidersloot met de Dordseweg.

Binnen de interne ontsluitingstructuur voor fietsers en voetgangers is het wel opmerkelijk dat er rondom het

sportpark geen doorgangen aanwezig zijn. Na de Vogelwikke (2) is er pas na 750 meter bij de Singel de volgende doorgang (3); dit is de straat naast de basisschool en het voormalig katholiek complex. Dit staat in contrast met de situatie in ten oosten van de Vogelwikke.

Het plangebied biedt zich door de centrale ligging als uitstekende inbreidingslocatie voor woningbouw. Voor fietsers en voetgangers zijn alle bestaande voorzieningen goed bereikbaar, vooral ten opzichte van de bestaande woningen die hoofdzakelijk aan beide uiteinden van het samengesteld dorp liggen. Hier betreft de gemiddelde fietsafstand 10 minuten naar de voorzieningen aan de andere kant van het dorp. Een extra doorsteek naar de Zuidersloot (4) zou hier logisch zijn als er woningen worden toegevoegd, echter is dit niet strikt noodzakelijk voor de interne ontsluiting met het dorp.



Bebouwingsstructuur

De ontwikkeling van 'Weiteveen-Middendeel' had als doel om de westelijke bebouwingsconcentratie te verbinden met het oostelijke. Dit is getracht om een doorlopende lintbebouwing te introduceren aan de noordzijde van de Zuidersloot. De afstand is ca. 1 km en voelt als aanzienlijk. Ter voorkoming van eentonigheid vormt de bebouwing op een speelse wijze een lintstructuur. De doorlopende bebouwingsstructuur is ruim opgezet en heeft een gevarieerd beeld door de individuele woningen. De rooilijn loopt als een golvende lijn langs de doorgaande weg en mengt de afwisselende openbare ruimtes in het bebouwingslint. De 'closes' (1) zijn hier een integraal onderdeel van zodat het achterliggende plangebied in een integrale relatie staat met de Zuidersloot. De gehele ontwikkeling bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen met één à twee bouwlagen en een kap. De enkele tweekappers mengen zich goed tussen deze bouwvolumes. De zuidzijde van de Zuidersloot heeft een veel afwisselender

beeld met enkele verstrooide bebouwing tussen agrarische gronden, bos en open velden waar natuurherstel plaatsvindt.

Aan de Ir. Biewengaweg kan men minder spreken van een bestaande bebouwingsstructuur. Aan de westzijde van het dorp passeert deze doorgaande route als wethouder G.H. Scherpenlaan de woonwijk Kienholt (2). Hier is de bebouwingsdichtheid groter dan 'Weiteveen-Middendeel' omdat de woningen minder ruim op de percelen staan. Voor een eventuele aansluiting op de toekomstige bebouwing in het plangebied kan geen sprake zijn. De doorgaande route wordt hier circa 250 meter onderbroken door een agrarisch perceel dat achter een boomwal ligt (3).

Het plangebied ligt vrij geïsoleerd binnen de bestaande bebouwingsstructuur van het dorp. Hierin kan het op een redelijkerwijs afwijken voor het bieden van een afwijkend woonprogramma binnen het dorp. Binnen de bouwvolumes

van de bestaande bebouwingsstructuur valt wel op dat het dorp alleen maar uit grondgebonden woningen bestaat die één, hooguit twee bouwlagen hebben met een eenvoudige kapvorm.

In relatie met de groenstructuur zou op het plangebied voor een afwijkende invulling gekozen kunnen worden. De bebouwingsstructuur kan solitair staan binnen dit het gehele structuur waaruit het dorp is opgebouwd. Er kan gezocht worden naar een hogere dichtheid en/of een andere woonvorm dat kan aansluiten op de wens naar het vergroten van de woningdiversiteit binnen het dorp met inachtneming van de gemiddelde financiële situatie en de prijsontwikkelingen in de bouwnijverheid.

De architectuur binnen het dorp is hoofdzakelijk niet-geprononceerd. Het heeft een landelijke, dorpse uitstraling.



Golvende rooilijn in de lintstructuur langs de Zuidersloot.



De Vogelwikke: een close als onderbreking van de lintstructuur met een breed straatprofiel en een groen- en blauwe invulling.



Het katholiek complex: het huidige Veenloopcentrum, de 'Maria, Koningin van de Vrede'-kerk en zorggroep Vitez in het vml. klooster.



