



Wengelerhoek

Beeldkwaliteitplan

Wijhe

September 2025

STUDIO BLAD

SVP

 RoosdomTijhuis

Colofon

Team



Publicatiedatum

11 september 2025

Adres

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

In samenwerking met

Studio BLAD

In opdracht van

Roosdom Tijhuis

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen en/of beeldmateriaal dient men vooraf toestemming aan SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoudsopgave

Inleiding

- Opgave
- Leeswijzer
- Functie beeldkwaliteitplan

Kernwaarden Wengelerhoek

- Landschap en bodem als basis
 - Buurtschappen
 - Mozaiek landschap
- Woonvelden met karakter
- Ruimte voor ontmoeting
 - Wandelroute met speelplekken
 - Centraal buurtpark
- Klimaatbewust bouwen
 - Klimaatbestendig
 - Natuurinclusief en biodivers
 - Energiezuinig

Stedenbouwkundig plan

- Ligging locatie
- Ruimtelijke structuur
- Stedenbouwkundig plan

Beeldkwaliteit Wengelerhoek

- Sallandse karakteristiek in Wijhe
- Vertaling naar het nu
- Beeldkwaliteit Wengelerhoek

5	Beeldkwaliteit woonvelden	34
5	De Linden	35
5	De Houtwal	35
5	De Tuin	35
9	Beeldkwaliteit De Linden	37
10	Bouwvolume	37
11	Positionering bouwvolumes	37
12	Gevelindeling	37
13	Materialisatie en kleur	39
14	Overgang openbaar gebied-percelen	39
14	Overig	39
17	Beeldkwaliteit De Tuin	41
17	Positionering bouwvolumes	41
17	Gevelindeling	41
17	Materialisatie en kleur	42
	Overgang openbaar gebied-percelen	42
19	Overig	42
22	Beeldkwaliteit De Houtwal	47
24	Bouwvolume en positionering	47
	Gevelindeling	47
31	Materialisatie en kleur	47
31	Overgang openbaar gebied-percelen	49
31	Overig	49
33		
	Bijlagen	51
	Woningbouwprogramma	53
	Ruimtegebruik	55
	Parkeerbalans	57
	Oriëntatie zonnepanelen	59



Inleiding

De gemeente Olst-Wijhe heeft de locatie Wengelerhoek aangewezen als woningbouwlocatie. Voor de ontwikkeling van fase 1 is de gemeente een samenwerking aangegaan met Roosdom Tijhuis uit Rijssen. Voor het stedenbouwkundig plan (DOSP), het beeldkwaliteitplan (BKP) het het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte (DOIP) zijn SVP en studio BLAD toegevoegd aan het team. In voorliggend document geeft SVP namens Roosdom Tijhuis een toelichting op het stedenbouwkundig plan en is het beeldkwaliteitplan opgenomen. Dit document is opgesteld in samenhang met het DOIP.

Opgave

Wengelerhoek fase 1 betreft circa 185 woningen op de locatie in de hoek van De Omloop en de Zandhuisweg in Wijhe, een gebied van circa 7 hectare. Binnen deze locatie zijn inmiddels 50 tijdelijke woningen geplaatst in een groen ingericht gebied met parkeerplaatsen, fruitbomen en wadi's voor waterberging. De overige circa 138 woningen zijn verdeeld over verschillende typen (vrijstaand, twee-onder-één-kapwoning en rijwoningen waarvan een aantal uitgevoerd als levensloopbestendige woning) en in verschillende categorieën (sociale huur en verschillende prijsklassen in de koopsector en twaalf kavels die voor particulier opdrachtgeverschap zullen worden aangeboden).

De gemeente heeft voorafgaand aan de ontwerpfase een programma van eisen opgesteld. In dit PvE staan uitgangspunten over het programma, eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en ambities op het gebied van klimaatadaptatie, energie en circulair bouwen. In verschillende afstemmingsoverleggen is in samenwerking met de gemeente voorliggend stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitplan opgesteld.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan wordt eerst een korte samenvatting gegeven van de belangrijkste onderdelen van het stedenbouwkundig plan. Hierbij verwijzen we graag naar het DO Inrichtingsplan dat is opgesteld door Studio BLAD.

Vervolgens is vanuit de dorpse karakteristiek van Wijhe de inspiratie voor de beeldkwaliteit geschetst. Vanuit deze inspiratie is een vertaling gemaakt naar de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit is daarbij per woonveld uitgewerkt in specifieke toetsingscriteria voor de woningen. De in dit beeldkwaliteitplan opgenomen referentiebeelden zijn bedoeld om de ambitie weer te geven en als inspiratie voor de architecten die de woningen gaan ontwerpen. Bij de beelden is zoveel mogelijk met tekst aangegeven waar ze voor bedoeld zijn.

Functie beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan komt voor de ontwikkeling en het beheer van Wengelerhoek fase 1 in plaats van de Nota Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Olst-Wijhe (vastgesteld door de raad in 2014). Het is enerzijds opgesteld als inspiratiebron voor de architect van de woningen en daarnaast dient als toetsingskader voor welstand bij de beoordeling van de bouwplannen in het kader van de Aanvraag Omgevingsvergunning. Hiervoor zijn in dit beeldkwaliteitplan criteria opgenomen die het beoogde beeld en het bijhorende kwaliteitsniveau vastleggen. Het kan echter voorkomen dat er een ontwerp voor de bebouwing wordt ingediend dat niet aan de in dit beeldkwaliteitsplan genoemde criteria voldoet, maar op een andere wijze wel aan het kwaliteitsniveau. In dat geval bestaat de mogelijkheid om, na goedkeuring van welstand, gemotiveerd van de criteria uit dit beeldkwaliteitsplan af te wijken. Redenen kunnen bijvoorbeeld zijn dat een ontwerp anders is maar toch passend binnen de beoogde beeldtaal.

Kernwaarden
Wengelerhoek



Kernwaarden Wengelerhoek

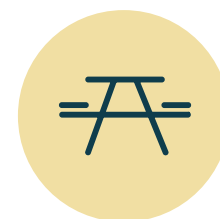
Het stedenbouwkundig plan voor Wengelerhoek fase 1 is ontworpen vanuit een viertal kernwaarden. Deze kernwaarden vormen de basis voor het ruimtelijk ontwerp en vormen voor elk onderdeel van het plan en op alle (schaal)niveaus van het plan het uitgangspunt bij de keuzes die gemaakt zijn.



Landschap en bodem als basis | Bouwen in het landschap betekent bouwen áán het landschap. De locatie buiten De Omloop vraagt om een landschappelijke benadering van de ontwikkeling. In de openbare ruimte verwijzen verschillende groenblauwe lijnen naar het verleden.



Woonvelden met karakter | Geen dertien in een dozijn, maar net even anders: woonvelden met een eigen identiteit. Het onderlinge verschil zorgt ook dat verschillende doelgroepen zich thuis kunnen voelen. Maar wel passend bij Wijhe natuurlijk, en aansluitend bij het comfort van wonen in een dorp.



Ruimte voor ontmoeting | Wengelerhoek ligt aan ‘de overkant’ van De Omloop en de onderwijs- en sportvoorzieningen. Om de sociale cohesie op een niveau te brengen dat past bij Wijhe moet er voldoende ruimte zijn voor gezamenlijke (speel)plekken en ontmoeting. Zo kan er een sterk buurtschap ontstaan, waar het leuk, gezond en veilig wonen is.



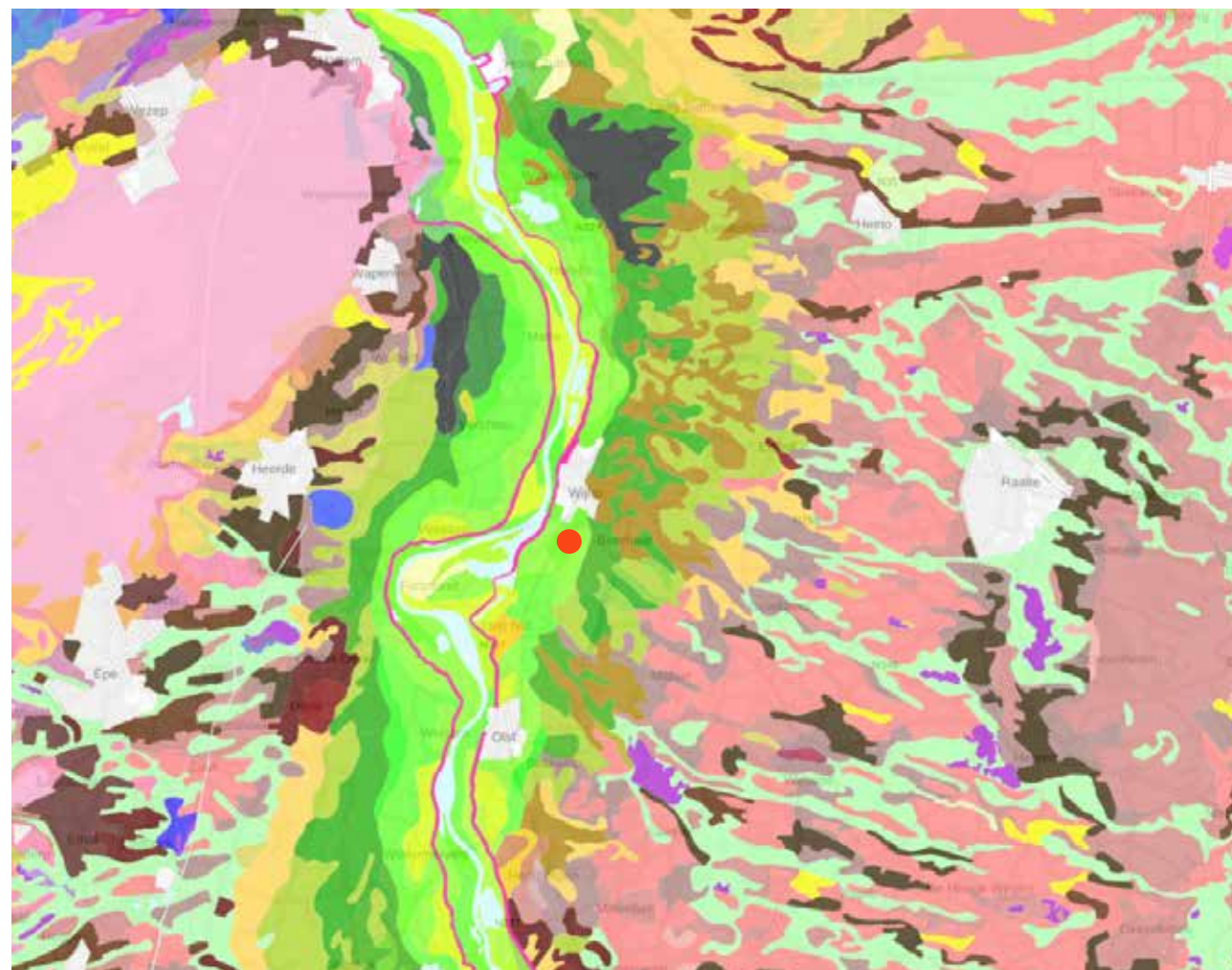
Klimaatbewust bouwen | We bouwen in agrarisch gebied. Het is meer dan vanzelfsprekend rekening te houden met natuur-inclusiviteit en klimaatadaptiviteit. Daar voegen we een duurzame woning op het gebied van energie als doel voor de ontwikkeling van Wengelerhoek aan toe.



