

BEELDKWALITEITSPLAN NOORDER KOESLAG



gemeente
Olst-Wijhe

INHOUDSOPGAVE

juni 2007

Stedebouwkundig adviesbureau
Witpaard – partners 

Govert Flinckstraat 31 - Postbus 1158 - 8001 BD Zwolle - T (038) 421 68 00 - F (038) 421 07 37 - info@witpaard.nl - www.witpaard.nl

1	Inleiding	2
1.1	Doel van het beeldkwaliteitsplan	3
1.2	Status van het beeldkwaliteitsplan	3
1.3	Vorm van het beeldkwaliteitsplan	3
2	Het stedenbouwkundig plan	4
2.1	Algemeen	5
2.2	Uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan	5
2.3	Het schetsontwerp	5
3	Het beeldkwaliteitsplan	6
3.1	Algemeen	7
3.2	De indeling van de wijk	7
4	Gebiedsindeling	10
	Gebied 1 Hoofdentree	11
	Gebied 2 Centraal gebied	12
	Gebied 3 Randbebouwing	13
	Gebied 4 Appartementen	14
	Gebied 5 Overig plangebied	15
	Gebied 6 Welstandsvrij gebied	16
5	Water	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Riolering en drainage	17
6	Overige aspecten	18
6.1	Erfafscheidingen	19
6.2	Eindgevels en garages	19
6.3	Nokrichting	19
7	De procedure	20

INLEIDING

1

1.1 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPAN

De gemeente Olst-Wijhe streeft bij de nieuwbouwprojecten naar een woonomgeving en bebouwing van hoge kwaliteit. Bij de start van de ontwikkeling van de wijk Noorder Koeslag werd dit geformuleerd als een streven naar: een wijk met meerwaarde door een eigen identiteit, met een hoogwaardig woonmilieu en aandacht voor de beeldkwaliteit die tot uiting komt in een zorgvuldig na te streven evenwicht tussen de stedenbouwkundige verkaveling en architectonische kwaliteit van de bebouwing. In de onderhavige situatie speelt de ligging van de locatie een belangrijke rol. Er is sprake van een afronding van de ruimtelijke structuur, omdat het toekomstige woongebied is gelegen aan de zuidelijke rand van Wijhe. Het toekomstige woongebied moet enerzijds aansluiten bij de bestaande bebouwing van Wijhe en anderzijds moet er aansluiting worden gezocht bij het, aan de zuidzijde van de nieuwe wijk, gelegen buitengebied.

Dit beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe woonwijk Noorder Koeslag heeft tot doel projectontwikkelaars en aanstaande bewoners en hun ontwerpers met beelden en tekst te inspireren tot bouwplannen met kwaliteit. Kwaliteit in de vormgeving van de bebouwing, maar ook in de vormgeving van de leefomgeving. Een samenhangende vormgeving van de woningen en een inrichting van de leefomgeving die daarop is afgestemd geeft een wijk meerwaarde, ook op langere

termijn. De investeringen, zowel qua inspanningen als financieel, die individuele opdrachtgevers doen in deze wijk, blijven hun waarde behouden.

Daarnaast biedt dit beeldkwaliteitsplan een beleidskader om de plannen in onderlinge samenhang te kunnen beoordelen.

De ervaring leert dat een samenhangende bebouwing en inrichting van de openbare ruimte alleen tot stand kan komen door tijdens de ontwikkeling van de individuele bouwplannen tot onderlinge afstemming te komen. Een beeldkwaliteitsplan kan daarin een middel zijn.

1.2 STATUS VAN HET BEELDKWALITEITSPAN

Dit beeldkwaliteitsplan komt in de plaats van de vigerende welstandcriteria zoals die nu in de welstandsnota zijn geformuleerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan ook het formele toetsingskader voor de welstandstoets. Deze toets wordt uitgevoerd door de welstandscommissie. Naast de formele status is veel meer van belang dat door dit plan richting wordt gegeven aan de ontwikkelingen opdat de wijk aan waarde wint. Dit beeldkwaliteitsplan vraagt daarom ook van alle betrokken partijen een inspanningsverplichting om meer tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan "Noorder Koeslag", maar is een aanvulling daarop.

1.3 VORM VAN HET BEELDKWALITEITSPAN

Om duidelijk te maken welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij de nieuwe wijk zijn referentiebeelden het meest effectief. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk. De referentiebeelden moeten overigens niet te letterlijk worden genomen. Er zijn randvoorwaarden in geformuleerd en referentiebeelden opgenomen voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt er naar gestreefd de wijk iets toe te laten voegen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in Wijhe

HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2

BEELDKWALITEITSPAN NOORDER KOESLAG



2.1 ALGEMEEN

Het stedenbouwkundige plan voor Noorder Koeslag bestaat uit een indicatief verkavelingsplan en een juridisch bestemmingsplan. Voor dit beeldkwaliteitsplan is met name het indicatieve verkavelingsplan relevant.

