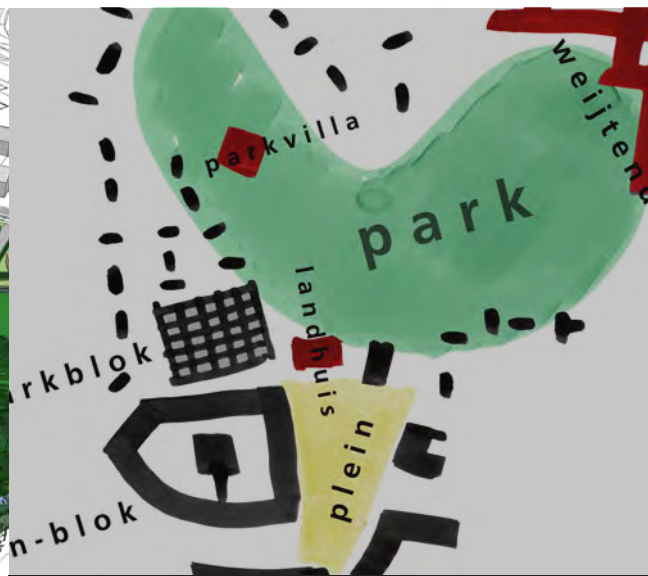


p a r k w i j h e z i c h t

b e e l d k w a l i t e i t p l a n

1 f e b r u a r i 2 0 1 2



Inhoud

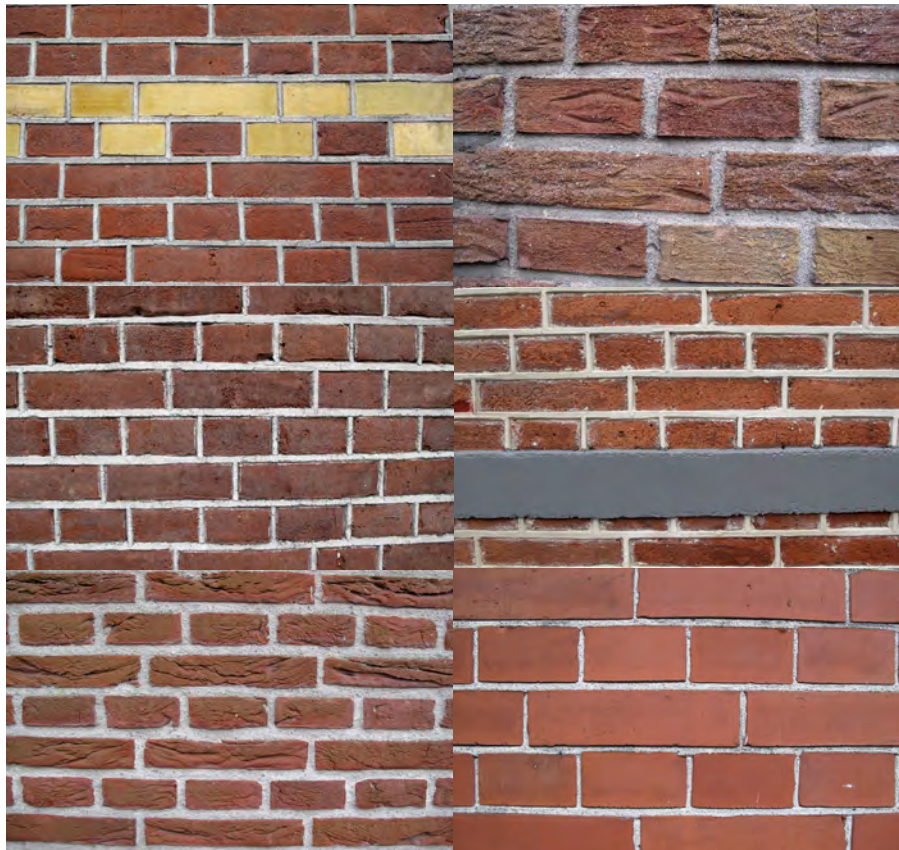
Architectuurcode	7
1. Algemeen	7
Uitgangspunten	7
2. Wijhezicht	9
3. Vrije kavels	11
4. Plein-blok	13
5. Parkvilla	15
6. Erfscheidingen	17





**Definitief Ontwerp
DO stedenbouwkundig plan**

Analyse bestaande bebouwing Wijhe



eenheid in kleur- en materiaalgebruik



verscheidenheid in bouw- en kapvorm

Alle getoonde foto's zijn referentiebeelden.



