TYNAARLO
BESTE DRENTSE WOON-GEMEENTE 2016
Elsevier 29 juni 2016

gemeente Tynaarlo

Beeldkwaliteitplan
RIETWIJK NOORD

24 januari 2017

TER BORCH
Kruispunt van stad en land

INHOUD

		blz.
1	Inleiding	5
1.1	Eenheid in verscheidenheid	5
1.2	Juridisch kader	5
2	De openbare ruimte van Rietwijk Noord	7
2.1	Algemene uitgangspunten	7
2.2	Groenstructuur Rietwijk	7
2.3	Groen in de straatprofielen	9
2.4	Erfafscheidingen	11
2.5	Waterkanten	11
2.5	Bijzondere plekken	13
2.6	Verhardingen in de profielen	15
2.7	Bruggen en duikers	19
3	Het bebouwingsbeeld van Rietwijk Noord	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Architectuur	20
3.3	Welstandscriteria per woningtype	25

HKB
stedenbouwkundigen

Een rapport in opdracht van de gemeente Tynaarlo
Het beeldkwaliteitplan is samengesteld door HKB Stedenbouwkundigen
Het BKP is een aanvulling op het Masterplan Ter Borch van 2002

Overzichtskaart Ter Borch 2016

ruimtelijk concept Ter Borch; tussen het Groene Lint en de Autonome Loper liggen drie woonmilieu´s: Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk

1. INLEIDING

In het Masterplan voor Ter Borch uit 2002 zijn de programmatische en ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk vastgelegd. Een belangrijk onderdeel van deze hoofdstructuur is de opdeling van het plangebied in drie woonmilieus, gebaseerd op de aard van de landschappelijke ondergrond: Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk. Het Masterplan is voor deze gebieden uitgewerkt in deelplannen. De overzichtskaart toont de actuele stand van de uitvoering en de ontwikkeling van de plannen. Voor elk woonmilieu is of wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld met welstandscriteria voor de openbare ruimte en de bebouwing. Dit is het beeldkwaliteitplan voor de bebouwing en de openbare ruimte in Rietwijk Noord. De trefwoorden die voor de inrichting van de openbare ruimte in Ter Borch worden gehanteerd zijn: stevig, ongedwongen, landschappelijk, vernieuwend, duurzaam en chic.

1.1. Eenheid in verscheidenheid

Een belangrijk doel van het Beeldkwaliteitplan voor Rietwijk Noord is om het beeld van de wijk als “eenheid in verscheidenheid” te bewerkstelligen. Op verschillende schaalniveaus voorziet het Beeldkwaliteitplan in de nodige variatie, zonder het geheel uit het oog te verliezen. Op het hoogste schaalniveau van Ter Borch als geheel wordt recht gedaan aan de driedeling die in het Masterplan is vastgelegd. Op het niveau van de wijk gaat het er in de eerste plaats om samenhang te creëren in de wijk als geheel en tegelijkertijd een subtiele, levendige variatie tussen de woningen onderling mogelijk te maken. Het resultaat is een wijk met een natuurlijke uitstraling en ontspannen karakter. In het stedenbouwkundige ontwerp heeft de uitwerking van de oevers, de woonstraten en de openbare ruimtes bijzondere aandacht gekregen.

Het gaat uiteindelijk om de juiste dosering van verschillen. Ongecoördineerde verschillen leiden niet tot verrijking, maar tot vergrijzing. Dat geldt niet alleen in ruimtelijk, maar ook in markttechnisch opzicht. Of, zoals verwoord in het voortraject: ‘Het is belangrijk de wijk positief en eenduidig in de markt te zetten’.

1.2. Juridisch kader

Dit beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor de Welstand van bouwplannen. Het wordt vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.
De openbare ruimte van Rietwijk Noord (hoofdstuk 2), is richtinggevend voor het beeld van de wijk.
De bebouwing van Rietwijk Noord (hoofdstuk 3), is het juridische toetsingskader voor de bouwplannen en de inrichting van de percelen, hiervoor zijn per woningtype welstandscriteria opgenomen. Voor de toetsing van materialen zijn bemonsteringen aanwezig bij de gemeente Tynaarlo.
Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitplan 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.
Naast dit beeldkwaliteitplan gelden nog andere toetsingskaders voor het bouwen in Rietwijk Noord. Dit zijn onder andere het bestemmingsplan Rietwijk Noord, het Bouwbesluit, en de koopovereenkomst bij de kavel. Bij de koopovereenkomst hoort een lijst met technische voorwaarden die een kavelkoper of ontwikkelaar in acht moet nemen bij de realisatie van een bouwplan. In het bestemmingsplan Ter Borch Rietwijk Noord zijn de bestemmingen vastgelegd met de bouwvlakken en de regels waaraan de bebouwing moet voldoen, zoals bijvoorbeeld maximale bouwhoogten en dakhellingen. In totaal kunnen in Rietwijk Noord circa 220 woningen worden gebouwd.

“Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitplan 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.”

