

Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16

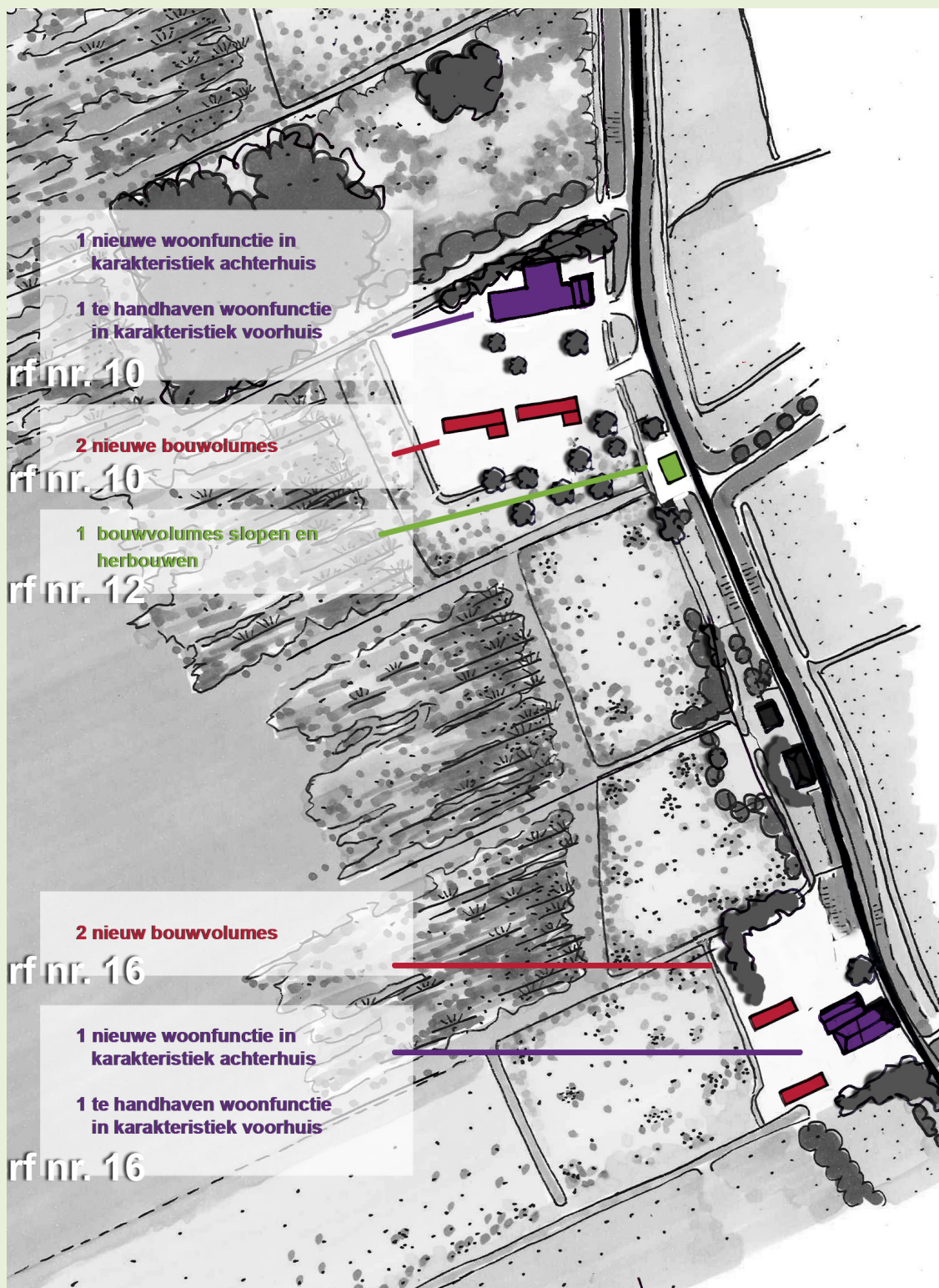


Een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan in het kader van 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
2 Karakteristiek Zwolsedijk	7
3 Uitwerking per erf	8
Zwolsedijk 16	11
Zwolsedijk 12	17
Zwolsedijk 10	19



Uitgangspunt verdeling bouwvolumes en woonfuncties per erf

Inleiding

Dit rapport is te beschouwen als een nadere uitwerking van het eerder opgestelde Beeldkwaliteitsplan Zwolsedijk, d.d. 31 januari 2012. Deze uitwerking van het BKP is zelfstandig leesbaar en zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen. Delen van deze rapportage functioneren in combinatie met het bestemmingsplan als een ruimtelijk en landschappelijk toetsingskader voor de nieuwe ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan blijft een relevant document. In het beeldkwaliteitsplan is erf nummer 8 nog opgenomen, dit erf is inmiddels vervallen zoals hieronder omschreven.

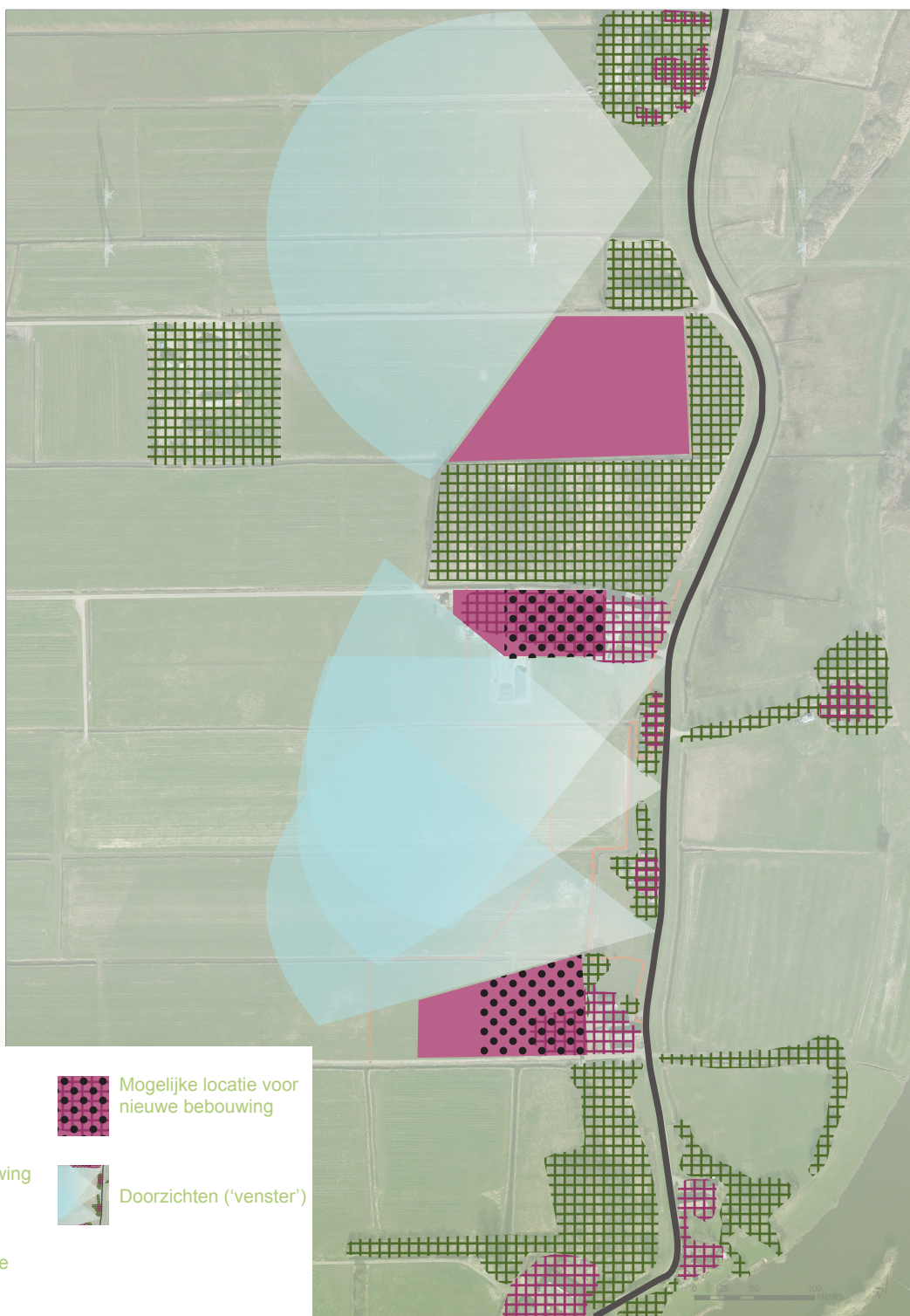
In het kader van de ontwikkeling van de zandwinning Polder Mastenbroek verliezen drie erven langs de Zwolsedijk hun agrarische functie. In de Samenwerkingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer, gemeente, provincie en waterschap is vastgelegd dat op twee van deze erven (nr. 10 en nr. 16) zowel de Rood voor Roodregeling als de VAB-regeling van toepassing is. Deze regelingen zijn opgenomen in het provinciale beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Op basis van dit beleid wordt ruimte geboden voor nieuwe bouwvolumes op het erf en kunnen nieuwe woonfuncties in bestaande bijgebouwen worden toegevoegd.

De karakteristieke woonhuizen op erf nr. 10 en 16 blijven in stand en behouden hun woonfunctie. De woning op nr. 12 zal worden gesloopt en herbouwd. De initiatiefnemer heeft van deze erven een Beeldkwaliteitsplan op laten stellen: Beeldkwaliteitsplan Zwolsedijk, Grontmij, 31 januari 2012. Dit Beeldkwaliteitsplan is zowel door de provincie als het Oversticht inhoudelijk akkoord bevonden. Om de nieuwe woonfuncties langs de Zwolsedijk te effectueren dient tevens, voor het betreffende plangebied, een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Aan het begin van het bestemmingsplanproces is, met name vanuit de gemeente, de behoefte aangegeven om een nadere uitwerking te maken voor de erven nr. 10 en nr. 16. Ten behoeve hiervan is er een werkgroep geformeerd met alle betrokken partijen en hebben er in het najaar van 2012 een terreinbezoek en een tweetal workshops plaatsgevonden. Het bovengenoemde beeldkwaliteitsplan is daarbij als uitgangspunt gehanteerd.

Bij het terreinbezoek en de eerste workshop op 6 november 2012 was, naast vertegenwoordiging van de gemeente en de initiatiefnemer, zowel de provincie als het Oversticht aanwezig. Deze sessie had tot doel om met elkaar de hoofduitgangspunten vast te stellen. De belangrijkste vraag hierbij was: "Bieden de twee bestaande erven voldoende ruimte om de vier nieuwe wooneenheden te realiseren, met behoud van ruimtelijke kwaliteit van de Zwolsedijk of moeten we een nieuw erf realiseren ter hoogte van het huidige erf nr.8?". De conclusie van deze werksessie was dat de nieuwe wooneenheden op de bestaande erven gerealiseerd kunnen worden. Het provinciale uitgangspunt dat herbouw in principe op bestaande erven dient plaats te vinden was hierbij mede doorslaggevend.

Bij de tweede workshop op 5 december 2012 was de provincie niet meer vertegenwoordigd. Daar is op basis van de hoofduitgangspunten een nadere invulling aan de erven gegeven. Uitgangspunt hierbij is om op zowel erf nr. 10 als nr. 16, twee nieuwe bouwvolumes te realiseren op kavels van circa 2000m². De hiernaast afgebeelde kaart geeft hiervan een beeld. Voor de herbouw op erf nr. 12 heeft het waterschap Groot Salland nadere randvoorwaarden geformuleerd. Dit rapport vormt de weergave van de uitkomst van het hierboven beschreven proces aangaande erf nr. 10 en 16.



Ruimtelijke analyse

2 Karakteristiek Zwolsedijk

In het Beeldkwaliteitsplan van 31 januari 2012 is als één van de uitgangpunten genoemd om tot een goede invulling van de erven te komen: “Respect en gebruik van de karakteristieken en kwaliteiten van de Zwolsedijk”.

Aan de hand van het terreinbezoek op 6 november 2012 heeft de werkgroep de karakteristiek van de Zwolsedijk ter plekke van het plangebied nader geformuleerd.

De hoofdkenmerken zijn:

- kronkelig dijktracé;
- afwisseling van clusters, vrijstaande erven en bosjes;
- doorzichten vanaf de dijk naar het open polderlandschap. Deze “vensters” zijn ten opzichte van de lengte van de dijk, relatief smal. De blik naar het landschap is, door de openheid van de polder, echter wijds;
- de erven kenmerken zich door een duidelijke richting (noklijn) van de bebouwing;
- de stedenbouwkundige “korrelgrootte” per erf is duidelijk verschillend;
- de karakteristiek (historisch/modern) verschilt per erf.

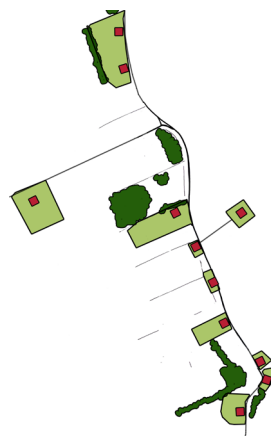
Deze karakteristiek zijn door middel van een ruimtelijk analyse in kaart gebracht. Dit om te bepalen waar de nieuwe bouwvolumes het best gesitueerd kunnen worden. Er is gekozen om deze bouwvolumes zoveel mogelijk te situeren in de zogenaamde “dode hoeken”. Hiermee wordt recht gedaan aan de smalle doorkijkjes naar de polder en worden bovenstaande karakteristiek gerespecteerd.

De hiernaast afgebeelde kaart geeft een beeld van deze ruimtelijke analyse.