Architectuurcode

1. Algemeen

Wijhe is een dorp aan de IJssel met veel van de kenmerken die eigen zijn aan de dorpen in deze streek. Kenmerkend voor het dorpse karakter is dat er een grote variatie binnen een beperkt palet aanwezig is. Door het 'beperkte' palet van woninggroottes, baksteenkleuren en dakvormen is er toch veel eenheid binnen de oude kern. De 'eenheid in verscheidenheid' komt o.a. door de kleur van de baksteen: alle bebouwing is in een oranje-bruine of rood-bruine kleur in een grote verscheidenheid aan tinten die net iets van elkaar verschillen. Dit geldt ook voor de dakvormen van de gebouwen. Iedere woning bezit een kap in een grote verscheidenheid aan kapvormen die net iets van elkaar verschillen. In de gevels van de oorspronkelijke bebouwing van Wijhe komen allerlei bijzondere accenten voor, vaak in een gele kleur (bijzondere betimmering (geel), gemetselde ornamentieken en/of rollagen in 'IJssel-geel', etc.). Ook zijn er woningen met een gekeimde gevel uitgevoerd ('geschilderd' baksteen).

De nieuwe bebouwing van Park Wijhezicht zal aansluiten op enkele van deze kenmerken. Het neemt oorspronkelijke karakteristieken over zoals het toepassen van baksteen, kappen, 'geel' als steunkleur en keimwerk, zonder daarbij historiserend te zijn. De nieuwe bebouwing zal qua sfeer een nieuwe dorpsheid uitstralen. Vertrouwd en toch helemaal van deze tijd.

Uitgangspunten

De materialisering en de verhoudingen van de gevels zijn dan weliswaar klassiek, de vormgeving kan eigentijds en modern zijn. Over het algemeen geldt dat de woningen in een heldere en eenduidige hoofdmassa worden uitgevoerd, waarbij toevoegingen, zoals aan- en bijgebouwen, erkers en dakkapellen, ondergeschikt dienen te blijven. Gevelopeningen en details zijn op elkaar en op de architectuur van de woning afgestemd. Door verticale en horizontale verspringingen van de gevelopeningen blijft de architectuur speels en vriendelijk. Hierdoor ontstaat alles bij elkaar een moderne en ingetogen sfeer die goed past binnen een dorpse omgeving.

Per afzonderlijke situatie worden bijzondere eisen gesteld aan de architectuur. Bebouwing aan het plein mag bijvoorbeeld anders van karakter zijn dan bebouwing in het park. Hier wordt later op teruggekomen.

Eenheid door:

- materiaalgebruik
 - baksteen
 - oranje-bruin en/of roodbruin
- kappen (zadeldaken en/of lessenaarsdaken, met zwarte of antraciete keramische dakpannen)
- accenten in IJsselgeel (ramen-deuren en/of metselwerk, max. 20% van het gevelvlak) of keimwerk (max. 100% van het gevelvlak)

Variatie door:

- kleur- of tintverschillen van baksteen
- kaprichting of ~vorm
 - langs- of dwarskap
 - zadelpak, lessenaarskap, mansardekap (evt. plat dak)
- toepassing accenten





materialisering: de kleur van de bakstenen dient binnen dit spectrum te vallen

accenten in IJsselgeel: rollagen, ramen/deuren, gevelaccenten, etc.



kleurspectrum IJsselgeel



ingetogen en bescheiden architectuur

Alle getoonde foto's zijn referentiebeelden.

een wit gekeimde gevel zou eventueel mogen



2. Wijhezicht

De woningen in het deelgebied Wijhezicht bestaan enkel uit grondgebonden woningen, (patio-woningen, rijenwoningen). De architectuur die wordt toegepast heeft niet veel variatie maar is juist een ingetogen verzorgde architectuur. Voor deze woningen gelden alle aspecten die onder 'beeldkwaliteit algemeen' zijn genoemd.

