

Beeldkwaliteitplan

Het Brunink

Woonvelden 1 en 2



Het Brunink

Nota beeldkwaliteit

Gemeente  Enschede

DSOB

Afdeling **RO** *Ontwerp*

In samenwerking met:



1 juli 2004

Wijziging 1: 4 augustus 2004

Inhoud:

- 1 Inleiding
- 2 Het Stedenbouwkundig plan
- 3 Beeldkwaliteit algemeen
- 4 Inrichting openbare ruimte
- 5 Woonveld 1
- 6 Woonveld 2



Inleiding.

Dit beeldkwaliteitplan dient als leidraad bij de vormgeving van de woonvelden 1 en 2 in het woonlandschap Het Brunink. Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke kwaliteit van zowel de architectuur van de woningen als de aansluiting van de percelen op de openbare ruimte en de openbare ruimte zelf. Het beeldkwaliteitplan richt zich op de architectuur, de positie van de woning op de kavel en de openbare ruimte binnen de woonvelden.

Het doel van het ontwikkelen van Het Brunink is op de eerste plaats om een hoogwaardig woonmilieu te bieden voor de meer kapitaalkrachtige inwoners. Het betreft zowel het werven van hogere inkomens buiten Enschede als het vasthouden van deze inkomens binnen Enschede. Daarbij zijn "landelijk wonen en particulier opdrachtgeverschap" de sleutelbegrippen.

Op de tweede plaats is het doel om ruimte te bieden aan een recreatief uitloop gebied voor de Zuidwijken en natuurontwikkeling.

Het Brunink ligt in de uitlopers van het stuwwallencomplex aan de zuidzijde van de stad. Het gebied heeft dan ook alle kenmerken van het Twentse landschap met de essen, beeklopen en kleine bosschages. Op basis van deze landschappelijke kenmerken en de ruimtelijke uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen. Het totale plangebied biedt ruimte aan ongeveer 175 vrijstaande woningen op ruime kavels variërend van 550 tot meer dan 4500 m². Veld 1 en 2 bieden ruimte aan 39 woningen en een appartementengebouw. Als particulier opdrachtgever krijgen de toekomstige bewoners de mogelijkheid de villa's in eigen beheer te ontwerpen en te realiseren passend binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan.

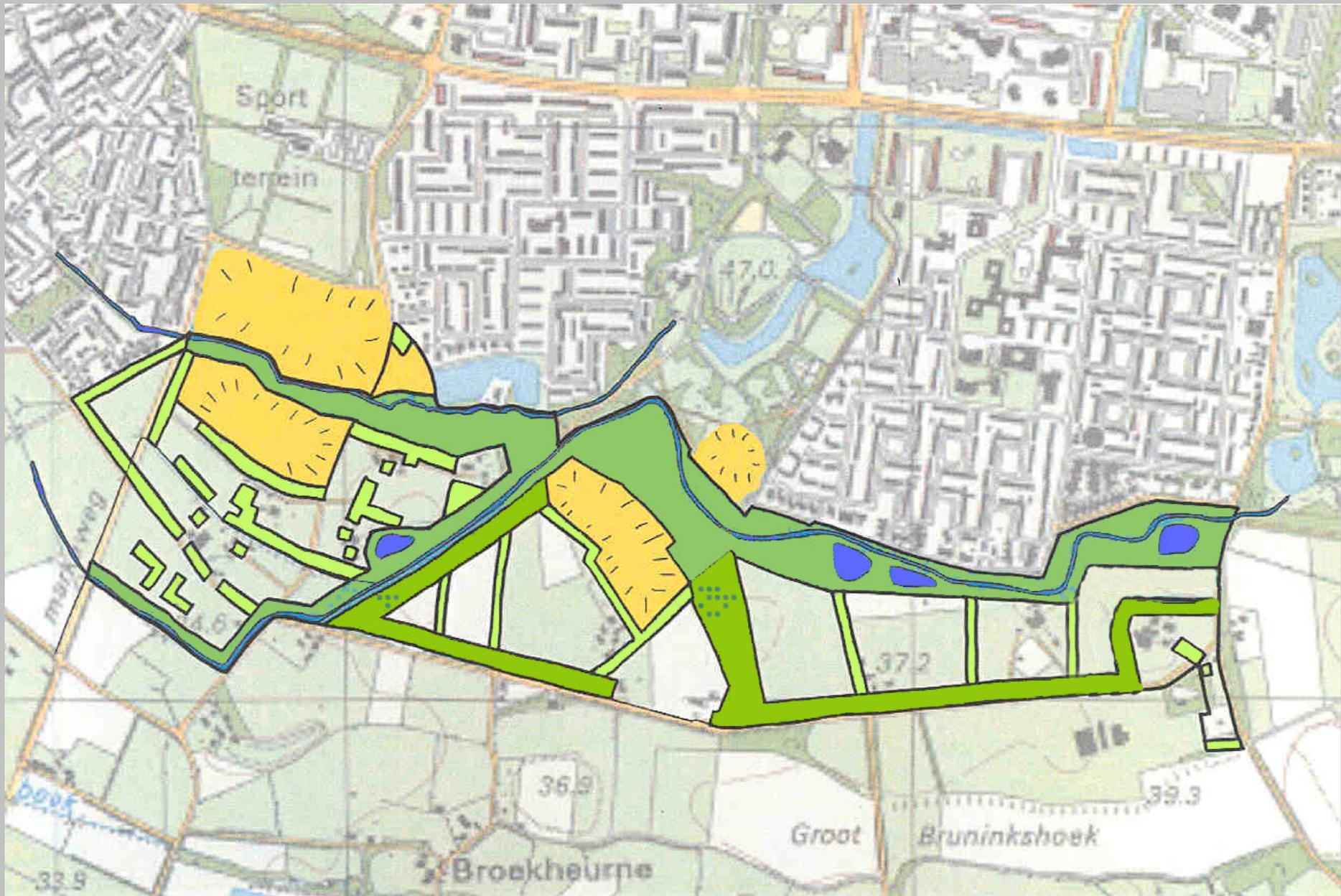
Het beeldkwaliteitplan geeft het ambitieniveau weer van het stedenbouwkundig plan en dient als toetsingskader voor de verdere uitwerking van de verkaveling, de inrichting van het openbaar gebied en de architectuur van de woningen. De richtlijnen in dit plan dienen hierbij als uitgangspunt en inspiratiebron. Binnen deze selectief opgestelde richtlijnen heeft de toekomstige bewoner ruime mogelijkheden om invulling te geven aan het ontwerp van de eigen woning.

