BEELDKWALITEIT EN AMBITIEDOCUMENT

NIEUWBOUW LOCATIE BAGGELVELD 6 TE NIETAP



CONCEPT HERZIEN

26.01.2017

DA
AD

COLOFON

DAAD Architecten B.V.
Paltz 21
9411 PM Beilen
Tel. 0593 582450
fax 0593 582451
E-mail info@daad.nl
Website www.daad.nl

Projectnummer: 1537

Contactpersoon: Titus Mars

Voor u ligt het boekwerk met daarin het onderzoek naar de uitgangspunten voor het realiseren van bouwkavels op het terrein van perceel Baggelveld 6 te Nietap.
Er is al lang over de ontwikkeling op deze lokatie gesproken. Middels een schrijven heeft het college van B&W aan de huidige eigenaar laten weten te willen meewerken aan het realiseren van extra bouwpercelen.
Sinds deze toezegging is er overleg geweest met de gemeente, DLG (Dienst Landelijk Gebied) en omwonenden. Inmiddels is er een ruimtelijk kader voor Landgoed Terheijl, waar deze lokatie onderdeel van uitmaakt, geschreven en vastgesteld. Dit ruimtelijk kader vormt het uitgangspunt voor deze ontwikkeling.
De uitgangspunten voor zowel de landschappelijke inpassing en de uitgangspunten voor de bebouwing zijn in dit document weergegeven om te dienen als een onderlegger voor de bestemmingsplanwijziging die nodig is om dit te kunnen realiseren. Na de eerste bespreking van dit document zijn diverse aanvullingen gedaan waarmee dit document gecompleteerd is.

Beilen, januari 2017



INHOUD

2 INLEIDING
LANDGOED TERHEIJL

4 HUIDIGE SITUATIE
BAGGELVELD NO.6

6 RUIMELIJK KADER
WAARDENKAART
VISIEKAART

20 LANDSCHAPPELIJK KADER
SCHETSSESSIE MET DLG 2013

22 BAGGELVELD 6
UITGANGSPUNTEN
MODELLENSTUDIE

28 VOORKEURSMODEL KAVELINDELING
LANDSCHAP
SPELREGELS BOUWVLAK

32 BEBOUWING
KEUTERIJEN ROND DE ES
MATERIALISERING
REFERENTIES

36 DUURZAAMHEID
ENERGIEBESPARING
MATERIALISERING

39 BAGGELVELD 6
IMPRESSIES

INLEIDING
LANDGOED TERHEIJL

In het gebied tussen Leek, Nietap en Roden ligt het Landgoed Terheijl. Dit gebied heeft een rijke geschiedenis die teruggaat naar de Middeleeuwen.
Nu zijn er diverse elementen zichtbaar van deze geschiedenis, maar op een aantal plekken is de geschiedenis ook minder waarneembaar geworden.
Huize Terheijl, waar het landgoed haar naam aan ontleend, vormt het hart van dit gebied.

Het Baggelveld maakt oorspronkelijk deel uit van de westerlijke lanenstructuur van huize Terheijl.
Doordat een deel tussen dit deel van de laan en het landgoed is verdwenen is het nauwelijks meer te ervaren. Ook het laanachtige karakter van het Baggelveld is niet meer goed afleesbaar.
De ambitie is om met de ontwikkeling van het perceel aan Baggelveld 6 de herkenbaarheid van de laan weer te versterken.

Op dit perceel staat een oude boerderij met diverse opstallen, met eengezamenlijk vloeroppervlak van ca. 1250m2. Om de verrommeling tegen te gaan heeft de opdrachtgever enkele opstallen reeds verwijderd en er zullen nog meer opstallen verwijderd worden. In totaal zal ca. 1050m2 aan bestaande gebouwen gesloopt worden.





RUIMTELIJK KADER
LANDGOED TERHEIJL



Het ruimtelijk kader voor Terheijl vormt de leidraad in deze ontwikkeling. Dit kader is opgesteld met een kerngroep waarin overheden en partijen zijn betrokken en vormt een meetlat voor toekomstige ontwikkelingen.

Bestudering van het ruimtelijk kader geeft ons als ontwerpers input voor het formuleren van de uitgangspunten.

Om met de ambitie van het ruimtelijk kader te spreken;
een landgoed waar ontwikkelingen mogelijk zijn maar wel met respect voor de geschiedenis, voor bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden. We willen de aanwezige kwaliteiten beschermen en behouden maar ook ontwikkelen daar waar mansen of knelpunten zijn.

HUIDIGE SITUATIE
BAGGELVELD NO. 6.

Het Baggelveld maakte oorspronkelijk deel uit van de westelijke laanstructuur van Landgoed Terheijl.
Op de luchtfoto is goed te zien dat daar waar het Baggelveld afbuigt de oorspronkelijke laanstructuur is verdwenen.
De eerste kavel vanaf Oostindië grenst met de zijkant aan het Baggelveld en wordt afgescheiden met Laurierstruiken.
Het opschot aan de weg is hier verdwenen.
Op het overige deel van het Baggelveld overheerst juist het opschot en het maakt een verwaarloosde indruk.





huidige opstallen Baggelveld 6



Westelijke deel Baggelveld aan Oostindië met Laurierstruiken (geen laanstructuur)



weide aan Baggelveld 6



slecht onderhouden opschot aan het Baggelveld (geen laanstructuur)

WAARDENKAART

Deze waardenkaart laat een samenvatting zien van welke waarden er aanwezig zijn. Dit zijn de elementen die behouden moeten worden en waarmogelijk versterkt.
Op allerlei schaalniveaus zijn kansen en knelpunten in beeld gebracht. Toekomstige ontwikkelingen kunnen langs deze lat van ambitie worden gelegd om bij te dragen aan de grotere visie op Landgoed Terheijl.



GROEN
BLAUW
GRIJS
ROOD
BRUIN

De visiekaart is opgebouwd uit verschillende lagen. Te weten:
- groen: groenstructuren en landschap
- blauw: waterstructuren
- grijs: wegenstructuren en verbindingen
- rood: bebouwingsstructuren en elementen
- bruin: geschiedenis en clutuurhistorie

Tussen deze verschillende lagen zijn diverse kruisverbanden te leggen. Om voor het Baggelveld in beeld te krijgen welke onderdelen relevant zijn wordt dit per onderdeel beeld gebracht.

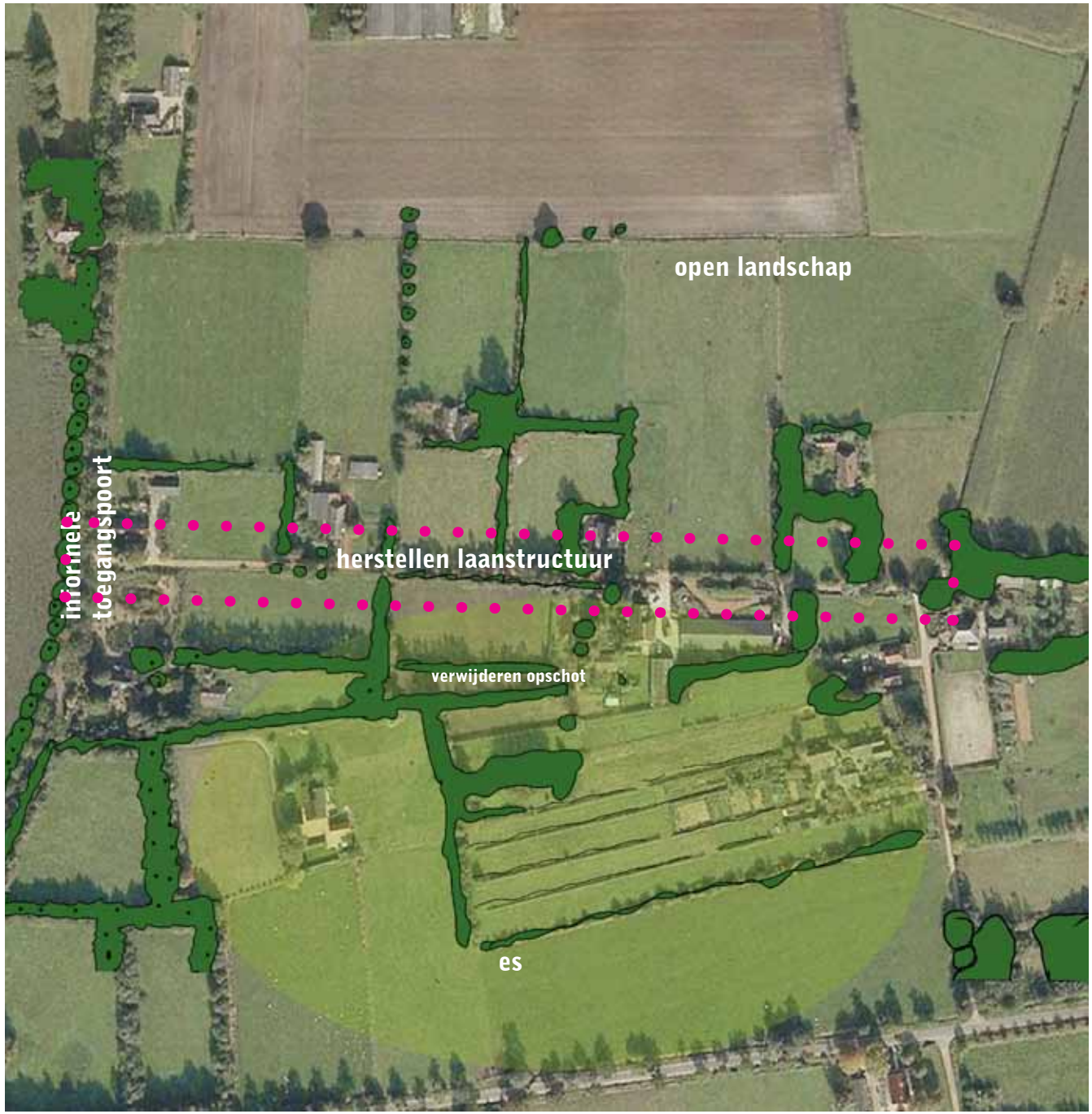
GROEN

Op de visiekaart is de identiteit van Terheil als Landgoed van Alleman aangegeven.
Het Oostelijke deel is een sfeergebied met een besloten sfeer van een parkbos. Het westelijke deel, waar Baggelveld 6 in ligt, is een meer open landschap met landbouw als voornaamste gebruik.

Het is de wens om de laanstructuur aan de westzijde te behouden als losse boomstructuur.



TOEPASSING BAGGELVELD
VISIEKAART - GROEN



Met de ontwikkeling van Baggelveld 6 wordt de laanstructuur versterkt.
Ook kan het zicht op het openlandschap worden versterkt door gericht onderhoud te plegen aan de boomwallen.
Ook wordt met de keuze van beplanting de ecologische en groenstructuur rond de Es versterkt.
De opschot langs de slootwal op het terrein wordt verwijderd en uitgedund zodat de structuur van ca. 1900 weer zichtbaar wordt met het zicht op de es.