2.2 UITGANGSPUNTEN VAN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De volgende voor het beeldkwaliteitsplan relevante uitgangspunten hebben ten grondslag gelegen aan het stedenbouwkundige plan:

Ruimtelijk kader

De realisering van de volgende woontypes vrijstaand, half-vrijstaand, woningen aaneen en appartementen;

- bij het ontwerpen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de verkavelingsaspecten, zoals energetische aspecten, sociaal veilig, differentiatie woonplekken en hoogwaardig woonmilieu;
- de reservering van circa 15-20 % van het plangebied voor groen en water: Binnen de groenvoorzieningen worden mogelijkheden geboden voor speelvoorzieningen ;
- voor parkeren wordt een norm gebruikt van 1,7 voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Voor woningen 'aaneen' en appartementen wordt een norm gebruikt van 1,5 parkeerplaats per woning/appartement. De norm is inclusief parkeren op eigen terrein;

- de realisering van een school in het plangebied, door opneming bestemming Maatschappelijke Doeleinden;
- in het plan dient naast de school ook een mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen te worden geboden binnen de bestemming Woongebouwen;
- het realiseren van een zogenaamd 'dorpsommetje';
- het creëren van minimaal twee ontsluitingsmogelijkheden van het woongebied. Eén op de Omloop en één op de Zandhuisweg;
- het aanhouden van een groenzone langs de Zandhuisweg van 6 meter (verkeersaspect en aangeplante eiken);
- levensloopbestendig bouwen is uitgangspunt;
- bouwen conform de nota kwaliteitsgericht bouwen en gezond wonen.

2.3 HET SCHETSONTWERP

De basis van het plan wordt gevormd door twee aspecten, namelijk de wens om gebruik te maken van een zichtlijn op de kerktoren van Boerhaar en de noodzaak om een waterschapssloot door het gebied te handhaven. De zichtlijn is gecreëerd in de vorm van een groenzone, die ligt in het verlengde van een bestaande bomerij. De noodzakelijke watergang vervangt de bestaande waterschapssloot en is golvend in het plangebied opgenomen. Door dit alles is er een vierdeling ontstaan. De centrale groenzone heeft een breedte die varieert tussen 15 en 20 meter en aan de noordzijde zal een gedeelte een parkachtige inrichting krijgen, waarmee aansluiting is gezocht bij het bestaande bosperceel van Krijtenberg fase 2 en 3. Deze concentratie van groenvoorzieningen biedt volop mogelijkheden voor natuur-

lijke ontwikkelingen. Langs dit park loopt in zuidelijke richting de vervangende waterloop. Door wisselende taluds en breedtes van het water te realiseren ontstaat er een heel gevarieerd beeld in de openbare ruimte. Verder zijn langs de meeste randen van het plangebied groenzones aangegeven. Dit is enerzijds ingegeven door de geluidszones van de verschillende wegen en anderzijds door de wens om "naar buiten te wonen".

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Omloop, waar in feite 3 clusters "aan hangen". De Omloop vormt de verbinding tussen de Raalterweg en de Rijkstraatweg en is als randweg van groot belang voor de verkeersafwikkeling in Wijhe. Een tweede ontsluiting is op de Zandhuisweg ter hoogte van het zwembad aangegeven. Van daaruit wordt het meest westelijke cluster bereikbaar.

De interne wegenstructuur wordt bepaald door gebogen wegen die de verschillende clusters met elkaar verbinden. Het westelijke cluster is uitsluitend door middel van een langzaamverkeersroute met de andere clusters verbonden. Daarmee sluit het aan bij het langzaamverkeersnetwerk van Wijhe. Opmerkelijk hierbij is de fietsverbinding die door het plangebied loopt die aansluit op de fietsroute richting Boerhaar en het plan Krijtenberg.

Met betrekking tot de parkeerbehoefte is ten opzichte van de norm die in het projectdocument staat aangegeven een verhoogde norm gehanteerd die meer aansluit bij het CROW. In de praktijk is gebleken dat er vaak te weinig par-

keerplaatsen in woonwijken zijn aangelegd. Voor vrijstaan de en halfvrijstaande woningen is de norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning aangehouden, voor rijenwoningen/appartementen is uitgegaan van de norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen bestaat de verplichting om 1 parkeerplaats op eigen erf in stand te houden. Bij grote vrijstaande woningen dienen zelfs twee parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig te zijn. Als blijkt dat in sommige situaties tijdelijk een tekort aan parkeerplaatsen bestaat, dan kan op de rijbaan worden geparkeerd. Bij het bepalen van de profielen is hiermee rekening gehouden.

De bebouwing is zodanig gepositioneerd dat er zoveel mogelijk aan de open ruimtes wordt gewoond. Zoals gezegd wordt er "naar buiten gewoond", dat wil zeggen dat de voorgevels van de woningen aan de buitenkant van het plangebied liggen. Dit is een principiële keuze, omdat als randvoorwaarde is aangegeven dat het woongebied naar buiten gericht moet zijn en niet achter een soort geluidswal moet komen te liggen. Meer binnenin het plangebied is alle bebouwing gericht op de daar ontworpen open ruimtes, die worden gevormd door de groen- en waterzones. Op deze manier wordt een woonmilieu gecreëerd met een hoge kwaliteit.

In het westelijke cluster is op de hoek van de Zandhuisweg en de Omloop een appartementengebouw gepland. Deze bebouwing is geplaatst in een groene setting en overwe-

gend naar buiten gericht.

Binnen de systematiek van de planopzet is de uitwisseling tussen verschillende types mogelijk. Aan de noordzijde van het plangebied, nabij het park, zou een tweede appartementencomplex kunnen worden geprojecteerd. In dit gedeelte van het plangebied wordt eveneens de mogelijkheid geboden om op termijn een basisschool te realiseren. In een later stadium zal duidelijk worden of de behoefte nog bestaat. Blijkt dat niet het geval te zijn dan zullen uitsluitend woningen worden gebouwd.

