

Ontwikkeling fase 2 Vledder-Noord

Werkboek stedenbouwkundige invulling
in opdracht van de gemeente Westerveld



BKH

Stedenbouw & Landschap

Fase 1B Vledder Noord | Vraag

- Kunnen er ca. 12 woningen ontwikkeld worden in Fase 2 en hoe zouden deze ontwikkeld moeten worden?
- Fase 1B 4 woningen: kritische blik op hoe deze woningen komen te staan en ontsloten worden (locatie volgens bestemmingsplan aanhouden).



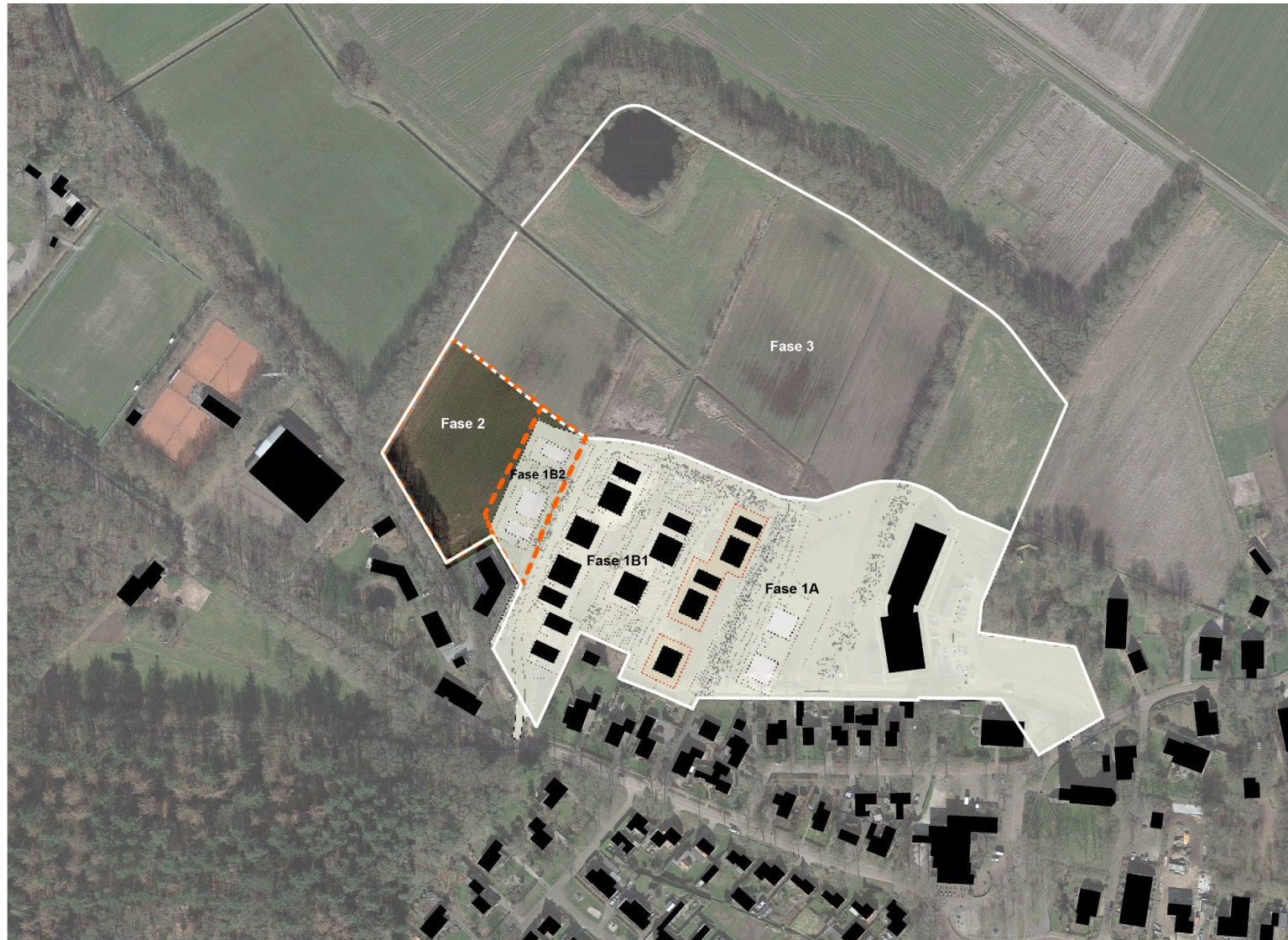
Fase 2 Vledder Noord | Ligging

- Fase 2 is gelegen ten noorden van het dorp Vledder en is onderdeel van de nieuwe noordelijke uitbreiding die al deels begonnen is met de bouw van Woonzorgcentrum de Borgstee (fase 1A) en fase 1B



Fase 2 Vledder Noord | Fase 1a & b

- Fase 1B1 is al gebouwd
- Fase 1B2 Heeft meer relatie met Fase 2 en deze zullen we dan ook meenemen in het ontwerp voor Fase 2



Fase 2 Vledder Noord | Stedenbouwkundige opzet uitbreiding

Beeldkwaliteit

- De bebouwing dient te worden gesitueerd conform de plankkaart behorende bij het bestemmingsplan en in de beeldkwaliteitsplan opgenomen situatietekening.
- De situering, rooilijnen en nokoriëntatie zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.
- De kopse zijden van de bouwblokken richting het bestaande dorp mogen uitgevoerd worden in voorgevel architectuur. De architectuur van de overige gevels is hieraan ondergeschikt.
- De nieuwe bebouwing krijgt een eigentijdse invulling met aan de detaillering van de oorspronkelijke, karakteristieke bebouwing van Vledder. Hierbij hoeft de detaillering van de oorspronkelijk, karakteristieke bebouwing niet exact gekopieerd te worden, maar dient deze wel als uitgangspunt en inspiratiebron.



