Laarhove Zuidlaren

Stedenbouwkundig plan

&

Beeldkwaliteitsplan



14 juni 2023

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN



Op verzoek van

gemeente Tynaarlo

Gemeente Tynaarlo
Kornoeljeplein 1
9481 AW Vries

Gemaakt door:
Strootman Landschapsarchitecten
Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam

T. +31(0)20-419.41.69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord 4

00 Kernwaarden gebied 6

01 Stedenbouwkundig plan 12

- 1.1 Toelichting stedenbouwkundig plan
- 1.2 Essentiekaart
- 1.3 Themakaarten
- 1.4 Voorbeeld verkaveling
- 1.5 Profielen

02 Beeldkwaliteitsplan - landschap 32

03 Beeldkwaliteitsplan - bebouwing 56

VOORWOORD

Zuidlaren is absoluut één van de mooiste dorpen die ik ken. Met haar brinken, omringd door het vele groen, met een uitstekend winkelaanbod en gezellige horeca is het een heel prettig dorp om in te vertoeven, te winkelen en te recreëren. Ik ben uiteraard niet de enige die dit ziet. Honkvaste Zuidlaarders zijn terecht trots op hun dorp, maar ook mensen uit de wijde omgeving komen er graag. Des te blijer ben ik dat we binnenkort ook in Zuidlaren meer huizen gaan bouwen. Zo kunnen straks nóg meer (nieuwe) Zuidlaarders genieten van alles wat het dorp te bieden heeft.

En wat is Laarhove, op de achterkant van de Prins Bernhardhoeve in het dorp, een mooi project. In dit stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan ziet u hoe de wijk Laarhove verweven wordt met het omringende groen, er veel ruimte is voor spelende kinderen en recreërende bewoners, er gekozen is voor ruimte en rust en, niet onbelangrijk: een doorkijkje naar de groene omgeving is gegarandeerd. Drentse kernkwaliteiten zoals rust, ruimte, naoberschap, veiligheid en kleinschaligheid worden gekoesterd. Uiteraard zijn ook duurzaamheid en natuurlijke materialen belangrijke componenten, zodat deze wijk ook in de toekomst met haar tijd mee kan, of zelfs vooruit is.

Daarnaast vind ik het als wethouder Wonen ook een fijn gegeven dat dit een wijk wordt voor woningzoekenden met elke portemonnee. Er worden zowel koop- als huurwoningen in elk prijssegment gebouwd. Zo krijgt iedereen de kans om in Laarhove te wonen en hebben we oog voor een ieder die op zoek is naar een huis. De woningmarkt blijft krap, en als college van B&W van de gemeente Tynaarlo blijven we er daarom op inzetten de komende jaren meer woningen te bouwen, in alle prijsklassen.

Tot slot wil ik de prettige samenwerking tussen de gemeente Tynaarlo en het dorp Zuidlaren op deze plek benadrukken. Dankzij een constructieve houding van alle betrokken partijen is het gelukt relatief snel tot concrete planvorming over te gaan. Dank daarvoor! Ik heb goede hoop dat we binnenkort écht gaan bouwen in Laarhove. En dat het een prachtplek wordt om te wonen.

Jurryt Vellinga

Wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen van de gemeente Tynaarlo

KERNWAARDEN GEBIED

Kernwaarden

"Het unieke van Zuidlaren is dat het dorp uit het landschap is gegroeid, in plaats van dat het dorp is aangekleed met beplanting; de brinken hadden immers een zuiver functioneel gebruik en doorstroomden het hele dorp. Heel belangrijk daarin was dat de bomen letterlijk overal konden staan en dat van straten, laat staan van pleinen in de tegenwoordige zin, geen sprake was. De boerderijen en woonhuizen stonden vrij in het landschap, met sterk verspringende rooilijnen en ruimte tussen de bebouwing die doorkijkjes bood op achterliggende tuinen, brinken en essen."
(SteenhuisMeurs, 2021)

Dit bovenstaande citaat uit het onderzoek van SteenhuisMeurs naar Zuidlaren, is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van Laarhove. Met dit als vertrekpunt, en de hieronder benoemde kernwaarden, is de basis gelegd voor het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Ze geven aan wat de identiteit van Laarhove zal worden en welke kwaliteiten toekomstige bewoners er zullen vinden.

1. Wonen met het landschap

Wonen in Laarhove betekent wonen met het landschap op loopafstand van het centrum. Je beleeft de seizoenen intensief in de beschutting van de bomen van Laarwoud en de coulissen maar ervaart ook de weidsheid met zicht op het Tusschenwater en omliggende landerijen. Een opeenvolging van open en gesloten ruimten, van gebouwen en bomen zorgt voor een ketting van sferen.

2. Natuur als vriend

In Laarhove woon je met het landschap. Dat betekent dat ook planten, bomen en dieren hier alle ruimte krijgen. Oude bomen blijven staan, vogels kunnen nestelen in woningen, en het groen wordt geen aangeharkt plantsoen, maar bloemen en kruidenrijk grasland krijgen juist de kans om te groeien. Laarhove wordt een thuis voor plant, dier en mens! Natuurvriendelijke tuinen moedigen we dus ook aan en zullen we bij adviseren, dus weinig bestrating en geen kunstgras.

3. Heerlijk thuiskomen!

Midden in het groen naast het centrum op vakantie, zo moet wonen in Laarhove voelen. Zodra je thuiskomt vallen de beslommeringen van je af. Door slim gebruik te maken van het bestaande, voelt Laarhove vertrouwd.

4. Lopen naar centrum en buitengebied

In Laarhove loop of fiets je! Op loopafstand van het centrum en een betere plek voor een wandelingetje door het bos is er niet. Kinderen hebben er de ruimte en mogelijkheden om te spelen en te ontdekken. Gezond bewegen in Laarhove; vanzelfsprekend!

5. Eenheid in verscheidenheid

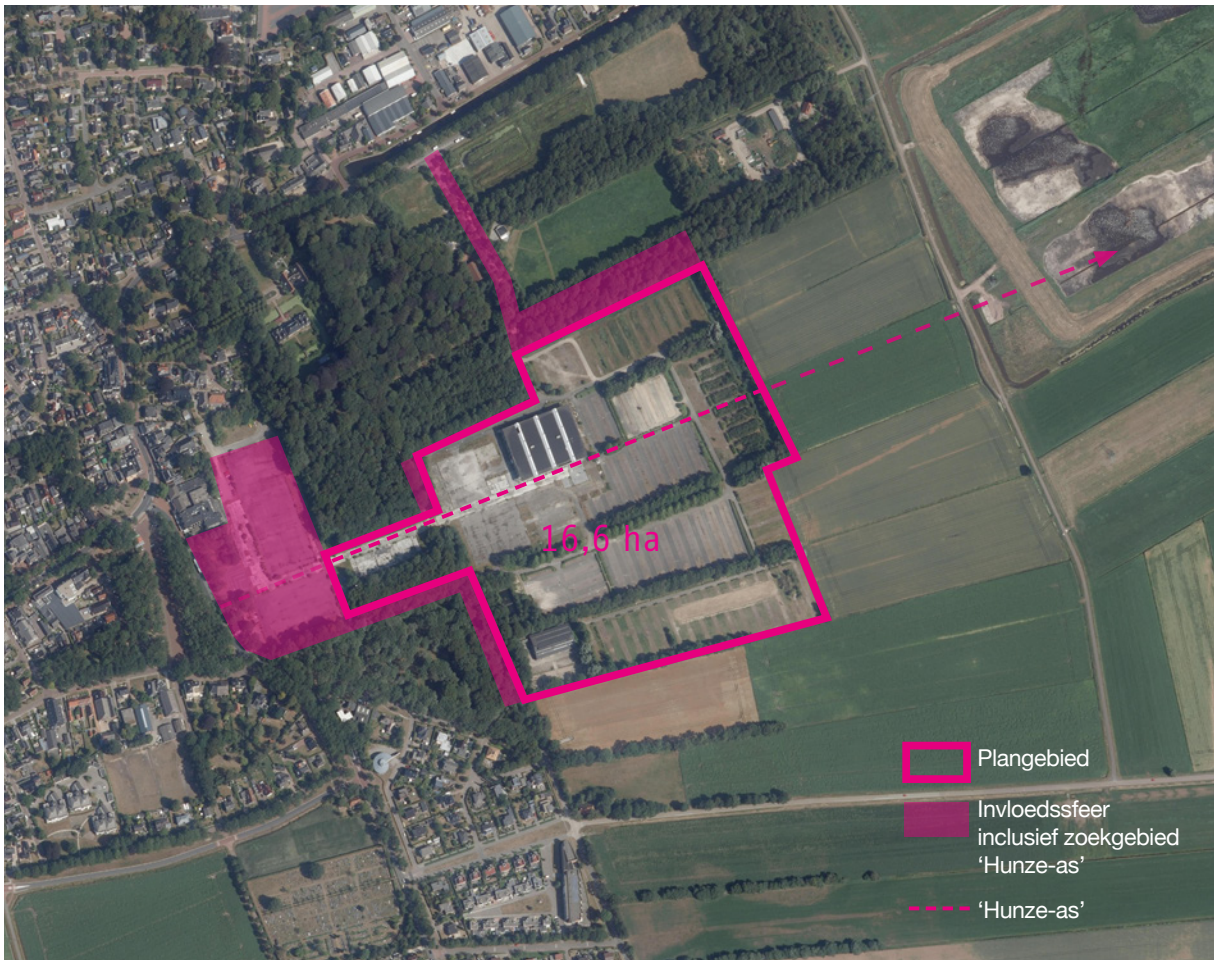
Laarhove is een gemêleerde wijk. Verschillende mensen en wensen maken er deel van uit. Die verscheidenheid zie je ook terug in de bebouwing maar er geldt een gemene deler; de gebouwen staan in het landschap.

6. Naoberschap

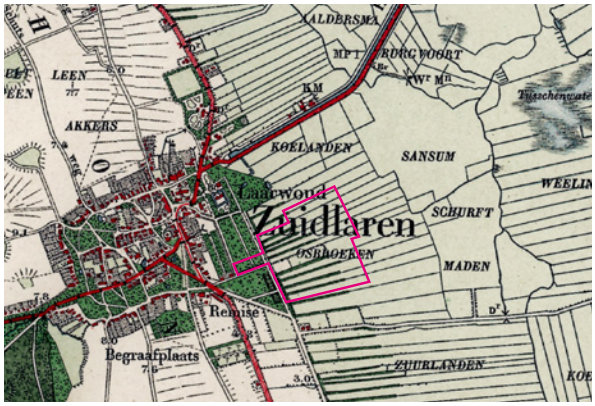
In Laarhove staat ontmoeten centraal. Je woont er in buurtschappen; buurtjes met een geborgen sfeer, waar je elkaar kent, groet en men elkaar helpt. In de collectieve ruimte, in het landschap, ontmoet je je buren en er zijn voldoende plekken waar kinderen veilig samen kunnen spelen.

7. Duurzaam wonen en leven

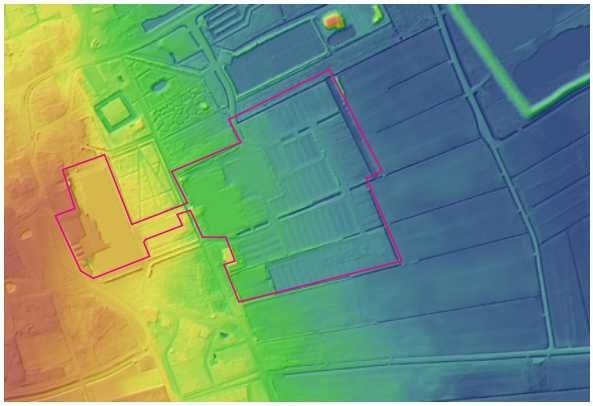
In Laarhove worden woningen zo energiezuinig mogelijk gebouwd volgens de nieuwste standaard en hebben een goede oriëntatie op de zon. Bouwen met duurzame materialen, zoals hout, wordt met enthousiasme gestimuleerd, en in de duurzame woning is ook nestruimte voor vleermuizen en vogels. In de wijk wordt het fietsen en lopen naar het centrum en natuur heel makkelijk gemaakt.



Plangebied Laarhove



Plangebied Laarhove op de kaart van 1925. Het coulisselandschap, de brinken en het Laarwoud zijn goed te zien.



Plangbied op de overgang van de Hondsrug naar de Hunzevallei





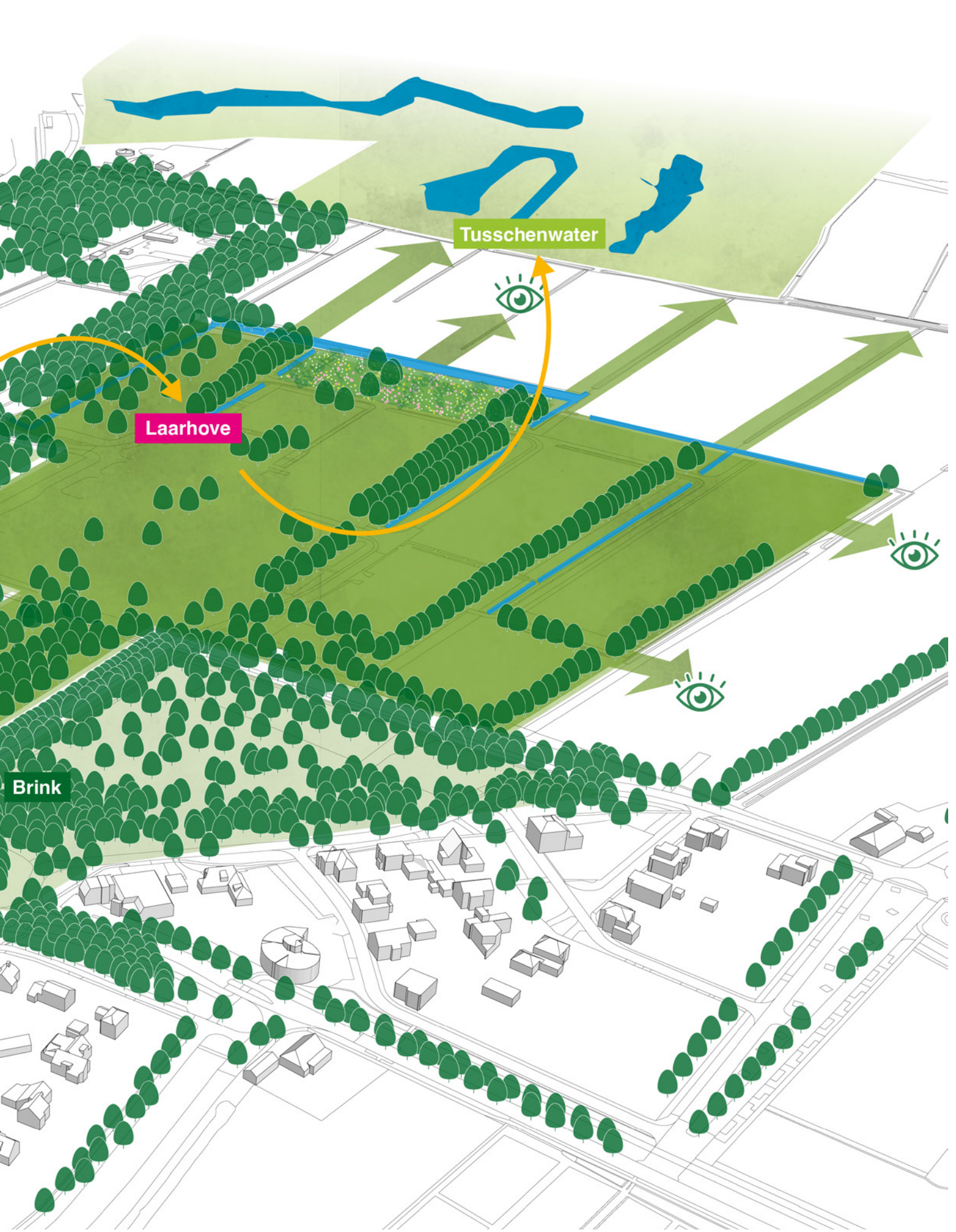




Laarhove; ‘een prachtige plek’



Via Laarhove maakt Zuidlaren contact met het Hunze landschap


Tusschenwater
Laarhove
Brink

01

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

HET PLAN

1 Toelichting stedenbouwkundig plan

2 Essentiekaart

3 Themakaarten

4 Voorbeeld verkaveling

5 Profielen

1.1 TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Landschappelijk wonen naast het centrum



Het Laarhove terrein

Dorps en groen wonen

Op basis van het in 2022 vastgestelde SPvE is dit stedenbouwkundig plan gemaakt voor de ontwikkeling van de wijk Laarhove. Wie in de toekomst woont in deze gemêleerde, duurzame wijk, woont hier met het landschap. De natuur is hier belangrijk. Die is voelbaar, tastbaar, die ervaar je. Hier geen aangeharkte plantsoenen - het groen is natuurlijk en avontuurlijk. Kinderen hebben er de ruimte, evenals fietsers en wandelaars, want met het centrum om de hoek, kan de auto blijven staan. De bijzondere kwaliteiten van de omgeving worden versterkt of weer zichtbaar gemaakt.

