

The background of the entire page is a painting. It depicts a Dutch town at dusk or dawn. The sky is a deep blue with soft, white clouds. In the middle ground, a row of traditional Dutch houses with red-tiled roofs and white walls is visible. Some windows are lit up, and a church spire is visible on the right. In the foreground, there is a dark, silhouetted cow standing in a field. The overall mood is peaceful and scenic.

beeldkwaliteitplan
Hasselt om de Weede
eerste fase

mei 2008

Bureau Alle Hosper landschapsarchitectuur en stedenbouw

beeldkwaliteitplan Hasselt om de Weede eerste fase

Opdrachtgevers:



Montferland Beheer B.V.

Ontwerper:



Omslag: Jan Voerman Sr, Ploeger, aquarel, 27,5 x 46,5 cm.

inhoud

a. inleiding	7
b. leeswijzer	9
c. kwaliteitsbewaking	11
d. plan	13
1. wijk	21
2. sferen	49
3. architectonische eenheden	55
4. specials	83
e. samenvatting	103
f. architectenverdeling	113

inleiding a.

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) Hasselt om de Weede eerste fase. De eerste fase van het woonlandschap Om de Weede heeft betrekking op ongeveer 420 woningen. De denkbeelden voor het woonlandschap in zijn totaliteit (ongeveer 1100 woningen) zijn vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten (mei 2006) en in het Masterplan Hasselt om de Weede (oktober 2006). De eerste fase is nader uitgewerkt in het Voorlopig Ontwerp (VO) Woonvelden eerste fase d.d. augustus 2007. Samen met het VO Woonvelden eerste fase vormt dit Beeldkwaliteitplan dé basis voor architecten om een ontwerp voor de bebouwing te maken. In dit document is de beeldkwaliteit voor bebouwing en erfafscheidingen vastgelegd. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt nader vastgelegd in het Definitief Ontwerp (DO) Openbare Ruimte eerste fase. Het Matenplan is uiteindelijk de basis voor de definitieve uitgifte.

Zoals geformuleerd in de workshop met een aantal architecten op 31 januari en 1 februari 2007 is het Beeldkwaliteitplan helder en bondig gehouden om tot een werkbaar geheel de komende jaren te leiden. Het Beeldkwaliteitplan bevat dan ook woorden en beelden/schetsen die inspireren in plaats van limiteren. Daarnaast is de benoeming van een Kwaliteitsteam met een politiek mandaat cruciaal om uiteindelijk de beoogde ruimtelijke kwaliteit voor Hasselt om de Weede ook daadwerkelijk te realiseren.

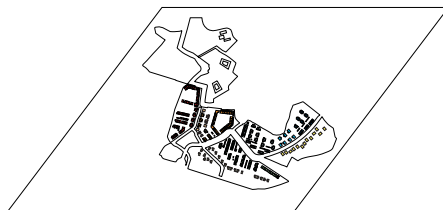
Bureau Alle Hosper
Haarlem, mei 2008

specials



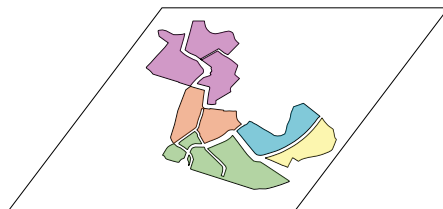
4

architectonische
eenheden



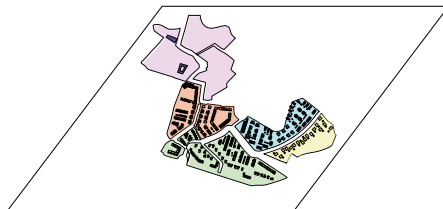
3

sferen



2

wijk



1

leeswijzer b.

Het BKP is opgebouwd uit een viertal lagen;

1. De wijk. De eerste fase van het stedenbouwkundig plan voor Hasselt om de Weede.

2. De vijf sferen. De plandelen met een eigen landschappelijke karakteristiek; Stadsweidewonen, Hanzewonen, Vaartparkwonen, Weedewonen en Buitenwonen.

3. De architectonische eenheden. Elk sfeergebied is opgebouwd uit architectonische eenheden.

4. De specials. Op een aantal stedenbouwkundig specifieke plekken zijn 'specials' aangewezen. Voor de 'specials' gelden specifieke aandachtspunten.

In hoofdstuk c wordt ingegaan op de voorgestelde kwaliteitsbewaking van de ontwikkeling van het woonlandschap Hasselt om de Weede. Het document behandelt in hoofdstuk d per laag de regels. In hoofdstuk e wordt het BKP samengevat in hanteerbare tabellen. In hoofdstuk f wordt de voorgestelde architectenverdeling toegelicht.

proces kwaliteitsbewaking C.

Beeldkwaliteit is gebaat bij continuïteit. Van belang is met name de bewaking en begeleiding van de beeldkwaliteit voor Hasselt om de Weede op langere termijn met dit Beeldkwaliteitplan (BKP) in de hand. Een compact Kwaliteitsteam zal de komende jaren de voorstellen van architecten beoordelen en van opbouwende kritieken voorzien. Het Kwaliteitsteam is opgebouwd uit een supervisor (Bureau Alle Hosper), een stedenbouwkundige van de gemeente Zwartewaterland en een vertegenwoordiger van de regionale welstandsorganisatie Het Oversticht. Het voordeel van deze samenstelling is dat het oordeel van het Kwaliteitsteam gelijk kan dienen als oordeel van de (regionale) Welstandscommissie. De besluiten van het Kwaliteitsteam worden vastgesteld door de stuurgroep/aandeelhoudersvergadering. Het Kwaliteitsteam van Hasselt om de Weede hanteert het BKP om de verschillende uitwerkingsplannen te toetsen op kwaliteit én op de continuïteit van het gedachtegoed van Hasselt om de Weede. Een deel van de projecten zal projectmatig worden uitgevoerd, een deel onder particulier opdrachtgeverschap.

Architectonische eenheden

De architectonische eenheden worden door de desbetreffende *planarchitect* ontworpen onder aansturing van de opdrachtgever en begeleid door het Kwaliteitsteam. Het grootste gedeelte van de architectonische eenheden wordt projectmatig ontwikkeld, een deel wordt uitgegeven aan particulieren waarbij de eenheid tussen de kavels onderling is vastgelegd middels kavelpaspoorten. De particulier kan als opdrachtgever zijn/haar eigen *architect* meenemen. Gedurende het ontwerpproces is er begeleiding door de supervisor en de *planarchitect* uit de woonsfeer/architectonische eenheid waar de particuliere kavel onder valt. Dit kan in de vorm van één of twee workshops gebeuren. Er vindt altijd een terugkoppeling plaats naar het kwaliteitsteam.

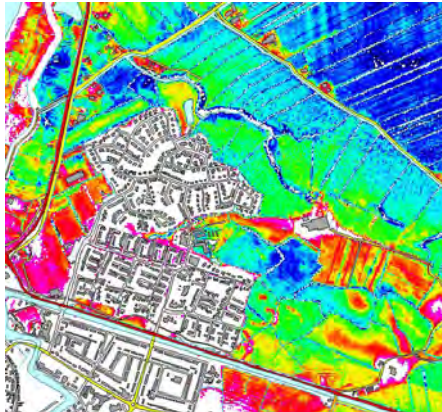
Specials

De specials kunnen door één van de *planarchitecten* worden uitgewerkt, maar bieden door hun bijzondere positie ook kansen voor een daar speciaal voor aangewezen *projectarchitect*. Aansturing en begeleiding vindt altijd plaats door het kwaliteitsteam.

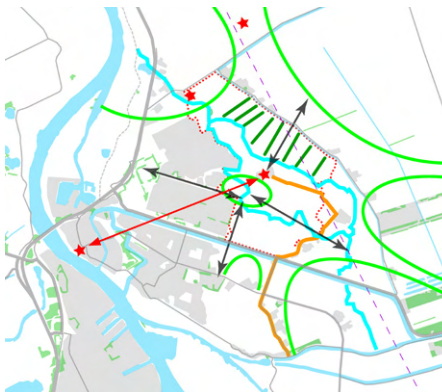
huidige situatie



maaiveldhoogtes



ruimtelijk concept in
relatie tot omgeving



plan d.

In het Masterplan is de visie op Hasselt Om de Weede helder omschreven: Hasselt Om de Weede wordt een uniek woonlandschap gebaseerd op de grote landschappelijke kwaliteiten in het plangebied en directe omgeving. De identiteit van de plek komt niet alleen terug in de openbare ruimte, maar ook in de stedenbouwkundige invulling en de plekspecifieke architectuur. Hierdoor ontstaat een bijzonder en concurrerend woonmilieu, dat zich nadrukkelijk onderscheidt van grotere woonontwikkelingen zoals Stadshagen in Zwolle.

De basis van het ruimtelijk concept voor Hasselt Om de Weede is de strengenstructuur. De strengen, oude rivierarmen van het Zwartewater, worden deels hersteld (Weede) en deels uitgebreid (Nieuwe Weede). De strengen omringen en dooraderen de stadsweide. De stadsweide is een centrale ruimte op de overgang van de twee bestaande wijken met het plangebied, een ontmoetingsplek voor oude en nieuwe bewoners. Centraal aan de stadsweide ligt de voormalige havezathe Groot ter Wee. De plek van de boerderij vormt een belangrijk ankerpunt aan de centrale ruimte: een 'ruimtelijk scharnier' tussen oud en nieuw, tussen cultuurhistorie en eigentijdse ontwikkelingen. Op de plek van de havezathe kan een maatschappelijke functie een plek krijgen met een brede betekenis voor de ontwikkeling van het woonlandschap (buurtcentrum). De stadsweide biedt ruimte voor nieuwe voorzieningen (school, kerk, gezondheidshuis) en bijzondere woonvormen, bijvoorbeeld voor senioren of starters in de vorm van appartementen. Vanaf de stadsweide is de kerktoren van de Grote Kerk op fraaie wijze zichtbaar en verduidelijkt op die manier de ligging in groter verband.

De eerder genoemde strengen verbinden de stadswaide met de grotere schaal van het omringende landschap. Tussen de Holtrustweg en De Weede ontstaat een aantrekkelijk ritme van gesloten en open ruimten, opgebouwd uit clusters van grote woonkavels, laantjes en paardenweiden. Op deze wijze ontstaat een reeks van zichtlijnen tussen woonlandschap en omgeving en vice versa. Het ritme van de oostrand sluit aan op het ritme en de beleving van de natuurgebieden De Olde Maten en Stadsgaten.

Voor de auto wordt een duidelijke interne ontsluiting gemaakt (erftoegangsweg), die weinig belasting voor de bestaande wijken oplevert. Binnen Om de Weede is er ruimte voor de auto, maar ligt de nadruk op de verblijfskwaliteit van de woonvelden. Een belangrijke plankwaliteit is de dooradering van de wijk met een stelsel van voet- en fietspaden veelal gekoppeld aan het watersysteem van wadi's en strengen. De voet- en fietspaden vormen een prachtig netwerk en takken aan op belangrijke langzaamverkeersroutes naar het buitengebied, aangrenzende wijken en de binnenstad van Hasselt.

Binnen het landschappelijk raamwerk van strengen, stadswaide, paardenweiden en wadi's liggen de woonvelden. Elk woonveld krijgt een eigen identiteit, waarbij de ligging in de delta steeds als inspiratiebron wordt gebruikt. De fasering, de mate van regie en het sturen op beeldkwaliteit zijn belangrijke aspecten bij de uitwerking.