Wethouder Scherpenweg ter hoogte van het Kienholt.



Wethouder Scherpenweg ter hoogte van het agrarische perceel.



Ir. Biewengaweg ter hoogte van het plangebied.

Concept

Met de analyse en de opdracht heeft er een ontwerpend onderzoek plaatsgevonden. Met verschillende verkavelingsstudies is er gezocht naar een passende invulling van het plangebied.

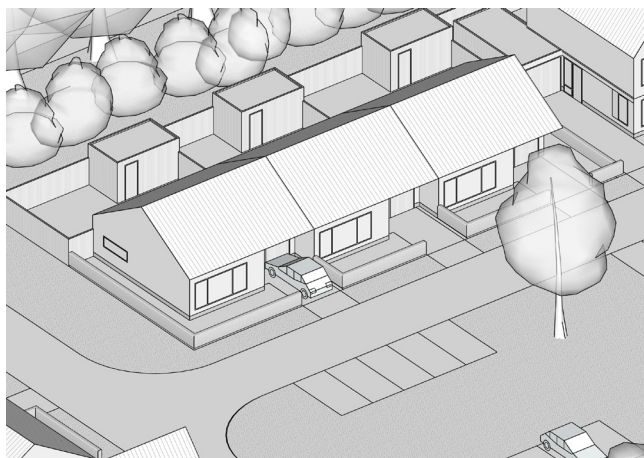
Een grote inspiratie kwam uit een voorstel dat een projectgroep namens Dorpsbelangen Weiteveen met de Gemeente heeft gedeeld. Dit was een invulling op basis van een woningmodule dat is toegepast bij een ontwikkeling in De Blauwe Stad in de provincie Groningen. Echter sloot de woningtypologie niet aan op de woonbehoefte die volgens de woonvisie leeft in Weiteveen. Een bouwmethodiek met tunnelbouw zou wel uitkomst bieden voor het ontwikkelen van een diverse woningvariatie op een dergelijk bescheiden plangebied zonder dat de samenhang en de bouwkosten uit verhouding zullen raken.

Met invulling van het 'C-veld' wordt aangesloten op de bestaande stedelijke structuur van Weiteveen-Middendeel. Het plangebied wordt omzoomd met een aansluitende bomenwal zodat het een eigen 'kamer' vormt binnen de structuur van het dorp. Met het spel van donker (ontsluitingsroute) en licht (verblijfsruimtes) zijn namelijk de afzonderlijke functies aan de Ir. Biewengaweg gepositioneerd. De overige randen van het plangebied blijven ongewijzig met de huidige situatie. Het plangebied vormt nu een eigen 'kamer' waarin de bebouwing zich op redelijke wijze autonoom kan worden vormgegeven ten opzichte van de andere buurten van het dorp.

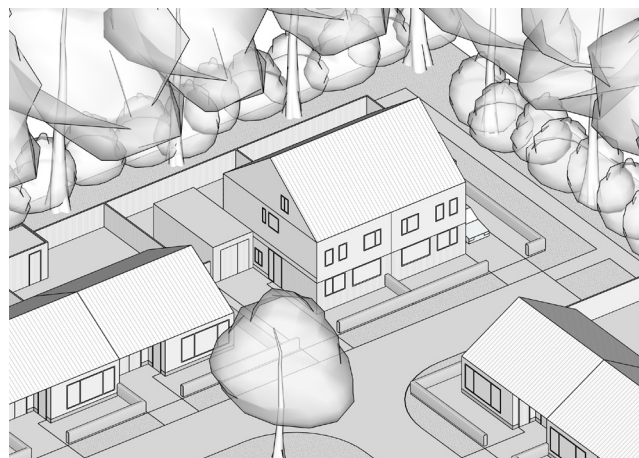
Er is bewust gekozen voor een hofje als hoofd element voor de onderlinge samenhang en ontsluiting van de woningen. Het is een variatie op de structuur van de naastliggende buurtjes Wollegras en Vogelwikke die ook dergelijk een verbreed straatprofiel hebben. Rondom het hofje worden de verschillende woningtypologieën ontsloten in een dichtere

bebouwingsdichtheid dan wat nu in het dorp aanwezig is. De woningen worden deels seriematig en deels individueel ontwikkeld. De gedachte achter deze verschillende ontwikkel mogelijkheden is dat er ruimte wordt geboden voor de brede behoefte binnen het dorp om een passende woning te ontwikkelen die aansluit bij de specifieke woonbehoefte van de bewoners. Zo zullen de rijwoningen als een min of meer kant en klare woning opgeleverd worden voor de bewoners. Bij de tweekappers en de vrijstaande woningen hebben de nieuwe bewoners meer de regie in hoe hun droomhuis zal worden gebouwd.

