

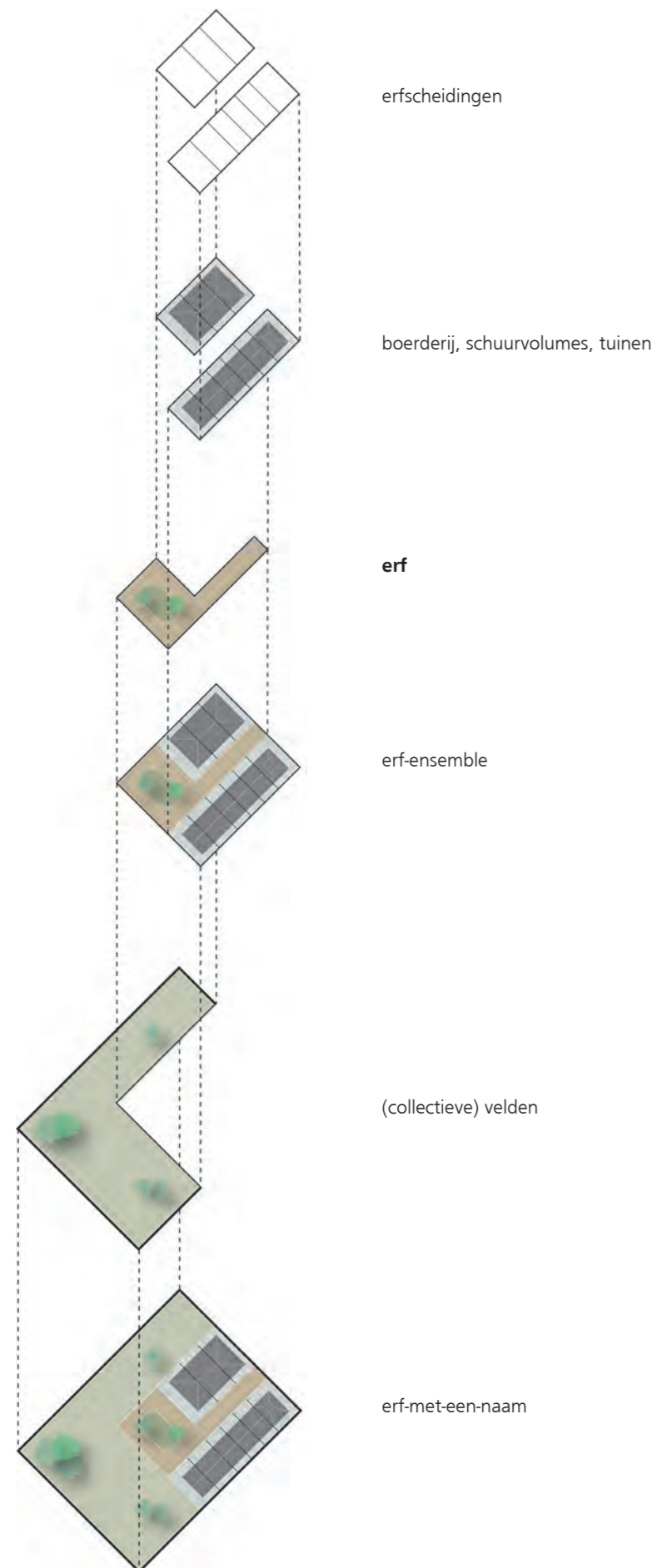
Hoogeveen Beeldkwaliteitplan Nijstad-Oost

17 februari 2021



Inhoud

Inleiding	4
Vooraf	4
Blokzijl-erf, erf-ensemble, erf, erfscheiding	4
Stedenbouwkundig plan	5
1. Openbare ruimte	6
1.1 Wegen en paden	6
1.2 Park	8
2. Collectieve velden	16
2.1 Stedenbouwkundige regels	16
2.2 Voorbeelden invullingen collectieve velden	22
3. Erven	28
4. Tuinen	38
5. Gebouwen	42



erfscheidingen

boerderij, schuurvolumes, tuinen

erf

erf-ensemble

(collectieve) velden

erf-met-een-naam

Inleiding

Vooraf

Nijstad-Oost wordt een buurtschap van 80 á 100 woningen met een klein park. Het is onderdeel van de gebiedsontwikkeling 'Nijstad'. Naast de bestaande bedrijvigheid wordt er recreatie en wonen ontwikkeld. De recreatie bestaat uit dagrecreatie, een vakantiepark aan de voormalige zandwinplassen en de trim/ren/fietsroute 'rondje Nijstad'. De wooncomponent bestaat uit verschillende bijzondere woonmilieus, zoals het wonen aan het water bij de plassen en het wonen op 'boeren' erven temidden van collectieve velden in Nijstad-Oost.

Het plangebied van Nijstad-Oost omvat de percelen die in bezit zijn van de gemeente Hoogeveen. Op dit moment worden deze agrarisch gebruikt. Ten noorden van het gebied loopt de Hoogeveense Vaart, ten oosten van het gebied ligt de wijk 'Erflanden', ten zuidwesten van het gebied ligt een gasverwerkingsfabriek met affakkelininstallatie van de NAM. Direct ten westen van gebied liggen eerst een aantal weilanden die agrarisch zullen blijven en iets verder naar het westen de zandwinplassen die ontwikkeld worden tot woon- en recreatiegebied.

Blokzijl-erf, erf-ensemble, erf, erfscheiding

Met het woord 'erf' kunnen vele verschillende elementen van dit plan bedoeld worden. Om binnen dit plan zo helder mogelijk de verschillende onderdelen te benoemen hebben we consequent de volgende definities aangehouden:

Erfscheiding: hagen, hekken, etc. die de percelen afbakenen.

Erf: de collectieve ruimte tussen de woningen, voor een groot gedeelte een centrale verblijfsruimte.

Erf-ensemble: het geheel van woningen, tuinen en erf wat gezamenlijk als een eenheid in het landschap herkenbaar is.

Erf-met-een-naam (bijvoorbeeld 'Blokzijl-erf' of 'Van der Veen-erf'): dit zijn de specifieke namen voor de erf-ensemble inclusief de omliggende collectieve velden.

Erflanden: de wijk ten oosten van Nijstad-Oost

Stedenbouwkundig plan

'Boerenerven' tussen de velden

Nijstad-Oost is een kleine woonwijk die is vormgegeven als acht nieuwe 'boerenerven'. Dit is een landschappelijke inpassing die zowel ruimtelijk als qua gebruik een bijzonder woonmilieu oplevert. De bewoners wonen met de voordeur aan een gezamenlijk erf. Het erf is een soort hofje tussen boerderij- en schuur-achtige gebouwen. Aan de buitzijde van de erfensembles liggen velden van diverse formaten die doorzichten openen naar het omliggende landschap. Deze velden worden collectief gebruikt door de bewoners. Dit collectieve gebruik kunnen ze zelf invullen. De bewoners van een erf-ensemble kunnen hun velden bijvoorbeeld gebruiken als een gezamenlijke boomgaard; een andere groep van bewoners kan één van hun velden gebruiken als paardenweide en een ander als vlindertuin; en een derde groep kan hun veld inrichten met een zwembijver.

Voedselpark

Een deel van het plangebied wordt een park. Hoewel dit park op zichzelf een bescheiden formaat heeft, vormt het een netwerk met de natuur buiten Hoogeveen en de recreatieve zuidoevers van de naastgelegen meren. Het park zal zich richten op het groeien en produceren van voedsel: denk hierbij bijvoorbeeld aan fruit- en notenbomen, kleinvee in weides, kleine akkers die bewerkt worden ter educatie voor scholieren, tot de insecten die nodig zijn voor de bevruchting van de planten.

Eerste wijk op waterstof

Het meest bijzondere aan deze wijk is echter dat dit de eerste wijk op waterstof gaat worden. Een breed consortium aan Noord-Nederlandse bedrijven en overheden gaat hier huizen realiseren die op waterstof verwarmd worden. Deze vorm van aardgasloos wonen biedt voordelen ten aanzien van de opslag en transport van duurzame energie en opent mogelijkheden ten aanzien van het hergebruik van het aardgasnetwerk. Eigenlijk is deze wijk dus een pilotproject voor een nieuwe tijd.

De hiernaast getoonde kaart legt de ligging van de erven met bijbehorende velden en de ligging van de Hollandse Werkplaatsweg en het fietspad vast. De invulling van de erven en de precieze plek van ontsluitingspunten van de meeste erven worden per erf uitgewerkt.

Legenda

-  fietspad (Haapietpad)
-  autoweg (Hollandse Werkplaatsweg)
-  oprijlaan erf-ensemble
-  grens tussen de 'erven met een naam'
-  grens erf-ensembles
-  grens bouwvelden (= suggestie grens private percelen)
-  park
-  collectieve velden
-  collectieve erven (precieze indeling staat nog niet vast)
-  private percelen (precieze indeling staat nog niet vast)



1. Openbare ruimte

1.1 Wegen en paden

Voor de inrichting van de openbare ruimte is de agrarische esthetiek de leidraad. Dit betekent dat er wordt gekozen voor eenvoudig en doeltreffend materiaalgebruik en dat een 'toevallige' pragmatische oplossing niet uit de weg wordt gegaan. Zo loopt de Hollandse Werkplaatsweg bijvoorbeeld niet precies recht, zijn de wegen precies breed genoeg (zonder overmaat), wordt er relatief weinig verhard (gebakken klinkers, geen asfalt) en zijn de oprijlaantjes naar de erven vormgegeven als verharde karrensporen.

Er zijn twee soorten openbare ruimte in dit plan. Enerzijds de verkeersruimte van de wegen en paden, anderzijds de verblijfsruimte van het park. Deze zijn beide al uitgebreid aan bod gekomen in het stedenbouwkundig plan. Dit BKP beperkt zich tot enkel een samenvatting daarvan. De uitgebreide toelichting en uitwerking de wegen en paden zijn terug te vinden in het stedenbouwkundig plan. Zie hoofdstuk 3, "openbare ruimte".

Materialen

Qua materialen bestaat het palet uit vier basisingredienten:

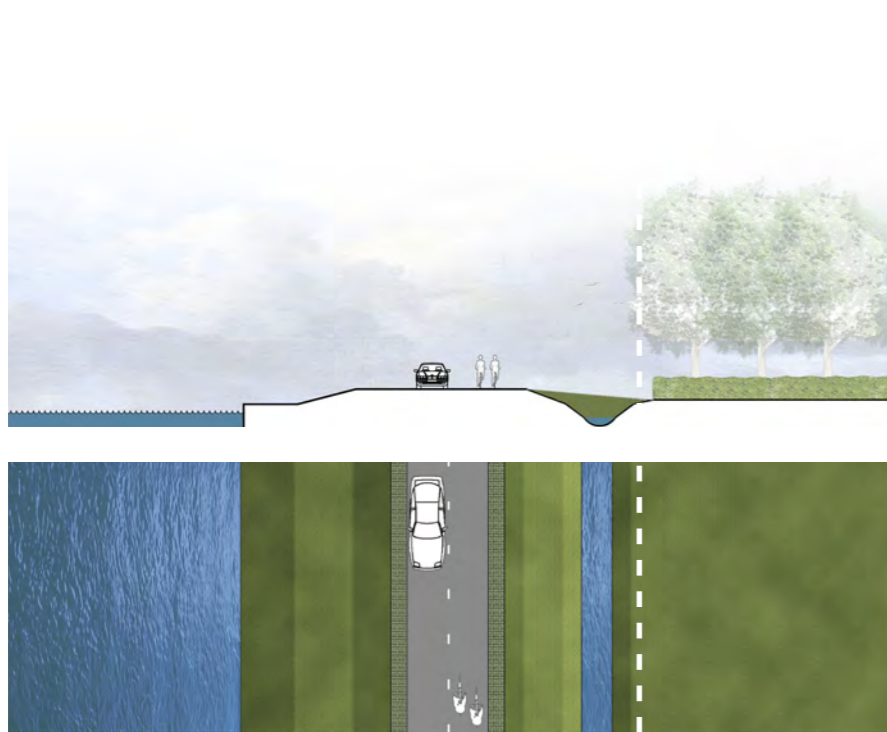
- Vezelversterkte betonplaten of betonweg met betonplaat 'look'
- Gebakken roodbruine klinkers (halfopen en normaal verband)
- Gras (berm en greppel)
- Rood Nobrecal of gelijkwaardig product (fietspad)

Er zal naar worden gestreefd om zoveel mogelijk gebruikte betonplaten en klinkers te gebruiken.



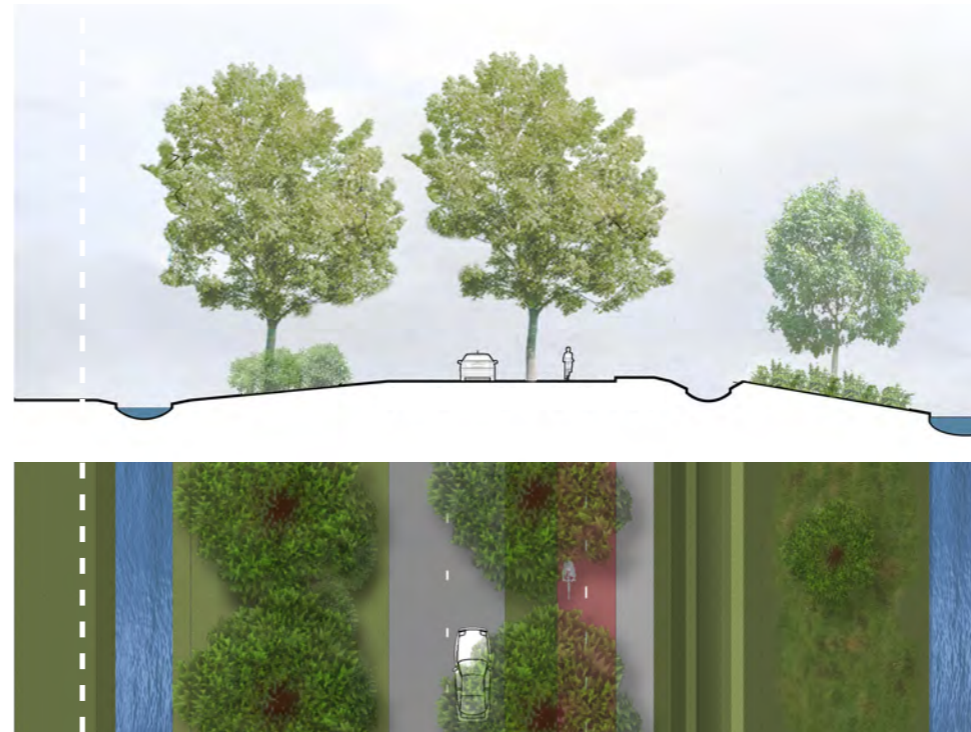
► Hiernaast zijn de profielen opgenomen die de inrichting van de openbare ruimte tonen. De overige profielen zijn terug te vinden in het stedenbouwkundig plan

Profiel A: Nijstad (De weg langs de vaart)



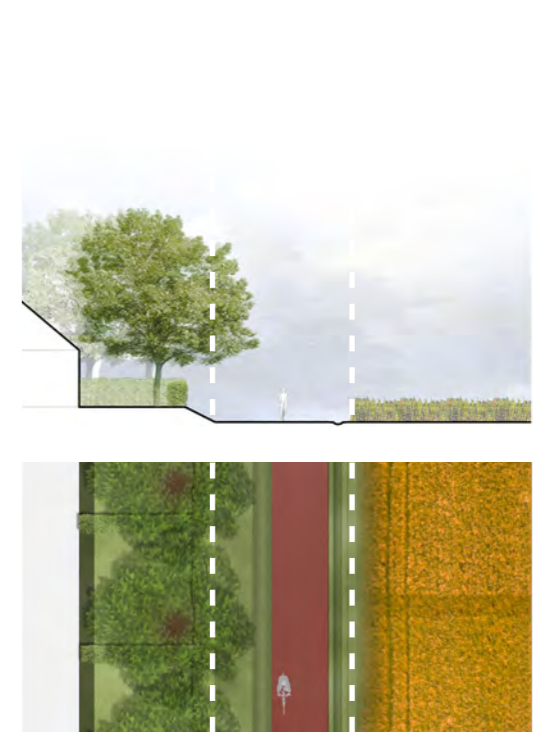
Nijstad-weg 'De Vries velden'

Profiel B: Zuidwoldigerweg



'Benamins velden' Zuidwoldigerweg

Profiel C: fietspad Nijstad-Oost



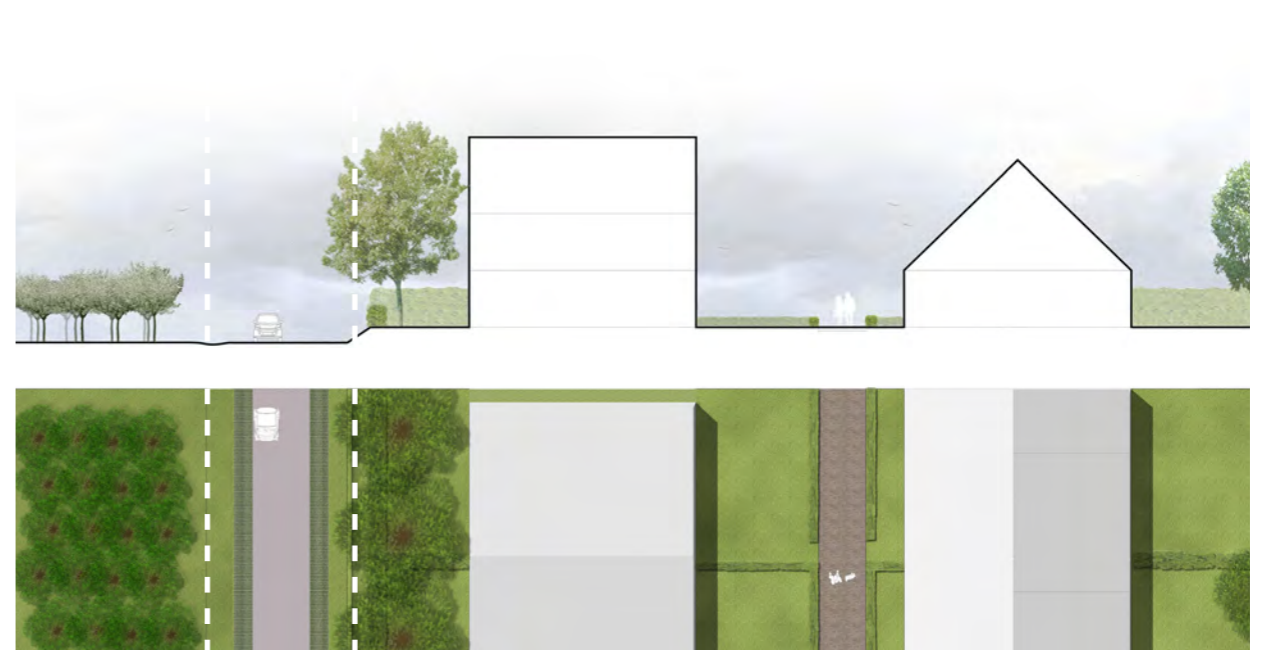
'Bakker-erf' Fietspad Nijstad-Oost

Profiel E: Hollandse werkplaatsweg



'De Boer-erf' 'De Boer velden' Hollandse Werkplaatsweg 'Blokzijl-erf'

Profiel F: Hollandse werkplaatsweg

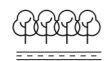


'Van der Veen velden' Hollandse Werkplaatsweg 'Peters-erf'

1.2 Park

Het zuiden van het gebied wordt een park. De inrichting van het park is nader uit te werken. De uitgebreide toelichting van de uitgangspunten voor het park is terug te vinden in hoofdstuk 4 van het DO stedenbouwkundig plan.

Legenda openbaar groen



De sloot langs de Zuidwoldigerweg en de groenstrook daarnaast (tussen de sloot en de weg) liggen officieel binnen het plangebied, maar blijven op grote lijnen gelijk aan de huidige situatie. Enkel het nieuwe fietspad en de twee oprijlanen voor het Bos erf en het Bakker erf zijn aanleiding voor plaatselijke veranderingen.



Omdat de secundaire 'olifantenpad' wandelroute van de sluis naar het park (en verder) de belangrijkste van het gebied is, wordt deze meentworpen met het park.



Het erf in het park (het 'De Jong erf') is bedoeld als functie in en voor het park. Er mag echter geen gebouw op staan, dus er zal naar een creatieve oplossing gezocht moeten worden.

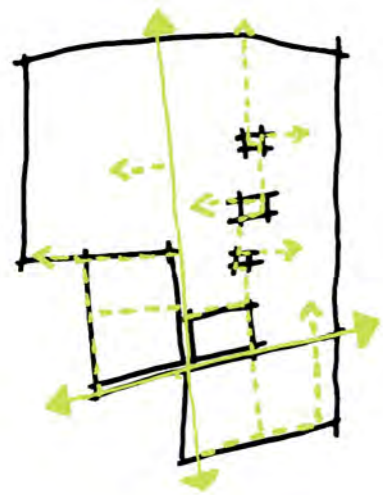


Het park zelf bestaat uit een aantal velden. Het zou logisch zijn om de inrichting van het park een agrarisch thema te geven. Het ontwerp dient verder ontwikkeld en ontworpen te worden door een landschapsarchitect.



Ruimtelijk-landschappelijk zou het vanzelfsprekend zijn om dit deel van het park als massa vorm te geven: relatief dicht beplante bomen die ergens één of meerdere unieke plekken herbergen. Zo doet dit deel van het park mee in het ritme van de erven.





1. Routes langs randen

Het Nijstad-Oost park is een park van drie velden die gescheiden worden door doorlopende routes. Deze routes zorgen tegelijkertijd voor de verbinding in de woonwijk. de routes in het park sluiten aan op het netwerk van paadjes in het woongedeelte van Nijstad-Oost.



2. Het park wordt geprogrammeerd als een eetbaar park.

Door het park een agrarisch programma te geven wordt het een park voor heel Hoogeveen én ontstaat er een aangename verblijfsruimte. Het thema vloeit voort uit de gebiedsvisie van heel Nijstad. Gezondheid is één van de vier thema's en gezond eten is één van de belangrijkste onderdelen van een gezonde levensstijl. Het wordt een park waar veel voedsel groeit en waar Hoogeveners van jong tot oud meedoen in het proces om dat voedsel op de borden te krijgen.



4. Dicht beboste velden

Tussen de wegen en paden in, kan elk veld zijn eigen invulling binnen het gekozen thema krijgen. Bij twee velden is het landschappelijk belangrijk dat deze dicht bebost zijn (a & b). Hierdoor gaan deze velden meedoen met het 'dambordpatroon' van erven in het gebied.

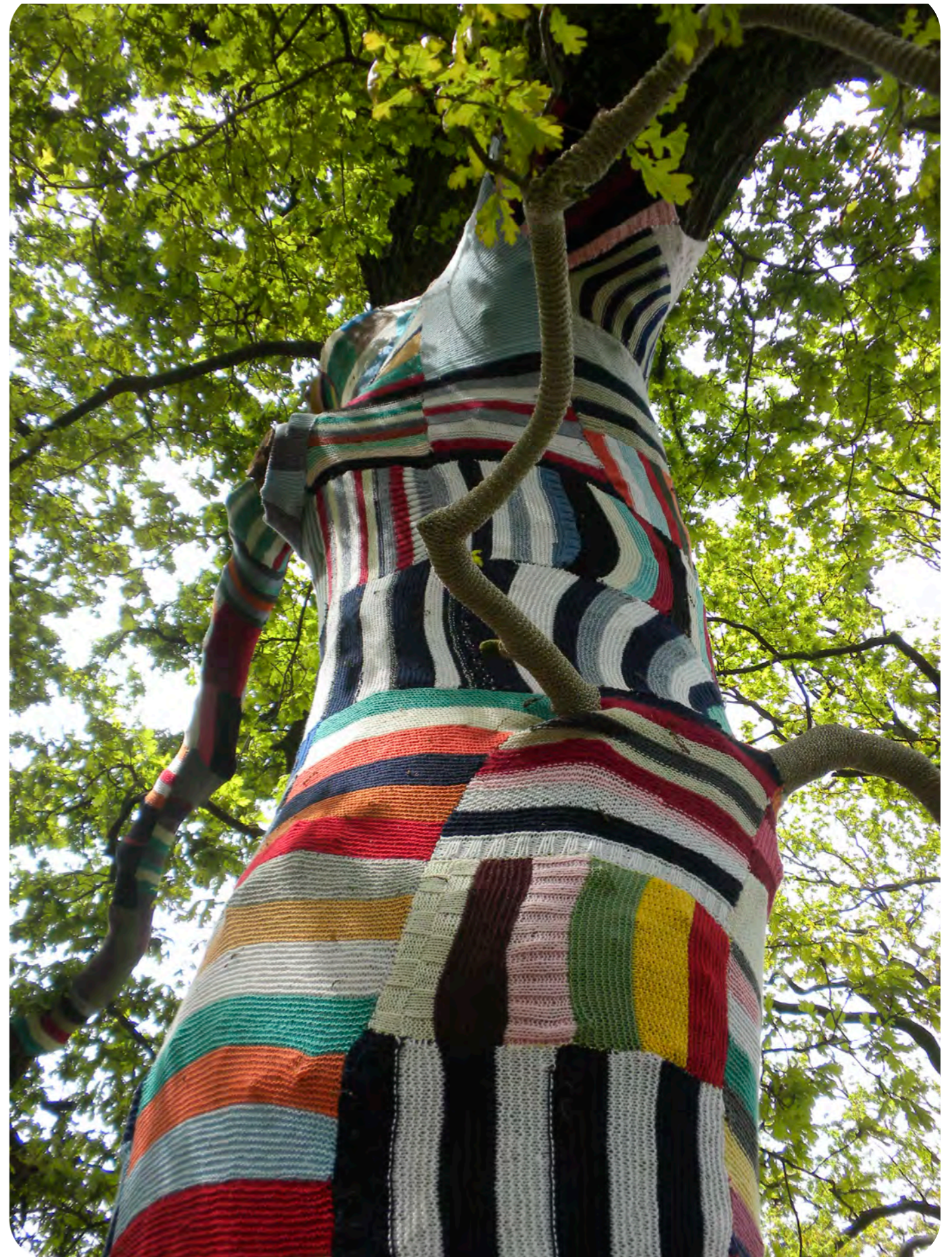


4. De overige velden

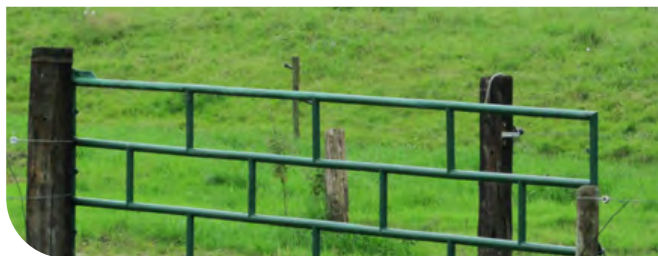
Bij de overige velden is het de bedoeling dat de verre perspectieven richting het omliggende landschap open blijven. Speeltoestellen, bomen, planten, vijvers en/of andere objecten worden hier als solitaire objecten in geplaatst. Ook qua structuur kunnen ze sterk van elkaar afwijken: de ene met kronkelige paadjes bijvoorbeeld, terwijl een andere juist geordende groeibedden heeft.









