GEHEIM

# ESSENTIEKAART

## BINNEN TURFSPOOR

LOOSVANVLIET

Faro

# INHOUDSOPGAVE


1 Inleiding & historische context 4

2 Essentiekaart & context 6

2.1 Waterstructuur 8
2.2 Groenstructuur & GBR 10
2.3 Infrastructuur 12
2.4 Bebouwingsstructuur & voorzieningen 14

3 Binnen Turfspoor als duurzame ontwikkeling 16

4 Profielen 18

5.0 Beeldkwaliteit 32
5.0 Kernwaarden beeldkwaliteit 35
5.1 Divers 36
5.1a Drie dorpse woonsferen 37
5.1b Centrum dorps 38
5.1c Dorps Landelijk 40
5.1d Landelijk 42
5.2 Natuurlijk verbonden 44
5.3 Puur 47
5.4 Onbezorgd leven 49
5.5 Opgroeien 51
5.6 Uitnodigend 53
5.7 Saamhorig 55
5.8 Markante twist 57


15 april 2024

GEHEIM

polder

Vaart

Lisser

Marnix Wilhelmus

lisserbroek

Potter's Stieg

Piet Heins Zilvervloot

Hoogendorp's Grondwet

Voetv.

Weg

Br

Dr

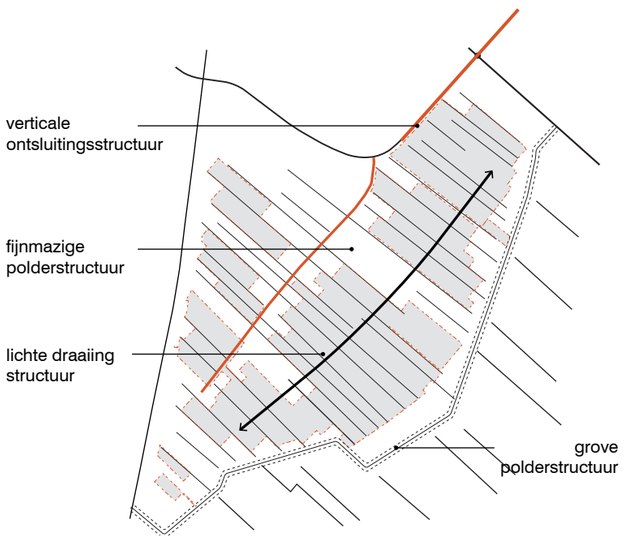
Dr Sl

Dr br

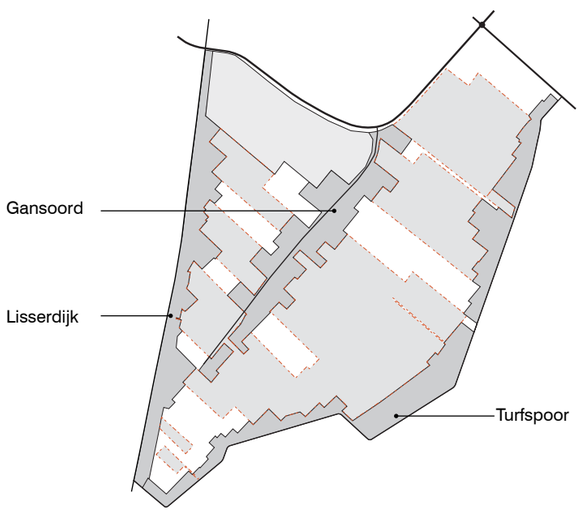
Sl

Laan

# 1 Historische & huidige context




fijnmazige waterstructuur




drie eerstelijns strengen

## 1.0 Binnen Turfspoor in context

### 1.1 Inleiding

Dit essentiedocument geeft richting aan de uitwerking van de gebiedsenvelop en gebiedskaart. Daar waar Essentiekaart geen richting geeft en de gebiedsenvelop wel, zijn deze aanvullend op de essentiekaart. In Lisserbroek komen twee grote nieuwe woonwijken. De wijk Lisserbroek Noord, tussen de Ringvaart en de IJweg, en de wijk Binnen Turfspoor (BTS), tussen de Lisserdijk en Turfspoor. Lisserbroek verdubbelt hierdoor in grootte de komende 20 jaar. In dit document wordt richting gegeven aan de toekomstige ontwikkelingen en transformaties van BTS door de belangrijkste structuurlagen groen, water, infrastructuur en bebouwing vorm te geven. In het proces van het positioneren van het dorpshart worden bestaande voorzieningen en infrastructuur meegenomen.

### 1.2 Een fijnmazig cultuurlandschap in open polder

BTS wordt begrensd door de Ringvaart en het Turfspoor. Het gebied is een oud cultuurlandschap in een nieuwe droogmakerij. Het is kleinschalig van karakter en vormt daardoor binnen de rationele opzet van de Haarlemmermeerpolder een bijzonder gebied met een sterke eigen identiteit.
De kwaliteiten van BTS komen voort uit de gelaagde geschiedenis van het cultuurlandschap, die op te delen is in vier ontwikkelperioden. Elke periode heeft zijn sporen in het gebied achtergelaten en biedt aanknopingspunten voor de planvorming.

In de periode voor de drooglegging van de Haarlemmermeer bestond het plangebied uit een vooruitgeschoven oeverland in de Haarlemmermeer. BTS maakte deel uit van de Lisserbroeker Polder die in 1646 is bedijkt. De polder heeft een verkaveling waarin smalle weilanden worden afgewisseld met brede rietzomen.
De smalle weilanden zijn op de dorpskern van het naastgelegen Lisse georiënteerd. Dit verklaart ook de lichte verdraaiing

Bij de droogmakerij van de Haarlemmermeer (1849-1852) werd de Ringvaart dwars door de Lisserbroeker Polder gegraven. De polder werd hierdoor in tweeën gesplitst en het oostelijke deel van de Lisserbroeker Polder kwam in de droogmakerij te liggen.
Na de drooglegging van de Haarlemmermeer werd het veen van het oude land afgegraven. Aan de Ringvaart en het Turfspoor kwam bebouwing tot stand. Landschappelijk is er een groot contrast tussen de planmatige opzet van de droogmakerij en het organisch gegroeide landschap van BTS. In het begin van de twintigste eeuw is BTS een gevarieerd en kleurrijk geheel in de uniforme Haarlemmermeerpolder. Na het afgraven van het veen bood de zandige ondergrond een goede basis voor de bollenteelt. BTS groeide uit tot een bollenteeltgebied.

Vanaf 1960 ontwikkelt BTS zich tot een gemengd woon- en werklandschap. Het oorspronkelijke dorp aan de Ringvaart (Lisserbroek) wordt met een groot aantal woningen uitgebreid. Hierdoor ontstaat ook het dubbeldorp Lisse-Lisserbroek. Grenzend aan het nieuwe uitleggebied worden een randweg (de Lisserbroekerweg) en Gansoord als centrale ontsluitingswegen aangelegd. Langs de randweg vestigen zich bedrijven en langs Gansoord en Turfspoor glastuinbouwbedrijven.

**Landschapsstructuur**
In BTS ligt een fijnmazige waaier van watergangen. Deze kenmerkende structuur wijkt af van de waterstructuur buiten de BTS. De Haarlemmermeer heeft een veel grootschaligere en meer lineaire structuur van watergangen. De watergangen in BTS liggen in NW-ZO richting en wegen liggen haaks op de waterstructuur.

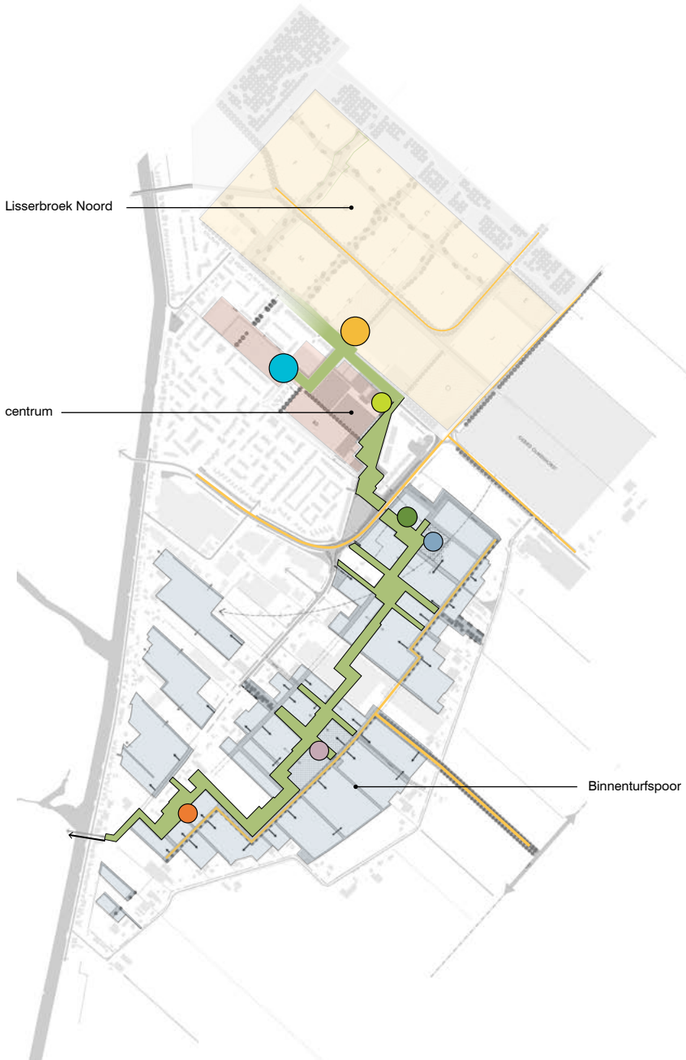
**Eerstelijns bebouwing**
Het plangebied wordt begrensd door drie strengen met eerstelijns bebouwing. Deze bebouwing, en dan met name de bebouwing die zich aan de buitenranden van het gebied situeert, geeft BTS zijn karakter. Aan de Lisserdijk bevinden zich merendeels dijkwoningen die na het aanleggen van de Ringvaart zijn gebouwd. Aan het Turfspoor ligt een wat lossere bebouwingskorrel met agrarisch karakter. Tussen deze buitenranden van het gebied ligt het later aangelegde Gansoord. De opzet van Gansoord is wat moderner en heeft goede ontsluitingsmogelijkheden voor bedrijvigheid.




## ESSENTIEKAART

- BESTAANDE BEBOUWING
- GROENBLAUWE HOOFDSTRUCTUUR
- WATERGANGEN
- HOOFD ONTSLUITINGSSTRUCTUUR
- BOUWVELDEN
- STEDENBOUWKUNDIG ACCENT GANSOORD
- BOUWVELDEN NADERE UITWERKING N.A.V KAVELRUIL
- GEBIEDSONTSLUITINGSWEGEN (INPRIKKERS)
- HOOFDONTSLUITING WIJKNIVEAU
- VOLKSTUIN
- VOORZIENING KAS
- ZOEKGEBIED APPARTEMENTEN HOGER DAN 3 BOUWLAGEN
- ZOEKGEBIED CENTRUMZONE APPARTEMENTEN HOGER DAN 3 BOUWLAG
- ZOEKGEBIED VOORZIENINGEN CLUSTER MET APPARTEMENTEN HOGER DA
- ZOEKGEBIED VOORZIENINGEN
- ZOEKGEBIED BASISSCHOOL (MAXIMAAL 500 METER UIT BESTAANDE BASISSCHOOL)
- AANSLUITING AUTOVERKEER
- A AANSLUITING VASTGELEGD: **X**99967,92 **Y**473625,77
- B AANSLUITING VASTGELEGD: **X**99920,72 **Y**474407,33
- H TOEGANKELIJKHEID HULPDIENSTEN
- TIJDELIJKE AANSLUITING VOOR LANGZAAMVERKEER
- AANSLUITING VOOR LANGZAAMVERKEER
- INDIEN MOGELIJK VERBINDEN MET VOETPAD
- POSITIE ZOEKGEBIED KNIP IJWEG
- POSITIE ZOEKGEBIED KNIP GANSOORD
- POSITIE ZOEKGEBIED KNIP BASISSCHOOL
- GASLEIDING (BEBOUWINGSVRIJE ZONE 10M)
- GBR (GROENBLAUWE RUGGEGRAAT)
- VRIJLIGGENDE FIETSPADEN
- SPORTVELDEN KAGIA
- SPORTHAL + SPORTKANTINE KAGIA
- P PARKEERTERREIN SPORTHAL EN KAGIA

# 2 Essentiekaart & context gehele ontwikkeling




GBR als verbindend element

voor exacte loop GBR in Lisserbroek Noord, zie Essentiekaart Noord

## 2.0 Essentiekaart

Lisserbroek Noord en BTS zijn uitbreidingen van het bestaande Lisserbroek. De drie delen worden fysiek verbonden door een groenblauw lint met een pad voor langzaam verkeer. Het groen blauwe lint vormt de ruggengraat van het dorp, daarom zullen we in de rest van dit document spreken over de groenblauwe ruggengraat (GBR). Aan de GBR komen als ‘stepping stones’ voorzieningen te liggen. Zo worden de drie delen van het dorp ook door voorzieningen met elkaar verbonden. In BTS komt een basisschool aan de noordzijde, en aanvullende commerciële voorzieningen en een multifunctionele bestaande kas in het middengebied. De voorzieningen zijn optimaal bereikbaar over het vrijwel kruisingsvrije fietspad in de GBR.

De GBR met fiets/voetpad ligt evenals Gansoord haaks op de fijnmazige waterstructuur. Vanuit de GBR zijn er (parallel aan de watergangen) verbindingen naar het noordwesten en naar het zuidoosten. De hoofdverbindingen bestaan uit vrijliggende paden voor fietsers en voetgangers. Ze zijn voor de herkenbaarheid extra aangezet met een formele uniforme inrichting met bomen.

De fijnmazige waterstructuur verdeelt het land in ongelijkvormige stroken. Zo ontstaat een rijke variatie aan bouwvelden. De unieke landschappelijke structuur is dus bepalend voor de bebouwingsstructuur. Naast deze variatie is er ook een verloop in woondichtheid. BTS sluit in het noordoosten nabij het dorpshart met een centrum-dorps milieu. In het middengedeelte van BTS neemt de dichtheid af tot een landelijk/dorps milieu. In het meest zuidwestelijke deel gaat het landelijk/dorpse karakter over in een landelijk woonmilieu met een lage woondichtheid.

Verkeer van en naar BTS wordt zoveel mogelijk in zuidoostelijke richting afgewikkeld. Hiervoor is een inprikker voorzien naar een nieuwe ontsluitingsweg langs de Nieuwekerkertocht. Vanaf deze inprikker verdeelt het verkeer zich over een ontsluitingsweg haaks op de waterstructuur. Omdat de waterstructuur licht verdraait, buigt de ontsluitingsweg mee. Hierdoor ontstaat een aangename subtiele curve in de weg. Ook de ligging van de hoofdontsluiting is dus een afgeleide van de bestaande waterstructuur. De weg ontsluit het merendeel van het te realiseren programma in BTS. Een ondergeschikt aandeel van het programma noordwestelijk van Gansoord is aangewezen op een tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Deze ontsluitingsweg zal in de eerste fase aansluiten op Gansoord en zal later worden doorgekoppeld naar de oostelijke wijkontsluiting. Hierbij zal de GBR eenmalig worden gekruist. Nog niet heel BTS is beschikbaar voor ontwikkeling. Daarom is er voor het noordoostelijk deel ook een aansluiting nodig op de Lisserbroekerweg.

De essentiekaart is leidend voor de uitvoering. Tegelijkertijd blijven de spelregels uit de gebiedsenvelop het uitgangspunt voor de gehele gebiedsontwikkeling Lisserbroek en zijn deze aanvullend waar de Essentiekaart hierin geen richting geeft en de gebiedsenvelop wel.

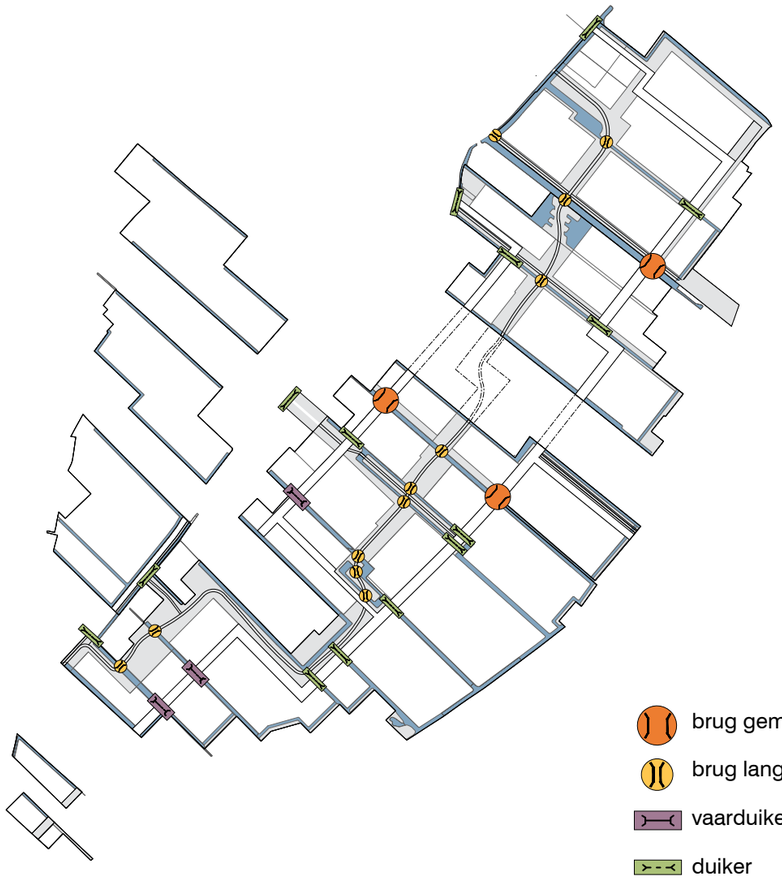
De essentiekaart en achterliggende documenten voldoen aan de normen die gesteld zijn vanuit de gemeente Haarlemmermeer.

- DIOR (duurzamen inrichting openbare ruimte)
- Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018
- Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR 2018)
- ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom)
- Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie
- Speelruimte in de gemeente Haarlemmermeer
- Gebiedsenvelop (verwijzing gebiedsenvelop document)



water inlaat
hoofd watergangen
watergangen

waterstructuur



brug gemotoriseerd verkeer
brug langzaam verkeer
vaarduiker
duiker

bruggen en duikers

## 2.1 Waterstructuur

De waterstructuur is een belangrijke drager voor de ontwikkeling van BTS omdat het in relatie staat tot de rijke en bijzondere geschiedenis van dit stuk Haarlemmermeer. Met name de verfijnde waterstructuur draagt bij aan de herkenbaarheid en identiteit van het gebied. Haaks hierop zal de GBR de verschillende voorzieningen en woonmilieus met elkaar verbinden.

**Waterstructuur**
De verfijnde waterstructuur is te herkennen aan de afwisselende en smalle watergangen in oostwestelijke richting met een lichte draaiing in oriëntatie.

In overeenstemming met het hoogheemraadschap van Rijnland worden de watergangen 4,10 m en 7,10 m breed. Op enkele plekken worden verbindingswatergangen toegepast om de watergangen met elkaar te verbinden. De breedtematen van 4,10 m en 7,10 m bieden mogelijkheid om enkele watergangen samen te voegen. Op deze manier wordt er voldoende ruimte gecreëerd voor woningbouw en ontsluiting. Een belangrijk uitgangspunt voor de waterstructuur is dat deze herkenbaar blijft en dat de watercompensatie inpasbaar is. Deze betreft 15% van al het verharde oppervlak en 7,5% van tuinen. Binnen de essentiekaart is ruimte gemaakt voor 51.091 m2.

**Bruggen en duikers**
De woonvelden en groene ruimtes worden aan elkaar gekoppeld door middel van bruggen en duikers. Voor de bruggen in het plangebied kan een onderscheid worden gemaakt tussen bruggen voor gemotoriseerd verkeer en bruggen voor langzaam verkeer. De bruggen voor gemotoriseerd verkeer zullen op prominente en beeldbepalende plekken worden gerealiseerd. In de GBR zullen de bruggen die de groene zones met elkaar verbinden over het water houten bruggen zijn

Andere aansluitingen tussen woonvelden en groene ruimtes zullen worden gevormd door duikers en vaarduikers. Met name de drie peilniveaus binnen BTS en de lengte van de watergang bepalen of er een duiker of vaarduiker gebruikt wordt.

Op een aantal plekken wordt gebruik gemaakt van vaarduikers. Deze vaarduikers zorgen voor

# 2.1 Waterstructuur






peilvak ringvaart

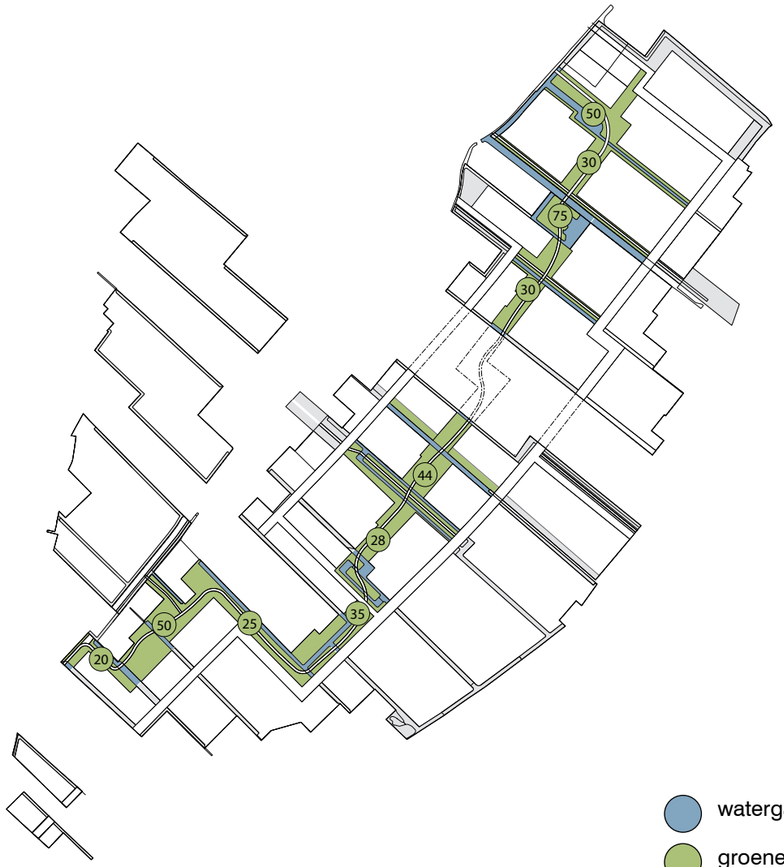
peilvak BTS

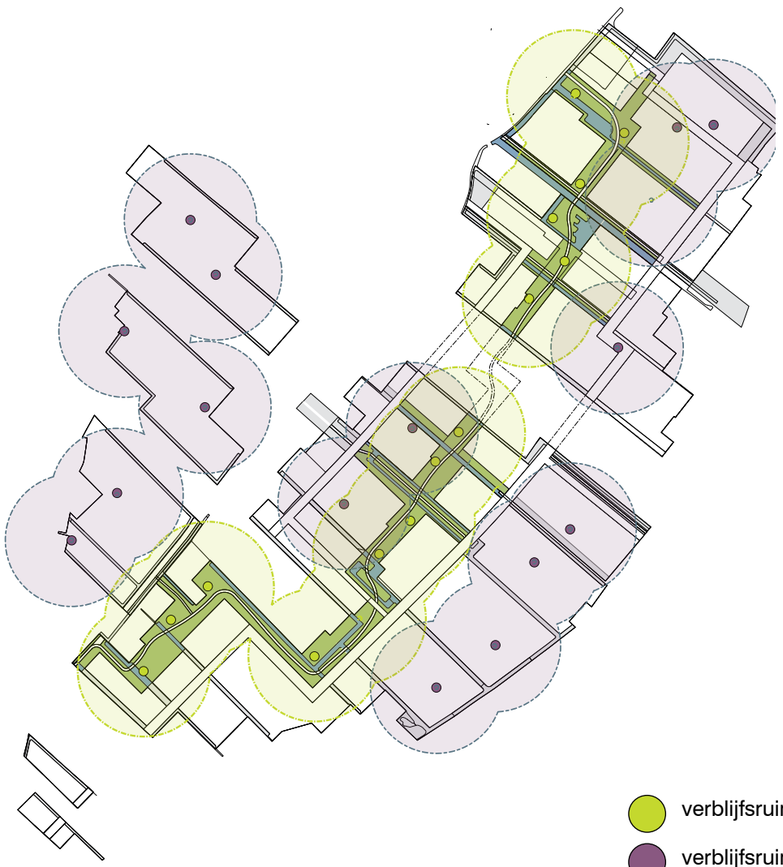
peilvak Turfspoor

peilvlakken

voldoende lengte van de watergangen voor bijvoorbeeld onderhoud.

**Peilvlakken**
Er zijn nu zeven peilvakken. Het hoogheemraadschap van Rijnland wil dit aantal terug brengen naar drie. De peilvakken vormen drie trappen van de Ringvaart (hoog) naar de Haarlemmermeer (laag). Het reduceren van het aantal peilvakken maakt een beter klimaatadaptief waterbeheer mogelijk. Binnen BTS bevinden zich 2 peilvlakkken die worden gescheiden door Gansoord.




## 2.2 Groenstructuur

De groenstructuur binnen BTS vormt een verbindend element tussen de woonvelden. Met name de GBR die in noordzuidelijke richting door het plangebied loopt zal hierin een hoofdrol spelen. Vanuit deze landschappelijke zone wordt spelen en verblijven gekoppeld.

**GBR**

De GBR is een beeldbepalende landschappelijke zone die de verschillende woonmilieus en voorzieningen binnen Lisserbroek verbindt door middel van een autoluwe langzaamverkeersverbinding. Hierdoor ontstaat een doorlopende kindvriendelijke route, waaraan verschillende maatschappelijke functies zijn gepositioneerd zoals sportfaciliteiten, winkels en een basisschool.

De GBR heeft ten minste een breedte van 20 meter, maar is overwegend breder tot maximaal 50m. De oppervlakte van de GBR bedraagt 74.450 m2, waarbij een differentiatie kan worden gemaakt tussen verblijfsgroen met een oppervlakte van 51.222 m2 en water met een oppervlakte van 14.529 m2. De rest bestaat uit verharding.

De langzaamverkeersroute heeft een minimale breedte van 4m waarbij fietsers en voetgangers de ruimte samen delen, ook wel het ‘shared space’-principe genoemd. De route ligt in de landschappelijke zone, welke duidelijk herkenbaar is door inrichting en materiaalgebruik.

**Verblijfsruimtes & spelen**

Binnen BTS kan onderscheid gemaakt worden tussen verblijfsplekken in of aan de GBR en de verblijfs- en speelplekken in de woonvelden.

In de GBR zal een aaneenschakeling van verblijfsplekken in de vorm van sport, spel (trapveldjes en speeltoestellen), groen en water worden gerealiseerd. De speelvoorzieningen binnen de GBR zijn gericht op de leeftijdscategorie 0-14 jaar. Met name voor de doelgroep 6-14 jaar vormt de centrale landschappelijke zone een veilige plek.

Voor de doelgroep 0-6 jaar wordt binnen een zone van 100 m gezocht naar geschikte en

# 2.2 Groenstructuur & GBR



formele bomenstructuur

informele bomenstructuur

wijkontsluiting

bomen sterken groenstructuur




voor exacte loop GBR in lisserbroek Noord, zie Essentiekaart Noord

besloten speelplekken. Hierdoor zullen naast de GBR ook speelplekken in de wijk moeten worden gerealiseerd. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat ze centraal in een woonveld liggen, en dat die niet te dicht bij de hoofdontsluitingen liggen. Hierdoor worden ook voor de jongste doelgroep een kindvriendelijke zones gecreëerd.

**Versterken landschapsstructuur**
De landschapsstructuur wordt extra benadrukt door het strategisch plaatsen van hoger groen zoals heesters en bomen. De structuur van het landschap wordt zo beter leesbaar.

De toegangen voor gemotoriseerd verkeer naar BTS zijn herkenbaar aan de bomen, bermen, en vrijliggende fietspaden. Deze met bomen begeleidde inprikkers vallen samen met de lineaire structuur van het landschap. Dwars op deze inprikkers ligt de centrale ontsluitingsweg die het verkeer over de BTS verdeelt. Deze ontsluitingsweg is herkenbaar aan een bomenrij aan één zijde.



GBR route

fiets verbindingen

langzaam verkeersverbindingen tussen bouwvelden

fietsreservering hoofdliggers

langzaam verkeer



bereikbaarheid Turfspoor

wijk ontsluiting

buurt ontsluiting

Gansoord

Stedenbouwkundig accent Gansoord

knip Turfspoor / school

gemotoriseerd verkeer

**2.3 Infrastructuur**
De hoofdontsluitingen zullen haaks op de landschappelijke oriëntatie worden aangelegd, dat wil zeggen noord- zuidelijke richting. De GBR vervult een centrale rol met de kindvriendelijke langzaamverkeersroute die aantakt op belangrijke entrees. De bouwvelden aan weerszijden van de GBR worden ontsloten door infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer, waarbij de oostelijk gelegen ontsluiting een prominente en verbindende rol vervult binnen de ontwikkeling.

**Langzaam verkeer**
In de GBR ligt de kindvriendelijke langzaamverkeersroute die de verschillende voorzieningen in Turfspoor, bestaand Lisserbroek en Lisserbroek-Noord met elkaar verbindt. De route is autoluw aangelegd. De route wordt tweemaal gelijkvloers gekruist door gemotoriseerd verkeer, waarbij de kruising met de Lisserbroekerweg in nader overleg met de betrokken partijen en dorpsconsultatie uitgewerkt zal worden.
Vanuit de GBR zullen er verbindingen worden gemaakt met de entreezones aan de randen.
De bestaande fietsverbinding tussen de Lisserbroekerweg en Turfspoor blijft gehandhaafd binnen de ontwikkeling. Naast de centrale noordzuidverbinding worden de oostelijke wijkontsluiting en Gansoord voorzien van fietssuggestiestroken.

**Gemotoriseerd verkeer**
De hoofdstructuur voor gemotoriseerd verkeer binnen de ontwikkeling is te verdelen in drie ontsluitingen. De oostelijke (paarse) wijkontsluiting is de hoofdontsluiting voor Turfspoor. Deze ontsluiting vormt de verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke bouwvelden, en sluit aan op de NKT ten oosten van het plangebied. De hoofd wijkontsluiting heeft een breder profiel met aan weerszijden van de weg een bomenrij
In het midden van het ontwikkelingsgebied bevindt zich een tweede nieuw aan te leggen ontsluiting. Deze zal de bouwvelden ten westen van de GBR ontsluiten. In eerste instantie ontsluit deze op Gansoord. Deze verbinding zal later komen te vervallen waardoor gemotoriseerd verkeer volledig intern wordt afgewikkeld op de oostelijke wijkontsluitingsweg. Het huidige Gansoord wordt opgewaardeerd. Hierbij krijgen voetgangers hun eigen plek en fietsers een fietssuggestiestrook.

De bouwvelden zuidwestelijk van Gansoord zijn wat betreft ontsluiting aangewezen op Gansoord. Er

# 2.3 Infrastructuur






geldt een maximum van 490 extra woningen. Turfspoor zal aan de noord- en zuidzijde een knip krijgen voor gemotoriseerd verkeer (uitgezonderd hoogassige gemotoriseerde voertuigen, ook wel landbouwverkeer). Turfspoor blijft via de aansluiting op de NKT bereikbaar. De knip zal in overeenstemming met de bewoners en ondernemers zijn plek krijgen. Ter hoogte van de school zal ook een knip komen te liggen, deze zal het mogelijk maken ook een autoluwe groenstructuur door te trekken naar het noordelijke ontwikkelvelden.

**Bestaande bedrijven, hindercirkels & gasleiding**

In het ontwikkelingsgebied bevinden zich twee gasleidingen. Het gaat om twee hoge druk gasleidingen van Leander. Rondom de gasleidingen moet er vanaf de as van de buis 5m vrijgehouden worden. In totaal betreft het een zone van 10m breed waarin geen woningen, wegen of belasting van de grond  mogelijk is. De noordelijk gelegen gasleiding zal worden verlegd en hierdoor een meer gunstige en veilige positie krijgen binnen BTS.

Enkele bestaande bedrijven en kassen hebben een hindercirkel over de te ontwikkelen velden. Bij ontwikkeling dient voldoende afstand te worden gehouden van deze cirkels.







**2.4 Functies & voorzieningen**
BTS wordt een gevarieerde ontwikkeling met verschillende milieus en voorzieningen. Van noordoost naar zuidwest verandert de woningdichtheid. Het woonmilieu verandert van dorps naar landelijk.

**Centrum-dorps**
*37,5-42,5% sociaal , 0-10% middensegment, 37,5-52,5% vrije sector.*

Het noordelijk gedeelte bestaat uit een centrum-dorps milieu met een dichtheid van 25-35 wo/ha. Het sluit aan op bestaand Lisserbroek en Lisserbroek-Noord. Dit milieu heeft dorpse, dichte bouwblokken waarbij de parkeerplaatsen grotendeels in het binnenhof liggen. Hierdoor ontstaat een wat rustiger straatbeeld. Langsparkeren zal nog wel nodig zijn.

**Dorps landelijk**
*27,5-32,5% sociaal, 17,5-27,5% middensegment, 40-55% vrije sector.*

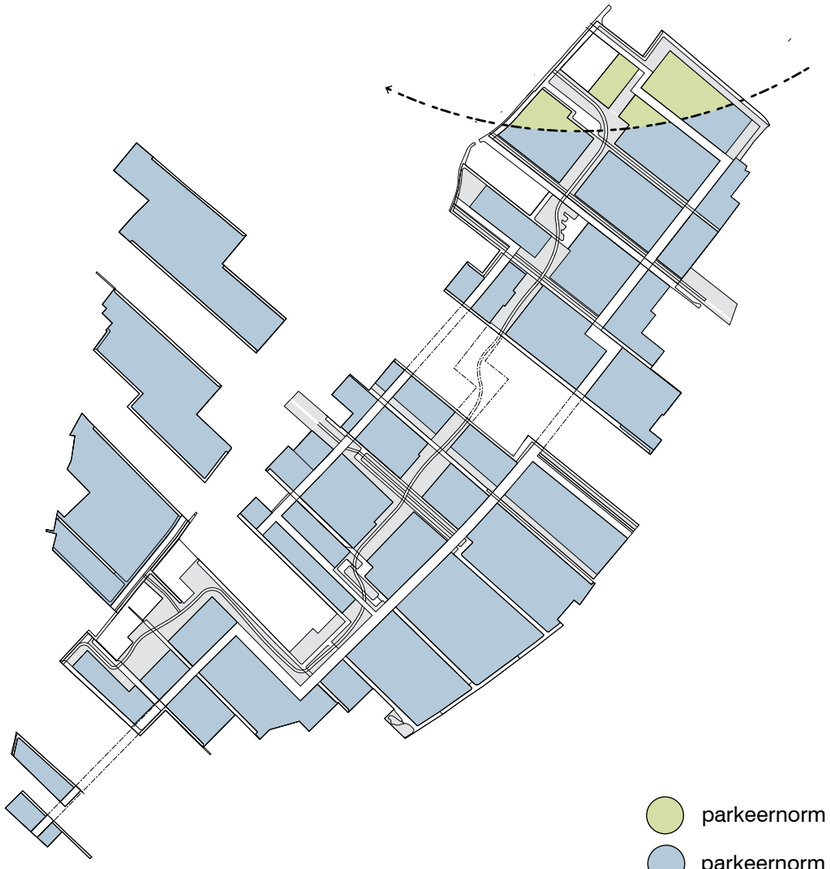
In het middengebied wordt dorps landelijk woonmilieu nagestreefd met een dichtheid van 15-25 wo/ha. Met o.a. vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zal hieraan bijdragen. Bij deze woningtypen wordt meer op eigen terrein geparkeerd waardoor er een gevarieerd straatbeeld ontstaat. In tegenstelling tot het centrum-dorpse milieu zal het parkeren hier plaatsvinden in parkeerpockets tussen de woningen.

**Landelijk**
*100% vrije sector.*

Zuidelijker wordt het woonmilieu meer landelijk. Hier ligt de bebouwingsdichtheid laag, zo rond de 5-15 wo/ha, en zal de bebouwing hoofdzakelijk bestaan uit losse korrel. Rondom de kas zal er worden aangesloten met veelal vrijstaande woningen en tweekappers. Verder zuidelijk zal gezocht worden naar alternatieve en collectieve woonvormen.

**Voorzieningen**
Een deel van de voorzieningen dat aan de GBR wordt geplaatst ligt in Turfspoor. De kralenketting van voorzieningen wordt binnen Turfspoor verder doorgezet met een uitbreiding van de basisscholen. Deze uitbreiding dient binnen 750 m van de bestaande basisscholen gepositioneerd te worden. De basisscholen liggen op een prominente plek aan de GBR zodat deze vanuit bestaand Lisserbroek, Lisserbroek-Noord en vanuit Turfspoor gemakkelijk te bereiken zijn. Dit geldt voor langzaam en

# 2.4 Functies & voorzieningen





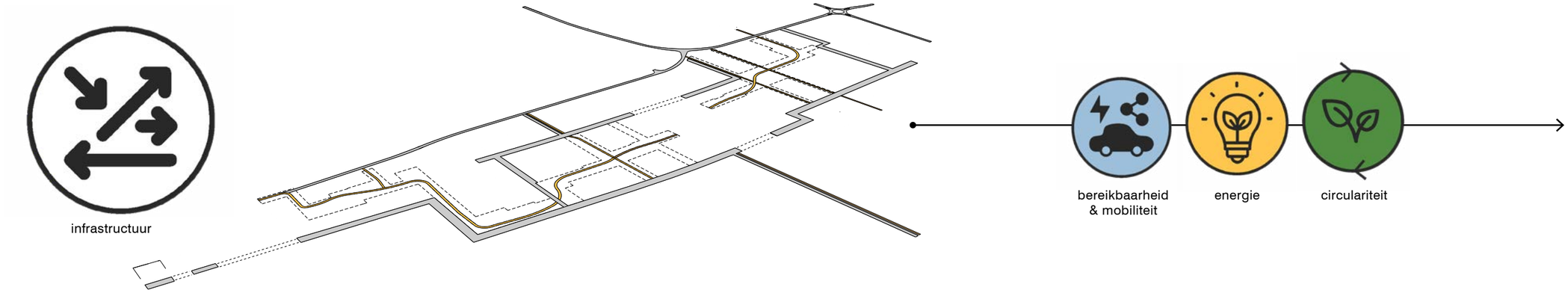
parkeernorm reductie  HOV halte

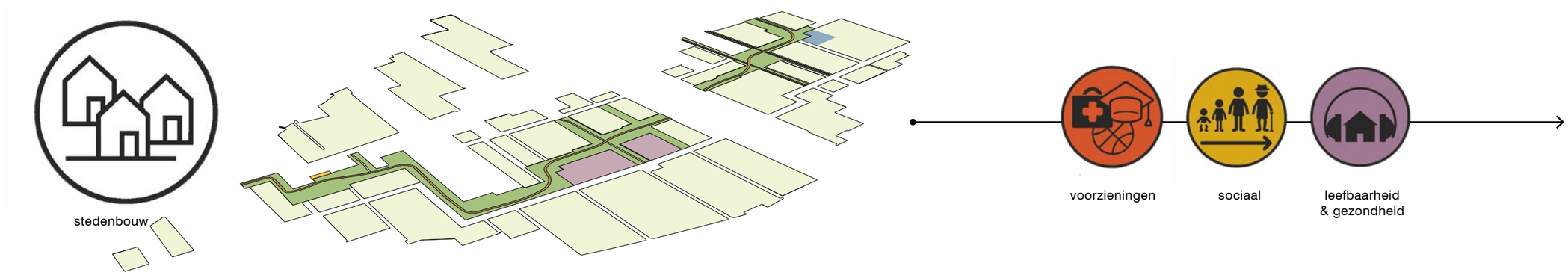
parkeernorm rest bebouwde kom

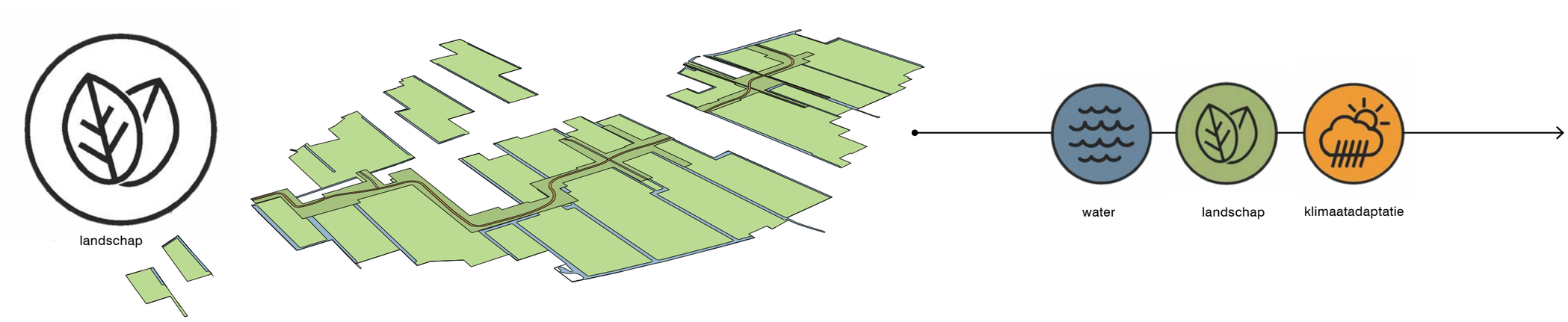
parkeren

gemotoriseerd verkeer.
In het midden van BTS ligt een gebied waar aanvullende maatschappelijke en commerciële voorzieningen een plek kunnen krijgen. Deze locatie ligt op een strategische plek waardoor het vanaf de entrees vanuit de wijkontsluiting en Gansoord goed te bereiken is voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer. Gedacht kan worden aan kinderdagopvang, kleine kantoorruimten in de zakelijke dienstverlening, manicure, osteopaat etc. In het zuiden kan de bestaande kas een maatschappelijke of lichte horecafunctie krijgen. De kas ligt centraal in de GBR en is goed te bereiken vanaf de Gansoord.  Ook wordt gedacht aan pakketwanden bij entrees van de wijk om verkeer van pakketbezorgers te verminderen. Rondom de GBR is een zone aangeduid, waarin appartementen gerealiseerd kunnen worden. De locaties worden zorgvuldig gekozen, en versterken de ruimtelijke werking van de GBR.

**Parkeernormeringen**
Het overgrote deel van BTS heeft een maximum parkeernormering. Hierbij wordt uitgegaan restbebouwing zonder centrumvoorzieningen, HOV haltes of stations. In Lisserbroek-Noord zullen in de toekomst HOV haltes worden gerealiseerd. Het noordelijk deel van BTS valt binnen de straal van 700 m. Hier zal een lichtere parkeernorm hanteerbaar zijn.


infrastructuur
bereikbaarheid
& mobiliteit
energie
circulariteit


stedenbouw
voorzieningen
sociaal
leefbaarheid
& gezondheid


landschap
water
landschap
klimaatadaptatie

# 3 Binnenturfspoor als duurzame ontwikkeling

Binnen de ontwikkeling van BTS wordt gestreefd naar een duurzaam woonmilieu. Naast de eisen (BENG, BREAAM) die gesteld worden aan de gebouwde omgeving, spelen duurzaamheid, natuur inclusiviteit en klimaat een grote rol bij het inrichten van de openbare ruimte.

De wisselwerking tussen de gebouwde omgeving en de openbare ruimte zorgt voor een inpassing van de onderwerpen hittestress, droogte en water(overlast). Deze onderdelen vullen elkaar aan.

Op grote schaal zijn de onderwerpen te verdelen over:
1. (bestaand) landschap
2. bebouwing & voorzieningen
3. infrastructuur & energie

Binnen deze onderwerpen is een aantal thema's onder te brengen die van toepassing zijn op verschillende schaalniveaus.

**1. Landschap**
Het bestaande landschap is van grote waarde binnen de ontwikkeling. Met name de bestaande waterstructuur en groenstructuur zullen zorgen voor een duurzame inpassing van de ontwikkeling.

- De overgang naar twee waterpeilen binnen het plangebied biedt een goede basis voor een duurzame oplossing voor BTS en omgeving
- Een robuuste waterstructuur bevordert biodiversiteit en voorkomt bodemdaling
- Het strategisch knijpen van watergangen voorziet in voldoende waterbergend vermogen bij veel regenval
- Optionele droge waterbergingen zorgen voor directe infiltratie bij kleinere regenbuien
- Lokale verwerking/hergebruik van regenwater
- Aanleg van waterbeplanting voor zuiverende werking van het oppervlaktewater en regenwater
- Voorzien van groen-blauwe daken bevorderen biodiversiteit
- Geen gebruik van verhardingsmaterialen die beschadigend zijn voor de bodemlaag.
- Het verplicht stellen van infiltratie in de bodem
- Bestaand landschap wordt aangevuld met bomenrijen in de landschapsstructuur
- Bomen als onderdeel van het infiltratiesysteem in de openbare ruimte
- De GBR en bermen worden aangelegd met grasmixen om de biodiversiteiten te bevorderen
- Het behoud van bestaande volkstuinen bevordert de biodiversiteit
- In de centraal gelegen GBR wordt spelen, sporten enbewegen bevorderd door middel van voorzieningen en een langzaam verkeersroute
- Kinderspeelplekken en de hun directe omgeving fungeren als koelte-eilanden binnen de ontwikkeling. Deze plekken hebben een gelijke afstand en zijn voorzien van zitplekken
- Grote oppervlaktes verharding worden strategisch onderbroken door bomen. Schaduwvorming vormt hierbij een belangrijk onderdeel tegen hittestress
- Groen / blauwe daken verminderen hittestress vanuit het dakvlak
- Vastleggen van m2's verharding op kavels

**2. Bebouwing & voorzieningen**
De nieuwe ontwikkeling vormt zich naar het bestaande landschap en zijn gebiedseigen kenmerken. Het programma en voorzieningen dienen een aanvulling te zijn op het landschap.

De GBR voorziet BTS van een duurzame landschappelijke zone waarin veel aspecten samen komen als er wordt gekeken op wijkniveau.

- De nieuwe woonwijk krijgt een gevarieerd woonaanbod
- Grenzend aan de openbare ruimte bevinden zich alleen voor- en/ of zijgevels van gebouwen met ramen
- Biobased materialisatie bebouwing: aanleg van een deel van de gevels, van interieur en de constructie van utiliteits-en laagbouw uit biobased materiaal en producten
- Natuurinclusief bouwen zorgt voor een bevordering van de biodiversiteit
- Voorzieningen zijn strategisch geplaatst aan de GBR zodat d Deze voor zowel langzaam- als voor gemotoriseerd verkeer goed te bereiken zijn
- Speel- verblijfsplekken worden op strategische punten gepositioneerd zodat zij bijdragen aan de sociale aspecten
- De openbare buitenruimte is toegankelijk voor ouderen en inwoners met een beperking
- Woningen voldoen minimaal aan de BENG-norm en doorontwikkeling naar NOM wordt mogelijk gemaakt
- Woningen maken gebruik van bodemenergie
- Natuurinclusief ontwerpen in bebouwing en openbare ruimte
- De buitenruimte rondom voorzieningen wordt klimaatbestendig en naar doelgroep ingericht.

**3. infrastructuur en energie**
Binnen BTS wordt ingezet op een toekomstbestendige infrastructuur zowel boven- als ondergronds. Hierbij valt te denken aan verbinding, opslag en materialen.

- Prioritering langzaam verkeer: dicht netwerk langzaam verkeer met fietspaden en wandelpaden
- Langzaam verkeersnetwerk binnen GBR wordt voorzien van halfverharding/gebonden verharding
- Aanleg collectieve parkeerplaatsen bij woningen
- Op strategische plaatsen voorzien in mobiliteitshubs
- Er wordt gestreefd naar een goed gefaciliteerde laadinfrastructuur die aansluit op de (veranderende) behoefte aan elektrisch laden van de bewoners en gebruikers
- Deelautos kunnen een plek krijgen op buurtniveau
- Marktpartijen onderzoeken op welke wijze de nieuwbouwwoningen energieleverend kunnen zijn
- We gebruiken niet de groenste energie. De focus ligt op het beperken van energiegebruik
- Tijdens de bouw wordt gestreefd naar het gebruik van duurzame, hernieuwbare brandstoffen en energie
- All-electric smart grid: Voorbereiding tot aanleg elektrisch smart-grid door netwerkbeheerder met mogelijkheid tot onderlinge uitwisseling en voor optionele opslag
- Holle straatprofielen, ter bevordering van afvoercapaciteit




**Profielen**
In de volgende profielen zijn de principes in ontsluiting vastgelegd. In het stedenbouwkundig plan zullen de profielen gedetailleerder ingaan op peilniveaus, nok- en  goothoogtes.

De profielen zijn onder te verdelen in 4 categorieën:+
**gebiedsontsluitingen**
- NKT
- Lisserbroekerweg
- Turfspoor
- Inprikker

**wijkontsluiting**
- Gebiedsentree
- Hoofdontsluiting

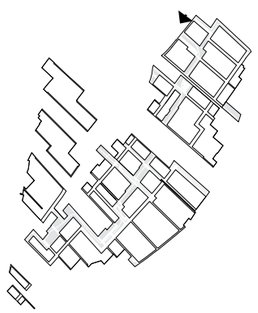
**buurtontsluiting**
- Woonstraten
- Wonen aan watergang

**GBR**

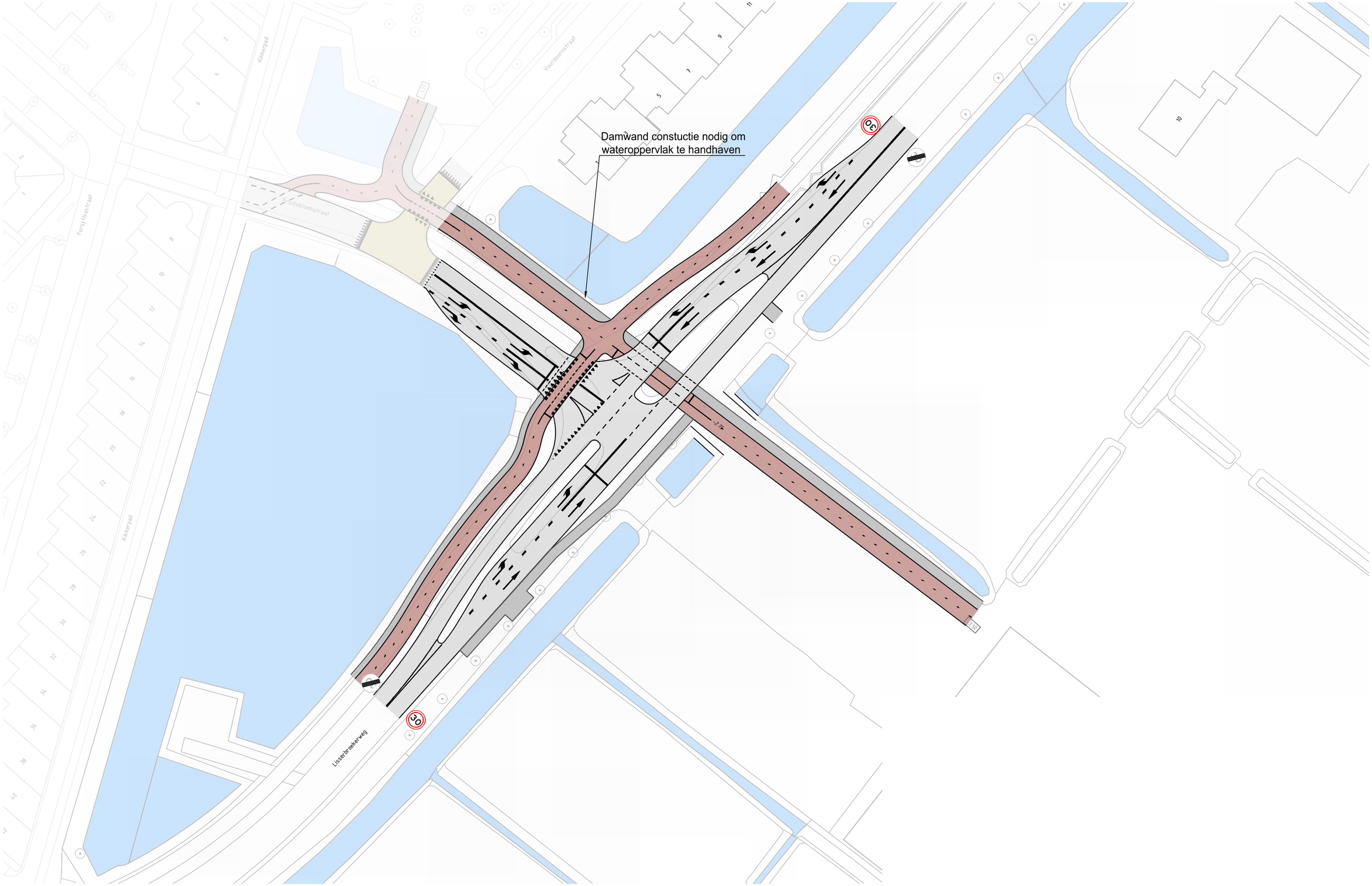
**Lisserbroekerweg & gelijkvloerse kruising GBR.**
Het profiel voor de Lisserbroekerweg kent een principe uitwerking met meer groen en plaats voor een middenberm. In de opwaardering van de Lisserbroekerweg kan de uitwerking van de gelijkvloerse kruising tussen de GBR en de Lisserbroekerweg een belangrijke rol spelen. Verdere uitwerking hiervan volgt door betrokken partijen, gemeente en doormiddel van dorpsconsultatie.

# 4 Profielen

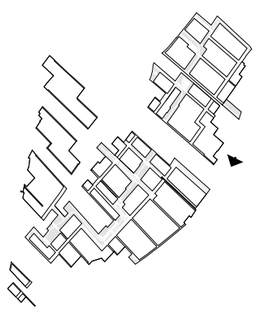


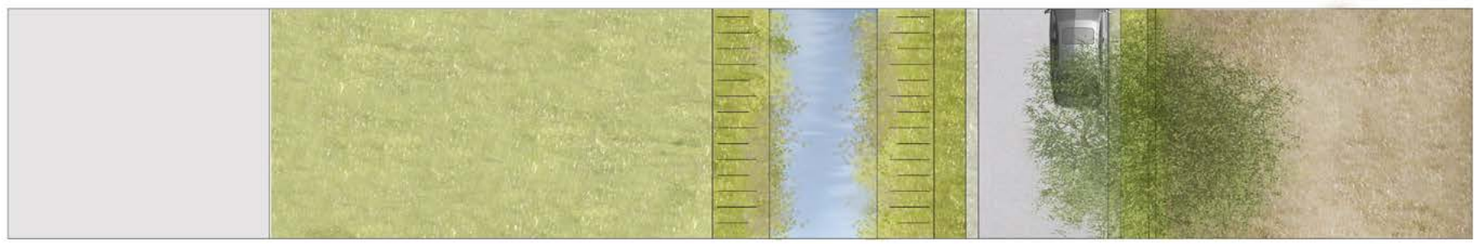



## A. NIEUWE SITUATIE LISSERBROEKERWEG


Damwand constuctie nodig om
wateroppervlak te handhaven
Kikkerpad
Vuurdoornstraat
Forsythiastraat
Lisserbroekerweg
30
30
30
27%

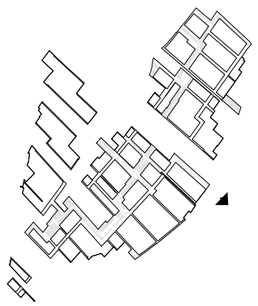


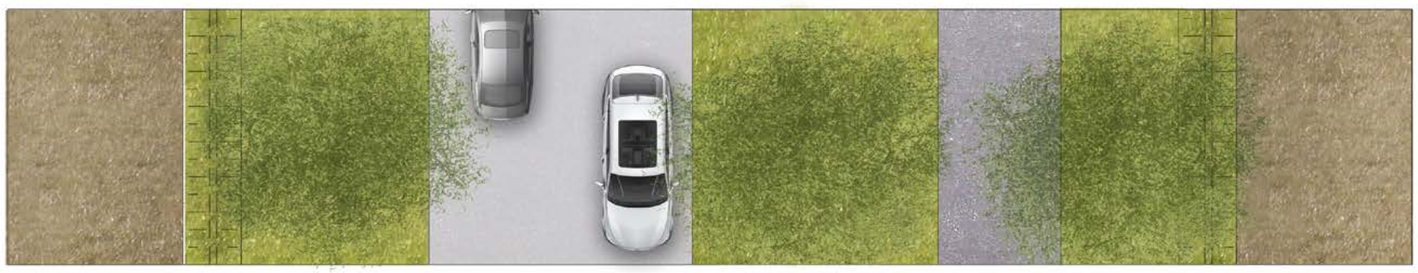





## B. TURFSPOOR

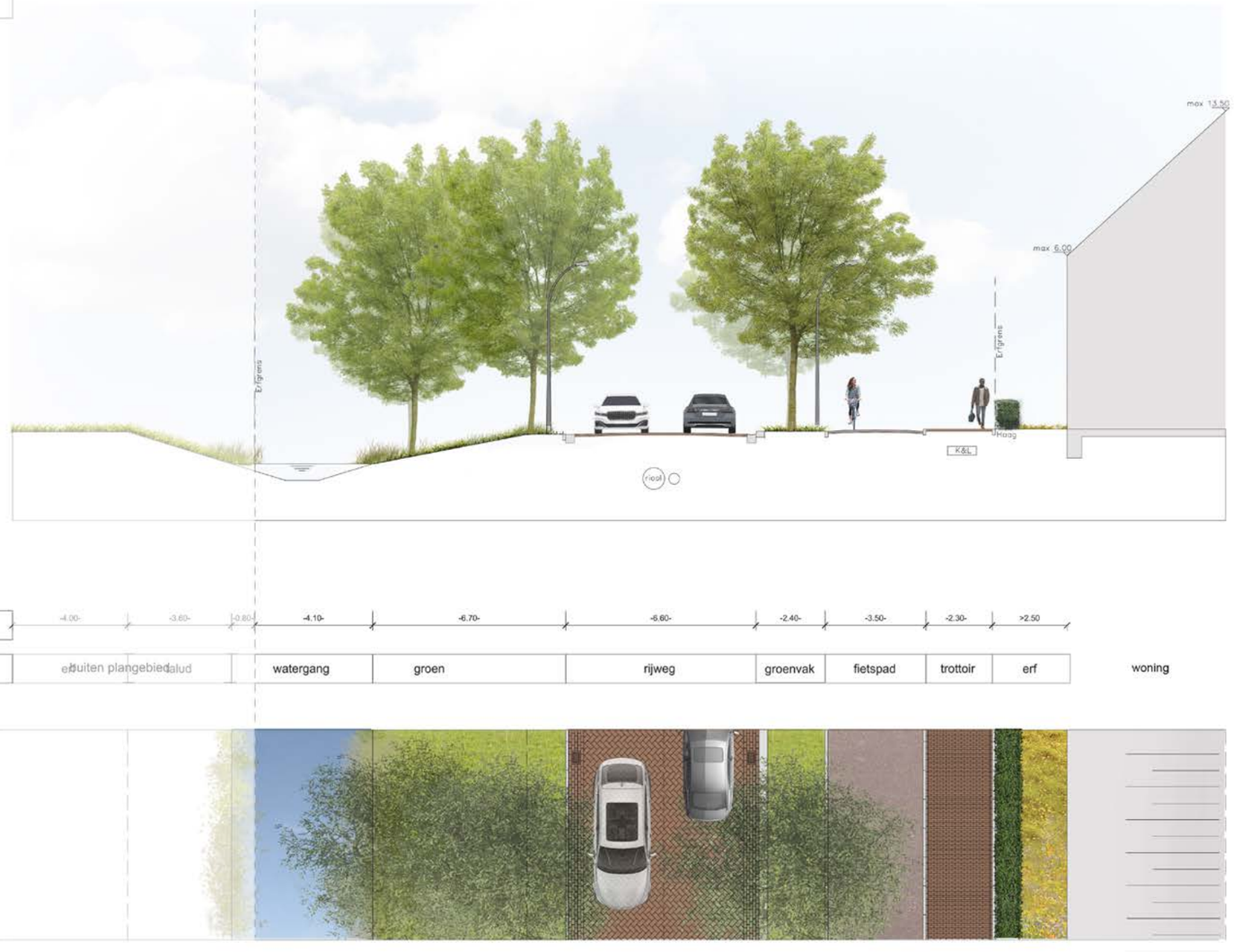


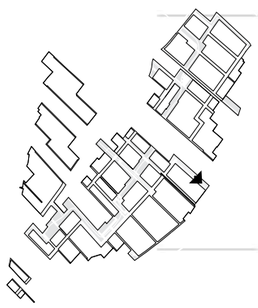





## C. INPRIKKER TUSSEN NKT EN BTS

inprikker

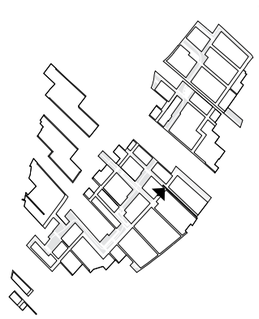


Gronden Imansen. Bij verwerving, heeft een aansluiting met voorzijde de voorkeur.

## D. GEBIEDSENTREE





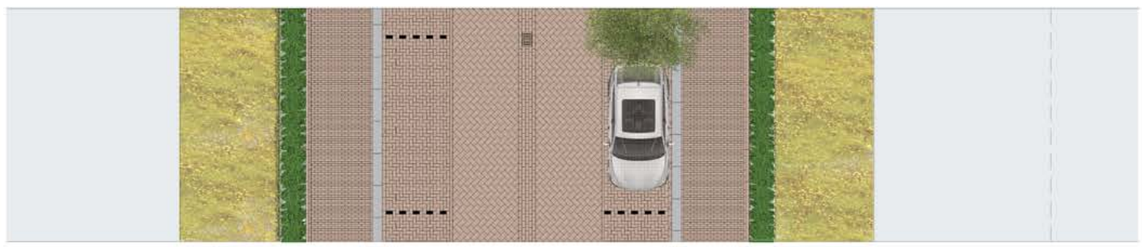
| maatvoering | -3.90- | -3.30- | -2.10- | -5.60- | -2.10- | -3.30- | -3.90- |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| aanduiding | erf | trottoir | parkeren | rijweg | parkeren | trottoir | erf |



## E. HOOFDONTSLUITING



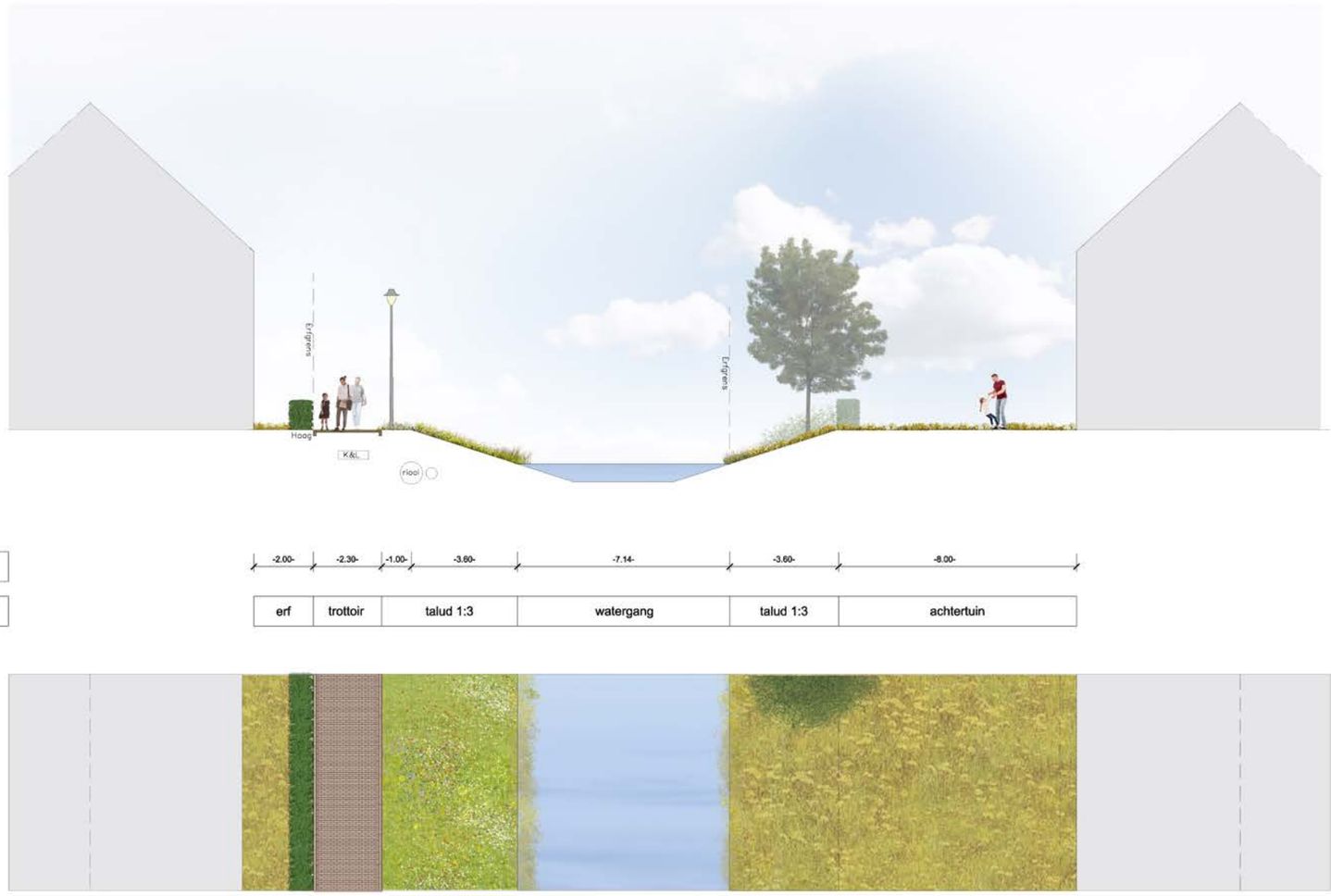
| maatvoering | -4.00- | -2.30- | -2.10- | -4.80- | -2.10- | -2.30- | -4.00- |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| aanduiding | erf | trottoir | parkeren | rijweg | parkeren | trottoir | erf |



## F. WOONSTRAAT DUBBELZIJDIG PARKEREN




## G. WOONSTRAAT ENKEL PARKEREN

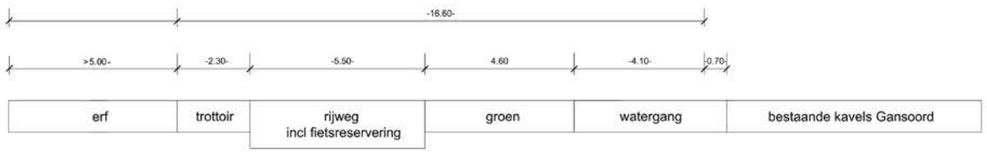


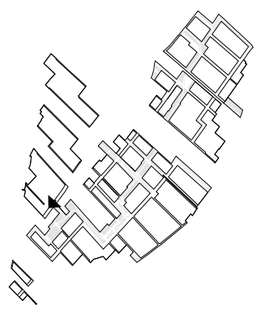

geen opstallen of hoge erfafscheidingen in de taludzone

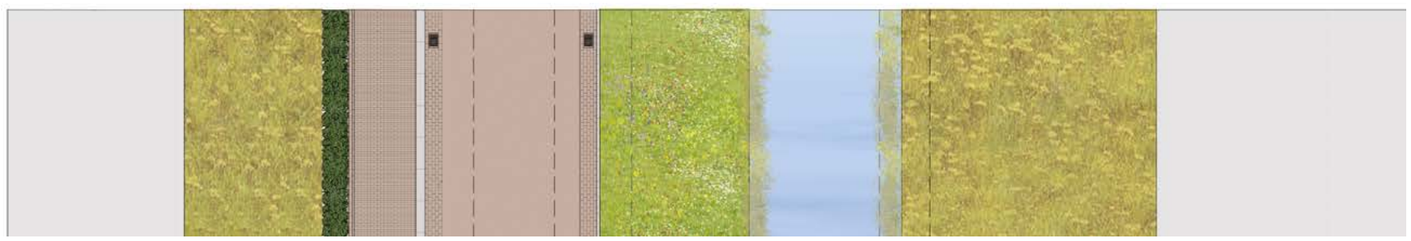
## H. WONINGEN AAN WATERGANG




afstanden functies
maatvoering
aanduiding



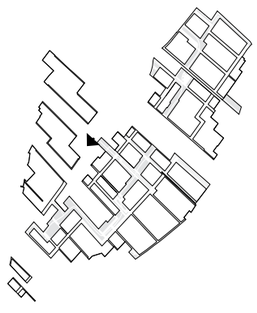


profiel wordt nog nader onderzocht en uitgewerkt

## I. GANSOORD ZUIDZIJDE

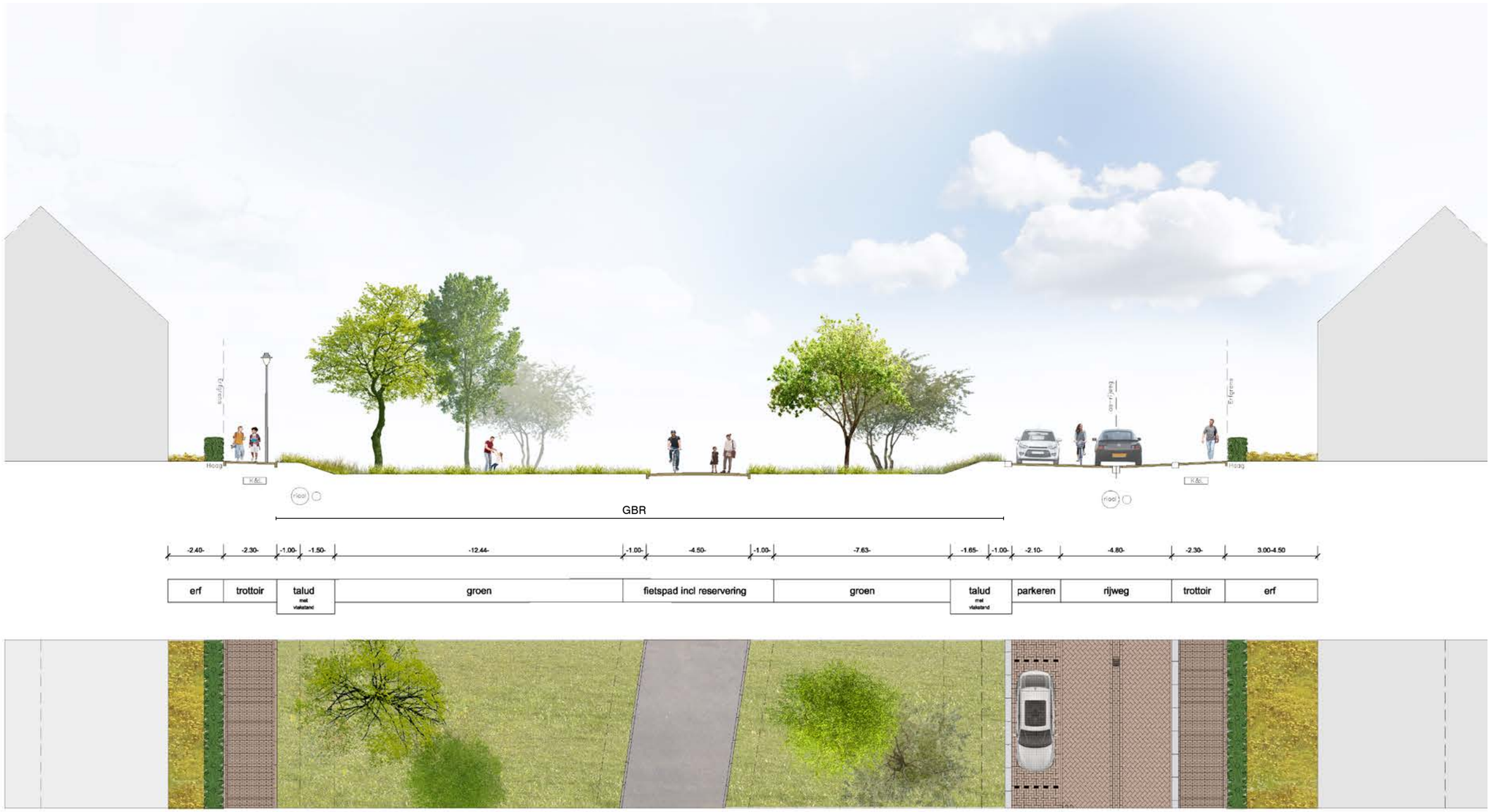



afstanden functies
maatvoering
aanduiding

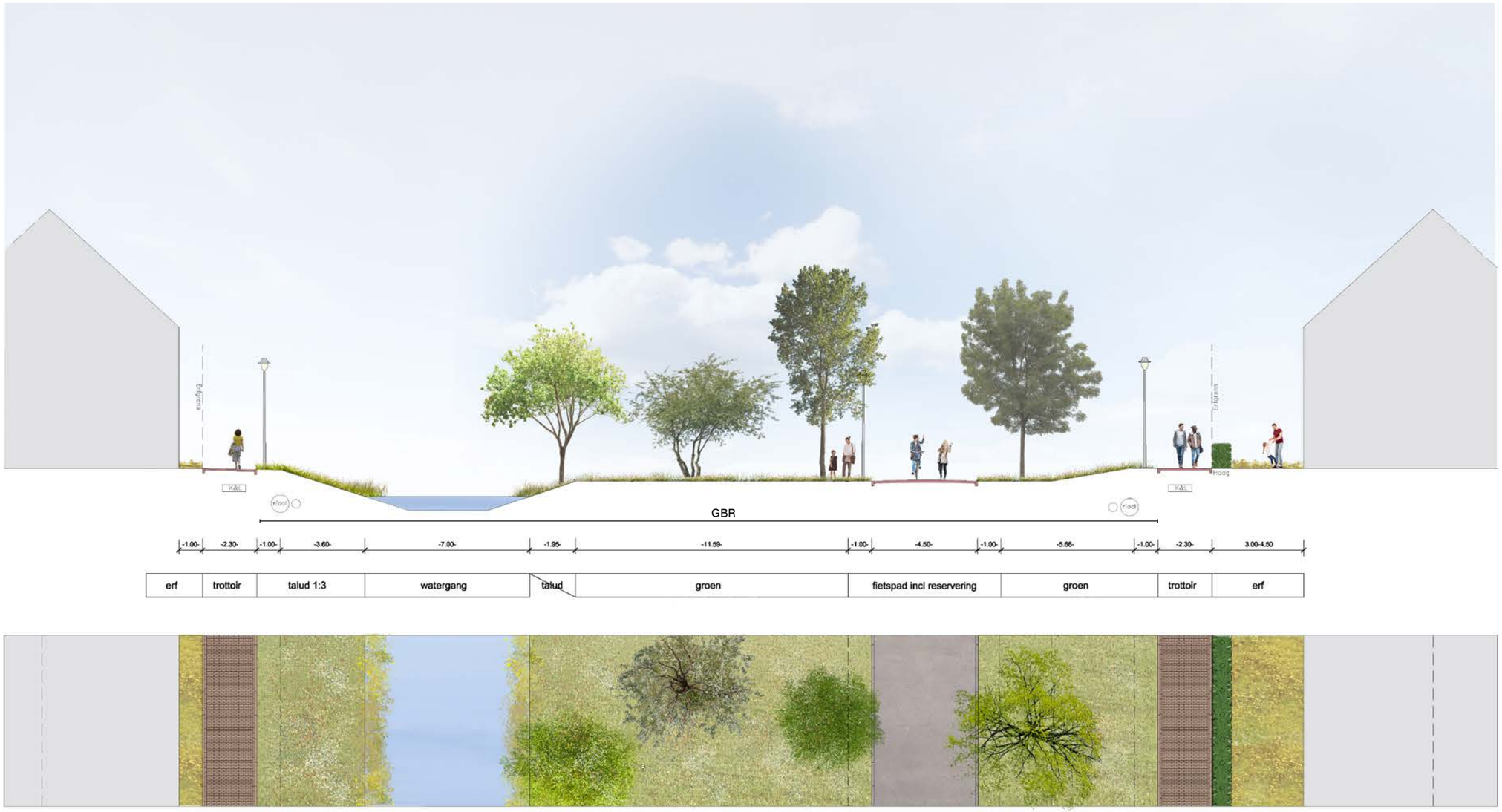


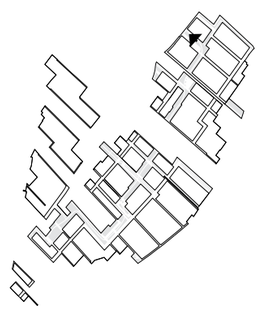
profiel wordt nog nader onderzocht en uitgewerkt

## J. GANSOORD NOORD & MIDDEN


GBR
maatvoering
aanduiding
-2.40-
-2.30-
-1.00-
-1.50-
-12.44-
-1.00-
-4.50-
-1.00-
-7.63-
-1.65-
-1.00-
-2.10-
-4.80-
-2.30-
3.00-4.50
erf
trottoir
talud
met
vlakstand
groen
fietspad incl reservering
groen
talud
met
vlakstand
parkeren
rijweg
trottoir
erf

## K. GBR 1


GBR
maatvoering
-1.00- -2.30- -1.00- -3.60- -7.00- -1.95- -11.59- -1.00- -4.50- -1.00- -5.66- -1.00- -2.30- 3.00-4.50
aanduiding
erf
trottoir
talud 1:3
watergang
talud
groen
fietspad incl reserverering
groen
trottoir
erf



## L. GBR 2

GEHEIM

LOOS VANVLIET

faro

# beeldkwaliteit in relatie tot duurzame stedenbouw

Een echt duurzaam plan moet vanuit een integrale visie ontworpen worden en vanuit alle schaalniveau's, waarbij de eerste stap gezet wordt bij de verkaveling en eindigt bij de beeldkwaliteit. Een duurzame verkaveling begint met respect voor de (cultuur-) historie en de ondergrond. Welke aspecten zijn kenmerkend voor deze specifieke locatie en kunnen als inspiratie dienen voor het plan?

Allereerst is dat het uitwaaierende en fijnmazige slotenpatroon. Het letterlijk overnemen van deze fijnmazigheid is niet mogelijk, echter het principe van het uitwaaieren en het gebruiken van de richtingen die hieruit voortkomen zeker wel. Het klimaatadaptief maken van het plan is ook af te leiden uit dit principe. Alles wat aan extra waterberging noodzakelijk is volgt de logica van het uitwaaierende patroon. Ook het deels niet ophogen van de ondergrond (t.p.v. de GBR) past in deze filosofie om de ondergrond zo puur mogelijk te gebruiken.

Een volgende stap in een klimaatadaptieve planvorming is gezet met de ambitie om voldoende groen toe te voegen en de hoeveelheid verharding zo minimaal mogelijk te maken, dit om de hittestress in de gebouwde omgeving zo minimaal mogelijk te houden.

Een ander belangrijk onderdeel in het plan is om het langzaamverkeer te stimuleren en zo laagdrempelig mogelijk te maken. De GBR speelt hier een belangrijke rol in, maar ook de goede verbinding met fietsroutes buiten het plangebied.

Het maken van duurzame woningen start met de oriëntatie van de woningen (de daken) op de zon. In dit geval volgt vanuit de ondergrond al een voorsortering; de logica van de bebouwingsrichting volgt het uitwaaierende patroon; dat blijkt geen slechte richting te zijn! De meeste woningen hebben een gevel en/of een dakvlak op het zuidwesten of het zuidoosten. Dat zijn goede oriëntaties voor het oogsten van passieve zonne-energie en een goede oriëntatie van PV- en PVT-panelen.

In de verdere uitwerking van de gebouwen zal tenminste de steeds strenger wordende eisen van het Bouwbesluit op het gebied van energie en circulariteit gevolgd worden en waar mogelijk met een nog hogere ambitie gerealiseerd.

Ook aan het stimuleren van de biodiversiteit worden op alle schaalniveaus maatregelen ingepast; in de openbare ruimte wat betreft plantensoorten en verder worden allerlei nestelgelegenheden in de bebouwing opgenomen.

Naast al deze aspecten moet ook de sociale duurzaamheid niet vergeten worden. In dit plan is veel aandacht voor sociale controle en mogelijkheden voor ontmoeting. En wat iedereen eigenlijk wel weet; maak een mooie identiteitsvolle buurt, daar zorgen mensen veel beter voor dan voor een anonieme woonomgeving! Dat aspect staat in dit deel beschreven.

## 8. MARKANTE TWIST
*de welkome relativering*

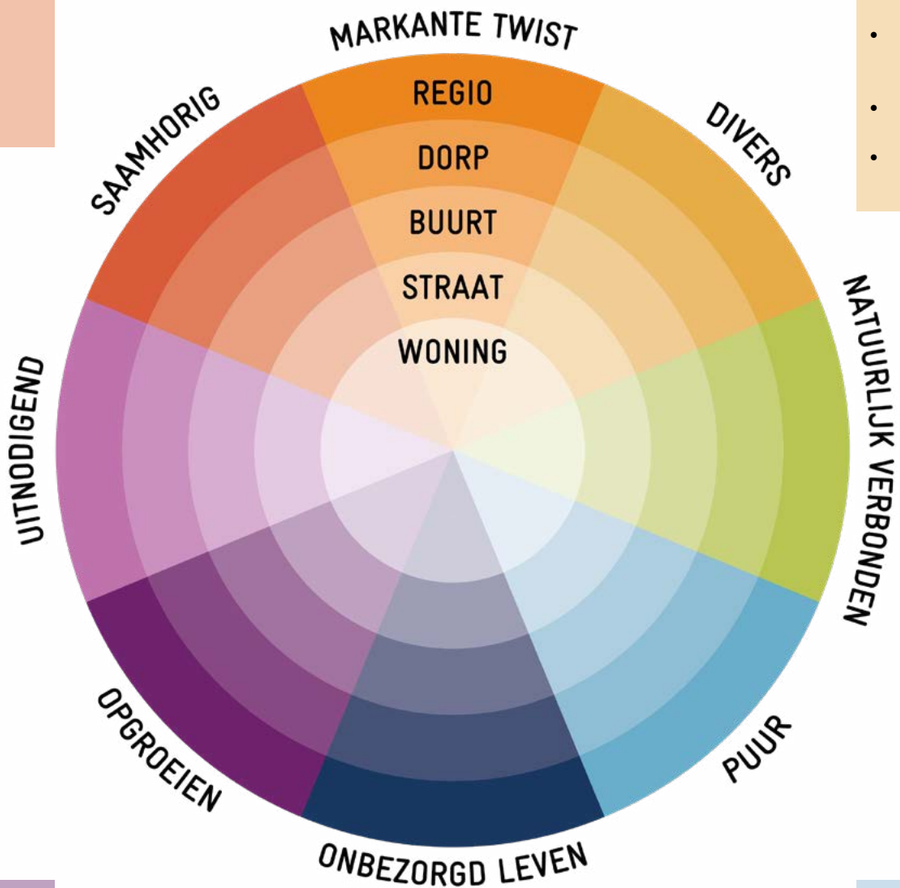
- Ingrepen die de kwaliteit van ‘de uitzondering bevestigt de regel’ in het plan aanbrengen. Een markante twist kan op ieder schaalniveau gemaakt worden.

## 7. SAAMHORIG
*ontmoetingsplekken op meerdere schaalniveaus*

Plekken maken en aanleidingen aanbieden om samen te komen.
- Straat met shared space karakter.
- Collectieve buitenruimte (moestuin, boomgaard).
- Buurtgroen (tafels en zitplekken).
- Groen Blauwe Ruggengraat (GBR).

## 1. DIVERS
*eenheid in verscheidenheid*

- Eenheid door een groen en blauw landschappelijk raamwerk (waterstelsel en de GBR).
- Verscheidenheid in de (woon)buurten. Door variatie in waterlopen, beplanting, ligging en architectuur van de woonstraten verschilt het karakter per buurt.
- Dorps woonmilieu met drie woonsferen door verschillen in o.a. dichtheid, voorgevelrooilijn en de ruimte tussen de bouwvolumes.
- Voor de bebouwing gelden er verbindende ontwerpregels met oog voor het behoud van voldoende variatie en diversiteit.




## 6. UITNODIGEND
*overgangen vormgeven als aanleidingen voor ontmoeting*

Op alle schaalniveaus uitnodigende overgangen maken.
- Overgang van huis naar straat (veranda, gevelbankjes, steigers, openbare oever, Delftse stoep, voordeur, entreelaan)
- Overgang naar het landschap, het oude bebouwingslint van Turfspoor en overgang naar de Ringvaart.
- Overgang van de wijken naar de Groen Blauwe Ruggengraat.

## 2. NATUURLIJK VERBONDEN
*wonen profiteert er van*

- De GBR legt de verbinding met het bestaande dorp.
- Het water in Binnenturfspoor is onderdeel van het bestaande stelsel.
- Het netwerk van wandel- en fietspaden is verbonden met het landschap en de voorzieningen in het (dubbel)dorp en omgeving.
- Historisch verbonden met de ondergrond door (bewust) niet integraal op te hogen en de vruchtbare grond te gebruiken in tuinen en openbaar groen.
- In de architectuur is de verbinding met de elementen zichtbaar en meeontworpen.

## 5. OPGROEIEN
*ruimte bieden aan mens, plant en dier*

- Mens: aan alle leeftijden ruimte bieden.
- Groen bloeit en groeit in verschillende seizoenen en overlappende periodes.
- Dier: allerlei nestelgelegenheden aanbieden.
- Place-making.
- Ruimte voor woninguitbreidingen.

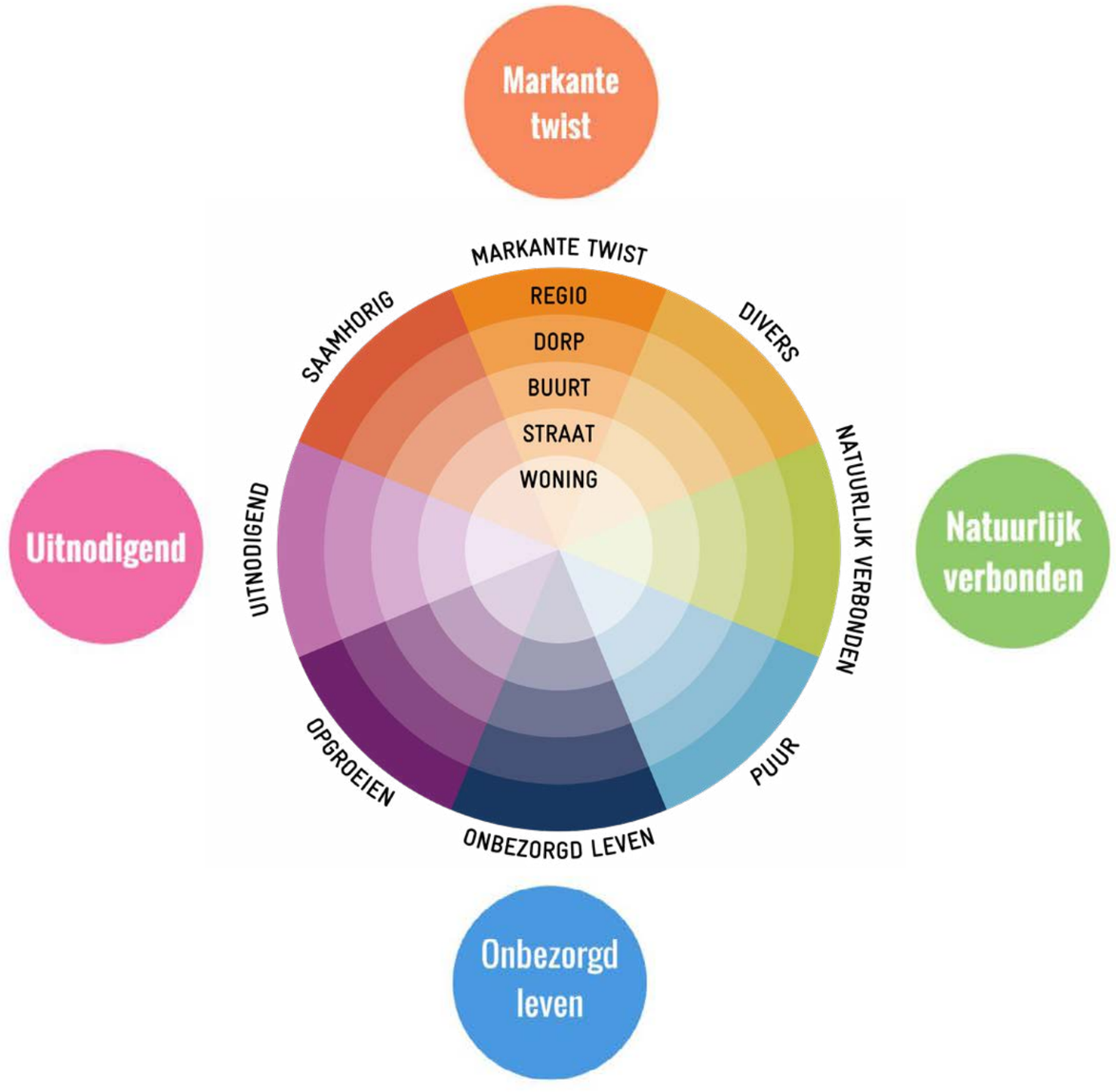
## 4. ONBEZORGD LEVEN
*veilig, gebruiksvriendelijk, onderhoudsvriendelijk, waardevast*

- Veiligheid; duidelijke grenzen openbaar-privé, ogen op de buitenruimte, overzichtelijk, geen wateroverlast bij piekbuien.
- Gebruiksvriendelijk, goede oplossingen voor parkeren en afval.
- Onderhoudsvriendelijke opstallen en buitenruimtes.
- Waardevast; mooie woning in mooie wijk is veilige investering.

## 3. PUUR
*kracht van eenvoud, circulariteit, lokaal*

- Op alle schaalniveaus een heldere vormentaal.
- Échte, (innovatieve) circulaire materialen die mooi oud worden.
- Beplanting passend bij groei-omstandigheden en ondergrond.

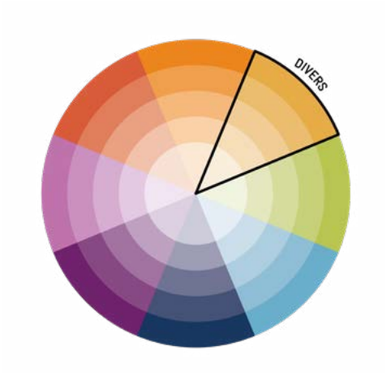
# Beeldkwaliteit




## 5.0 Kernwaarden beeldkwaliteit

In Binnenturfspoor wordt een centrum dorps woonmilieu in drie dorpse sferen gerealiseerd. Deze drie woonmilieus worden in fases gerealiseerd in een gemengd gebied met wonen en werken. Qua beeldkwaliteit wordt gestuurd op zowel de samenhang als de diversiteit tussen deze verschillende milieus.

Er worden een aantal regels gesteld om de samenhang, sfeer en kwaliteit van Binnenturfspoor te borgen. De regels bouwen voort op zowel de kernwaarden uit het ambitiedocument van Lisserbroek (Natuurlijk verbonden, Markante twist, Uitnodigend en Onbezorgd leven) als de kernwaarden van Binnenturfspoor (Puur, Eenheid in verscheidenheid, Saamhorig en Opgroeien). Sturing wordt gegeven op alle schaalniveau's: van wijk, buurt, straat en woning. Binnen de regels is vrijheid om de woonbuurten een eigen karakter te geven.




*eenheid in verscheidenheid*

- Eenheid door een groen en blauw landschappelijk raamwerk (waterstelsel en GBR).
- Verscheidenheid in de (woon)buurten. Door variatie in waterlopen, beplanting, ligging en architectuur van de woonstraten verschilt het karakter per buurt.
- Dorps woonmilieu met drie woonsferen door verschillen in o.a. dichtheid, voorgevelrooilijn en de ruimte tussen de bouwvolumes.
- Voor de bebouwing gelden er verbindende ontwerpregels met oog voor het behoud van voldoende variatie en diversiteit.







# 5.1 Divers

Binnenturfspoor is een eenheid door het samenhangend raamwerk van groen en blauw. Tot het raamwerk van Binnenturfspoor behoren het waterstelsel met begeleidende beplanting en de Groen Blauwe Ruggengraat (GBR) die het gebied met Lisserbroek verbindt. Het raamwerk heeft een landschappelijk karakter met inheemse beplanting zoals wilgen, elzen en rietkragen.

Rondom de GBR liggen herkenbare en van elkaar te onderscheiden (woon)buurten. De openbare ruimtes van de buurten krijgen een gevarieerde invulling. Door variatie in de breedte en de vormgeving van de waterlopen en woonstraten verschilt het karakter per buurt.

De beplanting kleurt mee met de seizoenen; rijkbloeiende soorten in het voorjaar, vele herfst-kleuren in het najaar. Bijzondere accenten zijn boomgaarden in de collectieve buitenruimtes en velden met krokussen en narcissen (verwijzend naar de vroegere bollenteelt). In de bestaande linten zijn de grote tuinen met (treur) bomen beeldbepalend.

Voor de bebouwing gelden er verbindende ontwerpregels met oog voor het behoud van voldoende variatie en diversiteit.

# 5.1a Drie dorpse woonsferen

| | centrum dorps | dorps landelijk | landelijk |
|---|---|---|---|
| stedenbouwkundige eenheid<br>parkeeroplossing | straat in samenhang ontworpen<br>zoveel mogelijk in achterhoven<br>parkeren in straten | buurt in samenhang ontworpen<br>zoveel mogelijk in parkeerkoffers<br>minder parkeren in straten | vloeiende overgang tussen wijk en omgeving<br>zo veel mogelijk concentreren<br>zo min mogelijk in straten |
| overgang prive/openbaar | geveltuin<br>delftse stoep<br>bankje/gevelbank/ bloembak<br>voortuin mogelijk door sprong rooilijn | voortuin<br>haag<br>hek met haag<br>incidenteel delftse stoepen | tuinen<br>erf<br>haag/houten hekjes |
| straatbeeld | zo veel mogelijk gesloten gevelwand<br>zo veel mogelijk bebouwde hoeken<br>doorlopende rooilijn<br>gevelwand bestaat uit "kleine" korrels | openingen in gevelwand<br>tuinen op de hoek<br>versprongen rooilijn<br>kappenlandschap | bebouwing vrij in de tuin/landschap<br>vrijliggende bebouwing<br>alzijdig |
| architectuur | herkenbaar individueel pand/rijtje<br>in het aanzicht meer gevel dan dak<br>wisselende goothoogte<br>variatie in gevelbeëindiging<br>platte daken als uitzondering mogelijk | korrel als achitectonische eenheid<br>in het aanzicht dak dominanter dan gevel<br>afwisseling hoge en lage goot<br>korte rijtjes<br>platte daken als uitzondering mogelijk | schuur/boerderij als basis<br>eenduidige hoofdvorm<br>lage goot<br>dak dominanter dan gevel |
| materialisatie | baksteen<br>decoratie in gevel/ ornament<br>vertikale raamindeling<br>verbijzondering voordeuren | baksteen of hout<br>raamindeling ondersteunt de massavorm<br>detaillering ondersteunt de massavorm<br>pannen als gevel zijn mogelijk | baksteen of hout, pannen of riet<br>eenvoudige of abstracte detaillering<br>glazen gevels/open puien<br>kleine raamopeningen |

In bovenstaande matrix worden voor de grondgebonden woningen de verschillen tussen de woonsferen aangegeven.

Het dorpse karakter van Binnenturfspoor wordt onder andere verkregen doordat een mix van woningtypes het straatbeeld bepalen.

Binnenturfspoor kent drie verschillende woonsferen met verschillen in dichtheid, rooilijnafstand, ruimte tussen de woningen en verschil in dominantie van de gevels of kappen. De drie woonsferen zijn: centrum dorps, dorps landelijk en landelijk.

In het noordelijke gebied is de architectonische korrel bescheiden van grootte. De korrel is herkenbaar binnen een vrij dichte aaneengesloten straatwand.

In het middengebied is de korrelgrootte een bouwvolume: vrijstaande woning, twee woningen onder een kap of een rij. Elk bouwvolume is één duidelijk geheel. Tussen deze bouwvolumes is vrij veel (groene) ruimte. De objecten staan los van elkaar en zijn georiënteerd op de straat.

Het zuidelijke deel is nog ruimer van opzet. Hier wordt het idee van straten op sommige plekken losgelaten. De bouwvolumes liggen soms verspreid in het (collectieve) groen of wordt rond erven georganiseerd. Het parkeren wordt zo veel mogelijk geconcentreerd opgelost.

Binnen de drie verschillende woonsferen is er op straatniveau (centrum dorps) en op buurtniveau (dorps landelijk en landelijk ) weer ruimte om onderscheid te maken.

De voorgestelde typerende elementen moeten herkenbaar terugkomen per uitwerkingsgebied.



# Centrum dorps sfeerbeelden







Voorbeelden van aaneengesloten gevelwanden. Het duidelijke onderscheid per korrel wordt zichtbaar door een verschil in vorm, kaprichting, goothoogte, gevelindeling en kleur. Af en toe een lage goot versterkt het dorpse karakter.





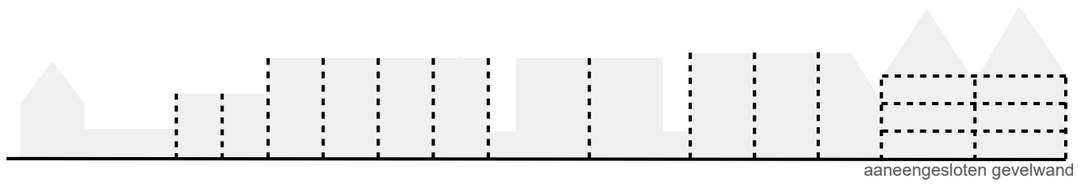
Voorbeelden van bebouwde hoeken met een overhoekse oriëntatie. Het appartementencomplex (boven) vormt een onderdeel van de gesloten gevelwand.

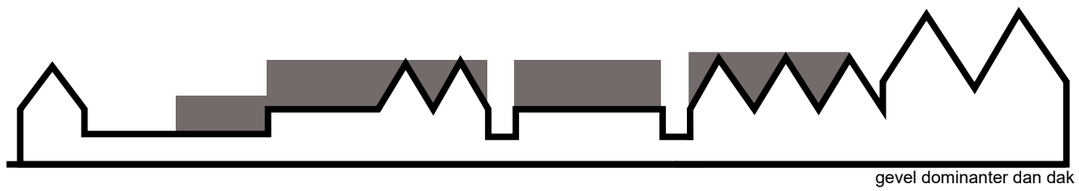




Voorbeelden van de overgang tussen de woning en het openbaar gebied. De overgangen kunnen gemaakt worden door een privésstoep, geveltuin of een tuin door een sprong in de gevel.

# 5.1b Centrum dorps kenmerken










In dit woonmilieu zijn de straten en pleinen in samenhang ontworpen

**Parkeren**
Naast het parkeren in de straten worden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk geconcentreerd in de binnenhoven.

**Typologie**
De vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen, rijwoningen en appartementen vormen gezamenlijk zo veel mogelijk een aaneengesloten gevelwand. De meeste woningen hebben een kap.

**Straatbeeld**
Er is sprake van een zo veel mogelijk aaneengesloten gevelwand, waarbij verspringingen in de rooilijn bijdragen aan het dorpse karakter. De gevels zijn beeldbepalender dan de daken. Verschillen tussen individuele korrels zijn in de gevelwand duidelijk herkenbaar. Verschillen in vorm, kaprichting en goothoogte worden hierbij als middel ingezet. Een architectonische korrel kan bestaan uit meerdere woningen. De straathoeken worden zo veel mogelijk bebouwd. Op de hoek hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie.

**Overgangen van privé naar openbaar**
De woningen hebben een kleine private buitenruimte als overgang naar het openbaar gebied. Deze overgang wordt vormgegeven als geveltuin of als privé stoep met ruimte voor een zitje en/of plantenbakken. Door sprongen in de gevel kunnen er incidenteel diepere voortuinen gerealiseerd worden.

**Gevelindeling en detaillering**
Het individuele karakter van de verschillende korrels wordt door de raamindeling en de ornamentiek van de gevel versterkt. Door metselverbanden, dakkapellen, beëindigingen van topgevel of gootlijsten wordt het individuele karakter versterkt. Door de verbijzondering van de voordeuren wordt de overgang tussen privé naar openbaar gemarkeerd. Bij dit woonmilieu past vooral een verticale raamindeling.

**Kleur en materiaalgebruik**
Per korrel wordt gekozen voor een kleur baksteen. De verschillende gevels worden opgebouwd uit bakstenen in meerdere kleur variaties (van rood/paars tot oranje/rood). Incidenteel kan als een accent een gevel wit worden gekeimd. De daken worden uitgevoerd in een terracotta of een grijze/zwarte pan. Belangrijk is dat in het dakvlak de zonnepanelen zorgvuldig worden meeontworpen.

# Dorps landelijk sfeerbeelden









De buurt heeft een groen karakter door voortuinen met hagen en ook zijtuinen met hagen op de hoeken. Aan de achterzijde worden de overgangen naar het water zo groen mogelijk ingericht.





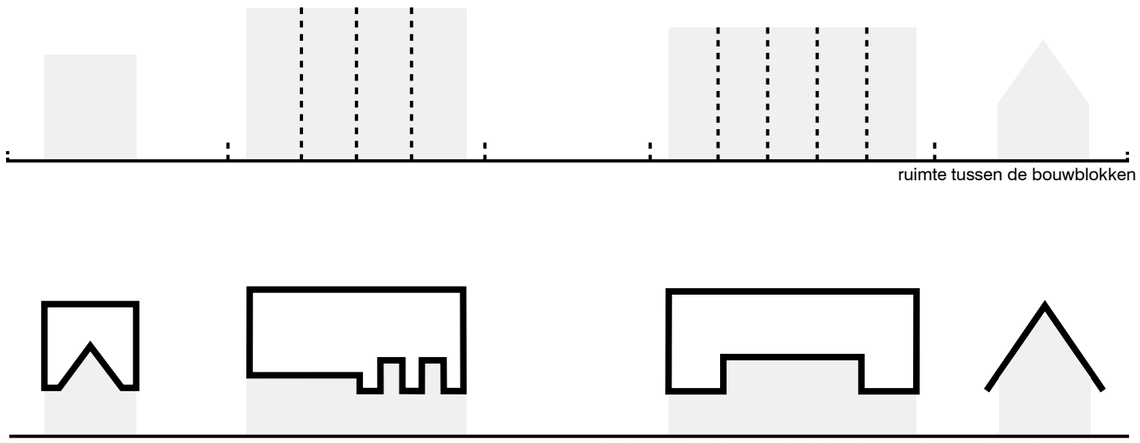
Elke korrel vormt een architectonische eenheid. De wisselende rooilijn draagt bij aan het informele karakter. Aan de straatzijde bevinden zich voortuinen met lage hekken en hagen of “Delftse stoepen”.





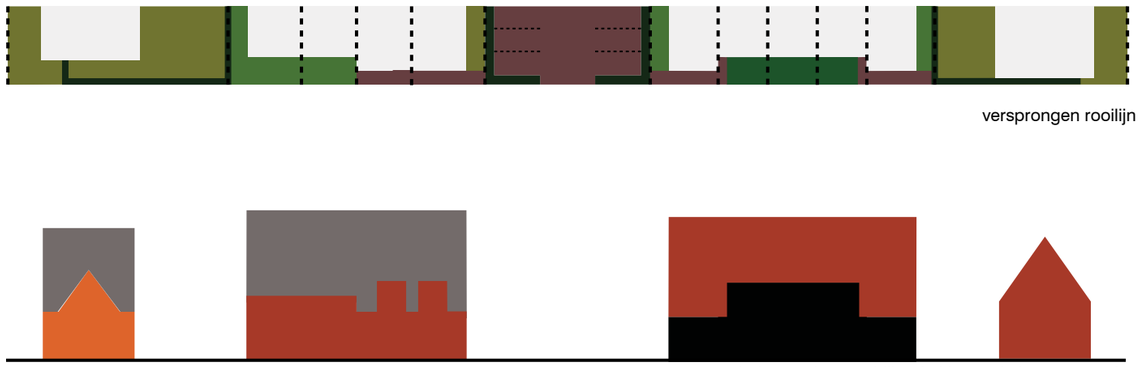
Pannen kunnen als gevelbekleding gebruikt worden waardoor de goot visueel verlaagd wordt.

# 5.1c Dorps landelijk kenmerken



ruimte tussen de bouwblokken

dominaner dak dan gevel, afwisseling van kopgevels en langskappen,
wisselende goothoothoogtes: de verdeling is ongeveer 1/3 maximaal 3,5m/ 1/3 maximaal 4,5 en 1/3 maximaal 6m hoog
door met de gevel verbonden dakkapellen en doorgetrokken gevels kan een goede indeling op de verdieping worden gemaakt



versprongen rooilijn

baksteen in verschillende kleurvariaties en zwart hout

In het dorps landelijke woonmilieu worden de woonbuurten in samenhang ontworpen

**Parkeren**
Naast het beperkt parkeren in de straten worden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk geconcentreerd in parkeerkoffers.

**Typologie**
Langs de straten liggen vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen en rijwoningen. De (geclusterde) woningen worden vormgegeven als een architectonische eenheid. De meeste woningen hebben een kap. Het dorpse karakter van de rijwoningen kan worden versterkt door sprongen in de rooilijn of goothoogte. Appartementen vormen een onderdeel van de staat of liggen aan de GBR.

**Straatbeeld**
Het straatbeeld is dorps door de verspringing van de goothoogte en de rooilijn. Er is ruimte (zo mogelijk met doorzichten) tussen de bouwblokken. De bouwblokken worden vormgegeven als een architectonische eenheid waarbij de kappen beeldbepalend zijn. Elke bouwblok heeft meer kap dan gevel. De parkeerkoffers worden met hagen afgeschermd.

**Overgangen van prive naar openbaar**
De straten ogen groen door de voortuinen met hagen en tuinen op de hoek. Incidenteel worden de voortuinen afgewisseld door een delftse stoep. Aan de achterzijde worden bij de woningen aan het water de overgangen meeontworpen en zo groen mogelijk ingericht. Het is hier niet toegestaan om schuttingen te plaatsen.

**Gevelindeling en detaillering**
De basisvorm van de bouwblokken is eenvoudig en helder, er is sprake van een herkenbare architectonische eenheid onder een enkelvoudig dakvlak. Dit wordt ondersteund door de raamindeling. Ook de detaillering van de bouwblokken ondersteund de basisvorm.

**Kleur en materiaalgebruik**
Per korrel wordt zo veel mogelijk gekozen voor één materiaal. De gevels worden opgebouwd uit bakstenen in verschillende kleur variaties (van rood/bruin tot oranje/rood) of hout in een naturel tint of zwart. Af en toe kan een gevel als accent wit worden gekeimd.
De daken worden uitgevoerd in een terracotta of zwart/grijze pan. Om de beeldbepalendheid van het dakvlak te versterken kunnen ook pannen als gevelbekleding ingezet worden. Belangrijk is dat in het dakvlak de zonnepanelen zorgvuldig worden meeontworpen.

# Landelijk sfeerbeelden







eenduidige hoofdvorm







meerdere woningen in één volume

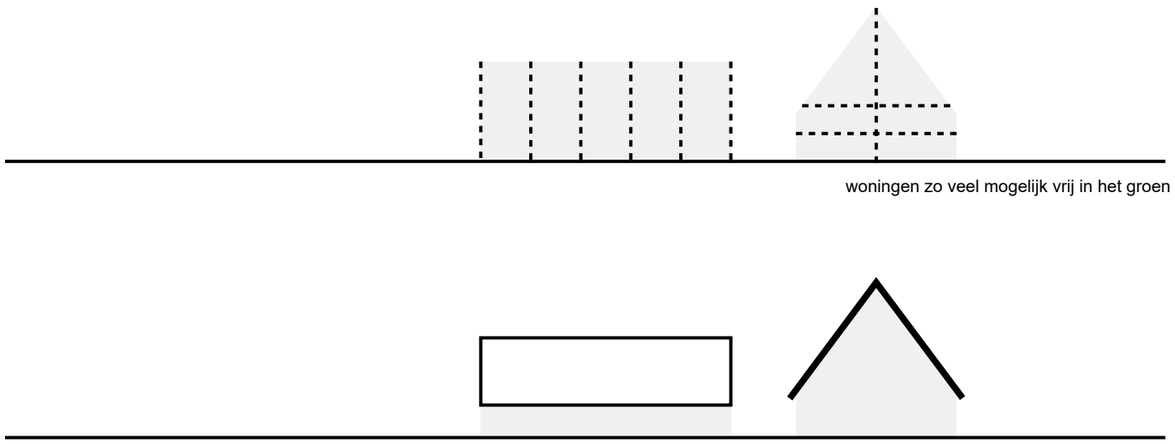






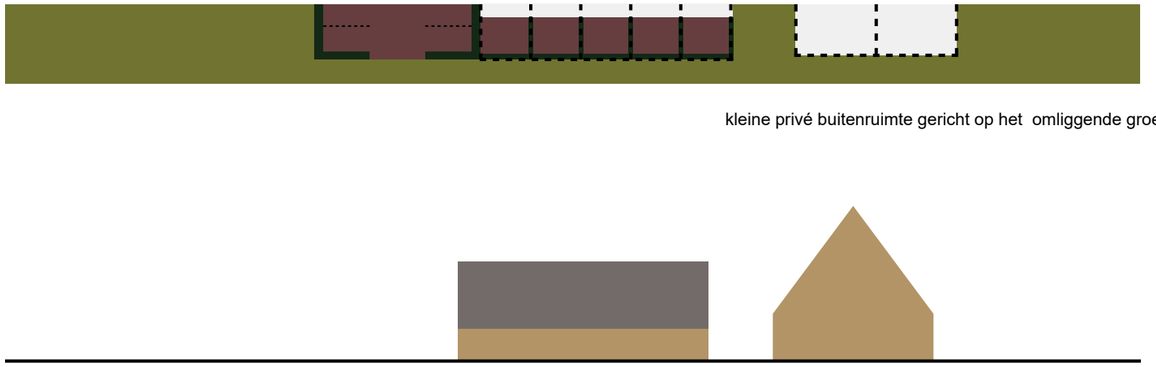
eenduidige volumes blijven herkenbaar

# 5.1d Landelijk kenmerken



woningen zo veel mogelijk vrij in het groen

dak dominanter dan gevel



kleine privé buitenruimte gericht op het  omliggende groen

sobere detaillering en rustige kleurstelling

In het landelijke woonmilieu is er sprake van een vloeiende overgang tussen de nieuwbouw en het bestaande landelijk gebied.

**Parkeren**
Het parkeren wordt in dit deelgebied zoveel mogelijk geconcentreerd. Parkeren op eigen terrein is mogelijk. In het deelgebied worden zo min mogelijk straten met parkeervakken aangelegd.

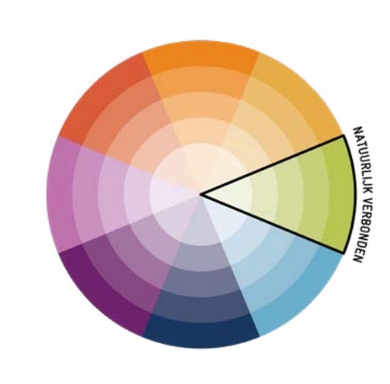
**Typologie**
De bebouwing ligt verspreid en zo veel mogelijk vrij in het landschap. Woningen kunnen worden geclusterd rond een erf. In de volumes kunnen ook rijwoningen en/of appartementen worden ondergebracht. Tevens kunnen kleine volumes (Tiny houses) in moestuinen worden opgericht. De meeste woningen hebben een kap.

**Sfeerbeeld**
Bij een vrijliggende positie van de woningen is sprake van een alzijdige oriëntatie. Agrarische bebouwing zoals schuren of boerderijen vormen de beeldreferenties voor de gebouwen.
Er is sprake van rechthoekige grondvlakken met eenduidige hoofdvormen. De volumes hebben zo veel mogelijk een lage goot met een fors dakvlak.

**Overgangen van privé naar openbaar**
In dit woonmilieu is het wonen in de straat ruimer opgezet. De meeste woningen hebben een voor- en achtertuin. Sommige woningen liggen vrij in de (collectieve) ruimte. Hierbij zijn de privé-buitenruimte (terrassen) klein en gericht op de openbare of collectieve  ruimte. Ook kan de ontsluiting van de woningen vormgegeven worden als een erf. Met hagen en houten hekjes kunnen delen van de terreinen worden afgeschermd.

**Detaillering**
Elk bouwvolume vormt een herkenbare architectonische eenheid. De detaillering van de bouwvolumes is sober. Gevelopeningen ondersteunen het landelijk karakter. Een groot contrast tussen de grootte van opening in de gevel is een middel. Naast kleine raamopeningen kunnen grote glazen puien toegepast worden.

**Kleur en materiaalgebruik**
Per bouwvolume wordt zo veel mogelijk gekozen voor één materiaal. De gevels worden opgebouwd uit een paars rode baksteen of hout in een naturel  tint of zwart. Naast terracotta- en zwart/grijze pannen kunnen ook rieten of zinken daken worden toegepast. Belangrijk daarbij is dat de zonnepanelen zorgvuldig worden meeontworpen.



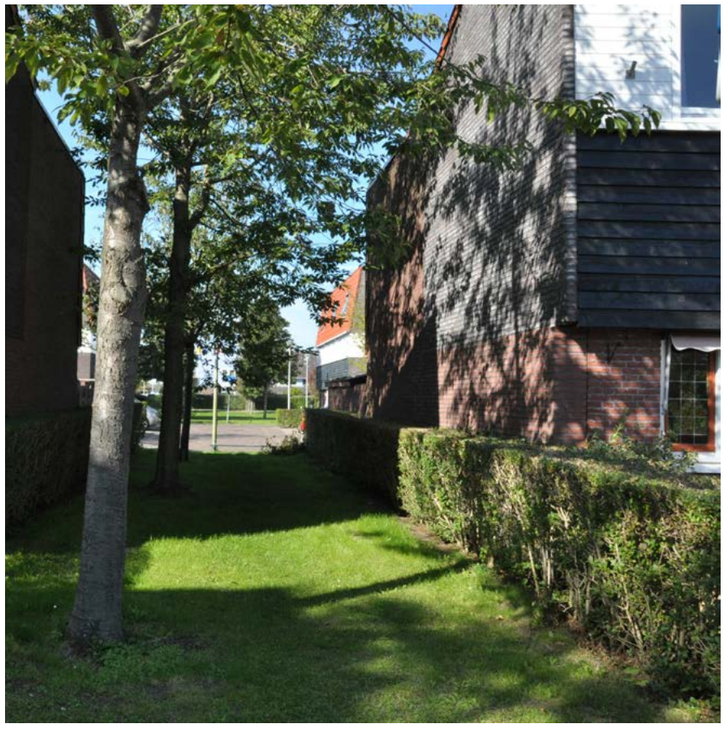

## *natuurlijk verbonden*

- De GBR legt de verbinding met het bestaande dorp.
- Het water in Binnenturfspoor is onderdeel van het bestaande stelsel.
- Het netwerk van wandel- en fietspaden is verbonden met het landschap en de voorzieningen in het (dubbel)dorp en omgeving.
- Historisch verbonden met de ondergrond door (bewust) niet integraal op te hogen en de vruchtbare grond te gebruiken in tuinen en openbaar groen.
- In de architectuur is de verbinding met de elementen zichtbaar en meeontworpen.









De Groen Blauwe Ruggengraat legt de verbinding met het bestaande dorp.

De overgangen en scheidingen tussen privé en openbaar worden zorgvuldig vormgegeven. De landschappelijke kwaliteit van het plan wordt hierbij zoveel mogelijk geborgd.

# 5.2 Natuurlijk verbonden









Luchtwarmtepompen worden zorgvuldig ingepast, afgeschermd  of meeontworpen. Zonnepanelen worden meeontworpen in het dakvlak.









De warmtelast wordt door luiken, overstekken en veranda’s beperkt. De afvoer van het hemelwater wordt zorgvuldig meeontworpen.





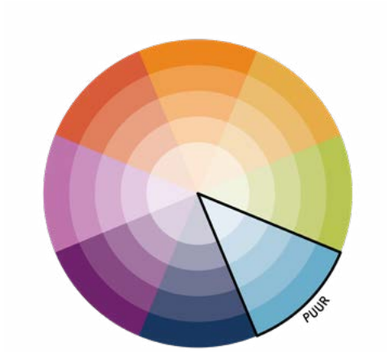


Binnenturfspoor is op een natuurlijke manier verbonden met het landschap, de bodem, de historie en het watersysteem. Het netwerk van wandel- en fietspaden verbindt de woonwijk met de omgeving. Hierdoor is het omliggend landschap en de voorzieningen in het dorp goed bereikbaar. De GBR (Groen Blauwe Ruggengraat) van Binnenturfspoor vormt hierin een belangrijk element. Het water in de wijk vormt een onderdeel van het bestaande waterstelsel. Door de partiële ophoging van de bouwvelden wordt het oude maaiveldniveau in delen van de wijk behouden. Binnenturfspoor kenmerkt zich door een bodem van goede teelaarde. Deze aarde wordt zoveel mogelijk hergebruikt als bovenlaag bij het ophogen van het bouwvlak.

In de architectuur wordt op een duurzame manier omgegaan met de elementen: zon, water, aarde en lucht.

In het kader van klimaatadaptatie worden de hemelwaterafvoeren losgekoppeld van het riool. Dit gebeurt zo veel mogelijk zichtbaar als onderdeel van de ontwerpopgave. Dit kan bijvoorbeeld door het meeontwerpen van de hemelwaterafvoeren en het gebruik van regentonnen.

Zonnepanelen worden meeontworpen in het dak- of geveloppervlak. De vlakken met PV panelen zijn heldere rechthoekige vormen. De kleur van de panelen is afgestemd op de kleur van het omliggende bouwmateriaal. Het terugdringen van de warmtelast wordt onderdeel van de ontwerpopgave door het gebruik van luiken, overstekken en veranda’s. Luchtwarmtepompen worden zorgvuldig in de architectuur ingepast.




## *kracht van eenvoud, circulariteit, lokaal*

- Op alle schaalniveaus een herkenbaar kleurenpallet en heldere vormentaal.
- Échte, (innovatieve) circulaire materialen die mooi oud worden.
- Beplanting passend bij groei-omstandigheden en ondergrond.


*terracotta*


*grijs/zwart*


*paars-rood*


*bruin-rood*


*oranje-rood*


*wit gekeimd*

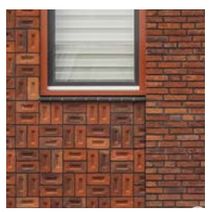


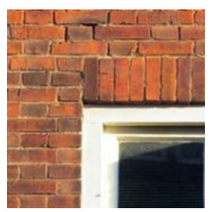














kleurenpallet centrum dorps


*zink*


*terracotta*


*riet*


*grijs/zwart*


*paars-rood*


*hout naturel*


*hout zwart*

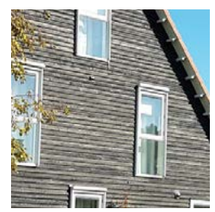












kleurenpallet landelijk

# 5.3 Puur









‘What you see is what you get’. Binnenturfspoor heeft de kracht van de eenvoud. In de architectuur is puur terug te vinden in vorm, detail en materiaalgebruik.

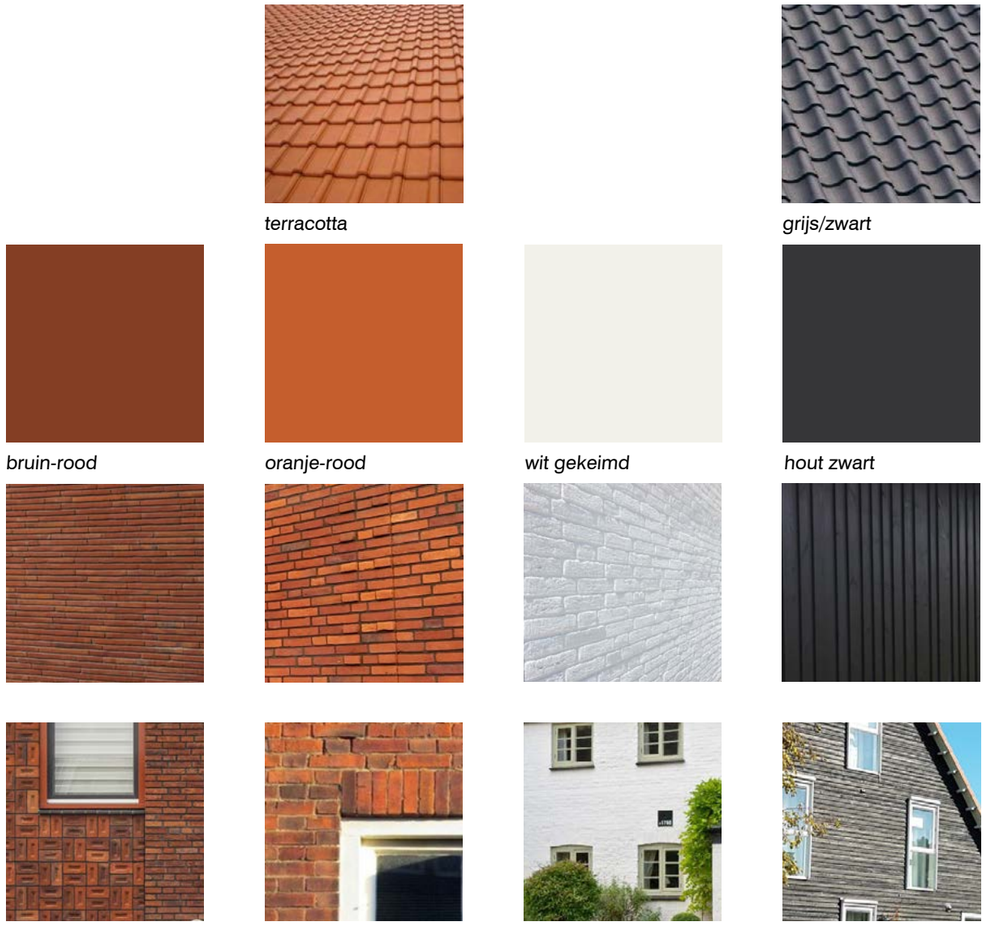
‘Puur’ werkt door in de materiaalkeuze van de openbare ruimte en in de beplantingskeuze. Er worden natuurlijke materialen gebruikt of duurzame innovatieve alternatieven. De materialen verouderen mooi. Het meubilair voor de openbare ruimte heeft een stoere uitstraling, zonder opsmuk en zeker niet te ‘gedesigned’.

‘Puur’ vertaalt zich in de architectuur naar een heldere vormentaal: een duidelijke dakvorm en een heldere massavorm. Expressieve afwijkingen op de hoofdvorm worden vermeden. De architectonische hoofdvorm is terughoudend en eenvoudig. De materialisering en details zijn van goede kwaliteit en goed doordacht.

Voor de bouw wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen die mooi oud worden (baksteen/keramische pan/hout). Het basiskleurenpallet bestaat uit aardse tinten. Een Hollands dorps woonmilieu wordt in grote mate bepaald door goede baksteenarchitectuur. Dit materiaal is daarom in Binnenturfspoor het voornaamste toegepaste gevelmateriaal. Het accent ligt op mooie, gebakken (handvorm)stenen: puur en eerlijk. Een mooie steen komt het beste naar voren in een verdiepte donkere voeg. Om eenheid in het dorp te verkrijgen, is gekozen voor een beperkt kleurenpallet: Tussen paars-bruin, rood-bruin en oranje-rood. Witte gekeimde gevels kunnen incidenteel worden toegepast. Ook voor gekeimde gevels wordt een mooi gevormde steen gebruikt.

Voor schuurvolumes of bijzondere accenten kan gekozen worden voor gevelplanken. Het kleur- en materialenpakket is beperkt tot naturel kleurig hout en zwart. Op de daken liggen vooral keramische pannen. Dit eerlijke materiaal wordt mooi oud en gaat lang mee. De pannen zijn terracotta of donkergrijs en er worden geen geglazuurde pannen gebruikt. In het meest zuidelijke deel van de ‘landelijke’ bouwvelden, kan ook riet of zink toegepast worden.

Voor de kozijnen kan gekozen worden voor pure materialen die weinig onderhoud vragen, lang mee gaan en mooi oud worden: hout of metaal. Daarbij zijn de kozijnen slank uitgevoerd en de aansluitingen altijd haaks. Kozijnen zijn terughoudend van kleur: blank hout, witte, grijze, of zwarte tinten.

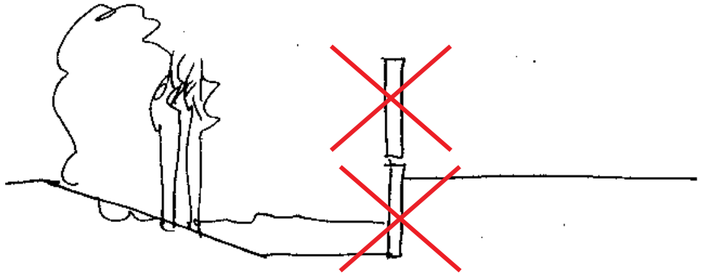



kleurenpallet dorps landelijk




## *veilig, gebruiksvriendelijk, onderhoudsvriendelijk, waardevast*

- Veiligheid; duidelijke grenzen openbaar-privé, ogen op de buitenruimte, overzichtelijk, geen wateroverlast bij piekbuien.
- Gebruiksvriendelijk, goede oplossingen voor parkeren en afval.
- Onderhoudsvriendelijke opstallen en buitenuimtes.
- Waardevast; mooie woning in mooie wijk is veilige investering.







*Een deel van de woningen is verbonden met het water. Een verrommeling van de oevers is onwenselijk. De natuurlijke overgang naar het water wordt zo veel mogelijk meeontworpen. Hiermee wordt het afschermen van de tuinen met schuttingen zo veel mogelijk vermeden.*







*Bij een ruime opzet kunnen de kleine terrassen en vlonders ingebed worden in een groen beplante oever.*





*Met een doorlopende steiger aan het water kan een zorgvuldige overgang naar het water gemaakt worden.*





*Door meeontworpen veranda's en terrassen aan het water krijgt de oever hoogwaardige kwaliteit.*





*Door de oever openbaar toegankelijk te maken blijft ook het groene karakter geborgd.*

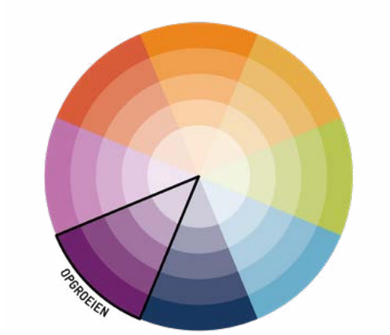
# 5.4 Onbezorgd leven

De maat en schaal van Binnen Turfspoor zorgen voor geborgenheid en overzichtelijkheid. De woonstraten zijn niet te lang en de breedte van de straten geeft intimiteit. Duidelijke grenzen tussen openbaar en privé dragen bij aan de veiligheid. De oriëntatie van de huizen is zodanig dat diverse 'ogen' op de buitenruimte gericht zijn.

De woningen en woonvelden zijn overzichtelijk, zorgvuldig en netjes ontworpen. Bergingen en garages worden mee-ontworpen (bijvoorbeeld met de woning, met een kap of als onderdeel van de erfafscheiding). Bergingen en garages bevinden zich naast of achter de woning. Dakkapellen worden mee-ontworpen als onderdeel van de kap of de gevel.

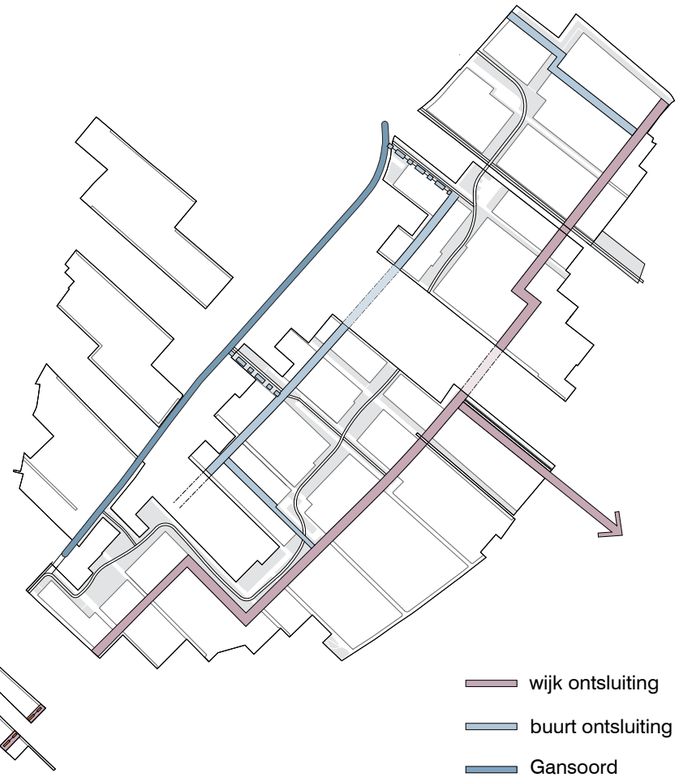
Mensen kunnen onbezorgd leven in een kwalitatief goede woning, die tijdloos is en weinig onderhoud vraagt. De individuele woning is, binnen elke typologie, herkenbaar.

De overgang van het privédomein naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven. Aan de voorzijde kan dit bijvoorbeeld door heggen en hekjes in combinatie met groen. Aan de achter- of zijkant van een woning kan dit bijvoorbeeld door een hoogteverschil met het maaiveld. Een veranda of balkon kan hier de privé buitenruimte vormen. Een aantal woningen zijn aan de achterzijde aan het water gelegen. Ook hier wordt de overgang naar het water meeontworpen.



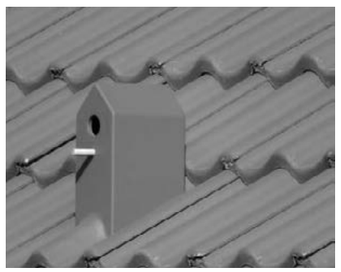

*ruimte bieden aan mens, plant en dier*

- Mens: aan alle leeftijden ruimte bieden.
- Groen bloeit en groeit in verschillende seizoenen en overlappende periodes.
- Dier: allerlei nestelgelegenheden aanbieden.
- Place-making.
- Ruimte voor woninguitbreidingen.




Op verschillende schaalniveaus is er in Binnenturfspoor ruimte om samen te komen. De Groen Blauwe Ruggengraat zal ingericht worden als een plek voor ontmoetingen. Centraal in de plandelen liggen speelplekken voor de basisschooljeugd (6 t/m 12 jaar). Deze speelplekken liggen verspreid over het gebied op maximaal 400m van de woning. Op buurtniveau zijn er kleinschalige ontmoetingsplekken. Op deze plekken zullen voor peuters en kleuters (0 t/m 5 jaar) speelplekken worden ingericht (deze liggen op maximaal 100m van de woning).

De Groen Blauwe Ruggengraat vormt een groenstructuur voor de hele wijk. Deze wordt op buurtniveau gekoppeld aan het groen langs de watergangen. De buurten hebben een groen karakter door de nabijheid van de Groen Blauwe Ruggengraat, de groene beplante oevers, de hagen en bomen bij de parkeerkoffers en op de binnenterreinen.





*In Binnen Turfspoor wordt ook bij de bouw rekening gehouden met onder andere de nestplaatsen voor vogels.*



*In Binnen Turfspoor worden op verschillende plekken natuurlijk ingerichte speelplekken aangelegd.*









*Zowel in de Groen Blauwe Ruggengraat als in de woonbuurten worden speelplekken aangelegd.*







*In de Groen Blauwe Ruggengraat worden naast de speelplaatsen plekken ingericht waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten.*

# 5.5 Opgroeien

Binnen Turfspoor geeft ruimte aan de verschillende levensfases van de bewoners. De speelplaatsen in de wijk zijn afgestemd op verschillende leeftijdsklassen. Daarnaast is de buitenruimte ook voor ouderen en mindervaliden goed toegankelijk. De inrichting heeft de nodige flexibiliteit om te voldoen aan veranderende wensen in de loop van de tijd.

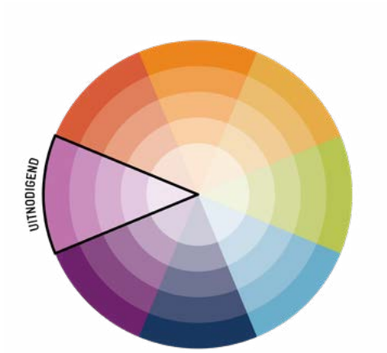
De beplanting krijgt tijd en ruimte om te groeien. Dat vraagt om de juiste standplaats met een goede ondergrond. Er wordt gekozen voor een mix van soorten zodat deze beter bestand is tegen ziekten. De beplanting is afgestemd op de venige ondergrond en hoge waterstanden. Er wordt gezorgd voor een afwisseling in bloeiperiode, zodat het groen het hele jaar aantrekkelijk is.

De gronden van Binnent Turfspoor zullen gefaseerd worden ontwikkeld. De bestaande bebouwingslinten en een aantal bedrijven blijven gehandhaafd. Braakliggende terreinen en/of leegstaande kassen krijgen tijdelijke functies, zoals een moestuin, of een avontuurlijke speelplaats. Het tijdelijke gebruik geeft ruimte voor experiment en creatieve ideeën, brengt energie in de wijk en maakt de locatie bekend bij een groter publiek (‘place-making). De tijdelijke ontwikkelingen mogen een ‘definitieve’ ontwikkeling planologisch, maar ook ruimtelijk niet in de weg staan.

Woningen hebben de mogelijkheid om mee te groeien met hun bewoners. Dit kan met erkers, dakkapellen of woninguitbreidingen. Woninguitbreidingen krijgen hetzelfde idioom als de woning, of juist sterk contrasterend in vorm en materiaal.

In Binnen Turfspoor is ruimte voor bijzondere woonvormen, zoals starterswoningen en kangoeroewoningen. Binnen de buurtjes worden verschillende woningtypes gemaakt, waardoor doorgroeien binnen de wijk ook mogelijk is.

In Binnen Turfspoor krijgen ook dieren de kans om op te groeien. In de architectuur wordt naar technische oplossingen gezocht die bijdragen aan de biodiversiteit (natuurinclusief bouwen).




## *overgangen vormgeven als aanleidingen voor ontmoeting*

Op alle schaalniveaus uitnodigende overgangen maken.

- Overgang van huis naar straat (veranda, gevelbankjes, steigers, openbare oever, Delftse stoep, voordeur)
- Overgang naar het landschap, het oude bebouwingslint van Turfspoor en overgang naar Ringvaart.
- Overgang van de buurten naar de Groen Blauwe Ruggengraat.





*Uitnodigende voordeuren en een lage borstwering verbinden de woningen met de openbare ruimte in het centrum dorpse woonmilieu.*



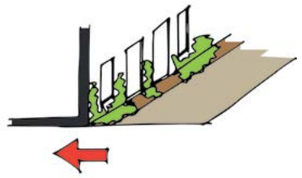


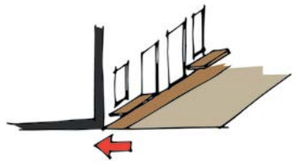


*In het dorps landelijke deel worden de tuinen zo veel mogelijk afgeschermd door groene hagen. Ook de hoeken van de woonvelden worden zo veel mogelijk groen ingericht.*

# 5.6 Uitnodigend







*o.a. geveltuinen en gevelbanken vormen de overgang tussen privé en openbaar.*



*Afvalcontainers worden zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken.*

De overgangen, tussen buitenwijks en binnenwijks, en tussen openbare ruimte en privé worden helder en zorgvuldig vormgegeven. Juist deze overgangen dragen bij aan de uitnodigende sfeer van de wijk.

Binnen Turfspoor  is een uniek stukje oud land in de Haarlemmermeer. Er is een groot contrast tussen de kleinschalige binnenwereld van Binnenturfspoor en de grootschalige droogmakerij daar omheen. Bij de entree aan de oostzijde van de wijk gaat de stevige laan over in een meer intieme woonstraat met meer gevarieerde beplanting.

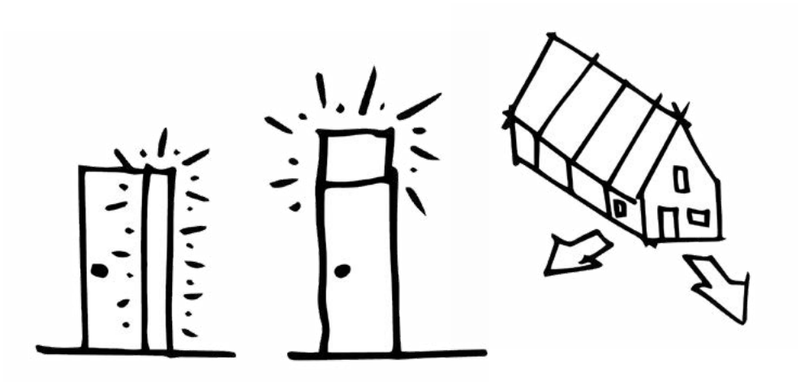
Langs de Groen Blauwe Ruggengraat liggen hoofdzakelijk voorkanten van woningen. Waar woningen met de zij- of achterkant naar de Groen Blauwe Ruggengraat zijn georiënteerd, worden zij opgenomen in een collectieve buitenruimte of krijgen zij een uniforme groene rand.

De woonvelden hebben een alzijdige kwaliteit. Aan alle zijden liggen voordeuren. Hoekwoningen krijgen een alzijdige kwaliteit.

De overgangszone tussen prive en openbaar wordt op aantal manieren vormgegeven. Zoals door een Delftste Stoep; dit gaat om situaties met een overgangszone van 1-1,5 meter tussen voorgevel en de straat. Een voortuin van 2-4 meter is ondiep genoeg zodat mensen er geen auto in kunnen parkeren en doo een haag, haag/ hek of muurtje ter plaatse van de overgang tussen straat en tuin. Een zeer diepe voortuin is een uitzondering.

Op straatniveau zijn de inrichtingselementen van de overgang van de woning naar de straat belangrijk voor het uitnodigende karakter van Binnen Turfspoor.

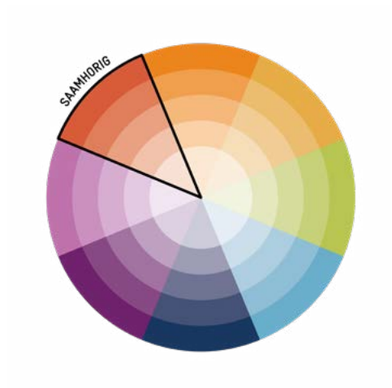
Daarom hebben bijvoorbeeld de woningen in het centrum dorpse woonmilieu uitnodigende deuropeningen en zijn de raamopeningen groot, met een lage borstwering.







*Er liggen geen parkeerplaatsen direct voor de woning.  Containers krijgen een goede afgeschermde plek en worden niet in het zicht geplaatst. In Binnenturfspoor wordt zo veel mogelijk gestreefd naar uitnodigende toegangen en zorgvuldige hoekoplossingen.*



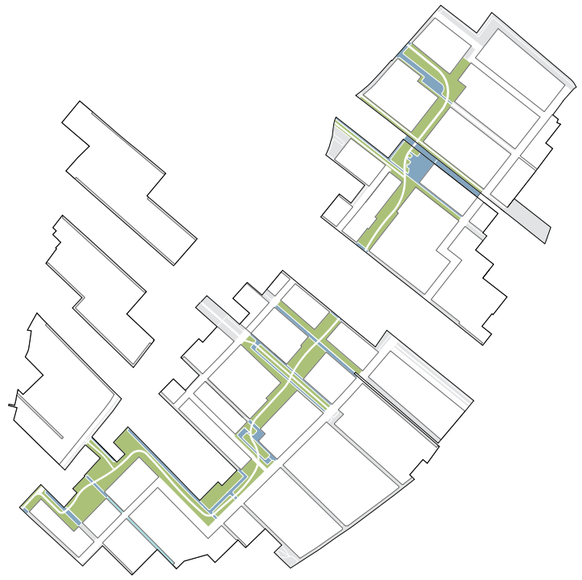







*Sfeerbeelden van de Groen Blauwe Ruggengraat. De GBR verkleurt van “natuurlijk” naar “cultuurlijk”.*

# 5.7 Saamhorig




*De Groen Blauwe Ruggengraat nodigt uit tot ontmoeting. De GBR vormt een doorgaande structuur die opgebouwd is uit verschillende plekken. Vanaf het zuiden naar het noorden wordt de inrichting meer “cultuurlijk”. Verschilende plekken worden ingevuld met “eetbaar” groen.*







*In de openbare ruimte worden plekken gemaakt waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.*

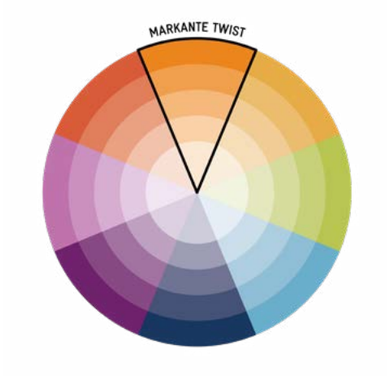
Ontmoeting wordt in Binnen Turfspoor gefaciliteerd in zowel de openbare ruimte als in de private ruimte. Saamhorigheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol: in de straat, in de gemeenschappelijke tuin, bij het buurtgroen en bij het wijkgroen.

Op het niveau van de straat gaat het om de ruimte die wordt gegeven om elkaar te ontmoeten: in de vorm van een veranda, Delftse stoep, geveltuinen of een voortuin met een bankje.

In Binnen Turfspoor is er ruimte voor zeer diverse woonmilieus. Een aantal daarvan heeft gemeenschappelijke buitenruimtes zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijk erf of een hof. De buitenruimtes rondom de woningen kunnen verschillende vormen aannemen. Er kan sprake van een gezamenlijke tuin, een gemeenschappelijke moestuin of een tuin met een landschappelijk karakter.

Het buurtgroen en de centraal gelegen GBR nodigen uit tot ontmoeting. Het zijn plekken om te spelen, voor een buurtfeest of een picknick. In de inrichting wordt hier ruimte voor gemaakt.

Saamhorigheid vertaalt zich naar het stimuleren en faciliteren van ontmoeting tussen mensen. De zone tussen de voordeur en de openbare straat speelt hierin een belangrijke rol. Aan deze overgangszone wordt in het ontwerp aandacht besteed. Het doel is dat mensen zich hier thuis voelen, dat het onderdeel is van de woning, maar dat het ze tegelijkertijd ook onderdeel zijn van de openbare straat. De erfafscheiding is laag om burencontact niet in de weg te staan.




## *de welkome relativering*

- Ingrepen die de kwaliteit van ‘de uitzondering bevestigt de regel’ in het plan aanbrengen. Een markante twist kan op ieder schaalniveau gemaakt worden. De school moet hierbij wel passen in het karakter van de wijk.











*De school in het centrum dorpse deelgebied krijgt een opvallende expressieve vorm. De school krijgt een bakstenen gevel met een expressief dak. Zowel kleine gevelopeningen als grote raampartijen zijn mogelijk. Afbeeldingen betreffen referentiebeelden van school*

*Langs de Groen Blauwe Ruggengraat liggen een aantal grotere markante gebouwen met een maatschappelijke functie. Deze gebouwen krijgen een afwijkende vorm ten opzichte van de omliggende woningen.*










*Bollenschuren vormen de inspiratiebron voor de grotere volumes met appartementen in het dorps landelijke woonmilieu. De bestaande monumentale bollenschuur (onderste foto) in het gebied vormt hiervoor de inspiratiebron.*










*In het zuidelijke landelijke deel kunnen woningen worden vormgegeven als kassen. Tevens zal de bestaande kas een nieuwe (publieksaantrekkende) functie krijgen.*

# 8. MARKANTE TWIST

De drager van het plangebied Binnen Turfspoor is het oorspronkelijke landschap, het historische slotenpatroon en de langgerekte kavel. Binnen Turfspoor wordt in harmonie met deze historie ontwikkeld. Hierbij is ruimte voor een eigenzinnige draai: de markante twist. De markante twist zet de geschiedenis van Binnen Turfspoor extra kracht bij.

Objecten die je openbare ruimte terug vindt hebben een link met de locatie. Hergebruikte vliegtuigonderdelen kunnen dienst doen als speeltoestellen en oude schuren en kassen kunnen een nieuwe functie vervullen. Zit- en speelobjecten worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het maaiveld: een walletje dat ook een glijbaan is, een aanlanding van de brug die ook een zitplek is.

De typologie van de woningbouw is over het algemeen dorps te noemen en als zodanig herkenbaar (vrijstaande woning, twee-onder-één-kap-woning of rijtjeswoning). Voor specifieke doelgroepen geven bijzondere typologieën de mogelijkheid voor verrassende alternatieven (hofjes, rug-aan-rug-woningen, schuurwoningen, tiny houses).

Binnen het traditionele woningbouwprogramma is op bepaalde plekken, bijvoorbeeld in het verlengde van een zichtas, ruimte voor een contrasterende woning. Ook hierbij kan bijvoorbeeld door een kaswoning verwezen worden naar de historie van het gebied.

Naast het traditionele woningbouwprogramma komen ook enkele grotere (woon-)gebouwen voor. Deze gebouwen zijn te herkennen als bollenschuur of kas die de historie van het gebied kenmerkten. De school zal uitgevoerd worden in baksteen en een expressieve vorm krijgen.

De overgangen van de uitgegeven terreinen naar het openbaar gebied zullen zorgvuldig vormgegeven worden.



*Binnen het centrum dorpse woonmilieu kan een “kaswoning”worden toegevoegd die verwijst naar het agrarische verleden van het gebied*

# COLOFON

Dit essentiedocument geeft richting aan de uitwerking van de gebiedsenvelop en gebiedskaart. De essentie is vastgelegd in schema's en afbeeldingen welke beschouwd dienen te worden als voorbeelden en of sfeerbeelden.

De Essentiekaart en bijbehorend document zijn tot stand gekomen op basis van bijdrage door volgende partijen en personen.

| | |
|---|---|
| Sven de Ruijter | projectdirecteur, Samenwerkende grondeigenaren Binnen Turfspoor |
| Freek Loos | stedenbouw en landschap, Loos van Vliet |
| Ruud van der Maas | stedenbouw en landschap, Loos van Vliet |
| Jurgen Ploeg | stedenbouw en architectuur, Faro |
| Reina Bos | stedenbouw en architectuur, Faro |
| Andries Makkinga | civieltechnisch advies, Sweco |
| Mark Lindeman | development economics, Sweco |