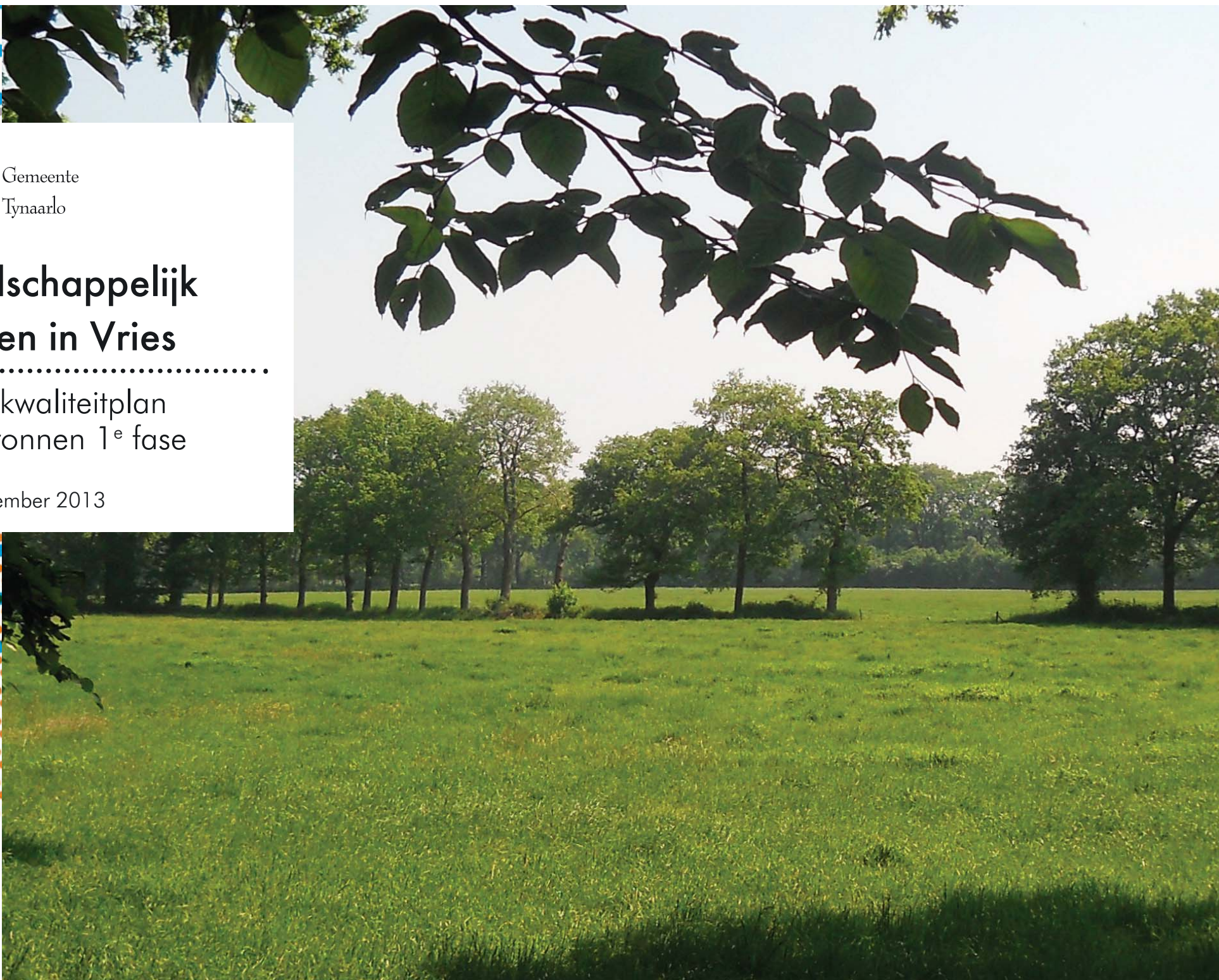


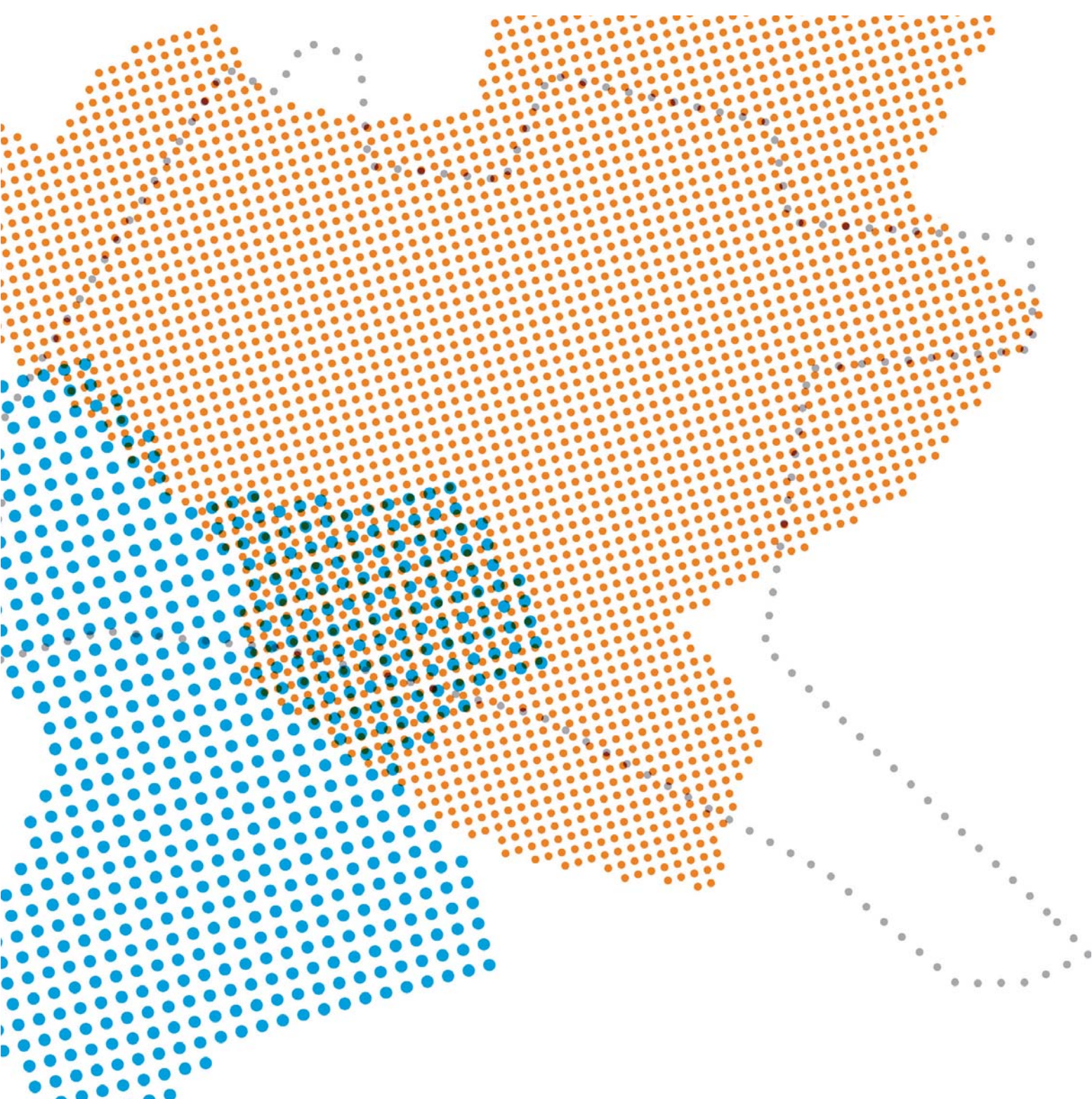
Gemeente
Tynaarlo

Landschappelijk wonen in Vries

.....
Beeldkwaliteitplan
De Bronnen 1^e fase

13 september 2013





Landschappelijk wonen in Vries

Beeldkwaliteitplan De Bronnen 1^e fase

13 september 2013

Colofon



Gemeente Tynaarlo

Postbus 5
9480 AA Vries
t 0592 266662

www.tynaarlo.nl
info@tynaarlo.nl

‘Landschappelijk wonen in Vries - Beeldkwaliteitplan De Bronnen’ is opgesteld in opdracht van de Gemeente Tynaarlo door:

Enno Zuidema Stedebouw

Schiedamsevest 91d
3012 BG Rotterdam
t 010 4048289

Frijtumerweg 3
9884 TD Niehove
t 0594 507577

www.ezstedebouw.nl
mail@ezstedebouw.nl

H+N+S

Landschapsarchitecten

Postbus 1603
3800 BP Amersfoort
t 033 4328036

Soesterweg 300
3812 BH Amersfoort

www.hnsland.nl
mail@hnsland.nl

BuildDesk

Postbus 694
6800 AR Arnhem
t 026 3537272

Gele Rijders Plein 11-2
6811 AN Arnhem

www.builddesk.nl
info@builddesk.nl

bbn adviseurs

Postbus 94
3990 DB Houten
t 088 2267400

De Molen 100
3995 AX Houten

www.bbn.nl
info@bbn.nl

De gemeente Tynaarlo / de opsteller heeft alle rechthebbenden van afbeeldingen geprobeerd te achterhalen. Personen of instanties die menen aanspraak te maken op auteursrecht, verzoeken wij contact op te nemen met de gemeente Tynaarlo of met de opsteller van dit rapport, Enno Zuidema Stedebouw.

Projectnummer 0224
Niehove, september 2013
Enno Zuidema Stedebouw

.....