Landschap en bodem als basis

Olst-Wijhe kent een rijke verzameling aan unieke en waardevolle landschappen ontstaan vanuit het onderliggende landschap, de bodem. De IJssel heeft het landschap in de loop der tijd gevormd met kenmerkende landschappelijke kenmerken als oeverwallen en komgronden. Er is een duidelijke relatie tussen de hoogteligging in het gebied en de bomen.

De afgelopen eeuw zijn door het intensieve agrarisch gebruik veel landschappelijke karakteristieken verloren gegaan. Denk daarbij aan hoogstamboomgaarden, houtwallen, hagen en singels. Voorheen een divers mozaïek van landschappelijke elementen en functies.



bodemkaart IJssel en omgeving

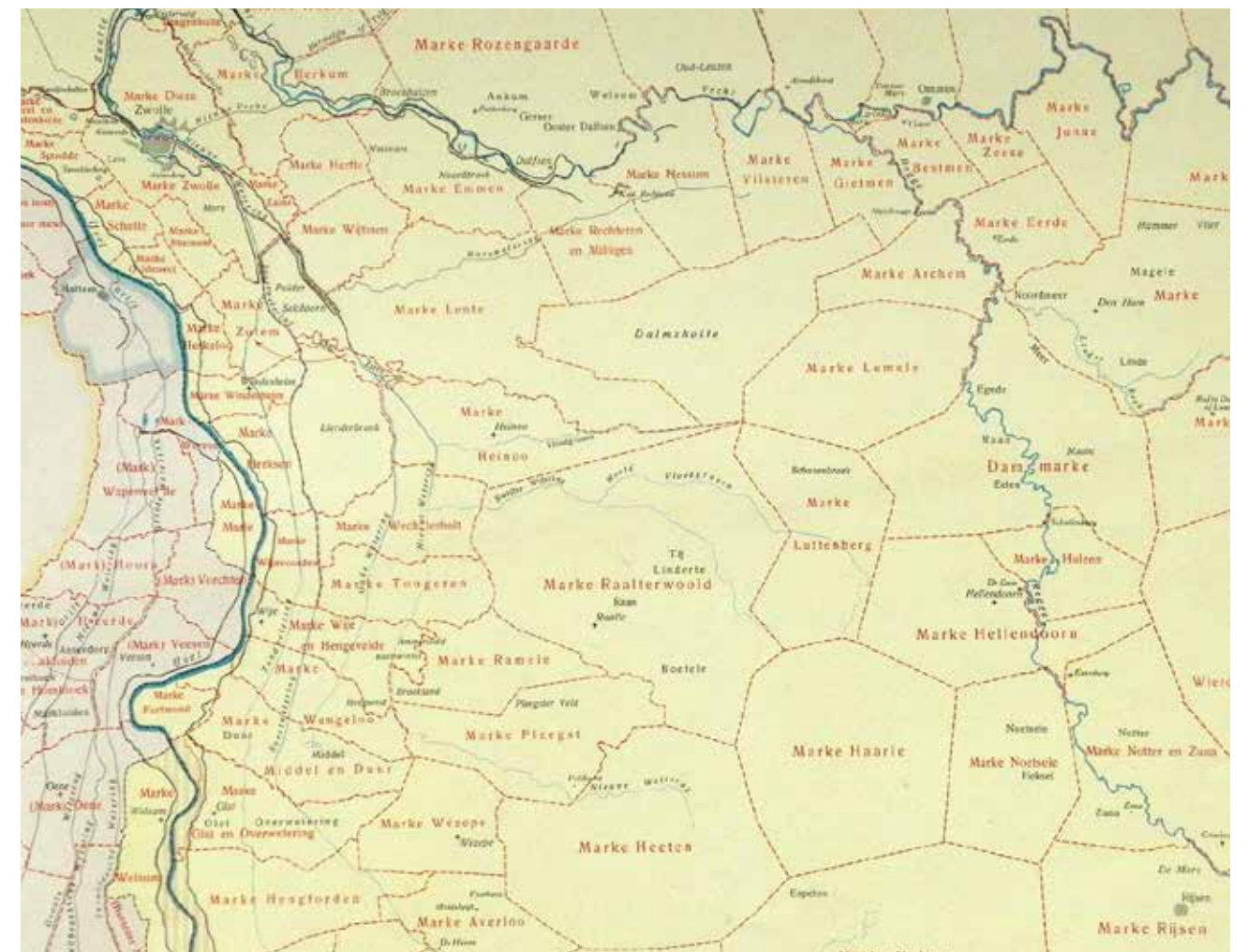
● locatie Wengelerhoek



Buurtschappen

Wengelerhoek heeft zijn naam te danken aan het buurtschap Wengelo. Het gebied maakte vroeger deel uit van de marke Wengelo, een oud collectief van grondeigenaren die samen hun agrarische gronden beheerden. De naam Wengelerhoek is op historische kaarten van het jaar 1843 voor het eerst zichtbaar.

Typerend voor de omgeving is een sterke agrarische functie door de zeer vruchtbare grond. In de oude buurtschappen lagen veel havezaten en boerderijen waarvan een groot aantal is verdwenen. Op historische kaarten valt op hoe het landschap de afgelopen eeuwen is versoberd. Boomgaarden, bomenrijen en stukjes bos zijn verdwenen. De laatste vijftig jaar is vooral de groei van het dorp Wijhe van betekenis geweest voor het gebied. Hiervan is de nieuwe woonbuurt Noorder Koeslag de meest recente ontwikkeling.



historische kaart met buurtschappen 1678

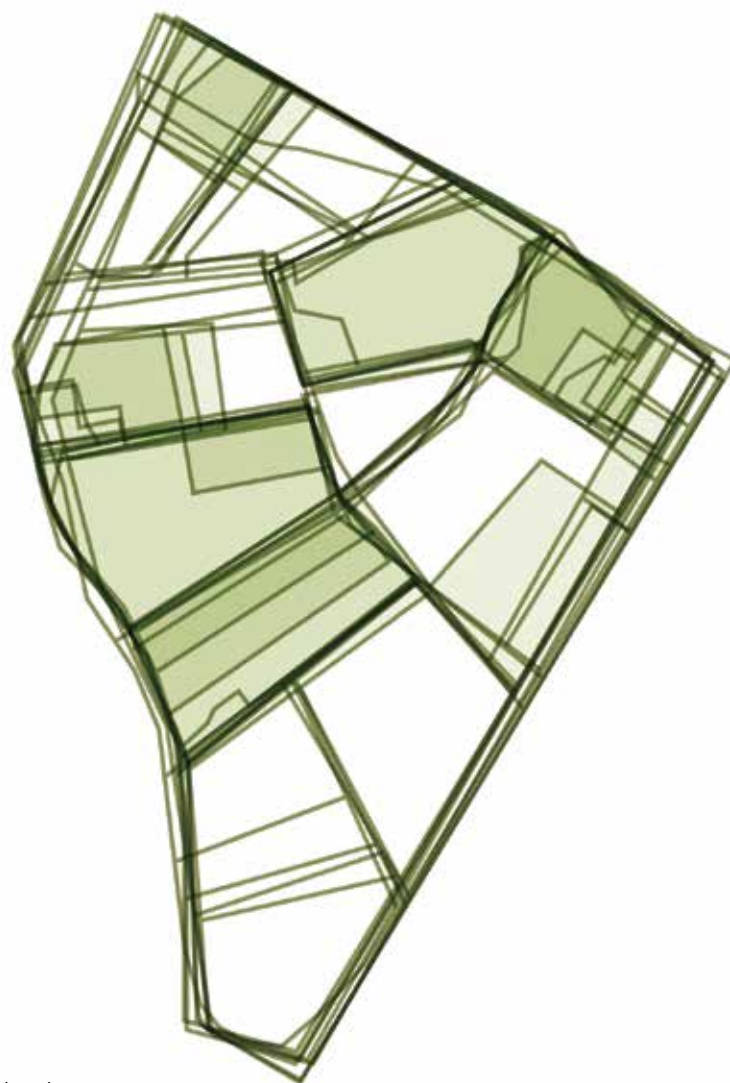


Mozaiek landschap

Het exemplarische rivierenlandschap is kenmerkend voor de omgeving van Wijhe. De ontstaansgeschiedenis van het gebied is interessant met een aaneenschakeling van landschapstypen waarop de mens grote invloed heeft gehad.

Komgronden, oeverwallen en ontgonnen gronden vormen het beeld door de tijd. Het toekomstige woonmilieu binnen Wengelerhoek gaat de relatie aan tussen het historische en onderliggende landschap. Het vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waardoor een unieke plek ontstaat waarin gewoond wordt.

