

BEELDKWALITEITPLAN DE MIDDENZONE & DE SINGELS SKOATTERWÂLD



13 OKTOBER 2022

MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

GEMEENTE  HEERENVEEN



Colofon

Titel	Beeldkwaliteitplan De Middenzone & De Singels Skoatterwâld
In opdracht van	Gemeente Heerenveen
Opgesteld door	buro MA.AN Terborchstraat 22 8011 GG Zwolle info@buromaan.nl

Vastgesteld door de gemeenteraad op 13 oktober 2022.

Inhoudsopgave

01	Inleiding	4
02	Ontwerpmotieven De Middenzone & De Singels	9
03	Beeldkwaliteit De Middenzone & De Singels	14
	Parkterras	17
	Veldrand	20
	Parkzoom	25
	Noordrand	30
	Middenzone	33

DI

Inleiding

Skoatterwâld

Het projectgebied De Middenzone & De Singels ligt in de noordoosthoek van de wijk Skoatterwâld aan de rand van het Museumpark. Het vormt de stedenbouwkundige afronding van Skoatterwâld waar ruim 20 jaar aan is gebouwd. Het plandeel De Singels is gebaseerd op de historische hoogveenontginning en wordt gekenmerkt door lange noord-zuid verlopende lijnen. De Middenzone is een overgangsgebied, ontstaan door de richtingsverandering in de oorspronkelijke verkaveling. Deze buurt wordt aan de noord, oost en zuidzijde omzoomd door waterlopen.



Het stedenbouwkundig plan voor De Middenzone & De Singels is opgesteld door Lodewijk Baljon landschapsarchitecten (Baljon). Voor De Singels is een verkavelingsstructuur ontwikkeld, waarin de uitgifteprincipes van vorige plandelen herkenbaar zijn; er is sprake van een zekere spiegeling langs de noord-zuid lopende parkstrook parallel aan de Nienke van Hichtumweg. Van west naar oost is een strook met vrijstaande woningen en tweekappers getekend, vervolgens een strook met projectmatige twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen en ten slotte een strook met vrijstaande villa's aan het water.

De Middenzone heeft een meer formele betekenis in de verkavelingsstructuur als voortzetting van de oost-west lopende scheg. De Middenzone heeft een alzijdige oriëntatie samengesteld uit projectmatige twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande (geschakelde) waterwoningen. Voor het zuidwestelijke deel van de Middenzone en de Singels zijn in het stedenbouwkundig plan verschillende varianten getekend.



Structuurplan Skoatterwâld 1998



Verkaveling uit stedenbouwkundig plan Baljon

Opgave

Het vastgestelde stedenbouwkundigplan (2021-02-24) van Baljon is de basis voor de opzet van het beeldkwaliteitplan voor De Middenzone & De Singels. De inhoud en thematiek voor de beeldkwaliteit zoals bijvoorbeeld is genoemd in het Beeldkwaliteitplan de Lanen Zuid en de Rosa Manusweg vormen het kader (format) in tekst en beeld voor de verdere uitwerking.

Naast het hierboven omschreven redactionele kader/format is er ruimte genomen voor enige verdieping van de stedenbouwkundige visie voor het plandeel. Eén en ander is ingegeven door de flexibiliteit die het stedenbouwkundigplan biedt, maar misschien nog meer vanuit het besef dat met dit laatste plandeel, Skoatterwâld wordt afgerond. Met het beeldkwaliteitplan worden De Middenzone & De Singels 'geïdentificeerd' en 'gepositioneerd' als sluitstuk van Skoatterwâld.

Skoatterwâld

De ontwikkeling van Skoatterwâld is onderdeel van een omvangrijke uitbreiding van woon-, werk- en voorzieningengebied aan de oostzijde van Heerenveen.

De hoge kwaliteit van de wijk wordt breed gewaardeerd, zowel door bewoners als professionals. De robuuste, groene en aantrekkelijke stedenbouwkundige structuur maakt de wijk duurzaam en een prettige plek om te wonen.

Kenmerkend voor Skoatterwâld is het wonen in een landschappelijke setting nabij de bossen van Oranjewoud. Het belang van dit landschap wordt onder meer duidelijk uit het landschappelijk raamwerk. In de wijk zijn voorzieningen ontwikkeld en woonbuurten met een projectmatige of

meer individuele invulling. Deze hebben allemaal een eigen, herkenbare (architectonische) karakteristiek. Bij de ontwikkeling van de woonvelden en de uitgifte van kavels in Skoatterwâld zijn verschillende manieren van sturing op beeldkwaliteit toegepast. Die sturing op beeldkwaliteit heeft zich door de tijd bewezen en wordt gewaardeerd.

Beeldkwaliteit

Recent is er een notitie verschenen (BügelHajema, april 2021) waarin de ervaringen met verschillende beeldkwaliteitsplannen zijn geëvalueerd. De inhoudelijke evaluatie richt zich op de kwaliteit van de beeldkwaliteitsplannen en gaat in op het bereikte resultaat. Hieruit blijkt dat naar mate het beeldkwaliteitplan uitgesproken heldere aanwijzingen geeft en er ook consequent mee gewerkt wordt, dit bijdraagt tot succes. Verruiming van de kaders kán, maar leidt tot grotere onderlinge verschillen tussen naast elkaar liggende woningen of straatwanden.

Daarnaast komt uit de evaluatie onder bewoners naar voren dat er een behoorlijke tevredenheid heerst over het werken met beeldkwaliteitsplannen. Helderheid en helder handelen worden met name gewaardeerd.

Beeldkwaliteit van de Middenzone en de Singels

De conclusie en aanbevelingen uit de evaluatie, "sturing waar nodig en flexibiliteit waar het kan", vormen de basis voor de beeldkwaliteitscriteria van de Middenzone en de Singels. Het projectmatige deel van de woningbouw is op beeld- en structuurbepalende plekken in het plandeel gesitueerd. Hier is er gekozen om sterk te sturen op de beeldkwaliteit. Voor het particuliere deel van de woningbouw ligt dat iets genuanceerder. Aan de westzijde van het plandeel is er meer ruimte voor een eigen expressie maar aan de noord- een oostzijde is er weer aanleiding om meer sturende criteria mee te geven. In de hoofdstukken 2 en 3 worden deze keuzes toegelicht en de verschillende criteria per plandeel beschreven.

