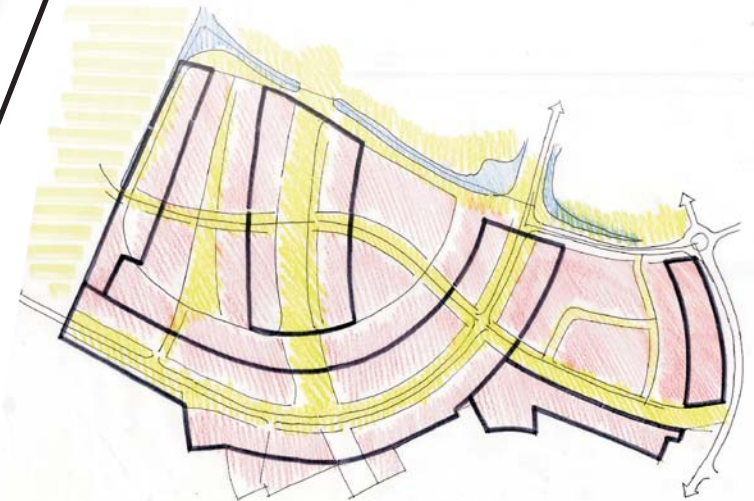
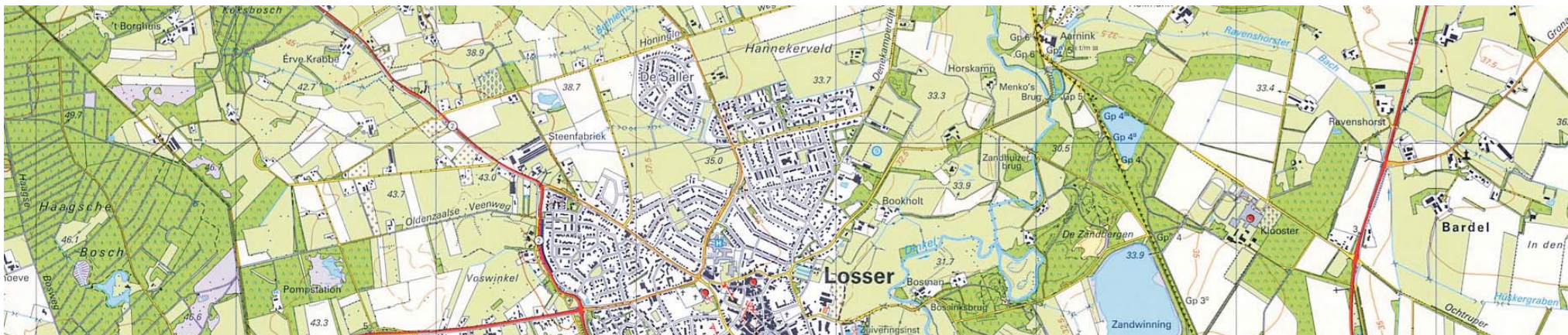


GEMEENTE LOSSER

DE SALLER BEELDKWALITEITSPLAN







Inhoudsopgave

1 Inleiding	1	Gebied 6 De Resterende gebieden	10
1.1 Algemeen	1	5 Overige aspecten	11
1.2 Status van het beeldkwaliteitsplan	1	5.1 Algemeen	11
1.3 vorm van het beeldkwaliteitsplan	1	5.2 Eindgevels en garages	11
2 Het stedenbouwkundige plan	2	6 Openbare ruimte	12
2.1 Algemeen	2	6.1 Algemeen	12
2.2 Uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan	2	6.2 Havenzatensingel	12
2.3 Het schetsontwerp	2	6.3 Sallers Kerkepad	12
3 De Welstandcriteria	4	6.5. Zuidoostelijke deel	13
3.1 Algemeen	4	6.5 De Buitenrand	13
3.2 Visie op de beeldkwaliteit	4	6.6 Bestrating	14
3.3 De indeling van de wijk	4	6.7 Groen	14
4 Gebiedsindeling	5	6.8 Straatmeubilair en verlichting	14
Gebied 1 Havenzatensingel	5	7 Water	
Gebied 2 De Groene long	6	7.1 Algemeen	15
Gebied 3 De Lutterstraat en verlengde Denekamperdijk	7	7.2 Riolering	15
Gebied 4 De Groene Route	8	7.3 Schoonwaterafvoer	15
Gebied 5 De Buitenrand	9	7.4 Watergangen	15
		8 Procedure	16



1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Losser streeft in de nieuwe woonwijken naar een woonomgeving en bebouwing van hoge kwaliteit. Bij de start van de ontwikkeling van de wijk De Saller werd dit geformuleerd als een streven naar: "een wijk met meerwaarde door een eigen gezicht, met 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. "De toekomstige wijk moet structureel en ruimtelijk aansluiten bij het reeds ontwikkelde deel van De Saller"."

Dit beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het plan voor de nieuwe woonwijk De Saller 2e en 3e fase. Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel projectontwikkelaars, 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. Er ontstaat een wijk waarin het plezierig wonen is. De investeringen, zowel

qua inspanningen als financieel, die individuele opdrachtgevers doen in zo'n wijk blijven dan 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. Dit beeldkwaliteitsplan is daarin een middel.

1.2 Status van het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan heeft drie functies, het is:

1. het formele toetsingskader voor de welstandscommissie (hst. 4 en 5)
2. een toelichting op de inrichting van de openbare ruimte zoals de gemeente die zal aanleggen (hst. 6 en 7)
3. een inspiratiekader voor bouwers, ontwerpers en ontwikkelaars .

Het formele karakter van de hoofdstukken 4 en 5 vraagt om een sluitende juridische formulering van de criteria.

Tegelijkertijd zijn deze hoofdstukken ook bedoeld om te beschrijven welke kwaliteit gewenst is. Doordat een deel van de criteria globaal van karakter is ontstaat ruimte voor ontwerpers om, eventueel in overleg met de welstandscommissie, hun eigen interpretatie te geven van het gewenste beeld. De gekozen referentiebeelden zijn daarbij als inspiratiekader bedoeld voor de gewenste kwaliteit.

In de hoofdstukken 6 en 7 worden de ontwerpuitgangspunten beschreven van de inrichting van de openbare ruimte. Deze vormen het kader voor de gemeente bij de uitwerking en de aanleg van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan maar is een aanvulling daarop.

1.3 Vorm van het beeldkwaliteitsplan

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. Er zijn randvoorwaarden in geformuleerd en referentiebeelden opgenomen voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte.



2. Het Stedenbouwkundige plan

2.1 Algemeen

Het stedenbouwkundige ontwerp voor de Saller fase 2 en 3 is qua hoofdstructuur een voortzetting van fase 1. Door veranderde uitgangspunten, onder andere ten aanzien van het verkeer en waterhuishouding is de verkaveling aangepast. Dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de aangepaste verkaveling en waterhuishouding.

