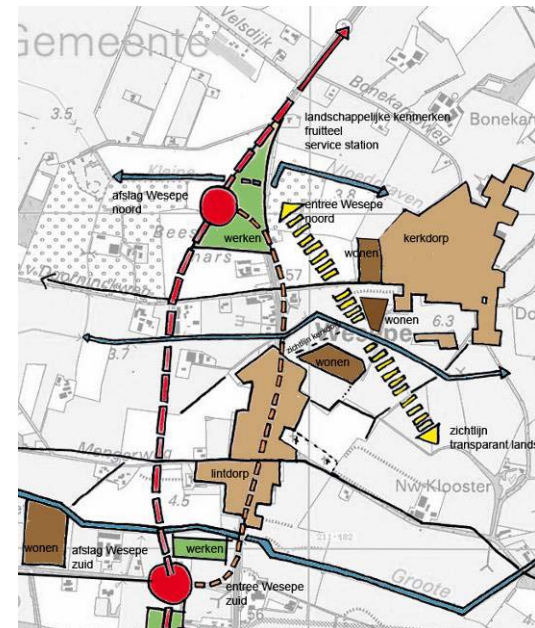


**WESEPE**



Gemeente Olst - Wijhe  
Wesepe – beeldkwaliteitplan

## **C O L O F O N**

Beeldkwaliteitplan Wesepe  
Werknummer OS 0085

Vastgesteld door de gemeenteraad van Olst – Wijhe  
op 2 juli.2007

## **I N H O U D**

### **1 Inleiding**

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Opbouw van het plan
- 1.3 Status van het Beeldkwaliteitplan

### **2 Uitgangspunten**

- 2.1 Gebiedsbeschrijving
- 2.2 Analyse
- 2.3 Karakteristiek van kerkdorp en lintdorp
- 2.4 Uitgangspunten voor ontwerp

### **3 Plan in onderdelen**

- 3.1 Dorpstraat Raalterweg
- 3.2 (a) Wonen dorpsentree zuid
- 3.3 Wonen dorpsentree noord
  - (b) Wonen aan rand van kerkdorp
  - (c) Uitbreiding aan zuidwestzijde van kerkdorp
- 3.4 (d) Boxbergerweg
- 3.5 Noordentree, verkeer bedrijven
- 3.6 Zuidentree

### **4 Verzamelde richtlijnen**

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Wesepe wordt in de huidige situatie doorsneden door de N348. Dit leidt tot verkeerskundige en ruimtelijke ongewenste effecten.

Hierom wordt ten behoeve van het doorgaande verkeer aan de westzijde van het dorp een rondweg aangelegd. De huidige Raalterweg is in hoofdzaak voor het bestemmingsverkeer en wordt een stuk verkeersluwer. Inmiddels is het tracé van de westelijke rondweg bepaald en wordt een bestemmingsplan opgesteld om dit planologisch te regelen.

Deze infrastructurele ingreep heeft naast verkeerskundige ook ruimtelijke effecten. Zo kan de Raalterweg aantrekkelijker worden ingericht. Voor bedrijven kan het aantrekkelijk zijn om in het zicht van het doorgaande verkeer te blijven en naar de rondweg te verhuizen. Dit is een interactief proces waarbij bewoners en andere betrokkenen een belangrijke rol spelen. Ook is gezocht naar plekken die geschikt zijn voor nieuwe woningbouw. Voorwaarde hierbij is dat de nieuwe woningbouw de positieve elementen in het landschap versterken en dat het lintdorp beter met het kerkdorp wordt verbonden. Drie plekken zijn als mogelijke locaties aangewezen.

Voor Wesepe zijn dit bijzonder grote veranderingen. Het is zaak om bij deze wijzigingen de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Dit beeldkwaliteitplan geeft hier inzicht in.

Met dit beeldkwaliteitplan wil de gemeente Olst-Wijhe het beoogde ambitieniveau voor kwaliteit vastleggen, zowel voor de inrichting als voor de bebouwing. Daarnaast biedt het BKP input voor het bestemmingsplan.



Wesepe

## 1.2 Opbouw van het plan

Het tweede hoofdstuk bevat een korte analyse van Wesepe en een toelichting op de uitgangspunten en randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk drie zullen per onderdeel deelplannen worden toegelicht en richtlijnen aangegeven. Alle richtlijnen zijn in hoofdstuk vier verzameld..

## 1.3 Status van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op drie documenten.

Woonlandschappen is een experimentele studie naar de mogelijkheden voor een gecombineerde ontwikkeling van woning- en landschap.

In de 'Gebiedsvisie Wesepe, kansen en kaders', is een integrale gebiedsvisie voor Wesepe weergegeven.

Het document 'Wesepe, de visie vertaald', is een weerslag van de schetsdagen die hebben plaatsgehad.

In het beeldkwaliteitplan komen deze documenten samen en worden verder uitgewerkt.

Het beeldkwaliteitplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ontwikkeld. Het bestemmingsplan betreft het juridisch kader en het beeldkwaliteitplan het kwaliteitskader.

