



s a
c o
n

arch
sted
land

CPO Oranjezathe
Oranjedorp
Bladderswijk Westzijde

datum 12-03-2025
status voorlopig ontwerp
project 40908

Locatie	3
Stedenbouwkundig ontwerp	11
Ontwerp woningen	22
Boerderij (gebouw B)	24
Schuur (gebouw A)	29
Schuur (gebouw C)	34
Impressies	38
Materialisatie	46
Details	48

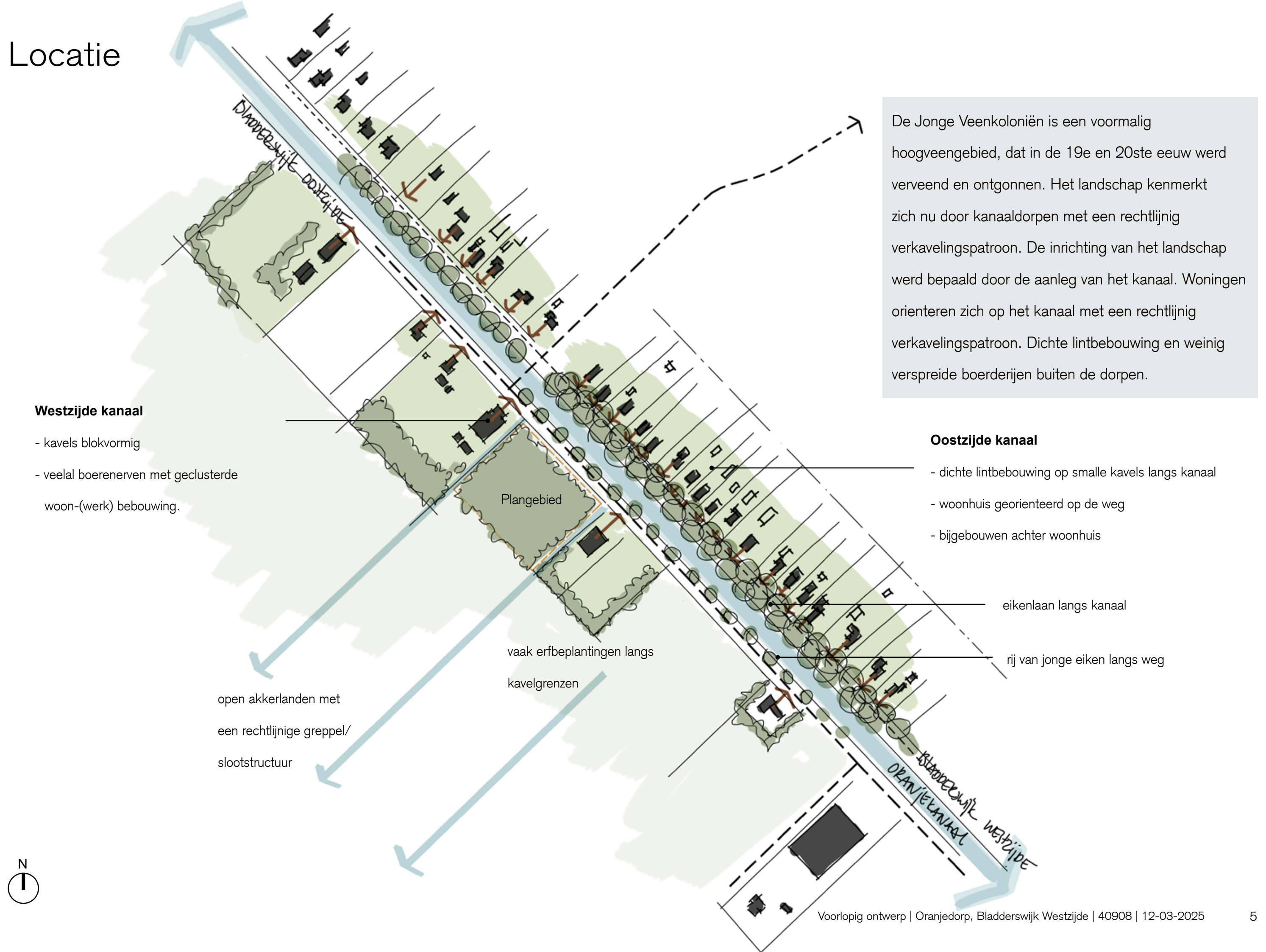
Locatie

Locatie

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Bladderswijk (het verbindingskanaal tussen het Oranjekanaal en de Verlengde Hoogeveense Vaart). Aan het kanaal staat hoofdzakelijk lintbebouwing: aan de Oostzijde van het kanaal liggen veelal smallere, diepe kavels met veelal individuele woonhuizen. Aan de Westzijde van het kanaal zijn de kavels breder, veelal boerenerven met geclusterde woon-(werk)bebouwing. De brug over het kanaal bevindt zich op minder dan 50 meter van de locatie.



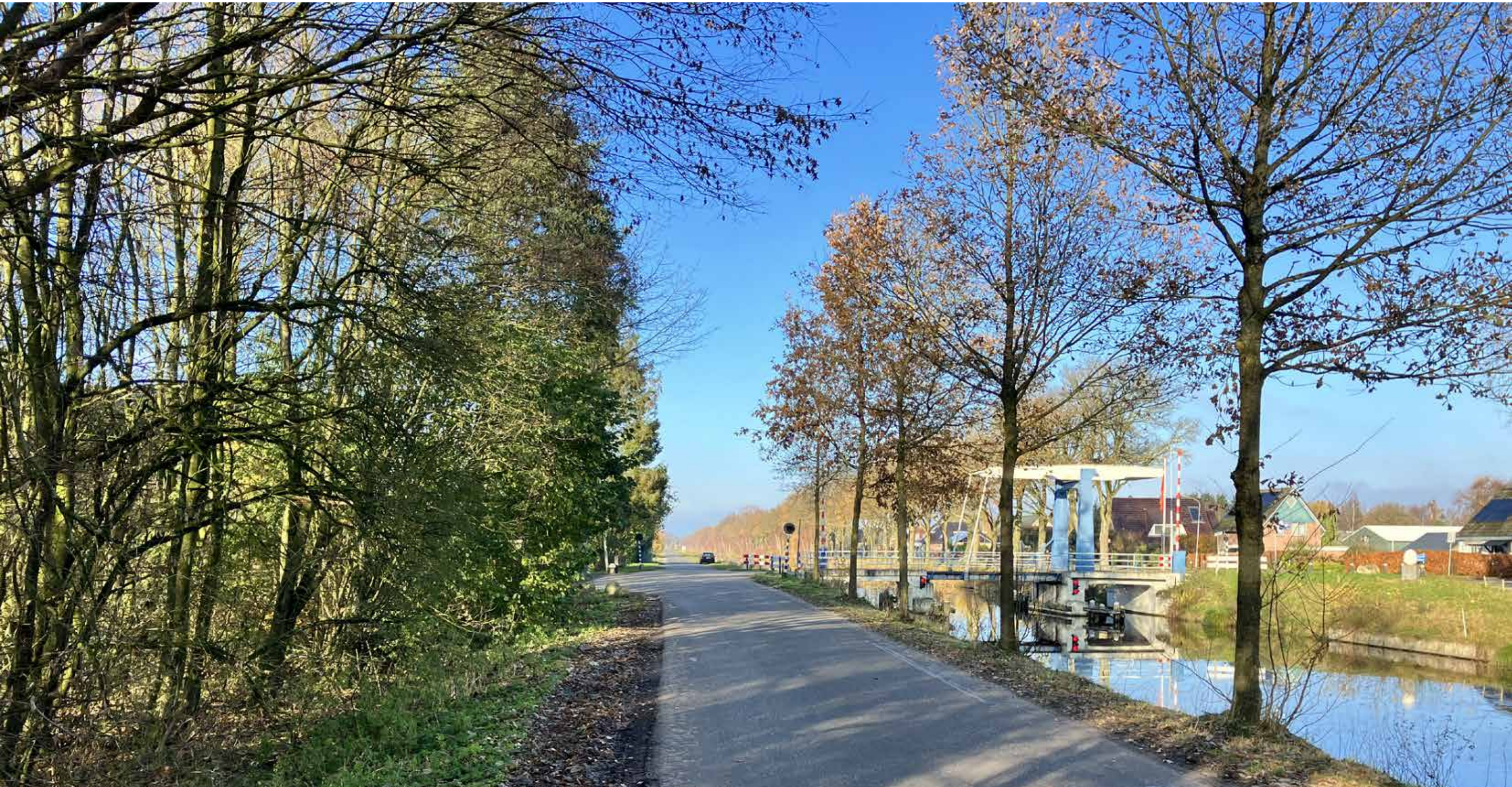
Locatie



De Jonge Veenkoloniën is een voormalig hoogveengebied, dat in de 19e en 20ste eeuw werd verveend en ontgonnen. Het landschap kenmerkt zich nu door kanaaldorpen met een rechtlijnig verkavelingspatroon. De inrichting van het landschap werd bepaald door de aanleg van het kanaal. Woningen oriënteren zich op het kanaal met een rechtlijnig verkavelingspatroon. Dichte lintbebouwing en weinig verspreide boerderijen buiten de dorpen.



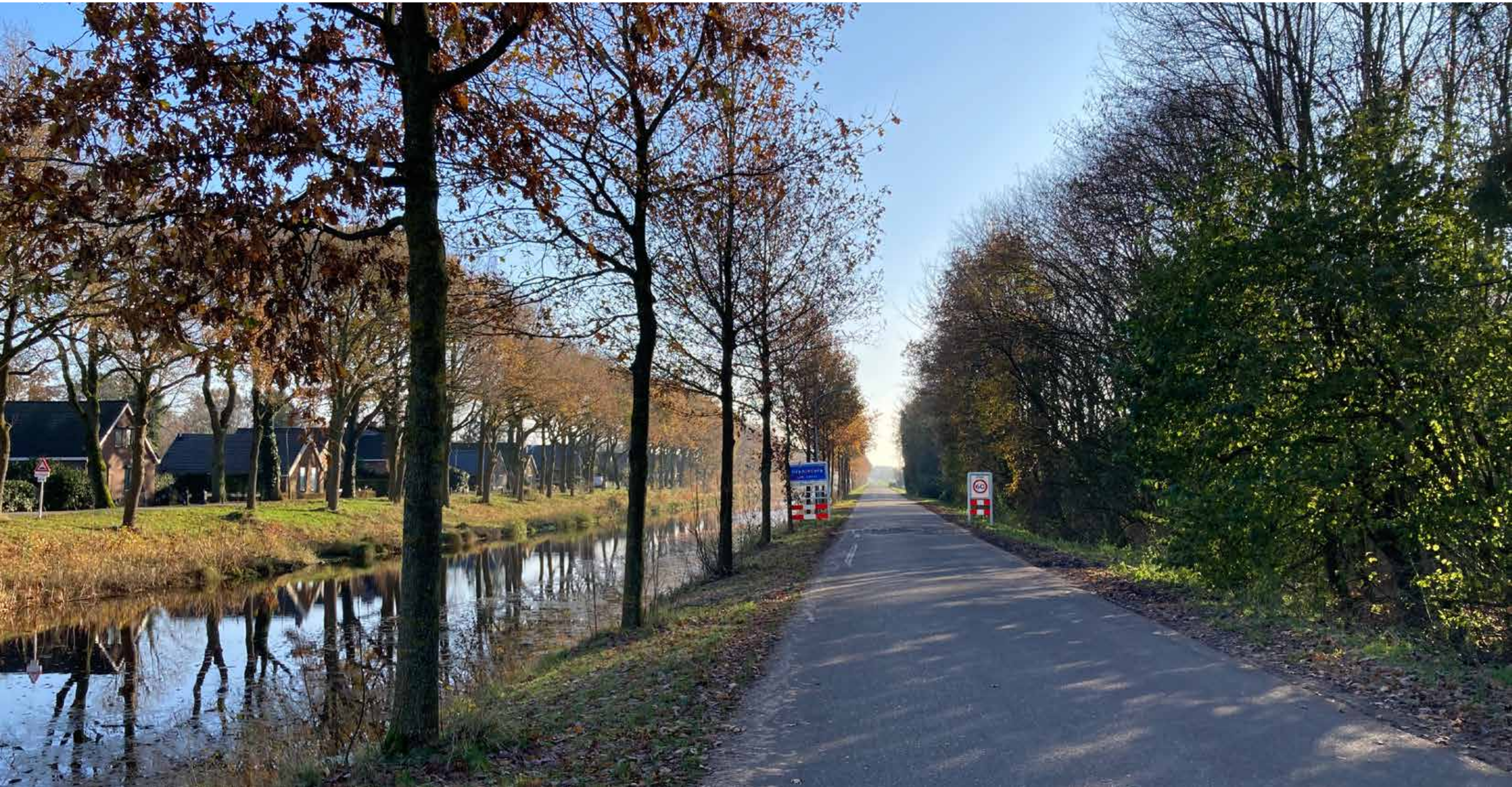
Locatie foto's



Op de Bladderswijk Westzijde kijkend richting het noorden. De locatie ligt links.

