Kampen

BROEKSWETERING KAMPEN

BELEIDSREGEL BEELDKWALITEIT

ARCHITECTUUR, STEDENBOUW, NATUUR & LANDSCHAP

OKTOBER 2025



Ontwikkelgebied Broekswetering

Gemeente Kampen
Postbus 5009
8260 GA Kampen
www.kampen.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding - Inventarisatie

1.1 - Introductie

1.1.2 - Proces en participatie

1.1.3 - Bouwprogramma

1.2 - Locatie

1.3 - Historie

1.4 - Omgevings- en Beeldanalyse

2. Richtlijnen - Vanuit stedenbouwkundig & landschappelijk concept

2.1 - Groen/blauwe schakel tussen binnenstad en landschap

2.2 - Opgehaalde informatie vanuit de omgeving

2.3 - Uitgangspunten natuur en landschap

2.4 - Uitgangspunten ecologie

2.5 - Verkeerskundige randvoorwaarden

2.6 - Stedenbouwkundige inpassing

2.7 - Massastudie

2.8 - Openbare ruimte

2.9 - Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

2.10 - Bebouwing en architectuur

2.11 - Beeldkwaliteit grondgebonden (hof)woningen

2.12 - Beeldkwaliteit appartementen

2.13 - Materialisatie en kleurgebruik

Let op: aan de afbeeldingen in dit document kan geen enkel recht ontleend worden.



Ligging Broekswetering ten opzichte van de Binnenstad en het Groene Hart

1. Inleiding

Dit document is een richtinggevend kader in beeldkwaliteit voor ontwerpers, ontwikkelaars, bewoners en andere betrokken partijen. We willen met deze ontwikkeling meer dan alleen woningen realiseren. Het doel is een groene, duurzame en samenhangende leefomgeving met aandacht voor kwaliteit, klimaatadaptatie en ontmoeting. Dit document biedt handvatten voor de stedenbouwkundige opzet, de landschappelijke inrichting en de architectonische uitstraling van de ontwikkeling.

Introductie

In Kampen is veel vraag naar woningen voor diverse doelgroepen. In het kader van versnelling woningbouw is het sportveld Broekswetering (voorheen Zenegroen) aangewezen als woningbouwlocatie. De ontwikkeling vormt een transformatie van een voormalig sportterrein langs de groene drager van de stad, de Cellesbroeksweg.

Het plan voorziet in de realisatie van 68 woningen, variërend van sociale huur tot collectief wonen. De woningen worden landschappelijk ingepast in het groen, met ruimte voor ontmoeting en een toekomstbestendig ontwerp. Het vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering waarin aandacht is voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en aansluiting op de bestaande omgeving.

Proces en participatie

De locatie Broekswetering was volledig eigendom van Stichting Ichthus College en werd gebruikt als sportveld voor het voortgezet onderwijs. In het kader van een campusontwikkeling is een vernieuwbouw van de school aan de Jan Ligthartstraat 1 in uitvoering, inclusief de bouw van een nieuwe gemeentelijke sporthal.

In het oorspronkelijke plan zou woningbouw plaatsvinden op Jan Ligthartstraat 5, maar door stedenbouwkundige afwegingen is hier de sporthal gerealiseerd. Om ruimte te creëren voor woningbouw is een grondruil overeengekomen tussen Landstede en de gemeente Kampen. Van de 1,7 hectare blijft 0,4 hectare beschikbaar voor sportgebruik, de rest wordt ingezet voor de woningbouw-ontwikkeling.

De locatie is strategisch gelegen binnen Kampen en wordt omgeven door een waardevolle groen-blauwe structuur. In het stedenbouwkundige plan moet rekening worden gehouden met fasering richting Basisschool de Fontein. Mocht deze school in de toekomst herontwikkeld worden, dan kan circa 0,3 hectare extra worden benut.

Omdat het plangebied midden in Kampen ligt, is goede participatie essentieel. Woningbouw zal leiden tot veranderingen in gebruik en leefomgeving, maar biedt tegelijkertijd ook extra mogelijkheden voor de buurt. Omwonenden, stakeholders en betrokken partijen zijn betrokken bij de beoogde planvorming.

Bouwprogramma

Het plan voorziet in 68 woningen met een gevarieerd aanbod:

- 10 grondgebonden (senioren)woningen
  - Levensloopbestendig, gepositioneerd in een hof
  - 6 woningen: 1 laag + kap
  - 4 woningen: 2 lagen + kap
  - Eigen compacte tuin én gemeenschappelijke binnentuin
- 18 appartementen
  - Verdeeld over 3 lagen
  - Gemengd woonprogramma
  - Op de verdieping een balkon, bewoners delen de binnentuin
- 40 sociale huurappartementen
  - Verdeeld over 2 blokken tot maximaal 5 lagen
  - Eén blok is gesitueerd aan de binnentuin
  - Het tweede blok staat vrij in het groen

Alle bergingen zijn binnen de bouwblokken geïntegreerd; er worden geen externe bergingen geplaatst.



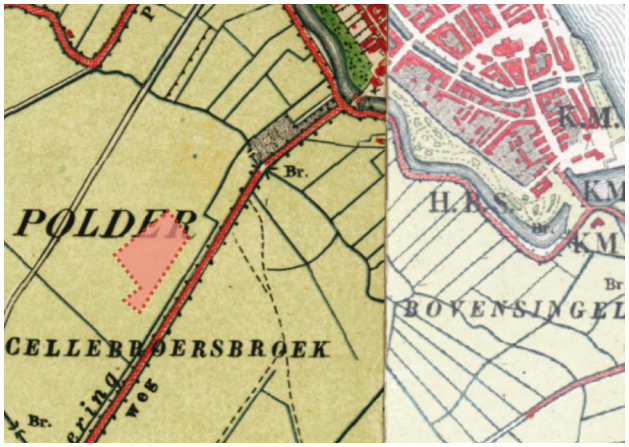
Ontwikkellocatie Broekswetering, ca 1,7 ha.

Locatie

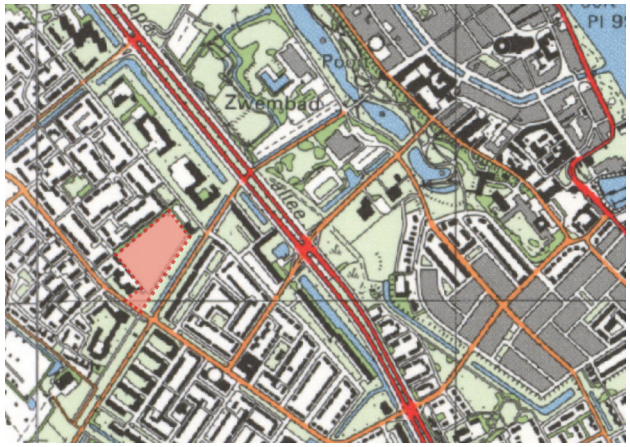
De ontwikkellocatie Broekswetering, betreft een voormalig sportveld gelegen aan de hoofdgroenstructuur Cellesbroeksweg. Deze locatie is onderdeel van een belangrijke groen/blauwe ader als verbinding tussen de binnenstad van Kampen en Reeve.

Naast dat deze locatie in een groene/natuurlijke en daardoor gezonde omgeving ligt, is het een strategische plek om woningbouw toe te voegen binnen de stadsgrenzen van Kampen. De locatie ligt aan een belangrijke fietsroute, dicht bij het Groene Hart en de Binnenstad van Kampen.

Het sportveld tussen basisschool De Fontein en middelbare school Ichthus College is altijd een natuurlijke, sportieve en gezonde ruimte geweest. Deze beleefwaarde willen we behouden en versterken aan de hand van de beoogde ontwikkelingen. Door het groen te activeren als leefruimte kunnen toekomstige bewoners en omwonenden gebruik maken van deze groene gezonde leefomgeving. De te bouwen woningen dienen om deze reden zo min mogelijk impact te hebben op de omgeving. Het vertrekpunt voor de ontwikkeling is daarom biobased en circulair bouwen.

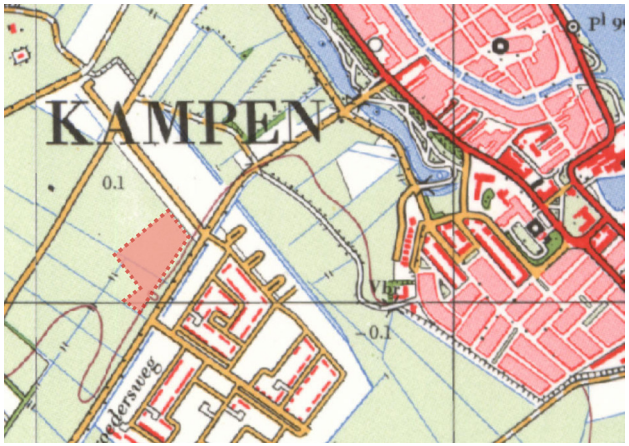


Ligging Broekswetering in 1900

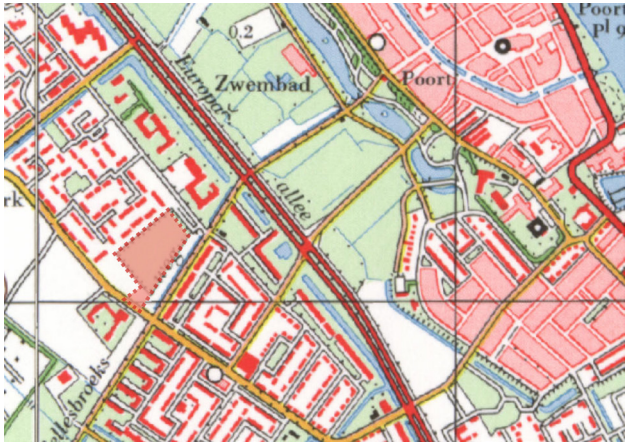


Ligging Broekswetering in 1988

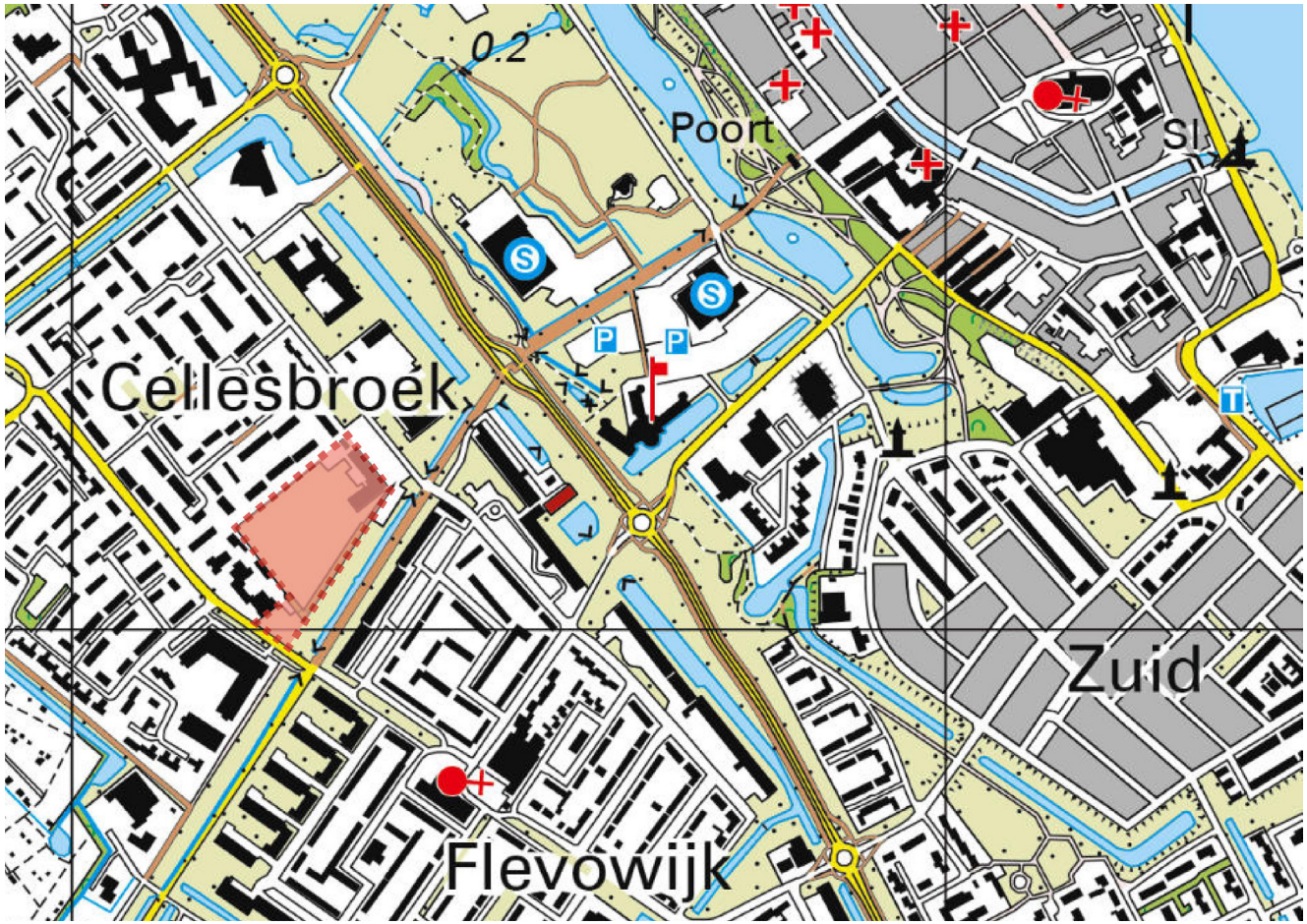
"Broekswetering is altijd groen geweest, dit groene karakter moet ook in de toekomst behouden blijven"



Ligging Broekswetering in 1965



Ligging Broekswetering in 1975



Ligging Broekswetering in 2024

Historie

Sportveld Broekswetering

Op de historische kaarten is te zien dat de ontwikkellocatie tot 1965 in de polder langs de Cellebroersbroek en de wetering lag. Vanwege deze historie heeft de ontwikkellocatie de naam Broekswetering gekregen. Cellebroersbroek, nu bekent als Cellesbroeksweg is een eeuwenoude verbinding tussen de oude binnenstad van Kampen en de Zwartendijk.

Na de Tweede Wereldoorlog rond 1965 wordt de stad Kampen flink uitgebreid. De eerste contouren van de Flevowijk ontstaan langs de Cellesbroeksweg.

Rond 1975 is de Flevowijk afgerond. Ook zie je dat de Europa-allee, destijds een vierbaansweg van 80 km/h werd opgeleverd. Deze weg had een regionale functie totdat de N50 werd gerealiseerd. Tegenwoordig is de Europa-allee een verbinding binnen de stad Kampen met een maximum-snelheid van 50 km/h.

De wijk Cellesbroek werd tussen de jaren 1970 en 1990 ontwikkeld. Op de kaart op pagina 8 zie je dat de middelbare school tussen 1965 en 1975 werd gebouwd. Het sportveld Broekswetering werd destijds in gebruik genomen en is tot op heden altijd groen geweest.

Eind jaren ‘80 werd sportveld Broekswetering ingesloten met bebouwing. De basisschool en de wijk Cellesbroek zijn rond deze tijd afgerond.

Huidige situatie

Door de uitbreidingen van de stad Kampen en daarmee de verlegging van de bebouwde kom ligt het sportveld Broekswetering steeds meer centraal. Echter, er is binnen de bestaande stadsgrenzen nog voldoende ruimte voor inbreiding. De ontwikkellocatie Broekswetering valt onder één van deze plekken en is hiermee kansrijk voor woningbouw.

De Cellesbroeksweg fungeert tegenwoordig als één van de belangrijkste fiets- en wandelroutes en tegelijk als ecologische route. Door de brede groenstrook met een doorlopende watergang biedt het veel biodiverse waarde.

Naast de groene ligging van het sportveld heeft het ook een sportieve en gezonde functie. Het sportveld wordt gebruikt door het Ichthus College. De functies rondom het sportveld zijn basisschool, middelbare school, fysiotherapie en zorg.

Waarden van het landschap en de ruimtelijke structuur

- Historische structuur: de Cellesbroeksweg is de dragende structuur en de historische verbinding.
- Groenstructuur: de zwarte populierenlaan en de brede groenstrook (ca. 30m incl. water) zijn beeldbepalend en dienen behouden en versterkt te worden.
- Watersysteem: de watergang draagt bij aan waterberging, diversiteit en landschappelijke kwaliteit.
- Natuurlijke randen: de wilde heesterrand vormt een waardevolle ecologische zone die (deels in stapstenen) behouden moet worden.
- Sportveld: het sportveld heeft een zelfstandige positie en verdient een eigen herkenbare ruimtelijke identiteit.




Waarden van bebouwing en massaopbouw

- Nieuwe beeldkwaliteit: het huidige asymmetrische bebouwingsbeeld langs de Cellesbroeksweg is geen referentie; er wordt gestreefd naar een samenhangend geheel.
- Versterking hoofdstructuur: de Cellesbroeksweg kan meer massa en hoogte opnemen, passend bij haar karakter.
- Kleinschaligheid Zenegroen: de Zenegroen vraagt om kleinschalig, grondgebonden woonmilieu met actieve voorkanten.
- Zorgvuldige hoogteopbouw: een geleidelijke overgang van hoog (Cellesbroeksweg) naar laag (Zenegroen) waarborgt samenhang in schaal en maat.





Waarden van de stedenbouwkundige opzet

- Groene woonmilieus: oriëntatie van woningen op zowel de Cellesbroeksweg als de Zenegroen versterkt de relatie tussen wonen en groen.
- Hoogwaardige openbare ruimte: de inrichting richt zich op klimaatadaptatie, ecologie, circulariteit, duurzaamheid en ruimte voor ontmoeten, sport en spel.
- Gebiedsverbinding: de ontwikkeling biedt koppelkansen voor omliggende buurten met nieuwe groene plekken en verbeterde inrichting van de Zenegroen.
- Integratie sportveld: het sportveld wordt ruimtelijk geïntegreerd in het plan.




Waarden van ontsluiting en mobiliteit

- Heldere ontsluiting: via de Wederiklaan (tegenover de Amandelboom) ontstaat een logische en veilige verkeersontsluiting.
- Gedeelde parkeervoorzieningen: parkeren aan beide zijden van het plangebied ondersteunt een groene en ordelijke openbare ruimte.
- Autoluw: geen doorgaande verbinding tussen de Wederiklaan en de Jan Ligthartstraat om rust en veiligheid te behouden.





Waarden van de aangrenzende functies in de omgeving

- Verweving functies: Onderwijs-, zorg- en sportvoorzieningen worden actief betrokken bij de ontwikkeling.
- Integrale vormgeving: Technische voorzieningen zoals trafohuisjes worden zorgvuldig meeontworpen als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit, met aandacht voor vormgeving, materiaalgebruik en landschappelijke integratie.
- Omliggend groen: groenstroken en restgronden worden op waarde onderzocht en waar mogelijk geïntegreerd.



Ruimtelijke kenmerken rondom de ontwikkellocatie



Ichthus College



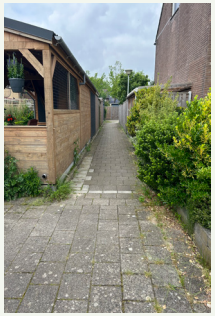
Fysiotherapie West



De Amandelboom



Basisschool de Fontein









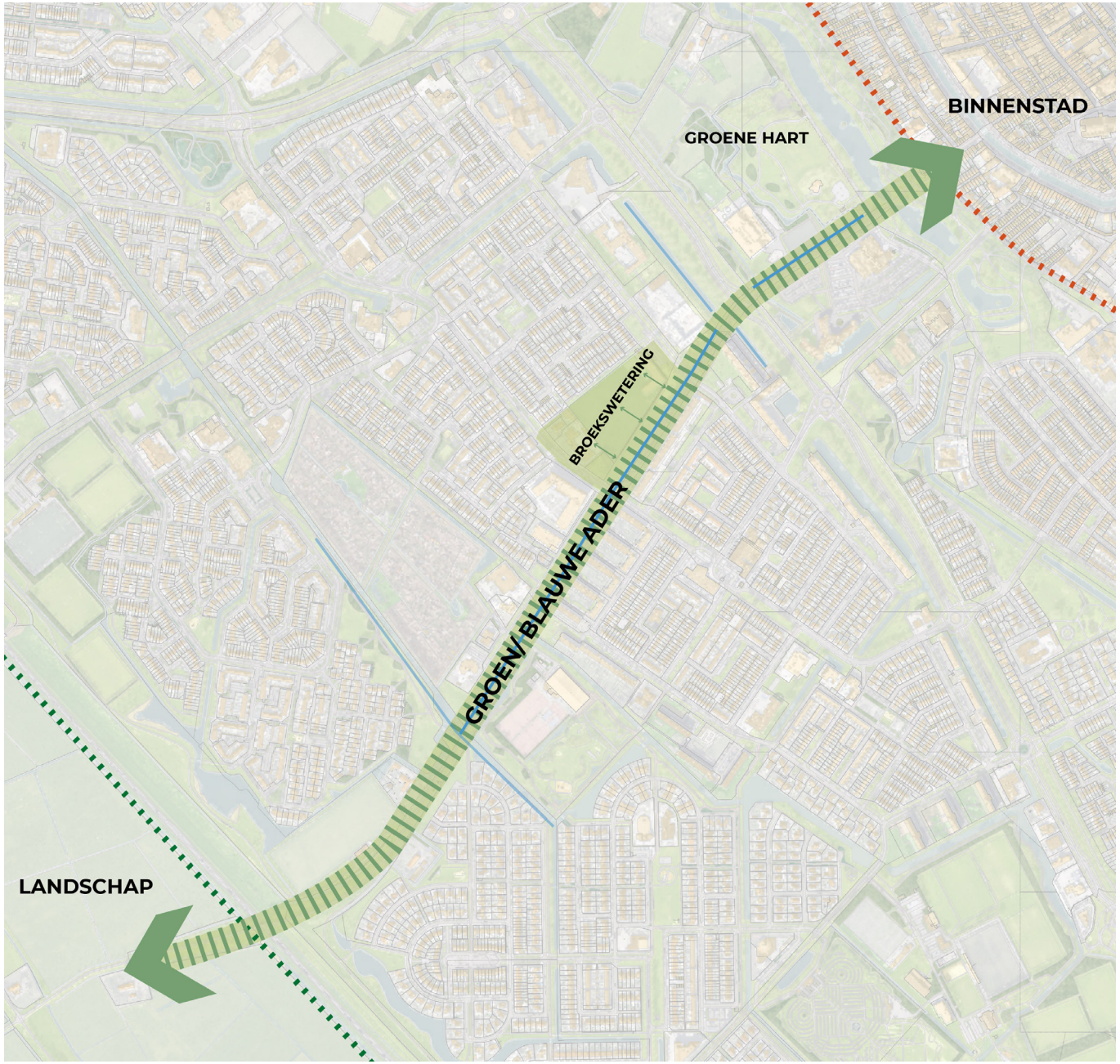
Steegjes aan de Zenegroen

Groen/Blauwe schakel tussen binnenstad en landschap

De Cellesbroeksweg fungeert als groen/blauwe schakel tussen de historische binnenstad van Kampen en het landschap. Aan deze schakel is voormalig sportveld Broekswetering gelegen.

Door de ligging aan deze belangrijke schakel is het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig en landschappelijk concept om zoveel mogelijk de groene uitstraling van het voormalige sportveld te behouden. Met de omliggende functies zoals educatie, sport en gezondheid krijgt de ontwikkeling Broekswetering als thema “groene en gezonde leefomgeving”. Het uitgangspunt voor de woningbouwontwikkeling is een natuurlijk en gezond leefklimaat.

Er worden zoveel mogelijk duurzame, biobased en circulaire materialen toegepast in de plan-ontwikkeling. Denk aan de combinatie van hout en steenachtige materialen. De openbare ruimte wordt ingezet voor klimaatadaptatie.



Groene ligging en verankering

Opgehaalde informatie vanuit de omgeving

Participatie met de omgeving is een belangrijk onderdeel geweest in de voorbereiding van de woningbouwontwikkeling Broekswetering. Nog voordat er plannen werden gemaakt, zijn bewoners en belanghebbenden gevraagd naar hun wensen, aandachtspunten en zorgen. Dit leverde waardevolle uitgangspunten op die richting geven aan de verdere planvorming.

Wensen uit de omgeving

- Parkeren: een centrale parkeerplaats met voldoende capaciteit, eventueel ook bruikbaar voor de omgeving (bijv. fysiotherapie overdag)
- Verkeersstructuur: een aparte fietsontsluiting om fietsverkeer van het voetpad langs de Zenegroen weg te nemen.
- Ruimtelijke opzet: voorkeur voor een hofstructuur met achtergevels richting bestaande bebouwing, zodat er een duidelijke buffer en ruimtelijke scheiding ontstaat.
- Woningtypen: nadruk op grondgebonden woningen, ook voor gezinnen, passend bij de demografie van de wijk.
- Groen en biodiversiteit: versterking van de biodiversiteit met kruidenrijke mengsels, struiken en speelruimte voor kinderen.
- Architectuur: samenhangende uitstraling van de woningen en voldoende kwaliteit in het gevelbeeld.
- Proces: mogelijkheid tot betrokkenheid bij de verdere uitwerking en voortgang van het plan.

Aandachtspunten bij de uitwerking

- Parkeerdruk: nieuwbouw mag de bestaande parkeerdruk in de buurt niet vergroten.
- Groenstructuur: behoud van groen, maar geen hoge bomen direct achter de bestaande woningen i.v.m. lichttoetreding.
- Verkeer: voorkomen van een doorgaande route tussen Wederiklaan en Jan Ligthartstraat; beperken sluipverkeer.
- Afstanden: voldoende afstand tussen bestaande en nieuwe gevels (min. 20 meter)
- Bouwhoogte: hogere bebouwing is acceptabel langs de Cellesbroeksweg, maar niet hoger dan de bestaande appartementen aan de Visseringstraat.
- Klimaatadaptatie: behoud van een groen karakter, beperken verharding en voorkomen van hittestress.
- Infrastructuur: tijdige afstemming met netwerkbeheerders over capaciteit en aansluitingen.

Wat moet worden vermeden

- Verkeersontsluiting langs de Zenegroen en extra verkeersstromen over het bestaande voetpad.
- Nieuwe kruising op de Wederiklaan/ Tormentil; voorkeur gaat uit naar een ontsluiting tegenover de Amandelboom.
- Parkeren langs het voetpad bij de bestaande woningen aan de Zenegroen; bewoners willen geen direct uitzicht op auto’s.
- Hoogbouw nabij de bestaande woningen aan de Zenegroen en Wederiklaan.
- Extra verkeersdruk via de Jan Ligthartstraat; buurtbewoners hebben nadrukkelijk aangegeven dat hun straat al zwaar belast is.

Uitgangspunten Natuur en Landschap

Hoofdgroenstructuur behouden

- De brede groenstructuur langs de Cellesbroeksweg inclusief watergang blijft intact als onderdeel van de ecologische structuur en belangrijke fietsroute.
- Verharding voor parkeren verwijderen; parkeren oplossen met grasbetonkeien.

Bomen en groen inpassen

- De platanen aan de Jan Ligthartstraat en de zwarte populieren aan de Cellesbroeksweg behouden.
- Overige bomen zoveel mogelijk behouden of herplanten.
- Groenstrook en wandelroute blijven onderdeel van het plan.

Plan verweven met het groen

- Groenstrook betrekken bij stedenbouwkundige opzet en woningtypologie.
- Overgangen tussen bebouwing en groen versterken, geen achtertuinen naar de groenstrook.
- Kansen benutten voor natuurbeleving en groene woonmilieus.

Klimaatadaptatie

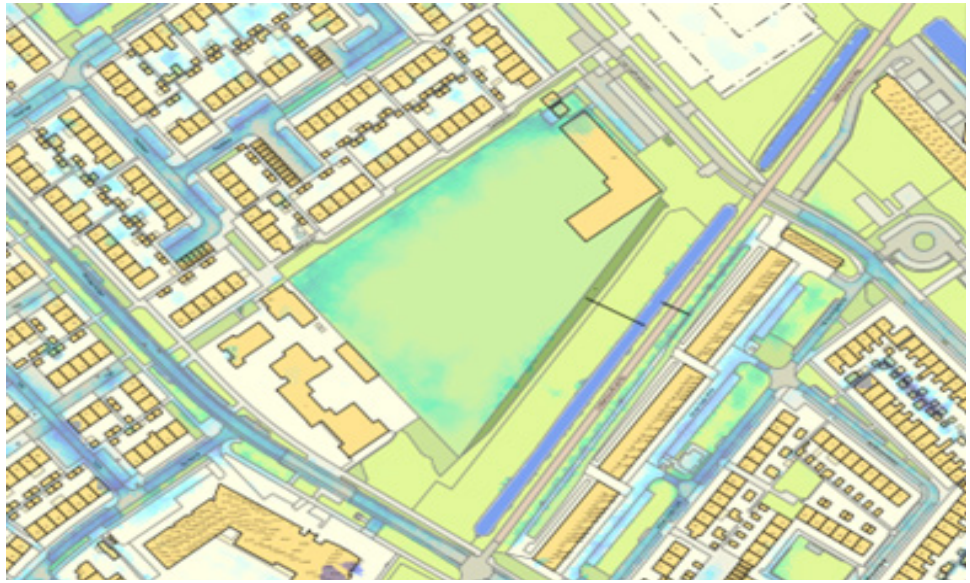
- Voor waterberging maatregelen opnemen in binnen het plangebied.
- Beperken van verharding en inzetten op waterdoorlatende materialen.
- Integreer speelaanleidingen en natuurvriendelijke oplossingen in openbare ruimte.



Inspiratiebeelden openbare ruimte



Uitgangspunten landschap



Stresstest T=100

Broekswetering natuurinclusief

Ontwikkellocatie Broekswetering is gelegen aan één van de ecologische aders in de stad, de Cellesbroeksweg. Hierdoor leent een bouwinitiatief zich uitstekend voor een natuurinclusief ontwerp, rekening houdend met de volgende uitgangspunten:

Heesterrand

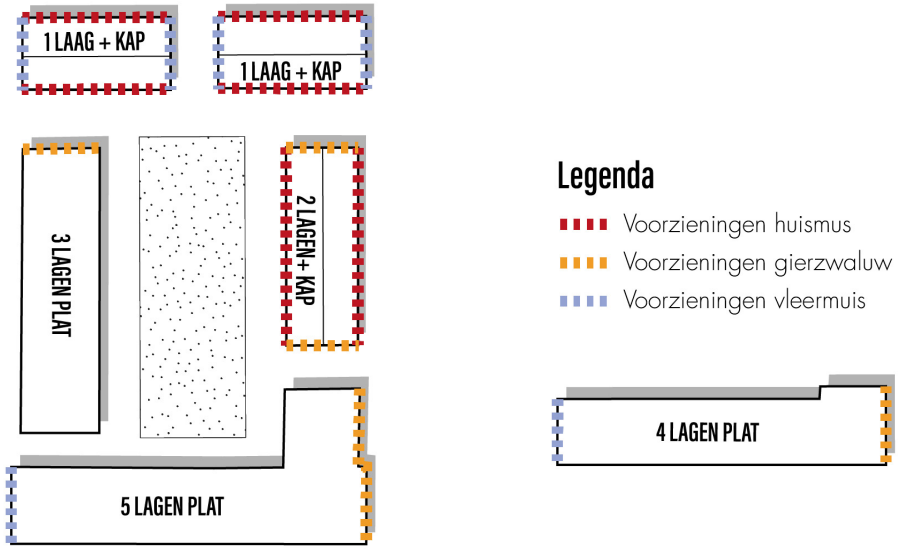
- Belangrijk lijnvormig habitat en verspreidingsroute voor vogels en kleine zoogdieren.
- Bij voorkeur behouden en beheren; bij verwijdering is gelijkwaardige compensatie verplicht. (bijvoorbeeld robuuste stapstenen van heesters)

Gidssoorten (Gierzwaluw, Vleermuis, Huismus)

- Gierzwaluw en vleermuis: neststenen in gevels; dit kan vlak, half verdiept of verdiept.
- Huismus: ruimte onder de eerste drie rijen dakpannen bij de grondgebonden woningen, met vogelschroot vanaf de vierde rij.
- Groenrijke omgeving behouden of versterken voor voedselvoorziening.

Koppeling met woningbouw

- Ecologische maatregelen direct meenemen in ontwerp en uitvoering.
- Draagt bij aan biodiversiteit en aantrekkelijke, duurzame woonkwaliteit.
- Goede broedplaatsen kunnen met de woningbouw gerealiseerd worden, de maatregelen kosten weinig extra tijd en geld en bieden een groenere beleefbare leefomgeving.



Voorstel voor locaties en aantallen

Huismus: toegankelijk pannendak voor nesten, groene omgeving voor voedsel en veiligheid.

Gierzwaluw: nesten in de hoogte (minimaal 4 meter) en een vrije val/ mogelijkheid tot een aanvliegroute vanuit het nest. Ligging nest bij voorkeur aan de schaduwrijke kant. (noord- of oostgevel)

Vleermuis: verblijfplaatsen in de hoogte (minimaal 3 meter) met een vrije aanvliegroute. Gericht op het zuiden of zuidwesten. Geen directe beschijning op de kast.

Inpassing in het plan - onderdeel van het architectonisch ontwerp

- Woningen 1 laag + pannendak: Overal de vogelschroot vanaf de 3e dakpan. Onder de onderste 3 dakpannen is ruimte voor huismusnesten. Aan iedere kopse kant (zo hoog mogelijk) 3 vleermuiskasten. (zomerverblijf)
- Woningen 2 lagen + pannendak: Overal de vogelschroot vanaf de 3e dakpan. Onder de onderste 3 dakpannen is ruimte voor huismusnesten. Aan beide gevels 4 gierzwaluwkasten. (zo hoog mogelijk, geclusterd)
- 3 lagen plat: Noordwestzijde gevel 8 gierzwaluwkasten inmetselen. Bij voorkeur onder de dakrand. (zo hoog mogelijk).
- 4 lagen plat: Noordoostzijde gevel 8 gierzwaluwkasten inmetselen. Bij voorkeur onder de dakrand (zo hoog mogelijk). Aan zuidwestzijde 6 zomerverblijfplaatsen vleermuis (kleine kast) inmetselen.
- 5 lagen plat dak: Noordoostzijde gevel 8 gierzwaluwkasten inmetselen. Bij voorkeur onder de dakrand (zo hoog mogelijk). Aan zuidwestzijde 1 kraamverblijfplaats vleermuis (grote kast) inmetselen.

Minimale totalen: 28 gierzwaluw nestkasten, 18 zomerverblijf + 1 kraamkast t.b.v. vleermuis en voldoende voor een huismuskolonie onder de dakpannen.

Het realiseren van verblijfplaatsen kan op heel veel manieren (ingemetseld, (on)zichtbaar, opbouw, inbouw bij verschillende elementen zoals gootboei). Creativiteit is hier wenselijk. Bij inpassing/tekening graag concept overleggen met ecoloog om de functionaliteit te waarborgen. De nestkasten zijn een integraal onderdeel van het gevelontwerp.



Voorbeeld van een vogelschroot, Bron: Unitura



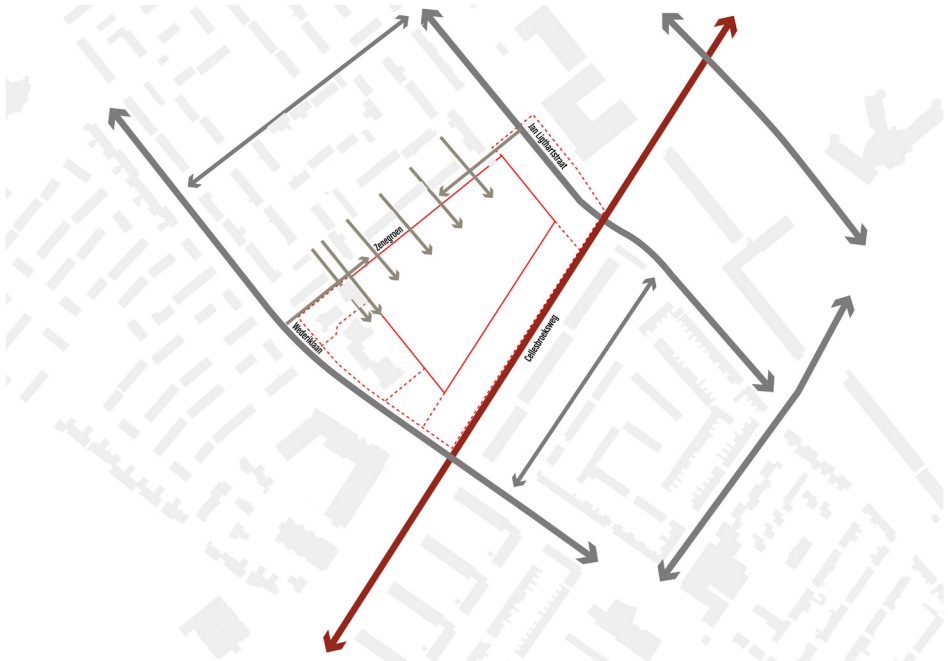
Voorbeeld van een neststeen in een houten gevel, Bron: Unitura

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van de nieuwe woonbuurt sluit aan op de bestaande ontsluitingswegen en zorgt voor een logische en veilige bereikbaarheid voor zowel autoverkeer, fietsers als voetgangers. De Cellesbroeksweg blijft als belangrijke fietsverbinding richting het centrum onaangetast en behoudt haar groene karakter. Binnen het plan wordt ingezet op een overzichtelijke en verkeersluwe opzet, waarin langzaam verkeer prioriteit krijgt en auto's te gast zijn. De verkeersstructuur voor auto's bestaat uit een doodlopende structuur waarin auto's opgevangen worden in groene parkeerkoffers.

Parkeren

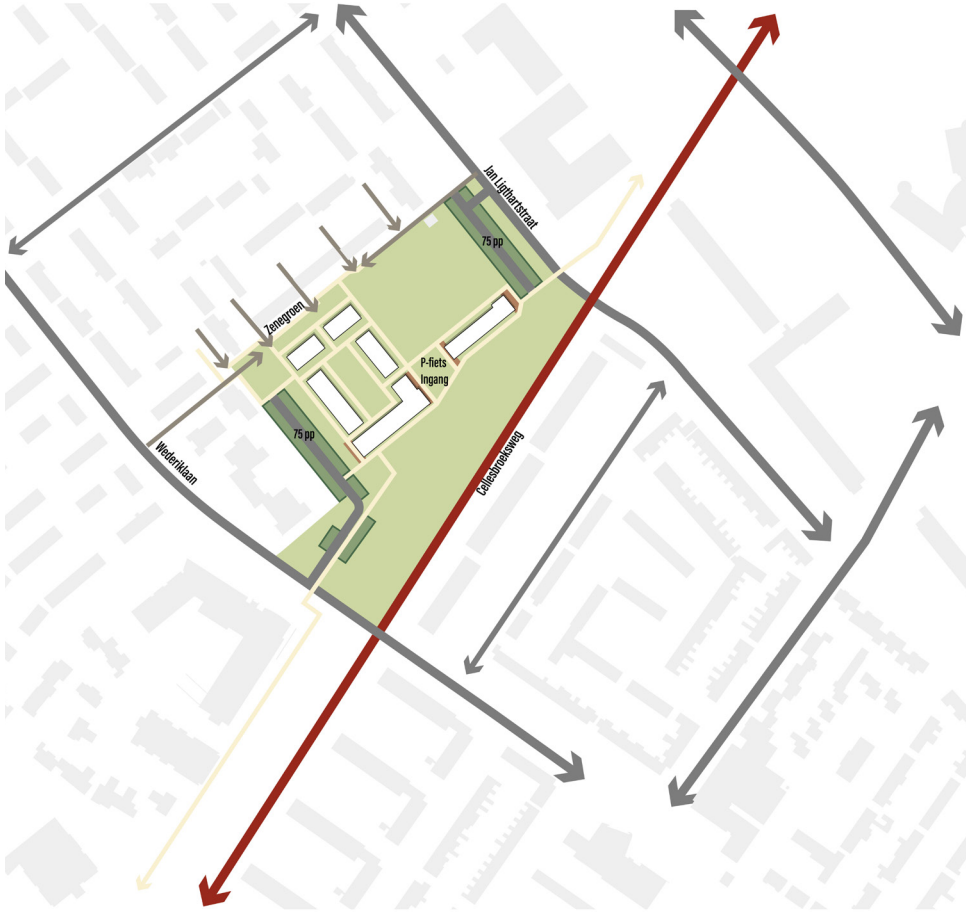
Voor de ontwikkeling van 68 woningen is een parkeervraag van circa 108 plaatsen berekend. In het plan worden in totaal 130 parkeerplaatsen ingepast, waarvan 36 reeds bestaand en 94 nieuw toegevoegd. Een deel van de vraag kan worden opgevangen binnen de bestaande capaciteit aan de Jan Ligthartstraat. Per saldo is dit een sluitende parkeerberekening.



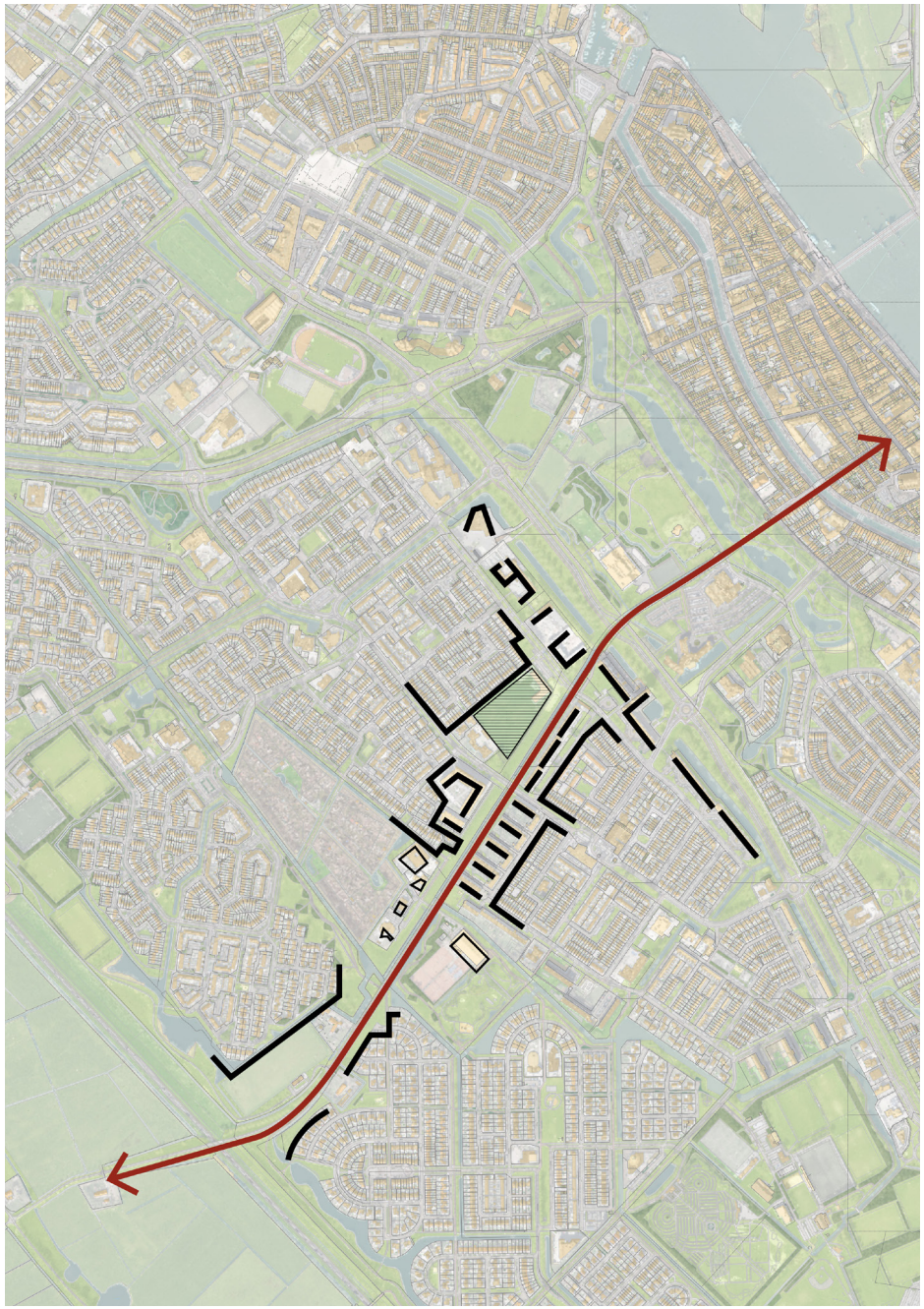
Bestaande wegenstructuur

Kwaliteit openbare ruimte

Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost in clusters langs de randen van het plangebied, zodat het woonmilieu groen en leefbaar blijft. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van halfverharding of grasbetonkeien om het verhardingsoppervlak te beperken en waterdoorlatendheid te bevorderen. Hiermee wordt parkeren functioneel geïntegreerd in de openbare ruimte, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.



Beoogde wegenstructuur



Ruimtelijke structuur Cellesbroeksweg

Stedenbouwkundige inpassing

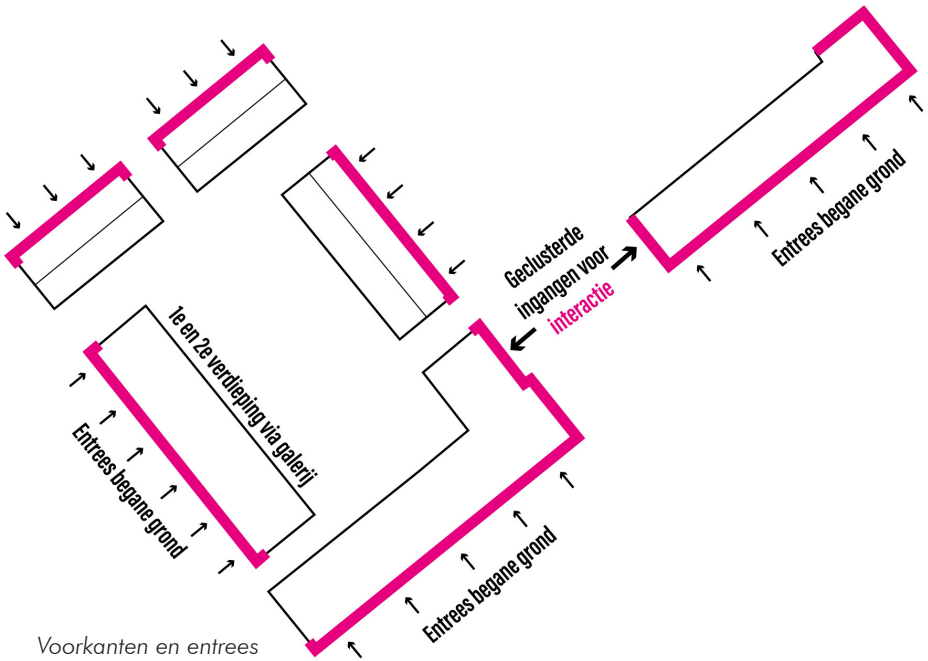
Op basis van de gesprekken met de omgeving, stedenbouwkundige analyse, milieucontouren, fasering en randvoorwaarden vanuit verschillende vakdisciplines is de tekening op de volgende pagina de stedenbouwkundige opzet geworden.

De stedenbouwkundige opzet bestaat uit een hof en een vrij liggend appartementencomplex in het groen, gelegen aan de randen van het nieuw in te passen sportveld. Vanuit de ruimtelijke structuur langs de Cellesbroeksweg is er gekozen voor een getrapte opzet in Broekswetering. Op basis van het gebouw de Amandelboom aan de Wederiklaan en het Ichthus College aan de Jan Ligthartstraat ontstaat er op het voormalige sportveld een vertanding die in de toekomst faseerbaar richting basisschool De Fontein. Tussen de bouwblokken en de basisschool is 30 meter vrije ruimte voor waterberging en groen. Op deze manier onstaan er twee inprikkers vanuit de Cellesbroeksweg die het gebied met twee “groene vingers” inprikken.

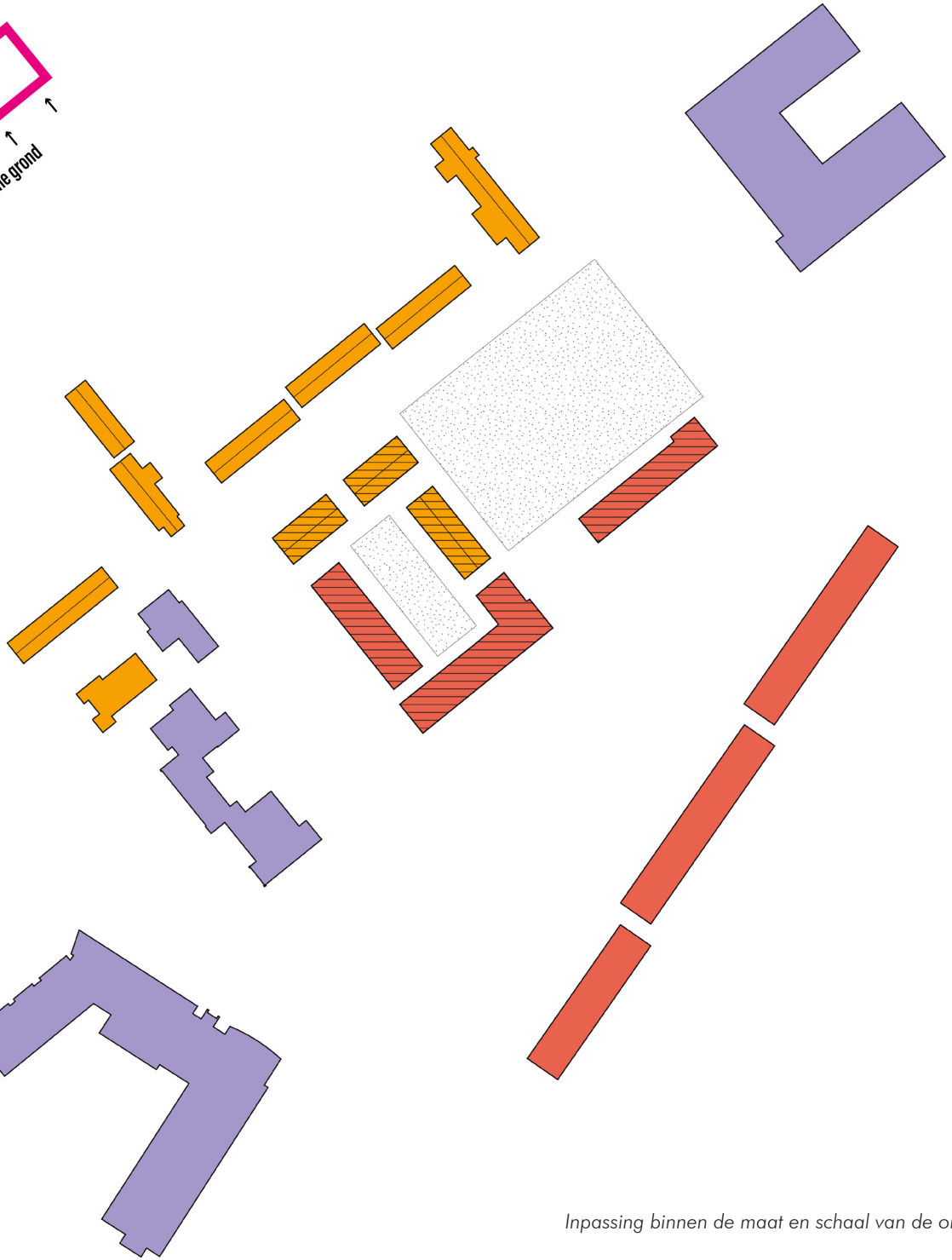
Uitgangspunten:

- Bebouwing met een nieuwe eigen natuurlijke identiteit op het voormalige sportveld, rekening houdend met milieucirkels.
- De woningen zijn te gast in het groen en hebben zo min mogelijk impact op de omgeving. Auto’s worden opgevangen in parkeerkoffers, er is geen sprake van doorgaand verkeer.
- Bouwblokken variëren in bouwhoogte als reactie op de omgeving. Grondgebonden woningen in het hof reageren op de bouwhoogtes aan de Zenegroen en woningen gericht op de Cellesbroeksweg kunnen oplopen tot maximaal 5 bouwlagen.
- De appartementen zijn georiënteerd op de Cellesbroeksweg. Met name de oostgelegen hoeken krijgen bijzondere aandacht in de vorm van een architectonisch accent.
- Verkaveling in de vorm van een hof èn aantrekkelijke plinten zorgen voor gemeenschapsvorming. De woningen zijn zoveel mogelijk alzijdig vorm-gegeven. Bergingen gaan mee in de architectuur van het hoofdvolume.
- De bestaande heesterrand wordt opgeknipt in stapstenen, zichtlijnen ten hoogte van waterberging en groen.


Ratelaar
Zenegroen
Zenegroen
uitweg handhaven
Jan Ligtharstraat
Cellesbroeksweg
Visseringstraat
wadi
trafo
1 laag + kap 3 ggb
inpandige berging
1 laag + kap 3 ggb.
inpandige berging
4040m2 sportveld (75x54)
55
75
3 lagen plat 18 app.
inpandige berging
collectieve binnentuin
2 lagen + kap 4 ggb.
inpandige berging
berging
facilitair
trappen
galerij
5 lagen plat - 20 app. + bergingen
4 lagen plat 20 app. + bergingen
fietsenstalling
fietsenstalling
fietsenstalling
DRN
5.00
6.00
9.00
LEGENDA
Kavel met kavelgrens
Grasbeton
Sportveld Ichthus College
Rijbaan
Bouwblok
Heesterrand in stapstenen
Ecologische groene zone
Wadi - waterberging
Ondergrondse containers
Bestaande bomen
Bomen - nieuw
Solitaire heesters
Paden
Hagen
Bestaande
watergang



Voorkanten en entrees



Inpassing binnen de maat en schaal van de omgeving

Typologiën

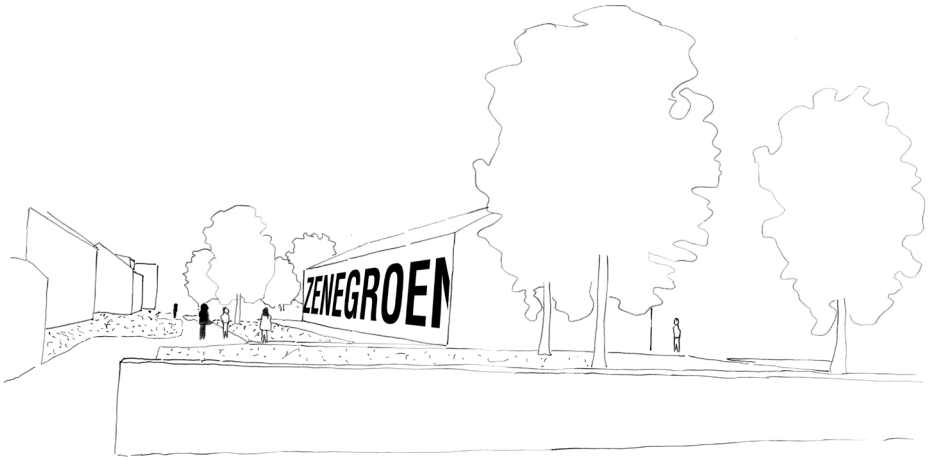
- Grondgebonden
- Appartementen 4 tot 5 lagen plat
- Functies in verschillende bouwhoogtes
- Nieuw te bouwen woningen

Massastudie

Broekswetering is altijd landschappelijk geweest. De omliggende woonwijken zijn af en het is niet de bedoeling om de wijken uit te breiden met deze ontwikkeling.

Uit de ruimtelijke analyse kwamen de volgende aspecten naar voren;

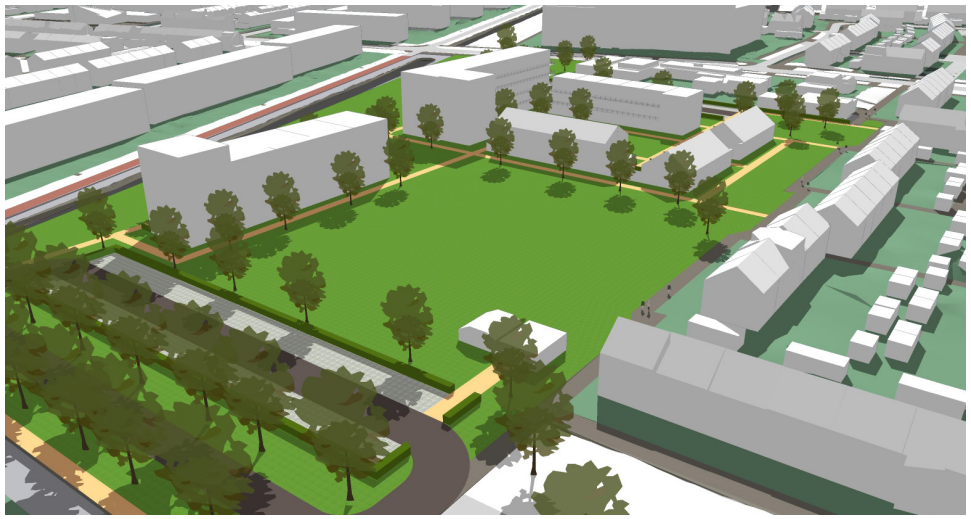
- De woningen aan de kant van de Zenegroen mogen niet hoger zijn dan de bestaande bouwhoogtes. Na participatie in de buurt en de behoefte aan levensloopbestendige woningen is er voor gekozen om één laag en een kap te situeren aan de Zenegroen (max. 8 meter).
- De woningen aan de kant van de Cellesbroeksweg moeten meedoen in het ritme van de Amandelboom en het Ichthus College. Dit kan variëren van 3 tot 5 lagen (max. 16 meter).
- Er moet een logische getraptheid plaatsvinden van één laag en een kap vanuit de Zenegroen tot en met maximaal 5 lagen aan de Cellesbroeksweg.



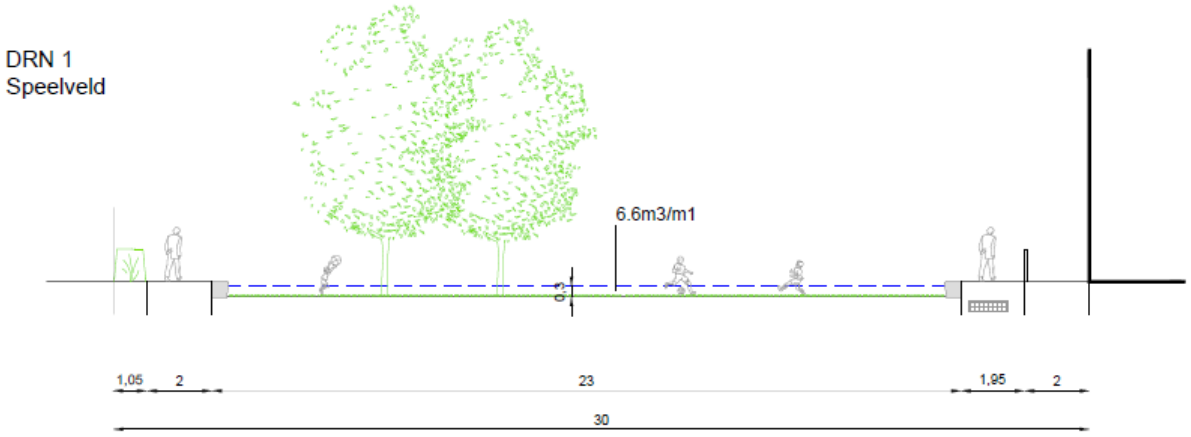
Een nieuw groen en breder profiel voor de Zenegroen



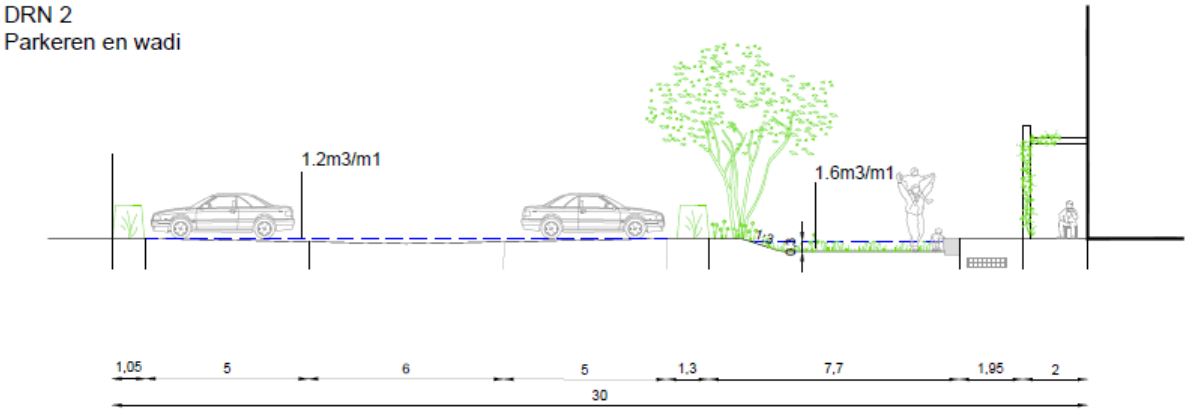
Massastudie Broekswetering vanuit de Cellesbroeksweg



Massastudie Broekswetering vanuit de Jan Ligthartstraat



Doorsnede 1: Speelveld in combinatie met waterberging (naast Fysiotherapie)



Doorsnede 2: Groene parkeerkoffer en bespeelbare wadi met zitrand, interactie met de voorkanten woningen

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte binnen Broekswetering draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit en beleving van de nieuwe woonomgeving. De ambitie is het realiseren van een groene, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving, die bijdraagt aan het welzijn van bewoners en bezoekers.

Deze buurt krijgt nieuwe klimaatadaptieve maatregelen met veel groen, waterdoorlatende verhardig en schaduwrijke bomen die hittestress tegengaan. Groene verblijfsplekken, speelaanleidingen en paden nodigen uit tot beweging en sociale interactie, terwijl gevarieerde beplanting de biodiversiteit versterkt. Zo ontstaat er een toekomstbestendige woonomgeving die niet alleen duurzaam is, maar ook ruimte biedt voor ontspanning, ontmoeting en verbinding tussen bewoners.





Klimaatbestendige openbare ruimte met toegepaste grasbetonkeien



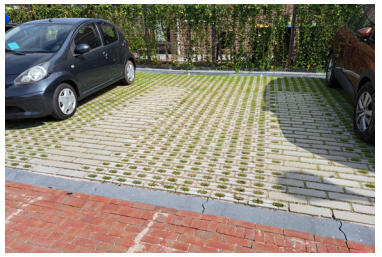
Waterberging en spelen



Betontegels verankeren de padenstructuur in de omgeving



Gebakken klinkers versterken de eigen identiteit van de nieuwbouw



Waterdoorlatende parkeervakken

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

Biobased bouwen als fundament voor een groene en gezonde leefomgeving

Vanuit de identiteit van het groene en gezonde sportveld en met de observaties rondom de locatie als vertrekpunt, krijgt de ontwikkeling Broekswetering een eigentijdse, natuurlijke identiteit. De historische context van de locatie - altijd groen, sportief en gezond - vormt de basis voor een toekomstvisie waarin duurzaamheid en natuur centraal staan.

We willen deze beleefwaarde niet alleen behouden, maar actief versterken. Dat betekent dat de ruimtelijke kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte bijdragen aan een gezonde leefomgeving, met minimale impact op de bestaande natuur. De bouwblokken zijn op deze locatie te gast: ze voegen zich naar het landschap in plaats van het te domineren.

Biobased en circulair bouwen is geen toevoeging, maar het uitgangspunt. Ontwikkelpartijen worden uitgedaagd om te bouwen met natuurlijke, hernieuwbare materialen. Dit beperkt de milieu-impact, voorkomt uitputting van grondstoffen en beschermt de waarde van wat we nu realiseren voor de toekomst.

Deze manier van bouwen sluit naadloos aan bij de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Het draagt bij aan een gezonde woonkwaliteit en versterkt de relatie tussen bebouwing en de omliggende groen-blauwe structuur van de Cellesbroeksweg. Juist vanwege de ligging aan de ecologische zone is Broekswetering bij uitstek geschikt voor een biobased en circulaire ontwikkelaanpak.



Modulair bouwen - MOOS-woningen



Inspiratie circulair bouwen - DeltaWonen

Algemene beschrijving

De bebouwing en openbare ruimte vormen één samenhangend geheel. Verschillen in bouwhoogte en volumes sluiten logisch en zorgvuldig op elkaar aan, waardoor er een evenwichtig en herkenbaar beeld ontstaat.

De architectuur sluit aan op de groene ligging door het gebruik van natuurlijke, duurzame materialen (zoals hout) en door transparante, uitnodigende gevels. Plinten zijn levendig en dragen bij aan de interactie tussen gebouw en openbare ruimte. Waar raamopeningen niet mogelijk zijn, worden gevels op een andere manier aantrekkelijk vormgegeven, bijvoorbeeld door reliëf, materiaalgebruik of beplanting.

Bergingen worden integraal vormgegeven, gesloten gevels worden zo veel mogelijk vermeden. Gemeenschappelijke fietsenstallingen (voor bewoners) worden mee-ontworpen op de kopgevels van de appartementen.

Tussen de bouwblokken ontstaat ruimte voor ontmoeting en sociale interactie, met name in de binnentuin en op de centrale plek tussen de twee appartementengebouwen. Deze ruimtes dragen bij aan gemeenschapsvorming en een prettig woonklimaat. Dit wordt bevordert door het clusteren van entrees, fietsenstallingen en ontmoetingsplekken.

De architectuur versterkt de menselijke maat door variatie in gevelindeling, herkenbare entrees en subtiele verschillen in maat en ritme. Entrees zijn duidelijk herkenbaar en gericht op paden en verblijfsplekken, zodat spontane ontmoetingen en interactie gestimuleerd worden. Overgangszones zoals, Delftse stoepen, terugliggende gevels, geïntegreerde terrassen of pergola's versterken de relatie tussen binnen en buiten.

Bouwmassa's worden aan de buitenzijde rustig en eenvoudig vormgegeven, waarbij bouwwerken zoals (franse)balkons, loggia's, vluchttrappen en installaties integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp. Deze toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en versterken het totaalbeeld in plaats van daarvan af te leiden. Aan de binnenzijde moeten bijvoorbeeld galerijen en pergola's onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp.

Algemene uitgangspunten:

- Het gebruik van natuurlijke hernieuwbare materialen is zichtbaar in de beeldkwaliteit. Dit versterkt de duurzame en groene uitstraling van het plan.
- Er is een duidelijk onderscheid tussen appartementenblokken en grondgebonden hofwoningen; dit verschil in schaal, programma en architectonische uitwerking wordt benut om variatie te creëren, steeds binnen een samenhangend en evenwichtig totaalbeeld.
- De inrichting van de openbare ruimte en de plattegronden, de ontsluitingen en de architectuur van de woningen dragen bij aan ontmoeting en het tegengaan van eenzaamheid.
- Aantrekkelijke, levendige plinten met interactie tussen binnen- en buitenruimtes door entrees, raamkozijnen, privé buitenruimtes met geïntegreerde terrassen zoals terugliggende gevels of met pergola's.
- Ruimte voor ontmoeting in de binnentuin en centrale plekken.
  Waar mogelijk ook in de bebouwde ruimtes. (entrees, hallen en leefgalerijen)
- Aandacht voor menselijke maat en schaal in de gevelarchitectuur door variatie, individuele herkenbaarheid van woningen, geleding en plasticiteit in de geveluitwerking.
- Bergingen en bouwwerken zoals galerijen, balkons, loggia's en vluchttrappen worden meeontworpen en sluiten aan bij de hoofdvorm.
- De buitenruimtes en galerijen moeten ondergeschikt overkomen in het beeld en onderdeel zijn van de gevelarchitectuur.
- Geen schuttingen, natuurlijke erfafscheidingen en behoud van zichtlijnen.
- Er is sprake van een samenhangend en evenwichtig architectuurbeeld.
- Herkenbare entrees: entrees zijn goed vindbaar, uitnodigend vormgegeven en dragen bij aan de identiteit, levendigheid en sociale veiligheid.
- Daken worden functioneel ingezet, bijvoorbeeld voor zonnepanelen of groene daken. Technische installaties worden zorgvuldig vormgegeven en geïntegreerd in het bouwvolume, zodat ze het beeld zo min mogelijk verstoren.
- Waar raamopeningen niet mogelijk zijn, worden gevels op een andere manier aantrekkelijk vormgegeven, bijvoorbeeld door reliëf, materiaalgebruik of beplanting.

Algemene beschrijving

De grondgebonden woningen vormen een kleinschalige, groene woonomgeving die aansluit op de maat en schaal van de aangrenzende wijk. De woningen bestaan uit twee blokken met drie levensloopbestendige woningen van maximaal één laag en een kap (max. 8 m) en één blok met vier woningen van maximaal twee lagen en een kap (max. 10 m).

Elke woning heeft een voortuin van minimaal 2 meter en een achtertuin van 5 meter. De woningen grenzen samen aan een gemeenschappelijke binnentuin, die ontmoeting en gemeenschapsvorming stimuleert. De schaal, natuurlijke materialen en groene buitenruimte zorgen voor een vriendelijke, gezonde leefomgeving.

De gevels aan de hofzijde hebben een meer besloten en intiem karakter dat geborgenheid en rust biedt, terwijl de buitenzijde open en uitnodigend is vormgegeven en bijdraagt aan de uitstraling naar de openbare ruimte. De binnentuin vormt een groene, gedeelde verblijfsruimte die sociale veiligheid en verbondenheid versterkt. De gemeenschappelijke binnentuin in het hof moet een connectie hebben met de galerijen en achtertuinen aan de binnenzijde van het bouwblok.

De woningen op de begane grond hebben een connectie met de openbare ruimte. De ingangen zijn gepositioneerd richting de paden en er is ruimte voor een potje en een plantje. Zo ontstaan er spontane interactiemomenten met de omgeving.

Elke woning heeft een brede beukmaat (ca. 7,5 m) waarin de berging is geïntegreerd. Hierdoor ontstaat een rustig en samenhangend gevelbeeld zonder losse bijgebouwen.

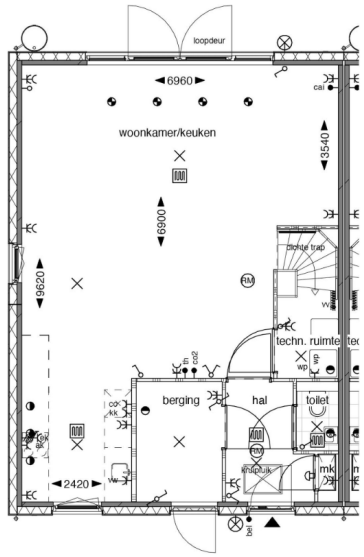




Bestaande gemeenschappelijke binnentuinen in Kampen (Oldenhof links, Heemhof rechts)

Uitgangspunten grondgebonden (hof)woningen:

- De woningen met één laag + kap en die met twee lagen + kap mogen verschillen in vormgeving, detaillering en kapuitwerking, maar sluiten altijd aan op een samenhangend totaalbeeld dat voor rust en herkenbaarheid zorgt.
- In de gevels is de individuele woning duidelijk herkenbaar. De gevels zijn aantrekkelijk uitgewerkt met aandacht voor raamkozijnen, geleding en plasticiteit.
- Eenvoudige, samenhangende bouwmassa's met geïntegreerde bergingen binnen het hoofdvolume zorgen voor een robuuste beukmaat (ca. 7,5 m) en een rustig gevelbeeld aan beide zijden.
- Geen schuttingen; erfgrenzen worden gevormd door natuurlijke, begroeide afscheidingen in de vorm van beplanting langs openbaar gebied.
- In de voortuin, tussen privé en openbaar wordt een overgangszone opgenomen. Dit kan toegepast worden in de vorm van een Delftse stoep, beplanting of een kleine zitplek.
- Leefruimtes zijn georiënteerd op de binnentuin, terwijl de voordeuren, bergingen, toiletten en keukens aan de buitenzijde zijn gesitueerd.
- Dakkapellen, pergola's en andere toevoegingen sluiten qua schaal, positie en materialisatie aan bij de hoofdvorm en versterken het totaalbeeld zonder de rust te verstoren.



Voorbeeld typologie met geïntegreerde berging



Combinatie met begroeiing door plantenbakken en pergola's

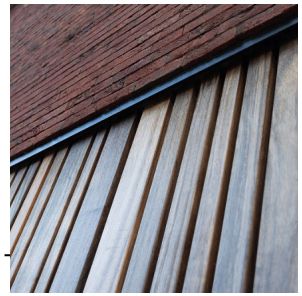




Afbakening binnentuin



Natuurlijke materialen en kleuren met een overgangszone langs binnentuin



Zorgvuldige detaillering



Combinatie hout - steenachtig



Individuele herkenbaarheid van woningen, geleding en plasticiteit in bouwmassa en gevel



Overgang van 1 naar 3 lagen



Houten gevels/ begroeide pergola's



Functionele daken die bijdragen aan het natuurlijk karakter

Beeldkwaliteit appartementen

Algemene beschrijving

De appartementengebouwen vormen langs de Cellesbroeksweg een markante uitstraling en begeleiding van het groen/blauwe profiel. De gebouwen variëren in hoogte van drie tot vijf lagen en sluiten zorgvuldig aan op de maat en schaal van de omgeving.

De begane grond is actief, transparant en levendig vormgegeven met duidelijke entrees. Bergingen zijn geïntegreerd in de begane grond; maximaal de helft van het vloeroppervlak op de begane grond mag hiervoor worden benut. Het overige deel wordt ingevuld met woningen, zodat levendige plinten rondom ontstaan. Fietsenstallingen zijn aan de kopse zijden meeontworpen en slim gecombineerd met entrees om interactie te stimuleren.

Gevels en hoeken die goed zichtbaar zijn vanaf de Cellesbroeksweg (zuid-oostzijde) hebben een voorgeveluitstraling. Ze zijn aantrekkelijk en zorgvuldig vormgegeven met aandacht voor raamopeningen, geleding, plasticiteit en detaillering. De materialisatie is duurzaam en fraai verouderend. Hoeken en prominente gevelvlakken krijgen extra aandacht door subtiele accenten in materiaalgebruik, kleur of geleding, waarbij natuurinclusieve maatregelen (zoals nestkasten of groene geveldelen) kunnen worden geïntegreerd.

Tussen de gebouwen ontstaat een centrale plek met verblijfskwaliteit en ruimte voor ontmoeting, versterkt door de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van plintgevels. De entrees zijn geclusterd en goed zichtbaar gepositioneerd. Door het toevoegen van de gemeenschappelijke fietsen-stalling ontstaat er extra levendigheid.

De gebouwen zijn zo gepositioneerd dat zichtlijnen en sociale verbindingen worden ondersteund, met aandacht voor de menselijke maat en levendige overgangsgebieden tussen openbaar en privé. De (leef)galerijen en tuinen op de begane grond sluiten aan op de binnentuin en bevorderen gemeenschaps-vorming en sociaal woonmilieu.

Uitgangspunten appartementen:

- De gebouwen van vier tot vijf lagen vormen een familie als begeleiding langs de Cellesbroeksweg. Het gebouw van drie lagen maakt onderdeel uit van het hof en sluit aan bij de schaal van de grondgebonden woningen. Samen vormen zij een evenwichtig en samenhangend totaalbeeld.
- De begane grond is transparant en levendig. Uitgangspunt is dat maximaal 50% van de begane grond mag worden benut voor bergingen; de rest wordt ingevuld met woningen met een levendige plint.
- De appartementen hebben herkenbare, uitnodigende entrees, geclusterd aan de kopse kanten en georiënteerd op ontmoetingsplekken. Woningen op de begane grond hebben aan de voorzijde een entree aan het openbare pad en een kleine tuin die de overgang naar de openbare ruimte vormt.
- Galerijen zijn in zijn geheel of op een aantal plekken breder dan functioneel noodzakelijk, zodat ze verblijfskwaliteit krijgen. Ze zijn altijd georiënteerd aan de binnenzijde of de binnentuin.
- Appartementen zijn individueel herkenbaar. De gevels zijn aantrekkelijk vormgegeven, voorzien van geleding, plasticiteit en zorgvuldige detaillering of op andere wijze aantrekkelijk uitgewerkt.
- Woningen op de begane grond hebben een buitenruimte die aansluit op de binnentuin en als voorkant richting het openbare pad. Appartementen op de verdiepingen hebben bij voorkeur een inpandige of halfinpandige buitenruimte aan de zuidzijde. Door hun diepte en vorm dragen deze buitenruimtes bij aan het ritme en reliëf van de gevel.
- Balkons, zonwering, dakranden, daklijsten, goten en hemelwaterafvoeren worden zorgvuldig geïntegreerd in het gevelontwerp en voegen zich harmonieus in de architectuur.
- Geen schuttingen; erfafscheidingen bestaan uit natuurlijke, begroeide elementen in de vorm van beplanting langs openbaar gebied.



Galerij is onderdeel van het architectuurbeeld en afgestemd op de gevel



Begroeide overgangszone tussen woningen en binnentuin



Variatie in gevelindeling waardoor woningen individueel herkenbaar zijn, aandacht voor kozijndetail



Houten kolommen afgestemd op houten gevels onderdeel van het architectuurbeeld



Fietsenstalling kopse kant



Combinatie van natuurlijke materialen



Steenachtig materiaal met hout



Natuurlijke en aardse kleuren



Kleurencombinatie hout met groene kozijndetails



Overgang publiek - privaat



Brede (leef)galerijen met ruimte voor aankleding en ontmoeting



Galerij met houten kolommen - interactie met de binnentuin



Geleding, variatie en plasticiteit zorgen voor individueel herkenbare woningen



Referentie installaties op het dak met ingepaste buitenruimtes/balkons



Geïntegreerde bergingen op de begane grond

Algemene beschrijving

De bebouwing wordt uitgevoerd met duurzame, hoogwaardige en het liefst biobased materialen die bijdragen aan een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Natuurlijke materialen zoals hout en steenachtige materialen met een lage CO2 uitstoot die herbruikbaar zijn vormen het uitgangspunt. Het kleurgebruik bestaat uit natuurlijke materialen en aardse kleuren die onderling goed op elkaar afgestemd zijn. Deze passen goed bij het groene karakter van de omgeving.

Karakteristieken

- Natuurlijke materialen en aardse kleuren die onderling goed op elkaar zijn afgestemd.
- Hout en steenachtige materialen zijn de primaire dragers van de totale beeldkwaliteit
- Een combinatie van houtbouw en steenachtige materialen is toegestaan. Denk hierbij aan een percentage van 70% houtbouw en maximaal 30% steenachtig.
- Materialen zijn robuust, onderhoudsvriendelijk en passen bij de ambitie van duurzaam en biobased bouwen.
- Kleuren en materialen kunnen gebruikt worden om hoeken, gevelrelief of andere architectonische details te accentueren, zonder het rustige en samenhangende karakter te verstoren.



Voorbeeld ClickBrick Wienerberger als steenachtig materiaal (cement arm)

Suggestie 1:



Suggestie 2:

