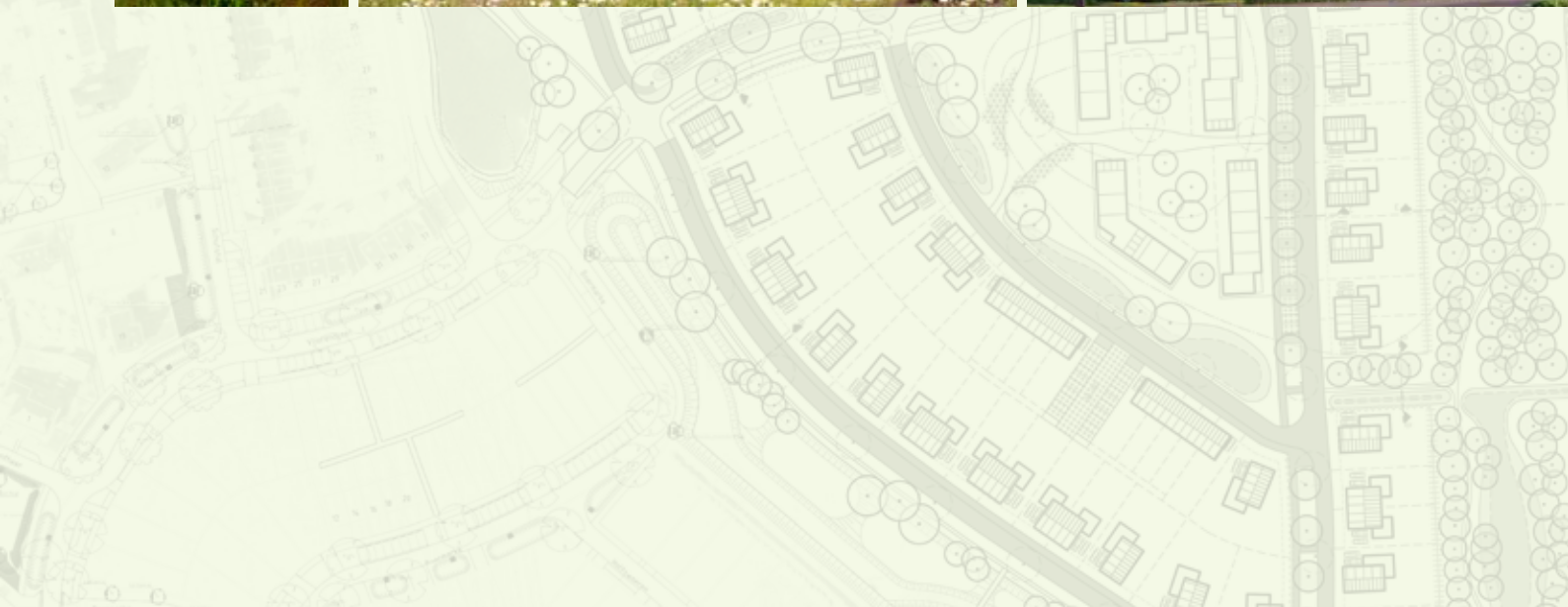


DE VLIERLANDEN FASE 2

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit



Mei 2020



Referentiebeeld - bron: Bongers architecten

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|------------------|
| 1. INLEIDING | 05 |
| 2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN | 07 |
| 3. VISIE OPENBARE RUIMTE | 13 |
| 4. BEELDKWALITEIT | 14 |
| <i>BIJLAGE 1 - ONTWERP OPENBARE RUIMTE</i> | <i>25</i> |
| <i>BIJLAGE 2 - UITGANGSPUNTEN ONTWERP 'DE HOOGTE'</i> | <i>47</i> |



Referentiebeeld - naaldbomen

1 INLEIDING

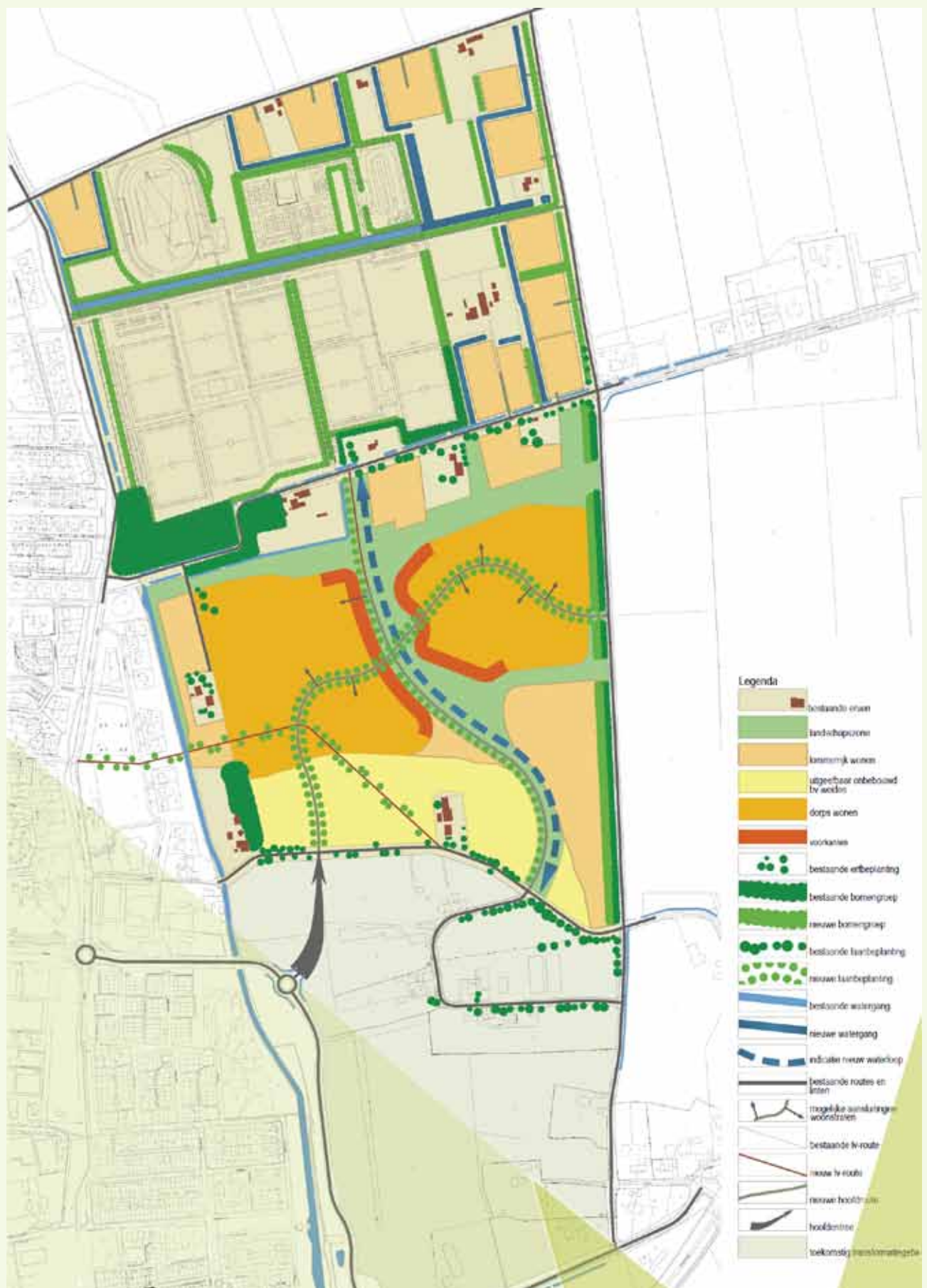
De Vlierlanden fase 2 is de volgende fase in de ontwikkeling van de wijk De Vlierlanden. Fase 2 ligt ten oosten van fase 1. Fase 2 grenst aan de noordzijde aan de erven langs de Arriërflierweg en aan de oostzijde door de Arriërveldsweg met naastgelegen groenstrook. De Otmansweg vormt de zuidzijde van het plangebied. Het gebied is op dit moment nog in gebruik als agrarische grond.

WAAROM FASE 2?

De woningbouw in fase 1 van Vlierlanden loopt voorspoedig. Daarom wordt nu ook fase 2 van De Vlierlanden ontwikkeld. In fase 2 is er ruimte voor 150 woningen. In het masterplan voor De Vlierlanden is de hoofdopzet van fase 2 al meegenomen. Deze fase 2 is dan ook een logisch vervolg op fase 1.

OPZET

In dit document gaan we in op het ontwerp van fase 2 van De Vlierlanden. De openbare ruimte en het groen vormen de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. In hoofdstuk 2 en 3 wordt dit raamwerk gepresenteerd en toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de regels gegeven voor de gewenste beeldkwaliteit van de woningen in fase 2. De welstandscommissie zal de bouwplannen voor de woningen in fase 2 toetsen aan deze regels. In de bijlagen het ontwerp van de openbare ruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp van 'De Hoogte', een iets hoger gelegen groen gebied met bijzondere bebouwing in een gezamenlijk hof.



Masterplan De Vierlanden (2014)

2

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

VOORGESCHIEDENIS

De basis voor Vlierlanden fase 2 vormt het masterplan De Vlierlanden en een terugblik en evaluatie van fase 1. In deze evaluatie is gesproken met diverse makelaars en andere betrokkenen bij de ontwikkeling van de wijk. Ook is een enquête gehouden onder de bewoners van fase 1. Hun aandachtspunten zijn meegenomen bij de planvorming van fase 2 van De Vlierlanden.

MASTERPLAN DE VLIERLANDEN

Voor de nieuwe woonwijk De Vlierlanden is in eerste instantie een masterplan ontwikkeld. Het masterplan geeft de hoofdstructuur weer voor het gebied. In het masterplan worden ook de kwaliteitsambities voor De Vlierlanden benoemd. In het masterplan staan 5 ambities centraal:

- Goede verbindingen met het centrum en buitengebied;
- Doorzetten van (bestaande) bomensingels en sloten;
- Groen en water als kwaliteit voor mens en dier;
- Groen tot aan de voordeur;
- Voor ieder wat wils.

In het Masterplan zijn deze ambities doorvertaald naar een hoofdopzet, naar straatprofielen en thema's. Deze hoofdopzet bestaat uit een aantal dragende elementen: water, verkeer en groen. Samen vormen ze een robuuste structuur en moeten ze de basis leggen voor een landelijke, dorpse opzet. De structuur bestaat uit een doorgaande verkeersverbinding (Vlierendreef), een zone tussen fase 1 en 2 en een brede, groene noordrand van het gebied.

EVALUATIE FASE 1

Met de ervaringen die zijn opgedaan bij de ontwikkeling van fase 1 van Vlierlanden is het Masterplan geëvalueerd. De ambities van het Masterplan zijn goed, maar in de praktijk niet altijd haalbaar. Dat is ook een van de aandachtspunten die door de inwoners van fase 1 is aangegeven. Daarom wordt de blauwdruk van het Masterplan losgelaten.

In de tabel op pagina 8 zijn voor de verschillende onderdelen van het stedenbouwkundig plan uitgangspunten opgenomen. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan van fase 2. Op onderdelen zijn in de uitwerking andere keuzes gemaakt op basis van voortschrijdend inzicht om zo tot een beter resultaat te komen

| ONDERDEEL | UITGANGSPUNT |
|------------------------|---|
| Verkaveling | <ul style="list-style-type: none"> + Zoveel mogelijk flexibel met stroken in diepte van 30m of 25m (voor sociale huurwoningen) + Zoveel mogelijk een gangbare verkaveling (zonder overhoeken, niet taps) + Openbaar gebied aan achterzijde woningen waar mogelijk voorkomen + Regels opnemen over rooilijnen van bebouwing en de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen |
| Groenstructuur | <ul style="list-style-type: none"> + Landschapszones vormen de hoofdstructuur + Verbreden van de groenstrook langs Arriërveldsweg voor recreatief gebruik en als landschappelijke buffer + Langzaam verkeersverbindingen liggen in het groen + In de groenstructuur is ruimte voor struinpaden en speelmogelijkheden |
| Straatprofiel | <ul style="list-style-type: none"> + In ieder geval aan één zijde van de straat is ruimte voor een ononderbroken groenstructuur + Parkeren op eigen erf waar dat kan + Het overige parkeren wordt meegenomen in het straatprofiel of in parkeerkoffers + Gevarieerd stratenpatroon zonder te lange rechte lijnen |
| Woningtypen | <ul style="list-style-type: none"> + Verdeling bij benadering: 30% huurwoningen en 70% koopwoningen - huurwoningen: ongeveer 25 sociale huur en 20 duurdere huur (rijwoningen) - koopwoningen: ongeveer 15 rijwoningen, 44 twee-onder-een kapwoningen en 46 vrijstaande woningen |
| Duurzaamheid | |
| Sociaal duurzaam | <ul style="list-style-type: none"> + Ontmoetingsplekken bij kruisingen van wegen/paden en in groenstructuren + Korte verbindingen voor fietsers en voetgangers (in bijzonder richting centrum en Ommer bos) |
| Natuur en waterberging | <ul style="list-style-type: none"> + Waterberging in groenstructuren + Natuur als bloemrijke graslanden, ruigte, houtsingels en ruimte voor bomen |
| Woningen | <ul style="list-style-type: none"> + Rekening houden met bodemlussen voor warmtesysteem + Goede zonoriëntatie |

STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE VLIERLANDEN

HOOFDOPZET

Fase 2 van Vlierlanden bouwt verder aan de opzet die voor fase 1 is gekozen. De landschapszone slingert zich door de woonwijk als natuurlijke scheiding tussen fase 1 en 2. De Vlierendreef is de hoofdontsluiting van de wijk die beide fasen met elkaar verbindt.

In de hoofdopzet van de wijk is een overgang gemaakt van de brinkachtige opzet van fase 1 die refereert aan de opzet van de esgehuchten (zoals Arriën) naar de strokenverkaveling die past bij het oostelijke gebied richting Hoogengraven. Deze overgang laat zich zien door een wat vrijere verkaveling aan de westzijde van van fase 2 met gekromde wegen en een juist meer rechte verkaveling aan de oostzijde van het plangebied.

Aan de oostzijde van de wijk komt een nieuwe bosstrook. Deze bosstrook past bij het landschap ten oosten van de wijk en vormt een fraaie overgang van de nieuwe wijk naar het landelijke gebied.