plankaart eerste fase

nieuwe Weede



wadi



stadsweide



paardenweide



groene openbare plek



groen semi-openbaar hof



rijwoningen



geschakelde woningen



vrijstaande woningen



patiowoningen



appartementen boven
supermarkt



hoofdontsluiting



buurtontsluiting



langzaamverkeerroute



calamiteitenroute





ruimtelijke opbouw

Groen / blauw raamwerk



Weede + Dedemsvaart



wadi's



bijzondere openbare
ruimte

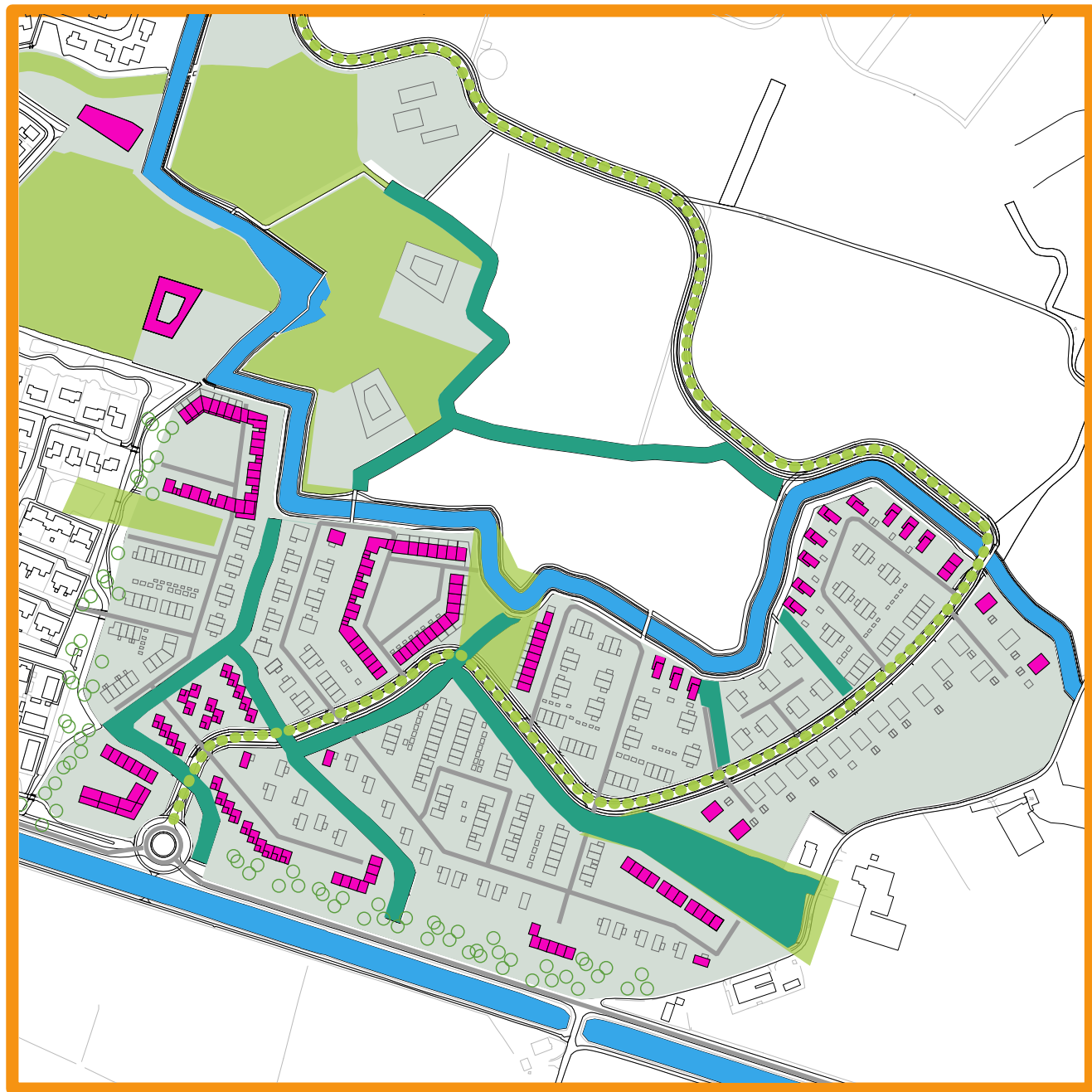
Woonvelden

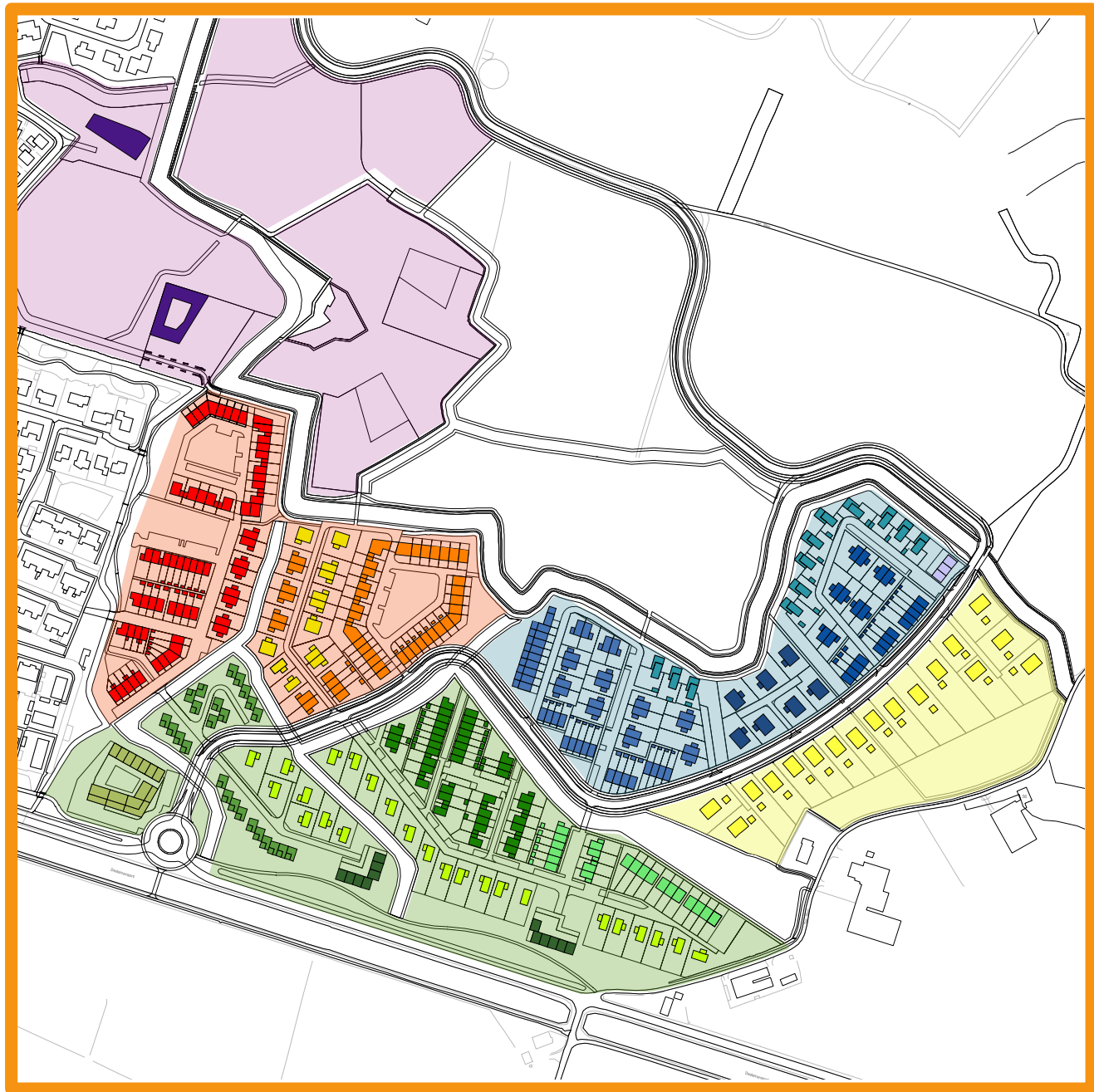


stedenbouwkundige ac-
centen aan belangrijke
openbare ruimte



erftoegangsweg





d.

wijk 1.

inspiratiebron

De ligging in de delta van het Zwartewater is hét aanknopingspunt voor de uitwerking van Hasselt om de Weede. De integrale karakteristiek die samenhangt met die ligging is te omschrijven als: nuchter en landschappelijk. Dit uit zich onder andere in gebruik van aardetinten, natuurlijke materialen, witte grafiek in de architectuur en heldere overgangen privé-openbaar.



bouwhoogtes

Twee bouwlagen plus een kap vormt de basis voor het hele plan. Op een aantal specifieke plekken wordt hiervan afgeweken.



2 lagen + kap



1-2 lagen plat of lessenaar



2-3 lagen + kap



2 lagen + hoge kap



4-5 lagen incl. plint



1 laag + grote hoge kap



3 lagen (waarvan één extra verdiepingshoogte)



2 lagen + hoge kap incl. plint

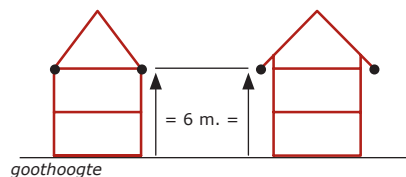


3 lagen + kap



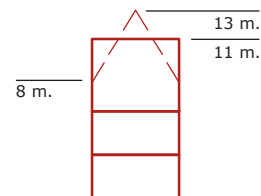
Nb. De goothoogte is de snijlijn tussen dak en gevel gemeten vanaf het maaiveld.

óf
onderkant daklijst gerelateerd aan bovenstaande



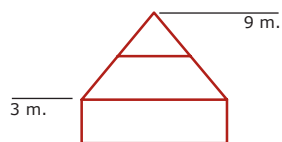
3 lagen (waarvan één extra verdiepingshoogte

nokhoogte plat max. 11 meter
nokhoogte kap max. 13 meter
goothoogte max. 8 meter
hellingshoek kap 30°-60°



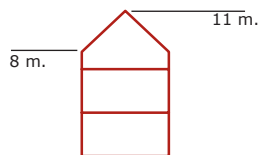
1 laag + grote hoge kap

nokhoogte max. 9 meter
goothoogte max. 3 meter
hellingshoek kap 30°-60°



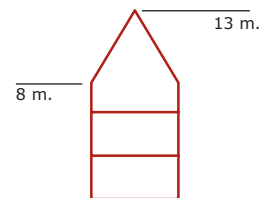
2 lagen + kap

nokhoogte max. 11 meter
goothoogte max. 8 meter
hellingshoek kap 30°-45°



2 lagen + hoge kap

nokhoogte max. 13 meter
goothoogte max. 8 meter
hellingshoek kap ≥55°

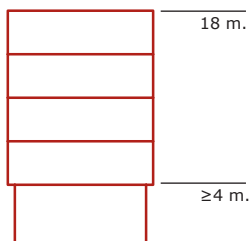


4-5 lagen incl. plint

nok-/goothoogte max. 18 meter

plintlaag min. 4 meter

hellingshoek plat < 6°

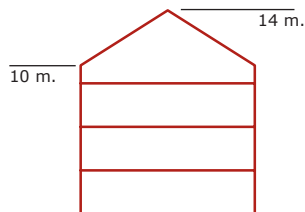


3 lagen + kap

nokhoogte max. 14 meter

goothoogte max. 10 meter

hellingshoek kap 30°-45°



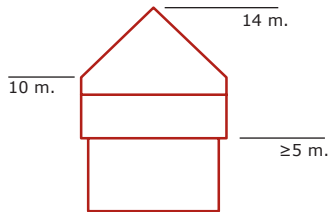
2 lagen + hoge kap incl. plint

nokhoogte max. 14 meter

goothoogte min. 10 meter

plintlaag min. 5 meter

hellingshoek kap 30°-60°



1-2 lagen plat of lessenaar

plat:

nok-/goothoogte max. 6 meter

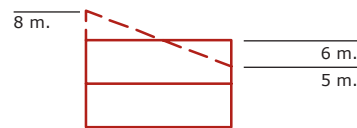
hellingshoek plat < 6°

lessenaar:

nokhoogte max. 8 meter

goothoogte max. 5 meter

hellingshoek lessenaar 15°-30°



kapvorm

Het zadeldak is een eenvoudig, gevouwen dakvorm. Deze vormt de basis van alle kappen in het plan. Op een aantal bijzondere plekken kan hiervan worden afgeweken. Maar de basis is altijd het 'gevouwen' dak.



zadeldak



variaties



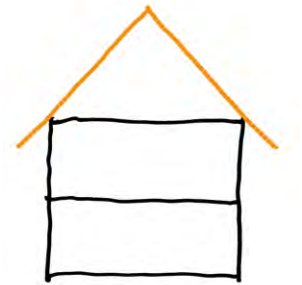
plat of lessenaar



Basisvorm + variaties

Het zadeldak met overstek is de karakteristieke basisvorm van het grootste deel van alle kappen in Om de Weede. Veel aandacht zal uit moeten gaan naar de manier waarop het hemelwater afgevoerd gaat worden, van dak via gevel, via tuin naar collectieve greppel en uiteindelijk naar de wadi's. De afwatering in de prive-tuin vindt bovengronds plaats via een open molgoot (beton of klinkers).

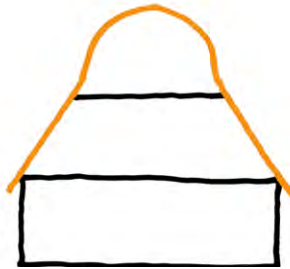
Dit vraagt om zorgvuldige detaillering.



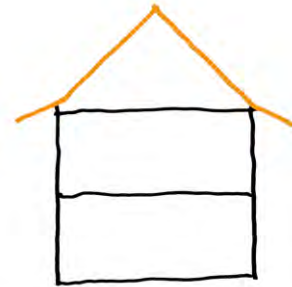
basisvorm Zadeldak met overstek



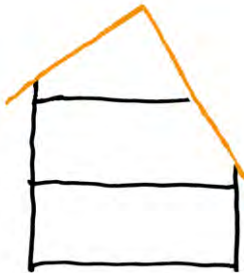
variatie op het gevouwen dak (mansardekap)



variatie op het gevouwen dak (kamelennug)



variatie op het gevouwen dak



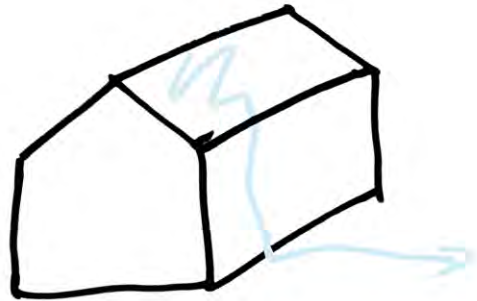
variatie op het gevouwen dak
(a-symmetrische kap)

kaprichting + afwatering

Vanuit het beeldaspect is een deel van de kaprichting vastgelegd. De afwatering vindt plaats loodrecht op de kaprichting. Er is een zorgvuldige architectonische aandacht vereist voor de afwatering van dak via gevel, via tuin naar maaiveld, naar wadi. De afwatering in de prive-tuin vindt bovengronds plaats via een open molgoot (beton of klinkers).

Waar een aanduiding in de tekening ontbreekt is de kaprichting vrij.

 richting



detaillering hemelwaterafvoer



erfafscheiding

Daar waar privé-buitenruimten (tuinen, terrassen) grenzen aan een publieke ruimte (straat, wadi, Weede) zal extra aandacht moeten worden besteed aan de overgang openbaar-privé. Dit kan in drie verschillende vormen; gebouwd (verhoogd terras, muurtje), een haag of treillage (begroeid hekwerk). In alle gevallen zullen de erfafscheidingen moeten voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen.

 haag (1,0 m hoog)

 gebouwd verhoogd terras (0,50 m)

 treillage op poer (1,80 m hoog)

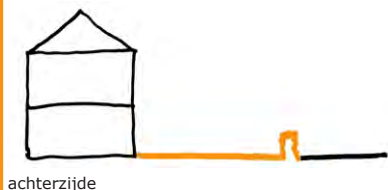
 gebouwd (carport + berging) onderdeel architectuur

 gebouwd onderdeel architectuur (1,80 m hoog)



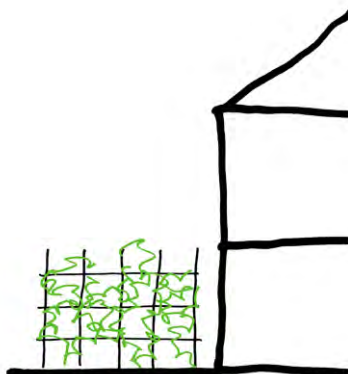
Haag

Op de grens van tuin-publieke (groene) ruimte, wordt een haag aangeplant. De haag wordt op 1 meter hoogte gesnoeid. De gemeente is verantwoordelijk voor de eerste drie jaar van het beheer van de hagen en de handhaving 'eigen bouwsels'.



Treillage

Op een aantal plekken in het plan is het wenselijk een hogere erfafscheiding te plaatsen (zijanten van grotere kavels grenzend aan openbaar gebied). Hier worden treillages ingezet. Dit is een hekwerk waar (winter)groene klimplanten tegenaan kunnen worden gezet, waardoor er zowel voldoende privacy is, als dat er een groen beeld in de straat ontstaat.



Gebouwd - tuinmuur

Daar waar de kop (zijkant) van een rijtje grenst aan de straat, wordt de erfafscheiding in gebouwde vorm meegenomen in de architectuur. Op deze manier wordt ook van de architect gevraagd deze koppen in combinatie met de erfafscheiding als representatieve gevel te ontwerpen. De compositie van de gevel en de erfafscheiding vormt een geheel.



eenheid in compositie gevel en gebouwde erfafscheiding

Gebouwd - terras

Op een aantal plekken hebben woningen een terras dat grenst aan een publieke groene ruimte. De vormgeving van het terras, de aansluiting op de woning en de overgang naar de publieke ruimte is onderdeel van de architectonische opgave. De terrassen zijn minimaal 0,50 meter verhoogd ten opzichte van het maaiveld en bieden allen de mogelijkheid direct het openbaar gebied in te wandelen.



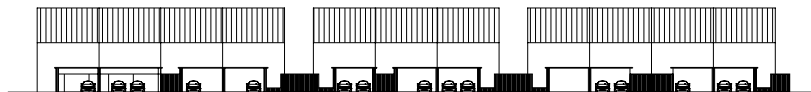
verhoogd terras aan openbaar groen



verbinding terras-openbaar gebied

Gebouwd - carport + berging

Op de kavels van de woningen aan de wadiweide wordt achter op de kavel geparkeerd, de voorzijde met brievenbus grenst aan de wadi-weide zelf. Aangezien de achterzijde van deze woningen aan een openbaar straatje grenst, is hier gekozen voor een representatieve gebouwde oplossing, waarin carports en bergingen zijn opgenomen. Dit is een onderdeel van de architectonische opgave van de woningen.



aanzicht carports en bergingen aan achterzijde woningen

entrees + oriëntatie

Er is een groot aantal plekken in het plan waar de entree-situatie afwijkt van de traditionele voordeur aan de straat. In deze situaties moet er goed aandacht worden besteed aan de tweezijdige oriëntatie van de woning. Ook de entree op de kop van een hoekwoning verdient extra aandacht.

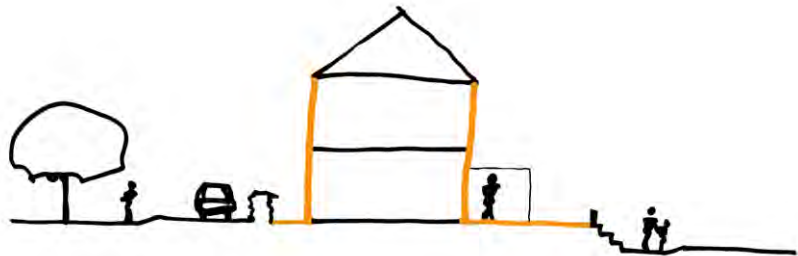
 entree-zijde

 gerichtheid



Tweezijdige oriëntatie

Een aantal woningen heeft de entree aan de straatzijde, dit is de formele voorkant van de woning, waar ook de brievenbus is. De andere zijde van de woning is georiënteerd op een groene openbare ruimte, maar kent ook aan deze zijde een representatieve 'voorkant'. Aan deze zijde is aandacht vereist voor een afscheiding tussen de woningen onderling. Op de erfgrans is gelegenheid om over max. 2 meter en max. 2 meter hoog vanaf de gevel een bouwkundige afscheiding te maken. Deze zijde kan ook als alternatieve entree voor de bewoner gebruikt worden. Zie ook opmerkingen in de paragraaf 'erfafscheiding'.



entree hofzijde

tweezijdig georiënteerde woning

terras aan Weede

Entree op de kop

De hoekwoning van een rij krijgt op een groot aantal plekken de entree op de kop van de rij. Hierdoor krijgen de koppen van de rijwoningen een formele voorkant in plaats van de blinde zijgevel. Orientatie van deze woningen wijkt hierdoor af van de rest van de rij.



rooilijn

De vaste rooilijnen geven vorm aan de hoofdpzet van de wijk. Langs belangrijke openbare ruimte en beeldbepalende plekken worden deze vastgelegd in het DO stedenbouw. Op de aangewezen andere lokaties kan, in de marge, afgeweken worden van de rooilijn zoals aangegeven op de plankaart. Voor de kavels in particulier opdrachtgeverschap worden de regels tav. de rooilijn aangegeven in de kavelpaspoorten.



vaste rooilijn



marge-rooilijn



materiaal gevels

Het gebruik van materialen sluit aan op de integrale karakteristiek van nuchter, landschappelijk en plekspecifiek. Omdat al het regenwater wordt afgekoppeld en oppervlakkig afstroomt naar wadi's zijn uitlogende materialen in de gevels niet toegestaan.

 basis; baksteen of hout (terra tinten)
Voor gehele eerste fase worden 2 terratinten vastgesteld als uitersten van het spectrum.

 uitzonderingen; natuurlijke/moderne materialen (60% basis- 40 % uitzondering)



kleurenspectrum

Het kleurenspectrum is gebaseerd op de integrale karakteristiek van Hasselt om de Weede. De nuchtere en landschappelijke karakteristiek is terug te vinden in de verschijningsvorm van de inheemse beplanting langs de oude en nieuwe Weede. Wilgen, elzen, riet en biezen zorgen voor een kleurenspectrum dat verschuift met de seizoenen, maar waarin tertiaire kleuren centraal staan. Deze tertiaire kleuren komen terug in de gebakken straatstenen van Om de Weede en komen eveneens terug in de gevelmaterialen.

Voor de gevelmaterialen worden twee referentiestenen gekozen die elk voor zich een uiterste van het toegestane kleurenspectrum beslaan. In de bijeenkomsten van het kwaliteitsteam zullen deze stenen altijd aanwezig zijn. De gevelstenen die architecten willen toepassen zullen binnen het vastgestelde spectrum moeten vallen. Daarbij is het van belang dat de voeg het gekozen spectrum ondersteunt en daar geen afbreuk aan doet.



straatstenen



beplanting



gevelstenen





d. sferen 2.

Binnen de eerste
fase van Hasselt om de Weede
is een vijftal woonsferen
te onderkennen die een
directe relatie hebben met de
landschappelijke context.

vijf landschappelijke karakters

Stadsweidewonen

Park, bomen+gras,
dooraderd door Nieuwe
Weede. (Wachters aan de
weide)

Hanzewonen

Wadi, Meentpark, groene
bufferzone. (Compacte
bebouwing, woonhoven).

Vaartparkwonen

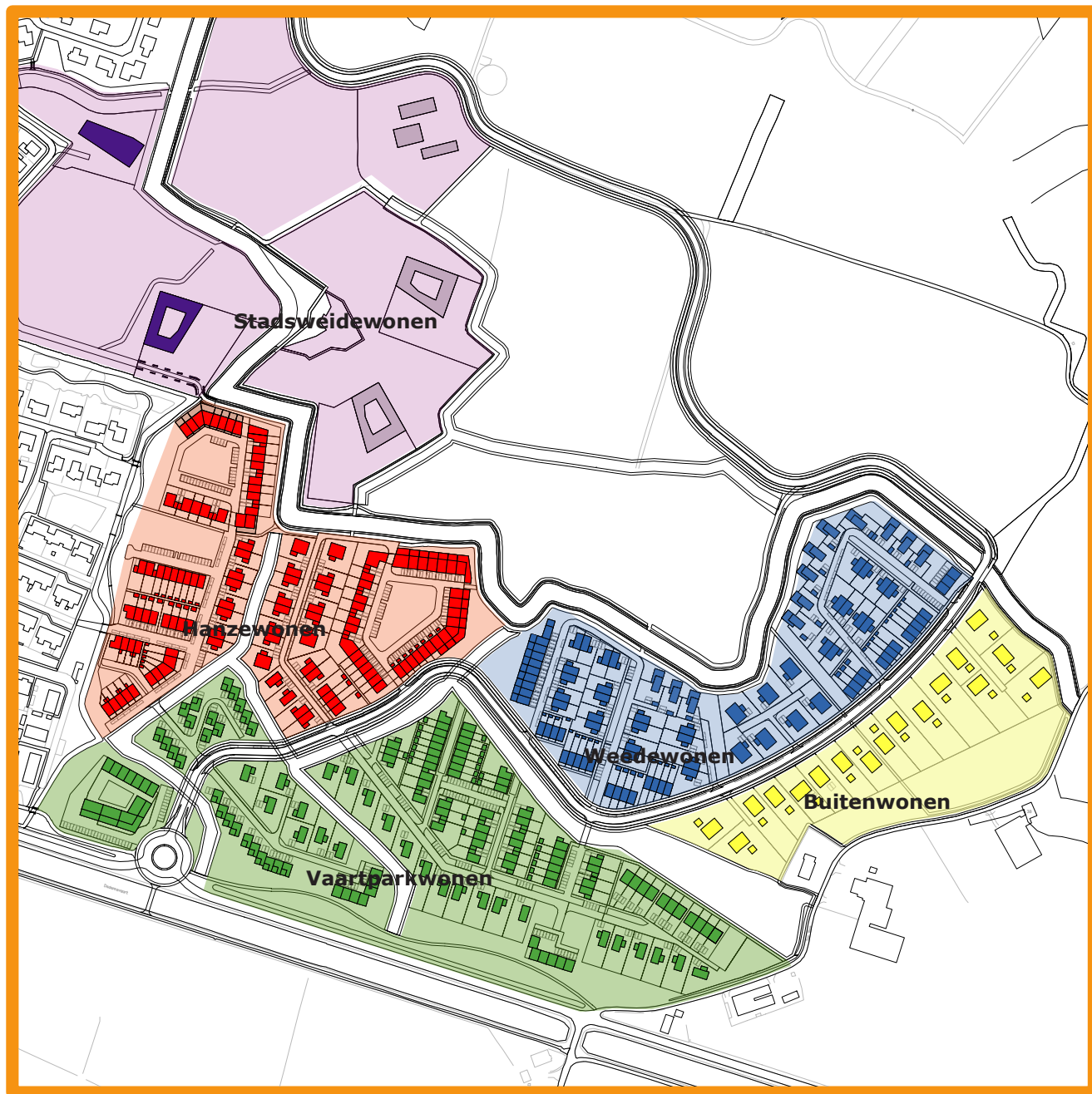
Lommerrijk, bomen, gras,
statig. (Riante geschakel-
de en vrijstaande wonin-
gen. Villa-ensembles langs
Vaartweg)

Weedewonen

Weedelandchap. (Ruim
wonen, vrijstaand)

Buitenwonen

Lommerrijk, onverhard,
paardeweide. (Villa's op
grote kavels).



kleur en materiaal daken

Naast de karakteristieken van het landschap, wordt door middel van verschillende tinten dakbedekking onderscheid gemaakt tussen de buurten. Het Hanzewonen krijgt een frisse rode kleur, de woningen in de Vaartparkbuurt een chique antracietkleur en het Weedewonen een aardse rode pan. De villa's op de buitenkavels worden gekarakteriseerd door landelijke rieten daken, geheel of gedeeltelijk. De complexen aan de stadsweide hebben een modern karakter, waarbij de aardse rode pan toegepast wordt met gedeeltelijk afwijkend materiaal. Riet is hier ook mogelijk maar op een moderne manier toegepast! In alle gevallen zijn geglazuurde pannen niet toegestaan.



Keramische pannen rood (fris)



Keramische pannen roodbruin (warm)



Keramische pannen roodbruin + moderne toevoeging



Keramische pannen antraciet (donker)



Rieten dak, of delen van het dak riet.





d.

architectonische 3. eenheden

(projectmatig + particulier opdrachtgeverschap)

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van het woonprogramma per architectonische eenheid, gevolgd door een aantal specifieke of afwijkende regels/richtlijnen/vrijheden ten opzichte van de algemene regels voor het plan op wijkniveau en sfeerniveau.

De architectonische eenheden worden door de desbetreffende *planarchitect* ontworpen onder aansturing van de opdrachtgever en begeleid door het kwaliteitsteam. Het grootste gedeelte van de architectonische eenheden wordt projectmatig ontwikkeld, een deel wordt uitgegeven aan particulieren waarbij de eenheid tussen de kavels onderling is vastgelegd. De particulier kan als opdrachtgever zijn/haar eigen *architect* meenemen. Gedurende het ontwerpproces is er begeleiding door de supervisor en de *planarchitect* uit de woonsfeer/architectonische eenheid waar de particuliere kavel onder valt. Dit kan in de vorm van één of twee workshops gebeuren. Voor de vrije kavels wordt een kavelpaspoort opgesteld. Er vindt altijd een terugkoppeling plaats naar het kwaliteitsteam.

architectonische eenheden

(projectmatig + particulier opdrachtgeverschap)

projectmatig

Vanuit het landschappelijke en stedenbouwkundige plan wordt per woonsfeer een aantal architectonische eenheden onderscheiden. De eenheden zorgen voor samenhang en maat op het gewenste stedenbouwkundige schaalniveau.



Architectonische eenheid

Hanzewonen

A

In aansluiting op de bestaande wijk Nadorst wordt het eerste deel van Hasselt om de Weede ontwikkeld; onderdeel van het Hanzewonen en het meest compacte deel van de wijk. Een verzameling van verschillende woningtypen met verschillende opdrachtgevers in verschillende prijsklassen vormen een eenheid in vorm, kleur en materiaal.

Hofwoningen

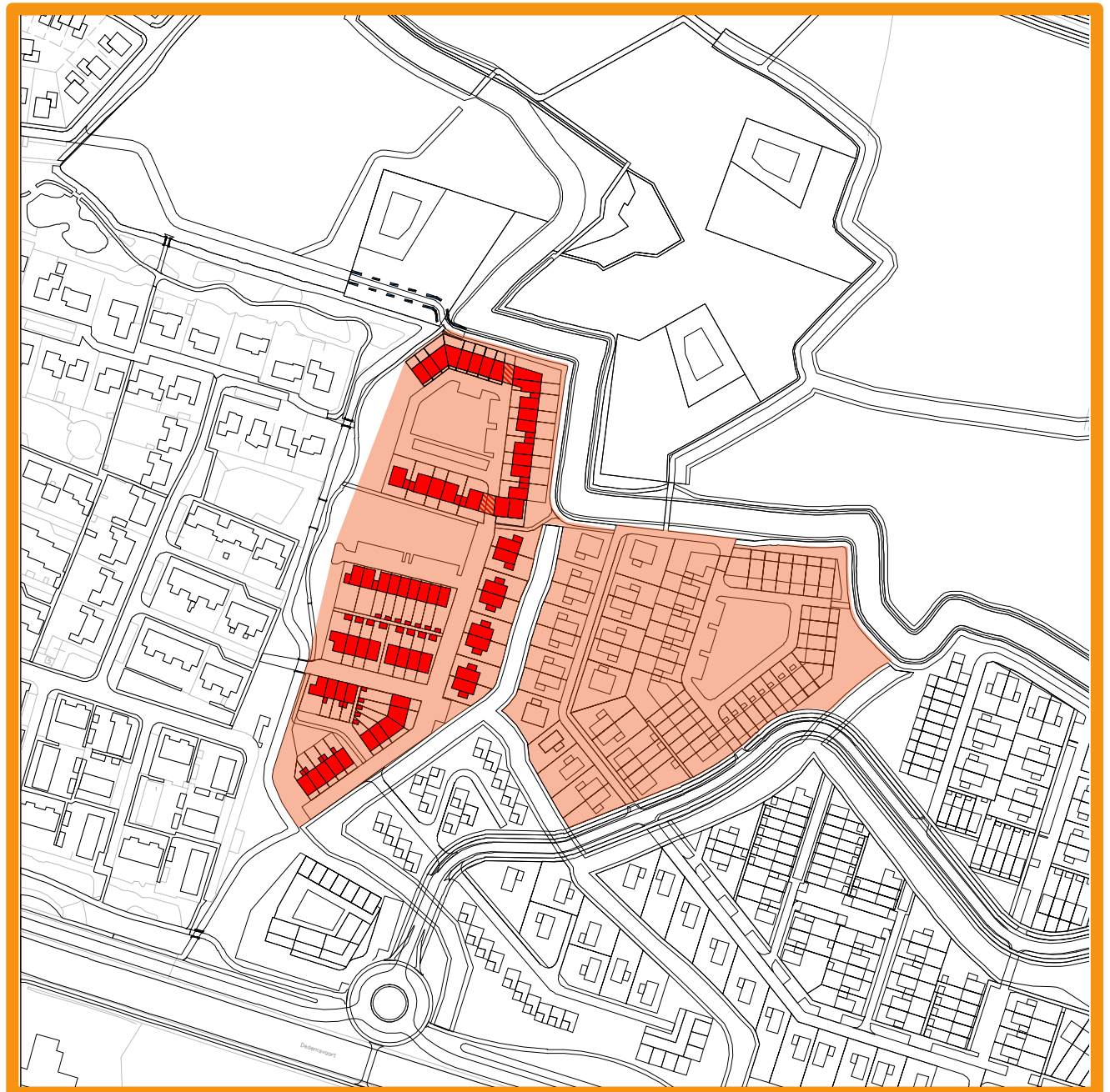
Op de kop, aan de Stadsweide, wordt er gewoond aan een hof in een compact cluster van verschillende typen woningen. Alle woningen zijn tweezijdig georiënteerd en profiteren enerzijds van mooie openbare groene ruimten en anderzijds van het semi private hof.

Rijwoningen

Het programma van rijwoningen zoekt aansluiting met de bestaande wijk en de overige onderdelen van eenheid A. Dit is terug te vinden in de stedenbouwkundige opzet, maar vraagt ook om een genuanceerde architectonische uitwerking.

Twee onder één kap woningen

Langs de wadi is een achttal twee onder één kap woningen gesitueerd. De woningen hebben een ruime tuin direct aan de wadi. Qua architectuur sluiten de woningen aan bij het hof. Op eigen erf moeten voor twee auto's parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Architectonische eenheid

Hanzewonen
B

Het tweede deel van het Hanzewonen wordt aan de noordzijde begrensd door de Nieuwe Weede, waarop ook een groot aantal woningen georiënteerd is. Ook de andere zijden worden begrensd door belangrijke landschappelijke dragers; aan de westzijde de wadi, aan de oostzijde het groene vizier die zich aan de zuidzijde opent naar de hoofdontsluitingsweg. Een verzameling van verschillende woningtypen met verschillende opdrachtgevers in verschillende prijsklassen vormen een eenheid in vorm, kleur en materiaal.

Hofwoningen

Ook in dit plandeel is een concentratie van woningen rondom een hof ontworpen. Ook hier zijn alle woningen tweezijdig georiënteerd en profiteren enerzijds van de openbare ruimte langs de Nieuwe Weede en anderzijds van het semi private hof.

Twee onder één kap woningen/Rijwoningen

Afgewisseld door vrijstaande woningen staan twee onder één kap woningen en een blokje rijwoningen in eenheid B. Voor een deel grenzen de woningen met de achterzijde aan de wadi, voor een deel hebben de woningen traditionele achtertuinen. Op eigen erf moeten voor twee auto's parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de 2/1-kapwoningen.



Hofwoningen A + B

bouwhoogtes

De clusters rond het hof krijgen een aantal hoogteaccenten op de hoekpunten. Hiermee verankert het cluster zich in het landschap daar waar het raakt aan de stadsweide en het Weedevizier. De extra laag geeft ruimte aan bijzonder ontworpen poortwoningen met extra programma (bijvoorbeeld werken aan huis).

kapvorm

Ook in kapvorm wijken de hofensembles af van de basisvorm. Daar waar de woningen een traditioneel zadeldak met overstek hebben, wordt de kap van het ensemble opgenomen in het volume en wordt het onderdeel van de architectuur. Zo ontstaat een meer sculpturale vorm van het gebouw rondom het hof.

entrees + oriëntatie

De hofwoningen hebben allemaal de entree aan de hofzijde, dit is de formele voorkant van de woning, waar ook de brievenbus is. De andere zijde van de woning kent echter ook een representatieve 'voorkant' en kan ook als alternatieve entree voor de bewoner gebruikt worden.

Architectonische eenheid

Vaartparkwonen

C

Het eerste deel van het Vaartparkwonen bestaat uit een projectmatig deel rijwoningen en geschakelde twee, drie en vier onder één kappers. Een verzameling van verschillende woningtypen met verschillende opdrachtgevers in verschillende prijsklassen vormen een eenheid in vorm, kleur en materiaal.

Rijwoningen aan een autovrij hofje.

De haaks op de vaart georiënteerde rijwoningen liggen aan een straatje opgespannen tussen wijkontsluiting en de wadi. Het profiel van de straat is vrijgehouden van auto's en wordt met een gras-/speelveldje zo verbonden met de wadi. De woningen hebben een parkeergelegenheid op maximaal 60 m. van de voordeur. De kopwoning kent een verbijzondering mede door de grote kavelafmeting en is representatief naar de wadi en hoofdontsluitingsweg.

Geschakelde woningen (2-3-4/1 kap)

Deze woningen zijn per 2, 3 of 4 woningen geschakeld, direct of met de garage.



Architectonische eenheid

Vaartparkwonen

D

Dit deel van het Vaartparkwonen bestaat uit twee projectmatige delen. Een verzameling van verschillende woningtypen met verschillende opdrachtgevers in verschillende prijklassen vormen een eenheid in vorm, kleur en materiaal.

Rijwoningen en 2/1 kap aan de ontsluitingsroute.

Rijwoningen en 2/1-kapwoningen zijn gesitueerd aan de verbinding tussen Vaartparkontsluitingsroute en de erftoegangsweg. Beide typen zijn sterk verwant met elkaar om een eenduidige begeleiding van de weg te bereiken. Op eigen erf moeten voor twee auto's parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de 2/1-kapwoningen.

Rijwoningen aan de wadi-weide.

Een ander deel is gesitueerd aan de wadi-weide, waarbij het parkeren in de achtertuin is opgelost en bezoekersparkeren op afstand. De voorzijde met de brievenbus is gelegen aan de wadi-weide. De voordeur is alleen via een voetpad bereikbaar waardoor er stedenbouwkundig een optimale relatie is tussen woning en openbare ruimte.



Architectonische eenheid

Weedewonen

E

In het westelijk deel van het Weedewonen bevindt zich een cluster van woningtypen die een architectonische eenheid vormen. Een verzameling van verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen vormen een eenheid in vorm, kleur en materiaal.

Terraswoningen

Aan het groene vizier tussen Nieuwe Weede en hoofdontsluiting bevinden zich terraswoningen met een bijzondere kop aan het water.

Rijwoningen

Als ritmering aan de erftoegangsweg (hoofdontsluiting) is een viertal blokjes van 4/1 kapwoningen gedacht. Het parkeren is gesitueerd op afstand. Speciale aandacht is vereist voor de uitwerking van de koppen van de blokjes.

Twee onder één kap woningen

Aan de Weede en in het middengebied is een tiental twee onder één kap woningen gesitueerd. De woningen hebben een ruime tuin en parkeren op eigen erf. Op eigen erf moeten voor twee auto's parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Architectonische eenheid

Weedewonen

F

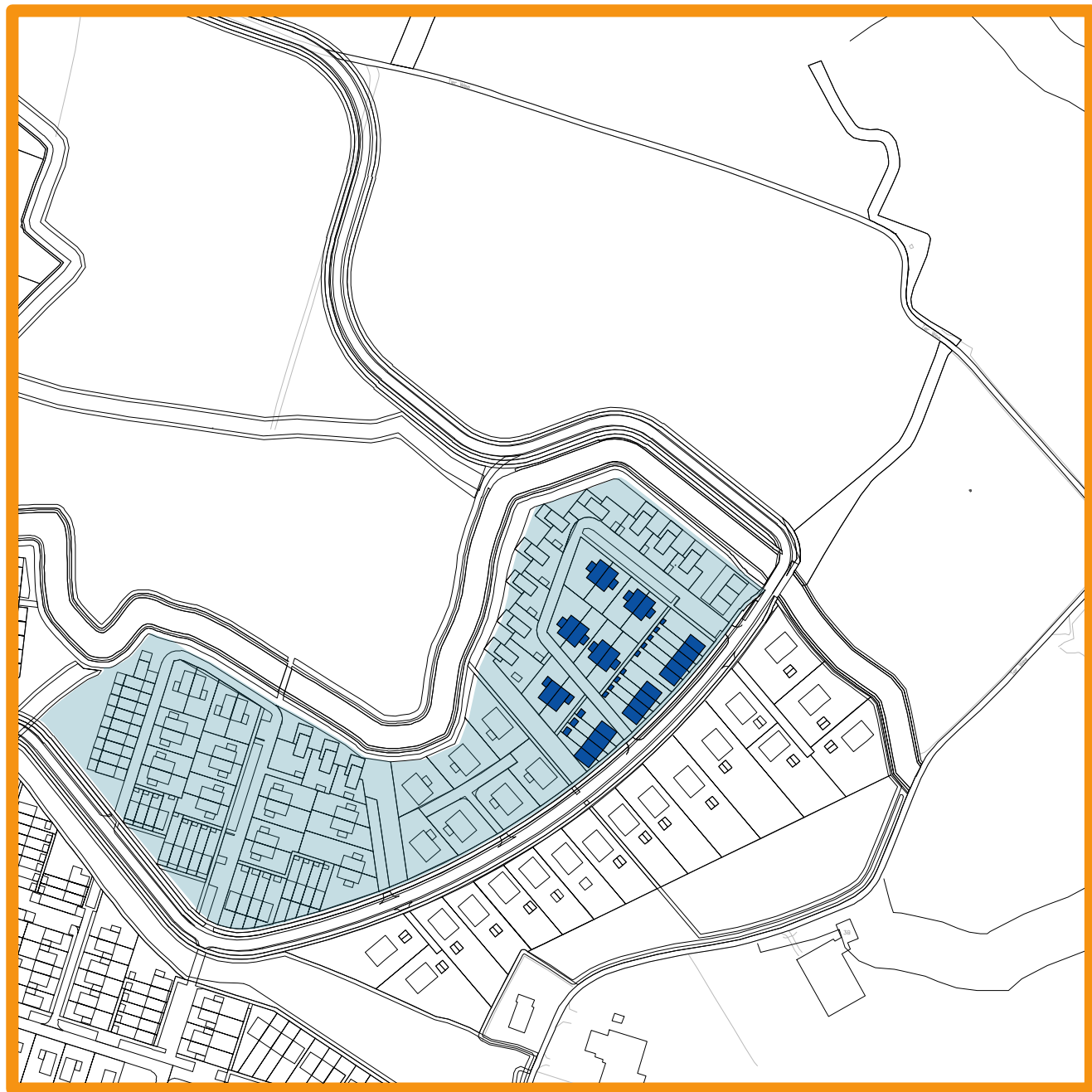
In het oostelijk deel van het Weedewonen bevindt zich een cluster van woningtypen die een architectonische eenheid vormen. Een verzameling van verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen vormen een eenheid in vorm, kleur en materiaal.

Rijwoningen

Als ritmering aan de erftoegangsweg (hoofdontsluiting) is een drietal blokjes van wisselende samenstelling gedacht. Het parkeren is gesitueerd op afstand. Speciale aandacht is vereist voor de uitwerking van de koppen van de blokjes.

Twee onder één kap woningen

In het middengebied is een vijftal twee onder één kap woningen gesitueerd. De woningen hebben een ruime tuin en parkeren op eigen erf. Op eigen erf moeten voor twee auto's parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



architectonische eenheden

(projectmatig + particulier opdrachtgeverschap)

particulier opdrachtgeverschap

Vanuit het landschappelijke en stedenbouwkundige plan wordt per woonsfeer een aantal architectonische eenheden onderscheiden. De eenheden zorgen voor samenhang en maat op het gewenste stedenbouwkundige schaalniveau. Een deel wordt projectmatig ontwikkeld en een deel in particulier opdrachtgeverschap. Voor deze laatste vorm is een aantal kavelpaspoorten ontwikkeld. Per woonsfeer is één voorbeeldpaspoort uitgewerkt. Uiteindelijk zal in de verkoopfase per kavel afzonderlijk een paspoort worden opgesteld.



'kavelpaspoort' Hanze-kavel

thema



omschrijving

Volumineuze 2^e kap en vrijstaande woningen

beukmaat

max 6,5m.

nokhoogte

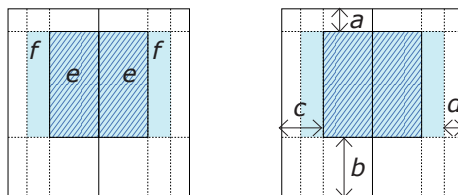
1-2 verdiepingen + kapverdieping max 10m. Verspringing in het dak mogelijk

gothoogte

max. 8 m

hellingshoek kap

20°-45°



Voldoende ruimte tussen de woningen tbv. transparantie

afstand tot erfgrans

a voortuin min 3 m.

b achtertuin min.8 m.

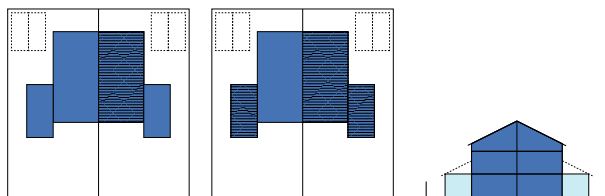
c afstand hoofdgebouw tot erfgrans min 5,5 m.

d afstand bijgebouw tot erfgrans min 2 m.

positionering gebouwen op de kavel

e bebouwingsvlak hoofdgebouw

f bebouwingsvlak bijgebouw



Eenduidige kaprichting

kap hoofdgebouw

zadeldak

dak bijgebouw

kap of plat; in aansluiting op architectuur

Materialisering

hoofdgebouw

basis materiaal

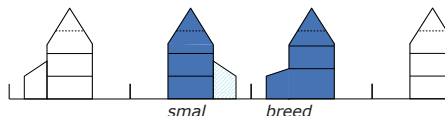
bijgebouw

materialisering in aansluiting op architectuur

Twee parkeerplaatsen op eigen kavel, bovengrondse afvoer regenwater

'kavelpaspoort' Vaart-kavel

thema



omschrijving

Hoge, ranke villa's langs de Vaartweg.

beukmaat

smal:

max 6m.

breed: (50% van de kavels)

begane grond max 9 m.

verdieping max 6m.

nokhoogte

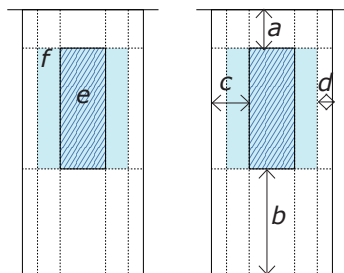
2 volledige verdiepingen + hoge kapverdieping max 13m.

goothoogte

max 8m.

hellingshoek kap

$\geq 55^\circ$



Voldoende ruimte tussen de woningen tbv. transparantie en lommerijk karakter.

afstand tot erfrens

a voortuin min 5 m.

b achtertuin min. 14 m.

c afstand hoofdgebouw tot erfrens min 4m.

d afstand bijgebouw erfrens min 2 m.

positionering gebouwen op de kavel

e bebouwingsvlak hoofdgebouw.

f bebouwingsvlak bijgebouw.

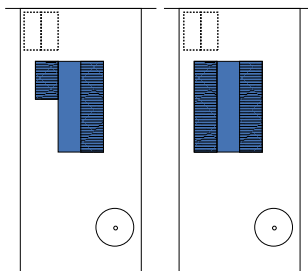
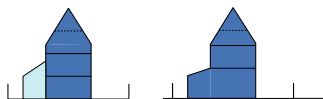
Materialisering

hoofdgebouw

basismateriaal

bijgebouw

materialisering in aansluiting op architectuur



Eén boom in de tuin wordt aangeboden

Eenduidige kaprichting.

kap hoofdgebouw

Kappen volgen verkavelingsrichting en staan dwars op de straat.

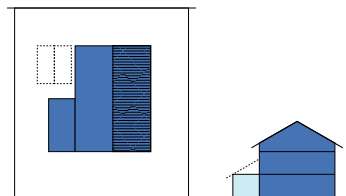
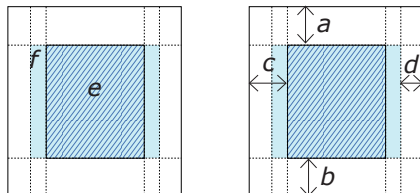
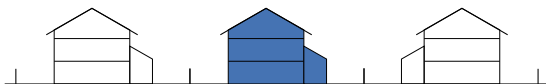
kap bijgebouw

Kap volgt kap van hoofdgebouw qua richting, type, overstek.

Twee parkeerplaatsen op eigen kavel, bovengrondse afvoer regenwater

'kavelpaspoort' Weede-kavel

thema



omschrijving

Brede villa's langs de Weede.

beukmaat

max 10 m.

nokhoogte

2 verdiepingen + kap max 10m.

goothoogte

max 7m.

hellingshoek kap

30°-45°

Voldoende ruimte tussen de woningen tbv. transparantie .

afstand tot erfgrans

a voortuin min 5 m.

b achtertuin min 5 m.

c afstand hoofdgebouw tot erfgrans min 5m.

d afstand bijgebouw erfgrans min 2 m.

positionering gebouwen op de kavel

e bebouwingsvlak hoofdgebouw.

f bebouwingsvlak bijgebouw.

Eenduidige kaprichting.

kap hoofdgebouw

Kappen volgen verkavelingsrichting en sluiten aan bij kaprichting 'buitenwonen'

dak bijgebouw

kap of plat; in aansluiting op architectuur

Materialisering

hoofdgebouw

basismateriaal

bijgebouw

materialisering in aansluiting op architectuur

Twee parkeerplaatsen op eigen kavel, bovengrondse afvoer regenwater

'kavelpaspoort'

Buiten-kavel

thema

omschrijving



Landelijke villa's grenzend aan het agrarische landschap.

beukmaat

max 11 m.

nokhoogte

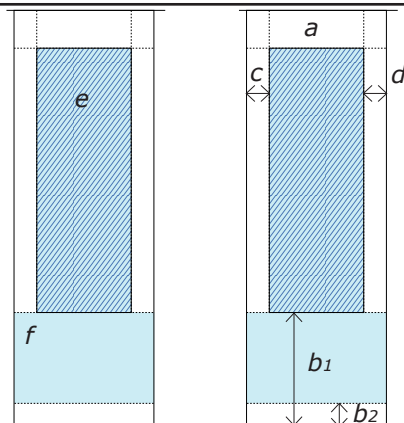
1 laag + grote hoge kap max 9 m.

goothoogte

max 3 m.

hellingshoek kap

30°-60°



Voldoende ruimte tussen de woningen tbv. transparantie.

afstand tot erfrens

a voortuin min 5 m.

b₁ achtertuin min 15 m.

b₂ afstand bijgebouw tot achter-erfrens min 3 m.

c afstand hoofdgebouw tot erfrens min 3 m.

d afstand bijgebouw erfrens min 3 m, achterop de kavel 0 m

positionering gebouwen op de kavel

e bebouwingsvlak hoofdgebouw.
f bebouwingsvlak bijgebouw.

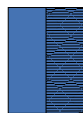
Materialisering

hoofdgebouw

Afwijkende materialisering: 40% van totaal geveleppervlak mag afwijken van het basismateriaal. Natuurlijke/moderne materialen zoals; hout, aluminium, stucwerk.

bijgebouw

materialisering in aansluiting op architectuur



Gedeeltelijk eenduidige kaprichting. (Muv. kopkavels).

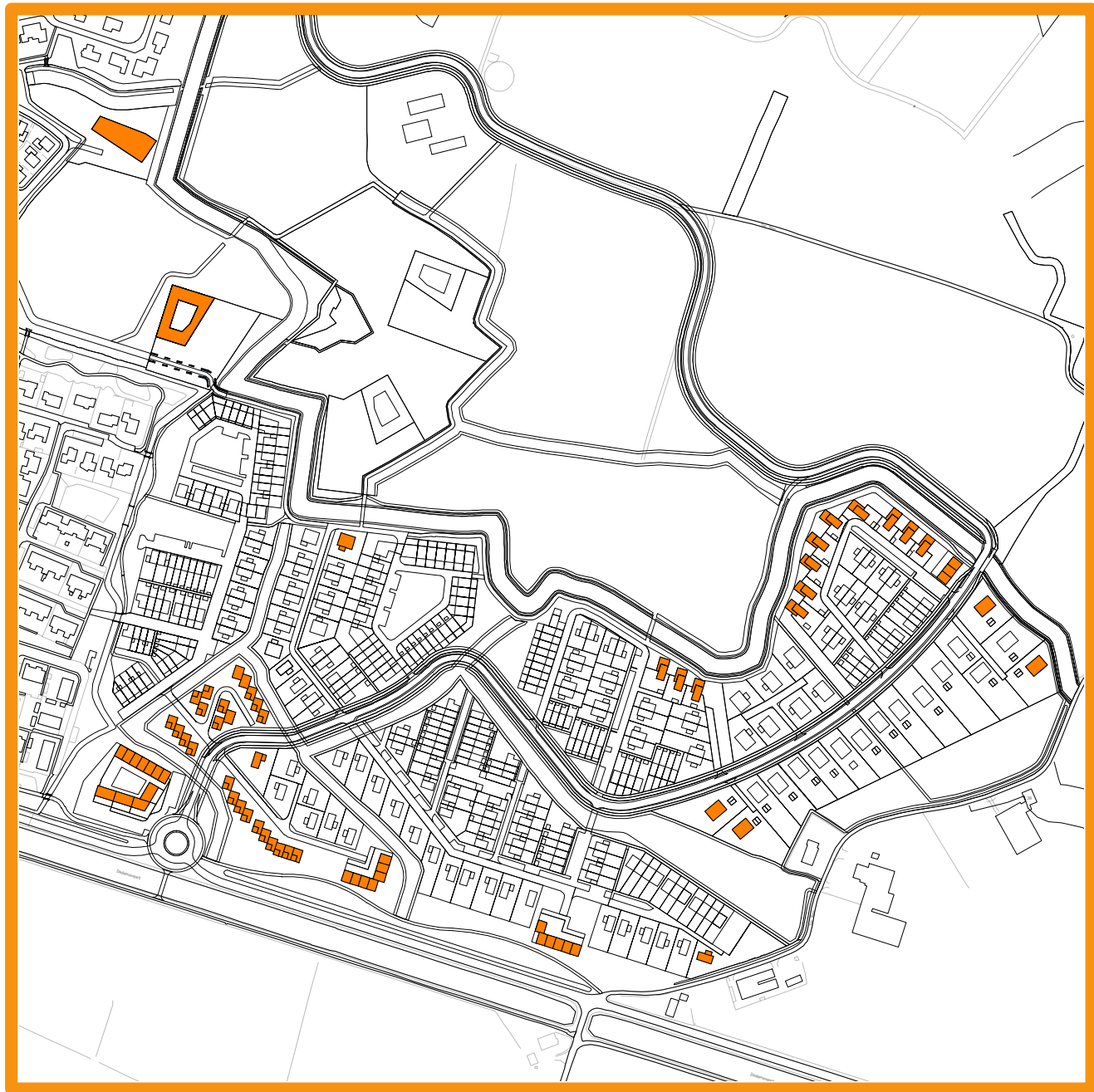
kap hoofdgebouw

Kappen volgen verkavelingsrichting en staan dwars op de straat. Muv. kopkavels, deze staan haaks op de hoofdrichting op het landschap georiënteerd

kap losstaand bijgebouw

Kap volgt kap van hoofdgebouw qua richting, type, overstek

Twee parkeerplaatsen op eigen kavel, bovengrondse afvoer regenwater



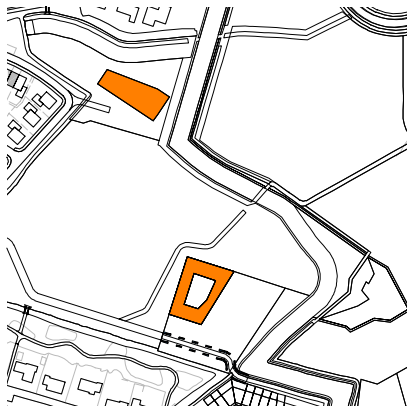
d.

specials 4.

Deze plekken zullen karakteristiek worden voor de nieuwe wijk en verdienen extra aandacht met betrekking tot de beeldkwaliteit. Het zijn verbijzonderingen in stedenbouwkundige en architectonische zin die zowel projectmatig als in particulier opdrachtgeverschap kunnen worden ontwikkeld.

De specials ontlelen hun specifieke karakteristiek voor een belangrijk deel aan hun specifieke landschappelijke ligging. Per special is met behulp van eenvoudige schetsjes aangegeven wat zo bijzonder is aan de directe omgeving van de woning. De special zelf is ter inspiratie eveneens met een handschets gekarakteriseerd. De schetsen zijn suggesties.

Special Stadsweide



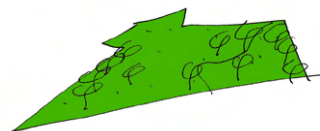
Voorziening in ontwikkeling (school, kerk, ...)

Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk wat voor functie de twee Wachters aan de Weide uit de eerste fase krijgen.

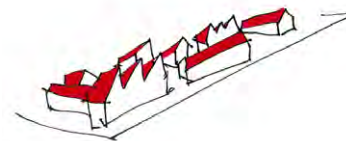
Appartementenblok

In ieder geval zal één van de twee blokken een appartementenprogramma krijgen, waarbij de ligging aan de stadsweide en de Nieuwe Weede randvoorwaardelijk is. Het parkeren wordt verdiept of halfverdiept opgelost onder het gebouw.

context special



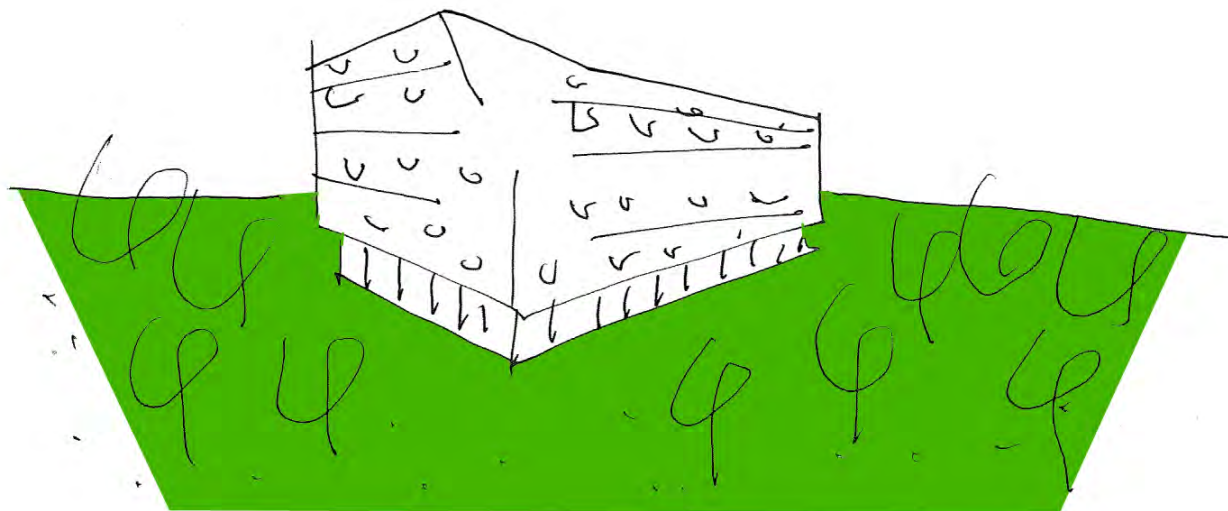
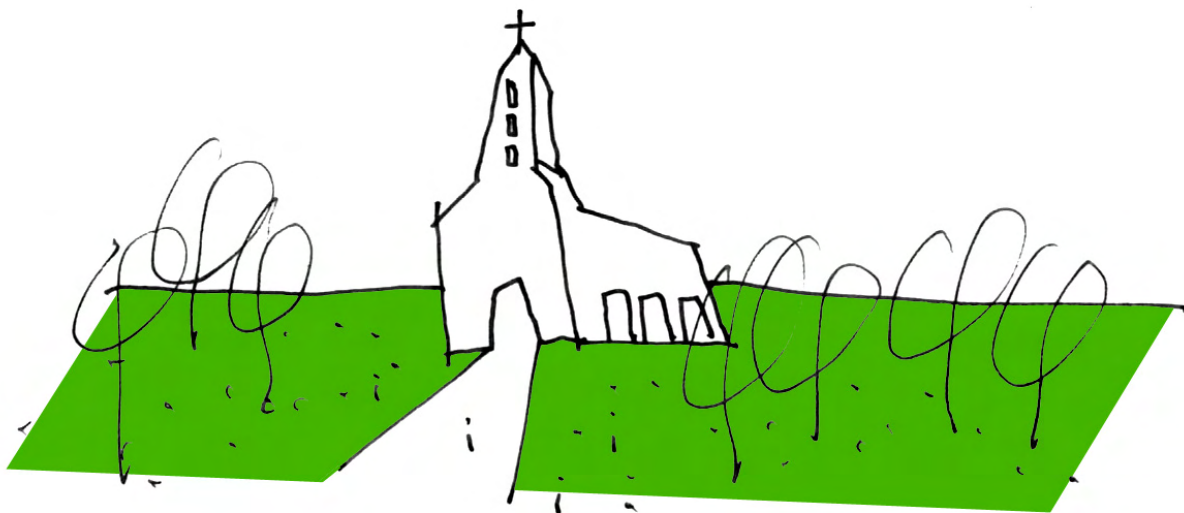
Stadsweide



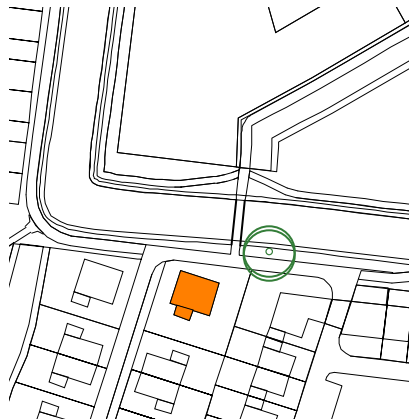
Bestaande wijk



Nieuwe Weede



Special Hanzewonen



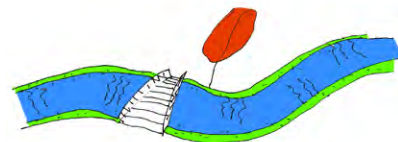
Hanzewoning bij de brug

De vrijstaande woning ligt op een prominente plek aan de Nieuwe Weede, met zicht over de Stadsweide. Zo ook de ligging direct bij de brug, gemarkeerd door een rode beuk, vraagt om een ontwerp dat specifiek is voor de plek en haar context. Een extra woonlaag ten opzichte van de omliggende woningen en een 'periscopische' kijk richting het open landschap zijn specifiek. De woning-bij-de-brug krijgt ook de mogelijkheid nu of in de toekomst bedrijvigheid te huisvesten (winkel, kantoor, atelier, etc.). Door een van de lagen een extra verdiepingshoogte te geven, biedt de woning deze flexibiliteit. Deze verdieping kan ook de 'Bel-etage' van de woning vormen en gekoppeld worden aan het panorama.

