Beeldkwaliteitsplan Nijstad

PROJECTDATA

Projectnaam	**Beeldkwaliteitsplan Nijstad**
Locatie	**Nijstad, Hoogeveen**
Opgesteld door:	**Zeinstra Veerbeek Architecten** **Ilsy-Plantsoen 5** **2497 GA Den Haag**
In samenwerking met:	**Gemeente Hoogeveen**
Datum:	**21 juli 2023**

INHOUDSOPGAVE

Plangebied 6

Deelgebieden 8

Weidezicht Oost 10
- *Architectuur* 12
- *Voorterrein* 18
- *Collectief Erf* 20
- *Erfgrenzen* 22
- *Entreelaan + Parkeren* 24

Weidezicht West 26
- *Architectuur* 28
- *Erfgrenzen* 32

Nijstad West 34
- *Architectuur* 36
- *Erfgrenzen* 40

Waterwoningen 42
- *Architectuur* 44
- *Erfgrenzen* 46

Nijstad-West
Waterwoningen

PLANGEBIED

Weidezicht West

Weidezicht Oost

DEELGEBIEDEN

Rondom Nijstad zijn verschillende deelgebieden: Nijstad West en Waterwoningen, Weidezicht West en Weidezicht Oost. Voor al deze deelgebieden geldt dat de indeling van het omliggende landschap leidend is voor de architectuurstijl en woningtypes.

Omdat elk deelgebied een eigen karakteristiek heeft zijn er per onderdeel verschillende criteria uiteengezet, passen bij het woningtype en het landschap.

In de verschillende deelgebieden worden er verschillende woningtypes gerealiseerd. Om deze woningen een eenduidige uitstraling mee te geven is er gekozen voor één palet aan kleuren- en materialen. Dit palet zorgt er voor dat de nieuwe ontwikkelingen in het recreatiegebied aansluiten bij hun omgeving qua kleur- en materiaal.

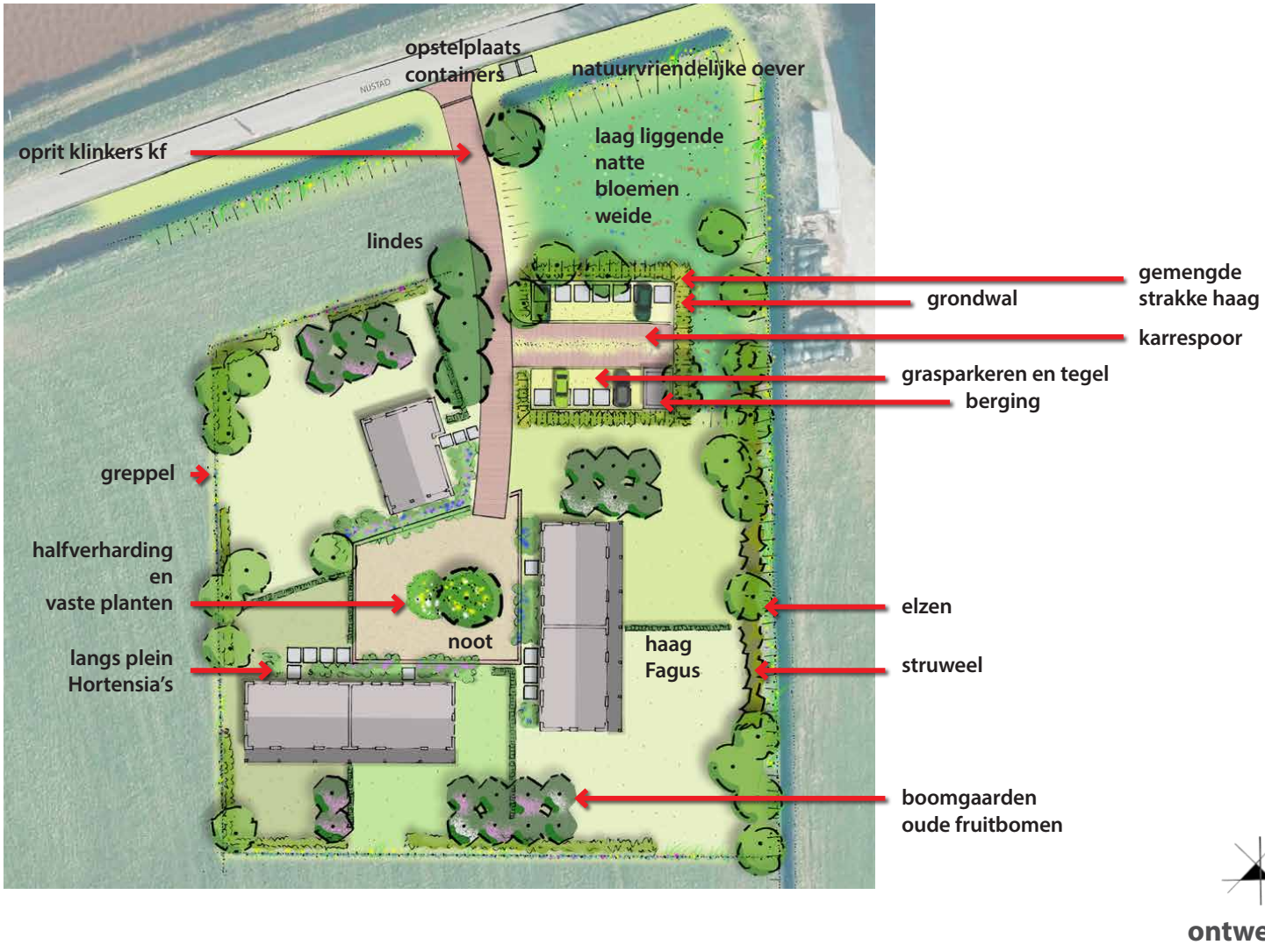
Daarnaast zorgt het ervoor dat de nieuwe ontwikkelingen qua vorm en kleur- en materiaal op elkaar afgestemd zijn. De gekozen kleuren en materialen sluiten aan bij het natuurlijke karakter van de plek en de samenkomst tussen water en groen. De kleuren zijn: lichtbruin, beige, warm grijs en antraciet.

NUSTAD

WEIDEZICHT OOST

Aan de noord-oostzijde van het plangebied ligt projectgebied Weidezicht oost. Op dit boerenerf worden een 5-tal woningen gerealiseerd. 1 vrijstaand en 2 twee onder één kap woningen. De woningen zijn gegroepeerd om een gemeenschappelijk erf waaraan alle woningen grenzen.
Naast het erf heeft elke woning haar eigen tuin en delen ze een parkeerkoffer en een voorterrein dat door de bewoners gezamenlijk wordt ingevuld. Dit wooncollectief is geïnspireerd op het boerenerf.