De verkaveling van het van het noordelijk deel, het plan-deel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" is nog zeer indicatief. Hierin kunnen zich, afhankelijk van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de loop van de planperiode nog aanzienlijke verschuivingen voordoen. Bij de opstelling van het uitwerkingsplan (vanaf 2011) zal een definitief verkavelingsplan worden opgesteld voor dit plan-deel. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van dit plan-deel is wel reeds vastgelegd. Duidelijk is waar bebouwing is gesitueerd langs de randen van het plan, langs de hoofd-ontsluiting en langs de hoofdwatgang. Daarmee zijn er voldoende aanknopingspunten om ook voor dit deel beeldkwaliteitseisen te stellen in de vorm van vlekken en/of stroken. Hiermee wordt voor het gehele plan de integrale beeldkwaliteit vastgelegd. Indien bij de uitwerking van de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" mocht blijken dat detailaanpassingen nodig zijn in verband met de op dat moment voorgestelde verkaveling dan zal de raad zonodig voor dit deel wijzigingen dan wel aanvullingen op dit beeldkwaliteitsplan vaststellen.

HET BEELDKWALITEITSPLAN

3



Bestaande situatie



1e Schetsidee



groen/water structuur

3.1 ALGEMEEN

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspiratiebron voor (individuele) bouwers en als kader voor de coördinatie van de (beoordeling van de) ontwerpen. Het speelt daarbij in op een toenemende behoefte bij zowel burgers als gemeenten om bij het ontwikkelen van nieuwe woonwijken aandacht te besteden aan duurzame stedenbouw en architectonische kwaliteit. Deze twee elementen moeten een woonwijk garanderen waar het plezierig wonen is en die ook op lange termijn zijn waarde blijft behouden.

De wijk bestaat uit vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, rijenwoningen, geschakelde grondgebonden woningen/patiowoningen en appartementengebouwen. Een deel van de wijk zal door particuliere bouwers worden gerealiseerd. Dat betekent dat er verschillende opdrachtgevers en hun ontwerpers aan de slag zullen gaan. Deze brengen hun eigen voorkeuren en wensen mee. Wanneer er geen coördinatie zou zijn ontstaat gemakkelijk een wijk die bestaat uit woningen die op zichzelf beschouwd van goede kwaliteit zijn maar die geen gezamenlijke meerwaarde hebben. Dat neemt niet weg dat niet voor alle delen van het plan de behoefte aan coördinatie even groot is. In dit beeldkwaliteitsplan zijn dan ook niet alleen enkele gebieden aangegeven waar buiten het reguliere welstandstoezicht geen extra richtlijnen gelden, maar zelfs een gebied dat "welstandsvrij" is. Hier gelden derhalve uitsluitend de bepalingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

3.2 DE INDELING VAN DE WIJK

De wijk is ingedeeld in een aantal gebieden die hun eigen sfeer en identiteit zullen krijgen. Op de kaart "gebiedsin-deling" zijn deze aangegeven. Daarbij is uitgegaan van de structuur en principes van het stedenbouwkundige plan. In het vierde hoofdstuk zijn de gebieden gedetailleerd uitgewerkt met richtlijnen en sfeerbeelden. Deze sfeerbeelden moeten niet letterlijk genomen worden. Met andere woorden, het is niet per se de bedoeling dat de op de beelden getoonde woningen worden gebouwd in de wijk. De beelden zijn bedoeld als inspiratie en zijn richtinggevend voor de beoordeling.

GEBIEDSINDELING

4



- 1 = Hooftree
- 2 = Centraal gebied
- 3 = Randbebouwing
- 4 = Appartementen
- 5 = Overig plangebied
- 6 = Welstandsvrij



GEBIED 1 DE HOOFDENTREE

De hoofdontsluiting van het woongebied Noorder Koeslag gaat vanaf de Omloop in noordwestelijke richting het plangebied in. De hier geprojecteerde bebouwing vormt als het ware het "visitekaartje" van de wijk. Hiertoe wordt de verplichting gesteld dat de nokrichtingen evenwijdig aan de weg lopen. Gelet op het beperkte aantal woningen wordt gestreefd naar een zekere mate van uniformiteit. Binnen het gebied wordt gedacht aan bebouwing met een hoge gootlijn waardoor er een duidelijke wand gaat ontstaan. De voorkeur gaat uit naar bebouwing met dezelfde architectuur, forse dakoverstekken, forse kappen en ondergeschikte dakkapellen.

Sfeer/architectonisch beeld:

- Samenhangende fors ogende architectuur. Klassiek gedetailleerde woningen als bijvoorbeeld in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw.