2.2 Uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan

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

- De hoofdstructuur van het plan zal een eenheid moeten vormen met het reeds ontwikkelde woongebied De Saller (1e fase)
- De ontsluiting ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer zal plaats moeten vinden vanaf de nieuw aan te leggen Havenzatensingel.
- In het plan moeten goede verbindingen voor de fietser worden gecreëerd, in de richting van het dorpscentrum, maar ook in de richting van de aangrenzende woongebie-

den;

- deze verbindingen dienen bij voorkeur door de toekomstige groenstructuur te lopen;
- bij de hoofdstructuur dient rekening te worden gehouden met het doorzetten van de ruimtelijke profielen van de Havenzatensingel en het Sallers Kerkepad;
- Het plan zal naast ruimte voor woningbouw ook een beperkte ruimte voor bijzondere woonvormen moeten bieden;
- het plan moet op een goede manier aansluiten bij het bestaande woongebied nabij de Irisstraat en Hooimaatsweg;
- In het plangebied zal, in verband met de waterhuishouding (waterberging en waterkwaliteit) rekening moeten worden gehouden met de aanleg van watergangen, wadi's en bergingsvijvers. Hemelwater wordt daarbij in het gebied geborgen.
- Duurzame ontwikkeling van het woongebied.

2.3 Het Schetsontwerp

Het stedenbouwkundige ontwerp voor De Saller wordt bepaald door gebogen vormen. Deze vormen zijn geïnspireerd op het omringende Twentse landschap. Door de gebogen ruimtevormen kent de wijk een zeer geva-

rierd woonmilieu, geen straat is gelijk.

De hoofdstructuur van de nieuwe wijk wordt gevormd door twee gebogen ruimten: de Havenzatensingel en het Sallers Kerkepad. De Havenzatensingel is de hoofdontsluiting van de wijk voor het snelverkeer. Vanaf de noordzijde van Losser komende van De Lutte of van Oldenzaal wordt de wijk ontsloten door deze singel. Vanuit de kern Losser kan de wijk ook bereikt worden over de Lutterstraat die via de verlengde Denekampdijk aansluit op de Havenzatensingel. De Havenzatensingel is ook een belangrijke nieuwe ontsluiting voor de Saller fase 1.

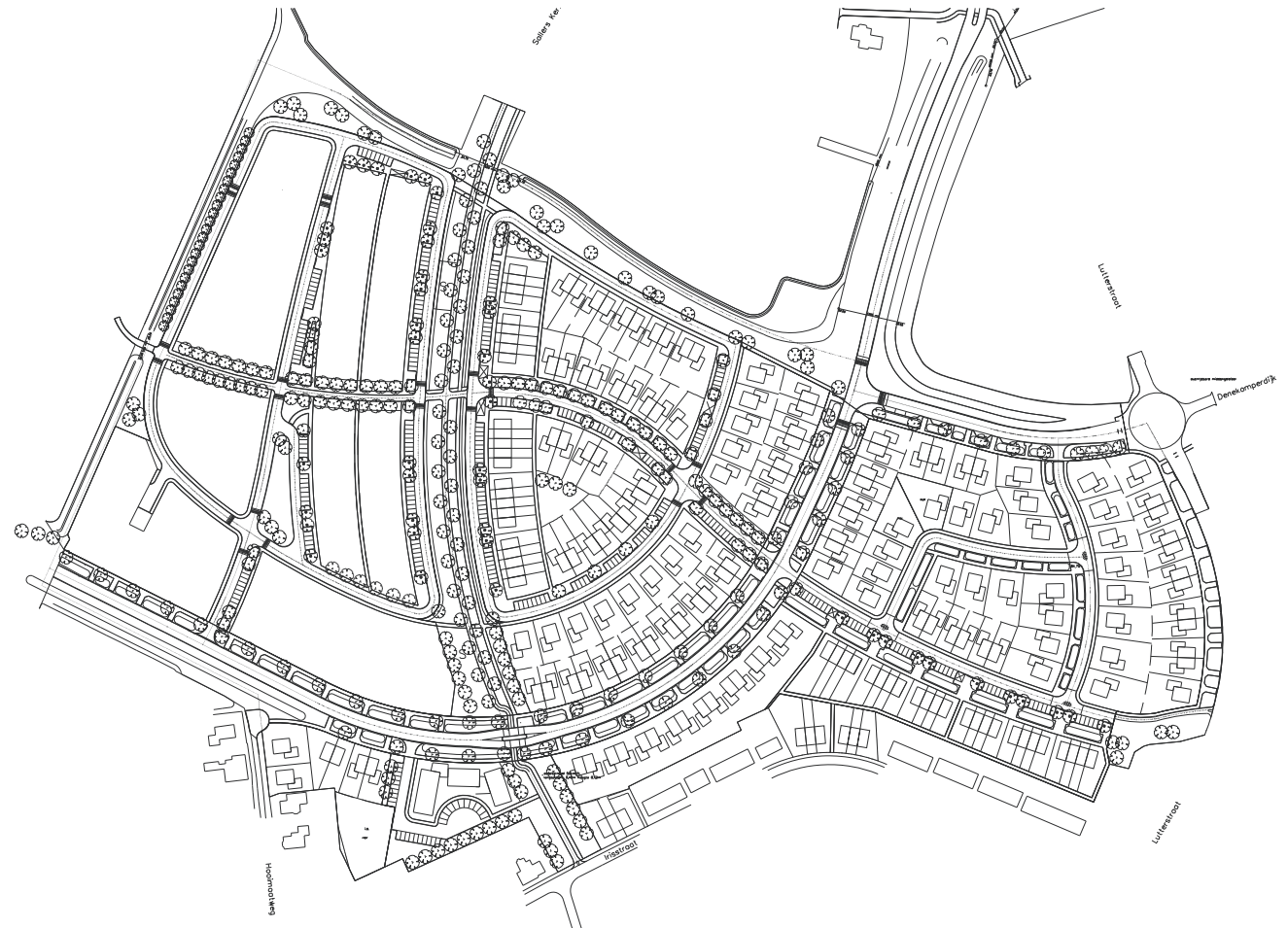
Het Sallers Kerkepad is de hoofdontsluiting van de wijk voor het langzaam verkeer. Via deze route kan men met de fiets of te voet naar de bestaande kern van Losser. Dit geldt voor zowel de nieuwe wijk als de eerste fase van de Saller.

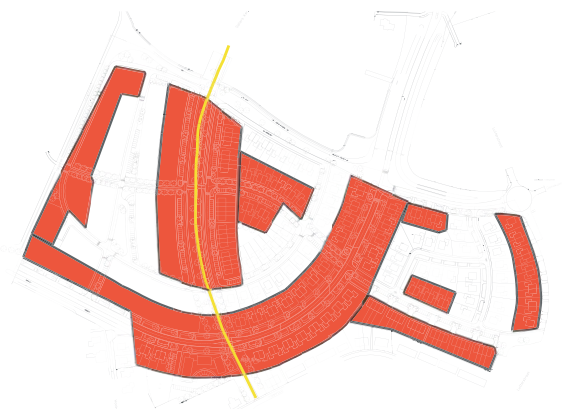
Deze twee hoofdontsluitingsroutes zorgen voor een scheiding van het doorgaande langzaam verkeer en het snelverkeer in de wijk. Beiden hebben een breed en groen profiel waardoor ze ook herkenbaar zijn als belangrijkste ruimten in de wijk.

