

Hoogeveen DO Stedenbouwkundig Plan Nijstad-Oost

17 februari 2021



 Gemeente
Hoogeveen


atelier **DUTCH**

Inhoud

Inleiding	4
1. Uitgangspunten	5
1.1 Plangebied in huidige situatie	5
1.2 Bestaande beplanting	6
1.3 Maaiveldhoogtes	7
1.4 Milieu contouren	8
1.5 Uitgangspunten vanuit gebiedsvisie	9
2. Stedenbouwkundig plan	10
2.1 Concept	10
2.2 Stedenbouwkundig plan	12
2.3 De uitwerking van de erf-ensembles: wat, waarom en hoe?	13
2.4 Oppervlakten & strekkende meters	18
2.5 Proefverkavelingen	18
2.6 Programma (woningen)	20
2.7 Deelgebieden & fasering	21
2.8 Wandelen & fietsen	22
2.9 Autoverkeer	23
2.10 Duurzaamheid	25
2.11 Parkeren	27
2.12 Maaiveldhoogtes	28
2.13 Water	29
3. Openbare ruimte	30
3.1 Inleiding	30
3.2 Profielen	32
3.3 Verlichting	42
4. Park	43
4.1 Kavelpaspoort Nijstad-Oostpark	43
4.2 Uitgangspunten uitwerking 'proviand-park'	44
4.3 Proefuitwerkingen 'proviand-park'	46
5. De erven	48
5.1 Inleiding	48
5.2 Kavelpaspoorten erf-ensembles	49
5.3 Proefuitwerking erf-ensemble	57

Inleiding

vooraf

Nijstad-Oost wordt een buurtschap van 80 á 100 woningen met een klein park. Het is onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling rond de voormalige zandwinplassen van Nijstad. Naast de bestaande bedrijvigheid wordt er in dit gebied 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 aan 'boeren' erven temidden van collectieve velden in Nijstad-Oost.

Het plangebied is bezit van de gemeente Hoogeveen. Op dit moment wordt het 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 affakkelinstallatie van de NAM. Direct ten oosten van gebied liggen eerst een aantal velden die agrarisch zullen blijven en iets verder 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:

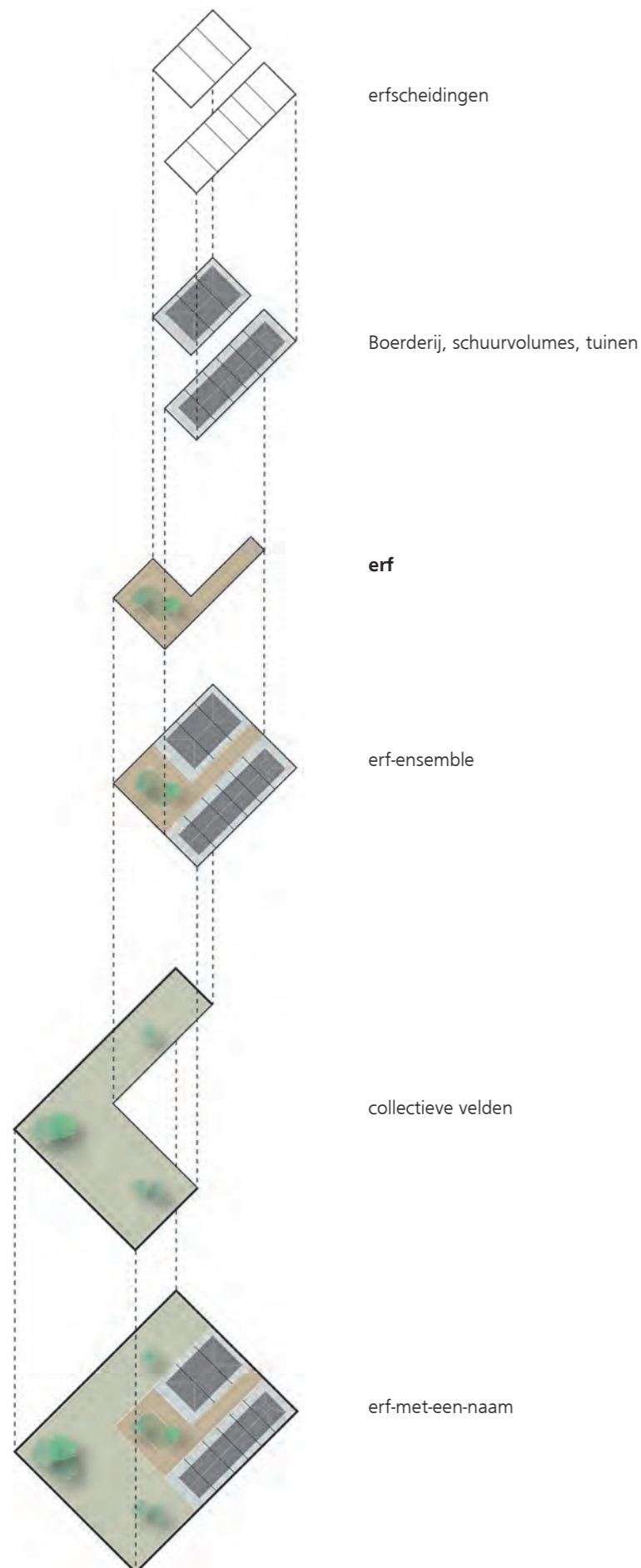
Erfscheiding: haag, hek, etc. die de privé-percelen afbakenen.

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 mét omliggende collectieve velden.

Erflanden: de bestaande wijk ten oosten van Nijstad-Oost

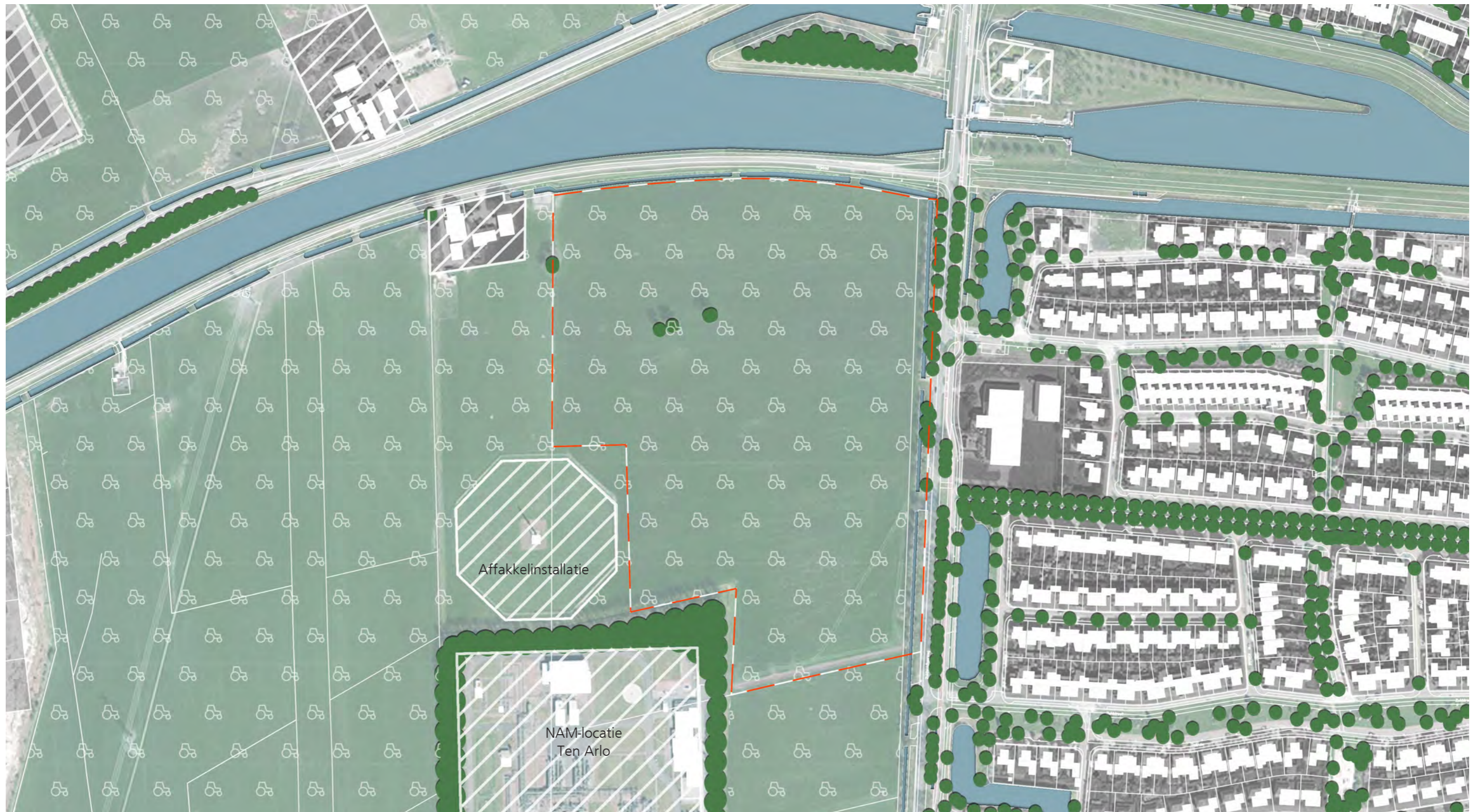


Legenda

-  Agrarisch grondgebruik
-  Industrie / nuts
NAM
Hoogspanningsleiding
-  Boeren-bedrijf met wonen
-  Wonen

1. Uitgangspunten

1.1 Plangebied in huidige situatie



1.2 Bestaande beplanting

In het plangebied zelf staan een zes-tal eiken, die een plek zullen krijgen in de nieuwe woonwijk. Twee bomen staan op de plangrens aan de westkant en vier bomen staan in het veld.

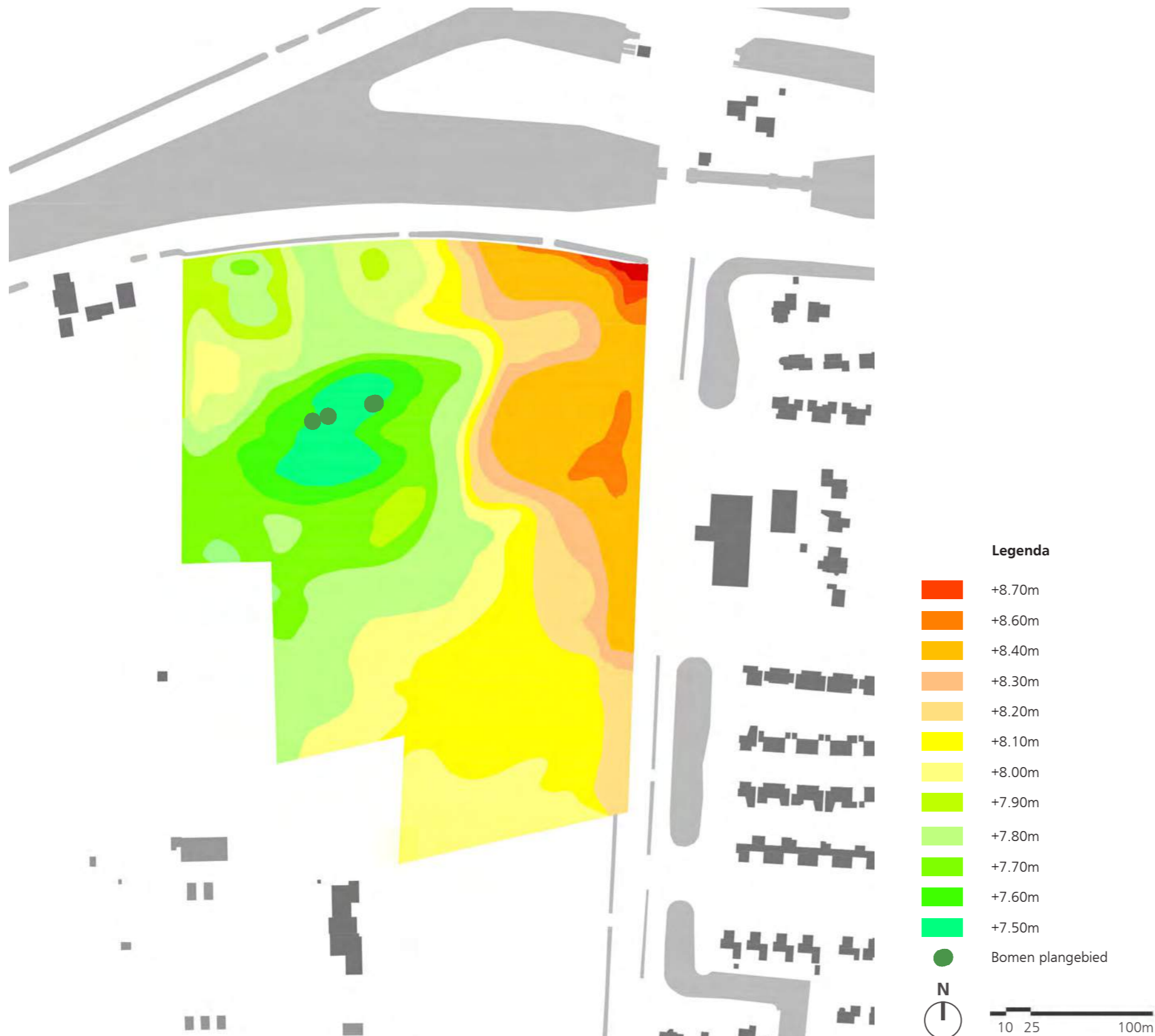
Voorts zijn de houtwal die de NAM-locatie omzoomd (ten zuidwesten) en de bomenrijen aan de Zuidwoldigerweg (ten oosten) beeldbepalende beplantingselementen.

De bomen die in het veld staan zijn reeds volwassen: eigenlijk krijg je deze dus 'gratis' bij de nieuwbouwwijk. Vandaar dat het zeer belangrijk is om deze te behouden. De houtwal rondom de NAM locatie en de bomen langs de Zuidwoldigerweg worden om diezelfde reden ook behouden. Hier zullen plaatselijk enkele bomen gekapt worden voor het wandelpad-fietspad en de toegangslaantjes voor twee erven.



1.3 Maaiveldhoogtes

Het gebied kent een hoogteverschil van ongeveer 1,3 meter. Het hoogste punt is onderdeel van de overgang over het kanaal bij de sluisen ten noordoosten van het plangebied. Het is opvallend dat de vier bestaande bomen in het plangebied precies op het laagste en dus natste punt staan.



1.4 Milieu contouren

Ten aanzien van wonen kent het gebied twee relevante milieucontouren. De eerste is de cirkelvormige geluidscontour en veiligheidscontour (QRA) rond de NAM-locatie en de bijbehorende affakkelinstallatie ten zuidwesten van het plangebied. De tweede is de geluidscontour van de Zuidwoldigerweg ten oosten van het plangebied.

De overige geluids-, veiligheid- en/of geurcontouren vormen geen beperkende factor voor wonen in het plangebied: bijvoorbeeld die van de snelweg in het zuiden, het hoogspannings- en leidingtracé ten westen, of de weg aan de noordkant van het kanaal.

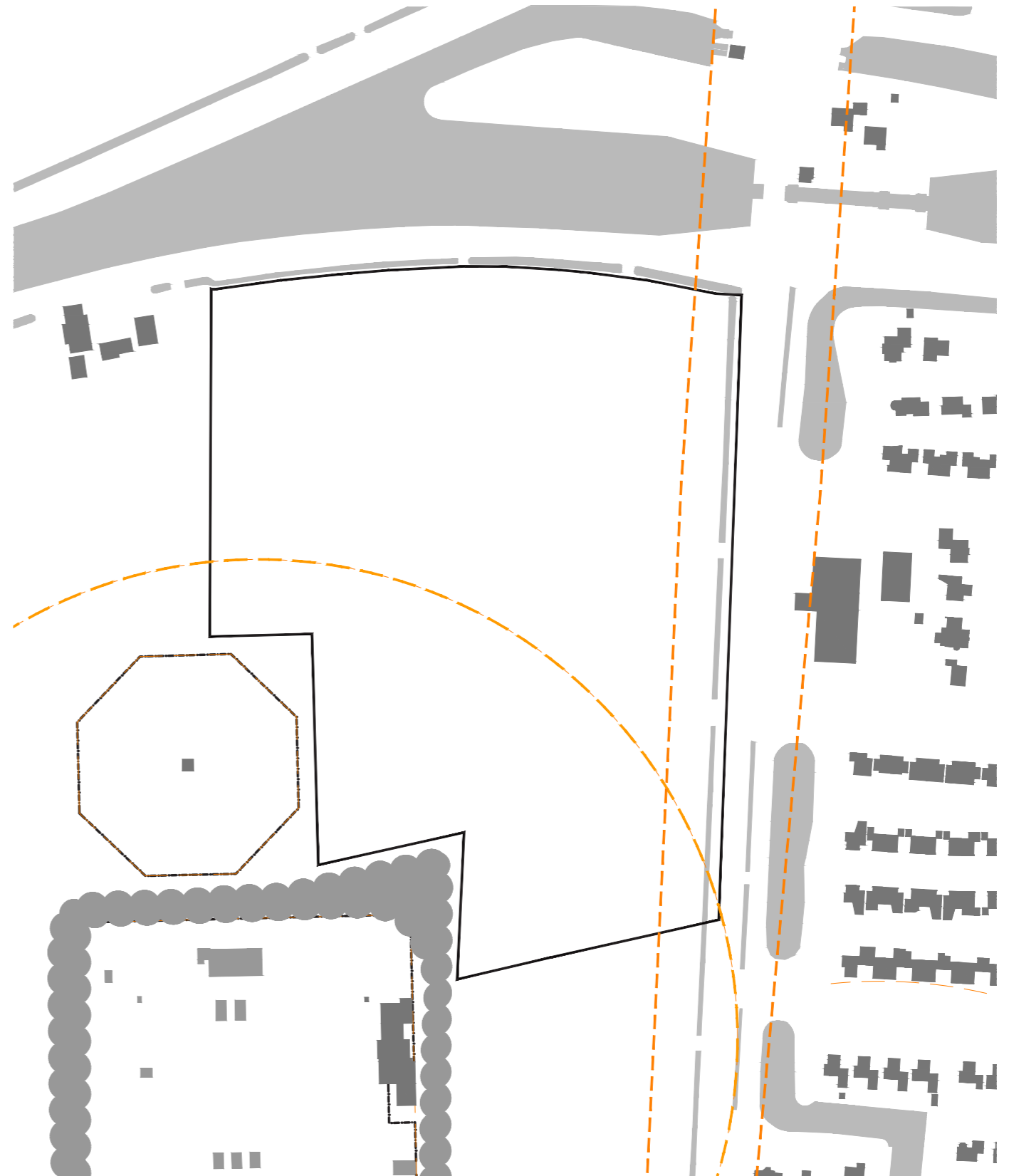
Legenda

--- geluidscontour Zuidwoldigerweg

--- geluidscontour en veiligheidscontour NAM



10 25 100m



1.5 Uitgangspunten vanuit gebiedsvisie

Nijstad-Oost is een deelgebied binnen de gebiedsvisie voor het grotere 'Nijstad'-gebied. Deze gebiedsvisie gaat over het gebied tussen Hoogeveen, de A28, de Hoogeveense Vaart en de Echtenseweg. De gebiedsvisie is gelijktijdig ontwikkeld met de plannen voor Nijstad-Oost. Een serie workshops met belanghebbenden en omwonenden van het gebied hebben daarbij een cruciale rol gespeeld.

Uit de gebiedsvisie volgen uitgangspunten die in dit stedenbouwkundig plan concreet worden gemaakt. Voorbeelden daarvan zijn de woonvorm van 'erven tussen collectieve velden', dat het fietspad uit Erflanden een vervolg zou moeten krijgen in Nijstad-Oost en dat er een parkje in het zuiden van het plangebied komt.

Zie het document 'Gebiedsvisie Nijstad' voor een uitgebreide onderbouwing en beschrijving.



De woonwijk Nijstad-Oost wordt onderverdeeld in meerdere bewoonde erven die zich als buurtjes tussen de velden en veldjes liggen.

Er is geen specifieke voorkeur voor ontsluitingslocatie of type. Vanwege erventypologie liggen individuele oprijlaantjes per erf voor de hand.

Het fietspad uit Erflanden krijgt een vervolg door Nijstad-Oost. Een veilige oversteek over de Zuidwooldigergweg is een bijzonder punt van aandacht.
Scenario A (korte termijn): Het fietsroute buigt naar het noorden door de woonwijk.
Scenario B (lange termijn): Het fietspad loopt rechtdoor richting het dagrecreatiecentrum aan de waterplas.

Het ren-rondje Nijstad begint al in Erflanden.

In het zuiden van het plangebied komt een park.
Binnen de contour mogen geen kwetsbare objecten gebouwd worden.

Legenda

Beweging

- Wandelen
- Wandelen, tracé optie
- Fietsen
- Fietsen, tracé optie

Autoverkeer

- Autoweg
- Erf

Erven

- Erfwonen
- Onbebouwd erf in het park

Voor verklaring overige iconen: zie Gebiedsvisie Nijstad voor de volledige gebiedsvisiekaart en legenda

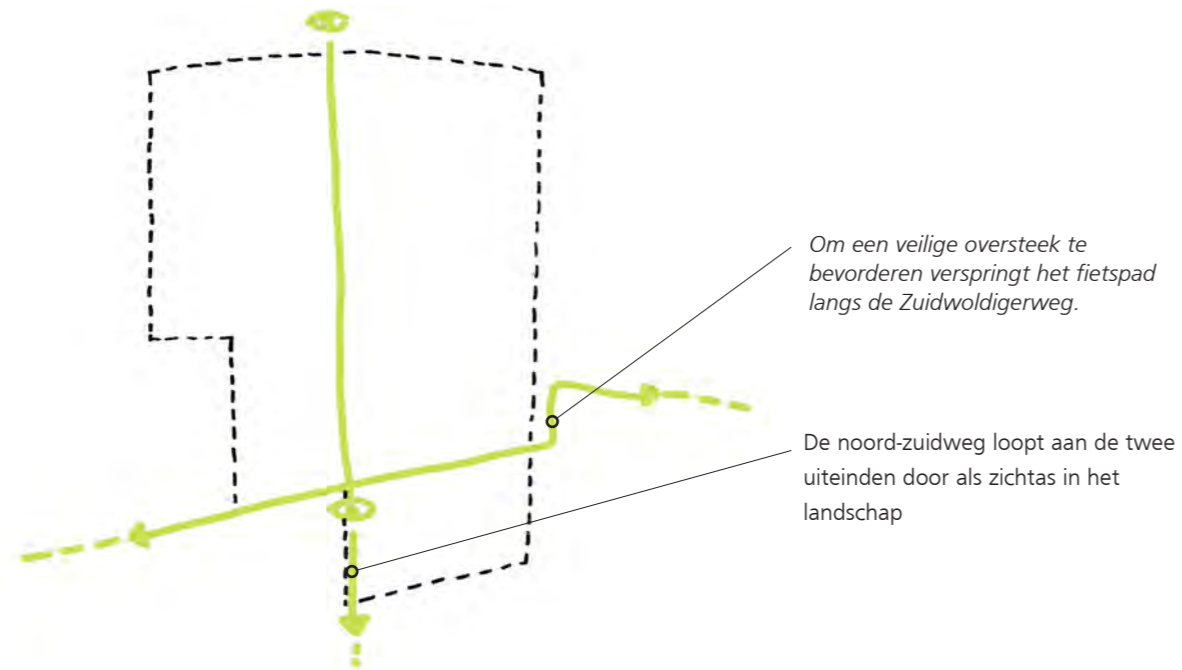


2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Concept

Hoe maken we hier een landschappelijk ingebedde wijk?
In dit hoofdstuk wordt dat toegelicht aan de hand van een aantal ontwerp-analytische stappen.

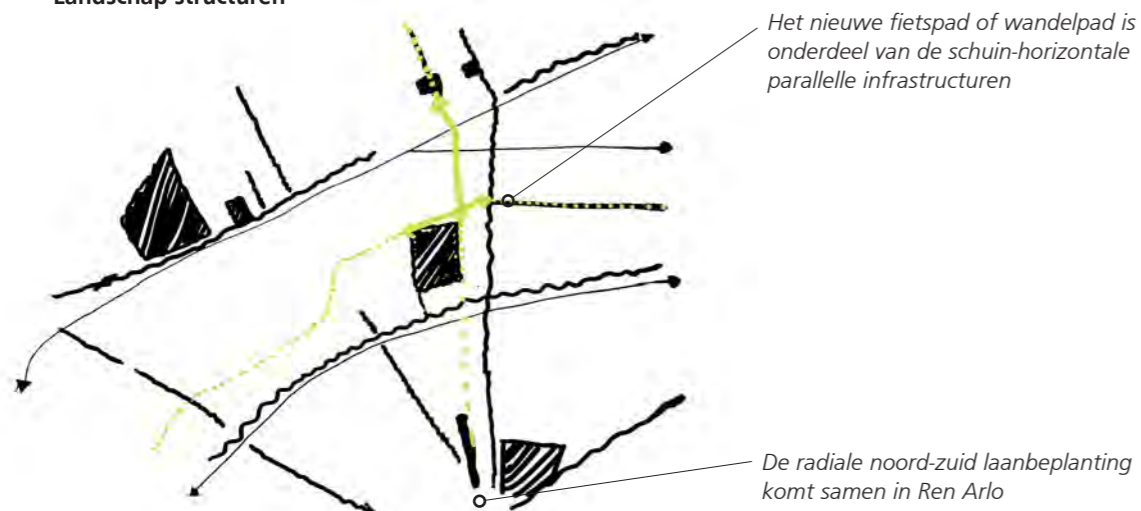
Twee 'draggers' van het plan



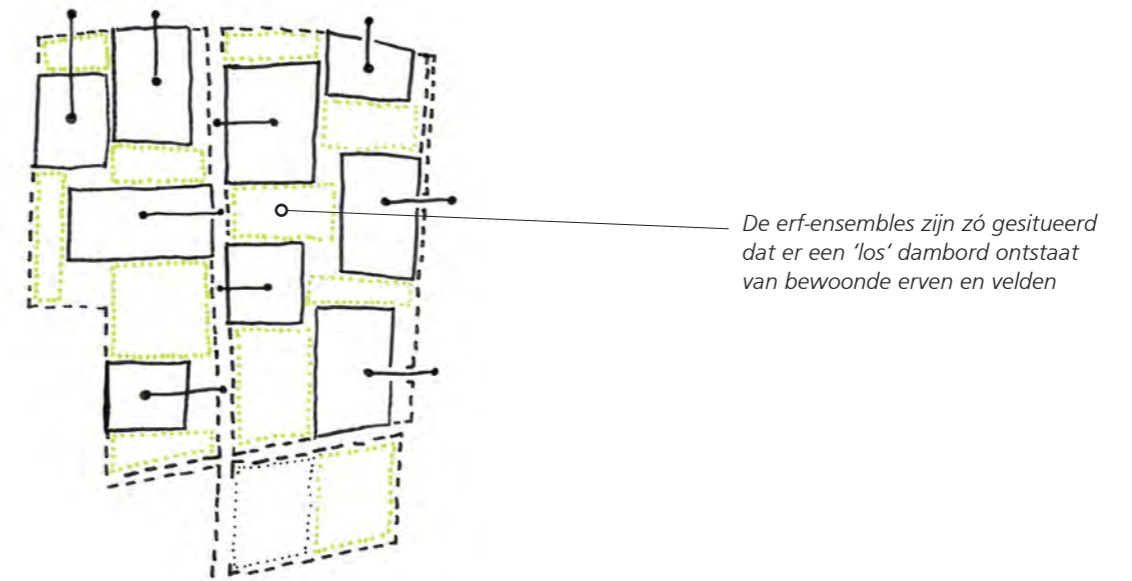
1. De nieuwe noord-zuidweg accentueert de radiale laanbeplantingspatronen die in Ten Arlo samenkomen. Oost-west loopt een nieuwe fietspad. Deze onderdeel van de infrastructuurbundel die het gebied schuin-horizontaal doorweeft. Deze bundel is ooit begonnen

met het kanaal, waaraan parallel de spoorbaan en de snelweg zijn komen te liggen. Op de lange termijn wordt het fietspad doorgetrokken richting de recreatieplas en wordt er dus een doorlopende fietsverbinding aan de infra-bundel toegevoegd.

Landschap structuren



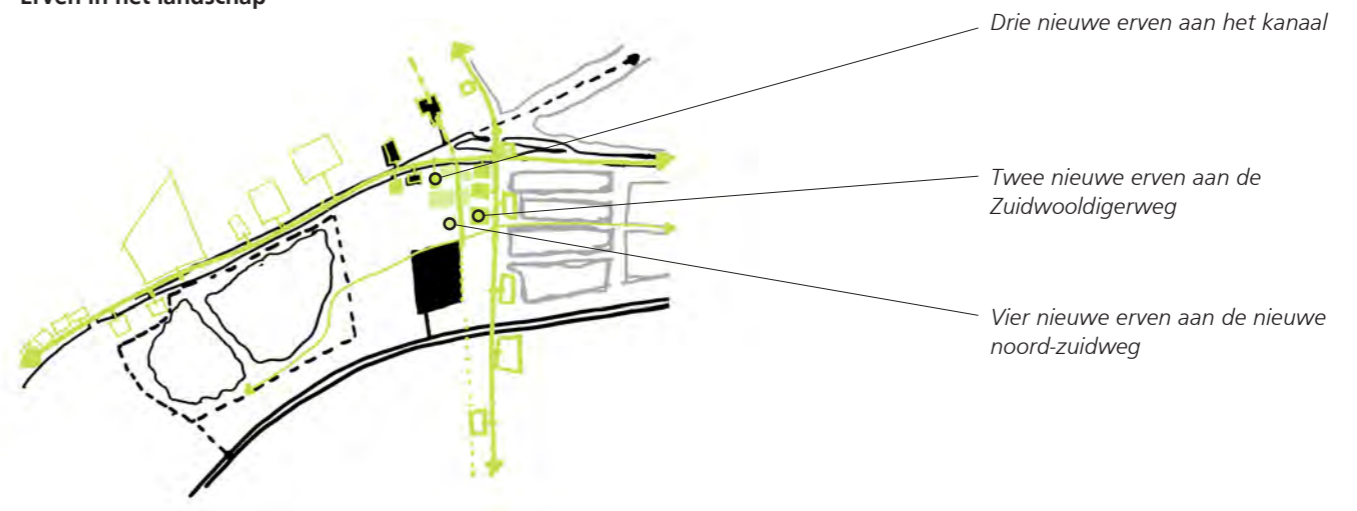
Erven en velden in een 'los' dambord patroon



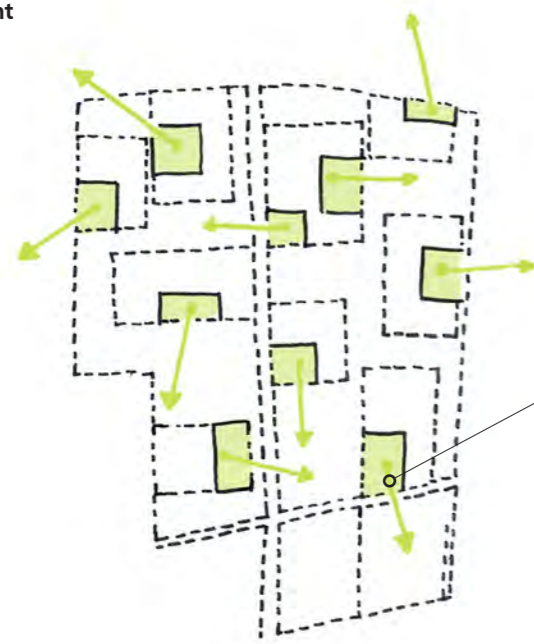
2. Langs het kanaal en de Zuidwoldigerweg bevindt zich met regelmaat een boerenerf of andersoortig ensemble. In Nijstad-Oost worden drie nieuwe erven aan het kanaal gemaakt, twee nieuwe aan de Zuidwoldigerweg en vier erven aan de nieuwe noord-zuidweg.

De erf-ensembles vormen een 'los' dambord patroon, waarbij de erf-ensembles de bijbehorende velden ófwel boven en onder hebben, ófwel in de hoek geplaatst zijn.

Erven in het landschap



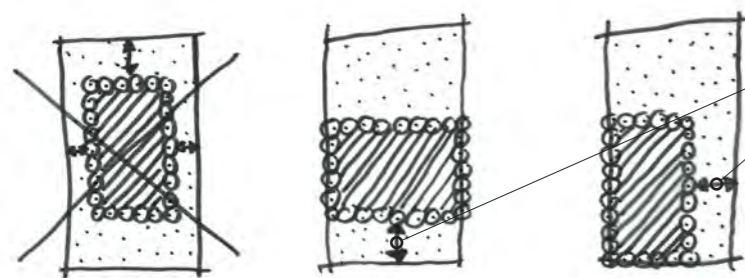
Erven met uitzicht



De erven zelf worden zo ontworpen dat ze uitzicht bieden over de velden.

3. De woningen op de erven zelf worden zo ontworpen dat deze uitzicht bieden over de velden. Het uitzicht varieert van intiem naar weids, van een doorkijkje tot een zichtas: van erf tot erf en van seizoen tot seizoen.

Niet te veel smalle lange velden



Minimaal 10 á 15 meter breed

De ensembles staan niet temidden van de bijbehorende velden: dat zou leiden tot te veel smalle velden

De ensembles hebben ófwel velden aan de boven-, en onderkant...

.. ofwel zijn ze in een hoek geplaatst

Bomenrijen accentueren de erven

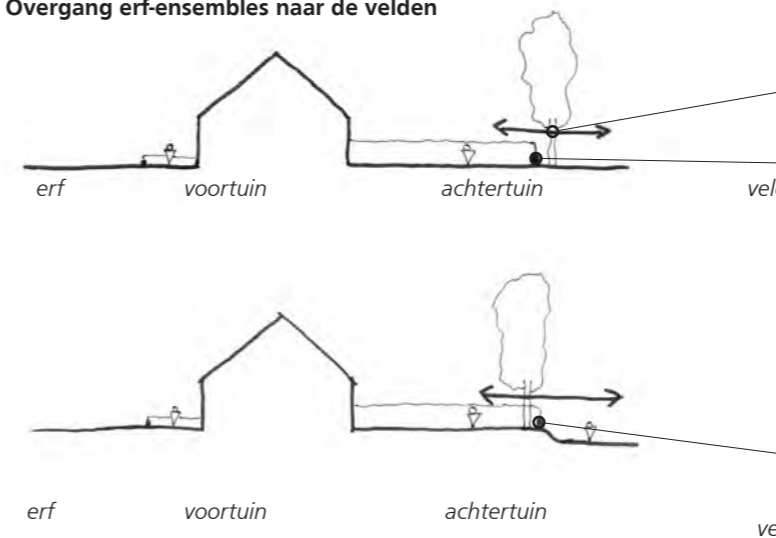


Bomenrijen accentueren de erf-ensembles, maar hoeven deze niet aan vier kanten te omsluiten

4. De voortuinen van de huizen zijn richting het erf gekeerd, de achtertuinen naar de omliggende velden. De voortuinen hebben een lage heg, zodat de huizen áán de gemeenschappelijke ruimte staan. In de achtertuinen mag de erfafscheiding tussen de tuinen boven ooghoogte uitkomen. Echter, aan de achterkant

is de afscheiding naar het veld middelhoog of laag, zodat je vanuit de achtertuinen altijd over de velden uitkijkt. De bomenrijen die de erven accentueren hoeven niet aan alle vier de zijdes te staan. De bomen zijn relatief hoog opgekroond, zodat ze het zicht naar het omliggende landschap mooi inkaderen.

Overgang erf-ensembles naar de velden



Doorzicht onder de bomen door

Heg onder kijkhoogte aan de achterzijde achtertuin

Lage heg bij verhoogt gelegen erf-ensemble

2.2 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied bestaat ten eerste uit twee belangrijke wegen: een noord-zuid weg voor fietsers, wandelaars en auto's, en een oost-west weg voor fietsers en wandelaars die aansluit op het fietspad in Erflanden.

Ten tweede ligt er in het zuiden van het gebied een parkje. In het park ligt het 'De Jong-erf'. Dit erf ligt binnen de veiligheidscontour van de NAM-locatie. Daarom mag er niet gebouwd worden. Het 'de Jong-erf' zal een groene invulling krijgen. De inrichting van het park wordt later uitgewerkt. De derde component zijn de erf-ensembles met woningen. Deze bieden flexibiliteit in de uitwerking. Dit stedenbouwkundig plan legt de buitencontouren van de erf-ensembles vast, hoeveel m² privaat uitgeefbare grond er maximaal per erf uitgegeven kan worden, het maximaal aantal huizen per erf en het stelt een aantal ruimtelijke randvoorwaarden vast, zoals de aanwezigheid van singelbeplanting aan de rand van de erf-ensembles, hoe de individuele erf-ensembles ontsloten worden en waar het erf ongeveer zou kunnen komen te liggen.

Legenda

-  fietspad (Haaipietpad)
-  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)



2.3 De uitwerking van de erf-ensembles: wat, waarom en hoe?



Hoe de bebouwing, bestrating en beplating van de erf-ensembles er precies uit gaat zien zal per erf-ensemble nader worden uitgewerkt. Omdat kwalitatief te doen, zijn er in dit hoofdstuk een aantal ambities geformuleerd: er wordt toegelicht wat de ambitie is, waarom deze van belang is, en hoe deze kan worden bereikt d.m.v. enkele regels.

Naast deze algemene ambities die voor elk erf gelden, zijn er ook nog een aantal specifieke randvoorwaarden die voor elk erf uniek zijn: het aantal woningen bijvoorbeeld, of de ontsluiting. Deze specifieke randvoorwaarden zijn per erf overzichtelijk op één pagina gezet in de erf-paspoorten in hoofdstuk 5.3.

Het 'wat' zijn de ambities die er samen voor zorgen dat Nijstad-Oost een prettige woonwijk wordt. Bij het 'wat' gaat het om doelstellingen die de diversiteit en samenhang op vele vlakken moet waarborgen op vele vlakken, zoals de signatuur van de architectuur, beplantingssoorten, de functionele inrichting van de collectieve gebieden (pluktuin?, speeltuin?, zwembad?). Tegelijkertijd waarborgen ze ook dat de gezamenlijke kwaliteit van de erf-ensembles. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om doelstellingen over de hiërarchie en de plaatsing van de bouwvolumes, of over de grenzen tussen de (privé) tuinen en de (openbare en collectieve) velden daarnaast, of bijvoorbeeld over de mogelijkheid om tussen de velden te wandelen over kleine olifantenpaadjes.

Het 'hoe' zijn de middelen waarmee deze ambities waargemaakt kunnen worden. Het gaat hierbij zowel om meetbare regels, als om kwalitatieve eisen waarop een ambitie waargemaakt kan worden.

Een voorbeeld van die eerste is dat door ongeveer 70% van de rand van een erf-ensemble de beplanten met laanbomen. Daarmee wordt de doelstelling bereikt dat de erven als drie-dimensionaal ruimtelijke eenheden tussen de velden komen te liggen.

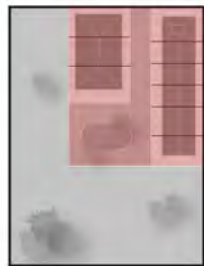
Een voorbeeld van een 'kwalitatief' middel is de doelstelling van samenhang binnen het erf-ensemble bereikt kan worden door een samenhangende architectuur en/of thematische uitwerking. Het zal hierbij om de kunde van de architect, landschapsarchitect en/of stedenbouwkundige gaan, om het erf-ensemble overtuigend en samenhangend vorm te geven.

Ten slotte: als er *overtuigend beargumenteerd* kan worden dat op een andere manier *dezelfde ambities verwezenlijkt* kunnen worden, dan kan de gemeente er mee instemmen om *van de hier geformuleerde middelen af te wijken*.

Erf-ensemble

Wat?

1. Het erf -met-een-naam heeft dusdanig weinig verharding dat al het regenwater op eigen terrein in de grond kan worden opgenomen: enkel in extreme omstandigheden kan het water worden afgevoerd door het greppelsysteem.



2. Een erf-ensembles is samenhangend vormgegeven. De erf-ensembles onderling kunnen verschillend zijn.

3. De gebouwen op het erf-ensemble zijn niet gelijkwaardig, maar er is een verschil tussen de 'boerderij' en de 'schuren'.

Waarom?

1. Voor de adaptatie voor een natter klimaat is het belangrijk dat water zo dicht mogelijk bij de bron wordt vastgehouden, zodat de pieken benedenstrooms afgevlakt worden.

2. Dit zorgt er enerzijds voor dat er voor toekomstige bewoners een grote keuzevrijheid is qua architectuurstijl: voor iedere smaak of wens met voldoende medestanders is er bij wijze van spreken een erf-ensemble beschikbaar. Anderzijds gaat de coherentie per erf een potentiële verrommeling tegen. Het is één van middelen die wordt ingezet om de erf-ensembles goed van elkaar te kunnen onderscheiden.

3. Dit zorgt voor een integrale agrarische identiteit van de wijk. Het agrarische thema wordt dus voortgezet in de architectonische types. Dit voorkomt dat de erf-ensembles bijvoorbeeld niet een stel villa's rond een parkeerpleintje worden.

Hoe?

1. Het totale lage verharding wordt bereikt worden door een maximaal percentage van 60% voor het erf, 50% voor de privé-tuinen en 0% voor de gezamenlijke velden.

2. Samenhang wordt bewerkstelligd door de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de erf-ruimte. Dit kan bijvoorbeeld thematisch aangepakt worden.

3a. Maximaal één 'primaire gebouw'. Dit kan bijvoorbeeld een vrijstaande woning zijn, een twee-onder-één-kappers 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.

3b. De overige woonvolumes zijn de 'schuurvolumes'. Dit kunnen rijwoningen zijn, appartementengebouwen en/of rug-aan-rug woningen. De nokhoogte dient drie maal zo hoog te zijn als de goothoogte.

3c. Bergingen en carports zijn qua volume onderdeel van het ensemble en zijn dus geen losse elementen bij de individuele woningen. Hoewel iedere woning zeker zijn eigen berging of carport kan hebben, dienen deze dan in de volumes mee vormgegeven te worden, of als apart volume gestalte te krijgen (een parkeer-kapschuur bijvoorbeeld).

Erf

Wat?

1. Het erf is ruimtelijk de belangrijkste buitenruimte van het erf-ensemble.



2. Het erf is het verlengde van de levensruimte van de bewoners van het erf-ensemble. Het er is bedoeld voor gemeenschappelijk activiteiten en als entree voor de huizen.

3. Het erf is qua schaal en uitzicht een tussenruimte tussen de privé tuinen en de omliggende velden. Qua grootte is het dus significant groter dan een tuin en kleiner dan een veld. Het erf heeft altijd een zichtrelatie met één van de omliggende velden.

Waarom?

1 & 2. In de algemene opzet van de wijk is het scheppen van randvoorwaarden voor een sterke sociale samenhang tussen de bewoners van een erf-ensemble belangrijk. Naast de gemeenschappelijke velden speelt het erf centrale gezamenlijk ruimte een belangrijke rol. Bijvoorbeeld voor een korte gesprekje tijdens een toevallige ontmoeting; om er te kunnen spelen met een bepaalde mate van toezicht; misschien wel voor bepaalde voorzieningen die individueel niet kunnen zoals een zwembad of in elk geval de plek waar 's-winters een sneeuwpop-bouwwedstrijd ontstaat en waar 's-zomers elke eerste zondag van de maand een buurtbarbecue is.

3. Hiermee ontstaat er een sequentie van buitenruimtes van verschillende schalen: het geeft de beleving van de het erf extra cachet dat er vanaf het erf altijd uitgekeken kan worden op een middelgroot of juist weids veld, terwijl dat er vanaf die velden juist niet enkel op de hagen van de achtertuinen gekeken wordt, maar ook op bewoonde erven.

Hoe?

1a. Wanneer er sprake is van een woningtypologie met voor-, en achtertuinen zijn de voortuinen richting het erf gericht en de achtertuinen naar de omgeving.
1b. De oprijlaan komt uit op het erf.

2. Het erf krijgt een invulling die gezamenlijk te gebruiken is: bijvoorbeeld een speeltuintje, een vlindertuin, een barbecue plaats of een jeux de boule baan.

3. Door het erf aan ten minste één zijkant van het erf-ensemble te situeren, ontstaat er een zichtas tussen het intiemere erf en grotere velden.

Grens erf-ensemble - omgeving

Wat?

1. Interne grens: de voortuinen van de huizen zijn ruimtelijk gezien onderdeel van het erf.



2. Buitengrens: in de achtertuinen wordt de privacy gewaarborgd. Tegelijk is het de ambitie dat de achtertuinen een visueel verbonden zijn met de omgeving.

3. Buitengrens: Het zicht vanuit de erf-ensembles wordt gekaderd door bomenrijen; andersom markeren de bomenrijen de erf-ensembles in het landschap. De ambitie is dat vanuit de achtertuinen en vanaf het erf altijd over de velden uitgekeken kan worden en vice versa.

Waarom?

1. In de algemene opzet van de wijk is het scheppen van de meerwaarden voor een sterke sociale samenhang tussen de bewoners van een erf-ensemble belangrijk: daarin speelt het centrale gezamenlijk erf een belangrijke rol. Door de ruimte voor de woning onderdeel te laten zijn van de erfruimte ontstaat er sociale interactie vanuit de huizen en doet het leven in de voortuin (bijvoorbeeld een bankje in zon) mee met het leven op het erf.

2. Vanuit de bewoners is het belangrijk dat ze in hun achtertuin kunnen zitten zonder dat er 'op ze schoot gekeken' wordt. Tegelijk is het voor de kwaliteit van de wijk belangrijk dat er geen 'blinde' achterkanten aan de buitenkant van de erf-ensemble ontstaan. Dat zou de leefbaarheid (en waarde) voor alle bewoners verslechteren. Door middelhoge afscheiding toe te passen kunnen beide doelstellingen behaald worden.

3. Omdat het unieke landschappelijkheid van deze wijk zeer belangrijk is, 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 een bomenrij. Vanuit de bewoners van de erven zelf levert dat ook 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.

Hoe?

1. Om de voortuinen worden de heggen maximaal op 0,5 meter hoog (knie-hoogte) gesnoeid.

2. Om de achtertuinen wordt het onderscheid gemaakt tussen de erfgrans met de burens en de achtergrans met de omgeving. De heg op de erfgrans met de burens wordt boven ooghoogte (2m) gesnoeid. Als de heg op de achtergrans op dezelfde hoogte staat als het veld wordt deze maximale tot borsthoogte (1,5 m) gesnoeid. Als het erf verhoogt ligt op een talud, dan wordt er maximaal op heuphoogte (1m) gesnoeid.

3a. De bomen staan aan de binnenzijde van de erfgrans van het erf-ensemble.

3b. De bomenrijen die het erf-ensemble accentueren hoeven niet aan alle vier de zijdes te staan. Minimaal 70% van de erfensemble-grans dient bedekt te zijn met het bladerdek van de volwassen bomen. Dit kan in diverse secties worden opgedeeld.

3c. Doordat de bomen opgekroond kunnen worden, zijn de zichtlijnen gewaarborgd en kadert het bladerdek dat uitzicht.

Gezamenlijke velden

Wat?

1. De velden om de erf-ensembles worden collectief gebruikt door de eigenaren/bewoners van de erf-ensembles: het is niet de bedoeling dat ze worden onderverdeeld in vele kleinere privétuinen.



2. De velden hebben liever geen erfafscheiding. Als deze nodig zijn, dan zijn ze van natuurlijke materialen gemaakt en vormen ze een eenheid met het desbetreffende erf ensemble.

3. Het is de ambitie dat er olifantenpaadjes tussen de velden ontstaan: dat het dus mogelijk is om via de randen van het ene veld naar het andere veld te lopen.

Waarom?

1. Het bestaansrecht van deze wijk wordt ontleend aan haar relatie met het landschap in de vorm van acht woonbuurtjes, waarvan de bewoners gezamenlijk zorg dragen voor hun stukje van het landschap. Vanwege de landschappelijkheid dient versnippering van de velden te worden voorkomen..

2. De velden liggen tussen de erf-ensembles vanwege twee redenen: ten eerste zijn ze daardoor gemakkelijk bereikbaar voor de bewoners die er gebruik van maken en ten tweede houden ze het landschap tussen de erf-ensembles zo open en groen mogelijk. Om dat tweede te bereiken is het belangrijk om geen barrières op te werpen wanneer dat niet nodig is. Mocht het toch nodig zijn om een afscheiding te plaatsen, dan is het beste om dit zo coherent mogelijk te doen.

3. Om het landschap beleefbaar te maken en niet enkel 'kijkgroen' tussen de erf-ensembles te maken, is het belangrijk dat er een informeel netwerk aan paadjes over de randen van de velden lopen. Naast een betere landschapsbeleving zorgt dit er ook voor dat mensen uit verschillende erf-ensembles gemakkelijk bij elkaar op bezoek kunnen, zonder dat ze om moeten lopen via een weg met autoverkeer.

Hoe?

1. De collectieve velden die aan een erf-ensemble toebehoren kunnen maximaal in twee velden opgedeeld worden.

2a. Erfscheidingen worden enkel geplaatst wanneer dat aantoonbaar nodig is: dus bijvoorbeeld wanneer er dieren gehouden worden.

2b. Als er een erfscheiding rondom een veld geplaatst wordt, dan zou worden aan alle kanten van het veld dezelfde erfscheiding geplaatst om de eenheid te bevorderen.