Via de brug over het kanaal (op minder dan 50 meter afstand) kom je in Oranjedorp.

Locatie foto's



Aan de overzijde van het kanaal bevinden zich woningen in een kleine korrel. Door de eikenbomen aan weerszijden van het kanaal is het een ruim groen profiel.

Ter hoogte van de het plangebied is de overgang bebouwde-onbebouwde kom. Deze overgang wordt benadrukt door een drempel in de weg.

Locatie foto's



Zowel links als rechts naast het plangebied staat een woonboerderij in het lint.

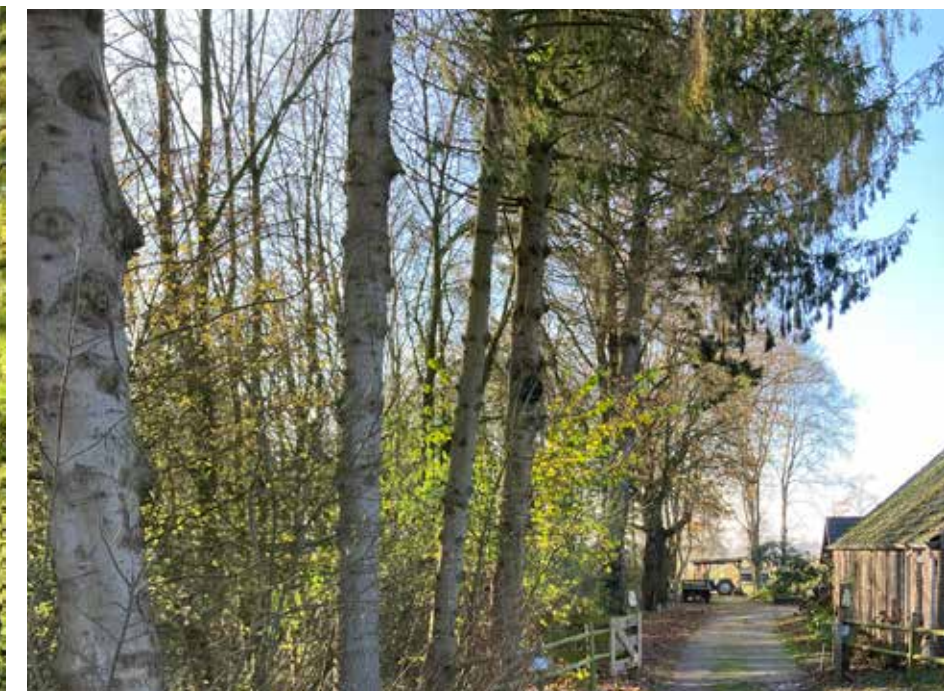
De woonboerderijen staan haaks op het kanaal en hebben een fors volume.

Locatie foto's



Open akkerlanden aan de achterzijde van het plangebied. Kavels met bebouwing liggen hoger in het landschap.

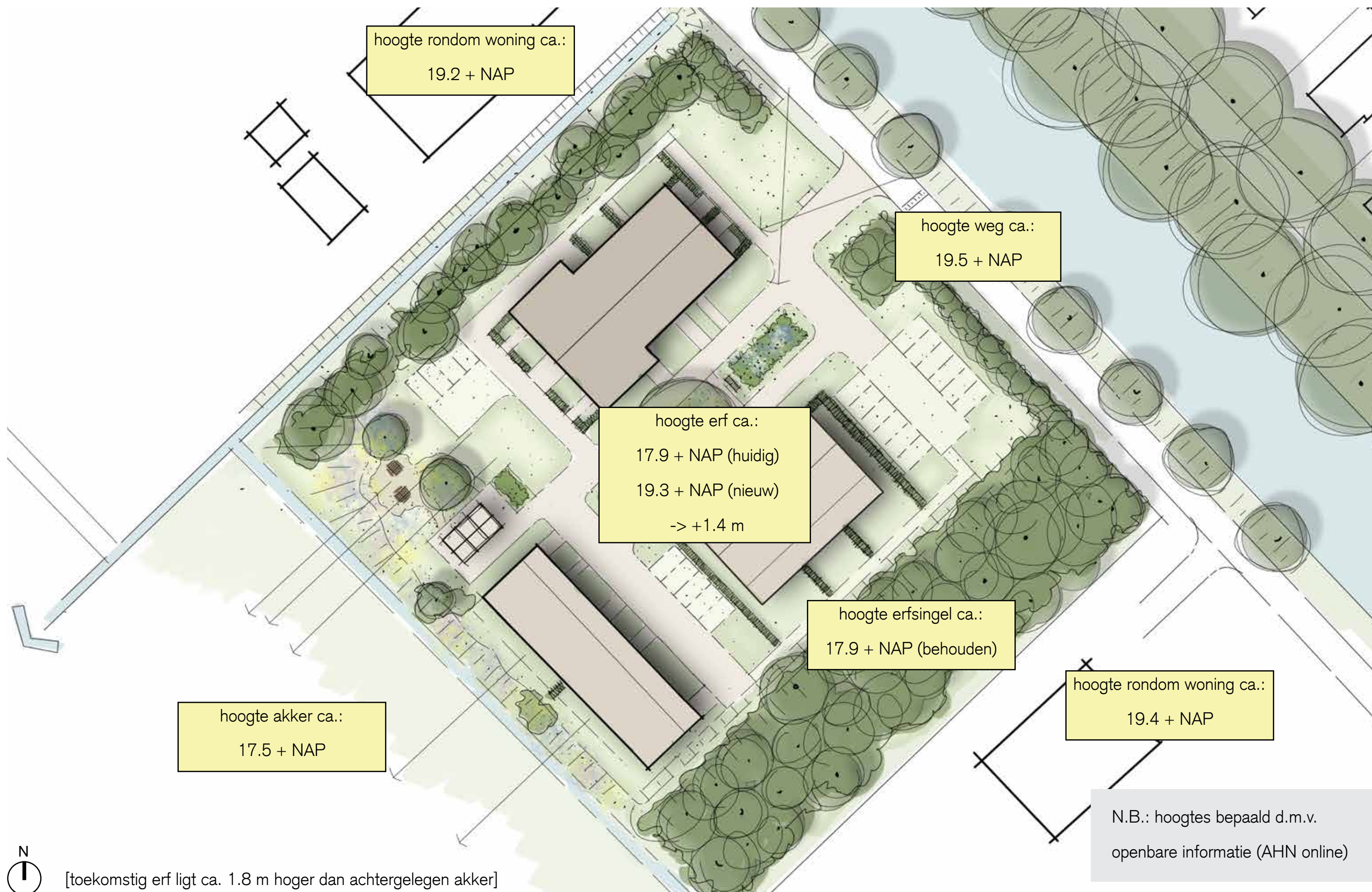
Plangebied foto's



Het plangebied ligt ca. 1.30m lager ten opzichte van de Bladderswijk westzijde en is dichtbegroeid: boomlaag + heesterlaag. Niet alle beplantingen zijn inheems en passend in het landschap.

Stedenbouwkundige visie

Terrein hoogtes



Water

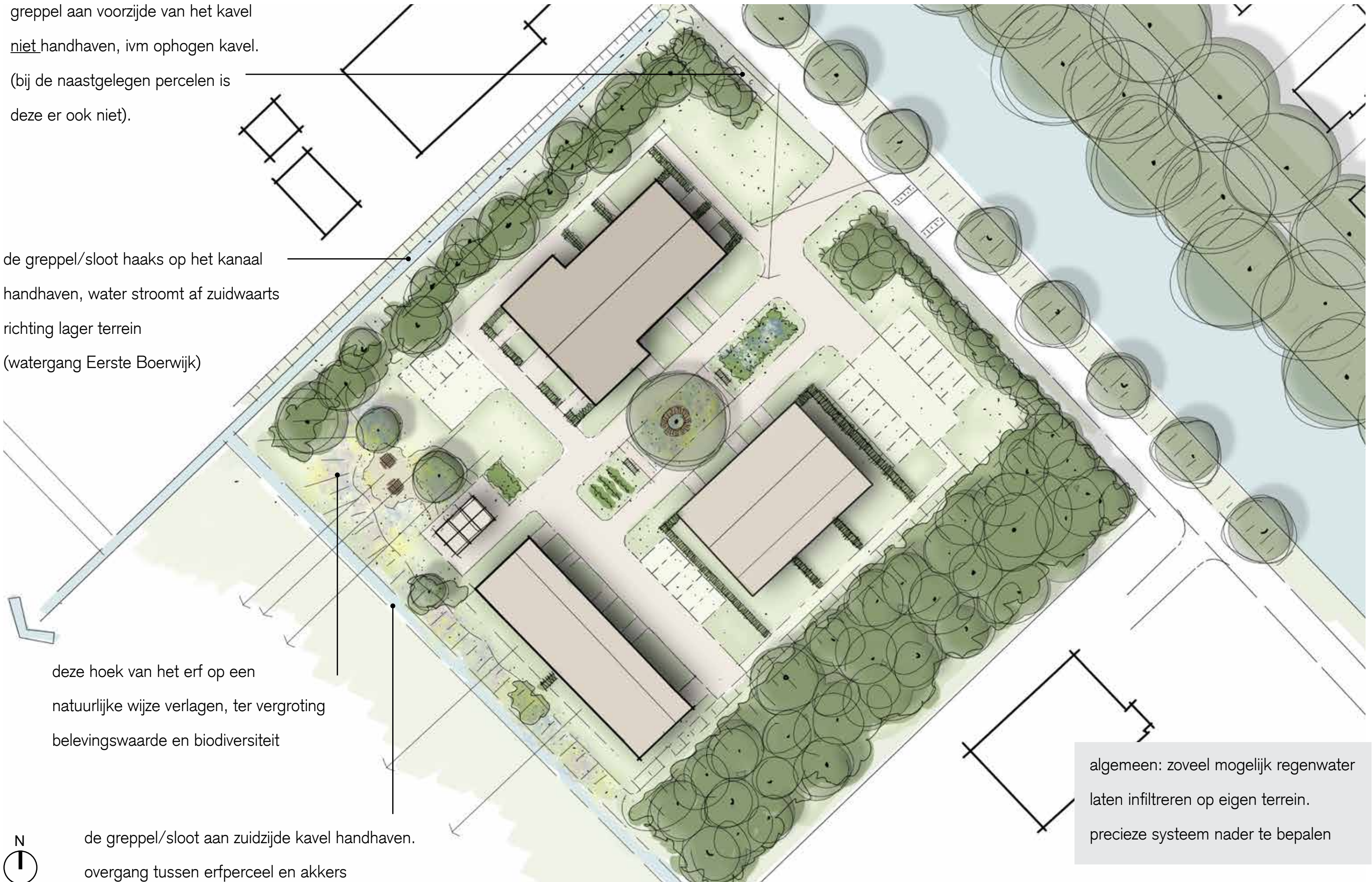
greppel aan voorzijde van het kavel
niet handhaven, ivm ophogen kavel.