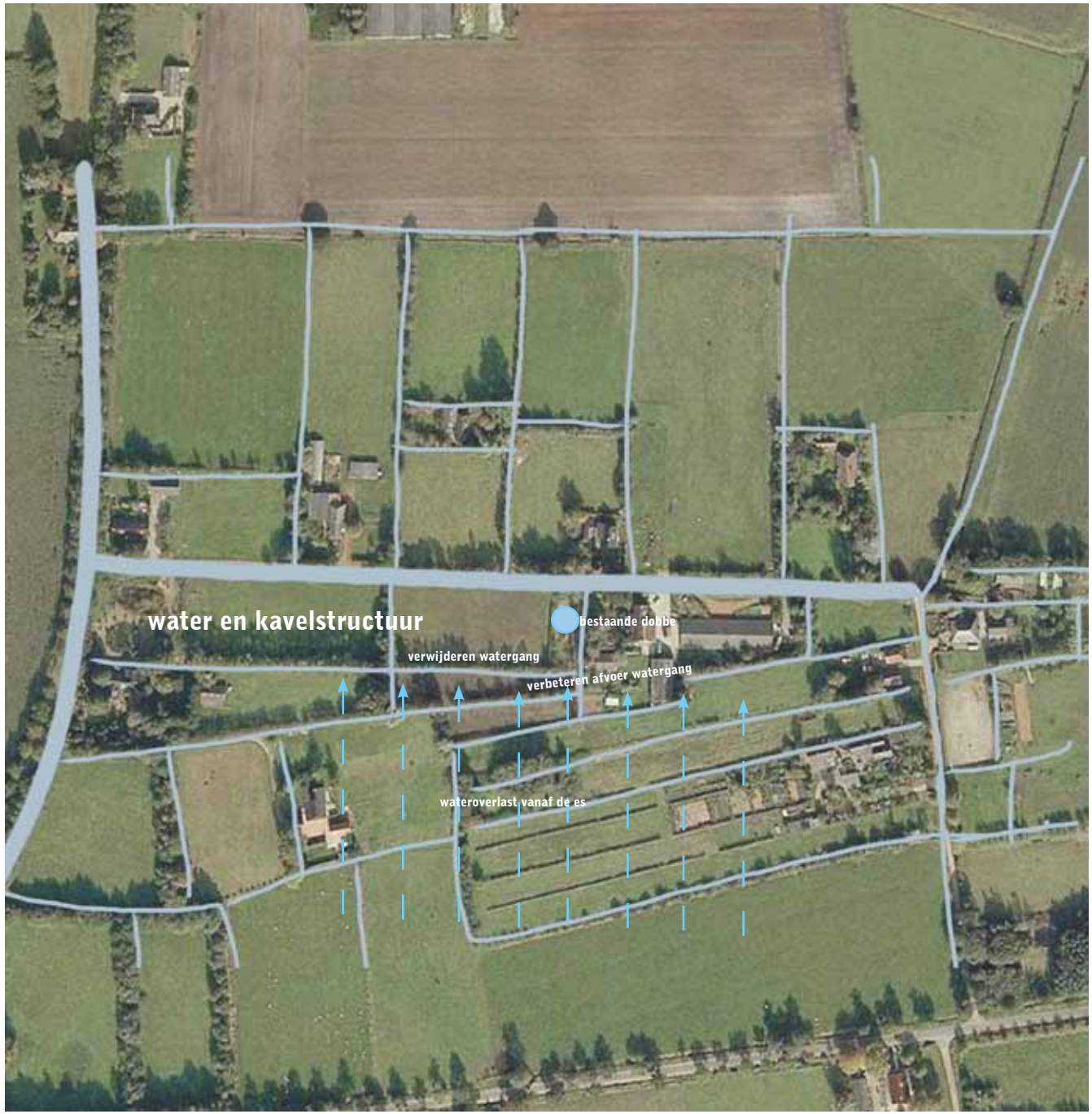


ca.1900

BLAUW

In het westelijke deel van Terheijl is een voormalig beekdallandschap. Er is nu weinig van terug te zien in het landschap
Het gebied rond het Baggelveld ligt op een wat hoger deel. Hier dient de kleinschaligheid en relatieve openheid te worden behouden.





TOEPASSING BAGGELVELD
VISIEKAART - BLAUW

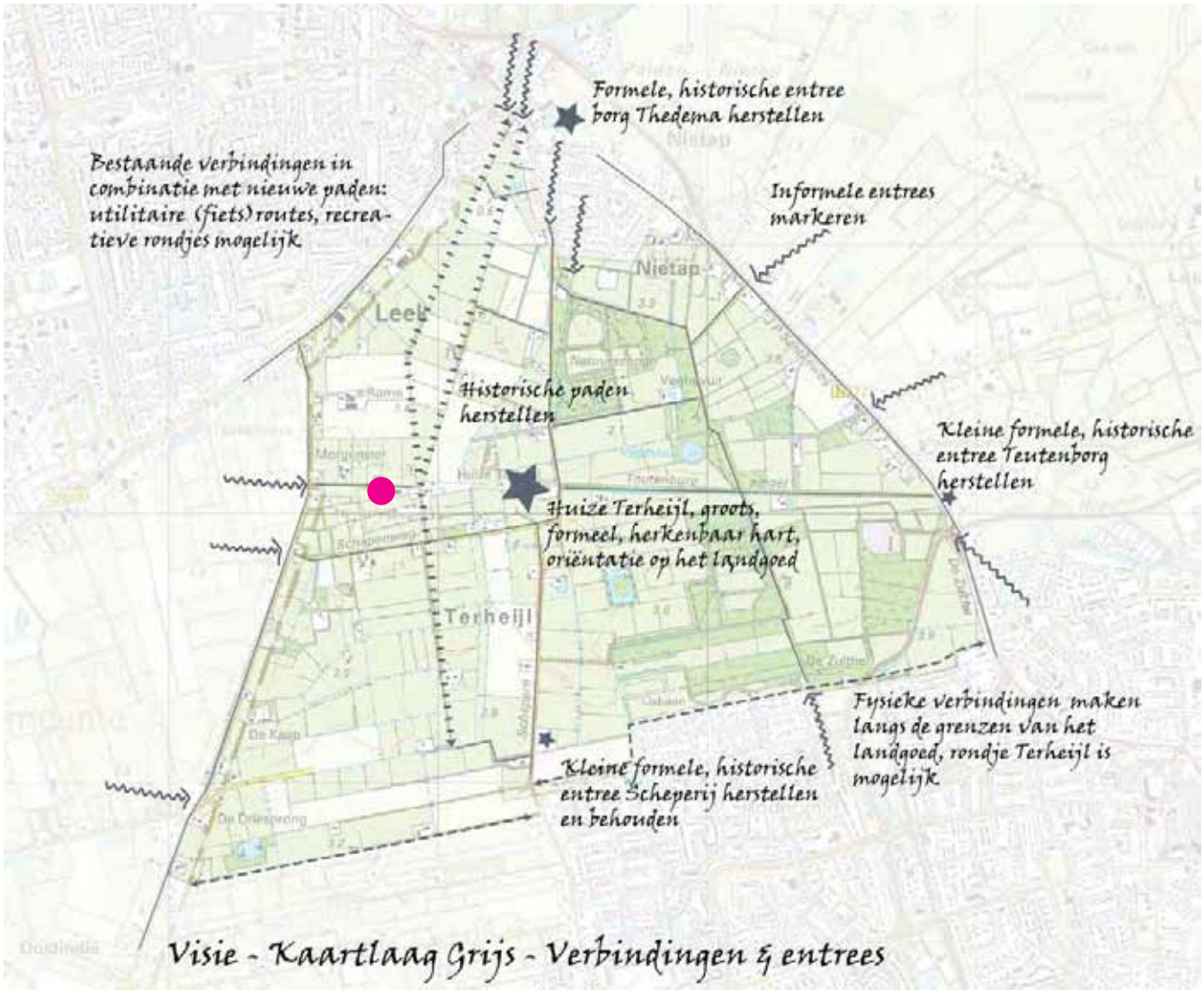
De waterstructuur rond dit gebied vormt de perceelsgrenzen welke plaatselijk worden versterkt door boomrijen.
Op dit moment komt er veel water vanaf de es wat een drassig achtergebied oplevert.
Door de waterhuishouding te verbeteren ontstaat er een beter bewoonbaar gebied. De sloot achter de kavel wordt verbeterd zodat het hemelwater beter wordt afgevoerd.
De watergangen worden zoveel mogelijk gebruikt bij de nieuwe indeling. Ook wordt het hemelwater afgevoerd naar de sloten en niet op het riool geloost.
De bestaande dobbe blijft behouden in het nieuwe plan.



ca.1900

GRIJS

De grijze laag gaat over de verbindingsroutes.
De historische routes kunnen worden hersteld of versterkt om daarmee beter afleesbaar te worden.
Maar ook het compleet maken van functionele routes draagt bij aan de beleefbaarheid van Terheijl.





