Beeldkwaliteitsplan

De Overgangszone

01-06-2023

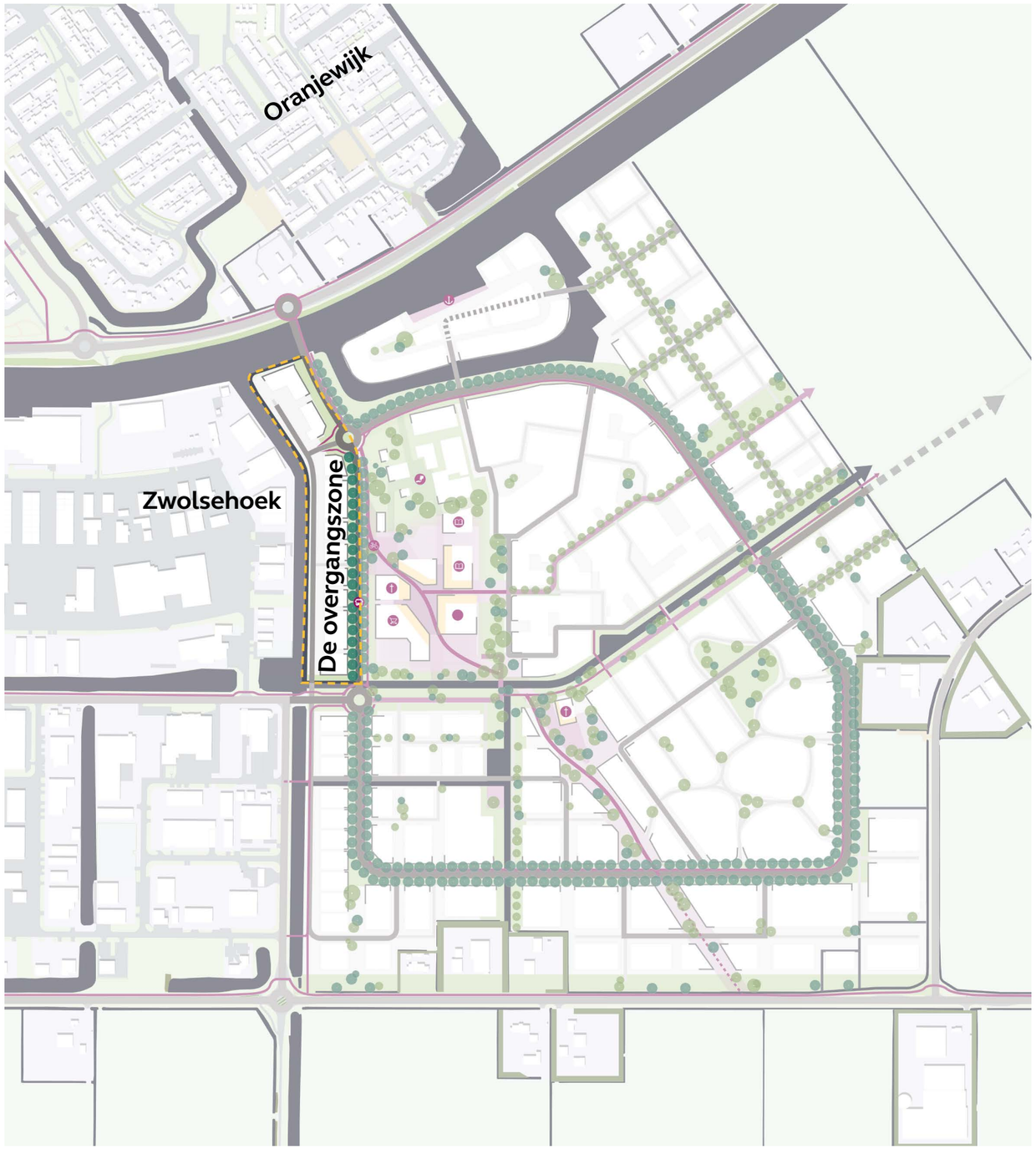
ARCADIS

Zee helden wijk

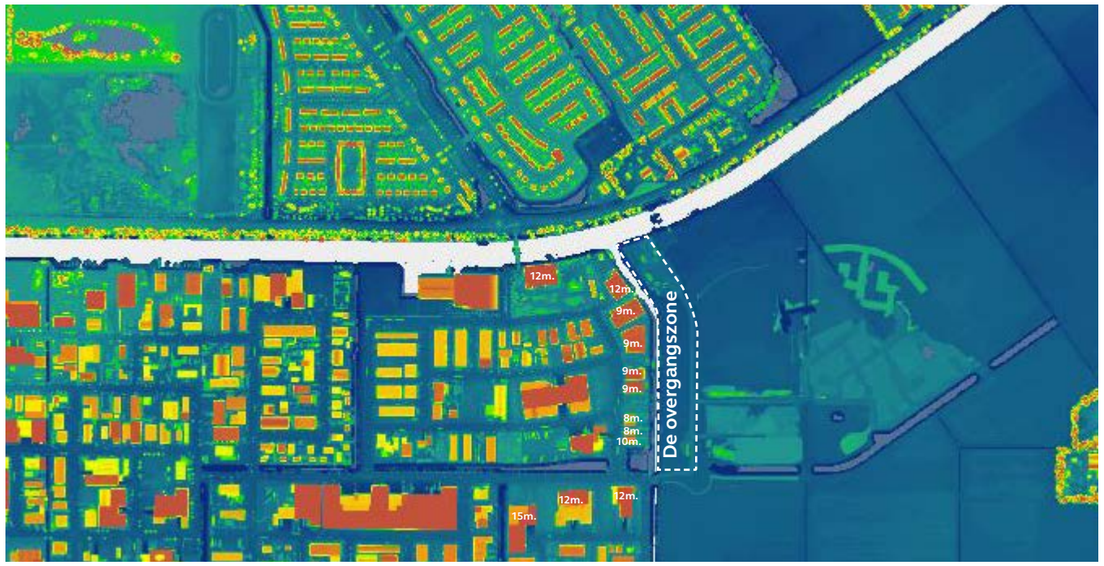




Context - Zwolse Hoek



Afb. 2.1 - Concept masterplankaart Zeeheldenwijk



Afb. 2.2 - Hoogte gebouwen Zwolsehoek



Afb. 2.3 - Zwolsehoek

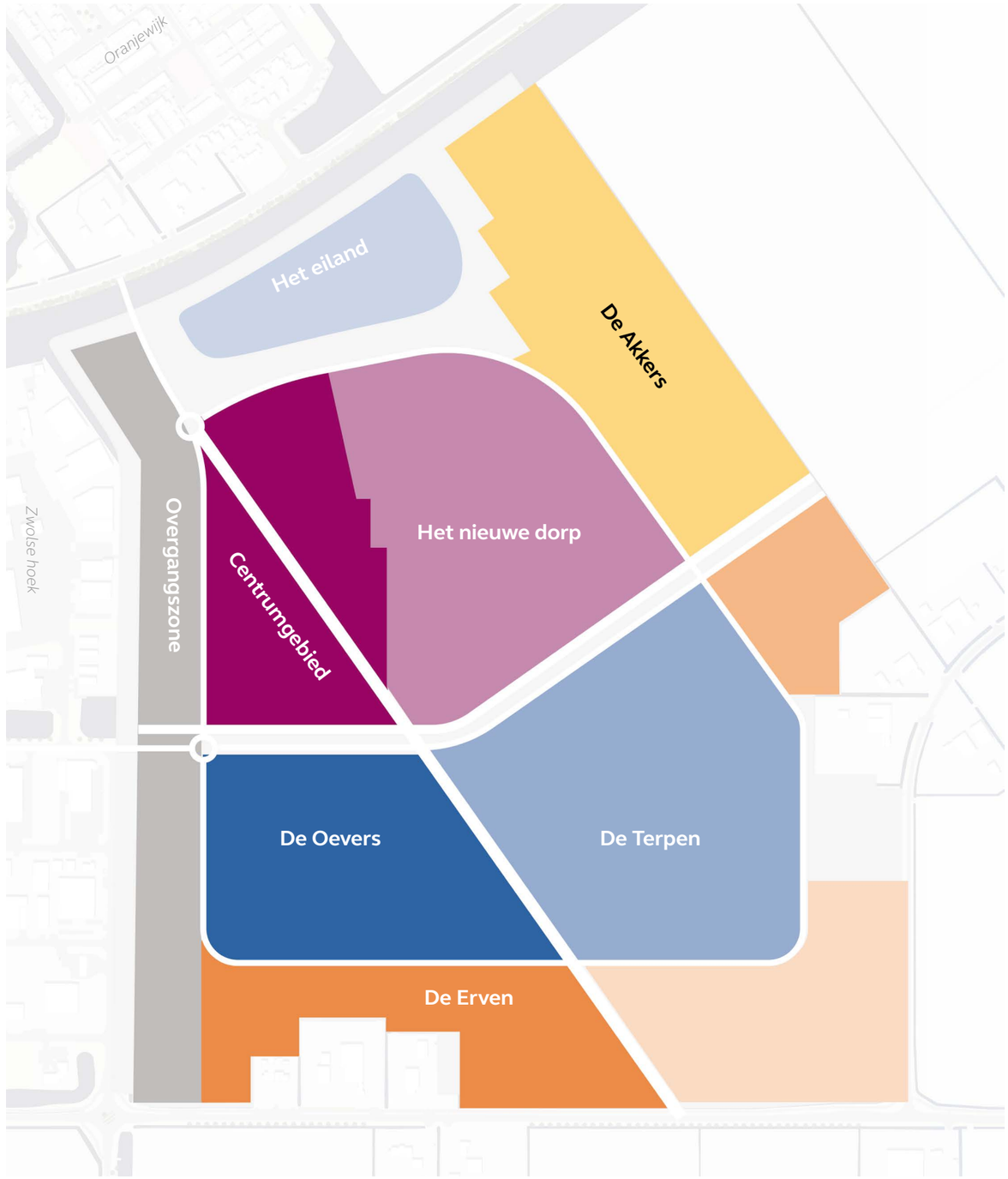


Afb. 2.4 - Zwolsehoek



Afb. 2.5 - Zwolsehoek

Conctext - Zeeheldenwijk







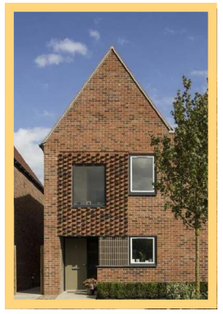
Referenties voor Het Centrumgebied