(bij de naastgelegen percelen is
deze er ook niet).

de greppel/sloot haaks op het kanaal
handhaven, water stroomt af zuidwaarts
richting lager terrein
(watergang Eerste Boerwijk)

deze hoek van het erf op een
natuurlijke wijze verlagen, ter vergroting
belevingswaarde en biodiversiteit

de greppel/sloot aan zuidzijde kavel handhaven.
overgang tussen erfperceel en akkers



algemeen: zoveel mogelijk regenwater
laten infiltreren op eigen terrein.
precieze systeem nader te bepalen

Erfscheidingen



kastanjehekwerk



landschappelijke hagen rondom parkeren



cultureel (strakke) hagen op het erf



takkenrillen

- snoeiafval blijft grotendeels op locatie (duurzaam)
- natuurlijke erfscheiding
- schuilplaats voor allerlei insecten en kleine zoogdieren

(toepassen ipv verhoogde wal met burens?!)

algemeen: geen schuttingen maar
natuurlijke erfscheidingen toepassen

Beplanting



dichte singels

- bestaande uit inheemse bomen en heesters
- inventariseren welke bomen/heesters behouden en inpassen



bijzondere solitaire boom op het erf



cultureurlijke vaste planten op het collectieve erf,
sierwaarde en vergroten biodiversiteit



niet alleen strakgemaaid gras maar ook bloemenmengels
toepassen (passend bij type grond)

Collectief erf



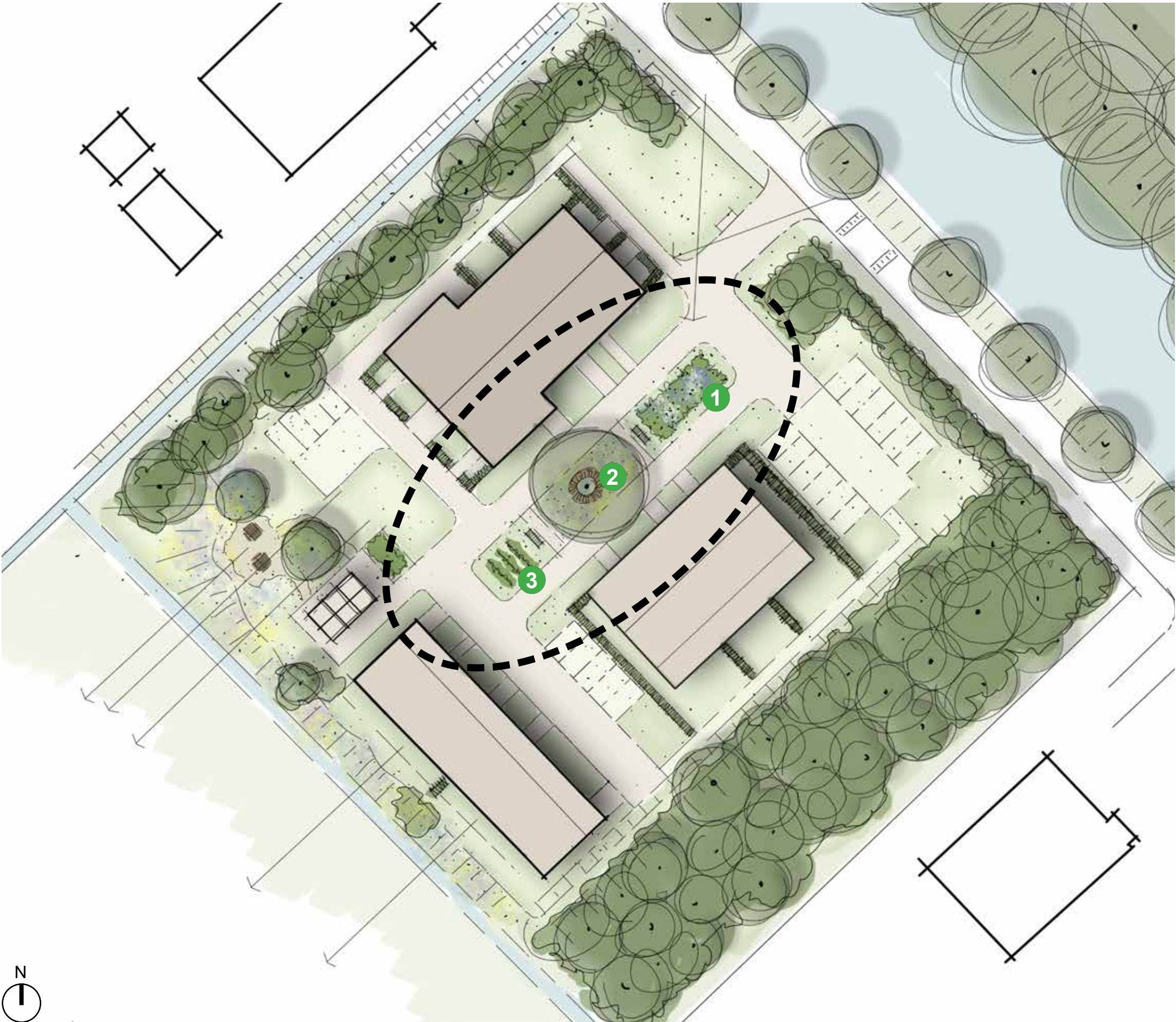
1 siertuin (in het zicht vanaf de weg)



2 solitaire boom met zitje



3 moestuin mogelijk



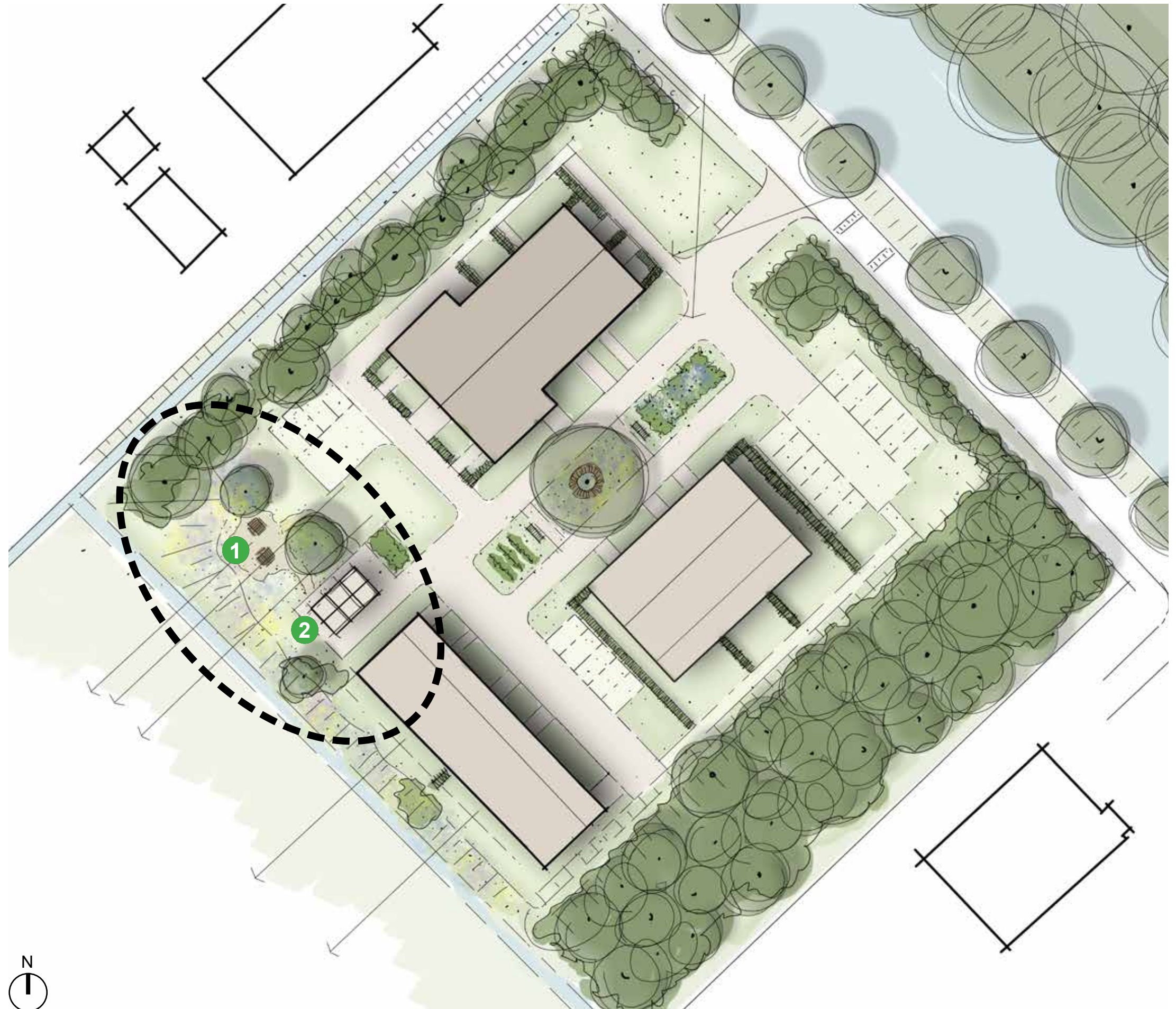
Ontmoetingsplek



1 ontmoetingsplek met zicht op het achterland



2 gemeenschappelijke ruimte, bv. kas



Verharding



1 Kleinschalige klinkerverharding op het erf



2 parkeren op waterdoorlatende verharding, met loopstroken voor in/uitstappen



3 halfverharde achterpaden



4 houtsnippen bij de ontmoetingsruimte



algemeen: zoveel mogelijk verharding voorkomen, alleen waar het noodzakelijk is

Afval



aansluiten bij bestaande gemeentelijke
systeem van (3) individuele containers per
huishouden

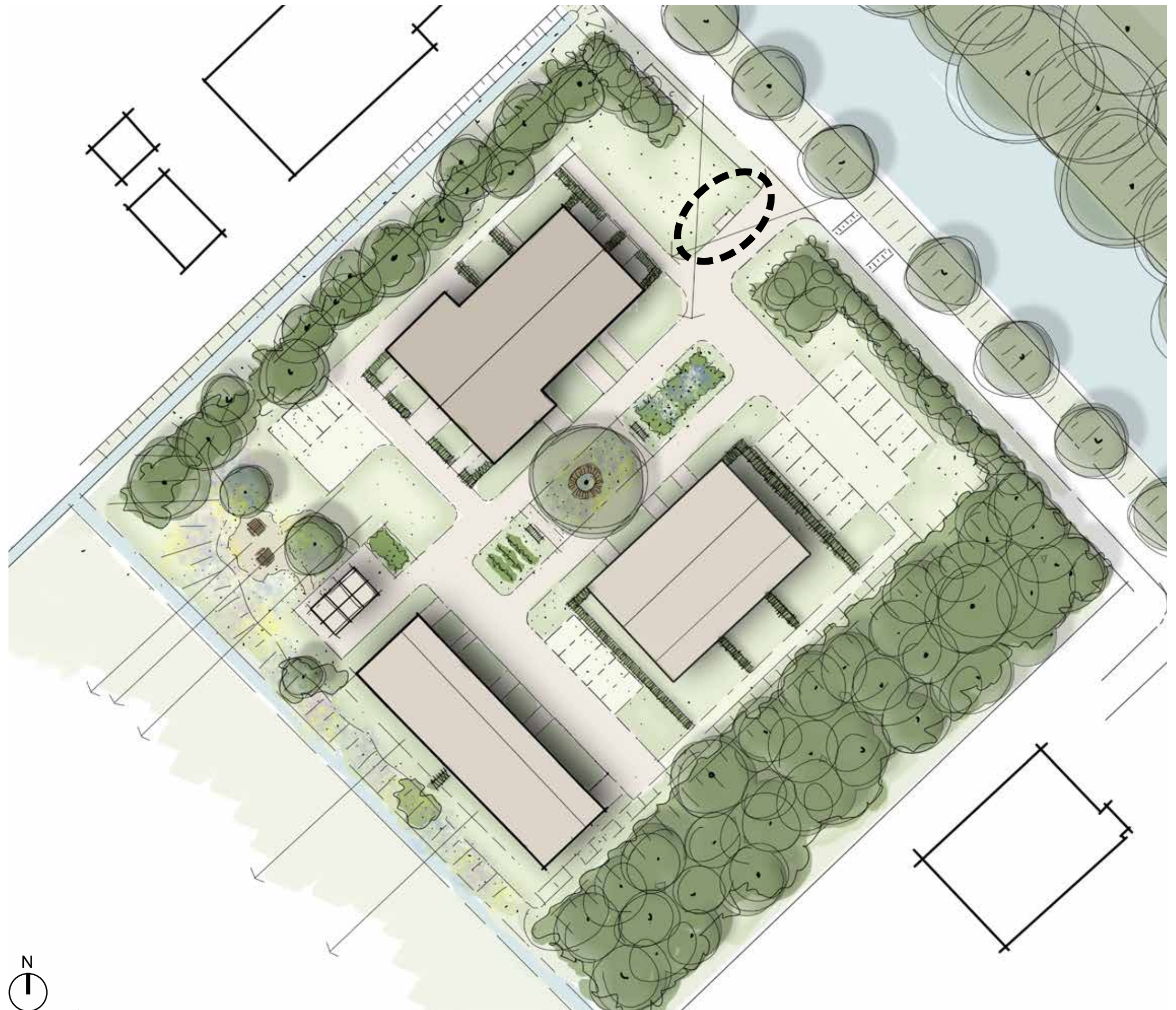
afgebakende collectieve opstelplek aan de
weg, goed bereikbaar voor de vuilniswagen



Post



een plek voor de brievenbussen voor alle
woningen vóór op het erf, goed vindbaar en
bereikbaar vanaf de openbare weg



Inventarisatie & boomveiligheidscontrole

Voor dit plan heeft een inventarisatie & boomveiligheidscontrole plaatsgevonden in de bestaande situatie. Dit is uitgevoerd door:

Contactpersoon: Walther Klomp
Bedrijf: Groentechniekkomp
Datum: 17-02-2025



Historie:

Op oude kaarten is goed te zien dat dit vroeger landbouw grond geweest is. Waarschijnlijk is dit jaren geleden braak komen te liggen. Door dat het een slechte hoek grond was. Viel het boeren met zwaardere machines niet echt mee. De natte veen achtige grond. Boer die er naast woont heeft het bij zijn tuin aangetrokken. Zodat het stuk grond geen agrarische functie meer had. Al snel groeide het akker land dicht met bomen. Zoals esdoorn, berk, els en hazelaar. Dit zijn de echte pioniers bomen. Pioniers zijn snelgroeiende bomen en struiken

