



waardevol

Zwolle

Zaagtandwoningen en etagewoningen
Beeldkwaliteitplan

Zaagandwoningen en Etagewoningen

Beeldkwaliteitplan

Inhoudsopgave

Snel naar...	7
1. Inleiding	9
1.1 Een karakteristieke buurt	
1.2 Waarom een beeldkwaliteitplan?	
2. Proces	13
2.1 Klankbordgroep en informatieavonden	
2.2 Bepalen uitgangssituatie	
3. Bestaande beleidskaders	15
3.1 Bestemmingsplan Assendorp-Pierik	
3.2 Welstandsnota	
4. Een bijzondere buurt	17
4.1 Ontwikkelingsgeschiedenis	
4.2 Wat maakt het plan zo bijzonder?	
5. Beeldkwaliteitseisen stedenbouw en architectuur	23
5.1 Algemene beschrijving zaagtandwoningen	
5.2 Beeldkwaliteitseisen zaagtandwoningen	
5.3 Algemene beschrijving etagewoningen	
5.4 Beeldkwaliteitseisen etagewoningen	
6. Beeldkwaliteitseisen buitenruimte	41
6.1 Het beeld van de buitenruimte	
6.2 Richtlijnen buitenruimte zaagtandwoningen	
6.3 Richtlijnen buitenruimte etagewoningen	
Bijlage 1: Kleurvoorstel Bert Jonker	
Bijlage 2: Beplanting	



Snel naar...

Algemeen

Bestemmingsplan 15
Burenrecht 53, 57
Erfdienstbaarheid 11
Functionalisme 19, 21
Kettingbeding 11
Klankbordgroep 13
Koopakte 11
Informatiebijeenkomst 13
Nulmeting 13
Ontwikkelingsgeschiedenis 17
Toetsingskader 9
Westandsnota 15
Welstand 9

Etagewoning

Behouden algemeen 38
Behouden elementen 39
Groen 55

Tuin zaagtandwoning 41

Buitenruimte 41
Privacy 41

Zicht en uitzicht 41, 49
Groen en beplanting 41,45, 51, 58, 59
Erfafscheidingen 43, 51, 53
Verharding 43, 45
Parkeren 43, 47

Zaagtandwoning

Architect 19, 21
Behouden algemeen 25
Behouden eindwoning 26
Behouden tussenwoning type 1a/b 30, 31, 32
Bergingen behouden 35
Bergingen veranderen 36
Daglicht eindwoning 28
Daglicht tussenwoning type 1a/b 33
Kleurgebruik 56
Tuindeuren eindwoning 27, 28, 29
Tuindeuren tussenwoning type 1a/b 33, 34
Veranderen eindwoning 27, 28, 29
Veranderen tussenwoning type 1a/b 33
Zaagtandwoningen 23



1 Inleiding

1.1 Een karakteristieke buurt

In het overgangsgedebied tussen de dichte bebouwing van Assendorp en de groene ruimte van het Park de Wezenlanden zijn de zaagtandwoningen en de etagewoningen gelegen.

Afgewisseld met scholenbouw vormen de twee 'stempels' met woningen langs de Assendorperdijk een karakteristiek geheel met een hoge cultuurhistorische waarde.

De zaagtandwoningen en etagewoningen zijn vanaf 1950 ontwikkeld door woningbouwcorporatie AZCW (tegenwoordig SWZ).

Beide complexen kenmerken zich door de, voor de jaren '50 gebruikelijke, open stedenbouwkundige structuur met veel aandacht voor (openbaar) groen. Ze laten een streven zien naar licht, lucht en ruimte.

De zaagtandwoningen hebben hun naam te danken aan de de regelmatige afwisseling van naar voren springende en terugwijkende bouwdelen. Hierdoor ontstaat de vergelijking met de regelmatige vertanding van een zaag.

Het eerste complex aan de Ten Oeverstraat, Grasdorpstraat en Van Cuylenburchstraat werd in 1953 opgeleverd. Daarna volgde in 1959 het tweede complex aan eveneens de Ten Oeverstraat, ter hoogte van de Hardesteinstraat.

Oorspronkelijk was de bebouwing ingebed in een ruim groengebied met gazons, heesters en boombeplantingen.

De woningen waren voorzien van kleine privétuinen,

omgeven door collectief groen. Bij de verkoop van de woningen door SWZ aan particulieren (vanaf 2003) is het collectieve groen bij de privétuinen betrokken.

Ook in deze huidige tijd spreekt de specifieke charme van deze woningen veel mensen aan. Tijdens de informatiebijeenkomsten ten behoeve van dit beeldkwaliteitplan zijn als sterke punten genoemd:

- De bijzondere architectuur
- De eenheid van het straatbeeld
- De ruimte in en om het huis
- De vormen en afmetingen van de ramen en de voorpui
- De prachtige, groene buurt
- De diversiteit van de (groene) tuinen
- De afwisseling van open en dicht

1.2 Waarom een beeldkwaliteitplan?

1.2.1 Informatiebron en inspiratiedocument

Het beeldkwaliteitplan is in de eerste plaats bedoeld als informatie- en inspiratiebron voor zowel de huidige als de toekomstige bewoners van de zaagtandwoningen.

Het plan laat de bijzondere cultuurhistorische waarde van deze woningen zien. De buurt heeft als complex uit de wederopbouwperiode zo'n kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische opzet dat het in Zwolle, maar ook op landelijk niveau uniek is.

Het beeldkwaliteitplan biedt handvatten om deze karakteristieke elementen te behouden en te versterken. De buitenruimte was een integraal onderdeel van het ontwerp van beide complexen met zaagtandwoningen en etagewoningen. Daarom zijn in dit beeldkwaliteitplan ook richtlijnen en wensen opgenomen voor de inrichting van de buitenruimte.

1.2.2 Toetsingskader

Sinds 2003 worden de zaagtandwoningen door SWZ verkocht aan particuliere eigenaren.

Het feit dat er geen collectief onderhoud meer wordt gepleegd aan woningen en buitenruimte brengt met zich mee dat het beeld van de buurt verandert.

Inmiddels zijn op een aantal plekken in de buurt al woningaanpassingen gedaan. De vraag die daarbij ontstaat (zowel bij gemeente als bij bewoners) is wat deze individuele aanpassingen op termijn gevolgen hebben voor de bijzondere kwaliteiten van de buurt.

De behoefte van de bewoners om hun woning en hun tuin naar eigen wens aan te passen is heel begrijpelijk. In de huidige tijd worden immers andere eisen gesteld aan de woning en de woonomgeving dan in de jaren '50, toen de woningen werden gebouwd.

In dit beeldkwaliteitplan hebben we aan deze woonwensen een invulling gegeven die zorgvuldig



aansluit bij de cultuurhistorische waarde van de woning. Het beeldkwaliteitplan is in de tweede plaats dus het toetsingskader voor de stedenbouwkundige en welstandtoetsing van bouwinitiatieven. Alle vergunningaanvragen worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

Voldoet een initiatief aan het beeldkwaliteitplan dan wordt het vergunningetraject soepel en met positief gevolg doorlopen. Het is daarbij niet de bedoeling alle ontwikkelingsmogelijkheden te bevriezen. Het beeldkwaliteitplan geeft aan hoe woningen aangepast kunnen worden aan de huidige woonwensen met respect voor de bestaande architectuur. Het geeft duidelijkheid over welke (bouw)delen conserverend bestemd zijn en waar er voor de individuele bewoner keuzevrijheid mogelijk is. Bovendien kunnen tegenwoordig diverse werkzaamheden vergunningsvrij worden uitgevoerd. Voor deze initiatieven is er dan ook geen formele toetsing aan het beeldkwaliteitplan, het beeldkwaliteitplan is een richtlijn en inspiratiebron.

1.2.3 Koopakte

Woningbouwcorporatie SWZ heeft vele jaren zorg gedragen voor het beheer en onderhoud van de zaagtandwoningen. Hierdoor is het complex door de jaren heen een gaaf voorbeeld van naoorlogse stedenbouw gebleven waar de

oorspronkelijke architectuurkenmerken uit die periode nog goed herkenbaar zijn.

Om die kwaliteit voor de toekomst te bewaren is besloten om een aantal bepalingen in de koopakte op te nemen die essentieel zijn voor het behoud van het bijzondere karakter van het complex. In de vorm van erfdienstbaarheden en kettingbedingen worden (potentiële) eigenaren van de woningen geattendeerd op de bijzondere waarde van hun woning.

De bepalingen hebben onder andere betrekking op het waarborgen van een vrij uitzicht voor buurpercelen, de erfafscheidingen en het beperken van de oppervlakte aan verharding. Daarnaast staat vermeld in het kettingbeding dat de gemeente Zwolle voornemens is om een beeldkwaliteitplan op te stellen, waarin de te behouden bouwkundige en stedenbouwkundige karakteristieken nader zijn omschreven.

Het beeldkwaliteitplan is dus een sepeeraat document met richtlijnen die passen binnen de bestaande wet- en regelgeving van de overheid.



zaagtandwoningen



etagewoningen

waardevol



2 Proces

In 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zwolle het besluit genomen om voor de zaagtandwoningen een beeldkwaliteitplan op te stellen, als een instrument dat de specifieke beeldkenmerken van de buurt beschrijft en richting geeft aan bepaalde ruimtelijke initiatieven die van invloed zijn op de uiterlijke verschijningsvorm van de buurt. Daarbij is besloten dat het beeldkwaliteitplan opgesteld wordt in samenspraak met de bewoners.

2.1 Klankbordgroep en informatieavonden

Om in gesprek te gaan met de bewoners is een klankbordgroep opgericht. Iedere bewoner is aan het begin van het proces in de gelegenheid gesteld zich daarvoor aan te melden. In eerste instantie hebben 12 mensen zich opgegeven. In de loop van het proces hebben zich meer mensen aangemeld om mee te denken. Er zijn twee klankbordgroepbijeenkomsten geweest, op 8 februari en 30 maart 2010.

Vanwege de signalen die de gemeente ontving over de ongerustheid in de buurt over het op te stellen beeldkwaliteitplan, is besloten om een brede informatieavond voor alle bewoners te organiseren. Deze avond vond plaats op 16 juni 2010 en was een pas op de plaats in het proces om aan te geven waar we staan en alle bewoners de gelegenheid te geven hiervan kennis te nemen.

Voor deze bijeenkomst zijn alle bewoners van de zaagtandwoningen en de etagewoningen uitgenodigd. Tijdens de bijeenkomsten gingen gemeente, bewoners en SWZ met elkaar in gesprek over wat er zoal komt kijken bij het wonen in deze bijzondere buurt. Welke elementen worden zo gewaardeerd dat ze echt vastgelegd moeten worden? Waar liggen de behoeftes van bewoners als het gaat om aanpassing van de woning? Hoe behouden we de (groene) uitstraling van onze buurt? Blijft onze privacy gewaarborgd?

Aan de hand van bovenstaande wensen en behoeftes heeft gemeente Zwolle een beeldkwaliteitplan opgesteld dat probeert maximaal recht te doen aan enerzijds de wens om de karakteristieke beeldkwaliteit voor de toekomst te behouden en anderzijds ontwikkelingsruimte te bieden, binnen de (publiekrechtelijke) mogelijkheden die er voor de gemeente zijn. Op die manier kan iedere bewoner naar eigen inzicht en met respect voor de oorspronkelijke ontwerpgedachte kiezen voor de gewenste indeling. Naast de waardering hebben de huidige bewoners van de zaagtandwoningen ook hun zorg uitgesproken. Daarbij gaat het niet alleen om de zorg die er is als het gaat om het langzaam aan verdwijnen van de specifieke sfeer en uitstraling van de buurt, maar ook zorg over een te grote betutteling. Het is niet erg dat gemeente Zwolle, bewoners

en SWZ met elkaar afspraken maken over een gewenst beeld van deze bijzondere woonbuurt als de bewoners binnen die afspraken maar voldoende mogelijkheden hebben hun woning en tuin naar eigen inzicht en smaak in te richten. Op basis van deze input is vervolgens het concept beeldkwaliteitplan tijdens een tweede brede informatiebijeenkomst op 28 september 2011 aan de aanwezigen gepresenteerd.

2.2 Bepalen uitgangssituatie

In de loop der tijd zijn er in de buurt al de nodige aanpassingen aan woningen en buitenruimte gedaan. Veel van deze aanpassingen zijn gedaan met oog voor het oorspronkelijke plan. Na het vaststellen van het beeldkwaliteitplan zal een zogenaamde nulmeting worden gedaan om de bestaande situatie vast te leggen. Gedane ingrepen die niet aan de beeldkwaliteiteisen voldoen, maar wel passend zijn binnen bestaande wet- en regelgeving, kunnen op langere termijn door aanpassingen van de woning of tuin aansluiten op het beeldkwaliteitplan. Op veranderingen ten aanzien van de woning of buitenruimte die na de 'nulmeting' plaatsvinden wordt het beeldkwaliteitplan van toepassing. Ten aanzien van ingrepen die niet voldoen aan wet- en regelgeving, zal na het vaststellen van het beeldkwaliteitplan worden onderzocht in hoeverre handhavend kan worden opgetreden.



3 Bestaande beleidskaders

3.1 Bestemmingsplan Assendorp – Pierik

Op 7 juli 1998 is door besluit van de gemeenteraad van Zwolle het bestemmingsplan Assendorp-Pierik vastgesteld. Daarin zijn de zaagtandwoningen en etagewoningen bestemd als "Woondoeleinden". De buitenruimte heeft grotendeels de bestemming "Tuin". Binnen het bestemmingsplan zijn de zaagtandwoningen en etagewoningen eveneens aangewezen als cultuurhistorische waardevolle bebouwing, vanwege hun grote architectuurhistorische waarde en stedenbouwkundige kwaliteit.