Referenties voor Het Nieuwe Dorp




Referenties voor Het Eiland

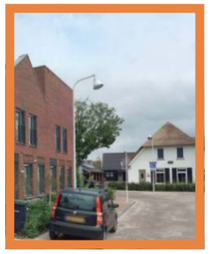
Referenties voor De Akkers




Referenties voor De Oevers




Referenties voor De terpen




Referenties voor De erven

















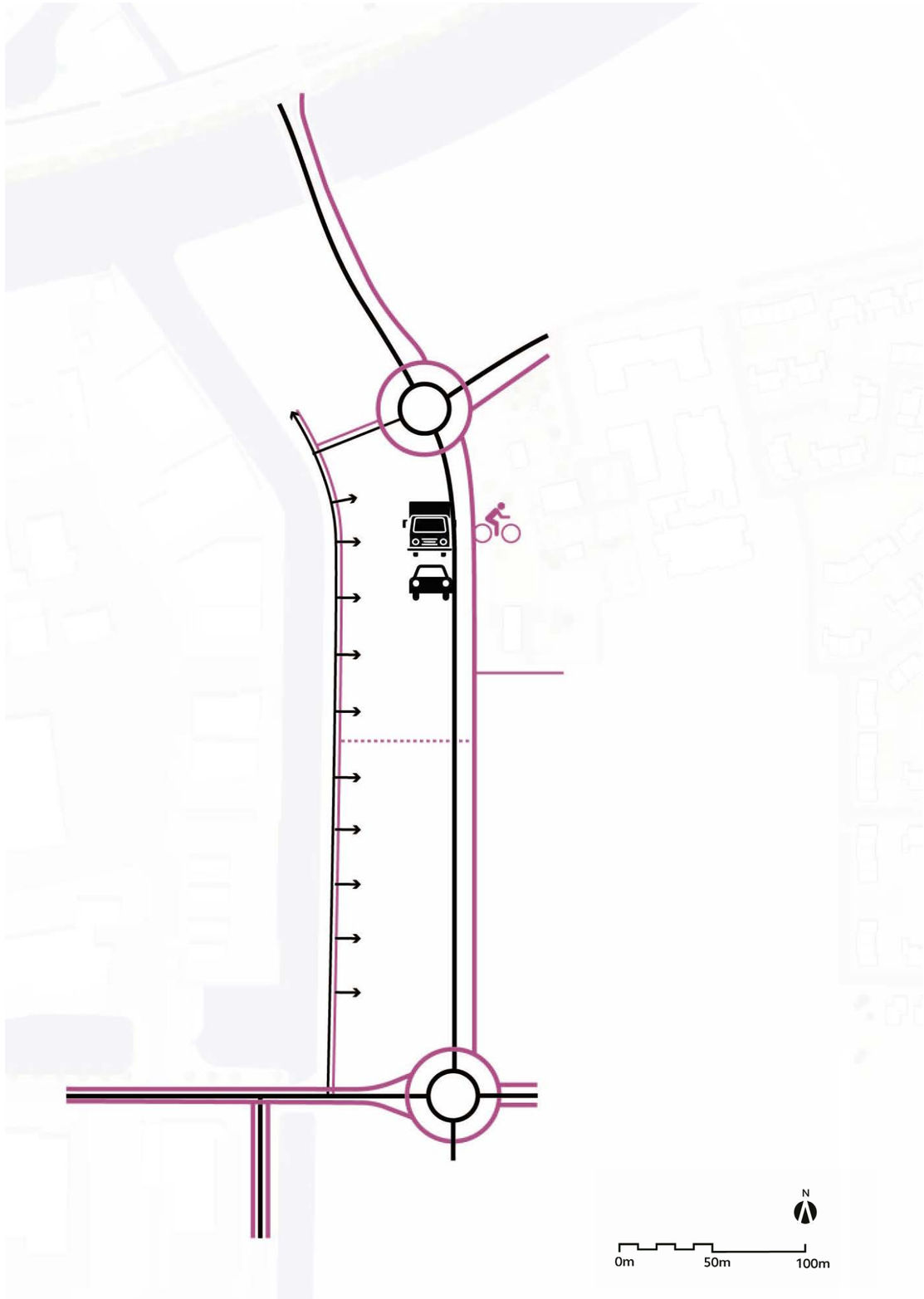
Visie en sferen

Om een overgang tussen de twee gebieden te maken wordt er in de materialisatie en vorm aansluiting gezocht met de Zeeheldenwijk. Qua maat en schaal sluit het aan bij Zwolsehoek.