Inhoud

1.0	Beeldkwaliteit De Bronnen	7
1.01	Inleiding	7
1.02	Beeldkwaliteit in De Bronnen	7
2.0	Route naar beeldkwaliteit	9
2.01	Hoe het werkt: beeldkwaliteit en bouw-wensen	9
2.02	Doel	9
2.03	Middelen	10
2.04	Criteria	10
2.05	Oplossingen	11
2.06	Beschrijving van kamers en aanbevelingen	11
2.07	Organisatie	11
3.0	Beschrijving en aanbevelingen kamers	13
3.01	Kamer 1 MFA	14
3.02	Kamer 2 In de Coulissen	18
3.03	Kamer 3 Hofjes aan het landschap	26
3.04	Kamer 6a Erven aan de rand	34
3.05	Kamer 8a In het brongebied	40
	Bijlagen	44
	Bijlage I: Overzicht Landschappelijk wonen	45
	Bijlage II: Overzicht erfafscheidingen	46
	Bijlage III: Overzicht parkeeroplossingen	50

Impressie van de Nieuwe Stukken



Beeldkwaliteit De Bronnen

1.01 Inleiding

In dit document over ‘beeldkwaliteit’ beschrijven we voor toekomstige bewoners, bouwers en de welstandscommissie hoe we beeldkwaliteit in De Bronnen willen stimuleren en begeleiden. Eerst gaan we in op wat we met de beeldkwaliteit willen bereiken, gevolgd door de middelen die we daarvoor in de Bronnen gebruiken. Tot slot beschrijven we de oplossingen waar de initiatiefnemers aan kunnen denken die in De Bronnen willen bouwen.

1.02 Beeldkwaliteit in De Bronnen

De Bronnen is een bijzonder gebied. Naast dorpsrand en uitloopgebied voor de bestaande wijken van Vries, is het een gebied om in te wonen en te leven. Een bijzondere plek om op te groeien, oud te worden en om in te leren, spelen en sporten. ‘Beeldkwaliteit’ in De Bronnen bestaat uit het totaalbeeld van het gebied, inclusief de mogelijkheden om het gebied te gebruiken.

De beeldkwaliteit van De Bronnen bestaat uit een aantal onderdelen. De eerste is de sterke landschappelijke structuur, met de houtwallen en zandpaden, bosvakken, laagtes en het brongebied. Dan volgen de verkavelingen, die verschillende samenvoegingen van woningen mogelijk maken: rijen, clusters, erven en eilanden met woningen. Vervolgens is er de inrichting van de openbare ruimte, die zoveel mogelijk aansluit bij het landschap van weiden, grasstroken, zandpaden en landwegen. In de openbare ruimte streven we naar eenvoud: sobere materialen die naast elkaar worden gebruikt. Het laatste onderdeel is de bijdrage die de toekomstige bewoners, ontwikkelaars, bouwers (de initiatiefnemers) en bewoners van de woningen hieraan leveren.

Impressie van een kamer



2.0

Route naar beeldkwaliteit

2.01 Hoe het werkt: beeldkwaliteit en bouw- wensen

In De Bronnen willen we mensen de vrijheid geven om hun eigen woonomgeving zelf in te vullen. Het bedenken en ontwerpen van de woning is daar een mogelijkheid voor. Dat leidt ertoe dat we niet regels dwingend willen opleggen, maar de initiatiefnemers vooral willen uitdagen. Zij worden gevraagd een bijdrage te leveren aan deze prachtige omgeving. Daarnaast is flexibiliteit belangrijk, omdat we nog niet precies weten welke verkavelingen worden gerealiseerd. Ook weten we nu nog niet waar welke woning komt. Het werken aan beeldkwaliteit in een moeilijk te plannen eindsituatie vraagt daarmee om een helder kader (doel) en minder vast uitgewerkte middelen en oplossingen. Bij de indiening en toetsing van bouwplannen is het van groot belang om deze drie begrippen (doel, middelen, oplossingen) consequent te gebruiken, in relatie tot beeldkwaliteit.

2.02 Doel

In het gebied kan een ‘De Bronnen-gevoel’ ontstaan, doordat mensen alleen en/of met elkaar hun eigen omgeving gaan inrichten. Dit gebeurt op de ene plek meer dan op de andere. Het besef van ‘iedere plek is anders’ draagt daaraan bij. Want door landschappelijke karakteristieken, verkavelingen, de openbare ruimte en door architectuur, tuin en erfscheidingen ontstaan – bijna als vanzelf – verschillen. Verschillen die De Bronnen veel interessanter maken dan een woongebied dat ‘van bovenaf’ tot de laatste vierkante meter is bedacht. Het leidt tot de volgende criteria voor de beeldkwaliteit.

- bouwinitiatieven dragen positief bij aan de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan;
- de architectuur past in het grotere landschap van het gebied en contrasteert niet daarmee;
- bouwinitiatieven dragen bij aan de landschappelijke verschillen; er wordt in het bos anders gebouwd dan in het brongebied;

2.03 Middelen

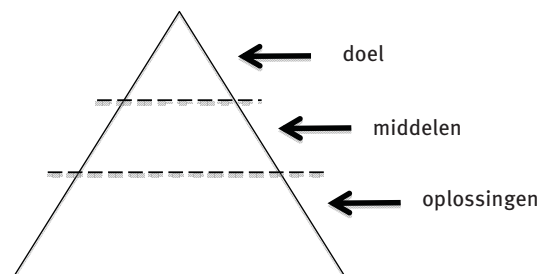
Beeldkwaliteit wordt bereikt door de gevels, daken, entrees en posities van gebouwen zorgvuldig vorm te geven. Bij een terughoudende en flexibele omgang met beeldkwaliteit hoort dat we niet de oplossing voorschrijven, maar het doel en de mogelijke middelen beschrijven. De hier genoemde middelen staan steeds in dienst van het doel en worden ook hieraan getoetst.

Het gaat om de oriëntatie van de woning, de architectuur, de hoofdvorm, het kleur en materiaalgebruik.

Bouwinitiatieven in De Bronnen:

- het bouwwerk is in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent uitgevoerd. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking zijn passend bij en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.
- tonen de oriëntatie van kavels en de woningen daarop. De positie van de entree, de tuin en het terras is verwerkt in de architectuur van de woning;
- gebruiken de rooilijn als uiterste grens voor het hoofdvolume;
- maken de functies in een woning/gebouw herkenbaar;
- bestaan uit eenvoudige volumes;
- hebben een terughoudend kleurgebruik, dat past bij het landschap;
- hebben een zorgvuldige detaillering, die de eenvoud van vormen ondersteunt;
- sluiten in de dichtere delen (kamer 2, 3, 4 noord) aan bij de kwaliteit in het deelgebied;
- sluiten aan bij de omgeving, door middel van hagen, tuinen en ingangen/entrees, conform de principes erfscheidingen.

Het kan zijn dat een bouwinitiatief niet precies aan deze criteria op het niveau van middelen voldoet, maar wel op een andere, bijzondere manier bijdraagt aan het doel. Indien de kwaliteit al met al uitzonderlijk is, kan men afwijken van de criteria op het niveau van de middelen en de criteria op het niveau van de doelen volgen.



2.04 Welstandscriteria

Criteria op doel-niveau:

- bouwinitiatieven dragen positief bij aan de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan;
- de architectuur past in het grotere landschap van het gebied en contrasteert niet daarmee;
- bouwinitiatieven dragen bij aan de landschappelijke verschillen; er wordt in het bos anders gebouwd dan in het brongebied;

Criteria op niveau van middelen:

Bouwiniciatieven in De Bronnen:

- het bouwwerk is in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent uitgevoerd. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking zijn passend bij en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.
- tonen de oriëntatie van kavels en de woningen daarop. De positie van de entree, de tuin en het terras is verwerkt in de architectuur van de woning;
- gebruiken de rooilijn als uiterste grens voor het hoofdvolume;
- maken de functies in een woning/gebouw herkenbaar;
- bestaan uit eenvoudige volumes;
- hebben een terughoudend kleurgebruik, dat past bij het landschap;
- hebben een zorgvuldige detaillering, die de eenvoud van vormen ondersteunt;
- sluiten in de dichtere delen (kamer 2, 3, 4 noord) aan bij de kwaliteit in het deelgebied;
- sluiten aan bij de omgeving, door middel van hagen, tuinen en ingangen/entrees, conform de principes erfafscheidingen.

2.05 Oplossingen

De oplossingen zijn bouwkundige, architectonische uitwerkingen van de bovenstaande bedoelingen en middelen. Per kamer (deelgebied) toont dit BKP een aantal mogelijke oplossingen, in de vorm van referenties. Zij schrijven niet dwingend voor, maar brengen initiatiefnemers op ideeën hoe bepaalde ontwerpvragestukken kunnen worden opgelost. Deze oplossingen staan in hoofdstuk 3 van dit

beeldkwaliteitdocument.

2.06 Beschrijving van kamers en aanbevelingen

Het beeldkwaliteitdocument geeft per kamer een beschrijving en aanbevelingen. Aanbevelingen zijn aanwijzingen die, indien ze op vakkundige wijze worden opgevolgd, een resultaat opleveren dat leidt tot een positief advies door de welstandscommissie. Een indiener mag de aanbevelingen ook naast zich neerleggen en komen tot een bouwplan dat voldoet aan de ruimere welstandscriteria op niveau van doel of middel (zie 2.04). Kortom, de aanbevelingen geven de indiener duidelijkheid en vergroten de kans op een positief advies. Deze aanbevelingen zijn bedoeld voor de indiener en zullen ook door de welstandscommissie en de ambtelijke bouwplanbegeleiders gebruikt worden bij de toetsing van bouwplannen.

2.07 Organisatie

De gemeente Tynaarlo heeft een eigen organisatie voor de begeleiding van bouwplannen. Voor De Bronnen blijven we die organisatie gebruiken. Bouwplannen worden door een ambtenaar van bouw en woningtoezicht, onder supervisie van een stedenbouwkundig adviseur, begeleid. Wanneer deze klaar zijn voor toetsing, is er een kwaliteitsteam dat de bouwplannen toetst aan het bovenstaande doel, de middelen en mogelijke oplossingen. In het kwaliteitsteam neemt een ambtenaar vanuit bouw- en woningtoezicht deel, een lid van de welstandscommissie en de supervisor/stedenbouwkundige. Grote of sterk afwijkende plannen leggen we met advies van het kwaliteitsteam voor aan de welstandscommissie.



