Thedemaborg, Nietap

Inspiratieboek

gewijzigd: november 2021



heijmans

heijmans

woonborg

Inhoud

Aanleiding **5**
Proces 6

Locatie en context **9**

Historie Nietap **13**
Een eerbetoon aan de Thedemaborg 15

Ontwikkeling Thedemaborg **17**
Visie 19

Stedenbouwkundige schets **21**

Wonen aan de Thedemaborg **27**
Dubbel Steenhuis en Koetshuizen | Beeldkwaliteit 31
Borgwoningen | Beeldkwaliteit 33

Poortwachter | Beeldkwaliteit **35**

Wonen op Erve Hooilande **37**
Schuurwoningen | Beeldkwaliteit 39
Boerderij-woonhuis Beeldkwaliteit 40

Colofon **41**



01 Aanleiding

De voormalige Thedemaborg en aangrenzende percelen te Nietap zijn in eigendom van Heijmans Vastgoed. Het is een historische locatie in een authentiek Drents dorp gelegen tegen de grens van Groningen. Aangrenzend op het eigendom van Heijmans Vastgoed heeft ook de woningcorporatie Woonborg een perceel grond in het bezit. Beide partijen hebben de wens om gezamenlijk tot een integrale en hoogwaardige ontwikkeling van het gebied te komen.

De ontwikkelende partijen zijn samen met de Gemeente Noordenveld een proces gestart waarin co-creatie en vroegtijdige lokale participatie centraal staat. Alle stakeholders zijn vanaf het begin betrokken en uitgenodigd om mee te denken over de ontwikkelrichting voor het gebied. Dit om te komen tot een gedragen en relevante ontwikkeling voor Nietap en haar inwoners.

Uniek in het ontwikkelproces is de toepassing van applied gaming. Heijmans Vastgoed heeft eind 2017 met de publieke en private stakeholders de game Redesire gespeeld. Door middel van de game zijn belangen en verlangen verbonden en uitgangspunten voor de ontwikkeling geformuleerd. Deze zijn vastgelegd en reeds gepubliceerd in een Gamelog.

In combinatie met de bevindingen uit de door de woningcorporatie Woonborg gehouden enquête onder de inwoners van Nietap, vormen de resultaten uit de game Redesire de basis voor de ontwikkelrichting van het gebied. Deze ontwikkelrichting is in nauw overleg met de Gemeente Noordenveld verder uitgewerkt in dit inspiratiedocument.

Wij hopen dat u ons enthousiasme voor het voorliggende plan deelt en met ons én onze partners de volgende stap gaat zetten naar daadwerkelijke realisatie.

Ondertekening

Heijmans Woningbouw Noord & Woonborg

< Foto genomen vanaf de voormalige Thedemaborg kijkend naar de J.P. Santeeweg

Proces

Woonborg beoogt een ontwikkeling van 12 sociale huurappartementen aan de Thedemalaan

Overleg met buurtschap Nietap

Woonborg haakt aan bij de planvorming van de Thedemaborg. De beoogde ontwikkeling aan de Thedemalaan moet integraal met de Thedemaborg worden ontworpen. Bovendien dient de inpassing het dorpse karakter van Nietap te respecteren.

2016 | De wens

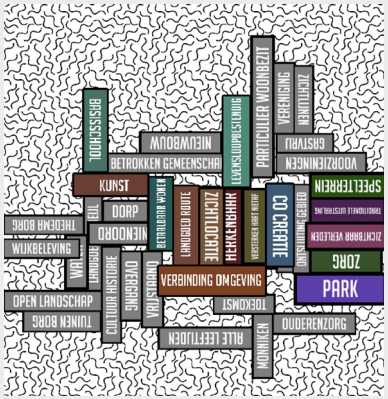
De gemeente Noordenveld heeft de wens om de Thedemaborg te activeren. De grond is in bezit van Heijmans.



11-2017 | Ontwikkelgame met stakeholders







Aanwezigen: Gemeente, kunstenaars, buurtschap Nietap, ontwikkelaars en makelaars

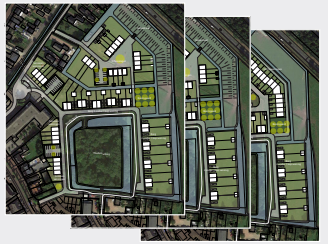
Conclusies:

- Locatie weer onderdeel van centrum laten zijn Nietap.
- Ontsluiting gerealiseerd via centrum. Dit bevordert leefbaarheid en de sociale cohesie
- Ontwikkelen in verbinding en context omgeving.
- Thedemaborg als stepping stone cultuurlandschappelijke route van en naar landgoed Nienoord.
- Bouwen voor jonge gezinnen, starters en senioren.

04-2018 | Schetssessie en excursie







Resultaten van de sessie

- Ontwikkeling openbare route over borg.
- Aandacht overgang openbaar/ prive voor en achter.
- Niet bouwen op borg, maar aan weerszijden
- Differentiatie woningbouw op basis van cultuurhistorie,
- Geen reguliere woningbouw.
- Uitzoeken geluidshinder
- Afstemmen met Woonborg over het programma.

Terugkoppeling Wethouder

Info bijeenkomst

10-2018 | Maquetteworkshop



Uitgangspunten heroverwegen. De hoeveelheid woningen moet worden afgestemd op het dorp. Het moet bovenal een uniek woonmilieu zijn. In een maquetteworkshop stelt de gemeente, ontwikkelaar en stedenbouwkundige een losser opgezet plan samen.

12-2018 | Voorlopig ontwerp







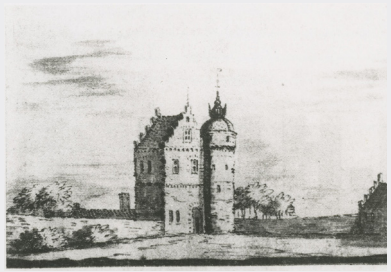
Op basis van de laatste workshop is de luchtigere variant met 38 woningen uitgewerkt tot een nieuw plan.

- Verkaveling van de Thedemaborg is enthousiast ontvangen door het team en de gemeente Noorderveld.
- Het voorstel wordt voorgelegd aan de wethouder en stedenbouwkundige van de gemeente Noordenveld met de intentie om verdere stappen te gaan zetten met dit plan.

01-2019 | Inspiratieboek

Heijmans en Woonborg stellen een inspiratieboek op om het proces te bundelen, te inspireren en de ruimtelijke kwaliteit en ambitie van het project over te brengen.





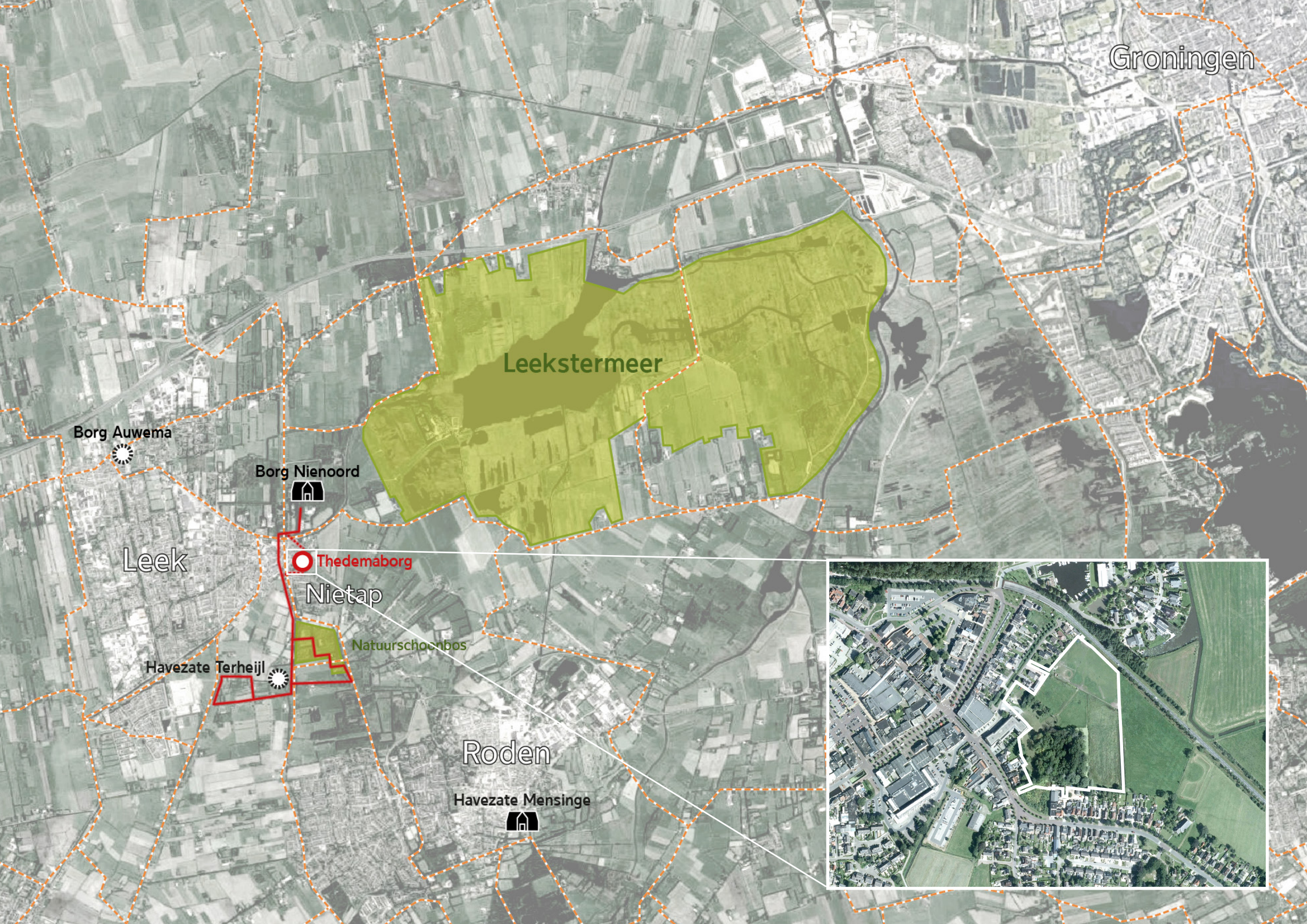
Voorbesluit naar de raad



11-2019
Informatiebijeenkomst georganiseerd voor de inwoners van Nietap.

2020-2021
Nadere afstemming met Regio Groningen-Assen en de Provincie om tot gedragen plan te komen.

11-2021
Presentatie van definitief stedenbouwkundigplan aan omwonenden.


Groningen
Leekstermeer
Borg Auwema
Borg Nienoord
Leek
Thedemaborg
Nietap
Natuurschoonbos
Havezate Terheijl
Roden
Havezate Mensinge

02 Locatie en context

Het dorp Nietap en de locatie

Nietap kent een rijk verenigingsleven. Onder de bevolking heerst een sterke verbondenheid met elkaar en met het dorp. Dit in combinatie met de centrale ligging, een weids landschap en aanwezige voorzieningen maakt Nietap een aantrekkelijke woonomgeving. Het in eigendom van Heijmans Vastgoed zijnde gebied (ca. 3.5 hectare) in Nietap is gelegen achter het centrum. Aan de noordwestzijde is het begrensd door de Thedemalaan, aan de noordoostzijde door de Hooilanden en aan de zuidzijde door lintbebouwing aan de J.P. Santeeweg. Het staat lokaal bekend als de Thedemaborg locatie. Vroeger stond hier de Thedemaborg. Thans resteren alleen nog de fundamenten en zijn de grachten nog waarneembaar in het landschap. De tuinen zijn al lange tijd geleden verdwenen en omgevormd tot grasland. Waar de Thedemaborg in een ver verleden het centrum van het dorp vormde is het nu een verborgen locatie waar de huidige lintbebouwing met de rug naar toe staat.

Thedemaborg

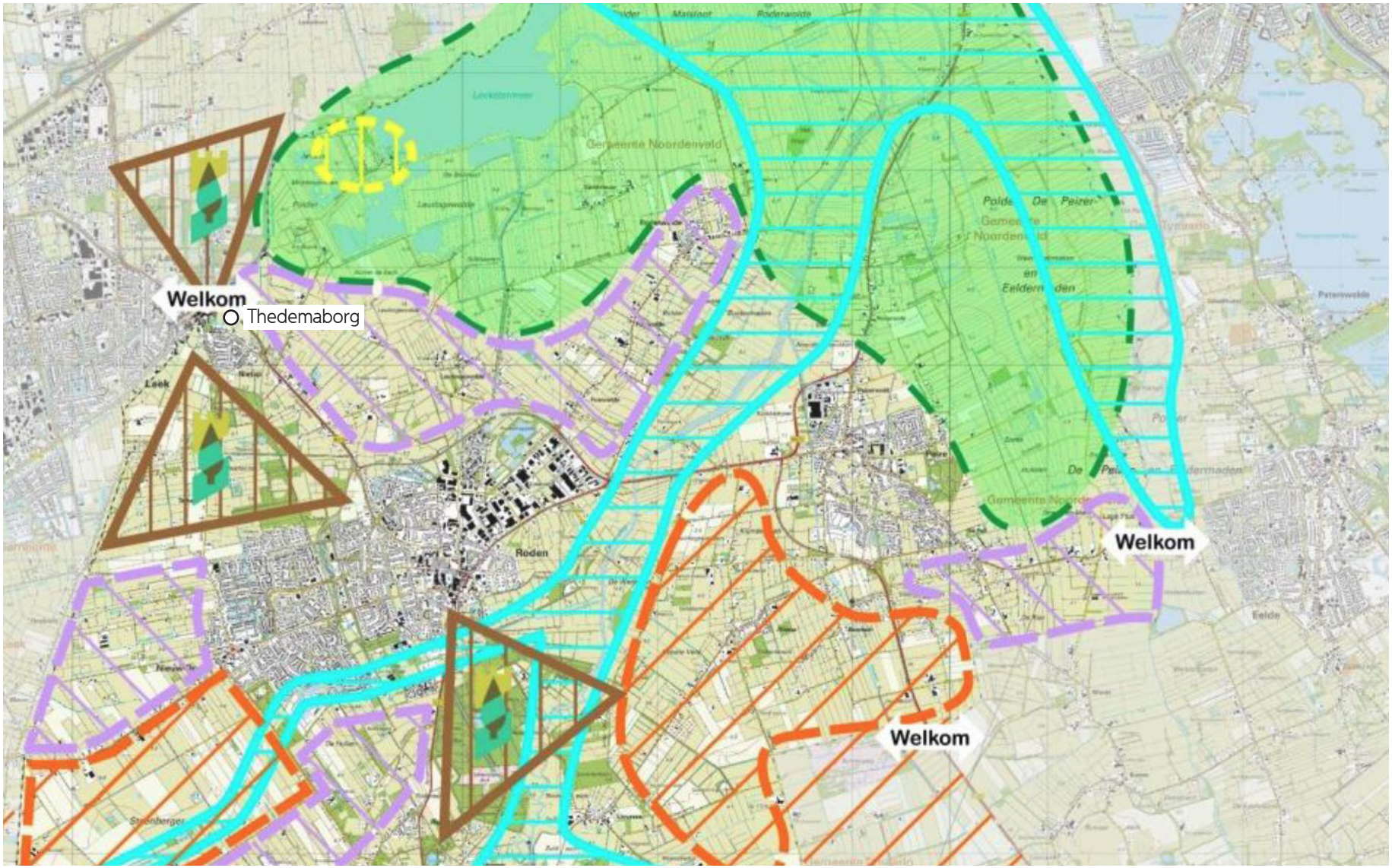
De Borg is inmiddels overgenomen door de natuur, Het steenhuis uit 1450 heeft plaats gemaakt voor een dichte groep van grote volwassen bomen. De watergangen vormen de fysieke overblijfselen van de Borg en kennen een grillig en natuurlijk voorkomen. Het bos en de watergangen vormen de natuurlijke relicten van de Borg. Het toegankelijk maken van deze plek zonder het natuurlijke karakter aan te tasten is een kans om het historische verhaal van Nietap opnieuw te vertellen. Met de nabijheid van Borg Nienoord als toeristische trekpleister kan de Thedemaborg op worden genomen als natuurlijkere en rustigere tegenhanger.

Context beleid

Voor een bijdrage om de borg te herstellen kan aanspraak worden gemaakt op een subsidie. Dit vereist echter maatwerk en is op basis van een projectplan. Voor het verder bepalen van de woningvraag wordt rekening gehouden met de Woonvisie van de gemeente Noordenveld. (Woonvisie, een tussenbalans 2006). Voor het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan archeologische en cultuurhistorische waarden vastgelegd. In een dialoog met de gemeente Noordenveld wordt verder verkend hoe de ontwikkeling kan worden ingepast zonder de cultuurhistorische waarde van de plek aan te tasten



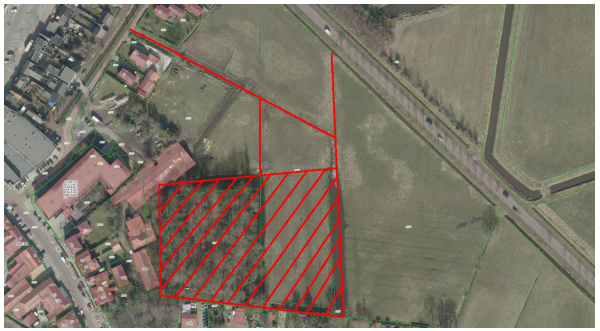
Huidige staat van de Thedemaborg


Welkom
Thedemaborg
Welkom
Welkom
Roden
Leek
Beekdalgebied
Natura 2000 gebieden
Agrarische gebieden
Gemengde gebieden
Recreatiegebieden
3 eenheid landgoederen Mensinge-Terheyl-Nienoord
UNESCO
Landgoed
Welkom
Entrees
Natuurlijk Samen Doen

Visie Gemeente Noordenveld op de Thedemaborg
In het ruimtelijk kader voor de Thedemaborg, opgesteld door de gemeente Noordenveld, is al het een en ander opgenomen. Zo is een kansen- en knelpuntenkaart opgesteld, waarin de historische entree van de Thedemaborg is te herstellen binnen de thema's groen, blauw en rood. Het beleefbaar maken van het terrein voor bewoners, bezoekers is belangrijk. Formele poorten zijn op een bijzondere manier herkenbaar door groen (boomgroep, landart) of blauw (gracht, fontein) of grijs (bestrating). De poorten hebben een historische verwantschap maar zijn verschillend in markering. Ze zijn uniek en kunnen alleen op deze plek staan. Ze doen recht aan de cultuurhistorische en geschiedkundige waarden en versterken daarmee de oriëntatie op het landgoed. De verwantschap komt terug in een familie van vormgeving en of materialen.

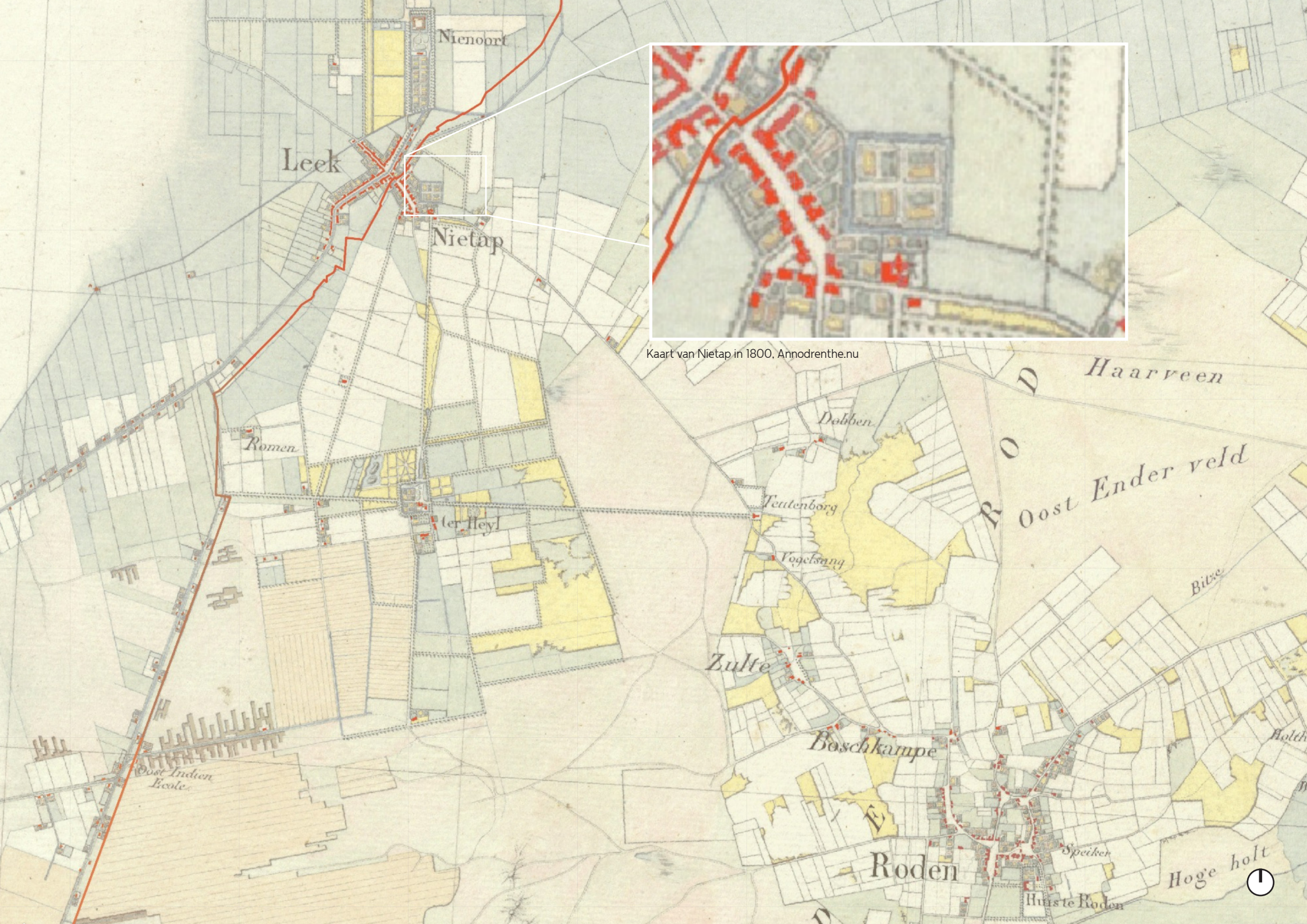
Geluid N372
De nabijheid van de N372 zorgt voor een geluidscontour over een deel van het plangebied. Hiermee is rekening gehouden in de planvorming, ook zijn er metingen en berekeningen waar verderop in de bundel naar wordt verwezen.

Bestaande ontwikkelingen
Aan de J.P. Santeeweg is het woningbouwproject locatie Rottinghuis gerealiseerd. Er is een nieuwe ontsluiting via de J.P. Santeeweg gefaciliteerd waar dit plan op aan kan haken. Tevens wordt er met vier woningen een eerste voorkant gemaakt aan de voormalige Borg. De Borg wordt niet langer ontkend en wordt zo langzamerhand opgenomen in het weefsel van Nietap.


Bomengroepen en de watergangen als relicten van de Borg.


Woningbouwproject, locatie Rottinghuis, B+O architecten

< Fragment uit de kaart van het buitengebied, Omgevingsvisie Noordenveld 2030



Kaart van Nietap in 1800, Annodrenthe.nu

03 Historie Nietap

Nietap

Nietap ligt in de provincie Drenthe en grenst direct aan het Groningse Leek. Het is een echt grensdorp. Nietap heeft zijn bestaan te danken aan het feit dat de jonkers van Nienoord zeggenschap hadden over Leek. Echter hun macht reikte niet verder dan de beek de Lek, de grens met Drenthe. Als gevolg hiervan ontstonden in het huidige Nietap enkele gelegenheden waar het (in Leek verboden) borreltje kon worden gedronken. Men ging naar de 'Nije Tap', zoals de eerste herberg hier heette. Deze naam is daarna overgegaan naar die van het dorp. Tot op de dag van vandaag vormen de horecavoorzieningen in het dorp de basis voor het sociaal en cultureel leven in Nietap. Door geleidelijke uitbreidingen aan de zuidkant is Nietap de laatste vijftig jaar van een lintdorp veranderd in een komdorp. Samen met Terheijl kent het zo'n 1100 inwoners.

Thedemaborg

Rond 1450 werd de Thedemaborg gebouwd door de burgemeestersfamilie Thedema. De nog aanwezige gracht herinnert hieraan. Nietap kende een weg in zuidelijke richting dat het dorp verbond met de uithof Ter Helle. De uithof werd later de havezate Huize Terheijl. In 1853 werd Huize Terheijl verkocht en afgebroken. Het veen in het ten zuiden van Nietap gebied was aanleiding tot een eeuwenlange grensstrijd tussen de verschillende verveners: de heren van Nienoord en de monniken, en later de familie Thedema.

Bron: Historische vereniging Nietap

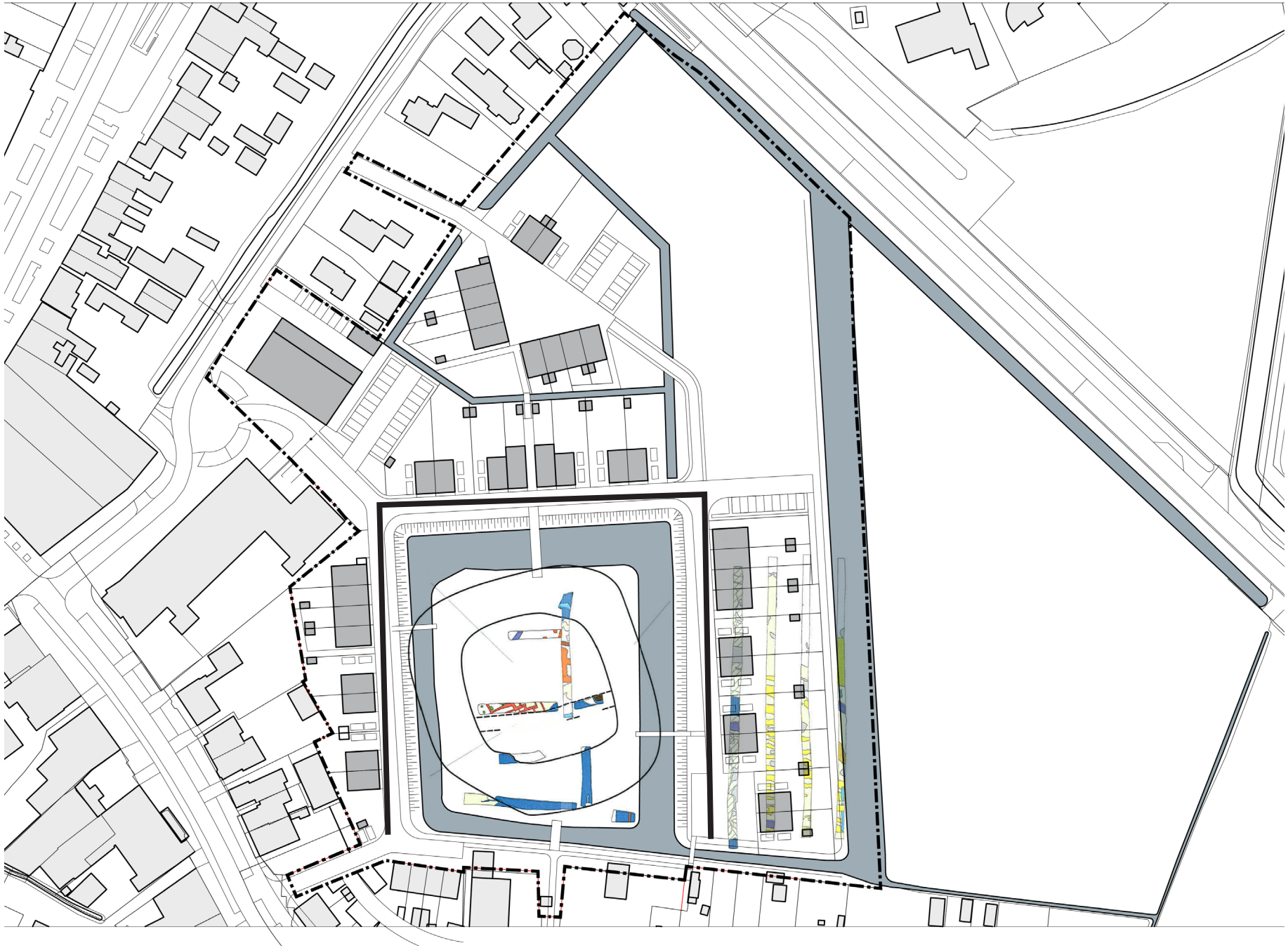
< Kaart van Nietap in 1800, Annodrenthe.nu



Vanaf de Thedemalaan richting het achterliggende agrarische gebied is nog een stuk onverhard pad aanwezig. Met daarlangs een aantal oudere bomen. Dit betreft een nog overgebleven deel van de historische structuren in het gebied.



Thedemaborg in 1622



03 Een eerbetoon aan de Thedemaborg

De Thedemaborg is een cultuurhistorische locatie met potentie. Het activeren van deze nu nog achtergelegen plek biedt kansen voor natuur, recreatie, cultuurhistorie en wonen. Dit plan poogt een optimale balans tussen deze verschillende ambities te smeden. De locatie is in 2009 grondig onderzocht door ARC in opdracht van de gemeente Noordenveld. Dit onderzoek spreekt over twee terreindelen: het borgterrein (westelijk) en het voorterrein (oostelijk).

Op het Borgterrein stond het steenhuis, maar was zelfs daarvoor bewoond in de Erf/bewoningsfase. In de onderstaande tijdlijn is zichtbaar hoe het grachtenpatroon en inrchting meerdere malen geheel is herzien. Afzonderlijk is dit terrein als behoudenswaardig beschouwd.

Het voorterrein is daarentegen nooit bebouwd en werd later in de 17e eeuw als tuin bij het borgterrein betrokken. Dit deel is afzonderlijk niet als behoudenswaardig beschouwd.

Op de linkerpagina is het proefsleuven-onderzoek op het voorstel gelegd. In het plan is het waardevolle Borgterrein met zijn oude fundamenten en grote bomen in ere gelaten en omlijst met woningen. Bovendien wordt het Borgterrein toegankelijk gemaakt voor bewoners en recreanten.

Fase 1:
Erf/bewoningsfase



Thedemaborg Voorterrein

Erf/bewoningsfase op terrein van de Thedemaborg Vondst kogelpot-aardewerk in laat-middeleeuwse sloot.

Fase 2:
Het ontstaan van de Thedemaborg





Thedemaborg Voorterrein

De vroegste fase van de Thedemaborg uit de periode midden 15e eeuw tot begin 17e eeuw.

Fase 3:
Uitbreiding terrein



Thedemaborg Voorterrein

De vroeg 17e eeuwse uitbreiding, waarbij de gracht is gedempt en een groter terrein werd omgracht.

Fase 4:
Sloop van de Thedemaborg





Thedemaborg Voorterrein

De situatie vanaf het midden van de 18e eeuw, De Thedemaborg werd gesloopt. De grachten uit fase 3 zijn nog deels aanwezig.

Heden:
Overwoekerde Thedemaborg





Thedemaborg Voorterrein

Het borgterrein is nu een ontoegankelijk eiland met grote oude bomen. Het voorterrein is nu een weiland.

Plan:
Thedemaborg een eerbetoon





Thedemaborg Voorterrein

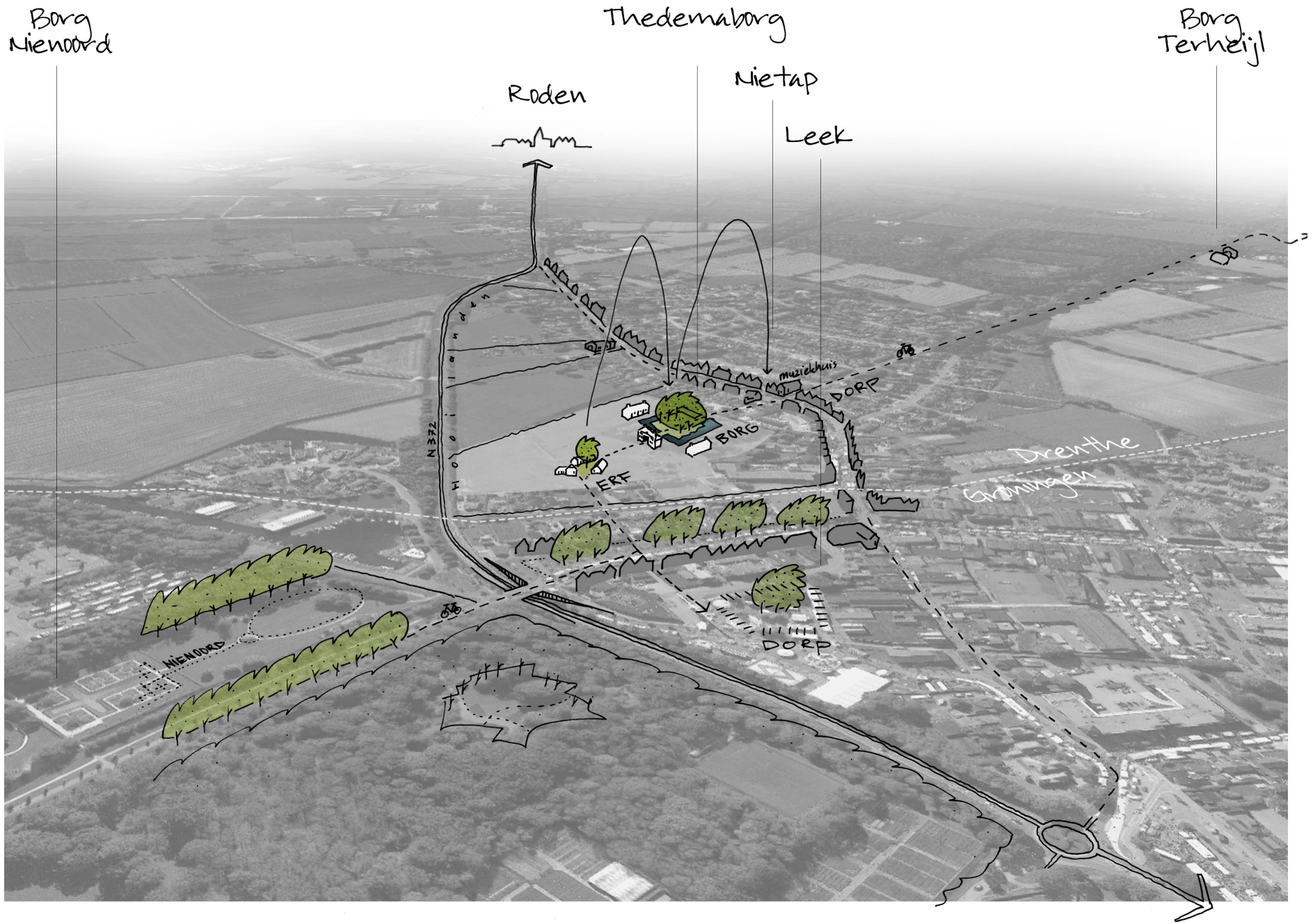
Het nieuwe plan omlijst het meest waardevolle deel van de historie van de borg. De Thedemaborg maakt weer deel uit van Nietap.

1400 1500 1600 1700 1800 2020

< Het proefsleuven-onderzoek geprojecteerd op het Plan Thedemaborg

04 Ontwikkeling Thedemaborg




Borg
Nienoord
Thedemaborg
Borg
Terheijl
Roden
Nietap
Leek
muziekhuis
DORP
BORG
ERF
N372
Drenthe
Groningen
NIENOORD
DORP

04 Visie

Activeren van de Borg

De voormalige Thedemaborg ligt tussen de Borg Nienoord en de voormalige Havezate Terheijl. Nienoord is een toeristische trekker met een museum, bioscoop en zwembad. Terheijl ligt in het natuurschoonbos en is een gewilde plek voor natuurliefhebbers. De Thedemaborg fungeert als nieuwe cultuurhistorische plek tussen deze twee recreatieve polen. Er wordt opnieuw betekenis gegeven aan de Thedemaborg door nieuw programma toe te voegen. Op de plek kunnen buurtbewoners, kunstenaars, kleine festivals of een timmerdorp organiseren. Deze tussentijdse activiteiten kunnen het draagvalk vergroten, bovendien wordt het Borgterrein voorbereid op de nieuwe invulling/aanpak. De borg wordt een openbare plek waarvan het verleden weer zichtbaar is. Het toegankelijk maken en het opschonen van de locatie is hiervoor een voorwaarde. Vervolgens wordt door middel van een doorsteek naar de Thedemalaan en de J.P. Santeeweg een cultuurhistorische route gevormd die de Borgen met elkaar verbindt.

Een interne dorpsroute

De route faciliteert een verbinding die de dorpen Leek en Nietap informeel met elkaar verbindt. Langs de route wordt betekenis geven aan twee plekken: het Erf en de Borg. De nieuwe Erf- Borg - Dorp-route is de basis voor het nieuwe plan. Het nieuwe woonprogramma zorgt voor ogen op de borg en creëert hierdoor een sociaal veilige route. Vanaf de J.P. Santeeweg komt een doorsteek naar de voormalige Thedemaborg. In een open carrévorm staan hier losse woningen om de natuurlijke Borg gepositioneerd. Via een doorsteek wordt Erve Hooilanden betreden. Het gaat om een los opgezet boerenerf met woningen die als het ware refereren aan schuren. Door de weg te vervolgen loopt men naar het centrum van Leek. Op de schaal van het dorp ontstaat zo een interne en informele dorpsroute.

< Concept op hoge schaal in vogelvluchtperspectief



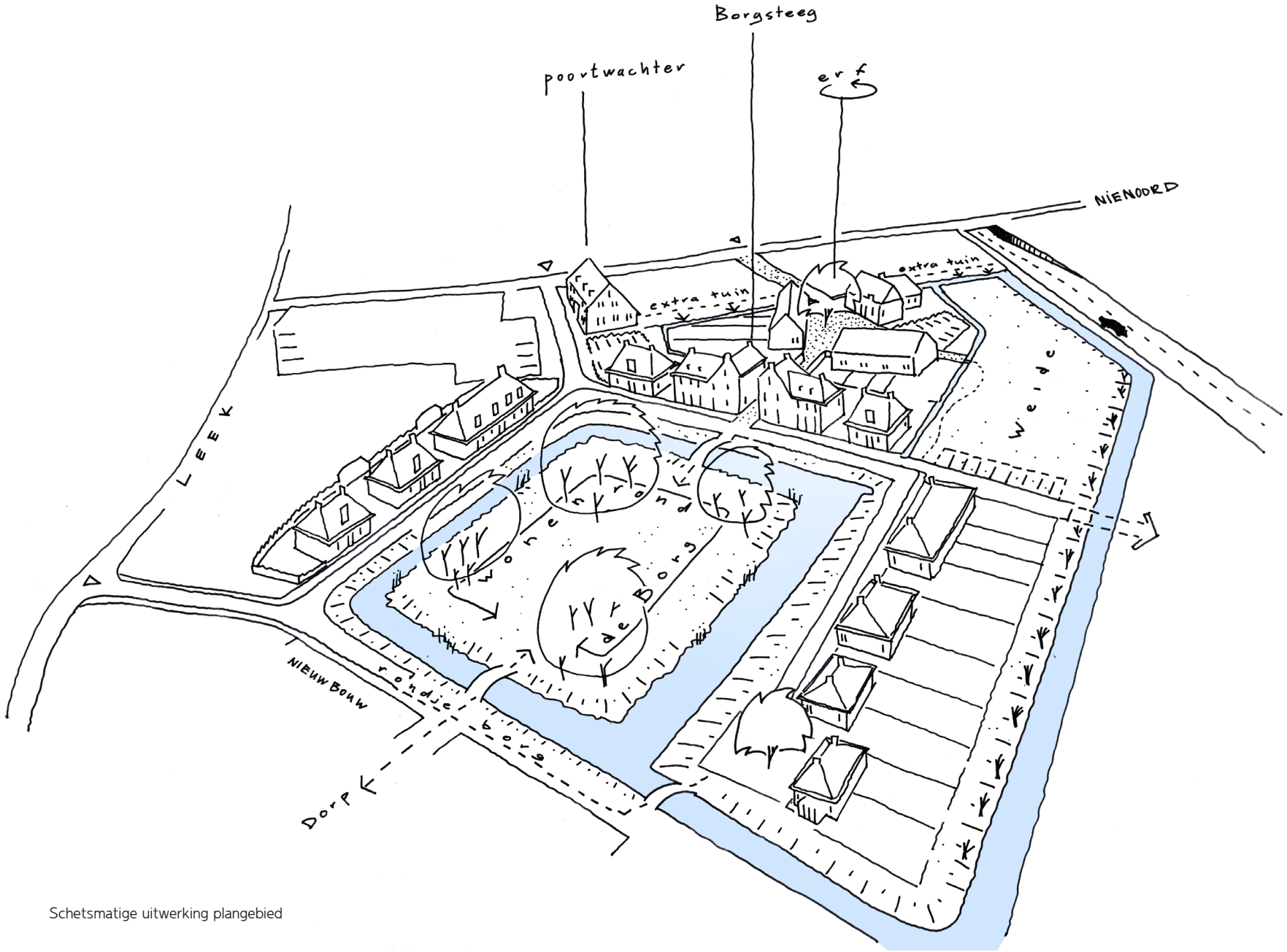
Uithof Terheijl



Borg Nienoord trekt jaarlijks 120.000 bezoekers met het zwemkasteel, museum en wandelaars



Borg met hoofdgebouw en koetshuis



Schetsmatige uitwerking plangebied

05 Stedenbouwkundige schets

Opzet
De Borg behoudt zijn natuurlijke karakter. Het behouden van de grote bomen op de borg zorgt voor een hoge groene pruik die zichtbaar is vanaf de rondweg.

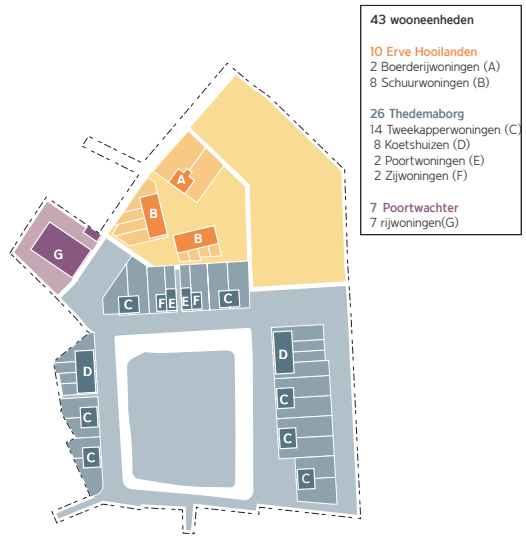
Door de locatie op te schonen en een aantal halfverharde paden aan te leggen met kleine houten bruggetjes ontstaat een verblijfsplek voor de buurt. De oude toegangsweg van de Thedemaborg wordt openbaar toegankelijk gemaakt en verbindt opnieuw de borg met het oude dorp. Door niet op de borg zelf te bouwen, omarmt de bebouwing als het ware de locatie. Dit zorgt voor een besloten en dorps karakter. Het ensemble om de borg beschikt over een hoger volume met lagere flanken. Dit hoofdgebouw is een knipoog naar het voormalige steenhuis op de borg. Het hoofdgebouw beschikt over een poort die toegang geeft tot het achtergelegen erf. Deze poort staat in de as van de oude toegangsweg van de Thedemaborg.

Het erf bestaat uit drie volumes rondom een grote boom. Ze vormen samen een klein collectief woongemeenschap. De beleving van een boerenerf wordt zo gecreëerd. Rondom het erf ligt een grote groene weide die twee functies vervult. Ten eerste geeft het ruimte aan het dorpse leven door er grazers in de vorm van schapen of paarden te houden. Daarnaast bewaakt de weide het open zicht op de Borg. Een geluidswal tegen het verkeerslawaai is overbodig door de ruime maatvoering van de weide. Het nieuwe woonmilieu aan de Thedemaborg geeft Nietap een gezicht naar de Thedemaborg. Om de bestaande woningen aan de Thedemalaan goed aan te laten sluiten op de ontwikkeling valt te denken aan een verbreding van de aangrenzende sloot en kunnen achtertuinen eventueel worden vergroot.

Rondje Borg
De woningen worden ontsloten door een verharde weg rondom de borg. Aan de zuidkant is deze niet toegankelijk voor autoverkeer. Wel kan gedacht worden aan het aanleggen van een voetpad. Hiermee worden kleine ommetjes en een rondje Borg mogelijk.

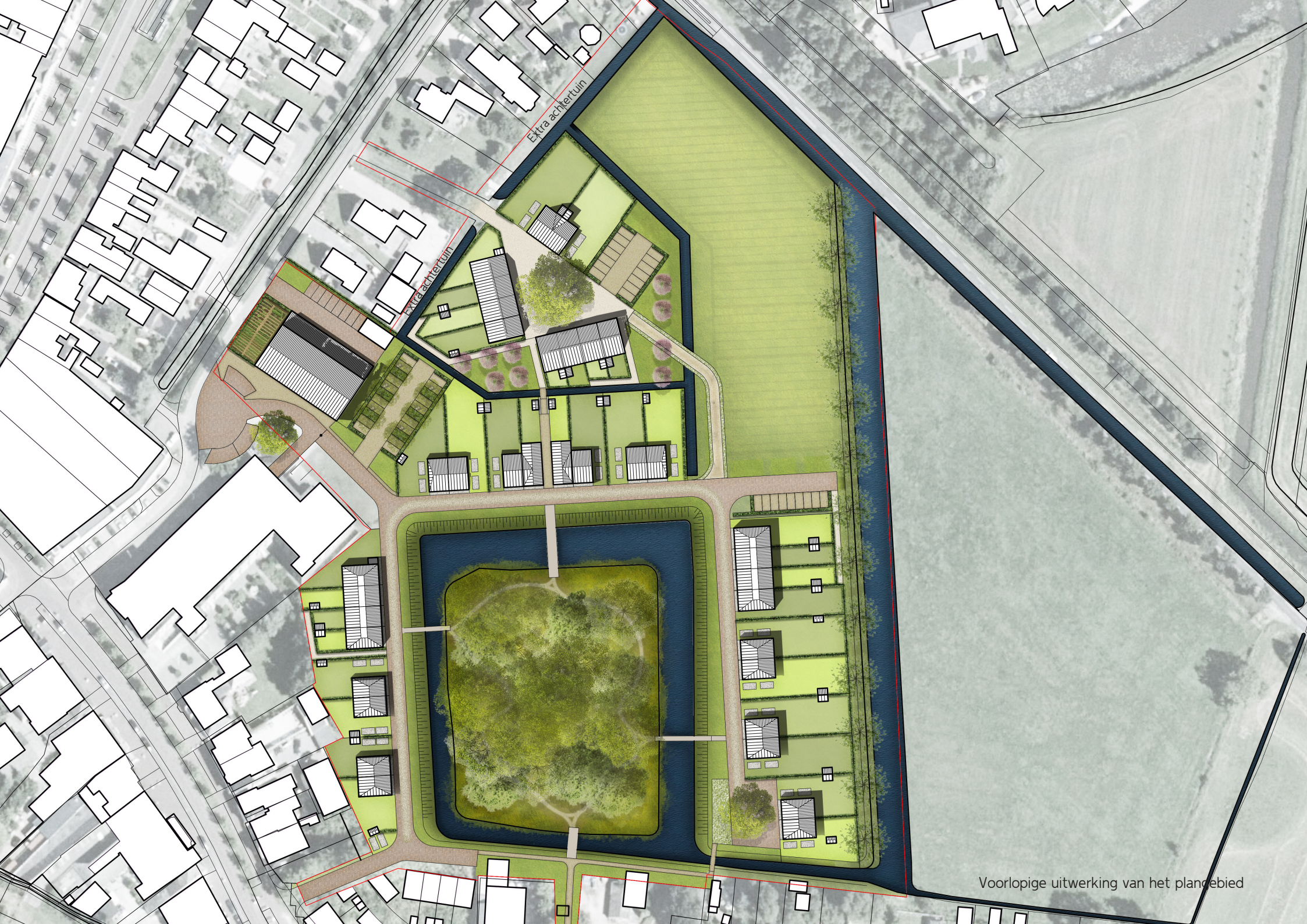
Drie woonsferen
De ontwikkeling bestaat uit 3 woonsferen:
Thedemaborg: verschillende statige borgwoningen rondom de groene borg. Een hiërarchische compositie met een knipoog naar het verleden. Een steenhuis met twee koetshuizen, In de vorm van rijwoningen en 2^1 kappers. Het zijn gemetselde volumes met karakteristieke elementen als bijvoorbeeld een schoorsteen.

Erve Hooijlanden
Een woonerf met grondgebonden rijwoningen in grotere losstaande volumes, de ‘schuren’. Met daarnaast een 2^1 kap volume; als het ware de boerderij. De losstaande volumes die contrasteren door kleurgebruik met de gebouwen aan de borg. Het erf beschikt over een uniform grondvlak met een grote boom in het midden.



schetsmatige weergave plangebied





Voorlopige uitwerking van het plangebied

Twee kleine collectieve boomgaarden bieden ruimte voor spelende kinderen of het verbouwen van groente en fruit.

Poortwachter
Entree van het borgterrein. Woonborg ziet hier graag seniorenwoningen. De rijwoningen (het woonblok) wordt qua architectuur afgestemd op de borgwoningen.

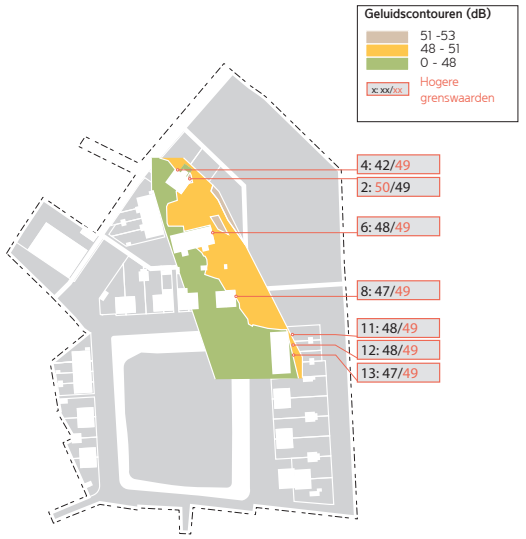
Routing en parkeren
Erve Hooilanden wordt via de Thedemalaan ontsloten. De Thedemaborg en de Pootwachter ontsluiten via de J.P. Santeeweg. Het autoluwe karakter van beide gebieden wordt zo bewaard. Tussen de twee sferen is een langzaam verkeersroute opgenomen. Parkeren gebeurt op eigen erf of in de vorm van kleinschalige parkeerhofjes. Hierdoor staan er geen auto's in het zicht en is de Borg gevrijwaard van obstructies.

Uitgeefbaar
27,5% (10.662 m2) van het totale plangebied (19.100 m2) is uitgeefbaar. Tevens wordt er 2.225 m2 water aan het plangebied toegevoegd om te compenseren voor het nieuw bebouwd oppervlak van de ontwikkeling.

Geluid
In een geluidsadvisering van 18 november 2018. is het opgemeten verkeerslawaai getoetst aan het stedenbouwkundig plan.
Resulterend zijn er geen aanvullende geluidswerende maatregelen vereist voor de woningen.

Klimaatbestendigheid
Wateroverlast door hevige buien staat volop in de belangstelling. De riolering kan dergelijke zware regenbuien niet verwerken. Daar komt bij dat het verharde oppervlak de laatste jaren is toegenomen, waardoor niet al het water kan wegzakken in de bodem. Het regenbestendig maken van een woonomgeving is het meest efficiënt bij veel relatief kleine en lokale maatregelen. In dit plan is rekening gehouden met een watercompensatie door het vergroten van het wateroppervlak rondom de borg en bestaande sloten, een nauwkeurige toets moet in samenspraak met experts worden uitgevoerd.

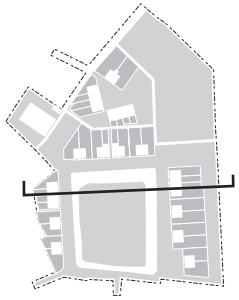


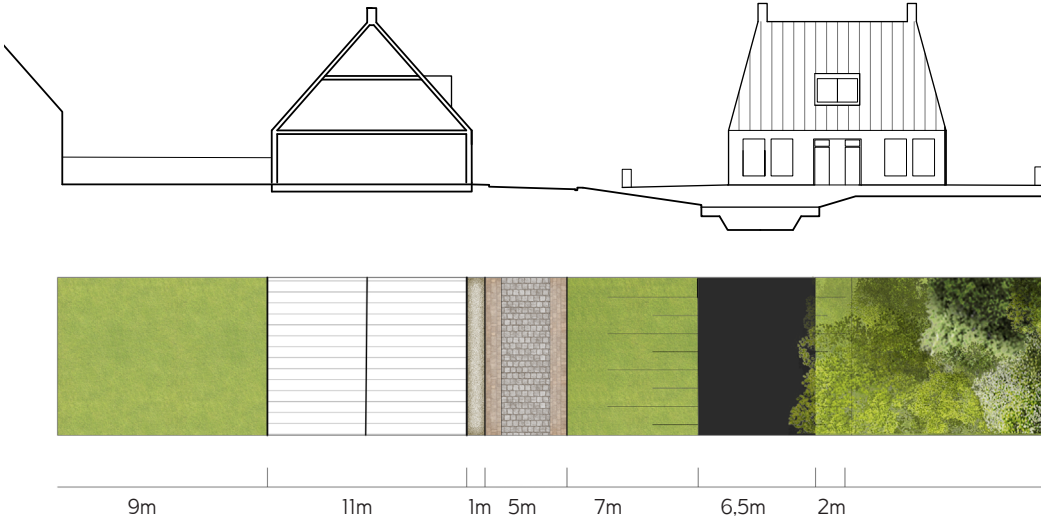


< Plankaart



schetsmatige weergave zicht vanaf de N372 op het erf en de borg







Impressie van mogelijke bebouwing rondom de borg

06 Wonen aan de Thedemaborg

De ontwikkeling bestaat uit 3 woonsferen: Erve Hooilande, de Thedemaborg en de Poortwachter. Verschillende statige borgwoningen rondom de groene borg. Een hiërarchische compositie met een knipoog naar het verleden. Een dubbel steenhuis met twee koetshuizen, in de vorm van rijwoningen en 2^1 kappers. Het dubbele steenhuis is het meest in het oog springende volume. Het volume is rijziger en krijgt een hoge goothoogte en staat bovendien op de middenas van de oude Borg. De twee koetshuizen (mogelijk starters of seniorenwoningen) met een lage of hoge goot staan in de flanken van de borg. Ook staan er borgwoningen in de vorm van een 2^1 kapwoning. Deze volumes beschikken over een lagere dakgoot en identiek metselwerk. Het dak beschikt over een donkere dakpan en eventueel schoorstenen voor meer samenhang.

Dorpstraat

De groene borg is het adres van deze woningen. Dit wordt benadrukt met een dorpsstraat rondom de borg. De materialisering refereert naar een karakteristieke dorpsidentiteit. Denk hierbij aan gebakken klinkers. Om de dorpse uitstraling te garanderen wordt de rijloper optisch versmalt. Het gebruik van ruwere materialen zoals kasseien benadrukken de rijloper. De woningen krijgen geen voortuin, maar een ‘Delftse stoep’ die ruimte biedt voor plantenbakken of een konkelbankje. Het stoepje is belangrijk voor de overgang van openbaar naar privé. De woningen in het oostelijke deel (historisch voorterrein) krijgen een voortuin. Hierdoor krijgt de voormalige borgtuin een eigen karakter. Het dwarsprofiel van de straat ligt op afschot die afloopt richting de watergangen van de Borg. Hierdoor kan het regenwater dat op de daken valt oppervlakkig en zichtbaar naar de gracht rondom de borg worden afgevoerd. Dit helpt bij het regenbestendig en klimaatbewust maken van deze buurt.

Parkeren uit het zicht

Geparkeerde auto’s staan op eigen erf of in kleinschalige parkeerhofjes achter de rooilijn van de bebouwing. Hierdoor staan de auto’s uit het zicht. Het zicht op de borg wordt hiermee gevrijwaard van geparkeerde auto’s. De parkeerkoffers zijn ingepakt met hagen van ca. 80 cm, om de auto uit het zicht te onttrekken. Tevens valt te denken aan enkele kleine bomen tussen de auto’s om de verharding visueel te breken.



Opzet woningen refereert naar de Borgen met een hoofdgebouw en koetshuis.



Informele verdeling rijloper



Oppervlakkig afwateren in de openbare ruimte



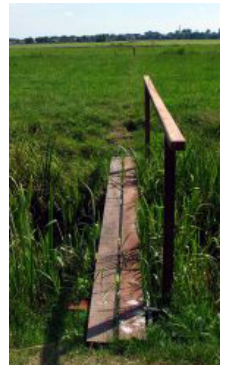
Groene borg

De oevers van de Themaborg aan de binnenkant van de watergangen houden hun natuurlijke grillige karakter. Langs deze oever groeit riet en andere waterplanten. Deze binnenoevers staan in schril contrast met de statige buitenoevers. Het rechttrekken van de beschoeiing en het voorzien van een plasberm voor de veiligheid, draagt bij aan de beoogde contrastwerking. Dit moet in beheer worden afgestemd met de waterschappen en de gemeente. Het terrein van de borg wordt opgeschoond. Onwenselijke onderbegroeiing (struwelen) wordt weggehaald om doorzichten over de borg te realiseren. Daarnaast wordt de begroeiing uitgedund. De huidige bomen staan te dicht op elkaar, en beconcurreren elkaar om genoeg licht te krijgen. De zogenaamde ‘toekomstbomen’ kunnen zo verder groeien en hun volwassenheid bereiken. Over de borg worden informele paden aangelegd, die leiden naar eenvoudige loopbruggen.

Uitwerking

In overleg met de gemeente worden de bovenstaande uitgangspunten nog nader getoetst op overeenkomsten met het vigerend Programma van Eisen Openbare Ruimte. Daarnaast vindt ook toetsing plaats op maakbaarheid, locatie specifieke (on)mogelijkheden, én betaalbaarheid. Dit laatste bezien in relatie tot de totale, onderliggende businesscase.





Voetgangersbruggen naar de Borg op primaire route. Op de secundaire route geven loopplanken toegang tot de borg.



Natuurlijke taluds .

< Ooghoogteperspectief Thedemaborg



06 Dubbel Steenhuis en Koetshuizen | Beeldkwaliteit

De architectuur van het hoofdensemble refereert naar de historische Borgen of Havezaten. Aan de noordzijde van de Borg ligt het steenhuis. Aan de oost- en westzijde van de borg wordt met twee stroken rijwoningen de zogenaamde koetshuizen gesymboliseerd. Voor het hoofdgebouw zijn de volgende richtlijnen van toepassing

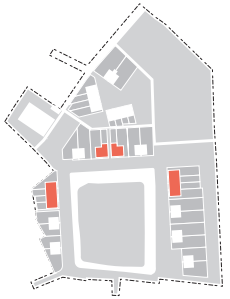
Plaatsing
Het dubbele steenhuis bestaat uit twee wooneenheden (2^1 kap) en is het middelpunt van het ensemble. Elk koetshuis bestaat uit geschakelde brede rijwoningen aan weerszijde van de borg.

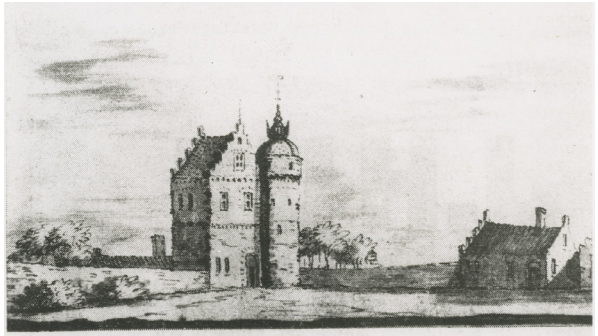
Hoofdvorm
Het steenhuis is een accent binnen het ensemble rondom de borg, Het krijgt een hoge goothoogte om een statig uiterlijk te creëren. Het volume beschikt over een schilddak of zadeldak. De koetshuizen hebben een lage of hoge goothoogte. De koetshuizen beschikken over een schilddak of zadeldak met eventueel schoorstenen.

Architectuur
Statige uitstraling met toevoeging van traditionele kenmerkende elementen. De gevelindeling dient zowel het koetshuis als het steenhuis als één volume te versterken en niet de aparte wooneenheden te benadrukken.

Materiaal en kleurstelling
Eenduidig licht gemêleerd metselwerk. Daken bedekt met grijze/ zwarte pannen. Donkere dakpannen verwijzen historisch gezien naar welgestelden. Historisch gezien was een donkere pan duurder dan een oranje dakpan.

Bijgebouwen
Qua vormgeving en materiaalgebruik afgestemd op het hoofdgebouw. Bergingen die op de erfgrens staan worden uitgevoerd met zwart potdekselplanken met een zadeldak met dezelfde donkere dakpan als het hoofdvolume.





Steenhuis Thedemaborg



Havezate Westerheijl, Leek (in aanbouw)

< Hoofdgebouw georienteerd naar de Borg



06 Borgwoningen | Beeldkwaliteit

De overige woningen aan de borg zijn de tweekappers. Hiervoor zijn de volgende richtlijnen van toepassing:

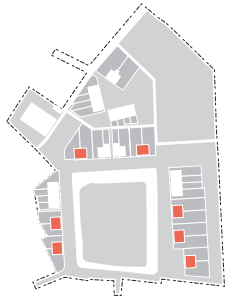
Plaatsing
Tweekappers staat in de rooilijn parallel aan de oostelijke en westelijke singel.

Hoofdvorm
Het gebouw heeft een schilddak of zadeldak met een lage goothoogte (eerste bouwlaag) om de dorpse uitstraling te waarborgen.

Architectuur
Traditioneel met ingetogen gevelindeling en toevoeging van traditionele kenmerkende elementen zoals schoorstenen. De tweekappers zijn ondergeschikt aan het hoofdensemble.

Materiaal en kleurstelling
Roodbruin of zandkleurig metselwerk. Daken bedekt met donkere pannen.

Bijgebouwen
Qua vormgeving en materiaalgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.





Havezate Westerheijl, Leek (in aanbouw)



Roomsteeg Leek



07 Poortwachter | Beeldkwaliteit

De ontwikkeling bestaat uit 3 woonsferen: Erve Hooilande, de Thedamaborg en de Poortwachter

Bij de entree van het plangebied worden maximaal 7 senioren woningen toegevoegd. De geschakelde woningen vormen één geheel. Er is veel belangstelling voor seniorenwoningen. In 2017 is met buurtschap Nietap een enquête gehouden onder de bewoners. De doelgroep met leeftijd vanaf 55 jaar is met 40 geïnteresseerden het meest vertegenwoordigd. Van deze doelgroep wonen 10 momenteel in een huurwoning. Opgemerkt wordt dat ondanks dat de enquête niet is verstrekt aan bewoners van Leek zich spontaan enkele geïnteresseerden vanuit Leek hebben gemeld.

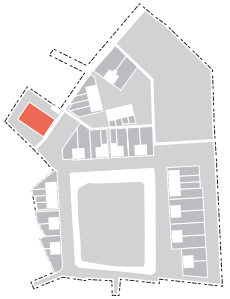
Plaatsing
Het woonblok is prominent zichtbaar vanaf de Thedemalaan. De nokrichting is haaks op de weg.

Hoofdvorm
Het volume bestaat uit één bouwlaag en een kap. Het volume beschikt over een zadeldak en een substantiele onderbreking van de langskap.

Architectuur
Om het dorpse karakteristiek vanaf de Thedemalaan te behouden wordt gekozen voor rijwoningen met één bouwlaag met kap.

Materiaal en kleurstelling
Donker gemêleerd metselwerk of houten bekleding

Bijgebouwen
Qua vormgeving en materiaalgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.





Nieuwbouw voorbeeld


10m
10m
variabel
10m
15m
2


impressie uitwerking Erve Hooilande

08 Wonen op Erve Hooilande

De ontwikkeling bestaat uit 3 woonsferen: Erve Hooilande, de Thedamaborg en de Poortwachter

Erve Hooijlanden:
Een woonerf met grondgebonden rijwoningen in kloeke volumes, als het ware schuren en een 2^1 kapboerderij. De schuren zijn donkerkleurige volumes en zorgen voor een duidelijk verschil met de gebouwen aan de borg. Het woonhuis heeft de opzet van een "boerderij". Hierdoor is een ruim volume mogelijk dat geschikt is voor twee wooneenheden. Het gaat om een gemetseld volume met pannen of rietenkap.

Het erf
De woningen staan rondom een autoluw erf met een grote solitaire boom in het midden. Qua verharding kan worden gedacht aan halfverharding of betonstraatstenen om een boerenerf-identiteit te creëren. De gebouwen staan direct op het erf, waardoor er een zekere informaliteit ontstaat. Een informaliteit die men kent van de boerenerven uit de omgeving. Kleine boomgaarden in de oksels van het erf geven extra ruimte aan de erfbewoners voor bijvoorbeeld speelruimte, een moestuin of het verbouwen van fruit. Een parkeerhof met hagen geeft ruimte aan voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers.

De weide
Rondom het erf ligt een grote groene weide die twee functies vervuld. Ten eerste geeft het ruimte aan het dorpse leven door er mogelijk grazers in de vorm van schapen of paarden te houden. Daarnaast wordt het open zicht op de Borg behouden.



Voorbeeld erf met halfverharding



Boeren moestuin



Boomgaard met fruitbomen

< Doorsnede Erve Hooilanden



08 Schuurwoningen | Beeldkwaliteit

Erve Hooilanden bestaat uit twee schuurvolumes met daarin geschakelde woningen en een boerderij. De erfbebouwing vormt een contrast met de woningen rondom de borg voor de schuurwoning zijn de volgende richtlijnen van toepassing:

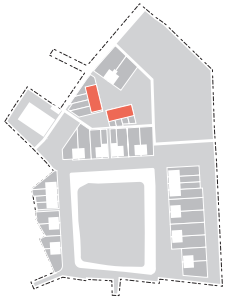
Plaatsing
Schuurwoningen staan met een langskap aan het erf. Entrees aan het collectieve erf.

Hoofdvorm
Het schuurvolume beschikt over een zadeldak met een lage en/of hoge goot.

Architectuur
Eigentijdse vertaling van karakteristieke schuurvolumes met verholen goten. De gevelindeling dient de schuur als één volume te versterken en niet de aparte wooneenheden te benadrukken.

Materiaal en kleurstelling
Donkere gevelbekleding of metselwerk die contrasteert met de bebouwing rond de borg.

Bijgebouwen
Qua vormgeving en materiaalgebruik afgestemd op het hoofdgebouw. Bergingen worden integraal in de ontwerpopgave meegenomen.





< Referentie schuurvolumes met een lage goothoogte.

08 Boerderij-woonhuis | Beeldkwaliteit

De boerderijwoning bestaat uit twee woningen onder een dak. De erf bebouwing vormt een contrast met de woningen rondom de Borg. Hiervoor zijn de volgende richtlijnen van toepassing:

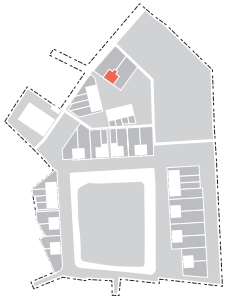
Plaatsing
Het volume staat met langs- of dwarskap aan het erf. Entrees georiënteerd op het collectieve erf.

Hoofdvorm
Het volume kent een T-opzet, met een duidelijke voorzijde. Het volume beschikt over een zadeldak met een lage of hoge goot.

Architectuur
Eigentijdse vertaling van een karakteristieke boerderijwoning. De gevelindeling dient de woning als één volume te versterken en niet de aparte wooneenheden te benadrukken.

Materiaal en kleurstelling
Roodbruin of zandkleurig metselwerk of zwart tot grijs geschilderde houten gevelbekleding. Daken bedekt met matte oranje dakpannen of riet

Bijgebouwen
Qua vormgeving en materiaalgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.





Voorbeeld nieuwbouw T-boerderij

Colofon

Titel
Thedemaborg, Nietap | Inspiratieboek

Datum november 2021

Projectgroep
Heijmans vastgoed heijmans.nl
Woonborg woonborg.nl