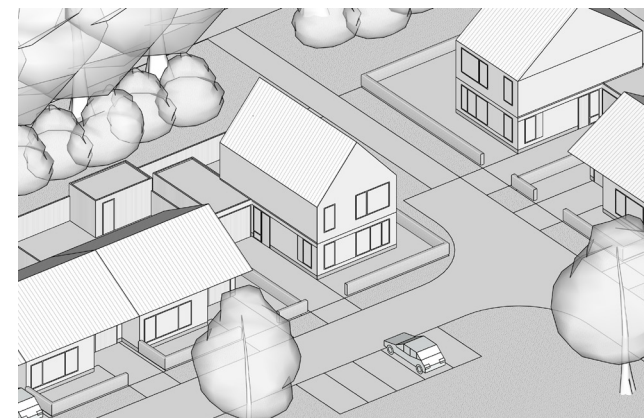
Voor de waarborging van de onderlinge samenhang rondom het hofje wordt gebruikgemaakt van zowel een bestemmingsplan als een beeldkwaliteitsplan; zie gelijknamig hoofdstuk. Na realisatie van het plan zal het een eigen karakter hebben dat binnen de structuur van het dorp voegt en zorg draagt aan een gevarieerder woningaanbod.



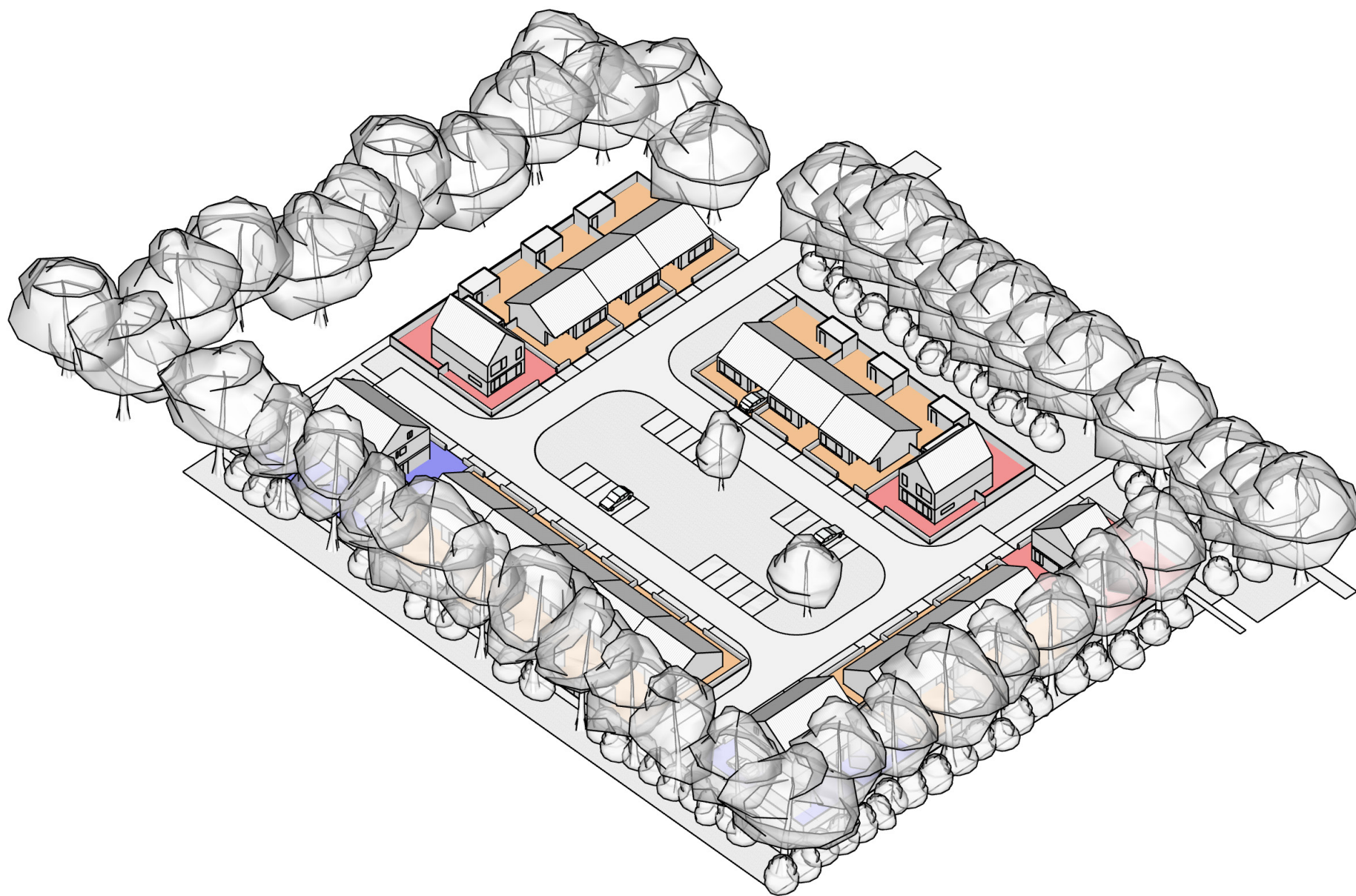
Impressie mogelijke invulling van de rijwoningen (gele kavels).



