

BEEELD KWALITEIT PLAN

IJsseldal

groen wonen



in het mooie Wesepe

IJsseldal Wesepe

Beeldkwaliteitsplan
9 April 2025 - versie 07

Definitief vastgesteld op XX maand 2025

nijhoff
ARCHITECTEN



Burgemeester JC van den Bergplein 34
7642 GT Wierden
0546-575747
www.nijhoffarchitecten.nl

MOST ARCHITECTURE + TOMDAVID

Zomerhofstraat 84
3032 CM Rotterdam
www.mostarchitecture.com
www.tomdavid.nl

In opdracht van

gemeente

Olst-Wijhe



Raadhuisplein 1
8131 BN Wijhe
14 0570
www.olst-wijhe.nl



SUJO
groep

's-Gravenweg 29
2901 LA Capelle aan den IJssel
085 0221088
www.sujo.nl

INHOUDSOPGAVE

Beeldkwaliteitplan architectuur.....6

Wonen aan het lint8

Wonen aan IJsseldalplein10

Wonen aan het Weseperveld12

Levensloop bestendig wonen14

Wonen aan de Veldweg I16

Wonen aan de Veldweg II20

Wonen aan het Akkerpad en Bosveld24

Kappen en kopgevels28

Bergingen, Rolcontainers en installaties30

Trafo's, nutsvoorzieningen en afvalcontainers.....32



BEELDKWALITEITPLAN ARCHITECTUUR

Inleiding

IJsseldal Wesepe transformeert een voormalig industrieterrein van 2,2 hectare tot een eigentijdse woonwijk. Gelegen langs de Raalterweg sluit de herontwikkeling naadloos aan op het Sallands Weteringenlandschap en het industriële verleden van de plek.

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) waarborgt de ruimtelijke kwaliteit met duidelijke richtlijnen voor bebouwing en aansluiting op de openbare ruimte. De wijk krijgt 81 wooneenheden, verdeeld over vier deelgebieden en zeven woningtypologieën. Het BKP beschrijft de overgang van lintbebouwing naar het achterliggende landschap en legt per deelgebied de kernkwaliteiten en ruimtelijke uitgangspunten vast.

Massa-opbouw, de relatie tussen privé- en publieke ruimte en materiaalgebruik zijn zorgvuldig uitgewerkt. Gebouwspecifieke elementen zoals erkers, dakkapellen en carports krijgen een duidelijke ontwerpstructuur, zodat een duidelijk toetsingkader voor een samenhangende en aantrekkelijke woonomgeving ontstaat.

Woonsferen

Het plan bestaat uit vier deelgebieden, elk met een eigen sfeer, maar allemaal verenigd door een dorpse en landelijke samenhang. In totaal worden er zes verschillende woonsferen gerealiseerd.

Het eerste deelgebied benadrukt de voortzetting van de lintstructuur langs de Raalterweg. Ook wordt het historische karakter van de locatie behouden door een nieuw appartementencomplex te realiseren dat qua volume en schaal aansluit bij de voormalige zuivelfabriek, met een rooilijn die op een gepaste afstand van de Raalterweg ligt.

De gestapelde woningen met galerijontsluiting in het tweede deelgebied, gelegen aan het plein, vervullen de schakelfunctie naar de verdere woonwijk. De architectuur is herkenbaar aan de kenmerkende bouwstijl. De bouwblokken oriënteren zich op het plein en worden voorzien van kappen die de bouwblokken

Het derde deelgebied, gelegen aan de noordzijde, wordt gekenmerkt door platte en licht hellende daken met een eenzijdige helling. Een opvallend kenmerk is het groene veld dat wordt omringd door geschakelde patiowoningen. Het gebied biedt ruimte aan levensloopbestendige woningen.

In het vierde deelgebied heerst de sfeer van geschakelde woningen en twee-onder-een-kapwoningen en heeft een iets hogere dichtheid.

Materiaal en kleur

De samenhang in het woongebied wordt grotendeels bereikt door consequent gebruik van één hoofdmateriaal voor de gevels, afgestemd op een uniek kleurpalet voor elke woonsfeer.

Licht gemêleerde patronen zijn toegestaan, maar sterke contrasten worden vermeden.

Om de verschillende architectonische eenheden herkenbaar te maken, is enige variatie binnen dit kleurpalet gewenst. Binnen één architectonische eenheid zijn subtiele tintverschillen toegestaan.

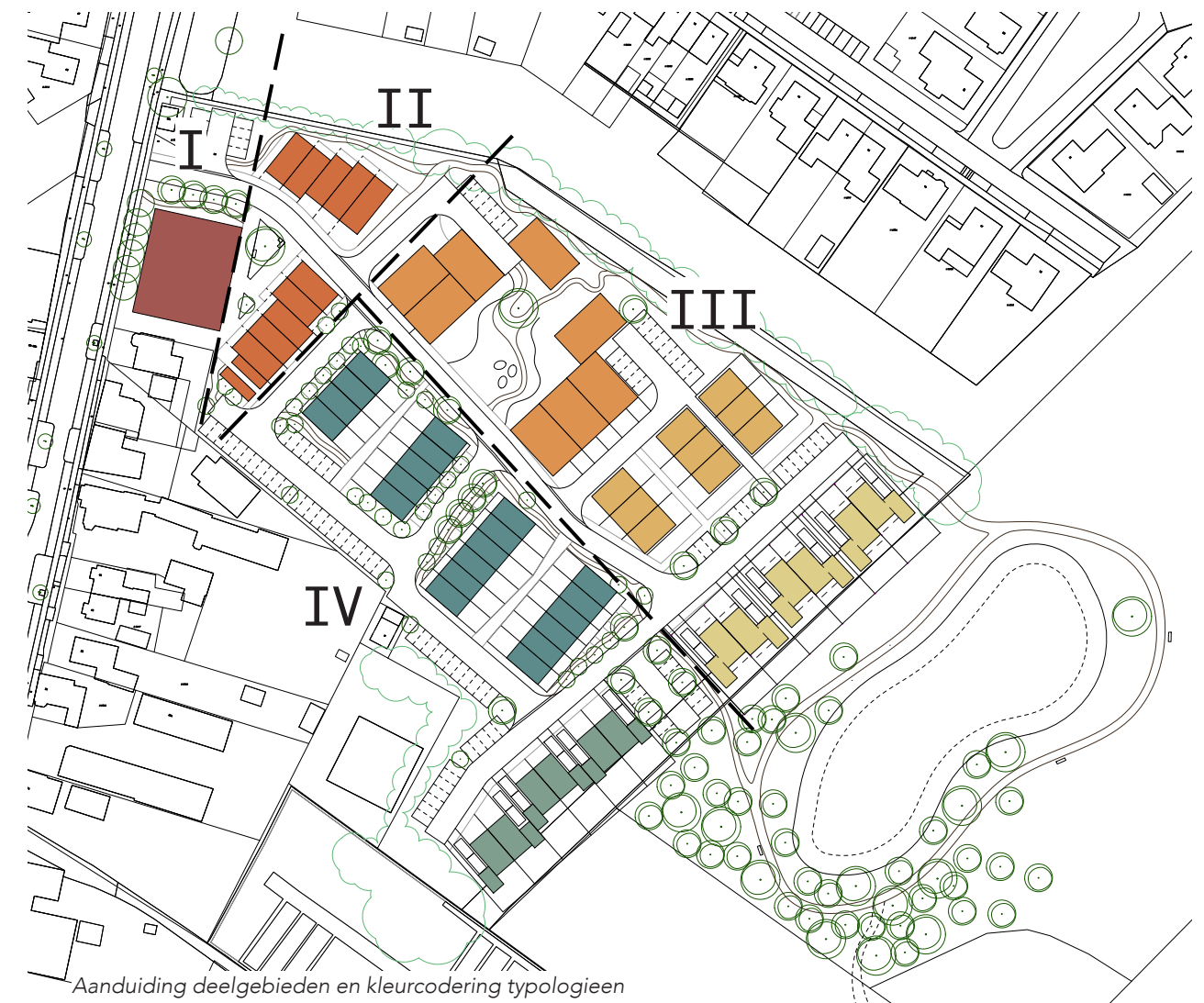
De onderste twee lagen van de appartementen sluiten aan bij de omgeving waarin ze staan; de bovenbouw mag echter meer variatie vertonen om de schaal van het gebouw te verzachten.

Accenten

Bijzondere accenten in materialisatie kunnen gebruikt worden, mits deze ondergeschikt blijven aan het hoofdmateriaal. Vermijd opvallende vlakken die te veel aandacht trekken.

