3.1 Overzichtskaart



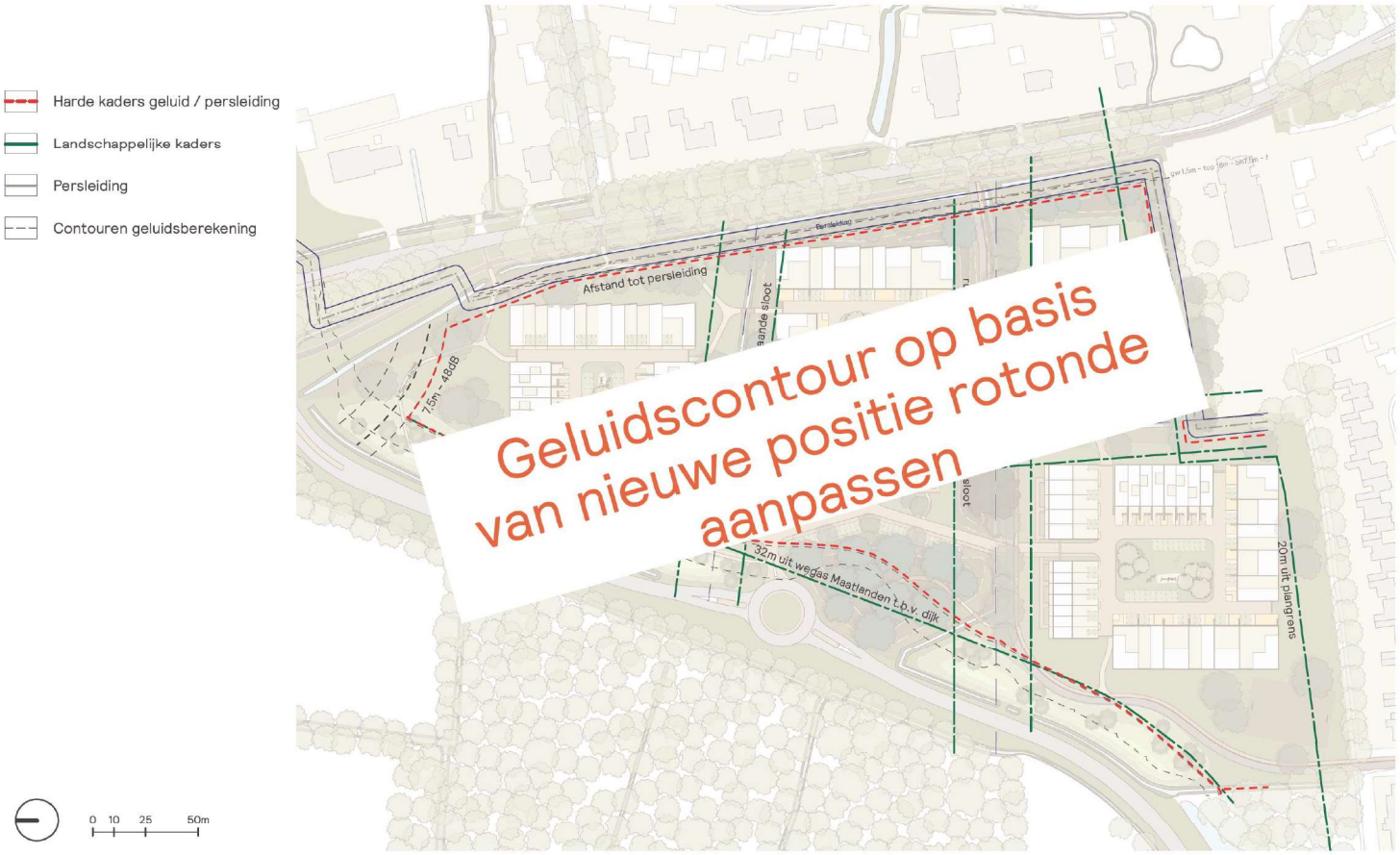
3.2 Stedenbouwkundig plan

LEGENDA

- Bebouwing
- Privé kavel
- Watergang
- Natuurvriendelijke oever
- Wadi
- Rijbaan
- Voetpad
- Parkeerplaats
- Vlonder
- Fiets- en voetbrug
- Bestaande boom
- Boomgroep
- Wadi bomen
- Landschappelijke bomen
- Vaste planten
- Geluidswal
- Ontmoetingsplek
- Trapveld



3.3 Plankaart met kaders



3.4 Openbaar<>uitgeefbaar

LEGENDA

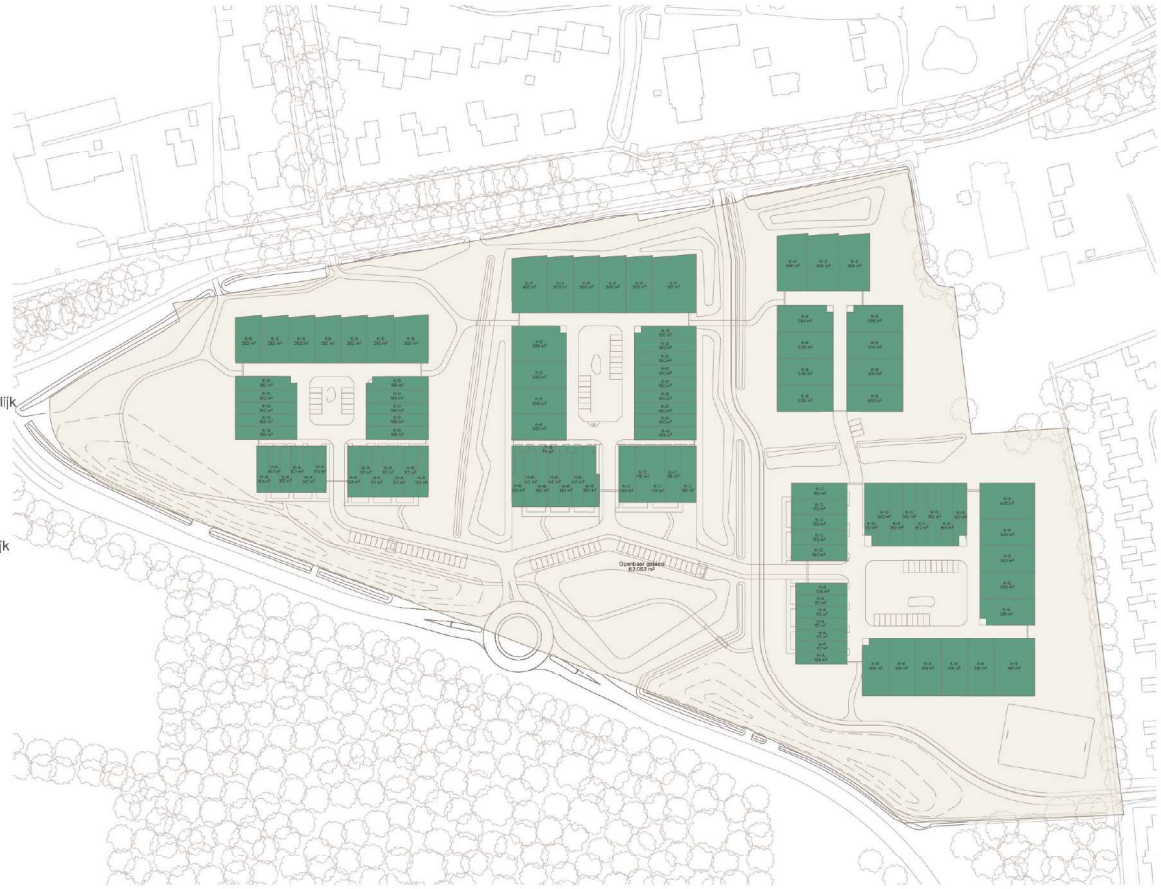
Uitgeefbaar terrein

Openbare ruimte

Totaal uitgeefbaar: 21.966 m²
Totaal openbaar: 62.053 m²

Kavelgroottes:

- Rijwoningen sociale huur (H-A)
  107 - 126m²
  incl. parkeren op eigen terrein waar mogelijk
- Bebo sociale huur (H-B)
  130 - 150m² (woning op de begane grond)
  parkeren in de openbare ruimte
- Betaalbare rijwoning koop (K-C)
  172 - 180m²
  incl. parkeren op eigen terrein waar mogelijk
- Betaalbare patiowoning koop (K-D)
  157 - 169m²
  incl. 1x parkeren op eigen terrein
- Commerciële patiowoning koop (K-E)
  252 - 517m²
  incl. 2x parkeren op eigen terrein



0 10 25 50m

3.5 Kavel en bouwvlak

Er is een divers aanbod aan verschillende kaveloppervlaktes. Elke kavel bestaat uit een bouwvlak en een onbebouwd deel.



LEGENDA

- Bouwvlak
- A. Rijwoning (sociale huur)
- B. Bebo (sociale huur)
- C. rijwoning (betaalbare koop)
- D. Patiowoning (betaalbare koop)
- E. geschakeld / vrijstaand (commercieel koop)
- Kavelgrens

0 10 25 50m

3.6 Woonprogramma

Uitgangspunt voor het woonprogramma is een mix van minimaal 30% sociale huur, 30% betaalbare koop en maximaal 40% commerciële koop. De verschillende segmenten worden gemixt per woncluster zodat een gemengde buurt ontstaat. De nieuwe buurt is aantrekkelijk voor een brede doelgroep: voor jong en oud, instromers en doorstromers, voor kleine huishoudens en gezinnen.

Alle woningen hebben twee buitenruimtes: een buitenruimte met veel privacy in de vorm van een ommuurde tuin (patio) of een achtertuin. De andere buitenruimte, in de vorm van een voortuintje, terrasje of een veranda aan de voorkant van de woning nodigt uit tot een praatje met de buren.

Aan het entreegebied aan de Maatlanden staan de verandawoningen. Deze meer traditionele rijwoningen hebben een of twee bouwlagen met een kap. De zogenaamde bebo's (beneden-bovenwoningen) bestaan uit een compacte gelijkvloerse woning op de begane grond en een bovenwoning van één laag met kap daarboven op. De bovenwoning wordt ontsloten middels een galerij aan de achterzijde.

Naast traditionele rijwoningen stellen we patiowoningen voor. Een patio is een ommuurde tuin. Een patiowoning is een woning die rondom een patiotuin georganiseerd is. De patiowoning bestaat uit één bouwlaag, waarbij een gedeeltelijke verdieping optioneel is.

In tegenstelling tot een traditionele rijwoning of twee-onder-één-kapper biedt een patiowoning de mogelijkheid om meer ruimte op de begane grond te maken dan op de (optionele) verdieping. Dit biedt een grote mate van flexibiliteit in de plattegrond en maakt het een aantrekkelijk woningtype voor een brede doelgroep: een gelijkvloerse woning voor ouderen; een woning met verdieping voor een gezin; een geschakelde, betaalbare patiowoning voor een klein huishouden; een woning met een aparte tuinkamer om te werken aan huis etc.

Een ander groot voordeel van een patiowoning is de grote mate van privacy in de tuin, doordat er geen inkijk is vanaf de openbare ruimte. Doordat de patio wordt omsloten door de gevels van de woning of door een doorgetrokken gevel die functioneert als erfscheiding wordt een verrommeld beeld door private erfscheidingen (schuttingen) voorkomen. Zo blijft het beeld vanuit het landschap aantrekkelijk.

Met het voorgestelde woonprogramma zetten we in op een toekomstbestendige wijk, die ook bij een veranderende demografie voldoende flexibiliteit behoudt.



