

Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp

Nieuwbouw woningen Buurskamp Wezep

s a
c o
n

arch
sted
land

datum 19-01-2021
status Stedenbouwkundig VO
project 40691

itectuur
enbouw
schap

Inleiding	4
Plankaart	5
Plantoelichting	6
Parkeren	7
Woonomgeving	10
Beeldkwaliteit	
- Directe omgeving	13
- Deelgebieden	14
- Deelgebied A	16
- Deelgebied B	18
- Deelgebied C	20
- Erfafscheidingen	22

Inleiding



In opdracht van Nikkels Projecten is in 2017 een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld voor de 'locatie Buurskamp' in Wezep.

De locatie omvat overwegend gronden behorend bij Buurskamp 5, alsmede gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Het plangebied wordt goeddeels omsloten door min of meer recente dorpsuitbreidingen en enkele oorspronkelijke woningen. Aan de westzijde grenst de locatie nog juist aan het terrein van het Agnieten College. De woning op Buurskamp 5 blijft gehandhaafd en is opgenomen in het plan.

Het plan omvat 25 woningen. Twee-onder-een-kappers, levensloopbestendige woningen en twee vrije kavels in te onderscheiden deelgebieden (zie pag. 13).

Dit stedenbouwkundig voorlopig ontwerp is een uitwerking van het schetsontwerp, wat met enkele kleine wijzigingen is vastgesteld. In dit voorlopig ontwerp wordt per deelgebied de gewenste beeldkwaliteit omschreven. Om concreet richting te geven aan de ontwerpen zijn, zowel ten aanzien van de architectuur als ten aanzien van de erfafscheidingen uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld.



Plantoelichting

Schetsontwerp

Verkaveling

Het plan omvat naast de bestaande woning 18 twee-onder-één-kap woningen, 5 multifunctionele bungalows en twee vrijstaande woningen.

De twee-onder-één-kap woningen bevinden zich aan de Aletta Jacobsstraat en het noordelijk deel van de Buurskamp. Aan de zuidzijde grenzen deze woningen min of meer aan het bestaande kavel met de woning (Buurskamp 5).

Bovenlangs, dat wil zeggen aan de noordzijde van het plangebied, is een fiets-/voetpad geprojecteerd als langzaam verkeers verbinding tussen Aletta Jacobsstraat en de Buurskamp.

De multifunctionele bungalows zijn gesitueerd aan het zuidelijk deel van de Buurskamp. Deels zijn deze zo twee aan twee geschakeld dat zich tussen twee woningen opstelplaatsen voor auto's bevinden. Bijgevolg ontstaat een gevelritme aan de straat dat vrijstaande woningen weerspiegelt.

De vrijstaande woningen komen in het noordelijk deel te staan, diagonaal gescheiden door een groenstrook van 8m. In deze strook ligt een belangrijke leiding. De meest noordelijke kavel wordt ontsloten vanaf de noordzijde. De zuidelijke kavel wordt ontsloten vanaf de zuidzijde.