Impressie mogelijke invulling van de tweekappers (paarse kavels).



Impressie mogelijke invulling van de vrijstaande woningen (rode kavels).



Stedenbouwkundig plan

Groenstructuur

Aan de zuid- en oostzijde van het plan komt een bomenwal. Deze bomenwal laat het plangebied aansluiten op de bestaande groenstructuur van Weiteveen-Middendeel. Het kadert het nieuwe buurtje in als een afzonderlijke 'kamer' binnen de structuur. Dit zijn inlandse bomen die circa 10 tot 15 meter hoog worden. Onder de boomkroon wordt deels beplant met bosschages die op gezette plekken het doorzicht beperken en de omwonenden voorzien in privacy. Langs de doodlopende straatjes wordt een visuele verbinding gemaakt tussen het middengebied van het hofje en de groene buitenrand. Met het groene straatprofiel dringt het groene karakter door tot het midden van het plan. De inrichting van het middengebied wordt ook voornamelijk groen. Dit zal in eerste instantie sober zijn, eventueel met enkele solitair geplaatste bomen. Wij staan open voor goede ideeën van de toekomstige bewoners om het hun eigen buurt te maken.

Infrastructuur

De hoofdontsluiting van het plan komt bij de huidige einde van het Dommerskanaal. Momenteel is hier een utilitaire toegang naar het voormalige sportveld. De nieuwe toegangsweg zal aansluiten op de Ir. Biewengaweg met een verhoogd gelijkwaardig kruispunt met drempels. Het zal hier ook het fietspad van de Zusterweg doorkruizen. De ontsluitingswegen binnen het plangebied zijn overal 5 meter breed en bestemd voor alle verkeersstromen. Er zal een 30 km/h-zone of woonerf als verkeersregime gelden binnen het plangebied.

Het straatprofiel is eenvoudig en sober. De ontsluitingswegen zijn bestraat met klinkers en hebben aan weerszijden een groene berm. Aan de zijde met de woonpercelen is deze 2 meter breed en bestemd voor ondergrondse infrastructuur

van de diverse nutsvoorzieningen. De afwatering van het verhard oppervlakte geschiedt zo veel mogelijk op een natuurlijke wijze in de aanliggende, onverharde gronden.

Volgens de vigerende parkeernorm moet voor alle type woningen gemiddeld twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd worden. Op de percelen van de tweekappers en vrijstaande woningen zal dit op de eigen grond kunnen plaatsvinden door middel van een oprit naast het hoofdgebouw. Dit is niet mogelijk bij de rijwoningen. Hiervoor is een bijzondere eis opgenomen dat de een deel van de voorgevel terugligt zodat er ruimte ontstaat voor een parkeerplaats waarbij één auto haaks voor de woning op het erf kan staan. Hiermee wordt het openbaar gebied gevrijwaard van 10 extra parkeerplaatsen. Dit is ten gunste van de groene verblijfskwaliteit van de openbare ruimte en het levert bovendien comfort op voor de toekomstige bewoners van de rijwoningen. Zij kunnen de auto parkeren bij de voordeur op een wijze die zorgvuldig is ingepast binnen de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld.

