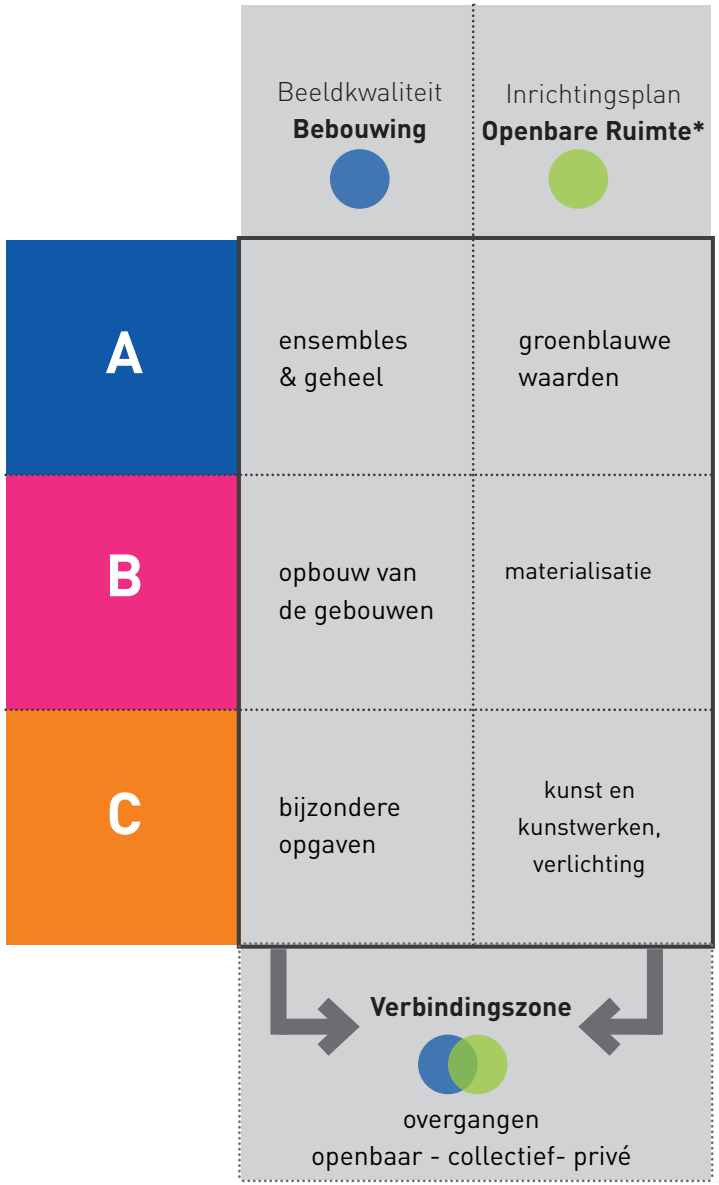
Beleidsregel Beeldkwaliteit Nieuwe Veemarkt

Zwolle



september 2026

NIEUWE VEEMARKT
een project van Zwolle



* Het inrichtingsplan Openbare Ruimte maakt geen deel uit van deze beleidsregel Beelkdwaliteit

Inhoudsopgave

Inleiding 4

Leeswijzer 4
Ruimtelijk Ontwikkelplan Nieuwe Veemarkt 5
Lange lijnen en korte straatjes 6
De Kamperpoortse lappendeken 8
Architectuurbeeld - deelgebieden 9

Deel A - Ensembles en geheel 12

A1 - Samenhang en variatie 13
A2 - Hoogteopbouw 15
A3 - Rooilijnen 16
A4 - Kleurgebruik en materialisatie 18
A5 - Cirulair en energieneutraal bouwen 20
A6 - Natuurinclusiviteit en klimaatadativiteit 21

Deel B - Opbouw van de gebouwen 22

B1 - Gevelopbpuw en geleding 23
B2 - Daklandschap en dakbekroning 24
B3 - Plinten, entrees en oriëntatie 25

Deel C - Bijzondere opgaven 26

C1 - Inpassing nutsvoorzieningen 27
C2 - Beeldkwaliteit Bogenhal 28
C3 - Beeldkwaliteit Mobiliteitshubs 30

Overgangen openbaar - privé 31

De Verbindingszone 32
Balkons en erkers 35
Binnenterrein: privé en collectief 36

Inleiding

Herontwikkeling Nieuwe Veemarkt

Voor de locatie van de IJsselhallen zijn een gebiedsvisie (2022) en een Ruimtelijk Ontwikkelplan vastgesteld (2023). Deze Beleidsregel Beeldkwaliteit (BBK) Nieuwe Veemarkt vormt als onderdeel van het omgevingsplan het juridisch kader voor de toetsing op ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen die ontwikkeld gaan worden in de Nieuwe Veemarkt. Het document is daarmee een middel om de ambities die zijn vastgelegd in de gebiedsvisie en het ROP concreet te maken. De BBK zorgt er mede voor dat de gebouwen straks gaan passen bij het beoogde eigenzinnige karakter van de nieuwe buurt en dat mensen zich thuis kunnen voelen in hun leefomgeving.

Leeswijzer

Eerst beschrijven we kort het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan, de deelgebieden en de daaruit voortvloeiende doelstellingen voor het architectuurbeeld. Vervolgens beschrijven we de beeldkwaliteit van de bebouwing. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de gebouwen in hun omgeving (deel A) en de gebouwen op zichzelf (deel B). In deel C wordt de beeldkwaliteit van enkele bijzondere opgaven beschreven. In elk hoofdstuk wordt voor deelaspecten de doelstelling beschreven en enkele met illustraties ondersteunde richtlijnen.

Deze richtlijnen zijn middelen om te komen tot het gewenste eindbeeld. Afwijken is mogelijk, mits voldaan wordt aan de doelstelling.

Deze beleidsregel beeldkwaliteit geeft waar nodig een globale beschrijving van de openbare ruimte, omdat dit de context vormt voor de gebouwen en mede bepalend is voor de omgevingskwaliteit van de plannen. De uitgangspunten voor de openbare ruimte staan beschreven in het ROP. Dit is verder uitgewerkt het Inrichtingsplan Openbare Ruimte Nieuwe Veemarkt.

Een mooie wijk is een duurzame wijk



Voorlopig Inrichtingsplan met nummering ontwikkelveldenen belangrijkste straatnamen

Ruimtelijk Ontwikkelplan Nieuwe Veemarkt

De meest duurzame wijk is een wijk waar mensen graag wonen en goed zorgen voor hun omgeving en elkaar. We willen een wijk bouwen die minstens 150 jaar blijft bestaan, maar streven naar eenzelfde levensduur als de Zwolse binnenstad. Mooie gebouwen en zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte kunnen daarbij helpen. Dat betekent dat we voldoende kwaliteit en flexibiliteit in het gebied moeten realiseren. Maar ook dat er gekozen wordt voor materialen die duurzaam verouderen of die na het einde van hun levensduur makkelijk te vervangen zijn. Duurzaamheid en kwaliteit zijn daarmee onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Dit betekent dat:

- Gebouwen zijn ontworpen voor een lange levensduur, door flexibiliteit van plattegronden en constructie.
- Materialen esthetisch en technisch duurzaam verouderen (zonder kwaliteitsverlies van beeld).
- Er wordt ingezet op hoogwaardige architectonische kwaliteit (consistent ontwerp, samenhang en detaillering).
- De ambitie is zoveel mogelijk biobased en natuurinclusief te bouwen
- Openbare ruimte en bebouwing samen een integraal ontworpen geheel vormen.

Planopzet

In dit hoofdstuk beschrijven we kort de planopzet. De opzet van de Nieuwe Veemarkt bouwt voort op de structuur van Kamperpoort. Deze wijk is gegroeid langs een aantal (historische) wegen, zoals de Hoogstraat, Lijnbaan, Veemarkt en Reigerstraat. Deze routes lopen vanuit de binnenstad richting het vroegere ommeland. Daartussen liggen korte straatjes, ook wel 'scharrelroutes' genoemd. Dit principe vertalen we in de Nieuwe Veemarkt naar lange lijnen en korte straatjes, maar in een meer orthogonale opzet die voortkomt uit de rationale opzet van het voormalige veemarktterrein. Samen vormen de lange lijnen en korte straatjes de structuurdragers van het plan. Dit vertaalt zich in de beeldkwaliteit vooral in aspecten als korrelgrootte en continuïteit van de openbare ruimte.

Kamperpoort bestaat daarnaast uit gebouwen van verschillende omvang en uit verschillende tijdsperioden. Dit gevarieerde geheel noemen we de Kamperpoortse lappendeken. Ook dit aspect heeft als inspiratie gediend voor de beeldkwaliteit. Dit vertaalt zich in de beeldkwaliteit vooral in aspecten als vorm en maat, gevelgeleding, afdekking, kleur- en materiaalgebruik

Tot slot speelt het verleden van de veemarkt een belangrijke rol. Langs de noordelijke Veemarktwand en binnen het plangebied, met de Bogenhal als markant voorbeeld, heeft dit verleden geleid tot een karakteristieke architectuur. Daarin zijn horizontaliteit en grote volumes dominant, afgewisseld met kleinschaligere gebouwen. Dit vormt de aanleiding om ook de twee deelgebieden uit het ROP architectonisch van elkaar te onderscheiden: het gebied ten noorden van de watergang, met de Bogenhal, het park en twee ontwikkelvelden, en het gebied ten zuiden van de watergang, aan de Rieteweg. Dit vertaalt zich in de beeldkwaliteit vooral het architectuurbeeld en de verkavelingsopzet; een lossere opzet in het parkachtige deelgebied en een meer stedelijke opzet in het deelgebied langs de Rieteweg.

Deze drie uitgangspunten van lange lijnen en korte straatjes, de Kamperpoortse lappendeken en de twee deelgebieden parkzone en stadsstraat.

In deze beleidsregel werken we verder uit wat dit betekent voor de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen.

Lange lijnen en korte straatjes

Openbare ruimte

De lange lijnen in het plan zijn de Rieteweg, de Kamperpoortse Wetering en de Veemarkt. Daartussen, min of meer haaks daarop, staan kortere straatjes. Deze lange lijnen krijgen een doorgaand en samenhangend profiel. De samenhang zit in de materialisatie en de groenstructuur; een laanstructuur langs de Rieteweg en de Veemarkt, aangevuld met stevige bloemrijke bermen. En een lossere boomstructuur langs de watergang. Voor de gebouwen langs loopt een privé-stoep, de Kamperpoortse stoep, die de overgang maakt van woning naar de straat. Langs de lange lijnen is de stoep samenhangend vormgegeven met een samenhangende verharding per ontwikkelveld, waarin ruimte is voor plantenbakken, bankjes en gevelbegroeiing.