Collectief groen
(te gast in het
landschap)



Vlonders en bebouwing



Te behouden bomen



Parkeren bezoekers

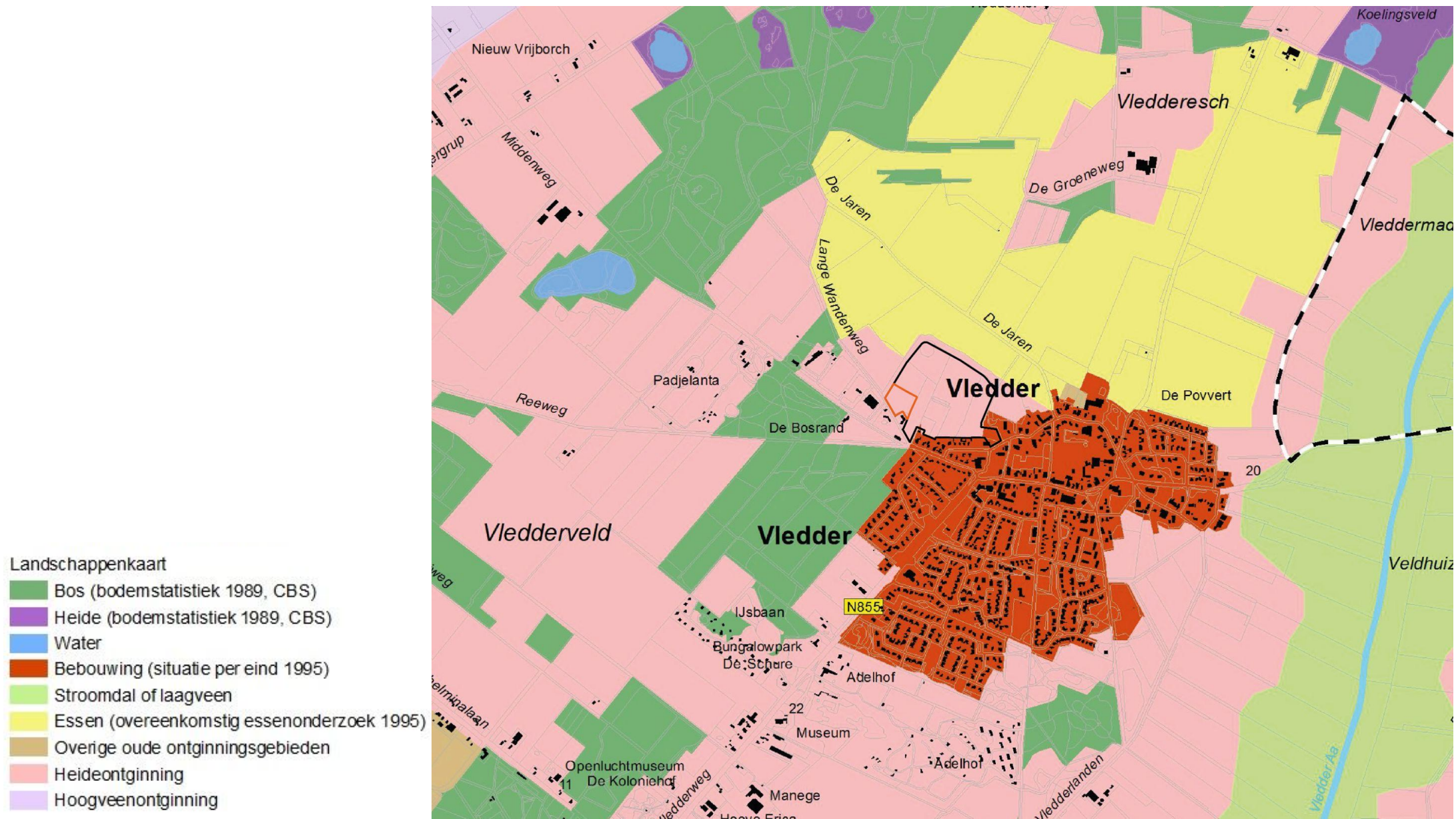


Wegen

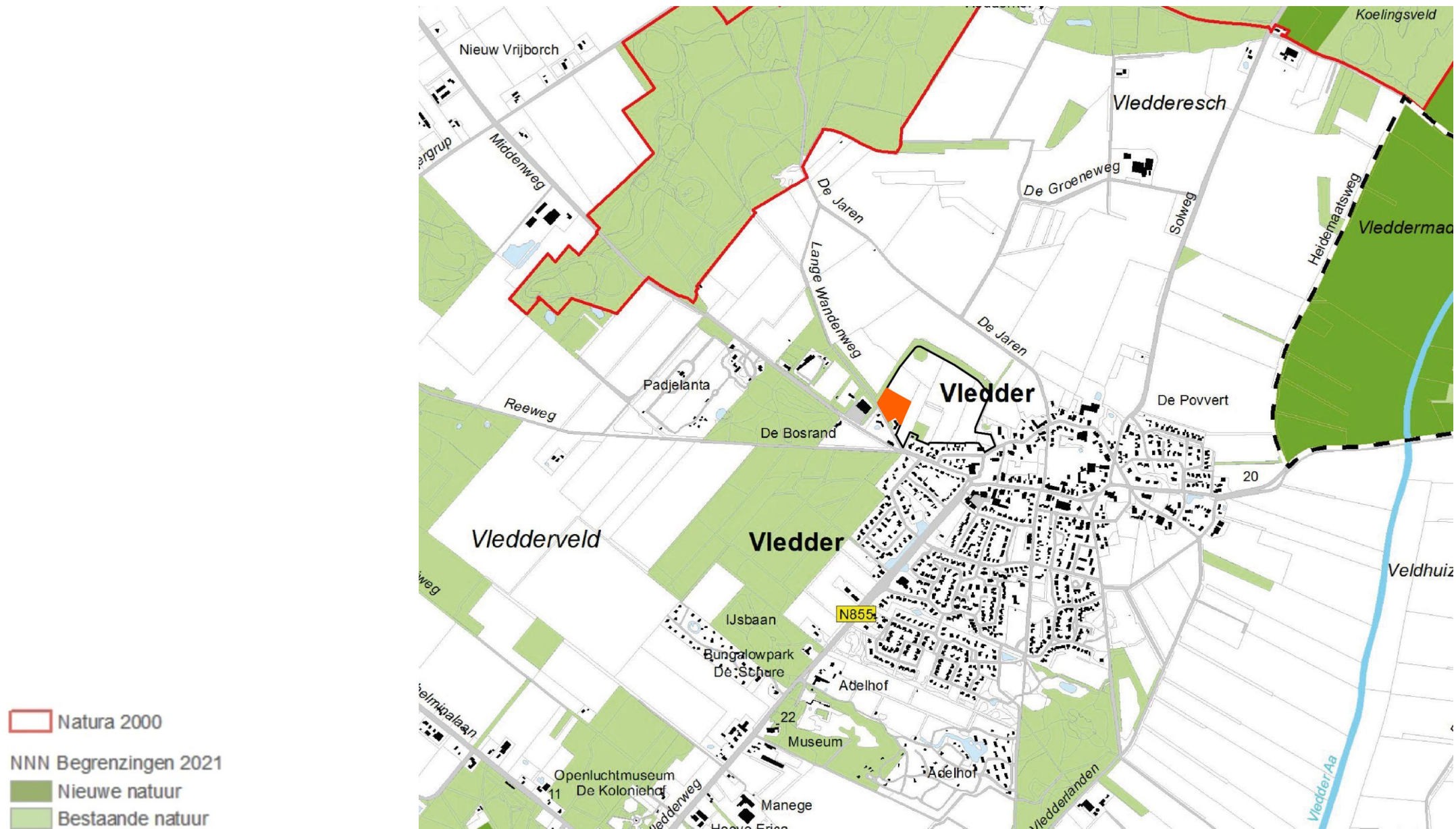


Nieuw te planten bomen;
eik
prunus avium
lijsterbes
berk

Fase 1B Vledder Noord | Landschap



Fase 1B Vledder Noord | Natuur



Fase 1B Vledder Noord | Bodem

Legenda

▬ Vledder Aa Middenloop Fase 2

Geomorfologie

Stuwwal- en grondmorenelandschap

- 2M4 Vlake van grondmorene (+/- welvingen, dekzand, rel. laag)
- 3K6 Grondmorenerug (met dekzand)
- 3L1 Grondmorenewelvingen
- 3L2a Grondmorene (+/- welvingen, hooggelegen)
- 4K6 Grondmorenerug met dekzand (+/- oud bouwlanddek)

Dekzandlandschap

- 2M13 Dekzandvlakte
- 2M14 Dekzandvlakte vervlaakt door veen of overstromingsmateriaal
- 2M8 Vlake van sneeuwsmeltwaterafzettingen (+dekzand)
- 3K14 Dekzandrug (+/- oud bouwlanddek)
- 3L5 Dekzandruggen (+/- oud bouwlanddek)
- 3N3 Laagte met randwal (incl. pingo restant)
- 3N4 Laagte zonder randwal, moerassig
- 3N5 Laagte zonder randwal, niet moerassig
- 4K14 Dekzandrug (+/- oud bouwlanddek)
- 4L5 Dekzandruggen (+/- oud bouwlanddek)
- 4N4 Laagte zonder randwal, moerassig
- 4N5 Laagte zonder randwal, niet moerassig

Stuifzandlandschap

- 3K19 Laag landduin
- 3L8 Lage landduinen + bijbehorende vlakten/laagten
- 3L9 Lage stuifduinen + bijbehorende vlakten/laagten
- 4K19 Laag landduin
- 4L8 Lage landduinen + bijbehorende vlakten/laagten