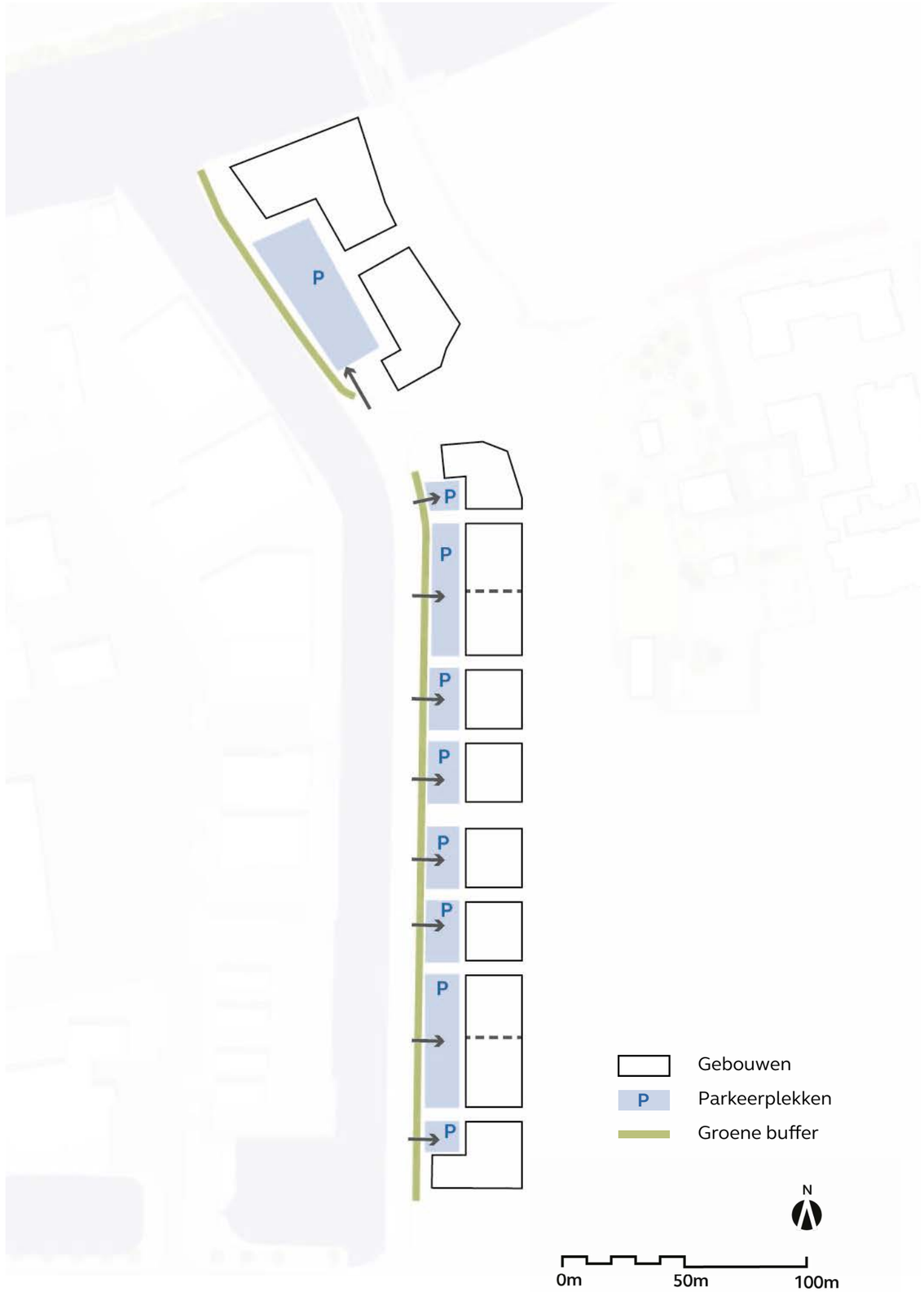
Stedenbouwkundig plan Overgangszone

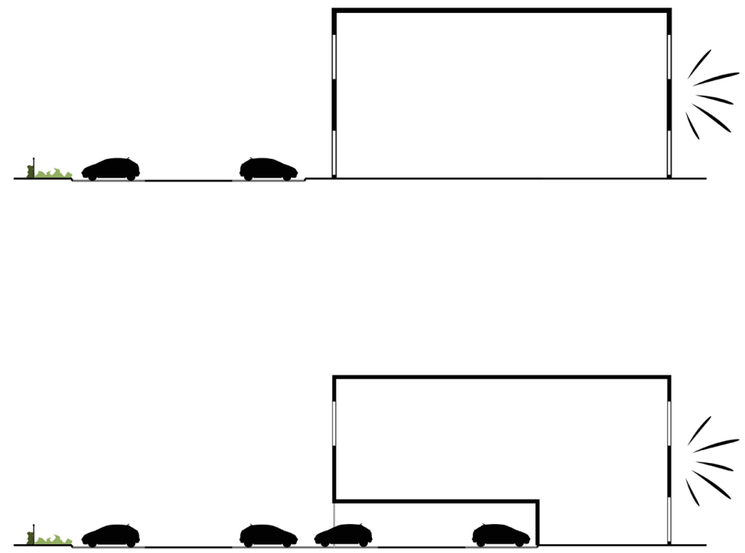
12 kavels in drie verschillende types



Ontsluiting

De kavels worden ontsloten vanaf de ontsluitingsweg, die gelegen is langs de Zuidermeertocht.





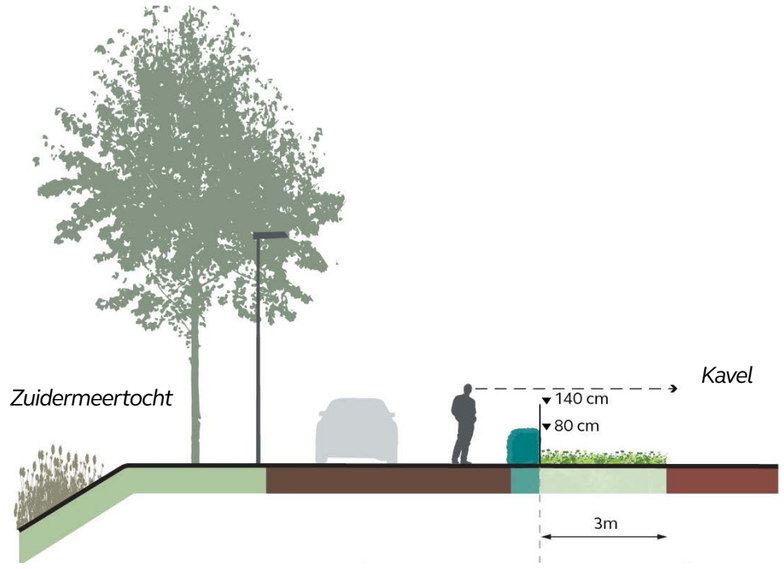
Kavelindelingsprincipes en parkeren

Het parkeren dient aan de achterzijde van de kavels gesitueerd te worden. Aan deze achterzijde wordt het parkeren zorgvuldig in het groen ingepast.