### Gebiedsvisie Wesepe Kansen en Kaders



*Basisdocument*

In het beeldkwaliteitplan worden specifieke keuzes gemaakt ten aanzien van elementen die de sfeer van Wesepe bepalen, bijvoorbeeld de onderlinge afstemming van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Voor enkele onderdelen zijn in het huidige stadium meerdere opties mogelijk. Het beeldkwaliteitplan is hier globaler. Het beeldkwaliteitplan doet dienst als referentiekader en inspiratiebron. De richting wordt aangegeven, niet vastgelegd. Nadat het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad is vastgelegd kunnen uitwerkingen, inrichtingsplannen en (woning-) bouwplannen hieraan worden getoetst. Tevens gaat het document onderdeel uitmaken van de welstandsnota.

Referentiebeelden zijn ter illustratie in dit document opgenomen. Deze zijn met name bedoeld om reeds in dit stadium de gedachtevorming concreter te maken.

Voor de overige te ontwikkelen gebieden gelden de regels van de vastgestelde welstandsnota.

## 2. UITGANGSPUNTEN

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

#### Ligging

Wesepe ligt aan de Raalterweg, oftewel de N348, tussen Raalte en Deventer. Ruimtelijk gezien bestaat Wesepe uit twee dorpen; een lintdorp met lintbebouwing doorsneden door de N348 en een meer rustiek kerkdorp in het landschap.

#### Landschappelijke kenmerken

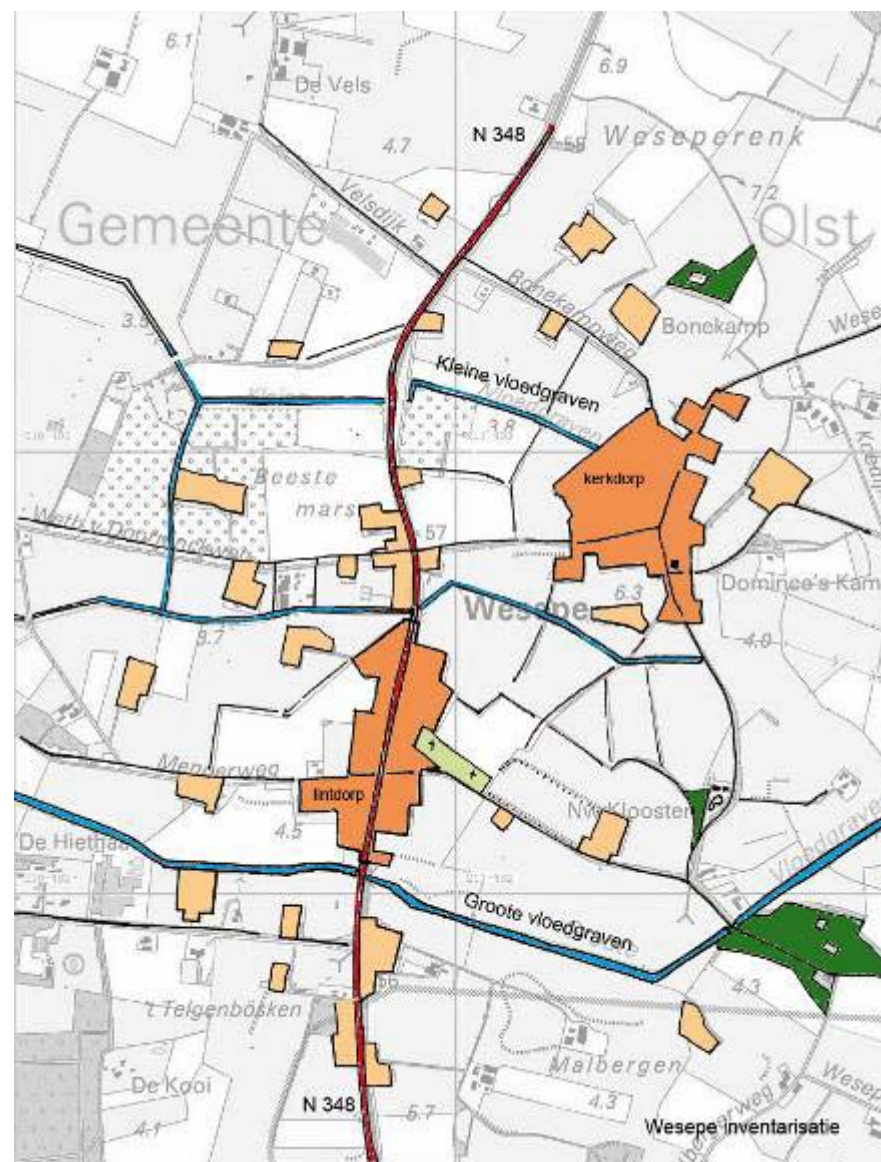
Tussen het lintdorp en het kerkdorp ligt open agrarisch gebied. Boerderijen staan verspreid langs de wegen. Naast veeteelt komt bijvoorbeeld fruitteelt en maïsteelt voor in dit gebied. Het landschap tussen kerkdorp en lintdorp is niet erg toegankelijk.

Het landschap rond Wesepe wordt gekenmerkt door een afwisseling van lagere gronden (met waterlopen) en hogere ruggen.

De waterlopen Groote Vloedgraven en Kleine Vloedgraven zijn in de middeleeuwen ten behoeve van afwatering voor de landbouw gegraven. De watergangen zijn diep en smal zodat het water snel afgevoerd wordt. Het nadeel hiervan is dat het gebied 's zomers snel verdroogt.

