



ruimtelijk kwaliteitsplan

brinkhoekweg 55 - 29022016



Opdrachtgevers	Pierik / Van Vilsteren Zwolle
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1290
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	28 juni 2016
Bestandsnaam	1290-v001
Aantal pagina's	12

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.

INHOUDSOPGAVE

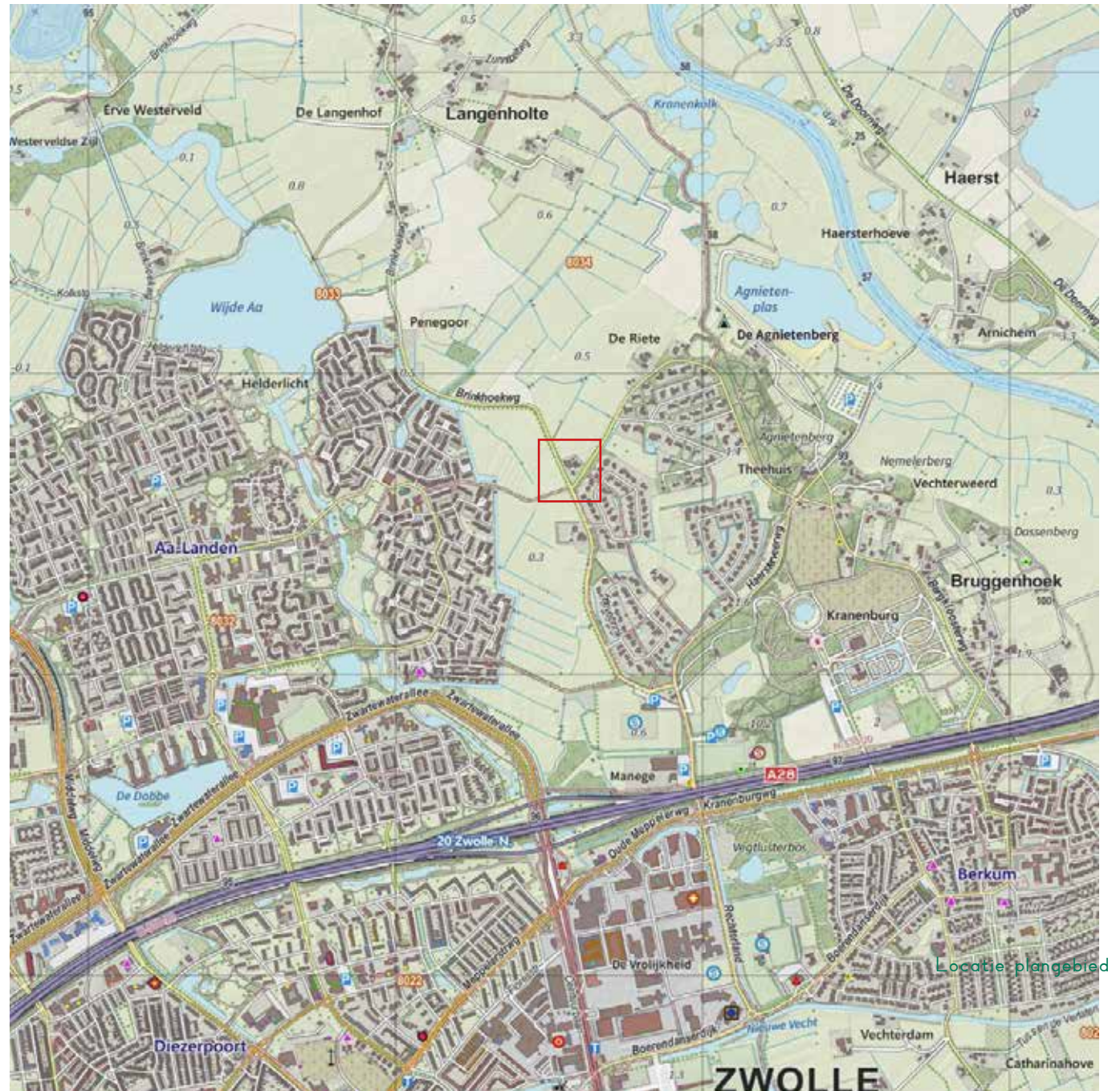
I	INTRODUCTIE	I
1.1.	aanleiding	1
2	gemeentelijk beleid	4
2.1.	LOP gemeente Zwolle	4
3	analyse landschap	5
3.1.	inleiding	5
4	erftransformatie	7
4.1.	ontwikkeling	7
4.2.	uitwerking	7