3. Erfscheidingen moeten zó geplaatst worden, dat men langs de perceelsgrens kan lopen. Dit kan door ze een meter naar binnen te plaatsen. Omdat er zowel de greppels, dijkjes en olifantenpaadjes naast de perceelsgrens lopen, is er voor elke locatie bepaald wat er aan welke kant ligt. Zie de kavelpaspoorten in hoofdstuk 5.3.

2.4 Oppervlakten & strekkende meters

Privé tuinen & huizen	25.677 m ²
Collectieve erven	8.637 m ²
Collectieve velden	26.272 m ²
Uitgeefbaar	60.586 m²
Groen (park & hoofd-olifantenpad)	23.388 m ²
Verharding (incl. groenstrook Zuidwooldigerweg)	6.142 m ²
Totaal	90.116 m²
Stekkende meters fietspad	247 m
Stekkende meters oprijlaan (buiten erf-ensembles, tot aan Nijstad en Zuidwooldigerweg)	141 m
Stekkende meters Hollandse Werkplaatsweg	314 m

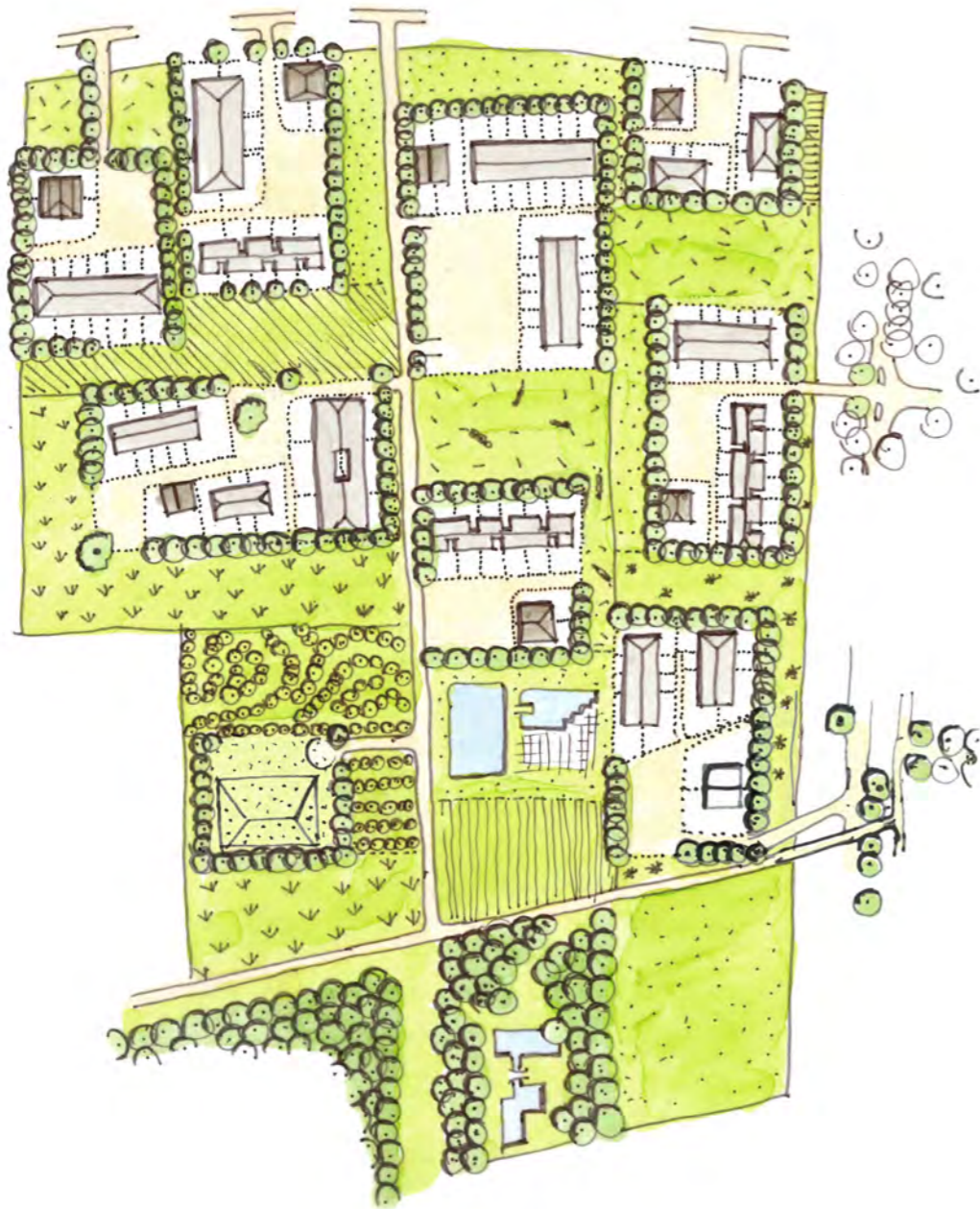
2.5 Proefverkavelingen

In deze proefverkavelingen is ontworpen om te tonen hoe een woonwijk van 80, 90 en 100 woningen eruit zou kunnen zien. In de verschillende ontwerpen zitten telkens verschillende woningtypes en erf-positioneringen.

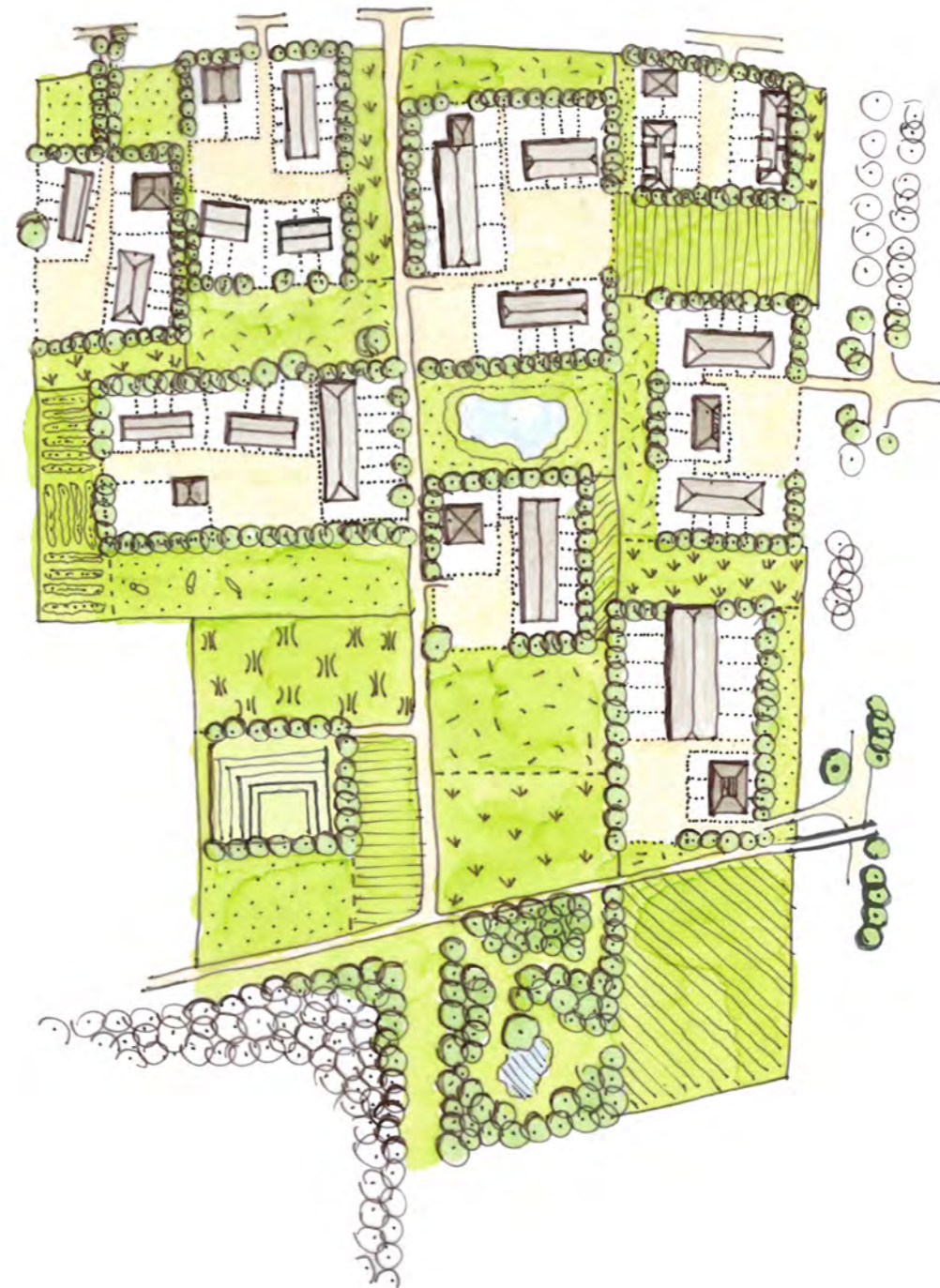
80 woningen



90 woningen



100 woningen



2.6 Programma (woningen)

In geheel Nijstad-Oost kunnen 80 tot 100 woningen gebouwd worden. Voor elk erf-ensemble is daarin een bandbreedte bepaald voor het aantal woningen dat daarop gerealiseerd kan worden. Als op alle erf-ensembles een minimaal aantal woningen gerealiseerd wordt, dan worden er totaal 80 woningen gebouwd; als op alle erf-ensembles het maximale aantal woningen wordt gerealiseerd, dan worden er totaal 100 woningen gerealiseerd.

80 Woningen	Privé Uitgeefbaar	Collectieve erven Uitgeefbaar	Totaal erf-ensemble*	Collectieve velden uitgeeftbaar	Totaal Uitgeefbaar**	Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
1 De Vries erf	2.508 m ²	910 m ²	3.418 m ²	2.498 m ²	5.916 m ²	8	314 m ²	15	12	3
2 De Boer erf	3.569 m ²	1.008 m ²	4.577 m ²	3.401 m ²	7.978 m ²	11	324 m ²	20	17	3
3 Blokzijl erf	4.443 m ²	1.966 m ²	6.409 m ²	4.552 m ²	10.961 m ²	14	317 m ²	26	21	5
4 Benjamins erf	2.016 m ²	541 m ²	2.557 m ²	3.286 m ²	5.843 m ²	6	336 m ²	11	9	2
5 Van der Veen erf	4.256 m ²	1.707 m ²	5.963 m ²	4.853 m ²	10.816 m ²	13	327 m ²	24	20	4
6 Peters erf	2.314 m ²	822 m ²	3.136 m ²	3.369 m ²	6.505 m ²	7	331 m ²	13	11	2
7 Bos erf	3.222 m ²	931 m ²	4.153 m ²	2.878 m ²	7.031 m ²	10	322 m ²	18	15	3
8 Bakker erf	3.347 m ²	750 m ²	4.097 m ²	1.438 m ²	5.535 m ²	11	304 m ²	20	17	3
totaal	25.675 m²	8.635 m²	34.310 m²	26.275 m²	60.585 m²	80	321 m²	147	122	25

<i>Marktsegment</i>	<i>Aandeel</i>	<i>Aantal Woningen</i>
N.T.B	90 %	72
Sociaal	10 %	8

90 Woningen	Privé Uitgeefbaar	Collectieve erven Uitgeefbaar	Totaal erf-ensemble*	Collectieve velden uitgeeftbaar	Totaal Uitgeefbaar**	Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
1 De Vries erf	2.508 m ²	910 m ²	3.418 m ²	2.498 m ²	5.916 m ²	9	279 m ²	17	14	3
2 De Boer erf	3.569 m ²	1.008 m ²	4.577 m ²	3.401 m ²	7.978 m ²	13	275 m ²	24	20	4
3 Blokzijl erf	4.443 m ²	1.966 m ²	6.409 m ²	4.552 m ²	10.961 m ²	16	278 m ²	29	24	5
4 Benjamins erf	2.016 m ²	541 m ²	2.557 m ²	3.286 m ²	5.843 m ²	7	288 m ²	13	11	2
5 Van der Veen erf	4.256 m ²	1.707 m ²	5.963 m ²	4.853 m ²	10.816 m ²	15	284 m ²	27	23	4
6 Peters erf	2.314 m ²	822 m ²	3.136 m ²	3.369 m ²	6.505 m ²	8	289 m ²	15	12	3
7 Bos erf	3.222 m ²	931 m ²	4.153 m ²	2.878 m ²	7.031 m ²	11	293 m ²	20	17	3
8 Bakker erf	3.347 m ²	750 m ²	4.097 m ²	1.438 m ²	5.535 m ²	12	279 m ²	22	18	4
totaal	25.675 m²	8.635 m²	34.310 m²	26.275 m²	60.585 m²	91	282 m²	167	139	28

Marktsegment	Aandeel	Aantal Woningen
N.T.B	90 %	81
Sociaal	10 %	9

100 Woningen	Privé Uitgeefbaar	Collectieve erven Uitgeefbaar	Totaal erf-ensemble*	Collectieve velden uitgeeftbaar	Totaal Uitgeefbaar**	Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
1 De Vries erf	2.508 m ²	910 m ²	3.418 m ²	2.498 m ²	5.916 m ²	10	251 m ²	18	15	3
2 De Boer erf	3.569 m ²	1.008 m ²	4.577 m ²	3.401 m ²	7.978 m ²	14	255 m ²	26	21	5
3 Blokzijl erf	4.443 m ²	1.966 m ²	6.409 m ²	4.552 m ²	10.961 m ²	17	261 m ²	31	26	5
4 Benjamins erf	2.016 m ²	541 m ²	2.557 m ²	3.286 m ²	5.843 m ²	8	252 m ²	15	12	3
5 Van der Veen erf	4.256 m ²	1.707 m ²	5.963 m ²	4.853 m ²	10.816 m ²	16	266 m ²	29	24	5
6 Peters erf	2.314 m ²	822 m ²	3.136 m ²	3.369 m ²	6.505 m ²	9	257 m ²	17	14	3
7 Bos erf	3.222 m ²	931 m ²	4.153 m ²	2.878 m ²	7.031 m ²	13	248 m ²	24	20	4
8 Bakker erf	3.347 m ²	750 m ²	4.097 m ²	1.438 m ²	5.535 m ²	13	257 m ²	24	20	4

* Totaal erf-ensemble = privé uitgeeftbaar + collectief erf uitgeeftbaar

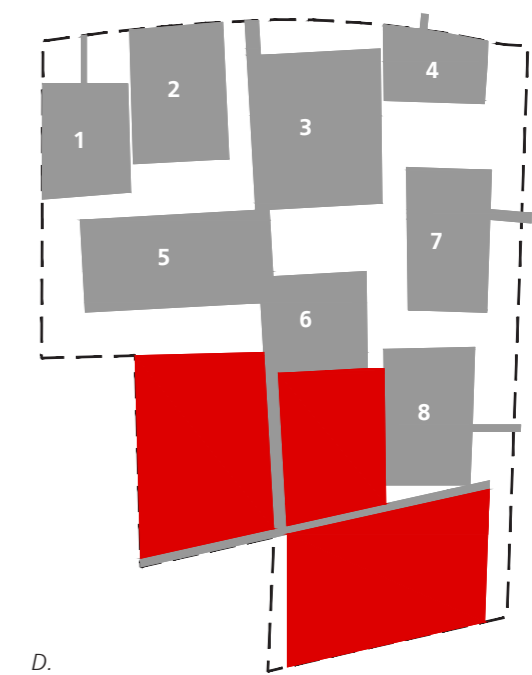
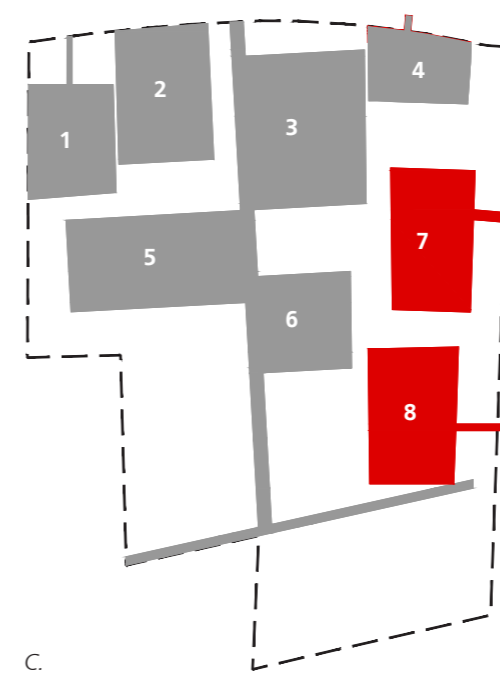
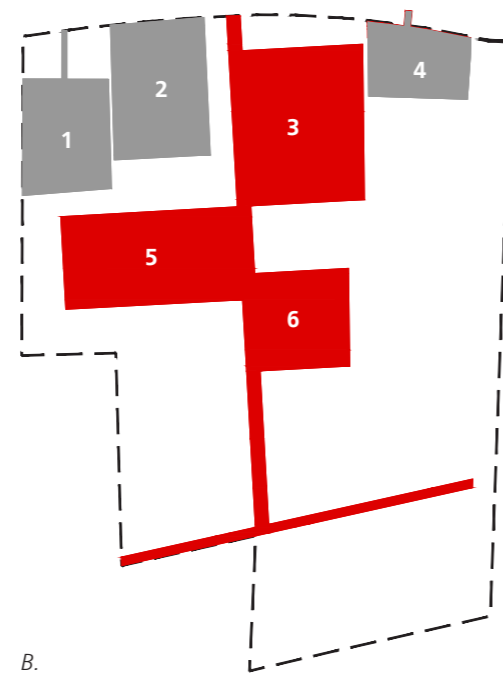
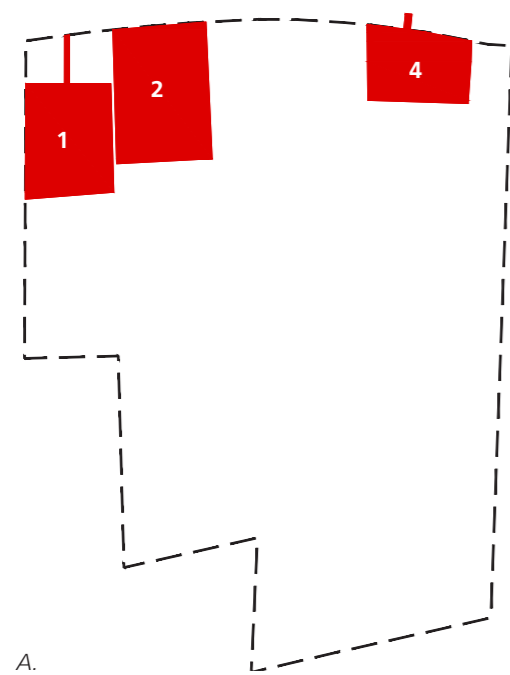
** Totaal uitgeeftbaar = privé uitgeeftbaar + collectief uitgeeftbaar

2.7 Deelgebieden & fasering

Het stedenbouwkundig plan leent zich ervoor dat elk erf-met-een-naam onafhankelijk van de anderen ontwikkeld wordt. Daarbij maakt de volgorde in principe niet veel uit.

Echter, voor elk erf-met-een-naam moet dan wél de benodigde infrastructuur (wegen en nuts) van tevoren aangelegd zijn. In willekeurige volgorde gaat het om:

- A) 1 en 2, en 4 kunnen aangelegd worden na de ontsluiting van de Nijstad-weg aan de zuidkant van het kanaal is gerealiseerd.
- B) 3, 5 en 6 kunnen aangelegd worden als de Hollandse Werkplaatsweg is aangelegd.
- C) 7 en 8 kunnen worden aangelegd als de nieuwe opritten (voor de erven) van de Zuidwoldigerweg zijn aangelegd.
- D) Het park kan onafhankelijk van de erven aangelegd worden.

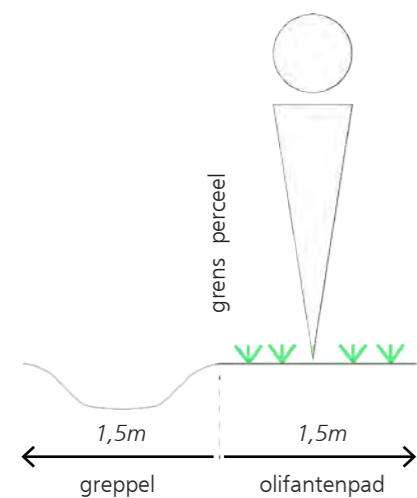


2.8 Wandelen & fietsen

Het wandel-, en fietspad verbindt het fietspad in Erflanden (de Laan) met de recreatieplassen in het westen. Fase 1 is het minimale scenario. Het betreft de route via de Laan, Hollandse Werkplaatsweg, via Nijstad naar het recreatiegebied. In fase 2 volgt een wandelpad die tussen de recreatieplas en Nijstad-Oost de bosrand van de NAM-locatie. De tweede fase zal op de lange termijn worden gerealiseerd.

Op de erfscheiding van alle velden worden de mogelijkheden gecreëerd dat kleine wandelpaadjes 'als vanzelf' ontstaan. Deze olifantenpaadjes vormen een informeel secundair netwerk tussen de erven, zodat kinderen bijvoorbeeld gemakkelijk bij hun vriendje twee erven verder op bezoek kunnen, of dat bewoners 's-avonds een mooie en gevarieerde wandeling kunnen maken.

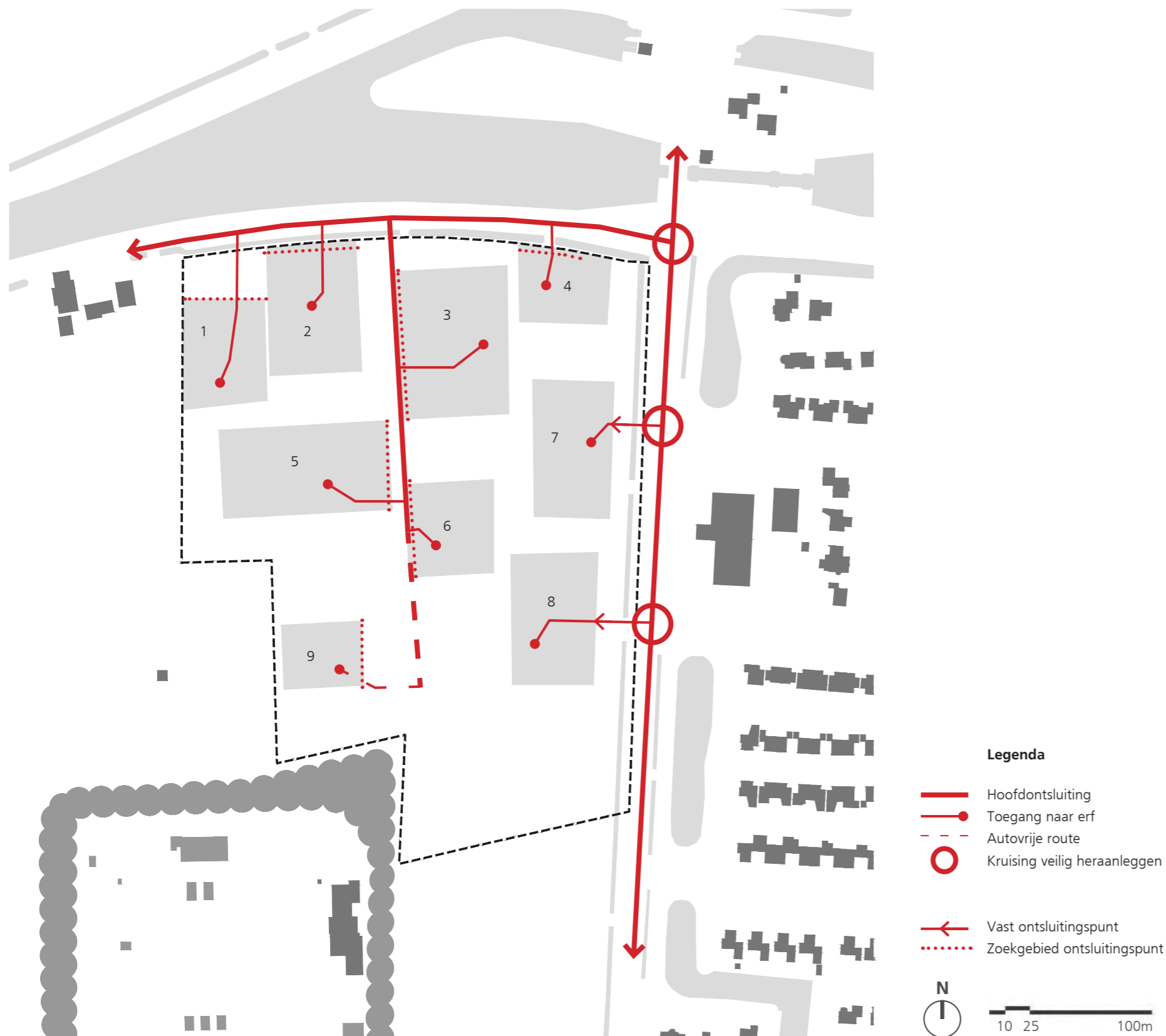
Omdat de primaire 'olifantenpad' wandelroute van de sluis naar het park (en verder) de belangrijkste van het gebied is, wordt deze mee-ontworpen met het park. Dit heeft als extra voordeel dat de nauwe tussenruimten tussen de erven ook zorgvuldig vormgegeven kunnen worden.



Legenda

- Fietsroute
- Fietsroute Erflanden - plas (lange termijn)
- Fietsroute Erflanden - plas alternatief (lange termijn)
- Wandelpad
- Wandelpad Erflanden - plas (lange termijn)
- Wandelpad Erflanden - plas alternatief (lange termijn)
- Primaire olifantenpaadjes
- Secundaire olifantenpaadjes
- Watergreppel





2.9 Autoverkeer

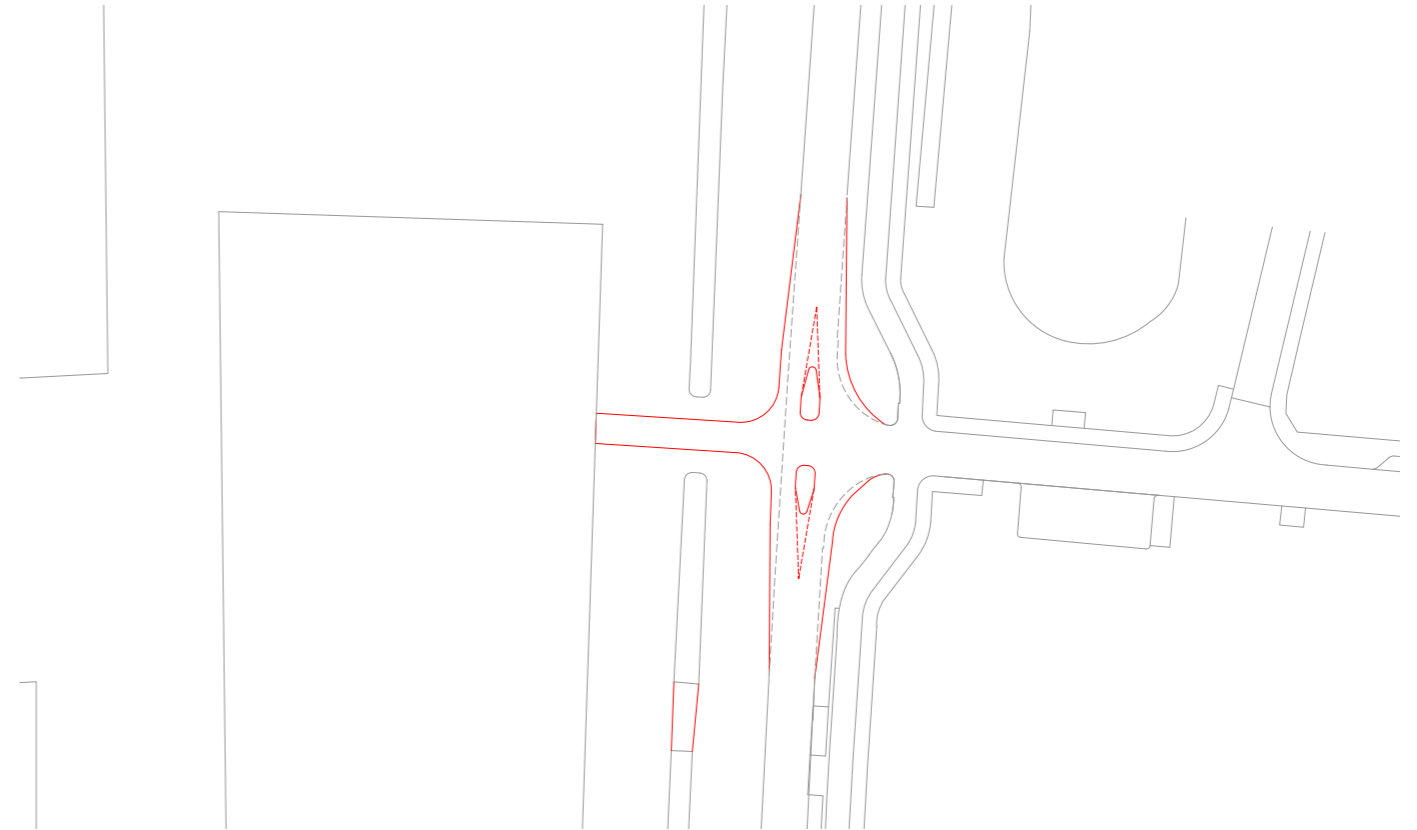
Voor elk erf is vastgelegd hoe het in principe ontsloten wordt:

1. De Vries erf: Ontsluiting via de Nijstad-weg; het oprijlaantje kan verschuiven over de gehele noordrand van het bouwveld.
2. De Boer erf: Ontsluiting via de Nijstad-weg; de toegang kan verschuiven over de gehele noordrand van het bouwveld.
3. Blokzijl erf: Ontsluiting via de Hollandse werkplaatsweg; de toegang kan verschuiven over de gehele westrand van het bouwveld.
4. Benjamins erf:
Ontsluiting via de Nijstad-weg; de toegang kan verschuiven over de noordrand van het bouwveld: de westelijk 40 meter van deze rand omdat de ontsluiting anders te dicht bij de kruising komt te liggen.
5. Van der Veen erf:
Ontsluiting via de Hollandse werkplaatsweg; de toegang kan verschuiven over de gehele oostrand van het bouwveld.
6. Peters erf: Ontsluiting via de Hollandse werkplaatsweg; de toegang kan verschuiven over de gehele westrand van het bouwveld.
7. Bos erf: Ontsluiting via de Zuidwoldigerweg; de toegang ligt precies tegenover de Noorddreef van Erflanden, zodat daar een tweezijdige aantakking ontstaat.
8. Bakker erf: Ontsluiting via de Zuidwoldigerweg; de toegang ligt tegenover het fietspad van Erflanden, zodat daar een veilige kruising ontworpen kan worden.
9. De Jong erf: Dit erf krijgt een groene invulling. Er komt geen auto ontsluiting.

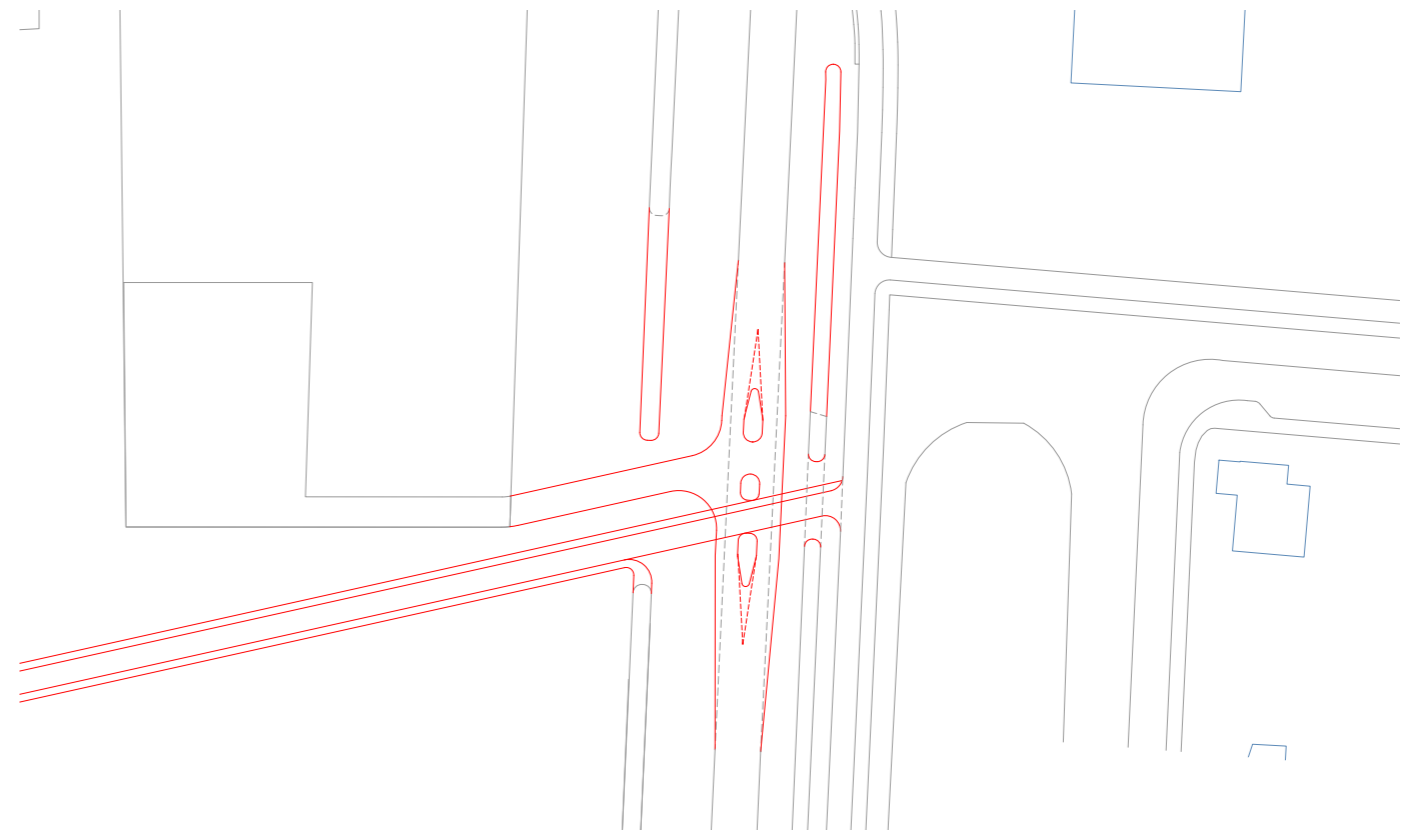
Op twee plekken wordt er een oprit naar een erf aangetakt aan de Zuidwoldigerweg: bij het Bos erf en bij het Bakker erf. Omdat het belangrijk is dat fietsers en voetgangers veilig kunnen oversteken, wordt de Zuidwoldigerweg hier opnieuw aangelegd met een wachtstrook tussen de rijdstroken. Dit principe is op de pagina hierna als schetsontwerp uitgewerkt. Ook de bestaande kruising van de Zuidwoldigerweg met de weg ten zuiden van het Kanaal ('Nijstad') zal ook volgens dit principe worden heraanlegd.

Schetsontwerpen kruisingen Zuidwoldigerweg

Kruising Zuidwoldigerweg - Noorddreef - Bos Erf



Kruising Zuidwoldigerweg - Fietspad - Bakker erf





2.10 Duurzaamheid

Voor de hele wijk van Nijstad-Oost is een pilot gestart met het doel om de wijk te verwarmen met groene waterstof in een waterstof CV ketel. Dit vooruitstrevend uitgangspunt daagt uit om van elk erf een eigen specifiek en integraal duurzaamheid en energie landschap te maken bij de uitwerking.

Nijstad-Oost de plek voor groene Waterstof Pioniers

Samen met 22 partijen vanuit overheid, hoger onderwijs en bedrijfsleven wordt hard gewerkt om van Nijstad-Oost een demonstratie project te maken voor het toepassen van groene waterstof voor het verwarmen van de huizen. De woningen krijgen bij aanbouw een waterstof cv-ketel en waarbij de waterstof wordt aangevoerd in een "standaard" aardgasleiding. Waarschijnlijk wordt de waterstof aangevoerd vanaf een opslag op de Nam-locatie Ten Arlo (direct ten zuidwesten van het plangebied).

Met het demonstratieproject in Nijstad-Oost willen we een algemeen gevoel van veiligheid en acceptatie voor elkaar krijgen voor de vervolgstap naar de bestaande woningvoorraad in de naast gelegen wijk Erflanden. Daar kan een tweede leven gegeven worden aan het bestaande aardgasleidingnetwerk door het te benutten voor het aanvoeren van waterstofgas. In de woningen worden dan de bestaande cv-ketels vervangen door een waterstof cv-ketel.

Zo wordt er met groen waterstofgas een bijdrage geleverd aan de energietransitie. Lukt dat, dan kunnen ook meer wijken in Nederland overgaan van aardgas op waterstofgas.

Onze toekomstvisie? Minimaal 1 miljoen bestaande Nederlandse woningen voorzien van een waterstof cv-ketel met het hergebruik van het bestaande aardgasnetwerk.



Legenda

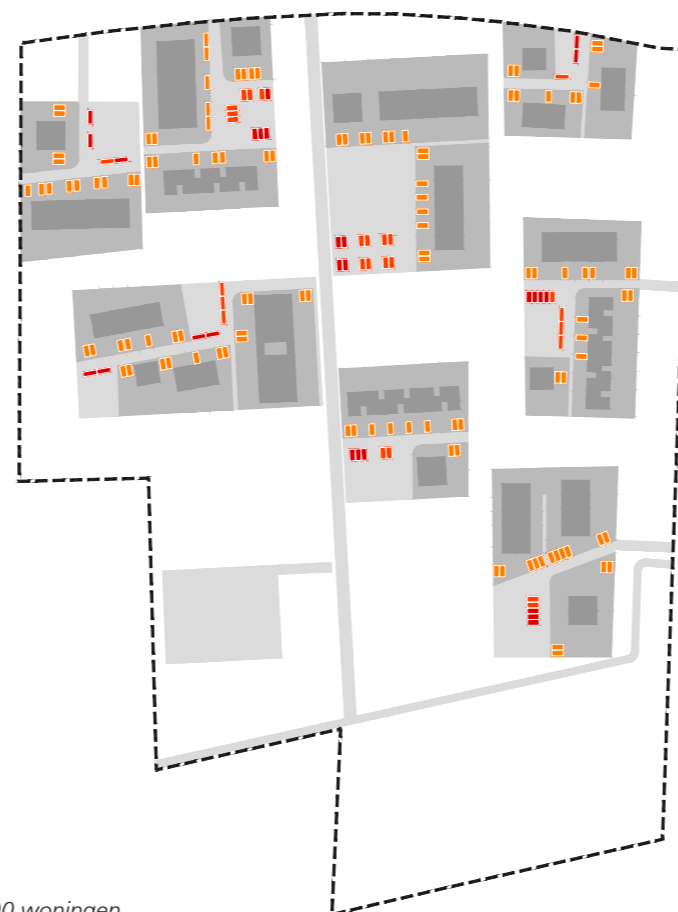
- Parkeren op eigen perceel
- Uitgeven privéparkeerplaats op erf
- Bezoekersparkeerplaats op erf



Onderstaande parkeeroplossingen zijn geheel indicatief. Ze zijn in dit stedenbouwkundig plan opgenomen ter illustratie hoeveel van de buitenruimte door parkeren ingenomen wordt. Onderstaande oplossingen zijn gebaseerd op de proefverkavelingen (zie §2.5). Zowel de ruimtelijke inpassing, als het aantal woningen per erf-ensemble is variabel, dus de precieze parkeeroplossing ook.



Parkeren 100 woningen



Parkeren 90 woningen



Parkeren 80 woningen

2.11 Parkeren

Voor Nijstad-Oost wordt een parkeernorm aangehouden van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Hierbij geldt dat alle privé parkeerplaatsen (1,5/w) op privaatuitgegeven grond moeten liggen en dat het bezoekersparkeren (0,3/w) op collectief uitgegeven grond gesitueerd wordt.

Bij het uitwerken van de erven dient er te worden gezocht naar een parkeeroplossing die past bij een erf en bij het duurzame karakter van de wijk.

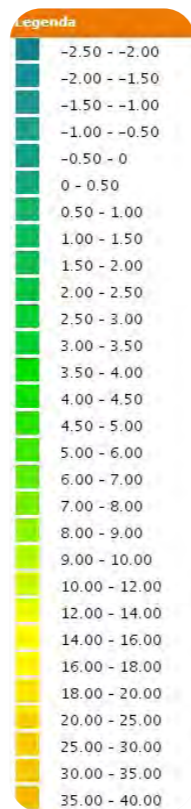
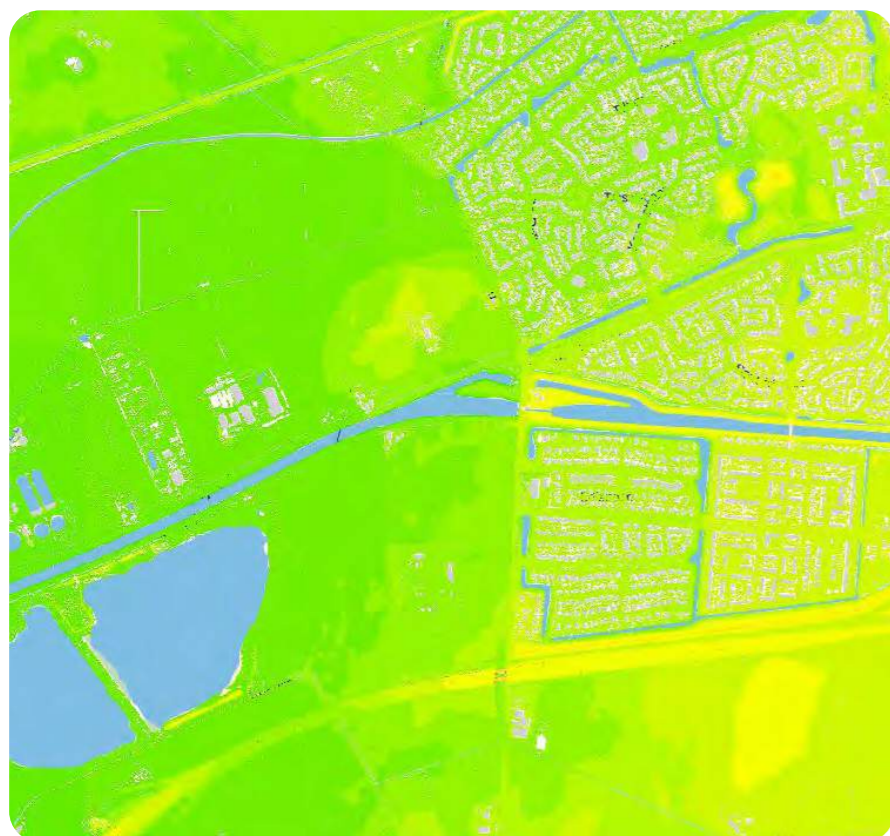
Dit betekent in de eerste plaats dat 'aangelegde' parkeerplaatsen (zoals die in een typische woonwijk te vinden zijn) worden vermeden. In plaats daarvan zou er bijvoorbeeld onder een dak van pv-panelen geparkeerd kunnen worden, of in een kapschuur. Wanneer er in het gemeenschappelijk gebied van een erf-ensemble parkeerplekken gesitueerd worden, dan hoeft er juist geen onderscheid in materialisering gemaakt te worden: zo parkeer je ergens op het erf, op een plek waar andere activiteiten plaats kunnen vinden als de auto er niet staat.

2.12 Maaiveldhoogtes

Nijstad-Oost wordt niet aangelegd als een geheel verhoogd en afgevlakt gebied, maar wordt enkel daar verhoogd waar infrastructuur aangelegd wordt, of waar een erf-ensemble wordt gebouwd:

- De wegen en fietspaden liggen 20 cm hoger dan de aanliggende velden. De weg volgt dus de lichte glooiing in het landschap. De greppels naast deze weg en het fietspad voeren het water af richting de sloot naast het kanaal.
- Erven 2, 3, 6 en 7 worden afgevlakt aangelegd, gelijk aan het hoogste punt in het landschap dat ze raken. In de praktijk betekent dit dat ze aan de meeste kanten 20 á 30 cm verhoogd in het landschap liggen.
- Erven 1, 4, 5 en 8 worden op een plateau aangelegd, als verbijzondering in het gebied. Het talud is telkens 80 cm hoger dan het hoogste punt dat het erf-ensemble raakt, waardoor het in de praktijk aan de meeste kanten ongeveer een meter hoger ligt dan omliggende velden.

- +8.70m
 - +8.60m
 - +8.40m
 - +8.30m
 - +8.20m
 - +8.10m
 - +8.00m
 - +7.90m
 - +7.80m
 - +7.70m
 - +7.60m
 - +7.50m
- • • +0.20m boven maaiveld hoogte
 - dijkje, kan gebruikt worden als olifantenpad



2.13 Water



Nijstad-oost is een landschappelijke wijk met veel onbebouwd en onverharde ruimte. Hierdoor is er ruimte voor infiltreren, vasthouden van het water op "een erf met een naam". Omdat bestaande hoogteverschillen in het gebied in stand worden gehouden is het noodzakelijk om de woningen in de lagergelegene delen op een verhoging aan te leggen zodat de woningen droge voeten houden.

Uitgangspunt voor Nijstad-Oost is om het regenwater zo veel mogelijk op te vangen op de velden rondom de erven. Als het water de kans krijgt om daar te infiltreren, dan kan het elders geen overlast veroorzaken.

Dat betekent dat er geen riolering komt voor het regenwater. De woningen en bijgebouwen voeren het regenwater bovengronds af. Hetzelfde geldt voor de wegen en fietspaden: ook daar wordt het regenwater bovengronds afgevoerd.

Daarnaast wordt er in het plan een dijkjes- en greppelsysteem aangelegd. De dijkjes vormen bij de laagste randen van de collectieve velden een kering, waardoor er op de velden een ondiepe plas kan ontstaan bij zeer hevige buien. Het systeem van greppels i.c.m. met de laagte van de dijkjes zorgt ervoor dat er bij de extreemste buien geen water op de lagergelegene erfensembles stroomt. Dit voorkomt dus dat er water in andermans tuin, laat staan in andermans huis stroomt.

Het systeem is zo vormgegeven dat ze in het geval van grote hoosbuien het regenwater conform de eisen van het waterschap kunnen bergen en vervolgens afvoeren. Daarnaast zorgen de verhogingen, dijkjes en het greppelsysteem voor droge voeten bij een eventuele doorbraak van de kademuren van de Hoogeveense Vaart.

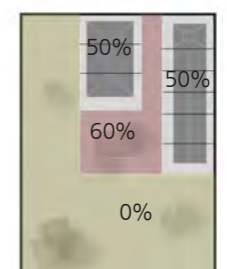
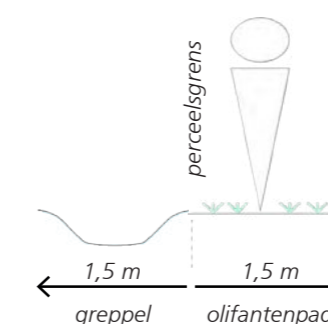
Verharding

Het is de bedoeling dat de hierboven beschreven greppels eigenlijk altijd droog staan. Regenwater dient zo veel mogelijk op het eigen terrein in de grond infiltreren.

Om dat te bewerkstelligen gelden daarom de volgende richtlijnen:
Erven: max 60% verhard. Hier zou het goed zijn om de verharding nog verder te beperken.

Privé tuinen: max 50% verhard.

Gemeenschappelijke velden: max 0% verhard. Dit kan verhoogd worden door minder verharding op het erf of in de tuinen.



maximaal percentage vernharding

3. Openbare ruimte

3.1 Inleiding

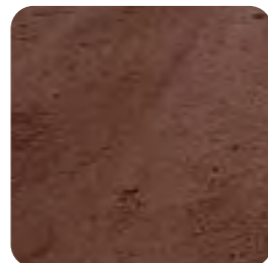
Voor de inrichting van de openbare ruimte is de agrarische esthetiek de leidraad. Dit betekent dat er wordt gekozen voor eenvoudig en doeltreffend materiaalgebruik en dat een 'toevallige' pragmatische oplossing niet uit de weg wordt gegaan. Zo loopt de Hollandse Werkplaatsweg bijvoorbeeld niet precies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

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.

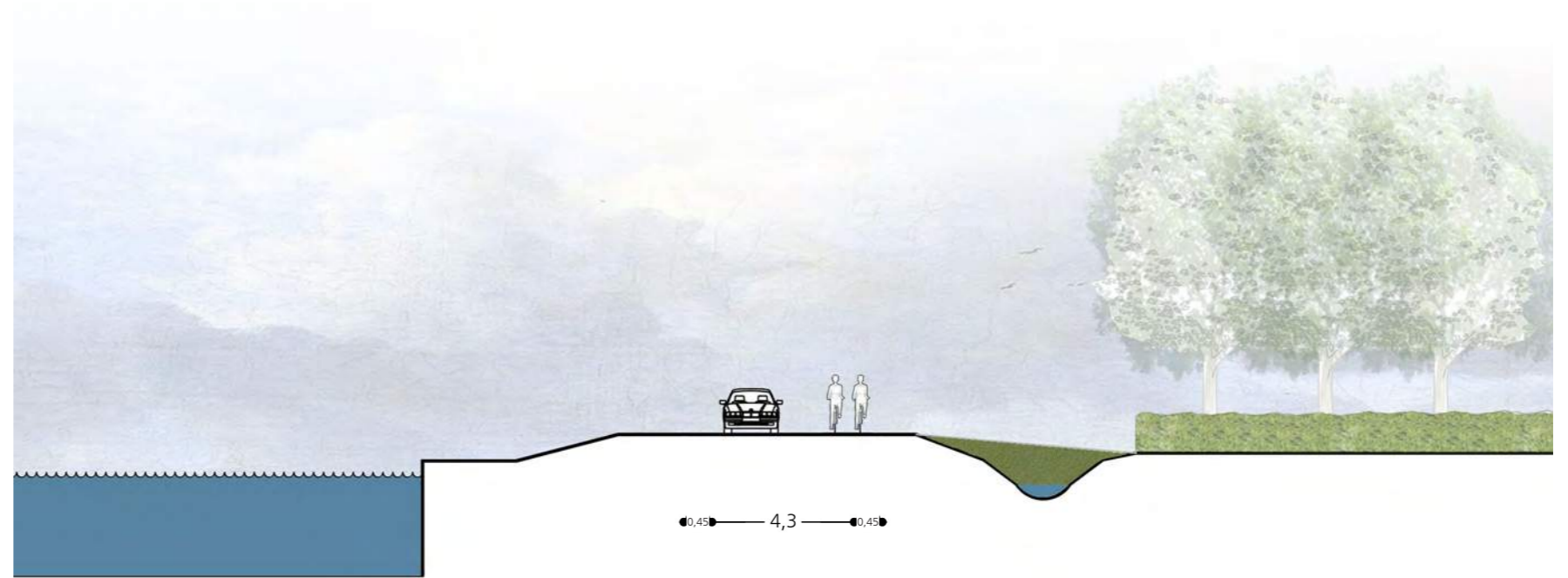




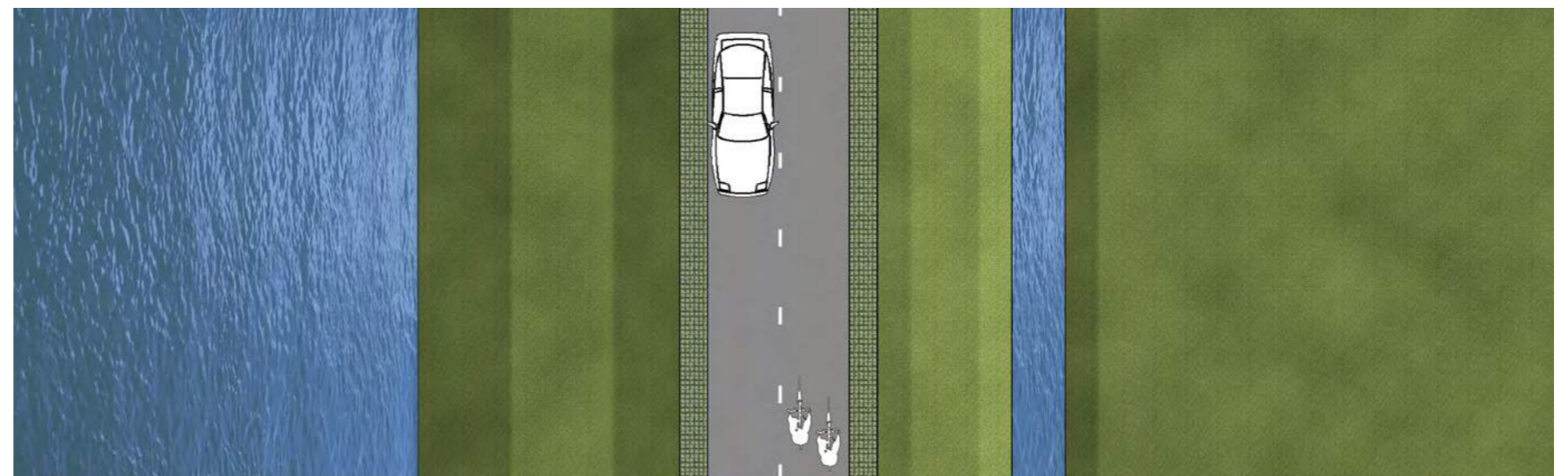
3.2 Profielen

Profiel A - Nijstad (weg langs zuidoever vaart)

Door de knip die er in de Nijstad-weg gemaakt wordt (ter hoogte van de zandwinplassen), is de verwachting dat het verkeer op deze weg niet zal toenemen. Er wordt dus dezelfde breedte aangehouden als de bestaande situatie (4,3m). Echter, aan weerszijden van de weg wordt een strook halfopen verharding aangelegd (2 x 0,45 m) om passeren te vergemakkelijken en kapotgereden bermen te voorkomen.



Profiel A





Profiel B

Profiel B - Zuidwoldigeweg

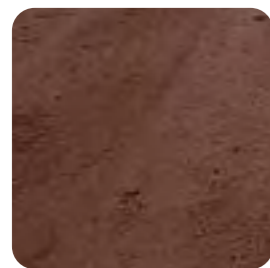
De indeling van de Zuidwoldigeweg blijft hetzelfde zoals hij is. Precies ter hoogte van de Noorddreef uit Erflanden wordt de aantakking tweezijdig gemaakt voor de toegang tot het nieuwe Bos-erf. Het fietspad uit Erflanden (de Laan) steekt met een bajonet-aansluiting de weg over om vervolgens via de Hollandse Werkplaatsweg richting de recreatieplassen voortgezet te worden. Deze oversteekplaats wordt direct naast de oprit voor het Bakker-erf aangelegd.





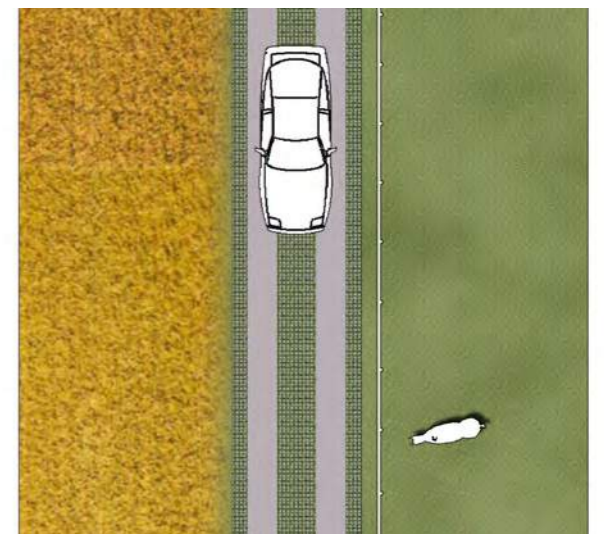
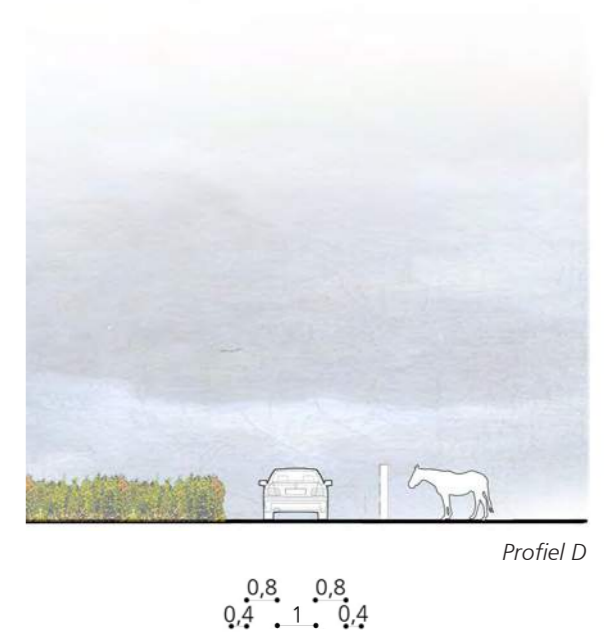
Profiel C - Haaietpad

Het fiets-, - en wandelpad is 3 meter breed en gematerialiseerd in rood Nobrecal of een gelijkwaardig product. Dit is hetzelfde materiaal dat wordt toegepast voor het de fiets-, en wandelpaden van het 'Rondje Nijstad' rond de recreatieplassen. Echter de kleur is hier rood in plaats van geel. De materialisering geeft dus eenheid in het hele gebied, maar de kleur duidt het onderscheid tussen het Rondje Nijstad en daarbuiten. Naast het fietspad is aan één kant een strook van één meter berm (gras) en aan de andere kant een greppel (gras) van één meter breed.



Profiel D - Oprijlaan Erf

Wanneer er een veld ligt tussen het erf-ensemble en de weg waaraan dat erf ontsloten is, loopt er door dit veld een oprijlaantje naar het erf. Deze is vormgegeven als een verhard karrespoor. De oprijlanen zijn relatief kort, waardoor auto's elkaar niet hoeven te passeren. De totale breedte is dan ook 3,4m. Het agrarische karakter komt terug in de materialisering: betonnen rijplaten (of in elk geval het uiterlijk daarvan) op de plek van de verharde karresporen, en roodbruine klinker in een waterdoorlatend halfopen verharding daartussen en aan de randen.

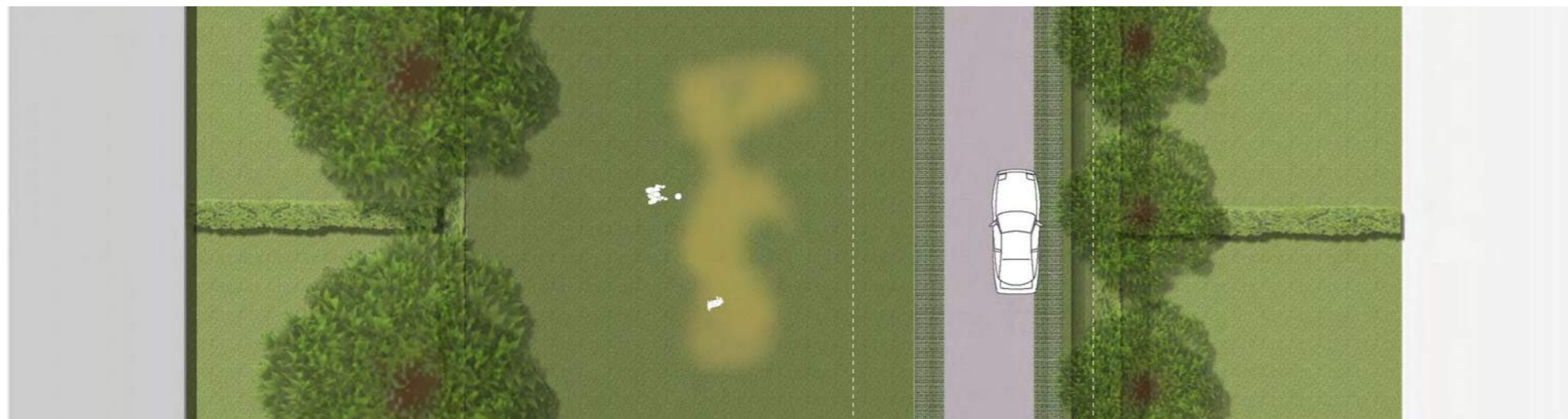




Profiel E - Hollandse Werkplaatsweg

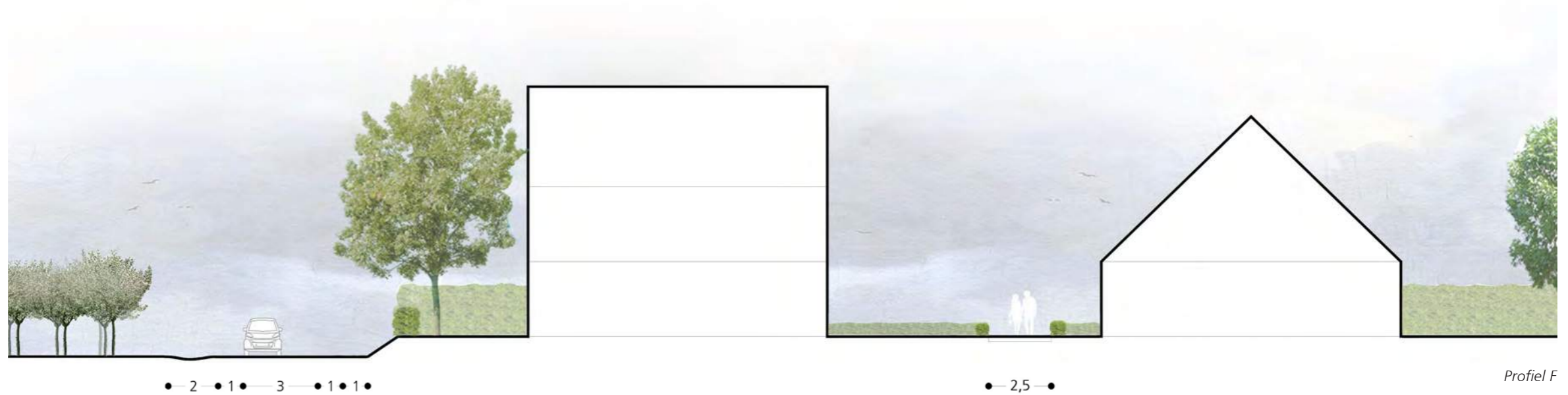
De Hollandse Werkplaatsweg is breed genoeg dat twee auto's elkaar kunnen passeren (5m) maar is opgedeeld in drie stroken, zodat het verkeer door de optische vernauwing vertraagd wordt. De middenstrook (3m) is van betonplaten (of in elk geval het uiterlijk daarvan) en de zijstroken (elk 1m) is van gebakken roodbruine klinkers.

De weg loopt niet precies recht, dus de zijstroken zijn soms wat smaller en soms wat breder. Aan de westkant van de weg loopt een greppel (2m). Deze watert af richting het noorden.

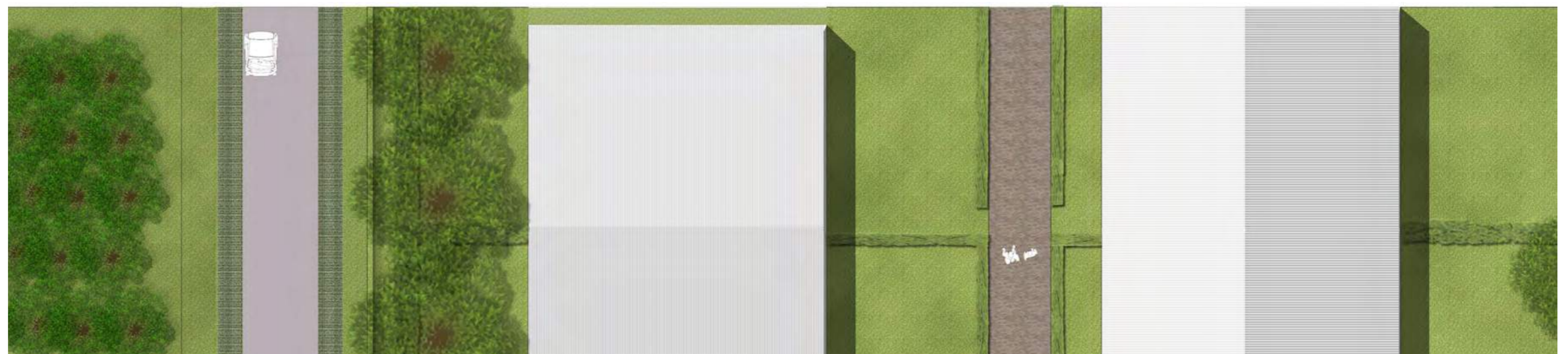


**Profiel F - Hollandse
 Werkplaatsweg ter hoogte
 van erf op talud**

Wanneer de Hollandse Werkplaatsweg grenst aan een erf-ensemble, dan grenst deze (onder andere) aan de achtertuinen van de woningen. In dat geval wordt het openbare gebied en de tuinen gescheiden met een heg. Deze heg is zó hoog dat je niet gezien wordt als je in je tuin zit. Als je in je tuin staat kan je echter wél over de velden kijken. Dat bekend dat de hagen maximaal tot borsthoogte reiken als het maaiveld gelijk is, en maximaal tot heuphoogte als het erf op een talud gebouwd is. Tussen de achtertuinen onderling mogen de hagen hoger zijn: tot boven ooghoogte. In de voortuinen reiken de hagen tot maximaal heuphoogte. Zie ook hoofdstuk 2.3.



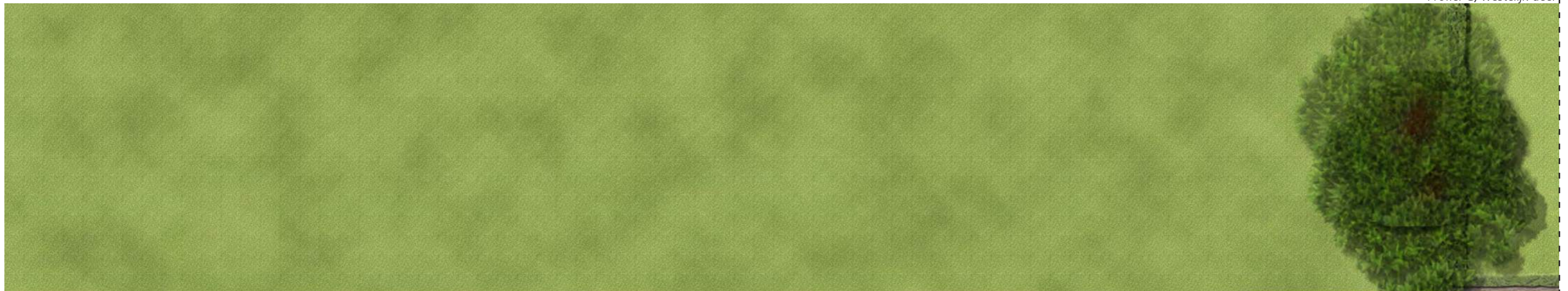
Profiel F







Profiel G, westelijk deel



Profiel G, westelijk deel



Profiel G, oostelijk deel

• 4 •

Profiel G

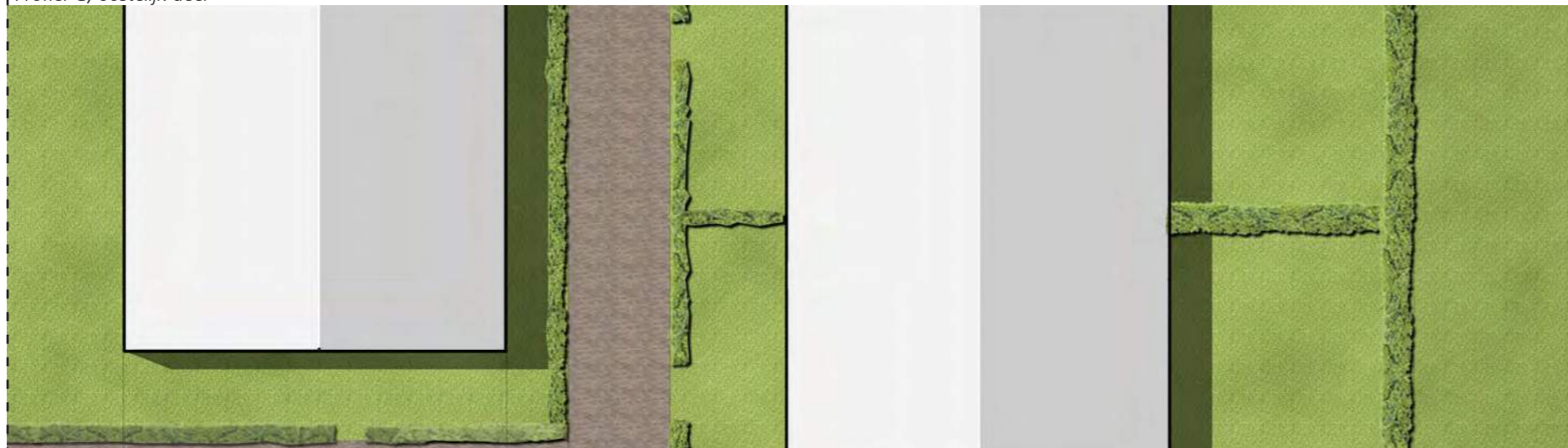
Profiel G - Erf naast plangrens

De wegen op de erven zijn 4 meter breed. Hierdoor is het contrast tussen de open ruimtes van de velden en de erven en de 'verbindende' doorgangen goed ervaarbaar.

De inrichting van de erven wordt per erf-ensemble uitgewerkt. Uitgangspunt is dat het als verblijfsruimte wordt vormgegeven.

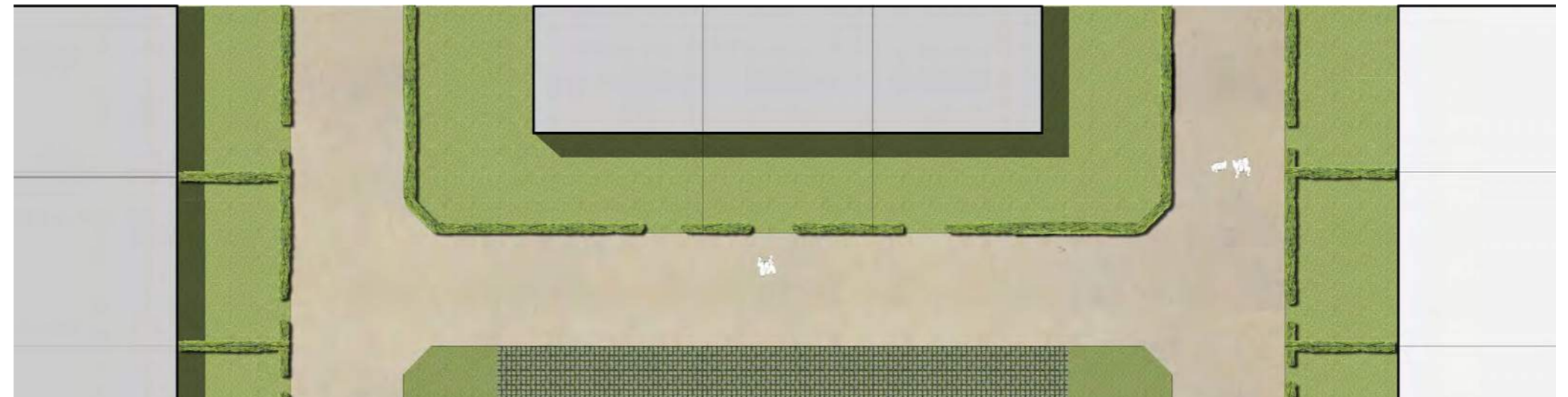
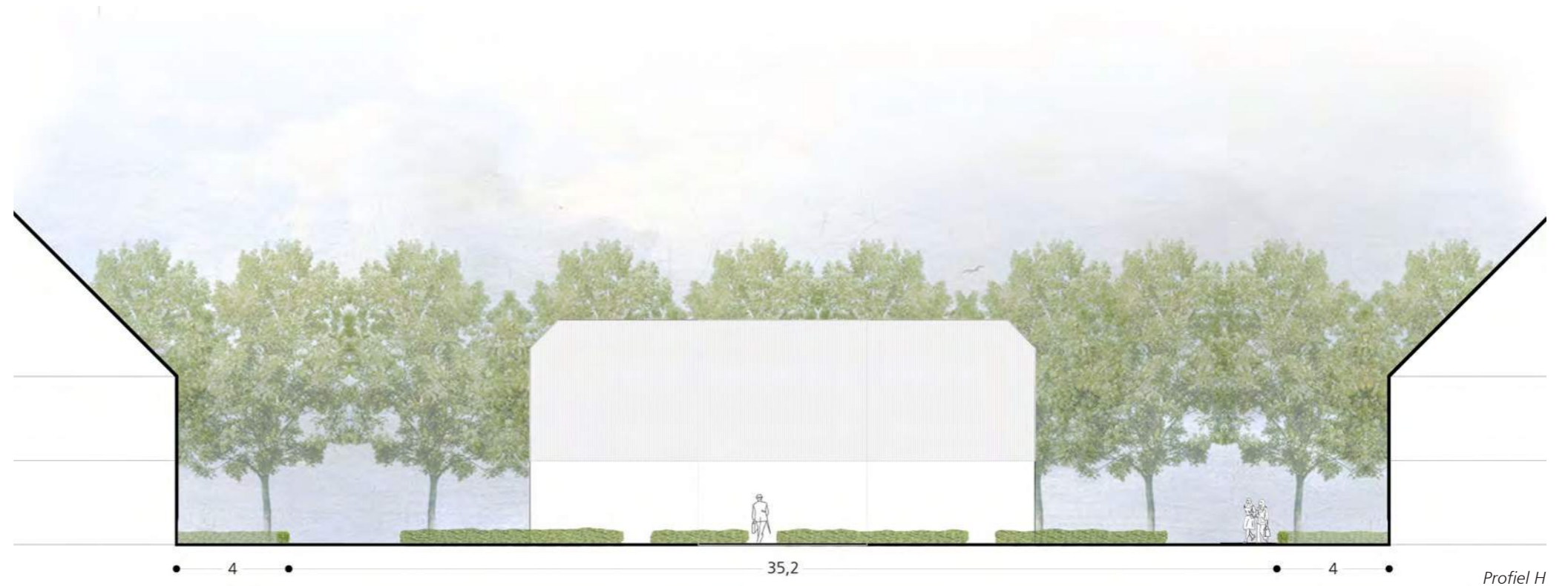
Het westelijke deel van dit profiel toont de afstand tussen het meest noordwestelijke erf-ensemble en de bestaande woning aan de vaart.

Profiel G, oostelijk deel



Profiel H - Erf met voortuinen

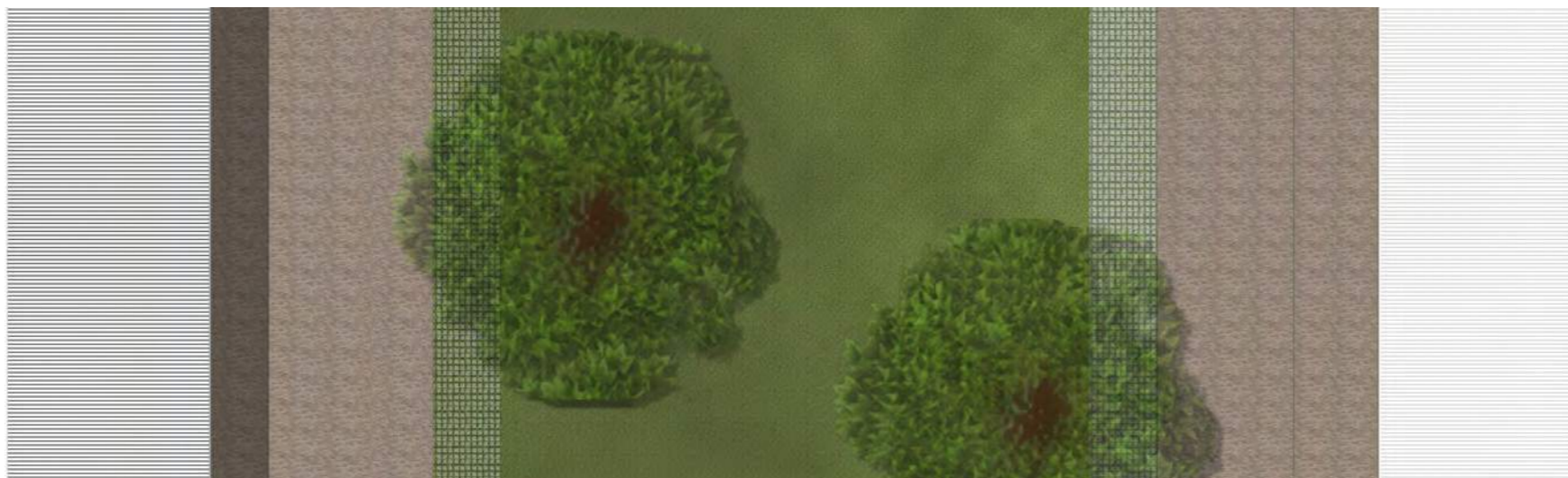
Wanneer een erf-ensemble wordt vormgegeven met voortuinen tussen de woningen en het collectieve erf, dan worden deze voortuinen begrenst met heggen (gelijke beplanting per erf). Deze heggen reiken maximaal tot kniehoogte (+/- 0,5m), zodat de voortuinen ruimtelijk onderdeel blijven van het erf.





Profiel I - Erf van gevel tot gevel

De woongebouwen kunnen ook direct aan het collectieve erf staan. Dat zorgt ervoor dat de erfruimte intiemer is en dat de achtertuinen ruimer zijn. De zone vóór het huis wordt dan verhard: je kan er buiten zitten met goed weer, je fiets schoonmaken, eventueel een paar plantenbakken plaatsen, etc. Hoewel dit privé grond is wordt dit hetzelfde gematerialiseerd als het erf, waarbij het onderscheid tussen de twee zones bijvoorbeeld gemaakt kan worden met het klinkerverband. Eventuele parkeerplaatsen aan de andere kant van het erf kunnen bijvoorbeeld aangelegd worden met halfopen verharding.



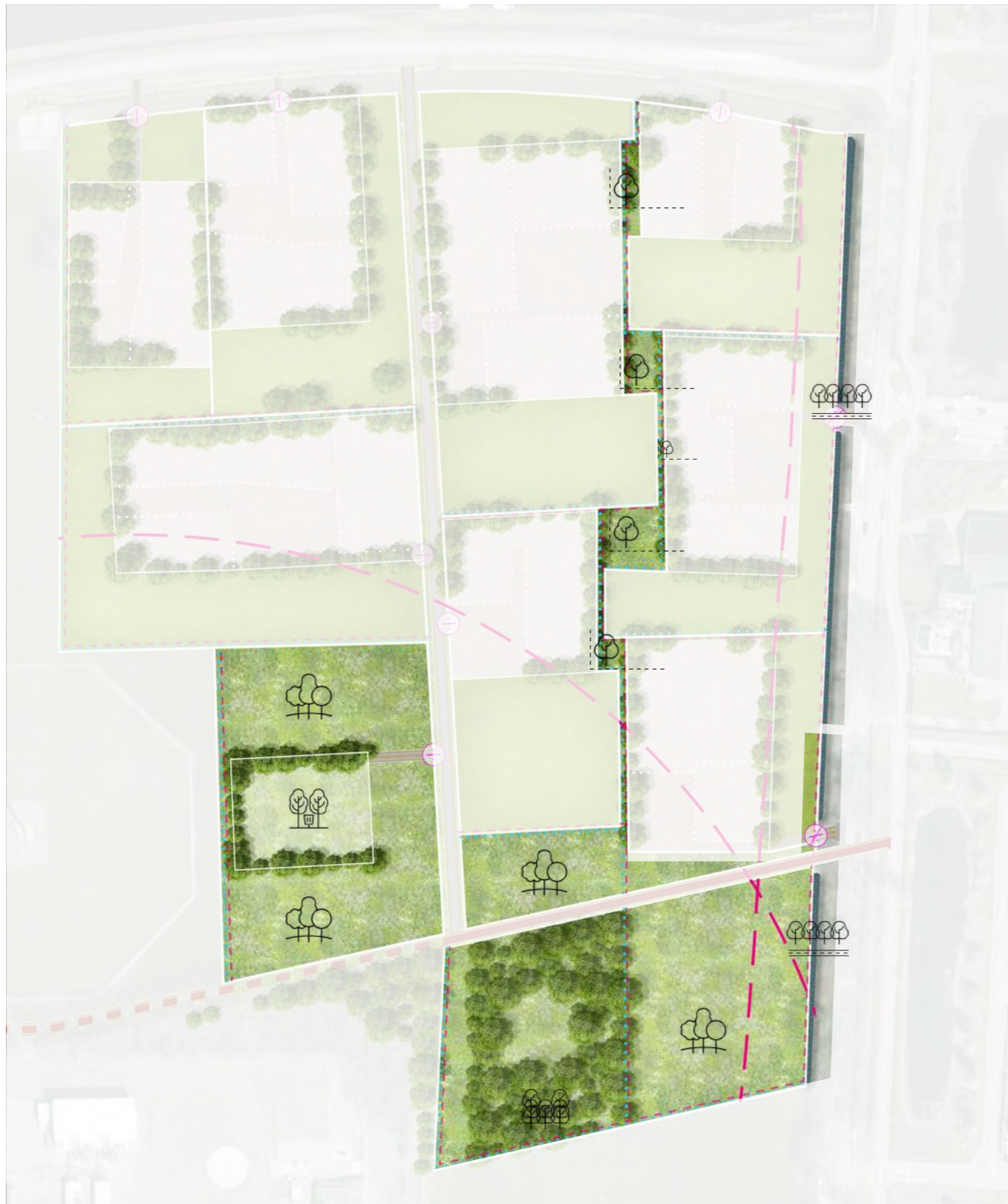
3.3 Verlichting

Het plan voor de verlichting van de openbare ruimte borduurt ook voort op de agrarische leidraad waarmee deze wijk is vormgegeven. In het buitengebied is geen doorlopende straatverlichting langs de wegen, maar worden de boerenerven zelf en de kruisingen en oprijlanen aangelicht. Dat principe passen we ook toe in dit gebied. Door enkel de kruispunten en de erven zelf te verlichten worden is er voldoende verlichting voor een veilige openbare ruimte, waarbij tegelijk wél het gevoel van 'wonen in het buitengebied' gewaarborgd blijft. Qua soort verlichting wordt de voorkeur gegeven aan lage armaturen het maaiveld aanlichten boven lichtmasten.

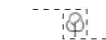


4. Park

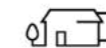
4.1 Kavelpaspoort Nijstad-Oostpark



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 primaire 'olifantenpad' wandelroute van de sluis naar het park (en verder) de belangrijkste van het gebied is, wordt deze mee-ontworpen met het park. Dit heeft als extra voordeel dat de relatief nauwe tussenruimten tussen de erven ook zorgvuldig vormgegeven kunnen worden.



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 met een aantrekkelijke groeninrichting.



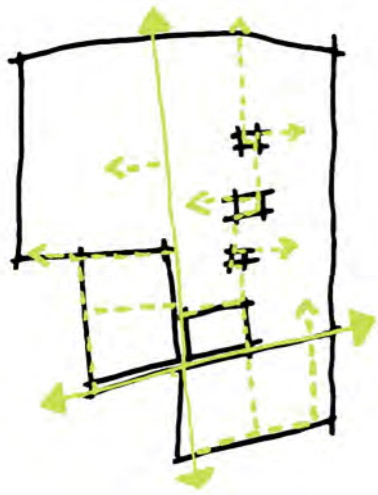
Het park zelf bestaat uit drie vlakken (naast het 'De Jong' erf en het olifantenpad naar de sluis). Deze zijn gescheiden door het fietspad en de Hollandse Werkplaatsweg. Het zou logisch zijn om de inrichting van het park een agrarisch thema te geven. Het ontwerp dient verder ontwikkeld en ontworpen te 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. Zodoende die dit deel van het park mee in het ritme van de erven.



4.2 Uitgangspunten uitwerking 'proviand-park'



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

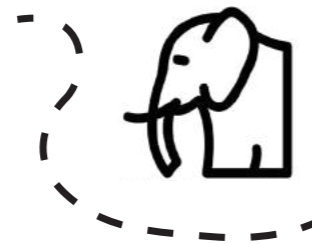
Bij de overige velden is het de bedoeling dat de verre perspectieven richting het omliggende landschap open blijven. Speeltoestellen, bomen, planten, vijvers en/of andere objecten worden hier als solitaire objecten in geplaatst. Ook qua structuur kunnen ze sterk van elkaar afwijken: de ene met kronkelige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

Op welke onderdelen dient het ontwerp van het park uitgewerkt worden en waar kunnen we daarbij aan denken?

Ruimtelijk uitwerken

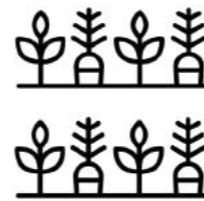


van de velden,

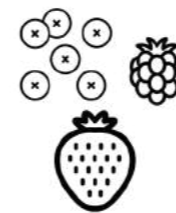


de olifantenpaadjes,

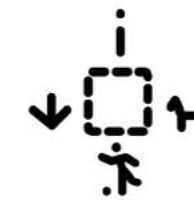
Groei en leefplan



welke gewassen in welke hoeveelheid?



Zacht fruit?



Welke activiteitenplek op het park-erf?

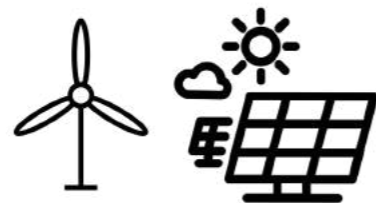
Wie zijn de tuinders?



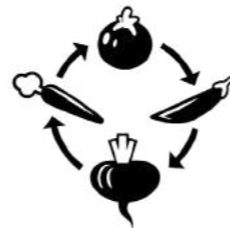
Betrekken bewoners Nijstad-Oost en Erflanden



het erf,



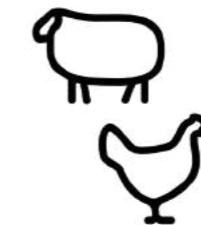
hoe zitten duurzaamheidsmaatregelen hierin verwerkt?



Tijdelijke wisselteelt?



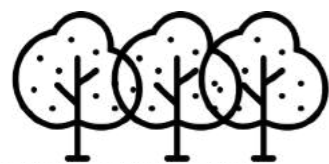
Notenbomen, fruitbomen?



Ei, zuivel en/of vlees?



Welke scholen doen er mee?



het plukbos



in een boeren schoonheid, met daartussen verblijfsplekken om te genieten.



Permacultuur?



Kruidentuin? Kruisenrijke bermen?

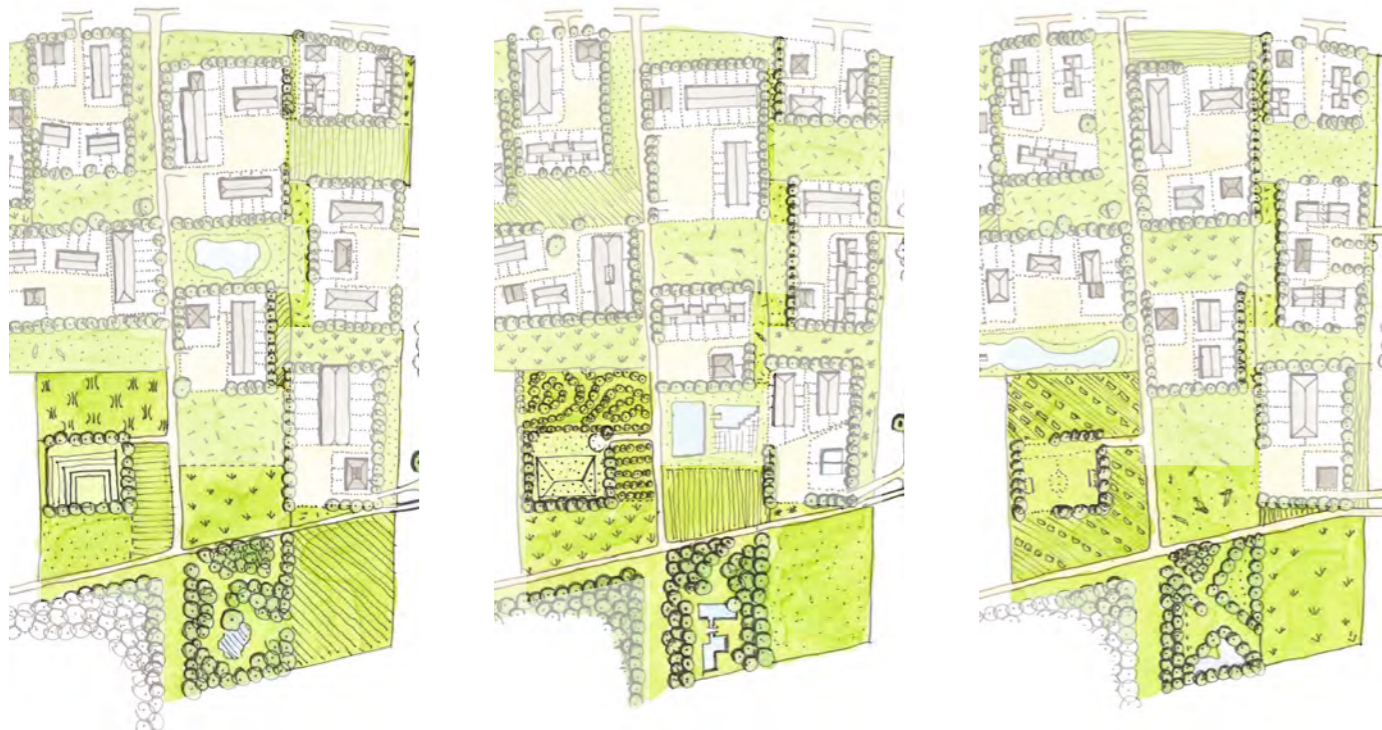


Bijen zijn nodig voor de bevruchting



Is er ruimte voor vaste krachten?

4.3 Proefuitwerkingen 'proviand-park'



Schets uitwerkingen





5. De erven

5.1 Inleiding

De uitwerking van de erven is behoorlijk veel vrijheid: de indeling, woontypes, materialisering en architectuur is bijvoorbeeld niet op voorhand bepaald.

Algemene richtlijnen

De algemene richtlijnen waarmee de erven uitgewerkt kunnen worden zijn op twee plaatsen terug te vinden: in Hoofdstuk 2.3 van dit stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitplan.

Voor elk erf geldt dat er bij de uitwerking van het ontwerp een aantal doelstellingen zijn. Deze zijn terug te lezen in hoofdstuk 2.3. Hier staan ook de regels (middelen) waarmee deze behaald kunnen worden.

De beeldkwaliteit richtlijnen die gelden voor alle woonerven zijn verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan. Zie hoofdstuk 2 t/m 5 van dat document.

Specifieke doelstellingen

Daarnaast zijn er voor elk afzonderlijk erf nog specifieke doelstellingen: bijvoorbeeld het aantal woningen of dat er bestaande bomen zijn die behouden dienen te worden. Zie de legenda hiernaast voor het complete overzicht. In hoofdstuk 5.3 zijn deze per erf in kavelpaspoorten opgenomen.

Proefuitwerking

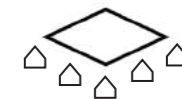
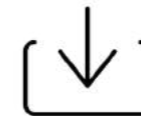
Om te demonstreren hoe er met deze ingrediënten ook daadwerkelijk een fijne woonomgeving gemaakt kan worden hebben we ten slotte een proefuitwerking gemaakt van één erf. Zie hoofdstuk 5.4.

Legenda kavelpastpoorten erf ensembles (5.3)

Waar zit de **oprijlaan of inrit**?
Kan er nog mee geschoven worden?

Hoeveel m² is **privaat
uitgeefbaar**?

Hoe groot dient het **erf** te zijn?



Hoeveel **woningen** kunnen er
op dit erf-ensemble gebouwd
worden?

Hoe lang dient de **singel- of
leibeplanting** te zijn die de
grens van het erfensemble
markeert?

Zijn er **bestaande bomen** die
behouden dienen te worden?

Is er een deel van het erf-
ensemble **niet bebouwbaar** met
huizen?



5.2 Kavelpaspoorten erf-ensembles

1. De Vries erf

Algemeen: Zie hoofdstuk 2.3 en het beeldkwaliteitplan voor de doelstellingen die voor elk deelgebied gelden en de mogelijke middelen waarmee deze bereikt kunnen worden.

De **oprijlaan** sluit aan op de 'Nijstad' weg ten zuiden van de vaart, maar kan over de gehele breedte **naar oost of west** verschoven worden. Het staat vrij om deze laan niet, enkelzijdig of dubbelzijdig te beplanten met laanbomen.

2508 m² is privaat uitgeefbaar. Deze oppervlakte is inclusief privé parkeren. De inpassing is vrij binnen de grenzen van het erf-ensemble, zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.

Op dit ensemble kunnen **8-10 woningen** gebouwd worden. De typologie, de positionering en het volume is nader uit te werken, zolang de algemene doelstellingen worden bereikt.

Deze **bestaande bomen** dienen behouden te worden. Deze staan op de kavelgrens.

Het **erf is 910 m²**, inclusief gezamenlijke paden en wegen binnen het erf-ensemble. De situering en de vorm is nader uit te werken zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.

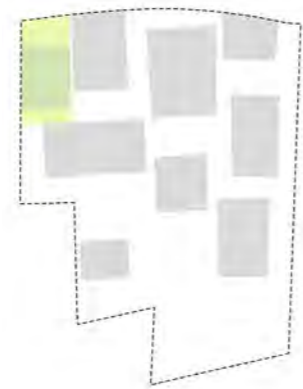
Lengte van de grens van het erfensemble is 236 meter. De bedekking van de bladerdekken van de volgroeide **bomen is dus 165 lengtemeters** (=70%).

Waar de openingen in de bomenrijen gemaakt worden is nader te bepalen in de uitwerking.

Zone voor olifantenpad, greppel en/of dijkje. Welke elementen er aan welke zijde van de perceelsgrens liggen volgt uit de uitwerking van het gemeentelijke inrichtingsplan.



Voorbeeldverkeveling



Voorbeeldverkeveling



Voorbeeldverkeveling



Privé Uitgeefbaar	Collectieve erven Uitgeefbaar	Totaal erf-ensemble*	Collectieve velden uitgeefbaar	Totaal Uitgeefbaar**
2.508 m ²	910 m ²	3.418 m ²	2.498 m ²	5.916 m ²
Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
8	314 m ²	15	12	3
tot	tot	tot	tot	tot
10	251 m ²	18	15	3

2. De Boer erf

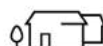
Algemeen: Zie hoofdstuk 2.3 en het beeldkwaliteitplan voor de doelstellingen die voor elk deelgebied gelden en de mogelijke middelen waarmee deze bereikt kunnen worden.



De **oprijlaan** sluit aan op de 'Nijstad' weg ten zuiden van de vaart, maar kan over de gehele breedte **naar oost of west** verschoven worden.



3569m² is privaat uitgifbaar. Deze oppervlakte is inclusief privé parkeren. De inpassing is vrij binnen de grenzen van het erf-ensemble, zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.



Op dit ensemble kunnen **11-14 woningen** gebouwd worden. De typologie, de positionering en het volume is nader uit te werken, zolang de algemene doelstellingen worden bereikt.



Het **erf is 1008 m²**, inclusief gezamenlijke paden en wegen binnen het erf-ensemble. De situering en de vorm is nader uit te werken zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.



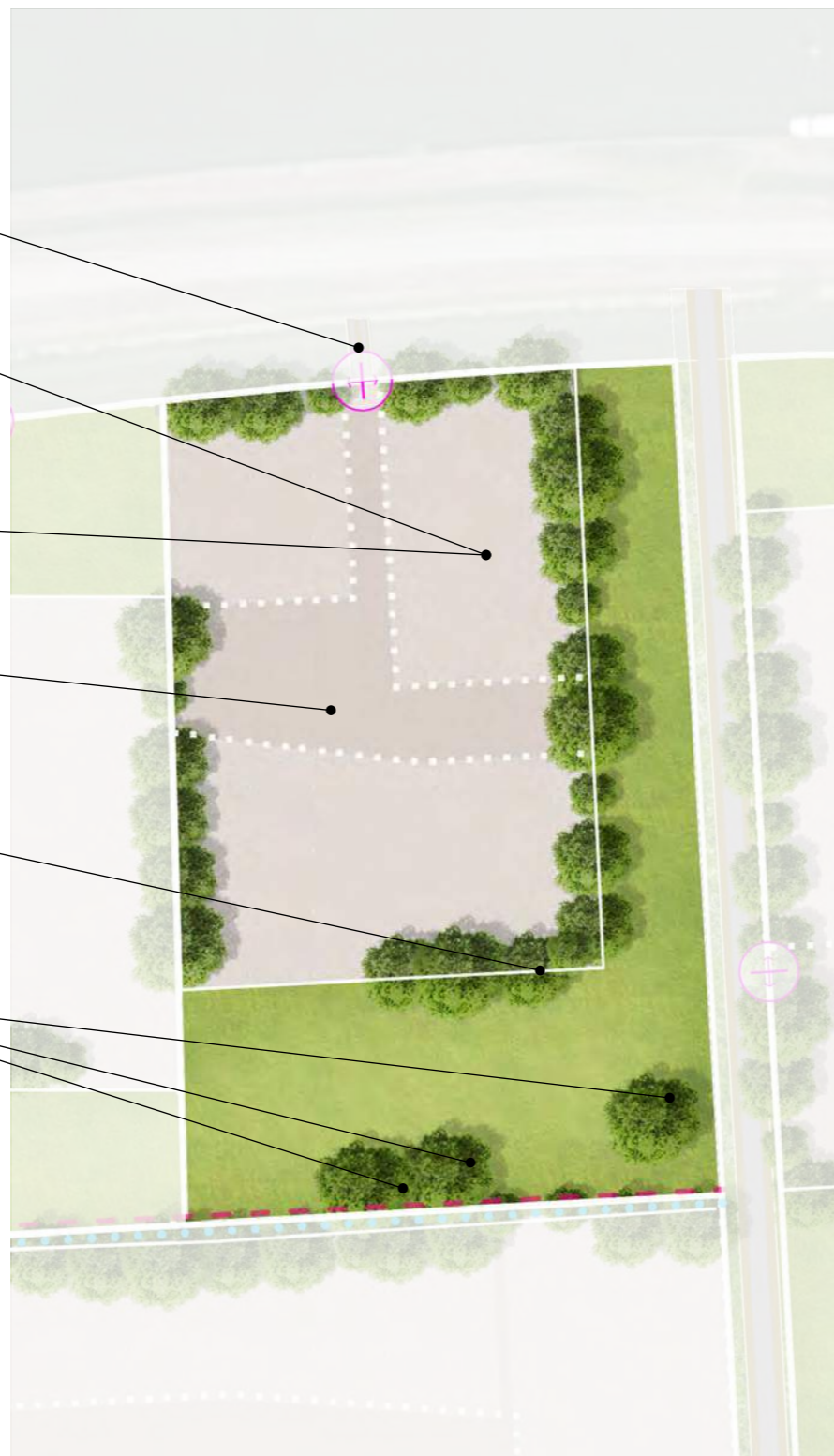
Lengte van de grens van het erfensemble is 274 meter. De bedekking van de bladerdekken van de volgroeide **bomen is dus 192 lengtemeters** (=70%). Waar de openingen in de bomenrijen gemaakt worden is nader te bepalen in de uitwerking.



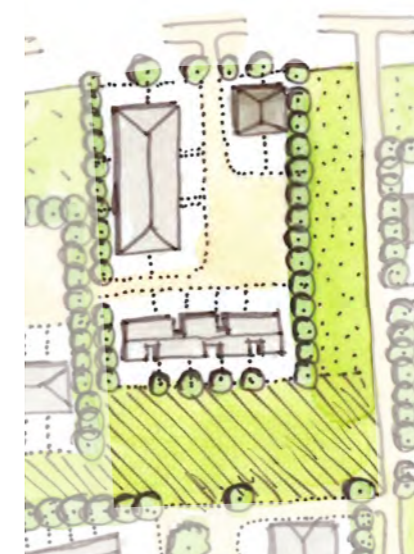
Deze **bestaande bomen** dienen behouden te worden.



Zone voor olifantenpad, greppel en/of dijkje. Welke elementen er aan welke zijde van de perceelsgrens liggen volgt uit de uitwerking van het gemeentelijke inrichtingsplan.



Voorbeeldverkaveling

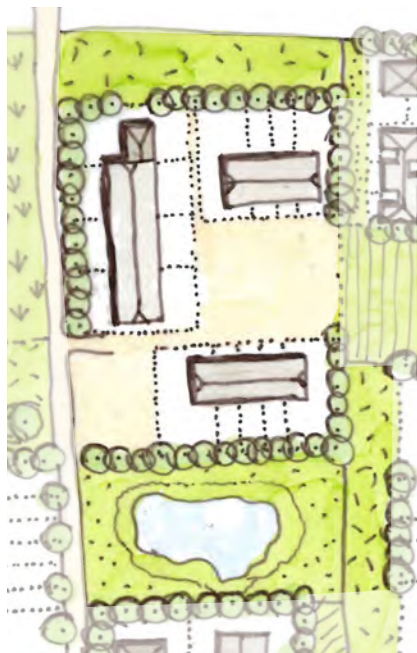


Voorbeeldverkaveling



Voorbeeldverkaveling

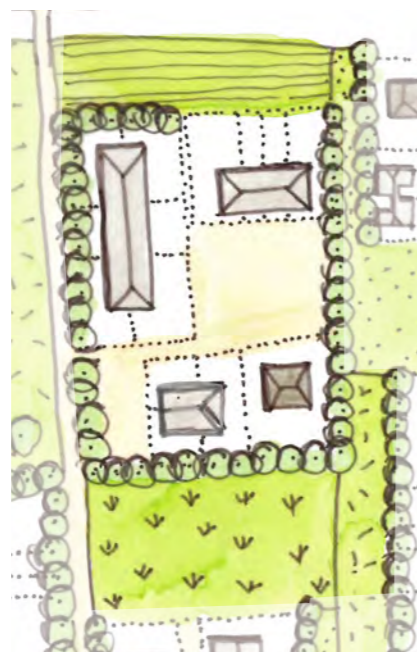
Privé Uitgifbaar	Collectieve erven Uitgifbaar	Totaal erf-ensemble	Collectieve velden uitgifbaar	Totaal Uitgifbaar
3.569 m ²	1.008 m ²	4.577 m ²	3.401 m ²	7.978 m ²
Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
11	324 m ²	20	17	3
tot	tot	tot	tot	tot
14	255 m ²	26	21	5



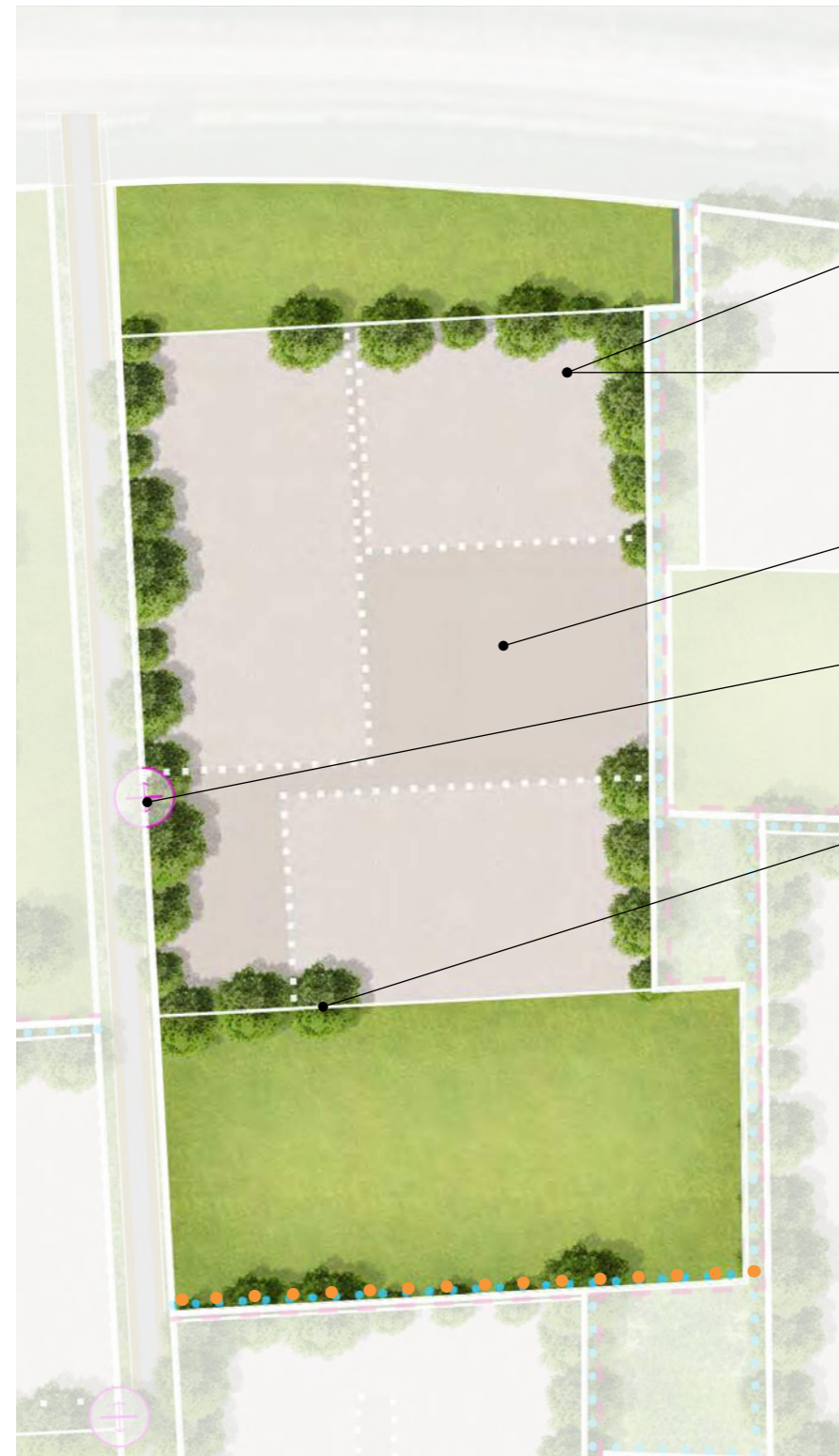
Voorbeeldverkaveling



Voorbeeldverkaveling



Voorbeeldverkaveling



3. Blokzijl erf

Algemeen: Zie hoofdstuk 2.3 en het beeldkwaliteitplan voor de doelstellingen die voor elk deelgebied gelden en de mogelijke middelen waarmee deze bereikt kunnen worden.



4443m² is privaat uitgifbaar. Deze oppervlakte is inclusief privé parkeren. De inpassing is vrij binnen de grenzen van het erf-ensemble, zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.



Op dit ensemble kunnen **14-17 woningen** gebouwd worden. De typologie, de positionering en het volume is nader uit te werken, zolang de algemene doelstellingen worden bereikt.



Het erf is **1666 m²**, inclusief gezamenlijke paden en wegen binnen het erf-ensemble. De situering en de vorm is nader uit te werken zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.



De **inrit** sluit aan op de Hollandsewerkplaatsweg maar kan over de gehele lengte van het erfensemble **naar noord of zuid** verschoven worden.



Lengte van de grens van het erfensemble is 323 meter. De bedekking van de bladerdekken van de volgroeide **bomen** is dus **226 lengtemeters** (=70%). Waar de openingen in de bomenrijen gemaakt worden is nader te bepalen in de uitwerking.



Zone voor olifantenpad, greppel en/of dijkje. Welke elementen er aan welke zijde van de perceelsgrens liggen volgt uit de uitwerking van het gemeentelijke inrichtingsplan.

Privé Uitgifbaar	Collectieve erven Uitgifbaar	Totaal erf-ensemble	Collectieve velden uitgifbaar	Totaal Uitgifbaar
4.443 m ²	1.666 m ²	6.109 m ²	4.852 m ²	10.961 m ²
Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
14	317 m ²	26	21	5
tot	tot	tot	tot	tot
17	261 m ²	31	26	5

4. Benjamins erf

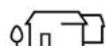
Algemeen: Zie hoofdstuk 2.3 en het beeldkwaliteitplan voor de doelstellingen die voor elk deelgebied gelden en de mogelijke middelen waarmee deze bereikt kunnen worden.



De **oprijlaan** sluit aan op de 'Nijstad' weg ten zuiden van de vaart. Deze kan **enkel binnen de westelijke 40m van de noordrand** verschoven worden. In oostelijke richting zit de oprijlaan te dicht op de kruising met de Zuidwooldigerweg en het talud naar de sluizen.



2016 m² is privaat uitgeefbaar. Deze oppervlakte is inclusief privé parkeren. De inpassing is vrij binnen de grenzen van het erf-ensemble, zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.



Op dit ensemble kunnen **6-8 woningen** gebouwd worden. De typologie, de positionering en het volume is nader uit te werken, zolang de algemene doelstellingen worden bereikt.



Het **erf is 541 m²**, inclusief gezamenlijke paden en wegen binnen het erf-ensemble. De situering en de vorm is nader uit te werken zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.



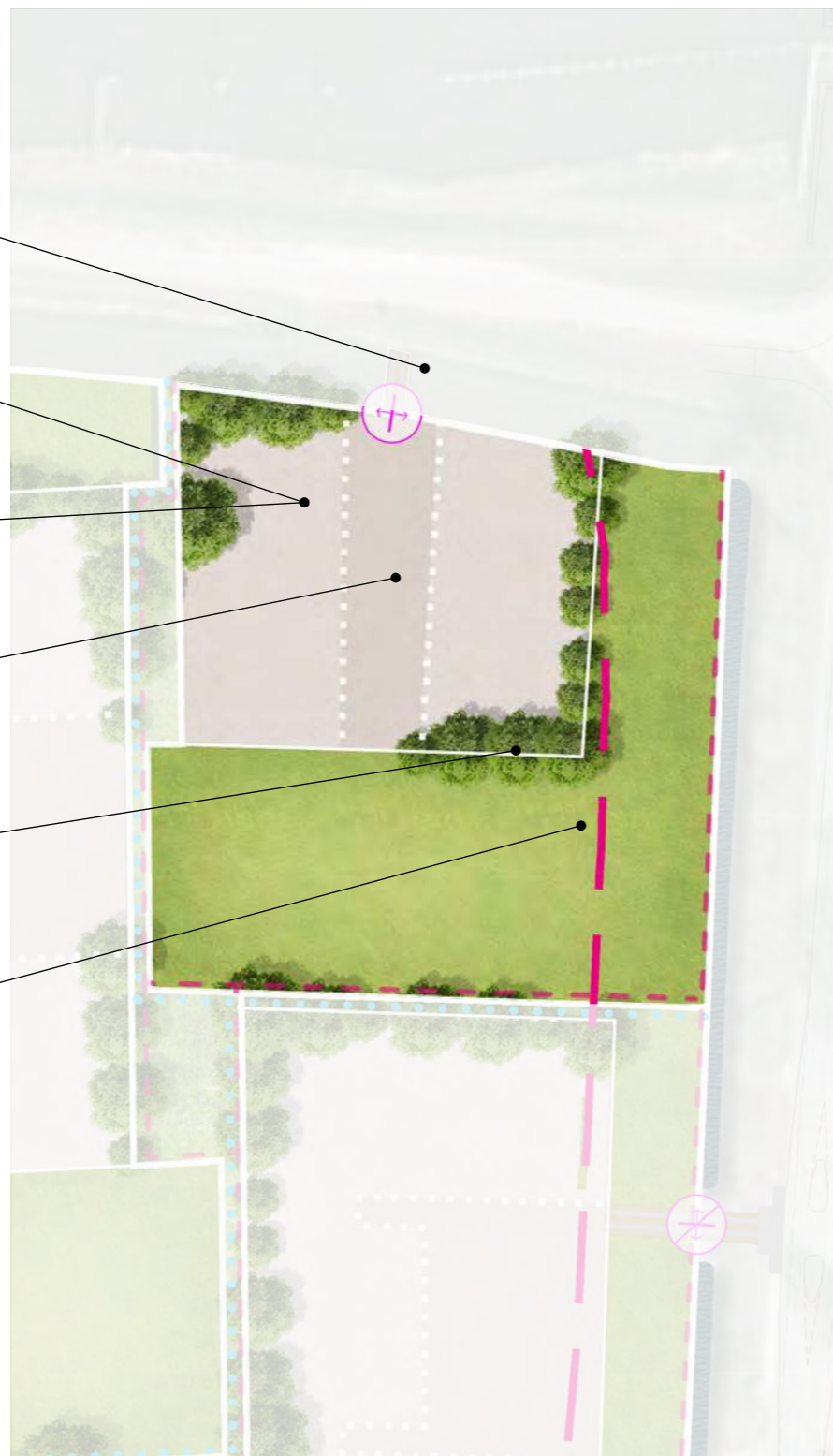
Lengte van de grens van het erfensemble is 203 meter. De bedekking van de bladerdekken van de volgroeide **bomen is dus 142 lengtemeters** (=70%). Waar de openingen in de bomenrijen gemaakt worden is nader te bepalen in de uitwerking.



Ten oosten van de geluidscontour van de Zuidwooldigerweg kunnen geen woningen gebouwd worden. Aangezien de oostgrens van het erfensemble vrijwel gelijk is aan deze contour, vormt deze **geluidscontour bijna geen restricties**.



Zone voor olifantenpad, greppel en/of dijkje. Welke elementen er aan welke zijde van de perceelsgrens liggen volgt uit de uitwerking van het gemeentelijke inrichtingsplan.



Voorbeeldverkaveling



Voorbeeldverkaveling



Voorbeeldverkaveling

Privé Uitgeefbaar	Collectieve erven Uitgeefbaar	Totaal erf-ensemble	Collectieve velden uitgeefbaar	Totaal Uitgeefbaar
2.016 m ²	541 m ²	2.557 m ²	3.286 m ²	5.843 m ²
Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
6	336 m ²	11	9	2
tot	tot	tot	tot	tot
8	252 m ²	15	12	3

5. Van der Veen erf

Algemeen: Zie hoofdstuk 2.3 en het beeldkwaliteitplan voor de doelstellingen die voor elk deelgebied gelden en de mogelijke middelen waarmee deze bereikt kunnen worden.

4256 m² is privaat uitgifbaar. Deze oppervlakte is inclusief privé parkeren. De inpassing is vrij binnen de grenzen van het erf-ensemble, zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.

Op dit ensemble kunnen **13-16 woningen** gebouwd worden. De typologie, de positionering en het volume is nader uit te werken, zolang de algemene doelstellingen worden bereikt.

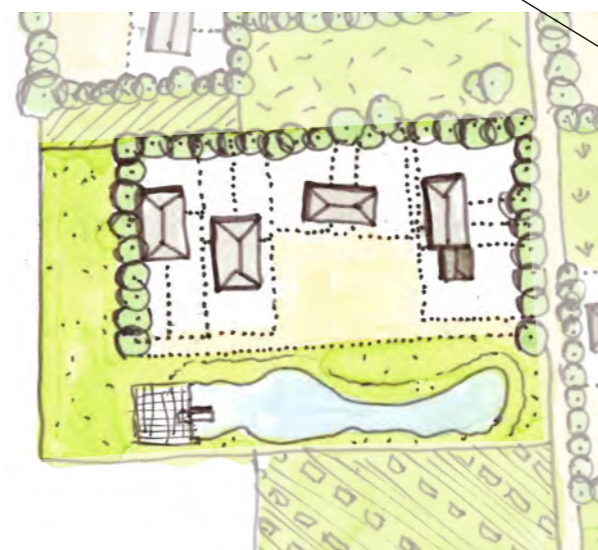
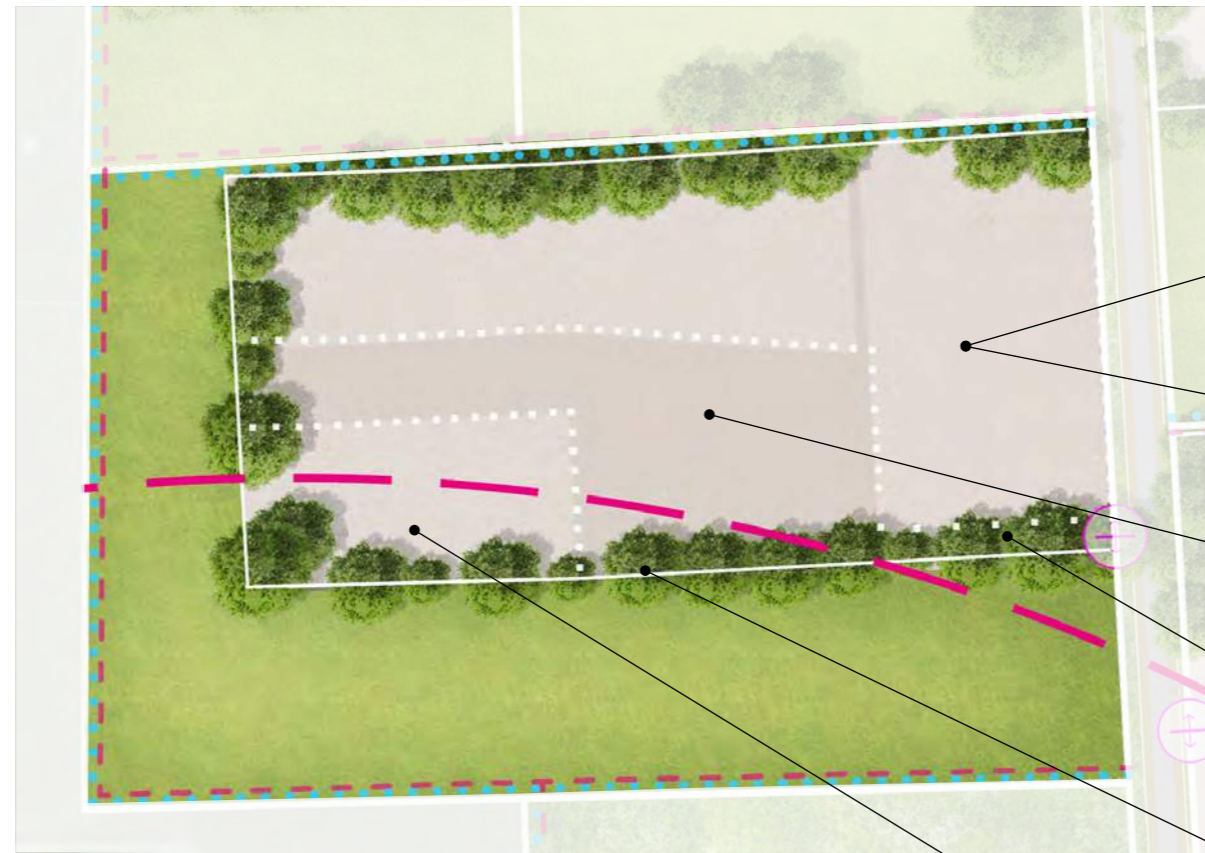
Het erf is **1707 m²**, inclusief gezamenlijke paden en wegen binnen het erf-ensemble. De situering en de vorm is nader uit te werken zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.

De **inrit** sluit aan op de Hollandsewerkplaatsweg maar kan over de gehele lengte van het erf-ensemble **naar noord of zuid** verschoven worden.

Lengte van de grens van het erfensemble is 328 meter. De bedekking van de bladerdekken van de volgroeide **bomen** is dus **229 lengtemeters** (=70%). Waar de openingen in de bomenrijen gemaakt worden is nader te bepalen in de uitwerking.

Ten zuiden van de **veiligheidscontour** van de NAM-locatie kunnen **geen woningen** gebouwd worden. De privé uitgifbare grond kan wél gebruikt worden als tuin met uitzicht over de velden.

Zone voor olifantenpad, greppel en/of dijkje. Welke elementen er aan welke zijde van de perceelsgrens liggen volgt uit de uitwerking van het gemeentelijke inrichtingsplan.



Voorbeeldverkeveling

Voorbeeldverkeveling

Voorbeeldverkeveling

Privé Uitgifbaar	Collectieve erven Uitgifbaar	Totaal erf-ensemble	Collectieve velden uitgifbaar	Totaal Uitgifbaar
4.256 m ²	1.707 m ²	5.963 m ²	4.853 m ²	10.816 m ²
Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
13	327 m ²	24	20	4
tot	tot	tot	tot	tot
16	266 m ²	29	24	5

6. Peters erf

Algemeen: Zie hoofdstuk 2.3 en het beeldkwaliteitplan voor de doelstellingen die voor elk deelgebied gelden en de mogelijke middelen waarmee deze bereikt kunnen worden.



2314m² is privaat uitgeefbaar. Deze oppervlakte is inclusief privé parkeren. De inpassing is vrij binnen de grenzen van het erf-ensemble, zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.



Op dit ensemble kunnen **7-9 woningen** gebouwd worden. De typologie, de positionering en het volume is nader uit te werken, zolang de algemene doelstellingen worden bereikt.



Het **erf is 822 m²**, inclusief gezamenlijke paden en wegen binnen het erf-ensemble. De situering en de vorm is nader uit te werken zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.

Vanwege de niet bebouwbare zone ten in de zuidwestelijke hoek van het erf-ensemble, is het echter vrij logisch om daar het erf te situeren: met een uitzicht over de velden.



De **inrit** sluit aan op de Hollandsewerkplaatsweg, maar kan over de gehele lengte van het erf-ensemble **naar noord of zuid** verschoven worden.



Lengte van de grens van het erfensemble is 224 meter. De bedekking van de bladerdekken van de volgroeide **bomen is dus 157 lengtemeters** (=70%).