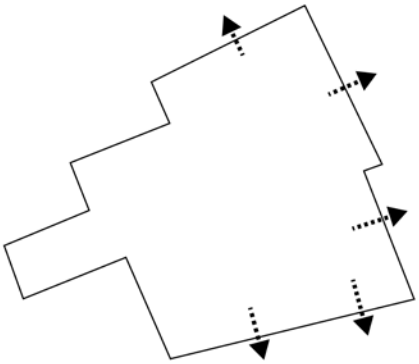
De wijk zelf is gemêleerd en afwisselend. Er zijn buurtjes, een dorpse architectuur en er is oog voor noaberschap met typische Zuidlarense gedeelde openbare ruimte. De wijk bestaat uit goede plekken met diverse invullingen en levendige straten. In Laarhove ervaar je verschillende sferen, gerelateerd aan de natuur: er zijn vensters op het landschap, woningen staan er met de voeten in het groen. Hier woon je tussen de coulissen of in compacte clusters aan de randen van het bos. Maar altijd in en nabij het groen.

Landschap en architectuur vloeien naadloos in elkaar over

In Zuidlaren is het landschap nooit ver weg en in Laarhove is dit niet anders. Gelegen op de overgang van de Hondsrug naar het Hunzedal leent deze wijk de bijzondere kwaliteiten van beide landschappen; aan de west- en noordzijde wordt het omhelst door het bos van het Laarwoud, aan de oostzijde is er de openheid van het Hunzedal en in het gebied staan de kenmerkende coulissen van de flank. Drempelloos kunnen inwoners met de fiets of te voet via de Hunze-as naar het centrum toe, of juist richting het oosten naar Tusschenwater of de Hunze.

Landschap in woonvelden: wonen tussen de coulissen

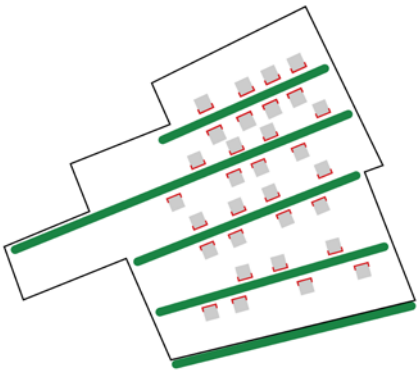
De coulissen vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan; het zijn de groene wanden waartussen nieuwe kamers worden gemaakt. Die kamers zijn verschillende woonvelden die met smalle straten zijn ontsloten, en een diverse mix van woningen hebben: van vrijstaand tot rijtjes, tot appartementen. Het landschap en het groen loopt tot aan de kavel en de voorkant van de woningen ligt aan de straat en aan de coulissen zodat het contact tussen de buren wordt bevorderd en het landschap ook van iedereen wordt, het ligt dus niet in iemands achtertuin.



Woonmilieu verbonden met het landschap

Goede groene openbare ruimte

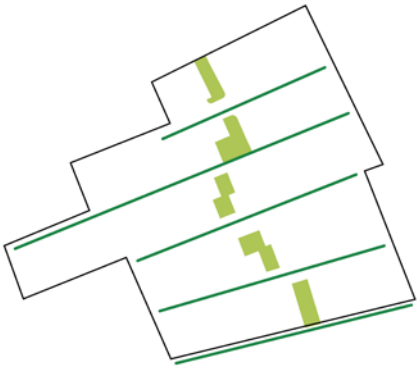
Naast de stevige coulissen is een ‘groene slinger’ van openbare ruimte toegevoegd die een verwijzing is naar de groene structuur van het ‘brinkendorp’ Zuidlaren. Het is een losse verbinding die haaks staat op de coulissen en waar ruimte is voor spelen en kunst in de openbare ruimte. Met kruidenrijk gras op de bodem en juist kleinere bomen is het ruimtelijk ondergeschikt aan de stevige en grootse coulissen, maar is het ook juist een intieme plek waar kinderen kunnen spelen en op een makkelijke manier de hele wijk kunnen doorkruisen.



Woningen zoveel mogelijk met gezicht naar de coulissen

Toelichting document en beelden

Het stedenbouwkundig is tot stand gekomen door intensieve samenwerking tussen de gemeente Tynaarlo en Strootman Landschapsarchitecten. Beide staan achter de inhoud van dit stuk, maar beelden en kaarten kunnen indicatief zijn en kunnen nog wijzigen.



Groene velden verbinding noord-zuid



Wonen met het gezicht naar de coulissen



Vensters naar het landschap maken



Wonen in een groene omgeving

1.2 ESSENTIEKAART





- Bouwvelden
- Water
- Kruidenrijke grasvelden
- Ondergroei coulissen
- Orchideeën zone
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Hagen rondom parkeervelden
- Ecologische oever
- Dorpsrand
- Weg
- Parkeren
- Pad in halfverharding
- Speel- of kunstelement
- Uitkijkpunt Hunze-as
- Hunze-as

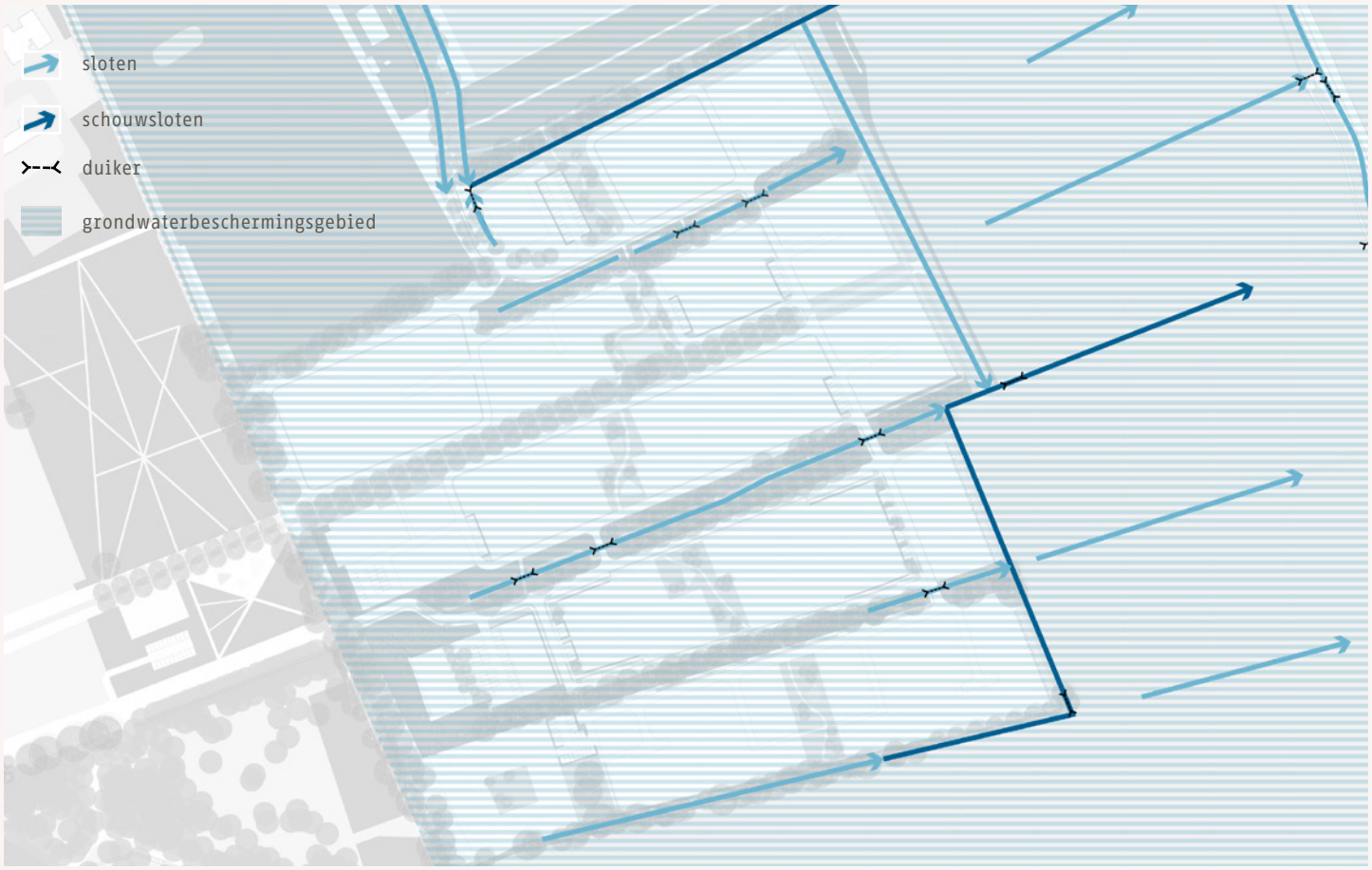
N

0 10 50 100m

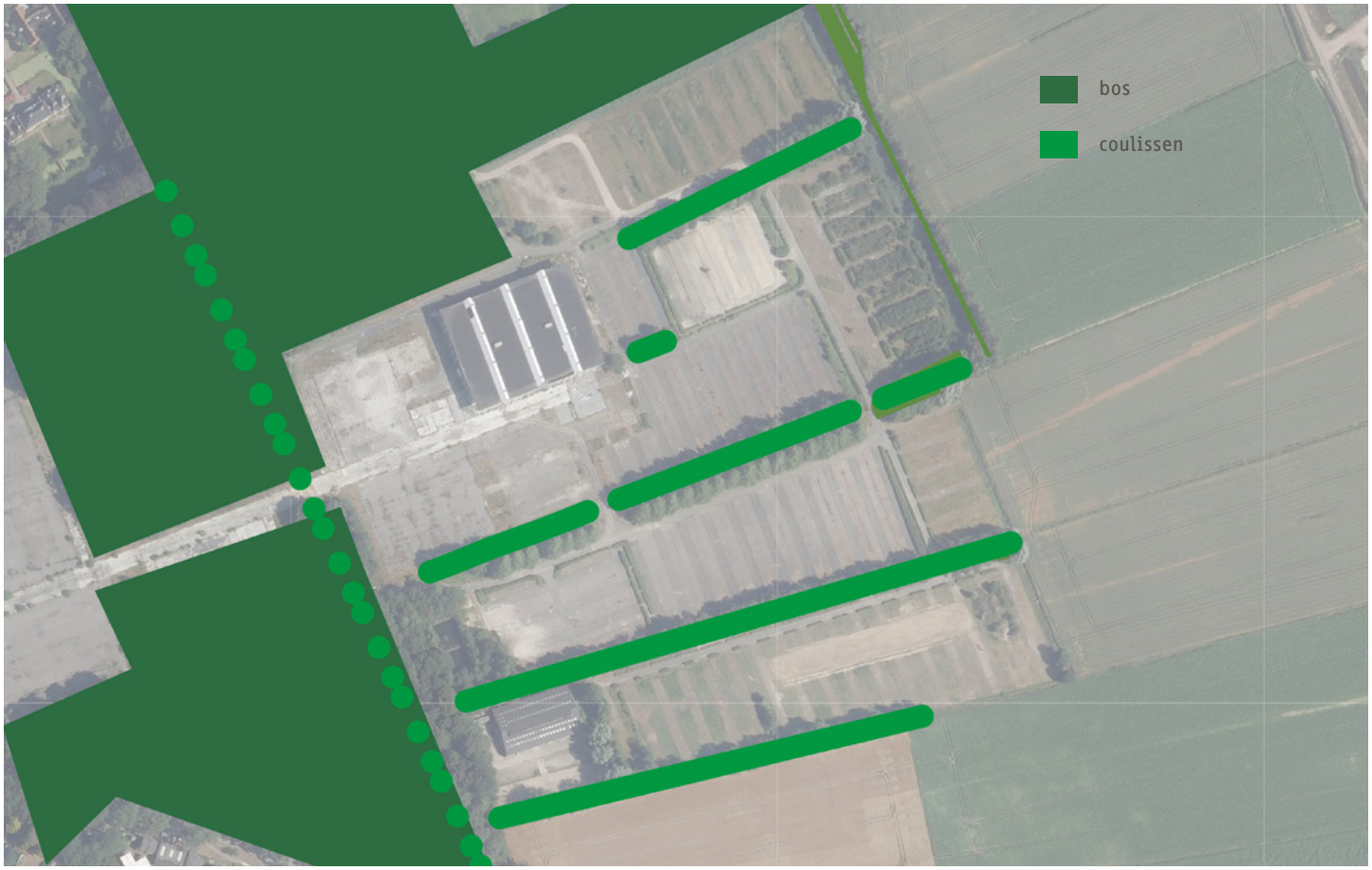
1.3 THEMAKAARTEN

In dit subhoofdstuk lichten we de huidige situatie en het plan verder toe aan de hand van een serie themakaarten. Dat zijn:

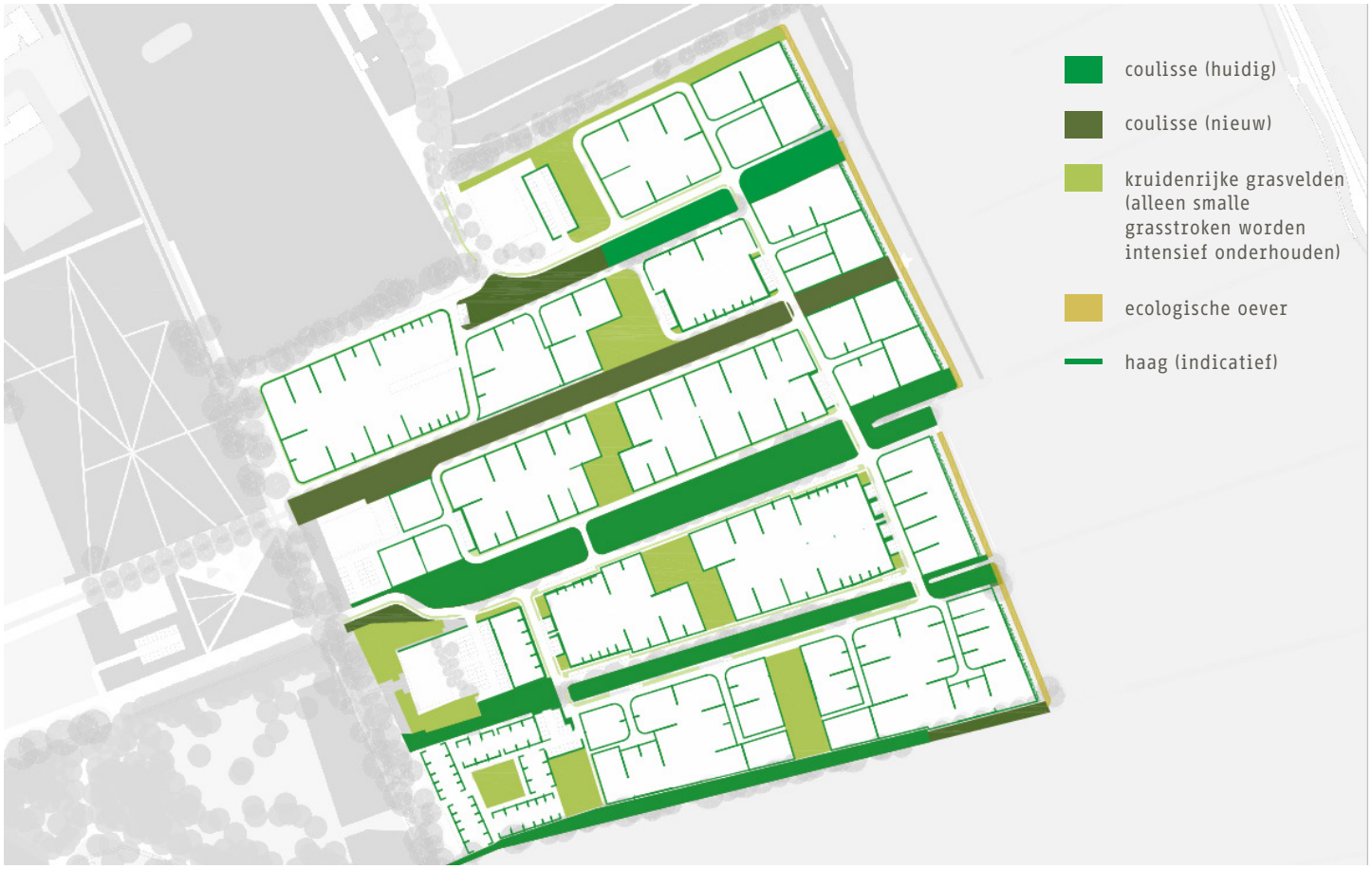
- Waterstructuur
- Groenstructuur bestaand (Laarwoud+coulissen)
- Groenstructuur nieuw
- Ontsluiting auto
- Parkeren
- Ontsluiting langzaam verkeer
- Woonvelden