Langs de oostrand van de wijk liggen de erven met de achtertuinen aan het nieuwe bos. Alleen een onderhoudspad en een landelijk hekwerk scheiden de tuinen van de natuur. Aan de zuidzijde van deze strook liggen de erven echt in de rand van het bos. Het bos loopt door over de erfgronden en vormt een natuurlijke afscherming van de tuinen.

In het hart van de wijk komt 'de Hoogte'. De Hoogte is een iets hoger gelegen groen gebied met bomen, gras en ontmoetingsruimte. Op 'de Hoogte' is ook ruimte voor bijzondere bebouwing in een gezamenlijke hof.

De noordkant van de wijk, ten noorden van de Vlierendreef, bestaat uit drie verschillende hoven. Vanaf de Vlierendreef is er over de hoven zicht op de erven aan de Arriërvlietweg.

Aan de westzijde van fase 2 ligt de 'natuurzone'. Deze zone scheidt fase 1 en 2 van elkaar. Het is een gebied met water, riet, bloemrijke graslanden en een enkele boom. De woningen langs de natuurzone kijken aan de voorzijde uit op het groen en op fase 1 aan de overzijde.

LANDSCHAPPELIJKE DRAGERS

In de hoofdopzet van De Vlierlanden fase 2 zijn verschillende landschappelijke dragers verweven. Langs de randen van de wijk liggen brede zones waar landschap, natuur en recreatieve mogelijkheden met elkaar zijn verbonden. Dat is te zien bij de Galgengraven, aan de noordzijde bij de Arriërvlietweg en aan de oostzijde bij de Arriërveldsweg. In het hart van Vlierlanden ligt de landschapszone, die een natuurlijk karakter moet krijgen. De grotere landschappelijke dragers zijn onderling verbonden. Daardoor ontstaan ook voor dieren grotere aaneengesloten gebieden.

Het is ons streven een wijk te maken met een wijdvertakte groenstructuur bij voorkeur tot aan de voordeur. Daarom zijn de straten ruim met plek voor groen. In de opzet van de wijk hebben we op diverse plekken ook doorzichten naar het landschap gemaakt. Zo kan het gevoel 'van buiten' ook in de wijk worden ervaren.

WATERBERGING

In de wijk moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Dat is nodig om in tijden van (veel) neerslag het water goed te kunnen bergen. Daarbij hanteert het waterschap het principe eerst water bergen in de wijk en daarna laten afwateren naar plekken buiten de wijk.

In Vlierlanden fase 2 zijn in elke straat groenstructuren aanwezig. Deze groenstructuren bieden ruimte aan het laten infiltreren van regenwater. Vanuit de groenstructuren wordt het water geleid naar wadi's en waterpartijen in de grote groengebieden aan de randen van de wijk.



Stedenbouwkundig plan

LEGENDA

| | |
|--|--|
|  | Bestaande bomen |
|  | Nieuwe bomen Sortiment conform beplantingsplan |
|  | Hagen/lage heesters Sortiment conform beplantingsplan |
|  | Hoge heesters Sortiment conform beplantingsplan |
|  | Wadi's en greppels |
|  | Bloemrijk gras- en kruidenmengsel, extensief beheerd |
|  | Rijbaan - roodbruine klinkers |
|  | Rijbaan - grijs asfalt |
|  | Groenbestrating, bijv. Hydro Lineo 22/40/gesloten, kleur Saxum kastanje |
|  | Fietspad 2 m ¹ breed - halfverharding Nobré cal beige |
|  | Struipaden 1 m ¹ breed - halfverharding Nobré cal beige |
|  | Halfverharding op 'de Hoogte' Nobré cal beige |
|  | Trottoir - roodbruine klinkers |
|  | Trottoir - grijze betontegels |
|  | Kavels |
|  | Parkbanden |
|  | Sallands landhek |
|  | Groene erfafscheiding |
|  | Kavelindeling |
|  | Minimale voorgevelrooilijn |
|  | Hoogtelijn, vloeiend verloop van 'de Hoogte' |
|  | Aanduiding dwarsprofiel |

BEPLANTING

In het masterplan voor De Vlierlanden fase 1 hebben we duidelijke keuzes gemaakt voor landschapseigen beplanting. Dat betekent dat er bomen, heesters en struiken zijn gekozen die passen bij het van oudsher agrarische karakter van het gebied. Voor fase 2 kiezen we ook voor inheemse beplanting van bomen, struiken, heesters en struweel.

VERBINDINGEN

De Vlierendreef is de hoofdontsluiting van fase 2. De weg sluit aan op de al bestaande Vlierendreef en aan de oostzijde op de Arriërveldsweg. De verschillende buurten worden via de Vlierendreef ontsloten en zijn niet onderling met elkaar verbonden voor de auto.

Diverse voetpaden en fietsverbindingen zorgen voor korte doorsteken tussen buurten en naar de omgeving. Aan de noordzijde sluiten een fietspad en een voetpad aan op de Arriërflierweg. Zo ontstaan aantrekkelijke, korte verbindingen richting onder andere het sportpark en het Ommerbos.

In het middendeel van fase 2 komt een extra verbinding door de natuurzone naar de Holtswieren in fase 1. Ook zijn er verschillende voetpaden door de bosstrook die aan de zuidzijde uitkomen bij de Otmansweg.

ONTMOETINGSPLEKKEN

We vinden het belangrijk dat er in de wijk ruimte is om elkaar (toevallig) te ontmoeten. Door de verbindingen binnen de wijk voor de fiets of lopend kort te maken, stimuleren we dat de auto blijft staan. Zo is er meer kans dat bewoners elkaar 'op straat' tegenkomen.

Daarnaast leggen we in de groengebieden zitplekken en natuurlijke speelplekken aan. De zit- en speelplekken liggen strategisch bij kruisingen van paden en/of wegen, zodat de kans dat bewoners en voorbijgangers elkaar tegengekomen wordt vergroot. Het noordelijke deel met doodlopende straten geeft ruimte voor spelen op straat in het groene middenstuk. In het zuidelijke deel biedt 'de Hoogte' daar veel mogelijkheden voor. Als gemeente zetten we de basis voor het groen in de straat neer. Met de toekomstige bewoners zullen we samen de precieze invulling van de ontmoetings- en speelgelegenheden in hun buurt of straat verder vormgeven.

Uit de aandachtspunten van de inwoners van fase 1 komt naar voren dat speelplekken voor de oudere kinderen worden gemist.

In fase 2 hebben we in ieder geval ruimte gemaakt voor een trapveld/basketbalveld voor de oudere kinderen aan de rand van de natuurzone. Het veld ligt vrij maar ook in het zicht, zodat er voldoende sociale controle is. Samen met de (oudere) kinderen/jongeren zullen we de speelplek verder inrichten.

PARKEREN

De kavels in De Vlierlanden fase 2 zijn zo opgezet dat bij vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen voldoende ruimte is om twee auto's naast elkaar op het eigen erf te parkeren. Zo willen we voorkomen we dat de straten vol geparkeerde auto's staan. Voor de rijwoningen is parkeerruimte in nabijgelegen parkeerkoffers. Voor de hoekwoningen in de rij is bovendien ruimte om één auto op eigen erf te parkeren. De parkeerkoffers bieden voldoende parkeerruimte voor bewoners en bezoekers.

FLEXIBELE VERKAVELINGSOPZET

Voor De Vlierlanden fase 2 willen we toe naar een duurzame ontwikkeling. Dat betekent ook een verkavelingsopzet die zich gemakkelijk laat aanpassen aan de wensen vanuit de markt. In het plan hebben we daarom zoveel mogelijk bouwstroken ontwikkeld met een gangbare diepte van 30 meter. Deze kaveldiepte is geschikt om zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen als rijwoningen te ontwikkelen. Dat geeft de ruimte om te kunnen variëren en wisselen van woningtype afhankelijk van de vraag en de behoefte. De getoonde verkaveling hanteren we hierbij wel als uitgangspunt, maar als de marktsituatie wijzigt en vraagt om andere type woningen kan daar op worden ingespeeld.

WONINGEN

De Vlierlanden is een diverse en gemengde wijk. In de verkavelingsopzet en in het type woningen wordt dat duidelijk. Er zijn geen straten met 'meer van hetzelfde'. We zoeken naar een passende mix van rijwoningen, twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen en een verschillende architectuur. Hoofdstuk 4 gaat in op de voorwaarden die we stellen aan de architectuur van de woningen.

Vanaf 2020 moeten nieuwe woningen ook voldoen aan de eisen die de BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) stelt. De BENG is de opvolger van de epc en stelt eisen aan de energiezuinigheid en duurzaamheid van woningen. Nieuwe (aardgasvrije) woningen moeten voldoen aan de BENG-eisen:

- + energiebehoefte (verwarming en koeling) maximaal 25 kWh/m².
- + primair energiegebruik maximaal 25 kWh/m².
- + aandeel hernieuwbare energie minimaal 50%.

Om woningen aan deze normen te kunnen laten voldoen zijn verschillende mogelijkheden denkbaar en soms ook noodzakelijk, zoals de plaatsing van zonnepanelen. Uit onderzoek blijkt dat voor De Vlierlanden voor warmte een individuele warmtepomp met bodemwisselaar het meest kansrijk is. Voor een goede toepassing van deze warmtepomp met bodemwisselaar is een redelijke afstand tussen de bodemlussen van groot belang om te voorkomen dat lussen elkaar beïnvloeden. Voor de bodemlussen wordt een minimale afstand van 6-10 meter aanbevolen.

Voor fase 2 betekent dit dat in de verkavelingsopzet voor de vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen rekening is gehouden met deze afstand tussen de bodemlussen. Voor de rijwoningen is dat niet haalbaar en zal een andere oplossing worden gezocht. Daar ligt een individuele luchtwarmtepomp voor de hand.

3 OPENBARE RUIMTE

Vlierlanden moet een groene wijk worden op de rand van stad en land. We willen een wijk realiseren met een natuurlijke uitstraling. Die natuurlijke uitstraling geven we vorm door gebruik te maken van hoogteverschillen in de wijk. Zo ontstaat een natuurlijk verloop, waardoor we een natuurlijke en zichtbare hemelwaterafvoer kunnen realiseren. Bovendien gebruiken we het hoogteverschil en de ligging van Vlierlanden om verschil te maken in uitstraling: lage, nattere en natuurlijke inrichting rond de overgang van fase 1 naar fase 2, een bosrijke strook langs de oostrand die de brug slaat naar het landschap eromheen en een landelijke inrichting aan de noordzijde op de overgang naar de erven die daar te vinden zijn.

Deze ambitie heeft geresulteerd in een aantal principes die hier kort zijn samengevat. In bijlage 1 is een verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte opgenomen. Daar zijn ook dwarsprofielen te vinden van de verschillende straten in fase 2.

GRADIËNTEN ZORGEN VOOR DIVERSITEIT EN EEN AANTREKKELIJK LANDSCHAP

ALGEMEEN

- + Hemelwater bovengronds afkoppelen op openbaar groen;
- + Groenstructuur als drager; verschil tussen hoofdstructuren en groen in de buurt (elke straat is ruimte voor groen);
- + Waterberging in groenstructuren;
- + Continuïteit Vliereendreef waarborgen;
- + Inheemse beplanting of natuurlijk ogende beplanting toepassen;
- + Parkeren op erf of in koffers;
- + Ontmoetingsplekken op strategische locaties;
- + Korte verbindingen voor fietsers en voetgangers;
- + Rustig en eenduidig beeld in verharding en materiaalgebruik.

SPECIFIEK

- + Opgave 'de Hoogte': "natuurlijk" verloop creëren, subtiel hoogteaccent centraal in de wijk;
- + Natuurzone is laag, nat en open van karakter;
- + Landschappelijke zone is hoog, droog en besloten van karakter;
- + De beplanting beaccentueert het karakter van de zone;
- + Geleidelijke overgang in verharding: gesloten-halfopen-open-gras;
- + Brede betonbanden als robuust terugkerend element;
- + Erfgrenzen lop zichtplekken hebben een groen karakter.





DEELGEBIEDEN

Bij het vertalen van de ambitie naar het stedenbouwkundig plan ontstaan verschillende gebieden met een verschillend karakter. Voor elk van deze deelgebieden hebben we andere richtlijnen voor de beeldkwaliteit opgenomen. De volgende gebieden hebben we onderscheiden:

- FASE 2A. Landelijk wonen in de hoven;
- FASE 2B. Bijzonder wonen op 'de Hoogte';
- FASE 2C. Dorps wonen in het hart;
- FASE 2D. Natuurlijk wonen in het bos.

4 BEELDKWALITEIT

DOEL

Het deel beeldkwaliteit geeft inzicht in de spelregels die we hebben opgenomen voor de woningen die in De Vlierlanden fase 2 worden gebouwd. Alle bouwplannen worden door de stadsbouwmeester beoordeeld aan de hand van deze regels. De regels zijn opgezet om ervoor te zorgen dat het beeld dat we willen realiseren in De Vlierlanden ook haalbaar is. Daarbij laten we zoveel ruimte aan de initiatiefnemers als mogelijk is en hebben we alleen de meest noodzakelijke spelregels vastgelegd.

PROCES

Het (laten) bouwen en ontwerpen van een woning is een mooi traject. Het is de kans om je eigen woonwensen te realiseren. Regels over beeldkwaliteit kunnen dan vervelend zijn, zeker als die pas aan het eind, als het bouwplan bijna klaar is, aan bod komen.

Als gemeente bieden we de mogelijkheid en de ruimte om al in het begin van het proces, als de eerste schetsen van de woning op papier staan, met de stadsbouwmeester en de welstandsadviseur van de gemeente in gesprek te gaan over het plan. De stadsbouwmeester denkt graag mee en kan vanuit de regels en vanuit de ervaring tips meegeven voor de verdere uitwerking van het bouwplan. Zo is de kans veel groter dat het uiteindelijke bouwplan moeiteloos door het proces van de vergunningverlening gaat.

WETTELIJK KADER

Dit hoofdstuk beeldkwaliteit bouwt voort op het Masterplan 'De Vlierlanden'. De kwaliteitsambities van De Vlierlanden hebben we als gemeente zoveel mogelijk in dit beeldkwaliteitsplan meegenomen.

In 2015 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Door de gemeenteraad is een stadsbouwmeester benoemd. Deze stadsbouwmeester moet alle aanvragen voor een omgevingsvergunning beoordelen op redelijke eisen van welstand.

