

ontwerp

# Vries Zuid stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

26 mei 2020

Vries Zuid

19-69

Stedenbouwkundig ontwerp en

Beeldkwaliteitsplan

26 mei 2020

**LAOS**  
LANDSCHAPS  
ARCHITECTUUR

Kerklaan 30, Haren  
Postbus 6070  
9702 HB Groningen  
050 5278218  
contact@laoslandschap.nl  
www.laoslandschap.nl

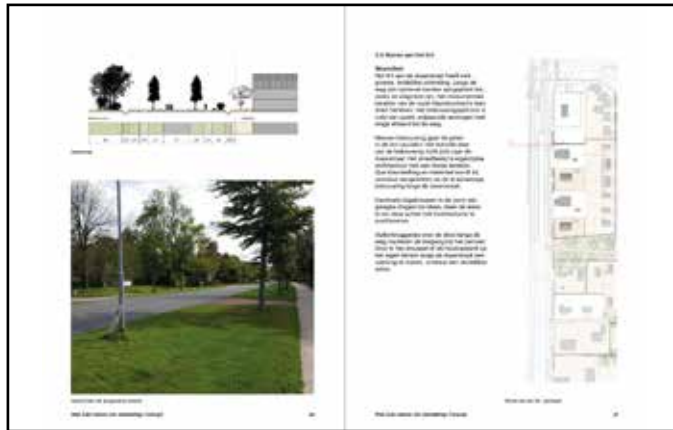


gemeente Tynaarlo

OPDRACHTGEVER  
Postbus 5  
9480 AA Vries  
info@tynaarlo.nl  
www.tynaarlo.nl

# Inhoud

Inleiding	
Leeswijzer	5
<b>1. OPGAVEN, EISEN EN WENSEN</b>	
1.1 Programma van eisen	7
1.2 Programma van wensen	11
<b>2. STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT</b>	
2.1 Dorpsuitbreidingen in een oud landschap	15
2.2 Het plangebied	17
2.3 Het dorpse karakter	19
2.4 Ruimtelijk beleid	21
<b>3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET EN BEELDKWALITEITSPLAN</b>	
3.1 Verkavelingen en overgangen	25
3.2 Woonsfeer	27
3.3 Voorgestelde programmamix	27
3.4 Wonen aan het lint	29
3.5 De nieuwe Graskampen	35
3.6 Wonen op 't veld	41
3.7 De dorpse straten	49
3.8 De transparante rand	59
3.9 Openbare ruimte	67



Spread 1: Woonseer



Spread 2: Stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve uitgangspunten



Spread 3: Toetsingscriteria welstand en inspiratiebeelden

# Algemeen

## Inleiding

De gemeente Tynaarlo wil in Vries Zuid een aantrekkelijke woonwijk ontwikkelen die tegemoet komt aan de huidige en toekomstige behoefte aan woningen in het dorp. De Startnotitie Ontwikkeling Vries Zuid die daartoe is opgesteld, is in april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze notitie vormt de grondslag van het onderhavige stedenbouwkundig plan waarin de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten en de beeldkwaliteitseisen zijn uitgewerkt.

Om te waarborgen dat het plan aansluit op wensen en behoeften van het dorp Vries, heeft de gemeente ervoor gekozen om een participatietraject te verbinden aan de ontwikkeling van dit stedenbouwkundig plan. Direct omwonenden, betrokken inwoners van het dorp en specifieke belangengroepen hebben input geleverd. Dat heeft waardevolle inzichten en wensen opgeleverd die zoveel mogelijk in het plan zijn verwerkt. Dit proces is de plankwaliteit beslist ten goede gekomen.

## Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk worden de opgave en de programma's van eisen en wensen voor Vries Zuid toegelicht. Alvorens in te zoomen op het plangebied, wordt in hoofdstuk 2 eerst op een hoger schaalniveau naar Vries gekeken. Wat is de ontwikkelingsgeschiedenis, wat zijn de ruimtelijke kenmerken en wat typeert het dorp in landschappelijk opzicht; belangrijke ingrediënten om op voort te bouwen in Vries Zuid. Ook het ruimtelijk beleid komt hier aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt eerst het plan als geheel geduid en vervolgens komen de vijf uitgewerkte woonsferen en de inrichting van de openbare ruimte aan bod.

Wanneer u dit document leest als boekwerk (dat wil zeggen twee pagina's naast elkaar) zult u merken dat ieder deelgebied begint met een beschrijving van de gewenste woonsfeer plus een aanduiding op kaart (zie afbeeldingen links).

Daaropvolgend worden de stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve uitgangspunten voor het desbetreffende deelgebied beschreven.

Ieder deelgebied wordt afgesloten met een opgesomde weergave van de gewenste woonsfeer, stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve uitgangspunten. Ook worden beelden ter inspiratie weergegeven van hoe de invulling van een kavel eruit zou kunnen zien. Tezamen vormen deze pagina's de toetsingscriteria voor de welstandscommissie bij vergunningverlening bij bouwaanvragen.

Na de beschrijving van de vijf deelgebieden wordt het rapport vervolgd met een beschrijving van het gewenste beeld voor de openbare ruimte.



Plangebied volgens de Startnotitie: Gemeente Tynaarlo datum 5 maart 2019

# 1. Opgave, eisen en wensen

In de Startnotitie Ontwikkeling Vries Zuid stelt de gemeente zich ten doel om te komen tot 'ontwikkeling van een aantrekkelijke woonwijk die tegemoetkomt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte aan woningen in Vries. Een woonwijk die door zijn ruimtelijke en landschappelijke inpassing blijvende en duurzame meerwaarde biedt aan het dorp Vries. Hierbij nadrukkelijk rekening houdend met de opgaven van de toekomst op het gebied van landschap, verduurzaming en klimaatadaptatie. Maar bovenal een woonwijk waar het plezierig wonen is voor haar nieuwe bewoners.' Insteek is dat in Vries Zuid een woongebied met 40 tot 75 woningen tot stand wordt gebracht waarbij sprake is van een gevarieerd programma, vraaggestuurd bouwen en flexibele uitgifte.

## 1.1 Programma van eisen

Hieronder wordt beschreven welke onderdelen bij de planontwikkeling en uiteindelijke realisatie moeten worden uitgewerkt en aan welke randvoorwaarden daarbij moet worden voldaan.

### Flexibele uitgifte en programmamix

Het plangebied heeft een oppervlakte van 57.506 m<sup>2</sup>, afgerond 5,75 hectare. Er worden 40 tot 75 woningen gerealiseerd en het uitgangspunt is circa vijftien woningen per hectare. Dit ruimtegebruik gaat uit van een gemêleerde opbouw met kleinere en grotere percelen. Voor de grondexploitatie wordt gerekend met een doorlooptijd van tien jaar. Het exacte aantal woningen wordt medebepaald door de ruimtelijke invulling en de kwaliteiten van het gebied. Er wordt zorgvuldig aangesloten op de gegeven context en structuren van het dorp. De woonwijk gaat een gevarieerde woningmix te zien geven. Tweekappers in het hogere- en lagere prijssegment, sociale huurwoningen, betaalbare woningen voor starters en vrijstaande woningen wisselen elkaar af. Ook is er ruimte voor een bijzonder woonprogramma. Flexibiliteit in de wijze waarop de woonsferen een plaats kunnen krijgen binnen het plangebied, is van groot belang.

### Landschappelijke inpassing en nieuwe dorpsrand

Vanuit stedenbouwkundig opzicht is het zinvol om een doorkijk te maken naar ontwikkelingen op de langere termijn, over de grenzen van de huidige planvorming heen. In het stedenbouwkundig plan ligt grote nadruk op de inpassing in en de overgangen naar de omgeving. Het gaat daarbij om overgangen naar de westelijk gelegen Asserstraat met bijbehorende bebouwing, de bebouwing aan de Graskampen aan de noordkant en de groene Taarloseweg die het plangebied aan de oostkant begrenst. Qua karakter verschillen deze randen fundamenteel van elkaar. In het algemeen staan de dorpsranden van Vries bekend om hun hoge kwaliteit. De westelijke dorpsranden van de woonwijken de Fledders en Esveen zijn daar hooggewaardeerde voorbeelden van. De hoge kwaliteitslat is nu wederom van belang omdat aan de zuidkant van



Westelijke dorpsrand Vries

het plangebied een nieuwe dorpsrand zal ontstaan. In de vormgeving van Vries Zuid kan deze rand samen met de openbare ruimte het raamwerk vormen voor de verschillende woonmilieus - 'vlekken' - die binnen de wijk een plek zullen krijgen. Mocht het dorp ooit voorbij deze rand worden uitgebreid, dan kan de rand verworden tot groenelement binnen de wijk. Een andere belangrijke kwaliteitseis is dat er met respect wordt omgegaan met bestaande beplanting, dragende, landschappelijke en historische structuren binnen en langs het plangebied (zie hoofdstuk 2) en bestaande bebouwing.

### **Sfeer en verkeer in de openbare ruimte**

Verskillende aandachtspunten zijn van belang in relatie tot ontwerp en inrichting van de openbare ruimte:

- Uitgangspunt bij het ontwerp van de openbare ruimte is dat Vries Zuid een dorpse sfeer ademt;
- De wijk zal worden ingericht als 30 km-zone;
- Met het oog op veiligheid en bereikbaarheid dient de wijk langs tenminste twee wegen te worden ontsloten. Een belangrijk aandachtspunt is de ontsluiting van de woonwijk voor kwetsbare verkeersdeelnemers zoals fietsers, voetgangers en mindervaliden. In het kader van bereikbaarheid voor hulpdiensten en vuilniswagen worden in beginsel geen doodlopende straten toegepast, tenzij daar een passende oplossing voor wordt uitgewerkt.
- Een belangrijk aspect van de openbare ruimte is toegankelijkheid. Het op inclusie gerichte VN-panel van de gemeente Tynaarlo is daarom één van de partijen die meepraat over ontwerp en inrichting van de openbare ruimte;
- In het ontwerp is aandacht voor inpassing van een langzaam-verkeerroute richting het centrum van het dorp ;
- In aansluiting op de rest van Vries en passend bij de functie van woonstraat wordt uitgegaan van een wegbreedte van 5 meter. Civieltechnische eisen voor de te realiseren infrastructuur voldoen aan de normen van CROW en ASVV. De toe te passen parkeernorm voldoet eveneens aan de CROW-norm. Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van parkeren op eigen erf.

### **Groen en ecologie**

Het Groene Dorpenplan van de gemeente Tynaarlo zet in op verwevenheid van bewoond gebied en landschap, het benoemen en verbinden van groene structuren in de kernen, het benoemen en waarderen van (groene) cultuurhistorische elementen en het bevorderen van de diversiteit in opbouw en sortiment van groen. De structuur van de Taarloseweg, die langs de oostkant van Vries West loopt, is aangeduid als 'cultuurhistorisch en landschappelijk groen'. Dat betekent dat specifieke aandacht uitgaat naar de landschappelijke inpassing en dan vooral de overgang van woonwijk naar landschap. Aan dit stedenbouwkundig plan zijn geen specifieke ecologische eisen verbonden. Maar als zich bij de inrichting van de wijk kansen voordoen voor inpassing of versterking van natuurwaarden, dan is de intentie om die kansen waar mogelijk in te passen of te stimuleren. Er wordt ingezet op bevordering van de biodiversiteit.

### **Waterberging**

Klimaatadaptatie doet een substantieel beroep op de beschikbare ruimte. Waterberging wordt bij voorkeur binnen de grenzen van het plangebied opgelost. Vuistregel is tien procent van het toegenomen verharde oppervlak. In het kader van bouwen aan een robuuste omgeving kan - mits daar binnen de projectkaders ruimte voor is - worden gekozen voor een groter oppervlak aan waterberging, om aldus vooruit te lopen op eventuele volgende dorpsuitbreidingen.



Voor de uitwerking van waterberging valt te denken aan een wadi. Een wadi is een met gras begroeide greppel die afstromend regenwater van daken en straten opvangt en in de bodem infiltreert naar het grondwater of afvoert. Het is een waterbuffer, maar dan in het klein.

### Water en riool

Eveneens in het kader van klimaatadaptatie dient het stedenbouwkundig plan te voorzien in een robuust groen en blauw netwerk tegen hittestress, vernatting en verdroging. In afstemming met het waterschap Noorderzijlvest moet een water- en rioleringsplan voor Vries Zuid worden opgesteld. De uitwerking daarvan vindt te zijner tijd plaats in het inrichtingsplan; in dit stedenbouwkundig plan wordt indicatief aangegeven hoe er bijvoorbeeld wordt afgewaterd, hoe afschot op verharding wordt gemaakt en waar ruimte is voor vertraagde waterafvoer. De berging van hemelwater wordt, zoals hierboven onder 'waterberging' al was aangegeven, zoveel mogelijk binnen het plangebied opgelost. Uitgangspunt is de drietrapsstrategie opvangen - vasthouden - afvoeren. Alleen als het niet anders kan, zal worden uitgeweken naar het buitengebied. DWA en HWA (droogweerafvoer en hemelwaterafvoer) worden bij voorkeur aangesloten op het stelsel in Diepsloot. Uitgangspunt is een gesloten rioolsysteem.

### Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid is van toepassing op verschillende beleidsvelden in de Startnotitie en het stedenbouwkundig plan. Hieronder gaat het over de onderdelen die aan bod komen in de Duurzaamheidsvisie 2015-2025 'Dorp van de Toekomst' van de gemeente Tynaarlo, waarvan het uitgangspunt is dat Tynaarlo in 2030 bestaat uit achttien krachtige en zelfvoorzienende dorpen. Hier wordt onderscheid gemaakt tussen de te bouwen woningen en de woonomgeving.



Zandpad dwars door het plangebied wordt door bewoners die aanwezig waren tijdens de ontwerpavonden erg gewaardeerd.



Voorbeeld van een waterberging i.c.m. speelelementen



Voorbeeld van een wijk met een dorps karakter

In dit stedenbouwkundig plan gaat het over de voorwaarden aan de woonomgeving:

- Aandacht voor landschappelijke inpassing;
- Waterberging: onder andere door het zo groen en blauw mogelijk aanleggen van de openbare ruimte, evenals door het stimuleren van groene en blauwe inrichting van particuliere kavels.
- Duurzame mobiliteit: infrastructuur moet zo worden aangelegd dat duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld door het faciliteren van elektrische laadpalen en de aanleg van veilige fietsroutes;

### **Geluid**

Bij de realisatie van een nieuwe weg of woningen geldt een voorkeurswaarde van 48dB. Indien hier niet aan kan worden voldaan kan er wanneer er in alle redelijkheid geen geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn, een hoge waarde verleend worden van maximaal 63dB in de bebouwde kom.

### **Speelvoorzieningen**

Uitgangspunt is dat er voldoende aanbod van veilige speelruimte is en dat de ruimte uitnodigend is voor jong en oud om elkaar te ontmoeten. Aanvullend wordt rekening gehouden met het Beweegvriendelijk Inrichten van de Openbare Ruimte (BIOR). Voor de nieuwbouwlocatie Vries Zuid betekent dit concreet dat rekening moet worden gehouden met een formele speelruimte van drie procent van de bebouwde oppervlakte. Daarnaast moet de openbare ruimte zo worden ingericht dat bewoners worden geprikkeld om (meer) te bewegen.

