

WELSTANDSKADER

Het Buyten van Zwolle, Wijthmen

25 januari 2022

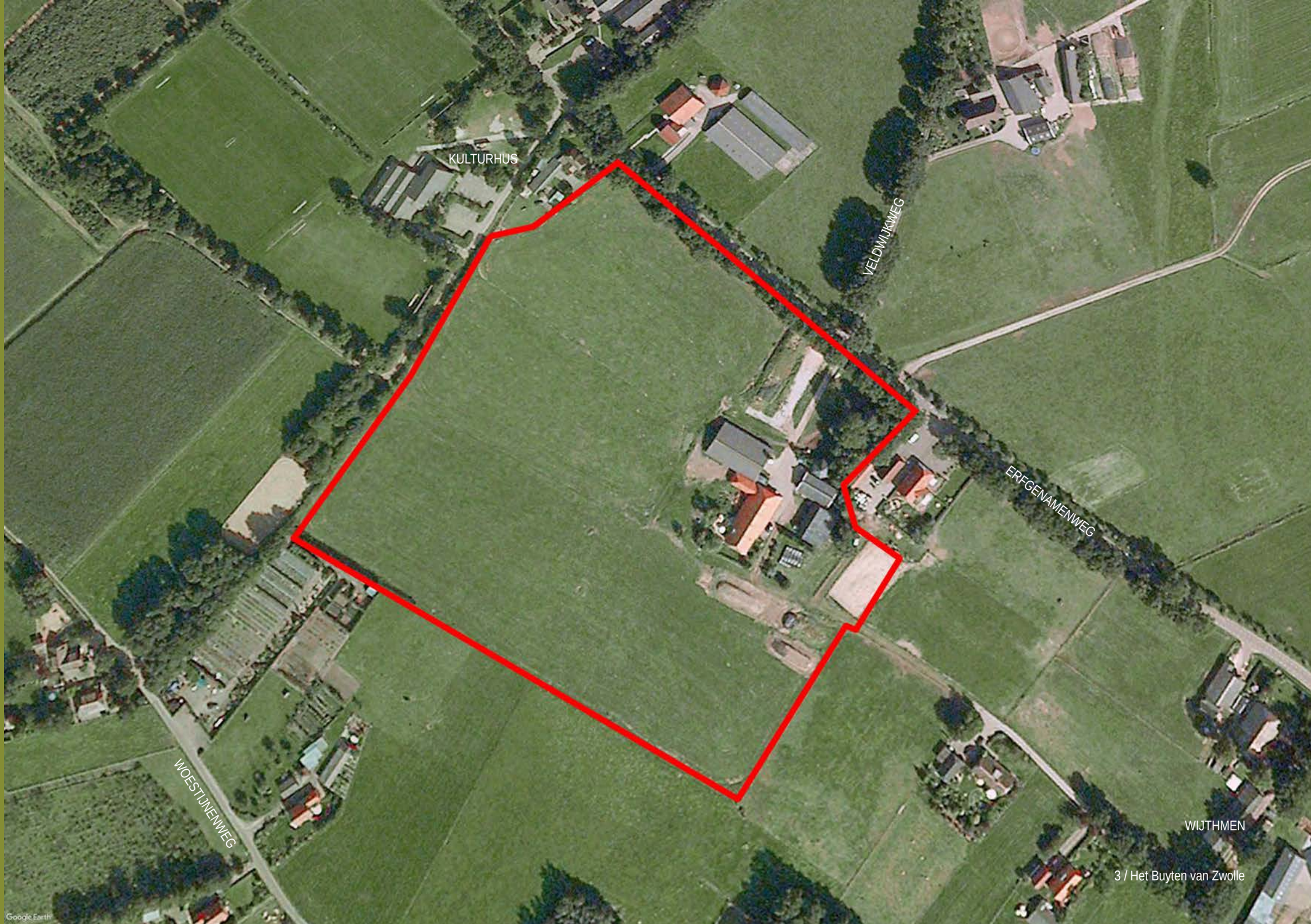
Het Buyten van Zwolle

Inhoud

1. Locatie **2**
2. Stedenbouwkundig plan **4**
3. Oriëntatie en accenten **6**
4. Goothoogte en kapvorm **8**
5. Architectonisch beeld **10**
6. Materialisatie en detaillering **11**
7. Referenties architectuur **12**
8. Referenties openbare ruimte **14**

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.