In artikel 4, de algemene voorschriften omtrent bouwen en bebouwing, zijn in paragraaf A regels gesteld ten aanzien van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. In lid 5 van dit artikel staat dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Deze bevoegdheid kan worden gebruikt om te bekijken of in een concreet geval een preciezer voorschrift noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, het cultuurhistorisch beeld en het milieu te waarborgen. Een nadere eis houdt een beperking in van een (niet

voorzien) ontwikkeling die zich voordoet binnen de ruimte die het bestemmingsplan geeft. Een nadere eis mag alleen gesteld worden per afzonderlijk geval, een exces, en houdt geen algemeen voorschrift in.

Het conserverende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor woninguitbreiding of de bouw van bijgebouwen in de tuin. Op deze manier wordt de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen beschermd. Het gebied met de tuinbestemming komt overeen met het gebied dat in het oorspronkelijke ontwerp behoorde tot het collectieve groen. Dit gebied is inmiddels bij de woningen betrokken. Het gebied heeft een tuinbestemming gekregen omdat dit de beste garanties biedt voor het behoud van de groene aanblik van het complex.

Voor het gebied Assendorp – Pierik is ten tijde van het opstellen van dit beeldkwaliteitplan begonnen met een nieuw bestemmingsplan. Dit is in het stadium van ontwerpplan. In het nieuwe voorstel hebben de woningen eveneens een woonbestemming. Bij de zaagtandwoningen zijn ook de schuurtjes en de ruimte tussen de woningen en de schuren hierin opgenomen. De overige gronden hebben

een tuinbestemming. Daarbij geldt als dubbelbestemming artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie. De inhoud daarvan is afgestemd met het beeldkwaliteitplan.

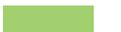
3.2 Welstandsnota

Het beleid ten aanzien van de welstandstoetsing zoals dat in de Welstandsnota van de gemeente Zwolle uit april 2004 beschreven is, geeft voor de wijk Assendorp aan:

- Het niveau van welstandstoetsing is hoog;
- Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van cultuurhistorische karakteristieken en ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing;
- Voor de in het bestemmingsplan aangeduide cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt dat er geen architectonische vormen en details verloren mogen gaan;
- De oorspronkelijke accenten in het straatbeeld, de bijzondere architectonische details, diverse kapvormen en hoekoplossingen en de relatie met het openbare gebied vormen het uitgangspunt en de inspiratie bij het ontwerpen;
- Toetsing Beeldkwaliteitplan bij vergunningaanvragen.



Plangebied vormt overgangszone tussen het dichtbebouwde Assendorp en Park de Weezenlanden

- | | | | |
|---|--|---|----------------------|
|  | etagewoningen en zaagtandwoningen |  | boomgroep |
|  | schoolgebouwen |  | Park De Weezenlanden |
|  | cultuurhistorisch waardevol schoolgebouw |  | Assendorp |
|  | Wethouder Alferinkweg |  | openbaar groen |
|  | wegen en parkeren |  | privé groen |
|  | trottoir | | |
|  | visuele relatie tussen park De Weezenlanden en de wijk Assendorp | | |

4 Een bijzondere buurt

Door inzicht te geven in de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied en de ontwerpgedachte van het gebied rondom de zaagtandwoningen kunnen eigenaren en potentiële eigenaren van de zaagtandwoningen en etagewoningen zich bewust worden van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van deze bijzondere buurt. Deze kennis kan bewoners helpen bij het maken van bepaalde keuzes ten aanzien van mogelijke aanpassingen aan hun woning of woonomgeving. Op deze manier blijft de buurt vitaal, zonder dat de bestaande kwaliteit verloren gaat.

4.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

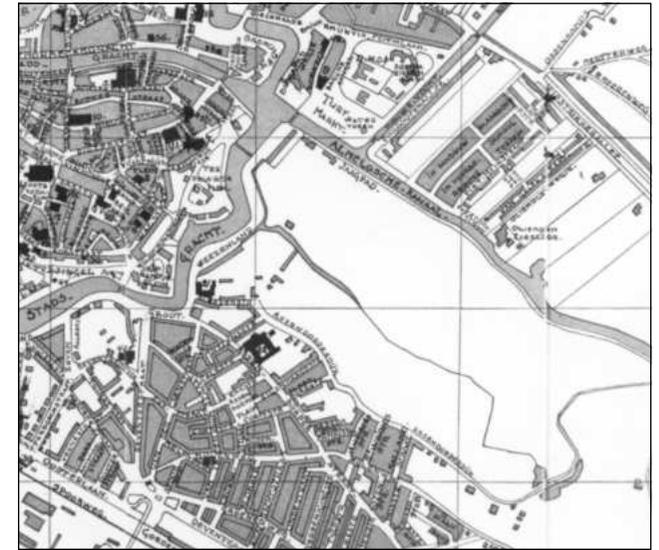
Van oorsprong is het gebied tussen het Almelose Kanaal en de Assendorperdijk een onbebouwd, buitendijks gebied. De bodemligging is laag en het gebied staat periodiek onder water.

De periode na de Tweede Wereldoorlog stond ook in Zwolle in het teken van wederopbouw. Architect/stedenbouwkundige W.M. Dudok maakte daarom in 1948 een plan voor uitbreiding van de stad Zwolle. Langs het Almelose kanaal voorzag hij, in het meest laaggelegen en natte deel van het buitendijkse gebied, een park (Het latere Park de Wezenlanden). In zijn plan kreeg de relatie tussen het park en de bestaande bebouwing van Assendorp (tot aan de Assendorperdijk) bijzondere aandacht. Dudok ontwierp ten zuiden van de Wethouder Alferinkweg boomblokken en

een open bebouwing, om zo een overgang te creëren van de groene ruimte van het park naar de dichte bebouwing van Assendorp. Het gemeentebestuur kon zich in die tijd echter niet vinden in de plannen van Dudok voor de stad als geheel, omdat hij een uitbreiding richting de IJssel voorstelde. Er werd daarop een nieuwe stedenbouwkundige aangetrokken, de Delftse S.J. van Embden. Deze stond uiteindelijk aan de basis van de woonwijken Holtenbroek, Aa-landen, de industriegebieden Grote Voort en Marslanden en tal van nieuwe verkeersvoorzieningen.

Van Embden, die ook de supervisie kreeg over de invulling van het aan het park grenzende gebied nam belangrijke punten uit het plan van Dudok over. Zo ontstond er aan de zuidkant van het park een zone met ruime bebouwing als "onmiskerbare overgang" tussen de woonwijk Assendorp en het nieuwe "wandelpark".

De langs de Assendorperdijk beschikbare terreinen werden gebruikt voor scholenbouw, afgewisseld met lage bebouwing (eengezinswoningen). "Langs de Wethouder Aferinkweg zijn nog een tweetal hoge woongebouwen met etagewoningen geprojecteerd teneinde samen met enkele zware boomgroepen de bebouwingsrand visueel enige vastigheid te geven en het tot stand komen van een ordelijk wijkbeeld zo veel mogelijk te bevorderen" aldus van Embden. De woningbouw langs de Assendorperdijk werd vanaf 1950 ontwikkeld door de woningbouwcorporatie



Kaart 1925, huidig plangebied is laag, nat en vanouds onbebouwd



Kaart 1948, stedenbouwkundig plan ir. W.M. Dudok



1



Zwolle 2 Assendorp vanuit de lucht

1,2 Foto en luchtfoto van het oorspronkelijk gebied tussen het Almelose kanaal en de Assendorperdijk; laag, nat en onbebouwd



3



4

3,4 Foto's oorspronkelijke Assendorperdijk



5

5,6,7,8 Foto's en luchtfoto bouw en oplevering zaagtandwoningen en etagewoningen



18



7

Zaagtandwoningen en etagewoningen 13 eto kwaliteitsplan



8

AZCW (tegenwoordig SWZ). Een doelstelling van het plan was om de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen. De zaagtandwoningen waren van oorsprong bedoeld als middenstandshuizen.

De zaagtandwoningen en de etagewoningen werden in samenhang ontworpen door ingenieursbureau Ir. L.H.O. Buchta en Ir. H.G. Treep. De etagewoningen (hoogbouw) waren in hun idee een 'beschuttend' kader van het buurtje met de zaagtandwoningen (laagbouw).

Vele jaren verhuurde woningcorporatie AZCW en later SWZ de woningen. Het onderhoud van zowel de woningen als de tuinen werd uitgevoerd door de corporatie. Hierdoor bleef het typische bebouwingsbeeld intact. Ook het collectieve onderhoud van de tuinen zorgde voor een grote mate van samenhang. Hierdoor werd het complex een geheel; een architectonisch en stedenbouwkundig ensemble.

In 2003 is SWZ gestart met de verkoop van de zaagtandwoningen aan particuliere eigenaren. Ook de grond is verkaveld en als privétuinen mee verkocht.

4.2 Wat maakt het plan zo bijzonder?

4.2.1 Functionalistische stedenbouw

Het buurtje met de zaagtandwoningen is een voorbeeld van de functionalistische stijl binnen de stedenbouw.

In de wederopbouwperiode moesten er in hoog tempo veel woningen worden gebouwd. De stedenbouwkundige structuren uit die tijd kenmerken zich door herhaling van bouwblokken. Bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk is de individuele bebouwing ondergeschikt aan het collectief. Het ging niet om het individuele; in plaats daarvan werd het sociale aspect benadrukt. Het ontwerp bood de mogelijkheid elkaar te zien en elkaar te ontmoeten. Daarbij was het uitgangspunt een open bebouwingsstructuur, met veel licht, lucht en ruimte. De vormgeving werd gezien als 'ruimte Kunst': de compositie van massa en ruimte. Door ritmische herhaling van eenvoudige geometrische vormen verschuift het zwaartepunt; het gaat niet in eerste instantie om de gebouwen, maar om de ruimte die door de gebouwen worden gevormd. In deze opzet zijn beplantingsgroepen, bomenrijen en boomgroepen onderdeel van het totaalplan. Bovenstaande kenmerken van het functionalisme (bouwblok als ruimtelijke compositie, ritmische herhaling, relatie met de groene buitenruimte) zijn heel goed herkenbaar. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is het dan ook een zeer waardevolle woonbuurt.

4.2.2 Alleen voorkanten

In de visie van Buchta moesten zo veel mogelijk mensen profiteren van de bijzondere ligging van de zaagtandwoningen zo dicht bij het park. Hij wilde "een

hier en daar" creëren. Om die reden koos hij ervoor om de woningen op een heel eigen manier te schakelen en de stroken bebouwing niet evenwijdig aan de ontsluitingswegen te zetten. De schakeling van de woningen aan elkaar zorgde ervoor dat er alleen voorkanten ontstonden. De bewoners hadden zo vanuit hun woning zicht op het parkachtige gebied rondom de woningen. Het feit dat er geen achterkanten en achtertuinen zijn geeft de zaagtandwoningen zijn eigen, unieke karakter. Daarbij werden de stroken met woningen allemaal net iets gedraaid ten opzichte van de richting van de wegen. Het zijn geen evenwijdige, maar gérende lijnen. Er zijn daardoor tuinen van verschillende grootte. Op die manier werd de opzet van het geheel wat losser en was er meer zicht op het park. De etagewoningen sluiten in hun richting aan op de zaagtandwoningen, maar daar is wel een duidelijk verschil tussen voor en achterzijde. De achterzijde sluit aan op de schoolgebouwen.

4.2.3 Functionalistische architectuur

De architectuur uit deze functionalistische periode is verzorgd, rustig en sober. De hoofdvorm bestaat veelal uit rechthoekige blokken afdekt met een plat of licht schuin dak met of zonder overstek. De blokken zijn altijd als één geheel ontworpen. In het gevelbeeld speelt asymmetrie een grote rol. Het functionalisme in de architectuur werd mede



mogelijk gemaakt door ontwikkelingen van nieuwe bouwtechnieken en materialen. Het toepassen van (vlak)glas, gewapend beton en staal maakte nieuwe vormen mogelijk.

Architect Buchta heeft in het ontwerp van de zaagtandwoningen op eigenzinnige wijze de stijlkenmerken van het functionalisme toegepast. Asymmetrie in de gevel, toepassen van overstekten en het zichtbaar maken van voor die tijd nieuwe bouwmaterialen zijn door de architect aangevuld met schuine lijnen. De schuine lijnen van het zadeldak en de schuine balkonstijlen in een van oorsprong rechthoekige architectuur zorgen voor een heel eigen beeldmerk. Ook bij de etagewoningen is de rechthoekige architectuur aangevuld met bijzondere elementen.