### **Beheer van de openbare ruimte**

Bij het ontwerp, de inrichting en het beheer van de openbare wordt uitgegaan van de BOR (Beheerplan Openbare Ruimte). Voor toekomstig beheer houdt de gemeente het kwaliteitsniveau 'sober en degelijk' aan. Voor woonwijken geldt dat het onderhoud op een basisniveau wordt uitgevoerd.

## 1.2 Programma van wensen

Parallel aan de opstelling van het stedenbouwkundig plan heeft de gemeente Tynaarlo een participatieproces voor betrokken bewoners en organisaties ingericht. Iedereen die daar belangstelling voor had, is in de gelegenheid gesteld om mee te praten. In vier interactieve sessies is het 'work in progress' teruggekoppeld. In de sessies werd stap voor stap van een hoog naar een laag schaalniveau toegewerkt. Zo ging het tijdens de eerste bijeenkomst over wat mensen waardevol of voor verbetering vatbaar vonden in Vries, terwijl in een latere fase bijvoorbeeld werd gesproken over welke gevelaanzichten en kapvormen het beste passen bij een wijk met een dorps karakter in Vries. Na elke bijeenkomst werd een verdiepingsslag in de planontwikkeling gemaakt. Het stedenbouwkundig bureau nam de ingebrachte inzichten, ideeën en wensen mee en verwerkte ze in beelden, kaarten en schetsen ter voorbereiding op de volgende terugkoppeling. Niet alle suggesties van de deelnemers aan het participatieproces konden één-op-één of op onderdelen worden meegenomen. Keuzes zijn steeds goed beargumenteerd tot stand gekomen waarbij alle meningen en voorkeuren een belangrijk onderdeel vormden van het afwegingsproces. Uit het proces is een programma van wensen naar voren gekomen dat hieronder beknopt wordt weergegeven.

### Programma van wensen

- Een gemêleerd woningenbestand;
- Een waterbuffer die kan bijdragen aan vertraagde waterafvoer met een recreatieve functie;
- Bewoners betrekken bij de planvorming;
- De wijk voorziet in woningen voor alle leeftijden;
- Woningen worden levensloopbestendig vormgegeven;
- De openbare ruimte wordt levensloopbestendig gemaakt, van kind tot oudere;
- Respect voor landschappelijke en historische kaders in stedenbouwkundige en verkavelingsopzet;
- Herkenbaarheid van het dorpse karakter van Vries;
- Het omringende landschap is voelbaar in de wijk.



Impressie van de derde bewonersavond waarbij men gezamenlijk een proefverkaveling maakte



# HOOFDSTUK 2

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT



Open rand

Dichte rand

## 2. Stedenbouwkundige context

Vries is een eeuwenoud esdorp op de Rug van Rolde, een uitloper van het Drents Plateau. De Taarloseweg, de Oude Asserstraat, de in het verlengde daarvan liggende Westerstraat en de weg naar Donderen liggen op een hoogtelijn van deze rug. Al deze wegen zijn onderdeel van het oudste verkeersnetwerk in het gebied. Ook richting het oosten is een oude route te vinden, de Tynaarlosestraat, die Vries met Zuidlaren verbond via Tynaarlo, Zeegse en Schipborg. Begin 19e eeuw legden de troepen van Napoleon de 'route impériale'. Zo werd Vries verbonden met Assen aan de ene en De Punt aan de andere kant: de huidige Asserstraat en Oude Asserstraat.

### 2.1. Dorpsuitbreidingen in een oud landschap

Nieuwe woningen zijn in het oude dorp steeds geleidelijk aan verschenen. Ze werden doorgaans langs de uitvalswegen gebouwd. In de 20e eeuw begon nieuwbouw op een meer gestructureerde en grotere schaal plaats te vinden.

In de jaren dertig werd de nieuwe Rijksweg aangelegd om de verbinding tussen Assen en De Punt niet meer dwars door, maar om het dorp heen te laten lopen. Langs deze nieuwe weg werden kavels uitgegeven. Na de Tweede Wereldoorlog volgde de bouw van woningen langs de Eikenlaan. In de jaren zestig werd het dorp grootschalig uitgebreid richting het oosten. Het ontwerp van dit plan Esveen was in handen van de PPD, de provinciale planologische dienst.

In diezelfde periode vond de ruilverkaveling Vries plaats. Onderdeel daarvan was de aanleg van diverse beplantingen ter versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gebied. Oude

landschapselementen zoals houtwallen werden zorgvuldig in het plan opgenomen. De dorpsrand bij het plan Esveen, van de hand van landschapsarchitect Harry de Vroome, is een van de meest geslaagde en bekendste voorbeelden uit deze periode. Voor grote delen van Vries ontstond een nieuw landschappelijk casco voor toekomstige groei op basis van een mooie ruimtelijke relatie met het landschap.

In de periode 1970-1990 werd woonwijk De Fledders ontwikkeld. Een van de randen van deze ontwikkeling werd gevormd door oude besloten zandpaden die vanuit het dorp naar Zeijen voerden en die, net als de Asserstraat, werden geflankeerd door hoog opgaande beukenbomen. Aan het Kerkepad staan onder andere eiken. In het hart van De Fledders liggen houtwallen die deels uit de heideontginningsperiode - tweede helft 19e eeuw - dateren. Het plan omvat verschillende woonomgevingen die zijn gesitueerd in een reeks van erven.

De wijk Diepsloot ontstond vanaf de jaren negentig. Ook hier is dankbaar gebruik gemaakt van 19e-eeuwse houtwallen en zandpaden. Zij vormen een belangrijke begrenzing van de wijk. In de omgeving van de gebiedsentree zijn houtwallen bewaard gebleven en gecombineerd met een waterpartij.



Westelijke dorpsrand van Vries kort na aanleg.



Het plangebied vanuit de lucht.



## 2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt achter het lint van de Asserstraat. De bestaande verkavelingsstructuur heeft haar oorsprong in de tweede helft van de 19e eeuw toen bewoning langs de Asserstraat toenam en de heidegebieden werden ontgonnen.

De systematische verkavelingsstructuur is nog steeds goed te herkennen. Sommige van de beplantingsstructuren die het gebied inprikken stammen uit diezelfde tijd. Op kaart komen de houtwalstructuren duidelijk naar voren die het gebied omsluiten. Door deze houtwalstructuren lopen hoog gewaardeerde zandpaden. Zowel de aanwezige beplantingsstructuren als de zandpaden vormen een mooi startkapitaal voor de ontwikkeling van dit nieuwe stukje Vries, en zullen dus met respect behandeld worden.

De zuidrand van het plangebied is open. Even ten noorden loopt een zandpad, maar de openheid wordt doorgezet meer

naar het zuiden. Dit betekent dat de ontwikkeling in het plangebied een nieuwe dorpsrand gaat vormen van Vries. Het is dus zaak om hier zorgvuldig mee om te gaan.

Ten oosten van het gebied loopt de Taarloseweg. Op de kaart is het niet waar te nemen, maar deze weg is een belangrijke hoogtelijn in de omgeving en werd al in de prehistorie gebruikt. De bebouwing aan deze weg is vele malen jonger en stamt voor een groot deel uit de jaren '30 en '60.

Ten noorden van het gebied ligt de wijk Diepsloot. Deze ontwikkeling is in de loop van de jaren '90 ontstaan. De ontwikkeling van dit plangebied zal voortborduren op deze wijk.

De nieuwe ontwikkeling valt dus binnen een mooi landschappelijk casco, waarbij het omringende landschap nooit ver weg is en waar beplantingsstructuren af in toe de wijk in lopen.



Foto's geven een beeld van het plangebied weer.



Alle wijken hebben een eigen sfeer, maar worden gedragen door één gemeenschappelijk dorps karakter.

### 2.3 Dorpse karakter

In Vries is een duidelijke noord-zuid- en west-ooststructuur te onderscheiden waaraan vlekken (buurten) met elk hun eigen beleving zijn verbonden. Op de afbeeldingen zijn verschillende dorpse elementen, karakteristieken en sferen weergegeven. Opvallend is afwisseling in architectuur. Zowel traditioneel geïnspireerd als eigentijds, maar feitelijk altijd kleinschalig en met een landelijke uitstraling.

De groei van Vries is gradueel verlopen. Vanuit de kern zijn de eerste buurten op de oude es ontstaan. Langs de verticale as (Asserstraat) en de dwarsligger (Tynaarlosestraat/Oude Rijksweg) hebben altijd al bebouwingslinten gelegen die de heideontginningsstructuur van rationele opeenvolgende kavels volgden. Recentere wijkuitbreidingen zijn vooral aan de Asserstraat gekoppeld. Deze wijken zijn overigens sterk naar binnen gekeerd. De

Fledders bijvoorbeeld is een typische 'bloemkoolwijk' met verspringende rooi- en zichtlijnen die, in tegenstelling tot Vries West, met de rug naar het landschap gekeerd ligt.

Wijken hebben uitgesproken randen van groen; soms open, zoals Vries West, soms gesloten, zoals De Fledders. Hier en daar prikken landschappelijke structuren, zoals houtwallen, de wijk in. In de ruim opgezette wijk Vries West zorgen deze elementen voor een heel ander beeld dan in Diepsloot.

Het plangebied Vries Zuid vormt een onderbreking in de huidige groene rand, maar heeft de potentie om deze mooi af te ronden. De ontwikkeling biedt een uitgelezen kans voor een goed vormgegeven overgang tussen dorp en landschap.



De hoekkleur geeft aan welke afbeeldingen horen bij de kleuren op de kaart op de nevenstaande pagina (pagina 18)



## 2.4 Ruimtelijk beleid

**Een volledig overzicht van het ruimtelijk beleidskader is te vinden in de Startnotitie Ontwikkeling Vries Zuid. Hieronder wordt een beknopt overzicht gegeven van vigerende ruimtelijke beleidsdocumenten van de gemeente Tynaarlo die relevant zijn voor dit stedenbouwkundig plan.**

### **Startnotitie Ontwikkeling Vries Zuid d.d. 5 maart 2019 versie 2.1 (vastgesteld april 2019)**

Dit document vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan. Het omvat het programma van eisen en gaat in op de aanleiding tot deze gebiedsontwikkeling.

### **Gemeentelijk Structuurplan 2006**

Het Structuurplan Gemeente Tynaarlo, dat medio 2006 is vastgesteld, is op onderdelen niet meer up-to-date, maar is nog steeds van kracht. Het huidige ontwikkelgebied van het plan Vries Zuid is het laatste en meest zuidelijke ontwikkelingsdeel waarop de uitgangspunten van het Structuurplan van toepassing zijn.

### **Dorpsagenda Vries**

De Dorpsagenda Vries 'Lommerrijk wonen in een Drents brinkdorp' (april 2015) signaleert een algemene tevredenheid bij bewoners over hun dorp. Vries is altijd in trek geweest. De uitbreiding van de woningvoorraad is de afgelopen twintig jaar echter praktisch tot stilstand gekomen. Er ligt een opgave om Vries aantrekkelijk te houden als woondorp op basis van gerichte, gemengde uitbreiding van de woningvoorraad.

### **Structuurvisie Wonen 2013, Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017 en het Woningmarktonderzoek Tynaarlo 2018**

De opgave voor de ontwikkeling van Vries Zuid is vooral om levensloopbestendig te bouwen. Zowel de Structuurvisie als

het Woningmarktonderzoek bevestigen dat hier grote behoefte aan is. De maatschappelijke trend is dat mensen steeds langer thuis blijven wonen, dat zorgtaken deels buiten de muren van instellingen worden aangeboden en dat mensen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden. Deze ontwikkeling verlangt een aangepast woningaanbod en een aangepaste openbare ruimte. Het Woningmarktonderzoek geeft beperkt ruimte voor nieuwbouw, onder voorwaarde van een gefaseerde of geleidelijke ontwikkeling. Daar hoort een flexibele uitgifte van kavels bij. Qua programma wordt gestreefd naar een gemêleerde wijk met ruimte voor sociale huur- en koopwoningen.

### **Landschapsontwikkelingsplan 2009**

Het plangebied Vries Zuid ligt niet in bebouwd landschap. Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Tynaarlo geeft aan dat moet worden aangesloten bij de in dit plan omschreven waarden en karakteristieken, zoals aandacht voor landschappelijke overgangen en verankering van dorpen in het landschap.

### **Flankerend beleid**

Binnen dit stedenbouwkundig plan worden de algemene bepalingen overgenomen uit: Structuurvisie Cultuurhistorie, Structuurvisie Archeologie, Water- en Rioleringsplan, Duurzaamheidsvisie 2015-2025, Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, Groene Dorpenplan en Speelruimtebeleid. Voor meer informatie wordt verwezen naar de betreffende documenten of de Startnotie Ontwikkeling Vries Zuid.



# HOOFDSTUK 3

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET EN  
BEELDKWALITEITSPLAN



Stedenbouwkundigplan en verkavelingsplan



# 3. Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteitsplan

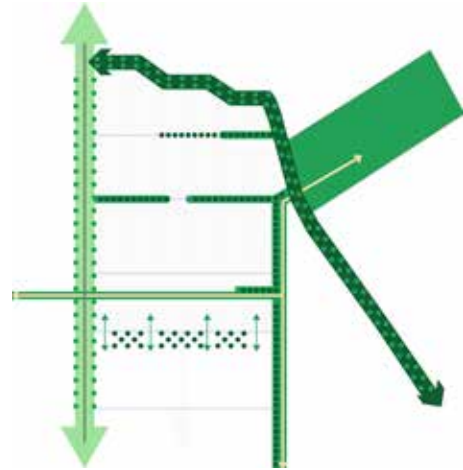
De ambitie is om van Vries Zuid een woonbuurt te maken waar het prettig wonen is, in een dorpse setting en ingebed in het bestaande landschappelijke casco.

## 3.1 Verkavelingen en overgangen

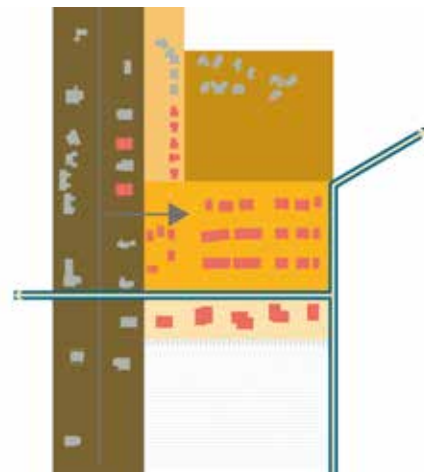
Nieuwe verkavelingen worden gepositioneerd binnen het bestaande verkavelingspatroon, ontstaan tijdens de heideontginningsperiode. Zo ontstaan drie opeenvolgende kamers van noord naar zuid. Tussen en aan het bestaande casco van houtwalstructuren, zandpaden en Asserstraat ontstaan deelgebieden waarin het dorpse karakter van Vries wordt voortgezet. Licht meanderende straten, verspringende rooilijnen en ruimte voor groene aders zorgen voor een ontspannen geheel.

Uitgangspunt voor de vormgeving van de overgang van dorp naar landschap is dat de beplanting binnen het plangebied van een lagere orde is dan de bestaande houtwalstructuren. Er ontstaat een getrapte overgang. Dit is aan de orde aan de zuid- en de oostrand. Aan de zuidrand is ruimte voor bijzondere architectuur. Met respect voor het landschap wordt hier een heldere en transparante nieuwe dorpsrand tot stand gebracht door midden van een appelboomgaard. Zichtlijnen in deze boomgaard zorgen voor de relatie met het open landschap.

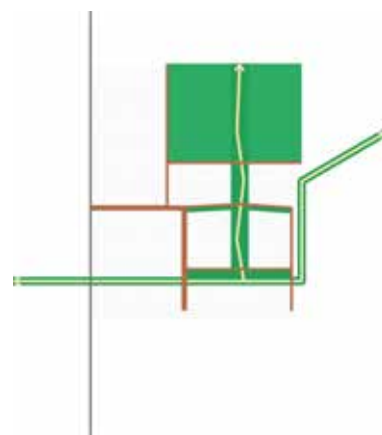
Aan de noord- en westkant wordt aangesloten op bestaande bebouwing. Bestaande structuren worden voortgezet: De Graskampen wordt doorgetrokken en ontbrekende schakels aan de Asserstraat worden aangevuld. Speciale aandacht gaat uit naar de noordrand. Tussen de bestaande bebouwing en een programma met bijzondere architectuur wordt een overgang in de vorm van een parkachtige waterbuffer gerealiseerd.



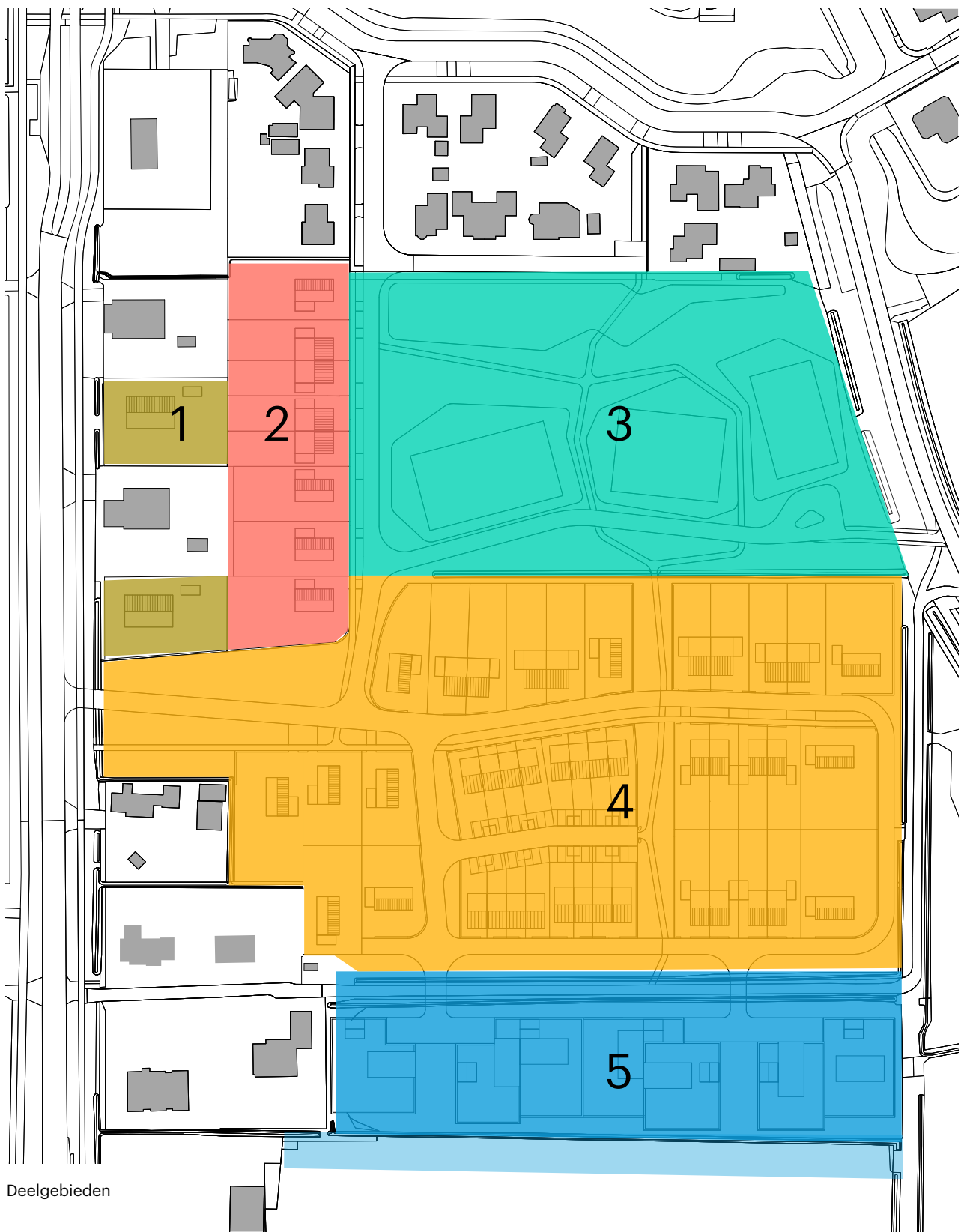
Bouwen binnen landschappelijk casco



Voortzetten dorpsstructuren



Interne kwaliteiten: groene dooradering, prettige langzaam verkeersroutes & landschap voelbaar in de wijk.



Deelgebieden





1. Wonen aan het lint
2. De nieuwe Graskampen
3. Wonen op 't veld
4. De dorpse straten
5. De transparante rand

### 3.2 Woonsferen

Het plan kent vijf verschillende deelgebieden met hun eigen sfeer met het dorpse en landelijke als samenhangende gemene deler. Deelgebied 1 is het overnemen van de sfeer aan de Asserstraat: een landelijke sfeer van vrijstaande woningen met ruimte tot de weg. Deelgebied 2 zet de sfeer en structuur van de Graskampen door. Strakke rooilijnen met een wisseling van vrijstaande en ongeschakelde twee-onder-een-kappers. Mensen die wonen in deelgebied 3, wonen op een veld. Hier is ruimte voor een bijzonder programma, met lagere nokhoogten, zodat er een geleidelijke overgang met hoogteverschillen ontstaat naar de overburen die eveneens aan het veld wonen. Deelgebied 4 kent een relatief hoge dichtheid. Toch ontstaat hier een dorpse sfeer dankzij meanderende straten en verspringende rooilijnen en nokrichtingen. Deelgebied 5 vormt de nieuwe dorpsrand. Deze kent een projectmatig ontwikkelde architectuur, waarbij het doel is een natuurlijke en transparante overgang naar het open landschap te maken.




Voorbeeldverkaveling

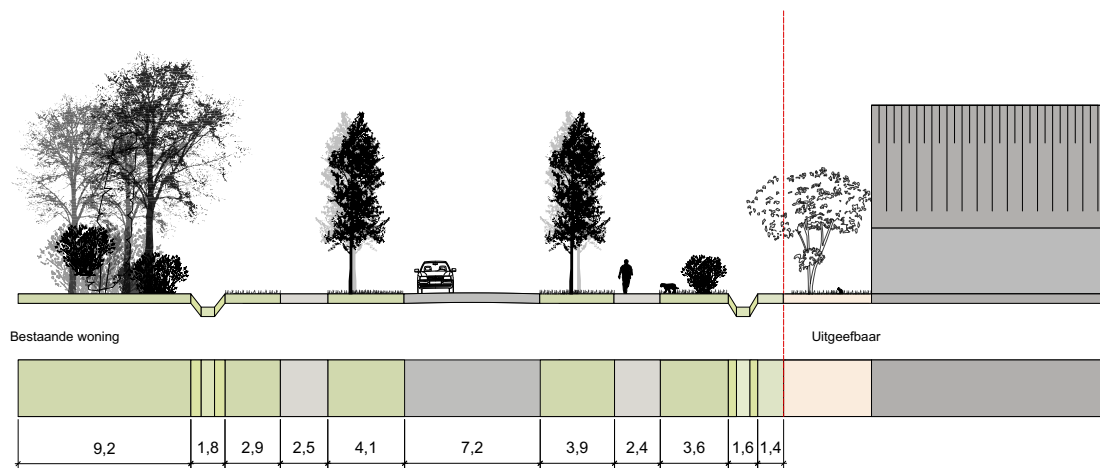
-  Vrijstaand
-  Twee-onder-een-kap
-  Rijwoningen
-  Ruimte voor bijzondere woonvormen

### 3.3 Voorgestelde programmamix

De Startnotitie schrijft een gemêleerd woonprogramma voor; voor elk wat wils. In het schema hieronder is te zien dat randen vooral plaats bieden aan een afwisseling van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers in het hogere prijssegment. Het middengebied vormt een dichtere kern, met een afwisseling van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. De noordrand biedt plaats aan een bijzonder woonprogramma. In het programma van eisen staat omschreven dat er ruimte moet zijn voor vraaggestuurd bouwen van bijzondere woonvormen. Wat het karakter van deze woonvormen precies zal zijn, is nog niet bekend. Voor deze rand worden daarom strakke uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit meegegeven. Zo wordt gewaarborgd dat er bij een eventuele toekomstige vraag naar een bijzonder woonprogramma in deze zone een goed ingepaste overgang naar de Graskampen ontstaat.



-  Formele voorzijde woning of tweede voorgevel



Asserstraat



Asserstraat met aangeplante beuken

### 3.4 Wonen aan het lint

#### Woonsfeer

Het lint aan de Asserstraat heeft een groene, landelijke uitstraling. Langs de weg zijn opnieuw beuken aangeplant die, zodra ze volgroeid zijn, het monumentale karakter van de oude Napoleonroute doen herleven. Het bebouwingspatroon is ruim van opzet; vrijstaande woningen met enige afstand tot de weg.

Nieuwe bebouwing gaat de gaten in dit lint aanvullen. Het formele deel van de bebouwing richt zich naar de Asserstraat. Het streefbeeld is eigentijdse architectuur met een dorps karakter. Qua kleurstelling en materiaal wordt bij voorkeur aangesloten op de al aanwezige bebouwing langs de Asserstraat.

Eventuele bijgebouwen in de vorm van garages mogen los staan, maar de wens is om deze achter het hoofdvolume te positioneren.

Duikerbruggetjes over de sloot langs de weg markeren de toegang tot het perceel. Door in het struweel of de houtopstand op het eigen terrein langs de Asserstraat een opening te maken, ontstaat een duidelijker adres.



## Stedenbouwkundige uitgangspunten

Aan de Asserstraat worden uitsparingen in het lint aangevuld met vrijstaande woningen met een landelijk karakter. Daarbij wordt aangesloten op al voorkomende verschijningsvormen aan de Asserstraat.

Aan de Asserstraat valt over het algemeen te denken aan lage goothoogten (tot 3,5 meter) met een zadeldak of mansardedak haaks op de weg. Er kan gedacht worden aan geleiding binnen het blok.

Architectonische toevoegingen zijn mogelijk onder voorwaarde dat ze ondergeschikt zijn aan de heldere en eenvoudige hoofdvorm.

## Kleur en materialisering

Zowel op het niveau van individuele gebouwen als van het gehele lint aan de Asserstraat is het uitgangspunt om eenheid te creëren in hoofdmaterialen en kleurenpalet. Uitgangspunt is dat materialen zorgvuldig op elkaar worden afgestemd en de kleuren en materialen natuurlijk ogen. Bij voorkeur materialen die mooi verouderen. Dit betekent:

- Gevel in gedekte kleur die past binnen het palet aan de Asserstraat;
- Mat dakvlak;
- Materiaalgebruik dat past bij de uitstraling en het karakter van het gehele bouwwerk;
- Kozijnen en windveren passend bij uitstraling Asserstraat: crème, gebroken wit of antraciet.

## Gevel

Stenige materialen:



Effen rood



Rood bont



Rood-bruin



Bruin effen



Bruin bont

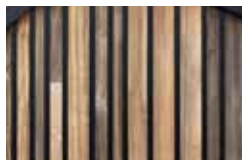


Grijs

Houten materialen (evt. in combinatie met stenig):



Lichte/donkere houten afwerking



Bonte houten afwerking



Grote/kleine planken

## Dak



Klassieke pannen



Groene daken



Rieten daken

**Tabel 1.1 welstandscriteria: wonen aan het lint (stedenbouwkundig en beeldkwaliteit)**

BEOOGD SFEERBEELD	Voor de beoogde welstandscriteria wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande bebouwing langs de Asserstraat. De bestaande welstandscriteria zijn te vinden in de Welstandsnota, gebied 6 op pagina 26-27.
STRAAT EN BUURT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Twee parkeerplaatsen op eigen kavel exclusief garage;</li> <li>• Duikerbruggetjes of een duikerdam over de sloot langs de weg markeren de toegang tot het perceel;</li> <li>• Het perceel met de zijgrens gericht op het openbaar groen krijgt aan die zijde een haag op eigen perceel van circa 1,80 tot 2,00 meter hoog.</li> </ul>
	<b>VRIJSTAANDE WONINGEN</b>
LIGGING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande oriëntatie per straat respecteren;</li> <li>• Nokrichting haaks op de weg;</li> <li>• Oriëntatie op openbaar gebied;</li> <li>• Hoekbebouwing respecteert de hiërarchie van wegen;</li> <li>• Bijgebouwen ondergeschikt in positie.</li> </ul>
MASSA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bestaande bebouwing vormt het kader voor massaopbouw en vorm;</li> <li>• Nieuwe bebouwing met een dominerende, eenvoudige hoofdvorm;</li> <li>• Samenhang in massaopbouw en vorm per straat;</li> <li>• Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;</li> <li>• Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.</li> </ul>
GEVELOPBOUW	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In overeenstemming met de kenmerken van de bestaande bebouwing;</li> <li>• Samenhang en duidelijke relatie van gevelopbouw met aangrenzend openbaar gebied.</li> </ul>
DETAILLERING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De detaillering van de woning is functioneel en fijnschalig.</li> </ul>
MATERIAAL EN KLEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiaal en kleur van de gevels en dakbedekking passend in de straat en de omgeving;</li> <li>• Materiaalgebruik bijgebouwen afgestemd op het hoofdgebouw.</li> </ul>



## Inspiratiebeelden



Bestaande bebouwing langs de Asserstraat. Doel voor nieuwe bebouwing is, in beeld en volume, aansluiting te vinden bij de bestaande kavels.



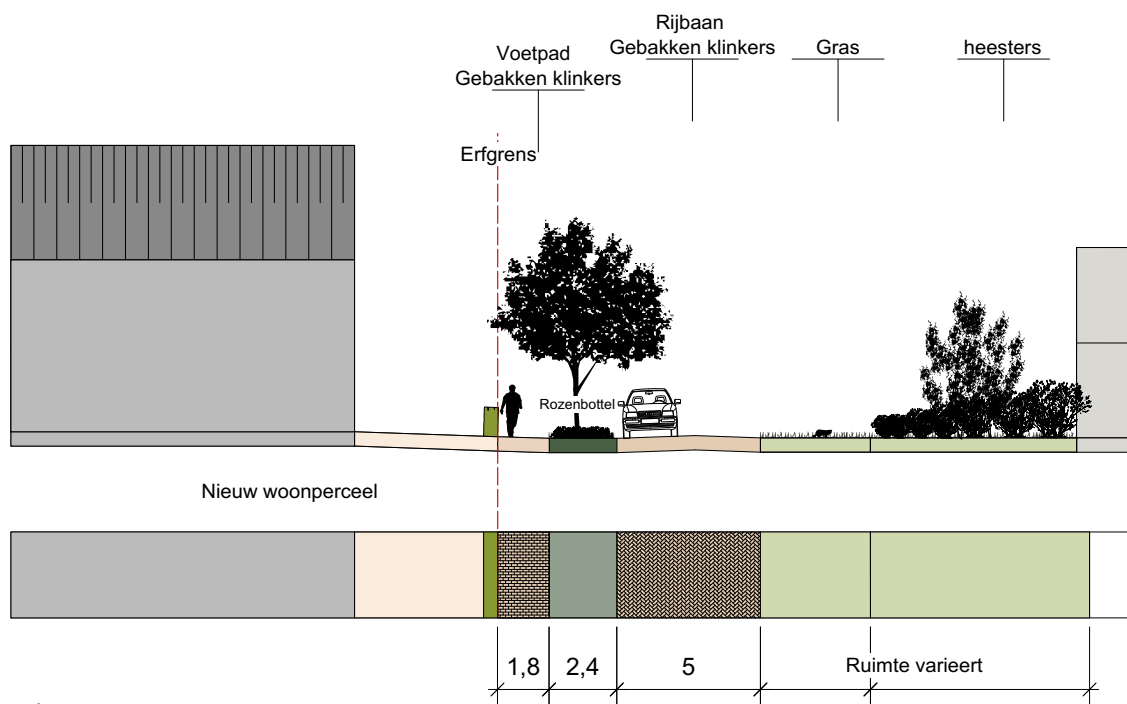
Klassiek ogende woningen: links met een rode steen een een mansardedak. Rechts: een geleedvolume en gedraaide nokrichting met een rieten kap.



Moderne vormgeving met behoud van landelijk karakter. Boven drie varianten van een helder en eenvoudig hoofdvolume in houten gevelmateriaal. Onder woningen die modern en klassiek combineren. Gevel in twee materialen: hout en steen (links). Midden een stenen variant met groen dak. Rechts een schuurwoning in donkere materialen. Alle voorbeelden hebben een levendige gevelindeling gericht op de weg.



Huidige karakter Graskampen in het verlengde van het nieuwe gedeelte



Doorsnede

### 3.5 De nieuwe Graskampen

#### Woonsfeer

De sfeer aan de bestaande Graskampen wordt doorgezet op De nieuwe Graskampen. Dit betekent een afwisselende bebouwing met een grote mate van vrijheid in vorm en architectuur, maar met een onmiskenbaar dorps karakter. De bebouwing is langs een strakke rooilijn gesitueerd. Het groen voorziet in samenhang en versterkt het ontspannen karakter.

Het grootste deel van het lint heeft uitzicht op een brede groene ruimte gelijkwaardig aan De Graskampen, met daarachter een park.



De nieuwe Graskampen - plankaart

**Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Er wordt een grote mate van architectonische stijl vrijheid toegestaan. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers wisselen elkaar af. Het dorpse karakter van de Graskampen wordt voortgezet.

De voorkanten van de woningen richten zich naar de straat, zodat ze uitkijken over het veld. Zo ontstaan uitsluitend voorkanten en adressen aan het veld.

Architectonische toevoegingen in het bouwvolume zijn mogelijk onder voorwaarde dat ze de gevel en het hoofdvolume niet overheersen.

**Kleur en materialisering**

Er wordt eenheid gecreëerd door gebruik van hoofdmaterialen en kleurenpalet op het niveau van het individuele gebouw. Dat betekent:

- Gevel in gedekte aardse kleuren rood/bruin/ grijs;
- Mat dakvlak, geen geglazuurde pannen.
- Materiaalgebruik dat past bij de uitstraling en het karakter van het gehele bouwwerk;
- Kozijnen en windveren sluiten aan bij de kleur van de gevel: donkere aardse kleuren of creme/gebroken wit.

## Gevel

Stenige materialen:



Effen rood



Rood bont



Rood-bruin



Bruin effen



Bruin bont



Grijs

Houten materialen (evt. in combinatie met stenig):



Lichte/donkere houten afwerking



Bonte houten afwerking



Grote/kleine planken

## Dak



Klassieke pannen



Groene daken



Rieten daken

Tabel 1.2 wonen aan De nieuwe Graskampen

BEOOGD SFEERBEELD	Het beeld van de bestaande Graskampen wordt doorgezet. Een afwisselende bebouwing met een grote mate van vrijheid in architectuur. De bebouwing is gesitueerd langs eenzelfde rooilijn. Het groen van de openbare ruimte zorgt voor samenhang en ondersteunt het ontspannen karakter.
STRAAT EN BUURT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De woning is uniek of is in samenhang met de architectuur van de straat;</li> <li>• Parkeren: 2 parkeerplaatsen op eigen kavel excl. garage;</li> <li>• Percelen worden aan de zijde van de openbare ruimte voorzien van een haag op eigen perceel. Deze hagen hebben een hoogte van 0,70 meter;</li> <li>• Het perceel met de zijgrens gericht op het openbaar groen krijgt aan die zijgrens een haag op eigen perceel van circa 1,80 tot 2,00 meter.</li> </ul>
	<b>VRIJSTAAND EN TWEE-ONDER-EEN-KAP</b>
LIGGING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande ligging en oriëntatie van de Graskampen respecteren;</li> <li>• Oriëntatie op openbaar gebied;</li> <li>• Hoekbebouwing respecteert de hiërarchie van wegen;</li> <li>• Bijgebouwen ondergeschikt in positie.</li> </ul>
MASSA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bestaande bebouwing vormt het kader voor massaopbouw en vorm;</li> <li>• Nieuwe bebouwing met een dominerende, eenvoudige hoofdvorm;</li> <li>• Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvorm;</li> <li>• Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;</li> <li>• Een tot twee bouwlagen met een kap.</li> </ul>
GEVELOPBOUW	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In overeenstemming met de kenmerken van de bestaande bebouwing;</li> <li>• Samenhang en duidelijke relatie van gevelopbouw met aangrenzend openbaar gebied.</li> </ul>
DETAILLERING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De detaillering van de woning is functioneel en fijschalig.</li> </ul>
MATERIAAL EN KLEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiaal en kleur van de gevels en dakbedekking passend in de straat;</li> <li>• Materiaalgebruik bijgebouwen afgestemd op het hoofdgebouw;</li> <li>• Gevel in gedekte aardkleuren (rood/bruin/grijs);</li> <li>• Dakpannen zijn mat en hebben een donkere kleur;</li> <li>• Kozijnen en windveren sluiten zo veel mogelijk aan bij het kleurenpalet; van de gevel; donkere aardse kleuren. Een crème / gebroken witte kleur is bij beperkte toepassing mogelijk.</li> </ul>

## Inspiratiebeelden



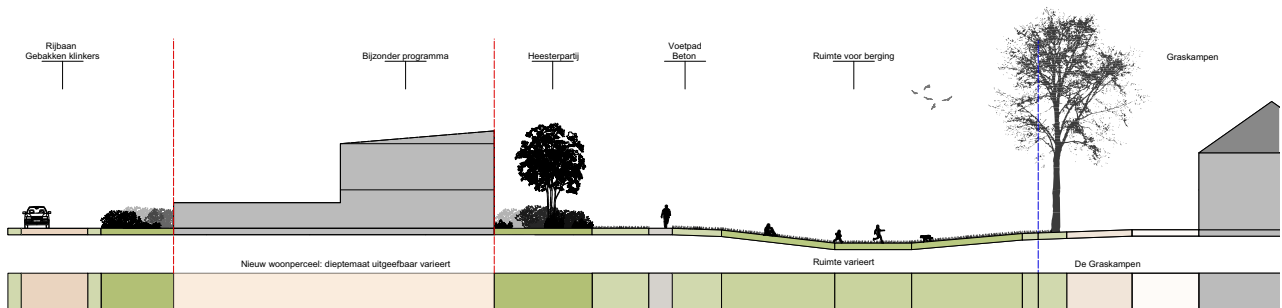
Boven: woningen met een dorps karakter. Linksonder: een klassieke look in rood/bruine steen en een special in de vorm van een dakkapel. Rechtsboven een klassieke dorps look met een rode steen en een kleine veranda aan de voorzijde. Onder twee houten varianten twee-onder-een-kap en vrijstaand.



Midden: woningen met het karakter van een moderne uitbreidingswijk. Links twee varianten met afwijkende kapvormen. Rechts een klassieke tweekapper, met aan de voorzijde een lage goot. Onder een variant in donkere steen, zonder windveer of goot. Rechtsonder een mix van gevelmaterialen.



Wonen op 't veld - plankaart



Doorsnede wonen op 't veld



### 3.6 Wonen op 't veld

#### Woonsfeer

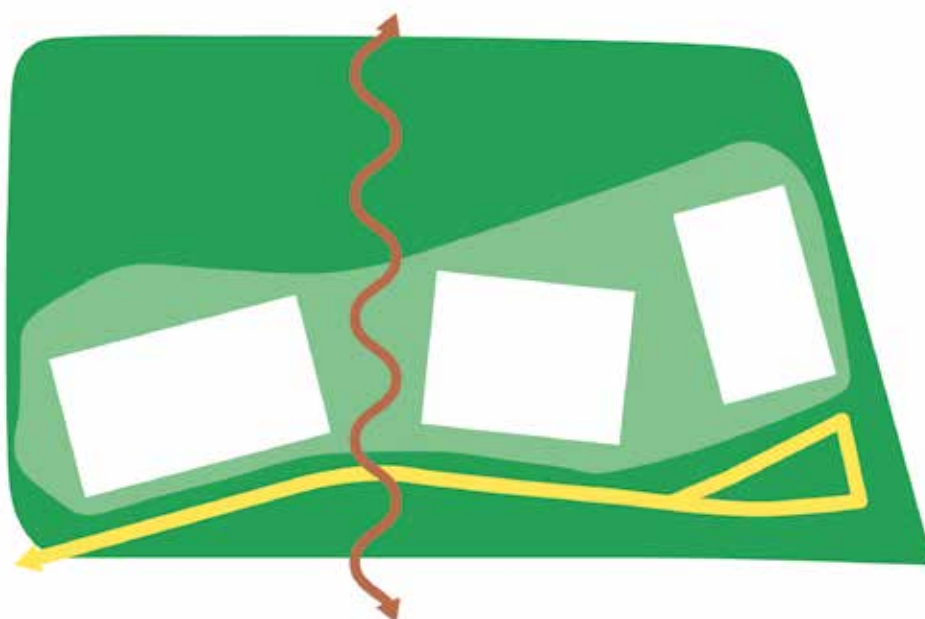
Hier is ruimte voor bijzonder woonprogramma. Bijvoorbeeld levensloopbestendige vrijstaande en rijwoningen, hofwoningen, zorgwoningen en patiowoningen. De exacte vorm, in termen van bijvoorbeeld vloerplan, massa en volume, is nog niet duidelijk. Om die reden wordt in dit stedenbouwkundig plan alleen een omlijning van de bouwooppervlakte gegeven. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan geven een sfeerbeeld mee waar regie op wordt gevoerd.

De insteek is dat binnen de contouren een heldere vorm ontstaat. Het gebouw of de gebouwen en de erfafscheiding vormen een architectonisch geheel. Ze worden bijeengehouden door een erfafscheiding. Openingen in het ensemble, in de vorm van lamellen of verlagingen in de erfafscheiding, voorzien in doorkijken en waarborgen een ontspannen karakter. Door middel van plant- of heestervakken wordt een getrapte overgang -een intermediair- tussen bouwvolumes en park tot stand gebracht.

Stedenbouwkundig is er altijd een intermediair gewenst, ook zonder de woningen van de Graskampen. Het beeld wordt bepaald door volumes van maximaal twee lagen met een plat dak of twee lagen met een lage lessenaarskap (tot 1,50 meter). Maar ook een invulling met zadeldaken is mogelijk, mits deze één laag zijn met een kap. Verspringen in daken/nokken zorgen voor een ontspannen karakter, maar moeten wel ondergeschikt zijn aan de heldere hoofdvorm.

De blokken mogen onderling van elkaar verschillen door materiaalgebruik, kleur en architectonische toevoegingen mits de bouwblokken een samenhangend geheel vormen. Geveltoevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Het beeld aan de voorzijde is parkachtig en ontspannen. Auto's passen daar niet bij en daarom worden ze aan de achterzijde op eigen terrein geparkeerd. Een gemeenschappelijke parkeerplaats wordt mee-ontworpen in het ensemble van gebouwen.



Conceptschema: woonvlakken met een heldere outline op een groen veld, waar een heestervlak het intermediair vormt tussen veld en belendende bebouwing. Tenminste een wandelpad doorsnijdt de vlakken.

Lage volumes met een heldere contour in een heesterveld

Parkachtige sfeer met bloemenmengsel



Visualisatie is slechts indicatief. Het stedenbouwkundig plan laat ook andere uitwerkingen toe.

Laagte voor tijdelijke waterberging

Doortrekken sfeer Graskampen



### Stedenbouwkundige uitgangspunten

In dit plangedeelte worden woningen in het park gesitueerd. Niet als individuele woningen maar als cluster van woningen, die zich manifesteren als een architectonische bouwvolume. Deze bebouwingsclusters zijn op hun beurt gevat in een brede heesterzone. Deze heesterzone is een belangrijk onderdeel van de inrichting van het park. Bebouwing en park zijn daar mee een samenhangend geheel. De bouwvolumes hebben een heldere contour, erfscheiding, waarbinnen

diverse programma's mogelijk zijn. Een concreet programma is immers nog niet bekend. Vanwege deze onzekerheid in de uitwerking zijn diverse uitwerkingen in de massaopbouw mogelijk; gedacht kan worden aan een laag met een zadeldak (voorkeur) maar ook platte afwerking behoort tot de mogelijkheden (twee bouwlagen plat of met een lessenaarsdak van max. 1,50 meter hoog).

Stedenbouwkundige hoofdvorm: Deze tabel geeft een indicatie van woningtypologiën.

Één helder contour					
Basisvolumes					
Basisstoffering					
	Vrijstaand	Rij	Patio	Hof (rij)	Hof (vrij geschakeld)

### Erfscheidingen (voorbeelden)



Tuinmuur

Lamellen

Wisseling in stoffering

Versprongen hoogte

### Parkeren (voorbeelden)



Binnen het blok mee ontworpen carport/garage

Onder pergola of groen dak

Achter een mee-ontworpen hek

## Kleur en materialisering

Er wordt eenheid gecreëerd door gebruik van hoofdmaterialen en kleurenpalet op het niveau van het individuele gebouw. Dat betekent:

- Gevel in gedekte aardse kleuren (rood/bruin of zwart hout);
- Mat dakvlak, geen geglazuurde pannen;
- Indien plat dak, sedum of bitumen;
- Materiaalgebruik passend bij de

uitstraling en het karakter van het gehele bouwwerk en bij de parkachtige omgeving;

- Stenig contour met hout verspringing of volledig hout;
- Materiaal en kleur kozijnen en windveren sluiten aan bij de kleur van de gevel en zijn ondergeschikt qua uitstraling.

### Gevel

Stenige materialen:



Effen rood



Rood bont



Rood-bruin



Bruin bont

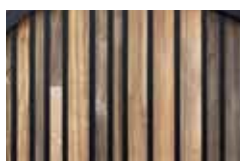


Bruin effen

Houten materialen (evt. in combinatie met stenig):



Licht/donkere houten afwerking



Bonte houten afwerking



Grote/kleine planken



Afwisseling tussen stenig/houten materialen

### Dak



Klassieke donkere pannen



Groene daken



Groene platte daken



Platte daken (bitumen)

### Intermediar



Beplanting heesters als intermediair tussen bebouwing en veld.

Tabel 1.3 welstandscriteria: wonen op 't veld (stedenbouwkundig en beeldkwalitatief)

BEOOGD BEELD	De verschillende bouwplannen worden elk ontworpen als één architectonisch ensemble. Door middel van een brede heesterzone worden de verschillende ensembles samengebracht tot een integraal onderdeel van het park.
STRAAT EN BUURT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebouw en erfafscheiding zijn één architectonisch geheel;</li> <li>• Parkeren: op eigen terrein aan de straatzijde. Parkeerplaatsen mee ontwerpen in ensemble.</li> </ul>
	<b>BIJZONDERE WOONVORM</b>
LIGGING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bebouwing heeft een alzijdig karakter en wordt als zodanig ontworpen;</li> <li>• De entrees van de ensembles zijn aan de zuidzijde gesitueerd;</li> <li>• Een brede zone heesters vormt een robuuste overgang tussen het park en de gevels van de woningen;</li> <li>• Bijgebouwen staan binnen de heldere begrenzing en zijn mee-ontworpen in de architectonische sfeer van het ensemble.</li> </ul>
MASSA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het ensemble heeft een heldere begrenzing (rechthoek of bijzondere samenstelling van rechthoeken);</li> <li>• Een bouwlaag met een zadeldak of twee plat afgedekte bouwlagen waarbij ook nog een lessenaarsdak mogelijk is;</li> <li>• Nokrichting is vrij en kan binnen het ensemble verspringen zolang de samenhang binnen het ensemble blijft.</li> </ul>
GEVELOPBOUW	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhang en duidelijke relatie van gevelopbouw met aangrenzend openbaar gebied;</li> <li>• Gevelarchitectuur in overeenstemming met de doelstellingen van het stedenbouwkundige plan en/of beeldkwaliteitsplan.</li> </ul>
DETAILLERING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De detaillering van de woning is functioneel en fijschalig.</li> </ul>
MATERIAAL EN KLEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiaal van de gevels en dakbedekking passend bij het karakter van de openbare ruimte;</li> <li>• Gevel in gedekte aardekleuren (rood/bruin/grijs);</li> <li>• Dakpannen zijn mat en hebben een donkere kleur;</li> <li>• Kozijnen en andere detailleringen sluiten aan bij het kleurenpalet van de gevel.</li> </ul>

## Inspiratiebeelden



Boven: verschillende ensembles, samenhang wordt bereikt door vorm en materiaal. Variatie wordt bereikt door een combinatie van materialen of wisseling in kapvorm en hoogtes. Onder: een overzicht van subtiele geveltoevoegingen, die ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume. Rechtsonder: meeontworpen parkeer oplossing.





Kijk op het plangebied



### 3.7 De dorpse straten

#### Woonsfeer

In het hart van het plangebied staat het grootste aantal woningen. De relatief hoge dichtheid doet geen afbreuk aan het dorpse karakter. Bij de entree wordt men ontvangen door een royaal gestrooide bomenweide met de *Tilia cordata* 'Winter Orange'. Deze middelgrote linde is in de zomer mooi groen, terwijl de takken in de winter een warme oranje gloed hebben.

Het stratenpatroon meandert en de woningen verspringen ten opzichte van elkaar. Het bestaande groene casco rondom de wijk is aan alle straateinden duidelijk zichtbaar. De laatste woningen staan namelijk verder op hun kavel dan hun voorgangers; zo ontstaat een perspectiefisch schouwspel. Profielen zijn ruim van opzet met langs beide dwarsliggende straten een groene buffer waardoor de ruimtelijke relatie met het landschap wordt versterkt.

De groene noord-zuidverbinding geeft lucht aan het middengebied. Het

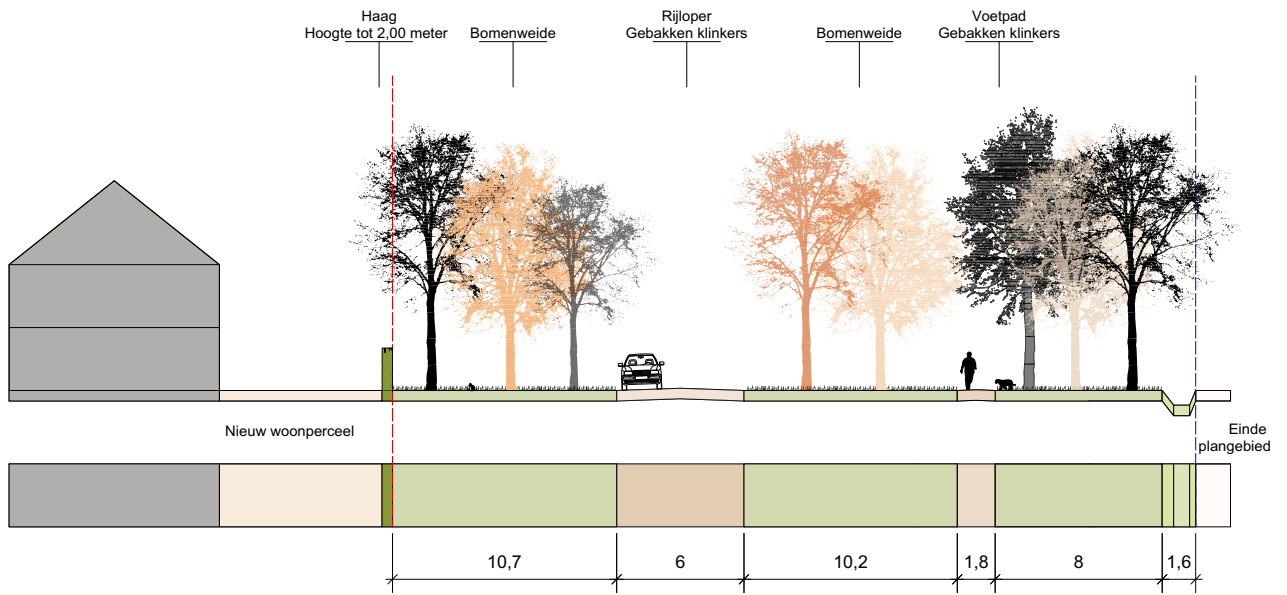
bestaande zandpad wordt aangezet met bomen en onderbegroeiing. Hierdoor ontstaat een aangenaam ommetje in de wijk. Hoekwoningen bepalen aan twee zijden het beeld van de openbare ruimte. In de architectonische uitwerkingen van deze woningen vraagt dit extra aandacht.

Om eenheid in het straatbeeld te waarborgen, worden aan de voorzijde de kavels afgescheiden met een lage haag. De kavels tegen de noordelijke houtwal hebben aan die zijde eveneens een haagbeuk. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen die aan de openbare ruimte grenzen wordt ook een hoge haag geplant. Deze is lager nabij verkeerskruisingen.

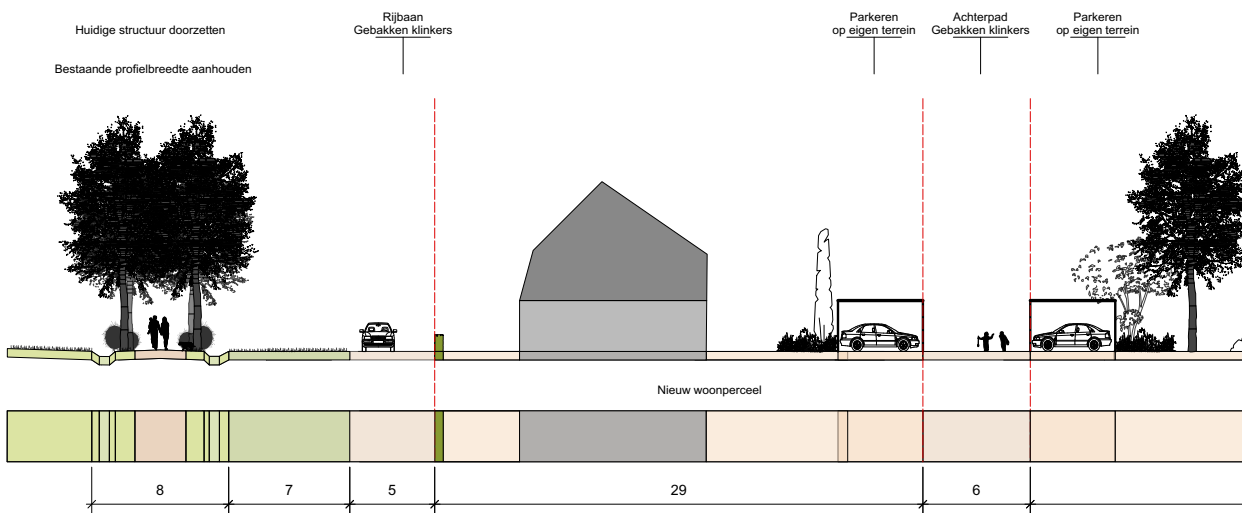
Om het dorpse karakter te versterken, wordt op het eigen terrein geparkeerd: naast of achter de woning. Het streven is om de auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld te weren.



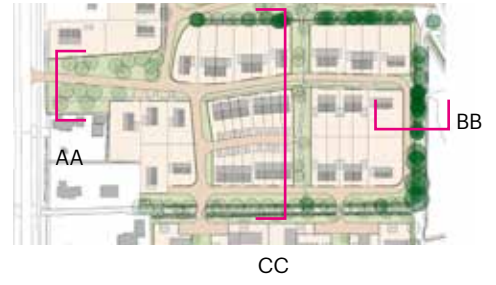
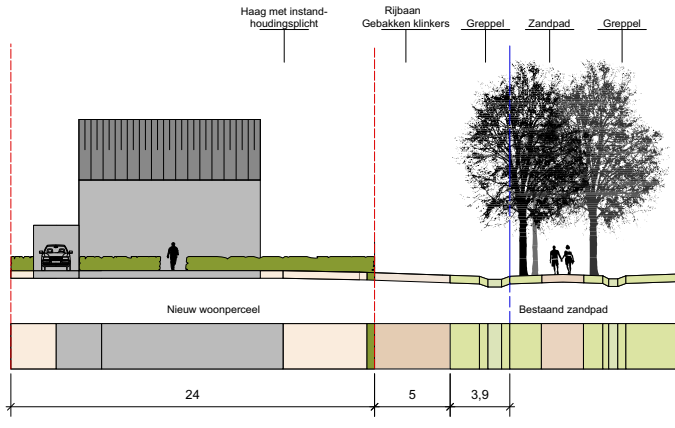
Dorpse straten - plankaart



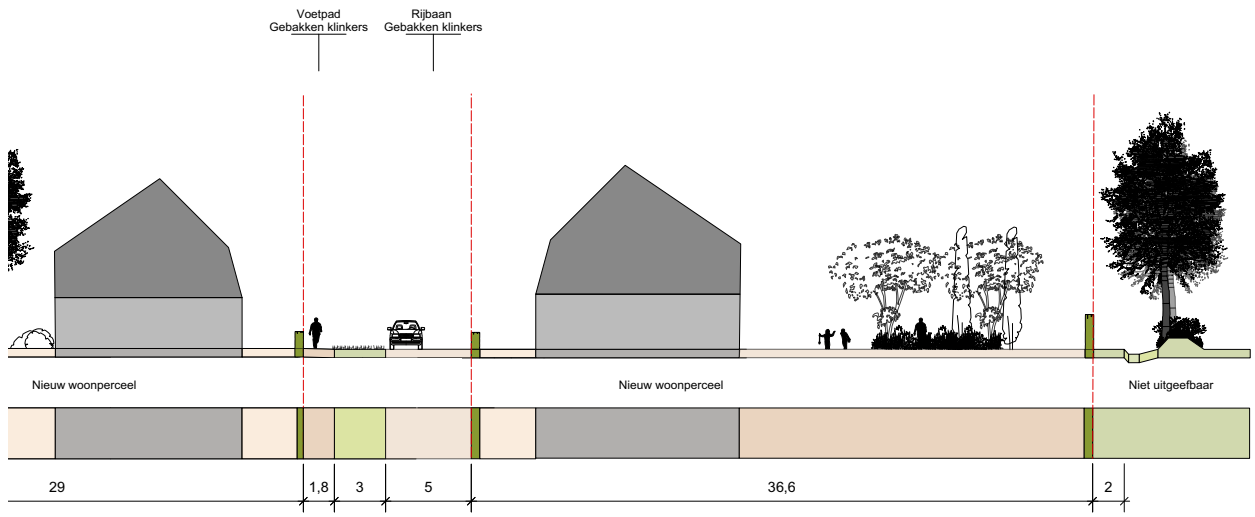
Doorsnede AA



Doorsnede CC



Doorsnede BB



### Stedenbouwkundige uitgangspunten

Meanderende straten en verspringende rooilijnen en wisselende nokrichtingen staan garant voor een dorps karakter.

Het is mogelijk een goot op 6 meter hoogte te realiseren. Echter is 4,80 meter de meeste wenselijk hoogte. Deze kan eventueel verspringen. Zo kan een extra gevoel van ruimte en profielbreedte worden gecreëerd.

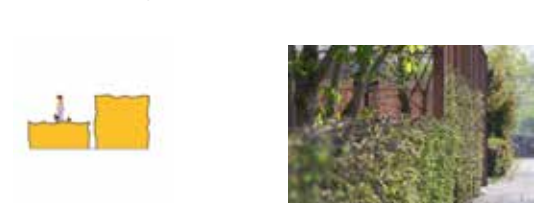
#### Parkeren



Vrijstaande & twee-onder-een-kap-woningen: Twee parkeerplaatsen op eigen terrein excl. garage.

Rijwoningen: Binnen het blok mee ontworpen carport.

#### Erfafscheidingen



Haag op eigen terrein max 2,00 hoog meter langs zij en achter indien gericht op openbare ruimte. 0,70 meter hoog voorlangs. Type: Carpinus betulus, met instandhoudingsplicht.

## Kleur en materiaalgebruik

Eenheid wordt gecreëerd door gebruik van hoofdmaterialen en kleurenpalet. Dat betekent:

- Gevel in gedekte aardse kleuren (rood/bruin/grijs);
- Mat donker dakvlak of sedumdak (geen geglazuurde pannen).
- Indien plat dak, sedum of bitumen;
- Gebruik natuurlijke, of natuurlijk ogende materialen;
- Materiaalgebruik passend bij de uitstraling en het karakter van het gehele bouwwerk en bij de parkachtige omgeving;
- Materiaal en kleur kozijnen en windveren sluiten aan bij de kleur van de gevel en zijn ondergeschikt qua uitstraling.

### Gevel

Stenige materialen:



Effen rood



Rood bont



Rood-bruin



Bruin effen



Bruin bont

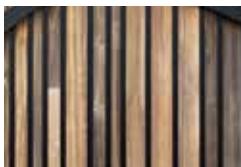


Grijs

Houten materialen (evt. in combinatie met stenig):



Lichte/donkere houten afwerking



Bonte houten afwerking



Grote/kleine planken

### Dak



Klassieke pannen



Groene daken



Groene platte daken



Platte daken (bitumen)

**Tabel 1.4 welstandscriteria: wonen aan dorpse straten (stedenbouwkundig en beeldkwaliteit)**

BEOOGD SFEERBEELD	De sfeer in het middengebied is dorps, groen en de relatie met het omliggende landschap is duidelijk merkbaar, ondanks de hogere dichtheid. Straten meanderen, woningen kunnen gedraaid op de kavel staan en rooilijnen verspringen. Een variatie in goothoogtes draagt bij aan het dorpse karakter van deze straten tot een maximum van 6 meter is mogelijk. Wenselijk is 4,80 meter. De nokrichting is vrij behoudens de bijzondere overwegingen genoemd in de kolom 'ligging' van deze tabel.
STRAAT EN BUURT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De woning is in samenhang met de architectuur van de straat ontworpen;</li> <li>• Twee parkeerplaatsen op eigen kavel. Rijwoningen parkeren uitsluitend onder de mee-ontworpen carport aan de achterzijde van de woning;</li> <li>• Haagbeuk op eigen perceel tot 0,70 meter duidt de erfgrans aan de voorzijde. Haag op eigen perceel aan de achter- en zijkant gericht op de openbare ruimte 1,80 tot 2,00 meter.</li> </ul>
	<b>VRIJSTAAND EN TWEE-ONDER-EEN-KAP</b>
LIGGING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen staan tenminste 3 meter en maximaal 5 meter uit de naar de weggekeerde perceelsgrens;</li> <li>• Bijgebouwen ondergeschikt in positie.</li> <li>• Figuur 1. Geel: Oriëntatie op openbaar gebied;</li> <li>• Figuur 1. Blauw/Paars: Hoekbebouwing respecteert de hiërarchie van wegen en openbare ruimten. Nokrichting is haaks op de naar de oost-west georiënteerde weg en de zijgevel heeft de uitstraling van een voorgevel;</li> <li>• Figuur 1. Groen: Rooilijn 5 meter van de naar de oost-west georiënteerde weg gekeerde erfgrans of minimaal 1 meter achter de naastgelegen woning, plat dak mogelijk;</li> </ul>
MASSA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdvorm past bij dorpse karakter: één dominante eenvoudige vorm;</li> <li>• Een variatie in goothoogtes draagt bij aan het dorpse karakter van de straten;</li> <li>• Elke 'twee-onder-een-kap' eenheid is een architectonische geheel;</li> <li>• Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;</li> <li>• Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.</li> </ul>
GEVELOPBOUW	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De geveluitwerking ondersteunt de gekozen massaopbouw;</li> <li>• Per blok (twee onder een kap woningen) samenhang in geveluitwerking.</li> </ul>
DETAILLERING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De detaillering ondersteunt het dorpse karakter;</li> <li>• De detaillering is functioneel en fijschalig.</li> </ul>
MATERIAAL EN KLEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiaalgebruik bijgebouwen afgestemd op het hoofdgebouw;</li> <li>• Gevel in gedekte aardekleuren (rood/bruin/grijs);</li> <li>• Dakvlak is mat en heeft een donkere kleur of groen dak (sedum);</li> <li>• Kozijnen en windveren sluiten zo veel mogelijk aan bij het kleurenpalet van de gevel. Of hebben een crème/gebroken witte kleur.</li> </ul>



Figuur 1: Dorpse straten - speciale aanduidingen

	<b>RIJWONINGEN</b>
LIGGING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen staan tenminste 3 meter uit de naar de weggekeerde perceelsgrens;</li> <li>• Oriëntatie op openbaar gebied;</li> <li>• Hoekbebouwing respecteert de hiërarchie van wegen en openbare ruimten;</li> <li>• Bijgebouwen en carports staan aan de achterzijde van de kavel.</li> </ul>
MASSA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdvorm passend bij dorpse karakter: één dominante eenvoudige vorm;</li> <li>• Samenhang in massaopbouw en vorm per rij;</li> <li>• Een variatie in goothoogtes draagt bij aan het dorpse karakter van de straten. Een goothoogte tot maximaal 6 meter is incidenteel mogelijk;</li> <li>• Nokrichting parallel aan de oost-west straten;</li> <li>• Zijgevel heeft de uitstraling van een voorgevel (Figuur 1: oranje).</li> </ul>
GEVELOPBOUW	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De geveluitwerking ondersteunt de gekozen massaopbouw;</li> <li>• Per rij samenhang in geveluitwerking.</li> </ul>
DETAILLERING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De detaillering ondersteunt het dorpse karakter;</li> <li>• De detaillering past bij de uitstraling en het karakter van het gehele bouwwerk en bouwblok.</li> </ul>
MATERIAAL EN KLEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiaalgebruik bijgebouwen afgestemd op het hoofdgebouw;</li> <li>• Gevel in gedekte aardekleuren (rood/bruin/grijs);</li> <li>• Dakvlak is mat en heeft een donkere kleur;</li> <li>• Kozijnen en windveren sluiten zo veel mogelijk aan bij het kleurenpalet van de gevel. Of hebben een crème/gebroken witte kleur.</li> </ul>

## Inspiratiebeelden



Boven: een voorbeeld van een dorpsse afwisseling. Linksmidden: een landelijk/dorps beeld door lage gootlijn en ontspannen detaillering. Rechtsmidden: een woning met een platdak met een overhoeks ontworpen gevel ter inspiratie voor woningen die grenzen aan de oostelijke houtwal.

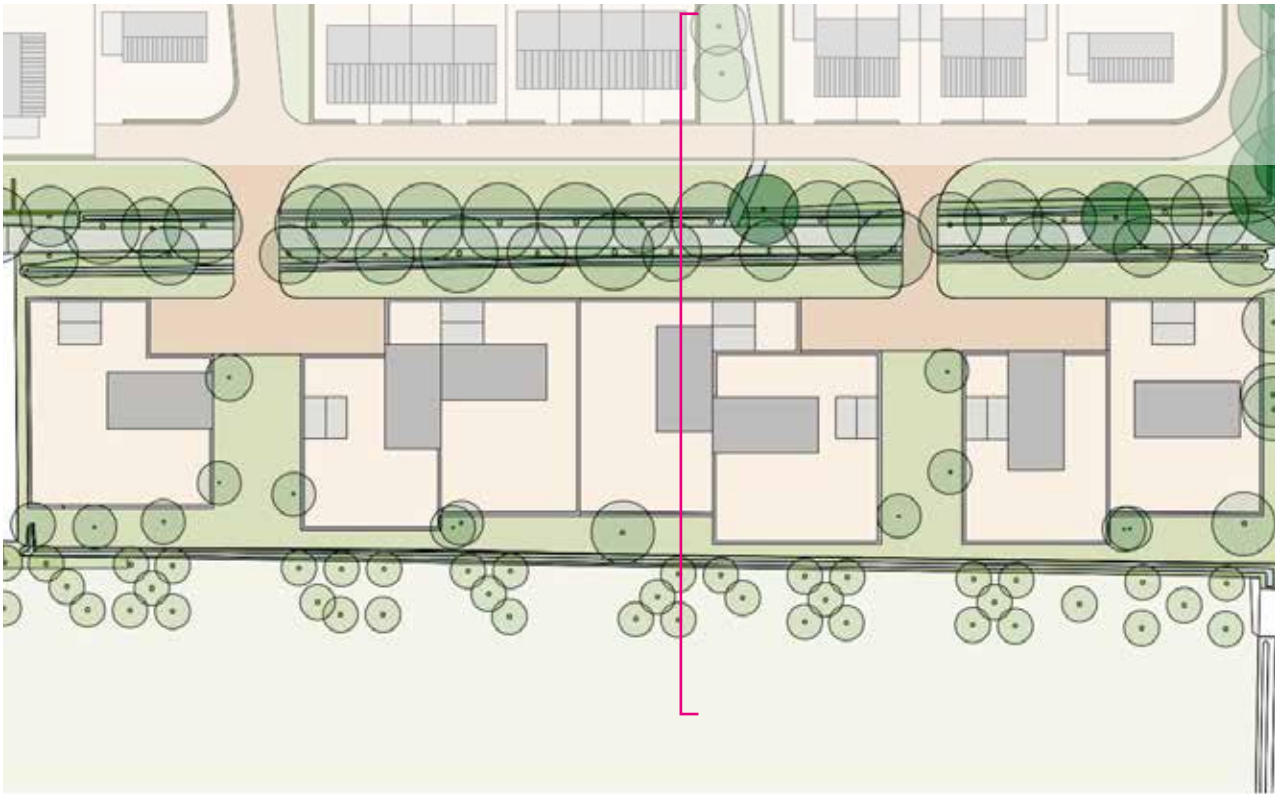


Links: een modern ogende vrijstaande woning in hout en met raampartij die vanaf de voorgevel doorloopt over de zijgevel. Zo krijgt de woning twee representatieve gevels naar de openbare ruimte toe. Rechts een klassiek ogende vrijstaande woning met een rode steen en bijpassende overhoekse erker.

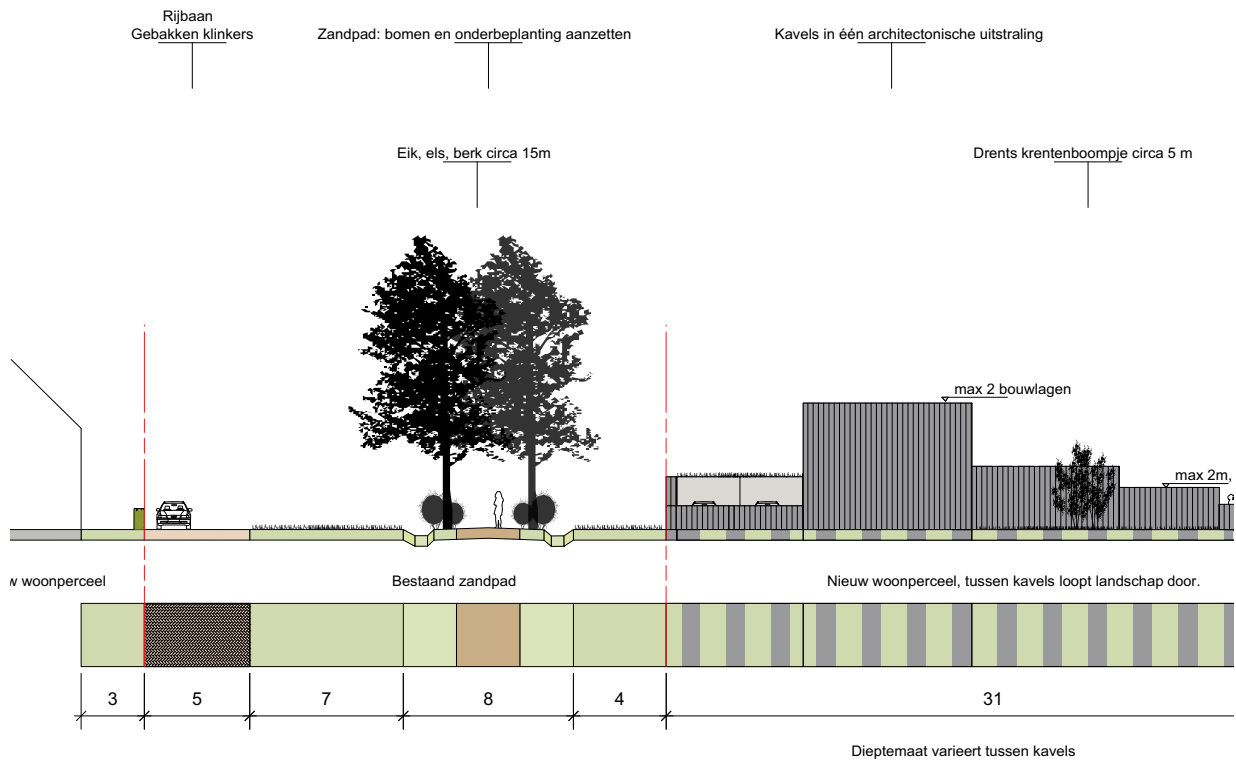




De rijwoningen ondersteunen het beoogde dorps karakter. Boven: de nokhoogte varieert of de rooilijn verspringt wat voor een levendig effect zorgt. Een lage gootlijn door het dak over de voorgevel door te trekken zorgt voor kleinschaligheid. Onder: parkeren is gesitueerd aan de achterzijde van het kavel op het eigen terrein. Een in het ensemble van rijwoningen mee-ontworpen carport biedt een eenduidig beeld.



De transparante rand - plankaart



Profiel zandpad tot aan de landschappelijke rand

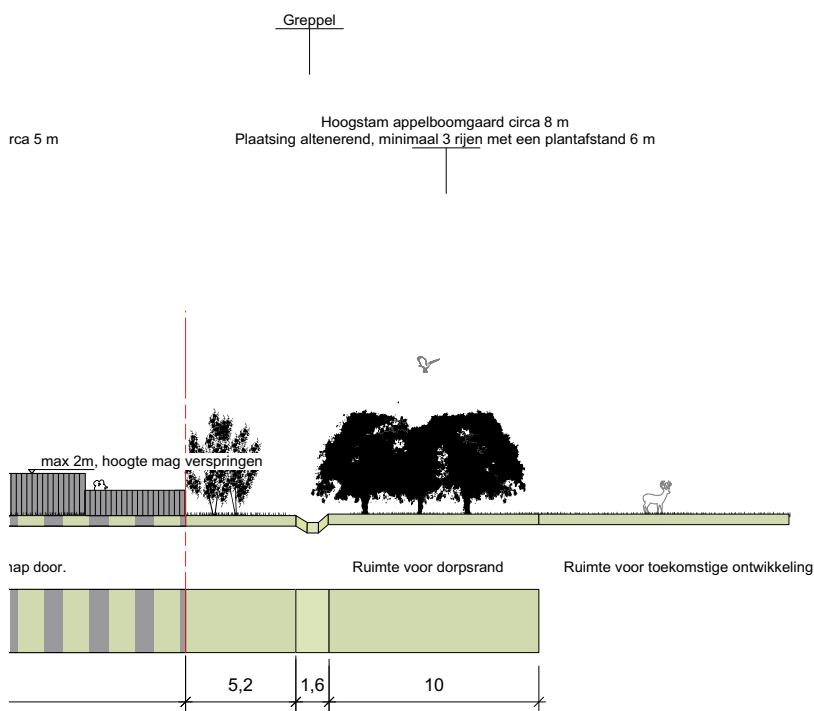
### 3.8 De transparante rand

#### Woonsfeer

In het meest zuidelijke deel van het plangebied woont men aan de nieuwe dorpsrand van Vries, op de overgang naar het open landschap.

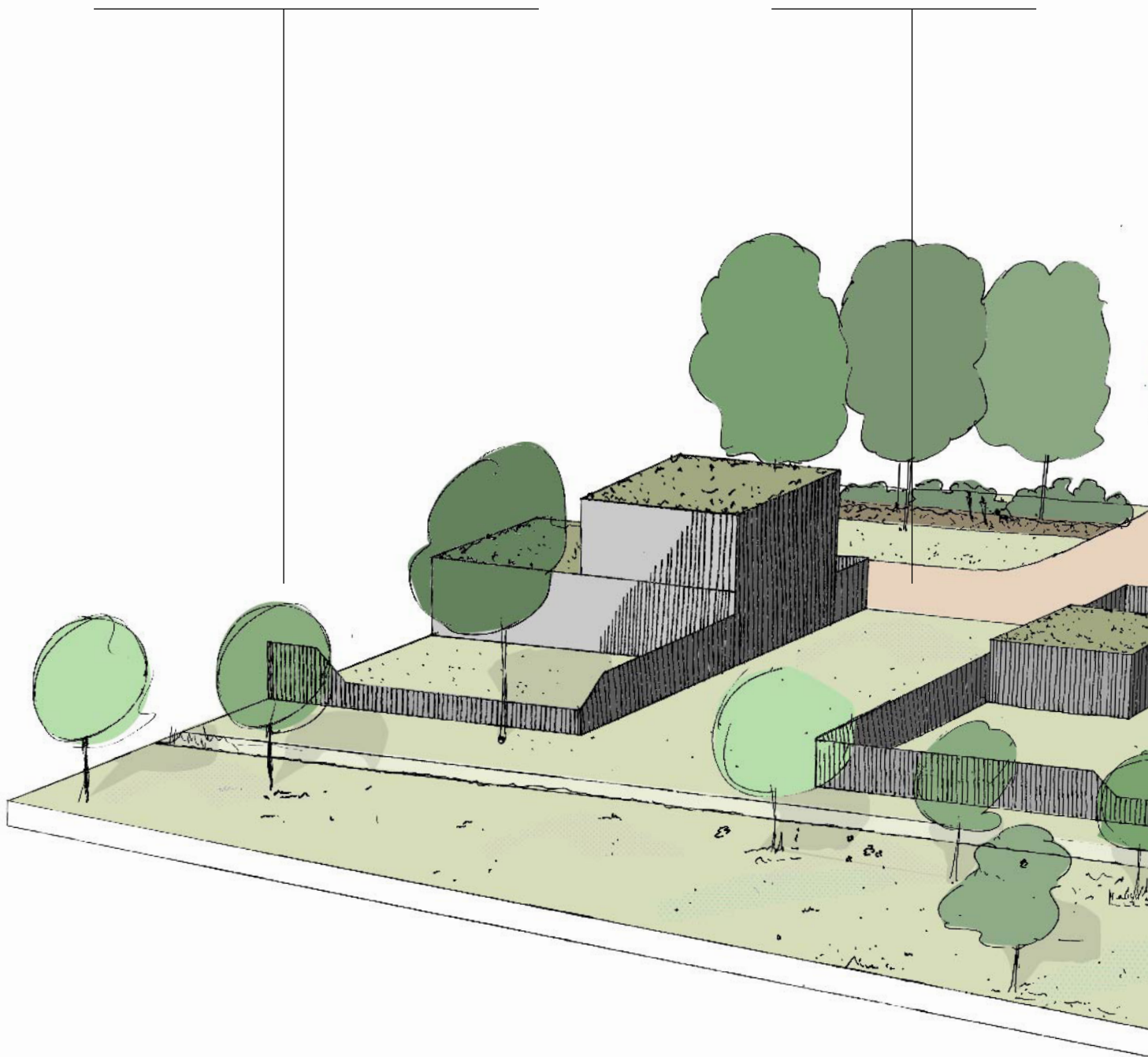
Insteek is om een transparante, landschappelijke en heldere rand te maken met een natuurlijke overgang naar het landschap. Dat betekent dat er een totaalbeeld in het ensemble ontstaat; woning en erfafscheiding zijn ontworpen met eenzelfde architectonisch beeld. Daarnaast zijn alle kavels aan elkaar geschakeld via de woning, de carport of de tuinmuur. Dit met uitzondering van de meest westelijk gelegen kavel. Er wordt een bijzondere architectonische uitstraling geambieerd, maar wel met een ingetogen karakter en respect voor het landschap.

Tussen de drie kavelblokken wordt ruimte vrijgehouden voor een doorkoppeling naar eventueel toekomstige ontwikkelingen in zuidelijke richting. Vooral nog biedt deze ruimte de gelegenheid om het landschap de woonwijk binnen te halen. Bomen van de tweede orde (10 tot 15 meter hoog) versterken deze verwevenheid. Door buiten de huidige projectgrens een hoogstammige fruitboomgaard te ontwikkelen, wordt eveneens voorgesorteerd op mogelijk toekomstige ontwikkelingen. Tot die tijd zorgt de boomgaard voor een mooie geleidelijk overgang naar het landschap toe. Later is het dan een buurtboomgaard die als groene zone in de woonwijk ligt.



Appelboomgaard vormt de nieuwe dorpsrand

Landschap loopt de wijk in



Visualisatie is slechts een verbeelding. Het stedenbouwkundig plan laat ook andere uitwerkingen toe.

Kavels in één architectonische beeldtaal vormgegeven

Zandpad met bomen en onderbeplanting



### Stedenbouwkundige uitgangspunten

Net als bij het deelgebied: "Wonen op 't veld" wordt hier een transparante rand nagestreefd. Dat vraagt om een projectmatige ontwikkeling en een stedenbouwkundige opzet. Het architectonisch ontwerp bestaat uit een heldere hoofdvorm met een ontworpen uitstraling.

Qua vorm en kleur zijn ze deel van het ensemble. Aanzichten op het ensemble zijn vanuit iedere hoek representatief. Het hele deelgebied voegt zich naar het landschap.

### Erfafscheidingen in natuurlijk ogende materialen



Houten tuinmuur

Lamellen om doorzichten te maken

Versprongen hoogte, lagere afscheiding richting het landschap

### Parkeren

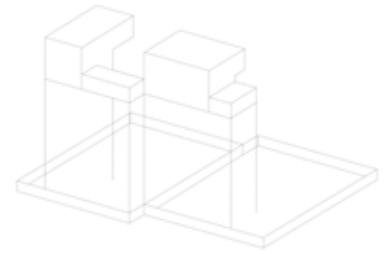


Twee parkeerplaatsen op eigen terrein excl. garage

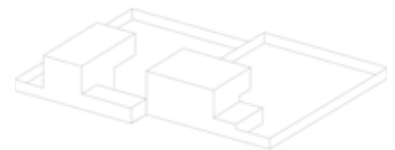
Binnen het blok mee ontworpen carport/ garage

### Stedenbouwkundige hoofdvorm

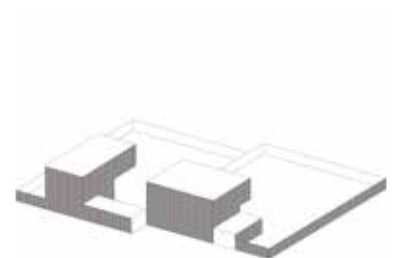
Helder kader



Basisvolumes



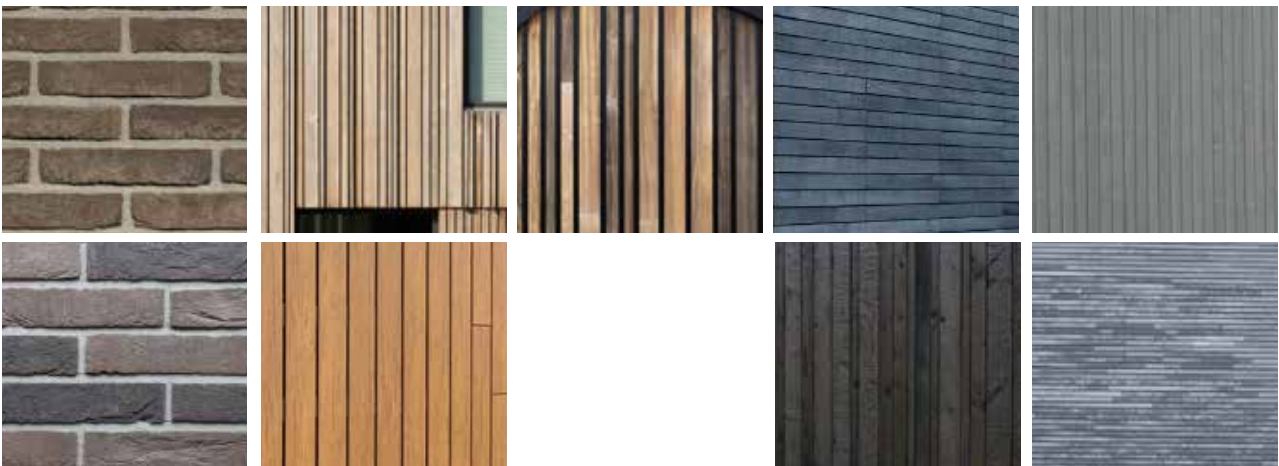
Basismaterialisering



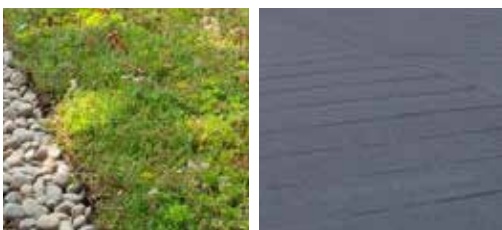
### Kleur en materialisering

Uitgangspunt is om eenheid te creëren door gebruik van hoofdmaterialen en kleurenpalet. Bij de bebouwing van de transparante rand wordt één hoofdmateriaal voor de gevel gebruikt. Een ondergeschikt en ondersteunend tweede materiaal is toegestaan. Dit betekent:

- Gevel in steen of hout donker of licht;
- Afwerking dak en carports of bijgebouwen in sedum of bitumen;
- Materiaal en kleur kozijnen sluiten aan bij de kleur van de gevel en zijn ondergeschikt qua uitstraling.



Gevel en tuinmuur zijn van steen of hout, donker of licht.



Sedum plat dak

Bitumen/dakleer

Tabel 1.5 welstandscriteria: transparante rand (stedenbouwkundig en beeldkwaliteit)

BEOOGD SFEERBEELD	Wonen aan en in de nieuwe dorpsrand van Vries is wonen aan het landschap. De kavels in de rand zijn in één architectonisch gebaar ontworpen, met respect voor het landschap en ingetogen. Het landschap kruipt de wijk binnen via de openingen tussen de kavels. Lagere volumes binnen de heldere begrenzing zorgen voor een ontspannen karakter. Ten zuiden van de kavels ligt een hoogstamboomgaard die zorgt voor een landschappelijke overgang. Deze pakt de strakke lijn van de schuttingen op en waaiert richting het landschap uit.
STRAAT EN BUURT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De kavels worden als een samenhangend geheel ontworpen;</li> <li>• Gebouw en erfafscheiding zijn een architectonisch geheel: ze worden bijeen gehouden door een afscheiding van natuurlijkgend materiaal;</li> <li>• Parkeren: op eigen terrein onder een mee-ontworpen carport/garage.</li> </ul>
	<b>BIJZONDERE WOONVORM</b>
LIGGING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bebouwing heeft een alzijdig karakter en wordt als zodanig ontworpen;</li> <li>• De entrees van de woningen zijn aan de noordzijde gesitueerd ;</li> <li>• Kavels worden geschakeld via schutting, carport of woningvolume;</li> <li>• Een speelse configuratie (gedraaid, haaks ten opzichte van elkaar) van woningvolumes bepaalt het ontspannen karakter en de ligging binnen de erfafscheiding.</li> </ul>
MASSA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble heeft heldere begrenzing;</li> <li>• Maximaal twee bouwlagen met een plat dak of één laag met zadeldak;</li> <li>• Heldere eenvoudige dominante hoofdvorm.</li> </ul>
GEVELOPBOUW	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhang en duidelijke relatie van gevelopbouw met aangrenzend openbaar gebied;</li> <li>• Gevelarchitectuur in overeenstemming met de doelstellingen van het stedenbouwkundige plan en/of beeldkwaliteitsplan.</li> </ul>
DETAILLERING	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De detaillering ondersteunt het ontspannen landschappelijke karakter;</li> <li>• De detaillering van het blok is functioneel en fijschalig, maar ondergeschikt aan de hoofdvorm;</li> <li>• Openingen en hoogteverschillen in erfafscheiding dragen bij aan het ontspannen karakter van het ensemble.</li> </ul>
MATERIAAL EN KLEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevel en tuinmuur in hout of baksteen: donker of licht;</li> <li>• Dakvlak plat groen (sedum of vergelijkbaar) of bitumen. Zadeldak zelfde materiaal als gevel (vijfde gevel);</li> <li>• Kozijnen en andere detailleringen sluiten aan bij het kleurenpalet van de gevel.</li> </ul>



## Inspiratiebeelden



Boven: woningen met een heldere begrenzing, waarbinnen volumes staan met platte daken. Het ensemble is in een materiaal vormgegeven. Midden: gevelelementen en detailleringen in een ondergeschikt materiaal. Onder: parkeren op het eigen erf. Afgescheiden door een hek en/of onder een carport/garage, welke in vorm en materiaal onderdeel is van het ensemble..



# HOOFDSTUK 4

OPENBARE RUIMTE





Het beeld van de openbare ruimte in Vries Zuid is informeel, dorps, groen en tijdloos. De inrichting is sober, maar duurzaam. De wijk gaat vloeiend over in het landschap. Het landschappelijke casco is op ieder moment waarneembaar. Doorzichten naar houtwallen of open landschap, meanderende wegen en groene of meentworpen erfafscheidingen dragen bij aan een prettige woonomgeving en een gemoedelijke, dorpse sfeer.

#### Samenhang met het landschap

Bestaande landschappelijke lijnen en structuren worden gerespecteerd en soms zelfs versterkt. Zo is in de verkaveling en stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met de heideontginning en de systematische verkavelingspatronen die bij dit landschap horen. Sommige kavels grenzen aan historische paden en boomstructuren. De in Vries hoog gewaardeerde zandpaden (oost-west en noord-zuid) zullen voor de eerste bewoners van de wijk meteen al een aangenaam onderdeel van een ommetje zijn. Daarom wordt het verder aangezet met bomen. Ook krijgt de wijk een groene noord-zuid dooradering, waardoor de Graskampen met het open landschap blijft verbonden. In deze groene ader kunnen kinderen spelen en strijken ouderen op het leugenbankje neer.