Detallering

De gevels worden verfijnd en subtiel gedetailleerd, met bijvoorbeeld wisselende metselverbanden, reliëf of lichte tintverschillen. Natuurinclusieve maatregelen worden geïntegreerd in de architectuur.



WONEN AAN HET LINT



Kernkwaliteiten

- Schaal sluit aan bij lintbebouwing
- Entree van de wijk
- Alzijdig gebouw
- Representatieve gevels

WONEN AAN HET LINT

Het lint langs de Raalterweg heeft een groene, landelijke uitstraling. Langs de weg zijn nieuwe bomen geplant die, zodra ze volgroeid zijn, het monumentale karakter van de weg zullen herstellen. De bebouwing is ruim opgezet met vrijstaande woningen op enige afstand van de weg. Langs beide zijden van de weg zijn parkeervakken op afwisselende plekken aangelegd, en de verspringingen in de rijbaan zorgen voor een vertragend effect op het verkeer.

De nieuwe bebouwing vult de open ruimte in het lint aan. Het formele deel van de bebouwing richt zich op de Raalterweg. Het streefbeeld is eigentijdse architectuur met een dorps karakter, waarbij de kleurstelling en materialen die aansluiten op de bestaande bebouwing langs de Raalterweg.

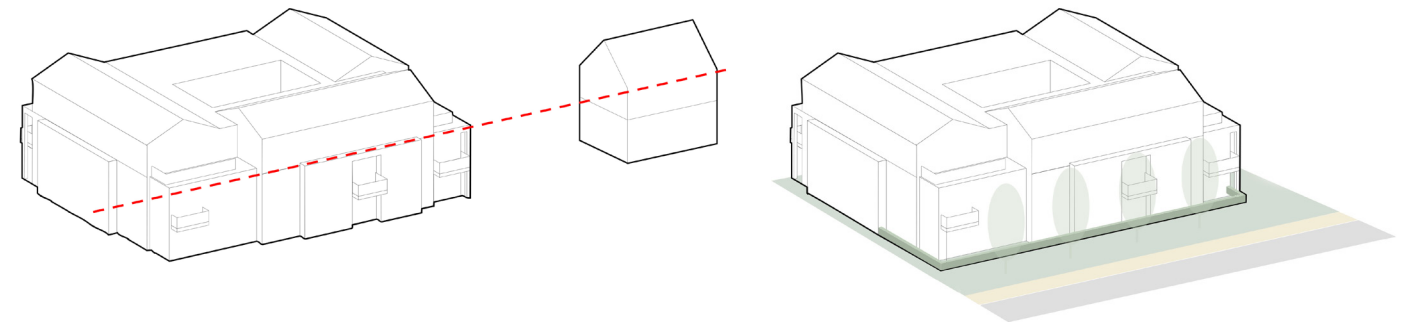
Massa

- 2 lagen met kap
- Geleding in massa
- Volgt horizontale lijn lintbebouwing
- Licht verspringende rooilijn lintbebouwing

Overgang Publiek naar prive

De grondgebonden appartementen hebben een voortuin.

- Private buitenruimte op begane grond
- Afscheiding van 60 cm hoog; projectmatig aangelegd
- Bestrating buitenruimte tegels antraciet



Massaopbouw sluit aan bij lintbebouwing Raalterweg

Private buitenruimte onder balkon en aan terugliggende bouwdelen. Voorzien van herkenbare bestrating tegels antraciet. Afscheiding projectmatig aangelegd. Bestaande bomenrij blijft gehandhaafd.

Kleur en materialisering

Zowel op het niveau van individuele gebouwen als van het gehele lint aan de Raalterweg is het uitgangspunt om eenheid te creëren in hoofdmaterialen en kleurenpalet. Uitgangspunt is dat materialen zorgvuldig op elkaar worden afgestemd en de kleuren en materialen natuurlijk ogen. Toepassen materialen die mooi verouderen. Dit betekent:

- Gevels uitgevoerd in baksteen met ingetogen aardse tinten, lichtbruin/geel in bakstenen in een rode/bruine tint. Accenten in hout mogelijk.
- Mat dakvlak; uitgevoerd in donkere keramische dakpan of donkere metalen dakbedekking
- Kozijnen en windveren passend bij uitstraling Raalterweg: grijs, bruin of antraciet

WONEN AAN IJSSELDALPLEIN



Bruin-beige metselwerk



Houten gevelbekleding



Houten gevelbekleding



Klassieke donkere dakpan

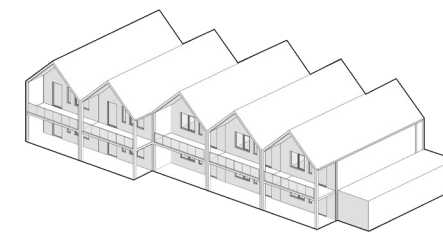


Kernkwaliteiten

- Schakelfunctie
- Gericht op plein

Massa

- 2 bouwlagen met kap, oriëntatie naar het plein.
- Geleding in massa
- Brede galerij ontsluiting, tevens als buitenruimte voor de woningen op de 1e verdieping
- Galerij geïntegreerd in het hoofdvolume

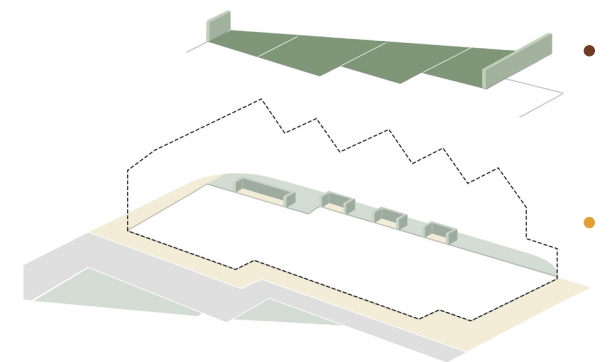


Massaopbouw 2 bouwlagen met kap. Galerij ontsluiting aan pleinzijde

Overgang Publiek naar prive

De grondgebonden appartementen hebben aan de noordzijde en aan straatzijde een tuin. Aan de pleinzijde een terras en aan achterzijde een compacte achtertuin

- Grens (zijflanken) aan openbare ruimte v.v. haag van 200 cm hoog; afgestemde soortkeus en projectmatig aangeplant. Achterzijde perceel afscheiding in eigen beheer.
- Compacte tuinen gericht op straat afscheiden met haag 60 cm; afgestemde soortkeus en projectmatig aangeplant.
- Instandhoudingsverplichting haag



Tuinen grenzen aan openbaar terrein zijn voorzien van projectmatig aangeplante haag

Kleur en materialisering

Een gevoel van eenheid wordt bereikt door het gebruik van consistente materialen en een samenhangend kleurenpalet binnen het ensemble. Dit omvat:

- Gevels in ingetogen, aardse tinten zoals lichtbruin en grijs
- Houten gevelbekleding in natuurlijke kleuren
- Matte dakbedekking, geen geglaazuurde dakpannen
- Kozijnen en boeidelen in grijs of bruin tinten die aansluiten bij de gevels
- Balustrades en trappen in kleurtinten die harmoniëren met de gevels

Deze combinatie van kleur en materiaal zorgt voor een samenhangend, rustig straatbeeld dat past binnen de context van de buurt.

WONEN AAN HET WESEPERVELD



Kernkwaliteiten

- Wonen aan het veld
- Veel openbare ruimte
- Patio tuinen

WONEN AAN HET WESEPERVELD

De patiwoningen rond het Weseperveld liggen aan een ruime, parkachtige openbare ruimte, die fungeert als het groene hart van de wijk IJsseldal. Deze opzet bevordert ontmoetingen en versterkt de sociale cohesie. De voorgevels volgen een strakke rooilijn gericht op de straat, wat structuur biedt, terwijl de patiwoningen met lessenaarsdaken een dynamisch gevelbeeld creëren. De patio's aan de voorzijde zorgen voor privacy en bieden parkeer ruimte op eigen terrein. De zijde aan het Weseperveld is autovrij. Hier beschikken de woningen over compacte patiotuinen die aansluiten op de groene omgeving en de integratie met de natuur versterken.

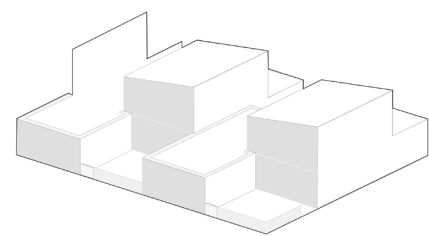
Massa

- 2 bouwlagen met lessenaars dak, licht hellend
- Tweede bouwlaag geeft accent
- Geleding in massa
- Patio buitenruimte

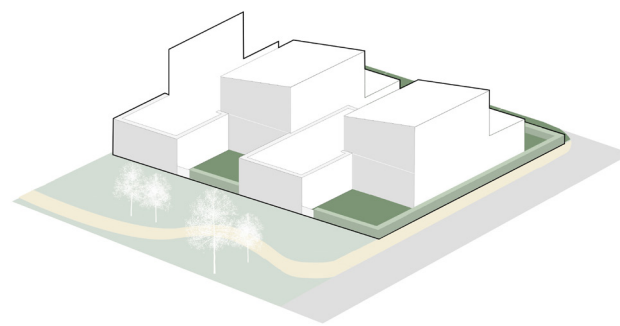
Overgang Publiek naar prive

De grondgebonden patiwoningen hebben een voor- en achtertuin.

- Voortuinen (exclusief oprit) zijn minimaal 50% groen zijn, met beplanting of gras voor biodiversiteit en waterinfiltratie. Waterdoorlatende verharding is toegestaan, kunstgras niet.
- Haag van 60 cm hoog; afgestemde soortkeus over gehele lengte en projectmatig aangeplant
- Instandhoudingsverplichting haag



Massaopbouw 2 bouwlagen met lessenaars dak, licht hellend



Tuinen grenzen aan openbaar terrein en zijn voorzien van projectmatig aangeplante haag

Kleur en materiaal

Een gevoel van eenheid binnen het ensemble ontstaat door het gebruik van consistente materialen en een samenhangend kleurenpalet, waaronder:

- Gevels in aardse tinten, zoals geel, beige en lichtbruin
- Houten gevelbekleding in natuurlijke kleuren
- Platte daken, geldt een inspanningsverplichting om deze als groendak uit te voeren
- Hellende daken met membraanafsluiting
- Kozijnen en boeidelen in grijs of bruine tinten, passend bij de gevels

De materialen en zorgvuldige detaillering versterken de stedenbouwkundige samenhang en zorgen voor een rustig straatbeeld dat past bij de buurt.

LEVENSLLOOP BESTENDIG WONEN



Kernkwaliteiten

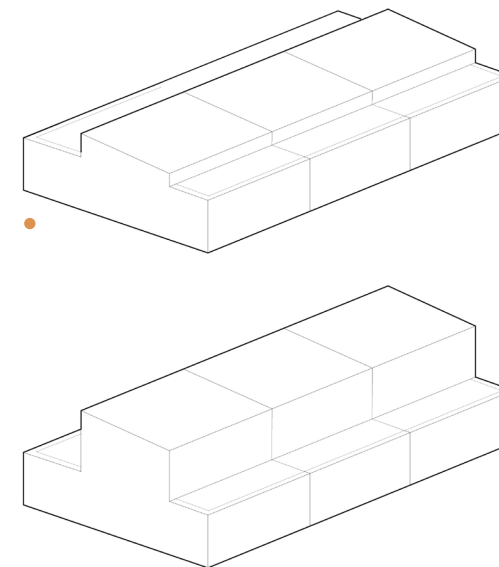
- Compact
- Gericht op ontmoeting

LEVENSLLOOP BESTENDIG WONEN

De levensloopbestendige woningen vormen een compacte woonomgeving. De voorgevels volgen een strakke rooilijn gericht op de straat, wat structuur biedt, terwijl de woningen met lessenaarsdaken een dynamisch gevelbeeld creëren. De semi-private strook voor de woningen stelt bewoners in staat de straat gedeeltelijk zelf in te richten. Deze opzet bevordert ontmoetingen en versterkt de sociale cohesie. De architectuur sluit nauwgezet aan bij de patiowoningen aan het Weseperveld.

Massa

- 1 en 2 bouwlagen met plat dak
- Tweede bouwlaag en licht verhoogde deel geven accent
- Geleding in massa
- Compacte achtertuin met berging

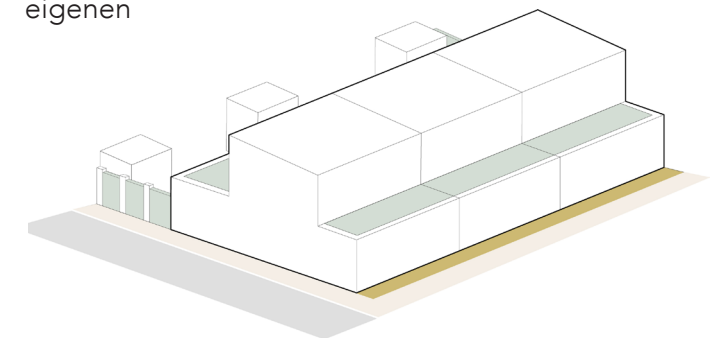


Boven massaopbouw enkellaagse woning en beneden massaopbouw 1 bouwlaag volume accent met lessenaarskap

Overgang Publiek naar prive

De grondgebonden woningen hebben een achtertuin en grenzen aan de voorzijde direct middels een delftse stoep aan de openbare ruimte.

- Voortuinen, waar relevant (ex. toegangspad) zijn minimaal 50% groen zijn, met beplanting of gras voor biodiversiteit en waterinfiltratie. Waterdoorlatende verharding is toegestaan, kunstgras niet.
- De zij-afschieding naar de openbare ruimte wordt afgescheiden door haag van 200 cm hoog, afgewissel met metselwerk kolommen; afgestemde soortkeus over gehele lengte en projectmatig aangeplant
- Instandhoudingsverplichting haag
- Aan de voorzijde markeert een strook van 60 cm diepte (Delftse stoep) met gebakken klinker als gevelsteen de ruimte die bewoners kunnen toe-eigenen



Tuinen zijn afgescheiden met een projectmatig aangelegde haag. De voorzijde wordt een strook bestrating die bewoners kunnen toe-eigenen met een bankje of plantenbakken.

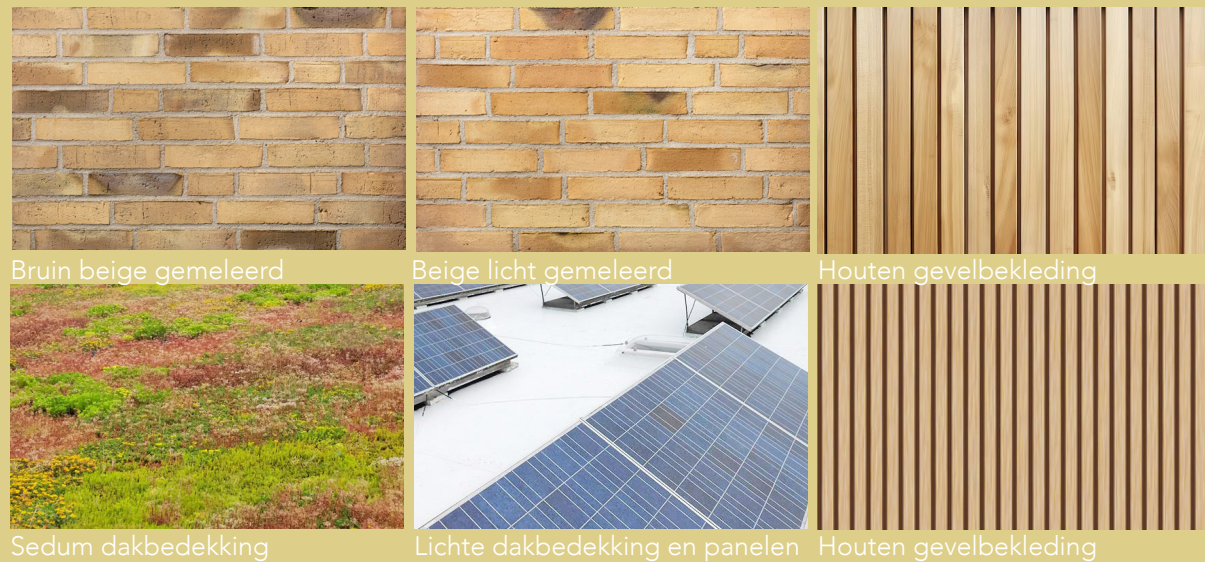
Kleur en materiaal

Een gevoel van eenheid binnen het ensemble ontstaat door het gebruik van consistente materialen en een samenhangend kleurenpalet, waaronder:

- Gevels in aardse tinten, zoals geel, beige en lichtbruin
- Houten gevelbekleding in natuurlijke kleuren
- Platte daken, geldt een inspanningsverplichting om deze als groendak uit te voeren.
- Hellende daken met membraanafsluiting.
- Kozijnen en boeidelen in donkere aardse tinten, passend bij de gevels

De materialen en zorgvuldige detaillering versterken de stedenbouwkundige samenhang en zorgen voor een rustig straatbeeld dat past bij de buurt.

WONEN AAN DE VELDWEG



Kernkwaliteiten

- Twee onder een kap
- Ruime voortuin
- Zicht op groenstructuur / wadi

WONEN AAN DE VELDWEG

De woningen aan de Veldweg zijn straatgericht, en de variërende massaopbouw geeft een levendig straatbeeld. De ruime afstand tot de straat draagt bij aan een open woonomgeving. De bouwvolumes volgen de kromming van de weg met een verspringende rooilijn. De geschakelde moderne twee-onder-een kap woningen hebben een tweede, overhangende verdieping met een plat dak en terugliggende garages, wat ruimte biedt voor parkeren op eigen terrein. Voortuinen creëren een overgang tussen de straat en de woningen, terwijl de achtertuinen grenzen aan een groene strook die de wijk scheidt van de omliggende velden..

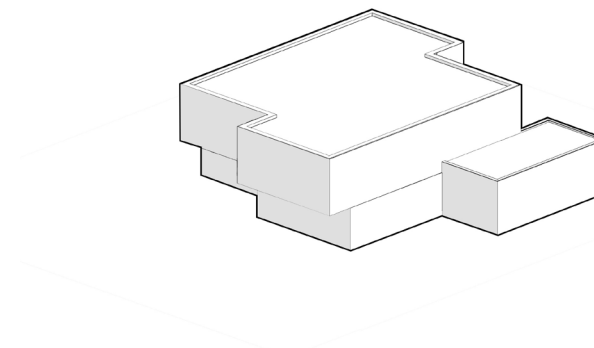
Massa

- 2 bouwlagen met plat dak
- Geleding in massa d.m.v. overkragende verdieping
- Verspringende rooilijn

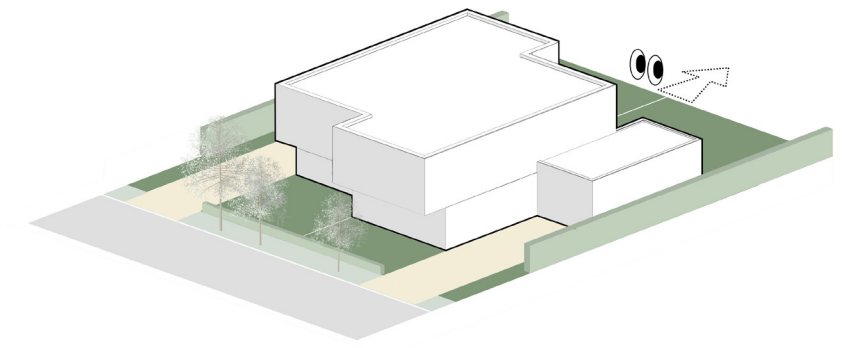
Overgang Publiek naar prive

De grondgebonden woningen hebben een voortuin. Ruime voortuinen sluiten aan op een openbare strook t.b.v. toegang en parkeren.

- Afscheiding tussen percelen in eigen beheer
- Voortuinen zijn minimaal 50% groen zijn, met beplanting of gras voor biodiversiteit en waterinfiltratie. Waterdoorlatende verharding is toegestaan, kunstgras niet.
- Verplichting groene afscheiding achtertuin in eigen beheer. Zo open mogelijk zicht op wadi behouden.
- Haag op de erfgrans tussen de percelen en openbare ruimte van 180 cm hoog; afgestemde soortkeus over gehele lengte en projectmatig aangeplant
- Haag op de erfgrans aan de straatzijde van 60 cm hoog; afgestemde soortkeus over gehele lengte en projectmatig aangeplant
- Instandhoudingsverplichting haag



Massaopbouw 2 bouwlagen met een gekoppelde garage



Voortuinen sluiten aan op de openbare groenvoorziening aan de straatzijde. De achterzijde krijgt een open aansluiting met uitzicht op de wadi en het landschap

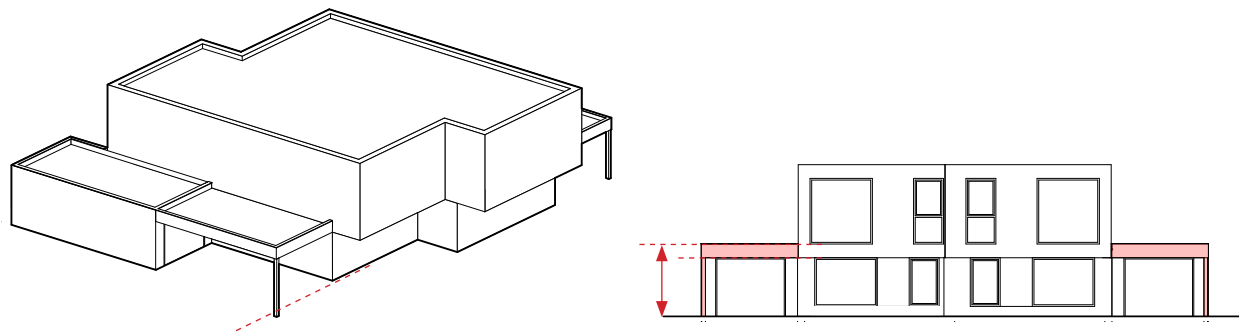
Kleur en materiaal

Een gevoel van harmonie ontstaat door consistente materialen en een samenhangend kleurenpalet, waaronder:

- Gevels in aardse tinten zoals lichtbruin en grijs
- Houten gevelbekleding in natuurlijke kleuren
- Platte daken, voorzien van groendak op garage
- Kozijnen en boeidelen in grijs en bruine tinten

Deze zorgvuldige materiaalkeuze versterkt de stedenbouwkundige opzet en zorgt voor een rustig, samenhangend straatbeeld dat goed in de omgeving past

Gebouw specifieke elementen



Carport

Uitbreidingen, zoals carport, aan de voorzijde zijn zorgvuldig in het ontwerp van de woning opgenomen, passend bij de architectuur.

- Hoogte carport volgt de gevellijn als aangegeven in verbeelding.
- Carport heeft een open karakter
- Carport start bij terugliggend volume begane grond
- Materiaal boeideel carport in materiaal afwerking garagegevel
- Eerst vergunde carport is de trendsetter.

WONEN AAN DE VELDWEG II



Kernkwaliteiten

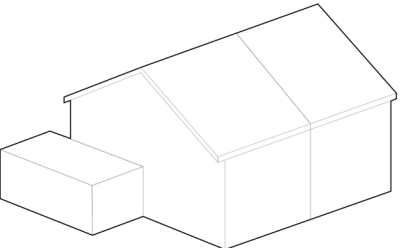
- Traditionele twee onder een kap
- Ruime voortuin
- Zicht op groenstructuur / wadi

WONEN AAN DE VELDWEG II

In het zuidelijke deel van de Veldweg staan woningen met de voorgevels naar de straat en karakteristieke kappen. Voortuinen scheiden de huizen van de straat, en de materiaalkeuze versterkt de herkenbare gevelstructuur. De woningen volgen de kromming van de Veldweg met verspringende rooilijnen, zijn geschakeld in twee-onder-een-kap en hebben een zadeldak, parallel aan de weg. Terugliggende garages bieden plek voor parkeren op eigen terrein. De voortuinen vormen een overgang naar de straat, terwijl de achtertuinen grenzen aan een groenstrook die de wijk afschermt van omliggende velden.

Massa

- 2 bouwlagen met zadeldak
- Verspringende rooilijn



Massaopbouw 2 bouwlagen met kap en een gekoppelde garage

Kleur en materiaal

Consistente materialen en een samenhangend kleurenpalet creëren harmonie en eenheid in het ontwerp. Dit omvat:

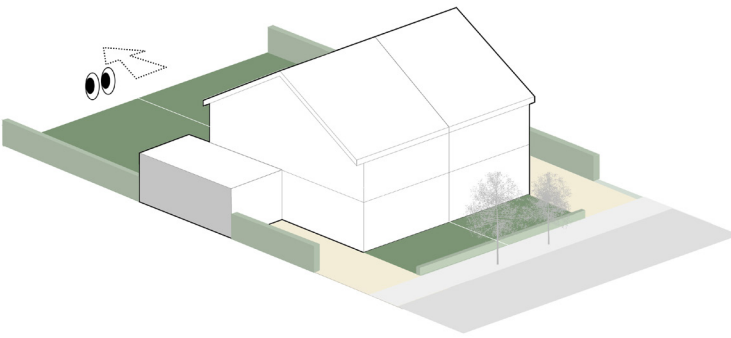
- Gevels in ingetogen aardse tinten, zoals lichtbruin en grijs
- Naturel houten gevelbekleding
- Zadeldaken met matte dakbedekking, geen geglazuurde dakpannen
- Platte daken, voorzien van groendak op garage
- Kozijnen en boeidelen in grijs en bruin tinten passend bij de gevels

De zorgvuldige materiaalkeuze versterkt de stedenbouwkundige structuur en zorgt voor een rustig en samenhangend straatbeeld dat goed past bij de omgeving.

Overgang Publiek naar prive

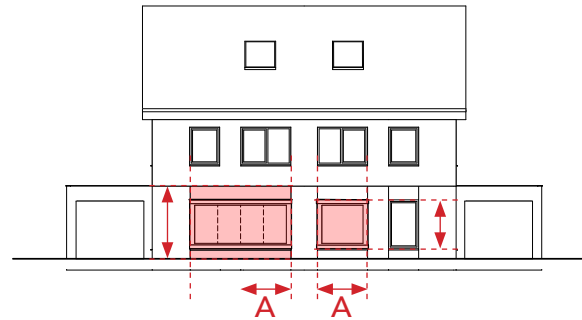
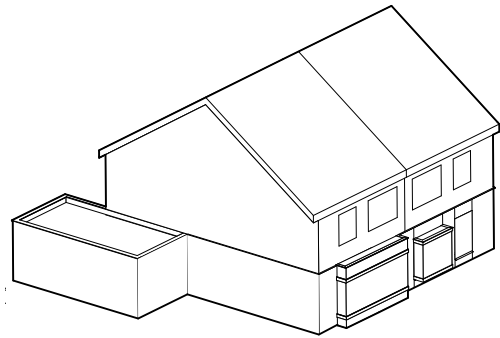
De grondgebonden woningen hebben een voortuin. Ruime voortuinen sluiten aan op een openbare strook t.b.v. toegang en parkeren.

- Afscheiding tussen percelen in eigen beheer
- Verplichting groene afscheiding achtertuin in eigen beheer. Zo open mogelijk zicht op wadi behouden.
- Voortuinen zijn minimaal 50% groen zijn, met beplanting of gras voor biodiversiteit en waterinfiltratie. Waterdoorlatende verharding is toegestaan, kunstgras niet.
- Haag op de erfgrens tussen de percelen en openbare ruimte van 180 cm hoog; afgestemde soortkeus over gehele lengte en projectmatig aangeplant
- Haag op de erfgrens aan de straatzijde van 60 cm hoog; afgestemde soortkeus over gehele lengte en projectmatig aangeplant
- Instandhouding verplichting haag



Voortuinen sluiten aan op de openbare groenvoorziening aan de straatzijde. De achterzijde krijgt een open aansluiting met uitzicht op de wadi en het landschap

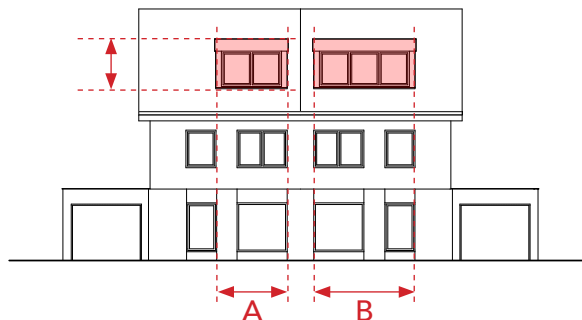
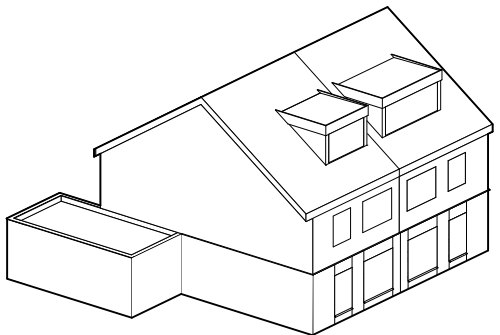
Gebouw specifieke elementen



Erker of Bloemenraam

Uitbreidingen, zoals erkers en bloemramen, aan de voorzijde zijn zorgvuldig in het ontwerp van de woning opgenomen, passend bij de architectuur.

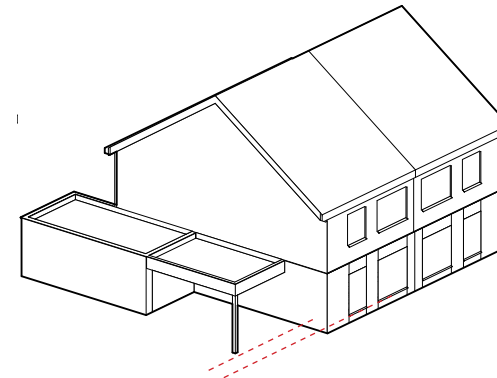
- Toegestaan in de maatvoering A. De breedte komt voort uit de bestaande gevelverdeling
- Diepte erker max. 700 mm
- Hoogte borstwering is gelijk aan de bestaande raampartijen
- Erker wordt uitgevoerd in metselwerk in staand verband.
- Eerst vergunde erker en/of bloemraan is de trendsetter.



Dakkapel

Uitbreidingen, zoals dakkapellen, aan de voorzijde zijn zorgvuldig in het ontwerp van de woning opgenomen, passend bij de architectuur. Dakkapel is een ondergeschikt element in het dakvlak.

- Toegestaan in de maatvoering A of B. De breedtes komen voort uit de bestaande gevelverdeling
- Materiaal boeideel en zijwangen, als bestaande boeidelen woning.
- Eerst vergunde dakkapel is de trendsetter.



Carport

Uitbreidingen, zoals carport, aan de voorzijde zijn zorgvuldig in het ontwerp van de woning opgenomen, passend bij de architectuur.

- Hoogte carport volgt de gevellijn als aangegeven in verbeelding.
- Carport heeft een open zijkant
- Carport start minimaal 1 meter terugliggend uit de voorgevel
- Materiaal boeideel carport in materiaal afwerking garagegevel
- Eerst vergunde carport is de trendsetter.

WONEN AAN HET AKKERPAD EN BOSVELD



Kernkwaliteiten

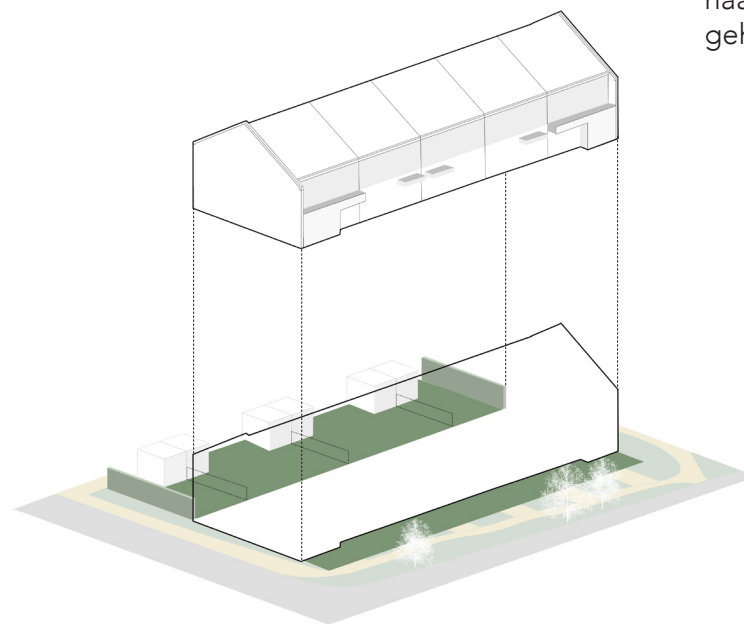
- Rijwoningen
- Compacte voortuin

WONEN AAN HET AKKERPAD EN BOSVELD

De voorgevels van de woningen zijn gericht op de straat, terwijl de zadeldaken evenwijdig aan de straat zijn georiënteerd. De rijwoningen zijn als een samenhangend ensemble eenduidig vormgegeven, waarbij de uniforme uitstraling wordt versterkt zonder de harmonie van het geheel te verstoren. Hoekwoningen wijken in beperkte mate af, en de kopgevels worden voorzien van gevelopeningen.

Massa

- 1 of 2 bouwlagen met zadeldak
- Geleding d.m.v. detaillering in architectuur
- Doorgaande rooilijn

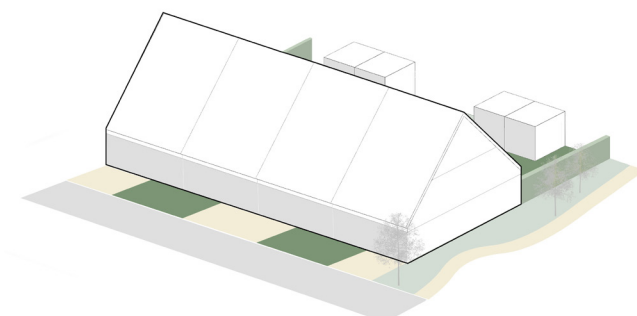


Massaopbouw 1 of 2 bouwlagen geschakeld met kap en een gekoppelde garage

Overgang Publiek naar prive

De grondgebonden woningen hebben een voortuin.

- Compacte voortuin v.v. afscheiding in eigen beheer.
- Voortuinen zijn minimaal 50% groen zijn, met beplanting of gras voor biodiversiteit en waterinfiltratie. Waterdoorlatende verharding is toegestaan, kunstgras niet.
- Erfafscheidings woningen met kopgevels v.v. haag van 200 cm hoog; afgestemde soortkeus over gehele lengte en projectmatig aangeplant



Compacte voortuinen grenzen aan openbaar terrein en worden in eigen beheer van lage afscheiding voorzien.

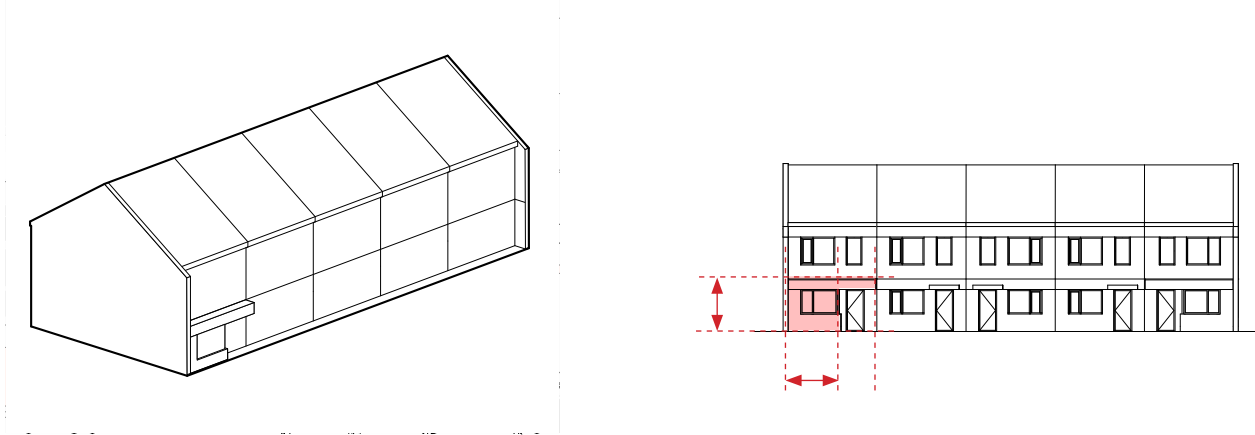
Kleur en materiaal

Consistente materialen en een samenhangend kleurenpalet creëren harmonie en eenheid in het ontwerp. Dit omvat:

- Gevels in ingetogen aardse tinten, zoals lichtbruin en grijs
- Naturel houten gevelbekleding
- Zadeldaken met matte dakbedekking, zonder geglazuurde dakpannen
- Kozijnen en boedelen in aardse tinten passend bij de gevels

De zorgvuldige materiaalkeuze versterkt de stedenbouwkundige structuur en zorgt voor een rustig en samenhangend straatbeeld dat goed past bij de omgeving.

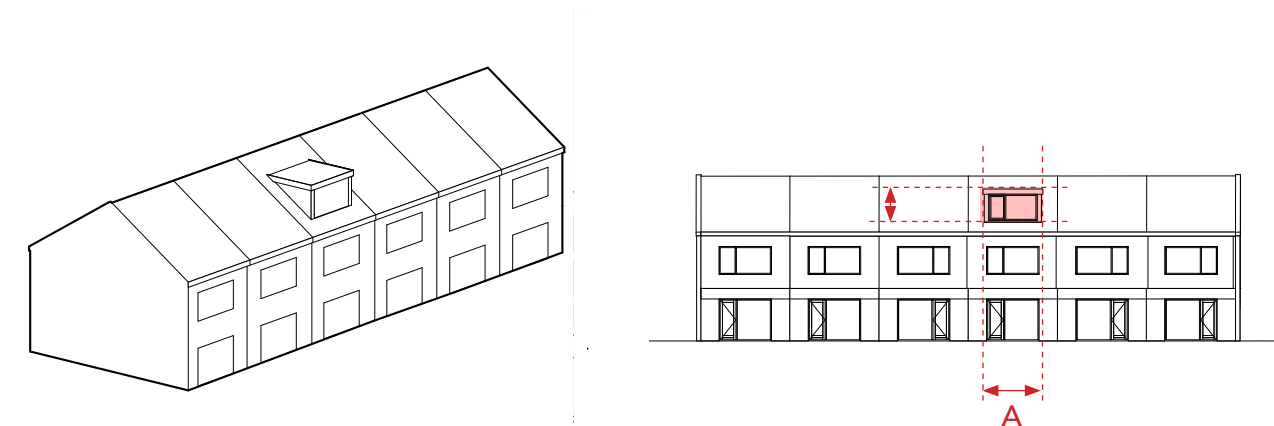
Gebouw specifieke elementen



Erker

Uitbreidingen met een erker aan de voorzijde is zorgvuldig vormgegeven. De entree blijft in het vlak van de hoofdmassa. Het boeideel van de erker vormt het afdak boven de entreedeur.

- Toegestaan in de maatvoering A. De breedte komt voort uit de bestaande gevelverdeling
- Diepte erker max. 500 mm
- Erker wordt uitgevoerd in dezelfde materialen
- Eerst vergunde erker is de trendsetter.



Dakkapel

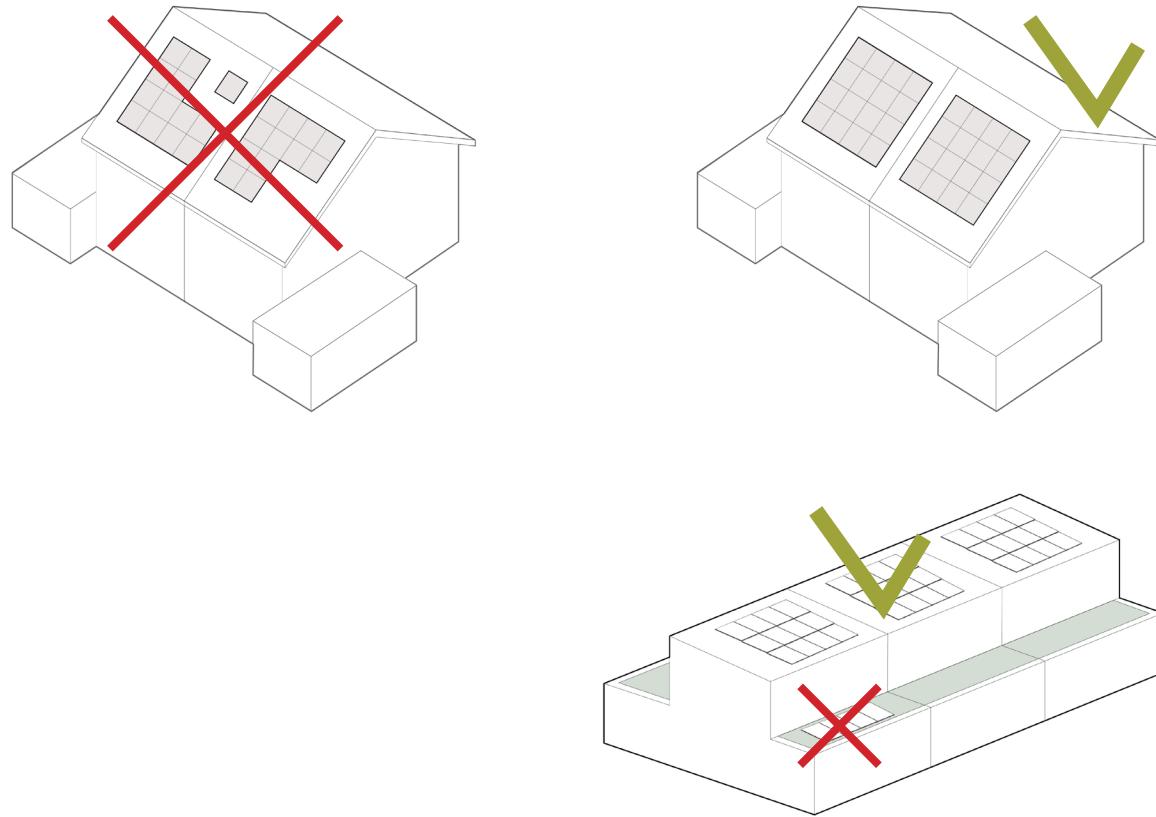
Uitbreidingen, zoals dakkapellen, aan de voor- en achterzijde zijn zorgvuldig in het ontwerp van de woning opgenomen, passend bij de architectuur. Dakkapel is ondergeschikt element in het dakvlak.

- Toegestaan in de maatvoering A. De breedtes komen voort uit de bestaande gevelverdeling
- Materiaal boeideel en zijwangen, als bestaande boeidelen woning.
- Eerst vergunde dakkapel is de trendsetter.

Kappen en kopgevels

Dakenlandschap

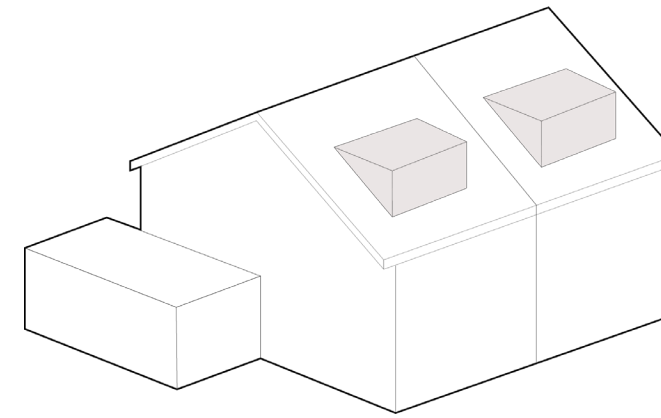
Het dakenlandschap bepaalt een belangrijk deel van het totale aanzicht. PV-cellen zijn hier een essentieel onderdeel van. Om een rustig beeld te behouden, wordt antraciet als basiskleur voor de dakbedekking gekozen, met matte zwarte dakpannen, in elk geval aan de zonnige zijden waar PV-cellen geplaatst worden. Zo blijft het contrast met de PV-cellen minimaal. Als de niet-zonnige zijde aan de voorkant van de woning ligt, kan hier een andere kleur worden toegepast.



PV-cellen

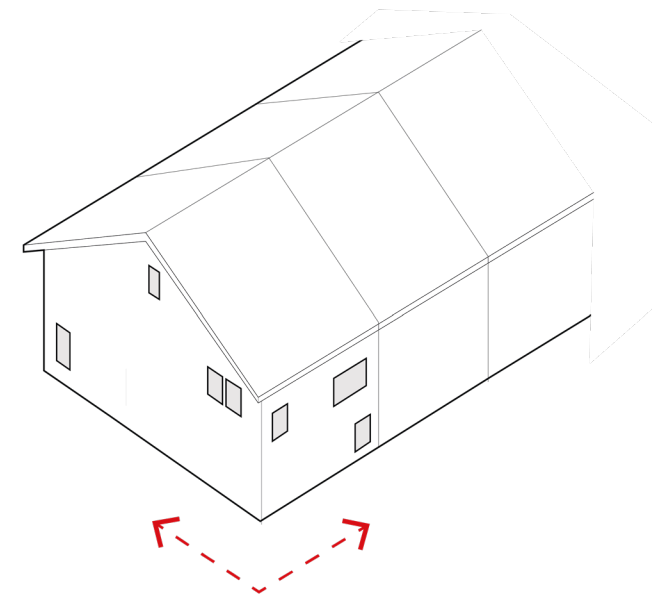
De PV-cellen zijn op een rustige manier geïntegreerd in het ontwerp:

- Regelmatige, rechthoekige indeling van de panelen
- Geen onregelmatige patronen door ontbrekende panelen; lege plekken worden eventueel opgevuld met gelijkgekleurde glasplaten
- Zwarte panelen met een rand in dezelfde kleur
- Bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak, zonder zichtbare bevestigingsconstructies



Dakkapellen

Dakkapellen aan de voorzijde zijn zorgvuldig in het ontwerp van de woning opgenomen, passend bij de architectuur.



Kopgevels

Kopgevels die grenzen aan het openbare gebied dragen bij aan de alzijdige uitstraling van een bouwblok. Blinde gevels zijn niet toegestaan; gevels hebben een open karakter door bijvoorbeeld:

- Een erker
- Een entreepartij
- Raampartijen
- Een dwarskap

Bergingen, Rolcontainers en installaties

Bergingen

Vooraf bergingen die grenzen aan openbare verblijfsgebieden verdienen speciale aandacht (zie ook de vorige pagina). Overige bergingen mogen eenvoudig en functioneel worden uitgevoerd.

Minicontainers (kliko's)

Bij het ontwerp van de kavels en woningen wordt er projectmatig een nette oplossing bedacht voor de minicontainers, zodat deze het straatbeeld niet verstoren. Minicontainers worden niet in de voortuin geplaatst; er wordt een oplossing voorzien aan de zij- of achterkant van de woning, zoals:

- Bouwkundige integratie met de berging
- Afscherming door een haag, groen hekwerk en/of een groendak.



Installaties

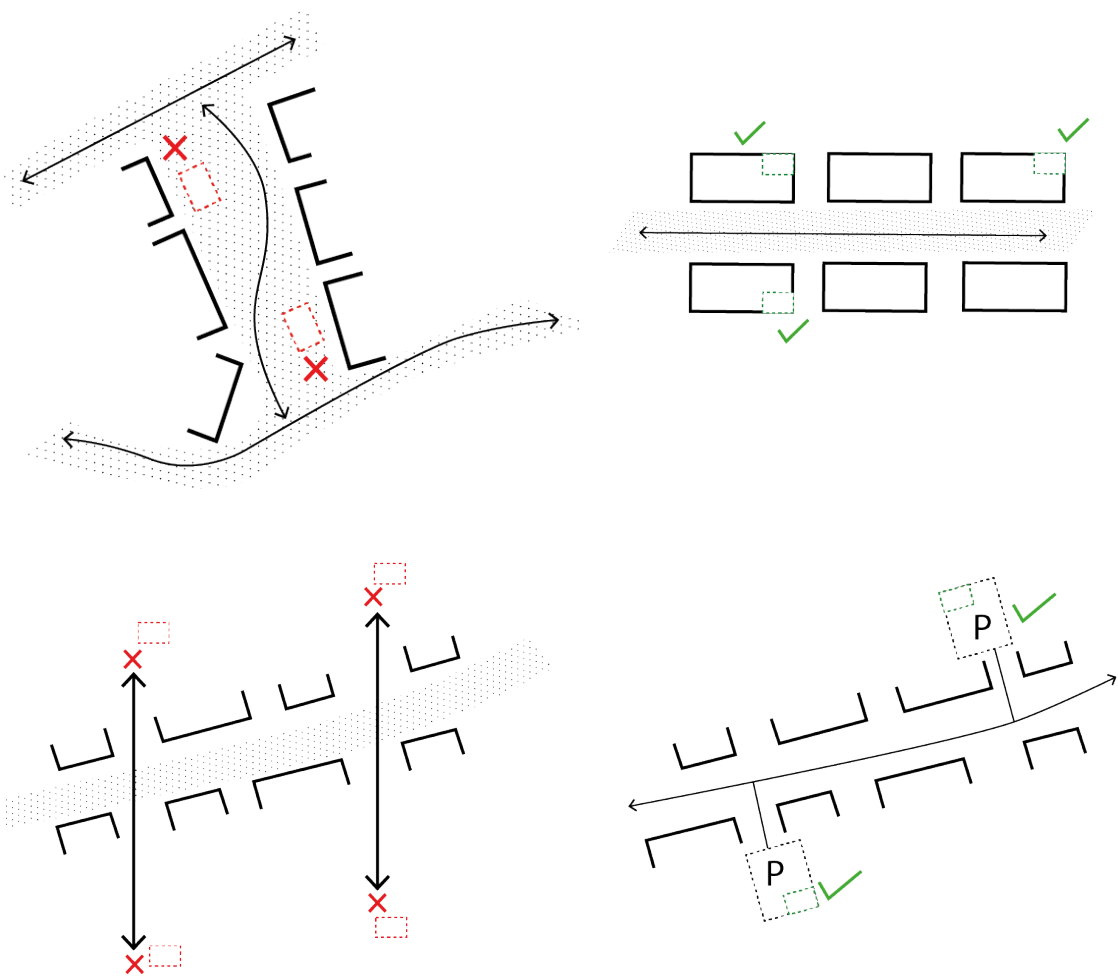
Installaties zoals warmtepompen beïnvloeden de beeldkwaliteit en worden daarom zorgvuldig mee-ontworpen met de woning:

- Geen losse installaties in de voortuin of tegen de voorgevel
- Installaties die zichtbaar zijn vanaf het openbare gebied worden geïntegreerd in het ontwerp van de woning.

Trafo's, nutsvoorzieningen en afvalcontainers

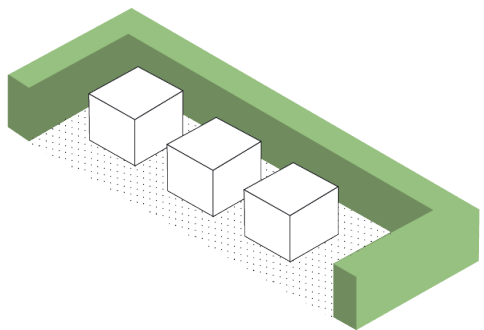
Trafo

Trafo units niet in de hoofdstructuren en zichtassen plaatsen. Kies posities als parkeerhavens of aan de achterzijde van de bouwblokken.



Afvalcontainer

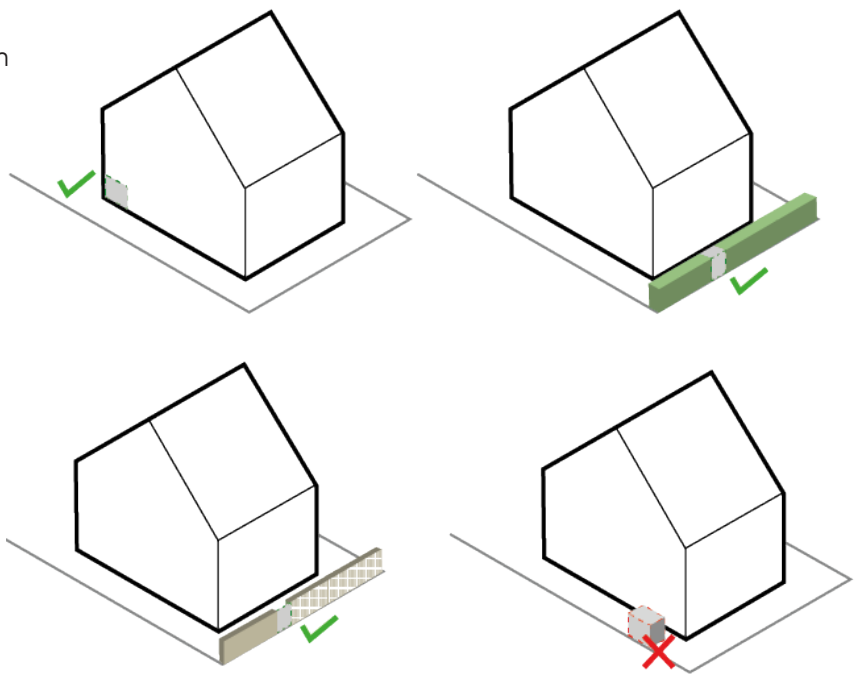
Afvalcontainers in de wijk zijn ondergrondse containers en worden stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast. Groepeer verschillende afvalcontainers en omring het afvalstation met groenvoorziening, zoals een haag. Bestraat de ruimte rondom de afvalcontainers met gebakken klinkers of betontegels.



Nutsvoorzieningen

Geen losse nutskasten plaatsen. Nutskasten dienen in verwerkt te worden in de ruimtelijke structuren, zoals:

- In haag verwerken
- In erfafscheiding verwerken
- In pandig verwerken





Impressie van de patiowoningen (G) aan het Weseperveld



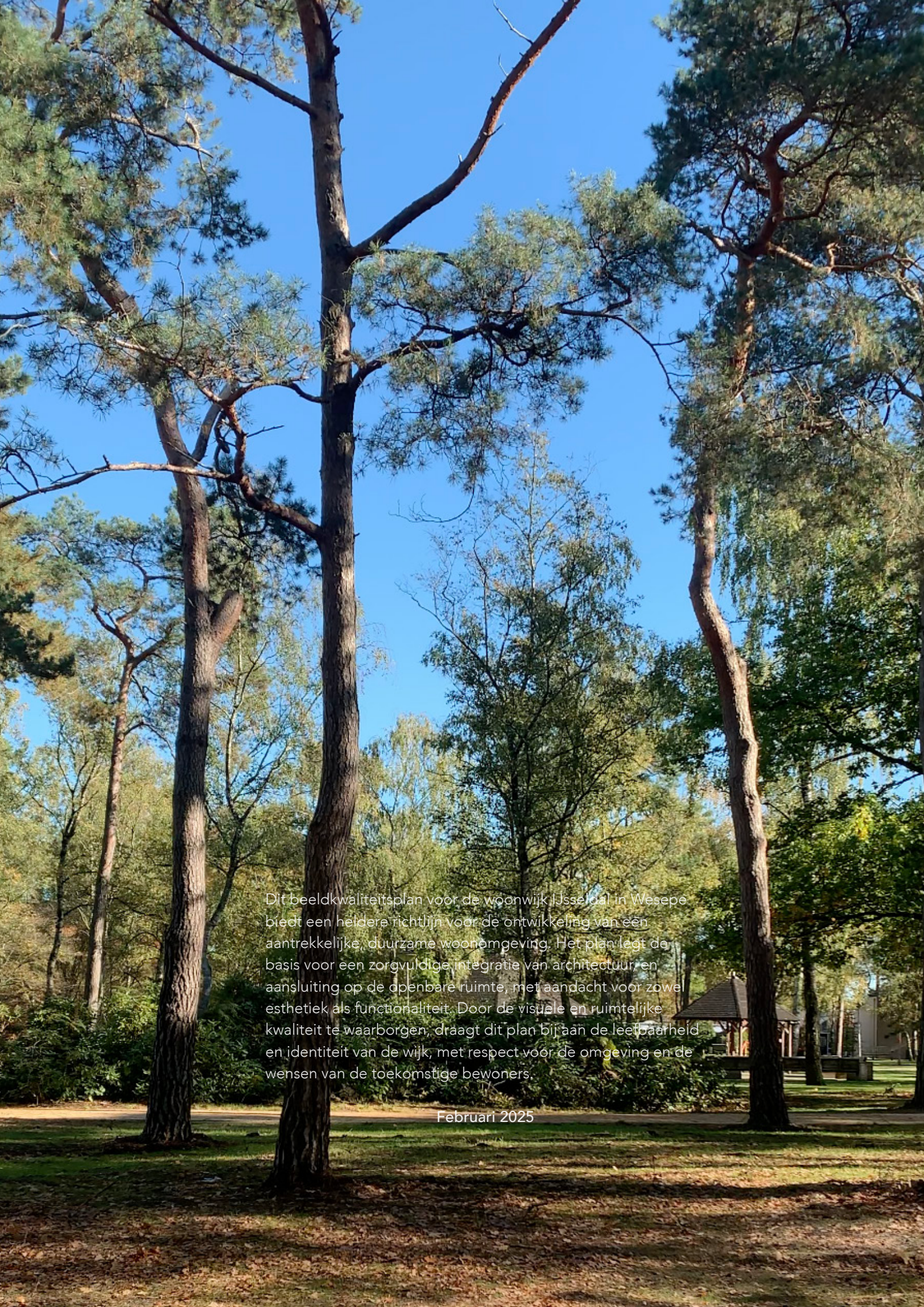
Impressie van de moderne twee-onder-een-kap (B) aan de Veldweg



Impressie van de rijwoningen aan de (C) aan het Akkerpad en Bosveld



Impressie van de traditionele twee-onder-een-kap woningen (A) aan de Veldweg



Dit beeldkwaliteitsplan voor de woonwijk IJsseldal in Wesepe biedt een heldere richtlijn voor de ontwikkeling van een aantrekkelijke, duurzame woonomgeving. Het plan legt de basis voor een zorgvuldige integratie van architectuur, en aansluiting op de openbare ruimte, met aandacht voor zowel esthetiek als functionaliteit. Door de visuele en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, draagt dit plan bij aan de leefbaarheid en identiteit van de wijk, met respect voor de omgeving en de wensen van de toekomstige bewoners.

Februari 2025