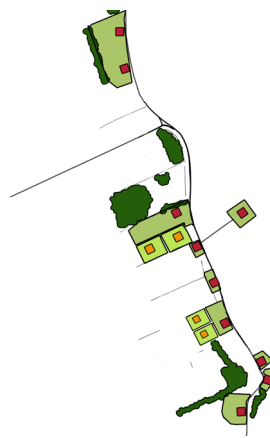
3

Uitwerking per erf

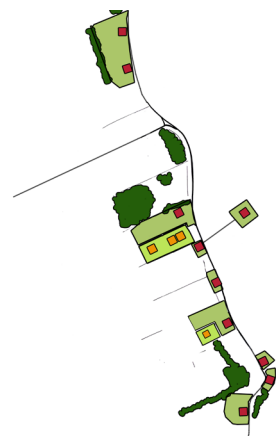
Zoals in de inleiding is beschreven is het uitgangspunt voor de planontwikkeling dat er op zowel erf nr. 10 als nr. 16 twee nieuwe bouwvolumes worden gerealiseerd op kavels van circa 2000m². Daarnaast is er de optie om op erf nr. 10 drie woningen te realiseren, waarbij geldt dat er sprake is van maximaal twee nieuwe bouwvolumes. Onderstaande structuurschetsen geven hiervan het principe weer.



Bestaande situatie



*op zowel erf nr. 10 als nr. 16
twee nieuwe bouwvolumes*



*één nieuwe bouwvolume op erf
nr. 16 en twee op erf nr. 10*

Naast bovengenoemd uitgangspunt met betrekking tot de verdeling van de nieuwe bouwvolumes over de bestaande erven, gelden voor de invulling van de erven nr. 10 en 16 nog een aantal algemene uitgangspunten:

- de specifieke karakteristiek van het erf, zoals schaal, bebouwingsrichting, korrelgrootte, hoogteverschillen en landschappelijke setting, als basis nemen voor de inpassing van de nieuwe bouwvolumes;
- de nieuwe bouwvolumes en kavels zodanig op het erf situeren dat ze gezamenlijk met de te handhaven bebouwing de uitstraling hebben van één groot erf;
- per erf een hiërarchie in de bebouwing hanteren waarbij de te handhaven bestaande boerderij het “hoofdgebouw” vormt en de nieuwe bouwvolumes de “bijgebouwen”;
- de nieuwe bouwvolumes staan altijd achter de bestaande boerderij;
- de erven zodanig landschappelijk inpassing (erfbeplanting/kavelsloten) dat ze zich in het landschap manifesteren als een groot erf passend in de sfeer van de Zwolsedijk;
- de ontsluiting van de kavels op het erf dusdanig kiezen dat er enerzijds sprake is van optimale privacy en anderzijds sprake van zo min mogelijk versnippering van de kavels;
- de nieuwe bouwvolumes en kavels zodanig situeren op de bestaande erven dat de karakteristieke doorkijkjes vanaf de dijk richting de polder gehandhaafd blijven.

Met betrekking tot de invulling van erf nr.12 heeft het waterschap Groot Salland aanvullende uitgangspunten geformuleerd.

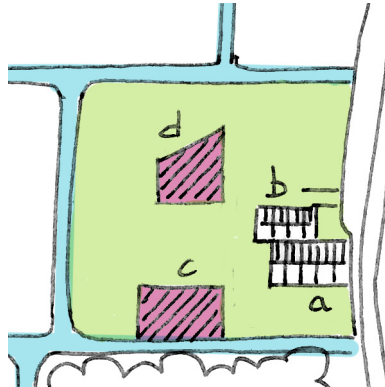
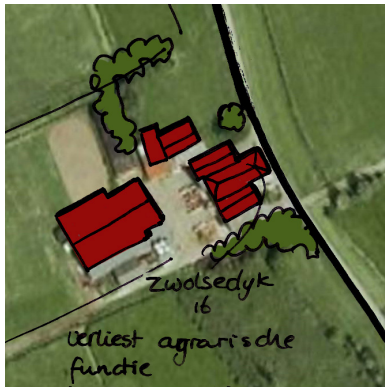
- om de Zwolsedijk toekomstbestendig te maken hanteert het waterschap een zogenaamd Profiel Van Vrije Ruimte (PVVR);
- voor ontwikkelingen binnen de PVVR hanteert het waterschap het “nee tenzij” principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet mogelijk, tenzij aan aanvullende eisen wordt voldaan;
- een nieuwe woning binnen de PVVR gaat onderdeel uitmaken van de waterkerende functie en zal daarom aan een aantal eisen van constructie, materialen en methoden moeten voldoen;
- het waterschap ziet geen problemen met betrekking tot de ruimtelijke procedure, mits in de watertoets rekening wordt gehouden met de waterkering;
- voor de realisatie van de woning moet een watervergunning worden aangevraagd;
- het ontwerp van de woning moet in een vroeg stadium getoetst worden door de afdeling waterkeringen van het waterschap.

In dit hoofdstuk wordt voor erf nr. 16 en erf nr. 10 een toelichting gegeven op de plannen voor de bouwvolumes.

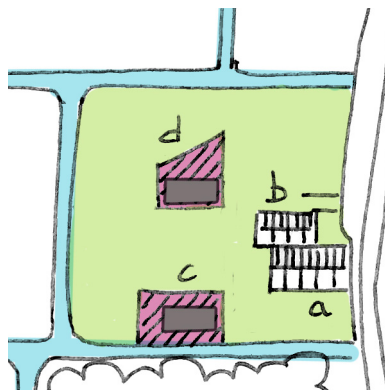
Per erf wordt ingegaan op:

- de karakteristiek van het erf;
- de locatie van de bouwvlakken;
- de indeling van het erf;
- de hiërarchie van de bebouwing;
- de typologie van de nieuwe bebouwing;
- de toegang tot het erf vanaf de Zwolsedijk;
- bijgebouwen;
- landschappelijke inpassing.

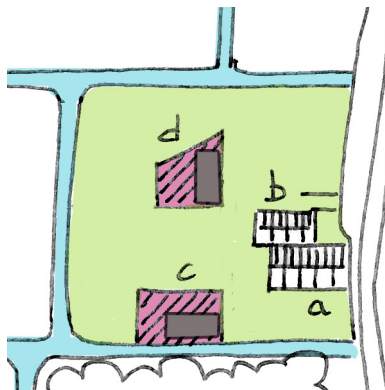
Voor erf nr. 12 wordt nader ingegaan op de locatie van het bouwvlak in relatie tot het Profiel Van Vrije Ruimte van de Zwolsedijk en wat dit betekent voor de typologie van de nieuwe bebouwing.



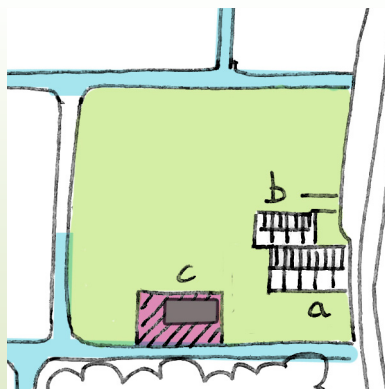
bouwwlakken



Mogelijke situering van twee nieuwe bouwvolumes



Mogelijke situering van twee nieuwe bouwvolumes



Mogelijke situering van één nieuw bouwvolume

Zwolsedijk 16

Karakteristiek van het erf

Kenmerkend voor erf nr.16 is de historische boerderij uit 1901. Deze heeft een gedetailleerd en kleinschalig karakter. De nokrichting van de boerderij staat haaks op de Zwolsedijk. De boerderij staat op de kruinhoogte van de dijk. Direct achter de bestaande boerderij loopt het erf met een abrupte overgang naar beneden, naar het polderniveau. Op het erf is relatief weinig beeldbepalende beplanting aanwezig. Het erf grenst aan de zuidkant aan een struweelbosje met inheemse beplanting.

Locatie van de bouwvlakken

Om het kleinschalige en compacte karakter van het erf te accentueren is er voor gekozen om de nieuwe bouwvolumes relatief dicht achter de bestaande boerderij te situeren. Bij de locatie van de bouwvlakken is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing, privacy, variatie in woonmilieu en uitzicht, zowel vanuit de nieuwe bouwvolumes als vanuit de wooneenheden in het hoofdgebouw.

Indeling van het erf

Op erf nr. 16 is de mogelijkheid om twee nieuwe bouwvolumes te bouwen. Op de bestemmingsplankaart zijn twee bouwvlakken weergegeven, waarbinnen de bebouwing gerealiseerd mag worden. Het overige deel van het erf, met uitzondering van de bestaande boerderij, kan worden ingericht als tuin. Het niet bebouwde deel van het bouwvlak kan uiteraard ook als tuin ingericht worden. Een goed inrichtingsplan van het totale erf moet zowel de privacy van de bewoners als de landschappelijke inpassing waarborgen. Vooral de buitenranden moeten aansluiten bij het karakter van de Zwolsedijk.

Hiërarchie van de bebouwing

De bestaande te handhaven boerderij vormt het “hoofdgebouw” van het erf. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing hieraan ondergeschikt is. Hierbij gaat het om een combinatie van volume, plaatsing en uitstraling. Eén en ander is uitgewerkt in onderstaande criteria.

Typologie van de nieuwe bouwvolumes

Voor de nieuwe bouwvolumes gelden de volgende criteria:

- Bebouwing is afgedekt met een kap;
- Dakhelling is minimaal 20 graden;
- Bebouwing heeft een langgerekt volume;
- De bebouwing en noklijn staan parallel aan de bestaande boerderij;
- De bebouwing en noklijn op 16d mag ook haaks op de bestaande boerderij staan;
- Nokhoogte afstemmen op bestaande bebouwing.

Op de volgende pagina's is ter inspiratie een aantal beelden opgenomen.

Het is van belang dat de bouwvolumes voor wat betreft uitstraling en architectuur op elkaar afgestemd worden. Dit draagt bij aan de gewenste eenheid van het totale erf.

Bijgebouwen

Op dit kleinschalige erf is bij de nieuwe bouwvolumes ook ruimte voor eventuele bijgebouwen, bijvoorbeeld een garage of een schuur. Deze moet echter altijd gesitueerd worden binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Bijgebouwen moeten passen bij de stijl van de bouwvolumes en de bestaande boerderij.

Inspiratie



Moderne nieuwe bebouwing geïnspireert op bestaande vormen. Uitgevoerd in andere materialen en detaileringen. Het kleurenbebruik is natuurlijk en gaat zeker in de loop van de tijd op in de omgeving. Bij meerdere nieuwe volumes vertonen de gebouwen een onderlinge samenhang.





Artist impression landschappelijke inpassing erf



Referentiebeelden: Randen van het erf landschappelijke inpassen

Toegang tot het erf en de nieuwe kavels

In de nieuwe situatie wordt gebruik gemaakt van de twee bestaande afritten van de Zwolsedijk.

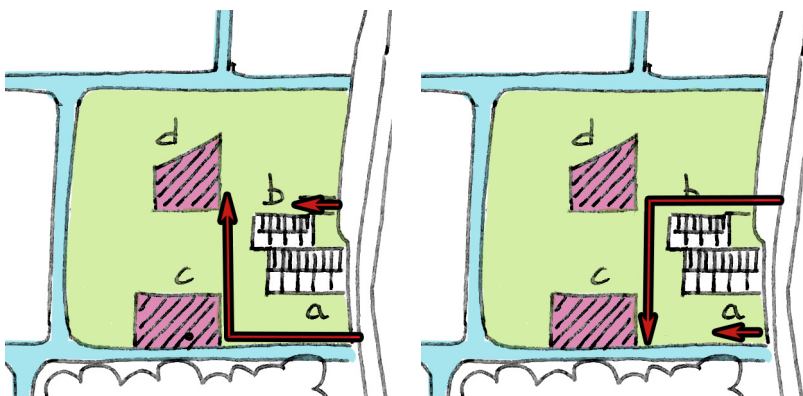
Voor de interne ontsluiting op het erf zijn meerdere opties denkbaar. Op de hier bijgevoegde kaartjes zijn de twee meest voor de hand liggende opties aangegeven:

- Optie 1: De wooneenheden in de bestaande boerderij maken gebruik van de afrit aan de noordkant van de boerderij, de nieuwe bebouwing maakt gebruik van de afrit aan de zuidkant van de boerderij.
- Optie 2: Hierbij is het net andersom en maken de wooneenheden in de bestaande boerderij gebruik van de zuidelijke afrit en de nieuwe bebouwing maakt gebruik van de noordelijke afrit.

De interne ontsluiting is mede bepalend voor de privacy van de kavels. Indien er ter plaatse van de afritten gebruik wordt gemaakt van afsluitende hekken, dienen deze een sober karakter te hebben en passend te zijn bij een “boeren”erf.

Landschappelijke inpassing

Om het erf met de nieuwe kavels de uitstraling te geven van één groot erf is het van belang om aan de westkant (polderkant) en aan de noordkant (haaks op de dijk) de randen van het erf landschappelijk in te passen. Onderdeel daarvan is de, deels nieuw te graven, kavelsloot. Aan de zuidkant is dit minder relevant omdat daar al afschermdende beplanting aanwezig is.



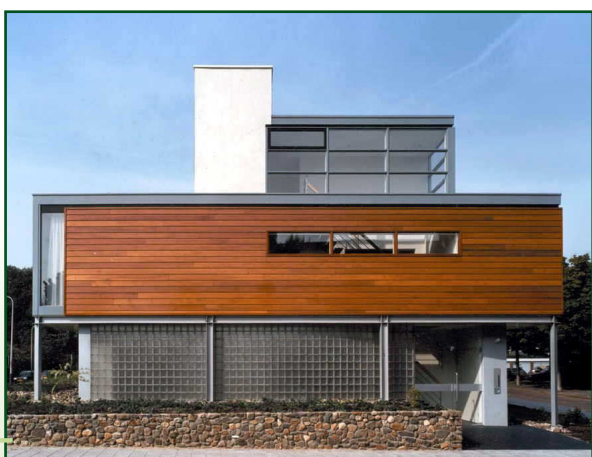
Optie 1

Optie 2

Deze landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij het karakter van de erven in de omgeving.

