

GEMEENTE BERKELLAND

BEELDKwalITEITSPlan

november 2006

Stedebouwkundig adviesbureau



Witpaard - partners

Postbus 1158 - 8001 BD Zwolle 038-4216800

www.witpaard.nl



1 Inleiding

1.1 Doel van het beeldkwaliteitsplan

De gemeente Berkelland streeft in de nieuwbouwprojecten naar een woonomgeving en bebouwing van hoge kwaliteit. Bij de start van de ontwikkeling van de wijk Schollenkamp werd dit geformuleerd als een streven naar: "een wijk met meerwaarde door een eigen gezicht, met aandacht voor de beeldkwaliteit die tot uitting komt in een zorgvuldig na te streven evenwicht tussen de stedenbouwkundige verkaveling en architectonische kwaliteit van de bebouwing". In de onderhavige situatie speelt de ligging van de locatie een belangrijke rol. Er is sprake van een zgn. "zichtlocatie" omdat het toekomstige woongebied is gelegen tussen de Rondweg en de Ruurloseweg. Het toekomstige woongebied moet enerzijds aansluiten bij de bestaande bebouwing van Borculo en anderzijds moet er aansluiting worden gezocht bij het, aan de zuidzijde van de Rondweg gelegen buitengebied.

Dit beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het plan voor de nieuwe woonwijk Schollenkamp. Het plan heeft tot doel projectontwikkelaars en aanstaande bewoners en hun ontwerpers met beelden en tekst te inspireren tot bouwplannen met kwaliteit. Kwaliteit in de vormgeving van de bebouwing maar

ook in de vormgeving van de leefomgeving. Een samenhange vormgeving van de woningen en een inrichting van de leefomgeving die daarop is afgestemd geeft een wijk meerwaarde, ook op langere termijn. De investeringen, zowel qua inspanningen als financieel, die individuele opdrachtgevers doen in zo'n wijk, blijven hun waarde behouden.

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

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

1.2 Status van het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan komt in de plaats van de vigerende welstandcriteria zoals die nu in de welstandsnota zijn geformuleerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan ook het formele toetsingskader voor de welstandstoets. Deze toets wordt uitgevoerd door het beeldregieteam, de welstandscommissie. Naast de formele status is veel meer van belang dat door

dit plan richting wordt gegeven aan de ontwikkelingen opdat de wijk aan waarde wint. Dit beeldkwaliteitsplan vraagt daarom ook van alle betrokken partijen een inspanningsverplichting om meer tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen.

Het beeldkwaliteitsplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan maar is een aanvulling daarop. Het beeldkwaliteitsplan is in goed overleg tussen ambtenaren van de gemeente Berkelland, Roelofs projectontwikkeling en het Stedenbouwkundig Adviesbureau Witpaard-partners tot stand gekomen.

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. De referentiebeelden moeten overigens niet te letterlijk worden genomen. Er zijn randvoorwaarden in geformuleerd en referentiebeelden opgenomen voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt er naar gestreefd de wijk iets toe te laten voegen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in Borculo





bestaande hoofdstructuur



1° schetsidee



groen- en wegenstructuur

2 Het stedenbouwkundige plan

2.1 Algemeen

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

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 plangebied zal moeten aansluiten bij de bestaande structuur van Borculo;
- de ontsluiting ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer zal plaats moeten vinden vanaf de Ruurloseweg;
- in het plan moeten goede verbindingen voor de fietser worden gecreëerd, in de richting van het dorpscentrum;
- het plan zal naast ruimte voor woningbouw ook een beperkte ruimte voor een kantoor moeten bieden;
- dit kantoor zal bij voorkeur moeten worden gerealiseerd in aansluiting bij de reeds gebouwde school;

