

Broeklanden 3
Nieuwveense Landen
Beeldkwaliteitplan

oktober 2024

MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

01 **Inleiding** **03**

02 **Beeldkwaliteitplan** **11**

Weiderand *13*

Kolderveense Oostergrift *18*

Noord-zuid assen *23*

Hofwonen *28*

Broekweide *33*

Stalenkaart *38*

01

Inleiding

Nieuwveense Landen

Stedenbouwkundige structuur

Broeklanden vormt een ontspannen groen woonmilieu aan de zuidwest zijde van Nieuwveense Landen, grenzend aan de Parkzone en Waterwonen. De westelijke ontsluitingsweg deelt het milieu in twee afzonderlijke delen. Hierdoor heeft de zuidelijke deel van Broeklanden meer relatie met de Parkzone en het recreatiegebied rond de Bremenbergplas, en de noordelijke Broeklanden meer relatie met het weidelandschap ten noorden van Nieuwveense Landen.

Broeklanden is opgedeeld in Weideblick (Broeklanden 2+5), Broeklanden 4 en Broeklanden 3. Weideblick is ruimtelijk een combinatie van Broeklanden en Centrumwonen. De opzet van Broeklanden 3 gaat ruimtelijk meer een relatie aan met het bestaande Broeklanden 4 en is een afgeleide van het patroon van opstrekkende kavels wat in het veenweidegebied tussen Meppel en Nijeveen terug te vinden is.



Nieuwveense Landen

Beeldkwaliteitsplan 27 mei 2021

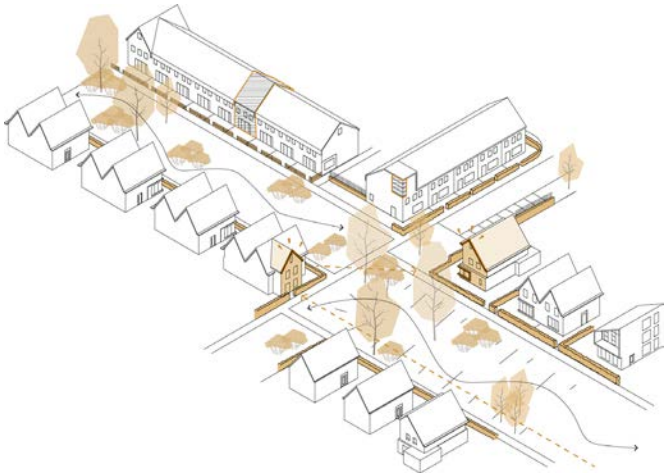
Het Beeldkwaliteitplan Nieuwveense Landen is een inspiratiedocument die als onderlegger dient voor de verdere ontwikkeling van specifieke beeldkwaliteitplannen voor de verschillende deelgebieden van Nieuwveense Landen. De uitgangspunten van dit beeldwaliteitplan op hoofdlijnen zijn verwerkt in het Beeldkwaliteitplan voor Broeklanden 3.

Kenmerken Architectuur:
"Materialisering en vormgeving van de gevels sluiten aan bij het veenweidelandschap. De kap heeft een belangrijke rol in de ruimtebeleving van de groene tuin en heeft bij voorkeur een flinke overstek. Verspringingen in woningrijen versterken de relatie met de openbare ruimte en creëren ruimtelijke kwaliteit."

Kenmerken Openbare ruimte:
"Het landschap dringt door in de wijk met wadi's en brede groenstroken die refereren aan de kavelsloten. Speelplekken en routes krijgen hier de ruimte. Groene hagen scheiden de openbare ruimte en kavels. Gebakken bestrating geeft de buurt een verzorgde uitstraling."



Kaart 'Beeldkwaliteit op buurtniveau' met daarop aangegeven stedenbouwkundige accenten en zichtrelaties



Kaart 'Beeldkwaliteit op blok- en kavelniveau' met daarop aangegeven de oriëntatie van de woningen en architectonische accenten.



Groenstructuur met waterberging



Landschappelijke relatie tussen woning en landschap



Begroeide tuinafscherming

De Broeklanden

Landschappelijke kenmerken

Broeklanden is in het stedenbouwkundig plan van Nieuwveense Landen onderdeel van het woonmilieu Broeklanden. Voor Broeklanden 3 wordt daarom aansluiting gezocht bij de kenmerken en vormgeving van de andere bestaande woonbuurten van Broeklanden. De foto's hiernaast geven een beeld van de omgeving waar Broeklanden 3 op aansluit. Drie ruimtelijke structuren zijn bepalend voor de opzet en het beeld. De Westelijke Ontsluitingsweg (Gulddenmiddenweg) geeft de buurt een 'adres' en zorgt voor ritme en eenheid. De Parkzone geeft de buurt een groene inbedding en de Kolderveense Oostergrift zorgt voor de relatie met Weideblick en het noordelijke veenweidegebied.




1

Rand Westelijke Ontsluitingsweg
Ritme met verspringende rooilijnen

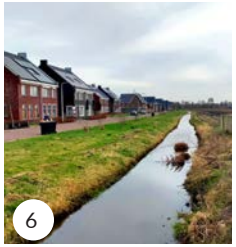

2


3


4

Relatie met landschap
Relatie aan(2), door(3) en langs(4) het landschap


5


6

Kolderveense Oostergrift
Omlijsting van de historische watergang

De Broeklanden

Architectonische kenmerken

Door de ordening van- en de oriëntatie op de omliggende infrastructuur en het landschap, is het dakenlandschap bepalend voor het beeld van Broeklanden. De nokrichting is steeds afgestemd op de positie en betekenis naar deze omliggende structuren.

Binnen Broeklanden hebben de verschillende woonbuurten een onderscheidende architectuurstijl. Deze wordt onderling afgestemd. Architectonische accenten markeren bijzondere plekken zoals een straathoek of een verblijfsplek. Stedenbouwkundige accenten markeren lange zichtlijnen of plekken waar de buurt een belangrijke relatie legt met het omliggende landschap.







Dakenlandschap
Nokrichtingen haaks op het landschap of parallel aan de infrastructuur.



Eenheid brengen in architectuur
Afstemmen verscheidenheid in kleur en materialisatie





Accenten
Bijzondere accenten op verschillend schaalniveau:
4- op verschillende straathoeken
5- opvangen van een lange zichtlijn

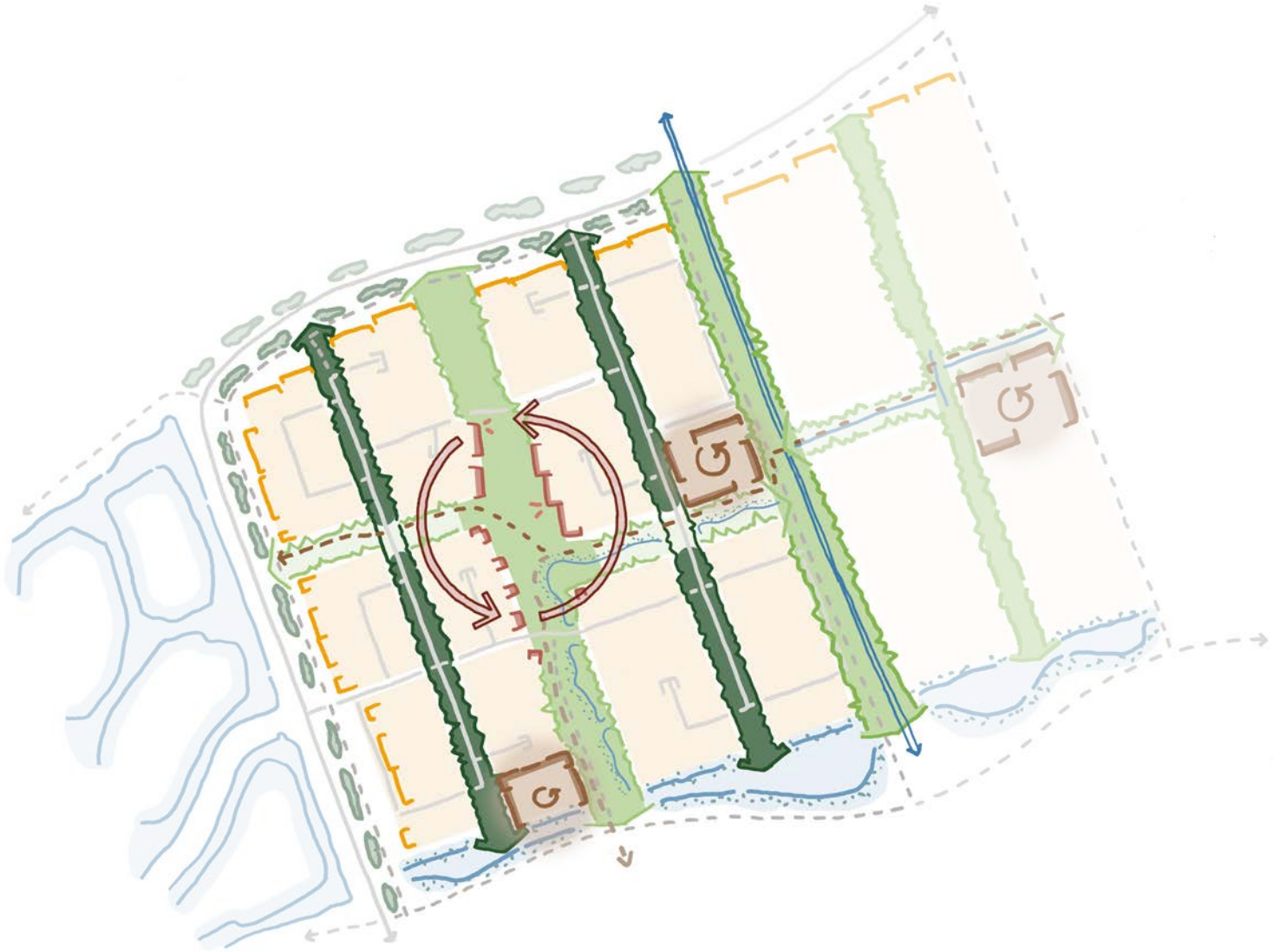
Hoofdstructuur Broeklanden 3

Ruimtelijk Raamwerk

Landschappelijke hoofdstructuur als drager
Het bestaande slotenpatroon vormt de basis voor de hoofdstructuur. Deze noordzuidlijnen zijn de drager voor de woonbuurten en verbinden Broeklanden 3 met het omliggende landschap. Er is een duidelijke formele oriëntatie naar de Guldenmiddenweg en de Kolderveense Oostergrift. Een brede watergang aan de zuidzijde vormt een meer informele overgang naar de Parkzone.
Tussen de noordzuidlijnen liggen verschillende 'wooneilanden' die een regelmatige vorm hebben door de landschappelijke onderlegger. Kleine afwijkingen in de structuur zorgen voor afwisseling op straat- en buurtniveau.

Verbinden en ontmoeten
De verschillende woonvelden van Broeklanden worden met elkaar verbonden door een doorgaande oostwest wandelroute. Deze route verspringt op plekken waar lange zichtlijnen een blik geven op het landschap

Beleefbaar landschap
De woonvelden leggen steeds een relatie met de directe omgeving, via een architectonisch accent of groene verblijfsplek op straatniveau of via het assenkruis in het hart van de wijk met de Parkzone en Kolderveense Oostergrift.



Ruimtelijke opzet Broeklanden 3

De Weiderand

De Westelijke ontsluitingsweg (Guldenmiddenweg) is vormgegeven als rand. De oriëntatie van de woningen langs deze weg wordt vanuit de overige delen van Broeklanden doorgezet. Broeklanden 3 vormt het sluitstuk van het westelijke deel van de wijk.



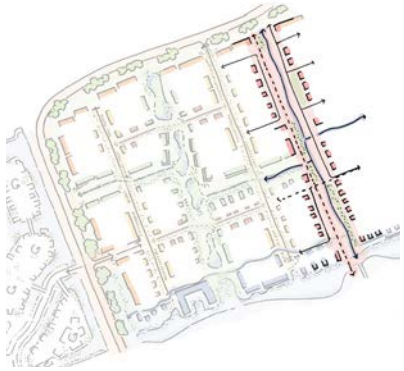
De waterrand

Aan de zuidzijde van het plan is het water van de Parkzone beeldbepalend. Hier presenteren de woningen zich aan het landschap.



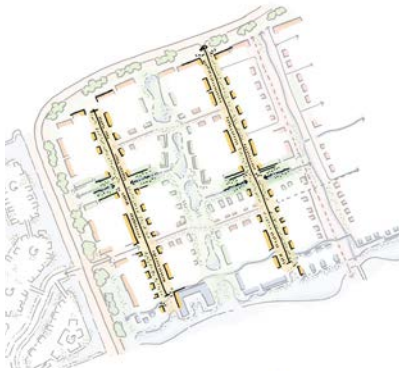
De Kolderveense Oostergrift

De woningen langs de Kolderveense Oostergrift zijn georiënteerd op de historische watergang. Er wordt relatie (symmetrie) gezocht met de overkant van de grift.



De noord-zuid assen

De lange noord-zuid assen kenmerken de lange landschappelijke lijnen van het weidelandschap. Twee assen zijn onderdeel van de wijkontsluiting en voorzien van groenstroken.



Het groene assenkruis

Het centrale park sluit aan op de landschappelijke context en biedt ruimte aan natuurlijk groen, wandelroutes en speelelementen voor de bewoners in de wijk.



'Accenten'

Twee 'accenten' verbinden de buurt en het groene assenkruis met de omgeving. Aan de doorgaande wandelroutes liggen twee onderscheidende woonhofjes.



Stedenbouwkundig plan Broeklanden 3



02

Beeldkwaliteitplan

Beeldthemagebieden Broeklanden 3

Op basis van de ruimtelijke opzet van Broeklanden 3 zijn vijf beeldthemagebieden te onderscheiden. Dit zijn:

- Weiderand
- Kolderveense Oostergrift
- Noord-zuid assen
- Hofwonen
- Broekweide

Voor de verschillende beeldthema-gebieden worden op de volgende pagina's toetsingscriteria toegelicht voor de beeldkwaliteit van Broeklanden 3.

De waterrand is hierbinnen geen zelfstandig beeldthemagebied maar is onderdeel van aanliggende beeldthemagebieden. Hier is voor gekozen om de buurt zoveel mogelijk naar het park te openen en te oriënteren. De variatie die daarmee aan het park ontstaat past in het totaalbeeld van de zuidrand van Nieuwveense Landen.



WEIDERAND
Identiteit

Het woonmilieu Weiderand ligt langs de Westelijke Ontsluitingsweg (Guldenmiddenweg) en vormt de noord-west rand van Broeklanden en Nieuwveense Landen.
Door de oriëntatie op de weg zijn de woningen het gezicht van de wijk aan de Westelijkse Ontsluitingsweg. Broeklanden 3 heeft een opzet van verstaffelde rooilijnen die aansluit bij de rooilijnen van Centrumwonen, Broeklanden 4 en Weideblick.
Aan de noordzijde hebben de woningen direct zicht op de weidse groene omgeving en het toekomstige Waterwonen. De brede en landschappelijke opzet van de Westelijke Ontsluitingsweg als Weiderand geeft de woningen een sterk groen kader en daarmee een sterke ruimtelijke eenheid. Vanaf de Westelijke ontsluitingsweg zijn er doorkijken richting de parkstrook en de assen van Broeklanden 3. Hier is aanleiding om architectonische verbijzonderingen toe te voegen.





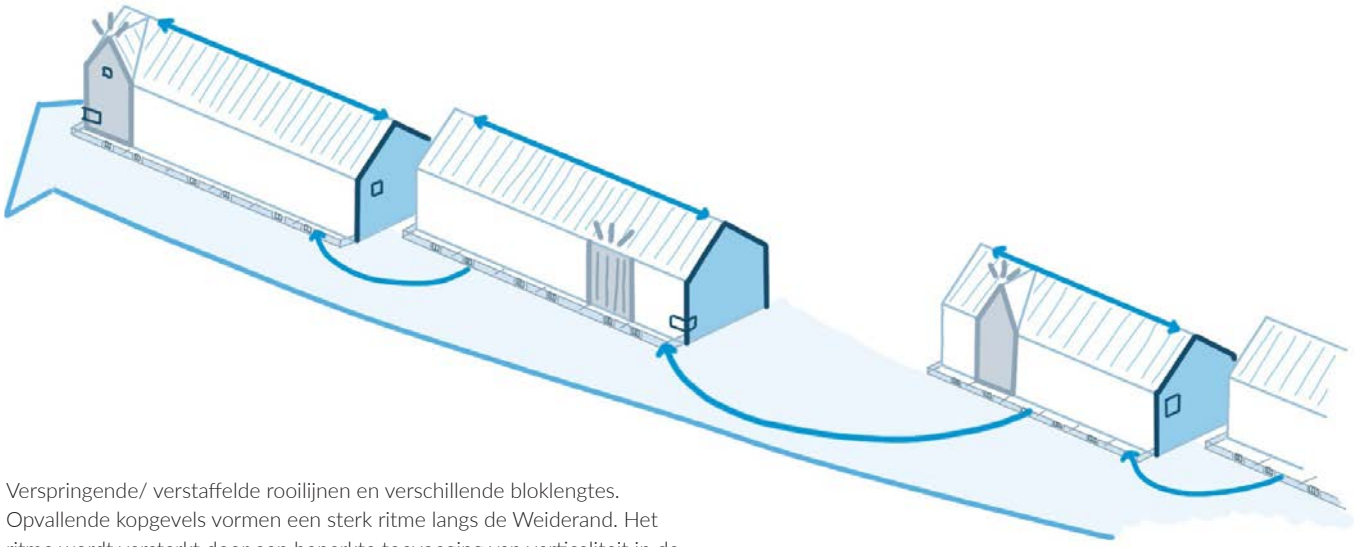
Stedenbouwkundig accent

Bijzondere zichtlijnen

WEIDERAND

Kenmerken

- De woningen aan de Westelijke ontsluitingsweg (Guldenmiddenweg) oriënteren zich op het noorden en westen en hebben een kap met nokrichting (overwegend) parallel aan de weg.
- De woningen hebben een sterke architectonische samenhang en kleur- en materiaalgebruik.
- Aan de zuidzijde wordt de Weiderand in beeld beëindigd door vier vrijstaande woningen die nadrukkelijk onderdeel zijn van de beeldtaal van de woningen aan de Weiderand.
- Het wegtracé en de strooksgewijze opbouw van de verkaveling zorgt voor een verspringende/ verstaffelde reeks rooilijnen vanaf de noordoostzijde van de wijk tot en met de hoek op het zuidwesten. Met deze gevarieerde opbouw van rooilijnen krijgen de kopgevels een opvallende positie en uitdrukking.
- Het ritme van verspringende kopgevels wordt waar nodig versterkt met verticale accenten zoals bijvoorbeeld een dwarskap of omgezet dakvlak.



Verspringende/ verstaffelde rooilijnen en verschillende bloklengtes. Opvallende kopgevels vormen een sterk ritme langs de Weiderand. Het ritme wordt versterkt door een beperkte toevoeging van verticaliteit in de gevel en een dwarskap.



Ritme door verspringende kopgevels.





Verticale accenten, in de vorm van een kleine dwarskap of omgezet dakvlak, versterken waar nodig het ritme van de verspringende kopgevels.



Bij dwarskap op de hoek, blijft de kopgevel herkenbaar.

WEIDERAND

Toetsingscriteria

Type bebouwing	**Rijwoningen aan de Weiderand** De dakvorm/vormgeving/materialisering/kleur is eenduidig.	**Vrijstaande woningen zuidkant** De dakvorm/vormgeving/materialisering/kleur is eenduidig.
Situering en oriëntatie	- Voorgevels zijn georiënteerd op het openbaar gebied. Ook kopgevels worden als voorgevel beschouwd en oriënteren zich op de Gulden Middenweg. - De entrees van de wijk vormen een stedenbouwkundig accent door een afwijkende typologie en een rooilijn haaks op de Weiderand.	- De woningen zijn zowel georiënteerd op het water en als aan de erfweg. - Zijgevels grenzend aan openbaar gebied worden als voorgevel beschouwd en oriënteren zich op het openbaar gebied.
Afmetingen en dak	- Dakvorm: zadeldak - Kap is sterk beeldbepalend en heeft een slank vormgegeven klein overstek. - Overstek afgestemd op de andere woningen in hetzelfde ensemble. - Dwarskap als accent in het dakvlak in samenhang ontwerpen met verticaliteit in de gevel.	Idem
Gevel en detaillering	- De gevelopbouw heeft in hoofdopzet een horizontale geleding. Het ritme van verspringende kopgevels wordt waar nodig versterkt met verticale accenten zoals een dwarskap of omgezet dakvlak. - Gevelopeningen en vlakken metselwerk in bijvoorbeeld een andere kleurstelling (binnen het palet) ondersteunen het gevarieerde beeld. - Tweezijdige oriëntatie bij de kopgevels door bijvoorbeeld een zijentree, erker of bloemkozijn. Beperkte toevoeging van bloemkozijnen aan de voorgevel.	Idem - Tweezijdige oriëntatie op de hoeken grenzend aan openbaar gebied door bijvoorbeeld een zijentree, serre, erker of bloemkozijn. - Uitkragingen aan de voorzijde in de vorm van een erker of bloemkozijn. Uitbouwen aan de zij- en achtergrens in de vorm van een erker, serre, berging.
Materiaal en kleur	   Baksteen in verzadigde bruin-gele tinten (met groene zweem)  Donkergrijze pan - Horizontale en verticale gevelaccenten bij voorkeur beperkt afwijkend in kleur door gebruik te maken van het palet. - De kopgevels verbijzonderen door afwijkend kleur- en/of materiaalgebruik (zonder te detoneren).	Idem

WEIDERAND

Overgangen privé - openbaar





Groene haag en houten 'landelijk' hekwerk als inspiratie voor de erfafscheiding langs de Weiderand



Samenhang tussen architectuur en vormgeving erfafscheidingen (rondom). Bijvoorbeeld een lage haag met daarachter een houten lamellenscherm (h.1,80 m.) op zijerfgrens.

LEGENDA

Erfafscheidingen eigen terrein

- Groene oever (met inheemse beplanting)
  houten vlonders uitsluitend op eigen terrein en ingepast in de beplanting
- Dubbele haag 50cm breed (aanplanten driehoeksverband)
  hekwerk met landelijke uitstraling als toegangspoort
- Haag (dubbele rij, h≥1,80m, bij aanplant h≥1,50m)
- Staafmathekwerk met groenblijvende klimplanten(h≥1,80m)
  bijv. clematis, kamperfoelie, jasmijn of hedera
- Getrapte staafmathekwerk met groenblijvende klimplanten (h≥1,80m) *bijv. clematis, kamperfoelie, jasmijn of hedera*
- Erfafscheiding op zijerfgrens (h≥1,80m) afgestemd op architectuur en erfafscheiding voor- en achtererfgrens.
  zie inspiratiebeeld

0 20 40 50m

N

WEIDERAND

Accenten



LEGENDA

stedenbouwkundig accent
door unieke situering bijzondere aandacht vereist voor de vormgeving

architectonisch accent
accent in de gevel

architectonisch accent
t.b.v. het opvangen van een lange zichtlijn

0 20 40 50m

N

KOLDERVEENSE OOSTERGRIFT

Identiteit

De Kolderveense Oostergrift is ondanks zijn bescheiden omvang, een watergang met een cultuurhistorische betekenis. In Nieuwveense Landen wordt dit benadrukt door de watergang te voorzien van een ruim groen profiel. De woningbouw van Broeklanden 3 en het naastgelegen Broeklanden 4 begeleidt dit profiel op een ontspannen losse wijze. Hierdoor wordt de noord-zuid richting van de grift benadrukt en ontstaat ruimte voor de lange doorzicht richting het landschap.

Langs de grift zijn drie groepen vrijstaande woningen te onderscheiden. Deze reageren steeds op het architectuurbeeld aan de overzijde van de grift: aan de noordzijde hebben de woningen een wat klassiekere uitstraling. Aan de zuidzijde een meer moderne / eigentijdse uitstraling. Het kleurenpalet, kaprichting en rooilijn geeft ruimte voor variatie. Het resultaat is een herkenbare samenhangende beeldkwaliteit langs de grift.





Stedenbouwkundig accent

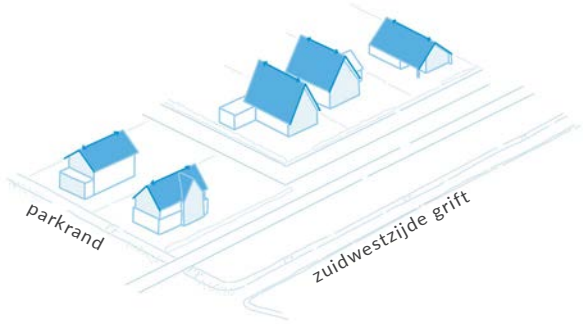
Bijzondere zichtlijnen

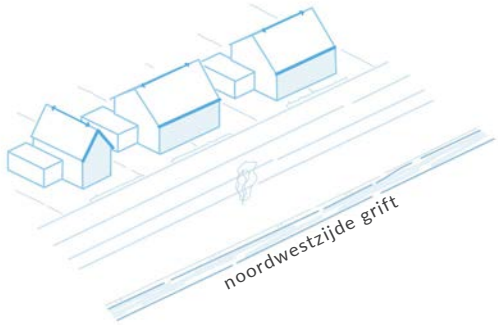
Relatie met overzijde grift

KOLDERVEENSE OOSTERGRIFT

Kenmerken

- De woningen aan de noordwestzijde van de grift hebben een traditionele architectonische beeldtaal passend bij de woningen aan de noordoostzijde van de grift. De rooilijn ligt vast en de kap heeft een nokrichting zowel parallel als haaks op de weg.
- De woningen aan de zuidwestzijde van de grift hebben een hedendaagse architectonische beeldtaal passend bij de woningen aan de zuidoostzijde van de grift. De rooilijn verspringt licht en de kap heeft een nokrichting haaks op de weg.
- De woningen aan de parkrand ten westen van de grift hebben een eigentijdse moderne architectonische beeldtaal passend bij de woningen ten oosten van de grift. De rooilijn ligt vast en de kap heeft een nokrichting haaks op het park.
- De woningen aan de parkrand hebben een carport/ garage/ berging aan de straatzijde. Aan de parkzijde is er ruimte voor een vlonder (terras)/ pergola/ veranda. Deze genoemde elementen zijn alle mee-ontworpen in de architectuur (vorm en materialisatie) van de woning.
- De zijgevel van de woning op de zuidwesthoek van de parkrand vormt een herkenbaar punt langs de parkrand. Deze dient met veel aandacht vormgegeven te worden..







Bestaande woningen aan noordoostzijde van de grift als referentiekader voor de beeldtaal van de woningen aan de noordwestzijde.

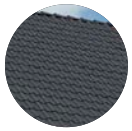




Bestaande woningen aan zuidoostzijde en langs de parkrand van Broeklanden 4 als referentiekader voor de beeldtaal van de woningen in het zuidwestelijke deel en de parkrand van Broeklanden 3.

KOLDERVEENSE OOSTERGRIFT

Toetsingcriteria

Type bebouwing	**Noordwestzijde grift** Eenheid in beeld met de bestaande woningen door dakvorm/vormgeving/ materialisering/kleur	**Zuidwestzijde grift** Eenheid in verscheidenheid. Individuele woningen vormen gezamenlijk een collectief beeld.
Situering en oriëntatie	- De voorgevel is georiënteerd op de grift. - Buitenbergingen/ carports/ garages zijn onderdeel van de architectuur van de woning en bevinden zich achter de voorgevelrooilijn. - Zijgevels aan het openbaar gebied worden als voorgevel beschouwd en oriënteren zich op het openbaar gebied. - Vaste rooilijn	Idem - Binnen het bouwvlak kleine verspringingen in rooilijn mogelijk.
Afmetingen en dak	- Dakvorm: zadeldak, haaks of parallel aan de straat. - Kap is sterk beeldbepalend en heeft een dun vormgegeven klein overstek. - Overstek afgestemd op de andere woningen in hetzelfde ensemble.	- Dakvorm: zadeldak, haaks op de grift of het park. - Kap is sterk beeldbepalend; vouwt zich bij voorkeur één- of tweezijdig over het gevel (geheel of gedeeltelijk) en heeft een ruim overstek.
Gevel en detaillering	- Benadrukking van horizontaliteit in de gevel, door traditionele architectuur elementen: geaccentueerde lijsten en rollagen, raampartijen, erkers. - Witte raamkozijnen en gevellijsten als link naar de traditionele architectuurstijl van de bestaande woningen aan de oostzijde van de Grift. - Uitkragingen aan de voorgevel in de vorm van een bloemkozijn.	- Open en transparant. Sterke relatie met tuin en/of het landschap, bijvoorbeeld door grote gevelopeningen/ veranda / pergola. - Moderne uitstraling met afwisseling in gevelmateriaal. - Geen opvallende uitkragingen aan de voorgevel.
Materiaal en kleur	 Baksteen in monochrome tint rood, bruin of (warm)grijs  Donkergrijze pan	 Baksteen in grijs-bruine tint, hout in natuurlijk vergrijsende of natuurlijk gelakte vorm, vlak stucwerk  Zinken dakdelen, moderne vlakke pan

KOLDERVEENSE OOSTERGRIFT

Overgangen privé - openbaar





Natuurlijk begroeide groene oevers. Op eigen terrein kunnen houten vlonders worden ingepast.



Groene erfscheiding en geïntegreerde carport/ berging aan erfweg.

LEGENDA

Erfafscheidingen eigen terrein

- Groene oever (met inheemse beplanting) *houten vlonders uitsluitend op eigen terrein en ingepast in de beplanting*
- Haag (h≥1,00m, dubbele rij)
- Haag (dubbele rij, h≥1,80m, bij aanplant h≥1,50m)
- Staafmathekwerk met groenblijvende klimplanten(h≥1,80m) *bijv. clematis, kamperfoelie, jasmijn of hedera*
- Getrapte staafmathekwerk met groenblijvende klimplanten (h≥1,80m) *bijv. clematis, kamperfoelie, jasmijn of hedera*

0 20 40 50m

N

KOLDERVEENSE OOSTERGRIFT

Gevels





Groene oevers (met inheemse beplanting). Houten vlonders uitsluitend op eigen terrein en ingepast in de beplanting.



Loggia/pergola/veranda als geborgen buitenruimte voor een ruimtelijke relatie met de parkzone

LEGENDA

stedenbouwkundig accent
door unieke situering bijzondere aandacht vereist voor de vormgeving

In samenhang ontwerpen overgang woning en groen van de Broekweide/Parkzone

loggia/pergola/veranda

0 20 40 50m

N

NOORD-ZUID ASSEN

Identiteit

Het slotenpatroon van het weidelandschap zet zich voort in de lange noord-zuid assen van Broeklanden 3. Deze assen vormen lange zichtlijnen en verbinden daarmee het noordelijke weidelandschap met de zuidelijke parkzone. De assen zijn tevens onderdeel van de ontsluitingsstructuur van Broeklanden 3. Op de knooppunten van de ontsluitingsstructuur ontstaat een soort 'rustmoment' in de noord-zuid as. Deze zijn belangrijk om de lange assen een prettige maat, intimiteit en een 'plek' te geven. De woningen rondom deze plekken vangen op subtiele wijze de richtingsveranderingen en zichtlijnen op. De woningen verderop langs de assen brengen rust en overzicht in de ruimtebeleving van het straatprofiel.
Het straatprofiel is voorzien van een rijstrook met aan weerszijden een groenstrook met bomen, waarin het parkeren groen wordt ingepast.





Knooppunt in de noord zuid as

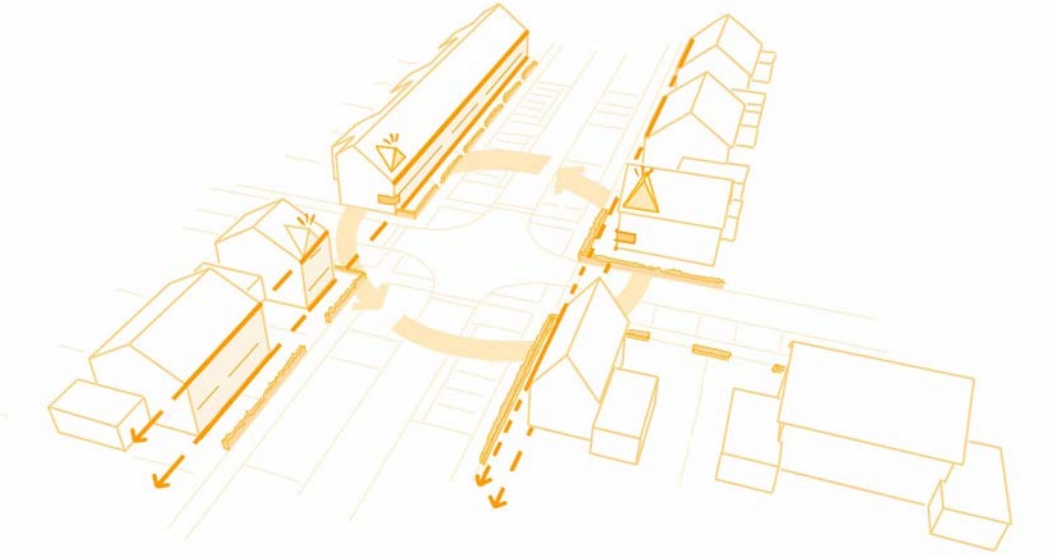
Stedenbouwkundig accent

Bijzondere zichtlijnen

NOORD-ZUID ASSEN

Kenmerken

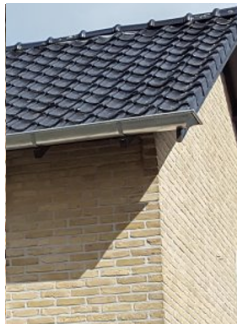
- Het karakter van de noord-zuid assen komt tot uitdrukking door in de architectuur van de woningen de horizontaliteit te benadrukken. Dit komt terug in de vormgeving van de gevels in bijvoorbeeld terugliggend (bewerkt) metselwerk, horizontale gemetselde banden en in de dakranden door slanke (mast)goten. De architectuur is te omschrijven als sober, stoer en ambachtelijk. De rooilijn ligt vast en de kap heeft een nokrichting (overwegend) parallel aan de weg.
- Door op de knooppunten van straten zichtlijnen op te vangen in subtiele verticale gevelaccenten ontstaat er ruimte en variatie in het straatbeeld. De verticaliteit kan worden uitgedrukt in de gevel als ook in een dwarskap. Een kleine verspringing in de rooilijn kan de verticaliteit ondersteunen.
- In deze gelaagde benadering voegen architectonische elementen zoals bloemkozijnen, kleine erkers, omlijstingen, luifels, bloembakken en erfscheidingen 'detail' toe aan de plek die de relatie met het maaiveld/ de openbare ruimte verder versterken.





Horizontaliteit in de architectuur benadrukken het karakter van de noord-zuid assen





Architectonische elementen voegen 'detail' toe aan de plek



Verticaliteit benadrukken middels een dwarskap

NOORD-ZUID ASSEN

Toetsingscriteria

Type bebouwing	Eenheid in beeld door dakvorm/vormgeving/materialisering/kleur
Situering en oriëntatie	- De voorgevel is georiënteerd op de tuin en de straat. - Buitenbergingen/ carports/ garages zijn onderdeel van de architectuur van de woning en bevinden zich achter de voorgevelrooilijn. - Zijgevels aan het openbaar gebied worden als voorgevel beschouwd en oriënteren zich op het openbaar gebied. - Vaste rooilijn met eventuele kleine verspringingen ter ondersteuning verticaliteit.
Afmetingen en dak	- Dakvorm: zadeldak - Kap is sterk beeldbepalend en heeft een dun vormgegeven klein overstek. - Dakgoot zo terughoudend mogelijk vormgeven bijvoorbeeld in de vorm van een mastgoot.
Gevel en detaillering	- Benadrukking van horizontaliteit in de gevel als begeleiding van de assen, door bijvoorbeeld reliëf in het metselverband en een andere kleurstelling passend binnen het palet. - Kleur van de kozijnen dient voor het gehele ensemble te zijn afgestemd op de kleurtoon van het metselwerk. Geen contrasterende kleuren. - Architectonische samenhang door gelaagde toepassing van gevelaccenten. - Uitkragingen aan de straatzijde in de vorm van bloemkozijnen en kleine erkers
Materiaal en kleur	 Baksteen in een bruin-rode tint, afwisselende toepassing in gevel  Donkergrijze pan

NOORD-ZUID ASSEN

Overgangen privé - openbaar





Staafmathekwerk met groenblijvende klimplanten



Groene erfscheiding in de vorm van een dubbele haag

LEGENDA

Erfafscheidingen eigen terrein

- Haag (h≥1,00m, dubbele rij)
- Haag (dubbele rij, h≥1,80m, bij aanplant h≥1,50m)
- Staafmathekwerk met groenblijvende klimplanten(h≥1,80m)
  bijv. clematis, kamperfoelie, jasmijn of hedera

0 20 40 50m

N

NOORD-ZUID ASSEN

Gevels



LEGENDA

architectonisch accent
accent in de gevel

architectonisch accent
t.b.v. het opvangen van een lange zichtlijn

0 20 40 50m

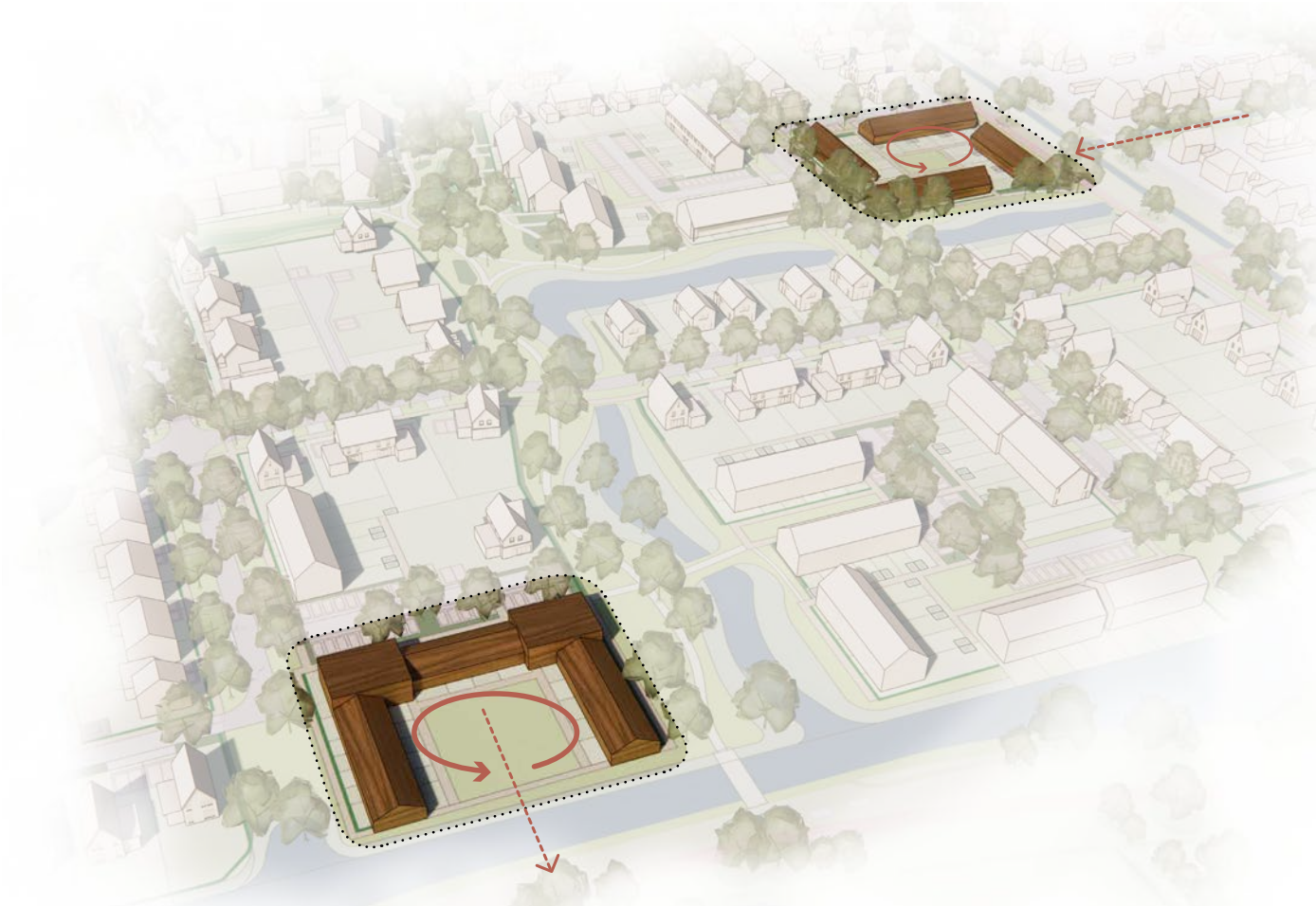
N

HOFWONEN
Identiteit

Twee hofjes vormen bijzondere accenten in Broeklanden 3. Deze versterken de oost-west verbinding tussen de verschillende wijken en het park.

Het hofje aan de oostzijde van Broeklanden 3 is gesitueerd aan de Kolderveense Oostergrift, op de zichtlijn vanuit de groenstrook van Broeklanden 4. Als klassiek hofje sluit deze aan op de noordelijk gelegen woningen langs de grift. Aan de parkzijde ligt een hofje aan het water, naast de langzaamverkeersroute tussen Broeklanden en de Parkzone. Dit half open hofje benadrukt de rand tussen de wijk en het park met een meer eigentijdse onderscheidende uitstraling.





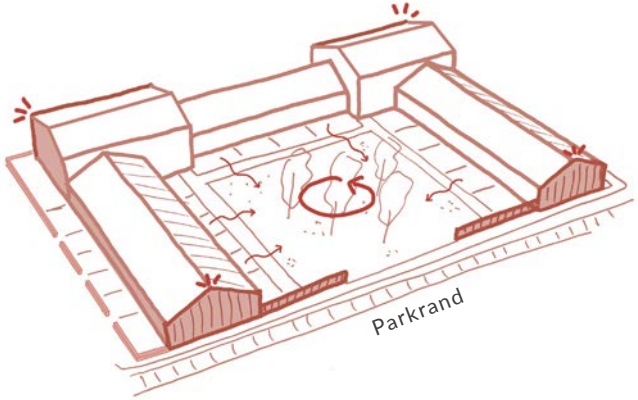
Collectief hof

Bijzondere zichtlijn

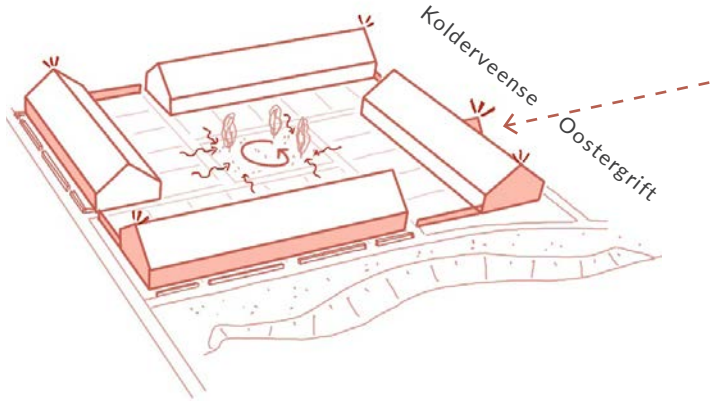
HOFWONEN

Kenmerken

- De hofjes benadrukken bijzondere stedenbouwkundige plekken in Broeklanden 3. Aan de Kolderveense Oostergrift is dit een gesloten hofje, en aan de Parkzone een half-open hofje.
- Het hofje aan de grift vangt een zichtlijn vanuit het oosten op in een subtiel vertikaal gevelaccent. Het hofje aan de parkrand maakt contact met het park door de half-open vorm en het zichtbare binnenhof.
- De hofjes zijn alzijdig geörienteerd. Alle gevels maken contact met de openbare ruimte.
- Aandacht voor de overgang privé en openbaar. Per zijde van het hofje heeft de overgangszone een vormgeving passend bij de omgeving. Die bestaat uit: wandelpad, fietspad, woonstraat, erfweg en parkstrook.
- De woningen zijn geörienteerd rondom een centraal collectief groen hof met een informele groene overgangszone tussen privé en de collectieve ruimte. Geen hoge erfafscheiding.



Het half-open hof aan het park



Het gesloten hofje aan de grift



Wonen rondom een groen collectief hof.



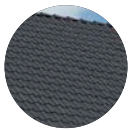
Zorgvuldig vormgegeven overgangszone voor- en achterzijde.



Alzijdige oriëntatie.

HOFWONEN

Toetsingscriteria

Type bebouwing	**Het hofje aan de grift** De dakvorm/vormgeving/materialisering/kleur moet eenduidig zijn.	**Het hofje aan het park** De dakvorm/vormgeving/materialisering/kleur moet eenduidig zijn.
Situering en oriëntatie	- Het ensemble heeft een alzijdige uitstraling. - De woningen zijn met de voorgevels naar buitengericht. - Vanuit alle woningen is de gemeenschappelijke tuin te bereiken. - De zichtlijn vanuit het oosten wordt opgevangen met een gevelaccent.	Idem - Het half-open hof legt een relatie met het park door de groene inrichting, een bijondere materialisering en/ of architectonische accenten.
Dak	- Dakvorm: zadeldak, haaks of parallel aan de straat. - Kap is sterk beeldbepalend en heeft een klein overstek. - Dakgoot zo terughoudend mogelijk vormgeven bijvoorbeeld in de vorm van een mastgoot.	Idem
Gevel en detaillering	- Benadrukking van horizontaliteit in de gevel, door klassieke architectuur elementen: geaccentueerde lijsten en rollagen, raampartijen, erkers. - Witte raamkozijnen en gevellijsten als link naar de klassieke architectuurstijl. - Onderscheidend in uitstraling in relatie tot de omliggende bebouwing.	- Benadrukking van horizontaliteit in de gevel als begeleiding van de parkstrook, door bijvoorbeeld reliëf in het metselverband, bloemkozijnen, erkers of andere materialen passend binnen het palet. - Onderscheidend in uitstraling in relatie tot de omliggende bebouwing.
Materiaal en kleur	 Baksteen in een lichte tint of gekeimd; houten delen in lichte natuurlijke tinten en bewerkingen  Donkergrijze pan	 Zwarte of vergrijsde houten geveldelen, aangevuld met een donkere grijze baksteen  Donkergrijze pan

HOFWONEN

Overgangen privé - openbaar





Passende groene overgang naar wandelpad

LEGENDA

Erfafscheidingen eigen terrein

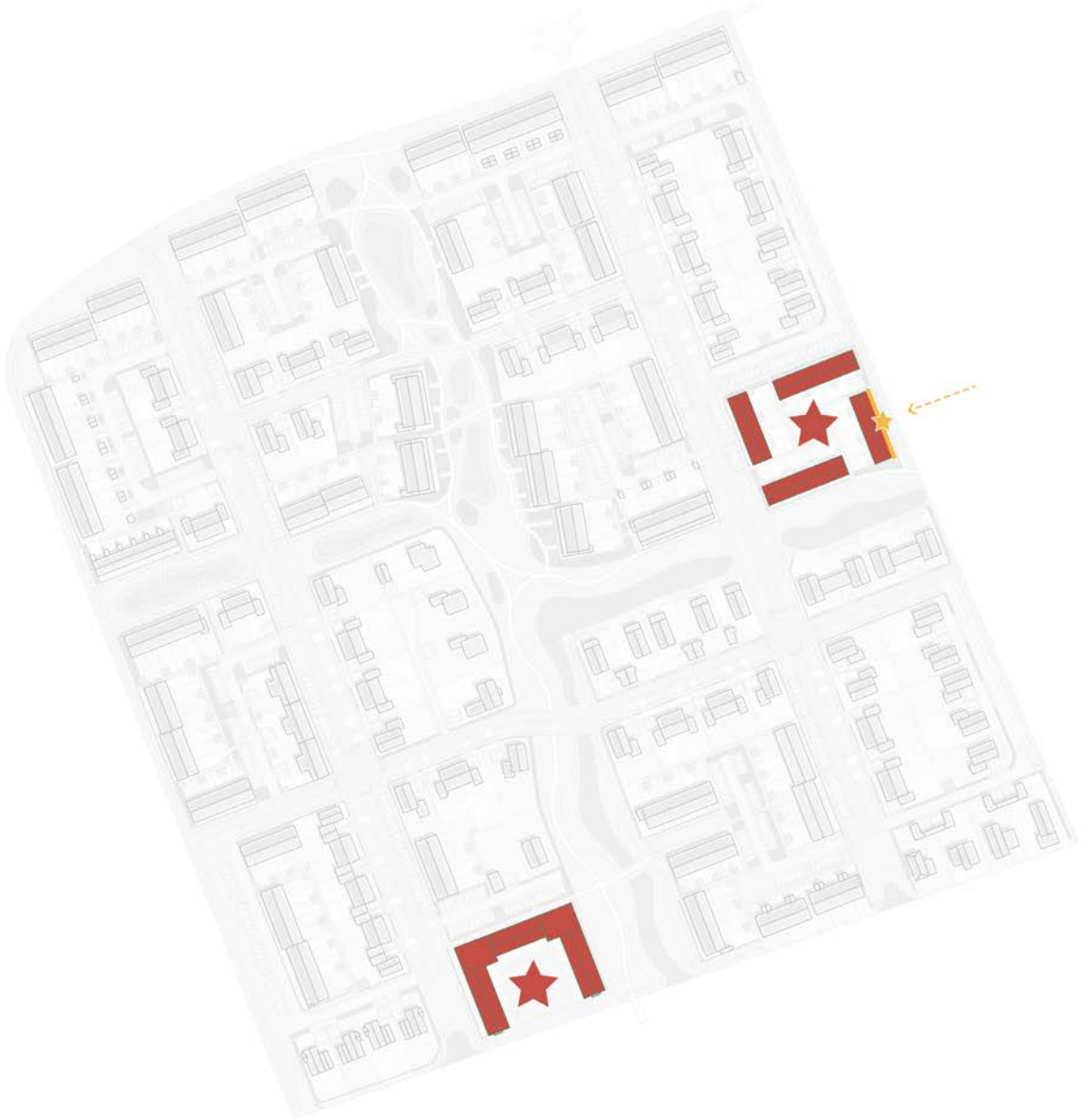
- Erafscheiding op de zijerfgrens (h≥1,80m) is integraal onderdeel van de architectuur.
  vormgeving bijvoorbeeld door lage tuinmuur met begroeid staafmathekwerk
- Erfafscheiding voorzijde is onderdeel van de architectuur en afgestemd op de kenmerken van de specifieke locatie
  vormgeving kan variëren van lage haag, hekwerk of (deels) gemetseld tuinmuurtje.

0 20 40 50m

N

HOFWONEN

Gevels



LEGENDA

stedenbouwkundig accent
hofwoningen vormen als eenheid een stedenbouwkundig accent

architectonisch accent
accent in de gevel

architectonisch accent
t.b.v. het opvangen van een lange zichtlijn

0 20 40 50m

N

BROEKWEIDE
Identiteit

De Broekweide is een belangrijke ruimtelijke structuur van Broeklanden 3. De Broekweide legt een ruimtelijke relatie tussen het noordelijke weidelandschap en de zuidelijke parkstrook, maar verbindt deze tevens met de oostwest route vanaf de Centrumbuurt richting het Waterwonen en de Bremenbergplas. Bovenal activeert dit groene raamwerk beweging en ontmoeting in het hart van de wijk. De parkstrook is maximaal vergroend, biedt ruimte voor water (berging), verschillende wandelroutes en speelplekken.

De woningen aan de Broekweide hebben een sterke relatie met het landschap in typologie, vormgeving en ontsluiting. Door gebruik te maken van lage en groene erfafscheidingen komen privé en openbaar gebruik op een ontspannen manier samen en wordt ontmoeting gestimuleerd. Verder biedt de opzet en inrichting de ruimte voor buurtinitiatieven, bijvoorbeeld een ‘buurtpicknick’ of spelmiddagen voor kinderen.





Hart van de parkstrook

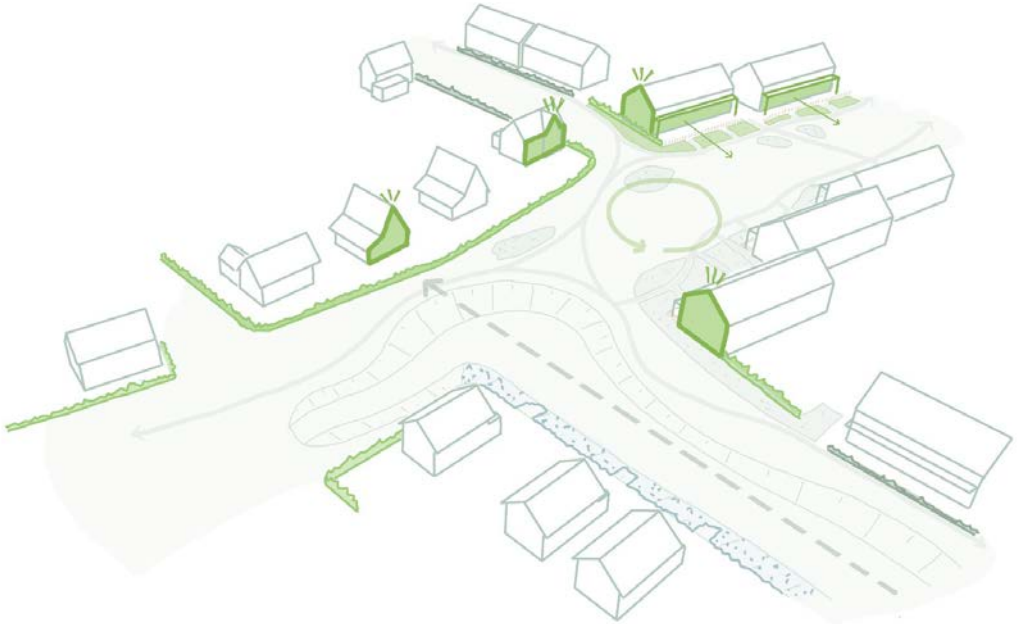
Stedenbouwkundig accent

Bijzondere zichtlijnen

BROEKWEIDE

Kenmerken

- De betekenis en het karakter van de Broekweide komt tot uitdrukking door de woningen in te bedden in het groen. Het doel is bewoners te verleiden gebruik te maken van de parkstrook. De woningplattegrond, de plint en de entree worden zoveel mogelijk gekopeld aan de groenbeleving. Hiervoor worden de rooilijnen van woningen het groen ingeduwd of wordt het groen naar de woning gehaald bijvoorbeeld door de situering aan het water en aan diepe tuinen of groenstroken. De architectuur is te omschrijven als landelijk, stoer en ambachtelijk.
- Door de combinatie van zichtlijnen en verdraaiingen van de rooilijnen in het hart van de Broekweide ontstaan bijzondere accenten; kopgevels worden zichtbaar en plinten benadrukt. Door middel van bijvoorbeeld hoekramen, veranda's en een afwijkende materialiteit wordt balans gezocht tussen de verticale kopgevel en de horizontale plint.
- In deze gelaagde benadering voegen architectonische elementen zoals bloemkozijnen, kleine erkers, bloembakken en erfscheidingen 'detail' toe aan de plek met als doel de relatie tussen woning en het lansschap te versterken.





De woningen zijn ingebed in het groene landschap en hebben een stoere landelijke uitstraling.



Vrijstaande woningen met diepe tuinen of situering aan het water. Overgang naar het water is zorgvuldig vormgegeven (met eenduiding ontworpen vlonders)



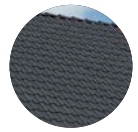
De veranda of pergola in de overgangszone tussen de woningplattegrond en landschap.



Subtiele opbouw van de plint in relatie tot de tuin en openbare ruimte.

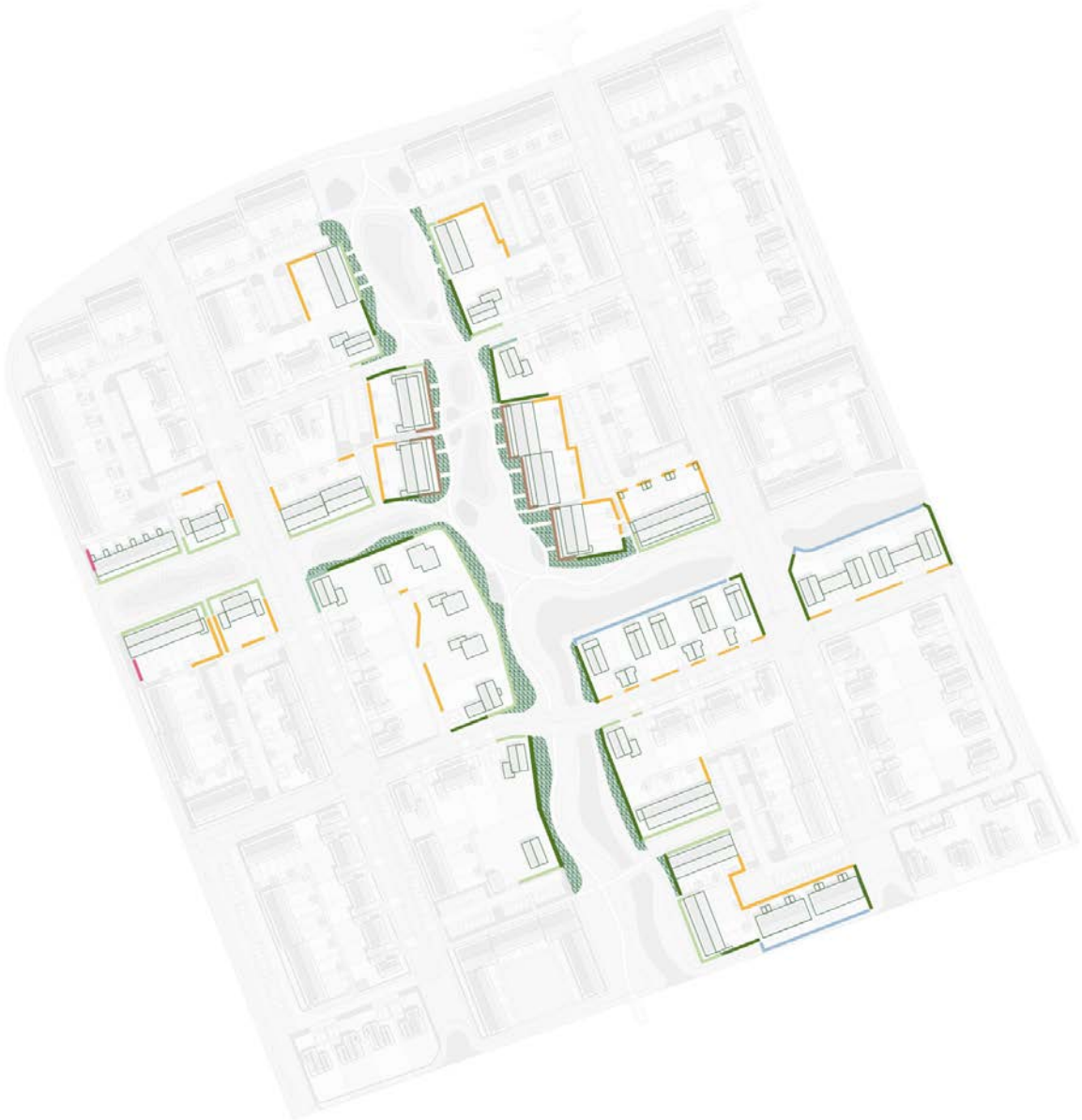
BROEKWEIDE

Toetsingscriteria

Type bebouwing	Eenheid in beeld door dakvorm/vormgeving/materialisering/kleur
Situering en oriëntatie	- De voorgevel is georiënteerd op de tuin, de parkstrook en het water. - De rooilijn verspringt of verdraait t.b.v. landschappelijke inbedding. - Buitenbergingen/ carports/ garages zijn onderdeel van de architectuur van de woning en bevinden zich achter de voorgevelrooilijn, m.u.v. de vrijstaande woningen aan de watergang, hier is de carport/ garage gesitueerd (en zorgvuldig vormgegeven) aan de straat. - Zijgevels aan het openbaar gebied worden als voorgevel beschouwd en oriënteren zich op het openbaar gebied.
Dak	- Dakvorm: zadeldak - Kap is sterk beeldbepalend en heeft een slank vormgegeven klein overstek. - Dakgoot zo terughoudend mogelijk vormgeven bijvoorbeeld in de vorm van een mastgoot.
Gevel en detaillering	- Benadrukking van horizontaliteit in de gevel als begeleiding van het landschap, door bijvoorbeeld door reliëf in het metselverband, bloemkozijnen, erkers of andere materialen passend binnen het palet. - Kleur van de kozijnen en overige aanvullende materialen dient voor het gehele ensemble te zijn afgestemd op de kleurtoon van het metselwerk. Geen contrasterende kleuren. - Architectonische samenhang door gelaagde toepassing van gevelaccenten. - Uitkragingen aan het park in de vorm van bloemkozijnen, erkers, veranda.
Materiaal en kleur	 Baksteen in bruin leemkleurig, donkerrode tint, hout in natuurlijk vergrijsende of natuurlijk gelakte vorm, vlak stucwerk  Donkergrijze pan

BROEKWEIDE

Overgangen privé - openbaar





Voorbeeld van houten (schapen)hekwerk op erfgrens in combinatie met zoombeplanting op openbaar gebied



Voorbeeld van groene hagen op eigen terrein.

LEGENDA

Openbare ruimte

Zoombeplanting van heesters op openbaar gebied in de Broekweide

Erfafscheidingen eigen terrein

Laag houten hekwerk (h≥0,80m)
bijvoorbeeld schapenhekwerk

Groene oever (met inheemse beplanting)
houten vlonders uitsluitend op eigen terrein en ingepast in de

Haag (h≥1,00m, dubbele rij)

Haag (dubbele rij, h≥1,80m, bij aanplant h≥1,50m)

Staafmathekwerk met groenblijvende klimplanten(h≥1,80m)
bijv. clematis, kamperfoelie, jasmijn of hedera

Erfafscheiding op zijerfgrens (h≥1,80m) afgestemd op architectuur en erfafscheiding voor- en achtererfgrens.

0 20 40 50m

N

BROEKWEIDE

Gevels





Groene oevers (met inheemse beplanting). Houten vlonders uitsluitend op eigen terrein en ingepast in de beplanting.

LEGENDA

stedenbouwkundig accent
door unieke situering bijzondere aandacht vereist voor de vormgeving

architectonisch accent
accent in de gevel

architectonisch accent
t.b.v. het opvangen van een lange zichtlijn

In samenhang ontwerpen overgang woning en groen van de Broekweide/Parkzone

vlonder op eigen terrein en ingepast in de beplanting

pergola of veranda

0 20 40 50m

N

Stalenkaart Broeklanden 3

Weiderand



materialen



lichtbruin, grijs, geelgroen

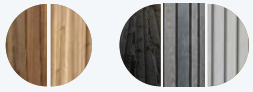
Kolderveense Oostergrift



materialen



donkerbruin, rood en grijzend



Natuurlijk *Bewerkt*

Noord-zuid assen



materialen



fris bruin, oranje rood

Hofwonen



materialen



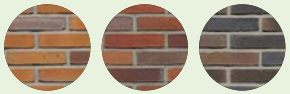
Onderscheidend t.o.v. context



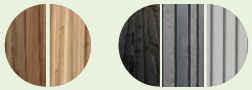
Broekweide



materialen

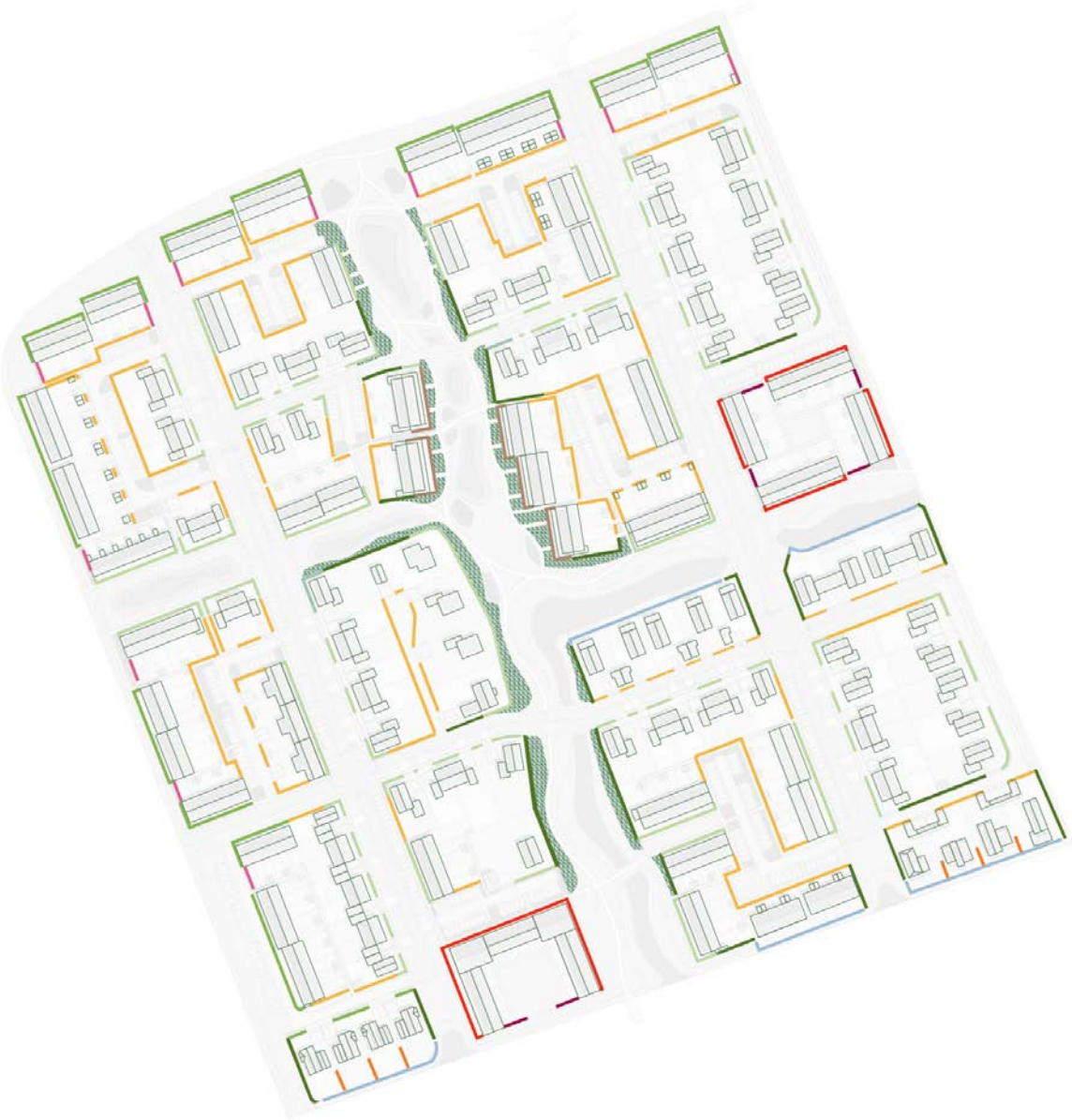


Bruin leemkleurig, donkerrood



Natuurlijk *Bewerkt*

Erfafscheidingen Broeklanden 3



LEGENDA

Openbare ruimte

Zoombeplanting van heesters op openbaar gebied in de Broekweide

Erfafscheidingen eigen terrein

- Laag houten hekwerk (h≥0,80m)
  bijvoorbeeld schapenhekwerk
- Groene oever (met inheemse beplanting)
  houten vlonders uitsluitend op eigen terrein en ingepast in de beplanting
- Haag (h≥1,00m, dubbele rij)
- Dubbele haag 50cm breed (aanplanten driehoeksverband)
  hekwerk met landelijke uitstraling als toegangspoort
- Haag (dubbele rij, h≥1,80m, bij aanplant h≥1,50m)
- Staafmathekwerk met groenblijvende klimplanten(h≥1,80m)
  bijv. clematis, kamperfoelie, jasmijn of hedera
- Getrapte staafmathekwerk met groenblijvende klimplanten (h≥1,80m) *bijv. clematis, kamperfoelie, jasmijn of hedera*
- Erfafscheiding op zijerfgrens (h≥1,80m) afgestemd op architectuur en erfafscheiding voor- en achtererfgrens.
  zie inspiratiebeeld
- Erafscheiding op de zijerfgrens (h≥1,80m) is integraal onderdeel van de architectuur.
  vormgeving bijvoorbeeld door lage tuinmuur met begroeid staafmathekwerk
- Erfafscheiding voorzijde is onderdeel van de architectuur en afgestemd op de kenmerken van de specifieke locatie
  vormgeving kan variëren van lage haag, hekwerk of (deels) gemetseld tuinmuurtje.

0 20 40 50m

N

Hagenplan Broeklanden 3



LEGENDA

- Haag (h≥1,00m, dubbele rij) Carpinus betulus
- Haag (h≥1,00m, dubbele rij, iedere rij gemengd) Acer campestre, Crataegus laevigata en Carpinus betulus
- Haag (h≥1,00m, 50cm breed,aanplanten driehoeksverband, iedere rij gemengd) Crataegus laevigata en Carpinus betulus
- Hoge haag (h≥1,80m, bij aanplant h≥1,50m)
- Heesterbeplanting (gemengd) Liguster vulgare, Ilex meserveae blue prince en Rosa white pavement

0 20 40 50m

N

Gevels Broeklanden 3



LEGENDA

stedenbouwkundig accent
door unieke situering bijzondere aandacht vereist voor de vormgeving

architectonisch accent
accent in de gevel

architectonisch accent
t.b.v. het opvangen van een lange zichtlijn

In samenhang ontwerpen overgang woning en groen van de Broekweide/Parkzone

vlonder op eigen terrein en ingepast in de beplanting

loggia/pergola/veranda

pergola of veranda

0 20 40 50m

N

Colofon

Titel: **Broeklanden 3 -**
stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan
Nieuwveense landen

In opdracht van: Roosdom Tijhuis, BPD, Woonconcept, Achmea Real Estate

Opgesteld door: buro MA.AN
Terborchstraat 22 | Vasteland 12
8011 GG Zwolle | 3011 BL Rotterdam

www.buromaan.nl

Datum: oktober 2024