Alle achtererven zijn toegankelijk via voetpaden die aansluitend rondom de woonpercelen lopen. Deze paden zorgen ook voor dat het openbaar groen aan randen goed kan worden onderhouden.

In de noordoostelijke hoek van het plan loopt de doodlopende ontsluitingsweg door als fietspad. Dit is een directe ontsluiting voor fiets- en voetgangers naar de voorzieningen die aan de westzijde van het dorp liggen; o.a. de winkels, school en sportvelden. Het biedt ook een doorsteek naar de ijsbaan en het evenemententerrein aan de overzijde van de Ir. Biewengaweg.

Verkavelingsstructuur

Het plangebied is verdeeld in vier bouwvelden die rondom een middengebied liggen als een hofje. Deze bouwvelden zijn elk op een eigen wijze samengesteld met percelen voor drie verschillende woningtypologieën. In elke situatie is deze compositie samengesteld dat alle woningen op een gevarieerde en gelijkwaardige wijze rondom het hofje aanwezig zijn en er geen onderlinge repetitie ontstaat.

Bebouwingsstructuur

Het plan bevat drie verschillende woningtypologieën met elk hun eigen karakteristieken. De vier blokken rijwoningen worden elk seriematig ontwikkeld terwijl de tweekappers en vrijstaande woningen individueel particulier worden ontwikkeld. Binnen een hofje is dit redelijk uitzonderlijk omdat met zo'n woonvorm de onderlinge samenhang van de gebouwen essentieel is. Om dit in goede banen te leiden zijn hiervoor nadere eisen opgesteld in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

De gevelrooilijn staat overal op een afstand van vijf meter vanaf de ontsluitingsweg. De voorgevels moeten in deze lijn worden gebouwd. Uitzonderd zijn de terugleggingen voor een oprit bij de rijwoningen. Erkers in de voorgevel zijn hierbij niet toegestaan omdat deze inbreuk maken op de uitstraling van de onderlinge samenhang en ter bescherming van de generieke gebruiksmogelijkheden van de bescheiden voortuinen.



Plankaart stedenbouwkundige uitwerking (schaal 1:1.500).

Beeldkwaliteit

De ambitie voor de beeldkwaliteit is dat een hoge mate van samenhang wordt gecreëerd binnen de verschillende individuele en seriematige ontwikkelingen binnen het plangebied. In een met groen omzoomde 'kamer' zal zich een klein nieuw woonmilieu ontwikkelen binnen het dorp. Met de opzet van een hof heeft het associaties met een knarren- of begijnhof, maar met een mix die recht doet aan de gemêleerde samenstelling van de dorpsgemeenschap.

Als beeldkwaliteitseisen geven wij een aantal basisprincipes mee die ten gunste komen van een samenhangend bebouwingsbeeld. Deze eisen sluiten aan op de bouwregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is ter vervanging van het huidige welstandsregime, voor deze plek gold niveau 'welstandsluw' van de vigerende welstandsnota.

Karakteristiek

- De geschakelde rijwoningen zijn grondgebonden en seriematig ontwikkeld. Het zijn levensloopbestendige woningen die individueel kleiner zijn dan de andere types. Door de samengestelde massa zijn deze het meest beeldbepalend binnen het plangebied.
- De tweekappers zijn halfvrijstaande woningen, zijn symmetrisch en vormen samen één entiteit. Deze entiteit zoekt vervolgens samenhang met de aangrenzende bebouwing rondom het hofje.
- De losse vrijstaande woningen staan individueel op een perceel. Deze woningen zoeken elk een samenhang waardoor het integraal samengaat met het hofje.



Representatieve gevel in hoeksituaties door gevelopening(en).



Oplijnen van zonnepanelen en andere klimaatinstallaties in het dakvlak.



Besloten openbaar middengebiet dat collectief gebruikt kan worden.



Geen verstening van het voorerfgebied.



Groene erfafscheiding ter benadrukking groene straatbeeld.



Integraal mee ontwerpen van erfafscheidingen en bijgebouwen.

