

Slaa + van Asselt architecten BNA

mei 2009

BEELDKWALITEITPLAN RUITERLAAN ZWOLLE

Inhoud

1. Inleiding

- aanleiding
- leeswijzer

2. Locatie

- omschrijving plangebied
- begrenzing plangebied
- ruimtelijke structuur Ruiterslaan
- aanwezige architectuur

3. Beleidskaders

- algemeen
- structuurplan
- toekomstig beleid spoorzone
- ontsluiting
- parkeren

4. Uitgangspunten

- stedenbouw
- architectuur
- groen

5. Toetsingscriteria

- algemeen
- situering
- massa en hoofdvorm
- gevels
- materiaalgebruik
- kleurgebruik
- detaillering
- afwerking van het erf
- uitzonderingen

6. Bestemmingsplan

- vigerend bestemmingsplan
- toekomstig bestemmingsplan

7. Colofon

8. Bronvermelding

1 inleiding

aanleiding

Aan de Ruiterlaan in Zwolle zal het woonhuis naast de bestaande Ambelsschool worden gesloopt. Op de vrijkomende locatie wordt woningbouw gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan geeft daartoe al aanleiding.

De gemeente Zwolle heeft deze mogelijkheid verder onderzocht in een *stedenbouwkundige verkenning* van april 2008.

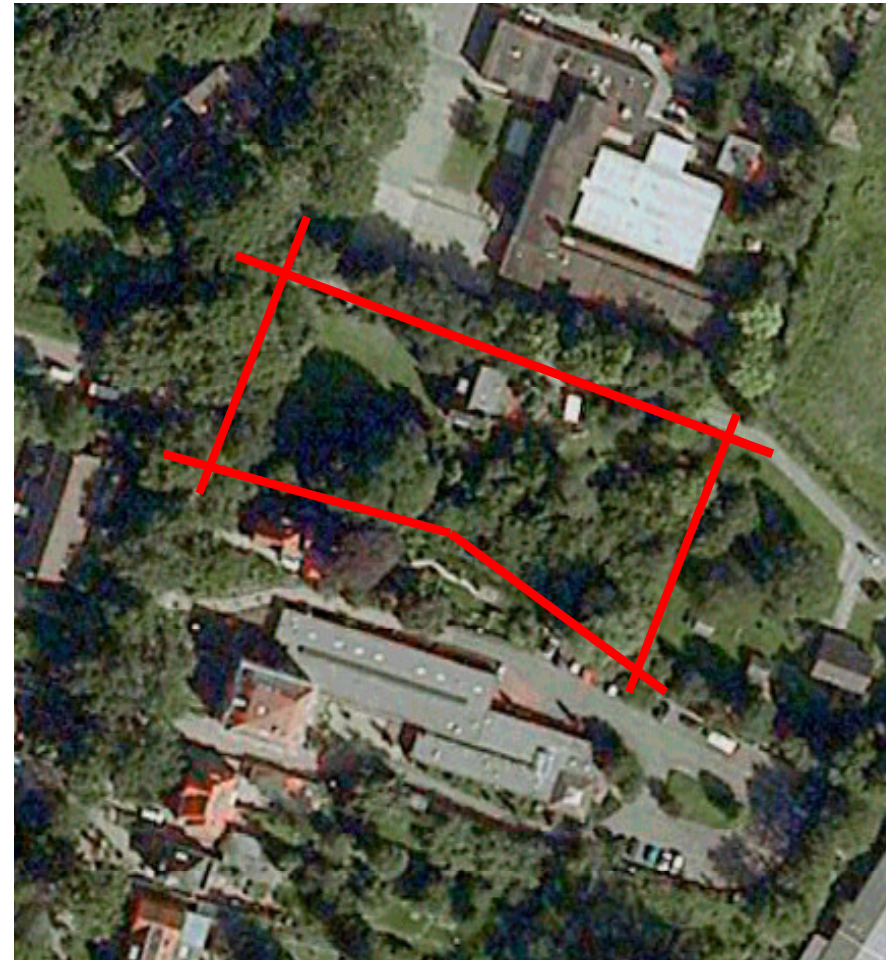
In dit beeldkwaliteitplan zijn randvoorwaarden opgesteld om te komen tot een evenwichtige bebouwing van het perceel.