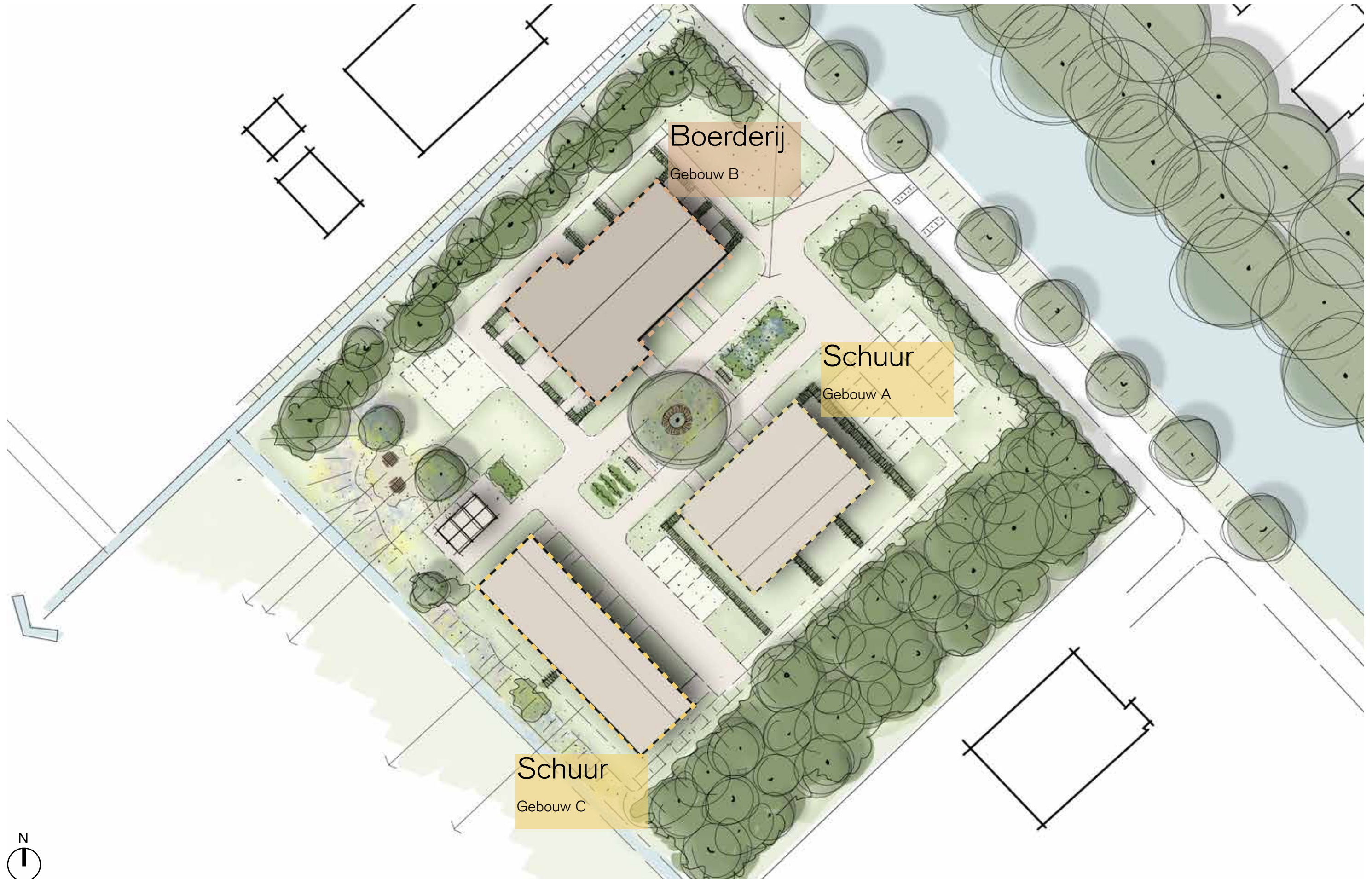
die weinig eisen stellen aan de bodem, en in de natuur als eerste komen aanwaaien op braakliggende stukken grond. Hierdoor begon steeds mee op een singel/ klein bos te lijken. Ook een deel werd waarschijnlijk door de boer bij gehouden. Deze werd steeds gemaaid, daarom is hier nog gras gebleven

Conclusie:

Doordat het een braakliggend terrein was. Hierdoor alleen pioniers bomen zijn opgekomen. Zie ik kap van dit stuk bos niet als een probleem voor de omgeving. Ook omdat goed te zien is dat nooit goed onderhoud gedaan is aan het bosperceel. Veel bomen zijn door de slechte veen grond omgevallen of zijn dood. Als ik het nieuwe plan bekijk kan het alleen maar mooier worden. Omdat hier goed rekening is gehouden voor nieuwe bomen en veel groen. Wel heeft het oude bos nog een functie voor flora en fauna.

Heb zo met het onderzoek geen beschermd diersoorten gezien. Wel is beste om de kap uit te stellen na het broedseizoen. Ook is in het nieuwe plan goed rekening te houden met de flora en fauna. Daarom worden er bomen en struiken aangeplant die vogels en insecten aan trekken. Ook komt er rondom plekken voor takken rillen en een insecten hotel. Zodat dit plan alleen maar een aanwinst wordt voor de omgeving

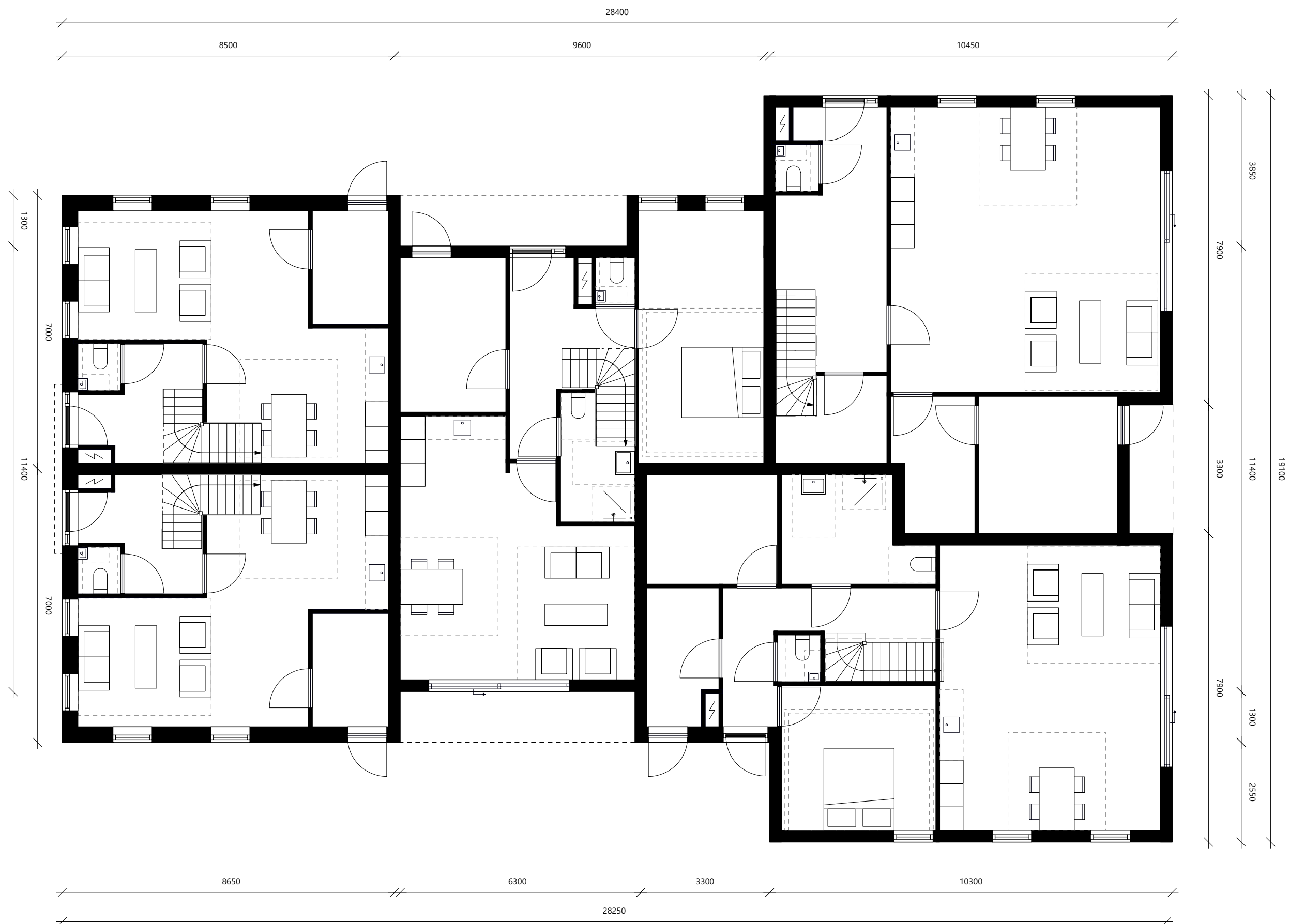
Ontwerp woningen



Boerderij (gebouw B)

Plattegrond begane grond, Boerderij (gebouw B)

Schaal 1:100



Plattegrond eerste verdieping, Boerderij (gebouw B)

Schaal 1:100



Gevels, Boerderij (gebouw B)

Schaal 1:150



Vorgevel, (straatzijde)

