

BEELDKWALITEITSPLAN

Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen



JD.RO

H.Taymansstraat 12
8017 EA Zwolle
06 50736599

BEELDKWALITEIT

Het plangebied ligt ter hoogte van de westelijke entree van Oldebroek, in de nabijheid van de rotonde in de Zuiderzeestraatweg en ligt tevens aan de entree naar de nieuwbouwwijk Oldebroek West II. De locatie wordt hiermee als zeer belangrijk ervaren. Met name de beoogde woning op de hoek van de Zuiderzeestraatweg en de Hagen zal als eerste woning in het bebouwingslint van de Zuiderzeestraatweg een prominente rol vervullen in het toekomstige ruimtelijke beeld.

Door de hoge beeldkwaliteitseisen die er aan de Zuiderzeestraatweg worden gesteld, is voor de voorliggende locatie het uitgangspunt dat hier passende stedenbouwkundige en architectonische eisen worden gesteld, zodat de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd.

In het bestemmingsplan worden regels opgesteld waar de toekomstige bebouwing en andere functies aan moeten voldoen voor de ontwikkeling van het voorliggende plangebied.

Wat het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de bebouwing betreft, zijn er welstandscriteria. Via deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Deze welstandsbeoordeling vindt normaliter plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. Deze beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken. Voor dit plangebied zijn criteria opgesteld, passend bij de uitgangspunten voor dit gebied.

Dit beeldkwaliteitskader geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en wil een inspiratiebron zijn om goede kwaliteit te realiseren. Dit beeldkwaliteitskader richt zich op 2 belangrijke onderdelen.

1. Het architectuurbeeld.
2. De overgangen van openbaar naar privé (erfscheidingen).

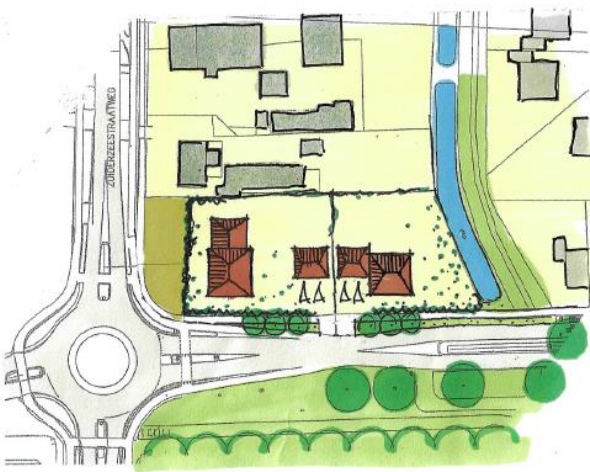
Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige Welstandsnota, van toepassing.

UITGANGSPUNTEN

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig concept zijn de volgende aspecten als uitgangspunt voor de ontwikkeling gehanteerd.

De ontwikkeling zoekt qua structuur aansluiting bij de structuur die wordt gevormd door de inrichting van de Zuiderzeestraatweg en de bestaande wijkstructuur, maar zal door de situering als entree van de woonwijk een hogere architectonische uitstraling verlangen en daarmee medebepalend zijn voor de stedenbouwkundige structuur van de wijk als geheel.

Het beoogde bouwprogramma is 2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning met een blokje halfvrijstaande woningen. Dit wordt als passend ervaren binnen de ruimtelijke context. Hierbij is de rooilijn van de bestaande woningen langs de Hagen uitgangspunt. Aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg is de achtergevel van de eerstvolgende bestaande woning het referentiepunt, zodat de dominantie van de hoekwoning wordt benadrukt.



Afbeelding: Variant 2 vrijstaande woningen



Variant vrijstaande woning en halfvrijstaande woningen



Afbeelding: Varianten per kavel



Afbeelding: Varianten straatbeeld in vogelvlucht

BEELDKWALITEITSKADER

CRITERIA

Algemeen

- Er is een samenhang in architectonische uitstraling van de hoofd- en bijgebouwen binnen het hele plangebied.

