

An aerial photograph of a residential development. The houses have distinctive red, conical roofs. They are arranged in a grid-like pattern with green spaces and trees interspersed. A road or path runs through the center of the development. The overall scene is a mix of red, green, and grey tones.

MASTERPLAN OUDE TOLWEG

ontwikkelkader voor een Zuidlaarder woongebied

urhahn
URBAN DESIGN

december 2008

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Tynaarlo

Inhoud en vormgeving

Urhahn Urban Design

Projectteam

H.Vos - E.Moreu - P.van Wijk - R.Schreibers - E.van Gilst - F.Rozema - F.Slieker - E. Galetzka - A.Hamstra - B.Pineda - R.ten Elsen - J.Breen

MASTERPLAN OUDE TOLWEG

ontwikkeldkader voor een Zuidlaarder woongebied

INHOUDSOPGAVE

1. INTRO	5
2. RANDVOORWAARDEN	11
3. UITGANGSPUNTEN	13
4. CONCEPT	15
5. ONTWIKKELREGELS	17
OPENBARE RUIMTE	19
UITGEEFBAAR GEBIED	31
6. DATA	41

december 2008





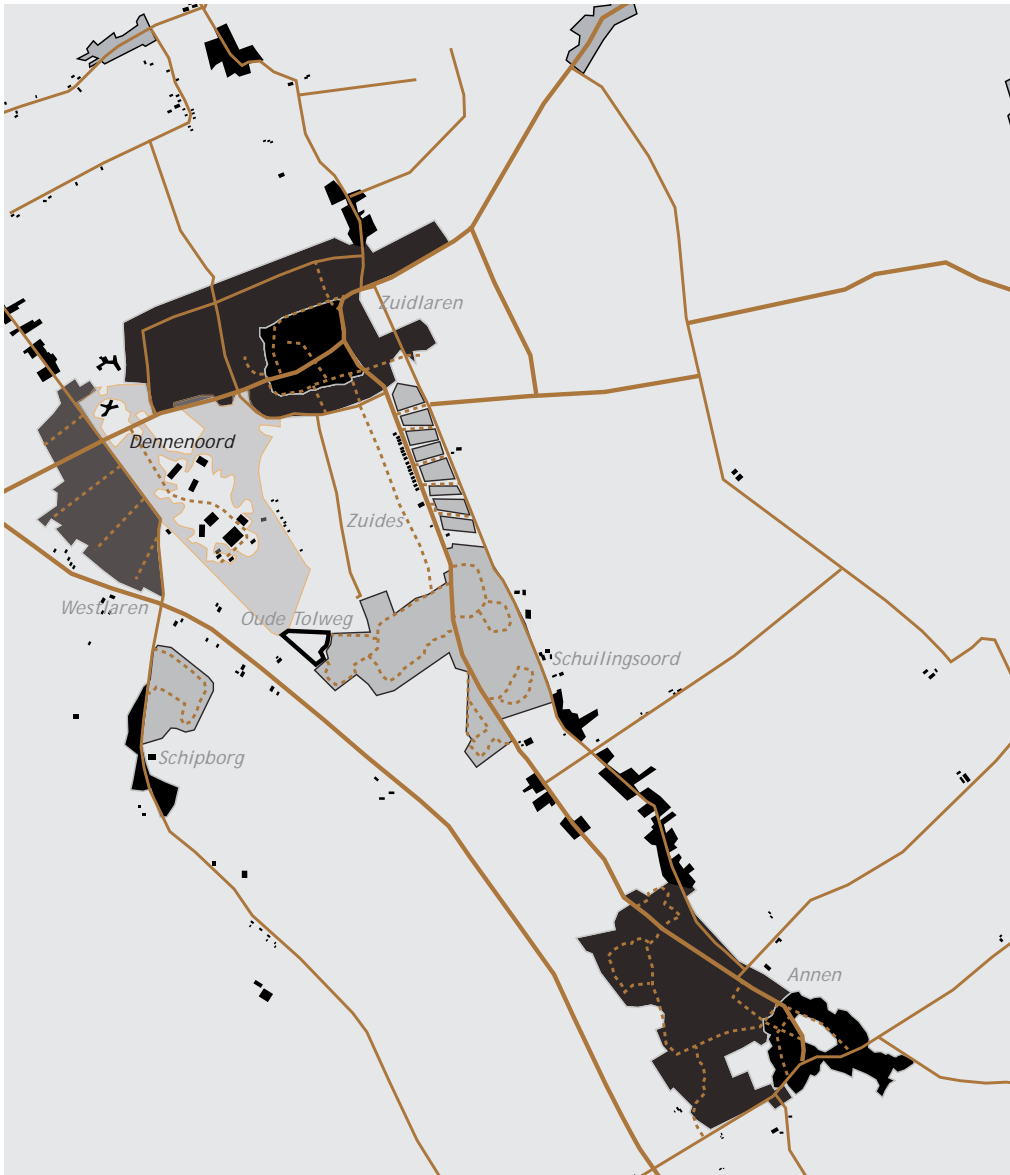
1 INTRO

Zuidlaren, een dorp met een rijke geschiedenis, staat op het punt een nieuwe stap in de richting van de toekomst te maken. Met het vaststellen van de Startnotitie Oude Tolweg Zuid (2 juni 2008) zijn de condities voor de uitbreiding van Zuidlaren met een nieuwe woonbuurt gedefinieerd. Voor woningbouwontwikkeling is reeds in 1968 een bestemmingsplan vastgesteld.

ontwikkeldkader

Dit masterplan bundelt de randvoorwaarden, uitgangspunten en inspirerende voorbeelden voor de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt. De uitgangspunten bij het opstellen van de regels zijn enerzijds zo veel mogelijk vrijheid laten voor (individuele) ontwikkelingen, anderzijds het vastleggen van voldoende samenhang en collectieve basiskwaliteit. In het masterplan wordt het karakter van het openbaar gebied geschetst. De uiteindelijke inrichting van het openbaar gebied wordt geleid door de gemeente.





eerste indruk

Zuidlaren heeft meerdere gezichten. Het meest kenmerkende beeld is het centrumgebied met haar brinken. Waar ze van oorsprong een agrarische betekenis hadden zijn ze nu vooral ruimtelijk karakteristiek. Ruim groen, mooie grote bomen, uitzicht op omliggende bebouwing en zachte overgangen tussen de openbare en privé-terreinen. Buiten de oude dorpskern zijn de aangrenzende grote essen beeldbepalend.

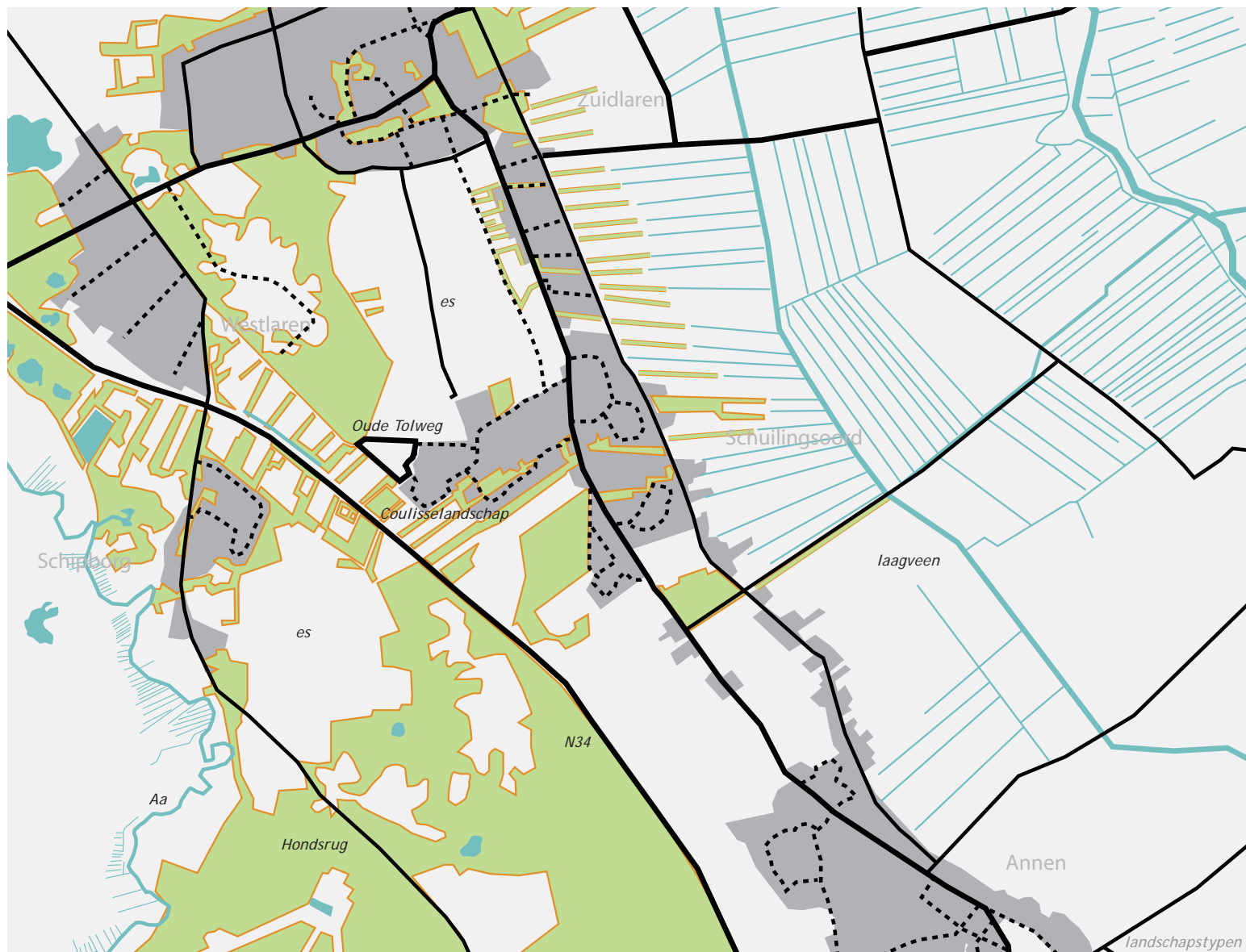
De meest herkenbare kern van Zuidlaren is het woongebied rond de brinken. Deze kern ligt op het kruispunt van oude handelswegen. In de 20ste eeuw is Zuidlaren schoksgewijs gegroeid. In de jaren 30 is Westlaren planmatig aangelegd. In de jaren 70 is de Zuid-Es en de omgeving van Schuilingsoord ontwikkeld. Decennia later zijn er vrije velden en een voormalig kazerne terrein langs de Hogeweg onafhankelijk bebouwd. Dennenoord is een gebied op zich. Verscholen tussen de bomen en omzoomd door een hekwerk heeft de psychiatrische inrichting zich hier autonoom ontwikkeld.

