

An aerial architectural rendering of a modern urban development. The scene shows two main multi-story buildings with brown and orange facades and large glass windows. The building on the left has a more complex, stepped roofline, while the one on the right is more rectangular. They are situated on a street corner with sidewalks, trees, and small figures of people. In the background, there's a parking lot with a bus, more trees, and a road. The overall style is clean and illustrative, typical of urban planning visualizations.

BEELDKWALITEITSPLAN

STEDE BROEC CENTRUM ZUID

HET DORPSHART VAN STEDE BROEC

DECEMBER 2022



STEDENBOUW
& STRATEGIE



COLOFON

Dit document is opgesteld door
Urhahn | stedenbouw & strategie en Dijk&co Landschapsarchitectuur,
in opdracht van gemeente Stede Broec

BEELDKWALITEITPLAN STEDE BROEC CENTRUM ZUID

HET DORPSHART VAN STEDE BROEC

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

2. DE VIJF LEIDENDE PRINCIPES

3. DE PLANONDERDELEN

4. BEELDKWALITEITSPRINCIPES

5. BOUWENVELOP

BIJLAGE: SCHADUWSTUDIE

1. INLEIDING



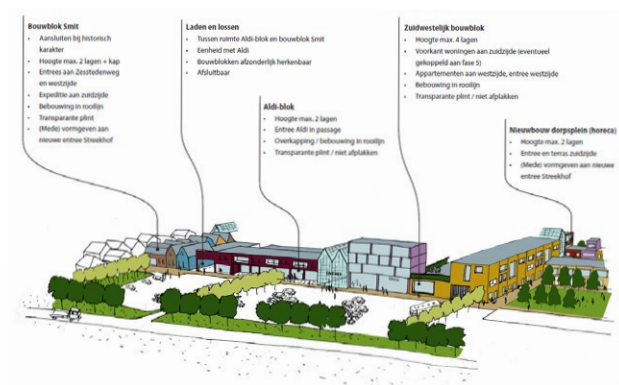
WAAROM EEN BEELDKWALITEITSPLAN? HET PROCES

Het doel van het beeldkwaliteitsplan (hierna te noemen BKP) is om een aantal aspecten van de ruimtelijke uitvoering van de nieuwe ontwikkelingen te sturen en de kwaliteit hiervan te waarborgen. Hiervoor stellen we regels en principes op waar de uitvoering zich aan dient te houden.

Dit document gaat in op de huidige situatie, de (historische) context van het plangebied en de toekomstige ontwikkelingen rondom het Streekhof.

In 2016 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie voor het Streekhof vastgesteld. Op basis hiervan zijn de afgelopen jaren diverse delen van het Streekhof vernieuwd: fase 4, Streekplein, Zesstedenweg en parkeren aan de westzijde. In 2021 is de gebiedsvisie voor de zuidzijde van het Streekplein/stationsomgeving ontwikkeld. Deze is vastgesteld in januari 2022. Dit BKP en het hieraan gekoppelde schets ontwerp (s.o.) voor de buitenruimte zijn hier een uitwerking van. Het ontwerp voor de buitenruimte is afgestemd op dit BKP, maar maakt geen deel uit van dit document. Dit BKP is tot stand gekomen op basis van input van en overleg met de gemeente, de denktank met ondernemers en bewoners uit de buurt en Mooi Noord Holland.

Beeldkwaliteitsplan westzijde Streekhof



Stedenbouwkundige visie 2016



Gebiedsvisie Zuidzijde 2021

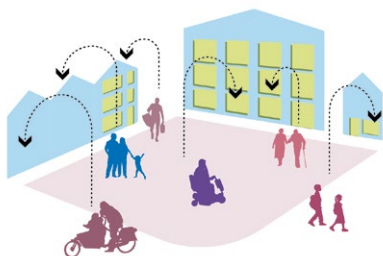


GEBIEDSVISIE 2021

De gebiedsvisie bevat vijf leidende principes:

1. WONEN VOOR IEDEREEN

In deze omgeving dient woonruimte te zijn voor diverse doelgroepen: van starters (1/2persoonshuishoudens) en jonge gezinnen tot senioren.



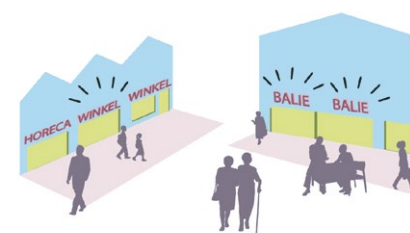
2. VERBONDEN PLEKKEN

Een dorpshart dient alzijdig goed verbonden te zijn, vooral voor voetgangers en fietsers.



3. ZICHTBAAR & ONDERNEMEND

Aan het Streekplein komt een levendige mix van horeca, diensten, wonen, winkelen en werken. Entrees liggen zoveel mogelijk aan het plein.



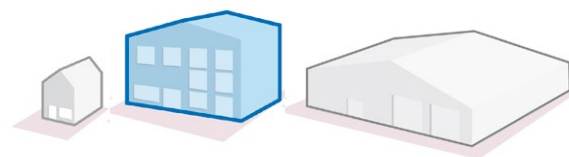
4. BOUWEN MET GROEN EN WATER

Stede Broec is van oudsher een waterrijke, groene gemeente. Dit water is echter slecht zichtbaar en zeker de omgeving van het Streekhof is erg stenig. De ambitie is om het water weer zichtbaarder te maken en meer groen terug te brengen. In en rond het Streekplein zal de nadruk vooral liggen op het groen.



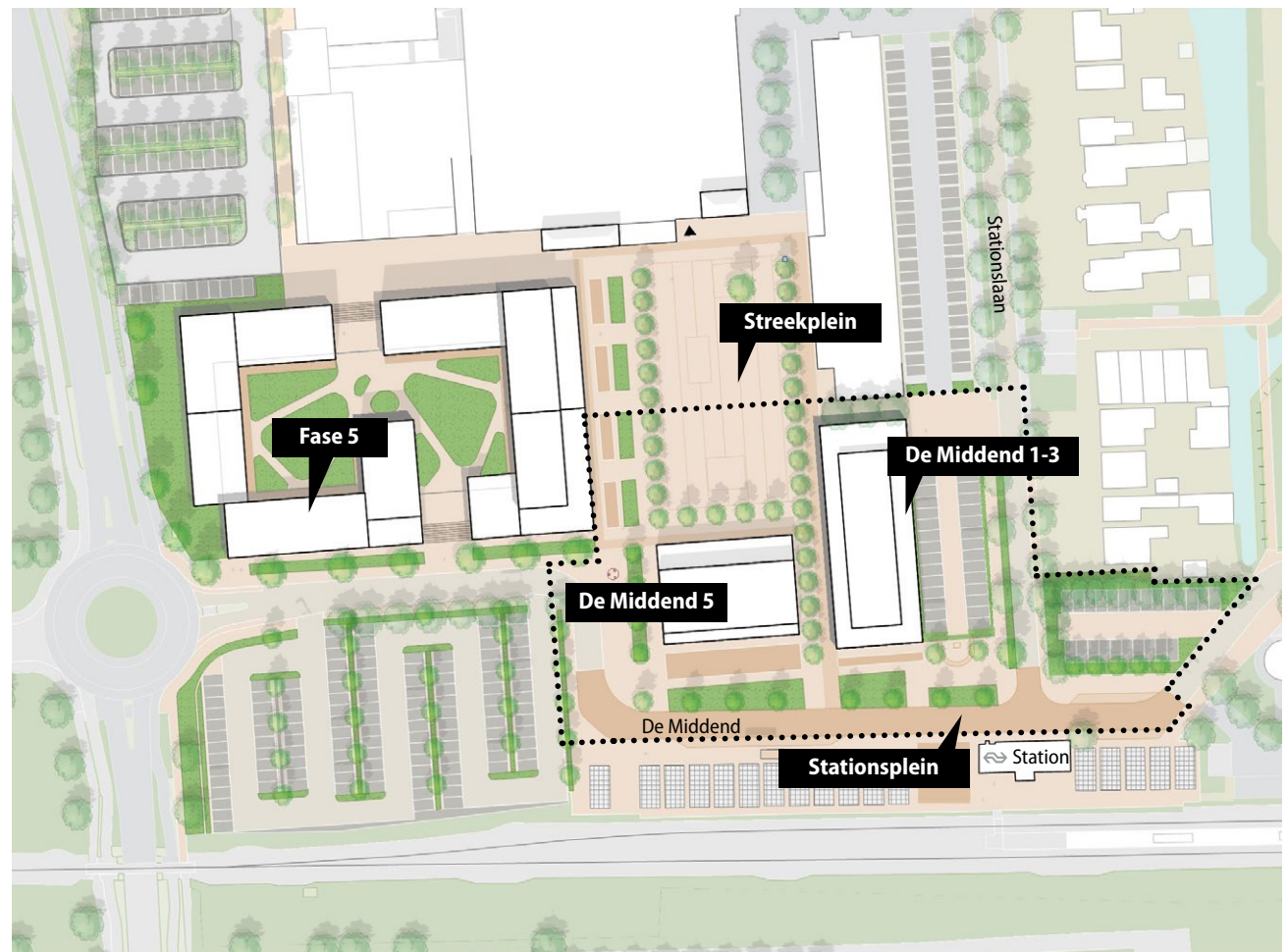
5. TUSSENSCHAAL

De overgang tussen de dorpse bebouwing en grotere objecten als het Streekhof is te groot. De nieuwe bebouwing dient een logische overgang tussen beide schalen te bewerkstelligen.



