Inbreidingsplannen Oosterwijk Nieuw Buinen; Beeldkwaliteitsplan

Aangepast 9 november 2023





Gemeente Borger-Odoorn

PROJECT NOSTALGIA

lefier

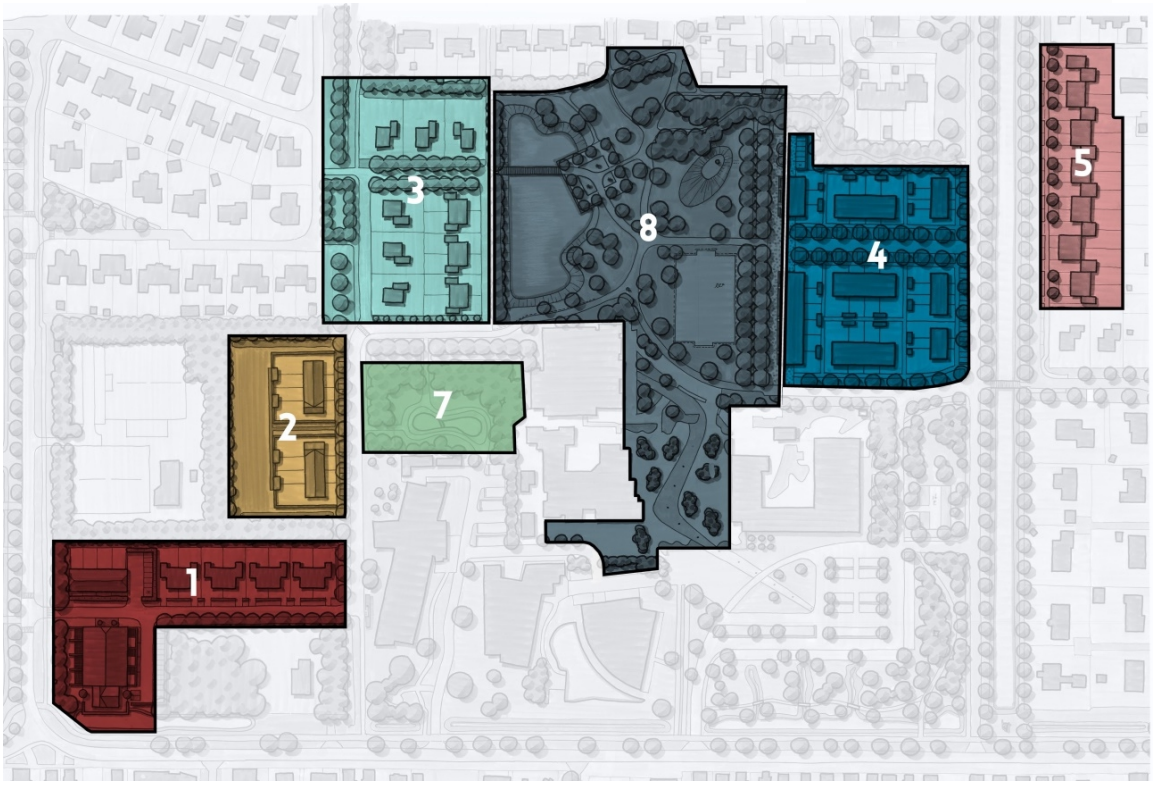
FRANS BEUNE
LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1 Inleiding en leeswijzer	**3**
2 Algemene beeldkwaliteitseisen	**5**
2.1 Grondgebonden woningen	**5**
2.2 Kavelgrenzen	**5**
2.3 Dakbedekking	**6**
2.4 Gevelmaterialen	**7**
2.5 Zonnepanelen	**8**
2.6 Toelichting dakvormen	**8**
3 Beeldkwaliteitseisen per deelgebied	**9**
Deelgebied 1 (project Nostalgia)	**9**
Deelgebied 2	**15**
Deelgebied 3	**18**
Deelgebied 4	**21**
Deelgebied 5	**24**
Deelgebied 6	**27**
Deelgebied 7	**29**
Deelgebied 8	**31**

1 Inleiding en leeswijzer

Voor de toelichting van het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar het bestemmingsplan. In dit beeldkwaliteitsplan(BKP) voor de inbreidingslocaties Oosterwijk (ten noorden en ten westen van het MFA in Nieuw-Buinen), zijn bindende kwaliteitseisen vastgelegd voor de realisatie van de bebouwing in een zestal deelgebieden. Deelgebied 6 betreft de realisatie van één tweekapper bij de aantakking van de Kalmoes aan de Akelei. Dit deelgebiedje ligt buiten de hoofdkaart en is hieronder apart in beeld gebracht. Deelgebied 7 betreft het parkgebiedje ten noorden van wooncomplex De Wanne. Dit parkgebiedje zal in de toekomst openbaar toegankelijk zijn voor omwonenden van de bestaande en nieuwe woonbuurten. Deelgebied nummer 8 betreft de centrale parkruimte en het speelgebied tussen de scholen De Klister en De Bolster. Voor dit deelgebied is een aantal suggesties voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de ligging van de 8 deelgebieden.



Overzichtskaart deelgebieden

In dit BKP worden allereerst de algemene kwaliteitseisen beschreven die voor alle woningen gelden. Vervolgens worden in aparte paragrafen de specifieke kwaliteitseisen per deelgebied geformuleerd. Dit zijn zowel eisen die aan de bebouwing worden gesteld, als eisen die aan de inrichting van een aantal essentiële onderdelen van de openbare ruimte worden gesteld. Het gaat hierbij vooral om de overgang tussen de particuliere kavels en de openbare ruimte. De geschreven kwaliteitseisen zijn bindend, de daarna getoonde referentiebeelden geven een -niet limitatieve- weergave van de mogelijke architectonische uitwerkingen. De collages vormen in die zin een inspiratiebron voor de architectonische uitwerking, ze illustreren de architectuursfeer die per locatie voor ogen staat.

De rijwoningen in het plangebied zullen projectmatig worden gerealiseerd. Voor de tweekappers geldt dat dit ten dele het geval is (deels zelfbouw, deels projectmatig). De vrijstaande woningen worden door de kopers van de kavels gerealiseerd.

2 Algemene beeldkwaliteitseisen

2.1 Grondgebonden woningen

Alle woningen worden gerealiseerd als grondgebonden woningen. Er zal geen sprake zijn van gestapelde appartementen. De minimale bouwhoogte is 1 bouwlaag, met kap of dakopbouw. De maximale bouwhoogte is twee woonlagen met derde woonlaag onder een kap. Bij de realisatie van de projectmatige woningen dient een geregistreerd architect betrokken te worden. De oriëntatie van de woningen moet de stedenbouwkundige opzet van het plan versterken. Voorgevels zijn duidelijk op de straat of op openbaar groen georiënteerd. Woningen met een hoekligging dienen architectonisch overhoeks te zijn ontworpen. Dit is per deelgebied steeds met hoekmarkeringen aangegeven. Voor woningen met een kap geldt dat de dakhelling minimaal 35 graden dient te zijn. Installatietechnische zaken zoals warmtepompen dienen zo veel mogelijk in de hoofdbouwmassa te worden geïntegreerd.

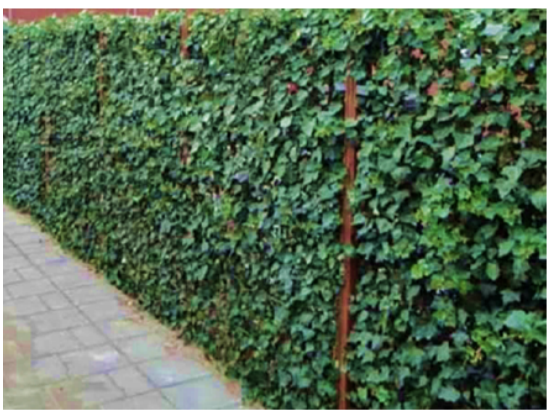
2.2 Kavelgrenzen

De kavelgrenzen op de overgang van privétuinen naar het openbaar (groen)gebied worden bij het woonrijp maken beplant met bladverliezende hagen. In beschaduwde situaties wordt een klimopraster voorgesteld. Per deelgebied wordt hier nader op ingegaan. Het toepassen van de gewone beuk (Fagus sylvatica) als haagsortiment heeft de sterke voorkeur omdat deze soort zijn herfstkleurige blad gedurende de hele winter vasthoudt. De realisatie en handhaving van de hagen wordt geborgd in de koopcontracten van de kavels en als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.




Hagen op de kavelgrenzen geven het totale plan een parkachtig/tuinstedelijk karakter

Op een aantal locaties wordt in verband met beperkte bezonning of beperkte ruimte voorgesteld om een klimopscherm op de erfgrens te realiseren. Een dergelijk scherm bestaat uit hardhouten palen met daartussen verzinkt wapeningsnet. De klimop-planten zijn minimaal 160 cm hoog met een plantaantal van minimaal 4 stuks per strekkende meter.




2.3 Dakbedekking

Voor het totaalbeeld is de kleurstelling en het materiaalgebruik van hellende daken zeer beeldbepalend. De dakvlakken bestaan uit grijze/antracietgrijze of zwarte, keramische dakpannen, lei, of geprofileerde staalplaat/sandwichpanelen met roeven. Voordeel van deze kleurstelling is dat PV zonnepanelen relatief onopvallend kunnen worden aangebracht. Ook de toepassing van gras- of sedumdaken behoort tot de mogelijkheden. Vanuit de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeer wordt de toepassing van dergelijke waterbufferende groendaken toegejuicht.





Keramische dakpannen



geprofileerde staal-/sandwichpanelen



Sedumdak



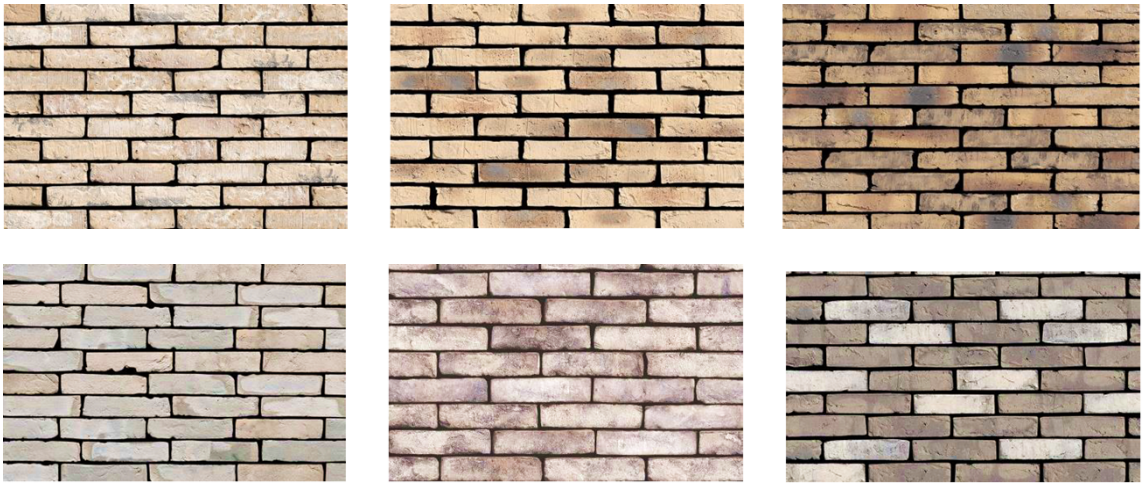
Grasdak

Niet toegestaan als dakbedekking zijn:

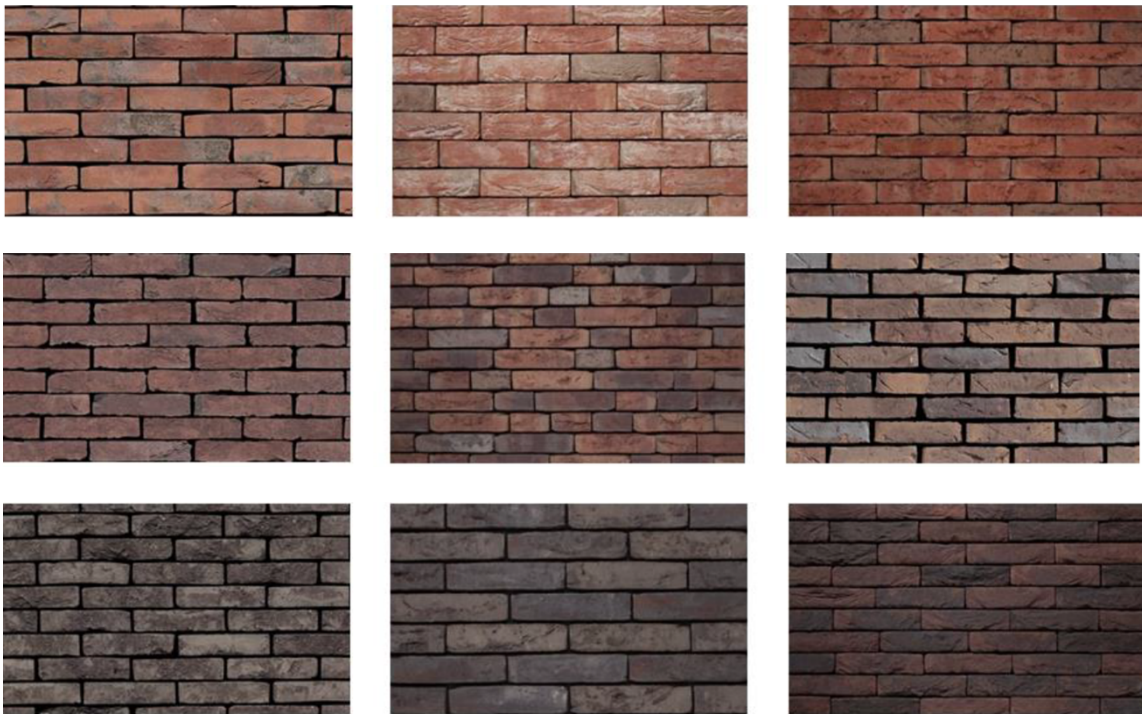
- Bitumineuze dakbedekkingen of shingles
- Zink of koper i.v.m. uitloging
- Rode of groene dakpannen
- Riet of kunst-riet
- Hoogglans geglazuurde dakpannen
- Damwandplaat, golfplaat
- Dakpansgewijs geprofileerde staalplaten

2.4 Gevelmaterialen

Gevels worden hoofdzakelijk in gemêleerde baksteen uitgevoerd. Voor de baksteentinten is onderscheid gemaakt in twee deelgebieden; oost en west. Oost betreft deelgebieden 4 en 5, West betreft de deelgebieden 1 t/m 3. De deelgebieden 4 en 5 die grenzen aan het Nije Daip krijgen een relatief moderne, stedelijke uitstraling waarbij lichte gemêleerde baksteen goed aansluit. De westelijke deelgebieden zijn meer traditioneel en landelijk qua opzet, hierbij past een donkere tint gemêleerde baksteen het beste. De toepassing van steenstrips is toegestaan, wanneer deze bestaan uit keramisch baksteenmateriaal.



Baksteentinten oostelijk plangebied (deelgebieden 4 en 5)



Baksteentinten westelijk plangebied (deelgebieden 1 t/m 3)

Gevels mogen voor maximaal 30 procent van het oppervlak in andersoortig materiaal worden uitgevoerd. Toegestaan zijn zwart gebeitst hout, geschilderd hout of grijs uitlogend hout. Voor het schuurgedeelte van woningtype A en de schuurwoningen, woningtype B, in deelgebied 1 geldt, in afwijking van het bovenstaande, het genoemde maximum percentage voor toepassing van een andersoortig materiaal niet.

2.5 Zonnepanelen

Bij de keuze van de oriëntatie van de dakhelling dient de optimalisatie voor de plaatsing van PV zonnepanelen voor ogen te staan. Bij platte daken kan gewerkt worden met een opstelling van dubbele stroken (flauwe helling) met een noord-zuid gerichte “nok”. Zonnepanelen moeten in één rechthoekig vlak per dakvlak gelegd te worden, “vrije rangschikking” rond bijvoorbeeld dakramen is niet toegestaan. Op kleine dakvlakken (kleiner dan 30 m2) van samengestelde dakvormen zijn geen zonnepanelen toegestaan. De zonnepanelen op hellende dakvlakken dienen van een zwarte (geen aluminiumkleurige) rand te zijn voorzien.



Hellend dak

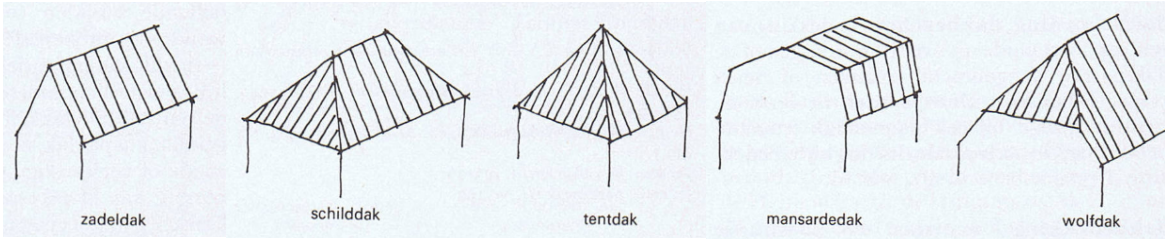


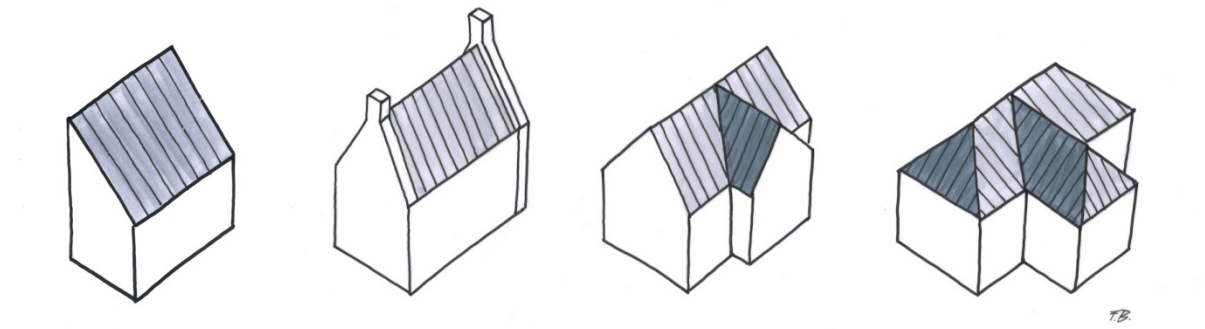
platdak

Zonnepanelen op hellend dakvlak en op een platdak; in het tweede geval dient minimaal 0,5 meter afstand tot de dakrand te worden aangehouden zodat er vanaf straatniveau geen zicht is op de panelen.

2.6 Toelichting dakvormen

In deze rapportage worden diverse dakvormen genoemd. In de onderstaande schema’s wordt aangegeven wat met deze termen wordt bedoeld.



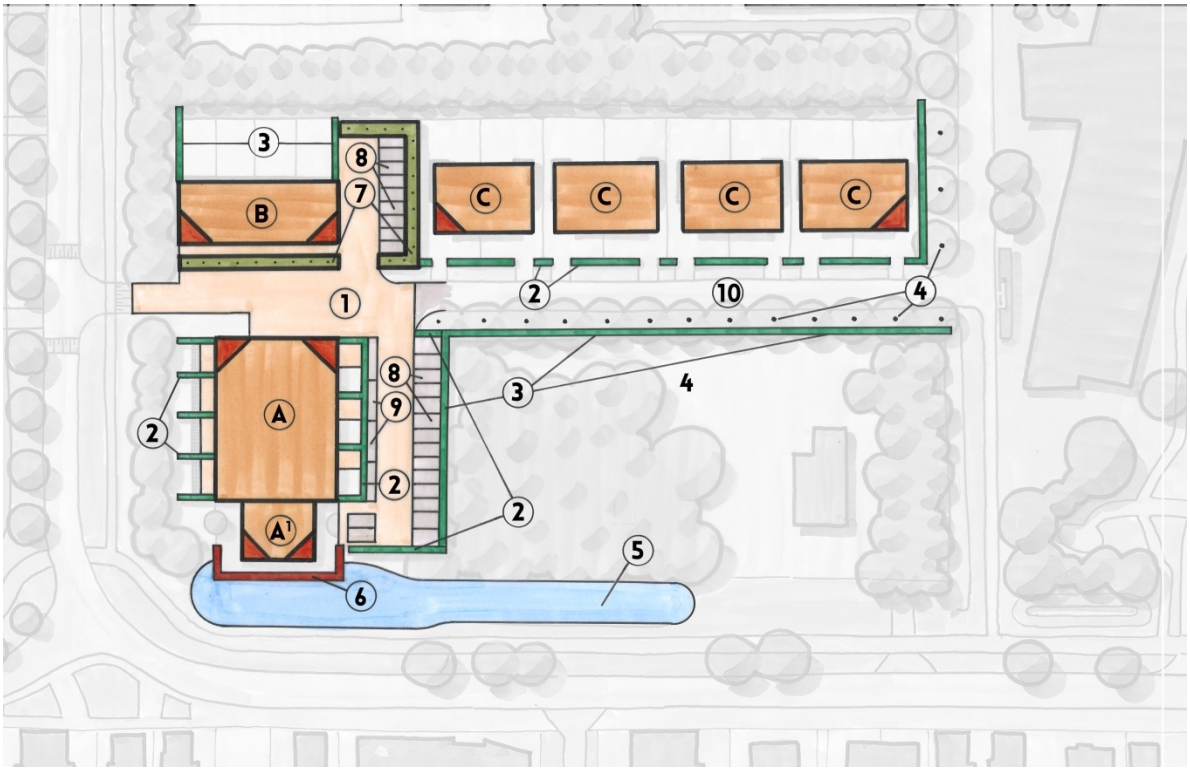


Lessenaardak | Tuitgevel/zadeldak | samengesteld zadeldak | samengesteld schilddak

3 Beeldkwaliteitseisen per deelgebied

Deelgebied 1 (project Nostalgia)

In dit deelgebied wordt gerefereerd naar het rijke agrarische verleden van de lintbebouwing langs het Noorderdiep. Gebouw A is een referentie aan de villa met kapschuur die op de aanpalende kavel (Noorderdiep 117) ooit heeft gestaan.



Deelgebied 1

OPENBARE RUIMTE DEELGEBIED 1

1 Erfverharding; gemêleerde, kleurechte elementenverharding
2 Lage (75 cm) bladverliezende hagen
3 Hoge (180 cm) bladverliezende hagen
4 Laanbomen 2e grootte in regelmatig plantverband
5 Verruimen en herprofileren sloot
6 Gemetselde keerwand met deksloof (of keerwand met voormetseling)
7 Leilindes met leiwerk
8 Dwarsparkeerplaatsen
9 Langsparkeerplaatsen

BEBOUWING DEELGEBIED 1

Woningtype A: Statige villa met aanpalend kapschuur volume

Typologie: Kapschuur volume als romp (A) met als kop (A') een statige villa. Kapschuur bevat 6 à 7 levensloopbestendige woningen; de villa bevat ca. 3 appartementen. In de oorspronkelijke situatie was het ka[pschuurgedeelte "koud"tegen de villa gesitueerd. Een architectonisch minder complexe confrontatie is de aanhechting vorm te geven door middel van een halsgedeelte of een krimp in het kapschuurgedeelte, zie foto's op deze en de volgende pagina.

Situering: Villa als hoekmarkering van Noorderdiep/Zonnedauw. Het schuurvolume ligt in parkachtig collectief groen met kleinschalige tuinterrassen. Het parkeergebied ligt aan de oostzijde van het gebouw.

Oriëntatie: de villa heeft 3 representatieve gevels met raamopeningen, de tuinen van de woningen in het kapschuurvolume liggen aan de westgevel en aan de oostgevel. De noordelijke kopgevel van het schuurvolume is voorzien van raamopeningen en wordt overhoeks uitgewerkt, zie driehoeksmarkeringen.

Bouwhoogte/kapvorm: Het schuurvolume(A) bestaat uit één bouwlaag met een groot enkelvoudig zadeldak al- of niet voorzien van een wolfseinde aan de noordzijde. De nokrichting is haaks op het Noorderdiep. De villa (A') telt minimaal en maximaal 2 hoge bouwlagen met steile bewoonbare kap; de kap is een samengesteld zadeldak, deels haaks op, deels parallel aan het Noorderdiep.

Bijzondere eisen: Daglichttoetreding via het dak van het schuurvolume door middel van dakramen in het dakvlak of loggia's/balkons als uitsparing in het dakvlak. Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Beeldreferenties woningtype A: kapschuurgedeelte



Beeldreferentie silhouet kapschuurgedeelte (wel het silhouet met wolfseinde aan achtergevel, niet de kleur van het dak)



Moderne interpretatie kapschuur met krimp



Gevraagde verhouding dakvlakken en goothoogte



Niet het dakmateriaal, wel de goede verhouding tussen goothoogte en dakvlak van het schuurgedeelte



Aanhechting van kapschuurgedeelteaan villagedeelte is goed mogelijk door midel van een krimp in het kapschuurgedeelte

Beeldreferenties woningtype A' (villagedeelte)



Oorspronkelijke bebouwing ten oosten van de beoogde locatie; de kapschuur was "koud" tegen de villa gebouwd. Dit is voor het nieuw te realiseren gebouwcomplex een complicerende factor.







Het villagedeelte dient een rijke geveldetaillering te krijgen



Voorstel nieuwbouw/herbouw Groninger herenboerderij door Lautenbach Architectuur; voorbeeld van een rijke detaillering van het voorhuis

Woningtype B; schuurwoningen

Typologie: Kapschuur volume; rijwoningen levensloopbestendig

Situering: Samen met gebouw A vormt dit schuurvolume de entreemarkering op de zuidwesthoek van het plangebied. Samen met gebouw A moet gebouw B een agrarische erf-achtige sfeer oproepen. De toegangen van de eindwoningen dienen in de kopgevel te worden gesitueerd

Oriëntatie: De voorgevel is naar het erf (zuiden) gericht. Het pand wordt overhoeks ontworpen, dit betekent geen blinde kopgevels maar voldoende raamopeningen en eventuele woningentrees in de kopgevels, zie driehoeksmarkeringen.

Bouwhoogte/kapvorm: één bouwlaag met kap in de vorm van een zadeldak, al of niet voorzien van wolfseinden. De nokrichting is parallel aan de entreeweg van het plangebied.

Bijzondere eisen/mogelijkheden: Bij dit woningtype kunnen de gevels ook geheel en al in zwart gebeitst of grijs uitlogend hout worden opgetrokken.

Beeldreferenties woningtype B:




Een geheel en al houten uitvoering behoort tot de mogelijkheden







Mogelijke geveluitwerking tuinzijde

Woningtype C: twee onder één kapwoningen

De in dit deelgebied te realiseren tweekappers moeten een landelijk en gevarieerd beeld opleveren. Wanneer de woningen projectmatig gebouwd worden, dienen de woningen een eigen expressie te krijgen door bijvoorbeeld te variëren met de kapvormen en het toepassen van verschillende baksteennuanceringen per blok van 2 woningen.

Typologie: Twee onder één kap woningen met garage

Situering: De woningen liggen langs de entreeweg van het plangebied en hebben uitzicht op een brede groenberm met laanbomen. De woningen zijn niet met de garages aan elkaar geschakeld, er is een vrij achterom.

Orientatie: de woningen liggen met de voortuinen/voorgevels op de entreeweg gericht.

Bouwhoogte/kapvorm: 1 of 1,5 bouwlaag met zadeldak. De nok van het dak ligt parallel aan de straat of haaks op de straat. Wolfseinden zijn niet toegestaan.

Bijzondere eisen: architectonische uitwerking refererend aan meer landelijke bouwvormen, zie referentiebeelden.

Beeldreferenties woningtype C





Een goothoogte op maximaal 4,5 meter (1,5 bouwlaag) draagt bij aan de landelijke verschijningsvorm van de woningen



Samengestelde kap geeft een tweekapper cachet



Een enkele nok haaks op de straat: een passend gebouwsilhouet




Tweekappers met een schuur-achtige verschijningsvorm; nokrichting parallel aan de straat

Deelgebied 2

Dit deelgebied ligt direct ten oosten van het huidige tenniscomplex. De ligging van de rijwoningen anticipeert op een mogelijke verplaatsing en herontwikkeling van het tenniscomplex tot woongebied; tussen de beide bouwblokken ontstaat dan een doorsteek naar het achterliggende woongebied. De woningen hebben een traditioneel silhouet met tuitgevels, al of niet voorzien van ezelsoren. Stijlreferentie Delftse School. Kenmerkend voor de Delftse School zijn het vrijwel uitsluitende gebruik van baksteen, brede kozijnen en uitgebouwde erkers die vaak als drager van een kleinschalig balkon worden gebruikt. De daken tussen tuitgevels, zijn hoog en steil en met pannen bekleed. De baksteengevels vallen op door het gebruik van natuursteen(achtige) elementen op constructief belangrijke punten.



Deelgebied 2

OPENBARE RUIMTE DEELGEBIED 2

1 Verharde paden als toegang achterom
2 Lage bladverliezende hagen (75 cm) langs voortuinen
3 Hoge bladverliezende hagen (180 cm) langs achtertuinen
4 “Koffers” van 3 haaks gesitueerde parkeerplaatsen (totaal 4 stuks)
5 Laanbomen tweede grootte h.o.h. 10,0 meter.

BEBOUWING DEELGEBIED 2

Woningtype A/A': rijwoningen in 2 bouwblokken van 4 woningen

Typologie: gekapte rijwoningen met verbijzondering van een tweetal hoekwoningen (A').

Situering: langs noord-zuid gerichte entreeweg van het plangebied.

Oriëntatie: Voorgevels en -tuinen zijn gericht op de ontsluitingsweg en het kleinschalige openbare parkgebiedje bij wooncomplex De Wanne. Bij de driehoeksmarkeringen wordt een overhoekse geveluitwerking gevraagd.

Bouwhoogte/Kapvorm: 2 bouwlagen met een zadeldak, afgerond met tuitgevels; nokrichting parallel aan de ontsluitingsweg. De 2 hoekwoningen (A') hebben als toekomstige hoekmarkering een 90 graden gedraaide nok, haaks op de weg.

Beeldreferenties woningtype A/A'



Niet de kleur pannen, wel de hoofdvorm



Geschikt voorbeeld behoudens het wit uitgevoerde bouwdeel

Bergingen B:
Eenlaags volumes met eenplatte afdekking of een licht hellend lessenaardak. Uitvoering in grijs uitlogend hout, potdekselwerk

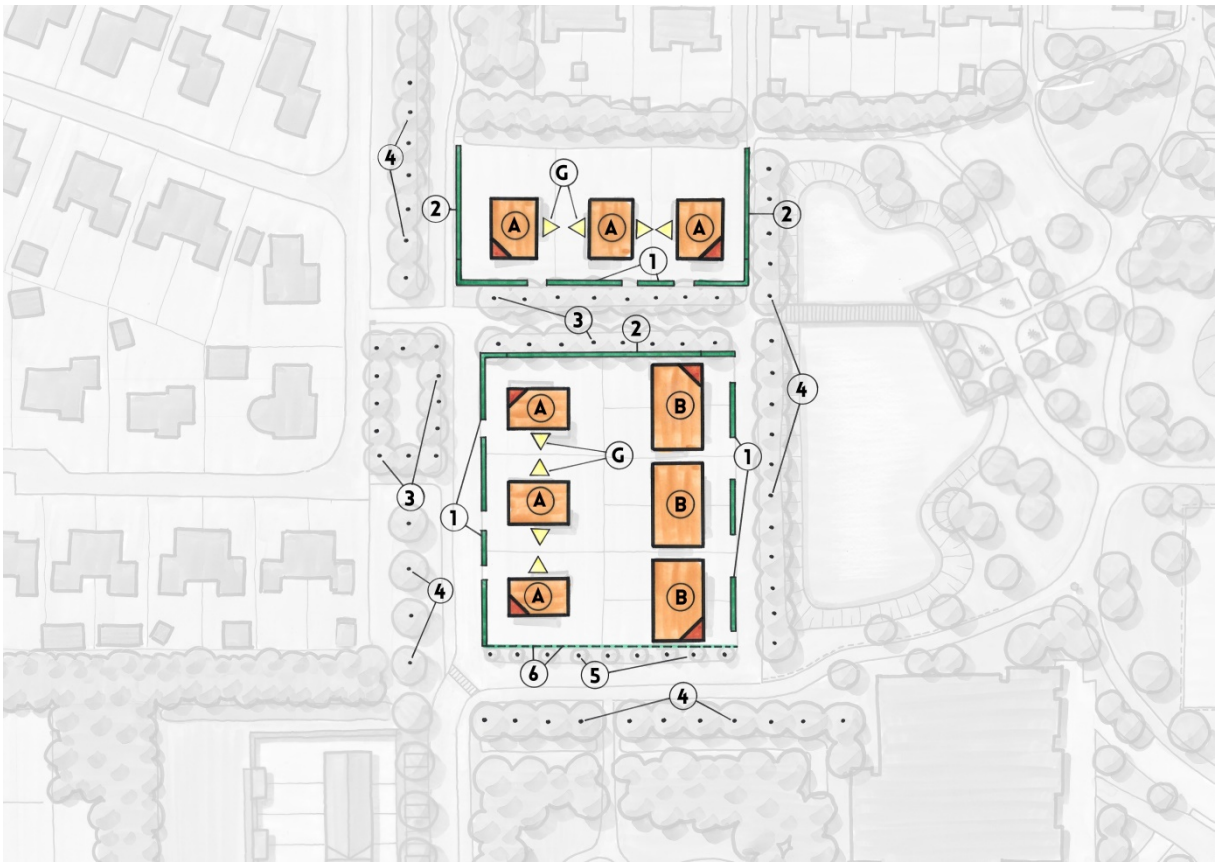




Het hout op de foto’s is onbehandeld en nieuw. Dit loogt na enkele maanden grijs uit.

Deelgebied 3

Dit deelgebied ligt ten noorden van de sporthal en ten oosten van de woonbuurt Veengras-, Veenpluis- en Veenwortelstraat. De woningen krijgen een traditioneel silhouet met stijlreferenties naar de Delftse School (jaren 50). Het silhouet is traditioneel, de gevelopmaak is modern.



Deelgebied 3

OPENBARE RUIMTE DEELGEBIED 3

1. Lage (75 cm) bladverliezende hagen langs voortuinen
2. Hoge (180 cm) bladverliezende hagen langs achtertuinen
3. Laanbomen tweede grootte in regelmatig plantverband
4. Laanbomen eerste grootte in regelmatig plantverband
5. Zuilvormige loofbomen tweede grootte
6. Klimopscherm

BEBOUWING DEELGEBIED 3

Woningtype A : Vrijstaande woningen (6 stuks)

Typologie: Vrijstaande woningen; stijlreferentie Delftse School

Situering/Oriëntatie: Gericht op het woonbuurtje rond Veengras-/Veenpluis- en Veenwortelstraat en gericht op een nieuw ontsluitingslaantje aan de noordrand van het plangebied. De de achtertuinen grenzen aan een bestaande groensingel. Bij een hoekligging dient de woning overhoeks ontworpen te worden, zie hoekmarkeringen.

Bouwhoogte/Kapvorm: 1 tot maximaal 2 bouwlagen met kap. Zadeldak, samengesteld zadeldak, schilddak of samengesteld schilddak.

Pijlmarkeringen G: deze geven de mogelijke posities van de garages weer.

Bijzondere eisen: wolfseinden en raamopeningen met historiserende roedenverdelingen zijn niet toegestaan.

Beeldreferenties woningtype A:









Moderne interpretaties van Delftse school; sobere baksteenarchitectuur met aandacht voor ambachtelijke details

Woningtype B: twee onder één kap woningen, 6 stuks

Typologie: twee onder één kapwoningen met garage, met vrije omloop naar achteren (geen geschakelde garages). Stijlreferentie Delftse School

Situering/oriëntatie: voorgevels en -tuinen zijn gericht op de vijverpartij van het centrale parkgebied. Bij de driehoeksmarkeringen wordt een overhoekse geveluitwerking gevraagd.

Bouwhoogte/Kapvorm: minimaal en maximaal 2 bouwlagen met kap. Kapvorm zadeldak parallel aan de weg, enkelvoudig zadeldak haaks op de weg, dubbel zadeldak haaks op de weg, samengesteld zadeldak.

Bijzondere eisen: wolfseinden en raamopeningen met historiserende roedenverdelingen zijn niet toegestaan.

Beeldreferenties woningtype B:

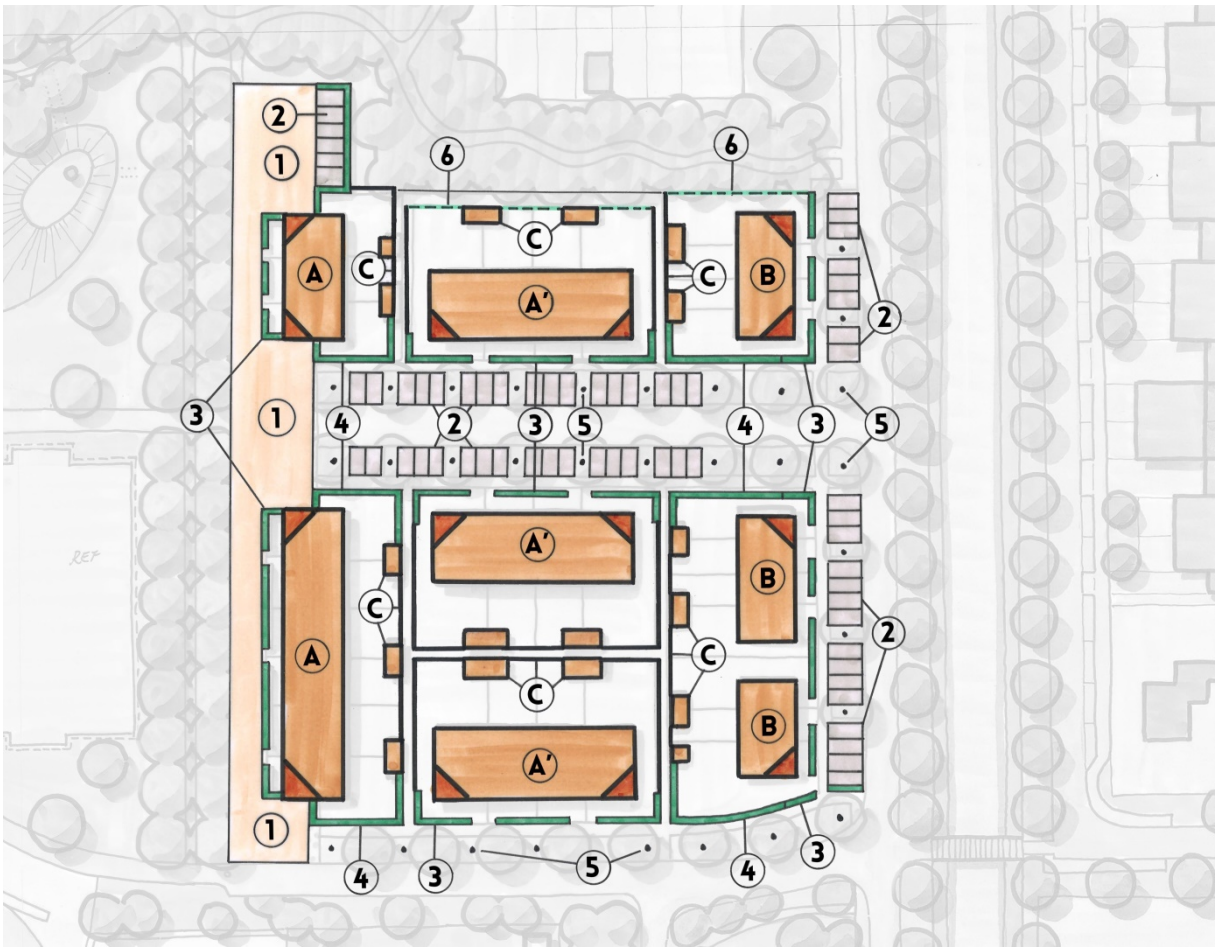




Moderne interpretaties van Delftse school; tuitgevels, abstractie van ezelsoren en staande raamopeningen

Deelgebied 4

In dit deelgebied wordt uitsluitend projectmatig gebouwd. De sfeer van dit deelgebied is licht, eigentijds, strak en modern.



Deelgebied 4

OPENBARE RUIMTE DEELGEBIED 4

1. Erfachtige verharding bestaande uit gemêleerde kleurechte elementenverharding
2. Parkeerkoffers haaks gestoken parkeerplaatsen tussen laanbomen
3. Lage (75 cm) bladverliezende hagen langs voortuinen
4. Hoge (180 cm) bladverliezende hagen langs achtertuinen
5. Laanbomen tweede grootte op regelmatige plantafstand
6. Klimoprasters (i.v.m. schaduwwerking aanpalende boomwal)

BEBOUWING DEELGEBIED 4

Woningtype A: grondgebonden levensloopbestendige rijwoningen

Typologie: Grondgebonden rijwoningen met dakopbouw of gedeeltelijk tweelaags uitvoering. Niet geheel enkellaags.

Situering: Aan de oostrand van het centrale parkgebied.

Oriëntatie: Voorgevels/entreegevels gericht naar het parkgebied en naar de respectievelijke woonstraat. Bij de driehoeksmarkeringen wordt een overhoekse geveluitwerking gevraagd.

Bouwhoogte/kapvorm: gedeeltelijk tweelaags rijwoningen. Per woning een tweede bouwlaag/dakopbouw die maximaal 70% van de footprint van de woning beslaat. De tweede bouwlaag/dakopbouw is plat afgedekt of voorzien van een lessenaardak. Bij de toepassing van een lessenaardak dient rekening te worden gehouden met de plaatsingsmogelijkheden van zonnepanelen. De dakopbouw mag aan de voorzijde van de woning uitkragen over de rooilijn van de begane grond.

Beeldreferenties woningtype A





Door de dakopbouwen wordt de individualiteit van de woningen versterkt en wordt het straatbeeld verlevendigd



Door de terugliggende entreepartijen ontstaat een mopoie overgang tussen binnenruimte en buitenruimte



patiowoningen behoren ook tot de mogelijkheden

Woningtype A’

Typologie: Tweelaags grondgebonden rijwoningen. Eventueel aan de achterzijde teruggerooide tweede bouwlaag (indien levensloopbestendig).

Situering: Langs korte woonstraten haaks op de Akelei.

Oriëntatie: Voorgevels/entreegevels gericht naar de respectievelijke woonstraat. Bij de driehoeksmarkeringen wordt een overhoekse geveluitwerking gevraagd.

Bouwhoogte/kapvorm: De tweede bouwlaagdak is plat afgedekt.

Bijzondere eisen
Variatie en levendigheid in het gevelbeeld is vereist. Dit kan tot uitdrukking komen door diversiteit in materiaalgebruik, toepassing van gemêleerde baksteen, plasticiteit in de voorgevel en/of verbijzondering van de eindwoningen.

Beeldreferenties woningtype A’



Verbijzondering eindwoningen



Plasiticiteit in de gevels toepassing van gemêleerde baksteen



Plasticiteit in de gevels en gevarieerd materiaalgebruik

Woningtype B: Grondgebonden rijwoningen/starterswoningen met lessenaardak

Typologie: Twee- of drielaags rijwoningen met lessenaardak met dakoverstek aan de hoge zijde (zijde van Akelei/Nije Daip).

Situering/Oriëntatie: de woningen liggen met hun voorzijde/entreezijde aan de Akelei; gericht op het Nije Daip. Bij de driehoeksmarkeringen wordt een overhoekse geveluitwerking gevraagd.

Bouwhoogte/Kapvorm: twee- of drielaags woningen met een tweede, dan wel derde bouwlaag onder een lessenaardak. De hoge kant van het lessenaardak komt aan de straatzijde/kanaalzijde. Het lessenaardak heeft aan de straatzijde een overstek van minimaal 1,50 meter; dit overstek wordt ondersteund door slanke stalen of houten kolommen.

Bijzondere eisen: Dakkappellen in het dakvlak zijn niet toegestaan i.v.m. de toepassingsmogelijkheden voor zonnepanelen op deze zuidwest geëxposeerde dakvlakken.

Beeldreferenties woningtype B



Impressie van het stedenbouwkundig ontwerp; overstekken van het lessenaardak op kolommen geven de woningen extra cachet; de getoonde woningen hebben een volwaardige 2e verdieping





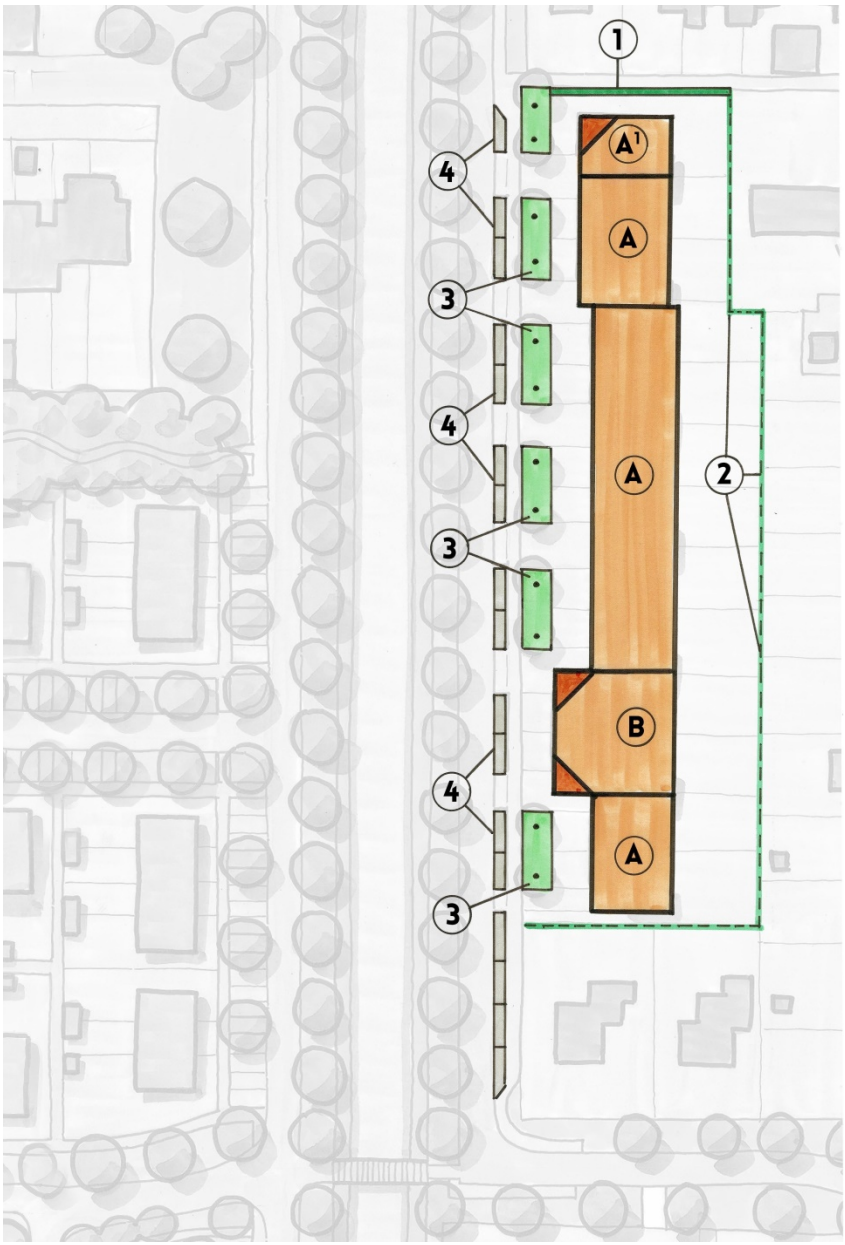
Middelhoge woningen met overstek op kolommen; deze woningen hebben geen tweede verdieping. Rechter foto: het gaat om de bouwvorm, niet om de rode kleur

Bergingen en erfscheidingen C:

Eenlaags volumes met een platte afdekking of een licht hellend lessenaardak. Uitvoering in grijs uitlogend gepotdekseld hout. Op de erfgrenzen is het gevelmateriaal van de bergingen doorgetrokken als gepotdekselde schutting van 1,80 meter hoog, zie foto's op pagina 17.

Deelgebied 5

Dit deelgebied bestaat uit 12 tweekappers en één “halve” tweekapper aan de Linnaeuslaan/Nije Daip. In de ontworpen rij is één tweekapper naar voren gerooid en voorzien van een afwijkende kapvorm. Dit is gedaan ter markering van de entree van het plangebied aan de overkant van het Nije Daip.



Deelgebied 5

OPENBARE RUIMTE DEELGEBIED 5

1. Bladverliezende haag, deels laag langs voortuin (75 cm) deels hoog (180 cm) langs achtertuin
2. Klimopscherm
3. Bloeiende bomen, 2e of 3e grootte in openbaar groenvak met gras of bodembedekkers
4. Langsparkeervakken als parkeerhavens langs Linnaeuslaan.

BEBOUWING DEELGEBIED 5

Woningtype A: twee onder één kapwoningen

Typologie: Twee onder één kapwoningen met zadeldak, door carports/garages geschakeld. Bouwstijl: sober, robuust, eigentijds

Situering: Aan de Linnaeuslaan tegenover deelgebied 4.

Oriëntatie: De woningen zijn met hun voorgevels/entreegevels georiënteerd op de Linnaeuslaan/Nije Daip. Bij de driehoeksmarkeringen wordt een overhoekse geveluitwerking gevraagd.

Bouwhoogte/Kapvorm: Tweelaags woningen met een derde laag onder een zadeldak. De nok van het dak ligt parallel aan de straat.

Bijzonderheid: De woningen woren minimaal door een carportdak geschakeld. Als optie kan aan de tuinzijde onder dit dak een berging worden gerealiseerd. Als tweede optie kan onder het dak een volledige garage worden gerealiseerd.

Beeldreferenties woningtype A





Relatief kort opeen staande tweekappers geschakeld d.m.v. carport of garage. Geen dakkapellen aan de straatzijde i.v.m. toepassing van zonnecollectoren

Woningtype A': "gehalveerde" tweekapper

Beeldkwaliteitseisen: als bij woningtype A met dien verstande dat de noordgevel van de woning samen met de straatgevel overhoeks dient te worden uitgewerkt, zie driehoeksmarkering op de tekening.

Beeldreferentie woningtype A'



Referenties woningtype A' een zogenaamde "gehalveerde" tweekappe rlinks; géén dakkapellen aan de straatzijde i.v.m. toepassing zonnecollectoren

Woningtype B : twee onder één kap woningen (2 stuks)

Beeldkwaliteitseisen: als bij woningtype A met dien verstande dat hier gevraagd wordt om een nokrichting haaks op de straat; dit kan een enkele nok zijn of een dubbele nok.

Beeldreferenties Woningtype B





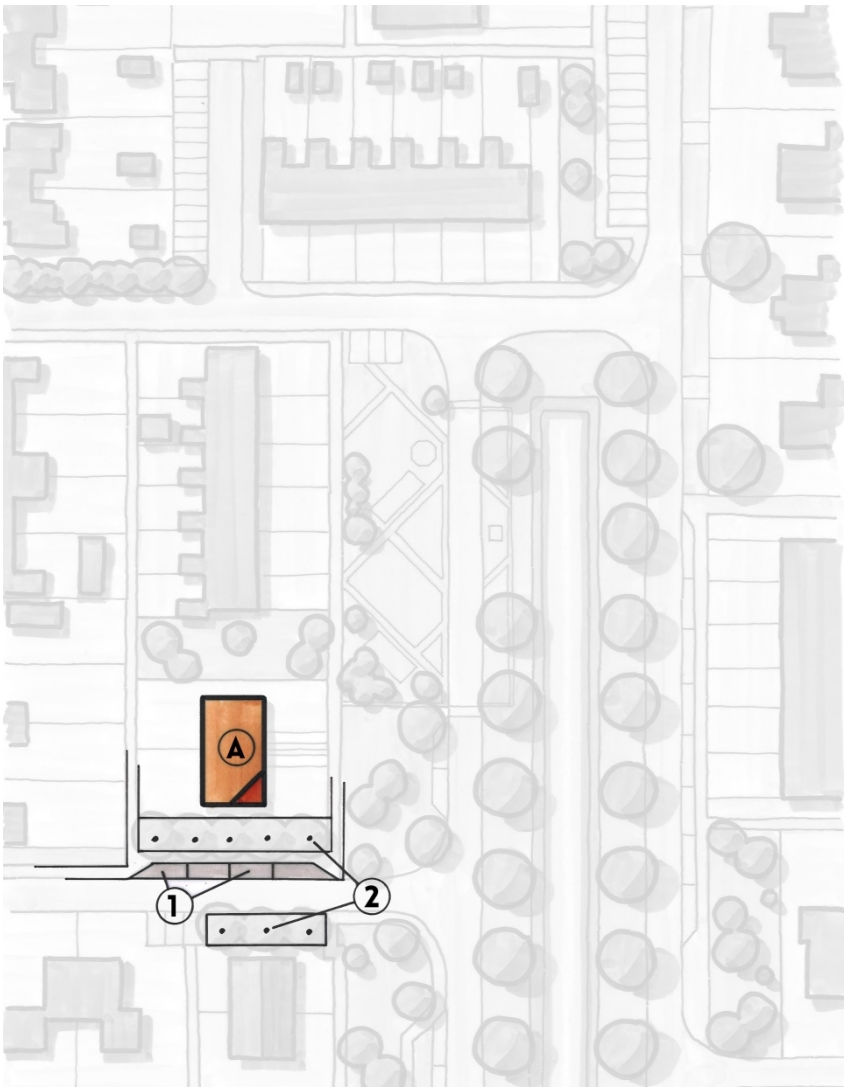




Van tweekapper B is de rooilijn naar voren geschoven en ligt de nokrichting haaks op de straat

Deelgebied 6

Dit betreft de bouw van een twee onder één kapwoning (één dubbele woning) in het noordelijk deel van het hestructureringsgebied Het Nije Daip. Voor de ligging zie onderstaand kaartbeeld.



OPENBARE RUIMTE DEELGEBIED 6

1. Nieuwe langsparkeerplaatsen, 4 stuks
2. Te planten laanbomen tweede grootte

Woningtype A: Tweekapper

Typologie: Eenvoudige twee onder één kapwoningen zonder garage. Bouwstijl: sober, robuust, eigentijds

Situering: Aan de Akelei; georienteerd op het Nije Daip

Oriëntatie: De woningen zijn met hun voorgevels/entreegevels georiënteerd op de Linnaeuslaan/Nije Daip. Bij de driehoeksmarkeringen wordt een overhoekse geveluitwerking gevraagd.

Bouwhoogte/Kapvorm: Tweelaags woningen met een derde laag onder een zadeldak. De nok van het dak ligt parallel aan de straat.

Beeldreferenties woningtype A





Sobere, eenvoudige twee onder een kap woningen zonder garage



Foto van de belendende, recent gebouwde tweekapper



Wat luxere versie

Deelgebied 7

Dit betreft het bestaande parkgebiedje ten noorden van wooncomplex de Wanne. Het parkachtige gebiedje is pittoresk en is eigenlijk een kleinschalig parkachtig arboretum, met veel bijzondere boomsoorten en struiksoorten. Centraal in het gebied ligt een vijver. Dit gebiedje wordt nu alleen gebruikt door bewoners van De Wanne. De ligging van het gebiedje is op onderstaande luchtfoto en kaartfragment in beeld gebracht. Onderzocht wordt of op een tweetal punten de nieuwe wandelroutes gekoppeld kunnen worden aan het parkgebiedje. Het gebiedje kent wat achterstallig onderhoud. De folievijver en de houten brug verdienen aandacht. Wil het parkje zijn charme kunnen behouden dan vraagt dit een intensief groenonderhoud. De referentiebeelden geven het gewenste kwaliteitsniveau van het parkje weer.



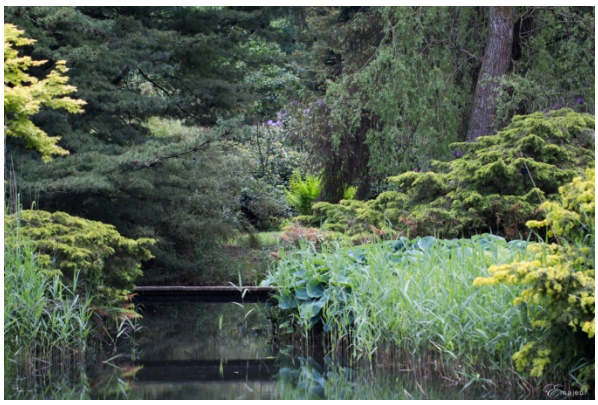


Ligging deelgebied 7



Foto huidige situatie; de folievijver en de wandelbrug verdienen aandacht qua onderhoud

Beeldreferenties parkgebiedje deelgebied 7

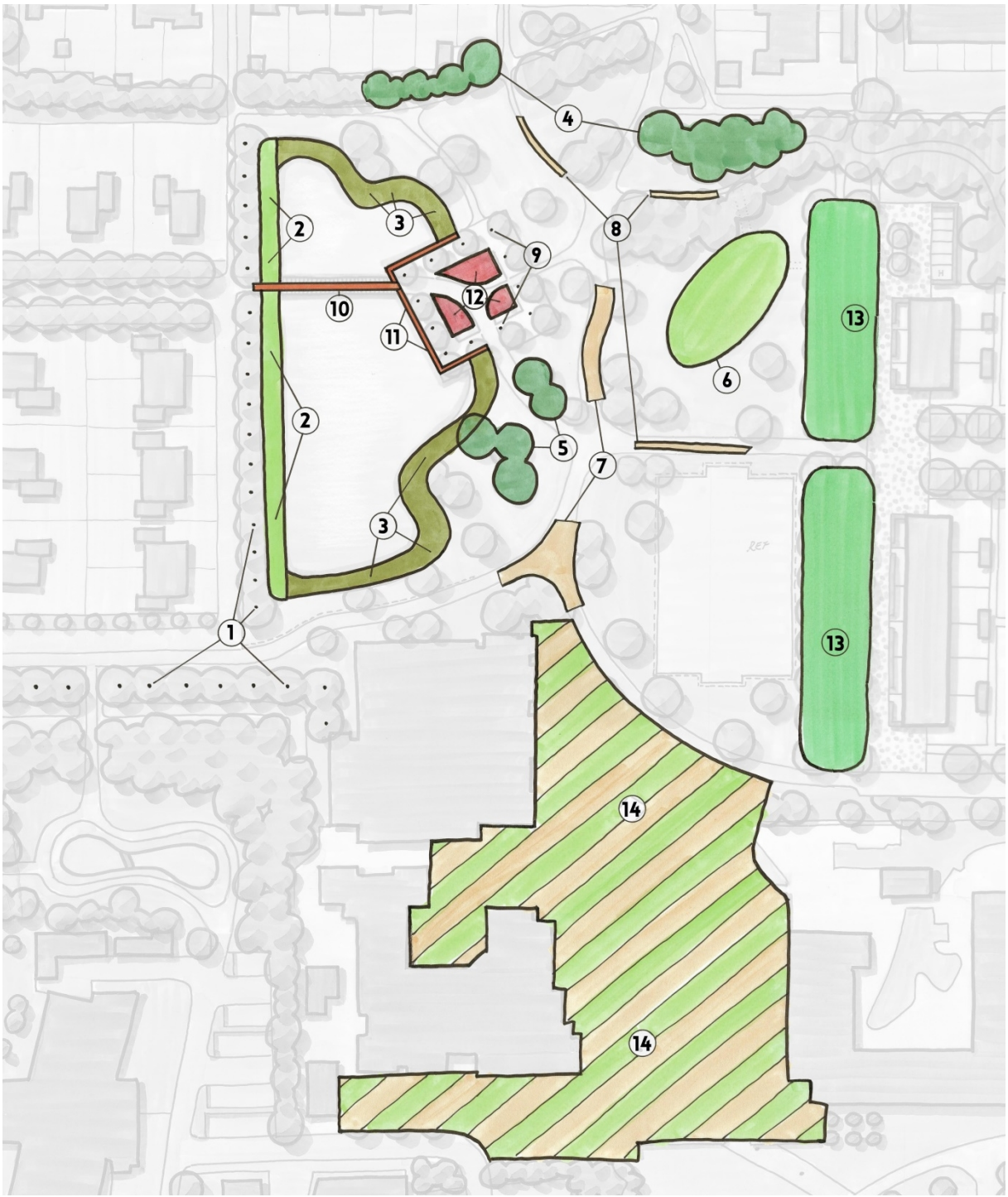






Referenties deelgebied 7; beplantingssfeer en onderhoudsniveau

Deelgebied 8

Dit betreft het centrale parkgebied tussen de nieuwe woonbuurten en het speelgebied tussen de scholen De Klister en De Poolster. Het bestaande kunstgrasveld wordt in de parkopzet gehandhaafd.



Deelgebied 8

LEGENDA DEELGEBIED 8

1. Laanbomen eerste grootte; regelmatige plantafstanden
2. Strak gemaaid oevertalud met beschoeiing
3. Natuurlijke oever met plasberm
4. Bestaande boomsingels; ondergroei half transparant
5. Nieuwe solitairbomen; parksortiment eerste en tweede grootte. Niet hoger opkronen dan 2 meter
6. Ovale speelheuvel, gras, eventueel hier herplaatsen van bestaande kabelbaan
7. Hoofdroutes in het park voor fietsers en wandelaars; 3,5 meter breed, asfalt deels zandkleurig (voet), deels bruinrood (fiets)
8. Wandelroutes; 1,5 meter breed zandkleurig asfalt of beton
9. Bladverliezende zuilbomen tweede grootte
10. Wandel- en fietsbrug, functionele breedte 2,50 m.
11. Prefab betonnen damwand met voormetseling of met betonprint
12. Spelen/verpozen nader te bepalen i.o.m. nieuwe bewoners
13. Laantje met bloeiende bomen tweede of derde grootte, regelmatig plantverband (zie ontwerptekening) divers sortiment. Eventueel hoogstam fruitbomen
14. Vergroening bestaand speelgebied (bijv. verhoogde boomeilanden met zitrand).

Beeldreferenties deelgebied 8



1 Wonen aan een straatprofiel met laanbomen



2 Strakke oever parkvijver (voorgrond)



3 Natuurlijke oever parkvijver (met plasberm)



4 Bestaande boomsingels half transparant; contact tussen bestaande woonwijk en parkgebied



5 Parkbomen als solitairs en in kleine groepen



6 Ovale speelheuvel gras



7 Hoofdroutes; fiets-wandelpad; asfalt met twee kleuren deklagen (2 meter fietsbreedte, 1,5 meter wandelbreedte)



8 Wandelpaden, zandkleurig asfalt opf beton



9 Bladverliezende zuilvormige bomen (b.v. amberbomen)



10 slanke brug voor fietsers en voetgangers richting bastion







11 Damwand speelbastion (Prefab beton met voormetseling of met steenprint(Efko))



13 Bomenweide met bloeiende (fruit)bomen oostzijde parkgebied





14 Verhoogde bomeneilanden als klimaatbuffer op het speelplein van De Klister en De Bolder