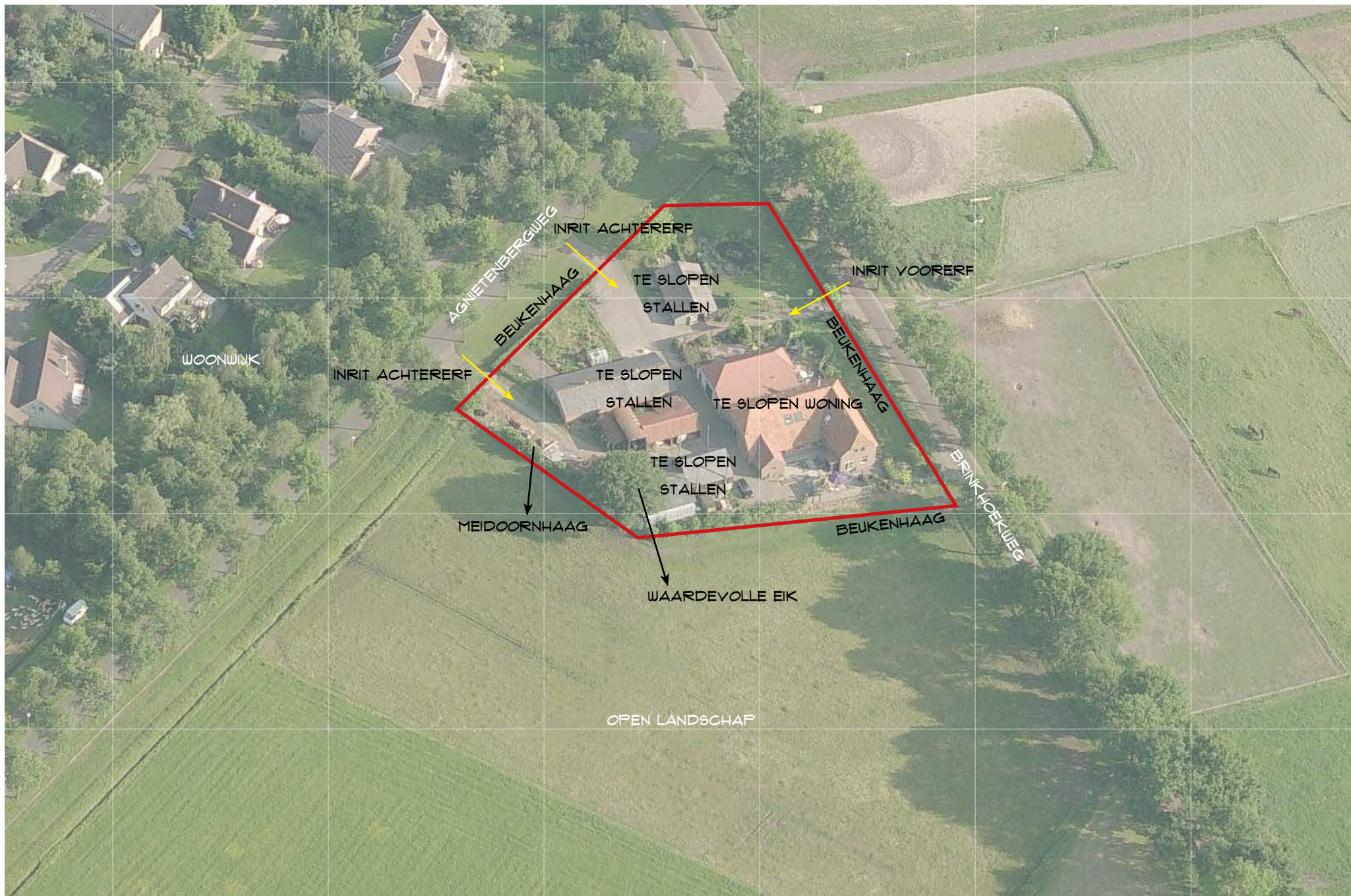
I INTRODUCTIE

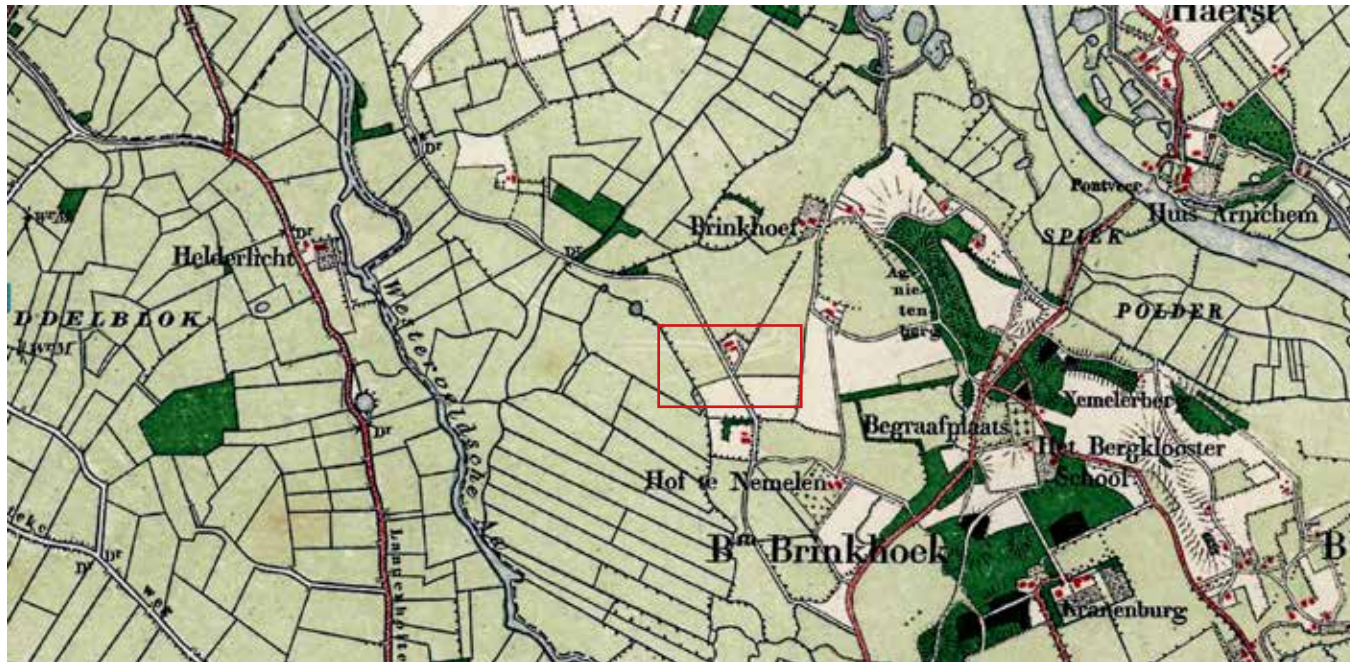
1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een erftransformatie aan de Brinkhoekweg 55 te Zwolle. Op het perceel staat momenteel een boerderij met vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen. Verder staan er op het perceel een waardevolle eik en veel (ongewenst) gebiedsvreemd groen. Het erf is door de vele verharding en opstallen sterk versteend. Initiatiefnemers willen op het erf alles slopen en afvoeren. Ter compensatie wil men een nieuwe moderne, landelijke woning, een schuurwoning en één gezamenlijk bijgebouw bouwen. Hiervoor wordt de medewerking aan de gemeente Zwolle gevraagd. De gemeente wil in principe medewerking aan dit initiatief verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie versterkt wordt. Dit rapport geeft deze investeringen weer.

Mede door de stedelijke omgeving ten zuiden van het plangebied en het waardevolle open landschap aan de noordzijde is een goede erfstructuur en inrichting van belang. Het plan moet een onderdeel worden van bestaande groenstructuren en zal moeten passen binnen deze omgeving. Toename van gebiedseigen groen en een logische inrichting worden als belangrijke uitgangspunten voor een juiste ontwikkeling van dit gebied gezien.







Plangebied en omgeving rond 1900



Plangebied en omgeving rond 2010

2 gemeentelijk beleid

2.1. LOP GEMEENTE ZWOLLE

Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) wordt door de gemeente gebruikt om mede sturing te geven aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Met deze visie kunnen de gemeenten vervolgens nagaan:

- Op welke wijze landschapsdoelen te realiseren zijn;
- hoe ontwikkelingen zijn bij te sturen zodat deze passen in de landschapsonwikkelingsvisie.