Vanuit historische kaarten is te zien dat de kavels van Wengelerhoek geruime tijd aanwezig zijn. Door de loop van de tijd zijn de kavels getransformeerd of verschoven. Zo zijn diverse landschappelijke kenmerken als hagen, bomenrijen, houtwallen en hoogstamboomgaarden verloren gegaan. Binnen de stedenbouwkundige visie wordt de verkaveling opgepakt als basis voor het ontwerp.



historische kavelstructuur Wengelerhoek



Woonvelden met karakter

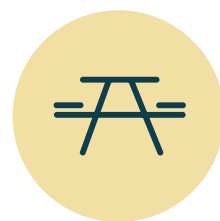
De woonvelden liggen als een klein mozaïeklandschap in het groene raamwerk. Elk veld kent een eigen landschappelijk karakter.

De wijze waarop de woningen en de openbare ruimte zich tot elkaar verhouden in zo'n veld sluit daar op aan en verschilt dus onderling.

Elk woonveld op zich wordt in samenhang ontworpen. De bouwvolumes zijn helder en zijn een moderne vertaling van het archetypische 'huis'.



verschillende woonvelden Wengelerhoek fase 1



Ruimte voor ontmoeting

Ontmoeten is één van de centrale thema's in het plan voor Wengelerhoek. Buurten met een sterke sociale cohesie passen bij de woonbeleving in Wijhe. Je komt elkaar tegen op straat, je sport samen of je gaat samen buiten spelen. Het zijn allemaal aspecten die ook van toepassing zijn op Wengelerhoek. Er zijn verschillende elementen die uitnodigen om op een fijne manier met elkaar samen te leven.

Wandelroute met speelplekken

Een rondje lopen door de wijk, of even picknicken achter het huis, met uitzicht over de velden. Je buuren kom je tegen als je buiten bent. Om een gezonde leefstijl te stimuleren en mensen met elkaar in contact te laten komen, is er een sterk netwerk van wandelpaden door de buurt. Paden verschillen van verharde voetpaden tot halfverharde of graspaden door het groen. De paden schakelen de verschillende speel- en ontmoetplekken aan elkaar. De speelplekken zijn uitnodigend en natuurlijk, en houden rekening met verschillende leeftijden.

Centraal buurtpark

Centraal in het plan ligt de buurtplek. Dit is een plek die samen met de buurtbewoners gevormd gaat worden. Het is een plek om samen te komen en buurtactiviteiten te organiseren en het is een plek voor jong en oud. Hier kunnen ook gedeelde buurtfaciliteiten een plek krijgen, zoals een plek om gereedschap te delen. In een participatietraject zal dit samen met de toekomstige bewoners verder worden vormgegeven.





Klimaatbewust bouwen

In het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan openbare ruimte is een afgewogen mix van duurzaamheidsmaatregelen gekozen die goed past bij het karakter van het gebied. De nadruk ligt daarbij op klimaatbewust bouwen waaronder de thema's klimaatbestendig, natuurinclusief, biodivers en energie zijn opgepakt.

Klimaatbestendig

De locatie in de oeverwal en in een kwelgebied vraagt om een klimaatbewust ontwerp dat op een passende manier ruimte biedt aan het bergen en vasthouden van regenwater. Ook in de toekomst moet dit goed blijven functioneren, waarbij rekening wordt gehouden met hevige piekbuien en waterschaarste en met voldoende schaduw om hittestress te voorkomen.

Ingrediënten voor het plan: een goede water en wadi-structuur, droge voeten voor alle woningen, het minimaliseren van verharding om water goed te laten weglopen, het aanplanten van nieuwe bomen voor verkoeling, overstekken en pergola's voor schaduw en het voorkomen van de betegeling van prive-tuinen.

Natuurinclusief en biodivers

Bouwen buiten De Omloop is bouwen in het landschap. Natuurinclusiviteit staat dus hoog in prioriteit. We kijken naar de waarde die het plan brengt voor de natuur, zowel in de omgeving en op de locatie. Dit betreft flora en fauna, en kan worden teruggevonden in verschillende elementen van het plan: bomen, bebouwing, beplanting, inrichting openbare ruimte en water.

Ingrediënten voor het plan: 1. De bestaande boom- en haagstructuren behouden en versterken binnen de nieuwe ontwikkeling. 2. Nieuwe bomen en planten worden gekozen die passen bij de streek, bij voorkeur inheemse soorten. 3. Het inpassen van vleermuiskasten en insectenhôtels. 4. Erfscheidingen bij de woningen worden vorm gegeven met gemengde hagen. 5. De buitenverlichting wordt afgestemd op fauna.

Energiezuinig

Het bouwsysteem van Roosdom Tijhuis gaat uit van een betoncasco dat als thermische massa een warmte accumulerend vermogen heeft. Daarnaast hebben de woningen goede isolatie, driedubbele beglazing en een hoge mate van luchtdichting. Dit wordt gecombineerd met een bodemwarmtepomp waarmee de wning energie efficiënt wordt gekoeld en verwarmd. En tot slot wordt er gebruik gemaakt van een ventilatie met een warmte terugwinningssysteem. Voor het opwekken van energie zal op de woningen nog een beperkt aantal zonnepanelen worden geplaatst.



Stedenbouwkundig plan

Ligging locatie

Wengelerhoek ligt aan de zuidkant van het dorp Wijhe. Het gebied ligt op de oeverwallen van de IJssel, met prachtige waardevolle natuur in de nabijheid. De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van landgoederen en havezaten. Het gebied kent veel agrarische activiteiten en boerderijen die gebruik maken van de vruchtbare grond.

Ook is het dorp Wijhe met haar voorzieningen nabij. Via een nieuw aan te leggen rotonde in De Omloop wordt voor auto's en langzaam verkeer een aansluiting gemaakt op de infrastructuur van het dorp. Via De Lange Slagen is er voor fietsers een directe route naar het centrum. En tegenover de locatie, aan de overzijde van De Omloop bevinden zich verschillende onderwijs- en sportvoorzieningen. Ook wordt hier de komende jaren het nieuwe kindcentrum met basisonderwijs en kinderopvang gerealiseerd.

De locatie bestaat uit een aantal open agrarische percelen aan de rand van het dorp. Aan de noordkant grenst het gebied aan de ontsluitingsweg Omloop. Aan de oostkant grenst het gebied aan de Zandwetering en de Zandhuisweg.

Voorzieningen

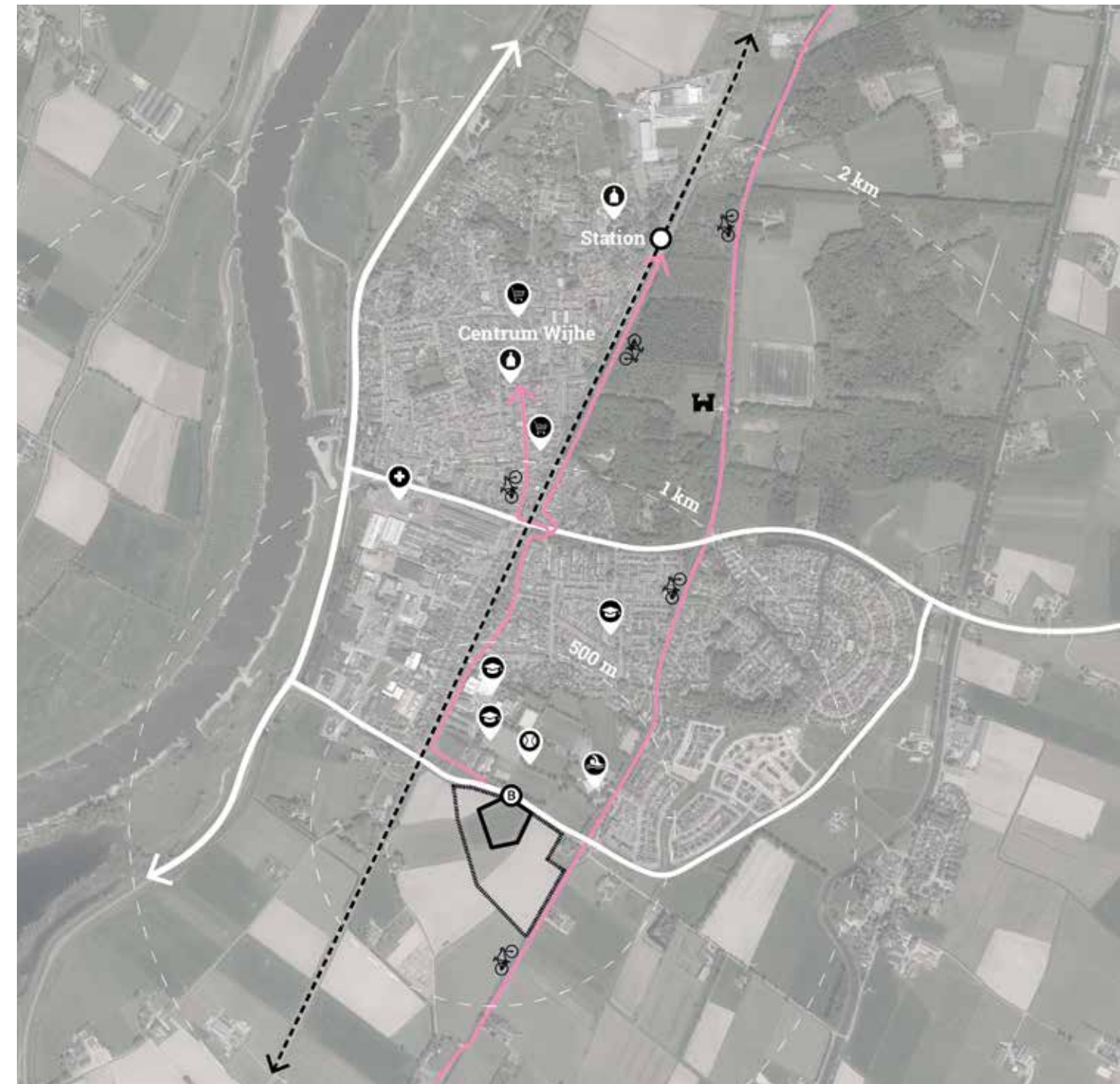
Wengelerhoek ligt aan de rand Wijhe. Om die reden sluit het gebied niet direct aan op bestaande buurten. Het maken van goede verbindingen met de voorzieningen in het dorp is dus belangrijk. Het gebied grenst wel aan diverse sportverenigingen en scholen. Deze kunnen bijdragen aan een waardevolle maatschappelijke verbinding met Wengelerhoek. Andere belangrijke voorzieningen zoals het station, de huisarts en het centrum van Wijhe zijn met enkele minuten fietsen goed te bereiken.