Op deze wijze zal de gewenste variatie en architectonische diversiteit binnen het woonlandschap worden gerealiseerd.

Het beeldkwaliteitplan is als volgt opgebouwd: Allereerst zal het stedenbouwkundig plan worden beschreven. Daarna volgt een overzicht van de algemene beeldkwaliteitkenmerken die worden nagestreefd. Vervolgens wordt ingegaan op de specifieke beeldkwaliteitkenmerken van de afzonderlijke woonvelden. Per woonveld zullen de richtlijnen voor de kavel en de architectuur worden toegelicht, voorzien van referenties per architectonische eenheid.



Luchtfoto van Het Brunink en de diverse woonvelden



Masterplan Het Brunink en de stadsrandzone met daarbij de belangrijkste groene zones.



Het Stedenbouwkundig plan.

Landelijk wonen krijgt vorm door middel van de *drie hoofdelementen* van het plan:

- A. Het landschappelijk basisplan (stadsrandzone + groen/blauw raamwerk)
- B. De woonvelden
- C. De woonkavel

A. Het landschappelijk basisplan

Het landschappelijk basisplan creëert een robuuste ruimtelijke en functionele opbouw van het woonlandschap. Het casco is opgebouwd uit de stadsrandzone en het groen/blauwe raamwerk. Het versterkt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Op stadsniveau fungeert het casco als overgang tussen de stadsrand en het landschap, waarin plaats is voor recreatieve routes van en naar de stad. Op lager schaalniveau vormt het de ruimtelijke geleding binnen het woonlandschap en biedt ruimte voor herstel van het natuurlijke watersysteem en voor natuurontwikkeling.

A1. * Stadsrandzone

Een essentieel onderdeel van het casco wordt gevormd door de nieuwe oost-west lopende stadsrandzone, grenzend aan de huidige Zuidwijken en ten noorden van de kavels van Het Brunink. De stadsrandzone zal een belangrijke functie vervullen als recreatief uitloop gebied voor de Zuidwijken en natuurontwikkeling. De van oudsher bestaande kleine essen of kampen in het midden van het plangebied worden opgenomen in deze zone en een nieuwe beek met retentiegebied om regenwater te bergen.

De stadsrandzone zal overwegend het open karakter behouden en worden ingericht als een landelijk (buiten)gebied, overeenkomend met de schaal van het bestaande landschap. Het vormt samen met het Wesselerbrinkpark tevens een ecologische zone van betekenis. In de stadsrandzone wordt een fietsroute opgenomen als onderdeel van een recreatief fietsnetwerk rond de stad evenals wandelpaden, verblijfsplekken en de natuurijsbaan.

A2 * Groen/blauw raamwerk

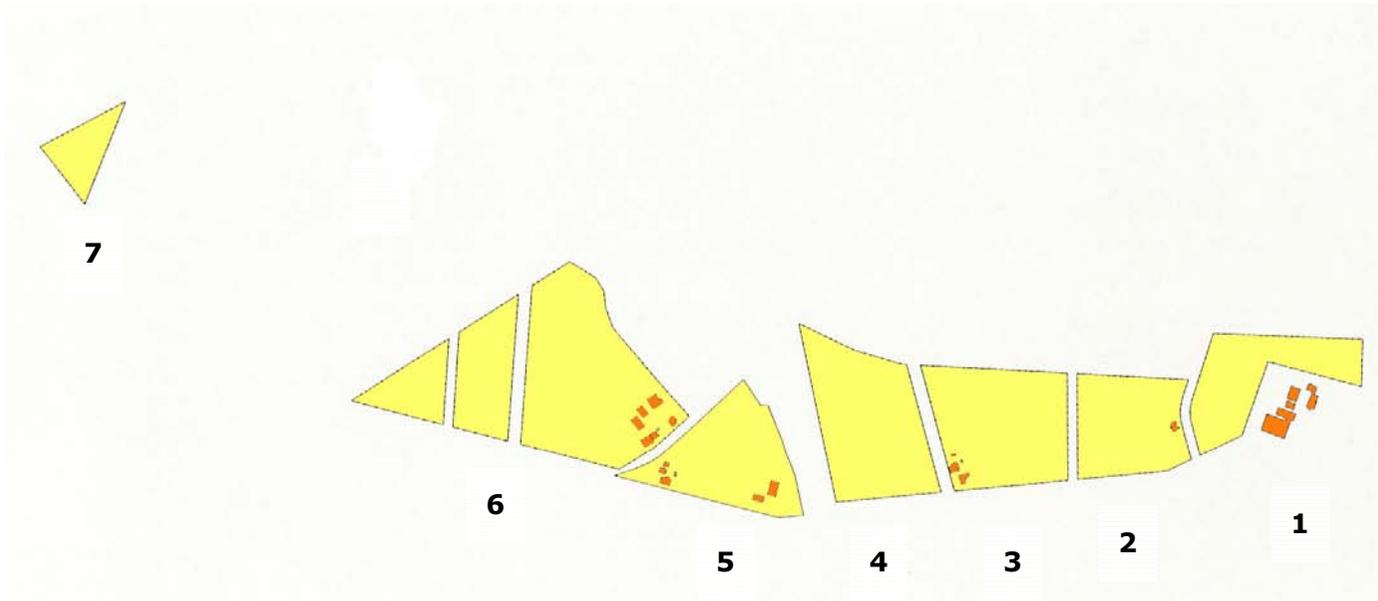
Het groen/blauwe raamwerk is een samenstelling van bestaande en nieuwe landschappelijke elementen zoals beken, bos, houtwallen en lanen, die de ruimte geleedt tussen de verschillende woonvelden. Tevens schermen de houtwallen de nieuwbouw af van de Groot Bruninkslaan en het omringende landschap. Het raamwerk is van belang als ecologische verbinding tussen stadsrandzone en buitengebied. Het groen/blauwe raamwerk wordt gevormd door een groenzone met waterlopen langs de Groot Bruninkstraat en een aantal verbindingen tussen deze zone en de stadsrandzone. Zowel de zone langs de Groot Bruninkstraat als de verbindingen haaks hierop worden gevormd door deels bestaande en deels door nieuw te planten houtwallen en bomerijen.