De straatjes ertussen hebben een informelere inrichting van de openbare ruimte en er is meer vrijheid in het vormgeven van de zone tussen de stoep en de woning. De materialisatie is samenhangend maar de verdere invulling van het groen is gevarieerder. Hier kunnen bewoners hun eigen plantenbakken en bankjes neerzetten in de verbindingsszone. Uitzondering hierop vormt de nieuwe toegangsweg, de Wijnbergstraat, die tussen de Rieteweg en de Veemarkt loopt; als wijkentree heeft deze straat een formelere inrichting van de zone tussen stoep en woning. Langs deze straat zetten we in op gevelbegroeiing.

Bebouwing - lange lijnen

De bebouwing langs de lange lijnen is gevarieerd, om de grote lengte te geleden en het door de afwisseling prettiger te maken om er langs de lopen of te fietsen. De afwisseling zit in een geringe variatie in rooilijnen, de bouwhoogte en de dakbeëindiging. Panden langs de lange lijnen hebben over het algemeen een grotere korrelgrootte dan langs de korte straatjes.

- Er is variatie in rooilijn, bouwhoogte en dakvorm maar binnen een samenhangende bandbreedte.
- Gebouwen dragen bij aan een afwisselend straatbeeld op lange afstand.
- De korrelgrootte is groter dan in de dwarsstraten.
- Er is samenhang in kleur- en materiaalgebruik en architectuurbeeld, met sporadische uitzonderingen.



Lange lijnen en korte tussenstraatjes

Bebouwing - korte straatjes

De straatjes ertussen zijn korter. Hier is meer samenhang gewenst tussen de gebouwen, met name wat betreft de bouwhoogte en de dakbeëindiging. Over het algemeen is er in de dwarsstraatjes een pandsgewijze opbouw en is de korrelgrootte kleiner. Het kleur- en materiaalgebruik ondersteunt dit principe en bestaat uit een samenhangend palet, van materialen in hun natuurlijke wat gedekte kleur, waarbij enige afwisseling is.

De dakbeëindiging is gelijkvormiger bij de korte straatjes (<6 woningen). De watergang tussen ontwikkelveld 3 en 4 is het enige straatje waarbij meer variatie kan zijn in de dakbeëindiging. Langs het grachtje zijn zelfbouwkavels gepland, waarbij individuele vormgeving gewenst is, binnen een architectuurbeeld dat functioneel, eenvoudig en stoer is.

- Samenhang in bouwhoogte en dakbeëindiging is duidelijk herkenbaar per straatje.
- Korrelgrootte is kleiner dan in de lange lijnen
- Beide zijden van een straatje zijn op elkaar afgestemd
- Samenhangend architectuurbeeld
- Er is variatie in kleur- en materiaalgebruik maar binnen een samenhangende bandbreedte.

Hoeken

De hoeken maken de overgangen tussen de straatjes en de lange lijnen. De meeste hoeken bevatten appartementengebouwen. Bij grondgebonden woningen sturen we op een verkaveling met een tweezijdige oriëntatie. De hoekpanden dienen als een soort ‘boekensteunen’ waartussen de andere gebouwen staan. De hoeken staan daarom in de voorgeschreven rooilijn (zie omgevingsplan, merendeels op 1m uit de grens uitgeefbaar), terwijl de bebouwing daartussen wat naar achteren kan liggen (1-2m uit de grens uitgeefbaar).

De Kamperpoortse Lappendeken

Kamperpoort kenmerkt zich door een gevarieerd stadsbeeld dat in de loop van de tijd is ontstaan. Gebouwen verschillen in bouwperiode, schaal, architectuur en materiaalgebruik, maar vormen samen een herkenbaar geheel. Dit principe, de Kamperpoortse lappendeken, vormt een belangrijke inspiratiebron voor de Nieuwe Veemarkt.

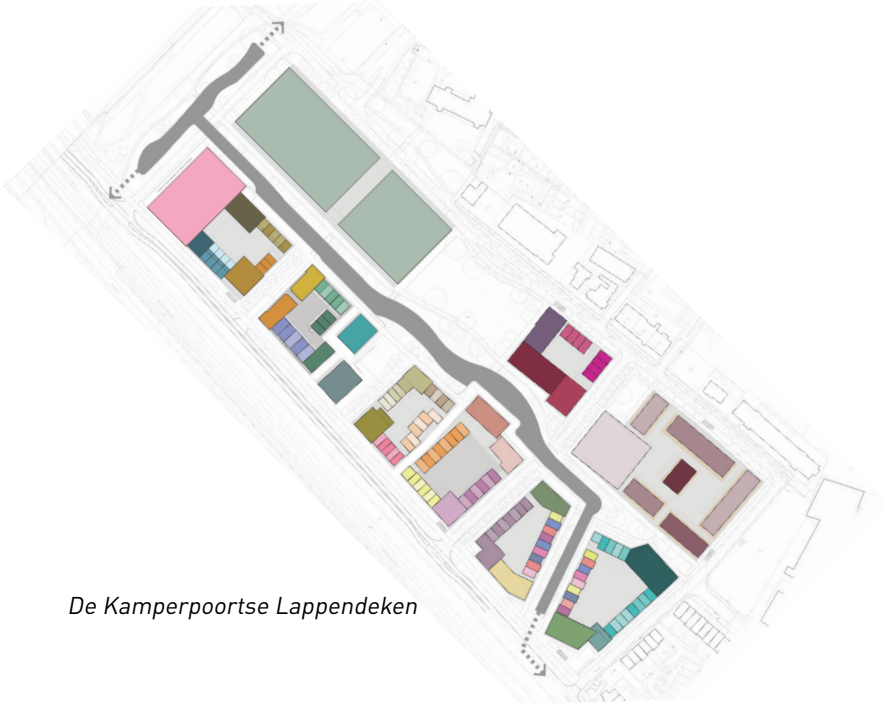
De lappendeken wordt niet vertaald naar individuele gebouwen die volledig van elkaar verschillen, maar naar een samenhangend geheel van architectonische eenheden. Onder een architectonische eenheid wordt een samenhangend ensemble van gebouwen of panden verstaan dat is ontworpen vanuit één architectonisch concept, met samenhang in geleding, materialisatie en detaillering. Binnen een architectonische eenheid vertonen gebouwen onderlinge verwantschap in geleding, ritmiek, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. Tussen architectonische eenheden ontstaat ruimte voor verschil.

De wijze waarop architectonische eenheden zijn georganiseerd hangt samen met de ruimtelijke structuur van het plan. Langs de lange lijnen ontstaat afwisseling door een opeenvolging van verschillende architectonische eenheden. Hierdoor ontstaat een gevarieerd straatbeeld op langere afstand.

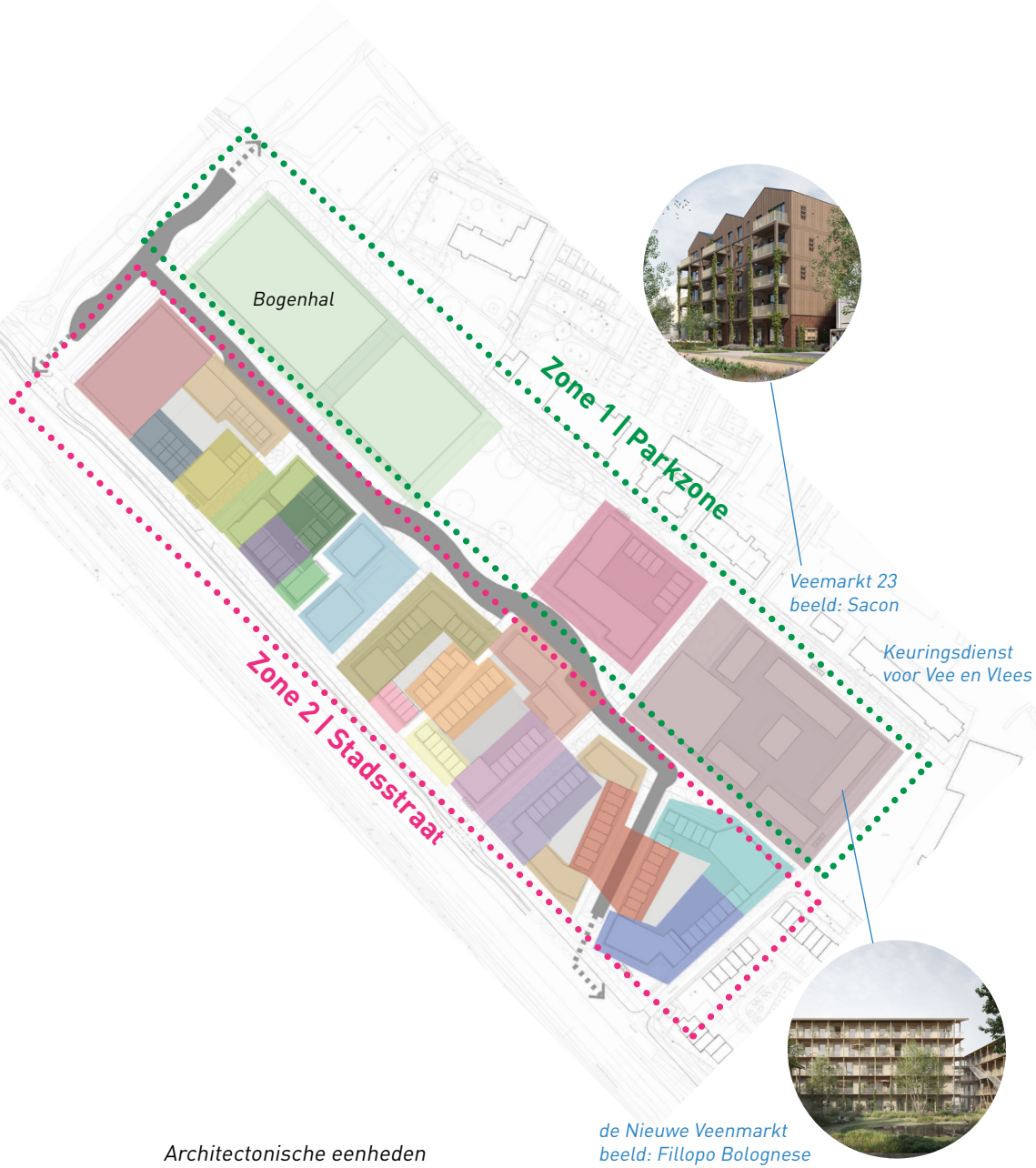
Langs de korte straatjes staat juist de samenhang centraal. Architectonische eenheden kunnen zich hier uitstrekken over beide straatwanden, waardoor gebouwen aan weerszijden van een straatje als familie van elkaar worden ontworpen. Zo ontstaat een herkenbare samenhang binnen ieder straatje.

De uitwerking van architectonische eenheden verschilt per deelgebied.
In de parkzone komt de lappendeken tot uitdrukking binnen grotere architectonische eenheden. In de stadsstraat is de pandsgewijze opbouw sterker afleesbaar en ontstaat de lappendeken vooral uit de opeenvolging van herkenbare panden.

- De Kamperpoortse lappendeken vormt de inspiratie voor een gevarieerd maar samenhangend stadsbeeld.
- Er is voldoende samenhang in een ontwikkelveld, met subtiele verschillen tussen de afzonderlijke architectonische eenheden.
- Langs de lange lijnen ontstaat afwisseling door een opeenvolging van verschillende architectonische eenheden.
- Langs de korte straatjes strekken architectonische eenheden zich uit over beide straatwanden.
- Gebouwen binnen een stedenbouwkundige eenheid vertonen verwantschap in geleding, gevelopbouw, kleur, materiaal en detaillering. Een architectonische eenheid is op zichzelf samenhangend en evenwichtig ontworpen.
- De uitwerking van de lappendeken verschilt per deelgebied: grotere architectonische eenheden in de parkzone en een sterker afleesbare pandsgewijze opbouw in de stadsstraat.



De Kamperpoortse Lappendeken



Architectonische eenheden

Architectuurbeeld

De Nieuwe Veemarkt bouwt voort op het verleden van de plek en de identiteit van Kamperpoort. De architectuur grijpt daarbij niet terug op historische stijlen, maar vertaalt het verleden van de veemarkt op een eigentijdse manier naar schaal, ritme en materialisatie. De architectuur is stoer, pragmatisch en functioneel. Als inspiratie dienen zowel de functionalistische architectuur van de Bogenhal als de gevarieerde bebouwing van de Kamperpoortse lappendeken. Dit resulteert in gebouwen met een heldere en functionele opbouw, een zorgvuldige geleding en een ingetogen materiaalgebruik, met aandacht voor plasticiteit en tactiliteit. Ornamenten en sierlijsten worden terughoudend toegepast en dienen vooral om de menselijke maat van gebouwen te versterken.

Materialen hebben bij voorkeur hun natuurlijke uitstraling en een gedekte kleurstelling. Hout en andere biobased materialen sluiten aan bij de ambitie om zoveel mogelijk biobased en natuurinclusief te bouwen. Ook eigentijdse toepassingen van traditionele materialen, zoals baksteen, passen binnen het gewenste beeld.

Deelgebieden

Het architectuurbeeld en het materiaal- en kleurgebruik worden mede bepaald door het deelgebied waarin zij liggen. De Kamperpoortse lappendeken vormt in beide deelgebieden een belangrijke inspiratiebron. De wijze waarop deze tot uitdrukking komt verschilt echter per deelgebied. In de parkzone ontstaat de gelaagdheid vooral binnen grotere architectonische eenheden, de lossere verkavelingsopzet en een overwegend horizontale geleding. In de stadsstraat komt de lappendeken tot uitdrukking in de pandsgewijze opbouw, de overwegend verticale geleding en de afleesbaarheid van individuele gebouwen door een gevarieerd gebruik van materiaal en kleur.

Zone 1 | Parkzone

De parkzone bestaat uit de ontwikkelvelden 1 en 2, in de zone tussen de Veemarkt en de watergang, met daarin ook de Bogenhal en het park. De architectuur sluit aan op de grotere schaal van de Bogenhal en de historische bebouwing van de noordelijke Veemarktwand. Daarbij gaat het niet om een letterlijke verwijzing naar historische architectuur, maar om een eigentijdse vertaling van de karakteristieke kenmerken van deze bebouwing.

De gebouwen kennen een overwegend horizontale opbouw. De kappen, kroonlijsten en dakranden van de historische bebouwing worden vertaald naar doorlopende horizontale lijnen in de architectuur, zoals overstekken, galerijen, balkons en zorgvuldig vormgegeven dakranden. Hiermee ontstaat een duidelijke relatie met de schaal van de Bogenhal, de noordelijke Veemarktwand en het park.

De bouwblokken worden ontworpen als grotere architectonische eenheden. Binnen deze eenheden zijn afzonderlijke panden en gebouwdelen herkenbaar afleesbaar. De geleding is overwegend horizontaal en sluit daarmee aan op de karakteristiek van de noordelijke Veemarktwand. Binnen deze samenhangende eenheden ontstaat variatie door verschillen in gevelgeleding, entrees, materiaaltoepassing en detaillering. Daarmee sluit de opbouw aan op het principe van de Kamperpoortse lappendeken, maar op een grotere schaal dan in de stadsstraat.

De architectonische en stedenbouwkundige uitwerking is nadrukkelijk eigentijds. De bouwblokken zijn opengewerkt met doorsteken en routes, waardoor een losse en parkachtige verkaveling ontstaat, die met informele routes is verbonden met het park. Het materiaalgebruik sluit aan bij de ambitie om zoveel mogelijk biobased en natuurinclusief te bouwen. Hout en andere biobased (of geobased) materialen zijn daarom zichtbaar aanwezig in het architectuurbeeld.

- Aansluiting op de schaal en horizontale geleding van de noordelijke Veemarktwand.



Voorbeelden van overwegend horizontale geleding in diverse bouwblokken (vlnr, van boven naar beneden: Levs architecten, Studio Nauta en Mulder Zonderland, Time to Access, Next Architects, MaMa Pioniers en Marc Koehler, Fenixhof Kamperpoort)

- Eigentijdse architectuur met overwegend horizontale architectuur met geprononceerde dakranden, overstekken, galerijen en balkons; eventuele kapvormen versterken de horizontale geleding.
- Grotere architectonische eenheden met samenhang in opzet en materialisatie.
- Variatie binnen bouwblokken door geleding, detaillering en materiaaltoepassing.
- Opengewerkte ontwikkelvelden met informele routes door het binnenterrein.
- Sterke inzet op biobased en natuurinclusief bouwen.
- Stoer, functioneel en eenvoudig architectuurbeeld.
- Aantrekkelijke plinten met oriëntatie op openbare ruimte
- Herkenbare entrees

Zone 2 | Stadsstraat

De zone langs de Rieteweg sluit aan op de stedelijke structuur van Kamperpoort. De bebouwing draagt bij aan een afwisselend maar herkenbaar straatbeeld. De blokken kennen een pandsgewijze opbouw met een overwegend verticale gevelgeleding. De individuele panden zijn herkenbaar en dragen gezamenlijk bij aan een levendig straatbeeld. Daarmee sluit dit deelgebied aan op de ritmiek van de bestaande bebouwing van Kamperpoort en de Emmastraat. Binnen een architectonische eenheid bestaat voldoende samenhang in gevelritmiek en geleding. Tussen architectonische eenheden ontstaat ruimte voor verschillen. Het materiaalgebruik wordt in belangrijke mate per pand bepaald, waardoor het beeld gevarieerder is dan in de parkzone. Ornamenten en sierlijsten worden toegepast om de menselijke maat van gebouwen te versterken. In deze zone zijn dergelijke toevoegingen aan gebouwen voorstelbaar, bijvoorbeeld markeren van entrees en het accentueren van de geleding.

Voor de PO-kavels langs de watergang geldt dat meer ruimte aanwezig is voor individuele uitwerking. Deze bebouwing blijft onderdeel van hetzelfde stoere, functionele en eenvoudige architectuurbeeld, maar kent meer vrijheid in materiaal- en kleurgebruik. Er is sprake van een (subtiele) geleding, plasticiteit en tactiliteit die op een eigentijdse manier gerelateerd is aan de traditionele architectuur langs de Veemarkt en van Kamperpoort.

- Aansluiting op de Kamperpoortse lappendeken.
- Pandsgewijze opbouw met herkenbare individuele panden.
- Overwegend verticale gevelgeleding.
- Er is voldoende samenhang in een stedenbouwkundige eenheid, met subtiele verschillen tussen de afzonderlijke architectonische eenheden.
- Materiaal- en kleurgebruik worden grotendeels per pand bepaald.
- Gevarieerd maar samenhangend straatbeeld.
- PO-kavels kennen meer vrijheid in materiaal- en kleurgebruik.
- Stoer, functioneel en eenvoudig architectuurbeeld.
- Aantrekkelijke plinten met oriëntatie op openbare ruimte
- Herkenbare entrees



Voorbeelden van pandsgewijze opbouw en overwegend verticale geleding in Kamperpoort

A

Ensembles en **geheel**

1 **Samenhang** en **variatie**
2 **Hoogteopbouw**
3 **Rooilijnen**
4 **Kleurgebruik** en **materialisatie**
5 **Circulair** en **netbewust** bouwen
6 **Natuurinclusief** en **klimaatadaptief** bouwen

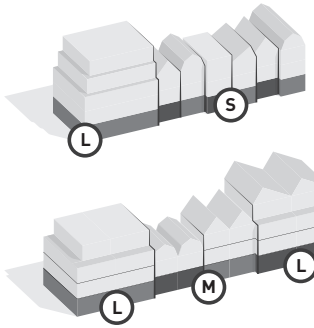
De drie principes - lange lijnen/ korte straatjes, kamperpoortse lappendeken en parkzone/ stadsstraat - zijn uitgewerkt in doelstellingen voor de bovenstaande thema's. Per doelstelling wordt met richtlijnen aangegeven op welke manier die bereikt kan worden. Waar een deelgebied genoemd is, geldt deze richtlijn alleen voor dat specifieke gebied. Als er geen deelgebied genoemd wordt, geldt de richtlijn voor beide deelgebieden. Als er andere manier zijn om de doelstelling te verwezenlijken, kan er in overleg worden afgeweken van de richtlijnen, mits de essentie van het plan overeind blijft.

A 1 **Samenhang** en **variatie**

doelstelling

De ontwikkelvelden in de Nieuwe Veemarkt hebben een balans tussen variatie en samenhang, afhankelijk van de situering aan een lange lijn of korte straat en de plek (parkzone of stadsstraat) in het gebied.

richtlijnen



→ **A1.a** - Verschillen in korrelgrootte dragen bij aan de veelzijdigheid van de wijk. (zie schema pag 15). In de parkzone is de korrelgrootte groter dan bij de stadsstraat.

→ **A1.b** - Voor de bebouwing aan weerzijden van het grachtje verschillen de panden zichtbaar in minimaal één van de volgende aspecten: materiaal, kleur of gevelopbouw.



→ **A1.c** -Langs de lange lijnen verschillen panden verschillen zichtbaar in ten minste één van de volgende aspecten: materiaal, kleur of gevelopbouw. Het geheel blijft samenhangend door het gebruik van een beperkt en op elkaar afgestemd palet van hoofdmaterialen en kleuren.



