



't Houtstek

ontwikkeling locatie
Concordia Dedemsvaart

Ruimtelijk kwaliteits plan
21 maart 2023



INHOUD

1.	Inleiding	4
2.	Plangebied	6
3.	Historie	8
4.	Uitgangspunten herontwikkeling	12
5.	Stedenbouwkundig plan	14
6.	Beeldkwaliteit gebouwen	18
7.	Beeldkwaliteit buitenruimte	24
	Colofon	33

BIJLAGES

- Stedenbouwkundig plan 1 :500 20230227
- Inrichtingsplan 1:200 20230217
- Dwarsprofiel AA' 1: 200 20230210



Context

Op het adres Langewijk 146 was tot voor kort bouwcenter Concordia gevestigd. (afbeelding 1). Het bouwcenter is verhuisd van deze binnenstedelijke locatie aan de Langewijk naar een grotere beter bereikbare locatie in Dedemsvaart. Hierdoor is de locatie vrijgekomen. De initiatiefnemer wil graag op de locatie kwalitatieve woningbouw realiseren met een invulling die past bij de marktvraag van Dedemsvaart.

Bestemmingsplanwijziging

Voor het realiseren van woningbouw op de locatie Concordia is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, van de bestemming bedrijf naar de bestemming woongebied.

Structuurvisie herprogrammering woningbouw Gemeente Hardenberg

Om vitale kernen te houden is het nodig dat alle leeftijdsgroepen er kunnen blijven wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders gebouwd worden. De gemeente stelt zich tot doel om te bouwen op basis van behoefte en doelgroepen. Het zwaartepunt voor de woningbouw ligt bij de centrale kernen Hardenberg en Dedemsvaart.

De gemeente wil dat de benodigde nieuwbouw vraaggestuurd gerealiseerd wordt, de koper staat centraal. De gemeente wil nieuwe bestemmingsplannen ontwikkelingsgericht inrichten, dat wil zeggen dat het aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden substantieel wordt verminderd en simpeler zijn, waardoor men bij de daadwerkelijke ontwikkeling flexibeler is.

De criteria waarop een woningbouwplan wordt getoetst aan de lange termijn doelen en op basis waarvan het een score krijgt, zijn direct afgeleid uit de vastgestelde gemeentelijke woonvisie. Het gaat om de volgende doelen:

1. Inbreidingsplannen gaan voor uitbreidingsplannen;
2. Nieuwbouw wordt bij voorkeur gerealiseerd in Hardenberg en Dedemsvaart;
3. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor jongeren (al dan niet tijdelijke huisvesting);
4. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor senioren / het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen;
5. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor lage inkomens;
6. De ontwikkelaar betreft bewoners bij het ontwerp van de woningen / woonomgeving;
7. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor gezinnen;
8. Met het plan wordt een woonmilieu ontwikkeld waarbij het woningaanbod in goede harmonie is met de woonomgeving.

Het ruimtelijk kwaliteitsplan

In dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt het nieuwe stedenbouwkundig plan voor de locatie toegelicht en de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimtes beschreven. In het hoofdstuk beeldkwaliteit bebouwing is het toetsingskader voor de welstandsadvisering opgenomen.



1



2

1. Plangebied locatie Concordia (bron: opentopo).
2. Huidig bestemmingsplan gemeente Harderberg (bron: ruimtelijke plannen).

Huidige situatie

De voormalige locatie van het bouwcenter Concordia is gelegen op de hoek van de Langewijk en Oude Zuidwolderstraat (afbeelding 3). De Langewijk is een belangrijke hoofdweg van Dedemsvaart. De Langewijk heeft een mix van functies en gebouwen zoals een supermarkt, een school college, tankstation, winkels, woningen en een kinderboerderij. Door de demping van de wijk heeft de straat een breed profiel met een groene middenberm. Op nog geen 200 meter afstand van het plangebied ligt de centrumstraat van Dedemsvaart, de Julianastraat.

De hoek van de Langewijk en Oude Zuidwolderstraat is open en ingericht als buitenshowsroom met opslag voor het bouwcenter. Aan de Langewijk staat, aansluitend op de open hoek een voormalige boerderij in de oude rooilijn. Deze voormalige boerderij was in gebruik als bedrijfswoning, maar ook als binnenshowsroom en bouwshop (afbeelding 4). Aangrenzend aan de voormalige boerderij was in een grote loods het grootste deel van de bouwshop en binnenshowsroom ondergebracht. Het gebouw heeft een entree aan de voorzijde en aan de achterzijde. De achterzijde is bereikbaar via een uitrit tussen de showroom en het woonhuis op Langewijk 142. Op het achterterrein staan grote opslagloodsen. Het gehele terrein is verhard en wordt afgeschermd met hekken.

De Oude Zuidwolderstraat is een dorpse woonstraat met smal wegprofiel en een licht gebogen verloop (afbeelding 5). Het is geen doorgaande weg. Wel biedt de straat toegang tot het streekmuseum Kalkovens en Poolmanserf. Poolmanserf is een modern binnengebied met grote woon-werkgebouwen en een kleinschalige erfinrichting. De voorterreinen en voortuinen hebben allemaal redelijk hoge beukenhagen (afbeelding 6) als afscheiding naar de straat. Ook de architectuur van de panden is overeenkomstig. Het zijn grote panden met schuine kappen en een grote overstek. De weg van Poolmanserf loopt dood tegen het terrein en de loodsen van Concordia.

Rondom het terrein van Concordia liggen enkele woningen met diepe achtertuinen.



3



4



5



6

3. Luchtfoto bouwcenter Concordia in Dedemsvaart (eigendom Bouwcenter Concordia).
4. Foto vanaf kruising Langewijk - Marijkestraat (bron: BùgelHajema Adviseurs).
5. Foto Oude Zuidwolderstraat (bron: BùgelHajema Adviseurs).
6. Foto Poolmanserf (bron: BùgelHajema Adviseurs).

De omgeving

Aan de hand van oude topografische kaarten is de ontwikkeling van de omgeving van het plangebied en de ruimtelijke hoofdstructuur goed af te lezen.

Het dorp Dedemsvaart is in de eerste helft van de negentiende eeuw ontstaan door de aanleg van het kanaal de Dedemsvaart en de verving van de omliggende gronden die erdoor mogelijk werd. Langs de twee belangrijkste ontginningskanalen de Dedemsvaart en de Langewijk ontstond nijverheid, middenstand en huisvesting gericht op de kanalen. Welvaart toonde zich aan deze (vaar)wegen. De Kalkwijk in het midden van het dorp (nu centrum Julianastraat) is de verbinding tussen de Dedemsvaart en de Langewijk.

Het plangebied ligt ten noorden van het ontginningskanaal Langewijk. De verkaveling ten noorden van de Langewijk, richting het Reestdal is onregelmatiger dan de strokenverkaveling ten zuiden van de Langewijk en de Dedemsvaart.

De Oude Zuidwolderstraat is de oude verbindingsweg tussen Dedemsvaart en Zuidwolde. Met de aanleg van de N377 en de omlegging van het Ommerkanaal in de vorige eeuw is het geen doorgaande weg meer. De huidige Zuidwolderstraat heeft de verbindingfunctie overgenomen.

De Langewijk is in de jaren '70 van de vorige eeuw gedempt. Het blijft een belangrijke doorgaande straat. Het lint is altijd een mix van functies geweest en gebleven. Regionale functies met een grotere omvang zoals supermarkten, bouwmarkten, scholen hebben zich er gevestigd tussen de traditionele lintbebouwing.

