toekomst

Zwolle

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor

Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Nota van wijzigingen

Wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22q Kranenburgweg, Berkummerdijck’

Inhoud

1 Ambtshalve wijzigingen 3
1.1 Aanpassen van artikel 16 en bijlage 1 3
1.2 Aanpassen van artikel 17 en toevoegen bijlage 2 3
1.3 Aanpassen ondergeschikte begrenzing van werkingsgebieden 4
Bijlage 1 Beeldkwaliteit uiterlijk bouwwerken 5
Bijlage 2 Inrichtingsplan 7

1 Ambtshalve wijzigingen

1.1 Aanpassen van artikel 16 en bijlage 1

In artikel 16 wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. De regeling in artikel 16 gaat echter uitsluitend over de beeldkwaliteit van bouwwerken. Om die reden wordt ter verduidelijking bijlage 1 (zoals bijgevoegd als bijlage 1 bij deze nota van wijzigingen) uitsluitend voorzien van beoordelingscriteria die gaan over het uiterlijk van bouwwerken.

1.2 Aanpassen van artikel 17 en toevoegen bijlage 2

In artikel 17 wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. De regeling in artikel 17 gaat echter uitsluitend over de inrichting van de openbare ruimte ter plaatse van de randen van het plangebied (aangeduid als 'overige zone - thema landschap - bescherming landschapswaarden reliëf'). Om die reden wordt ter verduidelijking verwezen naar een nieuwe bijlage 2 (zoals bijgevoegd als bijlage 2 bij deze nota van wijzigingen), die uitsluitend het inrichtingsplan bevat.

De redactie van artikel 17 wordt verduidelijkt en komt als volgt te luiden:

‘Artikel 17 Landschap - reliëf

17.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema landschap - bescherming landschapswaarden reliëf' gelden de regels uit dit artikel bij een omgevingsplanactiviteit uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uitsluitend voor zover het betreft:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

b. het ontgronden, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. verticale diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 0,30 meter;

c. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen.

17.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behoud van het reliëf van het aanwezige talud.

17.3 Beoordelingsregels

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 17, lid 1, wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien:

a. de werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van de maatregelen ter verwezenlijking van het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage X bij de regels van dit plan;

b. de werkzaamheden betrekking hebben op het normale onderhoud;

17.4 Specifieke beoordelingsregels

In afwijking van de beoordelingsregels, zoals bedoeld in artikel 17, lid 3, kan een omgevingsvergunning toch worden verleend indien:

a. naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud van het reliëf.

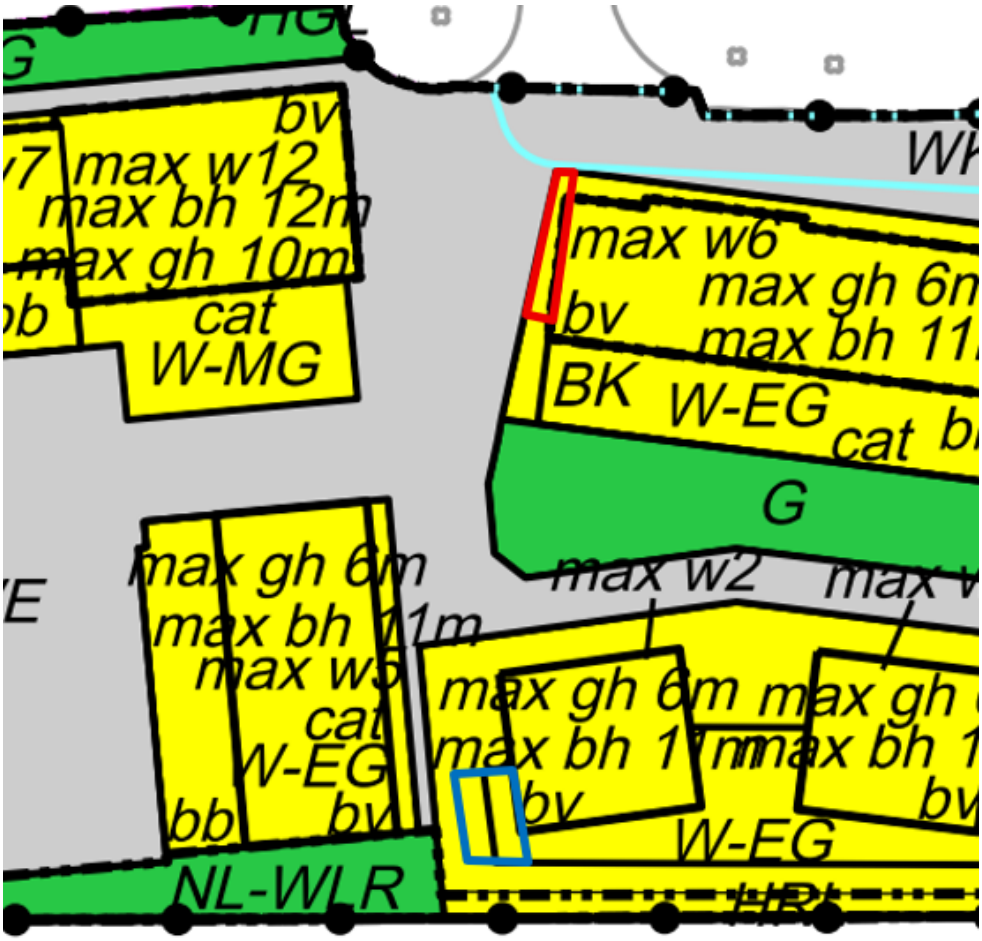
17.5 Vergunningvoorschriften
Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden in het belang van het behoud van het reliëf.'