Deze leidende principes zijn uitgewerkt in hoofdstuk 2. Centraal staan het afmaken van het Streekplein, nieuwe bouwblokken aan zuidzijde en oostzijde, goede relaties tussen het Streekplein en het station en herinrichting van de directe omgeving. Via dit BKP bouwt Stede Broec verder aan het toekomstige dorpscentrum.

In dit BKP staan de ontwikkelingen rond het Streekplein centraal: Fase 5, De Middend 1-3, De Middend 5 en de herontwikkeling van de gevels van Streekhof en gemeentehuis. De structuurkeuzes worden toegelicht aan de hand van de vijf leidende principes (hoofdstuk 2). Deze zijn uitgewerkt in beeldkwaliteitsprincipes (hoofdstuk 4). Voor De Middend 1-3 en De Middend 5 zijn deze vertaald in een concrete bouwvelop (hoofdstuk 5).

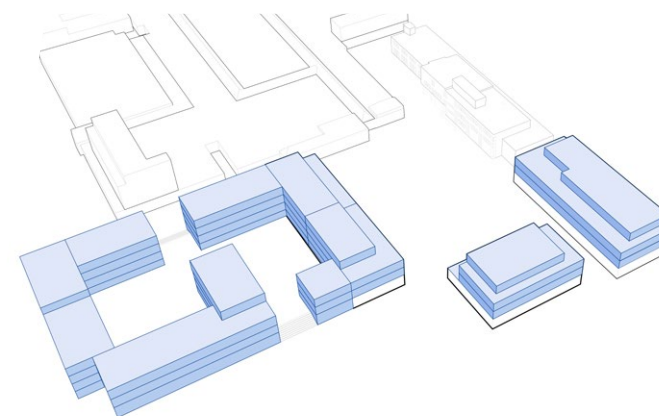
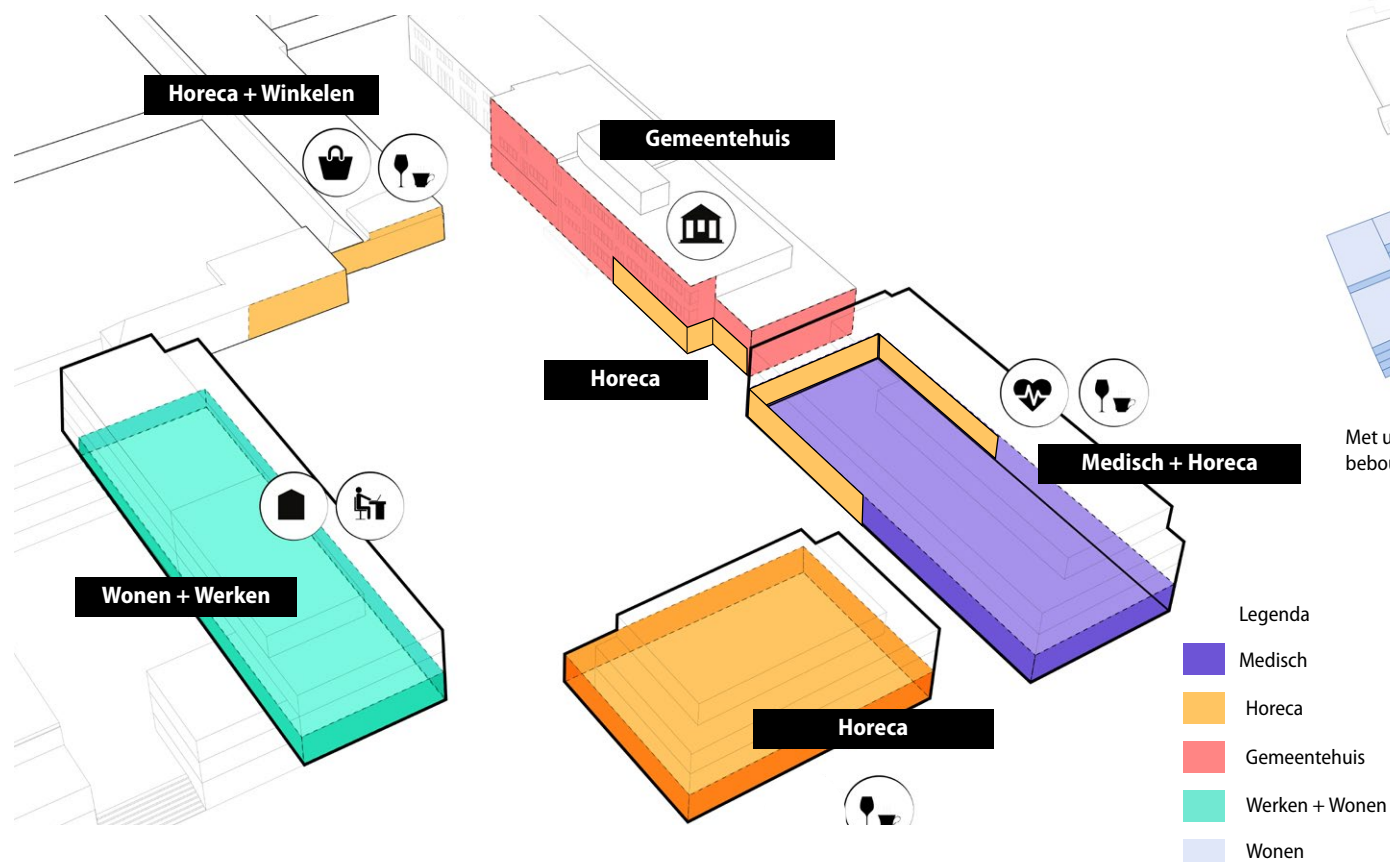


2. DE VIJF LEIDENDE PRINCIPES

ZICHTBAAR & ONDERNEMEND / WONEN VOOR IEDEREEN

Het actieve programma wordt geconcentreerd in de plinten aan het plein. De programma's zijn nog niet volledig gefixeerd, er is nog flexibiliteit. Uitgangspunt is dat de horeca aan het plein wordt gesitueerd. De plint van Fase 5 is bestemd voor werken/ woonwerkunits, het zuidelijk blok voor horeca en het oostelijke blok voor de medische voorzieningen en horeca. Er is ook ruimte

voor functies zoals een ontmoetingsplek voor jongeren. Ook de plint van het gemeentehuis en de entree van het Streekhof kunnen een betere connectie met het plein krijgen, ook hier is ruimte voor horeca. De hogere bouwlagen zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen.



Met uitzondering van de plinten aan het plein bestaat de rest van de bebouwing voornamelijk uit woonprogramma

DE TUSSENSCHAAL

De historische lintbebouwing langs de Stationslaan en de Zesstedenweg valt in de kleine schaal qua korrelgrootte. De bebouwing die vanaf de jaren '80 is toegevoegd, waaronder het Streekhof, het Rigtershof en de bebouwing aan de Middenweg 12-28, is veel groter. Voor de nieuwe bebouwing bij en rond het Streekhof is een 'tussenschaal' geïntroduceerd. Deze schaal is in het Stedenbouwkundig plan uit 2016 bepaald en wordt gecontinueerd bij de nieuwe ontwikkelingen rond het Streekplein.

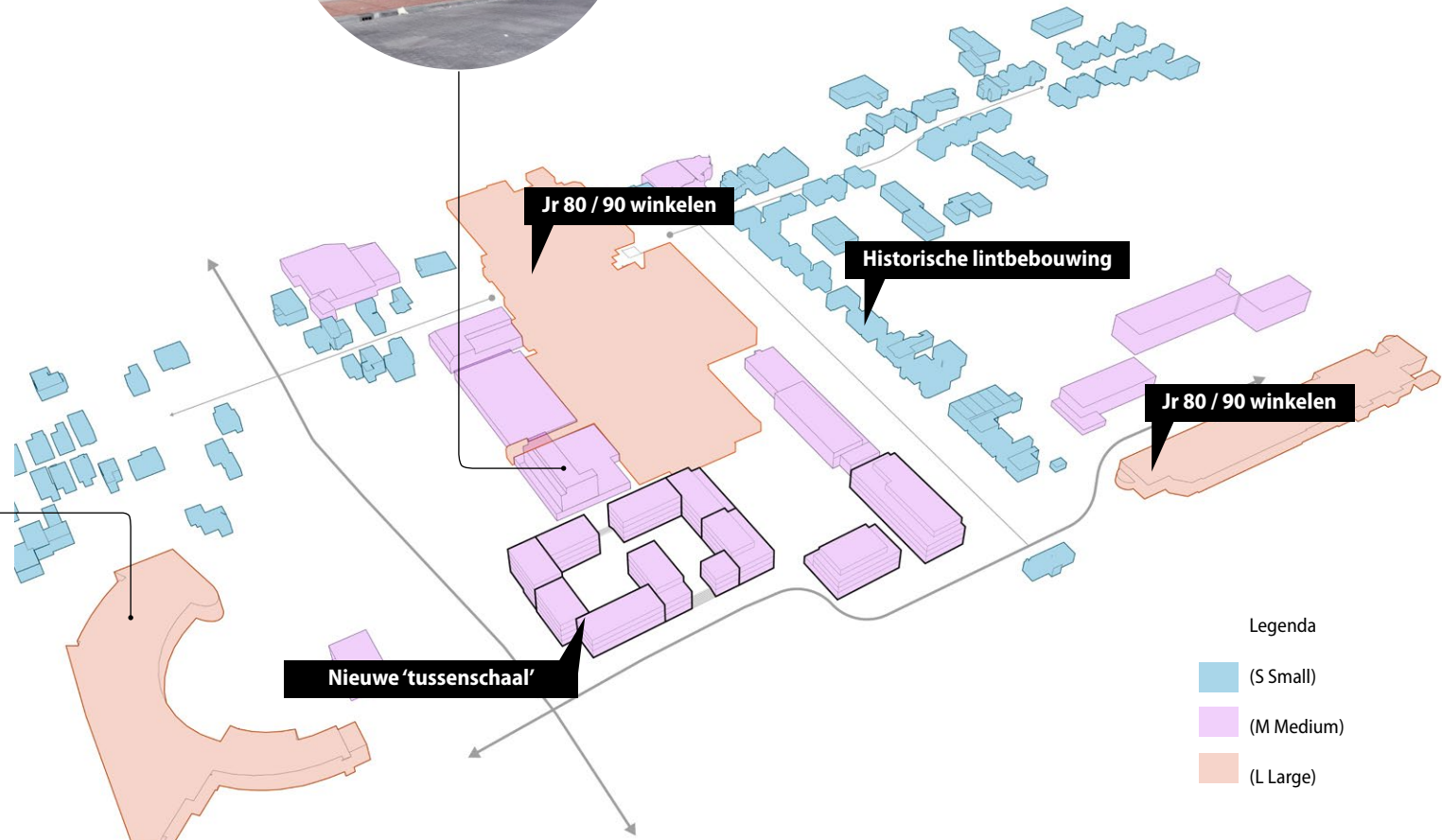
Nieuwe bebouwing Fase 4 is het voorbeeld voor de 'tussenschaal'