Deze woningen hebben dus als bindend vormthema het materiaalgebruik (baksteen in oranje-bruin en/of roodbruin), de kappen (zadeldaken en/of lessenaarsdaken, met zwarte of antraciete keramische dakpannen) en accenten in IJsselgeel (houtwerk en/of metselwerk) of keimwerk. Als er een steunkleur wordt gebruikt zou dit bij voorkeur IJsselgeel moeten zijn: of het nu de ramen-deuren zijn, bijzonder metselwerk of anderszins. Dit mag overigens voor maximaal 20% van het gevelvlak; keimwerk mag voor maximaal 100% van het gevelvlak

Incidenteel kan er gevarieerd worden op plekken die daar om vragen. In een belangrijke zichtlijn of direct aan het park mag een accent komen, die dan voor de variatie in de verder eenduidige gevels zorgt. Zo'n accent kan gevormd worden door een dwarskap, een hogere gootlijn en/of een opgetilde kap, een andere steenkleur (of keimwerk), een versprongen rooilijn, etc. Deze architectuurcode spreekt zich enkel uit over waar een accent moet komen, niet op welke wijze deze vormgegeven moet worden.

Daar waar de kappen als één van de bindende vormthema's is benoemd, hoeft dit niet persé voor alle woningen te gelden. De patio-woningen worden met een plat dak uitgevoerd. De opbouw van de patio kan als een kap worden uitgevoerd. De eenheid die verkregen wordt door architectuurstijl, kleur- en materiaalgebruik is voldoende om juist daarbinnen een genuanceerde variatie te hebben.

Woningen die direct aan het park liggen hebben een verhoogd ambitieniveau. Dit verhoogde ambitieniveau is herkenbaar in de volgende punten:

1. Twee voorkanten. In principe hebben deze woningen een dubbele oriëntatie. Aangezien deze woningen 'met hun voeten in het park' staan, dient de zijde aan het park gelegen extra aandacht te krijgen.
2. Erfscheiding: alle woningen aan het park hebben een buitenruimte direct hieraan. Deze wordt afgescheiden door een lage erfscheiding (lage muur +0,60 meter of lage haag +0,80 meter). Bij de vrijstaande vrije-sectorwoningen dient ook een lage erfscheiding te komen, en mag pas op 5,0 meter uit de erfgrans aan het park een hoge erfscheiding (haag, 1,80 meter) gerealiseerd worden.
3. Hoogteverschil: Om tot een goede scheiding tussen het openbare park en de privé-woning te komen, is het desgewenst mogelijk om de woningen met een verhoogd vloerpeil uit te voeren. Dit kan per bouwblok of woning variëren.

Eenheid door:

- materiaalgebruik (baksteen in oranje-bruin en/of roodbruin)
- kappen (zadeldaken en/of lessenaarsdaken, met zwarte of antraciete keramische dakpannen)
- accenten in IJsselgeel (ramen-deuren en/of metselwerk, max. 20% van het gevelvlak) of keimwerk (max. 100% van het gevelvlak)

Variatie door:

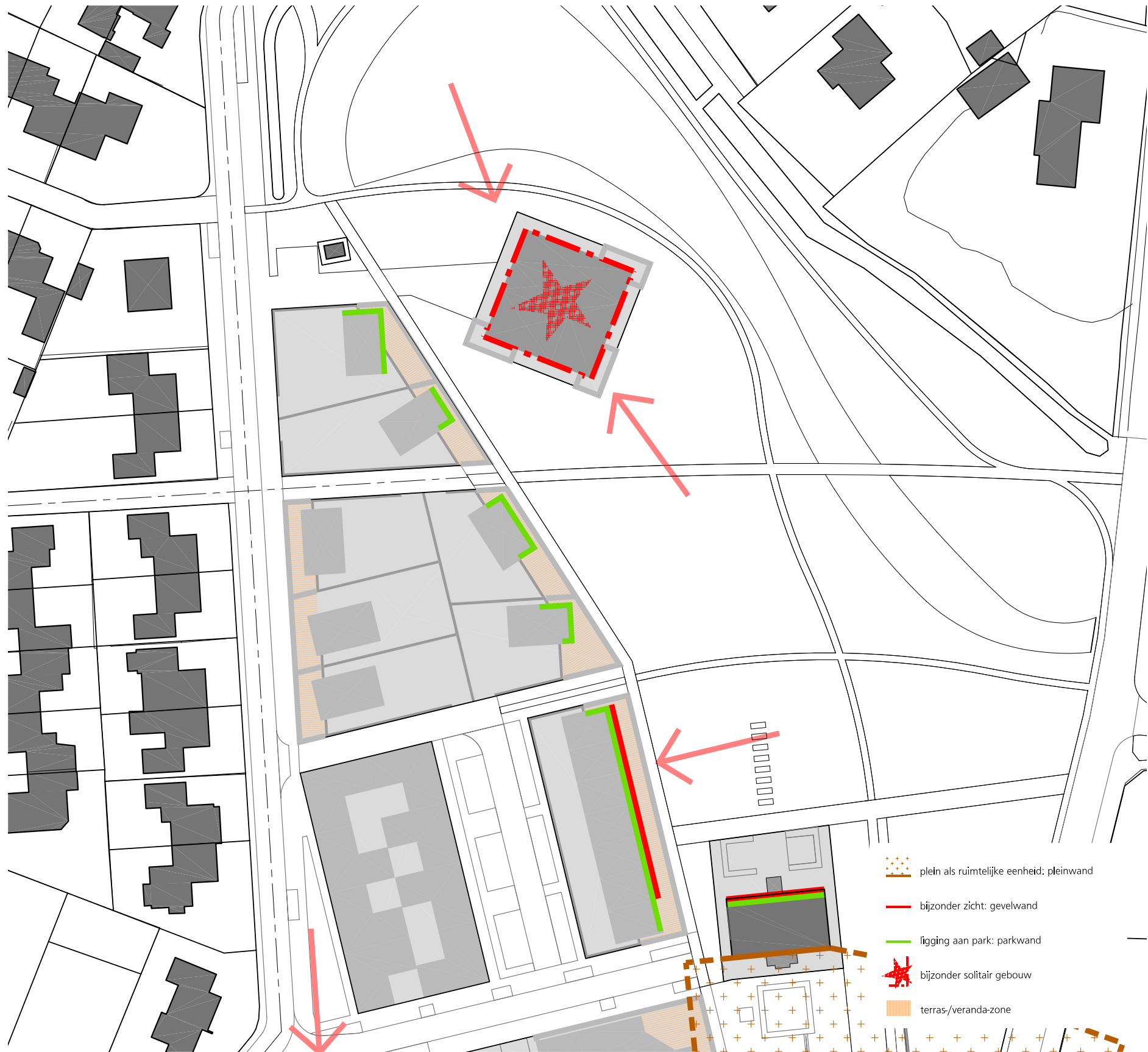
- kleur- of tintverschillen van baksteen
- kaprichting of ~vorm (langskap, dwarskap, zadelpak, lessenaarskap, mansardekap, etc. (evt. plat dak))
- toepassing accenten

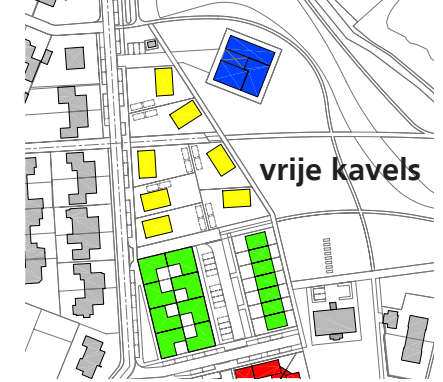
Bijzonderheid:

- Woningen aan het park:
- 'tweede voorkant'
- buitenruimte, afgescheiden door lage erfscheiding



Randvoorwaardenkaart vrije kavels





materialisering: de kleur van de bakstenen dient binnen dit spectrum te vallen



accenten in IJsselgeel: rollagen, ramen/deuren, gevelaccenten, etc.

Eenheid door:

- materiaalgebruik (baksteen in oranje-bruin en/of roodbruin)
- kappen (zadeldaken en/of lessenaarsdaken, met zwarte of antraciete keramische dakpannen)
- accenten in IJsselgeel (ramen-deuren en/of metselwerk, max. 20% van het gevelvlak) of keimwerk (max. 100% van het gevelvlak)

Variatie door:

- kleur- of tintverschillen van baksteen
- kaprichting of ~vorm (langskap, dwarskap, zadelkap, lessenaarskap, mansardekap, etc.)
- toepassing accenten

Bijzonderheid:

- Woningen aan het park:
- 'tweede voorkant'
- buitenruimte, afgescheiden door lage erfscheiding
- hoge haag (1,80 meter hoog), aan parkzijde 5,0 meter uit erfgrans
- lage haag aan parkzijde (0,80meter hoog)

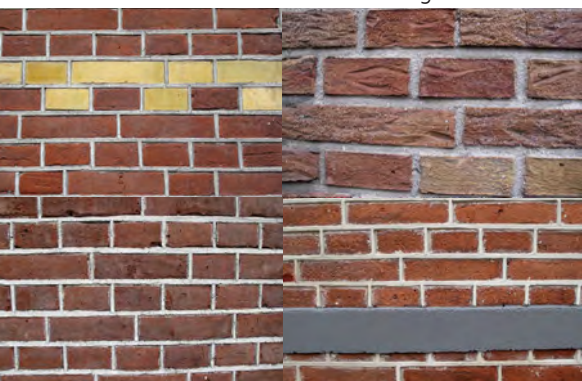
3. Vrije kavels

Alle vrije kavels moeten aan dezelfde beeldkwaliteitseisen voldoen als de projectwoningen. Dat betekent dat alle vrije kavels uitgevoerd dienen te worden met bakstenen gevels (in oranje-bruin en/of roodbruin) en kappen (zadeldaken en/of lessenaarsdaken, met zwarte of antraciete keramische dakpannen).

Voor alle vrije kavels geldt:

- de hoofdvorm van de woning is klassiek van verhoudingen. De architectuurstijl is tussen modern en "enigszins historiserend" (jaren '30 geïnspireerd, zonder letterlijke verwijzingen naar de architectuur uit die periode, zoals roedevertelingen in de ramen en kraallijsten). Er mogen dus geen boerderettes, notarismwoningen, herenhuizen en kubistische villa's komen.
- de woning dient uitgevoerd te worden in baksteen (in oranje-bruin en/of roodbruin) en krijgt een kap (zadeldak en/of lessenaarsdak) uitgevoerd in een niet-vlakke keramische pan met een zwarte of antraciete kleur.
- accenten in de gevel dienen in IJsselgeel (ramen-deuren en/of metselwerk, max. 20% van het gevelvlak) of als keimwerk (max. 100% van het gevelvlak) uitgevoerd te worden
- er mogen hoge erfscheidingen om de kavel gezet worden. Deze dienen als haag uitgevoerd te worden en dienen minimaal 5,0 meter uit de erfgrans aan de parkzijde of Wijhezicht-zijde (bestaande straat) geplaatst te worden
- ter plaatse van de voorerfgrans dient een lage haag geplaatst te worden van maximaal 0,80 meter hoog (minimaal 0,60 meter hoog).

eenheid in kleur- en materiaalgebruik



klassieke verhoudingen voor de hoofdvorm van de woning: 1-2 lagen met een kap

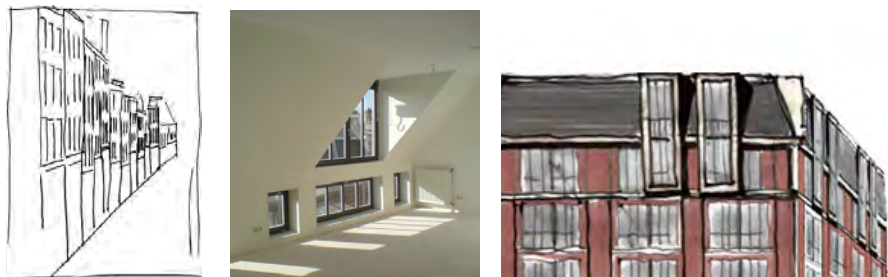


architectuurstijl is tussen modern en "enigszins historiserend"



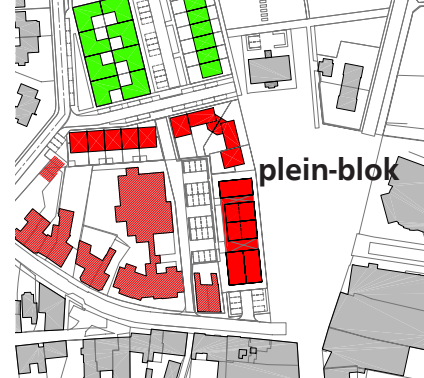


Alle getoonde tekeningen zijn referentiebeelden.