Hoofdvorm/situering:

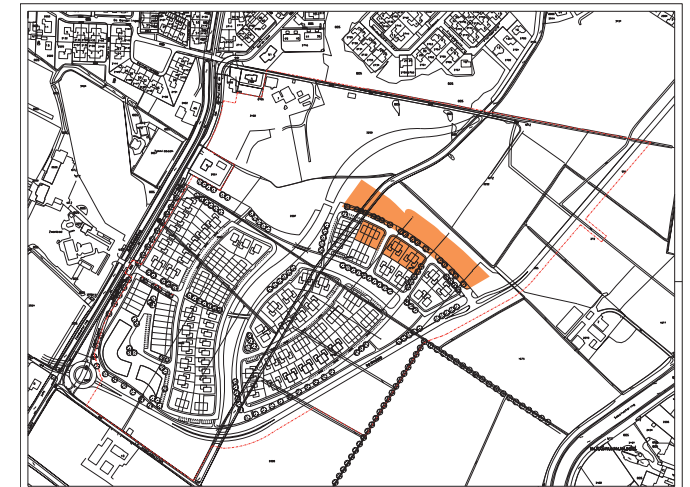
- Oriëntatie (voorgevel) op de straat.
- De hoofdbebouwing dient te worden voorzien van een steil zadeldak of schilddak met de nokrichting evenwijdig aan de weg.
- De architectuur is in het gebied gelijk of sterk op elkaar afgestemd.
- Twee bouwlagen met kap.
- Het hoofdbouwwerk moet een heldere hoofdvorm hebben, met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

Materiaalgebruik/kleur:

- Traditionele of als zodanig ogende materialen.
- Zwarte of antraciete dakpannen en donkere baksteen met nuances in de kleuren rood en bruin.

Bijzonderheden:

- Klassieke detaillering zoals forse dakoverstekken, robuust gedetailleerde kozijnen, erkers en plat afgedekte dakkapellen.
- Ondergeschikte afwijkende kleuraccenten zoals een band in de gevel of anders ingevoegde plinten of trasramen.
- Voor de licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria uit de welstandsnota van Olst-Wijhe.





GEBIED 2 CENTRAAL GEBIED

Het centrale gebied bestaat uit een drietal afzonderlijke woongebiedjes waarvan de woningen worden gevormd door vrijstaande, halfvrijstaande woningen en rijenwoningen. De rijenwoningen hebben een maximale lengte van zes aan-een. De bebouwing is allemaal georiënteerd op de centrale groen/waterzone en heeft een belangrijke functie in de begeleiding daarvan. In alle gebieden wordt een hoge gootlijn gewenst.

Sfeer/architectonisch beeld:

- De sfeer is divers door verschillende woningtypes. Hierbij geldt qua architectuur het uitgangspunt: moderne interpretaties van klassieke woningtypen.

Hoofdvorm/situering:

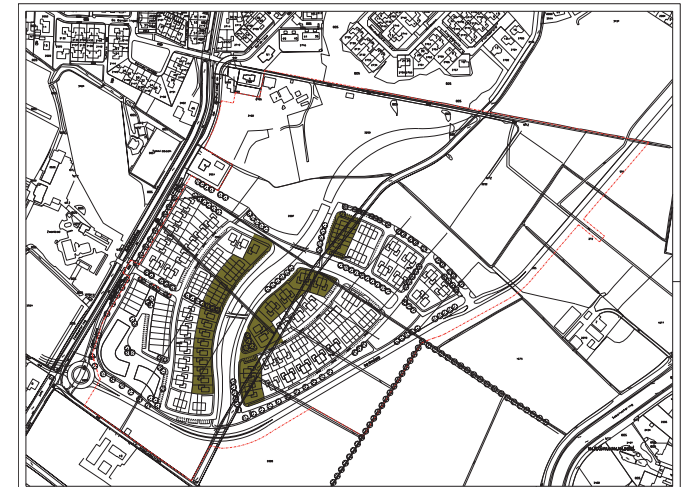
- Oriëntatie (voorgevel) op de straat.
- Hoofdbebouwing in twee bouwlagen voorzien van een kap (zadeldak).
- Nokrichting van de rijtjes en half vrijstaande woningen is evenwijdig en de nokrichting voor de vrijstaande woningen is haaks op de weg.
- Per rijtje dient één accent gemaakt te worden.
- De hoofdbebouwing dient een heldere hoofdvorm te hebben, met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

Materiaalgebruik/kleur:

- Donkere baksteen in de kleuren rood en bruin.
- Zwarte of antraciet kleurige dakpan.

Bijzonderheden:

- Ondergeschikte afwijkende kleuraccenten zoals een band in de gevel of een anders ingevoegde plint zijn toegestaan.
- Voor de licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria uit de welstandsnota van Olst-Wijhe.





GBIED 3 DE RANDBEBOUWING

De bebouwing aan de rand van het plangebied zal zodanig moeten worden dat er een goede overgang plaats vindt tussen de wijkbebouwing en de (groene) zone langs de Omloop en de Zandhuisweg. Hierin spelen zowel de bouwvorm, de hoogte als de gekozen kleurstelling een belangrijke rol.

In het algemeen zijn gedekte kleuren hier op z'n plaats gezien de zichtbaarheid van de woningen vanaf de Omloop en de Zandhuisweg en het groenen karakter van de omgeving. Voor wat betreft de bouwhoogte is een hoge gootlijn langs de Zandhuisweg wenselijk. Een uitzondering daarop vormen de patiowoningen, waar sprake mag zijn van één bouwlaag met voor een deel een tweede bouwlaag. Langs de Omloop is gekozen voor een lage gootlijn, zodat er een meer geleidelijke overgang naar het landelijk gebied ontstaat.

Sfeer/architectonisch beeld:

- Klassieke woningtypen of moderne interpretaties van klassieke woningtypen.

Hoofdvorm/situering:

- Oriëntatie naar de Omloop en de Zandhuisweg, op een hoek (met een zijweg) mag worden afgeweken.
- De hoofdbebouwing wordt voorzien van een kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg en/of groenvoorziening.
- Voor de patiowoningen geldt één en gedeeltelijk twee bouwlagen met platte afdekking.