De Kleine Vloedgraven kruist het plangebied tussen het kerkdorp en het lintdorp. De watergangen zijn oost-west gericht.

Het gebied is één kleinschalig geheel met een dorps karakter met een hoog ruimtelijke potentieel.



Inventarisatie

Hiernaast zetten nieuwe ontwikkelingen en intensieve vormen van landbouw het landschap onder druk. Veel typische landschapselementen zoals bosjes en singels zijn hierdoor verdwenen.

De aandacht voor landschap en cultuurhistorie neemt toe. Het uitgangspunt is dat de ingrepen die plaats gaan vinden recht doen aan deze waarden en deze indien mogelijk verbeteren. Nu is het streven om water langer vast te houden via natuurlijke berging. Het middel hiervoor is om het grondwatersysteem te herstellen. Ook zal extra aandacht zijn voor informele routes, singels en bijzondere groene plekken in het landschap.



*Niet erg betreedbaar*



*Kleine Vloedgraven*

## 2.2 analyse

### Wonen

Op hoofdlijnen mag in de kleinere plattelandsdorpen gebouwd worden voor de lokale woningbehoefte. Er is enige ruimte voor externe instroom. Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitplan wordt uitgegaan van een woonbehoefte van ca. 50 eenheden, waarmee gedurende een periode van 10 jaar kan worden voorzien in de vraag. De plaatselijke behoefte betreft met name starters, senioren en (combinaties met) zorgwoningen. Ook met doorstromers wordt rekening gehouden.

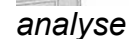
### Woonlandschappen

Ten behoeve van kleinschalige ontwikkelingen aan de rand van dorpen in het landelijk gebied is in december 2004 het document 'Woonlandschappen' opgesteld. In deze studie wordt gesteld dat wonen en het landschap elkaar niet hoeven

Het is zaak om de versterking van landschappelijke waarden te combineren met de verbetering van de verbinding tussen lintdorp en kerkdorp in de vorm van informele paden. Het behoud van het open landschap tussen beide delen van het dorp is hierbij uitgangspunt.

De schaal van de agrarische bedrijvigheid (melkveehouderij, intensieve veehouderij, bontenteelt, enzovoort) is in de loop van jaren vergroot.

Het dorp heeft geen eigen supermarkt. Andere bedrijvigheid in Wesepe varieert in grootte en ligt verspreid. Er zijn veel combinaties van wonen en werken. Veel bedrijven staan aan de Raalterweg. Een aantal bedrijven zou willen vernieuwen en / of uitbreiden en zijn geïnteresseerd in een verplaatsing naar een nieuwe plek aan de N348.



### 2.3 a Karakteristiek van het kerkdorp in foto's



**Kernwoorden; rustiek, groen, dorps**

### 2.3 b Karakteristiek van het lintdorp in foto's



**Kernwoorden; lineair, verdicht lint, steenachtig**

## 2.4 Uitgangspunten voor het ontwerp

- Vormgeving van de entrees naar Wesepe, twee ruimtelijke visitekaarten voor Wesepe elk met een eigen karakter.
- Noordentree; thema water, buxus- en twilgteelt aan de westkant en bedrijven
- Zuidentree; hoogteverschillen benadrukken
- Lint is een ruimtelijke eenheid
- Behoud van voorzieningen, veiligheid, vitaliteit van de kern.
- Bedrijven in hoofdzaak geconcentreerd bij noord en zuid entree
- Schaal van bedrijven past bij het dorp
- Groen woon- en werk karakter
- Uitsluitend bestemmingsverkeer op de Raalterweg
- Verkleinen van geluidsoverlast op Raalterweg
- Een nieuw (verblijfs-)profiel voor de dorpstraat de Raalterweg
- Lintdorp en kerkdorp ruimtelijk verbinden door middel van woningbouw in combinatie met landschappelijke elementen als hagen, singels, bomenweide.
- Bebouwing aan rand van dorp is zichtbaar bij entree van het dorp en speelt een rol in het gewenste ruimtelijke beeld.
- 
- Open landschappelijke inrichting van gebied tussen lintdorp en kerkdorp.
- Onderzoeken of de Kleine Vloedgraven bij de inrichting rol kan spelen als vernat gebied,
- Lintdorp en kerkdorp fysiek verbinden door middel van een fietspad in combinatie met wandelpaden. elementen.
- Thema dorpsentree (uit woonlandschappen).



