

An architectural site plan for the Hardenberg Marsslanden development. The plan shows a residential area with numerous white rectangular buildings arranged in a grid-like pattern. The buildings are interspersed with green spaces, including lawns and clusters of trees represented by green circles. A prominent blue waterway, likely a canal or river, runs along the right side of the development. A road network is visible, with some roads highlighted in red. The overall layout is organized and integrated with natural elements.

Hardenberg Marsslanden | Ydenhoogte Beeldkwaliteitplan

Inhoudsopgave

1 Inleiding

1.1 Aanleiding	3
1.2 Wettelijk kader	3
1.3 Ruimtelijke context	4
1.4 Ruimtelijk concept	5
1.5 Essentiekaart	5
1.6 Verkaveling Ydenhoogte	6

2 Openbare ruimte

2.1 Visie één visie vijf nuances	8
- De Brink	9
- Woonstraten	10
- Autovrije tussentraat	11
- Randzone	12
- Hoofdstraat	13
2.2 Parkeren	14
2.3 Materialisering openbare ruimte	17
2.4 Spelen	18
2.5 Opvang hemelwater	19

3 Bebouwing

3.1 Beeldregie	21
3.2 Kavel en positionering	22
- De Brink	23
- Het Dorp	24
- De Randzone	25
3.3 Gevelmateriaal, kleur en arch. elementen	26
3.4 Daktype en dakgoot	28
3.5 Erfscheidingen	29
3.6 Specials	32
3.7 Duurzaamheid	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op het deelgebied Ydenhoogte in Hardenberg Marslanden. In het Bestemmingsplan Hardenberg, Ydenhoogte en Leehoogte, zijn (bouw)regels opgesteld waar de toekomstige bebouwing in dit ontwikkelgebied aan moet voldoen. Ten aanzien van de in dit beeldkwaliteitsplan genoemde criteria geldt dat in alle gevallen het bestemmingsplan leidend is. Naast het bestemmingsplan ligt ook het reeds opgestelde stedenbouwkundig plan ten grondslag van dit beeldkwaliteitplan en dienen deze altijd complementair aan elkaar gezien te worden.

De beeldkwaliteits-criteria zijn opgesteld ten behoeve van de uitstraling van de openbare ruimte en de onderlinge samenhang van de bebouwing. Via een aantal van deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Deze beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken. Dit beeldkwaliteitplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en beoogt een inspiratiebron zijn om een hoge kwaliteit te realiseren.

Dit beeldkwaliteitplan wordt opgesteld voor de Ydenhoogte, maar de criteria en sfeerimpressie zullen tevens als basis dienen voor de opvolgende hoogtes. Waar nodig kunnen in een latere fase specifieke regels voor de opvolgende Hoogtes worden toegevoegd.

1.2 Wettelijk Kader

In 2011 is voor de gemeente Hardenberg een nieuwe welstandsnota opgesteld. Door de gemeenteraad is een stadsbouwmeester benoemd. Deze heeft als taak alle aanvragen voor een omgevingsvergunning te beoordelen op redelijke eisen van welstand. Zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving en de verwachte ontwikkelingen daarin. Het gaat daarbij niet alleen om het ontwerp zelf, maar ook om kleur-, materiaalgebruik en detaillering. De stadsbouwmeester werkt samen met een gemeentelijk welstandsadviseur.

Het plangebied is in de huidige welstandsnota aangemerkt als "niveau 0". Er zijn derhalve geen nadere welstandscriteria geformuleerd, wat onvoldoende is om sturing te geven aan het realiseren van een woongebied. Daarom is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en is daarmee een aanvulling van de welstandscriteria die voor dit gebied gelden.

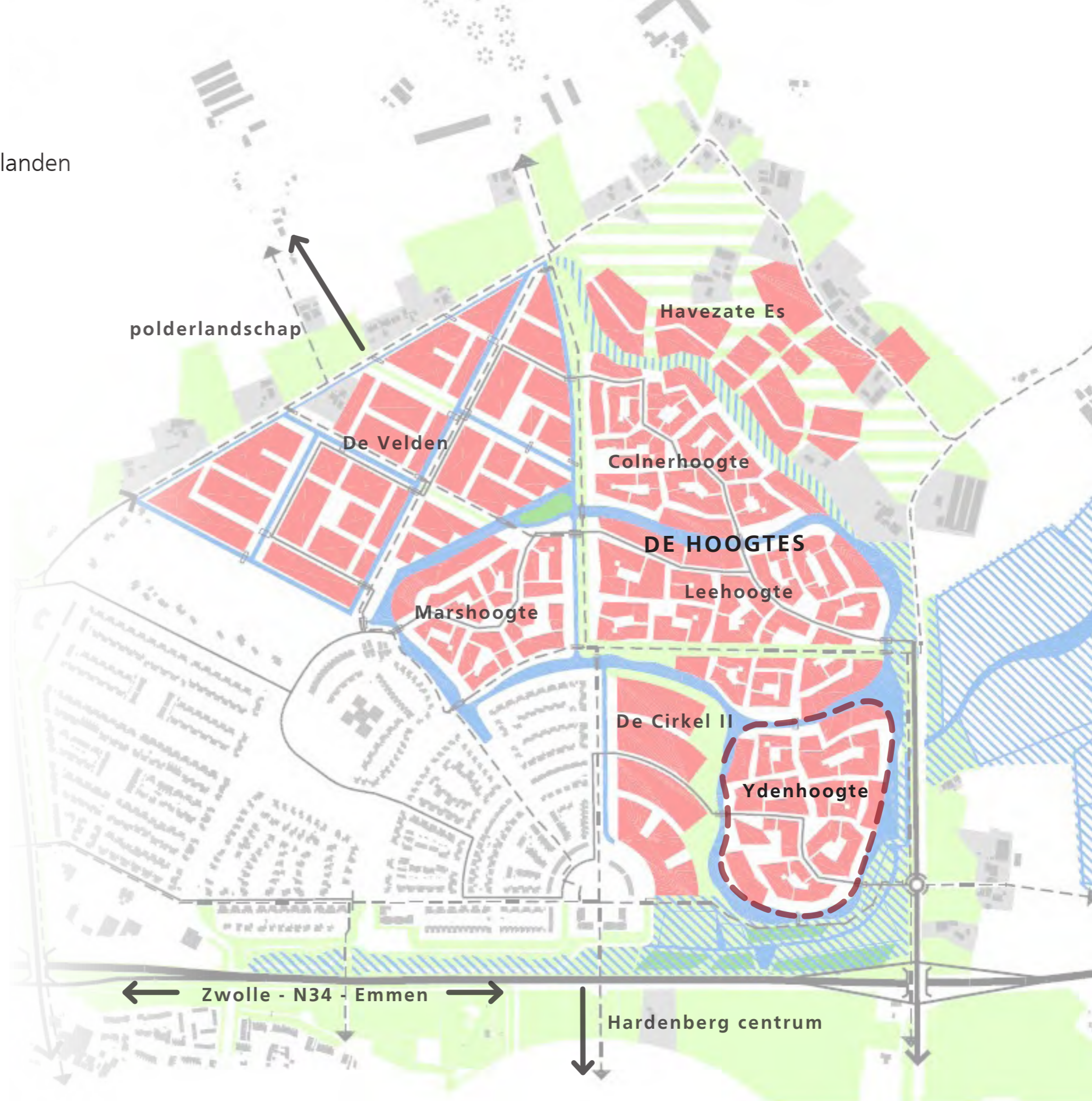


1.3 Ruimtelijke context totaalontwikkeling Marslanden

De ontwikkeling van de Ydenhoogte is onderdeel van de totaalontwikkeling Marslanden. Marslanden sluit aan op de landelijke omgeving van Heemse en Collendoorn, en onderscheidt zich van andere woonmilieu's en het stadscentrum binnen Hardenberg. Het stadscentrum heeft deels een besloten, stenig en kleinschalig karakter en kent een grote diversiteit aan architectuur. In Heemse en in Collendoorn is de bebouwing ondergeschikt aan de open ruimte van de Es en het omliggende landschap. In Marslanden komt een synergie tot stand tussen de stedelijke sfeer van het stadscentrum en de landelijke sfeer van Heemse en van Collendoorn.

De overgang van stad naar land wordt in Marslanden vormgegeven. Binnen Marslanden komt een verscheidenheid aan woonmilieus tot stand, die in onderlinge samenhang deze overgang van stad naar land geleidelijk tot stand brengen. In de ontwerppraktijk betekent dat onder meer dat groenpartijen vanuit het buitengebied de gebouwde omgeving binnendringen, waarbij het karakter van het groen gaandeweg verandert van meer landelijk naar meer stedelijk.

De hoofdplanstructuur van Marslanden wordt gevormd door het landschappelijk raamwerk. De buitenranden presenteren zich naar hun omgeving, deze randen vormen het gezicht van Marslanden. Het binnengebied van het raamwerk is opgebouwd uit verkeersruimten en groenzones die de deelgebieden van elkaar scheiden. Het stedenbouwkundige ontwerp voor Marslanden is dus opgebouwd uit verschillende woonsferen binnen dit landschappelijk raamwerk. Elk van deze 'woonmilieus' heeft een eigen stedenbouwkundige opzet, de wijze van verkaveling, met als gevolg dat elke woonbuurt een eigen, typerende identiteit kent, die met de verkavelingswijze samenhangt.

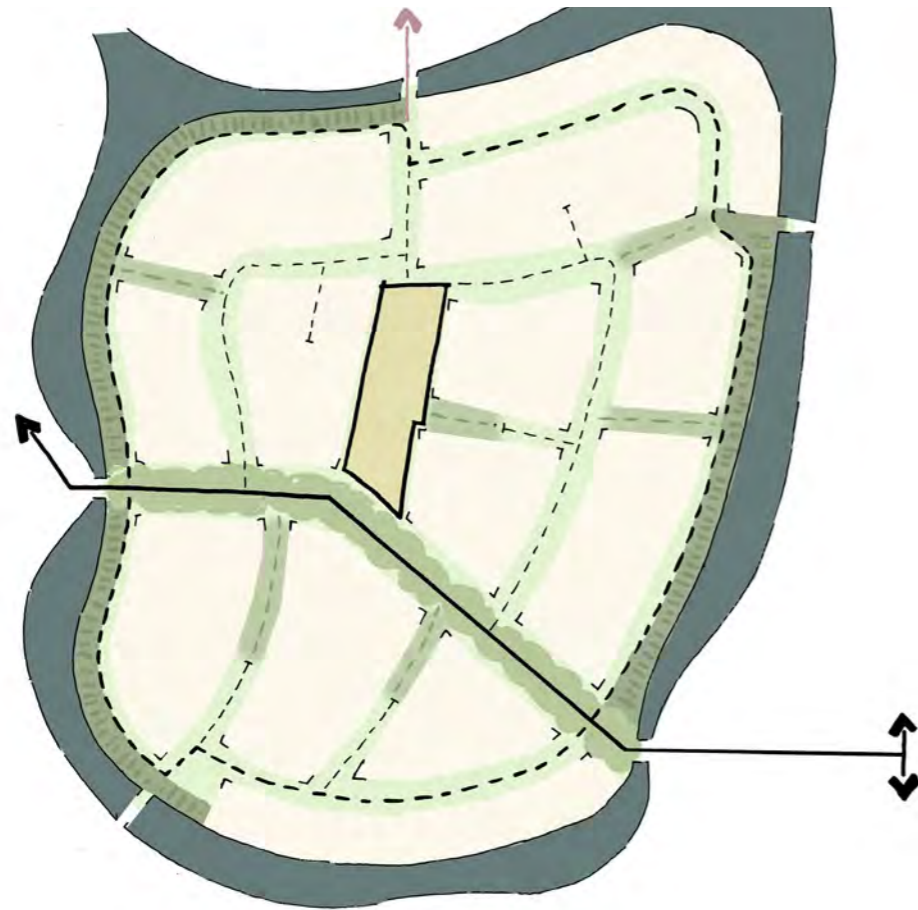


totaalontwikkeling Marslanden 2012

1.4 Ruimtelijk concept Ydenhoogte

Het woonmilieu van de Ydenhoogte is geïnspireerd op de opzet van een historische dorpskern met een vertaling en inpassing naar de opgaves van nu. Elke hoogte, en dus ook de Ydenhoogte, heeft midden in het deelgebied een brinkvormige openbare ruimte, waar de voornaamste straten van die hoogte samenkomen. De Brink fungeert daardoor als centrale plek. Die functie wordt door de bebouwing benadrukt. De bebouwingsdichtheid rondom de Brink is de hoger dan in de rest van de desbetreffend hoogte. Hoe verder naar de rand van de hoogte toe, hoe geringer de bebouwingsdichtheid wordt. Ook dat geleidelijk aflopen van de bebouwingsdichtheid is in overeenstemming met het traditionele bebouwingspatroon van brinkdorpen. Doordat het stratenpatroon niet orthogonaal is, ontstaan er knikken en verspringen in de straten en de tussen de bouwblokken. Één wat bredere hoofdstraat per hoogte voor een snelle afwikkeling van het autoverkeer.

Naast deze stedenbouwkundige uitgangspunten die kwaliteiten van een oude dorpskern overnemen is het plan geoptimaliseerd naar de hedendaagse opgave. De maatvoering van de uitgiftevelen zijn gebaseerd op logische kavelmaten. Parkeren wordt deels in parkeerkeffers gepositioneerd om het blik in het straatbeeld te verminderen. Groene tussenstraatjes zorgen naast een prettige verblijfskwaliteit ook voor de mogelijkheid om hemelwater oppervlakkig op te vangen binnen het plangebied.



ruimtelijk concept Ydenhoogte

1.5 Essentiekaart

Het concept voor Ydenhoogte is vertaald naar een essentiekaart waar de hoofdprincipes van het plan ruimtelijk worden weergegeven. Te zien is dat de Brink een prominente rol speelt in het hart van de wijk, en dat de groene randen een zachte overgang naar de omgeving en het Marspark creëren.

De speelplekken zijn zo verdeeld dat ze voor kinderen makkelijk bereikbaar zijn en zich in de autovrije straten van het plan bevinden. De woonvelden hangen door middel van een rondweg en korte straatjes aan de hoofdontsluiting, waar rustige en groene woonstraten ontstaan zonder doorgaand verkeer. Dit creëert tevens een heldere en overzichtelijke ontsluiting van de wijk.



essentiekaart Ydenhoogte

1.6 Verkaveling Ydenhoogte

Bij het opstellen van het BKP is de stedenbouwkundige verkaveling Ydenhoogte van oktober 2022 als basis genomen. In dit BKP worden de uitgangspunten en principes voor de beeldkwaliteit vastgesteld. Kleine veranderingen/ optimalisaties in de verkaveling blijven hierdoor mogelijk, de principes blijven gehandhaafd.

Stedenbouwkundig plan oktober 2022

Stedenbouwkundig plan oktober 2022



Openbare Ruimte



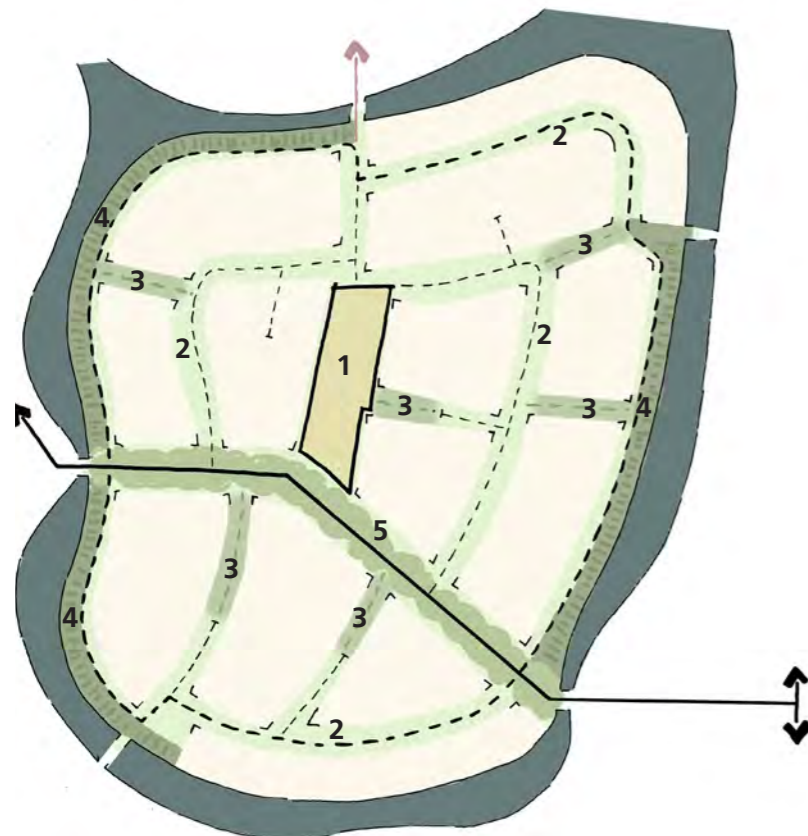
2.1 Visie | één uitstraling, vijf nuances

Binnen de wijk Ydenhoogte komt een éénduidige uitstraling voor de gehele wijk. De wijk krijgt een groene uitstraling, zonder dat dit de functionaliteit verstoort. Door het creëren van een aantal parkeercoffers wordt het 'blik in de straat' verminderd, maar kan toch iedereen dicht bij zijn huis parkeren.

Het plan bevat een vijftal typen openbare ruimte aan te wijzen die wat betreft gebruik van elkaar verschillen. Dit zijn de nuances die met name het verschil van 'verblijfsruimte' en 'verkeersruimte' benadrukken.

De vijf verschillende typen openbare ruimte zijn:

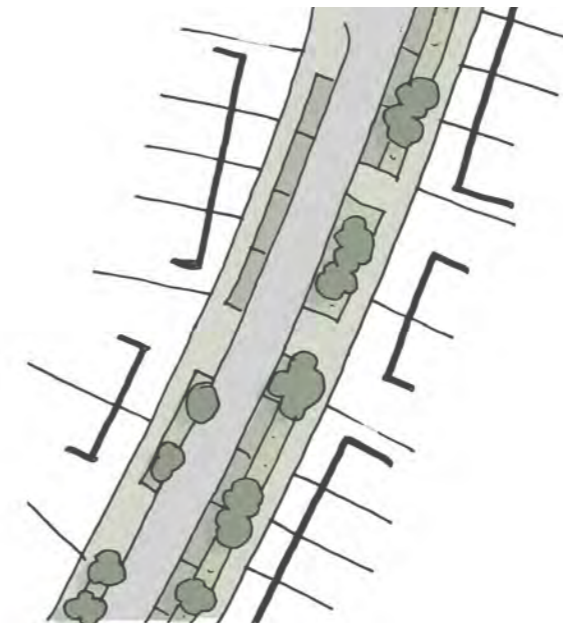
- 1 De groene brink
- 2 Woonstraten
- 3 Autovrije woonstraten
- 4 Randzone
- 5 Hoofdontsluitingsweg



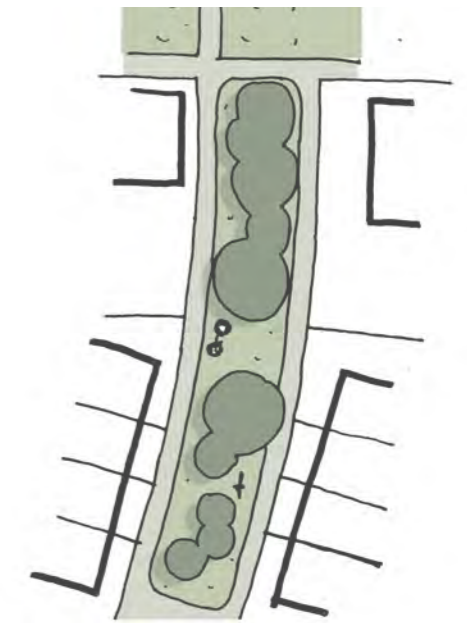
positie vijf nuances



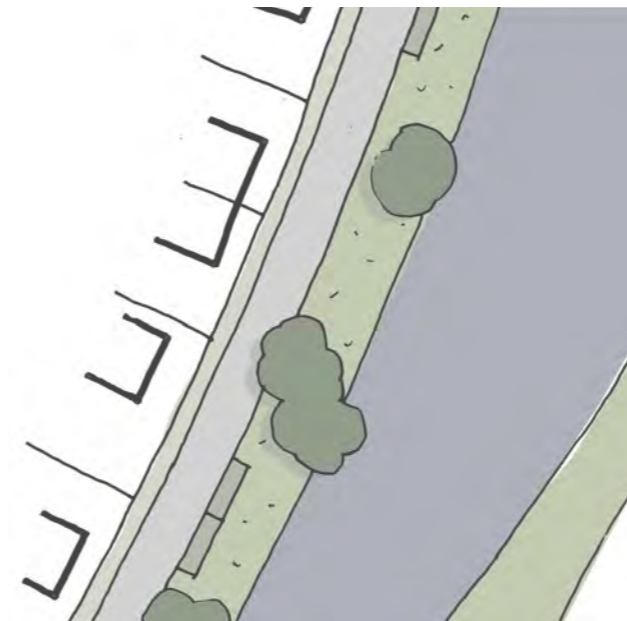
1 | De groene brink



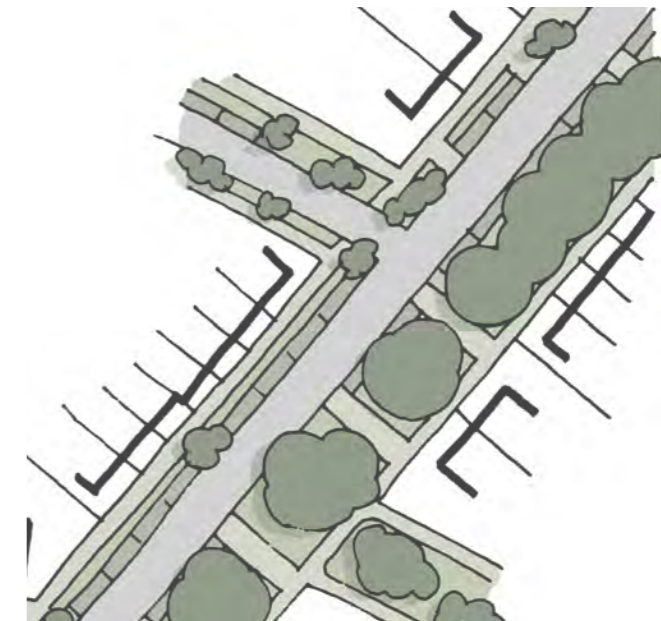
2 | Woonstraten



3 | Autovrije woonstraten



4 | Randzone



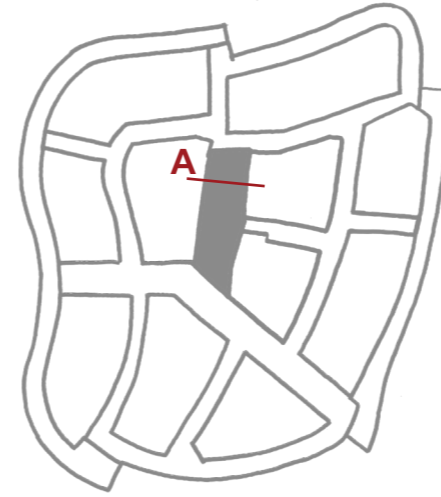
5 | Hoofdstraat

principes vijf nuances

De Brink

De Brink vormt het hart van de Ydenhoogte en is dé belangrijkste verblijfsruimte van de wijk. De Brink ligt centraal in de wijk en met een maat van grofweg 30 meter bij 100 meter geeft de Brink lucht en ruimte aan de wijk. Gezien de Brink de belangrijkste verblijfsruimte wordt is deze vrij van autoverkeer en parkeren, is deze groen ingericht en er zijn speelplekken. Eventuele doorgang voor calamiteiten/pakketdiensten/verhuismotors blijft wel mogelijk, door middel van een overrijdbare groenstrook langs het trottoir.

De woningen rond de Brink staan relatief dicht op de openbare ruimte (maximaal 1.5 meter, afhankelijk van de kavelvorm), met een 'stoepzone' als overgang tussen de woning en de openbare ruimte. Deze private ruimte is naar eigen keuze in te vullen d.m.v. bestrating, een geveltuintje of een combinatie van deze.

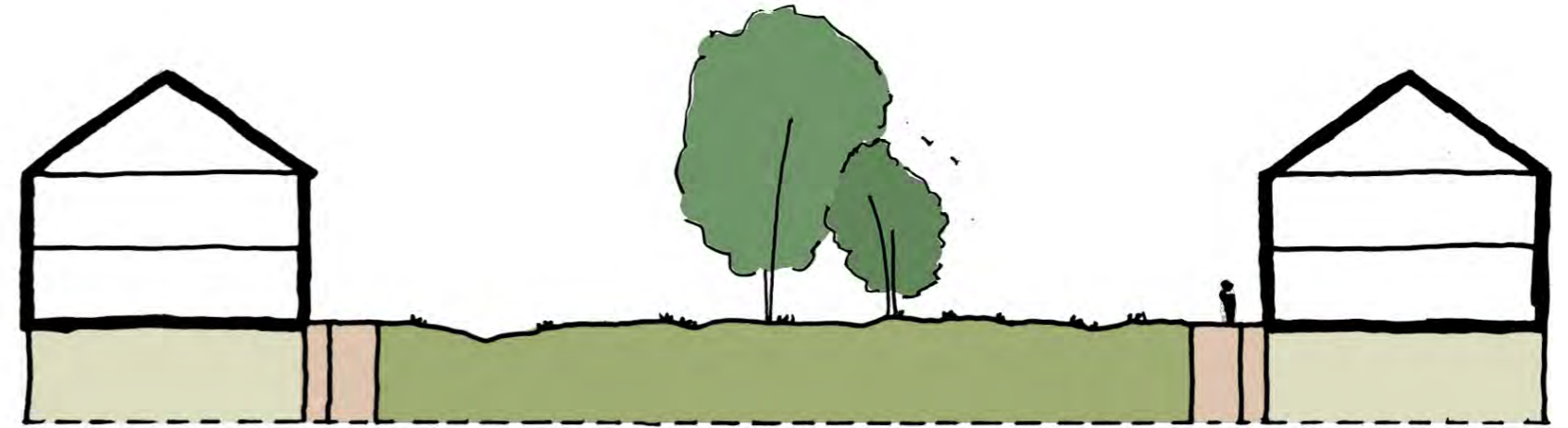


vereist

- de brink is groen ingericht
- de brink is vrij van autoverkeer en parkeren
- de kavels hebben geen voorerfafscheiding

gewenst

- overrijdbare groenstrook voor calamiteiten, pakketdiensten en verhuismotors
- subtiele nuance in legverband van stoepzone, om openbaar en privé te scheiden
- op eigen terrein kunnen geveltuintjes worden aangelegd



Profiel A : De Brink



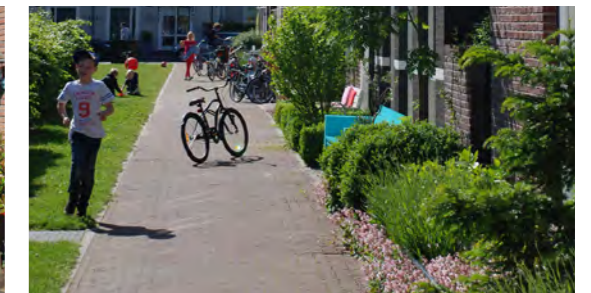
brink als centrale ontmoetingsplek wijk



wonen aan een groene brink



'stoepzone' voor de woningen langs

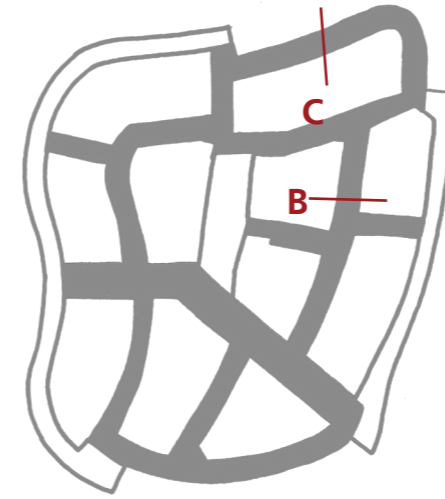


overrijdbare groenstrook

De Woonstraten

De woonstraten zijn functioneel, maar groen ingericht. De straten zijn twee-richtings verkeer. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk als langsparkeren langs de stoep of langs een groenstrook. Het groen is zoveel als mogelijk aan elkaar verbonden om snippergroen te voorkomen.

In een aantal straten, daar waar aan één zijde van de weg zich alleen vrijstaande woningen en twee-onder-een kappers bevinden, komt er slechts aan één zijde van de weg een trottoir en parkeerplaatsen. Dit resulteert in een royale groenstrook door de gehele straat die alleen gekruist wordt door de inritten naar de kavels.

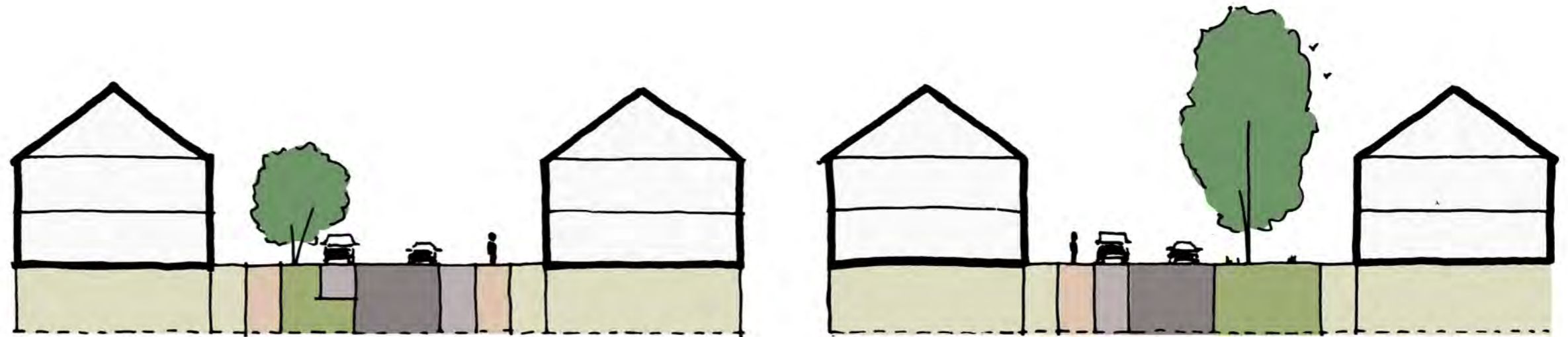


vereist

- de woonstraten zijn groen ingericht
- straten zijn twee richtingverkeer
- in de woonstraten is uitsluitend langsparkeren toegestaan

gewenst

- snippergroen voorkomen
- groen zo inrichten dat foutief parkeren wordt tegengegaan



profiel B : woonstraat twee-zijdig langsparkeren

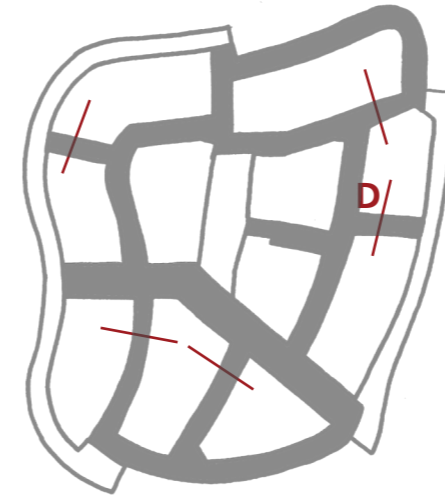
profiel C : woonstraat één-zijdig langsparkeren



brede groenvlakken parallel aan de inritten

De autovrije tussenstraat

Verspreid door de wijk bevinden zich de 'autovrije tussenstraatjes'. Dit zijn korte stukjes woonstraat waar geen auto's kunnen komen of de auto te gast is. Deze tussenstraatjes dienen meerdere doelen. Niet alleen zorgen ze voor een goede ontsluiting van de wijk voor fietsers en voetgangers, ook creëren ze kleine verblijfsplekken en speelplekken voor de omwonenden en bieden de doorsteekjes ruimte om het regenwater oppervlakkig af te voeren richting het omliggende groen.

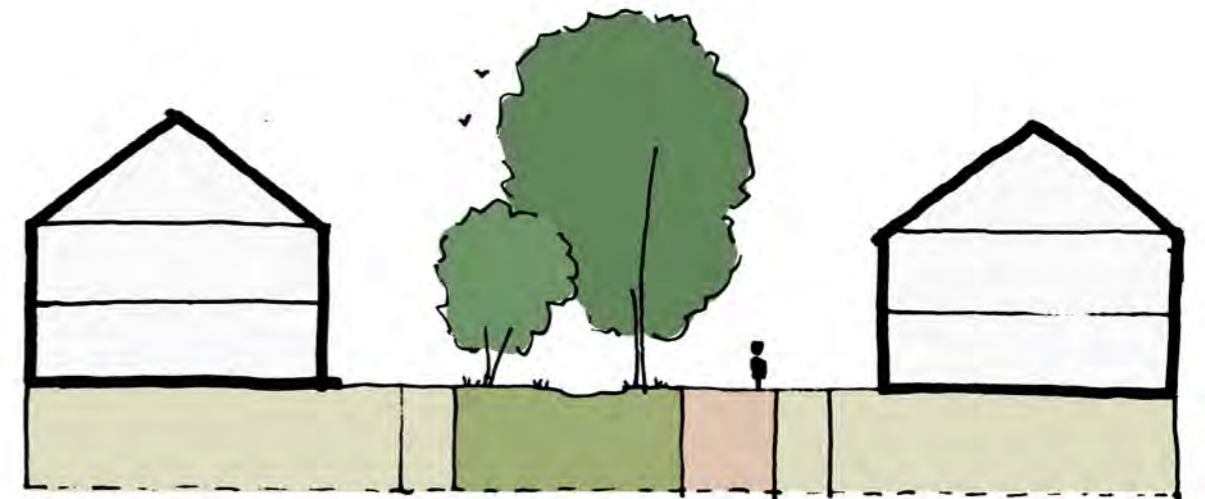


vereist

- groene tussenstraatjes zijn autovrij
- de groene tussenstraatjes worden ingericht met speelplekken

gewenst

- woningen grenzend aan de tussenstraatjes hebben een tweezijdige oriëntatie
- net als in heel Marslanden wordt hemelwater oppervlakkig afgevoerd
- weelderige beplanting



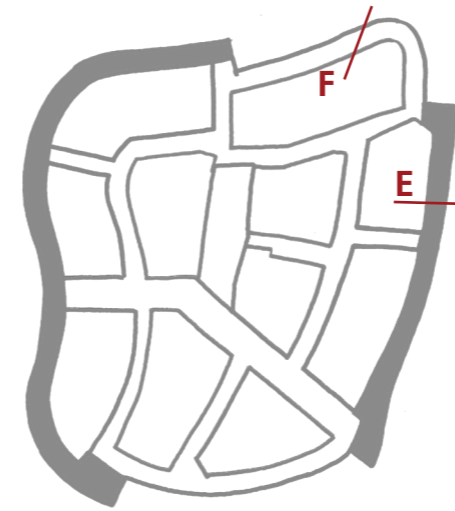
Profiel D : autovrije tussenstraat



De Randzone

Grenzend aan de omliggende groenzone liggen de woningen afwisseld met de voorkanten danwel achterkanten naar het groen/water. Aan de voorkant ligt een straat (twee-richtingsverkeer). Door het programma van voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen is de parkeerdruk hier relatief laag, immers de meeste bewoners parkeren op eigen terrein. Het bezoekersparkeren vindt plaats aan de rand in het groen, dit om minder verharding te hoeven realiseren. Nader is te onderzoeken of deze parkeerplekken in half-open verharding uitgevoerd kunnen worden.

Daar waar op achterkanten aan het water grenzen worden andere eisen gesteld betreffende de beeldkwaliteit (zie 3.2 Erfafscheiding).

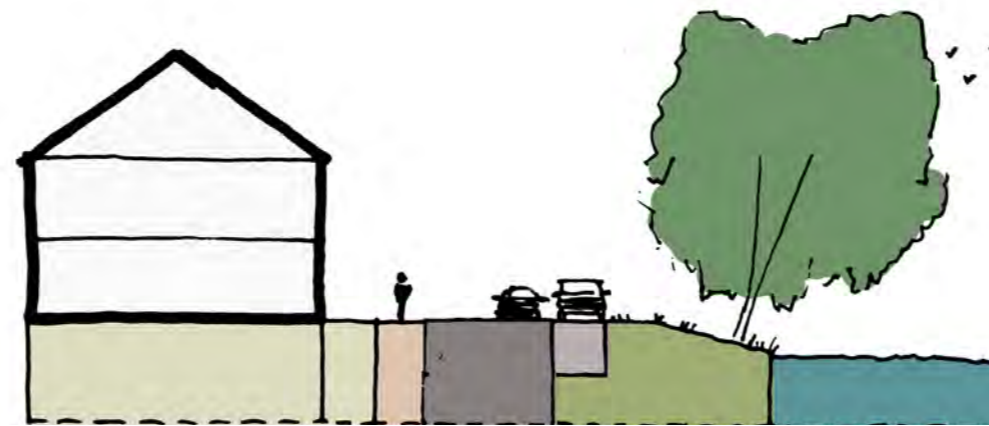


vereist

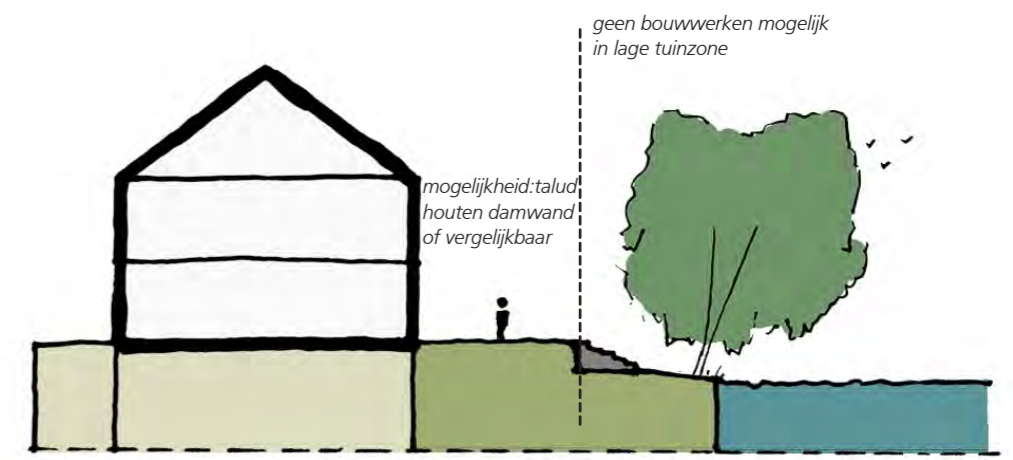
- breed talud
- parkeren vindt plaats aan de rand in het groen

gewenst

- parkeerplaatsen in de randzone worden gematerialiseerd met halfopen verharding



Profiel E: openbare randzone, tweerichtingsweg

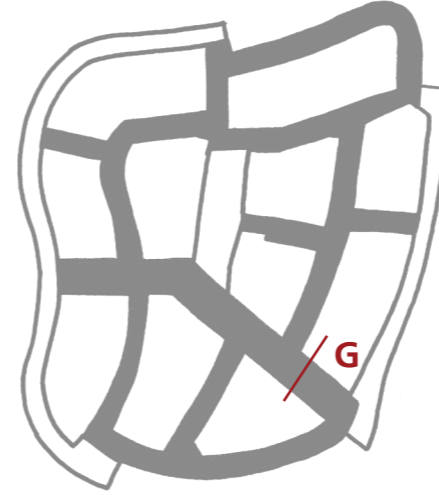


Profiel F: private randzone, hoog een laag tuindeel



De Hoofdstraat

Door de Ydenhoogte heen loopt, in het verlengde van de straat 'Kervel', de hoofdonthoudingsweg die niet alleen de Ydenhoogte maar ook de naastgelegen buurten van de wijk Marslanden ontsluit met de omgeving. Deze straat is van een hogere orde en heeft zodoende een breder profiel. Dit geeft ruimte voor een brede hoofdgroenstrook die de weg door de wijk heen begeleidt. Gekozen is om het profiel asymmetrisch te maken, dat wil zeggen het groen naar één zijde te concentreren. Dit geeft de ruimte om ook bomen van een grotere orde te plaatsen. Aan de andere kant blijft nog steeds ruimte over voor een groenstrook van die zich 'om de parkeerplaatsen heen vouwt'. Deze groenstrook wordt ingeplant met lage inheemse heesters om zo het zicht op de geparkeerde auto's te verminderen.

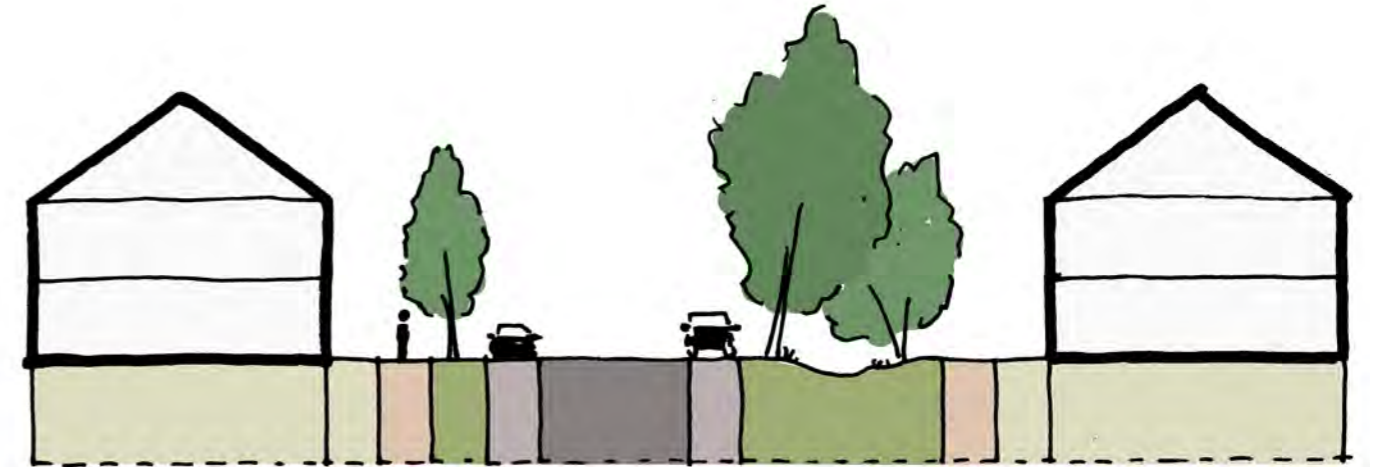


vereist

- hoofdstraat heeft een bredere opzet dan woonstraten
- langsparkeren
- de waterafvoerende groenstrook is gevuld met beplanting (niet alleen geschoren talud)

gewenst

- grote inheemse groenstroken en grote bomen
- de straat heeft een asymmetrisch profiel



Profiel G : tweerichtingsweg hoofdonthouding



Brede groenstrook (inc afwatering)



Brede groenstrook (ruimte voor grote bomen)

2.2 Parkeren

Het parkeren zal voor een aanzienlijk deel in de openbare ruimte plaatsvinden. Er wordt gestreefd naar een spreiding van plekken én parkeervormen, zodat nergens het 'blik op straat' domineert.

Parkeerkoffers

Om het parkeren deels uit de woonstraten te houden komen er een aantal parkeerkoffers in de wijk, met name rond de Brink. Dit maakt het mogelijk om de Brink op deze manier geheel autovrij te krijgen. In de openbare parkeerkoffers komen naast de parkeerplekken ook groenvakken. Dit zowel voor een groene uitstraling als om hittestress tegen te gaan. De parkeerplaatsen in de koffers worden in half open legverband uitgevoerd of met grasbetonstenen. De exacte uitwerking van de materialisatie volgt in het inrichtingsplan.

Woonstraten

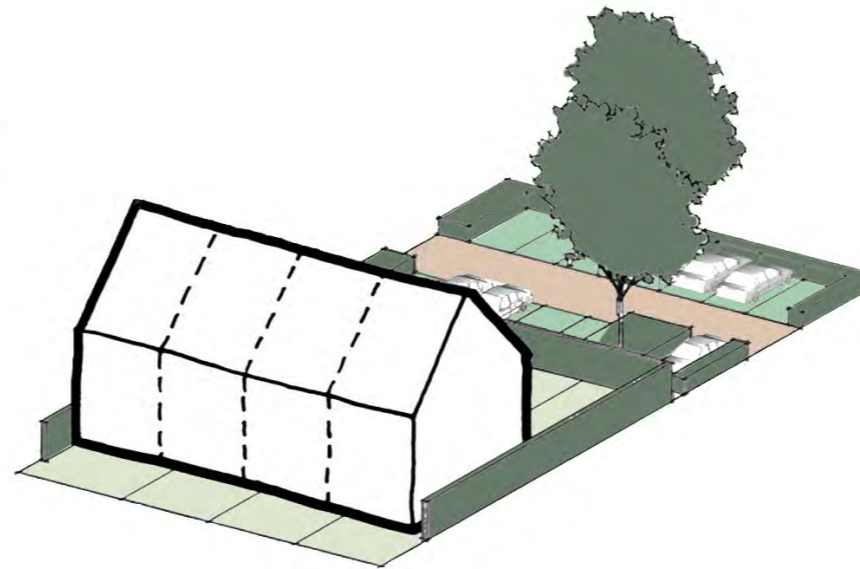
In de woonstraten is het uitgangspunt langsparkeren. Daar waar zich vooral vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen bevinden volstaat het parkeren aan één zijde van de straat. Bij rijwoningen wordt de parkeerdruk op de openbare ruimte groter en zal er geparkeerd worden aan twee zijdes van de straat. Haaksparkeren is alleen als uitzondering toegestaan. De parkeerplekken worden uitgevoerd in een standaard elementenverharding. Nader te bepalen in het inrichtingsplan.

Parkeren aan de Rand

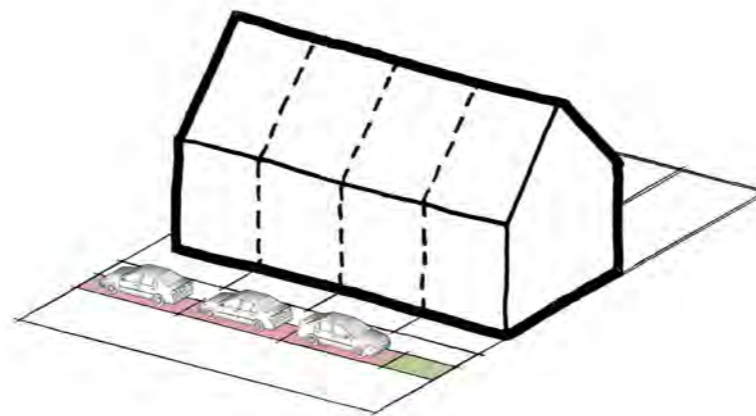
Aan de randen van het plangebied zal veelal op eigen terrein geparkeerd worden, met 2 parkeerplekken op eigen terrein. De openbare parkeerplekken zullen daarom hoofdzakelijk voor het bezoekersparkeren dienen. De parkeerplekken liggen in het groen en worden in een half open materialisatie uitgevoerd. Deze vallen op deze manier 'visueel weg' in de landschappelijke rand.

Parkeren eigen terrein

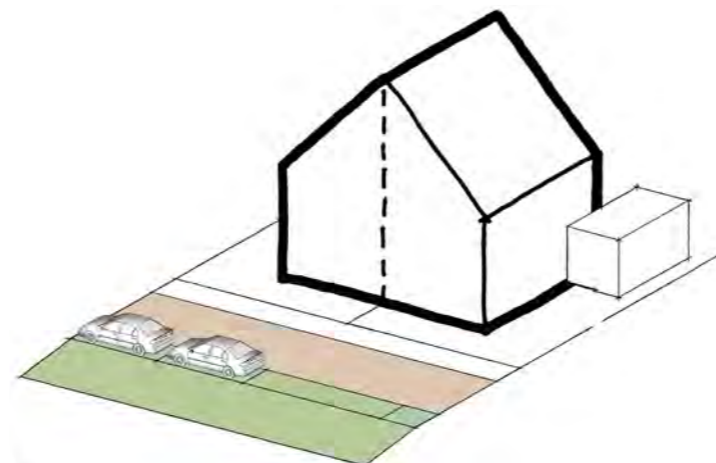
Parkeren op eigen terrein bevindt zich voor de garage of naast de woning. (niet voor de voorgevel). Voor twee-onder-één kappers is er minimaal ruimte om 2 parkeerplekken achter elkaar te plaatsen. Voor vrijstaande woningen is er in de meeste gevallen ruimte om 2 auto's naast elkaar te parkeren.



parkeerkoffer achter/of aan de zijkant van de woningen



parkeren in de straat (langsparkeren)



parkeren aan groenzone

vereist

- geen openbaar parkeren op de Brink
- parkeren op eigen terrein bevindt zich voor de garage of naast de woning

gewenst

- parkeerplaatsen worden waar mogelijk ingepakt en afgeschermd met hagen
- parkeerplaatsen in de randzone en parkeerkoffers worden gematerialiseerd met halfopen verharding



parkeerkoffers achter de woningen (bomen, gras en halfopen verharding waar mogelijk)



parkeren aan het groen (in half-open verharding)



langs parkeerplaatsen in straat 'inpakken' in groen waar mogelijk

Parkeren

- A Rijwoning sociaal huur
- B Beneden- bovenwoning
- C Rijwoning goedkope koop
- D Rijwoning vrije sector
- E Twee-onder-een-kap woning middelduur
- F Twee-onder-een-kap woning duur
- G Vrijstaande woning projectmatig
- H Vrijstaande woning PO kavels

aantal	parkeernorm	eigen terrein	openbaar	benodigd parkeren openbaar
28 won.	1,2 p.p./won.		1,2 p.p./won.	34 p.p.
18 won.	1,2 p.p./won.		1,2 p.p./won.	22 p.p.
43 won.	1,6 p.p./won.		1,6 p.p./won.	69 p.p.
44 won.	1,6 p.p./won.		1,6 p.p./won.	70 p.p.
40 won.	1,8 p.p./won.	1,3 p.p./won.	0,5 p.p./won.	20 p.p.
52 won.	1,8 p.p./won.	1,3 p.p./won.	0,5 p.p./won.	26 p.p.
12 won.	1,9 p.p./won.	1,8 p.p./won.	0,3 p.p./won.	4 p.p.
24 won.	1,9 p.p./won.	1,8 p.p./won.	0,3 p.p./won.	7 p.p.
261 won.				251 p.p. openbaar
				251 p.p. in tekening
				268 p.p eigen terrein

parkeerbalans



- half open verharding
- elementenverharding

Parkeren referentiebeelden halfverharding (exacte keuze nader te bepalen in inrichtingsplan)

Grasbetonsteen NCB (new city basic)



Half open legverband



Hydro-lineo steen



2.3 Materialisering openbare ruimte

Uitstraling

In de structuurvisie is vastgesteld dat de Ydenhoogte een andere uitstraling krijgt dan de reeds ontwikkelde buurten van de totaalontwikkeling Marslanden. Uiteindelijk wordt de exacte materialisering in het inrichtingsplan uitgewerkt in samenspraak met de gemeentelijke afdelingen (inclusief beheer), echter geven we in dit BKP al wel een aanzet en denkrichting voor de materialisatie. Deze geven een goed beeld van de beoogde uitstraling die past bij de hoogte.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Niet alleen de uitstraling is van belang, ook duurzaamheid en klimaatadaptatie wordt een steeds belangrijker aspect bij de aanleg van nieuwe woonwijken, ook de openbare ruimte is daarbij zeer belangrijk. Hierbij kan gedacht worden aan waterdoorlatende elementenverharding, molgoten om het water naar de groenstroken af te voeren en parkeerplaatsen uitgevoerd in half-open steen of half open legverband.

vereist

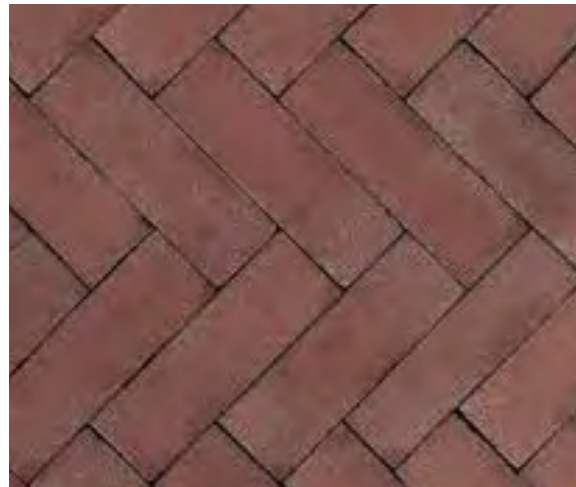
- de wegen en de brink worden gematerialiseerd met gebakken klinkers
- het trottoir wordt aangelegd in betontegel

gewenst

- parkeerplaatsen in half open verharding
- verharding (alleen) waar moet, groen waar het kan

Voor alle producten zijn vergelijkbare alternatieven mogelijk uiteindelijke materialisatie wordt in inrichtingsplan vastgesteld

Bestrating



(gebakken) Klinker keiformaat roodbruin, keperverband

Molgoten



(gebakken) Klinker

Trottoir



Betontegel grijs mix 150x300mm Halfsteens of 300x300mm

Parkeren standaardparkeerplekken



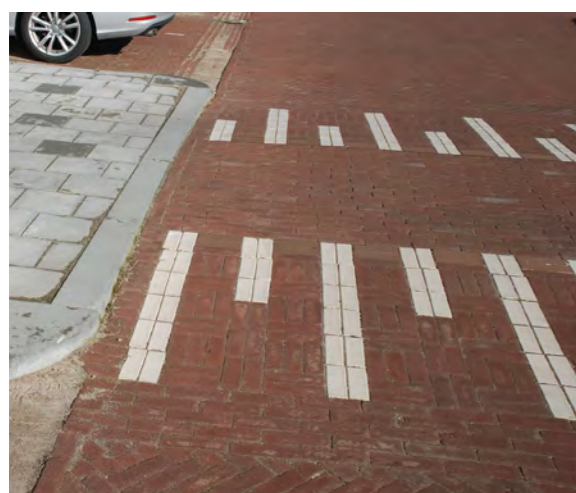
Betonklinker Keiformaat roodbruin elleboogverband (kleur aansluitend op rijbaan)

50km/h weg



Asfalt

Verkeersdrempel



Doorgeklinkerd, geen 'band' boven

Parkeren half(open)verharding



Hydrolineo of vergelijkbaar

Lijngoot wadi's (als nodig)



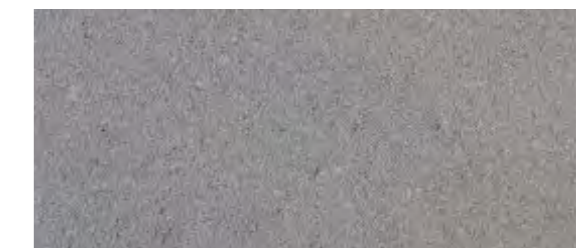
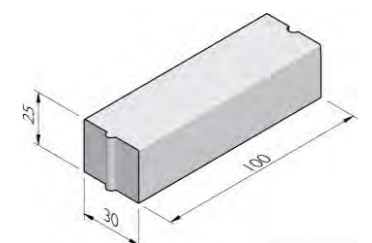
Lijngoot (mogelijkheid n.t.b.)

Voetpaden door groen (marspark)



halfverharding Graustabil

Straatbanden



Betonband kleur | standaard grijs (kleur aansluitend op trottoirtegel)

2.4 Spelen | natuurlijk en duurzaam

Speelplekken lenen zich ervoor om extra kwaliteit te geven aan de buurt. Dat wil zeggen niet alleen het spelen zelf, maar ook extra groen, duurzaamheid, koelte, kunst of een ontmoetingsplek. Deze functies kunnen elkaar versterken en moeten hand in hand ontworpen worden.

Er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerd speelaanbod in de buurt. De speelplekken in Ydenhoogte bevinden zich met name in de autovrije tussenstraatjes en op de Brink. De inrichting is maatwerk en de aard van de plekken zal per locatie verschillen. Dit zal onder andere afhangen van welke doelgroep wordt bediend, welke type spel wordt aangeboden en welke extra opgave er aan gekoppeld kan worden. Om de speelplekken een onderscheidend karakter te geven en aan te laten sluiten op de identiteit van de buurt is de toepassing van hout, en andere natuurlijk ogende materialen, voor de hand liggend.



Indicatie mogelijke locaties speelplekken



vereist	gewenst
<ul style="list-style-type: none"> kleine speelplekken door de wijk voor de allerjongsten (0-6) speelplekken in de randzone voor de jeugd (6-12) plek voor oudere jeugd in de landschappelijke randzone (12+) speeltoestellen zijn van hout of andere natuurlijk ogende, duurzame materialen 	<ul style="list-style-type: none"> voetgangersbruggetjes naar de landschappelijke randzone (marspark) speeltoestellen bepalen door middel van participatie



natuurlijke speeltoestellen (gevarieerde leeftijd)

2.5 Hemelwaterafvoer | wadi structuur

Oppervlakkige hemelwaterafvoer

Om een duurzame, toekomstbestendige en robuuste afvoer van het regenwater realiseren wordt er zoveel als mogelijk het regenwater binnen het plangebied opgevangen. Dit wordt gerealiseerd door het maken van wadi's. De wadi's vangen het water op waarna het water vertraagd de grond in kan trekken. De wadi's zijn zoveel als mogelijk aan elkaar gekoppeld om zo een robuust systeem aan te leggen. De wadi's worden uitgevoerd met zogenoemde slok-op's. Deze zorgen ervoor dat bij grote piekbuien de wadi's niet overstromen maar het overtollige water afgevoerd wordt naar het IT-riool.

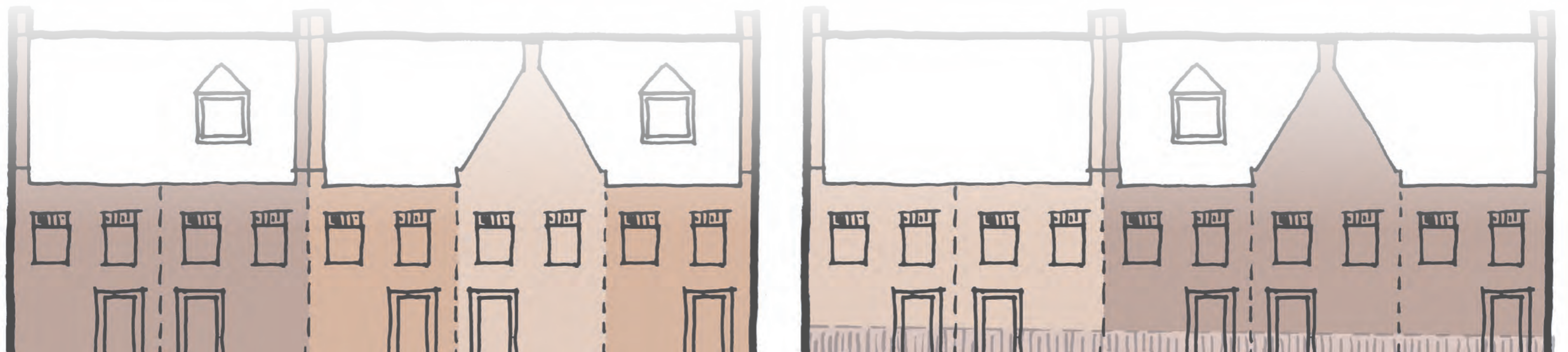
De buurtgroentjes en de Brink dienen een multifunctioneel doel. Hier komen de opvang van water, het verminderen van hittestress en spelen samen. De wadi's worden niet alleen 'technisch' aangelegd met gemaaid gras, maar worden (deels) ingeplant met een weelderige beplanting. Dit wordt bij het inrichtingsplan verder uitgewerkt.



Referentiebeelden ingeplante wadi's met speelaanleidingen



Bebouwing



3.1 Beeldregie | oriëntatie en specials

Om de kwaliteiten van het ruimtelijke ontwerp maximaal te benutten moet bij de invulling van de bouwvelden goed gekeken worden naar het raamwerk. In het raamwerk bevinden zich ruimtelijke elementen die met extra zorg ontworpen dienen te worden. Denk aan zicht-assen, hoofdroutes, verblijfplekken etc.

Specials

In het plan zijn enkele specials aanwezig. Dit is bebouwing die ruimtelijk afwijkt van zijn omgeving en de wijk kwalitatief tot een hoger niveau brengt. Een special brengt variatie, identiteit en hiërarchie in de wijk. Denk aan een in het oog springende gekeimde woning, uit de rooilijn springend of een speciale dakvorm.

Tweezijdige oriëntatie

Op veel hoeken is het belangrijk dat de woning een tweezijdige oriëntatie krijgt. Dit zijn hoeken op zichtassen of gelegen aan belangrijke verkeersstromen. Ramen, erkers of voordeuren zorgen ervoor dat er geen 'blinde' zijgevels ontstaan. Op deze manier ontstaat er contact tussen de groene tussenstraat en de woning, waarmee toezicht en levendigheid wordt gecreëerd.

In de kavels moet ruimte worden gereserveerd voor bredere tuinen, erkers of andere architectonische elementen.



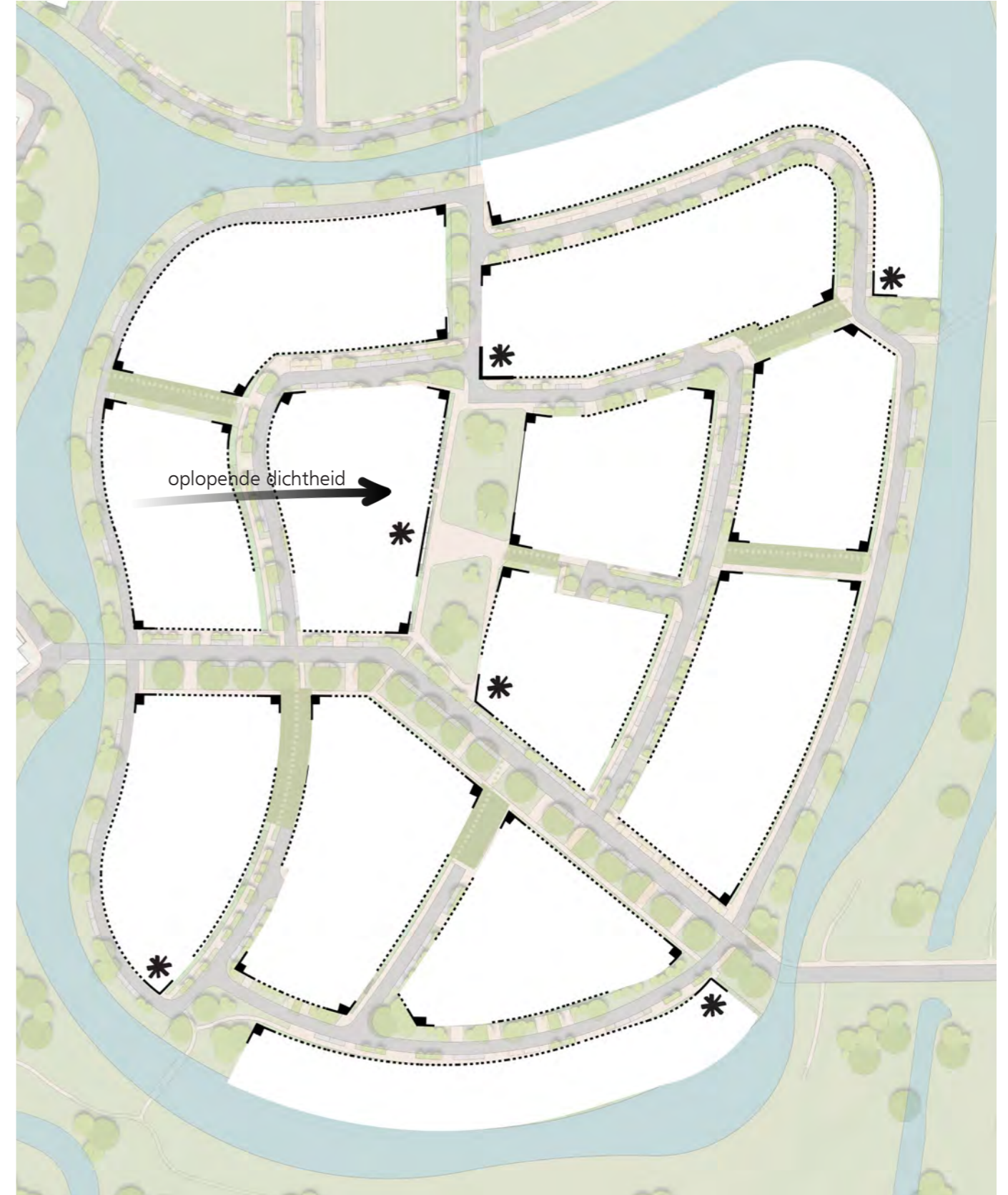
voorbeeld van tweezijdige oriëntatie



voorbeeld van tweezijdige oriëntatie



Voorbeeld van special



oriëntatie bebouwing en specials Ydenhoogte

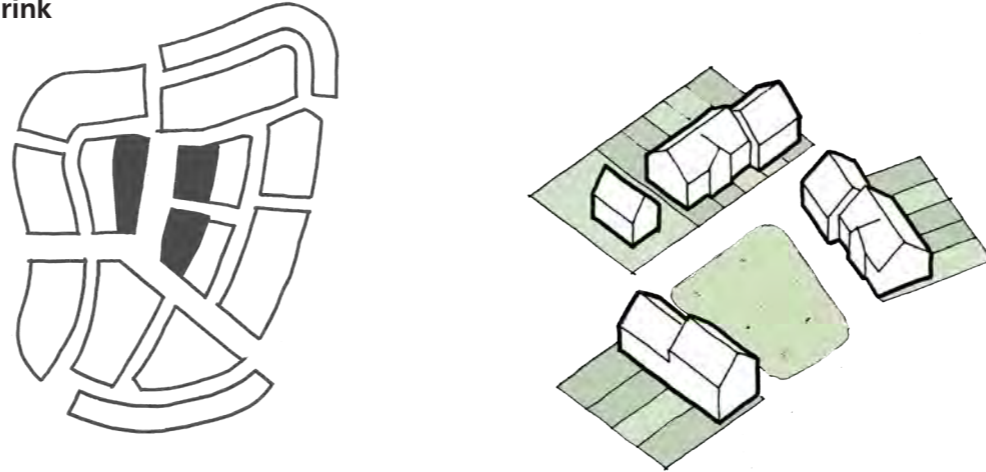
-  twee zijdige oriëntatie (geen blinde gevels)
-  oriëntatie woning
-  special

3.2 Kavel en positionering | drie verschillende regimes

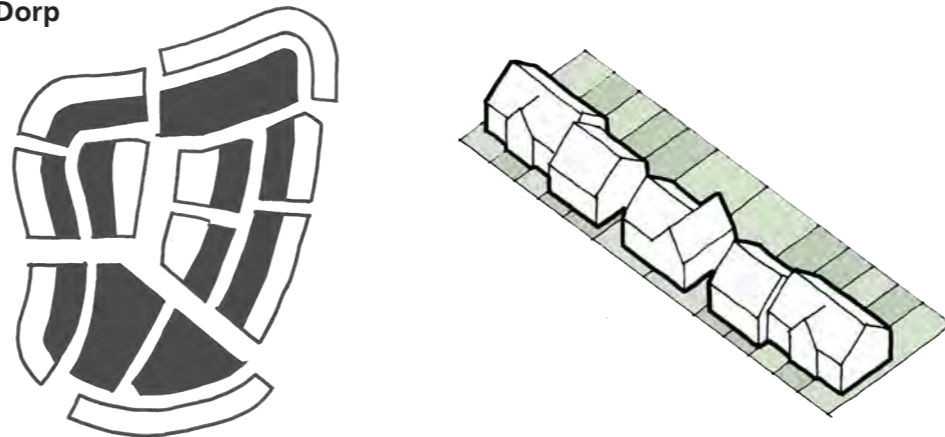
Betreft de bebouwingstypologie en positionering van de bebouwing zijn er grofweg drie sferen aan te wijzen. De Brink, het Dorp en de Randzone. Deze zijn gerelateerd aan de oplopende dichtheid vanaf de rand richting de Brink die midden in het plan ligt.

Rond de Brink zal een hogere dichtheid ontstaan door het programma van hoofdzakelijk rijwoningen en een aantal beneden- bovenwoningen. Deze dichtheid bouwt zich af richting het omliggende groen. Het programma in de Randzone bestaat voornamelijk uit vrijstaande- en twee-onder-één kapwoningen. Deze woningen hebben logischerwijs ook een ruimere kavel. Aan de Brink komen de woningen dicht op de erfgrans te staan, om een 'stoepzone' te realiseren. Afbouwend naar de rand komen de rooilijnen ook verder van de erfgrans te liggen.

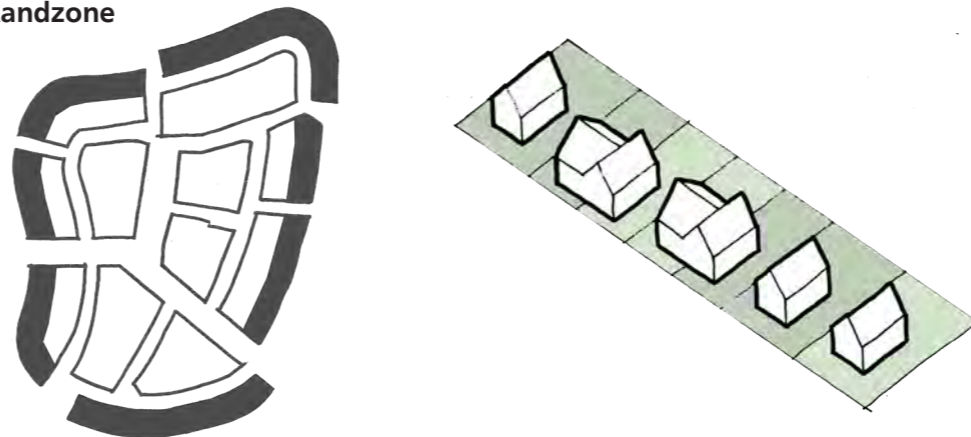
De Brink



Het Dorp



De Randzone



(wit keimwerk alleen incidenteel toegestaan)

Kavel en positionering | De Brink

Afstand rooilijnen

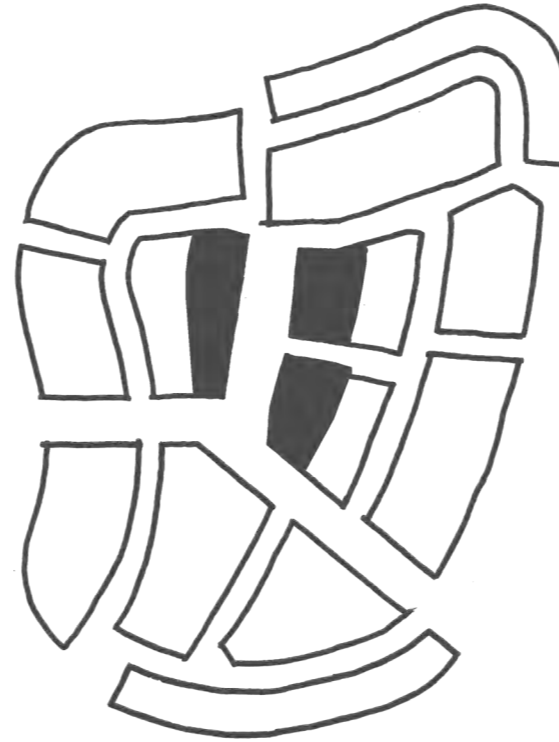
De woningen aan de Brink hebben een directe relatie met de brink. Deze overgangszone is ontworpen als 'stoepzone' en biedt ruimte voor de bewoner om een bankje, plantenbak etc. neer te zetten of een geveltuintje aan te leggen. Men woont dus direct aan de Brink, en kan de stoepzone 'eigen' maken.

Verschillende bouwmassa's kunnen ten opzichte van elkaar een licht variërende rooilijn te hebben. Er kan ook binnen één bouwvolume gevarieerd worden met de rooilijn (verspringing binnen een rijtje woningen).

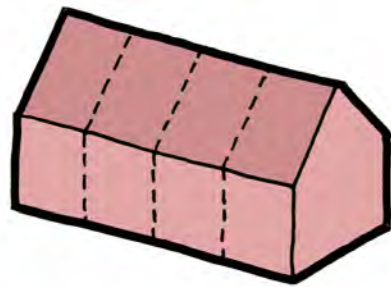
Positionering bijgebouwen/garages

Er grenzen in principe geen aan-, bijgebouwen of garages aan de Brink. Als er, bijvoorbeeld bij de specials, wel bijgebouwen aan de Brink grenzen zijn deze volledig onderdeel van de architectuur.

De Brink

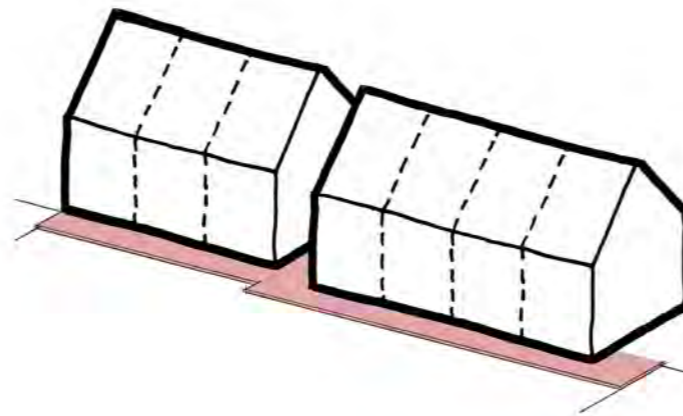


typologieën



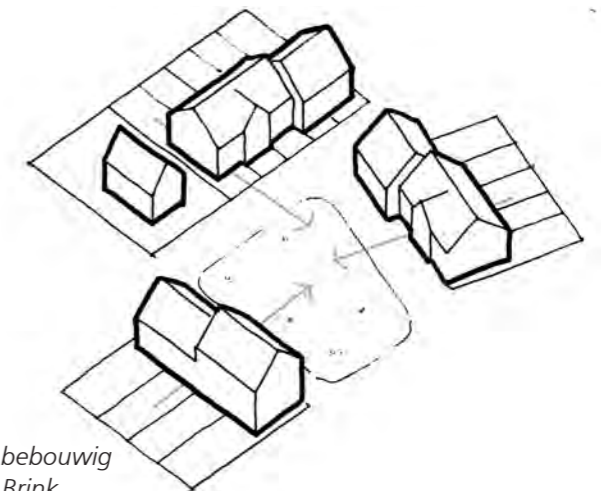
- voornamelijk rijwoningen
- ruimte voor bebo's
- incidentele special
- maximaal 8 rijwoningen aaneengesloten aan elkaar
- bij meer dan 6 aaneengesloten rijwoningen een verspringing

rooilijnen



- stoepzone, woningen grenzen aan de Brink (ca 1m¹ eigen terrein aan voorkant)

oriëntatie



- aaneengesloten bebouwig
- oriëntatie op de Brink

vereist

- woningen hebben een directe relatie met de brink
- maximaal 8 rijwoningen aaneengesloten aan elkaar, met bij meer dan 6 rijwoningen een naar voren uitstekend accent van de woning
- bijgebouwen grenzend aan de brink zijn volledig onderdeel van de architectuur

gewenst

- stoepzone biedt ruimte voor een geveltuintje of bankje, plantenbak etc.

Kavel en positionering | Het Dorp

Roilijnen

Alle woningen hebben een voortuin. Verschillende bouwmassa's dienen ten opzichte van elkaar zoveel mogelijk een variërende rooilijn te hebben. Ook binnen één bouwvolume kan gevarieerd worden met de rooilijn (verspringing in een rijtje woningen).

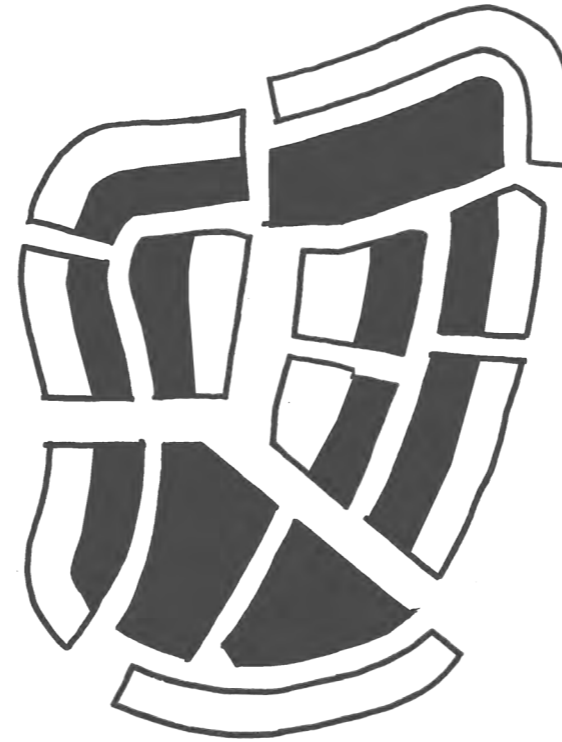
Positionering bijgebouwen/garages

Bijgebouwen en garage moeten altijd conform de vergunningsvrije bouwregels gebouwd worden (landelijk beleid). Wenselijk is dat deze bijgebouwen van hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw zijn. Van belang is dat er altijd genoeg ruimte overblijft om voor de garage te parkeren.

Aan- en uitbouwen

Aan de voorkant zijn erkers en accenten mogelijk, en gewenst. Deze mogen door de grens van de voorgevelrooilijn steken.

Het Dorp



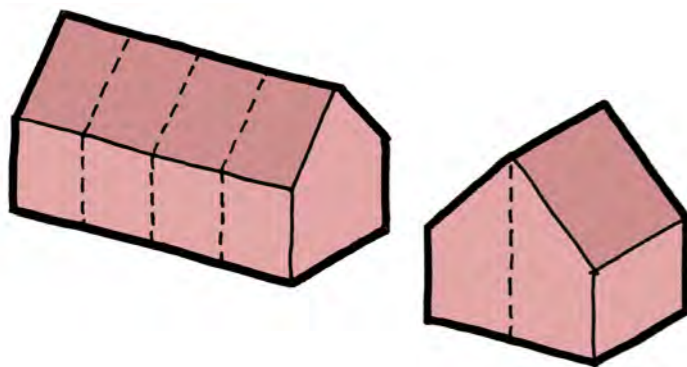
vereist

- alle woningen hebben een voortuin
- bijgebouwen conform landelijk beleid vergunningsvrij bouwen

gewenst

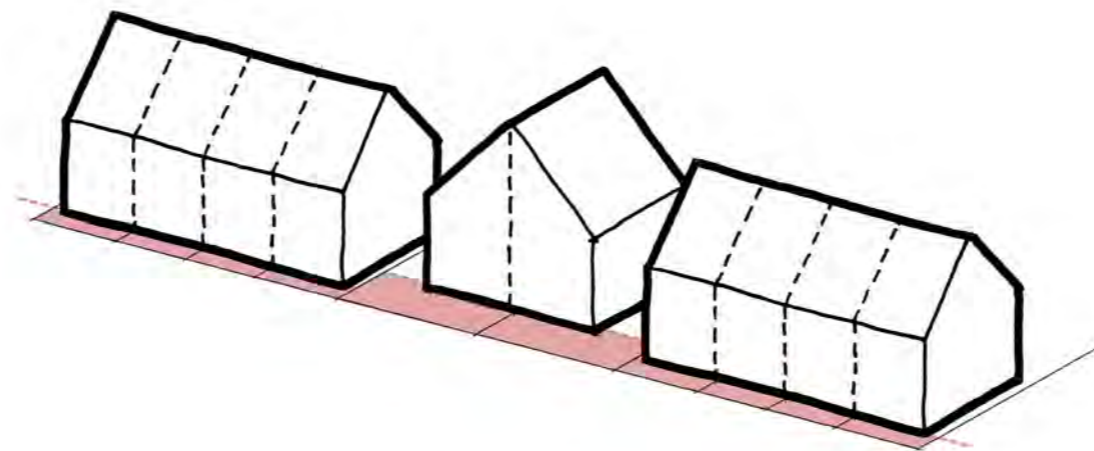
- lichte verspringingen in bouwmassa's/rooilijnen wenselijk
- erkers aan de voorkant van de bebouwing

typologieën



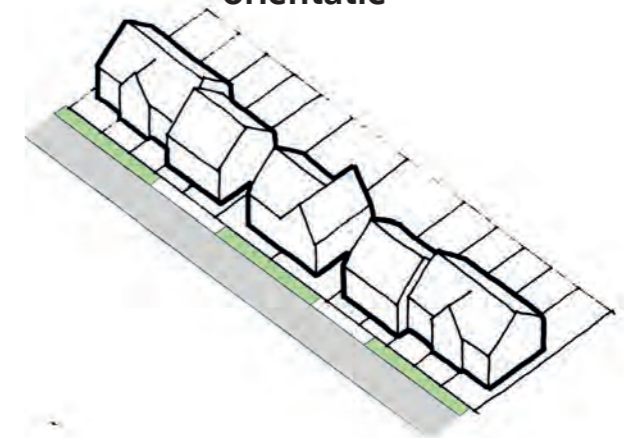
- mix van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen
- maximaal 8 rijwoningen aaneensloten aan elkaar*
- *uitzondering naar 10 aaneengesloten rijwoningen mogelijk bij een smalle beukmaat.

rooilijnen



- alle woningen krijgen een voortuin
- verspringingen in de rooilijn wenselijk

oriëntatie



- oriëntatie op de straat
- bij de groene tussenstraatjes is de oriëntatie op het groen belangrijker dan op de straat. Ramen, erkers of voordeuren zorgen ervoor dat er geen 'blinde' zijgevels ontstaan.

Kavel en positionering | De Randzone

Roilijnen

Alle woningen hebben een voortuin. Verschillende bouwmassa's dienen ten opzichte van elkaar zoveel mogelijk een variërende rooilijn te hebben. Ook is een verspringing mogelijk binnen de bouwmassa's zelf.

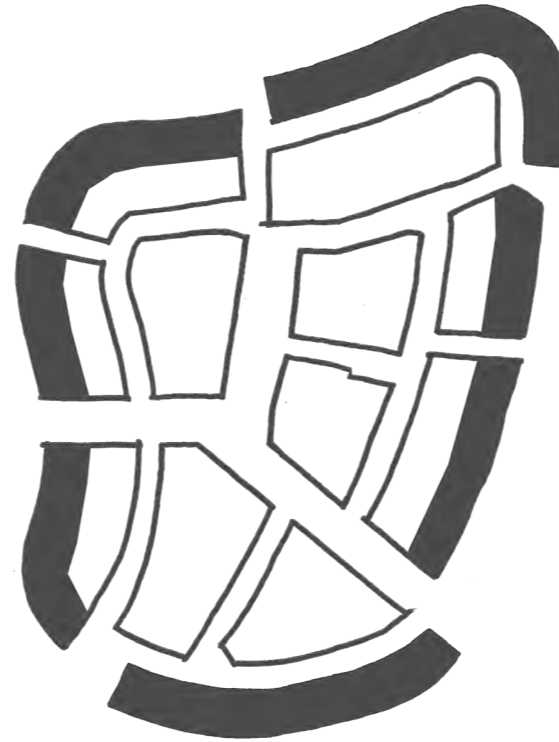
Positionering bijgebouwen/garages

Bijgebouwen en garage moeten altijd achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden (conform vergunningsvrij bouwen), en dienen van het zelfde materiaal als het hoofdgebouw te zijn. Van belang is dat er altijd genoeg ruimte overblijft om voor de garage te parkeren.

Aan- en uitbouwen

Aan de voorkant zijn erkers en accenten mogelijk, en gewenst. Deze mogen door de grens van de voorgevelrooilijn steken.

De Randzone



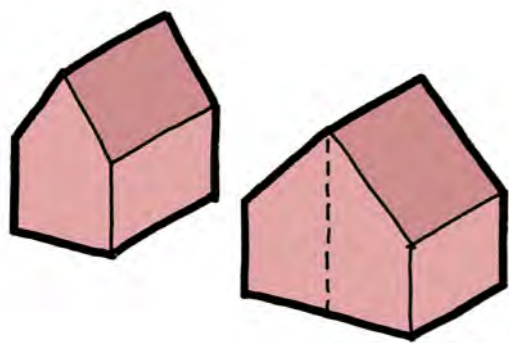
vereist

- alle woningen hebben een voortuin
- bijgebouwen conform landelijk beleid vergunningsvrij bouwen
- maximaal 2 dezelfde volumes en architectonische eenheden naast elkaar

gewenst

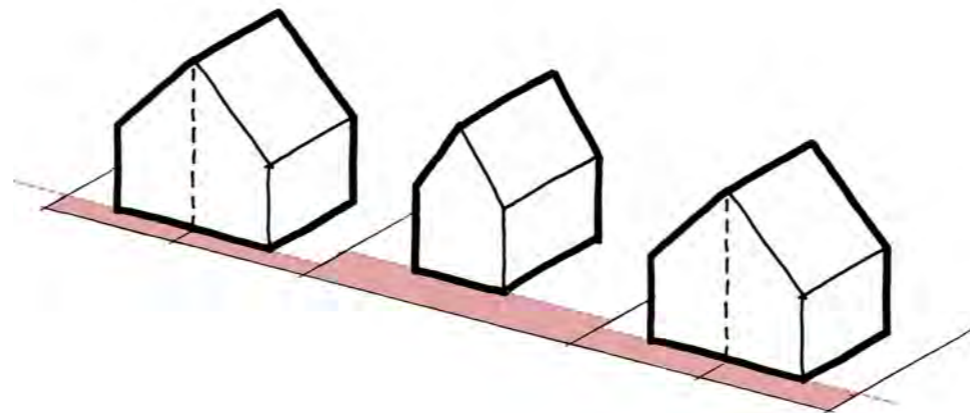
- lichte verspringingen in bouwmassa's
- erker of accent aan de voorkant van de bebouwing

typologieën



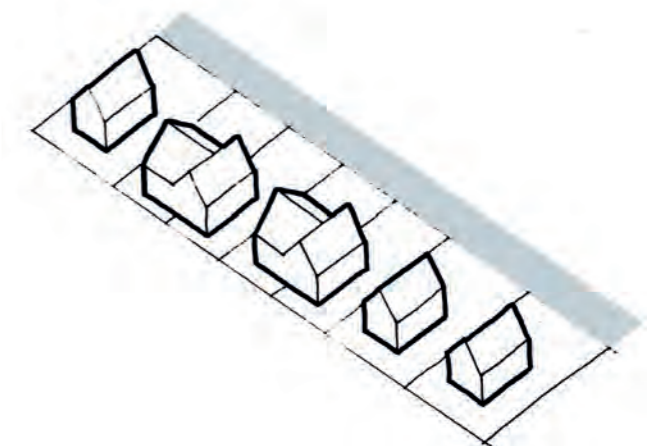
- voornamelijk vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen
- maximaal twee dezelfde architectonische eenheden naast elkaar. (voorwaarden: onderscheid in kap, kleur, raamindeling, accenten etc.)

roilijnen



- verspringingen in de rooilijnen
- alle woningen een voortuin

oriëntatie



- losse volumes, maximaal 2 dezelfde volumes naast elkaar

3.3 Gevelmateriaal & kleur en architectonische elementen

Gevelmateriaal & kleur

- breed palet van baksteen met diversiteit aan aardetinten (lichtbruin tot rood-bruin spectrum)
- gekeimde woningen mogelijk als uitzondering (specials, zie 3.6)

Ritmiek

- betreft de architectuur staan er maximaal 2 eenheden die er architectonisch exact hetzelfde uit zien naast elkaar
- betreft steenkleur zijn er maximaal 4 woningen naast elkaar met exact dezelfde steenkleur
- architectuur door de wijk heen is familiair en niet pandgewijs

Architectonische elementen

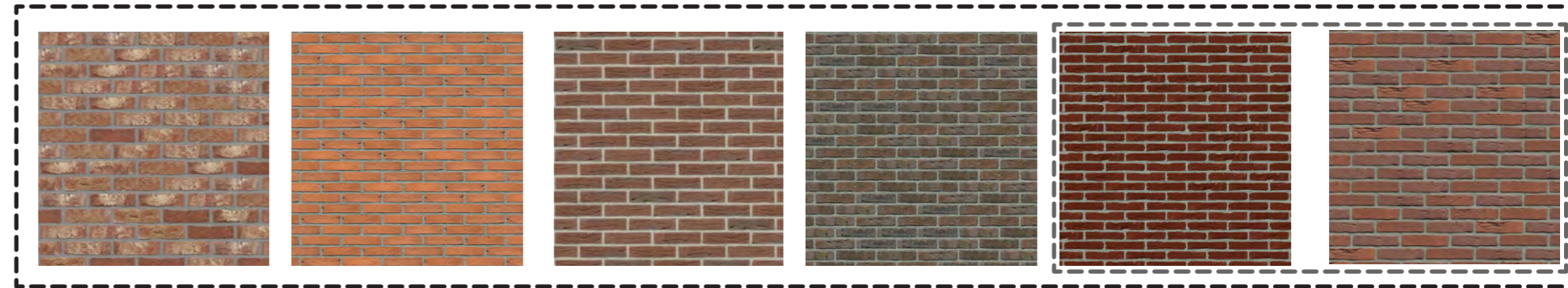
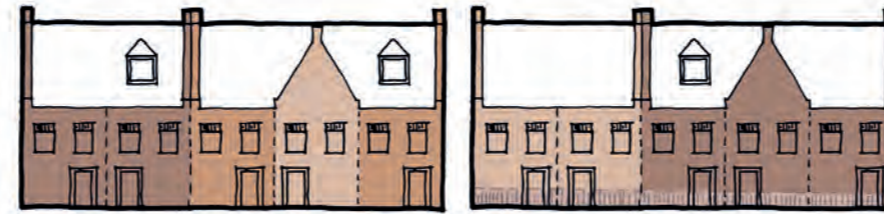
- tuitgevels mogelijk
- entree accentueren met omlijsting/bloemkozijn of afdakje
- trasraam, in andere baksteenkleur of cement
- ramen voorzien van rollaag (hanenkam of andere vorm ook mogelijk)

Dakkapellen

- Dakkapellen grenzend aan het openbaar gebied dienen meeontworpen te worden.
- Bij gebruik van baksteen/steenstrips dienen deze aan te sluiten op het materiaal van de gevel. Bij gebruik van hout of houten uitstraling dient de kleur wit te zijn of qua kleur aan te sluiten op de getimmerde dakgoot en/of kleur van de kozijnen.
- dakkapellen mogen niet 'gekoppeld' worden aan naastgelegen dakkapellen. Dakkappel behoort tot één woning.



voorbeeld tuitgevel



diversiteit aan 'aardetinten' door de wijk

eenheid rondom de brink



voorbeeld detail aansluiting dakgoot-kopgevel



ritmiek + samenhang van bebouwing versterkt door: baksteenkleur, doorgestoken draagmuur, variatie in goothoogte etc.

vereist

- maximaal 4 woningen op rij met exact dezelfde steenkleur
- maximaal 2 woningen op rij met dezelfde architectonische uitstraling

gewenst

- gekeimde woningen als uitzondering
- erker of accent aan de voorkant van de bebouwing
- tuitgevel, geaccentueerd entree, trasraam, rollaag of naar eigen inbreng



rollaag (hanenkam)



rollaag (hanenkam)



rollaag



bloemkozijn rondom deur als entree accent



2 manieren om entree te 'verbijzonderen'



trasraam cement



trasraam baksteen

3.4 Daktype en dakgoot

Algemeen

- twee lagen met kap
- dakpan kleur zwart/antraciet pallet (i.v.m. zonnepanelen)
- na maximaal 6 geschakelde woningen een verspringing in de goothoogte, gevelrooilijn, of daktype.*
- *bij de uitzondering voor het rijtje van 10woningen is de verspringing niet nodig.
- dakgoten zijn getimmerd of zink

De Brink

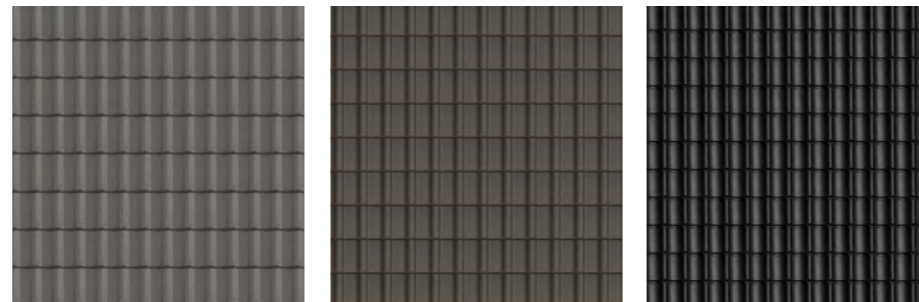
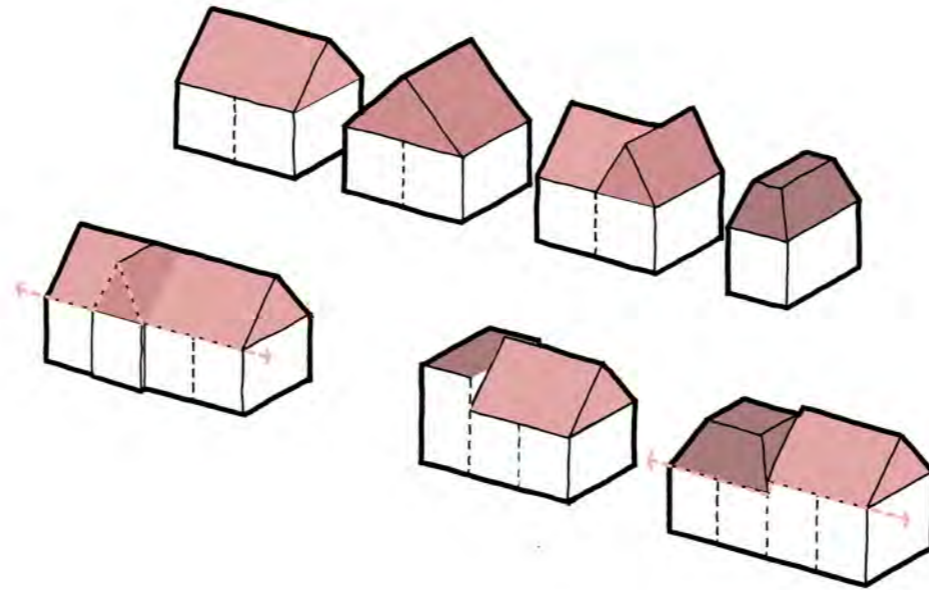
- een mix van kopgevels en langskappen
- platte daken incidenteel mogelijk als (hoek)accent bij aangewezen specials
- geen overstek bij kopgevels-zijgevels

Het Dorp

- hoofdzakelijk langskappen, incidentele kopgevels, mansardedaken of andere dakvormen
- platte-, lessenaars en sheddaken niet mogelijk
- geen overstek bij kopgevels-zijgevels

De Rand

- mix van langs-, dwarskappen en andere dakvormen (mansarde-, en schild-daken)
- platte-, lessenaars en sheddaken niet mogelijk
- dakkappellen liggen los in het dakvlak



Dakbedekking, matte donkere tinten

vereist

- dakpannen in antraciettinten
- na maximaal 6 geschakelde woningen een verspringing in gevel, goothoogte, of daktype*

*bij de uitzondering voor het rijtje van 10woningen is de verspringing niet nodig.



3.5 Erfafscheiding

Erfafscheidingen hebben een grote invloed op de uitstraling en samenhang binnen het plangebied. Daarom zijn er enkele regels opgesteld voor de erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte. Afhankelijk van de openbare ruimte waaraan de kavel ligt en de oriëntatie van de woning zijn een aantal type erfafscheidingen vastgesteld. Eventuele bergingen en poorten kunnen in dezelfde vormtaal opgenomen worden. Op de achterkanten gelegen uit het zicht of rug aan rug tegen een andere kavel is minder regie nodig.

Stoepzone

Woningen aan de Brink krijgen aan de voorkant een 'stoepzone'. Dit is een zone die qua materialisatie aansluit op de openbare ruimte van de Brink. Hierdoor krijgt men het gevoel direct aan de Brink te wonen. De stoepzone biedt de bewoners de ruimte om de voorkant van hun woning zich eigen te maken. Denk aan het plaatsen van een bakje, bloempotten etc. De scheiding tussen het openbare deel van de Brink en deze stoepzone wordt zeer subtiel vormgegeven. Denk aan het gebruik van een ander legverband of 'strek' die de scheiding insinueert.

Lage haag aan voorkant woningen

Op de Brink na komt in alle gevallen vóór de voorgevelrooilijn een erfafscheiding in de vorm van een lage haag/beplanting (maximaal 1 meter hoog). Deze wordt aangeplant in de woonrijfphase door de ontwikkelende partij.

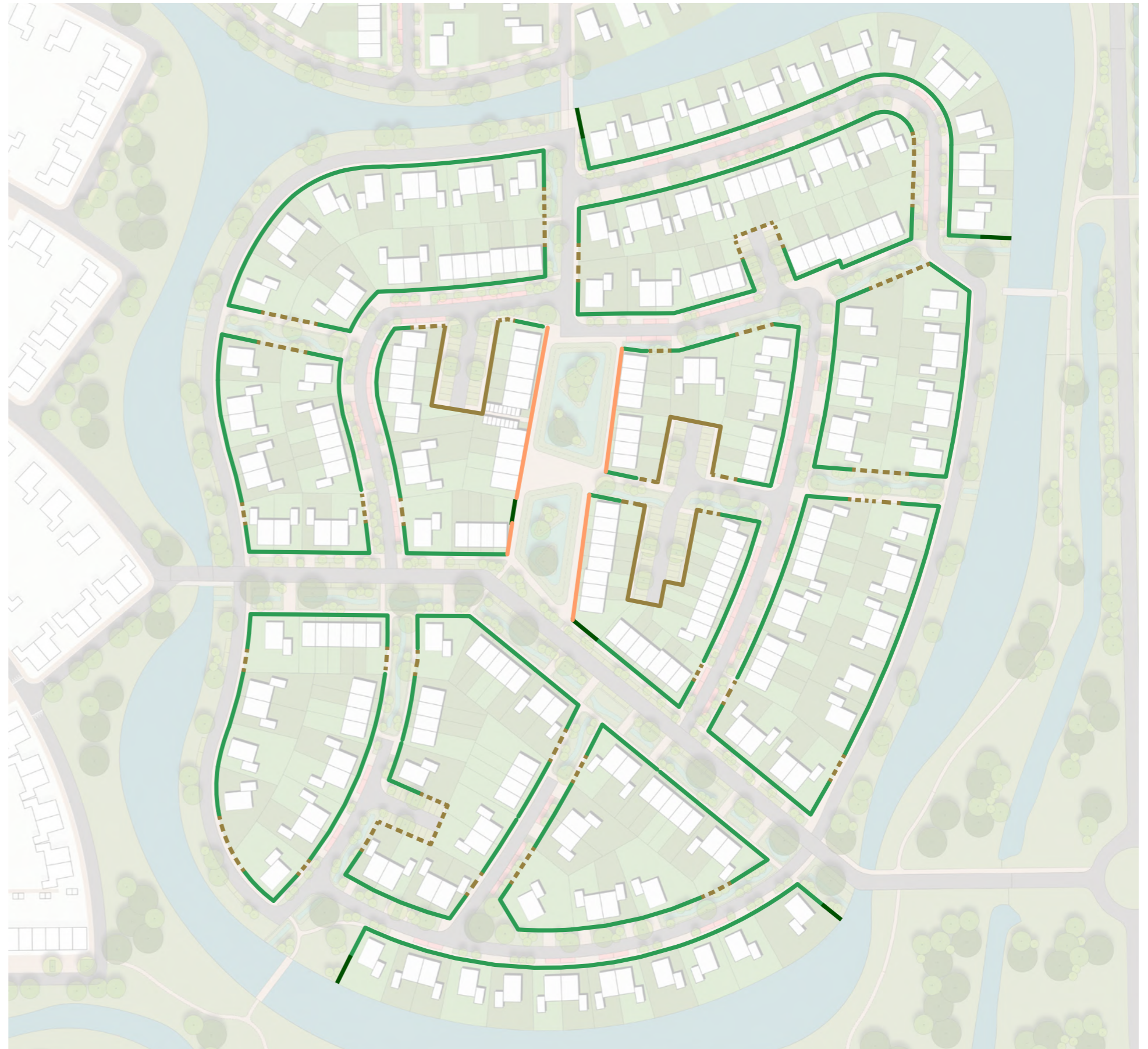
Hoge haag tussen 'lage tuin' en openbare ruimte

Op een klein aantal plekken grenst een kavel aan het water én aan de openbare ruimte. De erfafscheidingen zijn hier erg kwetsbaar. Hier dient dan ook een hoge haag te komen, deze gaat over in een lage haag ter hoogte van de woning.

Zijtuinen aan openbare ruimte

De overige zijtuinen worden groen uitgevoerd in de vorm van een hekwerk met (klim)beplanting (hedera, of andere klimplant die goed aanslaat op deze bodem). Hagen zijn hier ook mogelijk. Daar waar bergingen aan de openbare ruimte grenzen worden deze in het ontwerp meegenomen en in hout uitgevoerd. Met name bij de parkeerkoffers is dit van belang.

- | | | | |
|---|----------------------|---|---|
|  | stoepzone 'de brink' |  | hekwerk met groen |
|  | lage haag |  | hekwerk met groen i.c.m. houten bergingen |
|  | hoge haag | | |



Type erfafscheidingen



groene hoge erfafscheidingen aan zij en achterkanten



lage hagen aan voorkant van de woningen

vereist

- Op alle grenzen (exc. de Brink) privé-openbaar komt een erfafscheiding
- geen blinde/gesloten muren en dichte houten schermen
- erfafscheidingen maximaal 0,80 m hoog aan de voorzijde en maximaal 2,00m hoog aan de zijkant en achterzijde
- opnemen van bergingen, poorten en garages in de hoge erfafscheiding

gewenst

- beplanting zo volwassen mogelijk aanleggen.
- hagen in plaats van hedera



stoepzone aan de brink



lage haag aan voorkant woningen



hekwerk met hedera voor zijkanten grenzend aan openbaar gebied.

Erfafscheiding | grenzend aan water

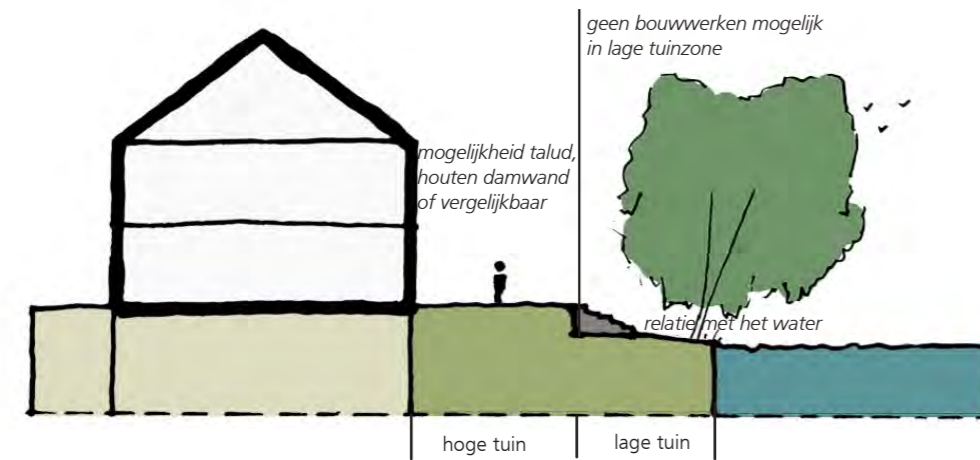
Tuinen in de randzone bestaan uit een hoge- en een lage tuin. De lage tuin ligt lager dan de hoge tuin en hier zijn geen bouwwerken en bijgebouwen toegestaan. Het is wenselijk om de relatie met het water te versterken in de aanleg van de (lage)tuin.



houten vlonder + schuttingen lopen niet door in 'lage tuin'



natuurlijke overgang



vereist	gewenst
<ul style="list-style-type: none"> lage tuin aan het water in de lage tuin zijn bouwwerken en bijgebouwen niet toegestaan 	<ul style="list-style-type: none"> aandacht voor goede relatie met het water bij ontwerp/aanleg van de (lage)tuin talud natuurlijk ingeplant



natuurlijke overgang



relatie met water + natuurlijke beplanting



houten trap op talud

3.6 Specials

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn specials aangegeven. Dit zijn zichtbare plekken in de wijk die een belangrijk punt in de wijk markeren. Denk aan een entree van de wijk, op een zichtlijn of op de Brink.

Op deze plekken is extra aandacht voor de architectuur gewenst, en is ook een andere bouwvolume mogelijk. Denk aan een vergroot volume, 3 lagen plat dak, een in het oog springende erker, raamkozijn over 2 lagen of anderszins opvallend architectonisch element.

vereist

- op de aangewezen locaties is extra aandacht voor architectuur

gewenst

- erker, vergroot volume, vergroot hoekraamelement



special door architectonisch element (erker)



meeontworpen bijgebouw



specials door vergroting van volume (hoek-rijwoning)



specials binnen het plangebied

3.7 Duurzaamheid

Zonnepanelen

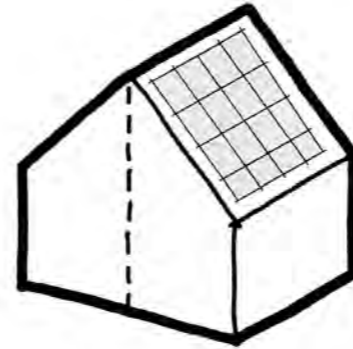
Met name voor de daken gericht op het zuiden is het interessant om naar de toepassing van PV-panelen te kijken. Zo kan de wijk duurzaam worden zonder dat het ten koste gaat van de beeldkwaliteit. Voor zonnepanelen gelden de volgende richtlijnen:

- frames in allblack, aansluitend op pankleur
- waar mogelijk bij voorkeur aan achterzijde woningen
- volgen het ritme van de individuele woning, als eenduidige rechthoekige velden op ruime afstand van de dakranden

Flora en fauna

Ook voor de flora en fauna kan veel gedaan worden bij de woningen en op de prive-kavels. Een aantal aspecten waar gedacht aan kan worden zijn:

- nestkasten/vogelstenen/vleermuiskasten
- regenton
- diverse beplanting
- hemelwater wordt zo veel mogelijk bovengronds afgevoerd
- natuurvriendelijke erfafscheiding



vereist

- (positie) zonnepanelen in architectonisch ontwerp meenemen
- kleur van zonnepanelen sluit aan op pankleur
- zonnepanelen in grote vlakken en volgen het ritme van de individuele woning
- hemelwater wordt zo veel mogelijk bovengronds afgevoerd

gewenst

- nestkasten en vogelstenen
- regenton
- diverse beplanting
- geveltuinen en groene gevels
- tegengaan verstening



vogelsteen



zonnepanelen in grote vlakken en sluiten aan op de pankleur



natuurinclusieve voorzieningen in erfafscheiding (egeldoorgang, insectenvriendelijk etc.)



oppervlakkig hemelwaterafvoer



wateropvang/regenton



atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

28 11 2022
S-HAR-2012024

Rob van der Velden
Sander Maurits
Nathalie Koren