- Het hoofdgebouw dient een heldere hoofdvorm te hebben met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

Materiaal gebruik/kleur:

- Zwart of antraciete dakpan.
- Donkere baksteen in de kleuren rood en bruin.

Bijzonderheden:

- Ondergeschikte afwijkende kleuraccenten.
- Bijzondere aandacht voor de erfafscheidingen aan de zijde van de Omloop (zie hoofdstuk 6).





GBIED 4 APPARTEMENTEN

Gebied 4 is een plek ten behoeve van de bouw van een appartementengebouw. Dit gebouw verschijnt in het meest westelijke plangedeelte nabij de rotonde. Voor wat betreft het appartementengebouw wordt uitgegaan van een gebouw met een bijzondere architectuur. Het gebouw is aan alle zijden zichtbaar maar de entree bevindt zich aan de noordoostzijde en is bereikbaar via een geprojecteerde woonstraat in het westelijke cluster. Het is de bedoeling dat er geen éénvormig volume ontstaat maar dat een organisch gebouw wordt gerealiseerd in verschillende "bouw delen". Er dient ook gebouwd te worden in verschillende hoogtes waarbij wordt uitgegaan van drie bouwlagen en deels vier bouwlagen. Rondom dit gebouw zal een goed ingepast parkeerterrein met groenvoorzieningen worden aangelegd.

Sfeer/architectonisch beeld:

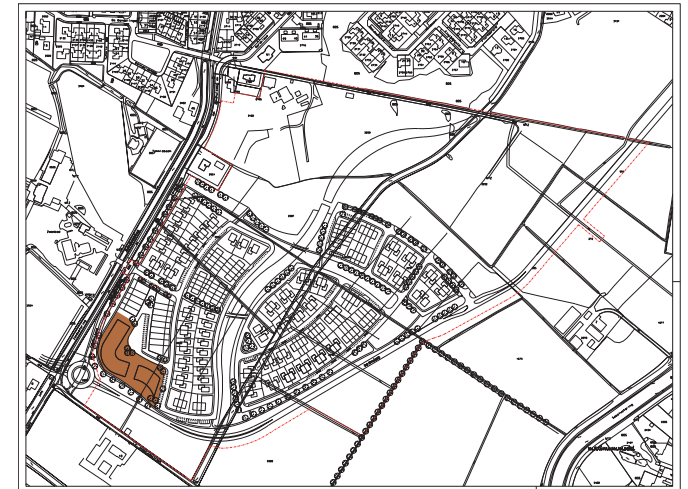
- Organische architectuur (bijzonder gebouw op bijzonder plaats)

Hoofdvorm/situering:

- Aan omgeving aangepaste architectuur kleinschalige elementen.
- Maximaal vier bouwlagen met eventueel een kap.
- Bovenste laag ligt terug of onderscheid zich van de onderliggende lagen in materiaal of kleurgebruik of is een kap.

Materiaalgebruik/kleur:

- natuurlijke tinten en traditioneel (ogende) materialen.
- "moderne" uitstraling





GEBIED 5 HET OVERIGE PLANGEBIED

Dit gebied bestaat uit woningen die niet of in mindere mate aan de hoofdwegen in het plan liggen. Vanwege het minder openbare karakter van de straten gelden hier ook minder zware welstandscriteria. De woningen hoeven geen samenhang onderling te hebben, wel moeten ze ieder voor zich van voldoende kwaliteit zijn. Kapvorm en kaprichting nagevoeg vrij. Hierdoor zal meer diversiteit in hoofdvorm, materialen en kleuren ontstaan die het dorpse karakter van Noorder Koeslag versterkt.

Sfeer/architectonisch beeld:

- De keuze is vrij.

Hoofdvorm/situering:

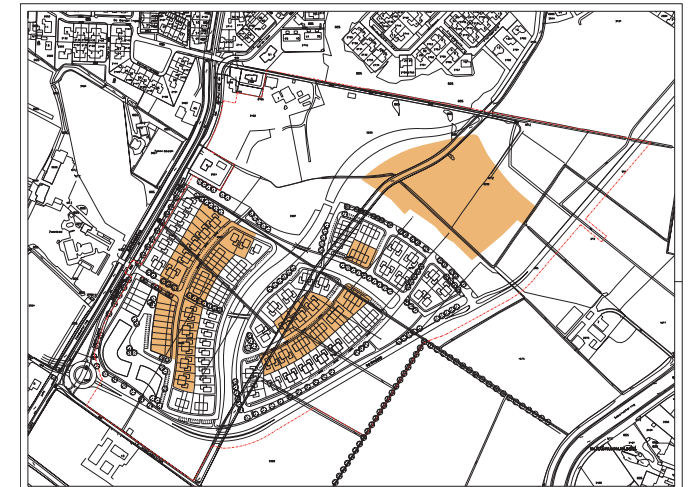
- Oriëntatie (voorgevel) op de straat.
- Hoofdvorm is vrij, maar moet in zichzelf wel consequent zijn.

Materialen/kleur:

- Materiaalkeuze is vrij.
- Gevel in lichte kleuren, dakpan rood.