Gerealiseerde beeldkwaliteit Skoatterwâld

Particulier



Samenhangende vrijheid

Regentesselaan & Nienke van Hichtumweg



Samenhang in accent

Nienke van Hichtumweg & Rosa Manusweg

Projectmatig



Gericht op het landschap

Landgraaf & Korte Venen



Diversiteit in ritme

Henriëtte Roland Holstweg & Yme Kuiperweg & Arnie Zernikeweg

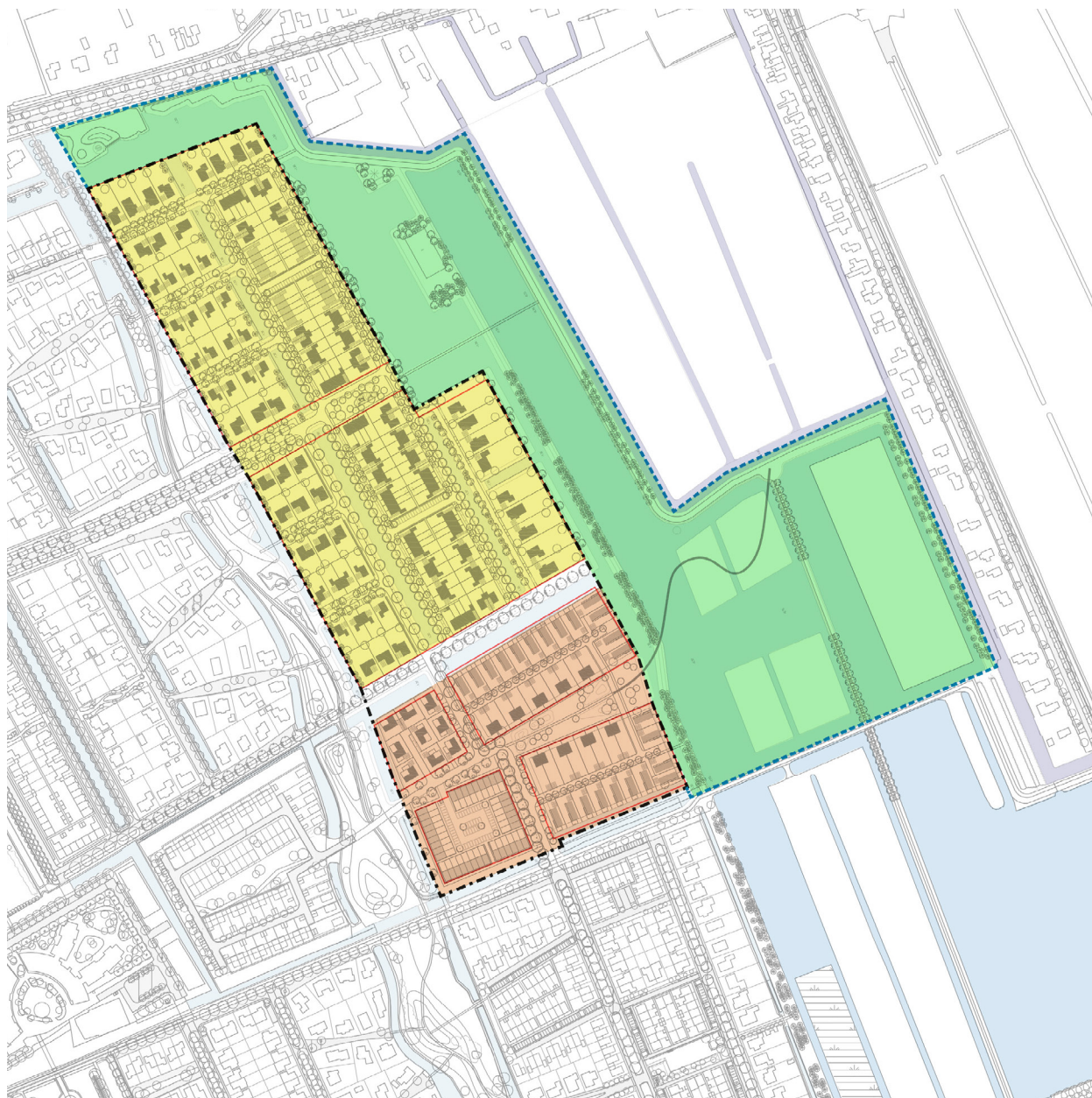
02

Ontwerp- motieven

De Middenzone & De Singels

Drie deelgebieden

Het beeldkwaliteitplan beschrijft de twee plandelen de Middenzone en de Singels maar het 'sluitstuk' van Skoatterwâld behelst drie deelgebieden: de Middenzone, de Singels én het Museumpark. Deze plandelen zijn innig verweven en worden daarom hier kort beschreven. De samenhang is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. De compositie in de plattegronden (punten, lijnen en vlakken) en de ruimtelijke verschijning (elementen en materialen) vormt een eenheid met een eenvoudige geometrie. De verdraaiingen in de kavelstructuur, gebaseerd op de bocht in de Compagnievaart is een belangrijk thema. Daarmee ontstaan verrassende verschuivingen in het perspectief en is de overgang tussen het hoger gelegen zuidelijk deel en het lagere noordelijk deel gemarkeerd.

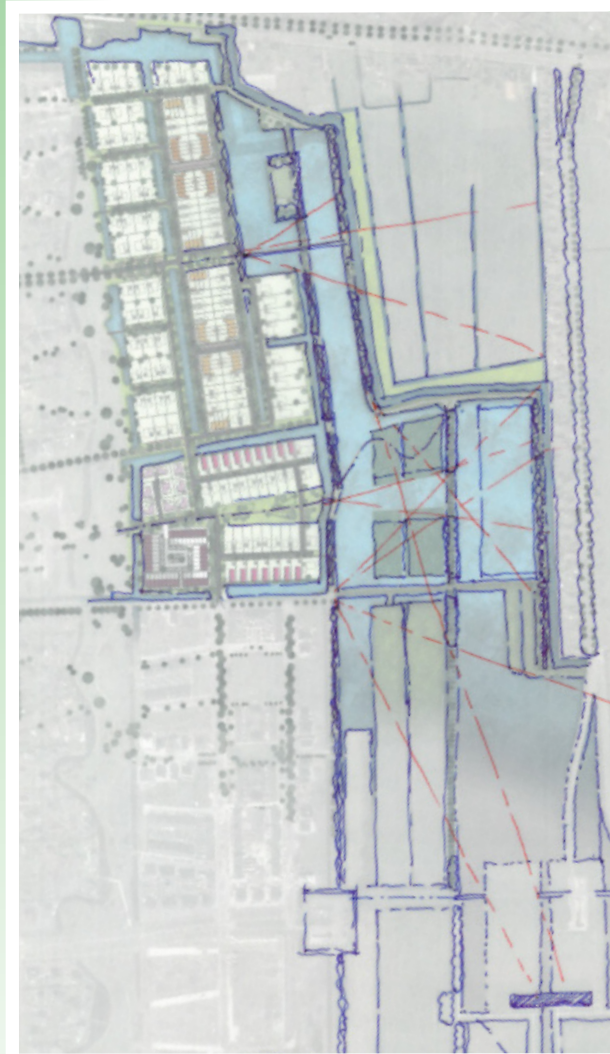


deelplannen

-  de Singels
-  de Middenzone
-  het Park

Het Museumpark

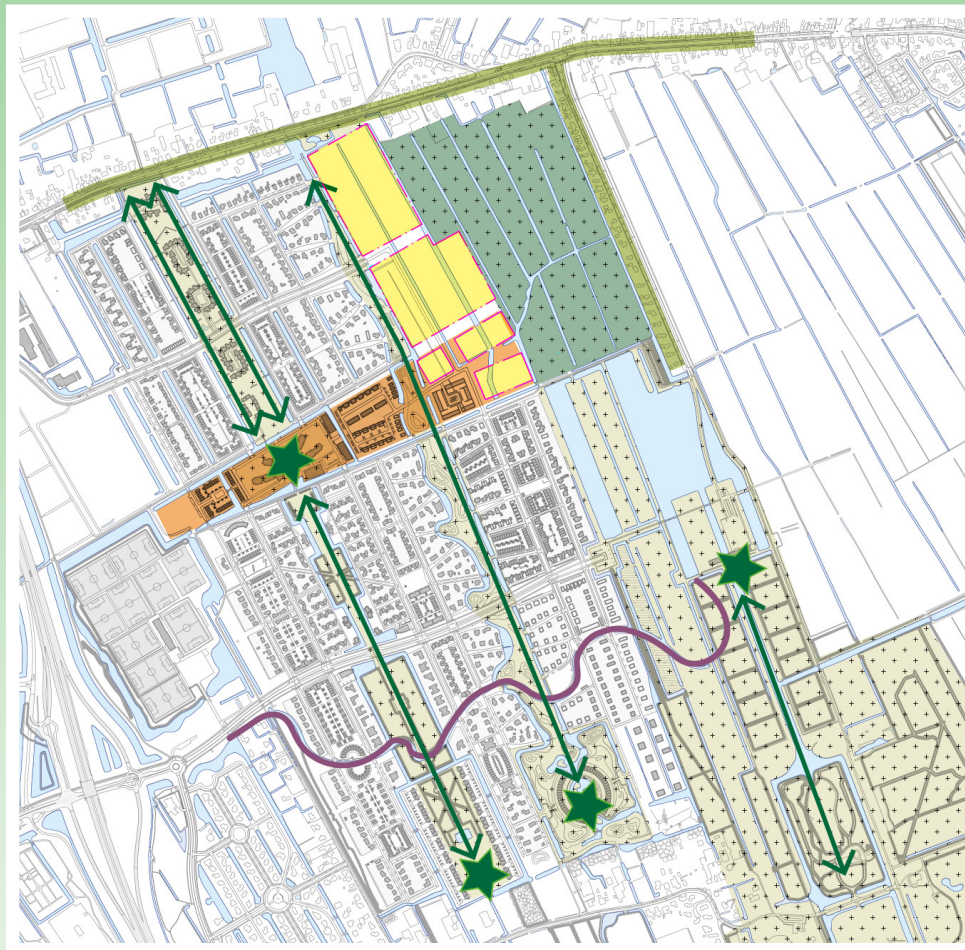
De relatie tussen de structuur van de wijk en de opbouw van het landschap is bepalend voor het stedenbouwkundig ontwerp. Museum Belvédère vormt met het Museumpark vanuit Skoatterwâld gezien de voorpost van het landgoed Oranjewoud. Het ruime water markeert de overgang van de landschapstypen. De boomweides op de twee museumeilanden zijn een duidelijke beëindiging. De samenhang tussen Oranjewoud, het Museumpark en het overgangslandschap naar de woonwijk is gelegen in de visuele afwisseling van open, dicht en een aantal strategische doorzichten. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende thema's uit de Landschapsstijl (zie uitgebreide beschrijving in het stedenbouwkundig plan van Baljon).