Rechter zijgevel

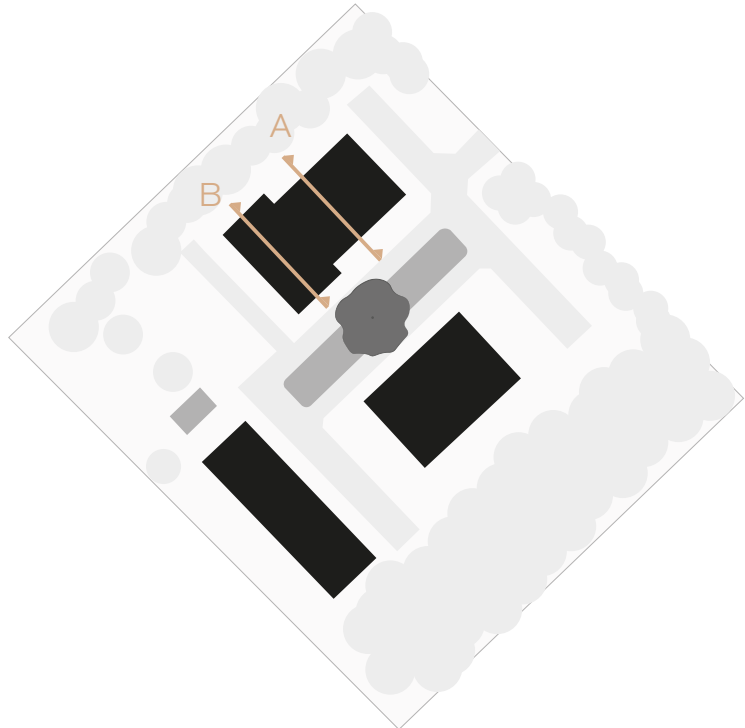
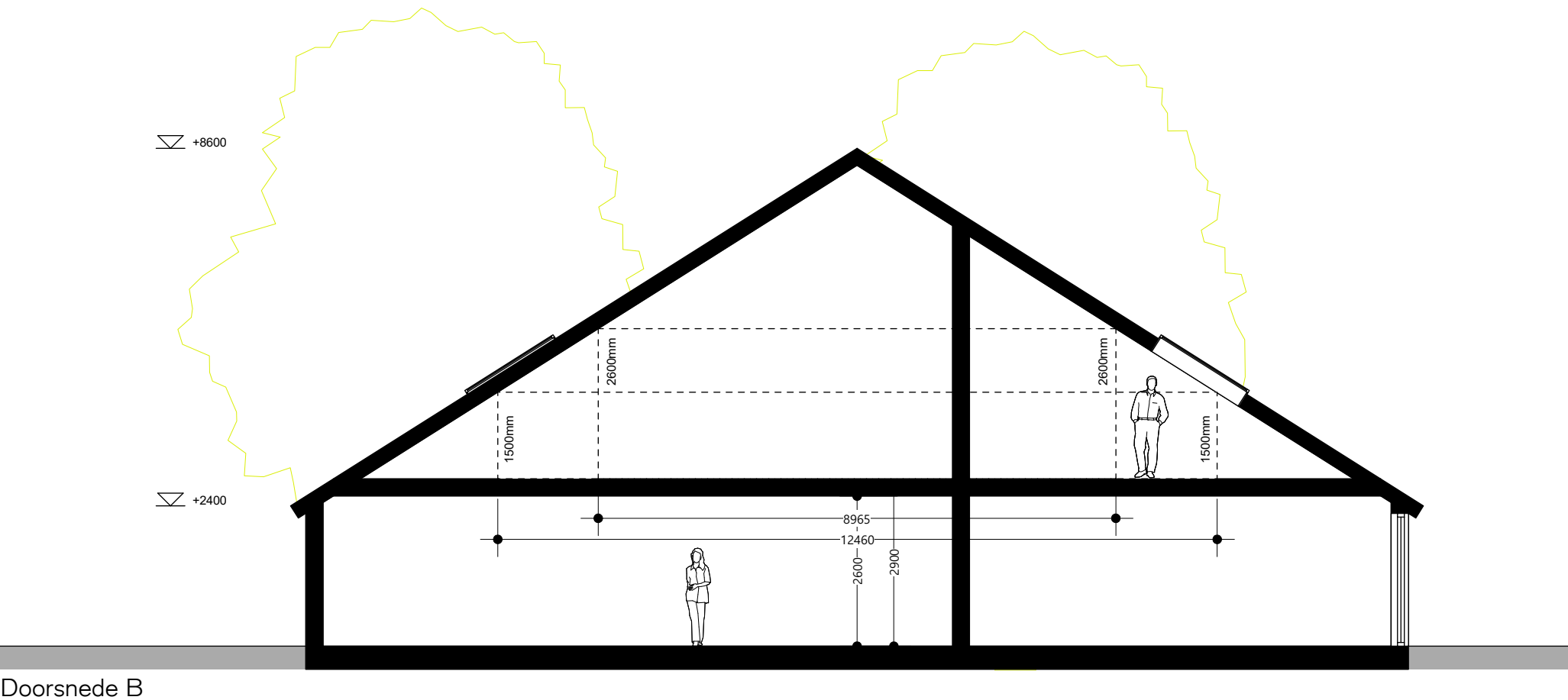
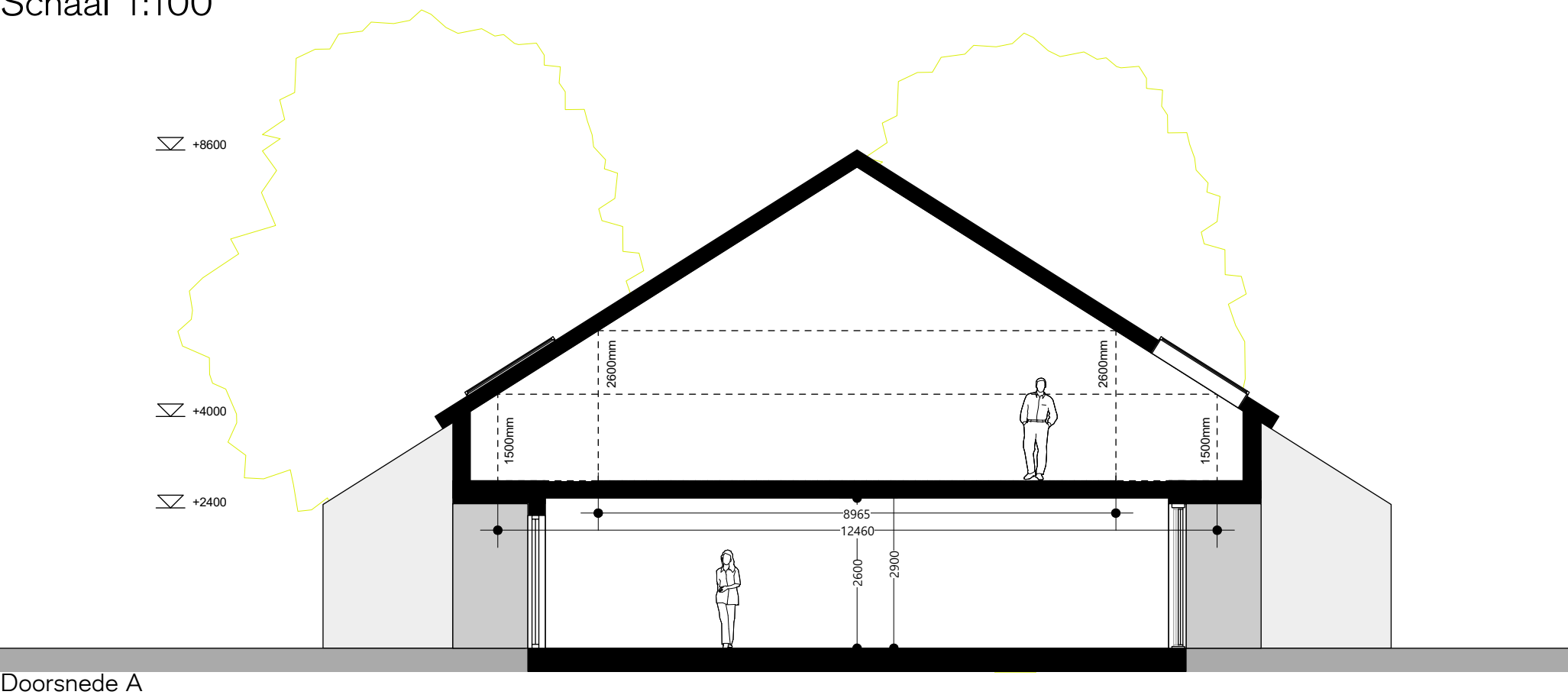


Linker zijgevel, (erfzijde)

Achtergevel

Principe doorsneden, Boerderij (gebouw B)

Schaal 1:100



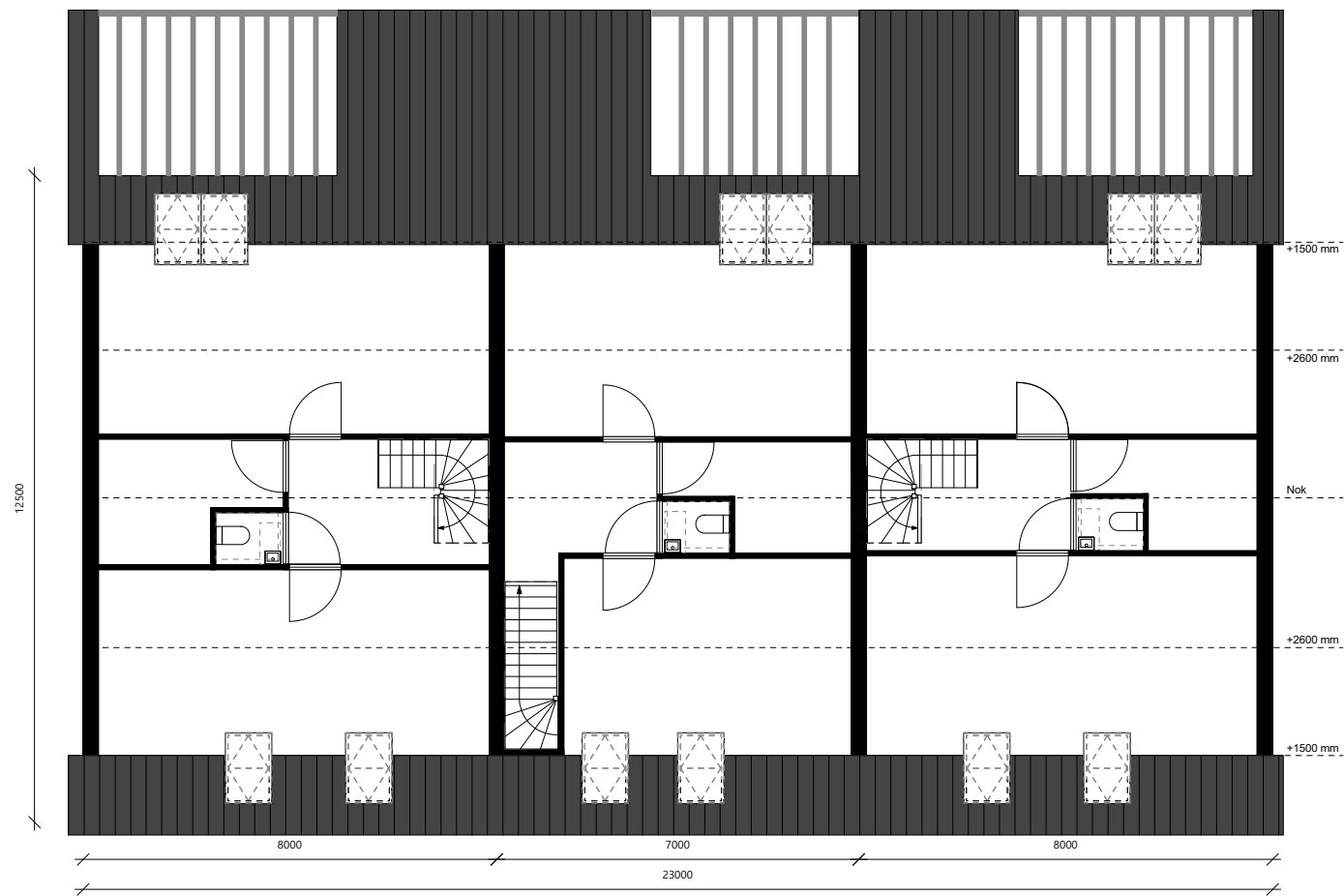
Schuur (gebouw A)

Plattegronden, Schuur (gebouw A)

Schaal 1:100



Begane grond



eerste verdieping

Gevels, Schuur (gebouw A)

Schaal 1:150



Voorgevel (erfzijde)

Rechter zijgevel



Linker zijgevel, (straatzijde)

Achtergevel

Referentie glasdetail, Schuur (gebouw A)