Binnen het raamwerk zijn verbindingen voor langzaam verkeer opgenomen die de bestaande wijk Wesselerbrink, het nieuwe woonlandschap Het Brunink en het omliggende landelijk gebied met elkaar verbinden.

In het plangebied wordt volledig afgezien van een regenwaterriool en er zal ook geen overloop op de droog weerafvoer plaatsvinden.

Alle kavels zijn minstens aan één zijde begrensd door een zaksloot waar het hemelwater van de kavel en de daken van de gebouwen op afwateren en vervolgens infiltreert in de ondergrond. De zaksloten zijn in het groene raamwerk opgenomen en vormen de grens met de aangrenzende woonkavels. De woonkavels die niet direct grenzen aan het raamwerk worden voorzien van een eigen zaksloot op het achtererf. Ook in de openbare ruimte wordt het hemelwater opgevangen in een zaksloot, gelegen in de wegberm aan één zijde van de weg, aan de andere zijde wordt een molgoot met kolken toegepast. De toepassing van zaksloten is duurzaam en versterkt het landelijke karakter.





De Woonvelden



Groene raamwerk



B + C * De woonvelden en - kavels

Het landschappelijk basisplan verdeelt het woonlandschap in zeven velden waarvan zes velden (de velden nrs. 1 t/m 6) van een vergelijkbare omvang, gemiddeld ca. 2 ha en een kleiner woonveld 7 aan de westzijde van het gebied. Vanaf de oostzijde van het plangebied liggen de eerste vier velden aan de stadsrandzone met daarin de nieuwe meanderende beek. Veld 5 ligt centraal in het woonlandschap, veld 6 ligt ten zuiden van de Es. Veld 7 is geringer van omvang en neemt een eigen positie in aan de westzijde van het plangebied.

Door de specifieke invulling van veld 5 met de zeer grote kavels en de aangrenzende brede bosstrook wordt het onderscheid tussen de velden gelegen aan de beek en het veld aan de es versterkt. Dit onderscheid is ook zichtbaar vanaf de Groot Bruninkstraat omdat de groenzone langs de Groot Bruninkstraat ter plaatse van veld 5 niet als dichte houtwal wordt ingeplant.

De combinatie bosstrook en grote kavels betekent tevens dat het Wesselerbrinkpark hier via de stadsrandzone een ecologische brede verbindingzone naar het buitengebied krijgt die een gevarieerd karakter heeft en goed zal voldoen voor vogels en kleine zoogdieren. Door de situering van de grote woonkavels in dit veld wordt tevens de zichtlijn vanaf het uitkijkpunt in het Wesselerbrinkpark het beste behouden.

Verkaveling

De woonvelden bieden ruimte aan een mix van kavels tussen de 500 m² en 1500 m², waarop vrijstaande woningen gebouwd worden en een enkel appartementen gebouw langs de Buurserstraat.

De specifieke landschappelijke kenmerken van de woonvelden zijn uitgangspunt geweest voor de verkaveling waardoor per veld de eigen karakteristiek benadrukt wordt en waardoor mede keuzemogelijkheden aan potentiële kopers worden geboden.

Bebouwing.

Naast de richtlijnen zoals verwoord in het beeldkwaliteitplan is bij de bouw van de woningen de woonkeur en het convenant duurzaam bouwen Twente (d.d. 23 mei 1997) van toepassing.

Verkeer

Woonveld 1 wordt zowel vanaf de Buurserstraat als de Groot Bruninkstraat voor het autoverkeer ontsloten. De velden 2 tot en met 6 worden vanaf de Groot Bruninkstraat ontsloten en veld 7 vanaf de Usseler Markeweg. De huidige verkeerssituatie zal aangepast moeten worden zoals het verbreden van de Groot Bruninkstraat tot 5,50 meter en het aanleggen van plateaus. Bovendien zal in het kader van de fietspaden in het buitengebied, een fietspad langs de Buurserstraat gerealiseerd worden.



Voorbeelden beeldkwaliteit



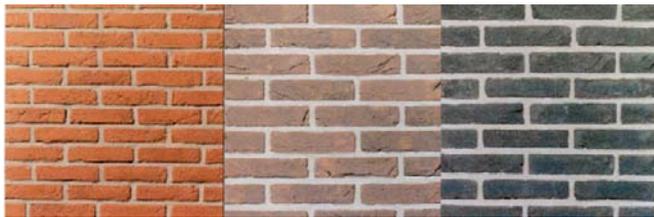
Voorbeeld van een rode pan (verbeterd holle pan) Sprekende kleur en tekstuur.



'Twentse' karakteristiek



Voorbeeld glanzende pan



Kleurenspectrum metselwerk



← Voorbeelden diverse hagen



Groeischem



Moderne landelijke villa



Haag



Beeldkwaliteit algemeen

Bebouwing

Als particulier opdrachtgever krijgen de toekomstige bewoners de mogelijkheid de villa in eigen beheer te ontwerpen en te realiseren. Binnen de selectief opgestelde beeldkwaliteitrichtlijnen heeft de toekomstige bewoner ruime mogelijkheden om invulling te geven aan het ontwerp van de eigen woning. Op deze wijze zal de gewenste variatie en architectonische diversiteit binnen het woonlandschap worden gerealiseerd.

Naast de openbare ruimte is het beeld van de bebouwing zelf, de plaatsing op de kavel en de inrichting van het erf sterk medebepalend voor het gevoel van landelijk wonen.

