

Beeldkwaliteitplan

3^e fase **Skoatterwâld**

(woningbouw ten oosten van de Bosvelden)

[Ontwerp 200514]



Beeldkwaliteitplan
3^e fase Skoatterwâld
(woningbouw ten oosten van de Bosvelden)

[Ontwerp 200514]

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Achtergrond	
1.2 Ligging plangebied	
2. Uitgangspunten	7
2.1 Oorspronkelijke planopzet	
2.2 Bestemmingsplan	
2.3 Gerealiseerde kwaliteiten	
2.4 Programma; wonen en parkeren	
3. Stedenbouwkundig ontwerp	13
3.1 Landschappelijk raamwerk	
3.2 Bebouwingsstructuur	
3.3 Verkeer en parkeren	
3.4 Verkaveling en flexibiliteit	
4. Beeldkwaliteit	24
4.1 Openbare ruimte	
4.2 Bebouwing	
4.3 Terreininrichting	

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Dit beeldkwaliteitplan is gericht op de ontwikkeling van het zuidelijk deel van fase 3 van Skoatterwâld. In de eerste twee fasen zijn tot op heden circa 1200 woningen gerealiseerd. Fase 2 wordt nog volop ontwikkeld, maar biedt voor de komende jaren onvoldoende mogelijkheden om projectmatig stappen te kunnen zetten.

Belangrijkste opgave is het realiseren van een plandeel dat nauw aansluit op de oorspronkelijke planopzet en gerealiseerde kwaliteiten in fase 1 en 2 van Skoatterwâld. Wonen in Skoatterwâld wordt over het algemeen hoog gewaardeerd, wat onder meer samenhangt met de heldere stedenbouwkundige structuur, een hoge kwaliteit van inrichting van de openbare ruimte en goede architectuur. Er is sprake van een balans tussen samenhang in de grote lijnen en variatie in deelgebieden.

Daarnaast ligt de opgave in het maken van de definitieve rand van Skoatterwâld aan de oostzijde. Tegelijk moet op een goede wijze worden ingespeeld op de vraag vanuit de markt. Door de economische crisis en het huidige voorzichtige herstel, zijn de omstandigheden totaal anders dan waaronder bijvoorbeeld de eerste fase van het plan destijds tot stand is gekomen. Insteek (beleidsintentie) is daarom het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan dat recht doet aan de karakteristieken en kwaliteiten van de bestaande wijk, maar met voldoende flexibiliteit om op de wisselende marktvraag te kunnen inspelen.

Basis voor het beeldkwaliteitplan is het stedenbouwkundig ontwerp. Deze verkaveling vormt tevens de basis voor de uitwerking van het bestemmingsplan. De uitwerking en dit beeldkwaliteitplan vormen samen het (toetsings)kader voor de ontwikkeling van het plangebied, zowel voor de inrichting van de openbare ruimte, als de ontwikkeling van bouwplannen. Bij de ontwikkeling van bouwplannen zal vroegtijdig overleg plaatsvinden tussen de gemeentelijke supervisor voor Skoatterwâld en de initiatiefnemer. Het beeldkwaliteitplan is leidraad bij deze gesprekken. Vervolgens vormt het beeldkwaliteitskader de basis voor de welstandsbeoordeling van concrete bouwplannen. Voorts vormt het beeldkwaliteitplan inspiratiebron voor relevante aspecten van de terreininrichting.

1.2 Ligging plangebied



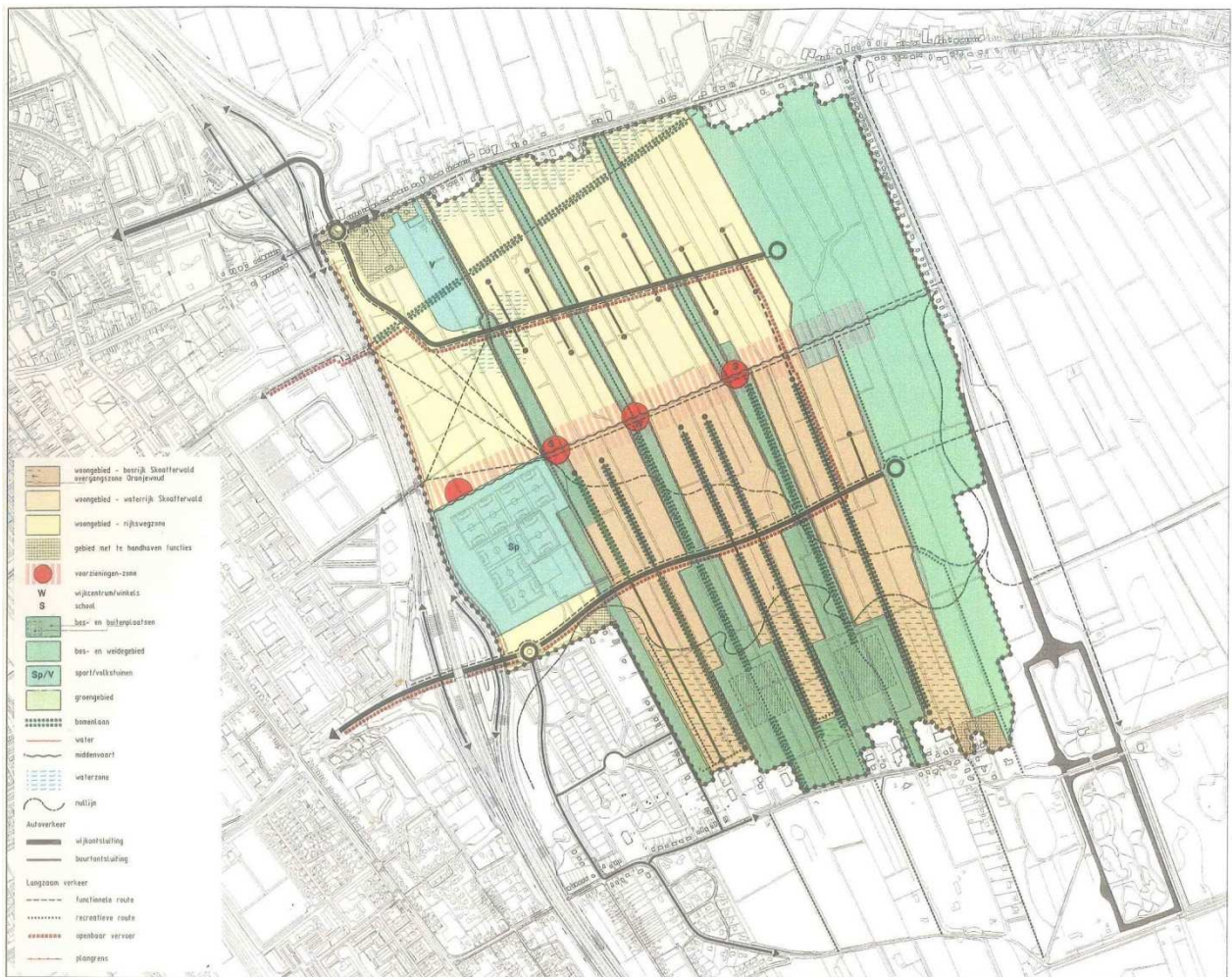
Situering van het plangebied

2. Uitgangspunten

Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn gebaseerd op de volgende aspecten:

- Oorspronkelijke planopzet
- Bestemmingsplan
- Gerealiseerde kwaliteiten
- Programma; wonen en parkeren

2.1 Oorspronkelijke planopzet



Structuurplan 1998

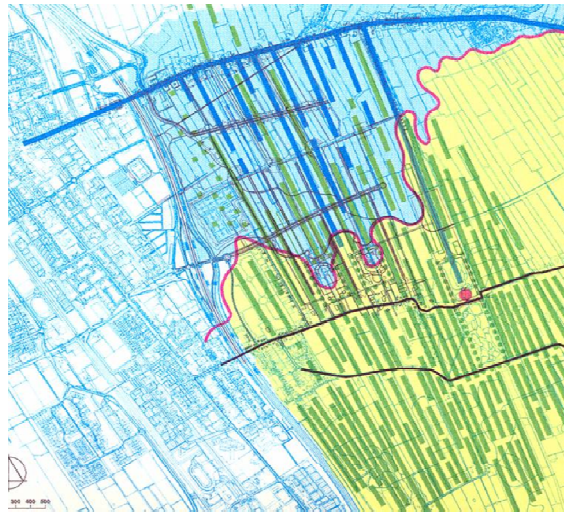
De oorspronkelijke planopzet van Skoatterwâld is vastgelegd in het structuurplan dat in 1998 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Inmiddels is het plan op een aantal punten gewijzigd, maar in de basis is de planopzet nog steeds gelijk. Belangrijke elementen zijn:

- Onderscheid tussen een noordelijk en zuidelijk plandeel, gebaseerd op het verschil in ondergrond.
- Noord zuid gerichte structuur van lange lijnen in de vorm van lanen en singels; lanen in het 'bosrijke' zuidelijk deel op het zand en singels in het waterrijke noordelijke deel op het veen.
- Elk van beide plandelen heeft een eigen hoofdontsluiting
- Voorzieningszone centraal in het plan.
- Ontwikkeling van twee zogenaamde buitenplaatsen als dragers van identiteit en groenstructuur.
- Nullijn in 'dwarsrichting' geïnspireerd op de 0 NAP-hoogtelijn.
- Diagonale (langzaam verkeer) route.



Kenmerkend landschap als onderlegger



Lange lijnen, Waterrijk en Bosrijk; Nullijn



Fase 1 met Buitenplaatsen als dragers



Waardenrijp maken door vroegtijdige aanleg groen

2.2 Bestemmingsplan



Kaartbeeld geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is een planologische regeling opgenomen in het bestemmingsplan voor de tweede en derde fase van Skoatterwâld, vastgesteld op 25 augustus 2008. Het plangebied is hierin opgenomen als een uit te werken woongebied.

Een aantal zaken is hierbij bepaald:

- de ligging van de beide lanen;
- de (globale) ligging van de nullijn;
- maximale bouwhoogte: 12 meter en voor de zuidelijke en oostelijke rand 10 meter (ten oosten van de meest oostelijke laan en ten zuiden van de nullijn);
- globale ligging van fietsroutes langs de noordrand van het plangebied (route ten zuiden van het middengebied van Skoatterwâld) en de beëindiging van de diagonale route door de eerste fase, ter hoogte van de Oranje Nassaulaan.

2.3 Gerealiseerde kwaliteiten

Zoals eerder aangegeven zijn de reeds gerealiseerde delen van Skoatterwâld van hoge kwaliteit. Hier zal in de derde fase zo goed mogelijk bij worden aangesloten. Kwaliteiten liggen op verschillende schaalniveaus en variëren van de hoofdopzet tot de inrichting van het openbaar gebied en de architectuur. Met het bestemmingsplan (uitwerking) zal met name de hoofdstructuur worden vastgelegd. De beoogde kwaliteit van de openbare ruimte en architectuur worden omschreven in dit beeldkwaliteitplan.



Oranje Nassaulaan als voorbeeld van een sterke kwaliteit

2.4 Programma en parkeren

Het woningprogramma omvat een mix van verschillende woningtypologieën. Binnen de heldere hoofdstructuur lenen de stedenbouwkundige 'kamers' zich prima voor een afwisseling in typologieën.

Afhankelijk van de marktvraag zal in bepaalde plandelen meer of minder verdichting plaatsvinden. Algemeen uitgangspunt daarbij is dat een spreiding van verschillende typologieën over het plangebied wordt gehanteerd, waarbij de dichtheid in zuidelijke richting in principe zal afnemen.

Voor het parkeren wordt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor zover mogelijk (vrijstaande en halfvrijstaande woningen en evt. hoekwoningen van rijen) zal in ieder geval 1 parkeerplaats op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, bij grote kavels 2.

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

Het parkeren geeft in zekere mate een beperking voor de mate van verdichting. Voorkomen moet worden dat het straatbeeld teveel door geparkeerde auto's gedomineerd gaat worden.

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



Voorbeelden gerealiseerde kwaliteiten

3. Stedenbouwkundig ontwerp

3.1 Landschappelijk raamwerk

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

- A. Parkbos van het Heerenwoud
- B. Parklandschap rond museum Belvédère

1. Regentesselaan (meest oostelijk)
2. Stadhouderslaan
3. hoofdonsluiting Oranje Nassaulaan
4. het Groene Veld
5. Nullijn met het 'Nulpunt'
6. het Landgoed; ingekaderd door het bosje aan oostzijde, de Stadhouderslaan aan de westzijde en de bufferzone naar Oranjewoud aan de zuidzijde. De Regentesselaan eindigt hier.
7. de Diagonaal

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



3.2 Bebouwingsstructuur

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

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

Het programma, de ruimtelijke opzet en de beeldkwaliteit kan voor de drie zones afzonderlijk worden bepaald. Binnen deze structuur kunnen woningcategorieën meer of minder worden gemixt en kan de differentiatie van het woningprogramma zelfs ingrijpend worden gewijzigd zonder de structuur van onbebouwde ruimte (wegen, groen) aan te passen.

Elke strook kent zijn eigen karakteristiek qua verkavelingsopbouw. Daarnaast is sprake van twee bijzondere bebouwingselementen:

4. het **Nulpunt**, een bijzondere plek waar de nullijn omheen slingert.
5. het **Landgoed**, het meest zuidelijke deel van het plangebied; de omvang en ligging lenen zich uitstekend om hier een exclusief, op Oranjewoud geïnspireerd landgoed, te ontwikkelen. Het vormt als het ware een derde buitenplaats naast het Zwanenwoud en Heerenwoud.

In het meest zuidelijke deel van de Parkzoom zijn in het geldende bestemmingsplan appartementen ingepland. De verwachting is dat deze niet gerealiseerd zullen worden. In combinatie met het enigszins wijzigen van het verloop van de nullijn, zal voor deze hoek een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Deze hoek maakt wel deel uit van dit beeldkwaliteitplan (o.a. het Nulpunt valt in dit deel).



Bebouwingsstructuur

3.3 Verkeer en parkeren

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

- het vermijden van sluipverkeer door de wijk van en naar de aansluitingen op de Rijksweg,
- de mogelijkheid in het voorzieningencentrum een verkeersluw gebied te creëren (inmiddels gerealiseerd rond het wijkcentrum De Spil,
- het bieden van een kortsluitende verbinding voor bedienend verkeer en tussenbuurtsverkeer,
- het creëren van een ontsluitingsmogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer aan de oostzijde van de centrumzone.

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

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

Binnen het noordelijk plandeel zal de (westelijke) Stadhouderslaan uiteindelijk worden doorgetrokken richting Domela Nieuwenhuisweg.

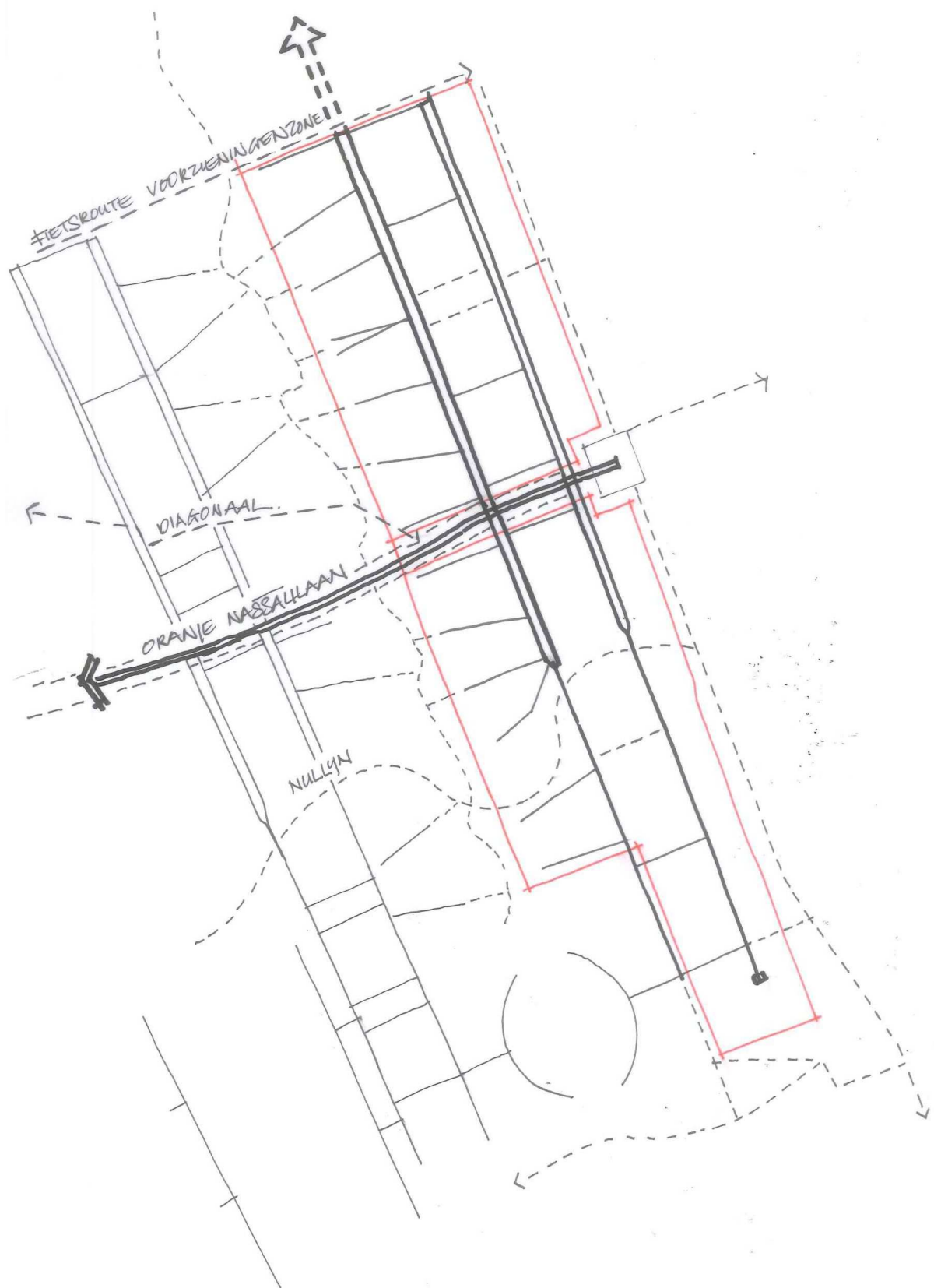
Voor langzaam verkeer liggen vrijliggende fietsroutes aan de noordzijde van het plangebied (ten zuiden van de centrale voorzieningenzone), langs de Diagonaal en langs de Oranje Nassaulaan. Op een aantal punten wordt het woongebied via wandelpaden verbonden met de naastgelegen parkgebieden.

Parkeren

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

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

Daar waar haaks parkeren wordt toegepast, zal dit in principe aan één zijde van de straat gebeuren, of langs de dwarsstraatjes en eventueel in het binnengebied. Uitgangspunt is om het parkeren direct langs de lanen zoveel mogelijk te beperken.



Verkeersstructuur

3.4 Verkaveling en flexibiliteit

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

De 3-deling tussen Parkzoom, Strip en Veldrand is hierin verder uitgewerkt. De Parkzoom heeft een sterke relatie met het parkbos van het Heerenwoud en de strook van de zogenaamde Bosvelden aan de westzijde hiervan. In de verkaveling van de Parkzoom is met name de losse opzet van dwarsstraatje in wisselende richtingen, vertaald in de verkaveling, waarbij de westelijke 'koppen' die aan het park grenzen, op het park georiënteerd zijn.

In de Strip, tussen de lanen, is sprake van een reeks van clusters. Elk cluster kent qua opbouw een sterke samenhang. Aandachtspunt in de Strip is o.a. de parkeeroplossing, zekere bij een grotere mate van verdichting. Lanen worden zo mogelijk ontzien van (intensief) parkeren.

Centraal in het deel ten noorden van de Oranje Nassaulaan ligt het Groene Veld, een grotere groene ruimte / speelveld. Via groene verbindingen wordt deze gekoppeld aan parkbos Heerenwoud en naar 'buiten' (wandelpad via de Veldrand en in de Parkzoom via verwijding van het straatje, waardoor extra groene aankleding ontstaat).

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

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

In het zuidelijk deel ligt het accent op voornamelijk vrijstaande woningen: bij toepassing van een kap in oostwest richting liggen hier goede mogelijkheden voor het benutten van zonne-energie. Hetzelfde geldt voor de bebouwing in de Veldrand en langs de straatjes in de Parkzoom.

Flexibiliteit

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

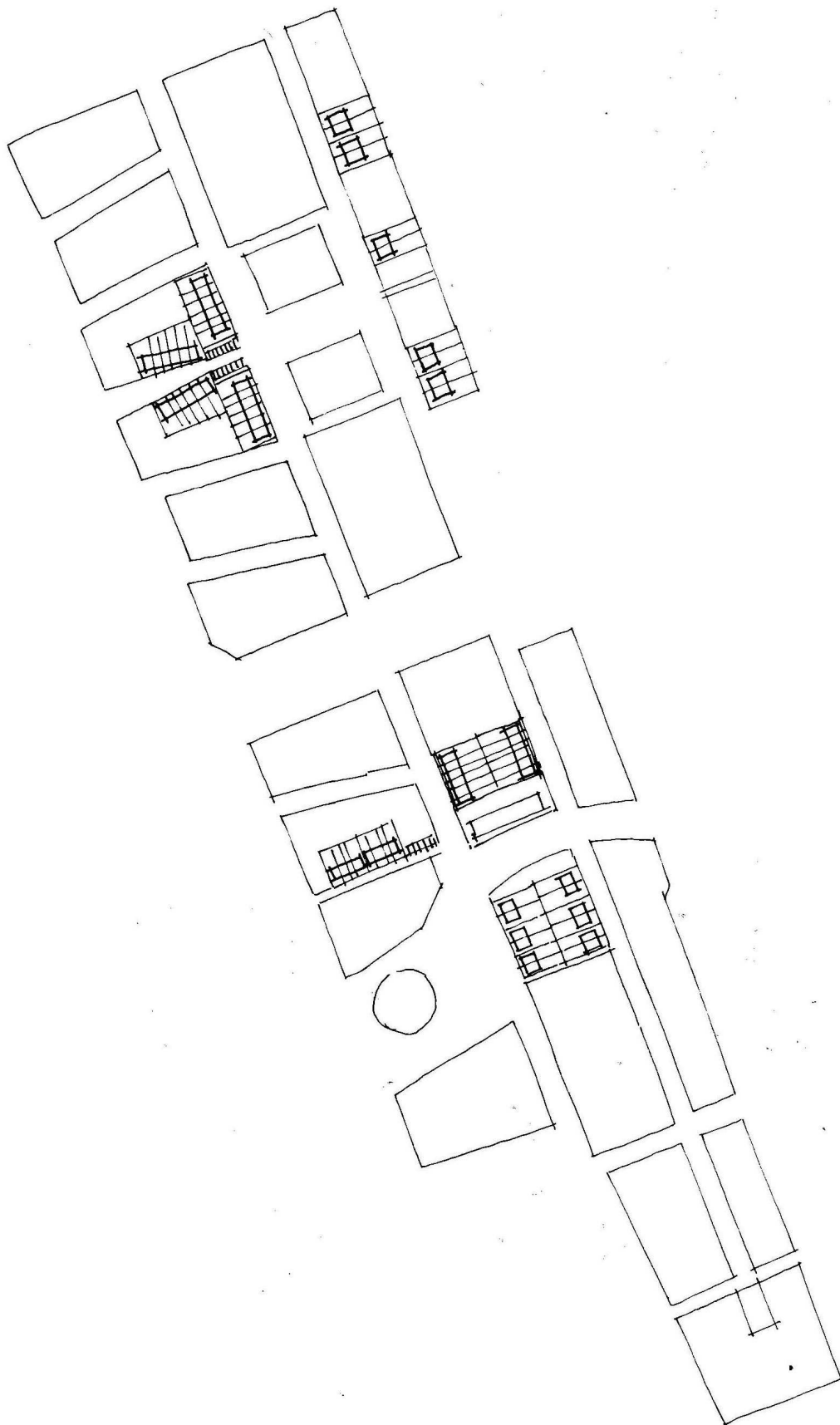
Door marktomstandigheden kan de vraag en daarmee de verkaveling veranderen. Opzet van de verkaveling is zodanig dat binnen de vastgelegde hoofdstructuur, een wisselend woningbouw programma kan worden gerealiseerd. Streven is om in het deel ten noorden van de Oranje Nassaulaan te starten. Met name hier is ruimte voor verdichting. Het zuidelijk plandeel zal bij voorkeur in een meer ontspannen programma worden gerealiseerd.

De volgende afbeeldingen geven een indruk van de variatiemogelijkheden en flexibiliteit. Hierbij wordt geïllustreerd hoe het verdichten of verdunnen van het programma een plek kan krijgen. Tevens is een variant geschetst met een (gedeeltelijke) ontsluiting in noord zuid richting, aan de westzijde van de Parkzoom, direct langs het Parkbos. Voordeel hiervan kan zijn, dat een aantal woningen profiteert van de directe relatie met het parkbos. Overigens moet in deze variant voorkomen worden dat over de gehele lengte een (sluip)route langs het Parkbos ontstaat.

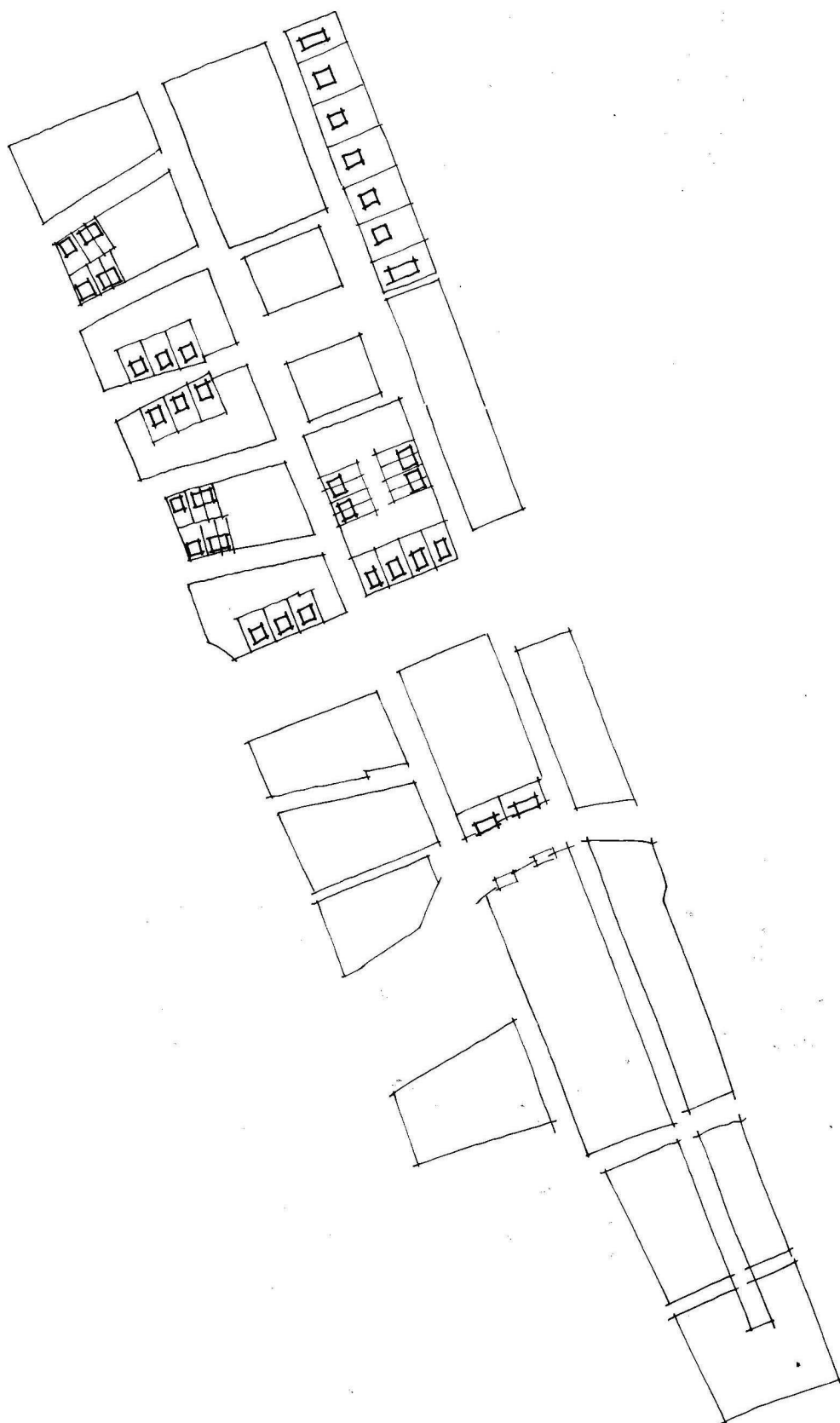
Kortom: de getoonde verkaveling is vertrekpunt; er is veel variatie mogelijk met behoud van de hoofdstructuur.



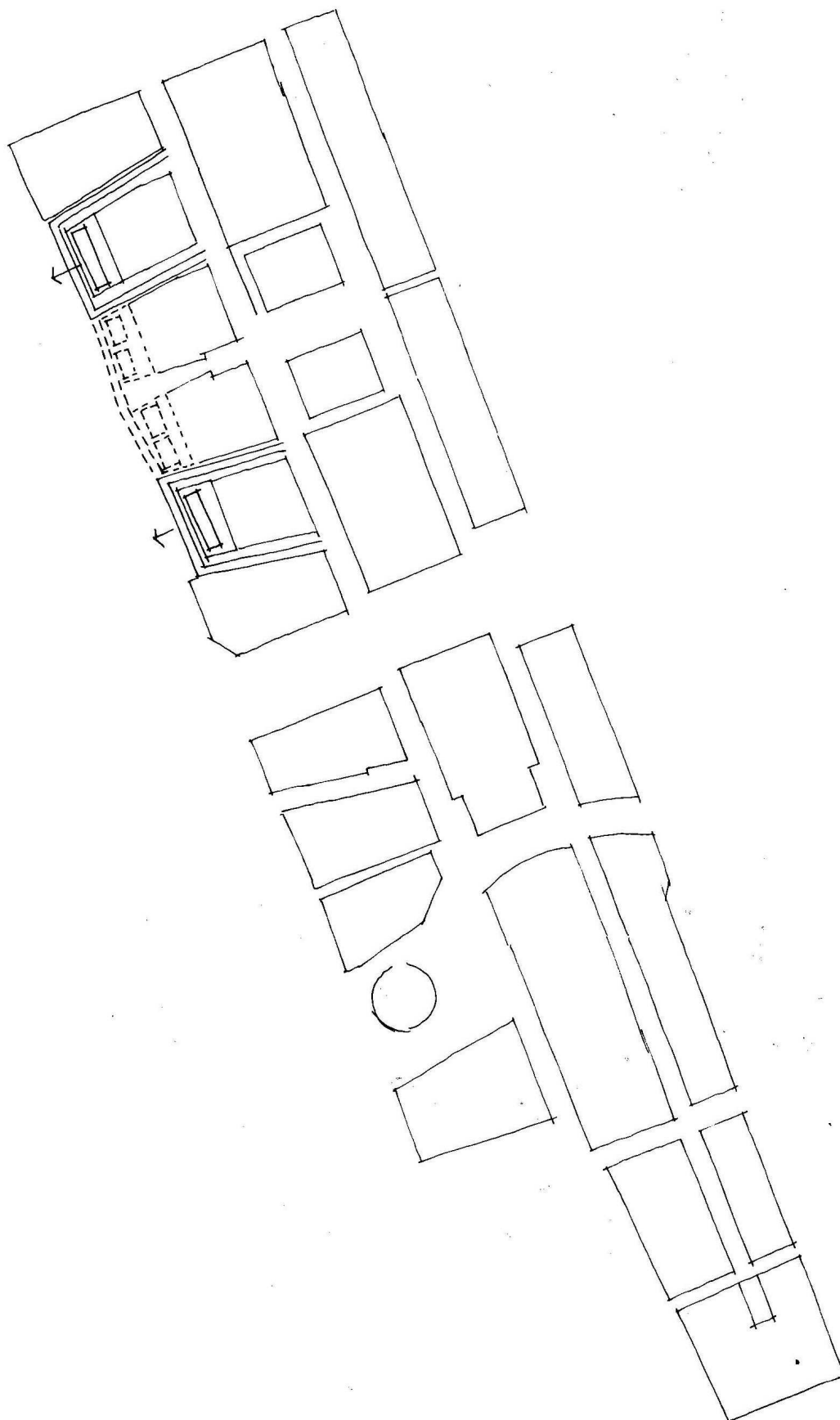
Verkaveling fase 3 Skoatterwâld



Verdichtingsoptie: op een aantal plekken bijvoorbeeld tweekappers vervangen door rijen en vrijstaand vervangen door tweekappers.



Verduunningsoptie: rijen vervangen door tweekappers en vrijstaand, tweekappers door vrijstaand; evt. vergroten vrije kavels.



Verkavelingsvariant met gedeeltelijke 'parkweg' aan de westzijde; evt. ook mogelijk in het zuidelijk plandeel.

4. Beeldkwaliteit

4.1 Openbare ruimte

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

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



Voorbeeld kleurgebruik bestrating

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

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

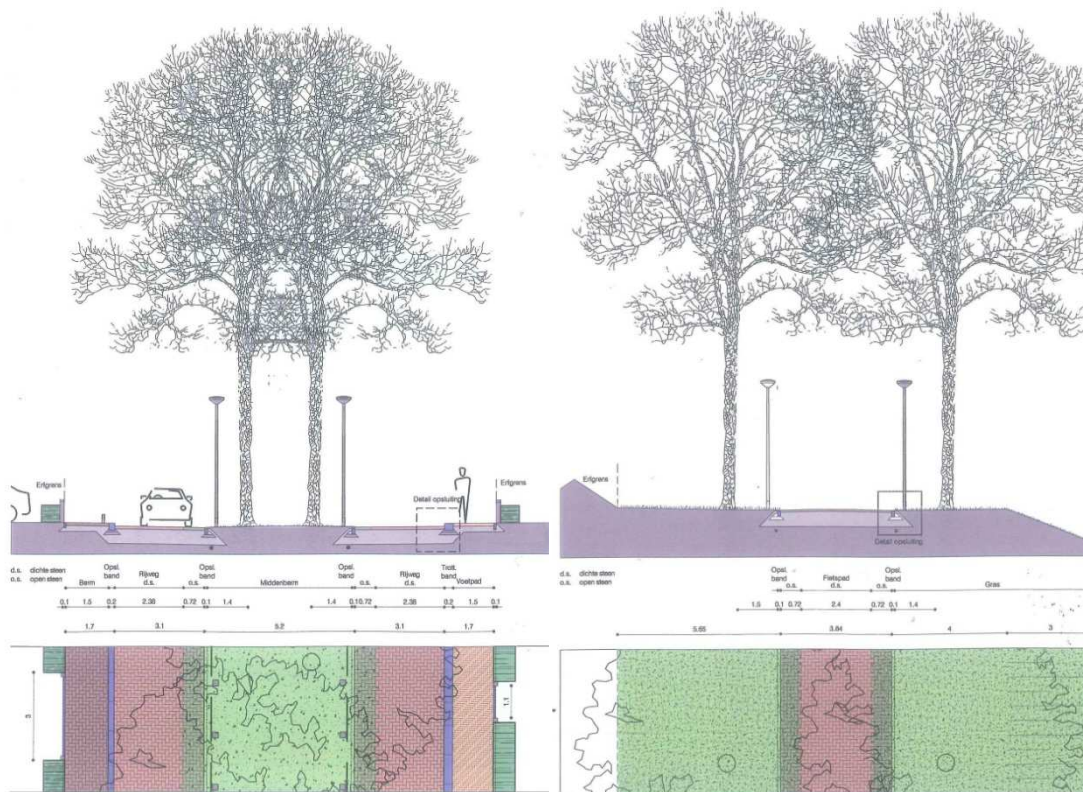
Hieronder wordt kort de benadering per onderdeel beschreven.

Hoofdontsluiting Oranje Nassaulaan

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

De lanen

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



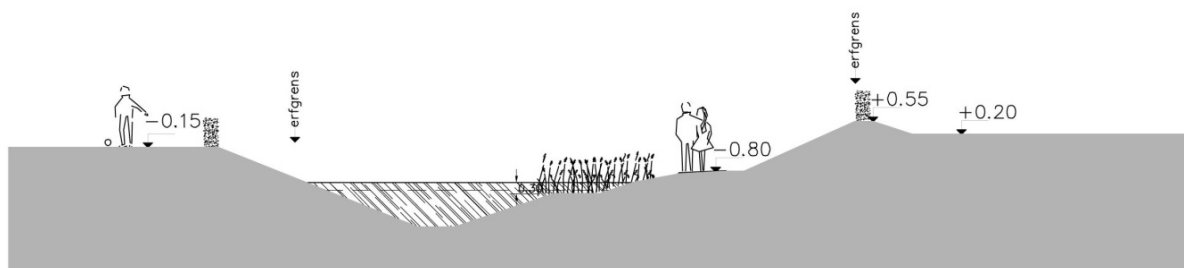
Principeprofiel lanen

Noordelijk deel van de laan: middenberm;

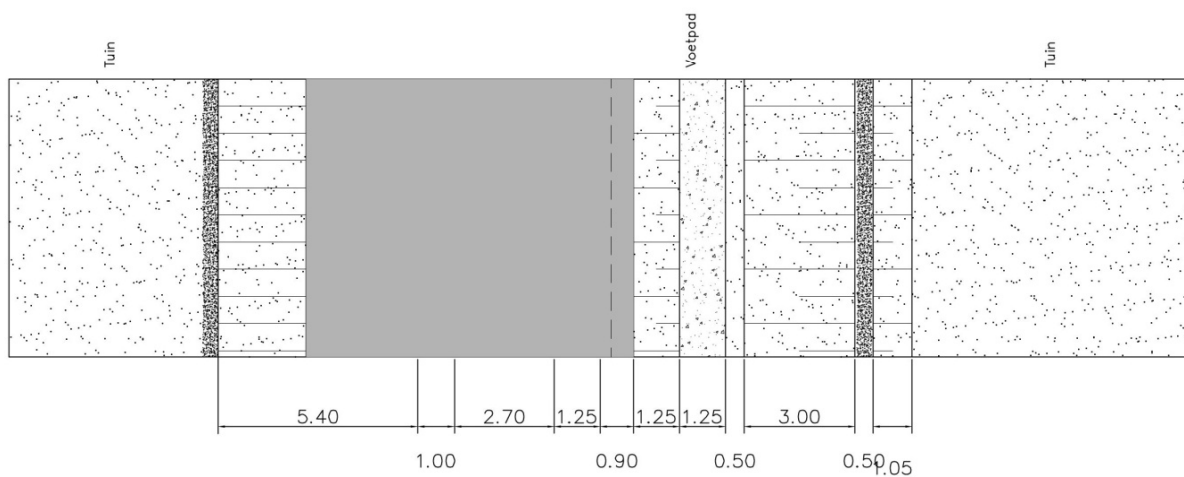
zuidelijk deel van de laan: zijbermen

De Nullijn

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



Profiel 5 Nul-lijn

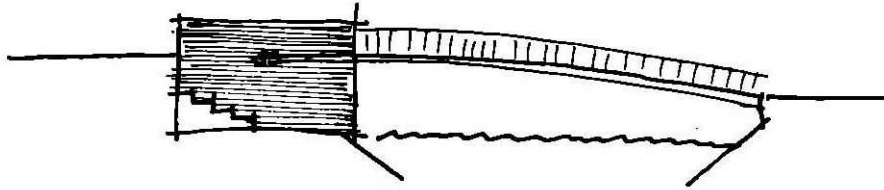


Nullijn in fase 1 en principeprofiel

Bruggen

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

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



Principe opbouw brug nullijn

De Diagonaal

Betreft een kort stukje, namelijk de aansluiting tot aan de Oranje Nassaulaan; vergelijkbaar profiel als elders toepassen plus beplanting.

Dwarsstraatjes

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



Referentie dwarsstraatje

4.2 Bebouwing

Algemene principes

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

Samenhang langs de lanen (massa)

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



Samenhang langs lanen



voorbeeld langs Oranje Nassaulaan; markante bebouwing

Samenhang langs de hoofdontsluiting Oranje Nassaulaan en voorzieningszone

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

Hoekoplossingen

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



Voorbeelden hoekoplossingen



Kleurgebruik

Uitgangspunt: een beperkt palet aan (gedekte) kleuren: roden, bruinen en (donkere) okers en zwart/antraciet (aardtinten). Door toepassing van deze aardtinten ontstaat een samenhang in het totaalbeeld. Zeker vanwege de afronding van de wijk aan de zijde van het open landschap is dit van belang. Aardtinten contrasteren over het algemeen mooi met de groene omgeving en blijven mooi bij veroudering. Daarmee levert dit ook een bijdrage aan de duurzaamheid van de wijk. Ook in fase 1 is hoofdzakelijk van deze kleuren gebruik gemaakt.

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



Indicatie samenhangend kleurgebruik

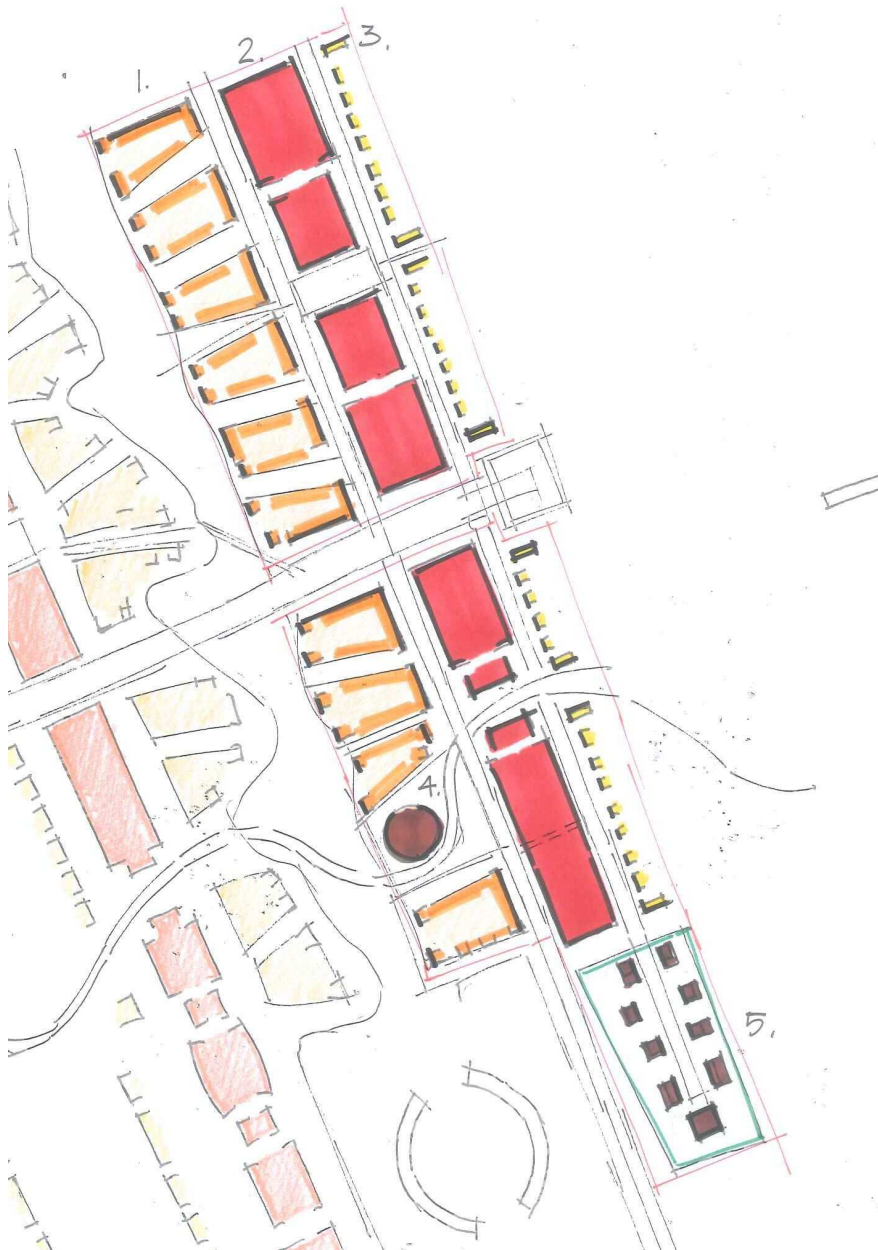
Thema's

In algemene zin: nabijheid Museum Belvédère eventueel oppakken in bepaalde deelgebieden, of anderszins bepaalde plandelen een specifiek eigen karakter geven.

Deelgebieden

1. Parkzoom
2. Strip
3. Veldrand
4. het Nulpunt
5. het Landgoed

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



Deelgebieden

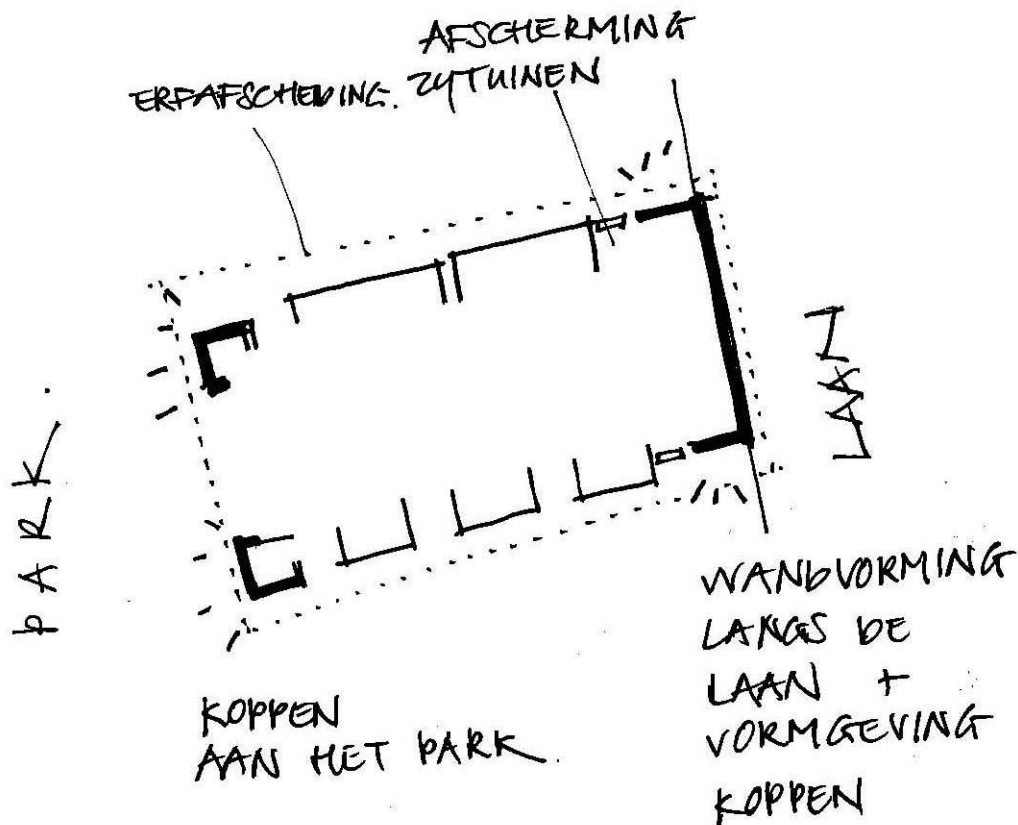
1. De parkzoom

De parkzoom grenst aan het Parkbos gekoppeld aan het Heerenwoud. De verkaveling refereert aan die aan de 'overzijde', de Bosvelden. In architectuur kan hier eveneens worden gerefereerd aan de losse opzet van de woningen in de Bosvelden, met een rijke variatie.

Hoofdlijn: Losse opzet verkaveling, wandvorming langs lanen, oriëntatie van de westelijke 'koppen' op het park. In de straatjes is vrijheid qua invulling, het ideaalbeeld is dat (per straatje) een ensemble ontstaat tussen wand langs de laan, bebouwing langs de straatjes en de koppen aan het park.

- Samenhang langs de lanen, in principe minimaal 2 lagen met kap (of dakopbouw).
- Woningen aan de Oranje Nassaulaan / Voorzieningszone vormen een markante wand, minimaal 2 lagen met kap (of dakopbouw).
- Maatvoering bestemmingsplan: bouwhoogte maximaal 12 m.
- Oriëntatie hoeken / koppen volgens algemene principes.
- Geleding bouwvolume / gevels: een zekere ritmiek aanbrengen.
- Kleur- en materiaalgebruik samenhangend per straatwand.
- Kleurgebruik volgens algemene principes

Zie ook onderstaand schema.





Oriëntatie op park (kopgevel)



referentie bebouwing dwarsstraatjes



Ritmiek door toepassing dakkapellen



Referenties ensemble met opbouw / variatie; kop naar het park, dwarsstraatje en wand langs de laan

2. De Strip

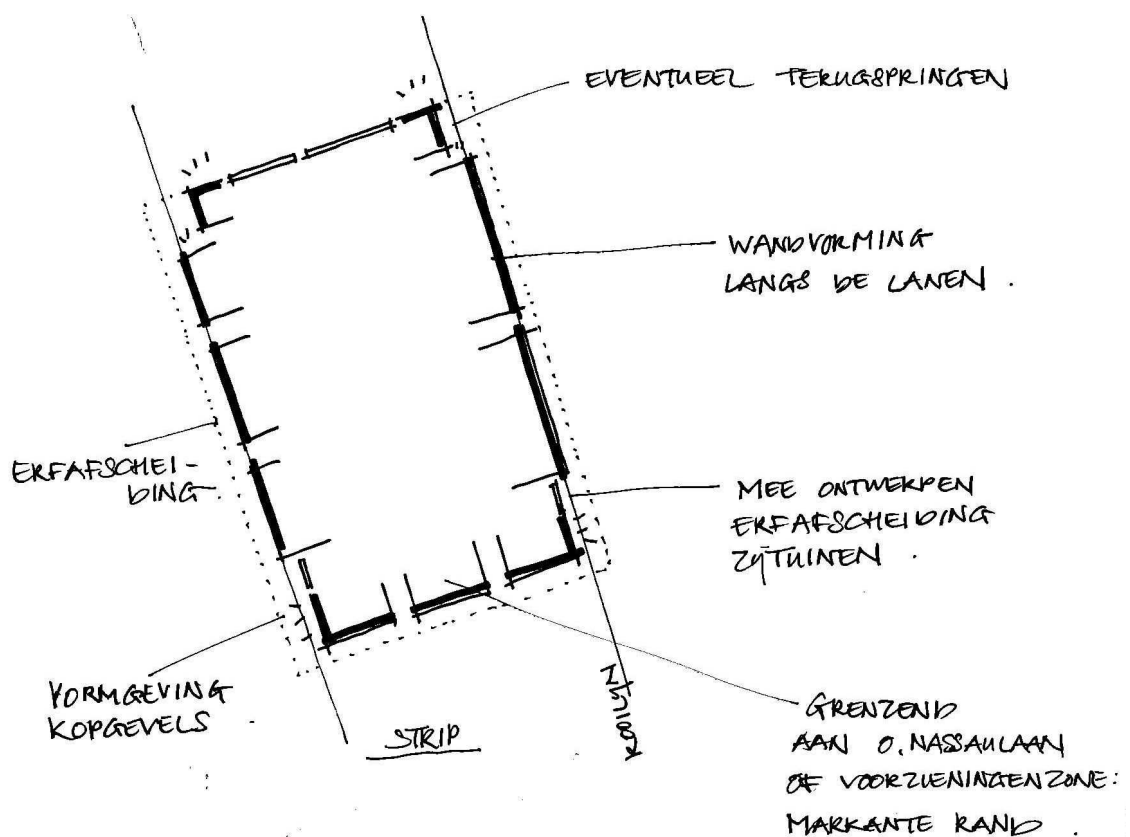
Het thema van de Strip is – overeenkomstig de twee in de eerste fase gerealiseerde strips – flexibiliteit en veelkleurigheid. Het gegeven van twee parallelle lanen wordt gehanteerd als 'kapstok' voor een gevarieerde reeks van bebouwingsclusters, met elk een eigen stedenbouwkundige en architectonische signatuur.

Per cluster wordt dezelfde kaprichting (hoofdzakelijk), kapvorm en kleur toegepast. Per cluster wordt de continuïteit en samenhang van de bebouwing zoveel mogelijk benadrukt door het koppelen van voorgevels, dan wel door het toepassen van architectonische middelen (bijv kolommenstructuur, plint, ornamenten, specifieke dakopbouw, dakoverstek, toepassing van erkers, herhaling van specifieke gevelopeningen, etc). Per cluster is daarmee duidelijk sprake van een bepaalde eigen karakteristiek.

Opeenvolgende clusters zijn minimaal verschillend in kleur- en/of materiaalgebruik

- Samenhang langs de lanen; plaatsing in een – nader te bepalen rooilijn; bouwmassa in principe minimaal 2 lagen met kap (of dakopbouw);
- Woningen aan de Oranje Nassaulaan / Voorzieningszone vormen een markante wand.
- Maatvoering bestemmingsplan: bouwhoogte maximaal 12 m (ten noorden van nullijn) en maximaal 10 meter (ten zuiden van de nullijn).
- Oriëntatie hoeken / koppen volgens algemene principes.
- Geleding bouwvolume / gevels: aanpak per cluster zoals hierboven beschreven.
- Kleurgebruik volgens algemene principes
- Ter plaats van de Nullijn verbijzondering.

Zie ook onderstaand schema.





Eenheid in kleur, kapvorm, wisseling in hoogte/ type, vormgeving zij-/ kopgevels



Referenties uit fase 1: onderlinge verscheidenheid, samenhang per cluster;



Bij vrijstaand wonen: bijvoorbeeld samenhang door kapvorm, dakhelling en kaprichting, verscheidenheid in kleurgebruik en opmaak.

3. De Veldrand

De veldrand vormt de buitenrand van het plan. Kavels liggen met de achterzijde naar het landschap, wat reeds in de verkaveling besloten ligt. Opgave is hier om in kleurgebruik, massa en o.a. accenten een goede rand te maken, met een balans tussen samenhang en individualiteit. Variatie in stijlen is hier het uitgangspunt, maar met een zekere rust die passend is op de overgang naar het open landschap.

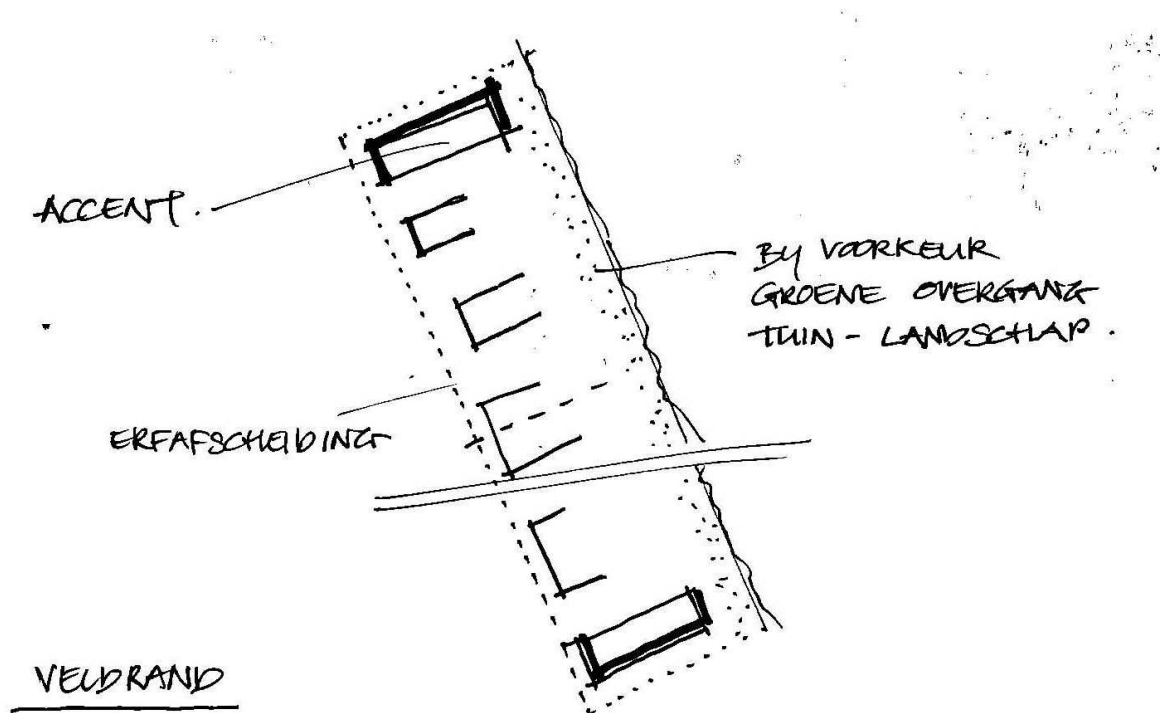
Op de 'hoeken' (uiteinden van de delen waarin de rand is opgeknipt) is sprake van accenten (zie schema en verkaveling). Hiervoor geldt: een min of meer vaste positie (plaatsing), richting in principe haaks op de weg, vormgeving met sterke verticaliteit, maximale hoogte opzoeken.

De accenten herhalen zich op markante punten (dwarsroutes), waardoor eenheid in de rand ontstaat ('boekensteunen'). De beide woningen aan weerszijden van het parkeerterrein voor het museum zijn hierbij extra kritisch.

- Typologie volgens bestemmingsplan : vrijstaand of halfvrijstaand.
- Plaatsing in principe vrij (wisselend), voor genoemde accenten eenduidig.
- Maatvoering bestemmingsplan: bouwhoogte maximaal 10 meter.
- Bij voorkeur gebruik van (rieten) kappen voor een substantieel deel van de rand
- Oriëntatie hoeken / koppen volgens algemene principes.
- Bij voorkeur samenhang hoofd- en bijgebouwen.
- Terughoudend kleurgebruik: rood/bruin voor de gevels en zwart/antraciet voor de kap (gaat dus iets verder dan de algemene principes).

Eventueel sterk conceptuele vormgeving op bepaalde plekken (link Belvédère ?).

In de fasering is ruimte voor trendsetters (o.a. in de accenten), die in navolgende delen 'gekopieerd' kunnen worden.





Variatie, maar met terughoudendheid in o.a. kleurgebruik.

4. Het Nulpunt

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

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

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



Referenties samenhangend ensemble

5. Het Landgoed

Het landgoed vormt het sluitstuk van de derde fase aan de zijde van Oranjewoud. De meest oostelijke laan eindigt – als enige laan in Skoatterwâld – op het meest zuidelijke bouwvolume (refererend aan het thema dat op een aantal markante plekken in Heerenveen/Oranjewoud voorkomt). Dit volume zal een zeer markante uitstraling moeten krijgen.

Samen met de aangrenzende woningen zal een samenhangend - exclusief – woonmilieu moeten worden gecreëerd, met de allure van een landgoed.

Kernbegrippen:

Sterke samenhang, specifieke aanpak, 'rijkdom' in architectuur; toparchitectuur, conceptueel, link met Oranjewoud. Het bijzondere karakter zal in de terreininrichting ondersteund moeten worden (zie ook 4.3).

Samenhang in architectuur; nader te definiëren, bijvoorbeeld in zelfde aanpak entree / kapvorm, materiaalgebruik, etc.

Qua architectuurstijl zijn verschillende invalshoeken mogelijk, bijvoorbeeld:

A. Zelfde architectuurstijl, variatiemogelijkheden in omvang, hoogte, kapvorm
B. verschillende stijlen, maar samenhang in materiaal- en kleurgebruik, entree's, krachtige landschappelijk kader, etc.

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

Zonodig wordt hiervoor te zijner tijd een aanvullend beeldkwaliteitplan vastgesteld.



4.3 Terreininrichting

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

Ter inspiratie worden hier de meest relevante onderwerpen genoemd.

Erfafscheidingen tussen openbare ruimte en privétuinen

Dragen bij aan samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte.

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

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



Voorbeeld tuinmuur en haag

Achtertuinten buitenrand

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



Voorbeeld tuinrichting grenzend aan landschap

Landgoed

Het exclusieve karakter zal hier in de terreininrichting ondersteund moeten worden. Onder meer door: overgang naar directe omgeving extra nadruk; bijvoorbeeld door afwijkende terreinhoogte (kavels hoger dan omgeving), hoogteverschil randen, (bijvoorbeeld aha, lage erfafscheidingen), aanpak tuinen (totaalontwerp), gezamenlijke 'poort', etc, etc.



Aha'; hoogteverschil markeert de eigendomsgrens.



Bijzonder hekwerk als bindend element



samenhang villa-tuin-landschap

= = =