

Beeldkwaliteitsplan Zuidpoort Terheijl

Stedenbouw, Architectuur, Management & Advies

Abe Lenstra Boulevard 52-9a
8448 JB HEERENVEEN
Tel: 0513 648245
Fax: 0513 648247
www.ba32.nl
info@ba32.nl

Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan is het resultaat van het project Zuidpoort Terheijl

Opdrachtgever
dhr. Zuidersma

Adviseurs
BA32 Stedenbouw, Architectuur, Management en Advies Heerenveen

In samenwerking met
Gemeente Noordenveld
Provincie Drenthe
Anteagroup
Frans Beune Landschap en Stedenbouw

Projectnummer
B0938, Roden Landgoederen Zuidersma Terheylbeheer

Versie
06

Datum
2 november 2023

Inhoudsopgave

Ultgangspunten 4
Aanleiding 4
Beleid 4
Stedenbouwkundig inrichtingsplan 5
Ruimtelijkheid openbare ruimte 6
Uitwerking 8
Thematische deelgebieden 9
1. Buitenplaats, schuren en nieuwe natuur 10
Ontwerpregels buitenplaats 11
Ontwerpregels schuren 11
Conceptuele uitwerking buitenplaats 12
2. Boskavels 14
2b. Kubistische villa’s 15
Ontwerpregels kubistische villa’s 16
2a Grote schuurwoningen 20
Ontwerpregels grote schuurwoningen 21
3 Themawoningen 24
Ontwerpregels themawoningen 25
3a roodbruine steen zonder dakoverstek 26
3b zwartbruine steen met dakoverstek 26
3c naturel hout zonder dakoverstek 27
3d zwart hout of zwarte steen met rode pan 27
4 Terheijlsterweg 28
Ontwerpregels traditionele schuurwoningen 28
Profielen 30
Natuurinclusief bouwen 32
Water- en droogtemanagement 33
Inrichting publieke ruimte 34

Uitgangspunten

Aanleiding

Voor het inrichtingsplan Zuidpoort Terheijl is dit beeldkwaliteitsplan bestemd. In samenwerking met BA32 is een stedenbouwkundig plan tot stand gekomen waarin de transformatie wordt vormgegeven van een groen-naar-rood overgangsgebied. In het plan zal een buitenplaats worden gerealiseerd met daarbij, grenzend aan de bestaande woonwijk Roden-West, een nieuw te realiseren woongebied met 35 vrijstaande woningen. Aan de Terheylsterweg 51 zullen fourage bedrijfspanden worden geruimd en landbouwgrond ten zuiden van een bestaande houtwal zal geschikt worden gemaakt voor een nieuwe woonwijk. Ten noorden van deze houtwal, op aangrenzende gronden van de historische woonlocatie Scheperij, wordt een buitenplaats ontwikkeld met als doel behoud van de open ruimtelijke waarden van het huidige esdorpen- en ontginningslandschap en als aanvulling mogelijkheden tot waterberging, watercompensatie en nieuwe natuur- en recreatiemogelijkheden.

Op indirecte wijze zal hierdoor de verkeersveiligheid verbeteren (minder vrachtverkeer) en ontstaan er meer wandel- en fietsmogelijkheden. Tegelijkertijd met het toevoegen van rood zal ook het groen versterkt worden door een ruimtelijke integratie van de bestaande waarden van het huidige natuur- en cultuurlandschap in de te ontwikkelen woonwijk.
De entreefunctie van Zuidpoort Terheijll wordt versterkt en gemeenschappelijke doelen op gebied van waterbeheer, milieubelemmeringen (geluid, luchtkwaliteit, verkeershinder) worden gerealiseerd. Het ambitieniveau is hoog betreffende de architectuur, lanschappelijke inrichting en stedenbouw.



Beleid

Het huidige stedenbouwkundige plan omvat deelgebieden met 4 bestemmingsplannen, te weten Buitengebied Noordenveld, Woonwijk Roden, Parkeren Noordenveld en Kern Nieuw-Roden, waarbij gecombineerd de enkelbestemming groen, agrarisch met waarden bedrijf en de dubbelbestemming waarde archeologie gelden. Aanvullend op de formaliteit van het bestemmingsplan is een verdere verfijning van de openbare ruimte gewenst, waarbij dit Beeldkwaliteitsplan voor toekomstige marktpartijen een belangrijk uitgangspunt vormt. Doel van het Beeldkwaliteitsplan (BKP) is ruimte, inspiratie en beperkingen te geven op gebied van ontwerpvrijheid aan de toekomstige gebruikers en bewoners, waarbij behoud van de voorgestelde beeld- en ruimtekwaliteit van het ontwerpplan wordt gewaarborgd. De ontwerpregels in het BKP kunnen worden gezien als aanvullende eisen naast het Bouwbesluit en het vigerend Bestemmingsplan.

Een beeldkwaliteitplan vormt de basis voor de kwaliteit van het openbare gebied. Daarnaast heeft het beeldkwaliteitplan een raadplegende- en een toetsende functie bij het ontwerpen van bouwplannen en het toetsen van die plannen door de welstandscommissie. Zoals eerder aangegeven is in het plan geen sprake van één identiteit maar volgt het plan deels eerder ingezette wegen. Die ingezette wegen zijn grotendeels bepalend voor de inrichting en aankleding van het openbare gebied en de vormgeving van gebouwen.



Stedenbouwkundig inrichtingsplan



Ruimtelijkheid openbare ruimte

Wegen, lanen en paden

De ontsluitingsstructuur voor autoverkeer sluit op één punt aan op het bestaande wegennetwerk ter plaatse van de Dingspil in het zuidoosten van het plangebied vanuit wijk de Hofsteden. Dwars over een bestaande waterpartij wordt een nieuw dijklichaam (met duiker) gebouwd waarmee een nieuwe formele entree naar de woonwijk ontstaat. Het dijklichaam kent hiermee een duidelijke poorftunctie en mag alszodanig worden uitgewerkt tot formele hoofdtoegang tot Zuidpoort Terheijl. Voor calamiteiten (brandweer/ambulance/politie) kan het fietspad eveneens worden gebruikt, mits deze aan voorwaarden voldoet (voldoene gewaarborgde breedte/toegankelijkheid/afsluitbaarheid).

Het fiets- en wandelverkeer kent echter meerdere informele aansluitingen met bestaande structuren. Denk daarbij aan voortzettingen van wandelpaden binnen het wadi-park en aan de fiets- en wandelpaden langs bestaande houtwallen, overhoekse zichtlijnen en organische uitbreidingen van knuppel- en wandelpaden naar bestaande bospercelen (parkbos en Natuurschoonbos).

Water

Belangrijk kenmerk van de totale ontwikkelijk betreft realisering van natte schraallanden en wadi achtige greppels en plasdrassen omringd door bloemrijk grasland. Er wordt bewust gezocht naar combinaties van landbouw en natte natuur en versterking van historische waterstructuren en elementen. Doel is mede het creëren van waterberging in natte en droge perioden alswel het afkoppelen van regenwater op het riool. Begrazing van de natte schraallanden wordt verzorgd door grote grazers (schotse hooglanders) die op natuurlijke wijze zorg dragen voor nieuwe groei. Bezoekersvriendelijke afscheidingen zullen zorgdragen voor de veiligheid tussen mens en dier.

Bos, bomenlanen, bospartijen, hagen en rietpartijen

De nabij gelegen bospercelen zijn de aanleiding geweest om in de aansluiting en overgang van nat naar droog, aan de rand van het plangebied op de grens met een bestaande houtwal, boskavels te realiseren. De boom als thema speelt in het totale plan een belangrijke rol; houtwallen worden gerevitaliseerd en incidentele boomopstellingen worden aan het plan toegevoegd (formele en informele rijopstellingen). Nabij wadis zullen rietpartijen en hoge grassen het beeld bepalen. Het groene en uniforme karakter van de wijk zal verder versterkt worden door hoge en lage beukenhagen ter plaatse van perceelserfgrenzen in de overgang van prive naar openbaar.

Zichtlijnen

Zichtopeningen, zichtlijnen en het spel tussen open en besloten zijn belangrijke kenmerken van het agrarische coulissenlandschap van Drenthe. Het spel tussen open en gesloten, tussen privé en openbaar, tussen kijken en bekeken worden, speelt ook een rol in Zuidpoort Terheijl. Meest nadrukkelijke ontworpen formele zichtlijn is de Noord-Zuid lopende zichtlijn naar het centrum van het het grote open begrazingsgebied, centraal over de middengreppel van het toekomstige waterbergingsgebied. Kenmerkend voor de begrenzing van dit begrazingsgebied is de houtwal ten noorden en de houtwal ten zuiden, per definitie een spel creëerend tussen een centraalperspectief (tunneleffect) en overdwars open zichtlijnen (doorkijkjes). Ten westen zijn ook de straatwegen Scheperij en Terheylsterweg aan beide zijden van de weg begroeid met een enkele bomenrijen. Aan de oostzijde van het plangebied stuikt het slagenlandschap met open weiden bospercelen en waterberging. Informele zichtlijnen over de wadi en over de waterstructuren aan de oostgrens zorgen voor visuele aansluiting met de omringende woonwijken en het open coulisselandschap.



formele en informele centraalperspectieven (* de ruimtelijke 3d beelden in dit BKP kunnen afwijken van de laatste digitale 2d cad-tekeningen)


themagebied 1 - landgoed en landgoederf - perspectief vanuit zuidwest


themagebied 1 - landgoed en landgoederf - perspectief vanuit noordwest


themagebied 1 - landgoed en landgoederf - perspectief vanuit noordoost


themagebied 1 - landgoed en landgoederf - perspectief noordoost


themagebied 1 - landgoed en landgoederf - perspectief zuidoost


themagebied 2a - grote schuurwoningen - perspectief vanuit noordwest


themagebied 2b - kubistische woningen - perspectief vanuit noordoost


themagebied 4 - Terheylsterweg - perspectief vanuit zuidwest


themagebied 3a - kleine schuurwoningen - perspectief vanuit zuidwest


themagebied 3b - kleine schuurwoningen - perspectief vanuit zuidwest


themagebied 3b - kleine schuurwoningen - perspectief vanuit zuidwest


themagebied 3d - kleine schuurwoningen - perspectief vanuit zuidwest


themagebied wadi - grensgebied - perspectief vanuit west


themagebied wadi - zichtlijn middensloot - perspectief vanuit zuid


themagebied wadi - zichtlijn entree - perspectief vanuit zuidoost


themagebied wadi - zichtlijn entree - perspectief vanuit zuidoost

themagebied wadi - grensgebied - perspectief vanuit zuid

Uitwerking



Thematische deelgebieden

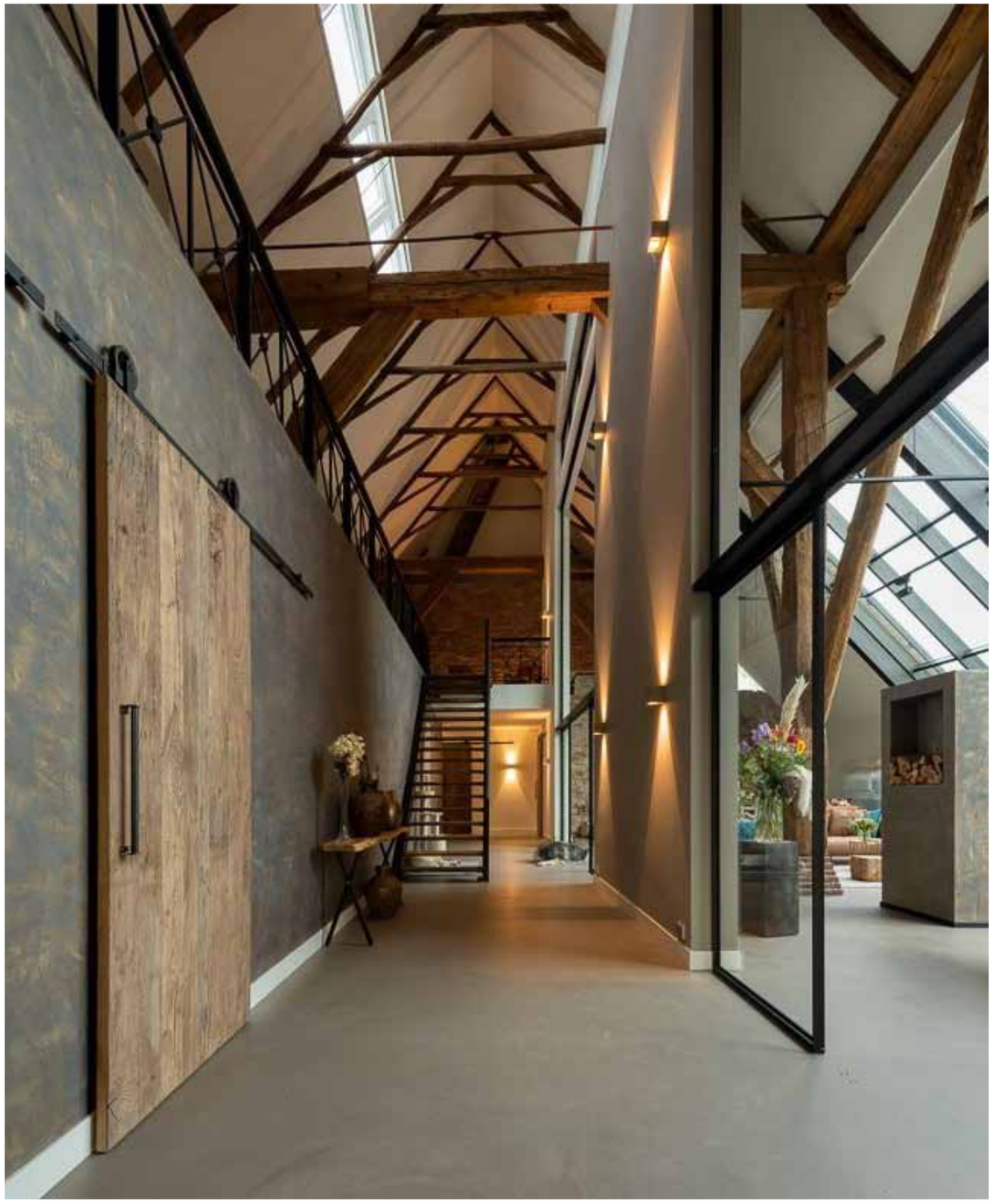


Om vorm te geven aan stedelijke uitbreiding van Roden-West met 35 woningen is een passende aansluiting en inpassing met het huidige cultuurlandschap (esdorpenlandschap, ontginningslandschap, coulisselandschap) gewenst en tevens het belangrijkste uitgangspunt in het projectplan. Bestaande structuren worden daarmee versterkt, geaccentueerd, verduurzaamd en uitgebreid.

Het woonprogramma speelt een belangrijke sleutelrol in de totstandkoming van deze ambitie. Daartoe is het plangebied op te delen in 4 verschillende deelgebieden, elk met hun eigen themathiek:

1. Buitenplaats, schuilschuur, beheersgebouw en gronden voor nieuwe natuur en waterberging.
2. Boskavels, groots opgezette kubistische villa's en grote schuurwoningen omringd met houtopstanden, waarbij de bouwgronden als patio's in de boskavel zijn ontworpen.
3. Vrije kavels met vrijstaande woningen thematisch geclusterd in 4 deelgebieden in directe aansluiting op de woonwijken Roden-West en de aangrenzende groenstructuren (boskavels, wadi's).
4. Lintbebouwing Terheijlsterweg met tuinzône en traditionele schuurwoningen.

1: Buitenplaats, schuren en nieuwe natuur











Ontwerpregels buitenplaats

Ligging / situering

- Grondgebonden oppervlak hoofdgebouw max 600m2.
- De gevel aan de straatzijnde is de meest representatieve gevel en mag gezien worden. De buitenplaats is het visitekaartje in de overgang van groen naar rood en een parel in het landschap.
- Architectonische kwaliteit houdt niet op bij de straatgevel, ook de achter- en zijgevels aan de zijde van de besloten private ruimte van de achtertuin gelden bovenstaande spelregels. Denk aan geintegreerde verhoogde terassen, veranda's, overkappingen en bouwkundige lijnen en randen die in elkaar over- en doorlopen. Een alzijdige benadering van de gevels en plattegronden is dus een vereiste.

Hoofdvorm / massa

- Peilhoogte begane grond max. 1000+ straatniveaau. Peil straatniveau aan te geven door gemeente.
- Vorm en massa opbouw overeenkomstig bestaande scheperij 6.
- voorhuis en schuur refererend aan bestaande scheperij 6 maar met eigen en nieuwe architectonische identiteit.
- Bijgebouwen zijn opgenomen in de architectuur: geintegreerd in de hoofdmassa, dan wel losstaand famlie van en in compositie met de hoofdmassa.

Vorm / gevelopbouw

- Horizontale compositie / omkadering door middel van een in-de-architectuur-opgenomen lijnenspel. Denk daarbij aan in elkaar overlopende vloerranden en -overkragingen, raamdorpels, spekbanden en dakranden. Verticale architectuurlijnen dienen ter contrast en zijn juist ondergeschikt aan het dominante horizontale karakter
- Compositie van dichte en open gevelvlakken, middels een spel van verdiepingshoge glas- en paneelvlakken en gevelvulling naast (kleinere abstracte raamvlakken in) gesloten gevels.
- Ruimtelijke doorkijkjes van binnenuit de woning naar het landschap, maar ook doorkijkjes van buiten uit door de woning heen. Denk aan geintegreerde loggia's, serres, erkers, patio's carports en overdekte terrassen.

Materiaal / kleurgebruik

- Toepassing natuurlijke materialen zoals baksteen, natuursteen, beton, hout, stucwerk, staal en glas.
- Een ontwerp met daarin aangegeven en opgenomen doelstellingen ten aanzien van duurzame energiewinning en regenwater-management is onderdeel van de ontwerpopgave. Denk aan halfopen verhardingen, grindvlakken, regenwaterinfiltratie, sedumdaken en situering en opstelplaatsen voor warmtepomp buitenunits, pv panelen en/of aardwarmtebronnen.
- PV panelen intergreren en mee ontwerpen
- Natuurinclusieve elementen worden opgenomen in het totaalontwerp

Ontwerpregels schuren

- twee schuren, te weten a) een schuilschuur/veestal voor grote grazers en b) een beheersgebouw voor machines, voorraad en gereedschap.
- grondoppervlak is maximaal 300m2 per gebouw
- materialisering en vormgeving gebouwen kent als thema schuurarchitectuur en wordt in gezamenlijkheid ontworpen. Gedacht wordt aan gespiegelde tweelinggebouwen met markante dakvorm, doorsneden door de middensloot met grote dakvlakken, een abstracte vormgeving en eenvoud in zijn materialisering zonder grote dakoverstekken.



Conceptuele uitwerking buitenplaats











(* de ruimtelijke 3d beelden in dit BKP kunnen afwijken van de laatste digitale 2d cad-tekeningen)









2: Boskavels

De Boskavels zijn de grootste kavels op het Landgoed. Ze vormen na de buitenplaats de eerste geclusterde bebouwde overgang tussen groen en rood, tussen de voormalige Scheperij (incl. begrazingsgebied) en de uitbreiding van Roden-West in aansluiting op de wijken. De kavels zijn landschap-georienteerd en landschap-geinspireerd met een heldere gemeenschappelijke noemer; de bosrand. De bosrand dient niet alleen stedenbouwkundig en landschapsarchitectonisch als overgangsgebied, ook tussen de boskavels onderling vormen de houtopstanden een niet formele begrenzing. De kavels vloeien als het ware in elkaar over waarbij de houtopstanden de begrenzing vormen in plaats van de gebruikelijke schuttingen, hekwerken, borders en beukenhagen.

Daar waar alle boskavels letterlijk en figuurlijk onderling verbonden zijn door gemeenschappelijke houtopstanden, wordt ook een samenhang gezocht in de architectuur, zowel in massa, positie en materiaalkeuze. Daarnaast kan “horizontaliteit” als belangrijk thema in de architectuur worden benoemd. Horzontaliteit als doorkruising en contrast met de verticaliteit van de bomen. Gezocht wordt naar een parel in de open kavel, een architectuur die landt en te gast is in het bos en tegelijkertijd aansluiting zoekt. De houtopstanden aan de straatzijde zullen dus een meer open karakter krijgen in tegenstelling tot de gesloten houtopstanden aan de overige perceelserfgrenzen. Het spel van kijken en bekeken worden, bevindt zich dus uitsluitend aan de ontsluitingszijde van de boskavel. Vanaf straatniveau zijn eveneens minimaal drie monumentale vrijstaande bomen herkenbaar opgenomen in het tuinontwerp en zijn van een afwijkende herkenbare boomsoort (denk aan eiken, plataan, kastanje, linde of berk).

Wat betreft de architectonische uitwerking wordt gedacht aan kavels met een kubistische architectuur (thema 2b) met sterk horizontale vloer- en daklijnen en grote verdiepingshoge transparante gevelvlakken. Een kijkdoos met kaders in en naar het landschap, waarbij de inritten en uitzichten georienteerd zijn op het open begrazingsgebied. Daarnaast om het contrast te verzachten naar de overige vrije en kleinere kavels wordt gedacht aan kavels met grote schuurwoningen en flauwe daken (thema 2a) al dan niet met grote en slanke dakoverstekken. Ontsluiting en orientatie is daarbij gericht op de woonwijk.

De detaillering is conceptueel, eigentijds en niet-standaard. Moderne interpretatie van de bouwtraditie is gewenst door traditionele materialen toe te passen in een eigentijds jasje. Strakke detaillering met verfijnde oplossingen met bekende en natuurlijke materialen. In de vroege toetsing van de plannen zal dan ook sterk op detaillering gestuurd worden.

Ondanks dat het bouwvolume zich achter een kavelomringende houtopstand bevindt, willen we een divers straatbeeld garanderen door de minimale diepte van de voortuinen te varieren. Het bouwvlak binnen het perceel is leidend. De positie van het bouwvlak is dus bepalend voor de positie van de voorgevel en de diepte van de voortuin. Naast in de architectuur opgenomen terassen, serres, carports, veranda’s en bijgebouwen is een tuinontwerp onderdeel van de ontwerpopgave zoals die door de toetsingscommissie beoordeeld zal worden.

Door de oppervlak wegverharding zo beperkt mogelijk te laten, ontstaat een minimaal profiel voor de hoofdontsluitingswegen. Stoepen worden achterwege gelaten; fietsers wandelaars en auto’s delen samen de verkeersluwe ruimte. Halfopen verharding ter plaatse van de houtopstanden is gewenst daar waar de in- en oprit de houtopstanden opent en verbinding maakt met het perceel. Parallel parkeren vind mede daarom uitsluitend op eigen kavel plaats.



2b: Kubistische villa’s













Ontwerpregels kubistische villa’s

Ligging / situering

- Orientatie parallel of dwars aan de straatzijde, volgens uitwerking projectplan; hoofdgebouw en bijgebouw bevinden zich binnen het bouwvlak.
- Voorgevel staat in voorste lijn bouwvlak.
- De villa is gelijkertijd kijkdoos naar de natuur als parel in de natuur.
- De gevel aan de straatzijnde is de meest representatieve gevel en mag gezien worden. Deze woningen zijn de visitekaartjes in de overgang van groen naar rood en heeft bij voorkeur een open uitstraling naar het landschap en naar de wijk.
- Architectonische kwaliteit houdt niet op bij de straatgevel, ook de achtergevel aan de zijde van de besloten private ruimte van de achtertuin gelden bovenstaande spelregels. Denk aan geintegreerde verhoogde terassen, veranda’s, overkappingen en bouwkundige lijnen en randen die in elkaar over- en doorlopen. Een alzijdige benadering van de gevels en plattegronden is dus een vereiste.

Hoofdvorm / massa

- Grondgebonden oppervlak hoofdgebouw max 400m2.
- Bijgebouwen zijn opgenomen in de architectuur: geintegreerd in de hoofdmassa, dan wel losstaand, famlie van en in compositie met de hoofdmassa.
- Losstaande bijgebouwen kennen een plat dak, hoogstens 1 laag (max 3500+ vloerpeil) en worden in dezelfde stijl en materialisering meeontworpen met het hoofdgebouw. Positie van een losstaand bijgebouw is minstens 3m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Vorm / gevelopbouw

- Horizontale belijning / omkadering door middel van een in-de-architectuur-opgenomen lijnenspel middels vloeroverkragingen, architectonische geaccentueerde (dak)terrassen, doorlopende raamdorpels, spekbanden en dakranden.
- Compositie van dichte en open gevelvlakken, middels een spel van terugliggende verdiepingshoge raamvlakken die vallen binnen de kaders van de dak- en loerranden. Daarnaast als contrast kleine abstracte raamvlakken in gesloten gevels
- Kijken en bekeken worden: uitzichten van binnenuit de woning naar buiten (landschap, straat), maar ook zichtlijnen vanaf straatniveau door de woning heen, denk aan geintegreerde loggia’s, patio’s carports en overdekte terrassen.

Materiaal / kleurgebruik

- Toepassing natuurlijke materialen, tinten en kleuren zoals baksteen, natuursteen, beton, hout, stucwerk, staal en glas.
- PV panelen worden vanaf straatniveau verdekt opgesteld. Dat vereist of opstelling in de tuin of opstelling achter verhoogde dakranden.
- Houtopstanden vormen eveneens de erfgrens. Houten schuttingen, hekwerken of aanvullende beplantingen in de houtopstanden ter plaatse van de erfgrens zijn niet toegestaan. Binnen het gele woonvlak zoals in de bestemmingsplankaart aangegeven is een spel van hagen toegestaan mits dat de haagconfiguratie het zicht op de woning als onderdeel van de publieke ruimte niet opzettelijk belemmert. Hagen voor de voorgevel zijn niet toegestaan tenzij opgenomen in een passend tuinontwerp en mogen dan maximaal 1m hoog, hagen tot 1m achter de voorgevel mogen maximaal 1,80m hoog. Hagen staan op minimaal 1,5 meter afstand van de houtopstanden.
- De monumentale boom als verticale tegenhanger van een horizontaal



georienteerde architectuur speelt een hoofdrol in het tuinontwerp. Minstens 1. liefst 3, vrijstaande monumentale boom worden in het tuinontwerp opgenomen.
- Bemonstering van toegepaste materialen is een vereiste bij vooroverleg en einddtoetsing.
- Natuurinclusieve maatregelen in tuin en gebouw
- Een ontwerp met daarin aangegeven en opgenomen doelstellingen ten aanzien van duurzame energiewinning en regenwater-management is onderdeel van de ontwerpopgave. Denk aan halfopen verhardingen, grindvlakken, regenwaterinfiltratie, sedumdaken en situering en opstelplaatsen voor warmtepomp buitenunits, pv panelen en/of aardwarmtebronnen.

Niet toegestaan algemeen

- kunststof materialen (windveren, boeiboorden, hemelwaterafvoeren, dakgoten)
- witte kozijnen, alleen toegestaan grijs tot zwarte kozijnen of naturel hout
- roeden, T-kozijnen, gebogen of andere traditioneel ogende raamkozijnen
- kunststof kozijnen; alleen toegestaan mits met houtverbindings-look en geen zichtbare stuikverbindingen onder 45 graden.
- keimwerk
- felle reflecterende contrasterende kleuren, met uitzondering van wit en natuurlijke tinten
- dekkend schilderwerk tenzij transparante lak met behoud natuurlijke uitstraling
- verharde voortuinen en volledig verharde opritten
- ruimtelijke elementen, prielen, zwembaden, tennisbanen of andere spelinrichtingen in voortuinen
- verlichtingsarmaturen in de tuin hoger dan 1m



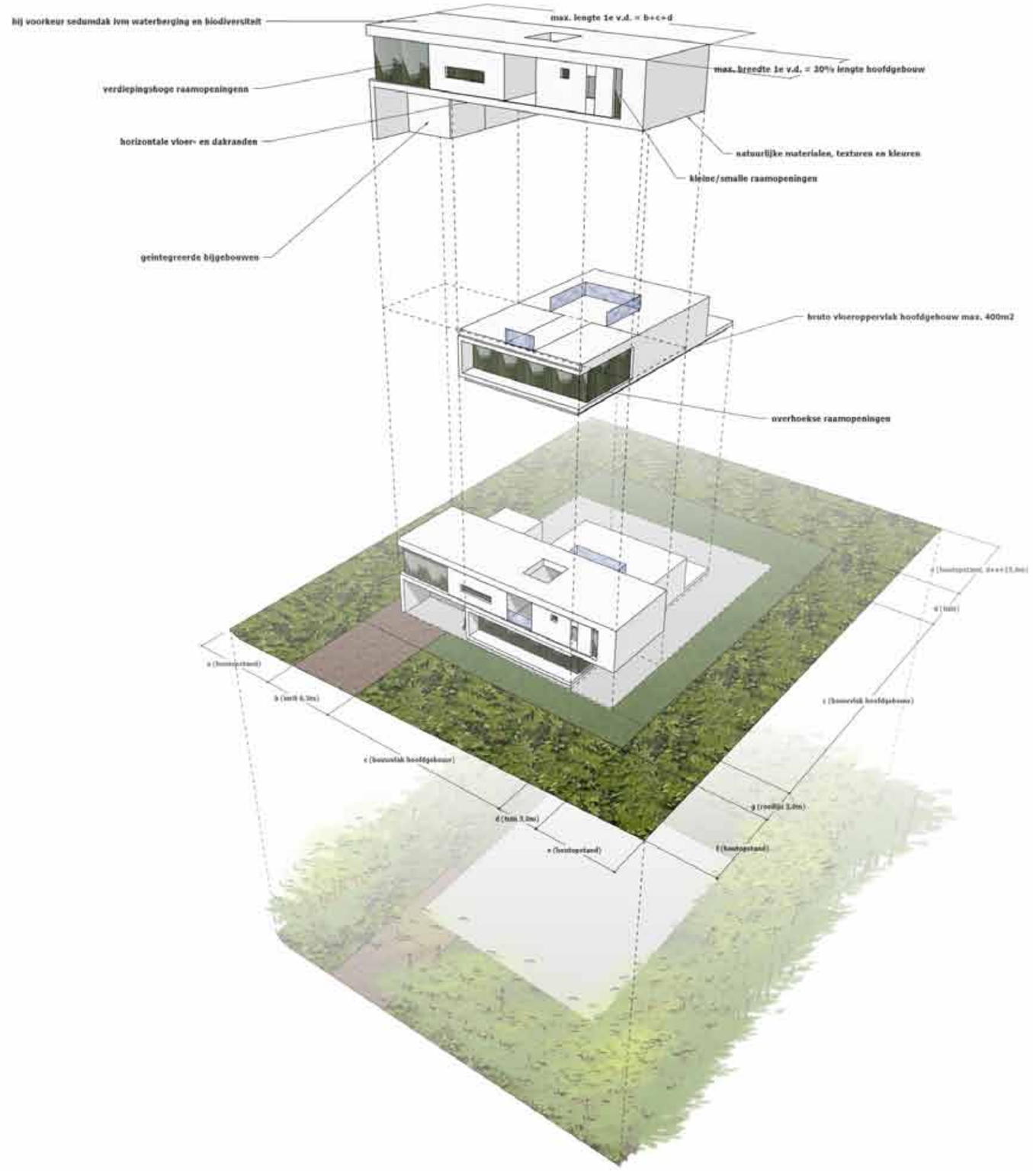









(* de ruimtelijke 3d beelden in dit BKP kunnen afwijken van de laatste digitale 2d cad-tekeningen)


bij voorkeur sedumdak ivm waterberging en biodiversiteit
max. lengte 1e v.d. = b+c+d
verdiepingshoge raamopeningenn
max. breedte 1e v.d. = 30% lengte hoofdgebouw
horizontale vloer- en dakranden
natuurlijke materialen, texturen en kleuren
kleine/smalle raamopeningen
geintegreerde bijgebouwen
bruto vloeroppervlak hoofdgebouw max. 400m2
overhoekse raamopeningen

2a: Grote schuurwoningen













Ontwerpregels grote schuurwoningen

Ten principiale gelden voor de grote schuurwoningen dezelfde regels als bovenstaand bij de kubistische woningen. Gestreefd wordt naar een sobere minimalistische doch zorgvuldig ontworpen buitenschil die refereert aan de architectuur van boerenschuren echter gestoken in een eigentijdse jas.

Ligging / situering

- Orientatie symmetrisch zadeldak dwars op de straat, volgens uitwerking kavelpaspoort; hoofdgebouw en bijgebouw bevinden zich binnen het bouwvlak.
- De villa is gelijkertijd kijkdoos naar de natuur als parel in de natuur.
- De gevel aan de straatzijnde is de meest representatieve gevel en mag gezien worden. Deze woningen zijn de visitekaartjes in de overgang van groen naar rood en heeft bij voorkeur een open uitstraling naar het landschap en naar de wijk.
- Voorgevel staat in voorste lijn bouwvlak.
- De gevel aan de straatzijnde is de meest representatieve gevel en mag gezien worden. Deze woningen zijn de visitekaartjes in de overgang van groen naar rood en heeft bij voorkeur een open uitstraling naar het landschap en naar de wijk.
- Architectonische kwaliteit houdt niet op bij de straatgevel, ook de achtergevel aan de zijde van de besloten private ruimte van de achtertuin gelden bovenstaande spelregels. Denk aan geintegreerde verhoogde terassen, veranda's, overkappingen en bouwkundige lijnen en randen die in elkaar over- en doorlopen. Een alzijdige benadering van de gevels en plattegronden is dus een vereiste.

Hoofdvorm / massa

- Grondgebonden oppervlak hoofdgebouw max 400m2.
- Bijgebouwen zijn opgenomen in de architectuur: geintegreerd in de hoofdmassa, dan wel losstaand, famlie van en in compositie met de hoofdmassa.
- Positie van een losstaand bijgebouw is minstens 3m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Dakhelling maximaal 45 graden.

Vorm / gevelopbouw

- Alleen toepassing van een zadeldak is toegestaan met orientatie dwars op straat. Dakoverstek mag bouwvlak niet overschrijden.
- Hoofd- en bijgebouw vormen integraal onderdeel van elkaar, aanelkaar gekoppeld middels flauw hellend dak of parallelkap onder max. 45gr.
- Compositie van dichte en open gevelvlakken, middels een spel van verdiepingshoge glasvlakken naast kleine raamvlakken in dichte gevels
- Doorkijkjes van binnenuit de woning, maar ook doorkijkjes van buiten uit door de woning, kijken en bekeken worden is een spel die architectonisch benaderd kan worden.
- Integraal opgenomen zonweringen middels dakoverstekken of louvres en lammelen zijn een pré.
- In de overgang tussen binnen en buiten vormt een architectonisch spel van ruimtelijke overgangsmiddelen het belangrijkste thema, denk aan zwevende veranda's, terassen, loggias, serres, overkappingen en vides.

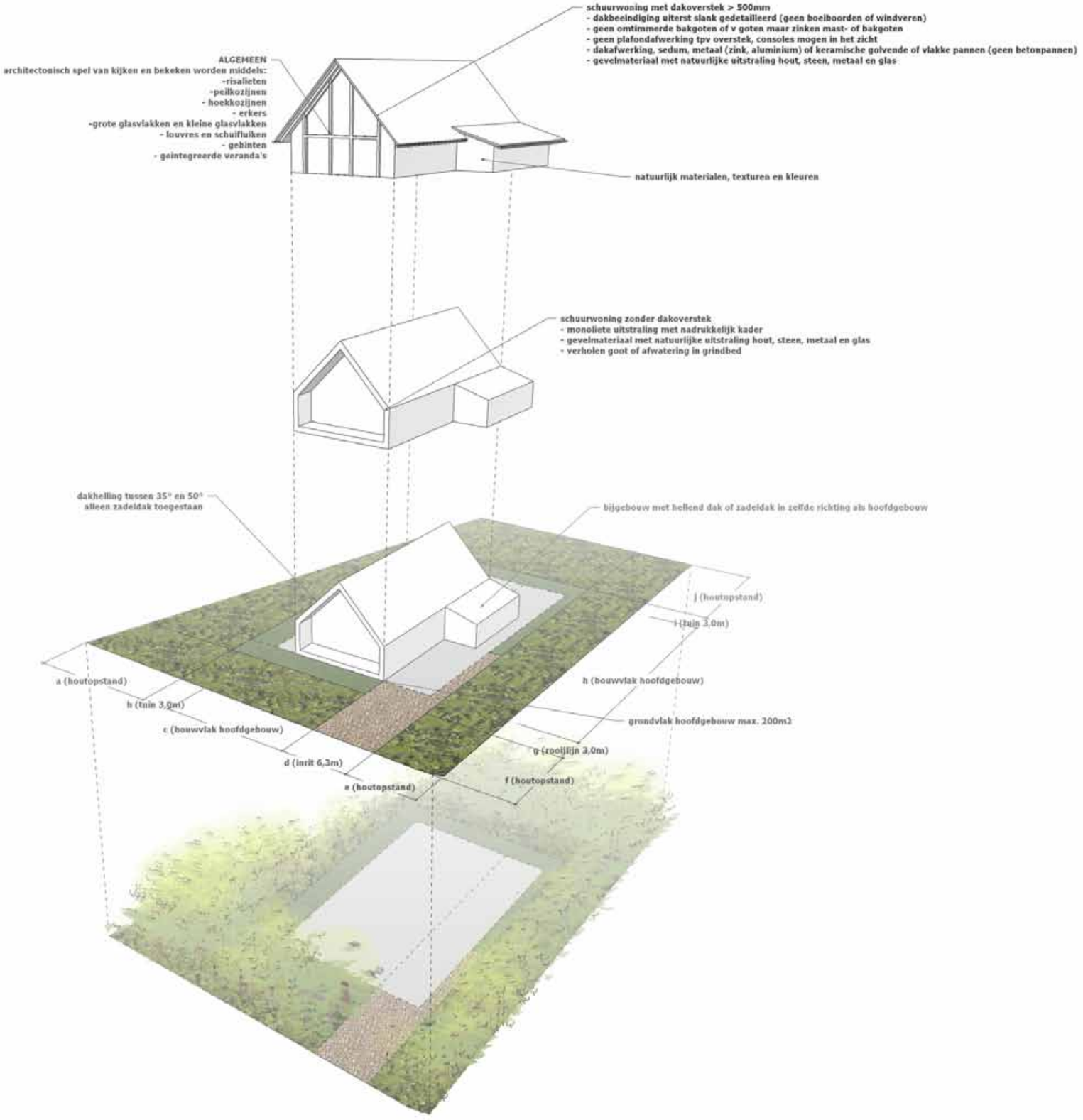
Materiaal / kleurgebruik

- Toepassing natuurlijke materialen zoals baksteen, natuursteen, beton, hout, staal en glas. Wit stucwerk of keimwerk is niet toegestaan. Schilderwerk die natuurlijke uitstraling teniet doen is niet toegestaan.
- Strakke randdetaillering. In vooroverleg met de toetsingscommissie zijn twee dakranddetails vereist. Binnen het thema schuurwoning speelt het dakoverstek een belangrijke rol. Daarbij worden 2 typen dakranden onderscheiden:
  1. De uiterst "dunne" dakrand met dakoverstek:
     a) eindigend t.p.v. de langsgevel in de slanke belijning van een zinken bak- of mastgoot.
     b) eindigend t.p.v. de voorgevel wordt de meest minimaal te creëren dakdikte ontworpen e.e.a. van de bouwkundige detaillering. Denk daarbij aan de toepassing van metalen dakafwerking (zink of golfplaten) en tot het uiterste verjongde dakpaatbeindigingen (met eindgevelpan of optisch verjongde metalen bekleding.
     Een plafondafwerking wordt bij dit type dakoverstek met uiterst dunne rand sterk afgeraden. Doorstekende gordingen, zicht vanaf maaiveldop het dakbeschot, minimale windveren zijn een pré,
  2. De monoliete "dikke" dakbeeindiging met verholen goot. Hierbij wordt het gevelmateriaal in de langsgevel omgezet in de kopse gevel en krijgt het effect van een duidelijk kader. Het dakoverstek ontbreekt in de langsgevel en heeft plaats gemaakt voor een verholen goot en of een afwatering zonder goot, waarbij het hemelwater via het dak- en muurvlak direct op maaiveld afwatertin bijvoorbeeld een infiltratiebed. Materiaal van de gevel loopt bij voorkeur door in het dak, denk aan riet, metaal, hout.
- Een ontwerp met daarin aangegeven en opgenomen doelstellingen ten aanzien van duurzame energiewinning en regenwater-management is onderdeel van de ontwerpopgave. Denk aan halfopen verhardingen, grindvlakken, sedumdaken en opstellingen warmtepomp buitenunits, pv panelen of aardwarmtebronnen.
- PV Panelen worden bij voorkeur geintegreerd in het dak opgenomen in een oost-west opstelling.
- Bemonstering van toegepaste materialen is een vereiste bij vooroverleg en einddtoetsing.



(* de ruimtelijke 3d beelden in dit BKP kunnen afwijken van de laatste digitale 2d cad-tekeningen)

- Houtopstanden vormen eveneens de erfgrens. Houten schuttingen, hekwerken of aanvullende beplantingen in de houtopstanden ter plaatse van de erfgrens zijn niet toegestaan. Binnen het gehele woonvlak zoals in de bestemmingskaart aangegeven is een spel van hagen toegestaan mits dat het de zicht op de woning als onderdeel van de publieke ruimte niet opzettelijk belemmert. Hagen voor de voorgevel zijn niet toegestaan tenzij opgenomen in een passend tuinontwerp en mogen dan maximaal 1m hoog, hagen tot 1m achter de voorgevel mogen maximaal 1,80m hoog. Hagen staan op minimaal 1,5 meter afstand van de houtopstanden. Houtopstanden tpv de straatzijde hebben een lagere dichtheid en een transparant karakter
- De monumentale boom als verticale tegenhanger van een horizontaal georienteerde architectuur speelt een hoofdrol in het tuinontwerp. Minstens 1 vrijstaande monumentale boom wordt in het tuinontwerp opgenomen.
- Natuurinclusieve maatregelen gelden voor tuin en gebouw.





3: Themawoningen
















Ontwerpregels themawoningen

In deelgebied 3 “themawoningen” wordt gestreeft naar herkenbare clustering van vrijstaande woningen welke betrekking hebben op kleur, materiaal en type dakoverstek. In de uitwerking onderscheiden we vier verschillende thema’s:

3a Roodbruine steen zonder dakoverstek
3b Zwartbruine steen met dakoverstek
3c Naturel hout zonder dakoverstek
3d Zwart hout of zwarte steen met rode pan

De schuurwoning als type woning is in de Nederlandse woningbouw inmiddels een bekend ontwerpstijl geworden. Naast bekende stijlkenmerken als “jaren 30”, klassiek, modern, eigentijds, traditioneel, functionalistisch, kubistisch, historiserend heeft ook de schuurwoning zich als ontwerpstijl een plek in dit rijtje verworven. Naast kenmerken als eenvoud, sober en herkenbaar kenmerkt de eigentijdse schuurwoning zich door een abstractere minder letterlijke interpretatie van de boerenschuur. Hiermee is de schuurwoning de perfecte pion in de overgang van landelijk gebied naar de woongebieden van de aangrenzende woonwijken zoals hier plaatsvind in de ontwikkeling van landgoed Zuidpoort Terheijl in Nieuw Roden. Landelijke uitstraling in een sober modern jasje. Getoonde referentiebeelden zijn inspirerend en getuigen van hoge architectonische kwaliteit, maar zijn niet persé leidend of dwingend en kunnen op details afwijken van gestelde kleur, materiaal of type dakoverstek.

Ligging / situering

- Orientatie (a)symmetrisch zadeldak dwars op de straat
- UItwerking volgens kavelpaspoort; hoofdgebouw en bijgebouw bevinden zich binnen het bouwvlak.

Hoofdvorm / massa

- Grondgebonden oppervlak hoofdgebouw max 200m2.
- Dakhelling maximaal 55 graden, minimaal 35 graden.
- Alleen toepassing van een zadeldak is toegestaan. Orientatie van de noklijn staat dwars op de straatgevel. Noklijnen parallel aan de straat zijn niet toegestaan, evenmin noklijnen van de zijbeuk dwars op de noklijn hoofdgebouw. Gerende dakbedeeindigen (javaanse kap) zijn niet toegestaan.
- Hoofd- en bijgebouw vormen familie van elkaar. Kapvorm bijgebouw is een plat dak, een schuin dak (of zadeldak) parallel aan het zadeldak van het hoofdgebouw.

Vorm / gevelopbouw

- In algemene zin is de gevelcompositie abstract, als in niet-traditioneel, van aard. E.e.a. sterk afhankelijk van de gekozen detaillering.
- Ondergeschikte gebouwdelen als dakkapellen, risalieten, carports, veranda’s, schoorstenen, erkers, bloemkozijnen worden meeontworpen en vormen coherente samenhang met overige gebouwdelen. Overstekken met (traditionele) bakgoten en forse boeiboorden zijn niet toegestaan.
- Omtimmerde bak- en Vgoten zijn niet toegestaan. Toepassing van zinken bak- of mastgoten en verholen goten zijn uitgangspunt.
- Zorgvuldige randdetaillering. In vooroverleg met de toetsingscommissie zijn dakranddetails van de kopgevel en langsgevel vereist en getuigen van zorgvuldige, slanke en sobere detaillering.
- Compositie van (overhoekse) vlakken middels siermetselwerk, houten vlakken, lamellen, louvres, luiken, glas en metaal wordt aangemoedigd.
- Doorkijkjes van binnenuit de woning, maar ook doorkijkjes van buiten uit door de woning wordt aangemoedigd, denk aan geintegreerde loggia’s, patio’s carports en overdekte terrassen.
- Gevels van hoekwoningen met twee of meer naar de openbare ruimte georienteerde gevels mogen niet gesloten zijn, maar worden binnen het concept van de schuurwoning meeontworpen en minstens voorzien van een verbijzonderd element (bloemkozijn, erker, risaliet, etc.)

Materiaal / kleurgebruik

- Toepassing natuurlijke materialen zoals baksteen, natuursteen, beton, hout, metaal en glas. Wit stucwerk of wit keimwerk is niet toegestaan. Aardse tonen en kleuren zijn uitgangspunt
- Toepassing van rieten dak is toegestaan mits een goot(constructie) ontbreekt.
- Een ontwerp met daarin aangegeven en opgenomen doelstellingen ten aanzien van duurzame energiewinning en regenwater-management is onderdeel van de ontwerpopgave. Denk aan halfopen verhardingen, grindvlakken, sedumdaken en opstellingen warmtepomp buitenunits, pv panelen of aardwarmtebronnen.
- Naast in het bestemmingsplan aangegeven hagen en houtopstanden vormen natuurlijke erfafscheidingen, begroeid wapeningsgaas of begroeide schuttingen tussen de kavels een pre.
- Binnen het gele woonvlak zoals in de bestemmingskaart aangegeven is een spel van hagen toegestaan mits dat het de zicht op de woning als onderdeel van de publieke ruimte niet opzettelijk belemmert. Hagen voor de voorgevel mogen maximaal 1m hoog; hagen 1m achter de representatieve gevels mogen maximaal 2,40m hoog zijn.







3a: Roodbruine steen zonder dakoverstek

- Hoofdmateriaal gevel: roodbruine steen (genuanceerd) met donkere voeg
- Materiaal dakbedekking bij voorkeur metaal (zink, aluminium) of indien dakpan, grijs of blauw gesmoord.
- Voor- en langsgevel zonder dakoverstek
- Ter plaatse van voorgevel a) een metalen muurafdekker met verholen goot of b) een eindgevelpan (zonder windveer)
- Ter plaatse van langsgevel een a) verholen goot of b) een standaard zinken mast- of bakgoot direct aan de langsgevel bevestigd zonder overkraging van de gootconstructie.
- Indien toepassing zinken mast of bakgoot is een verbrede voorgevel middels hoekpenanten of uitgemetselde oren om de kopse kant van de goot uit het zicht te werken toegestaan.
- Maximaal 20% van de oppervlakte van de voorgevel mag in een ander materiaal dan roodbruine steen worden toegevoegd, exclusief geveloppervlak raamkozijn+glas
- Assymetrisch zadeldak is toegestaan, mits beide dakhelften onder dezelfde hoek zijn uitgevoerd (max. 55 graden, minimaal 35 graden).
- In de voorgevel is minimaal 1 overhoeks gevelelement vereist (bloemkozijn, peilkozijn, paneelvulling) en is bij de hoekwoning gericht naar de straatzijde. Bij voorkeur 2 overhoekse gevelelementen om een “paddestoel”-effect in de voorgevel tot uiting te brengen.
- Integraal ontworpen risaliet, dakappel of erker, carport of veranda is toegestaan en mogen uitkomen in de hoek van de voorgevel. Lengte dakkapel maximaal 30% van de lengte langsgevel hoofdgebouw. Geen boeiboorden of windveren toegestaan.



3b: Zwartbruine steen met dakoverstek

- Hoofdmateriaal gevel: zwartbruine steen (genuanceerd) met donkere voeg
- Materiaal dakbedekking: keramische pan zwart of antraciet
- Voor- en langsgevel met dakoverstek
- Ter plaatse van voorgevel zijn witte windveren toegestaan met eindgevelpan. Javaanse kapbeeindiging met verholen goot is niet toegestaan. Verjongde dakoverstekken hebben een pré.
- Ter plaatse van langsgevel uitsluitend een zinken mast- of bakgoot. Niet toegestaan zijn V-goten, omtimmerde bakgoten of kunsstof bak- en siergoten.
- Minimaal 20% tot maximaal 30% van de oppervlakte van voorgevel moet in naturel hout worden toegevoegd, exclusief geveloppervlak raamkozijn+glas. Toevoeging van naturel hout verwijst naar naturel hout in de gevel bij themagebied 3c. Keimwerk of stucwerk is niet toegestaan.
- Assymetrisch zadeldak is toegestaan, mits beide dakhelften onder dezelfde hoek zijn uitgevoerd (max. 55 graden, minimaal 35 graden).
- In de voorgevel is minimaal 1 overhoeks gevelelement vereist (bloemkozijn, peilkozijn, paneelvulling) en is gericht naar de straatzijde bij hoekwoningen. Twee verdiepingshoge muurdammen zijn een vereiste om een portaaleffect in de voorgevel te creëren.
- integraal ontworpen risaliet, dakappel of erker, carport of veranda is toegestaan en mogen niet uitkomen in de hoek van de voorgevel (om doorbreking dakoverstek te voorkomen). Lengte dakkapel maximaal 30% van de lengte langsgevel hoofdgebouw.

(* de ruimtelijke 3d beelden in dit BKP kunnen afwijken van de laatste digitale 2d cad-tekeningen)



3c: Naturel hout zonder dakoverstek

- Hoofdmateriaal gevel: naturel hout
- Materiaal dakbedekking bij voorkeur metaal (zink, aluminium) of indien dakpan, grijs of blauw gesmoord.
- Voor- en langsgevel zonder dakoverstek
- Ter plaatse van voorgevel a) een metalen muurafdekker met verholen goot of b) een eindgevelpan (zonder windveer)
- Ter plaatse van langsgevel een a) verholen goot of b) een standaard zinken mast- of bakgoot direct aan de langsgevel bevestigd zonder overkraging van de gootconstructie.
- Een spel van vlakken (uitgezonderd de vlakken glas+kozijn) mag uitsluitend in naturel hout uitgevoerd worden, denk aan liggende vs. verticale plankdelen, gebinten, louvres en lamellen
- Assymetrisch zadeldak is toegestaan, mits beide dakhelften onder dezelfde hoek zijn uitgevoerd (max. 55 graden, minimaal 35 graden).
- In de voorgevel is minimaal 1 overhoeks gevelelement vereist (bloemkozijn, peilkozijn, paneelvulling) en is gericht naar de straatzijde bij hoekwoningen.
- integraal ontworpen risaliet, dakappel, erker, carport of veranda is toegestaan en mogen uitkomen in de hoek van de voorgevel. Lengte dakkapel maximaal 30% van de lengte langsgevel hoofdgebouw.



3d: Zwart hout of zwarte steen met rode pan

- Hoofdmateriaal gevel: zwart hout of zwart, antraciet of zwartbruine steen met zwarte voeg
- Materiaal dakbedekking rode of roodoranje keramische dakpan.
- Wel of geen dakoverstek naar keuze
- Ter plaatse van voorgevel metalen afdekker of eindgevelpan, windveer niet wit maar zwart of antraciet
- Ter plaatse van langsgevel a) een verholen goot zonder overstek of b) een standaard zinken mast- of bakgoot (al dan niet met overstek).
- kleur wit is niet toegestaan in kozijnen/boeiboorden of windveren, maar wel toegestaan in plafondafwerking van de dakoverstekken. Gezocht moet worden naar dezelfde kleurtonen als het gevelmateriaal
- Een spel van vlakken mag uitsluitend in het hoofdmateriaal uitgevoerd worden, zowel bij steen als hout als hoofdmateriaal voor de gevel. Denk bij hout aan liggende vs. verticale plankdelen, louvres en lamellen en bij steen aan siermetselwerkverbanden.
- Assymetrisch zadeldak is toegestaan, mits beide dakhelften onder dezelfde hoek zijn uitgevoerd (max. 55 graden, minimaal 35 graden).
- Bij toepassing van een dakoverstek in voor- of achtergevel mag bintwerk in een naturel hout uitgevoerd worden
- integraal ontworpen risaliet, dakappel, erker, carport of veranda is toegestaan en mogen uitkomen in de hoek van de voorgevel. Lengte dakkapel maximaal 30% van de lengte langsgevel hoofdgebouw.

(* de ruimtelijke 3d beelden in dit BKP kunnen afwijken van de laatste digitale 2d cad-tekeningen)

4: Terheijlsterweg





Ontwerpregels traditionele schuurwoningen

Bebouwing aan de De Scheperij en de Terheylsterweg kenmerken zich logischerwijs door traditionele bouw. Denk daarbij aan roodbruine steen, omtimmerde bak- en of siergoten, T-kozijnen met roeden, wolfseindkappen, brede witte windveren, gemetselde schoorstenen met sierkappen, geglazuurde golvende dakpannen of rietbedekking, trasramen en witte kozijnen met groene draai/ raamdelen en gemetselde borstweringen. Echter na de te slopen bedrijfsgebouwen ontstaat er ruimte voor nieuwe invulling waarbij nog 1 traditionele woning behouden blijft, Terheylsterweg nr. 53.

Voor themagebied 4 Terheijlsterweg wordt aansluiting gezocht met themagebied 3b met in abstractie meer ruimte voor traditionele bouwnormen en -waarden, maar dan in een uitvoering van de schuurwoning met accent op het gebint. Aangezien de betreffende kavels zowel aan de voor, als achterzijde aansluiten op openbare ontsluitingswegen (zichtzijden), biedt het “grote dakoverstek met gebint” als ontwerpthema mogelijkheden om een woning met twee “voorgevels” te ontwerpen om alszodanig aansluiting te vinden bij zowel de Terheijlsterweg als de nieuwe ontsluitingsweg ter oostzijde van de betreffende kavels. Geluidscontouren van de Terheijlsterweg bepalen de positie van de bouwvlakken en omvatten een tuinzône op het perceel ter preventie van “rommelige” vergunningsvrije bebouwing.

Ligging / situering

- Orientatie symmetrisch zadeldak dwars op de straat
- Uitwerking volgens kavelpaspoort; hoofdgebouw en bijgebouw bevinden zich binnen het bouwvlak.
- In de tuinzône kunnen geen bijgebouwen danwel gebouwen geen gebouw zijnde worden gebouwd.
- Gezien de inklemming tussen twee straten (openbare ruimte) ontstaat voor de bijgebouwen slechts de zone tussen 1m achter de voorgevel en 1m voor de achtergevel. Lengte bijgebouw is dus hoogstens lengte hoofdgebouw min twee meter.

Hoofdvorm / massa

- Grondgebonden oppervlak hoofdgebouw max 300m2.
- Dakhelling maximaal 55 graden, minimaal 35 graden.
- Alleen toepassing van een zadeldak is toegestaan. Orientatie van de noklijn staat dwars op de straatgevel. Noklijnen parallel aan de straat zijn niet toegestaan, evenmin noklijnen van de zijbeuk dwars op de noklijn hoofdgebouw. Gerende dakbedeeindigen (javaanse kap) zijn niet toegestaan.
- Hoofd- en bijgebouw vormen familie van elkaar. Kapvorm bijgebouw is een plat dak, een schuin dak (of zadeldak) parallel aan het zadeldak hoofdgebouw.









voorbeelden traditionele lintbebouwing terheijlsterweg







Vorm / gevelopbouw

- Voorgevel met dakoverstek
- Langsgevel met dakoverstek
- of langsgevel zonder dakoverstek, maar dan dakvlak verticaal gevouwen naar gevelvlak met behoud van riet of pan.
- Ter plaatse van voorgevel zijn windveren toegestaan met eindgevelpan. Javaanse kapbeeindiging of kapbeeindigingen met verholen goot zijn niet toegestaan ter voorkoming forse boeiranden. Witte boeiboorden en witte plafondafwerkingen bij gootplafonds zijn toegestaan. Verjongde dakoverstekken hebben een pré.
- Grote overkragingen en overkappingen met houten bintwerk in het zicht is een pré, zowel in voor- als achtergevel
- Assymetrisch zadeldak is toegestaan, mits beide dakhelften onder dezelfde hoek zijn uitgevoerd (max. 55 graden, minimaal 35 graden).
- Mits binnen een helder architectonisch concept/idee zijn afwijkende kapvormen als wolfkap en schilddaken toegestaan
- In de voorgevel is minimaal 1 overhoeks gevelelement vereist (bloemkozijn, peilkozijn, paneelvulling) en is gericht naar de straatzijde bij hoekwoningen.
- Integraal ontworpen risaliet, dakappel of erker, carport of veranda is toegestaan en mogen niet uitkomen in de hoek van de voorgevel (om doorbreking dakoverstek te voorkomen). Lengte dakkapel maximaal 30% van de lengte langsgevel hoofdgebouw. Dakoverstekken, windveren en boeiboorden niet toegestaan bij risaliet, erker en/of dakkapel, wel bij carport of hoekkozijn
- Achtergevels bij woningen waarvan de inrit zich aan de woonwijkzijde begeeft, moeten als representatieve gevels behandeld worden. Denk daarbij aan ruime overstekken met verandas en eikenhouten bintwerken.
- Raamkozijnen met borstwering op de begane grond in voor- en achtergevels zijn niet toegestaan, tenzij in de vorm van een verbijzonderd hoekkozijn

Materiaal / kleurgebruik

- Hoofdmateriaal gevel: zwartbruine of roodbruine (genuanceerde) steen met donkere voeg, natuursteen of naturel of zwart hout
- Materiaal dakbedekking: riet naturel (geen kunstriet), vlakke keramische pan zwart of antraciet
- In geval van rieten dakbedekking zijn gootconstructies niet toegestaan.
- In geval van dakpannen zijn uitsluitend v-goot, zinken bak- of mastgoten toegestaan. Omtimmerde bak- en/of siergoten zijn niet toegestaan.
- Minimaal 15% van de voorgevel moet in naturel hout worden toegevoegd, exclusief geveloppervlak raamkozijn+glas. Het omsloten oppervlak van een houten bintwerk mag meegerekend worden.





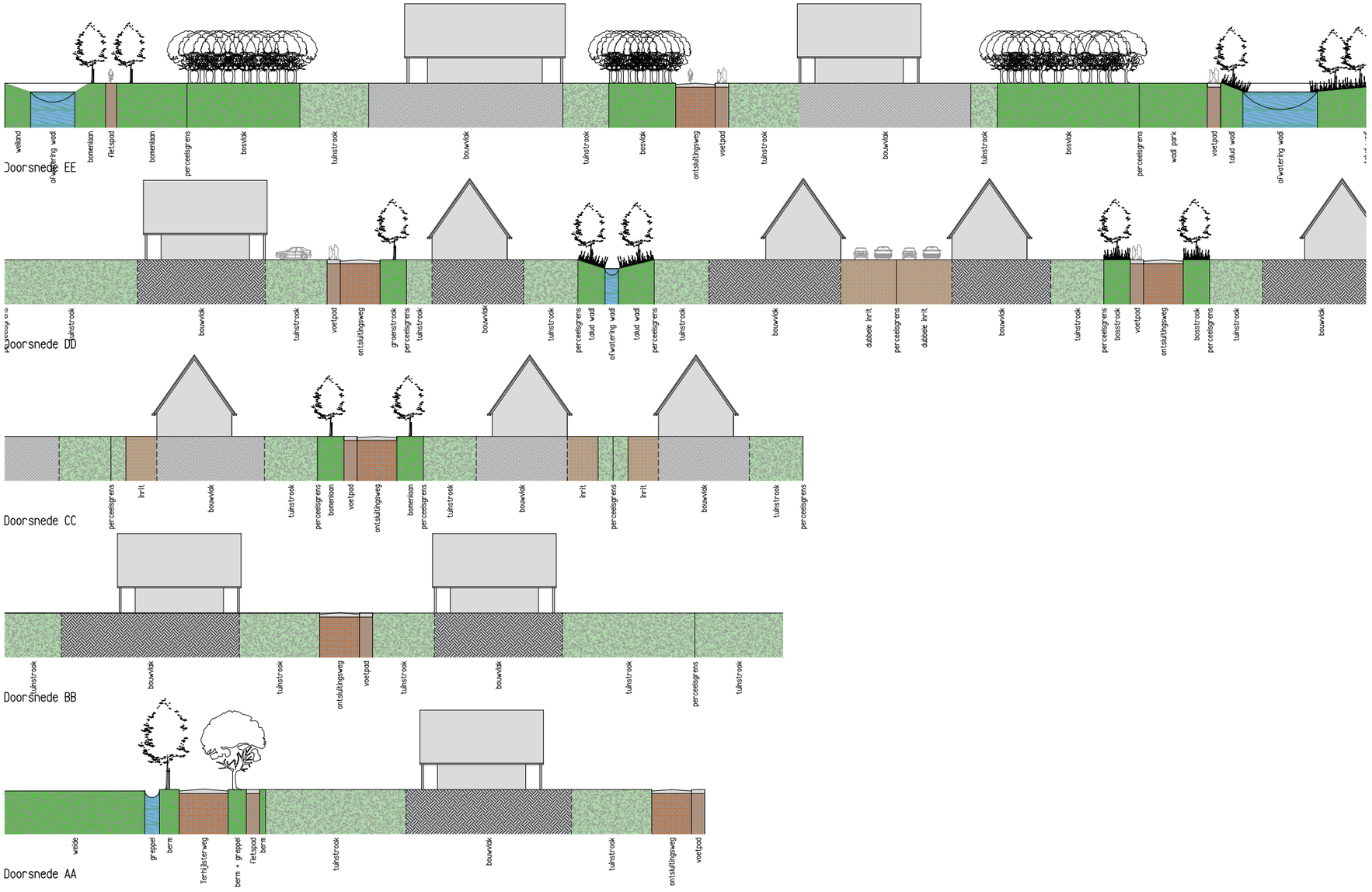






Profielen

(* de ruimtelijke 3d beelden in dit BKP kunnen afwijken van de laatste digitale 2d cad-tekeningen)


Doorsnede EE
weiland
afwatering wadi
bomenlaan
fietspad
bomenlaan
perceelsgrens
bosvlak
tuinstrook
bouwvlak
tuinstrook
bosvlak
ontsluitingsweg
voetpad
tuinstrook
bouwvlak
tuinstrook
bosvlak
perceelsgrens
wadi park
voetpad
talud wadi
afwatering wadi
Doorsnede DD
perceelsgrens
tuinstrook
bouwvlak
tuinstrook
voetpad
ontsluitingsweg
groenstrook
perceelsgrens
tuinstrook
bouwvlak
tuinstrook
perceelsgrens
talud wadi
afwatering wadi
talud wadi
perceelsgrens
tuinstrook
bouwvlak
dubbele inrit
perceelsgrens
dubbele inrit
bouwvlak
tuinstrook
perceelsgrens
bosstrook
voetpad
ontsluitingsweg
bosstrook
perceelsgrens
tuinstrook
bouwvlak
Doorsnede CC
perceelsgrens
inrit
bouwvlak
tuinstrook
perceelsgrens
bomenlaan
voetpad
ontsluitingsweg
bomenlaan
perceelsgrens
tuinstrook
bouwvlak
inrit
perceelsgrens
inrit
bouwvlak
tuinstrook
perceelsgrens
Doorsnede BB
tuinstrook
bouwvlak
tuinstrook
ontsluitingsweg
voetpad
tuinstrook
bouwvlak
tuinstrook
perceelsgrens
tuinstrook
Doorsnede AA
weide
greppel
berm
Terhijsterweg
berm + greppel
fietspad
berm
tuinstrook
bouwvlak
tuinstrook
ontsluitingsweg
voetpad

Natuurinclusief bouwen



















Checklist Groen Bouwen

- bijzondere aandacht wordt gevraagd voor vogels, vleermuizen, egels en insekten.
- openingen dakoverstek tbv gierzwaluw min 30x60mm
- kunstnestjes voor huiszwaluwen
- nestpannen voor mussen
- openingen in overstek tpv aansluiting muur tbv vleermuis, per 2m een invliegopening van 20x100mm (laatvlieger) of 15x150mm (dwergvleermuis en grootoorvleermuis)
- opening onder nokvorst tbv vleermuizen
- toegankelijke spouwmuren tbv vleermuizen (isolatie beplakken met kunstofgaas met maaswijdte tot 10mm., vleermuizen beschadigen isolatie niet)
- maak gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting, verlicht de gevel niet.
- Sedumdaken bevorderen zaden en insekten waar vogels van eten. Zie ook handreiking natuurdaken. Sedumdaken bevorderen eveneens bufferwerking hemelwaterafvoer en de isolatie.
- pva panelen op sedumdaken bevorderen schuilgelegenheden voor vogels en insecten
- Neststenen voor solitaire wilde bijen zoals de rosse metselbij op max 2m op de zuidgevel
- half open inbousteen voor zwarte roodstaart, grauwe vliegenvanger, witte kwikstaart, roodborst, winterkoning en mezen. Deze stenen kunnen worden ingemetseld of los in de tuin worden geplaatst.
- schelpendak als broedplaats
- zorg dat buitenverlichting automatisch uitgaat en hooguit aangaat mbv bewegingsmelders
- verlicht van boven naar beneden en niet van beneden naar boven en gebruik vleermuisvriendelijke verlichting





Watermanagement / droogtemanagement

Klimaatverandering begint bij de voordeur. De laatste jaren missen we koude winters, maar krijgen daarvoor terug moessonregens en lange perioden van droogte. De gasloze aansluiting met pv panelen, warmtepompen en luchtdichte woningen met balansventilatie en wamteterugwinning lijkt de nieuwe standaard te worden in de zoektocht naar co2 reductie en energiebesparing, maar wat betreft een teveel aan water en een tekort aan water bestaan nog geen ingeburgerde ontwerpmethoden.

Aangemoedigd wordt om maatregelen te treffen betreffende bufferen, infiltreren en afvoer van regenwater. Met het afkoppelen van regenwater op het rioolstelsel wordt het grondwater op peil gehouden, hoeven we minder water te zuiveren en voorkomen we overlast met overgelopen rioolbuizen

Dat geldt niet alleen voor individuele kopers van de kavels, maar ook voor de gemeente bij de aanleg van de riolering. Denk aan het installeren van voldoende pomputten, zorgen voor goed onderhoud, voorkomen van luchtbellen in het rioolstelsel, toepassen van bufferputten en gebruik maken van grotere buisdiameters. Daarnaast moet voor de afvoer van het regenwater zorg worden gedragen voor zuivering (straatvuil en olie).

Maatregelen die huiseigenaren kunnen nemen zijn o.a. het creeren van een regenbestendige tuin:

1. regenwaterafvoer afkoppelen en geleiden naar een ondergronds buffervat of een bovengrondse waterton.
2. beperken hoeveelheid tegels (opritten, terrassen). het toepassen van halfverharding, grindvlakken of waterpasserende verharding (klinkers met noppen).
3. gebruik een vijver, een lager gedeelte in de tuin of infiltratiekratten als tijdelijke wateropslag.
4. watervaste planten in het lager gedeelte van de tuin.
5. regenwaterschuttingen evt. in combinatie met plantenbakken







1: Ondergrondse buffertank voor duizenden m³ opslag.
2: Ondergrondse waterzuivering van het bufferwater.
3 en 4: Distributie regenwater vanuit bufferopslag via regelkleppen en pompsystemen naar gebruikers.
5: Aangepaste straatkolken voor regenwaterafvoer (onder) snelweg, zeer eenvoudig en energieloos.
6: Kolk voor regenwater, grote vrije doorlaat met vuilvanger.
7: Rioolontlastklep, putdeksel kan niet weg bij opstuikend water en ontlast de riooldruk.





Inrichting publieke ruimte



wadi met talud



wadi park



wadi met noord-zuid zichtlijn naar middensloot



poort / dijklichaam

(* de ruimtelijke 3d beelden in dit BKP kunnen afwijken van de laatste digitale 2d cad-tekeningen)

Straatmeubilair

Met de keuze van straatmeubilair wordt aangesloten bij de kleuren en kwaliteiten, zoals deze eerder algemeen zijn omschreven: natuurlijk, aards, sober en terughoudend. Vormgeving van de inrichtingselementen mogen ingetogen zijn met gedempte tinten die verwijzen naar het omliggende landschap. De elementen sluiten qua vormentaal op elkaar aan waardoor in combinatie met het kleurgebruik één familie ontstaat. Hout, staal en beton mag de boventoon voeren.

Zitelementen en afvalbakken

Banken worden geplaatst op plekken waar het leuk zitten is, bijvoorbeeld om zichtlijnen te markeren en te accentueren, maar ook om rustplekken voor recreatie en sociale interactie te realiseren. De banken worden gemaakt van thermisch verzinkt staat en hout en kunnen zowel met als zonder leuning worden uitgevoerd. Als alternatief kan ook gedacht worden aan betonnen poefjes of zwerfkeien (bv. in het randgebied). De afvalbakken worden in geperforeerd plaatstaal uitgevoerd. Het stalen frame en de afdekking krijgen de mosgroene kleur. De bakken worden geplaatst bij de bankjes.

Straatnaamborden

De vormgeving van de straatnaamborden verwijst naar het gebruikte gereedschap bij de Scheperij aan de Terheijlsterweg. De paal en het bord worden in een sobere kleur (bv. mosgrijs) uitgevoerd.

Overig

Aanvullend zichtbepalende elementen en materialen in de publieke ruimte zullen nader ingevuld door de gemeente. Denk darbij aan beplanting en bomen, dijklichamen, duikers, verkeersremmers en bestrating.