Erfafscheiding en groen

- Groene omkadering
- Hekwerk mag aan de zijde van de Zuidermeertocht
- Bomen op de kavels
- Parkmanagment (beheerafspraken)







Esdoorn



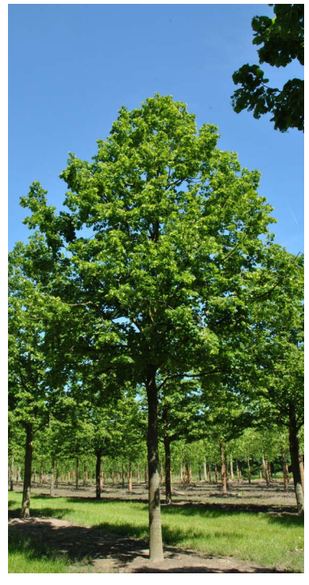
Zwepenboom



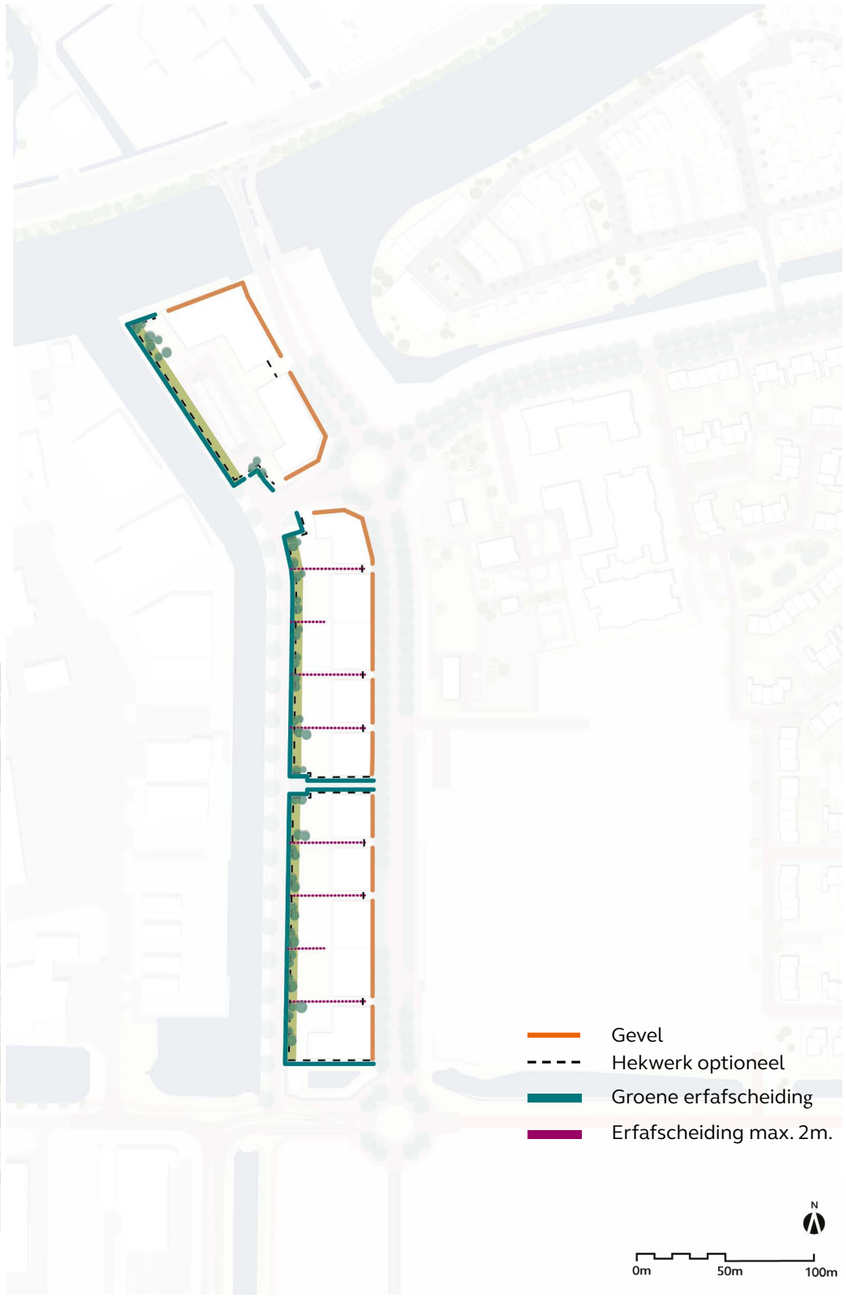
Populier

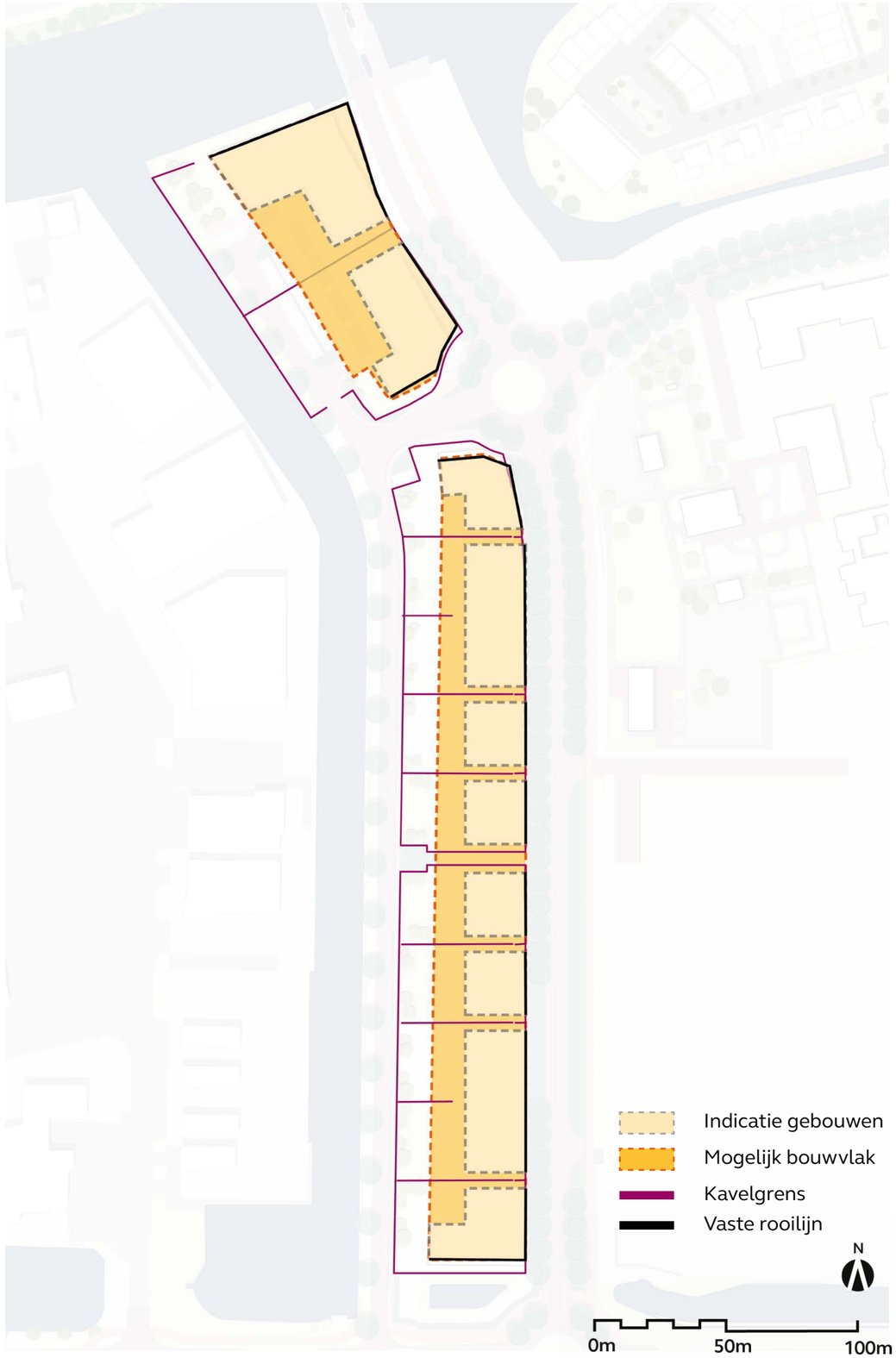


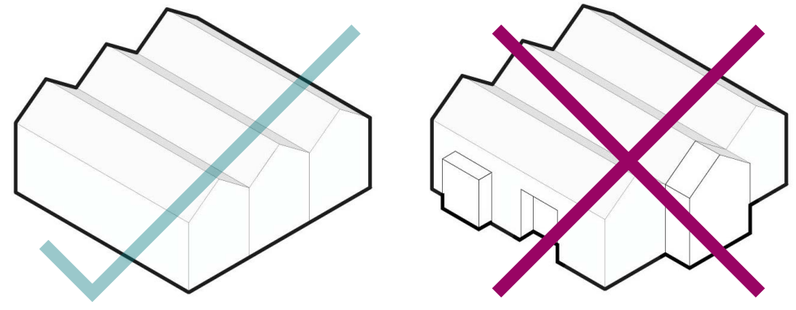
Wintergroene Eik



Linde



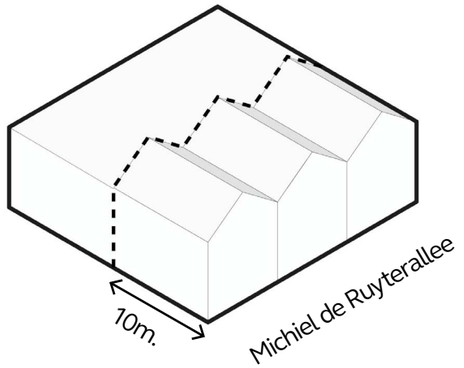


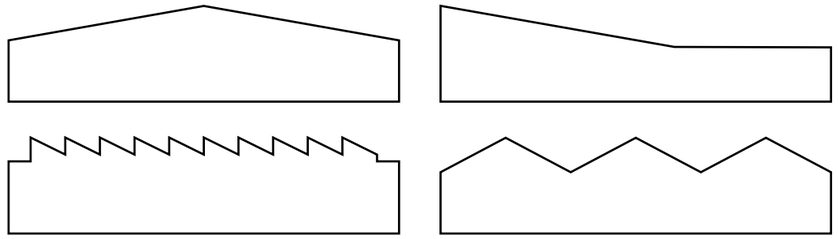