*Kleine Vloedgraven*

### 3 Plan in onderdelen

#### 3.1 Dorpstraat Raalterweg

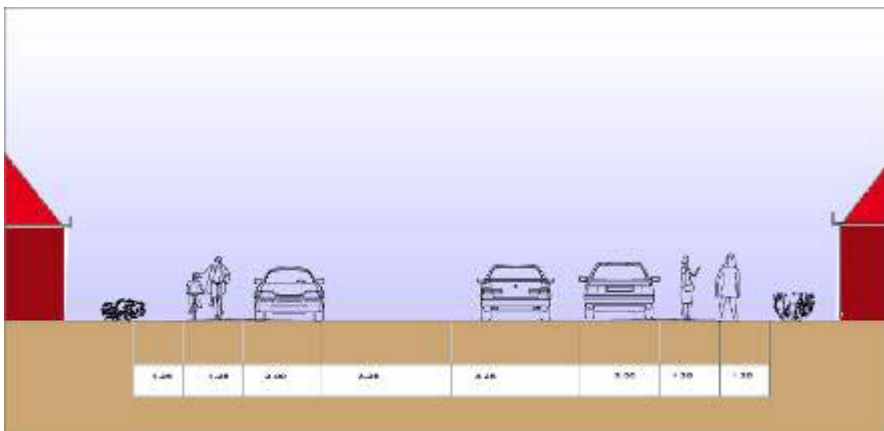
In de huidige situatie is de N348 ingericht als autoweg. De ruimte die stilstaande en rijdende auto's toebedeeld hebben gekregen gaat ten koste van de verblijfskwaliteit. Deze straat moet weer een dorpstraat worden, een verbindende ruimte in het lintdorp.



Profiel met voortuin



Profiel zonder voortuin



Principe profiel bestaand

De bestaande bebouwing aan de Raalterweg is gevarieerd, langs- en dwarskappen wisselen elkaar af, kleuren van daken zijn wisselend. Eventuele (vervangende) nieuwbouw is individueel, straatgericht en moet passen bij de overige bebouwing in deze straat.

De Raalterweg is kaal, er is weinig groen. Het is mogelijk dat in de toekomst deze straat opnieuw wordt ingericht.

Op den duur kan een nieuw profiel voor omwonenden en direct betrokkenen gewenst zijn.

Elementen die hierbij een rol kunnen spelen zijn;

- profiel; verblijfskwaliteit, menselijke schaal
- fietsen aan de kant van een rustige straat
- groen; bomen en voortuinen
- bestratingmateriaal; aardse gebakken materialen
- meubilair; metaal bank, afvalbak
- verlichting; verlichting voor langzaam verkeer
- inritten van woningen; afbakening
- erfgrenzen; haag, grotere voortuinen door meer ruimte
- goede parkeervoorzieningen

Gelet op gemaakte afspraken met betrokkenen en de onzekerheid van de precieze toekomstige belasting van de weg wordt hier nog geen nieuw principeprofiel geschetst.

### 3.2 Wonen, (a) dorpsentree zuid

Zowel aan de noordzijde van het lintdorp als aan de zuid (west) zijde van het kerkdorp is ruimte om landschappelijk gezien de dorpsentree meer gezicht te geven, nieuwe woningen te bouwen en beide delen van het dorp met elkaar te verbinden.



*Zicht en verbinding met kerkdorp*

Aan noordzijde van het lintdorp, nabij het terrein van de huidige Meko kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het gebied is geschikt voor ongeveer 18 woningen. De precieze invulling vindt later plaats. Het gebied wordt ontsloten via de Raalterweg. De woningen staan rondom een collectieve ruimte. Het is een zelfstandige buurt.



*Zelfstandige buurt*

De grenzen van het woongebied komen voort uit het landschap. Zo is het gewenst om direct ten noorden van de Meko vanuit het lintdorp het kerkdorp te zien en te beleven. Op het tracé van de voormalige spoorlijn kan een goede voet- en fietsverbinding tussen beide dorpen worden aan gelegd. Maar ook langs de singel en de haag aan noord- en oostzijde is het gewenst een informeel openbaar (wandel-)pad mogelijk te maken. Nader onderzocht moet worden of de aangenomen afstand van de woningen ten opzichte van de Meko voldoende is, en/of een buffer (groen) nodig is.



*Cluster 'dorpsentree zuid'*

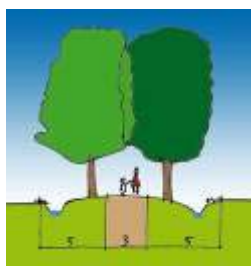
Om het hoogteverschil ten opzichte van de watergang te benadrukken zou dit woongebied iets kunnen worden verhoogd.



*Doorsnede buurt*

### Hagen en singels

Hagen en singels aan de randen van het plan zijn belangrijke elementen bij dit voorstel. Het is gewenst om deze groenelementen te combineren met de wandel- en/ of fietspaden.



*Houtsingels*

### Water

Aan weerszijden van de Kleine Vloedgraven speelt ook de wateropgave, waarmee rekening moet worden gehouden. Dit betekent dat op een aantal plaatsen bij extreme neerslag water op het veld kan komen. Uitgangspunt blijft een open

landschap met een bomenweide. De fietsbrug kan aanleiding zijn om hier een rustpunt te creëren voor een picknick, waarbij men extra van het landschap kan genieten. Qua vorm is het een simpele brug met verblijfskwaliteit.

### (a1) Bebouwing grenzend aan landschap

De vorm van de woningen aan de buitenzijde reageert op de bijzondere positie in het open landschap. De kavelgrootte is fors, vanwege een goede aansluiting op het open landschap. Het is daarom ook aannemelijk dat de tuin met groen zal worden ingericht. Qua bebouwing is vooral het dak in zicht. Het dak is de blikvanger. De dakvorm is essentieel voor de beeldkwaliteit. Het voorstel is om in relatie tot het open landschap extra aandacht aan de vorm van het dak te besteden. De dakvorm hoeft niet voor alle woningen dezelfde te zijn.

