

AANVULLING OP 'BEELDKWALITEITPLAN 3^E FASE SKOATTERWÂLD'

Herziening van de richtlijnen voor het zuidelijk deel van Fase 3.



Mei 2018

Status: vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juli 2018



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Stedenbouwkundig ontwerp	4
2.1.	Landschappelijk raamwerk	4
2.2.	Bebouwingsstructuur	5
2.3.	Verkeer en parkeren	8
2.4.	Verkaveling en flexibiliteit in 'Fase 3 Zuid'	9
2.5.	Flexibiliteit	9
3.	Beeldkwaliteit	10
3.1.	Openbare ruimte	10
4.	Bebouwing	14
4.1.	Algemene principes	14
4.2.	Deelgebieden	16
4.3.	Parkzoom Zuid	17
4.4.	Veldrand Zuid	22
4.5.	Het Paviljoen	26
4.6.	Het Landgoed	28
4.7.	Terreininrichting	30

1. INLEIDING

Een evaluatie van de bestaande beeldkwaliteit heeft geleid tot een andere kijk op fasering en vormgeving van sfeergebieden in het zuidelijke deel van fase 3. Meer specifiek betreft dit het gedeelte ten zuiden van de Oranje Nassaulaan.

In het *'Beeldkwaliteitplan 3e fase Skoatterwâld'* dat door de gemeenteraad op 20 oktober 2014 is vastgesteld, wordt dit deel ten zuiden van de Oranje Nassaulaan nog verdeeld in 5 verschillende sfeergebieden, te weten:

1. Parkzoom
2. De Strip
3. Veldrand
4. Het Paviljoen
5. Het Landgoed

Deze verdeling van sfeergebieden leidt er toe dat aan weerszijden van zowel de Regentesselaan als aan de Stadhouderslaan verschillende richtlijnen voor de beeldkwaliteit gelden. Deze situatie is van kracht in het noordelijk deel van Fase 3 en zou ook voor het zuidelijk deel van fase 3 gelden. De praktijk heeft in het noordelijk deel uitgewezen dat de gekozen opzet in combinatie met de vele vrijheden die zijn toegekend per sfeergebied, er toe heeft geleid dat de gewenste samenhang in het straatbeeld niet overal is bereikt. In Fase 3 Zuid vormt de Regentesselaan de toegangsweg tot het *Landgoed*. Het *Landgoed* wordt een exclusief woongebied met woningen in een duurder segment. Het is van belang dat de woningen aan toegang tot het *Landgoed* een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen. Het is daarom gewenst om strengere beeldcriteria voor dit gebied op te stellen.

Om de gewenste samenhang in het zuidelijk deel van Fase 3 wel te bereiken is er voor gekozen de bebouwing langs de Regentesselaan volledig te scharen onder het deelgebied 'Veldrand' en de bebouwing langs de 'Stadhouderslaan' in zijn geheel te scharen onder het deelgebied 'Parkzoom'. 'De Strip' zal hierdoor als beeldthema verdwijnen in het zuidelijk deel van Fase 3.

In dit document worden de richtlijnen uitgezet ten aanzien van de beeldkwaliteit die gelden voor de te ontwikkelen kavels in fase 3 ten zuiden van de Oranje Nassaulaan.

De richtlijnen aangaande de gewenste beeldkwaliteit voor de deelgebieden 'Het Paviljoen' en het 'Landgoed' zijn onveranderd gebleven. Desondanks zijn deze richtlijnen voor de volledigheid nogmaals in dit document opgenomen.

2. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

2.1. Landschappelijk raamwerk

De planopzet van Skoatterwâld, en daarmee ook van de derde fase, wordt voor een belangrijk deel bepaald door het landschappelijk raamwerk van parkstroken, lanen en waterlijnen. Samen vormen deze een sterke en heldere ruimtelijke hoofdstructuur. Met het realiseren van deze hoofdstructuur sluit de planopzet naadloos aan op de eerder gerealiseerde fases van het plan. Binnen deze structuur kan in verschillende bebouwingskamers het woongebied op een flexibele manier worden ingevuld.

Op bijgaand kaartbeeld zijn de verschillende onderdelen van het raamwerk aangeduid.

- A. Parkbos van het Heerenwoud
- B. Parklandschap rond museum Belvédère
- 1. Regentesselaan (meest oostelijk)
- 2. Stadhouderslaan
- 3. hoofdontsluiting Oranje Nassaulaan
- 4. het Groene Veld
- 5. Nullijn met het 'Nulpunt'
- 6. het Landgoed; ingekaderd door het bosje aan oostzijde, de Stadhouderslaan aan de westzijde en de bufferzone naar Oranjewoud aan de zuidzijde. De Regentesselaan eindigt hier.
- 7. de Diagonaal

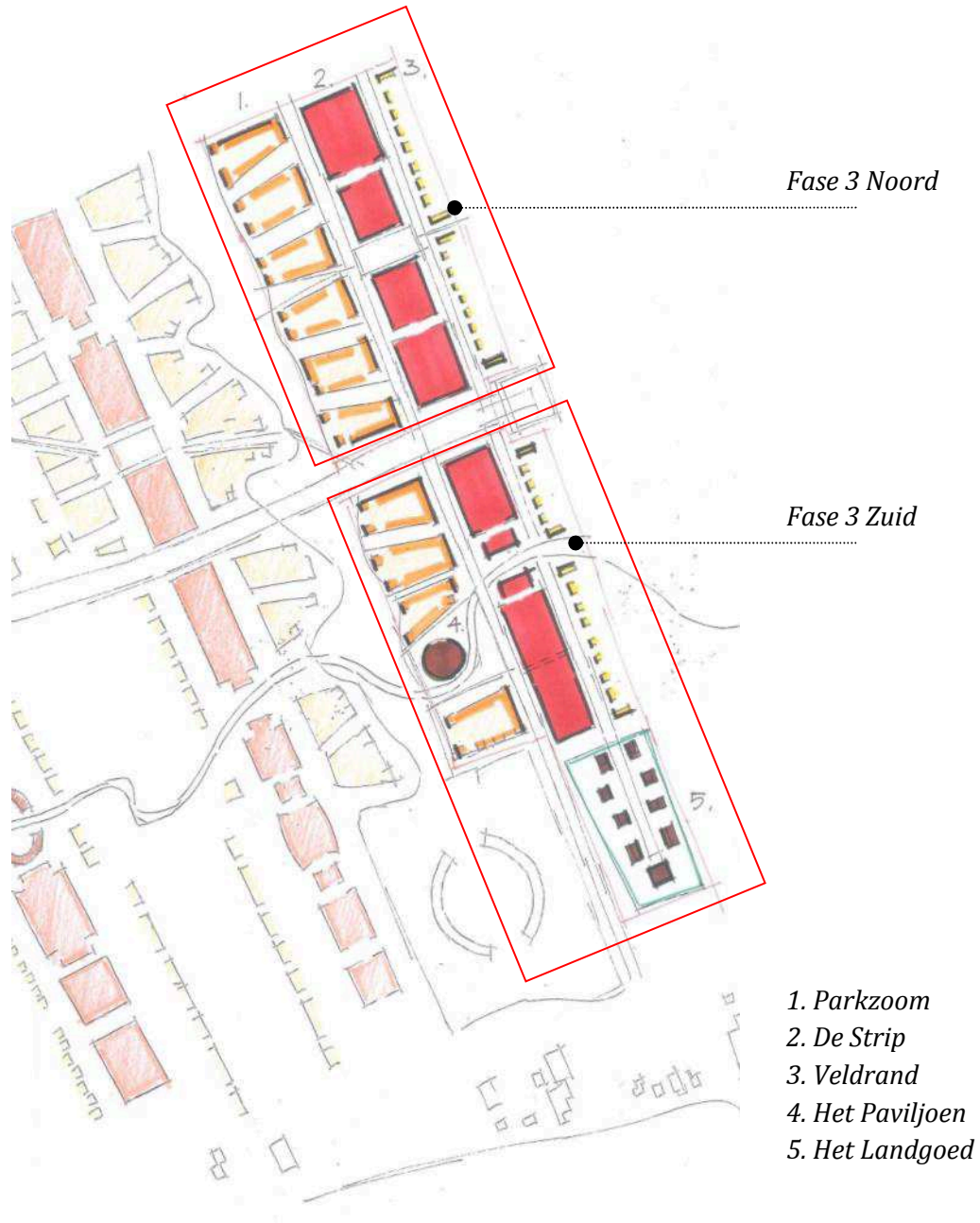
Het Groene Veld en de ruimte rond Het Paviljoen worden beoogd voor het realiseren van een wat grotere speelplek.