Rooilijnen en volumes

- Max. 70% bebouwd
- Rooilijn aan de Michiel de Ruyterallee is vast voor continuiteit en op kavelrand om verrommeling te voorkomen



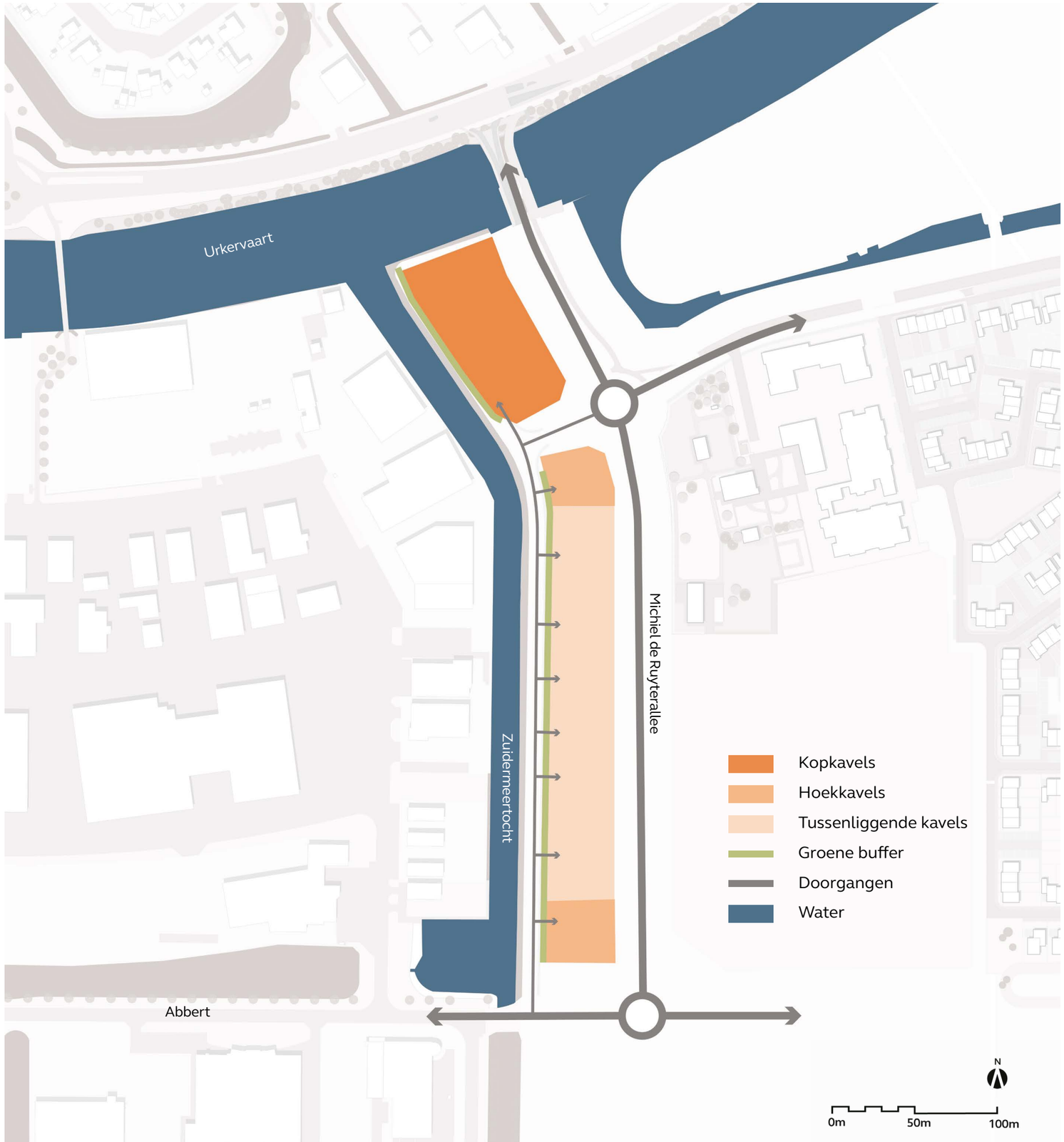




Dakoriëntatie

- Hellend aan de zijde van de ZHW minimaal de eerste 10 meter
- Nokken van oost naar west
- Helling is minimaal 10%
- Minimaal 40% van het dakoppervlak is hellend

*Het college is bevoegd om bij een goede onderbouwing bij de tussenkavels af te wijken van de hellende daken.