voorbeeldverkaveling Rietwijk Noord

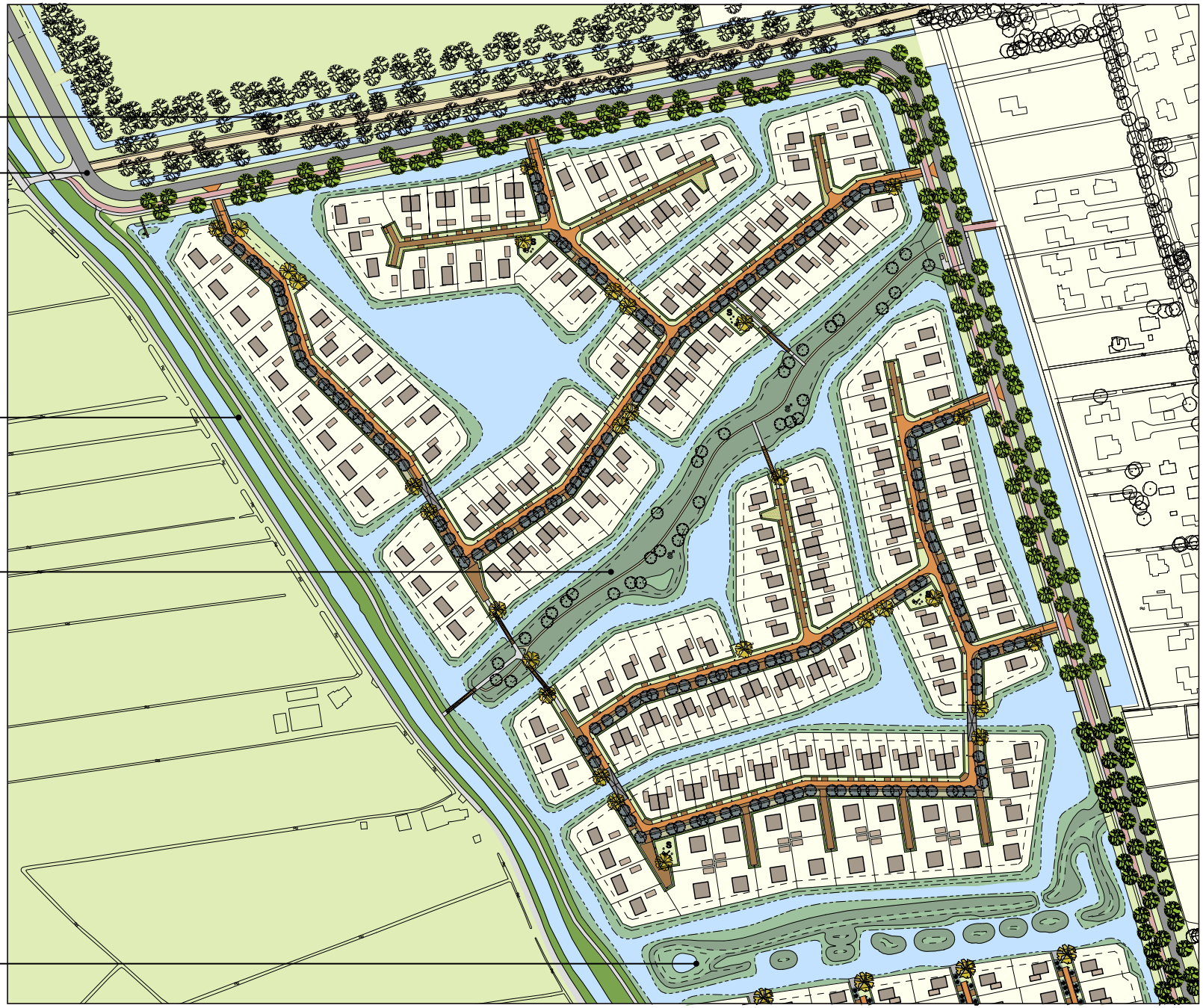
Bruilweering

Borchsingel

Madijk

Ecologische zone
(toegankelijk)

Ecologische zone
(niet toegankelijk)



2. DE OPENBARE RUIMTE VAN RIETWIJK NOORD

2.1. Algemene uitgangspunten

De hoofdstructuur van Ter Borch wordt ondersteund door enerzijds de ruimtelijke samenhang van het gehele woongebied en anderzijds de verschillen in sfeer en woonmilieu tussen Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk. Belangrijke ontwerpmiddelen hiervoor bij de inrichting van het openbaar gebied zijn op het niveau van de uitwerking: de straatprofielen, de verblijfsplekken, de verschillende bruggen, het materiaalgebruik, de beplanting, en de overgangen naar de watergangen.
Er wordt gestreefd naar een krachtig en samenhangend ruimtelijk beeld waarbinnen ruimte is voor betekenisvolle variatie en accenten. Vanuit het gegeven dat verschillende opdrachtgevers en architecten bij het planproces zullen worden betrokken is het belangrijk dat de openbare ruimte een rustig en natuurlijk beeld uitstraalt. Dit betekent onder andere dat noodzakelijke voorzieningen als (kleine) elektriciteitskasten, pompputten en dergelijke worden geïntegreerd in de bebouwing of als mogelijk in de erfafscheidingen, en dat verlichtingselementen in één lijn komen te staan langs de straten.

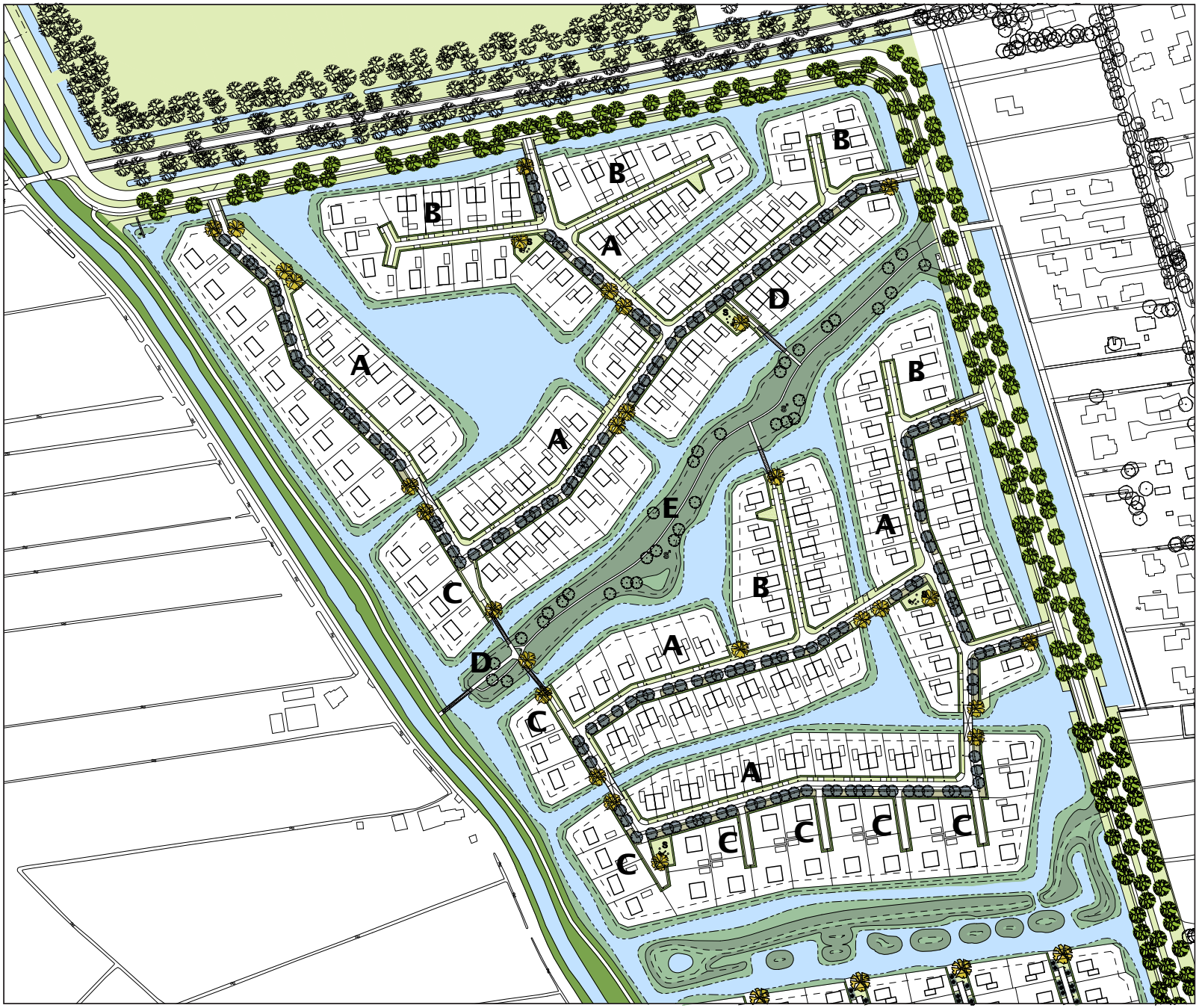
2.2. Groenstructuur Rietwijk

Rietwijk wordt omrand met groen. Aan de westzijde de Madijk en het Omgelegde Eelderdiep met daarachter de ruige en natte natuurgebied De Onlanden. De andere zijden worden omzoomd met de Borchsingel (hoofdontsluitingsweg). In de bermen van de singel komen drie rijen Hollandse zomereiken in los verband. De Bruilweering, een oude landweg met aan weerszijden houtsingels, geeft naast de Borchsingel een duidelijke beëindiging aan de noordrand.
Het groen binnen Rietwijk past in het waterrijke woonmilieu, eilanden met rietkragen en waterminnende beplanting. Een ecologische verbindingszone dient als schakel tussen het natuurgebied De Onlanden en de Piccardthofplas en scheidt tevens Rietwijk in een zuidelijk en een noordelijk deel.