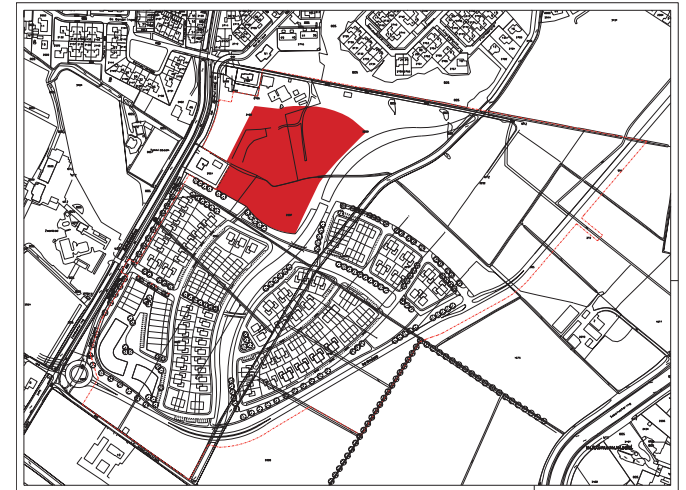
Bijzonderheden:

- Afwijkende kleuraccenten zoals een band in de gevel of anders gekleurde trasramen of anders ingevoegde plinten zijn toegestaan.
- Voor de licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria uit de Welstandsnota van Olst-Wijhe.



GEBIED 6. WELSTANDSVRIJ GEBIED

Dit gebied betreft het noordelijke cluster waar welstandsvrij kan worden gebouwd. Hier gelden uitsluitend de bouwvoorschriften en bepalingen die staan vermeldt in het bestemmingsplan.



WATER 5



5.1 ALGEMEEN

Creatief en verantwoord omgaan met schoon regenwater is een “must” mede omdat water een speciale aandacht moet hebben en krijgen en we in de samenleving belang hebben bij schoon water voor nu en in de toekomst, voor ons zelf en voor het nageslacht. Verder is water, met groen, een belangrijke drager voor de ruimtelijke beleving van het openbare gebied. Door de verschillende waterniveaus als gevolg van de hoeveelheid neerslag zal er gedurende de seizoenen sprake zijn een variatie in beleving. Dit betekent een extra kwaliteit voor dit woongebied en het is dan ook een belangrijk aspect waar rekening mee moet worden gehouden.

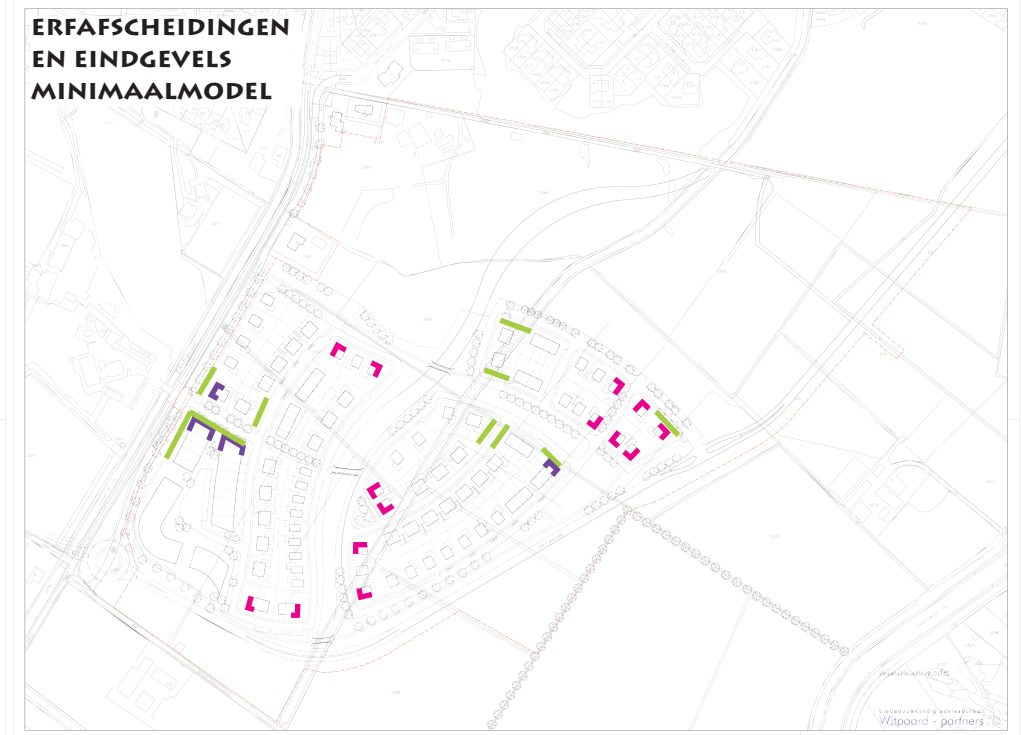
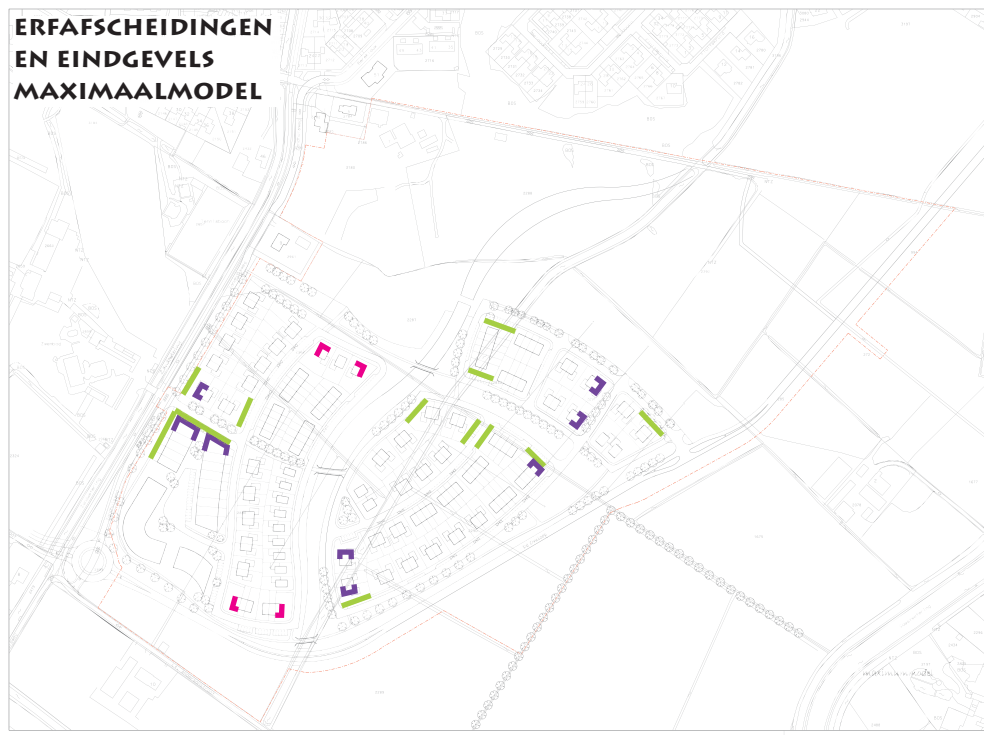
5.2 RIOLERING EN DRAINAGE