Alle getoonde foto's zijn referentiebeelden.





4. Plein-blok

Eenheid door:

- materiaalgebruik (baksteen in oranje-bruin en/of roodbruin), toegepast in verschillende kleuren en/of tinten
- accenten in IJsselgeel (ramen-deuren en/of metselwerk, max. 20% per bouwdeel) of keimwerk (max. 100% per bouwdeel)

Variatie door:

geleding bouwblok (suggestie van meerdere bouwdelen), verschillen maken door:

- niet één volume, maar een samengesteld of geleed volume
- verticale architectuur
- kleur- of tintverschillen van baksteen
- kaprichting of ~vorm (langskap / dwarskap)
- toepassing accenten (keimwerk etc.)

Bijzonderheid:

- teruggelegen of aangekapte bovens bouwlaag
- overgang begane grond / plein (hoe staat het gebouw op het plein), aandacht voor voorruimtes en erfscheidingen aan de pleinzijde
- aandacht voor begane grond

het plein-blok, en in het bijzonder de bebouwing direct aan het plein, refereert van alle nieuwe bebouwing wellicht het meest aan de historie van Wijhe. Aan het plein staat nu een mix van oude en nieuwe gebouwen (o.a. Albert Heijn en Rabobank). Het plein heeft een omvang van een typisch dorpsplein, waar evenementen en een weekmarkt zijn te verwachten. Het is dan ook de belangrijkste openbare ruimte van Wijhe, de huiskamer van de bevolking.

Voor de grondgebonden woningen (rijenwoningen, hoekblok) gelden dezelfde beeldregie-regels als voor de woningen in deelgebied 'Wijhe-zicht'. Voor deze woningen wordt dan ook hier naar verwezen.

De nieuwe appartementen-bebouwing komt aan het plein te liggen. Het nieuwe bebouwingsvolume op het plein is groter dan de huidige bebouwing. Het nieuwe appartementengebouw dient in schaal en maat zich te voegen naar de andere pleinbebouwing. Dit kan door het volume te geleiden, de bovenste bouwlaag terug te laten springen of 'aan te kappen' of door in de architectuur de suggestie te wekken dat het om meerdere bouwdelen gaat. Ook kan de gevelindeling dit ondersteunen, door uit te gaan van een verticale gevelindeling i.p.v. een horizontale architectuur. Omdat het gebouw direct aan het plein staat, dient de overgang vanuit de begane grond naar het plein goed vormgegeven te worden.

De uiteindelijke uitwerking van het gebouw gaat uit van één of meerdere van bovengenoemde punten.





Alle getoonde foto's zijn referentiebeelden.





5. Parkvilla

De bebouwing die in het park komt moet voldoen aan de hoogste kwaliteitsambities. Deze ambities zijn vertaald in de volgende punten:

- het dient een alzijdig ontworpen gebouw te zijn
- dakkapellen, balkons, loggia's of andere toegevoegde elementen dienen zorgvuldig te worden geïntegreerd in het totale architectuurbeeld
- het gebouw mag niet hoger zijn dan maximaal 4 bouwlagen
- indien een vierde bouwlaag wordt gerealiseerd, moet deze teruggelegen zijn of onderdeel van een 'kap'
- er is extra aandacht gevraagd voor de aansluiting van de begane grond met de omgeving ('voeten in het park')
- de entree, het pad ernaar toe en de bijbehorende parkeerplaatsen dienen uitgewerkt te worden in overeenstemming met het park (zelfde of vergelijkbare materialisering als paden in het park).