Beekdallandschap

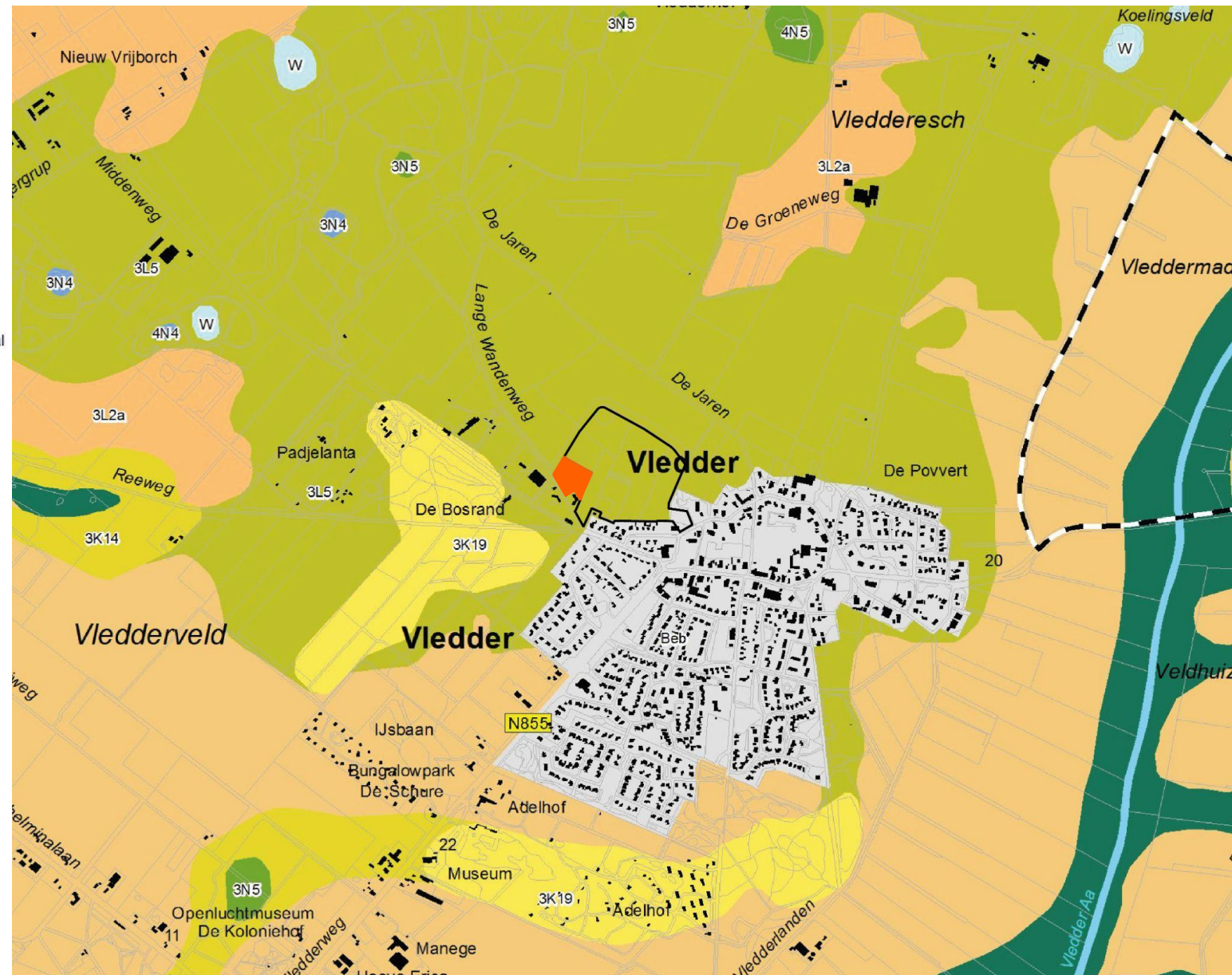
- 1R4 Beekdalbodem met veen
- 2R1 Dalvormige laagte, met veen
- 2R2 Dalvormige laagte, zonder veen
- 2R4 Beekdalbodem met veen

Veenlandschap

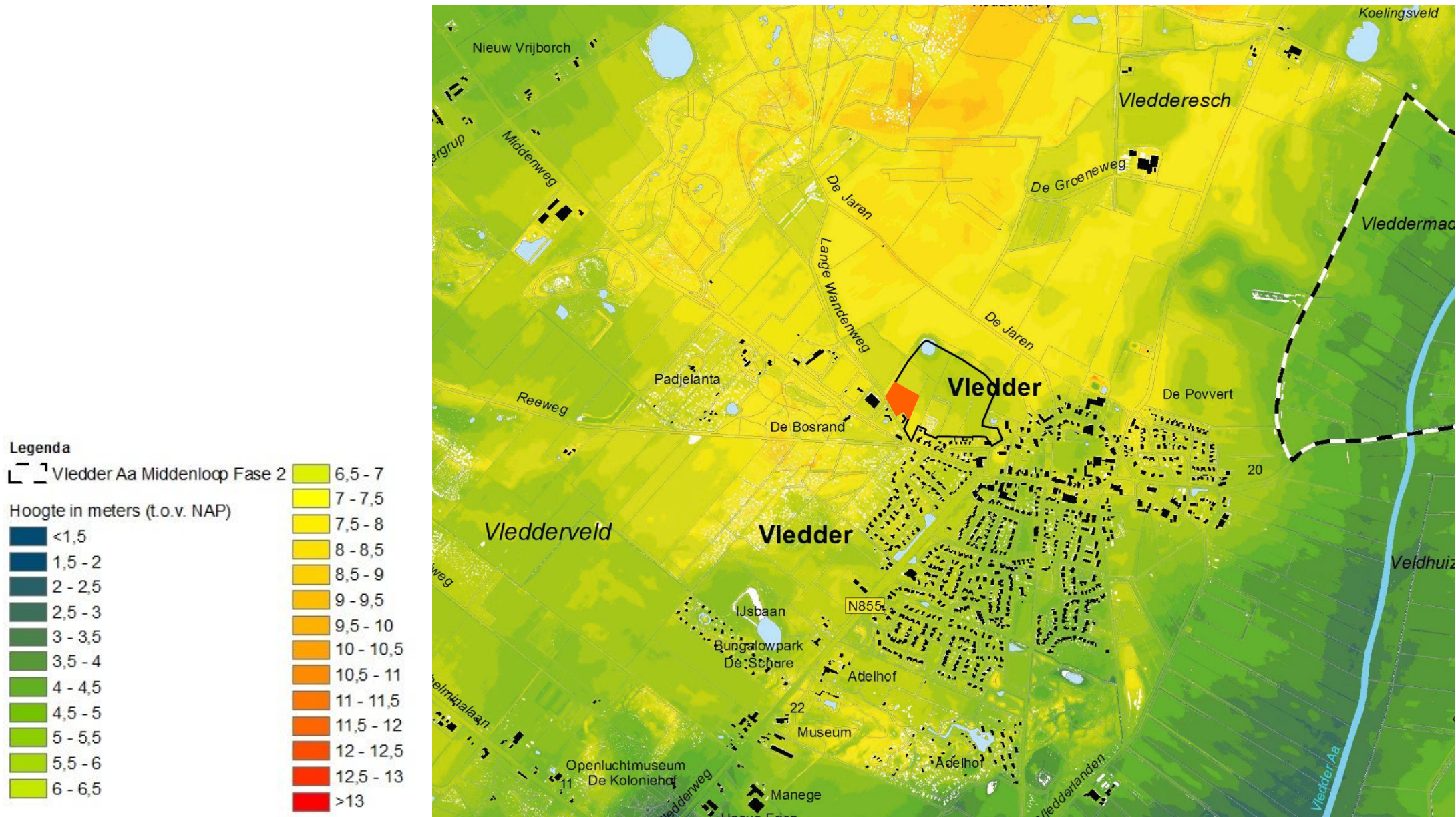
- 2M45 Veenkoloniale ontginningsvlakte, rel. hooggelegen
- 2M47 Ontgonnen veenvlakte met petgaten