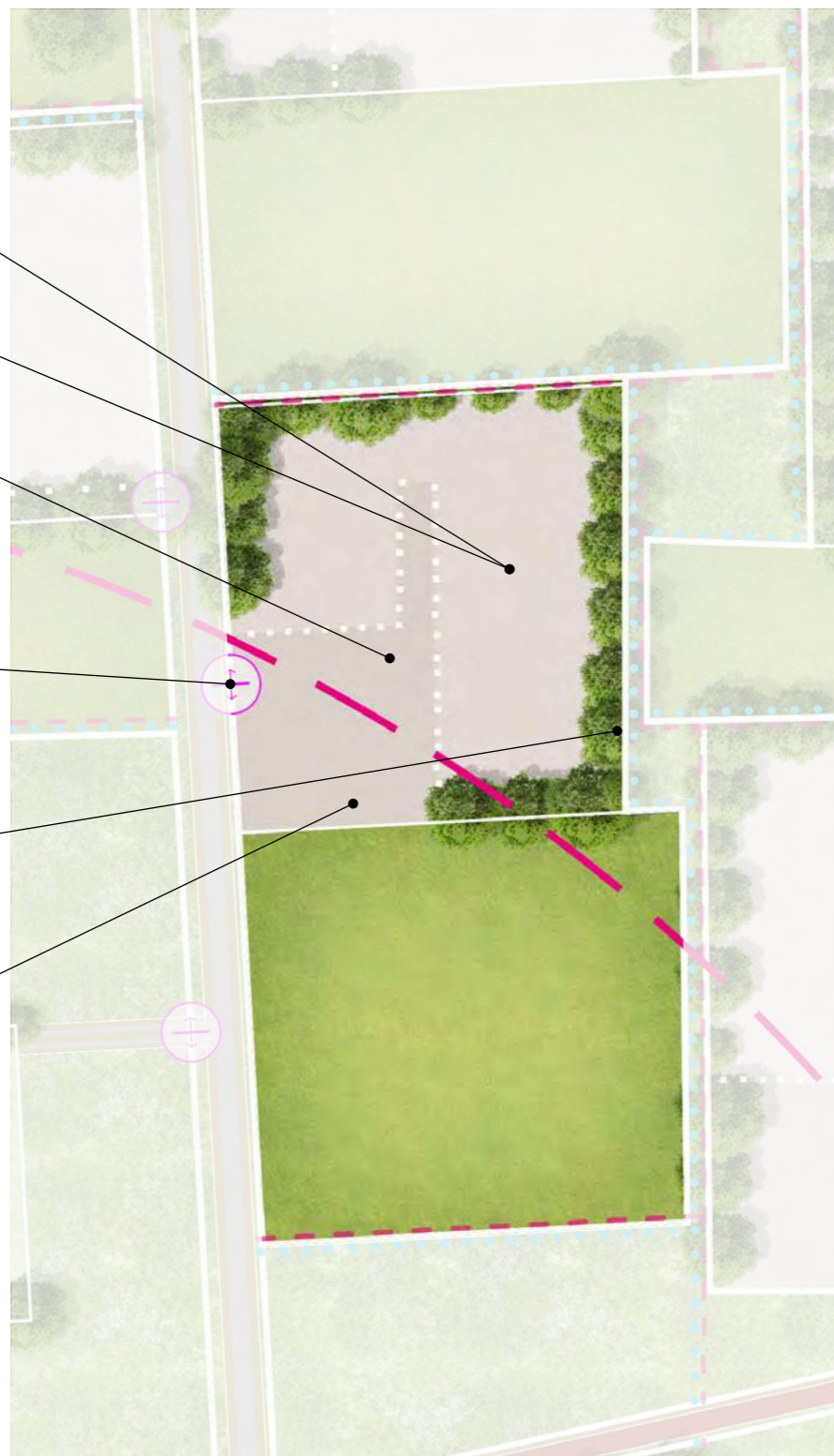
Waar de openingen in de bomenrijen gemaakt worden is nader te bepalen in de uitwerking.



Ten zuiden van de **veiligheidscontour** van de NAM-locatie kunnen **geen woningen** gebouwd worden. De privé uitgeefbare grond kan wél gebruikt worden als tuin met uitzicht over de velden.



Zone voor olifantenpad, greppel en/of dijkje. Welke elementen er aan welke zijde van de perceelsgrens liggen volgt uit de uitwerking van het gemeentelijke inrichtingsplan.



Voorbeeldverkaveling

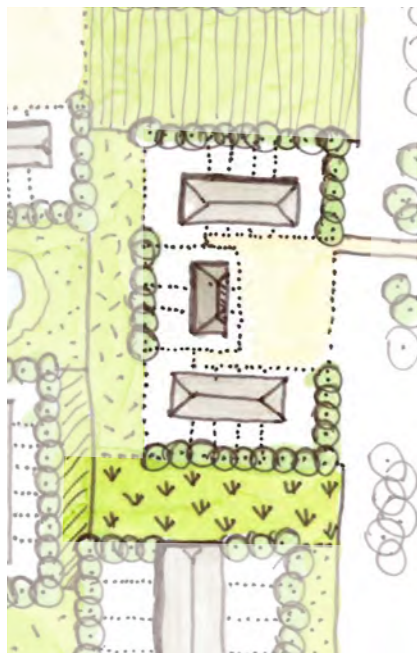


Voorbeeldverkaveling



Voorbeeldverkaveling

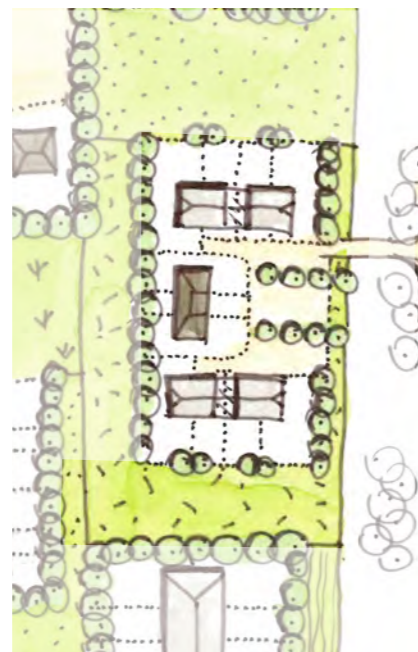
Privé Uitgeefbaar	Collectieve erven Uitgeefbaar	Totaal erf-ensemble	Collectieve velden uitgeefbaar	Totaal Uitgeefbaar
2.314 m ²	822 m ²	3.136 m ²	3.369 m ²	6.505 m ²
Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
7	331 m ²	13	11	2
tot	tot	tot	tot	tot
9	257 m ²	17	14	3



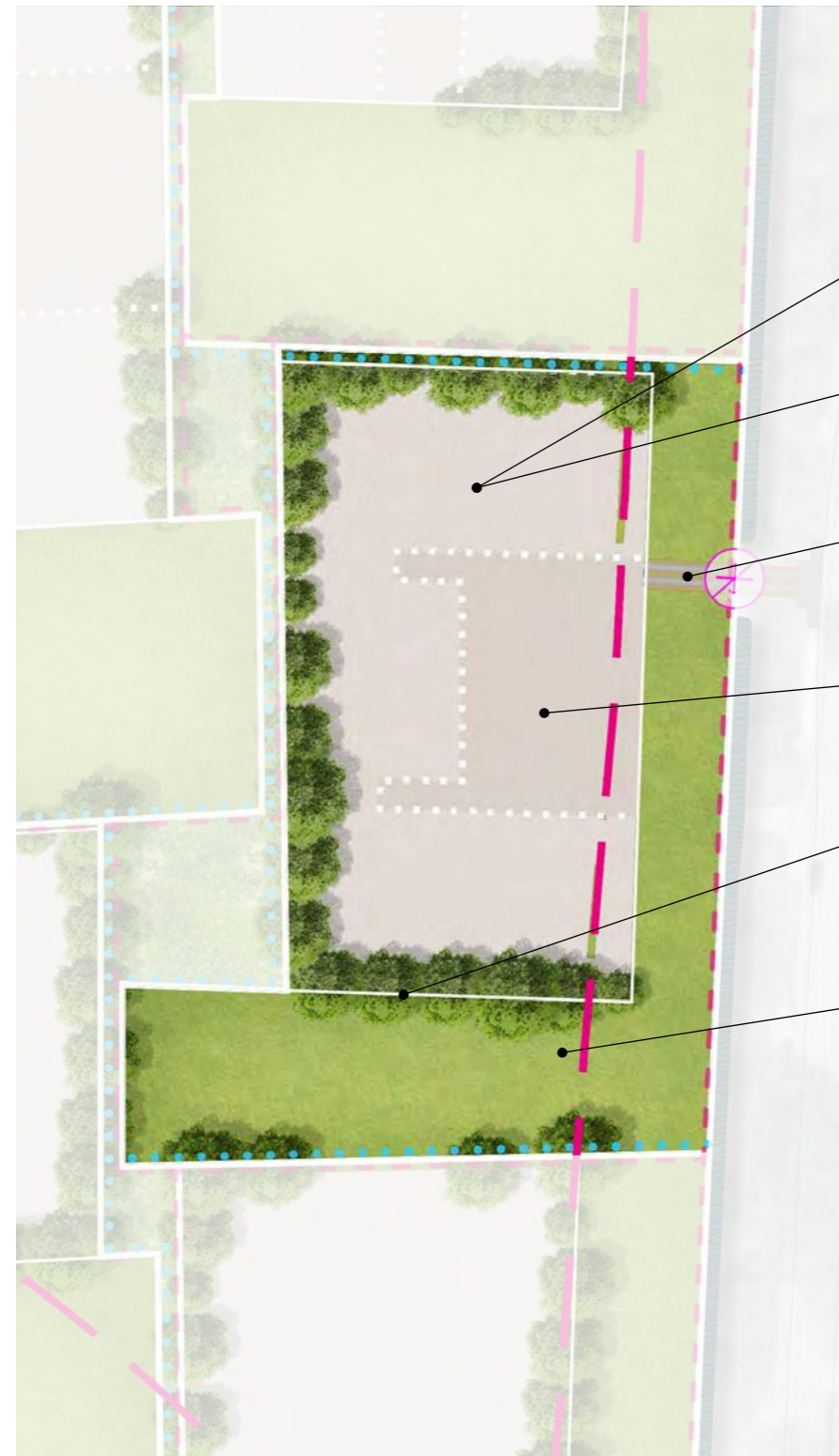
Voorbeeldverkaveling



Voorbeeldverkaveling



Voorbeeldverkaveling



7. Bos erf

Algemeen: Zie hoofdstuk 2.3 en het beeldkwaliteitplan voor de doelstellingen die voor elk deelgebied gelden en de mogelijke middelen waarmee deze bereikt kunnen worden.

3222 m² is privaat uitgifbaar. Deze oppervlakte is inclusief privé parkeren. De inpassing is vrij binnen de grenzen van het erf-ensemble, zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.

Op dit ensemble kunnen **10-13 woningen** gebouwd worden. De typologie, de positionering en het volume is nader uit te werken, zolang de algemene doelstellingen worden bereikt.

De **inrit** sluit aan op de Zuidwooldigerweg. Vanwege de veiligheid vormt deze samen met de Noorddreef uit Erflanden één kruising. Hierdoor kan de inrit niet verschoven worden.

Het **erf is 931 m²**, inclusief gezamenlijke paden en wegen binnen het erf-ensemble. De situering en de vorm is nader uit te werken zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.

Lengte van de grens van het erfensemble is 267 meter. De bedekking van de bladerdekken van de volgroeide **bomen is dus 187 lengtemeters** (=70%). Waar de openingen in de singelbeplanting gemaakt worden is nader te bepalen in de uitwerking.

Ten **oosten van de geluidscontour** van de Zuidwooldigerweg kunnen **geen woningen** gebouwd worden. De privé uitgifbare grond kan wél gebruikt worden als tuin.

Zone voor olifantenpad, greppel en/of dijkje. Welke elementen er aan welke zijde van de perceelsgrens liggen volgt uit de uitwerking van het gemeentelijke inrichtingsplan.



Privé Uitgifbaar	Collectieve erven Uitgifbaar	Totaal erf-ensemble	Collectieve velden uitgifbaar	Totaal Uitgifbaar
3.222 m ²	931 m ²	4.153 m ²	2.878 m ²	7.031 m ²
Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
10	322 m ²	18	15	3
tot	tot	tot	tot	tot
13	248 m ²	24	20	4

8. Bakker erf

Algemeen: Zie hoofdstuk 2.3 en het beeldkwaliteitplan voor de doelstellingen die voor elk deelgebied gelden en de mogelijke middelen waarmee deze bereikt kunnen worden.



3347² is privaat uitgeefbaar. Deze oppervlakte is inclusief privé parkeren. De inpassing is vrij binnen de grenzen van het erf-ensemble, zolang de algemene doelstellingen bereikt worden.



Op dit ensemble kunnen **11-13 woningen** gebouwd worden. De typologie, de positionering en het volume is nader uit te werken, zolang de algemene doelstellingen worden bereikt.



De **inrit** sluit aan op de Zuidwooldigerweg. Vanwege de veiligheid vormt deze samen met een uitrit en het fietspad uit Erflanden één kruising. Hierdoor kan deze inrit niet verschoven worden.



Het **erf is 750 m²**, inclusief gezamenlijke paden en wegen binnen het erf-ensemble. De situering en de vorm is nader uit te werken zolang de algemene doelstellingen bereikt worden. Vanwege de niet bebouwbare zone ten in de zuidwestelijke hoek van het van het erfensemble, is het echter vrij logisch om hier het erf te situeren: met een mooi uitzicht over de velden.



Ten **oosten van de geluidscontour** van de Zuidwooldigerweg kunnen **geen woningen** gebouwd worden. De privé uitgeefbare grond kan wél gebruikt worden als tuin.



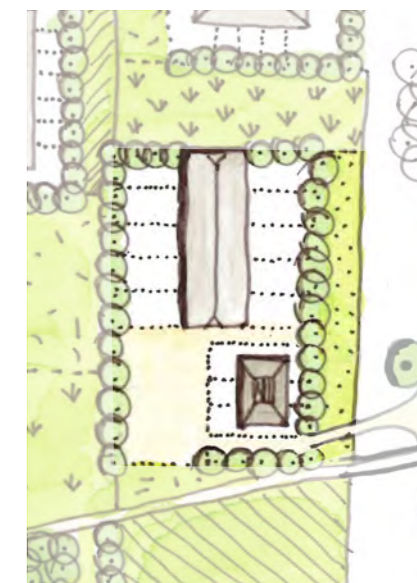
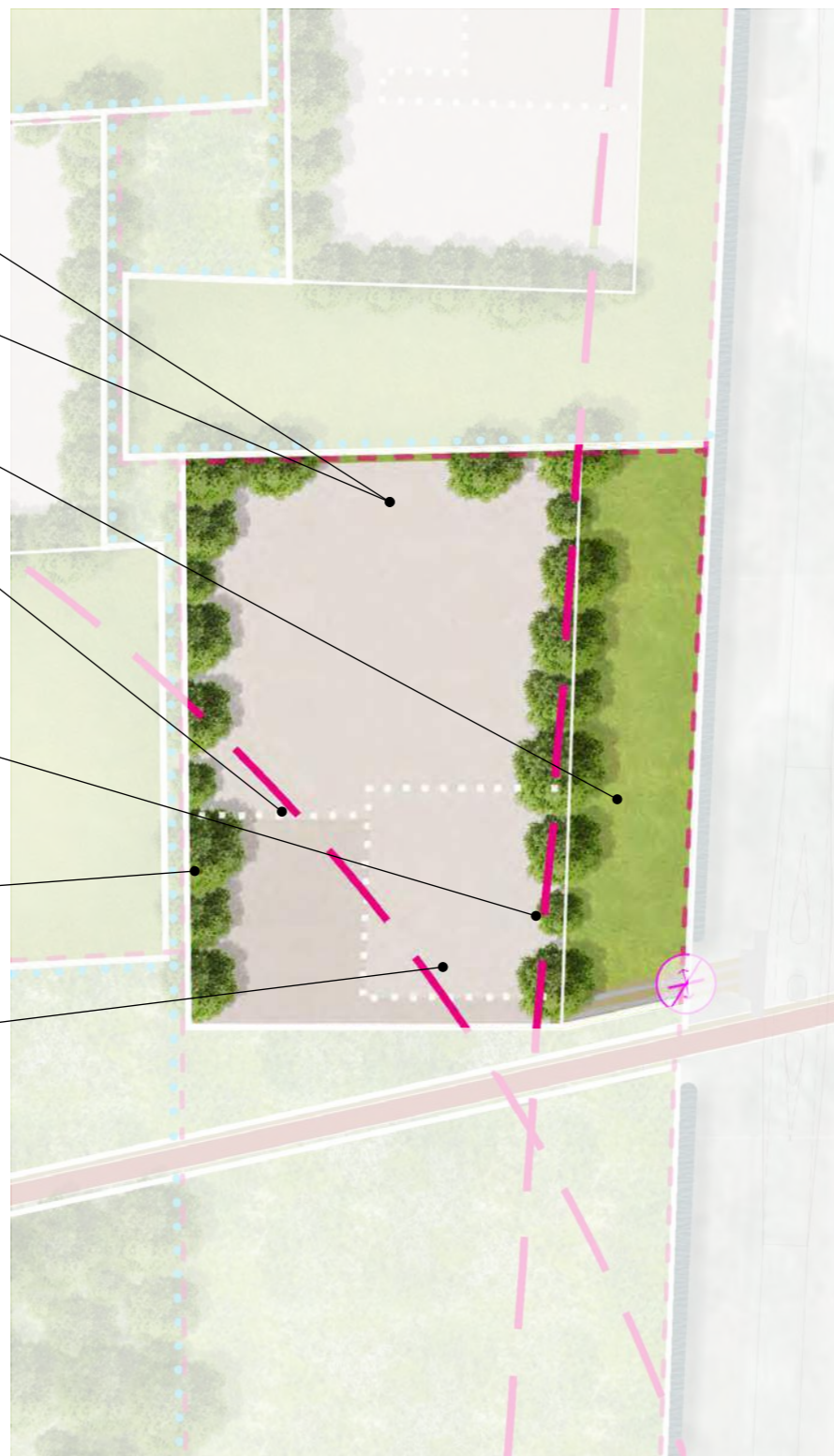
Lengte van de grens van het erfensemble is 261 meter. De bedekking van de bladerdekken van de volgroeide **bomen is dus 182 lengtemeters** (=70%). Waar de openingen in de bomenrijen gemaakt worden is nader te bepalen in de uitwerking.



Ten **zuiden van de veiligheidscontour** van de NAM-locatie kunnen **geen woningen** gebouwd worden. De privé uitgeefbare grond kan wél gebruikt worden als tuin met uitzicht over de velden.



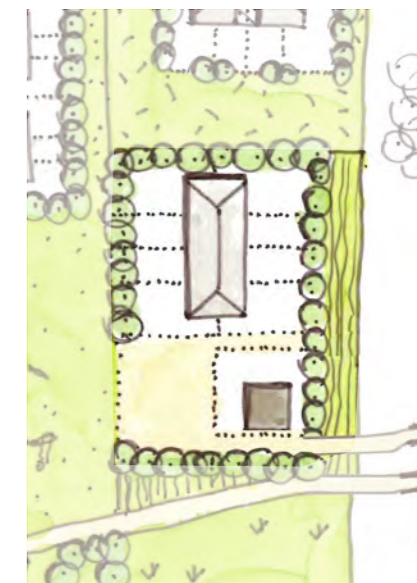
Zone voor olifantenpad, greppel en/of dijkje. Welke elementen er aan welke zijde van de perceelsgrens liggen volgt uit de uitwerking van het gemeentelijke inrichtingsplan.



Voorbeeldverkaveling



Voorbeeldverkaveling



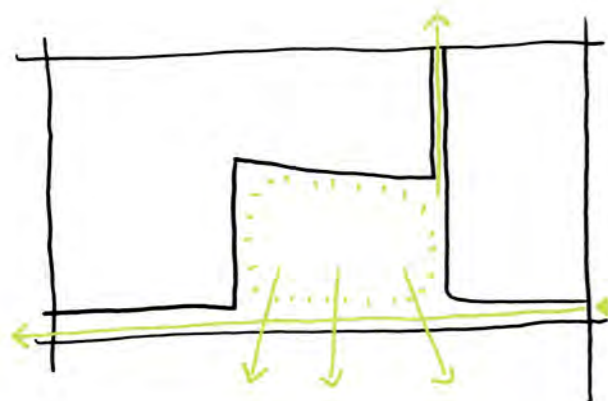
Voorbeeldverkaveling

Privé Uitgeefbaar	Collectieve erven Uitgeefbaar	Totaal erf-ensemble	Collectieve velden uitgeefbaar	Totaal Uitgeefbaar
3.347 m ²	750 m ²	4.097 m ²	1.438 m ²	5.535 m ²
Aantal woningen	Gem. grootte privé kavels	parkeren totaal 1,8 pp/w	parkeren privé 1,5 pp/w	parkeren bezoek ~ 0,3 pp/w
11	304 m ²	20	17	3
tot	tot	tot	tot	tot
13	257 m ²	24	20	4

5.3 Proefuitwerking erf-ensemble

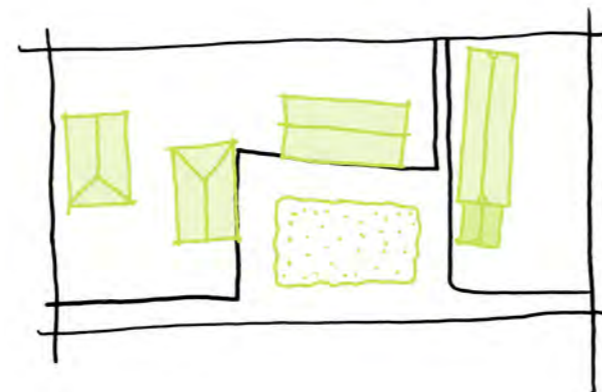
Ter demonstratie is het 'Van der Veen erf' nader uitgewerkt. Er is daarbij gefocust op de uitwerking van het Erf-ensemble, omdat daarbinnen voor elk erf nog veel nader uitgewerkt dient te worden. Er is voor het Van der Veen erf gekozen omdat hier meerdere uitdagingen in één erf zit: de grootte en de langwerpige vorm zorgt ervoor dat

de positionering van het erf op meerdere opties kent; in het onderste deel kunnen geen woningen geplaatst worden en de plek van de inrit kan nog verschoven worden. Kortom: veel flexibiliteit. Vanzelfspreken gaat het bij deze proefuitwerking om een voorbeeld. Het daadwerkelijk ontwerp kan nog op alle vrijheidsgraden afwijken.



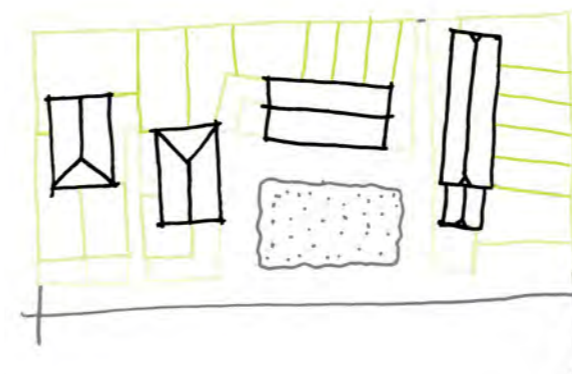
1. Positionering erf

Het erf ligt in het zuiden van het erfensemble, zodat er uitzicht ontstaat over de velden en zodat een groot deel van de niet-bebouwde zone door het erf wordt ingenomen. De paden die van het erf naar de randen lopen bieden aanvullende zichtlijnen de velden in en sluiten aan op de olifantenpadjes buiten het ensemble.



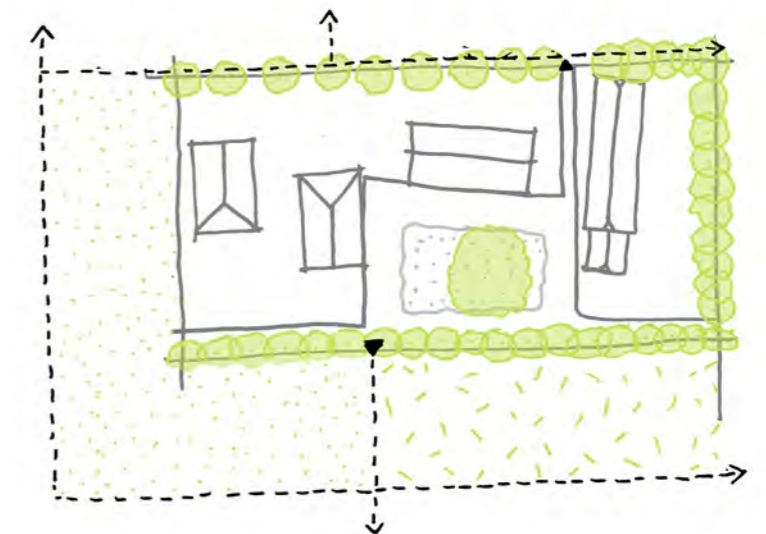
2. Plaatsen en modelleren volumes

Het primaire volume (de 'boerderij') ligt direct bij de oprijlaan aan de Hollandse Werkplaatsweg. De secundaire volumes (de 'schuren') zijn overwegend rond het erf gesitueerd, zodat daar een aangename gemeenschappelijke ruimte ontstaat. Nét zoals een echte boerderij staan niet alle 'schuren' aan het erf: sommige deels of andere staan in tweede orde, maar dan wel met een extra mooi uitzicht over de velden.



3. Hagen scheiden de tuinen

De systematiek van de hagen komt diverse male in dit stedenbouwkundig plan aan bod. Ze is er op gericht om voor de bewoners mooie privé-buitenruimte te voorzien, maar tegelijk het erf open te houden en het uitzicht vanuit de achtertuinen over het veld te waarborgen. Natuurlijk zijn er ook erfontwerpen denkbaar waarbij er minder scheidingen zijn en meer gemeenschappelijke ruimte.



4. Landschappelijk inpassing.

Het ontwerp voor het gehele erf-met-een-naam (hier dus het Van der Veen erf) is niet compleet zonder de landschappelijk inpassing: dus de bomen die het erf-ensemble markeren, de olifantenpadjes die de wandeling naar het park en de naturende erven faciliteren en de gemeenschappelijke velden die de bewoners samen kunnen gebruiken voor verbouwen, dieren, recreatie, etc.

“Het erf en de paden naar de rand zijn zó gepositioneerd dat er ver uitzicht ontstaat over de velden en richting de olifantenpaadjes”







Gemeente
Hoogeveen

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
Bob Hartman
Sander Maurits
Bas Tiben
Maxim Jansen
Dennis Boers
Michelle Mol
Milou Grimbergen