Etagewoningen

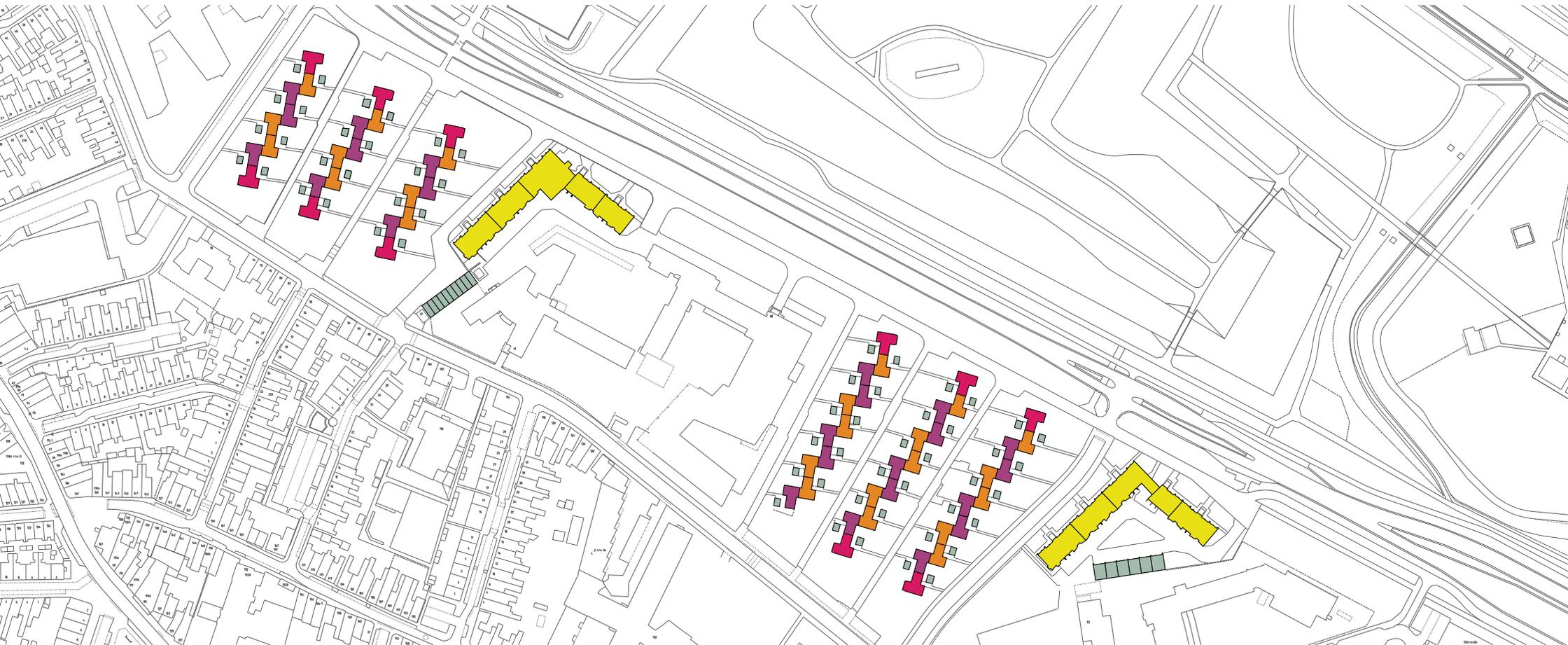
4.2.4 Gemeenschappelijke open ruimte

De stroken met woningen werden oorspronkelijk omgeven door een gemeenschappelijke, open ruimte, met kleine tuinen bij de huizen. De parkachtige omgeving bestond vooral uit gras, met wat heesters en bomen. Door het open karakter waren de woningen goed zichtbaar en was er een sterke relatie met Park de Wezenlanden. De gemeenschappelijke open ruimte gaf samenhang aan de buurt. Het maakte ook smalle wegen mogelijk, zonder aparte berm. Privé groen en parkeren speelde in het oorspronkelijke ontwerp een ondergeschikte rol. De ruimte aan de voorzijde van de etagewoningen sloot aan op de gemeenschappelijke open ruimte. Aan de achterzijde lag een meer afgesloten deel, met garageboxen.



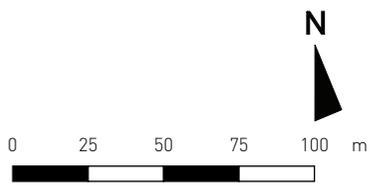
Zaagtandwoningen

Opzet zaagtandwoningen en etagewoningen



LEGENDA

	zaagtandwoning eindwoning		etagewoningen
	zaagtandwoning tussenwoning type 1a		bergingen/garages
	zaagtandwoning tussenwoning type 1		



5 Beeldkwaliteitseisen stedenbouw en architectuur

5.1 Algemene beschrijving zaagtandwoningen

De zaagtandwoningen zijn kenmerkend door hun bijzondere schakeling. De woningen sluiten ruggelings om en om gekeerd en zijdelings op elkaar aan, waardoor voor- en achterzijden afwisselend naast elkaar staan. De blokken zijn dus alzijdig georiënteerd. In combinatie met de verdraaiing van het complex ten opzichte van de weg en een regelmatige afwisseling van een naar voren springende hoofdmassa en een terugwijkende zijvleugel, verkrijgen de blokken hun zaagtandachtige karakter. Deze opzet zorgt voor een levendig beeld.

Er zijn twee typen woningen te onderscheiden; 'tussenwoningen' en 'eindwoningen'. Voor de tussenwoningen geldt dat er twee varianten zijn; woningen met balkon en woningen zonder balkon. De gevarieerde opzet van deze kopgevels van de hoofdmassa is één van de belangrijkste kenmerken van de architectonische uitstraling van de zaagtandwoningen.

De bergingen, oorspronkelijk gecombineerd met een open binnenplaatsje, sluiten haaks op de zijvleugels aan. Hierdoor versterken ze de verspringende en levendige opzet van de blokken.

5.1.1 Karakteristieken

De zaagtandwoningen zijn twee lagen hoog en voorzien van flauw hellende zadeldaken met bitumen dakbedekking en

gemetselde schoorstenen. De woningen met een balkon hebben een brede overstek.

Het metselwerk van de gevels bestaat uit roodbruine baksteen in wild verband en met platvolle voegen. Ramen en deuren zijn in hout uitgevoerd. De vensters zijn voorzien van bakstenen lekdorpels. Door de keuze van bakstenen gevels die de betonstructuur zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken is voortgeborduurd op de traditionele Nederlandse bouwkunst. In combinatie met de flauw hellende dakschilden met brede overstekken vormen de zaagtandwoningen een eigenzinnige variant op de vaak vrij 'steriele' vormtaal van de Functionalistten.

Zeer kenmerkend zijn de diagonalen die in de vormgeving van het complex een rol spelen. De stalen balkonhekken sluiten aan op de schuin geplaatste stijlen die de dakoverstekken ondersteunen. In veel gevallen is zelfs de schuin weglopende gevel van de berging nog te herkennen. Een ander specifiek kenmerk van de woningen is de asymmetrische gevelindeling met vensters van wisselend formaat. De vensters variëren van heel groot (voorpuil) tot heel klein. De bergingen zijn afgewerkt met verticaal houtbeschoot (om-en-om) op een plint van beton. Typerend is de dunne daklijst met klein overstek.

5.2 Beeldkwaliteitseisen zaagtandwoningen

De beeldkwaliteitseisen van de zaagtandwoningen

zijn onderverdeeld in twee categorieën: behouden en veranderen. Om de karakteristieke elementen van het cultuurhistorische bebouwingsbeeld ook voor de toekomst te behouden, zijn hiervoor strikte regels opgenomen. Deze beeldkwaliteitseisen vallen onder het thema "Behouden". Onder het kopje "Veranderen" is aangegeven waar en onder welke voorwaarden, aanpassingen aan het oorspronkelijke ontwerp mogelijk zijn. De mogelijkheden zijn aan de hand van de oorspronkelijke geveltekeningen toegelicht. De beschrijving van de karakteristieken en de aanpassingen zijn behandeld per type: de eindwoning, tussenwoning 1 (zonder balkon) en tussenwoning 1a (met balkon).



bergingen

waardevol





Voorgevel tussenwoning type 1



Voorgevel type 1a



Achtergevel eindwoning



Voorgevel eindwoning

Zaagtandwoningen algemeen

BEHOUDEN

De regelmatige afwisseling in de vormgeving van de kopgevels van de hoofdmassa's is het belangrijkste kenmerk van de architectonische uitstraling van de zaagtandwoningen. Aanpassingen in dit beeld zijn daarom in dit beeldkwaliteitplan niet voorgesteld.

Het behoud van de gevelindeling, de detaillering en de materialisering is gezien de cultuurhistorische waarde belangrijk (zie blz. 19 tot en met 23).

Uitzondering hierop is de voorgevel van de hoofdmassa van de eindwoning, die meer de uitstraling van een 'achtergevel' heeft en minder karakteristiek is dan de achtergevel met balkon en erker. Een aanpassing in deze gevel kan dan ook verantwoord uitgevoerd worden (zie blz. 27).



Eindwoning algemeen

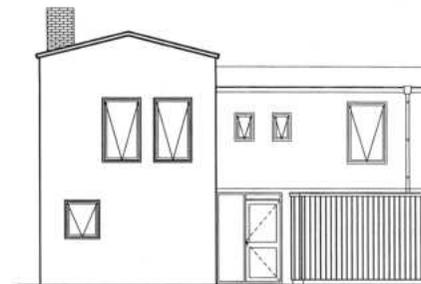
BEHOUDEN

Stilistische betekenis en karakteristieken:

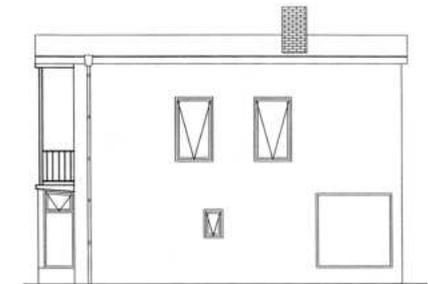
- eigenzinnige variant op het Functionalisme dat in de naoorlogse ontwikkelingen een belangrijke rol speelde.
- flauwhellend zadeldak met gemetselde schoorsteen.
- detaillering brede overstek.
- gebruik van diagonalen in opzet en vormgeving.
- asymmetrische gevel- en vensterindeling.

Detaillering, materialisering en kleurgebruik:

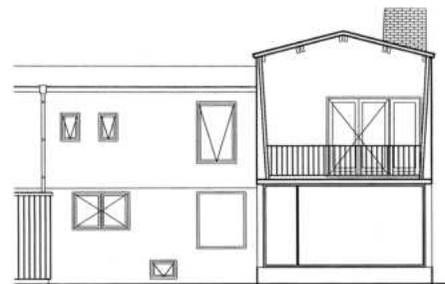
- schoonmetselwerk van roodbruine baksteen in een wildverband met platvolle voegen.
- houten kozijnen en ramen.
- houten balkondeuren.
- balkon van beton.
- stalen balkonhekken.
- schuin geplaatste stijlen die het dakoverstek ondersteunen.
- boeiboorden en windveren.
- dakbedekking van bitumen of materiaal met gelijkwaardige uitstraling.



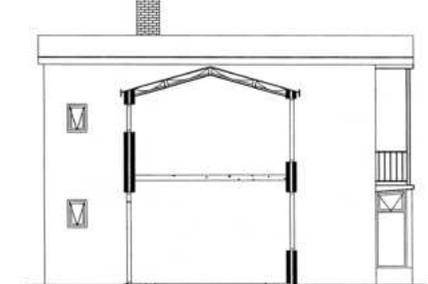
Voorgevel eindwoning



Eindgevel eindwoning



Achterevel eindwoning



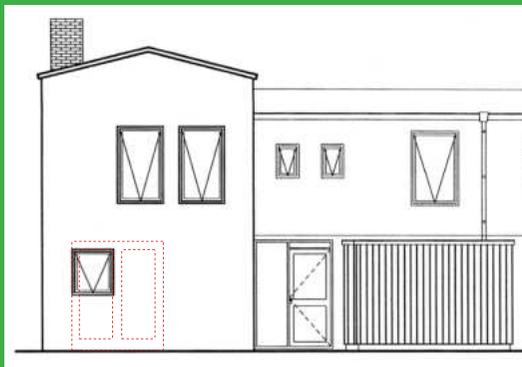
Zijgevel eindwoning

Voorgevel Eindwoning

VERANDEREN

Venster omvormen tot pui met tuindeuren is verantwoord onder de volgende criteria:

- linkerstijl van het nieuwe kozijn ten behoeve van de (dubbele) tuindeur zit op dezelfde plek als de linkerstijl van het kozijn van het bestaande kleine venster, zodat het asymmetrische karakter in tact blijft.
- de uitstraling van de pui met tuindeuren sluit aan de de bestaande vormgeving wat betreft detaillering, materialisering en kleurgebruik van de woning.
- houten kozijnen.
- houten tuindeuren conform balkondeuren.



Voorgevel van de eindwoning

Achteregevel Eindwoning

VERANDEREN

Venster omvormen ten behoeve van enkele tuindeur is verantwoord onder de volgende criteria:

- aanpassing verantwoord mits de ingang binnen de bestaande breedte en hoogte van het originele venster gemaakt wordt.
- enkele tuindeur in plaats van een dubbele tuindeur, zodat de aanpassing niet te dominant aanwezig is ten opzichte van de bestaande gevelindeling.
- de uitstraling van de zij-ingang sluit aan bij de bestaande vormgeving van de gevel wat betreft stijl, detaillering, materialisering en kleurgebruik.
- houten kozijnen.
- houten tuindeur conform balkondeur.



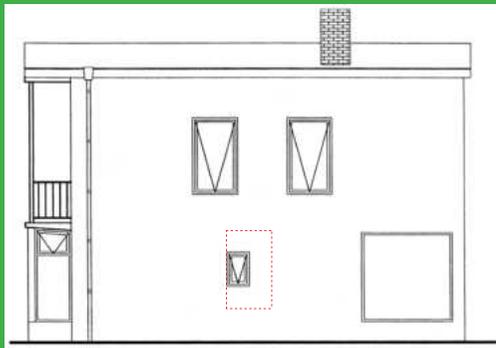
Achteregevel van de eindwoning

Eindgevel Eindwoning

VERANDEREN

Gevelindeling wijzigen ten behoeve van daglicht is verantwoord onder de volgende criteria:

- linkerstijl van het nieuwe vensterkozijn zit op dezelfde plek als de linkerstijl van het kozijn van het bestaande kleine venster.
- vormgeving en afmetingen venster conform bestaande vensters op de verdieping, welke afwisselend van woning tot woning zijn doorgestoken tot aan de verdiepingsvloer. Zo dat de verandering niet te dominant aanwezig is ten opzichte van de bestaande gevelindeling.
- de uitstraling van het nieuwe venster sluit aan bij de bestaande vormgeving van de zijgevel wat betreft stijl, detaillering, materialisering en kleurgebruik.
- houten kozijnen en ramen.
- venster voorzien van bakstenen lekdorpel.



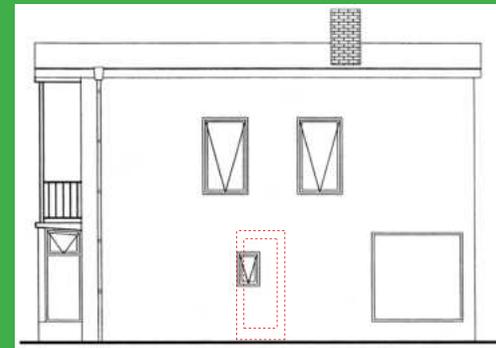
Eindgevel van de eindwoning

Eindgevel Eindwoning

VERANDEREN

Gevelindeling wijzigen ten behoeve van enkele tuindeur is verantwoord onder de volgende criteria:

- linkerstijl van het nieuwe kozijn ten behoeve van de tuindeur zit op dezelfde plek als de linkerstijl van het kozijn van het bestaande kleine venster.
- enkele tuindeur in plaats van een dubbele tuindeur, zodat de verandering niet te dominant aanwezig is ten opzichte van de bestaande gevelindeling.
- de uitstraling van de zij-ingang sluit aan bij de bestaande vormgeving van de zijgevel wat betreft stijl, detaillering, materialisering en kleurgebruik.
- houten kozijnen.
- houten tuindeur conform balkondeur.



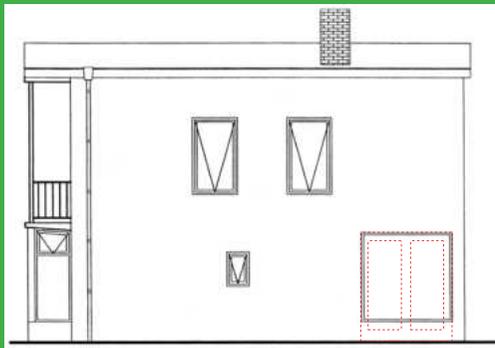
Eindgevel van de eindwoning

Eindgevel Eindwoning

VERANDEREN

Venster omvormen tot pui met tuindeuren is verantwoord onder de volgende criteria:

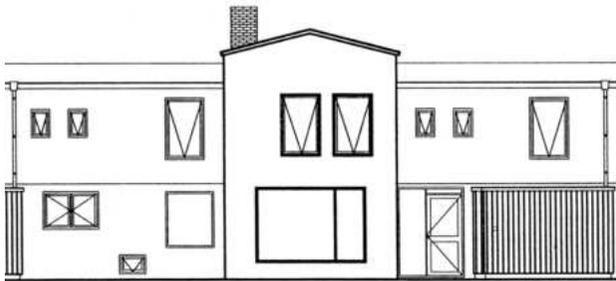
- aanpassing verantwoord mits de ingang binnen de bestaande breedte en hoogte van het venster gemaakt wordt.
- de uitstraling van de pui met tuindeuren sluit aan de de bestaande vormgeving wat betreft detaillering, materialisering en kleurgebruik van de eindgevel.
- houten kozijnen.
- houten tuindeuren conform balkondeuren.



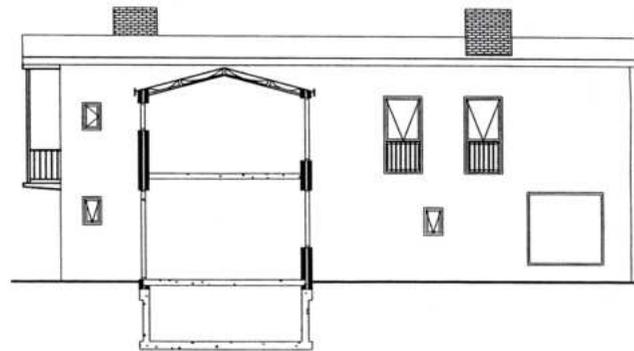
Eindgevel van de eindwoning



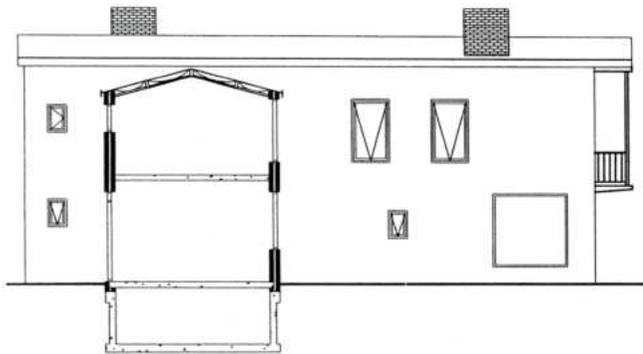
Tussenwoningen type 1 en 1a



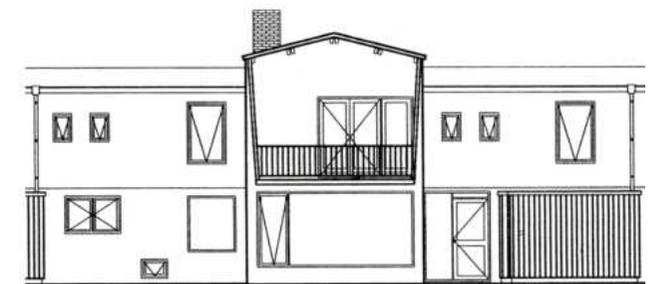
Voorgevel type 1 en achtergevel type 1a



Zijgevel type 1 en type 1a



Zijgevel type 1a en type 1



Voorgevel type 1a en achtergevel type 1

Tussenwoningen algemeen

BEHOUDEN

Stilistische betekenis en karakteristieken:

- eigenzinnige variant op het Functionalisme dat in de naoorlogse ontwikkelingen een belangrijke rol speelde.
- flauwhellend zadeldak met gemetselde schoorsteen.
- detaillering brede overstek (type 1a).
- gebruik van diagonalen in opzet en vormgeving.
- asymmetrische gevel- en vensterindeling.

Detailtering, materialisering en kleurgebruik:

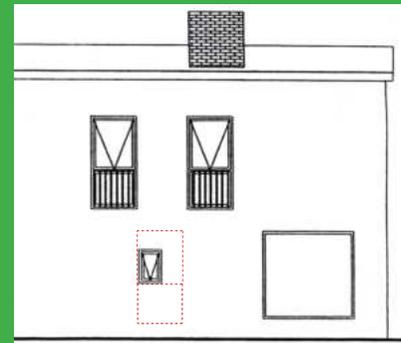
- schoonmetselwerk van roodbruine baksteen in een wildverband met platvolle voegen.
- houten kozijnen en ramen.
- houten balkondeuren (type 1a).
- balkon van beton (type 1a).
- stalen balkonhekken (type 1a).
- schuin geplaatste stijlen die het dakoverstek ondersteunen (type 1a).
- boeiboorden en windveren.
- dakbedeking van bitumen of materiaal met gelijkwaardige uitstraling.

Zijgevel Tussenwoningen

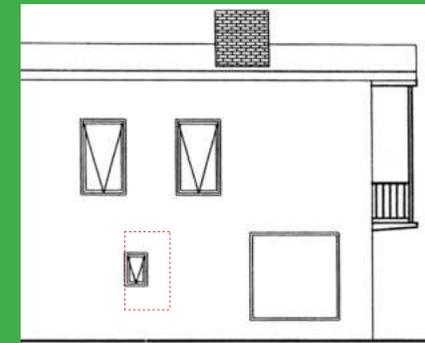
VERANDEREN

Gevelindeling wijzigen ten behoeve van daglicht is verantwoord onder de volgende criteria:

- linkerstijl van het nieuwe vensterkozijn zit op dezelfde plek als de linkerstijl van het kozijn van het bestaande kleine venster, zodat het nieuwe venster op voldoende afstand van de achtergevel van de burens zit.
- vormgeving en afmetingen venster conform bestaande vensters op de verdieping, welke afwisselend van woning tot woning zijn doorgestoken tot aan de verdiepingvloer. Zo dat de verandering niet te dominant aanwezig is ten opzichte van de bestaande gevelindeling.
- de uitstraling van het nieuwe venster sluit aan bij de bestaande vormgeving van de zijgevel wat betreft stijl, detaillering, materialisering en kleurgebruik.
- houten kozijnen en ramen.
- venster voorzien van bakstenen lekdorpel.



Zijgevel tussenwoning type 1



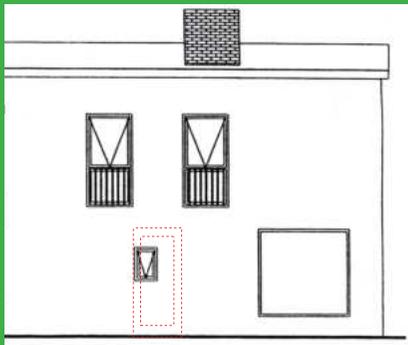
Zijgevel tussenwoning type 1a

Zijgevel Tussenwoningen

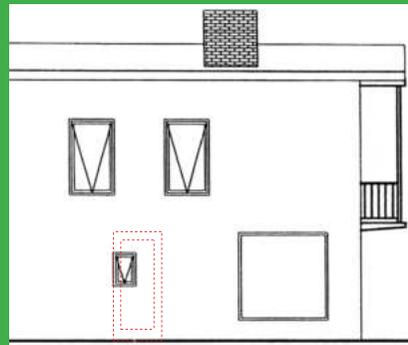
VERANDEREN

Gevelindeling wijzigen ten behoeve van enkele tuindeur is verantwoord onder de volgende criteria:

- linkerstijl van het nieuwe kozijn ten behoeve van de tuindeur zit op dezelfde plek als de linkerstijl van het kozijn van het bestaande kleine venster, zodat de zij-ingang op voldoende afstand van de achtergevel van de burens zit.
- enkele tuindeur in plaats van een dubbele tuindeur, zodat de verandering niet te dominant aanwezig is ten opzichte van de bestaande gevelindeling.
- de uitstraling van de zij-ingang sluit aan bij de bestaande vormgeving van de zijgevel wat betreft stijl, detaillering, materialisering en kleurgebruik.
- houten kozijnen.
- houten tuindeur conform balkondeur.



Zijgevel tussenwoning type 1



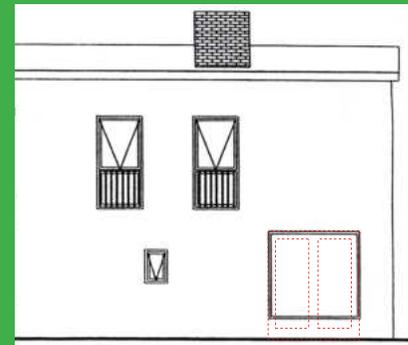
Zijgevel tussenwoning type 1a

Zijgevel Tussenwoningen

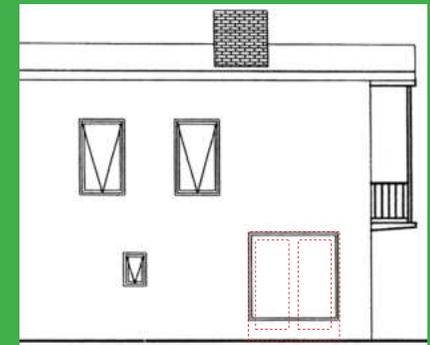
VERANDEREN

Venster omvormen tot pui met tuindeuren is verantwoord onder de volgende criteria:

- aanpassing verantwoord mits de ingang binnen de bestaande breedte en hoogte van het venster gemaakt wordt.
- de uitstraling van de pui met tuindeuren sluit aan de de bestaande vormgeving wat betreft detaillering, materialisering en kleurgebruik van de eindgevel.
- houten kozijnen.
- houten tuindeuren conform balkondeuren.



Zijgevel tussenwoning type 1



Zijgevel tussenwoning type 1a



Bergingen

BEHOUDEN

Stilistische betekenis en karakteristieken:

- éénlaagse bouwdelen, die de verspringende en levendige opzet van de blokken versterken.
- oorspronkelijk gecombineerd met een open binnenplaatsje, die haaks op de zijvleugels aansluit.

Detaillering, materialisering en kleurgebruik:

- verticale, houten delen (om-en-om) op een plint
- dunne daklijst met klein overstek

Repeterende, uniforme karakter en uitstraling met betrekking tot stijl, detaillering en materialisering behouden.

Bergingen

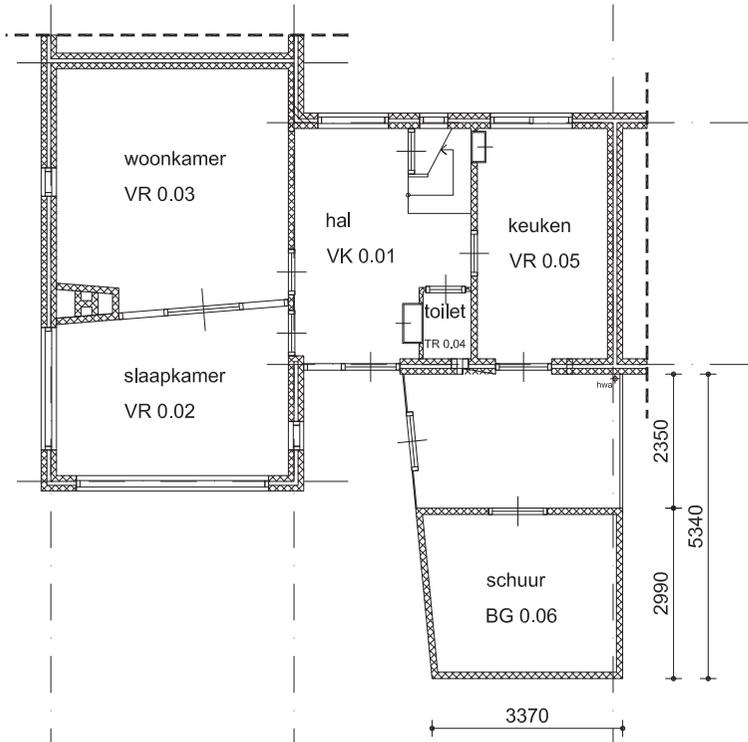
VERANDEREN

Berging en binnenplaats betrekken bij de woning is verantwoord onder de volgende criteria:

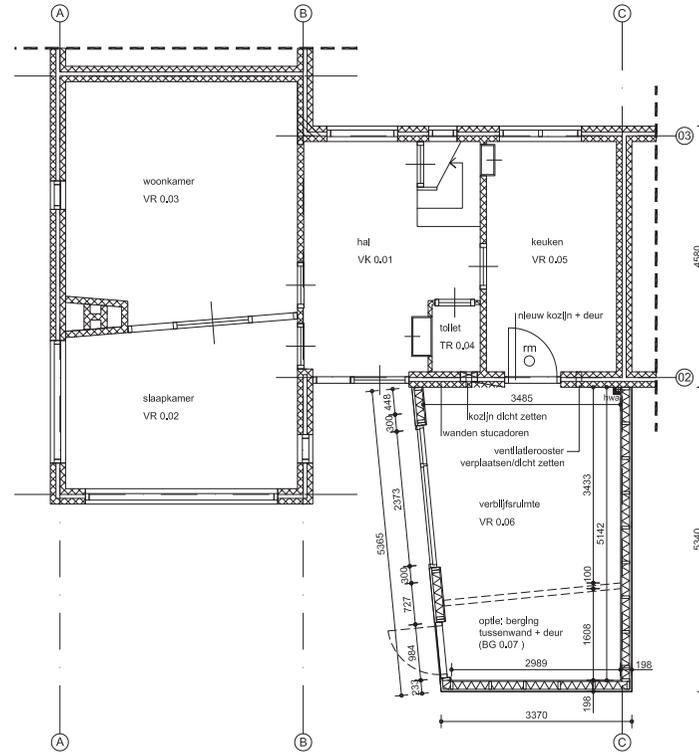
- behoud van het uniforme karakter
- de uitraling van de uitbouw sluit aan bij de bestaande vormgeving van de originele bergingen wat betreft stijl, detaillering en materialisering.
- verticale, houten delen (om-en-om) op een plint
- dunne daklijst met klein overstek
- hoogte aanbouw blijft ter hoogte van uitkragende metsellaag gelijk aan originele berging, zodat de doorgaande lijn van de uitkragende metsellaag intact blijft.

Door een architect is een uniform, indieningsgereed ontwerp voor een omgevingsvergunning gemaakt, dat voldoet aan al de criteria. Het ontwerp is beoordeeld door de Welstandscommissie en is voor elke bewoner van de zaagandwoningen gratis beschikbaar.

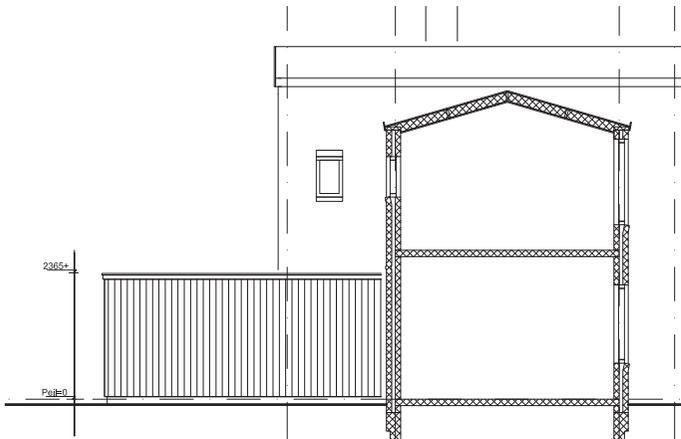
Uniform, indieningsgereed ontwerp uitbreiding woning



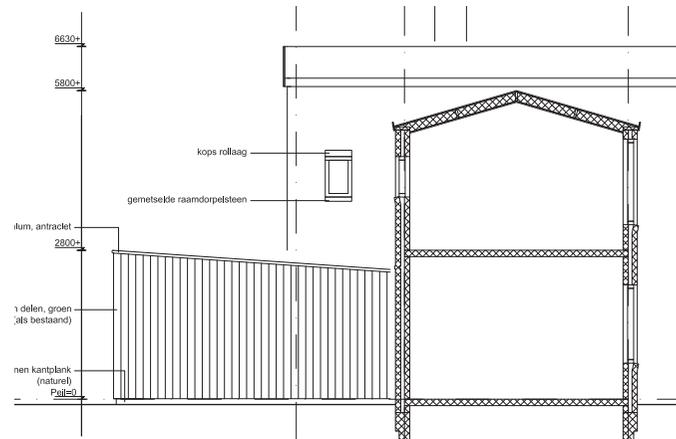
plattegrond bestaand



plattegrond nieuw

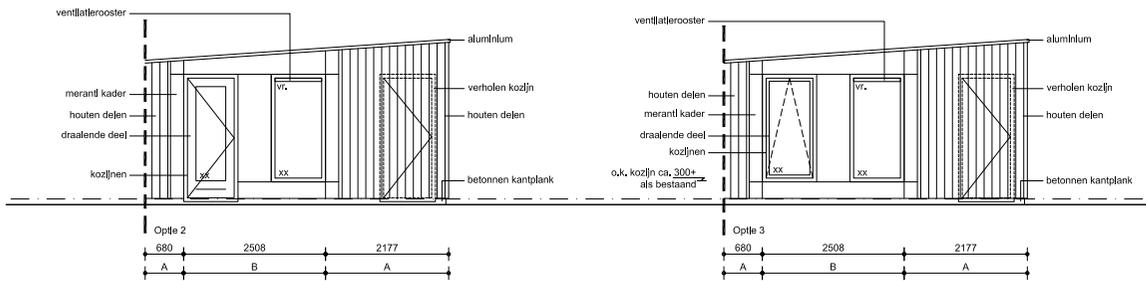
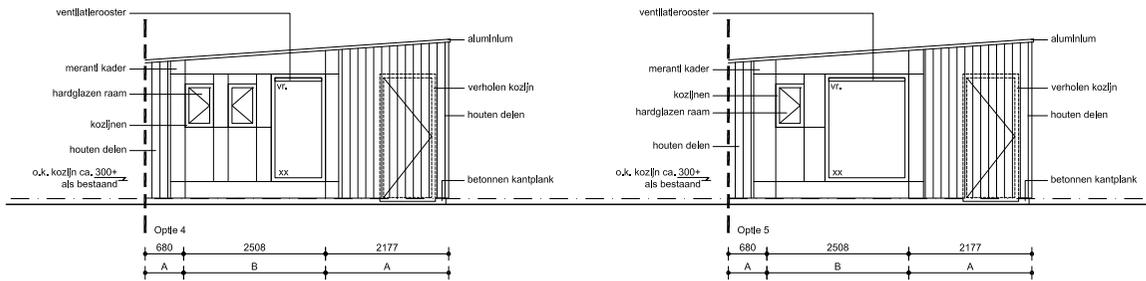
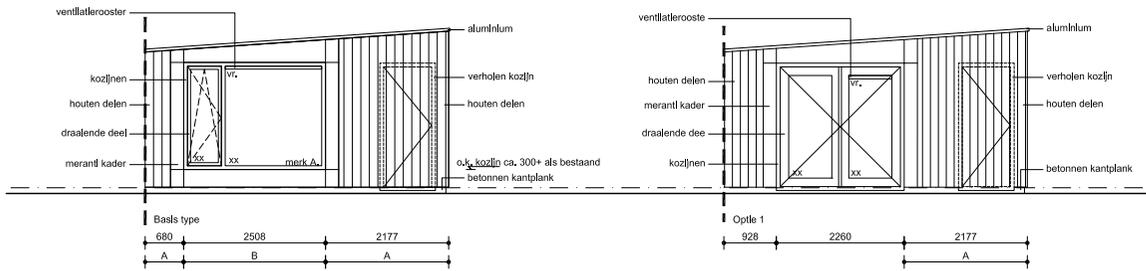


rechterzijgevel bestaand

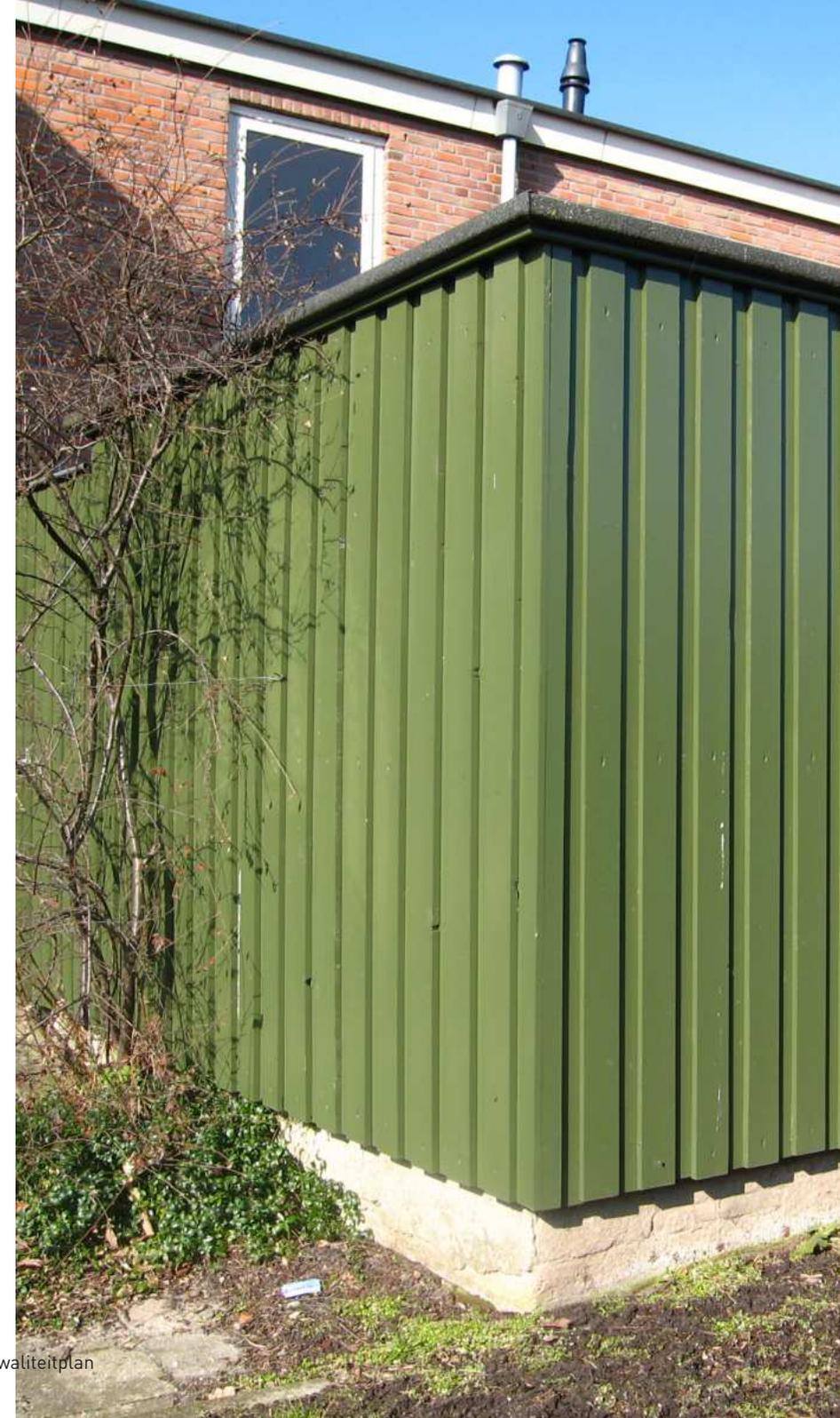


rechterzijgevel nieuw

Keuzevrijheid in indeling gevel



Gevelindeling:
 A= Gevelbeeld ligt vast.
 B= Binnen deze maat kan de gevelindeling variëren.



Etagewoningen



5.3 Algemene beschrijving etagewoningen

De flatgebouwen hebben een L-vormige plattegrond en tellen vijf bouwlagen onder platte daken met bakstenen schoorstenen. Net als bij de zaagtandwoningen zijn de vleugels in een schuine lijn geplaatst. De vleugels zijn met een terugspringend verbindingsdeel (van eveneens vijf lagen) met elkaar verbonden. De etagewoningen zijn opgezet volgens het principe van de portiekflat met langs de verschillende bouwlagen doorgestoken trappenhuizen. De bouwconstructie bestaat uit een betonskelet, dat is ingevuld met venster- en balkonpuien, afgewisseld door gemetselde gevelstroken. Op deze manier ontstaat een gevarieerd gevelreliëf. Net als bij de zaagtandwoningen bestaat het metselwerk uit roodbruine baksteen in een wild verband met platvolle voegen. De diverse puien, ramen en deuren zijn in hout uitgevoerd. Aan de onderzijde van de vensters bevinden zich borstweringen met colorbel. De hekwerken zijn van staal.

Aan de straatzijden worden de flatgebouwen gekenmerkt door een regelmatige afwisseling van trappenhuissecties, vensterpuien en inpandige balkons, ingebed binnen een rechthoekig lijnenspel van horizontalen en verticalen. Opvallend in de vormgeving van dit complex zijn de toegangsbordessen met een uit stalen balken samengestelde pergola's ter plaatse van de entree, met

de nadruk op een speels diagonaal lijnenspel. Een ander markant detail is de gebroken timpaan langs de daklijst ter plaatse van de trappenhuizen.

Ook aan de achterzijde worden de flatgebouwen gekenmerkt door een levendige en gevarieerde opzet. Langs de eerste bouwlaag vallen vooral de uitkragende garage-ingangen met houten deuren op. Ze zijn opgenomen in erkerachtige uitbouwen met schuine voorzijden. Per verdieping springen telkens twee balkonsecties over de volledige hoogte naar voren. De balkonsecties liggen ingeklemd tussen de gemetselde wangen, die net als de garage-uitbouwen schuin zijn opgezet.

Aan de achterzijde van de flatgebouwen bevinden zich reeksen met garageboxen. De garageboxen zijn één laag hoog met een rechthoekige plattegrond en een plat dak. Aan de voorzijde zijn ze toegankelijk via houten schuifdeuren in stalen rails. De naar buiten doorgestoken gemetselde geveldammen tussen de garage-ingangen hebben een schuine voorzijde.

5.4 Beeldkwaliteitseisen etagewoningen

De beeldkwaliteitseisen van de etagewoningen zijn weergegeven in een overzicht met eisen die het uniforme karakter van de etagewoningen en het behoud van de karakteristieke elementen moeten waarborgen. Deze punten vallen onder het thema "Behouden".



achterzijde etagewoningen



garageboxen etagewoningen

Etagewoningen

BEHOUDEN

Stilistische betekenis en karakteristieken:

- Hoogbouw
- Regelmatige afwisseling van trappenhuissecties, vensterpuien en inpandige balkons, ingebed binnen een rechte lijnenspel van horizontalen en verticalen.

Bij de in 1997-1998 uitgevoerde renovatie door SWZ is de originele indeling van de vensters en puien intact gebleven. Een aantal kleurstellingen zijn gewijzigd.

Uitgangspunt: Eenheid en uniforme karakter waarborgen

Detailering, materialisering en kleurgebruik:

- schoonmetselwerk van roodbruine baksteen in een wildverband met platvolle voegen.
- de diverse puien, ramen en deuren zijn in hout uitgevoerd. Aan de onderzijde van de vensters bevinden zich borstweringen van colorbel in antraciet kleur.
- houten kozijnen en ramen.
- vensters zijn voorzien van bakstenen lekdorpels.
- houten balkondeuren.
- balkon van beton.
- stalen balkonhekken.





Etagewoningen

BEHOUDEN

Karakteristieke elementen behouden:

- Verticaalstroken die de trappenhuisen markeren, bekroond door een gebroken timpaan.
- De toegangsbordessen met een uit ijzeren profielbalken samengestelde pergola.
- Stalen hekwerk.
- Stalen balken pergola.

Karakteristieke geleding hoofdmassa:

Een belangrijke karakteristiek van de architectuur is de evenwichtige en gelijkmatige geleding van de gevels. Een aanpassing door bijvoorbeeld een balkon aan de voor- en/of achterzijde van deze gebouwen dicht te zetten is niet verantwoord.



6 Beeldkwaliteitseisen buitenruimte

De buitenruimte was een integraal onderdeel van het ontwerp van de beide complexen met zaagtandwoningen en etagewoningen. Daarom zijn in dit beeldkwaliteitplan ook richtlijnen en wensen opgenomen voor de inrichting van de buitenruimte. Voorop in het plan staat de doelstelling om het groene beeld van de tuinen ook voor de toekomst te behouden. Daarnaast spelen uitzicht, privacy, veiligheid en de behoefte aan erfafscheidingen en parkeren een rol.

De richtlijnen zijn in dit geval vooral inspiratiebron. Tuinen, en zeker de beplanting daarin, zijn in het algemeen aan minder regels gebonden dan woningen. Dit geldt zeker wat betreft publiekrecht en daarmee ook voor de publieke handhaving. De basis voor de beeldkwaliteitseisen in dit hoofdstuk zijn:

- De bepalingen uit de koopakte omtrent uitzicht en het beperken van de oppervlakte aan verharding in de tuin,
- Het integreren van erfafscheidingen en parkeerplaatsen in het plan voor de buitenruimte.
- De wens om ook op termijn een veilige woonomgeving te behouden,

De richtlijnen zijn ook inspiratiebron omdat – waar de woningen nog in nagenoeg oorspronkelijke staat bestaan – het gemeenschappelijke groen verdwijnt. Met het verkavelen van de buitenruimte verandert een kenmerkend aspect van

het ontwerp. Het gaat daardoor niet – zoals bij de woningen – om het behoud van het oorspronkelijke ontwerp en de aanpassingen die daarbinnen mogelijk zijn. Het gaat in feite om een nieuw, ander beeld, wat gemaakt wordt door de eigenaren van de privé tuinen.

6.1 Het beeld van de buitenruimte

Het groen rond de zaagtandwoningen was oorspronkelijk één geheel, met een open inrichting (gras en wat verspreide bomen). Door de verkoop van de woningen wordt het gemeenschappelijke groen verkaveld als privétuinen, met ieder een eigen opzet, vorm en invulling. Dit geeft meer mogelijkheden voor de bewoners en de verschillen kunnen een verrijking van de buurt zijn. Het oorspronkelijke karakter verandert er echter door. De bijzondere schakeling van de zaagtandwoningen maakt dat er alleen voortuinen zijn. Waar normaal privacy en beschutting horen bij de achtertuin en de voortuin meer open is en de relatie legt met de straat en de openbare ruimte, zijn hier beide functies in één tuin verenigd. Vanuit de behoefte aan privacy komt er in de tuinen meer, hogere en dichtere beplanting. De openheid vermindert.

Het groene en parkachtige karakter is nog steeds typerend voor de woonomgeving. Wel neemt het oppervlak aan verharding in de tuinen toe en er ontstaan erfafscheidingen. Wat dit betreft ontstaat er een groeiend

verschil tussen het nog wel gemeenschappelijke en open groen rond de etagewoningen en het privé groen rond de zaagtandwoningen.

6.1.1 Privacy, zicht en opgaande beplanting

Het groene karakter is een belangrijke kwaliteit van de buurt. Veel groen leidt echter niet automatisch tot een prettige omgeving. Vooral hoge heesters en hagen kunnen een negatief effect op de openbare ruimte hebben en daarmee op de aantrekkelijkheid van de buurt als geheel. Mensen hebben behoefte aan privacy, in hun woning en in hun tuin. Dat is te bereiken door meer beplanting. Dat hoort bij de nieuwe situatie en veel van de tuinen – ook die al verkocht zijn – laten nog steeds een prachtig beeld zien. Het aanbrengen van te veel hoge en dichte beplanting kan ertoe leiden dat de achterliggende woningen aan het zicht van de openbare weg onttrokken zijn. Als de woningen niet meer zichtbaar zijn vanaf de weg (en andersom) brengt dat een gevoel van onveiligheid met zich mee voor degenen die zich op straat bevinden. Gebrek aan zicht leidt tot een gebrek aan toezicht in de openbare ruimte. Daardoor neemt de sociale onveiligheid toe.

Hoog opgaande beplanting aan de rand van het perceel, zorgt voor een vernauwing van het straatprofiel. Gezien de oorspronkelijke aanleg - met grasvelden tussen de woningen en de weg - zijn er bij de wegen met aan



weerszijden zaagtandwoningen geen trottoirs of bermen. De gronden zijn tot aan de weg verkocht. De straatjes zijn op een aantal plaatsen erg smal en onoverzichtelijk. Deze onveiligheid heeft enerzijds betrekking op situaties waar bijvoorbeeld buitenspelende kinderen de weg niet goed kunnen overzien. Kinderen worden dan verrast door een naderende auto die ineens achter de struiken vandaan komt (en vice versa). Als de profielen te smal zijn en de beplanting er dicht is, zijn er ook geen uitwijkmogelijkheden. Anderzijds gaat het om de veiligheid die betrekking heeft tot de bereikbaarheid van de panden voor nood- en hulpdiensten. Behalve zicht op de straat is ook het uitzicht vanuit de woningen een kwaliteit van de buurt. Een teveel aan hoge beplanting belemmert dit uitzicht en dat is in strijd met de erfdiensbaarheid, die hiervoor is opgenomen in de koopakte. De situatie bij de etagewoningen is anders. Behalve dat de buitenruimte nog gemeenschappelijk en open is, bevinden zich op de begane grond geen woningen. Privacy is dus minder een probleem. Daarnaast is er een sterk verschil tussen voor en achterzijde van de gebouwen.

6.1.2 Erfafscheidingen, verharding en parkeren

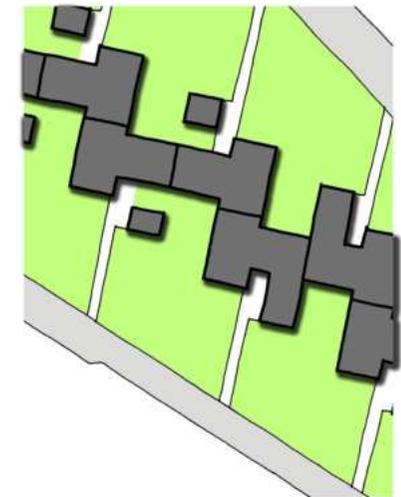
In de periode dat de buurt ontworpen is, hadden de zaagtandwoningen een klein privé terras en was het omliggende groen gemeenschappelijk. De grenzen tussen

de kavels onderling werden niet scherp begrensd, wat er toe bij droeg dat het gebied een parkachtige uitstraling had. Tegenwoordig bakenen steeds meer mensen hun eigen erf af. Dit heeft ook te maken met de bescherming van eigendommen. De (grootschalige) evenementen in het naastgelegen Park Wezenlanden geven een zekere druk op de buurt. Vroeger werd minder waarde gehecht aan een groot terras. Tegenwoordig vindt men het prettig om in de zomer ook lekker buiten te zitten en bijvoorbeeld buiten aan een

tafel te kunnen eten. De hoeveelheid verharding neemt daardoor toe. Ook de behoefte om de auto op eigen erf te parkeren heeft zijn invloed op het groene karakter van de tuinen. In veel gevallen is een parkeerplaats netjes ingepast op het erf maar er zijn ook situaties ontstaan waar de terreinverharding de overhand heeft. Ook hier is er een verschil met de etagewoningen. De voorzijde is groen, de achterzijde ingericht voor parkeren, met garages en meer verharding.



Schets met voorbeeld van inrichting



Bovenaanzicht Zaagtandwoningen



6.2 Richtlijnen buitenruimte zaagtandwoningen

De eisen voor de buitenruimte hebben in eerste instantie betrekking op de bepalingen uit de koopakte. Op deze manier worden bewoners niet met nieuwe eisen geconfronteerd. In een aantal gevallen is dit aangevuld met ontwerprichtlijnen. Tijdens de overleggen met de klankbordgroep en tijdens de informatieavonden is er gesproken over het opnemen van richtlijnen voor de buitenruimte als het gaat om het concretiseren van de bepalingen uit de koopakte. De regels en de richtlijnen voor de buitenruimte zijn beschreven voor de zaagtandwoningen en de etagewoningen. Voor de zaagtandwoningen komen de volgende aspecten aan bod: het groene karakter en verhardingen, parkeren, openheid (uitzicht, toezicht en veiligheid) en erfafscheidingen. Per aspect is in een plattegrond en in een schets van twee (gemiddelde) tussenwoningen een mogelijke inrichting weergegeven.

6.2.1 Groen en verharding

Om het groene karakter te behouden is de hoeveelheid verharding beperkt. De mogelijkheid om eisen te stellen ten aanzien van verhardingen is genoemd in de koopakte (kettingbeding). De regel is dat de oppervlakte verharding niet meer is dan 30% van de tuin. Omdat deze regel in een aantal tuinen op de koppen een zeer grote hoeveelheid verharding mogelijk maakt, is er ook een maximum van

100 m² gesteld. Deze regel is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Assendorp Pierik (artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie).

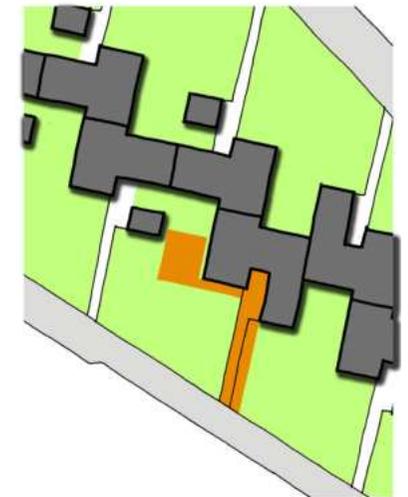
Eén van de kwaliteiten van de buurt is het groene karakter. In de jaren '50 was er veel aandacht was voor het groen in de woonomgeving. Het respecteren van het groene karakter is daarom belangrijk. Het groene karakter onderscheidt ook nu nog de buurt, zeker ten opzichte van de woonomgeving in de rest van Assendorp. De buurt is een groene oase in de stad. Ook legt het groen een relatie met Park de

Wezenlanden. Tegelijk zijn er ten aanzien van het gebruik van de eigen tuin andere eisen dan in de jaren '50. De tuin is meer een 'buitenkamer' waar een terras en andere verhardingen een belangrijk onderdeel van zijn. Ook is het autobezit sterk toegenomen. Het parkeren vraagt ook een toenemende verharding.