KULTURHUS
VELDWIJKWEG
ERFGENAMENWEG
WOESTIJNENWEG
WIJTHMEN
Google Earth

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 ontrokken aan het zicht vanuit de openbare ruimte.

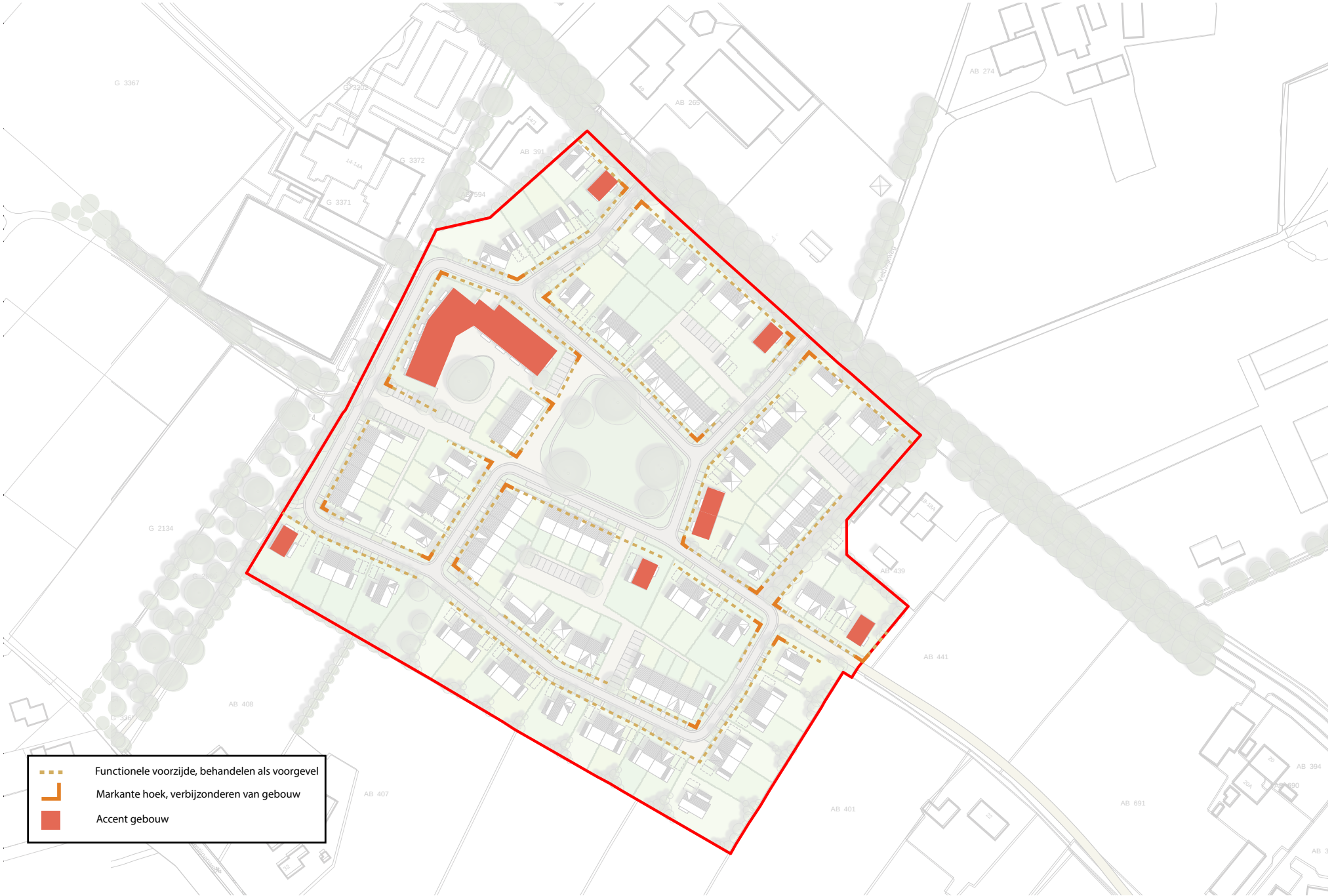
Met de bovengenoemde componenten sluit de nieuwe buurt naadloos aan bij de identiteit en de eigenheid van Wijthmen: landelijk en rijk geschakeerd, met open zichtlijnen naar de omliggende weilanden en bosschages.


G 3367
G 3202
AB 265
AB 274
G 3372
AB 391
G 3371
G 594
Verbindingsweg
G 2134
AB 439
AB 441
AB 408
G 336
AB 407
AB 401
AB 691
AB 394
TMB 690
Wapenstraat

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.


Functionele voorzijde, behandelen als voorgevel
Markante hoek, verbijzonderen van gebouw
Accent gebouw

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. Zie ook pagina 5.

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 nokhoogtes 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.

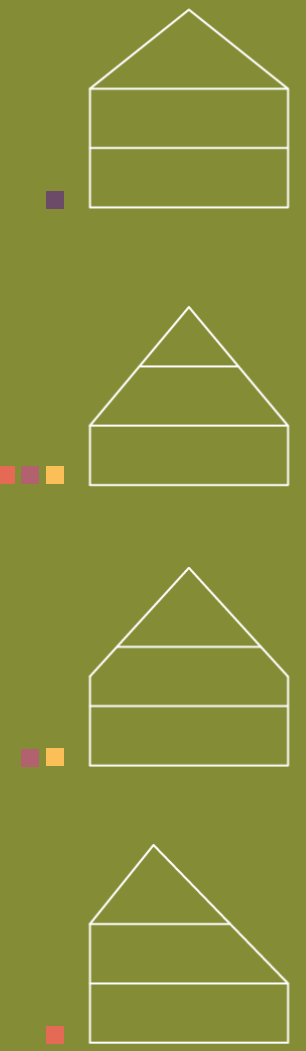
3. Woonhof:
Om ruimtelijk een kader te bieden aan het hof wordt het hoofdbouwvolume dat tevens als accent voor de wijk is aangemerkt uitgevoerd met een kap waarvan de goot op de tweede bouwlaag is gelegen. Het nevengeschikte volume dat grenst aan de brink wordt ter afwisseling en ingegeven door de programmering 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.

DIFFERENTIATIE IN KAPVORMEN EN HELLINGSHOEKEN





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 beoordeelt. 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

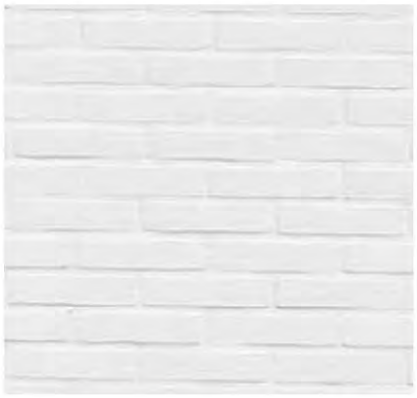
Kozijnen zijn overwegend wit geschilderd.

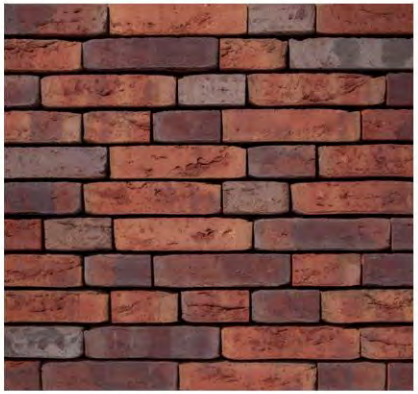
Draaiende delen en luiken

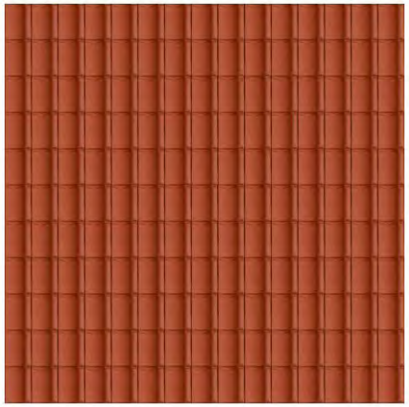
Met een uitgesproken kleurstelling van de draaiende delen en luiken kan aan een woning extra identiteit worden meegegeven. Daarbij worden bij voorkeur traditionele kleuren (donkergroen, -blauw en -scharlakenrood) gebruikt.



MATERIALISATIE





DETAILLERING





REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR

DE BRINK







ERFGENAMENWEG







WOONHOF





BINNENGEBIED







BUITENGEBIED








Hulstlaan