In het noordelijk deel ligt een tweede groenzone gesitueerd over een gasleidingtracé. In het rapport “Ecologische aspecten inrichting Rietwijk en omgeving Bruilweering” van Altenburg en Wymenga wordt de flora en fauna nader omschreven. De inrichting is in samenwerking met de Vereniging Natuurmonumenten verder uitgewerkt.
Alle watergangen rondom de eilanden staan in verbinding met elkaar om een goede waterkwaliteit te kunnen garanderen. De watergangen zijn geschikt om in te varen met kleine (niet-gemotoriseerde) vaartuigen, zoals kano’s en roeibootjes.

Madijk en het Omgelegde Eelderdiep

kaart openbaar groen



A = woonstraat
B = woonpad
C = insteekpad
D = betonpad
E = maaipad

2.3. Groen in de straatprofielen

Ook de woonstraten van Rietwijk Noord laten een groen beeld zien, in de eerste plaats bepaald door een asymmetrisch profiel met aan één zijde een greppel met wilgen (Salix alba) op de bovenzijde van het talud en aan de andere zijde een smalle holle grasstrook. De greppel en grasstrook worden extensief onderhouden, waardoor grassen en bloemen de kans krijgen te bloeien en mede een landelijk beeld creëren. De greppel wordt voorzien van een overlaat, waardoor het water niet te snel wordt afgevoerd naar de watergangen. Dit is goed voor de ontwikkeling van de waterminnende wilgen en hagen.
De woonpaden worden eenzijdig voorzien van een holle grasstrook. Deze grasstrook wordt extensief onderhouden, waardoor grassen en bloemen de kans krijgen te bloeien en mede een landelijk beeld creëren.
Het profiel van de insteekpaden is smal en wordt aan weerszijde voorzien van een smalle grasstrook.
Waar openbare ruimte aan het water grenst zoals bij de eilandentrees, (langzaamverkeers)bruggen en beëindigingen van de woonpaden komen op de insteek van het talud gele treurwilgen (Salix sepulcralis ‘Chrysocoma’).

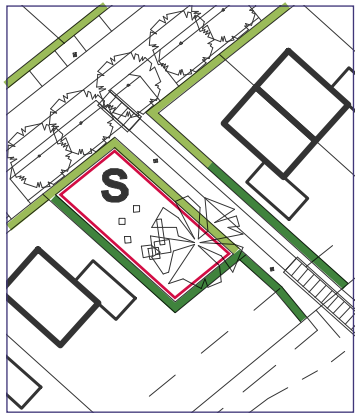
gele treurwilg bij entree’s, bruggen en speelplekken

wilg in bloei

Hollandse zomereik langs de Borchsingel

gewone wilg als straatboom, na 10 jaar knotten op 4 meter

bermen met bloemenmengsel



boerenhaag laag (1,0 m)

boerenhaag variabel (tussen 1,0 m en 1,8 m)

boerenhaag hoog (1,8 m)

laag hekwerk in haag om speelvoorziening

hoge en lage hagen in het straatbeeld (foto Waterwijk)

2.4. Erfscheidingen

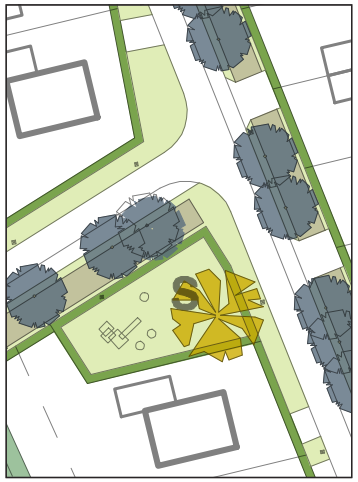
Alle particuliere tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een zogenaamde boeren haag (een combinatie van onder andere veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). Bij watergerichte woningen met tuinen aan de straatzijde worden de hagen hoger gesnoeid op circa 1,8 meter hoogte zodat hier de privacy van de tuinen gegarandeerd is. De hagen staan voornamelijk op de particuliere erven, maar worden de eerste drie jaar door de gemeente onderhouden. Daarna zijn de bewoners/eigenaren verplicht de hagen in stand te houden en te snoeien. De hagen die op openbare grond staan worden door de gemeente onderhouden, maar de kant die grenst aan de kavel moet door de bewoners worden onderhouden.

2.5. Waterkanten

De waterkanten van de wooneilanden bestaan uit circa vier meter brede onderwaterbermen met een rietvegetatie. Particuliere steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel. De steiger steekt circa 0,5 meter uit de rietkraag om het aanleggen van kleine boten mogelijk te maken zonder beschadiging van het riet. De breedte van de watergangen is zodanig dat de doorvaarbaarheid gewaarborgd is.
De watergangen zijn geschikt om in te varen met kleine (niet-gemotoriseerde) vaartuigen, zoals kano's en roeibootjes.

watergang tussen de Madijk en Rietwijk Zuid

Ecologische zone
(toegankelijk)



speelplekken

Ecologische zone
(niet toegankelijk)

2.6. Bijzondere plekken

De wooneilanden zijn gekoppeld met smalle bruggen aan de langgerekte centrale ecozone. Deze toegankelijke ecozone vormt de meest opvallende bijzondere plek in Rietwijk Noord. Deze zone biedt de mogelijkheid voor wandelen en natuurlijk spelen. Op de zuidwestelijke kop van de zone komt een smalle brug naar het fietspad over de Madijk. De beplanting sluit aan bij de sfeer van Rietwijk met een zo natuurlijk mogelijke uitstraling en is in overleg met Vereniging Natuurmonumenten bepaald. Deze ecozone is gesitueerd over een gasleidingtracé. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de veiligheidsaspecten, waaronder voldoende gronddekking en voldoende afstand tot de woningen.

In het noordwestelijke deel van Rietwijk Noord is een grotere waterplas gesitueerd. Deze plas biedt extra waterbeleving in de wijk en is ook geschikt om in te varen met kano's en roeibootjes.

De (speel)plekken in de wijk krijgen een inrichting van gras beplant met een treurwilgen. En een omranding van een laag hekwerk en een ruige haag. De speelvoorzieningen zijn gemaakt van robiniahout en/of andere natuurlijke ogende materialen. Het is eveneens denkbaar om gerecycled kunststof toe te passen. Het type speelvoorzieningen, passend binnen het thema 'natuurlijk spelen' worden nader bepaald samen met de toekomstige buurtbewoners.

speelvoorzieningen

speelplek aangelegd in Rietwijk Zuid

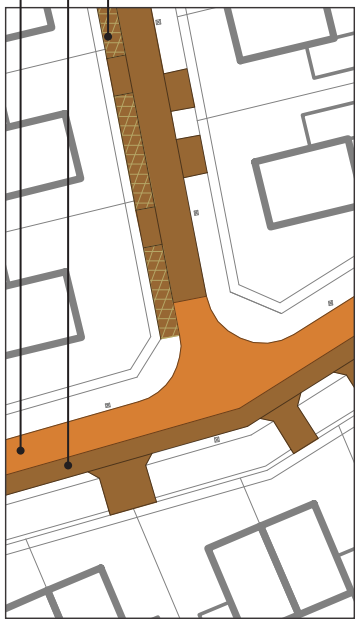
natuurlijk spelen

spelen met water

gebakken klinker rood-paars

gebakken klinker paars-bruin

gebakken grasklinker bruin



A = woonstraat
B = woonpad
C = insteekpad
D = betonpad
E = maaipad

gebakken klinker rood-paars

gebakken klinker paars-bruin

betonpad

2.7. Verhardingen in de profielen

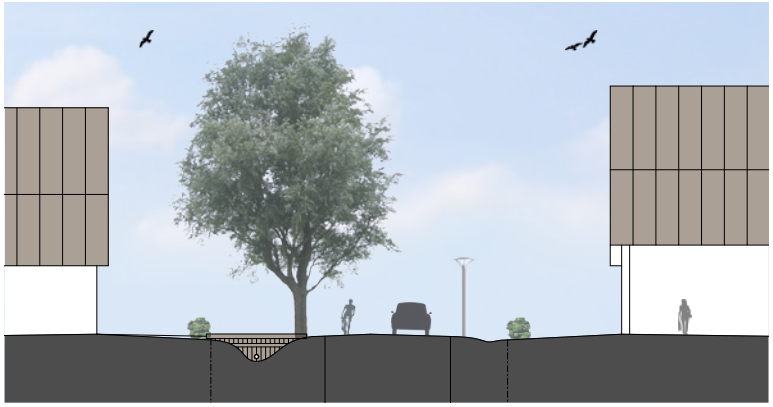
De Borchsingel is inmiddels aangelegd en opengesteld voor gebruik. De woonstraten vormen de doorgaande ontsluiting op de eilanden en worden middels vijf entreebruggen ontsloten op de Borchsingel. De woon- en insteekpaden zijn doodlopend voor autoverkeer. De woonpaden zijn voorzien van een keermogelijkheid voor autoverkeer, waaronder een huisvuilniswagen. De insteekpaden ten behoeve van enkele woonkavels daarentegen niet. Voor deze woonkavels is nabij de aansluiting van de insteek op de woonstraat een gezamenlijke opstelplek voor huisvuilcontainers gemaakt. Een deel van de doodlopende woon- en insteekpaden gaat over in betonpaden richting de centrale ecozone. De betonpaden gaan over in maaipaden op de groenzone. De verhardingsmaterialen toegepast in Rietwijk Noord zijn gelijk aan die in Rietwijk Zuid. Hieronder een opsomming van de toegepaste verhardingen per type straat of pad.

Woonstraten (doorgaande weg)
- Hoofdrijdeel in gebakken klinkers. Dikformaat/ vormbak/ keperverband/ kleur: rood-paars;
- De aanliggende rabatstrook in gebakken klinker. Dikformaat/ vormbak/ elleboogverband/ kleur: paars-bruin;
- Inritten in gebakken klinker. Dikformaat/ vormbak/ elleboogverband/ kleur: paars-bruin;
- Opsluiting van alle verhardingen middels betonnen banden,
- Verlichtingsarmatuur, kleur lichtgrijs. Plaatsing in lijnopstelling op masten van 4 meter hoog.

Woonpaden (met keerinsteek)
- Rijdeel in gebakken klinkers. Dikformaat/ vormbak/ keperverband/ kleur: paars-bruin;
- Aanliggende molgoten in gebakken klinker. Dikformaat/ vormbak/ halfsteensverband/ kleur: paars-bruin;
- Inritten in gebakken klinker. Dikformaat/ vormbak/ elleboogverband/ kleur: paars-bruin;
- Rabatstrook (en keerinsteek) in gebakken grasklinker. Ellenboogverband/ kleur: paars-bruin;
- Verlichtingsarmatuur, kleur lichtgrijs. Plaatsing in woonpad in lijnopstelling. Bij keerinsteek 1x verlichtingsarmatuur op masten van 4 meter hoog.

Insteekpad
- Rijdeel in gebakken klinkers. Dikformaat/ vormbak/ keperverband/ kleur: paars-bruin;
- Aanliggende molgoten in gebakken klinker. Dikformaat/ vormbak/ halfsteensverband/ kleur: paars-bruin;
- Verlichtingsarmatuur, kleur lichtgrijs op masten van 4 meter hoog.

Wandelpaden naar de groenzone
- Paden van beton (in groenzone gaan deze over in een maaipaden);
- Verlichtingsarmatuur, kleur lichtgrijs op masten van 4 meter hoog.



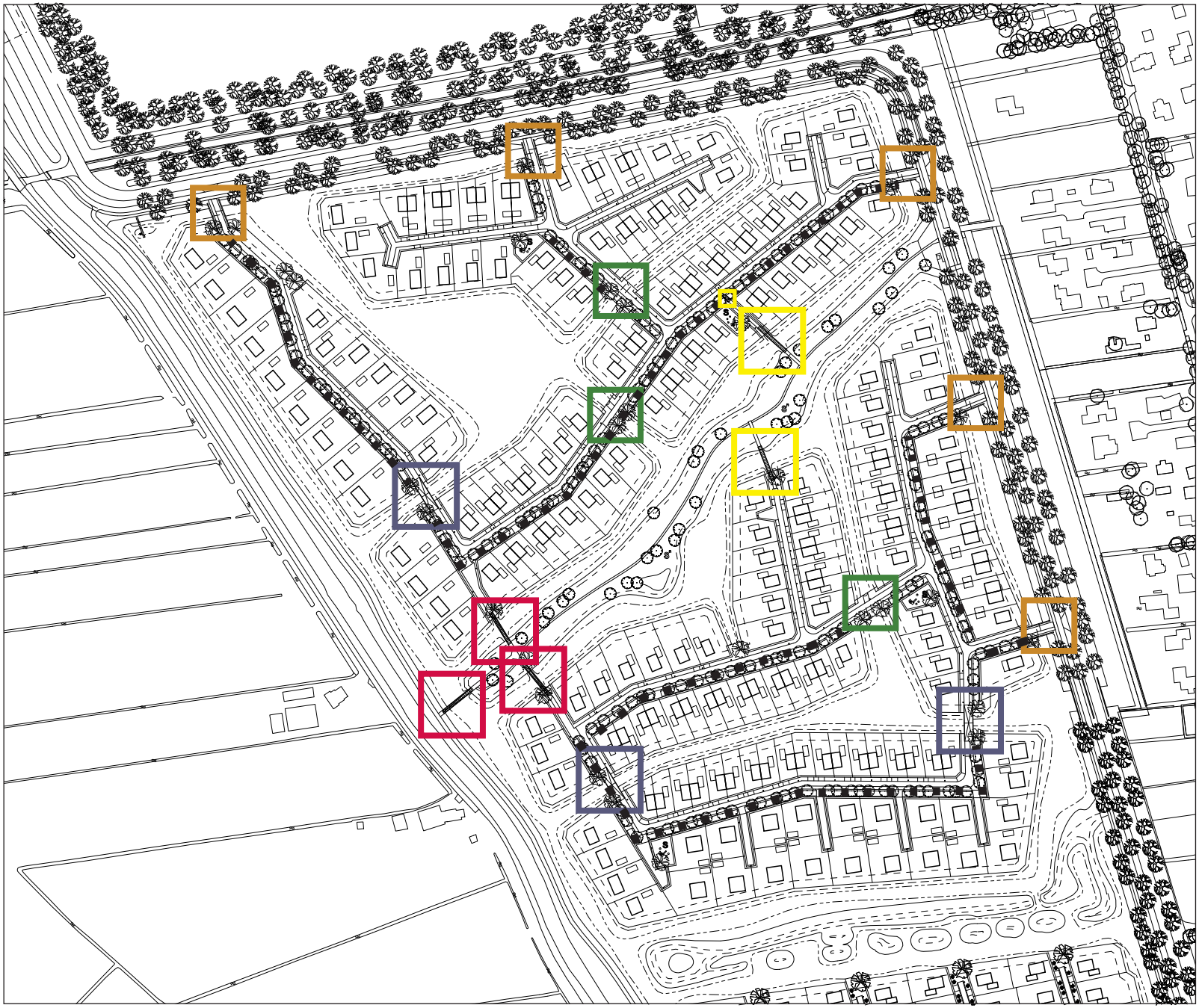
profiel woonstraat met aanzicht duikerbruggetje kavelinrit

verlichtingsarmatuur 4 meter

armatuur op 6 meter

impressie woonstraat

kaart bruggen en duikers



Entreebrug

Verbindingsbrug

Duikerbrug

Fietsbrug

Loopbrug

Duikerbruggetjes
t.p.v kavelinritten

de fietsbrug aan de Borchsingel richting Ter Bochlaan zijn in de vormgeving van Rietwijk (Zuid)

stalen duiker met rand

robuuste gebakken mestelsteen van de entreebrug en landhoofd verbindingsbrug

2.8. Bruggen en duikers

Het water in Rietwijk wordt op vijf verschillende manieren overbrugd. Drie verschillende overbruggingen voor alle verkeerssoorten en twee verschillende overbruggingen van het water voor alleen langzaam verkeer. De bruggen zullen vrijwel identiek zijn aan de bruggen die in Rietwijk Zuid zijn of nog worden uitgevoerd.

Entreebrug
Elk eiland wordt ontsloten met een duikerbrug met een gemetselde voorwand. Het woonstraatprofiel loopt visueel door over de brug met aan weerszijden een smalle grasstrook en keerwanden. De constructie van de keerwanden bestaat uit betonelementen en een halfrond gat ten behoeve van de duikerbuis. De constructie wordt afgewerkt met metselwerk. Het metselwerk is in wildverband met een robuuste gebakken steen en wordt beëindigd aan de bovenkant met een brede rollaag die licht oploopt ten opzichte van de weg en knikt halverwege de watergang. De rollaag wordt op beide einden en in de knik voorzien van natuurstenen sluitstenen.
De duikerbuis onder de woonstraat door is ruim genoeg in doorsnede voor een maaiboot en daarmee ook geschikt voor kleine roeiboten en kano's. De halfronde opening wordt voorzien van een rollaag in het metselwerk.
De gehele duikerbrug heeft een robuuste landelijke uitstraling

Verbindingsbrug
De wooneilanden worden langs de buitenrand gekoppeld door middel van een brug. Deze bruggen zijn identiek aan de bruggen die in Rietwijk Zuid zijn uitgevoerd (zie foto).

verbindingsbrug met knik, identiek aan de bruggen in Rietwijk Zuid

fietsbrug Madijk

Duikerbrug met grondlichaam
Binnen Rietwijk Noord worden de overige eilanden gekoppeld met een duikerbrug met grondlichaam. De duiker onder de weg heeft dezelfde afmetingen en diameter als die bij de entreebrug. De duiker is afgewerkt met een stalen rand en twee lagen basaltblokken, afgeschuind in de hoek van het talud.

Fietsbruggen naar centrale ecozone en Madijk
Deze 3 fietsbruggen op de kop (eerder genoemd bij 2.6) zijn een langzaam verkeersverbinding met de Madijk en het achterliggende natuurgebied. De Madijk ligt iets hoger dan de eilanden, waardoor deze brug op één oor ligt. Er is rekening gehouden met de vrije doorvaarthoogte voor een maaiboot. De fietsbruggen wordt aan beide zijden voorzien van een leuning.

Loopbruggen naar centrale ecozone
Vanaf de centrale ecozone liggen aan weerszijde loopbruggen naar de naastliggende wooneilanden. Er is rekening gehouden met de vrije doorvaarthoogte voor een maaiboot. De loopbrug wordt aan eenzijdig voorzien van een leuning.

Duikerbruggetjes t.p.v. kavelinritten
De kavels aan de greppelzijde van de woonstraten worden ontsloten met behulp van duikerbruggetjes over de greppel. De grond wordt aan weerszijde gekeerd door zwart betonnen keerwanden met een decoratieve reliëf aan de buitenzijde.

3. HET BEBOUWINGSBEELD VAN RIETWIJK NOORD

3

3.1. INLEIDING

De welstandscriteria voor Rietwijk dienen een aantal doelen. In de eerste plaats moeten de welstandscriteria recht doen aan de uitgangspunten van het Masterplan. Belangrijk daarin is het creëren van een natuurlijke, waterrijke woonomgeving met een woning-architectuur die daarbij aansluit. Ten tweede moeten de criteria bijdragen aan de “eenheid in verscheidenheid”: Rietwijk moet als geheel zowel een eenduidig, samenhangend beeld als een rijk beeld met verscheidenheid opleveren. Daarom zijn er duidelijke criteria opgesteld over de toepassing van materialen en kleuren van de woningen, maar wordt tegelijkertijd relatief veel vrijheid geboden bij de specifieke architectonische uitwerking daarvan. Door de grote vrijheid binnen de welstandscriteria kan bij alle woningen een dak worden ontworpen waarbij zonnepanelen een opbrengst van 95% of meer kunnen leveren. In paragraaf 3.3 worden de woningtypen omschreven met de bijbehorende criteria voor de beeldkwaliteit.

3.2. Architectuur

Ambitie
De ambities voor de architectuur in Ter Borch zijn hoog. De woonhuizen stralen allure uit. De architectuur in Rietwijk heeft eigen kenmerken die passen bij de natuurlijke uitstraling van riet, wilgen en grassen en bloemen in de wijk. De mogelijke menging van dubbele en vrijstaande woningen in een woonveld en een informele plaatsing evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens (daardoor juist geen strakke rooilijnen) leidt tot een ontspannen en gevarieerde woonomgeving. Er wordt in een eigentijdse architectuur gebouwd. Een doordachte heldere opbouw van het bouwvolume, kwalitatief hoogwaardige detaillering en duurzaamheid van materialen zijn bepalend om deze ambities te realiseren.

bebouwingsbeeld Rietwijk gezien vanaf de Madijk

Algeheel geldende criteria
De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke. De kleuren en materialen zijn gedekt, naturel en harmonieus en passend in de waterrijke omgeving met veel riet.

Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen toepassen met kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.) in kleuren van grijs genuanceerd, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Vormbaksteen en strengperssteen alleen toegestaan indien voldoende reliëf aanwezig is. Voegwerk harmoniërend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniërende kleur.

Binnen de specifieke keuze mogen materialen of kleuren in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

Algeheel geldende criteria voor de erfinrichting.
De parkeernorm bedraagt twee plaatsen op eigen erf, waarbij de garage niet wordt meegeteld.

Basispalet van materialen met de bijbehorende kleuren

Daken en omgevouwen daken

Gevels in baksteen met kleurschakeringen

Gevels in geverfde houten delen of keimwerk en dergelijke

voorbeeldverkaveling Rietwijk Noord

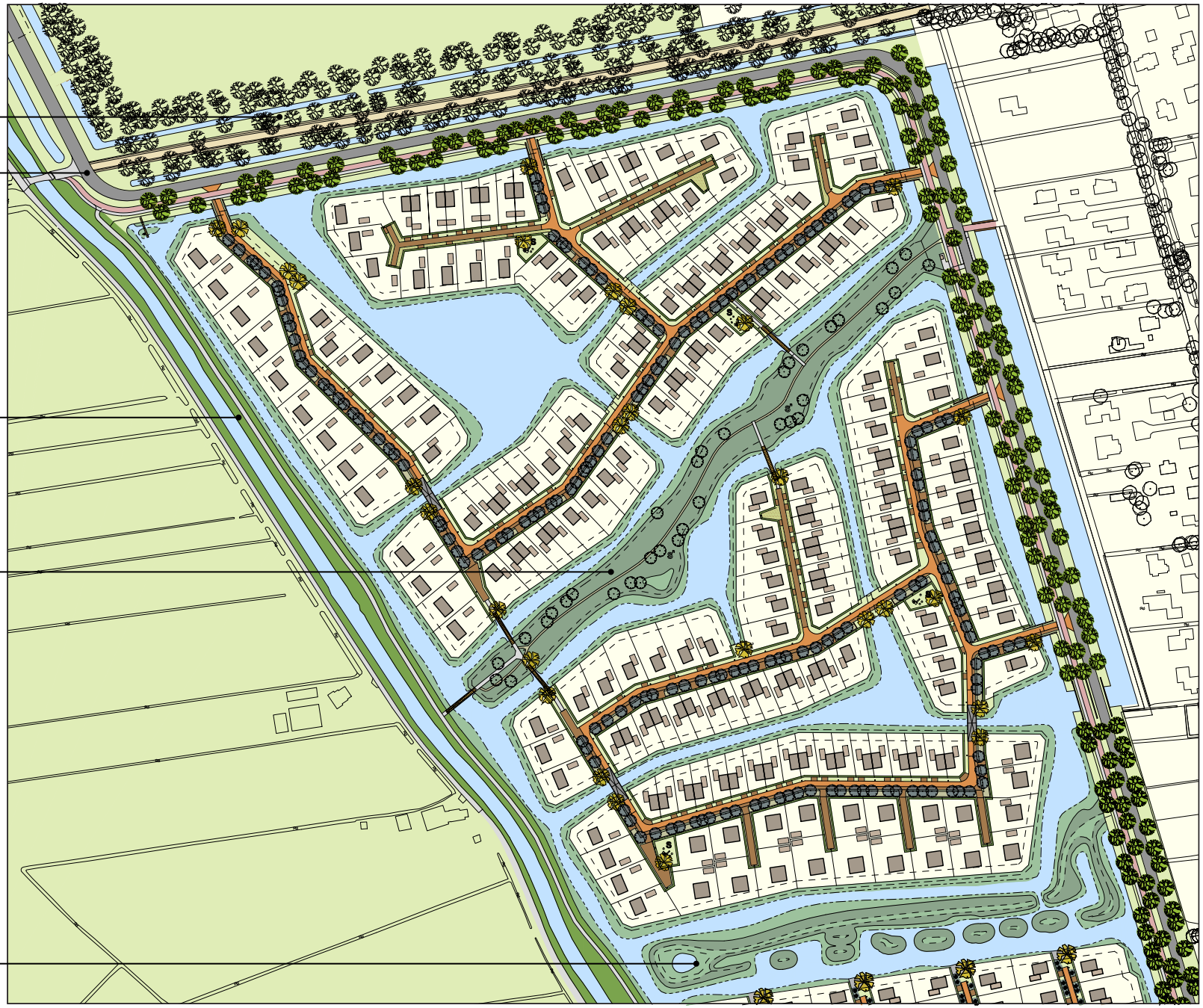
Bruilweering

Borchsingel

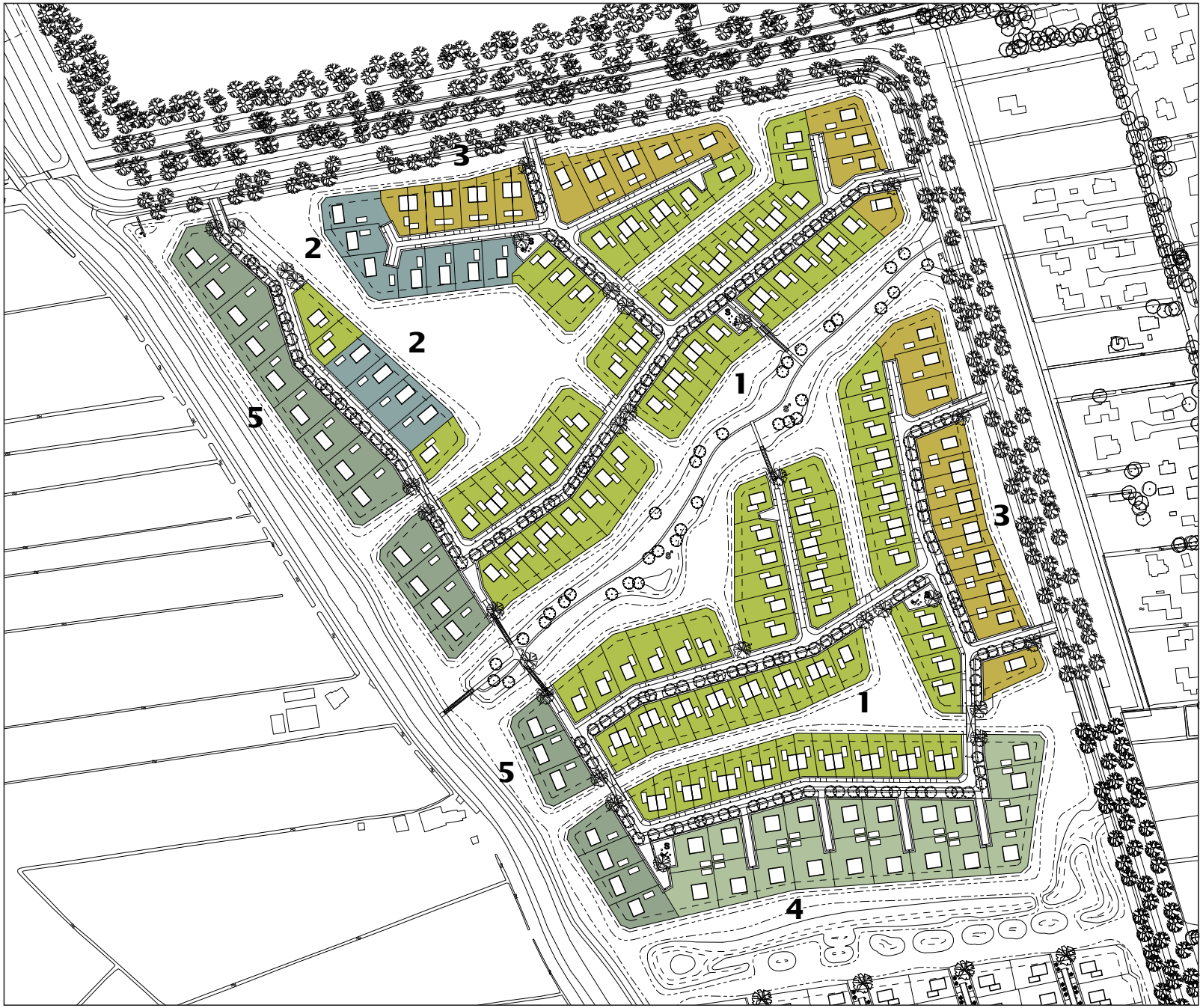
Madijk

Ecologische zone
(toegankelijk)

Ecologische zone
(niet toegankelijk)



kaart woningtype



1 = aan de straat
2 = aan de plas
3 = aan de Borchsingel
4 = aan de ecozone
5 = aan de Madijk

kaart ligging en situering

● **= aanduiding voorgevel**

3.3. Welstandscriteria per woningtype

3.3.1 Rietwijkwoningen aan de straat (vrijstaand en half-vrijstaand)

Ligging en situering
Veruit de meeste woningen in Rietwijk zijn Rietwijkwoningen aan de straat. De voorgevels staan niet in een strakke rooilijn, maar verspringen doordat de woningen evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens dienen te worden geplaatst. De voorgevel dient wel binnen een zone van 5 tot 7 meter vanaf de kavelgrens aan de straat te worden geplaats, zodat de verspringingen niet zeer groot zullen worden.