Er is geen plaats aangegeven voor de verhardingen. Om het groene karakter recht te doen verdient het de voorkeur om verhardingen voor terrassen bij de woningen te maken. De tuinen zijn dan vooral aan de zijde van de weg groen (en



Schets met voorbeeld verharding



Bovenaanzicht met voorbeeld verharding



bij voorkeur open, met veel gazon, zie ook de paragrafen 6.2.3/4/5). In de schets is een voorbeeld van de plaats van de verharding weergegeven. Als richtlijn voor het soort materiaal voor de verharding geldt (vooral wanneer deze in het zicht van buitenaf liggen): gedekte, donkere kleuren (donkergrijs, bruin) en kleine afmetingen van het materiaal (bijvoorbeeld klinkers). Lichte stenen (wit, geel) en grote tegels vallen (te) sterk op in het groen.

Omdat bij de zaagtandwoningen de (voor)tuinen grenzen aan de woningen erachter, is het van belang om rekening te houden met de burens. De specifieke oriëntatie van de woningen ten opzichte van elkaar, zorgt ervoor dat de ramen

in de hal en de keuken direct grenzen aan het buurperceel. Een terras ter plaatse van de ramen in hal en keuken kan inbreuk geven op de privacy van de burens. Dit vraagt om onderlinge afstemming om de buurt prettig en leefbaar te houden. Hiervoor zijn er ook privaatrechtelijke regels; zie paragraaf 6.2.7 en bijlage 2. Deze zijn overigens niet alleen voor verharding, maar ook voor de andere aspecten van toepassing.

6.2.2 Parkeren

Als richtlijn geldt dat er in de tuinen een parkeerplaats mag komen, langs de openbare weg of loodrecht op de woningen,

langs het pad naar de woning. In het laatste geval kunnen er, als de tuin daar ruimte voor biedt, meerder auto's achter (niet naast) elkaar staan.

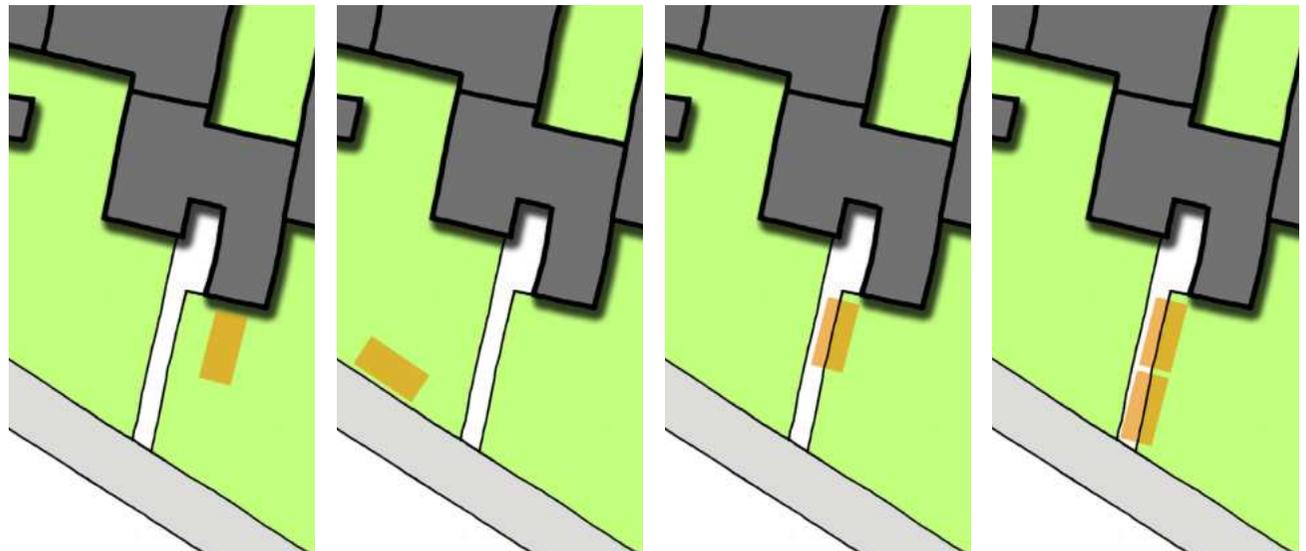
In sommige gevallen is een melding noodzakelijk voor het maken van een uitweg.

Het soort verharding is passend in de groene omgeving; bij voorkeur grastegels of met minimale verharding met een gedekte kleur.

Auto's – nog slechts beperkt aanwezig in de jaren '50 – zijn niet meer weg te denken uit de buurt. Het gebrek aan parkeerplaatsen, in heel Assendorp, maakt de mogelijkheid om te parkeren op eigen erf wenselijk. Alle



Schets met voorbeeld parkeren in de tuin



Bovenaanzichten met voorbeelden parkeren in de tuin



nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente Zwolle maken parkeren in de tuinbestemming mogelijk.

Door het schuin lopen van de wegen ten opzichte van de bebouwing en de verschillende groottes van de tuinen is er geen standaard oplossing die in alle gevallen voldoet. Mede om onderlinge afspraken tussen burens over het uitzicht mogelijk te maken, is het beter om verschillende keuzes te hebben.

Daarbij zijn het vooral de (verschillende soorten) verharding die storend kunnen zijn in het beeld. De verharding is altijd aanwezig, ook als de auto's er niet zijn. Bij voorkeur is de parkeerplaats ook groen (bijvoorbeeld gras met een kunststof doorgroemat) of is de verharding beperkt



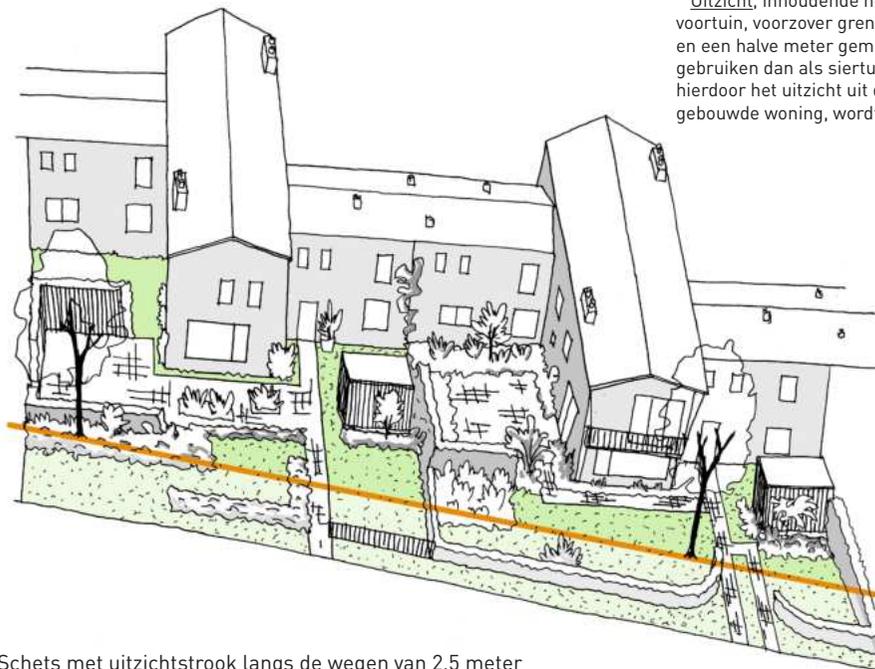
Grastegel voor verhardingen zoals een autoparkeerplaats

(bijvoorbeeld een 'karrenspoor' met twee banen verharding en gras ertussen). Indien verharding wordt gebruikt, geldt net als bij de vorige paragraaf ook hier als richtlijn: gedekte, donkere kleuren (donkergrijs, bruin) en kleine afmetingen van het materiaal. Lichte stenen (wit, geel) en grote tegels vallen te veel op in het groen, vooral aan de voorzijde van de tuinen.

6.2.3 Uitzicht uit de woningen

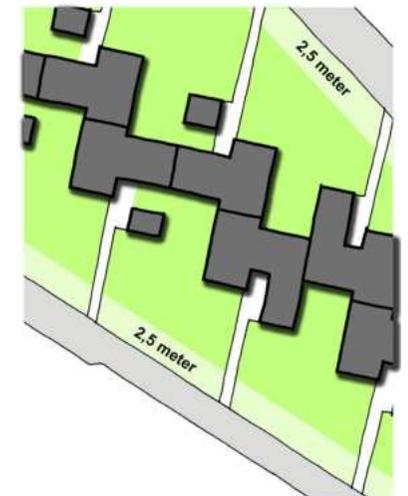
In de strook van 2,5 meter van de wegen mag geen

beplanting staan die het uitzicht van de naastgelegen woningen belemmerd. Dit is een uitgangspunt dat voortkomt uit het oorspronkelijke ontwerp van de woningen. Het staat in de koopaktes¹ als erfdiensbaarheid. Het behouden van uitzicht heeft tevens een positief effect op de beleving en de veiligheid van de straten. In de ontwerpfilosofie uit de jaren '50 stonden openheid en onderlinge samenhang hoog in het vaandel. Dit heeft te maken met het feit dat niet het individuele maar het collectieve aspect benadrukt werd in het ontwerp van



Schets met uitzichtstrook langs de wegen van 2,5 meter

¹ Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het lijdend erf om de voortuin, voorzover grenzend aan de openbare straat, in een strook van twee en een halve meter gemeten vanuit de openbare straat/trottoir, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de op het heersend erf gebouwde woning, wordt belemmerd;



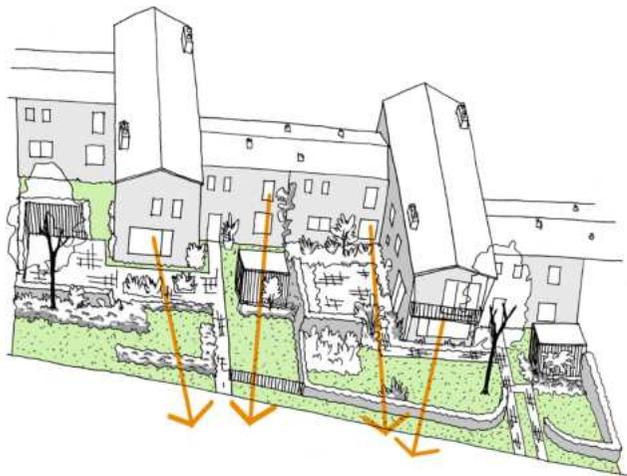
Uitzichtstrook van 2,5 meter



de buurt. De kenmerken eenheid en openheid zijn van wezenlijk belang als het gaat om de waarde die de buurt heeft in cultuurhistorisch opzicht. Tegenwoordig speelt hierbij ook de sociale veiligheid op straat een rol (zie 6.2.4). Het behouden van uitzicht kan door gras of lage beplanting (tot ca. 1 meter) te gebruiken. Daarbij heeft het toepassen van gras een extra positief effect. Het zorgt voor eenheid, open ruimte en een (winter)groen beeld. Een boom op stam, waar men langs kan kijken is echter ook mogelijk.

6.2.4 Zichtlijnen; zicht op de straat

Contact tussen de woning en de omgeving zorgt ervoor dat mensen zich prettiger voelen op straat. Zicht vanuit ramen en de zichtbaarheid van ramen vanaf de weg verhoogt de



Schets mogelijke inrichting met zichtlijnen

sociale veiligheid.

Richtlijn voor de inrichting van de tuinen is wat dit betreft een grote mate van openheid, in ieder geval zo dat er zichtrelaties tussen de woningen (ramen) en de openbare ruimte blijven bestaan.

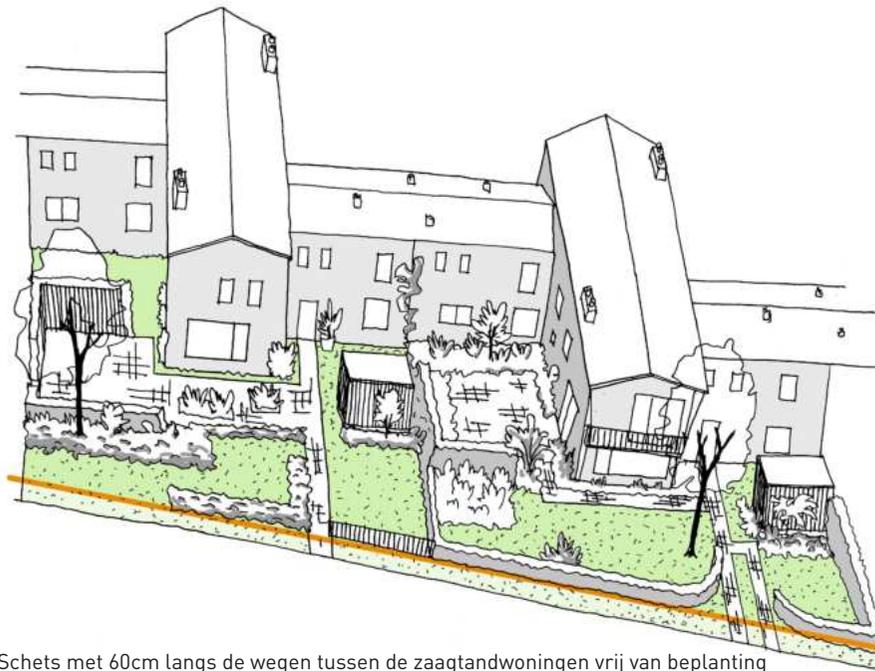
6.2.5 Onbeplante strook langs de wegen

De wegen binnen de gebieden zijn erg smal en er zijn geen bermen. Dit levert een aantal (potentiële) problemen

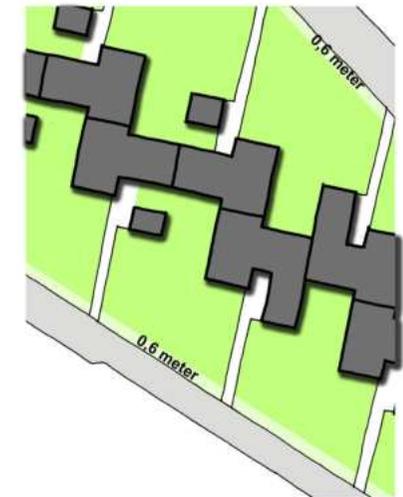
in gebruik en geeft snel een opgesloten gevoel wanneer er beplanting dicht op de weg staat. Daarom de volgende richtlijn:

Langs de wegen (met aan weerszijden zaagtandwoningen) blijft een strook van minimaal 60 cm vrij van beplanting. Bij voorkeur bestaat deze strook uit gazon (al dan niet versterkt met een kunststofmat).

De strook zorgt, samen met de zone van 2,5 meter lage beplanting langs de weg, voor meer openheid en eenheid.



Schets met 60cm langs de wegen tussen de zaagtandwoningen vrij van beplanting



60cm strook vrij van beplanting



Het bevordert de veiligheid, zowel wat betreft overzicht en uitwijkmogelijkheden als voor bereikbaarheid voor de hulpdiensten (vooral de brandweer). Verder biedt de strook eventueel ruimte voor kabels en leidingen. Deze liggen nu deels langs de weg, deels door de tuinen. Aangezien er soms onderhoud moet plaatsvinden, is het voor iedereen handiger als er niet door de tuinen gegraven hoeft te worden.

6.2.6 Erfafscheidingen

Als wettelijke eis geldt dat een eventuele hekwerk in het gebied voor de voorgevel (zie tekening) niet hoger is dan 1,0 meter. Als richtlijn geldt daarbij dat, gezien het groene karakter, een haag de voorkeur heeft. Voor een hekwerk



Schets met lijn 1,0 meter achter de voorgevel

geldt als referentie het eenvoudige, sobere spijlenhekwerk van de balkons (zaagandwoningen en etagewoningen), maar dan in een gedekte kleur. De erfafscheiding staat bij voorkeur achter de onbeplante strook zoals genoemd in paragraaf 6.2.5. Daarnaast gelden de bepalingen van het burenrrecht (zie paragraaf 6.2.7)

Het ideaalbeeld vanuit de ontwerpgedachte van de woningen - een buitenruimte zonder afgebakende erven - is in de huidige situatie niet reëel. Het plaatsen van hoge schuttingen of hekwerken heeft een negatieve uitstraling op de buitenruimte. Erfafscheidingen tot 1,0 meter zijn voor de voorgevelrooilijn, vergunningsvrij te plaatsen. Hiervoor gelden materiaal, vorm en kleur dus als richtlijn.

Publiekrechtelijk geldt het gebied 1,0 meter achter de voorgevel (zie tekening) niet meer als voorkant. Erfafscheidingen tot 2,0 meter hoog zijn hier in principe vergunningsvrij te plaatsen. Het is daarbij belangrijk om, voor zover een scheiding al gewenst is, deze te plaatsen zo, dat het open beeld het minst wordt aangetast. Ook gelden hier de bepalingen van het burenrrecht (zie paragraaf 6.2.7.). Gezien het groene karakter zijn erfafscheidingen in de vorm van een haag het meest passend in de buurt. Te denken valt dan aan hagen van berberis of rozenbottel. Hagen met een wat lossere groeiwijze passen wat beter in het beeld, maar ook bijvoorbeeld meidoorn, haagbeuk of veldesdoorn zijn

mogelijk. Hagen van coniferen horen niet bij het beeld van de 50er jaren. Ook wat betreft de kleur van een hekwerk zijn er meerdere keuzes mogelijk. Donkergrijs is genoemd in de klankbordgroep (RAL 6012), maar ook bijvoorbeeld donkergroen is passend.

6.2.7 Burenrecht

Onderstaande tekst is een uitleg op hoofdlijnen van het Burenrecht. Of en in hoeverre de wettelijke bepalingen van het Burenrecht bij u van toepassing is blijft een juridische beoordeling van de situatie. Hiervoor kunt u contact opnemen met bijvoorbeeld een notaris, advocaat of andere juridisch specialist.

Het Burenrecht is een onderdeel van het burgerlijk recht en is opgenomen in Boek 5 (titels 4, 5 en 6) van het Burgerlijk wetboek. Het burenrrecht regelt de verplichtingen en bevoegdheden van de eigenaren van naburige erven. Daarnaast kan het burenrrecht ook van toepassing zijn op huurders en erfpachters. Dit is afhankelijk van de situatie.

Titel 4 (artikelen 37 tot en met 59) Boek 5 van het Burgerlijk wetboek behandelen onder meer:

- Hinder
- Het hebben van beplantingen op de grenslijn
- Overhangende takken



- Afsluiting erf
- Het uitzicht op erven
- Het ontvangen van licht
- Afwatering gebouwen en werken
- De goot van de buren

Het burenrecht is regelend recht. Dit houdt in dat buren, huurders of erfpachters kunnen afwijken van de wettelijke bepalingen. Dit kan bijvoorbeeld door het vestigen van een erfdiensbaarheid.

Titel 5 (artikelen 60 tot en met 69) Boek 5 van het Burgerlijk wetboek omschrijft de wettelijke regeling voor de mandeligheid. Mandeligheid is een bijzondere vorm van gemeenschappelijk eigendom van een zaak, die van nut is voor aangrenzende erven. Voorbeeld hiervan is een scheidsmuur die op aangrenzende erven gerealiseerd is. Erfdienstbaarheden zijn geregeld in Titel 6 (artikelen 70 tot en met 84) Boek 5 van het Burgerlijk wetboek. Een erfdiensbaarheid is een last waarmee een onroerende zaak belast kan worden ten gunste van een andere onroerende zaak. Voorbeeld hiervan is het recht van overpad en het recht van overhang. Erfdienstbaarheden kunnen ontstaan middels inschrijving in het Kadaster of door verjaring. Hierdoor is niet altijd uit het Kadaster op te maken of er sprake kan zijn van een erfdiensbaarheid.

6.3 Richtlijnen buitenruimte etagewoningen

De buitenruimte aan de voorzijde (naar de straat gericht) van de etagewoningen bestaat uit gras (met eventueel bomen), met paden naar de ingang en een pad de bergingen. Incidenteel zijn heesters mogelijk of een haag als afscheiding, maar niet hoger dan 1,00m.

De omgeving van de etagewoningen is nog zoals die is aangelegd volgens de oorspronkelijke ideeën van de aanleg. Verkaveling, bebouwing of het toenemen van verharding aan de voorzijde van de gebouwen tast het beeld aan. Het handhaven van het huidige beeld van de voorzijde betekent het behoud van kwaliteit.

Voor de ruimte aan de achterzijde van de etagewoningen gelden geen beeldkwaliteitseisen.



Achterzijde etagewoningen



Bijlage 1: Kleurvoorstel Bert Jonker

Bert Jonker heeft een verkenning gedaan naar de oorspronkelijke afwerking van het exterieur van de zaagandwoningen en de etagewoningen.

In het archief heeft hij een aantal kleurbestekken aangetroffen die kleuren voor de verschillende bouwonderdelen voorschrijven.

Door SWZ zijn een aantal woningen aangemerkt voor het onderzoek. Van elk blok is een aantal woningen bekeken.

Ook bij de etagewoningen is onderzoek verricht.

De resultaten van deze verkenning zijn verwerkt in een rapport dat is op te vragen bij de Gemeente Zwolle.

Op deze pagina wordt het kleurvoorstel van Bert Jonker weergegeven, dat is gebaseerd op zijn verkenning.

Alle kleurcodes komen uit de Sikkenskleurenwaaier 4041.

Zaagandwoningen

bentheimergeel
G0.08.84

alle kozijnen
ramen
balkondeuren
daklijsten
gordingbalken
betonwerk (muurverf)

blauw
S0.20.40

keukendeuren
schuurdeuren

tomaatrood
C8.60.30

voordeuren

geel
F6.50.70

balkonhekken

bruin
D2.30.30

bergingen

Etagewoningen

bentheimergeel
G0.08.84

- alle kozijnen
- ramen
- balkondeuren
- daklijsten
- gebroken timpaan
- betonwerk (muurverf)

blauw
S0.20.40

deuren berging

afbeelding linkerpagina: kleurconstructie kleurvoorstel

Bijlage 2: Beplanting

De zaagandwoningen en de etagewoningen kennen van oorsprong zeer beperkte tuinen. Het groen bestond vooral uit gras en bomen. Er is daarom geen originele lijst met toegepaste plantensoorten te geven. De onderstaande lijsten met planten komen uit boeken en beplantingsplannen uit de jaren '50 en '60. Ze passen bij de tijd waarin de huizen gebouwd zijn. De lijst is een inspiratiebron. Hij is niet compleet en moet niet te strikt opgevat worden. Er zijn veel meer soorten planten (te veel om op te noemen) om te kiezen. De persoonlijke smaak is daarbij zeker zo belangrijk. Van de genoemde planten zijn er weer veel soorten en variëteiten. Let u op de hoogte van wat u precies gebruikt. Verder zijn de soorten in de onderstaande lijst over het algemeen tamelijk eenvoudig in gebruik, maar sommige verkiezen zon of schaduw, droogte of vocht, en dergelijke.

Bomen (kleine)

Crataegus (meidoorn)
Laburnum (gouden regen)
Magnolia (magnolia)
Malus (appel)
Prunus (sierkers)
Sorbus (lijsterbes)

Coniferen (als solitair)

Chamaecyparis (cipres)
Juniperus (jeneverbes)
Taxus (venijnboom)
Thuja (levensboom)

Heesters

Amelanchier (krentenboompje)
Berberis (zuurbes)
Buddleja (vlinderstruik)
Cornus (kornoelje)
Cotinus (pruikenboom)
Cotoneaster (cotoneaster)
Elaeagnus (olijfwilg)
Euonymus (kardinaalsmuts)
Forsythia (forsythia)
Hamamelis (toverhazelaar)
Hibiscus (hibiscus)
Hydrangea (hortensia)
Hypericum (hertshooi)
Ilex (hulst)
Jasminum (winterjasmijn)
Kerria (ranonkelstruik)
Ligustrum (liguster)
Magnolia (magnolia)
Mahonia (mahonie)
Philadelphus (jasmijn)

Potentilla (ganzerik)
Pyracanthos (vuurdoorn)
Rhododendron (rododendron)
Ribes (ribes)
Rosa (roos)
Spirea (spirea)
Syringia (sering)
Tamari (tamarisk)
Viburnum (sneeuwbal)
Weigelia (weigelia)

Hagen

Acer (veldesdoorn)
Berberis (zuurbes)
Carpinus (haagbeuk)
Fagus (beuk)
Ilex (hulst)
Ligustrum (liguster)
Rosa (roos)

Klimplanten

Clematis (clematis)
Hydrangea (klimhortensia)
Lonicera (kamperfoelie)
Wisteria (blauwe regen)

Vaste planten

Achillea (duizendblad)
Aconitum (monnikskap)
Anemone (anemoon)
Aster (aster)
Astilbe (astilbe, prachtspirea)
Bergenia (schoenlappersplant)
Campanula (klokje)
Chrysanthemum (chrysaant)
Dahlia (dahlia)
Delphinium (ridderspoor)
Dianthus (anjer)
Dicentra (gebroken hartje)
Doronicum (voorjaar zonnebloem)
Echinops (kogeldistel)
Euphorbia (wolfsmelk)
Geum (nagelkruid)
Gypsophila (gipskruid)
Helenium (zonnekruid)
Helianthemum (zonneroosje)
Hosta (hosta)
Heuchera (purperklokje)
Iris (iris)
Kniphofia (vuurpijl)
Lavandula (lavendel)
Lupinus (lupine)

Lysimachia (wederik)
Malva (kaasjeskruid)
Monarda (bergamotplant)
Myosotis (vergeet-me-nietje)
Nepeta (kattenkruid)
Paeonia (pioen)
Phlox (flox)
Primula (primula, sleutelbloem)
Rudbeckia (zonnehoed)
Salvia (salvia)
Sedum (vetkruid)
Solidago (gulden roede)
Thalictrum (ruit)
Trollius (kogelbloem)
Veronica (ereprijs)
Vinca (maagdenpalm)

Bronnen

Erfdienstbaarheid/Kettingbedingen, 2002

Welstandsnota versie 2.0, Gemeente Zwolle, 2004

De zaagtandwoningen met etagebouw en garageboxen aan de Ten Overstraat e.o. te Zwolle, Monumenten Advies Bureau, 2010

Verkenning naar de afwerking van het exterieur, Bert Jonker, 2012

Historische kaarten: Historisch Centrum Overijssel

Historische beelden: Historisch Centrum Overijssel

Luchtfoto blz 14 en 25: Dhr W. Sliemers

Kleurenfoto's: Gemeente Zwolle

Colofon

Uitgave: Gemeente Zwolle

Nathalie van Koesveld

Peter van Saane

Jan Albert Slurink