Waterstructuur



Groenstructuur bestaand



Groenstructuur nieuw



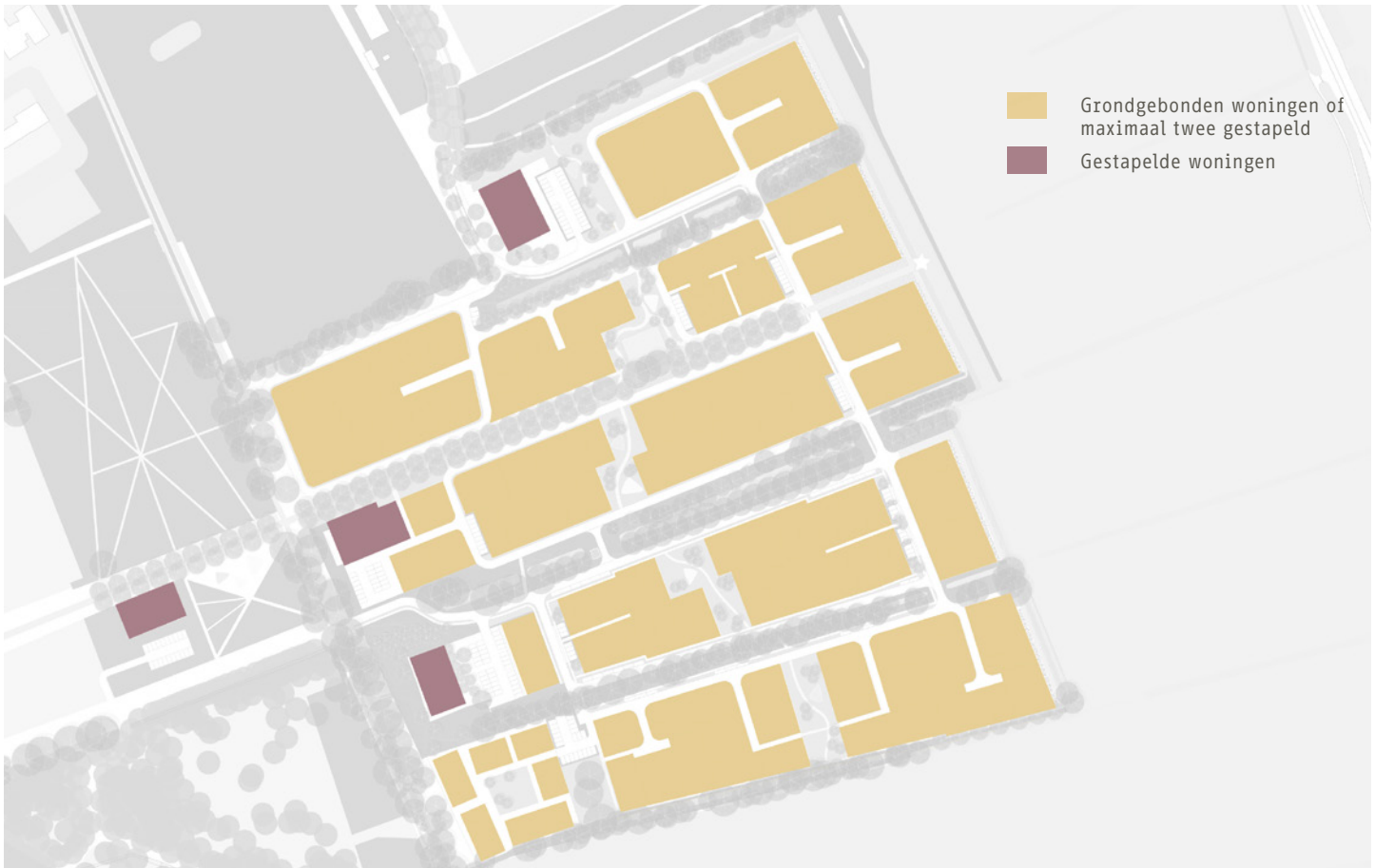
Ontsluiting auto



Parkeren



Ontsluiting langzaam verkeer



Woonvelden

1.4 VOORBEELD VERKAVELING



Veel tekeningen in dit document zijn afgeleid van deze voorbeeld verkaveling, definitieve inrichtingsplannen kunnen hiervan afwijken



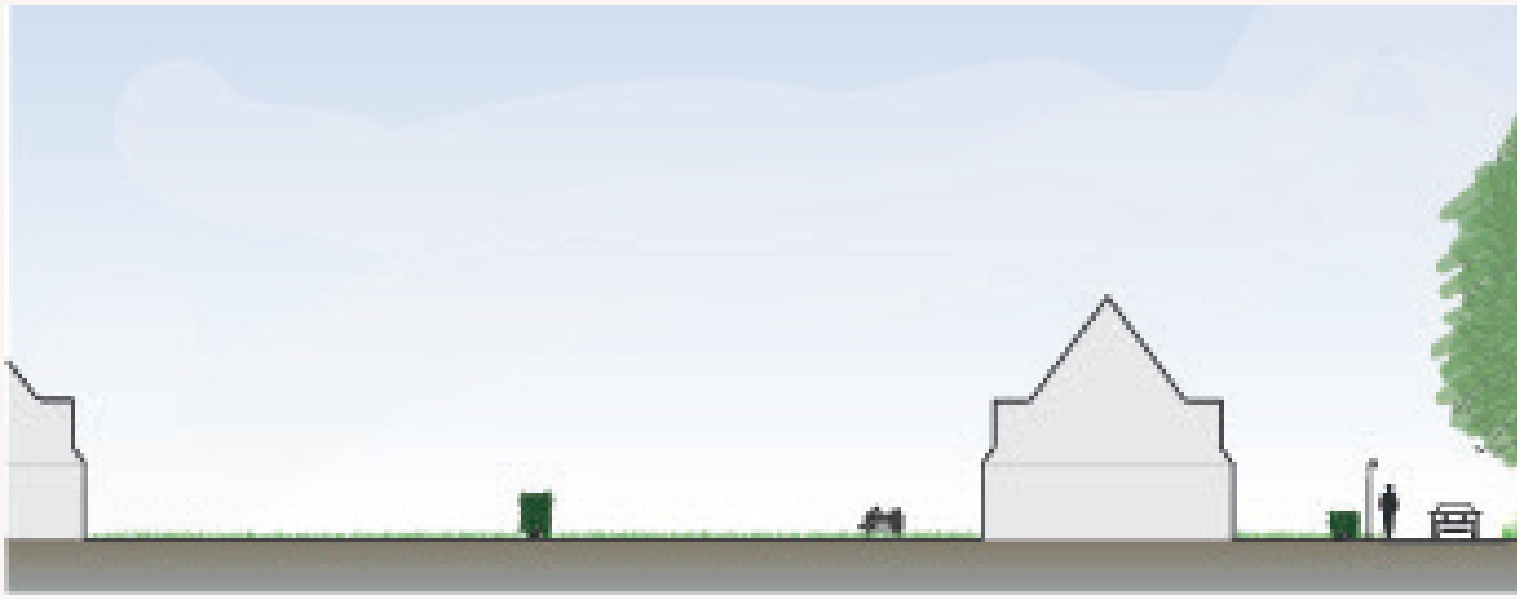
- Bouwvelden
- Water
- Kruidenrijke grasvelden
- Ondergroei coulissen
- Orchideeën zone
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Hagen rondom parkeervelden
- Ecologische oever
- Dorpsrand
- Weg
- Parkeren
- Pad in halfverharding
- Speel- of kunstelement
- Uitkijkpunt Hunze-as
- Hunze-as