Het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels wordt opgenomen als bijlage bij de motivering.

1.3 Aanpassen ondergeschikte begrenzing van werkingsgebieden

Op ondergeschikte wijze worden enkele werkingsgebieden qua begrenzing aangepast aan de meest recente inzichten, zie onderstaande verbeelding van de werkingsgebieden. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- Het rode omlijnde deel is toegevoegd aan het werkingsgebied 'overige zone - functie Wonen - Eengezinshuizen'.
- Het blauw omlijnde deel is toegevoegd aan 'overige zone – regels over bovengronds bouwen – bijbehorende bouwwerken', waarbij de westelijke grens 1 meter blijft uit de zijdelingse perceelgrens.
- Enkele begrenzingen zijn aangepast op basis van de laatste ontwerptekeningen, waarbij aanpassingen gedaan zijn met ondergeschikte wijzigingen tot circa 30 centimeter.



Bijlage 1 Beeldkwaliteit uiterlijk bouwwerken

Criteria Bebouwing

Navolgende aspecten zijn relevant voor de na te streven beeldkwaliteit en geven richting aan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van Berkummerdijck. De volgende richtlijnen gelden voor de beeldkwaliteit van de bebouwing:

Massa en vorm

- Het woongebied Berkummerdijck vormt een samenhangende enclave: een buurtschap binnen Berkum. Het maakt een totaalcompositie tussen bebouwing en buitenruimte.
- Binnen het totaalensemble bestaan twee deelsferen. Het westelijke deel maakt gevel en adres naar de Kranenburgweg en vormt hier een bescheiden hoekaccent. Het oostelijk deel gaat meer op in het landschap en beweegt van de Kranenburgweg af mee met de richting van de dijk.
- De enclave is aan zuid- en oostzijde begrensd door een watergang en landschappelijke randen: aan de zuidzijde in combinatie met een groen beplant en relatief besloten talud. Aan de oostzijde grenzen zijtuinen en de collectieve buitenruimte aan bestaand groengebied van Berkum. Erfafscheidingen en overgangen naar deze rand zijn groen vormgegeven.
- De bouwvorm bestaat uit grondgebonden woningen met kap, met uitzondering van het accentgebouw: dat bestaat uit drie verdiepingen met appartementen. De kapvorm van het accentgebouw zoekt met een flauwe kap balans tussen het ‘accent vormen’ en de aansluiting bij de gehele compositie.
- De korrelgrootte van de gebouwen ondersteunt de compositie van het ensemble als geheel. De basis bestaat uit korte rijtjes, waarbij de korrelgrootte richting de zuidkant losser wordt met 2^1 kap woningen en richting het accentpunt aan de Kranenburgweg juist steviger met een koppeling van het accentgebouw aan een kort rijtje grondgebonden woningen. Waarbij zowel in het rijtje als in de koppeling tussen appartementen en rij is voorzien in een gevelsprong.
- De kappen zijn overwegend langskappen. Het accentgebouw vormt de uitzondering: het tekent zich met twee deel-kopgevels af richting de Kranenburgweg en vormt zo een silhouet. Het middelste bouwblok in het straatbeeld vanaf de Kranenburgweg maakt twee deel-dwarskappen en pakt daarmee de nuance tussen samenhang en variatie.
- In het oostelijk deel hebben de rijwoningen dakoverstekken, benadrukkend aan de aansluiting bij het landschap. Aan de westzijde (de combinatie accentgebouw en de twee aanliggende blokjes rijwoningen) worden geen grotere dakoverstekken toegepast en sluiten kap en gevels strakker gesneden op elkaar aan.
- Aan- en bijgebouwen zijn samen met pergola-constructies mee-ontworpen met de overgang naar de collectieve en openbare buitenruimtes. Zodoende vormt de opbouw berging - pergola's- haag en ombouwen voor afvalcontainters de samenhangende en representatieve overgang van hoofdgebouw naar buitenruimte. Bij de rijwoningen wordt vanaf de bouwfase direct deze complete overgangszone gerealiseerd en is er geen aanleiding en ruimte voor aanvullende constructies. Bij de 2^1 kap-woningen dienen eventueel toegevoegde bijgebouwen en bouwwerken in verwantschap met het totaalontwerp te worden uitgevoerd.
- De voortuinzones vormen overwegend smalle groene zones die bijdragen aan het collectieve woonlandschap. Aan westzijde van het accentgebouw zijn de voorzones ingericht als woonstoep.

Gevels, kleur en materiaal

- De grondgebonden woningen zijn opgebouwd uit korte rijen, in de basis uitgevoerd in baksteen in aardetinten, aansluitend bij het landschap. Hout in een voorvergijsde uitvoering wordt als tweede gevelmateriaal toegepast, het zet in op verzachting van het gevelbeeld en de aansluiting bij het landschap. Het blokje rijwoningen aan de zuidzijde van het accentgebouw is volledige houtbouw.
- De gevelgeleding ondersteunt in hoofdlijn de totaalcompositie. Als tweede laag kent het gevelbeeld aan de Kranenburgweg asymmetrie in de gevelgeleding. In het binnengebied wordt met de gevelgeleding ingezet op de samenhang, de lange lijn en de aansluiting bij het collectieve landschap.
- De gevelgeleding van het accentgebouw is meer opgericht, de schaal en hoogte van het gebouw benadrukkend. Aan de Kranenburgweg heeft dit vorm middels verticaal gerichte geveldetaillering, samen met grotere vensters die een subtiele asysmmetrie kennen in uitwerking. De zijgevel kent daarbij een eigen compositie met vensters in een asymmetrische compositie, bijdragend als secundaire zichtgevel richting het binnengebied.

Detaillering, kleur en materiaal

- Vensteromlijstingen zijn sober vormgegeven, bij de grondgebonden woningen als subtiel onderdeel in het gevelvlak. In het accentgebouw en aanliggende rij worden juist enkele vensters iets meer aangezet om de aandacht te vestigen.
- Horizontale gevelbelijningen benadrukken in het oostelijk gedeelte de lange lijn en de samenhang van de compositie. Het blokje houtbouw doet subtiel mee in deze belijning, en maakt daarmee onderdeel uit van de samenhang. Het accentgebouw en aanliggend blokje rijwoningen onttrekt zich van de horizontale belijning en staat daarmee meer ‘rechtop’ aan de Kranenburgweg. Zodoende wordt subtiel de accentwerking iets zwaarder neergezet.
- Kleine accenten in de vorm van baksteenverband en/of nestkasten dragen bij aan de dorpse gevelcompositie als geheel.
- Hout wordt binnen de venstervlakken toegevoegd als tweede materiaal, ondersteunend aan de gelaagdheid van de gevel.

Bijlage 2 Inrichtingsplan