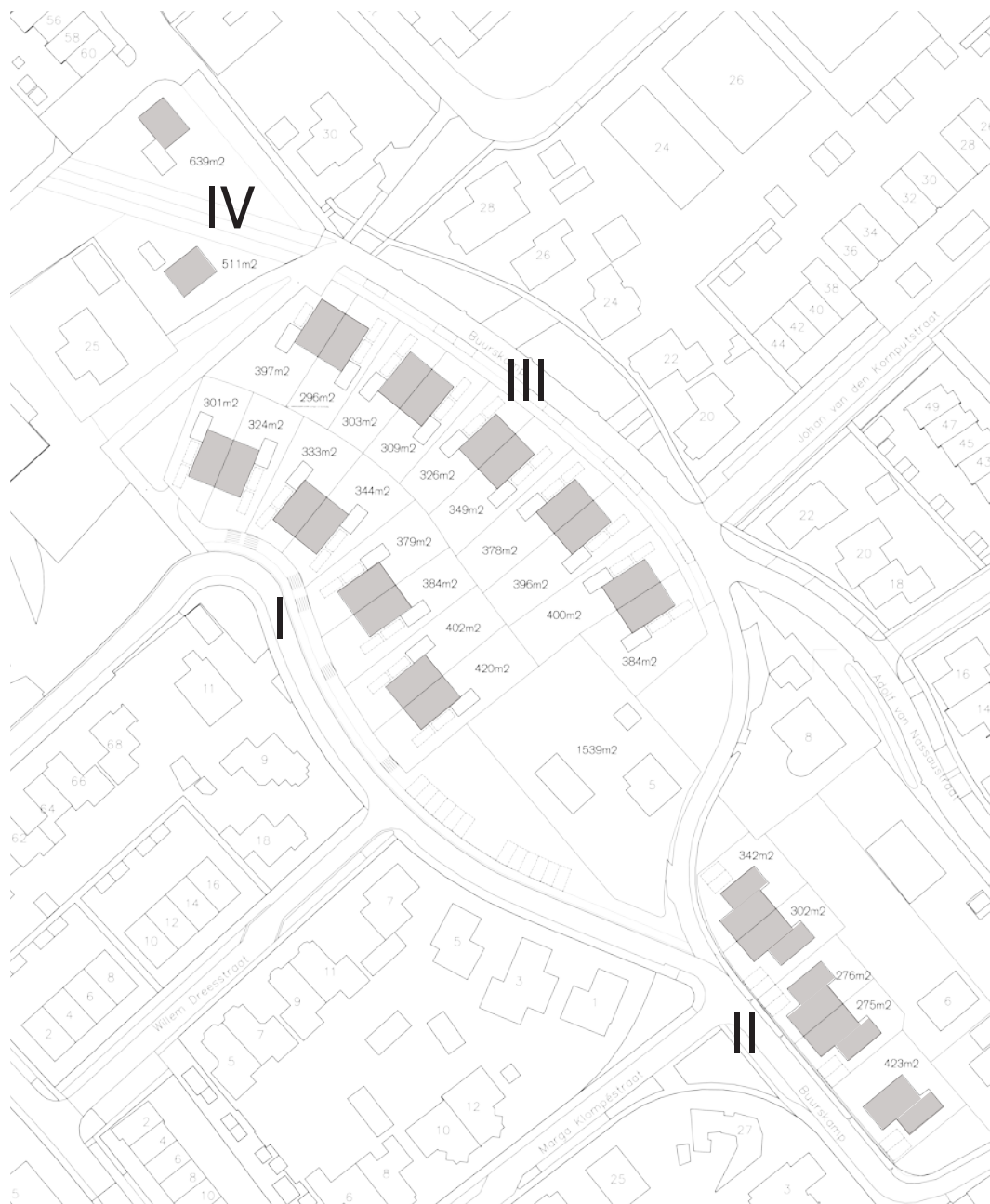
Ontsluiting

In de voorgestane hoofdontsluitingsstructuur wordt de barrière tussen Aletta Jacobsstraat en het zuidelijk deel van de Buurskamp opgeheven. Hiermee worden ook de multifunctionele woningen aan het zuidelijk deel van de Buurskamp primair ontsloten via Noordsingel-Aletta Jacobsstraat. De hoofdontsluiting van de woningen aan het noordelijk deel van de Buurskamp loopt via Elias Beeckmanstraat-Johan van den Kornputstraat.

Het verbindende straatje voorlangs de woning Buurskamp 5 kan daarmee haar huidige smalle profiel en bijbehorend informele karakter behouden. Verkeerskundig is ze in deze hoofdropzet ondergeschikt, waarbij zelfs afsluiting voor doorgaand autoverkeer kan worden overwogen.

Parkeren

Deelgebieden



De vier deelgebieden parkeren

Voor de parkeerbalans onderscheiden we in het plan vier deelgebieden (niet te verwarren met de op pagina 13 omschreven deelgebieden beeldkwaliteit):

- deelgebied I Aletta Jacobsstraat
- deelgebied II Buurskamp zuidelijk deel
- deelgebied III Buurskamp noordelijk deel
- deelgebied IV Troelstrahof

Parkeren

Parkeerbalans

Deelgebied		Aantal	P.norm	P.behoefte	Eigen terrein			Openbare ruimte	
					norm	aantal	gerealiseerd	benodigd	gerealiseerd
I	Twee-kappers	8	2,4	19,2	1,3	8	10,4	8,8	12
II	Levensloopbest. Woningen	5	2,4	12	1,8	5	9	3	6
III	Twee-kappers	10	2,4	24	1,3	9	11,7	11,3	8
					1	1	1		
IV	Vrijstaande woningen	2	2,4	4,8	1,8	2	3,6	1,2	0

- deelgebied I Aletta Jacobsstraat
- deelgebied II Buurskamp zuidelijk deel
- deelgebied III Buurskamp noordelijk deel
- deelgebied IV Troelstrahof