Infrastructuur

Het gebied kan met de auto worden ontsloten dankzij de Omloop. Hierop dient een aansluiting te worden gemaakt waarbij extra aandacht uit gaat naar het creëren van een veilige oversteek voor langzaam verkeer. Het centrum van Wijhe en de diverse omliggende plaatsen zijn veilig en eenvoudig met de fiets te bereiken. Tot slot is er een bushalte aan de Omloop die zorgt voor een verbinding met het openbaar vervoer. Ieder uur rijdt er een bus naar Deventer en Zwolle.

De Groene Riem van Wijhe

Wijhe wordt omringd door unieke en waardevolle natuur, een divers landschap met een rijke historie. De IJssel met haar uiterwaarden, Noordmanshoek, Landgoed de Gelder en Boerhaar zijn allemaal uniek en omarmen Wijhe. Samen vormen zij de 'groene riem' van Wijhe. Het maakt niet uit waar je woont in Wijhe, je staat altijd binnen 10 wandelminuten in de natuur. De nabijheid van het landschap zit verweven in het DNA van Wijhe en is een essentieel onderdeel van de woonbeleving. Het ontwerp voor Wengelerhoek (met daarin het Flexwonen) wordt dus onderdeel van Groene Riem. In het ontwerp ligt de kans om de riem aan de zuidkant van Wijhe verder te versterken.



ligging locatie ten opzichte van (voorzieningen in) Wijhe

Afstanden

6 min. fietsen en 19 min. lopen naar het centrum van Wijhe
8 min. fietsen en 25 min. lopen naar het station het Wijhe
19 min. fietsen naar het centrum van Olst
34 min. fietsen naar het centrum van Raalte
58 min. fietsen naar het centrum van Deventer
58 min. fietsen naar het centrum van Zwolle

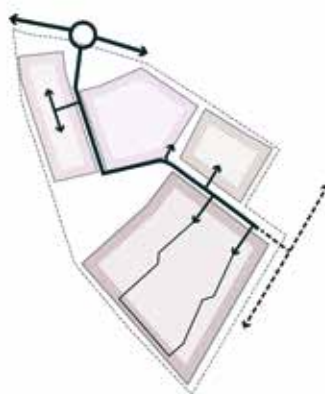
Ruimtelijke structuur



Stevig groen raamwerk
verbonden met het
omliggende landschap.



Woonvelden geënt op de
historische percelen, elk
met een eigen identiteit.



Landschappelijke inpassing
van de weg in het raamwerk
met inprikkers naar de velden.



Stedenbouwkundig plan

Op basis van de kernwaarden, het programma en de gemeentelijke uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan opgesteld. De historische kavelstructuur biedt de basis voor een raamwerk met verschillende woonvelden. In het raamwerk zijn de hoofdstructuur voor de auto, het groen, het water en wandelroutes gekoppeld aan speel- en ontmoetingsplekken opgenomen.

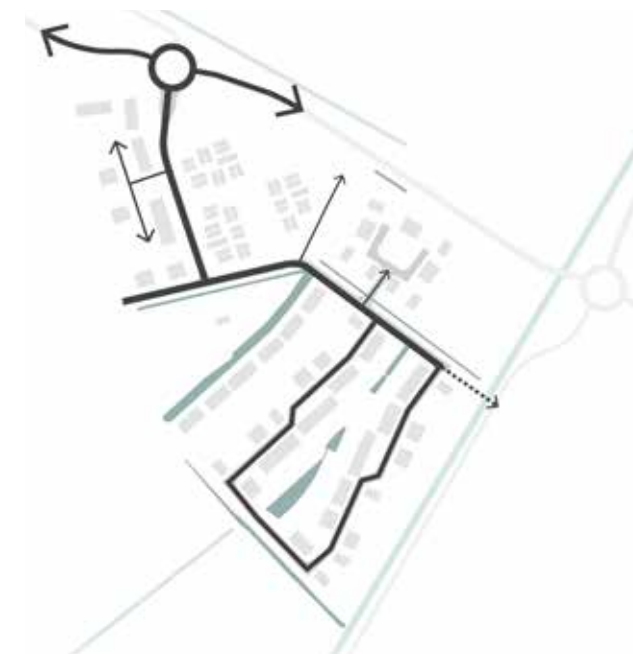
Het driehoekige perceel, dat in de toekomst centraal in Wengelerhoek komt te liggen, blijft onbebouwd (op een toekomstig buurtgebouw na) en wordt ingericht als een groene ontmoetingsplek voor de hele wijk.

Binnen het raamwerk is een drietal woonvelden gesitueerd; De Linden, De Houtwal en De Tuin. Elk veld heeft een eigen identiteit, bepaald wordt door de ruimtelijke structuur en het ontwerp van de woningen (beeldkwaliteit).

De wijk wordt met een rotonde aangesloten op De Omloop. Binnen de wijk volgt de auto- en fietsstructuur het raamwerk met een aansluiting voor calamiteiten naar de Zandhuisweg. Vanuit het raamwerk is elk woonveld bereikbaar met de auto. Voor voetgangers is er een fijnmazig netwerk van paden, deels langs de wegen maar ook rond de verschillende woonvelden.



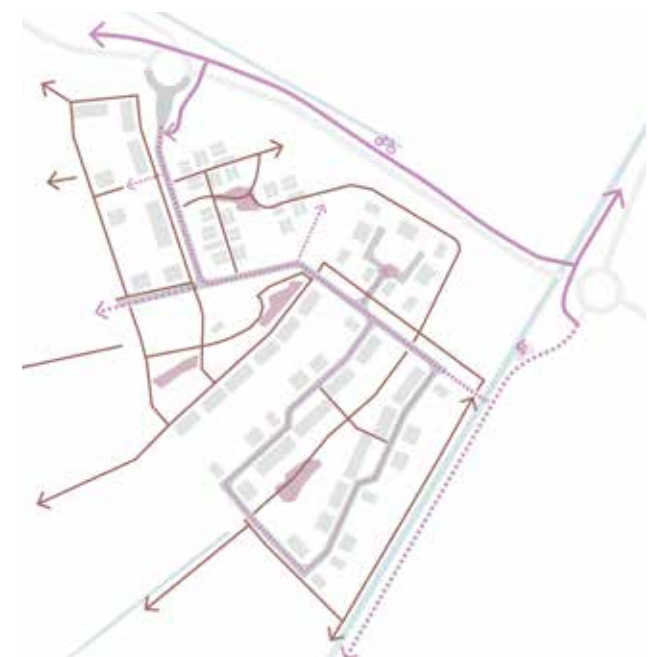
verschillende woonvelden



autostructuur



groen- en waterstructuur



langzaam verkeerstructuur



stedenbouwkundig plan Wengelerhoek fase 1

Beeldkwaliteitplan



beelden bestaande woningen, bouwvolumes, architectuur, kleur- en materialen in Wijhe en Boerhaar

Beeldkwaliteit Wengelerhoek

De wijk Wengelerhoek wordt de nieuwe uitbreiding van het dorp. De ligging, buiten De Omloop, plaatst deze wijk op een bijzondere plek in het buitengebied. In het stedenbouwkundig plan is dit vertaald in een landschappelijk plan met een sterk groen raamwerk waarbinnen verschillende woonvelden zijn gesitueerd, elk met een eigen identiteit. In het beeldkwaliteitplan vertalen we dit naar het gewenst beeld van de woningen: een dorps plan met een landschappelijk karakter.

Het dorp Wijhe heeft haar oudste bebouwing in het dorps hart rond de Langstraat. De bebouwing bestaat hier uit verschillende individuele panden die overwegend aan elkaar zijn gebouwd. Meer naar buiten toe wordt de bebouwing losser maar herkennen we dezelfde Sallandse bouwvolumes en architectuur.

Sallandse karakteristiek in Wijhe

Een dorp, en zo ook Wijhe, kenmerkt zich door een gevarieerd beeld van verschillende soorten en maten woningen en een gevarieerde verschijningsvorm. Maar als je door je ooghaan kijkt, herken je in een dorp ook altijd een mate van samenhang passend bij de regio, in dit geval Salland. Deze samenhang wordt bepaald door een specifieke bouwtechniek die veel werd toegepast, waardoor bepaalde volumes, kapvormen, verbijzonderingen, materialen en details kenmerkend worden voor een plek.

Karakteristiek voor de bebouwing in Sallandse dorpen zijn de vrijstaande woningen, soms twee-onder-één-kap, van overwegend één bouwlaag met een kap, dus een lage goot. In het hart van het dorp is de bebouwing aaneengebouwd en compact met soms ook twee bouwlagen met een kap. De bebouwing staat hier direct aan de stoep met vaak een trasraam (betonnen plint) op de overgang naar het maaiveld. De bebouwing

is op de straat georiënteerd met op de hoeken een dubbele oriëntatie of in ieder geval gevelopeningen die het contact met de straat leggen. De kapvormen en ook de nokrichting zijn gevarieerd waarbij zowel zadeldaken, mansardekappen en kappen met een wolfseind voorkomen. Door soms de gevels op te trekken en een horizontale dakrand, al dan niet met sierlijst te maken, krijgt de bebouwing een formeel en statig karakter. Het materiaalgebruik bestaat uit baksteen in beige-rood-bruine aardse tinten met overwegend lichte voegen en lichte kozijnen. Deuren en ramen zijn soms licht maar ook donkere kleuren komen voor waardoor er een mooi contrast ontstaat. Opvallend zijn de lichte/ bijna wit gestucte of gekeimde woningen die een fris accent vormen in het straatbeeld. De bebouwing wordt verder opgesierd met verschillende architectonische elementen zoals luiken, geaccentueerde entrees, bijzonder metselwerk of hout in de nok, bijzondere metselwerk verbanden in de gevel, versierde daklijsten, trasramen, roedes of onderverdeling in de ramen, overstek, erkers, luiken en dakkapellen.