Veranda als tweede buitenruimte



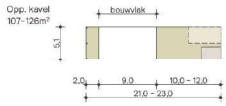
De patio -ommuurde tuin- als buitenruimte

Woonprogramma

Totaal 110 woningen

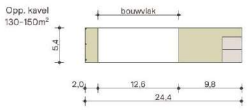
31% Sociale huur

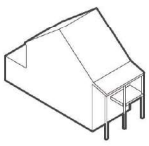
20 rijwoningen
p-norm 1.6 = 32 parkeerplekken (waar mogelijk 1x p.p. per woning op eigen terrein)





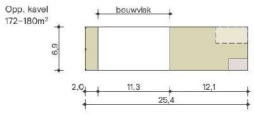
14 bebo's
p-norm 1.4 = 20 parkeerplekken





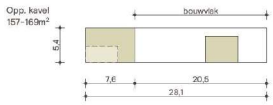
34% Betaalbare koop

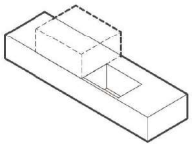
10 rijwoningen(1 of 2 lagen + kap)
p-norm 2,0 = 20 parkeerplekken(waar mogelijk 1x p.p. per woning op eigen terrein)





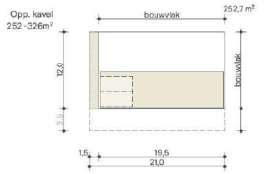
27 patiowoningen
p-norm 2,0 = 54 parkeerplekken (1 p.p. per woning op eigen terrein)

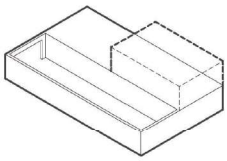




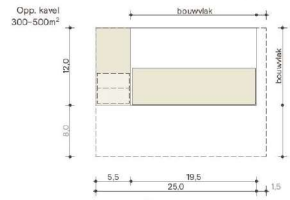
35% Commerciële koop

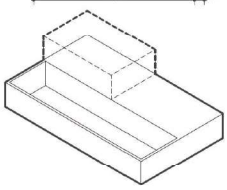
7 geschakelde / vrijstaande patiowoningen
p-norm 2,3 (2 p.p. per woning in de patio)





32 geschakelde / vrijstaande patiowoningen
p-norm 2,3 = 90 parkeerplekken (2 p.p. per woning in de voortuin)





LEGENDA

- A. Rijwoning (sociale huur)
- B. Bebo (sociale huur)
- C. Rijwoning (betaalbare koop)
- D. Patiowoning (betaalbare koop)
- E. Geschakeld / vrijstaand (commercieel koop)

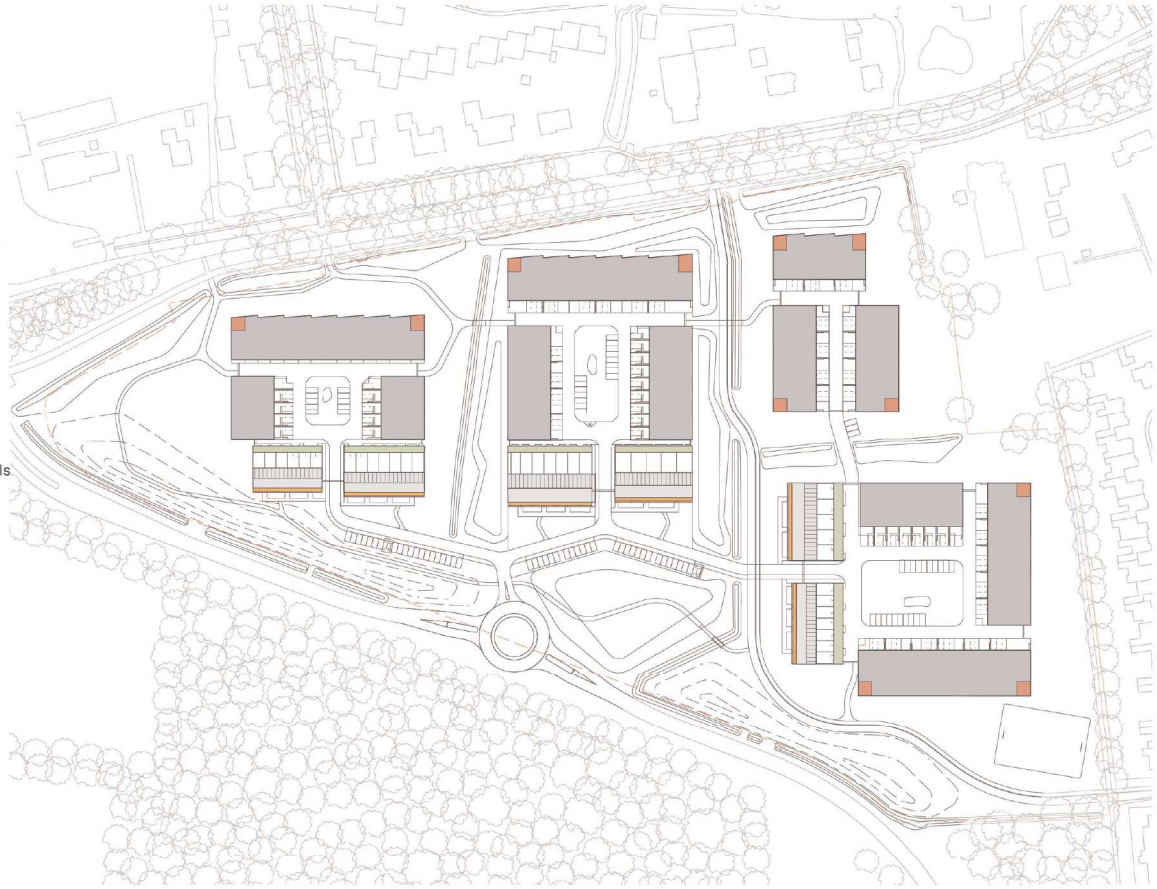
totaal 110 woningen



0 10 25 50m

3.7 Daken

De verandawoningen hebben zadeldaken en vormen zo de rand naar de Maatlanden. De patiowoningen bestaan uit een bouwlaag met een optionele gedeeltelijk tweede bouwlaag. Op de hoeken van de woonclusters hebben de patiowoningen een tweede bouwlaag.Zo ontstaat een levendig beeld met een heldere ruimtelijke structuur.



LEGENDA

- Plat dak (1 bouwlaag met evt. deels 2e bouwlaag) min. 50% groen dak
- Plat dak (2 bouwlagen) min. 50% groen dak
- Zadeldak (1 á 2 bouwlagen + kap)
- Groendak

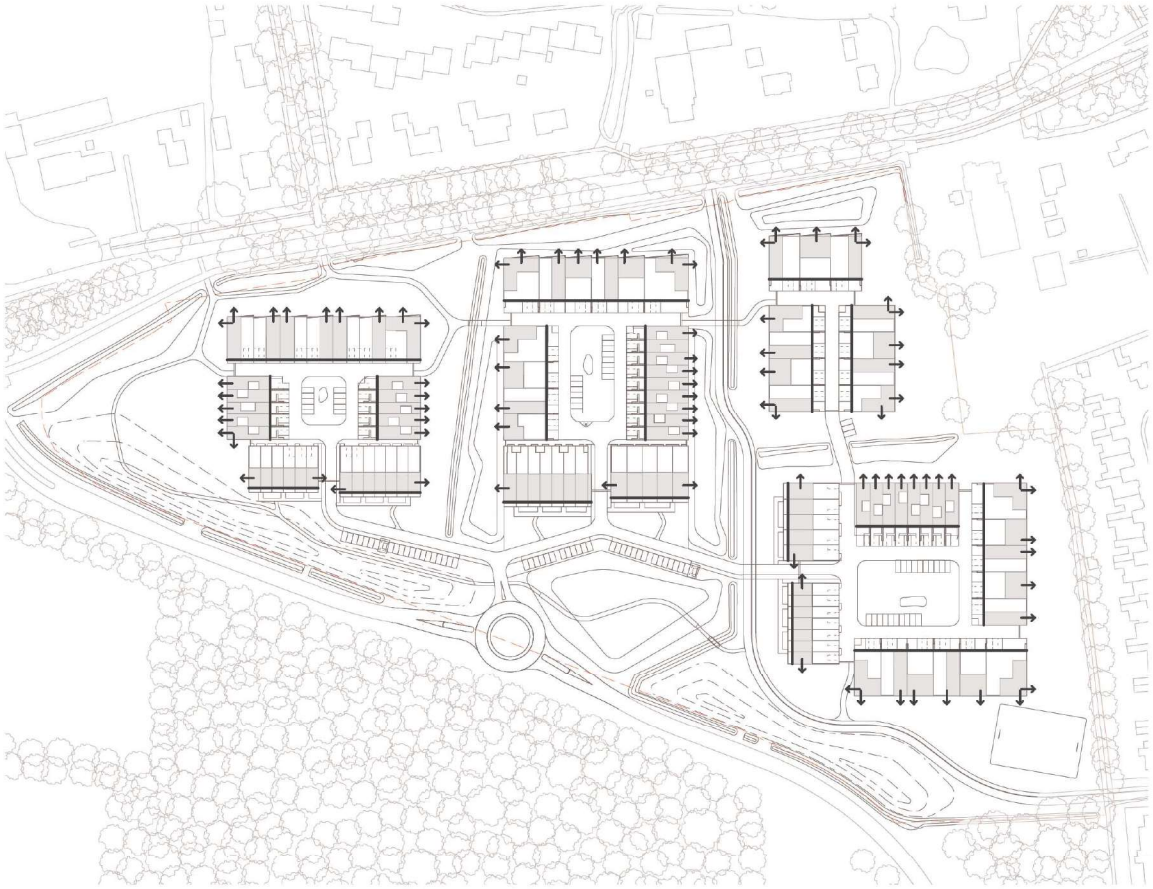
0 10 25 50m





3.8 Oriëntatie woningen

De verandawoningen hebben hun veranda en voordeur aan de buitenzijde van het wooncluster. De patiowoningen worden ontsloten vanuit de binnenzijde van het wooncluster. Grote gevelopeningen zorgen voor sociale ogen en een alzijdig beeld.



LEGENDA

— Entreezijde woningen

→ Gevelopeningen

0 10 25 50m

3.9 Representatieve gevels en erfscheidingen

De kopgevels en erfscheidingen van de achtertuinen van de verandawoningen en alle gevels en erfscheidingen van de patiowoningen zijn op een zelfde zorgvuldige manier gedetailleerd en gematerialiseerd als de voorgevels, zodat een representatief en alzijdig beeld ontstaat.



LEGENDA

- Gevel of erfscheiding
- Vertande gevel langs de Zulthe
- Groene erfscheiding

0 10 25 50m

3.10 Overgangszones

Elke woning heeft een overganszone tussen de openbare ruimte en de voordeur. De rijwoningen met kap hebben een overdekt terras in de vorm van een veranda. De patiowoningen hebben voor de woning een zone waarin wordt geparkeerd en ruimte is voor een voortuin of terrasje. Zo wordt de privacy van de bewoners geborgd en ontstaat er een tweede buitenruimte.

LEGENDA

- Veranda
- Veranda met balkon 1e verd.
- Voortuin met haag en vaste beplanting
- Voortuin met vaste beplanting



0 10 25 50m







01 De overgangszone van de patiowoningen biedt ruimte om de auto te parkeren en een terrasje voor de woning

02 De verandawoningen hebben een overdekte terras aan de voorzijde

03 Een veranda vormt een overdekte buitenruimte en biedt schaduw op de gevel om hittestress tegen te gaan.

3.11 Stratenplan

Het plan kent twee rijbaan profielen. Buiten de hoven is er een duidelijke plek voor de voetgangers door de aanwezigheid van een verhoogd trottoir. Binnen de hoven geldt het woonerfprincipe. Dit betekent dat er geen duidelijk onderscheid wordt gemaakt in rijbaan en trottoir en dat alle gebruikers als gelijkwaardig worden beschouwd. Fietsers verplaatsen zich hoofdzakelijk via de centrale as in het plan, deze zorgt voor een goede verbinding met de omliggende wijken en is een goede doorgaande route. De hoven worden onderling verbonden door halfverharde paden welke begaanbaar zijn voor zowel fietsers als voetgangers. Smallere, halfverharde paden bieden de mogelijkheid voor kleinere ommetjes binnen het plangebied. Daar waar het te nat kan dit via een vlonder en bruggetjes.