*Het landschappelijk raamwerk van Skoatterwâld
Bron: Beeldkwaliteitplan 3e fase Skoatterwâld
(vastgesteld 20 oktober 2014)*

2.2. Bebouwingsstructuur

De lanen zijn in zowel het noordelijk deel als het zuidelijk de belangrijkste structuurdragers. In het zuidelijk deel vormt de nullijn, een waterloop in combinatie met een voetpad, nog een belangrijke (landschappelijke) structuurdrager doordat deze waterloop de verschillende fases van Skoatterwâld aan elkaar hecht.



Kaartbeeld van de sfeergebieden zoals die is opgenomen in het geldende beeldkwaliteitplan.

Bron: Beeldkwaliteitplan 3e fase Skoatterwâld (vastgesteld 20 oktober 2014)

2.2.1. FASE 3 NOORD

Binnen het landschappelijk raamwerk en aansluitend op het beeld in fase 1, is de bebouwingsstructuur opgebouwd uit drie langgerekte zones. Deze drie zones zijn – in relatie met hun positie binnen het plangebied - als volgt benoemd:

1. de **Parkzoom**, een ca. 95 meter brede bebouwingsstrook tussen de westelijke Laan en het Parkbos van Het Heerenwoud. De bebouwingsopzet wordt bepaald door een afwisseling van clusters in uiteenlopende woningtypen. Er wordt gezocht naar een 'losse' opzet van enigszins gedraaide straatjes, zoals ook aan de westzijde van het Parkbos aanwezig is.
2. de **Strip**, een circa 60 á 75 meter brede bebouwingsstrook tussen de Stadhouderslaan en de Regentesselaan in; de bebouwing wordt in de lengterichting van de Strip geleed in -qua positie en beeldkwaliteit- afzonderlijke clusters.
3. de **Veldrand**, een 30 á 40 meter brede bebouwingsstrook tussen de rand van het oostelijke parklandschap en de oostelijke laan (Regentesselaan); alle woningen worden direct vanaf deze laan ontsloten en liggen met de achterzijde naar het open parklandschap.

Het programma, de ruimtelijke opzet en de beeldkwaliteit is voor de drie zones afzonderlijk bepaald.

2.2.2. FASE 3 ZUID

Ook de bebouwingstructuur ten zuiden van de Oranje Nassaulaan is opgebouwd uit 3 langgerekte zones: de Stadhouderslaan en de Regentesselaan zijn doorgaande lijnen in het plan. Deze doorgaande lijnen zorgen voor de gewenste ruimtelijke samenhang tussen het gebied ten noorden van de Oranje Nassaulaan en het gebied ten zuiden van deze laan.

Fase 3 Zuid onderscheidt zich van Fase 3 Noord doordat in deze fase een sfeergebied niet tussen de lanen ligt, maar de bebouwing aan weerszijden van de laan in één en het zelfde sfeergebied staat. Hierdoor is het sfeergebied 'De Strip' in Fase 3 Zuid komen te vervallen. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 1 Links: oude verdeling van deelgebieden. Rechts nieuwe verdeling van deelgebieden

In Fase 3 Zuid zijn daardoor nog 4 sfeergebieden, te weten:

1. de **'Parkzoom Zuid'**. Hieronder vallen alle woningen aan de Stadhouderslaan en de zijstraten van de Stadhouderslaan.
2. de **'Veldrand Zuid'**, Hieronder vallen alle woningen aan de Regentesselaan en de (rij)woningen tussen de Regentesselaan en de Stadhouderslaan die georiënteerd zijn op de nullijn en de Oranje Nassaulaan.
3. het **'Paviljoen'**, een bijzondere plek waar de nullijn omheen slingert.
4. het **'Landgoed'**, het meest zuidelijke deel van het plangebied; de omvang en ligging lenen zich uitstekend om hier een exclusief, op Oranjewoud geïnspireerd landgoed, te ontwikkelen. Het vormt als het ware een derde buitenplaats naast het Zwanenwoud en Heerenwoud.

2.3. Verkeer en parkeren

Het gebied van de (totale) 3e fase wordt ontsloten via de beide wijkontsluitingswegen: de Oranje-Nassaulaan en de Domela Nieuwenhuisweg. Binnen de 3e fase worden deze wegen onderling verbonden. Deze verbinding is binnen Skoatterwâld de enige kortsluiting tussen het noordelijke en zuidelijke deel van Skoatterwâld.

Het plangebied wordt direct ontsloten via de zuidelijke wijkontsluiting: de Oranje Nassaulaan. Deze geeft in noordelijke en zuidelijke richting toegang tot de Stadhouderslaan en de Regentesselaan: twee parallelle lanen. Op enkele plekken zijn de lanen met elkaar verbonden door dwarsstraatjes. Opzet, functie en inrichting van de verkeersstructuur in dit plandeel zijn hiermee geheel overeenkomstig de in de 1e fase van Skoatterwâld gerealiseerde buurtontsluitingsstructuur van parallelle lanen.

In de Parkzoom (Zuid) worden de woningen ontsloten via op de Stadhouderslaan aansluitende straatjes / hoven.

Op een aantal punten wordt het woongebied via wandelpaden verbonden met de naastgelegen parkgebieden.

2.3.1. PARKEREN

Voor alle woningcategorieën geldt een parkeernorm van 1.8 pp. per woning. Uitgangspunt is dat bij vrijstaande en tweekapwoningen hiervan tenminste 1 parkeerplaats op eigen erf wordt gerealiseerd. Bij grote kavels met vrijstaande woningen wordt uitgegaan van (tenminste) 2 parkeerplaatsen op eigen erf.