Het is gewenst om vanuit het binnengebied doorzicht te hebben op het achterliggende landschap. De rij woningen direct grenzend aan het landschap dient transparant te zijn. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door;

- een openbare opening vanwege het pad
- ruime kavels met hagen aan erfgrens
- lange en smalle woonvolumes dwars op de binnenruimte

Het is gewenst dat de gebouwen reageren op het landschap. Boerderetteachtige types zijn aan deze rand hierom niet gewenst. Het uitgangspunt is een cluster gebouwen die onderling verschillen maar de volgende eigenschappen gemeen hebben;

- lang en smalle volumes
- bijzondere aandacht voor dakvorm
- bescheiden aardse kleuren
- goede architectuur
- de garages en bijgebouwen zijn aangekapt



*dakvormen*

### **(a2) Bebouwing grenzend aan Meko**

De woningen aan de binnenzijde (aan Mekokant) staan dicht op elkaar en gedragen zich als een gesloten wand. Het achterliggende gebied is niet / nauwelijks zichtbaar.

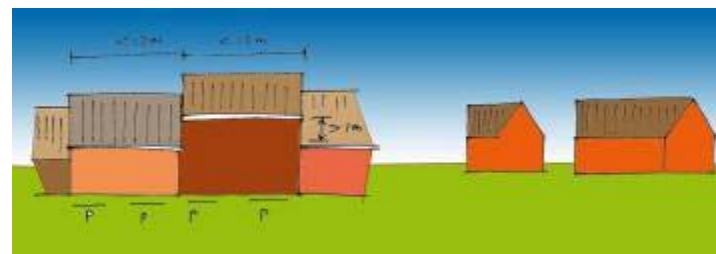
Toch is het niet gewenst hier een lange rij woningen te realiseren. Hierom wordt een maximale korrelgrootte van 12 meter voorgesteld. Indien het totale volume groter is dan is een verspringing van de rooilijn en of daklijn gewenst.

Vanwege een dorpse uitstraling hebben asymmetrische vormen van woningen / woonvolumes de voorkeur.



*Dorps met maximale korrelgrootte*

- maximale korrelgrootte van 12 meter
- verspringingen in rooilijn en of daklijn
- asymmetrische vormen
- goede architectuur.



| Wesepe (wonen) | sfeer            | bijzonderheden                                                                                                             | Bruto opp (ha) | aantal | lagen | hoogte |
|----------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-------|--------|
| (a) buurtchap  | Gericht op water | Lang, smal, dakvorm, Lage goot aan waterzijde (< 4m), Thema; daken, Donkere aardse kleuren aan waterzijde                  | ± 2,0          | 18     | 1++   | 9      |
|                | Gesloten rij     | Asymmetrie<br>Materiaal steen<br>Verschillen met naastgelegen bebouwing (korrel < 12 m)<br>Variatie in aardse kleurenpalet |                |        | 2+    | 9      |

*beeldkwaliteitspecten*

### 3.3 Wonen; (b) dorpsentree noord

#### Wonen aan rand van kerkdorp

Aan de westzijde van het kerkdorp kan een nieuwe dorpsrand worden gerealiseerd door nieuwe woningen te combineren met groenelementen. Aan de rand is de uitbreiding groen met houtsingels en bomenweide ( inclusief wandelpaden). Centraal wordt aangesloten op de bestaande woningen. Eén gebouw in het groen markeert de dorpsentree. Tussen lintdorp en kerkdorp komt een langzaamverkeersverbinding.



*Dorpsentree*

Aan de westzijde van het kerkdorp zijn in het recente verleden al veel nieuwe woningen gebouwd. Deze uitbreiding grenst aan het kerkdorp maar kan los hiervan gezien worden. In hoofdzaak is de stijl van de woningen 'boerderette'. In aansluiting hierop zijn de richtlijnen voor de standaard nieuwe woningen zijn beperkt tot het volgende;

- een lage goot (< 4 meter) en een hoge kap
- bescheiden aardse kleuren



*referentie*

#### Paradepaard, Visitekaart

Aan de Scholtensweg is het gewenst de dorpsentree vorm te geven met een expressief gebouw van bijzondere architectuur, een ruime kavel landschappelijk ingepast (groen en water) en met een bijzondere functie.

Te denken valt aan een kleinschalig zorggebouw, of complex ten behoeve van senioren of jongeren (tot 6 eenheden), eventueel gecombineerd met zorgfuncties, tafeltje dekje, etcetera.



*Paradepaard, visitekaart*

Vanuit het idee van een visitekaart van het kerkdorp is het gewenst dat een alternatieve plaats wordt gevonden voor de containers aan de Scholtensweg.

Onderzocht moet worden of overige voorzieningen op nette wijze het beeld mede dragen of kan worden verzacht met groen.



*Geen reclame voor kerkdorp*

## Hagen en singels

Hagen en singels, de bomenweide aan de randen van het plan zijn belangrijke elementen bij dit voorstel. Het is gewenst om deze groenelementen te combineren met de wandel- en/of fietspaden.