LEGENDA

- Rijbaan binnen hof
- Rijbaan buiten hof
- Voetpad (verhard)
- Voetpad (halfverhard)
- Fietspad
- Fiets- en voetpad
- Vlonder
- Fiets/voetbrug



Woonerfprincipe, auto te gast



Groene langzaamverkeersverbindingen



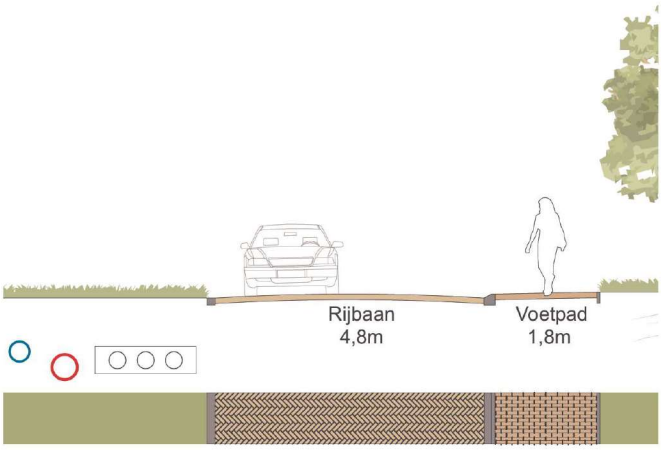
Vlonderpad door de wadi



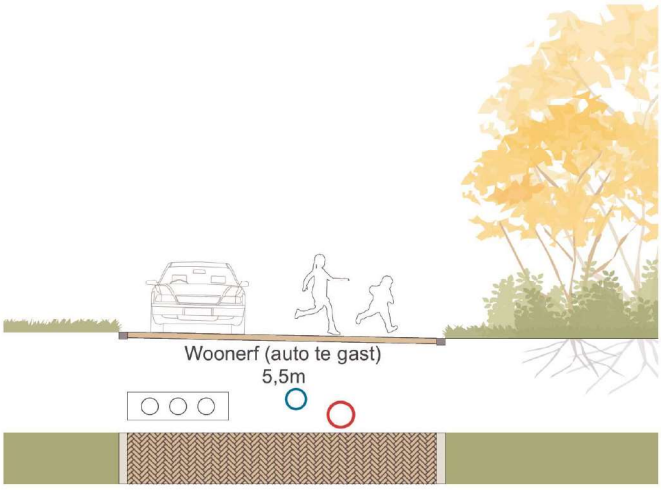
Landschappelijke, halfverharde voetpaden door het groen



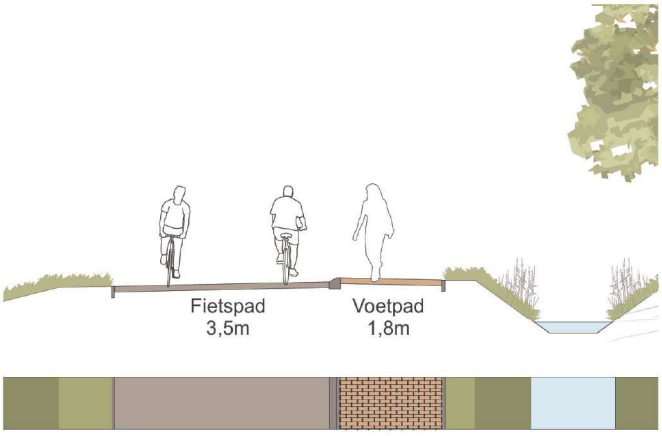
Woonerfprincipe, auto te gast



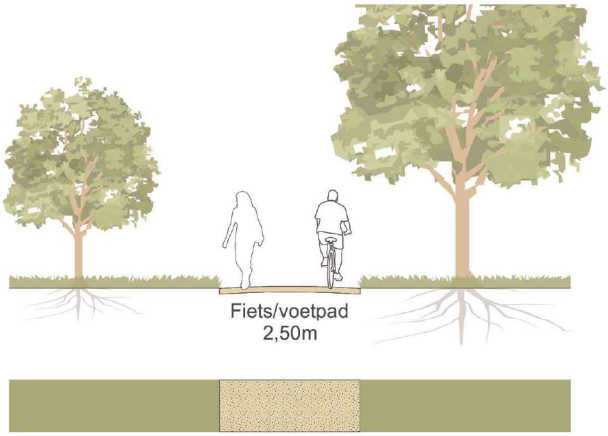
Standaard profiel A: rijbaan en voetpad buiten de hoven



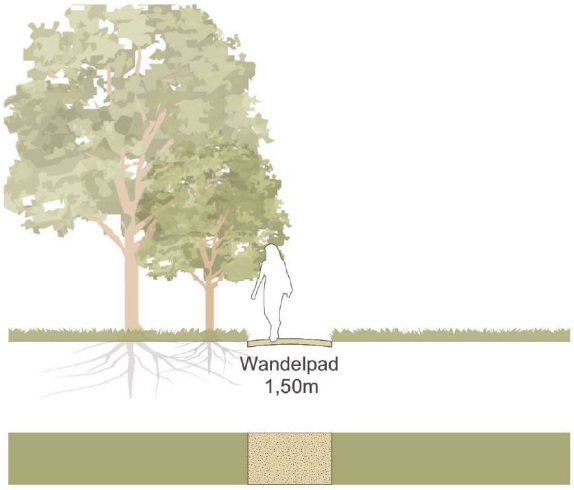
Standaard profiel B: woonerfprincipe binnen de hoven



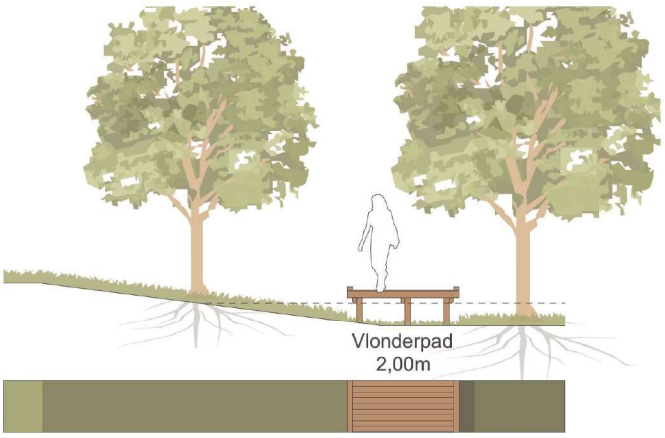
Standaard profiel C: centrale fiets- en voetpad



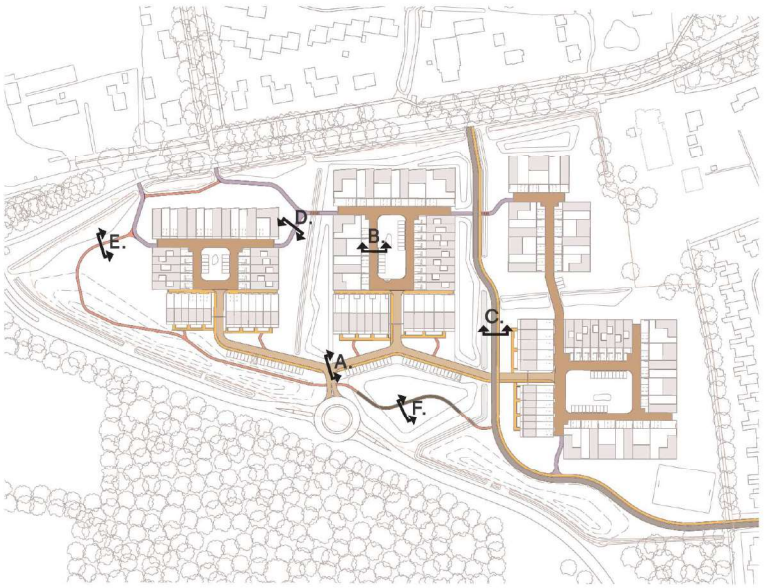
Standaard profiel D: fiets- en voetpad tussen hoven



Standaard profiel E: wandelpad



Standaard profiel F: vlonderpad



*Uitwerking van de profielen op hoofdlijnen, definitieve invulling volgt in het inrichtingsplan

3.12 Parkeren

Daar waar mogelijk wordt op eigen terrein geparkeerd. De commerciele patiowoningen hebben twee parkeerplaatsten op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen (waaronder het bezoekersparkeren) vinden plaats op openbaar terrein: in de hoven en aan de toegangsweg. Parkeerplaatsen zijn ingericht met halfverharding.



LEGENDA

Autoparkeren openbaar

Autoparkeren privé

0 10 25 50m

01.

woningtype	aantal	p-norm	parkeren
A.	13	1,6(-5)	15,8pp
B.	0	1,4	0pp
C.	0	2,0	0pp
D.	10	*2,0(-10)	10pp
E.	7	*(2),3	2,1pp
totaal:	**30**		**27,9pp**

02.

woningtype	aantal	p-norm	parkeren
A.	0	*(1),6	0pp
B.	14	*1,4	19,6pp
C.	5	*2,0	10pp
D.	9	* 2,0 (1)	9pp
E.	10	*(2),3	3,0pp
totaal:	**38**		**41,6pp**

03.

woningtype	aantal	p-norm	parkeren
A.	0	*(1),6	0pp
B.	0	*1,4	0pp
C.	0	*2,0	0pp
D.	0	*2,0	0pp
E.	11	*(2),3	3,3pp
totaal:	**11**		**3,3pp**

04.

woningtype	aantal	p-norm	parkeren
A.	7	*(1),6	4,2pp
B.	0	1,4	0pp
C.	5	*2,0(1)	5pp
D.	8	*2,0 (1)	8pp
E.	11	*(2),3	3,3pp
totaal:	**31**		**20,5pp**