Naar de randen van het dorp wordt de bebouwing losser en staat deze ook op afstand van de straat waardoor groene voortuinen ontstaan die vaak worden afgezoomd met groene hagen of gesiersmede hekken. De bouwvolumes, kapvormen, variatie, architectonische elementen en materialen en kleuren zijn vergelijkbaar met de bebouwing in het dorpscentrum.

Vertaling naar het nu

Een belangrijk verschil met de historische bebouwing en het woningbouwprogramma voor Wengelerhoek is de bouwhoogte (nu veelal twee lagen met kap in plaats van één laag met kap) en de typologie (nu overwegend aaneengebouwde woningen in de vorm van rijen in plaats van voornamelijk vrijstaande



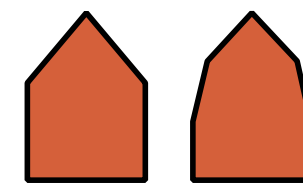
binnen het bouwsysteem van Roosdom Tijhuis is voldoende ruimte om de kapvormen, de gevels, de verbijzonderingen en het materiaal aan te laten sluiten bij de beeldkwaliteit van Wengelerhoek

woningen). Hierdoor is er in de huidige plannen sprake van een grotere korrel en hogere en langere volumes. Ook zijn materialen en arbeid tegenwoordig duurder dan vroeger waardoor er meer sprake is van standaardisatie en herhaling.

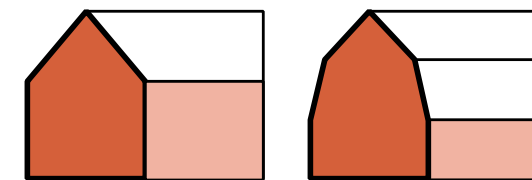
De kenmerken uit het historische dorp kunnen dus niet letterlijk worden toegepast. Maar om toch een wijk te maken die past bij Wijhe is het de kunst om in het beeldkwaliteitplan keuzes te maken en middelen voor te schrijven die bijdragen aan het dorps beeld dat kenmerkend is voor en daarmee past bij Wijhe. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe dat is gedaan en is dit per woonveld vertaald naar concrete toetsingscriteria.

Beeldkwaliteit Wengelerhoek

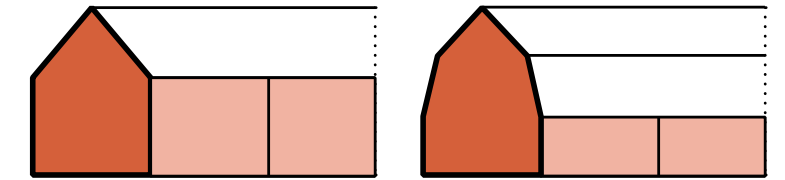
Een gevarieerde straatbeeld met het dorps vrijstaande huis als basis vormt het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitplan. Het dorps huis met een zadeldak of mansardekap met de nok haaks op de straat. Door dit type ook toe te passen in een twee-onder-één-kap en op de hoek van de rijwoningen ontstaat een dorps variatie langs de straat.



dorps huis



dorps tweekapper



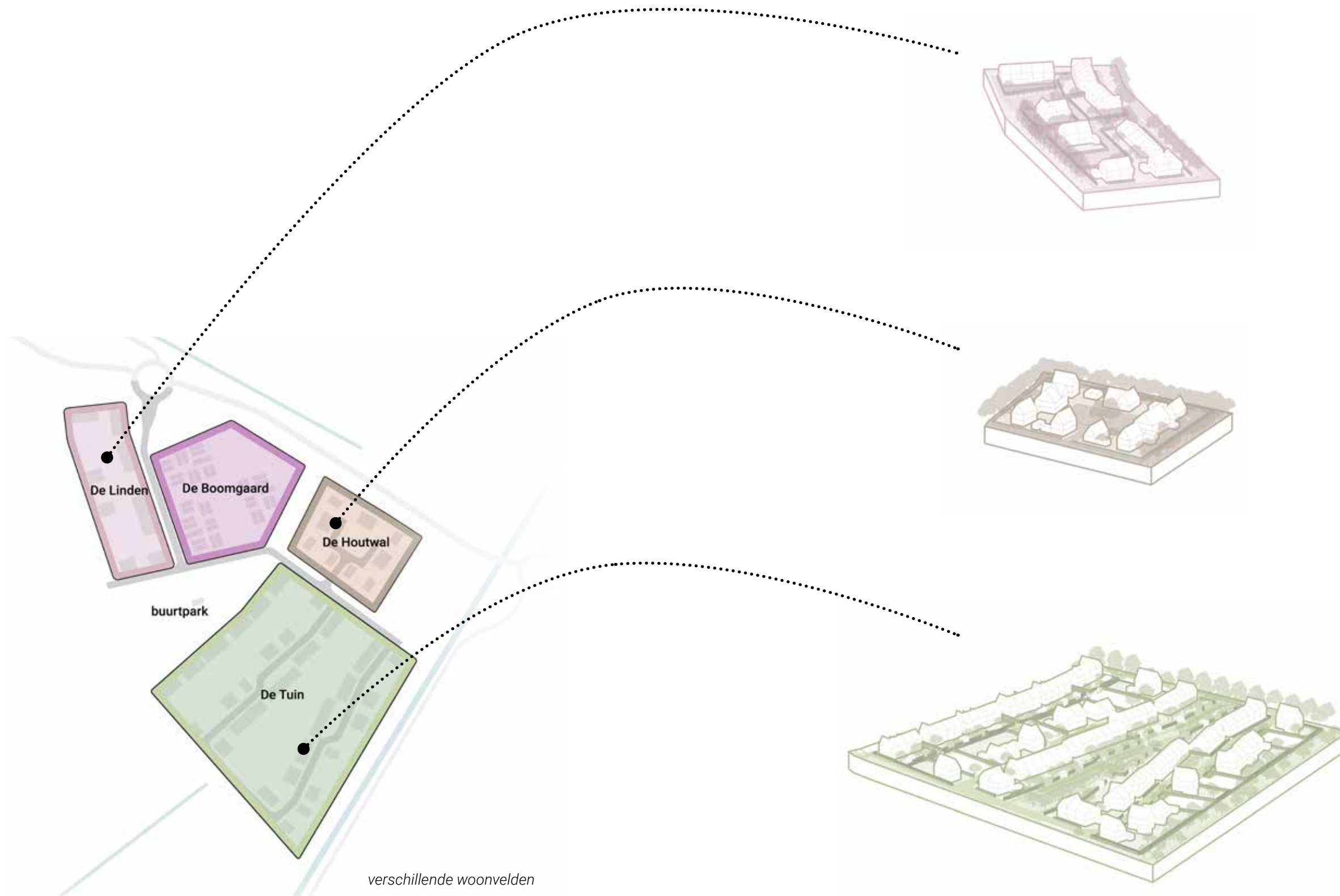
dorps rij

kenmerkende dorps vrijstaande huis vertaald naar woningtypen in Wengelerhoek

Deze dorps variatie wordt in Wengelerhoek aangevuld door een palet van verschillende beige-rood-bruine tinten baksteen te kiezen. En in het woningontwerp ook houten delen in de gevel op te nemen. Typische elementen uit Salland/Wijhe toepassen om variatie te creëren, zoals houten luiken, roedes, erkers, dakkapel, bijzondere metselwerkverbanden, windveer.

Tot slot worden de overgangen van de percelen naar het openbaar gebied in de basis uitgevoerd in de vorm van verschillende typen hagen. Door op specifieke plekken te kiezen voor een afwijkende overgang, al dan niet in combinatie met een haag, ontstaan er in de woonvelden, juist voor een dorp, verrassende plekken en bijzondere plekken.

Beeldkwaliteit woonvelden



De Linden

In De Linden woon je bij de entree van de wijk rond een groen (parkeer)hof waar de bestaande linden een belangrijke bijdrage leveren aan de beleving. De bouwvolumes zijn onderdeel van een dorps samenhangend ensemble dat (na afronding van de hoven in fase 2) wordt doorsneden door een groen assenkruis.

De Houtwal

In De Houtwal woon je samen rond een centrale groene plek en bouwt iedereen zijn eigen huis. De bestaande houtwal wordt rond het woonveld uitgebreid en biedt rugdekking en ruimte voor een ommetje.

De Tuin

In De Tuin woon je in het grootste woonveld met een langgerekte, openbare tuin in het hart. De woningen staan aan een smalle geknikte woonstraat waaraan halverwege het veld een pleintje is gecreëerd. De relatie met de tuin is groot, zowel vanuit het hele veld als vanuit de woningen die er direct aan grenzen. De woningen in de rand naar het buurtpark zijn hierop georiënteerd waarbij een pergola de verbinding tussen het wonen en het park legt.

Beeldkwaliteit De Linden

De Linden is het woonveld bij de hoofdtoegang van de wijk vanaf de rotonde. De bebouwing begeleidt de toegangsweg die in het groene raamwerk is gesitueerd. Het woonveld bestaat uit twee halve hofjes die in fase 2 van Wengelerhoek worden afgerond. De kenmerkende lindenbomen komen daarbij als herkenbare groene structuur in het hart van het totale hof te liggen. De linden vormen dan samen met de groenzone haaks hierop een groen assenkruis.

De bouwvolumes in het hof vertonen een sterke mate van samenhang in bouwvolume, architectuur en het per woning toepassen van minimaal twee typische Sallandse elementen zoals erkers, luiken of metselverbanden. Hierbij wordt er tussen de onderlinge bouwvolumes een herkenbare verbinding gelegd bijvoorbeeld door het toepassen van hout in de gevel dat een speels, doorlopend element over alle volumes vormt of een gootlijn die door het toepassen van de mansardekap een gevarieerde, herkenbare lijn rond het hof vormt.