Hierbij gaat het om ontwikkelingen die op enigerlei wijze invloed hebben op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied van de gemeente. De ontwikkelingen kunnen zowel groot- als kleinschalig zijn, kunnen afkomstig zijn van particulieren of organisaties, maar het kunnen ook initiatieven van de gemeente zelf of andere overheden zijn.

Het plangebied valt binnen gebied

K: Dekzandlandschap Salland Zwolle

ALGEMEEN, SFEER, KARAKTER VAN DIT LANDSCHAP

- Bebouwing op de ruggen en kleine essen;
- landgoederen en veel oude bomen;
- kleinschalig afwisselend karakter met enken en incidenteel stuifduinen;
- gerichtheid van de verkaveling;
- mozaïekachtige verkaveling;

MATE VAN OPENHEID:

- kleinschaligheid;
- ruimtemaat 50-200 meter.

DE AARD VAN WATERLOPEN EN BEPLANTINGSSOORTEN

- Houtwallen, steilranden, weides, laanbomen, bospercelen en lanen in van lindes, essen, eiken;
- bospercelen hebben een struikenlaag.

DE AARD VAN BEBOUWING EN ERVEN

- Bebouwing staat grotendeels op dekzandruggen;
- diversiteit in bouwstijl en jaartal, Sallandse boerderijen en naoorlogse burgerwoningen tussen landgoederen;
- oriëntatie op de weg is ondergeschikt, boerderijen zijn gericht op essen.

GEWENSTE ONTWIKKELINGEN:

- Dicht/besloten karakter van de ruggen handhaven en versterken;
- ontwerprelaties(zichtlijnen) leggen met meer open, lager gelegen wetingslandschap waar deze ruggen in liggen;
- contrast met open wetingslandschap vergroten;
- binnen besloten rug is een afwisseling van open en gesloten gewenst;
- microreliëf koesteren, es-/stijlranden;
- vergroten biodiversiteit beplanting;
- coulissen, houtwallen verjongen, lanen;
- nieuwe landgoederen, uitloopgebied;
- robuuste verbindingzone intensief door dicht netwerk van beplanting en natte natuur met hoge biodiversiteit;
- fijnmazig recreatief routenetwerk.

ONGEWENSTE ONTWIKKELINGEN:

- Ruggen ruimtelijk openbreken door houtwallen te verwijderen;
- afname contrasten, minder onderscheid tussen besloten rug en open weting;
- microreliëf aantasten; verwijderen van houtwallen en es-/stijlranden;
- monotone beplanting;
- blokkeren recreatief medegebruik;
- stads-/dorpsuitbreidingen;
- afgesloten grote privéterreinen.



De verschillende landschappen volgens het LOP

2 analyse landschap

2.1. INLEIDING

Op de hoek Brinkhoekweg-Agnietenbergweg ligt het projectgebied. Het gebied vormt een erf dat door de tijd zijn oorspronkelijkheid heeft verloren. De bestaande boerderij is door vele verbouwingen onherkenbaar. Het oorspronkelijke archetypen is niet meer zichtbaar. De boerderij is daarom niet waardevol. De sloop van deze woning ligt voor de hand aangezien renovatie weinig zal veranderen aan de beeldkwaliteit van de woning. Op de plek van de bestaande boerderij zal daarom een geheel nieuwe woning gebouwd gaan worden.

Het erf bestaat naast de woning uit een groot aantal oude agrarische opstallen. Deze opstallen kunnen door het achterstallige onderhoud en hun verschijning en materialisatie, als landschapsontsierend beschouwd worden. Naast de opstallen zijn er ook nog verschillende typen verharding, een voormalige mestplaat en veel gebiedsvreemd groen. Het erf oogt hierdoor vervallen en rommelig.

LOCATIE

Het erf ligt in het noordelijke uitloopgebied van Zwolle. Het ligt op één van de noordelijkste dekzandruggen boven Zwolle. Het landschap gaat hier over in de veel opener uiterwaarden van de IJssel. Het gebied krijgt een hoge waardering door de rijke geschiedenis en de bijzonder fraaie vergezichten, doorkijken en reliëf. Natuur, wonen en recreatie zijn de meest voorkomende functies in het gebied. Landbouw is er enkel op extensieve en kleine schaal.