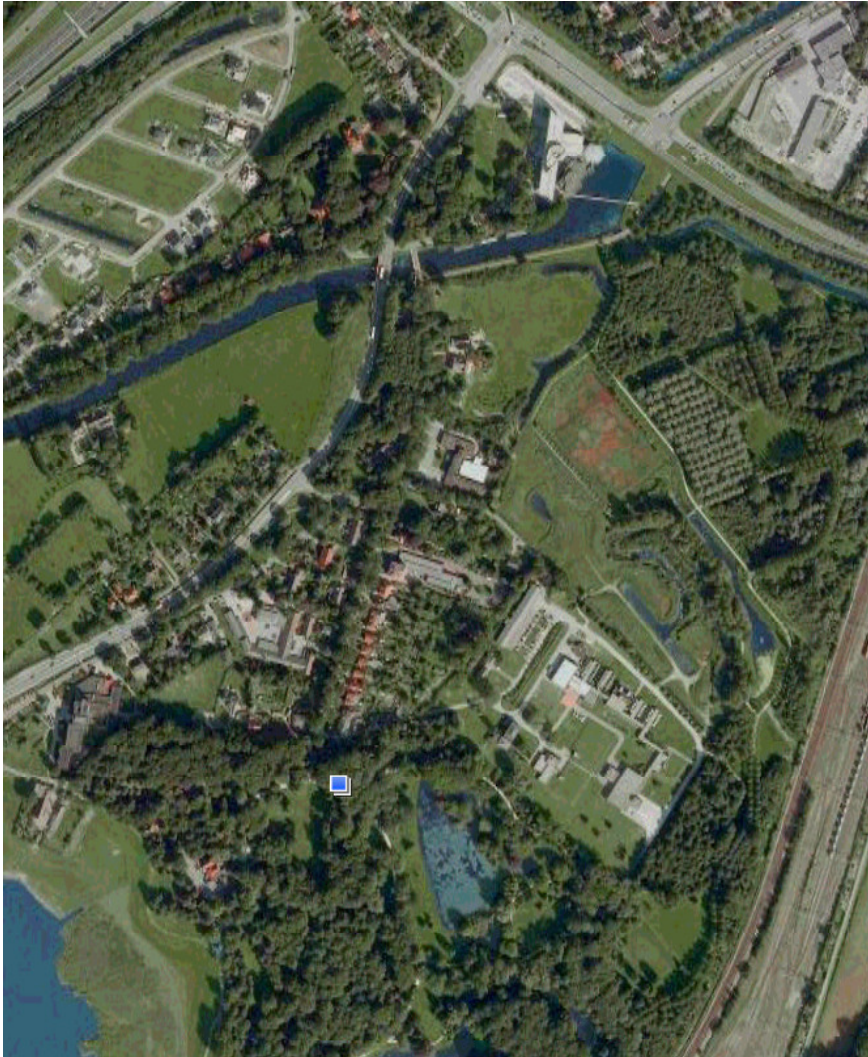
leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit twee delen: In hoofdstuk 1, 2 en 3 wordt een algemene toelichting gegeven op de achterliggende ruimtelijke principes.

Hoofdstuk 4, 5 en 6 bevat de richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Deze richtlijnen dienen als uitgangspunt voor *Slaa + van Asselt architecten BNA* bij het ontwerp van de woningen.

Daarnaast dienen ze als toetsingskader voor de welstandcommissie.





2 de locatie

omschrijving plangebied

De Ruitlerlaan is een woonstraat die de Willemsvaart verbindt met het park Engelse Werk. Het ligt enigszins geïsoleerd aan de westrand van de stad. De Ruitlerlaan wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woningbouw, maar er zijn tevens een aantal kleinschalige kantoren en een bedrijf aanwezig. Ten zuidwesten van de buurt staat het verzorgingstehuis De Venus. De locatie is grotendeels omgeven door waterrijke groengebieden, zoals het monumentale Park Engelse Werk en het recenter aangelegde Spoolderbos. In groengebieden ten oosten van de Ruitlerlaan is het waterbedrijf Vitens gesitueerd.

begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Ruitlerlaan en beslaat het gebied zoals is weergegeven op de afbeelding. Het betreft de gronden aan de zuidzijde van het klinkerpad langs een talud. Het voormalig schoolterrein aan de noordzijde is eigendom van Bouwfonds woningbouw. Het klinkerpad naar het waterbedrijf Vitens is eigendom van Vitens. Een recht van overpad en een verzwaring van de erfdiensbaarheid zijn inmiddels geregeld.



ruimtelijke structuur Ruiterslaan

De bebouwing aan de Ruiterslaan is lange tijd beperkt gebleven tot een enkele bouwmassa. De gebouwen bevonden zich met name aan de oostzijde van de slaan. In de eerste helft van de vorige eeuw ontstaat een verdichting aan de Ruiterslaan nabij het Engelse Werk. Een luchtfoto uit 1944 laat een rij woningen zien aan de oostzijde van de slaan. Deze rij is dan de enige herkenbare structuur in het gebied.