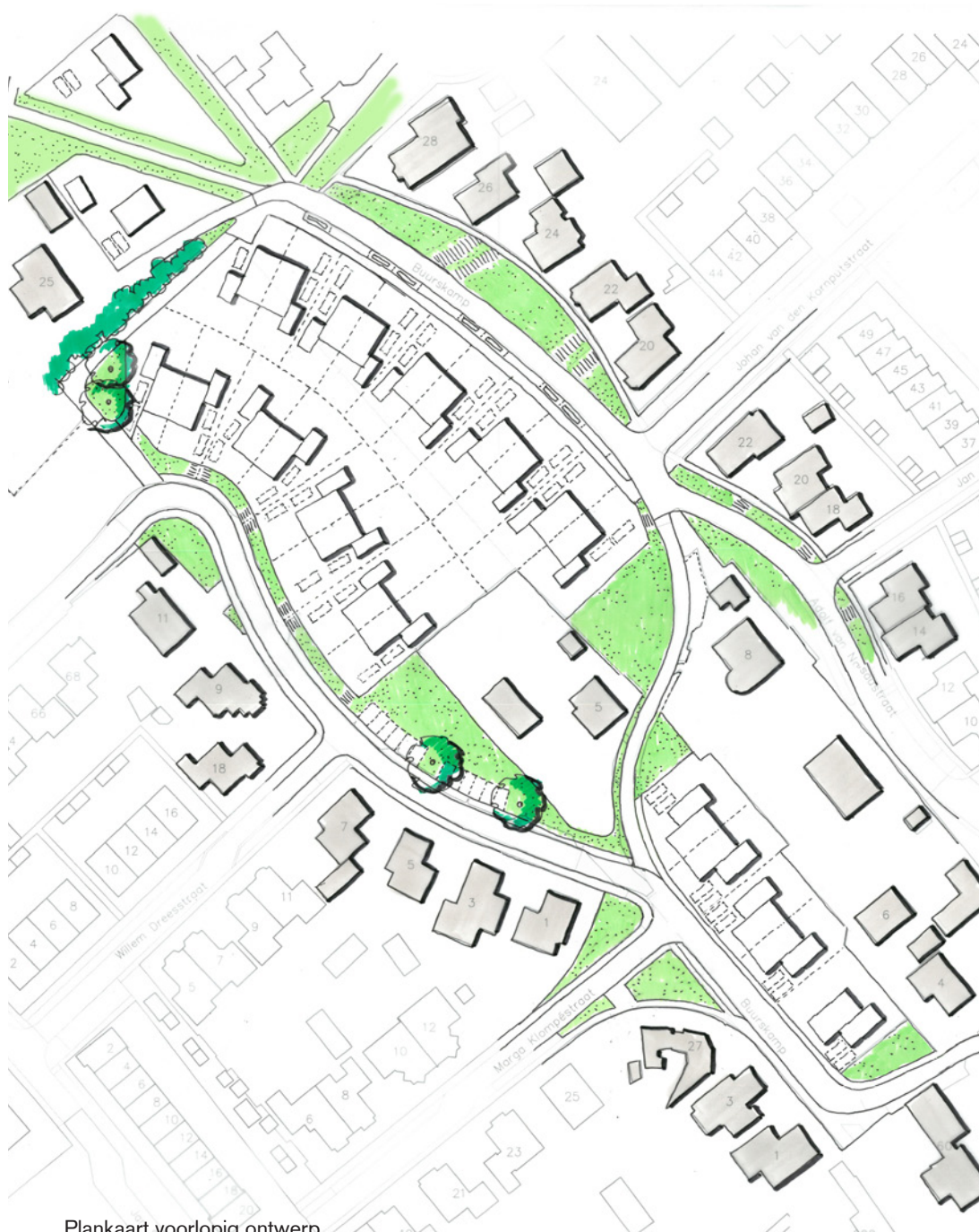
Parkeren

Toelichting

Alle woningen hebben minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Bij het merendeel van de woningen is de oprit dusdanig lang dat gemakkelijk twee auto's achter elkaar kunnen worden geparkeerd. Daarnaast zijn een aantal formele parkeerplaatsen in het woonomgevingsplan opgenomen. In het noordelijk deel van de Buurskamp in de vorm van een doorgaande langsparkerstrook en in de Aletta Jacobsstraat/zuidelijk deel Buurskamp in de vorm van centraal gesitueerde parkeerhavens. Deze laatste liggen achter een doorgaande loopstrook langs de weg waardoor royale in- en uitrijruimte ontstaat.

Overigens biedt de hoofdopzet van het plan, passend in het karakter van de buurt, buiten de aangegeven vakken nog veel ruimte voor informeel parkeren 'langs de kant van de weg'.

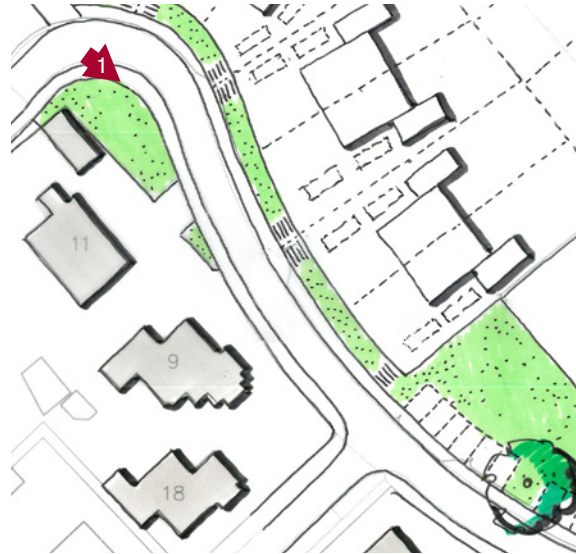
De parkeernota van de gemeente Oldebroek gaat uit van een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning (twee-onder-één-kap, koop). Ten behoeve van de opgenomen parkeerbalans zijn rekennormen ontleend aan de CROW. Concreet zijn onderscheiden: 'oprit met garage' (1), lange oprit met garage (1,3), dubbele oprit met garage (1,8), en garage zonder oprit (0,4). Met betrekking tot de bestaande woningen is rekening gehouden met de actuele situatie.



Plankaart voorlopig ontwerp

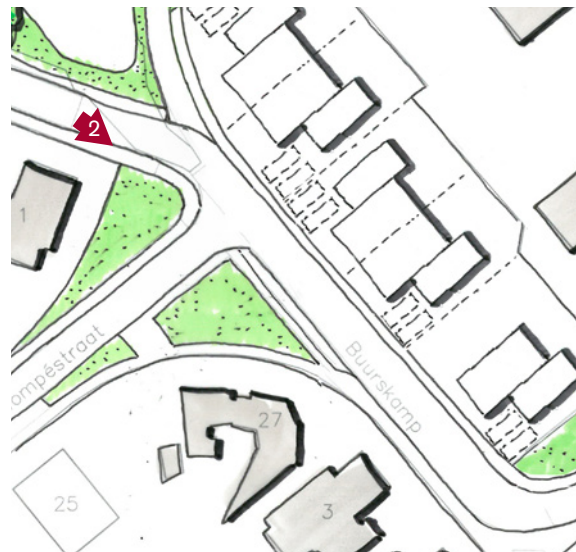
Woonomgeving

Aansluiting op bestaande woonomgeving



Aletta Jacobsstraat

In de huidige situatie bevindt zich een loopstrook aan één kant van de weg. Voorgesteld wordt om ook aan de andere kant eenzelfde loopstrook toe te voegen (grijze betontegels, 1,80m breed) met daarachter een ca 3m brede grasstrook tot aan de erfgrans. Hiermee krijgt de weg een eigen, groen karakter waarbij de groenstrook tevens kan dienen om water te laten inzijgen (wadi). Opritten die de grasstrook doorsnijden kunnen worden uitgevoerd in grasstenen (vergelijkbaar met de situatie in het noordelijk deel van de Buurskamp).



Buurskamp – zuidelijk deel

Dit wegdeel vormt een min of meer doodlopend verlengde van de Aletta Jacobsstraat. Dit is zichtbaar in het 'continue' profiel, rode klinkers voor de rijloper met aan weerszijden een loopstrook in grijze betontegels. Dit deel van de straat waar de multifunctionele bungalows zijn gesitueerd, krijgt een wat intiemer en beslotener karakter door het achterwege laten van de grasstrook. Voorgesteld wordt de nieuwe loopstrook 1,50m breed te maken en de woningen op 2,50m uit de erfgrans te situeren. Collectief toe te passen 'hagen' op de erfscheiding sluiten het wegprofiel mooi in.