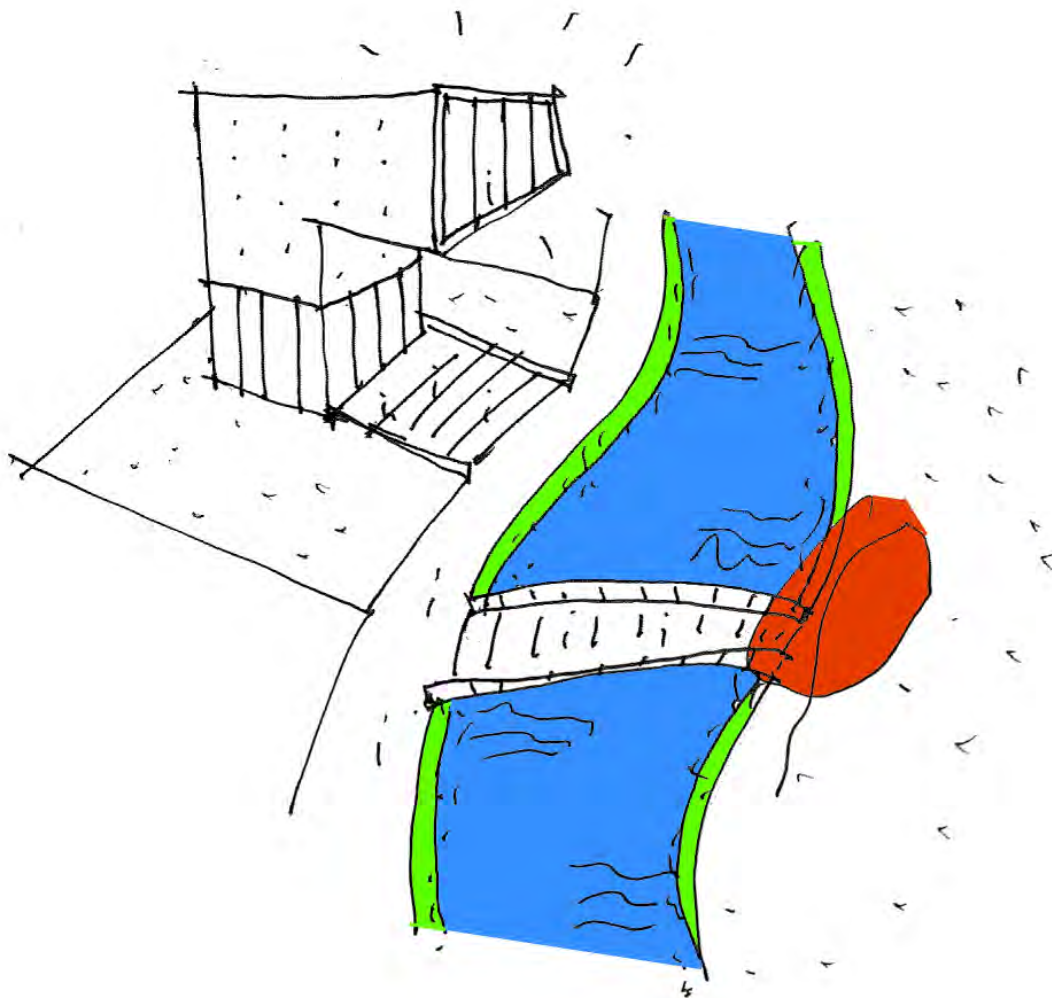
context special



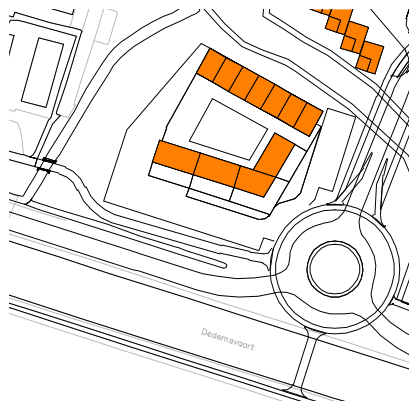
Stadsweide



Nieuwe Weede, brug en rode beuk



Specials Vaartparkwonen



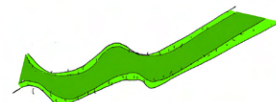
Winkel aan de Vaart

Supermarkt en appartementen onder één dak. Dit gebouw vormt één van de vooruit geschoven clusters in het groen langs de Dedemsvaart. Het ontwerp zal de verschillende typologieën in één vorm moeten vatten. De kap kan hierbij het bindend element zijn waar zowel supermarkt als appartementen worden ondergebracht.

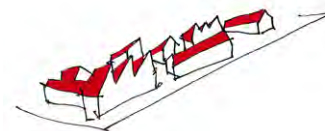
context special



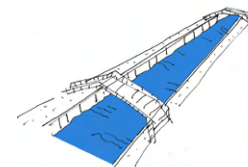
Entree-rotonde



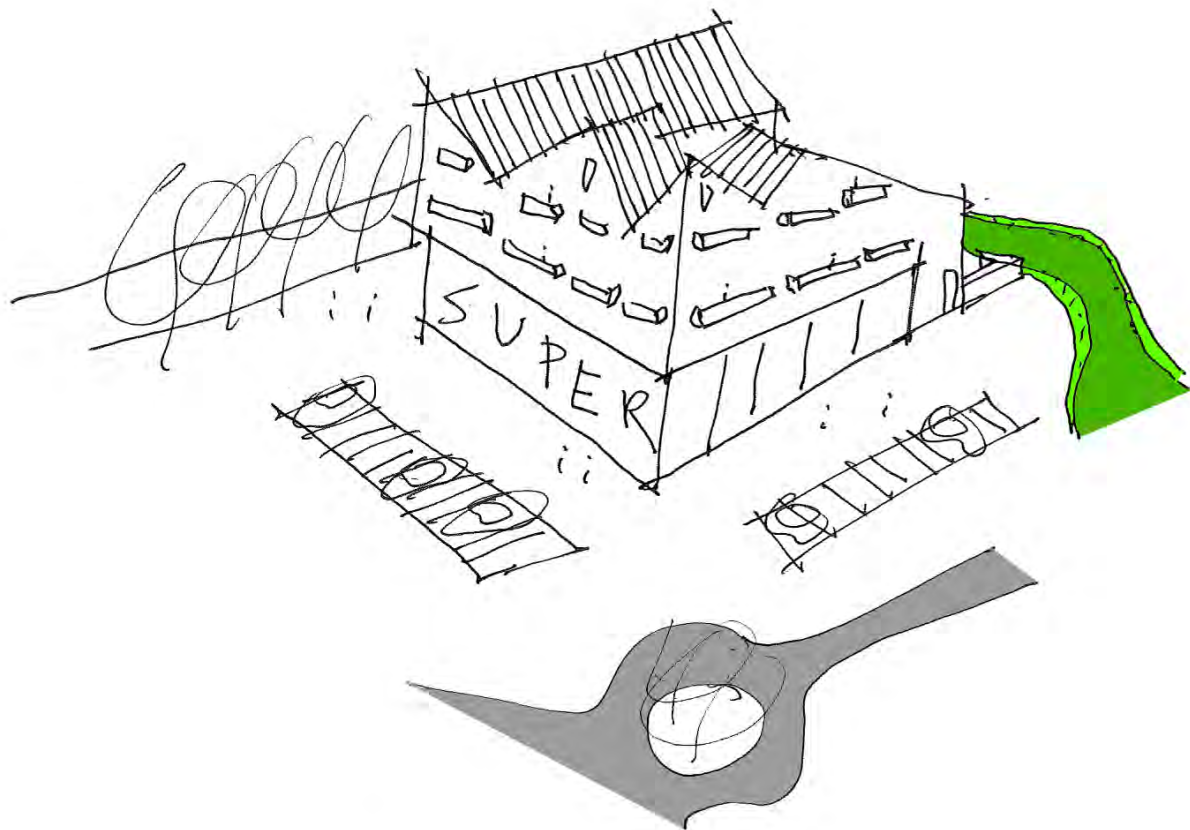
Wadi-structuur



Bestaande wijk



Dedems Vaart



Specials Vaartparkwonen



Patio-park

Het patio-park bevindt zich in de entree van de wijk. Op deze plek rijd je het woonlandschap binnen en ervaar je de groene en landschappelijke karakteristiek. In contrast met de verticaliteit van de bomen is op deze plek een woningbouwprogramma van patio-woningen gedacht met een horizontale structuur. De woningen bestaan uit 1 of 2 lagen met plat- of lessenaarsdak en zijn bedoeld voor een specifieke groep van senioren of mensen met een zorgbehoefte.

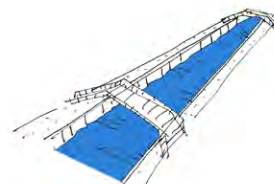
context special



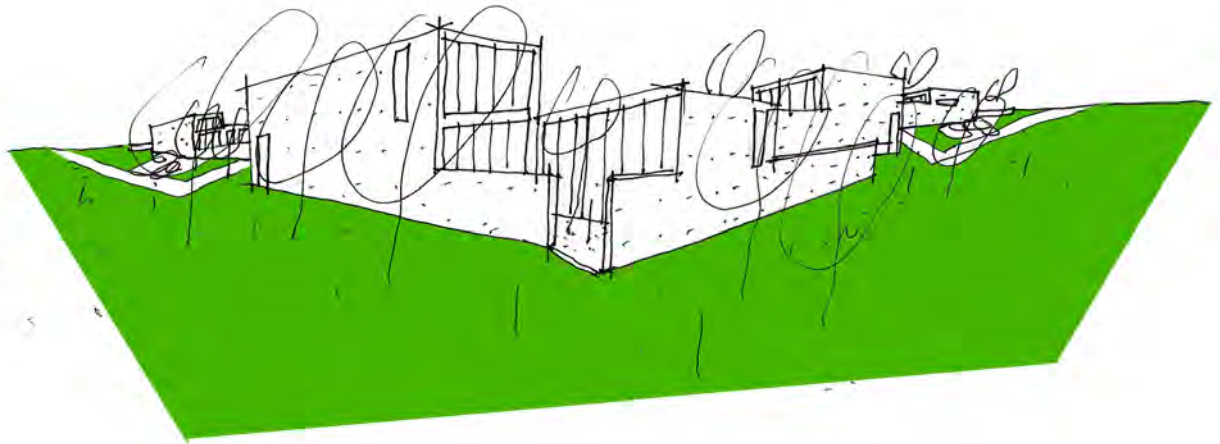
Vaartpark



Wadi-structuur



Dedems Vaart



Specials Vaartparkwonen



Vaartparkvilla's

De Vaartparkvilla's bevinden zich in de groene zone in het verlengde van het Nadorster Randpad aan de Dedemsvaart. Vanwege het uitzicht over de Vaart naar het deltalandschap van het Zwartewater zijn de villa's rijzig en breed over 3 lagen + kap.

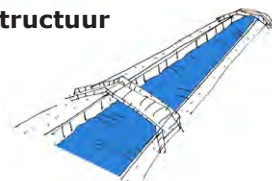
context special



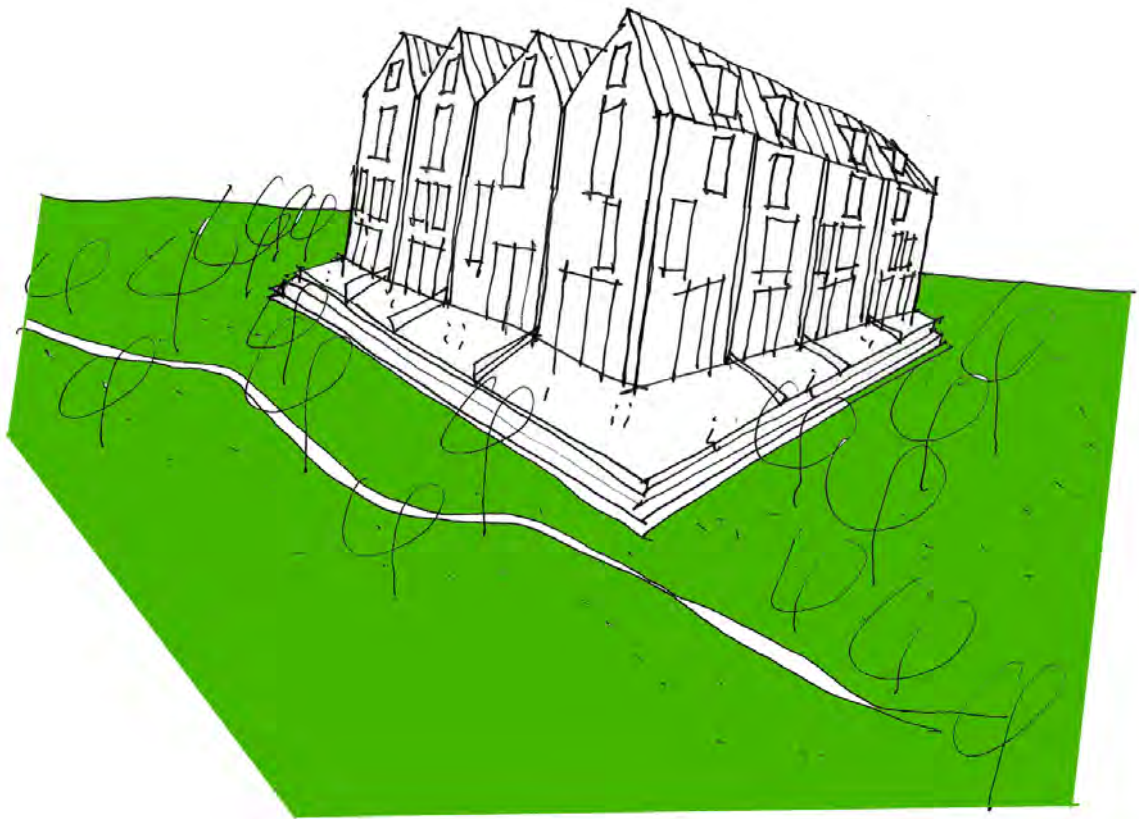
Vaartpark



Wadi - structuur



Dedems Vaart



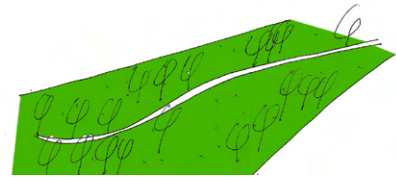
Specials Vaartparkwonen Westvilla



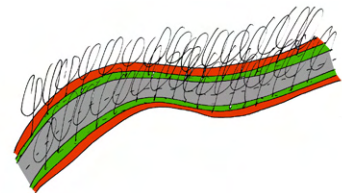
Westvilla bij entree wijk

De vrijstaande woning aan de westzijde van het Vaartpark staat op een prominente plek bij de entree van de wijk. Komend door de bocht van de hoofdontsluitingsweg springt de woning in het oog. De woning valt op door de grootte, het gebruik van afwijkende materialisering voor de gevels en het rijzige volume dat aansluiting zoekt bij de woningen langs de vaart. Het vormt samen met het supermarkt/appartementenensemble en de patiowoningen de entree van de wijk.

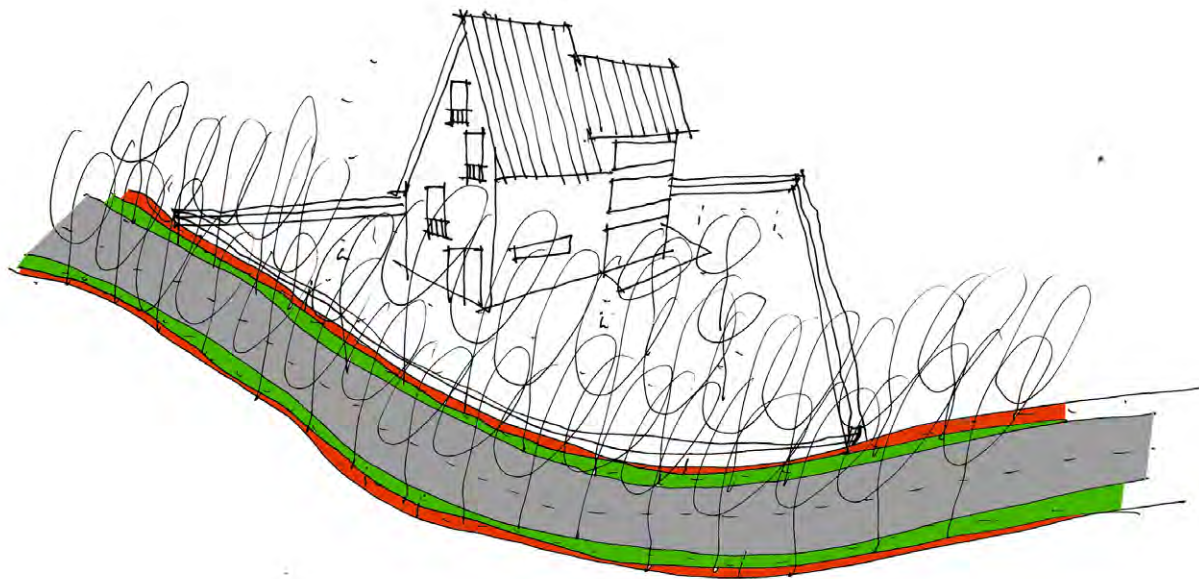
context special



Vaartpark



Entree hoofdontsluiting



Specials Weedewonen



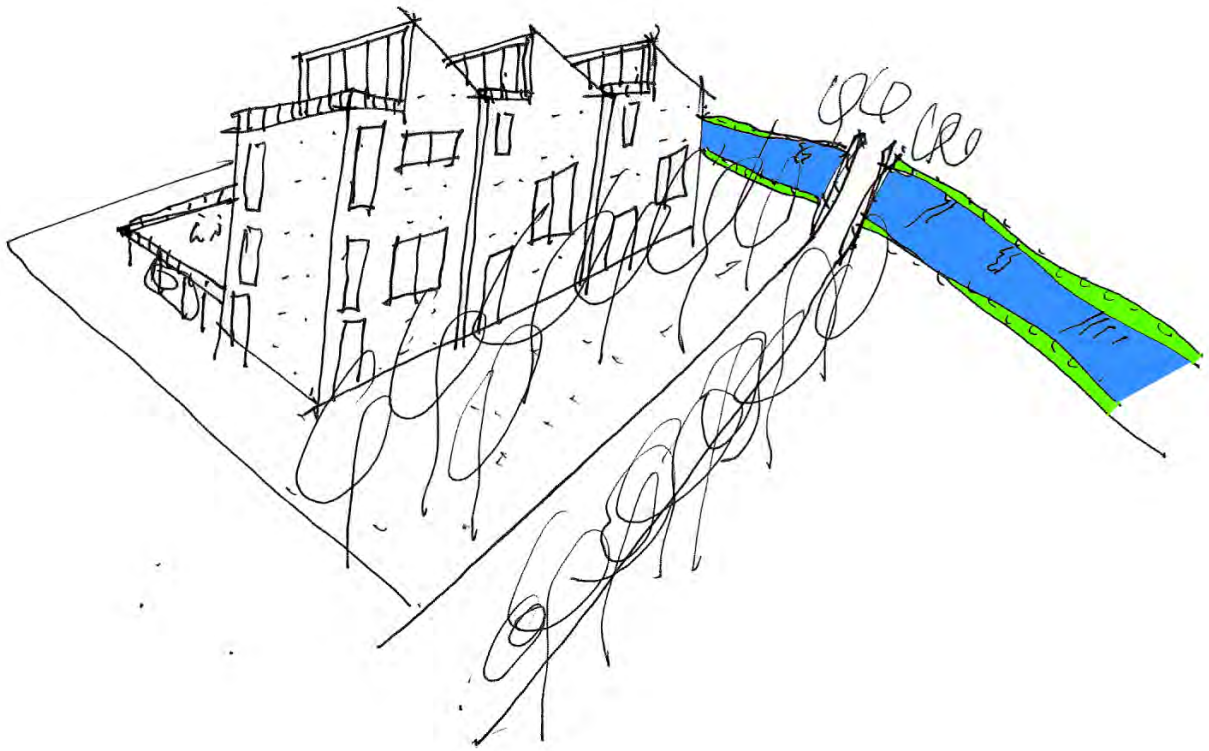
Weedevilla bij de brug

De Weedevilla bevindt zich aan de kruising van hoofdontsluiting met Nieuwe Weede. Een stedenbouwkundig accent van 3 lagen met kap met grondgebonden woningen maakt de plek specifiek en karakteristiek op de overgang naar de tweede fase.

context special



Nieuwe Weede en brug



Specials Weedewonen



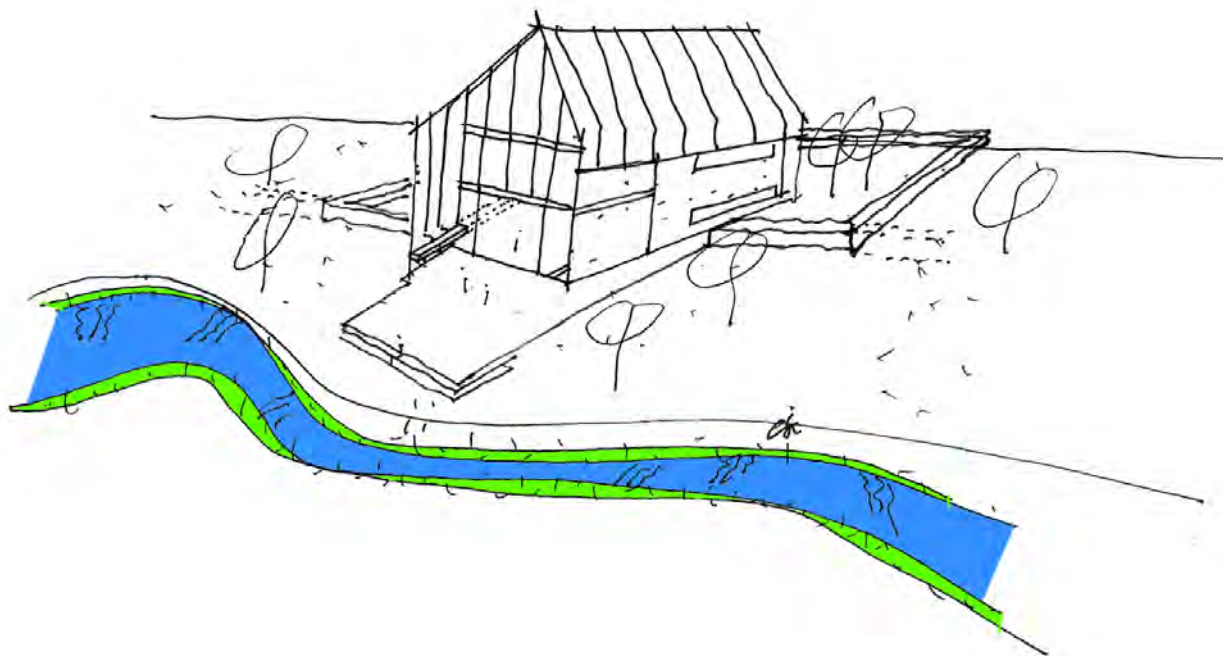
Watervilla's aan de Nieuwe Weede

De watervilla's aan de Nieuwe Weede staan met hun voeten in het gras aan het water. Het gras wordt gemeenschappelijk beheerd, waardoor een mooi uniform beeld ontstaat. De watervilla's zijn karakteristiek door het terras aan het water dat iets is opgetild ten opzichte van de omgeving, waardoor er privacy ontstaat en een heldere scheiding openbaar-prive.

context special



Nieuwe Weede



Specials Buitenwonen



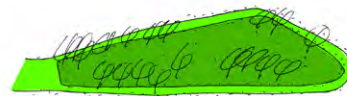
Vier Landhuizen

Op de koppen van het Buitenwonen worden specifieke landhuizen voorgesteld bestaande uit 2/3 lagen + kap. De materialisering van de gevels kan afwijken van de overige buitenkavels. Door de extra hoogte ten opzichte van de andere buitenkavels kunnen de landhuizen front vormen naar enerzijds de wadi-weide en anderzijds de Nieuwe Weede.

context special



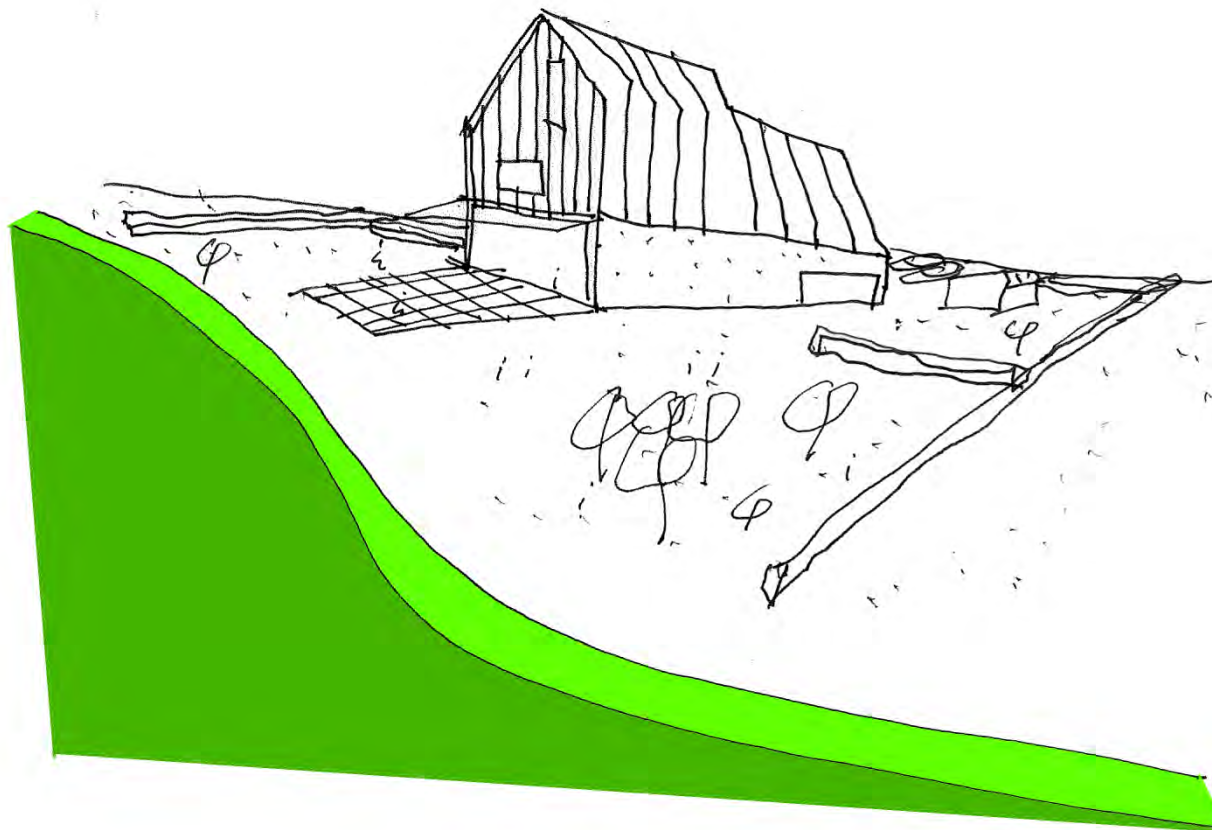
Omliggende boerderijen



Wadiweide



Nieuwe Weede



samenvatting e.

In bijgaande tabellen is op basis van de indeling in de vier planlagen en de uitwerking van de lagen architectonische eenheden en specials een overzicht gemaakt van kenmerken beeldkwaliteit.

architectonische eenheden
Hanzewonen

		Hanze wonen		
		west	oost	PO-kavels
stedebouw <i>beeldaspecten voor: ruimtelijke opbouw plan realisatiestrategie privé-openbaar</i>	verkavelingsprincipe	straat / hof	straat / hof	straat
	typologieën	rij / 2^1	rij / 2^1	2^1 / vrij
	opdrachtgever	projectmatig	projectmatig	particulier
	architectenverdeling	planarchitect A	planarchitect B	paspoort
	gerichtheid	straat / tweezijdig (hof)	straat / tweezijdig (hof)	straat
	erfscheidingen	divers	haag / terras	haag
	parkeren privéterrein	oprit (garage) / voortuin	oprit (garage) / voortuin	oprit (garage)
volume <i>beeldaspecten voor: 3d-ruimtelijk model</i>	positie diepte: rooilijn	plan / achterrooilijn hof	plan / achterrooilijn hof	voor >3 m / achter >8m
	positie breedte: verband	gesloten / halfopen	gesloten / halfopen	breedte max 6,5 m.
	bouwlagen en hoogte	2+kap / hoekaccenten	2+kap / hoekaccent	1 / 2 + kap (n 10 / g 8)
	kapvorm en hellingshoek	zadel	zadel	zadel / variatie (eind)
architectuur <i>beeldaspecten voor: schil gebouw</i>	architectonisch karakter	delta-stijl	delta-stijl	delta-stijl
	volumebehandeling	hof sculpturaal	hof sculpturaal	eenduidig + toevoeging
	gevel indeling	hof verticaal	hof verticaal	evenwichtig
	materiaal en kleur gevels	basis	basis	basis
	materiaal en kleur daken	pan fris rood	pan fris rood	pan fris rood
aan- en bijgebouwen	omvang			
	positie			3 m. uit erfgrans
	beeldrelatie met hoofdgebouw			aansluiting op arch.

specials

Hanze
Oost
woning bij brug
straathoek
vrijstaand
particulier
paspoort+
tweezijdig
haag
oprit (garage)
dicht op hoek
open
accent
variatie
delta-stijl
verbijzondering
verticaal
40% uitzondering
pan fris rood
3 m. uit erfgrens
aansluiting op arch.

architectonische eenheden

Vaartparkwonen

		Vaartpark wonen		
		west	oost	PO west / oost
stedebouw beeldaspecten voor: ruimtelijke opbouw plan realisatiestrategie privé-openbaar	verkavelingsprincipe	straat / hofje	pad / straat	straat
	typologieën	rij / 2 [^] 1	rij / 2 [^] 1	vrij
	opdrachtgever	projectmatig	projectmatig	particulier
	architectenverdeling	planarchitect C	planarchitect D	paspoort
	gerichtheid	straat / pad	straat / tweezijdig	representatieve achterz.
	erfscheidingen	haag / muur	haag / treillage	haag
	parkeren privéterrein	oprit (garage)	oprit (garage) / achtertuin	oprit (garage)
volume beeldaspecten voor: 3d-ruimtelijk model	positie diepte: rooilijn	plan / aan pad	recht	voor >5 m / achter >14m
	positie breedte: verband	gesloten	gesloten	breedte max 6 m (50% uitz 9m)
	bouwlagen en hoogte	2+kap	2+kap	2+hoge kap
	kapvorm en hellingshoek	zadel	zadel	zadel
architectuur beeldaspecten voor: schil gebouw	architectonisch karakter	delta-stijl / parkwon.	delta-stijl / parkwon.	delta-stijl / parkwon.
	volumebehandeling			
	gevel indeling			
	materiaal en kleur gevels	basis	basis	basis
	materiaal en kleur daken	pan donker/antraciet	pan donker/antraciet	pan donker/antraciet
aan- en bijgebouwen	omvang			mogelijk uitbreiden BG
	positie			2 m. uit erfgrens
	beeldrelatie met hoofdgebouw			afwijkende hellingshoek

specials

Vaartpark West				
supermarkt	patiowoningen	woning entree	West / Oost collectieve villa 1 + 2	Oost woning hoek
solitair	structuur in groen	straathoek	solitair	gedraaid
collectief gebouw	geschakeld patio	vrij	collectief gebouw	vrij
projectmatig	projectmatig	particulier	projectmatig	particulier
projectarchitect 3	projectarchitect 4	paspoort+	projectarchitect 5	paspoort+
alzijdig	tweezijdig	straat / repr. achter	alzijdig	straat / repr. achter
gevel	gevel / tuinmuur	haag	gevel	haag
parkeerterrein	oprit	oprit (garage)	collectief op maaiveld	oprit (garage)
contour gebouw	gestaffeld	gestaffeld	rooilijn afstand vaart	recht
open	gesloten	open	halfopen	open
plint + 2 lagen met hoge ka	1+kap / 2 plat	plint + 2 lagen met hoge ka	3+kap	plint + 2 lagen met hoge kap
variatie	plat/lessenaar	variatie	variatie	variatie
delta-stijl / parkwon.	delta-stijl / parkwon.	delta-stijl / parkwon.	delta-stijl / parkwon.	delta-stijl / parkwon.
één dak	ensemble	variatie	cluster	variatie
	horizontaal		verticaal	
basis	40% uitzondering	40% uitzondering	40% uitzondering	40% uitzondering
pan donker/antraciet	pan donker/antraciet	pan donker/antraciet	pan donker/antraciet	pan donker/antraciet
niet toegestaan	opbouwen?		niet toegestaan	
		3 m. uit erfgrens		3 m. uit erfgrens
		aansluiting op arch.		aansluiting op arch.

architectonische eenheden
Weedewonen

		Weede west	oost	PO kavels
stedebouw <i>beeldaspecten voor: ruimtelijke opbouw plan realisatiestrategie privé-openbaar</i>	verkavelingsprincipe	straat / solitair	straat	pad
	typologieën	rij / 2^1	rij / 2^1	vrij
	opdrachtgever	projectmatig	projectmatig	particulier
	architectenverdeling	planarchitect E	planarchitect F	paspoort
	gerichtheid	straat / tweezijdig	straat	tweezijdig / repr. achter
	erfscheidingen	haag / gebouwd	haag / treillage	haag / treillage
	parkeren privéterrein	oprit (garage) / voortuin	oprit (garage)	oprit achtertuin (garage)
volume <i>beeldaspecten voor: 3d-ruimtelijk model</i>	positie diepte: rooilijn	gestaffeld / recht	recht / gestaffeld	gestaffeld
	positie breedte: verband	gesloten / halfopen	gesloten / halfopen	open
	bouwlagen en hoogte	2+kap	2+kap	2 +kap
	kapvorm en hellingshoek	zadel	zadel	zadel
architectuur <i>beeldaspecten voor: schil gebouw</i>	architectonisch karakter	delta-stijl	delta-stijl	delta-stijl
	volumebehandeling			
	gevel indeling			
	materiaal en kleur gevels	basis	basis	basis
	materiaal en kleur daken	pan warm rood/bruin	pan warm rood/bruin	pan warm rood/bruin
aan- en bijgebouwen	omvang			
	positie			3 m. uit erfgrans
	beeldrelatie met hoofdgebouw			

specials

Weede	
Oost 3*1 kap bij brug	Oost / West weede-villa's
solitair	aan landsch.-structuur
3*1	vrijstaand veranda
projectmatig	projectmatig
projectarchitect 6	projectarchitect 7
alzijdig	tweezijdig
gevel	terras hoog / haag
collectief op maaiveld	oprit (naast garage)
gestaffeld	gestaffeld
open	open
plint + 2 lagen met hoge ka	2+kap
zadel	variatie
delta-stijl	delta-stijl
cluster	
verticaal	horizontaal
basis	40% uitzondering
pan warm rood/bruin	pan warm rood/bruin
niet toegestaan	
	los aan straat
	aansluitend op arch.

architectonische eenheden

Buitenwonen

		Buiten wonen	
stedebouw <i>beeldaspecten voor:</i> <i>ruimtelijke opbouw plan</i> <i>realisatiestrategie</i> <i>privé-openbaar</i>	verkavelingsprincipe		weg / insteek
	typologieën		vrijstaand
	opdrachtgever		particulier
	architectenverdeling		paspoort
	gerichtheid		straat / tuin
	erfscheidingen		haag
	parkeren privéterrein		oprit + garage
volume <i>beeldaspecten voor:</i> <i>3d-ruimtelijk model</i>	positie diepte: rooilijn		variatie
	positie breedte: verband		open
	bouwlagen en hoogte		1+grote hoge kap
	kapvorm en hellingshoek		variatie
architectuur <i>beeldaspecten voor:</i> <i>schil gebouw</i>	architectonisch karakter		landelijk / individueel
	volumebehandeling		
	gevel indeling		horizontaal
	materiaal en kleur gevels		40% uitz.
	materiaal en kleur daken		riet
aan- en bijgebouwen	omvang		
	positie		achter op kavel
	beeldrelatie met hoofdgebouw		aansluitend op arch.

specials

Buiten
kopvilla's
gdraaid
vrij
particulier
paspoort+
straatje voor
haag
oprit (garage)
variatie
open
2+kap
variatie
40% uitzondering
(deels) riet
3 m. uit erfgrens
aansluitend op arch.

architectenverdeling f.

architectonische eenheden



Eenheid A (Hanzewonen)

Cluster (hof) door planarchitect A + aansluiting wijk Nadorst met rijenprogramma onder begeleiding van supervisor en planarchitect A. 2[^]1 in aansluitende architectonische stijl projectmatig uitvoeren onder begeleiding van supervisor en planarchitect A.



Eenheid B (Hanzewonen)

Cluster + vrij-stand/2[^]1 programma projectmatig en deel begeleiden particulier opdrachtgeverschap.



Particulier opdrachtgeverschap

Onder begeleiding van planarchitect B, 'kavelpaspoort' en supervisor



'Special' particulier opdrachtgeverschap / projectmatig

Intensieve begeleiding (workshops) en specifiek binnen BKP.



Eenheid C (Vaartparkwonen)

Met name geschakeld programma in rianter segment. Bijzondere geschakelde vormen van 3[^]1 en 4[^]1. Vrijstaand/2[^]1 deel projectmatig, deel begeleiden van particulier opdrachtgeverschap.



Particulier opdrachtgeverschap

Onder begeleiding van planarchitect C, 'kavelpaspoort' en supervisor



'Special' particulier opdrachtgeverschap / projectmatig

Intensieve begeleiding (workshops) en specifiek binnen BKP.



Eenheid 1 + 2 (Stadsweide)

Appartementen + eventueel voorzieningen in de Stadsweide.

Eenheid 3 t/m 6 (Vaartparkwonen)

'Specials' langs Vaartweg

Verskillende architecten (projectarchitecten). Regie gemeente. Koppeling met nieuwe vaartwegstudie.



Fase 1A

Fase 1B



Eenheid E (Weedewonen)

Parkrandwoningen, rijwoningen en 2[^]1 programma projectmatig.

Eenheid 6 t/m 7 (Weedewonen)

'Specials' langs de Weede
Projectarchitect



Eenheid F (Weedewonen)

Rijwoningen en 2[^]1 programma projectmatig.



PO (Weedewonen) particulier opdrachtgeverschap

Vrije kavels.



PO (Buitenwonen) particulier opdrachtgeverschap

Zeer grote vrije kavels, met mogelijkheid tot uitbreiding paardeweide. Begeleiding supervisor, 'kavelpaspoort'.



Eenheid D (Vaartparkwonen)

Planarchitect



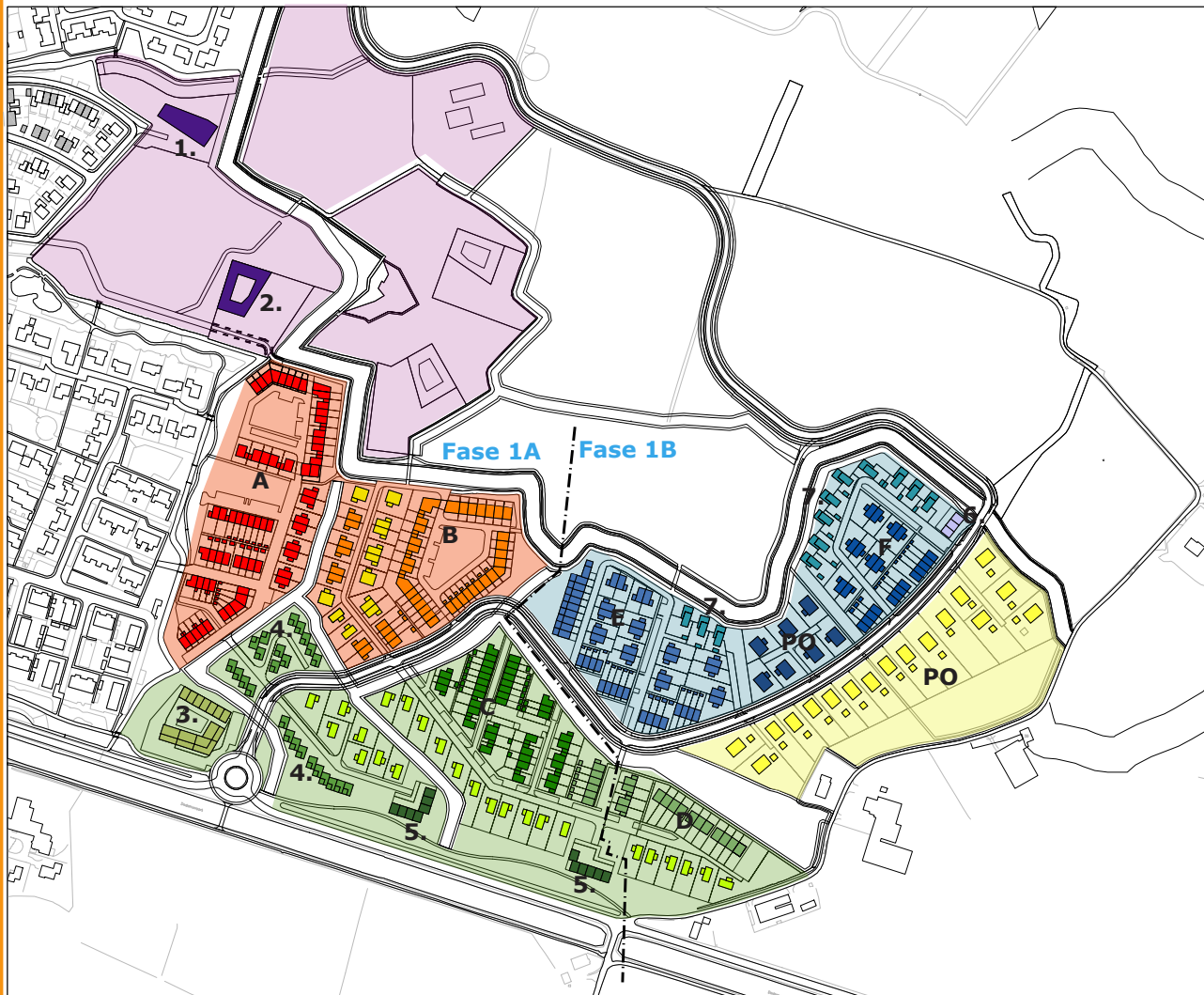
Particulier opdrachtgeverschap

Onder begeleiding van planarchitect E, 'kavelpaspoort' en supervisor



'Special' particulier opdrachtgeverschap / projectmatig

Intensieve begeleiding (workshops) en specifiek binnen BKP.



Colofon

Hasselt Om de Weede - BKP 1e fase
maart 2008

Opdrachtgever:
Gemeente Zwartewaterland en
Montferland Beheer B.V.

Bureau Alle Hosper
landschapsarchitectuur en stedenbouw
Postbus 5231, 2000 CE Haarlem,
tel. 023 - 531 70 60
fax 023 - 531 81 60
mail: info@hosper.nl
web: www.hosper.nl

Ontwerpteam Hasselt Om de Weede:
Josina Hageman - technisch tekenaar
Stefanie Zeller - stagiaire
Ellemijk Marks - stedenbouwkundige
Peter de Ruyter - landschapsarchitect en projectleider
Patrick Verhoeven - stedenbouwkundige

Planteam Hasselt Om de Weede:
Marc Bouwman - projectleider
Antonio de Boer (civiele techniek)
Cees Maatkamp (ruimtelijk kwaliteit)
Dick Overweg (grondzaken)
Gert Stam (ruimtelijk ontwikkeling)

Eric Nederlof (Montferland beheer BV)
Gerard van Brakel (Montferland beheer BV)
Geurt van de Kraats (Montferland beheer BV)

**Stuurgroep/Aandeelhoudersvergadering
Hasselt Om de Weede:**
Dhr. L. Boshove
Dhr. M. Bouwman
Dhr. J.A.M. Dekkers
Dhr. D. Leentjes
Dhr. J.W. Wiggers