

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN
PLAN WELLINK ZWOLLE

GEMEENTE OOST GELRE

INLEIDING

In het bestemmingsplan “Buurtschap Zwolle 2011” is de toekomstige woningbouw op de voormalige locatie van Wellink machinetechniek geïntegreerd. Wellink Machinetechniek was gevestigd in de buurtschap Zwolle. Zowel het geldende bestemmingsplan als de milieuvorschriften boden het bedrijf onvoldoende mogelijkheden voor verdere ontplooiing. Besloten is om het bedrijf te verplaatsen naar bedrijventerrein Laarberg in Groenlo. Gedurende deze periode is het bedrijf failliet gegaan. Voor Zwolle is in de periode 2003-2005 een stedenbouwkundig opzet gemaakt voor woningbouw voor de vrijkomende locatie. Vervolgens is het plan verder uitgewerkt. Zie afbeeldingen hieronder. Op basis hiervan is er een onherroepelijk vrijstellingsbesluit genomen voor het plan. De nieuwe eigenaar van het plan (Innove Vastgoed) wil het toekomstige plan voor het merendeel niet projectmatig uitvoeren. Daarom zijn de onderstaande plannen enigszins aangepast en toegesneden op particuliere kavelbouw. Dit sluit goed aan op het dorpse buurtschap. In dit beeldkwaliteitsplan wordt de stedenbouwkundige structuur toegelicht en wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan (inclusief stedenbouwkundig plan) zal samen uiteindelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Deze paragraaf zal fungeren als toetsingskader voor bouwaanvragen. Waar het beeldkwaliteitsplan niets zegt, is de welstandsnota van toepassing. Het college van B&W krijgt echter wel de bevoegdheid om afwijkingen toe te staan, mits stedenbouwkundig geaccordeerd met een positief stedenbouwkundig advies.





STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

De eerdere plannen uit 2005 zijn uitgewerkt en toegesneden op particuliere kavelbouw. In de onderstaande afbeelding is het plan uitgewerkt in een presentatietekening. Het plan voorziet in een eenvoudige en logische stedenbouwkundige structuur waarbij de Meddoseweg verbonden wordt met de Banningweg. Vanuit de nieuwe weg komt er een verbinding naar de Oude Klaverdijk. De nieuwe wegstructuur voorziet in een fors profiel, waardoor er geparkeerd kan worden op de straat. In het middengebied wordt er een robuust groen gebied aangelegd. Een groot gedeelte van het gebied is geschikt als speelweide. Het gebied vormt een nieuw centraal element in Zwolle en kan gebruikt worden voor diverse doeleinden voor de buurtschap. In het midden van centrale element worden drie flinke bomen aangeplant. Hier is ruimte voor een zit plek. Aan de rand van de groenzone wordt een dichtere opgaande groenzone gerealiseerd. Hiermee worden de (bestaande) achterkanten van de percelen afgeschermd. Er worden inheemse planten soorten toegepast. Binnen de kaders van de stedenbouwkundige structuur zal in overleg met de bewoners in Zwolle het plan verder uitgewerkt worden.



BEELDKWALITEIT

Zwolle is een kleine buurtschap dat organisch gegroeid is zonder duidelijke planmatige uitbreidingen. De woonbewoning is kleinschalig, dorps en afwisselend en staat “in” en “uit” de rooilijn op zo’n 4m tot maximaal zo’n 8 meter uit de rooilijnen. De voortuinen opvallend zijn groot. De woningen vertonen in het geheel een samenhang, maar zijn allemaal net even anders. In het dorp staan feitelijk alleen 2-1 kappers en vrijstaande woningen. Van seriematige bouw is geen sprake. De woningen bestaan uit eenvoudige hoofdmassa’s. Bijna alle woningen hebben een rechthoekige plattegrond als basis en zijn voorzien van een eenvoudig zadeldak. De hoofdmassa’s hebben een evenwichtige gevelgeleding. De topgevels zijn zo nu en dan uitgewerkt met hout. Er is sprake van afwisseling in de kaprichting en de goot- en bouwhoogten. De bebouwing is opgetrokken in een (licht) rode steen. De dakpannen zijn oranje of antraciet. Ten slotte zijn de meeste woningen eenvoudig gedetailleerd. Wel komt een stevige, witte omlijsting van de entree in beton of hout voor. De voorgenomen ontwikkeling zal in de toekomst een fors gedeelte van de buurtschap in beslag nemen. Bij de nieuwbouw wordt de organische groei doorgezet met een losse, eenvoudige en afwisselende beeldkwaliteit.



Dorpse uitstraling

- Afwisselend, ontspannen en groen.
- Bescheiden, eenvoudig en homogeen.
- Oriëntatie van de woning op de weg.
- Rooilijn evenwijdig aan de weg, mag verspringen met maximaal 2 meter uit de rooilijn.
- Hoofgebouw minimaal 2 of 3 meter uit de zijdelingseperceelgrens.

Detailering

- Verijnde en eenvoudige detailering.
- Stevige, licht gekleurde entreerand is mogelijk.
- Bescheiden dakoverstek en beëindiging (smalle boeiboorden, windveren en / of waterborden).
- Bescheiden kozijnwerk en dakkapellen in wittinten.

Gevelaanzichten

- Eenvoudige en evenwichtige gevelgeleding.
- Verschil in raampartijen tussen begane grond en verdiepingen.
- Aanbouwen zijn mogelijk, maar duidelijk ondergeschikt aan hoofdmassa.

Architectuur

- Eenvoudige hoofdmassa.
- 1 of 2 bouwlagen met kap
- Goot tussen 3,5m en 6m.
- Bouwhoogte maximaal 10m
- Zadeldijk in dwars- of langsrichting.

Erfafscheiding en – inrichting

- Voortuin met lage begroeiing.
- Lage afscheidingen in de voortuin met hagen. Geen muurtjes of hekwerken.
- Volledig groene erfafscheidingen bij hoeken, grenzend aan de openbare weg.
- Ondersteunde delen erfafscheidingen worden robuust uitgevoerd.

Materialisering

- Natuurlijke materialen (baksteen, hout, glas)
- Terughoudend in het aantal materialen per woning.
- Woning worden opgetrokken in slechts 1 kleurtype baksteen.
- Rode baksteen in zowel gedekte als heldere kleuren.
- Dakpannen in tinten rood of antraciet. Niet glimmend.