
Over de Weede

Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitplan

18 maart 2021



gemeente
Zwartewaterland
Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

MAAN
STEDENBOUW • BEELDENDE KUNST • LANDSCHAP • ARCHITECTUUR

INHOUDSOPGAVE

01	Context	03
02	Stedenbouwkundig plan	09
	Landschappelijk casco	
	Ruimtelijk concept	
	Groen casco	
	Plankaart	
	Openbare ruimte	
03	Beeldkwaliteitplan	34
	Inspiratie	
	Kleur- en materiaalstaat	
	Woonsferen	
04	Facetkaarten stedenbouw	54
05	Facetkaarten beeldkwaliteit	63

DI

context

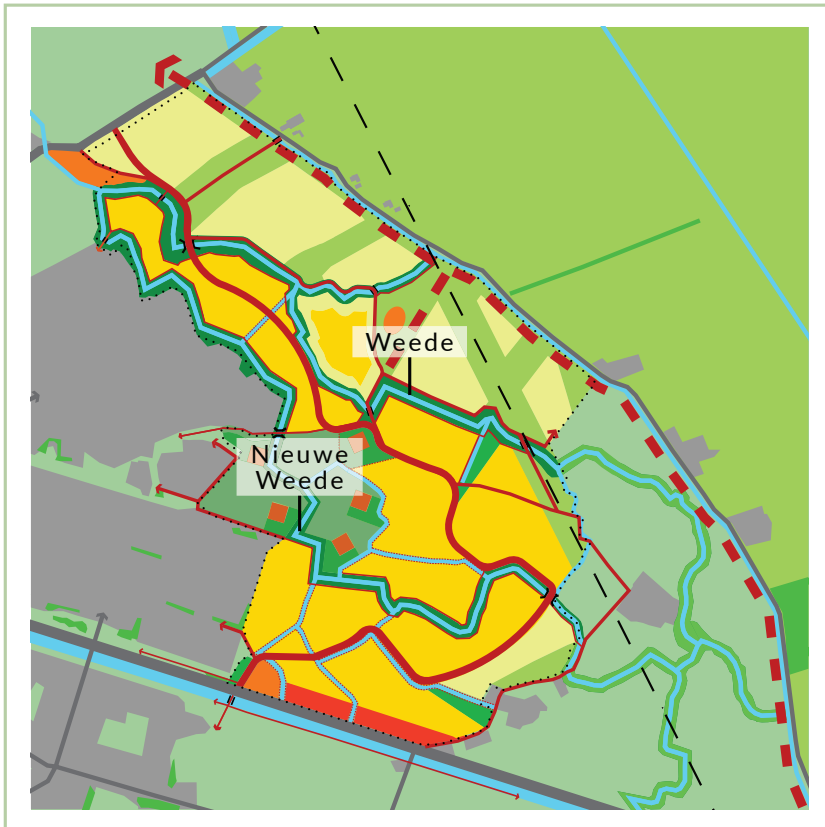
Achterliggende besluitvorming

Masterplan Hasselt Om de Weede (2006), Ontwikkelingsrichting Hasselt Om de Weede (2018)

In 2006 is het Masterplan Hasselt Om de Weede vastgesteld. De stedenbouwkundige opzet van Om de Weede is gebaseerd op de kwaliteiten van de oorspronkelijke landschappelijke krekensstructuur.

De watergangen en de wadi's vormen samen een ruimtelijk raamwerk voor de woonvelden. De wijk heeft één hoofdontsluiting, de Grote Weede, die vanaf de rotonde aan de Vaartweg dwars door de landschappelijke structuren kronkelt. Het totale plan omvatte circa 1.200 woningen.

In 2016 is besloten het masterplan voor Hasselt Om de Weede terug te brengen tot 600 woningen. Op 25 januari 2018 is de Ontwikkelingsrichting Hasselt Om de Weede vastgesteld waarin de oorspronkelijke Stadsweide inclusief de Wachters uit het Masterplan zijn behouden en plangebied 1B is opgedeeld in drie fases: Noord, Midden en Zuid. Voor fase 1B-Zuid is een stedenbouwkundig plan opgesteld onder de naam De Weede Hoven. In dit plandeel worden momenteel de eerste woningen gebouwd. De Dedemsvaartlocatie (Stedelijke entree) is recent aanbesteed en in ontwikkeling.



Achterliggende besluitvorming

De Weede Hoven (2018)

Het planconcept voor De Weede Hoven is gebaseerd op de uitgangspunten uit het masterplan van Hosper (2006).

De landschappelijke structuren vormen de dragers van het plan: de wadi aan de west- en zuidzijde, de watergang Nieuwe Weede ten noorden en de stadsrandzone aan de oostzijde. De groenstructuur in de buurt is een continue openbare ruimte met diverse doorzichten op het landschap. Om de centrale ontsluitingsweg in 1B-Noord en Midden, de Grote Weede, helder te begeleiden is ervoor gekozen om de woningen daaraan met de voorzijde te positioneren. Voor de oostzijde, als onderdeel van de stadsrand van Hasselt, zijn onder meer duidelijke randvoorwaarden voor de kaphoogtes en -richtingen vastgelegd.



Historie

De stad Hasselt is gelegen op de oostelijke oever van het Zwartewater. In 1252 kreeg de plaats stadsrechten en in 1367 sloot Hasselt zich aan bij het Hanzeverbond. De voorspoedige handel duurde tot het eind van de 15e eeuw. De vestingwerken kregen tussen 1606 en 1623 vorm. Vanwege de positie op korte afstand van de Zuiderzee vormden, vanaf het begin van de 16e eeuw,

scheepvaart en schelpkalkproductie in kalkovens lange tijd een belangrijke industrie.

De stad ligt op een smalle strook zeeklei gelegen op laagveen. Het laagveen ten oosten van de stad was met name geschikt voor veehouderij en hooibouw. Van verder oostelijk gelegen gebieden werd turf over water naar Hasselt vervoerd. In 1809 werd

dit grootschalig aangepakt met de aanleg van de Dedemsvaart. Ten oosten van de stad lag, aan de stroom De Weede, de Havezate Groot Weede (of Groot Terwee) met bijbehorende tuinen. Na de 18e eeuw verdween het gebouw en verrees op de zelfde locatie een boerenerf dat nog altijd de naam Groot Terwee draagt.



Jacob van Deventer, ca. 1560



Willem Hattinga, 1754



1829



1900



1970

Schreven, J. van (Red.) (1852). *Korte geschiedenis en aardrijksbeschrijving van de provincie Overijssel*. De Erven J.J. Tijl.

Buesching, A. F. (1790). *Nieuwe en volledige geographie of aardrijksbeschrijving* (Vol. 4).

H. Gartman, W. Vermandel en J.W. Smit.

Inspiratie uit Hasselter verhalen

Hasselt is een Hanzestad met historische ommelanden. De omgeving barst van de verhalen uit vervlogen tijden, waar resterende bouwwerken en lijnen in het landschap nog blijk van geven. Vanaf Hasselt om de Weede liggen de smalle straatjes en woningen uit de Hanzetijd op een steenworp afstand, omringd door een landschap van houtwallen en kronkelende watergangen gevormd door eeuwenlange landbouw. De hooibergen ten westen van Hasselt. Om de Weede staan

gezamenlijk als een agrarisch reliëf in het landschap en de kalkovens van Hasselt vormen stille getuigen van het industriële verleden. De landweg 'Ter Wee' en de ondergrond van de huidige boerderijlocatie herinneren aan de havezate Groot Terwee, terwijl bij het Kooikerpad de voormalige eendenkooi nog te herkennen is. De geschiedenis van Hasselt en zijn omgeving bieden een breed palet aan inspiratie voor de vormgeving van Over de Weede.



havezate Groot Terwee
boerderijlocatie met een lange historie



de schelpkalkovens
uniek industrieel erfgoed



het hooibergterrein
erfgoed van het agrarische verleden



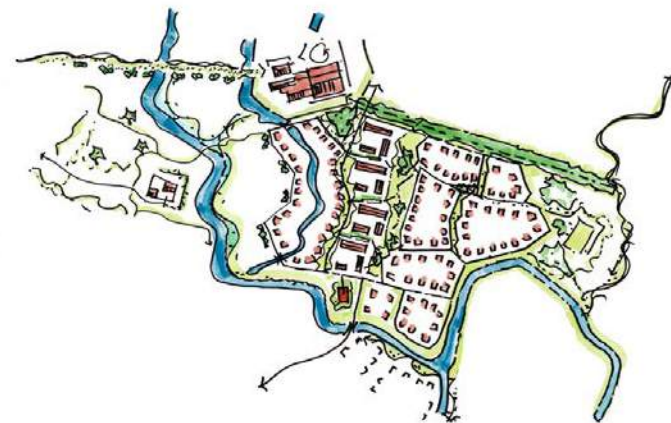
Proces

De planontwikkeling is gestart net voor de coronacrisis. Tijdens de schetsontwerpfase overviel het virus Nederland waardoor het participatietraject digitaal plaats heeft gevonden.

De eerste participatieavonden waren op 16 en 18 juni, waar onder meer de schetsontwerpen werden gepresenteerd. Om participanten zoveel mogelijk deel te kunnen laten nemen aan het gesprek en ruimte te bieden voor inspraak, werden kleine groepen (van maximaal 10 bewoners) gemaakt. Aan de hand van 'Mentimeter' konden deelnemers zelf op verschillende manieren wensen, kansen en voorkeuren meegeven. In de avond van 8 december vonden twee sessies plaats waarin de voortgang werd toegelicht en opnieuw vragen konden worden gesteld.

In de sessies werd Hasselt Om de Weede getypeerd als een wijk met landschappelijke uitstraling, waarin het groen in en om de wijk wordt gewaardeerd. Het 'dorpse' karakter met ruimte voor kinderen om te spelen wordt als kwaliteit van de bestaande wijk en wens voor de uitbreiding uitgesproken. Verkeersveiligheid werd meerdere malen genoemd als aandachtspunt.

Directe aanwonenden langs de Nieuwe Weede en aan Ter Wee zijn daarnaast in aparte gesprekken meegenomen in het proces.



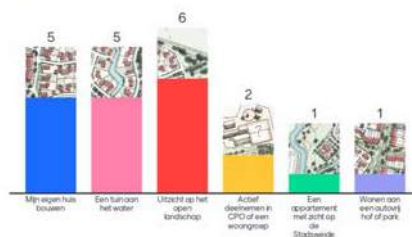
Met welke woorden typeert u Hasselt Om de Weede?



Wat wilt u ons meegeven voor de verdere uitwerking van Hasselt Om de Weede?

- Betaalbaar, alternatieve woonsvormen, duurzaamheid
- dat het landelijke blijft en de oude natuur hersteld wordt.
- Let vooral op de verkeersveiligheid van de ontsluitingweg
- Veiligheid, Snelheden afremmen, communicatie. Betaalbaar landelijk.
- Inrichting voor verkeersveiligheid (auto remmende maatregelen) en extra ontsluiting van de wijk op de vaartweg.
- Probeer volgens de maatschappelijke plannen te bouwen
- Daken noord-zuid zonnepanelen en geen Zonnepark/Bouwactiviteiten die huidige wijk niet mee belasten

Als ik hier ga wonen, dan wil ik:



Wat is belangrijk voor de verdere groei van de wijk?



02

Stedenbouwkundig plan

Regionaal landschap

Rondom Hasselt liggen landschappen van nationale betekenis. Aan de noordwestzijde bevinden zich de Uiterwaarden Zwarte Water (Natura 2000) en aan de zuidwestzijde het Staphorsterveld (onderdeel Natuurnetwerk Nederland), waar de Olde Maten (Natura 2000) onderdeel van uitmaakt. Met dit gebied wordt aansluiting gezocht bij de Weerribben en de Wieden. Hasselt Om de Weede ligt tussen deze landschappen in.

Door de noordelijke stadsrand, waar Hasselt Om de Weede deel van uit maakt, aan te sluiten op deze landschappen, kunnen de natuurgebieden nog beter worden verbonden en kunnen de landschappelijke waarden onderdeel worden van de woonkwaliteit.



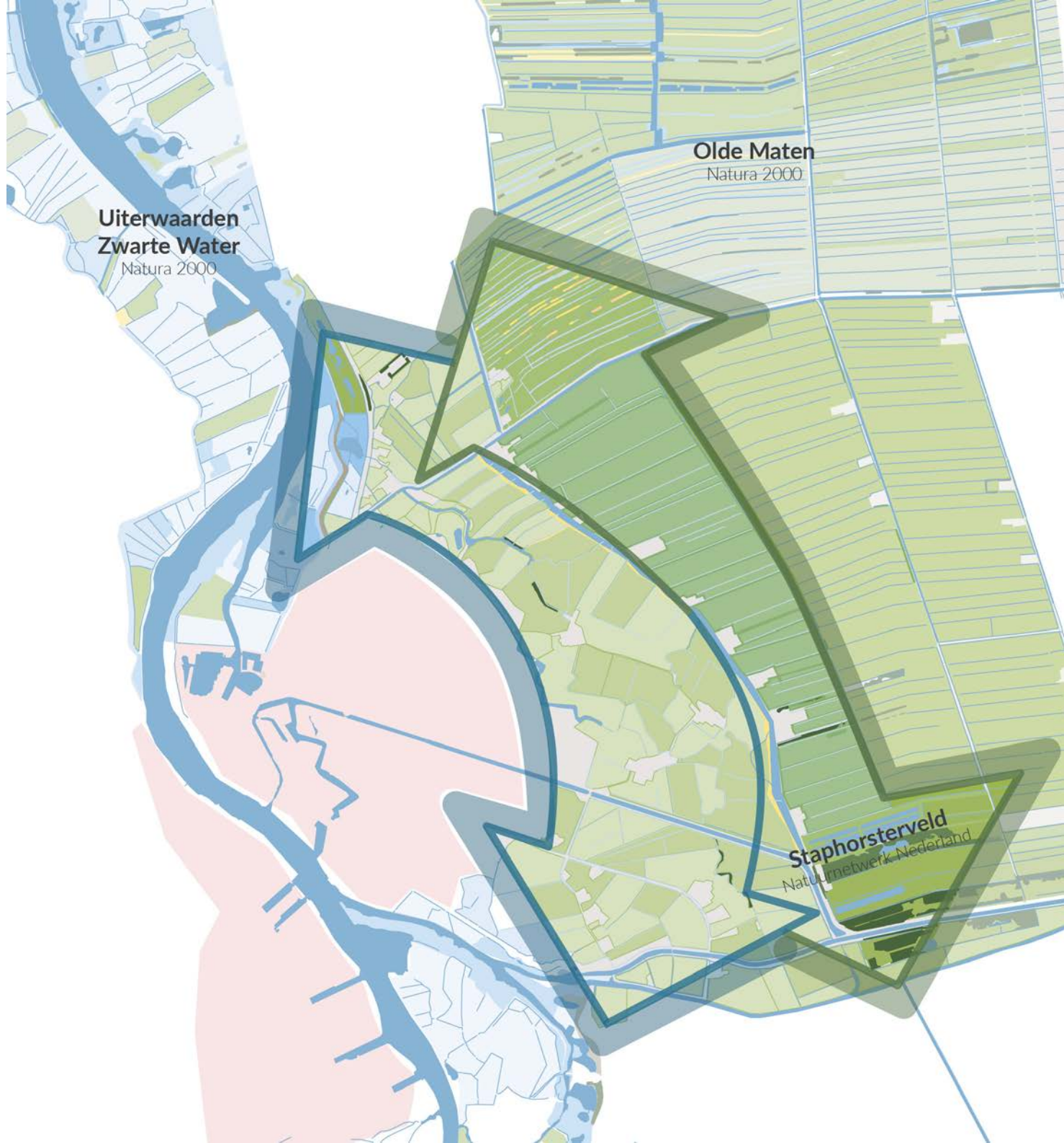
Uiterwaarden Zwarte Water



Staphorsterveld / Olde Maten



Staphorsterveld / Olde Maten



Landschap- en cultuurhistorie

Het landschap aan de zuidzijde van de Holtrustweg onderscheidt zich met kleine sloten en kreekjes van de rechtlijnige ontginningen aan de noordzijde. Landschap en cultuur zijn in de stadsrand van Hasselt met elkaar verbonden met als drager het restant van de kreek de Weede die door het landschap kronkelt. Het boerenerf op de locatie van de havezate Groot Terwee uit de 16e eeuw ligt prominent in het landschap. De toegangsweg Ter Wee en de diverse erven zijn vanzelfsprekende eenheden in hetzelfde landschap. De hooibergen, de eendenkooi en de begroeide oevers langs de Weede zijn karakteristieke elementen.

Voor de verdere ontwikkeling van Hasselt Om de Weede worden deze elementen opgenomen in een landschappelijk casco. Dit geeft betekenis aan de verbinding tussen landschap en cultuur in de stadsrand en biedt de kans deze zichtbaar en toegankelijk te maken. De aanleg van de *Nieuwe Weede* als nieuwe kreek uit het masterplan is al deels voltooid. Aansluitend daarop kunnen waar mogelijk verdwenen routes, watergangen en begroeiing worden hersteld.



Landschappelijk casco

De ontwikkelvelden van Hasselt Om de Weede 1B Midden, Noord en de boerderijlocatie zijn zorgvuldig ingepast in het landschappelijk casco. De randen van de woonvelden worden bepaald door landschappelijke en historische lijnen. Het plangebied is de eerste stap aan de noordzijde van de Weede en krijgt als werktitel *Over de Weede*.

De positie van het landschappelijk casco tussen de verschillende natuurgebieden biedt kansen voor verdere natuur- en recreatieontwikkeling in de toekomst. Een deel van de gras- en akkerlanden kan worden geëxtensiverd naar kruiden- en faunarijke grasland, vochtig grasland voor weidevogels, vochtig hooiland en nat schraalland.

Binnen dit extensieve landschap is ruimte voor struinpaden, fietsroutes, buurttuinen, uitgemaaid trapveldjes en, afhankelijk van verdere ontwikkeling van de boerderijlocatie, bijvoorbeeld een dierenweide.



Ruimtelijk concept



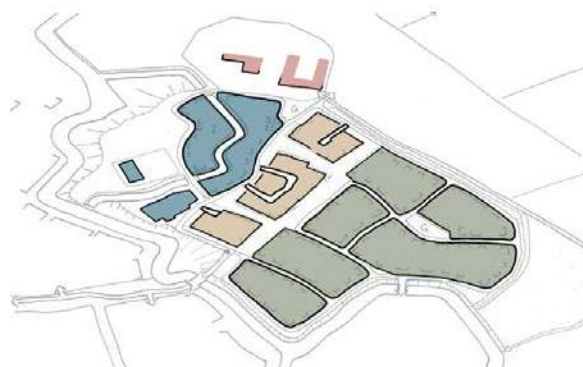
1. Landschappelijke hoofdstructuur als drager

Aan de noordzijde van Over de Weede ligt het boerenerf Groot Terwee met de landweg Ter Wee in een open, groen weidelandschap. Aan de zuidzijde ligt de Nieuwe Weede met de Stadsweede aan weerszijden.



2. Groen casco met eigen identiteit

Een landschappelijk raamwerk is de drager voor de woonbuurten en verbindt het landschap en de Nieuwe Weede. Elke verbinding heeft zijn eigen karakteristiek: als oprijlaan, als wadipark en als informele groene straatjes.



3. Woonvelden in het landschap

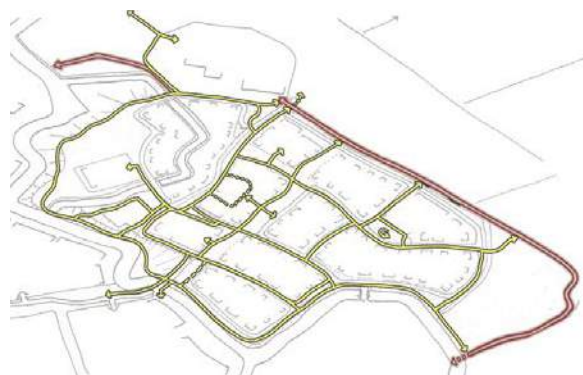
De landschappen en structuren bepalen verschillende deelgebieden. De velden aan de westzijde (blauw) oriënteren zich vooral op de Stadsweede, de centrale erven (bruin) sluiten aan op het wadipark en de oostelijke velden (groen) vormen de randen van Hasselt. Groot Terwee (rood) blijft noordelijk als zelfstandige eenheid gehandhaafd.

Ruimtelijk concept



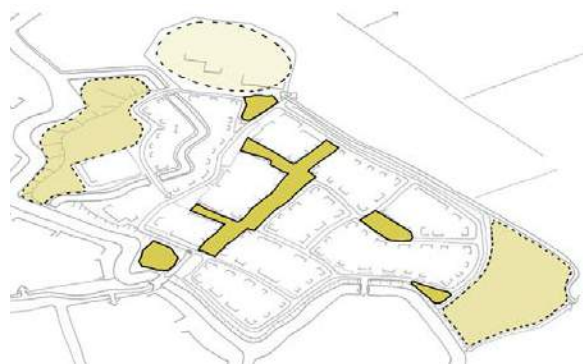
4. Van hoofdontsluiting naar verblijfsgebied

De wegenstructuur verdeelt de verkeersdruk gelijkmatig zodat de doorgaande route onderdeel wordt van het verblijfsgebied. Deze structuur is flexibel zodat eventuele toekomstige ontwikkelingen er eenvoudig op kunnen aansluiten.



5. Verbinden en ontmoeten

Een fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden biedt aantrekkelijke ontsluitings- en recreatiemogelijkheden. Op meerdere plekken wordt aangesloten op het omliggende landschap en aangrenzende buurten.



6. Beleefbaar landschap

In de verschillende landschappelijke structuren liggen te onderscheiden 'plekken'. Deze ruimtes lenen zich voor speelplekjes, natuurlijk spelen bij bijvoorbeeld de wadi en recreatieve voorzieningen zoals een pluktuin bij de boerderijlocatie. Langs de randen is ruimte voor bijvoorbeeld een uitgemaaid trapveld en zitplekken.

Ruimtelijke opzet

Het cultuurlandschap van de noordelijke stadsrand is van hoge kwaliteit en de natuur- en recreatiewaarde is tijdens het participatietraject veelvuldig genoemd als belangrijke woonkwaliteit.

Een van de belangrijkste uitkomsten was ook de wens om het landschap de basis te laten vormen voor de verdere planontwikkeling voor Hasselt Om de Weede. Niet alleen door het omliggende landschap te benutten en toegankelijk te maken, maar ook door een aansluitend groen casco als onderdeel van de directe woonomgeving. Dit groene casco sluit aan op de natuurwaarden van het cultuurlandschap.

Langs de Weede liggen natte hooilanden met plas- dras-rietbermen. Het krekenlandschap is, onder meer met de Nieuwe Weede, duidelijk zichtbaar. In de Stadsweide bevinden zich hoger gelegen delen met speel- en ligweides. Aan de noordostrand bieden boomgroepen van elzen en wilgen doorkijken naar het ruime en weidse landschap. Van noord naar zuid verbindt een parkstrook de Nieuwe Weede met Ter Wee. In deze parkstrook ligt een wadi als een droge kreek die eens in de zoveel tijd vol regenwater loopt. In dit centrale park bevinden zich verschillende eetbare bomen en planten en wisselen dichte en open plekken met speel- en zitplekken elkaar af. Aan de westzijde sluit de parkstrook aan op drie verschillende erven. De landweg Ter Wee wordt na de laatste boerderij ten oosten van het projectgebied geknipt, zodat deze

historische lijn onderdeel kan uitmaken van het fiets- en wandelnetwerk. Door de knip wordt voorkomen dat recreatief verkeer in confrontatie komt met het landbouwverkeer. Rondom de boerderijlocatie is ruimte voor diverse invullingen zoals een boomgaard, een buurttuin of een dierenweide.

Uitgangspunt voor de verkaveling van Over de Weede is het optimaal benutten van de kwaliteiten van het omliggende landschap en het groene casco. Alle woningen zijn altijd met de voorzijden naar het landschap gericht en langs de gehele rand zijn oevers en paden openbaar toegankelijk. In de Stadsweide staat een wachter als een havezate ingepast in het landschap. Langs de Nieuwe Weede ligt een bijzonder wooncluster als een compact en intiem buurtje omgeven door groen. Aan de westzijde grenzen kavels met de achterzijde aan een watergang, terwijl de woningen aan de voorzijde een deftige wand vormen aan de Stadsweide. De woningen aan de oostzijde van deze watergang begeleiden de laan naar de boerderijlocatie. Aan de andere zijde liggen drie erven omsloten door het centrale park. Deze drie verschillende erven bestaan uit diverse woningtypen per erf, die eveneens met de voorzijde op het park zijn georiënteerd.

Het oostelijke deel van het plan bestaat uit diverse woonvelden rondom een buurtplein. Langs de kleinschalige en verspringende woonstraten staan vrijstaande woningen,

twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen, die op een ingetogen wijze aansluiten op de landschappelijke randen. Uitgangspunt voor de toekomstige herontwikkeling van de boerderijlocatie is het behoud van de karakteristiek van het historische erf. De invulling is nader te bepalen, maar bestaat bij voorkeur naast woningen ook uit een sociaal-maatschappelijk en/of culturele voorziening voor de buurt.



Groen casco



Stedenbouwkundig plan



Impressie Over de Weede



Openbare ruimte Principeprofiel



Voor Over de Weede geldt een principeprofiel waarbij een rijbaan van 5 meter aan een zijde wordt begrensd door een trottoir, en aan de andere zijde door een groene berm van 2 meter. Waar mogelijk worden kabels en leidingen onder het trottoir aangelegd. De groene berm kan daardoor zowel met gras als met heesters of kleine boompjes worden ingeplant.



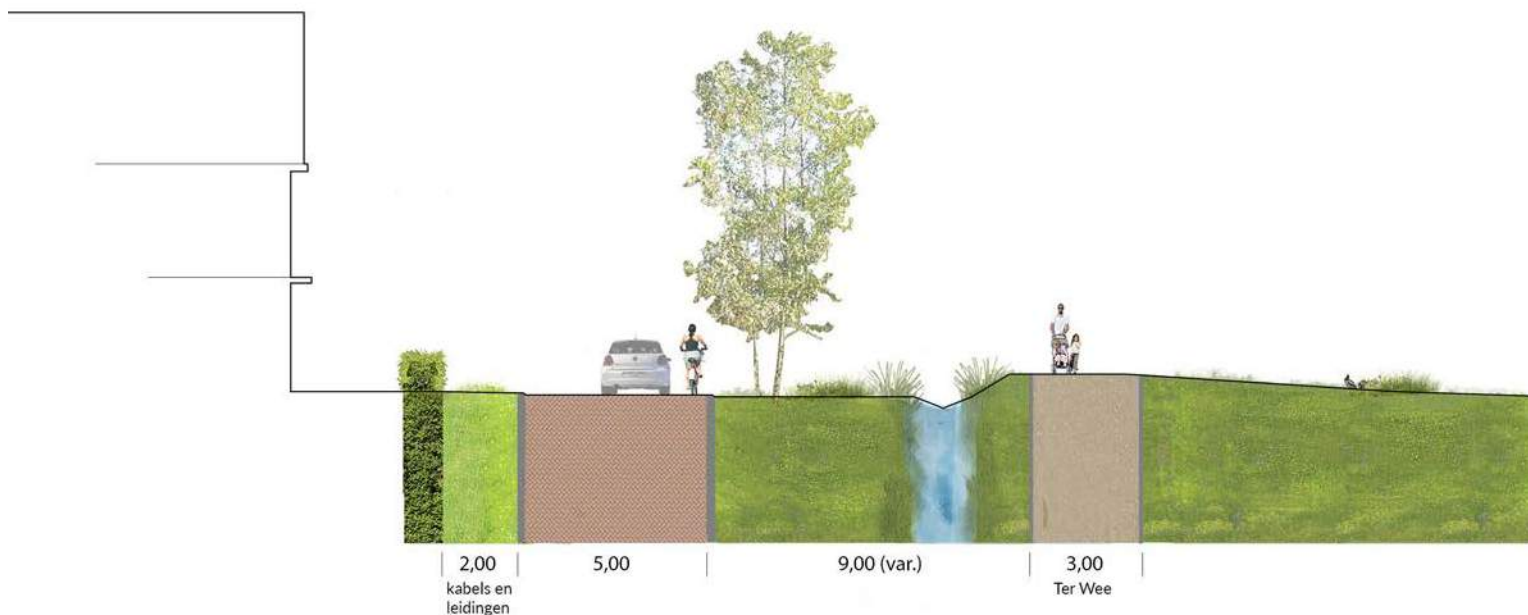
Openbare ruimte Ter Wee



OVER DE WEEDE - STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITPLAN



Openbare ruimte Ter Wee



Openbare ruimte Stadsweide



OVER DE WEEDE - STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITPLAN



Openbare ruimte Stadsweide



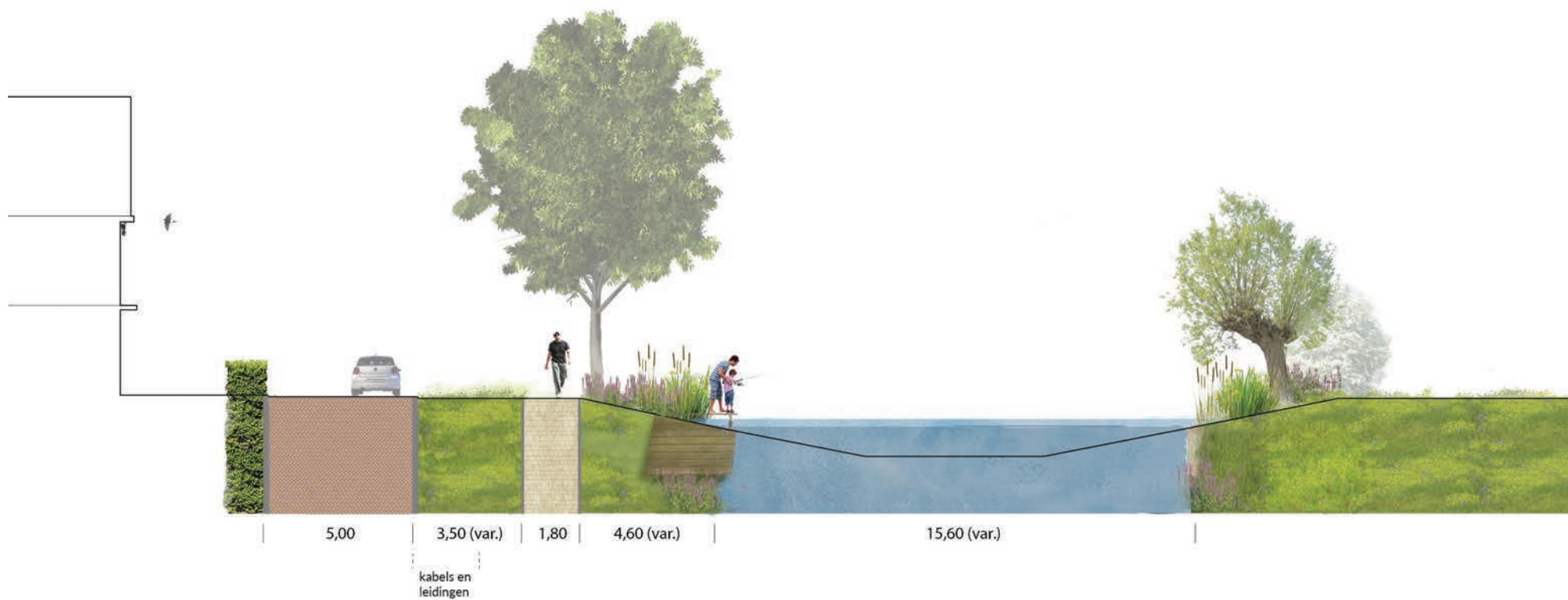
OVER DE WEEDE - STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITPLAN



Openbare ruimte Nieuwe Weede



OVER DE WEEDE - STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITPLAN



Openbare ruimte Nieuwe Weede



Openbare ruimte Wadi



8,00 (var.)

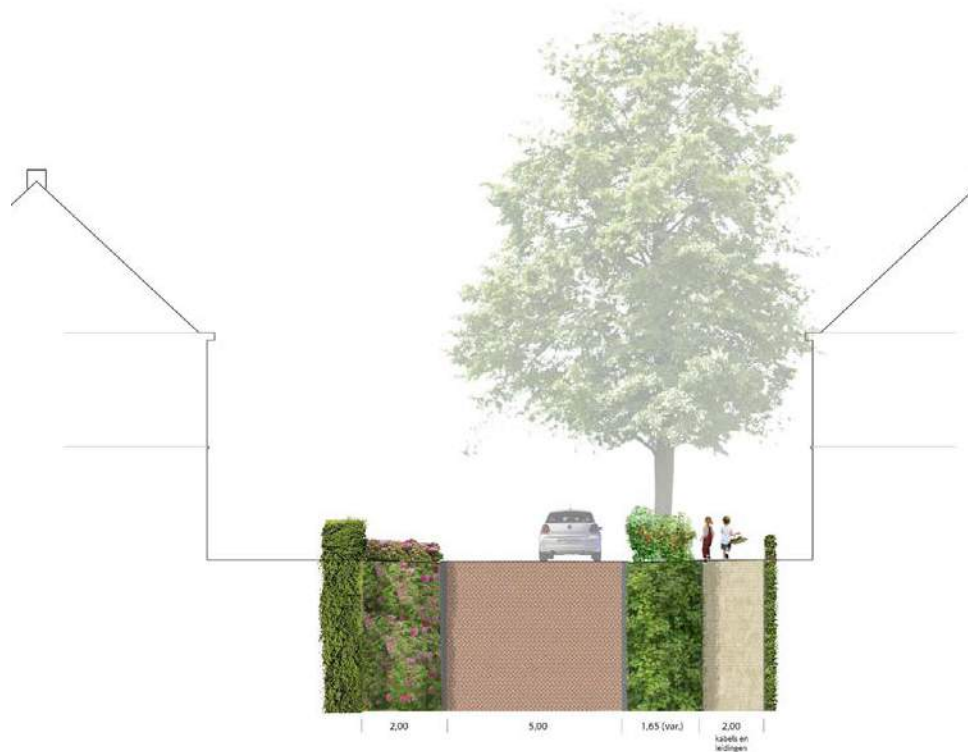
2,00

14,50 (var.)

Openbare ruimte Wadi



Openbare ruimte Laan naar Groot Terwee



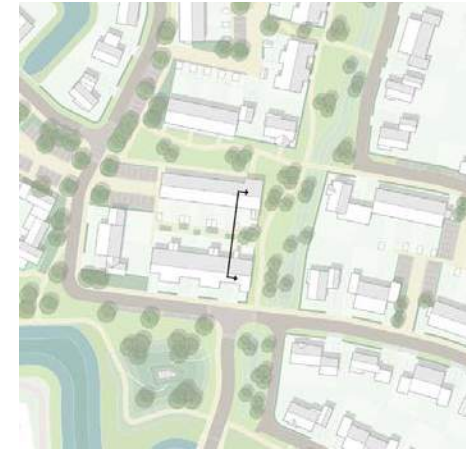
Openbare ruimte Boomgaard Groot Terwee



Openbare ruimte Het open erf



Openbare ruimte Het collectieve erf



Openbare ruimte

De autobrug over de Weede vormt de entree van de wijk Over de Weede. Voor de brug is afzonderlijk een vormgevingsdocument opgesteld. Het ontwerp is geïnspireerd op de kalkindustrie in Hasselt: de schelpen liggen ten grondslag aan de sierlijke vorm, het lijnenspel en het kalkkleurige beton; de kalkovenarchitectuur komt terug in de (rode) baksteen aan de buitenzijde van de brug.



Entree Over de Weede



Zicht op Over de Weede vanaf de zuidzijde



Roodbruine baksteen met wit lijnenspel



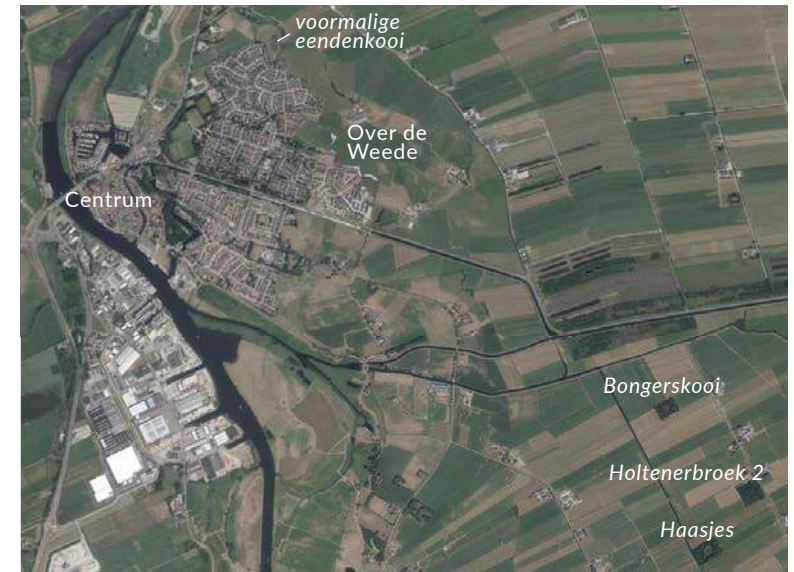
Openbare ruimte

Buurtplein

In het westelijk plandeel van Over de Weede ligt een intiem buurtplein omsloten door woonvelden. De rol van een eendenkooi als natuurlijke oase en de opbouw ervan vormen de inspiratie voor het pleintje in Over de Weede.

Ten noordwesten van Over de Weede herinnert het parkje met het Kooikerspad nog aan een voormalige eendenkooi. Ten zuiden van Hasselt bevinden zich nog drie eendenkooien, waarvan de Bongerskooi en Haasjes nog in gebruik zijn. Doordat eendenkooien een aantrekkelijke habitat voor eenden moeten zijn, liggen ze als oases van groen en rust in het landschap.

Bij de uitwerking wordt gedacht aan subtiele afbakening met hoogteverschillen, die samen met begroeiing van heesters en bomen zorgen voor beschutting. Het plein is lager gelegen dan de omliggende straten, wat zowel een verkeersremmende functie heeft als ook mogelijkheden biedt voor de infiltratie van regenwater. De vormgeving hiervan zou, passend bij de eendenkooi als inspiratie, natuurlijke spelelementen kunnen bevatten, zoals grote stenen, stammen en bijvoorbeeld een wilgentenenentunnel.



Vogelvluchtbeeld van eendenkooi 'Haasjes'

03

beeldkwaliteitplan

Inspiratie architectuur



Beeldbepalende kap

Bunthaak en Tijlswegje



Collectief en kleinschalig

Heerengracht, de Zeven Huisjes (Heilige Geestgasthuis)



Afwisselend straatbeeld

Katoenweversgilde en Eikenlaan



Herkenbaar silhouet aan het landschap

Katoenweversgilde, Buiten de Enkpoort, Justitie Bastion



Erven aan het groen

Streukel, Het Zwartewaterklooster

Inspiratie natuurinclusiviteit



Dieren in de lucht

Overstekken, nestkasten en gevelstenen



Wateropvang

Groene daken



Energie

Zonnepanelen, riet als natuurlijke isolatie



Dieren op de grond

Muurdoorbraken

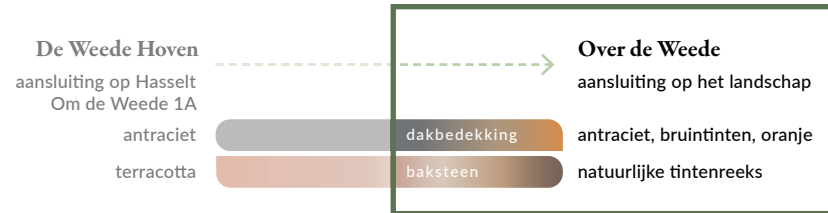


Gevels en erfafscheidingen






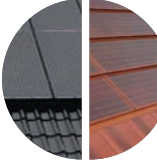

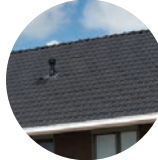

















Begroeid

Inspiratie kleur- en materiaalstaat

Het kleur- en materiaalgebruik van De Weede Hoven (2018) sluit aan op het beeldkwaliteitplan van Hasselt Om de Weede 1A. Voor het beeldkwaliteitplan van Over de Weede zijn het omliggende landschap en de historische bebouwing de inspiratie. Hiervoor is een palet van kleuren en materialen opgesteld, die samen een eenduidig en aansprekend beeld vormen.



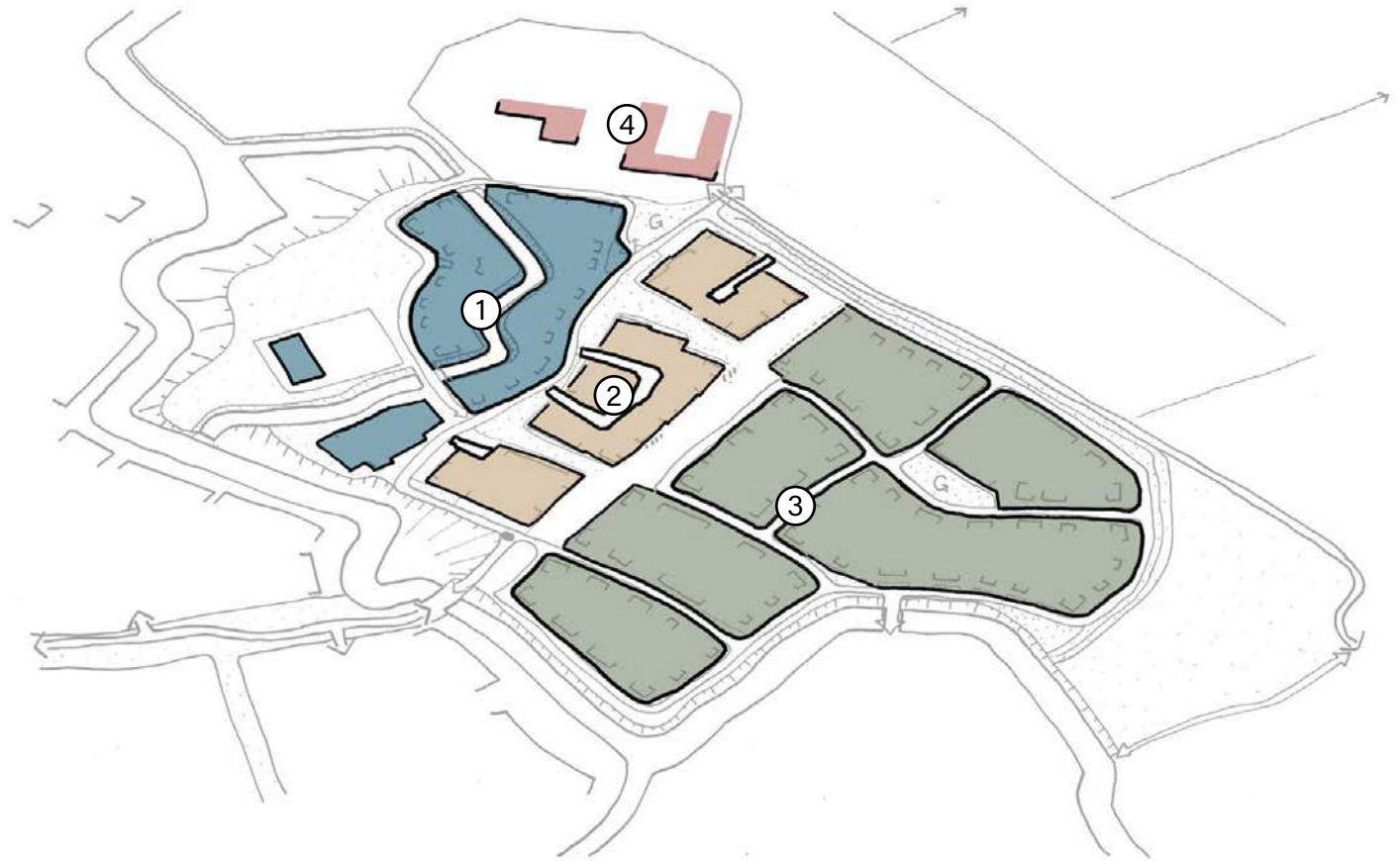
Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Kleuren	Elementen	Materialen en structuren
 Dakbedekking	 Mokka  Antraciet  Oranje*  Natureigen kleuren *Oranje alleen toegestaan zonder donkere zonnepanelen	 Zwart / Oranje Zonnepanelen passend bij pan	 Vlak Keramisch  Golvend Keramisch  Riet / begroeid
 Gevels: steen	 Natuurlijke tintenreeks	 Wit stucwerk Gevelaccenten	 Steen Gemeleerd / effen  Stucwerk Effen
 Gevels: overig	 Hout, natuurlijke bruintinten  Hout, zwart  Hout, vergrijsd  Begroeid	 Wit Gevelaccenten	
 Dakranden / raamomlijstingen	 Natuurlijke bruintinten  Zwart  Grijs  Wit		

Woonsferen

Binnen het landschappelijk raamwerk liggen duidelijk te onderscheiden beeldthema-gebieden.

- ① Het westelijk plandeel reageert op de Stadsweide, en draagt de naam 'Statige Stadsweide'. De woningen in het woonveld direct grenzend aan deze open ruimte hebben een plechtige uitstraling. De twee losse eenheden die in de Stadsweide gelegen zijn, de wachter en het woningencluster, maken ook onderdeel uit van dit deelgebied.
- ② In het centrale park vormen de drie erven samen een tweede deelgebied, 'De Erven'.
- ③ Het oostelijk gelegen plandeel, 'De Weederanden', presenteert zich bescheiden langs de landschappelijke en historische randen en creëert aan de binnenzijde een geborgen en besloten sfeer.
- ④ De boerderijlocatie blijft als landschappelijke eenheid gehandhaafd. Voor deze locatie wordt in een later stadium de beeldkwaliteit uitgewerkt.





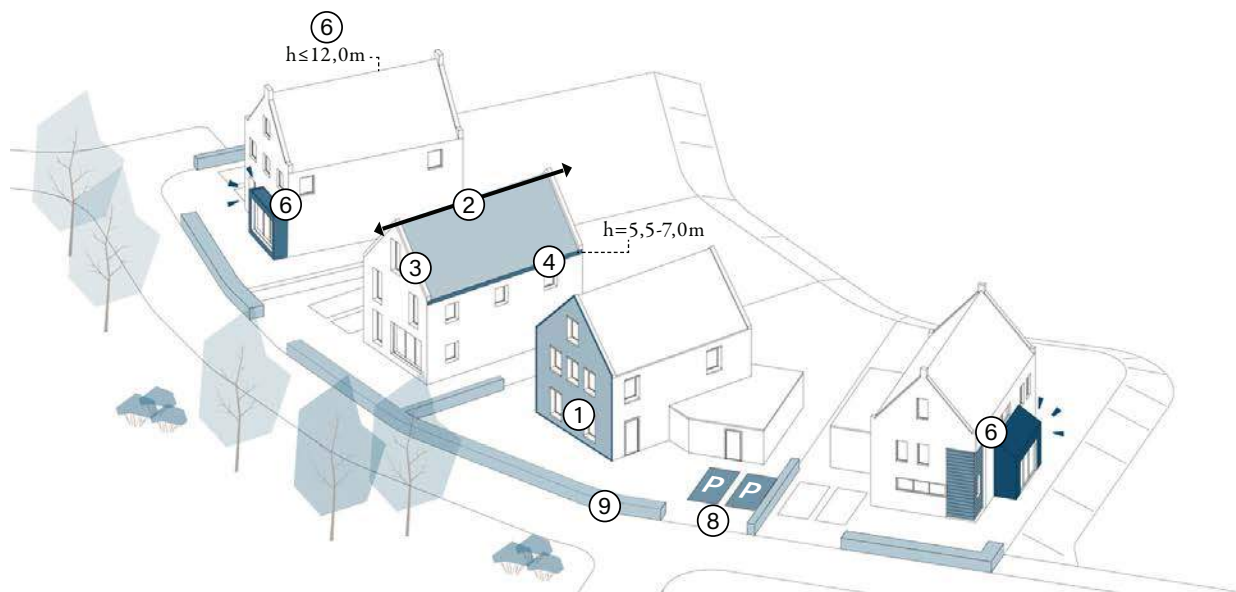
Statige Stadsweide

Statige Stadsweide Houtwal

Kenmerken

De woningen zijn georiënteerd op de Stadsweide. Het gebied wordt doorsneden door een watergang waar een beschoeiing de erfgrens vormt. Als gevelwand langs de Stadsweide wordt een sjeke, frisse en statige architectuur beoogd.

- ① Kopgevels gericht op de Stadsweide.
- ② Zadeldak met nokrichting haaks op de Stadsweide.
- ③ Dakvlak ligt achter de kopgevel.
- ④ Goothoogte op 5,5-7 meter.
- ⑤ Nokhoogte maximaal 12 meter.
- ⑥ Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de zijgevel, zoals een erker.
- ⑦ Special met afwijkende regels:
 - uitstraling van een schuur achter de hoofdbebouwing
 - goot maximaal 4 meter, nok maximaal 7 meter.
 - kopgevel en nokrichting vrij
- ⑧ Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.
- ⑨ Ligusterhagen als erfafscheiding.



Statig naar de Stadsweide



Gevels achter het dakvlak



Achterzijde grenzend aan het water

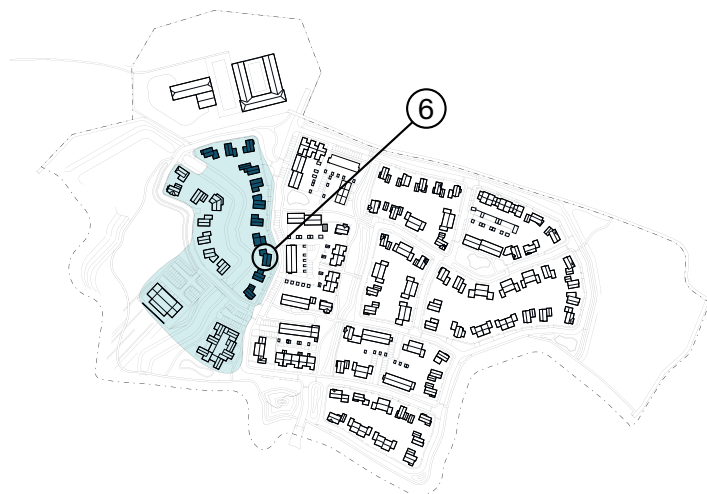
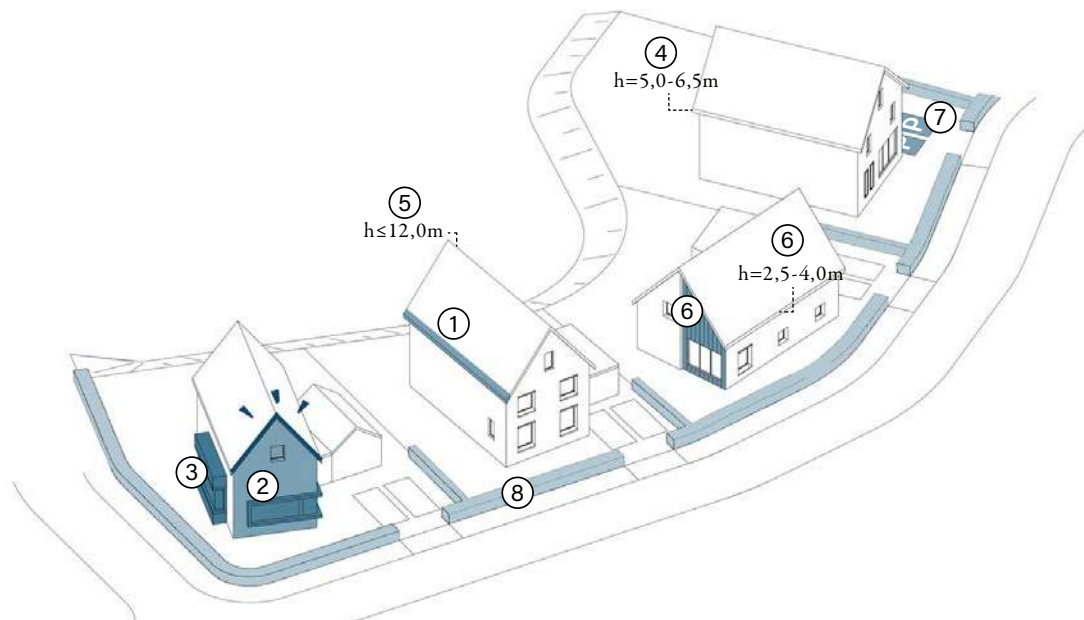
Statige Stadsweide

Laan naar Groot Terwee

Kenmerken

Begeleidende laanbebouwing richting de boerderijlocatie.

- ① Zadeldak met overstek.
- ② De architectuur kenmerkt zich door verticaal en/of horizontaal lijnenspel ter begeleiding van de laan.
- ③ Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de zijgevel, zoals een erker.
- ④ Goothoogte op 5-6,5 meter.
- ⑤ Nokhoogte maximaal 12m.
- ⑥ Special met aanvullende regels:
 - vanwege de zichtpositie van de kopse gevels ten opzichte van de laan hebben deze beide kopgevels een ondergeschikt ruimtelijk accent, zoals een terugliggende gevel met afwijkende materialisering en gevelopeningen.
 - goothoogte straatzijde op 2,5-4 meter.
- ⑦ Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.
- ⑧ Ligusterhagen als erfafscheiding.



Horizontale en verticale lijnen



Eenheid in vorm en hoogte

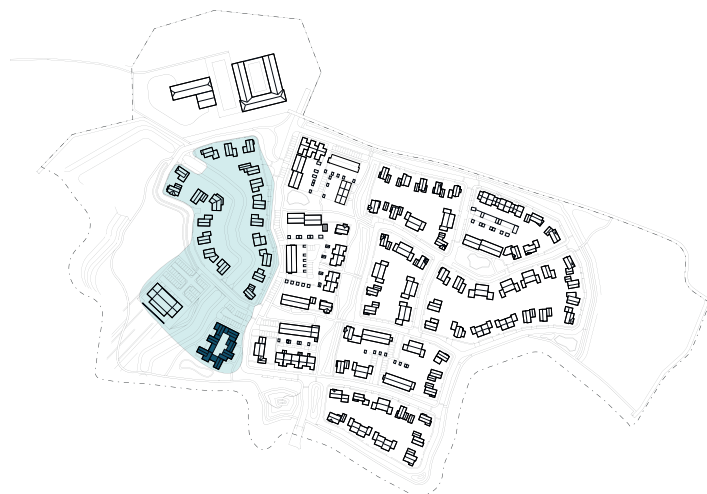
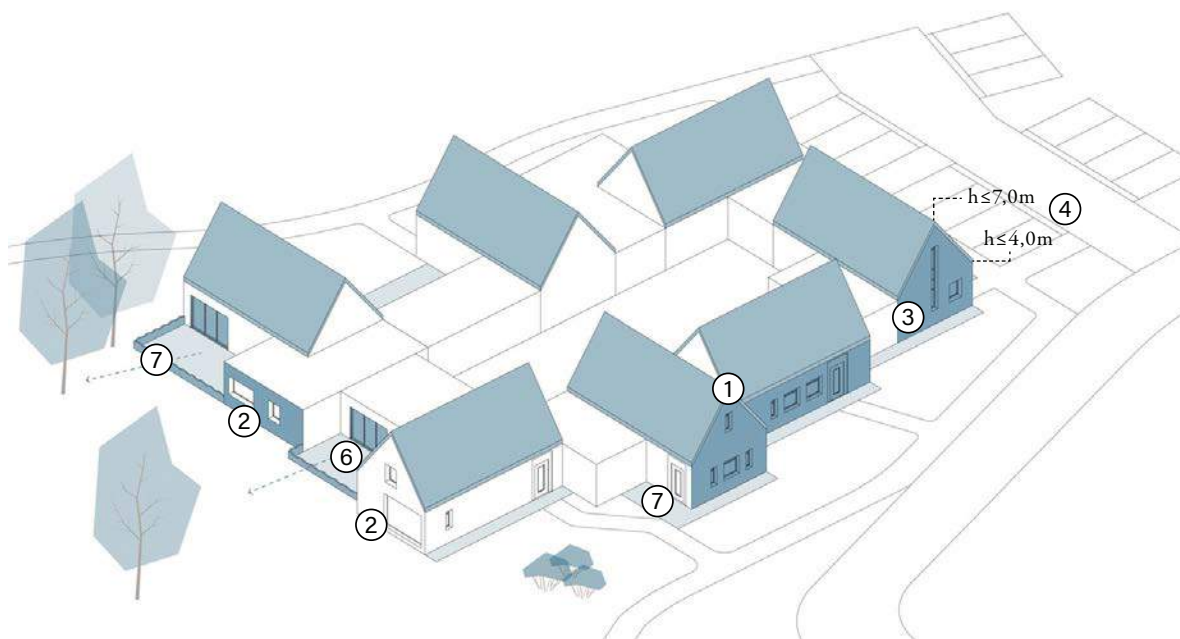
Statige Stadsweide

Hanzehofje

Kenmerken

Het woningcluster in de Stadsweide heeft de uitstraling van een 'nederzetting' van kleine, afzonderlijk herkenbare Hanzehuisjes aan De Weede.

- ① Zadeldaken met onderling haaks op elkaar staande nokrichtingen.
- ② Geen blinde gevel grenzend aan het landschap.
- ③ Gevels aan de straatzijde hebben een ondergeschikt ruimtelijk accent, zoals een peilkozijn of gevelopening over twee verdiepingen.
- ④ Goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal 7 meter.
- ⑤ Eén natuurlijke steenkleur in combinatie met een afwijkende kleur of materialisering (bijv. hout).
- ⑥ Buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur; tuintjes als loggia's aan het landschap of binnen het cluster.
- ⑦ Geveltuintjes en/of ligusterhaagjes als erfafscheiding.



Huisjes 'naar binnen gekeerd' rond een collectief hof...



... als inspiratie voor een nederzetting dat zich richt op het omliggende landschap

Statige Stadsweide

Havezate

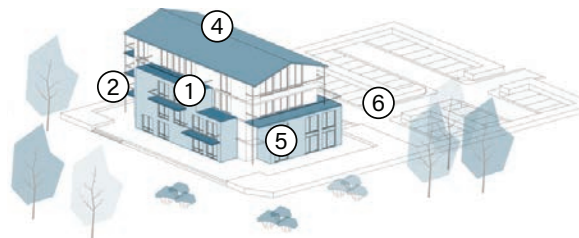
Kenmerken

De Havezate is als een van de wachters uit het masterplan een alzijdig volume in de Stadsweide. Het direct aangrenzende terrein wordt samenhangend met het gebouw vormgegeven. Voor het ontwerp zijn op basis van de historie en het landschap twee uitwerkingsrichtingen mogelijk.

- ① Gelaagdheid in het volume door afwisseling in hoogte en bijzonder architectonische uitwerking
- ② Gelaagdheid in de gevel door middel van loggia's, balkons, verspringen en veranda's
- ③ Maximaal vier woonlagen. Hieronder is een bouwlaag met parkeerplaatsen/bergingen toegestaan, mits deze geheel of voor de helft verdiept is.
- ④ Kappen refererend naar de historische binnenstad.
- ⑤ Natuurlijke steenkleur uit het palet gecombineerd met afwijkende kleur of materialisering (bijv. hout)
- ⑥ Buitenruimte (met parkeerplaats, ligusterhagen, perken en evt. gemeenschappelijk terras) omsluit het gebouw en sluit helder aan op de vormgeving.



Uitwerkingsrichting 1 Hoofd- en bijvolumes



Een statig, helder vormgegeven hoofdvolume met kap vormt de basis, waar op verschillende hoogtes ondergeschikte volumes en balkons uit steken.



(Flauwe) kap met overstek

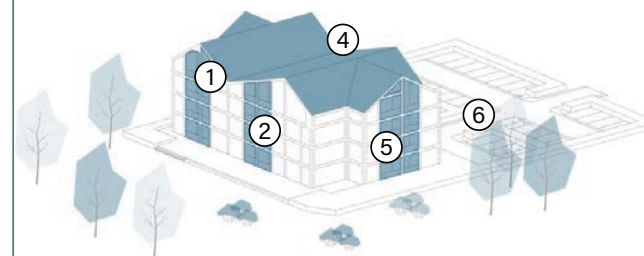


Gelaagdheid in gevel



Gelaagdheid in volume

Uitwerkingsrichting 2 Samengestelde kap



Een in beeld uit één stuk vormgegeven speelse kap die met onderling haakse nokrichtingen en onder verschillende hoeken het volledige volume bedekt. Loggia's zijn als buitenruimtes uit het volume gestoken.



Speelse kappen als referentie naar de binnenstad





De buurterven

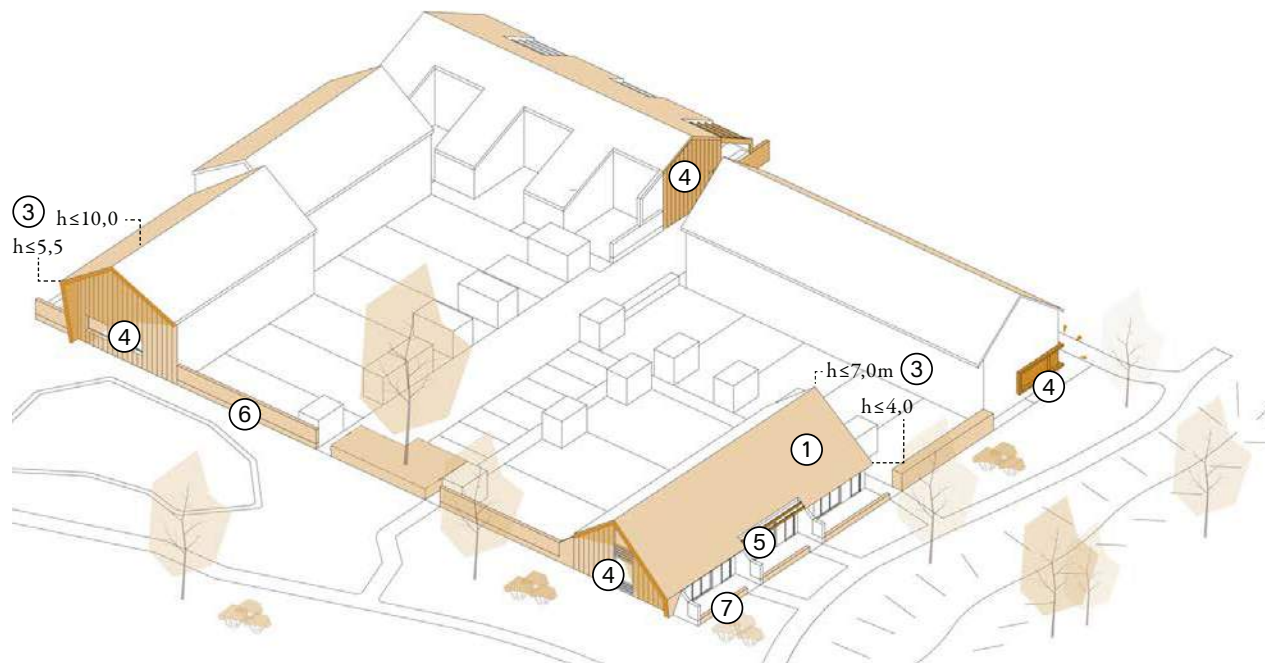
De buurterven

het compacte erf

Kenmerken

Ensemble van verschillende woningtypen in een parkachtige opzet.

- ① Kappen zijn beeldbepalend en hebben bij minimaal de helft van de bebouwing een overstek.
- ② Samenhang van het ensemble door beperkt palet van kleuren en materialen: afwisseling per woningtype in de gevel en in het bijzonder de kap (bijv. riet en pan).
- ③ Afwisseling van goot- en nokhoogtes per volume; goot van max. 4m tot max. 5,5m en nok max. 7 tot max. 10m.
- ④ Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de kop-/zijgevel, zoals gevelopeningen en bijzondere overstekken.
- ⑤ Zachte overgang van privéruimtes naar het park door middel van gevelopeningen, loggia's en overstekken.
- ⑥ Zorgvuldig vormgegeven erfafscheidingen aan het park, als onderdeel van het architectonisch ensemble.
- ⑦ Meidoornhagen als groene erfafscheiding.



Hout



Markante kopgevels aan het park



Meeontworpen erfafscheiding

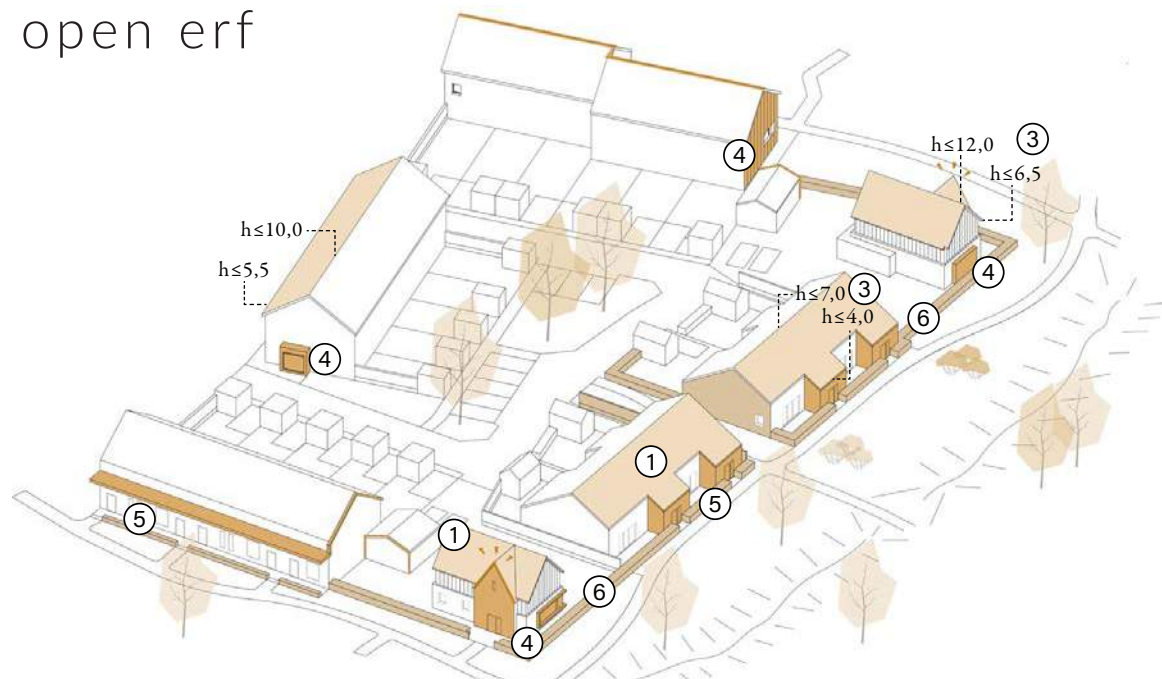
De buurterven

Kenmerken

Ensemble van verschillende woningtypen in een parkachtige opzet.

- ① Kappen zijn beeldbepalend en hebben bij minimaal de helft van de bebouwing een overstek.
- ② Samenhang van het ensemble door beperkt palet van kleuren en materialen: afwisseling per woningtype in de gevel en in het bijzonder de kap (bijv. riet en pan).
- ③ Afwisseling van goot- en nokhoogtes per volume; goot maximaal 4 tot maximaal 5,5m en nok maximaal 7 tot maximaal 11m.
- ④ Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de kop-/zijgevel, zoals gevelopeningen en bijzondere overstekken.
- ⑤ Zachte overgang van privéruimtes naar het park door middel van gevelopeningen, geveltuinen, loggia's en, bij voorgevels op het zuiden, veranda's.
- ⑥ Meidoornhagen als erfafscheidingen aan het park.

het open erf



Prominente hoeken



Veranda's op het zuiden



Ensemble van verschillende types



Schuur met overstek



Passende erfafscheiding



Lage goot en loggia's aan het park

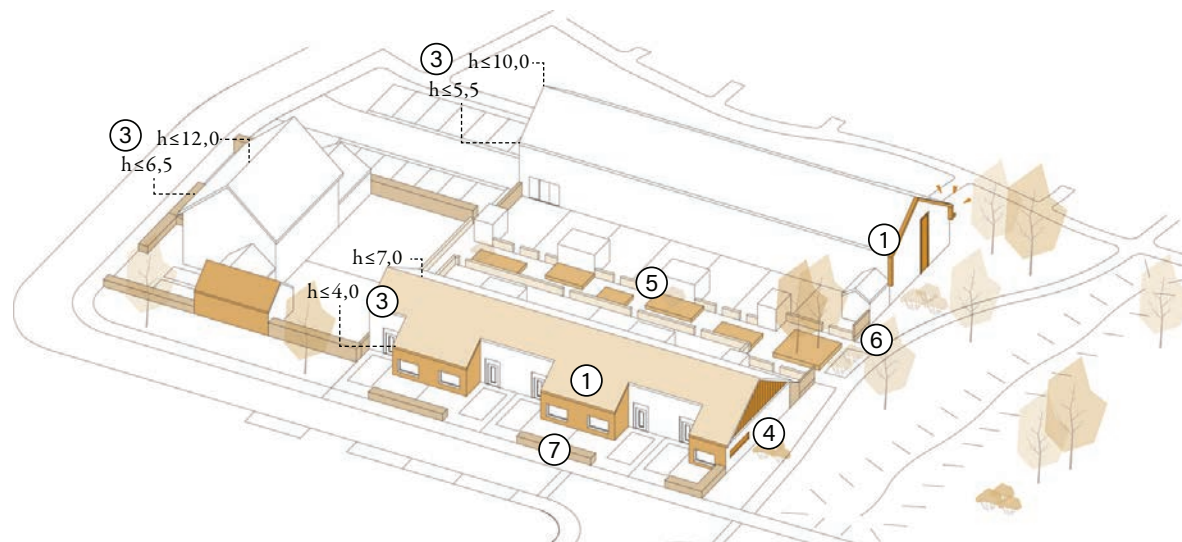
De buurterven

het collectieve erf

Kenmerken

Ensemble van verschillende woningtypen in een parkachtige opzet.

- ① Kappen zijn beeldbepalend voor alle volumes.
- ② Samenhang van het ensemble door beperkt palet van kleuren en materialen: afwisseling per woningtype in de gevel en in het bijzonder de kap (bijv. riet en pan).
- ③ Gelaagd beeld door afwisseling van goot- en nokhoogtes; tweekapper: goot max. 6,5m en nok max. 12m; zuidelijke rij: uiterste goot max. 4m en nok max. 7m; noordelijke rij: goot max 5,5 en nok max. 10m.
- ④ Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de kop-/zijgevel, zoals gevelopeningen en bijzondere overstekken.
- ⑤ Erfafscheidingen en bergingen vormen een aantrekkelijke aansluiting op een collectieve binnentuin (optioneel).
- ⑥ Gebouwde erfafscheidingen aan het park passen bij de vormgeving van de woningen en eventuele collectieve binnentuin.
- ⑦ Meidoornhagen als groene erfafscheiding.



(Gedeeltelijk) collectieve binnentuin



Accenten kope gevel richting de wadi



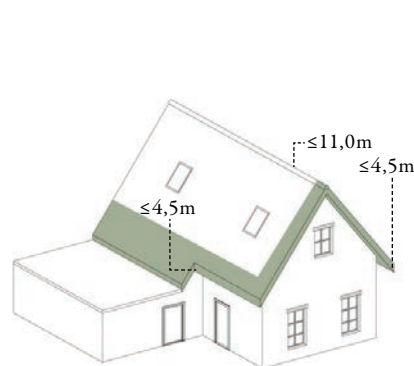
De Weederanden

De Weederanden

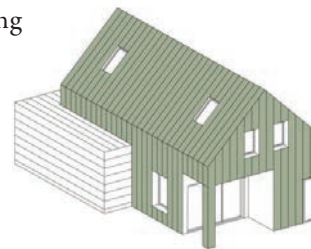
Kenmerken

De woningen langs de stadsrand van Hasselt spreken als overgang naar het landelijk gebied de beeldtaal van boerderijen en schuren.

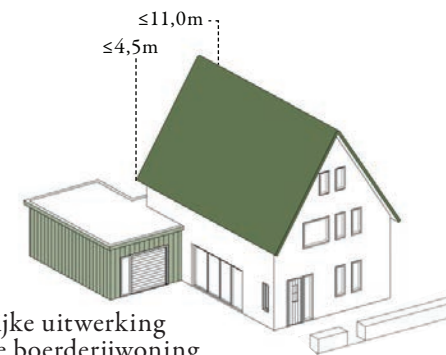
- ① Boerderijwoningen 2 woonlagen
 - a. landelijke architectuur (boerderijstijl, gevelopbouw, dakbedekking)
 - b. maximale goothoogte 4,5m, nok maximaal op 11m
 - c. zadelkap
- ② Boerderijwoningen 3 woonlagen
 - a. landelijke architectuur (boerderijstijl, gevelopbouw, dakbedekking)
 - b. maximale goothoogte 4,5m, nok maximaal op 11m
 - c. zadelkap haaks op de straat, verplichte overstek (min. 50cm)
- ③ Schuurwoning
 - a. strakke vormgeving
 - b. maximale goothoogte 4,5m, maximale nokhoogte 11m
 - c. zadelkap
 - d. toepassing van hout, minimaal als accent in de gevel
- ④ Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de kop-/zijgevel, zoals een erker of bloemkozijn.
- ⑤ Beukenhagen als erfafscheiding.



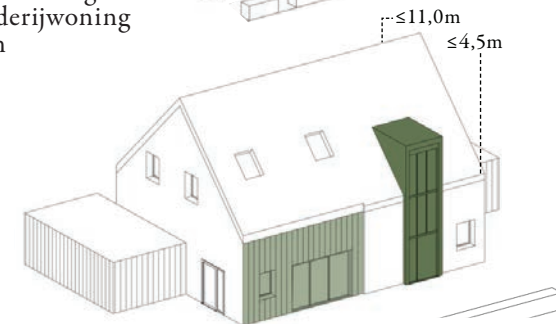
① Mogelijke uitwerking vrijstaande boerderijwoning met 2 woonlagen



③ Mogelijke uitwerking schuurwoning (vrijstaand)



② Mogelijke uitwerking vrijstaande boerderijwoning met 3 woonlagen



③ Mogelijke uitwerking schuurwoning (2-onder-1-kap)



① Links: twee woonlagen, zonder overstek (optioneel)



① twee woonlagen, met overstek (optioneel)



① twee woonlagen; rieten kap (optioneel)



② drie woonlagen, met overstek (verplicht)



③ 1 laag + kap; strakke vormgeving, houten gevel



③ 1 laag + kap, strakke vormgeving, houten accenten



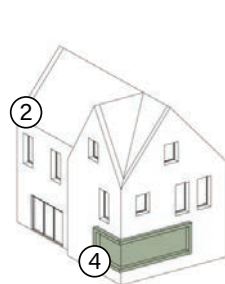
De groene straten

De groene straten binnengebied

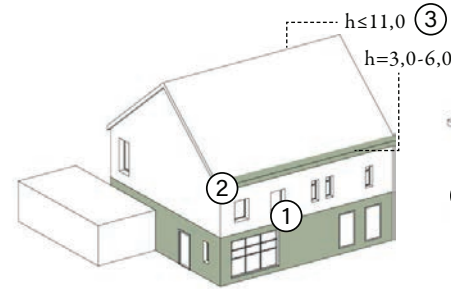
Kenmerken

Verschillende woningtypes aan groene straten met een dorps karakter, zonder duidelijke hiërarchie.

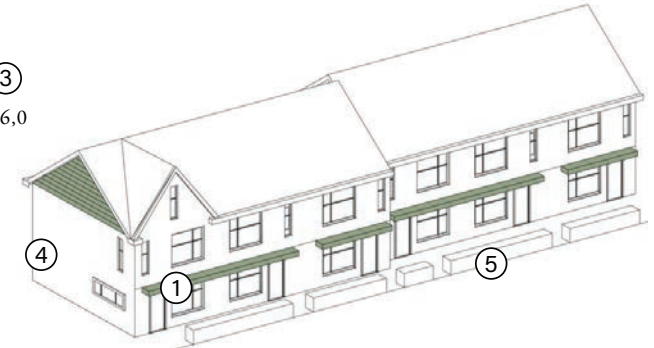
- ① Herkenbare opbouw van de gevel met een plint, middendeel. Dit kan worden benadrukt in afwijking in kleur, metselverband en/of materialisering.
- ② Daken hebben een subtiel overstek (max. 30cm) of liggen achter de voorgevel.
- ③ Goothoogte 3-6m, nokhoogte max. 11m.
- ④ Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de kop-/zijgevel, zoals een erker of bloemkozijn.
- ⑤ Beukenhagen als erfafscheiding.



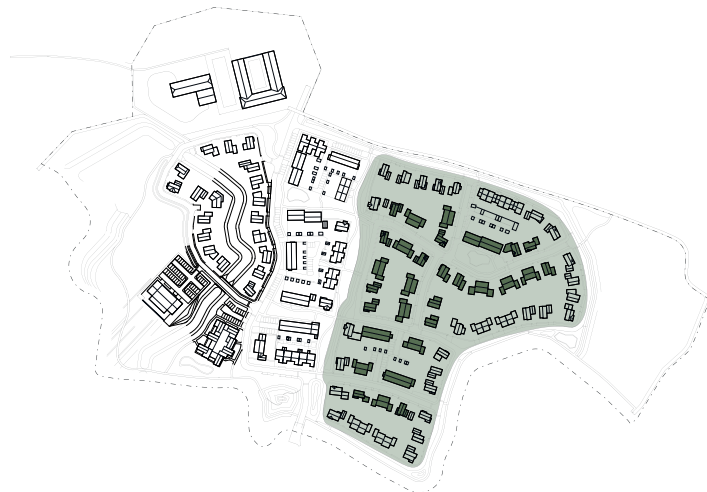
Vrijstaande woning met terugliggend dakvlak en bloemkozijn.



Twee-onder-eenkapwoningen met kleine overstek en kleurafwijking in de gevel op de begane grond.



Rijwoningen met duidelijke gevelopdeling door middel van een klein overstek, daklijst en horizontale geveldetailering op de eerste verdieping.



Spel met horizontale lijnen



Afwijkende kleur/metselwerk op de verdiepingen



Afwisseling in nokrichtingen



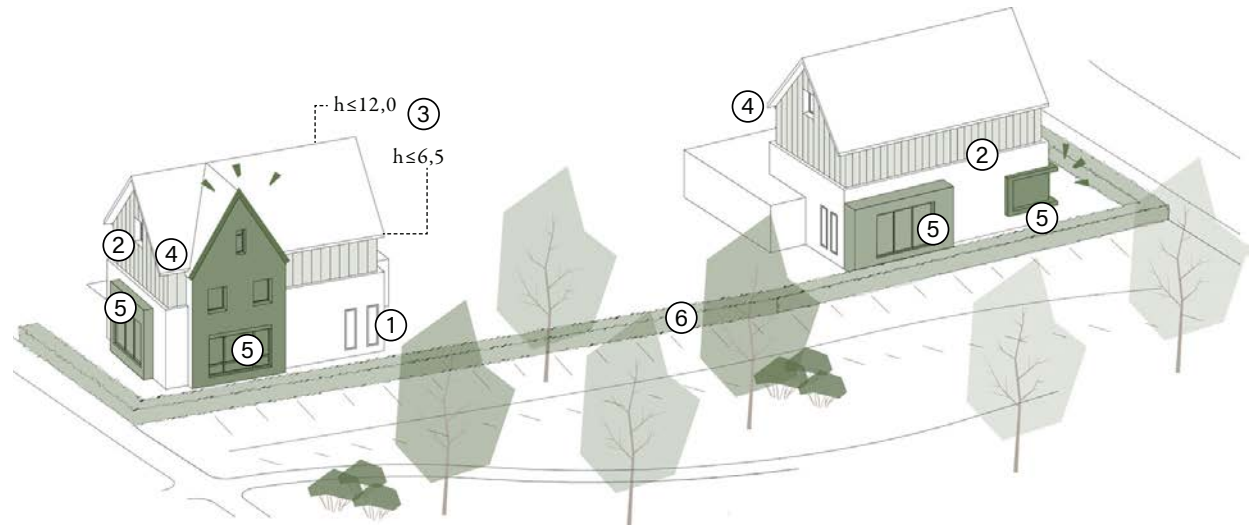
Verschillende goothoogtes

De groene straten wadi

Kenmerken

Een zestal in het oog springende woningen op prominente plekken langs de wadi hebben een duidelijk gemeenschappelijke opbouw.

- ① De eerste verdieping vormt een stenen basis.
- ② De gevels ter hoogte van de verdiepingen liggen iets terug en zijn van hout of een materiaal met vergelijkbare uitstraling.
- ③ Goothoogte ligt op maximaal 6,5 meter, nokhoogte bedraagt maximaal 12 meter.
- ④ Het dak heeft een groot overstek ($\geq 50\text{cm}$).
- ⑤ Elke woning staat op een hoek en heeft daarmee een tweezijdige oriëntatie; aan beide zichtzijden bevindt zich een beeldbepalend ruimtelijk accent zoals een dwarskap gecombineerd met gevelopeningen, een erker, een entree of een bloemkozijn.
- ⑥ Beukenhagen vormen de erfafscheiding.



Terugliggende gevel op de verdiepingen met afwijkende materialisering en royale overstek.

04

facetkaarten
stedenbouw

Woningtypen



Bomen en bosplantsoen



Bomen



Wadiwereld

Elzen - *Alnus glutinosa* (solitair, elzenstoel en struweel), *Alnus incana*
 Berk - *Betula pendula*
 Linde - *Tilia cordata*/*Tilia x vulgaris*
 Knotwilg - *Salix alba*
 Wilgenstruweel - *Salix aurita*/*Salix viminalis*/*Salix cinerea*/*Salix aurita*/*Salix caprea*
 Wilde gage (struweel) - *Myrica gale*
 Zoete kers - *Prunus avium*
 Meidoorn - *Crataegus laevigata*
 Krentenboom - *Amelanchier lamarckii*
 Kornelje - *Cornus mas*
ACCENTEN:
 Appelboom - *Malus*
 Beuk - *Fagus sylvatica* 'Atropunicea'
 (geplant op verhoging)



Boomgaard

Diverse fruitboomsoorten, nader te bepalen met de Hoogstambrigade Zwartewaterland. Te denken valt aan:
 Kers
 Mispel
 Appel
 Perzik
 Pruim



Woonstraten

Els - *Alnus glutinosa*
 Berk - *Betula pendula*
 Iep - *Ulmus columella*
 Knotwilg - *Salix alba*
 Linde - *Tilia cordata*
 Veldesdoorn - *Acer campestre*
 Wilde gage (struweel) - *Myrica gale*



Laan

Carpinus betulus ('Frans fontaine')
 Berk - *Betula pendula*



Het boeren erf

Eik - *Quercus robur*
 Eik - *Quercus petraea*
 Iep - *Ulmus* 'New Horizon'
 Walnoot - *Juglans nigra*
 Beuk - *Fagus sylvatica* 'Atropunicea'
 Tamme kastanje - *Castanea sativa*

Mix aan oude fruitrassen



Weederand

Els - *Alnus glutinosa*/*Alnus incana*
 Lijsterbes - *Sorbus aucuparia*
 Berk - *Betula pendula*/*Betula pubescens*
 Vlier - *Sambucus nigra*
 Wilg - *Salix alba*
 Knotwilg - *Salix alba*
 Treurwilg - *Salix sepulcralis* 'Chrysocoma'
 Kornelje - *Cornus mas*



Weedepark

Iep - *Ulmus* 'New Horizon'
 Els - *Alnus glutinosa*
 Wilg - *Salix alba*
 Linde - *Tilia cordata*
 Populier - *Populus nigra*
 Eik - *Quercus robur*
 Eik - *Quercus petraea*
 Kornelje - *Cornus mas*

Bepanting



Verharding



Parkeerplaatsen



Minicontainers



Ondergrondse containers



Nutsvoorzieningen





facetkaarten
beeldkwaliteit

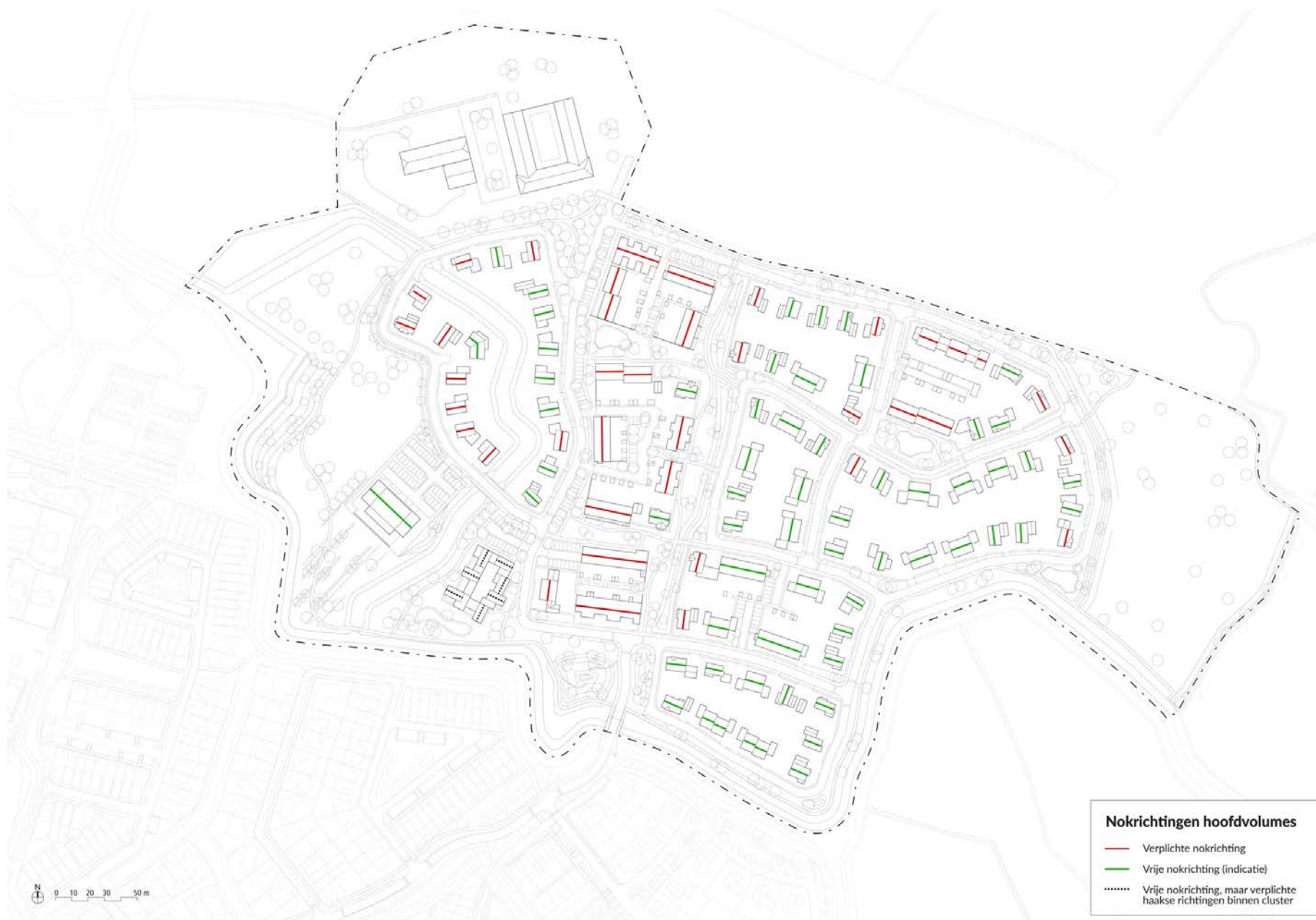
Ruimtelijke accenten



Goot- en nokhoogtes



Nokrichtingen



Erfafscheidingen





Colofon

Titel: **Over de Weede**
Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitplan
Hasselt Om de Weede

In opdracht van: Gemeente Zwartewaterland

Opgesteld door: buro MA.AN
Terborchstraat 22 | Vasteland 12
8011 GG Zwolle | 3011 BL Rotterdam

www.buromaan.nl

Datum: 18 maart 2021

