

Bijlage bij advies ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Het Spikkert, Weerselo

Opmerkingen raadsfracties op concept beeldkwaliteitplan

Lokaal Dinkelland vraagt aandacht voor de materialisatie en de situering van het huis op de kavel en de inzet van de rayonarchitect bij de toetsing van plannen in een vroeg stadium. De materialisatie is verruimd en de plansystematiek is minder dwingend door niet langer de exacte plaats van de woning aan te geven. De inzet van de rayonarchitect (tegenwoordig stadsbouwmeester) heeft tot doel om de aspirant koper te helpen bij de keuze van een kavel. Het beeldkwaliteitplan is niet bedoeld als beperkend maar als inspiratiedocument (en kent in die zin veel ruimte toe aan overleg). De stadsbouwmeester heeft ook een bijdrage geleverd aan dit beeldkwaliteitplan. Mocht in de aanloop van het plan – en daar is deze eerste fase een goede gelegenheid voor – blijken dat aan zijn inbreng geen meerwaarde valt toe te kennen, dan kan dit in de volgende planfasen achterwege blijven.

De fractie is positief over de concentratie van het groen en het toepassen van hagen en vraagt aandacht voor onderhoud en tijdige aanleg.

Tot slot vraagt deze fractie aandacht voor duurzaam bouwen. Het plan staat duurzaamheidsmaatregelen op de kavels niet in de weg. Uit verkenningen is gebleken dat het aanbieden van (energiebesparende) maatregelen op planniveau moeilijk zijn vanwege het feit dat kavels individueel worden uitgegeven. Wel zijn contacten gelegd met lokale bedrijven die hebben geleid tot deelname/presentatie op de gemeentelijke woonbeurs. Op planniveau wordt op duurzame wijze omgegaan met het hemelwater en wordt middels de inrichting van het plangebied en de gekozen materialen gestreefd naar een duurzame woonomgeving.

Het CDA staat positief tegenover het beeldkwaliteitplan en de voorgenomen inzet van de stadsbouwmeester bij de begeleiding van bouwplannen.

De fractie vraagt aandacht voor de hoogteligging van trottoirs (zelfde niveau als straat), de kleurstelling en bestratingspatroon. Het plan voorziet in een klein hoogteverschil (ca. 5 cm) middels een vellingkant. In verband met de verkeersveiligheid voor voetgangers wordt hier de voorkeur aangegeven, temeer omdat er naar gestreefd wordt om door een ogenschijnlijk smaller straatprofiel de snelheid te beperken. De opmerking over de kleur van het bestratingsmateriaal zal worden meegenomen.

De fractie pleit ervoor om de geplande hagen reeds bij het bouwrijp maken te planten. Daar waar dit mogelijk is zal dat ook worden uitgevoerd.

Voorts wordt aandacht gevraagd voor de bebouwing van het erf Engbers, dat in deze eerste fase aan de orde is. Er worden suggesties gedaan die bij de uitwerking zullen worden betrokken. Waar mogelijk zal de bestaande beplanting (oude eiken) worden ingepast.

Tot slot wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheid. Daarover is hiervoor het nodige vermeld in de reactie op de suggesties van de fractie Lokaal Dinkelland.



Fractiesecretariaat: R.Kortink-Schiphorst
de Sperwer 12
7591 JL Denekamp
email: riki.kortink@ziggo.nl

Op 8 februari 2011 is er namens het college een presentatie gegeven over de plannen voor Het Spikkert in Weerselo.

In één van de volgende vergaderingen is deze presentatie en het bijbehorend beeldkwaliteitsplan onderwerp van onze bespreking geweest.

Graag wil ik de gemaakte opmerkingen aan u doorgeven.

Uitdrukkelijk wil ik daarbij nog wel vermelden dat het plan in zijn globale opzet ter sprake is geweest. Onze opmerkingen geven een algemene indruk weer en zijn geenszins uitputtend.

We gaan ervan uit dat we, als gebruikelijk, tijdens de commissievergadering en raadsvergadering, waarin dit onderwerp aan de orde komt, nog de mogelijkheid hebben om aanvullend vragen over dit plan te stellen, dan wel onze mening weer te geven.

De algemene indruk van de plannen voor Het Spikkert is positief.

De uitgangspunten:

- (riant) wonen in het groen
- Landschap als ruimtelijke drager
- Dorpse stedenbouw

kunnen we onderschrijven en bieden, volgens ons, voldoende mogelijkheden om er een prachtige wijk van te maken. Het Spikkert is een prachtig plan en een aanwinst voor Weerselo.

Wel werden er in de fractie van Lokaal Dinkelland vraagtekens gezet bij de Materialisatie (blz. 55). Want hoewel hier de indruk wordt gewekt dat er een breed scala aan mogelijkheden is, worden er naar onze mening toch ook grote beperkingen op de realisatie van de "droomwoning" gelegd.

De keuze aan materialen en kleuren vinden we beperkt en gedetailleerd:

Bijvoorbeeld:

- Stenen :rood- tot bruintinten
- Voeg : donker getint
- Dakpannen :antraciet tinten

Ook wat betreft de situering van het huis op de kavel, de kaprichting en de rooilijn op de kavel ligt er naar onze mening al veel vast.

Verder hebt u tijdens de presentatie aangegeven gebruik te willen maken van een rayonarchitect, die bij de aankoop van de kavel betrokken is.

Lokaal Dinkelland zet grote vraagtekens bij het nut van deze rayonarchitect. Naar onze mening kan ook dit een inperking van de vrijheid van de ontwerpende architect betekenen. Bovendien creëer je hiermee een nieuwe tussenlaag, nog weer iemand die met zijn eigen ideeën (en vaak zeer persoonlijke voorkeur) naar de invulling van een kavel kijkt.

Bovendien vragen we ons af of de kosten van zo'n rayonarchitect zijn ingecalculleerd in de kavelprijs en of we dit wel willen. Ons is de meerwaarde van deze nieuwe tussenpersoon nog niet duidelijk.

De centrale ruimte kan voor Weerselo en m.n. voor de bewoners van Het Spikkert, een aanwinst zijn en biedt mogelijkheden om op beperkte schaal te recreëren. Wel is het van belang dat deze ruimte, deze centrale weide met zijn "ontspannen en natuurlijke uitstraling en natuurlijke setting" goed onderhouden wordt en niet verwordt tot een vlakke met ongemaaid gras waar eenieder zich aan ergert.

Dit zelfde geldt voor de door de gemeente aan te leggen hagen en houtwallen als overgang tussen het private gebied en de openbare weide. Deze moet aanwonenden voldoende privacy bieden, maar ook moeten deze hagen en houtwallen goed onderhouden worden.

Is daar voldoende rekening mee gehouden?

Als laatste is ons opgevallen dat er geen bepalingen voor duurzaam bouwen en wonen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Een gemiste kans?

Graag wil ik afsluiten met nogmaals te herhalen dat Het Spikkert de potentie heeft om een prachtig woongebied te worden.

We wensen u dan ook veel succes met de verdere ontwikkeling hiervan.

Riki Kortink



Reactie op het beeldkwaliteitsplan Het Spikkert Weerselo

Datum: 26 februari 2011

Geacht college,

Op 8 februari 2011 heeft u in de raadscommissie een toelichting gegeven op het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouwwijk Het Spikkert in Weerselo. U heeft de fracties uitgenodigd te reageren op dit beeldkwaliteitsplan. Hierbij ontvangt u de reactie van de CDA fractie op het concept beeldkwaliteitsplan van het Spikkert, conceptrapport d.d. 8 februari 2011.

Als eerste complimenteren wij u op voorhand met uw intenties met dit nieuwbouwplan!

Riant wonen in het groen

Het CDA onderschrijft uw uitgangspunt om extra in te zetten op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om dit te bereiken kiest u ervoor om extra beeldbepalende eisen te stellen. Het CDA begrijpt dit. Het bouwen van een huis is immers iets dat je (waarschijnlijk) maar één keer in je leven doet. Begeleiding door deskundigen is daarom noodzakelijk, dit geldt voor het bouwen zelf, maar ook voor het ontwerp en de inpassing hiervan in de omgeving. Als de overheid in casu te veel vrijheid laat dan is het bereiken van ruimtelijke kwaliteit lastig. Potentiële bouwers moeten een duwtje in de goede richting krijgen. Dat u hiervoor een inspirerend document opstelt en meedenkt met bouwers, door middel van spreekuren met de rayonarchitect juichen wij toe. Wij adviseren om plaatselijk actieve architecten deelgenoot te maken van uw ambities met Het Spikkert.

Aantrekkelijk wonen

Om Weerselo aantrekkelijk te maken om te gaan wonen, moet naast een aantrekkelijk woonmilieu natuurlijk aan meer randvoorwaarden worden voldaan. Uw college heeft naast Het Spikkert een uitdaging met het herinrichten van de kern Weerselo en een grote verantwoordelijkheid in het bevorderen en stimuleren dat de rondweg snel wordt gerealiseerd.

Door van Het Spikkert geen "normale" wijk te maken, waarvan er in Twente al voldoende zijn maakt u het aantrekkelijk voor potentiële bouwers om naar Weerselo te komen of in Weerselo te blijven. In dit kader vinden wij het positief dat u kiest voor een dorpskarakter van openbare omgeving en gebouwen zoals:

- Een eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen.
- Gevarieerde kaprichtingen en rooilijnen.
- Parkeren op eigen erf.
- Bebouwing op ten minste 3 meter van de perceelsgrens (aandacht voor erfwooningen).
- De openruimte (es) in het plan.

Wij adviseren te bevordering van het dorps karakter om:

- De trottoirs op de hoofdweg en de Eertmansweg niet verhoogd aan te leggen. De klinkerkleur van de trottoirs een kleine afwijkende kleur te geven van de klinkers op de weg. Voor de markering kunt u ook met een andere bestratingspatroon werken. Qua kleurstelling aansluiten bij de andere wijken in Weerselo geeft natuurlijk een eenheid in het dorp.
- De afscheiding tussen privé en openbare ruimte (natuurlijke haag) bij het bouwrijp maken van het gebied aan te leggen. Als de woningen dan klaar zijn heeft de haag direct een robuust karakter en voorkomt u misschien dat bewoners alsnog "gamma"schuttingen gaan plaatsen.

Erfwoningen

Aan de Legtenbergerstraat is een cluster erfwoningen geprogrammeerd. Dit kan een bijzonder aantrekkelijk woonmilieu worden als niet strak wordt vastgehouden aan het stedenbouwkundig programma, zoals u dat voor de rest van Het Spikkert hanteert.

Voor dit cluster erfwoningen, zou een apart programma opgesteld moeten worden om een echt erfensemble te creëren. Op het inspiratieplaatje in het rapport (pagina 51) is het nog te veel een pleintje. Wij adviseren om voor deze erfwoningen aansluiting te zoeken bij het karakter van het oorspronkelijk Twentse erf, u kunt dan denken aan:

- Handhaving van de aanwezige volwassen beplanting
- De woningen worden compact gegroepeerd rond het binnenerf (cirkel van 80 tot 100 meter)
- Het erfensemble bestaat uit verschillende bouwvolumes (dit kunt u bereiken door hier ook 2 onder 1 kap te programmeren)
- Het erf heeft een herkenbare configuratie van hoofd- en bijgebouwen (voorhuis en bijgebouwen/schuren)
- Een samenhangend erfsilhouet, alle woningen zijn tweezijdig georiënteerd: voordeur aan het erf, privacy aan de achterzijde
- Materiaal- en kleurgebruik passen bij de landelijke uitstraling van het erf.

U ziet voor dit erf kansen voor een collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo). De provincie Overijssel heeft hier zelfs een subsidieprogramma voor. Wij zouden het geweldig vinden als u (materieel en financieel) stimuleert dat cpo voor dit erf wordt gerealiseerd.

Duurzaamheid

Een uniek woonmilieu wordt niet alleen met bijzondere woningen gerealiseerd, maar ook door het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. U kunt dit bevorderen door:

- Te streven naar een woningen met een lage EPC waarde (lager dan het bouwbesluit).
- De woningen zoveel mogelijk zongericht te verkavelen.
- Bij vergunningverlening soepel mee te werken aan het plaatsen van zonnepanelen.
- Warmte-koude opslag (wko) mogelijk te maken. Voor de erfwoningen zou hier een gezamenlijk wko gerealiseerd kunnen worden.
- Te kiezen voor een decentrale afvalwaterbehandeling, door aan te sluiten bij de lange termijn visie op de waterketen "Verbindend Water". Toepassen van nieuwe sanitatie door het scheiden van afvalwater in een zwart waterstroom en grijs waterstroom. De zwart waterstroom kan decentraal benut worden om bio-energie op te wekken.

Het CDA is groot voorstander van het toepassen van bewezen duurzaamheidsmaatregelen in nieuwbouwwijken.

Slot

Wij wensen u veel succes met de planvorming voor Het Spikkert. Wij blijven graag betrokken bij het planproces. Mocht u vragen hebben, dan kunt u ons via de griffier of via onze website: www.cda.nl/dinkelland benaderen.

Met vriendelijk groet,

Namens de fractie van het CDA,
Jos Jogems