## Inrichting openbare ruimte

De inrichting van het gebied sluit aan op de bestaande inrichting. De weg die nu aan de rand ligt maar straks tussen de bebouwing in kan goed als verblijfsruimte worden ingericht. Het verdient aanbeveling de inrichting van deze straat als ruimte mee te nemen bij de inrichting van de dorpsentree. In ruimte kleur en materiaal kan deze op de nieuwe rand worden aangepast.



### Inrichting woongebied aan oostzijde

| Wesepe (wonen)  | sfeer        | bijzonderheden                                                                                                                    | bruto opp (ha) | aantal | lagen | hoogte |
|-----------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-------|--------|
| (b) dorpsentree | dorpsrand    | lage goot (<4m)<br>hoge kap<br>bescheiden aardse kleuren<br>eventueel tweekappers<br>geschakeld aan rugzijde                      | ±0,8           | 10     | 1++   | 9      |
|                 | accent uniek | blikvanger, alzijdig, expressief<br>lage goot (<4 m)<br>bijzonder dak antraciet of riet<br>ruime kavel, landschappelijk ingericht |                | 6      | 1++   | 12     |

*beeldkwaliteitspecten*

### ( c ) Uitbreiding aan zuidwestzijde van Kerkdorp

Aan de zuidzijde van de Scholtensweg kunnen in aansluiting op bestaande structuur 12 woningen worden geplaatst. Deze woningen liggen op afstand van de Scholtensweg aan de entree van het kerkdorp.



*Optioneel uitbreiding aan zuidzijde*

Het is een zelfstandige uitbreiding die direct aansluit bij het kerkdorp. De woonbuurt is omzoomd met een houtwal. De houtwal is voor een deel transparant.

Het geheel ligt als een alzijdig groenelement in het open en groene landschap. Aan zuidzijde ligt de Kleine Vloedgraven. De woonbuurt wordt vanuit een centrale plek ontsloten. Parkeren vindt in hoofdzaak plaats op eigen erf.

Het is gewenst op om vanuit het binnengebied doorzicht te hebben op het achterliggende landschap. De rij woningen direct grenzend aan het landschap dient transparant te zijn. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door:

- een openbare opening vanwege het pad
- ruime kavels met houtwal aan buitenzijde aan erfgrans
- lange en smalle woonvolumes dwars op de binnenruimte

De woningen worden allen ontsloten via de binnenzijde van de cluster. De vorm en inrichting en het gebruik hiervan is niet die van een straat maar van een binnenruimte.

Vanwege het zicht op bebouwing wordt ook aan de particulier uit te geven kavels eisen gesteld om een rustig beeld te garanderen. Deze eisen hebben betrekking op massa, kapvorm en de uitstraling van het cluster vanaf een afstand. De woningen, met name de daken, zullen ondanks de houtwal afhankelijk van het seizoen in meerdere of mindere mate zichtbaar zijn.

Het is gewenst dat de gebouwen reageren op het landschap. Boerderetteachtige types zijn aan deze rand hierom niet gewenst. Het voorstel is om net als bij de woningen in de uitbreiding ten zuiden van deze locatie extra aandacht te besteden aan de kap en de kapvorm. Basis is een lage goot en een hoge kap.

Het uitgangspunt aan zuidzijde van deze cluster zijn woningen die onderling verschillen maar de volgende eigenschappen gemeen hebben;

- lang en smalle volumes
- bijzondere aandacht voor dakvorm
- de dakvorm hoeft niet voor elke woningen dezelfde te zijn.
- bescheiden aardse kleuren
- goede architectuur
- de garages en bijgebouwen zijn aangekapt



*Dakvormen aan zuidzijde van deze cluster*

Aan de noordzijde, de zijde van de Scholtensweg kunnen woningen worden gerealiseerd die de entree van Wesepe mede vormgeven.

- de basis is een lage goot (< 4m) en een hoge kap
- de garages en bijgebouwen zijn aangekapt
- kappen staan dwars op de Scholtensweg



| Wesepe (wonen)          | sfeer                | bijzonderheden                                                                | bruto opp (ha) | aantal | lagen | hoogte |
|-------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-------|--------|
| (c)                     |                      | singel (afwisselende dichtheid) rondom, donkere aardse kleuren aan waterzijde | ± 0,8          | 12     | 1++   | 9      |
| zuidwest zijde kerkdorp | buurt intern gericht | lage goot aan waterzijde (< 4 m)                                              |                |        |       |        |

*beeldkwaliteitsaspecten*

### 3.4 (d) Boxbergerweg

Aan de Boxbergerweg wordt op particulier initiatief een plan gemaakt wat goed past binnen de hiervoor beschreven filosofie om met woningbouw te werken aan het landschap. De bestaande fabrieksgebouwen zullen worden gesloopt.

Een goede landschappelijke inpassing van het plan is het uitgangspunt. Bestaande landschappelijke elementen zijn in het plan geïntegreerd. Er is rekening gehouden met de bomenrijen bij de entree van het terrein. De houtsingels rond het terrein worden als zodanig bestemd.

Aan de noordzijde krijgt het water 'de Groote Vloedgraven' de ruimte, en op/langs het voormalige spoortracé is rekening gehouden met een fiets- en voetverbinding.