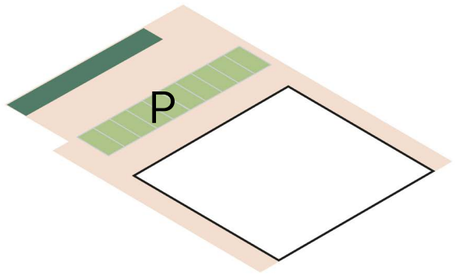


Ruimtelijk concept

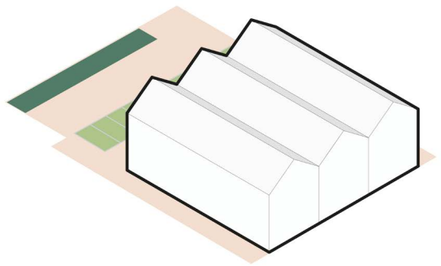
Drager voor beeldkwaliteit

Kaveltypes

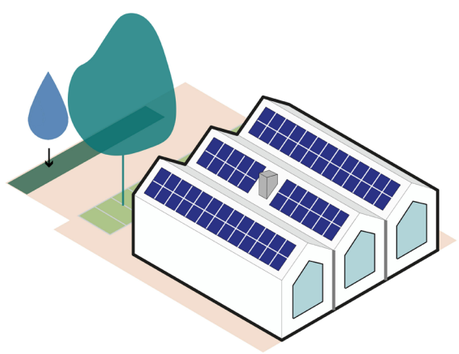
Tussenliggende kavels



Kavelindeling

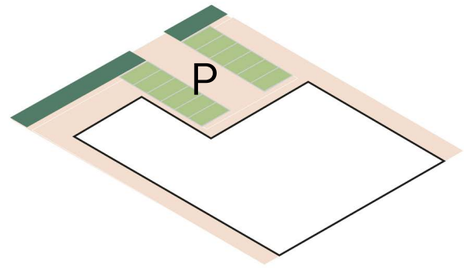


Bouwvolume met bijvoorbeeld zadeldaken

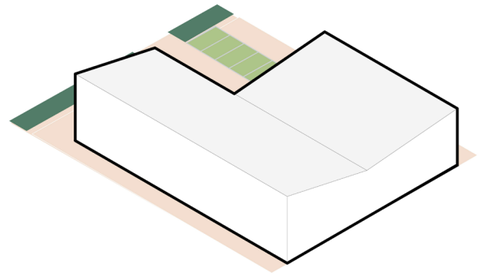


Geleding en instalaties

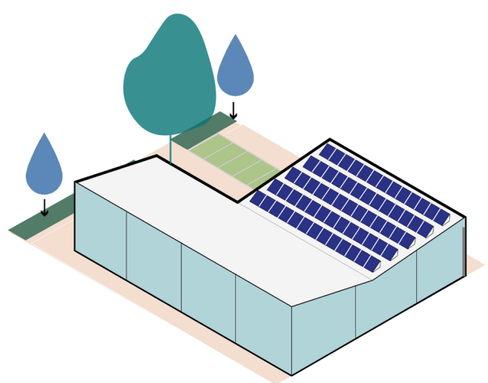
Hoekkavels



Kavelindeling

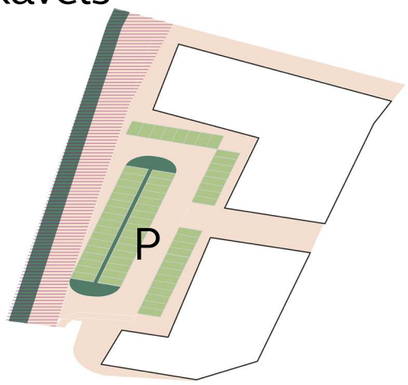


Bouwvolume met bijvoorbeeld lessenaarsdaken

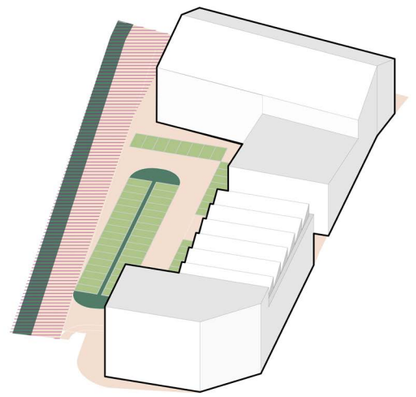


Geleding en instalaties

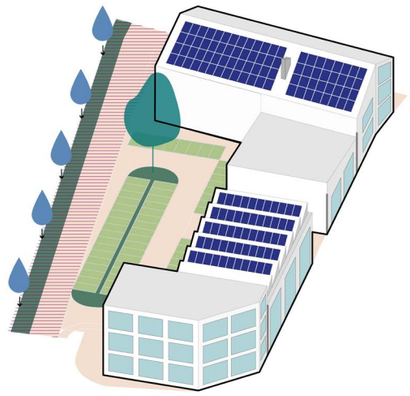
Kopkavels



Kavelindeling



Bouwvolume met bijvoorbeeld sheddaken en zadeldaken



Geleding en instalaties

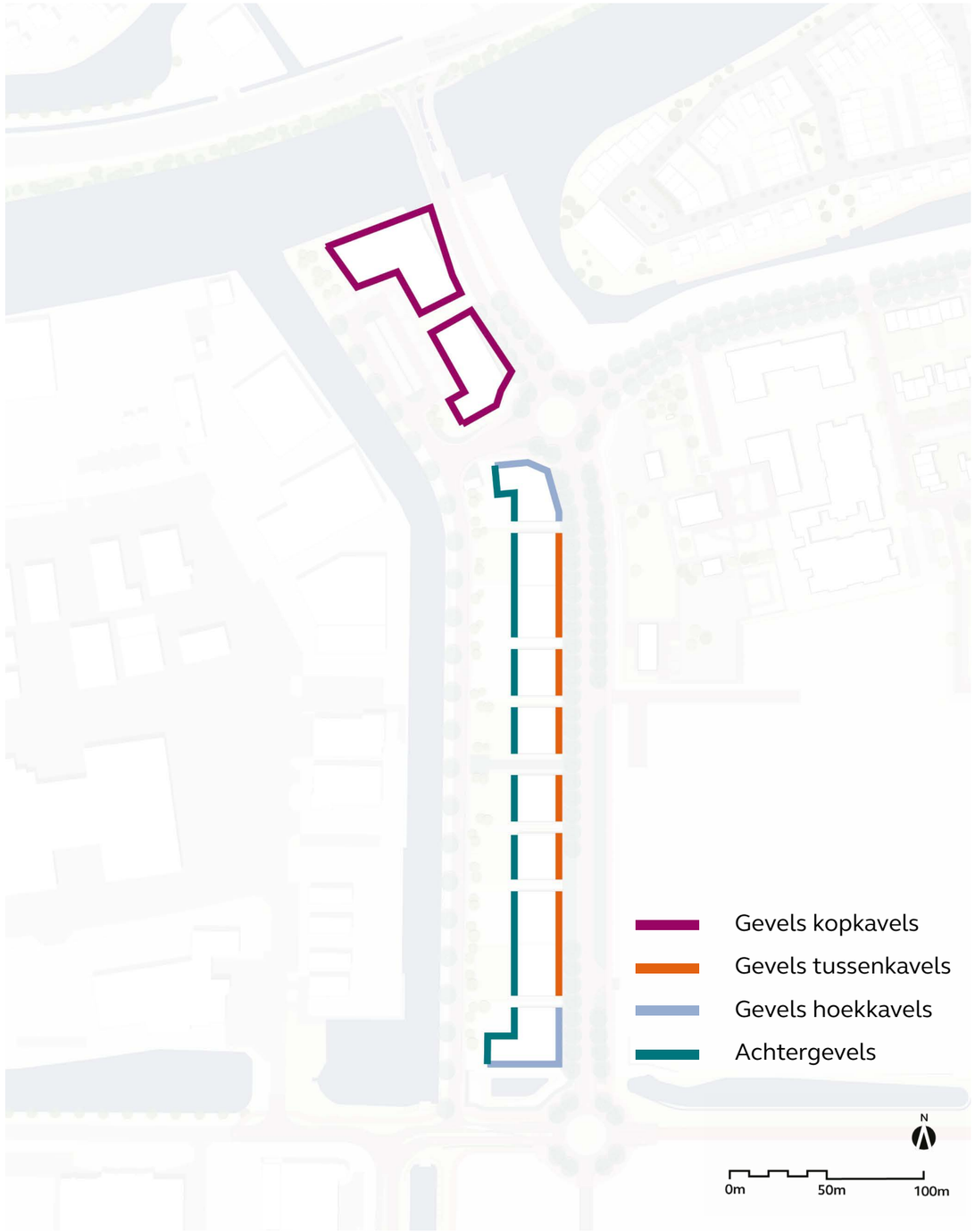


Bouwhoogte

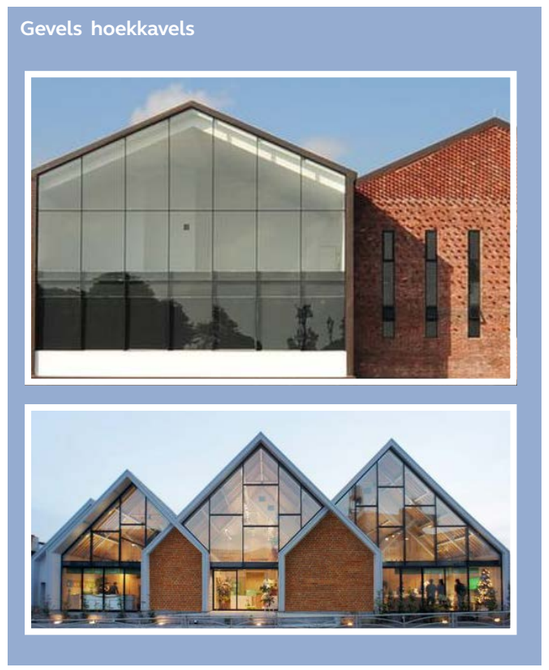
- Tussenliggende kavels: maximale bouwhoogte van 11,5 meter
- Hoekkavels: maximale bouwhoogte 12,5 meter
- Kopkavels: maximale bouwhoogte 15 en 17 meter.

Representatieve gevels

De representatieve voorgevel van de bebouwing is gericht op de hoofdontsluitingsstructuur (Michiel de Ruyterallee en Urkerweg).







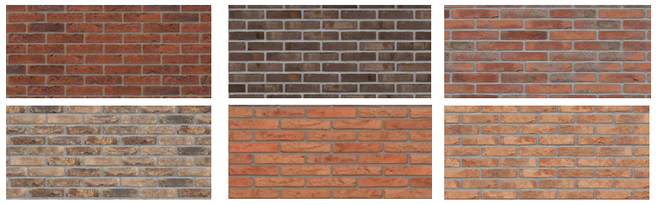


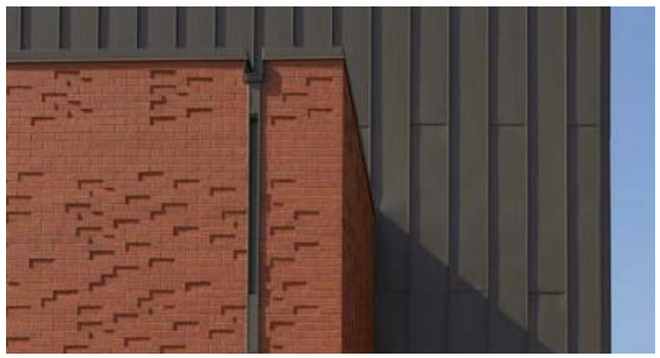


Materialisatie

De overgangszone sluit qua materialisatie aan bij het woongebied van de Zeeheldenwijk.

Gevel







Dak







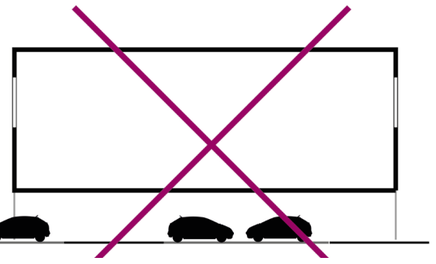
Parkeren

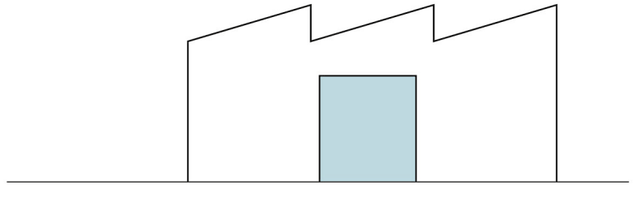




Geleding, entrees en plinten











Klimaatadaptatie



Water borgen/rainproof







Water borgen en httestress reductie voor de toekomst



Water borgen/rainproof

Reclameaanduiding en signing

- Merknamen op voorgevel
- Objecten aan achterzijde (max. 2 stuks)
- Antraciet gepoedercoat RAL7016





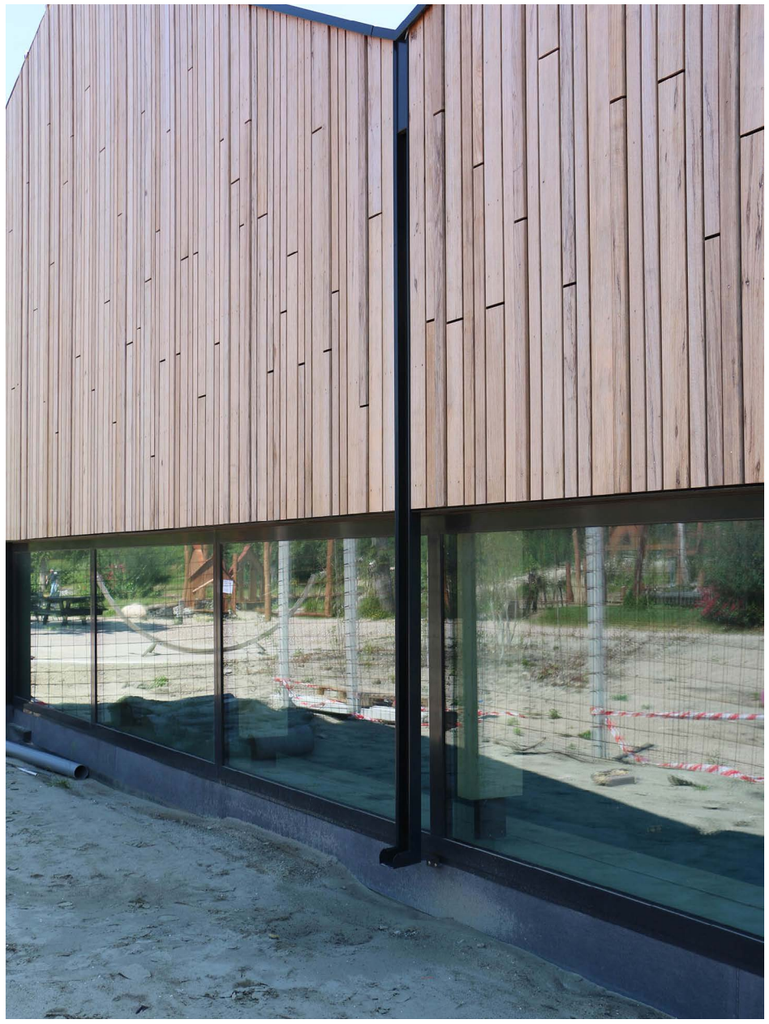






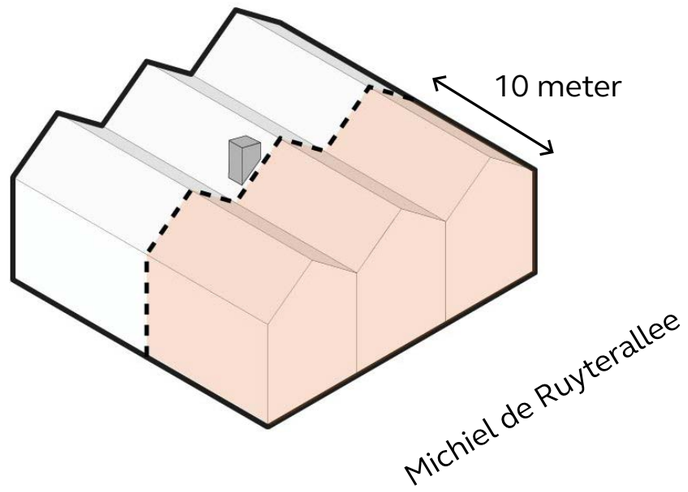
Installaties

- Niet zichtbaar vanaf de Michiel de Ruyterallee
- Uitpuilend (meer dan 50cm) niet in de eerste 10m. vanaf de rooilijn
- Geintegreerd in de gevel









Straatmeubilair

Conform handboek openbare ruimte Urk gepoedercoat RAL 7016

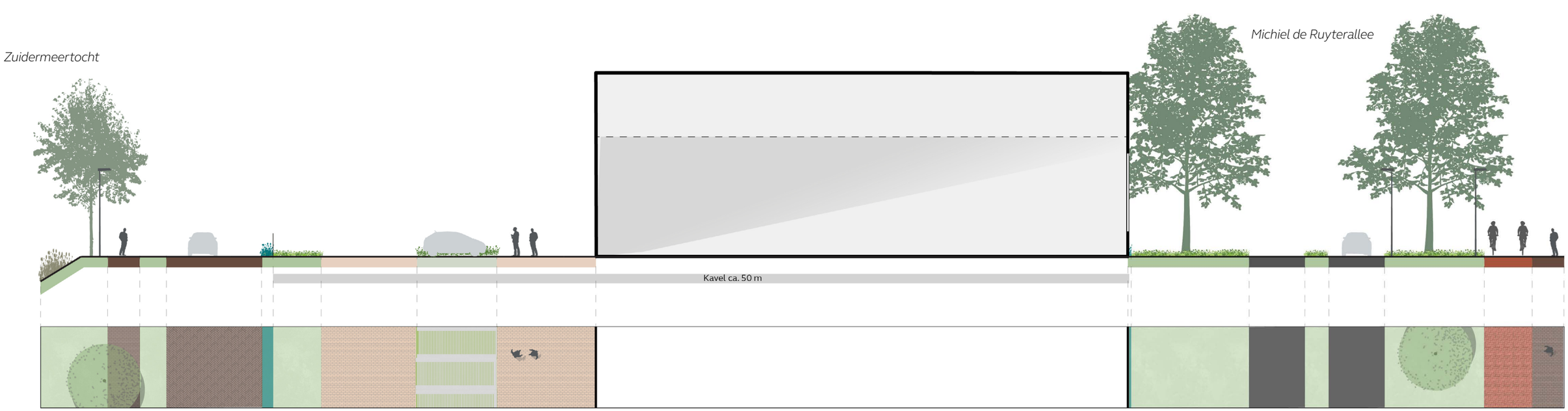




Profiel



Afb. 3.52 -



Sfeerbeeld vanaf Michiel de Ruyterallee



Standpunt

De impressies zijn geen exacte weergave van de toekomstige inrichting, enkel een sfeerimpressie van het gewenste beeld.

Sfeerbeeld vanaf de Zuidermeertocht



Standpunt

De impressies zijn geen exacte weergave van de toekomstige inrichting, enkel een sfeerimpressie van het gewenste beeld.

Opmerkingen en aanbevelingen CIE ruimtelijke kwaliteit

- Parkmanagement om de kwaliteit van het gebied te bewaken lijkt een juiste.
- Minimale hoogte kopkavels meenemen.
- De rooilijn op de erfgrens plaatsen om verrommeling te voorkopen.
- Positief dat er bomen worden opgenomen. De soorten zijn nog aangepast.
- Glas wel eisen in de voorgevel en geen deuren in de voorgevels.
- Reclame zorgvuldig in samenhang met de gevels ontworpen dient te worden.
- Geef het gebied een extra kwaliteit, bijvoorbeeld door deze overgangszone extra groen te maken, als kwaliteit en als tegenpool van de andere gebieden. Ook kan gedacht worden aan het toepassen van groene gevels of daken.

Opmerkingen en aanbevelingen klankbordgroep ondernemers

- In de puntentelling een minimale bouwhoogte meenemen voor de kopkavels.
- Vierkante gevelgeleding zal hier niet verplicht gesteld worden.
- Is er behoefte aan zoveel kantoorruimte? Praktijk van uitgifte en inschrijvingen zal dit uitwijzen.
- Op basis ervaringen uitgifte fase 1.1 A en C zal gemeente kijken of er in de nieuwe uitgifteprotocollen verwezen kan worden naar een soort van voorbeeld schetsplan.
- BKU geeft aan dat dit er netjes uitziet en akkoord is met concept BKP overgangszone ZHW.