In de loop der jaren zijn een aantal grotere en kleinere bouwmassa's in het gebied toegevoegd. Deze lijken echter vrij willekeurig in de ruimte te zijn ingepast. De woningrij tegen het Engelse Werk blijft steeds herkenbaar aanwezig.



luchtfoto 2 november 1944, RAF 228-XI-9

aanwezige architectuur

De bebouwing aan de Ruiterslaan wordt gedomineerd door een aantal woningen aan de oostzijde van de slaan tegen het Engelse Werk. Deze zijn vrijwel alle gebouwd in de eerste helft van de twintigste eeuw. Het grootste deel is vrijstaand, een aantal zijn twee-onder-een-kap woningen. Ook zijn enkele zeer korte rijtjes herkenbaar.

De woningen zijn alle gedekt met rode pannen. Er komen onder andere mansardekappen, zadeldaken en tentdaken voor.

Alle woningen kenmerken zich door een behoorlijke mate van detaillering, zoals dat in die tijd gebruikelijk was.



3 beleidskaders

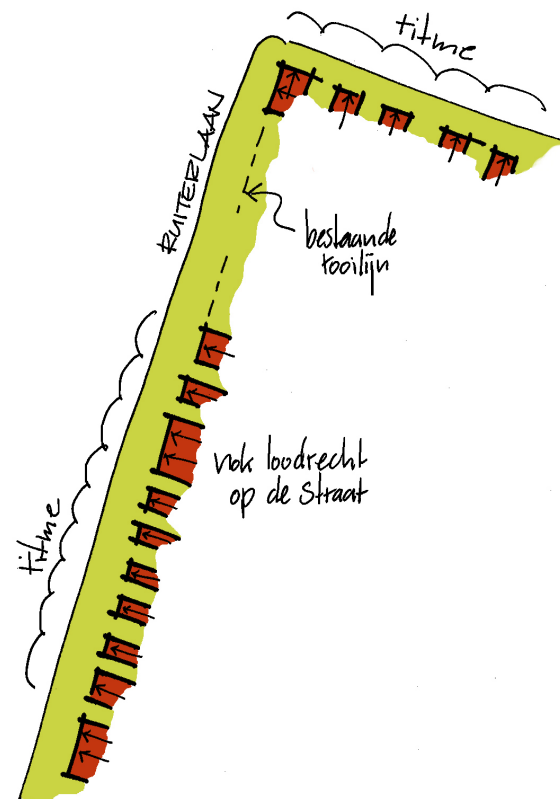
algemeen

De Welstandsnota van de gemeente Zwolle (2004) geeft voor alle wijken in de stad een gebiedsbeschrijving met beleidskeuzen en welstandscriteria bij (vervangende) nieuwbouw. Voor deze locatie gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- *De parcellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw;
- *Bestaand rooilijnen zijn richtinggevend;
- *Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft massa, vorm, schaal, stijkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt;
- *Bij- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

structuurplan

Volgens de *stedenbouwkundige verkenning* valt de locatie in het woongebied met een "Dorps" woonmilieu. Daarbij gaat het om suburbaan wonen aan de rand van de stad. In dit woonmilieu is sprake van beperkte dichtheden en veel laagbouwoningen. Verdichting met woningbouw kan, mits de ruimtelijke structuur ermee wordt verstrekt. De Ruiterslaan vormt een structuurbepalende langzaamverkeersverbinding in de parkachtige zoom van en naar het Spoolderbos / Engels Werk. Het versterken van de ruimtelijke structuur langs deze verbinding is een belangrijk aandachtspunt.



toekomstig beleid Spoorzone

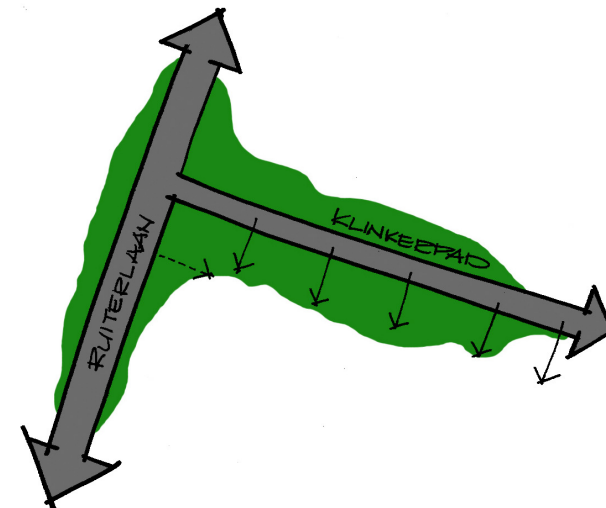
Het plangebied valt in het invloedsgebied van het project Spoorzone. Voor dit gebied wordt een ontwikkelingsvisie opgesteld. Een van de uitgangspunten uit het strategisch ontwikkelingsconcept is herstel en versterking van de "Groenblauwe Scheg Willemsvaart". Woningbouw op deze locatie kan een versterking betekenen van de structuur langs de Ruiterslaan en de routebeleving richting Veeralle / Binnenstad.