Schets uit het stedenbouwkundig plan Baljon

Noord-zuid lijnen

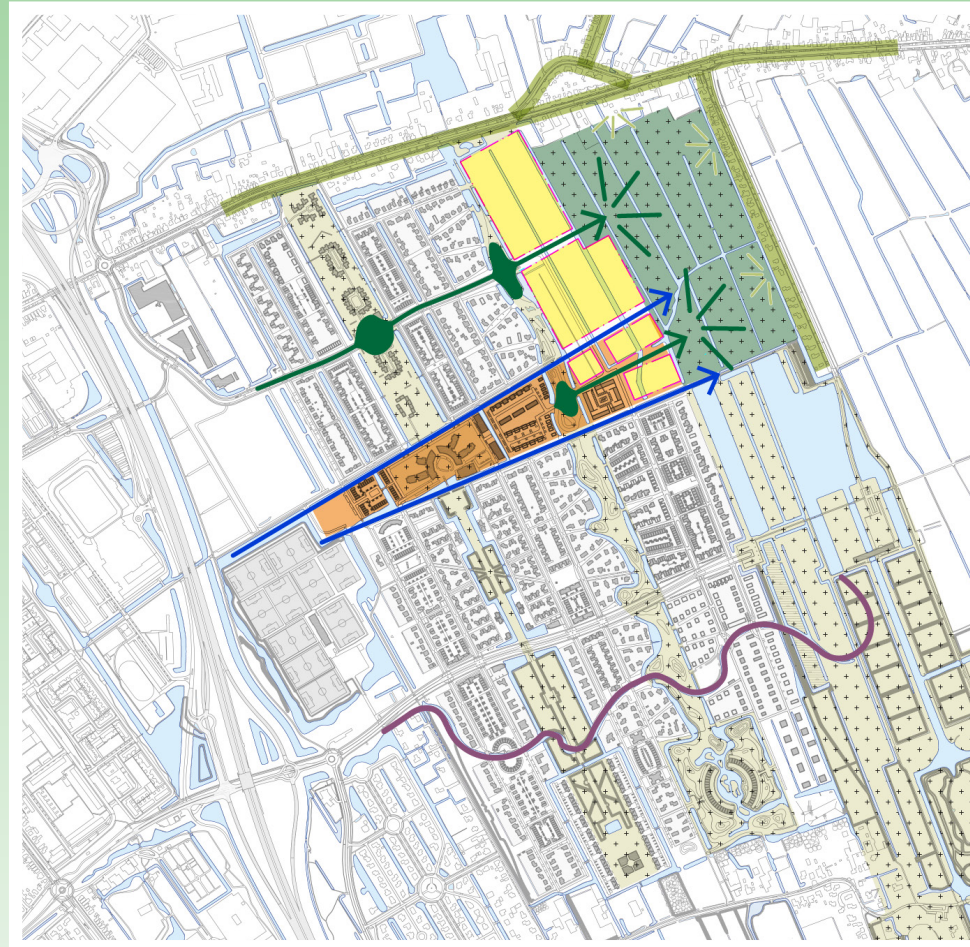
De ruimtelijke hiërarchie ligt besloten in de noord-zuid lijnen van het plan die daarmee de basis vormen van Skoatterwâld. De groene lijnen zijn de dragers van het plangebied en volgen het ritme van het slagenlandschap. Belangrijke oriëntatiepunten (groene sterretjes), voornamelijk gesitueerd in het zuiden, benadrukken en beëindigen het lineaire karakter van deze corridors. De groenzone van Oranjewoud wordt verder uitgebreid als het toekomstig park en vormt een sterke eenheid van water en bossen die van belang is voor de ecologie van het gebied.



Structuurkaart uit het stedenbouwkundig plan Baljon

Oost-west lijnen

In de oost-west richting bevinden zich (secundaire) groene en blauwe lijnen die dwars door het plangebied lopen. Op de kruispunten van deze lijnen ontstaan bijzondere oriëntatiepunten, die de aanleiding vormen om hier ruimtelijk op te reageren. Op het uiteinde van de oost-west lijnen ontstaan bijzondere uitzichtpunten. Kijkend vanuit het Museumpark naar dit plandeel is er sprake van een bijzonder silhouet.



Structuurkaart uit het stedenbouwkundig plan Baljon

03

Beeld- kwaliteit

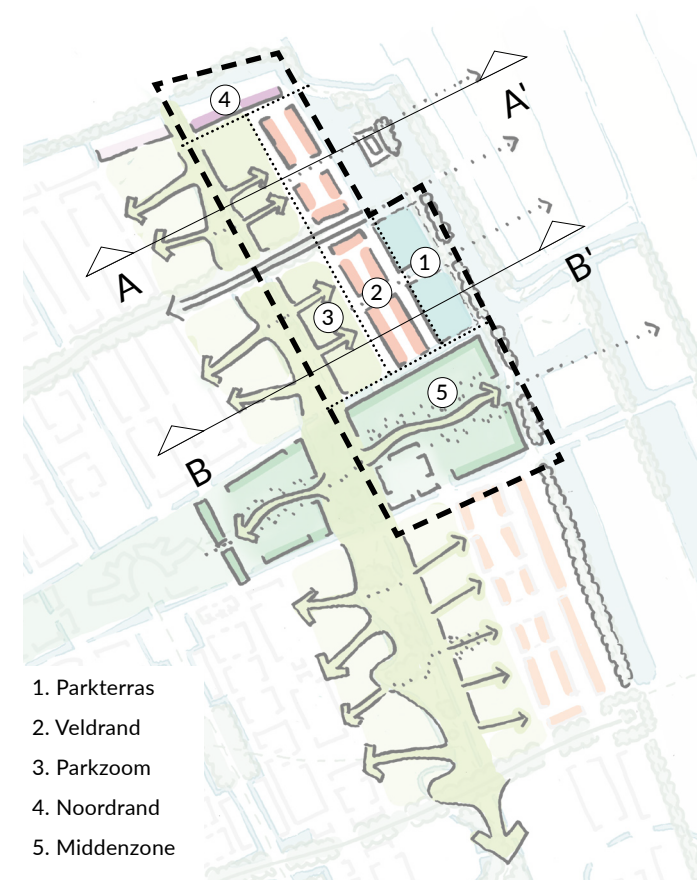
De Middenzone & De Singels

Context plangebied De Middenzone & De Singels

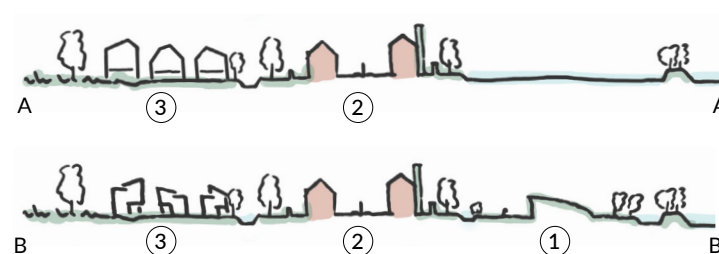


- ① De Middenzone
- ② De Singels
- ③ Het Museumpark (nieuw park)
- ④ Oranjewoud
- ⑤ Museumpark (bestaand park)
- ⑥ Zwanenwoud (Landgraaf)
- ⑦ Heerenwoud (Bosvelden)

Ruimtelijke relaties en zonering De Middenzone & De Singels

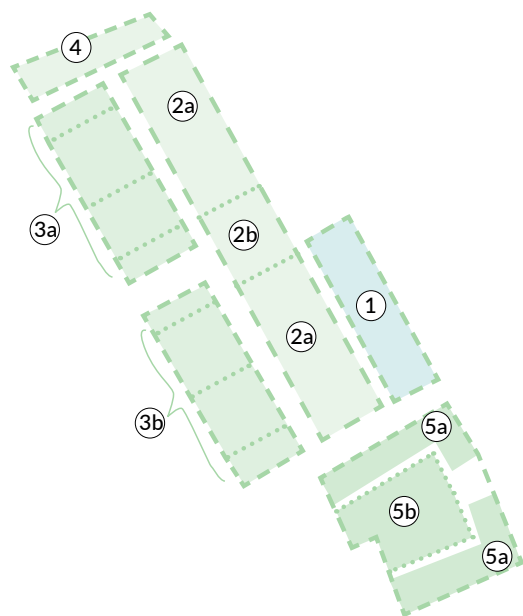


- 1. Parkterras
- 2. Veldrand
- 3. Parkzoom
- 4. Noordrand
- 5. Middenzone



Overzicht en samenhang deelgebieden De Middenzone & De Singels

1. Parkterras
2. Veldrand
 - 2a: groen/water gradient
 - 2b: special
3. Parkzoom
 - 3a: vrijstaande woningen
 - 3b: patio-/verandawoningen
4. Noordrand
5. Middenzone
 - 5a: waterwoningen
 - 5b: 2-onder-1 kap woningen



1. Parkterras - Ambitie

De woningen in de zone Parkterras zijn onderdeel van het waterpark. Om deze reden wordt hier een bijzondere 'groene architectuur' gevraagd en moet de relatie tussen de bebouwing en het landschap goed worden vormgegeven. Een vegetatiedak is hier een vereiste. De relatie tussen de woning en het park kan tot uitdrukking komen in de oriëntatie van het dakvlak en deze te richten op de oostzijde. Een andere manier om uitdrukking te geven aan de relatie met het landschap is het toepassen van een lage goothoogte. De woning heeft een alzijdige oriëntatie en staat op een aangegeven, wisselende voorgevelrooilijn. Hoofd- en bijgebouwen vormen zo veel mogelijk één geheel. Bij voorkeur geen vrijstaande bijgebouwen. Het doel is de woning zo te situeren dat er goede doorzichten langs de woning ontstaan die bijdragen aan het gevoel dat de bebouwing opgaat in het landschap en het waterpark. Erfafscheidingen die vrijstaand op de erfgrans zijn geplaatst, zijn beplant. Indien de erfafscheiding uitgevoerd is als onderdeel van het hoofd- of bijgebouw, kan deze gebouwd zijn maar wel vergroend met de juiste beplanting die past bij het landschap.