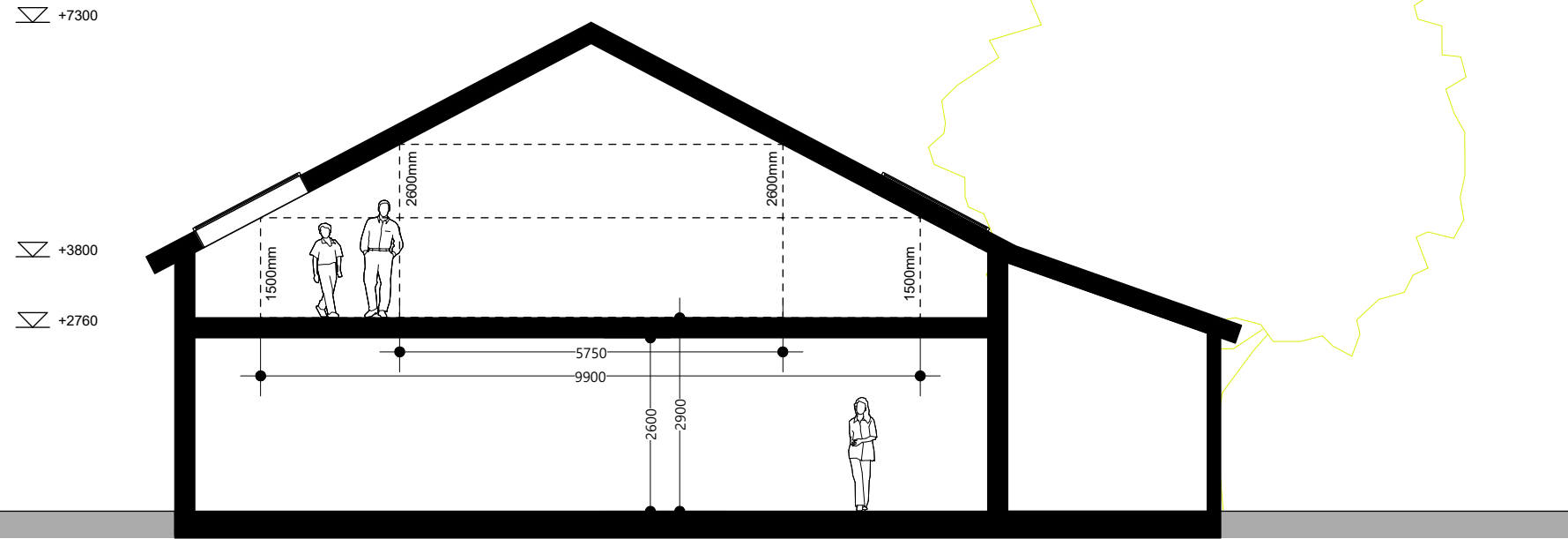
Schaal 1:100



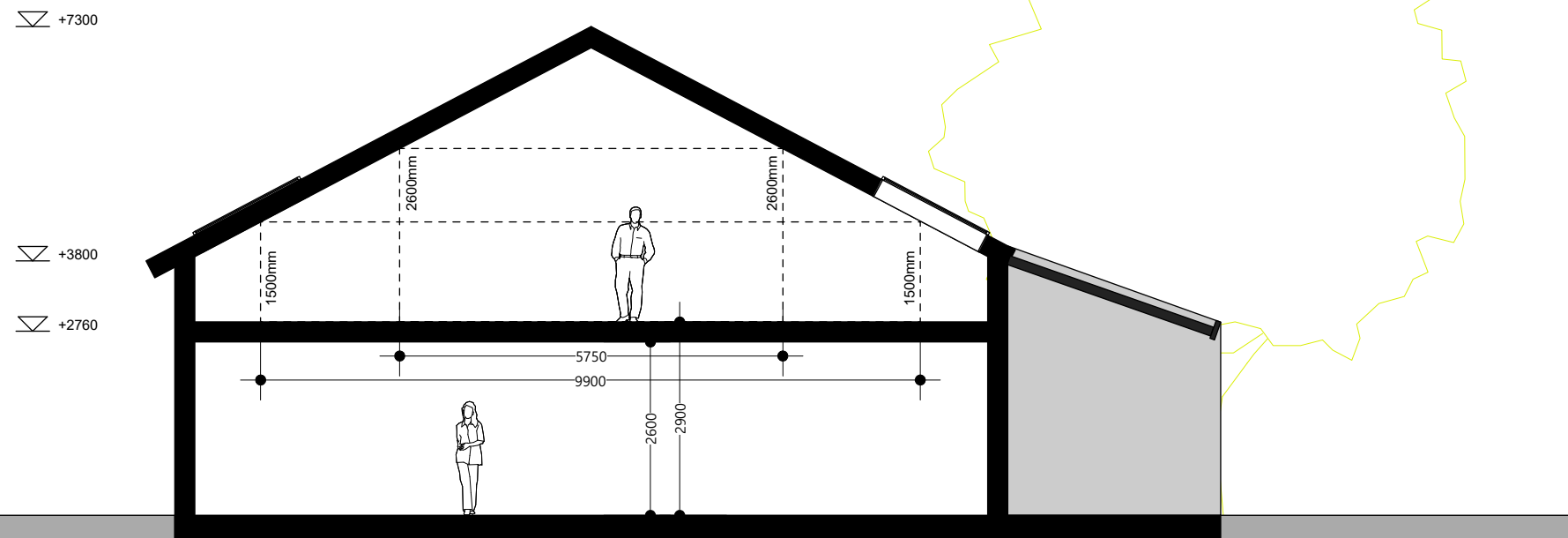
Referentieproject:
Project: Erftransformatie 't Nijenhuis Wijhe
Bureau: Vandersalm-aim

Principe doorsneden, Schuur (gebouw A)

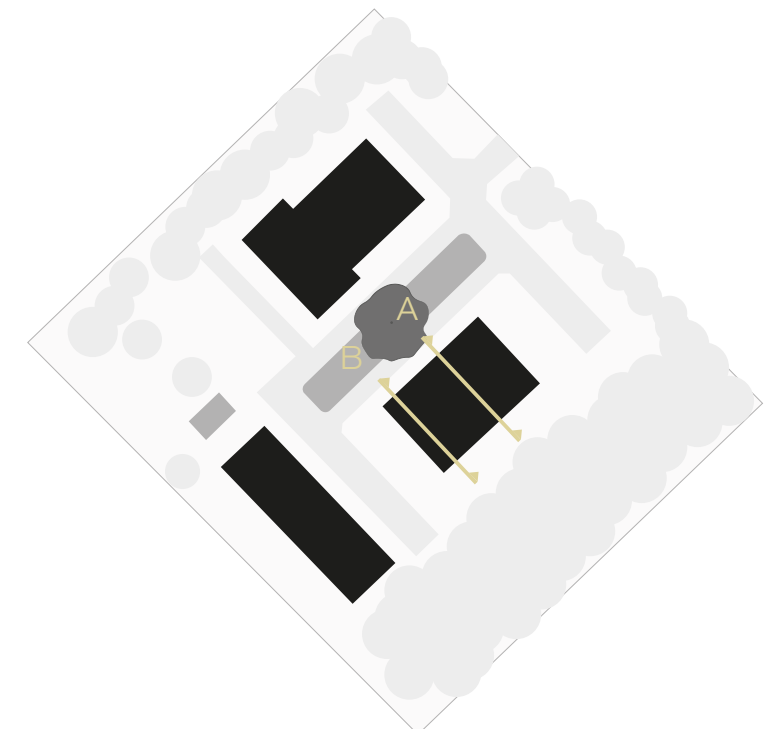
Schaal 1:100



Doorsnede A



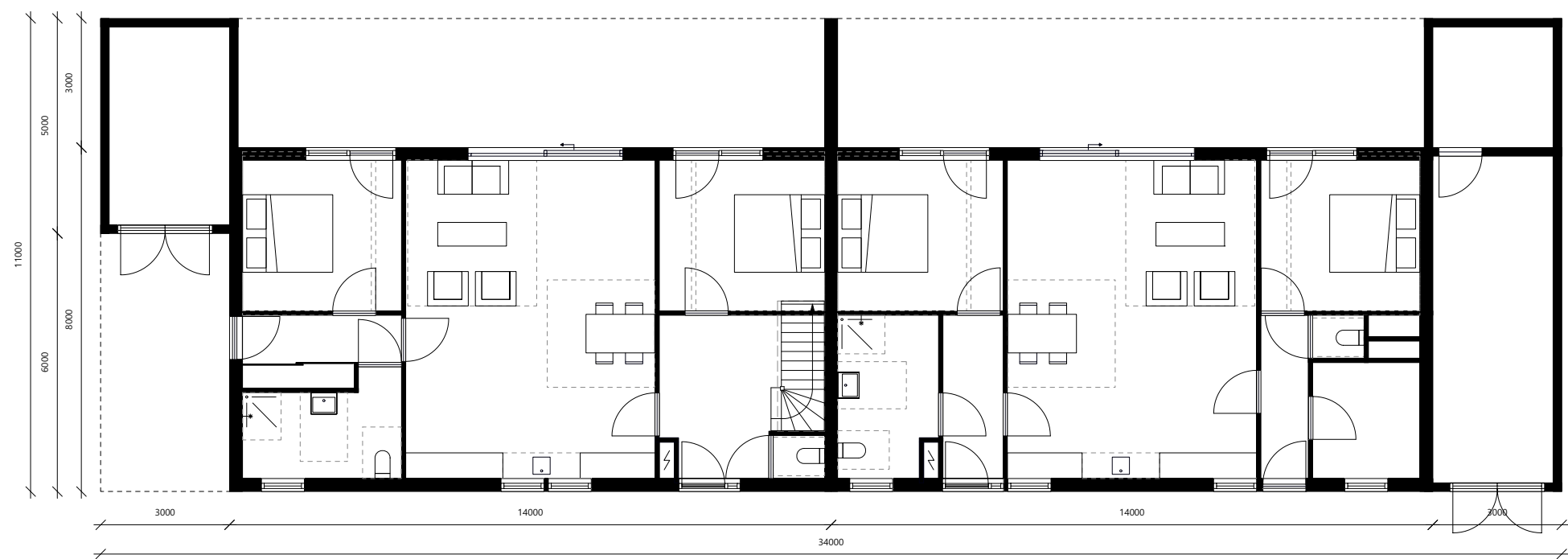
Doorsnede B



Schuur (gebouw C)

Plattegrond begane grond, Schuur (gebouw C)

Schaal 1:100



Gevels, Schuur (gebouw C)

Schaal 1:150



Vorgevel, (erfzijde)

Rechter zijgevel

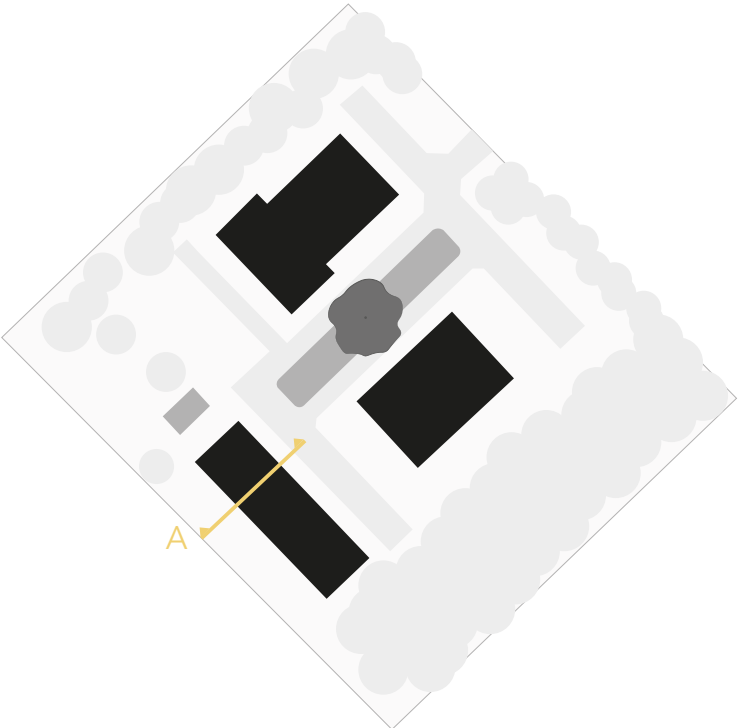
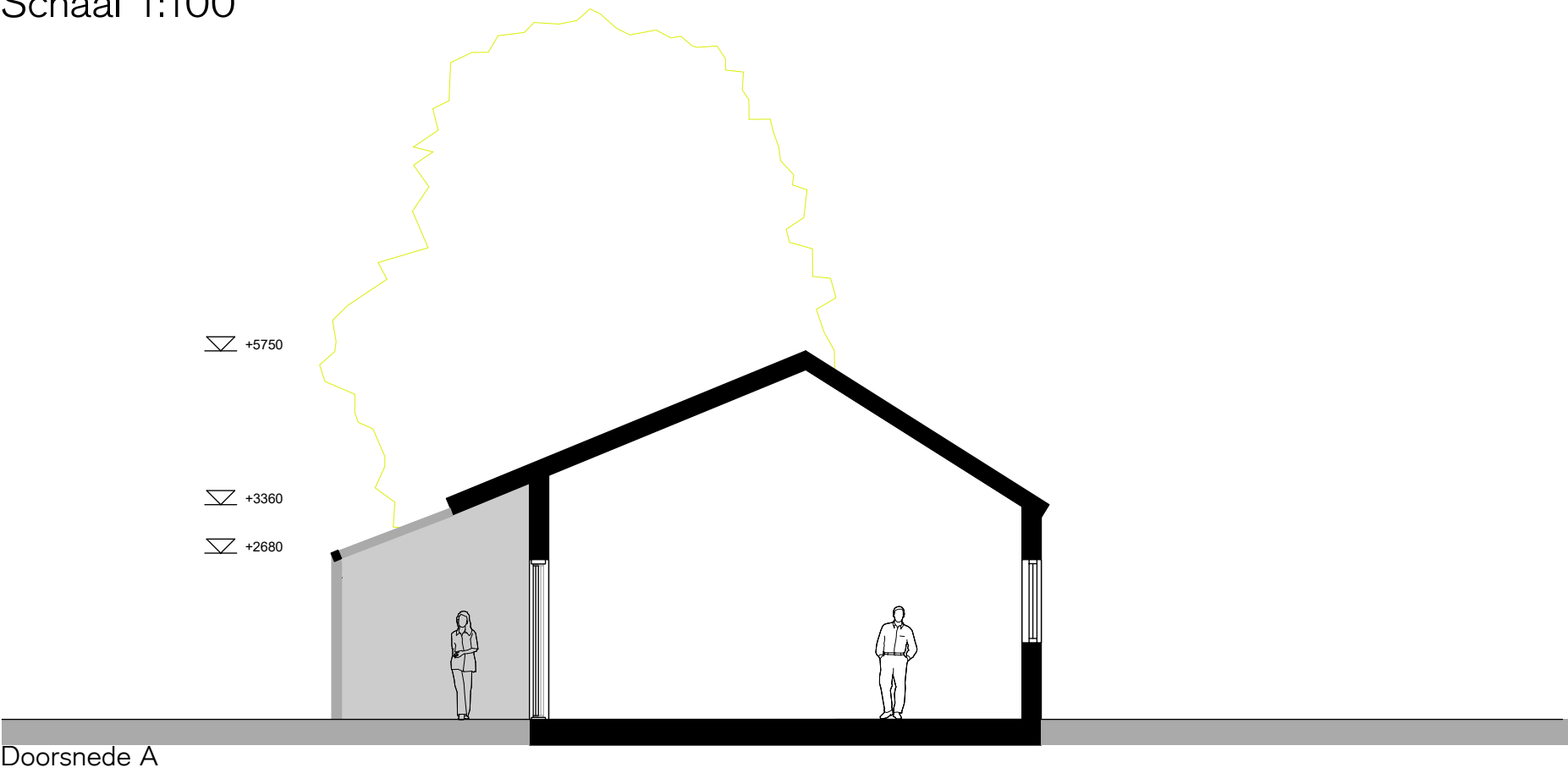


Linker zijgevel

Achtergevel

Principe doorsnede, Schuur (gebouw C)