Deze fiets- en voetverbinding is dezelfde lijn die noordelijker het lintdorp met het kerkdorp zal gaan verbinden.

In dit plan is de voet en fietsverbinding een route over de brink. De brink is een centrale binnenruimte met rondom grote woningen op ruime kavels. Bij de woningen is de goothoogte klein en de nok ligt hoog. Het gaat om maximaal 12 woningen.



Wesepoort - Boxbergerweg



Boxbergerweg

| Wesepoort (wonen) | sfeer                     | bijzonderheden                                                   | Bruto opp (ha) | aantal | lagen | hoogte |
|-------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-------|--------|
| (d) Boxbergerweg  | Woonbuurt tussen de bomen | Centrale binnenruimte, Fietsroute, singel rondom Lage goot (<4m) |                | 12     | 1++   | 9      |

beeldkwaliteitsaspecten

### 3.5 Noordentree, verkeer bedrijven

Aan de noordzijde ontstaat een driehoekige ruimte tussen het bestaande en het nieuwe tracé van de N348. Dit is de ruimte waarin Wesepe zich aan de noordzijde presenteert.

Deze krijgt vorm door een combinatie van gebouwen en landschap. Ruimtelijke elementen zijn;

- groen in banen, refererend naar de bomenteelt
- bomenlaan langs de Raalterweg
- water, poel of natte grond als openruimte element
- verharding ten behoeve van de bebouwing
- poort in de vorm van kunst
- dak van het tankstation

In combinatie hiermee zullen aan deze zijde bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Een tankstation staat, mede vanwege milieueisen, los van de andere bebouwing en is hiermee tegelijkertijd als object een belangrijke blikvanger van Wesepe.

Ten zuiden hiervan wordt de bestaande bebouwing afgerond met bedrijfsbebouwing passend bij een dorpse korrelgrootte.



## Tankstation

Het tankstation, en de omgeving waarin deze komt te staan zal een zeer belangrijke visitekaart zijn voor Wesepe. De inrichting van het gebied tussen de bestaande en de toekomstige weg zal verder moeten worden ingericht. Gedacht wordt aan bomen teelt in combinatie met water. Het tankstation moet in dit geval, rekening houdend met bedrijfskenmerken, boven de standaard uitstijgen.

De dakvorm is hierbij zeer belangrijk. Het is zaak om een voldoende expressief dak te realiseren die sterk genoeg is om de functie van visitekaart voor Wesepe waar te maken.



## Tankstation gecombineerd met garage

Het tankstation kan ook worden gecombineerd met de garage aan de zuidzijde van de rotonde. De landschappelijke entree van Wesepe blijft gehandhaafd. Als blikvanger kan in plaats van het tankstation een ander alzijdig en objectmatig gebouw worden gerealiseerd of bijvoorbeeld kunst.



*Tankstation gekoppeld aan garage*

## Bedrijven

Hiernaast komt aan de zuidzijde ruimte vrij voor bedrijven

- Garage aan westzijde ligt aan N348 en is meest representatief, uitstraling
  - Bedrijfsbebouwing met een maximale korrel van 20 meter, is een groter gebouw gewenst dan volumes schakelen( verspringing in rooilijn, gootlijn)
- Bebouwing heeft een representatief deel naar buiten en indien gewenst een meer loodsachtige uitstraling naar binnen
- Het gros van de auto's van een garagebedrijf parkeert achter op het erf.
- Aan voorzijde is ruimte ten behoeve van parkeren



*Bedrijven, parkeren en wadi*



*bedrijven*

| Wesep (bedrijven) | sfeer                                    | bijzonderheden                                                                                        | Bruto opp (ha) | aantal | lagen | hoogte |
|-------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-------|--------|
| Noordeijk entree  | Dorps combinaties met modern tankstation | Afronding dorpsbebouwing, afwisseling<br>Variatie in aardse kleurenpalet<br>Uniek blikvanger, dakvorm | ± 2,4          | 3 a 4  | 1a2+  | 10     |
|                   |                                          |                                                                                                       |                | 1      | 1a2   | 10     |

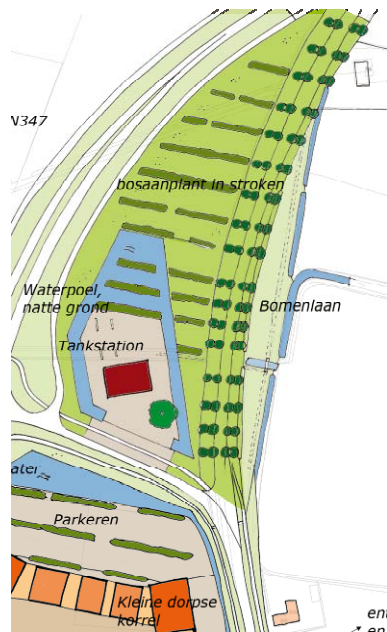
*beeldkwaliteitsaspecten*

### Profiel van Raalterweg aan noordzijde van het dorp.

Aan noordzijde van het dorp zal een deel van de weg veranderen van autoweg naar een straatje met nauwelijks aansluitingen. Langs deze weg staan bomen op relatief grote afstand van elkaar.