De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) worden teruggerooid ten opzichte van de voorgevel van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken.
Alle tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een ruige boerenhaag op eigen erf (een combinatie van veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). De overige erfscheidingen bestaan uit hagen of gebouwde constructies bijvoorkeur voorzien van groenelementen (bijvoorbeeld wilgentenen of klimop. Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 3,5 meter. Een gecombineerde inrit is alleen bij halfvrijstaande woningen toegestaan.
Steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel.

Massa en vorm
Deze rietwijkwoningen dienen te worden voorzien van kappen (bijvoorbeeld zadeldaken, asymmetrische daken, mansardekappen en lessenaarsdaken; maar schilddaken en afgeknotte schilddaken worden uitgesloten).
De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke. De rietwijkwoning is voor minimaal 80% voorzien van een hellend dak. Door het toepassen van een asymmetrisch zadeldak of lessenaarsdak met de lage goot aan de zongerichte zijde kan een extra groot dakvlak gerealiseerd worden voor toepassing van zonnepanelen.

Detaillering, materiaal en kleur
Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.). Voegwerk harmonierend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniërende kleur.

De materialen mogen in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

= oriëntatie

= aanduiding voorgevel

= geen bijgebouwen

3.3.2 Rietwijkwoningen aan de waterplas (vrijstaand en half-vrijstaand)

Ligging en situering
In het noordwestelijke deel van Rietwijk noord ligt een grotere waterplas. Een aantal van de woningen rond deze plas worden geplaats aan de waterkant van de kavel deze woningen zijn georiënteerd op de waterplas en worden daarom Riewijkwoningen aan de waterplas genoemd. De voorgevels staan niet in een strakke rooilijn, maar verspringen doordat de woningen evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrens dienen te worden geplaatst. De gevel aan de waterplas dient binnen een zone van 5 tot 7 meter vanaf de waterkant te worden geplaats, zodat de verspringingen niet zeer groot zullen worden.
Voor de woningen aan de noordzijde is de gevel aan de waterzijde benoemd als voorgevel. Voor de woningen aan de westzijde is de gevel aan de straatzijde benoemd als voorgevel.

De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) van de woningen met de voorgevel aan de waterplas worden teruggerooid ten opzichte van de voorgevel van de woning aan de waterplaszijde. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken. Bij de woningen met de voorgevel aan de straatzijde kunnen in de tuin gericht op de woonstraat bijgebouwen worden geplaatst. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij een afstand van minimaal 3 meter van het bijgebouw vanaf de straat dient te worden aangehouden. Dit is in lijn met de ambitie voor een groene uitstraling van de straten in Rietwijk Noord
Alle tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een ruige boerenhaag van 1,8 meter hoog op eigen erf om de privacy in de tuin te garanderen (een samenstelling van o.a. veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). De overige erfscheidingen bestaan uit hagen of gebouwde constructies bij voorkeur voorzien van groenelementen (bijvoorbeeld wilgentenen of klimop. Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 3,5 meter. Een gecombineerde inrit is alleen bij halfvrijstaande woningen toegestaan. Steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel.

Massa en vorm
De Rietwijkwoningen aan de waterplas dienen te worden voorzien van kappen (bijvoorbeeld zadeldaken, asymmetrische daken, mansardekappen en lessenaarsdaken; maar schilddaken en afgeknotte schilddaken worden uitgesloten). Door het toepassen van een asymmetrisch zadeldak of lessenaarsdak met de lage goot aan de zongerichte zijde kan een extra groot dakvlak gerealiseerd worden voor toepassing van zonnepanelen. De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke. De rietwijkwoning is voor minimaal 80% voorzien van een hellend dak.

Detaillering, materiaal en kleur
Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.). Voegwerk harmonierend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniërende kleur.

De materialen mogen in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

= oriëntatie

= aanduiding voorgevel

= geen bijgebouwen

3.3.3 Rietwijkwoningen langs de Borchsingel (vrijstaand en halfvrijstaand)

Ligging en situering
De Rietwijkwoningen langs de Borchsingel en Bruilweering vormen de voorkant van Rietwijk Noord. Deze woningen hebben daarom de voorgevel en een voortuin gericht op de watergangen langs de Borchsingel en de Bruilweering, en een diepere tuin gericht op de woonstraat. Het zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Om het juiste open beeld met individuele woningen te realiseren is het belangrijk dat de woningen niet als rij, maar juist als losstaande volumes worden ervaren. Daarom dienen hier de nokken evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te liggen en dienen de woningen topgevels te krijgen.
De woningen krijgen een representatieve uitstraling naar de buitenrand (Borchsingel en Bruilweering) waarin zij liggen. De voorgevels zijn daarom gericht op de Borchsingelzijde en Bruilweeringzijde. Deze voorgevels staan niet in een strakke rooilijn, maar verspringen doordat de woningen evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrens dienen te worden geplaatst. De voorgevel dient binnen een zone van 5 tot 7 meter vanaf de waterkant te worden geplaats, zodat de verspringingen niet zeer groot zullen worden.

De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) van de woningen worden teruggerooid ten opzichte van de voorgevel (Borchsingelzijde en Bruilweeringzijde) van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken. Bij het plaatsen van bijgebouwen tussen de woningen, het beeld van de woningen als losstaande volumes aan de Borchsingelzijde en Bruilweeringzijde respecteren. De bijgebouwen aan deze zijde dan als tussenleden vormgeven. Voorkomen moet worden dat de bijgebouwen samen met de begane grondgevel van de woningen een horizontale plint gaan vormen langs de Borchsingel en Bruilweering. De bijgebouwen kunnen ook in de tuin aan de woonstraat worden geplaatst. Waarbij een afstand van 3 meter of meer, vanaf de woonstraat wordt geadviseerd. Dit vanuit de ambitie voor een groene uitstraling van de straten in Rietwijk Noord.

Alle tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een ruige boerenhaag van 1,8 meter hoog op eigen erf om de privacy in de tuin te garanderen (een samenstelling van o.a. veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 3,5 meter. De overige erfscheidingen bestaan uit hagen of gebouwde constructies bij voorkeur voorzien van groenelementen (bijvoorbeeld wilgentenen of klimop. Steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel.

Massa en vorm
De Rietwijkwoningen langs de Borchsingel en de Bruilweering dienen te worden voorzien van een topgevel gericht op respectievelijk de Borchsingel en Bruilweering. Hierbij past een zadeldak, asymmetrisch zadeldak en vormen van de mansardekap. Eventueel kunnen samengestelde lessenaarsdaken worden toegepast als daarmee een duidelijke topgevel naar de Borchsingel of de Bruilweering wordt gerealiseerd. Schilddaken en afgeknotte schilddaken worden uitgesloten. Om de dakrichting optimaal te richten op de zon voor de toepassing van zonnepanelen kan gekozen worden voor een samengestelde dakvorm met een langskap aan de zonzijde van de woning en met een dwarsnok en topgevel naar de Bruilweering en Borchsingel. De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke. De rietwijkwoning is voor minimaal 80% voorzien van een hellend dak.

Detaillering, materiaal en kleur
Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.). Voegwerk harmonierend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniërende kleur.

De materialen mogen in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

= oriëntatie

= aanduiding voorgevel

= geen bijgebouwen

3.3.4 Rietwijkwoningen aan de Ecozone (vrijstaand)

Ligging en situering
De Rietwijkwoningen langs de ecozone liggen aan de zuidrand van Rietwijk noord aan insteekpaden en zijn gericht op plaatsing in het groen. De zuidelijke rij kavels heeft uitzicht op het naastliggende natuurgebied. De noordelijke rij kavels is gericht op de eigen tuin. Het zijn vrijstaande woningen. Alle woningen hebben een tuin rondom en de woning-oriëntatie kan vrij gekozen worden waarbij voor de noordelijke rij woningen de noordgevel wordt benoemd als voorgevel. Voor de zuidelijke rij woningen wordt de zuidgevel benoemd als voorgevel. De kavels worden ontsloten vanaf de insteekpaden.

De plaatsing van de woningen is niet op voorhand geordend want deze ontstaat door de individuele keuzes van bewoners. Wel gelden de regels van het bestemmingsplan waarin bepaald is dat de woningen evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrens dienen te worden geplaatst. Om de gewenste woonsfeer van wonen in het groen te waarborgen is het van belang voldoende afstand van de woning tot aan de kavelgrenzen en de waterkant aan te houden. Deze afstand van de woning tot alle kavelgrenzen betreft minimaal 5 meter. Voor de zuidelijke rij kavels langs de ecozone dient de woning binnen een zone van 5 tot 8 meter vanaf de waterkant te worden geplaatst, zodat er zowel ruimte is voor tuin aan de waterzijde, als aan de noordzijde van deze woningen.

Vanwege de ligging aan de zuidelijke buitenrand langs de ecozone waar de ambitie gericht is op een zo groen mogelijk omgevingsbeeld worden hier de woningen voorzien van daken met lage goot aan de zuidzijde of bij een plat dak een lager bouwdeel aan de zuidzijde. Een dakhelling op het zuiden sluit ook aan bij de ambitie om de daken geschikt te oriënteren voor de toepassing van zonnepanelen. Voor de woningen op de noordelijke rand kavels is een lage goot aan de zuidzijde vanuit de ambitie voor het toepassen van zonnepanelen natuurlijk ook aantrekkelijk.

De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bijgebouwen (bouwerken met meer dan één wand) kunnen in de tuin aan de zijde van het insteekpad worden geplaatst mits een vergunning wordt aangevraagd. Hierbij dient een afstand van minimaal 3 meter vanaf het insteekpad te worden aangehouden. Voor de noordelijke rij woningen kunnen bijgebouwen vóór de voorgevel worden geplaatst, mits een vergunning wordt aangevraagd. Hierbij dient voor de plaatsing van bijgebouwen een afstand van 3 meter te worden aangehouden vanaf de noordelijke kavelgrens. De bijgebouwen van de woningen op de zuidelijke rij kavels langs de ecozone dienen te worden teruggerooid ten opzichte van de voorgevel aan de Ecozone zijde van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken.

Alle tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een ruige boerenhaag van 1,8 meter hoog op eigen erf om de privacy in de tuin te garanderen (een samenstelling van o.a. veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 3,5 meter. De overige erfscheidingen bestaan uit hagen of gebouwde constructies bij voorkeur voorzien van groenelementen (bijvoorbeeld wilgentenen of klimop. Steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de beschoeiing met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel.

Massa en vorm
De Rietwijkwoningen aan de zuidelijke Ecozone dienen te worden voorzien van een zadeldak, een lessenaarsdak, een asymmetrisch zadeldak of een plat dak. De nok ligt evenwijdig aan de ecozone. Het dak ontwerpen met een lage goot van maximaal 4 meter aan de zuidzijde (met name woningen direct langs de ecozone). Een flauwe dakhelling is bij uitstek geschikt voor het toepassen van zonnepanelen. Bij woningen direct langs de ecozone met een platte afdekking een bouwhoogte van 4 meter aanhouden in de zone van 12 meter vanaf de waterkant. Buiten de zone van 12 meter vanaf de waterkant kan bij platte afdekking een hogere bouwhoogte aangehouden worden. De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke.

Detaillering, materiaal en kleur
Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.). Voegwerk harmonierend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniërende kleur.

De materialen mogen in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

= oriëntatie

= aanduiding voorgevel

= geen bijgebouwen

3.3.5 Rietwijkwoningen aan de Madijk (vrijstaand)

Ligging en situering
De Rietwijkwoningen langs de Madijk liggen aan de westrand van Rietwijk en zijn gericht op het naastliggende natuurgebied. Deze woningen hebben een tuin gericht op het water langs de Madijk en op de straat. Het zijn vrijstaande woningen.
De gevel gericht op de straatzijde wordt benoemd als de voorgevel, maar tegelijkertijd dienen de woningen een representatieve uitstraling te krijgen naar de buitenrand (Madijk) waarin zij liggen. De gevels aan de Madijkzijde staan niet in een strakke rooilijn, maar verspringen doordat de woningen evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrens dienen te worden geplaatst. De gevel dient binnen een zone van 7 tot 11 meter vanaf de waterkant te worden geplaats, zodat er ruimte is voor groen aan de waterzijde, dit in verband met een groene uitstraling van de wijk naar het buitengebied.

De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) van de woningen kunnen in de tuin gericht op de woonstraat worden geplaatst. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij een afstand van minimaal 3 meter van het bijgebouw vanaf de straat dient te worden aangehouden. Dit is in lijn met de ambitie voor een groene uitstraling van de straten in Rietwijk noord.

Alle tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een ruige boerenhaag van 1,8 meter hoog op eigen erf om de privacy in de tuin te garanderen (een samenstelling van o.a. veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 3,5 meter. De overige erfscheidingen bestaan uit hagen of gebouwde constructies bij voorkeur voorzien van groenelementen (bijvoorbeeld wilgentenen of klimop.
Steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel.

Massa en vorm
De Rietwijkwoningen aan de Madijk dienen te worden voorzien van een lessenaarsdak, een asymmetrisch zadeldak of een plat dak. Door daken te ontwerpen met een lage goot aan de zuidzijde kan een extra groot dakvlak gecreëerd worden voor de toepassing van zonnepanelen.. De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke.

Detaillering, materiaal en kleur
Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.). Voegwerk harmonierend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniërende kleur.

De materialen mogen in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

REFERENTIE BEELDEN BLAD

vlakke pan past goed binnen eigentijdse uitstraling

eigentijdse uitstraling

houten gevels en lessenaarsdaken

eigentijdse uitstraling van landschappelijk wonen

aandacht voor het detail - aanbouw geïntegreerd in hoofdvolume - erkers/serres/veranda's

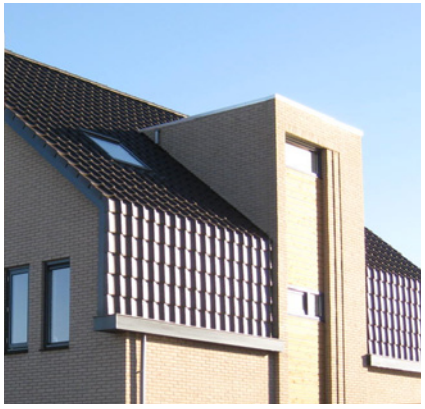
REALISATIE WONINGEN RIETWIJK ZUID

omgevouwen dak met vlakke pan

eenheid in verscheidenheid bij projectmatige ontwikkeling door verschillend kleurgebruik

samengesteld volume (wit keimwerk in Rietwijk Noord is niet toegestaan)

kleurschakering in gevelsteen



omgevouwen dak met toevoeging. daklijsten in kleur basispalet

dakkapel geïntegreerd in volume, zonnepanelen in het dakvlak

zonnepanelen op het dak

Madijkwoningen met plat dak en lessenaarsdak, gevel met houten delen

TYNAARLO
BESTE
DRENTSE
WOON-
GEMEENTE
2016
Elsevier 29 juni 2016