Kleine schaal aan de Zesstedenweg



Grote schaal van het Rigtershof niet wenselijk voor nieuwe bebouwing



BOUWEN MET GROEN & WATER

Vergroening openbare ruimte

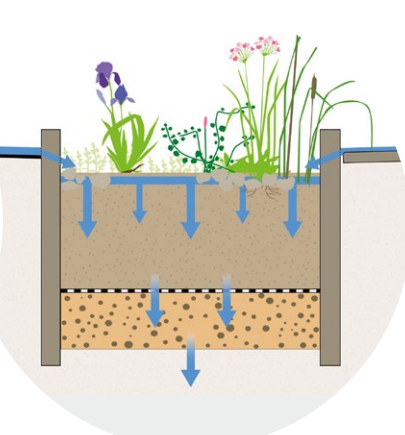
De openbare ruimte wordt vergroend door nieuwe en plantvakken. Het Streekplein en de omgeving zijn nu vrij stenig (vanwege parkeerfunctie en markt). In dit plan is gezocht naar een continuering van de bomenrijen zodat het gehele plein omkaderd wordt met bomen. Dit geeft aangename verkoeling en schaduw voor de terrassen en looproutes. Nieuwe plantvakken zorgen voor de vergroening, zijn interessant voor de biodiversiteit en spelen in op de hittestress in deze omgeving.

Duurzame regenwateropvang

Het gebied heeft een opgave met betrekking tot het opvangen van regenwater. Door de plantvakken lager te maken kan het water hierheen stromen, in de volle grond opgenomen worden en de planten voorzien van water. Daarnaast is het mogelijk om water af te voeren in het bestaande netwerk van sloten. Ook de dak- en geveltuinen dragen bij aan het vasthouden van het regenwater.



plantvakken t.b.v. regenwateropvang



VERBONDEN PLEKKEN

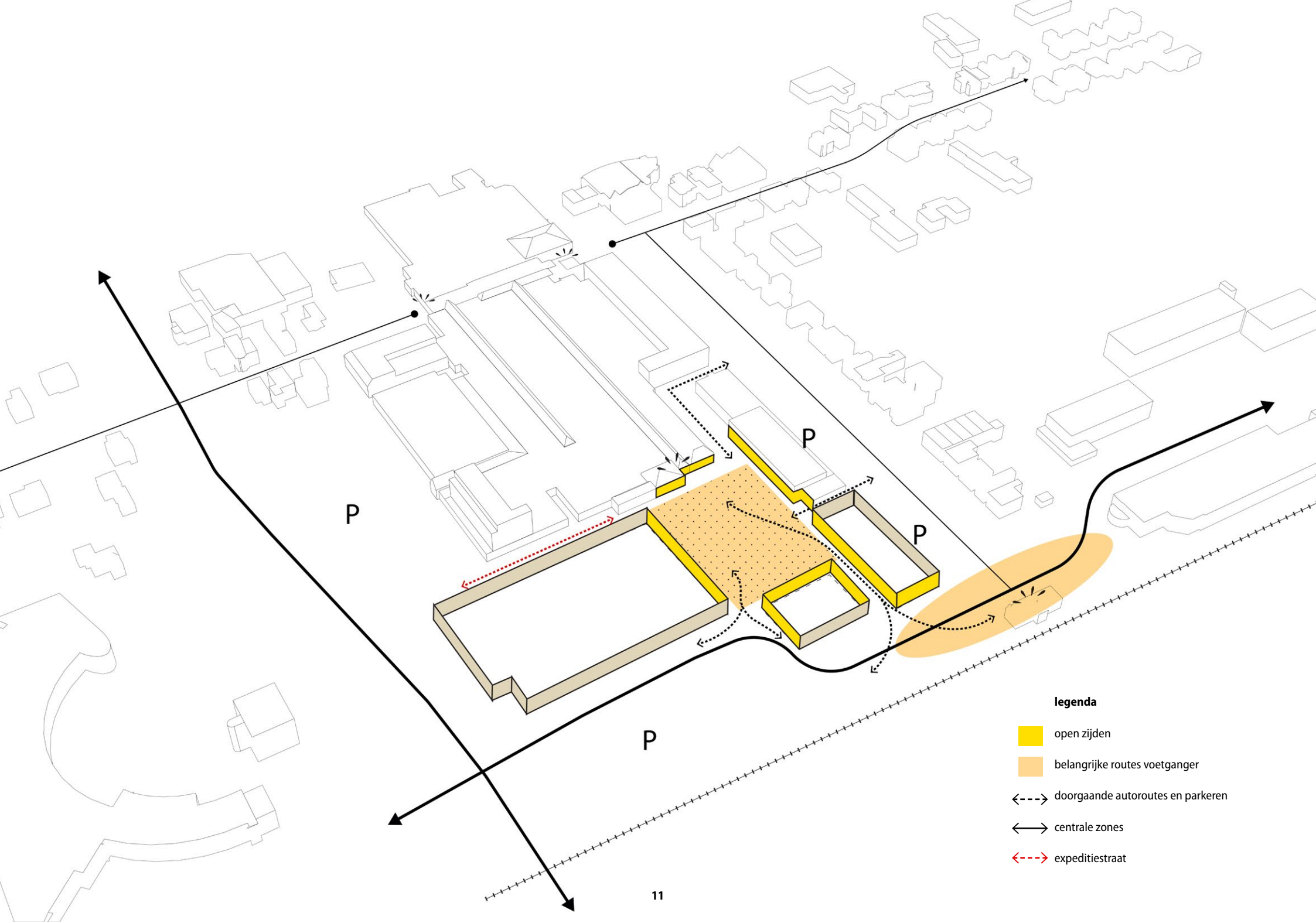
De routing en de structuren rond het Streekplein zijn bepalend voor de open-/geslotenheid van de bebouwing.

Doorgaande structuren

De ontwikkelingen van Fase 5 en het Streekplein bevinden zich langs de De Middend, Burg. J.N. Stuifbergenlaan, Stationslaan en het spoor. Dit zijn belangrijke structuren in de ontsluitingsstructuur van Stede Broec. Langs deze lijnen is de bebouwing prominent zichtbaar. De entrees zitten doorgaans niet langs deze lijnen en de bebouwing kan een meer gesloten karakter krijgen om (geluids-)overlast te beperken. Overigens geldt dit niet nabij het station, daar is openheid gewenst: de entree van het dorp vanaf het spoor.

Herbergzame plekken

De nieuwe bouwkavels creëren een duidelijke binnenzijde waar de gevels aan het Streekplein grenzen. Dit is waar de meeste interactie en openheid tussen de bebouwing en de openbare ruimte plaatsvindt. Ook de cruciale routes zoals die tussen het station en het Streekplein worden openheid en transparantie. Dit zijn de plekken voor de voetganger.



legenda

- open zijden
- belangrijke routes voetganger
- doorgaande autoroutes en parkeren
- centrale zones
- expeditiestraat

3. DE PLANONDERDELEN

STREEKPLEIN

Het Streekplein is het hart van de gemeente. De winkels in het Streekhof, de horeca, markt en diverse voorzieningen (het gemeentehuis, huisarts, etc.) rond het plein trekken een gevarieerd publiek gedurende de hele dag. Deze dynamiek wordt versterkt door het station, waar veel mensen dagelijks gebruik van maken. In een recent verleden is het Streekplein deels autovrij gemaakt. Dit deel van het plein is een levendig gebied geworden. De nieuwe ontwikkelingen staan in het teken van het volledig autovrij maken van het Streekplein. Het Streekplein zal volgens dezelfde inrichtingsprincipes en materiaalkeuze als het noordelijk deel ingevuld worden. Ook het straatmeubilair en de verlichting op het nieuwe deel en de toegangen naar het plein worden hierop afgestemd. Het plein gaat meer ruimte bieden voor spelende kinderen, dit kan door extra speelelementen in het plein (geen obstakels i.v.m. de markt) en/of elementen tegen de gevels zoals een klimwand tegen de muur van het gemeentehuis. De nieuwe gebouwen maken het plein af. Samen met de bomen, het groen en de terrassen, wordt het een aantrekkelijke, herbergzaam plein maken, afgeschermd van het doorgaande verkeer van De Middend. In dit plan en het bijbehorende s.o. is rekening gehouden met de op- en afbouw en benodigde ruimte en voorzieningen van de markt.