Schaal 1:100



Impressies

Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Materialisatie

Materialisatie

Felsplaten dak click L,
ultra mat RAL-7016 met
Geïntegreerde zonnepanelen

Zwart geïmpregneerd
douglas hout

Aluminium kozijnen
gepoedercoat RAL-7021

Baksteen,
Vandersanden: Torben
Antraciet voeg

Aluminium kozijnen
gepoedercoat RAL-7021

Baksteen,
Zwart/antraciet wasserstrich
Type ntb

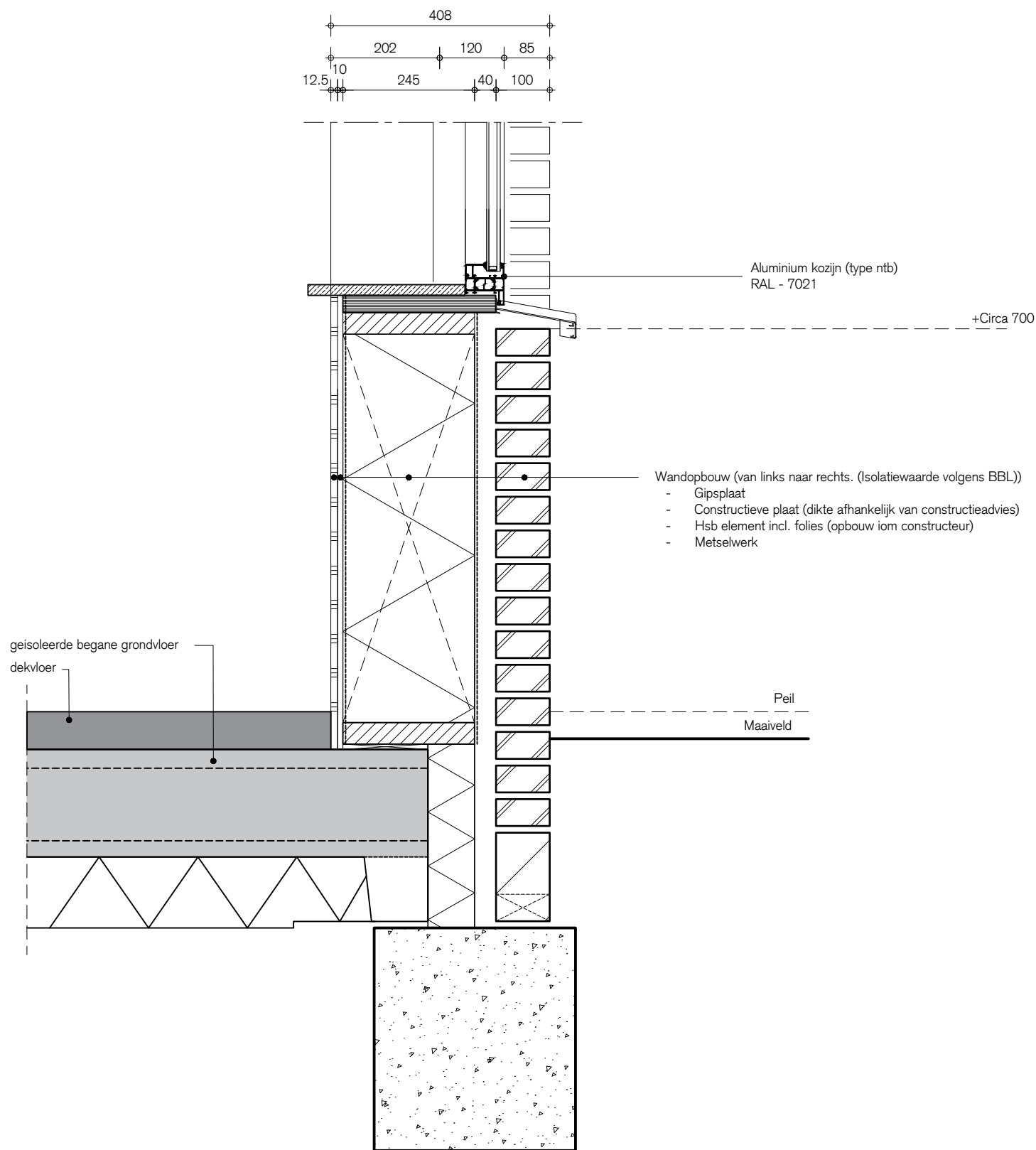