In hoofdlijnen vormt het karakter van Twentse bebouwing in het buitengebied de inspiratie bron voor de beeldkwaliteit van Het Brunink zonder deze te kopiëren. De karakteristieken zijn: Eenvoudige hoofdvormen, terughoudende kleuren (baksteen in rode en bruine tinten) en gevelvlakken van hout, houten kozijnen, schuine daken met hoge nokhoogte en lage goothoogte, heldere windveren en rode of zwart/grijze pannen, tuinen met een beperkt oppervlak aan verharding en veel groen, natuurlijke erfscheidingen zoals hagen, houtwallen en greppels.

Naast vorm speelt over grotere afstand kleur een belangrijke rol; lichte kleuren en reflecterende materialen in grotere vlakken zullen het landschap te veel overheersen. Op minder beeldbepalende plekken of meer solitaire situaties zijn ook moderne materialen en platte daken denkbaar.

Voor de bebouwing worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

Variatie, afwisseling en individualiteit van de verschillende woningen waarbij:

- De wensen van de individuele kaveleigenaar centraal staat.
- De bebouwing de groene sfeer van de stadsrandzone en het omliggende landschap niet gaat overheersen.
- Op bijzondere locaties en beeldbepalende plekken aan specifieke beeldkwaliteiteisen moet worden voldaan.
- Op minder beeldbepalende locaties een grotere vrijheid voor de individuele woonwensen mogelijk is.
- Geen seriematige en projectmatige bouw is toegestaan.
- Voorkomen moet worden dat identieke woningen worden gerealiseerd.

Tuin/erf

De (voor)tuinen spelen een belangrijke rol in de beleving van de directe woonomgeving. Een groene landelijke sfeer is gewenst zodat een beperkte mate (1/3 van de voortuin) van verharding van het voorerf de voorkeur heeft.

Erf scheiding

Naast de tuinen zijn de erfscheidingen zeer dominant en bepalen sterk het beeld van de woonomgeving, helaas vaak in negatieve zin.

In de verkaveling wordt daarmee rekening gehouden door de situering van zij en achtererven aan het openbaar gebied te beperken. Het groene raamwerk wordt bij achtertuinen deels voorzien van wintergroene beplanting, om de privacy te vergroten.

Wat betreft de erfscheiding op de grens van de toegankelijke openbare ruimte wordt door de gemeente hagen geplant en qua beheer overgedragen aan de individuele koper. In de gevallen waar zijerven aan de openbare ruimte grenzen worden hogere hagen, ondersteund met een schanskorf door de gemeente aangebracht om een meer permanent karakter te realiseren. Langs de voortuinen komt een lage haag (ca. 1.00 meter). In woonveld 1 haagbeuk; woonveld 2 beuk. De hogere hagen op de zijgrens bestaan uit wintergroene hulst. Tussen de percelen onderling bieden groeischermen een uitkomst aan zowel de gewenste groenafscherming als aan privacy.

Verkeer, parkeren.

Het bewoners parkeren dient op de kavel te worden gerealiseerd (minimaal 2 parkeerplaatsen per woning). Het bezoekers parkeren (0,3 plaats per woning) kan langs de weg plaats vinden. (conform duurzaam veilig)



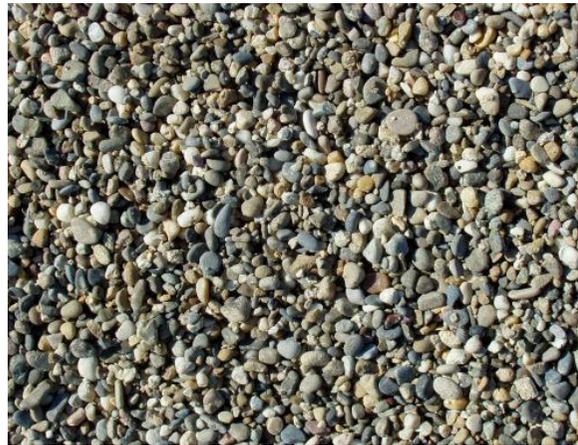
Voorbeelden bij de inrichting van de openbare ruimte.



Houtwal



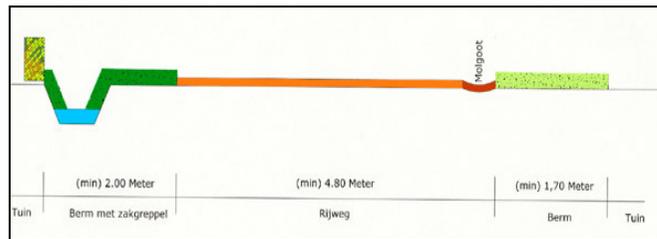
Voorbeeld van "meubilair" van natuurlijke materialen



Zandkleurig inlands grind



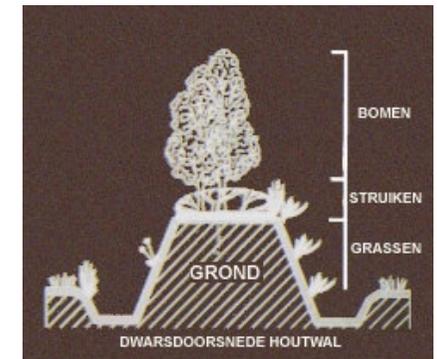
Boven: 2 voorbeelden van een natuurlijke beek



Principe profiel straten.



Diverse loofbomen, bladverliezend



Doorsnede houtwal



Inrichting openbare ruimte.

De velden.

De openbare ruimte binnen de woonvelden wordt gekenmerkt door landelijke profielen met een beperkte verharding, zonder trottoirs, grasbermen, parkeren op de rijbaan en houtwallen, greppels of hagen als erfscheiding met de woonkavels.

Het profiel van de openbare ruimte heeft een minimale breedte van ca. 8,50 meter. Het profiel is als volgt opgebouwd; een berm van ten minste 2,00 meter breed met een zakgreppel grenst aan één zijde aan de woonkavels. Vervolgens de rijweg met de mogelijkheid van langs parkeren met een breedte van 4,80 meter inclusief molgoot en vervolgens een berm van tenminste 1,70 meter breed.

De rijweg heeft een verharding van asfalt met een slijtlaag van fijn zandkleurig inlands grind.

Alle inritten naar de particuliere kavels worden gelijkvormig uitgevoerd in grindroosters. Beplantingen bestaan uit grasbermen, grasgreppels en bomen met plaatselijk een solitaire struik die als meerstammige boom wordt behandeld. Het sortiment is inheems, dus zeer beperkt, voornamelijk eik, es, els en mogelijk berk of solitair beuk. Ingeburgerde exoten als esdoorn en krentenstruik horen in de woonomgeving daarbij. Wijze van aanwenden zal vrijwel uitsluitend solitair in gras zijn. Er worden in het openbare gebied geen gecultiveerde beplantingen toegepast zowel wat betreft sortiment, als de wijze van aanwenden en beheren. Dus geen (opvallende) exoten, geen plantsoenen en geen gecultiveerd onderhoud.

Het "meubilair" in de openbare ruimte is eenvoudig van vorm en terughoudend in kleur, indien mogelijk van natuurlijke materialen of gegalvaniseerde elementen.

Gedacht moet worden aan metalen trafo's en pompkasten, metalen of houten banken en afvalbakken, lichtmasten en dergelijke. Trafokasten worden bij de entrees van de velden opgesteld, in het groene raamwerk.

Voor het opvangen van hoogteverschillen komen in eerste aanleg alleen taluds in aanmerking. In enkele situaties is het gewenst de hoogte verschillen te accentueren. Daarom wordt voorgesteld de entrees van de woonvelden vanaf de Groot Bruninkstraat ter plaatse van de kruising met de beek niet te begrenzen door taluds maar door stapelmuren van schanskorven. Ook de grens tussen de woonvelden en de verlaagde beekzone is ondersteund met schanskorven. Door hier schanskorven te gebruiken wordt een heldere grens gelegd, die niet zal worden overschreden en die tevens dient om te voorkomen dat kaveleigenaren zelf schuttingen gaan plaatsen. Uiteindelijk zullen deze wanden, voor een groot deel spontaan worden begroeid; daarnaast zijn ze een waardevolle biotoop voor reptielen en kleine zoogdieren.



Schanskorf

die niet zal worden overschreden en die tevens dient om te voorkomen dat kaveleigenaren zelf schuttingen gaan plaatsen. Uiteindelijk zullen deze wanden, voor een groot deel spontaan worden begroeid; daarnaast zijn ze

Het groene raamwerk.

Uit ecologisch oogpunt komen alleen inheemse soorten, die op de desbetreffende grondsoort thuishoort, in aanmerking. Reeds lang ingeburgerde soorten komen eveneens in aanmerking indien ze een duidelijke bijdrage aan het beoogde doel leveren zoals de Amerikaanse eik en de bosrododendron. Gezien de wens om op korte termijn (enige jaren) reeds over een groen raamwerk van enig formaat (gothoogte) te beschikken zal deels met snelgroeïende houtsoorten (bijv. elzenveren) worden gewerkt.

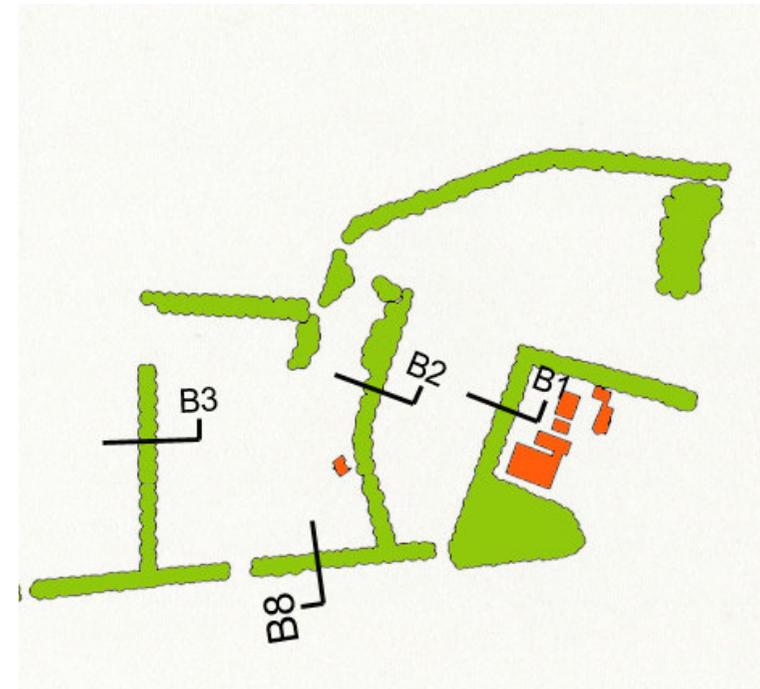
Het heggengezelschap bestaat uit hazelnoot, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, Gelderse roos. In houtwallen en bos worden een beperkt aantal bodembedekkers toegepast en klimplanten zoals klimop en kamperfoelie.



Gelderse roos in voorjaar (boven) en najaar



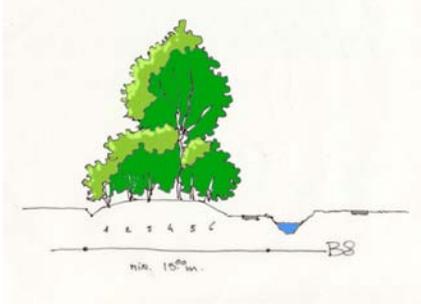
Voorbeelden van grindroosters toegepast bij de inritten van de kavels



Situering doorsneden van pagina 13 →



Principe profielen van de verschillende houtwallen

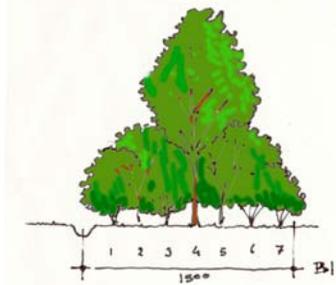


B8

Langs de Groot Bruninkstraat wordt een brede houtwal aangelegd, die ter plaatste van veld 5 wordt onderbroken.

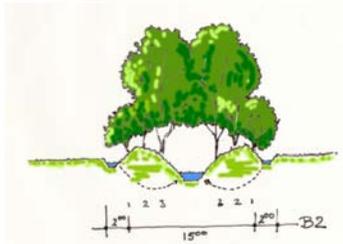
De huidige Stroinksbeek wordt in deze groenzone opgenomen.

De houtwal bestaat uit struikbegroeiing, heggengezelschap aangevuld met hulst en bosrhodos en bomen (eik, elzen)



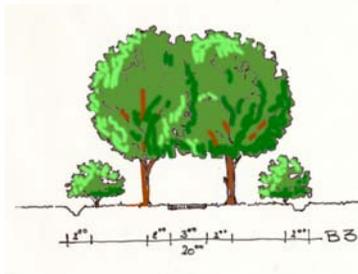
B1

Langs het bestaande erf aan de Buurserstraat en veld 1 komt een houtwal bestaand uit struikbegroeiing heggengezelschap aangevuld met hulst en bosrhodos en een beperkt aantal bomen (eik, es).



B2

Het gedeelte van de Stroinksbeek tussen de velden 1 en 2 wordt beplant als houtwalbeek bestaand uit struikbegroeiing bosrhodos, onder een scherm van elzenveren met een beperkt aantal grotere bomen (eik, es).



B3

De bestaande houtwal tussen de woonvelden 2 en 3 wordt doorgetrokken tot aan de Groot Bruninkstraat bestaand uit struikbegroeiing bosrhodos, onder een scherm van elzenveren met een beperkt aantal grotere bomen (eik, es).



Woonveld 1



Woonveld 1

Situering

Woonveld 1 betreft een relatief smal grondstuk voor een deel gelegen langs de stadsrand zone en voor een deel haaks op deze zone. Het veld omsluit de tot landhuis verbouwde boerderij op de hoek Buurserstraat - Groot Bruninkstraat. De grens met de stadsrandzone wordt gevormd door de bestaande Stroinksbeek. Bestaande opgaande begroeiing komt binnen het woonveld niet voor. Ruimtelijk is er aan de Buurserstraat echter wel een relatie met het aanwezige bosperceel.

Verkaveling

Veld 1 vormt het begin van het woonlandschap aan de oostzijde. Kenmerkend voor dit veld is de ligging van een deel van de woningen aan de stadsrandzone. Deze woningen zijn ook duidelijk zichtbaar vanaf deze landschappelijke zone, zodat de beeldkwaliteiteisen gericht zijn op het behoud van de groene sfeer van de stadsrandzone. De toegangsweg vanaf de Buurserstraat loopt langs de stadsrand. De woningen langs deze toegangsweg profiteren van de unieke ligging, kijkend aan de voorzijde over de beekzone met de achtertuinen georiënteerd op het zuiden en grenzend aan een brede houtwal.

In het gedeelte van het veld haaks gelegen op de stadsrandzone is de openbare ruimte in de tweezijdig bewoonde laan naar de stadsrandzone toe iets verbreed om ook hier het zicht op deze zone te optimaliseren. Bovendien grenzen vrijwel alle kavels met hun achterkanten aan het groene raamwerk

Aan de oostzijde markeert een appartementengebouw aan de Buurserstraat zowel de entree van het woonveld als het begin van Het Brunink als geheel. Het veld kent een variatie aan kavelgrootte tussen de 550 m² en 1000 m² met een gemiddelde van 750 m² exclusief de appartementen villa.

De kavels hebben een breedte van tenminste 18 meter.

Verkeer

Het woonveld is voor het autoverkeer bereikbaar vanaf de Buurserstraat aan de oostzijde en vanaf de Groot Bruninkstraat aan de zuidzijde. Gezien het beperkt aantal woningen is langs de woonstraat geen apart trottoir toegepast. Ter plaatste van de spie vormige ruimte wordt het profiel breder. Aan de Buurserstraat zal een uitritconstructie worden toegepast. Bij de entree aan de Groot Bruninkstraat en ter plaatse van de knik in de woonstraat een plateau.

Langzaam verkeer

De ontsluiting voor fietsers volgt de woon-ontsluitingswegen. Het fietspad door de stadsrandzone sluit aan op de Rietveldweg en via de woonstraat aan de zuidzijde van de stadsrand zone op de Buurserstraat.

Voor voetgangers zijn geen aparte voorzieningen getroffen, behalve een voetpad naar de stadsrandzone langs het eikenbosje.

Bebouwing

Ruimtelijke kenmerken.

Wonen met uitzicht over de stadsrandzone in een appartementengebouw of luxe vrijstaande woning en wonen aan de laan in luxe vrijstaande woning met diepe voortuin.

Sfeer

Het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een klassieke villa met kap en refereert aan de traditionele buitenplaats zoals die in Twente veel voorkomt. De woningen langs de stadsrandzone vormen een samenhangende bebouwing van luxe ingetogen villa's door een gelijkvormig volume en kleurstelling. De woningen aan de laan bieden een afwisselend beeld van luxe villa's op ruime kavels en diepe groene voortuinen.



Architectuur referenties voor woonveld 1



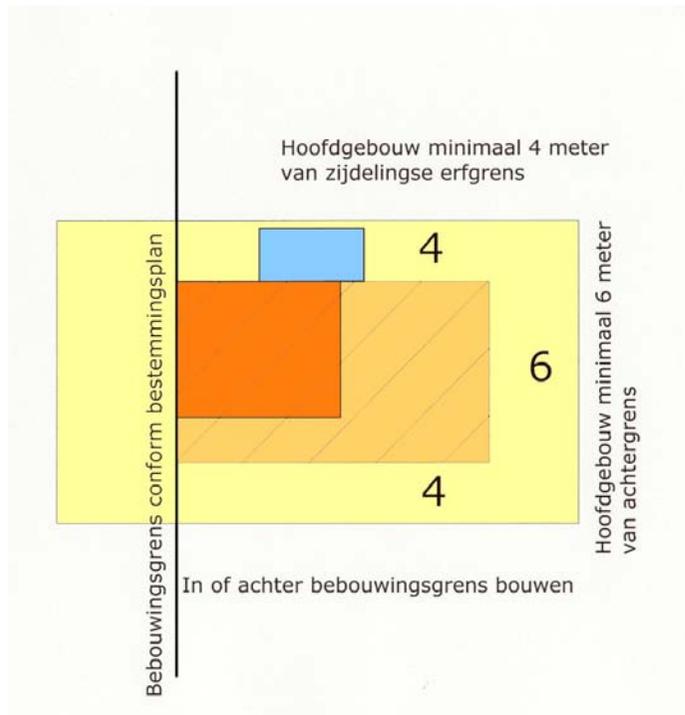
Wonen in de laan



Samenhang langs de stadsrand



Wonen aan de stadsrandzone



Luxe ingetogen villa (wonen in de laan)