1. Parkterras - Criteria

Plaatsing

- De positie van de woning op de kavel wordt in overleg met het kwaliteitsteam bepaald. Hiervoor geldt een minimaal vastgestelde rooilijn van 4 tot 8 meter vanaf de westelijke erfgrans en minimaal 2 meter vanaf de zijdelingse erfgrenzen.
- De woning is alzijdig georiënteerd.
- Het streven is om goede doorzichten te maken langs de zijdelingse erfgrenzen richting het park.

Hoofdvorm

- Maximaal 1 bouwlaag met een kap.
- Het dak is uitgevoerd als vegetatiedak, is beeldbepalend, en moet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.
- Maximale goothoogte 3,5 meter. Bij voorkeur een lage goot om het dakvlak zichtbaar te maken.
- Maximale bouwhoogte 10 meter.
- Dakhelling en kapvorm zijn in principe vrij, zie de voorbeelden op de volgende pagina.

Aanzichten

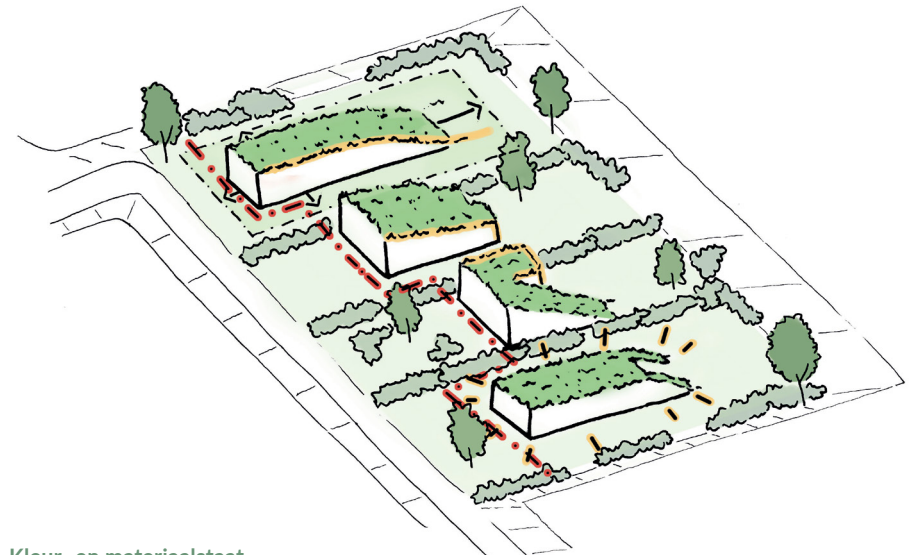
- De bebouwing moet zo veel mogelijk opgaan in het landschap/ voortkomen uit het landschap.
- Het dakvlak is sterk beeldbepalend. Het dak heeft bij voorkeur een lage goot om het dakvlak zichtbaar te maken.
- Oriëntatie op de openbare ruimte/ landschap: dat wil zeggen dat er geen blinde gevels zijn.
- Extra aandacht voor de architectuur van de zuidelijke gevel van de meest zuidelijke woning en de noordelijke gevel van de meest noordelijke woning. De relatie met het landschap moet hier goed tot uitdrukking komen.

Opmaak

- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.
- Landschappelijke uitstraling en moderne interpretaties hierop.
- Materiaalgebruik gevels: voornamelijk natuurlijke materialen in een gedekte/donkere kleurstelling: bijvoorbeeld zwart hout of metselwerk in een donkere aardse kleur.

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- De aan- en uitbouwen zijn in samenhang met de woning ontworpen, bij voorkeur in de bouwmassa opgenomen en tenminste 4 m. achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan gesitueerd.
- Bijgebouwen worden ten minste 4 m. achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan gesitueerd.
- Maximale goothoogte bijgebouw 3,5 m.
- Dakhelling bijgebouwen maximaal 60 graden.
- De erfgrenzen zijn in principe beplant. Indien de erfafscheiding is gebouwd dan dient deze beplant te zijn met de juiste beplanting die past bij het landschap.
- De inrit/ oprit is maximaal 3 meter breed.
- Er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht en met groene middelen ingepast.



Kleur- en materiaalstaat



vegetatiedak

hout, natuurlijke
bruintinten

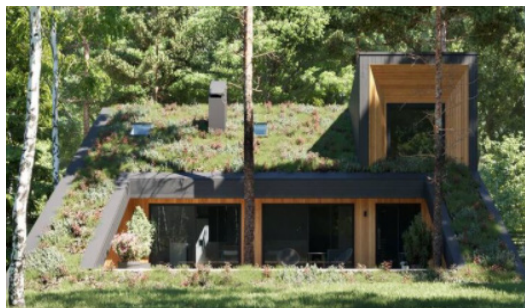
hout, zwart



hout, vergrijsd

natuurlijke
tintenreeks

1. Parkterras - Inspiratie



Dakvlak als onderdeel van het landschap



Landschappelijke inpassing van het gebouw



Architectuur als onderdeel van het landschap



Architectuur als onderdeel van het landschap



Alzijdige oriëntatie



Beeldbepalend dakvlak



Parkeren op eigen terrein, verdekt opgesteld met groen afgezoomd

2. Veldrand - Ambitie

De Veldrand is de ruggengraat van de Singels en draagt bij aan de sterke noord-zuid structuur van Skoatterwâld. De Veldrand bestaat uit meerdere bouwvlekken (verschillende ontwikkelingen) die een sterke onderlinge samenhang hebben. Hiervoor is onderlinge afstemming nodig. Diversiteit wordt voor een belangrijk deel gevormd door het verschil in programma. Als voortvloeijsel van de landschappelijke context, en de daarbij behorende stedenbouwkundige opzet van de Singels, krijgt de Veldrand een moderne bewerking van het klassieke tuindorp principe. Om de continuïteit en samenhang van de bebouwing zoveel mogelijk te benadrukken wordt een langskap ingezet en voorgevels architectonisch gekoppeld door bijvoorbeeld een kolommenstructuur, plint, ornamenten, een specifieke dakopbouw, een eenduidig (klein) dakoverstek, toepassing van erkers, herhaling van specifieke gevelopeningen, etc. De kopgevels krijgen steeds een architectonische bewerking, bijvoorbeeld door middel van een hoekraam, entree en/of verbijzondering in de kap, etc. De hoeken van de Veldrand verdienen vanuit dit oogpunt extra aandacht. Het silhouet van de Veldrand wordt, gezien vanaf het Museumpark, versterkt door verticale accenten zoals schoorstenen of verticale raampartijen. Een bijzondere plek bevindt zich aan het einde van de Domela Nieuwenhuisweg; hier is een stedenbouwkundig ensemble vereist in de vorm van (geschakelde) woningbouw met een oriëntatie naar de Domela Nieuwenhuisweg, de Parkzoom en het Museumpark.



2. Veldrand - Criteria

Plaatsing

- De woningen zijn gesitueerd aan de vastgestelde rooilijn binnen het bouwvlak.
- De woning is georiënteerd op de straat, kleine verspringingen in de rooilijn en toevoegingen van elementen zoals erkers zorgen voor een divers gevelbeeld.

Hoofdvorm

- Maximaal 2 bouwlagen met een kap.
- De hoofdrichting van de nok is parallel aan de straat. Ter plaatse van een stedenbouwkundig accent kan de nok haaks op de straat geplaatst worden.
- De verplichte kapvorm is het zadeldak.
- Maximale goothoogte 6 meter, waarbij voor een substantieel deel een lage goothoogte (circa 3 meter) wordt toegepast.
- Maximale bouwhoogte 10 meter.
- Dakhelling maximaal 60 graden.

Aanzichten

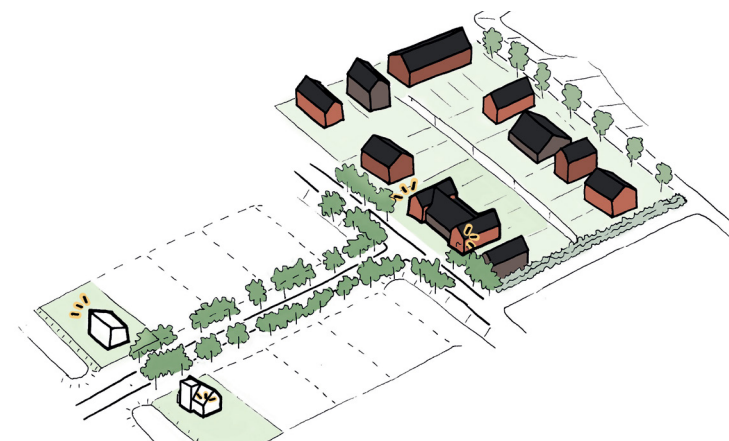
- Het gevelbeeld is overwegend horizontaal opgebouwd. De gevel reageert in bouwvolume of met verticale architectonische accenten op de zichtlijnen vanuit de Parkzoom en het Museumpark.
- Kap is sterk beeldbepalend en deze heeft in de Veldrand een beperkt overstek. Het doel is de goten en boeiboorden niet te benadrukken.
- Architectonische samenhang door herhaling van bijvoorbeeld kolommenstructuur, plint, ornamenten, herhaling van specifieke gevelopeningen, etc.
- Oriëntatie op de openbare ruimte; hoeksituaties kennen een tweezijdige oriëntatie.

Opmaak

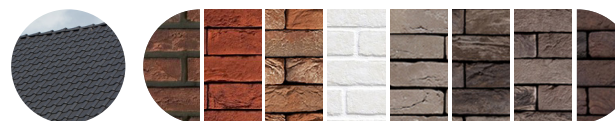
- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.
- Landschappelijke uitstraling (inspiratie Engels tuindorp) en moderne interpretaties hierop.
- Materiaalgebruik gevels: voornamelijk roodbruine, bruine handvorm baksteen of andere donkere kleurtoon. Als architectonisch accent kunnen delen van de gevels, bijvoorbeeld een kopgevel, een lichte kleur krijgen.
- Daarnaast zijn in de gevels metaal, plaatmateriaal en hout toegestaan, mits als ondergeschikte materiaaltoepassing en in dezelfde gedekte kleurstelling.
- De kappen zijn voorzien van keramische pannen in een donkere kleurtoon.

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- Eventuele aan- en uitbouwen zijn in samenhang met de woning ontworpen.
- Maximale goothoogte bijgebouw 3,5 m.
- Dakhelling bijgebouwen maximaal 60 graden.
- De erfgrans aan de voorzijde van de woning en de zij-erfgrenzen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn zorgvuldig vormgegeven als overgang tussen openbaar en privé, met bijvoorbeeld een gecombineerde gemetselde lage tuinmuur/penanten met groene hagen. Bepanting (soortenkeuze) past bij het landschap.
- Zorgvuldig vormgegeven erfafscheiding aan de voorzijde van de woning als overgang tussen openbaar en privé met bijvoorbeeld een gecombineerde gemetselde lage tuinmuur/penanten met groene hagen.
- Eventuele garages en carports zijn tenminste 4 m. achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan gesitueerd.



Kleur- en materiaalstaal



zwarte pan

natuurlijke tintenreeks

2. Veldrand - Inspiratie



Ritmiek van verticale openingen



Horizontaliteit in de plint



Verticaliteit in raamopeningen en dakkapellen



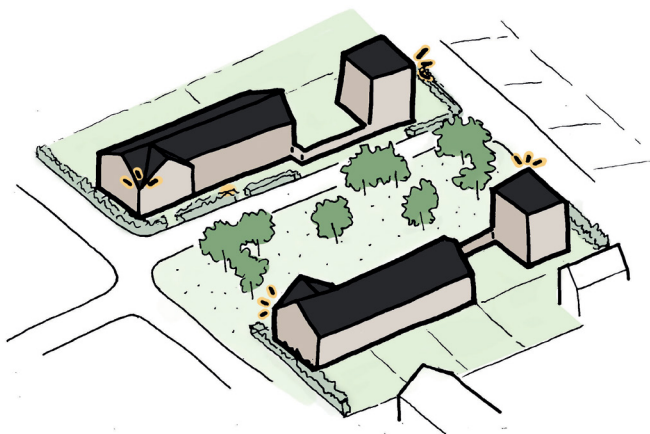
Beeldbepalende kap



Verticaliteit in gevelelementen

2. Veldrand special – Domela Nieuwenhuisweg

- De beëindiging van de Domela Nieuwenhuisweg vormt het venster op het Museumpark en wordt gemarkeerd door een reeks woningen in een bijzondere stedenbouwkundige opzet.
- De ordening van bouwvolumes is symmetrisch ten opzichte van de weg en de bouwvolumes zijn onderling geschakeld tot een duidelijk stedenbouwkundig en architectonisch ensemble.
- De specifieke vorm en situatie voorziet bij voorkeur in een afwijkende type woning.
- Het ensemble oriënteert zich naar de Domela nieuwenhuisweg, de Parkzoom en het Museumpark.
- Eventuele aan- en uitbouwen zijn onderdeel van het ensemble.
- De kap is sterk beeldbepalend en deze heeft een beperkt overstek. Het doel is de goten en boeiboorden niet te benadrukken. Boeiboorden kunnen wel onderdeel zijn van het gevelvlak. Als onderdeel van het stedenbouwkundige ensemble is een kap met een platte afwerking toegestaan ter benadrukking van een meer kubusachtige vormtaal van het ensemble.
- Materiaalgebruik gevels: voornamelijk roodbruine, bruine handvorm baksteen of andere donkere kleurtoon. Als architectonisch accent kunnen delen van de gevels, bijvoorbeeld een kopgevel, een lichte kleur krijgen.
- Het ensemble wordt versterkt door afwijkende materialen te gebruiken zoals: natuursteen, metaal, plaatmateriaal en hout.
- Overige criteria van de Veldrand gelden tenzij anders omschreven.



Kleur- en materiaalstaat



zwarte pan

natuurlijke tintenreeks

2. Veldrand special - Inspiratie



Geschakeld ensemble met twee koppen



Twee koppen en middendeel met verticale openingen op begane grond



Afwisselend beeld door gedraaide oriëntatie

3. Parkzoom - Ambitie

De Parkzoom bestaat uit woonclusters in een ontspannen groene omgeving. Duurzaamheid is hier een belangrijke ambitie. Langs doodlopende straatjes liggen kavels met daarop woningen die een groep vormen waarbij eenheid in vorm en materiaal gewenst is. Er is een grote diversiteit in de architectonische uitwerking mogelijk binnen de vastgestelde range aan materialen en kleuren. De woningen aan de uiteinden van de straatjes dienen met extra zorg uitgewerkt te worden. De hoekwoningen langs de singel zijn zowel georiënteerd op de straat als op de singel.

Het noordelijk deel van de Parkzoom bestaat uit vrijstaande (particuliere) woningen. Hier wordt ingezet op een herkenbaar bouwvolume bestaande uit 1 bouwlaag met een zadeldak, waarbij op de hoeken een afwijkende kapvorm kan worden toegepast. Aan de westzijde van de Parkzoom, ligt de voorkeur op meer massa, bijvoorbeeld door middel van een lessenaarskap, waarbij de woning zich duidelijk oriënteert richting het westen als gebaar naar het park.

Het zuidelijk deel van de Parkzoom bestaat uit vrijstaande (projectmatige) patio-/verandawoningen van 1 bouwlaag met een platte dakopbouw of een vrije kapvorm. Er zijn meerdere clusters met daarbinnen een architectonische verwantschap.



3a. Parkzoom - Criteria

Plaatsing

- De voorgevel staat, gemeten vanuit het midden van de voorgevel, op minimaal 4 meter van de voorperceelgrens.
- De afstand van de woning tot aan de zijdelingse perceelgrens is minimaal 2 meter.
- Voor hoekwoningen geldt: de naar het park of de singel gekeerde gevel staat op minimaal 4 meter uit de perceelgrens.
- Regie/ afstemming ten behoeve samenhang rond het straatje (situering hoofd- en bijgebouw, oprit, materialen, etc.).