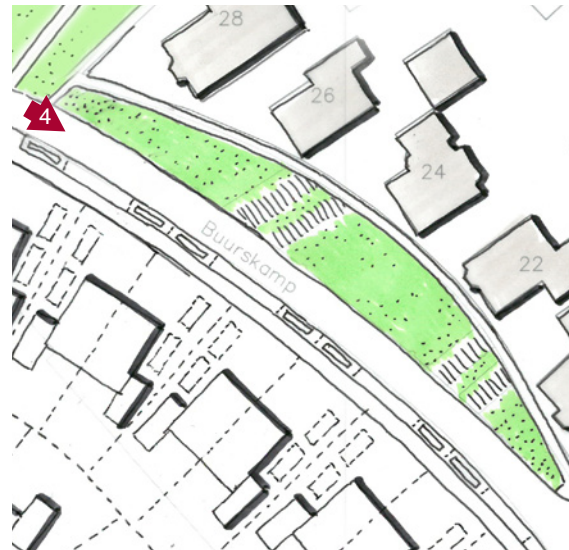
Woonomgeving

Aansluiting op bestaande woonomgeving



Buurskamp – verbindend deel

Handhaving van het informele, ontspannen en bijna landelijke karakter staat hier voor ogen. Ze onderscheidt zich door wegbreedte, afwijkende verharding (in kleur en in verband) en het ontbreken van aparte loopstroken. Het karakter wordt ondersteund en versterkt door juist hier open groene plekken te handhaven naast en voor de twee woningen die aan deze weg zijn gelegen.



Buurskamp – noordelijk deel

Tegenover het te ontwikkelen plangebied ligt reeds een groene scheg die de straat een eigen identiteit en karakter geeft. Hier wordt aan de plangebieds-zijde een min of meer traditionele langsparkerstrook met daarachter een trottoir voorgesteld.

Woonomgeving

Aansluiting op bestaande woonomgeving



Troelstrahof

In de groenzone tussen de twee kavels met vrijstaande woningen komt een pad van betontegels ligt dat aansluit op een bestaand pad tussen twee scholen. Deze diagonale doorsnijding is noodzakelijk in verband met een belangrijke leiding in de ondergrond, waar men ten alle tijden bij moet kunnen. Aan de oostzijde van de meest noordelijke kavel, de zone tussen de kavel en de (bedrijfs) woning van Masterfloor ligt een groenzone, met daarin een bestaand trottoir van 1,80m. Er is ruimte voor een eventueel nieuw aan te leggen fietspad naast het trottoir. Ontsluiting van de zuidelijke kavel maakt gebruik van de huidige toegang tot de bestaande woning ten westen van deze nieuwe kavel.





De architectuur in de directe omgeving bestaat veelal uit heel eenvoudige hoofdvormen. Door een aantal mooie details krijgen de woningen een eigen karakter. De woningen hebben een warm kleurenpalet in lichte geel- en bruintinten. Dakvlakken steken veelal over in overstekken (bij zowel voor- als zijgevels). De gevels zijn hoofdzakelijk in metselwerk uitgevoerd.

Beeldkwaliteit

Deelgebieden

Direct grenzend aan het plangebied bevinden zich voornamelijk individuele woningen, maar in groter verband zijn woningen rondom het plangebied veelal projectmatig gebouwd. De woningen ten noordoosten van het plangebied richting de kazerne bestaan uit één groot project van ca. 100 woningen, in een gezamenlijke herkenbare architectuurstijl (bouwjaar 2003). Ten zuidwesten van het plangebied zijn de projecten qua omvang kleiner en wisselen verschillende verschijningsvormen elkaar af. Bouwjaren van ca. 2007 tot 2019. Veelal bestaan de projecten uit enkele gelijke rijtjes of een serie twee-kappers. Bijvoorbeeld het project aan de Noordsingel bestaat uit 10 gelijke twee-kappers.

Het is de intentie de nieuw te bouwen woningen aan te laten sluiten op kleuren en detaillering in de directe omgeving. Door de nieuwe bebouwing een eigen, herkenbare en goeddeels collectieve identiteit te geven, ontstaat een zekere rust in het wijkbeeld.

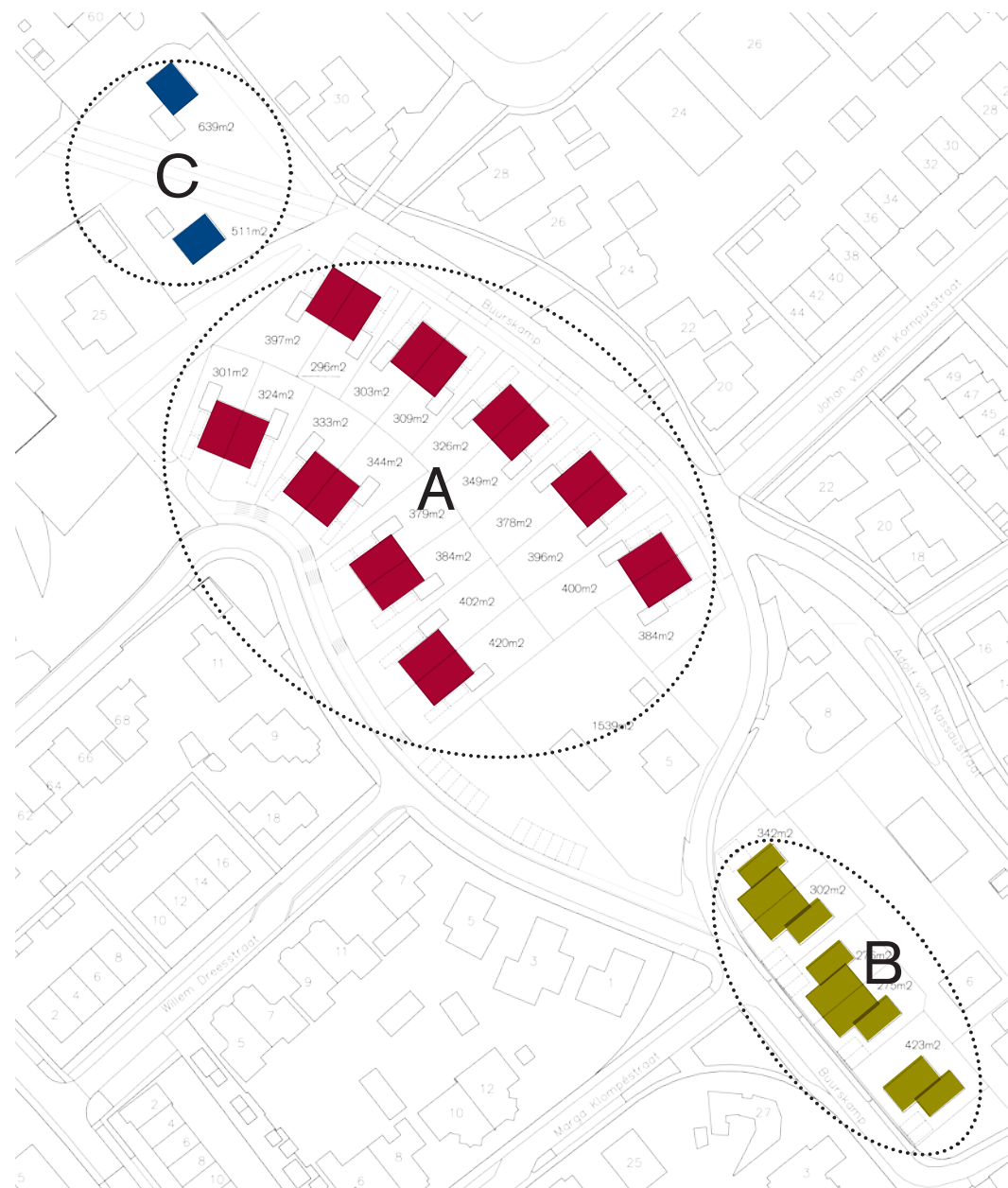
Om dit te bereiken worden er een drietal deelgebieden onderscheiden:

- A - Twee-kappers (9 stuks, 18 woningen)
- B - Levensloopbestendige woningen (5 woningen)
- C - Vrijstaande woningen (2 woningen)

De tweekappers in deelgebied A zijn op twee verschillende straten georiënteerd, waardoor er maximaal een rij van 5 twee-kappers naast elkaar komt. Dit gegeven, plus het feit dat de beide straten (Buurskamp noordelijk deel en Aletta Jacobs) een ronding in zich hebben, zorgen voor een afwisselend straatbeeld.

De levensloopbestendige woningen in deelgebied B liggen op enige afstand van deelgebied A. Qua detaillering zijn zij familie van de woningen in deelgebied A.

De woningen in deelgebied C zijn vrije kavels, die elk op een geheel eigen plek liggen. Dit vraagt om een vrijere uitwerking, los van het projectmatige.



Drie deelgebieden beeldkwaliteit

Deelgebied C

- Vrijstaande woningen
- max. 1,5 laag met kap
- Vrije invulling materialisatie
- Langs- of dwarskap*
- Geheel eigen sfeer woonomgeving

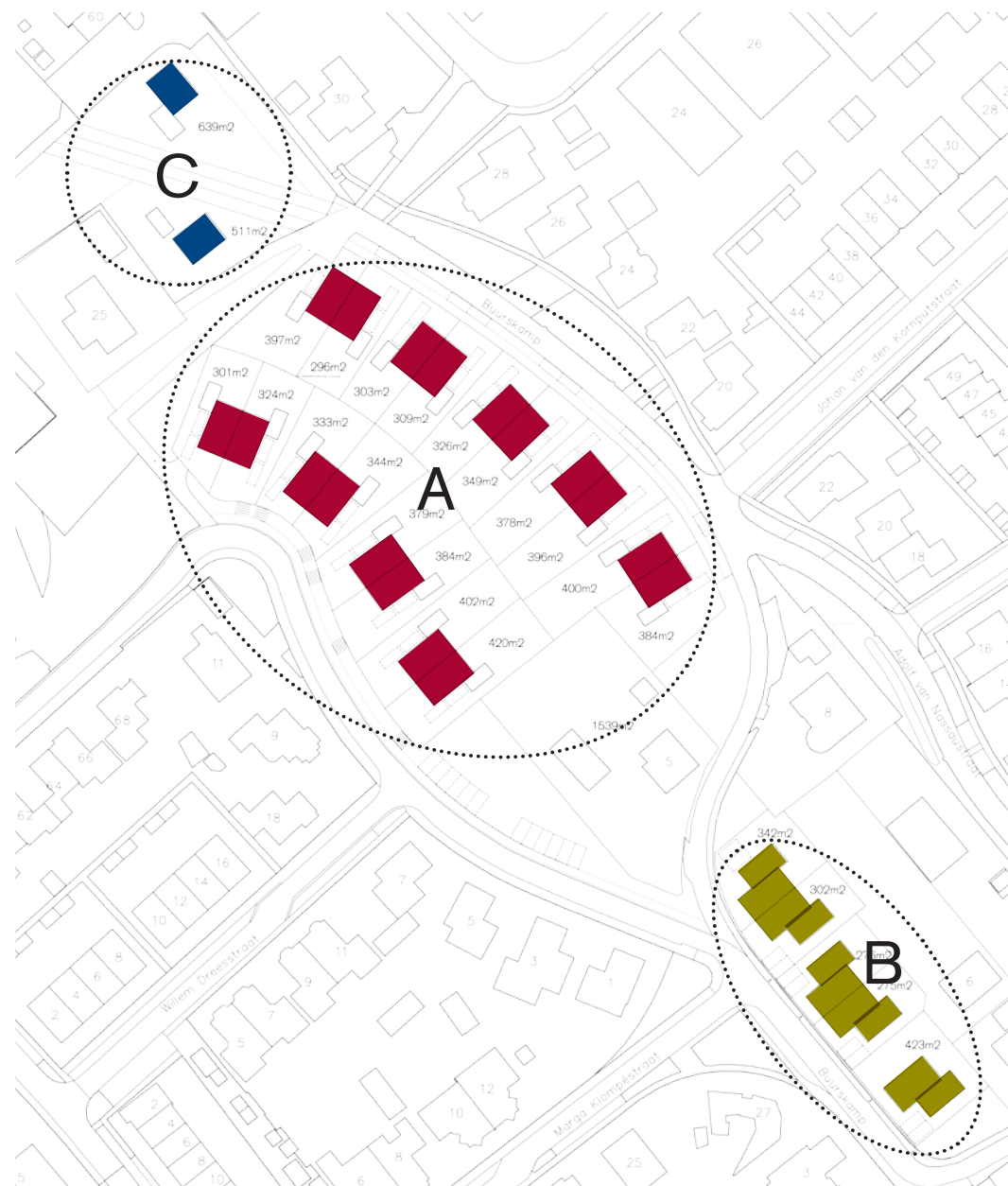
** door de vorm van de kavel en de plek ten opzichte van omliggende bebouwing, is er zowel een dwarskap als een langskap mogelijk voor deze woningen.*

