

RKP

MANTINGGER

VELD BIJ

NIEUWBALINGE

Inleiding

In vervolg op het Haalbaarheidsonderzoek Wonen in het Mantingerveld bij Nieuw Balinge is dit de eerste aanzet om te komen tot een juridisch kader op basis waarvan de gewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteit kan worden gerealiseerd. Dit kader zal uiteindelijk bestaan uit een Bestemmingsplan en een daaraan gekoppeld RKP. We noemen het Ruimte Kwaliteits Plan en geen Beeld Kwaliteits Plan, omdat we vinden dat de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit meer dan beeld alleen.

Deze versie van het RKP, v1.4, is een vervolg op de reeds met de Gemeente Midden Drenthe besproken schetsversies van het RKP, en geschreven ten behoeve van verder overleg met de Gemeente Midden Drenthe. Op basis van deze kan de Gemeente onderzoeken in hoeverre de door ons gewenste ruimtelijke en architectonische aspecten toetsbaar en beheersbaar zijn vast te leggen binnen een juridisch kader en passen binnen het ruimtelijk architectonisch kader. Zo zoomen we steeds verder in.

Juli 2015

Eric van der Kooij

Aat Vos



Uit het Haalbaarheidsonderzoek

In het Haalbaarheidsonderzoek is een wensbeeld vastgelegd dat is verbeeld in nevenstaande schets. Dit beeld wordt in hoofdzaak bepaald door vier aspecten:

- 1 inrichting van het landschap
- 2 stedenbouwkundige setting en verkaveling
- 3 vorm en materiaal
- 4 de geschiedenis van de plek

Ten aanzien van de geschiedenis van de plek het volgende. Wij ontwikkelen momenteel een verhaal dat deze inzichtelijk maakt, en dat aansluit op de historie van het landarbeiderswedgebied dat deze locatie kenmerkt. Dit verhaal heeft een viertal doelen:

- de verbinding leggen met de plek
- de verbinding leggen met het Masterplan
- de aanleiding vormen voor ontwerpingrepen in het landschap
- de basis vormen voor de ruimtelijke onderbouwing in het nieuwe Bestemmingsplan

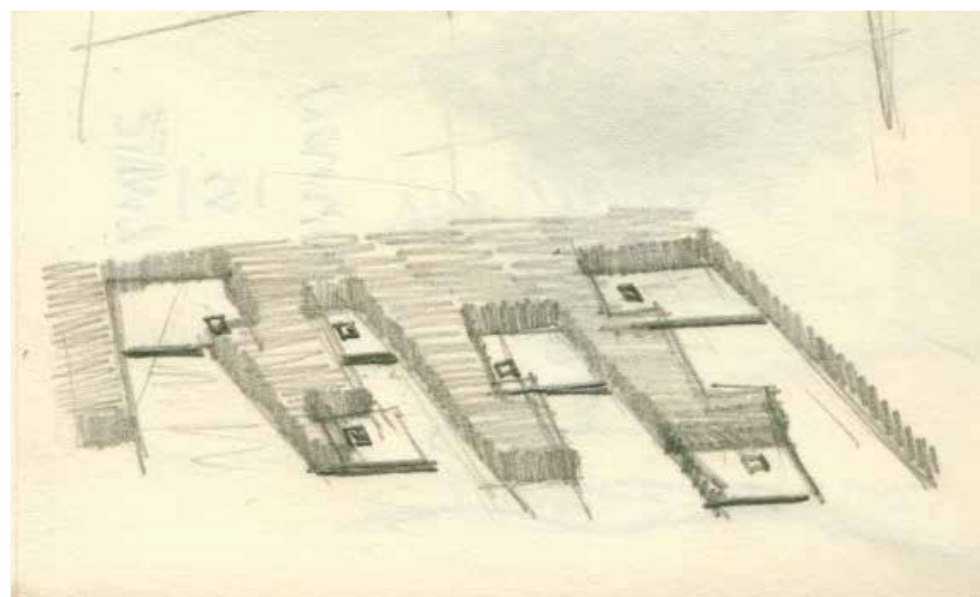
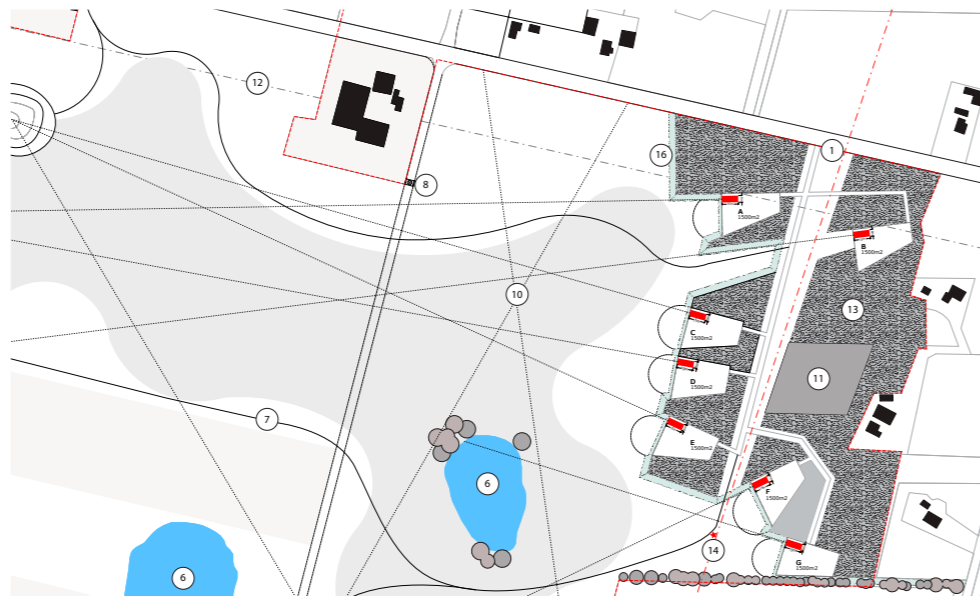
Dit Concept RKP gaat in op de aspecten 1 t/m 3.



Inpassing

Toelichting: de woningen worden gepositioneerd in een open ruimte in een bos, waardoor er onderling een grote privacy ontstaat. De kavels bestaan uit twee onderdelen: bouwgrond B en tuin C [zie volgende pagina]. Op nevenstaande schetsen is te zien hoe de landschappelijke inpassing door middel van het bos kan plaatsvinden.

Status van de gebruikte plankaarten: definitief ontwerp.



Juridisch

Toelichting: op nevenstaande principeschets is te zien hoe de 7 bouwkavels B à ca. 1500 m² zijn ingekaderd in bos.

De bewoners worden eigenaar de gronden à 1500 m², die bestaan uit bouwgrond B [zie volgende pagina, het oranje vlak] en tuin C. Op gronden E is door Natuurmonumenten inmiddels nieuw bos aangeplant. De woningen bevinden zich ten zuiden van geluidsgrens F, die 67 meter uit het hart van de Haarweg ligt, en niet boven gasleiding G.



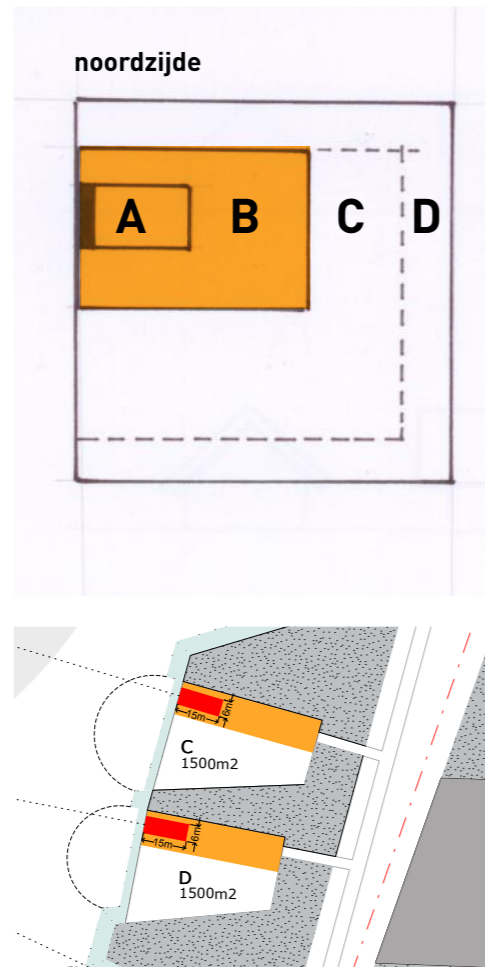
Positie

Toelichting: woning A kan vrij worden geplaatst op het bebouwingsvlak B, met dien verstande dat de westgevel altijd op 3 meter afstand van het natuurgebied het Mantingerveld wordt gebouwd. Zie ook pagina 17 voor de specificatie van de vlonder rond de woning.