Situering

- Oriëntatie van de woningen is met de voorzijde gericht naar het hofje.
- De hoofdentree van de woningen is georiënteerd aan het hofje en toegankelijk via een gedeelde inrit met de auto.
- Voorgevels zijn gesitueerd in de gevelrooilijn. Bij de rijwoningen is deze t.p.v. de inrit min. 2 meter terug geroid.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de rijwoningen is één bouwlaag met kap en van de tweekappers en vrijstaande woningen twee bouwlagen met kap.
- De dakvorm van het hoofdgebouw is één zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de primaire gevellijn. Met uitzondering van twee vrijstaande woningen.
- De aangegeven goothoogte in het bestemmingsplan dient uitgevoerd te worden. De goothoogte verschilt tussen de rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen
- Aan- en bijgebouwen zijn integraal en samenhangend ontworpen met het hoofdgebouw. Een aanbouw is harmonieus en ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Losse bijgebouwen hebben een platdak en zijn integraal mee ontworpen met de erfafscheiding.

Gevelkarakteristiek

- De uitstraling is niet-geprononceerd en hedendaags. Er wordt onderling gezocht naar samenhang met het reeds gerealiseerde ontwerp(en).
- Hoeksituaties, zoals deze op de bestemmingsplankaart zijn aangegeven met een tweede gevellijn, dient de hoekgevel representatief te zijn ontworpen en is verbijzonderd met gevelopening(en).

Detailtering, kleur en materiaal

- De materialisering bestaat uit minimaal twee verschillende natuurlijke materialen zoals steen en hout met beton- en/of staal accenten. Verticale gevelpanen en riet zijn niet toegestaan.
- Het kleurgebruik in de gevels is ingetogen en betreft rood-bruine aardetinten.
- Het dakvlak van het hoofdgebouw heeft een matte zwart engobe keramische dakpan of conformeert zich aan de evt. eerder ontworpen woning(en).
- Aan- en bijgebouwen voor de gevelrooilijn zijn niet toegestaan. Bij vrijstaande woningen is een erker toegestaan aan de zijgevel indien de afstand van de erker en zijdelingse perceelsgrens min. 3 meter blijft. De diepte van een erker is max. 1 meter.
- Dakkapellen zijn alleen toegestaan in het achterdakvlak conform algemene regels voor vergunningsvrij bouwen vanuit BOR bijlage II.
- Klimaatinstallaties, buitenunits van b.v. warmtepompen en airconditioning zijn integraal opgenomen in het gevelbeeld. Dergelijke apparaten zijn niet zichtbaar vanaf de straat.
- Zonnepanelen en -collectoren liggen geïntegreerd in het dakvlak en zijn zorgvuldig uitgelijnd in een rechthoek en in samenhang met die bij de andere woningen.

Overgang privé en openbaar

- De erfafscheiding aan de straatzijde wordt vormgegeven door een groene haag van maximaal 1 meter hoog die de groene uitstraling van het buurtje benadrukt. In hoeksituaties loopt deze door tot de voorzijde van een aanbouw of achter de gevelopening in het hoofdgebouw.
- De erfafscheiding aan de achterzijde is in samenhang

- ontworpen met het hoofdgebouw en sluit integraal aan op het bijgebouw. Het sluit qua vormgeving aan op de aangrenzende (achter)erfafscheiding zodat het een samenhangend geheel vormt. In de gesloten delen van de erfafscheiding wordt een terugkerend identiek gevelmateriaal toegepast i.c.m. delen die begroeid zijn met een bladhoudende plant/struik of bijpassende houten delen.
- De inritten bij de rijwoningen vinden individueel plaats voor een terugliggend deel van de voorgevel dat een maximale breedte heeft van 3 meter. Dit in een repeterende wijze in het bouwblok. Bij iedere woning zal plek zijn voor 1 auto op eigen erf.
- De inrit bij een tweekapper en vrijstaande woning ligt naast het hoofdgebouw en biedt voldoende parkeerruimte voor minimaal 2 personenauto's op eigen erf. De inritten zijn niet op hoeksituatie gesitueerd.
- Het resterende voorerfgebied heeft een groene en onverharde invulling.

Overgang privé en openbaar

- Het straatprofiel heeft een sober en groen karakter. Tussen de rijbaan en de woonerven is een grasstrook. De rijbaan wordt verhard met straatklinkers.
- Het middengebied krijgt een nader te bepalen groene invulling met o.a. paar zorgvuldig en solitair geplaatste bomen. Ook is er de gemeenschappelijke parkeervoorziening voor de rijwoningen en bezoekers.
- Alle achtererfgebieden zijn ontsloten met doorlopende achterpaden. Dit zijn eenvoudig verharde voetpaden. Deze vormen de begrenzing met het aangrenzende groen en/of sloot.