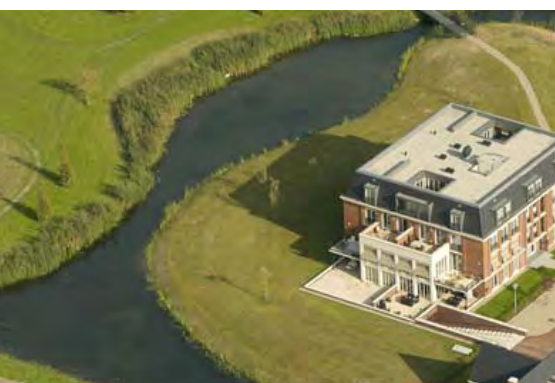
Bij de rijenwoningen en het appartementengebouw aan het plein wordt een geleding van het totale bouwvolume nagestreefd: het mag (moet) lijken alsof de parkvilla uit meerdere bouwdelen bestaat en de rijenwoningen kunnen per woning variëren in gevelindeling of kleurgebruik. De architectuur van de parkvilla moet enerzijds op zichzelf staan, zoals het landhuis en het appartementengebouw bij het Weijtendaal. Anderzijds is er een samenhang tussen de drie gebouwen. Deze drie elementen begrenzen het park, terwijl het park het verbindende element is en daarmee weer zoals vanouds, samen met het plein, de centrale rol gaat worden in het dorp.



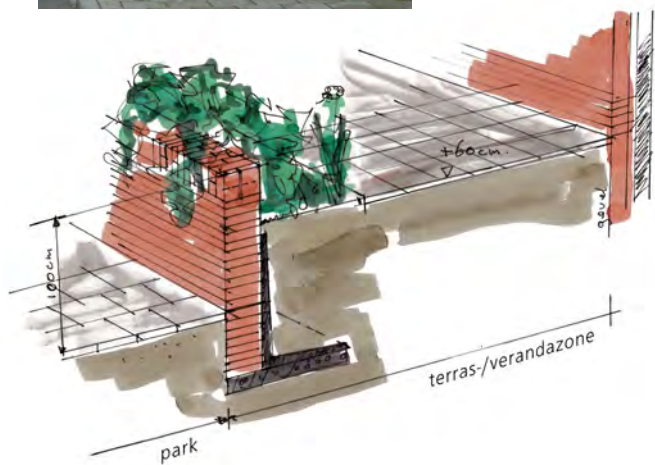
De architectonische uitwerking van de parkvilla voegt een eigen kwaliteit toe aan het park Wijhezicht. Samen met het landhuis en het Weijtendaal is het de drager van het plan. De parkvilla heeft een horizontale geleding. Er mag derhalve voor dit gebouw afgeweken worden van de 3 basisthema's (baksteen in oranje-bruin en/of roodbruin, kappen en accenten in IJsselgeel of keimwerk) indien dit leidt tot een beter gebouw. Afwijkingen in kleur en materiaal zijn toegestaan, maar het materiaal- en kleurgebruik mag echter niet overmatig contrasteren met de 'groene omgeving'.

Bijzonderheid:

- materiaalgebruik (gebouw mag in kleur en materiaal afwijken van overige bebouwing)
- maximaal 4 bouwlagen hoog (bij 4 bouwlagen: teruggelegen of aangekapte 4de bouwlaag)
- overgang begane grond / park (hoe staat het gebouw in het park?)
- aandacht voor begane grond







lage tuinmuur naar het park, eventueel met een hoogteverschil

6. Erfscheidingen

Voor alle overgangen openbaar-privé is een erfscheiding voorgeschreven. Afhankelijk van de situatie is dit een hoge of een lage erfscheiding, een stenen (gebouwde) erfscheiding of een groene haag.

Alle erfscheidingen die aan of nabij het park komen, worden uitgevoerd als haag. Bij de vrije-sectorwoningen is dit een hoge haag (1,80m.) die 5,0m. uit de erfsgrens aan het park geplaatst wordt, met een lage haag (0,80m.) op de erfsgrens. De lage erfscheiding die bij de projectwoningen (rijenwoningen) direct aan het park komt is een lage muur van 0,60m. hoog. Deze muur zorgt hier voor een duidelijke en scherpe scheiding tussen het openbare groen en de privé-buitenruimte.

De erfscheidingen tussen de levensloopbestendige woningen en de Paasweide worden uitgevoerd als stenen muur, danwel als gemetselde penanten met schermen of hekken ertussen, of als een haag (1,80m.)



atelier
DUTCH

**Architectuur
Stedenbouw
Landschap**

Randstad 20-17 | 1314 BB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl



1 februari 2012
S-OLS-2011005
Rob van der Velden
Rieks Doornbos
Wim van der Post