Overig

- Beb Bebouwing
- Water



Fase 1B Vledder Noord | Hoogtes



Fase 1B Vledder Noord | Geschiedenis

Vledder is het kleinste van de vier hoofddorpen in de gemeente Westerveld. Het beschikt over een vrij volledig pakket basisvoorzieningen en het ligt in het zuidwesten van Drenthe. Via Frederiksoord is vanuit Vledder aansluiting op de A32 (8 km). Het regionale centrum Steenwijk ligt in dezelfde richting (10 km). Vledder is een oud esdorp, met brinken, es en madelanden (hooiland) langs de Vledder Aa. Het behoort tot de cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen in Drenthe. De oude dorpsstructuur is nog goed herkenbaar met Dorpsstraat-Brink-De Hoek als kerngebied. Doordat in dit gebied slechts in beperkte mate planmatig is gebouwd, wordt het dorpsbeeld nog bepaald door kerk, karakteristieke (woon)boerderijen, molen en open ruimten, met een vrij natuurlijke overgang naar de es aan de noordzijde en de natuurgebieden aan de westzijde. Afgezien van de jaren vijftig woningbouw aan de Van Royenlaan en aan de Oosterkamp, heeft de planmatige woningbouw zich vrijwel geheel ten zuiden van het oorspronkelijke kerndorp afgespeeld. Landschappelijk is Vledder het meest zuidwestelijke esdorp binnen de gemeente. Direct ten zuiden en westen van Vledder begint het veenkoloniale landschap (Frederiksoord, Wilhelminaoord en Vledderveen). De directe omgeving van Vledder bestaat uit een aantrekkelijke afwisseling van landbouw, natuur en bos. Recreatie en toerisme vormen vanouds belangrijke functies. Dit weerspiegelt zich onder andere in de aanwezigheid van verschillende campings en recreatieve voorzieningen.

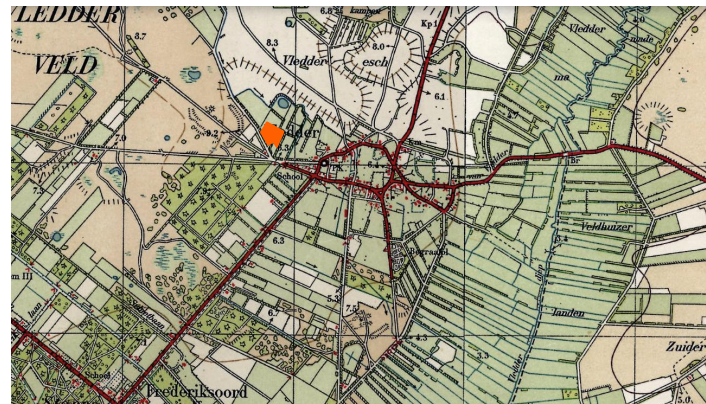
Bron: Bestemmingsplan Vledder Noord 2 juli 2013



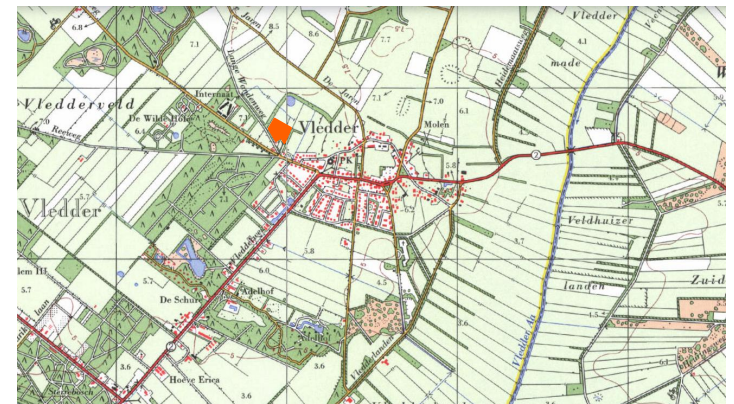
1850



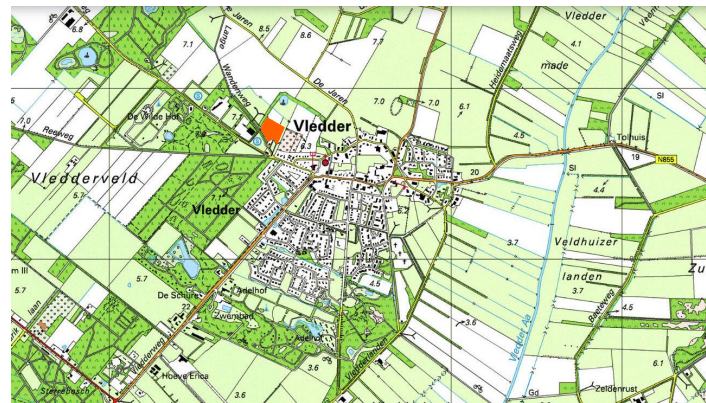
1900



1950



1965

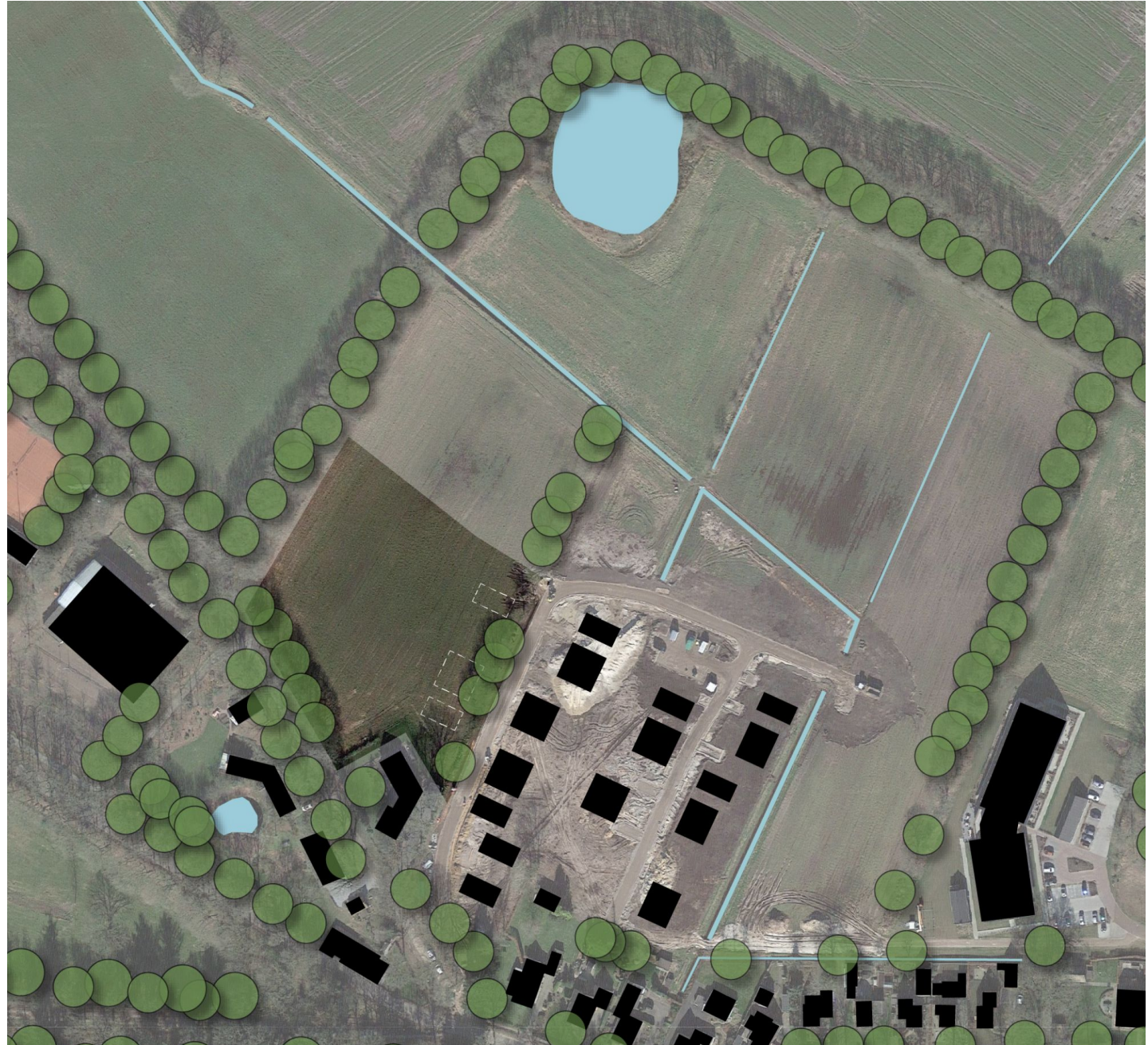


2000



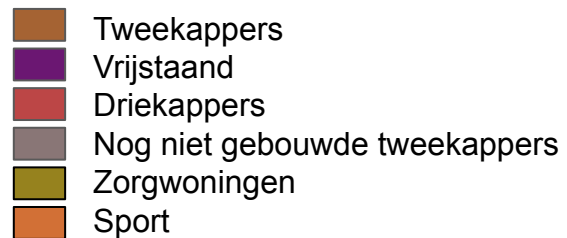
Fase 2 Vledder Noord | Locatie analyse Groen & water

- Akkerwallen vormen de grens aan de west- en zuidzijde van Fase 2
- Fase 1B: Wonen in en aan het groen: veel groen rondom de woningen
- In fase 3 kan de plas (pingoruïne?) gebruikt worden als recreatiegebied: geen achterkanten naar deze plas.
- Verschillende sloten door het gebied welke de oude verkaveling weergeven. Deze zoveel mogelijk behouden: ook met betrekking tot afwatering.