Naast deze twee ruimten is er een oost-west lopende slingerende en meer informele route door de wijk die het langzaam verkeer een alternatief biedt voor de noord-zuid ontsluiting. Ook deze route is "groen".



Tussen de doorlopende routes zoals hierboven beschreven liggen een drietal woonbuurten. Deze buurten worden ieder vanaf één aansluiting ontsloten vanaf de Havezaten-singel. De buurten kunnen alleen weer verlaten worden via die zelfde aansluiting. De buurten zijn dus voor snelverkeer niet met elkaar verbonden. Door deze indeling in buurten ontstaat een stedenbouwkundige schaalverdeling in de wijk. De wijk van ongeveer 300 woningen wordt ingedeeld in buurten van 50 tot 90 woningen. De beleving van de woonomgeving krijgt hierdoor een hanteerbare menselijke schaal. In de buurten is een menging van woningtypes toegepast variërend van rijtjeswoningen en half vrijstaande woningen tot vrijstaande woningen.





Gebiedsindeling

3. De Welstandscriteria

3.1 Algemeen

De volgende hoofdstukken (4 en 5) bevatten de welstandscriteria voor de bebouwing in de Saller. Zij vormen het formele kader voor de beoordeling op welstand maar ook een inspiratiekader voor de beoogde kwaliteit. De criteria zijn aanvullend op het bestemmingsplan. Criteria die eenduidig cijfermatig zijn uit te drukken, zoals voor goothoogte en afstand tot de weg, zijn opgenomen in het bestemmingsplan en niet in het beeldkwaliteitplan.

3.2 Visie op de beeldkwaliteit

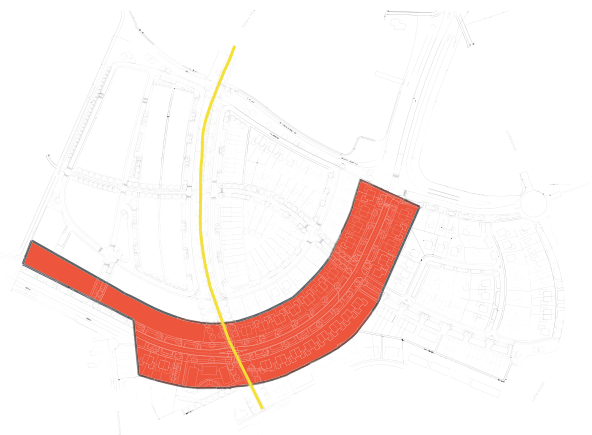
Een deel van de wijk zal door particuliere bouwers worden gerealiseerd een deel ook door ontwikkelaars. Dat betekent dat er verschillende opdrachtgevers en hun ontwerpers aan de slag zullen gaan. Deze brengen hun eigen voorkeuren en wensen mee. Wanneer er geen coördinatie zou zijn ontstaat gemakkelijk een wijk die bestaat uit woningen die op zichzelf beschouwd van goede kwaliteit zijn maar die geen gezamenlijke meerwaarde hebben. Om die coördinatie mogelijk te maken is dit beeldkwaliteitsplan geschreven.

Dat neemt niet weg dat niet voor alle delen van het plan de behoefte aan coördinatie even groot is. Teveel coördinatie en afstemming van ontwerpen kan ook leiden tot een stedelijk beeld dat niet past bij de schaal en het stedenbouwkundige beeld van Losser. In dit beeld-kwaliteitsplan wordt samenhang dan ook vooral nagestreefd in de gezichtsbepalende ruimten van de hoofdstructuur. Daarbuiten (in de buurten) kan een meer divers en dorps beeld ontstaan. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige structuur ondersteund. Samenhang wordt daarbij vooral gecreëerd door het voorschrijven van de hoofdvorm en materiaalvoering van de bebouwing. Architectonische stijl is daarbij vrij.

3.3 De indeling van de wijk

De wijk is ingedeeld in een aantal gebieden die hun eigen sfeer en identiteit zullen krijgen. Daarbuiten gelden meer reguliere criteria die minder gericht zijn op samenhang. Op de kaart hiernaast is deze gebiedsindeling 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 perse 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.



4. Gebiedsindeling

Gebied 1

De Havenzatensingel

Deze singel is een van de belangrijkste ruimten in de structuur van de wijk. De bebouwing in deze straat dient van een hoge architectonische kwaliteit te zijn. De singel is breed door de toepassing van wadi's ten weerszijden van de weg. Om de brede maat van de singel op een goede manier te begeleiden komen hier half vrijstaande woningen met een hoge goot. Hierdoor ontstaat een zekere wandwerking die zal worden versterkt door een samenhangend beeld van de bebouwing. Deze samenhang wordt bereikt door een goed op elkaar afgestemde eenduidige toepassing van materialen en een voorgeschreven hoofdvorm. Onderscheid kan er alleen zijn in gevelindeling en ondergeschikte bouwdelen (erkers, dakkapellen etcetera). De gevels dienen daarbij in metselwerk te worden uitgevoerd in een donkere kleur. Het stenige materiaal en de donkere kleur zorgen voor een stevige presentatie waardoor de gevelwanden langs de singel worden versterkt.



Situering

- Oriëntatie op de Havenzatensingel;
- Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij een samenhangend geheel vormen.

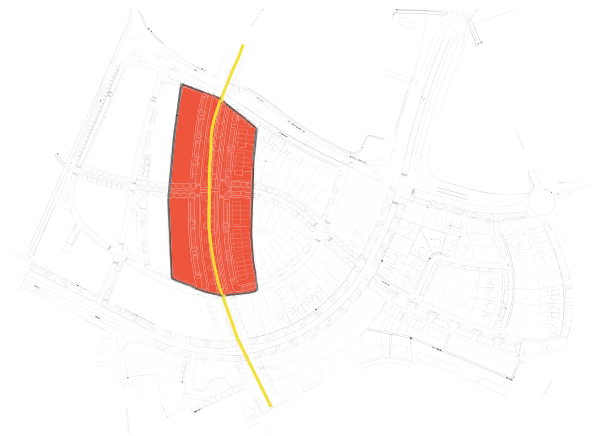
Vormgeving

- Hoge kwaliteit van architectuur;
- Architectuur niet over de volle lengte gelijk, per straatdeel wel gelijk;
- Heldere hoofdvorm, geen samenstelling van bouwdeelen;
- 2 bouwlagen met kap;
- Zadeldak, dus hoge zijgevels en geen schildkappen;
- Kaprichting in de langsrichting van de straat;
- Op de grens van de gevel en het dak een duidelijke gevelbeëindiging.
- De plaats afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;
- Bijgebouwen en aanbouwen worden zo ontworpen dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en in lijn zijn met de architectuur;
- Bescheiden erkers (maximaal 1/2 van breedte van de gevel) zijn toegestaan.

- Bij andere bebouwing dan half vrijstaande woningen is een plat dak toegestaan;
- Deze bebouwing dient wel aan te sluiten in schaal op de half-vrijstaande woningen door het visueel 'op te knippen' in een korrelgrootte die hier meer past. Bijvoorbeeld de maat van een 2-onder-1 kapper.

Detailtering, kleur en materialen

- Gevels hoofdzakelijk metselwerk in donkere rode of donkere bruine tinten;
- Accenten in de gevels zijn wit en ondergeschikt;
- Daken met zwarte pannen gedekt, t geen vlakke dakpannen;
- Bij licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria zo als wordt verwoord in paragraaf 6.2. van de welstandsnota;
- Kozijnen hout of in profiel op hout gelijkend, gebroken wit.



Gebied 2

De groene long

Het Sallers Kerkepad is de belangrijkste langzaamverkeersroute in het plangebied. Via deze route kan men vanuit De Saller fase 1 en 2 bijna zonder het snelverkeer te kruisen naar de bestaande kern van Losser fietsen en lopen. De route ligt in een brede (ongeveer 50 meter) groene ruimte. De ruimte wordt aan beide zijden begeleid door gevelwanden van rijtjeswoningen. De woningen krijgen hoge goten omdat ze anders wegvallen in de grote ruimte. Ook een donkere kleur baksteen voor de gevel is voorgeschreven om de woningen een robuust uiterlijk te geven. Samenhang in de vormgeving kan verder bijdragen aan de wandwerking van de rijtjeswoningen. Per straatdeel is dan ook een eenheid in vormgeving voorgeschreven. Er zijn vier straatdelen: twee straatdelen aan beide zijden van groeneruimte van de scheiding met de Saller fase1 tot aan de oost west-route; en twee zijden vanaf die oost-west route naar het zuiden. Aan het eind van de straatdelen zijn accenten in de bebouwing vereist.



Situering

- Oriëntatie op de groene long;

Vormgeving

- Heldere hoofdvormen, geen samenstelling van bouw- delen;
- Eenheid in vormgeving per straatdeel;
- 2 bouwlagen met kap of lessenaarsdak met hoge goot aan de groene ruimte ;
- Kaprichting in de langsrichting van de straat;
- Accenten met kap dwars op de weg aan het einde van de straatdelen;
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raamen deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

Detailering, kleur en materialen

- Gevels hoofdzakelijk metselwerk in donkere rode of donkere bruine tinten;
- Accenten in de gevels zijn wit en ondergeschikt;
- Daken met zwarte pannen gedekt;
- Bij licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria in paragraaf 6.2. van de welstandsnota;

- Houten kozijnen of in profiel op hout gelijkend, kleur: gebroken wit.



Gebied 3

De Lutterstraat en verlengde Denekamperdijk

De Lutterstraat en de verlengde Denekamperdijk vormen een tweede ontsluitingsroute van de wijk. Aan de overzijde van de Lutterstraat staat bestaande bebouwing waardoor deze straat een heel ander karakter heeft dan de Havezatensingel. De positie van de woningen, enigszins op afstand van de weg door de wadi's, is wel gelijk. Omdat het om een entree gaat van de wijk wordt wel hoge architectonische kwaliteit geëist. Omdat de woningen in tegenstelling tot de Havezatensingel minder nadrukkelijk een wand hoeven te vormen wordt een terugtrekkende kapvorm voorgeschreven: de schildkap. Daarnaast worden door voor een lichte kleur van de gevels te kiezen de woningen minder nadrukkelijk.

Situering

- Oriëntatie op de Lutterstraat.

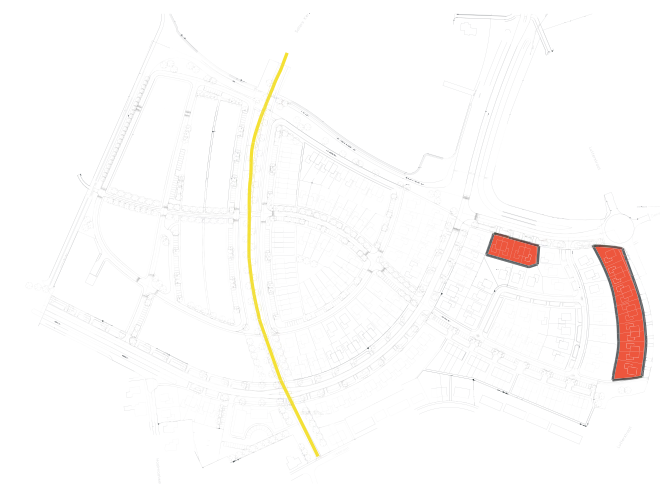
Vormgeving

- Hoge kwaliteit van architectuur;
- De vormgeving mag variëren;
- 2 bouwlagen met kap;

- Schildkap;
- De plaats, afmeting en verhardingen van de raam- en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;
- Bijgebouwen en aanbouwen worden zo ontworpen dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en in lijn zijn met de architectuur.
- Bescheiden erkers (maximaal 1/2 van breedte van de gevel) zijn toegestaan.

Detailering, kleur en materialen

- Gevels hoofdzakelijk metselwerk, lichte kleuren wit of geel;
- Donkere accenten in de gevels toegestaan;
- Rode dak pannen;
- Bij licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria in paragraaf 6.2. van de welstandsnota.
- Kozijnen hout of in profiel gelijkend op hout, gebroken wit.





Gebied 4

De Groene route

De oost west lopende route door het plan is het derde structurerende element in de wijk. Deze route is deels een langzaam verkeersroute en deels ontsluit deze twee buurten in het plan. Langs de route zijn overwegend rijtjeswoningen gesitueerd. De route kruist de hoofdroutes in het plan en diverse straten. Bij de kruisingen staan zijgevels langs de route. Behalve het groen geven de rijtjeswoningen eenheid aan de route. Deze rijtjes dienen dan ook samenhang te vertonen, zonder al te nadrukkelijk aanwezig te zijn. Hiertoe is de hoofdvorm, de dakhelling (in het bestemmingsplan) en de materiaalkeuze vastgelegd.

Situering

- Oriëntatie op de straat;

Vormgeving

- Architectuur per straat gelijk;
- Helderere hoofdvormen, geen samenstelling van bouwdeelen;
- 2 bouwlagen met kap in de langsrichting van de straat;
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en

deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;

- Bescheiden erkers (maximaal 1/2 van breedte van de gevel) zijn toegestaan.

Detailering, kleur en materialen

- Gevels hoofdzakelijk metselwerk in lichte kleur;
- Donkere ondergeschikte accenten in de gevels zijn toegestaan;
- Rode dakpannen.
- Bij licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria in paragraaf 6.2. van de welstandsnota;
- Houten kozijnen of in profiel op hout gelijkend, gebroken wit.





Gebied 5

Buitenrand

De buitenrand van De Saller dient zodanig te zijn dat een hard contrast tussen stedelijk gebied en landelijk gebied wordt vermeden. Daarom worden lage goten voorgeschreven en gedekte kleuren. Grote en hoge kappen met rode pannen zijn typisch voor het Twentse buitengebied, deze passen dan ook goed hier aan de rand van De Saller. Behalve een lage goot is dan ook een steile dakhelling voorgeschreven.

Situering

- Oriëntatie op de weg.

Vormgeving

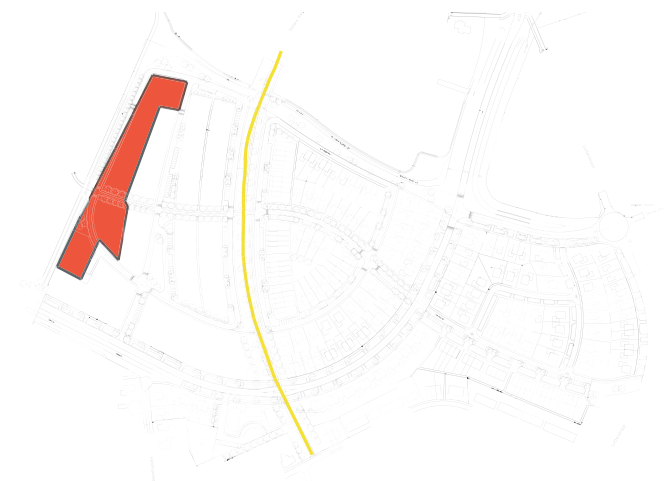
- 1 bouwlaag met kap.
- Heldere hoofdvormen, geen samenstelling van bouw-delen;
- Elke woning anders in vormgeving dan de naast gelegen woning;
- Hoge steile kappen met forse overstekken (minimaal 50cm);
- De plaats, afmeting en verhardingen van de raam- en

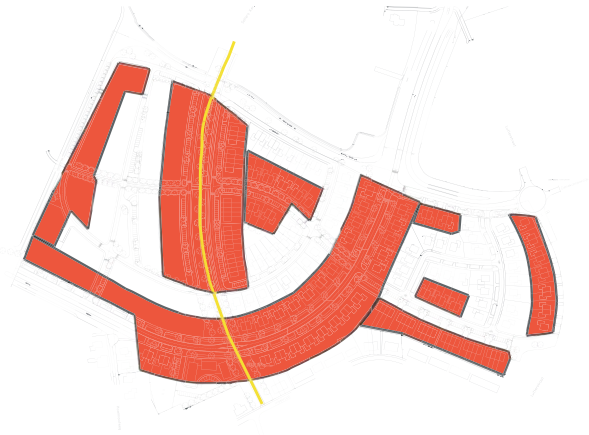
deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;

- Bijgebouwen worden zo ontworpen dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Detailering, kleur en materialen

- Traditionele of als zodanig ogende materialen.
- Donkere, niet glanzende, dakpannen en donkere baksteen met nuances in de kleuren rood en bruin;
- Geen grote vlakken in lichte of reflecterende kleuren en materialen.
- Bij licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria in paragraaf 6.2. van de welstandsnota.

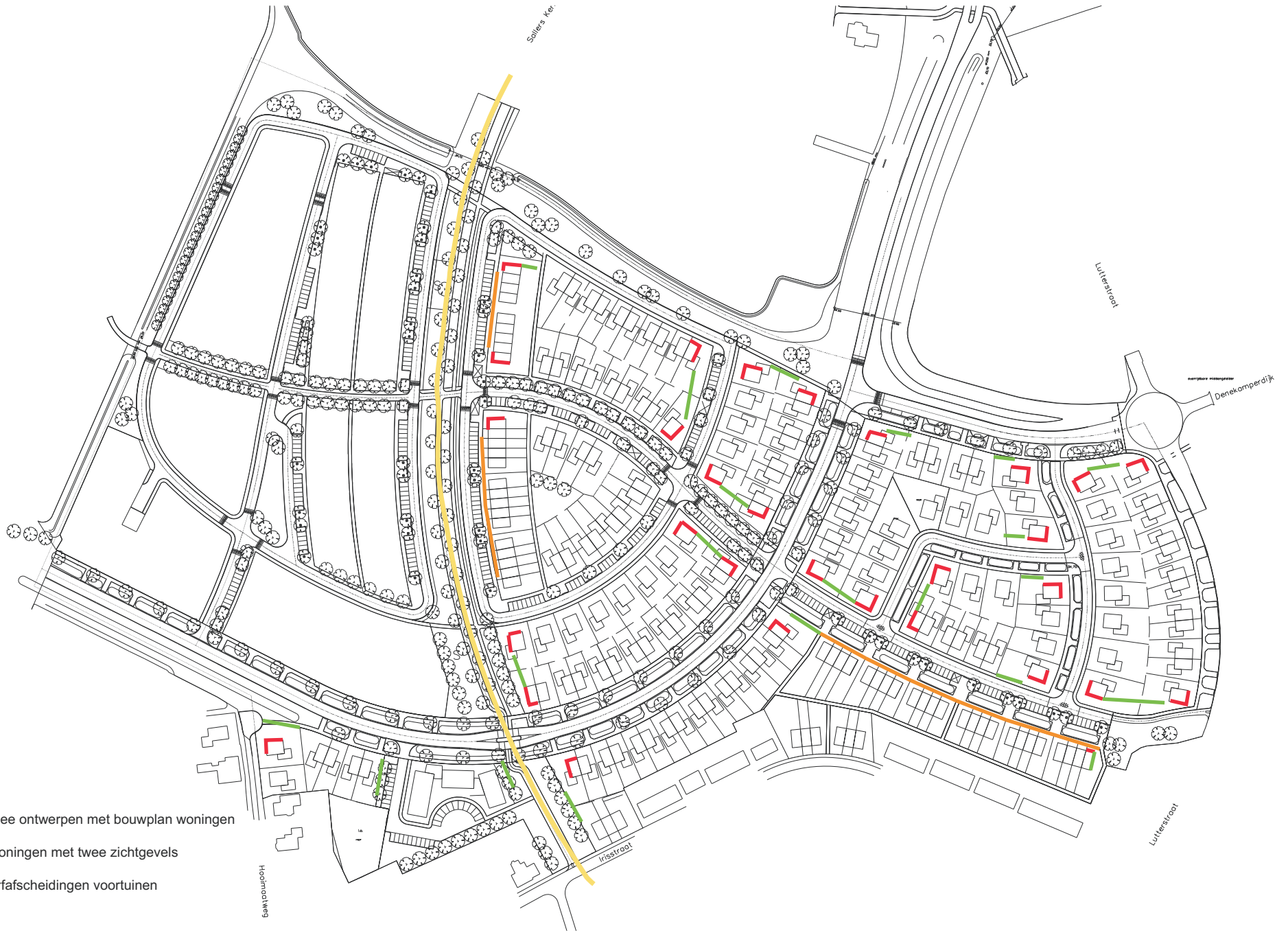






Gebied 6

De resterende gebieden

Dit gebied bestaat uit binnengebieden van de buurten. Op de bovenstaande kaart zijn dat de niet gekleurde gebiedsdelen. In de straten is een basiskwaliteit van de bebouwing wel vereist maar geen hoge architectonische kwaliteit. Daarnaast worden geen specifieke eisen gesteld aan de samenhang in de straat. In deze gebieden zijn de welstandscriteria van toepassing conform gebied 11 van de welstandsnota van de gemeente Losser.



-  Mee ontwerpen met bouwplan woningen
-  woningen met twee zichtgevels
-  erfafscheidingen voortuinen



5. Overige aspecten

5.1 Algemeen

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 kaart hiernaast is aangegeven om welke kavels het gaat.