N

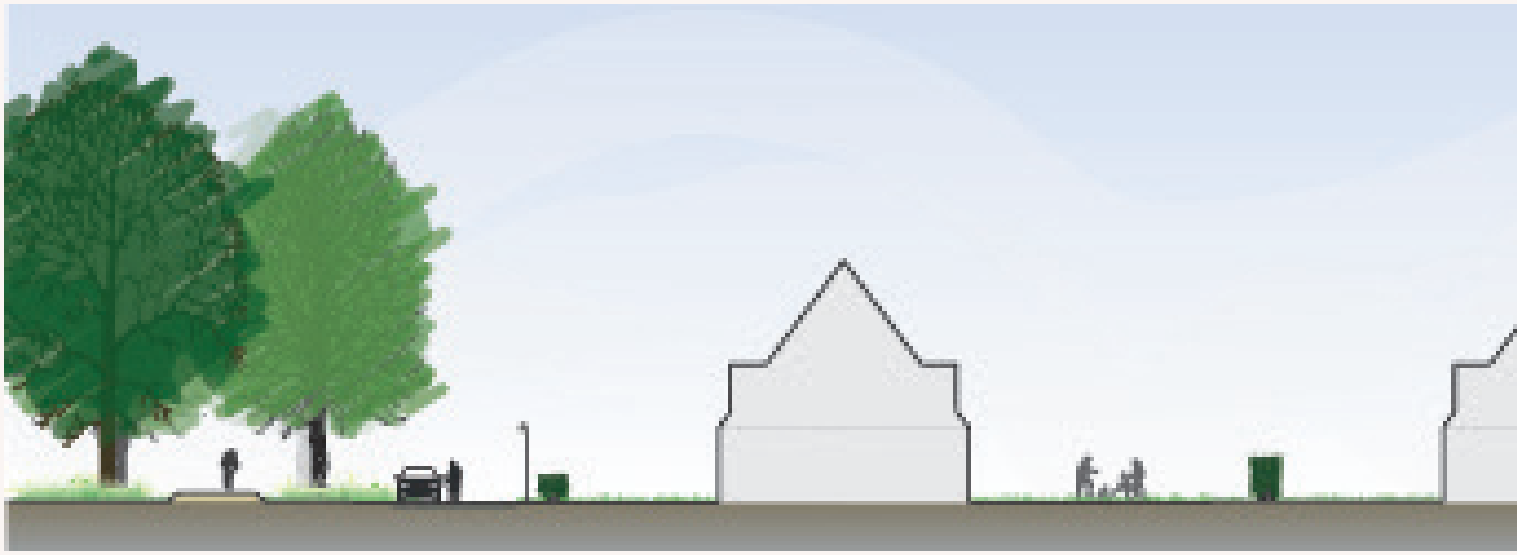
0 10 50 100m

1.5 PROFIELEN

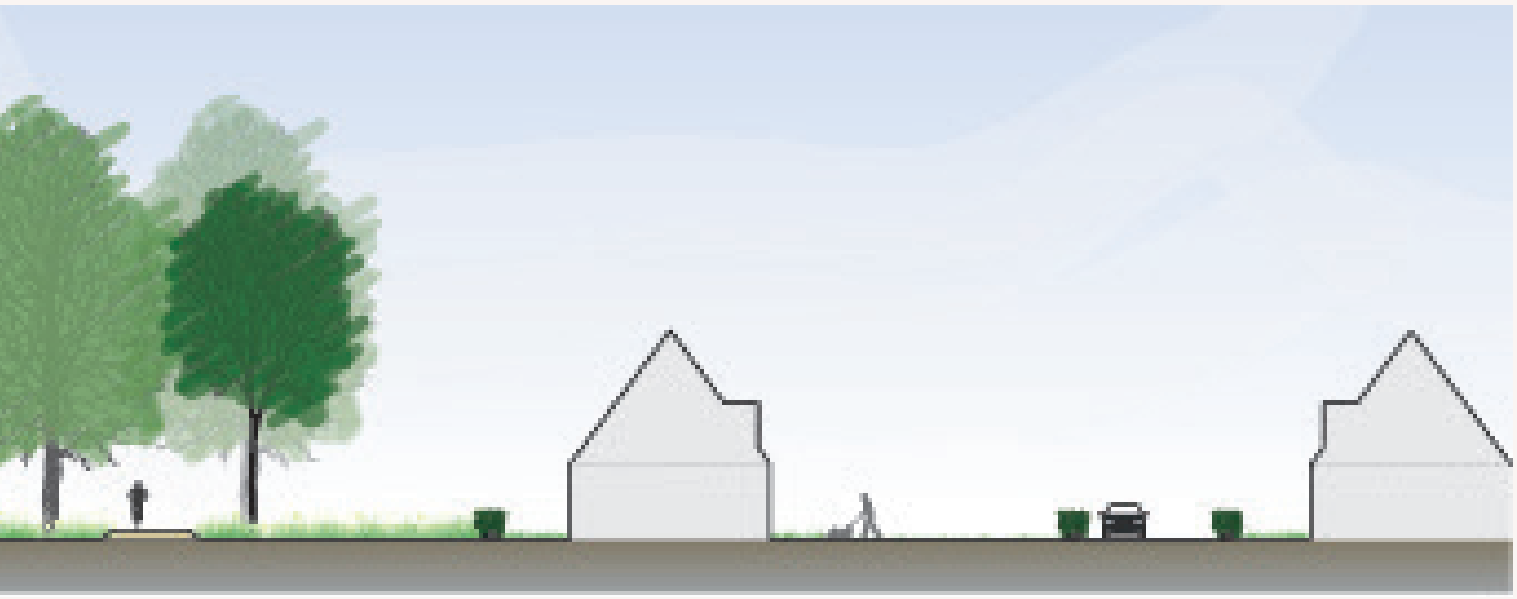
A-A

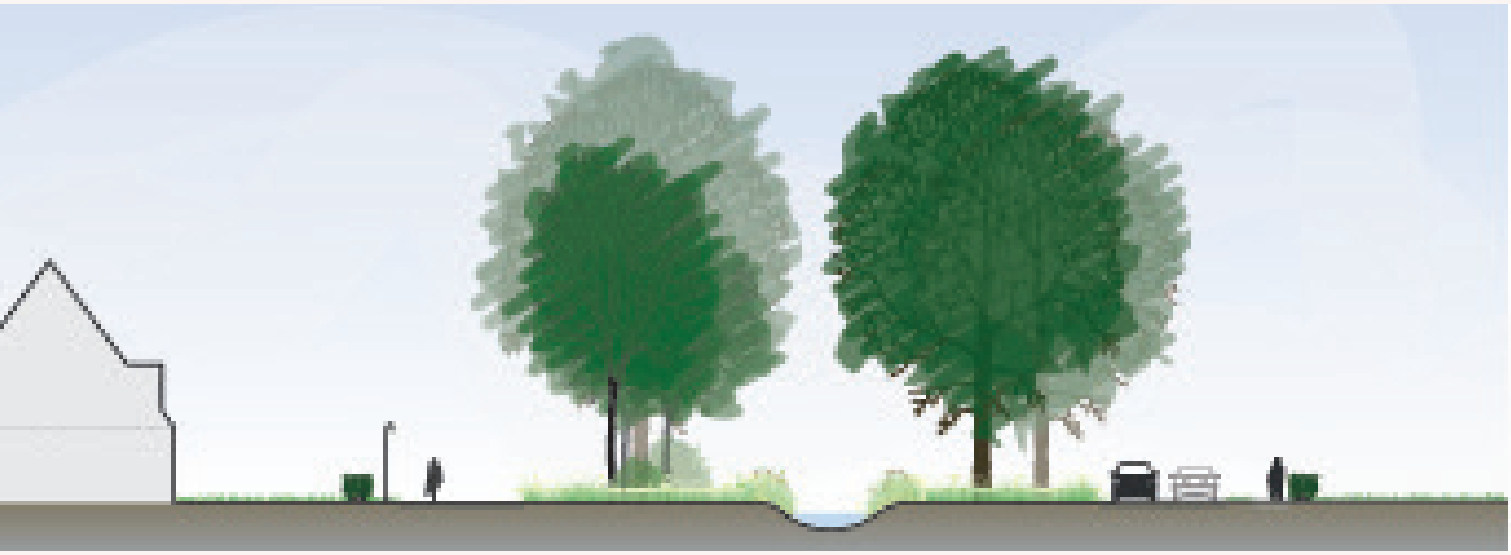


B-B




A-A
B-B





C-C



D-D

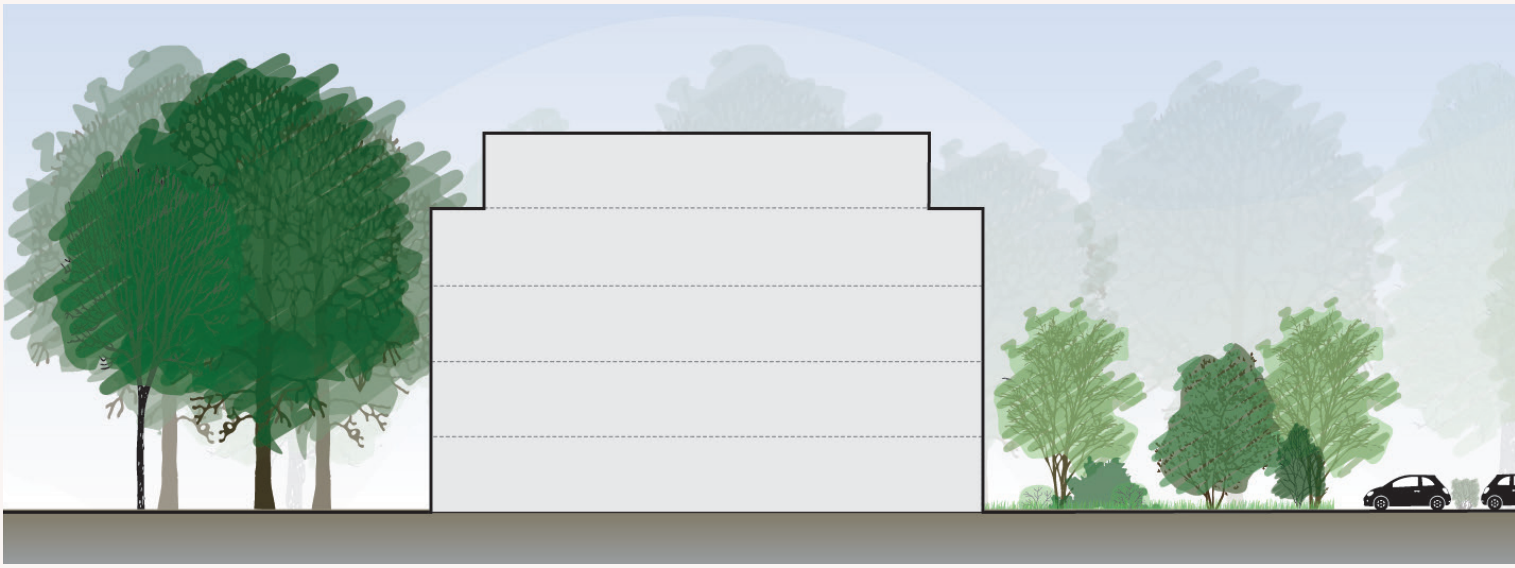



D-D
C-C





E-E



F-F




E-E
F-F









02

BEELDKWALITEITSPLAN
LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE

BKP OP HOOFDLIJNEN LANDSCHAP

1. Coulissen
2. Hunze-as
3. Openbaar groen
4. Sterrenbos
5. Water
6. Overgangen privé en openbaar
7. Parkeren en wegen
8. Meubilair
9. Nutsvoorzieningen

2.1 COULISSEN

Uitgangspunten

- Coulissen zijn de structuurdragers van het plangebied en de zichtlijnen naar het Hunzedal;
- Huidige coulissen behouden, zo min mogelijk bomen worden gekapt;
- Eventuele incomplete coulissen worden afgemaakt;
- Woningen liggen zo veel mogelijk met de voorzijde aan de coulissen;
- Het beheer van de coulissen is vanuit ecologische doelen op het niveau 'basis';
- Ondergroei blijft behouden en zal bestaan uit klein opschot en kruidenrijke vegetatie.

Boomassortiment, denk aan:

- Zwarte els (Alnus glutinosa)
- Berk (Betula pendula)
- Beuk (Fagus sylvatica)
- Es (Fraxinus excelsior)
- Populier (Populus canescens, P. tremula)
- Moeraseik (Quercus palustris)
- Zomereik (Quercus robur)
- Wilg (Salix alba)



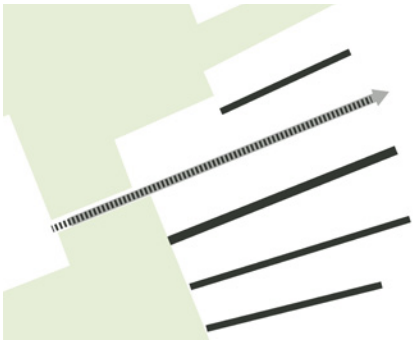
Nieuwe bomen aanplanten ter verlenging van de huidige coulissen



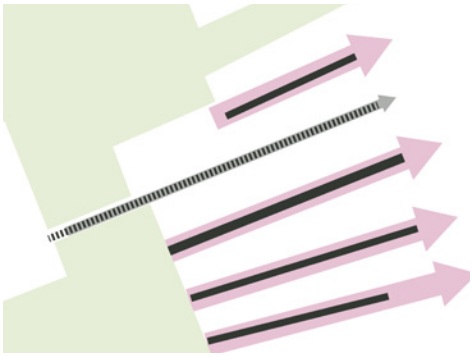
Huidige structuur van coulissen.

Wenselijk eindbeeld voor nieuwe structuur, inclusief onderbeplanting.

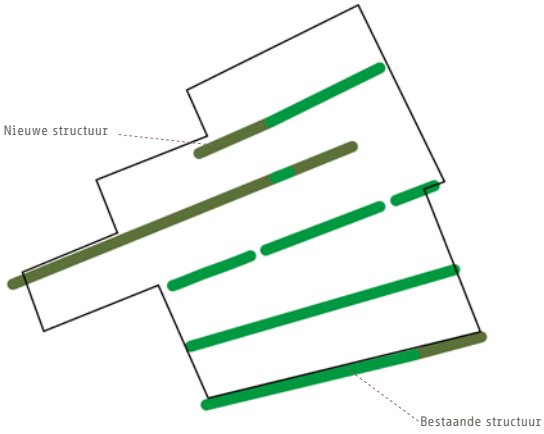
Uitgangspunten coulissen



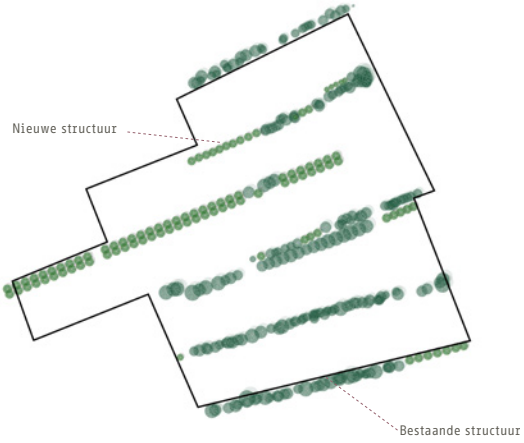
Behouden van de coulissen structuur



Coulissen zijn zichtlijnen naar het landschap



Structuur van coulissen versterken



Nieuwe bomen planten ter verlenging van bestaande coulissen

2.2 HUNZE-AS



Schets hoofdroute: de route staat goed in de bomen en heeft kruidenrijk grasland als ondergroei.



De ambitie is om de route door te trekken naar het Tusschenwater en zo echt een verbinding van dorp tot Hunze te maken. Aan het (tijdelijke) eindpunt van de route komt een uitkijkpunt dat uitkijkt richting het dal en zo geplaatst wordt dat het rechtdoor doortrekken van de route niet onmogelijk is.

De oorsprong van Zuidlaren hangt nauw samen met het gebruik van het omliggende landschap. Door modernisering in de landbouw, uitbreidingen van het dorp en nieuwe 'gebiedsvreemde' toevoegingen in het landschap zoals de evenementenhallen van de Prins Bernhardhoeve, verwaterde deze relatie echter. Met name door de laatstgenoemde ontwikkeling is Zuidlaren aan de oostzijde wat los komen te liggen van het naastgelegen landschap. De ontwikkeling van een nieuwe woonwijk biedt een goede gelegenheid om de relatie tussen het dorp en het steeds mooier wordende Hunzelandschap opnieuw onder de loep te nemen, en deze te herstellen. De centrale as, als langzaamverkeersroute, waarvan de ligging zich uitstrekt vanaf het centrum van het dorp tot aan het lagergelegen dal, speelt hierbij een belangrijke rol. De route vanaf de Brink-Oostzijde tot aan de oostrand van het projectgebied is bijna 700m. Interessant genoeg is de afstand van de kop van de Grote Brink tot de kruising met de Julianalaan ook vrijwel exact 700m.

De as loopt door vanaf de oostgrens tot aan de Grote Brink. Omsloten door een stevige bomenlaan met verschillende soorten bomen wordt het een rustige route waar je kunt wandelen, spelen, en fietsen. Deze sfeer verandert ter hoogte van het voorterrein waar de dynamiek van de winkelomgeving ook een belangrijke rol speelt. De Hunze as blijft herkenbaar en buigt als voetgangersdomein af richting de kop van de Grote Brink.



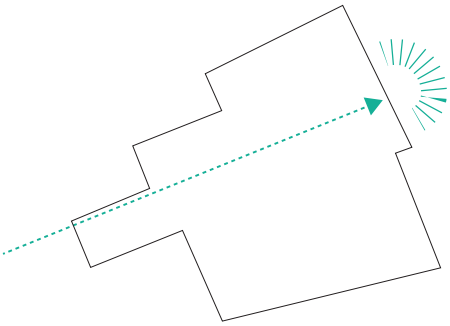
Geen laan van één soort.



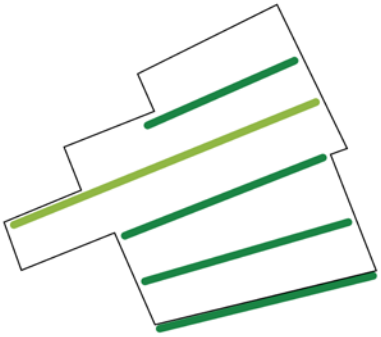
Maar een gemengd bomen assortiment



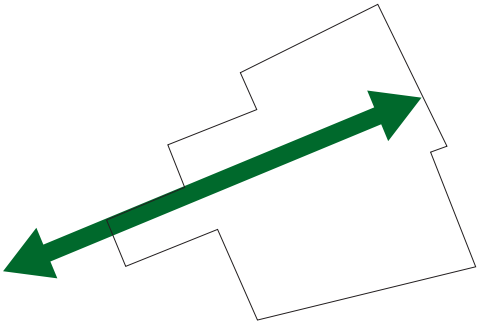
Niet gemende bomen als paren planten



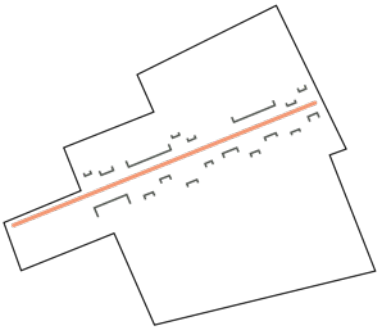
Zichtrelatie met Hunzedal



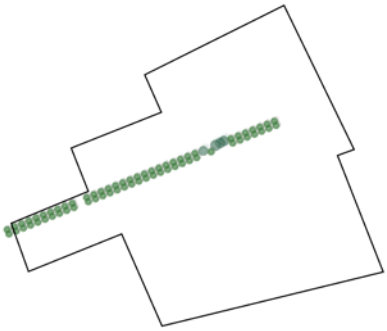
Hoofdroute wordt onderdeel van de coulissenstructuur, maar wel onderscheidend



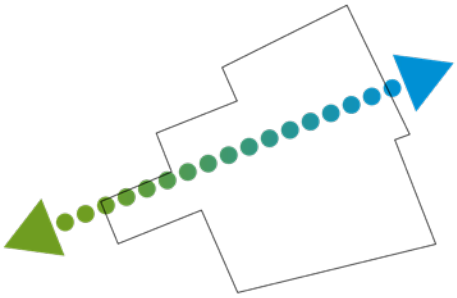
Herkenbare identiteit



Verschillende woonsferen



Diversiteit aan soorten of cultivars



Boomassortiment voor droge naar natte bodem

Uitgangspunten

- Diverse en gemengde bomenlaan;
- Boomassortiment van droogminnend naar vochtminnend of onderscheidende cultivars;
- Onderdeel van de coulissenstructuur;
- Herkenbare identiteit;
- Zichtrelatie met Hunzedal;
- Doorgaande route voor wandelen en fietsen en langzaamverkeersroute tussen dorp en woonwijk;
- Voldoende ruimte voor route en begeleidend groen. De breedte kan variëren, met zo gering mogelijke impact in voormalig sterrenbos met niet meer dan 4m breedte voor wandel- en fietspad;
- Route maar tegelijkertijd ook verblijfsplek met veel kwaliteit;
- Hunze-as heeft structuurniveau van een coulisse maar een andere sfeer dan houtsingels.



Ruwe berk



Zwarte els



Beuk

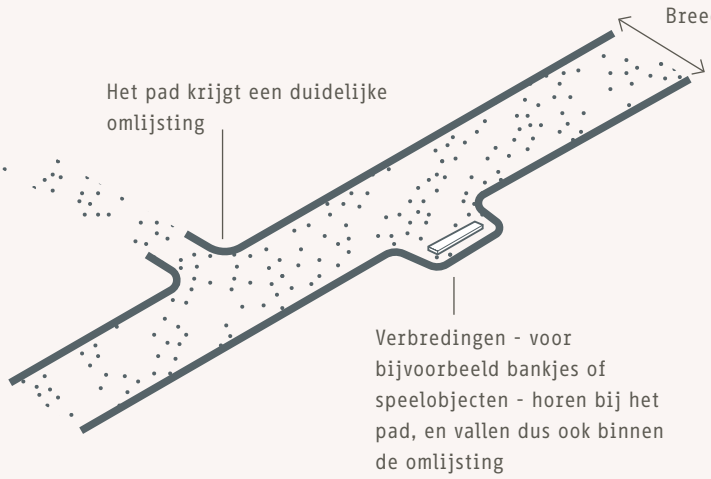


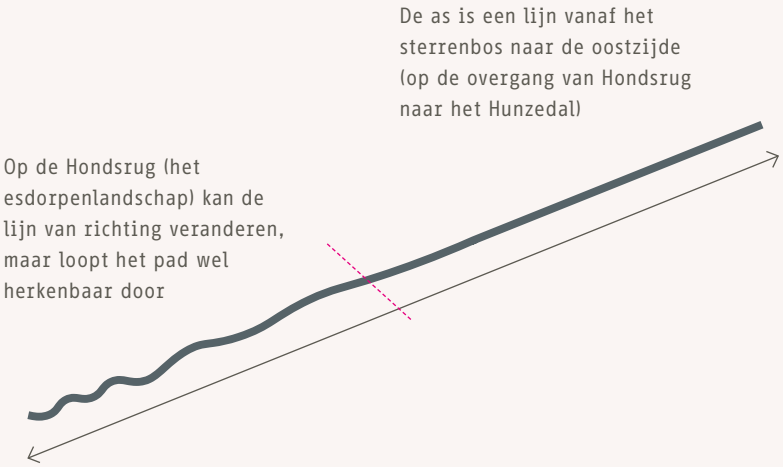
Wintereik



Zomerlinde

2.2 HUNZE-AS







Door het pad licht te verhogen wordt duidelijk dat de as 'de baas is'. Je stapt er op, en bij de enige kruising in Laarhove moeten auto's over het pad heen.