Deelgebied A

- Twee-onder-een-kap
- max. 2 lagen met kap
- Langskap
- Hoofdzakelijk metselwerk

Deelgebied B

- Levensloopbestendige woningen
- max. 1,5 laag met kap
- Dwarskap
- Hoofdzakelijk metselwerk
- In detaillering 'familie van' deelgebied A, maar eigen kleuren



Beeldkwaliteit

Deelgebied A - Massa, kaprichting en rooilijn



Massa

De woningen hebben een bouwmasa van maximaal 2 lagen met een kap. Hiermee ontstaan voor de doelgroep ruime (gezins)woningen, die in een goede verhouding staan tot de ruime kavels.

Kaprichting

De kappen komen in de langsrichting. Hiermee sluiten de woningen goed aan op de schaal van de bebouwing in beide straten. Wanneer de kappen in dwarsrichting zouden komen zouden de woningen zich te hoog manifesteren.

Door deze kaprichting liggen de dakvlakken goed georiënteerd voor het positioneren van de zonnepanelen. Extra aandacht zal besteed moeten worden aan zonnepanelen op de woningen aan de Aletta Jacobsstraat, waar ze is het zicht aan de straatzijde zullen komen.

Gevelrooilijn

De positionering van de bouwmasa's volgt het wegverloop. Door de gebogen straten ontstaan lichte hoekverdraaiingen en verschillende afstanden van de gevel tot aan de stoep/groenzone (erfgrens). De voortuinen zorgen tezamen met het openbaar groen in het wegprofiel (wadi's) voor een groen en ruim straatprofiel, waarin de bouwmasa van 2 lagen met kap goed tot zijn recht komt.



Buurskamp noordelijk deel

Aletta Jacobsstraat

Beeldkwaliteit

Deelgebied A - Gevels, dakaansluiting, verbijzonderingen en materialisatie



Een reeks warme en zachte kleurtonen, van grijs-geel naar rood-bruin...



...aandacht voor de aansluiting tussen dak en gevel, ruime en slank gedetailleerde overstekken



...verbijzondering op hoeken van de woningen

Gevels

Door de hoekverdraaiing in de positie van woningen komen niet alleen de voorgevels, maar ook een heel aantal zijgevels prominent in beeld te liggen. Vooral aan de Buurskamp (noord) waar de woningen als het ware 'open-waaiëren'. Er zal in de uitwerking extra aandacht aan deze zichtbare zijgevels besteed moeten worden. Aan de Aletta Jacobsstraat liggen de woningen meer naar elkaar toegeëicht in een min of meer doorgaande voorgevelrooilijn.

Dakaansluiting

De dakaansluitingen steken over, zoals in de directe omgeving veel voorkomt. Er moet aandacht voor zijn dat dit in een juiste, slanke verhouding in detaillering gebeurt.

Verbijzonderingen

Bij hoekverdraaiingen in de verkaveling ontstaan er sprongetjes in de gevelrooilijnen. Hiermee ontstaat er aanleiding om deze hoeken te verbijzonderen. Dit kan in gebouwde vorm zoals een hoekraam of een erker, maar ook in kleur of materialisatie.

Materialisatie

Om aan te sluiten op de omliggende bebouwing in de buurt is de hoofdzakelijke materialisatie metselwerk. Binnen het metselwerk is een bepaalde rijkheid gewenst, die ook terug te zien is in de buurt. Te denken valt aan verschillende soorten/kleuren metselwerk, het opnemen van een patroon in het metselwerk, staand metselwerk (rollagen) of bijvoorbeeld het op kleur keimen van metselwerk. Andere toe te passen materialen in de gevel zijn mogelijk, maar altijd ondergeschikt. Te denken valt aan houten geveldelen of metalen elementen.

Kleuren

In het kleurgebruik wordt aangesloten op de kleuren in de omgeving. De kleurtonen variëren van grijs-geel tot rood-bruin. Kozijnenkleuren in een reeks van wit tot antraciet.

Beeldkwaliteit

Deelgebied B - Massa, kaprichting en rooilijn



Massa

De woningen hebben een bouwmasa van maximaal 1,5 lagen met een kap, met een aangebouwde ruimte van één laag plat. Hiermee ontstaat voor de doelgroep levensloopbestendige woningen met veel ruimte op de begane grond (slaap- en woonprogramma).

Kaprichting

De kappen komen in de dwarsrichting, waarbij ze geschakeld worden aan de hoge zijde van de woning. Hiermee ontstaan in het beeld 3 woningen in plaats van 5, die qua schaal en maat aansluiting op de omliggende bebouwing.

De meest linkse woning is niet geschakeld, in verband met het oneven aantal. Echter door ook bij deze woning de nok in het midden van massa te leggen ontstaat, een overeenkomstig beeld aan de geschakelde woningen.

Door deze kaprichting liggen 3 van de 5 woningen goed georiënteerd voor het positioneren van de zonnepanelen op de kap. Voor de overige 2 woningen kunnen de zonnepanelen op de platte laagbouw komen, waarbij extra aandacht besteed zal moeten worden dat ze niet storend in het zicht komen.

Gevelrooilijn

De geschakelde woningen liggen in lijn, met een voortuin diepte van minimaal 2,5m. De vrijstaande woning ligt naar achteren i.v.m. de bocht.



Vanuit de Aletta Jacobsstraat



Vanuit de Marga Klompéstraat

Beeldkwaliteit

Deelgebied B - Gevels, dakaansluiting, verbijzonderingen en materialisatie



Een reeks warme en zachte kleurtonen, van grijs-geel naar rood-bruin...



...aandacht voor de aansluiting tussen dak en gevel, ruime en slank gedetailleerde overstekken



...verbijzondering rondom de entreepartijen in materialisatie, kleur en/of luifels

Gevels

De woningen zijn in geveldetailering familie van deelgebied A. Doordat de woningen geschakeld zijn ogen de twee woningen gezamenlijk als één. In vormgeving van de gevel moet deze eenheid behouden blijven. De entrees van de woningen bevinden zich in de lage tussenliggende volumes.

Dakaansluiting

De dakaansluitingen steken over, gelijk aan detailering deelgebied A.

Verbijzonderingen

Omdat de voordeuren zich in het lagere, terugliggende deel van de woning zich bevinden, is een verbijzondering bij deze entreepartij wenselijk. Te denken valt aan een andere kleur, materialisatie (zoals houten delen) of een luifel of overstek.

Materialisatie

De gevels bestaan hoofdzakelijk uit metselwerk met rijk gedetailleerde details, net zoals bij deelgebied A. De tussenliggende bouwdelen (één laag plat) hebben een afwijkende materialisatie en/of kleurgebruik. Er ontstaat een ritmiek in het gezamenlijke gevelaanzicht, waarbij de 3 koppen van de woningen zich herhalen. Dit afwijkende materiaal of kleurgebruik zou ook als een soort plint om de woningen heen getrokken kunnen worden.

Kleuren

In het kleurgebruik wordt aangesloten op de kleuren in de omgeving, net zoals dat gebeurt in deelgebied A. De kleurtonen variëren van van grijs-geel tot rood-bruin. De kleur van het metselwerk is niet gelijk aan het metselwerk in deelgebied A, zodat het niet als één project oogt. De deelgebieden liggen op enige afstand van elkaar in een andere sfeer en schaal.

Beeldkwaliteit

Deelgebied C - Massa, kaprichting en rooilijn



Massa

De vrijstaande woningen hebben een bouwmasa van maximaal 1,5 lagen met een kap, in aansluiting op de direct omliggende woningen.

Kaprichting

De beide woningen hebben een zadeldak. Door de vorm van de kavels en de verschillende ontsluiting aan de omliggende weggetjes, staan de kaprichtingen haaks op elkaar. Vanwege de vorm van de kavel en de plek van de omliggende bebouwing is het ook denkbaar dat kaprichting van de woningen gedraaid wordt uitgevoerd. Het bouwvlak is hier ook voldoende groot voor. Hierin is dus vrijheid.

Gevelrooilijn

De gevelrooilijnen volgen de omliggende infrastructuur. De diagonale groenzone (die er ligt i.v.m. kabels en leidingen) is in die zin ondergeschikt aan de ontsluiting ten noorden en zuiden van de locaties.



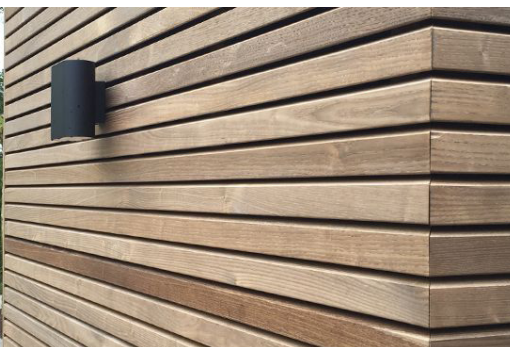
Vanuit de Buurskamp



Vanuit de Troelstrahof

Beeldkwaliteit

Deelgebied C - Gevels, dakaansluiting, verbijzonderingen en materialisatie



Referentie sfeerbeelden en kleurtonen gevel

Gevels

Voor deze twee kavels is meer vrijheid in vormgeving van de woningen, omdat ze meer opzich zelf staan en niet direct aan een straat liggen. De voordeur bevindt zich in de zijgevel, aan de opritzijde. Omdat de woningen nagenoeg alzijdig zichtbaar zijn, is voor alle gevels hoge kwaliteit gewenst. Achterkanten moeten voorkomen worden.

Verbijzonderingen

Verbijzonderingen zijn mogelijk in de vorm van erkers, luifels, inpandige buitenruimten of overstekende dakvlakken. Ook de mogelijkheid voor een lagere aankapping dwars op de hoofdrichting van de kap aan de straatgerichte zijde.