ontsluitingsweg

De huidige woningen in het gebied worden ontsloten op het weggetje van Vitens. Deze weg zal ook voor een nieuwe situatie de hoofdontsluiting vormen voor het plangebied. Het gebied kent een 30 km/u - regime. Hierbij staat het verblijven, dat wil zeggen spelen, fietsen, wandelen en recreëren, centraal. Nieuwe wegen moeten daarom voldoen aan de inrichtingseisen voor een 30km/u - zone. Dit houdt in dat de inrichting van de wegprofielen (van gevel tot gevel) de verblijfsfunctie moet benadrukken. Dit kan door de bestaande klinkerbestrating te handhaven. Met de ontwikkeling van het gebied moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van de woningen voor hulpdiensten en afvalinzameling.

parkeren

Voor het parkeren wordt verwezen naar de parkeernormen in de bouwverordening. Parkeren t.b.v. de nieuw te bouwen woningen dient op eigen terrein plaats te vinden. De norm (binnen de schil) voor het aantal parkeerplaatsen bij woningen is 1.8 parkeerplaatsen per woning. Concreet betekent dit 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Aan de Ruiterslaan wordt niet geparkeerd.



4 uitgangspunten

stedenbouw

In de uitwerking van de architectuur en de ruimtelijke structuur is aansluiting gezocht bij de woningrij aan de oostzijde van de Ruiterslaan. Deze rij wordt in noordelijke richting doorgezet waarbij ze, aan het klinkerpad, wordt omgebogen in oostelijke richting en aansluit op het open waterwingebied.

architectuur

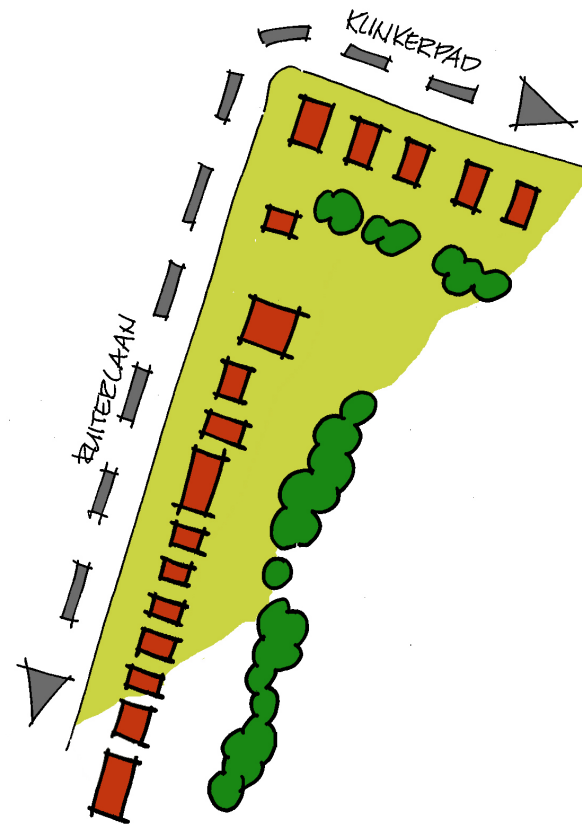
Het eclectische wit gestucte pand (nr. 7) en de links daarnaast gelegen woning (nr. 5) vormen een opmaat naar een forsere en meer gedetailleerde bouwmassa.

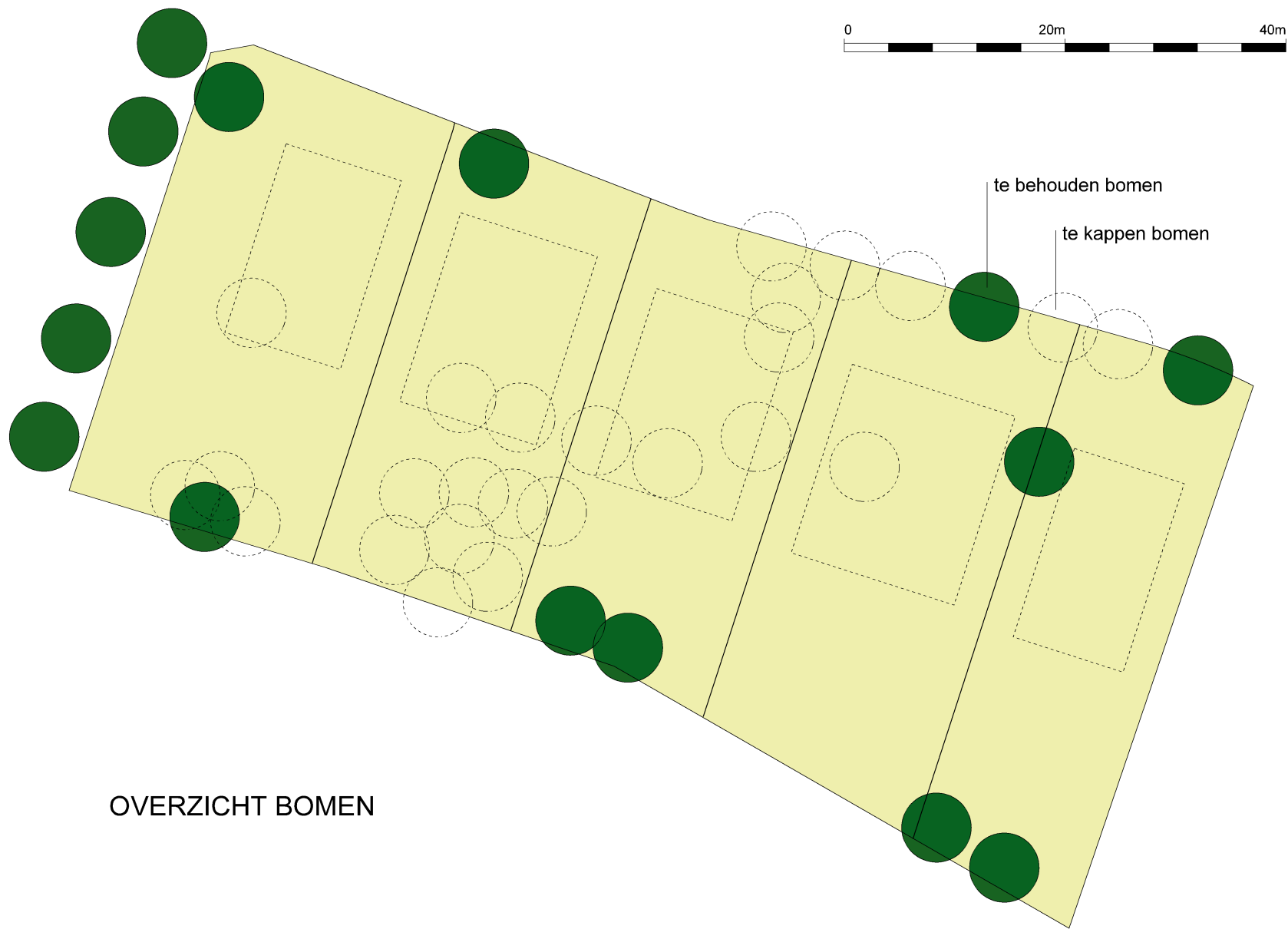
Uitgangspunten in de vormgeving zijn tweeledig. Enerzijds zijn de woningen onderdeel van de reeks, anderzijds hebben ze een eigen karakter en uitstraling.

groen

Het groene karakter van de buurt moet gewaarborgd blijven. De bomenstructuur aan de Ruiterslaan blijft geheel in tact. De sfeer wordt versterkt door open en groene voortuinen te realiseren. E.e.a. wordt middels een kettingbeding naar de toekomstige bewoners vastgelegd.

Uit een bomenquickscan die gedaan is door *Ecogroen advies BV* blijkt dat een aantal bomen moet worden gekapt vanwege een slechte vitaliteit of stabiliteit. Slechts een enkele boom zal worden gekapt omdat deze in een bouwblok staat.

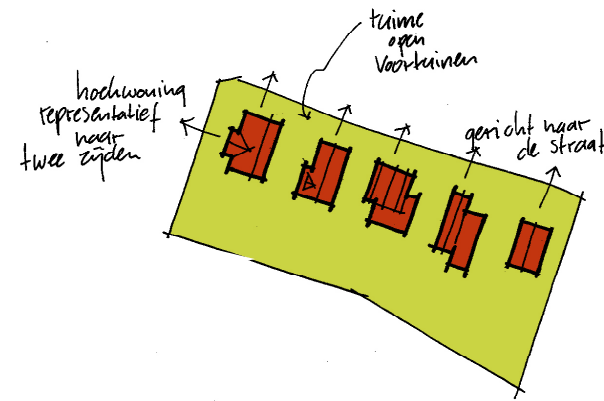




5 toetsingscriteria

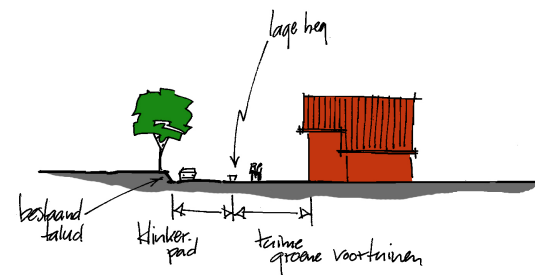
algemeen

- Elke woning heeft een eigen karakter maar past ook binnen de rij door materiaal- en kleurgebruik. Er bestaat een sterke eenheid in de hoofdvorm van de bebouwing onderling. Per woning is sprake van verscheidenheid door de individuele invulling.
- Het groen in de openbare ruimte en de open voortuinen vormen een verbindende elementen in de ruimte.
- Kleurgebruik, materiaalgebruik en detaillering vormen verbindende elementen in de architectuur.



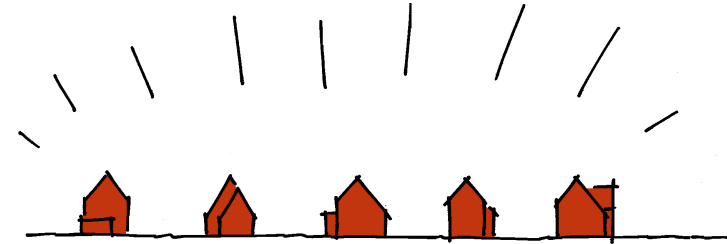
situering

- De woningen kennen een duidelijke gerichtheid naar de openbare weg
- De hoekwoning richt zich prominent op de Ruiterslaan en tevens op het klinkerpad. De voordeur bevindt zich aan de Ruiterslaan, een oprit aan het klinkerpad.
- De hoekwoning kent een tweede zorgvuldig ontworpen aansprekende voorgevel.
- Bijgebouwen en aanbouwen dienen zorgvuldig op het kavel te worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak wonen. Het vrijstaande karakter van de woningen wordt versterkt doordat doorzichten niet worden dichtgebouwd.



massa en hoofdvorm

- De hoofdmassa's zijn opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap.
- De hoekwoning mag forser zijn dan de overige woningen.
- Er is sprake van een sprekende compositie van massa en gevel. Naar voren komende en terug liggende geveldelen spelen hierbij een rol.
- De kaprichting is haaks op de straat.
- De hellingshoek van de kap bedraagt minstens 40 graden.
- Het dakvlak mag over de tweede laag heen worden getrokken waardoor de goot lager komt te liggen.
- Dakkapellen dienen per woning te worden vormgegeven passend bij de architectuur van het pand.



gevels

- Het gevelvlak staat stevig op de grond
- Verticale gevelgeleding ondermeer door topgevels, gevelopeningen en schoorstenen.
- De entrees zijn geaccentueerd met een rijke detaillering of architectonische vormgeving
- De gevels dienen te worden voorzien van detaillering waardoor diepte ontstaat zoals bijvoorbeeld terug- of vooruit gelegde kozijnen en metselwerkaccenten.



materiaalgebruik

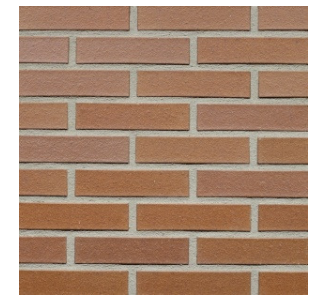
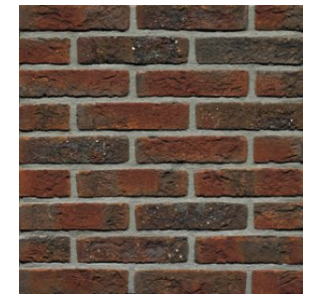
- Er worden slechts natuurlijke materialen gebruikt.
- Kozijnen, dakranden en draaiende delen worden voornamelijk uit hout samengesteld.
- Kunststof kozijnen en vlakke aluminium kozijnen worden niet toegepast
- De gevels worden voornamelijk uit baksteen opgebouwd.
- De hellende daken worden voornamelijk met gebakken pannen of leien bedekt.
- Betonpannen worden niet toegepast.
- Goten en hemelwaterafvoeren in zink.

kleurgebruik

- Gevels: hoofdkleur donkeroranje / rood / bruin
- Voegwerk: donker
- Dakbedekking: antraciet, grijsblauw, donkerrood of oranje
- Eventuele plint: antracietgrijs
- Kozijnen en dakranden: voornamelijk wit of lichte kleur
- Draaiende delen: variabele kleur
- Aanbouwen en bijbouwen: passend binnen het kleurschema van de hoofdmasa

detailering

- Metselwerk wordt gedetailleerd uitgevoerd, bijvoorbeeld middels kleuraccenten of met formaten, afwijkende verbanden, terug liggend of vooruit liggende metselwerk.
- Accentuering van plinten en dakranden wordt aanbevolen.
- Dakdoorbrekingen als ventilatiekokers en dergelijke zoveel mogelijk op het achterdakvlak aanbrengen of integreren in bijvoorbeeld een gemetselde schoorsteen.



afwerking van het erf

- Erfafscheiding rond de voortuinen aan de openbare weg dienen tot aan de voorgevelrooilijn te worden uitgevoerd als heg met een maximale hoogte van 70cm. Gedacht wordt aan taxus of beuk.
- Erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn bij voorkeur uitvoeren met een groen karakter.
- Indien er sprake is van een gebouwde afscheiding achter de voorgevelrooilijn dan dient deze te worden mee ontworpen met de woning.
- Bijgebouwen op de erfscheiding dienen daarin te worden geïntegreerd.



uitzonderingen

- Afwijkende materialen en kleuren mogen slechts voorkomen indien deze een uitzondering vormen in de gevel of in de rij, en een wezenlijke bijdrage leveren aan de architectuur.
- De hellingshoek van het dakvlak mag minder dan 40 graden bedragen indien dit dakvlak onderdeel is van een mansardekap en wordt gecombineerd met een ander dakvlak waarvan de hellingshoek minstens 70 graden bedraagt.
- Uitzonderingen in de kaprichting zijn mogelijk indien dit de compositie van de woning en de rij ten goede komt.



6 bestemmingsplan

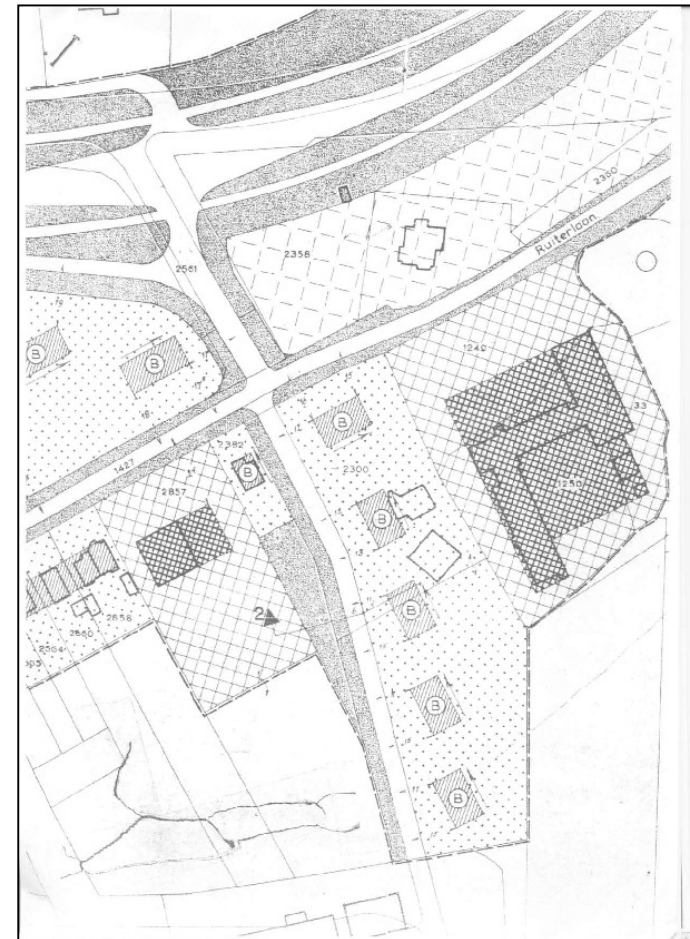
vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Spoolde Zuid (juncto voorschriften Zwolle-Kerspel 1967)" en heeft de volgende bestemmingen: "Bebouwingsklasse B der woningen", "Tuin of erf". Het terrein van de school heeft maatschappelijke bestemming.