Het plangebied is in de huidige welstandsnota aangemerkt als 'Ontginningslandschap'. Dit hoofdstuk beeldkwaliteit vervangt voor fase 2 van De Vlierlanden de huidige welstandsnota. Daarmee is dit hoofdstuk het gebiedsgerichte welstandskader voor dit specifieke gebied. Voor alle andere onderdelen uit de welstandsnota (algemene criteria, reclamecriteria et cetera) blijft de huidige welstandsnota van toepassing.

AMBITIE BEELDKWALITEIT

De opzet van De Vlierlanden fase 2 bestaat uit veel groen. In iedere straat is een groenstructuur aanwezig. Door 'het groen' het beeld te laten bepalen, is er meer ruimte voor variatie en verschillen in woningtypen en in architectuur.

Voor De Vlierlanden fase 2 is de ambitie een gevarieerd en groen woonmilieu te realiseren op de rand van stad en land. Dat betekent dat we in de wijk het landelijke karakter al zichtbaar willen maken. Dat doen we in het openbaar gebied en dat vragen we ook in de architectuur van de woningen. Voor woningen aan de rand van het gebied zoeken we dus een meer landelijke invulling, het hart van het gebied mag steviger bebouwd zijn en een dorps karakter hebben.

**AMBITIE: "EEN
GEVARIEERD EN GROEN
WOONMILIEU OP DE RAND
VAN STAD EN LAND"**



Paul Seuntjens architectuur



Dijkhof Bouw



De architect



VDP architecten



Boorslag adviesbureau



Morgenwonen

FASE 2A - LANDELIJK WONEN IN DE HOVEN



BEELD

De hoven liggen aan de noordzijde van fase 2. De hoven grenzen aan de erven van de Arriërflierweg en het daartussen liggende landelijke gebied. De sfeer van het landelijk wonen is zichtbaar en voelbaar in de hoven. Bijzonder aan de hoven is het gemeenschappelijke groengebied waar de woningen omheen liggen. Voor de woningen kiezen we daarom voor een terughoudend karakter, het groen bepaalt het straatbeeld. Kenmerkend voor het landelijke karakter zijn woningen met stevige kappen, het gebruik van hout voor (delen van) de gevels, houten schuren, een onregelmatige rooilijn en oriëntatie van de woningen.

BEELDKWALITEITSEISEN

LIGGING

- + De woning staat vooraan op de kavel en bepaalt het beeld.
- + De overige bebouwing (schuren) is ondergeschikt gepositioneerd.
- + Groene overgangen van privéterrein naar het openbaar gebied, bijvoorbeeld door hagen van inheemse beplanting.

HOOFDVORM

- + Heldere eenvoudige hoofdvorm met een duidelijke, dominante kap.
- + Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen, dan wel afgestemd op het hoofdgebouw.

VORM EN GEVELOPBOUW

- + De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
- + Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- + Hoekwoningen vragen bijzondere aandacht in hun oriëntatie en vormgeving vanwege de tweezijdige gerichtheid.

MATERIAAL, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

- + De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik zijn onderling afgestemd.
- + Detailleringen zijn eenvoudig, maar verzorgd.
- + Het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk donkere en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend. Ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk.



Happel Cornelisse Verhoeven



Knarrenhof Zwolle

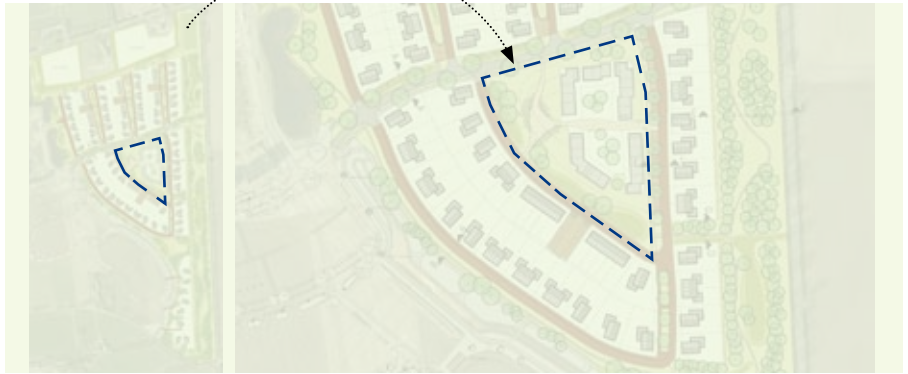


Happel Cornelisse Verhoeven



John Koomen

FASE2B - BIJZONDER WONEN OP 'DE HOOGTE'



BEELD

In het hart van de wijk ligt een centraal groengebied dat we 'de Hoogte' hebben gedoopt. Dit groengebied is ook letterlijk het hoogste deel van de wijk. In het groengebied is ruimte voor een nieuw bijzonder wooncluster: een hof met gezamenlijke binnentuin. Voor de ontwikkeling van deze hof wordt een apart traject gestart. Belangrijke uitgangspunten voor deze hof zijn:

- + dat de bouwhoogte beperkt is tot 2 bouwlagen, met accenten tot 3 bouwlagen;
- + de hof staat in het openbaar groengebied;
- + de hof is via een informele structuur verbonden met het groengebied;
- + het groen moet het beeld blijven bepalen van het gebied.

UITWERKING EN UITVOERING

Voor de verdere ontwikkeling van de hof zoeken we de samenwerking met een marktpartij. Voor dit traject hebben we een uitgangspuntendocument opgesteld. In bijlage 2 is dit document opgenomen.

BEELDKWALITEITSEISEN

LIGGING

- + De hof ligt in het groengebied, waarbij de woningen naadloos overgaan in het groengebied (zonder erfafscheidingen).

HOOFDVORM

- + Hoofdvorm is vrij.
- + De hof is onder architectuur ontworpen, specifiek voor deze plek en in samenhang met het omliggende groengebied.
- + Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen, dan wel afgestemd op de woningen en maken integraal onderdeel uit van het totaalontwerp van de hof.

VORM EN GEVELOPBOUW

- + De hof heeft representatieve gevels richting het openbaar groengebied.
- + De voorgevel is gericht op de centrale, gemeenschappelijke tuin.
- + Detailleringen zijn sober, eenvoudig en verzorgd.

MATERIAAL, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

- + Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij de groene context van de hof en bestaat uit ingetogen tinten met een grijze of bruine ondertoon.



Al architecten



Sander Douma architecten



Morgenwonen



Mijn Stek Nijkerk



Desaunois



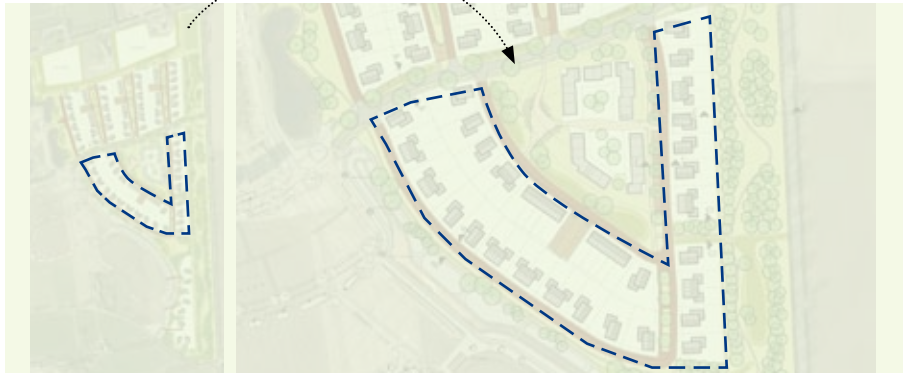
Ovingh architecten



Dijkhof bouw



FASE 2C - DORPS WONEN IN HET HART



BEELD

Het middendeel van fase 2 is het hart van de wijk. Het gebied bestaat uit straten met een ruime groenstrook en heeft een dorps karakter. Kenmerkend voor dat dorpse karakter is de variatie aan woningen en stijlen. Het streven is dat er geen gelijke woning te vinden is in het hart van de wijk. De nokrichting mag variëren, met aanbouwen en erkers kunnen woningen verbijzonderd worden. Om te voorkomen dat variatie een chaos wordt, kiezen we voor dit deel voor de woningen in ieder geval een terughoudende kleurstelling. Een goede detaillering van de gevels maakt het straatbeeld sterker.

BEELDKWALITEITSEISEN

LIGGING

- + De woning staat vooraan op de kavel en bepaalt het beeld.
- + De overige bebouwing (schuren) is ondergeschikt geïmplementeerd.
- + Groene overgangen van privé terrein naar het openbaar gebied, bijvoorbeeld door hagen van inheemse beplanting.

HOOFDVORM

- + Heldere eenvoudige hoofdvorm, maar in hoeksituaties of hoekligging is een samengestelde hoofdvorm met samengestelde kapvorm niet uitgesloten.
- + Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen, dan wel afgestemd op het hoofdgebouw.

VORM EN GEVELOPBOUW

- + De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
- + Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- + Hoekwoningen vragen bijzondere aandacht in hun oriëntatie en vormgeving vanwege de tweezijdige gerichtheid.
- + Variatie vereist. Als binnen een rij of blok meerdere identieke woningen worden gebouwd, moet er sprake zijn van kleurnuance verschillen, verschil in details, verschil in gevelcompositie, toepassing van een dwarskap of een verspringing in de voorgevellijn.

MATERIAAL, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

- + De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik zijn onderling afgestemd.
- + Detailleringen zijn zorgvuldig en passend bij de omgeving.
- + Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk.



ZECC architecten



Bongers architecten



D-architects



Dingemans architectuur



Disclaimer: het streefbeeld is wonen in het bos. Het bos wordt aangelegd, maar de bomen hebben veel tijd nodig om uit te groeien tot volwassen bomen.

FASE 2D – NATUURLIJK WONEN IN HET BOS



BEELD

Aan de zuidzijde van fase 2 liggen verschillende kavels aan de rand van het bos. Het bos ligt rond de kavels. Bomen staan in de voortuin. Groene erfafscheidingen in de vorm van een struweelhaag of houtwal versterken het natuurlijke karakter van het gebied. De kavels zijn royaal en het groen is rondom aanwezig. Daardoor is er veel vrijheid mogelijk voor de vormgeving van de woningen, zolang de kleur- en materiaalstelling van de woningen niet de omgeving overschreeuwt. De woningen in dit gebied zijn uniek en onder architectuur ontworpen, specifiek voor de plek.

BEELDKWALITEITSEISEN

LIGGING

- + De plek van de woning is op de opzet van de kavel afgestemd.
- + De overige bebouwing (schuren) is ondergeschikt gepositioneerd aan de woning.
- + Groene overgangen van privé terrein naar het openbaar gebied door hagen aan de voorzijde en houtwalleetjes of struweelhaag aan de achterzijde.

HOOFDVORM

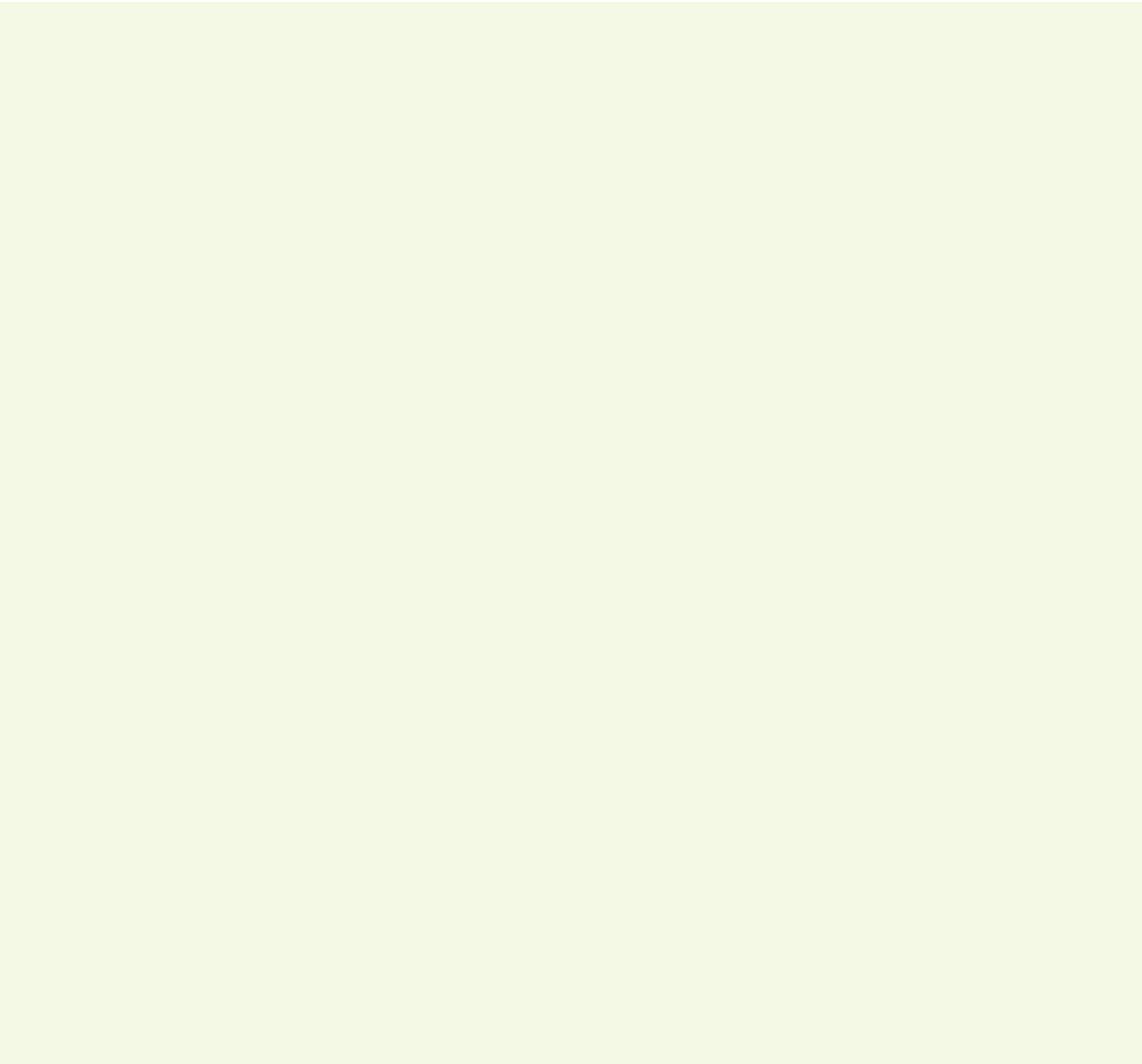
- + Hoofdvorm is vrij.
- + De woning is onder architectuur ontworpen, specifiek voor deze plek en in samenhang met de kavelinrichting.
- + Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen, dan wel afgestemd op de woning.