Per woning moet door de bouwer een vuilwaterafvoerleiding worden aangelegd tot aan de aansluiting op het gemeentelijk riool. Het hemelwater wordt via een gescheiden rioolstelsel afgevoerd naar een IT-riool, die onder de wegen ligt. Bij een hoog waterniveau in het IT-riool vindt overstort plaats naar de watergang die centraal in het plangebied aanwezig is. Het gaat om het hemelwater dat op daken en de wegen valt. Infiltreren van hemelwater op eigen terrein is overigens toegestaan. Dat kan bijvoorbeeld aan de achterzijde van de woningen of bijgebouwen. In dat geval zal een waterplan deel uit moeten maken van de aanvraag bouwvergunning, zodat ook daadwerkelijk een duurzame oplossing wordt gerealiseerd voor wat het schone water betreft.

OVERIGE ASPECTEN

6

- voorgevels vereist
- kwaliteit eindgevels
- erfafscheiding





6.1 ERFAFSCHEIDINGEN

Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte zal, omwille van de privacy, een afscherming gewenst zijn. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een onsamenhangend beeld. Bij de beoordeling van de plannen zal dan ook gevraagd worden deze afscheidingen mee te ontwerpen. Op de nevenstaande kaart is aangegeven om welke kavels het gaat. Aanbevolen wordt de afscheiding te laten bestaan uit een gemetselde muur van 60 cm hoog in de baksteen van de woning. Boven die 60 cm worden gemetselde penanten geplaatst of stalen kolommen waartussen een stalen rooster wordt geplaatst.

In enkele bijzondere situaties kan het gewenst zijn om de voortuinen te scheiden van de openbare ruimte door een muurtje of uniform tuinhekje. Hierover is dan in een vroeg stadium van de planvorming overleg met andere eigenaars noodzakelijk. In andere specifieke situaties is een tuinafscherming door hagen denkbaar. Dit vergt goede afspraken met de gemeentelijke groenafdeling.

6.2 EINDGEVELS EN GARAGES

Op de nevenstaande afbeelding zijn op verschillende plaatsen eindgevels aangemerkt. Het betreffen eindgevels van rijen- en halfvrijstaande woningen, waaraan, door de situering in het stedenbouwkundige plan, extra kwaliteitseisen worden gesteld. Het ligt voor de hand hier raamopeningen te plaatsen, tevens kan worden gedacht aan het