Het vigerende bestemmingsplan is sterk verouderd en komt niet meer overeen met de ondergrond.

Enkele in het oog springende onderdelen zijn:

- na verlegging van het klinkerpad zijn 10 woningen mogelijk als 2/1-kapper
- goothoogte 5 - 6m
- gevelbreedte minimaal 6m
- mogelijkheid tot zijaanbouw en achteraanbouw
- minimale inhoud van de woningen 280 m³
- maximale inhoud van de woningen 1034 m³ (gebruik makend van de huidige planologische mogelijkheden, exclusief bijgebouw)



toekomstig bestemmingsplan

Voor de geplande ontwikkeling zal een bestemmingsplan aanpassing noodzakelijk zijn. Gezien de hiervoor genoemde uitgangspunten en toetsingscriteria zijn de belangrijkste onderdelen als volgt samen te vatten:

woning

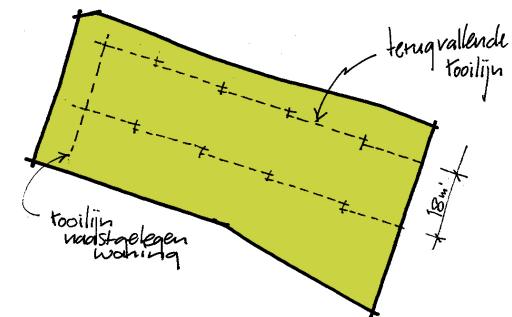
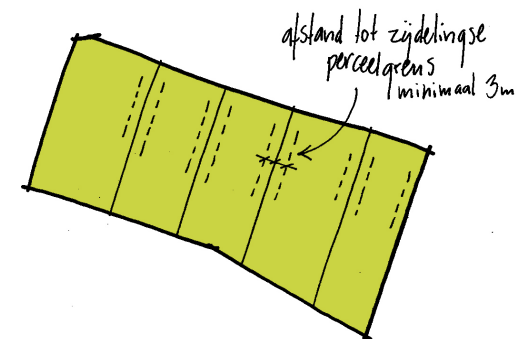
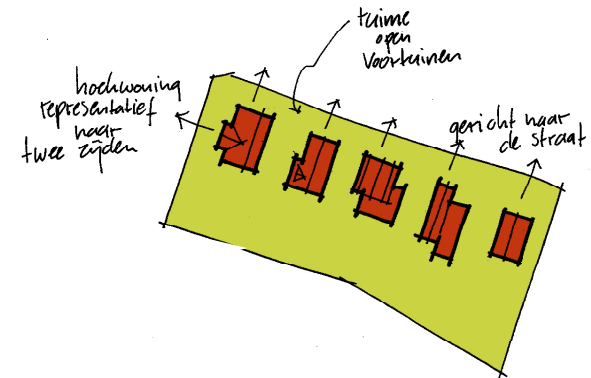
- er worden 5 vrijstaande woningen bestemd
- goothoogte 2,5 – 6 m
- goothoogte bouwkavel 5 aan de oostgevel maximaal 3,5 m
- nokhoogte maximaal 12 m
- gevelbreedte minimaal 6 m
- minimaal 3m tussen erfgrans en woning
- de voorgevels worden *in* de (vallende) rooilijn geplaatst
- maximale bouwdiepte 18m
- mogelijkheid tot zijaanbouw en achteraanbouw binnen bouwvlak
- minimale inhoud van de woningen 280 m³
- maximale inhoud van de woningen 800 m³
- maximale inhoud van de hoekwoning 1030m³

bijgebouw

- te bouwen binnen de bestemming wonen
- maximale inhoud 300 m³

algemeen

- 2 parkeerplaatsen op eigen erf
- erfafscheidingen in de bestemming tuinen maximaal 0,70 m hoog
- als inhoud is gerekend de bouwmassa boven het maaiveld
- onder boomkruinen mag niet worden gebouwd





BESTEMMINGSPLANKAART

7 colofon

initiatief:

van Klompenburg bouwbedrijf BV
postbus 178
8070 AD Nunspeet

beeldkwaliteitplan:

Slaa + van Asselt architecten BNA
Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet

8 bronvermelding

Ruiterlaan (Oude Ambeltschool)

Korte stedenbouwkundige verkenning
mogelijkheid woningbouw

April 2008

Gemeente Zwolle, Expertisecentrum Stad & Landschap

Bomen quickscan Ruiterlaan 3 te Zwolle

30 maart 2009

Ecogroen advies

Bestemmingsplan Spoolde Zuid

12-11-1962

Openbare werken Zwolle