De randen van de erven hebben veelal een gevarieerde opbouw. Dit varieert van beplantingssingels (dicht), boomgaarden (transparant), een rijtje knotwilgen (halfopen), kleine grasveldjes, moestuinen (open) of een lage meidoornhaag. Bij de beplantingssingels gaat het om inheemse beplanting van verschillende soorten bomen en struiken met een gevarieerde opbouw. De rand langs de dijk bestaat vaak uit een sier- en of moestuin. Bijgevoegde Artist Impression geeft een beeld van de gevarieerde mogelijkheden van de landschappelijke inpassing van het erf.

De verharding op de erven heeft een functioneel karakter. Het bestaat vaak uit een pleinachtig ruimte en rechte paden aansluitend op de dijk, boerderij en bijgebouw (vaak aflopend naar beneden). De verharding bestaat in de huidige situatie veelal uit beton of asfalt. In de nieuwe inrichting past grind of gebakken materiaal goed. Tegerverharding is niet passend in het beeld.



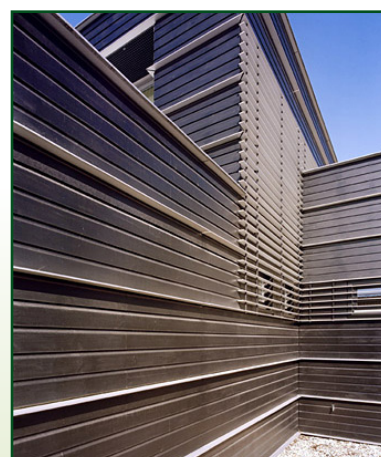
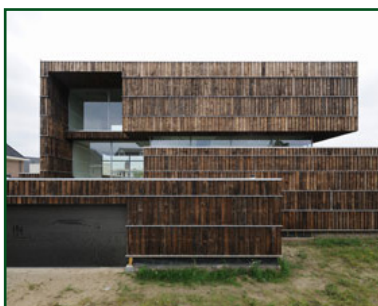
De woning heeft aan beide zijden een prachtig uitzicht. Vanwege de positionering van de woning tegen de kruin van de dijk is het raadzaam al in het ontwerpstadium de privacy van de bewoners te waarborgen.

Zwolsedijk 12

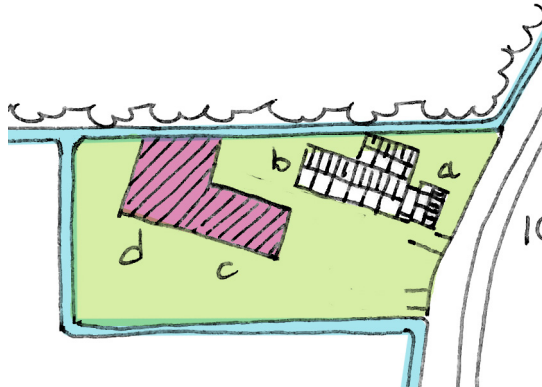
Zwolsedijk 12 is een bijzonder erf, het betreft een voormalige schoollocatie. Hier staat momenteel een bebouwingsobject dat duidelijk afwijkt van de overige bebouwing langs de Zwolsedijk. Om te benadrukken dat het hier om een bijzondere plek gaat kan hier een nieuw woonhuis gebouwd worden die afwijkt ten opzichte van de bebouwing in de omgeving.

De woning op erf nr. 12 wordt herbouwd op de bestaande plek betekent dit dat de woning binnen het Profiel Van Vrije Ruimte komt te liggen. Zoals hierboven aangegeven moet de woning dan aan een aantal eisen van het waterschap voldoen. Vanuit de karakteristiek van de plek is het niet wenselijk de woning buiten het Profiel Van Vrije Ruimte te situeren, omdat dit betekent dat de woning ten opzichte van de huidige locatie ruim 20 meter in westelijke richting opschuift en onder aan de dijk komt te staan.

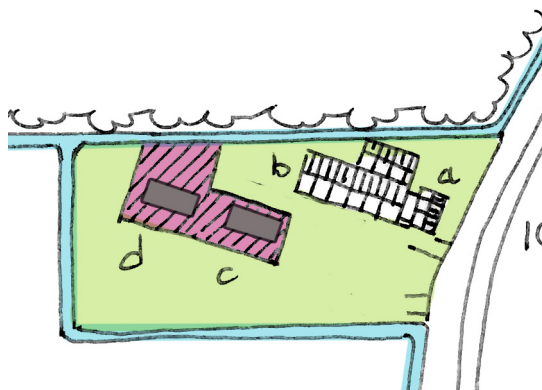
Om de karakteristieke doorkijkjes vanaf de dijk richting de polder zoveel mogelijk te handhaven, gaat de voorkeur er naar uit om de huiskavel niet te diep te maken en om aan de zij- en achterkant van de kavel geen dichte opgaande beplanting aan te brengen. Vanuit landschappelijke overweging wordt geadviseerd om het pand te herbouwen op de huidige locatie, in het talud van de dijk. Dit sluit het beste aan bij de bebouwingskarakteristiek van de Zwolsedijk, waar veel woningen direct aan de dijk gebouwd zijn en het past bij het cultuurhistorische karakter van de plek (school aan de dijk). Hieronder is ter inspiratie een aantal beelden opgenomen waaraan de woning zou kunnen voldoen.



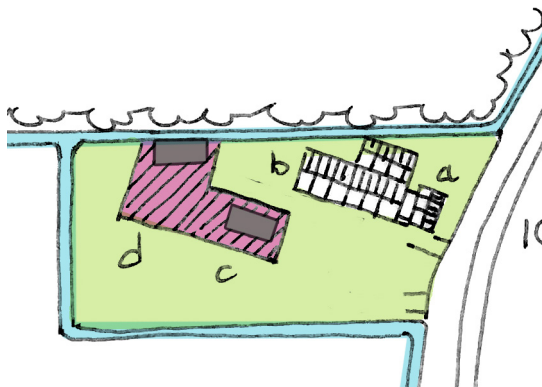
De bebouwing heeft een uitgesproken vorm met eenvoudige, strakke belijning. De vorm is beeldbepalend en de gevelindeling is terughoudend. Ramen, deuren en kozijnen zijn in het beeld ondergeschikt aan de vorm van de bebouwing.



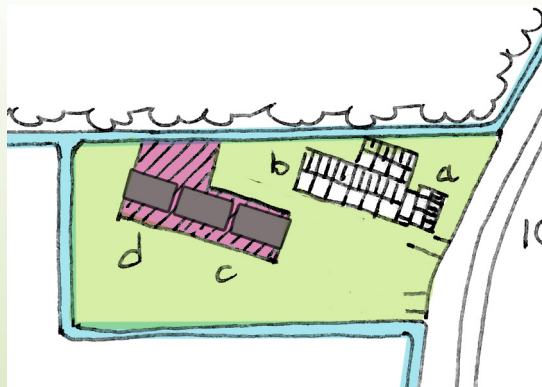
bouwwlakken



Mogelijke situering van de twee nieuwe bouwvolumes



Mogelijke situering van de twee nieuwe bouwvolumes



Mogelijke situering van de drie nieuwe erfwoningen binnen één bouwvolume

Zwolsedijk 10

Karakteristiek van het erf

Erf nr. 10 heeft in vergelijking met de andere erven langs de Zwolsedijk een relatief grootschalig karakter. De karakteristieke ruilverkavelingboerderij uit de zestiger jaren is op dit erf beeldbepalend. De nokrichting van het voorhuis loopt parallel aan de dijk. De nokrichting van de grote, daarachter gelegen, stal staat haaks op de dijk. Beide noklijnen zijn even hoog. Op het erf is relatief weinig beeldbepalende beplanting aanwezig. Het erf grenst aan de noordkant aan een opgaande inheemse beplanting, dat in eigendom is bij Staatsbosbeheer.

foto's opnemen?

Locatie van de bouwvlakken

Omdat dit erf een relatief grootschalig karakter heeft liggen de nieuwe bouwvolumes wat verder naar achteren dan bij erf nr. 16. Hierdoor wordt afstand gehouden tot erf nummer 12. Door voldoende ruimte open te houden tussen beide erven, behouden de erven ieder hun eigen waarde en karakteristiek. De kenmerkende doorzichten vanaf de dijk richting de polder blijven gehandhaafd of worden versterkt.

Indeling van het erf

Op erf nr. 10 kunnen, evenals op erf nr. 16, twee nieuwe bouwvolumes worden gebouwd ten behoeve van de nieuwe erfwoningen. Op de bestemmingsplankaart is het bouwvlak aangegeven waarbinnen de bouwvolumes gerealiseerd kunnen worden. Het overige deel van het erf, met uitzondering van de bestaande boerderij, wordt ingericht als tuin. Het niet bebouwde deel van het bouwvlak kan uiteraard ook als tuin ingericht worden. Een goed inrichtingsplan van het totale erf moet zowel de privacy van de bewoners als de landschappelijke inpassing waarborgen. Vooral de buitenranden moeten aansluiten bij het karakter van de Zwolsedijk.

Hiërarchie van de bebouwing

De bestaande te handhaven ruilverkavelingsboerderij vormt het "hoofdgebouw" van het erf. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing hieraan ondergeschikt is. Hierbij gaat het om een combinatie van volume, plaatsing en uitstraling. Eén en ander is uitgewerkt in onderstaande criteria.

Typologie van de nieuwe bouwvolumes

Voor de nieuwe bouwvolumes gelden de volgende criteria:

- Bebouwing is afgedekt met een kap;
- Dakhelling is minimaal 20 graden;
- Bebouwing heeft een langgerekt volume;
- De bebouwing en noklijn staan parallel aan de overheersende noklijn van de bestaande bebouwing;
- De bebouwing en noklijn op 10d mag ook parallel staan aan het aangrenzende bosperceel;
- Nokhoogte afstemmen op bestaande bebouwing.

Op pagina 12 en 13 is ter inspiratie een aantal beelden opgenomen. Evenals bij erf nr. 16 is het van belang dat de nieuwe bouwvolumes voor wat betreft uitstraling en architectuur op elkaar afgestemd worden. Dit draagt bij aan de gewenste eenheid van het totale erf.

Bijgebouwen

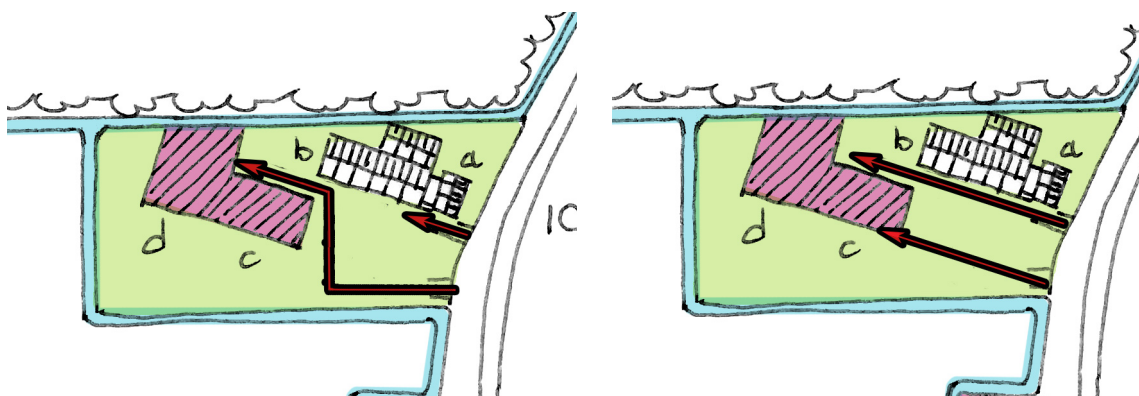
Bij dit relatief grootschalige erf gaat de voorkeur er naar uit bijgebouwen (garage, schuur) zoveel mogelijk binnen de nieuwe bouwvolumes te integreren. Hiertoe mag het grondvlak/footprint uitgebreid worden met circa 300m². Indien er voor gekozen wordt om de bijgebouwen niet inpandig op te nemen, mogen deze alleen gesitueerd worden binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlakken. Bijgebouwen moeten passen bij de stijl van de bouwvolumes.

Toegang tot het erf en kavels

Evenals bij erf nr. 16 wordt de toegang naar de kavels geregeld via de twee bestaande afritten vanaf de Zwolsedijk. Voor de interne ontsluiting op het erf zijn meerdere opties denkbaar. Op de hier bijgevoegde kaartjes (kaartjes invoegen) zijn de twee meest voor de hand liggende opties aangegeven:

- Optie 1: De wooneenheden in de bestaande boerderij en de woning achterop het erf maken gebruik van de noordelijke afrit, direct naast de bestaande boerderij. De andere woning(en) maakt gebruik van de zuidelijke afrit.
- Optie 2: De woning in het voorhuis van de bestaande boerderij maakt gebruik van de afrit direct naast de boerderij. De overige woningen op het erf maken gebruik van de afrit aan de zuidkant van het erf

Indien er ter plaatse van de afritten gebruik wordt gemaakt van afsluitende hekken, dienen deze een sober karakter te hebben en passend te zijn bij een "boeren"erf.



Landschappelijke inpassing

Om het erf met de nieuwe kavels de uitstraling te geven van één groot erf is het van belang om aan de westkant (polderkant) en aan de zuidkant (haaks op de dijk) de randen van het erf landschappelijk in te passen in combinatie met een nieuw te graven kavelsloot. Aan de noordkant is dit minder relevant omdat daar al beplanting aanwezig is in de vorm van het bosje van Staatsbosbeheer. Deze landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij het karakter van de erven in de omgeving. De randen van de erven hebben veelal een gevarieerde opbouw. Dit varieert van beplantingssingels (dicht), boomgaarden (transparant), een rijtje knotwilgen (halfopen), kleine grasveldjes, moestuinen (open) of een lage meidoornhaag. Bij de beplantingssingels gaat het om inheemse beplanting van verschillende soorten bomen en struiken met een gevarieerde opbouw. De rand langs de dijk bestaat vaak uit een sier- en of moestuin.