Het reeds bestaande parkeerplein aan het uiteinde van de Oranje Nassaulaan heeft primair een functie voor het recreatiegebied Oranjewoud en museum Belvédère, maar biedt een beperkte mogelijkheid van medegebruik vanuit het woongebied.

Daar waar haaks parkeren wordt toegepast, zal dit in principe aan één zijde van de straat gebeuren, of langs de dwarsstraatjes en eventueel in het binnengebied.

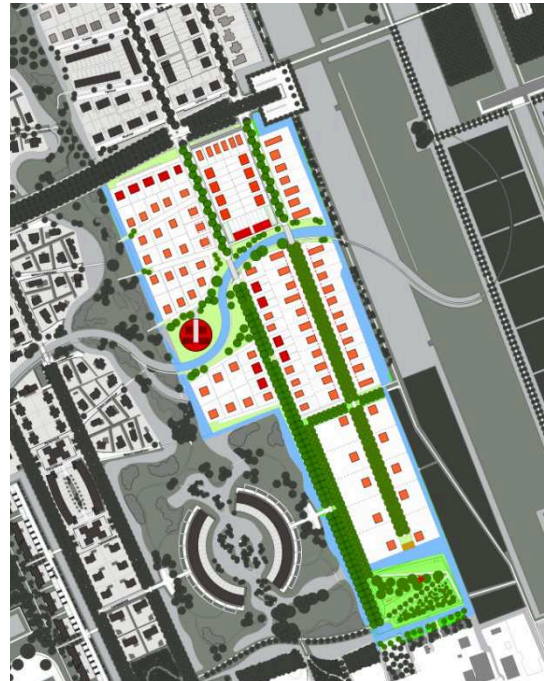
Uitgangspunt is om het parkeren direct langs de lanen zoveel mogelijk te beperken.

2.4. Verkaveling en flexibiliteit in 'Fase 3 Zuid'

Voorgaande onderdelen zijn vertaald in bijgaande verkaveling. Deze verkaveling geeft een mogelijk invulling van de verschillende bebouwingskamers, binnen de aangegeven hoofdstructuur en met de gehanteerde uitgangspunten. De verkaveling geeft hiermee een indruk van de beoogde kwaliteit.

De 2-deling tussen 'Parkzoom Zuid' en 'Veldrand Zuid' is hierin verder uitgewerkt. De 'Parkzoom Zuid' heeft een sterke relatie met het parkbos van het Heerenwoud en de strook van de zogenaamde Bosvelden aan de westzijde hiervan. In de verkaveling van de 'Parkzoom Zuid' is met name de losse opzet van dwarsstraatje in wisselende richtingen, vertaald in de verkaveling, waarbij de westelijke 'koppen' die aan het park grenzen, op het park georiënteerd zijn. Het accent in deze sfeergebieden ligt op vrijstaande woningen in een ontspannen sfeer.

De woningen die aan de Oranje Nassaulaan grenzen, worden met de voorzijden hierop georiënteerd. Hiervoor worden korte ontsluitingsstraatjes min of meer evenwijdig aan de Oranje Nassaulaan aangelegd.



Langs de nullijn is sprake van verbijzondering in de verkaveling (verder uitgewerkt in beeldkwaliteit)

2.5. Flexibiliteit

De verkaveling is zo opgezet dat hier uiteenlopende woningbouwprogramma in kan worden ondergebracht.

Door marktomstandigheden kan de vraag en daarmee de verkaveling veranderen. Opzet van de verkaveling is zodanig dat binnen de vastgelegde hoofdstructuur, een wisselend woningbouw programma kan worden gerealiseerd.

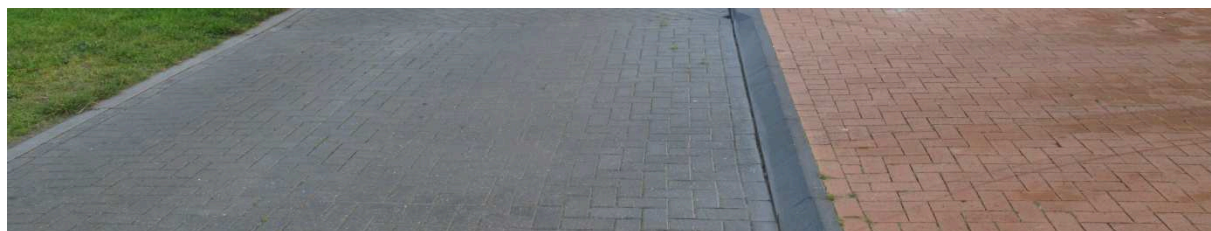
3. BEELDKWALITEIT

3.1. Openbare ruimte

Voor Fase 3 is gekozen geldt in algemene zin het uitgangspunt dat de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, zal moeten aansluiten op fase 1 (en 2). Waar mogelijk is sprake van versobering in bijvoorbeeld materiaalgebruik en eventueel maatvoering, en daarmee kostenbeheersing.

Maatvoering, kleur- en materiaalgebruik, detaillering, type beplanting, etc.:

Voor al deze aspecten wordt zoveel mogelijk de samenhang gezocht met fase 1. In ieder geval o.a. in kleurgebruik verharding, en het principe dat voor de trottoirs gebruik wordt gemaakt van klinkers (al dan niet gebakken).



Voorbeeld kleurgebruik bestrating

Voor een aantal specifieke onderdelen van het openbaar gebied, geldt dat de vormgeving in belangrijke mate wordt bepaald door de aansluiting op de principes van fase 1, vaak omdat deze structureren de verbindende elementen in het totale plan vormen. Het betreft de inrichting van:

- hoofdontsluiting Oranje Nassaulaan (reeds gerealiseerd).
- De lanen
- Nullijn (met bruggen)
- de Diagonaal
- Dwarstraatjes

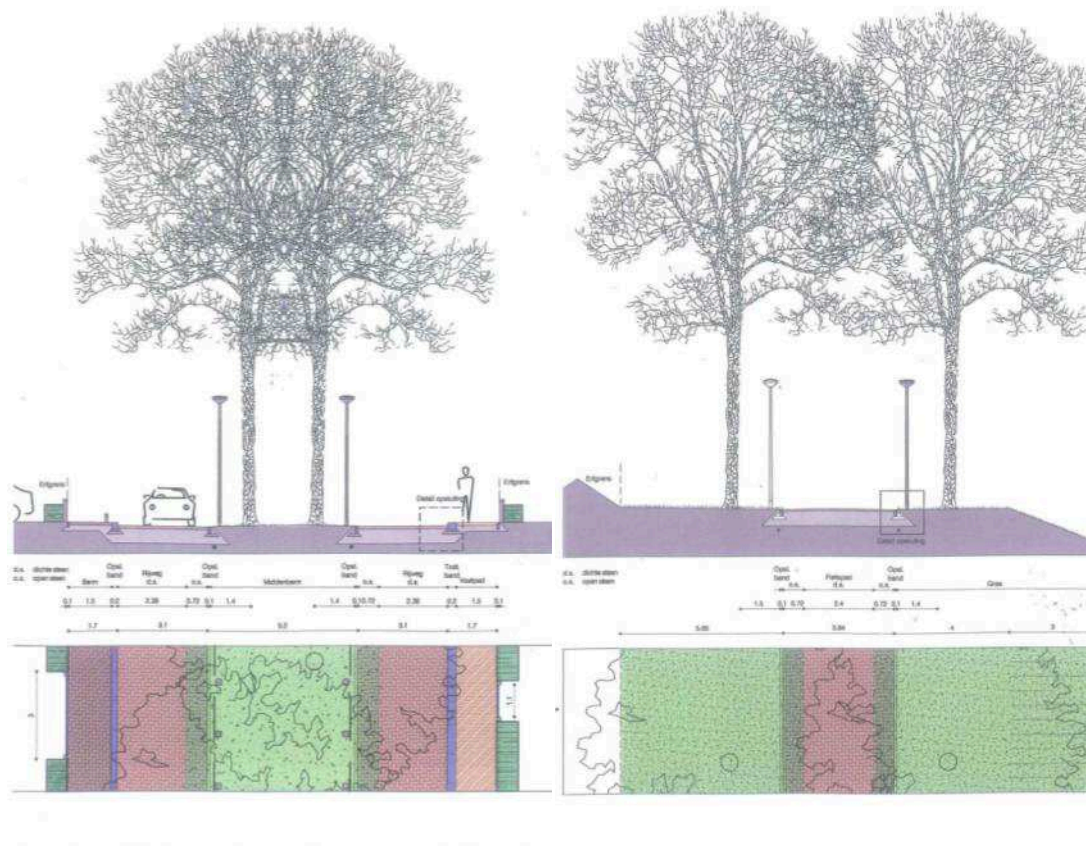
Hieronder wordt kort de benadering per onderdeel beschreven.

3.1.1. HOOFDONTSLUITING ORANJE NASSAULAAN

Aandachtspunt vormt hier nog de aansluitpunten van de lanen; vormgeving kruisingen zoveel mogelijk overeenkomstig fase 1. Van belang is dat het plangebied rond de Oranje Nassaulaan deel uitmaakt van het entreegebied naar museum Belvédère en het omliggende parkgebied, en daarmee een hoog kwaliteitsniveau vraagt.

3.1.2. DE LANEN

Hiervoor wordt het principeprofiel gehanteerd zoals in fase 1. De westelijke laan (Stadhouderslaan) kent een iets breder profiel door de bredere middenberm ten opzichte van de andere lanen (circa 7 meter t.o.v. circa 5 meter). Dit onderstreept de verbinding die op termijn via deze laan met de noordzijde van Skoatterwâld zal worden gelegd. De inrichting van de lanen wisselt ter hoogte van de nullijn. De middenberm in het noordelijk deel gaat hier over in zijbermen voor het zuidelijk deel.



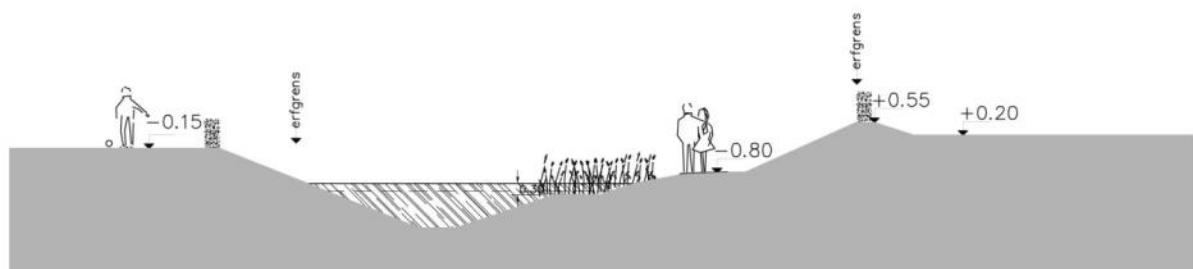
Principeprofiel lanen

Noordelijk deel van de laan: middenberm;

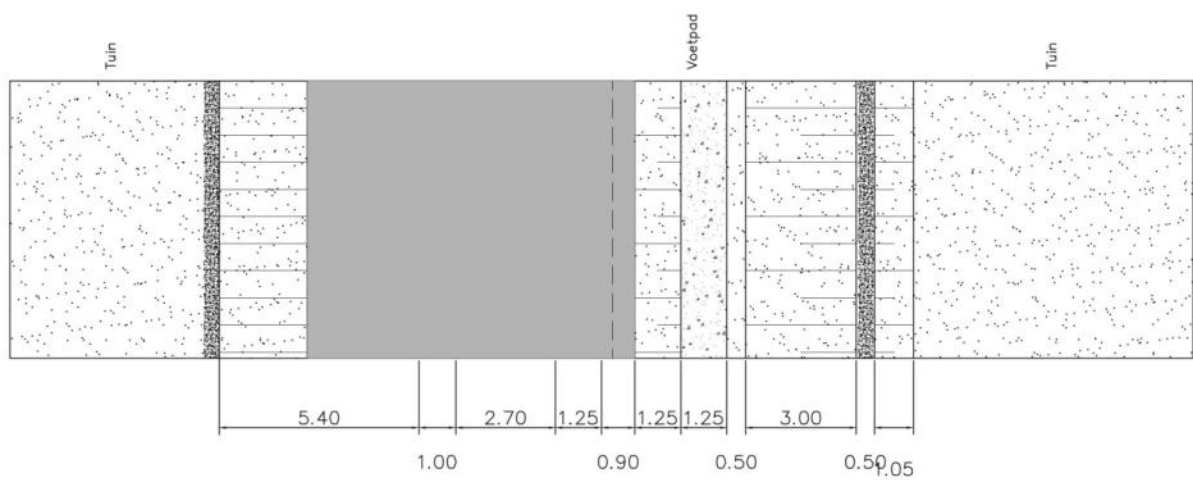
zuidelijk deel van de laan: zijbermen

3.1.3. DE NULLIJN

De Nullijn vormt een (fictieve) landschappelijke lijn die het hoogteverschil tussen Skoatterwâld-Zuid en Skoatterwâld-Noord markeert. De Nullijn is gerealiseerd tot aan de westelijke grens van de 3e fase en vanaf de oostelijke grens tot aan het museum Belvédère. Het ontbrekende deel binnen de 3e fase zal overeenkomstig het tot nu toe uitgevoerde profiel worden uitgevoerd.



Profiel 5 Nul-lijn

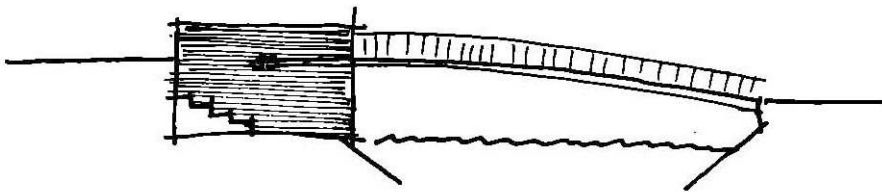


Nullijn in fase 1 en principeprofiel

3.1.4. BRUGGEN

De bestaande bruggen langs de nullijn kennen een bijzondere vormgeving. De asymmetrische opbouw benadrukt het hoogteverschil tussen beide zijden van de brug. Tevens is dit de plek waar het profiel van de lanen wisselt.

De bruggen in fase 1 zijn (zeer) rijk gedetailleerd. Uitgangspunt voor fase 3 zal zijn het vasthouden aan het hoofdprincipe van de brug: met asymmetrie, basisopzet/contour met schijf en brugdek, maar soberder gedetailleerd. De verschijningsvorm zal herkenbaar moeten blijven, 'familie' van de bruggen in fase 1.



Principe opbouw brug nullijn

3.1.5. DWARSSTRAATJES

Vergelijkbare inrichting als in fase 1; uniform / eenduidig materiaalgebruik in klinkers.



Referentie dwarsstraatje

4. BEBOUWING

4.1. Algemene principes

In algemene zin is bij de vormgeving van de bebouwing een aantal aspecten van belang.

4.1.1. SAMENHANG LANGS DE LANEN (MASSA)

In principe 2 bouwlagen met kap (of evt. dakopbouw).



Samenhang langs lanen

Voorbeeld langs Oranje Nassaulaan; markante bebouwing

4.1.2. SAMENHANG LANGS DE HOOFDONTSLUITING ORANJE NASSAULAAN

De belangrijke ontsluitingsroutes vragen om een representatief beeld, markante uitstraling van de bebouwing, minimaal twee lagen met kap (of dakopbouw).

4.1.3. HOEKOPLOSSINGEN

Vanwege de opzet van de verkaveling en de royale maat van de lanen en parkzones, zijn vrijwel alle hoeksituatie bepalend voor de kwaliteit van het straat- en bebouwingsbeeld. Een goede vormgeving hiervan is daarom van belang. Uitgangspunten: geen blinde kopgevels, minimaal enkele gevelopeningen, zo mogelijk de entree 'om de hoek' in de kopgevel.



Voorbeelden hoekoplossingen

4.1.4. KLEURGEBRUIK

Uitgangspunt: een beperkt palet aan (gedekte) kleuren: roden, bruinen en (donkere) okers en zwart/antraciet (aardtinten).

Door toepassing van deze aardtinten ontstaat een samenhang in het totaalbeeld. Zeker vanwege de afronding van de wijk aan de zijde van het open landschap is dit van belang. Aardtinten contrasten over het algemeen mooi met de groene omgeving en blijven mooi bij veroudering. Daarmee levert dit ook een bijdrage aan de duurzaamheid van de wijk. Ook in fase 1 is hoofdzakelijk van deze kleuren gebruik gemaakt.

Incidenteel zijn uitzonderingen toegestaan waar deze de bijzondere positie of ligging van een gebouw of ensemble ondersteunen.



Indicatie samenhangend kleurgebruik

4.1.5. DUURZAAMHEID

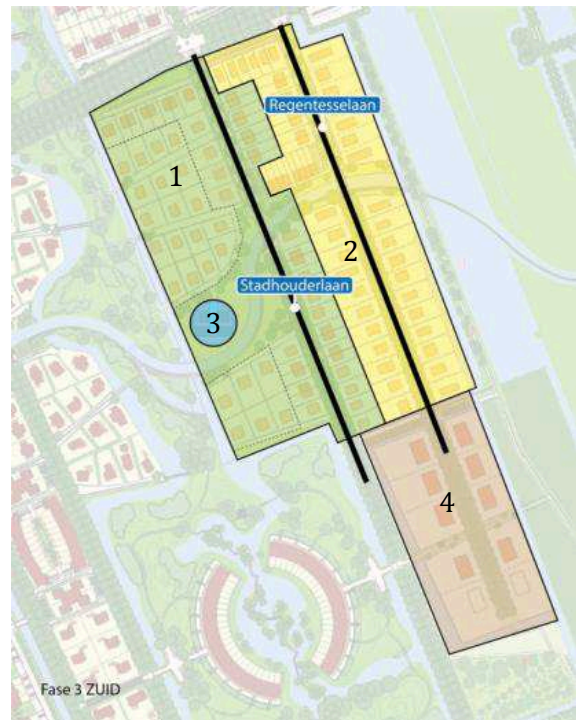
De woningen in Fase 3 Zuid worden zonder gasaansluiting gebouwd. Voor alle woningen is de oriëntatie van het dakvlak optimaal voor het opwekken van zonne-energie. Aan de lanen is de nokrichting voorgeschreven, in de zijstraten van de Stadhouderslaan is de nokrichting vrij. Tevens biedt dit beeldkwaliteitplan de mogelijkheden om nieuwe duurzame (gevel)materialen toe te passen in het ontwerp van de woningen. De kavels in de zijstraten van de Stadhouderslaan, sfeergebied Parkzoom Zuid, bieden hiertoe de meeste mogelijkheden.



4.2. Deelgebieden

Per deelgebied wordt een hoofdlijn geschetst van de kwaliteit die wordt beoogd, en de aspecten waarin samenhang wordt gezocht. De referentiebeelden vormen een inspiratie voor de denkrichting. In de ontwikkeling onder supervisie, zal in samenspraak een optimum worden gezocht tussen kwaliteit van het geheel en wensen vanuit bouwers.

1. Parkzoom Zuid
2. Veldrand Zuid
3. Het Paviljoen
4. Het Landgoed



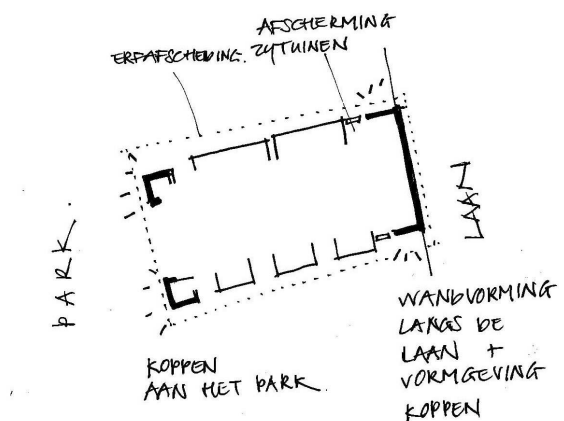
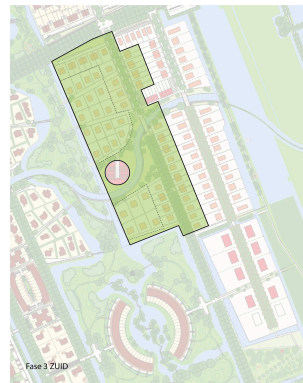
Overzicht van de deelgebieden in Fase 3 Zuid

4.3. Parkzoom Zuid

Dit sfeergebied omvat de kavels aan de Stadhouderslaan en aan de diverse zijstraten van deze laan, de zogenaamde dwarsstraatjes. Het gebied grenst aan het Parkbos gekoppeld aan het Heerenwoud. De verkaveling refereert aan die aan de 'overzijde', de Bosvelden. De richtlijnen voor de beeldkwaliteit borduren voort op de richtlijnen zoals die voor het deelgebied Parkzoom ten noorden van de Oranje Nassaulaan gelden.

In architectuur kan hier eveneens worden gerefereerd aan de losse opzet van de woningen in de Bosvelden, met een rijke variatie.

De woningen aan de Stadhouderslaan sluiten aan bij de uitstraling van de woningen aan de Regentesselaan. De voorgeschreven massa is identiek aan de woningen aan de Regentesselaan, maar er zijn meer vrijheden met betrekking tot de opmaak van de gevel(s). Grote vensters in de voorgevel geven karakter aan de straat die de toegang biedt tot het Heerenwoud.



4.3.1. CRITERIA

Kernbegrippen: licht en ruimte, grote(re) kavels, relatief veel mogelijkheden, mix van vrije kavels en projectmatige woningbouw, wandvorming langs lanen, oriëntatie van de westelijke 'koppen' op het park. In de dwarsstraatjes is er veel vrijheid qua invulling. Het ideaalbeeld is dat er per straatje een ensemble ontstaat tussen wand langs de laan, bebouwing langs de dwarsstraatjes en de koppen aan het park.

- Plaatsing

- Woningen aan de Stadhouderslaan en de Oranje Nassaulaan:
 - In de rooilijn: 5 meter vanaf de voorperceelgrens.
 - De woningen komen evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te staan.
 - De afstand van de woning tot aan de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 2 meter tenzij het een hoekkavel betreft.
 - Hoekkavels: afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de perceelgrens is minimaal 4 meter.
- Woningen aan de dwarsstraatjes:
 - De voorgevel staat, gemeten vanuit het midden van de voorgevel, op 4 meter van de voorperceelgrens.
 - Voor hoekwoningen aan de parkzijde: de naar het park gekeerde gevel staat op minimaal 4 meter uit de perceelgrens.
 - Woningen staan evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens. De woningen staan daardoor schuin ten opzichte van de weg.
 - De afstand van de woning tot aan de zijdelingse perceelgrens is minimaal 2 meter.

- Hoofdvorm

- Woningen aan de Stadhouderslaan en de Oranje Nassaulaan:
 - Maatvoering bestemmingsplan ten noorden van de nullijn: bouwhoogte maximaal 12 m.
 - Maatvoering bestemmingsplan ten zuiden van de nullijn: bouwhoogte maximaal 10 m.
 - Woningen hebben een kap met een maximale dakhelling van 60 graden.
 - Kapconstructie: lessenaar, zadelpak of een afgeleide van de zadelpak (geen wolfseinde). Een samengestelde kap is toegestaan mits er duidelijk sprake is van een 'hoofdpak' die de nokrichting haaks op de weg heeft. Een andere nokrichting en nokhoogte is duidelijk ondergeschikt ten opzichte van de 'hoofdpak'.
 - Woningen vormen een markante wand: 2 lagen en een kap, goothoogte tussen 5 en 6 meter
 - Woningen aan de Oranje Nassaulaan: nokrichting vrij
 - Woningen aan de Stadhouderslaan: nokrichting haaks op de weg
- Woningen aan de dwarsstraatjes:
 - 1 laag met een kap. Optioneel: 1 laag zonder kap
 - Goothoogte: maximaal 4 meter.
 - Nokrichting vrij.
 - Kapconstructie: lessenaar, zadelpak of een afgeleide van de zadelpak (geen wolfseinde). Een samengestelde kap is toegestaan mits er duidelijk sprake is van een 'hoofdpak'. De andere nokrichting en nokhoogte is duidelijk ondergeschikt ten opzichte van de 'hoofdpak'.

- **Aanzichten**

- Woningen aan de Stadhouderslaan en de Oranje Nassaulaan:
 - Kennen een hoge mate van transparantie in de naar de weg gekeerde gevel(s). Naar de weg gekeerde gevels kennen minimaal één groot venster op de begane grond. Bij benadering bestaat voor minimaal 40 % van de op de begane grond naar de weg gekeerde gevel uit glas en kent het venster een hoogte van minimaal 2 meter. Onderstaande visualisatie ter referentie van gevels die op de begane grond voor 40% transparant zijn.



- Overhoekse oriëntatie bij hoeksituaties.
 - Geleding bouwvolume / gevels: een zekere ritmiek aanbrengen. Bijvoorbeeld door herhaling van dezelfde openingen.
 - Woningen aan de parkzijde zijn georiënteerd op het park en de straat. In de gevel aan parkzijde zijn meerdere gevelopeningen geplaatst.
- Woningen aan de dwarsstraatjes:
 - Overhoekse oriëntatie bij hoeksituaties.
 - Geleding bouwvolume / gevels: een zekere ritmiek aanbrengen. Bijvoorbeeld door herhaling van dezelfde openingen.
 - Woningen aan de parkzijde zijn georiënteerd op het park en de straat. In de gevel aan parkzijde zijn meerdere gevelopeningen geplaatst.

- **Opmaak**

- Woningen aan de Stadhouderslaan en de Oranje Nassaulaan:
 - Toepassing hoofdzakelijk baksteen voor de gevels en pannen voor het dak. Toepassing ander materiaal toegestaan mits ondergeschikt en in gedekte kleurstelling.
 - Een beperkt palet aan (gedekte) kleuren: donker roden, bruinen en donkere okers (aardtinten) en zwart/antraciet.
 - Kleur dakpan is zwart.
- Woningen aan de dwarsstraatjes:
 - Baksteen voor de gevels (eventueel) aangevuld met andere duurzame gevelmaterialen.
 - Materiaalgebruik voor de kap is vrij. De kleurstelling van het materiaal is zwart/ antraciet.
 - Vegetatiedaken zijn toegestaan.
 - Een ruimer palet aan kleuren is toegestaan: donkere en lichte kleuren (aardtinten). Kleur van een hellend dakvlak is zwart/ antraciet, tenzij een vegetatiedak is toegestaan.
- Geleding bouwvolume/gevels: een zekere ritmiek aanbrengen. Bijvoorbeeld door herhaling van dezelfde openingen.

- **Bijgebouwen**

- Maximale goothoogte bijgebouw(en): 3,50 meter
- Maximale dakhelling bijgebouw(en): 60 graden
- Bij woningen op de hoek van de Stadhouderslaan en de dwarsstraatjes worden garages niet aan de straatzijde (op de hoeken) gebouwd.
- Bij woningen aan de parkzijde zijn de bijgebouwen aan de oostzijde van het hoofdgebouw gelegen. Hierdoor wordt de woning optimaal op het park georiënteerd.
- De aan- en uitbouwen worden zoveel mogelijk in samenhang met de woning ontworpen dan wel in de bouwmassa opgenomen.
- De aan- en uitbouwen worden ten minste 4 meter achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw of in het verlengde gesitueerd. De garage 4 meter achter de voorgevel is minimaal nodig om twee auto's achterelkaar op eigen erf te kunnen parkeren.

- **Erfafscheiding**

- Voor de uitstraling is het aan te bevelen om bij de erfafscheiding vooral te denken aan een heg of een constructie te laten begroeien met een groenblijvende klimplant. Voor zijtuinen minimaal een te begroeien gazen hekwerk. In specifieke gevallen kan een mee ontworpen tuinmuur of anderszins gebouwde erfafscheiding wenselijk zijn.

4.3.2. REFERENTIES TER INSPIRATIE



Woningen aan de Stadhouderslaan hebben meer massa dan de woningen aan de dwarsstraatjes.



Grote gevelopeningen geven de voorgevels aan de Stadhouderslaan karakter. Als gevelmateriaal wordt hoofdzakelijk baksteen toegepast.



Baksteen dient wel voor te komen in de gevels van woningen aan de dwarsstraatjes, maar daarnaast is er volop ruimte om andere (duurzame) (gevel)materialen toe te passen.

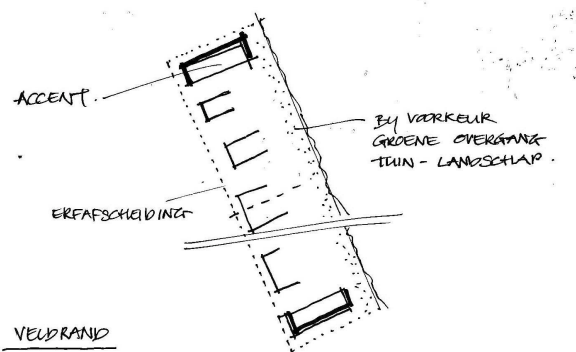
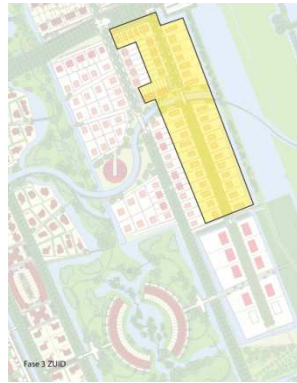
4.4. Veldrand Zuid

De Veldrand vormt de buitenrand van het plan. Kavels aan de oostzijde van de Regentesselaan liggen met de achterzijde naar het landschap, wat reeds in de verkaveling besloten ligt. Opgave is hier om in kleurgebruik, massa en o.a. accenten een goede rand te maken.

Naast het gegeven dat deze kavels en woningen de overgang vormen van het landschap naar de woonwijk, zijn de woningen ook gelegen aan een laan, de Regentesselaan, die de toegang verschaft tot de buitenplaats 'Het Landgoed'. De bebouwing langs dit deel van de Regentesselaan dient op een eigentijdse wijze een statig karakter te krijgen als laan die leidt naar 'Het Landgoed'.

Om dit statige karakter te realiseren worden de woningen in een rooilijn gebouwd, maar tevens op een respectabele afstand van de straat. De rooilijn ligt op 5 meter afstand van de perceelgrens. De relatief grote voortuinen dragen in belangrijke mate bij aan het groene straatbeeld en zorgen ervoor dat de bomen in het straatprofiel voldoende ruimte hebben om te groeien zonder hierbij hinderlijk te zijn voor de woningen in deze straat. De dakvlakken die allemaal op het zuiden zijn gericht kunnen zodoende ook optimaal benut worden voor het opwekken van zonne-energie.

Deze oriëntatie op de laan wordt versterkt door de nokrichting van de kap haaks op de weg te plaatsen. De gevels zijn uitgevoerd in metselwerk. In de voorgevel dient extra aandacht te zijn voor de kwaliteit van de baksteen en het toegepaste metselverband. Alle woningen dienen een verbijzondering te hebben middels een afwijkend metselwerk die de verticale geleiding van de woning versterkt. Deze verbijzondering zorgt eveneens voor het gewenste reliëf in de gevel.



4.4.1. CRITERIA

Kernbegrippen: statig langs de laan, overgang naar het landschap, unieke woonlocatie, mix van vrije kavels en projectmatige woningbouw

- **Plaatsing**

- Bij de entree van de Regentesselaan vanaf de Oranje Nassaulaan en aan het einde van de Regentesselaan: 5 meter vanaf de voorperceelgrens. Tussenliggende kavels: tussen de 5 en 6 meter vanaf de voorperceelgrens.
- De woningen komen evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te staan.

- **Hoofdvorm**

- Maatvoering bestemmingsplan bebouwingswand oostzijde van de Regentesselaan: bouwhoogte maximaal 10 m.
- Maatvoering bestemmingsplan bebouwingswand westzijde van de Regentesselaan en ten noorden van de nullijn: bouwhoogte maximaal 12 m.
- Maatvoering bestemmingsplan bebouwingswand westzijde van de Regentesselaan en ten zuiden van de nullijn: bouwhoogte maximaal 10 m.
- 2 lagen en een kap, goothoogte tussen 5 en 6 meter
 - Woning bij de entree van de Regentesselaan aan de zijde van het parkeerterrein voor het museum(park) vormt een accent in het straatbeeld: 3 lagen plat is hier toegestaan.
- Nokrichting haaks op de weg
- Kapconstructie: lessenaar, zadelpak of een afgeleide van de zadelpak (geen wolfseinde en geen schildkap). Een samengestelde kap is toegestaan mits er duidelijk sprake is van een 'hoofdkap' die de nokrichting haaks op de weg heeft. Een andere nokrichting en nokhoogte is duidelijk ondergeschikt ten opzichte van de 'hoofdkap'.
- Woningen hebben een maximale dakhelling van 60 graden.

- **Aanzichten**

- Woningen kennen een verticale geleding
- De woningen kennen een individuele uitstraling
- Verbijzondering middels een afwijkend metselverband in de voorgevel wordt gebruikt om de verticale geleding van de gevel te accentueren en om reliëf in de gevel toe te voegen. Het creëren van deze gevelkarakteristiek kan worden bereikt door bijvoorbeeld stenen ten opzichte van elkaar te laten verspringen in combinatie met het toepassen van een uitgestreken voeg. Deze verbijzondering is niet ondergeschikt, maar geeft de gevel juist karakter.
- Geleding bouwvolume/gevels: een zekere ritmiek aanbrengen. Bijvoorbeeld door herhaling van dezelfde openingen.
- Woningen op hoekkavels kennen een dubbele oriëntatie middels een representatieve gevelbeelden richting het openbaar gebied. Een representatieve gevel kent minimaal twee gevelopeningen.

- **Opmaak**

- Gevel: uitsluitend baksteen.
- Een beperkt palet aan kleuren: donker roden, bruin in midden en donker toon en zwart/antraciet.
- De gevel wordt niet opgedeeld in kleurvlakken.
- Daken: pannen (zwart of antraciet) of riet (geen kunst riet)
- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.

- **Bijgebouwen**

- Maximale goothoogte bijgebouw(en): 3,50 meter
- Maximale dakhelling bijgebouw(en): 60 graden
- Bij hoekwoningen worden garages niet aan de zijde van het openbaar gebied gebouwd.
- De aan- en uitbouwen worden zoveel mogelijk in samenhang met de woning ontworpen dan wel in de bouwmassa opgenomen.
- De aan- en uitbouwen worden ten minste 4 meter achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw of in het verlengde gesitueerd. De garage 4 meter achter de voorgevel is minimaal nodig om twee auto's achterelkaar op eigen erf te kunnen parkeren.

- **Erfafscheiding**

- Voor de uitstraling is het aan te bevelen om bij de erfafscheiding vooral te denken aan een heg of een constructie te laten begroeien met een groenblijvende klimplant. Voor zijtuinen minimaal een te begroeien gazen hekwerk. In specifieke gevallen kan een mee ontworpen tuinmuur of anderszins gebouwde erfafscheiding wenselijk zijn.

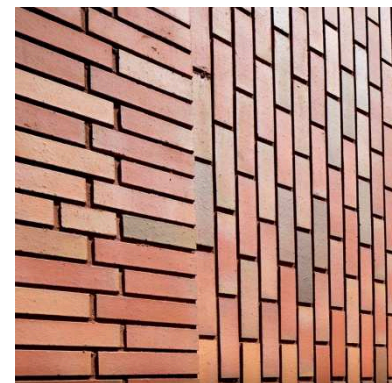
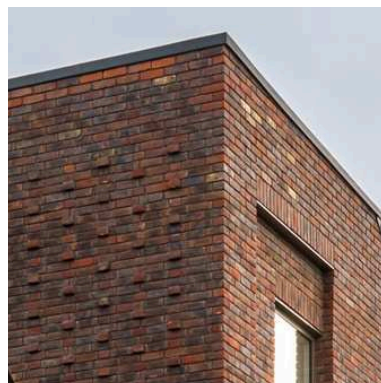
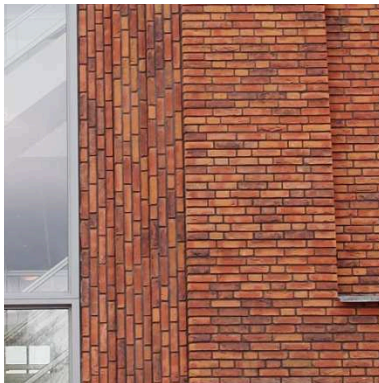
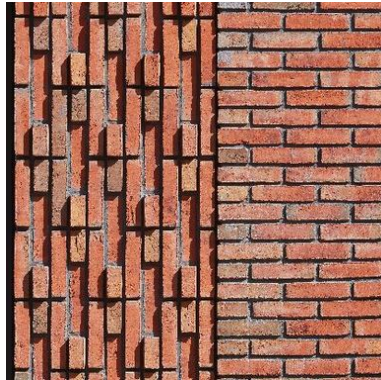
4.4.2. REFERENTIES TER INSPIRATIE



Accent op de hoek van de Oranje Nassaulaan en de Regentesselaan



Referentie van woning met gewenste massa, geleding, kleur en materiaalgebruik.



Bijzonderheden in het metselwerk geven karakter aan de woning en het straatbeeld.

4.5. Het Paviljoen

De nullijn vormt een sterke aanleiding om te komen tot een verbijzondering in bebouwingstypologie. Dit punt is vergelijkbaar met de locatie in de eerste fase waar aan weerszijden van de nullijn een halfrond woongebouw is gerealiseerd. Verbijzondering kan ook hier tot uiting komen in een afwijkende vorm van het bouwvlak, los van het omliggende stratenpatroon. Er wordt een relatie met de nullijn gezocht.

Er is sprake van een afwijkende contour van de bouwmassa, ten opzichte van de woningen aan de lanen en straten. Bijvoorbeeld met afwijkende kapvorm zoals lessenaarskap of geknikte kap. Daarnaast verbijzondering door afwijkend materiaalgebruik, of afwijkend gebruik van metselwerk.

Er zal een sterk samenhangend ensemble moeten ontstaan, krachtig vormgegeven, maar met een zekere terughoudendheid in detaillering / ornamentiek.

Tegen de tijd dat dit deelgebied in ontwikkeling wordt gebracht, worden specifieke beeldcriteria opgesteld.

4.5.1. REFERENTIES TER INSPIRATIE



4.6. Het Landgoed

De meest oostelijke laan eindigt op een ontwikkelingslocatie die wordt aangemerkt als 'Het Landgoed'. Hier zal een zal een samenhangend - exclusief – woonmilieu moeten worden gecreëerd, met de allure van een landgoed.

4.6.1. CRITERIA

Kernbegrippen: Sterke samenhang, specifieke aanpak, 'rijkdom' in architectuur; toparchitectuur, conceptueel, link met Oranjewoud. Het bijzondere karakter zal in de terreininrichting ondersteund moeten worden. Samenhang in architectuur; nader te definiëren, bijvoorbeeld in zelfde aanpak entree /kapvorm, materiaalgebruik, etc.

Qua architectuurstijl zijn verschillende invalshoeken mogelijk, bijvoorbeeld:

- A. Zelfde architectuurstijl, variatiemogelijkheden in omvang, hoogte, kapvorm
- B. verschillende stijlen, maar samenhang in materiaal- en kleurgebruik, entrees,

krachtige landschappelijk kader, etc.

- Maatvoering bestemmingsplan: bouwhoogte maximaal 10 meter.
- Oriëntatie hoeken / koppen volgens algemene principes.
- Sterke samenhang hoofd- en bijgebouwen.
- Kleurgebruik volgens algemene principes.

Tegen de tijd dat dit deelgebied in ontwikkeling wordt gebracht, worden specifieke beeldcriteria opgesteld.

4.6.2. REFERENTIES TER INSPIRATIE



4.7. Terreininrichting

Hoewel de terreininrichting strikt genomen geen deel uitmaakt van de welstandstoets, zijn onderdelen van de terreininrichting mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het geheel. Dit is zichtbaar in de reeds gerealiseerde van Skoatterwâld.

Ter inspiratie worden hier de meest relevante onderwerpen genoemd.

4.7.1. ERFAFSCHIEDINGEN TUSSEN OPENBARE RUIMTE EN PRIVÉTUINEN

Dragen bij aan samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte.

Sprekende voorbeelden uit andere plandelen, vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van de kwaliteit.

Betreft voorzijde en afscherming zijtuinen. In veel gevallen volstaat een groene afscheiding of eenvoudig hekwerk. Voor zijtuinen minimaal een te begroeiën gazen hekwerk. In specifieke gevallen kan een mee ontworpen tuinmuur of anderszins gebouwde oplossing wenselijk zijn.



Voorbeeld tuinmuur en haag

4.7.2. ACHTERTUINEN BUITENRAND

Een groene inrichting draagt hier bij aan de overgang naar het parkgebied / open landschap rond Belvédère.



Voorbeeld tuininrichting grenzend aan landschap

4.7.3. LANDGOED

Het exclusieve karakter zal hier in de terreininrichting ondersteund moeten worden.

Onder meer door: overgang naar directe omgeving extra nadruk; bijvoorbeeld door afwijkende terreinhoogte (kavels hoger dan omgeving), hoogteverschil randen, (bijvoorbeeld aha, lage erfafscheidingen), aanpak tuinen (totaalontwerp), gezamenlijke 'poort', etc.



Aha'; hoogteverschil markeert de eigendomsgrens.



Bijzonder hekwerk als bindend element

samenhang villa-tuin-landschap

==