De opstreckende wijken in noord-zuid richting zijn nagenoeg verdwenen, maar de noord-zuid verkavelingsrichting is wel goed terug te zien in de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing in Dedemsvaart.



ca 1850



ca. 1900

Bron: Topografische dienst



Landschapslijnen toen en nu

De locatie

Rond 1900 staan aan de noordzijde van de Langewijk op enige afstand van elkaar de boerderijen. Tussen twee erven door liep de Oude Zuidwolderstraat als een groene verbindingsweg met laanbeplanting (afbeelding 8).

Vanaf de kruising met de Langewijk komt er in deze periode ook bebouwing langs de Oude Zuidwolderstraat. Achter deze bebouwing worden diverse opstallen gebouwd. Ook het lint van de Langewijk verdicht.

Op de hoek van de Langewijk en de Oude Zuidwolderstraat staan op de topografische kaarten uit begin vorige eeuw forse gebouwen met daarachter forse opstallen (afbeelding 9) van het daar gevestigde Hout- en Bouwmaterialenhandel Stegeman (afbeelding 10).

Op de locatie van de Hout- en Bouwmaterialenhandel Stegeman staan houtstekken. Houtstekken zijn grote halfopen overkappingen waar het hout opgeslagen kan worden (afbeelding 10). Begin jaren tachtig van de vorige eeuw wordt Hout- en Bouwmaterialenhandel Stegeman overgenomen door NV Concordia en krijgt het terrein met de bebouwing haar huidige vorm.

In november 2022 is het bouwcenter Concordia verhuisd naar een andere locatie in Dedemsvaart.



8. Situatie in 1900 (bron: topotijdreis)
9. Situatie in 1930 (bron: topotijdreis)
10. Oude foto's van het houtstek en de locatie aan de Langewijk (bron: Beeldbank HVA)

Samenvatting analyse

- De Langewijk en de Oude Zuidwolderstraat zijn belangrijke identiteitsdragers;
- De Langewijk is een belangrijke centrale ontsluitingsweg met een sterke functie menging en met schaalverschillen tussen grote en kleinere gebouwen;
- De Oude Zuidwolderstraat is een kleinschalige dorpse woonstraat;
- Poolmanserf is een binnengebied met grote woon-werkgebouwen en een kleinschalige erfinrichting;
- Op het binnenterrein van het plangebied hebben altijd opslagloodsen gestaan;
- Tussen Ommerkanaal en Langewijk is de kavelrichting onregelmatig;
- De korrelgrootte van de bebouwing in het gebied varieert. De bebouwing heeft er een hogere dichtheid dan even verderop langs de Langewijk.

Ruimtelijke opzet

Door de vorm van het plangebied, namelijk twee samengestelde vierkanten is de keuze voor een ontsluiting op de Oude Zuidwolderstraat bepalend voor de stedenbouwkundige opzet (afb.11 en 12). Binnen deze stedenbouwkundige opzet kan er gekozen worden voor het doorborduren op de bestaande kleinschalige dorpse opzet van de omgeving rondom het plangebied (afb.11) of aansluiten bij de bestaande grootschaliger opzet van de houtstekken en loodsen in het plangebied (afb.12). Er is gekozen voor het aansluiten bij de bestaande ruimtelijke opzet met de sfeer van de houtstekken en loodsen en de herinnering hieraan te houden. In stedenbouwkundig opzicht wordt deze bestaande gegroeide situatie die anders is dan de regelmatige verkaveling structuur ten zuiden van de Langewijk gecontinueerd. In deze 'andere' afwijkende ruimtelijk opzet kunnen ook andere ruimtelijke programma onderdelen zoals een appartementengebouw en een gemeenschappelijke binnentuin makkelijker een plek krijgen.

Uitgangspunten ruimtelijke opzet

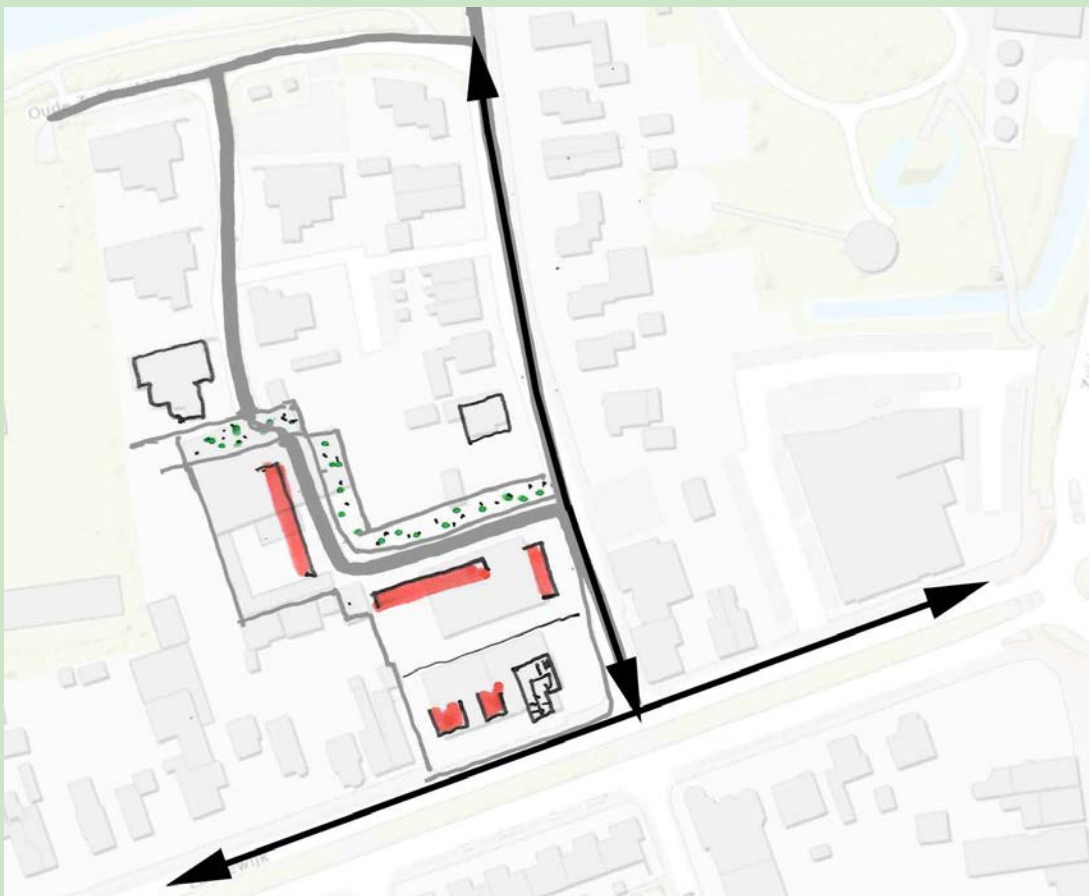
- De nieuwe invulling is bereikbaar voor auto's vanaf de Oude Zuidwolderstraat. Een nieuwe aansluiting op de Langewijk is verkeerskundig onwenselijk;
- Aansluiten bij de sfeer en uitstraling van de houtstekken;
- Aandacht voor passende bebouwing in de oude linten. Met een onderscheid tussen het kleinschalige dorpse karakter van de Oude Zuidwolderstraat en de grotere prominentere bebouwing aan de Langewijk;
- De nieuwe invulling moet goed vindbaar zijn en een logisch straten patroon krijgen. Er wordt aangesloten op het Poolmanserf;
- De invulling op het binnengebied is compact in opzet en geeft ruimte aan een groene inrichting van het gebied;

Ambitie

Er wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit nagestreefd door samenhang in stedenbouw, openbare ruimte en architectuur. Het moet een duurzaam plan worden met een natuurlijke uitstraling van de architectuur door het materiaalgebruik en een informele, wat ruige buitenruimte met aandacht voor de biodiversiteit. Er moet gelegenheid zijn voor ontmoeting en goed toegankelijk zijn voor voetgangers. En er moeten voldoende 'sociale ogen' op de buitenruimtes in het binnengebied zijn.