Erfafscheidingen gericht op en goed zichtbaar vanaf de openbareruimte dienen zomogelijk bij te dragen aan, maar in ieder geval geen afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteiten van een wijk. In ieder geval kunnen de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

De erfafscheiding is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De erfafscheiding kan hoog zijn (aan de zijgevels) of laag (voor de voorgevellijn). De erfafscheiding bestaat niet uit een dichte constructie of is slechts drager van een (camouflerende) beplanting.

De geleding is afgestemd op de erfafscheiding van

de belendende percelen. De vorm is recht (geen toog vormen).

De erfafscheiding bestaat uit haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeien, donker gekleurde glazenhekwerken of andere natuurlijk materiaal.

(donkergekleurde) Gazenhekwerken kunnen tussen(donkergekleurde)metalen of gemetselde kolommen geplaatst worden.

Afhankelijk van de locatie is een invulling tussen de gemetselde kolommen met metselwerk ook mogelijk, de hoge afscheidingen dienen te bestaan uit een gemetselde plint.

Materialen en kleuren dienen in overeenstemming met het hoofdgebouw gekozen te worden.

Metselwerk dient voorzien te zijn van een passende afdekking.

De duurzaamheid van een erfafscheiding dient groot te zijn.

De erfafscheiding dient een passende geleding te vertonen

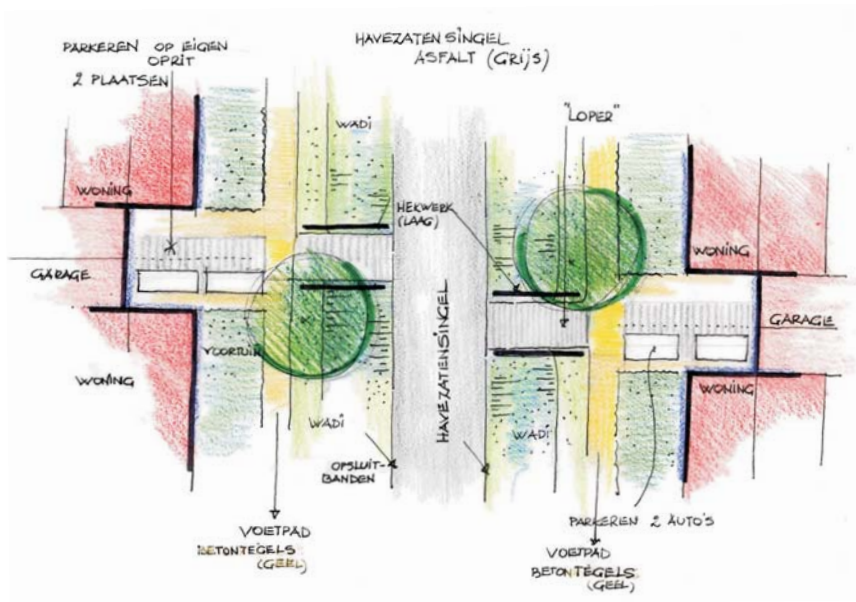
De afscheidingen aan de voorzijde zijn vereist bij woningen die 3 meter voortuin hebben. Deze zijn ook op kaart aangegeven. Bij hoekwoningen dient de scheiding aan de zijkant door te lopen tot de hoge erfafscheiding of het einde van de kavel.

5.2 Eindgevels en garages

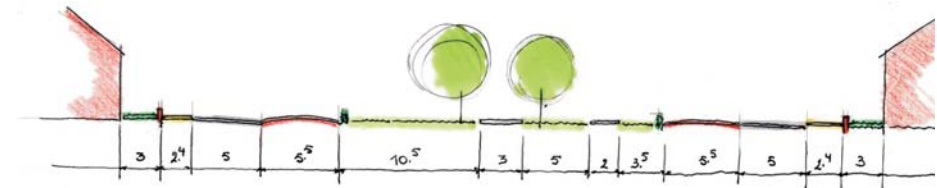
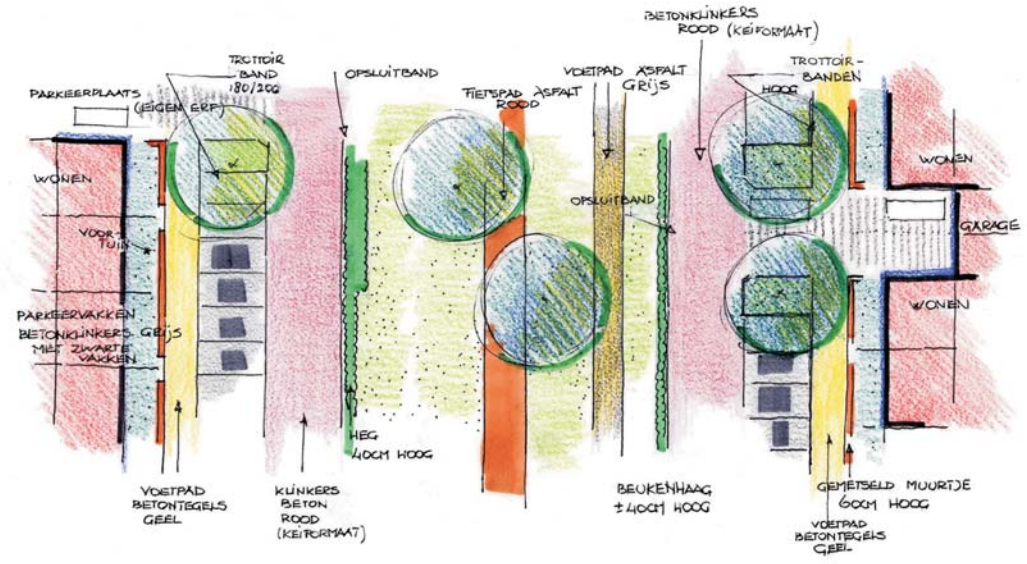
Aan de op de kaart aangegeven eindgevels op straathoeken worden qua vormgeving extra eisen gesteld. Het ligt voor de hand hier in ieder geval raamopeningen te plaatsen. Aan de vormgeving van garages op straathoeken moet extra zorg worden besteed. Voor de hand liggende middelen zijn het toevoegen van een kapje of het aanbrengen van een raamopening.

Voor het bouwen van carports is niet altijd een bouwvergunning meer nodig. Carports in voortuinen zijn sinds 01-

Havezatensingel



Sallers Kerkepad





6. Openbare ruimte

6.1 Algemeen

In Paragraaf 2.3 is kort ingegaan op de structuur van het stedenbouwkundige plan. De belangrijkste ruimten in de structuur, de ontsluitingswegen en de groene structuren worden in dit hoofdstuk verder uitgewerkt. Van de vier belangrijkste straten in het plan wordt in de volgende 4 paragrafen steeds de inrichting en het profiel beschreven. In paragraaf 6.6 wordt ingegaan op de ontwerpprincipes van de inrichting van de openbare ruimte en de materiaalkeuze. In paragraaf 6.7 wordt ingegaan op de ontwerp principes van de groene inrichting.

6.2 Havezatensingel

In de stedenbouwkundige opzet van de Saller 2e en 3e fase, speelt het profiel van de Havezatensingel een belangrijke rol. Aan het ruimtelijke beeld van dit profiel is veel aandacht besteed. De weg die de hoofdontsluiting van het plangebied vormt, wordt uitgevoerd in asfalt. De rijsnelheid bedraagt 50 km/uur.

Ter weerszijden van de weg zullen, in het groen, wadi's worden aangelegd. De langs de Havezatensingel geprojecteer-

de halfvrijstaande woningen zijn voor auto's bereikbaar door gecombineerde opritten. Deze opritten doorsnijden de wadi's.

Om te voorkomen dat het ruimtelijke beeld van de singel nadelig wordt beïnvloed door geparkeerde auto's worden de genoemde inritten smal gehouden (3 meter) en begrensd door laagblijvende en in gedekte kleuren geschilderde hekwerkjes. De Voortuinen zijn 5 meter diep. Het parkeren gaat volledig geschieden op "eigen erf". Hiertoe worden de garages minimaal 5 meter achter de voorgevel geplaatst. Zo kunnen er twee auto's parkeren voor de garage.

Het ruimtelijke beeld van de Havezatensingel wordt versterkt door de aanplant van hoog-opgaande boom/laanbeplanting.

Gelet op de functie van de Havezatensingel zullen bij de aansluitingen op de andere wijkontsluitingen uitritten worden aan gebracht. Ter plaatse van de kruisingen met fietspaden (o.a. Sallers Kerkepad) en de Verlengde Denekamperdijk worden plateaus aangebracht. De plateaus worden verhoogd aangebracht, waarbij het in de bedoeling ligt dat -als gevolg van de verhoging en afwijkende kleurstelling- een snelheidsverlaging wordt bereikt.

De positie van de woningen ten opzichte van de weg met de wadi daarvoor is in de Lutterstraat en de Verlengde Denekamperdijk gelijk aan de Havenzatensingel.

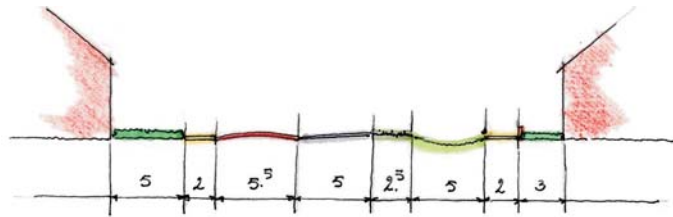
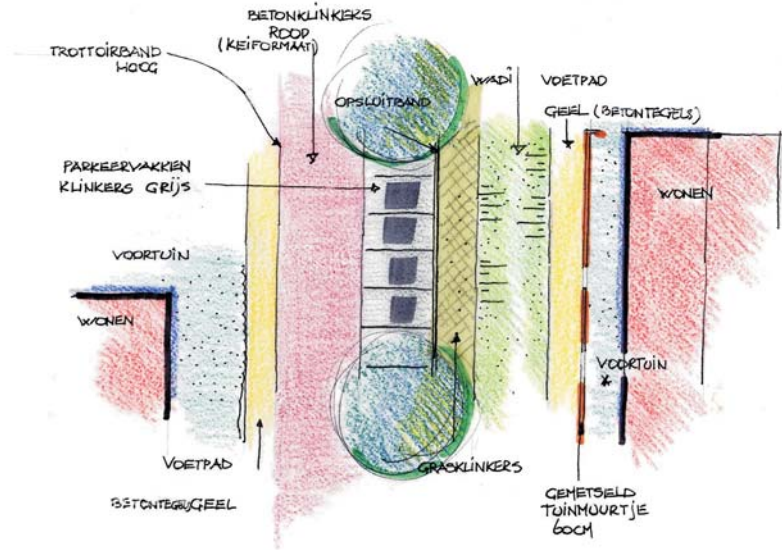
6.3 Sallers Kerkepad

De tweede belangrijke peiler van de stedenbouwkundige structuur is het groene gebied waarin het Sallers Kerkepad is gelegen. Dit groengebied sluit aan bij het groen in de Saller 1e fase.

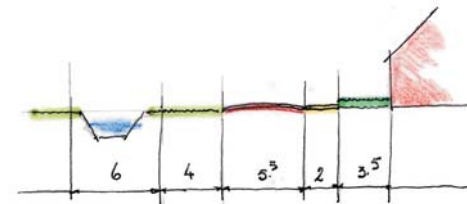
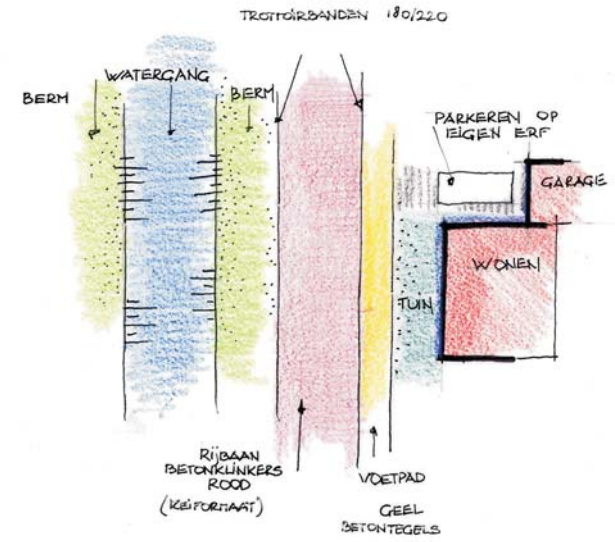
Ter versterking van de ruimtelijke werking van dit groengebied zijn de wegen en woningen evenwijdig aan deze groenstructuur geprojecteerd. Ter verduidelijking van de aankleding van deze "groene long" is hiernaast een standaard profiel weergegeven. In het groen zijn twee plekken aangewezen waar een speelplek gerealiseerd kan worden. Een plek van 200m² voor de oudere kinderen en een plek van 200m² voor de jonge kinderen.

De speelplek voor de jonge kinderen is in het noordelijke deel en de speeltoestellen staan hier bij elkaar. Rondom deze plek wordt een haag aangeplant. De speeltoestellen voor de kinderen van de basisschool leeftijd worden verspreid geplaatst in de westelijke groenstrook. De keuze voor de speeltoestellen wordt nog nader bepaald.

Zuidoostelijke deel



De Buitenrand





6.4 Zuidoostelijke deel

Het zuidoostelijke deel van de oost-west geprojecteerde hoofdgroenstructuur wordt begeleid door een aantal rijenwoningen. Deze rijenwoningen sluiten aan bij de bestaande rijenwoningen aan de Irisstraat. De woningen begeleiden en versterken het ruimtelijke beeld van dit wijkgedeelte.

Binnen dit plangedeelte zijn langs de straten wadi's geprojecteerd om het hemelwater op te slaan en af te voeren.

Als gevolg van de projectie van rijenwoningen (24 stuks) is het noodzakelijke dat er "haaks" parkeren wordt doorgevoerd, dit om de gestelde norm van 1,8 parkeerplaats per woning te halen. Deze ontwikkelingen zullen tezamen met de realisering van wadi's in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd.

Bovenstaande levert het dwarsprofiel op zoals hiernaast aan gegeven.

6.5 De Buitenrand

In dit gebied is de westelijke bebouwingsrand opgenomen. Het betreft de vrijstaande woningen die de overgang moeten vormen naar het aangrenzende agrarisch gebied. De grens van de wijk wordt hier gevormd door een nieuw te graven watergang.

Naast deze watergang is er aan de wijkzijde een 4m brede onderhoudsstrook. Hierdoor ontstaat een breed profiel en een geleidelijke overgang van landelijkgebied naar de wijk. Het wegprofiel dat binnen het gebied is gelegen is, met de aansluiting op de watergang, hiernaast "weergegeven".



6.6 Bestrating

De bestrating dient aan te sluiten bij de bestrating zoals die is toegepast in de eerste fase van de Saller. Behalve dat de straatprofielen bij elkaar aansluiten zal dit ook gelden voor de kleuren en materialen. Er is daarom gekozen voor rode beton straatstenen en voor de trottoirs okergele betontegels. Een uitzondering hierop vormt de toepassing van de banden. In de eerste fase is gebruik gemaakt van "schuine" banden, waardoor het accent van de profilering op de breedte wordt gericht. In deze fase is deze toepassing praktisch gezien niet toepasbaar. Bij "haaks" parkeren is de toepassing van "rechte" banden noodzakelijk. In het algemeen wordt een rustig, terughoudend vormgegeven verhardingsoppervlak voorgestaan. De parkeerplaatsen zullen worden gemarkeerd door zwarte parkeervakken met een grijze omranding.

De opritten tussen de wadi's (zoals bij de Havenzatensingel) zullen worden uitgevoerd in okergele betontegels. Het "profiel" van de voetpaden loopt door.

Ook de bestrating op het (privé) terrein van de woningen kan een rol spelen in de aanblik van een wijk. Er is met name aandacht gewenst voor die bestratingen, die aansluiten op de bestrating van de burens, zoals bij een gezamenlijke oprit.



6.7 Groen

Groen speelt een belangrijke rol in de wijk, waarbij dit op verschillende plekken op verschillende wijze is uitgewerkt. Kleine groensnippers zijn zoveel mogelijk voorkomen, het groen is geclusterd in grotere eenheden. Dit komt de beleving ten goede en is ook efficiënter voor het onderhoud door de gemeente. Het groen is in de hele wijk vormgegeven als ondersteunend aan de stedenbouwkundige structuren of als kijk-, en gebruiksgroen. Groene ruimten bestaan in principe uit gras met bomen erop en op strategische plekken hagen. Hierdoor hebben de groene ruimten meer een gecultiveerd dan een natuurlijk karakter. De grootste groene ruimte is het Sallers Kerkepad, deze wordt gedomineerd door grasvelden. De tweede grote groene ruimte is die langs de watergang aan de noordzijde van het plan. Ook hier is gras overheersend waardoor een grote openheid ontstaat. Langs de verlengde Denekamperdijk ligt aan de noordzijde van de weg een geluidswal. Aan de meest noordwestelijke hoek wordt een plas-dras gebied aangelegd in de hoek van de watergang.

Bomen zijn ingezet als begeleiding van de ruimte met name langs de drie hoofdroutes. De Havenzatensingel, het Sallers Kerkepad, de Verlengde Denekamperdijk, de Lutterstraat de oost- west route. Het gaat om bomen van de 2e grootte met een maximale hoogte tussen de 6 en de

12 meter. De bomen langs de andere straten zijn van de derde orde. In verband met de waterstructuur is in het westelijke deel van de wijk oppervlaktewater toegepast. In het oostelijke deel van de wijk wordt het water geborgen in wadi's. Hierdoor zijn de straten in dit gebied breed en worden ze gedomineerd door de (5 meter brede) groene ruimte van de wadi's. In deze wadi's is geen beplanting mogelijk. De wadi's langs de Havenzatensingel zijn zo breed dat hier een boom geplant kan worden wat het singelkarakter van de straat ondersteunt.

Andere groene gebieden worden ingeplant met gras en eventueel bomen. Langs het Sallers Kerkepad wordt aan twee zijden een beukenhaag geplant

6.8 Straatmeubilair en verlichting

Verschillende vormen van straatmeubilair (banken, afvalbakken etc.) zullen zorgvuldig worden geselecteerd. In de hoofdstraat wordt één type verlichtingsarmatuur toegepast van 6-8m hoog. In de andere straten wordt een lager type gekozen (3m). De plaatsing van de armaturen zal zorgvuldig worden afgestemd op de inrichting van de wijk en



7. Water

7.1 Algemeen

De omgang met water is in de wijk de Saller een belangrijk aandachtspunt. Voor de stedenbouwkundige structuren is met name de omgang met regenwater en oppervlakte water (sloten, vijvers etc.) van belang. Regenwater dat op de verhardingen valt, wegen en gebouwen, wordt in de wijk in de grond geïnfiltreerd of geborgen. Daarvoor zijn zowel in de openbare ruimte als op de kavels voorzieningen nodig.

7.2 Riolering

Per woning moet door de bouwer een vuilwaterafvoerleiding worden aangelegd tot aan de aansluiting op het gemeentelijk riool.

7.3 Schoonwaterafvoer

Bij het ontwerp van woningen dient men rekening te houden met afvoer van regenwater en eventueel de aanleg van een watersysteem op eigen terrein zodat ook vanaf de achterzijde van de woning het regenwater gemakkelijk en

doeltreffend wordt afgevoerd naar het straatniveau.

In het westelijke deel van de wijk wordt het regenwater in een riool opgevangen en afgevoerd naar de watergangen. Dit gebeurt met een zogenaamd IT riool waardoor vanuit het riool ook al water infiltreert in de grond.

In het oostelijke deel van de wijk, ten oosten van de Havenzatensingel en aan de Havenzatensingel zelf wordt het water opgevangen in wadi's. Dit verschil in opvang heeft te maken met de bodemstructuur. Het regenwater wordt vanaf de kavels over het trottoir naar de wadi geloodst. Op het trottoir worden hiervoor geen speciale voorzieningen getroffen (dus geen gootjes of stroken in afwijkende kleur). Dat zou niet passen in het nagestreefde rustige beeld van de bestrating. Daar waar woningen niet aan een wadi zijn gesitueerd zal het water over de straat richting de wadi's lopen.

7.4. Watergangen

In het gebied is één doorlopende watergang geprojecteerd aan de noordzijde van het plan. Deze watergang is de verlegde A-watergang die nu door het gebied loopt. Aan de zijde van de 2e fase krijgt deze watergang een flauw talud en een onderhoudspad van minimaal 4 meter. Het onderhoudspad bestaat uit een grasberm. Aan de zijde

van de 1e fase heeft de watergang een beschoeiing. De watergang loopt verder langs de Havezatensingel en mondt uit in een nieuw aan te leggen bergingsvijver aan de oostzijde van de singel. Deze vijver zal ook ingericht worden als visvijver met een daarbij passende inrichting.



8. De Procedure

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. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook in goed overleg met de betrokken ambtelijke afdelingen en de welstandscommissie tot stand gekomen. Het 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.