

sa con

arch
sted
land

Beeldkwaliteitplan Vogelbuurt - Biezenakker Deelgebied Vogelbuurt



Uift
Vogelbuurt-Biezenakker

datum 02-11-2009
status definitief
project 40416

itectuur
enbouw
schap

Inspiratie als basis	5
Masterplan	7
Mood-boards	13
Uitgangspunten en randvoorwaarden	25
Colofon	43



De (toekomstige) wijk Vogelbuurt-Biezenakker is opgebouwd uit verschillende 'buurten' rondom een groen centrumgebied. Doel is om elke buurt een eigen herkenbaarheid (identiteit) te geven. De indeling in onderscheiden buurten is gebaseerd op de nieuwe (hoofd)ontsluitingsstructuur. Een en ander is neergelegd in het Masterplan dat op 18 december is vastgesteld door de gemeente Oude IJsselstreek en Wonion.

Deelgebied Vogelbuurt, waarop dit rapport zich toespitst, omvat bestaand woongebied waar ingrijpende herstructurering aan de orde is. Twee wegen die het gebied in oost-west richting doorsnijden zorgen voor een drietal onderscheiden 'buurten': De Gaarden, Parkbuurt en Bosveld. Deze wegen zelf krijgen zoveel mogelijk het karakter van een 'dorps lint'.

Juist in herstructureringsgebieden is de beoogde herkenbaarheid (identiteit) veel minder maakbaar als bijvoorbeeld in nieuwbouwgebieden. Een deel van de huidige woningvoorraad zal namelijk niet of nauwelijks veranderen. De bestaande infrastructuur (ook ondergronds) bepaalt daarnaast veelal de (on)mogelijkheden van de herinrichting van de woonomgeving. Ten opzichte van nieuwbouwgebieden hebben we bovendien te maken met een complexer planproces waarbij veel partijen en met name huidige bewoners zijn betrokken. De kans en tevens de uitdaging bestaat eruit om, naast de gemeente en de corporatie, bijvoorbeeld de verschillende architecten die bij planuitwerkingen worden betrokken en bewoners te binden aan de ambitie om elke buurt een eigen herkenbaarheid te geven.

Binnen de opdracht van de herstructurering van de Vogelbuurt en de nieuwbouw in de Biezenakker in Ulft kiezen we voor het schetsen van een beeldkwaliteitskader. Deze is gebaseerd op het meenemen van de lezer in een gedachtegang. Met het beeldkwaliteitskader beogen we daarom mensen te inspireren en te verleiden om (ook) met eigen ideeën en suggesties te komen. Daartoe is per 'buurt' een associatieve woordenlijst en een zogenoemd 'mood-board' opgesteld. Deze vormen een min of meer abstracte interpretatie van de ambitie per buurt en zijn

de basis voor de communicatie met betrokkenen. De creativiteit van de architect wordt daarbij als een belangrijke factor binnen het integrale ontwerpproces ervaren en niet bij voorbaat beperkt. Voor de planbegeleiding en toetsing aan de beoogde ambitie is een superviserende rol in het planproces onontbeerlijk.

Om richting te geven aan ontwerputwerking(en) zijn globale uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd, zowel ten aanzien van architectuur als de woonomgeving. Bewoners zijn, via klankbordgroepbijeenkomsten betrokken geweest bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan.

Procedure en status

Nadat terugkoppeling heeft plaatsgevonden met de welstandscommissie, dient dit beeldkwaliteitplan vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Daarmee verkrijgt het beeldkwaliteitplan een bindende werking voor de betrokken partijen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het Masterplan gepresenteerd. Hoofdstuk 3 laat de 'mood-boards' en de associatieve woordenlijsten zien voor de verschillende buurten. Deze zijn van belang om 'gevoel' te krijgen bij de ambitie voor betreffende buurt. Daarbij gaat het ook om de woonomgeving. Met name daar waar aan de bestaande woningen weinig gebeurt, zal vooral de inrichting van het maaiveld, mogelijk met inbegrip van de tuinen, belangrijk bijdragen aan de eigenheid van de buurt. In hoofdstuk 4 tenslotte wordt richting gegeven aan de ontwerpopgaven.



masterplan vogelbuurt - biezenakker





LEGENDA

WOONMILIEUS VOGELBUURT

-  'De Gaarden'
-  'De Parkbuurt'
-  'Het Bosveld'
-  'Dorps lint'
-  'Woonpad'

WOONMILIEUS BIEZENAKKER

-  Bestaande bebouwing / erven
-  Landschappelijk wonen
-  Groene erven
-  Bomenbuurt

ALGEMEEN

-  Hoofdweg 'verkeer'
-  Overige wegen 'verkeer'
-  Fietsroute
-  Centraal buurtgroen
-  Park 'Hart van Oer'
-  Voetbalvereniging Uiftse Boys
-  Trapveld

Masterplan

Woningbouwvereniging Wonion en de gemeente Oude IJsselstreek hebben de handen ineen geslagen en zijn een paar jaar geleden begonnen met de planontwikkeling voor de Vogelbuurt/ Biezenakker. Aanleiding voor deze planontwikkeling ligt in het feit dat de huidige Vogelbuurt niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd en dat de gemeente een aanzienlijke groeiambitie heeft. De woningvoorraad in de Vogelbuurt sluit niet meer aan op de huidige en toekomstige woonwensen. De inrichting van de openbare ruimte is eveneens aan herstructurering toe door de algemene geringe uitstraling en de toegenomen parkeerproblematiek. De Vogelbuurt zal de komende jaren een metamorfose ondergaan. Delen van de buurt worden gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw. Andere delen worden intensief gerenoveerd. Bovendien wordt de hele woonomgeving opnieuw ingericht. Naast het aanpakken van de bestaande Vogelbuurt wordt er ten westen van de buurt een uitbreiding gerealiseerd; de Biezenakker. De Biezenakker en de Vogelbuurt zullen samen één nieuwe woonwijk vormen, samengesteld uit buurten met verschillende karakters.

Het Masterplan Vogelbuurt Biezenakker is het resultaat van een intensief planvormingsproces met de bewoners van de Vogelbuurt en de Biezenakker, de gemeente Oude IJsselstreek, Wonion en andere belanghebbenden. Het laat onder andere de nieuwe indeling van de wijk zien, de hoofdinfrastructuur en groenstructuur en de diversiteit in woonmilieus. Voor de Vogelbuurt is een 'Herstructureringskaart' opgesteld waar op een concreter schaalniveau de voor ogenstaande ingrepen zichtbaar zijn.



Herstructurering Vogelbuurt
28 okt. 2008

-  ontwikkelingszone nieuwbouw
-  ingrijpende reovatie
-  renovatie
-  groot onderhoud

Uitgangspunten Masterplan

- Meer diversiteit in de woningvoorraad: meer keuze voor bewoners;
- Verschillende woonmilieus met verschillende woonsferen: van dorps tot groen wonen;
- Meer verschillende bewonersgroepen;
- Meer specifieke woonvormen voor senioren en starters;
- Een zorgvuldige afweging tussen behoud, renovatie en nieuwbouw;
- Nieuwe duurzame woningen;
- Zoveel mogelijk voorkanten aan de straat ;
- Centrale ligging van de voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en onderwijs;
- Het vervlechten van de Vogelbuurt en de Biezenakker, zodanig dat er sprake is van één wijk.

Herstructurering Vogelbuurt

- Veilig en duidelijk stratenpatroon: verschil tussen de hoofdroutes en woonstraten;
- Meer veilige fiets- en wandelmogelijkheden, minder drempels;
- Minder van hetzelfde: kleinere buurten met een herkenbare eigen identiteit;
- Minder snippergroen, grotere aaneengesloten plekken en goed te onderhouden;
- Duidelijke groenplekken, ingericht voor verschillende leeftijdscategorieën en met ruimte voor ontmoeting;
- Diverse goede verbindingen met het toekomstige woongebied op de Biezenakker en met het centrum van Ulf;
- Minder woningen, meer 'lucht en ruimte' in de buurt;
- Meer verschillende woningtypen;
- Extra parkeergelegenheid buiten bestaande wegen, meer parkeren op eigen erf en waar mogelijk minder in de straat.



mood-boards

Gebiedsbegrenzing 'Woonmilieus'



De Gaarden



Parkbuurt



Bosveld



Dorpslint

Schakelblok 

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitskader voor de Vogelbuurt heeft een verfijning van de begrenzing van de verschillende woonmilieus plaatsgevonden.

Het woonmilieu 'Woonpad', gevormd door de zone aan weerszijden van het Mezenpad is opgeheven en toebedeeld aan de aangrenzende woonmilieus 'De Gaarden' en 'Parkbuurt'. Daarnaast hebben er op 'blokniveau' nog enkele verschuivingen tussen de verschillende woonmilieus plaatsgevonden.

Zogenaamde 'schakelblokken' worden gevormd door (voornamelijk) rijwoningen op de overgang tussen twee woonmilieus. Deze rijen nemen door dit gegeven binnen het woonmilieu een bijzondere positie in. Bij de renovatie van deze rijen dient hier op geanticipeerd te worden door bijvoorbeeld in oriëntatie, kleuren en materiaalgebruik een overgang te realiseren tussen de twee woonmilieus.



hagen
semi landelijk
hangmat
sloot
klimbomen
kiezels
geiten
natuurlijke vegetatie
zwart gebeitst hout
grind
kleine bomen
gecultiveerde natuur
bloemrijk
schapehek
de gaarden
groene erfscheiding
fruitbomen
kleine individuele voortuinen
schuren
wilg
bloesem
trasraam
activiteiten
golfplaten
ganzen
eik
kleinfruit
geriefhout
manifeste kap
schommel
klinkers
natuurlijk spelen
lage goot
halfverharding



statig boomroosters wandelpaadjes individualiteit
overstek bijzondere bladkleur vormsnoei rhodondendron
monumentaliteit beelden bijzonder metselwerk
zichtlijnen zitbanken barbecue
buxus gelede kap donker groen parkbomen
formeel hagen gietijzeren hekken
ornamenten prinses amalia boom
fontein geglazuurde pannen lengtegeleding
sport en spel speeltoestellen lanen donkere steen trappen
gazon tuinmuren
ossenbloed rood liguster ontmoeten
kunst erkers voordeur accent
uniforme voortuinen gelede gevel beuk

parkbuurt

[illegible]



functie-menging

achtererf

verkoop aan de weg

individualiteit

kleine korrel

zijtuin

gesloten

bomen in voortuin

voortuin

grindpad

open

houten hekwerken

dorps lint

boomgaard

klompen

gazon

spelen op eigen erf

appelkistjes

sierheesters

doorzichten naar achterland

moestuin

erf

paardebloemen

tuinfeest

schapen

vruchtbomen

waslijn



uitgangspunten & randvoorwaarden





ARCHITECTUUR, MATERIAAL EN KLEUR

Bebouwingskenmerken

- Bebouwing vormt herkenbare buurt, een collectieve identiteit.
- Bouwvormen geïnspireerd op karakteristieke elementen uit de landelijke omgeving.
- Heldere eenduidige hoofdvolumes.
- Eventuele toevoegingen erkers of bloemkozijnen zijn terughoudend en ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Manifeste kapvorm; zadeldak, mansardekap of asymmetrische kap.
- Variatie in goothoogte tussen de verschillende bouwblokken.
- Bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen met kap.
- Oriëntatie vanuit de woning op straat of boomgaard.
- Kopgevels grenzend aan openbaar gebied oriënteren op de omgeving; bij renovatie deze oriëntatie verbeteren door het aanbrengen van raamopeningen of voordeur in de kopgevel.

Detaillering

- Sobere zorgvuldige details, passend bij landelijke karakter.
- Zorgvuldige detaillering zonne-energiesystemen in de architectuur.

Gevel

- Materialisatie in harmonie met de landelijke omgeving.
- Metselwerk, hout en dakpannen.
- Hout naturel of zwart.
- Materiaal in natuurlijke kleuren.
- Palet metselwerk van zandgeel, oker, oranje en bruin.
- Metselwerk in grove, ruwe baksteen, genuanceerde steen of kleurmix.
- Toepassing gevelbegroeiing (zelfklimmend of m.b.v. draden of roosters)

Dak

- Lage goothoogte of goot ter hoogte van tweede verdiepingsvloer.
- Dakbedekking: keramische pannen.
- Dakoverstek versterkt archetype; aanwezigheid echter niet noodzakelijk.

W O O N O M G E V I N G

Groenvoorzieningen/erfscheidingen

- Bij soortkeuze zoveel mogelijk gebruik maken van vruchtdragende bomen en heesters.
- Identiteit van openbaar groen te karakteriseren als ‘gecultiveerde natuur’.
- Groene erfscheidingen met natuurlijke, landelijke uitstraling. Gebruik maken van vrijgroeïende randen en ‘boerenheggen’ (bijvoorbeeld meidoorn of veld-esdoorn).

Speelvoorzieningen

- Bij de inrichting van speelplekken gebruik maken van natuurlijke vormen en materialen.

Verharding

- Hoe minder verharding, des te meer ruimte voor groen. Waar mogelijk overwegen om ‘trottoirs’ te laten vervallen.
- Rijwegen in klinkers.
- (Voet)paden in of door openbaar groen zo informeel mogelijk vormgeven, bijvoorbeeld door verloop (slingerend) of materiaalgebruik (halfverharding of afgestrooid asfalt bijvoorbeeld)

Parkeren

- Binnen deelgebied ‘Gaarden’ komen relatief veel zogenaamde parkeercoffers of –stroken voor. Hierbij zoveel mogelijk onder en tussen bomen parkeren of in groen omhaagde zone’s.



ARCHITECTUUR, MATERIAAL EN KLEUR

Bebouwingskenmerken

- Bebouwing vormt herkenbare buurt, een collectieve identiteit.
- Bebouwing en woonomgeving hebben karakteristiek van een tuinwijk.
- Gelede kapvorm, zadeldak, schildkap of mansardekap, combinatie dwars- en langskap, onderbroken gootlijn.
- Eventueel wisselende voorgevel rooilijn.
- Wegbegeleidende bebouwing.
- Heldere hoofdvolumes. Toevoegingen zoals erkers, serre's en luifels benadrukken de individualiteit van de woningen.
- Variatie in gothoogte.
- Bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen met kap.
- Oriëntatie vanuit de woning op straat of plantsoen.
- Kopgevels grenzend aan openbaar gebied oriënteren op de omgeving; bij renovatie deze oriëntatie verbeteren door het aanbrengen van raamopeningen of voordeur in de kopgevel.

Detaillering

- Rijke details, zorgvuldig vorm gegeven.
- Zorgvuldige detaillering zonne-energiesystemen in de architectuur.

Gevel

- Eenduidige materialisatie passend bij tuinwijk karakteristiek.
- Metselwerk in 'strakke' gevelsteen.
- Hout of keimwerk ondergeschikt aan metselwerk.
- Houten gevelbekleding in kleur geschilderd.
- Palet metselwerk van zandgeel, roodbruin tot donkerbruin/paarsbruin.
- Schilderwerk in klassieke kleuren.

Dak

- Lage gothoogte of goot op tweede verdiepingsvloer.
- Dakbedekking: keramische pannen.
- Dakkapellen maximaal 40% van het dakvlak.



W O O N O M G E V I N G

Groenvoorzieningen/erfscheidingen

- In parken en plantsoenen gebruik maken van parkbomen en opvallende (bloem)heesters in gras.
- Bij de inrichting van openbaar groen vooral ook de ‘ontmoetingsfunctie’ faciliteren.
- Zoveel mogelijk gras in de openbare ruimte. Gras intensief beheren, dat wil zeggen vaak maaien.
- Erfscheidingen zoveel mogelijk uniform, bij voorkeur per straat en minimaal per bouwblok. Bestaand uit geschoren hagen of mee ontworpen tuinmuren en muurtjes. Gebruik voor de hagen bijvoorbeeld soorten als (haag)beuk, liguster en hulst.
- Toepassen van ‘wintergroene’ beplanting, ook in openbaar groen.
- Streven naar een zo groen mogelijk karakter.

Speelvoorzieningen

- Gebruik van min of meer ‘traditionele’ speeltoestellen.

Verharding

- Hoe minder verharding, des te meer ruimte voor groen. Waar mogelijk overwegen om ‘trottoirs’ te laten vervallen.
- Rijwegen in klinkers.
- Royale paden in of door parken en plantsoenen.
- Parkbuurt wordt doorsneden door een hoofd-fietsroute. Deze uitvoeren in rood asfalt.

Parkeren

- Binnen het deelgebied ‘Parkbuurt’ is de parkeerdruk in de openbare ruimte tamelijk hoog. Deze inpassen in het straatbeeld.





ARCHITECTUUR, MATERIAAL EN KLEUR

Bebouwingskenmerken

- Bebouwing vormt een herkenbare buurt, een collectieve identiteit, gelegen in een groene omgeving.
- Bebouwing versterkt / ondersteunt de karakteristieken van wonen in het bos.
- Bouwhoogte renovatie maximaal 2 bouwlagen, plaatselijk uit te breiden met een gedeeltelijke derde laag;
- Bouwhoogte nieuwbouw 2-3 bouwlagen; 2 bouwlagen uit te breiden met shed- of lessenaarskap of gedeeltelijke derde laag.
- Oriëntatie vanuit de woning op groene omgeving; bij renovatie deze oriëntatie verbeteren (door eventueel andere positie berging).
- Kopgevels grenzend aan openbaar gebied oriënteren op de omgeving; bij renovatie deze oriëntatie verbeteren door het aanbrengen van raamopeningen of voordeur in de kopgevel.

Detailering

- Sober, zorgvuldig en duurzaam.
- Zorgvuldige detailering zonne-energiesystemen in de architectuur.

Gevel

- Materialisatie in harmonie met natuurlijke omgeving.
- Hout, natuurleien, glas.
- Metselwerk of beton ondergeschikt aan hout, leien of glas.
- Eventueel gebruik maken van gevelbegroeiing om groene karakter te ondersteunen.

Dak

- Plat dak, shedkap of lessenaarskap.
- Dakbedekking hellend dak: vlakke pannen, leien, metaal of vegetatiedak.
- Dakbedekking plat dak: dakfolie of vegetatiedak.

W O O N O M G E V I N G

Groenvoorzieningen/erfscheidingen

- Bomen en heesters bepalen het beeld. Deze zo ‘natuurlijk’ mogelijk situeren, d.w.z. niet ‘in lijn’, maar geclusterd en / of onregelmatig. Voor de bomen inheemse soorten gebruiken.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van gras in de openbare ruimte, waar mogelijk extensief beheerd waardoor een ‘natuurlijk’ karakter ontstaat.
- Minimaal aan een zijde van de woningen oriëntatie op openbaar groen (bomen). Aan die zijde een uniforme erfscheiding uit lage hagen.
- Overgang tussen de woningen en omgeving zodanig vormgeven, dat deze opgaat in natuurlijke omgeving. Waar mogelijk niet als privetuin, maar collectief ontworpen (door middel van lage haag, vlonder oid.).

Speelvoorzieningen

- Bij de inrichting van speelplekken gebruik maken van natuurlijke vormen en materialen.

Verharding

- Hoe minder verharding, des te meer ruimte voor groen. Trottoirs ontbreken nagenoeg, waar mogelijk maken auto's en voetgangers gebruik van dezelfde ruimte.
- Verharding informeel karakter, zoveel mogelijk opgaand in natuurlijke omgeving. Dit geldt zowel voor de auto-ontsluiting als (voet)paden.
- Paden in of door het groen zo informeel mogelijk vormgeven, bijvoorbeeld door verloop (slingerend) of materiaalgebruik (halfverharding of afgestrooid asfalt bijvoorbeeld).

Parkeren

- Binnen deelgebied ‘Bosveld’ komen parkeerpleintjes voor. Hier wordt zoveel mogelijk onder en tussen bomen geparkeerd.



ARCHITECTUUR, MATERIAAL EN KLEUR

Bebouwingskenmerken

- Kleine korrel, individuele herkenbaarheid.
- Vrijstaande bebouwing en/of 2^1-kap, eventueel 3^1-kap te overwegen mits zorgvuldig ingepast.
- Woonoriëntatie aan de straat, borstwering straatzijde maximaal 70 cm hoog.
- Lage goothoogte 3.0 tot 4.5 m.
- Eenduidige hoofdvorm met kap.
- Wisselende kaprichtingen.
- Wisselende rooilijnen.
- Individuele uitbouwen als erkers en dakkapellen toegestaan mits in verhouding met hoofdvolume / dakvlak.
- Traditioneel in modern jasje.
- Inspiratie uit regionale bebouwingskenmerken.

Detailering

- Sober met eenvoudige zorgvuldige details.
- Zorgvuldige detailering zonne-energiesystemen in de architectuur.

Gevel

- Metselwerk.
- Diverse materialen toepasbaar binnen 'rustig' kleurgamma (natuurlijk en ingetogen/streekgebonden).
- Bij woningen op straathoeken tweezijdige oriëntatie.

Dak

- Keramische pannen, riet, hout of glas.
- Dakkapellen maximaal 40% van de breedte van het dakvlak.





W O O N O M G E V I N G

Groenvoorzieningen/erfscheidingen

- Eventuele bomen in het wegprofiel staan onregelmatig gesitueerd.
- Het beeld wordt voornamelijk bepaald door beplanting in (voor)tuinen.
- Erfscheidingen worden individueel bepaald en bestaan uit hagen of lage tuinmuurtjes.
- Groene erfscheiding (haag of begroeid hek) passend bij architectuur.
- Gebouwde erfscheidingen mee-ontwerpen in de architectuur.

Speelvoorzieningen

- Speelplekken uit de aanliggende buurten gebruiken.

Verharding

- Traditioneel bestaand uit rijbaan met stoep(en), minimaal éénzijdig. Gebakken klinker, trottoir(s) in 30/30 tegels.

Parkeren

- Zoveel mogelijk op eigen erf bij de woningen.
- De overige (bezoekers)parkeerplaatsen langs de weg.



Burg. Roelenweg 28
Postbus 30029
8003 CA Zwolle
T 038 - 422 10 50
F 038 - 423 57 50
info@sacon.nl
www.sacon.nl

projectteam

Margret Drok
Roel Vogelzang
Gerjan van der Werp

opdrachtgever

Wonion
Boterstraat 2
Postbus 81
7050 AB Varsseveld
T: 0315-69 60 00