Ontmoeten

Eén van de belangrijkste opgaven is om het Streekplein tot een goede verblijfsruimte voor iedereen te maken. Dat betekent dat het plein obstakelvrij ingericht moet worden, maar wel met de nodige elementen om het verblijf aangenaam te maken. Denk hierbij aan bankjes, speelplekken voor kinderen en bomen voor verkoeling. Tevens is van belang om bij de vernieuwing van het plein rekening te houden met een goede plek voor het oorlogsmonument en het Carillon. Voor het oorlogsmonument is het belangrijk dat er voldoende ruimte omheen is voor een herdenkingsmoment. Hiervoor wordt gekeken naar een plek vlak bij de entree van het gemeentehuis.

Terrassen

Op het Streekplein is ruimte voor terrassen gereserveerd. De terrassen krijgen een uniforme uitstraling qua terrasmeubels, parasols en reclameduidingen. Verder is het niet toegestaan om vaste terrasschermen en/of parasols te plaatsen binnen het bomencarré in verband met de weekmarkt en andere evenementen. Aan de randen is eveneens ruimte voor terrassen aan de west- en zuidzijde van het plein. Westelijk betreft dit de bestaande zone voor terrassen; zuidelijk is dit een nieuwe zone tegen de bebouwing. In overleg met de gemeente kan gekeken worden naar het plaatsen van vaste terrasschermen in deze zones.

Impressie van Het Streekplein



STATIONSPLEIN

De ruimte voor het station, waar de oversteek naar het Streekplein plaatsvindt, is een belangrijk gebied in deze ontwikkeling. Het is de voorruimte van het plein en ook een ontvangstruimte voor iedereen die met de trein aankomt. De ambitie is om dit gebied te vergroenen door plantvakken en bomen. Er ontstaat een prachtig groen gebied waarin wordt ingespeeld op thema's zoals klimaatadaptatie, wateropvang en hittestress. De rijloper wordt versmald, de inrichting wordt gericht op snelheidsverlaging en er ontstaan heldere oversteekplekken voor de voetganger. De plantvakken scheiden het verblijfsgebied van de rijloper. De Kiss & Ride en de bushalte liggen voor het station.

DE MIDDEND

Eén van de belangrijkste oost-westverbindingen in het centrumgebied is De Middend. De weg verbindt het Streekhof, het P&R terrein, het Streekplein en het station met de omgeving en is daarmee een belangrijke verbinder voor zowel de auto, de fiets als de voetganger. Nu is de auto hier dominant. In het schets ontwerp is ervoor gekozen om De Middend ter hoogte van het Streekplein en het Stationsplein als een plateau vorm te geven. Hiermee wordt bedoeld dat het verkeer een kleine drempel opgaat, om op hetzelfde maaiveldniveau als het trottoir uit te komen. De drempel heeft een vertragende werking. Er ontstaat als het ware een pleinruimte, waar de auto gas terugneemt en de voetgangers, op aangewezen plekken, veilig kunnen oversteken. De bocht in De Middend wordt opgeschoven in westelijke richting. Hierdoor wordt de pleinruimte groter en is er meer ruimte voor groen, terrassen en voorzieningen voor de nieuwe bouwblokken.



BEREIKBAARHEID & PARKEREN

FIETSPARKEREN

Aanloopstraten en Streekplein

Fietsparkeren rondom het Streekplein wordt idealiter afgevangen in de aanloopstraten zodat vanuit elke windrichting een plek te vinden is, zonder het plein over te hoeven steken. Dit is echter niet in alle aanloopstraten te realiseren. Vooral in de expeditiestraat ten noorden van Fase 5 is het in verband met het in- en uitrijden van vrachtverkeer en bevoorrading ongewenst om fietsparkeren toe te realiseren. Aan de zuidzijde van de twee woonblokken is ruimte voor fietsparkeren nabij de plantvakken. Aan de rand van het plein is ruimte voor fietsnietjes onder het bomencarré. In het s.o. voor de openbare ruimte is gekeken naar optimalisering van het fietsparkeren en naar geschikte ruimte voor elektrische oplaadpunten.

Station

Overdekt (deels beveiligd) parkeren bij het station. Ter westen van het stationsgebouw wordt meer verblijfsruimte gecreëerd door 2 fietsenrekken te verwijderen en zo nodig elders terug te brengen. Het fietsparkeren leent zich prima om hier zonnepanelen boven te plaatsen.



AUTO-PARKEREN

P&R

Het P&R-terrein krijgt een nieuwe inrichting in dezelfde stijl als het westelijke parkeerterrein. Dit betekent een goede doorstroom en meer groen. Er komen twee in-/uitritten. Door bomen toe te voegen wordt dit terrein groener, koeler en minder vatbaar voor problematiek met wateropvang. Het maakt het terrein echter minder geschikt om een dak met zonnepanelen toe te voegen. Het P&R terrein is een uitloopegebied voor de markt, wanneer het Streekplein in gebruik is voor een ander evenement.

Kiss&Ride

Direct voor het station is de Kiss&Ride gesitueerd.

Achter Action

Dit gebied biedt ruimte voor parkeren in twee lagen indien dit op termijn nodig blijkt te zijn. Dit biedt ook ruimte voor zonnepanelen.

Fase 5

Deze ontwikkeling volgt later. Parkeren wordt intern onder het (verhoogde) maaiveld gerealiseerd. De ontsluiting van deze parkeerplek wordt t.z.t. bepaald in samenhang met het stedenbouwkundig ontwerp voor het complex.



RUIMTE VOOR MINDERVALIDEN

Op basis van 'Richtlijnen toegankelijke gebouwen' en 'Richtlijnen toegankelijke openbare ruimte' komen nabij de entree van de medische functies en het gemeentehuis parkeerplaatsen voor invaliden. Dit betreft de parkeerplekken nabij de doorgang ten zuiden van het gemeentehuis. Deze krijgen een obstakelvrije, rechtstreekse route naar de bebouwing aan het Streekplein. In het s.o. is daarnaast rekening gehouden met eventuele hellingbanen, drempels en trottoirs. De gemeente kan overwegen om een openbaar toilet te plaatsen. Het v.o. buitenruimte wordt te advisering voorgelegd aan de 'Commissie toegankelijkheid' van de gemeente.



Fase 5

Ladden/
Lossen

Fiets P

Fiets P

Fiets P

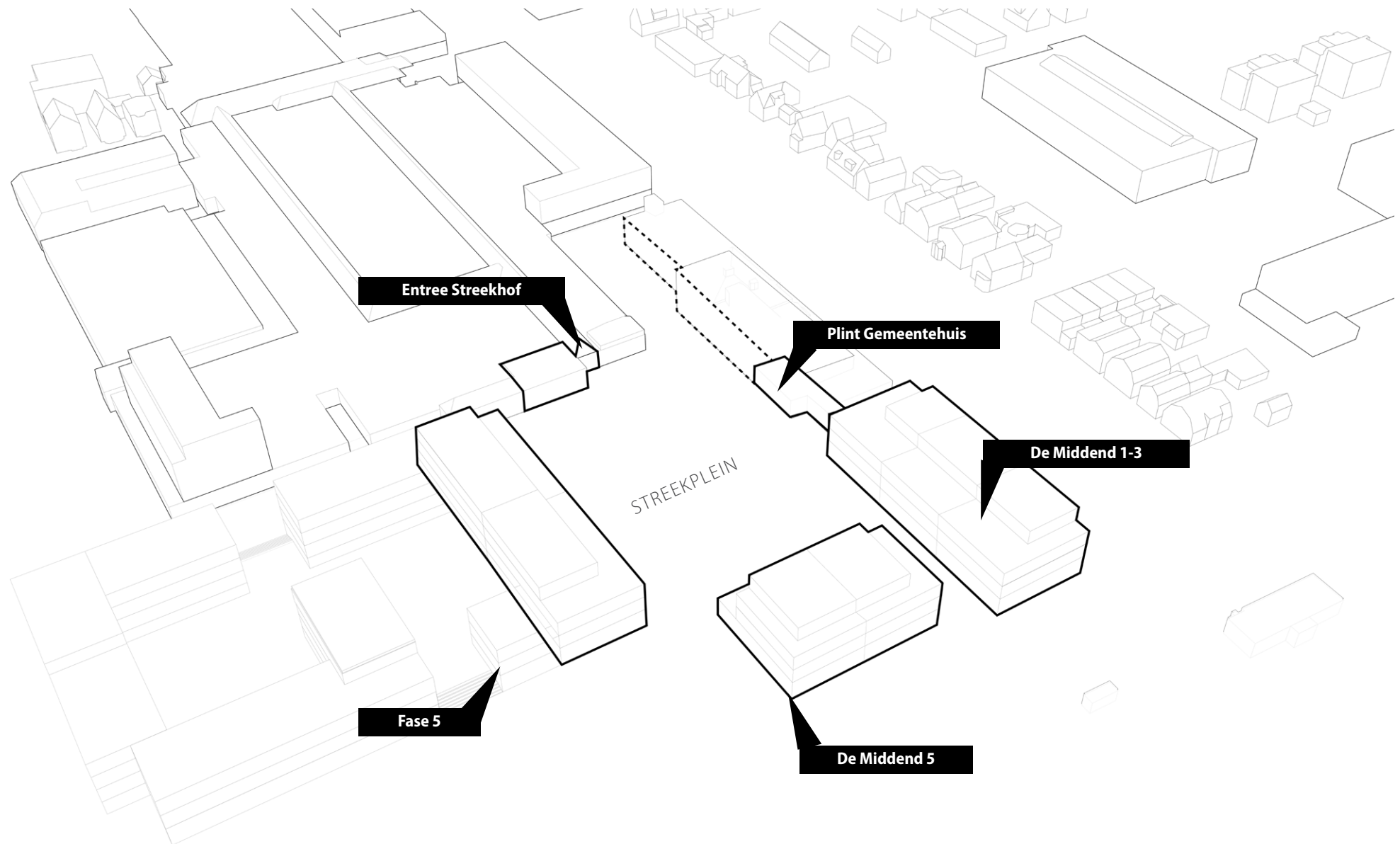
P&R

Kiss & Ride

Fiets P

2-laags parkeren mogelijk

4. BEELDKWALITEITSPRINCIPES



ORIËNTATIE

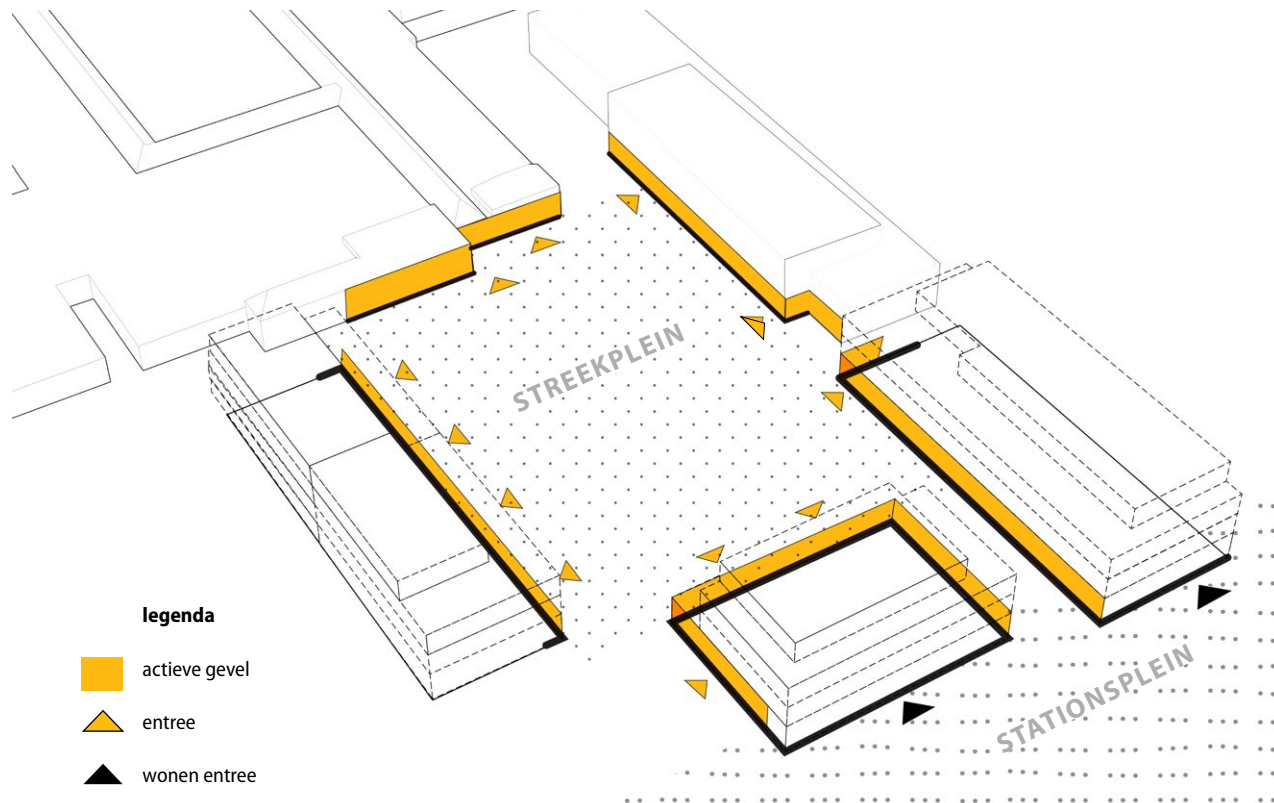
De gebouwen zijn georiënteerd op het Streekplein. Daarom is het belangrijk dat de gevels een open uitstraling hebben naar het plein en dat hier de entrees voor de voorzieningen gelegen zijn. De entrees van de woningen in het zuidelijke en oostelijke bouwblok zijn aan de zuidzijde.

Plint

Voor levendigheid en sociale veiligheid in de openbare ruimte is de onderste laag van de bebouwing (de plint) zoveel mogelijk transparant en open. Dit betekent veel gebruik van glas en riante entrees.

Bevoorrading

In het s.o. voor de buitenruimte is rekening gehouden met de bevoorrading en toegankelijkheid van de nieuwe bebouwing en voorzieningen. In de bouwenvelop zijn deze plekken aangeduid met 'zoekgebied service-entree'. Er wordt een bevoorradingsplan opgesteld om de bevoorrading te garanderen en de overlast te minimaliseren. Een optie hierbij zijn venstertijden. In het plan is ook rekening gehouden met vrije routes voor hulpdiensten, met name in de zone ten zuiden van het Streekhof / expeditiestraat naar westelijk parkeerterrein.



Beeldkwaliteitscriteria

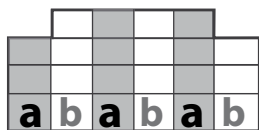
- Open plinten: zijde Streekplein en Stationslaan
- Entrees aan Streekplein; entrees van woningen in zuidelijke bouwblok aan zuidzijde; entrees van woningen in oostelijk bouwblok aan zuidzijde met goede hoekoplossingen.



MASSA

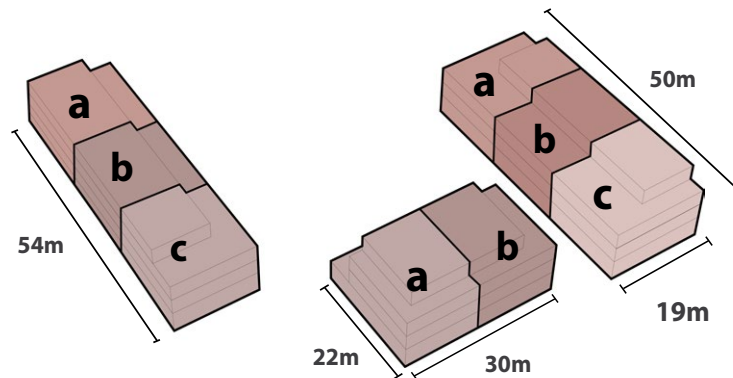
Rooilijnen

Om het plein goed af te bakenen is het belangrijk dat de gevels van de bebouwing strak in de rooilijn staan. De afmetingen van het oostelijke en zuidelijke blok liggen vast. Een uitzondering hierop zijn de entrees en een gevelverspringingen vanaf de 2de bouwlaag: deze mogen 30cm in-of uitspringen. De set backs vormen een uitzondering op de vaste rooilijn. De 2de en 3de bouwlaag van de oostgevel aan het oostelijke bouwblok mogen uitragen ten behoeve van extra leef- en buitenruimte en loggia's. Dit komt de aantrekkelijkheid van de gevel aan de oostzijde ten goede (maximaal 2.5m).



Schaal

De bebouwing aan het plein vormt een ensemble. De 'dorpse tussenschaal' gaat uit van een korrelgrootte voor bebouwing die tussen de losse, historische panden (S) en de grootschalige bebouwing (van bijvoorbeeld het Rigtershof) (L) in ligt. De drie bouwblokken aan het plein gevoelsmatig worden architectonisch opgeknipt in 2 à 3 delen. Het gebouw als totaal kent samenhang in hoogte, massa en plint, maar kent verschillende delen. Het is belangrijk dat de tussenschaal behouden blijft en dat de gevel niet de uitstraling heeft van kleinschalige individuele panden (geen pandje-pandje). Op de volgende manieren kan bijvoorbeeld worden gezocht worden naar diversiteit in de gevel: verschil in kleurtoon van baksteen, kleine verspringing (tot 30cm) in de gevel, gevelindeling, ritme balkons.



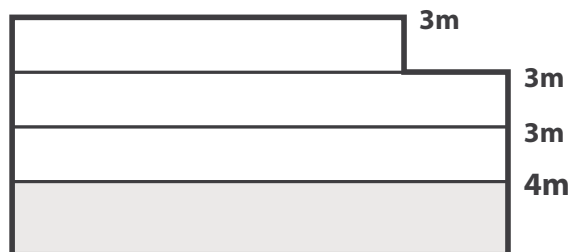
Geleding

In de basis bestaat de opbouw van elk blok uit een (actieve) plint met daarboven drie woonlagen. Hierdoor ontstaat overwegend een horizontale geleding van de gevels; de bouwdelen zijn horizontaal geled. Daarnaast vormen de parcellering, de raam- en balkonpartijen en de entrees voor een subtiele verticale geleding. Ook de 'zijanten' van de blokken dienen raampartijen te bevatten. Blinde gevels zijn niet gewenst. Met name de kopse kanten van het zuidelijk bouwblok en de zijde tegenover het station dienen als aantrekkelijke voorkant gezien te worden met voldoende openheid en raampartijen.



Hoogte

De opbouw van de bouwblokken (plint + drie lagen) kent een maximale hoogte van 14 meter. Daarnaast is er ruimte voor bebouwingsaccenten op cruciale plekken zoals de hoek tegenover het station. Eén bebouwingsaccent per bouwblok van maximaal 4m hoog en een oppervlakte van maximaal 12m² is toegestaan.



Beeldkwaliteitscriteria

- Bouwen in de rooilijn, beperkte afwijkingen zijn mogelijk (zie paragraaf 'rooilijnen')
- Bouwblokken architectonisch opknippen in twee tot drie delen
- Horizontale geleiding
- Geen blinde zijgevels, altijd entrees en/of raampartijen
- Zuidgevel zuidelijk bouwblok vormgeven als 'voorzijde'
- Bebouwing maximaal 14m met ruimte voor bebouwingsaccenten van maximaal 4m (zoals tegenover station)

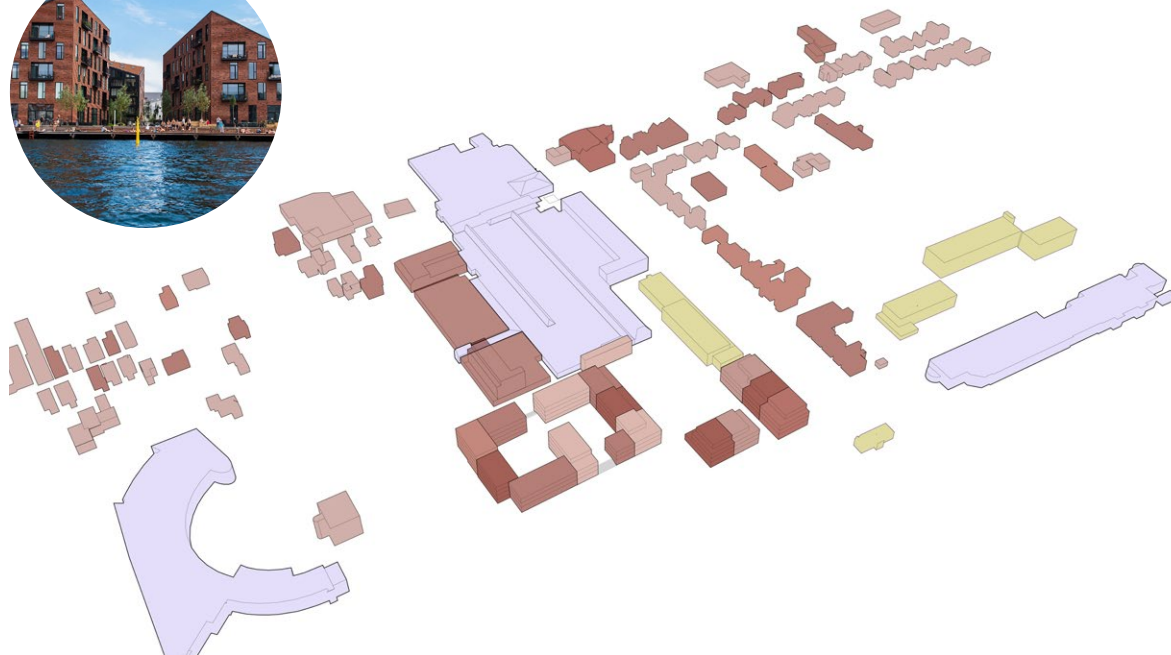


IDENTITEIT

Samenhang en eenheid

Het Streekhof en de bebouwing in de omgeving komen uit verschillende perioden. Dit is duidelijk terug te zien in de beeldkwaliteit. Het historische lint, met de traditionele bebouwing, wordt onderbroken door het Streekhof. Een modernistische ingreep die flink sterk afwijkt van de historische bebouwing. De bebouwing rondom het Streekplein (De Middend 1 en 3-5 en het gemeentehuis) heeft meer verwantschap met het Streekhof dan met de traditionele bouwstijlen langs het lint en de Stationslaan. In dit Het BKP wordt voorgesteld om de nieuwe bebouwing sterker te laten samenhangen met de traditionele bouwstijlen qua materiaal- en kleurgebruik.

Voorbeeld samenhang tussen verschillende gebouwen



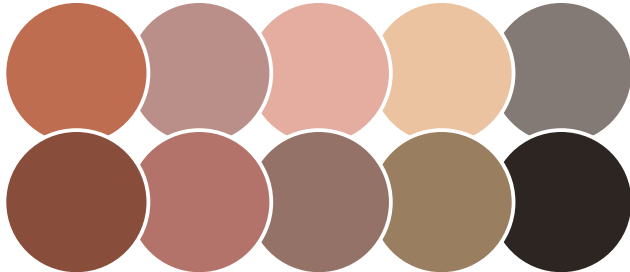
Materiaal

De nieuwe bebouwing zal bestaan uit traditionele materialen zoals baksteen, hout en glas. Het hoofdvolume van een gebouw bestaat uit baksteen. Hierdoor ontstaat er samenhang met bebouwing in de omgeving. Er is ruimte voor expressie in de details van de balkons, entrees en raampartijen. Hout en glas zijn belangrijk als ondersteuning van functionele elementen zoals entrees en ter ondersteuning van de hoogwaardige uitstraling.



Kleur

De roodbruine baksteen wordt van oudsher veel gebruikt in de omgeving. De kleurstelling van de nieuwe bebouwing wordt afgestemd op dit kleurenpalet. Het is de ambitie om gebouwen te creëren met een frisse, niet al te zware uitstraling. Voor de bakstenen geldt dat variatie in kleur per bebouwingsonderdeel (a, b, c) kan plaatsvinden. Om een frisse uitstraling te behalen worden geen overwegend donkere kleuren gebruikt. De details zoals entrees, verticale geledingselementen, borstwering en raampartijen zijn in lichte kleuren uitgewerkt. Voor het houtwerk en overige details geldt eveneens: geen felle kleuren, maar verwantschap met de bestaande bebouwing aan het lint en de Stationslaan.



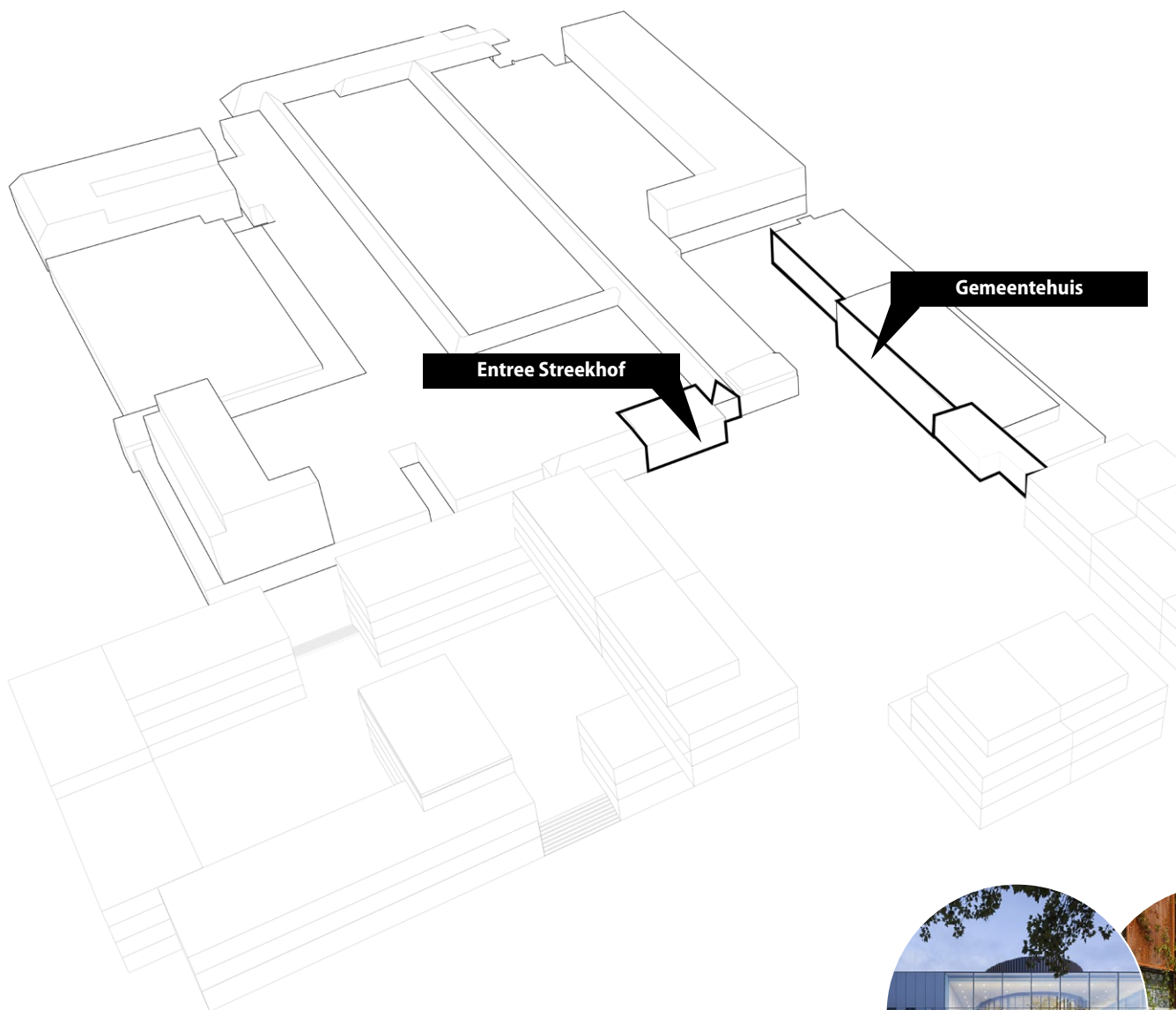
Samenhang in kleur en materialisatie wordt gezocht met de historische bebouwing