Onderstaande Artist Impression geeft een beeld van de gevarieerde mogelijkheden van de landschappelijke inpassing van het erf (Bij erf nr. 16 zijn een aantal referentiebeelden opgenomen)



Artist impression landschappelijke inpassing erf

Ongewenste situaties

In de werksessies met de gemeente, Oversticht en de provincie is ook aandacht besteed aan minder gewenste situaties met betrekking tot architectuur en landschappelijke inpassing van de erven. Om duidelijk te maken wat minder gewenst is, is besloten om in dit rapport beelden hiervan op te nemen.



Titel	: Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16
Subtitel	: Een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan in het kader van 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'
Aantal pagina's	: 23
Opdrachtgever	: Sjerp Zeldenrust Holding B.V.
Projectnummer	: 166310
Bestandsnaam	: uitwerking beeldkwaliteitsplan.indd
Datum	: 22 september 2014
Status	: definitief
Auteur	: ing. B.J. Zeinstra & ing. J.G. Rotstein
Illustraties	: ing. B.J. Zeinstra
Lay-out	: ing B.J. Zeinstra

Beeldkwaliteitsplan Zwolsedijk



Reconstructie erven in het kader van Rood voor rood en VAB



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
2 Inventarisatie en analyse van het landschap	7
Context	7
Structuur	7
Bebouwingpatroon	9
Bebouwing Zwolsedijk	11
3 Nieuwe invulling voor de erven	15
Zwolsedijk 16	17
Zwolsedijk 12	23
Zwolsedijk 10	25
Erf ter hoogte van Zwolsedijk 8	27
4 Inrichting van het erf	30
Beplanting / Erfafscheiding	30
Bijgebouwen	31
Verharding	31
5 Duurzaam ontwikkelen	32
6 Relevante informatie	36
Gespreksnotitie	36
Geraadpleegde literatuur:	38
Verantwoording	39

Polder Mastenbroek



Locatie plangebied

1 Inleiding

Sjerp Zeldenrust Holding B.V. is voornemens een multifunctionele ontgrondingslocatie te ontwikkelen in de Polder Mastenbroek. Het initiatief tot deze ontgroning vloeit voort uit een streekplanreservering en opname in het Project Nationaal Landschap IJsseldelta. Dit heeft geleid tot een overleggroep waarin afgevaardigden van Provincie Overijssel, Gemeente Zwartewaterland, Project Nationaal Landschap IJsseldelta, Waterschap Groot-Salland en de initiatiefnemer zitting hebben.

Langs de Zwolsedijk zal, in het kader van de ontgroning, van een tweetal erven (nr. 10 en nr. 16) de agrarische bestemming komen te vervallen. Eén erf (nr. 8) zal in het kader van de zandwinning verdwijnen. De intentie is om nieuwe bebouwing met een woonfunctie toe te voegen of om de huidige bebouwing (gedeeltelijk) te handhaven en/of om te vormen naar een woonfunctie.

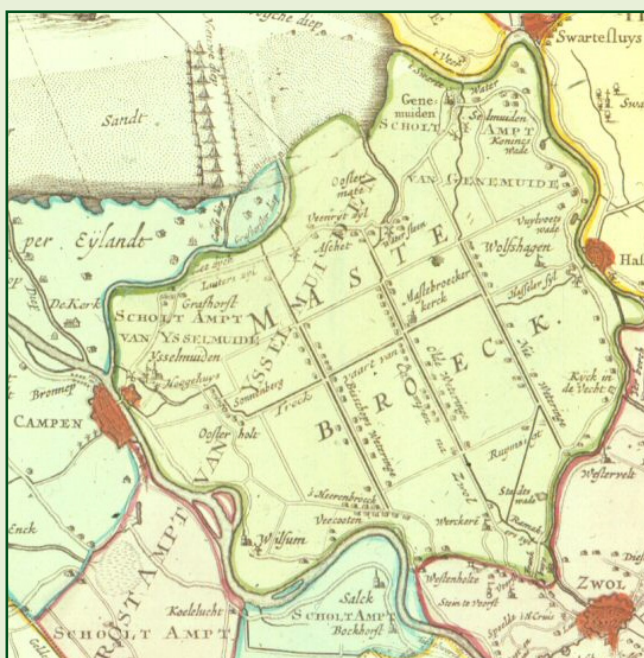
In de samenwerkingsovereenkomst tussen initiatiefnemer, gemeente, provincie en waterschap is vastgelegd dat de agrarische gebouwen van erfnummer 10 en 16 in aanmerking komen voor de toepassing van de Rood voor Rood Regeling (RVR) dan wel toepassing van de VAB-regeling. Het gaat dan in totaal om 4 nieuwe wooneenheden volgens de RVR-regeling en 2 nieuwe woonfuncties volgens de VAB-regeling. De huidige woonhuizen van de nr.'s 10 en 16 blijven in stand en behouden de woonfunctie. De woning op nr. 12 zal worden gesloopt en herbouwd (nieuw voor oud).

Het verdwijnen van drie erven heeft een grote impact op de sociale structuur. Het wordt als positief ervaren door de omwonenden dat er nieuwe woonfuncties aan het gebied worden toegevoegd. Men is wel van mening dat nieuwe bebouwing moet passen binnen de karakteristieken van de omgeving.

Deze notitie heeft tot doel om aan te geven welke beeldkwaliteit er mee gemoeid is om de erven een nieuwe woonbestemming te geven. Hiervoor zal een korte inventarisatie & analyse worden gegeven van de karakteristieken van de Zwolse dijk, waarbij met name wordt ingegaan op de bebouwing. Met behulp van schematische tekeningen, voorbeelden en inspiratiemateriaal zal worden ingegaan op de mogelijkheden voor nieuwe bebouwing. Bij de uitwerkingen van de erven staan de oppervlaktes van de huidige bebouwing vermeld. Deze zijn relevant bij het uitwerken van de RVR-regeling. Het uitgangspunt van de RVR-regeling is dat er geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van het gebied (of directe omgeving). De exacte toegevoegde m³ bouwmasa is hieraan ondergeschikt.

In de paragraaf inrichting van het erf is nader ingegaan op het toepassen van beplantingen, verharding en het plaatsen van bijgebouwen. Tot slot is als relevante informatie de gespreksnotitie opgenomen tussen initiatiefnemer, gemeente en Het Oversticht.

Voor uitgebreide informatie over de ruimtelijke ontwikkeling van de multifunctionele ontgroning in de Polder Mastenbroek wordt verwezen naar het rapport Plantoelichting Inrichtingsplan, 12 november 2008, herzien 14 april 2010. Dit rapport bevat het onderzoek met betrekking tot landschap, cultuurhistorie en ontwerp, dat in overleg met een taakgroep (natuur en landschapsonderzoek, cultuurhistorie en ontwerp) tot stand is gekomen.



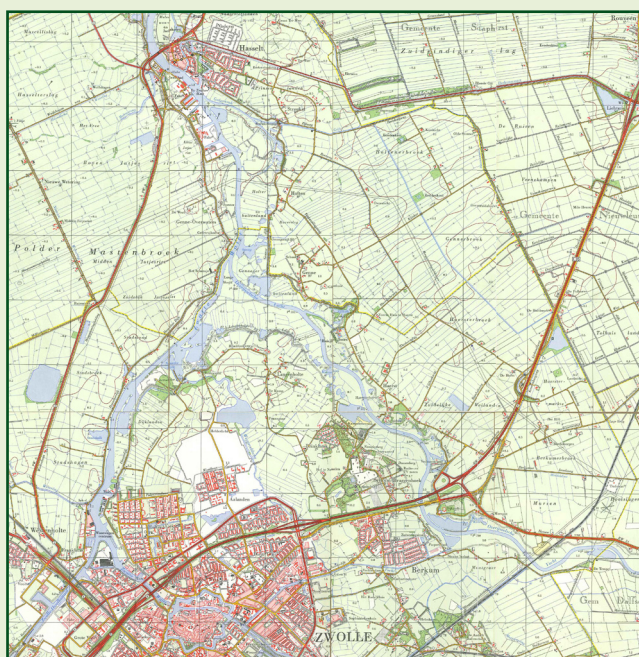
ca. -



ca. 1773-1794



ca. 1851-1855



1972

2 Inventarisatie en analyse van het landschap

Context

De Zwolsedijk (van oudsher de Hasseltsedijk) is deel van de ringdijk rond de polder Mastenbroek. De Polder Mastenbroek is één van de oudste polders van ons land. Rond 1350 is de “Marke Mastenbroek” verkaveld en de omringende kerspelen, waaronder Hasselt, mochten er hun vee weiden.

De ringdijk is pas omstreeks 1390 gereed gekomen. Opvallend is de voor die tijd strakke en geometrische opzet van het patroon van wegen en weteringen. Een aantal, waarschijnlijk oorspronkelijke veenstroompjes, zijn bij de verkaveling behouden gebleven en hebben in de loop van de tijd een belangrijke functie vervuld als afwateringskreken. In verband met het overstromingsgevaar werden de boerderijen op huisterpen of langs en op de hoger gelegen ringdijk gebouwd.

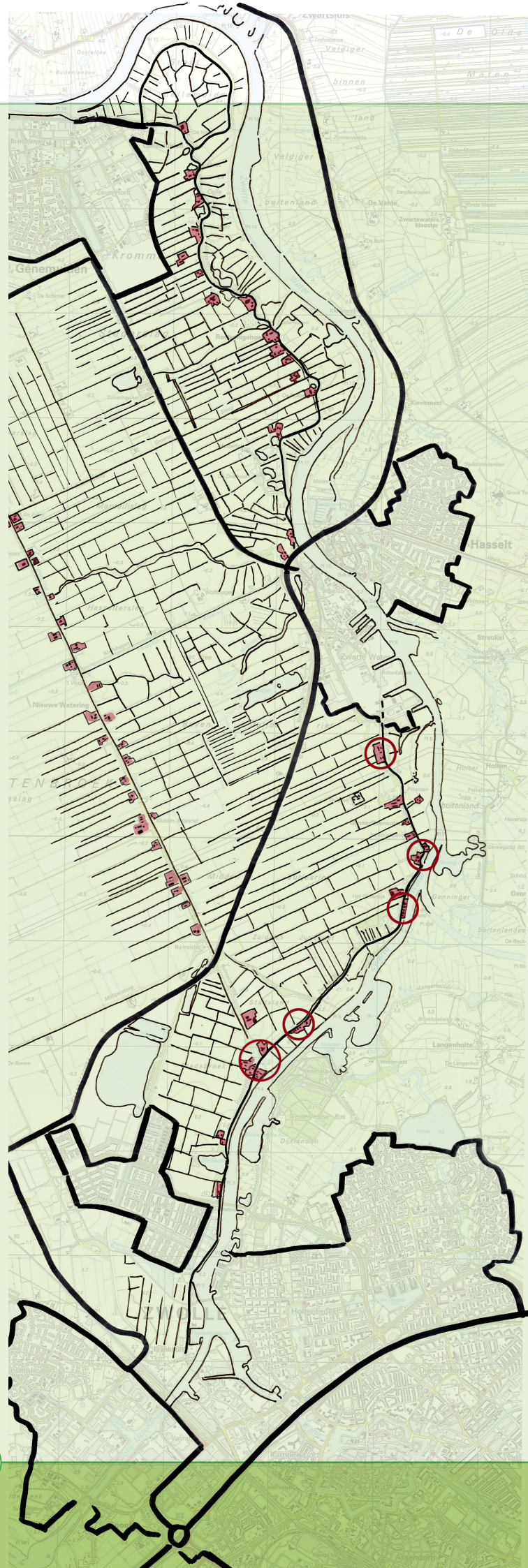
De kaartfragmenten geven een beeld van de ontwikkeling van het landschap. Op basis van de kaartbeelden kan geconcludeerd worden dat het authentieke structuur van het landschap goed bewaard is gebleven. De ingrepen die het meest ingrijpen in deze structuur zijn: het grootschalig tuinbouwcomplex, De Koekoek, aan de westkant van de polder en meer in de buurt van het plangebied de aanleg van de N331, het bedrijventerrein bij Hasselt en de realisatie van Stadshagen met bijbehorende infrastructuur. Deze zorgen ervoor dat de ringdijk niet meer als een geheel wordt beleefd.

Structuur

Het Landschap van de Polder Mastenbroek kenmerkt zich door een groot contrast tussen het middengebied en de randen.

Het middengebied bestaat uit een grootschalige strakke geometrische structuur van wegen en weteringen. Dit patroon wordt ruimtelijk geaccentueerd door de reeksen van boerderijen die (veelal) op huisterpen langs de wegen zijn gesitueerd. De erven kenmerken zich door een gevarieerde opgaande beplanting. De ruimte tussen de gridstructuur bestaat uit open weidegebied.

De randen van de polder worden gevormd door kronkelige dijken (delen van de voormalige ringdijk, waaronder de Zwolsedijk) met de daaraan gelegen erven, boomgaarden en kleine bosjes. De randen kenmerken zich door een gevarieerde en kleinschalige opbouw.



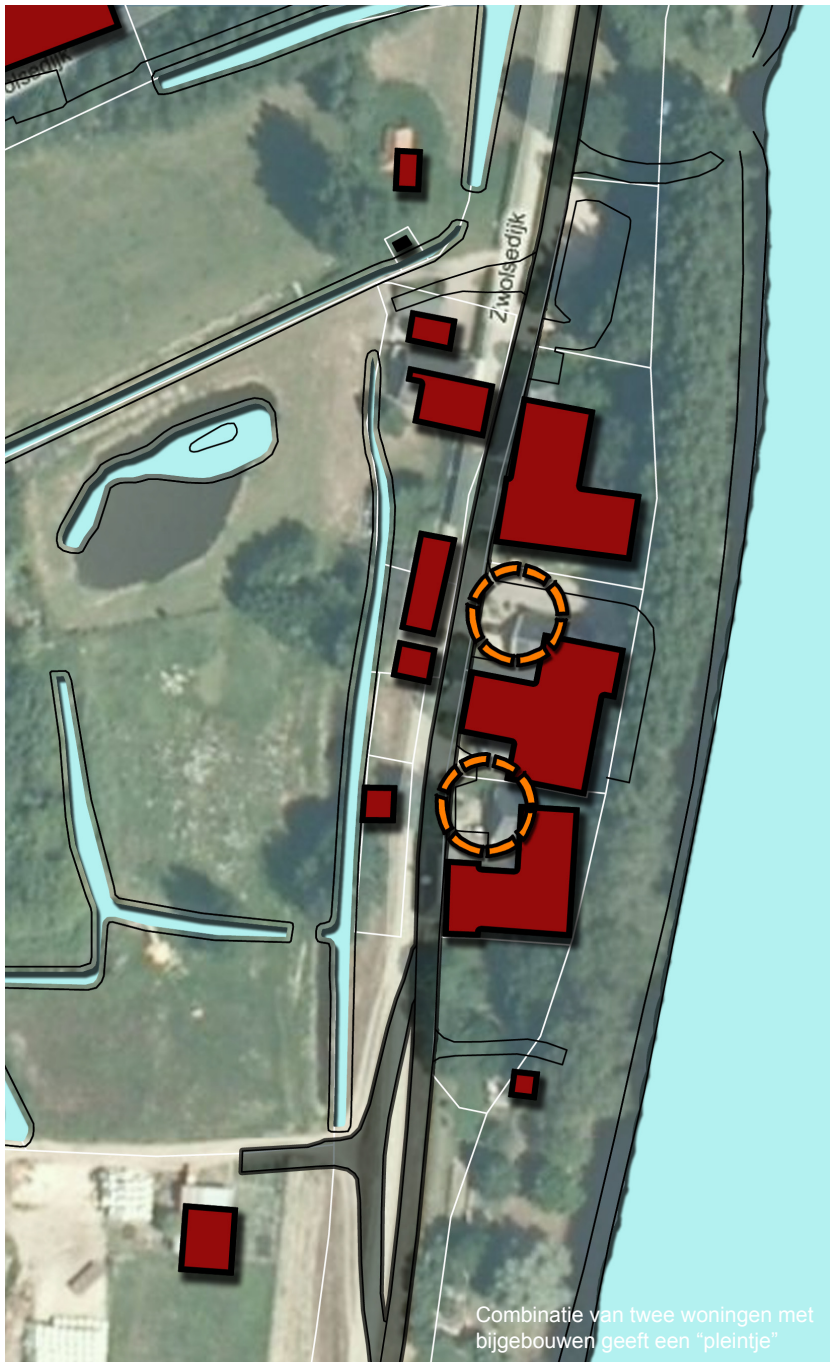
Bebouwingpatroon

De bebouwing in de Polder Mastenbroek is van oudsher gesitueerd langs de weteringen en langs de omringende dijken. De naar aanleiding van de ontgronding te vervangen en/of om te vormen bebouwing ligt aan de dijk. Deze bebouwing maakt deel uit van het kronkelige lint langs de Zwolsedijk.

De bebouwing aan de dijk bestaat veelal uit oudere woningen die op het dijklichaam of op een huisterp zijn gesitueerd. Op deze wijze waren de erven in vroegere datum gevrijwaard van overstromingsgevaar. Later zijn er ook enkele nieuwe woning onder aan de dijk gebouwd.

Tussen Hasselt en Zwolle zijn een aantal clusters van bebouwing ontstaan. In de open ruimte langs de dijk zijn een aantal woningen gegroepeerd. De woningen in combinatie met erfbeplanting geven in contrast tot de openheid van de Mastenbroekerpolder en de uiterwaarden een besloten gevoel. Tussen de bebouwing van twee woningen en de naar achter gerooide bijgebouwen zijn pleinachtige ruimtes ontstaan. De dijk en erven hebben geen harde grenzen en vormen als het ware één ruimte met een informeel en dorps karakter.





Bebouwing Zwolsedijk

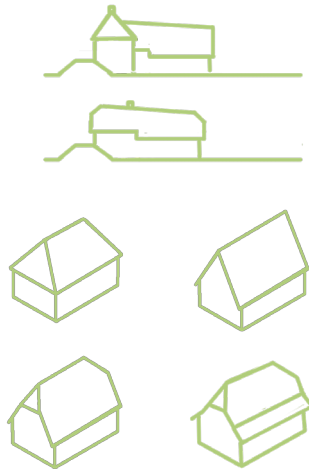
Voor een optimale inpassing van nieuwe bebouwing is het van belang inzicht te krijgen in de kenmerken van de huidige bebouwing. Een kenmerk van de bebouwing aan de Zwolsedijk is dat elke woning uniek is. Wel zijn er een aantal algemene delers te onderscheiden waardoor de samenhang langs de dijk sterk is. In het totaalbeeld zijn dan ook in het algemeen geen woningen die uit de toon vallen of zich extreem profileren. Uitzondering hierop zijn huisnummer 10 en 12.

Structuurkenmerken:

- Bebouwing staat aan de kruin van de dijk, direct aan de weg, deze woningen staan vrij in de ruimte of geclusterd;
- Bebouwing verder van de weg ligt verhoogd, op een huisterp, deze woningen staan nooit geclusterd;
- Achterhuis in het verlengde van de woning ook wel dwars op hoofdbebouwing, of naast hoofdbebouwing gelegen (naar achtergerooid t.o.v. hoofdbebouwing);
- Combinatie van twee woningen met bijgebouwen geeft een "pleintje".







Nokhoogte en noklijn;

- Voorhuis hoger dan achterhuis (met knik of met een aflopende noklijn). De nok is vaak ten opzichte van het maaiveld nog wel hoger dan de nok aan de voorkant ten opzichte van de het maaiveld van de dijk;
- Eén verdieping met een kap.

Dakvormen

- Dakhelling 45-60 graden;
- Schilddak (goothoogte $\pm 3\text{m}$;
- Wolfsdak (goothoogte $\pm 1,5\text{-}2\text{m}$ t.o.v. dijk);
- Wolfsdak met knik (goothoogte $\pm 1,5\text{-}2\text{m}$ t.o.v. dijk);
- Zadeldak (parallel aan de weg).

Gevelindeling

- Dakkapellen ondergeschikt aan dakvlak;
- Verticale raampartijen;
- Veel bebouwing met luiken.

Kleuren Dakpannen

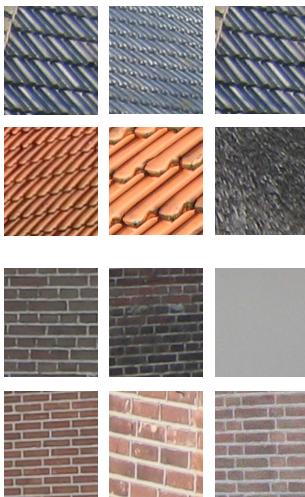
- Grijs;
- Blauwgrijs;
- Oranje;
- Riet.

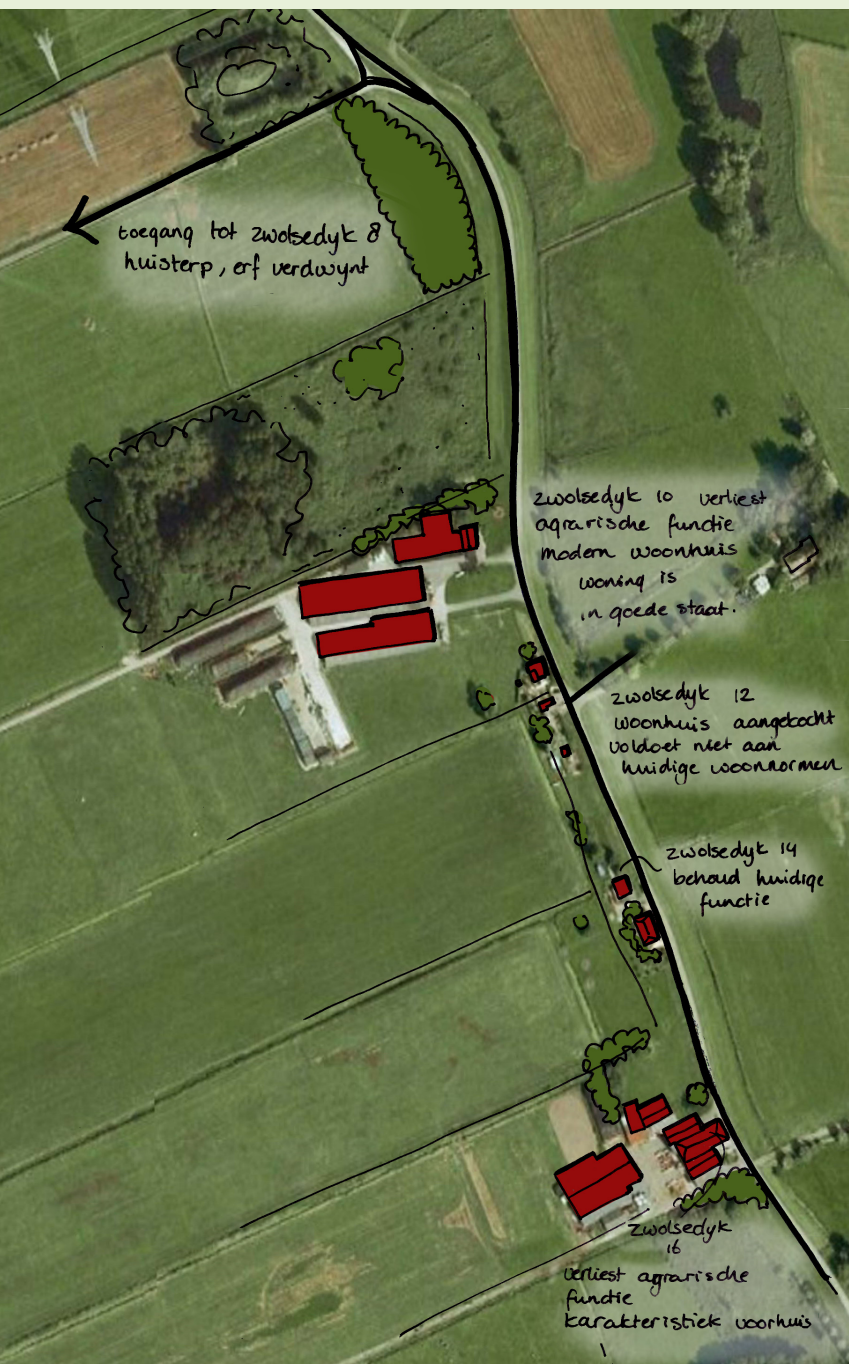
Kleuren steen

- Gedempte rood tint genuanceerd;
- Enkele wit gepleisterde woning (waarschijnlijk in latere periode).

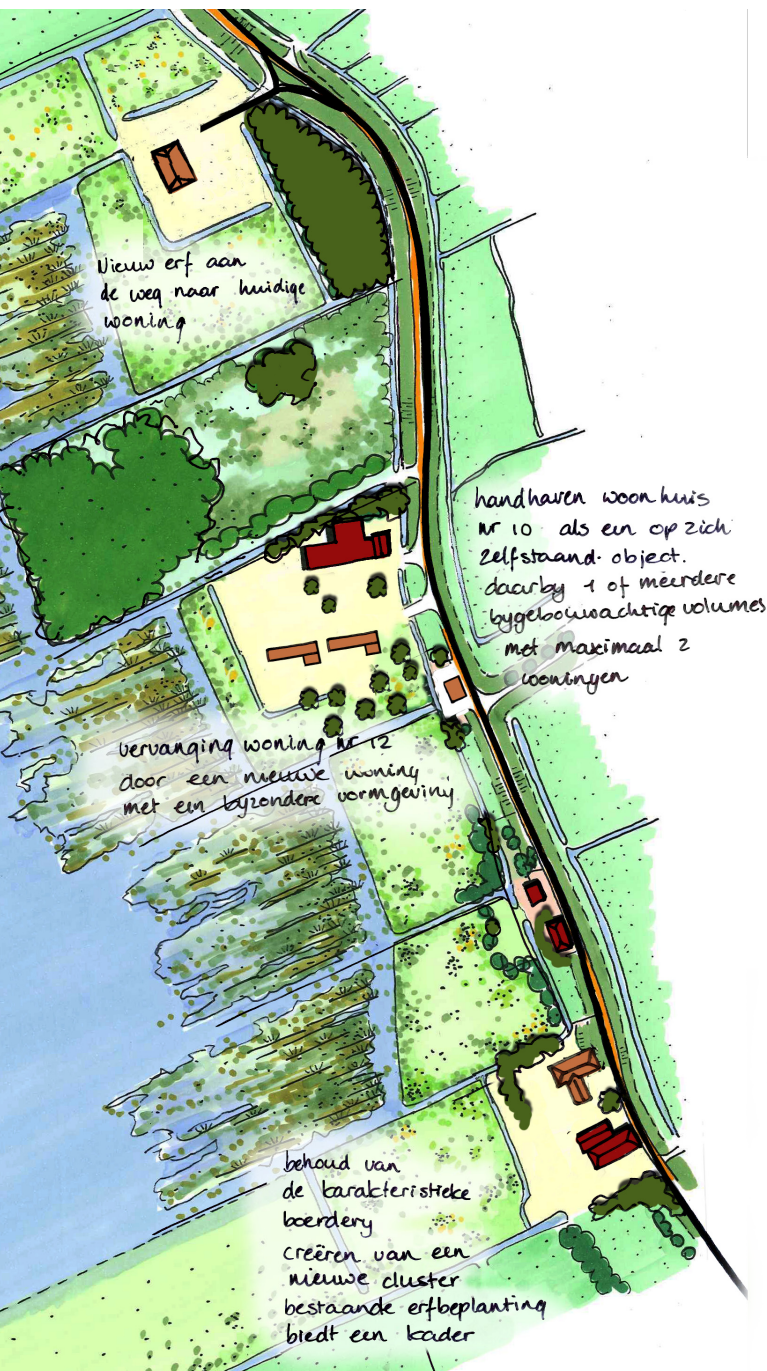
Houtwerk

- Donkergroen/ in combinatie met wit.





3 Nieuwe invulling voor de erven



Er zijn twee erven (nr.10 en nr.16) die hun agrarische functie verliezen en één erf (nr.8) dat in het kader van de zandwinning verdwijnt. Daarnaast is er een woning (nr.12) die in minder goede bouwkundige staat is en niet meer aan de huidige woonwensen voldoet. Ook deze woning wordt in de plannen meegenomen. Hiernaast ziet u een afbeelding van de huidige situatie en van een mogelijke nieuwe invulling. Hierbij is gekeken naar het totale ensemble van bebouwing en groen aan de Zwolsedijk. Elke locatie vraagt om een eigen benadering.

Bij de nieuwe invulling is zowel gekeken naar de karakteristieken zoals verbonden aan de bebouwing aan de Zwolsedijk als naar de specifieke karakteristieken en mogelijkheden van de plekken. Elke plek of erf geeft aanleidingen en heeft specifieke kenmerken. Bij een benutting van deze soms kleine aanleidingen worden de nieuwe woningen makkelijker ingebed in de omgeving.

Voor de nieuwe invulling van de bebouwing zijn verschillende varianten mogelijk. Bij het opstellen van dit voorstel zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- respect en gebruik van de karakteristieken en kwaliteiten van de Zwolsedijk
- respect voor de locaties
- respect voor de verschillende tijdsperiodes
- diversiteit doelgroepen
- diversiteit in erven - kleine clusters en vrijliggende erven met op zich zelfstaande bebouwing
- diversiteit in architectuur

De kleine clusters bieden een kans op het versterken van de sociale structuur. Het is van belang dat de cluster niet te groot wordt waardoor een op zich zelfstaande sociale structuur ontstaat of het karakter van het landelijk wonen verloren gaat.



Handhaven (in dit voorstel)

Woonhuis

opstal A = 175 m²

opstal B = 176 m²

Slopen

opstal C = 187 m²

opstal D = 135 m²

opstal E = 165 m²

opstal F = 842 m²

opstal G = 112 m²

Totaal sloop = 1441 m²

Zwolsedijk 16

Het meest karakteristieke pand is Zwolsedijk 16. De boerderij is gebouwd in 1901. In die tijd zijn aan de Zwolsedijk een aantal boerderijen uitgebrand. Daar zijn nieuwe boerderijen voor in de plaats gekomen. De voorgevel, het houtwerk en rieten kap van Zwolsedijk 16 zijn mooi gedetailleerd en zien er redelijk goed onderhouden uit.

Het voorstel is dan ook om dit pand te behouden en er één of twee woonhuizen van te maken. Ook is het mogelijk om wonen en werken te combineren. Hierbij is het van belang dat dit geen extra verkeer aantrekt. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een atelier of kantoorruimte. Op het zelfde erf kan nog een bouwvolume gecreëerd worden waardoor een nieuwe cluster ontstaat. Een andere mogelijkheid is te refereren aan een erf, met een boerderij en bijgebouwen. De bestaande vrijstaande schuren worden gesloopt en op het erf komen één of twee nieuwe volumes die refereren naar bijgebouwen. Beide opties zijn hierna verder uitgewerkt.

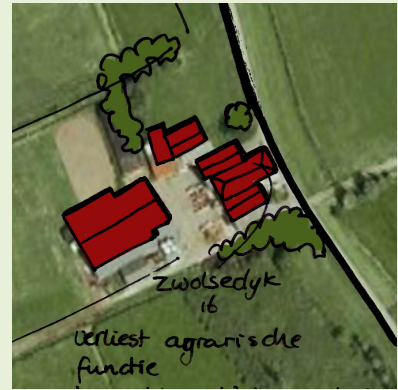
Een nieuw cluster

Bij een nieuwe cluster wordt uitgegaan van een gelijkwaardig bouwvolume aan de kruin van de dijk. Deze bebouwing zou ook één of twee woonhuizen kunnen herbergen. Het nieuwe bouwvolume bestaat ook uit een samengestelde vorm. Hiervoor ontstaat met de twee terug gerooide bouwdelen een soort gezamenlijk pleintje zoals deze wel meer voor komen aan de Zwolsedijk. De nieuwbouw staat tegen de kruin van de dijk er is daarbij rekening gehouden dat de dijk eventueel verhoogd en verbreed wordt (zoals aangegeven door het waterschap).

De nieuwe bebouwing moet met grote zorg worden ontworpen. Respect voor de karakteristieke voorgevel van nr. 16 staat voorop. De architectuur moet aansluiten op de karakteristieken van deze gevel. Hierbij is het niet de bedoeling dat er een kopie ontstaat van de huidige bebouwing. De karakteristieken kunnen worden vertaald naar een moderne vormgeving. Wel is het zaak dat de hoofdvorm, goothoogte, nokhoogte, het materiaalgebruik en de kleuren gelijk zijn. De bestaande beplanting zorgt voor een optimale inpassing. De oude fruitboom (prunus) krijgt een prominente plek op het pleintje. De beplanting op het erf zorgt voor een verzachting van het nieuwe bouwvolume.



Vertaling van oud naar nieuw. De bebouwing sluit naadloos aan op de bestaande bebouwing. Er is respect getoond voor de bestaande karakteristieken en deze zijn goed vertaald naar deze tijd. De hoofdvorm, goothoogte, nokhoogte, het materiaalgebruik en de kleuren zijn gelijk zijn.



Nieuwe bijgebouwachtige volumes

Zowel op het huidige erf van nummer 16 als op het erf van nummer 10 kunnen nieuwe wooneenheden in de vorm van bijgebouwachtige volumes worden gerealiseerd. Het gehele ensemble, bestaande uit hoofdbouw en nieuwe bijgebouwachtige volumes, refereert dan ruimtelijk aan één boerenerf. Naast de vormgeving van de bebouwing, zijn er een aantal aspecten die specifiek voor deze situaties in ogenschouw moeten worden genomen. Hierbij kan worden gedacht aan:

- privacy
- erfinrichting
- toegankelijkheid

De architectuur en de positionering van de nieuwe bebouwing op het bestaande erf moet zo zijn dat voor alle bewoners de privacy gewaarborgd is. Dit zorgt er voor dat de privacy niet na realisatie op een andere manier gecreëerd hoeft te worden. De verschillende kavels moeten ruimtelijk ogen als één erf. Harde erfafscheidingen in de vorm van schuttingen zijn niet wenselijk. Ook voortuinen voor elk afzonderlijk bouwvolume passen niet in dit beeld. De persoonlijke buitenruimte of tuin is vanaf de dijk niet zichtbaar. De erfinrichting aan de voorzijde is als een eenheid ontworpen. De toegang tot de nieuwe bebouwing moet zo worden ontworpen dat dit niet direct gecombineerd is met de entree van het bestaande woonhuis.

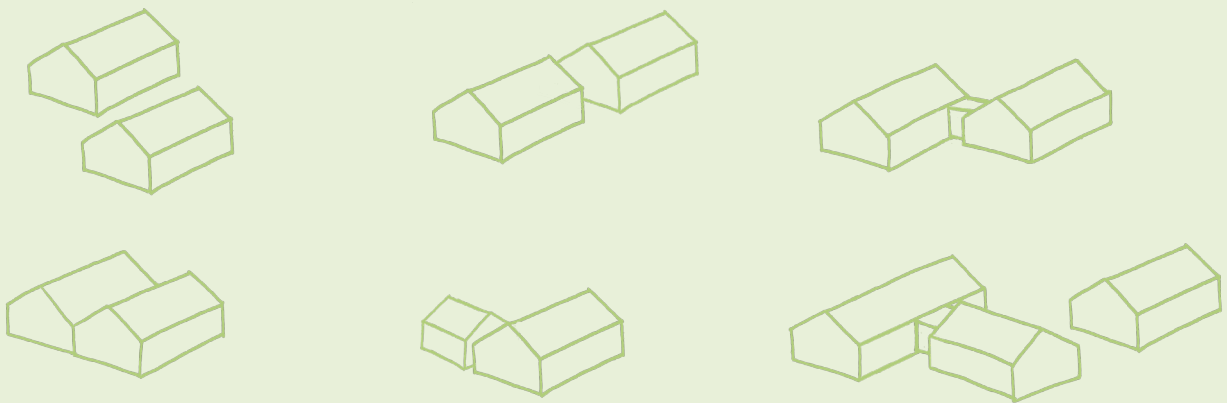
De nieuwe bouwvolumes zijn in vormgeving ondergeschikt aan de bestaande hoofdbebouwing. De rooilijn ligt achter de achtergevel van het bestaande woonhuis en de volumes hebben een schuurachtige verschijningsvorm. De massa moet aansluiten bij de maat en schaal van het plangebied en de bestaande hoofdbebouwing van het erf. De bijgebouwen hebben één laag plus een zadeldak. De bebouwing staat parallel aan, of haaks, op de richting van de hoofdbebouwing. Bij meerdere nieuwe volumes vertonen de gebouwen een onderlinge samenhang. Bebouwing die haaks op de bestaande bebouwing staat is kleiner dan bebouwing die er parallel aan staat. Dit is te herleiden naar de langgestrekte kavels. De voorzieningen als parkeerruimte en berging zijn meegenomen in het ontwerp van de bouwvolumes. De gevelindeling aan de zijde van de dijk heeft een sobere en gesloten uitstraling. Aan de achterkant is meer vrijheid geoorloofd.

Bij Zwolsedijk 16 gaat de voorkeur uit naar één volume. Het is ook mogelijk twee volumes te creëren maar het geheel is duidelijk minder massaal als op het erf van nr.10 (zie pagina 24-25). In plaats van één massa haaks op de huidige bebouwing kan bijvoorbeeld gedacht worden aan twee gelijke volumes parallel aan de huidige bebouwing. Deze staan dicht bij elkaar en zijn optisch één geheel.



De bijgebouwachtige volumes bestaan uit een eenvoudige basisvorm en afgeleiden hiervan, waarbij de gevelindeling aan de zijde van de dijk een sobere en gesloten uitstraling heeft en aan de achterkant meer vrijheid geoorloofd is.

Voor Zwolsedijk 16 en 10 zijn mogelijke inrichtingsprincipes met bijgebouwachtige volumes opgenomen (pag.18-19 en pag. 24-25) . Naast het beeld vanuit de Zwolsedijk is bij de positionering rekening gehouden met bezonning, privacy, toegang en het waarborgen van het landelijke karakter. Er zijn ook andere combinaties van bijgebouwachtige volumes mogelijk. Het is daarbij van belang dat de totale massa moet aansluiten bij de maat en schaal van de Zwolsedijk, de bestaande hoofdbebouwing en het erf. De bijgebouwachtige volumes staan parallel of haaks op de bestaande bebouwing. Bij een combinatie van die twee richtingen is de bebouwing die parallel staat aan de hoofdbebouwing het grootst. Dit is te herleiden naar de langgerekte kavels. Het totale ensemble heeft een rustige uitstraling.



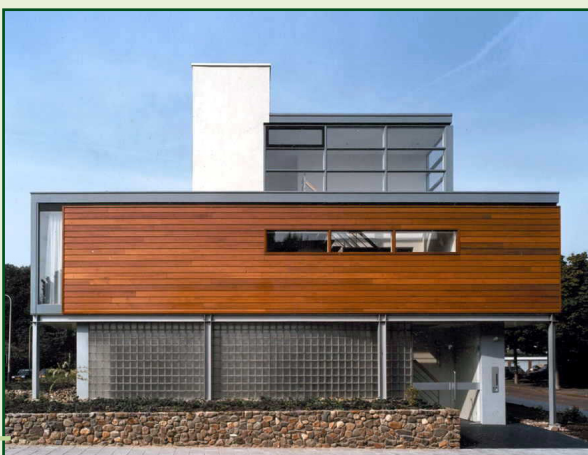
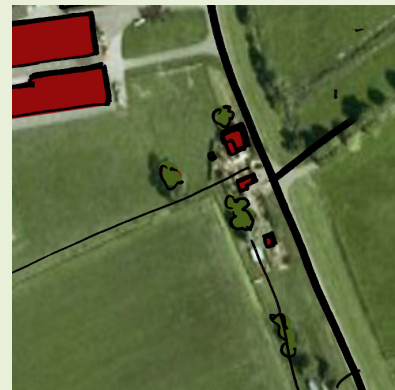
Verschillende voorbeelden van het combinaties van bijgebouwachtige volumes.





Inspiratie

Moderne nieuwe bebouwing geïnspireert op bestaande vormen. Uitgevoerd in andere materialen en detailleringen. Het kleurenbebruik is natuurlijk en gaat zeker in de loop van de tijd op in de omgeving. Bij meerdere nieuwe volumes vertonen de gebouwen een onderlinge samenhang.



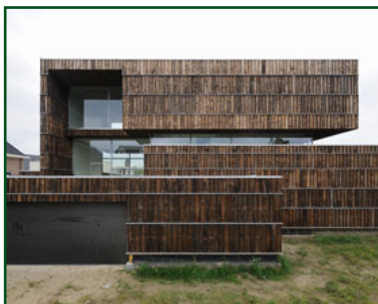
De woning heeft aan beide zijden een prachtig uitzicht. Vanwege de positionering van de woning tegen de kruin van de dijk is het raadzaam al in het ontwerpstadium de privacy van de bewoners te waarborgen.

Zwolsedijk 12

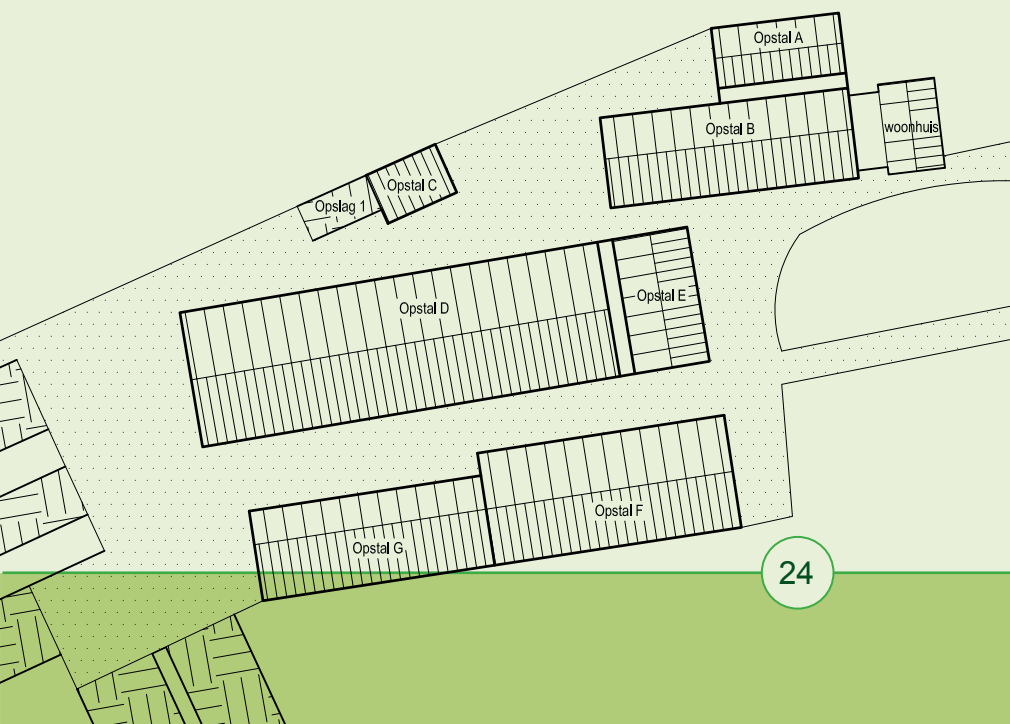
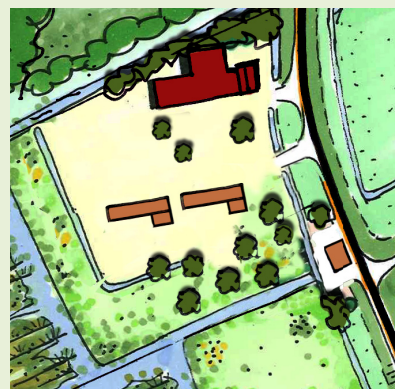
Op Zwolsedijk 12, te plaatse van de voormalige school, staat momenteel een bebouwingsobject dat duidelijk afwijkt van de overige bebouwing langs de Zwolsedijk. De bebouwing is in minder goede staat en voldoet niet meer aan de woonwensen van deze tijd. Om te benadrukken dat het hier om een bijzondere plek gaat (voormalige schoollocatie) kan hier een nieuw bijzonder woonhuis gebouwd worden. In tegenstelling tot de andere nieuwe bebouwing aan de Zwolsedijk kan hier een volume gebouwd worden zonder kap. De bebouwing heeft een uitgesproken vorm met eenvoudige, strakke belijning. De vorm is beeldbepalend en de gevelindeling is terughoudend. Ramen, deuren en kozijnen zijn in het beeld ondergeschikt aan de vorm van de bebouwing.



De nieuwbouw staat tegen de kruin van de dijk er is daarbij rekening gehouden met het feit dat de dijk eventueel verhoogd en verbreed wordt (zoals aangegeven door het waterschap). Aan de zijde van de dijk is de woning 1,5 tot 2 verdiepingen hoog en aan de zijde van de polder 2,5 tot 3 verdiepingen. Deze woning heeft aan beide zijden een prachtig uitzicht. Vanwege de positionering van de woning tegen de kruin van de dijk is het raadzaam al in het ontwerpstadium de privacy van de bewoners te waarborgen. De rust in de gevelindeling wordt bepaald door de architectuur en latere aankleding. Het is goed denkbaar dat de voorgevel een gesloten indruk geeft en de achtergevel voornamelijk uit glas bestaat.



De bebouwing heeft een uitgesproken vorm met eenvoudige, strakke belijning. De vorm is beeldbepalend en de gevelindeling is terughoudend. Ramen, deuren en kozijnen zijn in het beeld ondergeschikt aan de vorm van de bebouwing.



Handhaven (in dit voorstel)

Woonhuis

opstal A = 167 m²

opstal B = 382 m²

Slopen

opstal C = 70 m²

opstal D = 1026 m²

opstal E = 180 m²

opstal F = 463 m²

opstal G = 372 m²

Totaal sloop = 2111 m²

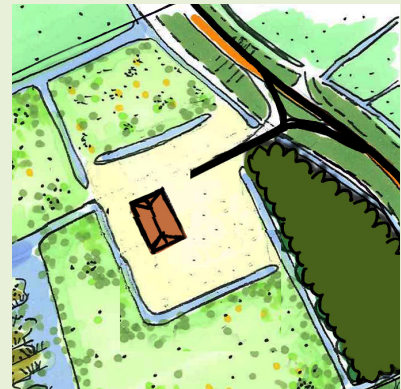
Zwolsedijk 10

Zwolsedijk 10 is een woonhuis uit de jaren 60. Het woonhuis is een karakteristieke ruilverkavelingsboerderij. Het heeft geen specifieke kenmerken uit deze omgeving. De woning is echter in goede staat en kan als woonhuis (met of zonder aangrenzende bijgebouwen) gehandhaafd worden.

De vrijstaande bijgebouwen worden gesloopt. Net als bij nr. 16 is het hier mogelijk wonen en werken te combineren als dit niet zorgt voor extra verkeer. Het voorstel is om op dit ruime erf naast het huidige woonhuis één of twee nieuwe wooneenheden te realiseren in bijgebouwachtige volumes.

Voor een uitgebreide beschrijving van bijgebouwachtige volumes wordt verwezen naar pagina 19-21.

Bij het mogelijke inrichtingsprincipe van Zwolsedijk 10 is uitgegaan van maximaal twee woningen. Het totale volume en eventueel het aantal eenheden kan ruimtelijk groter zijn dan op het erf van nr. 16. De voorkeur gaat wel uit naar clustering. Het is hierbij van belang dat de volumes zo worden gepositioneerd dat visueel grote eenheden ontstaan. Het is van belang dat het ensemble van het erf zo is opgebouwd dat er mooie rustige doorzichten naar het landschap worden gecreëerd. De huidige tweede entree tot het erf kan worden gebruikt als entree voor de nieuwe wooneenheden.



Erf ter hoogte van Zwolsedijk 8

Zwolsedijk nr 8 ligt een stuk van de dijk af en zal in het kader van de ontgronding dan ook in het geheel verdwijnen. Aan de eigen weg naar dit erf is aan de Hasseltse kant een bosje met een poel. De muggen en het zwerfafval bezorgen veel overlast, daarom is met de omwonende is afgesproken dat de poel gedicht wordt. Het bosje aan de Zwolse kant van de eigen weg is van Staatsbosbeheer.

Het ritme van de Zwolsedijk wordt bepaald door de afwisseling van type bebouwing, locatie, enkele woningen en clusters van bebouwing. Het totale ensemble bepaald dit ritme. Door aan de eigen weg direct achter het bosje van Staatsbosbeheer een erf te maken kan hier een woning met vrijliggend erf in een groene setting worden gebouwd. Door het bosje met de poel te verwijderen is deze woning zichtbaar vanaf de afbuigende Zwolsedijk.

Deze woning is door z'n afstand en beschutte ligging iets minder bepalend voor het beeld aan de Zwolsedijk waardoor er ook iets meer geoorloofd is. Vanaf de Zwolsedijk springt met name de voorgevel en het silhouet in het oog. Het bouwvolume en de kapvorm moeten dan ook aansluiten op de lokale kenmerken. Het gaat hierbij om kenmerken van een groot boerderijachtig volume (hoofdgebouw). Dit kan bijvoorbeeld naar voren komen door een samengestelde kapvorm. Het materiaalgebruik sluit of aan bij de materialen zoals kenmerkend voor de Zwolsedijk of er worden moderne bouwmaterialen in gedempte natuurlijke tinten toegepast.

Bij de realisatie van een woning op deze plek kan worden gedacht aan bijzondere, innovatieve, en duurzame bouw. Aspecten als opvang en hergebruik van regenwater, innovatieve klimaatbeheersingssysteem en eigen energievoorziening spelen hierin een rol.



Moderne nieuwe bebouwing geïnspireert op bestaande vormen. Uitgevoerd in andere materialen en detailleringen. Het kleurenbebruik is natuurlijk en gaat zeker in de loop van de tijd op in de omgeving.



Erf met een woonvorm waar twee woningen met beide een eigen karakter in kunnen zitten. Het front is geheel authentiek. Terwijl het achterhuis passend maar met eigen materialen is verbouwd. De schuur heeft een individueel karakter dat past binnen de kenmerken van de Zwolsedijk



Twee nieuwe woningen in vergelijkbare stijl. Beide verwijzen naar op bestaande bebouwing. Voor de erfafscheiding heeft de keuze voor een groene erfafscheiding de voorkeur. Dit past beter binnen het informele karakter aan de dijk.



Nieuwe woning verwijst naar op bestaande bebouwing. Er is zorg besteed aan de detailing.

4

Inrichting van het erf

Naast de bebouwing is de inrichting van het erf van niet te onderschatten belang. De erfinrichting is van oudsher functioneel en doelmatig. Dit geeft een rustig en gevarieerd beeld aan de Zwolsedijk. De functies op het erf zijn veranderd, wel is het wenselijk dat het rustige, sobere beeld gehandhaafd wordt. Het beeld van een erf wordt voor een groot deel bepaald door de een hierna beschreven onderdelen.

Beplanting / Erfafscheiding

Naast de functionele beplanting op de erven kwam in zeer beperkte mate soms op het voorerf bescheiden siertuinen voor.

Veel voorkomende beplantingselementen zijn:

- Lei- en knotlindes –zorgden voor wering van zon en wind;
- Hagen van Meidoorn en liguster - vaak alleen aan de voorkant en/of ter begeleiding van een pad
- Nu zijn er ook tegen de dijken wel beukenhagen te vinden;
- Mantels- en of singels -voor beschutting en/of geriefhout;
- Knotwilgen;
- Fruitgaarden;
- Moestuin;
- Solitaire bomen op de voorerven.

Voor de nieuwe erven geldt dat ze in verband met mogelijke dijkverhogingen een stukje van de dijk af moeten staan. Het is hierbij wenselijk dat er een haag langs de dijk wordt geplant. Dit zorgt ervoor dat in de ruimtelijke beleving het erf of de bouwmasa toch direct aansluit op de weg. De achterzijde en zijkanten van het erf hebben geen harde afscheiding. Veelal bestaat de erfafscheiding uit een sloot met daarlangs gedeeltelijk een singel of wat knotwilgen.





Harde erfafscheidingen in de vorm van schuttingen en muren zijn niet wenselijk. Voor een kavel waar naast een hoofdgebouw, woningen in bijgebouwachtige volumes worden gerealiseerd, geldt dat de verschillende kavels ruimtelijk moeten ogen als één erf. Hiervoor staan een aantal eisen beschreven op pagina 21.

Bijgebouwen/schuren

Bijgebouwen zijn in de huidige situatie veelal aan de hoofdbebouwing vast gebouwd en liggen ongeveer 10 m teruggerooid ten opzichte van de voorgevel. Losse bijgebouwen komen buiten agrarische bebouwing nauwelijks voor en moeten ook in de toekomst zoveel mogelijk worden beperkt.

Mochten bijgebouwen toch een absolute noodzaak zijn dan moeten ze achter de hoofdbebouwing liggen en een schuurachtige verschijningsvorm hebben en duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing.

Verharding

De verharding op de erven heeft ook een functioneel karakter en bestaan vaak uit een pleinachtig ruimte aansluitend op de dijk, boerderij en bijgebouw (vaak aflopend naar beneden).

Rond de woning is vaak ook een pad. In enkele gevallen zijn er dan nog enkele rechte functionele paden over het erf. Daarnaast bestaan het erf voor een groot deel uit gras dat ook te belopen is.

De verharding bestaat in de huidige situatie veelal uit beton of asfalt. In het beeld zouden grind of gebakken materiaal goed passen. Tegelverharding is niet passend in het beeld.

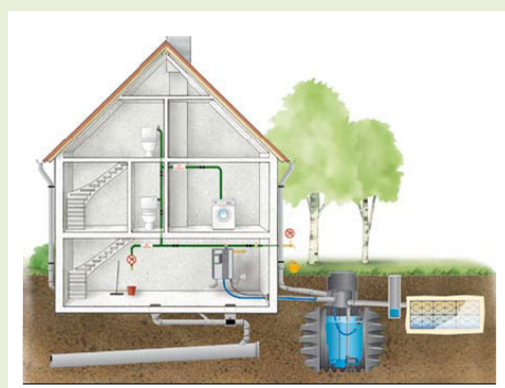
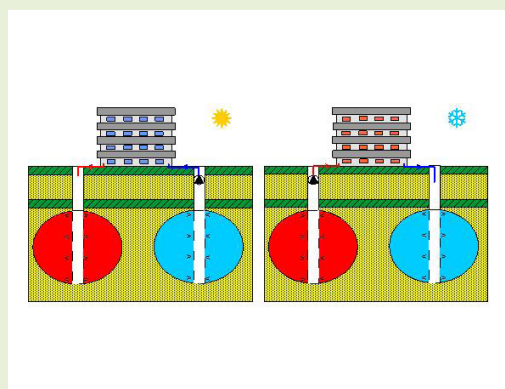
5

Duurzaam ontwikkelen

Het uitgangspunt bij het herontwikkelen van de erven aan de Zwolsedijk is het waarborgen en versterken van de kwaliteiten van de Zwolsedijk. Hiervoor is het van belang dat de ontwikkelingen duurzaam zijn. Alleen op die manier is het mogelijk om zowel de huidige kwaliteiten te behouden als nieuwe toekomstbestendige kwaliteit toe te voegen. Duurzaam ontwikkelen betekent dat de gebruikswaarde, de belevingswaarde én de toekomstwaarde van het gebied worden vertaald naar het ontwerp en de realisatie.

Duurzaam bouwen betekent dat de woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in de huizen maar bijvoorbeeld ook om:

- Een duurzaam gebouw heeft een hoge (functionele) gebruikswaarde en is bestand tegen toekomstige veranderingen van de gewenste gebruikswaarde. Ontwerp en bouw samen met de gebruiker;
- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers en met de milieueffecten van het materiaal in de levensduur (van productie / winning tot sloop en hergebruik); een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen; prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, om de materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te kunnen gebruiken (hergebruik en recycling);
- verantwoord watergebruik;
- voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.



De benadering van het thema duurzaamheid is echter nog breder dan duurzaam bouwen. Het gaat bij de Zwolsedijk om hoe er wordt omgaan met de veranderingen in een gebied met een authentiek karakter. De veranderingen hebben invloed op het gebruik, de omgeving en de sociale structuur. Zo vervalt door de voorgestelde inrichting een deel van de traditionele agrarische bedrijvigheid in het gebied en geeft het tegelijkertijd ook een kans voor het beter inpassen van nieuwe vormen van bedrijvigheid.

Er worden verschillende strategieën gehanteerd bij duurzaam bouwen. Een strategie van duurzaam bouwen die past bij de Zwolsedijk is de People-, planet-, profit-benadering (Triple P-benadering). Een benadering die bij nieuwbouw en renovatie evenwicht zoekt tussen mensen, aarde of leefmilieu en economie. Een gebouw dat weinig energie gebruikt, maar waar mensen niet graag in verblijven, is volgens deze benadering niet-duurzaam.

Per erf zullen de mogelijkheden voor het realiseren van duurzame bebouwing verschillend zijn. Met name bij de ontwikkelingen op het erf van nummer 16 staat respect voor de karakteristieken van de huidige bebouwing voorop. Het nieuwe bouwvolume moet in beeld ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing. Dit kan een beperking zijn voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Anderzijds is het op de erven met meerdere wooneenheden mogelijk maatregelen te treffen die gezamenlijk gebruikt kunnen worden waardoor het rendement hoger is. Het is van belang dat het thema duurzaamheid integraal wordt meegenomen in het ontwerp en de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing. De wisselwerking tussen de mensen, bebouwing, erf en omgeving en de gewenste beeldkwaliteit van de Zwolsedijk zoals omschreven in dit document is daarbij een leidraad.

De eerste stap van een integraal ontwerp is een goede samenwerking vanaf de start van een project tussen alle partijen die bij de verschillende fasen van het ontwerp- en bouwproces betrokken zijn. Bij het integraal ontwerp kan het ontwerp op verschillende onderdelen worden geoptimaliseerd en hierdoor worden faalkosten (kosten die worden gemaakt als iets niet goed gaat in de bouw) in latere fasen voorkomen of verminderd. Bij duurzaam integraal ontwerpen is het van belang niet alleen te kijken naar de bouwtechnische kwaliteit, maar ook naar de sociale, de economische en de milieu-aspecten van het bouwen en beheren van gebouwen. Voorwaarde is ook dat deze kwaliteitsaspecten in samenhang worden bekeken over alle levensfasen van een gebouw (dus ook gebruiksfase en sloopfase). Een belangrijke afweging binnen het ontwerpproces is bijvoorbeeld welke materialen en detailleringen kunnen het best worden toegepast. In die afweging gaat het bijvoorbeeld om materialen die passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van de Zwolsedijk, die weinig onderhoud vragen of die probleemloos gerecycled kunnen worden.

In de ontwerpopgave is duurzaamheid onderdeel van het programma van eisen en dient daarom door de architect als vanzelfsprekend mee te worden genomen in het ontwerp. Waardoor de toegepaste maatregelen niet als separaat onderdeel in het beeld herkenbaar is maar als vanzelfsprekend onderdeel uitmaakt van het totaalbeeld. Bij toepassing van zonne-energie (voor elektrisch of tapwater) verdient het, gezien de ambities ten aanzien van de beleevingswaarde van de gebouwen, de voorkeur om een gebouwgeïntegreerd ontwerp te maken (BIPV).

Ter inspiratie zijn hier enkele voorbeelden van duurzaam bouwen en verbouwen opgenomen

Materiaalgebruik:

- gebruik van sloopmateriaal voor nieuwbouw: betongranulaat en metselwerkgranulaat van oude funderingen en muren opnieuw gebruiken;
- milieuvriendelijke materialen gebruiken: zoals hout waarvoor selectief is gekapt (hout uit duurzaam beheerde bossen).

Energie en water:

- trias energetica een energiesysteem dat in de eerste plaats uitgaat van besparen, in de tweede plaats van eigen opwekking en optimalisatie van systemen en ten derde van zuinig en efficiënt gebruikmaken van fossiele bronnen, als duurzame energie niet volstaat. Het concept Passiehuys sluit aan bij dit energiesysteem;
- zonne-energie voor elektrisch of tapwater (BIPV);
- verwarming door middel van warmte koude opslag (WKO) in de bodem. Dit geeft in combinatie met eigen opwekking van energie door middel van zon-PV, een efficiënt en duurzaam energiesysteem. Er zijn ook voorbeelden waarbij een WKO gebruik maakt van het koude water van een zandwinning of rivier. De kans is echter groot dat dit vanwege de fasering/afstand in deze situatie niet haalbaar is;
- systemen voor opvang en gebruik van hemelwater;
- lokale reiniging en vergisting van afvalwater.



Voorbeelden van passiehuizen, woningen die door de extreme isolatie en optimale constructie geen traditionele (aktieve) verwarming nodig hebben. De warmtewinsten van de zon, interne bronnen is voldoende voor het op temperatuur houden van de woning.

Ontwerp en sloopfase

- rekening houden met veranderende functies van woonhuizen:
 - andere en flexibele indeling van ruimtes;
 - het nieuwe werken;
 - nieuwe vormen van bedrijvigheid in het buitengebied;
 - wonen en zorg, levensbestendig wonen.
- industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen) zorgt ervoor dat gebouwen in onderdelen zijn te demonteren, zodat ze kunnen worden hergebruikt. Wie een huis wil uitbreiden, kan bijvoorbeeld een achtergevel demonteren. Het gebouw wordt uitgebreid met een nieuw dak en zijgevels, met hergebruik van de oorspronkelijke achtergevel.

Duurzame leefomgeving, leefbaarheid

- de bebouwing en de omgeving moeten samen een evenwicht vormen. Het is wenselijk dat de erven en bebouwing samen een duurzaam geheel vormen met oog voor de bestaande kwaliteiten;
- Bij de inrichting van de erven kan gedacht worden aan het gebruik van duurzame materialen en het beperken van verharding. Regenwater wordt afgekoppeld van de riolering en opgevangen in omringende sloten of opgeslagen voor hergebruik. Het totale beeld is rustig en sober zoals ook beschreven in hoofdstuk 4 (Inrichting van het erf).



Voorbeelden van gebouwgeïntegreerd ontwerp bij toepassing van zonne-energiesystemen (BIPV). Dit verdient voorkeur in verband met de belevingswaarde van de gebouwen. Er zijn bijv. prefaboplossingen van dak- of geveldelen die traditionele constructie compleet vervangen.

6

Relevante informatie

Gespreksnotitie

Korte gespreksnotitie van het overleg van 11 maart op het gemeentehuis te Hasselt.

Betreft: Beeldkwaliteitsplan Zwolsedijk (concept, juli 2009) in het kader van de ontwikkeling van de zandwinning Polder Mastenbroek.

Aanwezig: Heike van Blom en Remco Kok en stagiaire (gemeente Zwartewaterland), Ingrid van Herel (Het Oversticht), Sjerp Zeldenrust (Zeldenrust Holding), Jentina Rotstein (Grontmij).

Conclusie:

- voorliggend plan is op hoofdlijn akkoord en sluit aan op de notitie met uitgangspunten van Het Oversticht van 11 februari 2010.

Het gaat in het totaal om:

- 4 nieuwe wooneenheden in het kader van Rood voor Rood (10 en 16);
- 2 nieuwe wooneenheden in het kader van VAB (10 en 16)
- 1 vervanging van oud voor nieuw (nr. 12)

Aandachtspunten algemeen:

- goed letten op afwisseling van grote en kleine erven en/of bouwmassa's;
- goed letten op de privacy van de erven, met name in geval van clusters;
- aandacht voor duurzaamheid en energievriendelijk bouwen;
- aandacht voor maatschappelijke meerwaarde.

Voorgestelde aanpassingen/toevoegingen in het rapport:

Erf nr. 16

- hiervoor nog een alternatief ontwikkelen waarbij de nieuwe woning niet aan de dijk staat, maar schuin achter op het erf. Deze heeft dan een wat meer "schuurachtige" bouwmassa en uitstraling en is georiënteerd op de polder/zandwinplas. Goed nadenken over hoe deze ontsloten moet worden;

Erf nr. 12

- een deel van de voorgestelde toegevoegde bouwmassa verplaatsen naar het nieuwe erf, ter hoogte van nr.8. Reden hiervoor:
- er ontstaat meer afwisseling in grote en kleine erven;
- het aangrenzende erf, nr. 10, behoudt meer haar eigen waarde.

Erf nr. 10

- letten op omvang van het erf. Dit moet niet te groot zijn en er moet een goede doorkijk richting polder/zandwinplas zijn, tussen nr. 10 en nr. 12.

Erf ter hoogte van nr. 8

- dit erf biedt ruimte voor twee wooneenheden (al of niet gecombineerd in één grotere bouwmassa) met een bijzondere uitstraling. Hier met name veel aandacht voor duurzaamheid en energiebewust bouwen.

Maatschappelijke meerwaarde

- in het rapport een paragraaf opnemen over maatschappelijke meerwaarde van natuur en landschap. Hierin opties aangeven voor informele recreatieve routes (dit sluit ook aan op de mogelijke transformatie van erf nr. 18 tot een theehuis). De beperkingen die vanuit de buurt genoemd zijn (geen pad achter de erven langs) ook vermelden.

Algemene opmerkingen:

- uitgangspunt van Rood voor rood is dat er geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van het gebied (of directe omgeving). De exacte toegevoegde m3 bouwmassa is hieraan ondergeschikt. M.a.w.: Er is ruimte om af te wijken van de 750m3-norm, mits dit bijdraagt aan de gewenste kwaliteit;
- bij de VAB-erven (10 en 16) waar in beide gevallen relatief grote bouwmassa's aanwezig zijn, ook de mogelijkheid open houden voor wonen en werken (b.v. een atelier aan huis). Dit biedt tevens wat meer levendigheid langs de Zwolsedijk. (uitgangspunt is wel dat de werkfunctie niet te veel verkeer aantrekt);
- de nieuwe VAB wooneenheden kunnen binnen de aanwezige bouwmassa's (achterhuis) gerealiseerd worden, maar dit hoeft niet per definitie. Er mag ook iets nieuws verschijnen;
- aandacht voor gedifferentieerd aanbod van wooneenheden. (draagt bij aan variatie en heeft betere marktwaarde);

Afspraken:

- Ingrid leest het concept (juli 2009) Beeldkwaliteitsplan door en geeft eventuele opmerkingen/aandachtspunten door aan Jentina;
- Op basis van deze opmerkingen en de opmerkingen uit de vergadering, past Jentina het Beeldkwaliteitsplan aan;
- Remco gaat intern na hoe het Beeldkwaliteitsplan gekoppeld kan worden aan de Welstandsnota en het Bestemmingsplan, zodat de gewenste kwaliteit goed (beleidsmatig) verankerd wordt en in de toekomst ook gerealiseerd gaat worden;

Jentina Rotstein
Grontmij
11-03-10

Geraadpleegde literatuur:

Meer achtergrond informatie en inspiratie vindt u in de documenten:

- Traditie en vernieuwing- Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in overijssel
- Streekeigen huis en erf Polder Mastenbroek

Verantwoording

Titel	: Beeldkwaliteitsplan Zwolsedijk
Subtitel	: Reconstructie erven in het kader van Rood voor rood en VAB
Aantal pagina's	: 40
Opdrachtgever	: Sjerp Zeldenrust Holding B.V.
Projectnummer	: 166310
Datum	: 31 januari 2012
Status	: definitief
Auteur	: ing. B.J. Zeinstra & ing. J.G. Rotstein
Illustraties	: ing. B.J. Zeinstra
Lay-out	: ing B.J. Zeinstra
Gecontroleerd	: drs. ing. J.W. Popken
Paraaf gecontroleerd	: 
Goedgekeurd	: drs. ing. J.W. Popken
Paraaf goedgekeurd	: 

Grontmij
Stationsplein 12
9401 LB Assen
Postbus 29
9400 AA Assen
T +31 - 592 - 33 88 99
F +31 - 592 - 33 06 67
www.grontmij.nl