De dorpse variatie ontstaat door verschil in gevelontwerp, variatie in kaprichting, gevarieerde toepassing van dezelfde materialen en door te spelen met verschillende tinten metselwerk tussen de bouwblokken onderling. Hierdoor vormt woonveld De Linden uiteindelijk, met de afronding in fase 2, een dorpse totaalcompositie. Waarbij de woningen op de twee hoeken (bij de rotonde en aan het buurtpark) een duidelijk accent vormen.

Bouwvolume

- Volumes van één tot twee bouwlagen plus kap.
- Gevarieerde korrel met een dorpse schaal.
- Het dorpse huis vormt de basis.
- Alle woningen eenzelfde kapvorm op basis van een mansardekap (verticaal deel kap toegestaan) met per woning één goothoogte.
- Binnen het veld een variatie aan kappen evenwijdig aan en haaks op de straat. Haakse kap altijd bij de eindwoning van een bouwvolume en nok binnen bouwblok op gelijke hoogte.
- Elk bouwvolume als afgerond geheel ontwerpen.
- Zijgevels die grenzen aan openbaar gebied mee ontwerpen door bijvoorbeeld het ontwerp van de voorgevel de hoek om te trekken en openingen op te nemen.
- De twee 'accent'-woningen op de hoek van het hof als accent binnen het bouwvolume ontwerpen door in ieder geval een gedraaide nok maar ook architectonisch en in gevelontwerp met een duidelijke dubbelzijdige oriëntatie.

Positionering bouwvolumes

- De bouwvolumes staan op een rooilijn die tussen de 2 en 3 meter van de voorerfsgrens ligt.

Gevelindeling

- Dorpse sfeer en schaal.
- Asymmetrie en variatie in gevel inzetten om dorpse sfeer te verkrijgen.
- Woningen oriënteren zich op de openbare ruimte. Bij openbare ruimte aan zijgevel ook een duidelijke oriëntatie, met voldoende gevelopeningen, in de 'zij'gevel. Bij sommige woningen is ook een entree in de zijgevel een mogelijkheid.
- Verschil in materiaal begane grond en verdieping kan bijdragen aan de dorpse schaal en de variatie.



variatie in dorpse schaal
(korrel en nokrichting)

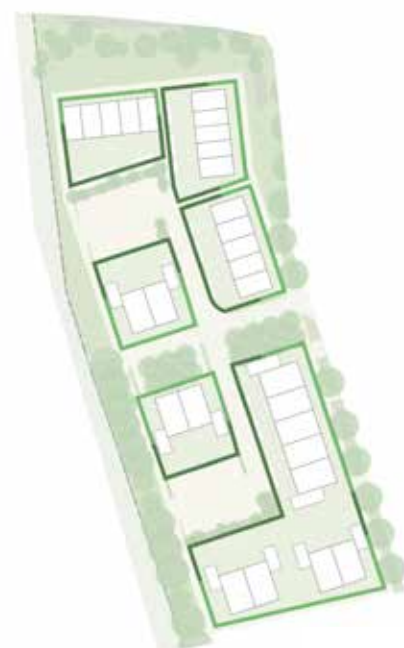


variatie in bouwhoogte

1 laag + kap
2 lagen + kap



variatie in kleur baksteen binnen palet
met twee witte accenten



erfscheidingen

lage haag
hoge haag



- Typische elementen uit Salland/Wijhe toepassen om aan te sluiten bij de lokale karakteristiek en variatie te creëren. Hierbij kan gedacht worden aan houten luiken, roedes, erkers, dakkapel, bijzondere metselwerk- verbanden, windveer, etc. Per woning minimaal twee elementen opnemen in het ontwerp.
- Overstekken, dakranden, goten, etc zorgvuldig mee-ontwerpen in een, bij architectonisch principe, passend materiaal en kleur.

Materialisatie en kleur

- Combinatie binnen gevel van baksteen en hout waarbij binnen het gevelvlak soms de baksteen meer aanwezig is en soms het hout.
- Baksteen in een samenhangend palet van beige-rood-bruine tinten, passend bij het historische Wijhe.
- Hout onbehandeld vergijzend toepassen, zwart gebeitst/ gebrand of behandeld in een kleur die past in het Sallands palet.
- Per bouwblok zelfde kleur en materiaal toepassen.
- De twee 'accent'-woningen kunnen in een witte of voorgekeimde steen worden uitgevoerd.
- Lichte kleur kozijnen om contrast met gevelmateriaal te creëren.
- Donkere, keramische (of vergelijkbare beton) pan toepassen.
- Zorgvuldige detaillering passend bij architectonisch principe.

Overgang openbaar gebied-percelen

- In de basis krijgt elk perceel een groene overgang in de vorm van een haag naar het openbaar gebied.
- Aan de voorzijde en tot halverwege de zijgevel is dit een lage haag.
- Aan de achter- en zijkant van percelen grenzend

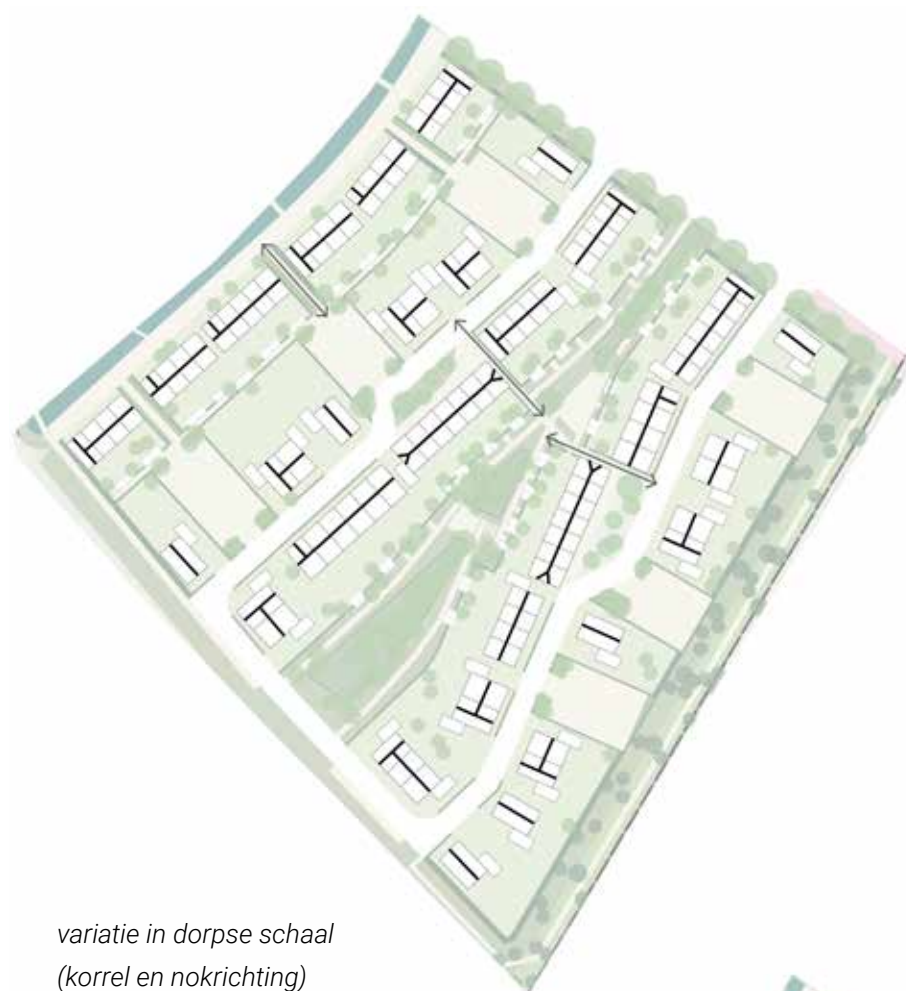
aan het openbaar gebied is dit een variatie aan hoge groene hagen.

- Daar waar achter- of zijkanten van percelen grenzen aan achterpaden is dit een hoog begroeid hekwerk.
- De soortenkeuze voor de hagen en het begroeiende hekwerk wordt in samenhang met het inrichtingsplan gemaakt.

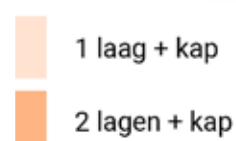
Overig

- Dakkapellen zijn niet hoger dan 1.50 meter en niet breder dan ongeveer tweederde van de gevelbreedte.
- Opstelplek rolcontainers meenemen in ontwerp. Zoveel mogelijk in achtertuinen.
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en aansluiten op duurzame vorm van waterberging.
- Eventuele zonnepanelen worden zoveel mogelijk in een rechthoekig vlak opgenomen. Panelen zijn antraciet en voorzien van donkere randen.
- Andere technische installaties als warmtepompen en afvoerpijpen mee ontwerpen met de woning.
- Eventuele opties of latere uitbouwen zoals dakkapel, carport of erker meenemen in het ontwerp en opnemen in de Aanvraag Omgevingsvergunning.
- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, vleermuis- en/ of bijenstenen zijn standaard onderdeel van het gevelontwerp.

< look & feel bouwveld De Linden (de referentiebeelden zijn ter indicatie en inspiratie en geven gezamenlijk de beoogde sfeer weer)



variatie in dorpse schaal
(korrel en nokrichting)



variatie in bouwhoogte

Beeldkwaliteit De Tuin

Woonveld De Tuin is een gevarieerde, dorpse buurt met een smalle, rondgaande woonstraat en een centrale, groene, openbare tuin. De woningen zijn georiënteerd op de straat. Halverwege elke straat ligt, door deze subtiel te knikken, een pleintje. Naar het buurtpark staan de woningen aan een autovrij woonpad dat door en rond het veld met verschillende wandelpaden is verbonden.

Een woning van één of twee bouwlagen met een zadeldak vormt het basisvolume waarbij langs de straat een afwisseling wordt gemaakt tussen haaks- en langskappen. Deze dorpse variatie wordt doorgezet in de samenstelling van de bouwvolumes, de variatie in kleur en materiaal en het toepassen van typische Sallandse elementen zoals erkers, luiken of metselverbanden. Hierbij is er altijd eenheid en samenhang binnen een bouwvolume.