VORM EN GEVELOPBOUW

- + De woningen tonen respect voor de omliggende (natuurlijke) kwaliteiten.

MATERIAAL, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

- + Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij het omringende landschap.



The background of the page is a detailed architectural site plan for a residential development. It shows a grid of streets, numerous rectangular building footprints, and circular symbols representing trees. A prominent curved road runs through the center. In the upper right, there is a label 'R1-ruimte 1206 m²'. At the bottom of the page, there is a solid yellow horizontal bar.

BIJLAGE 1 - UITWERKING OPENBARE RUIMTE

**THEMA'S
DWARSPROFIELEN**

INHOUDSOPGAVE

THEMA'S

- Afwatering
- Beplanting
- Bijvriendelijk beheer
- Verharding
- Concept drie hoven
- Erfafscheiding
- Spelen en ontmoeting

UITWERKING GROENBESTRATING

DWARSPROFIELEN

- A-A' Vlierendreef
- B-B' Wonen aan de natuurzone
- C-C' Wonen op 'De Hoogte'
- D-D' Doorsteek naar de bos-/landschapszone
- E-E' Achtertuin aan de bos- /landschapszone
- F-G' Hof 1, 2 en 3

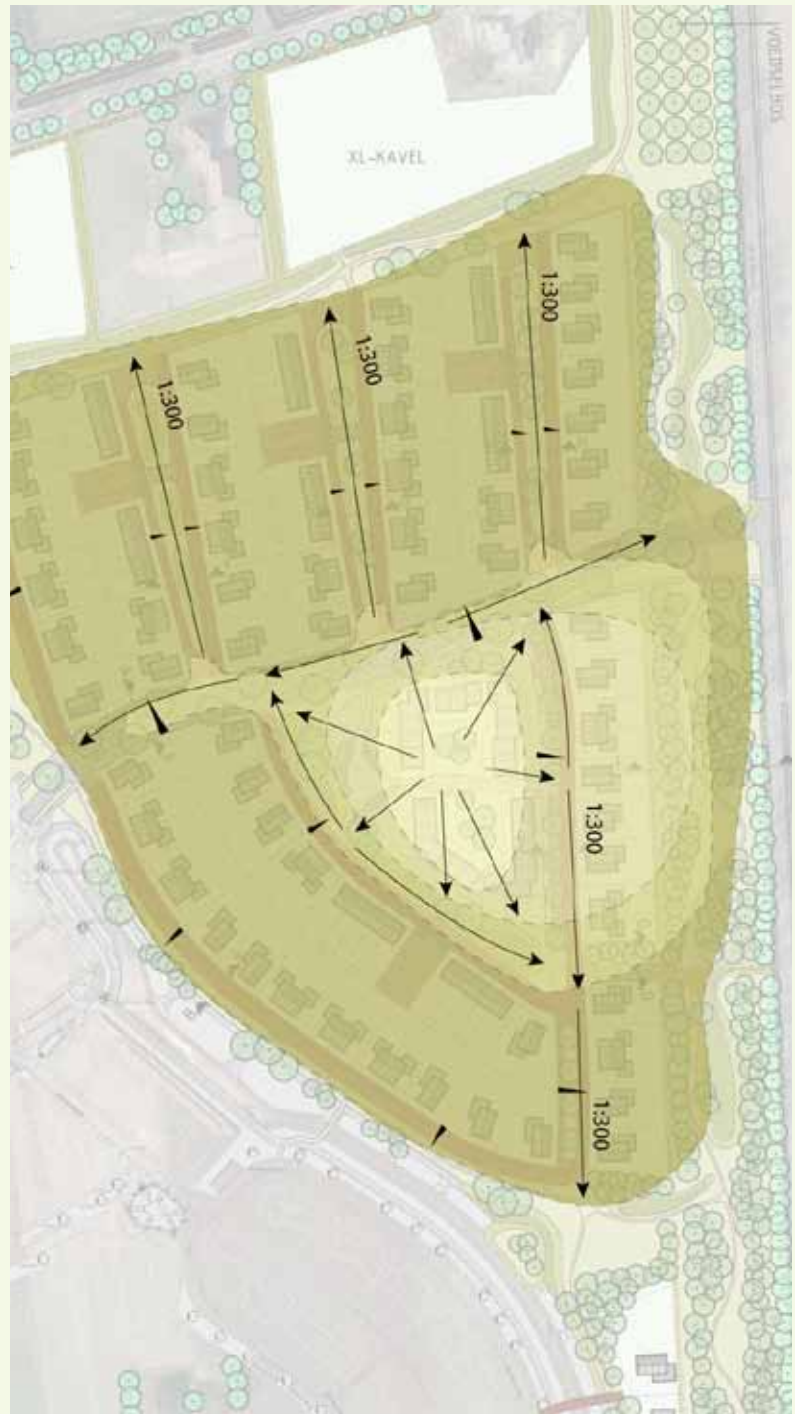
THEMA AFWATERING

Het raamwerk van de openbare ruimte (wegen, water, groen) vormt een robuuste structuur en zorgt voor een klimaatadaptieve wijk.

In Mierlanden fase 2 zijn in elke straat groenstructuren aanwezig voor de infiltratie van water. Vanuit de groenstructuren wordt het water geleid naar wadi's en waterpartijen in de grote groengebieden aan de randen van de wijk. Uitgangspunt in het ontwerp is om de afwatering op 'natuurlijke' wijze vorm te geven. Dat betekent geleidelijke en gevarieerde overgangen i.p.v technische oplossingen.

In het ontwerp is de afwatering op meerdere manieren geborgen:

- + door het creëren van natuurlijk hoogterelief: ontwerp 'De Hoogte';
- + verloop in de breedte (dwars) in de straten van 3%,
- + waar mogelijk een molgoot met een verloop in de lengterichting van 1:300, naar 1 richting;
- + flauwe taluds, minimaal 1 op 3, en bij zonbeschenen taluds minimaal 1:5.



Opvang hemelwater door 'natuurlijke' overgangen in het groen en direct bovengronds over de straat door afschot
bron: Groene Treden Arnhem door Jongen Ontwerp

THEMA BEPLANTING

De beplanting typeert Vlierlanden. Het wordt een groene wijk met een natuurlijk & landschappelijk karakter. De bomen en struiken lijken willekeurig in de groenzones te groeien. Door het subtiele hoogteverloop in de wijk is het groen divers, ontstaat er een geleidelijke zonerings en is de beplanting in verschillende seizoenen aantrekkelijk. De beplantingskeuze is passend bij Ommen en haar omgeving. Waar bomenlanen worden aangelegd, wordt een krachtig straatbeeld neergezet door te kiezen voor een meer opvallende boom met sierwaarde.

In een beplantingsplan wordt de beplantingskeuze en de precieze standplaats van bomen en struiken uitgewerkt.



GEbruik LAANBOMEN 1E EN 2E GROOTTE VOOR EEN KRACHTIG STRAATBEELD



Bijvoorbeeld esdoorn bij de Vlierendreef



Bijvoorbeeld zoete kers bij de Vlierendreef



Bijvoorbeeld Noorse esdoorn in dwarsprofiel C-C'

NATUURZONE

NAT



LAAG



OPEN

Solitair/accent

- + Wilg en els

Opgaand groen

- + Wilg, els en hazelaar in struikvorm
- + Flauwe taluds met kruidenrijke vegetatie (inheems)



BOSZONE / LANDSCHAPSZONE

DROOG



HOOG



BESLOTEN

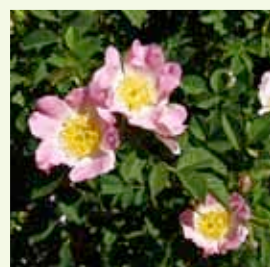


Bomen

- + inheems of natuurlijk ogend ,o.a. eik, grove den, meerstammige berk en wilde appel

Struweel

- + inheems of natuurlijk ogend, o.a. meidoorn, hondsroos en sleedoorn



THEMA BIJVRIENDELIJK BEHEER

De openbare ruimte wordt natuurinclusief. In de groenzones worden geleidelijke overgangen en hoogteverschillen gemaakt (hout naar gras, droog naar nat, voedselrijk – voedselarm). Er worden veel inheemse planten en bomen gebruikt. En er wordt waar ruimte is een kern-mantel-zoom-structuur gemaakt, een gelede opbouw van open naar besloten. Deze maatregelen zijn gunstig voor de flora en fauna én bieden een gezonde groene leefomgeving aan de inwoners.

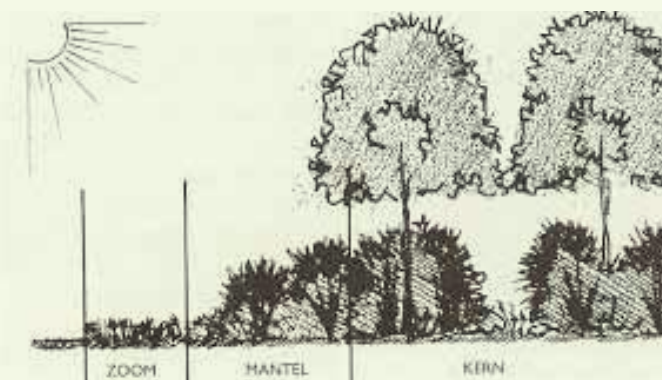
Aandachtspunten

- + Extensief beheer openbaar groen, ook de wadi's;
- + Gefaseerd beheer (sinusbeheer) en verschillende gradaties;
- + Plekken met veel bloeiende planten pas maaien na zaadzetting;
- + Kruidachtige begroeiing/ bloemrijk gras;
- + Heesters/struweel in cyclus van minimaal 3 jaar afzetten;
- + Flauwe taluds, minimaal 1:3, bij voorkeur 1:5;
- + Zon beschonen taluds wadi's minimaal 1 : 5 of nog flauwer;
- + Zorg voor delen open zonbeschonen houtwal (in profiel D-D');
- + Houten palen niet impregneren met producten als carboleum of teer;
- + Watervegetatie alleen in herfst maaien/schonen;
- + Met de inrichting van de bosstrook rekening houden met bijvriendelijk beheer.

Met het opstellen van het beplantingsplan en de uitwerking van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met bovenstaande aspecten.



Bermen inzaaien met kruidenmengsels en ecologisch bermbeheer (gefaseerd)



Principedoorsnede van kern-mantel-zoom-structuur



Verschillende manieren van beheer, bron: Bergstein in Steenwijkerland

THEMA VERHARDING



Rijbaan en trottoir

- + gebakken klinker rood/bruin



MODERN



Parkeercoffers/ 'overhoeken' en doorsteek bij de hofjes

- + vloeiende overgang en karrenspoor van groenbestrating met kastanje bruine toplaag:
- + gesloten - open circa 25% - open circa 40 %



VERWIJZING NAAR LANDELIJK



Terugkerend element

- + brede band in beton, kleur grijs, variërend in hoogte, gebogen hoeken



ROBUUST FUNCTIONEEL

THEMA DE HOVEN

In de stedenbouwkundige opzet zijn de drie hoven identiek. Alle drie hebben ze een waterbergende functie. Ook de materialisering van de rijbaan en principes m.b.t. parkeren in groenbestrating en groenplekken om sloten met brede banden zijn gelijk. Maar binnen deze banden verkleuren de plekken.

Een aantal aspecten maakt dat de hoven verschillend worden in uitstraling. Met de uitwerking van de inrichting wordt hiermee rekening gehouden.

Hof één: open en nat met een doorzicht naar het landschap. Er worden wadi's gerealiseerd en er is geen opgaande beplanting. Er is bijvoorbeeld spelaanleiding in de vorm van stammen/buizen etc. door de wadi.

Hof twee: intiem en sierwaarde. Hoog en laag wisselen elkaar af. Er staan enkele bomen met sierwaarde en de speelplekken worden omzoomd met sterke vaste planten (natuurlijk ogend).

Hof drie: besloten en heuvelig. Verspreid worden bomen geplaatst. Spelaanleiding is bijvoorbeeld klim- en klautermeubilair met natuurlijke uitstraling.

De toekomstige bewoners bepalen samen met de gemeente de daadwerkelijke inrichting van de hoven. De voorgestelde uitstraling van de hoven vormt daarbij het vertrekpunt.

ÉÉN PRINCIPE, VERSCHILLENDE INVULLING EN UITSTRALING



1 open zicht naar het landschap

2 intiem met veel sierwaarde

3 meer bossig van karakter

1

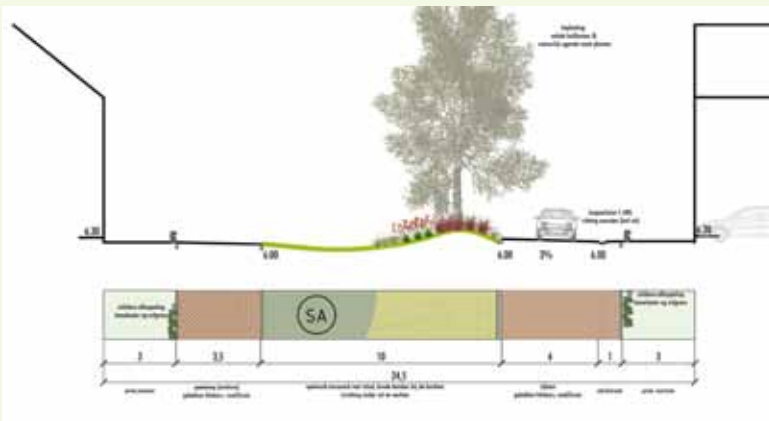
OPEN NAT SPELEN IN DE WADI DOORZICHT NAAR BUITEN



Boszoom in Pijnacker

2

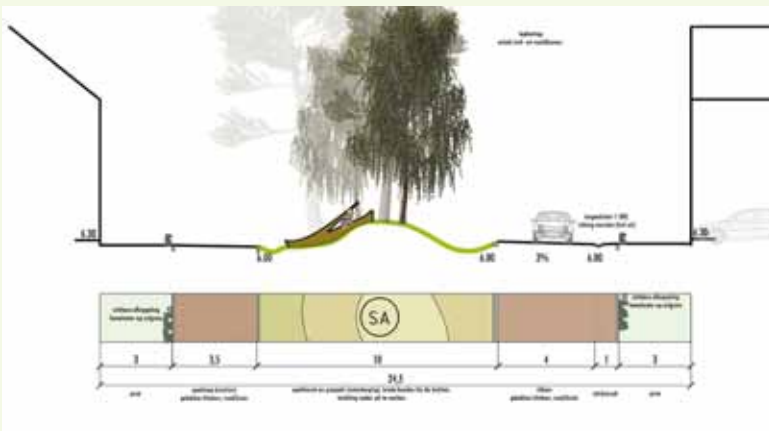
INTIEM OMZOOMDE PLEK STERKE VASTE PLANTEN MET SIERWAARDE



waterberging met vaste planten

3

BESLOTEN DEELS HOOG/DROOG SPELEN OP DE HEUVELS



Speeltuin Zandweert in Deventer

THEMA ERFAFSCHIEDING

Op een aantal locaties grenzen achter- en zijtuinen aan doorgaande wegen of paden. Het is wenselijk deze op aantrekkelijke wijze in te richten.