Details

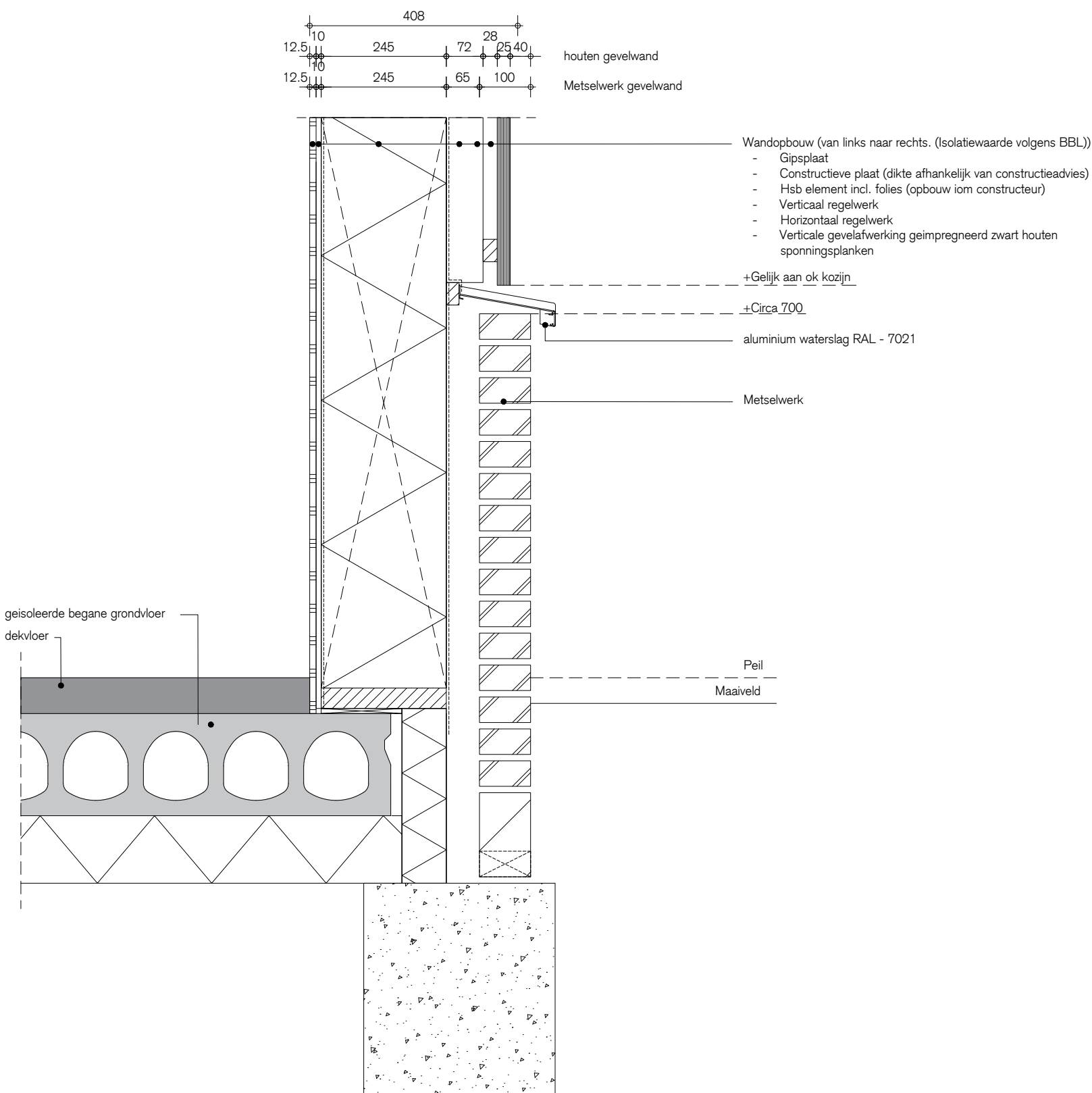
Detailposities



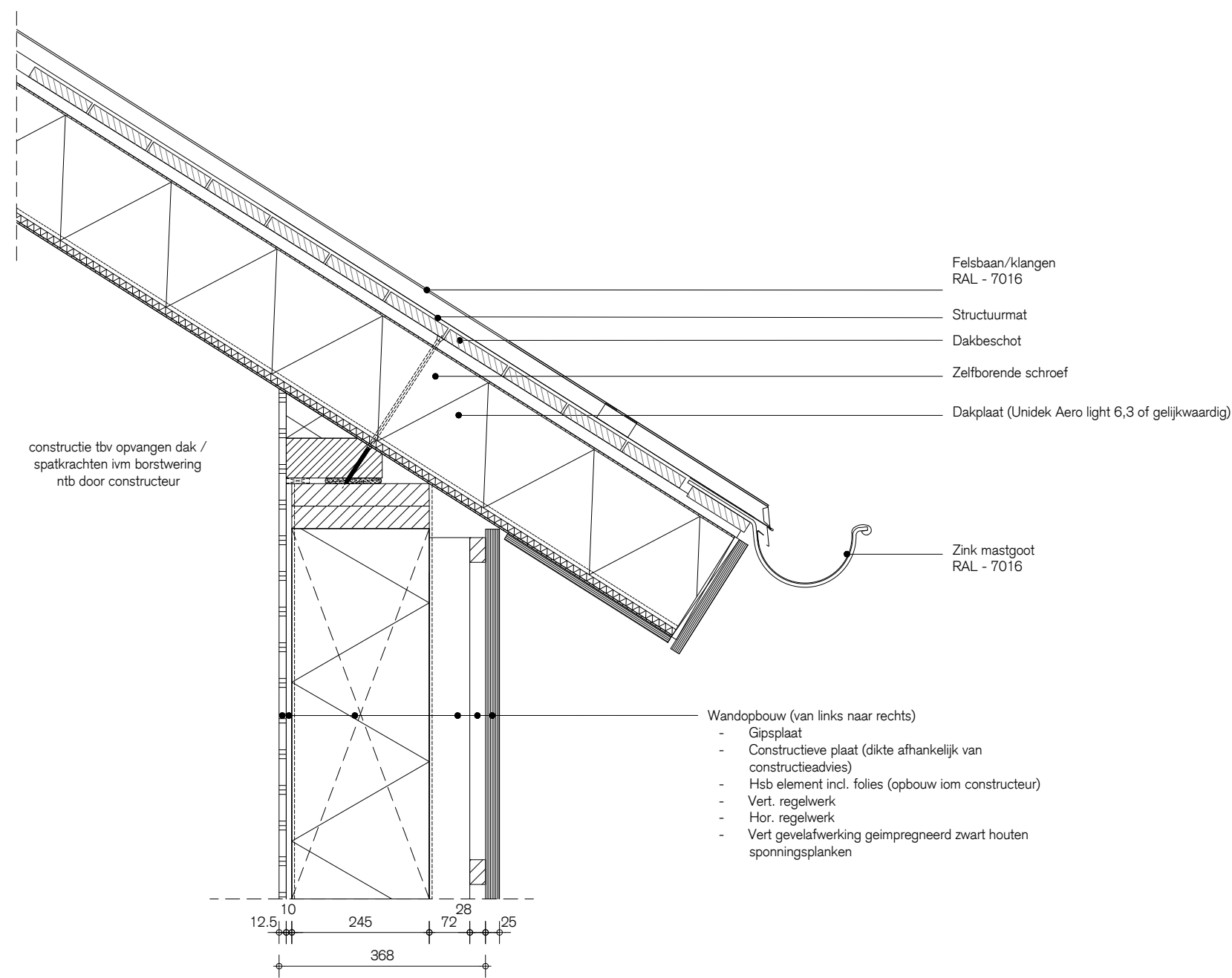
Details



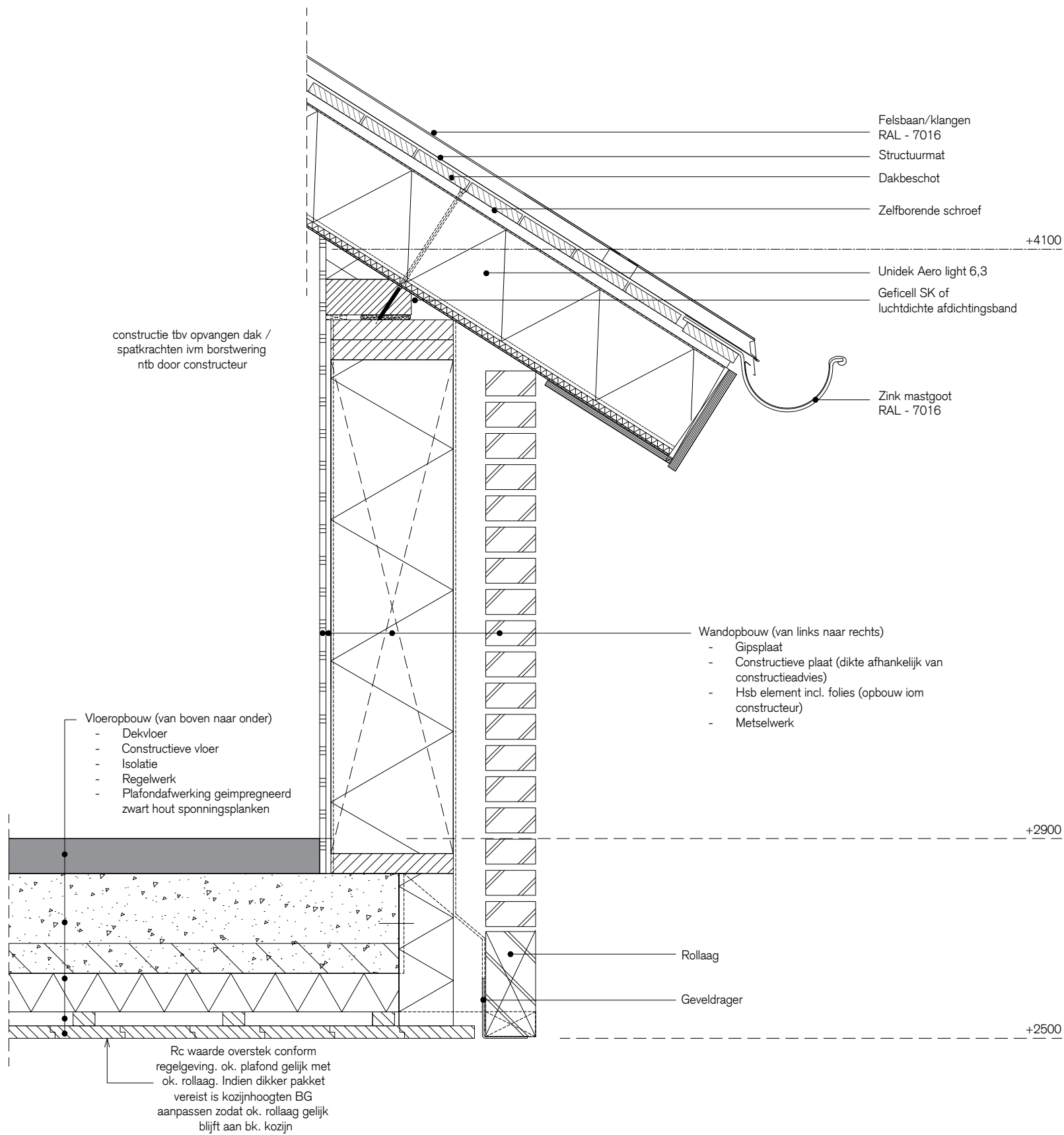
V-01



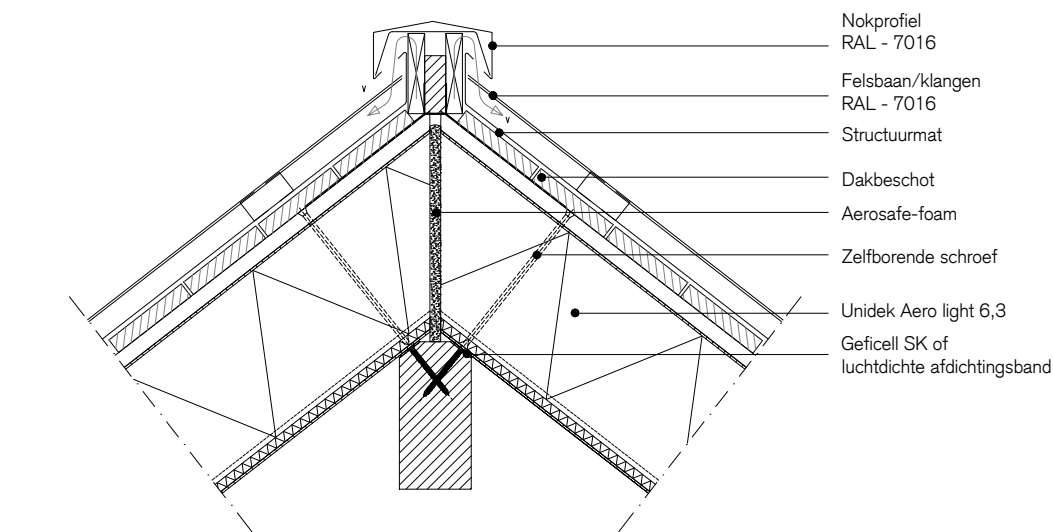
V-02



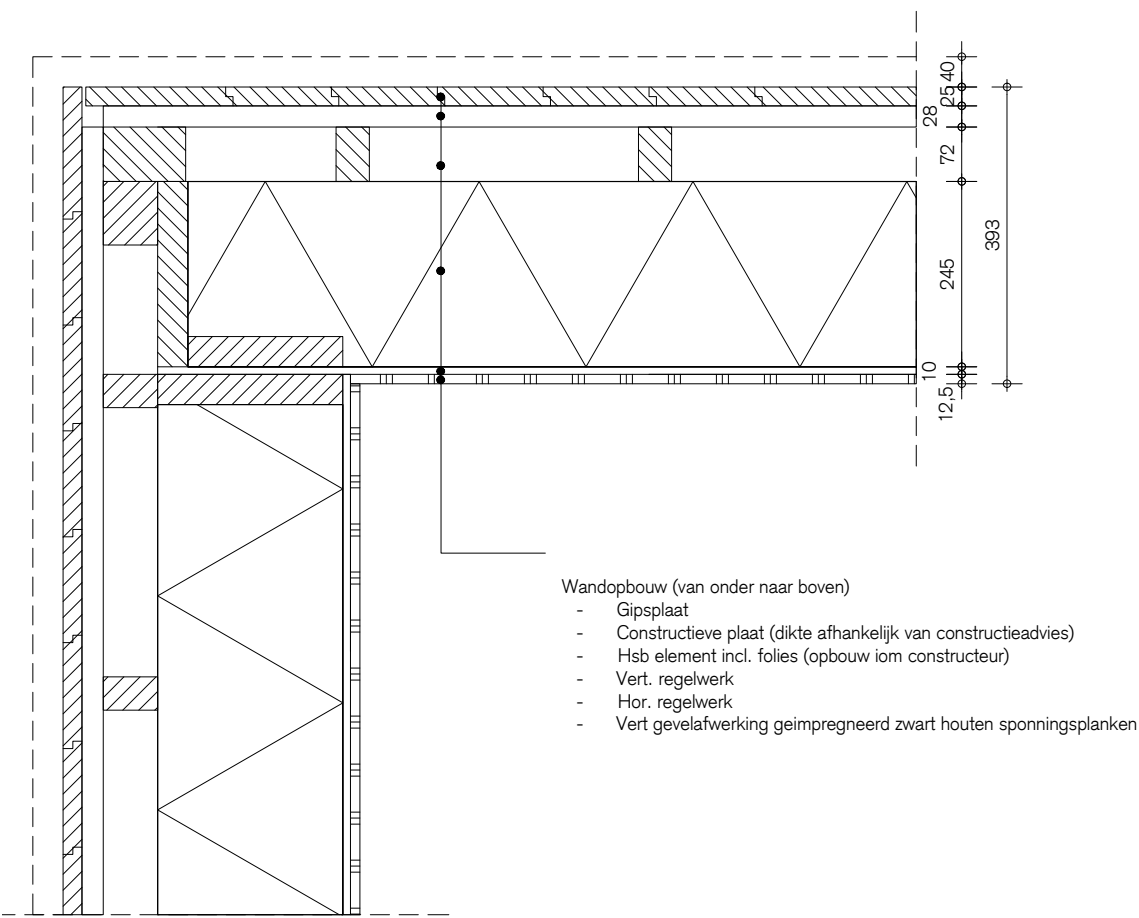
V-03



V-04



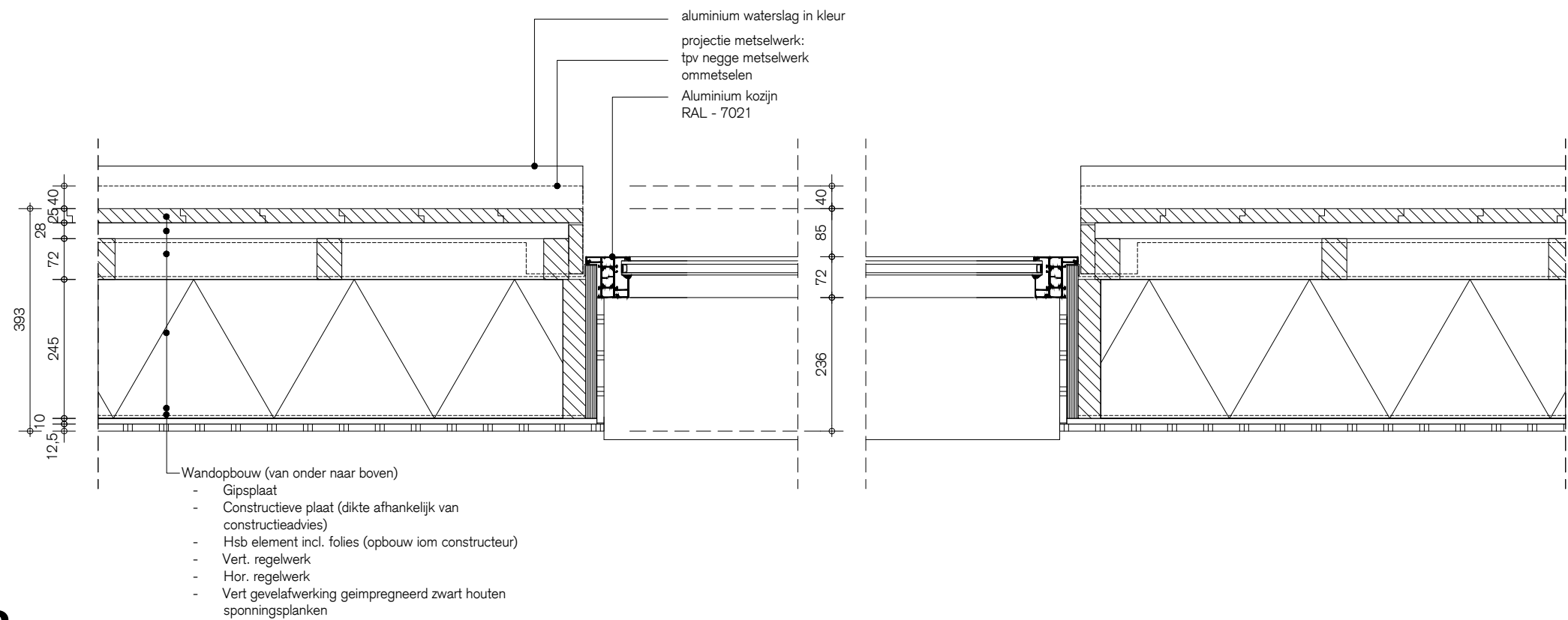
V-05



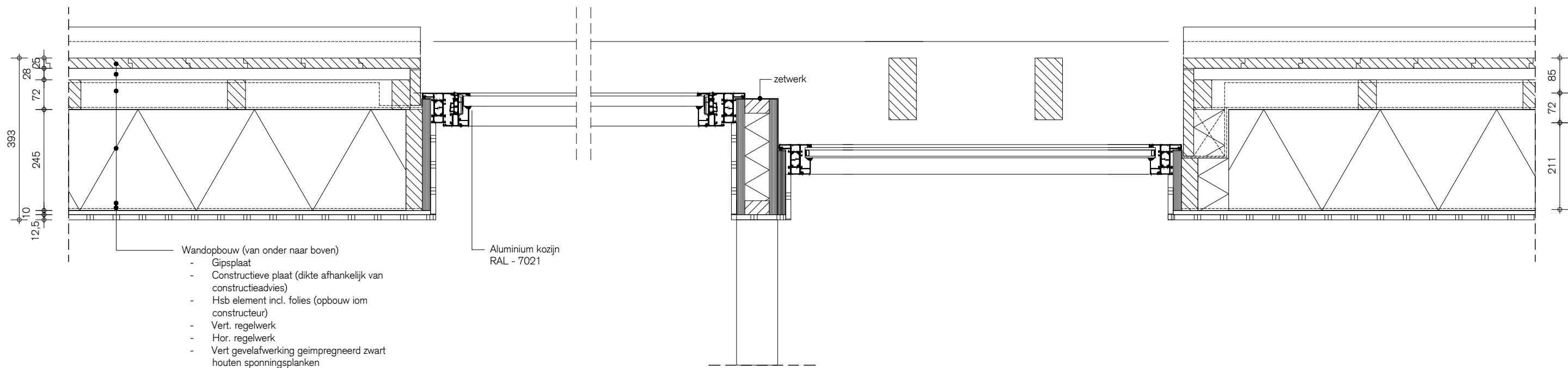
H-01

Details

H-02



H-03



sa
co
n

www.sacon.nl