Proefverkaveling

- - - - - Studiegebied
- - - - - Plangrens
- Uitgeefbare kavels
- Wonen in het bos
- Nieuw aan te leggen weg
- Fietspad
- Bestaand zandpad
- Nieuw aan te leggen zandpad
- Voetpad
- Erf/hof/plein
- Houtwal
- Singel
- Laan
- Runsloot
- Sloot
- Bloemrijk grasland
- Waterberging
- Water
- MFA
- Parkeren MFA

3.0

Beschrijving en aanbevelingen kamers

In dit hoofdstuk beschrijven we de kamers uit de eerste fase en geven we een aantal aanbevelingen mee. Het betreft de volgende kamers:

- Kamer 1 MFA
- Kamer 2 In de Coulissen
- Kamer 3 Hofjes aan het landschap
- Kamer 6a Erven aan de rand
- Kamer 8a In het Brongebied

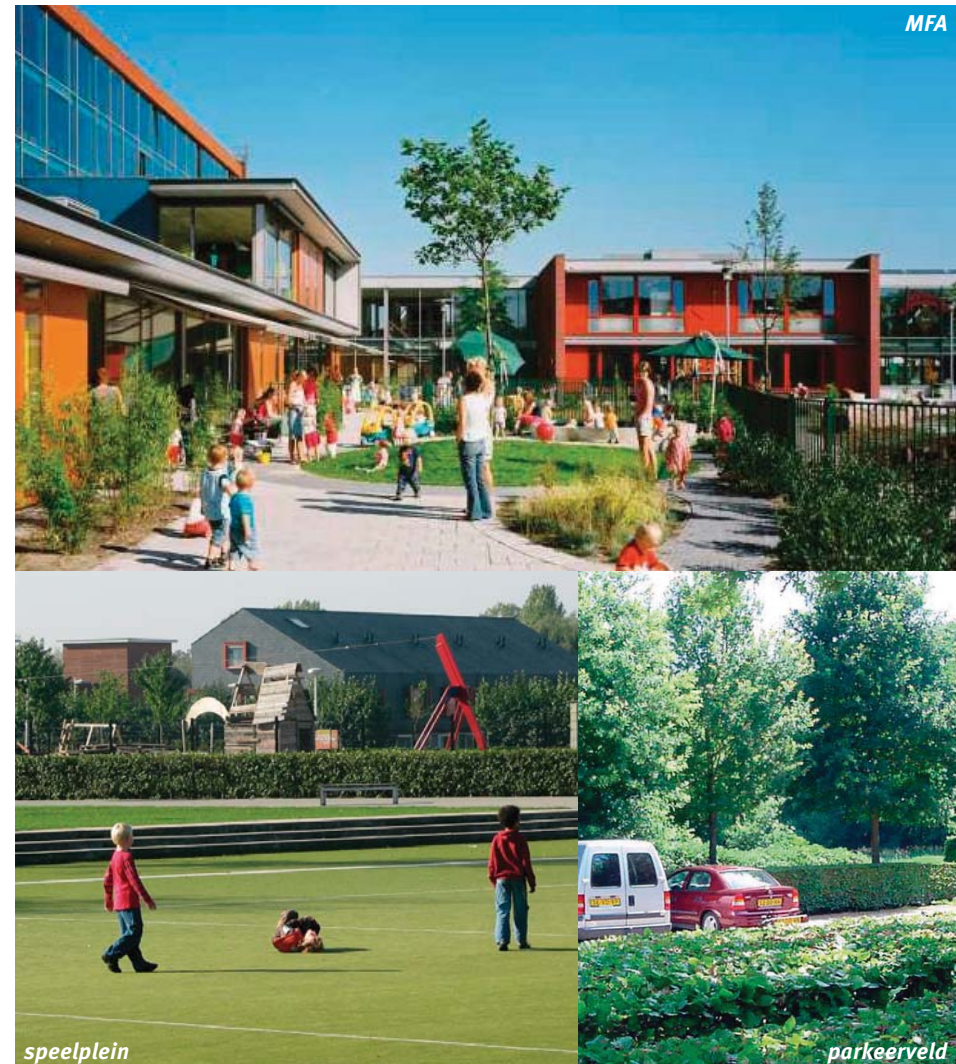
3.01 Kamer 1 MFA

Sfeer en karakteristiek

- Sfeer: tussen de houtwallen liggen de MFA en de parkeerplaats. Rond de MFA vinden we schoolpleinen met entrees van het gebouw en met toegangen vanuit de (zand)paden en fietspaden uit alle richtingen. Ook is hier ruimte voor een speelplaats voor de oudere jeugd (met een skatebaan en mogelijk een pannakooi en/of een basketbalveld). We verplaatsen hiervoor de skatebaan van de huidige plek bij de sporthal naar deze plek.
- Landschappelijke karakteristiek: gelegen op de flank, waar het beeld wordt bepaald door houtwallen en zandpaden.
- Ligging: De MFA heeft een centrale positie in het dorp. De ligging aan de Eikenlaan zorgt voor een directe relatie met de kern van het dorp, de sporthal, Diepsloot en de overige kamers in de Bronnen.

Hoofdstructuur

- Ruimtelijke opzet: het doorgaande fietspad, dat aansluit op de Eikenlaan, verdeelt de kamer in twee delen. De MFA ligt ten westen van deze fietsverbinding, zo dicht mogelijk bij het dorp en de sporthal. Ten oosten van het fietspad is ruimte voor een eventuele kiss&ride zone en parkeren.
- Ontsluiting: met het oog op de veiligheid is het autoverkeer gescheiden van het fietsverkeer.



speelplein

parkeerveld

Sfeerbeelden Kamer 1

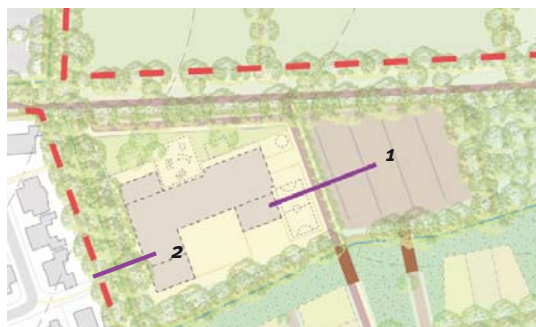
- Auto-ontsluiting: de parkeerplaats van de MFA is direct toegankelijk via de Nieuwe Stukken en de laan in kamer 2. Daarnaast is de MFA (te voet) ook bereikbaar vanaf het parkeerterrein bij de sporthal, aan de Eikenlaan.
- Fietsontsluiting: de MFA is zowel vanuit het dorp, via het vrij liggende fietspad in de Eikenlaan, als vanuit de Bronnen, via het vrij liggende doorgaande fietspad goed en veilig bereikbaar. Om het fietsverkeer rondom de MFA ordelijk te laten verlopen kan er aan de noordzijde van de kamer een fietscircuit worden gecreëerd, met ruime stallingmogelijkheden, ingepast in groen.
- Eventuele Kiss&ride: om ervoor te zorgen dat kinderen veilig met de auto kunnen worden afgezet is er tussen parkeerplaats en fietspad ruimte voor een kiss&ride zone.

Staalkaarten (flexibiliteit)

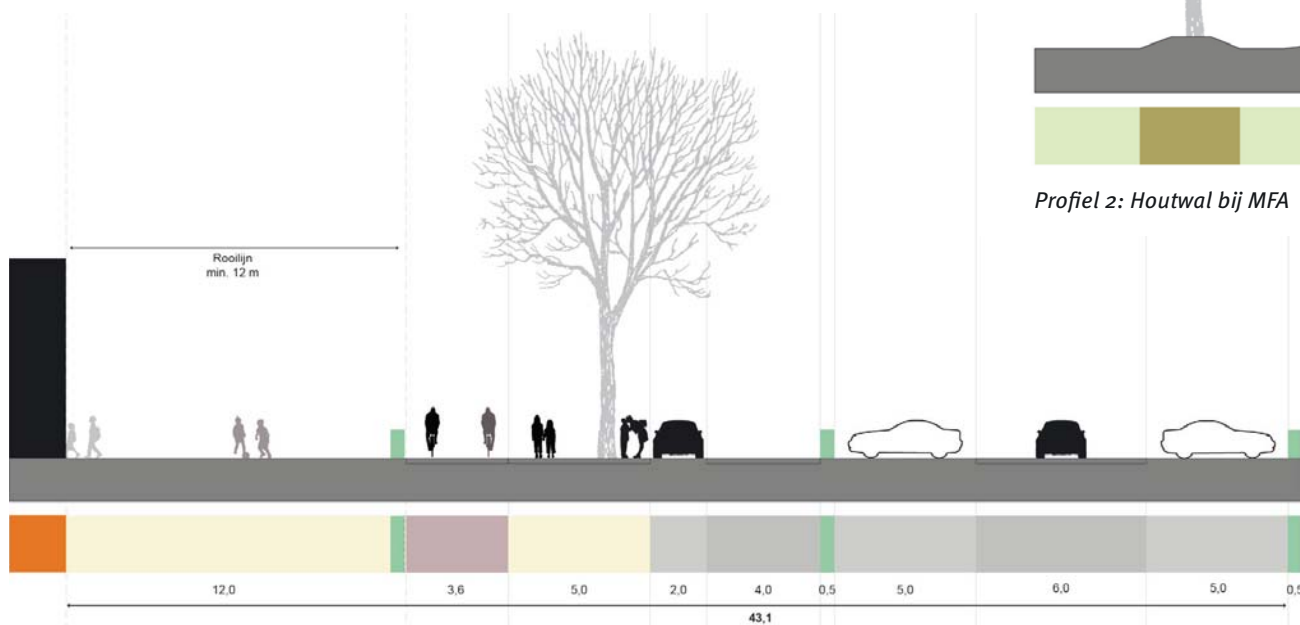
- Voor de MFA zelf geldt dat het programma hiervoor de afgelopen tijd steeds minder omvangrijk is geworden. De komende periode moet blijken wat het exacte programma en ruimtebeslag wordt. In deze kamer ontstaat mogelijk, naast de bouw van de MFA, ruimte voor aanvullend programma. Gedacht kan worden aan dienstverlenende functies, maatschappelijke doeleinden of woningbouw. Het is denkbaar dat de hoofdstructuur hierop enigszins moet worden aangepast.

MFA en parkeerveld

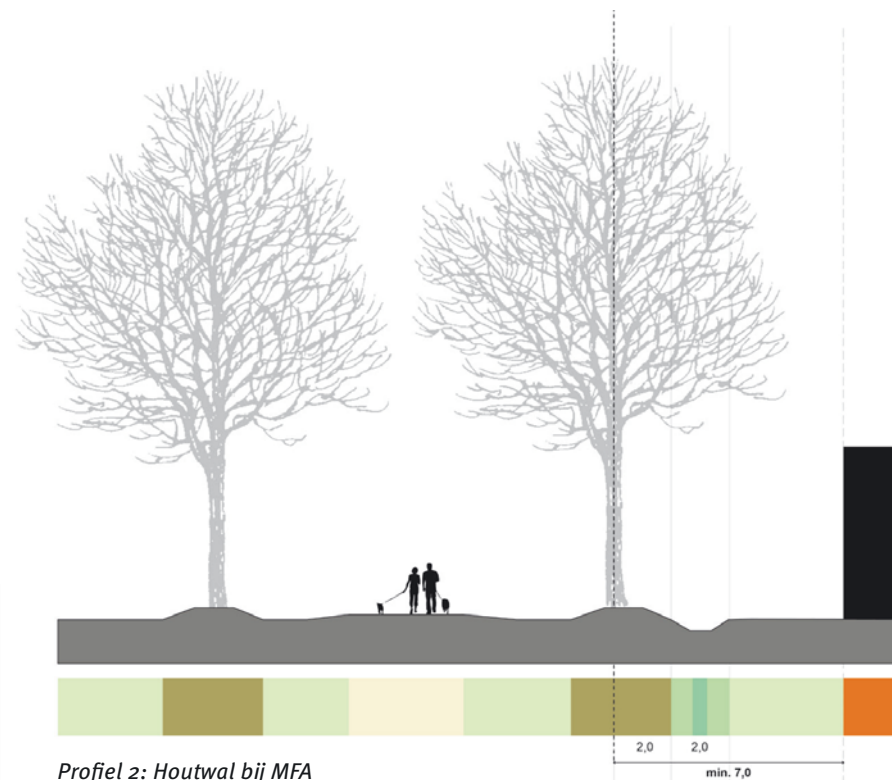
- Meerdere entrees: gezien het multifunctionele gebruik en de dubbele oriëntatie is het belangrijk dat het gebouw meerdere entrees krijgt, zodat onderdelen van het gebouw onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren en het gebouw van verschillende kanten bereikbaar is vanaf de (zand)paden en fietspaden uit alle richtingen.
- Speelvoorzieningen: rondom de MFA is ruimte voor schoolpleinen, een skatebaan, een basketbalveld en een pannakooi, daarbij is rekening gehouden met voldoende (30m.) afstand tot de naastgelegen woningen in kamer 2 en de bestaande woningen in Diepsloot.
- Om er voor te zorgen dat de kinderen prettig buiten kunnen spelen, zijn de speelvoorzieningen zo veel mogelijk op de ochtend- en/of middagzon te georiënteerd.
- Parkeerveld: de parkeerplaatsen worden met groene landschappelijke hagen omzoomd, zodat de auto's voor een groot deel uit het zicht zijn en het parkeerveld een groen uitstraling krijgt.



“Getoonde plattegrond van MFA is indicatief”



Profiel 1: Hoofdontsluiting



Profiel 2: Houtwal bij MFA

Groen

- Rondom de MFA, met name aan de noordzijde: parkachtige groenvoorziening (gras met bomen van verschillende grootte (2e en 3e categorie), bijvoorbeeld bloesembomen (kers, appel), paardenkastanje, es).
- Parkeerveld: de parkeerplaatsen worden met geschoren groene hagen (bijvoorbeeld beuk) omzoomd (hoogte 1–1,5m.)
- Houtwallen: in de bestaande houtwallen komen inheemse boomsoorten voor als zomereik, es en berk. In een eventuele heesterlaag kan meidoorn, vuilboom, lijsterbes, hazelaar of Gelderse roos.

Aanbevelingen

Op het niveau van de kamer:

- De inrichting van de openbare ruimte en de geleding van het gebouw zijn op elkaar afgestemd.
- Gebouwen en eventuele bijgebouwen/bouwwerken in deze kamer zijn zodanig geplaatst en zo zorgvuldig ontworpen dat ze onderdeel zijn van het karakter van de kamer en de bebouwing daarbinnen.

Op het niveau van het gebouw:

- De entrees zijn goed herkenbaar en representatief.
- Het materiaalgebruik en detaillering zijn zorgvuldig en representatief.

3.02 Kamer 2 In de Coulissen

Sfeer en karakteristiek

- Sfeer: in deze meest dorpse van alle kamers hebben alle woningen zicht op een houtwal. De buurtjes liggen rond de laan, aan de waterberging en tussen de houtwallen. Terwijl de woningen heel verschillend kunnen en zullen zijn, vormen de hagen rond de tuinen een belangrijk beeldmerk van deze kamer.
- Landschappelijke karakteristiek: gelegen op de flank, waar het beeld wordt bepaald door houtwallen en zandpaden.
- Relatie met het dorp: ligt in directe verbinding met voorzieningen en buurten van het dorp.

Hoofdstructuur

- Ruimtelijke opzet: de laan en een groene scheg, met het doorgaande fietspad, verdeelt deze kamer in drie woonvelden.
- Ontsluiting: de kamer is bereikbaar vanaf de Nieuwe Stukken. De woningen worden ontsloten via de laan en de woonstraten. Fiets en autoverkeer zijn gemengd (met uitzondering van het doorgaande vrij liggende fietspad).

Staalkaarten (flexibiliteit)

- Staalkaarten geven een beeld van een mogelijke verkaveling voor dit specifieke woonveld. Uiteraard zijn andere indelingen denkbaar die, afhankelijk van kansen en wensen uit de markt, nader uitgewerkt kunnen worden.
- Woonvelden: kunnen worden ingericht met grotere of kleinere kavels.



Sfeerbeelden Kamer 2

- Woonstraten: kunnen zowel doodlopend zijn of onderling verbonden door een weg in de beschermingszone van de houtwal.

Landschappelijk wonen

- Woonkwaliteiten: wonen met zicht op brongebied; wonen aan de waterberging; wonen aan houtwal; wonen in straatje met zicht op houtwal; wonen aan laan; wonen aan groene scheg.

Verschillende soorten kavels

- Er is ruimte voor diverse soorten / maten kavels.
- Duurdere kavels: aan de waterberging en aan Nieuwe Stukken, met uitzicht over het brongebied.
- Goedkopere/kleine kavels: ten westen van doorgaande fietspad zijn goede mogelijkheden voor kleine (rij) woningen rond een gemeenschappelijk parkeerhof.

Profielen hoofdstructuur

- Laan: ruim profiel met bermen en laanbomen. Rijbaan (auto en fiets) heeft breedte van 5m. en wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. Voetpad aan zuidzijde rijbaan heeft een breedte van 2m. en wordt uitgevoerd in afgestrooid asfalt.
- Groene scheg met fietspad: Scheg wordt ingericht met gras en boomgroepen. Er is ruimte voor speelplekken voor ouderen kinderen. Het fietspad is dubbelzijdig en ligt op enige afstand van woningen. Het heeft een breedte van 3,6m. en wordt uitgevoerd in zandkleurig beton.

- Woonstraten: asymmetrisch profiel met groene bermen en aan de westzijde een kleine boom. De rijbaan (auto-fiets-voet) heeft een breedte van 5m. en wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. Aan één zijde van de straat is ruimte voor langspaarkeerplaatsen voor bezoekers.

Groen

- Waterberging: relatief open, op hogere delen inheemse boomsoorten bijv. els, wilg, zachte berk. Op natte lage delen: waterminnende beplanting.
- Groene scheg: parkachtige soorten, verschillende grootte (1e, 2e 3e categorie), bijv. bloesembomen (kers, appel), paardenkastanje, es. Op lage delen van de scheggen, die onderdeel vormen van de waterberging: inheemse boomsoorten, bijv. els, wilg, zachte berk. Hagen laag (onder ooghoogte), bijvoorbeeld beuk, meidoorn of esdoornhaag, losgroeïend daar waar er genoeg plek is.
- Laan: boomsoort van de 1e grootte, (half)transparante kroon, bijvoorbeeld es, iep. Hagen laag (onder ooghoogte), geschoren, bijvoorbeeld beukenhaag.
- Woonstraten: boomsoort van de 3e grootte, (half) transparante kroon, bijvoorbeeld gleditsia. Hagen laag (onder ooghoogte), bijv. beuk, meidoorn of esdoornhaag.
- Houtwallen: in de bestaande houtwallen komen inheemse boomsoorten voor als zomereik, es en berk. In een eventuele heesterlaag kan meidoorn, vuilboom, lijsterbes, hazelaar of Gelderse roos.

Overgangen privé - openbaar

- Oriëntatie: aan de Laan en richting de Nieuwe Stukken worden voorkanten van woningen gerealiseerd. De woningen aan de Nieuwe Stukken kunnen een eigen ontsluiting/inrit krijgen.
- Rooilijnen: de rooilijn is de lijn die aangeeft hoe ver bouwvolumes van hoofd- en bijgebouwen (minimaal) uit de erfgrens staan. Met oog op een groen beeld ligt de rooilijn van alle bouwvolumes terug, zodat de woningen een voortuin hebben. Hoekwoningen hebben ook zijtuinen. Het is mogelijk om, in overleg, af te wijken van de (minimale) rooilijnen die in de profielen zijn aangegeven.
- Erfafscheidingen: tuinen worden in beginsel omzoomd met lage of hoge hagen. Daar waar zicht op de openbare ruimte een vereiste is, met het oog op de sociale veiligheid, (scheg met fietspad) zijn de hagen laag. Op een aantal plekken, bijvoorbeeld aan de waterbergingszone of aan de groene scheg, is het weglaten van een erfafscheiding bespreekbaar of kan de erfafscheiding uitgevoerd worden als onderdeel van de architectuur, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda.



Speelplekken

- Kinderen 12+
- Kinderen 6-12 jaar
- Kinderen 0-6 jaar



Erfafscheidingen

- Lage haag
- Lage/hoge haag
- Lage haag / hoge haag / architectuur
- Geen/architectuur
- Lage haag/architectuur

Parkeren

- Parkeernormen: 2 pp/woning voor dure/middeldure woningen; 1,8 pp/woning voor goedkope woningen. De normen betreffen zowel het parkeren voor bewoners als voor bezoekers.
- Bewoners: bewoners parkeren op eigen erf. Het parkeren voor goedkope woningen gebeurt op eigen erf in combinatie met collectieve parkeerhofjes of -straatjes aan de achterzijde van de woningen, of in kleine parkeerkoffers ingepast in de woonstraat. Hiervoor is in de openbare ruimte (nog) geen ruimte gereserveerd.
- Bezoekers: bezoekers parkeren in de woonstraten, langs de rijbaan of in kleine koffers.

Speelplekken

- Kinderen 0-6jaar: in de groene scheg, centraal in de kamer.
- Kinderen 6-12 jaar: natuurlijke speelplaats in de waterbergingszone/groene scheg.
- Kinderen 12 jaar en ouderen: speelvoorzieningen rondom de MFA.

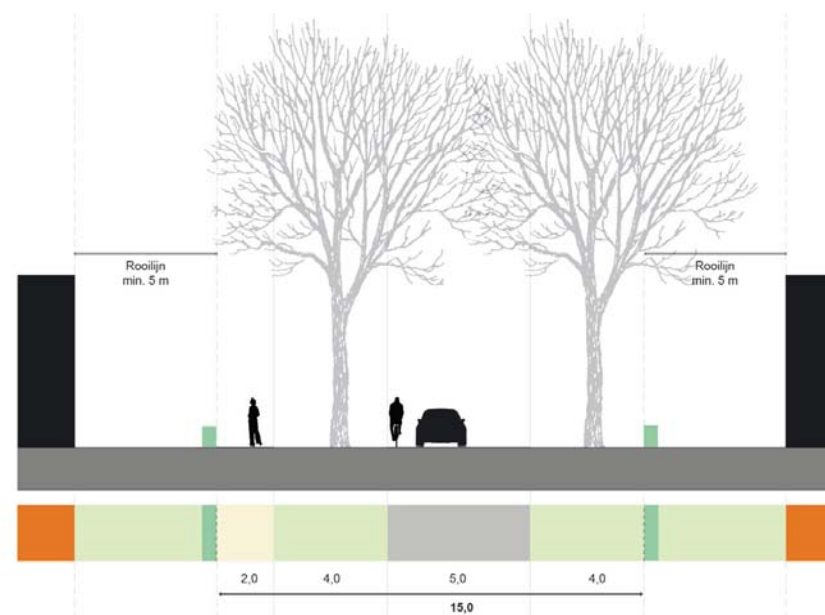
Aanbevelingen

Op het niveau van de kamer:

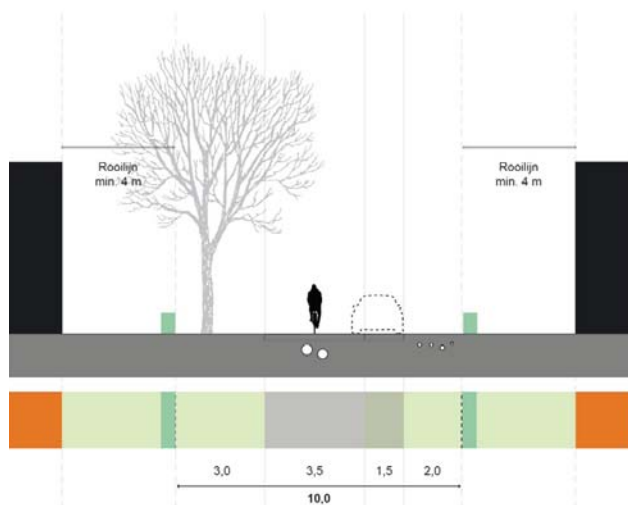
- Gebouwen hebben een verschillende positie ten opzichte van het landschap: dit is terug te zien in het ontwerp van de gebouwen en in de plekken van openingen in de gevels (entree, raampartijen, balkons, serres).
- De openingen in de gevels (raampartijen, balkons, serres) die te maken hebben met uitzicht worden zorgvuldig vormgegeven en dragen positief bij aan de kwaliteit van het geheel.

Op het niveau van het gebouw:

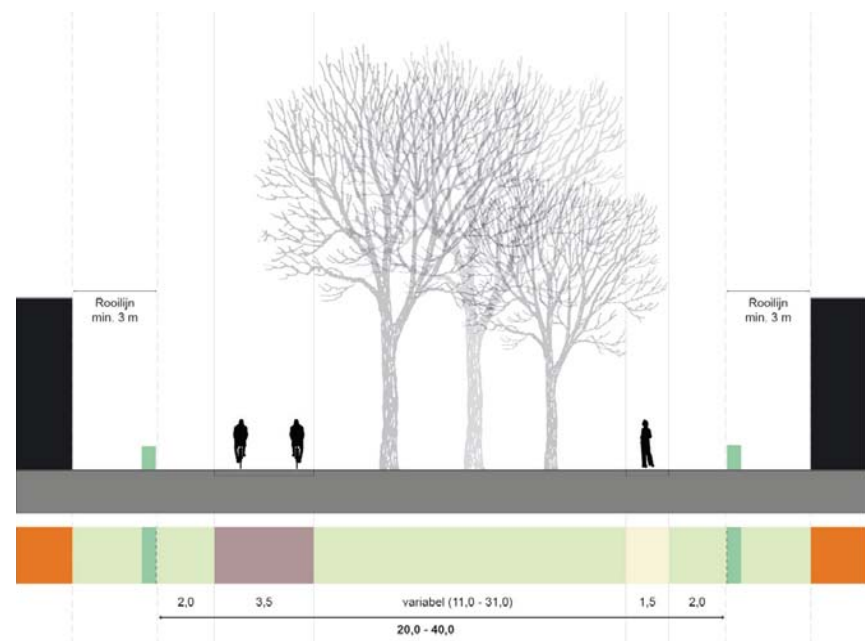
- Gebouwen in een rij of straat inspireren elkaar, in vorm en/of stijl en/of kleur en/of materiaal.
- De architectuur van gebouwen draagt bij aan een neutrale uitstraling, de uitstraling van materialen in gevels en daken zijn belangrijker dan versiering en details.
- Ieder gebouw heeft één hoofdtype gevelmateriaal, dat wel op verschillende wijze in de gevelvlakken kan worden verwerkt.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.



Profiel 1: Hoofdontsluiting



Profiel 2: Woonstraat



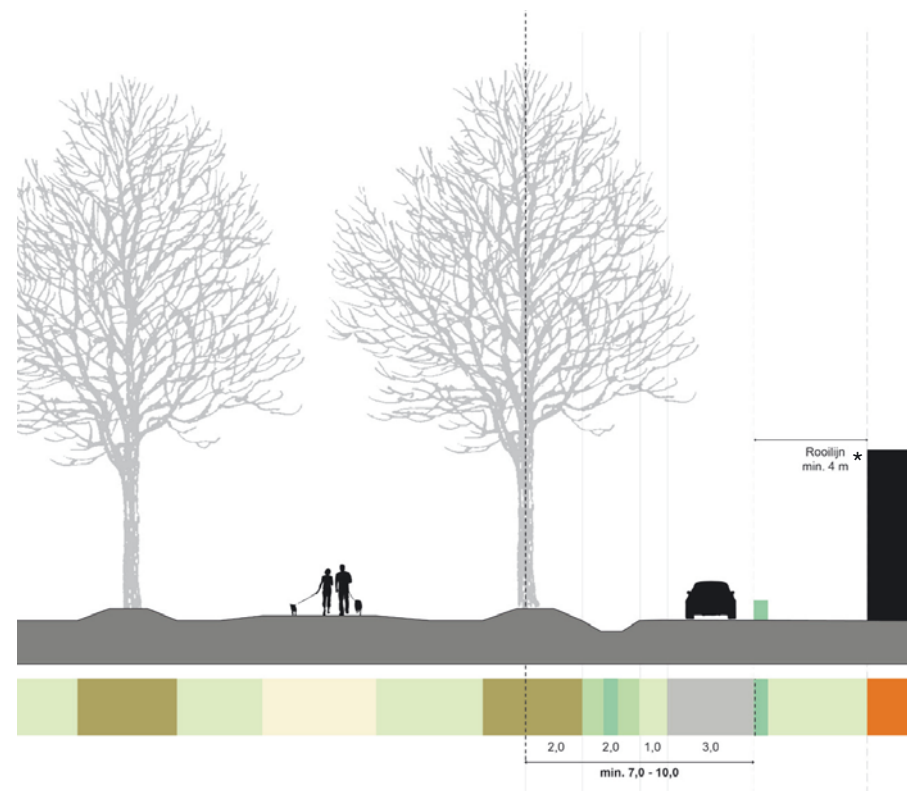
Profiel 3: Fietspad



Profiel 4: Waterberging



Profiel 5: Nieuwe Stukken



Profiel 6: Houtwal (als er geen weg ligt kunnen bijgebouwen tot een hoogte van 3m op een afstand van 10m van de houtwal gebouwd worden)*

3.03 Kamer 3 Hofjes aan het landschap

Sfeer en karakteristiek

- Sfeer: de woningen in kamer 3 delen hun buitenruimte – buiten de tuin – met elkaar in de vorm van hofjes (voor toegang, spelen en parkeren) en in de vorm van groene zones die uitzicht geven op de waterberging. Door het open karakter van de waterberging ontstaan mooie kansen voor doorkijkjes naar het brongebied. Dit komt terug in de architectuur van de kamer. Het collectieve karakter van de hofjes blijkt uit de inrichting ervan: deze kan door de bewoners zelf bepaald worden, maar de gemeente kan dit ook doen.
- Landschappelijke karakteristiek: gelegen op de flank, waar het beeld wordt bepaald door houtwallen en zandpaden.
- Relatie met het dorp: is via andere kamers (2 en 7) verbonden met de voorzieningen en buurten in het dorp.

Hoofdstructuur

- ruimtelijke opzet: de kamer bestaat uit drie woonhofjes (woonvelden) met daartussen openbare groene scheggen.
- ontsluiting: de hofjes worden van binnenuit ontsloten, via een weg gelegen in de houtwalzone aan de noordzijde van de kamer.

Staalkaarten (flexibiliteit)

- Staalkaarten geven een beeld van een mogelijke verkaveling voor dit specifieke woonveld. Uiteraard zijn andere indelingen denkbaar, die afhankelijk van kansen en wensen uit de markt nader uitgewerkt kunnen worden.



Sfeerbeelden Kamer 2

- Woonvelden: de contouren en ligging van de woonhofjes zijn gegeven. De inrichting van het hofje en het aantal en type woningen kan op verschillende manieren vorm krijgen.

Landschappelijk wonen

- Verschillende woonkwaliteiten: wonen met zicht op brongebied; wonen aan waterberging; wonen aan houtwal; wonen aan groene scheg.

Verschillende soorten kavels

- Er is ruimte voor diverse soorten / maten kavels.
- Duurdere kavels: aan de waterberging en aan de Nieuwe stukken met uitzicht op het brongebied.

Profielen hoofdstructuur

- Ontsluitingsweg houtwalzone: ruim profiel met aan de zuidzijde wisselend ruimte voor enkele solitaire bomen en boomgroepen (verschillende soorten en grootten/categorieën). Rijbaan (auto en fiets) heeft breedte van 5m. en wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. Voetpad aan zuidzijde rijbaan heeft een breedte van 1,5m. en wordt uitgevoerd in afgestrooid asfalt.
- Groene scheg met fietspad: scheg wordt ingericht met gras en boomgroepen (verschillende soorten en grootten/categorieën). Er is ruimte voor speelplekken voor ouderen kinderen. Het fietspad is dubbelzijdig en ligt op enige afstand van woningen. Het heeft breedte

van 3,6m en wordt uitgevoerd in zandkleurig beton.

- Woonhofje: de verharding aan de rand heeft een breedte van 4,5m. en wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. De groene ruimte in het midden heeft een breedte van 11m en kent een collectief gebruik (speelplek, moestuin, boomgaardje, bezoekers parkeren). De inrichting van deze ruimte kan door de bewoners zelf worden bepaald, maar de gemeente kan dit ook doen.

Groen

- Waterberging: relatief open, op hogere delen inheemse boomsoorten bijv. els, wilg, zachte berk. Op natte lage delen: waterminnende beplanting.
- Scheggen: parkachtige soorten, verschillende grootte (1e, 2e 3e categorie), bijv. bloesembomen (kers, appel), paardenkastanje, es. Op lage delen van de scheggen, die onderdeel vormen van de waterberging: inheemse boomsoorten, bijv. els, wilg, zachte berk. Hagen laag (onder ooghoogte), bijvoorbeeld beuk, meidoorn of esdoornhaag, losgroeïend daar waar er genoeg plek is.
- Ontsluitingsweg: inheemse soort, 1e of 2e grootte, bijvoorbeeld eik, berk. Hagen een meer landschappelijke uitstraling / bij genoeg ruimte: losgroeïende haag (niet geschoren) bijvoorbeeld meidoorn- of esdoornhaag, anders geschoren.
- Hofjes: formele opzet, boomsoort van de 3e grootte, (half)transparante kroon, bijvoorbeeld gleditsia. Hagen laag (onder ooghoogte), bijv. beuk, meidoorn of

esdoornhaag, geschoren.

- Houtwallen: in de bestaande houtwallen komen inheemse boomsoorten voor als zomereik, es en berk. In een eventuele heesterlaag kan meidoorn, vuilboom, lijsterbes, hazelaar of Gelderse roos.

Overgangen privé - openbaar

- Oriëntatie: aan de weg in de houtwalzone worden voorkanten van woningen gerealiseerd.
- Rooilijn: de rooilijn is de lijn die aangeeft hoe ver bouwvolumes van hoofd- en bijgebouwen (minimaal) uit de erfgrens staan. Met oog op een groen beeld ligt de rooilijn van de bouwvolumes aan de hoofdontsluiting en aan de groene scheggen terug, zodat de woningen een (voor)tuin hebben. Hoekwoningen hebben ook zijtuinen. Het is mogelijk om, in overleg, af te wijken van de (minimale) rooilijnen die in de profielen zijn aangegeven.
- Erfafscheidingen: Aan de binnenzijde van de hofjes wordt uitgegaan van een haag. Hierdoor ontstaat een eenduidig en groen beeld. Met het oog op de uitstraling en sociale veiligheid van de groene scheggen tussen de hofjes, worden aan de buitenzijde in beginsel lage hagen toegepast. Op een aantal plekken is het weglaten van een erfafscheiding bespreekbaar of kan de erfafscheiding uitgevoerd worden als onderdeel van de architectuur, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda.



Speelplekken

- Kinderen 12+
- Kinderen 6-12 jaar
- Kinderen 0-6 jaar



Erfafscheidingen

- Lage haag
- Lage/hoge haag
- Lage haag / hoge haag / architectuur
- Geen/architectuur
- Lage haag/architectuur

Parkeren

- Parkeernormen: 2 pp/woning voor dure/middeldure woningen; 1,8 pp/woning voor goedkope woningen. De normen betreffen zowel het parkeren voor bewoners als voor bezoekers.
- Bewoners: bewoners parkeren op eigen erf. Het parkeren voor goedkope woningen gebeurt op eigen erf in combinatie met collectieve parkeerhofjes of -straatjes aan de achterzijde van de woningen, of in kleine parkeerkoffers ingepast in de woonstraat. Hiervoor is in de openbare ruimte (nog) geen ruimte gereserveerd.
- Bezoekers: bezoekers parkeren in het woonhof en/of in kleine parkeerkoffers ingepast tussen de kavels.

Speelplekken

- Kinderen 0-6jaar: in de groene scheg, centraal in de kamer 2.
- Kinderen 6-12 jaar: natuurlijke speelplaats in de waterbergingszone.
- Kinderen 12 jaar en ouderen: speelvoorzieningen rondom de MFA.

Aanbevelingen

Op het niveau van de kamer:

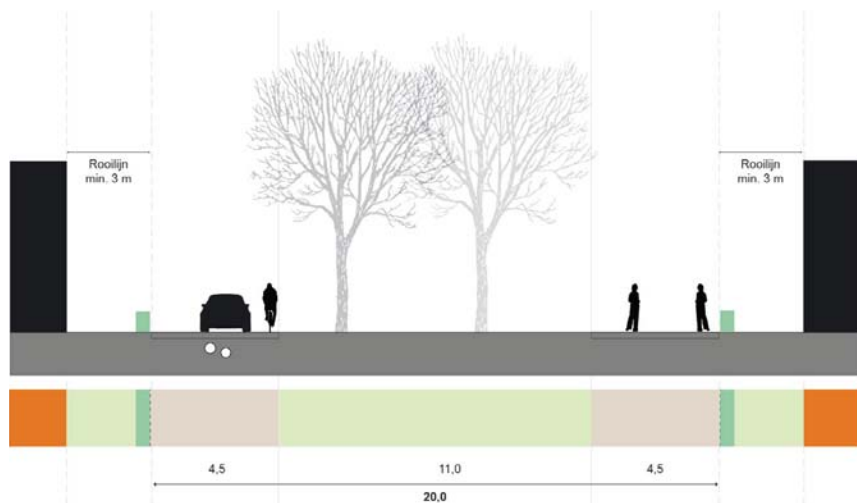
- Gebouwen rond een hofje zijn op elkaar betrokken en dragen bij aan een ruimtelijke eenheid in het hofje, dit uit zich in eenheid of overeenkomstigheid wat betreft vorm en/of materiaal.
- De overgangen tussen het hofje en de privé-tuinen zijn – indien gebouwd – zorgvuldig vormgegeven en in positie en/of materiaal en/of kleur op elkaar afgestemd.
- Tussen de verschillende hofjes zijn de verschillen in uitstraling, architectuur, stijl, materiaal en kleur groter dan binnen de hofjes.

Op het niveau van het gebouw:

- Gebouwen aan een hofje tonen overeenkomst met de naastgelegen objecten en dragen zo bij aan het beeld van een collectief geheel.
- Woningen zijn herkenbaar, bijvoorbeeld door positie, geleding en entrees.
- Gebouwen aan een hofje vullen elkaar aan in vorm en/of stijl en/of kleur en/of materiaal.
- De gevels van gebouwen aan de openbare ruimte tussen de hofjes zijn zorgvuldig vormgegeven
- De architectuur van gebouwen draagt bij aan een neutrale uitstraling, de uitstraling van materialen in gevels en daken zijn belangrijker dan versiering en details.



Profiel 1: hoofdontsluiting



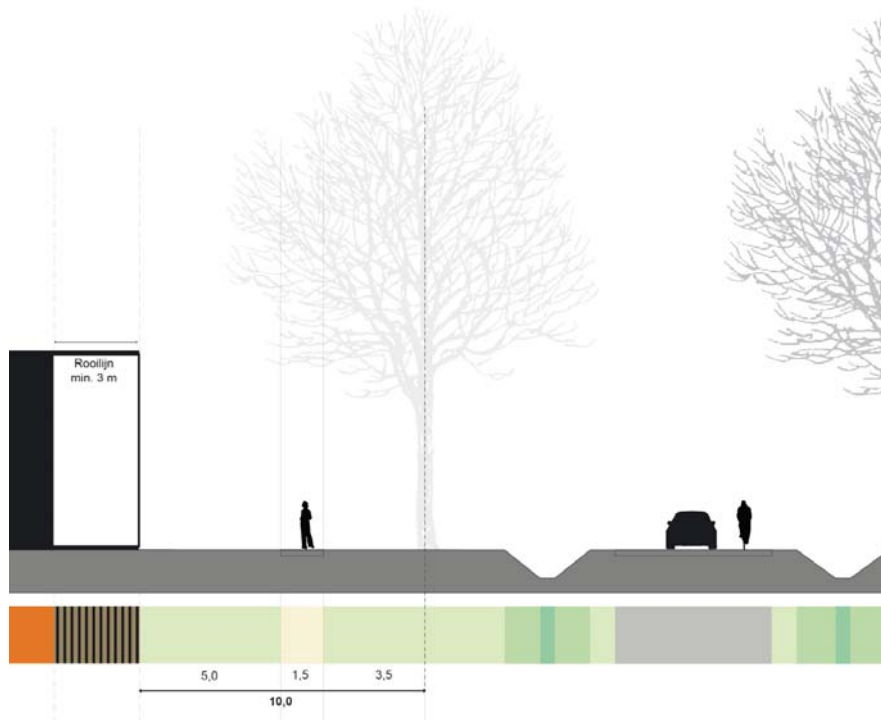
Profiel 2: woonhof



Profiel 3: fietspad



Profiel 4: waterberging



Profiel 5: Nieuwe Stukken



Profiel 6: houtwal (als er geen weg ligt kunnen bijgebouwen tot een hoogte van 3m op een afstand van 10m van de houtwal gebouwd worden)*

3.04 Kamer 6a Erven aan de rand

Sfeer en karakteristiek

- Sfeer: in deze kamer liggen woningen rond een aantal erven en boomgaarden. Woningen zijn samengevoegd in gebouwen met een grote kap, onder kapschuren staan auto's. De erven kennen speelplekken, pluk- en moestuinen en ook eigen tuinen en huizen.
- Landschappelijke karakteristiek: erf aan (historische/oude) Taarloseweg op de rug van Rolde.
- Relatie met het dorp: gelegen aan de rand, op afstand van het centrum van het dorp

Hoofdstructuur

- Ruimtelijke opzet: de woningen zijn in een ensemble van een aantal grote(re) gebouwen (boerderijen en schuren) georganiseerd, rondom het collectieve erf. Het ensemble bestaat uit een hoofdgebouw met bijgebouwen. De randen van het erf zijn groen ingericht met gemeenschappelijk tuinen, een veld en boomgaard.
- Ontsluiting: het erf wordt ontsloten vanaf de Taarloseweg. In de toekomst kan het erf ook een tweede minder formele toegang krijgen vanaf de 'Katoelbosweg' (werktitel).

Staalkaarten (flexibiliteit)

- Staalkaarten geven een beeld van een mogelijke verkaveling voor dit specifieke woonveld. Uiteraard zijn andere indelingen denkbaar, die afhankelijk van kansen en wensen uit de markt nader uitgewerkt kunnen worden.

- In deze kamer is het wonen rond collectieve erven en boomgaarden uitgangspunt. Een mogelijke uitwerking kan ook meer woningen bevatten, in meerdere en kleinere bouwvolumes. In dat geval verandert het beeld van het erf in een beeld van landschappelijke hagen, die meerdere grotere en kleinere tuinen omvatten. Het erf wordt dan meer een tuinenlandschap, met een enkele boomgaard of buurt-barbecue-tuin.

Landschappelijk wonen

- Woonkwaliteiten: wonen op het erf, tussen bos en open landschap.

Verschillende soorten kavels

- Duurdere kavels: wonen op het erf is een bijzonder woonmilieu.
- Goedkopere kavels: Er zijn mogelijkheden voor meer woningen, in meerdere en kleinere bouwvolumes.

Groen

- Erf: gemeenschappelijk veld / tuinen. Landschappelijke, losgroeïende haag (niet geschoren) bijvoorbeeld meidoorn- of esdoornhaag. Bomen solitair of in groepen, bijvoorbeeld zomereik, linde, paardenkastanje, walnoot.
- Boomgaarden: (half- of hoogstam), bijv. Groninger kroon, Notarisappel en de Sterappel of notenboom. Boomgaarden worden op sommige plekken afgewisseld door blokken met eiken(hakhout).
- Houtwallen: in de bestaande houtwallen en in de nieuw



het erf



het erf



zicht vanaf Taarloseweg



zicht vanuit landschap



zicht van uitlandchap

Sfeerbeelden Kamer 6: erven



hagen en boomgaarden



collectief veldje



tuinen



erf/paden

Sfeerbeelden Kamer 6: tuinlandschap

toe te voegen houtwal komen inheemse boomsoorten voor als zomereik, es en berk. In een eventuele heesterlaag kan meidoorn, vuilboom, lijsterbes, hazelaar of Gelderse roos.

Overgangen privé - openbaar

- Oriëntatie: het hoofdgebouw van het ensemble is duidelijk gericht op de Taarloseweg.
- Rooilijn: de rooilijn is de lijn die aangeeft hoe ver bouwvolumes van hoofd- en bijgebouwen (minimaal) uit de erfgrans staan. Alle bouwvolumes staan rondom het erf, op afstand van de Taarloseweg en de zuidelijke ontsluitingsweg (Katoelbosweg). Het is mogelijk om, in overleg, af te wijken van de (minimale) rooilijnen die in de profielen zijn aangegeven.
- Erfafscheidingen: de overgangen naar de omgeving worden in beginsel landschappelijk vormgegeven door de toepassing van boomgaarden veldjes of tuinen met hagen. Het is ook denkbaar dat, in overleg, de alzijdige bouwvolumes 'vrij' in het landschap komen te staan.

Parkeren

- Parkeernormen: 2 pp/woning voor dure/middeldure woningen; 1,8 pp/woning voor goedkope woningen. De normen betreffen zowel het parkeren voor bewoners als voor bezoekers.
- Bewoners: bewoners parkeren op het erf en/of in een collectief parkeergebouw (kapschuur)
- Bezoekers: bezoekers parkeren op het erf.

Speelplekken

- Speelplekken kunnen als collectieve voorzieningen op het erf worden georganiseerd.

Aanbevelingen

Op het niveau van de kamer:

- Gebouwen rond een erf zijn op elkaar betrokken en dragen bij aan een ruimtelijke eenheid in het erf, dit uit zich in eenheid of overeenkomstigheid wat betreft daken, gevelopeningen (onder meer raampartijen, entrees, serres) en/of gevelmateriaal.
- Gebouwen op het erf vullen elkaar aan in vorm en/of stijl en/of kleur en/of materiaal.
- De overgangen tussen het collectieve erf en andere collectieve ruimten en de privé-tuinen bestaan uit hagen van inheems plantmateriaal.
- De inrichting van het erf is deel van de opgave voor het bouwwerk
- De inrichting van het erf heeft een landelijk karakter met een minimum aan materialen en herkenbare plekken voor collectieve functies.

Op het niveau van het gebouw:

- De kap is beeldbepalend en is zorgvuldig vormgegeven.
- De architectuur van het gebouw en andere bouwwerken draagt bij aan een landelijke uitstraling, de uitstraling van materialen in gevels en daken zijn beeldbepalend, versiering en details komen op ingetogen wijze alleen voor rond entrees en op de kopgevels van gebouwen.



Profiel 1: Taarloseweg



Profiel 2: Zuidelijke ontsluiting (Katoelbosweg)

3.05 Kamer 8a In het brongebied

Karakteristiek en sfeer

- Sfeer: In het brongebied is in totaal ruimte voor 4 tot 8 woningen. Deze woningen liggen met hun voeten in het brongebied, aan het landschap van de laagte. Een oprit verbindt de kavels met Nieuwe Stukken. De kavels hebben een kleine privétuin, hun tuin is het omringende landschap. Door een hoogwaardige architectuur, die rekening houdt met de zichtlijnen vanuit het woongebied en Nieuwe Stukken en die zich verbindt met het landschap van houtwallen, broekbosjes en bloemrijke graslanden, passen de gebouwen in het gebied.
- Landschappelijke karakteristiek: gelegen in het brongebied, op de hoger gelegen delen langs het beekdal.
- Relatie met het dorp: gelegen aan de rand, op afstand van het bestaande dorp.

Hoofdstructuur

- Ruimtelijke opzet: de woningen zijn gelegen op de hogere delen van het brongebied, langs de Nieuwe Stukken.
- Ontsluiting: een woning/cluster van twee of drie woningen krijgt een eigen ontsluiting/inrit vanaf de Nieuwe Stukken.



Sfeerbeelden Kamer 8

Staalkaarten (flexibiliteit)

- Staalkaarten geven een beeld van een mogelijke verkaveling voor dit specifieke woonveld. Uiteraard zijn andere indelingen denkbaar, die afhankelijk van kansen en wensen uit de markt nader uitgewerkt kunnen worden.
- De woningen kunnen zowel alleen, als in clusters van twee tot drie woningen in het landschap worden ingepast.

Landschappelijk wonen

- Woonkwaliteiten: wonen aan het brongebied.

Verschillende soorten kavels

- Duurdere kavels: deze kavels, midden in het landschap, zijn exclusief.

Groen

- Brongebied: schraal dotterbloemrijk grasland met waterminnende beplanting.
- Beekdalsingels: in de bestaande singels en de nieuw toe te voegen singels komen inheemse boomsoorten voor als els, zomereik en meidoorn.
- Broekbosjes: doorgeschoten zwarte els en grassen/varens.
- Nieuwe Stukken: in de bestaande houtwallen komen inheemse boomsoorten voor als zomereik, es en berk. In een eventuele heesterlaag kan meidoorn, vuilboom, lijsterbes, hazelaar of Gelderse roos.

Overgangen privé - openbaar

- Oriëntatie: de woningen zijn zichtbaar vanaf de Nieuwe Stukken en vanaf de wandelpaden in het brongebied en hebben daarom een alzijdige oriëntatie.
- Rooilijn: de woningen liggen op ruime afstand (minimaal 17,5 m) van de Nieuw Stukken.
- De bouw van woningen in het brongebied is alleen toegestaan onder voorwaarde dat het omringende landschap wordt heringericht.
- Erfscheidingen zijn onderdeel van de architectonische en landschappelijke opgave.
- Bij uitgifte van grotere kavels in het brongebied wordt de terreininrichting onderdeel van de opgave. Gestreefd wordt naar een geleidelijke en natuurlijke overgang tussen tuin/privé en het brongebied.

Parkeren

- Parkeernormen: 2 pp/woning. De norm betreft zowel het parkeren voor bewoners als voor bezoekers.
- Bewoners: bewoners parkeren op eigen terrein.
- Bezoekers: bezoekers parkeren op eigen terrein.

Speelplekken

- Kinderen 0-6 jaar: op eigen terrein.
- Kinderen 6-12 jaar: op aangewezen plekken in kamer 2 en/of 3.
- Kinderen 12 jaar en ouderen: speelvoorzieningen rondom de MFA.

Aanbevelingen

Op het niveau van de kamer:

- Gebouwen in het brongebied zijn van alle zijden te zien, iedere zijde is even belangrijk
- Gebouwen in het brongebied hebben een hoge architectonische kwaliteit.
- Het gebouw toont overeenkomst met de verderop gelegen objecten in vorm en/of stijl en/of kleur en/of materiaal.

Op het niveau van het gebouw en kavel:

- De architectuur van gebouwen draagt bij aan een neutrale uitstraling.
- De daken krijgen veel aandacht in de architectuur en zijn beeldbepalend en zorgvuldig vormgegeven.
- De inrichting van de beperkte buitenruimte, de erfscheidingen en de architectuur van de gebouwen zijn op elkaar afgestemd.
- Erfscheidingen, waaronder ook beplanting, passen in de landschappelijke omgeving.

Bijlagen

Bijlage I: Overzicht landschappelijk wonen

Bijlage II: Overzicht erfafscheidingen

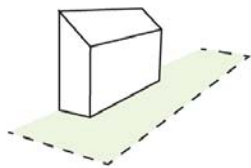
Bijlage III: Overzicht parkeeroplossingen

Bijlage I: Overzicht Landschappelijk wonen



Bijlage II: Overzicht erfafscheidingen

Geen

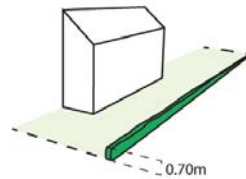


vrij in het landschap

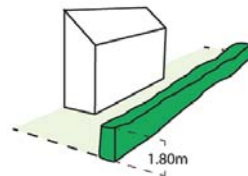


onderdeel van architectuur

Hagen

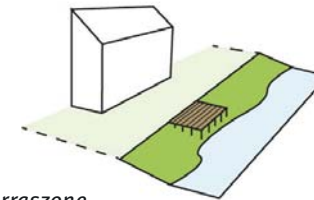


lage haag

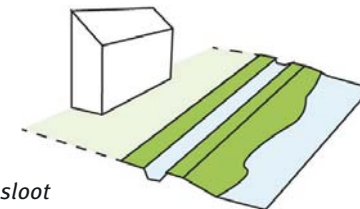


hoge haag

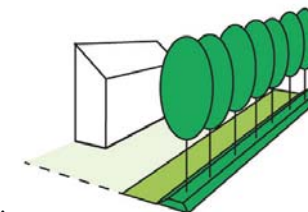
Landschappelijke overgang



talud met terraszone

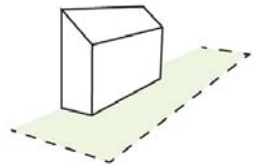


watergang, sloot



*boomgaardjes,
bosjes, singels*

Geen erfafscheiding



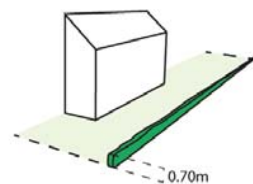
vrij in het landschap



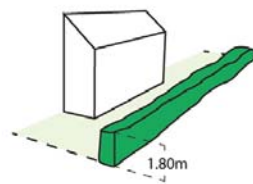
onderdeel van architectuur



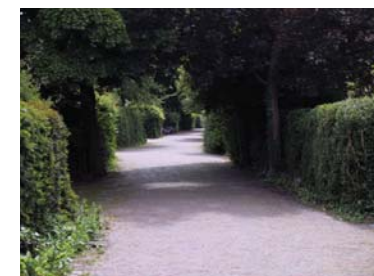
Hagen



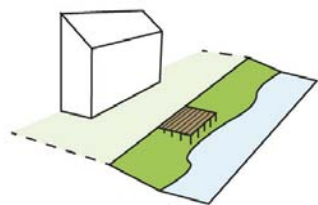
lage haag



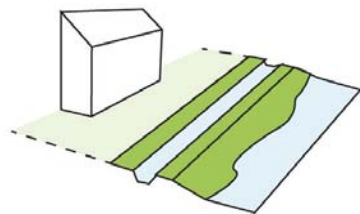
hoge haag



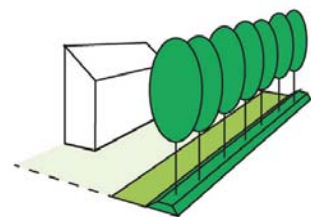
Landschappelijke overgangen



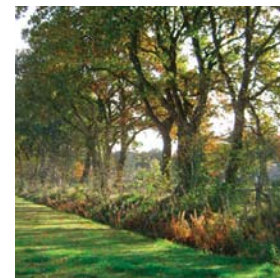
talud met terraszone



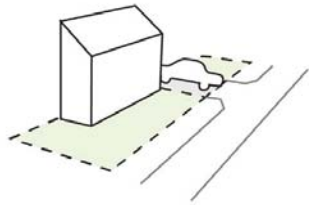
watergang, sloot



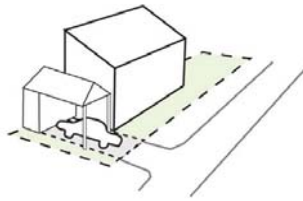
boomgaardjes, bosjes, singels



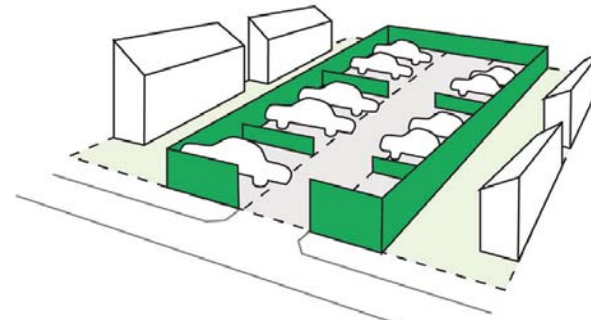
Bijlage III: Overzicht parkeeroplossingen



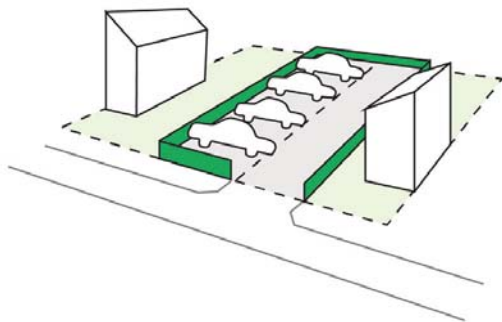
oprit



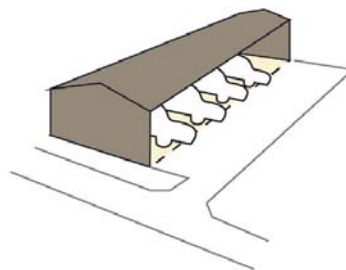
carport + berging



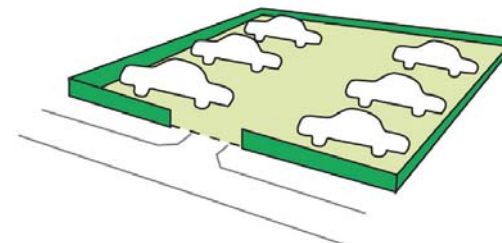
parkeerhof aan achterzijde (rij)woning



parkeerkoffer, tussen kavels

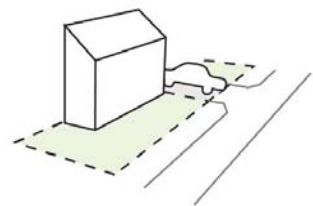


parkeergebouw

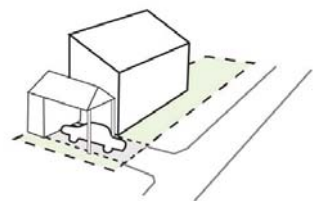


parkeerveld

Op eigen erf



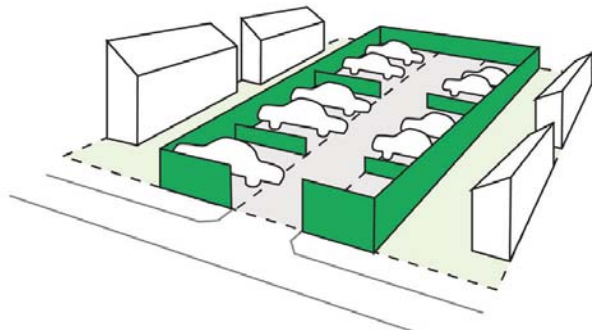
parkeren op eigen erf



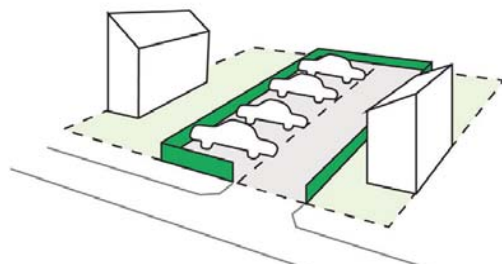
carport + berging



Collectieve voorziening (woonbuurten)



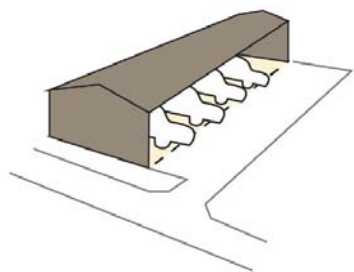
parkeerhof aan achterzijde (rij)woning



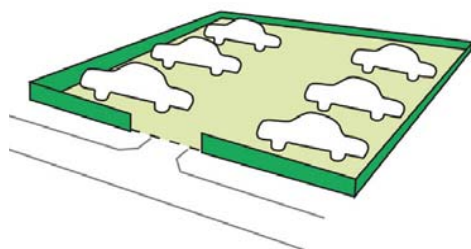
parkeerkoffer, tussen kavels



Collectieve voorziening (erven)



parkeergebouw



parkeerveldje