De koper legt deze aan en beheert de erfafscheiding. Het lage landhek aan de landschapszone vormt hierop een uitzondering. Deze zal wel door de gemeente aangelegd worden.

Groene erfafscheiding langs de zijtuinen

- + (beuken)haag, Greenwall compact of Hederascherm 1.80 meter hoog;
- + aan buitenzijde beplant; (bijvoorbeeld met Hedera helix);
- + natuurlijke uitstraling;
- + bijkomend voordeel Greenwall: hoge geluidsisolatie;

Langs achtertuinen aan de landschapszone

- + laag Sallands landhek;
- + robuust duurzaam hout;
- + open en natuurlijke uitstraling;
- + een klappoort indien wenselijk.



DUURZAAM - NATUURLIJKE UITSTRALING



Greenwall compact



*Kant en klaar Hederascherm
bron: Jansen Hoveniers*



Laag houten hek grenzend aan de landschapszone, bron: Kerckebosch Zeist

THEMA SPELEN EN ONTMOETING

Er zijn diverse speel- en ontmoetingsplekken in de wijk.

Centraal is de open plek op 'De Hoogte'. Hier is ruimte voor ontmoeten en zitten. De definitieve inrichting wordt afgestemd met de omwonenden. Wel is belangrijk dat de open plek ruimte geeft aan wadi's als onderdeel van het watersysteem.

In de hoven is ruimte voor een veilige speelgelegenheid voor 1-6 jarigen. Omwonenden zullen betrokken worden bij de definitieve inrichting.

Aan de zuidrand is er een speellocatie voor 6-16 jarigen. Er is ruimte voor een pannaveld en avontuurlijk spelen. Jeugd uit de buurt zal betrokken worden bij de definitieve inrichting.

Langs de struinpaden in en rond de wijk komen zitgelegenheden bij 'knooppunten'. De banken worden geplaatst in de luwte met fijn zicht.



-  Fietspad in halfverharding
-  Struinpaden in halfverharding
-  Speelaanleiding voor 1-6 jaar
-  Speelplek voor 6-16 jaar
-  Ontmoetingsplek
-  Zitgelegenheid met uitzicht

NATUURLIJK - AVONTUURLIJK - PARTICIPATIE - EENVOUD



Park Nieuwland in Zwijndrecht door CG Concept



Kerkebosch in Zeist

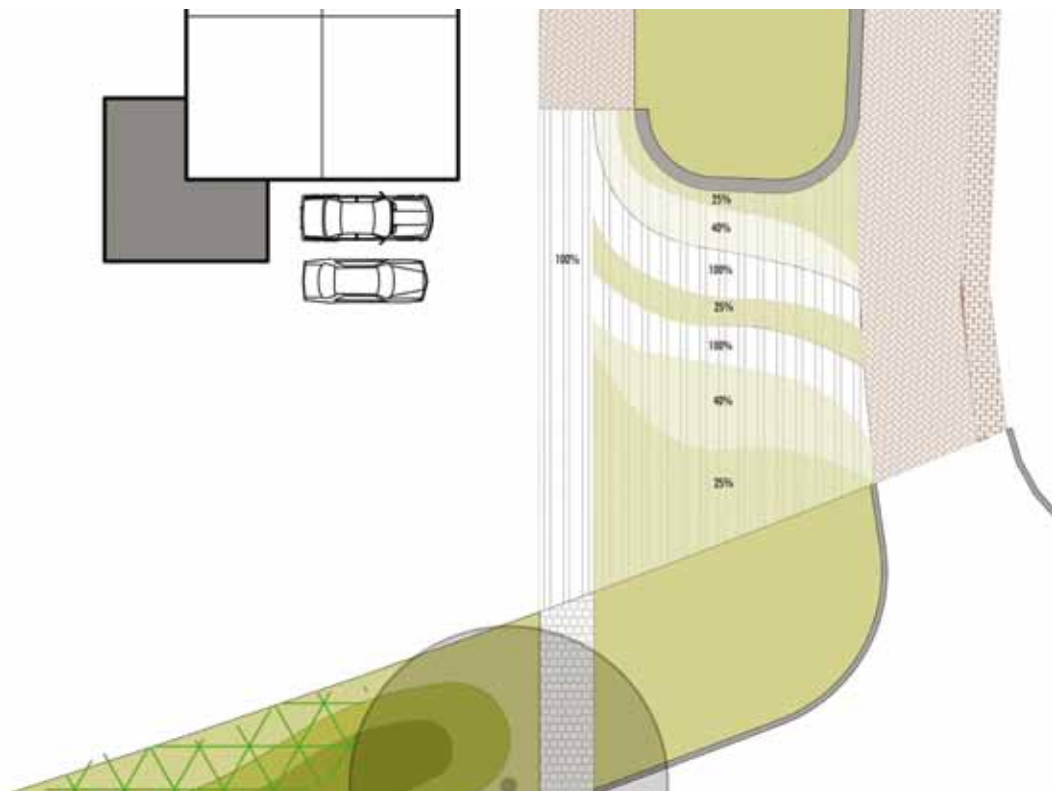
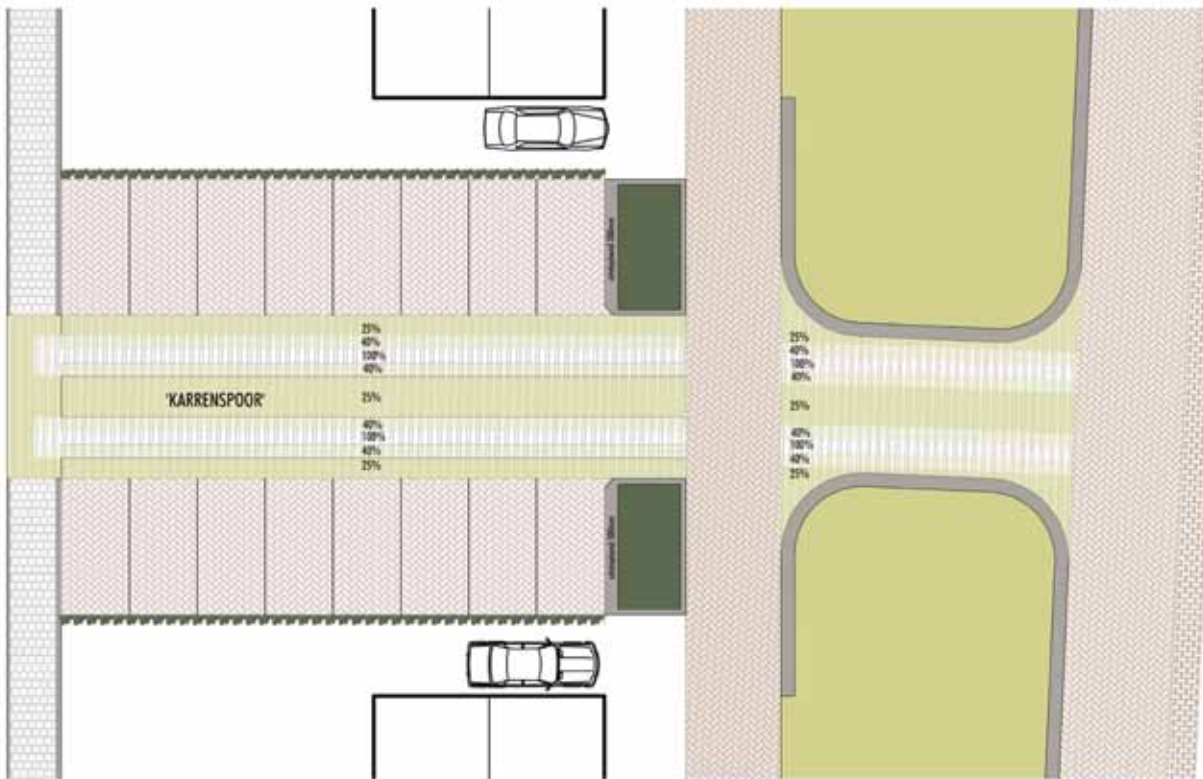


Bergstein in Steenwijkerland



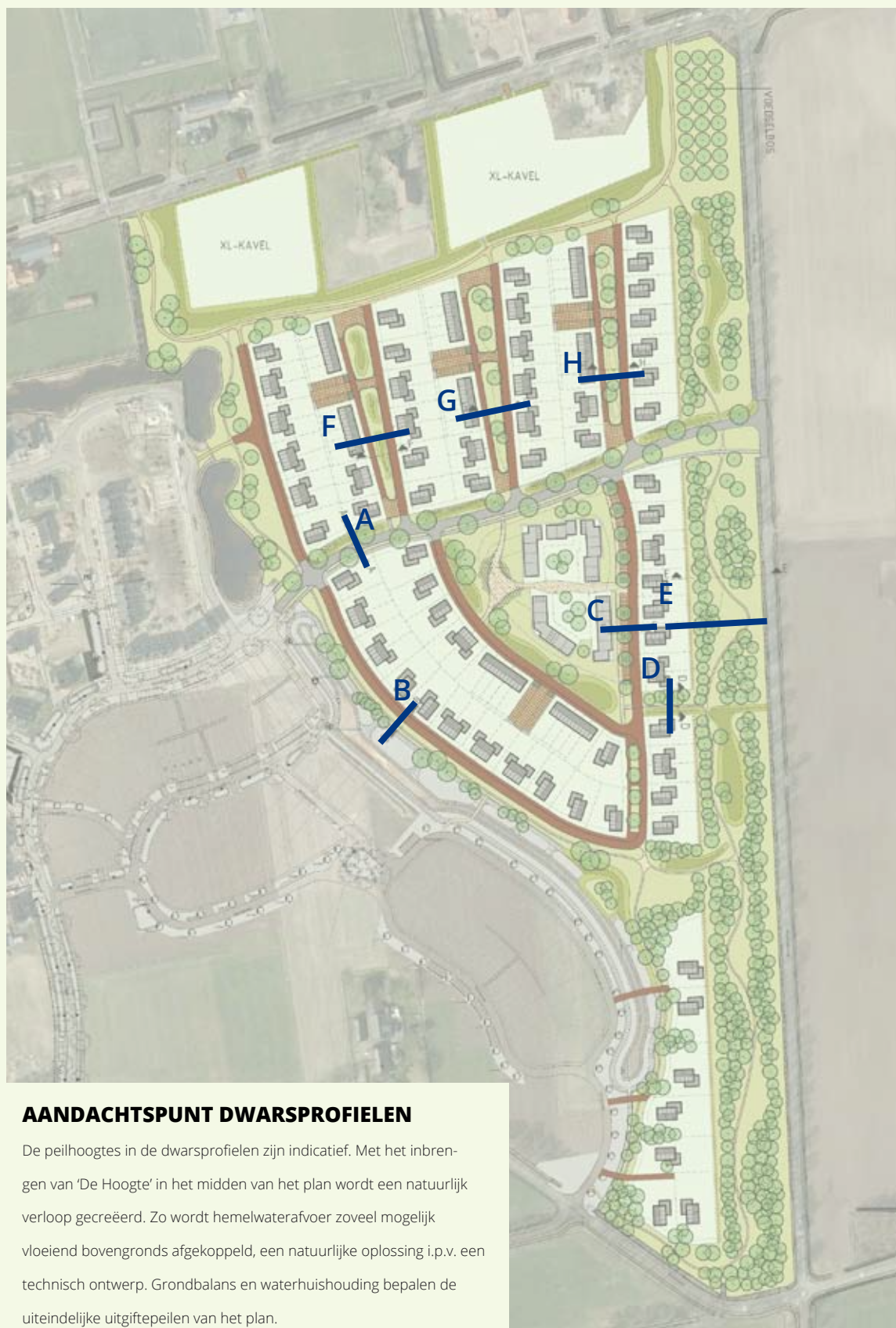
Duurzame houten bank met rugleuning, plaatsen in halfverharding

UITWERKING GROENBESTRATING



LANDELIJK - 'GROEN DE HOEK OM' - SUGGESTIEF - TOEGANKELIJK

DWARSPROFIELEN



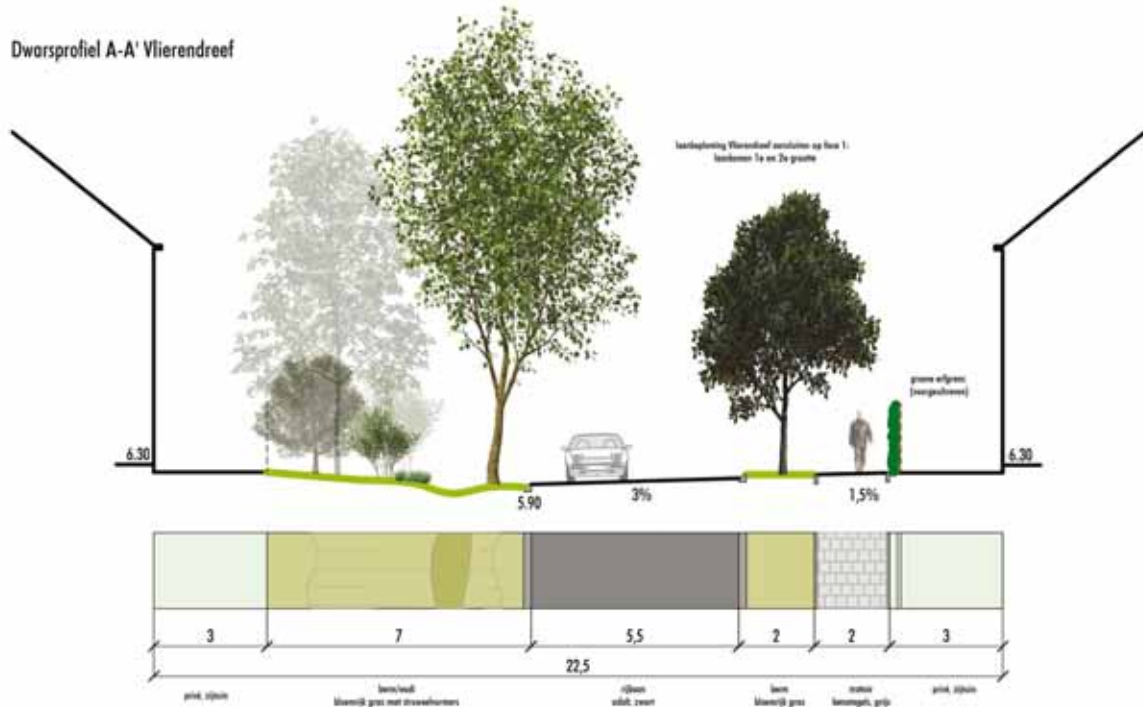
AANDACHTSPUNT DWARSPROFIELEN

De peilhoogtes in de dwarsprofielen zijn indicatief. Met het inbrengen van 'De Hoogte' in het midden van het plan wordt een natuurlijk verloop gecreëerd. Zo wordt hemelwaterafvoer zoveel mogelijk vloeiend bovengronds afgekoppeld, een natuurlijke oplossing i.p.v. een technisch ontwerp. Grondbalans en waterhuishouding bepalen de uiteindelijke uitgiftepeilen van het plan.

DWARSPROFIEL A-A' VLIERENDREEF



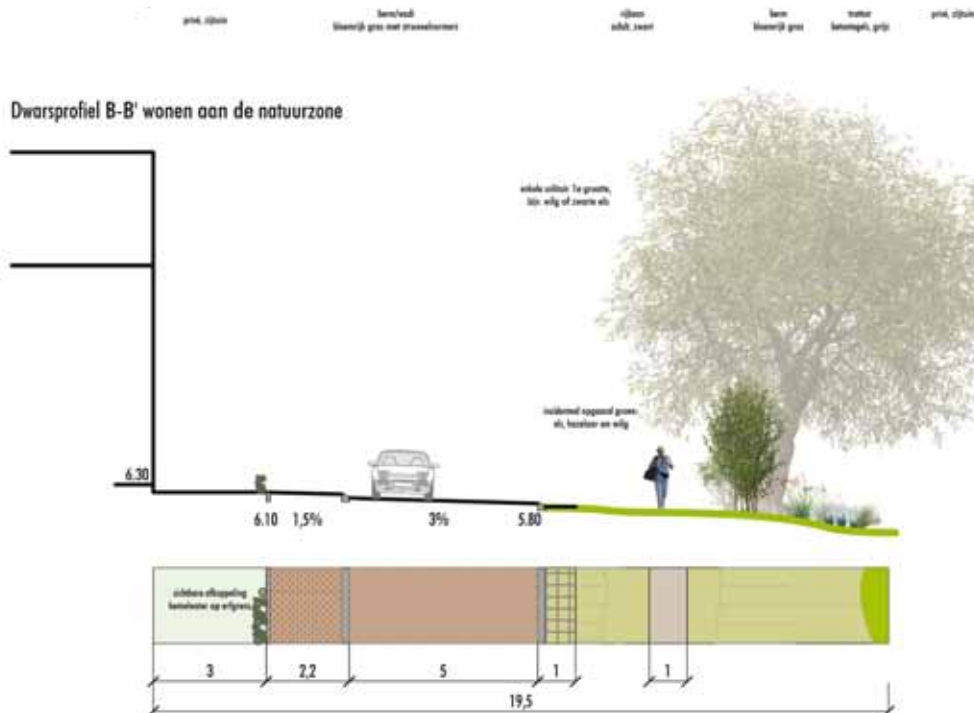
Dwarsprofiel A-A' Vlierendreef



KENMERKEN

- + Asymmetrisch profiel;
- + Brede berm met wadi en kruidachtige begroeiing (1x per 2 jaar maaien);
- + Grazig struweel als informele rand;
- + Groene erfafscheiding daar waar het trottoir langs de zijkant van de woning is;
- + Rijbaan in asfalt op één oor, richting de wadi;
- + Bij de bochten trottoirbanden toepassen (bescherming groenberm);

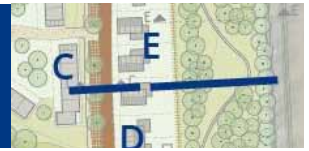
DWARSPROFIEL B-B' WONEN AAN DE NATUURZONE



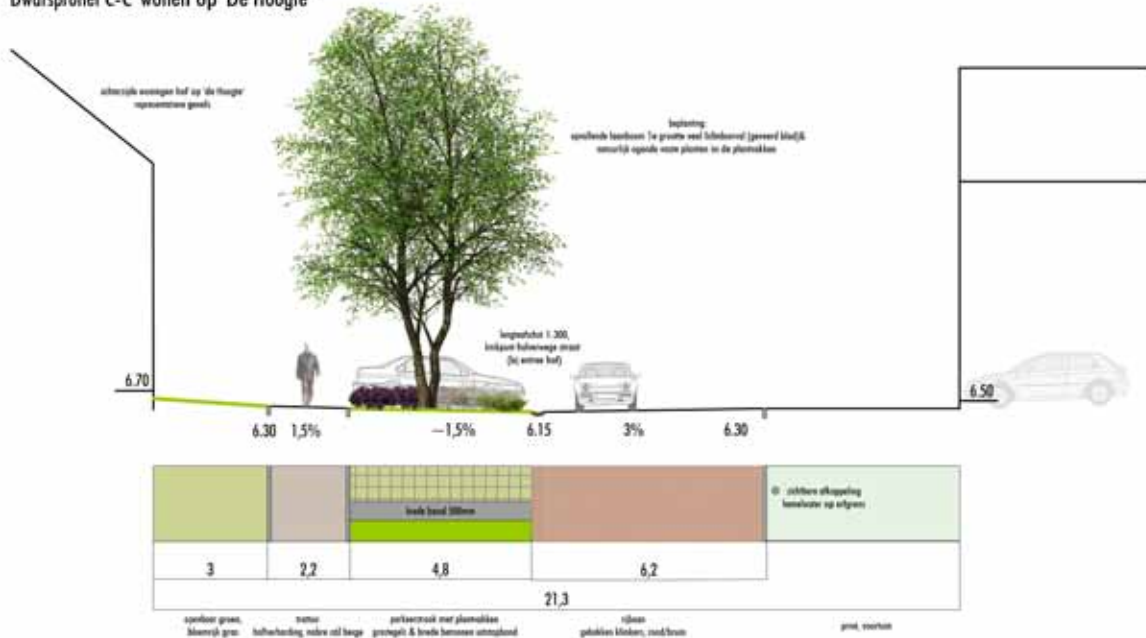
KENMERKEN

- + Asymmetrisch profiel;
- + Trottoir verhoogd met schuine band;
- + Flauw talud met opgaand groen, els/wilg en berk, solitair 1e grootte als accent;
- + Informeel struinpad uitgevoerd in halfverharding door de groenzone;
- + Rijbaan en trottoir in gebakken klinkers op één oor, richting de wadi;
- + Zichtbare hemelwaterafvoer woningen op erfgrans, zoals de hemelwaterbrievenbus Giverbo.

DWARSPROFIEL C-C' WONEN OP 'DE HOOGTE'



Dwarsprofiel C-C' wonen op 'De Hoogte'



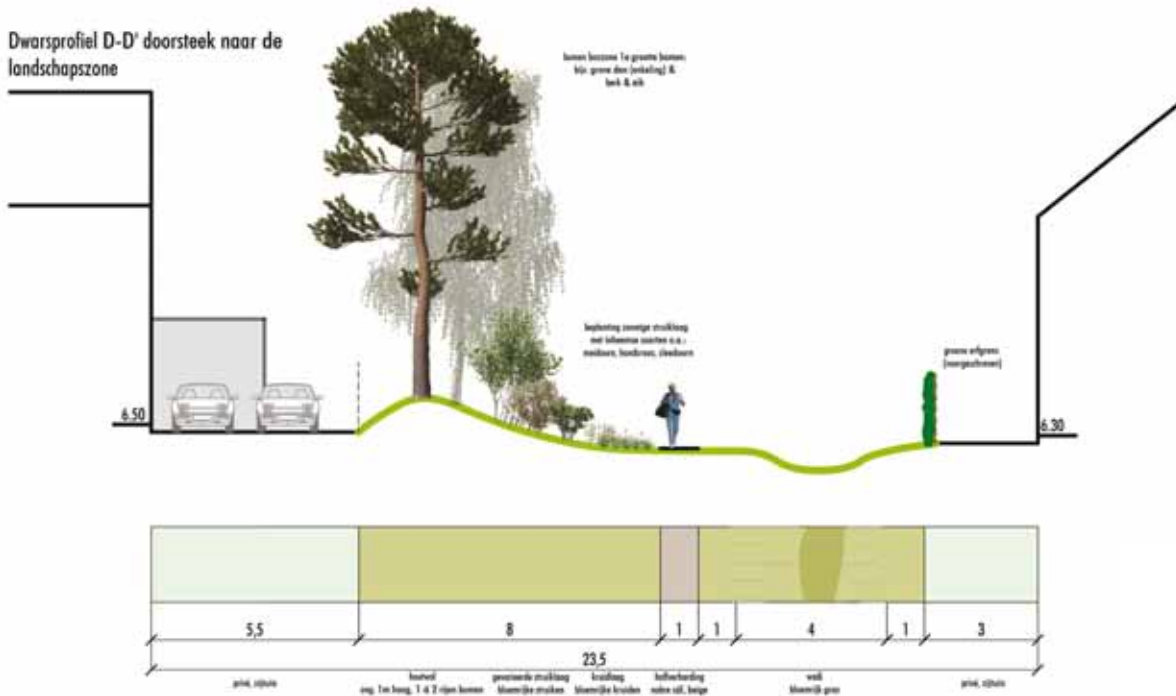
KENMERKEN

- + Asymmetrisch profiel;
- + Ongeveer 0,2 tot 0,5m hoogteverschil tussen nader te ontwerpen hof op 'de Hoogte' en woningen aan de overzijde;
- + Haaksparkeren gecombineerd met plantvakken;
- + Brede uitstapband toepassen;
- + Vaste planten met ruige uitstraling en opvallende boom 1e grootte met transparante kroon;
- + Rijbaan in gebakken klinkers op één oor, richting molgoot met lengteafschot de wijk uit;
- + Parkeren in groenbestrating.

DWARSPROFIEL D-D' DOORSTEEL NAAR DE LANDSCHAPSZONE



Dwarsprofiel D-D' doorsteek naar de landschapszone



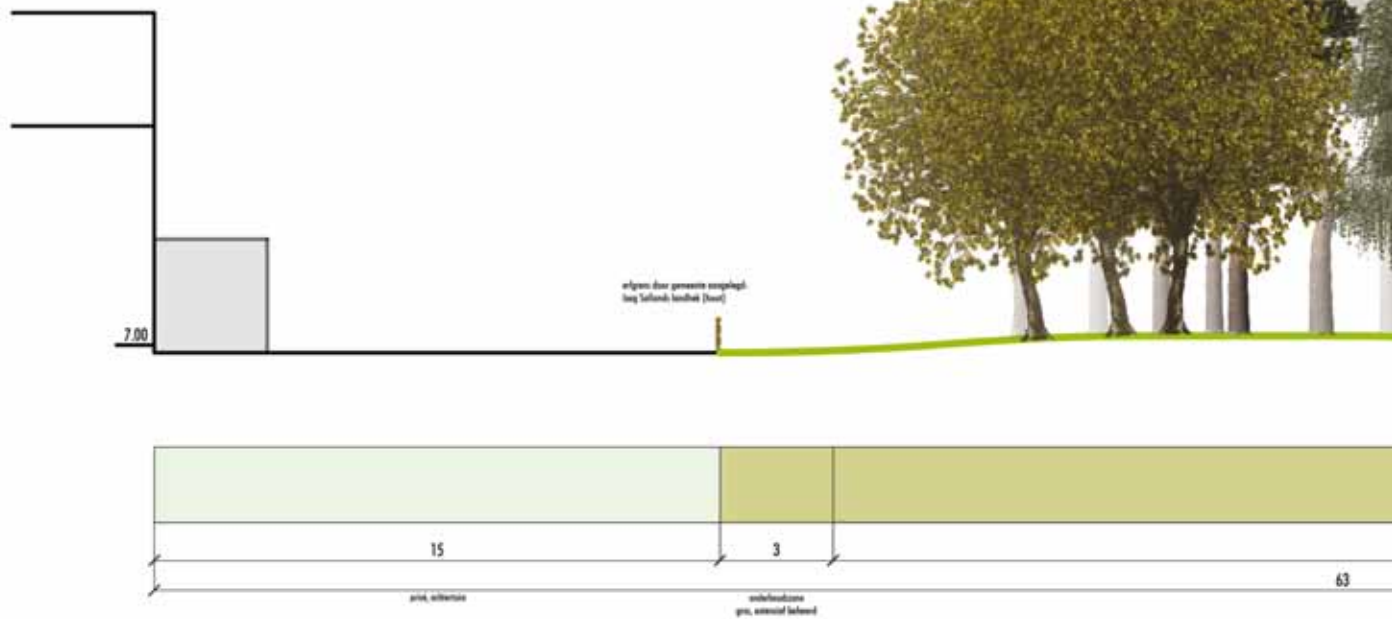
KENMERKEN

- + Asymmetrisch profiel;
- + Doorsteek bos-/landschapszone de wijk in, zowel groen, afwatering als weg (struinpada);
- + Ongeveer 0,2 tot 0,5m hoogteverschil tussen de noordzijde en zuidzijde, aflopende straat;
- + Haaksparkeren gecombineerd met plantvakken;
- + Compacte houtwal met een flauwe zonbeschenen helling;
- + Greppel/wadi gecombineerd met onderhoudsstroken;
- + Struinpada in halfverharding;
- + Bermen met kruidenrijk gras.