Het woonhuis staat georiënteerd richting de straat met daarachter, gegroepeerd om het erf de schuren. Het woonhuis is een vrijstaande woning. Elke schuur herbergt twee woningen. Alle woningen hebben hun voordeur aan het erf, dit is de plek om buren te ontmoeten en even bij te praten. Heb je behoefte aan privacy, dan is er een eigen tuin aan de achterzijde van de woning.



NUSTAD

WEIDEZICHT OOST // ARCHITECTUUR

De locatie Weidezicht Oost wordt een eigentijdse vertaling van het klassieke boerenerf. De architectuur is eigentijds maar refereert aan het verleden. De boerderij is het belangrijkste gebouw van het boerenerf. Ze staat met haar voorgevel als zichtlocatie aan de weg. De schuurwoningen staan achter de boerderij en grenzen aan het boerenerf.

In de vormgeving dient er rekening gehouden te worden met de hiërarchie tussen de woningen. De architectuur van de vrijstaande woning refereert aan de boerderij en de tweekappers aan schuren. Dit kan in kapvorm en/of in materiaal worden bereikt. De woningen zijn eigentijds en vormen samen een coherent ensemble. Samenhang tussen de verschillende volumes is daarbij essentieel.

Bergingen en bijgebouwen worden in het bouwvolume geïntegreerd. Losse bijgebouwen in de tuinen zijn niet toegestaan, behoudens de collectieve stalling&berging voor tuingereedschap etc. bij de parkeerkoffer.
Dit bouwvolume bestaat uit één bouwlaag plat of met een flauwe kap.

impressie van een modern boerenerf

In de hierarchie tussen de gebouwen is het hoofdgebouw belangrijker dan de schuur, dit komt tot uiting in het volume en architectuur.

De woning heeft een vrij interpretatie van opbouw. Materialen mogen doorlopen van gevel op het dak.

Een lage gootlijn die het dakvlak accentueert.

Dak is dominant en geeft het hoofdgebouw karakter

WEIDEZICHT OOST // ARCHITECTUUR

Verschijningsvorm – Hoofdgebouw (Vrijstaande woning)

- De vorm van het bouwvolume refereert aan het archetype van een boerderij met een voorhuis en schuur.
- Het volume heeft een dominante kapvorm.
- Een lage gootlijn die het dakvlak accentueert.
- Het hoofdhuis heeft een zoekgebied voor de gootlijn tussen: 0,5-1,5 bouwlaag.
- Voordeuren aan het erf.
- Bergingen en evt. bijgebouwen worden inpandig opgelost, naast het hoofdvolume is het niet toegestaan om andere volumes op het erf te plaatsen.

Architectuur

- De vorm van het bouwvolume refereert op eigentijdsewijze aan het archetype van een boerderij.
- In de hierarchie tussen de gebouwen is het hoofdgebouw belangrijker dan de schuur, dit komt tot uiting in de architectuur.
- Duidelijke geleding in de gevel.
- Erkers en/of Risaliet maken onderdeel uit van het bouwvolume en worden meeontworpen.
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van materialen met een natuurlijke oorsprong zoals: hout, metselwerk of riet.
- De kap wordt uitgevoerd in hout, pannen, zink of riet.
- De woning heeft een vrije interpretatie van opbouw. Materialen mogen doorlopen van gevel op het dak.

Kapvorm

- Het volume wordt uitgevoerd met een (symmetrisch of asymmetrisch) zadeldak of mansarde kap.
- Schildkap of kap met een wolfseind is toegestaan.

Verschijningsvorm – Schuur (2^1 kapwoningen)

- De vorm van het bouwvolume refereert aan het archetype van een boerenschuur/ kapschuur of schuurwoningen. Er mag 1 volume worden uitgevoerd als kapschuur (dwz met a-symmetrische kap, hiervan bevindt de hoge zijde zich aan het erf)
- Het volume heeft een dominante kapvorm.
- Een lage gootlijn aan de tuinzijde die het dakvlak accentueert.
- Voordeuren zijn gesitueerd aan het erf.
- Bergingen en evt. bijgebouwen worden inpandig opgelost, naast het hoofdvolume is het niet toegestaan om andere volumes op het erf te plaatsen.

In de hierarchie tussen de gebouwen is het hoofdgebouw belangrijker dan de schuur, dit komt tot uiting in de architectuur.

De kap wordt uitgevoerd in, pannen, zink of als groen-dak (mos-sedum of gelijkwaardig)

Eventuele pergola's, dakkapellen, Erkers en/of Risaliet maken onderdeel uit van het bouwvolume en worden meeontworpen.

Architectuur

- De architectuur van de schuurwoningen refereert naar een moderne interpretatie van een boerenschuur.
- Duidelijke geleding in de gevel.
- Eventuele pergola's, dakkapellen, Erkers en/of Risaliet maken onderdeel uit van het bouwvolume en worden meeontworpen.
- In de architectuur van de schuurwoningen is de hiërarchie zichtbaar op het erf tussen de boerderij en de schuren.
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.
- De schuren hebben een heldere opbouw van plint, gevel en dak.

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van materialen met een natuurlijke oorsprong zoals: hout, metselwerk of riet.
- De kap wordt uitgevoerd in Hout, pannen, zink of als groen-dak (mos-sedum of gelijkwaardig)

Kapvorm

- De woning moet worden uitgevoerd met een uitgevoerd met een (symmetrisch of asymmetrisch) zadeldak

Verschijningsvorm – Berging

- 1 bouwlaag met een plat dak of zadeldak max. 15 graden
- Maximaal 1 gebouwd volume.
- Maximaal oppervlakte van 25m².

Architectuur

- De berging wordt in uitstraling familie van de woningen.