Hoofdvorm

- Maximaal 1 bouwlaag met een kap.
- Kap verplicht, nokrichting vrij. Aan de singel is tweezijdige oriëntatie in de kap gewenst.
- Kapvorm: zadeldak. Op de hoeken bij voorkeur een samengesteld zadeldak of een lessenaarskap.
- Maximale goothoogte 4,5 meter.
- Maximale bouwhoogte 10 meter.
- Dakhelling maximaal 60 graden.

Aanzichten

- Individuele uitstraling maar architectonisch verwant met het cluster rond het straatje.
- Kap is sterk beeldbepalend. Stevige kap met een overstek aan de voorzijde.
- Kap niet doortrekken langs de gevel.
- Oriëntatie op de openbare ruimte: hoeksituaties kennen een tweezijdige oriëntatie, dit geldt voor de kavels langs de parkzoom en de singel.

Opmaak

- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.
- Landelijke uitstraling en moderne interpretaties hierop.
- Uitgangspunt voor materiaalgebruik gevels is eenheid per cluster: van noord naar zuid: straatwand in bruine baksteen (tegenover Noordrand), straat in grijze baksteen (noordelijke tussenstraatje beide zijden), en een roodbruine baksteen (tweede tussenstraatje beide zijden en aan D. Nieuwenhuisweg).

- Naast baksteen zijn in de gevels metaal, stuc, plaatmateriaal en hout toegestaan, mits ondergeschikt en in dezelfde gedekte kleurstelling als het cluster.
- Materiaalgebruik daken: keramische pannen in een donkere kleurtoon.

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- De aan- en uitbouwen worden zoveel mogelijk in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen en tenminste 4 m. achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan gesitueerd. Op hoekkavels staat de garage aan de binnenzijde van het erf, niet aan park of singel.
- Maximale goothoogte bijgebouw 3,5 meter.
- Dakhelling van bijgebouwen is maximaal 60 graden.
- De erfgrenzen zijn groen ingeplant; met name aan de westzijde met zicht op het park is een stevige beplanting/ groene terreininrichting gewenst.
- De inrit/ oprit is maximaal 3 meter breed.
- Er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht en met groene middelen ingepast.



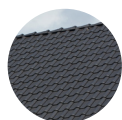
3a. Parkzoom - Inspiratie

1. Special

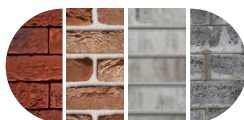
Hoekaccenten door hoge nokhoogte en lessenaarsdak



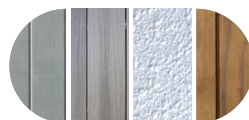
Kleur- en materiaalstaat



zwarte pan



eenheid per cluster



diverse materialen
(zink, hout, stuc)

2. Standaardtype

Eenheid in kleur en kap

3b. Parkzoom - Criteria

Plaatsing

- Situering in de aangewezen rooilijn binnen het bouwvlak.
- Woningclusters met landschappelijke inbedding.
- Regie/ afstemming ten behoeve samenhang woningcluster (situering hoofd- en bijgebouw, oprit, materialen, etc.).

Hoofdvorm

- 1 Bouwlaag met een kap of dakopbouw.
- Beeldbepalende/ bijzondere kap verplicht. Aan de singel en aan het park is tweezijdige oriëntatie in de kap vereist.
- Kapvorm vrij: zadeldak, samengesteld zadeldak, lessenaarskap, 1 laag met platafgedekte dakopbouw, etc.
- Maximale goothoogte 4,5 meter. Uitzondering bij platte dakopbouw, dan is goothoogte maximaal 6 meter.
- Maximale bouwhoogte 10 meter.
- Dakhelling maximaal 60 graden.

Aanzichten

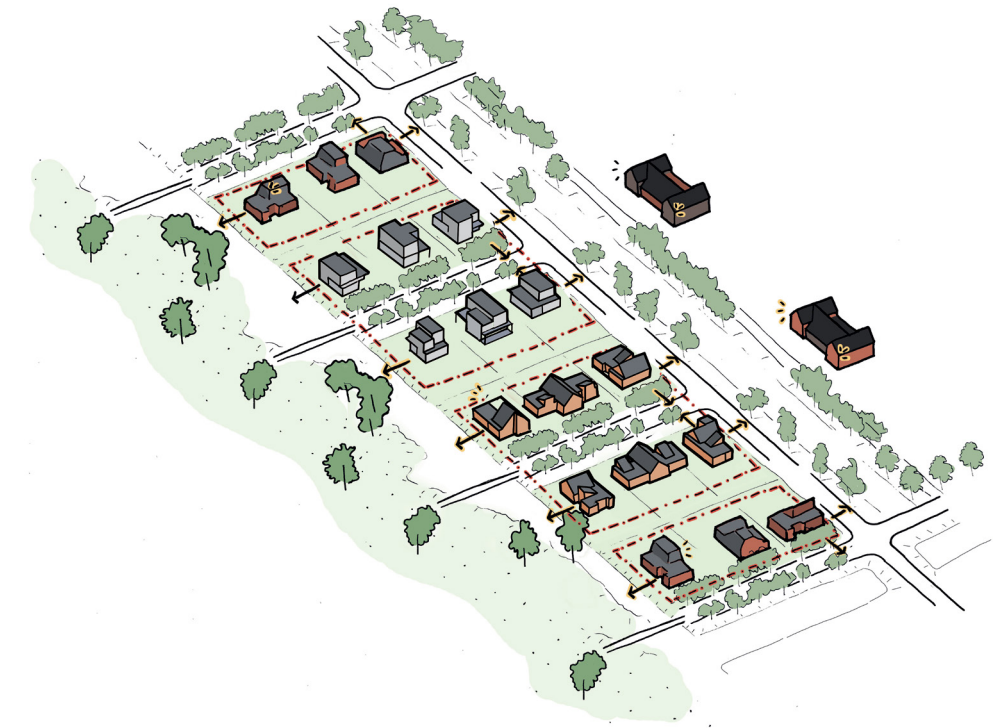
- Vaste hoofdvorm met architectonische verwantschap binnen het cluster.
- Vrijheid in vormgeving accenten, de hoeken van het cluster voorzien van verbijzonderingen voortkomend uit de gekozen architectonische hoofdvorm.
- Oriëntatie op de openbare ruimte: hoeksituaties kennen een tweezijdige oriëntatie, dit geldt voor de kavels langs de parkzoom en de singel. De oriëntatie op de singels is van extra belang in verband met ligging aan de hoofdontsluting

Opmaak

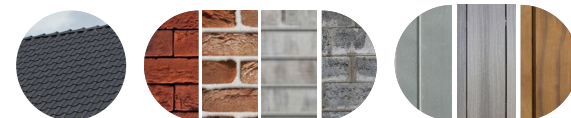
- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.
- Uitgangspunt voor materiaalgebruik gevels is eenheid per cluster. Per cluster maximaal twee kleuren en/of materialen ten behoeve van de architectonische expressie.
- In de gevels en/of daken zijn baksteen, metaal, natuursteen, hout, etc. toegestaan. De materialen dienen een natuurlijke structuur, textuur en uitstraling te hebben.

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- De aan- en uitbouwen zijn in samenhang en met dezelfde criteria als het 'hoofdgebouw' ontworpen.
- De erfgrenzen zijn groen ingeplant; met name aan de westzijde met zicht op het park is een stevige landschappelijke beplanting vereist.
- De inrit/ oprit is maximaal 3 meter breed.
- Er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht en met groene middelen ingepast.



Kleur- en materiaalstaat



zwarte pan

eenheid per cluster

diverse materialen
(zink, hout)

3b. Parkzoom - Inspiratie



Bijzondere kap



Architectonische verwantschap



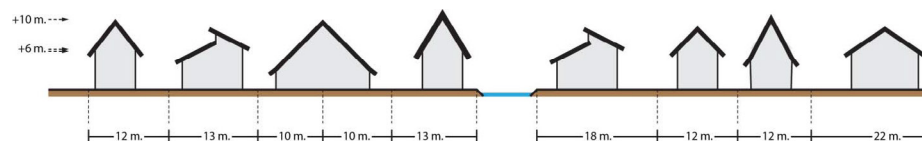
Woonclusters met landschappelijke inbedding



Aanwezigheid van twee kleuren in de architectonische expressie

4. Noordrand - Ambitie

Aan de Noordrand liggen 8 bouwkavels die onderdeel zijn van de serie kavels die in eerdere fase zijn ontwikkeld (Rosa Manusweg). Voor de te realiseren woningen gelden daarom de eerdere beeldkwaliteitseisen. Een bijzondere positie heeft de meest oostelijk gelegen kavel; gericht op het Museumpark. De woning is zichtbaar vanaf- en kijkt naar het Museumpark. Deze woning geeft uitdrukking aan deze beide kenmerken, passend in de stijl van de Noordrand.



4. Noordrand - Criteria

Plaatsing

- De woningen staan versprongen in de rooilijn van (west naar oost) 8 meter naar 4 meter per 4 woningen.
- Parallel aan de zijdelingse erfgrens.

Hoofdvorm

- 1 bouwlaag met een kap.
- Kap verplicht met een verplichte nokrichting parallel aan de zijdelingse erfgrens en een kopgevel aan de Noordrand.
- Kapvorm: zadeldak of een samengesteld zadeldak.
- Maximale goothoogte 3 meter.
- Maximale bouwhoogte 10 meter.
- Dakhelling maximaal 60 graden.

Aanzichten

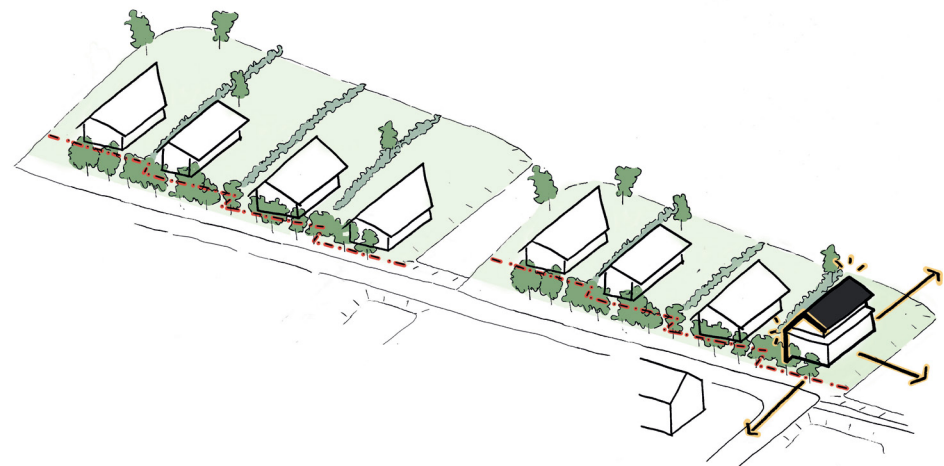
- Individuele uitstraling.
- Kap is sterk beeldbepalend. Stevige kap met een prominent overstek van minimaal 1 meter aan de voorzijde en aan de achterzijde.
- Kap niet doortrekken langs de gevel, behalve bij de meest oostelijke kavel, hier wordt dit nadrukkelijk als optie meegegeven om de situatie te verbijzonderen.
- Oriëntatie op de openbare ruimte: hoeksituaties kennen een tweezijdige oriëntatie, dit geldt ook voor de kavels langs de singels. Extra aandacht voor de oostelijke gevel van de meest oostelijke woning.

Opmaak

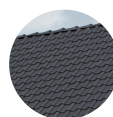
- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.
- Landelijke uitstraling en moderne interpretaties hierop.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: voornamelijk roodbruine, bruine baksteen of andere donkere kleurtoon.
- Daarnaast zijn in de gevels metaal, plaatmateriaal en hout toegestaan, mits ondergeschikt en in dezelfde gedekte kleurstelling, een grijs tint of wit.
- Materiaalgebruik daken: keramische pannen in de kleur antraciet.

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- De aan- en uitbouwen worden zoveel mogelijk in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen en tenminste 4 m. achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan gesitueerd. Op hoekkavels staat de garage aan de binnenzijde van het erf, niet aan park of singel.
- Maximale goothoogte bijgebouw 3,5 meter.
- Dakhelling bijgebouwen maximaal 60 graden.
- De erfgrenzen zijn groen ingeplant; met name grenzend aan de zijdelings gelegen openbare ruimte, bijvoorbeeld aan het Museumpark is een stevige beplanting/ groene terreininrichting gewenst.
- De inrit/ oprit is maximaal 3 meter breed.
- Er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht en met groene middelen ingepast.



Kleur- en materiaalstaat



antraciete pan



diversiteit
per woning



diverse materialen
(zink, hout, stuc)

4. Noordrand - Inspiratie



1. Special

Kap als beeldbepalend
architectonisch accent



2. Standaardtype

Stevige kappen in de dwarsrichting
van de straat



5. Middenzone - Ambitie

De Middenzone ligt ingeklemd tussen de Marga Klompéweg aan de noordzijde en de fietsroute ter hoogte van de Magistraat aan de zuidzijde. De Middenzone heeft een karakteristieke schegvorm als gevolg van een richtingsverdraaiing in het landschap. De schegvorm zorgt voor een aantal zichtlijnen van en naar het Museumpark; langs de randen van de ontwikkeling over het water en door het hart van de Middenzone. De uitstraling van de architectuur is modern en hedendaags. De Middenzone, gezien vanuit het Museumpark, presenteert zich als een compacte, sterke architectonische eenheid met een zorgvuldige architectonische vormgeving en abstract (hoog) detailleringsniveau. De randen van de Middenzone bestaan uit woningen aan het water; deze vormen een geschakeld, samenhangend en 'stevig' bouwvolume. De relatie met het water wordt gemaakt door middel van vlanders en terrassen tussen de woningen in. Deze liggen binnen de rooilijnen van de woningen en dienen als architectonische opgave, in principe, integraal mee ontworpen te worden. De vormgeving van het binnengebied van de Middenzone sluit in vorm, kleur en materiaal aan op de buitenrand. Ook hier geldt dat de overgang naar het openbare middengebied, een architectonische opgave is. Dit geldt ook voor de interne ontsluitingsstraat. De hoekwoningen krijgen een bijzondere architectonische uitwerking die de Middenzone completeren als stedenbouwkundig ensemble aan het Museumpark.



5a. Middenzone - Criteria

Plaatsing

- De woningen zijn gesitueerd aan de vastgestelde rooilijn direct grenzend aan/ staande in het water.
- De woningen zijn georiënteerd op het water en vormen in samenhang een duidelijke stedenbouwkundige eenheid.

Hoofdvorm

- Maximaal 2-3 bouwlagen (combinatie), waarvan minimaal 2 bouwlagen langs de rand.
- Het platte dak is verplicht.
- Maximale bouwhoogte 12 meter.
- Hoofd- en bijvolume hebben eenzelfde materiaalgebruik.

Aanzichten

- De Middenzone heeft een eenduidige architectonische uitstraling.
- Het gevelbeeld heeft een gelaagde gestapelde opbouw. De ritmiek en het reliëf van de gevel kan zowel met verticale als horizontale elementen (raamopeningen, negges, omlijstingen, etc.) worden versterkt.
- De overgang naar het water met plint en/of vlonder is nadrukkelijk een architectonische opgave en dient zeer zorgvuldig vormgegeven te worden.
- Ten behoeve van een levendig silhouet dient de massa in verdiepingshoogte te verspringen. Hiervoor kan bijvoorbeeld met de positie van het dakterras, hoofd- en bijvolume van de woning worden gevarieerd.
- Oriëntatie op het water; hoeksituaties kennen een tweezijdige oriëntatie.

Opmaak

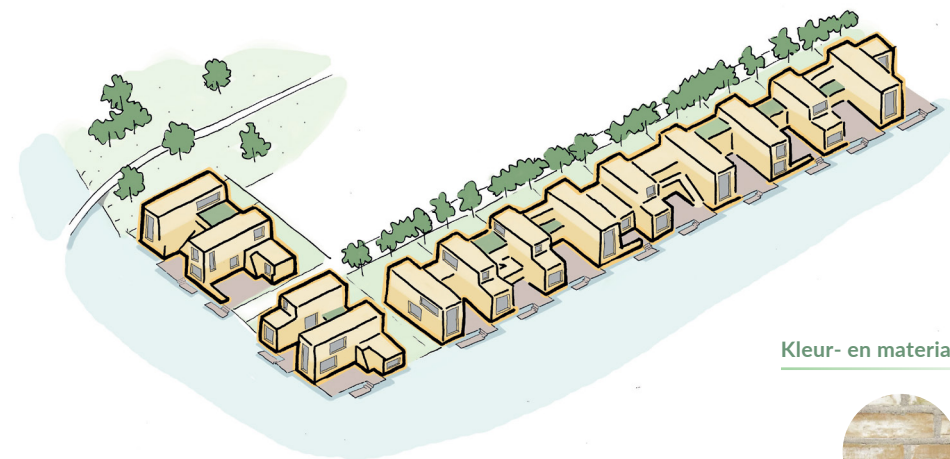
- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.
- Moderne hedendaagse uitstraling.
- Materiaalgebruik gevels: voornamelijk lichte (grijs, beige, zand) handvorm baksteen. Als architectonisch accent kunnen delen van de gevels, bijvoorbeeld specifieke raampartijen, een donkere kleur krijgen.
- Daarnaast zijn in de gevels metaal, plaatmateriaal en hout toegestaan, mits ondergeschikt of als een architectonische verbijzondering.

Vlonder

- De vlonder vormt de overgang tussen woning en het water. De vlonder reikt maximaal 1,8 meter uit de gevellijn.
- De vlonder behoort tot- en vormt een bijzondere buitenruimte als toegevoegde waarde voor de woning. Er wordt vanwege de prominente ligging een representatief karakter van de woning gevraagd wat ook tot uitdrukking moet komen in een duurzaam ontwerp van de vlonder.
- Duurzaam materiaalgebruik (bijvoorbeeld beton, staal, hout of vergelijkbaar).
- Een functioneel ontwerp dat niet (ingrijpend) uitnodigt tot wijzigen door de bewoners.
- Beperkt hoogteverschil (eventueel gedeeltelijk) tussen vlonder en waterpeil (maximaal circa 1 meter).

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- Eventuele bergingen, garages en carports aan de binnenstraat zijn in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen. De opstelplek voor de auto bevindt zich op eigen terrein.
- Zorgvuldig vormgegeven erfafscheiding aan de (binnen) straatzijde van de woning als overgang tussen openbaar en privé met bijvoorbeeld een geïntegreerde berging met pergola en begroeiing.
- Integraal ontwikkelen van de binnenstraat (hekjes, carports, hagen etc.) ontwerpen als entreezijde aan weerszijde van de straat.



Kleur- en materiaalstaat



zandkleur

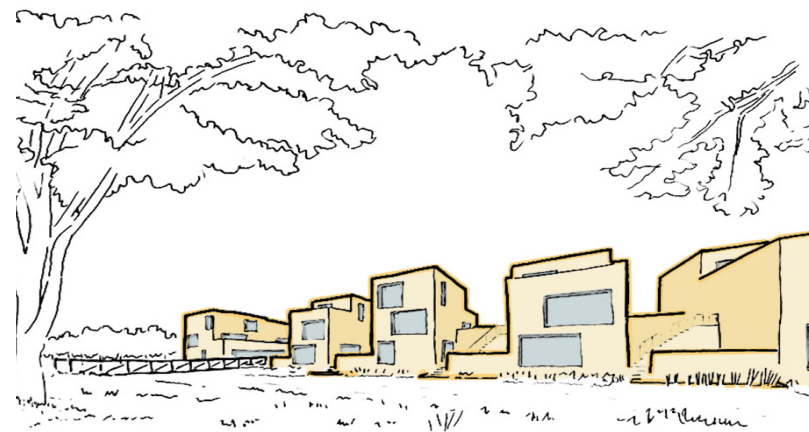
5a. Middenzone - Inspiratie



Buitenruimte tussen de woningen



Grote verticale ramen over meerdere verdiepingen



Vlinder integreren als onderdeel van de architectuur



Lage vlinder



Levendige rand en diversiteit in buitenruimtes



Eenheid in materiaal en vormgeving, verspringende geveldelen

5b. Middenzone - Criteria

Plaatsing

- De woningen zijn gesitueerd aan de vastgestelde rooilijn en grenzen aan het middengebied.
- De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het middengebied en vormen in samenhang een duidelijke stedenbouwkundige eenheid.

Hoofdvorm

- Maximaal 2-3 bouwlagen (combinatie), waarvan minimaal 2 bouwlagen langs de rand.
- Het platte dak is de verplicht.
- Maximale bouwhoogte 12 meter.
- Hoofd- en bijvolume hebben eenzelfde materiaalgebruik.

Aanzichten

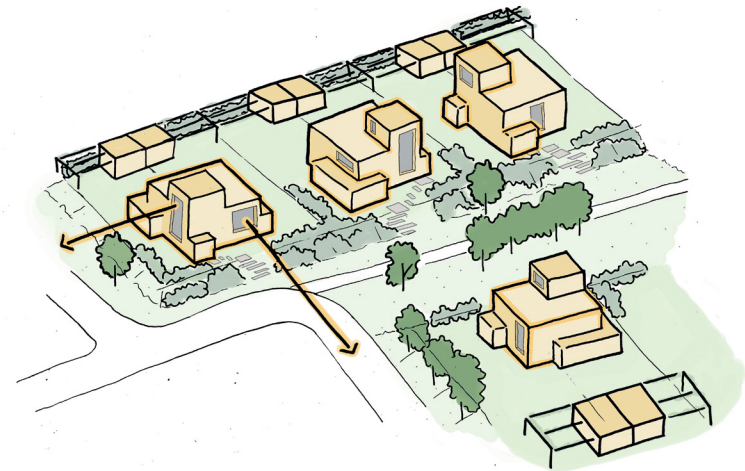
- De Middenzone heeft een eenduidige architectonische uitstraling.
- Het gevelbeeld heeft een gelaagde gestapelde opbouw. De ritmiek en het reliëf van de gevel wordt met overwegend vierkante en verticale raamopeningen versterkt.
- De overgang naar het groen in het middengebied is nadrukkelijk een architectonische opgave en dient zeer zorgvuldig met terrassen en begroeiing vormgegeven te worden in relatie tot de landschappelijke betekenis van het middengebied.
- Ten behoeve van een levendig silhouet dient de massa in verdiepingshoogte te verspringen. Hiervoor kan bijvoorbeeld met de positie van het dakterras, hoofd- en bijvolume van de woning of een gemetselde schoorsteen worden gevarieerd.
- Oriëntatie op het groene middengebied; hoeksituaties kennen een tweezijdige oriëntatie.
- De meest westelijk gelegen woning aan de noordzijde van het groene middengebied maakt een uitgesproken gebaar in de gevel richting de Korte Vennen/ Stadhouderslaan.

Opmaak

- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.
- Moderne hedendaagse uitstraling.
- Materiaalgebruik gevels: voornamelijk lichte (grijs, beige, zand) handvorm baksteen.
- Daarnaast zijn in de gevels ondergeschikte bouwdelen (lateien, muurafdekkers en lekdorpels) in beton uitgevoerd kunnen.
- Cluster van woningen in het landschap zonder nadrukkelijke voor- of achterzijde, waarbij toevoegingen (aan- en uitbouwen) gelijk zijn aan het hoofdvolume in materiaal, kleur en detaillering (zie inspiratie).

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- Eventuele bergingen, garages en carports aan de (binnen) straatzijde van de woning zijn in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen. De opstelplek voor de auto bevindt zich op eigen terrein.
- Zorgvuldig vormgegeven erfafscheiding aan de (binnen) straatzijde van de woning als overgang tussen openbaar en privé met bijvoorbeeld een geïntegreerde berging met pergola en begroeiing.
- Integraal ontwikkelen van de binnenstraat (hekjes, carports, hagen etc.); ontwerpen als entreezijde aan weerszijde van de straat.



Kleur- en materiaalstaat



zandkleur

5b. Middenzone - Inspiratie



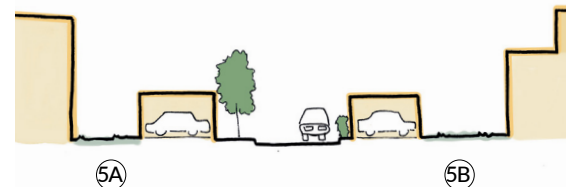
Erfafscheiding integraal vormgegeven met de binnenstraat



Reliëf in de gevel



Gelaagde en gestapelde opbouw



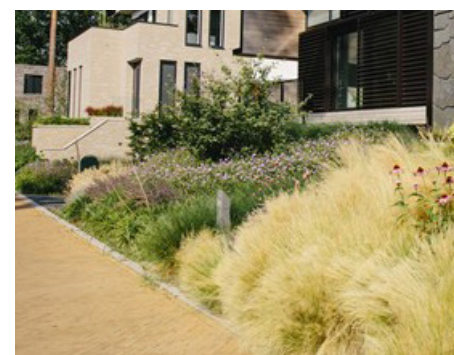
Integraal ontwikkelen van de binnenstraat
Midden zone 5A en 5B



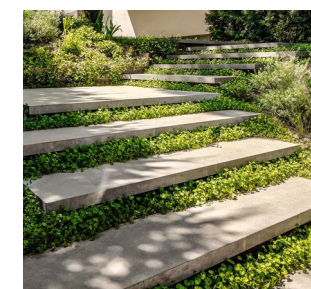
Extensief groen in het
groene middengebied



Verspringing van de massa in verdiepingshoogte



Begroeiing als overgang



Trappen als onderdeel van
het landschap