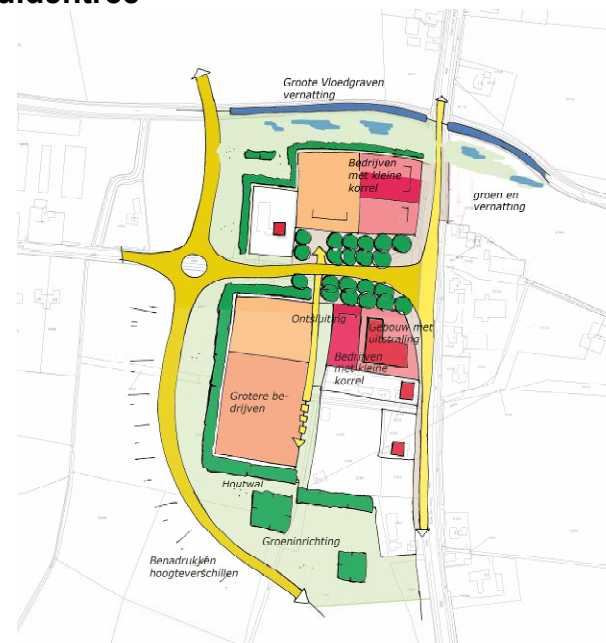
Het is gewenst dat het profiel van dit stuk tot de menselijke maat en terug word gebracht. Fietzers kunnen weer de straat op.

Het voorstel is om het profiel sterk te versmallen door een dubbele rij bomen aan beide zijden. Het materiaal is bij voorkeur van gebakken materiaal. Het is tevens mogelijk een deel van het asfalt te verwijderen.



*Bomenlaan*

### 3.6 Zuidentree



#### *Zuidentree*

Ook aan de zuidzijde van het lintdorp bij tussen de nieuwe rondweg en de Raalterweg kan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Landschappelijke elementen zijn met name het hoogteverschil, ruimte vormend en ruimteafschermend groen. Voorts is een verdeling aangebracht in kleine en grote bedrijven die meer of minder in het zicht staan. Een gebouw bij de kruising van de Raalterweg is blikvanger en vraagt om extra architectonische aandacht.

| Wesepse (bedrijven) | sfeer                  | bijzonderheden                                                                                                                                            | Bruto opp (ha) | aantal | lagen | hoogte |
|---------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-------|--------|
| Zuidelijke entree   | Zowel dorps als groter | Kleine korrel, aan Raalterweg, variatie, Gezicht en entree gericht naar Raalterweg<br>Een gebouw op bijzondere plek<br>Deel bedrijventerrein achter groen | ± 3,6          | 10     | 1a2   | 10     |

*beeldkwaliteitsaspecten*

## 4.0 Verzamelde richtlijnen

| Wesepe (wonen)              | sfeer                        | bijzonderheden                                                                                                                                               | Bruto opp (ha) | aantal | lagen | hoogte |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-------|--------|
| (a) buurtschap              | Gericht op water             | Lang, smal, dakvorm,<br>Lage goot aan waterzijde (< 4m),<br>Thema; daken,<br>Donkere aardse kleuren aan waterzijde                                           | ± 2,0          | 18     | 1++   | 9      |
|                             | Gesloten rij                 | Asymmetrie<br>Materiaal steen<br>Verschillen met naastgelegen bebouwing (korrel < 12 m)<br>Variatie in aardse kleurenpalet                                   |                |        | 2+    | 9      |
| (b) dorpsentree             | dorpsrand                    | Lage goot (< 4 m)<br>Hoge kap<br>Bescheiden aardse kleuren<br>Eventueel tweekappers geschakeld aan rugzijde                                                  | ± 0,8          | 10     | 1++   | 9      |
|                             | Accent, uniek                | Blikvanger, alzijdig, expressief<br>Lage goot (<4m)<br>Bijzonder dak antraciet of riet<br>Ruime kavel, landschappelijk ingericht                             |                | (6)    | 1++   | 12     |
| (c) Zuidwest zijde kerkdorp | Buurt, intern gericht        | Singel (wisselende dichtheid) rondom<br>Donkere aardse kleuren aan waterzijde<br>Lage goot aan waterzijde (<4m)                                              | ± 0,8          | 12     | 1++   | 9      |
| (d) Boxbergerweg            | Woonbuurt tussen de bomen    | Centrale binnenruimte,<br>Fietsroute, singel rondom<br>Lage goot (<4m)                                                                                       |                | 12     | 1++   | 9      |
| Wesepe (bedrijven)          | sfeer                        | bijzonderheden                                                                                                                                               | Bruto opp (ha) | aantal | lagen | hoogte |
| Noordelijke entree          | Dorps combinaties met modern | Afronding dorpsbebouwing, afwisseling<br>Variatie in aardse kleurenpalet                                                                                     | ± 2,4          | 3 a 4  | 1a2+  | 10     |
|                             | tankstation                  | Uniek blikvanger, dakvorm                                                                                                                                    |                | 1      | 1a2   | 10     |
| Zuidelijke entree           | Zowel dorps als groter       | Kleine korrel, aan Raalterweg, variatie,<br>Gezicht en entree gericht naar Raalterweg<br>Een gebouw op bijzondere plek<br>Deel bedrijventerrein achter groen | ± 3,6          | 10     | 1a2   | 10     |