→ **A1.d** -In korte straatjes krijgt de bebouwing meer samenhang. Panden vertonen verwantschap in minimaal twee van de drie aspecten materiaal, kleur of gevelopbouw. Beide straatzijden zijn op elkaar afgestemd.

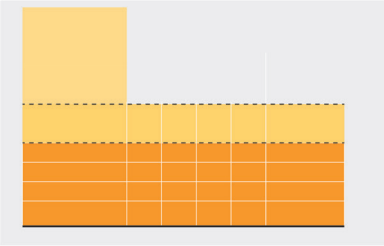


→ **A1.e** -In de parkzone is er een sterke samenhang op blokniveau. Panden zijn vertonen verwantschap in minimaal twee van de drie aspecten materiaal, kleur of gevelopbouw.



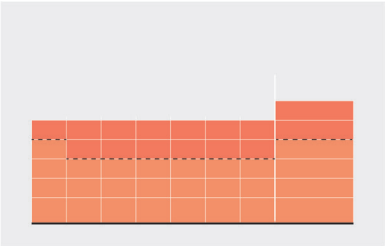
Bouwhoogten

lange lijnen (zone 1)
Rieteweg



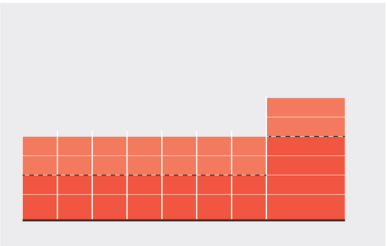
Bouwhoogte minimaal 4 lagen
Basishoogte onderbouw 4-6 lagen
Hoogte-accenten 6-10 lagen

lange lijnen (zone 1)
Wijnbergstraat,
Kamperpoortse Wetering



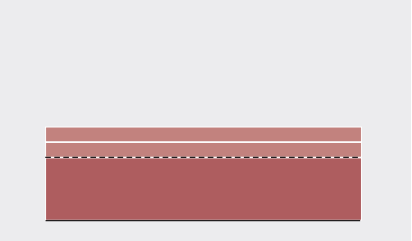
Bouwhoogte minimaal 3 lagen
Basishoogte onderbouw 3-5 lagen
Hoogte-accenten 6-7 lagen

Straatjes (zone 1)
dwars op de lange lijnen, grachtje



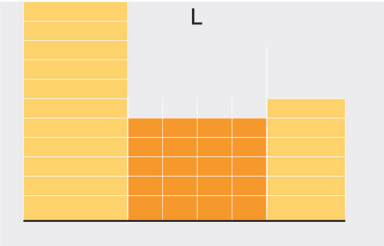
Bouwhoogte minimaal 2 lagen
Basishoogte onderbouw 2-4 lagen
Hoogte-accenten 4-6 lagen

lange lijnen (zone 2)
Veemarkt

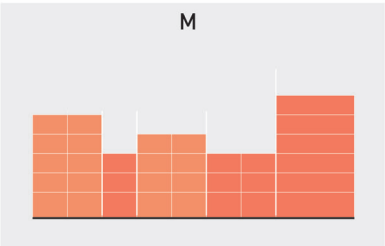


Bouwhoogte minimaal 3 lagen
Basishoogte 3-4 lagen
Hoogte-accenten 5-6 lagen

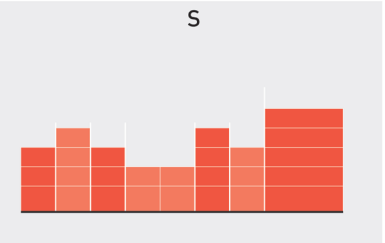
Korrelgrootte



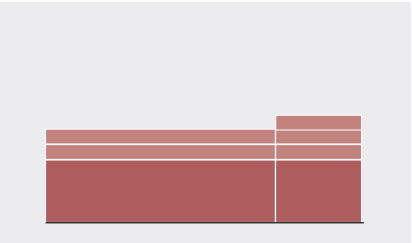
Korrelgrootte: Large
panden: ca. 15 - 25m breed



Korrelgrootte: Medium
panden: ca. 8 - 15m breed

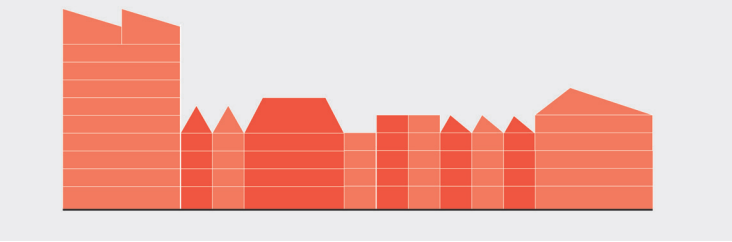


Korrelgrootte: Small
panden: ca. 4 - 8m breed

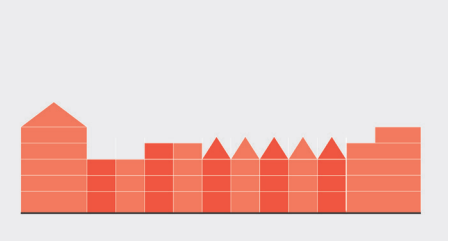


Korrelgrootte: Large/Extra large
panden: ca. 15-25 of ca. 25-50m

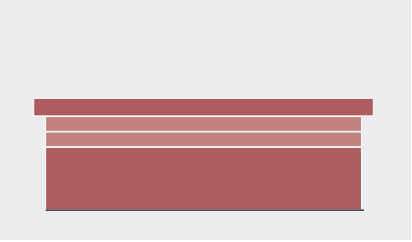
Dakebeëindiging



hoogte-accenten met bijzondere bekroning of terugliggende laag in de bovenbouw



hoogte-accenten met bijzondere bekroning of terugliggende laag in de bovenbouw



gebouwen in zone 2 hebben een grotere korrel. De geleding in de gevel en verschil in hoogte en afdekking per gebouw moet zorgen voor voldoende variatie tussen de gebouwen.

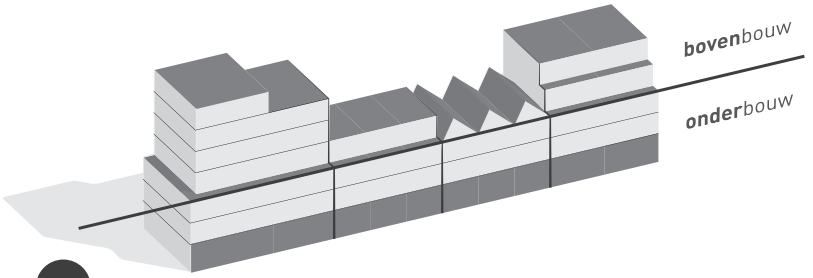
A 2 Hoogteopbouw

doelstelling

De bouwhoogten dragen bij aan de oriëntatie en hiërarchie binnen de wijk. Variatie in gebouwhoogte en dakbeëindiging zorgt voor een levendig en gedifferentieerd silhouet. Over het algemeen loopt de hoogte af vanaf de Rieteweg naar de Veemarkt.

richtlijnen

- **A2.a** - Panden langs de lange lijnen in de stadsstraat-zone verschillen van elkaar in hoogte. Het hoogteverschil tussen panden bedraagt minimaal 1 bouwlaag.
- **A2.b** - Panden langs de korte straatjes kunnen dezelfde hoogte hebben. Verschil zit hier in de uitwerking van de bovenste laag (verschil in dakbeëindiging, detaillering, materiaalgebruik)
- **A2.c** - Panden in de parkzone verschillen in hoogte. Het hoogteverschil bedraagt minimaal 0,5 bouwlaag (bijvoorbeeld in de vorm van een kap)



A2.**a**


A2.**b**


A2.**c**

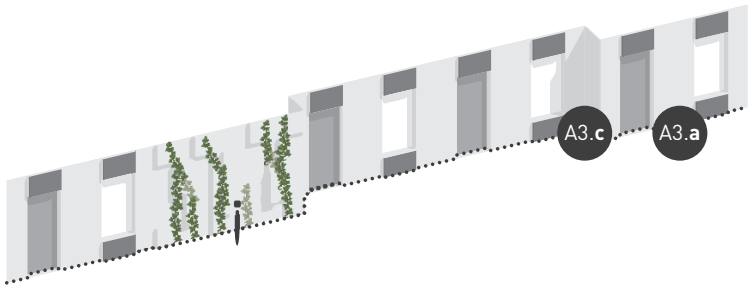
A 3 Rooilijnen

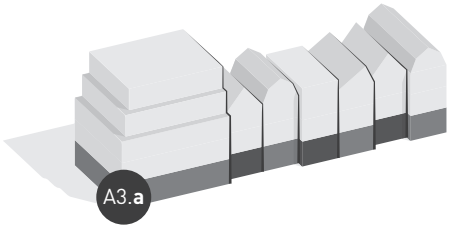
doelstelling

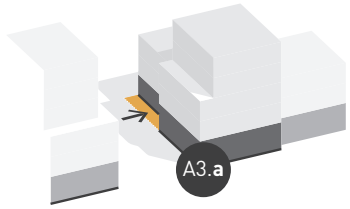
Verspringende en terugliggende rooilijnen dragen bij aan een gevarieerd beeld. De hoekpanden zijn de oriëntatiepunten van de straten en staan grotendeels in de voorgeschreven rooilijn. Tussenliggende panden kunnen verder terugliggen.

richtlijnen

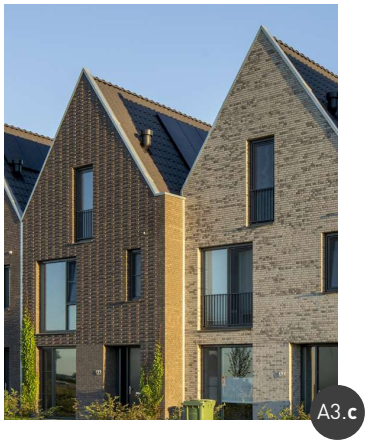
- **A3.a** - Hoekpanden staan met de hoek in de rooilijn (zie omgevingsplan). Tussenliggende panden mogen verder terug liggen en verspringen ten opzichte van elkaar; er ontstaat hier een verbindingszone tussen straat en voordeur.
- **A3.b** - Op enkele plekken is de begrenzing van de ontwikkelvelden ingesprongen, vooruitgeschoven of afgeschuind om extra verblijfsplekken te maken. De bebouwing reageert op deze onregelmatige kavelgrens.
- **A3.c** - Ter plaatse van entrees mag de gevel verder terugliggen om een beschutte en comfortabele toegang te creëren. Dit moet niet leiden tot sociaal onveilige of onoverzichtelijke situaties.











Kaart **Rooilijnen, oriëntatie en accenten**

- bouwen in de rooilijn
- verspringende/ terugliggende rooilijn
- min 20% transparante gevel
- transparantie (binnen budget)
- optie doorgang + 20% transparantie
- historische (verplichte) rooilijn
- muur schoolplein
- begroeiing toevoegen aan gevel
- (potentiële) doorgang
- overhoekse/ tweezijdige oriëntatie
- hoogte-accent buurtniveau/ boekensteun
- hoogte-accent wijkniveau (bijzondere bekroning vereist)
- hoogte-accent stadsniveau (bijzondere bekroning vereist)
- binnentuin met groen in de volle grond
- overbouwing mogelijk
- entreezijde appartementen (voorkeur)
- entreezijde appartementen (alternatief)
- entreezijde grondgebonden woningen
- entree voetgangers HUB
- entreezijde Bogenhal
- expeditiezijde
- auto-entree HUB
- entreezijde gezondheidscentrum



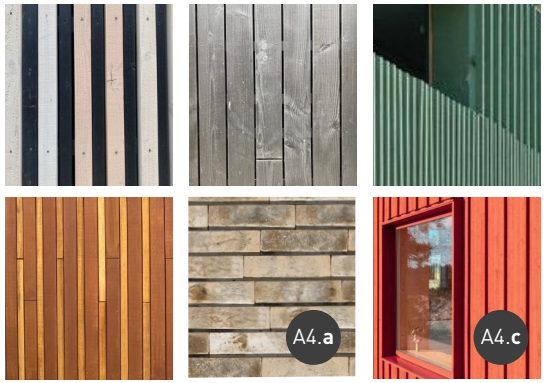
A 4 **Kleurgebruik** en **materialisatie**

doelstelling

Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan een samenhangend en duurzaam straatbeeld met een eigentijdse en functionele uitstraling. Binnen het plangebied wordt een zichtbaar gevarieerd maar onderling afgestemd gevelbeeld gerealiseerd, waarin zowel biobased als traditionele materialen op evenwichtige wijze worden toegepast. Materialen en afwerkingen zijn zodanig gekozen en gedetailleerd dat zij duurzaam verouderen en hun esthetische kwaliteit behouden.

richtlijnen

- **A4.a** - Elk pand heeft één duidelijk herkenbaar hoofdmateriaal (bijv. hout, baksteen, leemstuc). Elk pand heeft één hoofdkleur die het gevelbeeld domineert.
- **A4.b** - Materialen en afwerkingen zijn zodanig gekozen en gedetailleerd dat zij duurzaam en esthetisch verouderen. Gevels worden voorzien van zorgvuldige detaillering bij overgangen, aansluitingen en beëindigingen, zodat veroudering niet leidt tot een rommelig of onevenwichtig beeld.
- **A4.c** - Indien onbehandeld hout wordt toegepast, wordt dit zodanig gedetailleerd dat weersinvloeden beperkt leiden tot kwaliteitsverlies in het gevelbeeld.
- **A4.d** - Steenachtige materialen hebben hun natuurlijke kleur en worden niet geverfd of gekeimd. Hout mag geverfd worden in een kleur die past bij de architectonische eenheid.
- **A4.e** - Een ontwikkelveld aan de stadsstraat (zone 2) bestaat uit verschillende panden en dus ook verschillende materialen en kleuren. De kleurstelling per architectonische eenheid moet op elkaar afgestemd zijn. Heldere (felle) kleuren kunnen sporadisch voorkomen, maar overheersen het beeld niet.
- **A4.f** - Een ontwikkelveld in de parkzone (zone 1) bestaat uit verschillende panden en dus ook verschillende materialen en kleuren. De kleurstelling per architectonische eenheid moet op elkaar afgestemd zijn. Materialen in deze zone zijn bij voorkeur biobased.



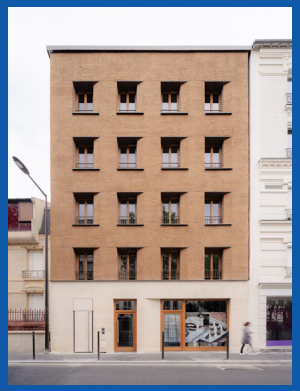








duurzaam materiaalgebruik



Gevel van leemstuc met goede thermische eigenschappen (Déchelette Architecture)



vlakke detaillering bij onbehandelde houten gevel



diepere negge bij behandelde houten gevel



gevel in kalkhennep met kalkstuc (SLA architecten)



gevel van restmaterialen met een hoogwaardig beeld (SLA architecten)

Parkzone - zone 1





voorbeelden van horizontale geleding: houten gevel met overstek als zonwering en doorlopende horzontalen met terugliggende balkons

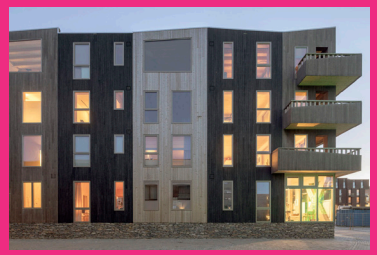


modulaire houtbouw met bijzondere daklijn waardoor het één pand wordt



combinatie van minerale stuc en hout op een leefgalerij

Stadsstraat - zone 2





samenhangend en gevarieerd beeld (zelfde architectuurstijl, vergelijkbare gevelopbouw)

één fel gekleurd pand vormt een welkom accent in een verder terughoudend vormgegeven rijtje panden



pandsgewijze opbouw met afwisseling door gevels van droog gestapelde bakstenen of biobased gevelbekleding, samenhang in massa en vorm



PO-kavels: pandsgewijze opgbouw - samenhang in materiaal, afwisseling in detaillering en kleur

A 5 **Circulair** en **netbewust bouwen**

doelstelling

De impact van gebouwen op klimaatverandering wordt geminimaliseerd, zowel in de aanlegfase als tijdens het gebruik. Materiaalgebruik en ontwerpkeuzes dragen bij aan een lage CO_2-uitstoot. Het gebruik van hernieuwbare en biobased grondstoffen verdient de voorkeur.

richtlijnen

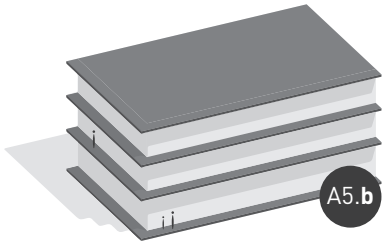
→ **A5.a** - Bij toepassing van restmaterialen in gevels wordt gezorgd voor een hoogwaardig architectonisch beeld. Materialen maken deel uit van een samenhangende structuur of ritmiek, verouderen op een fraaie wijze en zijn bij voorkeur losmaakbaar toegepast.

→ **A5.b** - In het ontwerp van gebouwen wordt de energievraag zoveel mogelijk beperkt door het toepassen van passief-huis principes. In zone 1 past dit bij de overwegend horizontale geleding van de panden. In zone 2 zijn overstekken mogelijk binnen de verticale gerichtheid van de panden, als dit nodig is om de zon te weren

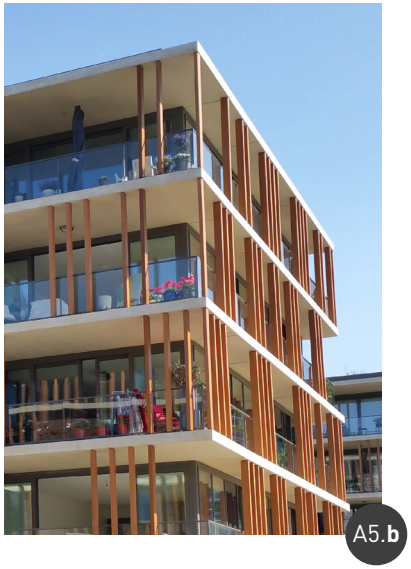
→ **A5.c** - Er is ruimte voor nieuwe duurzame materialen, zoals biobased materialen, leemstuc en dergelijke. Dit vraagt om een passende detaillering.











A 6 **Natuurinclusief** en **klimaatadaptief bouwen**

doelstelling

Gebouwen dragen zichtbaar bij aan een natuurinclusieve en klimaatadaptieve leefomgeving. Gevels en daken integreren voorzieningen voor biodiversiteit en klimaatadaptatie op een samenhangende en esthetisch hoogwaardige wijze

richtlijnen

→ **A6.a** - Natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp van gevels, daken en tuinen, zoals een begroeide gevel, een vegetatiedak en geïntegreerde nestvoorzieningen. Toegepaste elementen zijn gericht ontworpen.

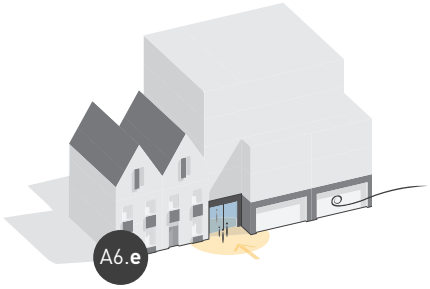
→ **A6.b** Een deel van het dak (ca. 40%) is bestemd als vegetatiedak. Dit dak toont variatie in textuur en vegetatie. Technische installaties worden hierin zorgvuldig ingepast.

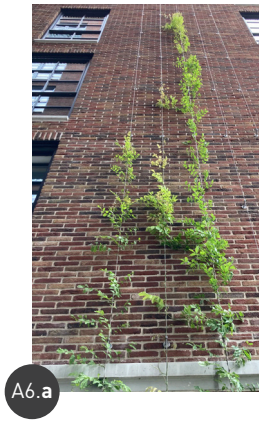
→ **A6.c** - Begroeide gevels zijn afgestemd op de oriëntatie van het gebouw en tonen een duurzame en volwaardige begroeiing. Voorzieningen voor gevelgroen (zoals klimhulpen, gevelsystemen, geïntegreerde bakken) zijn onderdeel van de architectonische compositie. De begroeiing leidt tot een gelijkmatig en verzorgd gevelbeeld in alle seizoenen (rekening houdend met bladverlies).

→ **A6.d** - Voorzieningen voor dieren (zoals neststenen en vleermuiskasten) zijn onopvallend en geïntegreerd in het gevelbeeld. Opbouwkasten of zichtbare toevoegingen zijn toegestaan als ze zorgvuldig ingepast worden als ontwerpelement.

→ **A6.e** - De effecten van windhinder en hittestress worden zoveel mogelijk ondervangen door de opzet en architectuur van het gebouw, bijvoorbeeld door de plaats van de entrees, het maken van overstekken of de geleding in de hoogte (terugleggen hogere delen)

→ **A6.f** - Bij de keuze van materialen en kleuren wordt rekening gehouden met het beperken van hittestress, bijvoorbeeld door reflectie en warmteopname.