Hoofdgebouw en de bijgebouwen dienen te worden opgericht binnen het bebouwingsvlak B.

De nokrichting is ongeveer oost - west [zie ook: oriëntatie]. In tuin C mogen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken of vergunningvrije gebouwen worden opgericht.

Zône D is bos.

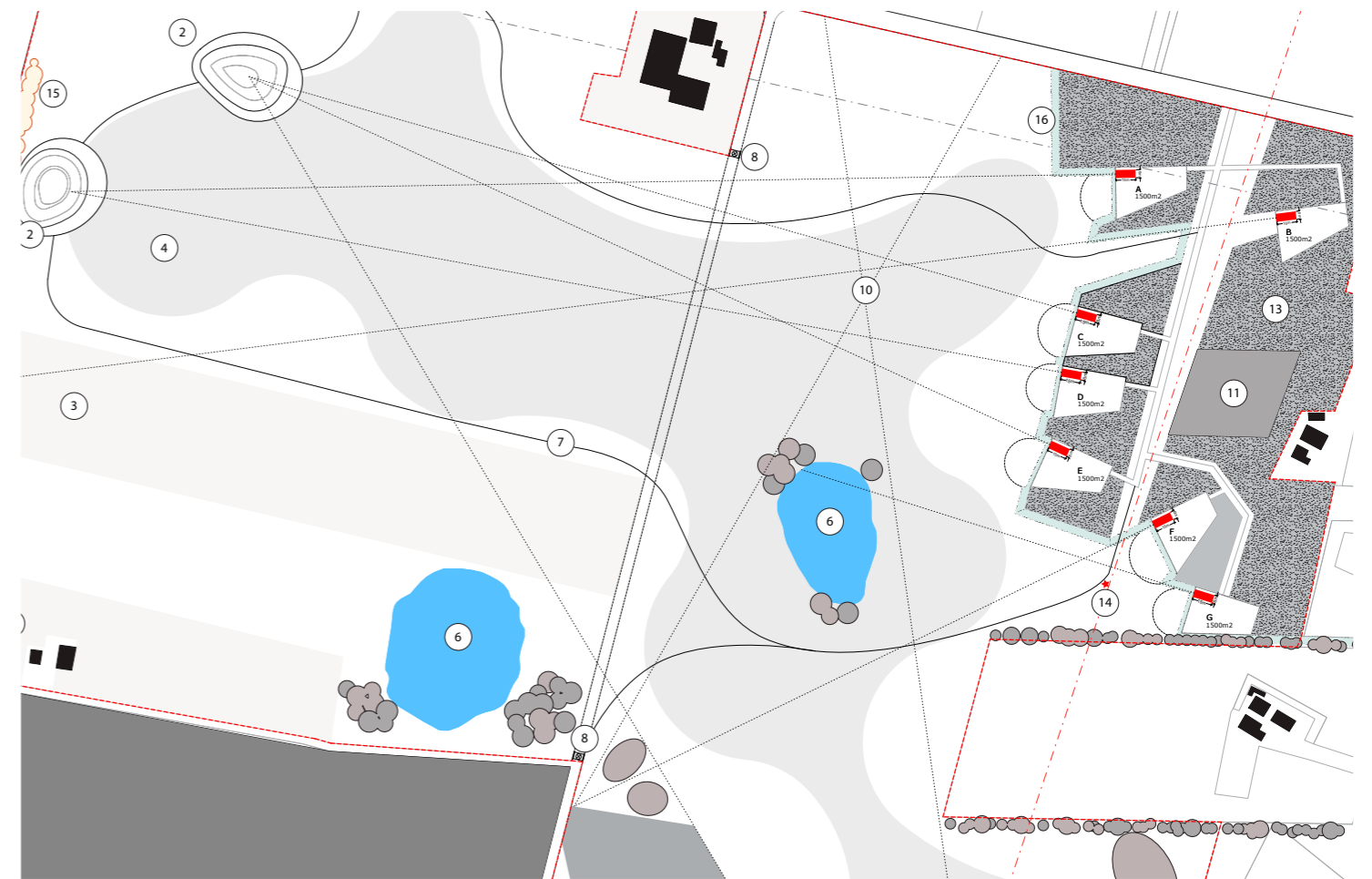


Oriëntatie

Toelichting: elke woning dient met de nok gericht te zijn op een specifiek punt [object] in het landschap, dat in het landschapinrichtingsplan voor de specifieke woning is gespecificeerd.