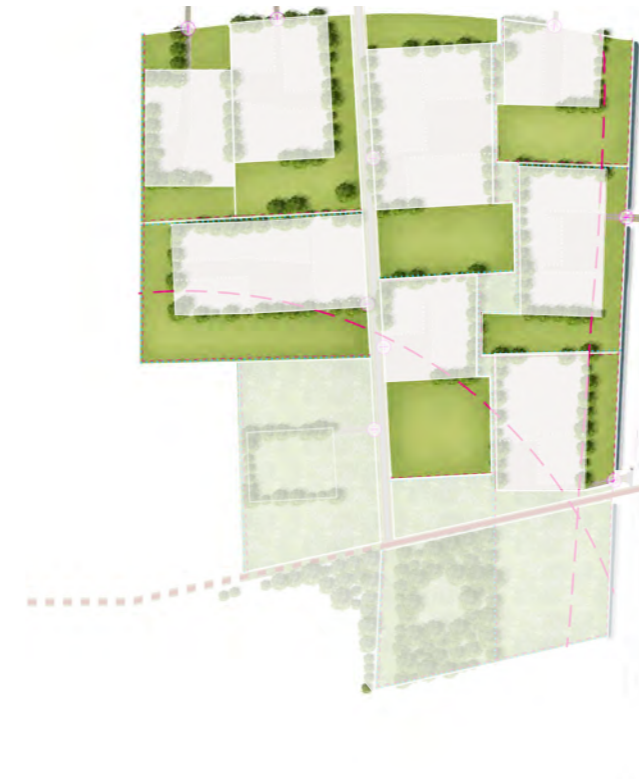




2. Collectieve velden

2.1 Stedenbouwkundige regels

Tussen de erf-ensembles liggen velden die passen bij het agrarisch-landschappelijke karakter van de buurt. Bij ieder woonerf horen maximaal twee velden. Deze velden zijn met een agrarisch en/of landelijk thema ingericht en in gezamenlijk gebruik door de bewoners van het woonerf. Qua ruimtelijkheid zorgen deze velden voor voldoende open ruimte in de wijk: ze waarborgen onder andere landschappelijke zichtlijnen.



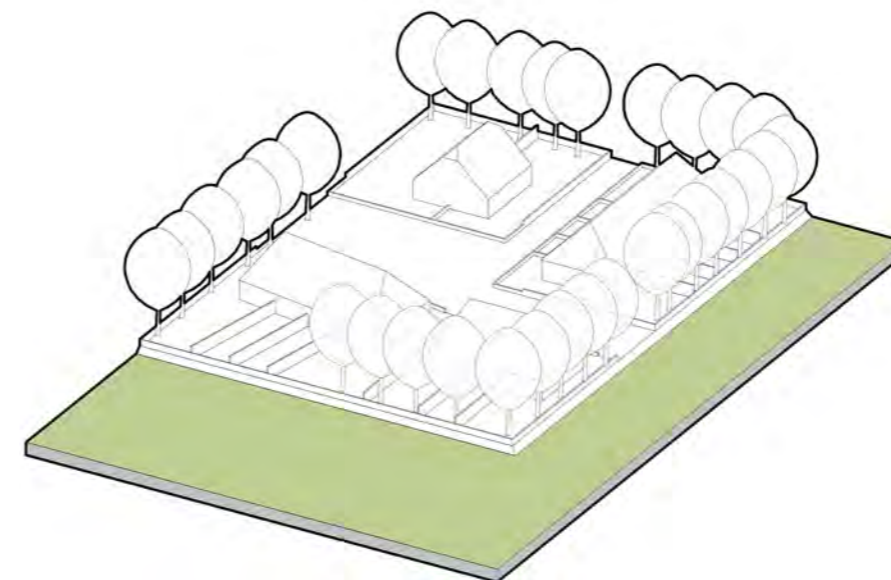
1. Collectief gebruik.

Doelstelling: collectief, gezond, agrarisch en bijzonder woonmilieu in een groene omgeving.

Dit wordt bereikt doordat de velden worden ingericht voor gezamenlijk gebruik door de bewoners van het erf. Ze dragen bij aan de sociale cohesie en de ruimtelijkheid van de buurt. Invullingen van de velden met een agrarisch thema worden toegejuicht.

Voorbeelden van deze invulling zijn:

- collectieve moestuin
- collectieve boomgaard
- collectieve zwembijver
- collectieve dierenweide
- collectieve vlindertuin

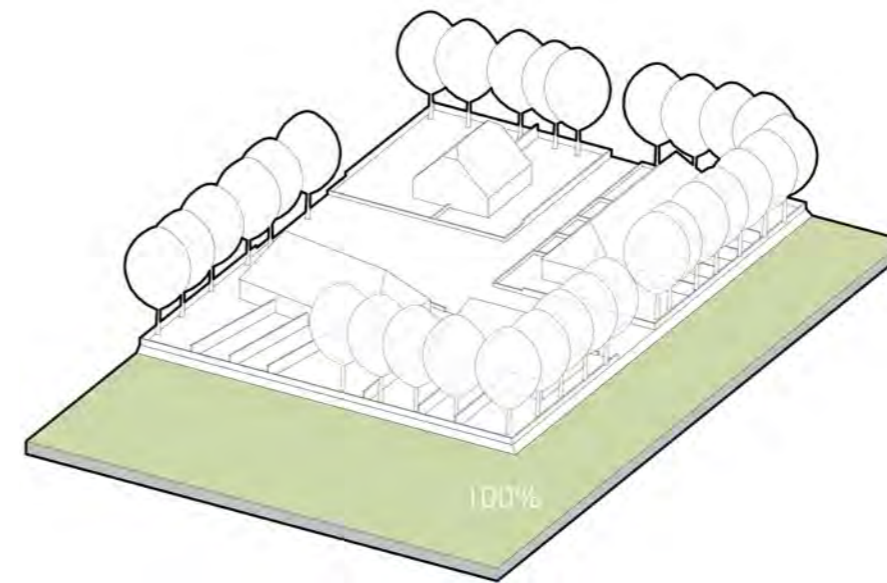


2. Het oppervlakte is 100% waterdoorlatend.

Doelstelling: zo veel mogelijk water in het gebied zelf infiltreren. Om deze reden is er geen verharding op de velden mogelijk.

Wanneer men een pad of een klein terras wil aanleggen, kan dit gemaakt worden met waterdoorlatende en natuurlijke materialen. Denk hierbij aan houtsnippers en/of gemaaide paden.

Daarnaast is het mogelijk om verharding aan te leggen in de velden, zolang dit in mindering wordt gebracht op de maximale m² verharding van de erven.



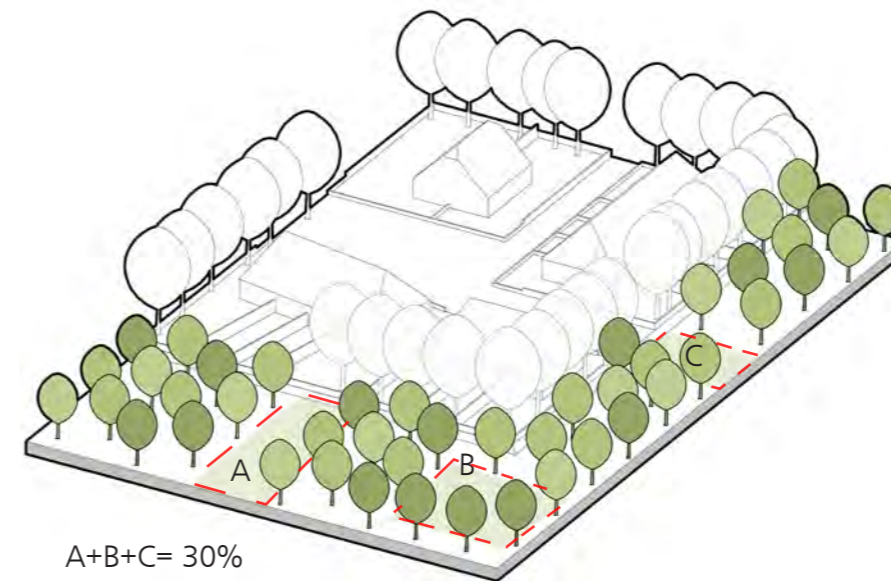
Voorbeeld paden in de velden



3. Maximaal 70% boomgaard.

Doelstelling: ruimtelijk gezien vormen de erf-ensembles de massa's, waarbij de velden de landschappelijke zichtlijnen creëren.

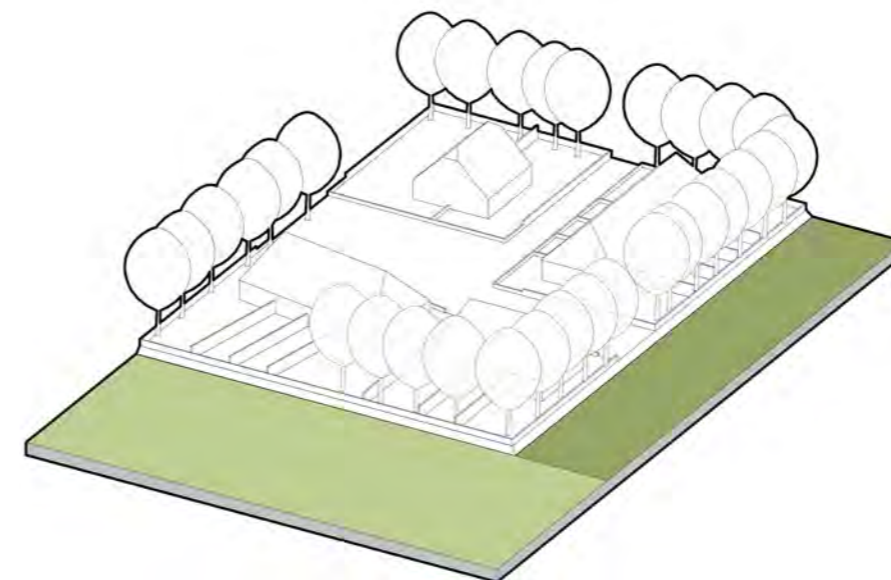
Dit wordt bereikt door de velden niet te bebossen. Een invulling als boomgaard is daar de uitzondering op vanwege de uitgesproken collectieve potentie (snoeidag, periodieke verzorging, oogstfeest, etc.), en vanwege de relatief luchtige opzet (zichtlijnen tussen de rijen, laagstammig). In dat geval dienen er open plekken in de boomgaard gemaakt te worden zodat maximaal 70% van het veld als boomgaard is ingericht.



4. Maximaal twee velden.

Doelstelling: de velden zijn open qua ruimtelijkheid en hebben een collectieve functie.

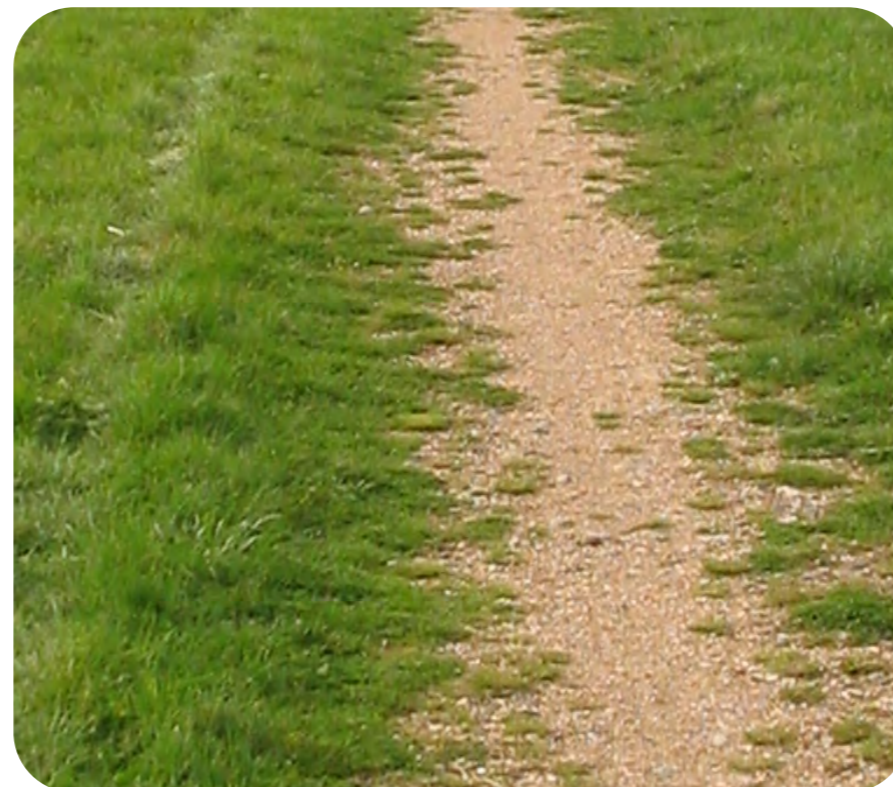
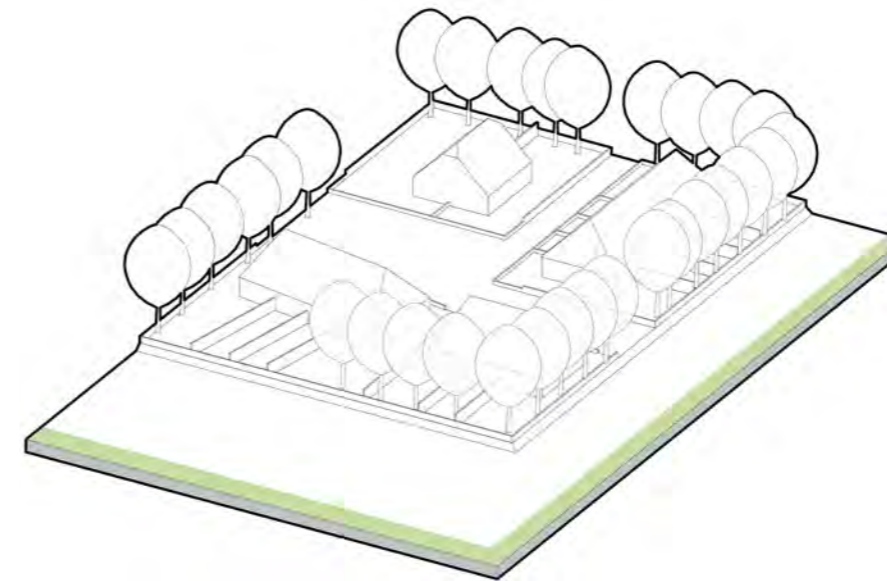
Om dit te bereiken mogen de velden maximaal opgedeeld worden in twee velden. Zo is het mogelijk om bijvoorbeeld op een veld dieren te houden en op het andere veld een moestuin te hebben.



5. Greppels, dijkes en olifantenpadjes.

Doelstelling: om het landschap beleefbaar te maken en het niet enkel als 'kijkgroen' tussen de erf-ensembles te laten zijn, is het belangrijk dat mensen kunnen 'dwalen' door hele wijk over kleine paden aan de randen van de velden. Daarnaast moet wateroverlast natuurlijk worden voorkomen.

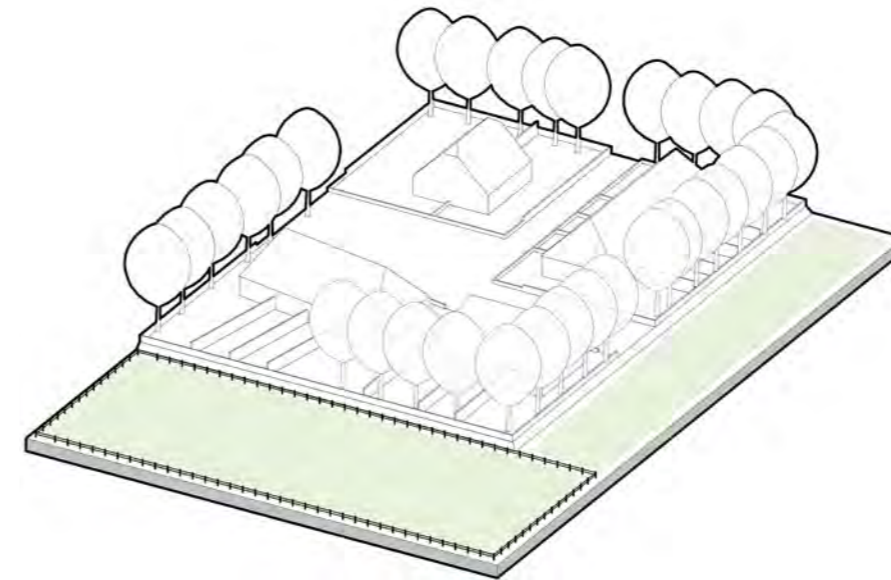
Om dat te bereiken is er een informeel netwerk aan padjes aan de randen van de velden voorzien. Wanneer erfscheiding noodzakelijk is, dan staat deze anderhalf of drie meter binnen de kavelgrens. Dit laat ruimte vrij voor greppels, dijkes en olifantenpadjes. Zie de kavelpaspoorten in het stedenbouwkundig plan voor de specifieke afstanden en plekken voor een greppel of een dijkje per erf-met-een-naam.



6. Erfscheidingsen enkel wanneer nodig.

Doelstelling: de velden zijn zo toegankelijk mogelijk voor bewoners en het landschap tussen de verschillende erven is zo open mogelijk.

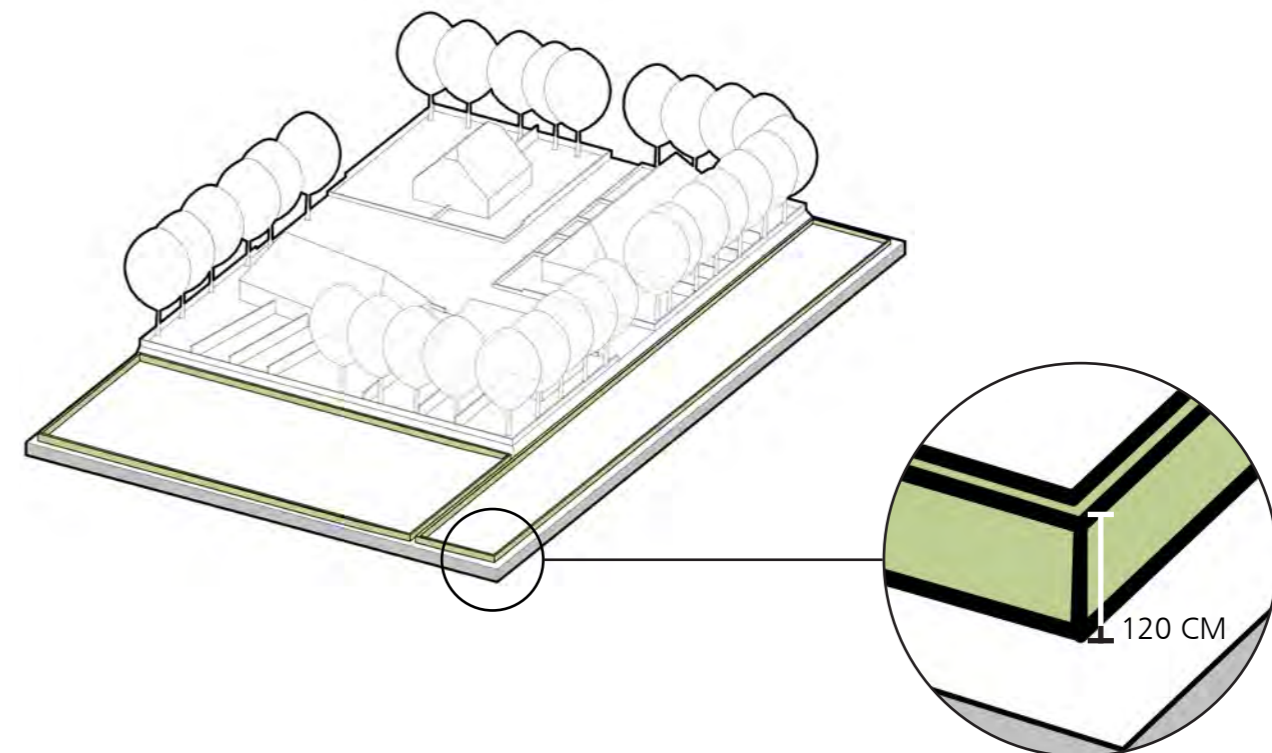
Om dit te bereiken wordt er om de verschillende velden bij voorkeur geen erfafscheidingen gemaakt. Erfafscheidingen hoeven dus alleen toegepast te worden als dat aantoonbaar nodig is. Op het moment dat er een speelweide met trapveld voorzien wordt, dan hoeft daar bijvoorbeeld geen hek omheen, terwijl dat voor kleinvee wél noodzakelijk is.



7. Erfscheiding max 1,2 m hoog.

Doelstelling: het landschap tussen de verschillende erven is zo open mogelijk.

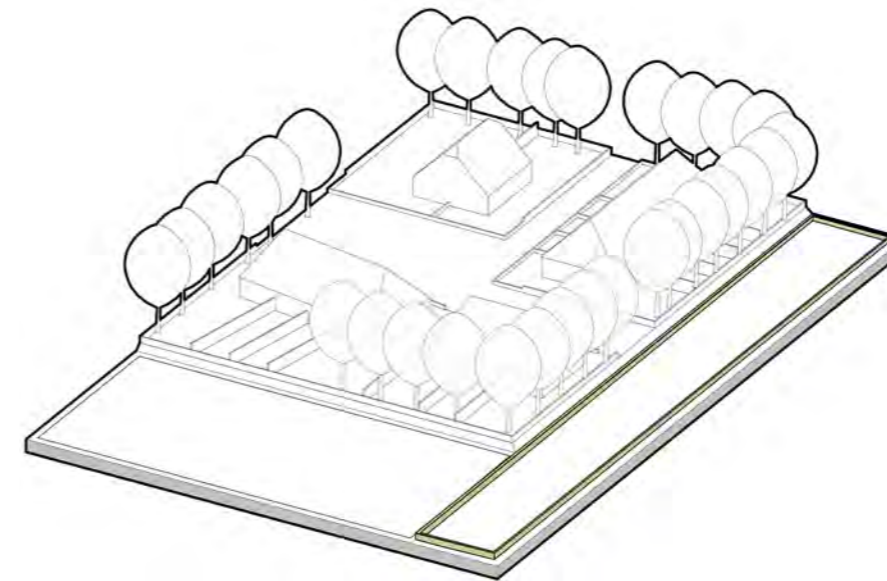
Om dit te bereiken mag een erfafscheiding om de velden maximaal 1,2 meter hoog zijn. Zo kan men er nog wel overheen kijken en blijft het zicht vrij, maar is de erfafscheiding toch hoog genoeg om dieren binnen het veld te houden.



8. Efscheiding van natuurlijke materialen in materiaal eigen kleur.

Doelstelling: een erf-met-een-naam heeft intern een grote samenhang in de inrichting van de buitenruimte. Onderling kunnen de erven-met-een-naam sterk van elkaar verschillen.

Dit wordt bereikt doordat de erfafscheidingen coherentie hebben (wanneer deze toch geplaatst moet worden). Enerzijds coherentie doordat ze passen binnen het landschappelijke en agrarische karakter van de wijk: dat wordt bereikt door alleen natuurlijke materialen in materiaal eigen kleur toe te passen. Anderzijds wordt de coherentie binnen de erven bereikt door alle erfafscheidingen van één erf-met-een-naam hetzelfde uit te voeren.



erfscheiding natuurlijke materialen in materiaal eigen kleur



2.2 Voorbeelden invullingen collectieve velden

Voorbeeld invulling **collectieve velden boomgaard**



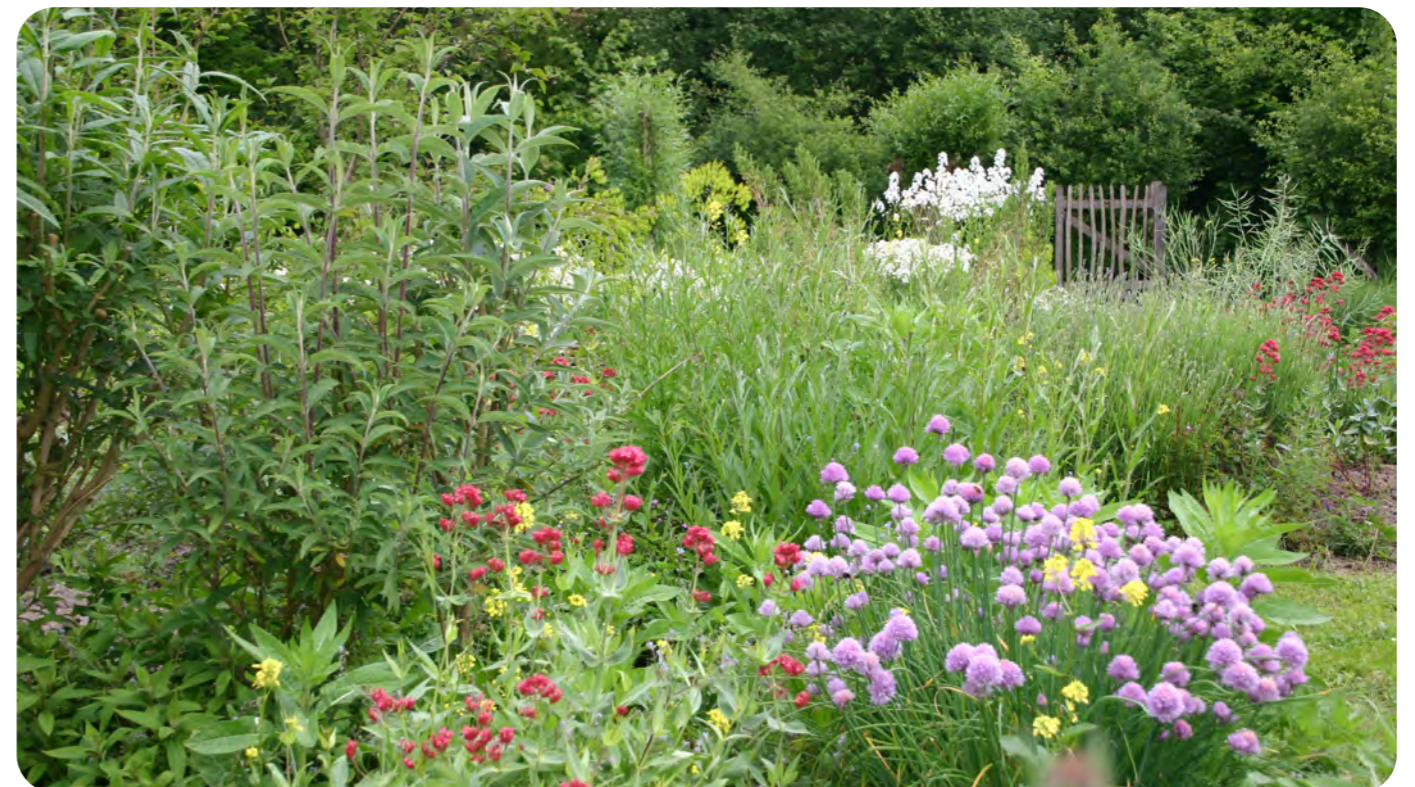
Voorbeeld invulling **collectieve velden zwembijver**



Voorbeeld invulling **collectieve velden dierenweide**



Voorbeeld invulling **collectieve velden vlindertuin**



Voorbeeld invulling **collectieve velden natuurspeeltuin**

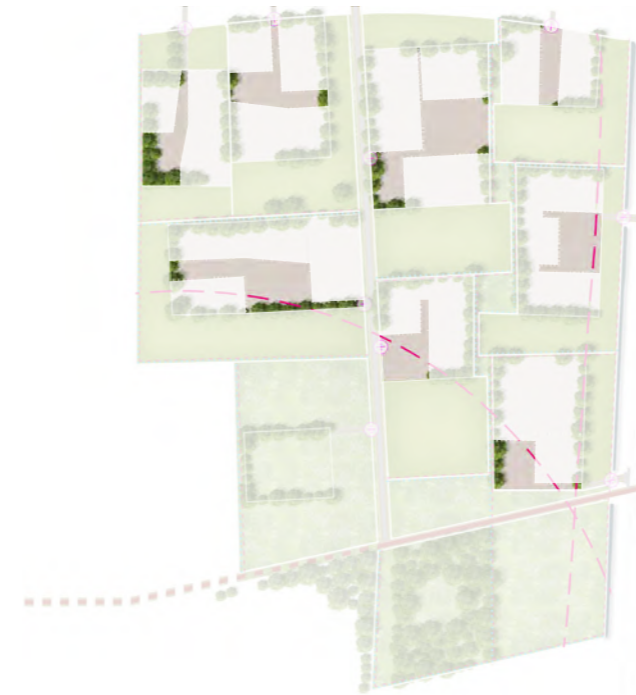


Voorbeeld invulling **collectieve velden moestuin**



3. Erven

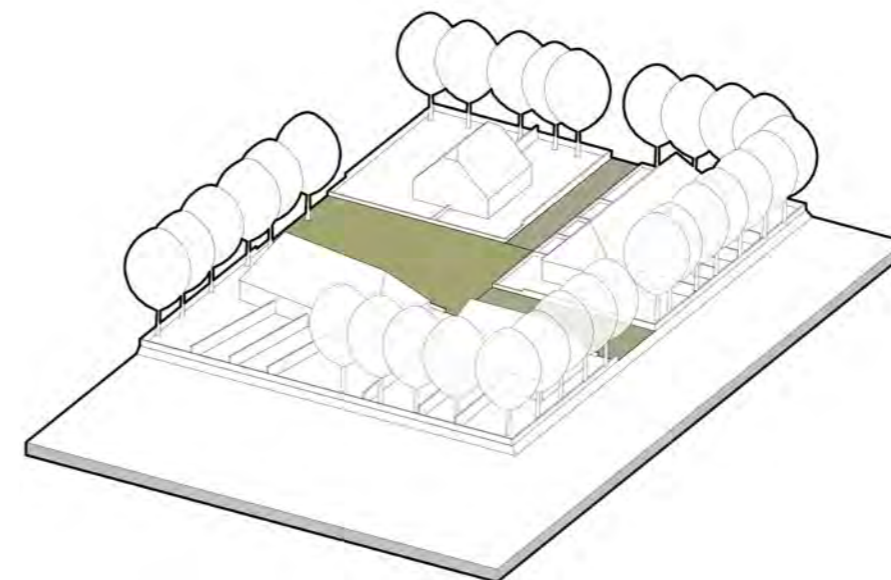
De buurt bestaat uit negen verschillende erf-ensembles. Acht erf-ensembles worden ontwikkeld tot kleine woonhofjes. Misschien is 'woonerven' een betere term, ware het niet dat verkeerde associaties oproept wijken uit de met jaren '70. Een erf-ensemble bestaat uit een collectief erf, woningen en private tuinen. De erf-ensembles vormen ruimtelijke elementen in het landschap door de ligging op een verhoging van ongeveer één meter en door de accentuering met bomenrijen. In dit hoofdstuk wordt de inrichting van de gezamenlijke buitenruimte op de erf-ensembles behandeld: de inrichting van het erf.



1. Collectief gebruik.

Doelstelling: het erf is de belangrijkste gezamenlijke buitenruimte van een erf-ensemble. Qua formaat en schaal zit het tussen de velden en een tuin in.

Dit wordt bereikt door het erf vorm te geven als een gezamenlijk voorplein of hof voor de omwoners. Daarom is het van belang dat het erf een collectieve inrichting krijgt en niet versnipperd wordt tot individuele voortuinen.



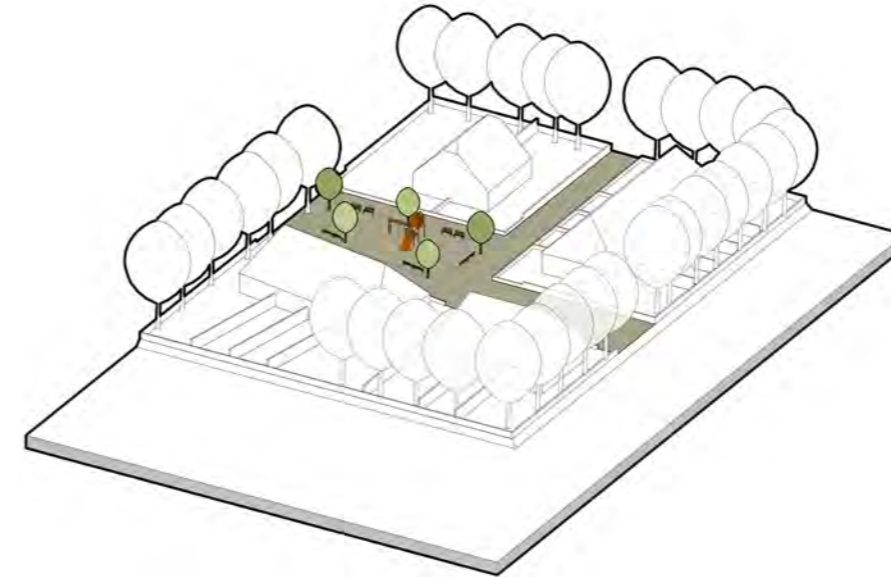
Voorbeeld inrichting erf



2. Ingericht als verblijfsruimte.

Doelstelling: het erf is de belangrijkste gezamenlijke buitenruimte van een erf-ensemble.

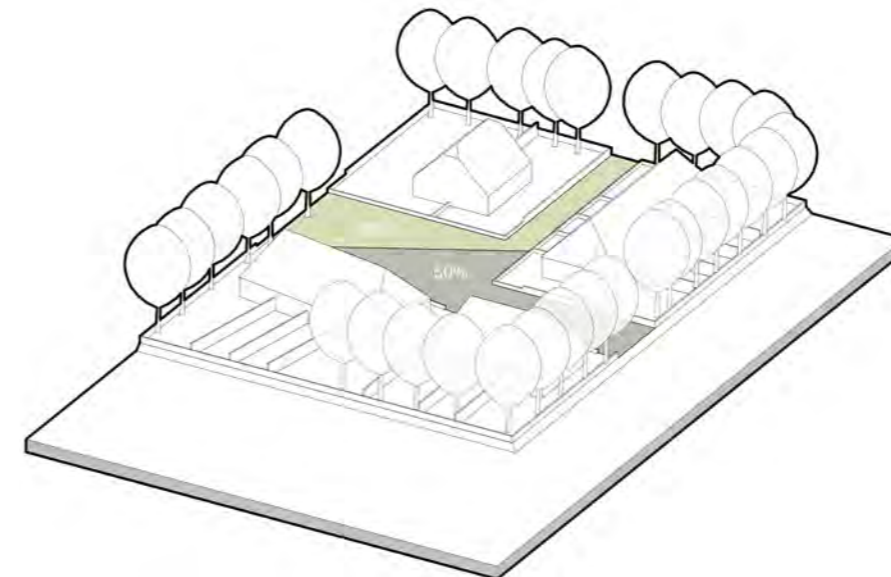
Om dat te breken wordt het erf ingericht als een verblijfsruimte. Hoewel het erf ook gebruikt wordt voor de verplaatsing vanaf en naar de huizen, is de verblijfsfunctie een belangrijk verschil tussen 'het erf' en 'de velden'. Op het erf kunnen kinderen bijvoorbeeld spelen of kunnen buren een praatje maken terwijl ze ontspannen op picknickbanken.



3. Maximaal 60% verharden.

Doelstelling: water wordt zo dicht mogelijk bij de bron opgevangen vanwege een steeds natter klimaat. Dit zorgt ervoor dat de overstromingspieken benedenstrooms afgevlakt worden.

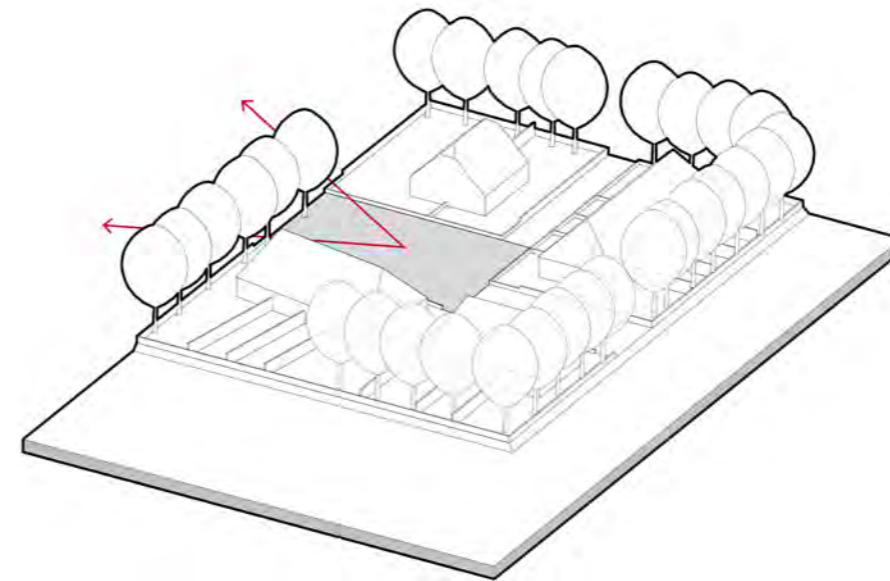
Om dat te bereiken heeft het erf zo min mogelijk verharding. Het erf mag tot maximaal 60% verhard worden. Zo kan al het regenwater op eigen terrein in de grond worden opgenomen. Slechts voor extreme omstandigheden worden er greppels langs de velden voorzien, die het water buiten het erf-met-een-naam en buiten het gebied kunnen transporteren.



4. Doorkijk richting de velden.

Doelstelling: vanaf het erf houdt men contact met het landschap rondom de erf-ensembles.

Om dit te bereiken worden de erven zo gesitueerd dat er een doorkijk is richting de velden. Dat betekent dus dat het erf niet precies in het midden van het erf-ensemble ligt zoals bijvoorbeeld bij een Limburgse vierkantboerderij. Door het erf tegen een zijkant van het erf-ensemble te leggen wordt het door twee of drie kanten omsloten door bebouwing en bieden de overige kanten uitzicht over de velden.



Voorbeelden doorkijk



Buiten leven **veranda**



Buiten leven **overgang binnen-buiten**



5. Parkeerplaatsen integraal vormgeven met de erven

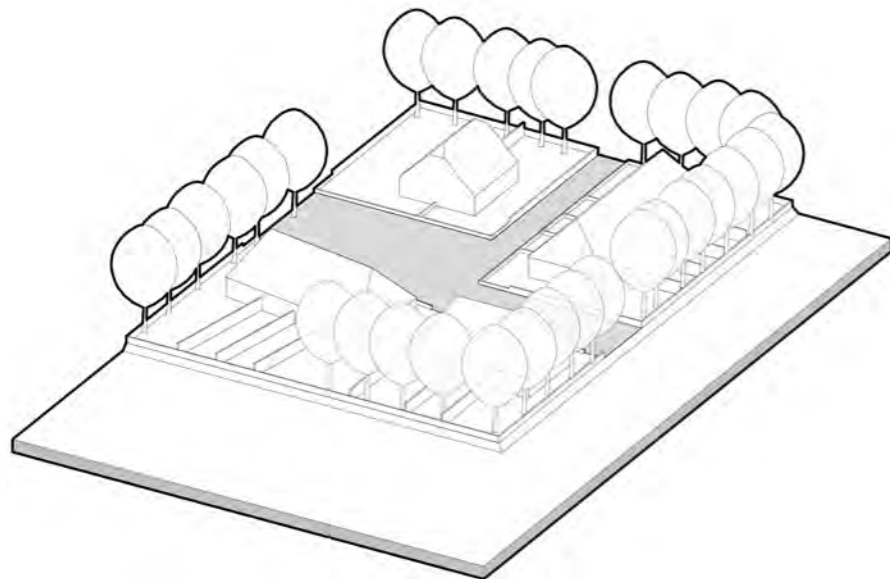
Doelstelling: het erf moet een aangename verblijfs- en ontmoetingsruimte worden. Daarom is het belangrijk dat het geen parkeerplaats wordt, ook niet gedeeltelijk.

Om dat te bereiken dient het parkeren op een integrale manier vormgegeven te worden met de erven, Bijvoorbeeld door doorlopende materialisering van de bestrating dat een 'vrijer' parkeren mogelijk maakt, of door een kapschuur die meedoet met in het ensemble van woonvolumes.

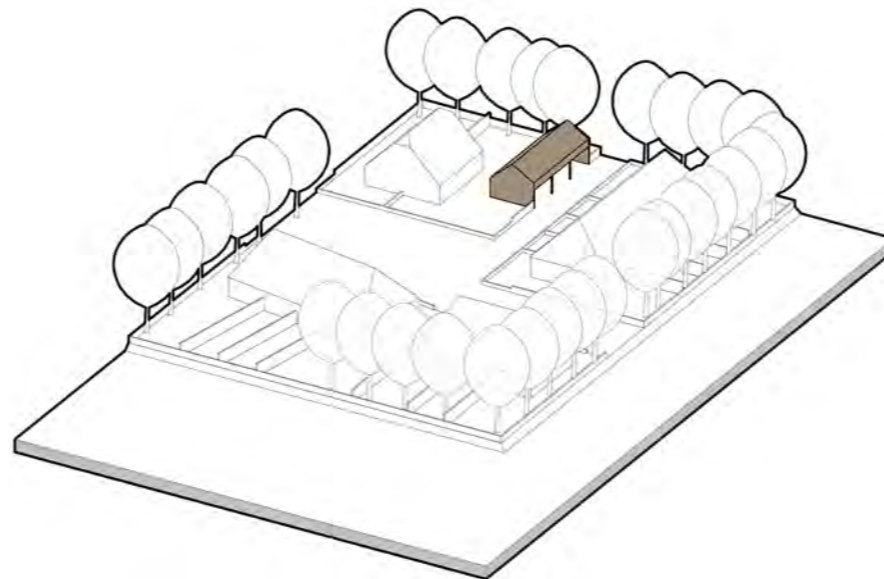
De parkeernorm bestaat voor 0,3 p.p./woning uit bezoekersparkeren. Deze kunnen op het collectieve erf gesitueerd worden. Het overige deel van de parkeernorm zijn private parkeerplaatsen voor de bewoners. Deze zijn onderdeel van de privé uitgegeven grond.

Wanneer deze privé parkeerplaatsen op het erf gesitueerd worden, dan blijven deze privé uitgegeven grond. Met andere woorden: door méér parkeren op het erf te situeren worden de groene delen van tuinen niet groter en het verblijfsdeel van het collectieve erf niet kleiner.

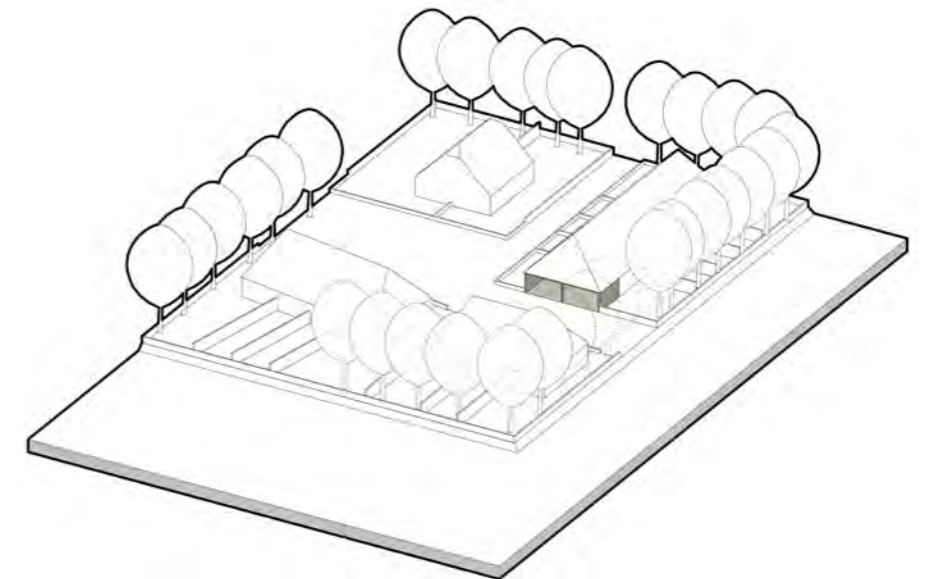
Parkeren op het erf.



Parkeren in een toegevoegd volume.



Parkeren opgenomen in de bebouwing.



Voorbeeld **parkeeroplossingen**



Erf-ensemble **verharding**



Erf-ensemble **waterdoorlatende verharding**



4. Tuinen

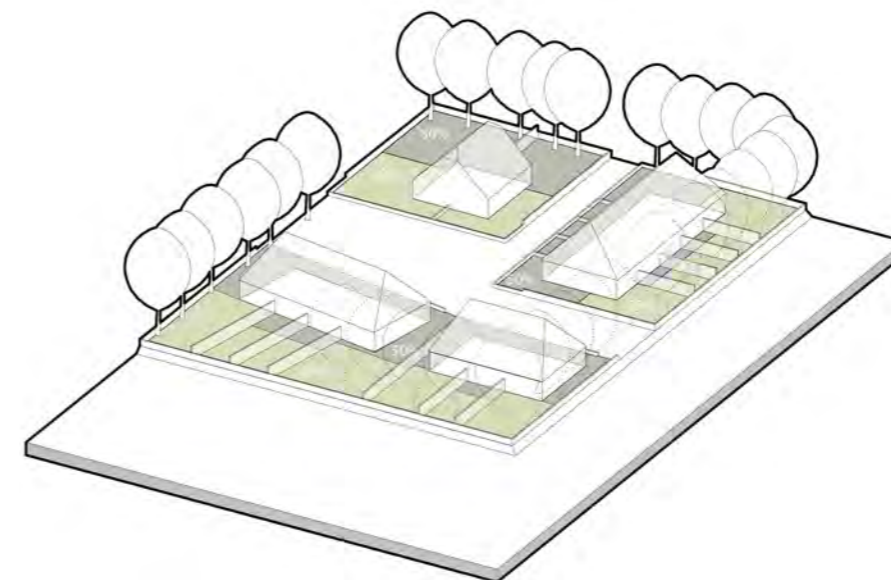
Naast de erven en de velden, kan iedere woning ook particuliere buitenruimte krijgen, in de vorm van een tuin. Om ervoor te zorgen dat de particuliere tuinen bijdragen aan de kwalitatieve waarden van het gebied, behandelt dit hoofdstuk een aantal doelstellingen en spelregels.



1. Maximaal 50% verhard.

Doelstelling: water wordt zo dicht mogelijk bij de bron wordt opgevangen vanwege de adaptatie voor een natter klimaat. Dit zorgt ervoor at de overstromingspieken benedenstrooms afgevlakt worden.

Om dat te bereiken mag maximaal 50% van de tuinen verhard worden. De footprint van het gebouw wordt daar niet in meegerekend.

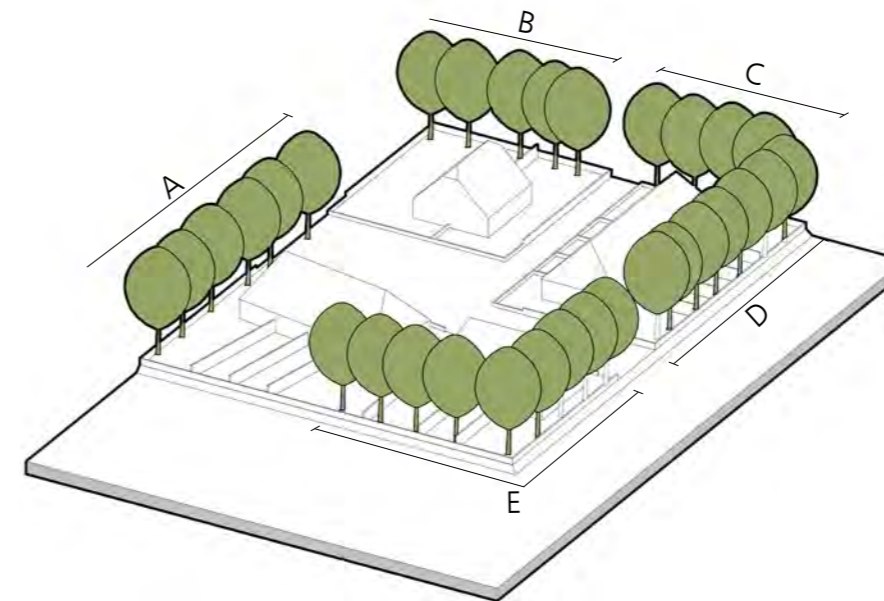


2. Buitenrand erf-ensemble minimaal 70% bomenrij.

Doelstelling: vanwege de unieke landschappelijkheid is het van belang dat de verschillende erf-ensembles goed van elkaar te onderscheiden zijn. Eén van de middelen die daarvoor wordt ingezet is de markering van elk ensemble met bomenrijen.

Dit wordt bereikt doordat minimaal 70% van de erf-ensemble-grens bedekt dient te zijn met het bladerdek van de volwassen bomen. Deze bomenrijen hoeven dus niet aan alle vier de zijdes te staan. Om het landschappelijke karakter te versterken zijn uitsluitend inheemse soorten voor de buitenrand toegestaan.

Vanuit de bewoners van de erven zelf levert opkronen van deze rijen een belangrijk meerwaarde op: met het opkronen van de bomen wordt het zicht op de velden verbijzonderd, doordat het bladerdek en de stammen het zicht inkaderen. Het is de bedoeling dat er vanuit de achtertuinen over velden uitgekeken kan worden.

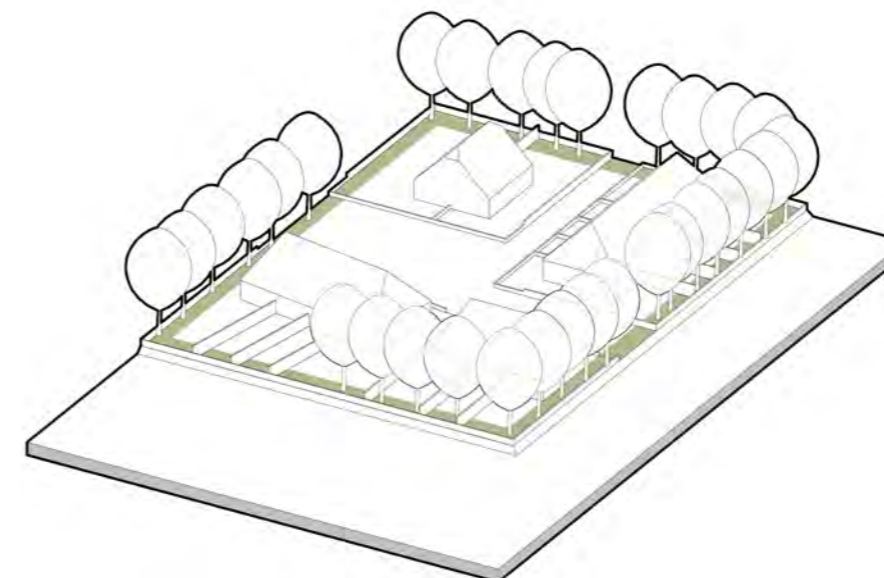


$A + B + C + D + E = \text{minimaal } 70\% \text{ van de totale omtrek}$

3. De bomenrijen staan aan de binnenzijde van de grens van het erf-ensemble

Doelstelling: de bomenrijen horen bij het erfensemble en versmallen daarom niet de omliggende velden, wegen en paden.

Dit wordt bereikt door de bomen aan de binnenzijde van de grens van het erfensemble te plaatsen. Dit kan betekenen dat de bomen op sommige plekken in de achtertuinen van mensen staan.

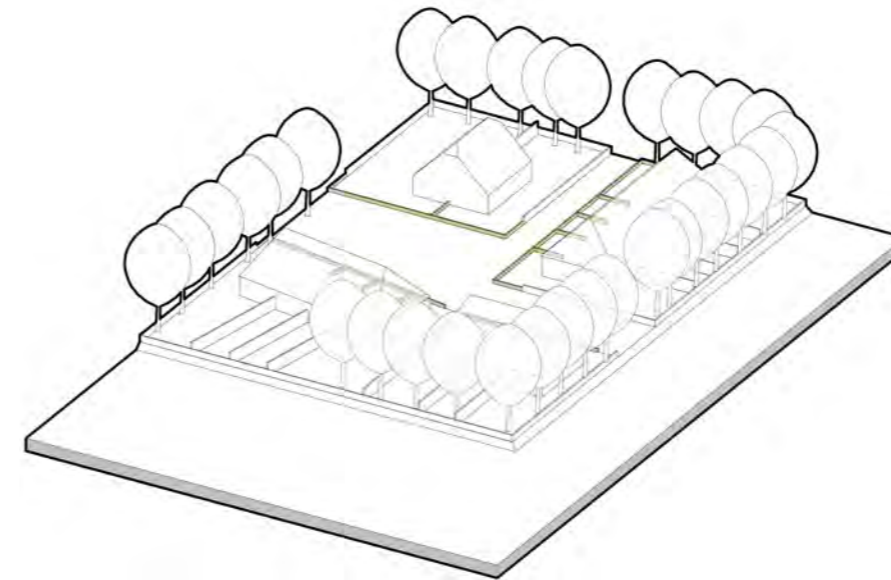


4. Hagen voortuinen maximaal kniehoogte:

Doelstelling: de erven zijn de belangrijkste buitenruimte in het ensemble. Het doel is dat de ruimte vóór de woning (private tuin of niet) onderdeel is van de erfruimte. Dit zorgt namelijk voor interactie vanuit de huizen met het erf.

Dit wordt bereikt door de hagen in de voortuinen maximaal op kniehoogte te snoeien (0,5m). Door de hagen om de zeer laag te houden, zijn de voortuinen onderdeel van het erf-ensemble. Alle hagen in een erf zijn van dezelfde soort. Ze worden direct bij de aanleg/bouw geplant en zitten bij de prijs van de woningen inbegrepen.

Als alternatief wordt een doorlopende materialisering van erf en voortuin wordt toegejuicht. In dat geval is er dus geen erfafscheiding in de voortuin. Het erf zelf voelt daardoor groter doordat de uitgegeven voortuinen erbij horen, maar kunnen bewoners wel hun banken, bloemenbakken, fietsen, etc. neerzetten op eigen grond.

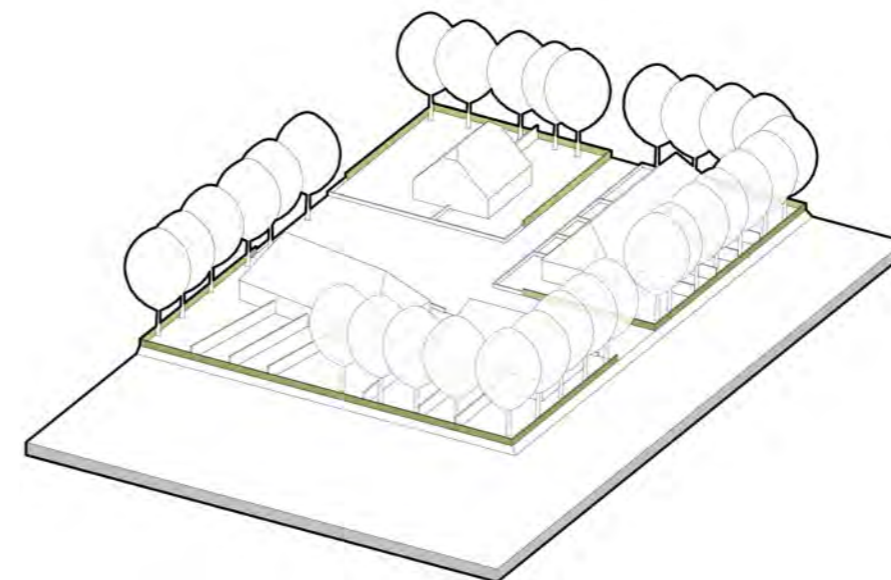


5. Hagen achterzijde achtertuin op heup- of borsthoogte.

Doelstelling: De hagen aan de achterkant van de achtertuinen vormen de buitenzijde van het erf-ensemble. Voor de kwaliteit van de wijk belangrijk dat er geen hoge afscheiden aan de buitenkant van de erf-ensemble komen, waardoor er 'blinde' achterkanten ontstaan. Dat zou de leefbaarheid (en waarde) voor alle bewoners verslechteren.

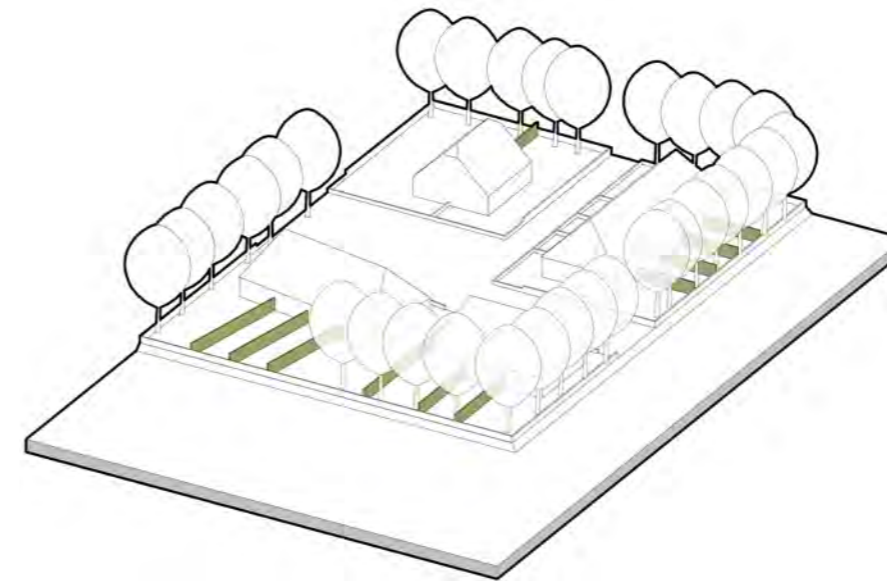
Tegelijk is het vanuit de bewoners belangrijk dat ze in hun achtertuin kunnen zitten zonder dat ze 'op schoot gekeken worden'. Toch heeft het voor hen ook een grote toegevoegde waarde als ze vanuit hun tuin over het landschap uit kunnen kijken.

Om deze doelstellingen te behalen mogen de hagen maximaal tot heup- of tot borsthoogte reiken (respectievelijk 1,0m en 1,5m). In vrijwel alle gevallen is het erf-ensemble namelijk verhoogd ten opzichte van de omliggende velden. Door de deze hagen tot op heuphoogte (1,0m) te laten groeien, kunnen de bewoners over de haag het landschap in kijken. Van buiten zorgt het talud plus de haag ervoor dat de privacy in de achtertuin gewaarborgd is. Voor de erf-ensembles die niet of nauwelijks verhoogd worden aangelegd kunnen de hagen aan te buitenkant tot maximaal borsthoogte reiken (1,5m).



6. Hagen tussen achtertuinen kunnen boven ooghoogte

Doelstelling: tussen tuinen is het vanuit privacyoverwegingen geen probleem om een hoge erfscheiding tot boven ooghoogte aan te leggen.



5. Gebouwen

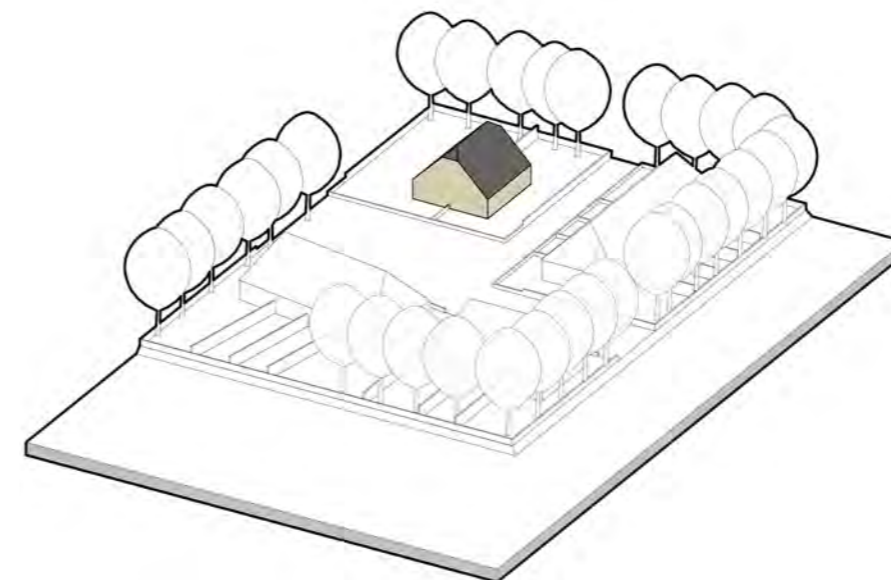
De gebouwen rond de erven vormen het ensemble. De gebouwen van één erf-ensemble hebben onderling een sterke architectonische samenhang. Tussen ensembles mogen de verschillen echter groot zijn. Dit zorgt ervoor dat Nijstad-Oost architectonisch een hele diverse wijk wordt: allerlei stijlen en signaturen zijn mogelijk.

Door het agrarische thema van het hele plangebied, is het logisch dat de gebouwen van een ensemble als 'boerderijen' vormgegeven worden. Dit gebeurt door boerderij-achtige typologieën toe te passen: per erf-ensemble één 'boerderijvolume' en meerdere 'schuurvolumes'.

1. Maximaal één primair 'boerderijvolume':

Doelstelling: vanwege de agrarische metafoor is het logisch dat er per erf-ensemble maximaal één boerderijvolume is.

Dit kan een vrijstaande woning zijn, een twee-onder-één-kapper of een korte rij van drie woningen die als één volume is vormgegeven. Deze volumes zijn qua omvang de kleinste van het ensemble, maar zijn het meest formeel door hun positie binnen het ensemble en hun architectonische detaillering.



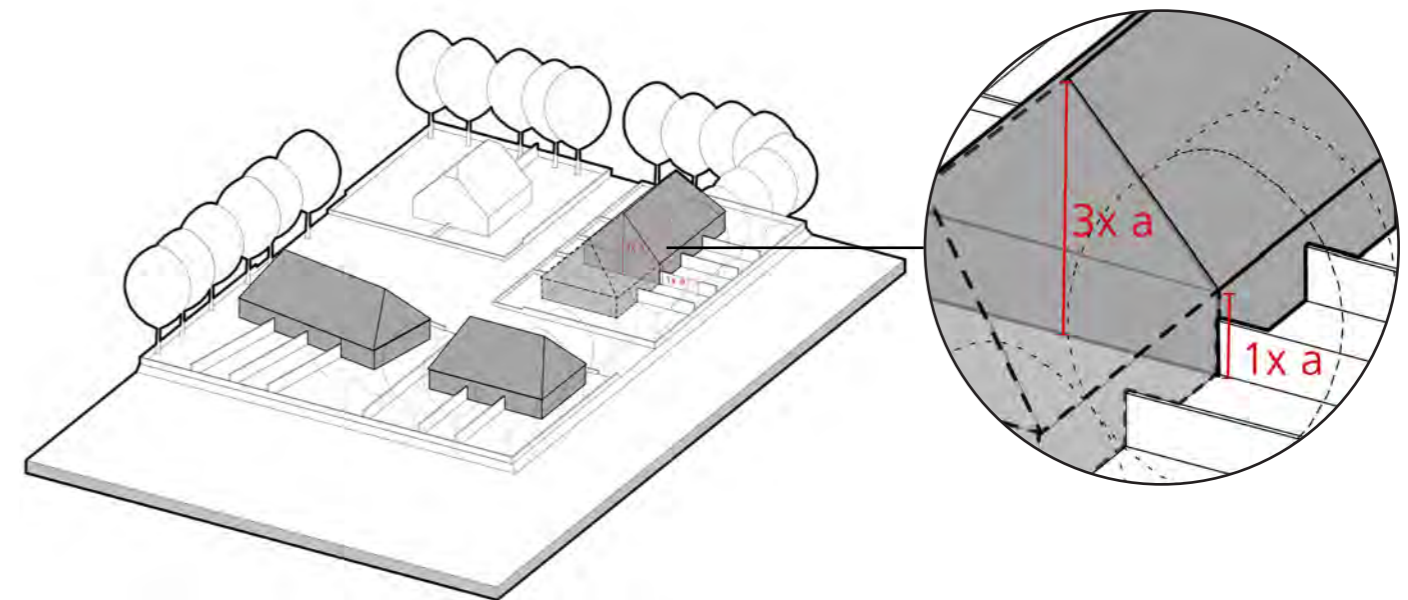
Voorbeeld architectuur **klassieke boerderijwoning**



2. Schuurvolumes: nokhoogte = 3x goothoogte

Doelstelling: de overige volumes (naast het primaire boerderijvolume) worden vormgegeven als schuurvolumes.