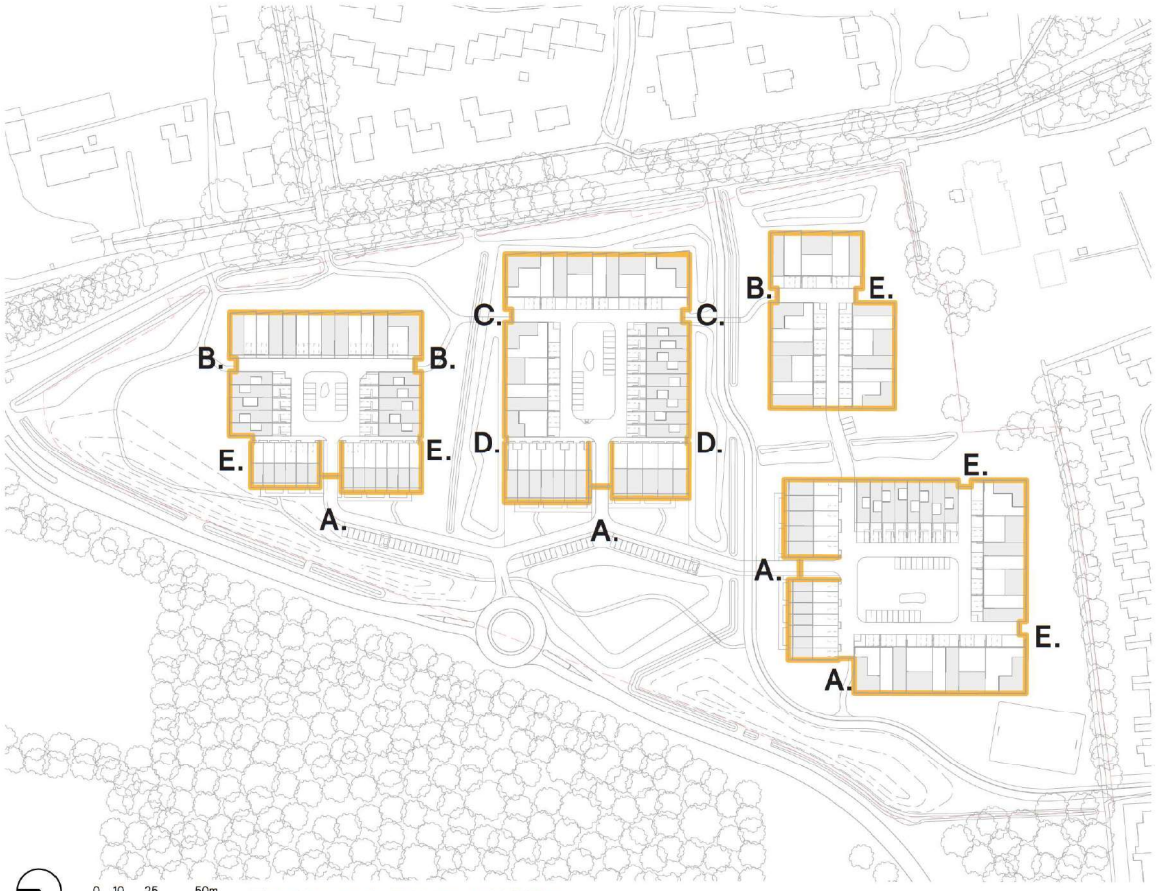






3.13 Randen

De vier hoven worden omringd door een doorlopende plint. Deze is zichtbaar in de gevels van de bebouwing en daar waar geen gevels aanwezig zijn in de bestrating. Op de plekken waar zich een opening naar het landschap bevindt springt de plint een paar meter naar binnen om zo het landschap naar binnen te trekken. Nevenstaande afbeeldingen geven een beeld van een dergelijke plint, verdere uitwerking is vereist in een later ontwerpstadium.

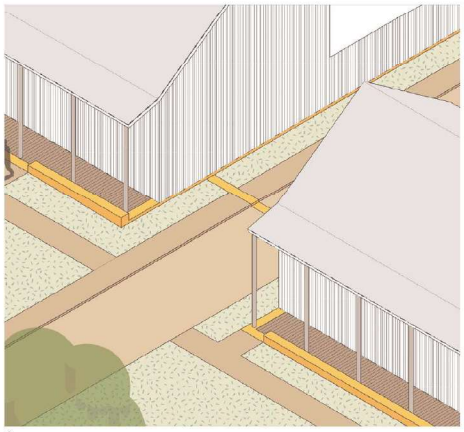


LEGENDA

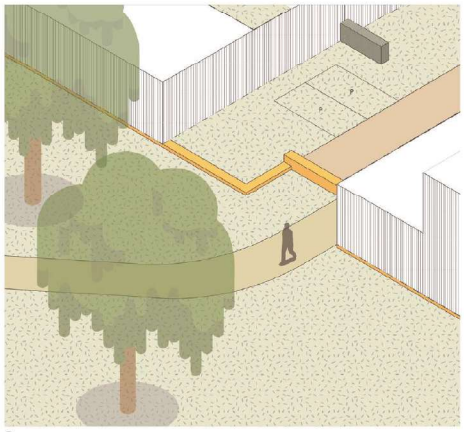
Doorlopende plint

0 10 25 50m

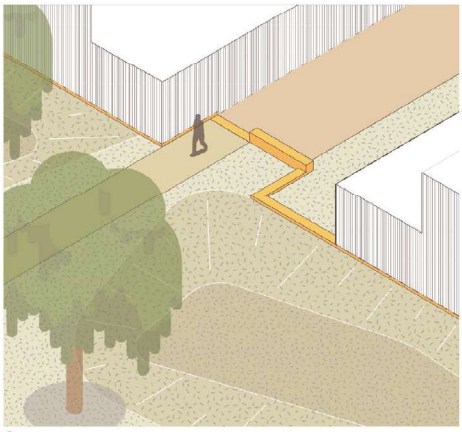
*Gele kleur van de plint is ter verduidelijking



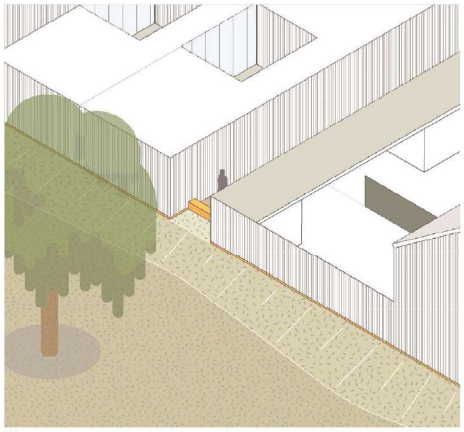
A.



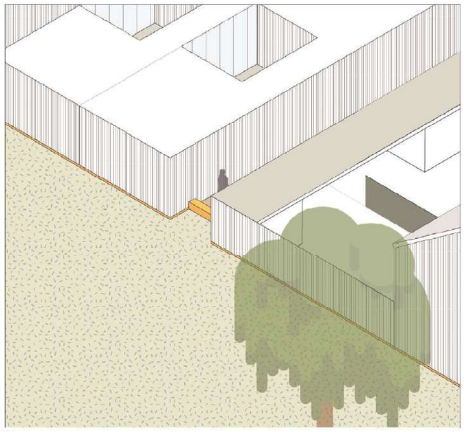
B.



C.



D.



E.

3.14 Logistiek

Autoverkeer betreedt de wijk via een nieuw aan te leggen rotonde aan de Maatlanden. Voor fietsers en voetgangers is de wijk toegankelijk via een van de drie andere entrees. Twee gelegen aan de Zulthe en een derde nabij de Vredeslaan. Calamiteitenverkeer kan de wijk op twee manieren binnen komen, vanaf zowel de Maatlanden als via de centrale fietsverbinding aan de Zulthe.

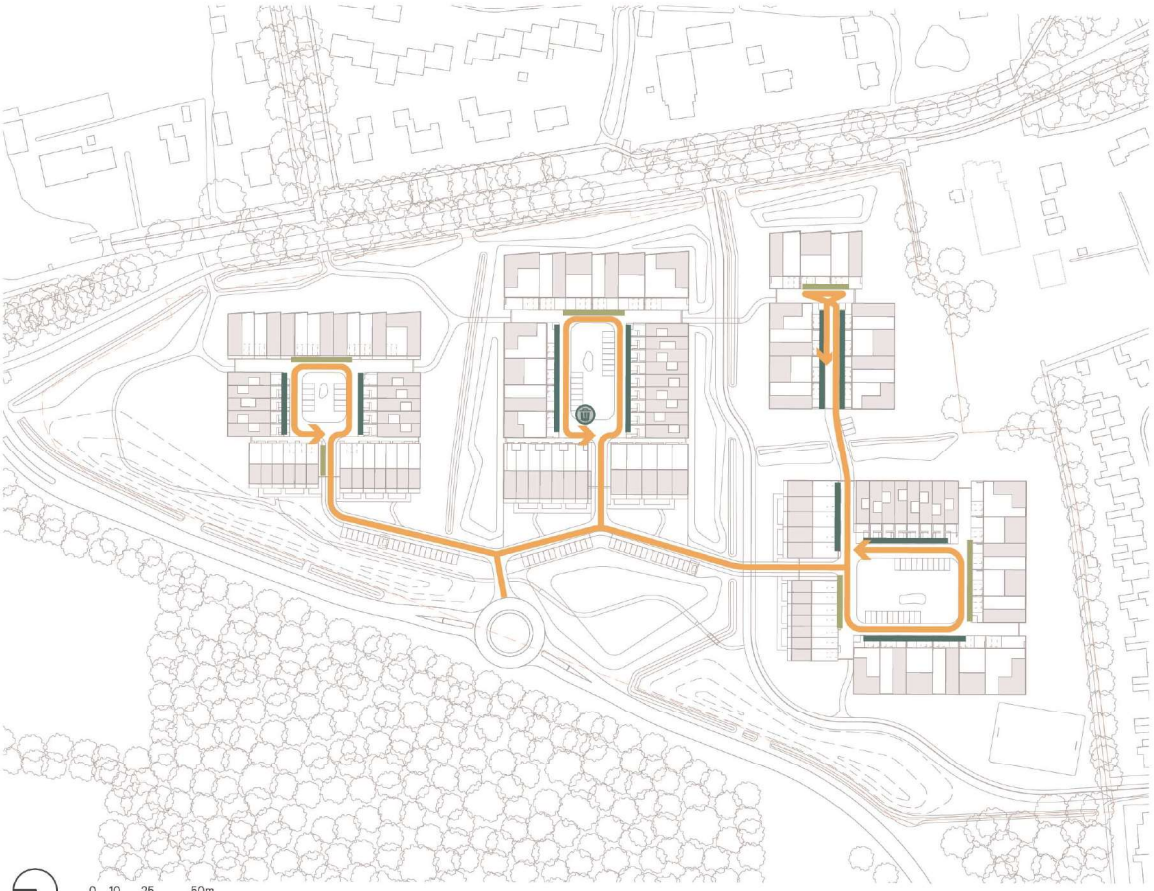


LEGENDA

- Al het verkeer
- Fietsers
- Fiets en voetganger
- Voetganger
- Calamiteitenverkeer

3.15 Afvalophaal

Afval wordt een aantal keren per maand opgehaald in de gemeente Noordenveld. In drie van de vier hoven kan de vuilniswagen een rondje rijden. In het vierde hof is voldoende ruimte voor de wagen om te keren. Vuilcontainers worden daar waar mogelijk op eigen erf opgesteld. Indien dit niet mogelijk is zullen deze op de rijbaan/voetpad binnen de hoven opgesteld worden op daarvoor aangegeven plekken. Bewoners van de beneden-bovenwoningen in het middelste hof krijgen toegang tot een ondergrondse afvalcontainer. Nevenstaande afbeelding geeft een indicatie van de opstelplekken voor de containers. Deze zullen in het inrichtingsplan verder uitgewerkt worden.



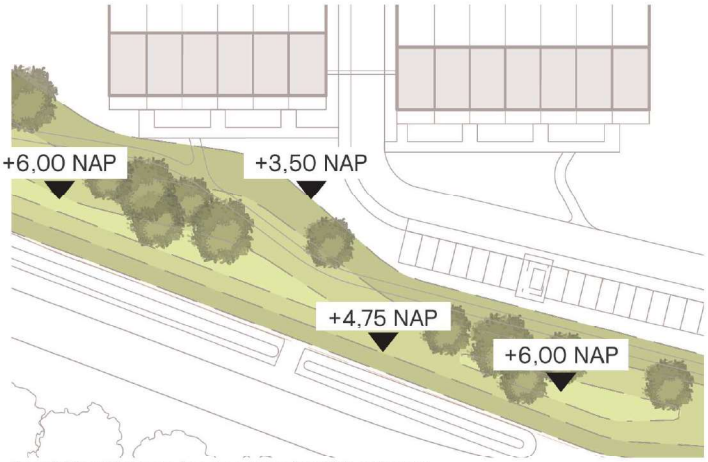
LEGENDA

- Route vuilniswagen
- Opstelplaatsen containers weg
- Opstelplaatsen containers erf
- Ondergrondse afvalcontainer

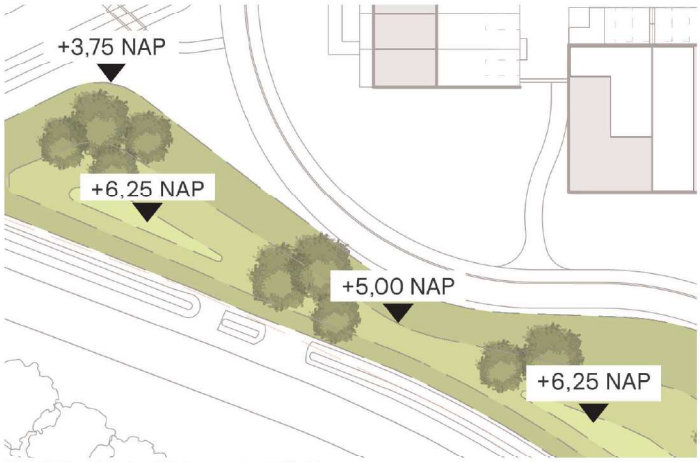
3.16 Geluidswal

Een grondwal wordt opgeworpen om het geluid dat vrijkomt van verkeer op de Maatlanden te reduceren. Doordat deze wal in hoogte en breedte varieert onstaat een afwisselend beeld, zowel van binnenuit als van buitenaf. Het halfverharde voetpad volgt de hoogte van de geluidswal. Heestergroepen kleden de wal verder aan en zorgen voor beschutting voor zowel wandelaars als voor vershillende soorten fauna. Verdere detaillering en vormgeving van de geluidswal volgt in het inrichtingsplan.

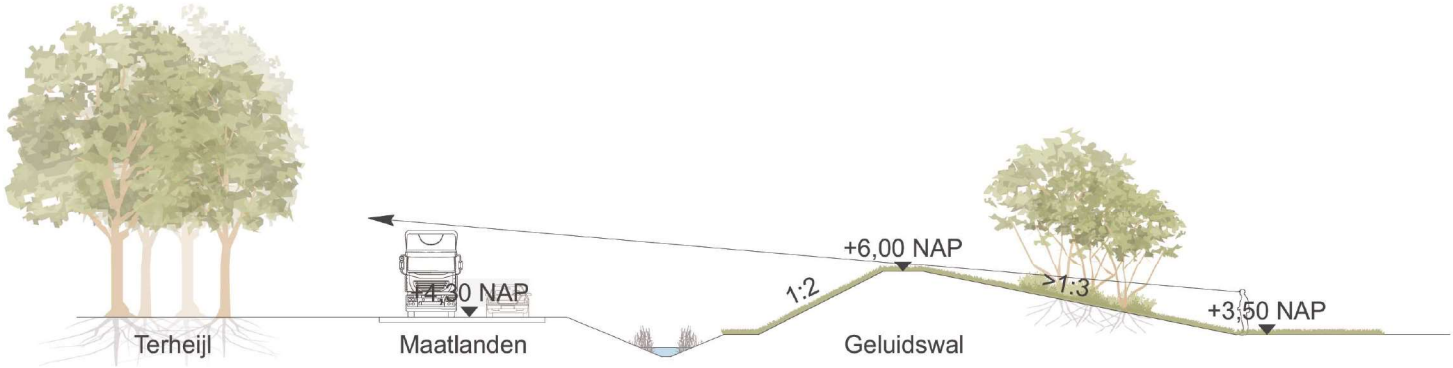




De geluidswal kent een hoogte van maximaal 2,5 meter ten opzichte van het omliggende maaiveld

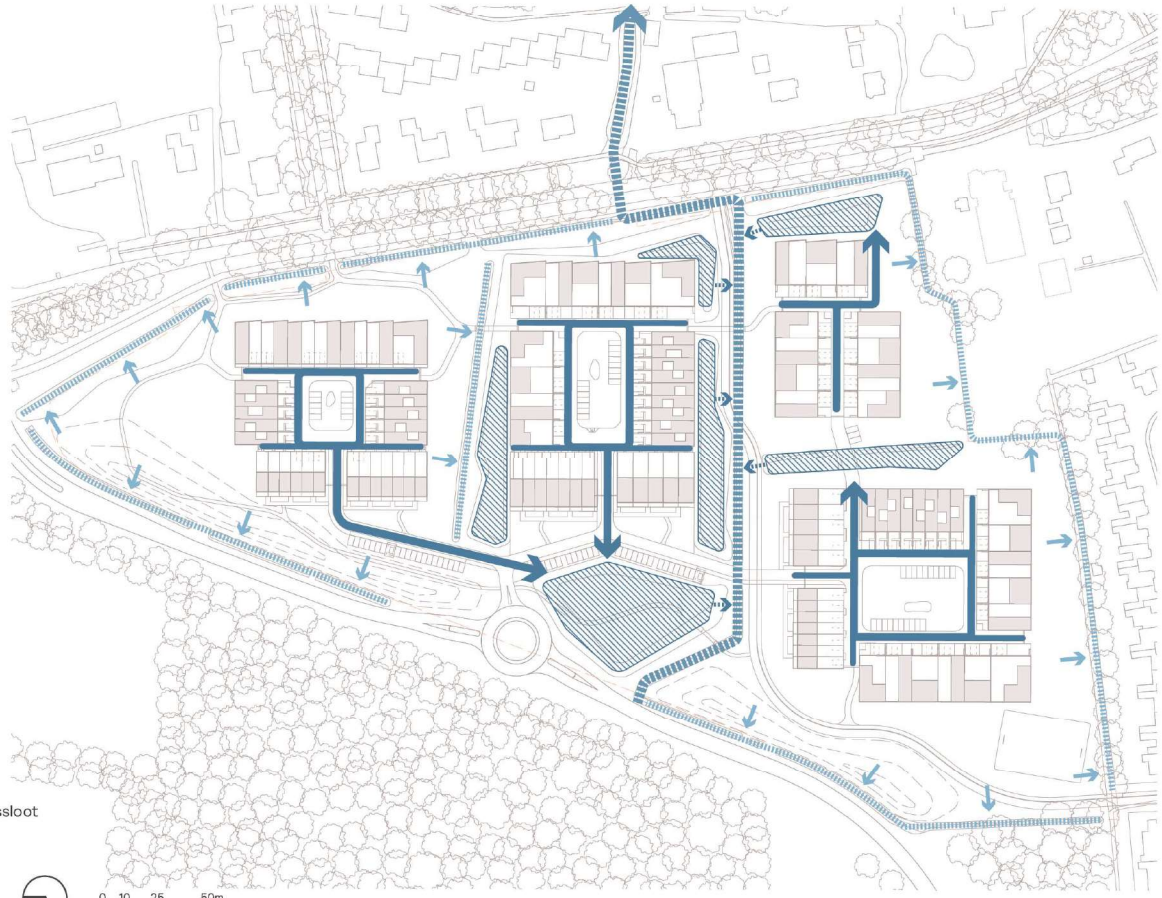


De geluidswal varieert in hoogte en steilheid



3.17 Afwatering

Hemelwater binnen de hoven wordt afgevoerd naar de laagste delen van het plangebied. Hier wordt op verschillende logische plekken ruimte voor waterberging gecreëerd. Dit water kan vervolgens gefaseerd worden afgevoerd richting het noorden via De Bitse. Water dat buiten de clusters valt wordt onder natuurlijke afstroom, vergelijkbaar met de huidige situatie, richting de omliggende watergangen geleid.



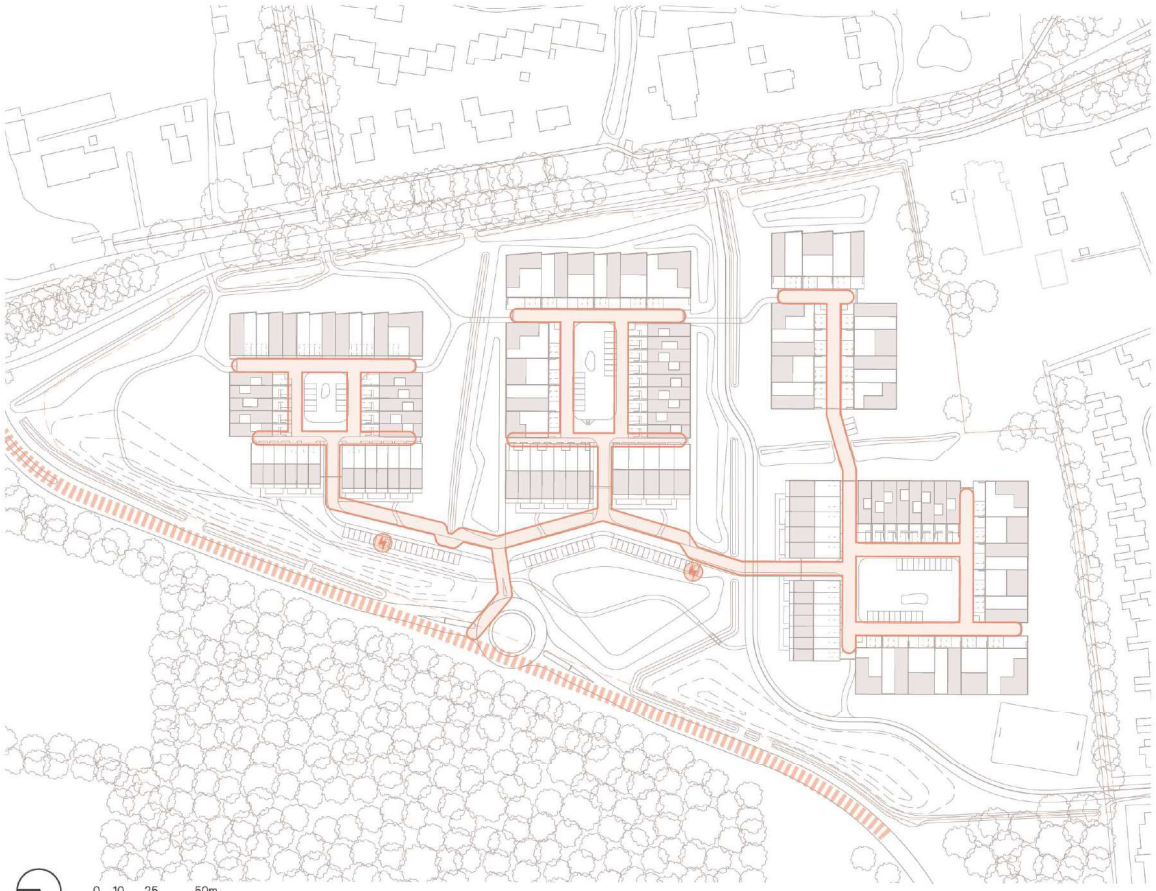
LEGENDA

- Bestaande watergang
- Bestaande afwatering
- Afvoer naar wadi's
- Vertraagde afvoer op waterschapssloot
- Waterschapssloot
- Waterberging

0 10 25 50m

3.18 Riolering en K+L

Ondergrondse infrastructuur komt het plangebied binnen ter hoogte van de nieuwe rotonde aan de Maatlanden. Daar waar mogelijk liggen riolering en kabels en leidingen in de berm in verband met de bereikbaarheid. Binnen de hoven liggen deze onder de bestrating. Er is ruimte voor twee transformatorhuisjes opgenomen in het verlengde van de parkeerplaatsen buiten de hoven. Deze dienen in een het inrichtingsplan verder ingepast te worden.



LEGENDA

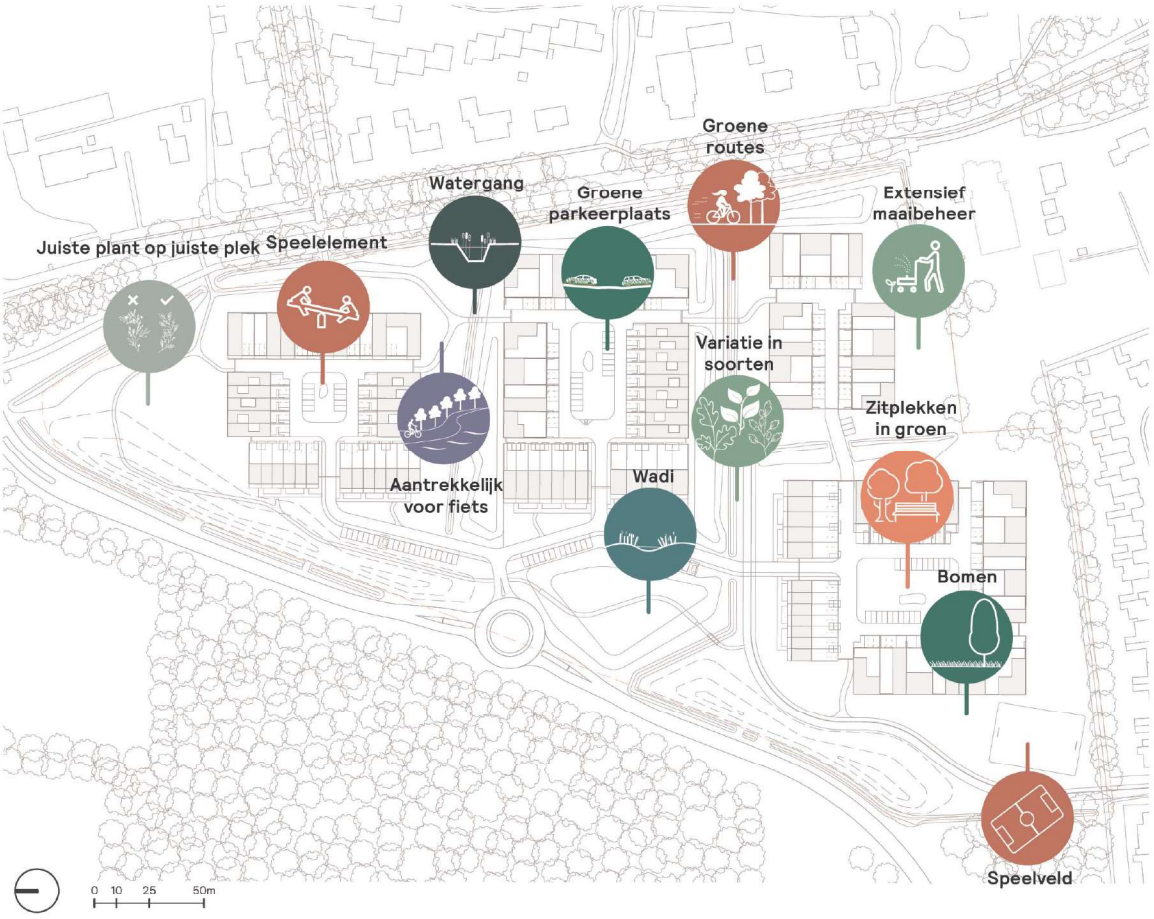
Trace K&L

Transformatorhuisjes

0 10 25 50m

3.19 Duurzaamheid en gezondheid openbare ruimte

De gemeente Noordenveld heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Dit plan sluit goed aan bij deze ambitie. Door autochtone, gebiedseigen boomsoorten toe te passen, wordt de leefomgeving voor zowel mens als dier verbeterd. Enerzijds helpen de grote bomen bij de reductie van hittestress in de steeds warmer wordende zomers en anderzijds creëert dit een aantrekkelijke vestigingsplaats voor fauna. Een ander voorbeeld is de toepassing van groene parkeerplaatsen en halfverharde voetpaden om de hoeveelheid dichte verharding zo minimaal mogelijk te houden. Daar waar water niet direct de bodem in kan wordt het afgevoerd in de richting van het van nature lager gelegen middendeel, waar het vervolgens gefaseerd afgevoerd kan worden om zo beter om te gaan met piekbuien en droogte.





Aantrekkelijke langzaamverkeersroutes door het groen



Zitplekken in het groen



Variatie in beplanting en soorten



Groene parkeerplaatsen



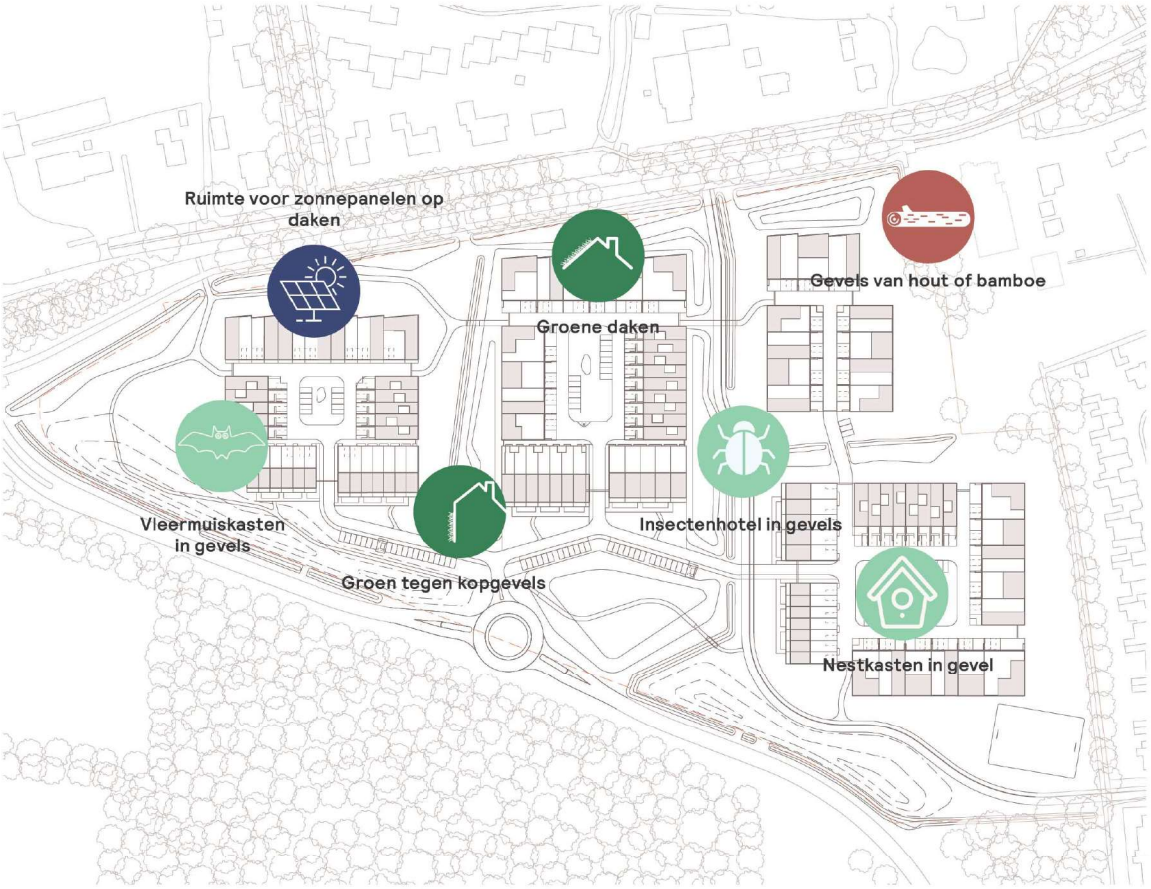
De juiste plant op de juiste plaats



Autochtone, gebiedseigen bomen

3.20 Duurzaamheid en gezondheid in de bebouwing

Ook op het gebied van de inrichting van de bebouwing sluit het plan goed aan op de hoge ambities op het gebied van duurzaamheid van de gemeente Noordenveld. Omdat bodem en water sturend zijn, wordt er licht gebouwd, zonder kruipruimte. Gevels en erfscheidingen van biobased materialen als hout of sluiten aan bij dit uitgangspunt. De woningen zijn zoveel mogelijk natuurinclusief en klimaatadaptief. Veranda's zorgen voor schaduwwerking op de gevel. Nestkasten en insectenhotels bieden plek voor vogels, vleermuizen en insecten. Groene daken werken verkoelend en vergroten de biodiversiteit.







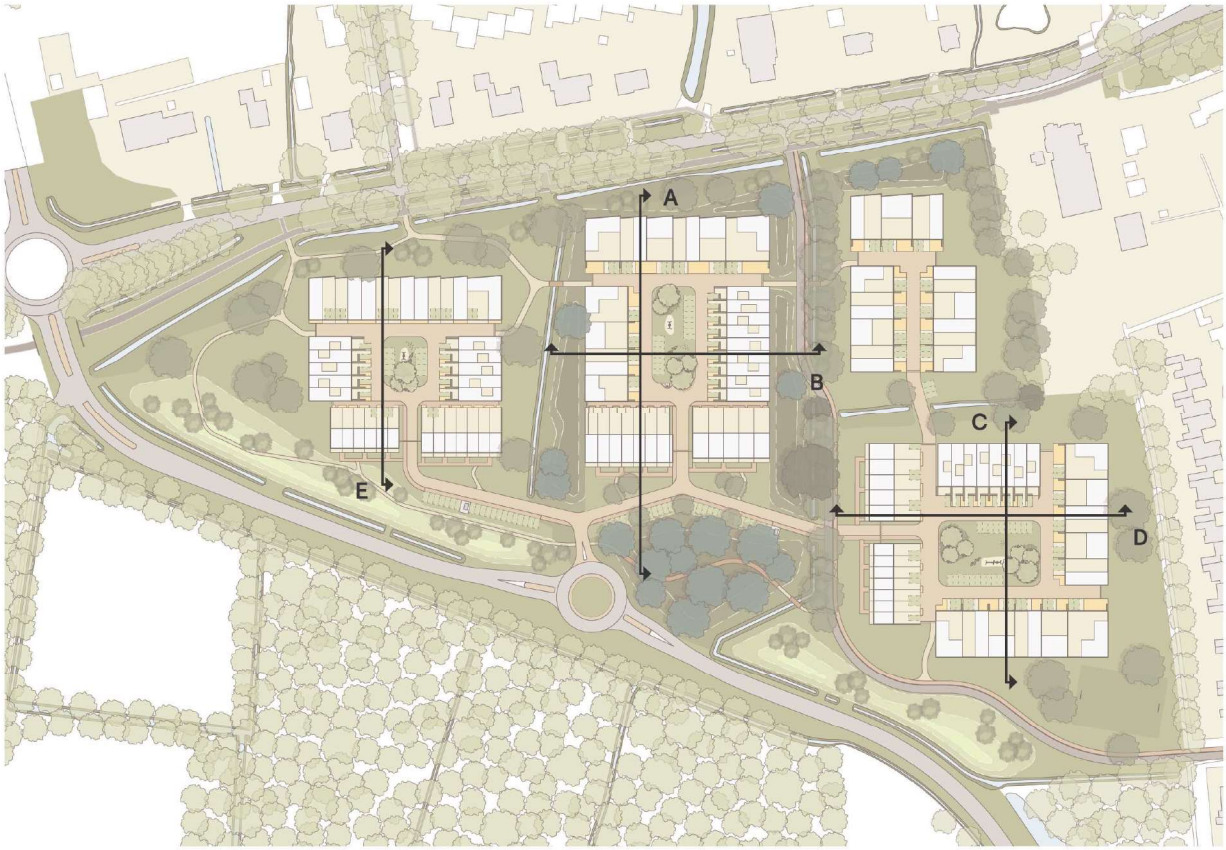






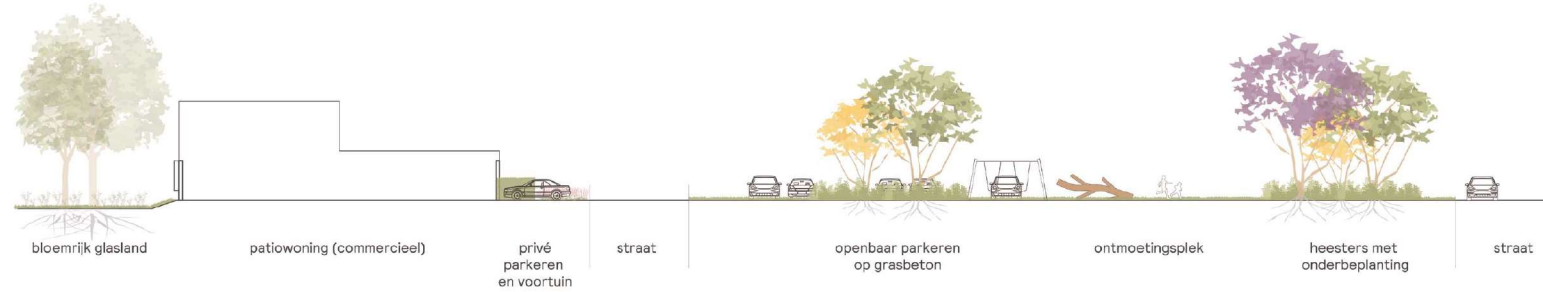
4. Profielen en details

4.1 Doorsnede A



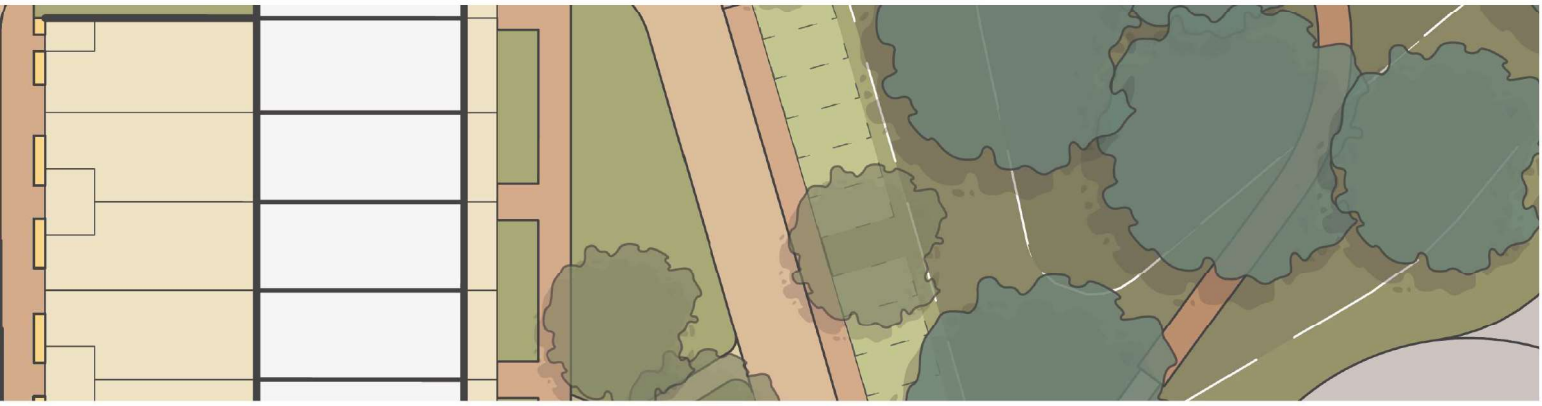
0 10 25 50m

4.2 Doorsnede A

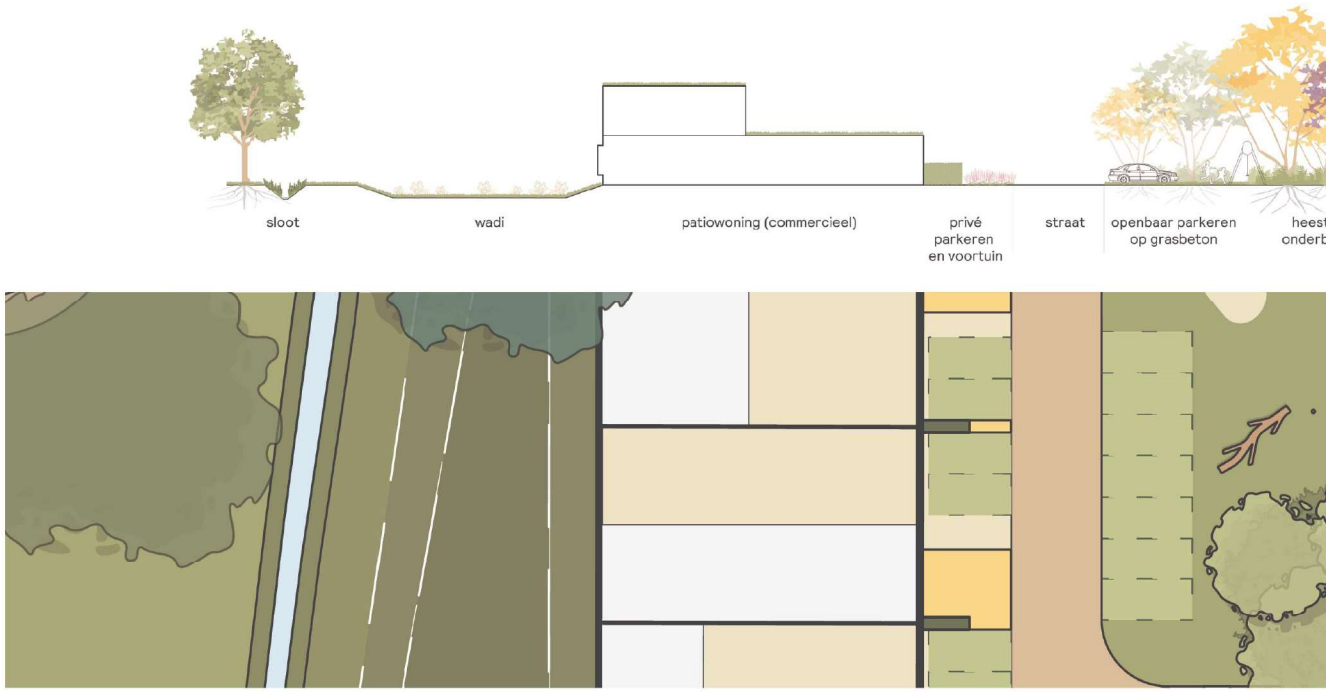


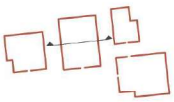


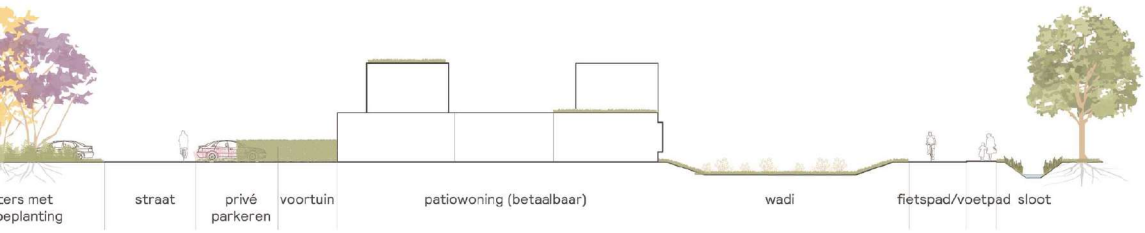

berging met
doorlopende
overkapping
achtertuin
benedenwoning
bebo met dubbel hoge
veranda en balkon
zitobject voor de veranda
woonpad
bloemrijk grasland
straat
parkeren
op grasbeton
Wadi met vlonderpad, bomen
en bloemrijk grasland

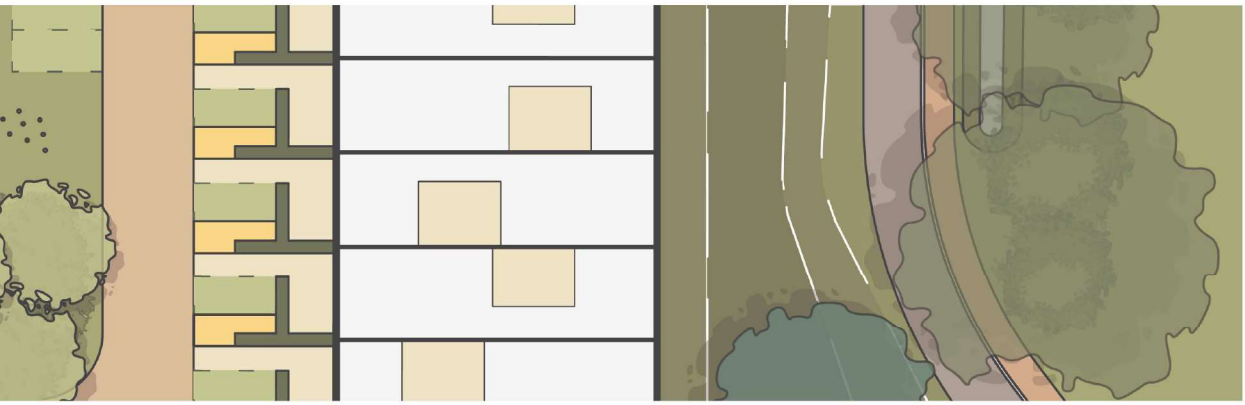


4.3 Doorsnede B

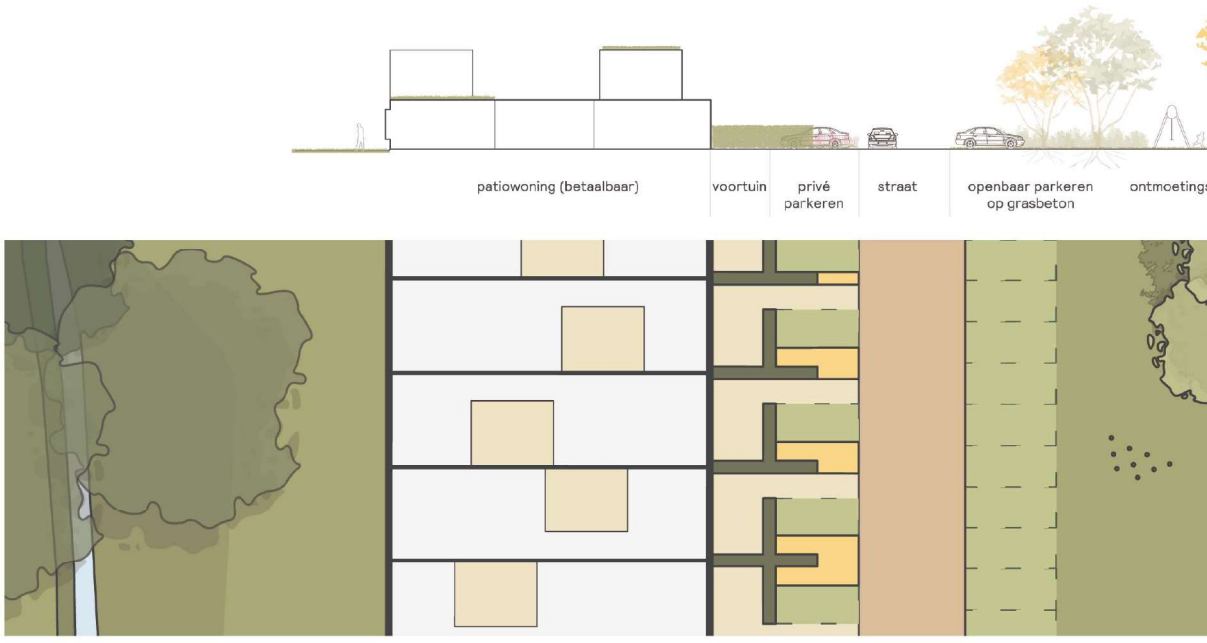


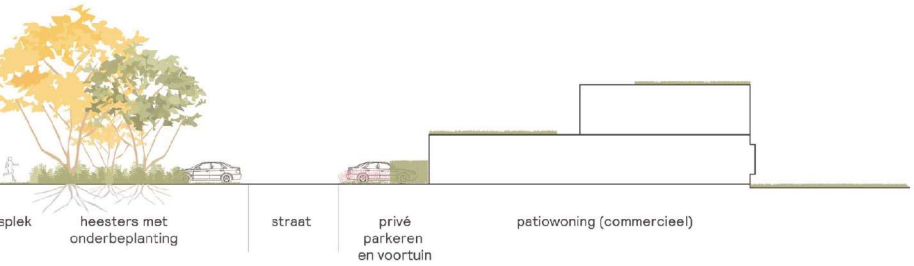



straat
privé parkeren
voortuin
patiowoning (betaalbaar)
wadi
fietspad/voetpad
sloot