DWARSPROFIEL E-E' ACHTERTUIN AAN DE LANDSCHAPZONE



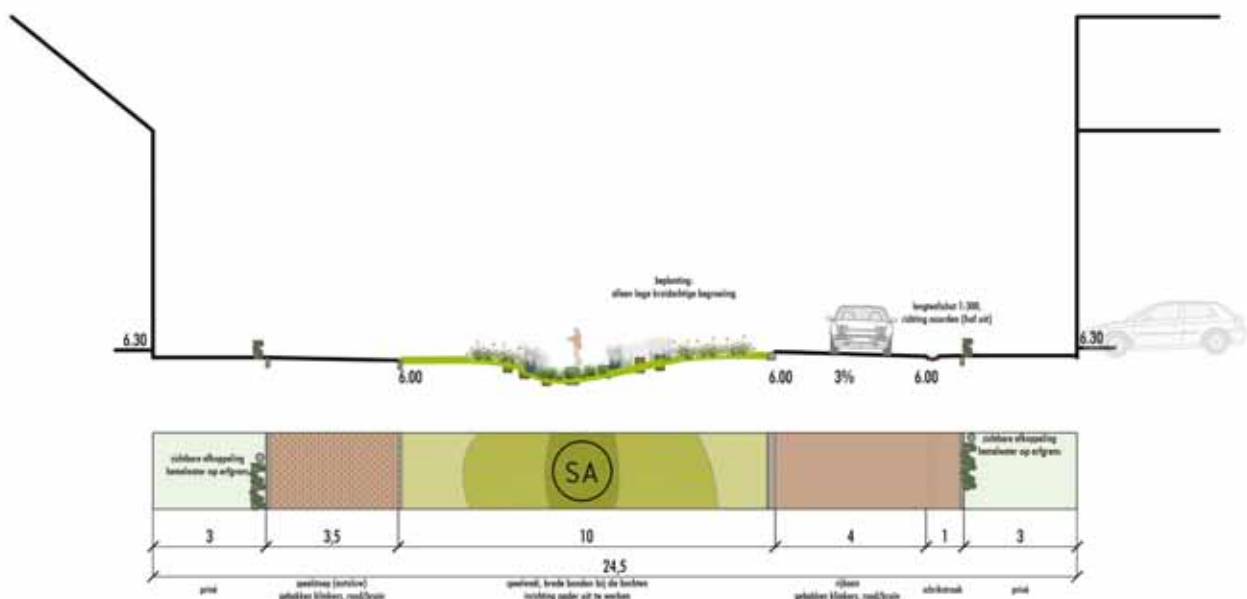
Dwarsprofiel E-E' Achtertuintuin aan de landschapzone

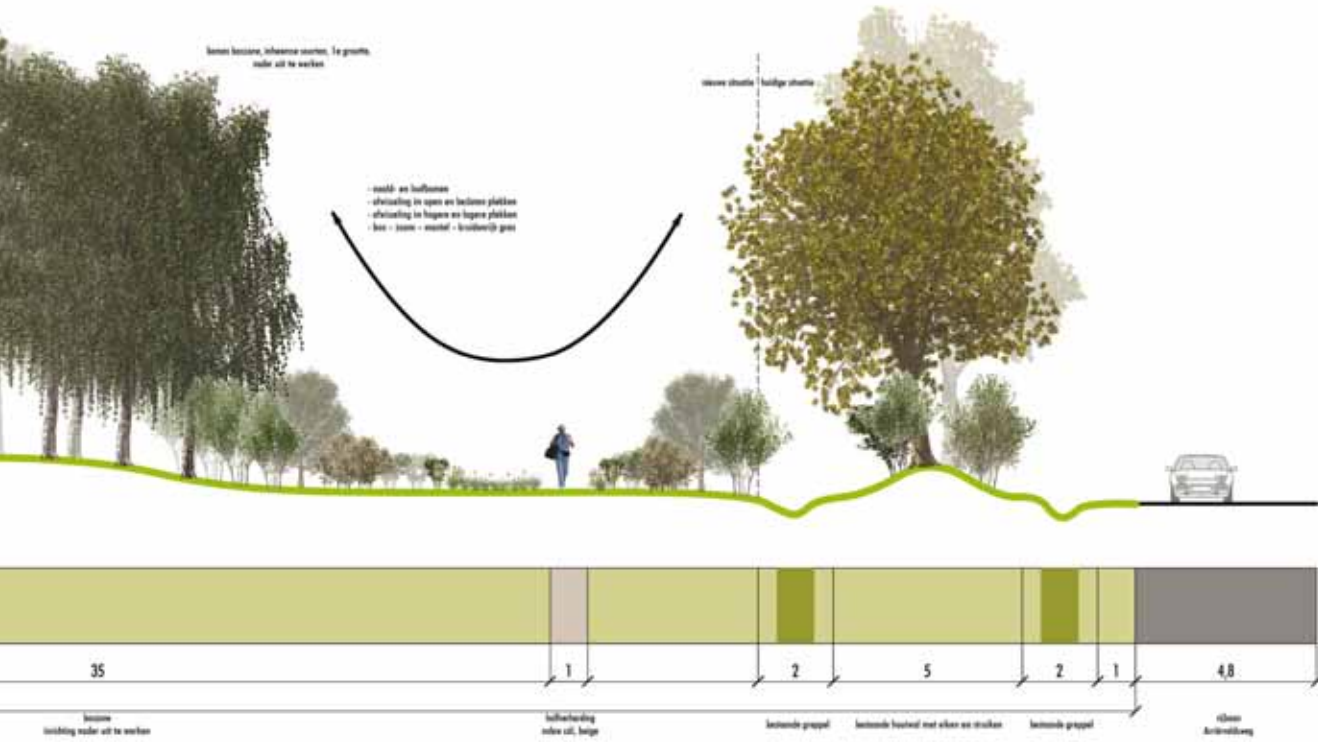


DWARSPROFIEL F-F' HOF 1



Dwarsprofiel F-F' Hof 1

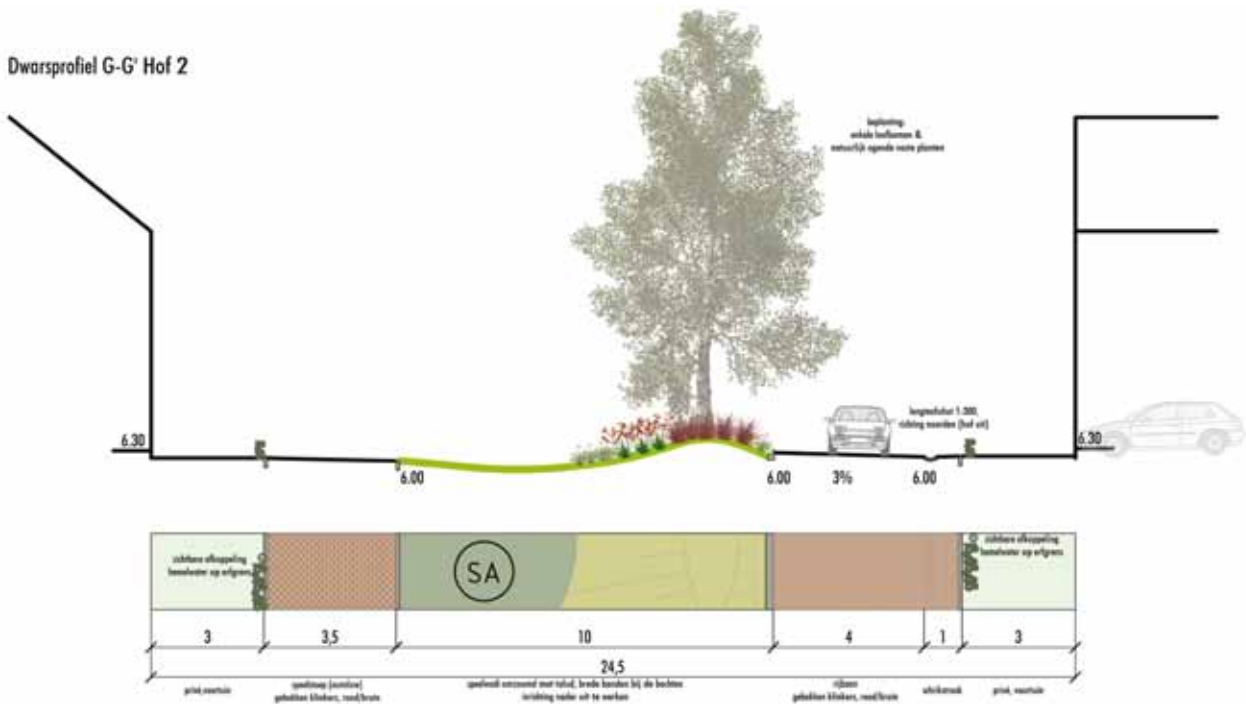




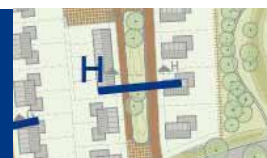
DWARSPROFIEL G-G' HOF 2



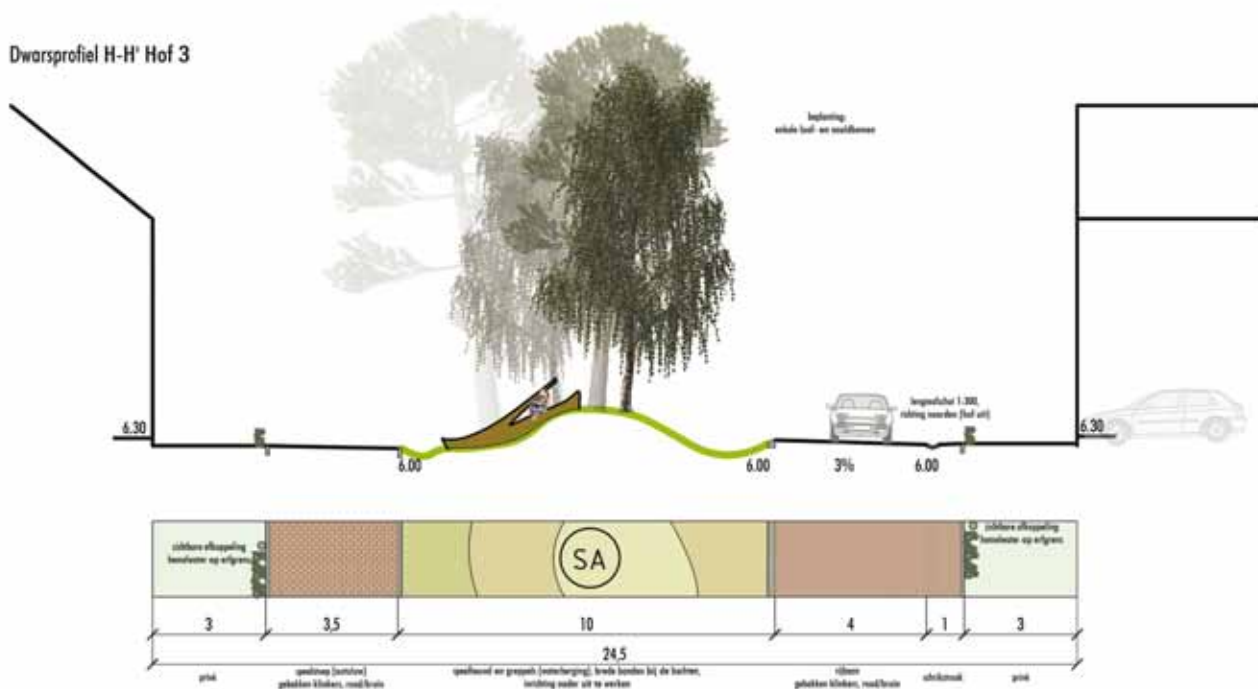
Dwarsprofiel G-G' Hof 2



DWARSPROFIEL H-H' HOF 3

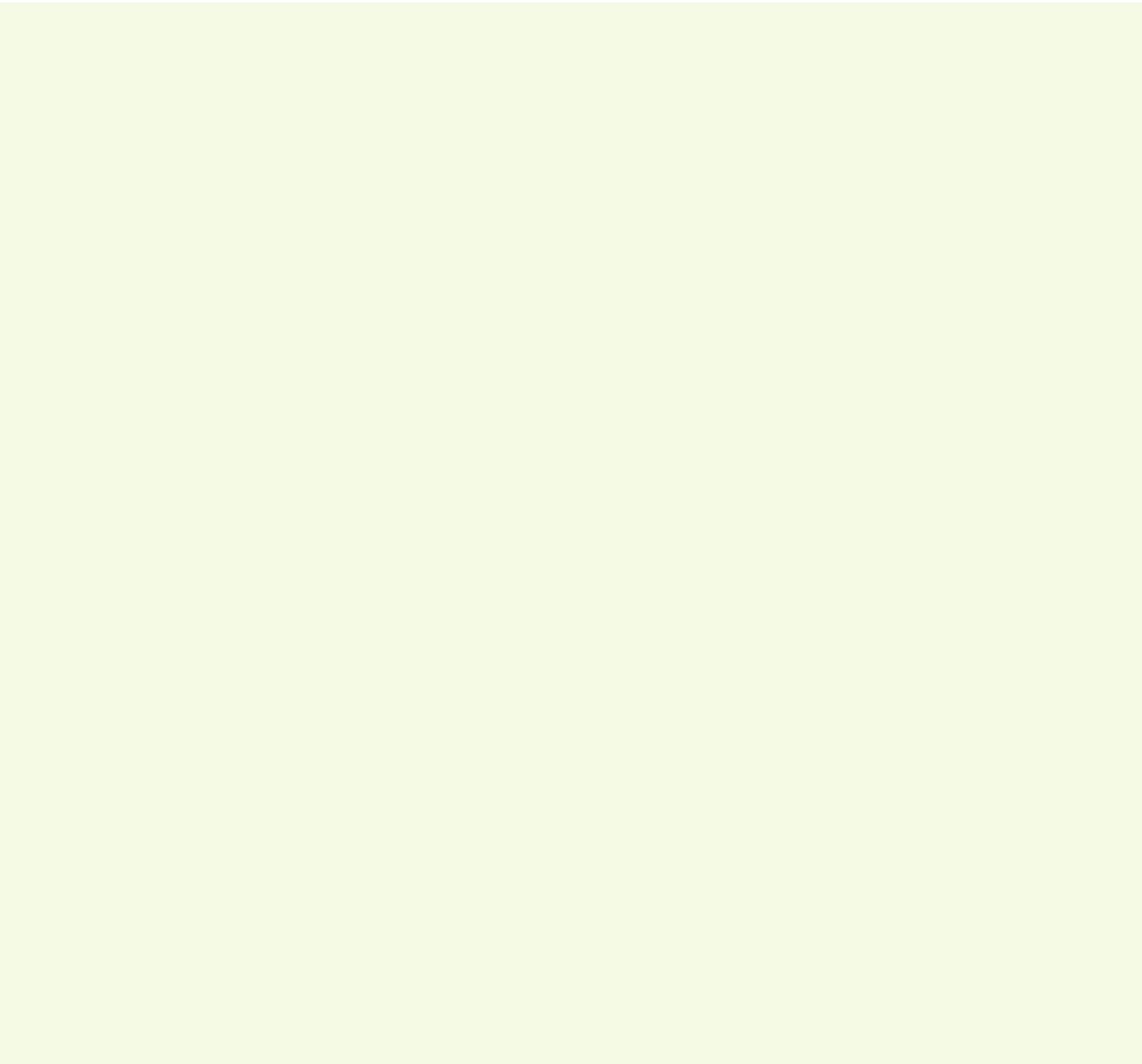


Dwarsprofiel H-H' Hof 3



KENMERKEN

- + Asymmetrisch profiel;
- + De autoluwe zijde opent zich naar speel- en verblijfsplaats (inrichting met bewoners), functioneert als speelstoep;
- + Brede opstaande band kadert de groenzone bij de bochten in en biedt zit- en spelaanleiding;
- + Elk hofje een eigen thema;
- + Rijbaan en trottoir in gebakken klinkers op één oor;
- + Zo groen mogelijk door gebruik van groenbestrating op plekken waar dat kan.



The background of the page is a detailed architectural site plan of a residential complex. The plan shows a grid of streets, numerous rectangular building footprints, and circular symbols representing trees. A prominent feature is a curved road or path that winds through the center of the site. In the upper right quadrant, there is a small rectangular area labeled 'X1-hoofd' with '1206 m²' written below it. The overall color scheme is light green and grey, with a solid yellow horizontal bar at the bottom of the page.

BIJLAGE 2 - **NOTA VAN UITGANGSPUNTEN HOF** **'DE HOOGTE'**

PRINCIPES
UITGANGSPUNTEN



Uitsnede van de hof uit het stedenbouwkundig plan De Vlierlanden (zie p. voor het totaalplan)

AANLEIDING

De Vlierlanden fase 2 is de volgende fase in de ontwikkeling van de wijk De Vlierlanden. Kenmerkend voor de Vlierlanden is de landschappelijke opzet van de wijk, waarbij brede groenzones en in rond de wijk worden ontwikkeld. Vlierlanden is en wordt ook een gevarieerde wijk waar een mix van woningtypen wordt gerealiseerd. De wens van de gemeente is om, als onderdeel en verbijzondering van deze mix aan woningtypen, ook een woonhof te realiseren. De gemeente merkt dat er vraag is naar deze vorm van wonen met een deel gemeenschappelijkheid en toch een eigen plek.

De hof moet een plek krijgen in het hart van Vlierlanden op en in het centrale groengebied dat 'De Hoogte' is genoemd. Een bijzondere plek voor bijzondere woningbouw!

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Het gebied 'De Hoogte' ligt in het hart van Vlierlanden. Het te bebouwen gebied maakt onderdeel uit van een centraal groengebied dat ook plek biedt aan beplanting, waterberging en ontmoetingsruimte. De naam 'De Hoogte' is niet toevallig gekozen. De hof is de hoogste plek in de wijk. Vanaf hier watert de wijk op natuurlijke wijze af naar de omgeving. Het hoogteverschil wordt extra zichtbaar door de ligging van wadi's aan de westzijde van de hof.

De ligging van de bebouwing in dit groene gebied vraagt om een opzet waarbij de woningen zich rondom oriënteren op het groen en waarbij het groen doorloopt tot de gevels van de woningen. Zo ligt de bebouwing letterlijk in het groen. Aan de binnenzijde is er ruimte voor een gemeenschappelijk erf in de van een tuin en/of plein.

Langs de oostelijk gelegen straat is er ruimte voor parkeren. De hof zelf is autovrij, maar wel bereikbaar in geval van calamiteiten. Om de hof logisch onderdeel te laten zijn van de buurt en van het groengebied, loopt er door de hof een wandelpad dat niet alleen de hof maar ook het groengebied doorkruist.

In het stedenbouwkundig plan is een concept-verkaveling opgenomen voor de hof. Deze concept-verkaveling geeft een indruk van de mogelijke opzet van de hof op basis van bovenstaand stedenbouwkundig concept. De concept-verkaveling is daarmee geenszins een blauwdruk voor de daadwerkelijke opzet van de hof. Van belang is dat in het bestemmingsplan de omvang van de hof is vastgelegd in een bouwvlak. Dit bouwvlak vormt de maximaal beschikbare ruimte voor de hof.

BEBOUWING

De hof biedt ruimte aan maximaal 23 woningen en even zoveel bergingen. De bergingen worden mee-ontworpen als onderdeel van de hof. De hof maakt deel uit van het groengebied. Dat betekent ook dat het groene karakter het beeld moet bepalen. De bebouwing is daarom kleinschalig, niet te hoog en introvert vormgegeven. De hoogte van de woningen is beperkt tot maximaal 9 meter voor plekken waar een ruimtelijk accent passend is. In de basis bestaan de woningen uit 2 bouwlagen. Dat kan 1 bouwlaag zijn met kap, maar ook 2 bouwlagen met platte afdekking.

Om het kleinschalige karakter te benadrukken is het van belang dat de hof uit meerdere bouwblokken bestaat, waarbij verspringende rooilijnen goed mogelijk zijn om het individuele karakter van de woningen te benadrukken. Geen van de zijden van de hof bestaat uit één bebouwingswand. Lange bebouwingswanden worden voorkomen bijvoorbeeld door accenten op strategische plekken.

De woningen hebben hun voordeur aan de erfzijde van de hof. De voorgevels richten zich dus op het gemeenschappelijke erf. De woningen hebben aan de voorzijde een klein plaatsje dat logisch overgaat in het gemeenschappelijke erf. De woningen hebben aan de groenzijde representatieve gevels. Deze zijden vormen de zichtzijden van de hof gezien vanuit de buurt. De gevels zijn open en hebben verzorgde detailleringen.



Hof in openbaar groengebied met centraal erf aan de binnenzijde



Representatieve zijde aan de buitenkant, entree aan de binnenzijde van de hof

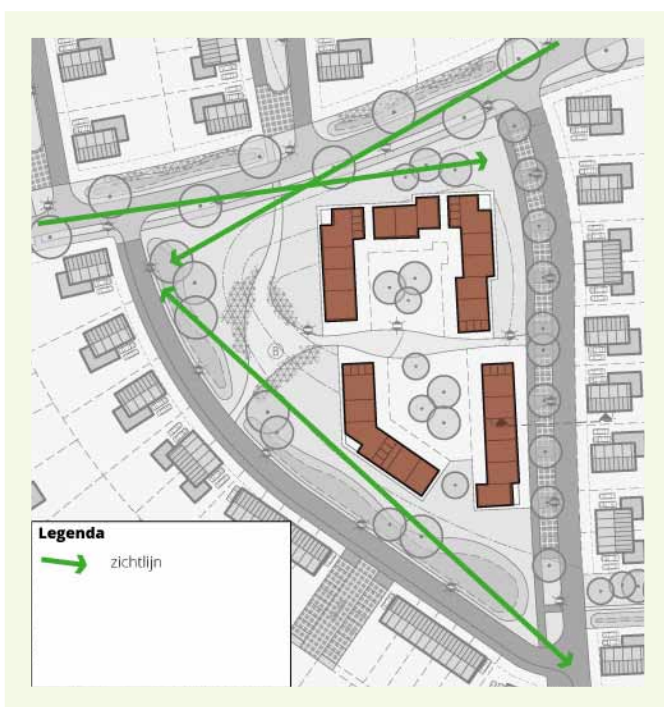
Elke woning heeft een eigen berging. Deze bergingen kunnen bij de woning gelegen zijn, maar het is ook goed mogelijk om de bergingen op één of enkele plekken te concentreren. In alle gevallen worden de bergingen als onderdeel van de hof en in de vormgeving en architectuur van de hof meegenomen. Dat geldt ook voor plekken waar bijvoorbeeld de afvalinzameling wordt georganiseerd.

PARKEREN

In het stedenbouwkundig ontwerp voor Vlierlanden fase 2 is langs de oostelijk gelegen straat ruimte gemaakt voor 32 parkeerplaatsen voor de hof. De haakse parkeerplaatsen liggen aan de westzijde van de straat, aan de zijde van de hof. De parkeerplaatsen hebben een open verharding die goed waterdoorlatend is. De parkeerplaatsen hebben hierdoor en door de aanwezigheid van bomen een groen karakter.

ARCHITECTUUR EN WELSTAND

Voor Vlierlanden fase 2 is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. 'De Hoogte' is hierin als apart deelgebied opgenomen en voorzien van eigen beeldkwaliteitseisen.



Vrij te houden zichtlijnen

blijft het groengebied vanuit verschillende straten en perspectieven steeds in zicht. Op bovenstaande kaart zijn deze zichtlijnen aangegeven. De positionering van de bouwmassa's wordt afgestemd op deze zichtlijnen.

TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

UITGIFTEPEIL

Het uitgiftepeil van de woningen is +6.70m NAP. 'De Hoogte' loopt af de westzijde waar het wegpeil 6.30m + NAP bedraagt. Bestaande hoogteverschillen worden in het werk en binnen de hof opgelost.

RELATIE BEBOUWING – OPENBAAR GEBIED

De hof ligt op een prominente plek binnen Vlierlanden fase 2. De groene kwaliteit van dit hart van Vlierlanden staan voorop. Dat betekent dat de hof in het beeld een logisch en fraai samenspel vormt met de aanwezige beplanting en wadi's. Dat beeld wordt bereikt door enerzijds een passende vormgeving, maar anderzijds ook door een juiste positionering en een goede verhouding tussen bebouwingsmassa's en groen.

Een passende vormgeving van de hof betekent dat de hof een kloek, samenhangend en eenduidig beeld geeft, waarbij de woningen als gezegd letterlijk in het groene gebied staan. Aan de buitenzijde is geen ruimte voor terrassen of uitstallingen.

Daarnaast is van belang dat een aantal zichtlijnen in en over het groengebied gerespecteerd worden. Zo

VUILAFHANDELING

Ommen heeft een gescheiden afvalinzameling. In Vlierlanden worden centrale afvalcontainers geplaatst voor het restafval. Voor de andere afvalstromen is er een gezamenlijke afvalinzameling op de hof.

NUTSVOORZIENINGEN

Nutsvoorzieningen, installaties en andere technische voorzieningen worden binnen de hof gerealiseerd en bij voorkeur in de bebouwing. Voor de hele wijk wordt een trafostation gebouwd aan de Vlierendreef tussen fase 1 en fase 2.

WARMTE

Nieuwe woningen worden aardgasvrij gebouwd. De gemeente Ommen heeft een onderzoek laten doen naar de meest geschikte vormen voor warmtevoorziening in Vlierlanden fase 2. Dit onderzoek is op verzoek beschikbaar. De resultaten van het onderzoek geven een genuanceerd beeld waaruit blijkt dat de past passende vorm afhangt van het type woning. Voor rijwoningen is een individuele luchtwarmtepomp op dit moment ogenschijnlijk het meest kansrijk. Het is denkbaar dat voor de hof ook meer collectieve oplossingen denkbaar zijn.

Veiligheid

De woningen moeten voldoen aan de eisen die vanuit het bouwbesluit worden gesteld aan brandveiligheid. Daarnaast is het politiekeurmerk 'veilig wonen' van toepassing. De eisen die aan dat keurmerk worden gesteld zijn in het kort:

- gecertificeerd hang- en sluitwerk;
- verlichting bij de buitendeuren;
- zicht vanuit de hal naar buiten;
- rookmelders op iedere etage en op de juiste plek.

DUURZAAMHEID

WONINGEN

De woningen moeten voldoen aan de BENG-normen. Deze energieprestatienorm voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen gaat in op 1 januari 2021. De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

De 3 BENG-eisen moeten allemaal voldoen aan een grenswaarde. Voor meer informatie over BENG en innovatieve voorbeelden wordt verwezen naar de website van de RVO: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng>

MEERWAARDE

Duurzaamheid strekt verder dan alleen (bijna) energieneutrale woningen. De gemeente hecht aan plannen die op het vlak van duurzaamheid meerwaarde hebben, bijvoorbeeld door in te zetten op circulair bouwen, eco-

gische meerwaarde in te bouwen in de plannen of door het toepassen van flexibele woningbouwconcepten die adaptief zijn aan een (in de tijd) veranderende woningvraag.

TERREININRICHTING

In de wijk moet voldoende ruimte zijn voor waterberging om in tijden van (veel) neerslag het water goed te kunnen bergen. Daarbij hanteert het waterschap het principe eerst vasthouden in de wijk, daarna laten afwateren. In fase 2 is gekozen voor een oppervlakkige afvoer van het regenwater via een stelsel van wadi's. Het hemelwater wordt via goten afgevoerd naar de wadi's.

Het centrale erf in de hof is eigendom en onderdeel van de hof. De inrichting van het erf is aan de eigena(a)ren. Aan de inrichting wordt wel de voorwaarde gekoppeld dat deze klimaatadaptief is en dus inspeelt op warmere zomers en meer extreme neerslag. De te kiezen beplanting is inheems dan wel natuurlijk ogend.

PROCEDURES RO

BESTEMMINGSPLAN

Voor Vlierlanden fase 2 is een uitwerkingsplan vastgesteld. In dit uitwerkingsplan zijn voor de hof specifieke bouwregels opgenomen. Het ingediende plan zal aan de regels van dit uitwerkingsplan worden getoetst. Het uitwerkingsplan is te vinden op: www.ruimtelijkeplannen.nl.

VERGUNNINGEN

De locatie is obstakelvrij. Dat wil zeggen dat, mits de ingediende plannen aan de regels voldoen van het bestemmingsplan en het Bouwbesluit, een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. De gemeente wil voor de hele hof in één keer vergunning verlenen. Dat betekent dat er een bouwplan voor de hele hof wordt ingediend en beoordeeld.