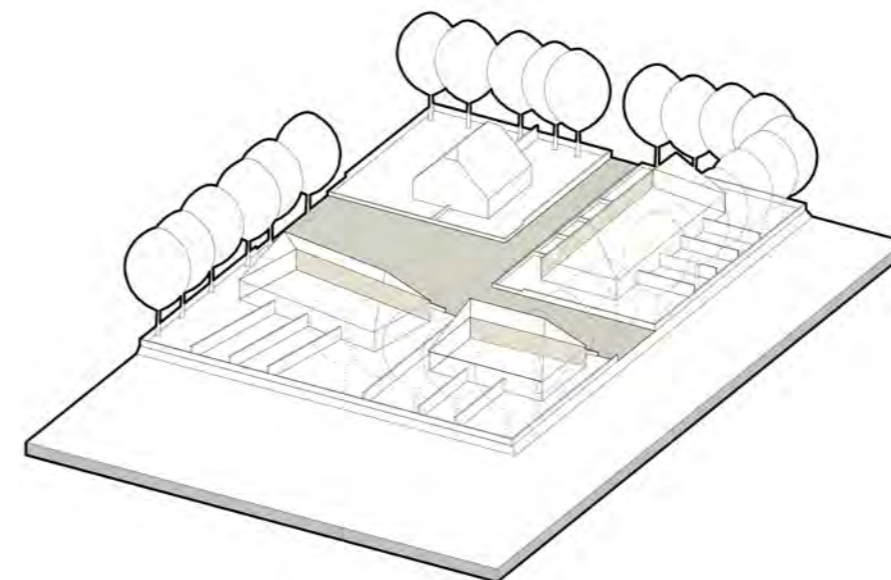
Dit kunnen rijwoningen zijn, appartementengebouwen en/of rug-aan-rug woningen. Kenmerkend aan een agrarische schuur is dat het een groot dakvlak heeft ten opzichte van de zijgevel. Vandaar dat in deze wijk de nokhoogte van deze gebouwen drie maal de goothoogte is. De maximale dakhelling van de schuurvolumes is 50°.



3. Voorgevel richting erf.

Doelstelling: het erf is de belangrijkste openbare ruimte van een erfensamble. Om het als gezamenlijke voortuin te laten functioneren zijn alle voordeuren en voortuinen richting de binnenzijde van het erf-ensemble, dus aan de kant van het erf georiënteerd. Dat betekent ook dat achtertuinen altijd richting de velden gericht zijn.

Voor specifieke types (bijv. rug-aan-rug woningen of appartementen) en speciale situaties (bijv. hoekkavels) wordt de vormgever uitgedaagd om een creatieve oplossing te ontwerpen die de logica waarborgt dat de woningen met hun formele zijde richting het erf gericht zijn, en met de achtertuin zijde richting de velden.



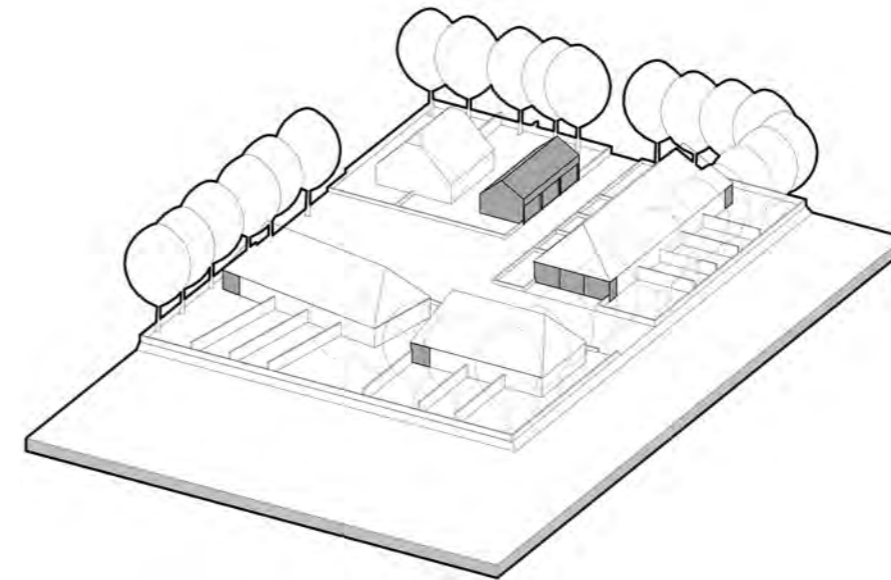
Voorbeeld architectuur **schuurwoning**



4. Bergingen en carports integraal ensemble-onderdeel

Doelstelling: bergingen en carports maken deel uit van ensemble om architectonische eenheid te waarborgen. Met ander woorden: om ervoor te zorgen dat het erf-ensemble niet verrommelt zijn er geen losse schuurtjes, individuele garages, etc.

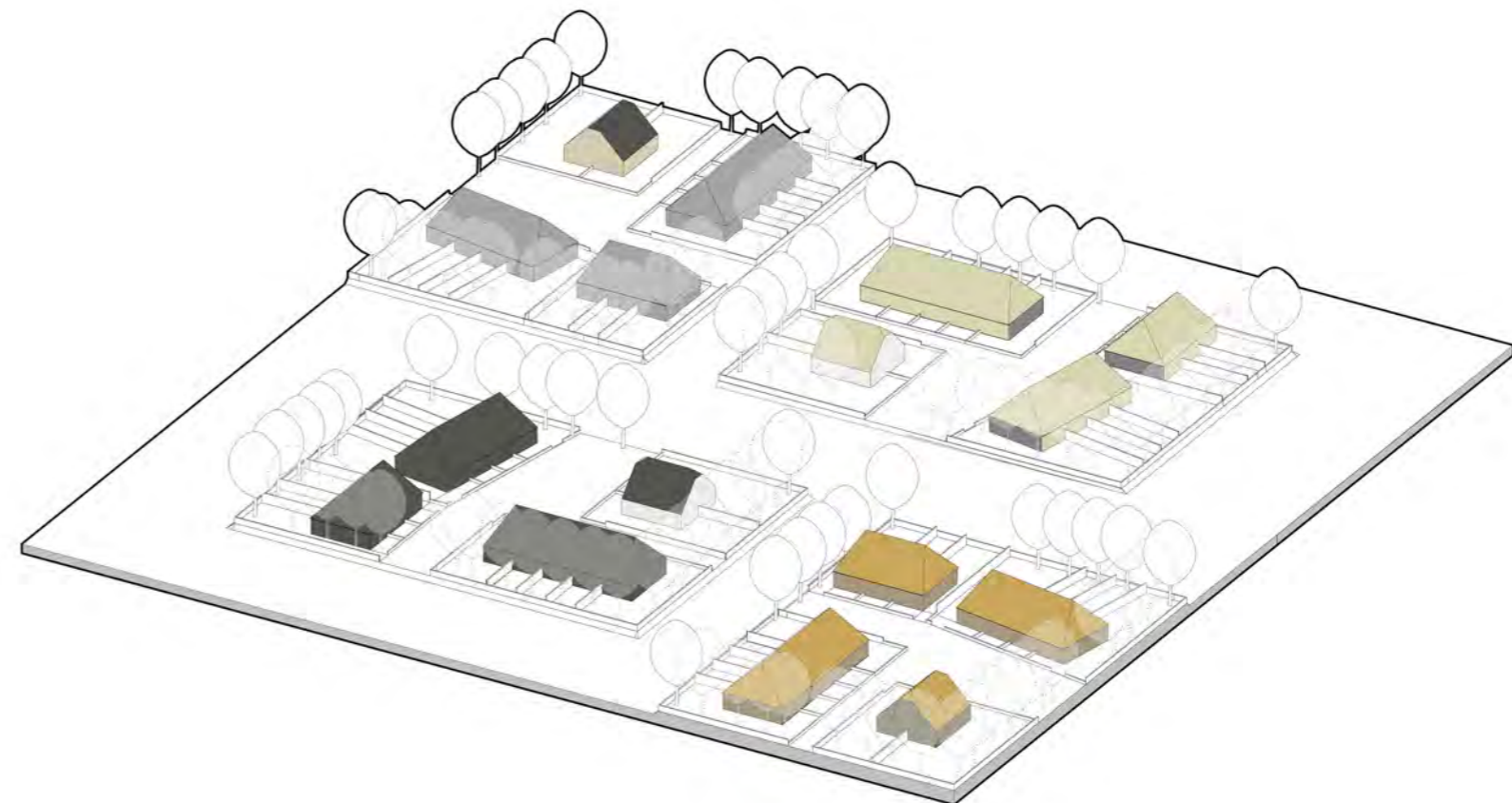
Om dit te bereiken zijn er geen losse elementen *bij of aan* de woningvolumes toegestaan. Hoewel iedere woning zeker een eigen berging of garage kan hebben, dienen deze dan in de volumes mee vormgegeven te worden, of als apart volume gestalte te krijgen (een parkeer-kapschuur bijvoorbeeld).



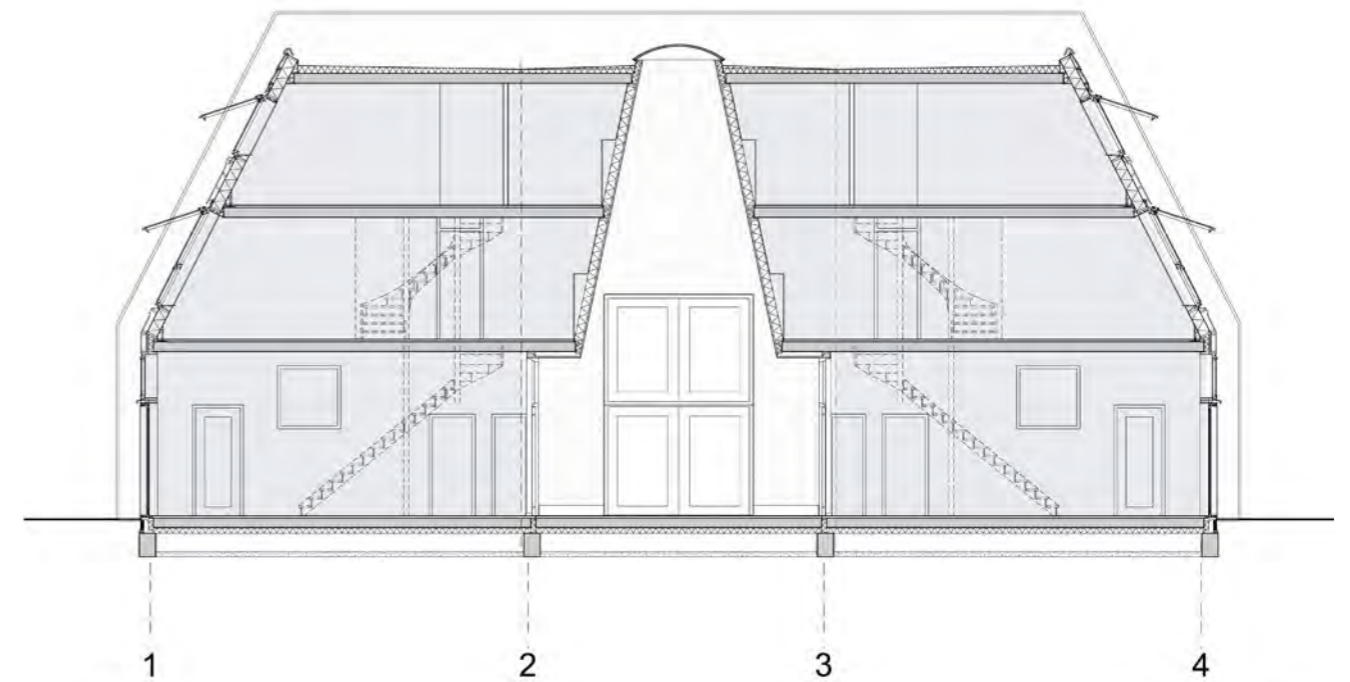
5. Architectonische samenhang binnen erf-ensemble

Doelstelling: qua architectonische samenhang is het doel enerzijds dat de architectuur uitdrukking geeft aan het collectieve karakter van de wijk, maar dat anderzijds is er wél ruimte voor een breed esthetische spectrum.

Om dit te bereiken hebben alle gebouwen van één erf-ensemble daarom een samenhangende architectonische signatuur. De erf-ensembles mogen onderling contrasterend verschillend zijn. In de paragraaf hierna worden enkele voorbeelden van een samenhangend thema gegeven. Bijvoorbeeld modern met staal en antraciet, of retro met witgepleisterde baksteen.



Voorbeeld architectuur **schuurwoning**



Voorbeelden coherente stijl **klassiek en landelijk**



Voorbeelden coherente stijl **strak en antraciet**



Voorbeeld architectuur voor een erf ensemble **antraciet & strak**



Voorbeelden coherente stijl **eigentijds en warm**



Voorbeeld architectuur voor een erf-ensemble **hout en/of volumetrisch**



Voorbeeld architectuur voor een erf-ensemble **wit met grote snedes**





atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

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

17 februari 2021
S-HOO-2017005 Nijstad
Rob van der Velden
David de Kool
Bas Tiben
Bob Hartman