Oriëntatie en situering hoekwoning

- Het hoofdgebouw zo centraal mogelijk op de kavel plaatsen.
- Er is een samenhang tussen hoofdgebouw en bijgebouw.
- De woning is meerzijdig georiënteerd, zowel op de Zuiderzeestraatweg als op de Hagen.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is helder en beeldbepalend met op de hoek het hoofdgebouw in twee bouwlagen en kapvorm (schild-/zadeldak).
- De woning heeft een duidelijk dakoverstek.
- Uitbreidingen of aanbouwen dienen te worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw en bestaan uit één bouwlaag met kap (schild-/zadeldak).
- De kaphelling is minimaal 35° en maximaal 60°

Architectuurstijl en gevelcompositie

- De bebouwing kent een hoge architectonische uitstraling door toepassing van onder meer verbijzondering in metselverbanden.
- Een sterke horizontale geleiding dient vermeden te worden.
- De bebouwing heeft een verfijnde en zorgvuldige detaillering.
- De gevel moet voldoende levendig zijn door toepassing van kaders en of accenten.
- Er wordt een architectonische verbijzondering gevraagd als hoekaccent.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen dienen in een logische verhouding tot elkaar en in de gevel als geheel te worden geplaatst.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Keuze en samenhang in materiaal, detaillering en kleurgebruik dient zorgvuldig te gebeuren
- Het materiaalgebruik van de woning bestaat uit een genuanceerde baksteen in aarde tinten: Het kleurgebruik is rustig en eenvoudig, zonder felle kleuren.
- Glimmende materialen zijn niet toegestaan met uitzondering van accentkleuren die het architectonisch concept ondersteunen en zonnepanelen.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken dakpan: kleur grijs of antraciet. In het geval van zonnepanelen in de kleur van het paneel (zwart).
- Detaillering is hoogwaardig en afgestemd op het architectonisch concept.

Erfinrichting

- De kavel heeft een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken.

- De erfafscheidingen bestaan uit hagen of worden in samenhang met de architectuur van de woning ontworpen. De erfafscheiding maakt integraal onderdeel uit van het totale gevelbeeld.

Oriëntatie en situering vrijstaande – 2/1 kap woning

- Het hoofdgebouw zo centraal mogelijk op de kavel plaatsen.
- Er is een samenhang tussen hoofdgebouw en bijgebouw.
- De woning is georiënteerd op de Hagen.

Hoofdvorm

- Heldere hoofdvorm met het hoofdgebouw in twee bouwlagen en kapvorm (schild-/zadeldak)
- Bij 2/1 kap woning bestaat het hoofdgebouw uit twee bouwlagen met een samengestelde kap: de westelijke woning heeft de kap evenwijdig aan de weg en de oostelijke woning heeft de kap haaks op de weg.
- De woning heeft een duidelijk dakoverstek.
- Uitbreidingen of aanbouwen dienen te worden afgestemd op de bestaande gebouwen en bestaan uit één bouwlaag met kap (schild-/zadeldak).
- De kaphelling is minimaal 35° en maximaal 60°

Architectuurstijl en gevelcompositie

- De bebouwing kent een hoge architectonische uitstraling.
- De bebouwing kent overwegend een verticale geleiding.
- De bebouwing heeft een verfijnde en zorgvuldige detaillering.
- De gevel moet voldoende levendig zijn door toepassing van kaders en of accenten.
- De oostelijke gevel van de woning heeft eveneens een representatieve gevel.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Het materiaalgebruik van de woning bestaat uit een genuanceerde baksteen in aarde tinten: Het kleurgebruik is rustig en eenvoudig, zonder felle kleuren.
- Glimmende materialen zijn niet toegestaan met uitzondering van accentkleuren die het architectonisch concept ondersteunen en zonnepanelen.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken dakpan: kleur grijs of antraciet. In het geval van zonnepanelen in de kleur van het paneel (zwart).
- Detaillering is hoogwaardig en afgestemd op het architectonisch concept.

Erfinrichting

- Elke kavel heeft een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- De erfafscheidingen bestaan uit hagen of worden in samenhang met de architectuur van de woning ontworpen. De erfafscheiding maakt integraal onderdeel uit van het totale gevelbeeld.

REFERENTIES

Vrijstaande woningen



Halfvrijstaande woningen



6 januari 2021