

BEELDREGIEKADER
Het Buyten van Zwolle, Wijthmen

INITIATIEFNEMERS:

Loostad Vastgoedontwikkeling
& Kreator Projecten

PRODUCTIE:

Witpaard BV i.s.m.
KuiperCompagnons

ADRESGEGEVENS:

Witpaard BV
Dorpsweg 103
8271 BL IJsselmuiden
T: +31 (0)38 - 421 68 00
E: info@witpaard.nl

KuiperCompagnons
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
gebouw thee 0
T : +31 (0)10 - 433 00 99
E: kuiper@kuiper.nl

Werknummer: 618.106.30
Datum: Juni 2020

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

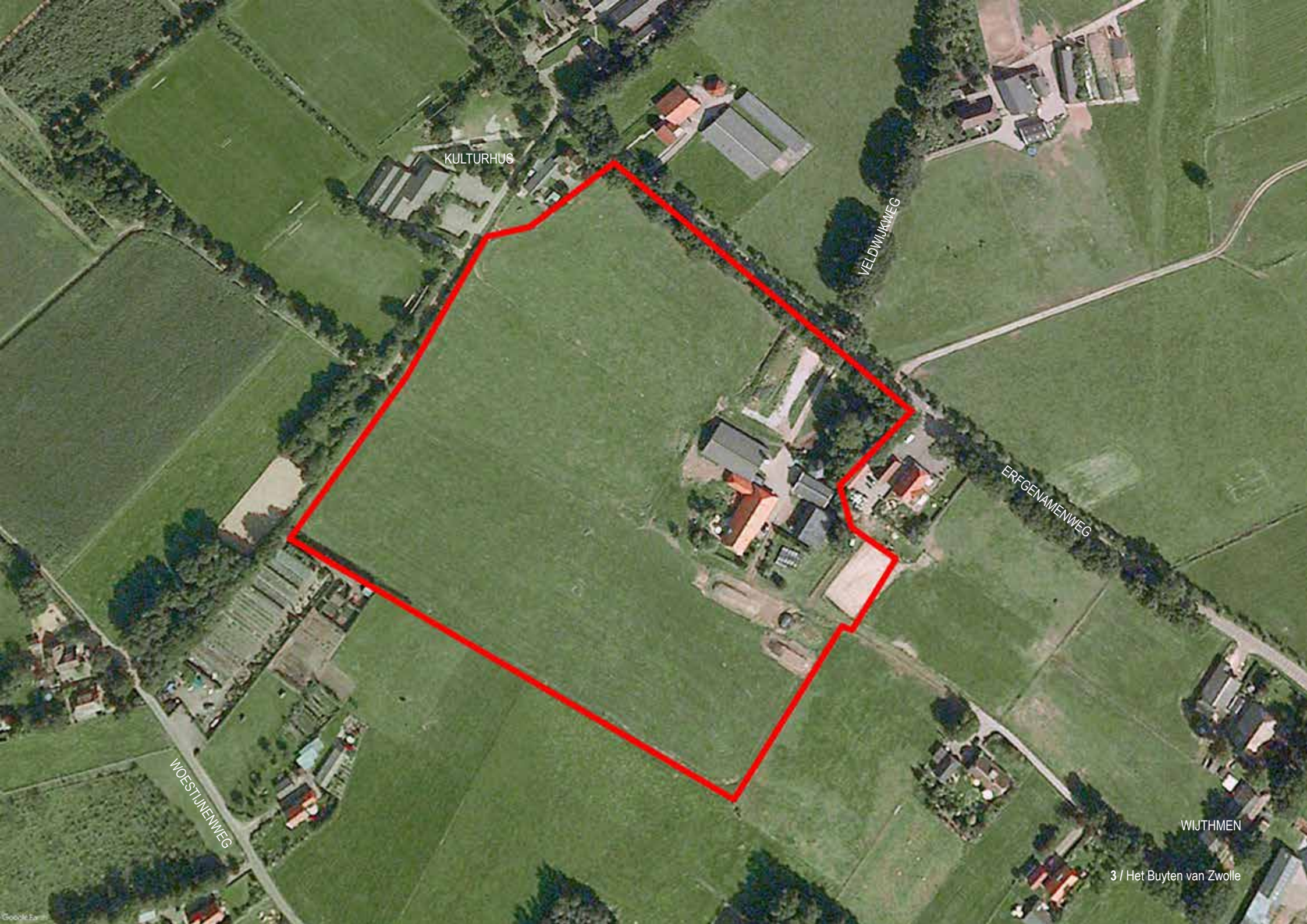


Inhoud

1.	LOCATIE	2
2.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	4
3.	VISIE	6
4.	BEELDKWALITEIT	6
a.	Situering	6
b.	Oriëntatie + accenten	8
c.	Goothoogte + kapvorm	10
d.	Ontsluiting + parkeren	12
e.	Watersysteem	14
f.	Profielen	16
g.	Erfscheidingsen	28
h.	Architectonisch beeld	30
i.	Materialisatie & detaillering	31
j.	Referenties architectuur	32
j.	Referenties openbare ruimte	34

LOCATIE

Het plangebied ligt ten noorden van Wijthmen in een landelijk gebied omgeven door weilanden en bosschages. Een plek die rust en ruimte biedt. Aan de noordzijde wordt het plangebied ontsloten door de Erfgenamenweg, een lint met daaraan gelegen agrarische bedrijven. Aan de oost-, en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door open weilanden en agrarische bebouwing. Aan de westzijde ligt het Kulturhus, de basisschool, de voetbalvereniging en een smalle bosstrook.



KULTURHUIS

VELDWIJKWEG

ERFGENAMENWEG

WOESTIJENWEG

WIJTHMEN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het nieuwbouwproject 'Het Buyten van Zwolle' worden 111 woningen gerealiseerd op een stuk grond van 4,3 hectare.

Het plan oriënteert zich rondom een brink die ruimte creëert voor ontmoeting. De opzet van het stedenbouwkundige weefsel is rondom deze centrale groene plek georganiseerd. Deze plek wordt door informele routes verbonden met de rest van het plan en het omliggende landschap. Naast de fysieke verbindingen zijn er op een aantal plekken aan de randen van het plan ook visuele verbindingen met het omliggende landschap.

Het stedenbouwkundig plan kent een ongedwongen structuur van groene informele woonstraatjes. Aan deze straatjes staan overwegend kleine bouwvolumes in een moderne vertaling van traditionele historiserende architectuur.

De beleving van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de positie en vormgeving van de bebouwing. Hierbij spelen zogenaamde 'accentgebouwen' een belangrijke rol. Deze gebouwen staan op hoeken van straten en in zichtlijnen en verrijken op die manier de belevingswaarde van de openbare ruimte.

Het plan krijgt een groene identiteit die wordt bepaald door bomen en gras in de openbare ruimte, hagen op de erfafscheidingen en het groen van de percelen.

Aan de brink is een woonhof gepositioneerd. Een intieme, met kleine appartementenblokjes omsloten woonhof met een groene ruimte in het midden.

Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost binnen de bouwvelden in parkeerhoven onttrokken aan het zicht vanuit de openbare ruimte. Een aantal van deze parkeerhoven worden in mandigheid uitgegeven.

Met de bovengenoemde componenten sluit de nieuwe buurt naadloos aan bij de identiteit en de eigenheid van Wijkthmen: landelijk en rijk geschakeerd, met open zichtlijnen naar de omliggende weilanden en bosschages.

(Of de ligging nabij het voetbalveld hinder van licht of geluid teweeg brengt, is in onderzoek. Dit geeft naar verwachting geen problemen. Eventuele maatregelen kunnen eenvoudig in de openbare ruimte worden ingepast.)



In afwijking op deze tekening wordt in deze zone in plaats van de getekende weg een groenstrook aangelegd. Dit is ook opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

VISIE

In het 'Dorsplan Wijthmen' uit 2010 is voor het bepalen van de karakteristiek van de uitbreidingslocaties, waaronder die van de Erfgenamenweg, de identiteit van het dorp zelf als inspiratiebron gehanteerd. Deze identiteit is samengevat in vijftal kernkwaliteiten, waarvan 'een landelijk karakter' en 'een open ruimtelijke structuur' als leidraad zijn opgepakt bij het formuleren van de beeldkwaliteit voor 'Het Buyten'.

Geïnspireerd door deze kernkwaliteiten is er voor gekozen een comfortabele dorpsuitbreiding te ontwerpen, waarin het karakter van Wijthmen voelbaar is. De insteek daarbij is te komen tot een onderscheidende identiteit voor het nieuwe woongebied die is gebaseerd op dorps en streekeigen kenmerken. De uitdaging daarbij is een herkenbaar en hedendaags ruimtelijk idioom te formuleren dat kan worden opgevat als karakteristiek voor 'Het Buyten'.

Op hoofdlijnen wordt de beoogde identiteit gekarakteriseerd door;

- Een afwisselend landschap van kappen;
- Een relatief kleine bebouwingskorrel, met wisselende breedte- en hoogtematen;
- Organische plaatsing van bouwvolumes (wisselende rooilijnen);
- Volumes van hooguit twee lagen met kap;
- Nokken die de rooilijn volgen, met sporadisch een kapverdraaiing;
- Panden, vrijstaand en geschakeld, die georiënteerd zijn op de openbare ruimte;
- Het gebruik van streekeigen materialen (baksteen, gepotdekselde geveldelen);
- Daken met pannen in rode en antraciet tinten;
- De heldere en evenwichtige gevelindeling;
- Witte kozijnen met aansluitend gekleurde draaiende delen, en;
- Eenheid in verscheidenheid.

Om de beoogde beeldkwaliteit verder handen en voeten te geven zijn onderstaand meer gedetailleerde criteria opgetekend.

BEELDKWALITEIT

SITUERING

In principe staat de bebouwing overal parallel aan de uitgifte grens. Om het landelijk karakter te bevorderen wordt ingezet op verspringing van de rooilijn. Daarmee wordt tevens het individuele karakter van de bebouwing benadrukt. De rooilijn van de rijwoningen staat vast op 2 meter, voor twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen varieert de bandbreedte tussen de 3 en 5 meter en het wooncomplex kent een minimale afstand van 4 meter tot de uitgiftegrens.

Door de wisselende rooilijn ontstaan voortuinen in wisselende diepten. Mede hierdoor en omdat de uitgiftegrens niet altijd parallel met de as van de weg loopt, varieert de breedte van het ruimtelijke profiel. Ook de bebouwing langs de Erfgenamenweg staat op een wisselende afstand ten opzichte van de uitgiftegrens. In aansluiting op de bestaande woonbebouwing langs deze weg ligt de rooilijn op minimaal 5 meter uit de uitgiftegrens. De kleine korrel van vrijstaande woningen hier en daar afgewisseld met twee-onder-één-kapwoningen garandeert hier een transparant beeld tussen de bebouwing.

De centrale plek heeft een eigen karakter. De bebouwing is hier zoveel mogelijk aaneengesloten en de zijdelingse afstand tussen de bebouwing is minimaal. Dit draagt bij aan de intimiteit van deze plek als 'huiskamer' van het nieuwe buurtschap.

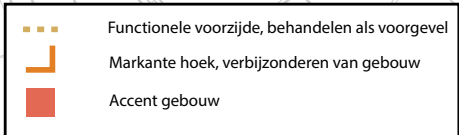
De zuidgrens van het plan ligt direct aan het open landschap. Om een vriendelijke overgang te creëren van het open landschap naar bebouwd gebied ligt hier een bebouwingsvrije zone van 5 meter.



ORIENTATIE + ACCENTEN

Het basisprincipe voor de oriëntatie van de woningen is dat de woningen gericht zijn op de openbare ruimte waar de woning aan grenst. Extra aandacht geldt daarbij voor de hoekwoningen, omdat hierbij sprake is van een meerzijdige oriëntatie. In het ontwerp van de hoekwoningen dient daarom nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het feit dat de gevel, die grenst aan het openbaar gebied, dient te worden vormgegeven als zijnde een aantrekkelijke gevel. Bij de dubbele oriëntatie is het belangrijk dat beide zijden met name op maaiveld een aantrekkelijk beeld bieden. Voorkomen moet worden dat er blinde gevels aan de openbare ruimte staan. Dat betekent bijvoorbeeld dat als de entree naar de zijgevel wordt verplaatst er toch een opening in de voorgevel blijft.

Een aantal gebouwen hebben een markante ligging in een zichtlijn, op een hoek of aan een belangrijke plek. Naast de dubbele oriëntatie moet er een onderscheidende verschijningsvorm worden gecreëerd. Daarom wordt aan deze ‘accentgebouwen’ bijzondere aandacht geschonken in de architectonische uitwerking. Hierbij kan worden gedacht aan: extra bouwhoogte; verdraaiing van de kap; een markant vormgegeven entree of erker etc.



GOOTHOOGTE + KAPVORM

Een landelijke sfeer gaat gepaard met kappen. Om die reden krijgt alle bebouwing een kap, een uitzondering daargelaten. De hoofdmoot betreft zadeldaken. Daar waar verschillende hellingshoeken elkaar raken wordt dit opgevangen met een brandmuur. Ter bevordering van de diversiteit worden gedraaide kappen gestimuleerd. Bijvoorbeeld door de kap als geheel een kwart slag te draaien of door binnen het dakvlak een gedraaide kap toe te passen. In principe is de kaprichting parallel geschakeld aan de voorerfgrens. Bij accentbebouwing op kruispunten van wegen en in zichtassen kan hiervan worden afgeweken.

Voor het overige woonweefsel is diversiteit het leidmotief. Dit biedt de mogelijkheid om specifieke situaties al of niet te accentueren met een gedraaide kap. Over het algemeen is de afwisseling rondom de centrale plek groter dan aan de randen.

Goothoogte

Het landelijke karakter wordt bepaald door een variërend spel in nok-, en goothoogtes. Om aan deze variatie meer gericht sturing te geven worden vijf focusgebieden onderscheiden met uitgangspunten voor de goot-, en nokhoog-

tes die zijn toegespitst op de specifieke ligging van deze gebieden in het veld.

1. De Brink:

Om de centrale plek van het plan ruimtelijk een stevig kader te bieden ligt voor het merendeel van de omliggende bebouwing de goot op de tweede bouwlaag.

2. De Erfgenamenweg:

Hier manifesteert de nieuwe wijk zich als buurtschap aan de openbare weg. Om dit kracht bij te zetten worden de entrees naar het achterliggende woonweefsel gemarkeerd met bebouwing waarbij de goot ligt op de tweede bouwlaag. De overige woningen in deze zone worden overeenkomstig het heersende beeld langs de Erfgenamenweg uitgevoerd in volumes met een kap waarbij de goot op de eerste of één en een half bouwlaag is gelegen.

3. Woonhof:

Om ruimtelijk een kader te bieden aan het hof wordt het hoofdbouwvolume dat tevens als accent voor de wijk is aange-merkt uitgevoerd met een kap waarvan de goot op de tweede bouwlaag is gelegen. Het nevenschikte volume dat grenst aan de brink wordt ter afwisseling

en ingegeven door de programmering rond het hof, uitgevoerd met een kap en de goot gelegen op de eerste bouwlaag.

4. Buitengebied:

Om een vriendelijke overgang te creëren van het open landschap naar bebouwd gebied ligt de goot op de achtergevels van de bebouwing die grenst aan het open landschap op de eerste bouwlaag. Aan de straatzijde kunnen de woningen worden uitgevoerd in volumes met kap en de goot op de eerste of de tweede bouwlaag.

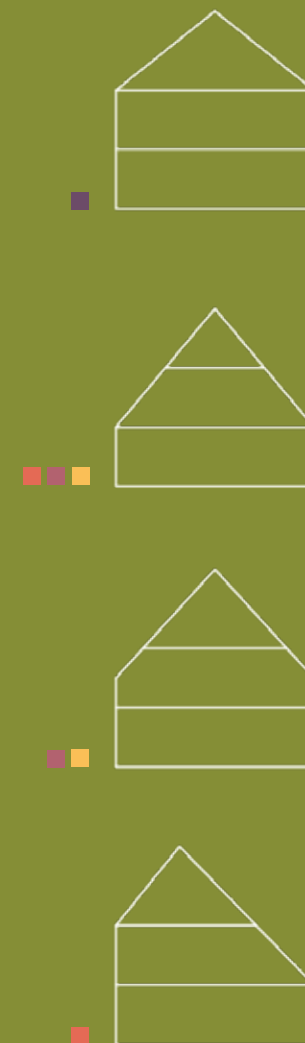
5. Binnengebied:

Deze zone vormt het intermediair tussen de overige focusgebieden. De woningen in deze zone kunnen worden uitgevoerd in volumes met een kap en een goot gelegen op de eerste of de tweede bouwlaag. Waarbij in deze zone het aandeel volumes met een kap en de goothoogte op de tweede bouwlaag met een kap maximaal 50% bedraagt.

In algemene zin moet worden gestreefd naar de hoogst mogelijke variatie. Dat betekent dat in het straatbeeld, zowel de naast elkaar gelegen, als tegenover elkaar gelegen woningen hooguit 2-3 volumes eenzelfde goothoogte hebben.



DIFFERENTIATIE IN KAPVORMEN EN HELLINGSHOEKEN



ONTSLUITING + PARKEREN

Het plangebied kent voor het gemotoriseerd verkeer twee aansluitingen op de Erfgenamenweg. De ontsluitingswegen hebben het karakter van woonpaden of erven, met een maximum snelheid van 30 km/uur. Het accent ligt hier op de verblijfskwaliteit in een aangename groene omgeving, waar de auto slechts te gast is.

Langzaam verkeer

In het stedenbouwkundig plan is ruimte gereserveerd om te voldoen aan de wens voor een goede verbinding met de kern van Wijkthmen. Met een nieuwe fietsverbinding over de (oude) Erfgenamenweg en wandelpaden naar de voetbalvereniging wordt het nieuwe buurtschap onderdeel van een groter recreatief netwerk.

Parkeren

Het streven is de geparkeerde auto zo goed als mogelijk te weren uit het straatbeeld. Om die reden vindt het parkeren zoveel mogelijk plaats op de eigen kavel. Bij twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen kan dit eenvoudig worden gerealiseerd. Bij rijwoningen worden de benodigde parkeerplaatsen in principe voorzien in parkeerhoven afgescheiden van de openbare ruimte. Daarnaast is in de openbare ruimte rekening gehouden met bezoekersparkeren. Eén en ander in samenhang met het woningtype.

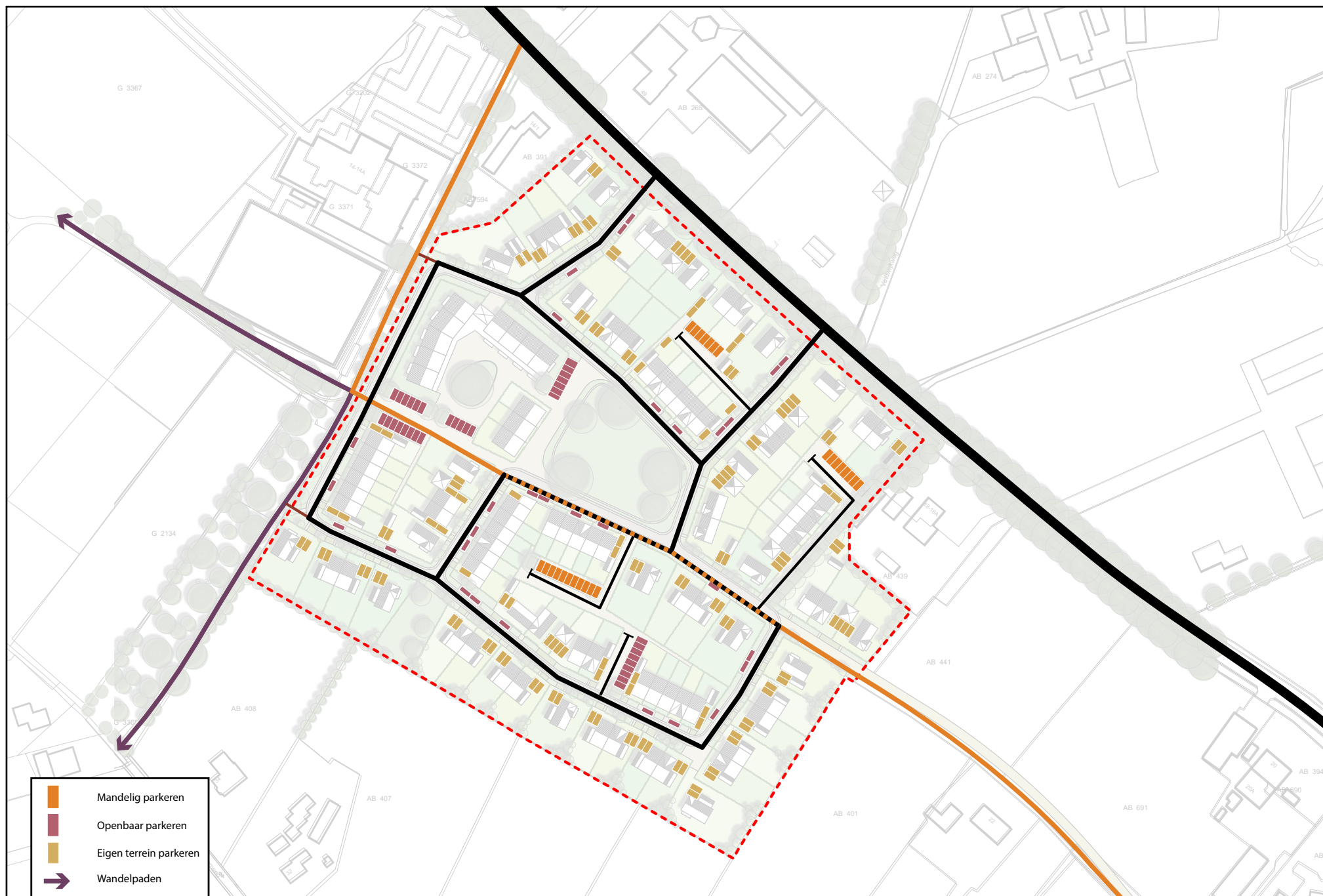
Parkeernorm:

Rijwoningen:	1.7
Twee-kap/vrijstaand:	2.1

PROGRAMMA/PARKEERBALANS

type woning	aantal	p.norm	benodigd
vrijstaand	19	2,1	39,9
2^1 kap	38	2,1	79,8
benedenbovenwoning	18	0,6	10,8
rijwoning	36	1,7	61,2
Totaal	111		192 pp

Aanbod parkeren		aantal	norm	totaal
Opritten	achter	13	1,0	13
	naast	52	1,8	93,6
	enkel	3	1,0	3
Openbaar	langsparkeren aan weg	30	1,0	30
	parkeerkoffers	61	1,0	61
TOTAAL				201 pp
SALDO				9 pp

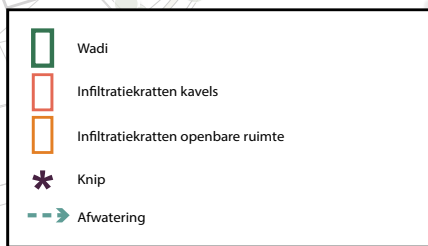


WATERSYSTEEM

Uitgangspunt voor het plan is het principe om regenwater daar waar mogelijk zo lang mogelijk vast te houden en vertraagd af te voeren. Niet alleen om wateroverlast te voorkomen, maar ook omdat water in de woonomgeving bijdraagt aan de belevingskwaliteit en het educatieve karakter van de wijk.

De hoofdwaterstructuur loopt vanuit de randen van het plangebied naar de lager gelegen centrale brink. De straatprofielen zijn voorzien van groene bermen en zorgen daarmee voor de nodige infiltratie van regenwater in de bodem. Al het overtollige regenwater loopt via molgoten naar de wadi alwaar het regenwater langzaam kan infiltreren in de ondergrond. Ter ondersteuning van de wadi worden infiltratiekratten geplaatst onder parkeerplaatsen voor auto's gelegen in de openbare ruimte en onder opstelplaatsen op eigen terrein en in de voortuin. Als alternatief voor de infiltratiekratten bestaat er de mogelijkheid tot het toepassen van een infiltratieriool. Samen zorgen deze voor de nodige waterberging en infiltratie om overcapaciteit op te vangen en de wadi zoveel mogelijk te ontlasten.

De omvang van de centrale buffervoorzieningen kan worden gereduceerd door de particulieren ook een bergingsplicht op te leggen. Op kavelniveau wordt regenwater afkomstig van de dakvlakken direct opgevangen in infiltratiekratten gepositioneerd onder de opstelplaatsen voor de auto's. De particuliere infiltratievoorzieningen worden voorzien van een bovengrondse overloop naar het regenwaterriool.



PROFIELEN

De openbare ruimte is het palet voor de nieuwe wijk. De fysieke drager van alle componenten die samen het beeld van 'Het Buyten van Zwolle' bepalen. Om daarin rust en samenhang te brengen is de openbare ruimte eenvoudig van opzet, robuust en eenduidig vorm gegeven.

In de openbare ruimte staat optimale verblijfskwaliteit voor de bewoners voorop. Dit wordt in de inrichting van de openbare ruimte onderstreept door een min of meer informele indeling van het straatprofiel met een overwegend groene uitstraling. De straat bestaat slechts uit een bestratingsvlak voor zowel rijden als lopen, aan weerszijden geflankeerd met grasbermen met bomen. De erfafscheiding is een haag die in hoogte varieert van 0,80-1,20 m. Bestrating en bermen lopen zonder hoogteverschil vloeiend in elkaar over.

Het bestratingsvlak bestaat uit een rijloper in klinkers van keiformaat in keperverband, aan weerszijden begrensd door rabatsroken in klinkers van dikformaat in halfsteensverband. Het (bezoekers-) parkeren vindt plaats in de berm. Daartoe zijn aan één zijde van de rijloper in de berm langspaarkeervakken aangebracht.

Het regenwater kan inzijsen in de grasbermen die daartoe met een lichte holling in het maaiveldverloop worden geprofileerd.

Qua maatvoering kent het plan 2 soorten normaalprofielen. Daar waar de verkeersintensiteiten in verhouding hoger zijn, is een rijloper toegepast met een breedte van 4,80 m en meet het totale profiel 9,50 m. bijvoorbeeld bij de entrees van het plangebied aan de Erfgenamenweg en rond de centrale brink (groen gemarkeerd in de plattegrond). Hier zijn de langspaarkeervakken 2,00 m breed. Voor de overige straten is een rijloper toegepast met een breedte van 4,50 m en meet het totale profiel 9,00 m. Hier zijn de langspaarkeervakken 1,90 m breed (rood gemarkeerd in de plattegrond).

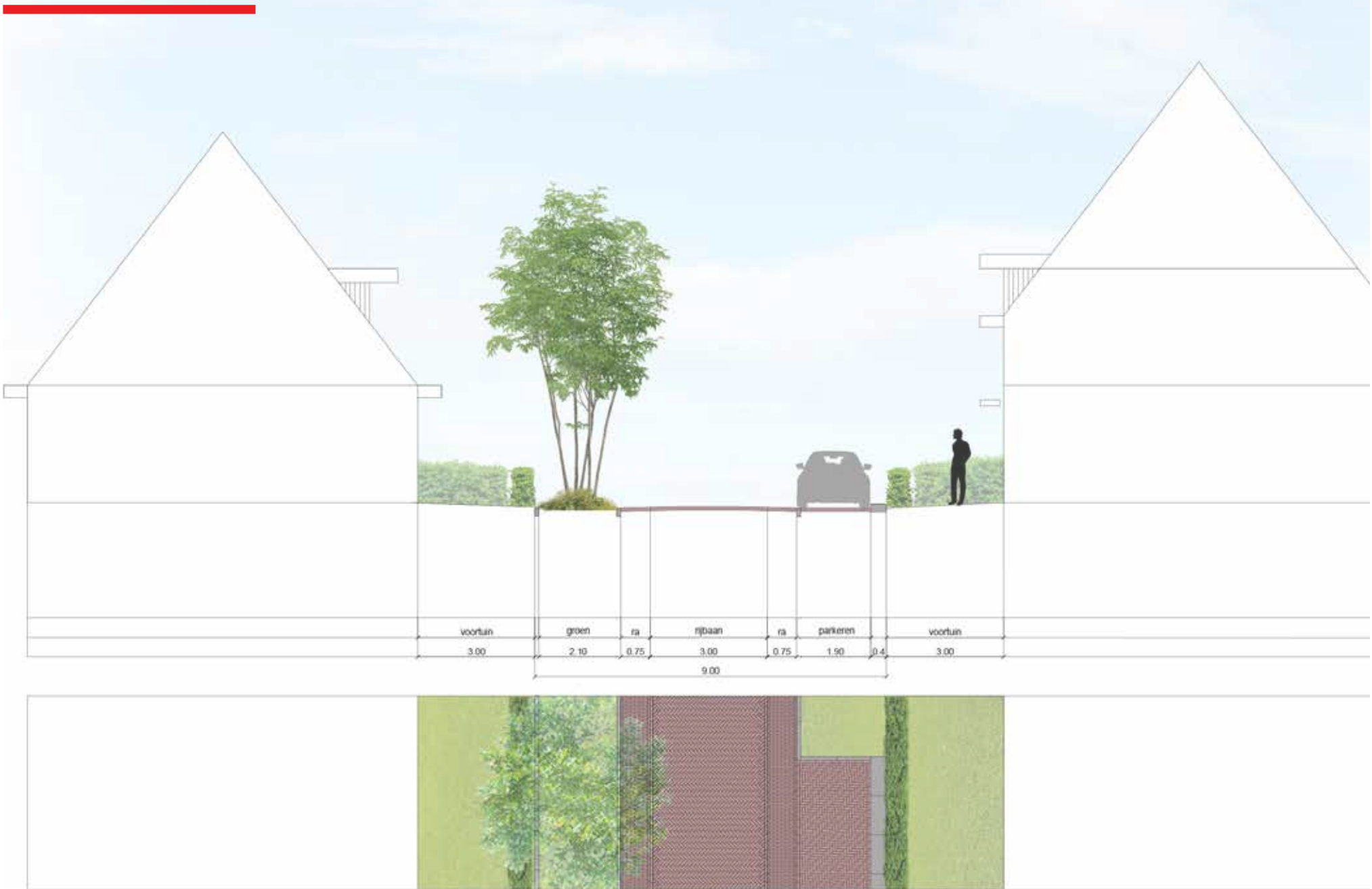
SCHEMA PROFIELEN



PROFIEL A: WOONPAD 9.50 METER



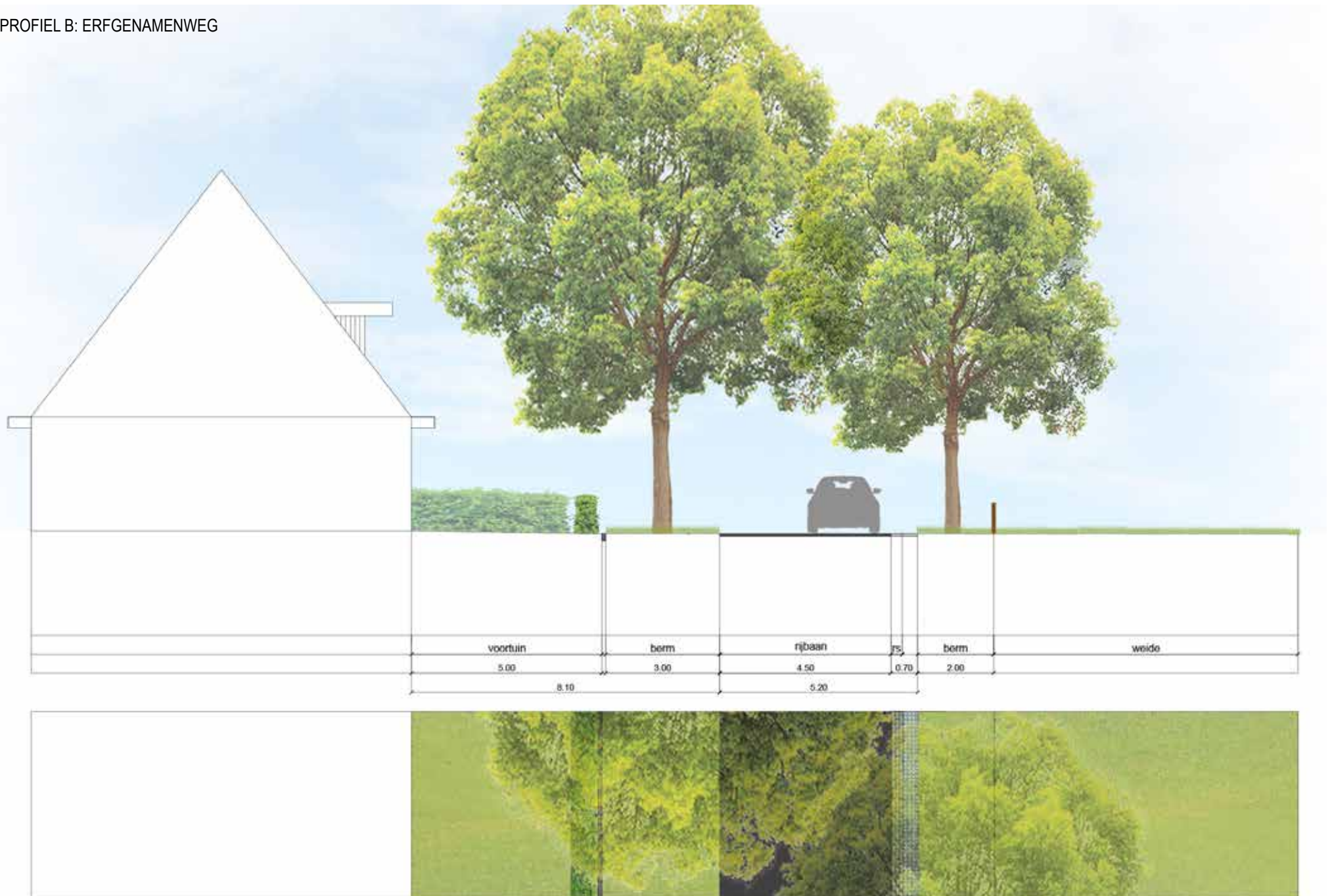
PROFIEL A: WOONPAD 9.00 METER



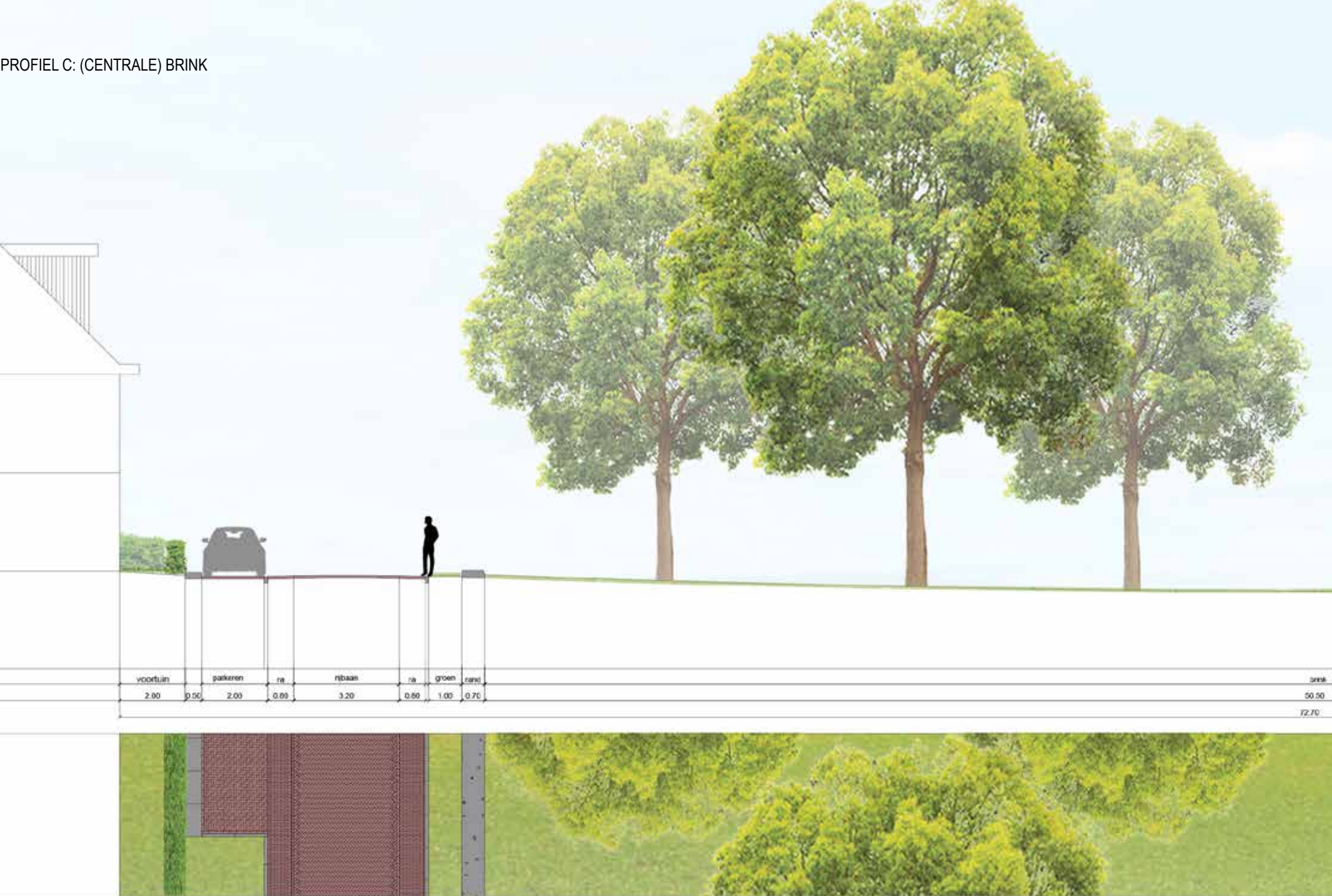
LOCATIE PROFIELEN

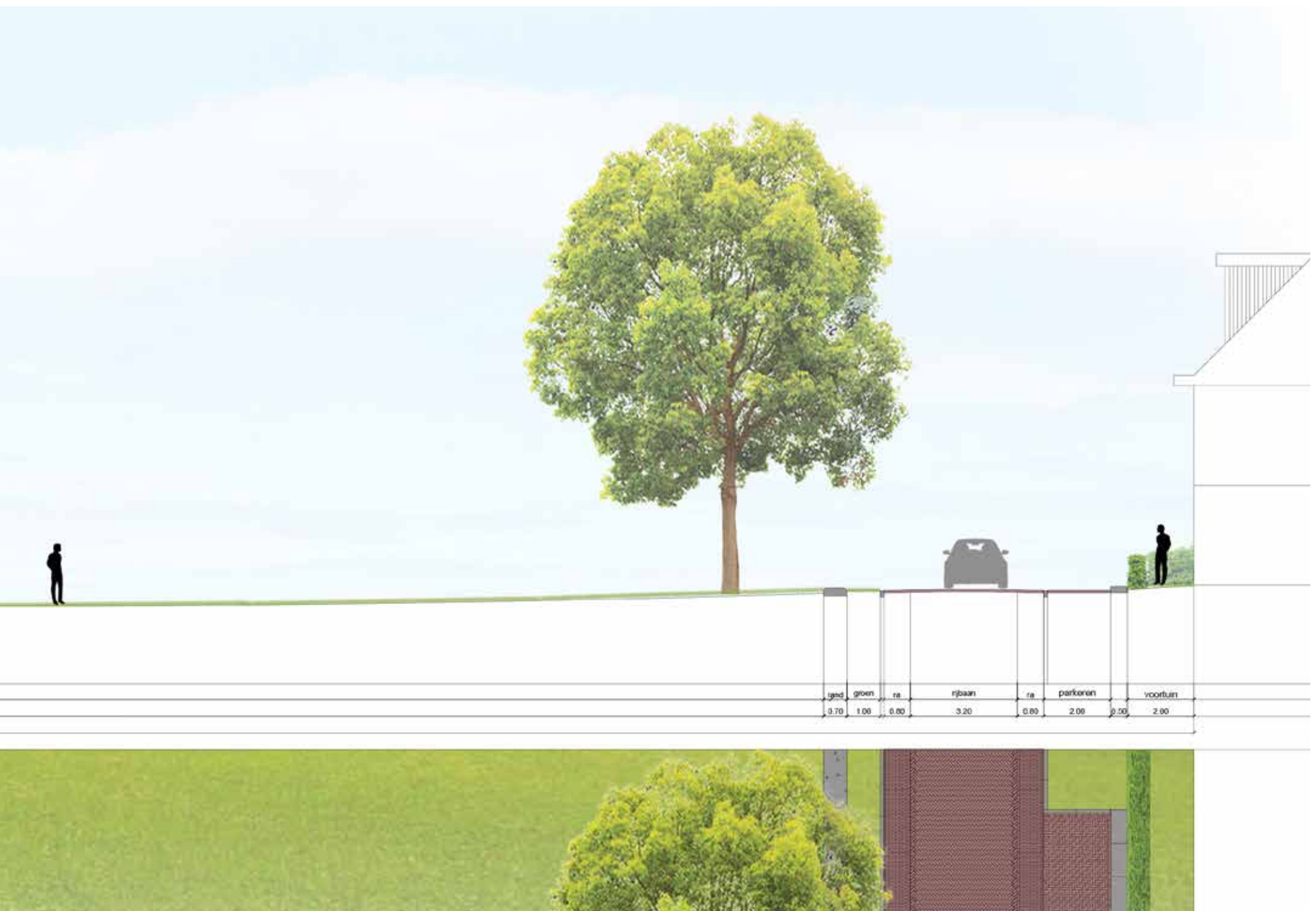


PROFIEL B: ERFGENAMENWEG

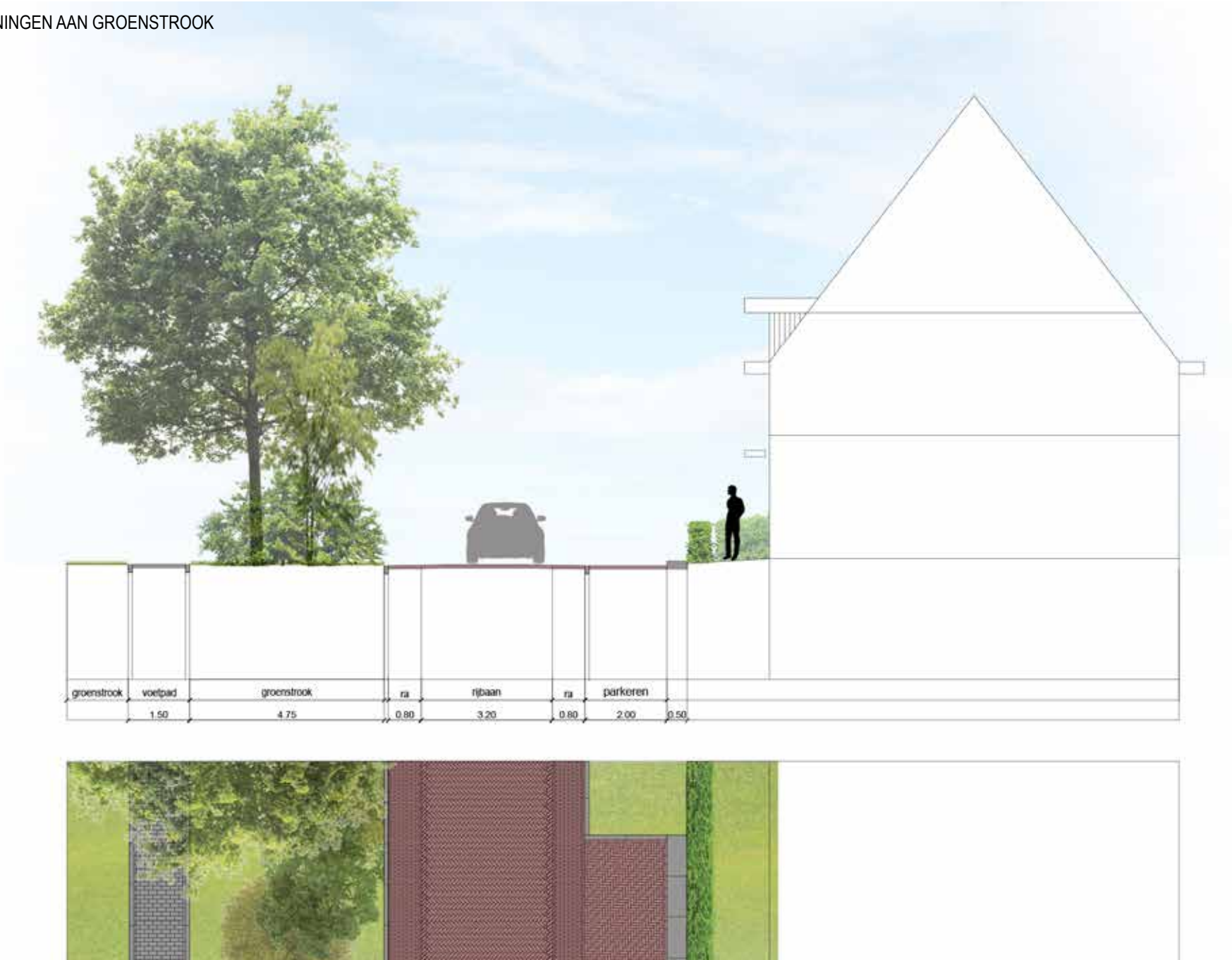


PROFIEL C: (CENTRALE) BRINK

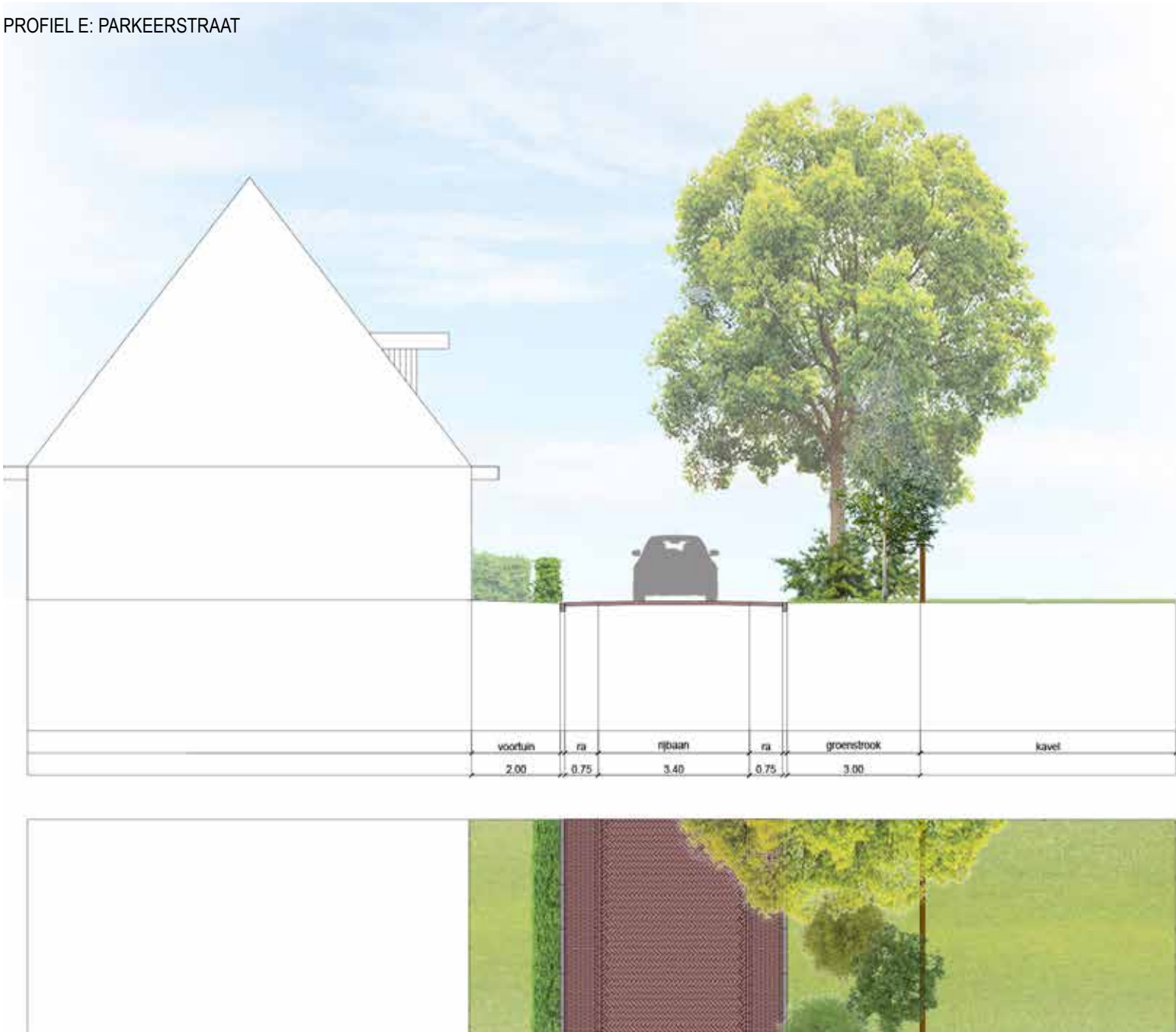




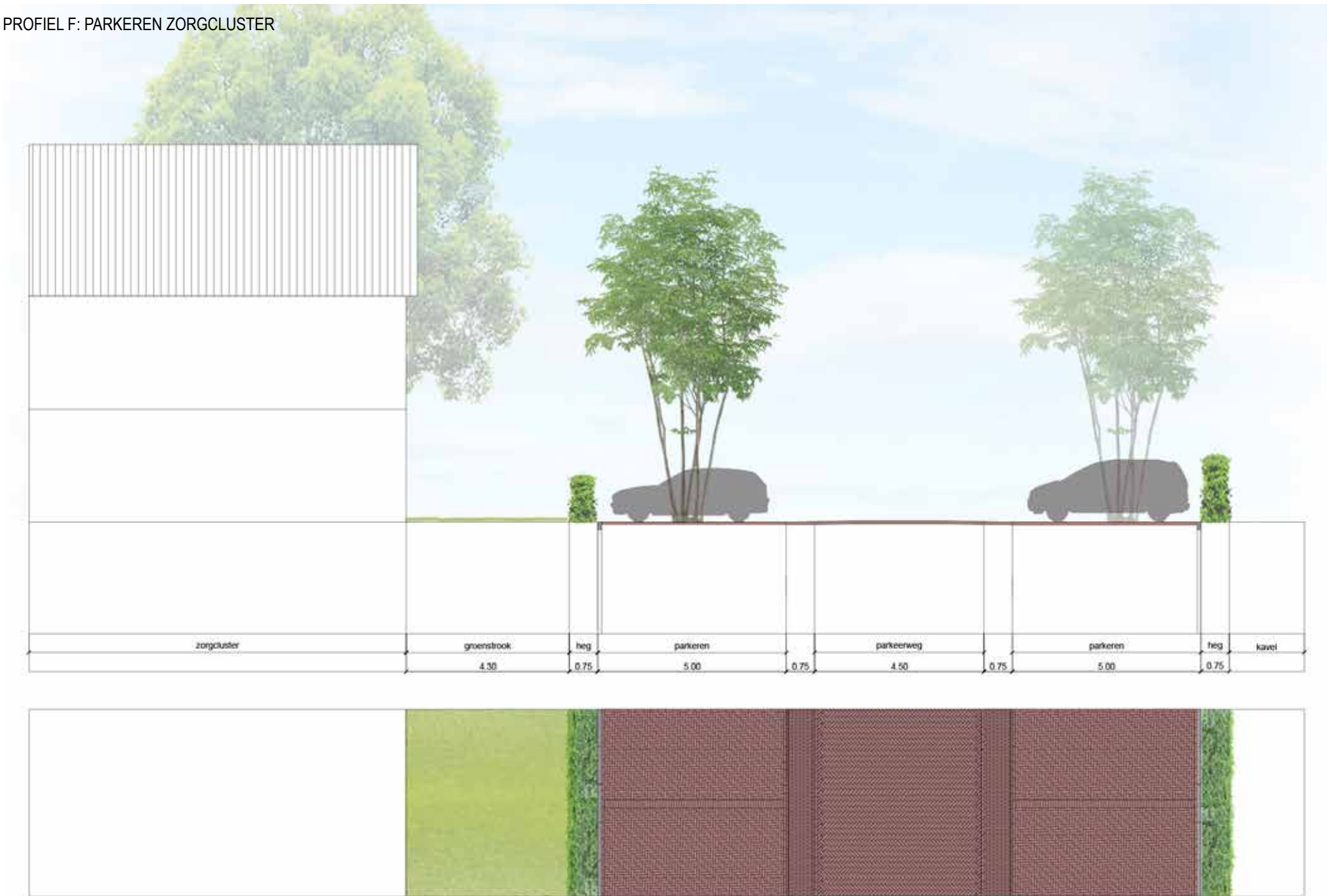
PROFIEL D: WONINGEN AAN GROENSTROOK



PROFIEL E: PARKEERSTRAAT



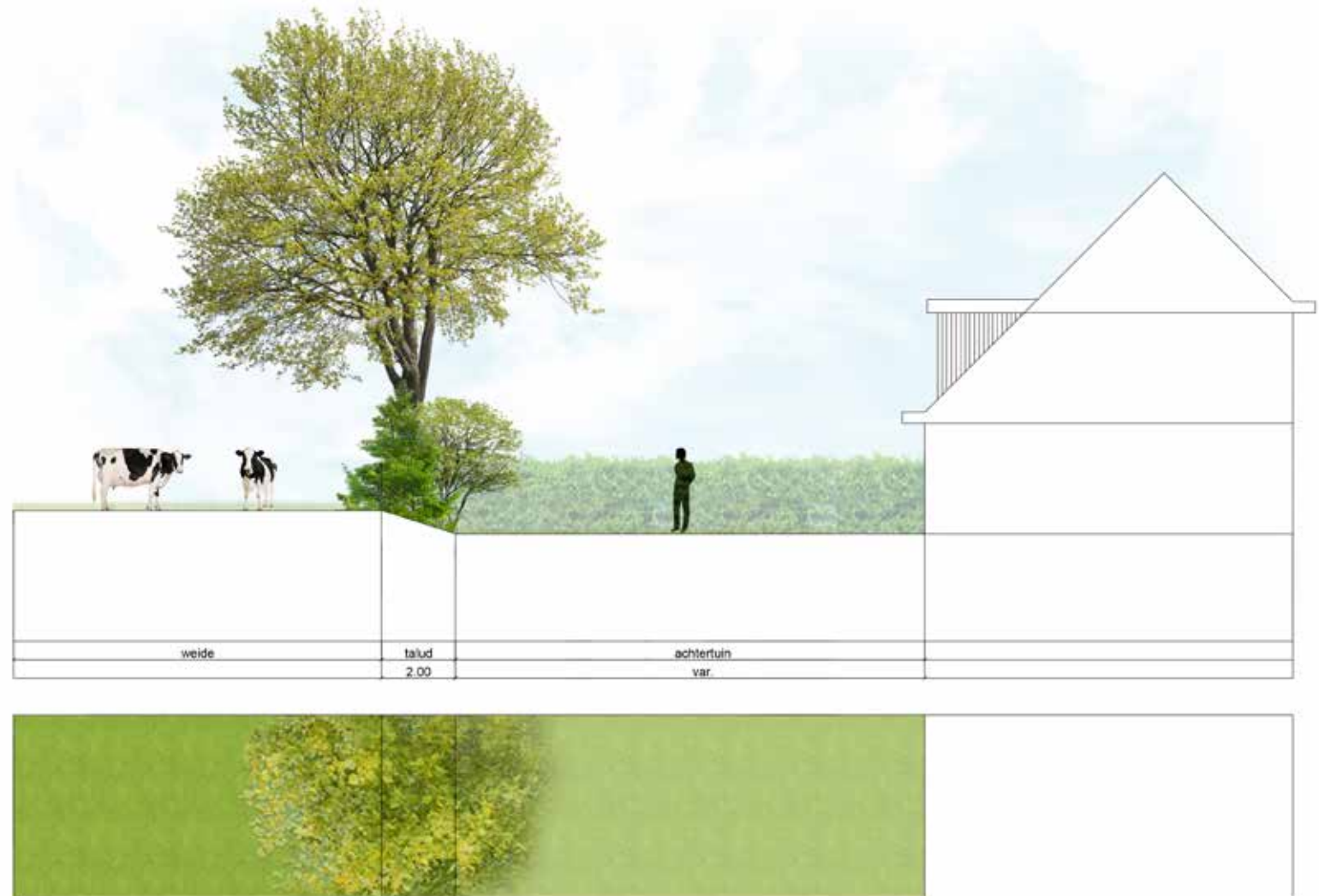
PROFIEL F: PARKEREN ZORGCLUSTER



ERFSCHIEDINGEN

Erfscheidingsen van de kavels gelegen aan de voorzijde van de kavel zijn niet hoger zijn dan 1 meter. Overige erfscheidingsen max 2 meter. Erfscheidingsen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd als groene hagen of groeischermen (Mobilane).

Aan de randen van het plan kan de overgang tussen privé en openbaar de landschappelijke beleving sterk beïnvloeden. Daarom mogen de achtererfgrenzen gelegen aan het open landschap niet hoger zijn dan 1 meter. Daarnaast is om die reden hier een bebouwingsvrije zone ingesteld van 5 m. Tevens fungeert het aanwezige talud op de grens tussen het open landschap en het plangebied dat is ontstaan door afgraving van de es als een natuurlijke erfseiding. Om de grenzen van de tuinen te markeren en tegelijkertijd het uitzicht te borgen wordt het talud pluksgewijs beplant met elzen.



PROFIEL OVERGANG LANDSCHAP



ARCHITECTONISCH BEELD

Het streven is om een hedendaags en onderscheidend architectuurbeeld te creëren dat is gebaseerd op dorps- en streekeigen kenmerken. De architecten van de woningen worden uitgedaagd om met deze kenmerken te komen tot een eigentijdse vertaling, die kan worden opgevat als karakteristiek voor Het Buyten van Zwolle.

Materialisering en kleurgebruik

Bij een architectuurbeeld dat is gebaseerd op dorps- en streekeigen kenmerken, is het vanzelfsprekend dat ook het materiaal en kleurgebruik voor de bebouwing zich hieraan conformeert. De dorps en streekeigen bebouwing wordt gekenmerkt door het gebruik van aardse materialen (baksteen en keramische pannen) in aardse kleuren. Opvallend zijn ook de eventuele donkergroene luiken, de licht gekleurde kozijnen en de plint die in afwijkend materiaal (natuursteen of pleisterwerk) is uitgevoerd.

Gevelmateriaal

Voor het gevelmateriaal wordt uitgegaan van toepassing van baksteen als dominant product. Ter afwisseling is het gebruik van natuursteen, stucwerk of een houten gevelbekleding toegestaan. Om verscheidenheid te realiseren kan gekozen worden uit een kleurenpalet van

toe te passen bakstenen dat verloopt van roodbruin tot donkergeel. De keuze voor gelijmd of gemetseld en de kleur van de voeg kan aan die verscheidenheid bijdragen. Bij de planuitwerking moeten extreme kleurcontrasten tussen de gevels worden vermeden. Eén en ander zal in samenhang worden beoordeeld. Harmonie en een rustig kleurenbeeld zijn hierbij leidend. Afwijkende kleuren zijn zeer beperkt toegestaan en voorbehouden voor toepassing bij de accentgebouwen (bijvoorbeeld rond de woonhof).

Dakbedekking

Voor de dakbedekking wordt uitgegaan van toepassing van matte keramische pan-nen. Ter afwisseling is lei en zink of riet toegestaan. Voor de afwisseling kunnen dakvlakken in antraciet of roodbruin/oranje worden uitgevoerd.

Kozijnen

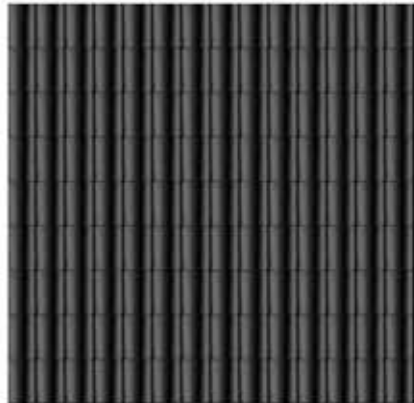
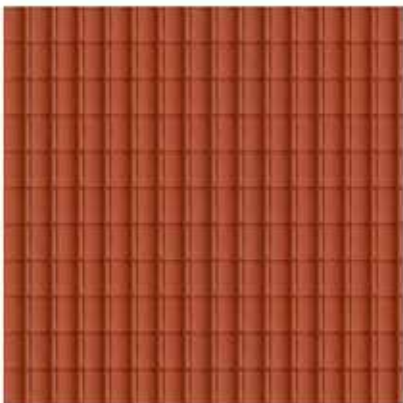
Kozijnen zijn overwegend wit geschilderd.

Draaiende delen en luiken

Met een uitgesproken kleurstelling van de draaiende delen en luiken kan aan een woning extra identiteit worden meegegeven. Daarbij worden bij voorkeur traditionele kleuren (donkergroen, -blauw en -scharlakenrood) gebruikt.



MATERIALISATIE



DETAILLERING



REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR

DE BRINK



ERFGENAMENWEG



WOONHOF



BINNENGEBIED



BUITENGEBIED



REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