Deze landschappelijke objecten hebben te maken met het verhaal van de plek en maken de geschiedenis zichtbaar. Door de oriëntatie van de woning op deze objecten wordt het bebouwingsplan met de geschiedenis van het landschap verbonden.

De landschappelijke plekken zijn onderling verbonden door een wandelroute over het Mantingerveld.





- LEGENDA**
1. Vervallen
 2. Kunstmatige heuvels
 3. Nog te realiseren natuur
 4. Zand en schrale heidegrond [idem 7]
 5. Zicht op Mantingerveld
 6. Bestaande vennen (vrijmaken van beplanting)
 7. Zand en schrale heidegrond [idem 4]
 8. Bestaande weg vervangen door zandweg met wildroosters, overgraasbaar
 9. Vervallen
 10. Zichtlijnen
 11. Inmiddels aangeplant bos (bestaand)
 12. Vervallen
 13. Aan te planten bos op verhoogde en verrijkte grond.
 14. Puntobject (bijvoorbeeld vlaggenmast)
 15. Te kappen bomenrij, hout en stammen hergebruiken binnen plangebied
 16. Verhoogde bosrand [80 cm] laten overgaan in zand, zonder dat het leesbaar is als een strak talud, met diverse hellingsoeken
 17. Gasleiding
 18. 55dB(A) contour - 67m uit hart Haarweg
 19. Plan grens

**CONCEPT LANDSCHAPPLAN
NIEUW BALINGE**

Eric van der Kooij - Ontwerp & Advies, Hilversum
In opdracht van: Natuurmonumenten
In samenwerking met:
aatvos - Prov. Drenthe
Getekend: K. Gutiérrez

d.d. 16 juli 2015
Schaal 1:1250 OP A0



Grootte

Toelichting: de woning + bijgebouwen hebben een minimaal bebouwingsoppervlak van 100 m2 en een maximaal bebouwingsoppervlak van 350 m2. De maximale nokhoogte bedraagt 8 meter. Het aantal bijgebouwen bedraagt maximaal 2.



totaal bebouwd oppervlak minimaal 100 en maximaal 350 m2

110	111	123	120	130
150	160	170	180	190
210	220	222	230	240
250	260	270	280	290
310	320	330	333	340
				350





Bijgebouwen

Toelichting: bijgebouwen zijn toegestaan, mits de totale oppervlakte van woning inclusief alle [vergunningvrije] bijgebouwen niet meer bedraagt dan het maximale bebouwingsoppervlak. De nokrichting van het bijgebouw staat haaks op of is gelijk aan die van het hoofdgebouw. De materialisering van de bijgebouwen dient gelijk te zijn als de materialering van het hoofdgebouw. Het aantal bijgebouwen bedraagt maximaal 2.



bijgebouw is familie van hoofdgebouw



bijgebouw achter hoofdgebouw



ander materiaal

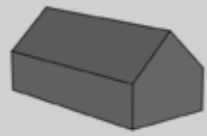


niet haaks



te veel

Toetsingscriteria



Hoofdvorm

Toelichting: eenduidige hoofdvorm met prominente kap met duidelijke richting, bestaand uit maximaal één bouwlaag plus kap.



abstracte eenduidige hoofdvorm



lage gootlijn



te veel bouwlagen

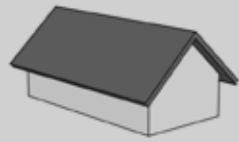


onduidelijke kaprichting



veelzijdige vorm





Dakoverstek

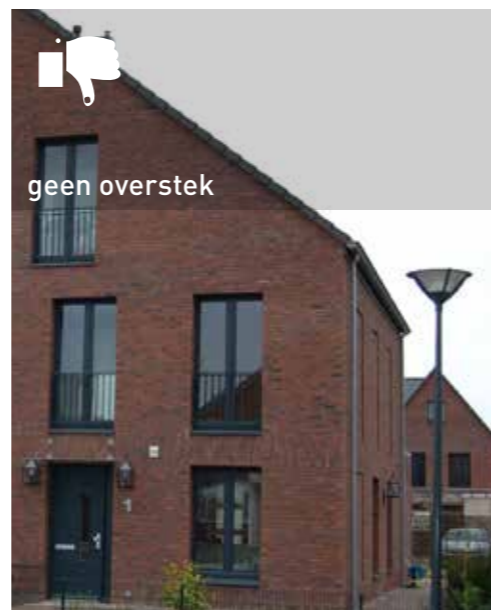
Toelichting: een dakoverstek ter voorkoming van directe zoninstraling, ter verbetering van het woonklimaat en ter verzachting van de overgang tussen binnen en buiten is verplicht. Het bestemmingsplan staat een overstek toe van maximaal 1,0 meter, zonder dat dit overstek invloed heeft op de bepaling van het bebouwingsoppervlak.



dakoverstek omvat het gehele woonhuis



intimiteit onder het overstek



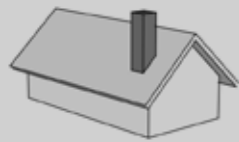
geen overstek



te klein overstek



te groot overstek

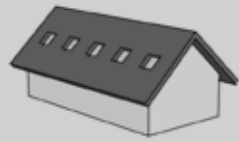


Schoorsteen

Toelichting: een prominente schoorsteen in de zijkant van een dakvlak, die minimaal 1 en maximaal 2 meter boven de nok van de woning uitsteekt. De schoorsteen is gemaakt uit een grijs steenachtig materiaal dat voldoet aan nevenstaande materiaalreferenties en is voorzien van een eenvoudige afdekking.

De schoorsteen is een optie.





Dakonderbrekingen

Toelichting: het volume heeft een eenduidige dakvorm en dakkapellen worden bij voorkeur niet toegepast. In het dakvlak bij voorkeur per zijde maximaal 5 verticale dakvensters toepassen met per venster een voorkeursmaat van 0,8 x 1,4 m.



kleine verticale dakvensters in een regelmatig patroon



dakkapel

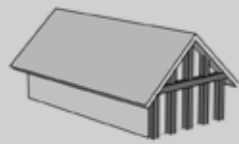


te groot, te veel



verspringend





Bouwsysteem

Toelichting: de woning is gemaakt uit een eenvoudig houten bouwsysteem dat in het zicht is gelaten en beeldbepalend is voor de esthetica van de kopgevels. In het interieur is het bouwsysteem bepalend voor de ruimtelijkheid van de woning.



leesbare bouwwijze



binnen en buiten verbonden



ruimtelijke constructie



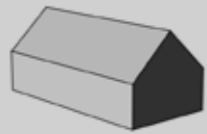
onleesbare bouwwijze



binnen en buiten niet verbonden



staal



Kopgevels

Toelichting: de woning heeft twee transparante kopgevels die voor minimaal 75% bestaan uit glas, waarvan 90% transparant glas. Door het glas is een goed zicht op het interieur en de diepte van de woning mogelijk. Kozijnen zijn uitgevoerd in de kleur van de gevel. Draaiende delen hebben een accentkleur die vrij kan worden bepaald.



transparante kopgevels



openheid



geen transparante kopgevel

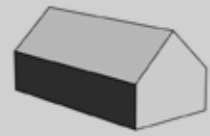


50% glas, 50% gesloten



geen openheid



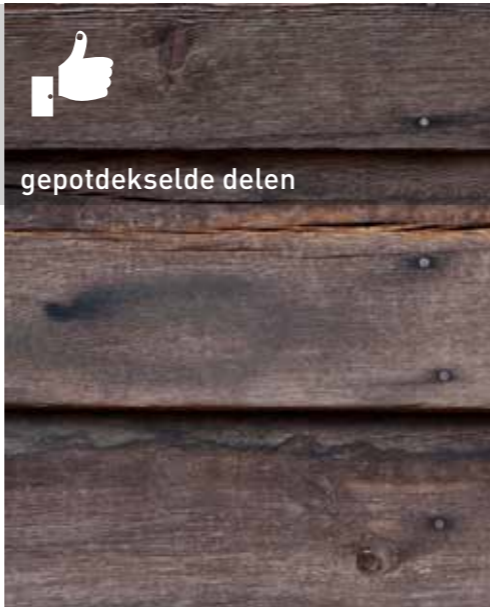


Langsgevels

Toelichting: de woning heeft twee dichte langsgevels die voor minimaal 50% geheel gesloten zijn, en bestaan uit donkergekleurd houtachtig of steenachtig materiaal dat voldoet aan nevenstaande materiaalreferenties. Kozijnen zijn uitgevoerd in de kleur van de gevel. Draaiende delen hebben een accentkleur die vrij kan worden bepaald.



gepotdekselde delen



verzwart houten delen



horizontale onbehandelde delen



witte steen

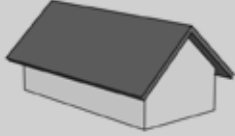


rode steen




metaal





 Dak

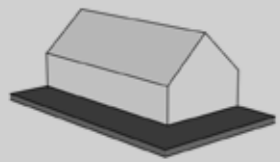
aluminium pan riet hout steen golfplaat

Toelichting: de woning is gedekt met een prominente kap van vergrijzend materiaal dat voldoet aan nevenstaande materiaalreferenties [inclusief zonnepanelen, zie ook aldaar].



 rode pan blauwe pan groene pan





Houten vlonder

Toelichting: de woning staat op een houten vlonder, die aan minimaal 3 zijden van de woning minimaal 3 meter rondom de woning is aangebracht. De vlonder wordt verplicht aangebracht aan de westzijde van de woning en steekt uit over het iets lager liggende natuurgebied. De houten vlonder voldoet aan nevenstaande materiaalreferenties.



verhoogde houten vlonder



vlonder als verbinding tussen wonen en landschap



te smal




stenen terras



niet verhoogd



 Erfverharding

beton

vegrijzend hout

grijs grind of natuursteen[split]

Toelichting: erfverharding bestaat bij voorkeur uit: materiaal en kleur volgens nevenstaande materiaalspecificaties.

 rode steen

tegels en stenen

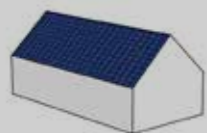
rood grind



Beplanting

Toelichting: erfbeplanting bestaat bij voorkeur uit: inheemse erfbeplanting, in zone D bij voorkeur laagblijvende inheemse erfbeplanting met een maximale uitgegroeide hoogte van 2 meter. Zie nevenstaande soortreferenties.





Zonnepanelen

Toelichting: zonnepanelen worden bij voorkeur als volgt geplaatst: op het zuidelijk dakvlak, minimaal 98% van het dakvlak vullen of in een eenduidige configuratie.



volledig met zonnepanelen bedekt dak



niet eenduidig



niet volledig bedekt



niet volledig bedekt



Opdrachtgever

Provincie Drenthe
Postbus 122
9400 AC ASSEN

Projectteam

Sipke Castelein, Dienst Landelijk Gebied
Bert Deekens, Gemeente Midden Drenthe
Ruud Durfel, Gemeente Midden Drenthe
Rinette Ipema, Gemeente Midden Drenthe
Douwe van der Laan, Gemeente Midden Drenthe
Ruud Kreets, Natuurmonumenten
Meino Luppens, Provincie Drenthe
Annemiek Berends, Provincie Drenthe
Henk van der Horst, Provincie Drenthe
Eric van der Kooij, landschapsarchitect
Aat Vos, architect

Onderleggers

Gemeente Midden Drenthe
Dienst Landelijk Gebied
Provincie Drenthe
Natuurmonumenten

Fotografie en beeld

Google Maps en Google Street View
aatvos opnamedatum 20110323
aatvos Archief

aatvos

www.aatvos.com
info@aatvos.com
Eekhoornstraat 9
9497 TA Donderen
the Netherlands
+31653388531

Eric van der Kooij

Eric van der Kooij, landschapsarchitect

Versie

Documentnaam: SILO BALI PRES 20150827
RKP Nieuw Balinge.indd
Datum: 20150827
Versie: v1.5

Dit boekje is met zorg samengesteld. Voor zover bekend zijn alle rechthebbenden vermeld. Indien u van mening bent dat wij uw beelden of teksten ten onrechte gebruiken verzoeken wij u vriendelijk dit te melden bij info@aatvos.com

Bronvermelding

<http://www.thedigeratilife.com/blog/does-size-matter-how-small-a-house-are-you-willing-to-live-in/>
http://4.bp.blogspot.com/-5D_9iPt0_JY/TV9-l2P5Tal/AAAAAAAAAGQ/Ccs72qS78no/s1600/mansion1.jpg
http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/26/Scandinavische_huizen_Flãm.jpg
<http://www.meijerhoutbouw.nl/fotos/tuinhuis.jpg>
<http://www.madebyroy.nl/wp-content/uploads/2012/01/DSCN1638.jpg>
http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/4/48/Garden_sheds_for_sale,_Chinnor_-_geograph.org.uk_-_34010.jpg
http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5c/Maartensdijk_Herenhuis.jpg
http://dashboard.deoostergast.info/data/imagecache/2108214-12_94.jpg
<http://www.lussowonen.nl/jmsportfolio/assigned/Modernistische-Villa-woonsubliem.jpg>
http://www.timpaan.nl/sites/timpaan.nl/files/styles/original-watermark/public/original/woningtypen/afbeeldingen/42-dsc_4127.jpg
http://www.tbvo.nl/uploads/tx_nctbimmovables/Twee-onder-een-kapwoning.jpg
<http://www.koopjecarport.nl/media/catalog/product/cache/12/image/3db83d81acc3f3648ec0fde51da7f43e/v/e/verasolgreenline1.jpg>
<http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/87/Schoorstenen.JPG>
http://brandbouwapeldoorn.nl/_contentimages/2011-10-06-11-12-44.P1040260.JPG
<http://dakramen.webadres.nu/customers/dakramen.webadres.nu/galerij/028.JPG>
<http://www.velux.nl/nl-NL/OverVELUX/Pers/PublishingImages/VELUX%20zonnecollectoren%20en%20dakramen.jpg>
http://www.123dv.nl/images/Villa_Dali_ex_12.jpg
<http://www.bnla.nl/blog/wp-content/uploads/2012/06/render4-shop.jpg>
<http://hvbconstructie.nl/wp-content/uploads/2010/11/Staalconstructie-luifel-1.jpg>
<http://www.contiplan.nl/img/gevelbekleding/173-20110726084809.jpg>
<http://www.silverwonen.nl/wp-content/gallery/woonhuis-twello/woonhuis-twello-5.jpg>
http://www.gebouwvanhetjaar.nl/prijsvraag/img/BNA%20Gebouw%20van%20het%20Jaar%202012_17/2580_Titel.6112.jpg
http://www.geldropcentrum.nl/upload/ondernemers/woonhuishofstraat/images/AFB_6598.JPG
http://www.emmelhageblog.nl/wp-content/uploads/IMG_3876.jpg
<http://www.inter-service.be/images/albums/gevelbekleding/images/2.jpg>
<http://www.studio-ska.nl/uploads/images/Gallery/sneek-rodenuis/6.jpg>
<http://www.dorje.com/~alanf/afimages/travel/2008/kyoto08/01-Osaka7-19-blue-roof-s.jpg>
http://farm4.staticflickr.com/3468/3891698474_e357d78224_z.jpg
http://www.outdoortuinen.nl/gallery/images/000005_fldyf_9.jpg
http://stratenmaker.offerte.nl/fotos/van-der-meer-tuin-en-terras-aanleg_stratenmaker_1.jpg
http://www.donkerwit.nl/images/tuinaanleg/terras_amstelveen.jpg
<http://www.joostenkunststoffen.com/cms2/images/stories/Floriade/image008.jpg>
http://ddd.be/old/oprit_1.jpg
<http://www.jonksierbestrating.nl/resources/images/referenties/31-resultaat-oprit.jpg>
http://4.bp.blogspot.com/_qwQIIBKXx1k/S9ih1_V6URI/AAAAAAD_U/DdXRYWERY-g/s1600/tuin.viooltjes.jpg
http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/17/Preisch_met_tulpen.JPG
http://lh3.ggpht.com/_FFgLhRqsxQ/Sl76vE_kJtI/AAAAAAAKXE/pwuHRUgvtlM/64046_poster2000.jpg
<http://www.slimmebeleggers.com/wp-content/zonnepanelen.jpg>
http://nieuwegein.nl/files/25100/zonnepanelen_op%20dak.jpg
http://www.freebits.nl/images/2221_dak.jpg