GROEN

Op het erf staat een fraaie uitgegroeide zomereik. Deze boom kan als waardevol beschouwd worden en zal behouden moeten blijven.

Op de erfgrans staat aan de zuid-west zijde een beukenhaag. Aan de oostzijde staat een meidoornhaag. Ook deze hagen kunnen als passend en waardevol beschouwd worden. De tuin bestaat hoofdzakelijk uit exoten. Deze kwamen van oorsprong niet op een boerenerf voor. Initiatiefnemers willen graag binnen het nieuwe plan op een moderne eigentijdse manier het erf inrichten, passend in het landschap, en met de van oorsprong voorkomende materialen en beplantingen op een erf.

INDELING EN ONTSluitING ERF

Het erf kan van oorsprong ingedeeld worden in een voor- en achtererf. Het voorerf kende een meer representatieve uitstraling met een tuin, hagen, (fruit-) bomen en een groente- en bloementuin. Het achtererf kende een sterk functionele indeling. Sober, eenvoudig en praktisch. Hier huisvestte men het vee en was er ruimte voor mest- en voeropslagen. De beplanting die op het achtererf voorkwamen hadden nut als geriefhout of het diende als veekeuring/windsingel.

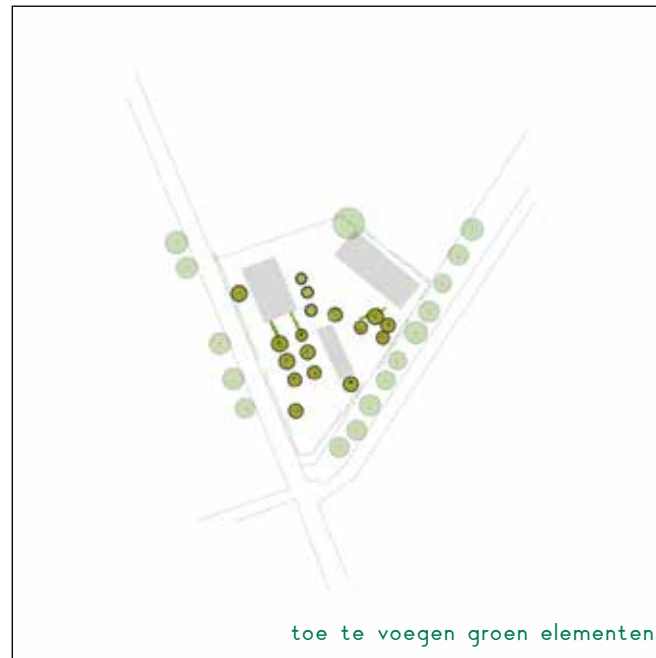
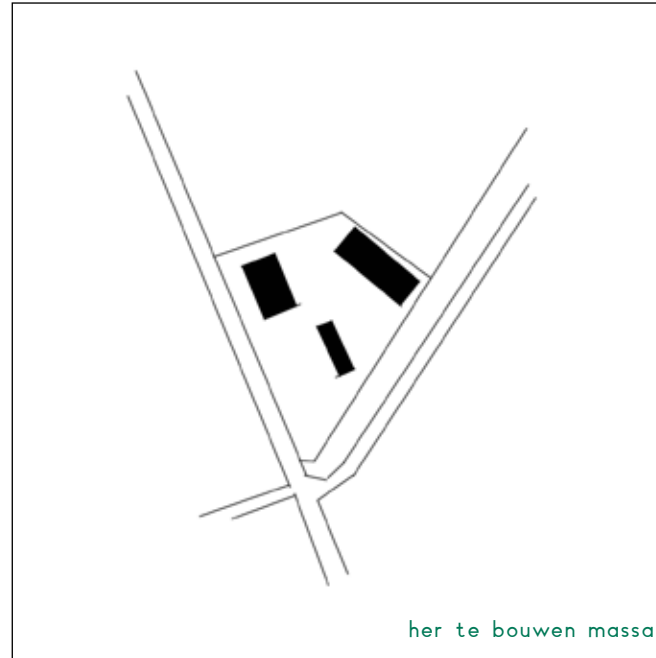
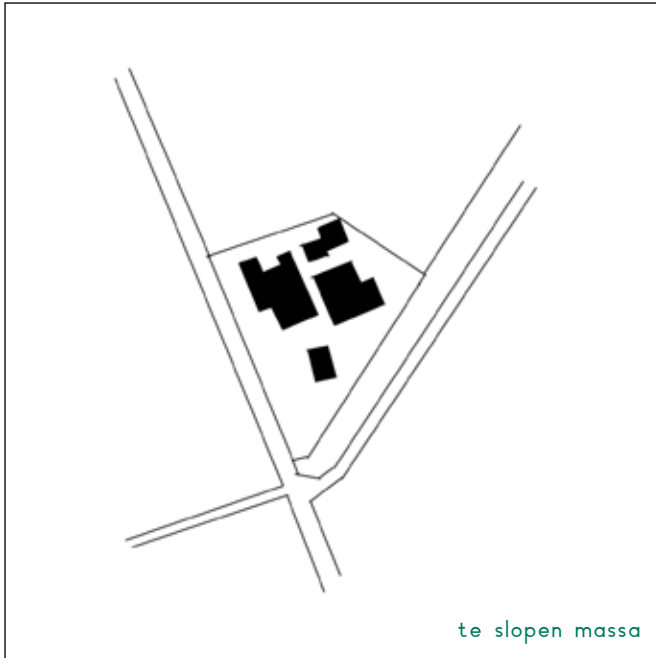
Deze typische indeling is ook nog goed te herkennen op het erf aan de Brinkhoekweg. De woning is sterk georiënteerd op de weg met daar achter de stallen en de mestopslag. Het voorerf is afgeschermd met een beukenhaag en ingericht als tuin. Het achtererf is afgeschermd met een meidoornhaag (deze haag met doornen keerde het vee). De oorspronkelijke indeling van het erf geldt als basis voor de ontwikkeling, het realiseren van twee wooneenheden en één gezamenlijk bijgebouw. De openheid en de zichtlijnen op en over het erf zullen zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden bij de positionering van de gebouwen.



het erf vanaf de Brinkhoekweg



het erf vanaf de Agnietenbergweg



SAMENGEVAT:

- op het erf zal één hoofdgebouw moeten ontstaan, alle andere gebouwen zijn architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- het erf moet zich als eenheid in het landschap presenteren;
- de gebouwen moeten zo gepositioneerd worden dat er een logische situatie ontstaat;
- een duidelijk onderscheid van het 'voor'- en 'achter' erf is wenselijk, het agrarische karakter blijft hiermee behouden;
- deels zicht op het erf houden;
- deels zicht op het open landschap houden;
- bestaande ontsluitingen van het erf behouden;
- bestaande waardevolle beplanting behouden;
- hoofdzakelijk gebruik van gebiedseigen structuurbepalende beplantingen (hagen en bomen);
- ingetogen passende materialisatie op het erf;
- keren en parkeren op eigen erf.

3 erftransformatie

3.1. ONTWIKKELING

Op het erf komen twee nieuwe wooneenheden. Qua architectuur zullen dit verschillende bouwwerken zijn. De woning die op de plek van de bestaande boerderij gebouwd wordt, zal een modern landelijk uitstraling kennen met een rieten kap, houten elementen, veel glas en wit gestucte muren. De andere woning zal een schuurwoning worden. Deze woning kent een eenvoudige hoofdvorm, grotendeels houten gevels, veel glas aan de noordzijde en een langgerekt volume. Het bijgebouw zal ook een landelijke moderne uitstraling krijgen dat aansluit op de woningen. Het bijgebouw zal qua verschijning het meest op de schuurwoning aansluiten. De moderne landelijke woning zal daarmee het hoofdgebouw op het erf vormen. De schuurwoning en het bijgebouw zijn hieraan ondergeschikt. Dit versterkt de gewenste tweedeling van het 'voor-' en 'achter' erf. Qua positionering is ervoor gekozen om de moderne landelijke woning nagenoeg op dezelfde plek van de voormalige boerderij te bouwen. Het bijgebouw krijgt eenzelfde richting. Aangezien de oostzijde van het erf geert en de schuurwoning een langgerekt volume krijgt is ervoor gekozen om deze uit te lijnen aan de oostzijde. Hierdoor ontstaat er een erfensemble waarbij er zicht over het erf blijft bestaan vanaf de Agnietenbergweg. Dit is ook een belangrijke kwaliteit van het huidige erf. De bestaande hagen en de eik kunnen blijven staan en versterken de bebouwing op het erf. De onsluiting van beide erven zal middels bestaande inritten blijven bestaan. De modern landelijke woning wordt ontsloten via de Brinkhoekweg (bestaand) en de schuurwoning via de Agnietenbergweg (bestaand meest westelijke inrit) De andere inrit zal als nevenpad ingericht worden voor kort bezoek.

3.2. UITWERKING

Bij de uitwerking van het erf is tevens gekozen om onderscheid te maken in materialisatie zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de eenheid van het erf. Het erf rondom de modern landelijke woning krijgt een meer sierlijke uitstraling wat tot uiting komt in een gebakken elementverharding of een gestabiliseerde grindverharding. Ook worden er met taxushagen structuren aangebracht die refereren aan het achterhuis. Het zicht op de glazen zuidgevel wordt versterkt. Twee bomenrijen van hoogstamfruitbomen refereren aan de boomgaard die van oorsprong op het erf voorkwamen. Het verzacht het bouwvolume vanuit de zuidkant. De beukenhaag kan behouden blijven en begrenst dit deel van het erf. Om massa aan het erf te geven worden enkele hollandsse linden aan de zuidzijde van het erf geplant.

Om enige privacy te creëren op het erf is ervoor gekozen om in het verlengde van het bijgebouw een grondlichaam van maximaal 1,70 meter hoog te voorzien van gras. De wal kan desgewenst ingezaaid worden met een bloemenmengsel (ruderaal mengsel) of extensief gemaaid worden. Dit groen element zal samen met de schuur op een natuurlijk opvallende manier de twee erven van elkaar afschermen. De wal valt vanaf de openbare weg nagenoeg niet op en refereert aan een agrarische sleufsilo. Vanaf de Brinkhoekweg en vanaf de Agnietenbergweg zullen beide woningen te zien zijn.

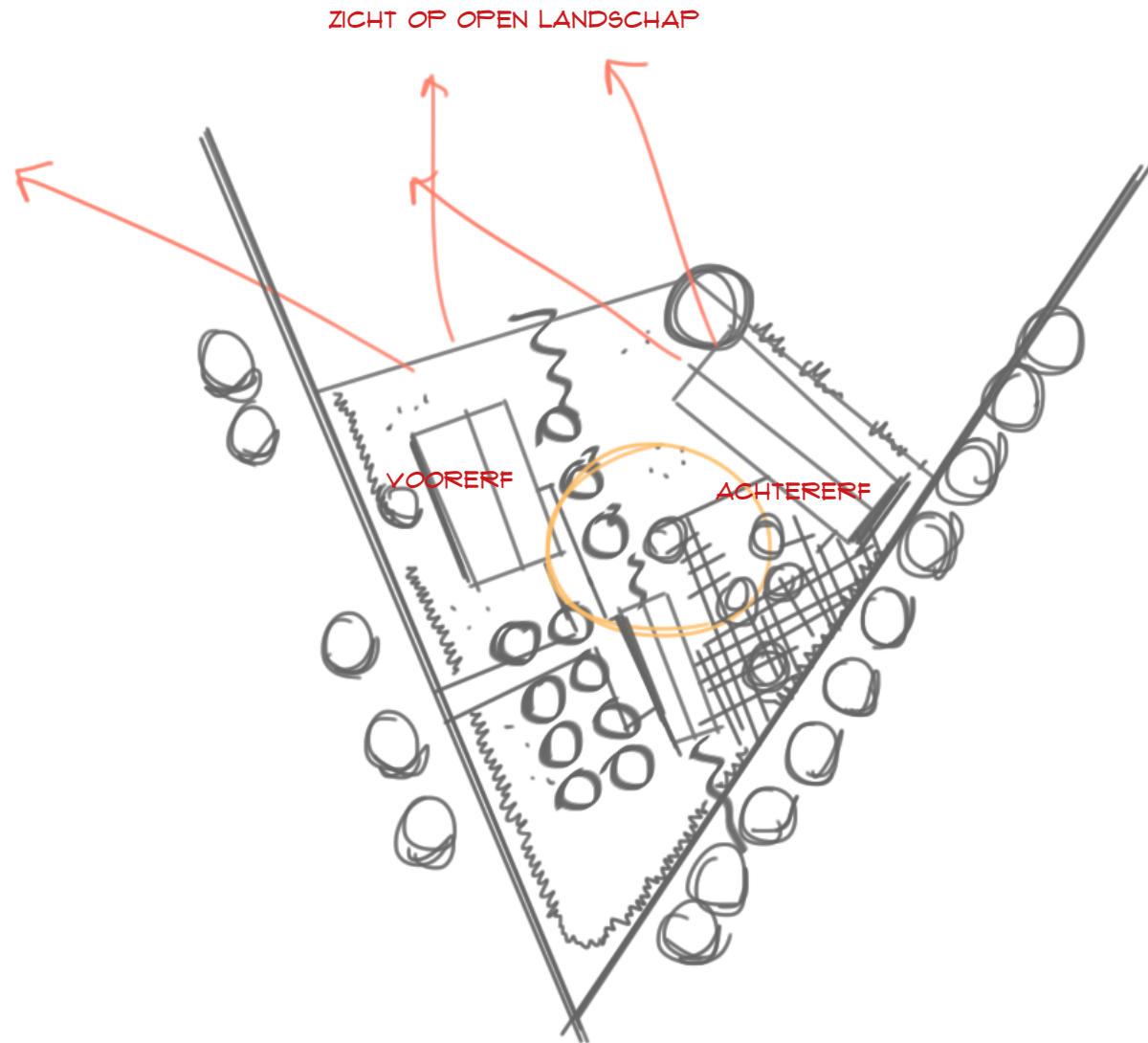
Rondom de schuurwoning is gekozen voor een meer agrarische uitstraling met grote betonelementen (stelconplaten), halfverharding en meerstammige berken in siergras. Eenvoud, functionaliteit en een sterk agrarisch karakter maken het erf anders dan het gedeelte rondom de andere woning. Grotendeels zal het erf uit kort gemaaid gras bestaan met bomen. Bijzonder plekken als het terras wor-

den uitgevoerd in een halfverharding als leem. Ook hier geldt dat de vormgeving en de materialisatie eenvoudig dienen te zijn. De woning wordt 60 (cm) boven het maaiveld gebouwd. Rondom de woning wordt zo min mogelijk beplanting voorzien. Met het korte gras rondom de schuurwoning zal deze landschappelijk gezien zo karakteristiek mogelijk zijn ingepast.

Parkeren en keren kan op beide erven. Het parkeren kan uit het zicht of zo onopvallend mogelijk.

SAMENGEVAT:

- **sloop van landschapsontierende bebouwing;**
- **de nieuwe gebouwen zijn onder architectuur en voor de plek ontworpen;**
- **het erf wordt meer open met zicht op het landschap;**
- **het erf kent een duidelijke hiërarchische opbouw, met één hoofdgebouw en enkele architectonisch ondergeschikte gebouwen;**
- **er komt één bijgebouw waardoor de drie volumes beter op elkaar zijn afgestemd dan met verschillende kleine bijgebouwen;**
- **relevant groen blijft behouden;**
- **privacy wordt gecreëerd door een lage grondwal van maximaal 1,70 meter met gras of een wilde bloemenmengsel;**
- **materialen sluiten aan op de gebouwen;**
- **er wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten;**
- **de oorspronkelijke opbouw van het erf wordt beter herkenbaar door gekozen inrichting en materiaalgebruik;**
- **het erf blijft open en zal niet verstopt worden achter groen met bomen worden de bouwvolumes verzacht.**



het erf kent een duidelijke scheiding tussen voor en achter



brinkhoekweg 55 zwolle

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
herbert@burstadland.nl - www.burstadland.nl - tel 06 24 88 38 28

**BURSTAD
LAND**

tekening	formaat	datum	project
I (II)	A3	14-03-2016	1290
versie	schaal	door	bestand
6.0	1 : 500	h.j.e. oldehinkel	1290-001

erfinrichting als bijlage op schaal toegevoegd



BURO
STAD
LAND

sfeerbeelden rondom landelijk moderne woning
modern met allure, sierlijk met een knipoog naar de boerentuin



BURO
STAD
LAND

sfeerbeelden rond schuurwoning
modern, stoer met eenvoud die spreekt



brinkhoekweg 55 zwolle

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
herbert@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 24 88 38 28

**BUR
STAD
LAND**

tekeningno	1 (I)	formaat	a3	datum	14-03-2016	project	1290
versie	6.0	schaal	1 : 500	door	h.j.e. oldehinkel	bestand	1290-001