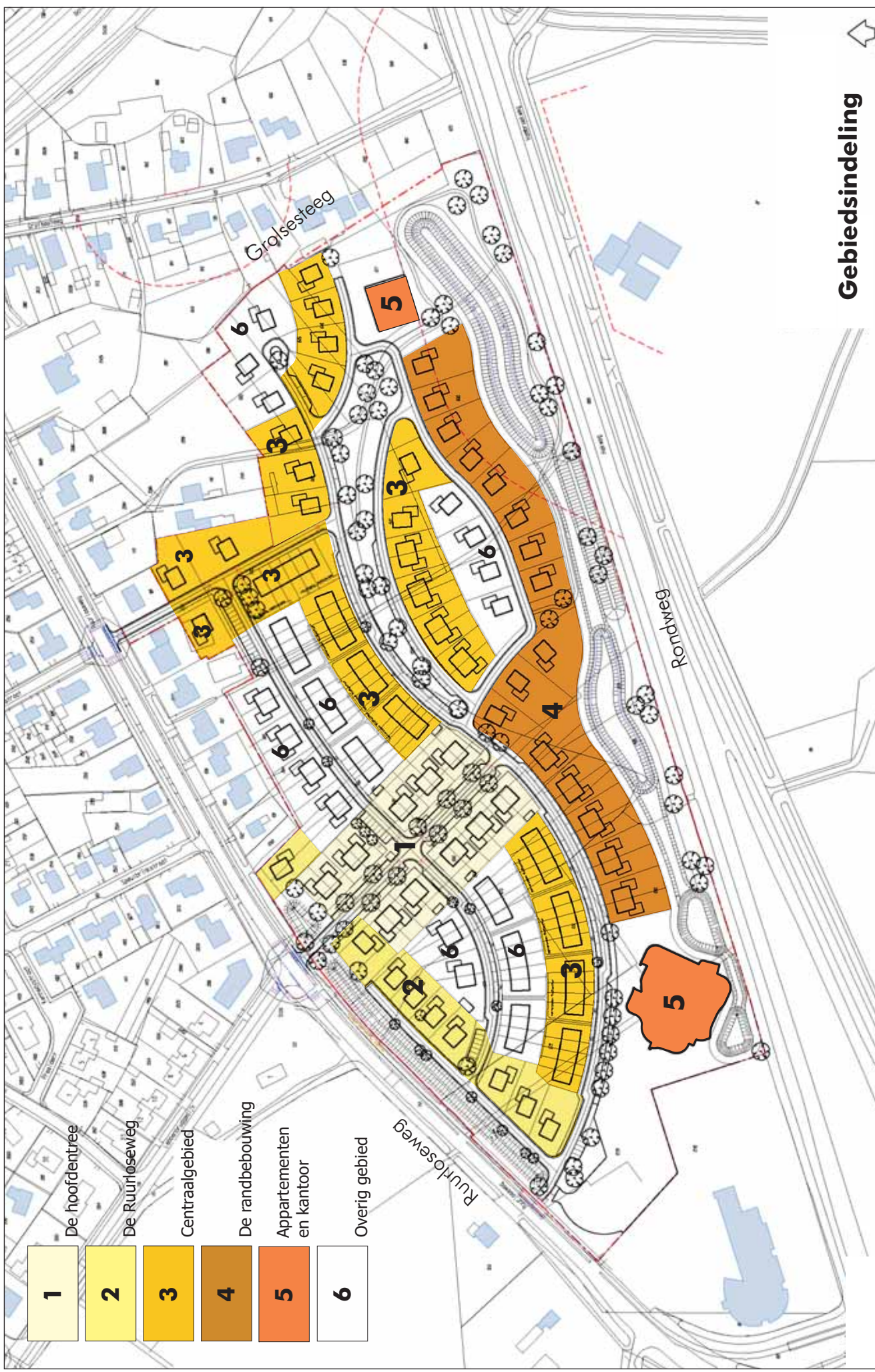
- in het plangebied zal, in verband met de waterhuishouding (waterberging en waterkwaliteit) rekening moeten worden gehouden met de aanleg van watergangen aan de buitenzijde van het plangebied;
- de "oude" lijnen gevormd door de sloot en ontsluitingsweggetje alsmede door enkele bestaande structuurlijnen en houtopstanden moeten zo mogelijk worden gehandhaafd;
- langs de Rondweg zullen bij voorkeur geen geluidsschermen of wallen worden aangelegd;
- zo mogelijk zullen de bestaande bomen in het plangebied worden gehandhaafd;
- duurzame ontwikkeling van het woongebied;
- geen directe aansluiting van percelen op de Rondweg of Grolsesteeg.

2.3 Het Schetsontwerp

De verschillende planstadia zijn hierboven weergegeven. De hoofdontsluitingen van de wijk Schollenkamp vinden plaats vanaf de Ruurloseweg. Het betreft een drietal ontsluitingen waarvan er twee tegenover bestaande straten zijn gelegen, nl. de Lebbenbruggedijk en de Vicarienstraat. De derde ontsluiting is meer in westelijke richting gelegen en doet voor een belangrijk deel dienst als ontsluiting voor het

geplande kantoor. Bij de hoofdontsluiting wordt gestreefd naar realisering van een profiel waarin ruimte is voor voetpaden en groenstroken. Door de aanplant van boombeplanting moet een deel van de hoofdontsluitingsweg een "laanachtig" karakter krijgen. Het betreft het gedeelte in het verlengde van de Lebbenbruggedijk. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt zullen vanaf de Rondweg geen woningen worden ontsloten. Binnen de gehele wijk zal een maximum snelheid van 30 km/uur worden ingesteld. Er is een parkeernorm van gemiddeld 1,7 parkeerplaats/woning aangehouden. Hierin is meegenomen dat bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op het eigen erf wordt geparkeerd. In het plangebied zijn enkele langzaamverkeersroutes opgenomen. De mogelijkheid moet aanwezig zijn om rond het plangebied te kunnen wandelen. In het plan is ruimte voor de ontwikkeling van circa 160 woningen. Die worden als vrijstaande en halfvrijstaande woningen ontwikkeld en in het goedkopere segment als rijenwoningen. In het oostelijke plandeel is een plek gereserveerd voor de bouw van ca. 12 appartementen. In het plan is een locatie vastgelegd voor de kantoorbouw. De locatie sluit aan bij de reeds aanwezige school.

Gebiedsindeling



1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

De hoofdentree

De Ruurloseweg

Centraalgebied

De randbebouwing

Appartementen en kantoor

Overig gebied

Ruurloseweg

Gemeentepark

Grolsesteeg



3 Het beeldkwaliteitsplan

3.1 Algemeen

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

De wijk bestaat uit vrijstaande woningen, half vrijstaande woningen en rij woningen. Een deel van de wijk zal door particuliere bouwers worden gerealiseerd. Dat betekent dat er verschillende opdrachtgevers en hun ontwerpers aan de slag zullen gaan. Deze brengen hun eigen voorkeuren en wensen mee. Wanneer er geen coördinatie zou zijn ontstaat gemakkelijk een wijk die bestaat uit woningen die op zichzelf beschouwd van goede kwaliteit zijn maar die geen gezamenlijke meerwaarde hebben. Dat neemt niet weg dat niet voor alle delen van het plan de behoefte aan coördinatie even

groot is. In dit beeldkwaliteitsplan is dan ook een gebied aangegeven waar buiten het reguliere welstandstoezicht geen extra richtlijnen gelden.

3.2 De indeling van de wijk

De wijk is ingedeeld in een aantal gebieden die hun eigen sfeer en identiteit zullen krijgen. Op de kaart 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 Hoofdentree

In het verlengde van de Lebbenbruggedijk ligt de hoofdentree van de wijk. De hier geprojecteerde bebouwing vormt als het ware het "visitekaartje" van de wijk. De bebouwing moet het wegprofiel begeleiden. Hiertoe wordt de verplichting gesteld dat de nokrichtingen evenwijdig aan de weg lopen. Gelet op het beperkte aantal woningen wordt gestreefd naar een grote uniformiteit. Binnen het gebied wordt gedacht aan bebouwing met een hoge gootlijn waardoor er een duidelijke wand gaat ontstaan. Gedacht wordt aan bebouwing met dezelfde architectuur, forse dakoverstekken, forse kappen en ondergeschikte dakkapellen

Sfeer/architectonisch beeld:

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

Hoofdvorm/situering:

- Oriëntatie (voorgevel) op de straat.

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

Materialagebruik/kleur:

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

Bijzonderheden:

- Klassieke detaillering zoals forse dakoverstekken, robuust gedetailleerde kozijnen, erkers en plat afgedekte dakkapellen.





Gebied 2 De Ruurloseweg

De Ruurloseweg vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Langs deze straat zijn een aantal woningen geprojecteerd die qua karakter moeten aansluiten bij de reeds aanwezige woningen. Deze bestaande woningen zijn alle voorzien van een kap, al dan niet evenwijdig aan de weg. De goothoogten variëren eveneens maar zijn in het algemeen laag. Er is sprake van de aanwezigheid van royale kappen, waarvan de kleur over het algemeen donker is. De toegepaste gevelmaterialen zijn in het algemeen licht. Het is de bedoeling dat de hier geprojecteerde bebouwing in hoofdvorm, kleur en materialen een eenheid gaat vormen met de reeds aanwezige bebouwing.

Sfeer/architectonisch beeld:

- Klassieke woningtypen of moderne interpretaties van klassieke woningtypen.

Hoofdvorm/situering:

- Hoofdbebouwing wordt voorzien van een zadeldak of schilddak met de nokrichting evenwijdig of haaks op de weg.
- Het hoofdgebouw dient een heldere vorm te hebben met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

- De woning op de hoek van de Ruurloseweg en de entree van de wijk dient een bijzondere architectuur te krijgen. De hoeksituatie wordt benut voor een bijzondere vorm en detaillering met twee voorgevels.
- Elke woning krijgt een eigen architectuur.
- Oriëntatie (voorgevel) op de Ruurloseweg.

Materiaalgebruik/kleur:

- Lichte baksteen met eventueel donkere accenten. Zwarte of antraciete dakpan.
- Traditionele of als zodanig ogende materialen.

Bijzonderheden:

- Plastische architectuur.
- Afwijkende kleuraccenten zoals een band in de gevel of anders gekleurde terrasramen of anders ingevoegde plinten zijn toegestaan.
- Voor de licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria uit de wettelijke standnota van Borculo.





Gebied 3 Centraal gebied

Het centrale woongebiedje bestaat uit een drietal afzonderlijke woongebiedjes waarvan de woningen worden gevormd door vrijstaande, halfvrijstaande woningen en rijenwoningen. De rijenwoningen hebben een maximale lengte van zes aan-een. De bebouwing heeft een belangrijke functie in de begeleiding van de wegen. Om een al te eenvoudige begeleiding van de route te voorkomen dienen bij de rijtjes architectonische accenten gemaakt te worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan een kleine uitbouw (erker, entree). Afhankelijk van de ligging van de verschillende gebiedjes is een lage dan wel hoge gootlijn gewenst. De hoge gootlijnen zijn in het centrale plangedeelte gewenst. De bebouwing die grenst aan de bestaande bebouwing aan de Ruurloseweg dient een lage gootlijn krijgen.

Sfeer/architectonisch beeld:

- moderne interpretaties van klassieke woningtypen.

Hoofdvorm/situering:

- Oriëntatie (voorgevel) op de straat.
- Hoofdbebouwing in twee bouwlagen voorzien van een kap (zadeldak).

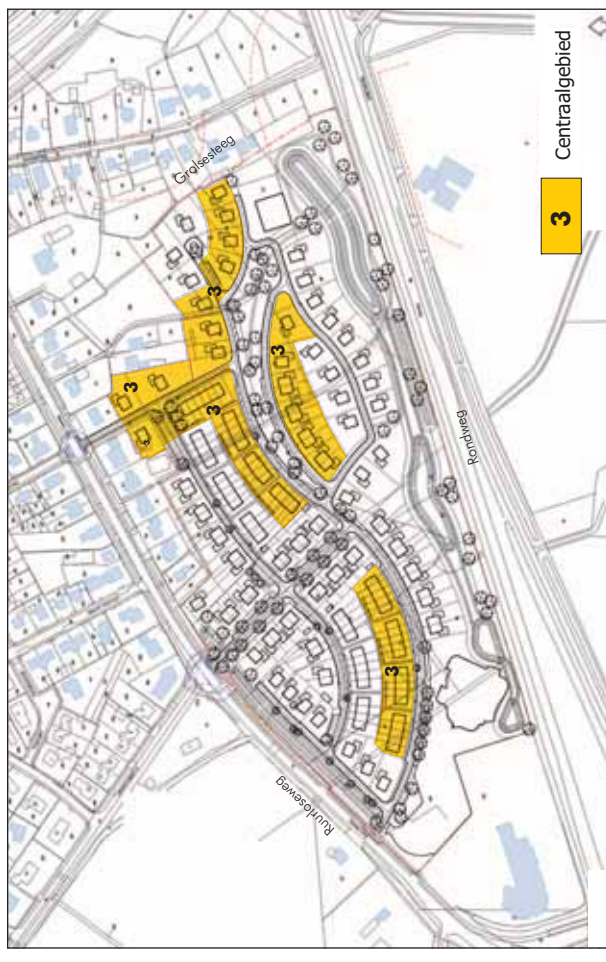
- Nokrichting van de rijtjes en half vrijstaande woningen is evenwijdig en de nokrichting voor de vrijstaande woning- en is haaks op de weg.
- Per rijtje dient één accent gemaakt te worden.
- De hoofdbebouwing dient een heldere hoofdvorm te hebben, met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

Materiaatgebruik/kleur:

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

Bijzonderheden:

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





Gebied 4 De Randbebouwing

De bebouwing aan de rand van het plangebied zal zodanig moeten worden dat er een goede overgang plaats vindt tussen de wijkbebouwing en de (groene) zone langs de Rondweg. Hierin spelen zowel de bouwvorm, de hoogte als de gekozen kleurstelling een belangrijke rol. Door het aangeven van de nokrichting haaks op de weg (en dus het groengebied) komt er een minder groot dakvlak in het zicht dan wanneer de kaprichting andersom is. Voor wat betreft de 10 woningen die aan de oostzijde van het kantoor aansluiten is een platte afdekking wenselijk. Hierdoor kan een goede overgang ontstaan tussen de kantorenlocatie en de meer traditionele half vrijstaande woningen in het oostelijke plangebied. Deze woningen worden projectmatig gebouwd zodat in ieder geval een eenheid ontstaat.

In het algemeen zijn gedekte kleuren hier op z'n plaats gezien de zichtbaarheid van de woningen vanaf de Rondweg en het groenen karakter van de omgeving. Voor wat betreft de bouwhoogte is een hoge gootlijn niet ongewenst. Dit heeft eveneens te maken met de gedeeltelijke aanwezigheid van geluidvoorzieningen.

Sfeer/architectonisch beeld:

- Voor wat betreft de 10 woningen ten oosten van het kantoor wordt gedacht aan moderne halfvrijstaande woningen. Meer in oostelijke richting wordt de sfeer "klassieker".

Hoofdvorm/situering:

- Oriëntatie (voorgevel) op de straat, niet op de Rondweg
- De vrijstaande woningen worden voorzien van een kap met de nokrichting haaks op de weg en/of groenvoorziening.
- De hoogte is twee lagen met kap of twee lagen met minimaal één meter voor en achter terugliggende derde laag.

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

Material gebruik/kleur:

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

Bijzonderheden:

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



4 De randbebouwing



Gebied 5 Kantoor en appartementen

Gebied 5 is onderverdeeld in een plek ten behoeve van de bouw van een kantoor en een plek voor de ontwikkeling van een appartementen gebouw. Laatstgenoemd gebouw verschijnt in het oostelijke plangedeelte. Het kantoor staat naast de reeds ontwikkelde school. Voor wat betreft het kantoor wordt uitgegaan van een gebouw met een bijzondere architectuur. Het gebouw is aan alle zijden zichtbaar maar de entree bevindt zich aan de noordzijde en is bereikbaar via de geprojecteerde ontsluitingsweg en de parkeerplaats. Het is de bedoeling dat er geen eenvormig volume ontstaat maar dat een opdeling plaatsvindt in verschillende "bouwdeelen". Er dient ook gebouwd te worden in verschillende hoogtes waarbij wordt uitgegaan van twee bouwlagen en deels drie bouwlagen. Rondom de kantoorlocatie zal een goed ingepast parkeerterrein met groenvoorzieningen en water worden aangelegd.

Het appartementen gebouw in het oostelijke plangedeelte dient eveneens een bijzondere architectuur te krijgen. Ook in dit geval dient een opdeling in volumes plaats te vinden. Gelet op de omgeving zal het totale karakter kleinschalig te zijn. De architectuur moet passend in de omgeving zijn. De entree van het gebouw dient bij voorkeur aan de noord- of aan de westzijde te worden gemaakt. Het parkeren geschiedt in de directe

omgeving, waarbij een iets verlaagde aanleg de voorkeur heeft.

Sfeer/architectonisch beeld:

Kantoor:

- Moderne en/of organische architectuur (bijzonder gebouw op bijzondere plaats).

Appartementen gebouw:

- Kleinschalige verschijningsvorm en passend bij de schaal van de omgeving. Herkenbare maar niet dominante architectuur.
- Moderne uitstraling.

Hoofdvorm/situering:

Kantoor:

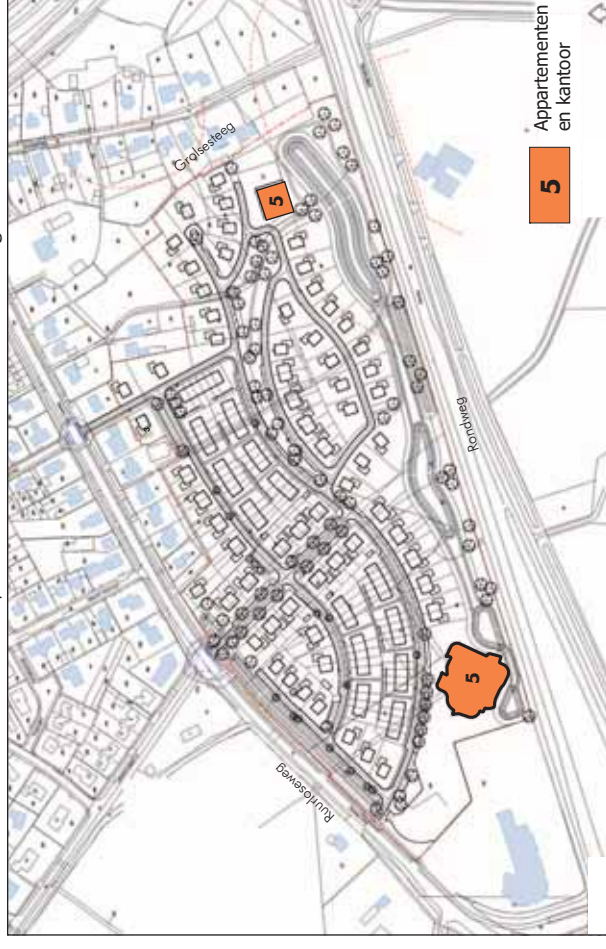
- Oriëntatie gericht op alle zijden. Voornamelijk twee bouwlagen.
- Geen massale verschijningsvorm.
- Platte afdekking. Heldere architectuur. Het geheel door water en groen goed inpassen.

Appartementen gebouw:

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

Materiaalgebruik/kleur:

- Beide gebouwen natuurlijke tinten en traditioneel (ogende) materialen. "Moderne" uitstraling.





Gebied 6 Het overige plangebied

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

Sfeer/architectonisch beeld:

- De keuze is vrij.

Hoofdvorm/situering:

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

Materialen/kleur:

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

Bijzonderheden:

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



1	De hoofdentree
2	De Ruurloseweg
3	Centraalgebied
4	De randbebouwing Appartementen en kantoor
5	
6	Overig gebied



5 Water

5.1 Algemeen

Creatief en verantwoord omgaan met schoon regenwater is een "must" mede omdat water een speciale aandacht moet hebben en krijgen en we in de samenleving belang hebben bij schoon water voor nu en in de toekomst, voor ons zelf en voor het nageslacht. In het nieuwbouwplan Schollenkamp is het dan ook een belangrijk aspect waar rekening mee moet worden gehouden.

5.2 Riolering en drainage

Per woning moet door de bouwer een vuilwaterafvoerleiding worden aangelegd tot aan de aansluiting op het gemeentelijk riool. Het hemelwater wordt via een gescheiden riool systeem afgevoerd naar de water gangen aan de buitenzijde van het plangebied. Dit riool wordt uit gevoerd als een IT-riool. Het gaat om het hemelwater dat op daken en de wegen valt. Infiltreren van hemelwater op eigen terrein is overigens toegestaan. dat kan bijvoorbeeld aan de achterzijde van de woningen of van de daken van bijgebouwen

5.3 Schoonwaterafvoer

Beperkingen:

Om regenwater zo schoon mogelijk te houden mogen geen zinken dakgoten toegepast worden behalve als die gecoat worden. Op de regenpijpen moeten bladvangers geplaatst worden

Het wassen van auto's op de straat heeft een negatieve uitwerking op de kwaliteit van het regenwater en is daarom niet wenselijk.

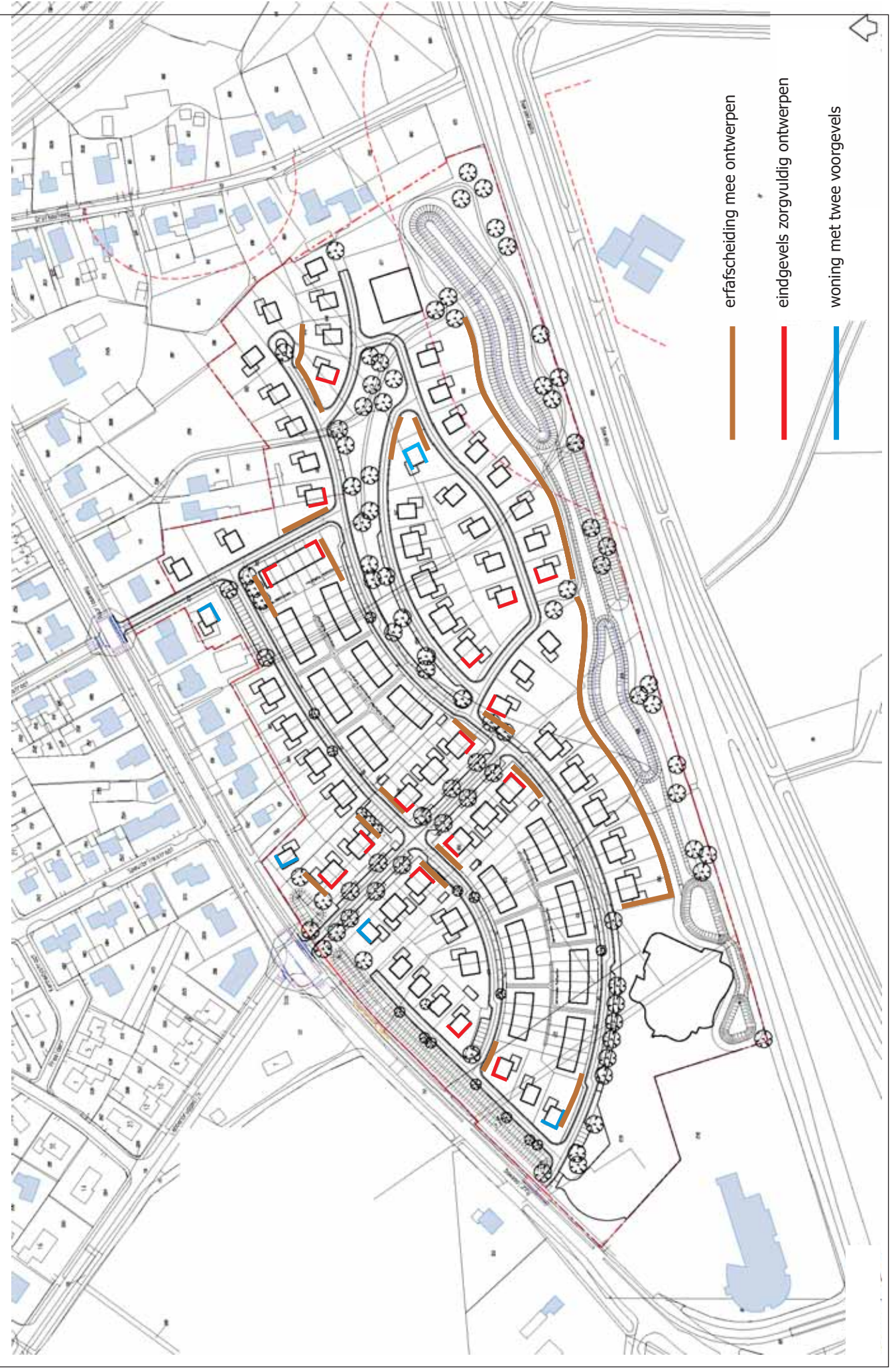
Uiteraard moet het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk worden vermeden.

Om verzilting tegen te gaan worden de woonstraten tijdens de winter niet of zelden gestrooid.

Voordelen:

voordeel van het IT-riool is dat het hemelwater verlaagd wordt afgevoerd naar de watergangen. Het IT-riool is bovendien grondwater regulerend. Bij een lage grondwaterstand werkt het grondwaterverhogend en een hoge grondwaterstand werkt het als drainage. De retentievijvers zijn te alle tijde waterhoudend met groene bergingszones als overloop gebieden.

De waterkwaliteit van het water in de watergangen en bergingsvijver is hoogwaardig.
Ontwikkeling van plantengroei en vissen in de watergangen en bergingsvijver is divers.
Zekerheid om in de toekomst te kunnen blijven genieten van schoonwater in de diverse water-systemen en de natuurontwikkeling op peil te houden voor nu en voor het nageslacht.



erfaafscheiding mee ontwerpen

eindgevels zorgvuldig ontwerpen

woning met twee voorgevels



6 Overige aspecten

6.1 Erfafscheidingen

Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte zal, omwille van de privacy, een afscherming gewenst zijn. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een onsamenhangend beeld. Bij de beoordeling van de plannen zal dan ook gevraagd worden deze afscheidingen mee te ontwerpen. Op de kaart hiernaast is aangegeven om welke kavels het gaat.

De erfafscheidingen dienen te bestaan uit een gemetselde muur van 60cm hoog in de baksteen van de woning. Boven die 60cm worden gemetselde penanten geplaatst of stalen kolommen waartussen een groen stalen rooster wordt geplaatst. Dit geldt niet voor de erfafscheidingen aan de zijde van de Rondweg. Hier is een beukenhaag verplicht. Deze is bij aanvang 1 meter hoog en mag maximaal 2 meter hoog worden. Dit wordt privaatrechtelijk vastgelegd.

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

hagen denkbaar. Dit vergt goede afspraken met de gemeentelijke groenafdeling.

6.2 Eindgevels en garages

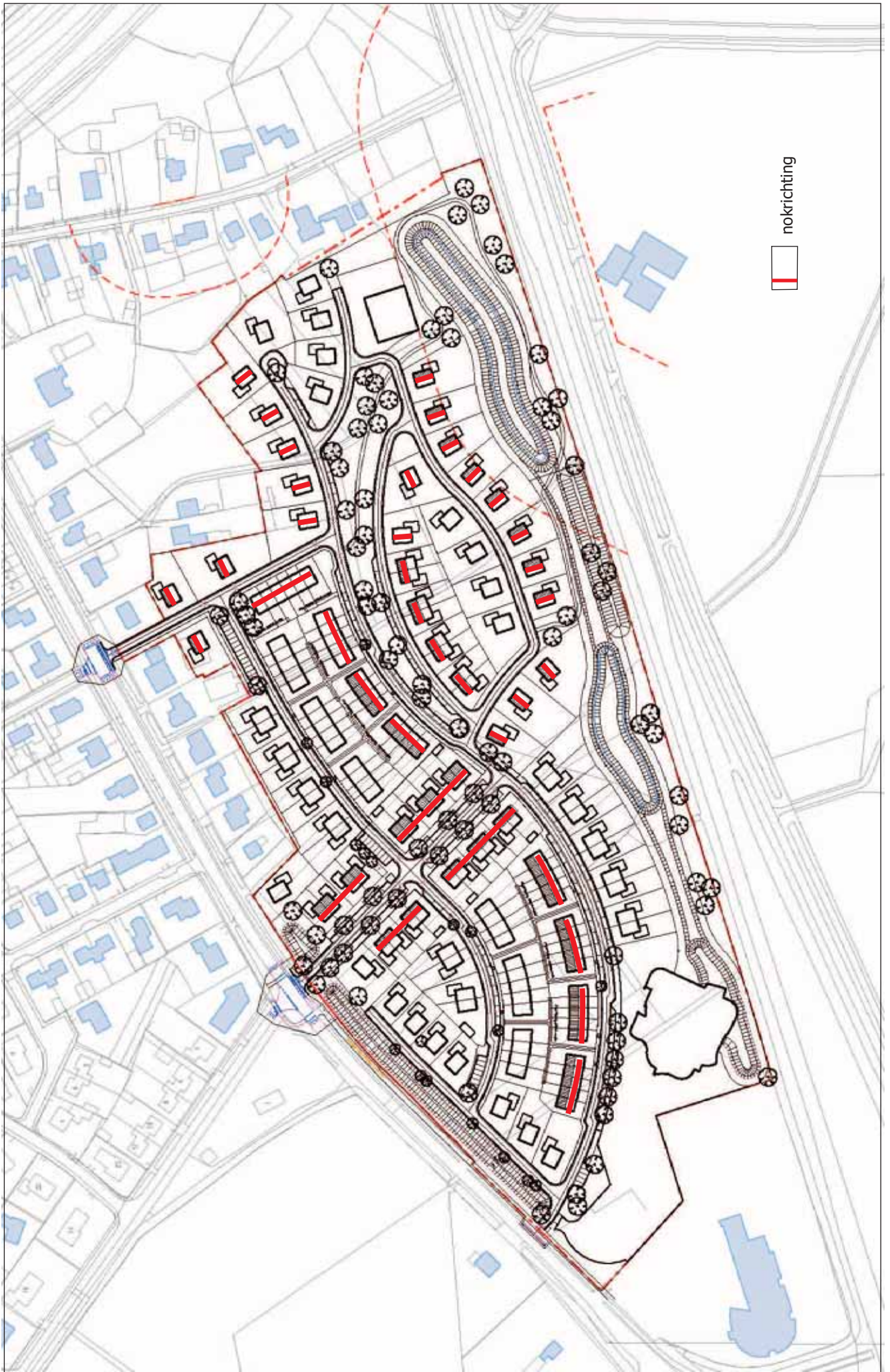
Aan de op de kaart aangegeven eindgevels op straathoeken worden qua vormgeving extra eisen gesteld. Het ligt voor de hand hier in ieder geval raamopeningen te plaatsen. Aan de vormgeving van garages op straathoeken moet extra zorg worden besteed. Voor de hand liggende middelen zijn het toevoegen van een kapje of het aanbrengen van een raamopening. Op een aantal plekken zijn ook twee echte voorgevels vereist. Dit is op hoeken van straten die cruciaal in de structuur zijn.

Voor carports, gelden de sneltoetscriteria uit de welstandnota van de gemeente Borculo.

6.3 Nokrichting

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





□ nokrichting



7 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.