Referentie Werkspoorpad, Utrecht
Het pad wordt soms smaller of breder, maar door de fraaie omlijsting voelt het als eenheid. Het heeft een verharding met natuurlijke uitstraling.





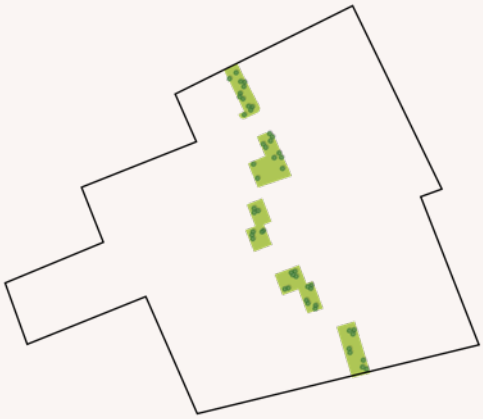
Referentie Maximapark, Utrecht
Het geasfalteerde pad wordt door stevige banden omlijst. Door de verhoogde ligging, een andere kleur en door het zeer duidelijke zebrapad is duidelijk dat fietsers en voetgangers hier de baas zijn. Het pad is met bloemen verfraaid.





Referentie Sportpark, Genk
Het pad loopt dwars door een bos en wordt soms breder, of heeft er functies 'aan hangen'. Met elementen en een lijnenspel is duidelijk dat dit ook een verblijfsplek is.

2.3 OPENBAAR GROEN



Een slinger met een schakeling van groene velden met bomen

Open ruimten

- Bestaat uit een: 'groene slinger', kleinere velden, en randen van het plangebied;
- Ecologisch waardevolle beplanting
- De losse velden zijn 'familie' van elkaar door een vergelijkbare beplantingsopzet, maar kunnen verschillen door andere soorten te kiezen: een veld met pruimenbomen versus een veld met krentenboompjes.

Beplanting

- Ecologisch;
- Bloem- en kruidenrijk;

Bomen

- Nieuwe bomen komen alleen in de hoofdas en in de 'groene slinger';
- Kleinblijvende bomen die gestrooid in het gazon staan, zodoende niet visueel concurrerend met de coulissen;
- Diversiteit aan soorten, inheems of attractief voor vogels en insecten;
- Zichtlijnen tussen de coulissen door behouden.

Boomassortiment, denk aan:

- Wilde appel (Malus sylvestris)
- Wilde abrikoos (Prunus armeniaca)
- Drents krentenboompje (Amelanchier laevis)
- Berk (Betula pendula)
- Gewone lijsterbes (Sorbus aucuparia)



Gewone lijsterbes



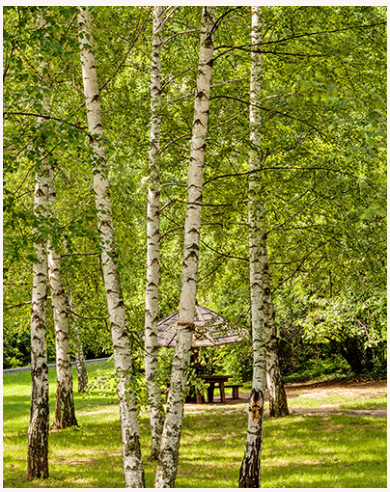
Wilde appel



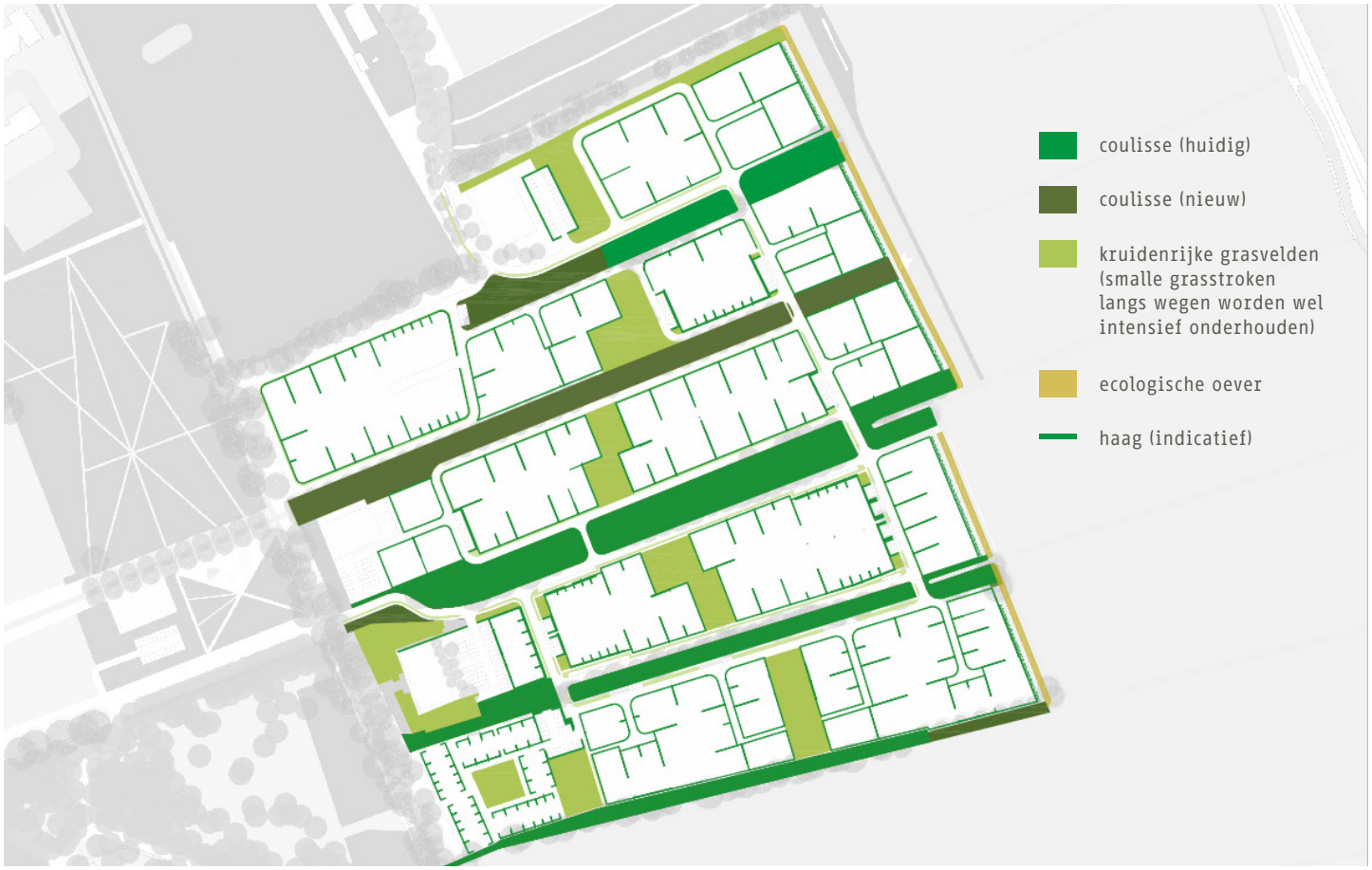
Wilde abrikoos



Drents krentenboompje



Berk



Groenstructuur nieuw



Referentie van kleine bomen gestrooid in kruidenrijk grasland



Schakeling groene ruimtes past bij Zuidlarens karakter van brinken



Ruige beplanting met ecologisch onderhoud



Bloem- en kruidenrijk gras



Referentie oostrand: lager gelegen pad naast heesters
Referentie: noordrand Vasse

2.4 STERRENBOS

Het Sterrenbos in het Laarwoud is met de laatste uitbreiding van de Prins Bernhardhoeve doorbroken met een traverse. De ontwikkeling van de voor- en achterzijde van het terrein biedt een kans om hier iets bijzonders te doen.

Herstel bos

Het Sterrenbos is op meerdere historische kaarten verschillend getekend. Hoe het 'originele' bos er uit heeft gezien is daarom niet bekend en dit is ook niet volledig zeker voor het deel van de traverse. Een historische situatie 'herstellen' is daarom moeilijk, maar belangrijk is dat voor aansluiting met het gehele Laarwoud en het noordelijk deel van het Sterrenbos wordt gezorgd. Verder is het passend als het bos een meer hedendaags ontwerp krijgt en de nieuwe rol van verbinding tussen west en oost ook een plaats krijgt.

Speelaanleiding

Het Sterrenbos komt aan de Hunze-as te liggen en krijgt daarom ook een rol als tussenstop tussen Laarhove en centrum. Een zorgvuldig ontworpen speelaanleiding, passend bij het bos – en dus verder gaand dan een trapveldje – zou hier goed passen en zorgt voor zicht, gebruik en plezier langs de route.

Bebouwing

Vanuit landschappelijk en historisch perspectief biedt herstel van het Laarwoudbos zeker voordelen. Met de komst van de nieuwe woonwijk verandert echter de betekenis van 'de Hunze-as'. Voorheen voornamelijk recreatief gebruikt wordt nu ook de belangrijkste langzaam verkeersader van en naar Laarhove. Fysieke en sociale veiligheid vormen daarmee een wezenlijk onderdeel van een goede woonomgeving.

In dit kader is plaatsing van een klein appartementengebouw (ca. 10 appartementen) nabij de Hunze as belangrijk. De woonfunctie wordt hiermee op natuurlijke wijze van het PBH voorzijde doorgetrokken naar Laarhove. Daarnaast worden hiermee de fysieke en sociale veiligheid van de gebruikers op 'de Hunze-as' vergroot.

Langs het pad kun je 'zien en gezien worden ' en 'horen en gehoord worden'. Zowel overdag als s 'avonds. Deze zichtbaarheid wordt voor een groot deel bepaald door zichtlijnen, overzichtelijkheid en ook verlichting. Landschap en historie blijven in deze context van groot belang en vormen de voornaamste inspiratiebron van zowel het stedenbouwkundige als het landschappelijke ontwerp.



Park Vijversburg
Een eigentijdse interpretatie, zoals Park Vijverburg van LOLA, is goed voorstelbaar



Sportpark, Genk
Het pad loopt dwars door een bos en wordt soms breder, of heeft er functies 'aan hangen'. Met elementen en een lijnenspel is duidelijk dat dit ook een verblijfsplek is.



Appartementen in een bos



Park Vijversburg
Een folly in het bos

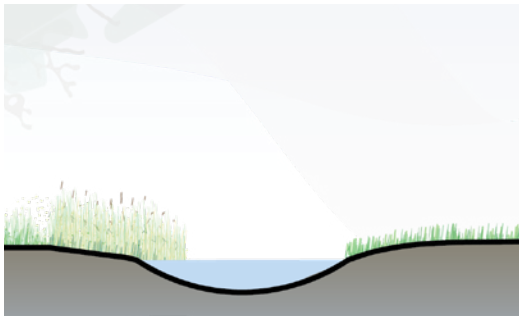


Oude Warande, Tilburg
Middelpunt van sterrenbos met een paviljoen in historisch bos.



Appartementen in een bos

2.5 WATER







Natuurvriendelijke flauwe oevers

Grondwater

Laarhove ligt in het grondwaterbeschermingsgebied van de Hunze en dit heeft enkele gevolgen voor de inrichting van het gebied. Ten eerste is diep graven, en daarmee het verstoren van de grondwaterstroming, niet mogelijk. Daarnaast kan er in de openbare ruimte niet actief water worden geïnfiltreerd; een wadi is bijvoorbeeld niet mogelijk.

Waterstructuur

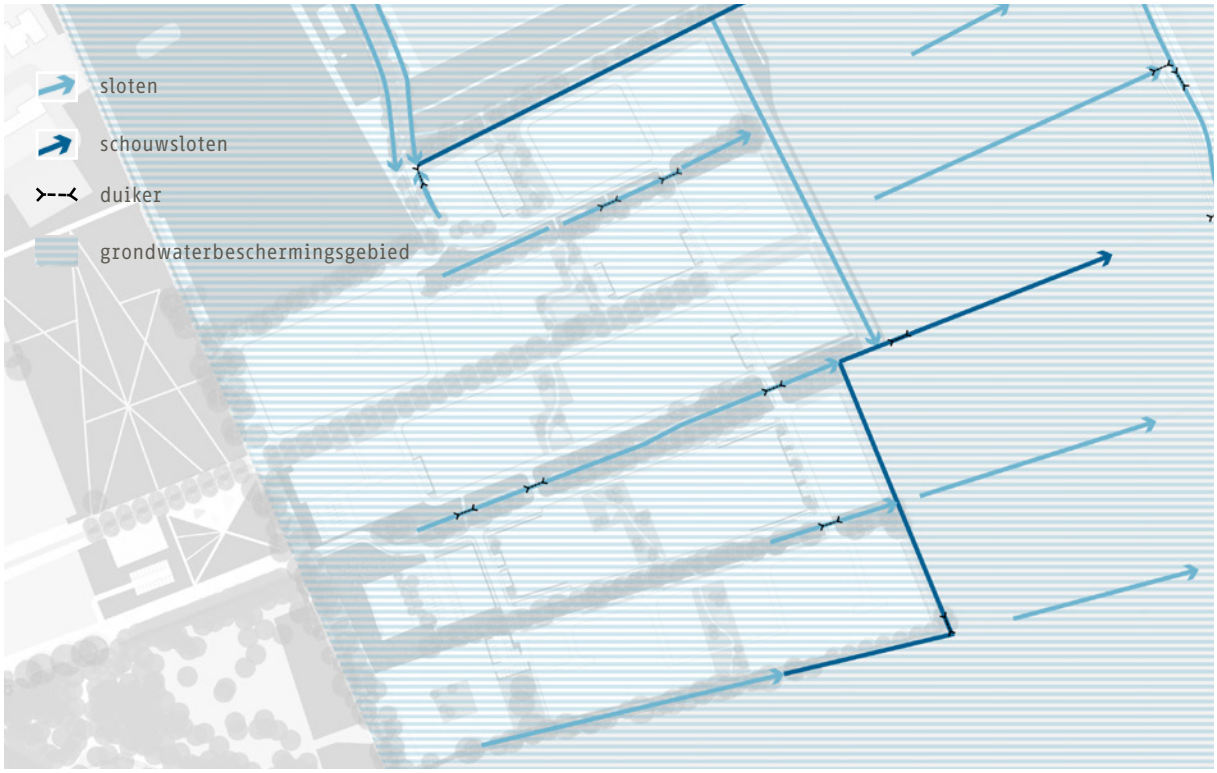
- Natuurlijke afwatering door het hoogteverschil van zandrug naar Hunzedal;
- Bestaande sloten behouden;
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig naar de oost-west-liggende sloten geleid.

Oevers

- Waar mogelijk natuurvriendelijke flauwe oevers;
- Riet- en oeverbeplanting waar mogelijk toelaten



Laarhove (rood omkaderd) ligt in het grondwaterbeschermingsgebied van de Hunze



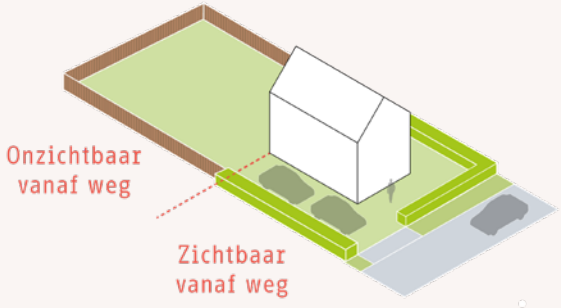

Ruige vegetatie met extensief onderhoud


Ruige vegetatie met extensief onderhoud

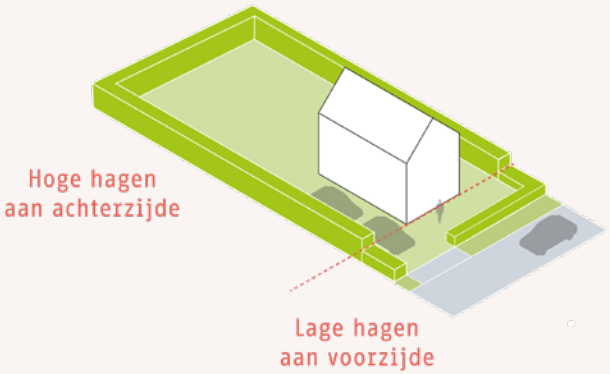

Ruige vegetatie met extensief onderhoud


Ruige vegetatie met extensief onderhoud

2.6 OVERGANGEN PRIVÉ-OPENBAAR



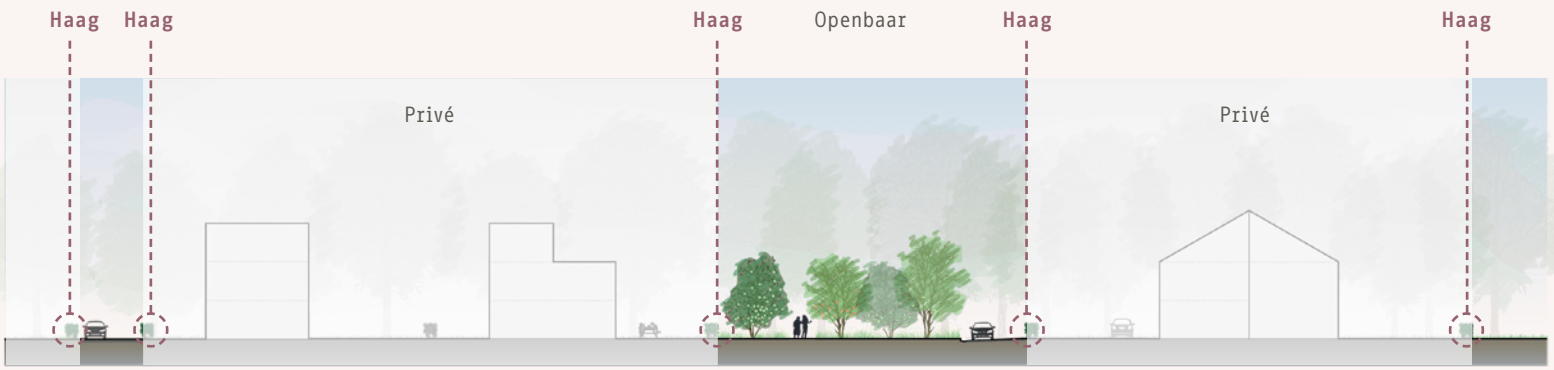
Enkel hagen zichtbaar vanaf openbaar gebied



Enkel hagen zichtbaar vanaf de openbare weg. Op de zijerfgrens grenzend aan openbare weg vanaf voorzijde tot aan de voorgevel lage haag (1m), vanaf dan hoge haag (2m).

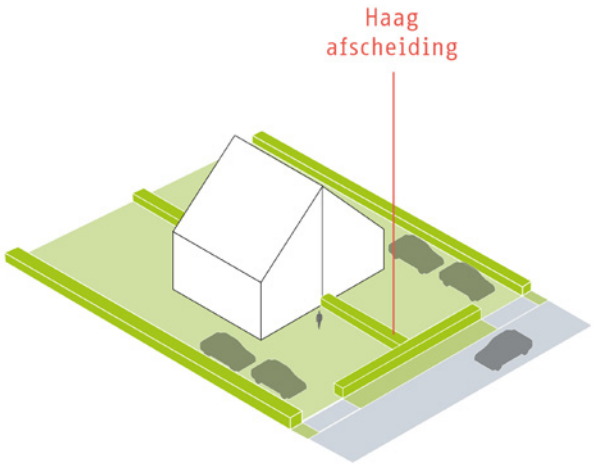
Overgangen privé-openbaar

- Hagen planten op prive grond als overgang tussen privé en openbaar;
- De hagen worden gemengd met soorten als veldesdoorn, meidoorn en gele kornoelje;
- Eenheid per bouwblok;
- Schuttingen of vergelijkbare afscheiding enkel mogelijk aan zijden die niet grenzen aan de openbare ruimte;
- Op de voorgrens van het erf is de hoogte van de haag max 1m;
- Op de zijerfgrens genzend aan de openbare weg en vanaf de voorzijde tot aan voorgevel is de haag laag (max 1m), vanaf dan een hoge haag (max 2m).
- Op de achtererfgrens grenzend aan openbaar gebied een hoge haag van max 2m)



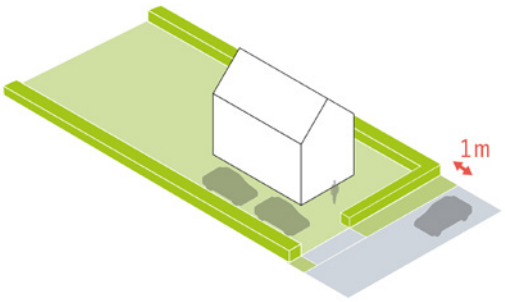
Profiel D: hagen ter afscheiding van privé en openbaar

Overgangen privé-openbaar / Haag + groenstrook



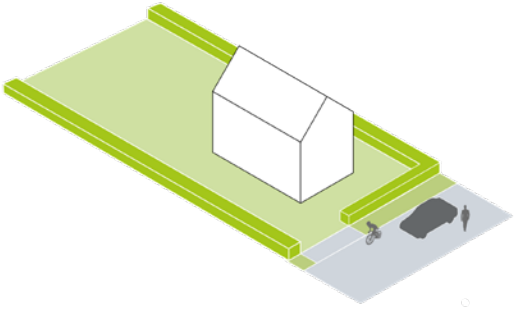


Haag voor afscheiding privé-openbaar





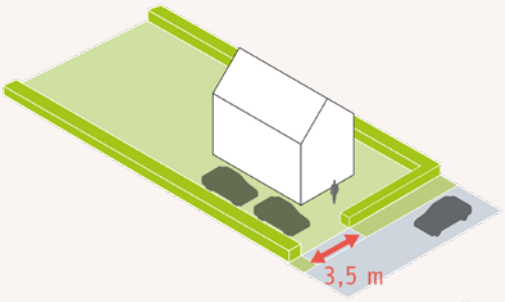
Groene strook tussen woningen en weg,
Referentie Oude Tolweg Zuidlaren



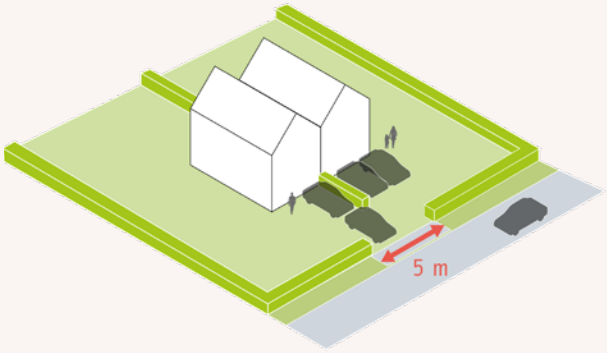


De weg is voor iedereen (shared space),
Referentie Bataljonslaan Zuidlaren

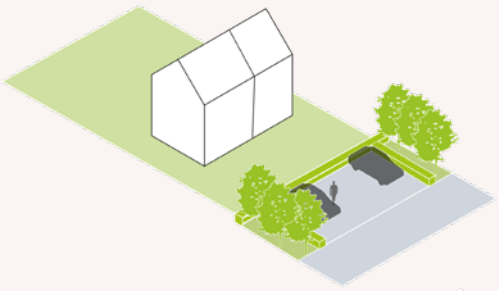
2.7 PARKEREN EN WEGEN



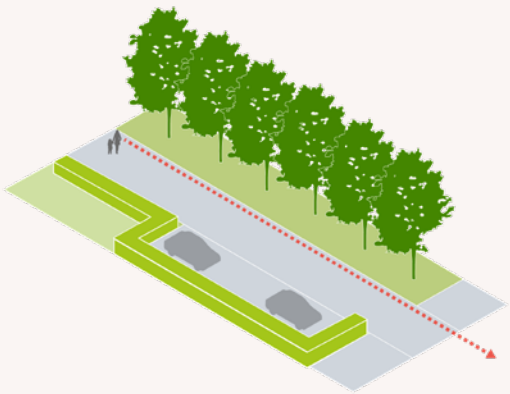
Parkeren op eigen terrein - enkele inrit



Parkeren op eigen terrein - gecombineerde inrit



Parkeren verborgen achter een haag

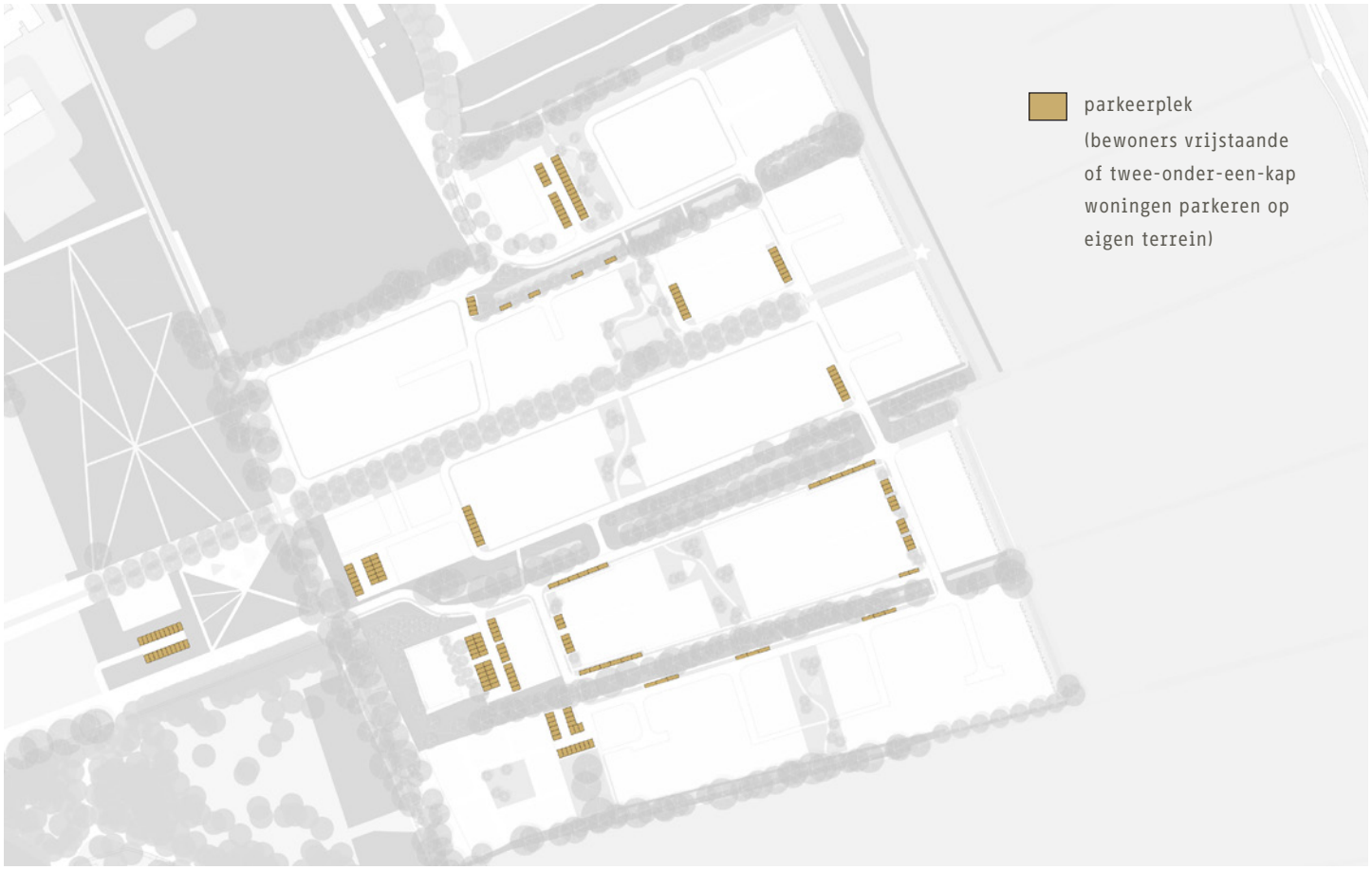


Geen autoparkeren in de zichtlijnen

In Laarhove gaan we nu uit van 2 parkeerplaatsen voor de meeste woningen. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen betekent dit dat auto's op eigen terrein moeten worden geplaatst.
In het stedenbouwkundig plan zit een goede mix van parkeeroplossingen zodat zoveel mogelijk kwalitatieve openbare ruimte behouden blijft. De stilstaande auto is daarbij geen hindernis in het gebied en is zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken.

Uitgangspunten parkeren

- Voor het openbaar parkeren zijn de standaarden conform het CROW;
- Voor bewonersparkeren gaan we uit van de standaarden conform het CROW, waarbij rekening is gehouden met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voor twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen;
- Parkeren zo weinig mogelijk zichtbaar in het straatbeeld, dit geldt ook voor parkeren op eigen terrein.



Parkeren



Parkeren tussen de bomen. (Monnikenhuizen, Arnhem)



Parkeerkoffers aan de rand van het gebied. (Berkenbos, Zuidlaren)



Geparkeerde auto's in de zichtlijnen is tot het minimum beperkt (Oude Tolweg, Zuidlaren)



Langsparkeren, bij voorkeur in hetzelfde materiaal als de rijbaan



Parkeerkoffers voor openbaar parkeren. (Oude Tolweg, Zuidlaren)



Verharding auto-, fiets- en wandelpaden



Materiaal: roodbruine steen met kleurnuance



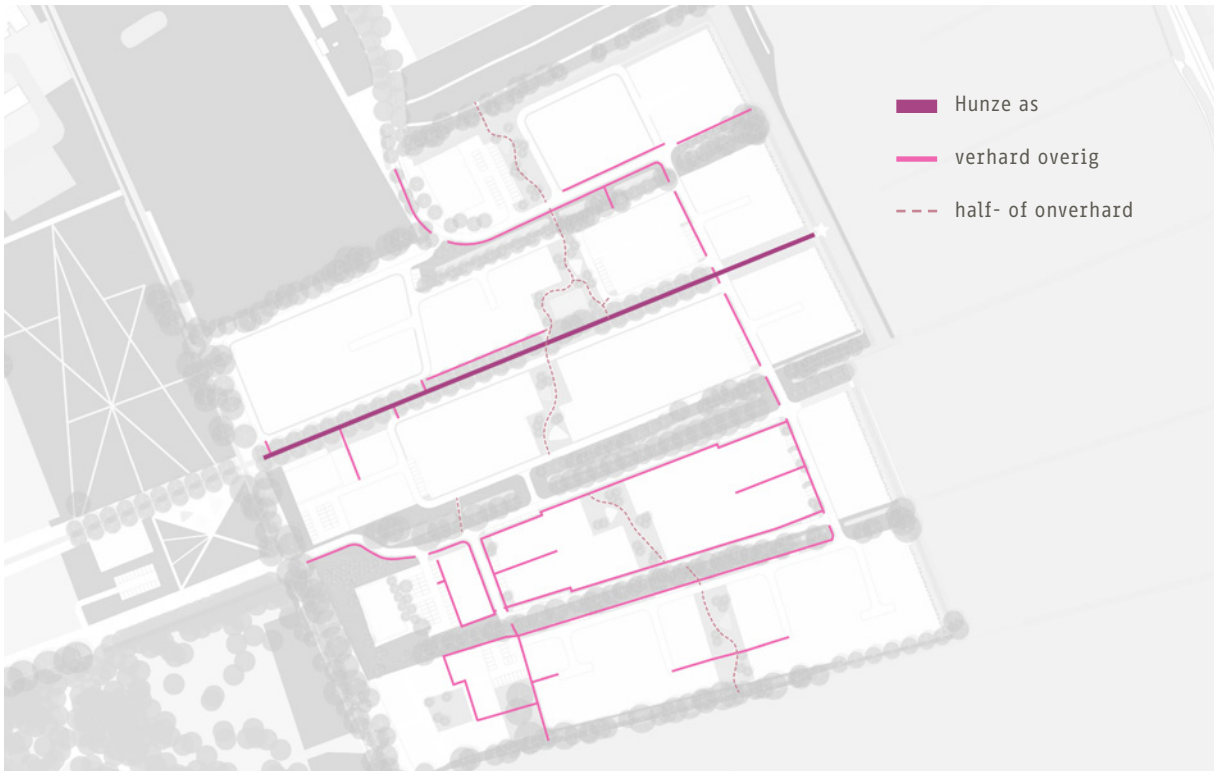
Referenties hoofd- en mandelig gebied
Pr. Maximalaan, Zeijst



Referentie hoofdontsluiting: breed en geasfalteerd



Referenties hoofd- en mandelig gebied
Pr. Maximalaan, Zeijst



Verharding fiets- en wandelpaden



Vaste halfverharde paden
Referentie: landgoed Twickel



Halfverharde paden



Onverharde paden



Klinkerpaden
Referentie: Zuidlaren



Hunze-as: asfalt
Referentie: Kalfjesweg, Amsterdam

2.8 MEUBILAIR

Speelaanleiding

Het uitgangspunt in het speelruimtebeleid is voldoende aanbod van veilige speelruimte, waarbij jong en oud elkaar kunnen ontmoeten. Aanvullend moet er ook rekening gehouden worden met het Beweegvriendelijk Inrichten van de Openbare Ruimte (BIOR).

Bij het ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte gaan wij uit van de uitgangspunten uit het speelruimtebeleid en BIOR. De inrichting van de openbare ruimte zal uitnodigen om inwoners (meer) te laten bewegen.

- Plekken maken die passen in de opzet van het landschap, maar wel spanning en dynamiek geven;
- Afwisselende maten, maar wel gekoppeld aan een ‘grid’;
- Maatvoering van plekken gekoppeld aan de coulissen;
- Plekken maken met diverse invulling.



Natuurlijke speelplek, Elsenhove



Sportplek voor volwassenen



Natuurlijke speelaanleidingen gestrooid door het landschap



Natuurlijke speelaanleidingen gestrooid door het landschap





Bankjes in het groen
Referentie: Landgoed Twickel



Kunst in de openbare ruimte
Referentie: Mysteries van Helperzoom, Will Becker



Armatuur passend bij dorps karakter
Referentie: Landgoed Twickel



Bankjes in het groen
Referentie: Natuurmonumenten



Kunst in de architectuur
Referentie: Landgoed Twickel



Armatuur passend bij dorps karakter
Referentie: Landgoed Twickel

2.9 NUTSVOORZIENINGEN



Ondergrondse containers



Containers aan de straat

Containeropstelplaatsen

- Voor het ophalen van afval met behulp van afvalcontainers of via ondergrondse containers volgt een nadere uitwerking.

Trafo

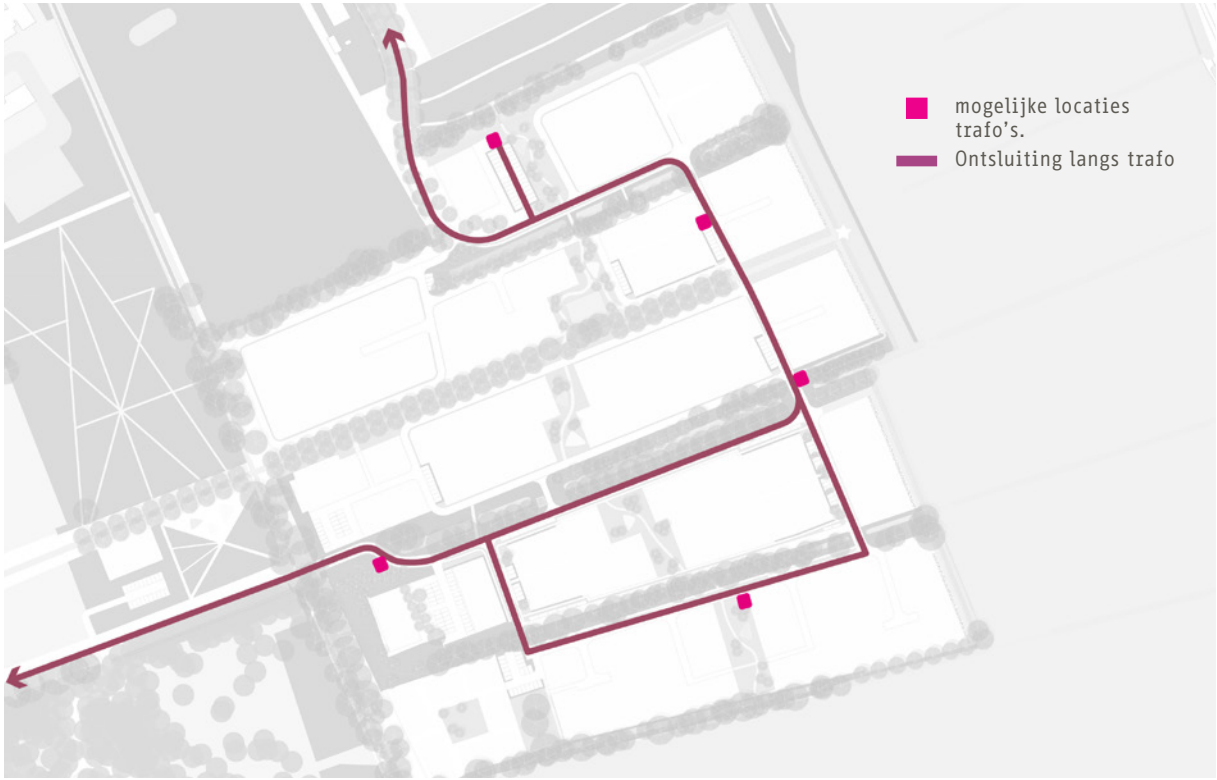
- Clusteren trafo en eventuele andere nutsvoorzieningen voor een rustiger beeld;
- Bereikbaar vanaf de doorgaande weg;
- Materialisatie sluit aan op architectuur en/of omgeving;
- Locatie wordt bepaald in inrichtingsplannen.



Trafo's in het zicht zijn meeontwerpen met de architectuur



Trafo zoveel mogelijk uit het zicht en niet in belangrijke zichtlijnen. Bij het plaatsen tussen beplanting kiezen voor een groene kleur.



03

BEELDKWALITEITSPLAN OP HOOFDLIJNEN BEBOUWING

BKP OP HOOFDLIJNEN BEBOUWING

1. Overkoepelend beeld architectuur
2. Positie & oriëntatie bebouwing
3. Vormgeving hoofdmassa
4. Specials
5. Materiaal en kleurgebruik
6. Duurzaam bouwen

3.1 OVERKOEPELEND BEELD ARCHITECTUUR



Eenheid in kleurgebruik en samenstelling



Dorpse uitstraling



Informele uitstraling, springende rooilijnen



Bebouwing is onderdeel van het landschap



Bebouwing is onderdeel van het landschap



Informele uitstraling, verschillende nokrichtingen

Overkoepelend beeld architectuur

Gelegen tussen zeer mooie landschappen, met een unieke reeks van brinken en een eeuwenoud landgoed aan de rand van het Laarwoud is Zuidlaren een bijzonder dorp met een prachtige landschappelijke uitstraling.
Dit vraagt van de nieuwe uitbreiding een zorgvuldige inpassing en een bepaalde mate van ingetogenheid. In de opzet van de stedenbouwkundige structuur is deze ingetogenheid gevonden door bestaande houtwallen te respecteren en dit te combineren met een typische landschappelijke 'kruip-door-sluip-door' structuur. Ook de relatie met en het zicht op het omliggende landschap is van cruciaal belang en zo veel als mogelijk gewaarborgd.

In de bebouwing zoeken we ook naar een ingetogen en passende invulling. Een invulling die logischerwijs hedendaags is maar die aansluit bij het dorp en het landschap. In algemene zin kan gesteld worden dat wij in de beeldkwaliteit van de bebouwing van Laarhove op zoek zijn naar een dorpse landschappelijke uitstraling. Een bepaalde afwisseling van kappen en rooilijnen zorgt voor een informele uitstraling, overeenstemming in kleurgebruik en materialisatie zorgt weer voor samenhang.



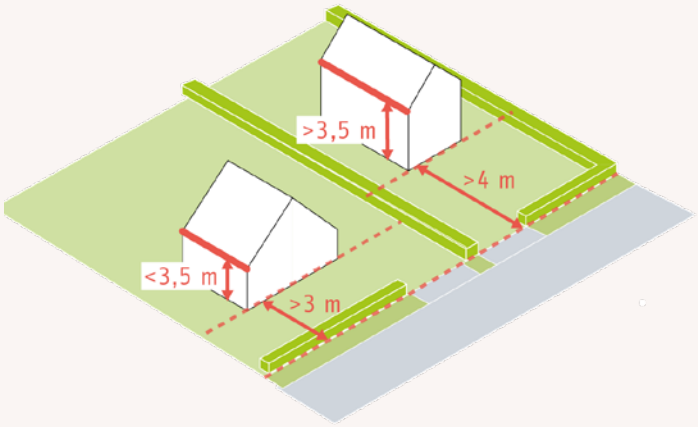
Typisch beeld van Zuidlaren, bebouwing en landschap

3.2 POSITIE & ORIËNTATIE BEBOUWING

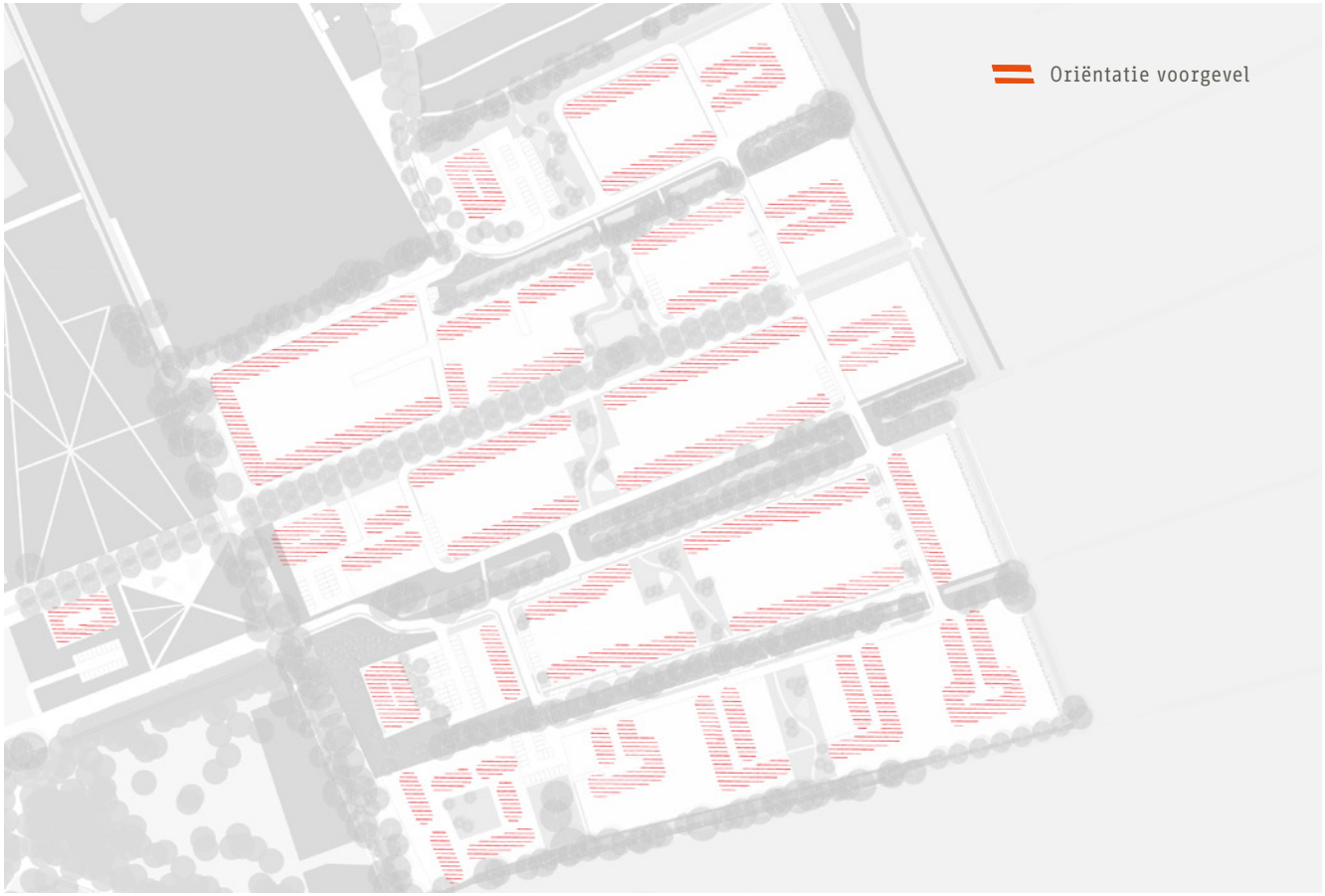
Positie en oriëntatie op de kavel

Laarhove zal overwegend bestaan uit een losse bebouwingsvorm. Van belang is dat dit een samenhangende maar ook afwisselende wand van losstaande bebouwing wordt die een duidelijke en dorpse relatie met de openbare ruimte aangaat.

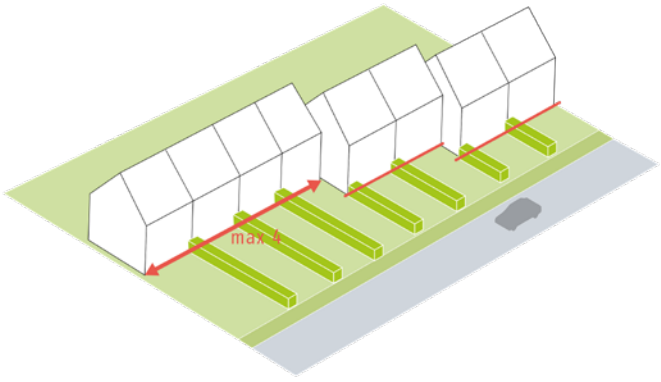
- De voortuin is, inclusief haagzone, minimaal 3m diep voor goothoogtes lager dan 3,5m. Een woning met een goothoogte hoger dan 3,5m moet een voortuin van minimaal 4m diep hebben;
- Woningen staan, zeker de woningen tussen de coulissen, georiënteerd op de straat. De naar de openbare ruimte gekeerde gevel(s) moet(en) een representatief karakter hebben. Deze gevels hebben een open karakter door middel van ramen, deuren, erkers en/of dakkapellen. Daardoor ontstaat een dorpse levendigheid op straat;
- Het is wenselijk dat er sprake is van een gevarieerde rooilijn, wat past bij een dorps en informeel karakter. Maximaal 4 aaneengesloten woningen staan in dezelfde rooilijn;
- Hoek- en eindpanden hebben altijd een tweezijdige oriëntatie. Dat betekent dat aan de openbare zijden voldoende relatie wordt gemaakt tussen de woning en de openbare ruimte door middel van ramen, deuren, erkers en/of dakkapellen;
- Het is wenselijk dat bewoners tussen de kavels zelf een groene erfafscheiding plaatsen. Uitgangspunt is dat dit bijdraagt aan de groene en dorpse woonomgeving door erfafscheidingen met beplanting (bijvoorbeeld hagen of heesters) aan te brengen.



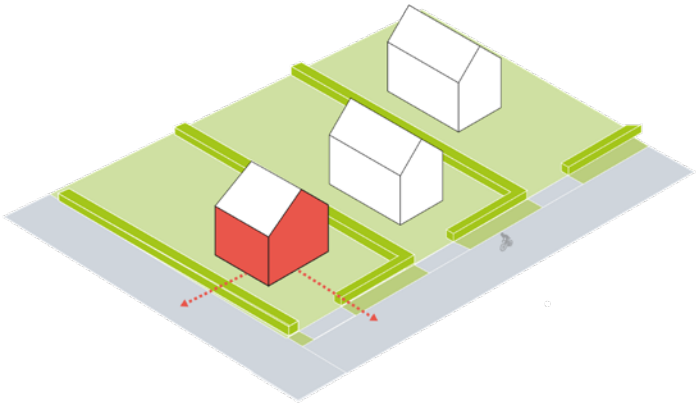
De diepte van de voortuin en goothoogte zijn gelinkt aan elkaar



Schematische zonering oriëntatie gevels op basis van proefverkaveling



Maximaal 4 aaneengesloten woningen staan in dezelfde rooilijn, met uitzondering van de clusters



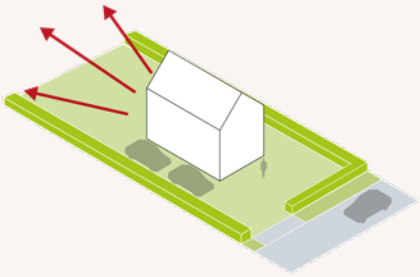
Hoekpanden en eindpanden aan de openbare ruimte hebben altijd een tweezijdige oriëntatie

3.3 VORMGEVING HOOFDMASSA

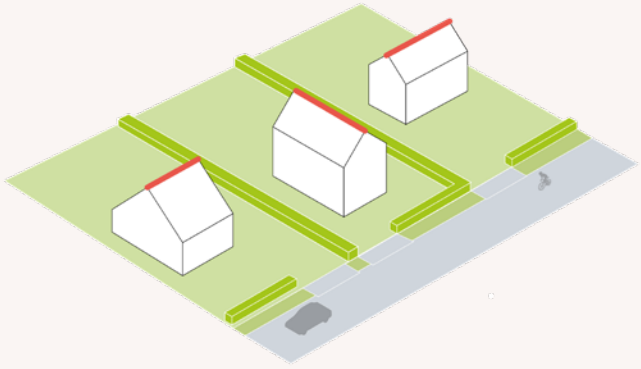
Vormgeving hoofdmassa

Zowel de afwisseling in rooilijnen als ook de afwisseling van kappen is een belangrijk kenmerk van het informele en landschappelijke dorp Zuidlaren. Op de pagina hierna staan enkele voorbeelden.

- De hoofdvormen van de woonhuizen zijn eenvoudig en zuiver. Complexe samengestelde vormen (zoals gebogen gevels, gebogen kappen) passen hier niet. Dominant in het beeld van Laarhove zijn woningen van één en twee bouwlagen en een kap;
- De richting van de hoofdmassa is evenwijdig of juist haaks op de straat;
- Passend bij het gewenste dorpse karakter heeft het grootste deel van de woningen een kap. Dominant in het beeld zijn de traditionele kapvormen, zoals zadelkap en soms schildkap. Met hierbij de variaties zoals bijvoorbeeld zadelkap met wolfseind;
- De goot van de kap is bij voorkeur relatief laag, waarbij de nok juist hoog en de dakhelling juist steil is;
- Om het individuele karakter en onderscheid van woningen te versterken, is het wenselijk om te variëren in de nokrichting en (subtiele) verschillen te creëren in bijvoorbeeld goot- en nokhoogte en dakhelling.



Woningen niet met de rug naar het landschap



Wisselende nokrichtingen



Eenduidige hoofdvorm



Eenduidige hoofdvorm



Wisselende nokrichtingen



Samenhang tussen hoofdmassa en overige volumes



Eenduidige hoofdvorm / zadeldak



Eenduidige hoofdvorm met samenhang tussen hoofdmassa en overige volumes



Zadeldak met wolfseind



Veranda onderdeel van hoofdvolume

3.4 SPECIALS

Binnen Laarhove zijn ook enkele 'andersoortige' gebouwen gepositioneerd. Naast de vrijstaande woningen, de twee-onder-een-kappers en rijwoningen worden er ook appartementengebouwen en geclusterde woningen gerealiseerd. Deze gebouwen kunnen worden gerealiseerd als clusters, dus de vormgeving van het gebouw, eventueel naastgelegen gebouwen en de buitenruimte rondom moet als één ontwerpopgave opgepakt worden.

Appartementenblokken

- De positie van de woongebouwen zijn gekoppeld aan de entrees van de wijk;
- Gebouwen hebben een alzijdige uitstraling;
- Een gezamenlijke fietsenstalling in het gebouw in combinatie met een opbergruimte in de woning heeft de voorkeur;
- Buitenruimten zijn essentiële en prominente onderdelen van het gebouw;
- Benedenwoningen hebben tuinen waarbij de afscheiding met de openbare ruimte onderdeel is van het gebouw;
- Installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld;
- De bebouwing kan, mits goed vormgegeven, direct in het landschap geplaatst worden.

Geclusterde woonvorm

In de geclusterde woonvormen leeft men meer gezamenlijk. Noaberschap is een belangrijk onderdeel van het complex. Dit wordt vertaald in onderstaande regels:

- Geclusterde woonvormen worden als één geheel vormgegeven;
- Collectieve buitenruimte is een belangrijk onderdeel van het complex en wordt ook met zorg vormgegeven en onderhouden. Deze buitenruimte heeft openingen naar het landschap rondom en is toegankelijk;
- Privé-buitenruimte is minimaal en zoveel als mogelijk onderdeel van de bebouwing;
- De bebouwing kan, mits goed vormgegeven, direct in het landschap geplaatst worden.

Clusters

Bij grotere ontwikkelingen ontstaan ook bebouwingsclusters. Bij deze clusters kunnen de principes t.a.v. de appartementen en de clusterwoningen worden gehanteerd.

- Gebouwen hebben een alzijdige uitstraling;
- Het complex wordt als één geheel vormgegeven;
- Collectieve buitenruimte is een belangrijk onderdeel van het complex en wordt ook met zorg vormgegeven en onderhouden. Deze buitenruimte heeft openingen naar het landschap rondom;
- Privé-buitenruimte is minimaal en zoveel als mogelijk onderdeel van de bebouwing;
- Buitenruimtes zijn essentiële en prominente onderdelen van het gebouw;
- Gebouwen kunnen mits goed vormgegeven direct in het landschap geplaatst worden.

Boven beneden woningen

- Indien boven-beneden woningen worden toegepast dan wordt zoveel mogelijk op de bovenstaande criteria aangesloten;
- Bij boven-beneden woningen wordt aandacht gevraagd voor voordeuren van de benedenwoningen, aan de straatzijde;
- De gevels worden zorgvuldig uitgewerkt met aandacht voor schaal, maat en detaillering. Net als bij de rijwoningen wordt een verticale geleding geïntroduceerd, een verspringing in de rooilijn na maximaal 4 woningen;
- De zijgevels van dit type woningen zijn eveneens een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige ruimte. Hier is een kwalitatieve uitwerking eveneens belangrijk;
- Eventuele tuinen bij benedenwoningen kennen een afscheiding met de openbare ruimte die onderdeel is van het gebouw dan wel als haag wordt uitgevoerd..



Locatie van specials en gebieden (clusters) waarbinnen de bebouwing als één geheel moet worden ontworpen.



Buitenruimten hebben een relatie met het landschap rondom



Gebouwen kunnen wanneer zorgvuldig ontworpen, direct in het groen worden geplaatst



Privéterrassen zijn klein en verwerkt in de bebouwing



Clusterwoningen hebben intieme sfeer



Alzijdige gebouwen

3.5 MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

Materiaal en kleurgebruik

Vroeger was dankzij de beperkte hoeveelheid beschikbare bouwmaterialen en technische mogelijkheden altijd sprake van een vanzelfsprekende samenhang tussen al die woningen. Vandaag de dag moet deze samenhang door middel van spelregels worden bereikt.
Naast samenhang in positionering en vormgeving hoofdmassa's is er ook samenhang in materialen en kleurgebruik.

- Uitgangspunt is duurzaam en functioneel materiaalgebruik;
- De gebruikte materialen zijn zoveel als mogelijk kleureigen en verouderen mooi;
- Grote schilderbare oppervlakten dienen daarbij te worden vermeden;
- De toe te passen kleuren zijn hoofdzakelijk aardetinten. Metselwerk wordt uitgevoerd in warme en heldere aardetinten;
- Zink of andere zware metalen zijn niet toegestaan in verband met het grondwaterbeschermingsgebied.

Materialisatie gevels hout en/ of metselwerk

De baksteen voert in Zuidlaren de boventoon in de gevels en ook in Laarhove zullen de gevels voor het grootste deel uit baksteen bestaan. Hout geeft ook het landschappelijk beeld waarnaar gestreefd wordt. Hierbij is de kleureigen uitstraling van hout belangrijk.
Wat betreft het metselverband wordt variatie sterk aangemoedigd. Ook het gebruik van ornamenten bij deuren en kozijnen voegt kwaliteit toe aan gevels.

Voor de kleuren die terugkomen in de gevel, kan men kiezen uit het kleurenpalet dat al in diverse woningen in Zuidlaren voorkomt en goed aansluit bij het landschappelijke en moderne streefbeeld.

Het type en de kleur van de voegen in het metselwerk zijn zeer bepalend voor de sfeer van de woonbebouwing. De kleur van de voegen wordt daarom afgestemd op het metselwerk. Grote contrasten tussen de kleur van het voegwerk en de kleur van de steen dienen te worden voorkomen: dus geen lichte voeg bij een donkere steen.

Daken overwegend donker

Daken krijgen bij voorkeur een donkere kleurstelling, waardoor zonnepanelen visueel harmoniseren met het dakvlak. Bij de keuze voor een andere kleur, moeten de zonnepanelen daarop worden afgestemd.
Daken krijgen overwegend gebakken of stenen dakbedekking, maar andere materialen zijn ook mogelijk al zullen dit uitzonderingen zijn. Houten daken kunnen alleen bij houten gevels.
Voor de kleur van de daken kan men kiezen uit het kleurenpallet dat terugkomt in de woningen in Zuidlaren die voldoen aan het gewenste sfeerbeeld Dit zijn voornamelijk donkere tinten. Het is wenselijk dat het aantal woningen met oranjerode pannen wordt beperkt tot projectmatige bouw en alleen in overleg met de gemeente. Dakpannen zijn mat (tot 10% engobe).

Kleur kozijnen en boeiboorden

De kozijnen en boeiboorden dragen in belangrijke mate bij aan het landschappelijke beeld van de woonwijk. Voor de kozijnen en boeiboorden geldt om deze reden een ingetogen kleurstelling. De kozijnen zijn gebroken wit tot antraciet. Accenten kunnen in een donkere kleur worden aangegeven.



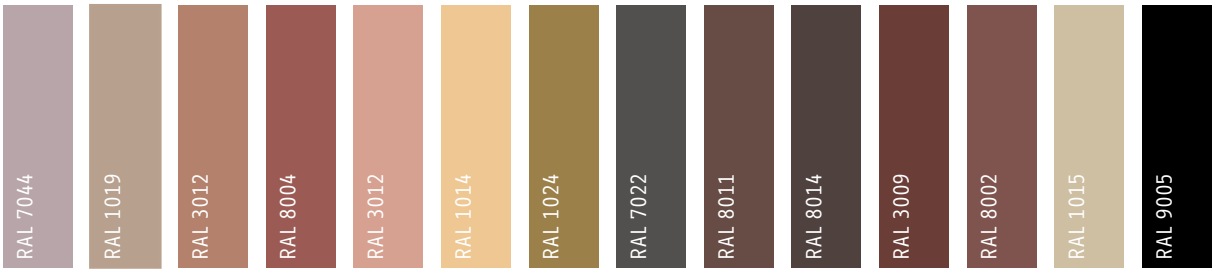
Combinatie kleureigen materialen



Overwegend donkere daken



In Zuidlaren hebben de huidige gebouwen voor het merendeel een baksteen materialisatie en donkere daken



indicatief kleurenpalet Laarhove

3.6 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen

Laarhove is een gebied omringd door hoge natuur- en landschapswaarden.
Een unieke plek om te wonen, een privilege eigenlijk. Dit vraagt om een respectvolle benadering van het landschap en het gebruik van ruimte en grondstoffen.
Daarom moet bouwen in Laarhove duurzaam zijn, en wel in brede zin. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de toe te passen materialen. Het streven is om duurzaamheid expliciet zichtbaar te maken in de architectuur, bouwtechniek en materiaalkeuze (indeling van de gevel en plattegrond, flexibiliteit, toepassing van circulaire materialen, energiebesparing en –opwekking).

- Het duurzame karakter van de gebouwen is herkenbaar in de bouwmassa doordat bijvoorbeeld het constructieprincipe van houtbouw afleesbaar is.
- Het is wenselijk dat PV-panelen en doorvoeren zorgvuldig en integraal in het volume en het dakvlak worden mee-ontworpen.
- Het is wenselijk dat ruimte gemaakt wordt/ om ruimte te maken voor een installatie om regenwater op te slaan. Zo kan water zo duurzaam mogelijk worden gebruikt in een gebied waar water beperkt mag infiltreren.
- Maak optimaal gebruik van natuurlijk licht. Dit is goed voor de gezondheid, welzijn en productiviteit. Maar het helpt ook om de energierekening te verlagen.

Natuurinclusief

Een andere vorm van duurzaamheid in de breedste zin van het woord is de verbinding tussen gebouwen en natuur. Zo komt naast natuurlijke, duurzame materialen ook de natuur zelf zo veel als mogelijk terug in de gebouwen in de vorm van onder andere nestkasten.

Insecten, vogels en andere dieren die van nature voorkomen, krijgen ook hun plek in Laarhove.

- Elke woning bevat bij voorkeur nestkasten voor vogels en/of een schuilplaats voor vleermuizen en/of insecten.
- Het is wenselijk om platte daken zo veel mogelijk groen te maken. Dit bevordert de biodiversiteit en is goed tegen hittestress

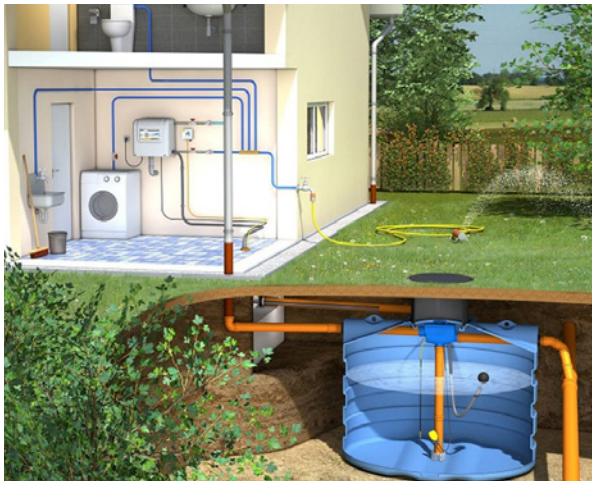
Op de pagina hiernaast is een tabel opgenomen die als inspiratie en informatie kan dienen voor andere natuurinclusieve maatregelen.



Houtbouw



Zonnepanelen zorgvuldig meeontworpen



Systeem om regenwater op te slaan voor hergebruik



Er kunnen meerdere ingebouwde neststenen op één gevel

Vogelsoort	Inbouw/ uitbouw	Minimale/ maximale hoogte (meter)	Minimale broedruimte en materiaal	Oriëntatie	Aandachtspunten
Huismus, Koloniebroeder	Beide	3/15	■ 15 x 8 cm (opening van neststenen minstens 50 cm uit elkaar) ■ Houtbeton**	Noord of oost of in schaduw van dakgoot/ overstek van 30 cm	Minstens zes neststenen bij elkaar plaatsen (liefst niet boven ramen)
Gierzwaluw Spreeuw Koloniebroeder	Beide	4/40	■ 43 x 17,5 x 17,5 cm (type Zeist werkt goed) ■ Opening vlakbij bodem van nestkast ■ Houtbeton**	Noord of oost of in schaduw van dakgoot/ overstek van 30 cm	Minstens zes neststenen bij elkaar plaatsen (liefst niet boven ramen)
Witte kwikstaart	Uitbouw	3/10	■ 19 x 18 x 18 cm ■ Houtbeton of plantaardig vezelbeton	Noord of oost	Liefst niet boven ramen
Zwarte roodstaart	Beide	6/20	■ 19 x 18 x 18 cm ■ Houtbeton of plantaardig vezelbeton	Noord of oost	Liefst niet boven ramen
Huiszwaluw Koloniebroeder	Uitbouw	6/10	■ 17 x 43 x 17 cm ■ Houtbeton** met lichte kleur	Noord of oost of in schaduw van dakgoot/ bij voorkeur witte overstek van 30 cm	■ Minstens zes neststenen bij elkaar plaatsen. ■ In de buurt van water, bijv. onder een brug. ■ Liefst niet boven ramen

Tabel met voorwaarden om een huis natuurvriendelijker maken (bron: Gemeente Amsterdam)

Referentiebeelden

Vrijstaand






Twee-onder-een-kap






Appartementen






Rijwoningen















STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN