Beeldkwaliteitsplan
Herontwikkeling locatie Jongbloed
Marktweg – Heremaweg Heerenveen



Januari 2021

1. Inleiding

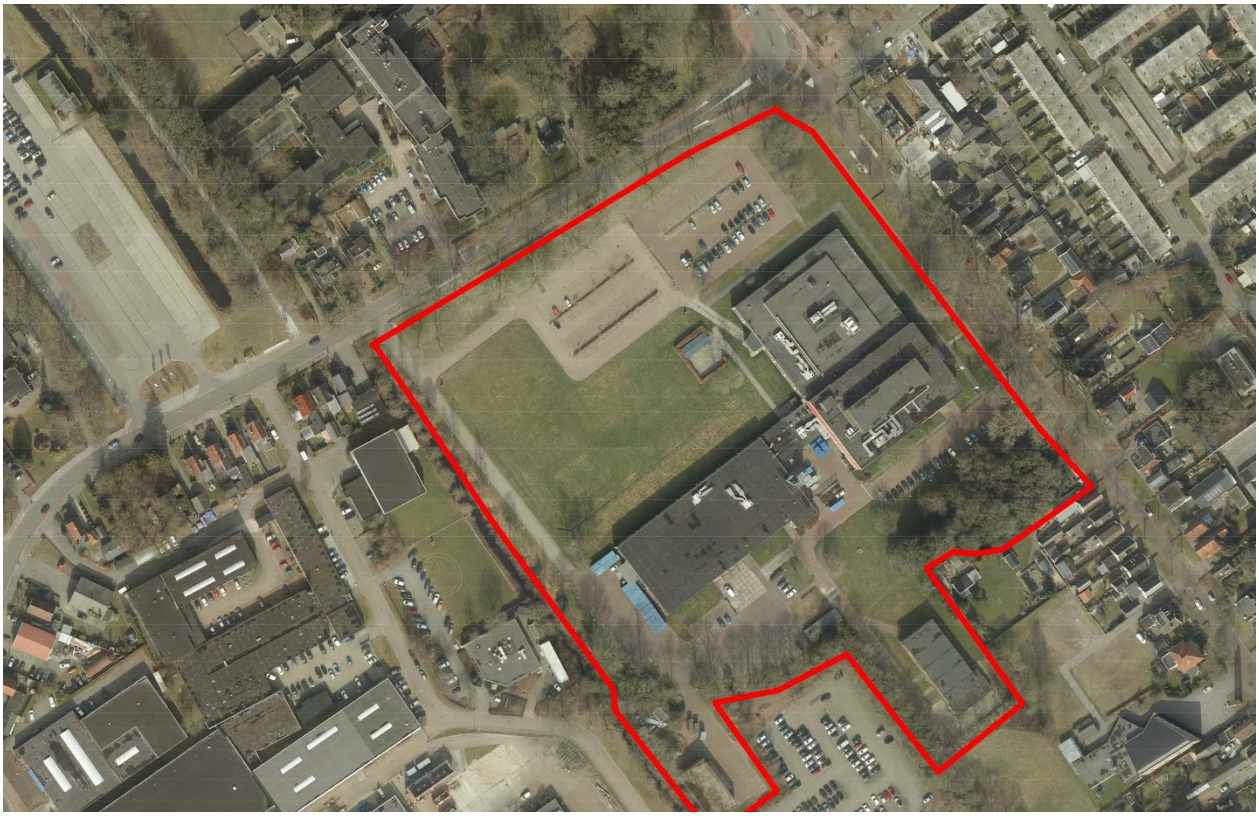
1.1 Achtergrond

Op het perceel van Royal Jongbloed, gelegen aan de Heremaweg – Marktweg te Heerenveen, vindt herontwikkeling plaats. Omdat de huidige bedrijfsbebouwing gedateerd is, wordt aan de westzijde van het perceel een nieuw bedrijfspand gerealiseerd. Dit biedt ruimte om 41 woningen op het overige deel van het perceel te ontwikkelen. Het bouwen van een nieuw bedrijfspand past binnen het geldende bestemmingsplan en het gebied is welstandsluw. Het realiseren van de woningen op deze locatie past niet binnen het bestemmingsplan. Om te waarborgen dat er door de transformatie van het gebied een goede samenhang en aansluiting met de directe omgeving ontstaat is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De basis voor het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundige ontwerp. Dit stedenbouwkundige plan vormt tevens de basis voor het bestemmingsplan. Beide documenten vormen samen het toetsingskader voor de ontwikkeling van de woningen. Daarnaast zijn uitgangspunten voor de inrichting van het openbare gebied opgenomen.

1.2. Plangebied

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de Heremaweg. Langs de oostzijde van het plangebied is de Marktweg gelegen, de ontsluitingsweg door Oudeschoot. De zuidzijde van het plangebied grenst aan achtertuinen van de naastgelegen woningen en een weiland. Aan de westzijde sluit het gebied aan op het bestaande bedrijventerrein.



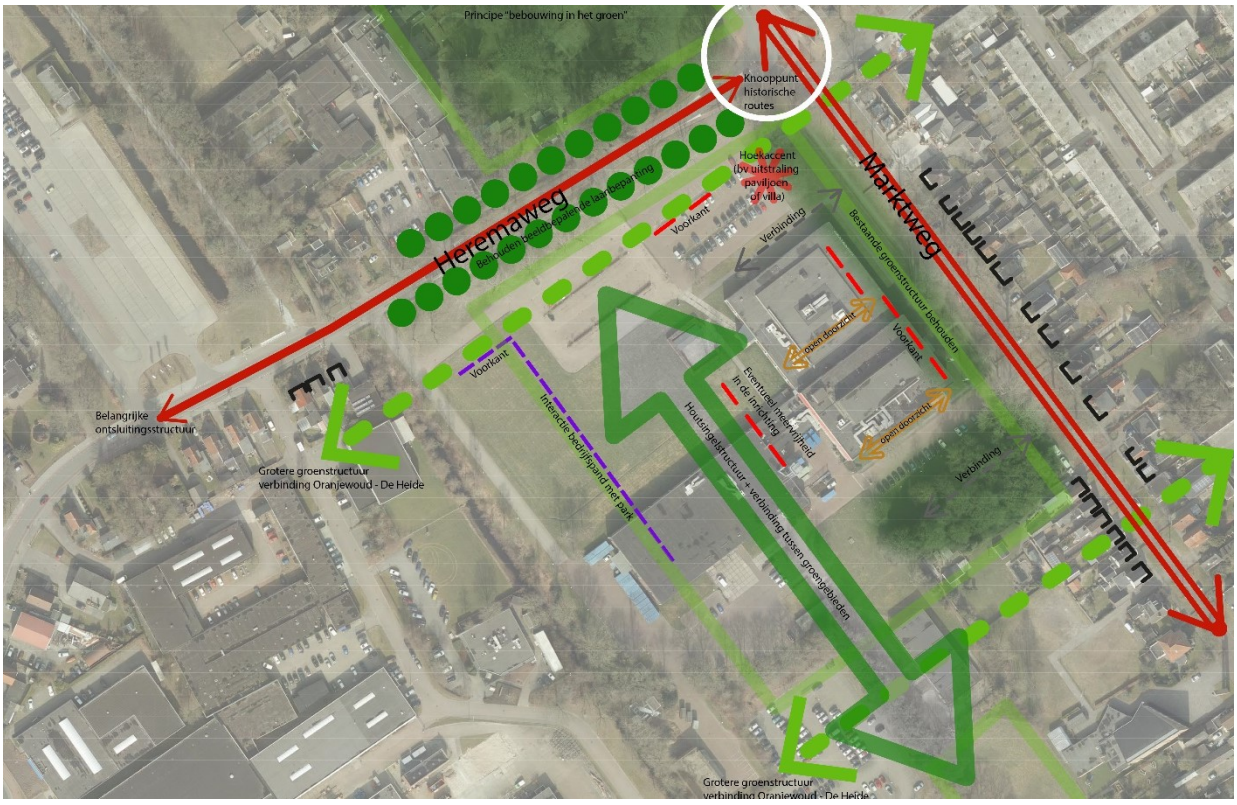
Luchtfoto met plangebied

2. Uitgangspunten

2.1 Huidige situatie

De herontwikkelingslocatie grenst aan het dorp Oudeschoot en het bedrijventerrein Heerenveen Zuid. In de huidige situatie is op het onderhavige perceel het bedrijfspand van Royal Jongbloed gesitueerd. Het perceel wordt aan de randen langs de Heremaweg en de Marktweg gekenmerkt door een stevige bomenstructuur. Naast de aanwezige parkeerruimte heeft het perceel grotendeels een groene uitstraling door het aanwezige gazon. Aan de Marktweg is het zogenaamde Schoterbergje aanwezig; een bosje op een verhoogd stuk groen dat de scheiding vormt tussen het bedrijfsgebouw en de naastgelegen woningen.

De directe omgeving van het perceel kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies en bebouwing. De noordzijde van het plangebied wordt gekenmerkt door uiteenlopende functies met verschillende schaal in bebouwing in een veelal groene setting. De oost- en zuidzijde wordt gekenmerkt door de dorpsbebouwing van Oudeschoot. De Marktweg in Oudeschoot is één van de historische dragers van Heerenveen en wordt gekenmerkt door kleinschalige lintbebouwing in een dorpse sfeer. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bedrijventerrein van Heerenveen Zuid, waar Royal Jongbloed in de huidige situatie onderdeel van is.

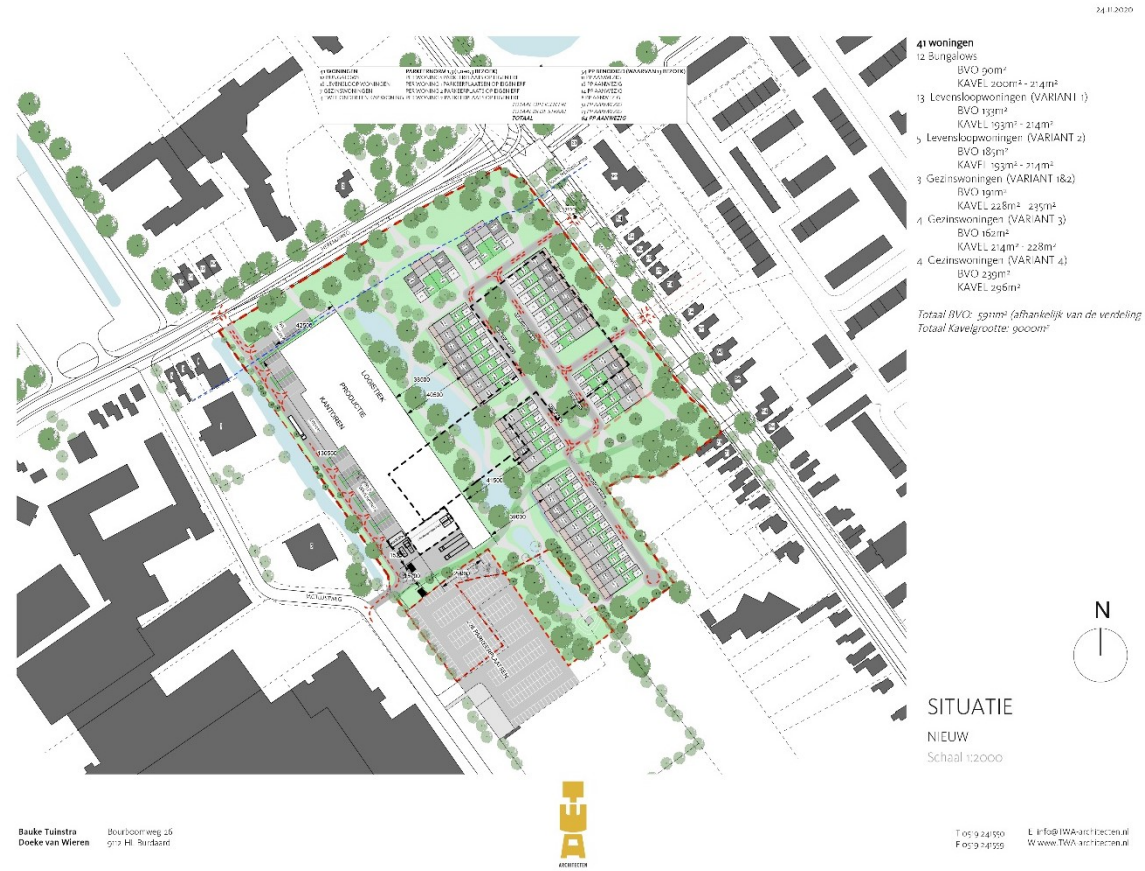


Uitgangspunten

2.2 Stedenbouwkundig plan

De basis en onderlegger van het plan is de reeds aanwezige groenstructuur. De huidige bomenstructuur en groene uitstraling zijn waardevolle en verbindende kwaliteiten van het gebied en de directe omgeving. Naast de groenstructuur binnen het plangebied, kan het gebied tevens worden gezien als onderdeel van grotere groenstructuren. Kenmerkend in het gebied is de noord-zuidrichting welke wordt gevormd en benadrukt door onder andere de groenstructuur. Daarnaast loopt in oost-westrichting een grotere lommerrijke zandrug/groenstructuur van Oranjewoud naar De Heide. Het plangebied is daarom onderdeel van een groter geheel. Uitgangspunt is dan ook het behoud en versterken van deze bestaande groenelementen en structuur. Het uitgewerkte planconcept is vertaald in "wonen en werken in het park".

Er is gekozen voor één totaalconcept waarbinnen het wonen, werken en verblijven is opgenomen. Het plan heeft een orthogonale opzet aansluitend op de kenmerkende noord-zuidrichting langs de Marktweg. Het gebied kent straks meerdere invullingen op het perceel. De basis is de huidige groenstructuur welke onderdeel is van een grotere parkachtige setting, waar zowel het nieuwe bedrijfspand van Royal Jongbloed als de woningen onderdeel van zijn. Op het perceel worden naast het nieuwe bedrijfspand 41 woningen gebouwd. Het totale plan wordt middels het parkachtige openbare gebied met elkaar verbonden.



Stedenbouwkundig plan

In de verfijning van het plan is afstemming gezocht met de verschillende randen en richtingen. Langs de Marktweg wordt de bestaande rooilijn van het huidige bedrijfspand gerespecteerd. De woningen komen daardoor op enige afstand van de Marktweg te staan, waardoor de bestaande groenstructuur behouden kan blijven. Op de kop van de Heremaweg vindt een verbijzondering plaats met in het groen staande villa-achtige bebouwing aansluitend op het beeld ten noorden van het plangebied. De overige woningen worden in het park gesitueerd en zorgen daardoor voor een nieuwe overgang naar het bedrijventerrein waar ook het nieuwe pand van Royal Jongbloed onderdeel van is.

Het nieuwe bedrijfspand van Royal Jongbloed sluit goed aan bij het reeds aanwezige bedrijventerrein Heerenveen Zuid. Het nieuwe pand zal straks de grens zijn tussen het bedrijventerrein en de nieuwe woonwijk. Het park is daarin zowel de overgang en buffer naar het bedrijventerrein als de verbindende factor voor het totale gebied. Voor het gehele gebied geldt dat samenhang en eenheid uitgangspunt is.

2.3 Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt het totaalconcept van het plan; “wonen en werken in het park”. Zowel het nieuwe bedrijfspand als de woningen worden in een parkachtige setting geprojecteerd. De inrichting en uitstraling van het openbare gebied dragen bij aan en versterken het planconcept. Voor het gewenste beeld wordt gerefereerd aan de Engelse landschapsstijl in een modern jasje. Het park heeft een openbaar karakter en is de verbindende factor tussen de verschillende functies in het gebied. Daarnaast kan de groene invulling worden gezien als onderdeel van de grotere noord-zuid en oost-west groenstructuren.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt begrenst door zowel de Heremaweg als de Marktweg. Vanuit het plangebied wordt middels twee ontsluitingswegen aangesloten op de Marktweg. Deze wijkontsluitingswegen zijn toegankelijk voor tweerichtingsverkeer en voldoen aan de technische eisen van de gemeente. Qua materiaal wordt uitgegaan van een gebakken klinker en aangesloten bij het dorpse karakter van Oudeschoot. Ook de opritten sluiten aan bij deze uitgangspunten en materialisering.

Het plangebied is zodanig ingericht dat een trottoir niet nodig is. Wel wordt het woongebied en de directe omgeving via wandelpaden verbonden met het parkgebied en het Schoterbergje. Dit wandelpad wordt uitgevoerd in halfverharding.

Voor wat betreft het parkeren voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen op basis van de geldige parkeernorm passend bij het type woningen. De afmetingen van een parkeervak voldoen aan de technische eisen van de gemeente. Aansluitend op het gewenste materiaal voor de weg, is ook hier een gebakken klinker het uitgangspunt. De parkeervakken in het openbare gebied zijn zodanig gepositioneerd dat deze niet beeldbepalend zijn. Daarnaast zijn er geen parkeervakken ter plaatse van de doorzichten vanaf de Marktweg zichtbaar.

Groen

Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van de bestaande groenstructuur die wordt opgenomen in de parkachtige setting. De inrichting en beplanting sluiten aan op het parkachtige karakter van het beoogde concept waarbij de Engelse landschapsstijl in een modern jasje als referentie kan worden gezien. Bij de uitwerking wordt aandacht gevraagd voor het vergroten van de biodiversiteit en de ecologische waarde. Terughoudend gebruik van verharding sluit hier bij aan.

Een gevarieerde mix van bomen en natuurlijke beplanting draagt bij aan de gewenste sfeer voor de parkinrichting. Te denken valt aan een aantal markante parkbomen, waar bij de plaatsing alvast rekening is gehouden met eventuele schaduwwerking i.v.m. zonnepanelen. Het is van belang dat er bij de aanplant van nieuwe bomen ook grondbewerking wordt toegepast, zodat de bomen goed kunnen aanslaan. Glooiing in het landschap past goed bij het gewenste beeld van het park. In het binnengebied tussen de woningen zijn sierheesters of sierbomen goed voorstelbaar. Het behoud van de reeds aanwezige monumentale boom is uitgangspunt.

Water

Water vormt een belangrijk onderdeel van het plan, het park en het ontwerpconcept. Daarnaast past de waterpartij goed bij de eerder genoemde Engelse landschapsstijl en zal deze ook in deze sfeer nader uit worden gewerkt. Het is van belang dat er geen stilstaand water ontstaat en dat het water verbonden wordt met bestaande sloten in de directe omgeving.

Spelen

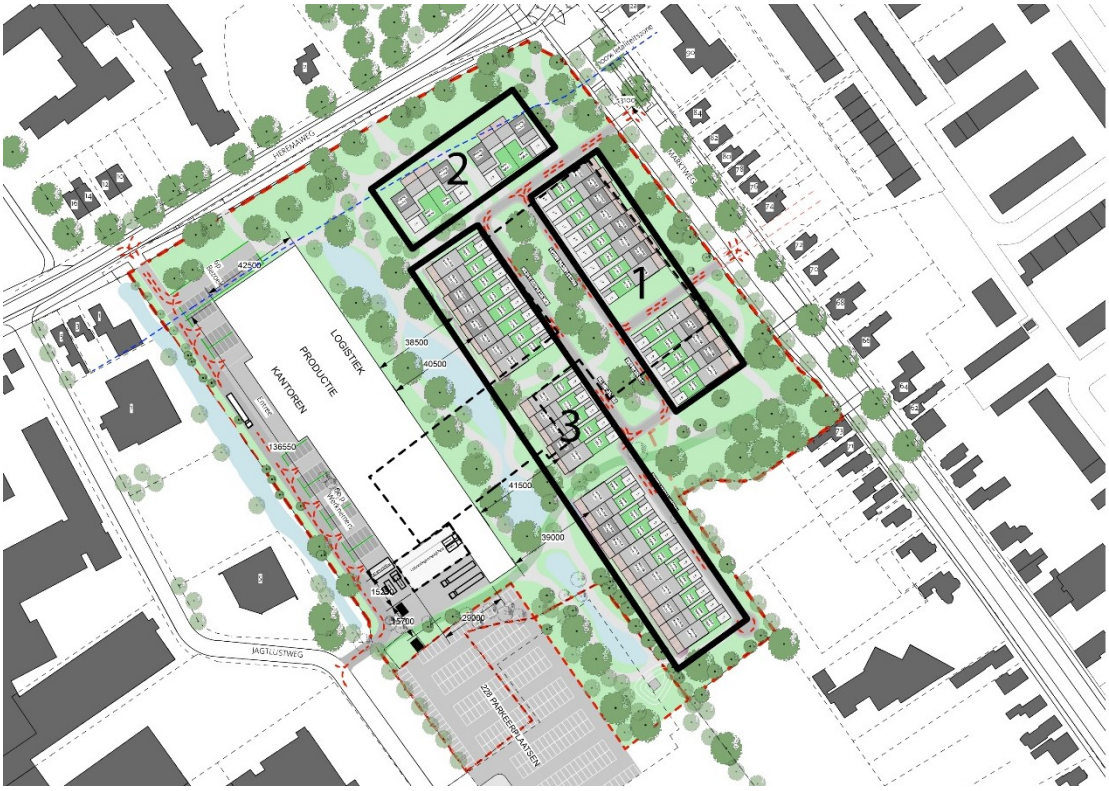
Het plangebied voorziet in ruimte voor spelen, bij voorkeur op een natuurlijke wijze.

3. Beeldkwaliteit Bebouwing/woningen

3.1 Beleidsintentie

De bebouwing moet recht doen aan het idee van “wonen en werken in het park” en een sterk samenhangend geheel vormen in een parkachtige setting. Dit sluit aan bij het huidige beeld van het perceel; contrasterende bebouwing (pand Jongbloed) in een historisch lint aan de Marktweg in een groene setting. De beleidsintentie voor het nieuwe plan is om een samenhangend geheel te maken, passend in de bestaande omgeving. Omdat op verschillende wijze aansluiting plaatsvindt met het bestaande gebied is er onderscheid gemaakt in drie deelgebieden: de bebouwing aan de Marktweg, de bebouwing aan de Heremaweg en de bebouwing in het park.

De bebouwing aan de Marktweg heeft een meer individueel en geparcelleerd karakter en vindt aansluiting bij de huidige lintbebouwing. Met de villa-achtige bebouwing aan de Heremaweg wordt gerefereerd aan de bestaande grootschalige (villa)bebouwing ten noorden van het plangebied. Statigheid en individualiteit is hier van belang, met oog voor de samenhang van het totale plan. De bebouwing in het park doet recht aan de parkachtige setting waarbij interactie met het bedrijfspand van Royal Jongbloed wordt gezocht. Het is echter wel van belang dat er in het totale plan samenhang in de bebouwing en uitstraling aanwezig is. Omdat het bestaande pand van Royal Jongbloed een andere vormgeving heeft dan de omliggende bebouwing, is nadrukkelijk niet gekozen voor een historiserende aanpak. Het nieuwe pand van Royal Jongbloed krijgt een eigentijdse vormgeving. De bebouwing van de woningen sluit hier qua sfeer en vormgeving bij aan. Daarnaast is het voor gehele plan van belang dat er op zorgvuldige wijze aandacht wordt besteed aan de hoekoplossingen (stedenbouwkundig en architectonisch) en de overgangen naar het openbaar gebied.



Stedenbouwkundig plan met deelgebieden

1. Deelgebied 1: Wonen aan de Marktweg

De woningen in dit deelgebied worden haaks op de Marktweg gesitueerd. Hoewel de woningen qua architectuur en volume duidelijk afwijken van de bestaande lintbebouwing langs de Marktweg, wordt aansluiting gezocht door de korrelmaat, ritmiek, uitstraling en individualiteit. Voorkomen moet worden dat er met de geschakelde woningen een dichte bebouwingswand langs de Marktweg ontstaat. Ook de voorkantuitstraling die wordt gevraagd aan de Marktweg (terwijl de entrees aan het binnengebied zijn gesitueerd), draagt hier aan bij. Het binnengebied vraagt hierdoor ook om een representatieve uitstraling, waarbij helderheid in de overgang van privé en openbare gebied van belang is.

Plaatsing

- De woningen zijn haaks op de Marktweg gesitueerd
- De rooilijn van het huidige gebouw wordt in ieder geval gerespecteerd, zodat de bestaande groenstructuur gehandhaafd kan blijven. De nieuwe woningen worden op of achter deze bestaande rooilijn gesitueerd
- Het plan voorziet in een herkenbare korrelmaat, schaal, ritmiek en parcellering die refereert aan de bestaande lintbebouwing langs de Marktweg
- Er is onderlinge verspringing in de rooilijn (ondersteund door het volume) van minimaal 1 meter, om de kleinschalige korrelmaat te benadrukken
- Er zijn maximaal 2 woningen aaneengeschakeld in dezelfde rooilijn
- De hoge volumes van 3 bouwlagen worden overwegend in de bestaande rooilijn gesitueerd en bepalen hierdoor het beeld langs de Marktweg
- De bijgebouwen worden alleen aan de zijde van het binnengebied gesitueerd

Hoofdvorm

- De onderlinge variatie in bouwhoogte zorgt in de rij voor een individueel karakter en ritmiek, die refereert aan het bebouwingslint langs de Marktweg
- De korrelgrootte refereert aan de lintbebouwing
- Er ontstaat een ritme waarbij de hoge volumes (3 bouwlagen) het beeld bepalen
- De overige volumes zijn ondergeschikt doordat ze teruggerooid zijn
- Maximaal 50% van de woningen bestaat uit 3 bouwlagen
- Om te voorkomen dat er wandwerking ontstaat, maximaal 2 woningen van 3 bouwlagen naast elkaar, die verspringend zijn in de rooilijn
- De maximale bouwhoogte is 10 meter
- De woningen worden plat afgedekt
- De aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en doen geen afbreuk aan het geheel
- De woningen worden individueel benaderd, dit wordt ondersteund door de buitenruimte die per woning is vormgegeven
- Er is een zorgvuldige overgang van de woning naar de openbare ruimte in de vorm van mee-ontworpen en gebouwde erfafscheidingen

Aanzichten

- De opbouw en aanzichten van de woningen dragen bij aan een afleesbare korrelgrootte en individualiteit aansluitend op lintbebouwing
- Het plan sluit aan bij de kenmerkende karakteristieken van de lintbebouwing maar is een eigentijdse vertaling; dit komt tot uiting in bijvoorbeeld de verticale geleding en de dynamiek in de gevel
- De woningen kennen individualiteit door onderlinge variatie in gevelindeling
- De bebouwing is gericht en georiënteerd op de openbare ruimte

- Hoewel de voordeur niet aan de Marktweg is gesitueerd, hebben de woningen hier wel een “voorkant” uitstraling
- Er zijn heldere overgangen van openbaar en privé; er is bijzondere aandacht voor de vormgeving van de entreezijde aan het binnengebied; duidelijk vormgeven van een ‘adres’
- De hoekwoningen zijn geïndividualiseerd door toepassing van overhoekse benadering zoals bijvoorbeeld een hoekelement/erker/raampartij
- Onderlinge samenhang is van belang

Opmaak

- De materialisering is aansluitend op het beeld van de bestaande lintbebouwing; de nieuwbouw is hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen
- De kleurstelling is passend in de omgeving; zoals rood-bruin tinten
- De opmaak versterkt het individuele karakter
- De zorgvuldige detaillering ondersteunt het ontwerpconcept

Bijgebouwen, erfafscheiding en overgang openbaar gebied

- Alle erfafscheidingen en bijgebouwen zijn mee ontworpen met de woningen
- De erfafscheiding aan de zijde van de Marktweg is zo ontworpen dat deze bijdraagt aan de voorkant uitstraling, is beperkt van afmeting en nodigt niet uit tot het plaatsen van bijvoorbeeld extra privacy schermen
- De erfafscheidingen aan zijde van binnengebied hebben een toegankelijke uitstraling ter plaatse van de “voordeur”
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zowel in situering, volume als uitstraling
- De goothoogte van bijgebouwen is maximaal 3,5 meter
- De dakhelling bedraagt maximaal 60°
- Het materiaalgebruik bestaat tenminste gedeeltelijk uit baksteen als onderdeel van het geheel
- De erfafscheiding kent enige transparantie
- Er zijn logische en heldere overgangen van privé naar het openbare gebied

Referentiebeelden ter inspiratie



Foto 1: korrelmaat, schaal, ritmiek en parcellering gerefereerd aan de lintbebouwing



Foto 2: toegankelijke en representatieve uitstraling binnengebied



Foto 3: Voordeuruitstraling aan achterzijde



Foto 4: aansluiting bij het lint, afleesbare korrelgrootte en individualiteit



Foto 5: Wonen in het groen, afleesbare korrelgrootte en ritmiek

2. Wonen aan de Heremaweg

De woningen aan de Heremaweg zijn onderdeel van het totale plan, maar kennen een andere aansluiting met het bestaande gebied. Er wordt een relatie gelegd met de villa-achtige bebouwing kenmerkend voor de bestaande sfeer ten noorden van het plangebied. In dit deelgebied worden 4 woningen gebouwd, welke per 2 geschakeld zijn. Om de uitstraling en het grootschalige karakter in het gebied ten noorden van het plangebied te evenaren worden 2 geschakeld villa's gezien als één bouwblok. Per bouwblok wordt eigenheid en individualiteit gevraagd refererend aan de historische villa in een eigentijds jasje. Ook deze woningen zijn onderdeel van de parkachtige setting en staan in een "losse" situering op de kop van het nieuwbouwplan langs de Heremaweg.

Plaatsing

- De woningen zijn passend in de orthogonale structuur van het plan en staan daarom haaks op de woningen langs de Marktweg
- Per bouwblok van 2 geschakelde villa's wordt aangesloten op de kenmerkende "losse" bebouwingsstructuur ten noorden van het plangebied
- De aanbouwen zijn in principe ondergeschikt aan hoofdgebouw, maar de bebouwing toont zich als één geheel

Hoofdvorm

- De bouwmassa's refereren op een eigentijdse wijze aan historische villa's
- De bouwblokken van 2 geschakelde villa's doen mee in de bebouwingsstructuur langs de Heremaweg en Marktweg ten noorden van het plangebied
- Er is aandacht voor eigenheid en individualiteit van de bouwblokken van 2 geschakelde "villa's"
- Het hoofdvolume toont zich als accent, de aanbouw is daaraan ondergeschikt
- Aandacht voor de buitenruimte aan de Heremaweg als onderdeel van het bouwblok met 2 geschakelde villa's
- Er is een zorgvuldige overgang van de woning naar de openbare ruimte in de vorm van mee-ontworpen en gebouwde erfafscheidingen

Aanzichten

- Er is aansluiting gezocht bij de kenmerkende karakteristieken van de villa-achtige bebouwing ten noorden van het plangebied, met een sterk eigen karakter door bijvoorbeeld verticaliteit en statigheid
- Hoewel de voordeur niet aan de Heremaweg is gesitueerd, hebben de woningen hier wel een duidelijke "voorkant" uitstraling
- De villa's zijn overhoeks vormgegeven door toepassing van een overhoekse benadering zoals bijvoorbeeld een hoekelement/erker/raampartij
- De gevels grenzend aan het openbare gebied hebben een open uitstraling
- De per 2 geschakelde bouwblokken hebben elk een eigen uitstraling, waarbij onderlinge samenhang van belang is

Opmaak

- De materialisering sluit aan op het beeld van de bestaande bebouwing in de directe omgeving; de villa's zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen
- Het bouwblok van 2 geschakelde villa's heeft eigenheid in uitstraling
- Enkele afwijkende materialen zijn voorstelbaar, mits ondergeschikt en ter verbijzondering van het ontwerp
- De kleurstelling is passend bij de bebouwing in de directe omgeving en als familie van het totale nieuwbouw plan; de villa's worden gezien als schakel in het geheel
- De zorgvuldige detaillering ondersteunt het ontwerpconcept

Bijgebouwen, erfafscheiding en overgang openbaar gebied

- Alle erfafscheidingen en bijgebouwen zijn mee ontworpen met de woningen
- De erfafscheiding aan de zijde van de Heremaweg is zo ontworpen dat deze bijdraagt aan de voorkant uitstraling, is beperkt van afmeting en nodigt niet uit tot het plaatsen van bijvoorbeeld extra privacy schermen
- De erfafscheidingen aan zijde van het binnengebied hebben een toegankelijke uitstraling ter plaatse van de “voordeur”
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zowel in situering, volume als uitstraling
- De goothoogte van bijgebouwen is maximaal 3,5 meter
- De dakhelling bedraagt maximaal 60°
- Het materiaalgebruik bestaat tenminste gedeeltelijk uit baksteen als onderdeel van het geheel
- De erfafscheiding kent enige transparantie
- Er zijn logische en heldere overgangen van privé naar het openbare gebied

Referentiebeelden ter inspiratie



Foto 6: Wonen in het groen



Foto 7: Overhoekse benadering en individualiteit



Foto 8: villa-achtig met een sterk eigen karakter



Foto 9: bestaande karakteristieke bebouwing



Foto 10: villa-achtige met een sterk eigen karakter



Foto 11 en 12: gevelaanzichten, openheid, verticaliteit



Foto 13: buitenruimte



Foto 14: overhoekse benadering

3. Wonen in het park

De woningen in het park hebben geen directe link en aansluiting met de bestaande structuur. Het is dan ook voor de hand liggend dat de plaatsing en situering van de woningen hier iets vrijer is. Wel moet worden voorkomen dat er één grote wand van woningen ontstaat, daarom wordt er gestuurd op een herkenbare korrelmaat en individualiteit. Het is goed voorstelbaar dat er bij de uitwerking van deze woningen wordt ingespeeld op de parkachtige setting direct grenzend aan de woningen.

Plaatsing

- De woningen zijn georiënteerd op het parkgebied
- De noodzakelijke afstand tot bedrijfsgebouw is leidend
- Het plan voorziet in een herkenbare korrelmaat, schaal, ritmiek en parcellering passend in de omgeving
- Er is om de 2 of 3 woningen een onderlinge verspringing in de rooilijn (ondersteund door het volume) van minimaal 1 meter, om de kleinschalige korrelmaat te benadrukken en te voorkomen dat er een lange rechte wand ontstaat (dus maximaal 3 woningen in dezelfde 'rooilijn')
- De bijgebouwen worden alleen aan de zijde van het binnengebied gesitueerd.

Hoofdvorm

- De onderlinge variatie in bouwhoogte zorgt in de rij voor een individueel karakter en ritmiek
- Maximaal 50% van de woningen bestaat uit 3 bouwlagen
- Om te voorkomen dat er wandwerking ontstaat, maximaal 2 woningen van 3 bouwlagen naast elkaar, die verspringend zijn in de rooilijn
- De maximale bouwhoogte is 10 meter
- De woningen worden plat afgedekt
- De aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en doen geen afbreuk aan het geheel
- De woningen worden per 2 of 3 (aansluitend op de verspringing) benaderd, dit wordt ondersteund door de buitenruimte die per woning is vormgegeven.
- Er is een zorgvuldige overgang van de woning naar de openbare ruimte aan de zijde van het park in de vorm van mee-ontworpen vlonder, muurtje of groene erfafscheiding

Aanzichten

- De opbouw en aanzichten van de woningen dragen bij aan een afleesbare korrelgrootte en individualiteit
- De woningen kennen per 2 of 3 (aansluitend op de verspringing) variatie in gevelindeling
- De bebouwing is gericht en georiënteerd op de openbare ruimte
- De woningen hebben aan de zijde van het park een representatieve uitstraling
- Er zijn heldere overgangen van openbaar en privé; er is bijzondere aandacht voor de vormgeving van de entreezijde aan het binnengebied; duidelijk vormgeven van een 'adres'
- De hoekwoningen zijn geïndividualiseerd door toepassing van overhoekse benadering zoals bijvoorbeeld een hoekelement/erker/raampartij
- Onderlinge samenhang is van belang

Opmaak

- De nieuwbouw is hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen
- De kleurstelling is passend in de omgeving en in samenhang met de rest van het plan
- De opmaak versterkt het individuele karakter
- Onderlinge samenhang is van belang
- De zorgvuldige detaillering ondersteunt het ontwerpconcept

Bijgebouwen, erfafscheiding en overgang openbaar gebied

- De buitenruimte aan zijde van het park in vorm van vlonder, muurtje of groen afscheiding welke opgaat in de parkachtige omgeving
- De buitenruimte aan de zijde van het park is zo ontworpen dat deze bijdraagt aan een representatieve uitstraling, is beperkt van afmeting en nodigt niet uit tot het plaatsen van bijvoorbeeld extra privacy schermen
- De erfafscheidingen en bijgebouwen aan de zijde van het binnengebied zijn mee ontworpen met de woningen
- De erfafscheidingen aan zijde van het binnengebied hebben een toegankelijke uitstraling ter plaatse van de “voordeur”
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zowel in situering, volume als uitstraling
- De goothoogte van bijgebouwen is maximaal 3,5 meter
- De dakhelling bedraagt maximaal 60°
- Het materiaalgebruik bestaat deels baksteen als onderdeel van het geheel
- De erfafscheiding kent enige transparantie
- De erfafscheiding is representatief en kent een toegankelijke uitstraling (voordeur)
- Er zijn logische en heldere overgangen van privé naar het openbare gebied

Referentiebeelden ter inspiratie



Foto 15: buitenruimte



Foto 16: gevelaanzichten, openheid, verticaliteit



Foto 17: Wonen in het groen

Bronnen referentiebeelden

Foto 1: Bosrijk Eindhoven
Bedaux de Brouwer architecten
Foto: eigen archief

Foto 2: Muiderstraat Meerpolder, Berkel en Rodenrijs
Steenhuis Bukman Architecten
Foto: http://www.steenhuisbukman.nl/?id=3&lang=nl&offset=2&group=16&item=0193-5&image=1137

Foto 3: Waterland, Vleuten De Meern, Vleuten De Meern
Steenhuis Bukman Architecten
Foto: http://www.steenhuisbukman.nl/?id=3&lang=nl&offset=0&group=0&item=0164-1&image=1202

Foto 4: Bestaande lint langs de Marktweg
Foto: eigen archief

Foto 5: Dirk Janzstraat Sint Annaparochie
VNL architecten
Foto: eigen archief

Foto 6: Bosrijk Eindhoven
Architecten Cie
Foto: eigen archief

Foto 7: Bosrijk Eindhoven
Architecten Cie
Foto: eigen archief

Foto 8: House HdF Zuidzande
Marie-José Van Hee architecten
Foto: https://www.mjvanhee.be/work/2007-03-house-df
Fotograaf: David Grandorge

Foto 9: Bestaande karakteristieke bebouwing in de directe omgeving
Foto: eigen archief

Foto 10: Lovendegem
Hulpia architecten
Foto: https://www.hulpia.be/projecten/architectuur/P02

Foto 11: Bosrijk Eindhoven
Architecten Cie
Foto: eigen archief

Foto 12: Bosrijk Eindhoven
Architecten Cie
Foto: eigen archief

Foto 13: Buitenruimte
Architect: Zero studio
Foto: http://thearchitectsdiary.com/minimal-house-design-kerala-zero-studio/

Foto 14: Hoekoplossing
Engels ramen en deuren
Foto: https://engelsramen.be/jong-en-gedurfd

Foto 15: Zwanenwoud Heerenveen
Mollink Soeters PPHP
Foto: eigen archief

Foto 16: Bosrijk Eindhoven
Architecten Cie
Foto: eigen archief

Foto 17: Bosrijk Eindhoven
Architecten Cie
Foto: eigen archief