

An architectural rendering of a modern urban development at dusk. The central focus is a tall, white, multi-story building with a stepped, terraced design. Each level features a balcony or terrace with lush green plants and trees, creating a vertical garden effect. The building is surrounded by other modern residential structures, some with brick facades and others with dark, solid colors. In the foreground, a calm body of water reflects the sky and the buildings. A person in a blue hoodie and dark shorts stands on a grassy bank, looking towards the water. A small red boat is moored near the shore. In the background, a small, modern, cylindrical structure with a white roof and a dark base stands on a grassy area. The sky is a mix of blue and orange, with soft clouds. The overall atmosphere is peaceful and modern.

WEEZENLANDEN-NOORD

BEELDKWALITEITSPLAN - NOVEMBER 2021

Beeldkwaliteitsplan
Weezenlanden-Noord, Zwolle

November 2021

De afbeeldingen gebruikt in het document zijn gehaald uit openbare bronnen. Wij gaan ervan uit dat deze derhalve geen rechten bevatten en vrij van rechten weder gepubliceerd kunnen worden. Mocht desondanks iemand rechten hebben op gebruikte afbeeldingen, neem dan contact op.



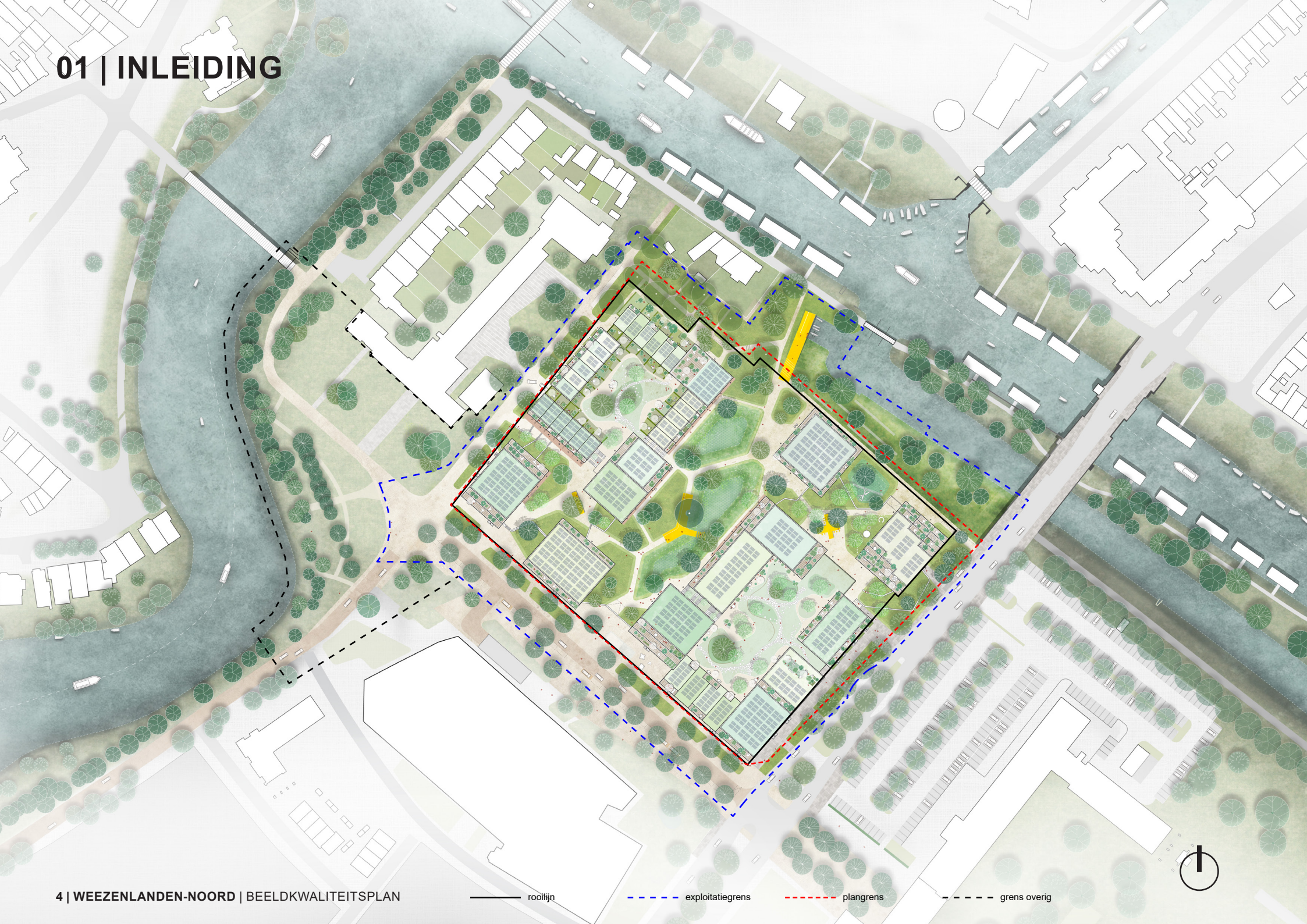
KARRES
BRANDS



Openbaar
Belang

01	INLEIDING	5
02	STEDENBOUWKUNDIGE AMBITIES	6
03	UITWERKING VAN DE BEBOUWING	10
04	REFERENTIEUITWERKING PER DEELGEBIED	20
05	LANDSCHAP EN BUITENRUIMTE	28

01 | INLEIDING



Het voorliggende document is het beeldkwaliteitsplan Weezenlanden-Noord, november 2021. Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het Stedenbouwkundig Plan en Bestemmingsplan Weezenlanden-Noord.

Proces

Om richting te geven aan de ontwikkeling in Weezenlanden-Noord is in 2018 door de gemeente Zwolle een visie opgesteld voor de locatie (Visie Centrum-Oost) welke door de raad in november 2018 is goedgekeurd. Op basis van dit stuk heeft woningcorporatie stichting Openbaar Belang samen met bureau Urhahn stedenbouw & strategie een ambitiedocument opgesteld dat als uitgangspunt diende voor een tenderprocedure.

Het doel van deze tender was het selecteren van een samenwerkingspartner om vorm te geven aan de gebiedsontwikkeling die groter was geworden dan alleen het programma van Openbaar Belang. Naast de eenheden van Openbaar Belang zijn dit ook eenheden voor de vrije koop- en huursector, een gebouwde parkeervoorziening en commerciële voorzieningen. Uit verschillende partijen is gekozen voor de visie van de ontwikkelcombinatie Nijhuis-Explorius samen met de ontwerpers Barcode Architects en Karres en Brands.

In het voorjaar van 2020 heeft het team in nauwe samenwerking met de gemeente Zwolle en Openbaar Belang de visie verder uitgewerkt. Het resultaat hiervan is het Stedenbouwkundig Plan Weezenlanden-Noord en het bijbehorende concept Beeldkwaliteitsplan Weezenlanden-Noord, wat in maart 2020 is gepresenteerd en in april 2020 unaniem is goedgekeurd door de raad.

Vervolgens is in de afgelopen maanden het bestemmingsplan opgesteld en is het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt (het document wat voor u ligt). Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling door de raad het toetsingskader.

De toetsing van het te ontwikkelen vastgoed op basis van het beeldkwaliteitsplan zal worden uitgevoerd door het Oversticht en een speciaal voor dit project samengesteld kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam is door de raad benoemd en bestaat uit een vertegenwoordiger vanuit de gemeente, vanuit de welstand en vanuit Barcode Architects. In het geval dat Barcode Architects ook als architect werkzaam is binnen het plan, wordt dat betreffende gebouw getoetst door alleen de vertegenwoordigers van de gemeente en de welstand.

Het kwaliteitsteam heeft als functie om te kunnen sparren met de ontwerpers over de aspecten die de kwaliteit in het ontwerp bepalen. De rol van Oversticht in dit proces is de feitelijke, formele toetsing. In het proces zullen er twee momenten zijn waarin het ontwerp aan de welstand wordt voorgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader. Er moet echter ruimte blijven voor architectonische ontwerpen die niet (op alle punten) letterlijk aan de uitgangspunten voldoen, maar toch een kwaliteit hebben die een meerwaarde voor het plangebied en zijn omgeving vormen. De beoordeling hiervan is aan het kwaliteitsteam.

Opbouw en leeswijzer van het document:

- Allereerst een korte omschrijving van de ambities en de planessenties van Weezenlanden-Noord;
- Vervolgens een omschrijving van de regels die leiden tot de groen stedelijke setting en ervoor zorgen dat er een coherente buurt met een herkenbare uitstraling ontstaat;
- Daarna wordt er toegespitst op hoe de verschillende gebouwen en bouwdelen reageren op de context zodat de buurt een logische schakel vormt tussen de binnenstad en Park de Weezenlanden, en tussen Wipstrik en Assendorp;
- Als laatste wordt de beeldkwaliteit omschreven voor de inrichting van het landschap en de collectieve en publieke buitenruimte en de overgangen tussen de gebouwen en de buitenruimte.

02 | STEDENBOUWKUNDIGE AMBITIES

HET NIEUWE WONEN ANNO JAREN '50

De locatie is gelegen dicht tegen de historische binnenstad, maar is pas laat ontwikkeld omdat de locatie buitendijks was gelegen, het landschap vaker overstroomde en het daardoor geen geschikte locatie was om te bebouwen. Dit veranderde bij de aanleg van het IJsselmeer. Het werd mogelijk om de waterstand te reguleren, waardoor de locatie niet meer overstroomde en er zo ruimte ontstond voor het ontwikkelen van deze plek.

S.J. van Embden tekende in de jaren '50 voor het uitbreidingsplan en hij voorzag in het gebied de rechtbank, het provinciehuis, het Thomas a Kempis College, woningbouw en het Park de Wezenlanden. Het uitbreidingsplan volgde de toen geldende CIAM gedachtegoed: ruim opgezette moderne bouwblokken in het groen. De aanwezigheid van het groen en het water waren een zeer bepalend element voor de kwaliteit van de woningen en er ontstond een voor die tijd vernieuwende en gewilde nieuwe buurt in de stad. Het samenspel van landschap en bebouwing en het vernieuwde karakter van het wonen is de essentie van de plek en vormt de kernwaarde van het nieuwe plan.

In de uitwerking kregen zowel de gebouwen als de inrichting van het landschap een zeer eenzijdige uitstraling. De blokken zijn systematisch opgezet en kennen een strenge ritmiek. De gevels zijn lang en vlak en door de grote mate van repetitie mist er in het plan een menselijke maat. Ook bij de inrichting van het landschap werden strakke lijnen geïntroduceerd, zoals in Park de Wezenlanden nog goed zichtbaar is. Het landschap stroomt als een groen tapijt tussen de bebouwing met een monotone inrichting van gras en bomen. De relatie tussen landschap en gebouw is minimaal waardoor er anonieme ruimtes ontstaan die door niemand worden gebruikt en toegeëigend. De buurt is toe aan een update.



Bovenaanzicht van de bestaande buurt Weezenlanden-Noord



De eenzijdige inrichting van het landschap



Het groene karakter van de plek met de bestaande woningen aan het Koelwaterkanaal



Systematische en strenge opzet van de blokken zonder menselijke maat

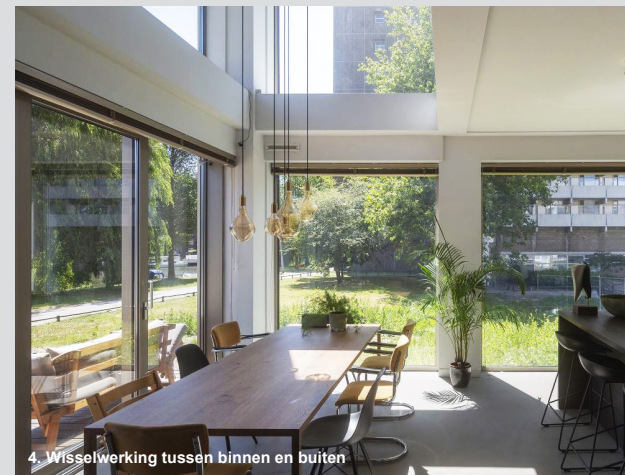
HET NIEUWE WONEN ANNO NU EEN GROEN STEDELIJKE WOONBUURT

Het nieuwe plan bouwt voort op het karakter van de plek: een samenspel van landschap en gebouw met een uitwerking van moderne blokken in het groen. Dit wordt op een nieuwe manier teruggebracht in het ontwerp. Waar de buurt monotoon en eenzijdig was, wordt het nieuwe Weezenlanden-Noord juist divers, met veel verschillende type woningen in verschillende segmenten en aanvullende voorzieningen. Waar de gebouwen eerst groot van schaal, repetitief en vlak waren, hebben de blokken in het nieuwe plan een prettige menselijke maat en schaal en een gelaagde gevel met reliëf en diepte. En waar het landschap voorheen voornamelijk gras was en niet werd gebruikt, wordt het nieuwe landschap gevarieerd, nodigt het de bewoners uit tot bewegen en draagt het bij aan gemeenschapzin en klimaatadaptatie. Gebouw en landschap worden niet meer gezien als twee separate elementen, maar lopen veel meer in elkaar over. Weezenlanden-Noord krijgt een uniek eigen karakter: stedelijk wonen tegen de binnenstad aan, maar met de voeten in het groene landschap; een groen stedelijke woonbuurt. Onderscheidend voor het plan is de manier waarop, in de meeste gevallen, om wordt gegaan met de beëindiging van de volumes. Door sprongen in de bovengelegen verdiepingen (terugzettingen) ontstaan er levendige terrassen die op een moderne manier verwijzen naar de omliggende buurten.

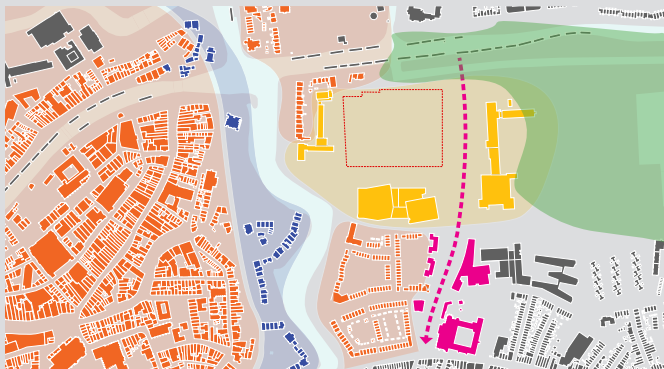
Dit resulteert in de volgende hoofddambities:

- **Menselijke maat en schaal**
- **Variatie in bouwblokken**
- **Sterke koppeling tussen groen en gebouw**
- **Wisselwerking tussen binnen en buiten**

In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verder toegelicht en uitgewerkt.



EEN SCHAKEL IN DE WIJK



Hoewel het de ambitie is om de wijk een sterk eigen karakter te geven, moet het geen eiland in de stad worden en is het de ambitie om maximaal aan te sluiten bij de context zodat het stedelijk weefsel van de stad op een logische manier doorloopt. Het is derhalve goed te beseffen dat het plan verschillende omliggende hoofdstructuren kent: de singel, jaren '50 blokken, historische stad en entree Luttenbergstraat.

Historische stad:

De binnenstad heeft een kleinschalige structuur en menselijke maat. De openbare ruimte kenmerkt zich door een afwisseling van straten, steegjes, hofjes en pleinen. In nieuwbouwproject De Weezenlanden is deze sfeer doorgezet.

Singelstructuur:

Rondom de historische stad ligt de singel met veel groen en water. De maat van de openbare ruimte is groter en heeft ruimte voor groen en ontspanning. De bebouwing heeft een statige maat en uitstraling.

Luttenbergstraat:

Aan de oostzijde wordt de stad ontsloten door de Luttenbergstraat. De straat kenmerkt zich door een aantal karakteristieke gebouwen met een grotere maat.

Ontwikkeling van de jaren '50:

Uitbreidingsplan van S.J. van Embden gerealiseerd in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Kenmerkend zijn de ruim opgezette bouwblokken in het groen waarbij in de uitwerking de blokken een strak en zakelijk karakter kregen.



Schaal en maat van de historische stad



De blokken met systematische en repetitieve opzet uit de jaren '50 en '60



De karakteristieke blokken langs de Luttenbergstraat met grotere maat



Volumes met een lichte kleur in het groen aan de singel

EEN NAADLOZE AANSLUITING OP DE OMGEVING

Om maximaal aan te sluiten bij de context en daarmee echt een schakel in de stad te vormen, vraagt elk deel van het plan om een specifiek antwoord. Hierin onderscheiden we de volgende deelgebieden:

1. Hoogteaccent in de tweede lijn

Het hoogteaccent markeert het kruisen van de entree as aan de oostzijde van de stad; de Luttenbergstraat en de groen-blauwe as van de kanaalzone.

2. Singelgebouw

De groenstructuur van de singel wordt hier verbreed waardoor het gebouw prominent aan de singel komt te staan en daarmee de ruimte begrenst. Vanaf het centrum gezien is dit het eerste zichtbare deel van het plan en wordt het daarmee het visitekaartje voor het plan.

3. Poortgebouwen

Het plan kent twee poortgebouwen. Blok M begeleidt de route/entree van de stad aan de oostzijde met de brug over het Almelose Kanaal. Blok F markeert de overgang Schuurmanstraat naar het park. Door de entree van de rechtbank aan de overzijde van de straat ontstaat hiermee een plein ruimte.

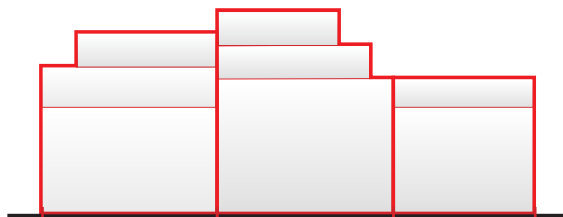
4. De hoven

De blokken rondom de twee binnenhoven vormen een stedelijk ensemble. Er is samenhang tussen de blokken. Op de hoeken reageren de blokken direct op de context met in de noord-westhoek de rijwoningen (4 sub A) en op de zuid-oost hoek de blokken aan de assen van de Luttenbergstraat en Schuurmanstraat (4 sub B).

In hoofdstuk 4 worden per deelgebied concrete referentiebeelden gegeven.



03 | UITWERKING VAN DE BEBOUWING



MASSA EN KORRELGROOTTE

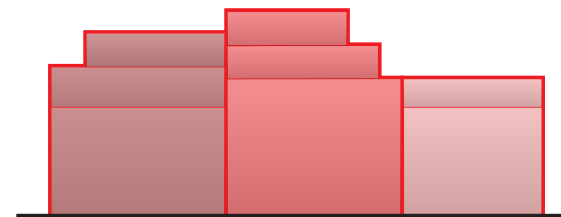
De verschillende blokken in het plan zijn duidelijk afleesbaar en verschillen van elkaar in detaillering, kleur, materiaal en openingen van de gevel. Door de grootte van de blokken ontstaan er geen lange en monotone gevels. Het plan wordt hierdoor gevarieerd en krijgt een menselijke maat en een speels karakter. Per blok wordt er gewerkt met één hoofdmateriaal.



Naastgelegen blokken onderscheiden zich ten opzichte van elkaar waardoor de schaal van de blokken duidelijk leesbaar is.

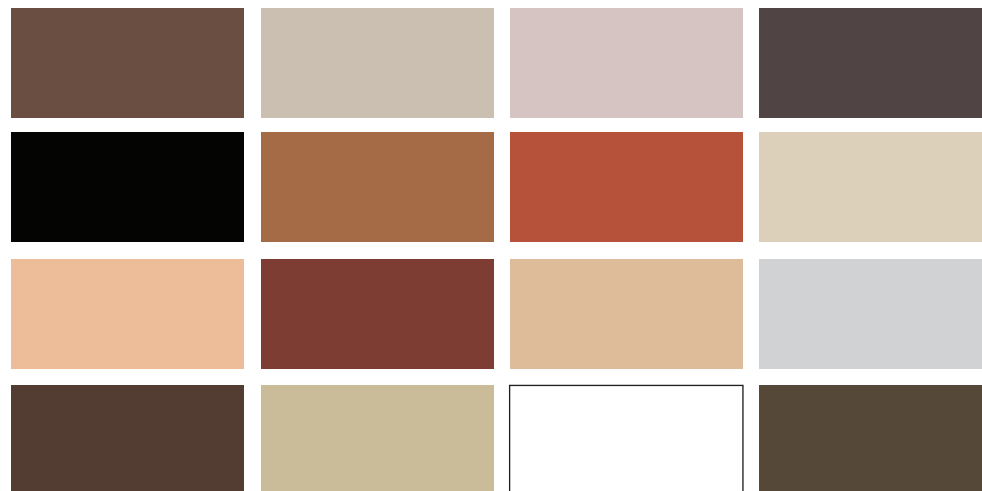


Naastgelegen blokken onderscheiden zich ten opzichte van elkaar d.m.v. detaillering, kleur en materiaal.

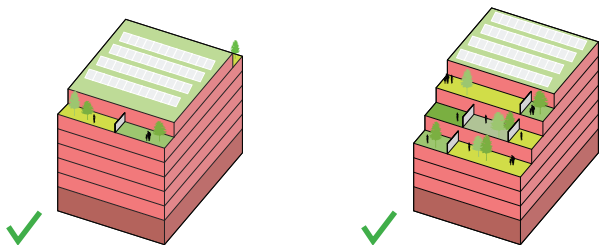


SAMENHANGEND KLEURENPALLET IN DE WIJK

De buurt heeft een gevarieerd karakter van blokken, maar de blokken zijn wel een harmonieuze familie van elkaar. Er wordt gewerkt met een pallet van aardse tonen, waarbij aaneengesloten tonen genuanceerd van elkaar verschillen en niet contrasteren. Verschillen worden subtiel benadrukt door te variëren in kleur en of materiaal, grootte en ritmiek van de raamopeningen en type van de privé-buitenruimten. Kleurkeuze wordt afgestemd met de naastgelegen ontwikkeling en het kwaliteitsteam.



Kleuren pallet



PLINT, MIDDEN EN TOP

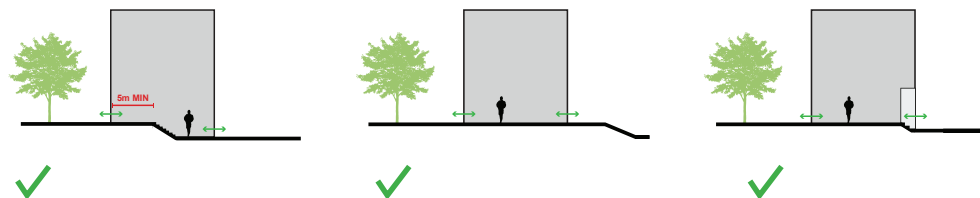
Elk gebouwvolume is opgebouwd uit een plint, middenbouw en top. Het gebouw volgt in de plint en het midden de rooijlijn. Oversteken zijn op plint- en middenniveau niet toegestaan. Wel is het voorstelbaar de entrees en buitenruimtes op de begane grond terug te zetten of naar buiten te laten komen. De top heeft een onderscheidend profiel door het terugtrappen van de gevel of door het maken van een terugzetting. Hiervan kan incidenteel worden afgeweken. De grootte van de stappen is maximaal 5,4 meter. Op pagina 26 en 27 wordt een verdere toelichting gegeven van deze terugzettingen.



Het gebouw heeft een eenheid, maar de verschillende lagen top, midden en plint zijn duidelijk afleesbaar.

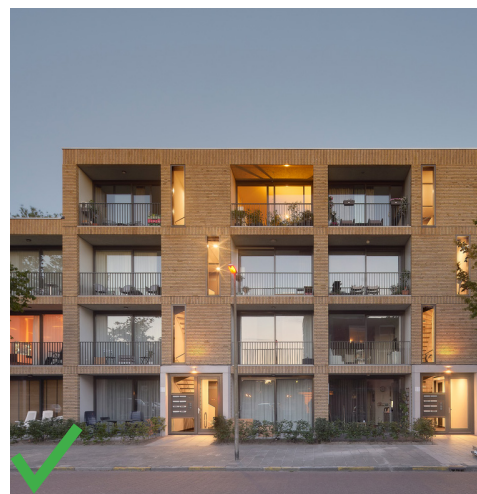


De top van elk volume onderscheidt zich van de onderbouw

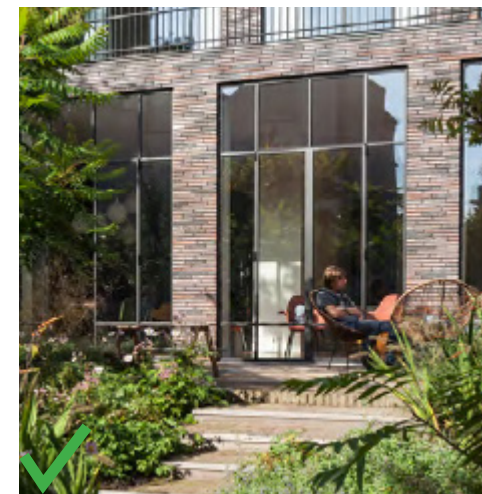


AANSLUITING OP MAAIVELD

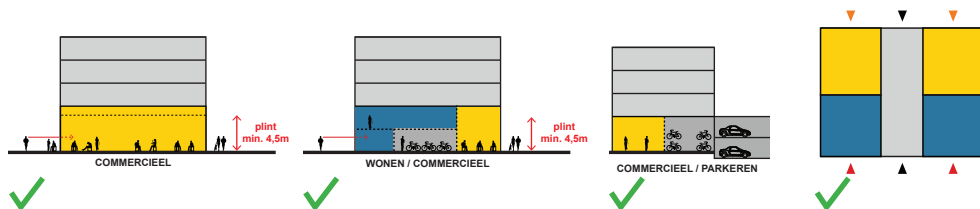
De blokken dienen met de voeten in het groen te staan en een directe relatie met het landschap te hebben. In de blokken is een minimale diepte van 5 meter vloerpeil op gelijk niveau met de buitenruimte zodat functies door kunnen lopen van binnen naar buiten. Hoogteverschillen worden opgelost in het hart van de gebouwen of in het landschap.



De ingangen bevinden zich op hetzelfde niveau als de openbare ruimte



Hoogteverschillen worden opgelost in het hart van de gebouwen of in het landschap

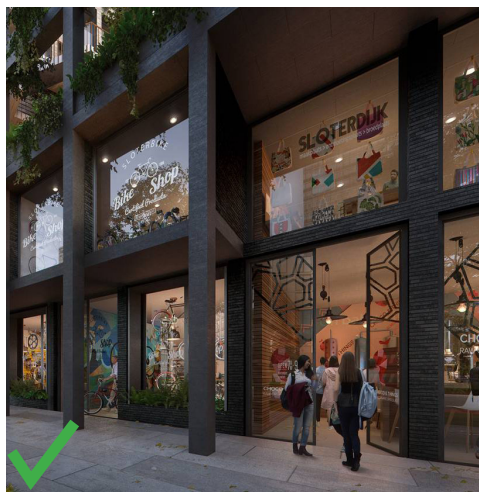


EEN TRANSPARANTE EN FLEXIBELE PUBLIEKE PLINT

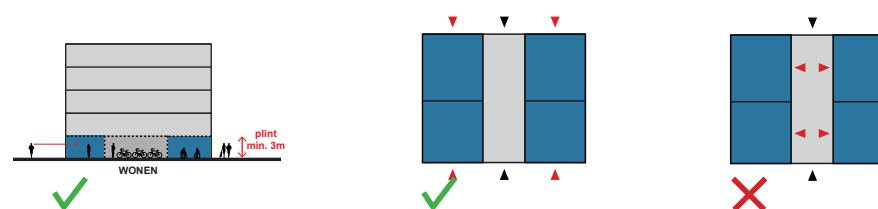
Het uitgangspunt is dat de gebouwen een transparante en flexibele plint krijgen. In het plan is onderscheid gemaakt tussen de gebouwen waar een commerciële functie in de plint mogelijk moet zijn en blokken waar op de begane grond alleen woonprogramma is gesitueerd. Voor de commerciële plint geldt een minimale verdiepingshoogte van 4,5 meter. Bij een hogere plintafmeting kan een extra flexibele vloer worden gemaakt zolang vanaf buiten de plint optisch als hoog wordt ervaren. De parkeergarages zijn weggewerkt in het blok en onttrokken van het zicht.



Transparante en levendige plint



Plint (hoogte) flexibel opgezet voor toekomstige functiewijzigingen



EEN LEEFBARE EN ACTIEVE WOONPLINT

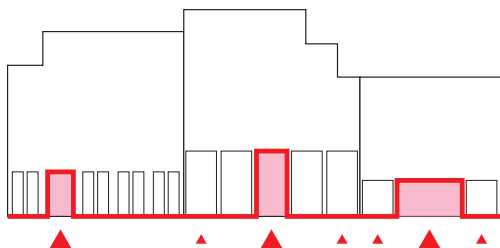
Voor de plint van het woonprogramma geldt een minimale verdiepingshoogte van 3 meter. Uitgangspunt is dat de woningen worden ontsloten vanaf het maaiveld. Doel is het maken van een prettige overgang van binnen naar buiten zodat de woningen direct aan het groene maaiveld grenzen, en het maaiveld wordt geactiveerd. Belangrijk is tevens dat voor de bewoners genoeg privacy wordt gegarandeerd. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de vormgeving van de stoepjes. De entrees van de fietsenbergingen zijn herkenbaar en makkelijk bereikbaar, maar de stallingen/rekken zijn zo veel als mogelijk onttrokken uit het zicht vanaf de straat.



Privacy wordt gewaarborgd door loggia en plantenbak

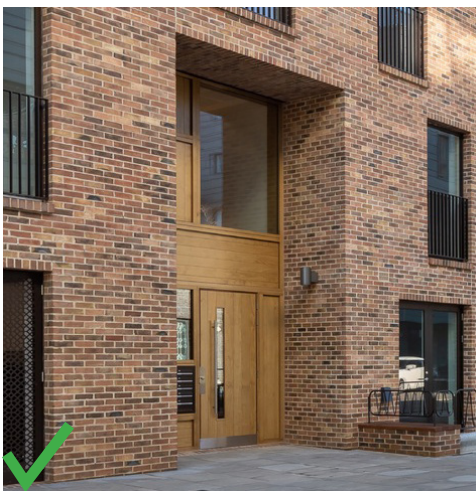


Woningen op de begane grond zijn direct bereikbaar vanaf maaiveld en hebben voldoende privacy voor de bewoners

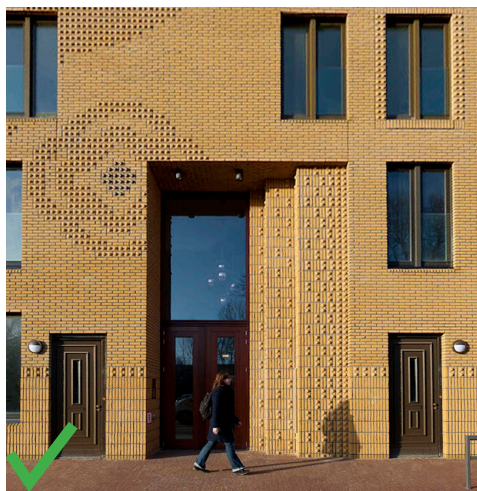


HERKENBARE HOOFDENTREES VAN DE WOONGEBOUWEN

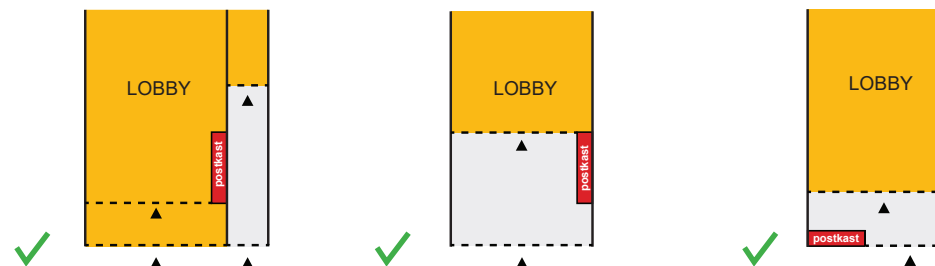
Alle gebouwen hebben een alzijdig karakter met herkenbare hoofdentrees op plintniveau. De woningen op de begane grond worden voorzien van een eigen entree aan de straat met een encroachment zone (voortuin) waar bewoners plantenbakken en meubilair kunnen plaatsen. De hoofdentrees zijn herkenbaar door een verbijzondering in de detaillering, vriendelijke aanbare materialisering en hebben een menselijke maat. Er is aandacht voor de relatie binnen-buiten. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de relatie binnen-buiten.



De hoofdentrees van de woongebouwen zijn herkenbaar vormgegeven.



De hoofdentrees van de woongebouwen zijn herkenbaar vormgegeven.



ZORGVULDIG VORMGEGEVEN ENTREELOBBIES

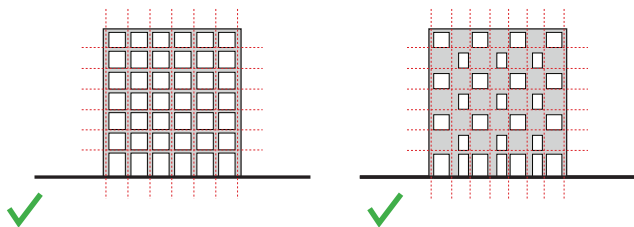
De entreelobbies hebben een open uitstraling en vormen plekken voor ontmoeting. Postkasten worden goed geïntegreerd in het gevelconcept of in de algemene lobby. Waar mogelijk krijgt de lobby ook een tweede entree aan de hofzijde.



De gezamenlijke entreelobby is ruimtelijk en open opgezet waardoor er ruimte is om elkaar te ontmoeten.



Postkasten op een mooie manier geïntegreerd in het gevelbeeld.



VERHOUDING GEVELDELEN OPEN - DICHT

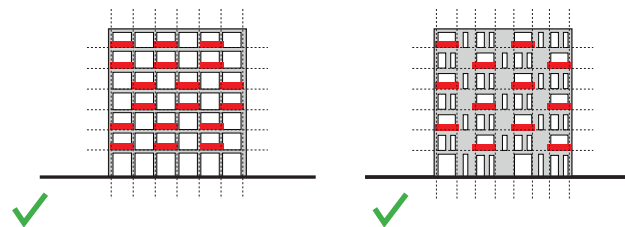
De gevels zijn open vormgegeven zodat er een relatie ontstaat met het landschap en de levendigheid in de blokken zichtbaar wordt. Gestreefd wordt hierin naar een verhouding van circa 50% open en 50% dicht. Hiervan kan incidenteel worden afgeweken. Dichte en monolitische gevels zijn niet wenselijk. De compositie van de open delen volgt een helder patroon / ritmiek.



Prettige verhouding tussen open en gesloten delen; de levendigheid in de blokken wordt zichtbaar



Door een prettige verhouding tussen open en gesloten delen krijgt het blok een frisse en moderne uitstraling



POSITIONERING VAN BALKONS EN LOGGIA'S

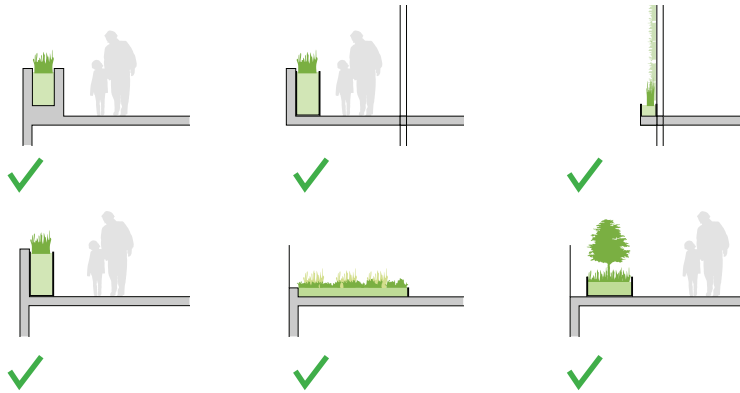
De privé-buitenruimtes worden volgens een logisch ritme geplaatst zodat er een samenhangend patroon ontstaat. Verspringend, dan wel in lijn met het grid. Geen ogenschijnlijk willekeurig gepositioneerde balkons in gevelvlakken. In dat geval wordt een loggia geadviseerd. Afscheidingen tussen privé-buitenruimtes op dakterrassen en ter plaatse van setbacks zijn uniform en sluiten in het gevelvlak aan op de ballustrade. Ballustrades kunnen worden uitgevoerd als ingeklemd glas, spijlenhek, plantenbak of onderdeel van het gevelmateriaal. Een combinatie van een glazen ballustrade met daarachter ballusters is niet wenselijk.



De plaatsing van de balkons heeft een helder patroon



Afscheidingen tussen privé-buitenruimtes sluiten in het gevelvlak aan op de ballustrade



ZICHTBARE VERGROENING PRIVÉ-BUITENRUIMTES

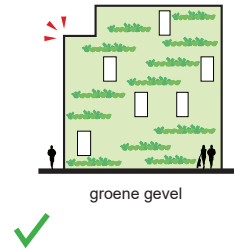
Op grote terrassen wordt groen integraal en zorgvuldig meeontworpen. Tevens nodigt de ruime maat van de terrassen de bewoners uit om deze verder te vergroenen. Daarnaast is het voorstelbaar dat plantenbakken in het gevelontwerp of op de balkons / loggia's worden meeontworpen. Voorstelbare oplossingen: 1) plantenbak geïntegreerd met de balustrade 2) plantenbak als balustrade balkon 3) verticaal groen 4) plantenbak als balustrade dakterras 5) horizontaal groen 6) plantenbakken als losse elementen. Er wordt nagedacht over de bewatering van het groen. Geadviseerd wordt om de instandhouding en het onderhoud van het groen vast te leggen in de statuten van de VVE.



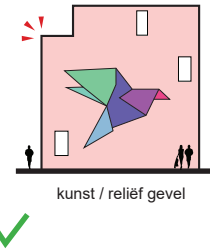
De plantenbak is meeontworpen met de balustrade. De bakken hebben voldoende diepte- en breedtemaat voor goede groei van beplanting.



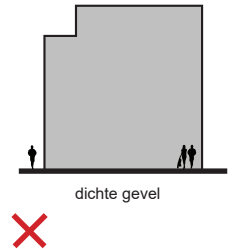
Groenelementen meeontworpen in de buitenruimten als onderdeel van de architectuur



groene gevel



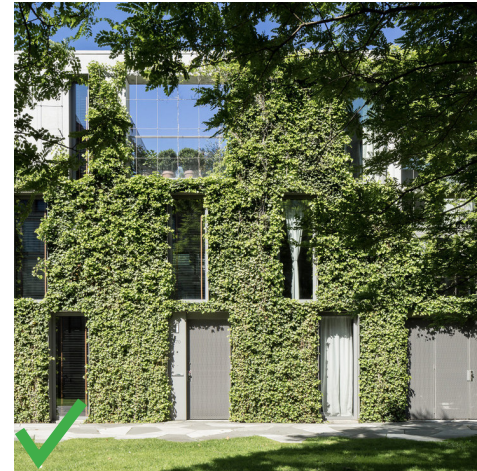
kunst / reliëf gevel



dichte gevel

BIJZONDERE KOPGEVELS

In het stedenbouwkundig plan zijn een aantal gevels als kopgevels aangemerkt. Deze worden uitgevoerd als groene gevel of er wordt een kunstwerk opgenomen. In beide gevallen zijn er altijd ramen en mogelijk ook privé-buitenruimtes in deze kopgevels zodat er genoeg sociaal controle is. Voorkomen moet worden dat er dichte en vlakke gevels zonder menselijke maat en schaal ontstaan. De groene gevels dragen bij aan de lokale ecologie, biodiversiteit en klimaatdoelstellingen.



Groene gevels met structurele voorzieningen ten behoeve van groen



Kunstwerk opgenomen op de wand



HOOFDMATERIALEN

De gebouwenvolumen worden uitgevoerd in steenachtige, natuurlijke en duurzaam verouderende materialen. Deze hebben een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. Door te werken met steenachtige materialen ontstaat er samenhang in het gebied. De gebouwen hebben één hoofdmateriaal en benadrukken hiermee de alzijdige uitstraling. Naastgelegen gebouwen worden op elkaar afgestemd en hebben een genuanceerde differentiatie door variatie in materiaal, textuur of kleurgebruik. Er ontstaat een gevarieerd maar samenhangend beeld.



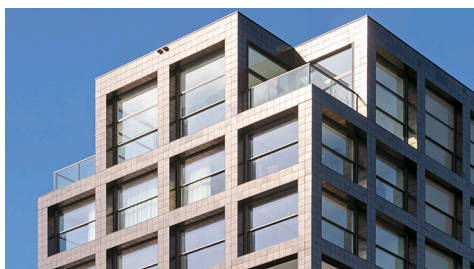
Baksteen



Beton



Natuursteen



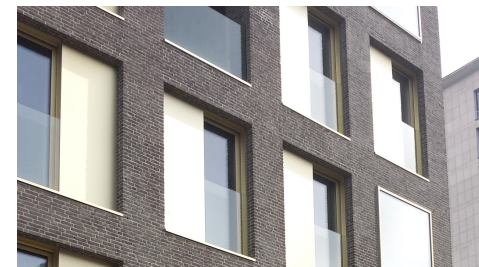
Keramik

GELAAGD MATERIAALGEBRUIK

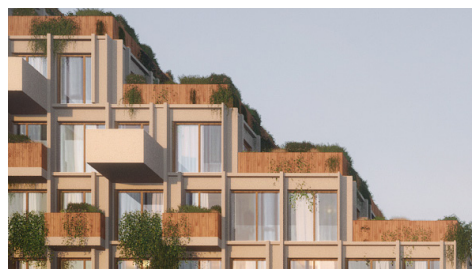
De gebouwen krijgen een menselijke maat en kenmerken zich door een gelaagde gevelopbouw. Er kan derhalve naast het hoofdmateriaal gewerkt worden met een tweede materiaal of een andere textuur van hetzelfde materiaal. Bijvoorbeeld door de entree te accentueren of een gevelpaneel te introduceren.



Hoofdmateriaal baksteen met aluminium balkonhekwerken als tweede materiaal



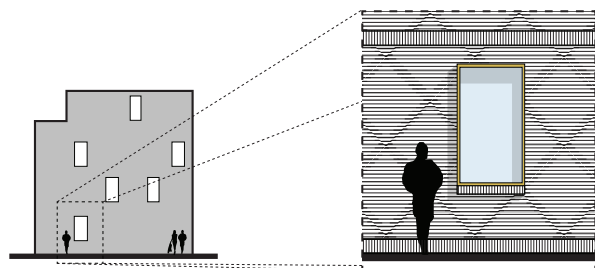
Metalen panelen met een contrasterende kleur en textuur geven het gebouw een moderne uitstraling.



Plantenbakje en de dakterrassen hebben een warme, houten uitstraling.

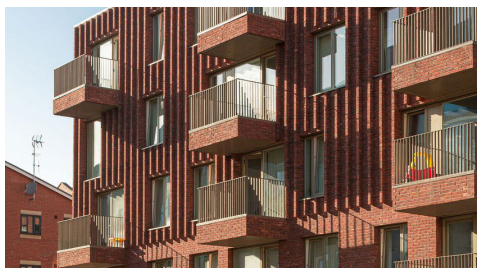


Lobby van het woongebouw is aangezet met een ander materiaal

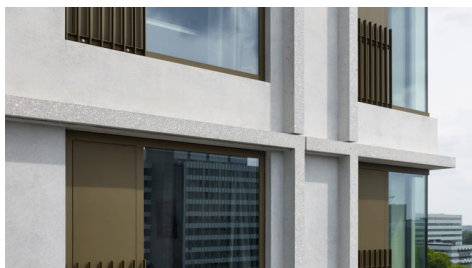


GEVELTEXTUUR & HOOGWAARDIGE DETAILLERING

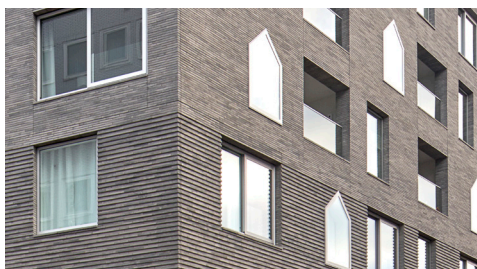
In de gevels wordt gespeeld met plasticiteit en reliëf zodat er met licht en schaduwwerking een rijk beeld ontstaat wat het gebouw een prettige en afwisselende ritmiek geeft. De gebouwen krijgen hiermee een menselijke maat. Door te spelen met de texturen van het materiaal kan met hetzelfde materiaal een zeer divers beeld worden gemaakt. De detaillering is zorgvuldig en hoogwaardig van kwaliteit. Hemelwaterafvoeren zijn niet zichtbaar.



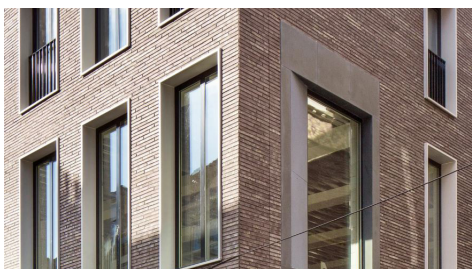
Het reliëf van het materiaal geeft een sterke eigen schaduw



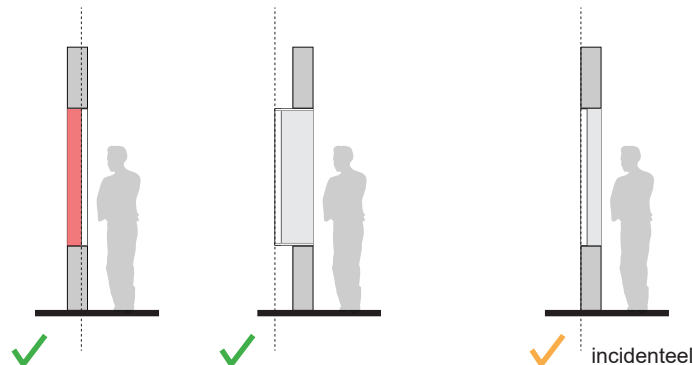
Verschillende texturen van hetzelfde materiaal



De afwisseling van de detaillering van de ramen geeft een gavarieerd en levendig beeld

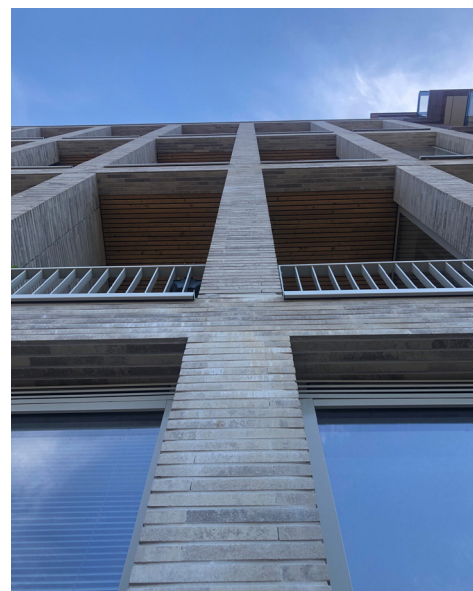


Variatie in de kaders van de ramen geven het gebouw een speels karakter

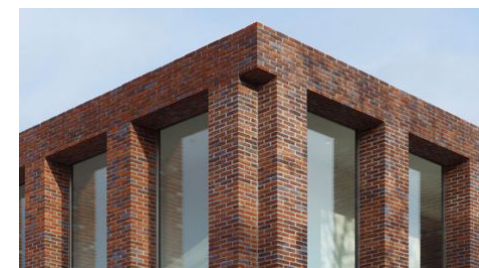


DIEPTE IN DE GEVEL

De gevel wordt gekenmerkt door een ruimtelijke opbouw met voldoende dieptewerking. Vlakke gevels worden voorkomen. De invulling van de dagkanten kan of in hetzelfde materiaal als het hoofdmateriaal worden doorgezet, of er kan worden gewerkt met een kader in het accentmateriaal of het kozijnmateriaal. Incidenteel kan het glas vlak worden gelegd in de gevel.



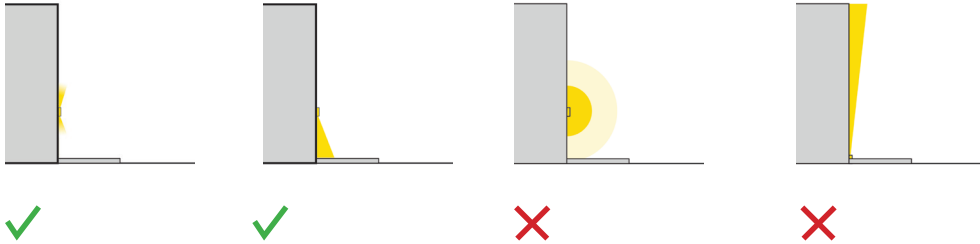
De diepte van de neggen geeft een sculpturaal karakter



De dakrand van het gebouw kan worden aangezet door extra hoogte.



Door te spelen met verschillende diepte van de neggen van de ramen ontstaat er een gelaagd en dynamisch ontwerp.

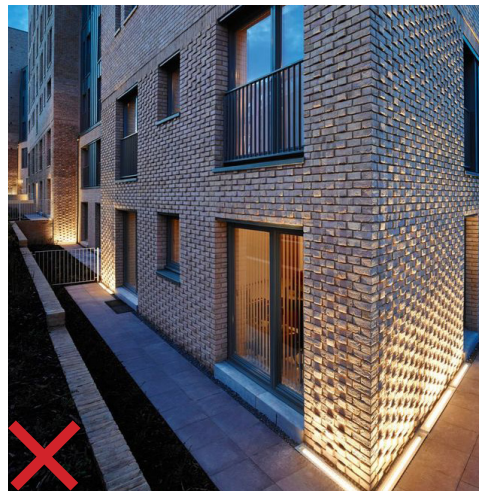


VERLICHTING

Verlichting op de gebouwen wordt integraal meeontworpen door de architect. Voordeur- en entreeverlichting kunnen downlights of gecombineerde down- en uplights zijn. Felle verlichting aan de gevel waar je direct in kijkt of uplights die vanaf laag de gevel aanlichten zijn ongewenst. Per gebouw wordt hetzelfde type (privé-)verlichting bij de voordeuren gebruikt. Onderhoud van deze verlichting is onderdeel van de VVE. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de verlichting van de buitenruimte.



Downlight gevelverlichting



Vanaf laag de gevel aanlichten is ongewenst



RECLAMEUITINGEN EN AANDUIDING (PARKEER)INGANGEN

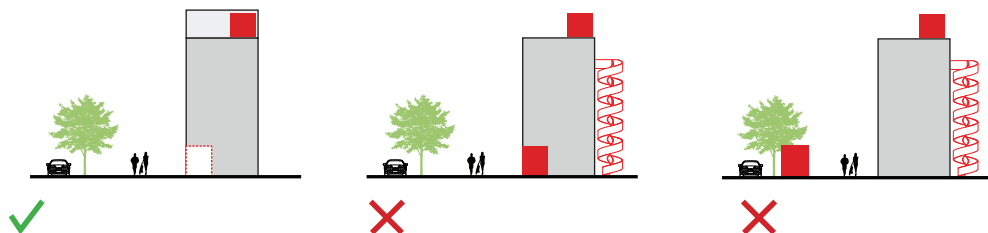
Functionaanduidingen en reclame voor de commerciële functies heeft een uniforme en rustige uitstraling in het gehele plan. De signage is onderdeel van het kozijn en wordt niet op het hoofdmateriaal bevestigd, of haaks op de gevel geplaatst. Voor de woningen wordt binnen een blok geen wisselende signage gebruikt voor huisnummers, aanduidingen van entrees en technische ruimtes. Het is niet toegestaan raamdelen volledig ondoorlatend te bestickeren. De entree van de parkeergarage is geïntegreerd in de architectuur.



De entree van de parkeergarage is geïntegreerd in de architectuur

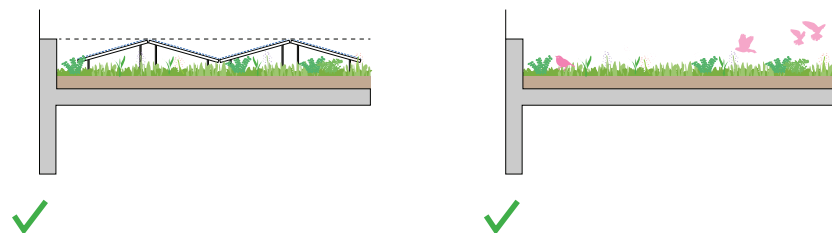


De signage is onderdeel van het kozijn en wordt niet op het hoofdmateriaal bevestigd.



INTEGRAAL ONTWERP VAN TECHNISCHE RUIMTEN EN VLUCHTROUTES

Transformatorkasten, vluchtroutes, technische ruimten, mechanische- en ventilatievoorzieningen en apparatuur worden integraal meeontworpen en zorgvuldig ingepast in de gebouwen. Vluchtroutes zijn enkel inwendig, geen vluchtroutes buiten de schil. Hemelwater afvoeren zijn niet zichtbaar.



VIJFDE GEVEL

De daken van de verschillende blokken zijn door het verspringen in hoogte goed zichtbaar en dienen derhalve zorgvuldig uitgewerkt te worden. Verrommeling van het dakaanzicht dient te worden voorkomen. Waar mogelijk worden groendaken en PV-panelen toegepast. Waar nodig worden polderdaken toegepast. De panelen worden slim geplaatst op de hoogste daken (waar mogelijk rug-aan-rug). Installaties voor luchtbehandeling en PV-panelen komen niet boven de dakrand uit en zijn daarmee niet zichtbaar vanaf maaiveld. Speciale aandacht gaat uit naar de lager gelegen vegetatiedaken waarop veel zicht is en installaties niet storend in het beeld mogen zijn.



Technische ruimte / transformator geïntegreerd in de materialisatie van de gevel



Dakopbouw installaties in het zicht



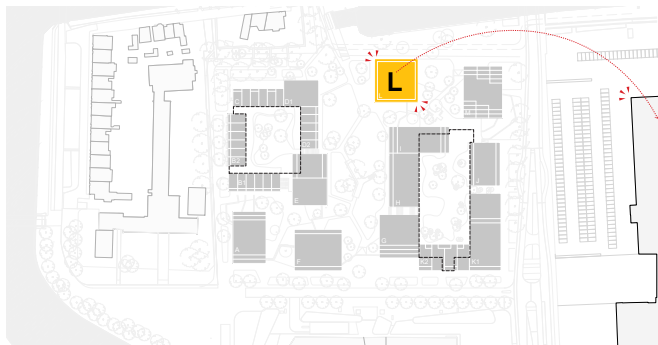
Groene polderdaken in combinatie met PV-panelen



Geen wir-war van installaties en PV-panelen in het zicht

04 | REFERENTIEUITWERKING PER DEELGEBIED

1. HOOGTEACCENT



Het hoogteaccent reageert op de grotere stedenbouwkundige structuren. Het markeert het kruisen van twee belangrijke stedenbouwkundige assen: de as Luttenbergstraat en de blauwe as van de Kanaalzone. Tevens reageert het gebouw in hoogte op de watertoren aan de overzijde van het kanaal en gaat het een relatie aan met het water in combinatie met het naastgelegen blok M.

Massa en schaal

- Het volume heeft een ranke verticaal hoofdvolume.
- De onderbouw reageert op de schaal van de omliggende blokken in het plan.
- De geleding van het volume verwijst naar het provinciehuis aan de andere zijde van de Luttenbergstraat.
- Het gebouw draagt bij aan de levendigheid van de Kanaalzone
- De plint heeft een minimale hoogte van 4 meter.

Materiaal en detaillering

- De horizontale banden zijn van een licht steenachtig materiaal en verwijzen naar het provinciehuis.
- De buitenruimtes zijn bepalend voor het architectonisch beeld van het gebouw.
- Op de privé-buitenruimtes is ruimte voor het integreren van plantenbakken. De toren krijgt hierdoor een vriendelijke en groene uitstraling.



De opbouw van de bovenbouw verwijst naar het provinciehuis



Het hoofdvolume bestaat uit twee massa's / horizontale banden



Begane grond opent zich naar de Kanaalzone

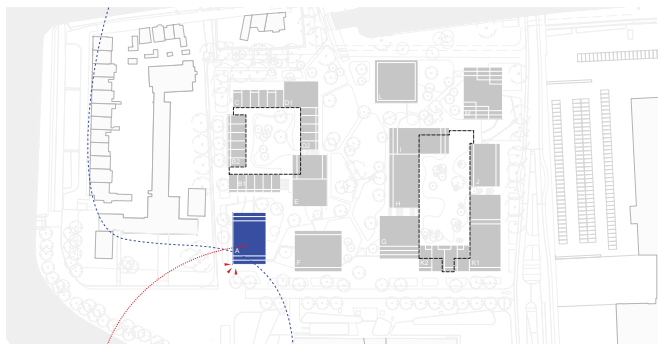


De toren heeft een groene uitstraling door het integreren van groen op de buitenruimtes.



Buitenruimtes bepalen het architectonisch beeld van het gebouw

2. SINGELGEBOUW



Aan de westzijde raakt het project de singelstructuur waarmee het gebouw aan de singel komt te staan en meehelpt in het afbakenen van deze ruimte. Het gebouw gaat daarmee een relatie aan met de bestaande bebouwing langs de singel. Het gebouw is prominent zichtbaar aan de singel en het visitekaartje voor het plan.

Massa en schaal

- De opbouw van het blok heeft een heldere geleding van plint, midden en top.
- De top onderscheidt zich van het volume en is meer open waardoor woningen mooi zicht krijgen over de singel.
- De buitenruimtes zijn meeontworpen met de ritmiek van de gevel.
- Buitenruimtes op het maaiveld hebben geen erfafscheidingen hoger dan 1,2 meter.
- De entree van het woongebouw richt zich naar het plangebied zodat er levendigheid ontstaat in het plan.
- Aan de Schuurmanstraat is er een transparante plint.

Materiaal en detaillering

- Het gebouw heeft één steenachtig hoofdmateriaal en sluit in kleur aan bij de gebouwen aan de singel.
- Door het werken met reliëf en diepte wordt de geleding van het gebouw versterkt.
- De entree is herkenbaar door een onderscheidend warmer materiaal zoals bijvoorbeeld hout en/of verbijzondering in de detaillering.



Geleding van het blok is helder afleesbaar en door verdiepingshoog glas hebben de woningen zicht over de singel



Gebouw oogt levendig en communiceert met de omgeving

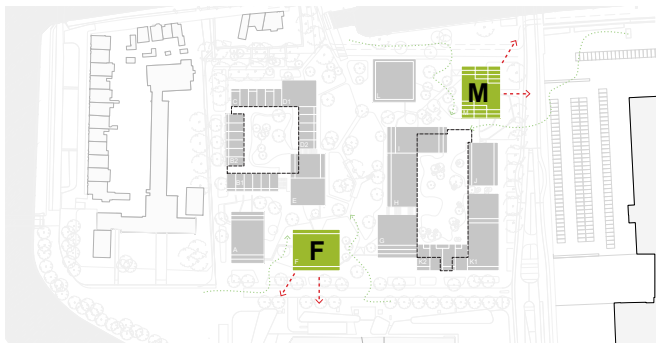


Detaillering met diepte in de neggen



Voorziening in de plint met prettige hoogte

3. POORTGEBOUWEN



Het plan kent twee poortgebouwen. Blok M begeleidt de as van de Luttenbergstraat en markeert de overgang van het kanaal. Blok F markeert de overgang Schuurmanstraat naar het buurtpark. Blok M gaat, in combinatie met blok L, een relatie aan met het omliggende groen en water.

Massa en schaal

- De gebouwen zijn vrijstaand, alzijdig en hebben een sculpturaal karakter.
- Er is een maximale integratie met het landschap. Dit komt tot uiting in de privé-buitenruimtes van het ontwerp. Blok F werkt met privé-buitenruimtes achter de gevel. Blok M werkt grotendeels met getrapte dakterrassen.
- De plint is open en uitnodigend, er is hier ruimte voor voorzieningen en het programma loopt over naar de privé-buitenruimte.

Materiaal en detaillering

- De blokken zijn van één steenachtig hoofdmateriaal.
- Tweede materiaal maakt de blokken gelaagd.
- Plint wordt uitgevoerd met reliëf.
- De gevel heeft diepte in de neggen.
- In de gebouwen wordt groen geïntegreerd in de architectuur. In hoofdstuk 3 pagina 15 wordt verder op ingegaan op de verschillende manieren om groen te integreren in de architectuur.



Blok M heeft een sculpturaal volume met groene dakterrassen en levendige plint



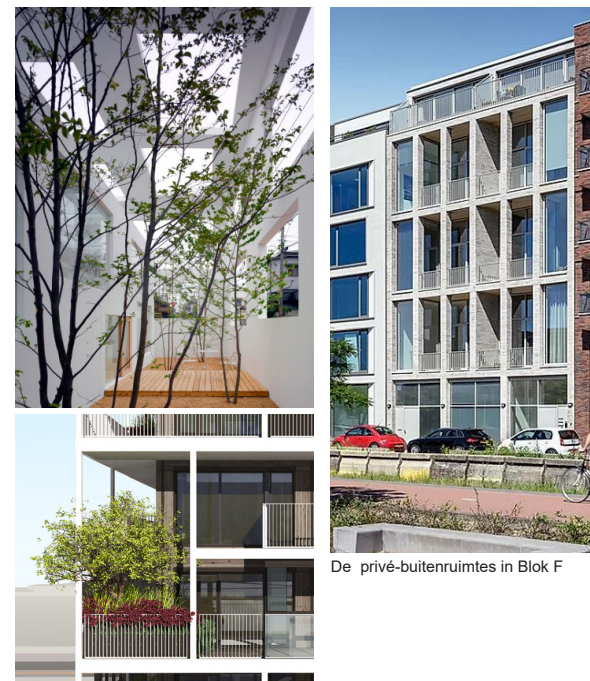
Waar kan hebben de terrassen van Blok M zicht over het Almelose Kanaal



De getrapte opbouw van het blok zorgt voor een vriendelijke en levendige uitstraling naar het Kanaal



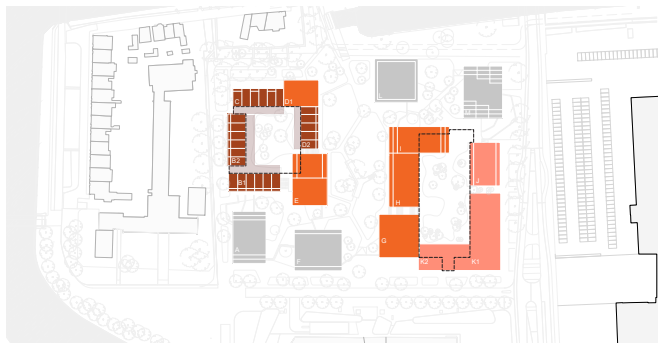
Blok F heeft de privé-buitenruimtes achter de gevel opgenomen



De privé-buitenruimtes in Blok F

De dubbelhoge privé-buitenruimtes in Blok F

4. DE HOVEN



Het plan kent twee intieme binnenhoven die worden gevormd door een aantal losse bouwblokken. Deze bebouwing vormt samen een stedelijk ensemble.

Massa en schaal

- De gebouwen variëren in maat en schaal.
- Rooilijnen verspringen waardoor het plan een informeel karakter heeft.
- Plint onderscheidt zich door het werken met reliëf.
- Top onderscheidt zich door groene terrassen.
- Privé-buitenruimtes maken de blokken levendig en alzijdig.
- De plinten van de gebouwen zijn levendig door het maken van herkenbare lobbies.
- De woningen dragen bij aan de levendigheid op het maaiveld.
- Door setbacks, groene balkons en/of loggia's hebben de blokken naar de hoven toe een zachte uitstraling. In hoofdstuk 3 pagina 10 wordt verder op ingegaan op het kleurenpalet.

Materiaal en detaillering

- Onderling zijn de blokken goed op elkaar afgestemd.
- Naastgelegen blokken hebben een onderscheidende kleur en/of materialiteit.
- De gevel heeft diepte in de neggen.
- In de gebouwen wordt groen geïntegreerd in de architectuur. In hoofdstuk 3 pagina 15 wordt verder op ingegaan op de verschillende manieren om groen te integreren in de architectuur.



De blokken omarmen het groen van het buurtpark



Een gevarieerd landschap loopt tussen de blokken door als groen tapijt



Groene binnenhoven met daaraan buitenruimtes geven de hoven een zachte uitstraling



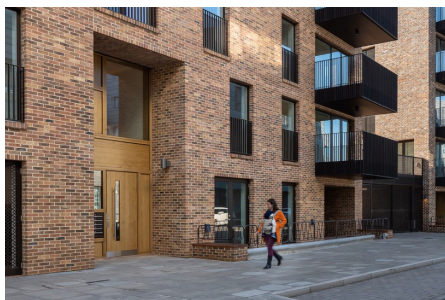
Een levendig maaiveld door aantrekkelijke wandel- en fietsroutes en buitenruimtes op de begane grond.



Bijzondere kopgevel uitgevoerd als groene gevel geeft de hoven een zachte uitstraling



De setbacks met groene dakterrassen geven de blokken een zachte uitstraling



De entree wordt door het tweede warme materiaal herkenbaar

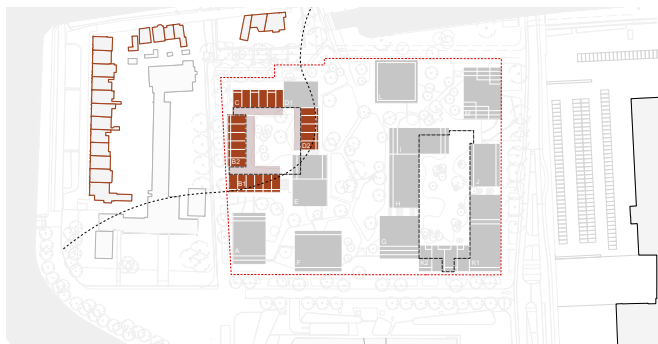


Het gebouw stapt trapsgewijs terug



Uitnodigende plint

4 sub a. RIJWONINGEN



Aan de noordwest zijde van het plan zijn in het stedelijk ensemble vier blokken met rijwoningen opgenomen.

Massa en schaal

- In schaal en maat sluiten deze woningen aan bij de rijwoningen langs het kanaal en aan de singel.
- Het blok werkt als eenheid zodat deze aansluit bij de overige blokken van het ensemble, maar de individuele schaal van de woning is afleesbaar.
- Plint onderscheidt zich door het werken met reliëf.
- Ook de rijwoningen hebben een verbijzondering van de top.

Materiaal en detaillering

- De blokken zijn van één steenachtig hoofdmateriaal.
- Onderling zijn de blokken goed op elkaar afgestemd.
- Naastgelegen blokken onderscheiden zich in kleur en/of materiaal. In hoofdstuk 3 pagina 16 wordt verder op ingegaan op het kleurenpalet.
- Door setbacks, groene balkons en/of loggia's hebben de blokken naar de hoven toe een zachte uitstraling.
- De gevel heeft diepte in de neggen.
- De afscheiding van de achtertuin is geïntegreerd in de architectuur. De afscheiding van de voortuin kan worden geïntegreerd in de architectuur of worden uitgevoerd als losse haag.
- De indeling van de woningen stimuleert het gebruik van de voor- en achtertuin door bijvoorbeeld openslaande deuren of voldoende raamopeningen zodat er genoeg ogen op de straat komen; functies lopen door van binnen naar buiten. Er is oog voor de privacy van de bewoners.



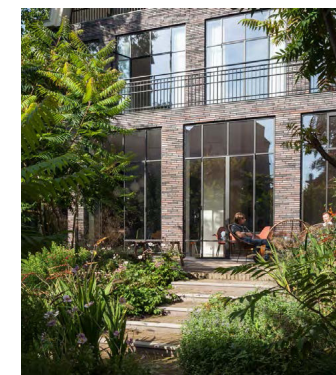
Het blok leest als eenheid, maar de individuele schaal van de woning is afleesbaar. Ook hebben de rijwoningen bijzondere teruggelegen toppen



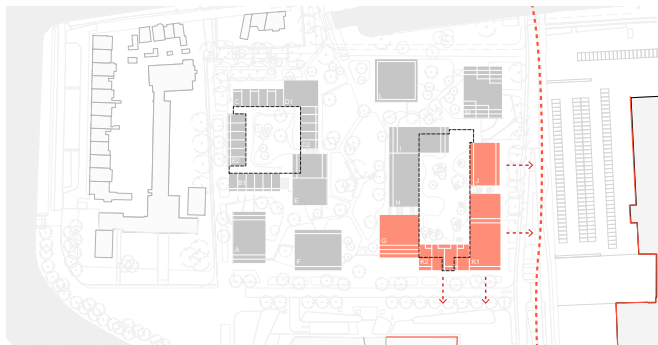
Entree en open voortuin aan de straat



Afscheidingen van tuinen zijn meegenomen in de architectuur en afgestemd met het ontwerp voor het landschap



4 sub b. FORMELE BLOKKEN AAN DE STRAAT



De blokken aan de Luttenbergstraat hebben naar buiten toe een meer formele uitstraling omdat deze twee stedenbouwkundig assen begeleiden: de Schuurmanstraat en de Luttenbergstraat. Buitenruimtes worden op een subtiële manier ingepast en zijn ondergeschikt aan het architectonisch beeld.

Massa en schaal

Naast de punten genoemd bij deelgebied 4 gelden hier nog aanvullend:

- De commerciële plint heeft een uitnodigende en open uitstraling. Er is hier ruimte voor voorzieningen en het programma loopt over naar de buitenruimte. De commerciële plinten hebben een minimale hoogte van 4,5 meter.
- Geen balkons in de plint. Minimaal aantal balkons op de eerste verdieping. Het heeft de voorkeur om helemaal geen balkons op de eerste verdieping te hebben.

Geluid

- De Luttenbergstraat geeft een geluidbelasting op de gevel die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. In het plan worden voorzieningen opgenomen die het geluidsniveau naar een aanvaardbaar niveau brengen. De voorzieningen dienen integraal met de architectuur te worden meeontworpen. Het maken van loggia's lijkt een kansrijke oplossing om hier aan de juiste waarden te voldoen. Balkons met verdiepingshoog glas zijn niet toegestaan.



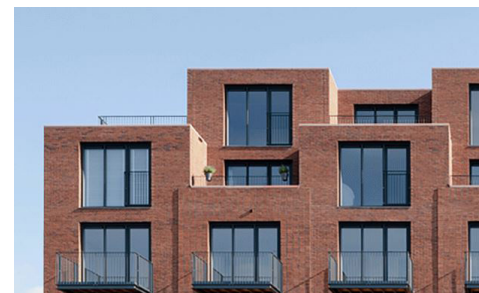
Transparante hoge plint aan de Luttenbergstraat



Buitenruimtes onderdeel van het volume



Levendige plint door functies en entrees aan de Luttenbergstraat



Blok J krijgt een bijzonder en ingetogen profiel

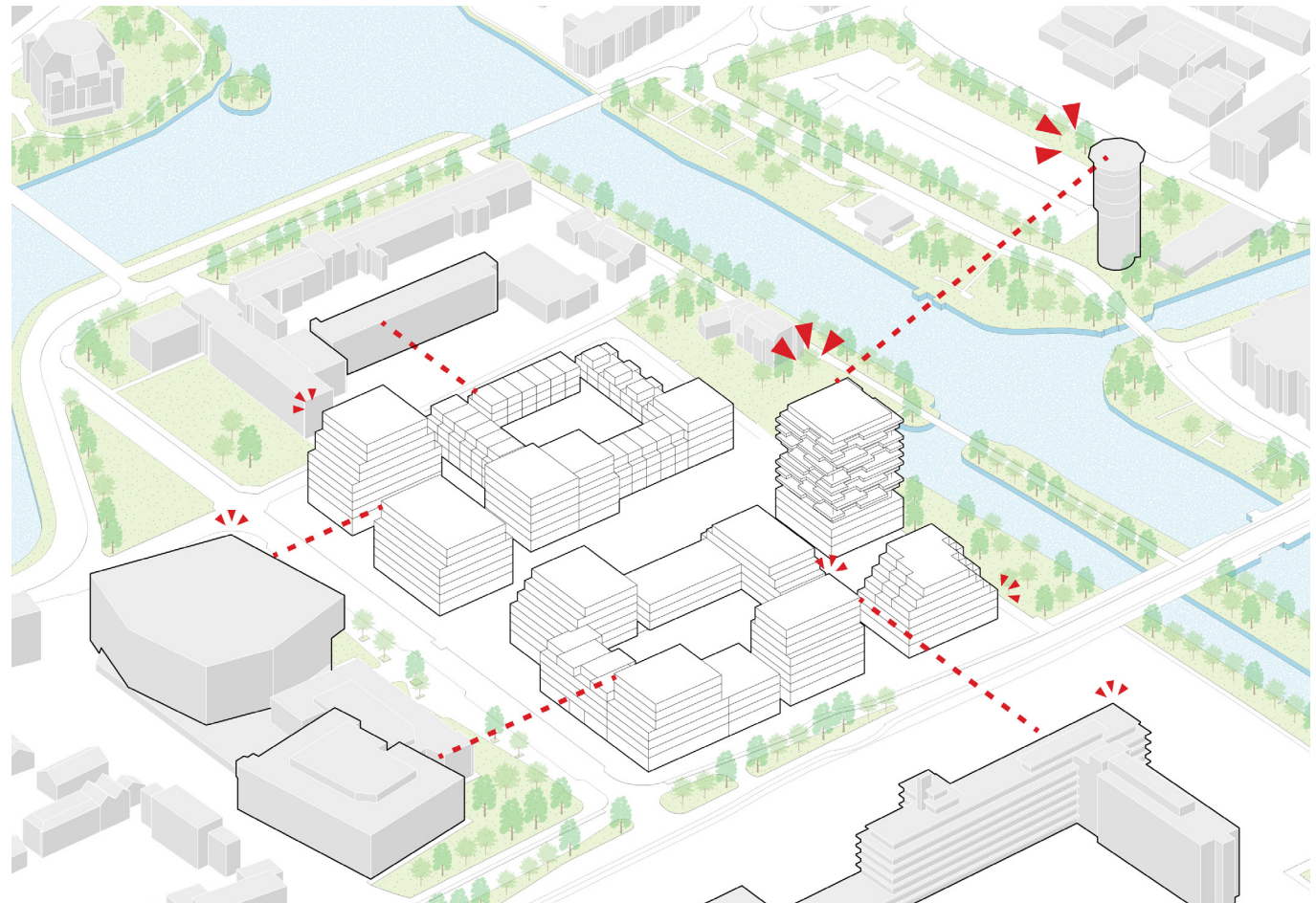


Geactiveerde hoge plint aan de Luttenbergstraat, balkons boven de plint

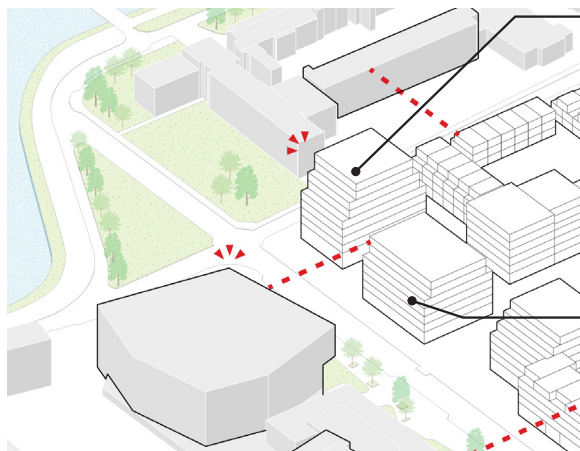
ARTICULATIE BEÏNDIGING VAN DE GEBOUWEN

De beëindiging van de gebouwen zijn een beeldbepalend onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Door sprongen in de bovengelegen verdiepingen (setbacks) krijgt de buurt een onderscheidende uitstraling en een prettige maat en schaal die op een eigen manier verwijst naar de beëindiging van de gebouwen in de binnenstad en in Groot-Weezenlanden.

- De setbacks maken overgangen binnen het plan en zorgen ervoor dat de gebouwen aansluiten bij de omliggende bebouwing;
- De setbacks van naastgelegen gebouwen versterken elkaar en dienen in samenhang te worden ontworpen;
- Vanaf het maaiveld worden de gebouwen als minder hoog ervaren wat zorgt voor een prettige maat en schaal in de buurt;
- De sprongen zijn minimaal 1,8 meter en maximaal 5,4 meter diep waardoor deze een prettige maat krijgen voor individuele terrassen van bewoners;
- De beperkte diepte van de terrassen zorgt ervoor dat er meerdere sprongen mogelijk zijn binnen een volume en de levendigheid op de terrassen zichtbaar is vanaf het maaiveld; het voegt een dynamische laag toe aan de buurt.



Overzicht opbouw van de volumes

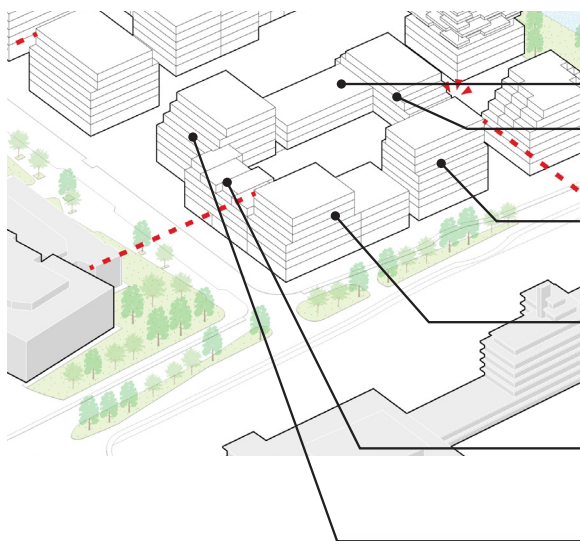


Hoogteaccent aan de singel

Twee sprongen geven gebouw A een vriendelijke en groene uitstraling naar de singel. De sprongen zijn twee verdiepingen hoog en beginnen net als bij gebouw F vanaf verdieping 5. Ook naar het plangebied krijgt het gebouw hierdoor een vriendelijke uitstraling.

Poortgebouw F

Het volume springt vanaf verdieping 5 aan twee zijdes terug voor prettige maat aan schaal aan de Schuurmanstraat en naar het buurtpark.



Hof oost

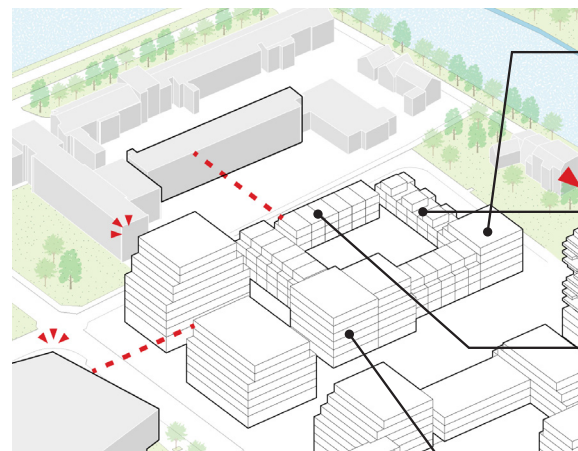
Gebouw H heeft een sprong van 1 laag aan het park.

Bovenste twee lagen van gebouw I springen terug richting park en richting gebouw J.

Gebouw J springt terug vanaf verdieping 5 naar de Luttenbergstraat en vanaf verdieping 6 aan de hof.

Gebouw K is opgebouwd uit drie volumes. Het hoekvolume springt terug naar de Schuurmanstraat en richting gebouw J zodat er een dynamisch beeld ontstaat. De beeindiging van het volume aan de Schuurmanstraat geeft een prettige maat en schaal.

Gebouw G springt stapsgewijs terug zodat het een levendige uitstraling heeft naar de Schuurmanstraat en er een prettig profiel ontstaat tussen poortgebouw F en G.



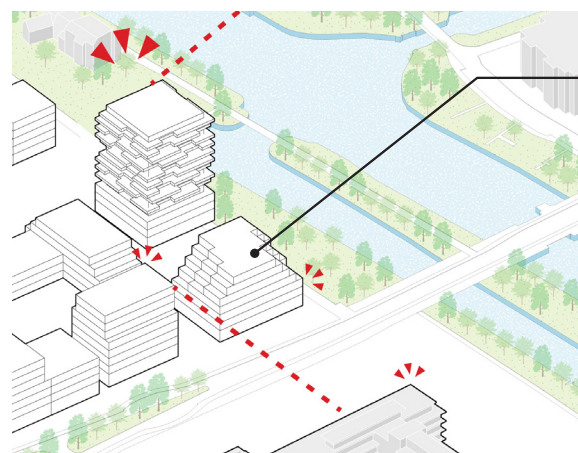
Hof west

Gebouw D springt stapsgewijs af naar de westzijde en maakt de overgang van de bestaande woningen aan het kanaal en de nieuwe rijwoningen naar de schaal van de blokken aan het park.

De sprongen van gebouw C versterken het individuele karakter van de woningen. Een tuinkamer is mogelijk als opbouw aan de hof en activeert het dak.

De sprongen van gebouw B geven een vriendelijke uitstraling naar de school en de ruimte tussen B en gebouw A.

Gebouw E markeert de overgang van het park naar gebouw A.



Poortgebouw M

Gebouw M springt aan twee zijdes terug. Door de setbacks ontstaat een vriendelijk profiel naar de brug over het Almelose Kanaal als ook naar het park aan de binnenzijde van het plan.

05 | LANDSCHAP EN BUITENRUIMTE



Weezenlanden-Noord als eigentijdse interpretatie van groenblauwe stedelijkheid

Gelegen tussen de Zwolse singel en Park de Weezenlanden vormt Weezenlanden-Noord een nieuwe type groen leefmilieu in Zwolle. Een leefmilieu waar groen en gebouw niet alleen elkaar aanraken maar elkaar ook beïnvloeden en waar natuur is geïntegreerd in het plan. het karakter van Weezenlanden-Noord is geïnspireerd door zijn setting en omliggende stadsstructuren en bouwt hier op voort.

Het formele vooroorlogse flaneerkarakter van de singelstructuur is vertaald naar een robuust en klimaatadaptieve stadspromenade (Schuurmanstraat). Het flexibele en actieve karakter van Park de Weezenlanden vormt de inspiratie voor de verschillende plekken voor gebruik in het park.

Weezenlanden-Noord is geïnspireerd door de relatie tussen groen en water dat aanwezig is bij zowel de singel als Park de Weezenlanden. Deze relatie wordt een stap verder gebracht en water vormt een kernwaarde van het plan. Niet alleen recreatief maar ook functioneel (klimaatadaptatie en waterveiligheid). Weezenlanden-Noord zal een voorbeeldproject zijn voor stedelijke wateropvang en klimaatadaptatie. Waar water zoveel mogelijk zichtbaar en tastbaar wordt opgevangen op een manier die kwaliteit toevoegt aan openbare ruimte.

Weezenlanden-Noord wordt ook een plek waar natuur en stedelijkheid elkaar direct raken en vervlochten zijn. Een groenblauwe buurt van deze tijd. Een natuurlijk park met diverse aanleidingen voor gebruik, ontmoeting en interactie door de bewoners en omwonenden.



Almelose Kanaal



Historische context singel



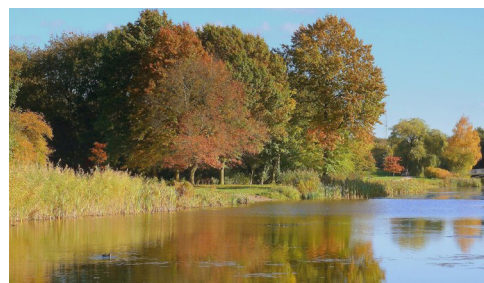
Recreatief landschap langs de singel (Potgietersingel)



Blauwgroen karakter van Park de Weezenlanden



Rivierlandschap



Groene oevers

KARAKTER BEPLANTINGEN, CONTEXT EN PRINCIPES

De landschappelijke inrichting verbindt de onderdelen van het plan met onderdelen uit de omliggende context en smeedt zo een samenhangend geheel. Binnen dit geheel kunnen nuances en lokale verschillen ingebed worden zodat op passende wijze aansluiting gemaakt kan worden op de verschillende karakteristieken in de omliggende straten, ookwel contramal genoemd. De landschappelijke inrichting draagt ook bij aan het reguleren van de verschillende maten van openbaarheid en collectiviteit in het plan. Het plan krijgt zo een eigen karakter dat ook ingebed is in zijn context, waarbinnen verschillende vormen van gebruik mogelijk zijn. Privacy en overgangen tussen privé, collectief en openbaar zijn op een landschappelijke en vanzelfsprekende manier opgelost.

Boombepantingen in het gebied sluiten aan op de bomen in het omliggende gebied: een natuurlijk sortiment, aansluitend bij Park de Wezenlanden, de singel en het Almelose kanaal.

Er wordt gewerkt met een diversiteit aan open en meer besloten ruimtes om ruimtelijke beleving te versterken en meer collectieve gebieden niet al te zeer bloot te stellen.

Water is een centrale kwaliteit in het plan. Rond de wadi in het buurtpark wordt gewerkt met natte en droge plekken, met beplantingen die van nature in dergelijke condities gedijen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met specifiek gebruik van het park: spelen, verlengstuk van de woningen, privacy.

In het plan wordt ontworpen met reliëf. Soortkeuzen worden hierop afgestemd en beplantingen worden ingezet om de ruimtelijke kwaliteit hiervan te ondersteunen.

Bepantingen laten altijd zichtlijnen open ten behoeve van sociale veiligheid.



Landschap Weezenlanden-Noord: een samenhangend geheel met nuances afgestemd op landschappelijke context



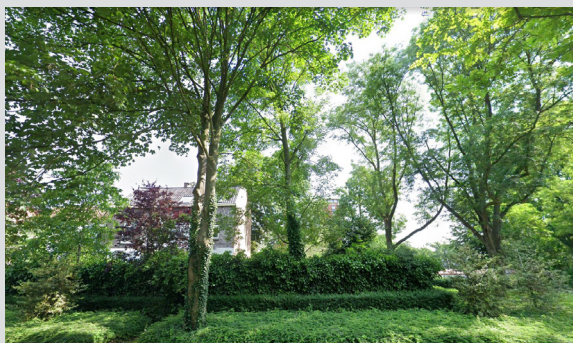
Stedelijk profiel met laanbeplanting en groenbermen aan de Luttenbergstraat



Informeel en tuinachtig karakter in de Buserstraat



Natuurlijke karakteristiek met ruige vegetatie langs het kanaal



Informeel en tuinachtig karakter in de Buserstraat, losse bomen, hagen, beplantingen



19e eeuwse singelstructuur met gazons, taluds, slingerende paden en solitaire bomen (beeld: einde Schuurmanstraat)

Het landschappelijk karakter van Weezenlanden-Noord borduurt voort op de aanwezige kwaliteiten en karakteristieken in de directe omgeving. Gemene deler hierbij is een open en ruimtelijk gevarieerd beeld met gazons, ruigere grasgebieden, lage beplantingen en los verspreid staande bomen. Het beplantingplan biedt altijd open zicht op ooghoogte. Bomen zijn gevarieerd in orde-grootte (1e, 2e en 3e orde), en hoofdzakelijk transparant van kroon om schaduwhinder te beperken. Variatie in soorten draagt bij aan een ruime seizoenbeleving en ecologische waarden. Bomen worden op strategische plekken geplant zodat ze vanuit verschillende ruimtes en voor / naast / achter / tussen de gebouwen zichtbaar zijn. Hiermee wordt de beleving van wonen in het groen versterkt. Op maaiveldniveau komen intensief beheerde gazons voor om te spelen, voor ontmoeting en recreatief gebruik. Daarnaast zijn er delen met ruigere vegetatie en beplantingen met een lagere beheersintensiviteit. Deze dragen bij aan seizoenbeleving en ecologische waarden. De afwisseling van gazons en ruigere beplantingen geeft schaal en maat aan de ruimte tussen de gebouwen in en kan bijdragen aan privacy bij de woningen.

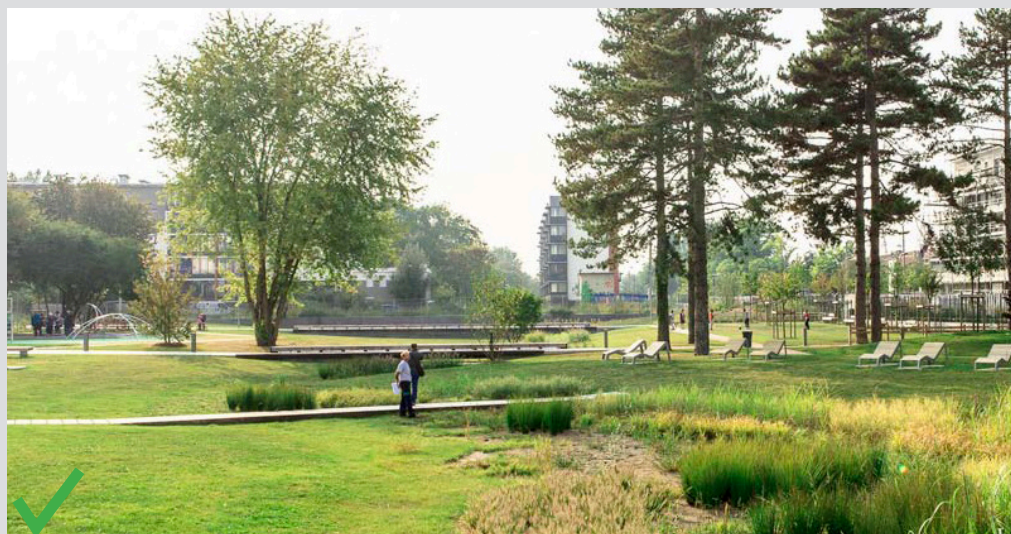


Buurtpark

Beplanting laten zicht op ooghoogte vrij en geleiden de ruimte



Hof



Gelaagde beplantingsopbouw. Grassen en kruidenmengsels als onderbegroeiing
Diepte en geleiding met genoeg openheid en doorzicht

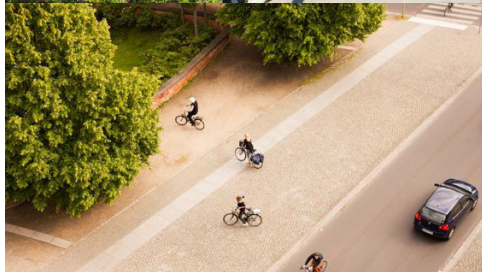
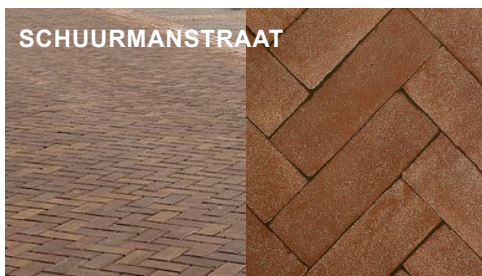


Beplanting belemmeren het zicht van gebruikers en fragmenteert de ruimte

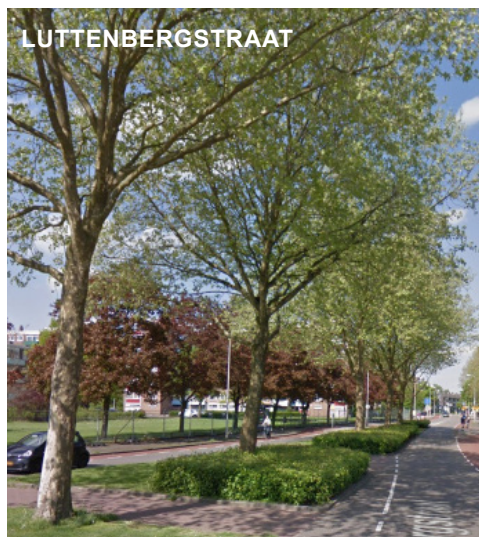


Homogene en vlakke beplanting

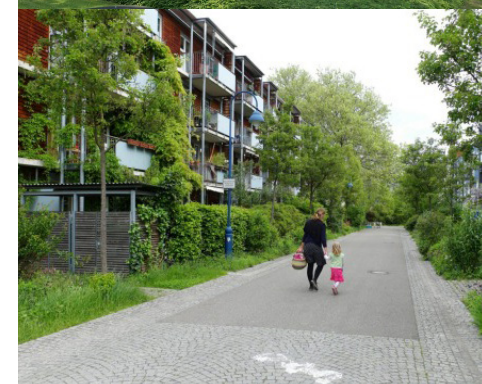
KARAKTER MATERIALISATIE EN GROEN



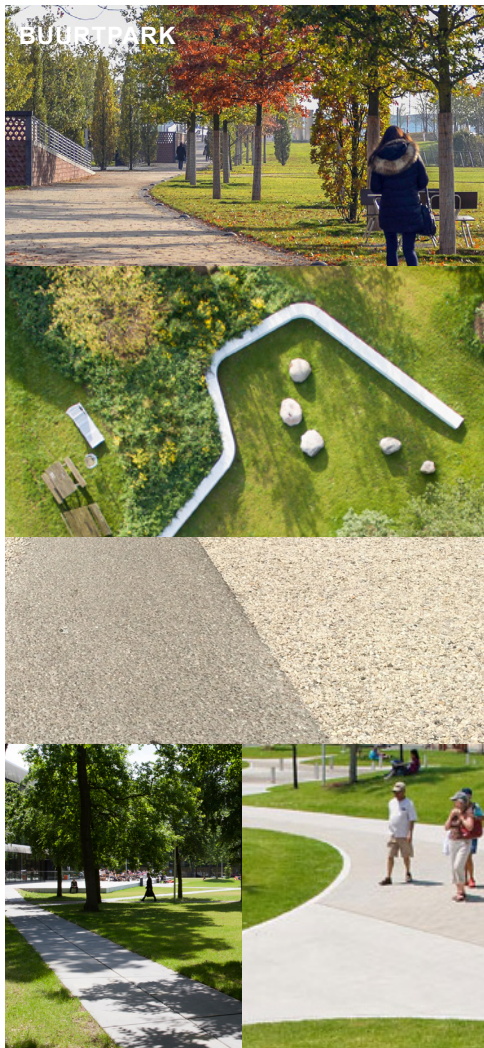
- A-niveau inrichting.
- Gebakken materialen in lichte, warme tint.
- Bomen in (half)verharding.
- Groenvakken met bomen, (vaste) planten en randen. Mogelijk wadifunctie in groenvakken.



- Laanbomenstructuur, in aansluiting op stedelijk profiel.
- Betonnen tegelverharding met bijzondere detailleringen.
- Randen rond de groenvakken als accenten.



- Behoud van bomen en tuinachtige sfeer, informele materialen.
- Een (combinatie van) gebakken materialen, halfverharding, en/of in situ gestorte beton-paden.
- Beplantingen met (vaste) planten en heesters.
- Hagen en/of tuinmuurtjes als erfafscheidingen.



- Paden van grote elementen en/of monolithische materialen zoals beton, asfalt, halfverharding. Bestrating als een 'tapijt': richtingloos, geen dominante richtingen in de bestrating, strakke detaillering.
- Zitranden, treden en hoogteverschillen van beton of steen.
- Variëteit aan natte en droge beplantingen tot 1 meter hoog
- Bomen van 3e en 1e orde.
- Speelgazons en extensief bemaaid grasgebieden.



- Losse, tuinachtige inrichting.
- Collectieve paden van monolithisch materiaal en/of halfverharding, met strakke detailleringen.
- (Collectieve) plinten langs gevel in hout, grootformaat tegels en/of platen in beton of steen, halfverharding.
- Privé zones meeontworpen met architectuur, groene uitstraling, niet hoger dan 1.5m of gesloten
- Bomen, (boom-)heesters, vaste planten en grassen.



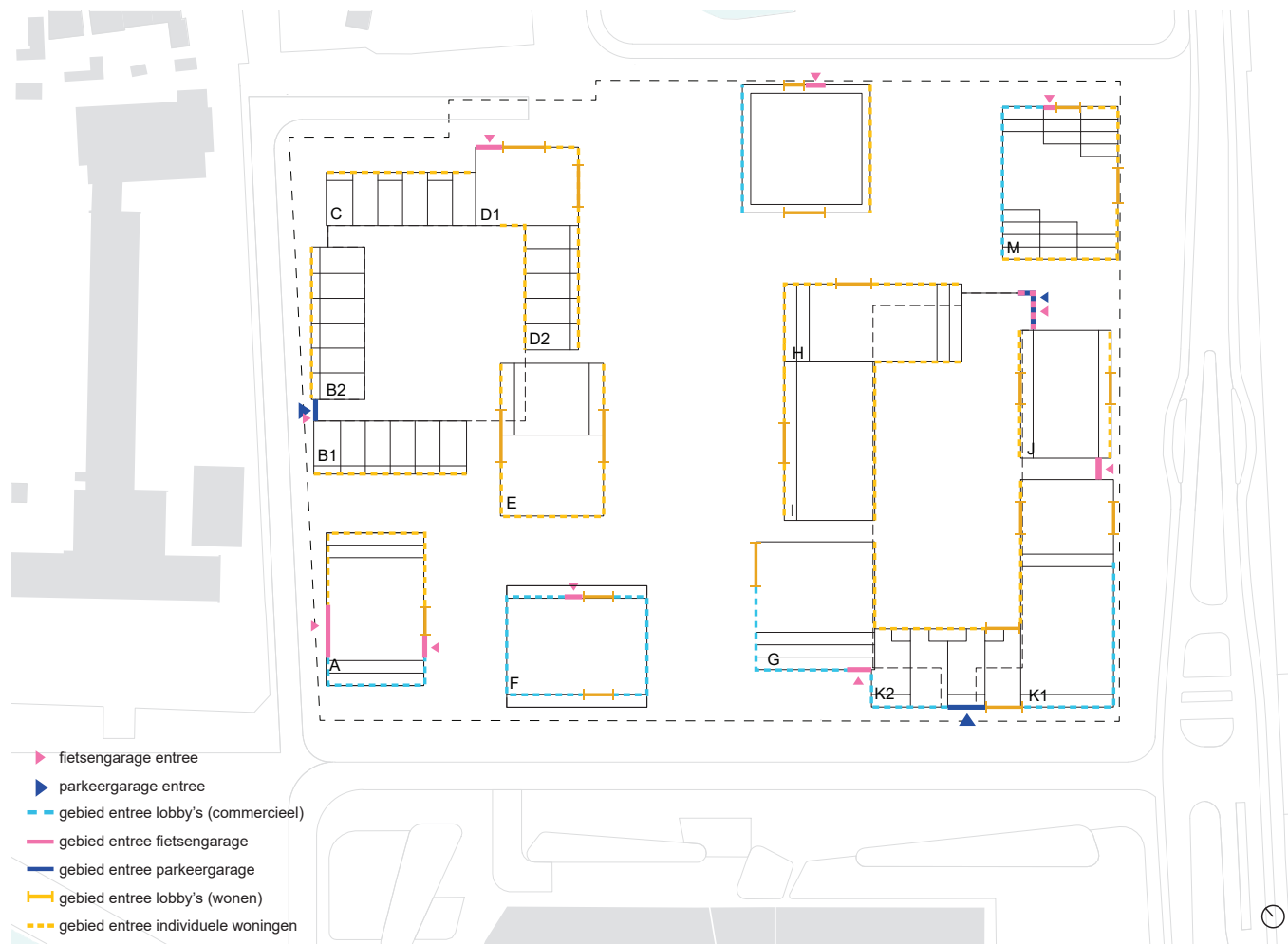
- Robuuste inrichting passend bij schaal en karakteristiek van de oeverzone.
- (Half)verharding, paden in monolithische materialen.
- Zitranden en treden van beton of steen langs de oever.
- Informele, stoere inrichtingselementen.
- Extensief gemaaid gras

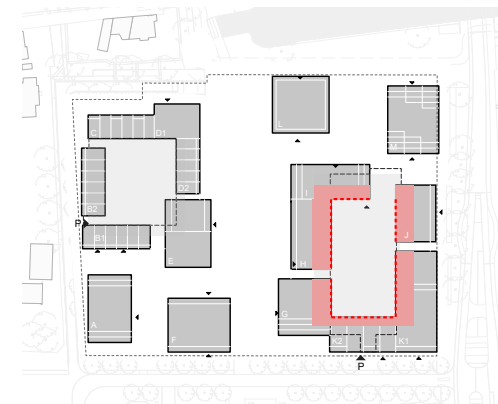
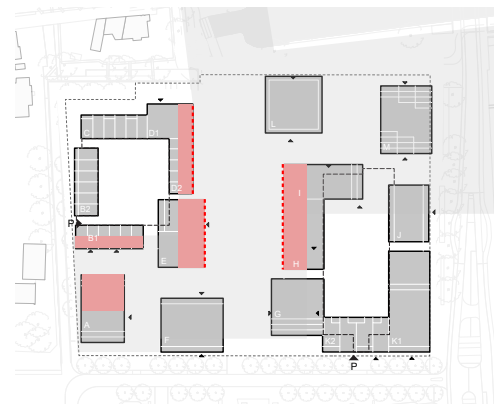
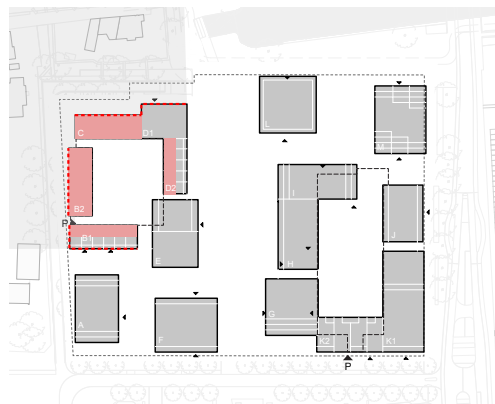
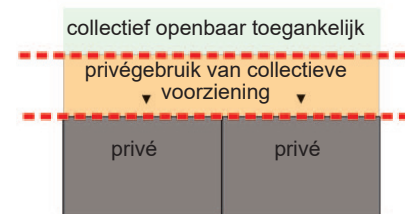
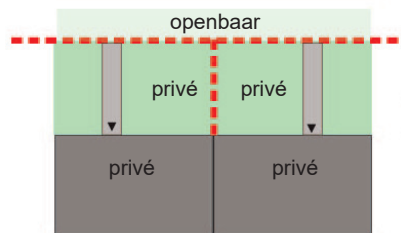
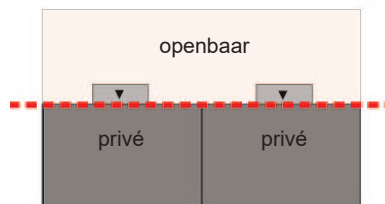
OVERGANGEN PRIVÉ - COLLECTIEF - OPENBAAR

De relatie binnen-buiten is een centraal thema in het ontwerp van Weezenlanden-Noord. Op alle schaalniveaus in het plan wordt de interactie tussen binnen en buiten gestimuleerd en zorgvuldig geaccentueerd: vanaf de stedenbouwkundige schaal van de stad tot detail niveau van inrichtingsplan.

De verschillende overgangen tussen privé, collectief en openbaar worden zorgvuldig ontworpen in het plan. Stoepen, of “encroachment zones”, vormen een van de meest belangrijke middelen om deze relatie te ontwerpen. In Weezenlanden-Noord wordt deze zone ingezet om de relatie privé-openbaar te verbijzonderen en om de buurt in zijn context te laten landen. Hiertoe dienen (Delftse) stoepen, overgangen en grenzen ontworpen te worden vanuit de stedenbouwkundige en landschappelijke identiteit en het karakter van de omgeving, zonder dat er val- en struikelgevaar ontstaat. De relatie met de architectuur is evenzeer van belang: de overgangen tussen privé, collectief en openbaar dienen integraal ontworpen te zijn met de plattegrond, architectuur en publieke buitenruimte. Dat geldt ook voor overgangen en scheidingen tussen privé en privé: middelen die dit reguleren dienen in het architectonische ontwerp meegenomen te worden en afgestemd te zijn op de landschappelijke inrichting.

Eenzijds beoogt het plan ingebruikname door bewoners te stimuleren. Anderzijds moet verrommeling voorkomen worden. Dit vergt oplossingen die uitnodigend zijn maar ook robuust. De balans tussen robuust en flexibel dient zeer zorgvuldig ontworpen te worden. Hierbij kan gewerkt worden met bouwkundige elementen en uitwerkingen die ontmoedigen om zelf schuttingen te gaan plaatsen of beplantingen te veranderen. Ook kan gewerkt worden met het collectief uitgeven van delen zodat in de VVE geregeld kan worden welke aanpassingen wel of niet toegestaan worden. In sommige gevallen kan er gewerkt worden met instandhoudingsverplichtingen, alhoewel handhaving daarvan niet altijd gemakkelijk te organiseren is.





1. ACTIEVE PLINTEN

Aan de Schuurmanstraat en Luttenbergstraat wordt ingezet op het stimuleren van actieve plinten en programmeren van begane gronden. Hier zijn de stoepen ontworpen als lokale verbijzonderingen in de bestrating. Ze markeren entrees (commercieel, publiek of collectief) en de naastgelegen verharding van de openbare ruimte loopt tot aan de gevel. Maatvoering en detaillering in relatie met de architectuur en ontwerp voor de nieuwe straatinrichting.

2. 'TUINDORP'

Langs de rustige en groene Wiecherlinckstraat en Buserhof (voorheen de Buserstraat) krijgen grondgebonden woningen voortuinen. Erfafscheidings worden integraal met de architectuur ontworpen, of als onderdeel van het beplantingsplan voor de publieke ruimte ontworpen. In alle gevallen dienen ze robuust te zijn (niet eenvoudig te vervangen door bewoners).

3. PARK

De plinten die aan het park grenzen krijgen een open gezicht naar het park toe met zo veel mogelijk voordeuren aan het park. Elke woning krijgt een stoepje van 1 a 1,5 meter breed. Dit kan geaccentueerd worden met een materiaalverschil, textuurverschil, mogelijk een klein hoogteverschil en/of een bouwkundig object. Het wordt meeontworpen met de architectuur en heeft zijn eigen karakter. Materialisatie in afstemming op het landschap ontwerp. De zone is ook voorzien van een 2 a 2,5 meter breed openbaar pad langs de stoepen. Dit wordt in de materialisatie van het park meegenomen.

4. DE HOVEN

De hoven zijn de meest beschutte ruimtes in het plan. De hoven zijn collectief in gebruik maar (gedeeltelijk) publiek toegankelijk waarbij niet-bewoners te gast zijn. Hier worden door middel van informele zones privé en/of collectieve ruimtes aan de gevel gevormd. Deze zijn in één hand ontworpen en aangelegd. Hier is nauwe afstemming tussen architectuur en landschap architectuur noodzakelijk. De erfgrans privé-collectief dient wisselwerking tussen de privé-buitenruimte en de collectieve tuin te stimuleren. Hij is bij voorkeur niet fysiek aanwezig of zeer terughoudend in aanwezigheid. Privé - privé afscheidingen zijn ondergeschikt aan de overgang privé-collectief.

OVERGANGEN PRIVÉ - COLLECTIEF - OPENBAAR

Het plan grenst aan verschillende contexten in de contramal. Daarnaast kent het een variëteit aan invullingen van de begane gronden en uitwerkingen van de gebouwplinten. Niet alleen de programmatische invulling van de plint maar ook de mate waarin de buitenruimte een openbaar karakter heeft, een collectief karakter of dat het een privé-buitenruimte betreft, maken dat er een scala aan raakvlakken tussen privé, collectief en openbaar domein zullen zijn. Deze variëteit maakt het plan rijk en zorgt dat de wisselwerking binnen-buiten een wezenlijke rol in het gebied zal hebben. Om de ontwerpen voor deze overgangen richting te geven wordt er voor Weezenlanden-Noord een typologie aan overgangen meegegeven. Deze betreffen zowel de inrichting van de (privé-)buitenruimte als het ontwerp van de gebouwplattegronden en gevels. Ze dienen in nauwe samenwerking tussen architect en landschapsarchitect ontworpen te worden.

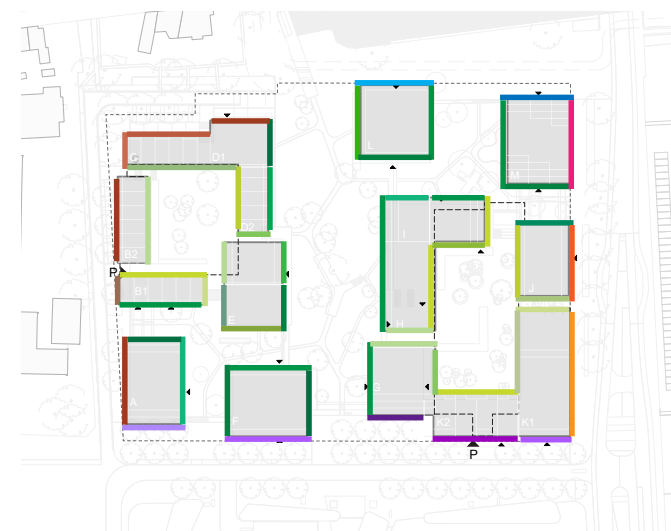
Het ontwerp van de overgangen van privé naar privé, collectief en/of openbaar gebied is een opgave die zowel architectuur als landschap betreft. Dit geldt voor de privé-buitenruimtes op maaiveld, de encroachmentzones (semi-openbaar) en collectieve zones. De gebouwmaat en het onderscheid met de naastgelegen gebouwen dient leesbaar te blijven. Per gebouw kan er een principe gekozen worden waarbij aangesloten wordt op de signatuur van het gebouw.

Ook dienen de overgangen ontworpen te worden in afstemming op de context van het landschap waaraan ze grenzen en de mate van collectiviteit / openbaarheid in dat gedeelte. Overgangen aan het Buurtpark zullen dus anders zijn dan overgangen aan de collectieve hoven of aan de kanaalzone, Schuurmanstraat, 'Buserhof' en Wiecherlinkstraat.

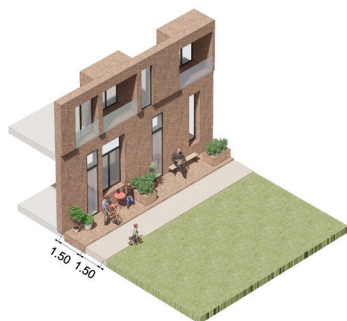
Hierna wordt de typologie aan overgangen nader toegelicht. Ook entrees voor voor collectieve voorzieningen zijn hierin meegenomen.



Overgangen privé-collectief-openbaar volgen maat en signatuur van de gebouwen

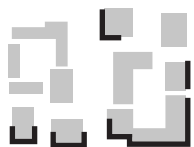


Overgangen privé-collectief-openbaar reageren op landschap en collectiviteit



Typologie overgangen privé - collectief - openbaar

OVERGANGEN PRIVÉ - COLLECTIEF - OPENBAAR



GEVELS AAN STRATEN EN PLEINRUIMTES



Langs de gevels aan de Schuurmanstraat en Luttenbergstraat worden smalle stroken in de bestrating opgenomen met een iets afwijkend materiaal. Deze strook is hoogwaardiger dan de overige bestrating, licht afwijkend in tint en/of formaat.



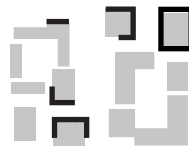
Verharding tot gevel met markering van ingangen



Individuele stoep als markering van hoofdentree



Verbijzondering van materiaal langs gevel



GEVELS AAN KLEINE PARKRUIMTES



Optie 1: Gebouw staat met de voeten in het groen. Privé buitenruimtes door middel van loggia of klein terras (of combinatie daarvan) in robuust materiaal in het groen. Geen erfafscheidingen of afscheidingen in architectuur en gevelmateriaal geïntegreerd.
Optie 2: Privé-buitenruimte gecombineerd met voordeurpaadje in een strook langs de gevel. Geen erfafscheiding privé-openbaar. Erfafscheiding privé-privé is integraal onderdeel van de strook, of ingetogen ontworpen vanuit de architectuur.



Erfafscheiding in architectuur opgenomen



Los terras zonder afscheidingen



Ondiepe loggia in combinatie met strook verharding langs gevel



GRONDGEBONDEN WONINGEN



De Buserhof en Wiecherlinckstraat worden omgevormd tot een autoluw woonpad. De inrichting wordt informeel en tuinachtig, in aansluiting op de aangrenzende tuinen, hagen en bomen. De woningplattegrond en gevelindeling dienen gebruik van de voortuin uit te nodigen door middel van bijvoorbeeld een pui. Hoogteverschillen worden architectonisch opgelost in de woning of op de erfgrans. Erfgrenzen privé - privé kunnen losse (gemengde) hagen zijn (aangelegd bij oplevering) of in architectuur meegenomen zijn. Materialisatie van de paden in openbare ruimte en de tuinpaden identiek, informeel en tuinachtig. Erfafscheidingen aan de hofzijde zijn geïntegreerd in de architectuur.



Erfafscheidingen in architectuur opgenomen in combinatie met hagen



Tuinen in combinatie met groenvakken in openbaar gebied
Hoogteverschillen in architectuur meeontworpen



Materialisatie openbare- en voordeurpaden identiek en tuinachtig



Erfafscheiding in architectuur meeontworpen

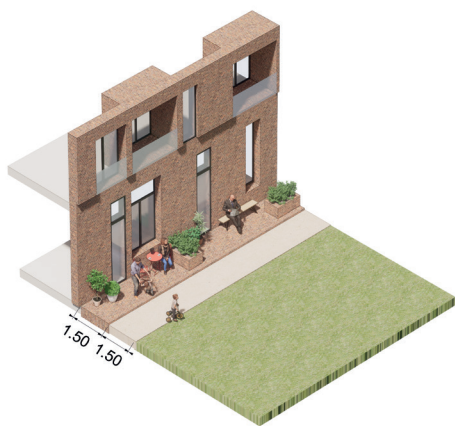


Stimuleren gebruik voortuinen door tuinachtige inrichting van openbare ruimte

OVERGANGEN PRIVÉ - COLLECTIEF - OPENBAAR



GEVELS AAN
BUURTPARK



Bij de woningen aan het park dient gebruik van de buitenruimte aan de voorzijde gestimuleerd te worden. Hiervoor worden encroachmentzones opgenomen: openbare of collectieve stroken langs de gevel die bewoners privé kunnen gebruiken. Verschil in bestrating markeert deze strook ten opzichte van de publieke route, eventueel benadrukt met een klein hoogteverschil. Per gebouw wordt één principe gehanteerd zodat een gavarieerd beeld aan het park ontstaat. Het ontwerp voor deze zone is een gezamenlijke opgave voor architectuur en landschapsarchitectuur. Om gebruik te stimuleren kan in de gevel gewerkt worden met een te openen pui, een ondiepe loggia of een diepe vensterbank. Objecten als bankjes, plantenbakken, of verhoogde stoepen worden ofwel in gevelmateriaal ontworpen, danwel in het bestratingsmateriaal van de strook.



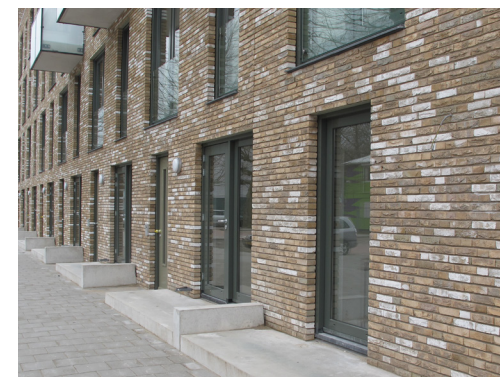
Plantenbak in architectuur meeontworpen



Strook in gevelmateriaal langs de gevel met te openen pui



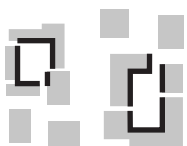
Ondiepe loggia in combinatie met hoofdentree



Stoep met bouwkundige elementen



Plantenbak in architectuur meeontworpen



BINNENZIJDEN HOVEN



De overgang van achterzijde woning of kantoor naar de collectieve hof dient integraal met het hofontwerp ontworpen te worden en dient gebruik en interactie te stimuleren. Per hof meerdere principes, per gebouw één principe. Te denken valt aan een collectieve plint met privéplekken, terrassen omlijst door collectief groen, loggia's met een hoogteverschil naar de collectieve hof. Erfafscheidingen privé-privé zijn afwezig of zeer terughoudend ontworpen en eerder een markering dan een scheiding. Risico is dat er te makkelijk 'gerommeld' kan worden met deze zone door bewoners. Om dat te voorkomen dienen voorzieningen robuust ontworpen te zijn (bouwkundig van aard) en/of in collectief eigendom uitgegeven te zijn met daarbij privégebruik.



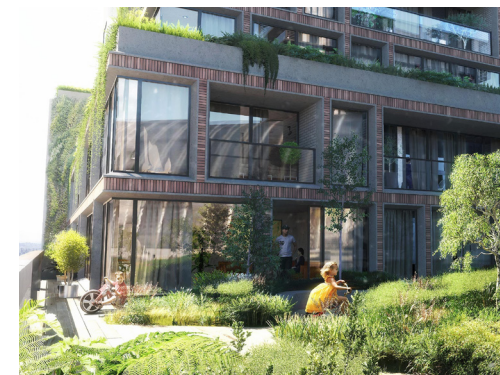
Privézone organisch opgenomen in collectief groen



Loggia in combinatie met hoogteverschil reguleert privacy en stimuleert gebruik



Privé ruimte op collectieve strook
Geen afscheidingen privé-privé



Privézone organisch opgenomen in collectief groen

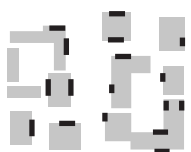


Markering privé-privé stimuleert ontmoeting



Terrassen met gebouwde plantenbakken als privé-privé markeringen

COLLECTIEVE ENTREES



**ENTREES
LOBBIES - HOVEN**
(LOCATIES INDICATIEF)



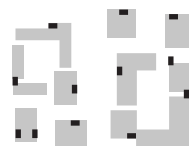
Ingang entreelobby onderbreekt privé-strook



Bestrating park- en tuinpaden loopt door tot entreelobby

Entreepadten naar de entreelobbies zijn gematerialiseerd in het materiaal van de tuindanwel parkpaden. De materialisatie loopt door tot aan de pui, die bij voorkeur iets terug ligt in de gevel of op andere wijze een architectonische verbijzondering krijgt.

Afscherming tussen privé-buitenruimtes en de entreelobby is zeer terughoudend ontworpen. Dit kan geregeld worden door de pui terug te leggen in het gevelvlak, afstand aan te houden tussen entreelobby en privé-buitenruimte of een element dat meeontworpen is in de architectuur. Het ontwerp voor de entreelobbies dient ontmoeting en interactie te stimuleren door bijvoorbeeld een zitgelegenheid op te nemen.



**ENTREES
FIETSENSTALLINGEN**
(LOCATIES INDICATIEF)

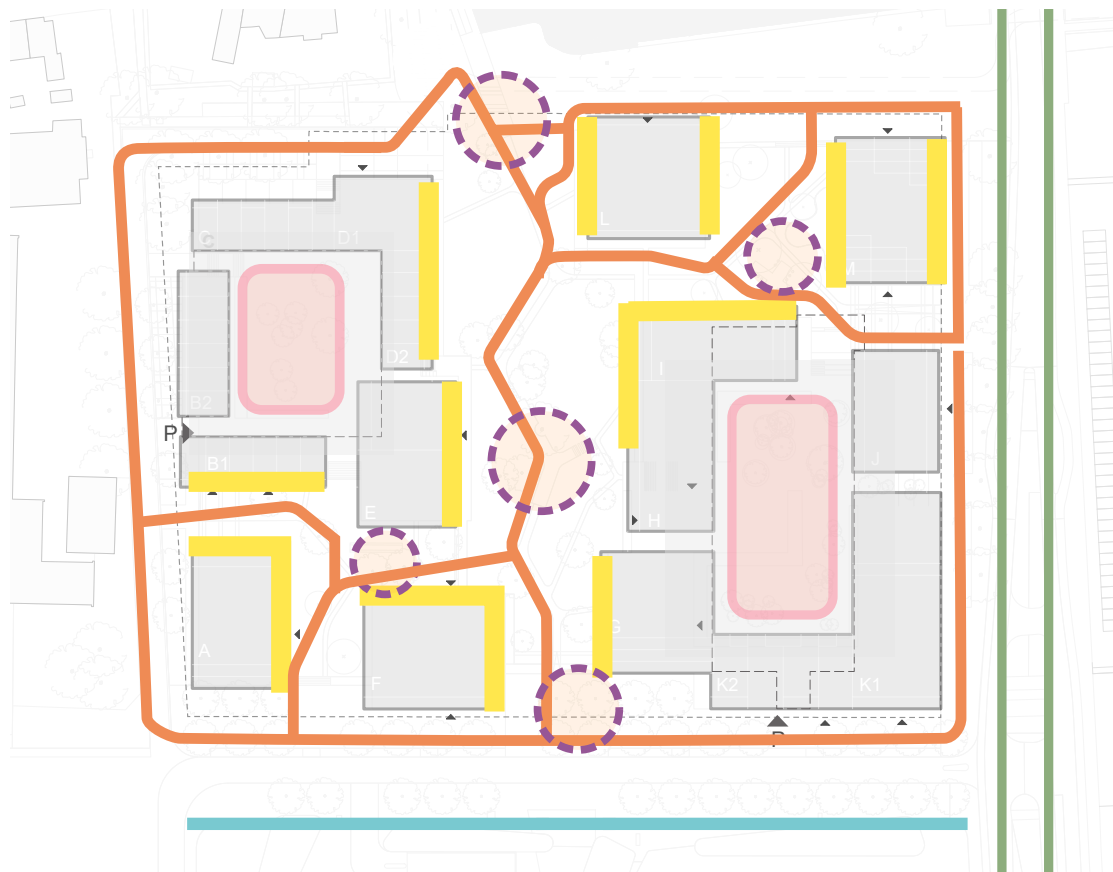


Bestrating park- en tuinpaden loopt door tot hoofdentree

Entrees van fietsenstallingen zijn gematerialiseerd in het materiaal van de tuindanwel parkpaden. Het materiaal loopt door tot aan de pui. Privacy van naastgelegen privé-buitenruimtes dient gewaarborgd te worden door voldoende afstand te houden en voldoende ruimte voor in- en uitgaande fietsers te behouden. Entrees van fietsenstallingen dienen ruimtelijk kwalitatief ontworpen te worden zodat ze goed ingebed zijn in het landschappelijk ontwerp en niet leiden tot hangplekken.

VERLICHTING

De verlichting in het plan sluit aan op de karakteristieken van de buitenruimte en de mate van openbaarheid. Verlichting in de straten rond het plan (contramal) sluit aan op aanwezige kwaliteiten en lichtbeelden in de aanwezige stedelijke structuren. Dit geldt met name voor de Schuurmanstraat en de Luttenbergstraat en in wat mindere mate voor de Wiecherlinckstraat en Buserhof. Verlichting van de Luttenbergstraat volgt de verlichting van het stedelijke profiel van deze weg. In de Schuurmanstraat kan de functie van promenade en de bijbehorende verblijfskwaliteit ondersteund worden door voort te borduren op de masten met spots zoals die bij de rechtbank geplaatst zijn, in combinatie met verlichting zoals die in het buurtpark gebruikt wordt. Hiermee krijgt het straatprofiel een asymmetrische verlichtingsoplossing. Verlichting in het buurtpark is parkachtig in lichtbeeld en authentiek in armatuurkeuze. Doelstelling is een helder onderscheid in hoofdroutes en informele zones langs gevels, zowel overdag als 's nachts. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld te werken met een combinatie van masten, gevelarmaturen en/of bolderarmaturen. Bij toepassing van gevelarmaturen worden leidingen in de gevel opgenomen. Masthoogtes zijn passend bij een informeel park: rond de 4 a 5 meter hoog. Positionering is los verspreid langs de paden. In de Wiecherlinckstraat en Buserhof kan deze verlichting ook toegepast worden. De collectieve binnenhoven hebben een lichtbeeld en armatuurkeuze dat collectief (avond-)gebruik stimuleert en een gevoel van beschutting biedt: kleinschalig, informeel en tuinachtig. Bijvoorbeeld uplighters onder bijzondere bomen of struiken, bollardarmaturen en lage lichtmasten (rond de 3,5 meter). De bijzondere plekken krijgen bijzondere en geïntegreerde verlichting om ze ook 's avonds een bijzonder plek te laten zijn.

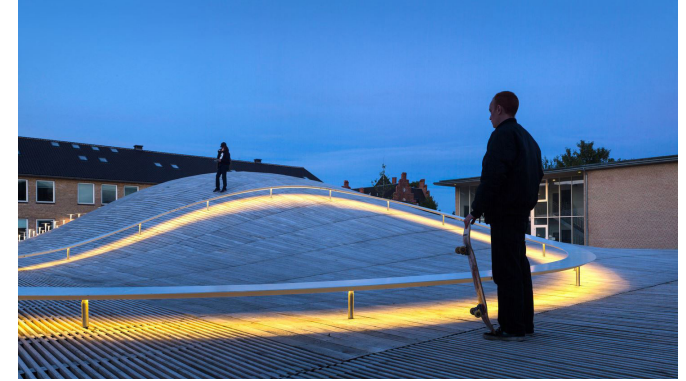




Paaltop lichtmasten langs paden, 4 a 5 meter hoog, los verspreid staand



Spot verlichting vanuit groenvakken 5 a 7 meter hoog, los verspreid staand



Bijzondere verlichting integraal onderdeel van de bijzondere elementen



informele verlichting voor zones langs de gevels door middel van bijvoorbeeld gevelarmaturen en/of bolderarmaturen.



Continuering stadsprofiel: tweezijdige straatarmaturen



Informele tuinachtige verlichting, uplights onder bomen en heesters, bollards, lage masten