De herontwikkeling draagt bij aan het woonprogramma voor Dedemsvaart door te kiezen voor een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen voor senioren en medioren en compacte, betaalbare eengezinswoningen. Het worden woningen voor het lage en midden koopsegment van de markt.

11



12



- 11. schema doorborduren op bestaande lint (bron: BügelHajema Adviseurs).
- 12. schema 't Houtstek (bron: BügelHajema Adviseurs).

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het stedenbouwkundig plan zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke opzet vertaald en is het concept van 't Houtstek uitgewerkt. Op afbeelding 13 is het stedenbouwkundig plan voor 21 woningen verbeeld. In het navolgende wordt de hoofdopzet kort toegelicht. In het hoofdstuk beeldkwaliteit gebouwen en beeldkwaliteit buitenruimte wordt verder ingegaan op de gewenste beeldkwaliteiten en de samenhang tussen het stedenbouwkundig plan, de architectuur en de buitenruimtes.

Gebouwen en buitenruimtes

Aan de Langewijk is een appartementengebouw getekend. Het gebouw wordt twee lagen hoog en is afgedekt met een kap, het biedt ruimte aan 10 appartementen. De voordeuren van de appartementen op de begane grond liggen aan de nieuwe, gemeenschappelijke binnentuin. De appartementen op de eerste verdieping hebben hun voordeur aan de galerij. Deze galerij loopt langs de gemeenschappelijke binnentuin. De terrassen en de balkons van de appartementen liggen op het zuiden en kijken uit op de Langewijk. Langs de Langewijk wordt de ruimte tussen de terrassen en de stoep ingericht als gemeenschappelijk groen.

Aan de Oude Zuidwolderstraat wordt het dorpse wonen van het lint doorgetrokken met een rijtje van 3 kleinschalige grondgebonden woningen. De woningen zijn georiënteerd op de Oude Zuidwolderstraat, aan de achterzijde is een terrastuintje dat aansluit op de nieuwe binnentuin. Het rijtje verspringt iets. Hierdoor wordt het hoofdvolume kleinschaliger en wordt gereageerd op de kromming in de rooilijn van de Oude Zuidwolderstraat.

De nieuwe toegang tot het gebied is vanaf de Oude Zuidwolderstraat ten zuiden van nr. 2. Het nieuwe binnengebied wordt ingericht als een gemeenschappelijke groene tuin. In het inrichtingsplan (afbeelding 14) is deze groene ambitie met gebiedseigen planten en bomen, aandacht voor biodiversiteit en ruimte voor ontmoetingen uitgewerkt. De aanwonenden kunnen dit zelf verder invullen en onderhouden. Het parkeren en de rijbaan zijn ondergeschikt langs de randen van de binnentuin gesitueerd. De carports met eraan gekoppeld de bergingen van de appartementen en de drie medior woningen worden ook langs de rand van de binnentuin gesitueerd. Er komt een groenstrook met ruimte voor parkeren en als buffer naar de erfafscheiding van de achtertuinen van de Oude Zuidwolderstraat. Langs de bestaande erfgrenzen in het nieuwe gemeenschappelijke gebied komen open hekwerken die met klimplanten begroeid worden.

Vanaf de nieuwe binnentuin wordt er aangesloten op het Poolmanserf. Aan deze nieuwe straat komen 8 compacte betaalbare eengezinswoningen. Het rijtje huizen verspringt mee met het verloop van de nieuwe straat.

Woningbouwprogramma

In het stedenbouwkundig plan zijn drie woningtypes getekend.

- 10 appartementen voor senioren. Het appartementengebouw wordt voorzien van een lift. Alle woningen en woonruimtes zijn toegankelijk voor een bewoner die gebruik maakt van een loophulpmiddel. Het worden driekamer appartementen met een woonkamer, een grote en een kleine slaapkamer. Het woonopp-



13

13. Stedenbouwkundig plan (bron: BügelHajema Adviseurs).

vlakte is ca 80-90 m²;

- 3 kleinschalige grondgebonden woningen bedoeld voor mediores. Op de begane grond is de woonkamer, een slaapkamer en een badkamer. Boven komen 1 of 2 slaapkamers;
- 8 compacte eengezinswoningen met het wonen op de begane grond en het slapen boven. De verkoopprijs zal onder de € 355.000 * zijn;

* prijspeil februari 2023

Parkeren

Er zijn voor de nieuwe woningen volgens de parkeerberekening 33 parkeerplaatsen nodig. Dit is inclusief bezoekers parkeren. Voor de 10 appartementen en de 3 medior woningen aan de Oude Zuidwolderstraat zal één carport per woning in het gemeenschappelijk gebied aangeboden worden. Langs de Langewijk wordt het bestaande haaks parkeren heringericht tot 6 langs parkeervakken. Dit is vergelijkbaar met andere woonsituaties aan de Langewijk. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoek of de tweede auto van de bewoners in het appartementengebouw aan de Langewijk. In de groenstrook tussen de nieuwe rijbaan en de achtertuin van Zuidwolderstraat nr. 2 komen verstrooid in het groen en uitgevoerd in grastegels 14 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn voor het rijtje woningen aan de nieuwe straat bedoeld en eventuele bezoekers of tweede auto's van alle woningen. De noordelijke hoekwoning van het rijtje aan de nieuwe straat krijgt een parkeerplaats op eigen erf. In het stedenbouwkundig plan zijn in totaal 34 parkeerplaatsen getekend.

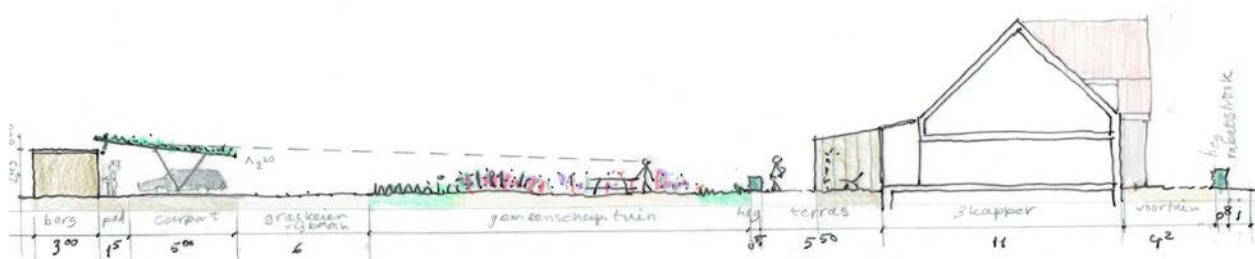
Water

In de bestaande situatie is het hele plangebied verhard. In de nieuwe ruimtelijke opzet is er minder verharding. Deze reductie van de verharding wordt verder geoptimaliseerd door waar mogelijk een (half) open verharding toe te passen en carports te voorzien van een gras of sedumdak.

Het streven is zoveel mogelijk het opvangen regenwater bovengronds af te voeren naar infiltratie voorzieningen. Dit zal in de verdere uitwerking de aandacht krijgen

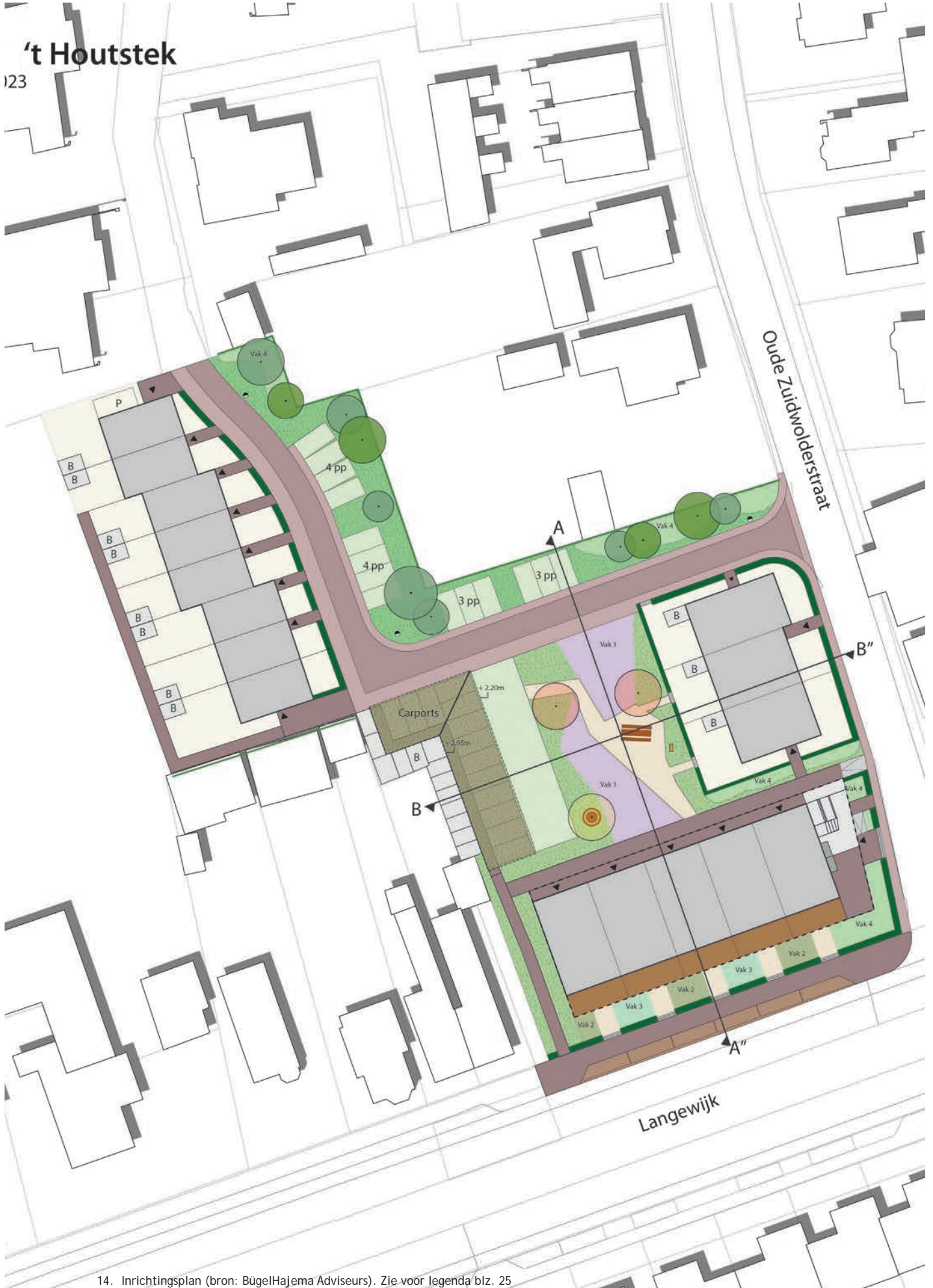
Energie

De daken van de woningen worden voorzien van zonnepanelen. Bij de carports, die per woning mee verkocht zullen worden, kan een 'slimme' laadpaal geplaatst worden. De elektrische auto kan, ondanks dat de auto niet direct op het eigen erf staat, als thuisbatterij voor de individuele stroomvoorziening gaan functioneren. Dit vermindert de piek belasting op het elektriciteitsnet en is voordelig voor de bewoner;



't Houtstek

123



14. Inrichtingsplan (bron: BúgelHajema Adviseurs). Zie voor legenda blz. 25

BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de gebouwen. En er worden beeldregels aangegeven als kader voor de welstandsadvisering en toetsing.

In het stedenbouwkundig plan komen vier typen gebouwen voor. Dit zijn het appartementengebouw, het korte rijtje medior woningen, het rijtje met compacte eengezinswoningen en de carports met bergingen. De plek van elk gebouw is anders. Ze staan langs de straat of aan de gemeenschappelijke binnentuin of aan beide. De regels voor de beeldkwaliteit variëren mee met de plek. Zo zijn voor de medior woningen langs de Oude Zuidwolderstraat waar aangesloten moet worden op het homogene dorpse bebouwingslint de beeldregels heel concreet. Voor de andere gebouwen zijn de beeldregels relatiever en wordt van de architect-ontwerper een ontwerpidee gevraagd.

De gebouwen kunnen zich in architectonisch opzicht van elkaar onderscheiden. Ze hoeven niet in één en dezelfde stijl gebouwd te worden. De ruimtelijke samenhang wordt in het stedenbouwkundig plan mede bepaald door de ontworpen overgangen tussen het gebouw en de buitenruimte en de situering aan de binnentuin.

Het appartementengebouw

de karakteristiek van de houtstek

De sfeer en uitstraling van het appartementengebouw moet refereren aan de oorspronkelijke functie en associaties oproepen met houtstekken en loodsen. Concrete referentiebeelden zijn er niet. Foto's van oude houtopslagloodsen en houtstekken tonen vaak beelden van slank oprijzende, sterk verticaal gelede houtloodsen tussen lagere gebouwen. (zie afbeelding 15) (Het trappenhuis met lift kan als verticaal element hierin een rol spelen.) Er zijn ook voorbeelden van houtstekken die het karakter van een kapschuur hebben met een overwegend horizontale geleiding. (zie afbeelding 16) Afbeelding 17 toont gebouwen met een associatie naar kapachtige loodsgebouwen. De getoonde afbeeldingen 15, 16 en 17 geven een indruk van de breedte van het referentiekader.

de ruimtelijke kenmerken van het appartementengebouw

Er wordt van de architect-ontwerper een 'architectonische interpretatie' van de karakteristiek van de houtstek uit de oude situatie naar het nieuwe gebouw gevraagd.

Het appartementengebouw wordt twee bouwlagen hoog en is afgedekt met een kap. Het appartementengebouw heeft drie 'voorzijden'. Het gebouw oriënteert zich nadrukkelijk op de drie buitenruimtes waaraan het gesitueerd is.

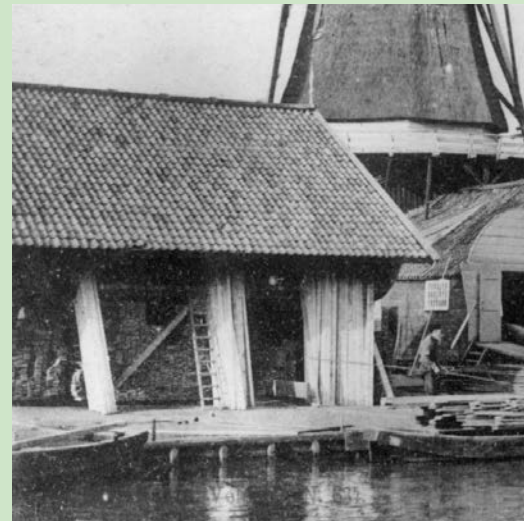
De zuidzijde ligt aan de Langewijk. Het gebouw is net zoals de bestaande loods iets teruggerooid ten opzichte van de rooilijn van de Langewijk. De gevel en ook de aangrenzende buitenruimte langs de Langewijk heeft een wat informele, maar ook representatieve uitstraling. Een 'achterkantgevoel' langs de Langewijk is ongewenst. De overgang van de privé terrassen aan de voorzijde van het gebouw naar de Langewijk is geleidelijk en zorgvuldig vormgegeven.

De noordzijde van het gebouw ligt aan de gemeenschappelijk binnentuin en vormt de zuidelijke begrenzing van deze tuin. Aan deze zijde liggen de voordeuren van de appartementen. De gevel en de zone tussen de gevel en de gemeenschappelijke binnentuin heeft een vriendelijke uitstraling met ruimte voor plan-

appartementengebouw



AFBEELDING 15. HOUTSTEKKEN VERTICAAL GELEED



AFBEELDING 16. HOUTSTEKKEN HORIZONTALE GELEED



AFBEELDING 17. GEBOUWEN MET HOUTSTEK ASSOCIATIES

ten en bankjes. Op maaiveld niveau wordt het toegangspad hiervoor verbreed, op de galerij zal door plaatselijke verbredingen (of door de gehele breedte van de galerij) ruimte voor bankjes en planten gecreëerd worden. Er wordt extra ontwerpaandacht gevraagd voor de vormgeving van de galerijgevel en de balustrade. Een aanbeveling is middels het gebruik van hout een warme en levendige uitstraling te maken.

De oostzijde van het gebouw, met de korte kopgevel ligt aan de Oude Zuidwolderstraat. Het gebouw presenteert zich met open gevels op de hoek van de Langewijk met de Oude Zuidwolderstraat. De hoek Langewijk - Oude Zuidwolderstraat dient in alle gevallen geaccentueerd of verbijzonderd te worden.

Het materiaalgebruik is traditioneel. Het beeldkenmerk houtstek betekent dat hout een belangrijke gevelbekleding is.

De kleurtinten zijn overwegend natuurlijke, aardse kleurtinten.

De medioren woningen

ruimtelijke kenmerken omgeving

Het bebouwingslint van de Oude Zuidwolderstraat wordt doorgetrokken met een kort rijtje van drie grondgebonden woningen. De bestaande lintbebouwing is kleinschalig, heeft een lage gootlijn met een kap en bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande huizen. De voorgevellijn in deze straat is geen strakke lijn. De hoofdrichting van de gebouwen en de kap is overwegend haaks op de straat. De woningen zijn met de representatieve zijde gericht op de straat.

ruimtelijke kenmerken medioren woningen

Het nieuwe rijtje woningen voegt zich in dit bestaande lint en heeft vergelijkbare ruimtelijk kenmerken als de bestaande lintbebouwing.

- de woningen staan binnen een bandbreedte van 1m in de voorgevellijn van de Oude Zuidwolderstraat;
- de representatieve zijden van de woningen- met de toegangen- zijn georiënteerd op de straat;
- de informele achterzijde met de terrastuinen sluit aan op de binnentuin;
- de schaal en maatvoering sluit aan bij de bestaande gebouwen in de omgeving;
- het blokje met de drie woningen heeft een gelede hoofdvorm;
- de woningen zijn afgedekt met een kap. Dit is een zadeldak of een schilddak. Ten behoeve van de zonnepanelen kan het dakvlak op het zuidwesten groter worden dan het dakvlak op het noordoosten;
- aan de achterzijde kan een deel van de bergruimte als aanbouw of onderdeel van het hoofdvolume worden uitgevoerd. (De berging voor de fietsen is bij de carports);

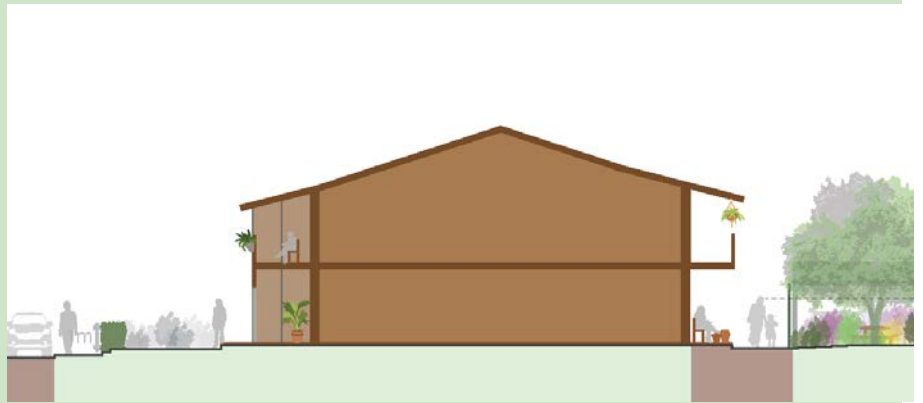
De compacte eengezinswoningen

ruimtelijke kenmerken omgeving

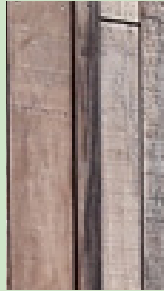
Het rijtje met acht eengezinswoningen ligt aan de door te trekken straat van het Poolmanserf. Deze nieuwe straat sluit aan op de nieuwe binnentuin. Het Poolmanserf is nu een besloten binnengebied met vier grote bouwvolumes voor de woon-werkgebouwen. De erfinrichting is in verhouding tot deze vier bouwvolumes die dicht bij elkaar staan kleinschalig. De woon-werkgebouwen zijn in één moderne architectuurstijl gebouwd. De grote kappen met de zandkleurige staalplaten zijn beeld dominant.

appartementengebouw

AFBEELDING 18. REFERENTIE VOOR OVERGANG VAN PRIVE TERRAS NAAR DE OPENBARE STRAAT

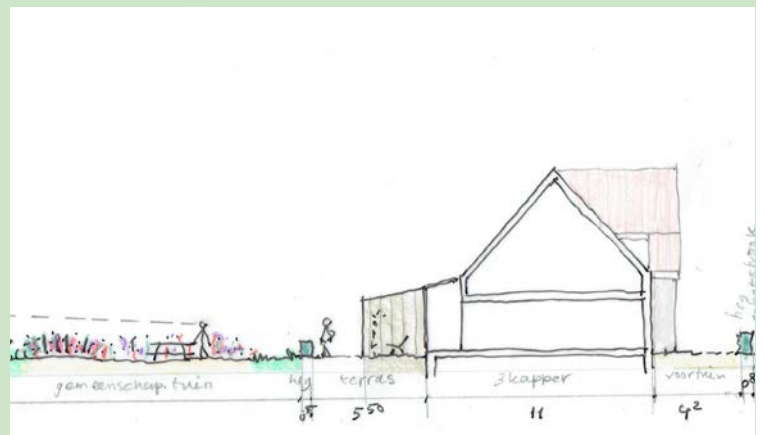


AFBEELDING 19. DOORSNEDE APPARTEMENTENGEBOUW MET OVERGANGEN VAN DE PRIVE BUITENRUIMTES NAAR HET OPENBARE GEBIED



AFBEELDING 20. IMPRESSIE KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK appartementengebouw

medioren woningen



AFBEELDING 21. REFERENTIES langs DE OUDE ZUIDWOLDERSTRAAT en aan DE BINNENTUIN EN DOORSNEDE MEDIATERENWONINGEN (bron Dedem Architectuur en Bugelhajema Adviseurs)

Dit komt onder andere door de lage goot en nokhoogtes en de forse dakoverstekken. De kleursetting varieert tussen bruin, lichtbruin en zandkleurig geel.

ruimtelijke kenmerken compacte eengezinswoningen

Er wordt met het rijtje eengezinswoningen een nieuw andersoortige bouwvolume toegevoegd aan het Poolmanserf. Het nieuwe rijtje woningen kan eenzelfde schuurachtige uitstraling krijgen als de woon-werkgebouwen. Maar dit is niet noodzakelijk. Een andere beeld interpretatie voor een gebouw op deze plek is ook welkom. Enige samenhang met de bestaande woon-werkgebouwen wordt bereikt door eenzelfde-kleurstelling toe te passen.

Het rijtje woningen verspringt mee met de kromming in de nieuwe straat. De lange gevelwand wordt hiermee geleed en oogt kleinschaliger.

- de woningen zijn met kleine verspringingen geplaatst aan de nieuwe straat;
- de representatieve zijde van de woningen met de toegangen is georiënteerd op de straat;
- het rijtje met de 8 woningen heeft door de verspringingen in de lengterichting een gelede hoofdvorm;
- Het gebouw is afgedekt met een kap;
- de vormgeving is robuust en sober met een eenvoudige detaillering;
- de kleursetting is overeenkomstig de woon-werkgebouwen en varieert van bruin, lichtbruin gemêleerd tot zandkleurig geel.

De carports en bergingen

De 13 carports en bergingen voor het appartementengebouw en de medior woningen komen als een lage overkapping langs de westrand van de binnentuin te staan. Op deze overkapping komt sedum of gras. Voor het groene karakter van de binnentuin wordt het groene dak met een flauwe dakhelling richting de binnentuin uitgevoerd. Door de toepassing van een groen dak wordt de afvoer van het regenwater vertraagd en de hittestress beperkt. De constructie en de detaillering van de carportoverkapping dient slank en minimaal te zijn

Het kan zijn dat vanwege de energievraag van de woningen het dak van de woningen ontoereikend is voor het aantal vereiste zonnepanelen. In dat geval kunnen er ook zonnepanelen op het dak van de bergingen gelegd worden.

compacte eengezinswoningen



AFBEELDING 22. ACHT COMPACTE EENGEZINSWONINGEN aan het Poolmanserf

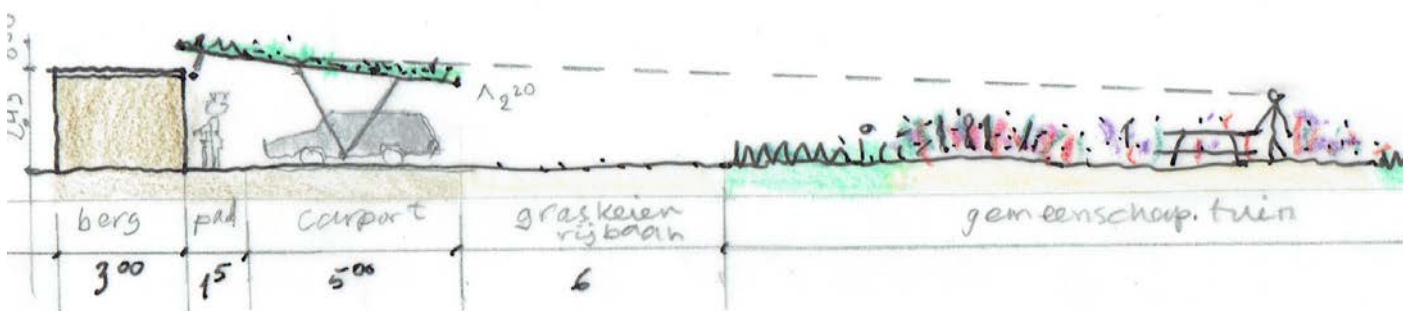


AFBEELDING 23. ACHT COMPACTE EENGEZINSWONINGEN kleurstelling woon-werkgebouwen

carports



AFBEELDING 24. SCHUINAFLOPEND GROEN DAK



AFBEELDING 25. DOORSNEDE CARPORTS MET BERGINGEN EN DE BINNENTUIN

De leidraad bij de inrichting van de buitenruimtes is het creëren van een informele sfeer die uitnodigend is. Er komt een groene wat ruige natuurlijke inrichting die de biodiversiteit vergroot

Ontwerppuntgangspunten

Voor de inrichting van de buitenruimtes gelden de volgende ontwerppuntgangspunten

- Groene inrichting van de buitenruimtes met
 - gebiedseigen plant- en boomsoorten;
 - kruidenrijke graszones.
- Groene erfafscheidingen tussen de privé buitenruimtes en de gemeenschappelijke of openbare buitenruimtes door het inplanten en aanbrengen van
 - lage hagen tussen de openbare en gemeenschappelijke buitenruimtes en de nieuwe voortuinen en terrastuinen.
 - hoge hekwerken die met klimplanten begroeid worden tussen de nieuwe gemeenschappelijke en openbare ruimtes en de bestaande achtertuinen.
- Beperken piekafvoer van het regenwater door
 - het beperken van de verharde oppervlaktes door
 - parkeren en rijbaan waar mogelijk uit voeren met grastegels;
 - carports voorzien van een sedum of grasdak;
 - paden en plekken voor voetgangers waar mogelijk in halfverharding uitvoeren.
 - aanbrengen van infiltratievoorzieningen.
- Toepassen van duurzame natuurlijke materialen
 - gebakken klinkers voor rijbaan en verharde paden;
 - elementen zoals een picknick bank uitvoeren in hout.
- Plaatsen van bijenhôtels en het aanbrengen van nestkasten.

De inrichting

In het bijgevoegde inrichtingsplan zijn deze ontwerppuntgangspunten uitgewerkt en in het hiernavolgende wordt het inrichtingsplan toegelicht.

Een zorgvuldig ontwerp van de overgangen tussen de privé buitenruimte en de gemeenschappelijke of openbare buitenruimte is belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en het functioneren van de buitenruimtes.











Qua beplanting is er oog voor gebiedseigen fruitbomen en waardplanten voor insecten en andere dieren. Het wordt een seizoensrijk beeld, waarin kleuren en texturen elkaar afwisselen. Biodiversiteit wordt hooggewaardeerd en daar wordt op ingespeeld. Een kruidenrijk gras mengsel wordt de bodembedekker. Op plekken waar een hoge belevingswaarde gewenst is, zoals in de binnentuin en in de groenstrook tussen het appartementengebouw en de Langewijk worden vaste plantenborders ingeplant

De Langewijk

Langs de Langewijk liggen op het zuiden de terrassen van de appartementen op de begane grond en de balkons of loggia's van de appartementen op de eerste woonlaag. Voor een aangenaam gebruik van de privé terrassen op de begane grond en een subtiele scheiding tussen privé en openbaar wordt deze strook iets



Legenda

	Bestaande bebouwing		Trap
	Nieuwe bebouwing		Grasbeton
	Kavel		Parkeren langs Langewijk
	Haag		Carport
	Klimplant		Picknicktafel
	Vaste plantenborder		Ronde picknicktafel
	Kruidenrijk grasland		Terras
	Rijweg		Bijenhotel
	Voetpad		Nieuwe bomen 2e orde
	Halfverharding		Appelbomen (oude rassen)

AFBEELDING 26. INRICHTINGSPLAN EN LEGENDA

verhoogd ten opzichte van de Langewijk. Voor het representatieve aanzien langs de Langewijk wordt de strook tussen de terrassen en de stoep als gemeenschappelijk groen met afwisselende borders met vaste planten in geplant. Deze vaste plantenborders, aangeduid op de inrichtingstekening als plantvak 2 en 3 hebben circa 3 á 4 soorten met in het voorjaar een accent met tulpenbollen.

Als groene afscheiding tussen de stoep langs de Langewijk en de groen strook voor de terrassen komt een gemengde lage haag van ca 0,8 m breed. De terrassen zijn met een enkele traprede te bereiken vanaf de stoep langs de Langewijk.

Langs de Langewijk wordt het bestaande haaks parkeren heringericht tot een stoep en 6 langs parkeervakken. Dit profiel is vergelijkbaar met andere woonsituaties aan de Langewijk. Het materiaalgebruik en de kleuren sluiten aan bij het bestaande materiaal en kleurgebruik langs de Langewijk.

De Oude Zuidwolderstraat

Langs de Oude Zuidwolderstraat blijft de rabatsrook als overgang tussen de voortuinen en de straat. Als groene afscheiding tussen de rabatsrook en de voortuin/gemeenschappelijk groen komt er een lage gemengde heg van ca 0,80 m breed. Het gemeenschappelijk groen ter plaatse van het appartementengebouw is een vaste plantenborder bestaande uit siergrassen met een lente- en herfstaccent. (plantvak 4)

Het nieuwe binnengebied

de toegang en de rijbaan

De nieuwe toegang tot het binnengebied is vanaf de Oude Zuidwolderstraat ten zuiden van nr. 2. De rijbaan loopt langs de noordrand van het nieuwe binnengebied en sluit aan op het verlengde van de bestaande rijbaan van het Poolmanserf.

De rijbaan wordt uitgevoerd met aan weerszijden een rabatsrook van 1 of respectievelijk 2 m in een donker bruine of rode gebakken klinker. De rabatstroken sluiten aan op de rabatstroken van de Oude Zuidwolderstraat.

de groenstrook

Ten noorden en ten oosten van de rijbaan komt een groenstrook waar verstrooid 14 parkeerplaatsen aangelegd worden. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een half open verharding met grastegels.

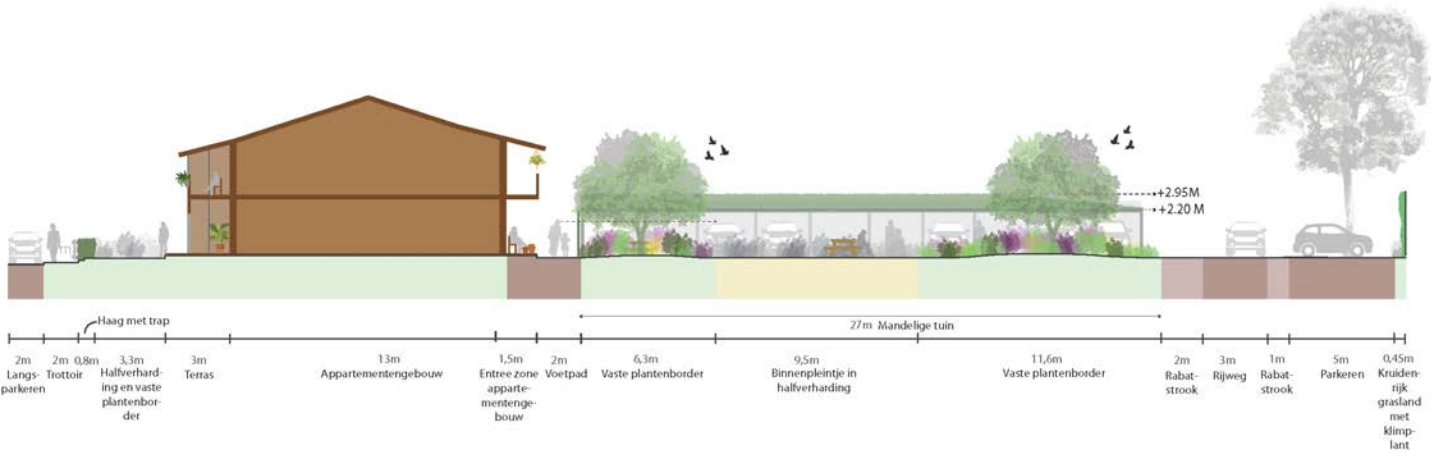
Een kruidenrijk gras mengsel wordt de bodembedekker in de groenstrook. En er worden 11 bomen geplant van een 2e orde. De bomen bestaan o.a. uit een groepje eiken en bomen met een sierwaarde in de lente of herfst. Het zijn goede dracht- en waardenbomen voor bijen en vlinders. De kersenbomen en de Paulownia boom hebben een mooie bloeiwijze in de lente. Terwijl de rode esdoorn de herfst zal inluiden met de opvallende rode bladkleur. Bij de entree's wordt een vaste plantenborder aangelegd bestaande uit siergrassen met een lente- en herfstaccent. (plantvak 4).

De erfafscheiding tussen de groenstrook en de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Oude Zuidwolderstraat wordt een hoge groene afscheiding, een open hekwerk met klimplanten.

de binnentuin

Ten zuiden van de rijbaan en omsloten door de nieuwe woningen wordt het binnengebied ingericht als een gemeenschappelijke groene tuin.

Deze gemeenschappelijke binnentuin wordt ingericht met bloemrijke graszones



AFBEELDING 27. DWARSPROFIEL A-A' OVER DE APPARTEMENTEN, DE BINNENTUIN EN DE TOEGANGSWEG



AFBEELDING 28. REFERENTIE GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN bron Unie Architecten De Gast Zuidhorn



prive tuin aan gemeenschappelijk groen (Bron: Onix Architecten)

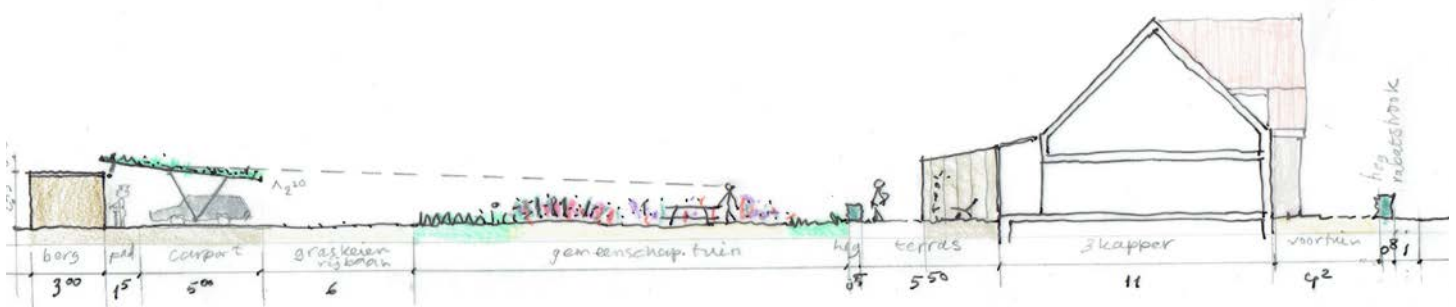


terras met trap (Bron: bron Echo Urban Design, Parkbuurt Hoogvliet)



prive terras aan gemeenschappelijk binnentuin Spanje (Bron: Behance)

AFBEELDINGEN 29. REFERENTIES VOOR OVERGANG PRIVÉ -OPENBAAR



AFBEELDING 30 DWARSPROFIEL B-B' OVER DE CARPORTS, DE BINNENTUIN EN DE MEDIUMWONING

en vaste planten. (plantvak 1) Voor deze plek zijn verschillende soorten gekozen in bloeitijd zodat in elk seizoen 'kleur' variatie is in de binnentuin. De kleuren bestaan vooral uit: roze, paars en witte accenten. Tussen de borders is met halfverharding een plek gemaakt voor een picknicktafel.

In de binnentuin is gekozen voor appelbomen van oude rassen. Deze oude rassen zijn zelfbestuivende appelbomen, waardoor ze geen andere bomen nodig hebben. De appelbomen bestaan uit: *Malus domestica* 'Brabant Bellefleur', *Malus domestica* 'Graue Herbstrenette' en de *Malus domestica* 'Notarisappel'. De appels van deze appelbomen zijn langzaam groeiend maar fris en fruitig van smaak. Indien gewenst kan in een later stadium met de bewoners de precieze inrichting van de binnentuin bepaald worden.

De zuidzijde van de binnentuin wordt gevormd door het appartementengebouw met de entrees van de appartementen. Op het maaiveld komt hier een breed toegangspad met een 'geveltuintje of Delftse stoep' als overgangszone naar de voordeuren. Vanaf de galerij kijkt men de binnentuin in.

De oostwand van de binnentuin wordt gevormd door de medioren woningen aan de Oude Zuidwolderstraat. Deze liggen met een klein terrastuintje aan de binnentuin. Hier komt een lage gemengde haag als overgang van deze privé ruimte naar de gemeenschappelijk binnentuin. Een deel van de bergruimte voor deze woningen wordt als een 'nieuwerwets klompenhokje' aan de tuinzijde van de woning aangebouwd.

Langs de westzijde van de binnentuin komen de carports. De carports krijgen een groen dak met sedum of gras. Dit groene dak loopt schuin af naar de binnentuin, zodat het groene beeld versterkt wordt. Vóór de carports ligt het insteekpad voor de auto toegang, deze is uitgevoerd in een halfverharding met grastegels. De achterwand van de carports wordt gevormd door de bergingen. Tussen de bergingen en de parkeerplaatsen onder de carport ligt een overdekt toegangspad.

Het onderhoud van de gemeenschappelijke binnentuin en het gemeenschappelijk groen rondom het appartementengebouw is voor de toekomstige V.v.E.

Het Poolmanserf met de compacte eengezinswoningen

De compacte eengezinswoningen woningen aan de nieuwe straat hebben een klassieke stedenbouwkundige opzet. De voorzijde met de voordeuren is gericht op de straat. De achterzijde met de achtertuinen en bergingen is privé. Langs de voortuinen wordt voor de continuïteit van het straatbeeld net zoals bij de bestaande woon-werkgebouwen aan het Poolmanserf een beukenhaag geplant. Voor de beschrijving van de groenstrook en de rijbaan zie hierboven.

Bij de zuidelijke hoekwoning is het zijpad verbreed om de schuren van de woningen aan de Langewijk 138 en 140 toegankelijk te maken voor de auto.

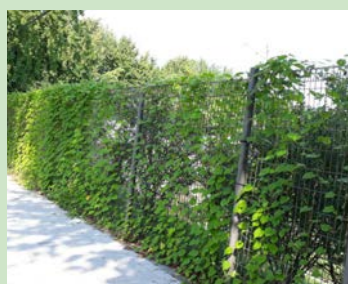
AFBEELDING 31. ERFAFSCHIEDING MET HEKWERK EN KLIMPLANTEN



Lonicera Tellmanniana (Bron: Tuinen van Appeltern)



Clematis vitalba Old man 'Beard' (Bron: Tuinen van Appeltern)



Zwart hekwerk met klimplanten (Bron: bouwsuper)

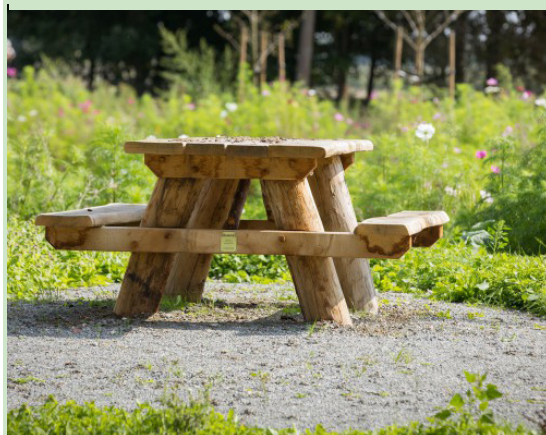


Wisteria sinensis - bauwe regen (Bron: Tuinen van Appeltern)

AFBEELDING 32. KRUIDENRIJKGRASLAND MENGSEL



AFBEELDING 33. PADEN IN HALFVERHARDING EN HOUTEN ELEMENTEN



AFBEELDING 34. APPELBOMEN 'OUDE RASSEN' IN GEMEENSCHAPPELIJK BINNENTUIN



AFBEELDING 35. 2E ORDE BOMEN NOORDRAND PARKEREN



Groepje eiken (Bron: Solitaire bomen.be)



Paulownia tomentosa - Anna paulowna boom (Bron: van de berk)



Prunus cerasus - dubbele meikers-kersenboom (Bron: Tuinen van appeltern)



Acer rubrum - Rode esdoorn (Bron: van de berk)

AFBEELDING 36. MATERIALEN



Groene parkeerplaatsen



Grasbetontegel van Swaans beton (Bron: Struyk Verwo)



Roodbruine klinker - Bretagne (Bron: HUWA)



Referentie voor parkeerplaatsen aan noordzijde met bomen (Bron: Duurzaam gastrij - PDF)

AFBEELDING 37. SFEER VAK 1- BEPLANTING IN GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN



Salvia 'Purple Rain' (Bron: vlinderhof)



Aster 'Little Carlow' (Bron: vlinderhof)



Echinacea 'Fatal Attraction' (Bron: vlinderhof)



Salvia pratensis 'Pink salvia Black Night' (Bron: vlinderhof)

AFBEELDING 38. SFEER VAK 2 - BEPLANTING VOORZIJDJE LANGEWIJK



Alchemilla mollis - vrouwenmantel (Bron: Tuinen van Appeltern)



Heliotropium arborescens 'Marine' (Bron: groei en bloei)



Iris germanica pacific Panorama (Bron: National gardening)



Tulipa Lentom (Bron: BugelHajema)

AFBEELDING 39. SFEER VAK 3- BEPLANTING VOORZIJDJE LANGEWIJK



Euphorbia characias 'Black Pearl' - wolfsmelk (Bron: Tuinen van Appeltern)



Tulipa (Bron: BugelHajema)

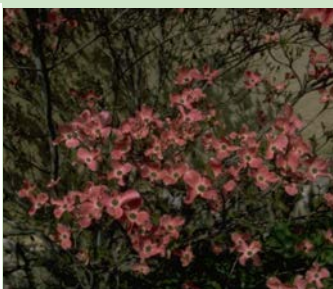


Helleborus orientalis 'White Lady Spotted' (Bron: Plant lust)



Salvia nemorosa 'Caradonna' - salie (Bron: Tuinen van Appeltern)

AFBEELDING 40. SFEER VAK 4- BEPLANTING ZIJDE OUDE ZUIDWOLDERSTRAAT BIJ ENTREE EN IN DE GROENSTROOK LANGS DE RIJBAAN



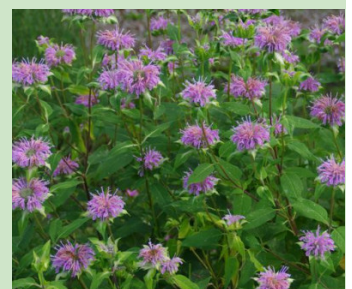
Cornus florida f. Rubra (Bron: Groenrijk)



Hakonechloa macra (Bron: Tuinen van Appeltern)



Liriope muscari - Leliëgras (Bron: Tuinen van Appeltern)



Salvia pratensis 'Pink salvia Black Night' (Bron: vlinderhof)

't HOUTSTEK

COLOFON

Opdrachtgever

Wim Vrieling
Reestdal Ontwikkeling BV

Gemeente

Gemeente Hardenberg

Ruimtelijk kwaliteits plan

Ilse Stilkenboom
Sjoukje de Jong
Sophie Huis in 't Veld
BügelHajema Adviseurs

Architectuur

Robin Kleis
Dedem Architectuur

Projectnummer

P000336