This is a detailed historical map from 1810, likely a military or administrative plan, depicting the coastal region of the Netherlands near IJmuiden. The map shows the coastline with several islands and water bodies. Key features include:

- Water Bodies:** "de Noord-Zee" (North Sea) at the top right, "Midlander Es" (Middle Island) in the center, "West-Indische Veld" (West Indian Field) below it, and "Zuidlaarder Hout" (Southlender Wood) at the bottom right.
- Landmarks and Towns:** "IJmuiden" is prominently labeled in the center-right. Other locations include "Bloomerij", "Midlander", "Planken Sluis", "de Maas", "Hooftweg", "Molen-Meer", "Assendelft", and "Ridder".
- Infrastructure:** A network of roads and canals is shown, connecting different parts of the region. A large canal, possibly the Rijn-Schelde Canal, runs through the lower part of the map.
- Topography:** The map uses color shading to indicate elevation and terrain, with green areas representing fields or forests and brown/orange areas representing higher ground or urban development.

- × Zuidlaren ligt op de Hondsrug en is uitloper van het Drents Plateau
- × Estdorpen lijn Groningen-Emmen, parallel aan de Hunze (laagveen)
- × Zuidlaren eo ligt op de overgang van Hondsrug naar Hunzedal.
- × Zeven brinken
- × Essen
- × Coulisselandschap
- × Voormalig agrarische gemeenschap
- × Handelsroutes
- × Havezate Laarwoud
- × Zuidlaarder (paarden)markt
- × Berend Botje
- × Tolweg - tolheffing gestopt in 1938
- × 10.400 inwoners







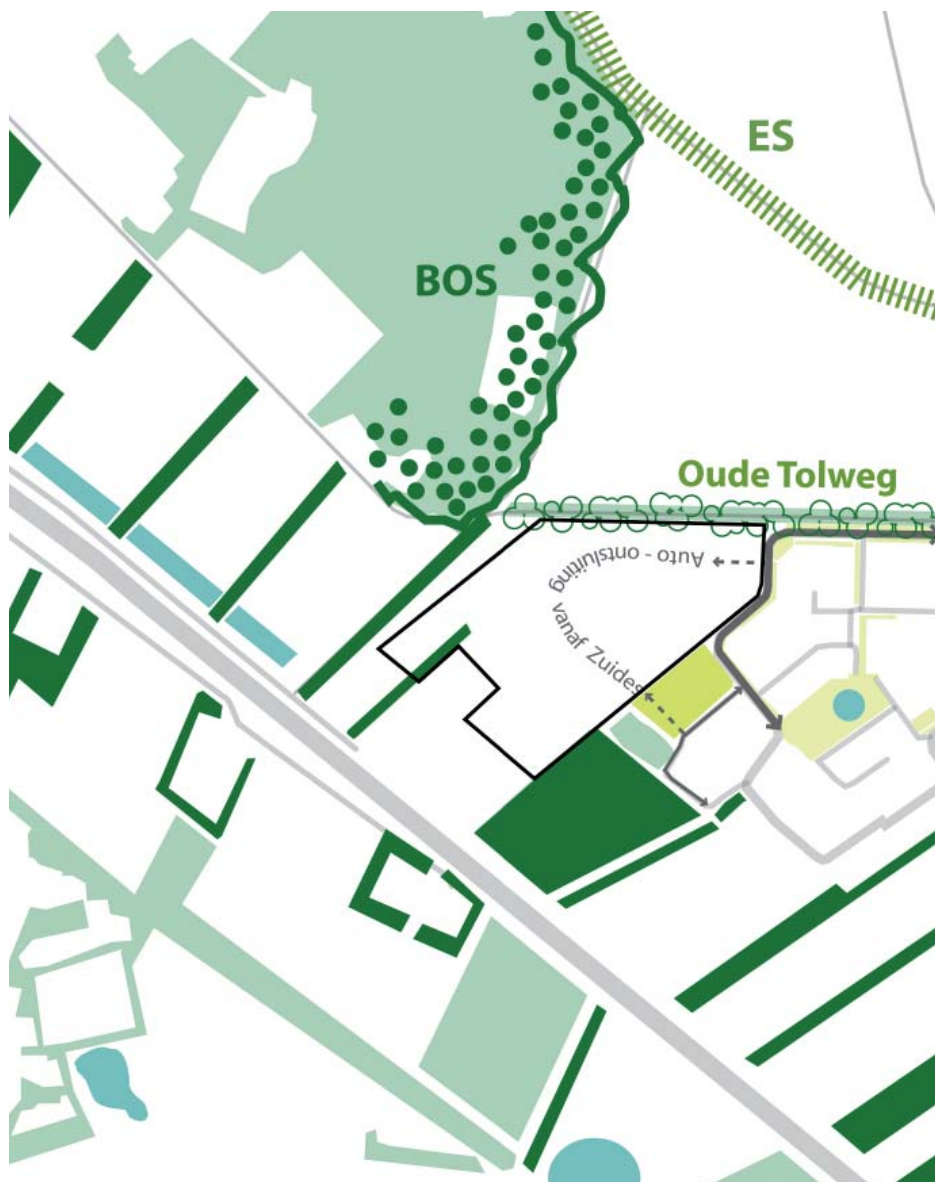
Dennenoord

Oude Tolweg

Het Gebint

N34

ligging plangebied



2 RANDVOORWAARDEN

Het plangebied ligt ten westen van Het Gebint en ten zuiden van de Oude Tolweg. Het gebied omvat 5 hectare die samenvallen met het uitwerkingsgebied voor woningbouw zoals aangeduid in het bestemmingsplan Zuid Es 1968.

Oude Tolweg. De weg met (drie) bomenrijen blijft ongemoeid. Langs het oude lint blijft een grote variëteit aan ruimtelijke en programmatische verschijningsvormen.

Landschap. Het plangebied bevindt zich op de rand van het stroomgebied van de Drentse Aa en het Hunzedal. Het coulisselandschap, dat kenmerkend is voor het stroomgebied, wordt ingezet als vertrekpunt bij de structurering van de nieuwe woonbuurt.

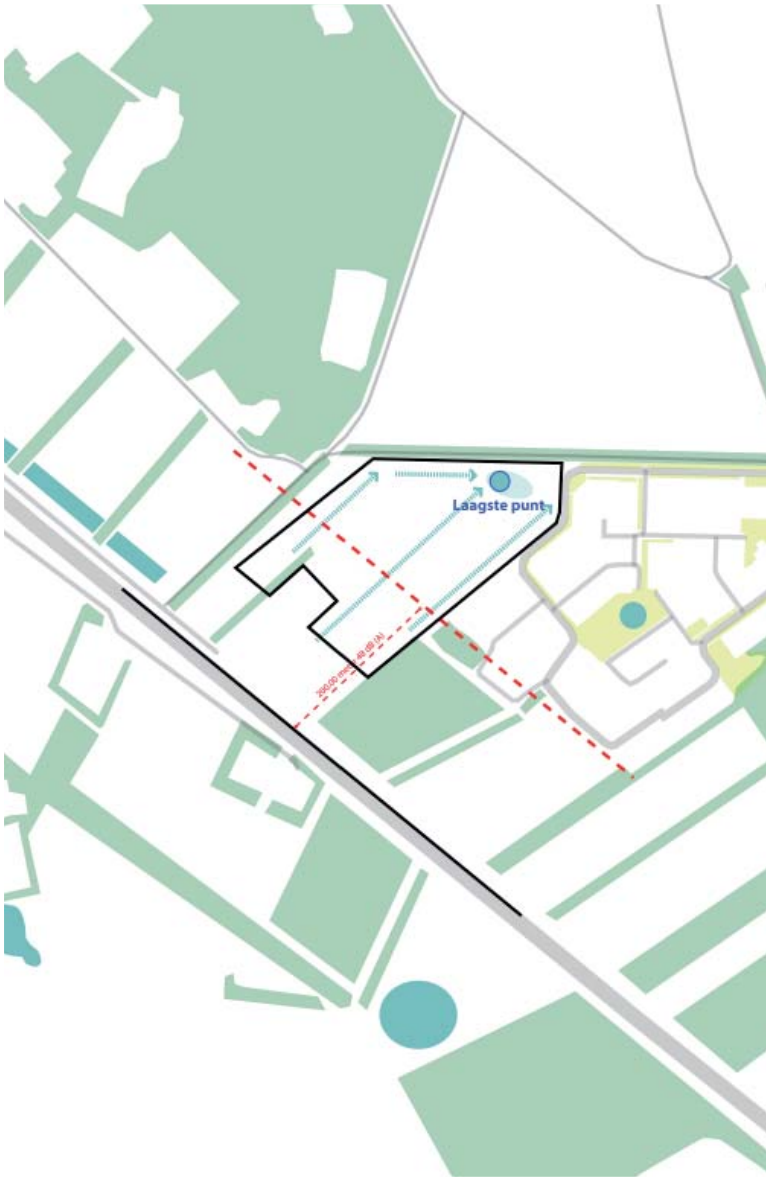
Waterhuishouding / grondwatersysteem.

De waterhuishouding en waterberging wordt gegarandeerd middels een verbeterd gescheiden stelsel.

Gebiedsontsluiting direct op Het Gebint. Er mag niet direct op de N34 en/of de Randweg worden ontsloten.

Ecologische Hoofdstructuur. De bosrand van Dennenoord en de Randweg zijn onderdeel van een ecologische route. Deze moet gewaarborgd blijven.





3 UITGANGSPUNTEN

Lint De Oude Tolweg is een historisch landschappelijk element dat onderdeel wordt van de nieuwe ontwikkeling.

Fietsroute Voor het onverharde deel van de fietsroute over de Oude Tolweg moet in de planuitwerking een alternatief worden opgenomen.

Programma Het uitgiftebaar gebied gaat het laadvermogen van de locatie bepalen. Het programma krijgt als uitgangspunt de volgende differentiatie: 20% sociale woningbouw en 80% vrijstaande of halfvrijstaande woningen. De kavelmaten variëren afhankelijk van de differentiatie.

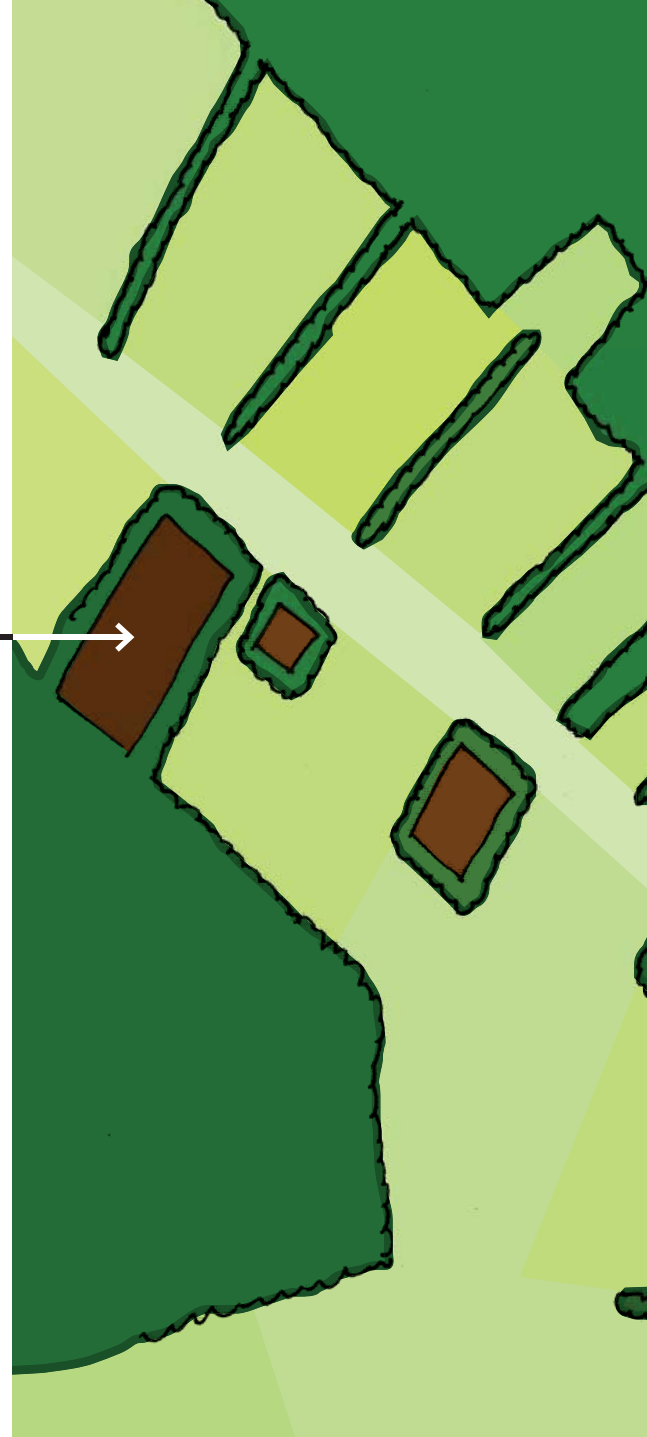
Bestemmingsplan Het vigerend bestemmingsplan geeft twee richtinggevende bestemmingen aan: groen met verkeersfuncties en een woongebied. Dit is voldoende richtinggevend voor de uitwerking van nieuwe woningen. Het bestemmingsplan omschrijft een maximale dichtheid van 15 woningen per hectare.

Waterhuishouding Onder een deel van het plangebied zit een ondoordringbare leemlaag, die er voor zorgt dat het grondwater een peil behoudt waar de bestaande vegetatie goed op groeit. Ten tijde van zware regenval heeft het water de neiging richting één punt in het plangebied te stromen. In de planvorming dient hier rekening mee te worden gehouden en dient de leemlaag in takt te blijven om uitdroging van de grond te voorkomen.

Externe veiligheid N34 Er is sprake van een toetsingsgebied tussen de N34 en een lijn parallel hieraan op 200 meter afstand.



bestaande situatie rond N34





4 CONCEPT

Het ruimtelijk concept voor de ontwikkeling van Oude Tolweg Zuid is gebaseerd op het occupatiepatroon van het stroomgebied van de Drentsche Aa. Dit wordt een coulisselandschap genoemd. Kenmerkend hierbij zijn zogenaamde 'kamers'. Dit zijn open gebieden die strak door boomsingels worden omlijnd. Voor de locatie Oude Tolweg komt dat neer op het verkleinen en scherper omlijnen van de bestaande groene kamer. Enkele bestaande groensingels worden voortgezet in het plangebied. Landschappelijke kenmerken worden daarmee een direct onderdeel van de woonomgeving. Met het organiseren van ruimtelijk sterke landschappelijke singellijnen ontstaat er aan de andere kant relatief veel vrijheid in ontwikkelingsmogelijkheden van het uitgeefbaar gebied.

Openbare ruimtestructuur

Het plangebied wordt primair gestructureerd door het voortzetten van bestaande singelstructuren. De groensingels vormen de basis voor landschappelijke lijnen die een bijzonder karakter aan de openbare ruimte van de Oude Tolweg geven.

Uitgeefbaar gebied

In het uitgeefbaar gebied is veel vrijheid voor verkaveling en positionering van gebouwen. Het wordt meer als een veld gezien dan als een traditionele straatverkaveling.



Oude Tolweg

fietspad

groot gebouw aan dobbe

zone voor openbare
parkeerplaatsen

uitgeefbaar gebied
met voorbeeldverkaveling

karrespoor

het Gebint

De Stiep



5 ONTWIKKELREGELS

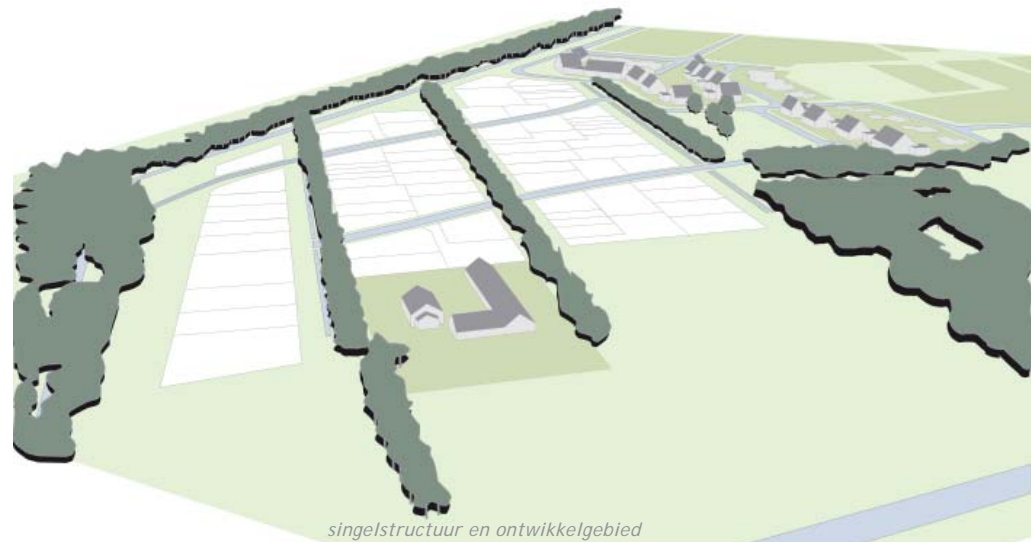
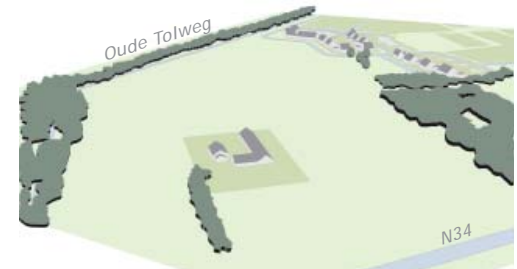
Met het opstellen van het Masterplan worden twee hoofddoelstellingen vastgelegd. Ten eerste wordt een uitgeefbaar gebied gedefinieerd. Het tweede doel is het vast leggen van de ontwikkelmogelijkheden. Het uitgangspunt hierbij is zo veel mogelijk ontwikkelvrijheid te laten, maar wel enkele overkoepelende principes vast te leggen. Deze principes moeten er toe leiden dat er een 'familie' van gebouwen wordt ontwikkeld.





OPENBARE RUIMTE

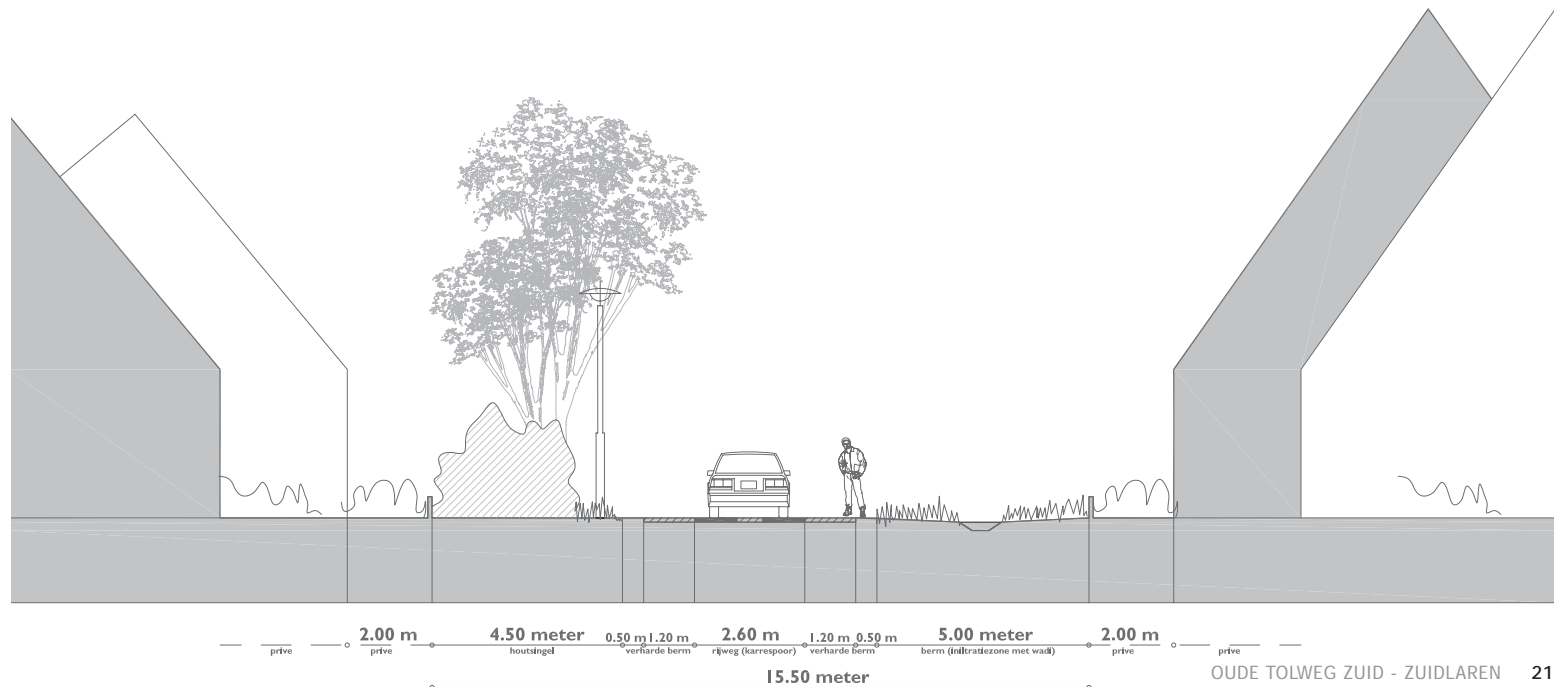
Het plangebied wordt primair gestructureerd door het voortzetten van bestaande singelstructuren. De groensingels vormen de basis voor landschappelijke lijnen die een bijzonder karakter aan de openbare ruimte van de Oude Tolweg Zuid geven. Functioneel wordt het lint ingericht met twee rijsporen. Hiermee ontstaat veel ruimte voor groen in het profiel. Het groen van de weide tussen de nieuwbouw en de N34 wordt via het singelprofiel de buurt ingetrokken.





Profiel singel

De rijloper bestaan uit betonplaten met ter weerszijden 'versterkte' grasbermen, die door het maaibeheer sterk verruigen in de richting van de kavels. Per seizoen vindt hier een verkleuring plaats door de bloei van klaprozen, kruiden en wilde grassoorten. De rijloper wordt enerzijds geflankeerd door een houtsingel van 4.50 meter breed. De houtsingel bestaat uit berken, eiken en/of elzen. Dit zijn boomsoorten met een relatief open bladerdak dat enigszins zonlicht door laat voor de onderbegroeiing of de aangrenzende tuinen. De onderbegroeiing bevat bosplantsoen en wilde struiken. De andere zijde wordt gevormd door een infiltratiezone van 5 meter breed, voorzien van een wadi. Dit asymmetrische profiel vormt aan beide zijden een natuurlijke overgang naar de kavels. De materialisatie van de eigendomsgrens wordt in de verdere uitwerking bepaald.





impressie ontsluitingsweg

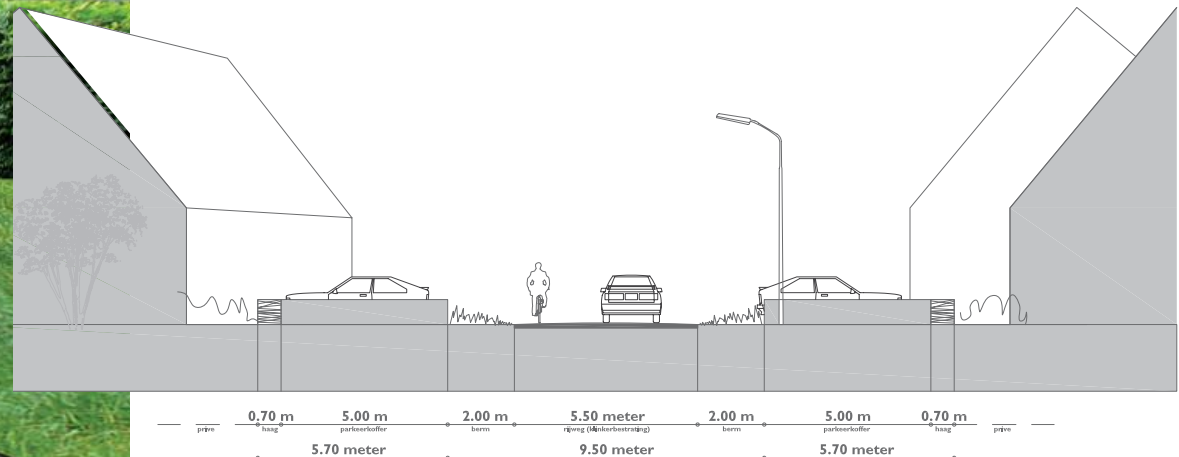


Profiel wegontsluiting

Dit is in hoofdopzet een eenvoudig wegprofiel van 5.50 meter breed met aan weerszijden groene bermen van 2.00 m breed. Verspringend langs de lus wordt geparkeerd in zogenaamde parkeercoffers. Dit zijn kleine parkeerhoven van maximaal 4 auto's, omzoomd met groene hagen. De verlichting staat aan de buitenkant van de lus. De armaturen zijn vergelijkbaar met de rest van de Zuid Es.



openbaar parkeren alleen aan lus, niet aan singels





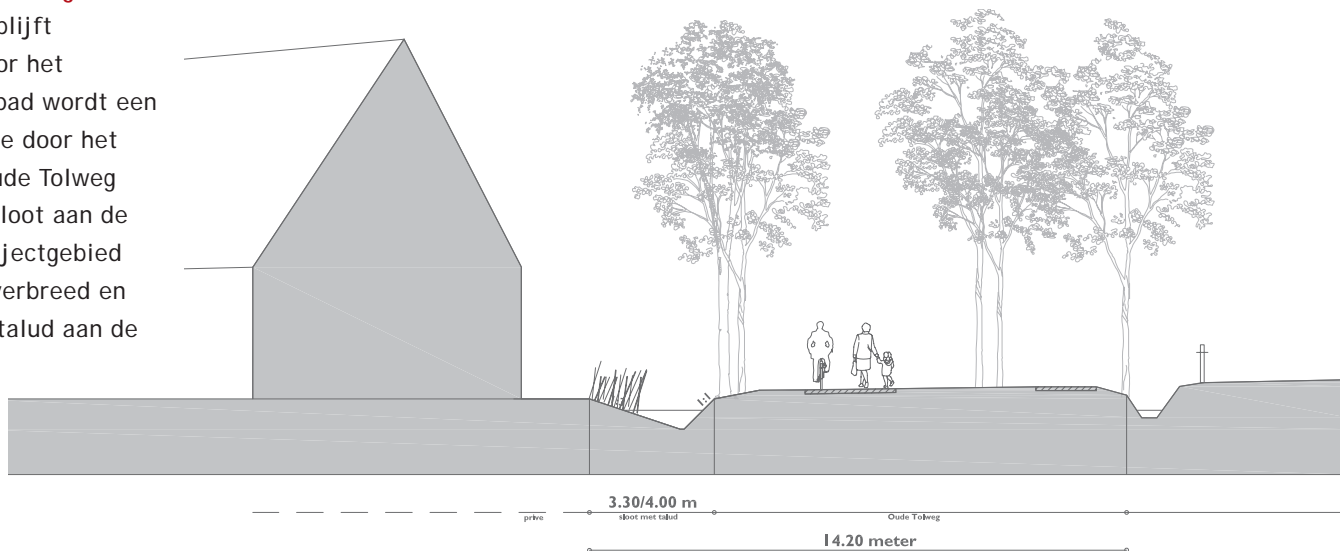


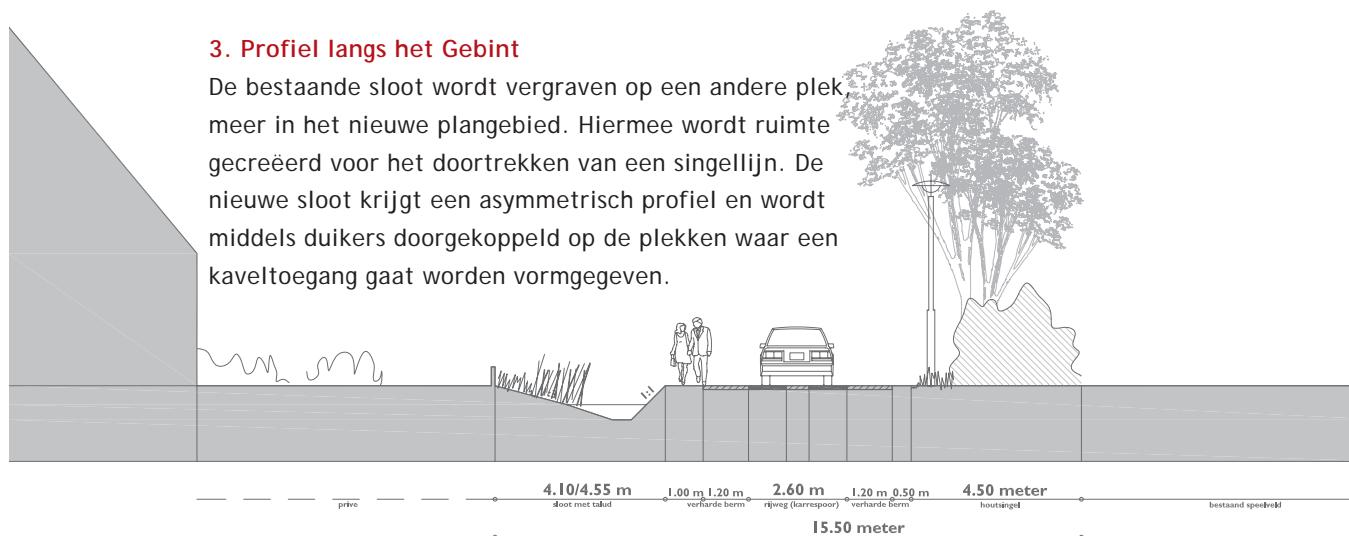
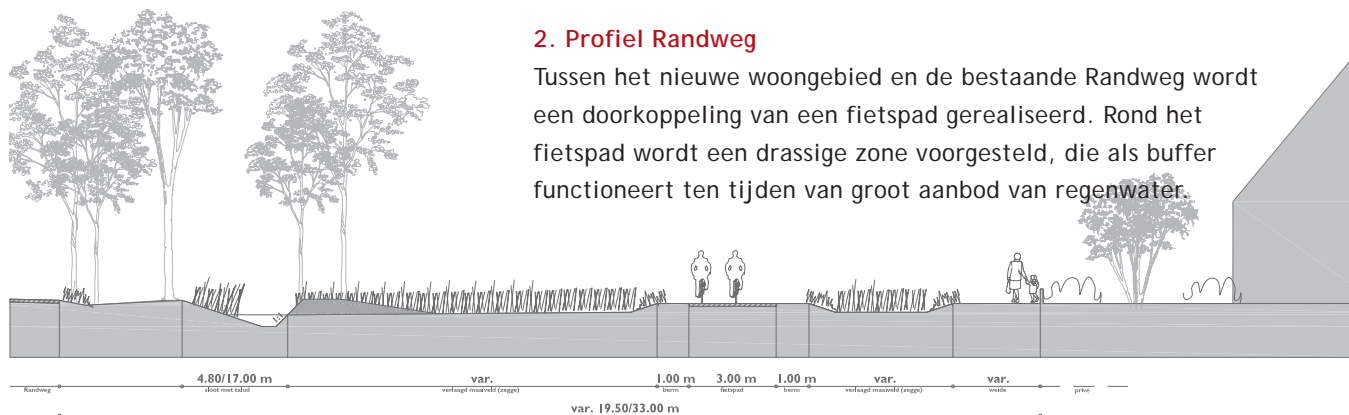
maquettebeeld van voorbeeldverkaveling

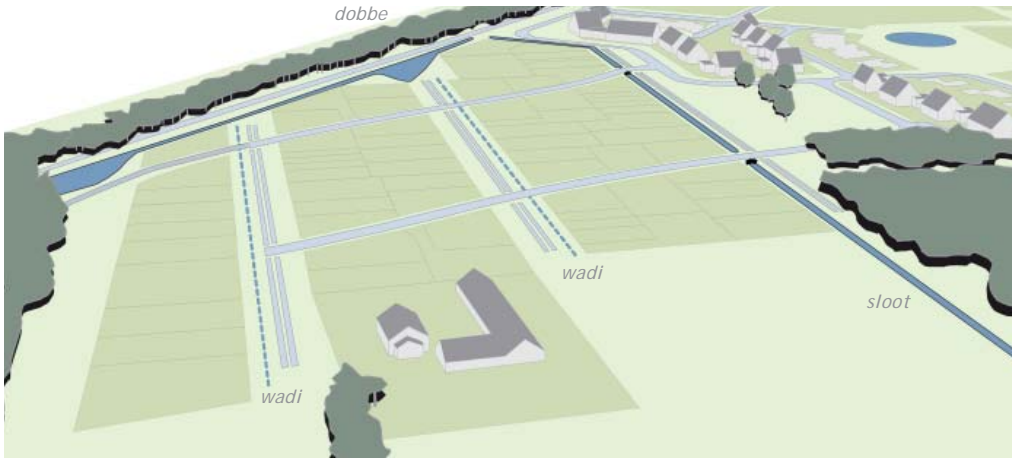


1. Profiel Oude Tolweg

De Oude Tolweg blijft gehandhaafd. Voor het onverharde fietspad wordt een alternatieve route door het projectgebied opgenomen. De sloot aan de zijde van het projectgebied wordt enigszins verbreed en krijgt een flauw talud aan de nieuwbouwzijde.







Waterhuishouding

De bestaande capaciteit van de sloten moet worden uitgebreid. Dit wordt gerealiseerd door de sloten te verbreden en waar mogelijk natte volumes aan de sloten te koppelen. De wadi's kunnen als buffer worden meegerekend. In totaal moet er een nat oppervlak van 1.800 m² beschikbaar worden gemaakt. Dit moet deels in het plangebied, maar mag ook voor een beperkt deel direct aangrenzend aan het plangebied worden gerealiseerd.



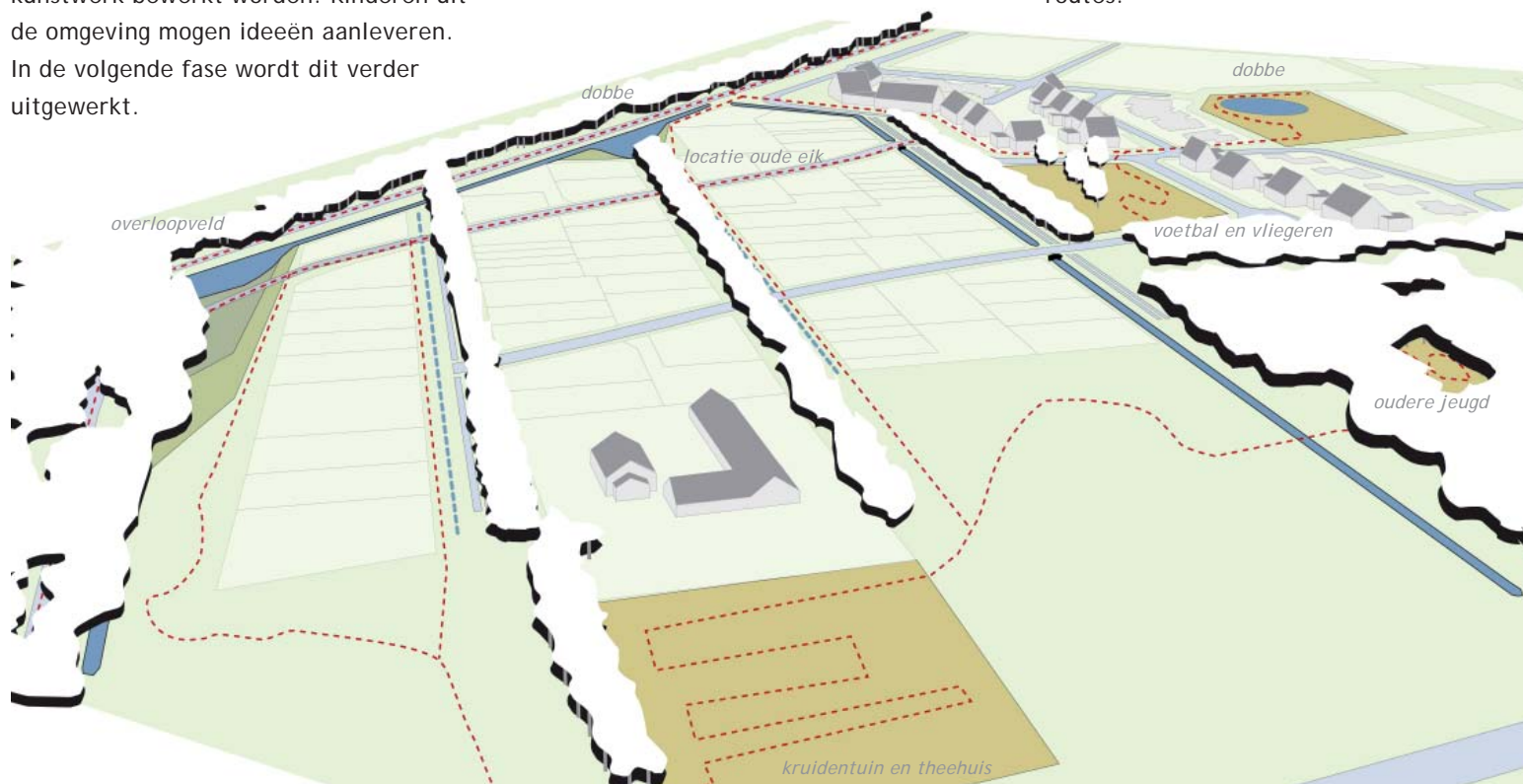
De aansluiting tussen de woonvelden en de Oude Tolweg vormt aanleiding voor een nieuw in te richten dobbe. In de uitwerking wordt een natuurlijk ingerichte plek met flauwe oevers en plasbermen met riet nagestreefd.



In het plangebied staat momenteel een oude eik. De vitaliteit van deze boom is twijfelachtig. Indien de boom niet kan worden gehandhaafd kan de stam tot een kunstwerk bewerkt worden. Kinderen uit de omgeving mogen ideeën aanleveren. In de volgende fase wordt dit verder uitgewerkt.

plekken en routes

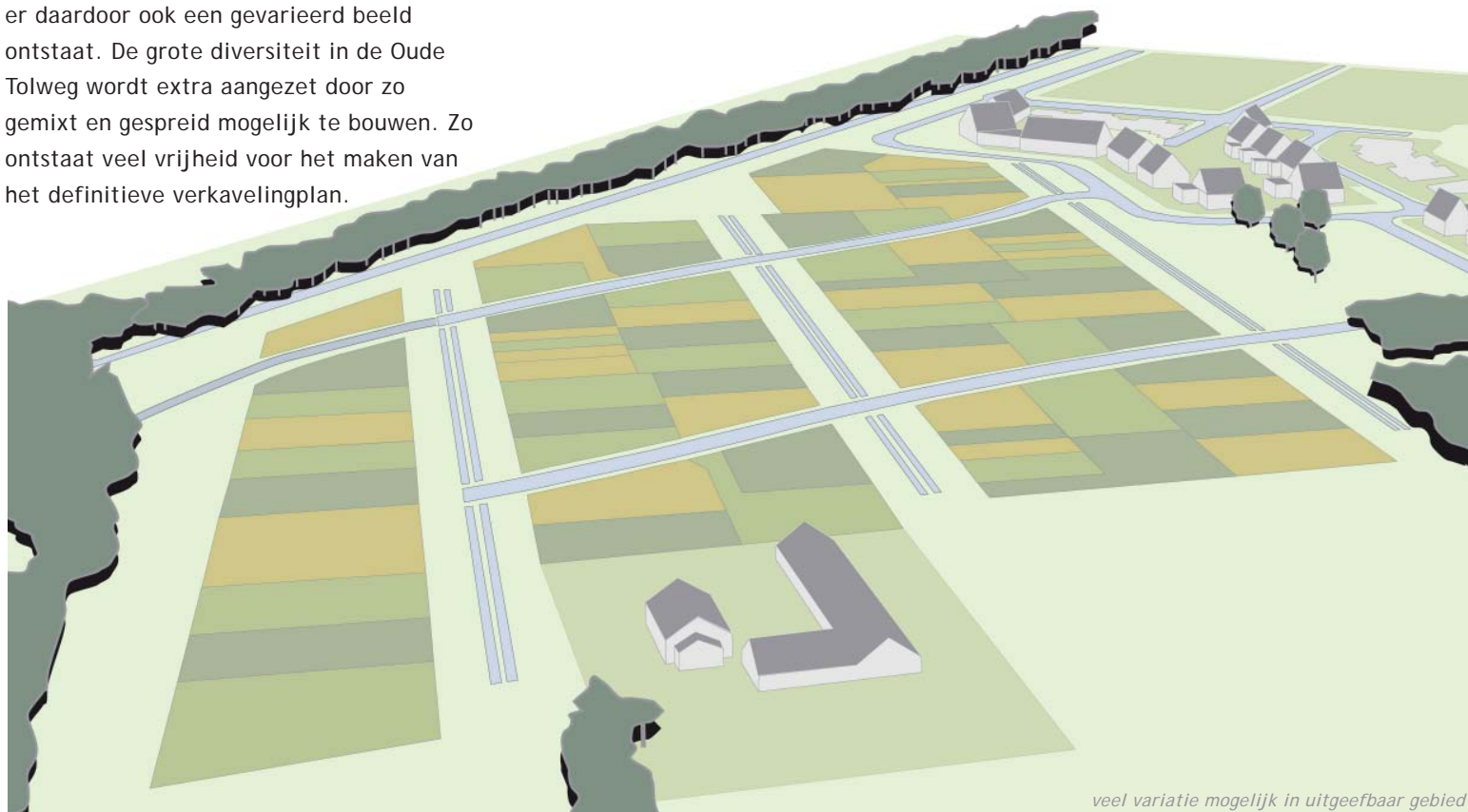
In en rond het plangebied ontstaat een netwerk van plekken en verbindende routes.





UITGEEFBAAR GEBIED

In het ontwikkelgebied wordt een variëteit aan kavels uitgegeven. De toekomstige woonbuurt onderscheidt zich hiermee enigszins van de bestaande Zuid Es. Ruimtelijk zal het niet als een groot verschil worden ervaren, omdat er in de Zuid Es veel korte straten zijn en er daardoor ook een gevarieerd beeld ontstaat. De grote diversiteit in de Oude Tolweg wordt extra aangezet door zo gemixt en gespreid mogelijk te bouwen. Zo ontstaat veel vrijheid voor het maken van het definitieve verkavelingplan.



veel variatie mogelijk in uitgeefbaar gebied

1- Mix

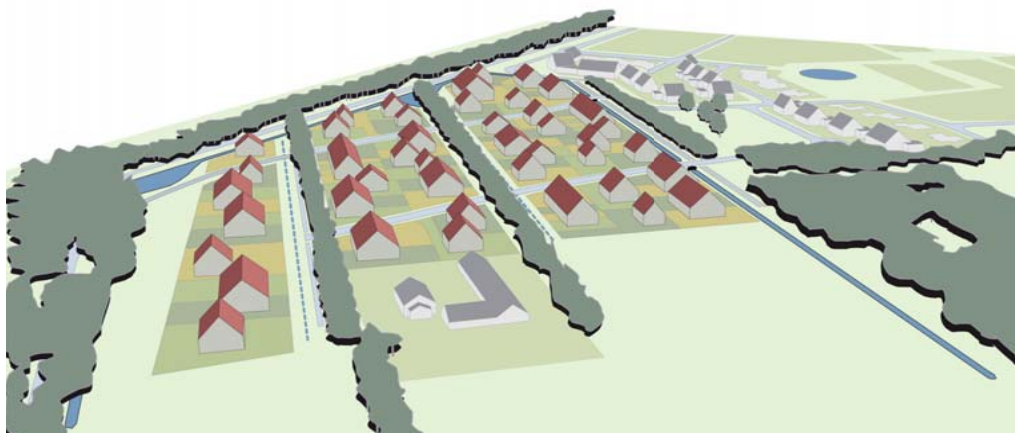
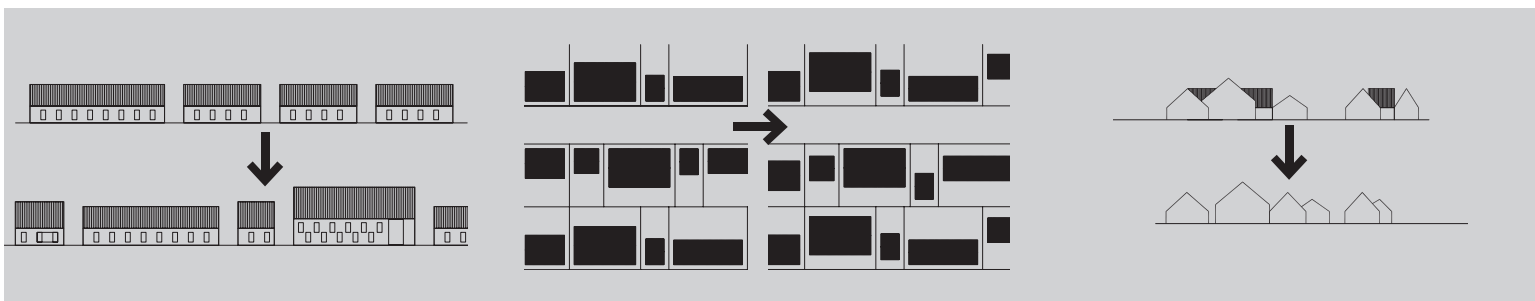
Het gebied wordt gekenmerkt door een grote spreiding aan gebouwtypen en kavelvormen. Hiermee wordt een aantrekkelijke diversiteit opgebouwd met een grote veranderbaarheid. Dat wil zeggen dat op de kavels eenvoudig bijgebouwd, dan wel verbouwd kan worden.

2- Veld

Ter ondersteuning van het landelijke karakter van de nieuwe buurt wordt het contrast tussen de woongebieden en de landelijke singelstructuur opgevoerd. Ruimtelijk houdt dit in dat de woningen niet naast elkaar komen te staan zoals in een traditionele straat, maar sterk verspreid over de volle diepte van het gebied. Middels dit concept sluiten er op een aantal plaatsen grote tuinen aan de singelstructuur. Dit komt erg overeen met overgangssituaties op andere plaatsen in Zuidlaren (dit deel van Drenthe).

3- Nok

De nokken van de daken worden allemaal op de N34 gericht. Hiermee ontstaat, vanuit de provinciale weg gezien, een 'luchtig' dakenlandschap. Vanuit deze zijde is de nieuwe woonbuurt straks het meest volledig te aanschouwen.



Voor de ontwikkeling van het uitgeefbaar gebied gelden een aantal algemene uitgangspunten:

4- Combi-ontsluiting

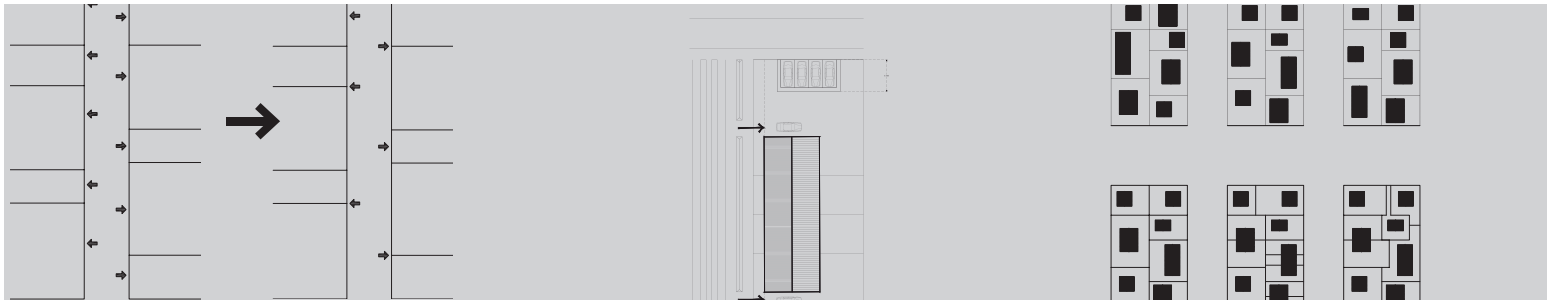
Om het groen van de singelstructuur zo goed mogelijk tot haar recht te laten komen is het uitgangspunt zo weinig mogelijk toeritten naar woonkavels te maken. Dit kan deels worden ondervangen door de buurtontsluitingstraat als kavelontsluiting te gebruiken. Een ander middel is het combineren van de toeritten.

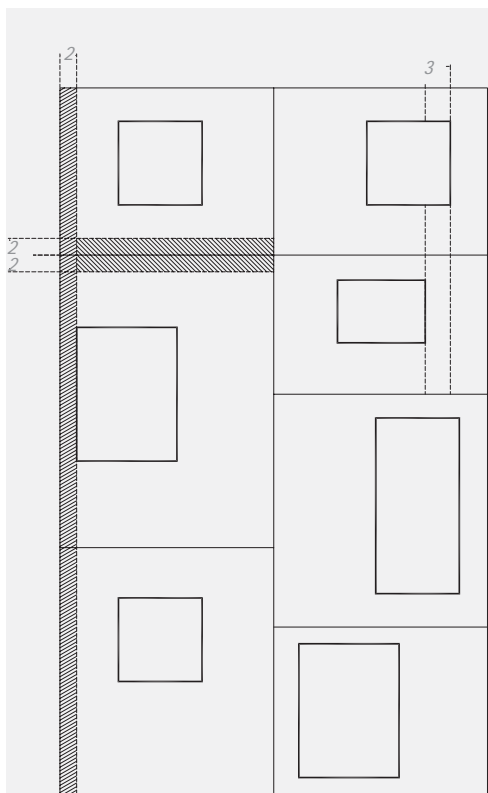
5- Parkeren

Het parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen kavel plaats. De parkeerplaatsen, die in het openbaar gebied moeten worden aangelegd, worden verspreid langs de lus gepositioneerd in parkeerkoffers van maximaal 4 plaatsen. De koffers worden met een haag omzoomd.

6- Plek op de kavel

Er is een grote vrijheid voor het plaatsen van de woning op het kavel. In het definitieve verkavelingsplan wordt de voorgevelrooilijn aangegeven.



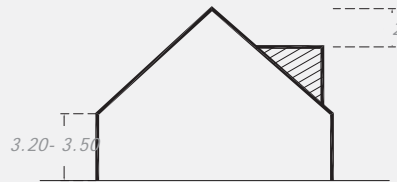


Kavelregels

De plek van het gebouw op het kavel mag sterk verschillen. Dit wordt zelfs sterk aangemoedigd. Begeleidende regels hierbij zijn:

- × Gebouwen minimaal 2 meter uit de erfgrans
- × Minimale afstand van bebouwing (hoofd én bijgebouwen) tot de perceelscheiding bedraagt 2 meter
- × Bebouwing mag nooit in dezelfde voorgevelbouwlijn als de aangrenzende kavels worden geplaatst. De minimale verpringing bedraagt 3 meter. Definitieve situatie wordt in verkavelingplan vastgelegd
- × Aan en uitbouwen dienen uit de lijn van de hoofdbebouwing te worden ontwikkeld





referenties gootloze gebouwen

Bebouwing

Voor de bebouwing wordt een minimale set aan regels gehanteerd om veel individuele vrijheid te laten, maar toch qua stijl een samenhangend geheel te vormen.

Algemene regels hierbij zijn:

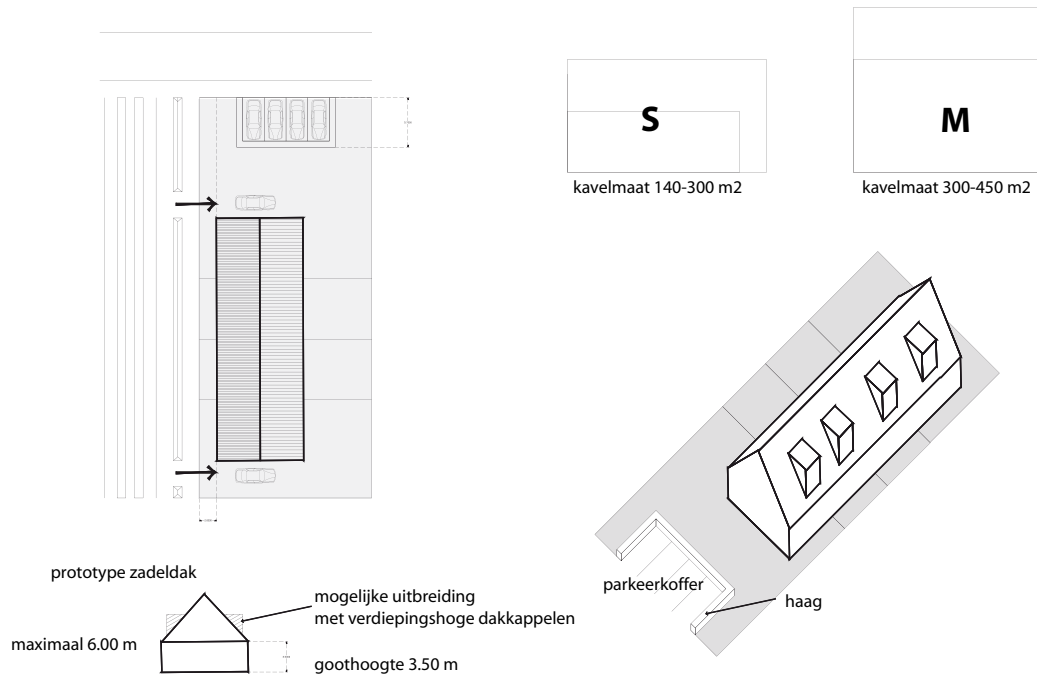
- × Het snijpunt tussen de gevel en dakvlak ligt tussen de 3,20 en 3,50 meter boven de gemiddelde maaiveldhoogte
- × De dakhelling en nokhoogte zijn vrij
- × De nokken van hoofd- en bijgebouwen lopen parallel aan de singellijnen
- × De daken zijn van het type zadeldak (met een verholen goot in het dak of druiplijn in het gevelvlak)
- × Dakopbouwen, uitbouwen of erkers mogen de continuïteit van de snijlijn tussen dak en gevel niet onderbreken
- × De uitbouwen dienen minimaal twee meter onder de nokhoogte te blijven



Specifieke bouwregels

Rijwoningen (4 of 5 onder-een-kap)

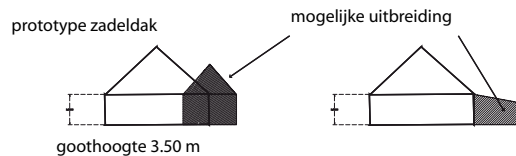
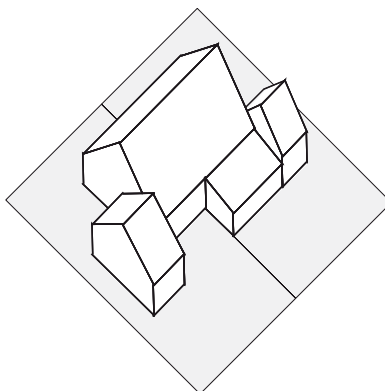
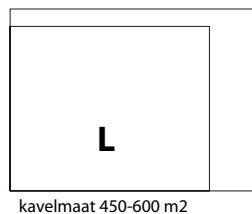
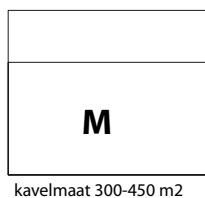
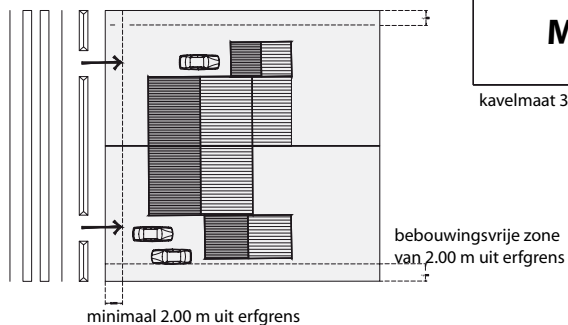
- × De vormgeving benadrukt de hoofdvorm van één gebouw
- × Kavelmaten variëren van 140 (tussenwoning) tot 450 m² (hoekwoning)
- × De hoekkavels moeten voorzien in één parkeerplaats op eigen erf

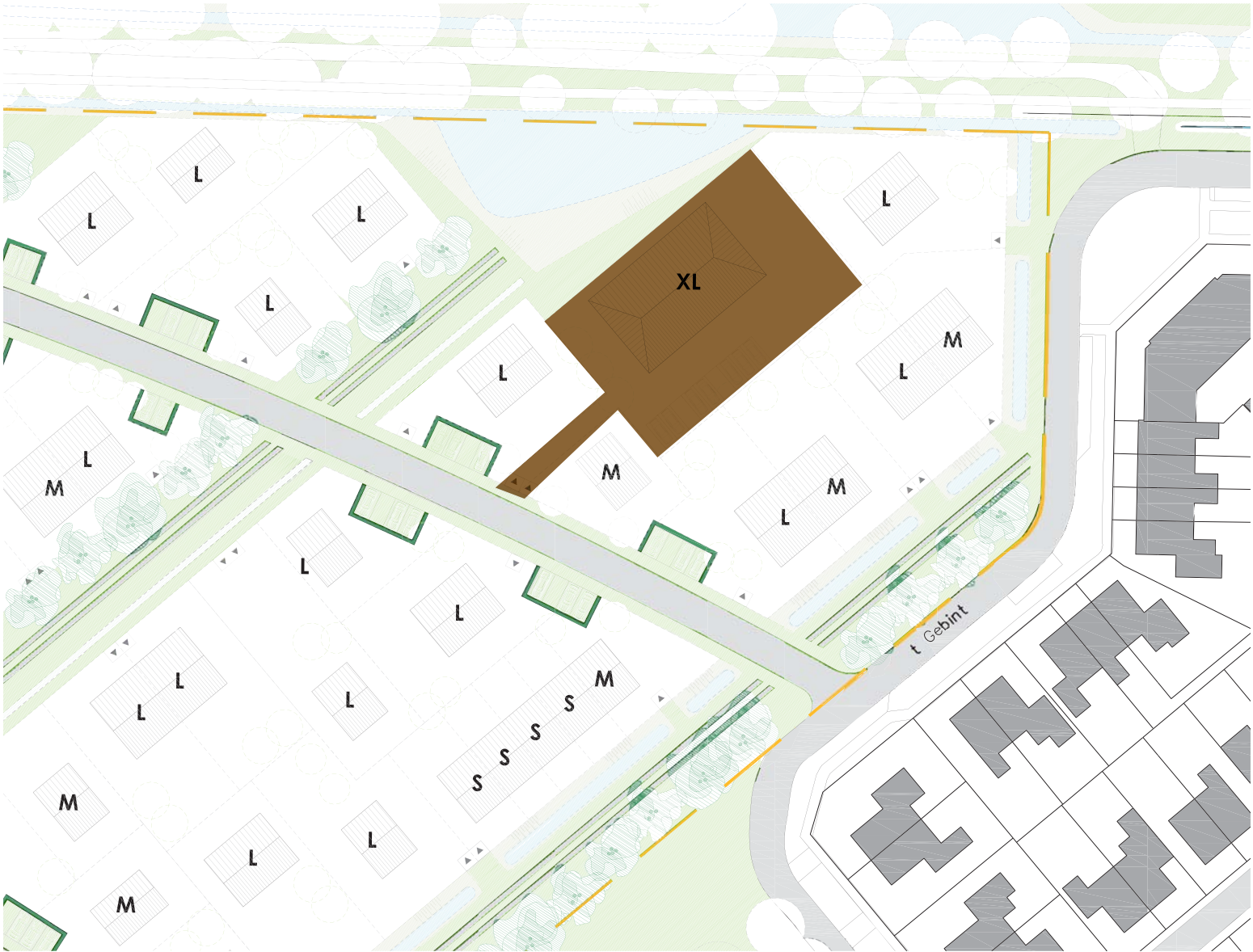




Specifieke bouwregels Twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen

- × Variatie in kavelmaten tussen de 300 en 600 m².
- × Op het kavel is ruimte voor minimaal één parkeerplaats
- × Uit- en aanbouwen mogen plat. Indien een kap wordt gehanteerd, dan dient deze een nok parallel aan het hoofdgebouw te krijgen



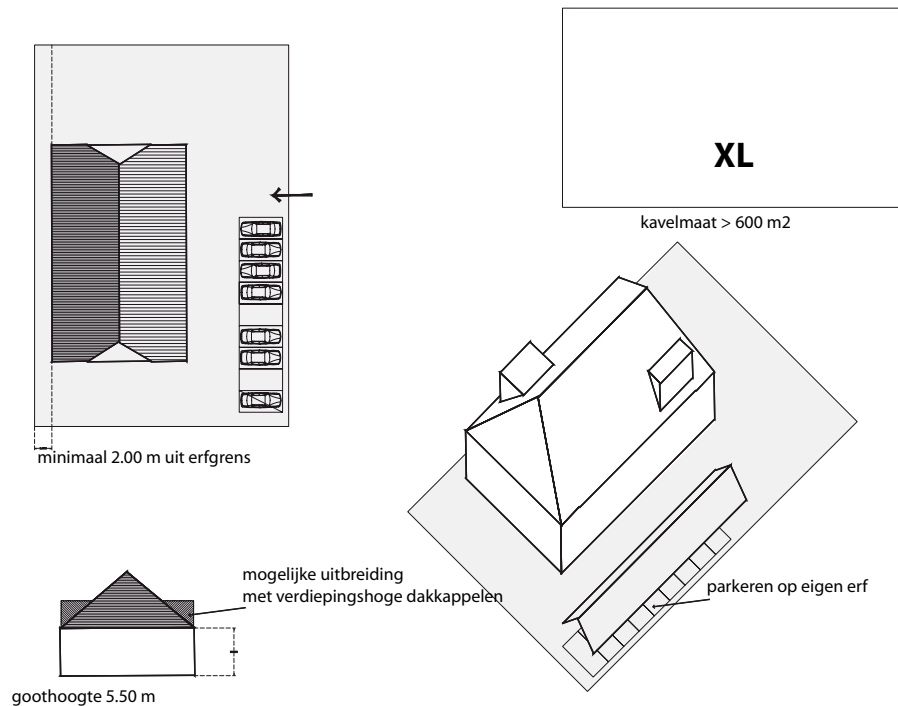




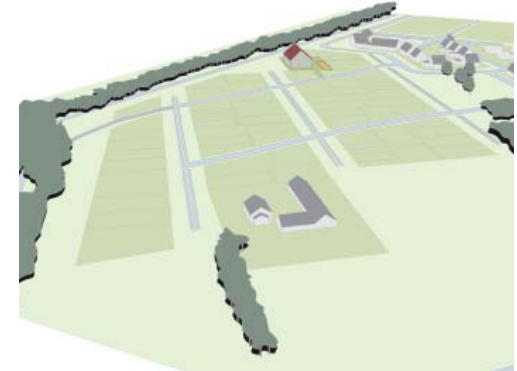
Specifieke bouwregels

XL-gebouw

- × Eén van de gebouwen wordt extra groot
- × Het gebouw heeft een vaste plek; aan de dobbe
- × Het dak is alzijdig
- × Het snijvlak tussen gevel en dakvlak ligt op 5.50 meter hoogte
- × Het dakvlak ligt onder 55 graden
- × Parkeren deels op eigen terrein



Het grote gebouw wordt gekoppeld aan de dobbe.





PROEFVERKAVELING



DATA

Plangebied 5 hectare

Uitgeefbaar 29.072 m² (58.1%)

Openbaar 20.928 m² (41.9%)

groen 14.133 m²

water 1.040 m²

infra 5.755 m²

infra verharding 3.450 m²

infra versterkt gras 2.305 m²

Vergelijk Zuides

Referentiegebied 5 hectare

Uitgeefbaar 21.260 m² (43.0%)

Openbaar 28.685 m² (57.0%)

Proefverkaveling	S kavels (140 - 300m ²)	11
	M kavels (300 - 450m ²)	28
	L kavels (450 - 600m ²)	27
	XL kavel (600m ²)	1

Proef typologie	Rijwoningen	(14)
	Twee-onder-een-kap	(24)
	Vrijstaand	(28)
	XL-gebouw	(8)

Totaal 74 woningen

parkeernormen	vrijstaande woningen	2 plaatsen op kavel
	twee-onder-een-kap	minimaal 1 op eigen kavel
	rijwoningen	hoekwoningen 1 op eigen kavel



urhahn
URBAN DESIGN

Urhahn Urban Design bv
Nieuwezijds Voorburgwal 120
1012 SH Amsterdam
020 421 74 40
info@urhahn.com
www.urhahn.com