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van houten gevelbekleding,

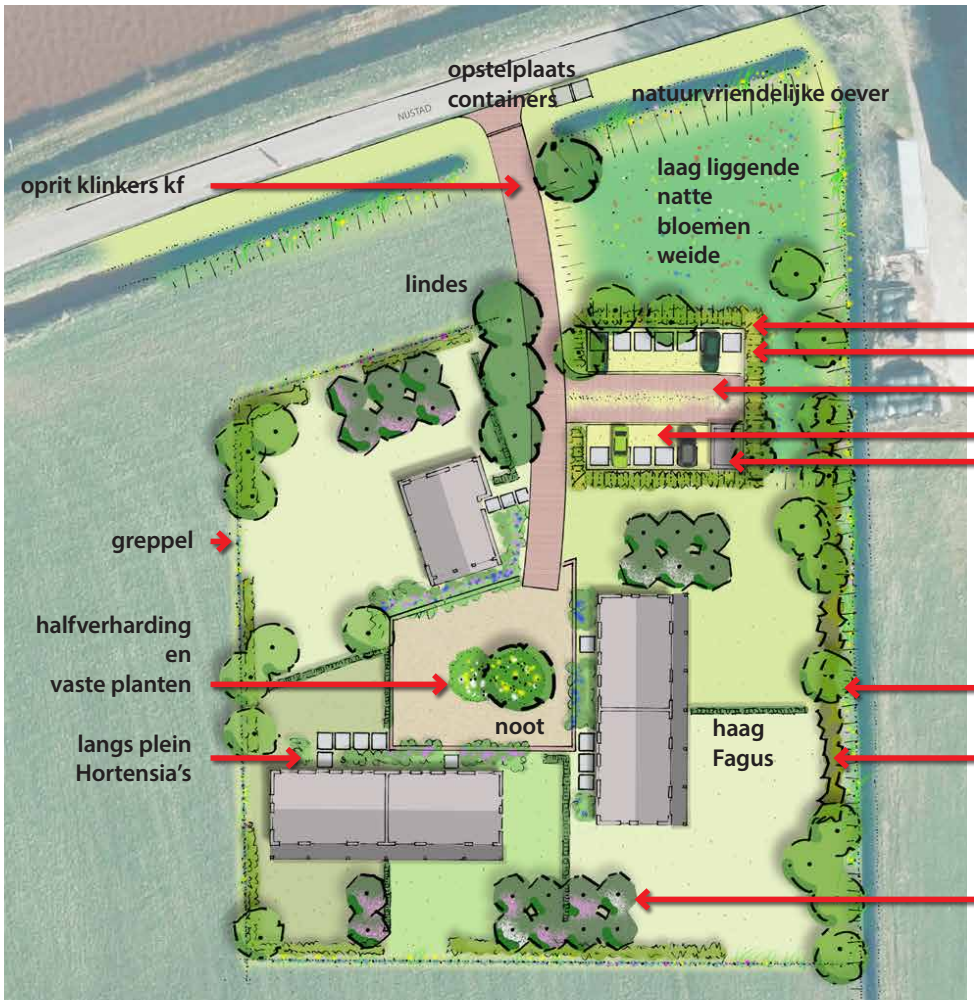
NUSTAD

WEIDEZICHT OOST // VOORTERREIN

Het voorterrein; langs de toegangslaan zal een collectieve invulling krijgen. Deze invulling is aan de toekomstige bewoners, Voorwaarde voor de invulling is dat deze open zicht voor de naastgelegen boerderij respecteert en dat er een passende agrarische/natuurlijke bestemming voor wordt gevonden.

Bijv. een gezamenlijke moestuin, pluktuin, bloemweide, dierenweide of een combinatie hiervan.

Bijv. een gezamenlijke moestuin, pluktuin, dierenweide of een combinatie hiervan.


opstelplaats
containers
natuurvriendelijke oever
NIJSTAD
oprit klinkers kf
laag liggende
natte
bloemen
weide
lindes
gemengde
strakke haag
grondwal
karrespoor
grasparkeren en tegel
berging
greppel
halfverharding
en
vaste planten
noot
haag
Fagus
elzen
langs plein
Hortensia's
struweel
boomgaarden
oude fruitbomen

ontwerp

6

WEIDEZICHT OOST // COLLECTIEF ERF

Het daadwerkelijk 'boerenerf' is de open ruimte die tussen de verschillende gebouwen overblijft. Het erf is een autovrij gebied waar de gezamenlijkheid van het wonen gestalte kan krijgen.

De invulling van het erf moet de plek haar identiteit geven en uitnodigen om de locatie te gebruiken om te ontmoeten. Voorbeelden hiervoor zijn bijv. een markante boom, een waterpomp, een natuurlijke speelplek of een combinatie hiervan. Het erf loopt tot de gevels van de gebouwen en heeft een open, uitnodigend en eenvoudig karakter. Het erf wordt uitgevoerd in een halfverharding.

Het erf is evenals de parkeerkoffer en het voorterrein in gezamenlijk eigendom en het beheer ervan wordt georganiseerd in de vorm van een VVE of groenstichting. Hier worden ook afspraken vastgelegd omtrent de erfafscheidingen en bijgebouwen.

Het boerenerf kan gevuld worden met en markante boom, natuurspeelplaats en/ of een terras.

greppels

gras parkeren

plein Nobre Cal halfverharding

WEIDEZICHT OOST // ERFGRENZEN

De erfgrenzen tussen privé en weidelandschap dienen zorgvuldig en in samenhang te worden ontworpen. Het boerenerf moet naar de omgeving toe een heldere groene omlijsting krijgen en zich als enclave in het landschap presenteren. Er komt dus een natuurlijke erfafscheiding, harde erfscheidingen zoals een gemetselde muur of schuttingen zijn niet toegestaan.

Voorbeelden van natuurlijke erfafscheidingen zijn bv. een takkenril, houtwal, gevlochten wilgentenen of brede hagen met bv meidoorn. Er moet in de omlijsting van het erf een combinatie gemaakt worden tussen hoge en lage groenelementen bijvoorbeeld in de vorm van een houtwal met onderbegroeiing. De parkeerkoffer wordt omzoomd door bomen met onderbegroeiing in de vorm van struiken of meerstammige boompjes, zodat de auto's vanaf de weg uit het zicht komen te staan. De erfafscheidingen binnen het erf zijn ook natuurlijk, maar mogen gecultiveerder zijn, bijvoorbeeld in de vorm van hagen zoals en beuken- of ligusterhaag. Ook hier zijn gebouwde erfscheidingen niet toegestaan.

Begrenzen

- Algemeen: Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Erfgrenzen tussen weide landschap en tuinen

- Natuurlijke afscheiding zoals takkenril en/of een houtwal met hoge en lage bossages,

Erfgrenzen tussen woningen:

- Gecultiveerde erfafscheidingen in de vorm van een gemengde haag, liguster- of beukenhaag, gevlochten wilgentenen of brede gemengde haag of gestapelde boomstammen.

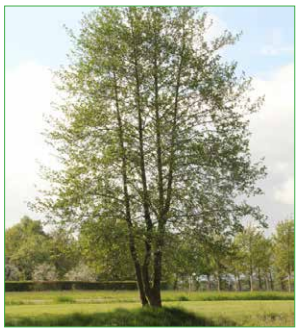
Parkeerkoffer

- De parkeerplaatsen worden omzoomd door heggen, bomen met onderbegroeiing en struiken zodat de auto's vanaf de weg uit het zicht staan en in de zomer in de schaduw staan.

Een takkenril (l), houtwal (b) of gemengde haag (r) kan als erfgrens worden gebruikt.

noot

linde



knotwilg

els

bloemenweide

struweel

beplanting op plein

haag beuk

boomgaard

natuurvriendelijke oever

referentiebeelden

10

WEIDEZICHT OOST // ENTREELAAN + PARKEREN

De entree van het erf loopt haaks op de dijkweg Nijstad, begeleid met opgekroonde bomen. Voor de oprit wordt gebruik gemaakt van een eenvoudige verharding zoals klinkers, een halfverharding, karrespoor of open bestrating. De parkeerplaatsen zijn gegroepeerd in een parkeerkoffer zodat de auto's niet verder het erf op hoeven te rijden en het erf rust uitstraalt. De invulling van de parkeerplaatsen gaat in de vorm van een open bestrating zoals graskeien. De parkeerkoffer wordt omzoomd door struiken en bomen, zodat de auto's uit het zicht verdwijnen.

oprit klinkers kf

tegels schellevis

Opgekroonde laanbomen

Hoofdweg
Hoofdweg
Hoofdweg

WEIDEZICHT WEST

Aan de rechterzijde van het recreatiegebied, aansluitend op bestaande bebouwing worden zes percelen voor vrijstaande woningen gerealiseerd. Op elk perceel is ruimte voor een woning en een bijgebouw.

Voor de woningen en het bijgebouw geld als hoofdregel dat beide gebouwen qua architectuur en ontwerp familie van elkaar moeten zijn.

Nijstad
Hongerwaersche Vaart
Nijstad
GASLEIDING
bouwvlak
hoofdgebouw + bijgebouw
316m²
1379m²
1296m²
bouwvlak
hoofdgebouw + bijgebouw
411m²
bouwvlak
hoofdgebouw + bijgebouw
429m²
1266m²
bouwvlak
hoofdgebouw + bijgebouw
475m²
1225m²
bouwvlak
hoofdgebouw + bijgebouw
432m²
1633m²
ondiepe greppel
op de erfafscheiding
open zicht op landschap
afgewisseld met lage begroeiing
en opgeleroonde bomen
openbaar groen
293m²
openbaar
fietspad
openbaar groen
1442m²
bouwvlak
367m²
Z204
Z205
Z206
Z180
Z226
Z186
Z169
Z170
Z198
Z201
Z200
Z249

WEIDEZICHT WEST // ARCHITECTUUR

Verschijningsvorm – Hoofdgebouw

In Weidezicht is ruimte voor 6 woningen met een modern en eigentijds uiterlijk. Elke woning heeft een hoogte van maximaal 2 bouwlagen. De eerste verdieping mag een maximaal oppervlakte hebben van 70% van de begane grond.

Architectuur

- Duidelijke horizontale geleding in de gevel
- De woningen hebben een duidelijke voorgevel aan de straat, dit kan de langs- of kopgevel zijn.
- Eventuele pergola's, dakkapellen, erkers en/of risaliet maken onderdeel uit van het bouwvolume en worden meeontworpen.
- De architectuur van de hoofdgebouw in dominant t.o.v. het bijgebouw.
- In de gevels komt een combinatie van materiaalgebruik terug.

Materiaalgebruik

- De gevels worden deels uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen,
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van materialen met een natuurlijke oorsprong zoals: hout, metselwerk of riet, daarnaast is stucwerk toegestaan.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in epdm of groen dak.
- De woning heeft een vrije interpretatie van opbouw. Materialen mogen doorlopen van gevel op het dak.

Kapvorm

- De woning moet worden uitgevoerd met een plat dak.

Verschijningsvorm – Bijgebouw

- Het bijgebouw is nadrukkelijk familie van het hoofdgebouw en neemt qua verschijningsvorm en architectuur de architectuurstijl van het hoofdgebouw over. Qua formaat is het volume maximaal 1 laag.
- De vorm van het bouwvolume is vrij.
- Het gebouw is ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Architectuur

- Duidelijke geleding in de gevel.
- Eventuele pergola's, dakkapellen, Erkers en/of Risaliet maken onderdeel uit van het bouwvolume en worden meeontworpen.
- In de architectuur van het bijgebouw is duidelijk terug te zien dat het ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Materiaalgebruik

- De gevels worden deels uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van materialen met een natuurlijke oorsprong zoals: hout, metselwerk of riet. Daarnaast is stucwerk toegestaan.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in epdm of groen dak.
- Het bijgebouw heeft een vrij interpretatie van opbouw. Materialen mogen doorlopen van gevel op het dak.

Kapvorm

- De woning moet worden uitgevoerd met een plat dak.

Nijstad
Hoofdweg
Hoofdweg
Hoofdweg

WEIDEZICHT WEST // ERFGRENZEN

De erfgrenzen tussen privé en weidelandschap dienen zorgvuldig en in samenhang te worden ontworpen. De vijf oostelijke percelen moeten naar de omgeving toe een heldere groene omlijsting krijgen en zich als geheel in het landschap presenteren. Het westelijke perceel moet zich nauwkeurig inpassen tussen de al gerealiseerde woningen/percelen. Er komt dus een natuurlijke erfafscheiding, harde erfscheidingen zoals een gemetselde muur of schuttingen zijn niet toegestaan.

Voorbeelden van natuurlijke erfafscheidingen zijn bv. een takkenril, houtwal, gevlochten wilgentenen of brede hagen met bv meidoorn. Er moet in de omlijsting van percelen een combinatie gemaakt worden tussen hoge en lage groenelementen zoals volwassen bomen met onderbegroeiing. In de omlijsting mogen openingen ten behoeve zichtlijnen vanuit de woning naar het landschap worden gehandhaafd.

De erfafscheidingen tussen de verschillende percelen zijn ook natuurlijk, maar mogen gecultiveerder zijn, bijvoorbeeld in de vorm van hagen zoals en beuken- of ligusterhaag. Ook hier zijn gebouwde erfscheidingen niet toegestaan.

Begrenzen

- Algemeen: Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Erfgrenzen tussen weide landschap en tuinen

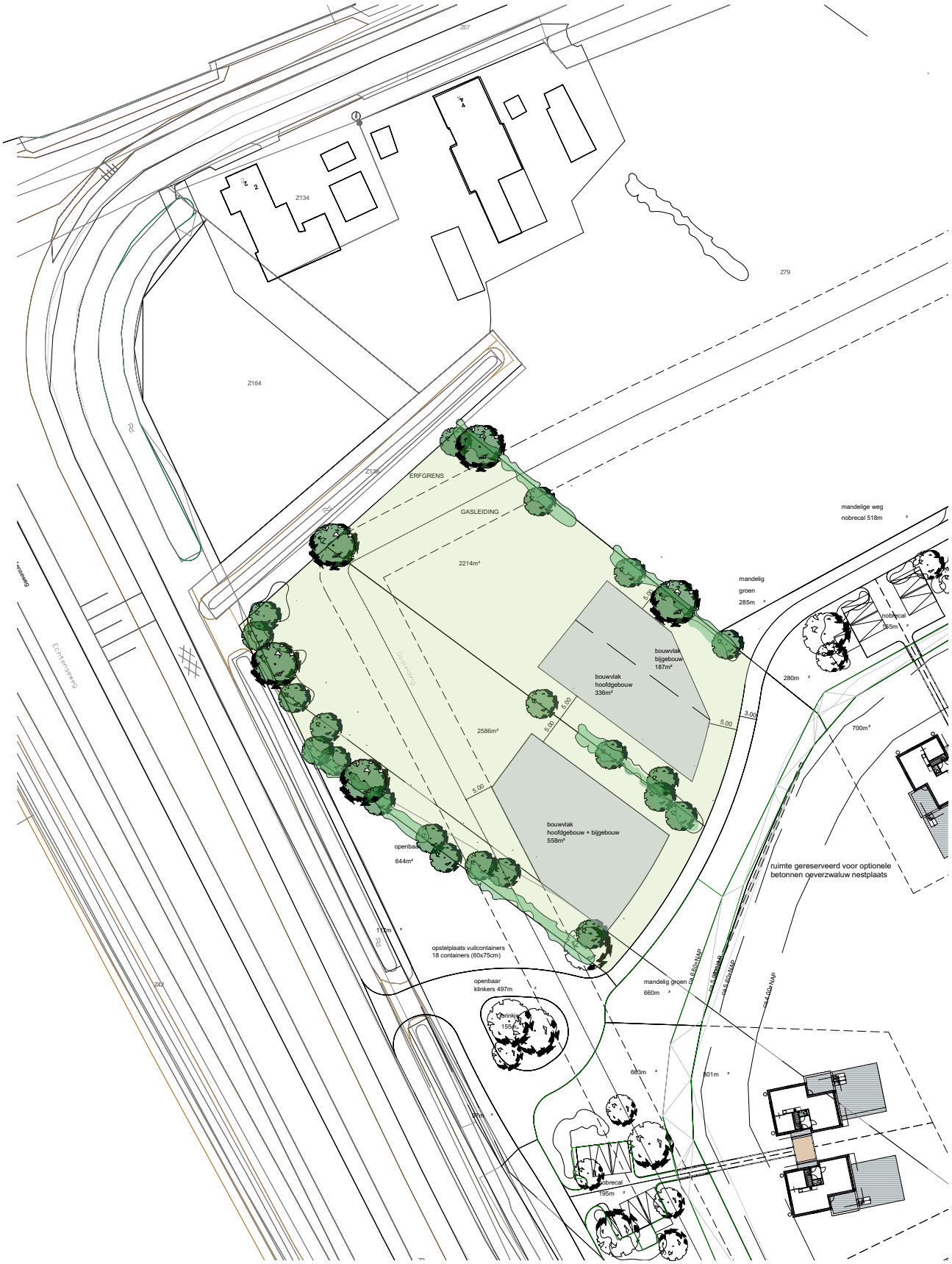
- Een natuurlijke afscheiding zoals houtwal met volwassen bomen en onderbegroeiing. Gecombineerd met een ondiepe greppel. 70% van de afscheiding dient begroeid te zijn. 30% is open voor zichtlijnen vanuit de woning naar het landschap.

Erfgrenzen tussen woningen

- Gecultiveerde erfafscheidingen in de vorm van een gemengde haag, liguster- of beukenhaag.

Een houtwal met volwassen bomen en onderbegroeiing.

Een gemengde haag

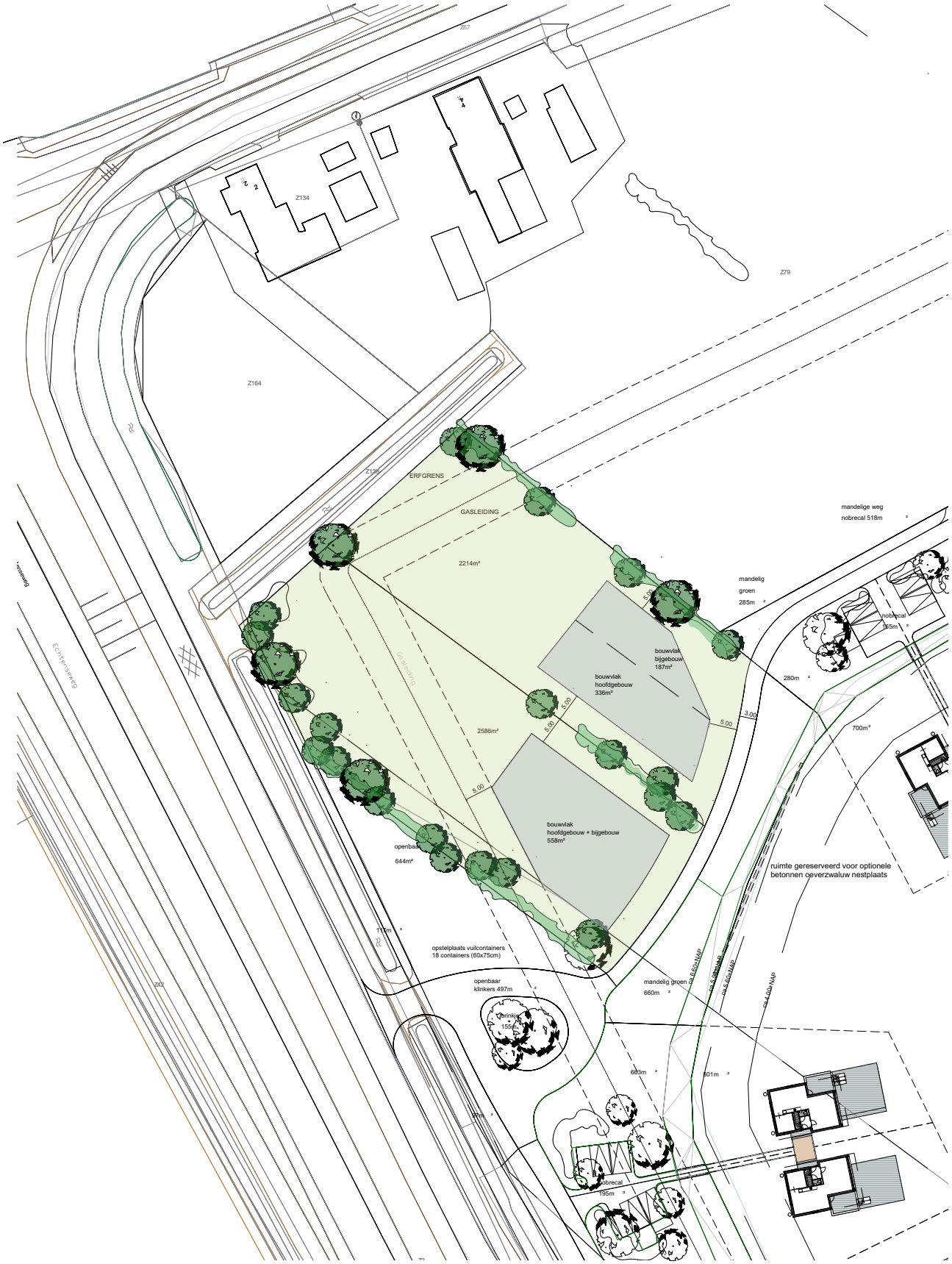

Z67
Z134
Z79
Z164
Z135
ERFGRENS
GASLEIDING
2214m²
mandelige weg
nobrecal 518m
mandelig
groen
285m
nobrecal
165m
bouwvlak
bijgebouw
187m²
bouwvlak
hoofdgebouw
336m²
280m
700m²
2586m²
5.00
3.00
bouwvlak
hoofdgebouw + bijgebouw
558m²
openbaar
644m²
ruimte gereserveerd voor optionele
betonnen oeverzwaluw nestplaats
117m
opstelplaats vuilcontainers
18 containers (60x75cm)
openbaar
klinkers 497m
mandelig groen
660m
ca 6.60+NAP
ca 5.60+NAP
ca 4.00+NAP
Z42
663m
601m
nobrecal
195m

NIJSTAD-WEST (OEVERZWALUWPLAS)

Twee ruime woningen die qua architectuur familie van elkaar zijn. De architectuur is eigentijds maar mag subtiel verwijzen naar het verleden van het gebied. Op elk perceel mag één hoofdgebouw en één bijgebouw geplaatst worden. Het hoofd- en bijgebouw mogen geschakeld of vrijstaand worden geplaatst. Het bijgebouw is hiërarchisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw qua nok- en goothoogte. De ambitie is om rond de erven een natuurlijke begrenzing te maken van bomen en struiken.

Een moderne interpretatie van de boerderij met meeontworpen bijgebouw.

Het bijgebouw is meeontworpen maar ondergeschikt aan het hoofdgebouw in hiërarchie.


Z67
Z134
Z79
Z164
Z135
ERFGRENS
GASLEIDING
2214m²
mandelige weg
nobrecal 518m
mandelig
groen
285m
nobrecal
165m
bouwvlak
bijgebouw
187m²
bouwvlak
hoofdgebouw
336m²
280m
700m²
2586m²
5.00
3.00
bouwvlak
hoofdgebouw + bijgebouw
558m²
openbaar
644m²
ruimte gereserveerd voor optionele
betonnen oeverzwaluw nestplaats
opstelplaats vuilcontainers
18 containers (60x75cm)
openbaar
klinkers 497m
mandelig groen
660m
ca 6.60+NAP
ca 5.60+NAP
ca 4.00+NAP
Echtenseweg
Gasleiding
Z42
663m
601m
nobrecal
195m

NIJSTAD-WEST // ARCHITECTUUR

Verschijningsvorm – Hoofdgebouw

- De vorm van het bouwvolume refereert aan het archetype van een boerderij met een opbouw van 1-1,5laag + kap. In de kap mogen meerdere verdiepingen gerealiseerd worden.
- Het volume heeft een dominante kapvorm.
- Een lage gootlijn die het dakvlak accentueert.

Architectuur

- Duidelijke geleding in de gevel.
- De woningen hebben een duidelijke voorgevel aan de straat, dit kan de langs- of kopgevel zijn.
- Eventuele pergola's, dakkapellen, erkers en/of Risaliet maken onderdeel uit van het bouwvolume en worden meeontworpen.
- In de hierarchie tussen de gebouwen is het hoofdgebouw belangrijker dan de schuur, dit komt tot uiting in de architectuur.
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van materialen met een natuurlijke oorsprong zoals: hout, metselwerk of riet.
- De kap wordt uitgevoerd in hout, pannen, zink of riet.
- De woning heeft een vrij interpretatie van opbouw. Materialen mogen doorlopen van gevel op het dak.

Kapvorm

- De woning moet worden uitgevoerd met een zadeldak of masardekap
- Schildkap of kap met een wolfseind is toegestaan.

De vorm van het bouwvolume refereert aan het archetype van boerenschuur met een opbouw van 1-1,5laag + kap

Duidelijke gelelding in de gevel.

Het bijgebouw is meeontworpen maar ondergeschikt aan het hoofdgebouw in hiërarchie.

Het bijgebouw is meeontworpen maar ondergeschikt aan het hoofdgebouw in hiërarchie.

Verschijningsvorm – Bijgebouw

Het bijgebouw is nadrukkelijk familie van het hoofdgebouw en neemt qua verschijningsvorm en architectuur de architectuurstijl van het hoofdgebouw over. Qua formaat is het volume maximaal 1laag met een kap.

- De vorm van het bouwvolume refereert aan het archetype van boerenschuur met een opbouw van 1-laag + kap.
- Het gebouw is ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Een lage gootlijn die het dakvlak accentueert.

Architectuur

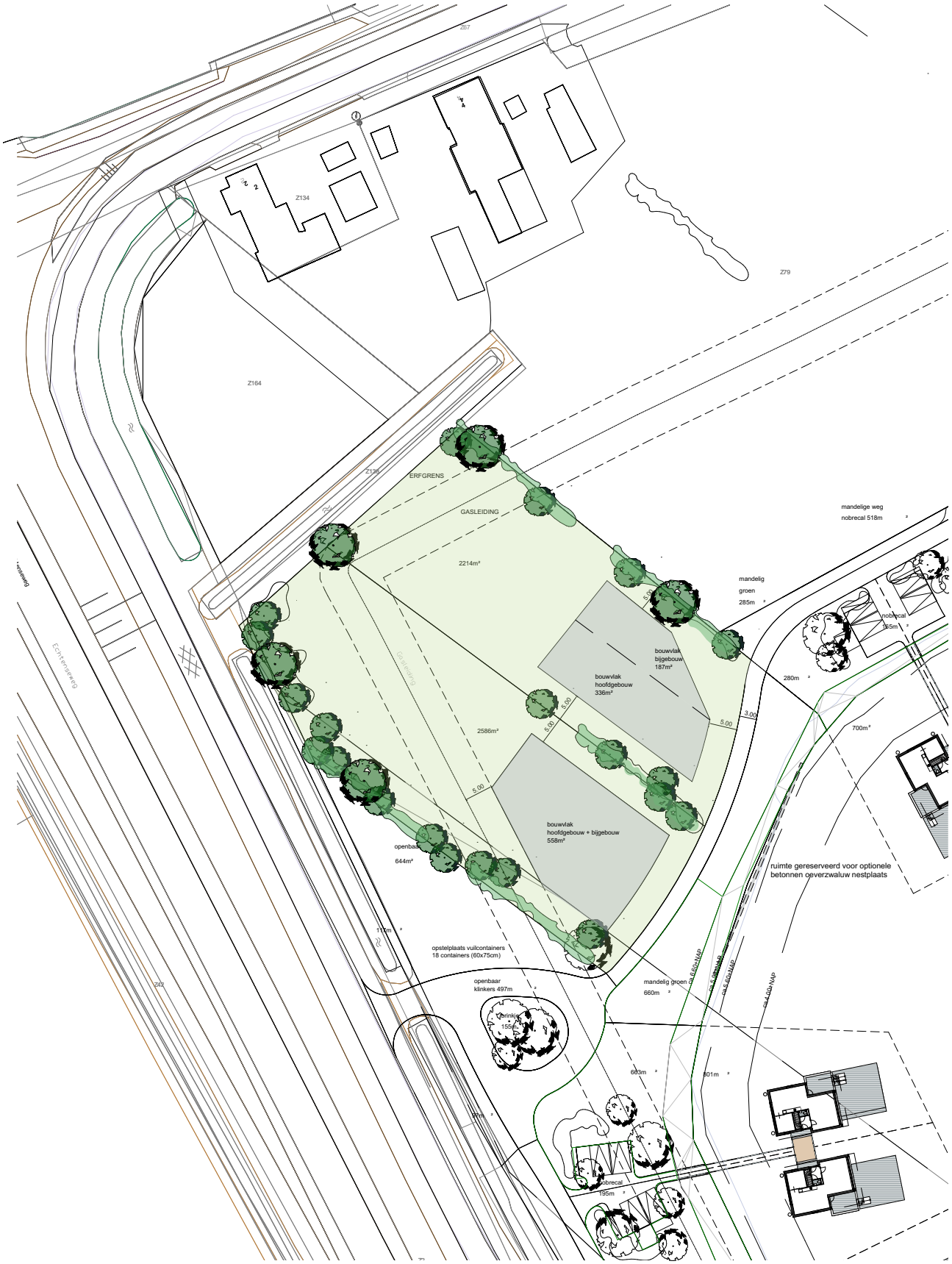
- Duidelijke geleding in de gevel.
- Eventuele pergola's, dakkapellen maken onderdeel uit van het bouwvolume en worden meeontworpen.
- In de hierarchie tussen de gebouwen is het bijgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit komt tot uiting in de architectuur.

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van materialen met een natuurlijke oorsprong zoals: hout, metselwerk of riet.
- De kap wordt uitgevoerd in hout, pannen, zink of riet.
- Het bijgebouw heeft een vrije interpretatie van opbouw. Materialen mogen doorlopen van gevel op het dak.

Kapvorm

- Het bijgebouw moet worden uitgevoerd met een zadeldak max 30 graden.
- Schildkap of kap met een wolfseind is niet toegestaan.


Z67
Z134
Z79
Z164
Z135
ERFGRENS
GASLEIDING
2214m²
mandelige weg
nobrecal 518m
mandelig
groen
285m
nobrecal
165m
bouwvlak
bijgebouw
187m²
bouwvlak
hoofdgebouw
336m²
280m
700m²
2586m²
5.00
3.00
bouwvlak
hoofdgebouw + bijgebouw
558m²
openbaar
644m²
ruimte gereserveerd voor optionele
betonnen oeverzwaluw nestplaats
117m
opstelplaats vuilcontainers
18 containers (60x75cm)
openbaar
klinkers 497m
mandelig groen
660m
ca 6.60+NAP
ca 5.60+NAP
ca 4.00+NAP
Z42
663m
601m
nobrecal
195m

NIJSTAD-WEST // ERFGRENZEN

Begrenzen

Algemeen

- Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Erfgrenzen tussen weide landschap en tuinen

- Een natuurlijke afscheiding in de vorm van een houtwal met gebiedseigen bomen met onderbegroeiing en struiken. Het is toegestaan om enkele bomen hoger te snoeien voor het behoud van zichtlijnen vanuit de woning

Erfgrenzen tussen straat en tuin

- Gecultiveerde erfafscheidingen in de vorm van een gemengde haag, liguster- of beukenhaag. Evt. gecombineerd met enkele bomen en struiken.

Erfgrenzen tussen tuinen

- Natuurlijke afscheiding in de vorm van een houtwal met gebiedseigen bomen met onderbegroeiing en struiken.

Een houtwal met volwassen bomen en onderbegroeiing.

Een gemengde haag

ERFGRENS
GASLEIDING
mandelige weg
nobrecal 518m
mandelig
groen
285m
bouwvlak
bijgebouw
185m2
bouwvlak
hoofdgebouw
338m2
bouwvlak
hoofdgebouw + bijgebouw
165m
openbaar
644m
opstelplaats vuilcontainers
18 containers (60x75cm)
openbaar
klinkers 497m
mandelig groen
660m
ruimte gereserveerd voor optionele
betonnen oeverzwaluw nestplaats
GASLEIDING
663m
486 m²
mandelig
1130m
GASLEIDING

WATERWONINGEN

In de westelijke plas van recreatiegebied Nijstad worden 16 drijvende woningen gerealiseerd. Hiervan komen 6 woningen aan de noordoever en 10 woningen aan de westoever. Drijvend wil zeggen: niet met een vaste ondergrond of steunend op de bodem dmv heipalen, wel voorzien van een afmeervoorziening zoals meerpalen om afdrijven te voorkomen.

Drijvende woningen hebben als voordeel mee te bewegen met de waterpeilen, waardoor de beleving van het water vanuit de woning en het drijvend terras mogelijk is. Er wordt uitgegaan van twee clusters van waterwoningen. Alle woningen worden per twee gekoppeld en ontsloten door een gemeenschappelijke pier/vlonder.

Het parkeren voor zowel de bewoner als bezoeker wordt gerealiseerd op de oever. Dit moet passen binnen het groene karakter van de oevers en de omgeving van de plassen. Hierbij wordt ook een berging gerealiseerd en is er de mogelijkheid om deze te combineren met een garage. Voor het parkeren en de berging/garage/carport bij de waterwoningen geldt dat dit moet worden mee ontworpen in de opgave van de waterwoningen.

Het drijvende huis combineert de vrijheid van een woonboot met het comfort van een vrijstaand huis. De waterwoningen krijgen een specifieke uitstraling die aansluit op de natuurlijke verschijning van de plas. De woningen sluiten niet direct aan op de woongebieden rondom de Nijstad plas maar vormen een eenheid met de plas en het achterliggende groen. De ligging van de drijvende woningen in een natuurlijke omgeving vraagt een passende uitstraling van de gebouwen. Deze is te kenschetsen als ontspannen en ongedwongen.

Door gebruik te maken van natuurlijke materialen en een plat dak wordt een harmonieus en rustig beeld gecreëerd. Op afstand dienen de drijvende woningen op te gaan in het landschappelijke decor.

Op elk perceel is het toegestaan om één drijvende woning te realiseren en één bijgebouw/berging/garage.

Tevens is per woning één drijvend terras mogelijk, positie zoals in de overzichtstekening. Buiten het vlak zoals aangeduid op het stedenbouwkundig plan is het niet toegestaan vlonders te realiseren dan wel in gebruik te hebben, wel zijn er maximaal 4 kleine drijvende natuureilanden toegestaan op het eigen kavel

Waterwoning
verschijningsvorm
2 bouwlagen in hout

Drijvend natuureiland

Drijvend terras

WATERWONINGEN // ARCHITECTUUR

Verschijningsvorm – Waterwoning

- 1,5-2 bouwlagen met een plat dak

Architectuur

- Duidelijke geleding in de gevel
- De woningen zijn alzijdig ontworpen en hebben een voorgevel kwaliteit rondom.
- Het terras/vlonder wordt mee ontworpen met de woning

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van houten gevelbekleding,
- Het basement wordt uitgevoerd in beton of compostiet.

Kapvorm

- De woning moet worden uitgevoerd met een plat dak.

Verschijningsvorm – drijvend terras/natuureilanden

- op de drijvende terrassen mogen geen schutting/windscherm hoger dan 1.20 M geplaatst worden, op de drijvende natuureilanden is geen gebouwde schutting oid toegestaan.
- Afmeting drijvend terras maximaal 8x8 M, voor de drijvende natuureilanden max 6 M2/eiland

Materiaalgebruik

- materiaal van het dek drijvend terras gelijk aan de gevelbekleding woning, bovenzijde drijvende natuureilanden bestaat uit natuurlijke materialen en planten

Verschijningsvorm – Berging/Garage

- 1 bouwlaag met een plat dak
- Maximaal 1 gebouwd volume.
- Maximaal oppervlakte van 35m2.

Architectuur

- De berging/garage/carport wordt in uitstraling en vormentaal familie van de waterwoning.

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van houten gevelbekleding,

Kapvorm

- De berging moet worden uitgevoerd met een plat dak.

ERFGRENS
GASLEIDING
mandelige weg
nobrecal 518m
mandelig
groen
285m
bouwvlak
bijgebouw
185m2
bouwvlak
hoofdgebouw
338m2
bouwvlak
hoofdgebouw + bijgebouw
155m
openbaar
644m
opstelplaats vuilcontainers
18 containers (60x75cm)
openbaar
klinkers 497m
mandelig groen
660m
ruimte gereserveerd voor optionele
betonnen geverzwaluw nestplaats
GASLEIDING
663m
486 m²
mandelig
1130m
GASLEIDING

WATERWONINGEN // ERFGRENZEN

Elke woning heeft perceel dat deels op het land en deels in het water ligt. Het is van groot belang dat het deel van het perceel dat op het land ligt naadloos overgaat in het omliggend landschap. De erfgrens dient dan ook subtiel, zorgvuldig en in samenhang met de omgeving worden vormgegeven, dit kan middels enkele planten, zwerfkeien of een ondiepe greppel

De bijgebouwen en parkeerplaatsen op het land moeten nauwkeurig worden ingepast in het oeverlandschap. De parkeer/bergingsclusters worden deels omzoomd door bomen met onderbegroeiing in de vorm van struiken of meerstammige boompjes zodat de bergingen en parkeerplaatsen gezien vanaf de weg uit het zicht komen te staan.

Algemeen

- Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Erfgrenzen tussen mandelig gebied of straat en de tuin

- Uitvoeren als een ondiepe greppel
- Als markering van de erfgrens kunnen (Drentse) keien worden gebruikt.

Erfgrenzen water

- (drijvende) erfafscheidingen in en op het water in welke vorm of hoedanigheid dan ook zijn niet toegestaan, waaronder mede wordt verstaan (drijvende) plantenbakken, ballenlijnen, (drijvende) schuttingen of andere voorzieningen

Een rij van meerdere zwerkeien markeerd de erfgrens.

Een takkenril (b), gemengde haag (r) kan als omlijsting worden gebruikt.