Fase 2 Vledder Noord | Typologie & functies

- Woningen over het algemeen 1 laag plus kap
- Boerderijwoningen geven het dorp authentiek karakter
- Nieuwe ontwikkelingen vooral gericht op starters met kleine vrijstaande/twee en 3 kappers.



Fase 2 Vledder Noord | Ontsluiting & zichtlijnen

- Ontsluiting via de oostzijde (fase 1)
- Er is een fietsverbinding aan de zuidwestzijde welke richting de sportvelden en -hal gaat. Deze kan in de toekomst aangesloten worden op het gebied voor langzaam verkeer (eventueel autoverkeer in verdere toekomst)
- Het gebied wordt begrensd door een stevige akkerwal welke ook voor een groot deel de zichtlijnen naar de omgeving blokkeren. Als het ware ontstaat er een grote kamer waarin de nieuwe ontwikkeling van Vledder Noord gebouwd wordt.



Fase 2 Vledder Noord | Ontsluiting & zichtlijnen



Huidige situatie met een mooi doorzicht en een verbinding voor bouwverkeer aan de zuidzijde van Fase 2. Dit zou in de toekomst verbonden kunnen worden met het fietspad langs de sporthal (zichtbaar aan de rechterzijde van de afbeelding) of als secundaire entree voor autoverkeer.

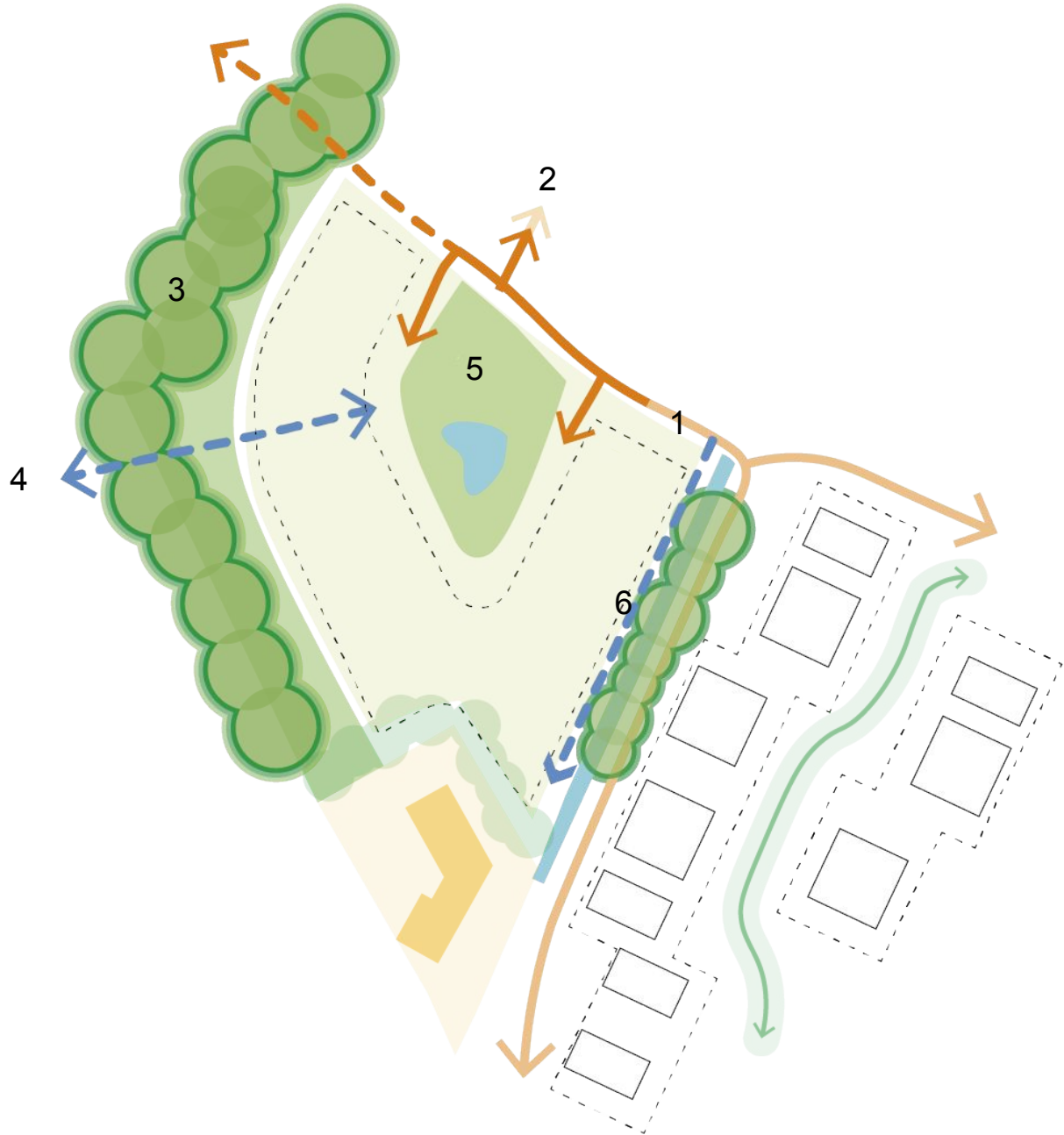
Fase 2 Vledder Noord | Oppervlakte

- Fase 1B kan niet los gezien worden van Fase 2 en past stedenbouwkundig gezien meer bij Fase 2 dan bij Fase 1B
- Lijn aan het noordzijde is geen harde lijn, maar hiermee kan geschoven worden
- Belangrijk dat Fase 2 goed uitbreidbaar is naar het Noorden (fase 3)



Fase 2 Vledder Noord | Uitgangspunten

1. Stedenbouwkundig aansluiten op Fase 1B: ontsluiting komt via de noordoostzijde
 2. Moet goed uitbreidbaar zijn naar Fase 3
 3. Groenstructuur aan west-en zuidzijde aanhouden.
 4. Verbinding maken met fietspad naar zuiden (sportvoorzieningen): er moet voldoende ruimte zijn om dit eventueel ook als autoverbinding te maken in de toekomst.
 5. Woningen zoveel mogelijk naar buiten en waterberging groen in binnengebied.
 6. Onderhoudspad langs de greppel en bebouwing niet onder de kroon van de bomen
- Ca. 12 woningen: Mix van vrijstaand en ruime tweekappers (fase 1 is vooral voor starters) Hiermee spreken we ook een andere doelgroep aan.
 - Waterberging is 10% van totale verharde oppervlak waarbij de tuinen voor 50% verhard worden gerekend



Fase 2 Vledder Noord | Stedenbouwkundige verkaveling

Aantallen (inclusief F1B)

Vrijstaand	4
Tweekappers	6
TOTAAL	10 woningen

Parkeren

Op eigen terrein	20 (2 per woning)
Openbaar	Aan de straat/berm: geen extra ruimte voor opnemen

Parkeernorm: 2

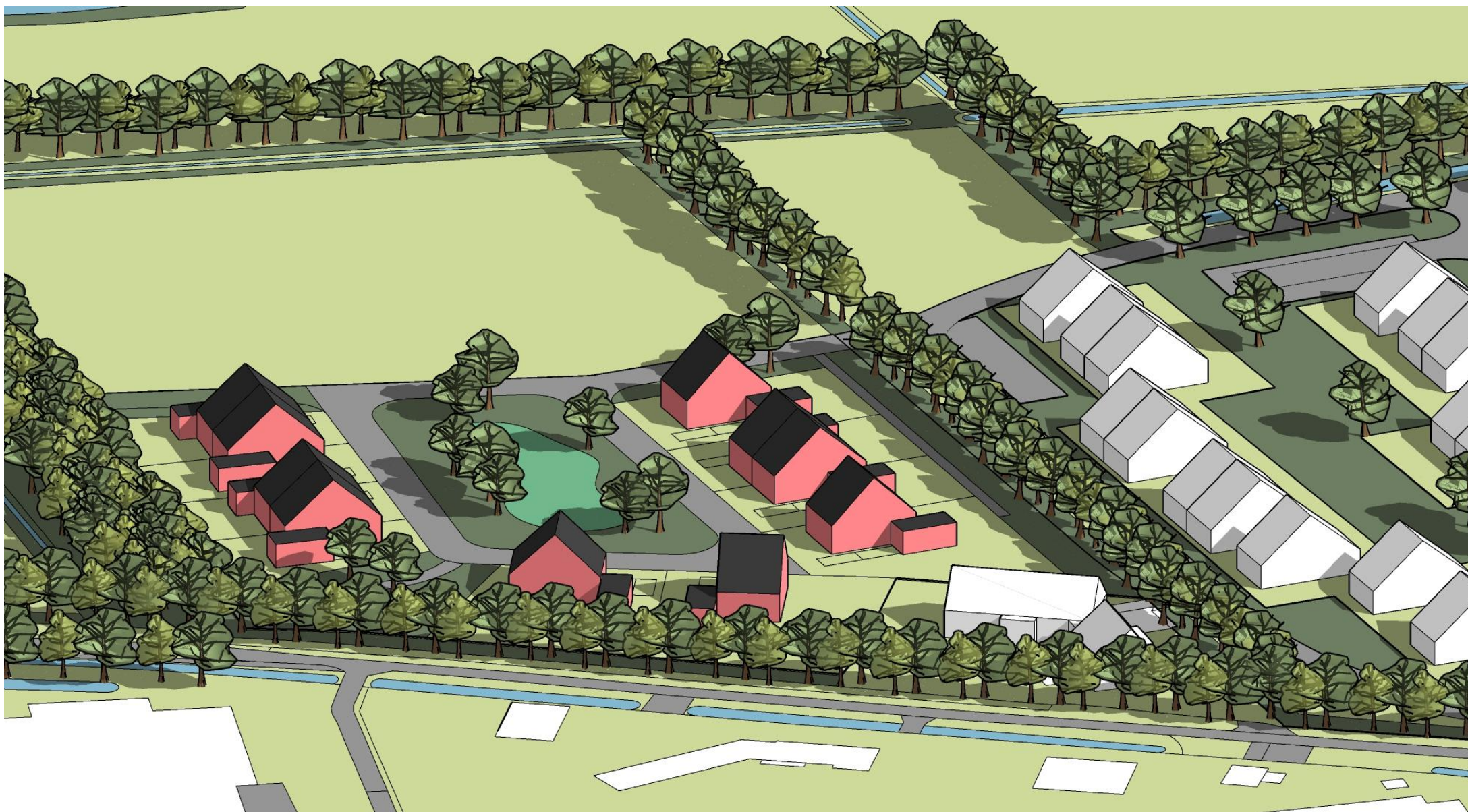
Waterberging:

Verhard oppervlak:	
Woningen	1066 m ²
Wegen	1262 m ²
Tuinen (50%)	1794 m ²

Waterberging benodigd (10%): 412 m²
Kan in de vorm van een (bergings) wadi en gecombineerd worden met spelen



Fase 2 Vledder Noord | Voorkeursmodel isometrie



Fase 2 Vledder Noord | Voorkeursmodel isometrie