Materialisatie

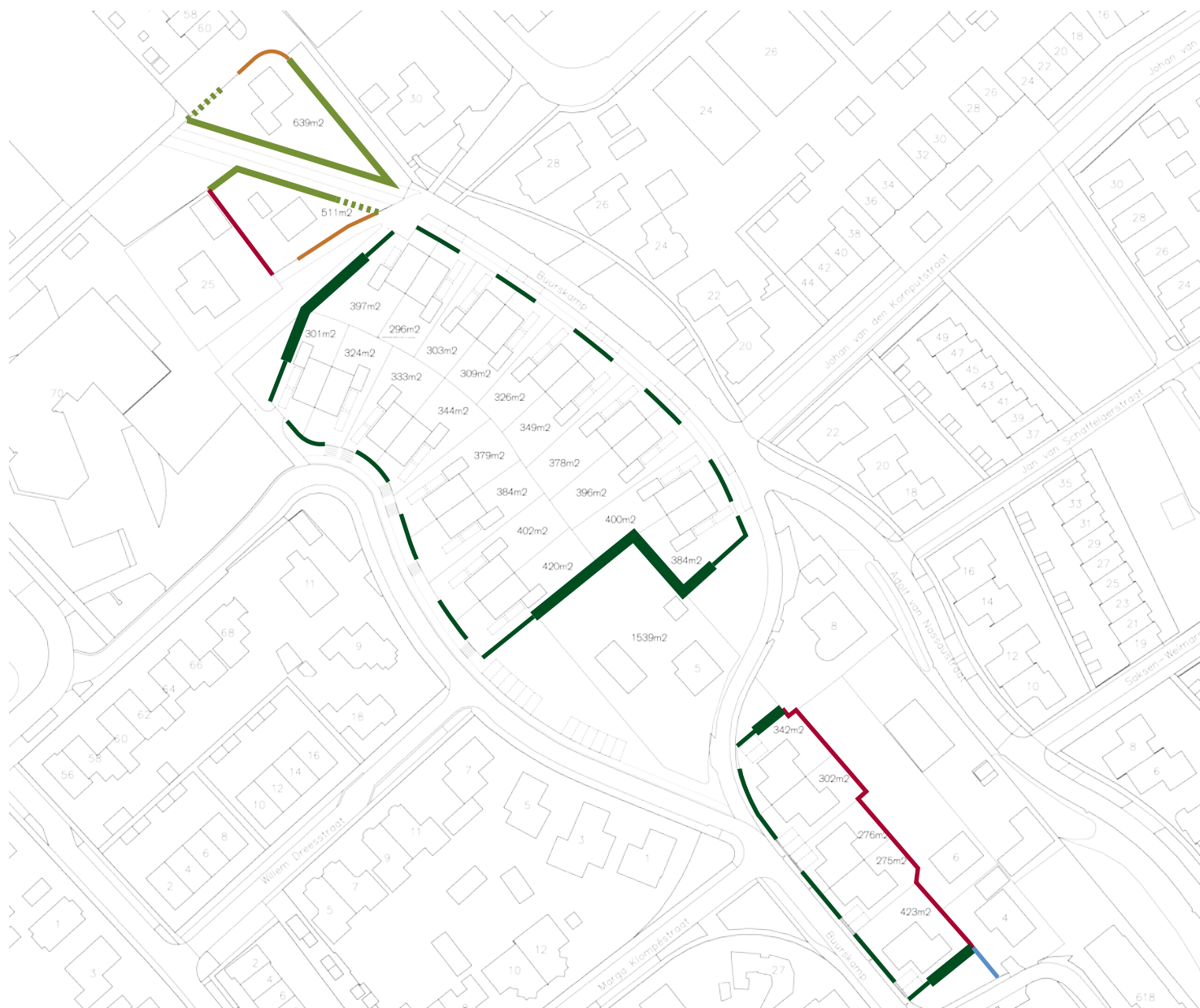
Voor dit deelgebied geldt dat er ook meer vrijheid in materiaalkeuze is. Metselwerk is mogelijk, maar ook houten geveldelen of stucwerk behoren tot de mogelijkheden. Zie ook naaststaande referentie afbeeldingen ter inspiratie.

Kleuren

In het kleurgebruik kan worden aangesloten op de kleuren in de omgeving (zie omschrijving in de andere deelgebieden). Echter is het hier goed mogelijk af te wijken, bijvoorbeeld met wit gestucte of gekeimde gevels.

Beeldkwaliteit

Erfafscheidingen



Type erfafscheidingen

LEGENDA

- Vrijgroeïende rand-beplanting óf (geschoren) (haagbeuk)haag (maximaal 1.80m).
- Ter plaatse van gevelrooilijn beperkte hoogte (maximaal 1.00m). Indien gebouwde afscheiding dan mee-ontwerpen met architectuur.
- - - - - Twee mogelijkheden, aansluiten op:
 - Vrijgroeïende rand-beplanting óf (geschoren) (haagbeuk)haag (maximaal 1.80m).
 - Ter plaatse van gevelrooilijn erfafscheiding beperkte hoogte (maximaal 1.00m). Indien gebouwde afscheiding dan mee-ontwerpen met architectuur.
- (Geschoren) (haagbeuk)haag (maximaal 1.80m).
- (Geschoren) (haagbeuk)haag (maximaal 1.00m).
- 1.8m hoog staafmat hek. Kleur: zwart. Begroeïd met heder.
- 0.9m hoog staafmat hek. Kleur: zwart. Begroeïd met heder.

Hagen grenzend aan de openbare ruimte worden door de ontwikkelaar aangeplant.



Deelgebied A en B

Referentiebeelden erfafscheiding



Deelgebied C

Erfafscheidings deelgebied A en B

Voor deelgebied A en B worden uniforme erfafscheidings voorgesteld in de vorm van hagen. Toepassing van (beuken)hagen op eenzelfde hoogte van max. 1.00m. zorgt voor eenheid en identiteit in het straatbeeld.

Bij de hoekwoningen komt gedeeltelijk (ter hoogte van- en achter de garages) een hogere haag van max 1.80m hoog te staan. Op deze manier ontstaat er privacy in de achtertuinen, maar blijven de hoeken transparant en voor verkeer overzichtelijk.

Erfafscheidings deelgebied C

De vrijstaande woningen (deelgebied C) krijgen rondom een zoveel mogelijk groene erfafscheiding. Vanwege de alzijdige ligging zijn gebouwde erfafscheidings (schuttingen) nagenoeg uitgesloten. Aan de voorzijde van beide woningen kan eventueel een tuinmuurtje worden toegepast. Deze dient dan te worden afgestemd op de architectuur.

Voor een groene erfafscheiding kan worden gekozen voor een haag of voor een vrijgroeïende heesterrand.

Erfafscheidings algemeen

Voor de erfafscheidings die grenzen aan tuinen van andere woningen en niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg gelden geen beperkingen. Deze kunnen in onderling overleg tussen burens worden gekozen.



Burg. Roelenweg 28
Postbus 30029
8003 CA Zwolle
T 038422 10 50
info@sacon.nl
www.sacon.nl

projectteam
Roel Vogelzang
Herman Pel



opdrachtgever
Nikkels Projecten
Zuiderlaan 1
7391 TZ Twello
0571 - 27 78 00