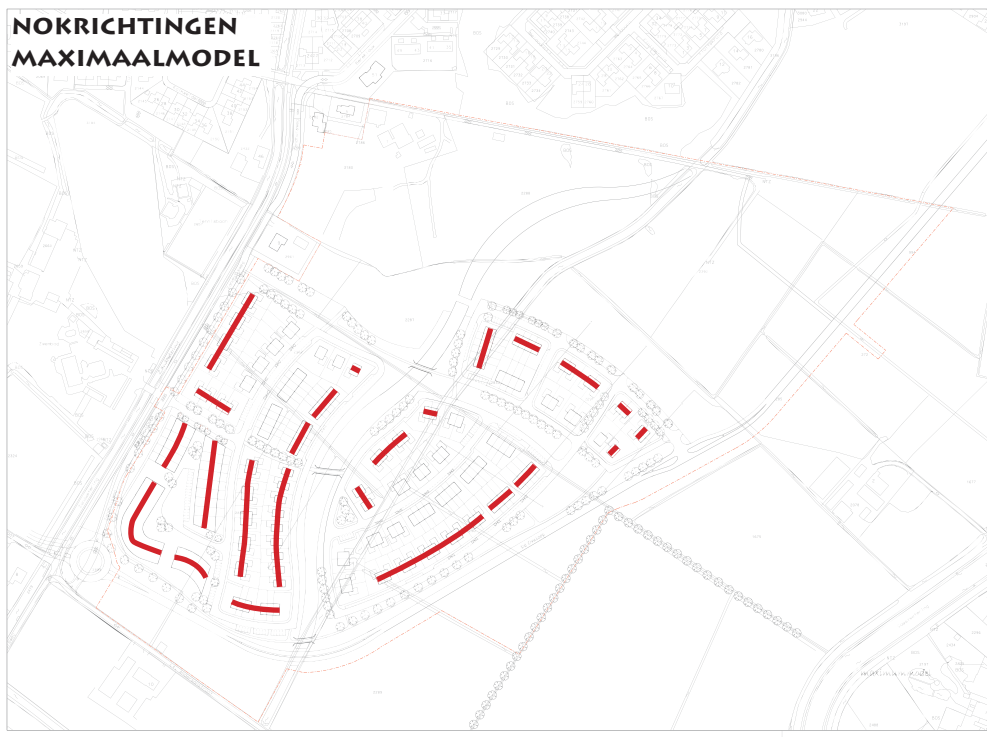
daar positioneren van de voordeur. Aan de vormgeving van de garages op straathoeken moet extra zorg worden besteed. Voor de hand liggende middelen zijn het toevoegen van een kapje of het aanbrengen van een raamopening. Op de aangegeven plekken zijn ook twee echte voorgevels vereist. Dit is op hoeken van straten die cruciaal in de structuur zijn.

Voor carports gelden de sneltoetscriteria uit de welstandsnota van de gemeente Olst-Wijhe.

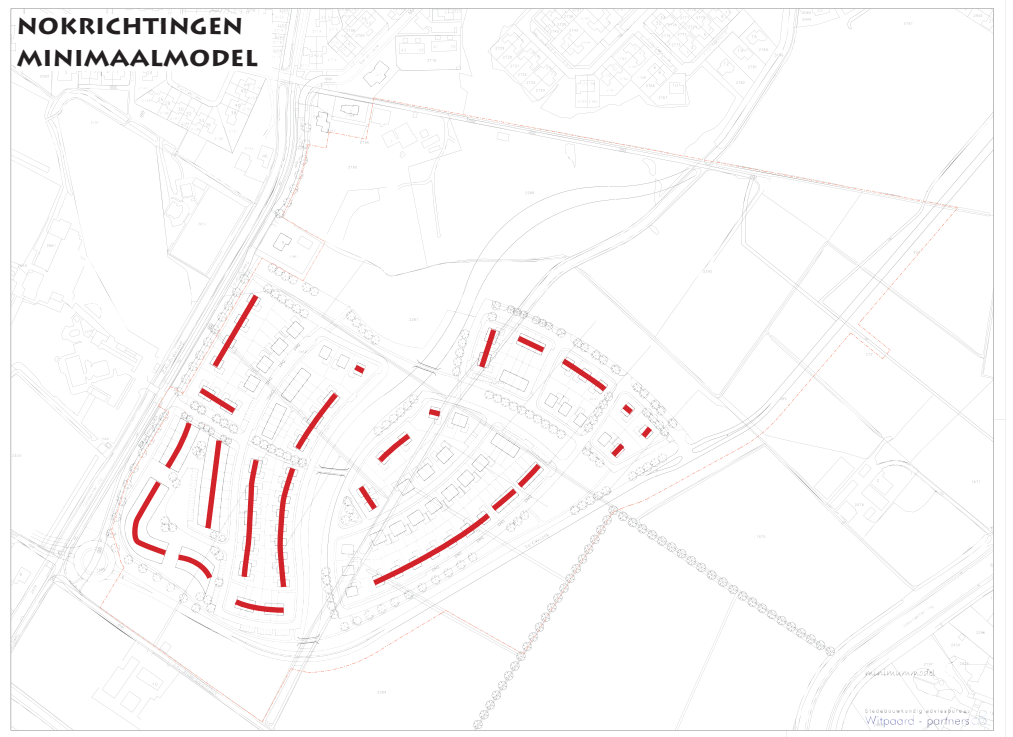
6.3 NOKRICHTING

Op de volgende pagina is een kaart opgenomen met nokrichtingen. De woningen op de aangegeven plekken zullen moeten voldoen aan die nokrichting.

**NOKRICHTINGEN
MAXIMAALMODEL**



**NOKRICHTINGEN
MINIMAALMODEL**



DE PROCEDURE

7

Om met dit beeldkwaliteitsplan goede resultaten te kunnen bereiken is het van belang dat alle betrokken partijen van het begin af aan goed op de hoogte zijn van de inhoud van het plan. Dit geldt voor bestuurders en ambtenaren van de gemeente, de welstandscommissie maar ook voor burgers, ontwerpers en ontwikkelaars. Het plan is door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad vastgesteld waardoor het als gemeentelijk beleid moet worden gehanteerd.

Het beeldkwaliteitsplan zal voor verkoop van de kavels aan potentiële bouwers gepresenteerd worden. Voordat de kavels uitgegeven worden is dan bij een ieder bekend welke eisen gelden voor welke kavels. Op die manier kan elke burger zijn of haar kavelkeuze baseren op volledige informatie ten aanzien van de beeldkwaliteitsrichtlijnen. Bij de uitgifte van de grond krijgt elke burger of ontwikkelaar een kopie mee van de richtlijnen die gelden voor de kavel.

juni 2007.