De overgang van de percelen naar het openbaar gebied bestaat overwegend uit een groene haag. Aan het buurtpark wordt aan de woning een pergola in het ontwerp meegenomen zodat de overgang van het wonen naar het autovrije woonpad en het buurtpark extra betekenis krijgt. Aan de twee veldpleintjes staan de 'agrarische' bouwvolumes aan een smalle privé stoepenzone. Tot slot is in het hart van het veld de fysieke en visuele relatie tussen de openbare tuin en de aangrenzende achtertuinen belangrijk en uiteraard ook de privacy van de bewoners. Hiertoe wordt een combinatie gemaakt van bergingen waartussen begroeide pergola's worden geplaatst en waaronder op de erfgrans een lage haag wordt geplant.

Bouwvolume

- Volumes van één tot twee bouwlagen plus kap.
- Dorpse schaal en gevarieerde korrel met zoveel

mogelijk per bouwblok één gedraaide nok op een eindwoning (of een dakopbouw op minder zichtbare hoekwoningen). Dorpse huis als basis.

- Alle woningen eenzelfde kapvorm op basis van een zadeldak.
- Binnen het veld een variatie aan kappen evenwijdig aan en haaks op de straat. Haakse kap altijd bij de eindwoning van een bouwvolume en nok binnen het bouwblok op gelijke hoogte.
- Elk bouwvolume als afgerond geheel ontwerpen.
- Zijgevels die grenzen aan openbaar gebied mee ontwerpen door bijvoorbeeld het ontwerp van de voorgevel de hoek om te trekken en openingen op te nemen.
- Aan de twee 'veldpleintjes' een bouwvolume met een knipoog naar het agrarisch verleden ontwerpen met de uitstraling van een schuur en het toepassen van een wolfseind.

Positionering bouwvolumes

- De rijwoningen aan het buurtpark staan op een rooilijn van circa 3 meter van de voorerfgrans.
- De rijwoningen aan de woonstraat staan op een rooilijn van 2 meter van de voorerfgrans.
- De twee bouwvolumes met een knipoog naar het agrarisch verleden staan op 0,5-0,8m van de voorerfgrans.
- De twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen staan op een rooilijn van 3 meter.
- De woningen met een gedraaide nok aan het buurtpark springen 60 cm naar voren. Ook in het veld deze sprong zoveel mogelijk toepassen.

Gevelindeling

- Dorpse sfeer en schaal.
- Asymmetrie en variatie in gevel inzetten om dorpse sfeer te verkrijgen.

- Woningen oriënteren zich op de openbare ruimte. Bij openbare ruimte aan zijgevel ook een duidelijke oriëntatie, met voldoende gevelopeningen in de 'zij'gevel. Bij sommige woningen is ook een entree in de zijgevel een mogelijkheid.
- Verschil in materiaal begane grond en verdieping kan bijdragen aan de dorpschaal en de variatie.
- Typische elementen uit Salland/Wijhe toepassen om aan te sluiten bij de lokale karakteristiek en variatie te creëren. Hierbij kan gedacht worden aan houten luiken, roedes, erkers, dakkapel, bijzondere metselwerk- verbanden, windveer, etc. Per woning minimaal twee elementen opnemen in het ontwerp.
- Overstekken, dakranden, goten, etc zorgvuldig mee-ontwerpen in een, bij architectonisch principe, passend materiaal en kleur.

Materialisatie en kleur

- Combinatie binnen gevel van baksteen en hout waarbij binnen het gevelvlak soms de baksteen meer aanwezig is en soms het hout.
- Baksteen in een samenhangend palet van oranje-rood-bruine tinten, passend bij het historische Wijhe.
- Hout onbehandeld vergrijzend toepassen, zwart gebeitst/ gebrand of behandeld in een kleur die past in het Sallands palet.
- Per bouwblok zelfde kleur en materiaal toepassen.
- De twee 'accent'-woningen in een witte of voorgekeimde steen uitvoeren.
- De bouwvolumes met een knipoog naar het agrarisch verleden volledig in hout uitvoeren, met een betonnen of gemetseld trasmaam.
- Lichte kleur kozijnen om contrast met gevelmateriaal te creëren.
- Donkere, keramische (of vergelijkbare beton) pan toepassen.

Overgang openbaar gebied-percelen

- In de basis krijgt elk perceel een groene overgang in de vorm van een haag naar het openbaar gebied.
- Aan de voorzijde en tot halverwege de zijgevel is dit een lage haag. Aan de achter- en zijkant van percelen grenzend aan het openbaar gebied is

dit een variatie aan hoge groene hagen.

- Daar waar achter- of zijkanten van percelen grenzen aan achterpaden is dit een hoog begroeid hekwerk.
- Aan het buurtpark vormt een voldoende diepe pergola een integraal onderdeel van het woningontwerp zodat er een interessante gebruikszone ontstaat tussen park, woonpad, tuin en woning. Op de erfgrans langs het buurtpark staat tevens een lage haag.
- De agrarische bouwvolumes aan de veldpleintjes staan aan een private stoepenzone met een diepte van circa 0,5-0,8m.
- De achtertuinen aan de centrale openbare tuin krijgen een berging die half buiten de door te trekken perceelgrens staat en wordt uitgevoerd in vergrijzend hout. Met tussen de bergingen een begroeide pergola en eronder een lage haag met de toegang tot de tuin. De positionering van deze elementen draagt enerzijds bij aan de privacy van de bewoners en anderzijds aan de visuele relatie tussen woning en openbare tuin.
- De soortenkeuze voor de hagen en het begroeide hekwerk en begroeide pergola wordt in samenhang met het inrichtingsplan gemaakt.

Overig

- Dakkapellen zijn niet hoger dan 1.50 meter en niet breder dan ongeveer tweederde van de gevelbreedte.
- Opstelplek rolcontainers meenemen in ontwerp. Zoveel mogelijk in achtertuinen.
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en aansluiten op duurzame vorm van waterberging.
- Eventuele zonnepanelen worden zoveel mogelijk in een rechthoekig vlak opgenomen. Panelen zijn antraciet en voorzien van donkere randen.
- Andere technische installaties als warmtepompen en afvoerpijpen mee ontwerpen met de woning.
- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, vleermuis- en/ of bijenstenen zijn standaard onderdeel van het gevelontwerp.





look & feel bouwveld De Tuin



look & feel bouwveld De Tuin



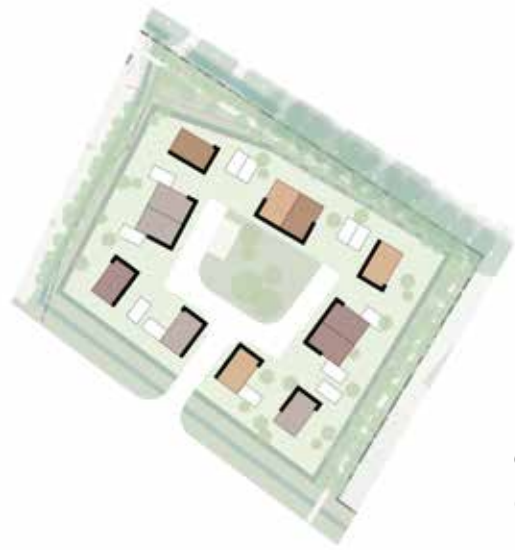
referentie agrarisch bouwvolume met wolfseind en volledig in hout uitgevoerd



referentie dorpse schaal bebouwing aan buurtpark met pergola's als onderdeel van het woningontwerp

< look & feel bouwveld De Tuin (de referentiebeelden zijn ter indicatie en inspiratie en geven gezamenlijk de beoogde sfeer weer)

Beeldkwaliteit De Houtwal



dorpse variatie in volume, kaprichting, kleur baksteen (binnen palet) en architectuur (Sallandse kenmerken)



referenties woningen vrije kavels dorpse variatie met Sallandse kenmerken



In woonveld De Houtwal zijn alle kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap. Het uitgangspunt voor de woningen is een dorpse variatie met een eigentijds Sallands tintje. Daarbij is het belangrijk dat er naast voldoende variatie ook een passende vorm van samenhang ontstaat.

Bouwvolume en positionering

- Volumes van één tot twee bouwlagen plus kap.
- Het dorpse huis vormt de basis.
- Alle woningen voorzien van een zadel- of mansardekap (verticaal deel kap toegestaan).
- De bouwvolumes staan op een rooilijn van minimaal 2 meter van de voorerfsgrens.

Gevelindeling

- Dorpse sfeer en schaal.
- Asymmetrie en variatie in gevel inzetten om dorpse sfeer te verkrijgen.
- Woningen oriënteren zich op de openbare ruimte. Bij openbare ruimte aan twee zijden ook een duidelijke oriëntatie, met voldoende gevelopeningen en/ of een entree in de 'zij'-gevel.
- Verschil in materiaal begane grond en verdieping kan bijdragen aan de dorpse schaal en de variatie.
- Typische elementen uit Salland/Wijhe toepassen om aan te sluiten bij de lokale karakteristiek en variatie te creëren. Hierbij kan gedacht worden aan houten luiken, roedes, erkers, dakkapel, bijzondere metselwerkverbanden, windveer, etc. Per woning minimaal twee elementen opnemen in het ontwerp.
- Overstekken, dakranden, goten, etc zorgvuldig mee-ontwerpen in een, bij architectonisch principe passend, materiaal en kleur.

Materialisatie en kleur

- Materialen en kleuren toepassen die passen bij het Sallandse palet en het woningontwerp.
- Combinatie binnen gevel van baksteen en hout waarbij binnen het gevelvlak soms de baksteen meer aanwezig is en soms het hout. Ook een woning volledig in hout is toegestaan.



referenties woningen vrije kavels dorpse variatie met Sallandse kenmerken

- Bij eventuele baksteen een steen in een samenhangend palet van oranje-rood-bruine tinten, passend bij het historische Wijhe.
- Hout onbehandeld vergijzend toepassen, zwart gebeitst/ gebrand of behandeld in een kleur die past in het Sallands palet.
- Lichte kleur kozijnen om contrast met gevelmateriaal te creëren.
- Donkere, keramische (of vergelijkbare beton) pan toepassen.