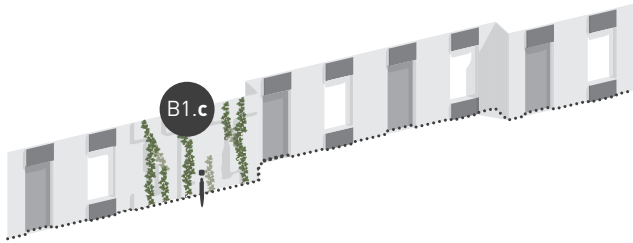
B

Opbouw van de **gebouwen**

1 **Geleding en gevelopbouw**
2 **Daklandschap**
3 **Plinten, entrees** en **oriëntatie**

B 1 Geleding en gevelopbouw





doelstelling

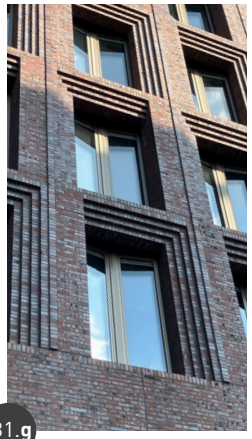
De gevelopbouw en geleding versterken het karakter van het deelgebied door de geleding, voldoende dieptewerking en een zorgvuldige uitwerking van alle gevelonderdelen. Gevels dragen bij aan een samenhangend, aantrekkelijk en levendig straatbeeld.

richtlijnen

- **B1.a** - Gevels aan de de stadsstraat zijn overwegend verticaal geleed. Panden in de parkzone zijn overwegend horizontaal geleed, maar met verticaal gerichte accenten.
- **B1.b** - Gevels langs de openbare ruimte zijn ontworpen als voorgevels met een aantrekkelijke uitstraling en oriëntatie op de openbare ruimte. Lange blinde gevels (langer dan circa 7 meter) zijn niet toegestaan; kortere blinde gevels worden voorzien van geleding, zoals reliëf en ritmiek of gevelbeplanting.
- **B1.c** - De begane grond wordt zorgvuldig vormgegeven met aandacht voor dieptewerking, voldoende openingen en zorgvuldige detaillering, zodat een vriendelijke en sociaal veilige uitstraling ontstaat.
- **B1.d** - Entrees van woningen en appartementengebouwen zijn herkenbaar, goed zichtbaar en zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van de architectuur, bijvoorbeeld door een grotere hoogte, markering in de gevel of verticale accenten.
- **B1.e** - Toevoegingen zoals zonwering, bellenbord, brievenbussen en installaties worden mee-ontworpen en zijn in de architectuur opgenomen.
- **A4.f**- Gevels tonen dieptewerking door gedeeltelijk terugliggende gevels, balkons, loggia's, neggen en erkers, mits dit past bij het gekozen gevelmateriaal.
- **A4.g** - Ramen zijn openingen in een gevel, er zijn geen doorgaande glaspuien; glas is ondergeschikt aan het hoofdmateriaal van de gevel.







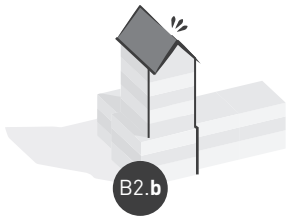
B 2 Daklandschap

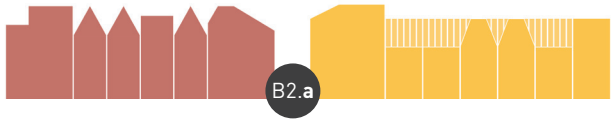
doelstelling

In de Nieuwe Veemarkt is een afwisseling van dakvormen en platte daken. Dit geeft elk pand zijn eigen vorm. Het daklandschap vormt een herkenbaar en samenhangend onderdeel van het stedelijk silhouet. Zichtbare daken worden ontworpen als volwaardige 'vijfde gevel' en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en gebruikswaarde.

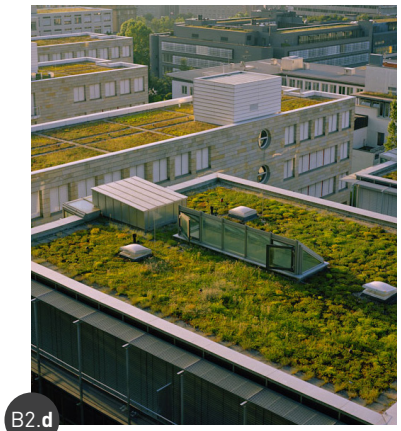
richtlijnen

- **B2.a** - Binnen het plangebied komt een variatie aan dakvormen voor. Langs de lange lijnen zijn de kaprichtingen haaks op de straat; in de korte straatjes kan dit variëren.
- **B2.b** - Gebouwen hebben een duidelijke en zorgvuldig vormgegeven dakbeëindiging. Hogere gebouwen krijgen een onderscheidende bekroning, die bijdraagt aan het silhouet (zie kaart pag. 17)
- **B2.c** - Platte daken en terugliggende bouwdelen worden benut voor daktuinen en terrassen en dragen bij aan de klimaatbestendige inrichting.
- **B2.d** - Daken die zichtbaar zijn vanuit de omgeving, zijn mee-ontworpen, met aandacht voor vegetatie, gebruik en installaties. Er wordt ingezet op het dak als een vijfde gevel of als een bruikbare buitenruimte.





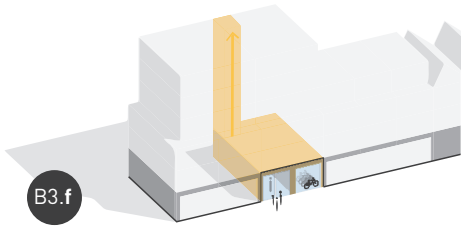
- **B1.e** - De nieuwe gebouwen krijgen een gebouwbeëindiging waarin ideeën over het karakter van het gebouw en de skyline bepalend zijn, niet de toevallige vorm van de technische ruimten. Ditzelfde geldt ook voor een eventuele glazenwasinstallatie.







B 3 De plint: ogen op straat

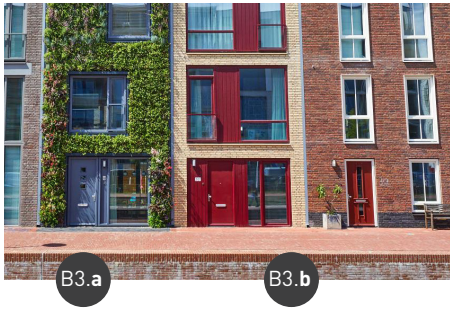


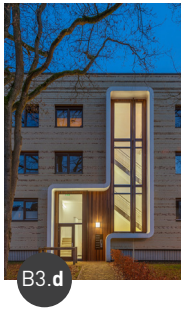
doelstelling

In het ontwerp zorgt de oriëntatie van woningen, plek van de entree en situering van leefruimten aan de straat voor 'ogen op straat'. Alle panden zijn daarom met de voorzijde georiënteerd op de straat. De beganegrondverdieping (plint) aan de straat draagt bij aan de levendigheid van de wijk en verwelkomt bewoners en bezoekers. Gebouwen worden voor hun functie ontworpen, met oog voor voldoende privacy, maar ook voor sociale veiligheid op straat.

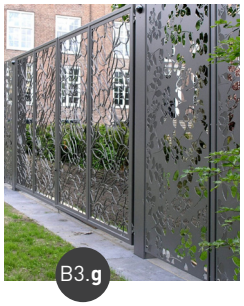
richtlijnen

- **B3.a** - De begane grond vormt een aantrekkelijke, levendige en sociaal veilige begeleiding van de openbare ruimte. Entrees zijn zichtbaar en uitnodigend vormgegeven
- **B3.b** - Woningen zijn met de voordeur en belangrijke leefruimten georiënteerd op de straatzijde.
- **B3.c** - De invulling en transparantie van de plint sluiten aan op de functie van de begane grond en dragen bij aan interactie met de straat.
- **B3.d** - Entrees krijgen binnen de plint een extra nadruk in de architectuur, bijvoorbeeld door accenten, hoogteverschillen of positionering.
- **B3.e** - Secundaire entrees, zoals die van inpandige bergingen, worden in principe aan de binnenzijde van bouwblokken gesitueerd.
- **B3.f** - Entrees van collectieve fietsenstallingen zijn gekoppeld aan de hoofdentrees van appartementen. Fietsenstallingen krijgen bij voorkeur daglicht via een gevel.
- **B3.g** - Entrees naar binnentuinen zijn mee-ontworpen met de architectuur. Als er hekwerken worden toegepast, zijn speciaal dat ontworpen voor de plek met hoogwaardige kwaliteit.













C

Bijzondere opgaven

1 **Inpassing nutsvoorzieningen**
2 **Beeldkwaliteit Bogenhal**
3 **Beeldkwaliteit Mobiliteitshubs**

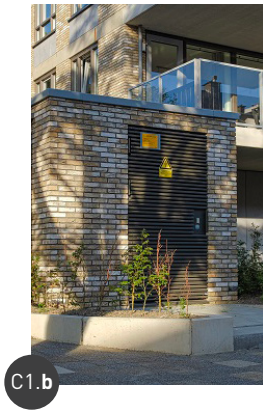
C 1 **Nutsvoorzieningen** en **technische ruimtes**

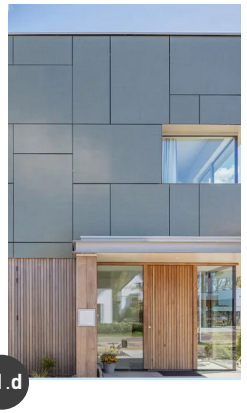
doelstelling

Nutsvoorzieningen, zoals WKO-installaties en trafo's, moeten worden ingepast in de ontwikkelvelden, met de beheerbaarheid en bereikbaarheid van dergelijke voorzieningen als belangrijke voorwaarde. Bij hoge uitzondering worden nutsvoorzieningen ingepast in de openbare ruimte.

richtlijnen

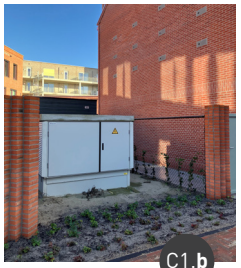
- **C1.a** - Eventuele warmte-koude installaties worden ingepast in de binnenhoven op onopvallende plekken en in principe niet in de openbare ruimte.
- **C1.b** - Trafostations worden ingepast binnen de contour van het ontwikkelveld. De inpassing wordt met de architectuur van het gebouw meeontworpen, bijvoorbeeld door een poort of een hekwerk
- **C1.c** - Utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen, schoorstenen etc.) worden opgenomen in het ontwerp en mogen het silhouet en de uitstraling van gebouw en skyline niet nadelig beïnvloeden.
- **C1.d** - Zonnepanelen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat, tenzij ze een integraal onderdeel zijn van het (gevel)ontwerp.
- **C1.e** - Eventuele warmtepompen worden opgenomen in het ontwerp en in principe geplaatst op of in het dak


C1.b


C1.d


C1.a


C1.c


C1.b

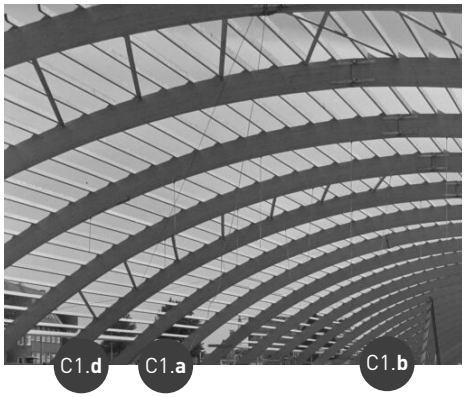

C1.e

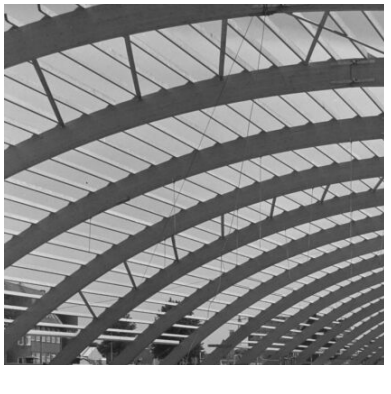

C1.e

C 2 Beeldkwaliteit Bogenhal

doelstelling

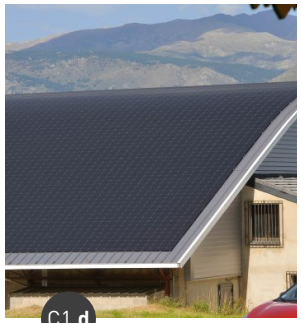
Uitgangspunt is dat het gebouw in vorm, verschijningsvorm en gevelkarakteristiek herkenbaar en leesbaar blijft. Wijzigingen sluiten aan bij de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek. Stedenbouwkundig zwakke elementen zoals blinde gevels, worden binnen deze uitgangspunten versterkt door het aanbrengen van transparantie.





richtlijnen

- **C2.a** -Heldere opzet en functionaliteit van de structuur behouden (markante boog - horizontaliteit kopgevel (plint, bovenbouw) - met een verticale onderverdeling in de pui). Maat en schaal van de ruimte blijft beleefbaar.
- **C2.b** - Kopgevels aan de openbare ruimte voorzien van extra transparantie, voor interactie met buiten én daglichttoetreding naar binnen.
- **C2.c** - De kopgevel aan het park heeft een uitnodigende, helder gepositioneerde en zichtbare entree, asymmetrisch in de gevel.
- **C2.d** - De gebogen vorm zichtbaar houden, zowel aan de binnenzijde (spanten) als aan de buitenzijde
- **C2.e** - Een ritmische opbouw van de (kop)gevels sluit aan bij de rationele opzet van de oorspronkelijke constructie
- **C2.f** - De langsgevels van de bogenhal worden (binnen de mogelijkheden en met behoud van cultuurhistorisch waarden) meer transparant gemaakt voor een sociaal veilige openbare ruimte en daglichttoetreding.



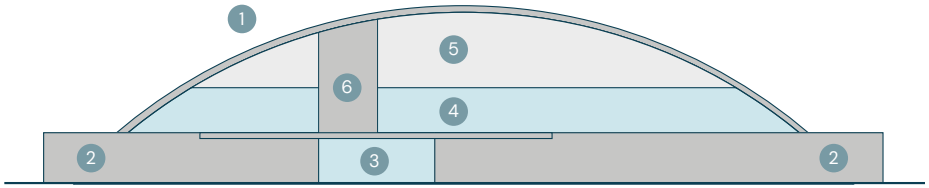




C 2 Beeldkwaliteit Bogenhal

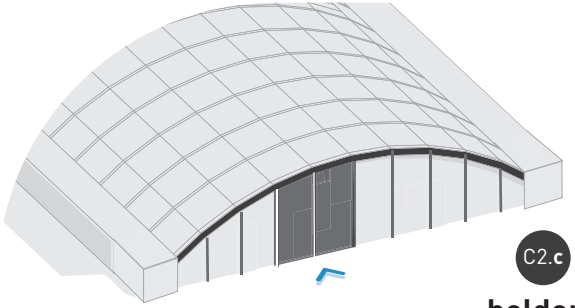
De karakteristieke elementen van de Bogenhal omvatten:

- **het exterieur en de constructie van de hal met de gemetselde gevels**
- **de wijds opgezette constructie van in het maaiveld gefundeerde gebogen gelamineerde houten spanten**
- **de imposante gebogen kap, waarin doorlopende lichtarmaturen zijn opgenomen**



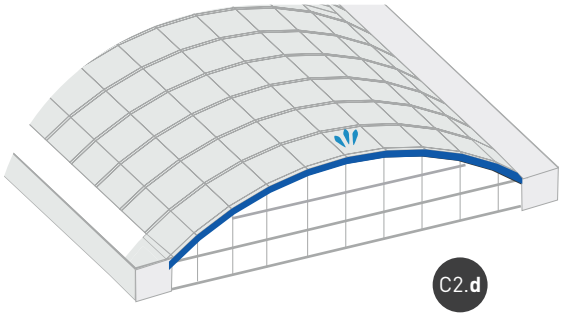
analyse opbouw oorspronkelijk ontwerp C2.a C2.e

1 *Bogen*
2 *Plint*
3 *Entree*
4 *Puien transparant*
5 *Puien translucent*
6 *Aanduiding entree*



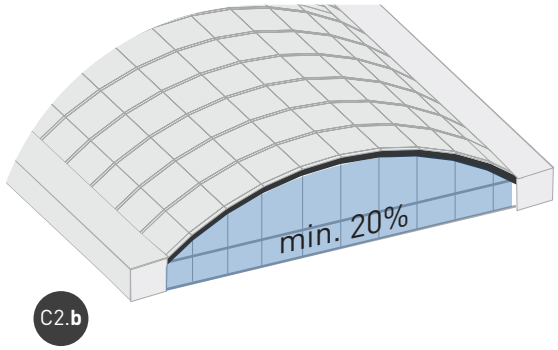
C2.c

heldere entree



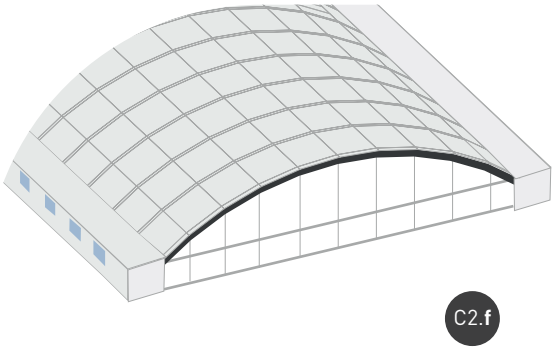
C2.d

zichtbare boogconstructie



C2.b

transparantie representatieve kopgevel



C2.f

langsgevel met transparantie

C 3 Beeldkwaliteit Mobiliteitshubs

doelstelling

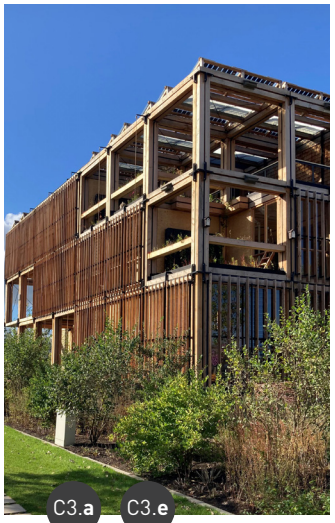
Mobiliteitshubs worden ingepast in de bouwvelden en in samenhang met de architectuur van de woongebouwen ontworpen. De geslotenheid die een Mobiliteitshub karakteriseert vanwege geluids- en milieueisen is niet afleesbaar door een vriendelijke uitstraling aan de straatgerichte gevels.

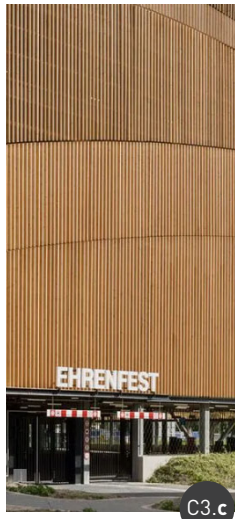
richtlijnen

- **C3.a** - De gevels die niet ingepakt worden door woningen of werkprogramma, worden hoogwaardig vormgegeven, met fraai verouderende materialen en passend bij de woongebouwen.
- **C3.b** - Plinten van mobiliteitshubs worden zorgvuldig ontworpen De plinten bevatten op cruciale plekken levendige functies, die zorgen voor ogen op straat.
- **C3.c** - De mobiliteitshub is één pand in een ontwikkelveld. De gevels zijn voorzien van een ritmische geleding die zorgt voor een menselijke maat.
- **C3.d** - Bewegwijzering,entrees en naamsaanduidingen worden mee-ontworpen met de architectuur.
- **C3.e** - Verlichting is bescheiden en verhoudt zich enerzijds tot sociale veiligheid en anderzijds tot de behoefte aan duisternis voor de slapende mens en nachtdieren.
- **C3.e** - Mobiliteitshubs zijn herkenbare en in het oog springende panden die sociaal veilig zijn langs de plint. De relatieve geslotenheid van het gebouw (vanwege milieu- en geluidseisen) is niet storend in het gevelbeeld.
- **C3.f** - Gevelbegroeiing en natuurinclusieve voorzieningen kunnen als toevoeging in het ontwerp worden opgenomen, maar bepalen het beeld niet; ook in de winter moet de hub er aantrekkelijk uitzien.









Overgangen openbaar - privé

1 **De Kamperpoortse stoep**
2 **Balkons en erkers**
3 **De Binnentuin: privé en collectief**

1 De Kamperpoortse stoep

De verbindingszone

De bouwblokken hebben rondom een zone van één tot twee meter die behoort tot het uitgeefbare terrein: de verbindingszone. In deze zone worden de overgangen van het gebouw naar het openbaar gebied vormgegeven. Hoogteverschillen tussen de woning en de stoep worden hierin opgelost. In de Nieuwe Veemarkt sluiten we aan bij de Kamperpoortse stoep, die ook elders in Kamperpoort karakteristiek is. Het is aan de voorzijde het verlengde van de woning, waar informeel ontmoeten, verblijf en kleinschalige vergroening een plek krijgt.

Ontmoeten op de Kamperpoortse stoep

De Kamperpoortse stoep fungeert als kleinschalige ontmoetingsplek en draagt bij aan het karakteristieke 'leven aan de straat'. Elementen zoals bankjes en plantenbakken ondersteunen dit en worden integraal mee-ontworpen met de bebouwing, om samenhang en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Dit is met name van belang langs de lange, zichtbare lijnen (Rieteweg, Veemarkt, Wijnbergstraat en de watergang).

Vanwege de bereikbaarheid voor hulpdiensten zijn gebouwde erfafscheidingen (op de hoeken) niet toegestaan. De inrichting van de voorzone wordt per ontwikkelveld als samenhangend geheel ontworpen, maar kan per pand verschillen. Bezonde gevels bieden ruimte voor gevelgroen en geveltuintjes; hiervoor worden groeiruimte in de volle grond en benodigde gevelvoorzieningen (zoals spankabels) in het ontwerp opgenomen.

In de kleinere dwarstraatjes is de inrichting informeler. Hier wordt een samenhangende basis in bestrating gerealiseerd, terwijl de nadere invulling – zoals bankjes en plantenbakken – deels aan bewoners kan worden overgelaten..



Twee voorbeelden van de Kamperpoortse stoep: een verharde zone met door bewoners geplaatste plantenbakken en een zone met veranda's voor leven aan de straat.

1 de Verbindingszone

doelstelling

De verbindingszone zorgt voor een goede overgang van de woning naar de stoep, waarbij de privacy van de bewoners wordt geborgd maar ook de sociale veiligheid op straat. De verbindingszone functioneert als een extra verblijfsplek voor de woning, waar informele ontmoeting kan plaatsvinden

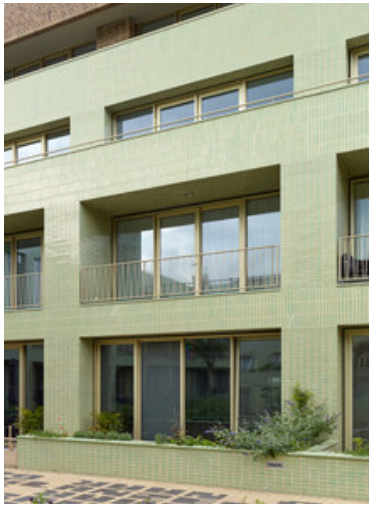
richtlijnen

- **V1.a** - Langs de lange lijnen is meer regie op de samenhang en inrichting van de verbindingszone. Langs de straatjes is de inrichting informeler. Aan de zijde van het park is een lage gebouwde erfafscheiding in de vorm van plantenbakken nodig.
- **V1.b** - In de verbindingszone mogen ondergeschikte bouwdelen worden toegevoegd, als die bijdragen aan ontmoeting, verblijf of vergroening
- **V1.c** - Het vormgeven van de verbindingszone is een ontwerpopgave die gekoppeld is aan het ontwerp van het gebouw.
- **V1.d** - Er is een helder onderscheid tussen private buitenruimten, collectieve buitenruimte en openbare ruimte, door materialisatie, erfafscheidingen, begroeiing, plantenbakken en dergelijke.



informelere verbindingszone aan de korte straatjes





formelere en mee-ontworpen verbindingszone aan de lange lijnen

verharndingen





Verhardingen sluiten aan bij de materialisatie van de stoep en zijn voor een heel ontwikkelveld hetzelfde. Dit kan ook in de vorm van halfverharding of beplanting.

leven aan de straat





Ontmoeten op straat wordt mogelijk gemaakt door bankjes, brede zit-vensterbanken en inspringingen in de plint. Dit kan ook worden toegepast bij gestapelde woningen met portiek of galerij-ontsluiting.

hemelwater




Als er water via de Kamperpoortse stoep wordt afgevoerd, is dat zoveel mogelijk zichtbaar

gevelgroen




In de Kamperpoortse stoep zijn voorzieningen opgenomen voor het laten begroeien van de gevels (groen in de volle grond)

parkzone

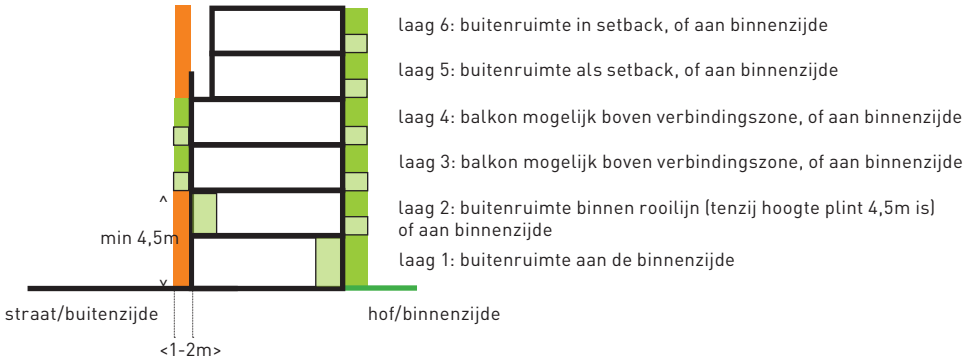



Door middel van plantenbakken met hoogte, wordt voldoende afstand gehouden van woning tot park.

2 **Balkons en erkers**

De verbindingszone biedt naast het gebruik op maaiveld ook ruimte voor geleding en uitwendige elementen in de gevel in en aan het gebouw, zoals loggia's, balkons en overstekken. Boven 4,5 meter vanaf het straatniveau is aan de buitenzijden van de ontwikkelvelden mogelijk 30% van het gevelvlak uit te bouwen (bijvoorbeeld als erker), maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zij-erfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

Voor buitenzijden van een ontwikkelveld zijn vanaf een hoogte van 4,5m tot en met een hoogte van 4 lagen balkons toegestaan. Vanaf de vijfde laag worden buitenruimten aan de buitenzijde van het bouwblok vormgeven als setback. Aan de buitenzijde van het bouwblok bedraagt de lengte van de balkons nooit meer dan 40% van de gevellengte (geen doorlopende balkons aan de straatzijde). Een doorlopende overstek om zon te weren is wel mogelijk, maar van een geringe diepte en niet begaanbaar (en dus niet voorzien van ballustrades of hekwerken). Aan de binnenzijde van de bouwblokken gelden deze voorwaarden niet. Uitzondering vormt hierop de bebouwing van ontwikkelveld 2, waar doorlopende balkons onderdeel zijn van de bijzondere architectuur.





doelstelling

Woningen krijgen volwaardige en bruikbare buitenruimten, in de vorm van balkons, (dak)terrassen, vegetatiedaken, kleine privé-tuinen en collectieve tuinen. De buitenruimte functioneert als een verlengstuk van de woning.

- **V2.a** - Boven een hoogte van 4,5m zijn balkons toegestaan boven de verbindingszone. Maximaal 40% van de gevellengte kan worden gebruikt voor balkons.
- **V2.b** - Vanaf de vijfde bouwlaag wordt een buitenruimte aan de buitenzijde van een bouwblok vormgegeven als setback.
- **V2.c** - Boven een hoogte van 4,5m zijn erkers en uitbouwen toegestaan van maximaal 0,7m diep boven de verbindingszone. Maximaal 30% van de gevellengte kan worden gebruikt voor erkers en uitbouwen.

3 **Het binnenterrein**

Binnenterrein: privétuinen en collectieve tuin

Collectieve binnentuin
Aan de binnenzijde van de bouwblokken is er in de meeste ontwikkelvelden een collectieve tuin. Deze speelt een rol in het bergen en vertraagd afvoeren van regenwater. Bij voorkeur worden de collectieve tuinen samen met de bewoners ontworpen en ingericht. Klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn daarbij belangrijke thema's.

De overgang van de woning naar de collectieve tuin is een aparte ontwerpopgave. Het is van belang dat hier een balans gevonden wordt tussen enerzijds de privacy van de (buitenruimte van de) woning en anderzijds de mogelijkheid om de collectieve ruimte echt als een gedeelde ruimte te ervaren en gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door geringe hoogteverschillen (tot ca. 0,5m) tussen de private buitenruimte en een collectieve tuin, of door lage (gemengde) hagen, begroeide hekwerken etc. Er worden geen hoge schuttingen toegepast.

Aan de achterzijde verdient de overgang tussen privébuitenruimten en collectieve tuin bijzondere aandacht. Op de begane grond is er een (gemengde) haag tussen collectieve tuin en privé-tuin. Als er galerijen zijn aan de binnenzijde, worden die ingericht als leefgalerijen, met enige extra breedte ten behoeve van ontmoeting; een 'opgetilde Kamperpoortse stoep'. Zo mogelijk worden er ook privébuitenruimten aan de galerij gekoppeld.

Bergingen en tuinkasten.
Bergingen worden in de gebouwen opgenomen en fietsen worden in collectieve inpandige stallingen gestald, zowel voor de appartementen als voor de grondgebonden woningen. Eventuele tuinen zijn ondiep en daardoor minder geschikt voor bergingen. Daarom is een collectieve fietsenberging in het bouwblok en een individuele berging in de woning logisch. Een kleinschalige tuinkast bij woningen met een tuin kan dienst doen als privacy-scherm en kleinschalige bergruimte.

Collectieve fietsenstalling
De collectieve fietsenstallingen moeten per blok op de beste plek worden geplaatst, nabij entrees, met daglicht en aansluitend op routes voor fietsers. Hierbij geldt dat de afstand tot de woning, de sociale veiligheid en het gebruiksgemak van de stalling bepalen of hij al dan niet goed gebruikt gaat worden. Ook moeten de entrees logisch liggen ten opzichte van de belangrijkste fietsroutes. Door een deel van de fietsenstalling aan de gevel te leggen, kan er daglicht in de stalling vallen, waardoor die prettiger aanvoelt. Dit moet in verhouding niet een te groot deel van de gevel in beslag nemen, omdat dit afbreuk doet aan de levendigheid van mogelijk ander programma en sociale ogen vanuit de woningen op de straat.

3 **Binnenterrein**

doelstelling

De binnentuin wordt groen ingericht met aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Overgangen naar de private buitenruimten zijn onderdeel van het tuinontwerp.

richtlijnen

- **V3.a** - De binnentuin is een collectieve en groen ingerichte tuin voor alle bewoners die er omheen wonen.
- **V3.b** - Woningen op de begane grond hebben een beperkte privé buitenruimte (terras of tuin), waar geen ruimte is voor losse bergingen. Bergingen worden in de woning opgenomen. Eventueel is er aan de gevel of op het terras plaats voor een tuinkast.
- **V3.c** - Erfafscheidingen aan de achterzijde worden vormgegeven door beplanting, bij voorkeur in de vorm van gemengde hagen.
- **V3.d** - Privé-buitenruimten worden op een vanzelfsprekende manier begrensd, bijvoorbeeld door plantenbakken, overstekende galerijen van de bovenverdieping en begroeiing.