De beeldkwaliteitseisen die hierna volgen worden nader uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en krijgen daar hun definitieve vorm.



Tilia cordata 'Winter Orange', wintersilhouet aan de entree in bomenweide



Hoogstam appelboomgaard als landschappelijke rand



Drents Krentenboompje gestrooid door de groene noord-zuid verbinding en in heestervakken rondom gebouwen

Vries Zuid 26 mei 2020



Mix van meerstammige bomen/heesters in heestervakken rondom gebouwen: Cornus mas, Corylus avellana, Salix caprea, Betula, Mespilus germanica, Crataegus monogyna op stam, Sorbus aucuparia



-  Bestaande bomen
-  Boomsoorten Graskampen doorzetten
-  Zandpad aanvullen: eik, els, berk
-  Tilia cordata 'Winter Orange'
-  Hoogstammige Appelbomen altenerend aanplanten
-  Drents Krentenboompje
-  Mix van meerstammige cornus mas, berk en drechts krentenboompje e.a.

### Bomen en heesters

Het streefbeeld is om door het jaar heen bloeiers en kleuren te hebben; de seizoenen zijn goed beleefbaar. De nadruk ligt op de randen en de bestaande boomsingels. De bestaande boomsingels worden aangezet met bomen van de eerste categorie (volwassen grootte 15 tot 20 meter). Binnen de wijk zelf komen bomen van de tweede (volwassen grootte 10 - 15 meter) of derde categorie (volwassen grootte 6 - 10 meter). De entree aan de Asserstraat krijgt een uitzonderingspositie; dit wordt de hoofdonsluiting van het gebied. Gekozen is voor een tilia-cultivar die ook 's winters fraai van kleur is. Richting het veld worden de drie bebouwingsvlakken voorzien van middelhoge heesters (tot 1,50 meter). Zo ontstaat een groene verbinding tussen gebouw en kruidenrijk grasland. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt met een deel van het bomenbestand een voorschot genomen op een mogelijke uitbreiding van de wijk. Buiten de grenzen van het plangebied wordt een hoogstammige appelboomgaard voorgesteld. De ruimte die daartoe wordt gereserveerd, waarborgt vooralsnog een heldere dorpsrand en voorziet in de toekomst in een centraal gelegen pluktuin voor de hele buurt.



Sfeerbeeld park

### Grassen en bloemmengsels

Met het oog op verbetering van de biodiversiteit wordt in de wijk gestreefd naar ecologische bermen en velden. Dat krijgt gestalte in een bloemrijk grasland met daarbij passende bloemenmengsels.

Een bijpassend extensief maaibeleid wordt opgemaakt wanneer de inrichtingsplannen worden voltooid. Uitgangspunt is om met een strook van circa 1 meter langs de paden en wegen een regulier maaibeleid te hanteren. Buiten deze 1 meter zone wordt een extensief maaibeleid gehanteerd.



Globale indeling in hoofdtype bloemmengsel



Bloemrijk grasland



Oevermengsel



Wilde bloemenmengsel



Droge delen: bloemrijk grasland



Natte delen: oevermengsel



Wilde bloemen mengsel:





### Sport, spel en verblijven

In het gebied zijn speelplekken en speeltoestellen voor kinderen te vinden. Om het natuurlijke karakter van deze speelplekken te versterken wordt gestreefd naar houten speeltoestellen. In de levensloopbestendige wijk, waar ouderen hun wandeling in etappes afleggen, past een bankje in de groene ader of het park.



Spelen in waterbergingszone



Natuurlijk spelen



Ruimte voor trapveldje



Beweeg- en verpoosaanleidingen



Spelen zone tijdelijke waterberging



Trapveldje





Groene erfafscheiding



Mee-ontworpen carport/garage



Meeontworpen erfafscheiding

### Groene erfafscheidingen

De erfafscheiding voor en langs zij wordt over het algemeen gevormd door haagbeuken met een hoogte die varieert. De haag aan de voorzijde is lager, zodat er altijd zicht op de straat is. Dat past bovendien bij het dorpse karakter van de wijk. Hogere hagen staan op plekken rond de tuin waar juist behoefte is aan privacy. De instandhoudingsplicht van de hagen wordt in het kavelpaspoort meegegeven.

### Gebouwde erfafscheidingen

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is dat auto's zoveel mogelijk op het eigen terrein worden geparkeerd. Bij de rijwoningen en het bijzondere programma in het noordelijke deel van de wijk is het wenselijk dat dit aan de achterzijde van de woningen gebeurt. Omdat er op die manier een soort achterstraat ontstaat die geen onplezierige plek mag worden, moeten carports worden mee-ontworpen in de architectuur van het ensemble. Ook de bebouwing aan de noord- en zuidrand krijgt een architectonisch mee-ontworpen erfafscheiding.



Houtwal



Haagbeuk tot 0,70 meter



Haagbeuk 1,80meter tot 2,00meter



Gebouwde afscheiding: carport. Meenemen in architectuur van hele ensemble



Afscheiding variabele hoogte tot 2,00 meter. Meenemen in architectuur van hele ensemble



- Autoverkeer
- Fietsverkeer
- Wandelverkeer

### Autoverkeer

De auto komt via de Asserstraat of - ondergeschikt - de Graskampen binnen. Over het algemeen wordt een rijbaanbreedte van 5 meter aangehouden. Omdat de gemeente de ambitie heeft om de gebiedsontwikkeling op termijn verder zuidwaarts voort te zetten, is de hoofdafsluiting breder gedimensioneerd, namelijk 6 meter.

### Fietser

Fietsers verplaatsen zich hoofdzakelijk via de weg. Ze betreden het gebied via de Asserstraat, de Graskampen of de Taarloseweg.



- Parkeren bezoekers

### Wandelaar

Voor voetgangers is het netwerk het meest fijnmazig. Op plekken waar meer auto- en fietsverkeer te verwachten valt, lopen voetgangers op een apart pad. Dit pad is niet verhoogd ten opzichte van de rijbaan. In rustige zones lopen voetgangers op de weg. Voor een ommetje naar bijvoorbeeld Diepsloot, De Fledders of het Oelenbos kunnen zij kiezen voor het zandpad of betonpaden door de groene ader.

### Parkeren

Uitgangspunt is dat bewoners op hun eigen erf parkeren. Daar hebben zij twee plekken tot hun beschikking. Bezoekers parkeren in de straat. Een garage telt niet als parkeerplaats.



Gebakken bestrating

Beton of halfverharding

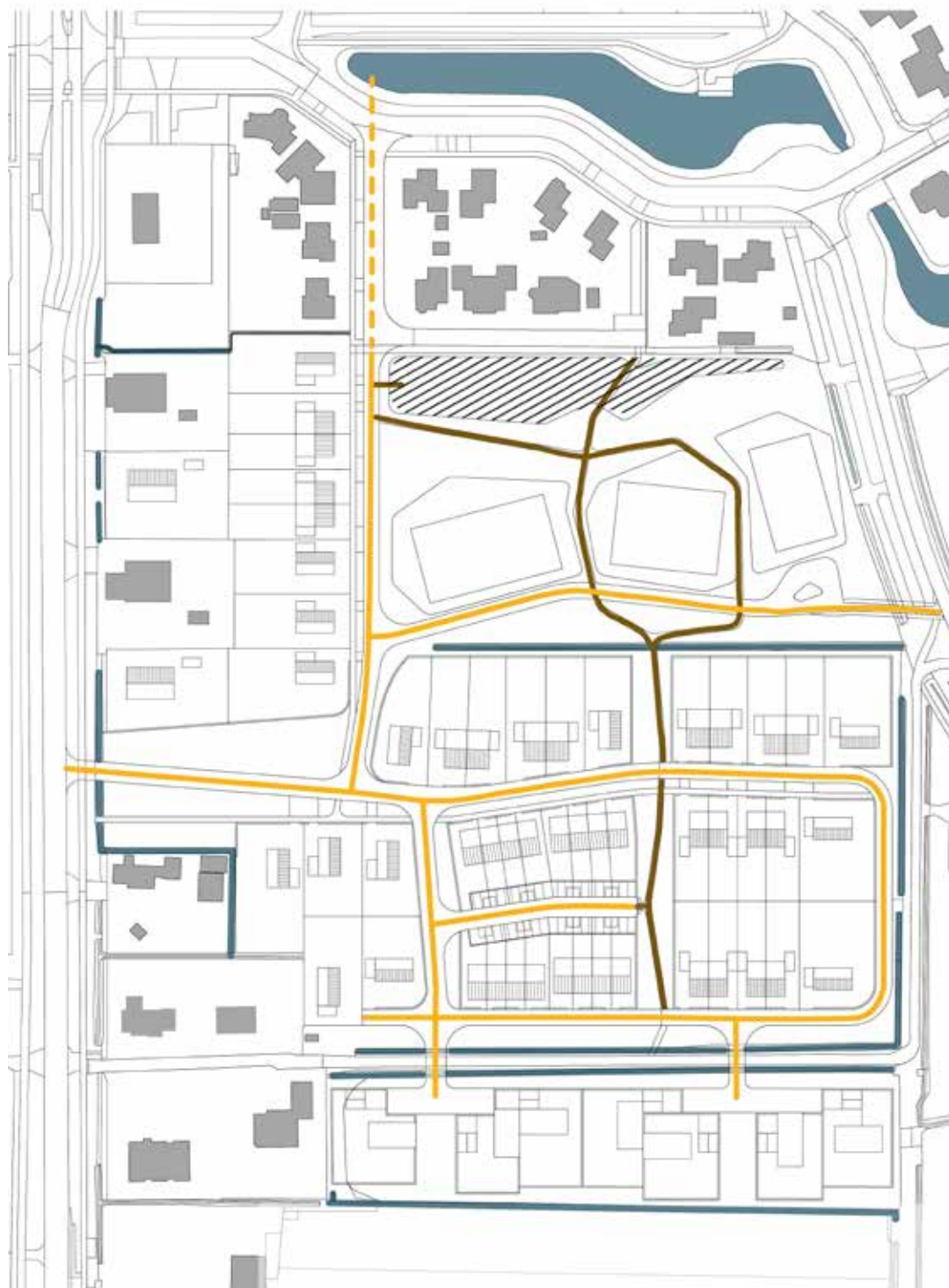
Zandpad (bestaande situatie)



Gebakken klinkerverharding in aardse kleuren, bont of effen. Toepassing: stoep en rijbaan. Geveegd beton. Toepassing: pad door park en groene ader.

### Verharding

Het materiaalgebruik versterkt het dorpse karakter. Er wordt gekozen voor een beperkt palet: gebakken roodbruine klinkers voor de rijloper en de stoep en geveegd beton voor het pad door de groene ader. Een genuanceerde steen kan wat speelsheid in de bestrating aanbrengen. Dat effect kan eveneens worden bereikt met verschillende legverbanden tussen bijvoorbeeld stoep en rijloper. Voor het pad door de groene ader kan, in plaats van voor geveegd beton, worden gekozen voor halfverharding om aldus de uitstraling van een zandpad te benaderen. Dit verlangt wel een goede aanleg en vergt meer onderhoud om de toegankelijkheid voor mindervaliden te waarborgen.



Afvoer water via gescheiden systeem



Waterberging



Afwatering in berm, indien mogelijk



Bestaande sloten/greppels e.a. waterpartijen

## HWA en DWA

Het definitieve rioleringsplan volgt te zijner tijd. In dit stedenbouwkundig plan wordt alleen een principe-uitwerking voor de afvoer van hemelwater gemaakt. In de Startnotitie Ontwikkeling Vries Zuid staat dat hemelwater in principe op het terrein zelf moet worden opgevangen. Het kan elders, maar liever niet. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een multifunctionele laagte: tijdelijke waterberging gecombineerd met een recreatieve en speel functie. Daarnaast wordt hemelwater zoveel mogelijk via een gescheiden systeem afgevoerd en wordt bij voorkeur aangesloten op de vijver in Diepsloot voor verder waterafvoer. DWA wordt via het gescheiden systeem op het bestaande systeem aangesloten.



Vetraagde berging met loopbrug



Zoekgebied voor laadpalen elektrische auto's en deelautosysteem



### Duurzaamheid

De ambitie is een duurzame, robuuste wijk te maken die ook in de toekomst waarde behoudt. Dit stedenbouwkundig plan biedt een inzicht in de mogelijkheden. Binnen het plan is ruimte voor biodiversiteit, bijvoorbeeld door gevelstenen toe te passen waarin vogels kunnen nestelen. Zonnepanelen kunnen worden geplaatst op groene platte daken, achter een opstaande rand, of kunnen mee-ontworpen worden met het dak. Woningen worden vaak voorzien van warmtepompen. Dit zijn toevoegingen op de kavel die nog vaak worden vergeten. Voorstel is daarom om de warmtepompen te laten mee-ontwerpen in de architectuur van het bouwvolume. Verder is ruimte gereserveerd voor elektrische laadpalen en eventueel deelauto's.



Links: gevelstenen met uitsparingen, zodat vogels kunnen nestelen. Rechts: zonnecellen als onderdeel van dakvlak en zonnepanelen op platte sedumdaken.





Centrale containeropstelplaatsen

### Afvalophaal

Afval wordt een aantal keren per maand opgehaald in Vries. Het plan is berekend op bochtstralen van een vuilniswagen en voorziet in een aantal centrale containeropstelplaatsen, voor bewoners die hun containers niet rechtstreeks voor de deur kunnen zetten, waar de wagen het vuilnis kan ophalen.

### NUTS

Trafo's en openbare verlichtingskasten worden goed bereikbaar opgesteld. Geschat wordt dat er van beide 1 nodig is. Uitgangspunt is om deze te clusteren i.v.m. de uitstraling. De exacte locatie wordt in inrichtingsplannen vastgesteld.



Links: openbare verlichtingskast. Rechts: trafokast.

**Samenwerking tussen:**

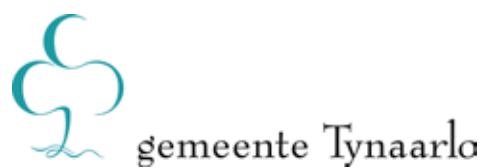
Projectgroep Gemeente Tynaarlo  
LAOS Landschapsarchitectuur  
Sweco

Wij hebben al het mogelijke gedaan om rechthebbenden op de afbeeldingen te achterhalen. Mocht u van mening zijn rechten op bepaalde afbeeldingen te kunnen doen gelden, verzoeken wij u contact op te nemen met LAOS landschapsarchitecten.

Afbeeldingen in dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn richtinggevend of voorbeelden, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook de maatvoering van de profielen is richtinggevend. Het betreft principeprofielen, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

**LAOS**  
LANDSCHAPS  
ARCHITECTUUR

Kerklaan 30, Haren  
Postbus 6070  
9702 HB Groningen  
050 5278218  
contact@laoslandschap.nl  
www.laoslandschap.nl



OPDRACHTGEVER  
Postbus 5  
9480 AA Vries  
info@tynaarlo.nl  
www.tynaarlo.nl