Overgang openbaar gebied-percelen

- In de basis krijgt elk perceel een groene overgang in de vorm van een haag naar het openbaar gebied.
- Aan de voorzijde en tot halverwege de zijgevel is dit een lage haag.
- Aan de achter- en zijkant van percelen grenzend aan het openbaar gebied is dit een variatie aan hoge groene hagen.
- De soortenkeuze voor de hagen en het begroeide hekwerk wordt in samenhang met het inrichtingsplan gemaakt.

Overig

- Dakkapellen zijn niet hoger dan 1.50 meter en niet breder dan ongeveer tweederde van de gevelbreedte.
- Opstelplek rolcontainers meenemen in ontwerp. Zoveel mogelijk in achtertuinen.
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en aansluiten op duurzame vorm van waterberging.
- Eventuele zonnepanelen worden in een rechthoekig vlak opgenomen, bij voorkeur aan de achterzijde (indien voldoende opbrengst dit toelaat). Panelen zijn antraciet en voorzien van donkere randen.
- Andere technische installaties als warmtepompen en afvoerpijpen mee ontwerpen met de woning.
- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, vleermuis- en bijenstenen zijn standaard onderdeel van het gevelontwerp.

< look & feel bouwveld De Houtwal (de referentiebeelden zijn ter indicatie en inspiratie en geven gezamenlijk de beoogde sfeer weer)

Bijlagen



Woningbouwprogramma

PROGRAMMA		
		Aantal
	Sociaal tussen	6
	Sociaal hoek	4
	Tussen 4,2	6
	Tussen 4,5	6
	Tussen 4,8	20
	Tussen 5,1	13
	Hoek 5,1	32
	Gelijkvloers 6,6	5
	Tweekap 6,0	6
	Tweekap 6,3	12
	Tweekap 6,6	6
	Vrijstaand	7
	PO kavel	12
		135

Ruimtegebruik



— Plangebied: 59.683 m²
— Uitgeefbare kavels: 25.472 m² (43%)



Parkeerbalans

Voor het opstellen van de parkeerbalans zijn de parkeernormen voor de verschillende woningtypen en voor het parkeren op eigen terrein toegepast uit de Beleidsregels parkeren Olst-Wijhe (12 maart 2015) . Per veld is vervolgens het saldo berekend waarbij de velden De Tuin en De Linden op een tekort van 0,5 pp uitkomen en veld De Houtwal op een overschot van 1,6 pp. Per saldo dus net niet sluitend.

Binnen fase 1 is echter uitwisseling mogelijk tussen de verschillende velden omdat de loopafstanden tussen de 50 en 150 meter liggen. Daarnaast is er bij de flexwoningen parkeerruimte over die benut kan worden door bezoekers van de nieuwe bewoners.

PARKEREN veld 1 - De Tuin				
		Aantal	Norm	
Behoefte	Sociaal tussen	6	1,6	9,6
	Sociaal hoek	4	1,6	6,4
	Tussen 4,2	3	1,6	4,8
	Tussen 4,5	6	1,6	9,6
	Tussen 4,8	20	1,6	32
	Tussen 5,1	7	1,6	11,2
	Hoek 5,1	26	1,6	41,6
	Gelijkvloers 6,6	0	1,6	0
	Tweekap 6,0	6	1,8	10,8
	Tweekap 6,3	6	1,8	10,8
	Tweekap 6,6	4	1,8	7,2
	Vrijstaand	7	2	14
	PO kavel	0	2	0
		95		158
		Aantal	Norm	
Getekend	Haaks (Openbaar)	104	1	104
	Langs (Openbaar)	9	1	9
	Enkel	5	1	5
	Twee achter elkaar	11	1,3	14,3
	Twee naast elkaar	14	1,8	25,2
				157,5
Saldo				-0,5

PARKEREN veld 2 - De Houtwal				
		Aantal	Norm	
Behoefte	Sociaal tussen	0	1,6	0
	Sociaal hoek	0	1,6	0
	Tussen 4,2	0	1,6	0
	Tussen 4,5	0	1,6	0
	Tussen 4,8	0	1,6	0
	Tussen 5,1	0	1,6	0
	Hoek 5,1	0	1,6	0
	Gelijkvloers 6,6	0	1,6	0
	Tweekap 6,0	0	1,8	0
	Tweekap 6,3	0	1,8	0
	Tweekap 6,6	0	1,8	0
	Vrijstaand	0	2	0
	PO kavel	12	2	24
		12		24
		Aantal	Norm	
Getekend	Haaks (Openbaar)	4	1	4
	Langs (Openbaar)	0	1	0
	Enkel	0	1	0
	Twee achter elkaar	0	1,3	0
	Twee naast elkaar	12	1,8	21,6
				25,6
Saldo				1,6

PARKEREN veld 3 - De Linden				
		Aantal	Norm	
Behoefte	Sociaal tussen	0	1,6	0
	Sociaal hoek	0	1,6	0
	Tussen 4,2	3	1,6	4,8
	Tussen 4,5	0	1,6	0
	Tussen 4,8	0	1,6	0
	Tussen 5,1	6	1,6	9,6
	Hoek 5,1	6	1,6	9,6
	Gelijkvloers 6,6	5	1,6	8
	Tweekap 6,0	0	1,8	0
	Tweekap 6,3	6	1,8	10,8
	Tweekap 6,6	2	1,8	3,6
	Vrijstaand	0	2	0
	PO kavel	0	2	0
		28		46,4
		Aantal	Norm	
Getekend	Haaks (Openbaar)	32	1	32
	Langs (Openbaar)	0	1	0
	Enkel	2	1	2
	Twee achter elkaar	5	1,3	6,5
	Twee naast elkaar	3	1,8	5,4
				45,9
Saldo				-0,5

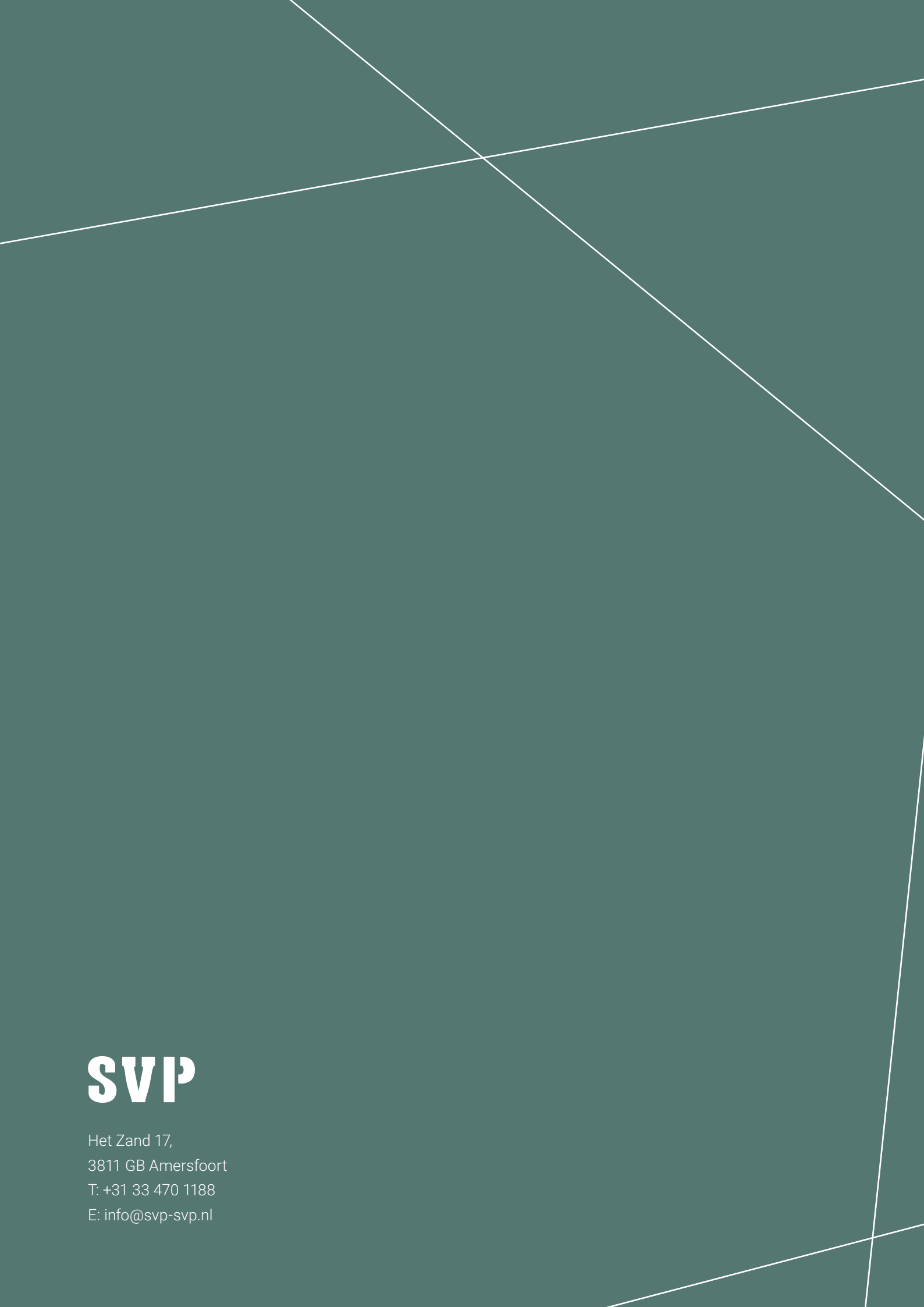


Oriëntatie zonnepanelen

De keus voor de positionering van dakvlakken en gedraaide nokken is zoveel mogelijk afgestemd op de meest gunstige positie voor zonnepanelen.

De beoogde gedraaide nokken op de kop van een groot deel van de bouwblokken is daarom zoveel mogelijk aan de zuidzijde van het blok gesitueerd. Op een aantal plekken is dit vanuit de ruimtelijke context en het beoogde beeld niet wenselijk. Dit gaat om de twee accentwoningen op de hoeken van veld De Linden en een drietal woningen aan de noordrand van veld De Tuin.

Fase 3



SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl