

Beeldkwaliteitplan Hellendoorn Noord

Gemeente Hellendoorn

13 juni 2008

Definitief rapport

9S4115

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
VESTIGING ENSCHEDE

Documenttitel **Beeldkwaliteitplan Hellendoorn Noord**
Verkorte documenttitel **Beeldkwaliteitplan Hellendoorn Noord**
Status **Definitief rapport**
Datum **13 juni 2008**
Projectnaam **Beeldkwaliteitplan Hellendoorn Noord**
Projectnummer **9S4115**
Opdrachtgever **Gemeente Hellendoorn**
Referentie **9S4115/R003/BVDB/MPE/Ensc**

Auteur(s) **Ir. M. Meijer**
Collegiale toets **Ir. B.A.M van den Berg**
Datum/paraaf
Vrijgegeven door
Datum/paraaf

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon
+31 (0)53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Locatie plangebied	1
2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	2
3	SAMENHANG	6
	3.1 Samenhang	6
	3.2 Beeld 2 ^e fase	8
4	BEBOUWING	10
	4.1 Architectuurbeeld	10
	4.2 Rooilijnen	14
	4.3 Dubbele oriëntatie	14
	4.4 Kaprichting	16
	4.5 Kleurgebruik	18
	4.6 Efscheidingen	20
	4.7 Projectmatig versus particulier	24
	4.8 Korrelgrootte	26
5	OPENBARE RUIMTE	28
	5.1 Verharding	28
	5.2 Hemelwater	30
	5.3 Groen	32

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plan 'Hellendoorn-Noord' moet gaan voorzien in de woningbehoefte van de kern Hellendoorn voor de komende jaren. Het plan zal gefaseerd ontwikkeld worden. Daarnaast wordt een randweg tussen de Schuilenburgerweg en Ommerweg aangelegd. Doorgaand verkeer tussen Nijverdalen en Ommen hoeft daardoor niet meer gebruik te maken van de route Schuilenburgweg-Oommerweg, door de bebouwde kom van Hellendoorn.

Ten behoeve van de uitvoering van het stedenbouwkundig plan is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geeft een aantal richtlijnen en regels om de beeldkwaliteit in het plan te waarborgen. Hiervoor worden uitspraken gedaan over architectuur en openbare ruimte.

1.2 Locatie plangebied

Het gebied waar de nieuwe wijk Hellendoorn-Noord is gepland ligt tussen de bossen van de Sallandse Heuvelrug en het beekdal van de Regge, op de Hellendoornse esgronden. In het westen vormt de Ommerweg de begrenzing van het gebied, aan de zuidzijde de bestaande bebouwing en aan de oostkant de Nieuwstadseiding. Dit beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de 1^e fase van Hellendoorn Noord en de randweg. De 1^e fase betreft ongeveer 130 woningen. Tevens

worden uitspraken gedaan over consequenties voor de overige fases.



2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Wonen aan en achter het lint

Wonen in Hellendoorn-Noord betekent wonen aan en achter de Ommerweg, aan weerszijden van de Isakke of ten oosten van de Höftediek in aansluiting op de woonwijk De Hofte. De Isakke en Höftediek, bestaande (overwegend) zandpaden, vormen de centrale noord-zuid gerichte as in het plangebied, achter de lintbebouwing langs de Ommerweg, waaraan de ontwikkeling in het plangebied ruimtelijk is opgehangen. De verkavelingsrichtingen in de nieuwe buurt komen voort uit de onderliggende patronen van het landschap. De Isakke/Höftediek vormt ook in de huidige situatie de grens tussen 2 richtingen.

Evenwijdig aan de Nieuwstadsleiding wordt, ten behoeve van het ontlasten van de wegenstructuur in Hellendoorn en Nijverdal (als onderdeel van de nieuwe Noord-zuidverbinding), een nieuw te ontwikkelen randweg aangelegd. Via rotondes sluit deze ter hoogte van de overgang van de Isakke in de Höftediek aan op de Ommerweg. Het nieuwe woongebied grenst aan de randweg. De noodzakelijke aan te houden afstand tussen het woongebied en de weg wordt ingevuld met een groen ingerichte zone. De verbindingen met de omgeving vinden plaats via de Isakke/Höftediek en de Ommerweg.

Belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- De Isakke/Höftediek inpassen als langzaam verkeersroute.

- Het behoud van en een gepaste inpassing voor de Joodse begraafplaats.
- Randweg landschappelijk inpassen, evenwijdig aan Nieuwstadsleiding.
- Bestaande woningen waar mogelijk inpassen.
- Groenstructuur aansluiten op aangrenzende groengebieden.
- Watersysteem afstemmen op ontwikkeling natuur.

De fases

Bij de uitwerking is zoveel mogelijk rekening gehouden met aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De oorspronkelijke historische verkavelingstructuur is opgepakt. Dit is te herkennen aan de verschillende 'kamers' waaruit de wijk is opgebouwd en de richtingen van deze verkaveling. Door de indeling in kamers sluiten de faseringsmogelijkheden, zowel in omvang als in samenstelling, aan bij het gewenste programma. In de opzet is sprake van een aantal te onderscheiden fases; fase 1 westelijk van de Isakke (noordelijk en zuidelijk van de dierenkliniek), fase 2 oostelijk van de Isakke en fase 3 aan de oostzijde van de Höftediek.

Deze beeldkwaliteit heeft betrekking op fase 1 met doorkijkjes naar fase 2 en 3. De fases 2 en 3 zijn in het bestemmingsplan voorzien van een uit te werken woonbestemming. Voor deze gebieden zal in een later stadium een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld worden.



Fase 1:

Deze fase behelst de deelgebieden ten westen van de Isakke. Vanuit het noorden wordt de nieuwe wijk de entree van het dorp Hellendoorn. Daarom dient deze representatief te zijn voor Hellendoorn. Het zicht op Hellendoorn vanuit het noorden wordt bepaald door een groene zoom rond de nieuw te ontwikkelen woningen. Deze groene zoom sluit aan bij de groenstructuur ter plekke in het buitengebied. De bestaande lintbebouwing langs de Ommerweg wordt in het plan gerespecteerd en voortgezet en voortgezet in de nieuwe bebouwing. De eerste fase van de woningbouw in Hellendoorn-Noord vindt plaats tussen de Ommerweg en de Isakke. Voor de ontsluiting hiervan is de randweg niet direct noodzakelijk.

Fase 2:

Deze fase ligt tussen de Isakke en de Nieuwstadsleiding, ten noorden van de Elerweg. In deze zone wordt gewoond met zijkanten en voorkanten naar de randweg. De overgangszone naar deze weg is groen ingericht en heeft een belangrijke functie (berging en infiltratie) voor de waterhuishouding van de toekomstige wijk.

Fase 3:

De fase ligt tussen de Höftediek, Nieuwstadsleiding, Schuilenburgerweg en Elerweg. Op termijn is er sprake van het ontwikkelen van een woonlocatie die op een logische wijze aansluit op de bestaande structuur van Hellendoorn.

Uitwerking stedenbouwkundig plan

Tot nu toe is uitgegaan van een stedenbouwkundig plan met daarin programmatische aannames. Dit heeft geleid tot een verkavelingplan waarin een aantal wensbeelden zichtbaar zijn geworden. Het bestemmingsplan Hellendoorn Noord biedt echter meer ontwikkelingsruimte dan het hier geschetste uitgangspunt. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld rijwoningen op plekken waar in het onderliggende verkavelingplan vrijstaande woningen zijn gedacht. Deze flexibiliteit is wenselijk met het oog op de maakbaarheid van het plan. Het beeldkwaliteitplan biedt ook deze flexibiliteit. Als onderligger voor het beeldkwaliteitplan is echter wel het verkavelingplan als uitgangspunt gebruikt zodat de maat en schaal van een woning in elke afbeelding helder wordt. De verkaveling dient daarbij als indicatief te worden beoordeeld. In elke afbeelding gaat het om de beeldeisen die er gesteld worden.



Bestemmingsplan Hellendoorn Noord

3 SAMENHANG

3.1 Samenhang

Binnen het plangebied zijn verschillende eenheden te onderscheiden. Deze eenheden zijn gebiedjes die een bepaalde samenhang hebben. Deze samenhang uit zich in eenheid of juist diversiteit van een aantal kenmerken.

Lintbebouwing: de lintbebouwing langs de Ommerweg wordt in het plangebied doorgezet. Om het beeld langs het lint helder door te kunnen zetten is de balans tussen variatie en eenduidigheid een belangrijk uitgangspunt. Net als verderop aan het lint hebben de woningen verschillende architectuur en verspringt de rooilijn. Wat betreft kleurgebruik en kaprichting wordt juist weer aangesloten bij de huidige bebouwing langs het lint. Zo gaat de nieuwe bebouwing op in het bestaande lint.

Entree: vanaf de randweg komen automobilisten via 'de Entree' Hellendoorn binnen. Deze weg ligt centraal in het dorp en vormt de entree van het dorp vanuit het noorden. Deze entree moet een beeld krijgen dat past bij het dorp Hellendoorn. Wat betreft beeldkwaliteit betekent dit een rustig straatbeeld met een breed profiel waardoor deze entree enige allure.

De dwarsstraatjes: haaks op de Ommerweg ligt een aantal straatjes gebaseerd op de richtingen in het landschap. Vanuit fase 1 lopen deze straatjes onder een hoek door in fase twee. Deze straatjes hebben vanaf de Ommerweg gezien een bepaald ritme dat de structuur van de wijk bepaalt. Deze straatjes vormen een contrast met

de Ommerweg. In de beeldkwaliteit komt dit contrast duidelijk terug.

Overige straatjes: verder liggen er in het plangebied nog twee noord-zuid gerichte straatjes met woningen. Omdat deze straatjes niet structuurbepalend zijn en een geringe relatie hebben met de omgeving zijn de beeldkwaliteitseisen hier minder streng. Voor het noordelijke straatje wordt gestreefd naar een eenduidig beeld. Het zuidelijke straatje haaks op de entree biedt zelfs ruimte aan 'Wild wonen'. Aan dit straatje worden weinig beeldkwaliteitseisen gesteld.

Accenten: in het plangebied in fase 1 zijn twee accenten aanwezig die een bijzondere plek aangeven: een appartementengebouwje ter versterking van de entree en de joodse begraafplaats, als bestaande te respecteren plek, aan de Ommerweg.

Isakke/Höftediek: de Isakke/Höftediek wordt ingericht als een langzaamverkeersroute. Deze route krijgt een groene landelijke uitstraling.

Randweg: de randweg vormt de begrenzing tussen het plangebied en het landschap. In de zone langs de randweg is ruimte voor waterberging en groen.

Groen pad/zone: deze straatjes/paden zijn geen onderdeel van de hoofdstructuur en hebben een groen karakter. De woningen zijn met de achterkanten naar de weg/ het pad gekeerd.



3.2 Beeld 2^e fase

Dit beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de 1^e fase. Deze uitspraken hebben echter ook een aantal consequenties voor de 2^e en 3^e fase. Om een samenhangend beeld in de gehele wijk Hellendoorn Noord te realiseren dienen een aantal beeldkwaliteitsaspecten uit de 1^e fase doorgezet te worden in de 2^e en 3^e fase.

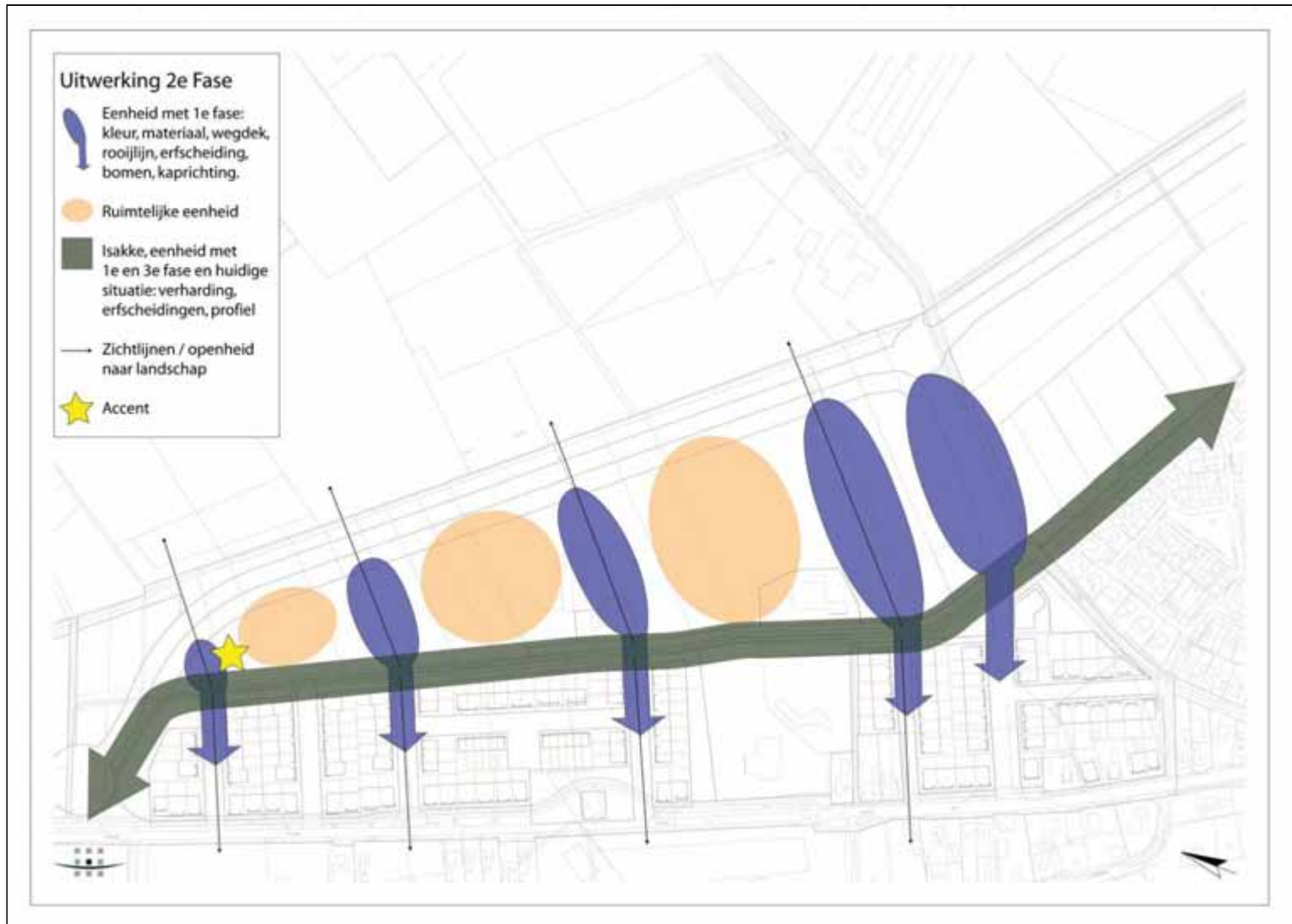
De entree: De entree in fase 1 krijgt in de volgende fase een vervolg richting de nieuwe randweg. De in dit plan opgenomen beeldkwaliteitseisen worden voortgezet in deze fase. Ook hier zal dus sprake zijn van een begeleidende bebouwing en een rustig straatbeeld met een breed profiel waardoor in de eerste fase ingezette allure een voortzetting krijgt.

De dwarsstraatjes: De straatjes haaks op de Ommerweg lopen van fase 1 door in fase 2. Om deze straatjes een rustig eenduidig beeld te geven hebben deze straatjes een aantal overeenkomstige kenmerken in zowel fase 1 als fase 2. Vanuit de straatjes is er naar twee kanten zicht op het landschap. Deze straatjes vormen een groene verbinding tussen oost en west. De dwarsstraatjes verbinden zowel de 1^e en de 2^e fase als het landschap aan de oostzijde en het landschap aan de westzijde.

De gebiedjes tussen de dwarsstraatjes vormen een ruimtelijke eenheid. Om de uitwerking van de plannen op termijn flexibel te houden worden voor deze gebiedjes nog geen uitspraken over beeldkwaliteit gedaan.

De Isakke: De Isakke is een verbindende schakel tussen fase 1, fase 2 en fase 3. Er wordt op deze route gestreefd naar een eenduidig beeld.

Accent: Komend vanuit het noorden hebben gebruikers van de randweg zicht op fase 2. Het eerste punt na de rotonde dat vanaf de weg zichtbaar is een landmark als aankondiging van het dorp. Op deze plek in het noordelijk deel van fase 2 is daarom ruimte voor een accent. Hier kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een bijzondere woning of woongebouw.



4 BEBOUWING

4.1 Architectuurbeeld

In principe geldt een grote mate van vrijheid wat betreft de architectuur. Voor de meest beeldbepalende onderdelen van het plan (de lintbebouwing langs de Ommerweg en de bebouwing langs de entree) zijn echter wel referentiebeelden verzameld. Deze referentiebeelden geven aan welk ambitieniveau wordt nagestreefd.



Lintbebouwing Ommerweg
Ambitieniveau architectuur:
rode baksteen, grijs/zwarte pan



Entree met accent
Ambitieniveau architectuur:
Rode baksteen, zwarte pan



Entree met accent
Ambitieniveau architectuur:
Rode baksteen, zwarte pan



4.2 Rooilijnen

Lint: Om aan te sluiten bij de kenmerken van het bestaande lint is langs de Ommerweg een verspringende rooilijn gewenst.

Entree: Om een helder beeld te creëren wordt langs de entree in één rooilijn gebouwd, deze rooilijn wordt ook doorgezet in fase 2.

Dwarsstraatjes: Om een rustig beeld te creëren in de straatjes haaks op het lint is het bouwen in een rooilijn hier verplicht. Deze rooilijn dient voor een samenhangend beeld ook in fase 2 voort gezet te worden.

Tussen de dwarsstraatjes: In het noordelijke straatje is voor een eenduidig beeld bouwen in één rooilijn gewenst.

Wilde wonen: In het zuidelijke straatje dwars op de entree is de rooilijn vrij. Hier is dus een verspringende rooilijn mogelijk.

4.3 Dubbele oriëntatie

Lint/dwarsstraatjes: De hoekwoningen langs de Ommerweg krijgen een dubbele oriëntatie. Dit betekent dat de entree van de woningen naar de Ommerweg is gericht en dat de zijkant van het dwarsstraatje een raam

en/of een erker in de gevel krijgt. Hierdoor worden blinde gevels voorkomen en worden de dwarsstraatjes benadrukt.

Isakke/Dwarsstraatjes/Entree: De hoekwoningen langs de Isakke krijgen tevens een dubbele oriëntatie. De woningen worden ontsloten naar de straat en krijgen een raam en/of erker richting de Isakke. De zichtrelatie vanuit de woningen naar de Isakke heeft een positieve invloed op de sociale veiligheid van de Isakke, ook gelet op het gebruik van deze weg als langzaamverkeersroute.

Overige straatjes: Op de hoeken naar de overige straatjes is een dubbele oriëntatie verplicht. Hierdoor krijgen de hoeken een vriendelijk beeld en worden blinde gevels aan de straat voorkomen.



4.4 Kapriching

Lint: Langs het bestaande lint komen hoofdzakelijk dwarskappen voor. Dit beeld met dwarskappen zal ook in de nieuwe bebouwing langs de Ommerweg doorgezet worden.

Entree/Dwarsstraatjes: De entree en de straatjes dwars op het lint krijgen een rustig eenduidig beeld met als uitgangspunt langskappen, met dien verstande dat de mogelijkheid bestaat voor dwarskappen als beëindiging van een bebouwde strook. In de straatjes dwars op de Ommerweg zal de langskap doorgezet worden in fase 2.

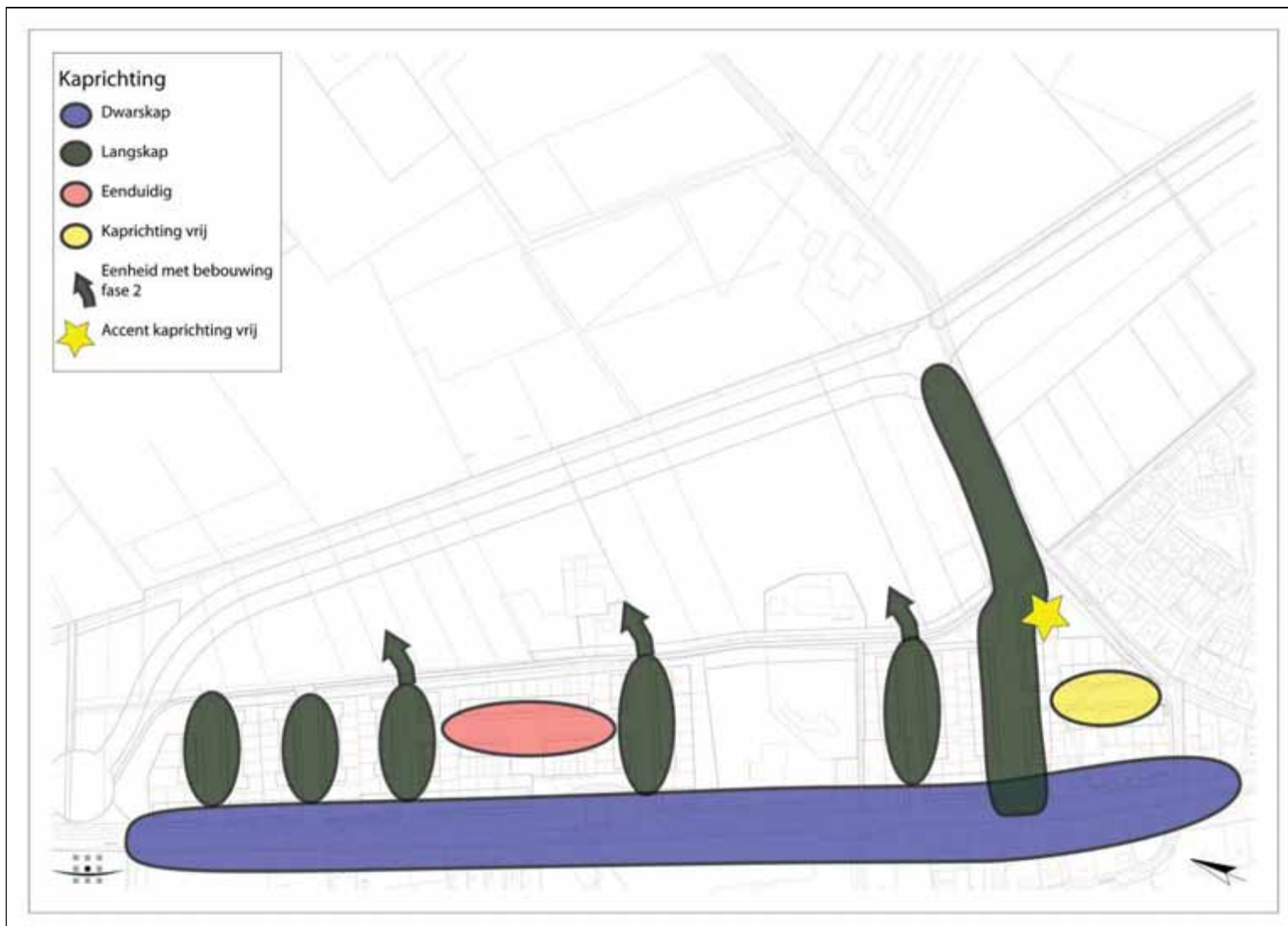
Tussen de dwarsstraatjes: In het noordelijke straatje tussen de dwarsstraatjes dient de kapriching eenduidig te zijn.

Wilde wonen: In het 'wilde wonen' straatje dwars op de entree is de kapriching vrij.

Accent: Om het accent aan de entree te benadrukken is de kapriching hier vrij. De kapriching dient hier wel de accentwerking te versterken.



Afbeelding 1: Referentie appartementen complex als accent bij de entree



4.5 Kleurgebruik

Lint: Langs de Ommerweg wordt aangesloten bij de kleuren van de bestaande woningen langs het lint. Het materiaal voor de gevel is rode baksteen. Als dakbedekking wordt een grijze of zwarte ongeglazuurde pan voorgeschreven.



Afbeelding 2: Referentie bestaande woningen aan het lint

Entree: De entree krijgt een rustig dorps beeld passend bij Hellendoorn. Voor de gevels van de woningen aan de entree kan gekozen worden voor een steen variërend tussen rood (RAL 8007) en bruin (RAL3011). Op het dak is een grijze of zwarte ongeglazuurde pan voorgeschreven.

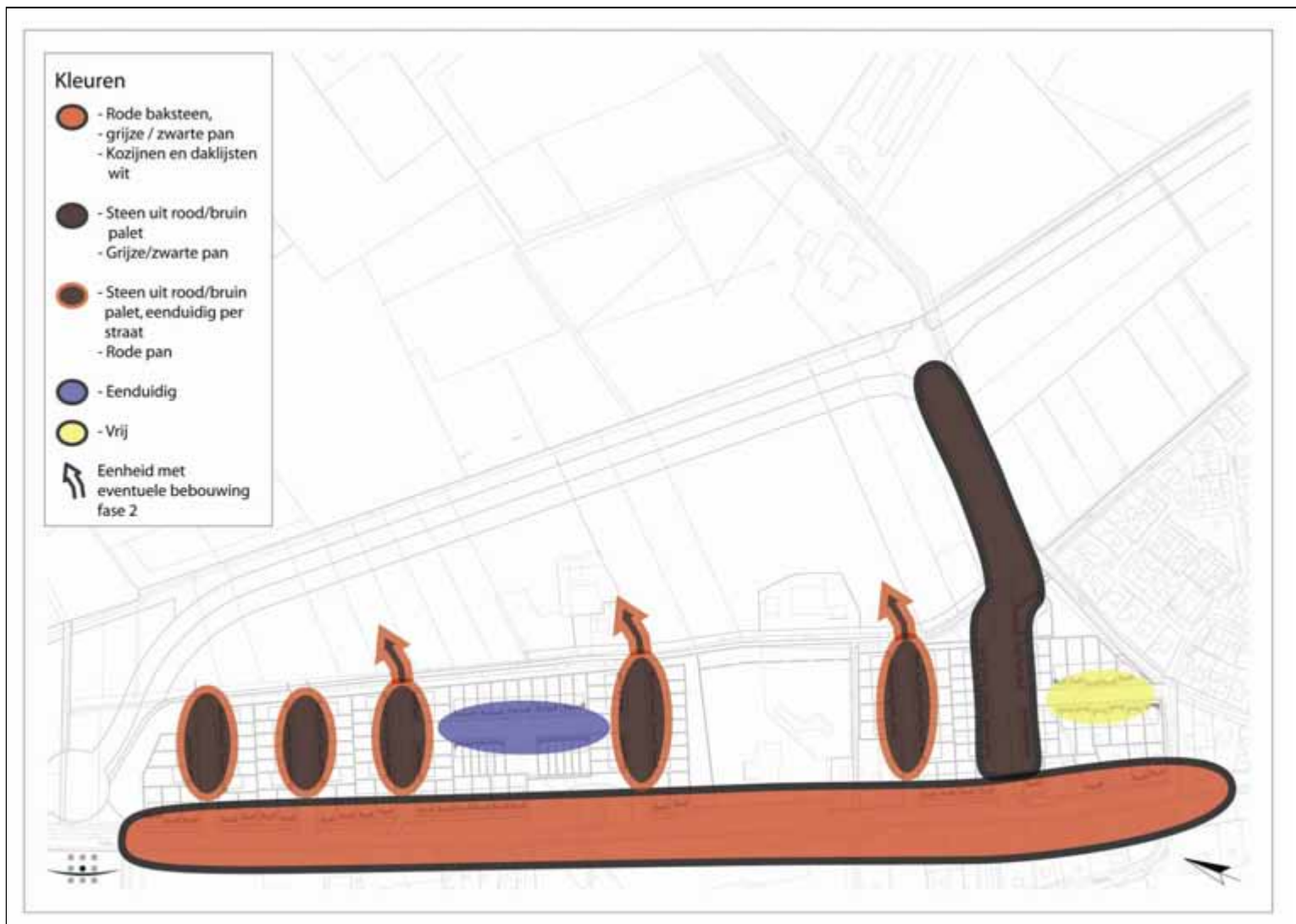
Dwarsstraatjes: De dwarsstraatjes krijgen een eenduidig beeld. Per straat kan gekozen worden voor één kleur voor de gevel. Voor de gevel kan een steen gekozen worden aansluitend bij rood (RAL 8007) of bruin (RAL3011). Om een eenduidig straatbeeld te krijgen krijgt het dak een ongeglazuurde rode pan.



Afbeelding 3: Referentie beeld rood/bruine steen, rode pan in de dwarsstraatjes

Tussen de dwarsstraatjes: Het straatje tussen de dwarsstraatjes dient eenduidig te zijn qua kleur en materiaal van dak en gevel. De keuze voor kleur of materiaal is vrij.

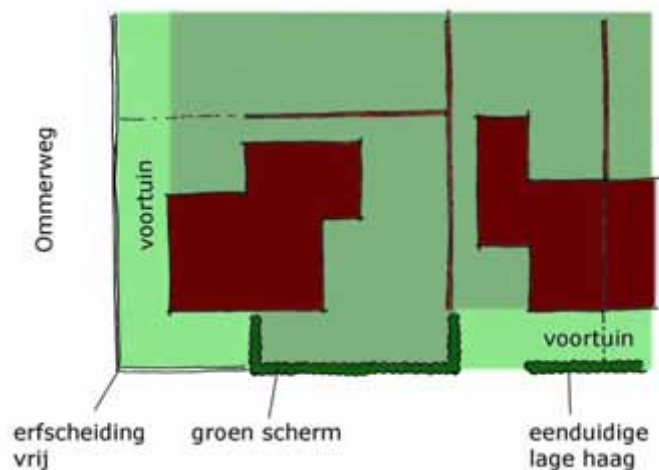
Wilde wonen: In het wilde wonen straatje is de kleur en materiaal van gevel en dak geheel vrij.



Dakbedekking: In het plangebied mag gekozen worden tussen een gebakken en een betonnenpan. Uitgangspunt voor de hele wijk is echter dat de gekozen dakbedekking een hoogwaardige kwaliteit en afwerking heeft.

4.6 Efscheidingen

Lint (voor): De erfscheidingen aan de straatzijde langs de Ommerweg zijn vrij te kiezen door de bewoners. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld dat aansluit bij de rest van het lint.



Afbeelding 4: Principe erfscheidingen bij hoekoplossingen

Dwarsstraatjes/ lint (voor): Langs de dwarsstraatjes wordt gestreefd naar een groen beeld om aan te sluiten bij de

zichtlijnen naar het landschap. Om een groen beeld te krijgen is gekozen voor een lage haag met een eenduidige soort.

hoekwoningen¹ die grenzen aan de straatzijde zijn beeldbepalend. Om een eenduidig beeld te creëren worden deze erfscheidingen voorzien van een groen scherm (zie Afbeelding 4 en Afbeelding 6).

Entree (voor): Om de entree van het dorp een groen beeld te geven dient op de voereerfgrens een haagje te komen. De keuze van de haag soort is per blok vrij. Hierbij wordt als blok onderscheiden: een rij rijwoningen, een tweénderéénkap woning of een vrijstaande woning.

De joodse begraafplaats/speelsterrein: De (achter/zij)erfscheidingen van de woningen die grenzen aan de joodse begraafplaats/het speelsterrein dienen aan te sluiten bij de architectuur van de woning. Deze erfscheidingen dienen uitgevoerd te worden als een gebouwde erfscheiding of een groene erfscheiding of een deels groene deels gebouwde erfscheiding.

¹ Ommerweg/dwarsstraatjes, Ommerweg/entree dwarsstraatjes/tussenstraatje, entree/ wilde wonen.





Afbeelding 5: Voorbeeld gebouwde erfscheiding, groene erfscheiding, deels groene deels gebouwde erfscheiding

Tussen de dwarsstraatjes (voor): Het straatje tussen de dwarsstraatjes dient een eenduidig beeld te krijgen. In deze straat dient gekozen te worden voor één eenduidige (voor)erfscheiding. Dit kan een gebouwde erfscheiding of een haagje zijn.

Isakke/ Elerweg(achter): Om een eenduidig groen beeld langs de Isakke en de Elerweg te krijgen wordt voor de (achter)erfscheidingen langs de Isakke een groen scherm (zie Afbeelding 6) op de erfscheiding voorgeschreven.

Wilde wonen(voor): Bij het wilde wonen is de erfscheiding aan de voorzijde vrij.

N.B. waar in deze paragraaf vermeld staat dat de erfscheiding aan de voorzijde van de woningen 'vrij' is, wordt bedoeld de materiaalkeuze/vormgeving. Voor wat betreft hoogte/situering moet rekening worden gehouden met de van toepassing zijnde wet-en regelgeving.



Afbeelding 6: Voorbeelden groen scherm als erfscheiding

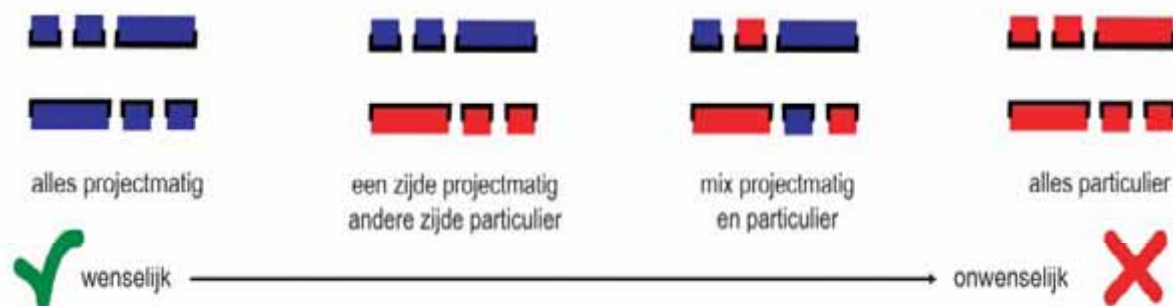


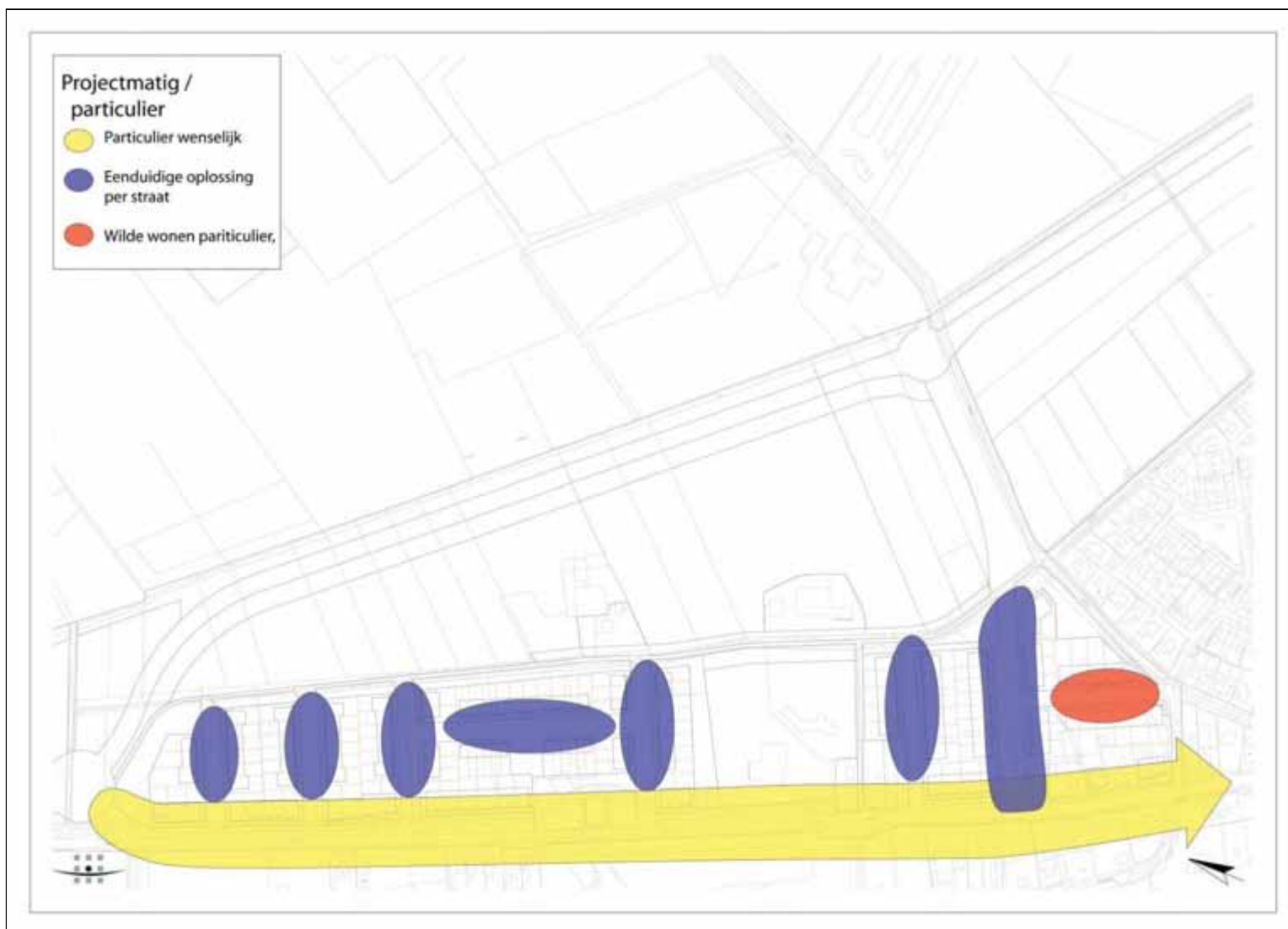
4.7 Projectmatig versus particulier

Lint: Vanwege het gevarieerde beeld langs het lint is deze zone erg geschikt voor ontwikkeling onder particulier opdrachtgeverschap. Doordat iedere particulier andere wensen heeft voor het uiterlijk en de plattegrond van zijn woning wordt het gevarieerde beeld versterkt. Wanneer deze woningen projectmatig ontwikkeld worden dienen diverse architecten ingeschakeld te worden om een gevarieerd beeld te waarborgen.

Entree/dwarsstraatjes/tussen de dwarsstraatjes: Bij deze straten ligt de nadruk op een eenduidig beeld. Deze straten zijn dan ook geschikt voor projectmatige ontwikkeling. Een voorwaarde hierbij is wel dat een straat eenduidig wordt ingericht, waarbij particulier opdrachtgeverschap zeker ook niet uitgesloten is.

Wilde wonen: Om het wilde wonen goed tot zijn recht te laten komen gaat de voorkeur uit naar particuliere ontwikkeling.



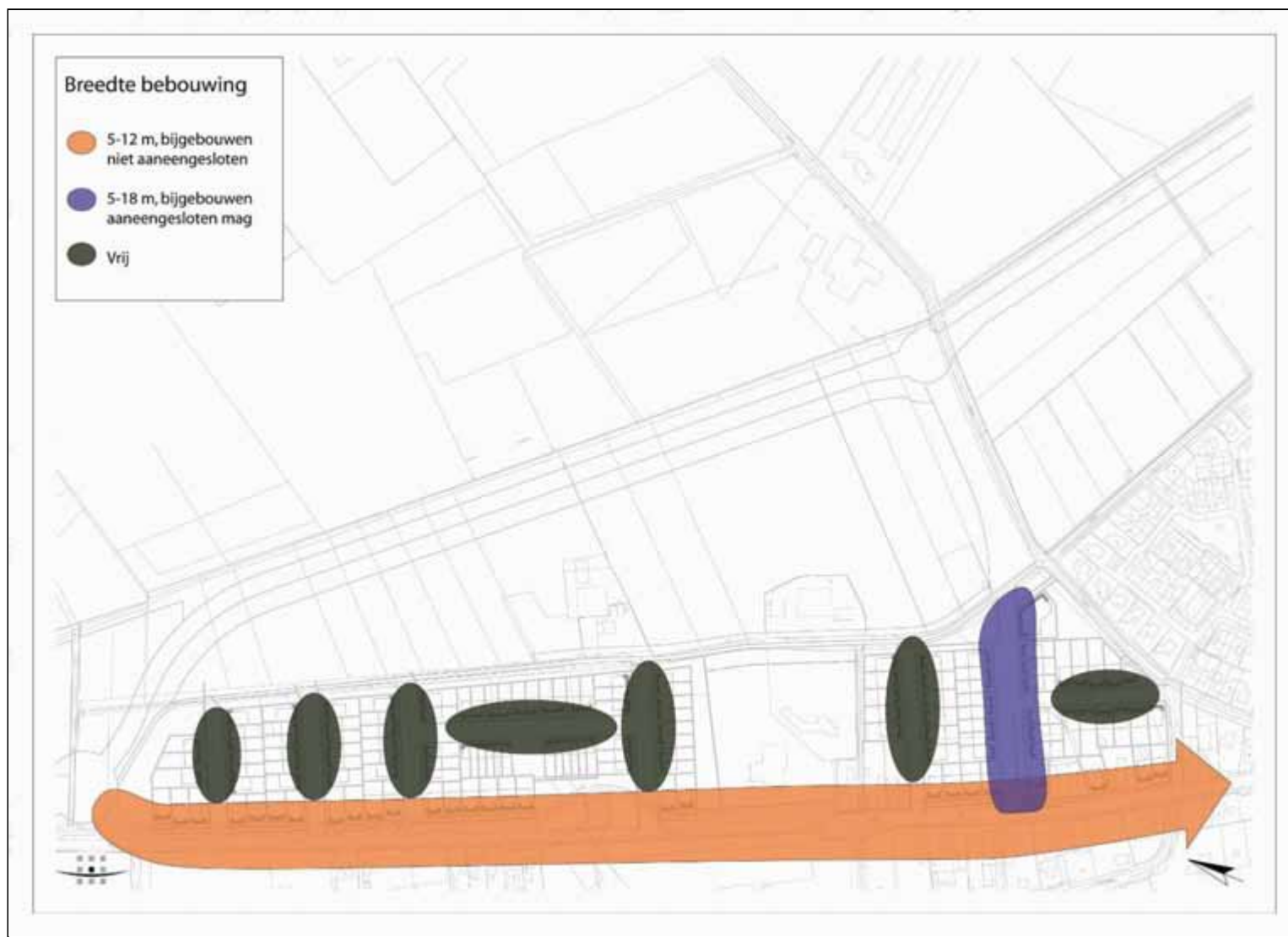


4.8 Korrelgrootte

Lint: Om langs het lint een beeld te creëren dat aansluit bij het bestaande lint dient de breedte van de bebouwing niet meer te zijn dan 10 meter en niet smaller dan 6 meter. Om het ritme van het lint te waarborgen zijn aaneengesloten bijgebouwen hier niet toegestaan.

Entree: De entree dient te passen bij het karakter van het dorp Hellendoorn. In principe passen daarin geen lange bebouwingsmassa's. De bebouwing dient bij voorkeur minimaal 5m en maximaal 18 meter breed te zijn waarbij aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan. De mogelijkheid om hiervan af te wijken tot rijwoningen van maximaal 6 woningen breed, dient echter open te blijven zodat ook de betaalbare woningen hier ontwikkeld kunnen worden. Daarbij dient wel aandacht voor de opbouw van het blok waarin door geveldetailering, eventuele ondergeschikte hoogte- en/of rooilijn sprongen en/of kapverdraaiingen, zoveel mogelijk aangesloten wordt bij het karakter van het dorp Hellendoorn.

Dwarsstraatjes tussen de dwarsstraatjes en wilde wonen: De breedte van de bebouwing is hier vrij.



5 OPENBARE RUIMTE

5.1 Verharding

Ontsluiting – autoverkeer.

Voor ontsluiting van de nieuwe wijk richting het dorp Hellendoorn wordt een nieuwe randweg aangelegd, onderdeel van de toekomstige Noord-zuidverbinding. Deze randweg komt evenwijdig te liggen aan de Nieuwstadsleiding en wordt uitgevoerd als een tweestrooks rijweg zonder een middenberm. Langs de weg komt een bomenrij. Deze bomenrij wordt ter plaatse van de dwarsstraatjes onderbroken om vanuit de wijk zicht op het landschap te bieden. Tussen de wijk en de weg komt een groenstrook. In deze groenstrook is ruimte voor bijvoorbeeld wadi's, boomgroepen of een dubbele bomenrij.

Vanaf de randweg worden de bestaande kom van Hellendoorn en de nieuwe woonbuurten ontsloten door een tweetal rotondes; in het noorden en ter de hoogte van de overgang van de Isakke in de Höftediek. Deze laatste zal de bestaande, zuidelijker gelegen entree van het dorp via de Schuilenburgerweg vervangen. De Ommerweg wordt ter hoogte van de dierenkliniek geknipt.

Op het moment dat de 'entree' aangesloten kan worden op de nieuwe randweg, kan de hoofdontsluitingsstructuur van het dorp gewijzigd worden. Vanuit het centrum wordt de doorgaande route richting de randweg 'herkenbaar' vormgegeven via de Ommerweg en 'de entree'. Concreet

betekent dit op het kruisvlak van 'entree' met de Ommerweg dat in de detaillering van het kruispunt de bocht als hoofdroute zal benadrukken. De oorspronkelijke voortzetting van de Ommerweg als doorgaande weg in noordelijke richting wordt hieraan ondergeschikt gemaakt. Het karakter van het lint (en met name de lintbebouwing als historische drager van het dorp) zal hierbij niet aangetast worden.

Randweg, lint, entree: De toegangswegen tot het plangebied en tot het dorp (de randweg, de entree en het lint) worden geasfalteerd met grijs asfalt.

Dwarsstraatjes, tussen de dwarsstraatjes, wilde wonen: Alle overige straatjes worden ingericht als woonstraat en krijgen een rood/bruine klinkerbestrating. Deze inrichting zorgt voor rust en herkenbaarheid in de woonstraten.

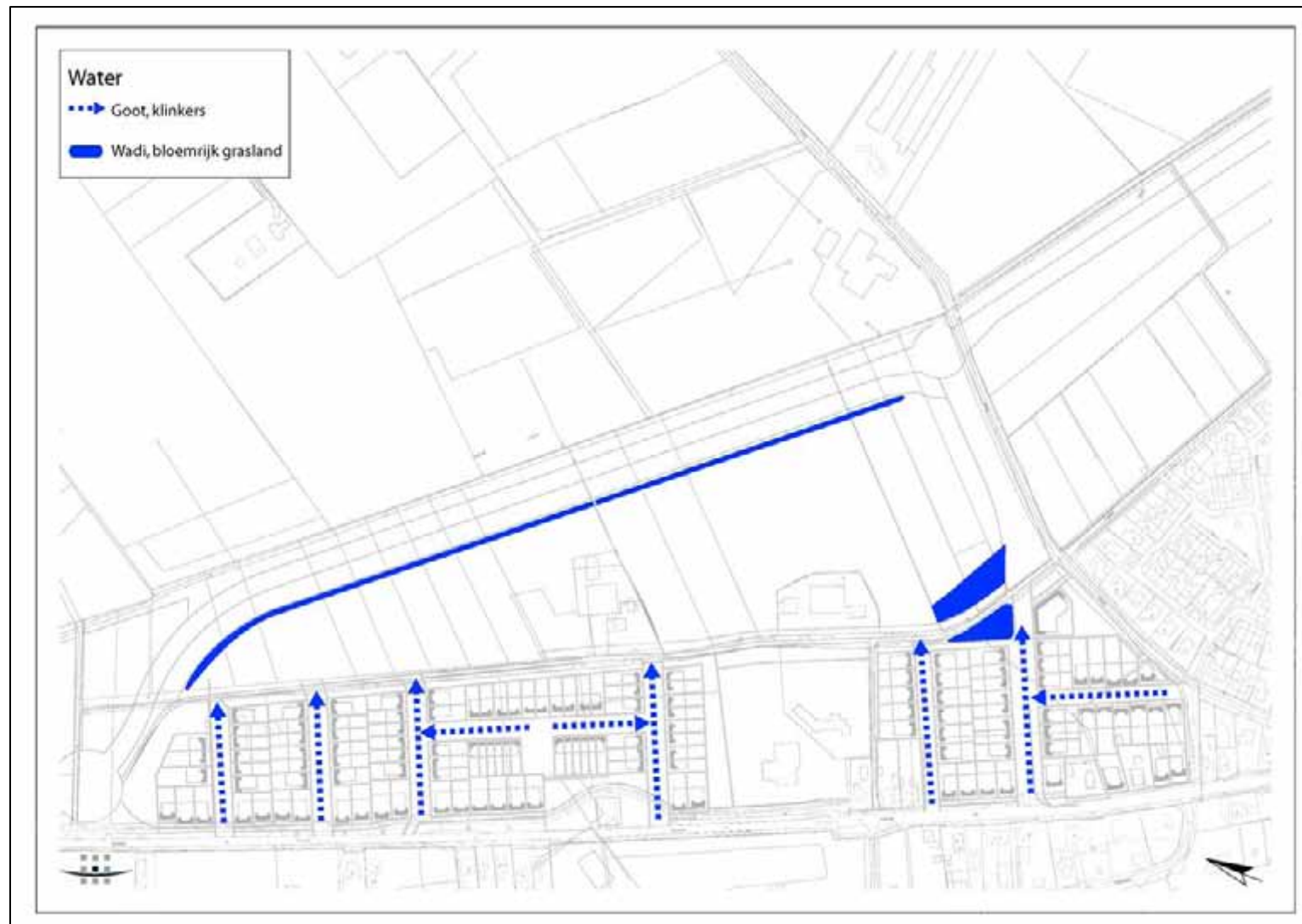
Isakke/Höftediek: In de startfase zal de Isakke een tijdelijke inrichting krijgen met klinkerbestrating. Wanneer fase twee voltooid is zal de Isakke een eenduidige inrichting krijgen met klinkers. Deze dient vanwege de functie duidelijk anders te zijn dan de bestrating in de 'woonstraten'.



5.2 Hemelwater

Entree/dwarsstraatjes/tussen de dwarsstraatjes/ Wilde wonen: Hemelwater zal via molgoten afgevoerd worden naar de wadi's. Op de eigen kavel zal een oplossing gevonden moeten worden voor de afvoer van regenwater van de regenpijp naar de molgoot of door te infiltreren in kratten op eigen terrein: de verantwoordelijkheid voor deze afvoer ligt bij de ontwikkelaar of bij de particulier.

Wadi's: langs de Noord-zuidverbinding en op de kruising van de Isakke en de Entree komen wadi's te liggen. Het regenwater wordt via molgoten naar deze wadi's geleid. De wadi's krijgen een natuurlijk beeld met bloemrijk grasland mengsel



5.3 Groen

Lint

Bestaande bomen langs de Ommerweg blijven zo veel mogelijk gehandhaafd. Het groen rond de joodse begraafplaats zal verdicht worden waardoor het besloten karakter van de begraafplaats behouden blijft. Aan de noordzijde van de joodse begraafplaats is ook een spelaanleiding gedacht.

Entree

Om de entree een statig karakter te geven komen hier bomen van de 1e grootte.

Dwarsstraatjes

De dwarsstraatjes krijgen een asymmetrisch profiel met aan de zuidkant van het profiel bomen van de 2e grootte en aan de noordkant ruimte voor parkeren.

Tussen de dwarsstraatjes, wilde wonen

De overige straatjes krijgen hetzelfde profiel als de dwarsstraatjes. De bomen aan de westkant van de straat zijn van de 3e grootte

Isakke/Elerweg

Langs de Isakke en de Elerweg zullen de bestaande bomen (waar mogelijk) gehandhaafd blijven. Op de kruising van de Elerweg met de Isakke is een accent in de gebouwde sfeer als beeldeis neergelegd. Dit accent, in de vorm van een kleinschalig appartementencomplex, wordt

in een groene ruimte gesitueerd. Tevens is er op deze plek ruimte voor een spelaanleiding.

Ten noorden van de dierenkliniek

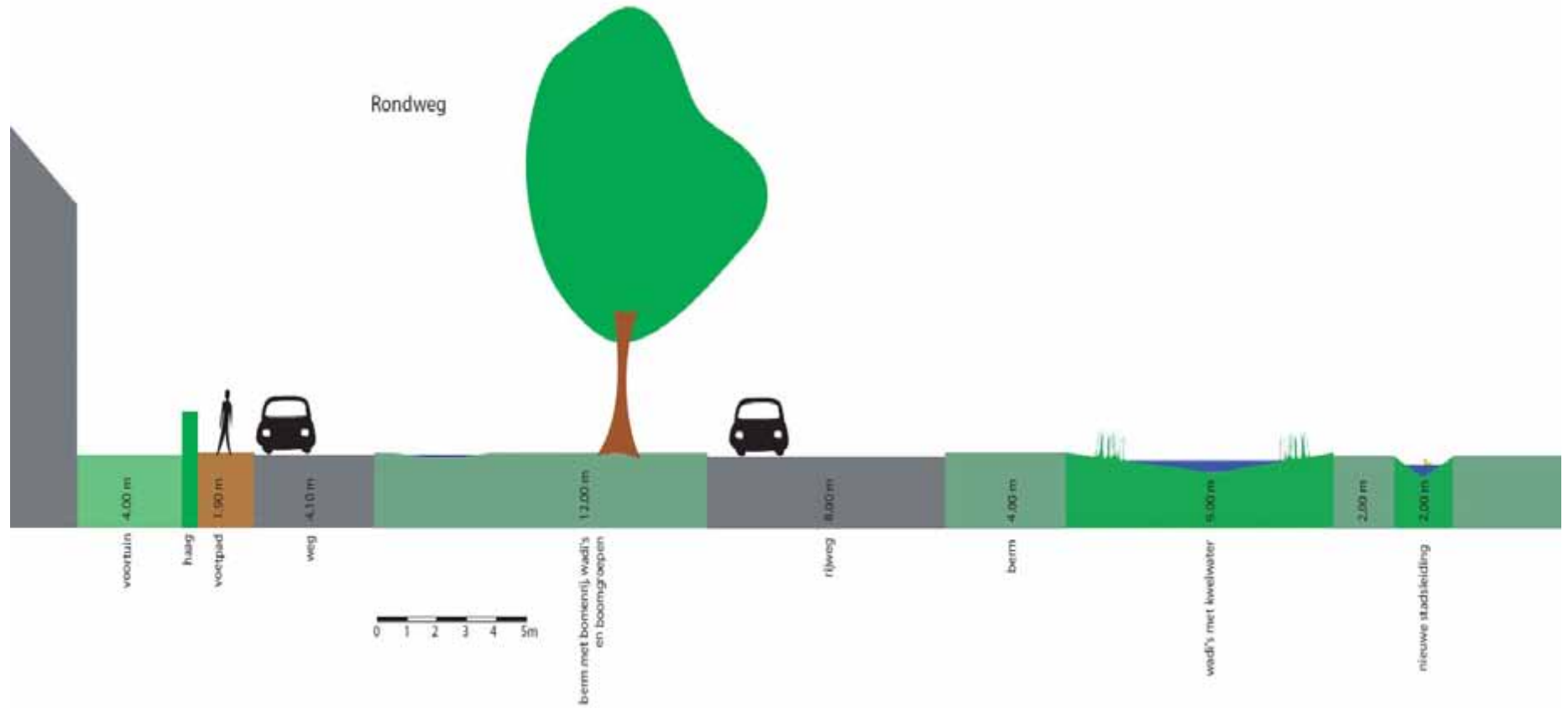
In de zone ten noorden van de dierenkliniek is plaats voor een groenstrook met spelaanleiding. Deze spelaanleiding kan bijvoorbeeld bestaan uit eenvoudige speeltoestellen.

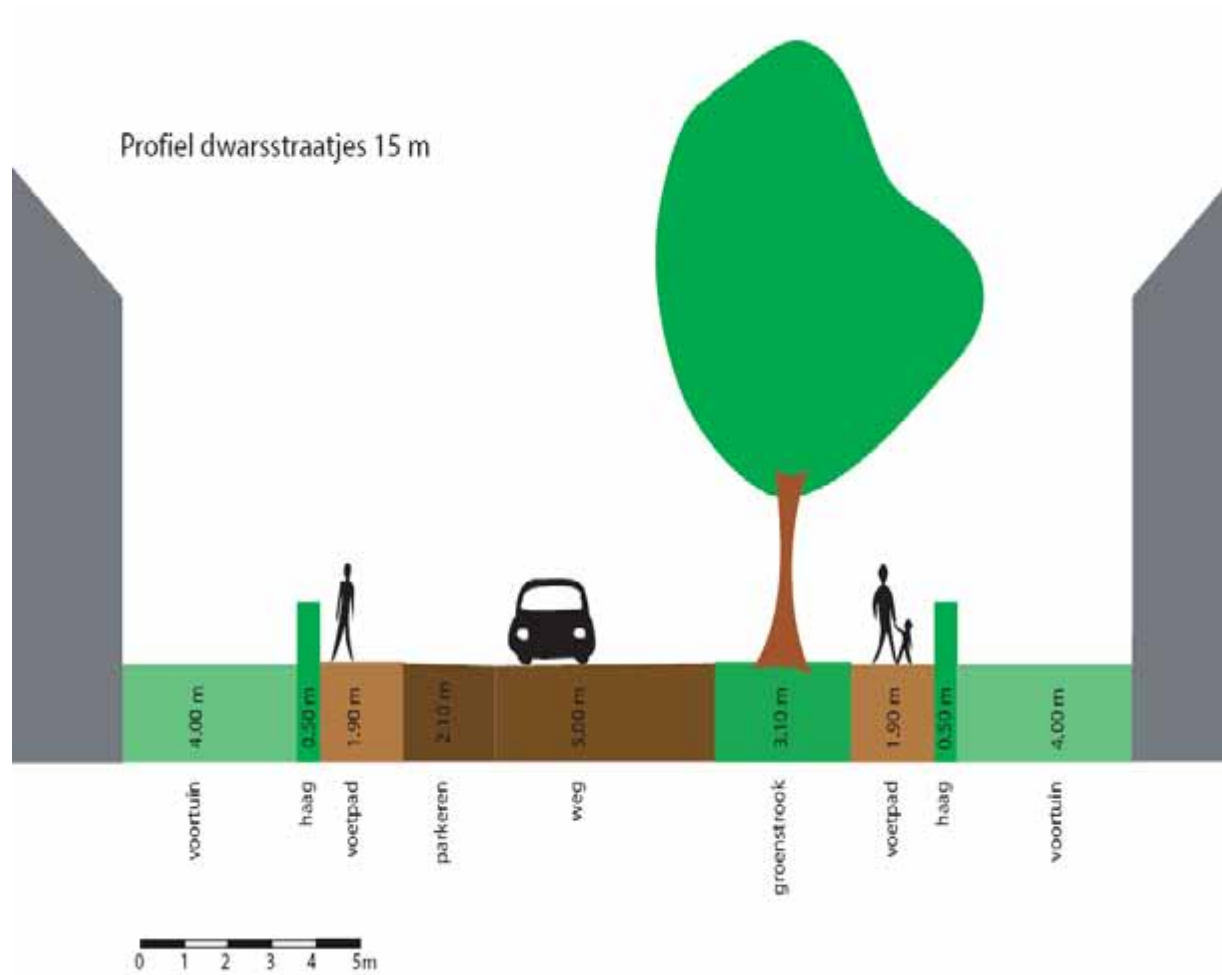


Afbeelding 7: Referentie eenvoudige speeltoestellen

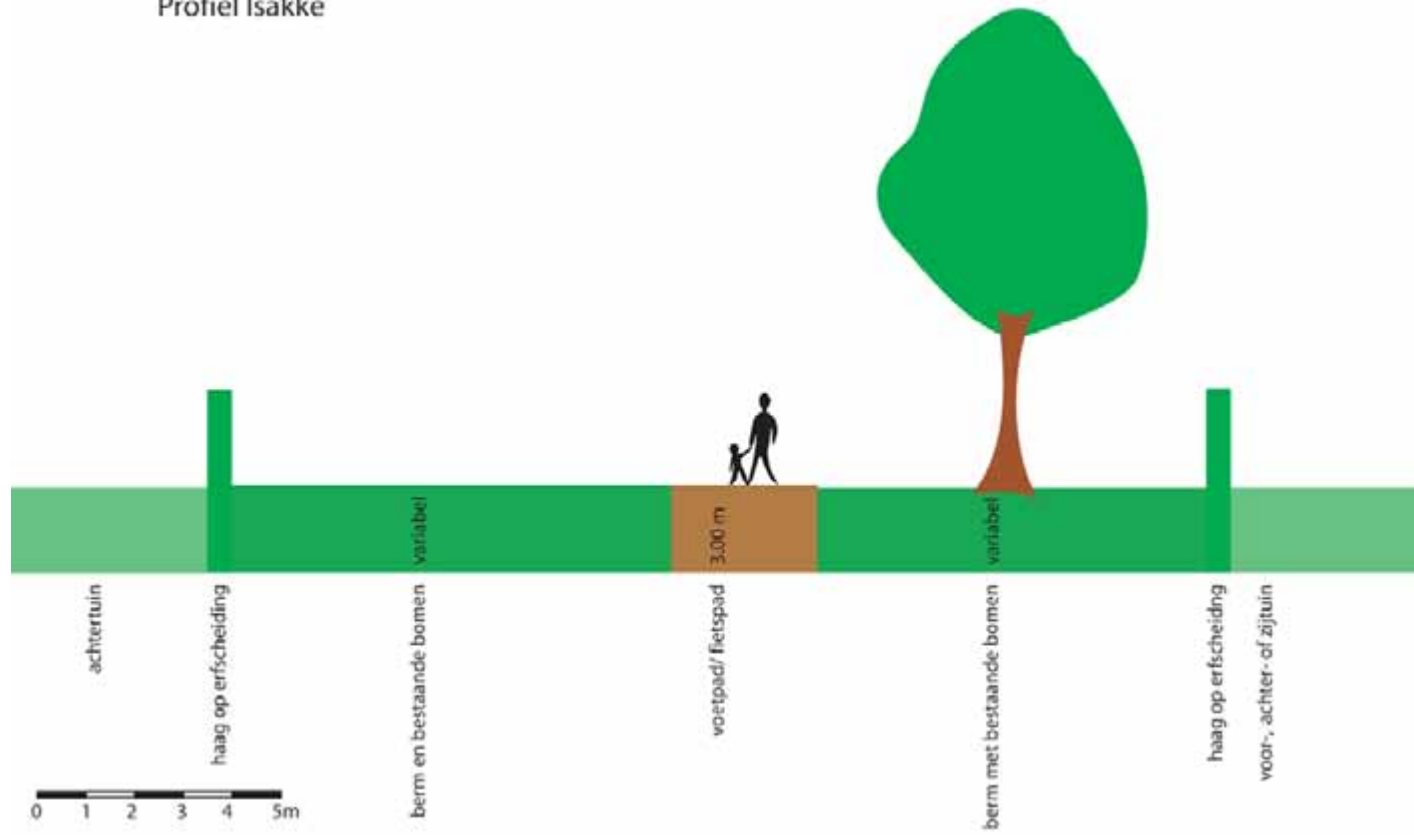


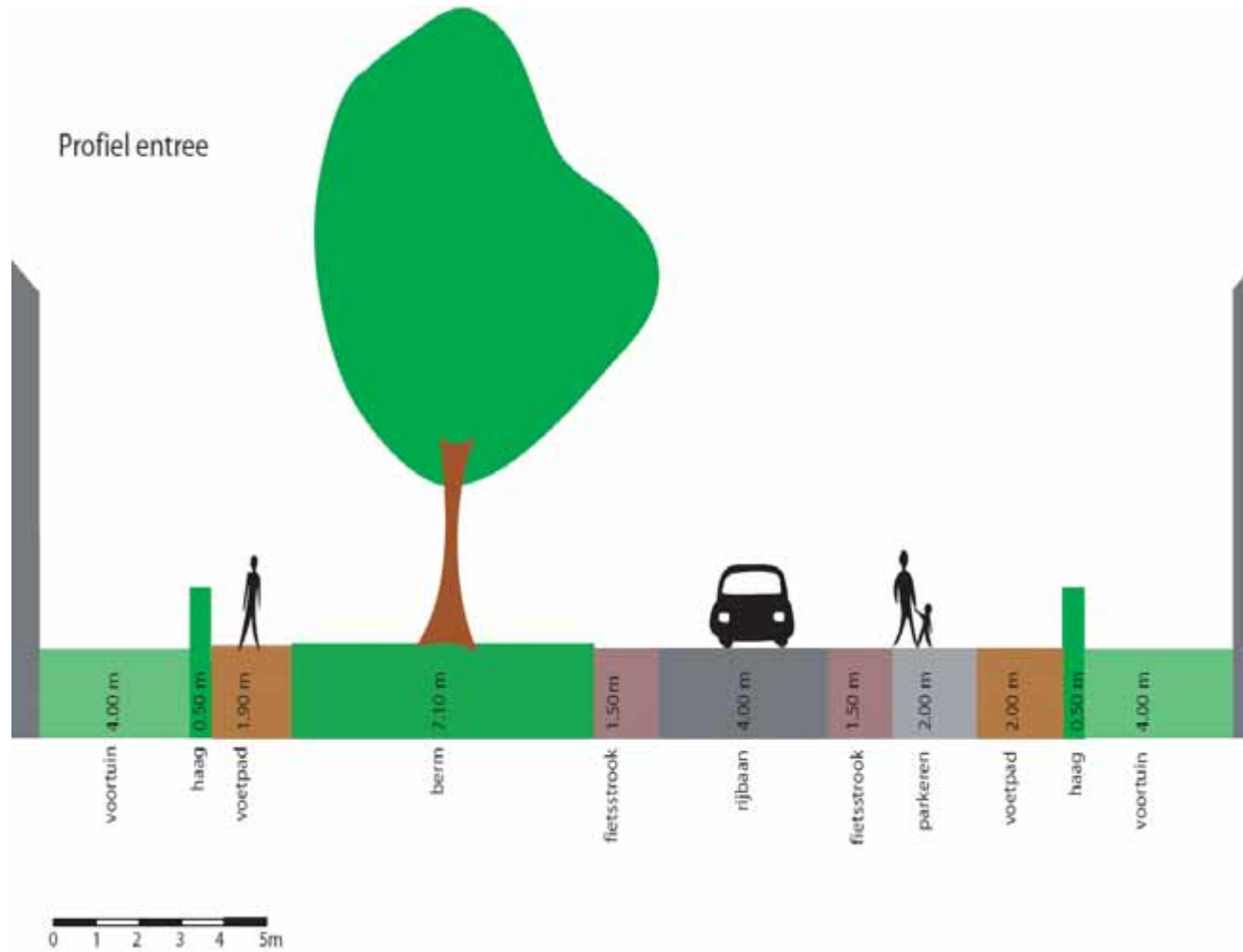
Profielen





Profiel Isakke





Profiel entree en Elerweg