Herkenbare entrees

Het is belangrijk dat de hoofdentrees van de woningen en de entrees van de voorzieningen aan de buitenkant goed zichtbaar en onderscheidend zijn. Ze vormen dé markante elementen. De entrees maken de voorzieningen goed vindbaar en geven expressie aan de gebouwen. Afwijkend kleur- en materiaalgebruik ten opzichte van de rest van het gebouw zijn mogelijk.



Herkenbare en zichtbare entrees voor de voorzieningen aan het Streekeplein. Centrale entrees voor de woningen aan het Stationsplein



Gevels Gemeentehuis en Streekhof

Voor de kwaliteit van het Streekplein is het van grote waarde als ook de zuidgevel van het Streekhof en westgevel van het gemeentehuis worden opgewaardeerd. In kleur, materiaalgebruik en beeldkwaliteit kunnen ze aansluiten bij de kwaliteiten die geschetst zijn in dit BKP. Voor het gemeentehuis geldt specifiek dat dat de begane grond opener kan worden en er ruimte is voor bijvoorbeeld horeca. Een kwaliteitsverbetering van de gevel kan samengaan met een vergroening. De gevel en entree van het Streekhof vraagt eveneens om een verbetering. De ruimte is hier om naar twee volledige bouwlagen te gaan. Dit biedt meer ruimte voor een herinvulling van de unit ten westen van de entree, mogelijk voor horeca.

Beeldkwaliteitscriteria

- Bouwen met traditionele materialen zoals baksteen, hout en glas, nadruk op baksteen
- Aansluiten bij traditionele roodbruine keuren
- Herkenbaarheid markante entrees in afwijkend kleur, vorm en/of materiaalgebruik



DUURZAAMHEID

Klimaatadaptief en duurzaam bouwen

De gebouwen dienen energieneutraal te zijn. Duurzame energieoplossingen worden mee-ontworpen en geïntegreerd in het gebouw, voorkom individuele oplossingen in latere fasen. De daken bieden ruimte voor zonnepanelen. Zorg dat de bebouwing voldoet aan 'Convenant klimaatadaptief bouwen' van de MRA.

Vergroening

Vergroening van de bebouwing draagt bij aan de groene uitstraling en biodiversiteit van het gebied. Dit kan worden bereikt door gevels, setbacks, balkons en de daken te voorzien van genoeg ruimte en mogelijkheden om verschillende typen groen te realiseren (denk aan sedumdak op daken, groen op gevels, klimplanten, etc.). Dit heeft een meerwaarde, maar is geen hard beeldkwaliteitsprincipe.



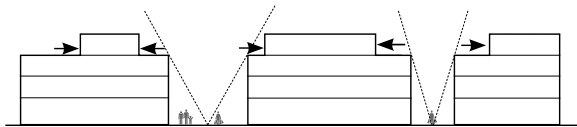
referenties groene openbare ruimte en bebouwing



OPBOUW

Setbacks

De volumes aan het Streekplein mogen maximaal vier bouwlagen hoog zijn, waarbij geldt dat de bovenste bouwlaag een kleinere footprint heeft. Setbacks van verschillende afmetingen leiden tot een betere toetreding van daglicht en bieden ruimte voor grote terrassen. De setbacks worden zo ontworpen dat er voldoende ruimte is voor zichtbaar groen in en aan de gevel.



Setbacks van verschillende afmetingen leiden tot een betere toetreding van daglicht en bieden ruimte voor grote terrassen

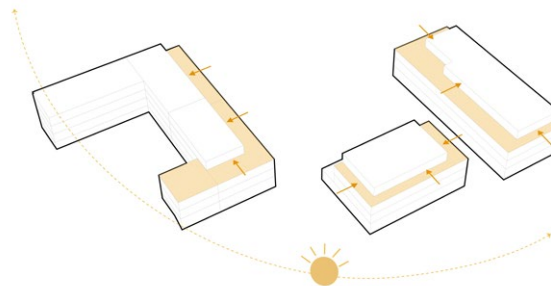


Buitenruimte (balkons, loggia's, dakterrassen)

Het is de ambitie om iedere woning van een buitenruimte te voorzien. Dit kan een balkon, dakterras, of loggia zijn. De setbacks helpen om dit mogelijk te maken. De buitenruimten mogen niet té ver uit de rooilijn steken. Balkons zijn inpendig om te voorkomen dat deze uitstekende elementen daglicht en zicht belemmeren. Tevens zorgt het voor een rustiger en meer uniform beeld. Dit geldt niet voor de zijde aan de Stationslaan. Daar zorgen uitwendige balkons juist voor levendigheid en afwisseling.

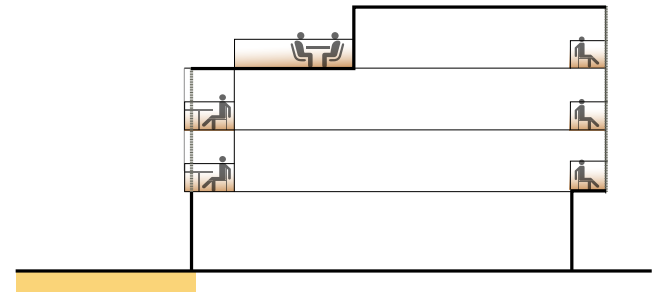
Dakopbouw

Geen dakopbouw. De daken worden zo ontworpen dat er voldoende ruimte is voor zichtbaar groen op het dak.



Beeldkwaliteitscriteria

- Maximaal vier bouwlagen
- Inpendige balkons
- Bouwen met setbacks: zie bovenstaande paragraaf
- Geen dakopbouw



Balkons zijn inpendig om te voorkomen dat deze uitstekende elementen daglicht en zicht belemmeren.

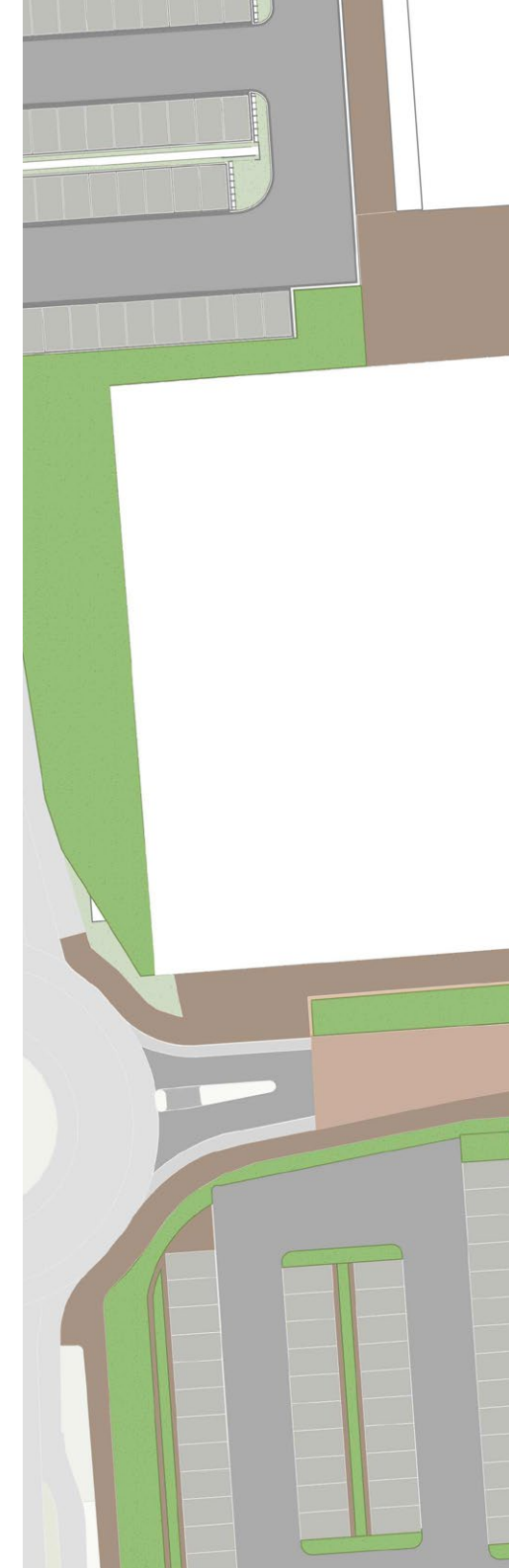


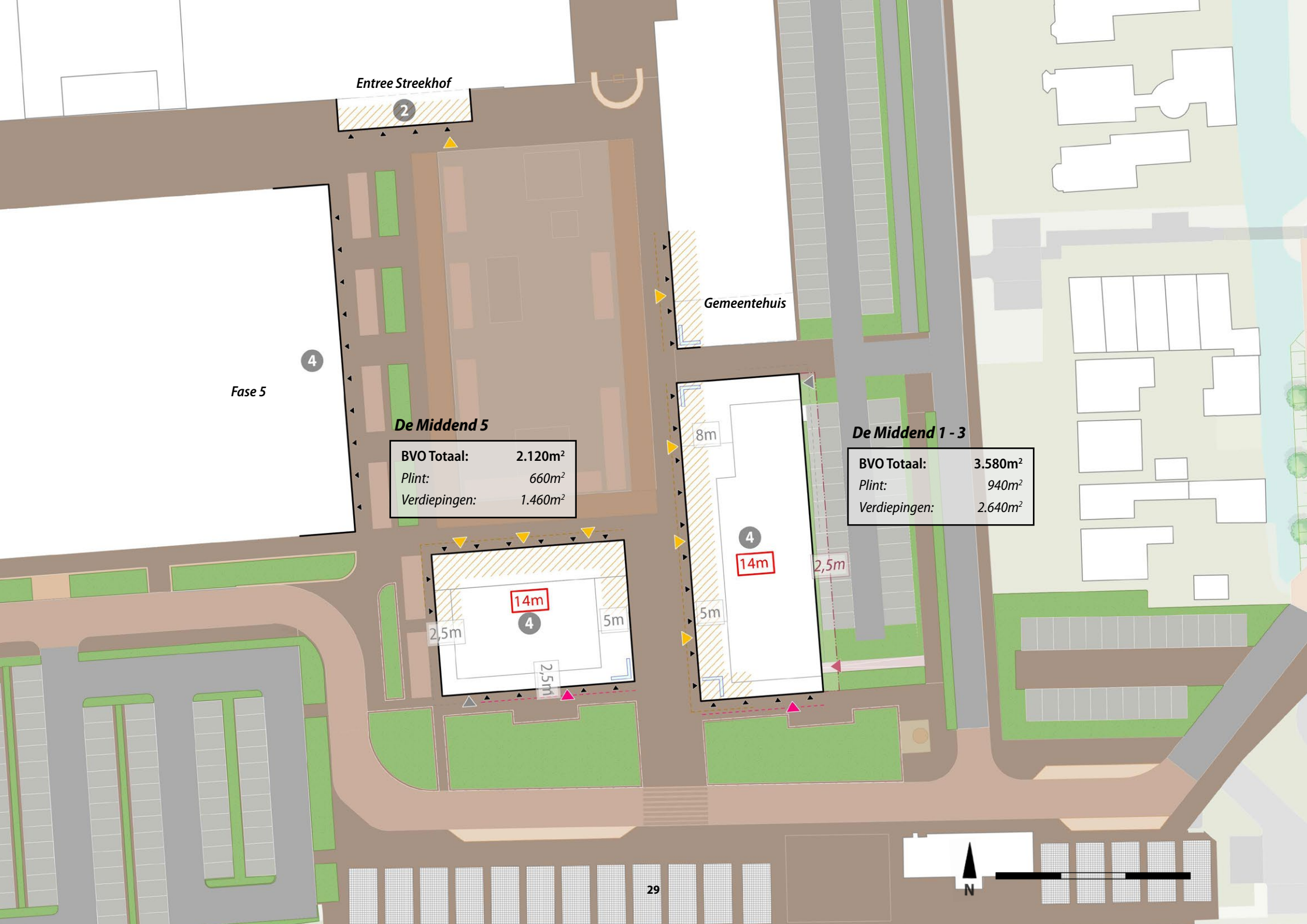


5. BOUWENVELOP

Legenda

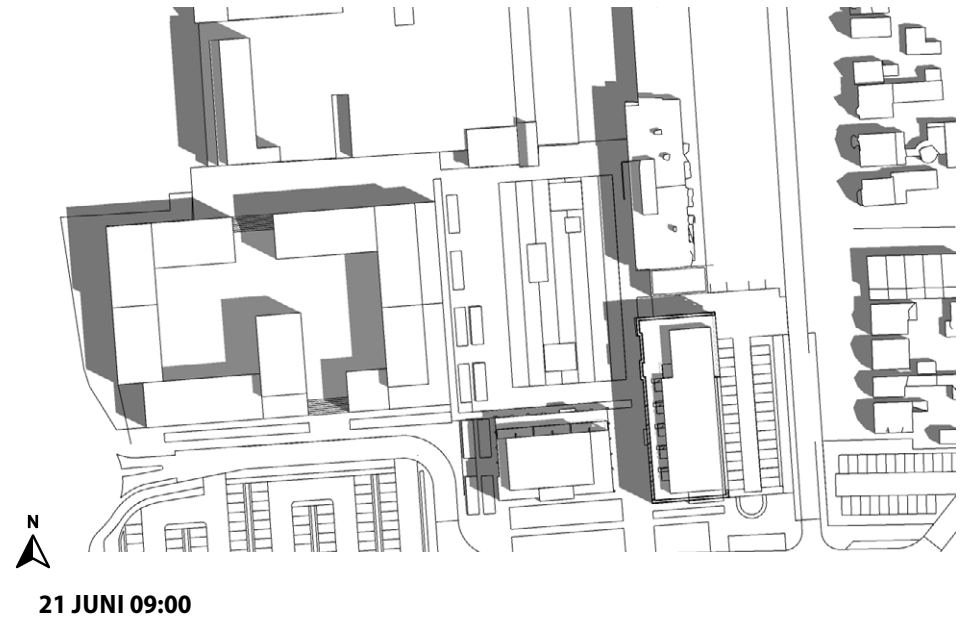
-  Bouwveld
-  Rooilijn
-  Minimale afstand bewaren
-  Max aantal bouwlagen
-  Minimale setback bovenste bouwlaag
-  Maximale overhang
-  Adressering bebouwing
-  Zoekgebied gezamenlijke hoofdentree
-  Zoekgebied commerciële entree
-  Zoekgebied service-entree
-  Fiets entree
-  Flexibele invulling plint (geen wonen)
-  Aandacht voor transparante plint/doorkijk
-  Maximale hoogte

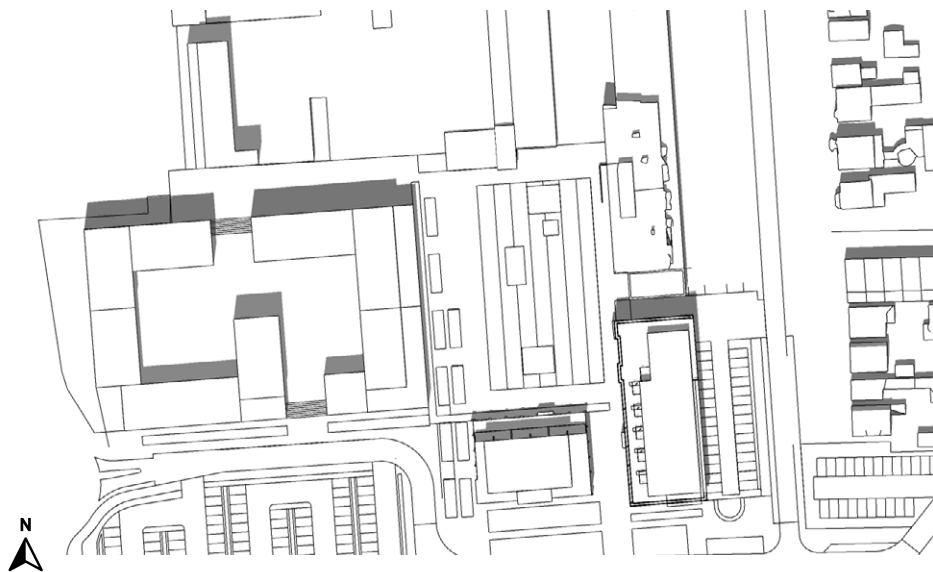




BIJLAGE: SCHADUWSTUDIE

De zon speelt een belangrijke rol in de openbare ruimte, met name op het Streekplein. Op de meeste dagen is de daglichttoetreding in zowel de woningen/voorzieningen als op de meeste verblijfsplekken in de openbare ruimte goed. De bezonningstudie laat zien dat de westgevels van De Middend 1-3, De Middend 5 en het Gemeentehuis de beste bezonning hebben. Tegelijkertijd is het belangrijk om op hete zomerdagen verkoeling te kunnen bieden in de schaduw. Hiervoor dient het carré van bomen dat langs de west, oost en zuidkant van het plein. Hieronder kunnen in de schaduw bankjes en speeltoestellen worden geplaatst.





21 JUNI 12:00



21 JUNI 15:00



21 SEPTEMBER 12:00



21 SEPTEMBER 15:00