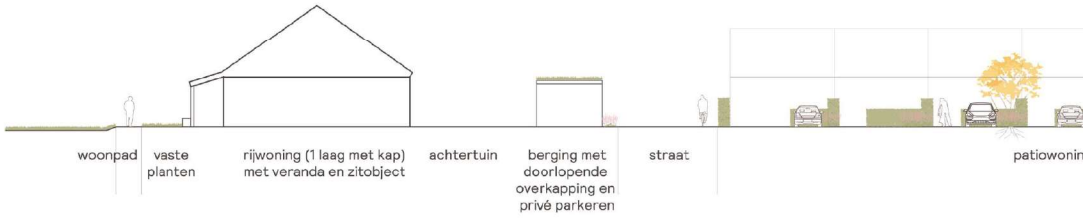
4.4 Doorsnede C

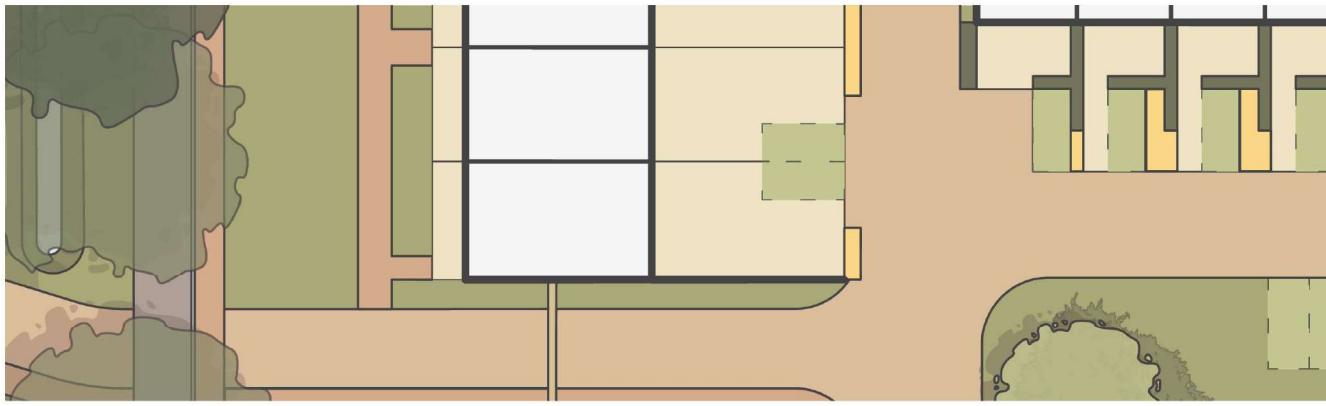


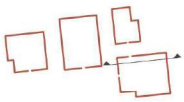

splek
heesters met onderbeplanting
straat
privé parkeren en voortuin
patiowoning (commercieel)

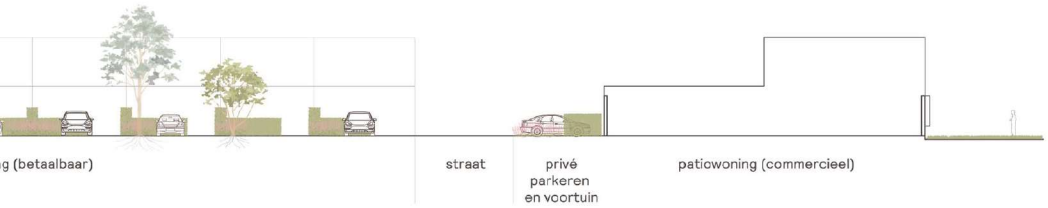


4.5 Doorsnede D



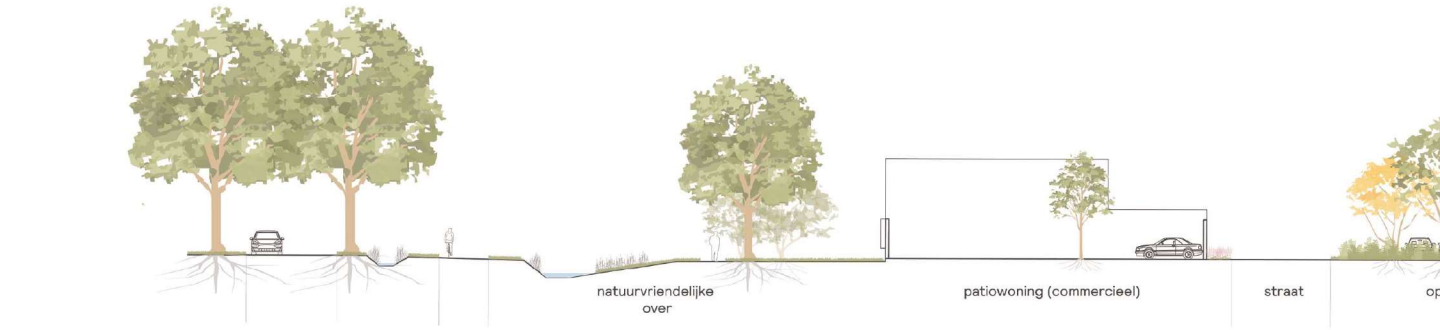




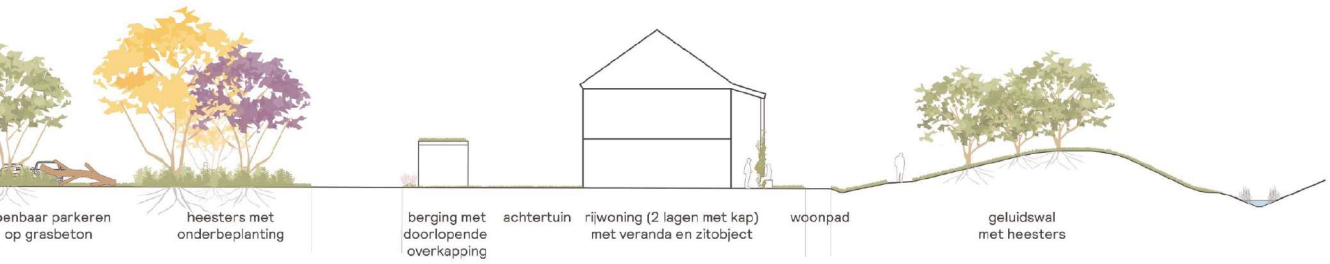

g (betaalbaar)
straat
privé
parkeren
en voortuin
patiowoning (commercieel)

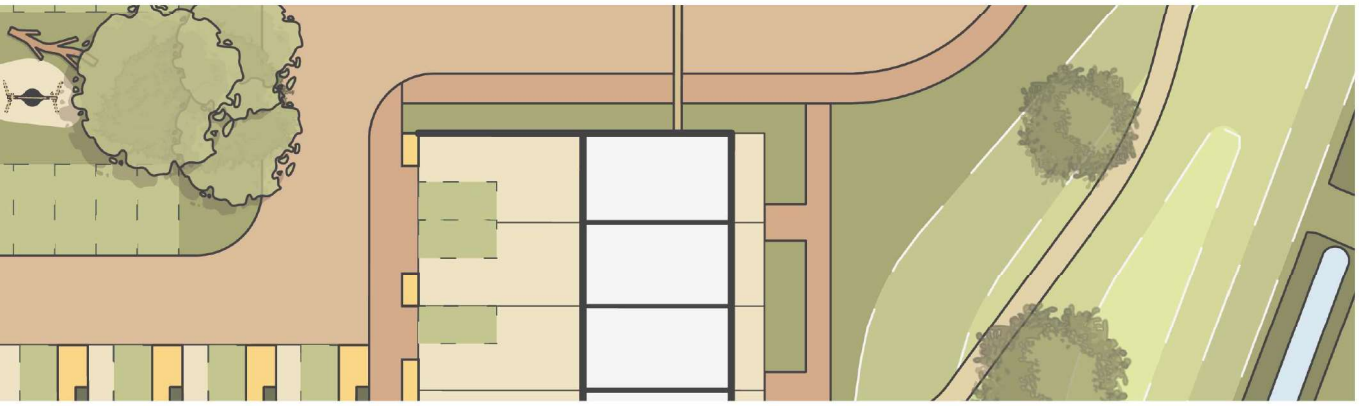


4.6 Doorsnede E






enbaar parkeren
op grasbeton
heesters met
onderbeplanting
berging met
doorlopende
overkapping
achtertuin
rijwoning (2 lagen met kap)
met veranda en zitobject
woonpad
geluidswal
met heesters



5. Beeldkwaliteit openbare ruimte

5.1 Beplanting hoofdopzet

Er is onderscheid te maken in drie type bomen. Allereerst de landschappelijke bomen. zowel solitair als geclusterd. Deze bomen zijn autochtoon, gebiedseigen en sluiten aan bij het naastgelegen Terheijl. Daarnaast bevinden zich verspreid in de nattere delen wadi bomen. Bij de soortkeuze is rekening gehouden met de natte ondergrond in combinatie met de aanwezige grondsoort, ook deze bomen zijn autochtoon. Binnen de hoven vinden we uitheemse (meerstammige) boomgroepen met onderbeplanting en hagen welke meer aansluiten bij het gecultiveerde karakter van de hoven. Op de geluidswal en langs de Zulthe bevinden zich heestergroepen omringd door een mengsel passend bij een dijklichaam.

Verspreid over het hele plangebied treffen we verschillende wilde bloemenmengsels aan passend bij de ondergrond.

LEGENDA

- Bestaande boom
- Landschappelijke boom
- Wadi boom
- Boomgroep binnen hoven
- Struweel op grondwal
- Grassen en mengsels
- Hagen en vaste planten



*Menging van voorgestelde soorten, definitief beplantingsplan in een later ontwerpstadium



Boomgroep met onderbeplanting binnen hoven



Heestergroepen op de gelulidswal en langs de Zulthe



Landschappelijke bomen



Bloeiende oevers

5.2 Landschappelijke bomen

Dit zijn bomen van eerste en tweede orde grootte welke verspreid over het plangebied voorkomen, soms solitair, soms geclusterd. Deze autochtone bomen zijn gebiedseigen en sluiten aan bij het naastgelegen kleibos Terheijl. De bestaande bomen centraal in het plangebied worden onderdeel van de houtsingel die langs het centrale fietspad ontstaat welke zorgt voor een aangename fietsroute.



LEGENDA

- Bestaande boom
- Landschappelijke boom

0 10 25 50m

*Menging van voorgestelde soorten, definitief beplantingsplan in een later ontwerpstadium