Moderne architectuur met traditioneel materiaalgebruik



Richtlijnen hoofdgebouwen

- Het appartementengebouw heeft een volume van twee bouwlagen met kap. De kap is zodanig dat daarin een beperkte derde woonlaag te realiseren is. De goothoogte bedraagt maximaal 7 meter en de nokhoogte maximaal 15 meter. Parkeren voor de bewoners moet in of onder het gebouw worden gerealiseerd.
- Het hoofdgebouw staat tenminste 6 meter uit de zijdelingse - en achter perceelsgrens.
- Gevelmateriaal baksteen, kleur donker (mangaan of donkerrood), dakpannen iets glanzend rood.
- De woningen langs de stadsrandzone zijn evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd en raken op een punt de rooilijn. De woningen hebben een lage goot van maximaal 3,50 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter met een topgevel aan de weg.
- Het hoofdgebouw staat tenminste 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en 6 meter uit de achter perceelsgrens.
- Gevelmateriaal in een natuurlijke donkere kleurstelling en de kap gedekt met blauwgrijze pannen
- Het volume van de woningen in de laan is vrij tot maximaal twee bouwlagen met kap, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter. De nokrichting is vrij. De woning staat met het hoofdgebouw in of achter de voorgevelrooilijn.
- Het hoofdgebouw staat tenminste 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en 6 meter uit de achter perceelsgrens.
- De kleurstelling van de gevels is vrij behoudens wit en lichtgeel; De kap indien aanwezig ,heeft een rood pannendak



Referentie appartementengebouw.

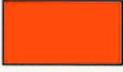
Richtlijnen bijgebouwen

- De daken van vergunningsplichtige bijgebouwen, aan- en uitbouwen, garages en carports zijn plat uitgevoerd met een maximale hoogte van 3.00 meter of zijn een onderdeel van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximum van 60 m² voor de vrijstaande woningen.

Richtlijnen kavels

- Het bebouwingspercentage per perceel is maximaal 25% tot een maximum van 300m² voor vrijstaande woningen.
- De erfscheiding moet een hoge (groene) esthetische kwaliteit hebben.
- Het hemelwater van de bebouwing en verharding moet worden opgevangen in een zaksloot grenzend aan de achter of zijgrens van het perceel of op het perceel zelf.
- De kavels moeten plaats bieden aan twee parkeerplaatsen voor de auto (norm is 2 parkeerplaatsen per woning).

Woonveld 2

-  Wonen aan de Stadsrandzone
-  Wonen rond de Brink
-  A
-  B



Woonveld 2

Situering

Kenmerkend voor dit woonveld zijn de aanwezige waardevolle bomen. Het betreft een zestal monumentale, circa 100 jaar oude inheemse eiken centraal in het veld en een berm met volwassen Amerikaanse eiken. Deze beplanting is als uitgangspunt genomen voor de planopzet en verkaveling. Daarnaast is de bestaande villa-achtige woning eveneens opgenomen in de verkaveling.

Verkaveling

Het veld wordt aan drie zijden omkaderd door de houtwallen. Aan één zijde grenst het veld aan de stadsrand.

Met name de bestaande inheemse eiken hebben geleid tot de keuze voor een brinkachtige opzet met een centraal grasveld, waarop deze bomen zijn opgenomen. Een grote mate van samenhang van de woningen rond de brink versterkt het specifieke karakter van deze centrale ruimte. Het woonveld heeft een variatie aan kavels van 600 tot 1500 m² met een gemiddelde van ca.1000 m². De kavels hebben een breedte van tenminste 18 meter.

Rond de Brink zijn naar verhouding de minder grote kavels gesitueerd, aansluitend aan de bestaande woning. In de buitenranden van het woonveld zijn nog 7 grotere kavels geprojecteerd waarvan er 2 aan de toegangsweg tot de brink liggen, 2 rechtstreeks vanaf de hoeken van de brink worden ontsloten en 3 meer achteraf liggen. De twee kavels (met letter B) hebben een eigen oprit vanaf de brink. De derde is ontsloten vanaf een gehandhaafd gedeelte van de Rietveldweg richting stadsrandzone.

Een monumentale eik langs het te handhaven deel van de Rietveldweg aan de zijde van de stadsrandzone biedt het aangrenzende woonperceel een eigen woonkwaliteit. De wortels van de boom liggen voor een deel in dit perceel, waardoor specifieke afspraken ter bescherming van de boom met de toekomstige kaveleigenaar gemaakt moeten worden. De toegangsweg tot de brink volgt de bestaande Rietveldweg vanaf de Groot Bruninkstraat. Een bredere berm langs de weg biedt de Amerikaanse eiken voldoende ruimte. Het beeld van de Brink wordt bepaald door de bestaande en nieuw te planten bomen in het gras dat schraal en ecologisch kan worden beheerd. Op de kop van de Brink is zicht op de hier smalle stadsrandzone door een opening in de beplanting langs de stadsrandzone ("venster") dat in het verlengde van beide wegen rond de brink ligt.

Verkeer

De breedte van de bermen aan weerszijde van de weg wisselt sterk. Er is geen apart trottoir toegepast. Het woonveld wordt voor de auto ontsloten door een enkele toegang vanaf de Groot Bruninkstraat aan de zuidzijde. Ter plaatse van deze toegang wordt een plateau gerealiseerd. Een greppel aan de zijde van de Brink vangt het hemelwater van de weg op.

Fietsers kunnen gebruik maken van de nieuwe wegen en van de bestaande Rietveldweg, die als fietspad gehandhaafd blijft en een verbinding vormt tussen woonveld 2 en de Wesselerbrink.



Architectuur referenties voor woonveld 2



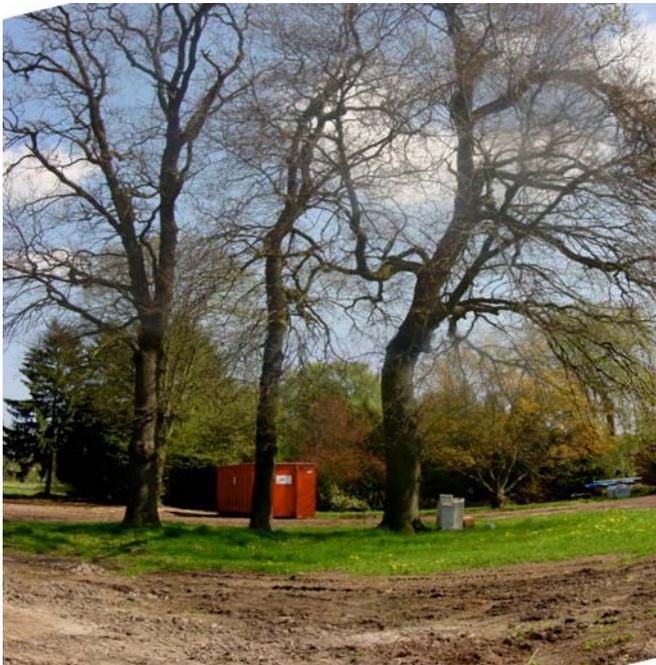
Wonen aan de stadsrand



Wonen aan de brink



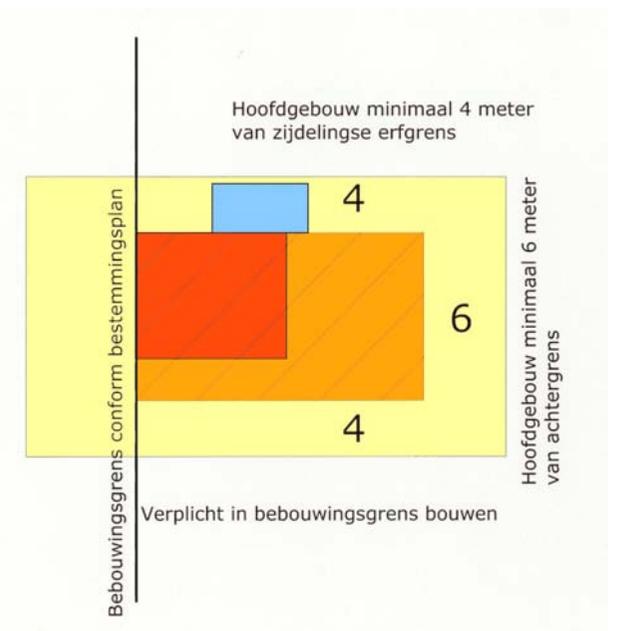
Wonen op de kavels met letter A



Enkele van de bomen op de Brink



Wonen op de kavels met letter B



Positie van de woning op de kavel



Bebouwing

Ruimtelijke kenmerken

Wonen aan de centraal gelegen Brink, wonen aan de stadsrandzone en wonen op de overige kavels.

Sfeer

De woningen rond de brink staan dicht op de berm, waardoor het informele landelijke karakter wordt benadrukt. De individuele woningen rond de Brink vormen luxe ingetogen villa's met een grote mate van samenhang en kenmerken van het landelijk gebied.

De woningen op de kavels met letter B zijn luxe lange lage villa's, plat of met grote kappen. De woningen aan de stadsrandzone zijn luxe villa's, modern of klassiek, maar met een donkere ingetogen kleurstelling. De woningen op de kavels met letter A zijn modern of klassiek.

Richtlijnen hoofdgebouw

- De woningen aan de stadsrandzone en de overige woningen zijn vrij in de goothoogte tot een maximum van 6 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter. Indien een kap aanwezig, is deze uitgevoerd in een grijs/blauwe kleurstelling. De nokrichting is vrij.
- Het hoofdgebouw staat tenminste 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en 6 meter uit de achter perceelsgrens.
- De woningen zijn uitgevoerd in een gevelmateriaal met een natuurlijke donkere kleurstelling.

- Rond de Brink hebben de woningen een lage goothoogte van maximaal 3,50 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter. De nokrichting staat haaks op de Brink. Het hoofdgebouw is in de rooilijn geplaatst.
- Het hoofdgebouw staat tenminste 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en 6 meter uit de achter perceelsgrens.
- De topgevels bestaan voor minimaal 50% uit hout met witte windveren en de steile daken zijn bedekt met rode pannen.
- De kleurstelling van de gevels is vrij behoudens wit en lichtgeel;

- De woningen op de kavels met letter A hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter. Een kap is niet verplicht en de nokrichting is vrij. De woning staat met het hoofdgebouw in of achter de voorgevelrooilijn.
- Het hoofdgebouw staat tenminste 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en 6 meter uit de achter perceelsgrens.
- De kleurstelling van de gevels is vrij behoudens wit en lichtgeel.

- De woningen op de kavels met letter B hebben eveneens een lage goothoogte van maximaal 3,50 meter en maximale nokhoogte van 6 meter.
- Het hoofdgebouw staat tenminste 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en achter perceelsgrens.
- De woningen zijn uitgevoerd in een gevelmateriaal overwegend in een donkere kleurstelling en indien aanwezig een kap met grijs/blauwe pannen.

Richtlijnen bijgebouwen

- De daken van vergunningsplichtige bijgebouwen, aan- en uitbouwen, garages en carports zijn plat uitgevoerd met een maximale hoogte van 3.00 meter of zijn een onderdeel van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen tot een maximum van 60 m² voor de vrijstaande woningen.

Richtlijnen kavels

- Het bebouwingspercentage per perceel is maximaal 25% tot een maximum van 300m² voor vrijstaande woningen.
- De erfscheiding moet een hoge (groene) esthetische kwaliteit hebben.
- Het hemelwater van de bebouwing en verharding moet worden opgevangen in een zaksloot grenzend aan de achter of zijgrens van het perceel of op het perceel zelf.
- De kavels moeten plaats bieden aan twee parkeerplaatsen voor de auto (norm is 2 parkeerplaatsen per woning).