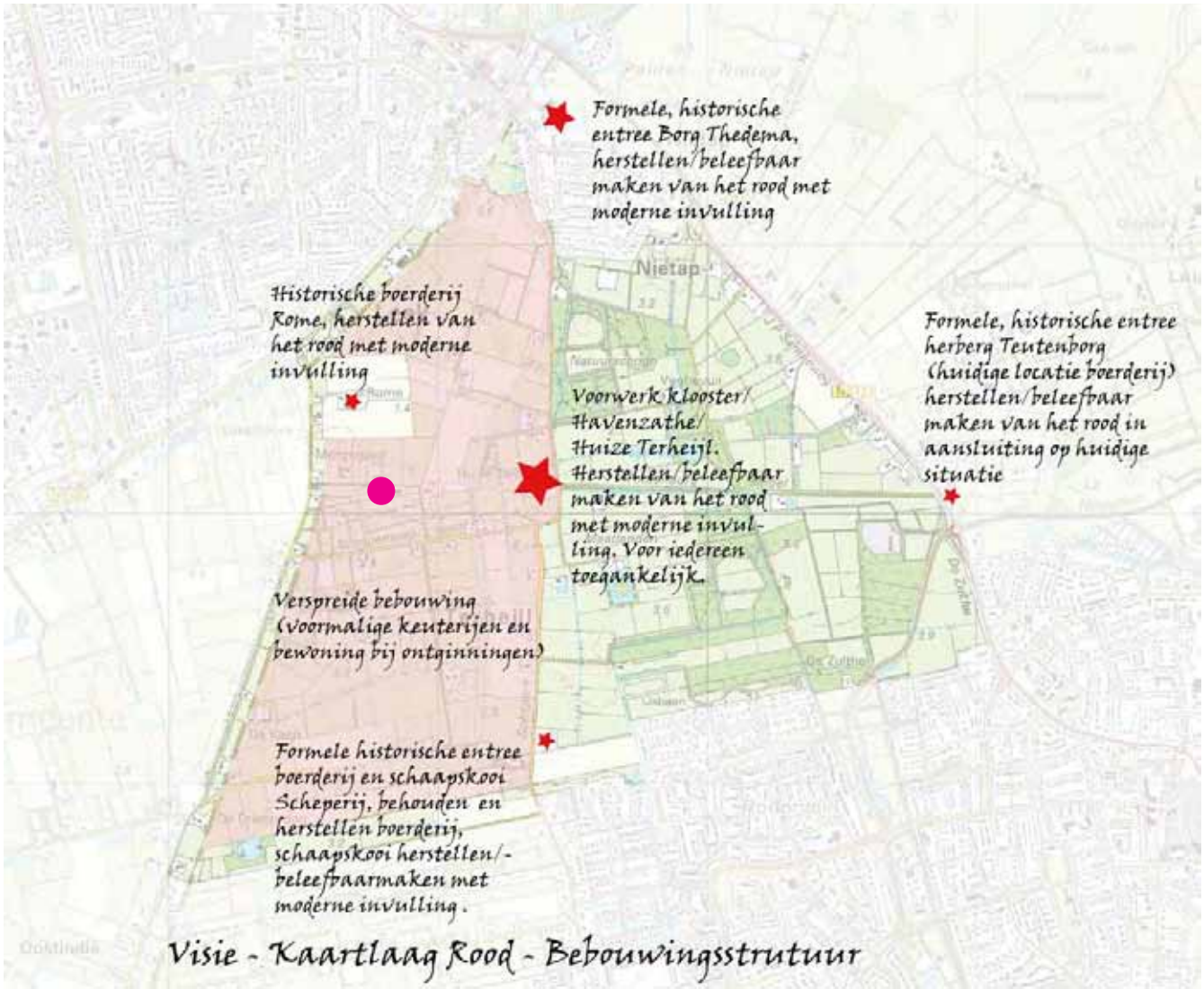
TOEPASSING BAGGELVELD
VISIEKAART - GRIJS

Het versterken van de beleefbaarheid van de laanstructuur is voor het deel aan het Baggelveld van belang.

Voor het Baggelveld betekend dit dat de afleesbaarheid als westelijke laan van Terheijl versterkt wordt als recreatieve route . Hierdoor wordt het extra uitnodigend om hier een keer in te gaan.

ROOD

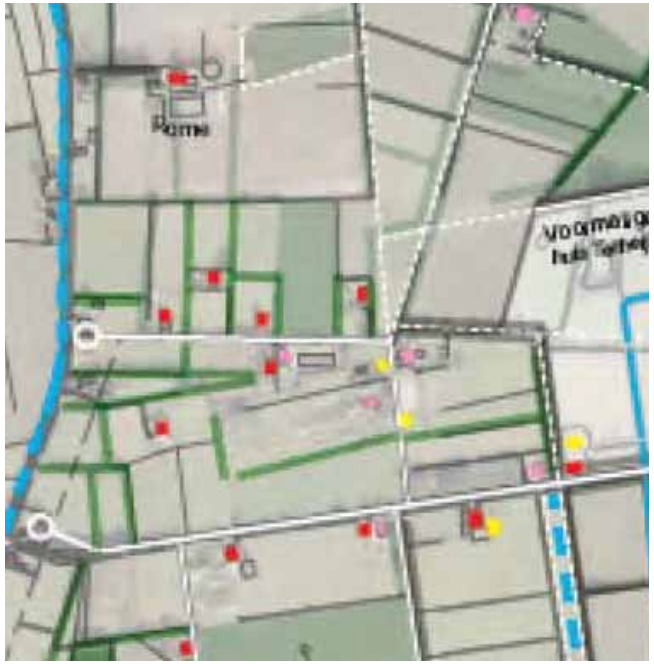
Binnen landgoed Terheijl is er 1 hoofgebouw. Dat is huize Terheijl. Alle overige bebouwing is hieraan ondergeschikt.
Het ontwerp van nieuwe gebouwen zoekt naar typisch herkenbare bebouwing en wordt in samenhang met het landschap ontworpen.
De architectuur spreekt de taal van het landgoed en maakt gebruik van gebiedseigen detaillering en gebiedseigen natuurlijke materialen.
Voor het Baggelveld betekend dit dat de nieuw te bouwen woningen zich voegen in de verspreide bebouwing van voormalige keuterijen.





TOEPASSING BAGGELVELD
VISIEKAART - ROOD

Voor het Baggelveld betekend dit dat de nieuw te bouwen woningen zich voegen in de verspreide bebouwing van voormalige keuterijen.
Op de kaart met de historische bewoningsplaatsen is te zien dat er op verschillende plekken aan het Baggelveld is woonlocaties zijn of zijn geweest. De afstand tot erfgrenzen en perceelsgrenzen varieert.
De architectuur spreekt de taal van het landgoed en maakt gebruik van gebiedseigen detaillering en gebiedseigen natuurlijke materialen.



BRUIN

De bruine laag gaat in op de verschillende lagen van de geschiedenis. De cultuurhistorie is van groot belang bij het ontwikkelen van het landgoed. Juist in het landschap zijn de lagen van de geschiedenis zichtbaar als je er oog voor hebt. Door de kenmerken meer expliciet te maken wordt dit voor een breder publiek zichtbaar een neemt de betekenis toe.



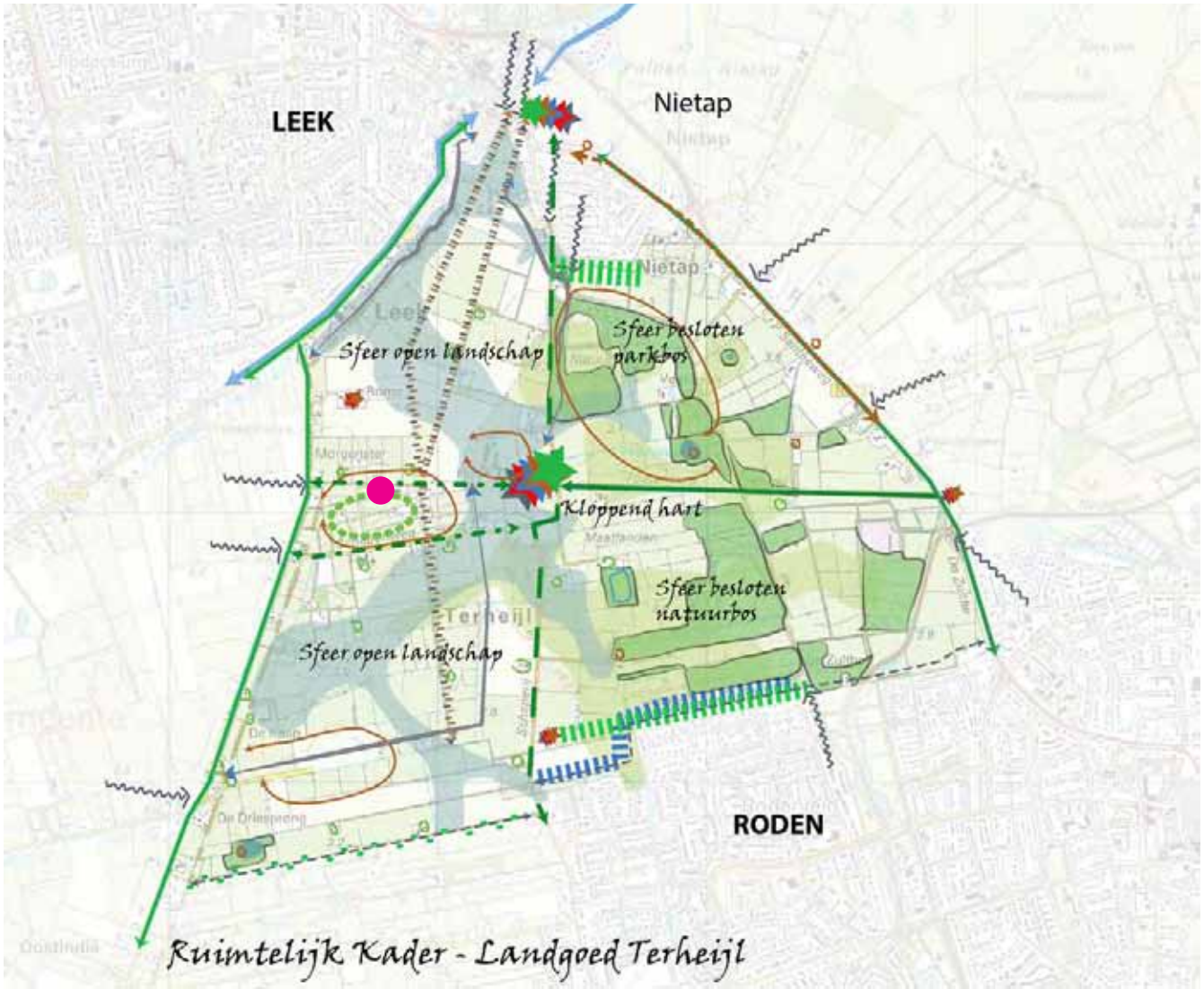


TOEPASSING BAGGELVELD
VISIEKAART - BRUIN

Voor het Baggelveld betekend dit dat de openheid van het landschap met zichtlijnen op de omgeving van belang zijn. De bebouwing voegt zich in de keuterijen rond de es.

RUIMTELIJK KADER
VISIEKAART - CONCLUSIE

Op de visiekaart is de identiteit van Terheil als Landgoed van Alleman aangegeven.
Het bevat de samenvatting van alle lagen die zijn onderzocht.
Door de verschillende lagen integraal mee te nemen in de planvorming voor de nieuwe verkaveling en bebouwing wordt de visie doorvertaald naar realisatie.





RUIMTELIJK KADER
VISIEKAART - CONCLUSIE

Op de luchtfoto hiernaast is weergegeven welke elementen van de visie van belang zijn voor de ontwikkelingen op deze lokatie.

Deze elementen zijn onder te verdelen in landschapselementen en bebouwingselementen. Het doel is dat deze twee elkaar versterken. Dit wordt integraal meegenomen in de uitwerking van het verkavelingsplan.

Landschap:
- open landschap
- zichtlijnen
- laanstructuur
- structuur van het landschap

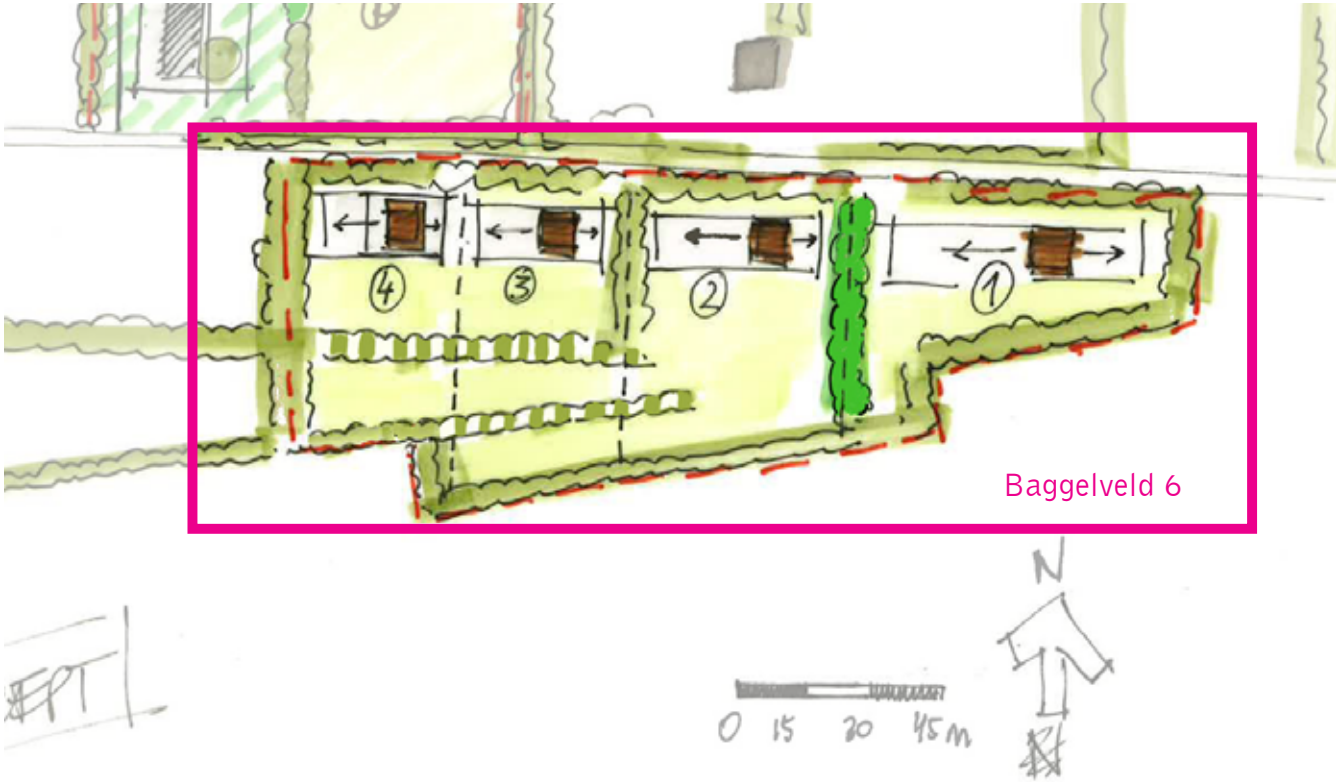
Bebouwing:
- keuterijen rond de es
- informele toegangspoort

LANDSCHAPPELIJK KADER
SCHETSSESSIE MET DLG 2013

In oktober 2013 is er een ontwerpsessie geweest met DLG (Dienst Landelijk Gebied), DAAD en de eigenaar.
Hieruit is de hiernaast getoonde schets als uitgangspunt gekomen.
Deze is besproken met de gemeente en als richtinggevende onderlegger benoemd.
In dat stadium van het traject was Baggelveld 9 ook nog onderdeel van de opgave. Deze is inmiddels afgestoten en we focussen ons op Baggelveld 6.

De belangrijkste uitgangspunten voor Baggelveld 6 zijn:
- de kenmerkende structuur van landschappelijke kamers handteren (deels toevoegen)
- bestaande groenstrucuur (deels) behouden
- bouwvlak bepalen ten opzichte van de erfgrens
- de rooilijn ten opzichte van de weg conform overige woningen
- op basis van het bestaande oppervlak van de gebouwen van ca. 1250m2 kan er (na sloop) een vergelijkbaar oppervlak (max 5x 200 = 1000m2) terug gebouwd worden verdeeld over meerdere kavels.

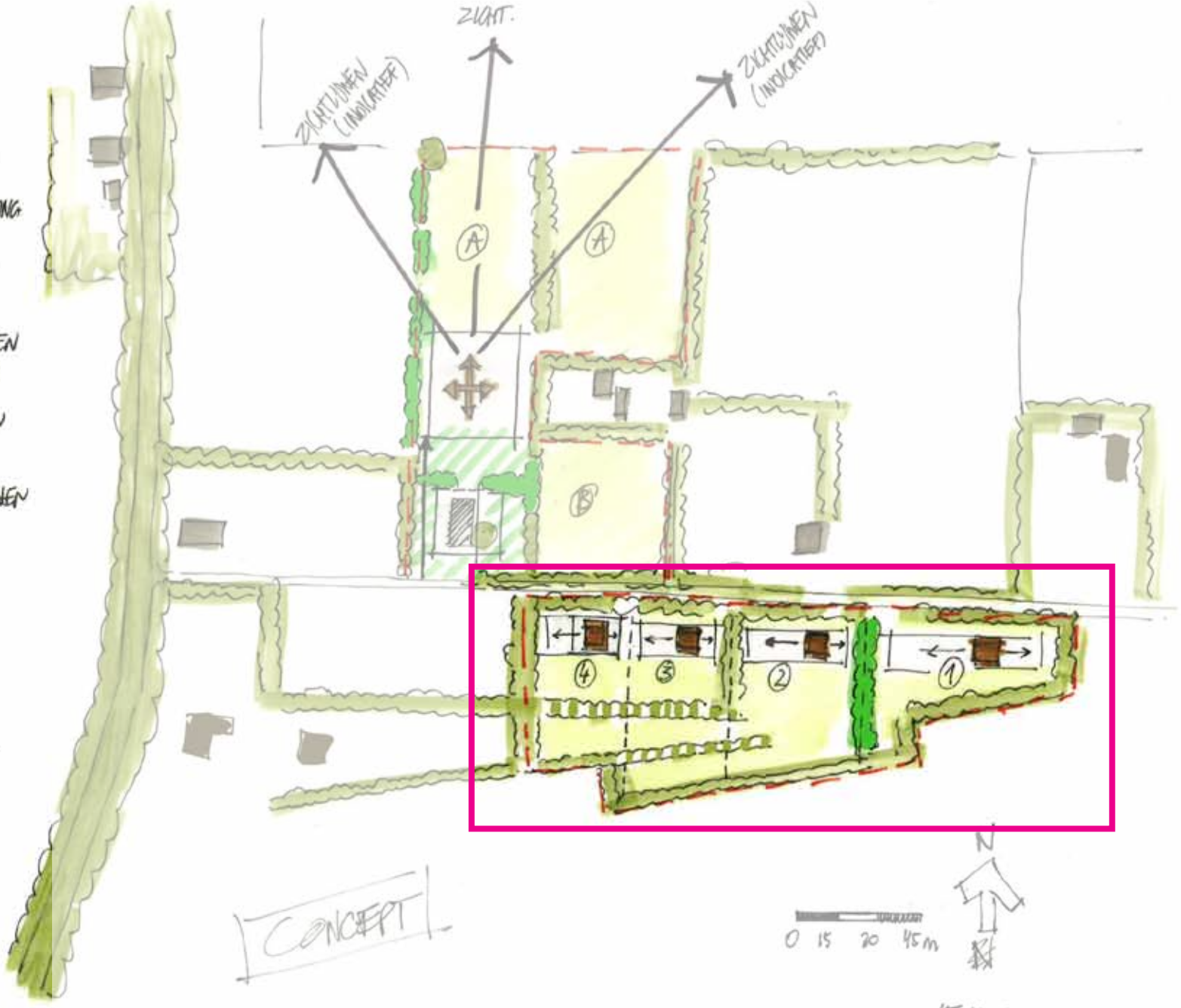




GEBIEDSONTWIKKELING BAGGELVELD : LANDSCHAPPELIJKE KADERS

LEGENDA.

- BESTAANDE BEPLANTING (LANDSCHAPSSTRUCTUUR TERHEIJL)
- NIEUWE TOE TE VOEGEN BEPLANTING (VERSTERKEN LANDSCHAP)
- INTENTIE DEELS TE BEHOUDEN STRUCTUUR
- BOUWVLAK : RUIMTE WAARBINNEN WONING GEBOUWD KAN WORDEN
- HANDHAVEN WAARDEVOL GEBOUW (VOORHUIS NR. 6)
- BOUWVOLUME : INZETBAAR BINNEN BOUWVLAK
- TUIN / ERFINRICHTING
- 'LANDSCHAPPELIJKE KAMER' INRICHTING HEEFT LANDELIJK KARAKTER EN VOEGT ZICH IN HET LANDSCHAP VAN TERHEIJL
  - (A) = OPEN / GRAS
  - (B) = HALF BESLOTEN TOT OPEN BIJVOORBEELD EEN BOOMGAARD
- EIGENDOM. FAM. PDR

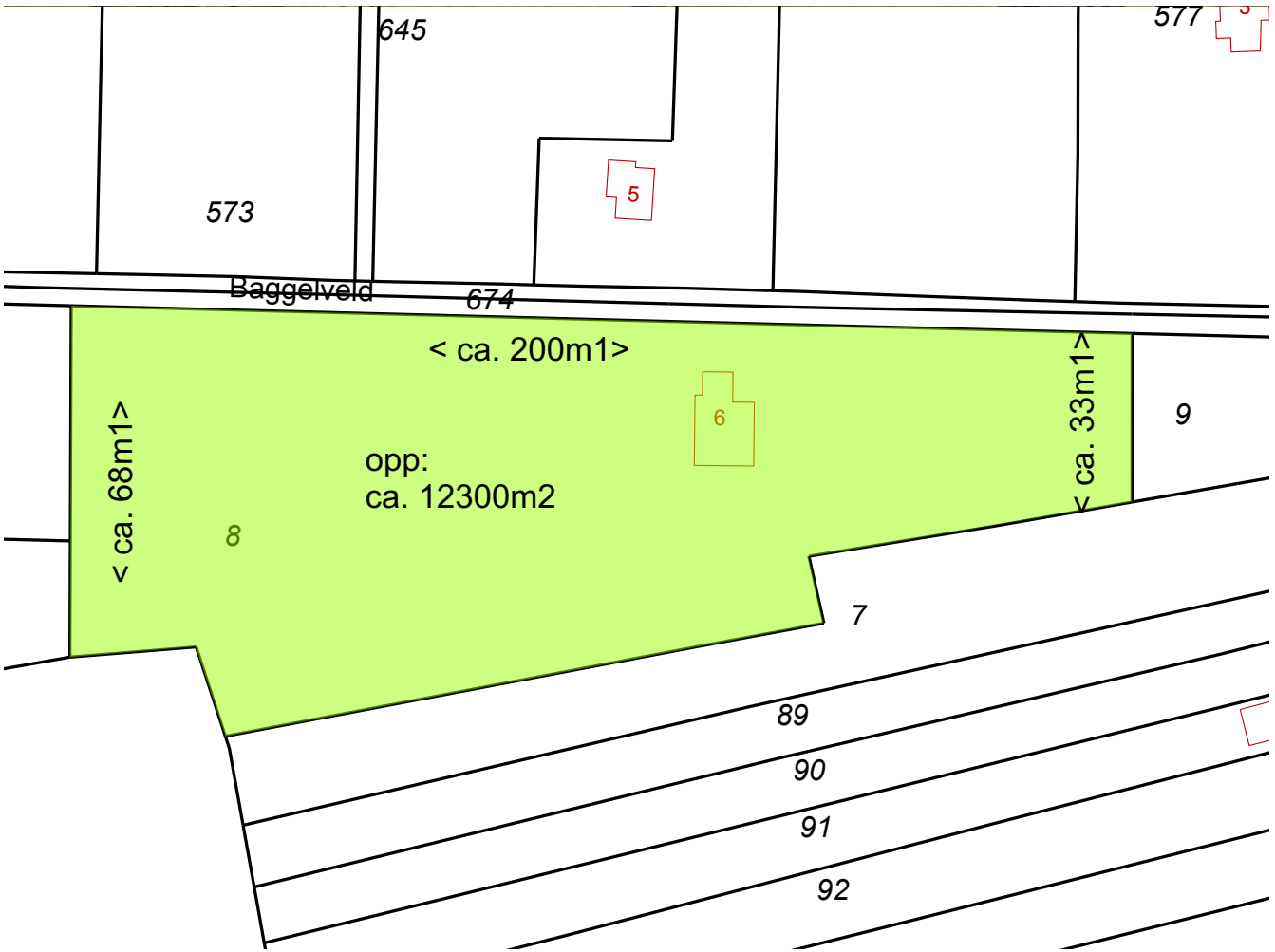


15-10-2013

BAGGELVELD 6
UITGANGSPUNTEN

Feiten:
- Adres: Baggelveld nr 6 te Nietap
- Oppervlakte kavel: 12300m2
- Lengte aan Baggelveld; ca. 200m1
- Diepte varieert van 33 tot 82m1
- Huidige bebouwing: woonhuis + diverse schuren

De afmetingen van woonkavels in de omgeving varieert in de breedte aan het Baggelveld tussen de 25 en 60m1. De variatie binnen deze bandbreedte wordt als uitgangspunt gebruikt voor de herverkaveling van Baggelveld 6.



KADESTRALE KAART



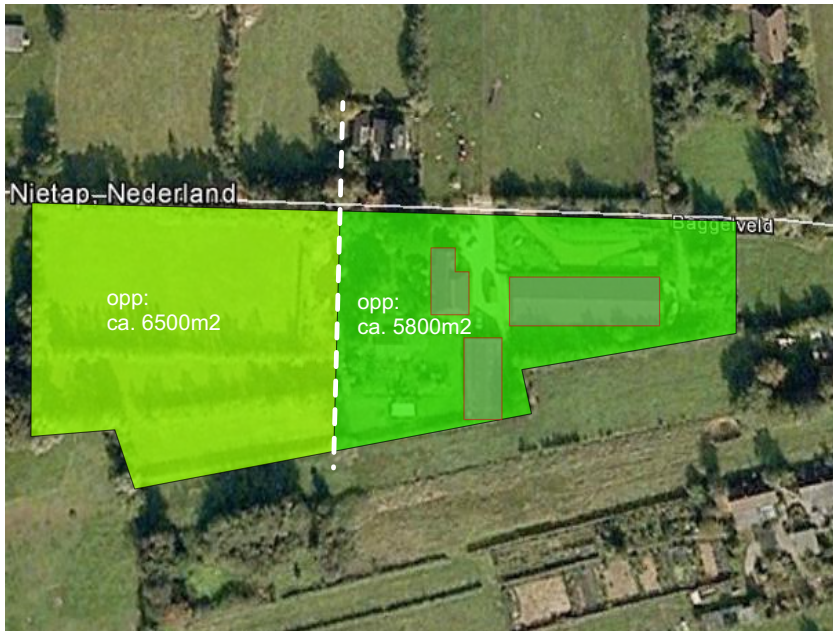
AFMETINGEN WOONKAVELS

MODELLENSTUDIE BAGGELVELD 6
OPDELEN IN VERSCHILLENDE PERCELEN

Er is onderzocht op welke wijze de huidige locatie kan worden opgedeeld in een aantal individuele kavels waarmee enerzijds een haalbare ontwikkeling kan worden gerealiseerd en anderzijds optimaal wordt aangesloten bij de kenmerken van de context.
De opties die zijn onderzocht varieren van 2 tot 5 kavels.

Opdelen in 2 kavels:
De kavel wordt opgedeeld in 2 delen. Op de oostelijke kavel zou ruimtelijk gezien het woonhuis van de bestaande boerderij gehandhaafd kunnen worden. Het westelijke deel kan een nieuwe woonlocatie worden gerealiseerd.
De maat van de kavels omvat ca. 2x de schaal van de woonlocaties van het landschap. Het oogt dus wat grootschaliger.
Qua haalbaarheid ligt hier een probleem omdat de opbrengst van 2 kavels de kosten onvoldoende dekt en er zeker geen meerwaarde kan worden gecreëerd. Een mogelijk behoud van de bestaande boerderij brengt meerkosten met zich mee die binnen deze optie niet dekkend zijn.

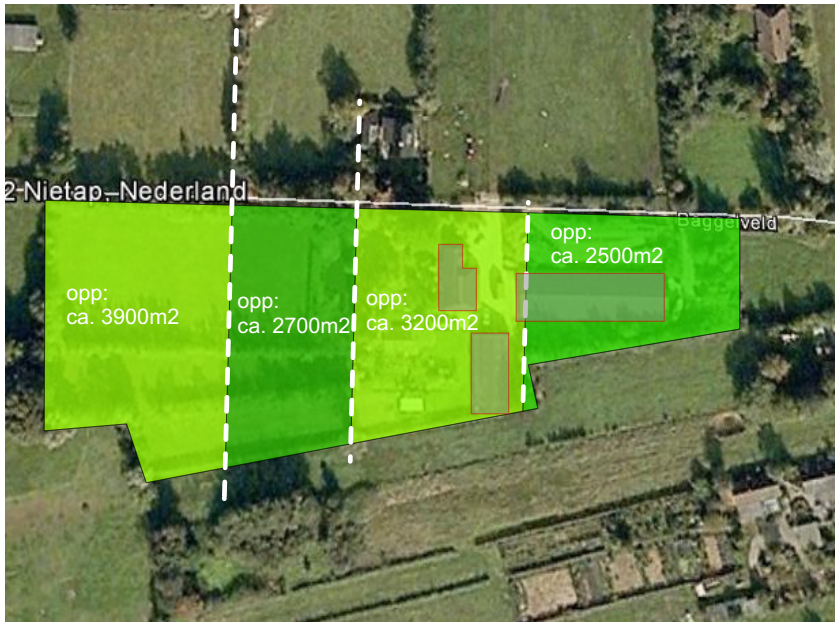
Opdelen in 3 kavels:
De kavel wordt opgedeeld in 3 delen. Op de oostelijke kavel zou ruimtelijk gezien het woonhuis van de bestaande boerderij gehandhaafd kunnen worden. Daarnaast kunnen 2 extra woonlocaties worden gerealiseerd.
De maat van de kavels omvat ca. 2x de schaal van de woonlocaties van het landschap. Het oogt dus wat grootschaliger.
Qua haalbaarheid ligt hier een probleem omdat de opbrengst van 3 kavels de kosten onvoldoende dekt om ook een mogelijk behoud van de bestaande boerderij binnen deze optie te realiseren.



MODEL 2 KAVELS



MODEL 3 kavels



4 kavels lijnen uit het landschap



MODEL 5 KAVELS

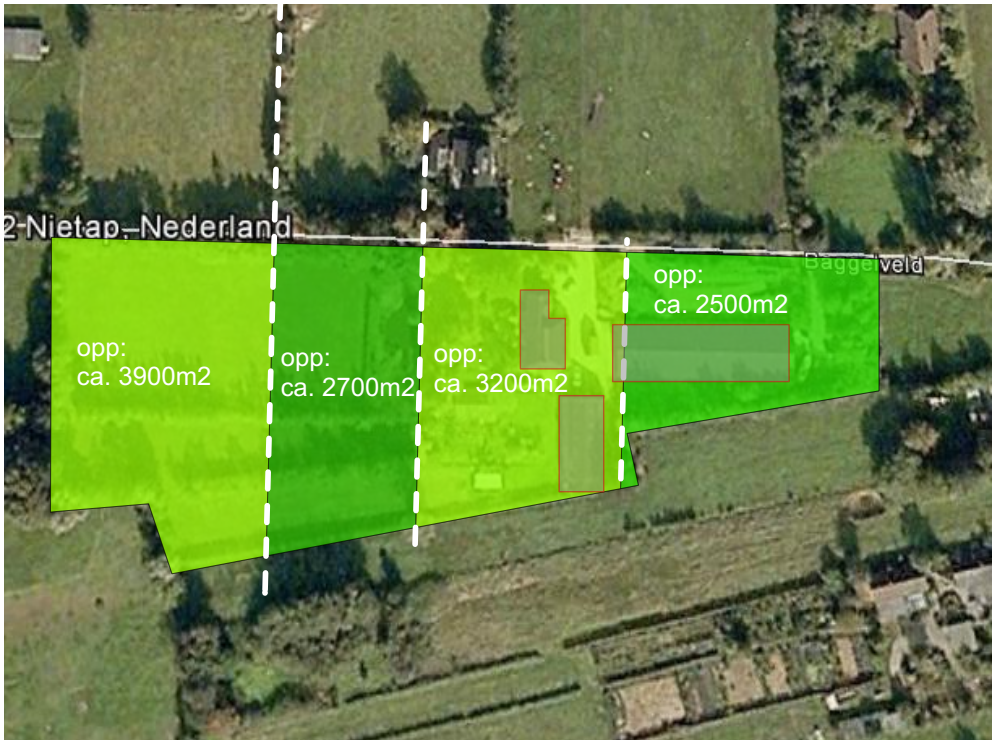
MODELLENSTUDIE BAGGELVELD 6
OPDELEN IN VERSCHILLENDE PERCELEN

Opdelen in 4 kavels:
De kavel wordt opgedeeld in 4 delen. Op de oostelijke kavel zou ruimtelijk gezien het woonhuis van de bestaande boerderij gehandhaafd kunnen worden. Het westelijke deel kan een nieuwe woonlocatie worden gerealiseerd.
De maat van de kavels komt overeen met de schaal van de woonlocaties van het landschap. Dit is dus een passende oplossing.
Deze variant maar het kostentechnisch mogelijk een haalbare exploitatie te creëren en de bestaande boerderij te behouden en te herontwikkelen. Dit vergroot de variatie binnen dit gebied.

Opdelen in 5 kavels:
De kavel wordt opgedeeld in 5 delen. Het woonhuis van de bestaande boerderij zou mogelijk gehandhaafd kunnen worden. Hiernaast worden 4 nieuwe woonlocaties gerealiseerd.
De maat van de kavels komt overeen met de schaal van de woonlocaties van het landschap. Dit is dus een passende oplossing.
Deze variant maar het kostentechnisch mogelijk een haalbare exploitatie te creëren en de bestaande boerderij te behouden en te herontwikkelen. Dit vergroot de variatie binnen dit gebied. Ook ligt er een mogelijkheid extra meerwaarde te creëren in dit gebied door bijvoorbeeld bij te dragen aan een poortfunctie voor de westelijke entree van Landgoed ter Heijl.

MODELLENSTUDIE BAGGELVELD 6

MODEL 1:
OPDELEN OP BASIS VAN LANDSCHAPSLIJNEN

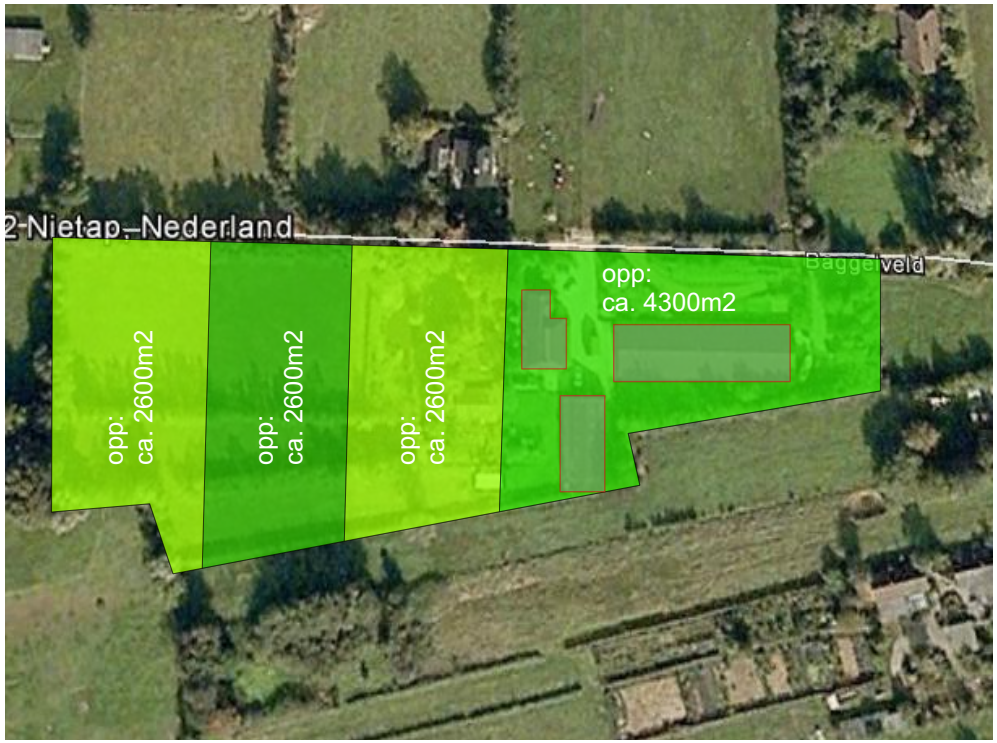


LIJNEN UIT HET LANDSCHAP

De meest voor de hand liggende wijze om de nieuwe kavelindeling te ontwerpen is op basis van de aanwezige landschapslijnen. Hierdoor ontstaat een sterke structuur van landschapselementen die vanaf het Baggelveld te ervaren is.

Het resultaat is een gevarieerd kavelbeeld, zowel in breedte en diepte als qua beplanting. Dit nodigt uit tot meer variatie in de bebouwing. Ook de bestaande boerderij is goed te hergebruiken.

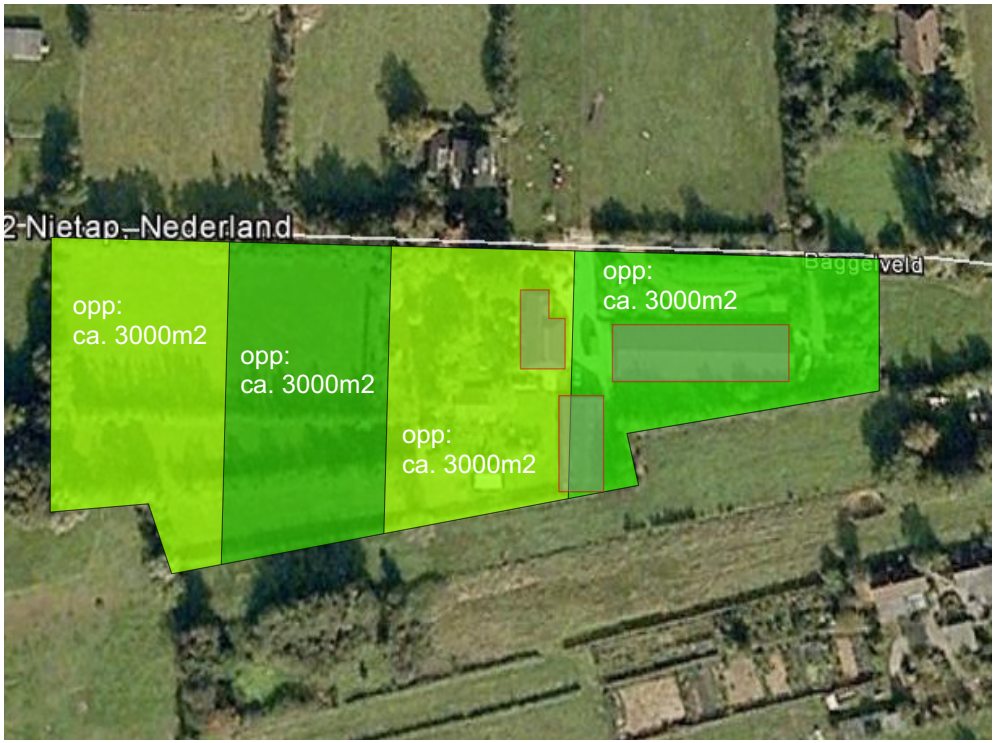
MODEL 2:
OPDELEN OP BASIS VAN BEHOUD BESTAAND ERF



BEHOUD BESTAAND ER

Een andere wijze van verkaveling is om het bestaande erf met boerderij zoveel mogelijk in tact te laten.
Het resterende deel van het perceel wordt in drie percelen opgedeeld met een gelijk oppervlak. De variatie die hierdoor ontstaat is een verschil tussen bestaand en nieuw.

MODEL 3:
OPDELEN OP BASIS VAN GELIJKE KAVEL OPPERVLAKTEN



MODEL 3 GELIJKE KAVEL

Wanneer het perceel wordt opgedeeld in 4 kavels van gelijke grote ontstaat er een gevarieerd kavelbeeld. De hergebruik van de bestaande boerderij wordt moeilijker.

MODEL 4:
OPDELEN OP BASIS VAN GELIJKE KAVEL-BREEDTEN



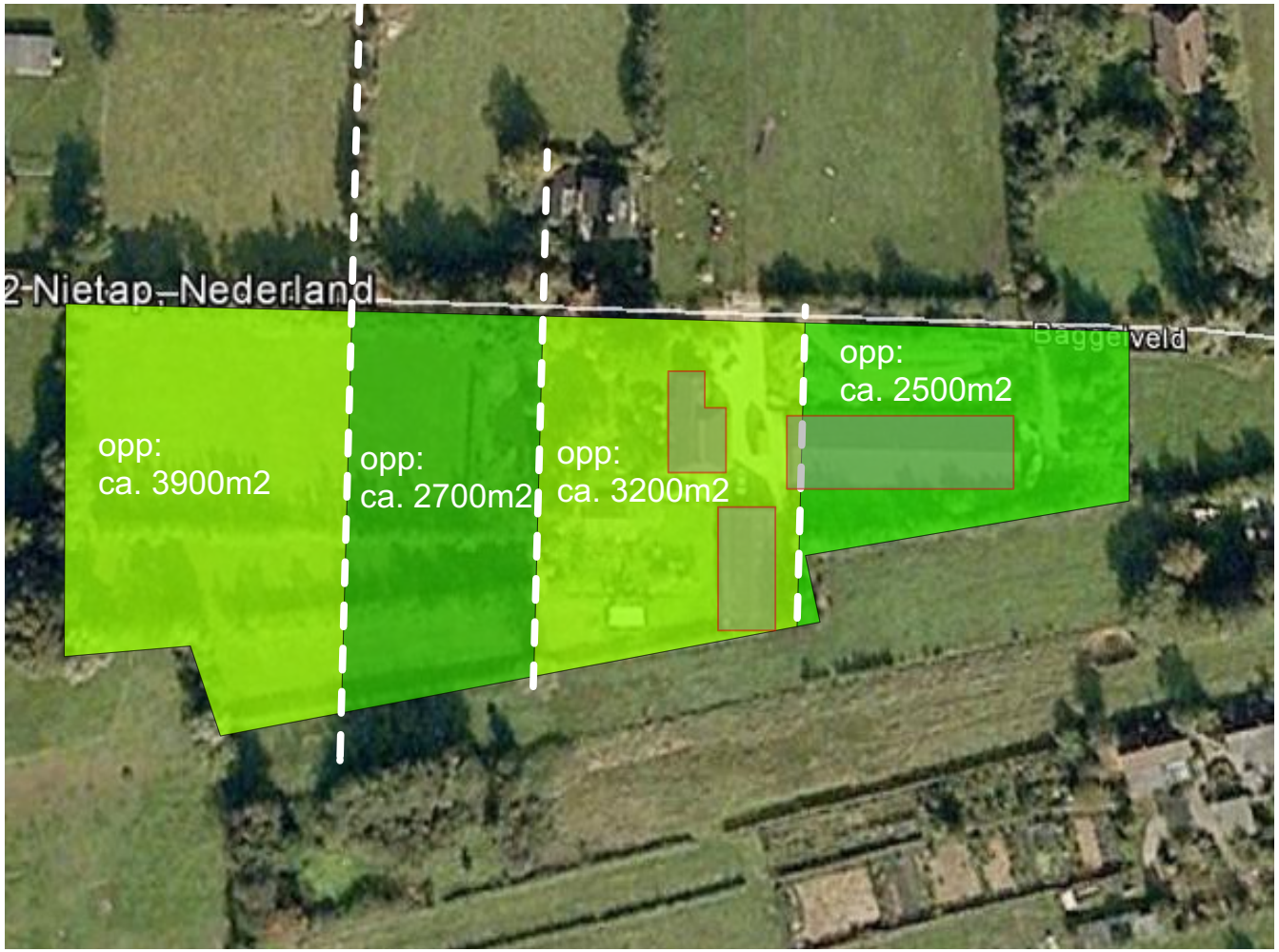
MODEL 4 GELIJKE KAVELBREEDT

Wanneer het perceel wordt opgedeeld in 4 kavels van gelijke breedte ontstaat er een regelmatige opdeling van het Baggelveld. Het kaveloppervlak verschilt maar dit geeft geen variatie in het kavelbeeld en nodigt niet uit tot variatie in de architectuur.

VOORKEURSMODEL
MODEL 1:
OPDELEN OP BASIS VAN LANDSCHAPSLIJNEN

De meest voor de handliggende wijze om de nieuwe kavelindeling te ontwerpen is op basis van de aanwezige landschapslijnen. Hierdoor ontstaat een sterke structuur van landschapselementen die vanaf het Baggelveld te ervaren is.

Het resultaat is een gevarieerd kavelbeeld, zowel in breedte en diepte als qua beplanting. Dit nodigt uit tot meer variatie in de bebouwing. Ook de bestaande boerderij is goed te hergebruiken.
Dit model is het voorkeursmodel.



LIJNEN UIT HET LANDSCHAP

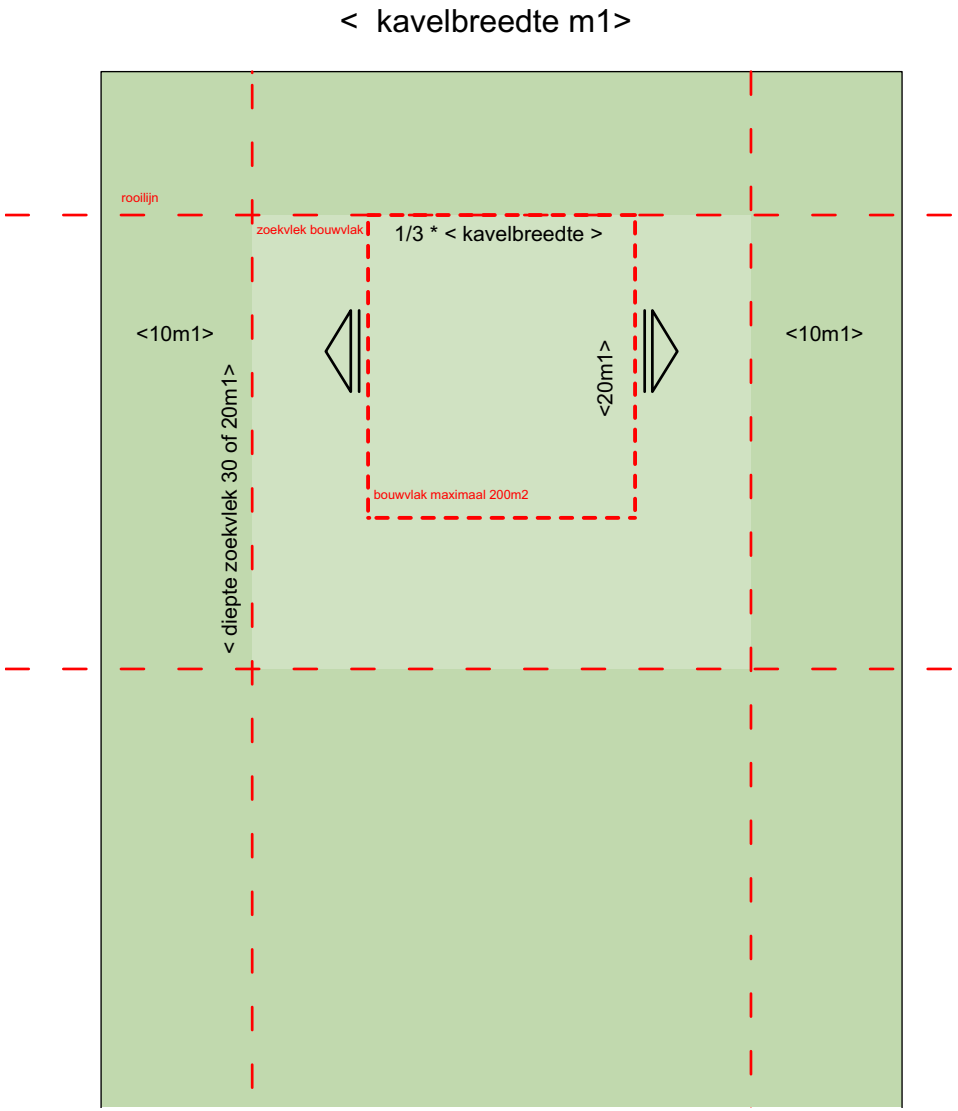


VOORKEURSMODEL
INRICHTING LANDSCHAP

KAVELINDELING
SPELREGELS BOUWVLAK

Om in deze fase van de ontwikkeling wel uitgangspunten te noemen maar nog niet de exacte vormgeving van de bebouwing vast worden enkele spelregels voorgesteld die de ruimtelijke kwaliteit bewaken.
De kavelindeling is gebaseerd op de korrelgrootte van het landschap.
Om het bouwvlak te bepalen, wordt voorgesteld maximaal 1/3 van de kavelbreedte te hanteren als breedte voor het bouwvlak.
Dit bouwvlak mag geplaatst worden binnen het zoekgebied voor een bouwvlak. Deze ligt aan de rooilijn, is 20 meter diep en houdt altijd 10m1 afstand van de zijdelingse perseelsgrens.
Hierdoor is het bouwvlak altijd afhankelijk van de kavelgrootte. Hierdoor wordt een gevarieerd beeld in kavel en bebouwing bewerkt.
De maximaal te bebouwen bouwvlak zal voor de 4 kavels samen ca. 4x 200m2 = 800m2 beslaan. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing met een oppervlak van 1300m2 betekend dit een vermindering van bouwmassa voor het Baggelveld.

Ook de bebouwing sluit aan op de karakteristieken in de omgeving. In het ruimtelijk kader wordt dit vertaald als keuterijen rond de es.



KAVELINDELING
SPELREGELS BOUWVLAK



VOORSTEL KAVELINDELING

Binnen de kaders van het landschap is variatie mogelijk in bebouwing en positionering.
In eerste instantie gaan we ervan uit dat het huidige woonhuis van Baggelveld no. 6 gehandhaafd blijft. Dit versterkt de variatie en de gelaagdheid in de planvorming.
Wellicht is het mogelijk te onderzoeken of een deel van de bestaande schuur hergebruikt kan worden.

BEBOUWING
KEUTERIJEN ROND DE ES

De bebouwing sluit aan op de karakteristieken in de omgeving. In het ruimtelijk kader wordt dit vertaald als keuterijen rond de es.
Keuterijen zijn van oorsprong kleine boerden bedrijfjes die produceerden voor eigengebruik. Deze bedrijfjes waren niet groot genoeg om geheel in het levensonderhoud te voorzien zodat de bewoners genoodzaakt waren hun inkomen aan te vullen in loondienst.
Keuterijen kenmerken zich door soberheid en eenvoud.
Het volume is vaak geleed in een voorhuis en een achterhuis.
De nok en goot zijn relatief laag.
De materialisering is gebiedseigen en van natuurlijke oorsprong.









referenties Keuterijen Drenthe

DAAD Architecten heeft in samenwerking met Drents Plateau gewerkt aan de studie: Keuterijen, Beeld voor de toekomst. In deze studie is ingegaan op de wijze van herbestemmen van keuterijen voor woonprogramma.
Juist de kleine schaal van de volumes met de lage goot en nok zijn belemmerend voor een hedendaags woonprogramma.
Om op het Baggelveld op basis van 'Keuterijen rond de Es' een goed woonprogramma te realiseren dient de letterlijke referentie te worden losgelaten.

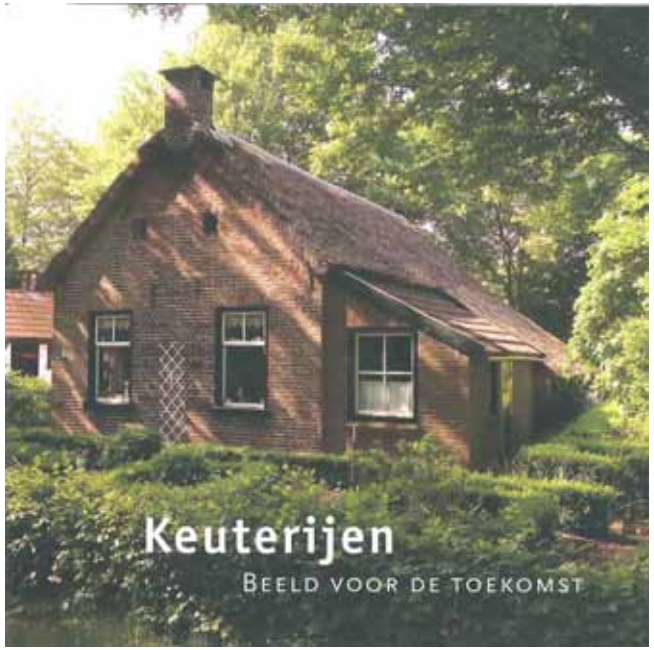








referenties vergrote keuterijen Drenthe



studie: Keuterijen, Beeld voor de toekomst

BEBOUWING
WONEN IN KEUTERIJEN

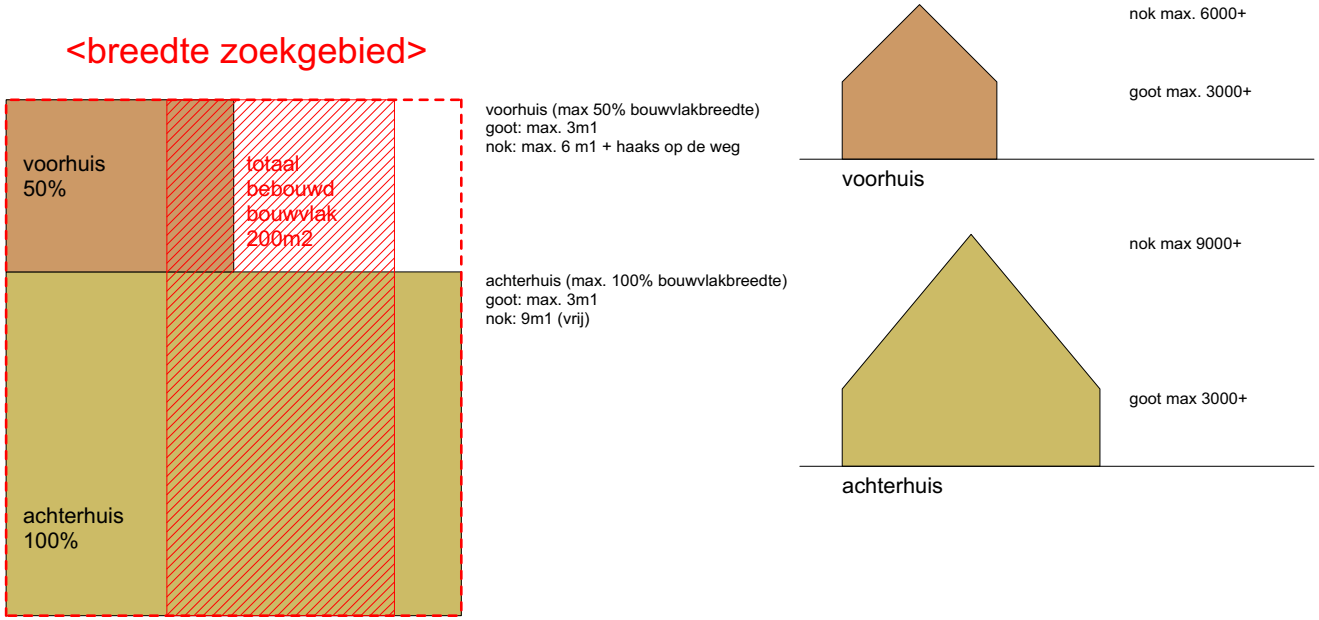
Om in de geest van keuterijen te bouwen hebben we de volgende spelregels ontwikkeld. Hiermee voegen de nieuwe ontwikkelingen zich binnen de bestaande woningen op het Baggelveld.
Het bouwvlak wordt opgedeeld in 3 stroken die verder vanaf de weg meer massa kunnen bevatten. Hierdoor ontstaat een natuurlijke verhouding van voorhuis en achterhuis.

VOORHUIS
Het voorhuis is het kleinst van schaal. Het geeft een nokrichting welke altijd haaks op de weg is gericht.

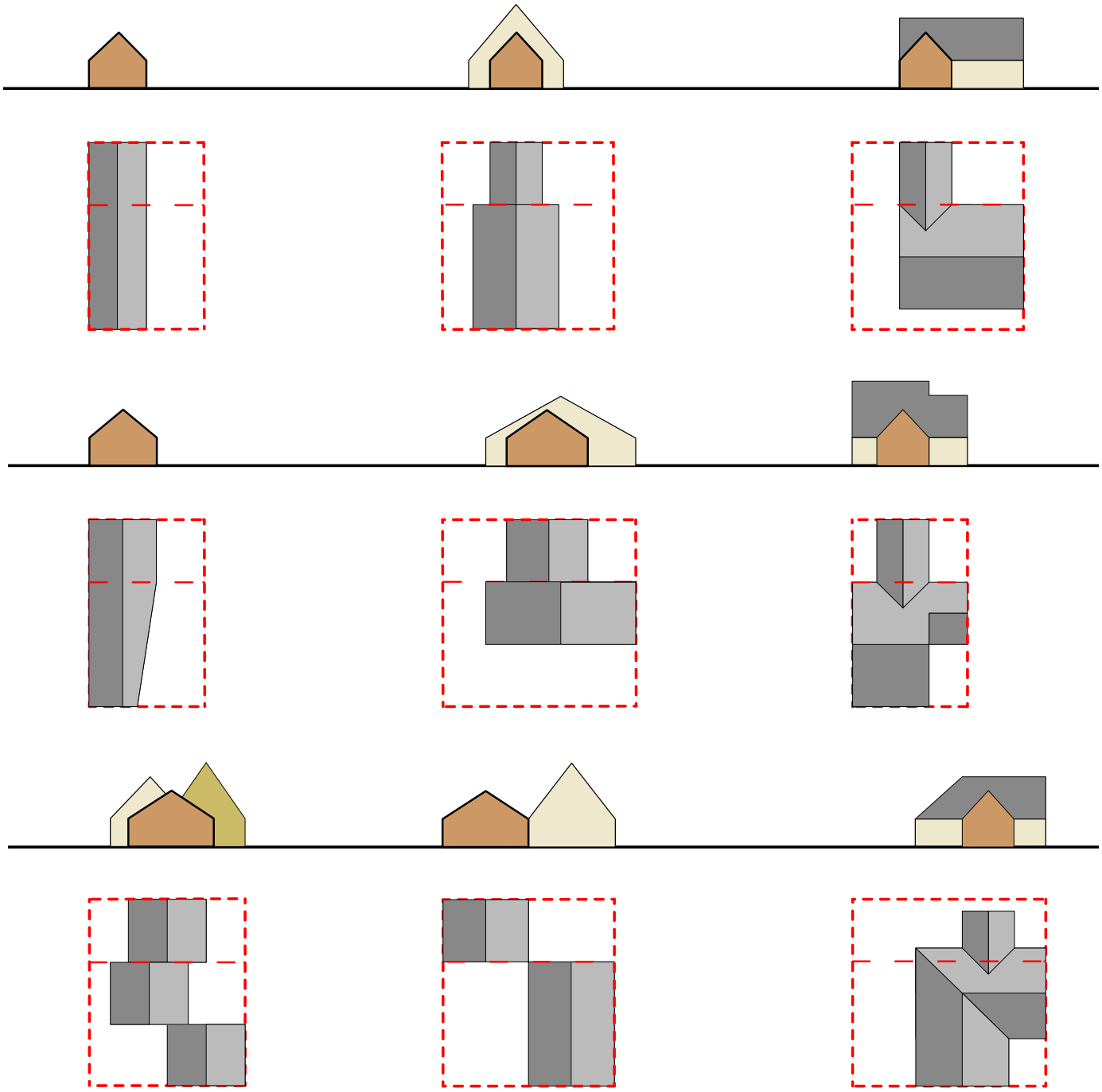
MIDDENHUIS
Het middenhuis is een slag groter dan het voorhuis. Zowel in hoogte als in breedte. Dit volume kan ook doorgezet naar het achterhuis. Ook de nokrichting is vrij.

ACHTERHUIS
Het achterhuis kan het grootste volume bevatten.
Ook de nokrichting is vrij.

Op de pagina hiernaast zijn een aantal oefeningen gedaan met deze spelregels. De uitkomsten zijn divers maar passen allemaal goed binnen de wereld van Keuterijen rond de es.



regels bouwvlak:
- voorhuis max 50% van de breedte
- max 200m2



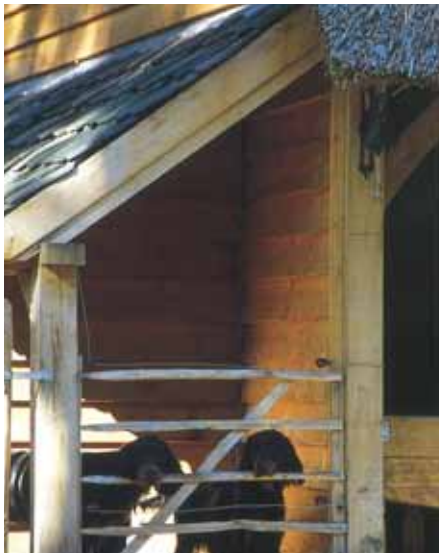
DUURZAAMHEID
ENERGIEBESPARING

Een gezond nieuw gebouw maakt slim gebruik van daglicht, frisse lucht en verschillende comfortabele klimaatzones. Daar worden zo min mogelijk technische hulpmiddelen voor ingezet. Op deze manier maken we duurzame en gezonde gebouwen en omgevingen.

Het ontwerp anticipeert op een duurzaam gebruik van energie en de opwekking hiervan, waar de ruimte die het landgoed biedt en de aanwezige grondstoffen zich goed voor lenen. Behalve het goed isoleren van de woningen wordt gebruik gemaakt van passieve energie. De woon- en verblijfsruimten zijn op de zon georiënteerd zodat de zon via grote glasvlakken kan binnenkomen. Het teveel opwarmen in de zomermaanden wordt voorkomen door een royaal dakoverstek of pergola dat de warmte van de hoge zomerzon buiten de woning houdt. De aanwezige bomen zorgen al voor een prettiger klimaat in de zomer. Er zijn mogelijkheden voor een collectief duurzame klimaatinstallatie, waarbij gebruik kan worden gemaakt van bodemwarmte en actieve zonne-energie (PV-cellen, zonneboilers). In de ontwerpfase wordt hier in het bijzonder aandacht aan besteed. Er zal dan ook worden gekeken naar de waterhuishouding, of er mogelijkheden zijn om het regenwater op te vangen en opnieuw te gebruiken.











DUURZAAMHEID
NATUURLIJKE MATERIALEN

De materialen worden gekozen op een duurzame herkomst, een natuurlijke veroudering en weinig onderhoud. De natuurlijke uitstraling past in de omgeving en de eenvoud versterkt het ruimtelijke concept.
De materialen die toegepast gaan worden zijn streek eigen, van natuurlijke herkomst en in gedekte kleuren.
Hierdoor manifesteren de gebouwen zich terughoudend ten opzichte van de omgeving.
Hiernaast enkele voorbeelden van mogelijk toe te passen materialen.
Ook in detaillering en toepassing van materialen wordt een duidelijke referentie nagestreeft van de eenvoudige en sobere detaillering van de keuterijen.

REFERENTIE
BEBOUWING

Hiernaast enkele referenties van woonhuizen die passen binnen het beoogde beeld rond Baggelveld.
Deze afbeeldingen zijn afkomstig van diverse bronnen.
Over het algemeen zal ingetogenheid en soberheid de boventoon moeten vormen.
Aan de locale welstandscommissie is het om de uiteindelijke planvorming op woningniveau te beoordelen.










BAGGELVELD
IMPRESSIE



In de nieuwe situatie op het Baggelveld is de geschiedenis van Terheijl weer sterker afleesbaar doordat de laanstructuur weer meer is hersteld. De bomenrij verwijst weer naar de Toutenburgsingen, de oostelijke laan van Terheijl.
Het zicht op het meer open landschap is versterkt door zicht onder de bomen door. Ook het opschonen van de boomwallen op het perceel versterken de beleefbaarheid van het landschap vanaf het Baggelveld. De hoogteverschil naar de es wordt weer meer zichtbaar.

Doordat er enkele woningen zijn bijgebouwd in de kenmerkende kleinschalige stijl van de keuterijen wordt het wonen rond de es versterkt.
Aanplant van streekeigen groen versterkt de locale ecologie.





DA
AD