



INRICHTINGS- EN BEELDKWALITEITSPLAN



LANDGOED
SKOATTERWÂLD
HEERENVEEN

INHOUDSOPGAVE

3	Introductie
6	Visie
9	Stedenbouwkundig plan
11	Beeldkwaliteit openbare ruimte
19	Beeldkwaliteit bebouwing
26	Verkaveling
27	Beeldkwaliteit van de kavel
33	Handreikingen voor de tuininrichting

INBO

Heerenveen

Koornbeursweg 75D

8442 DJ Heerenveen

T +31 (0)512 51 02 25

E heerenveen@inbo.com

I www.inbo.com

PROJECTTEAM

Eerde Schippers

Trude de Vroomen

Teun Leene

Erik Overdiep

ERIK OVERDIEP LANDSCHAPSONTWERP

Zilverweg 6

8445 PE Heerenveen

T +31 (0)6 50496048

E landschapsOntwerp@erikoverdiep.nl

I www.erikoverdiep.nl

BEELDKWALITEIT VAN DE KAVEL

De parkachtige sfeer is een belangrijke woonkwaliteit van het Landgoed. De vrije ligging naast de Parklandschappen van Oranjewoud en Museum Belvédère plus de inrichting van de openbare ruimte met de flauw meanderende weg, brede bermen en verspringende boombeplanting dragen daartoe bij. Maar het plan staat en valt ook bij een passende invulling van de individuele tuinen. Ze beslaan het grootste deel van het oppervlak en bepalen in belangrijke mate het beeld. Om de ruimtelijke kwaliteit van het Landgoed te waarborgen, maar ook om de samenhang in het gebied en met de aanliggende Parklandschappen te bewerkstelligen wordt er een aantal richtlijnen gegeven voor de invulling van de tuin en de erfscheidingen.

'Staatsbosbeheerpad' aan
de oostzijde



Watergang aan de oostzijde



Zicht vanaf de Stadhouderslaan



Zicht vanaf de heuvel





VISIE

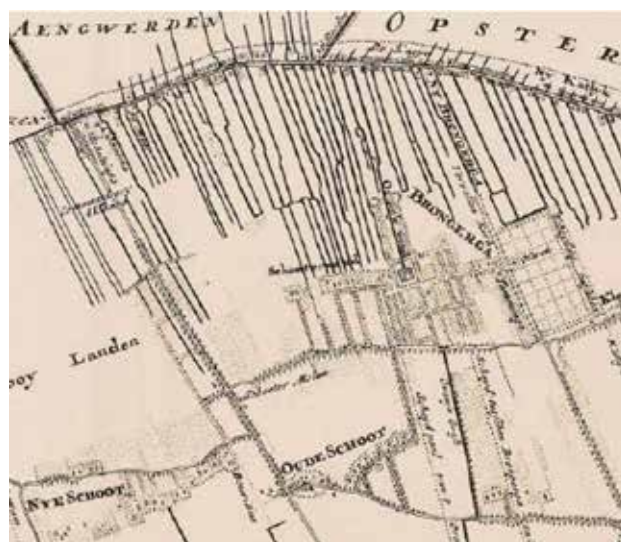
LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Kenmerkend voor de opzet van Skoatterwâld is de sterk noord-zuid gerichte structuur van parkstroken, lanen en waterlijnen. Opvallend is de doorsnijding van een kronkelende watergang die letterlijk op de 0 NAP lijn is gesitueerd en de grens tussen het hoger gelegen Skoatterwâld Zuid en het lager liggende Skoatterwâld-Noord markeert.

Deze structuur is niet toevallig gekozen maar geïnspireerd op het landschappelijke patroon dat hier in de loop der eeuwen door een combinatie van menselijk ingrijpen en een natuurlijke onderlegger is ontstaan. De eerste bewoning in het gebied was op de hoger gelegen dekzandrug, waar nu het huidige Oranjewoud en Brongergea zich bevinden. In de daarop volgende periode (16e eeuw) is het ten noorden gelegen hoogveengebied ontgonnen om aan de grote behoefte aan turf in de Hollandse steden te voldoen. De Schoterlandse Compagnonsvaart is gegraven met haaks daarop een regelmatig systeem van wijken voor de afwatering van het veen en de afvoer van de turf. Na de veenontginningen is het gebied geschikt gemaakt voor de landbouw. Vanaf het eind van de 17e eeuw is rondom

Oranjewoud de ontwikkeling van het bosrijke landgoederenlandschap op gang gekomen.

De woonwijk Skoatterwâld kan gezien worden als een nieuwe fase in het ontwikkelingsproces. Het oorspronkelijke patroon is vertaald in een sterk landschappelijk raamwerk en bepaalt in belangrijke mate de beleving en ruimtelijke kwaliteit van de wijk.



Kaartfragment uit 1718

BEBOUWINGSTRUCTUUR

Binnen het groene raamwerk van Skoatterwâld bevinden zich de verschillende woonvelden met een mix van verschillende woningtypologieën. De woningdichtheid van de woonvelden neemt in zuidelijke richting steeds verder af.

Het Landgoed is het meest zuidelijk gelegen woonveld en heeft de laagste dichtheid van Skoatterwâld. Vanwege de ligging en de

landschappelijke kwaliteiten is hier gekozen voor de ontwikkeling van een exclusief woonmilieu dat op het landgoed Oranjewoud is geïnspireerd. Een derde buitenplaats in Skoatterwâld naast het Zwanenwoud en Heerenwoud aan de rand van Heerenveen en direct naast het prachtige Parklandschap Oranjewoud en het museum Belvédère.



3D impressie van het landgoed

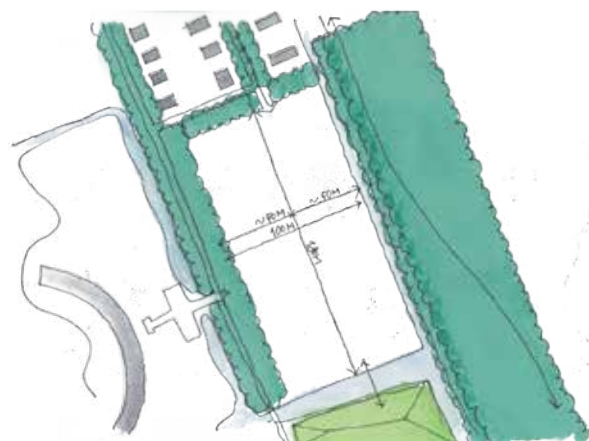


Oriëntatie op de tuin met royale gevelopeningen

H E T L A N D G O E D

Het beoogde beeld is een parkachtige setting van een landgoed waarin de bebouwing is opgenomen. De sfeer wordt bepaald door typische landgoedbomen en beplantingen, meer natuurlijke houtopstanden en water. De ruime lommerrijke privé-tuinen maken het beeld compleet. Het Landgoed is geheel omgeven door groen. Aan de oost- en zuidzijde door een brede watergang met natuurlijke oevers en een daarachter gelegen bosperceel van Staatsbosbeheer. Aan de westen noordzijde wordt de begrenzing gevormd de Stadhouderslaan en de laanbeplanting van het pad tussen het Landgoed en het ten noorden gelegen woonveld. Het is het groene landschappelijke raamwerk van Skoatterwâld die als het ware een groene bebouwingskamer vormt. Het Landgoed ligt aan het zuidelijke einde van de Regentesselaan. De laan vormt de centrale ontsluiting en is het adres van de landgoedhuizen. Daar waar de lange laan overgaat in het Landgoed verandert het karakter en krijgt de laan een parkachtig slingerend verloop met flauwe bochten en verspringende boombeplanting. De lage beukenhagen van de voortuinen slingeren mee met de weg en versterken het parkachtige beeld.

Voor de auto is de laan doodlopend en eindigt in een zogenoemde cul-de-sac (een mogelijkheid om te keren). Voor voetgangers is er daarentegen wel een doorgang en vormt de laan, via een lage voetgangersbrug, de toegang tot het Parklandschap Oranjewoud. Zo wandel je in twee stappen een gevarieerd landschap binnen met weilandjes, afgewisseld door bos, majestueuze lanen, waterpartijen en een handvol indrukwekkend mooie landhuizen en boerderijen.



Groene bebouwingskamer



Parkachtige inrichting met landgoedbomen, houtopstanden, water en groene oevers



De woonbebouwing voegt zich in de groene structuur

V E R K A V E L I N G

De verkaveling van het Landgoed is een voortzetting van de verkaveling structuur van Skoatterwâld. De 11 kavels zijn oost-west georiënteerd en hebben hun adres aan de Regentesselaan. De richting van alle woonhuizen is haaks op en/of evenwijdig aan de noord-zuid richting van de Regentesselaan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



UITGANGSPUNTEN

De belangrijkste uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn:

- Samenhang in architectuur door eenzelfde architectuurstijl, plaatsing en kapvorm en variatiemogelijkheden in omvang, hoogte en materiaal en kleurgebruik.
- Een terreininrichting met een exclusief karakter dat past bij de allure van een landgoed. Zoals de samenhang in architectuur is er ook een sterke samenhang in de aanpak van de openbare ruimte en de individuele kavelinrichtingen wat betreft erfscheidingen, entrees en voortuinen.
- Een vanzelfsprekende en goede verankering van het Landgoed in zijn omgeving.

LEGENDA



kavel met duiding bouwvlak



indicatie woning (ca. 175 m²)
N.B. vloerplan is zelf te bepalen



indicatie inrit kavel
N.B. loactie zelf te bepalen



erfscheiding voortuin, beukenhaag



houtsingel op erfscheiding met de buren



rododendrons



houten vlonderbrug



natuurvriendelijke oever



rode beuken bij de entree



lommerrijke landgoedbomen in de berm



rode beuken in de cul-de-sac



te planten boom; 1e grootte
(boven de 15 meter hoog)



te planten boom; 2e grootte
(10 tot 15 meter hoog)

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte bepaalt in belangrijke mate het gewenste groene beeld van het Landgoed en heeft ten opzichte van de overige woonvelden in Skoatterwâld een eigen specifieke sfeer. Uitgangspunt is een eenduidige openbare ruimte die rust en kwaliteit uitstraalt. De individuele expressie en levendigheid van de privé-tuinen vormen hierop een aanvulling.

LOMMERRIJKE LAAN

De Regentesselaan is de toegangsweg en het adres van de landgoedvilla's. Voor de auto is de laan doodlopend en eindigt in een zogenoemde cul-de-sac (een mogelijkheid om te keren). De strakke laan vanuit het noorden krijgt in het Landgoed een parkachtig slingerend verloop. Door de flauwe bochten en verspringende boombeplanting wisselt het perspectief steeds en ontstaat een aangename variatie. Lage beukenhagen langs de voortuinen slingeren mee en versterken de parkachtige sfeer. Iedere voortuin heeft dezelfde beukenhaag als onderdeel van het collectieve beeld van het Landgoed.



Regentesselaan; centrale ontsluiting

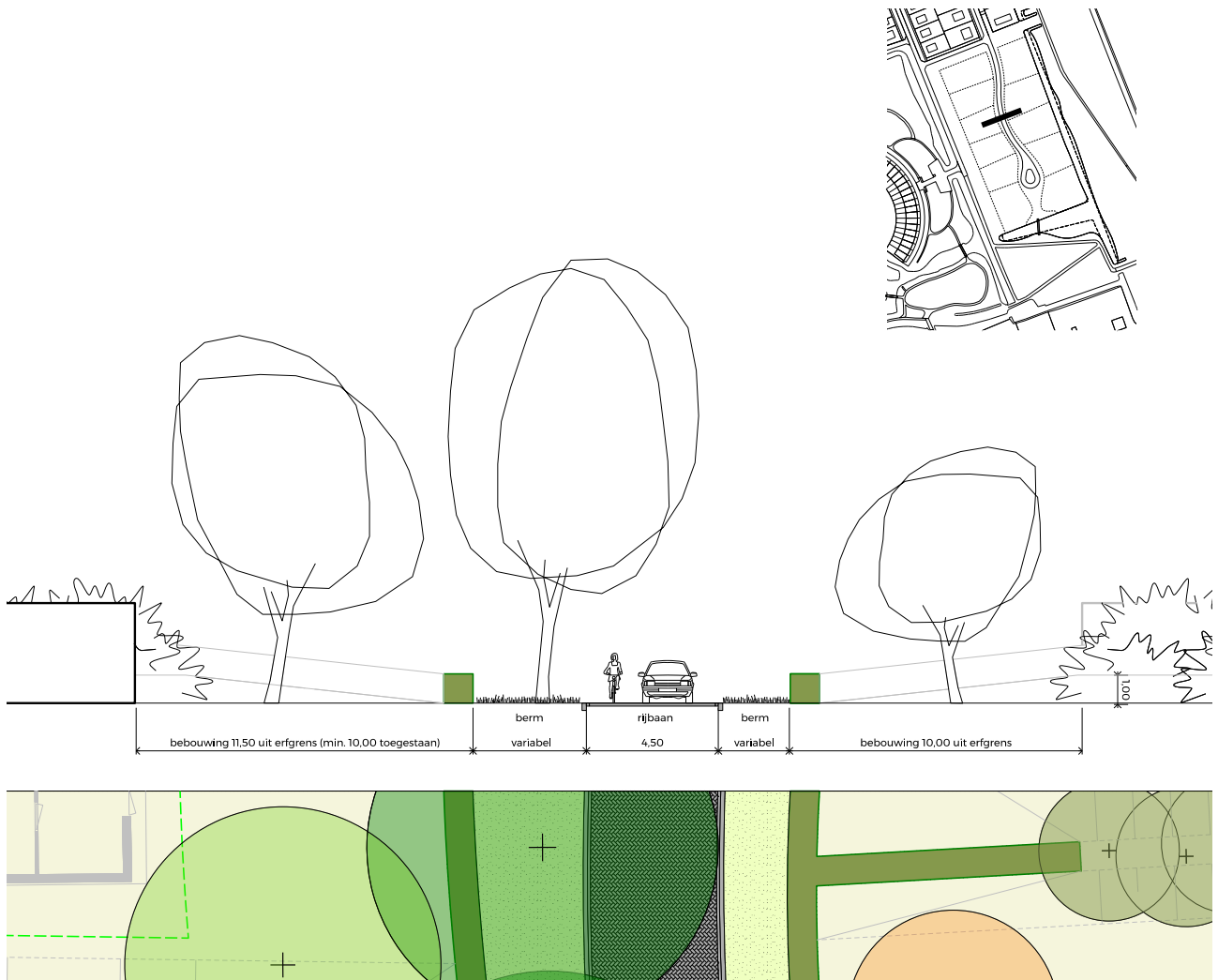
Twee rode beuken en gemetselde poortelementen in het begin markeren de entree van het Landgoed. De bermen variëren in breedte en bieden voldoende ruimte om in onderbroken rijen, verspringend van de ene kant naar de andere kant van de weg, beuken te planten.

In de cul-de-sac, waar auto's kunnen keren, markeren twee rode beuken het einde van de weg.

Vanwege het groene parkachtige beeld van de openbare ruimte is de hoeveelheid verharding zo beperkt mogelijk door de rijbaan niet breder te maken dan noodzakelijk en de stoepen achterwege te laten. Parkeren vindt mede daarom in principe op de eigen kavel plaats.

Voor voetgangers is de laan niet doodlopend en is er vanaf de cul-de-sac een voetpad naar het water dat via een lage voetgangersbrug de toegang geeft tot het Parklandschap Oranjewoud. Via een dwarspad direct rechts ten noorden van het Landgoed is er ook een voetverbinding met Parklandschap rondom museum Belvédère.

Beide voetverbindingen zijn zandpaden. Ze verbinden het Landgoed met een fijnmazig netwerk van wandelroutes.



Doorsnede van de Regentesselaan

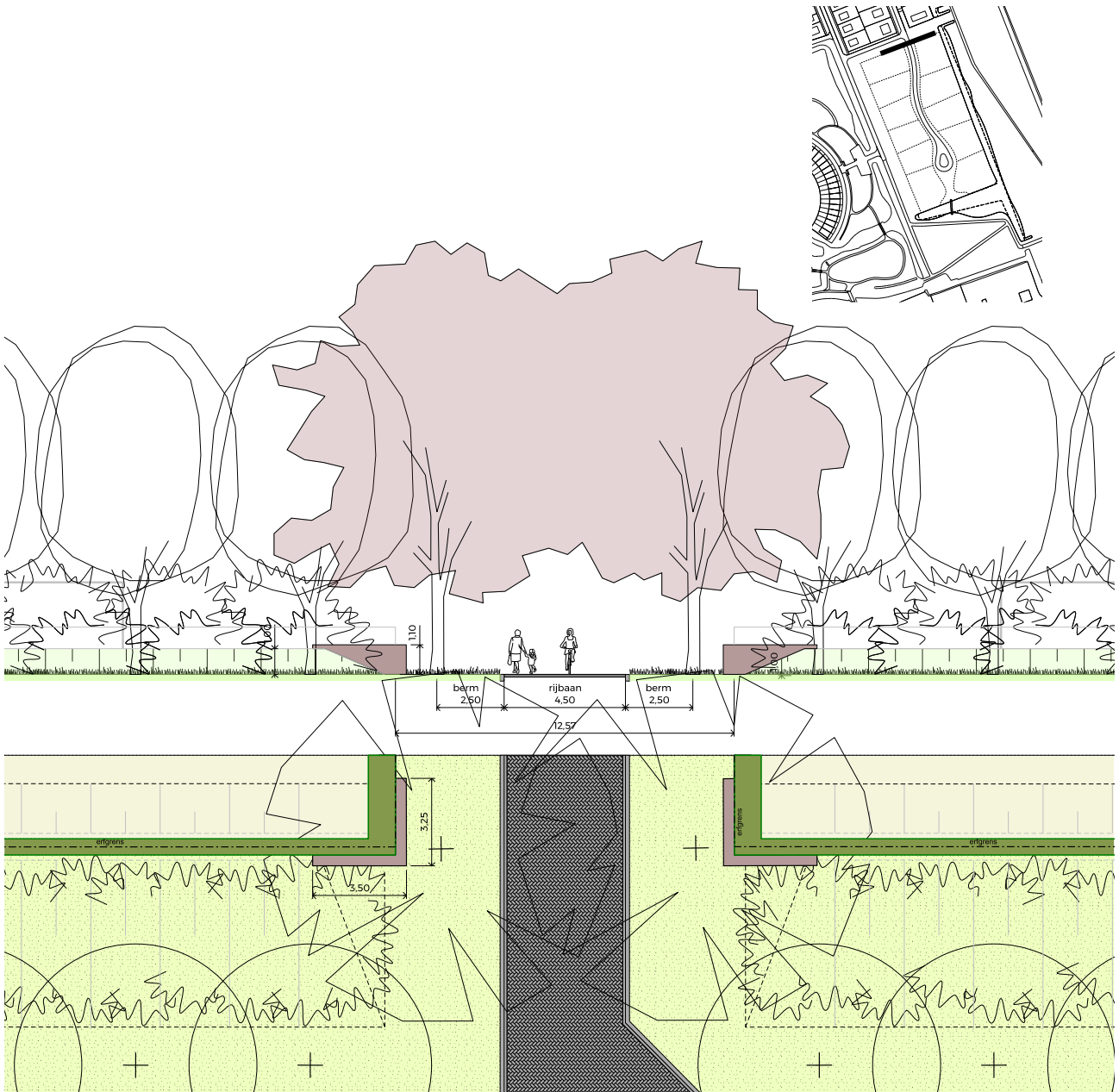
MATERIAALGEBRUIK

De rijbaan van de Regentesselaan krijgt de standaard detaillering en materiaalgebruik van Skoatterwâld: betonstraatstenen in klinkerformaat gestraat in keperverband op

de rijbaan, opgesloten door grijze 150 x 250 mm opsluitbanden. De bermen worden intensief beheerd, zoals op onderstaand referentiebeeld.



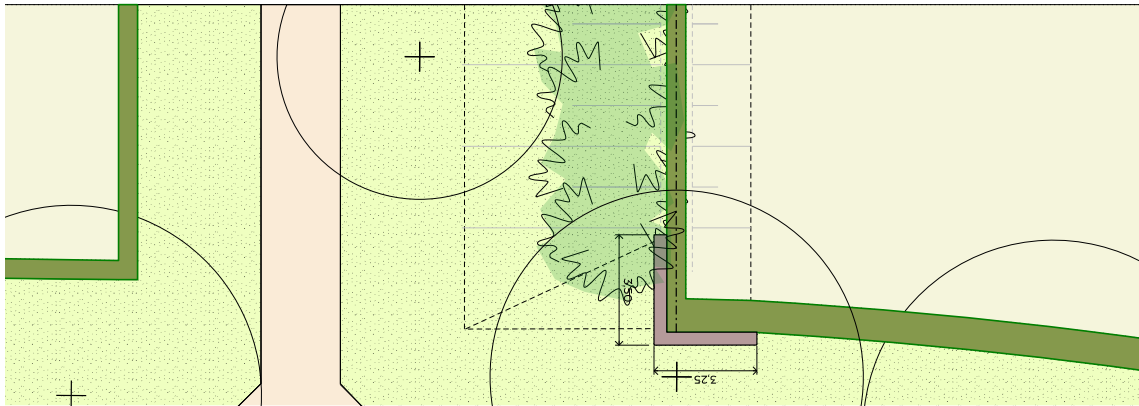
Lommerrijk profiel; vloeiende overgang van openbaar naar privé



Doorsnede - aanzicht van de entree van het Landgoed in de Regentesselaan



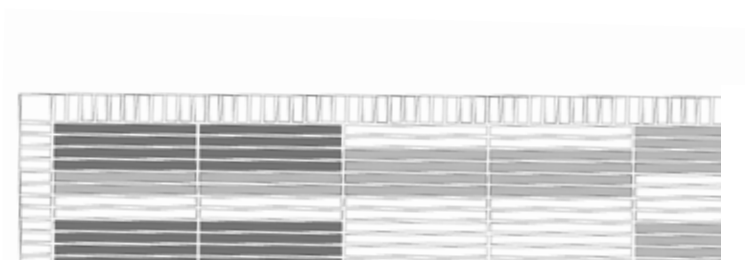
Twee rode beuken markeren de entree



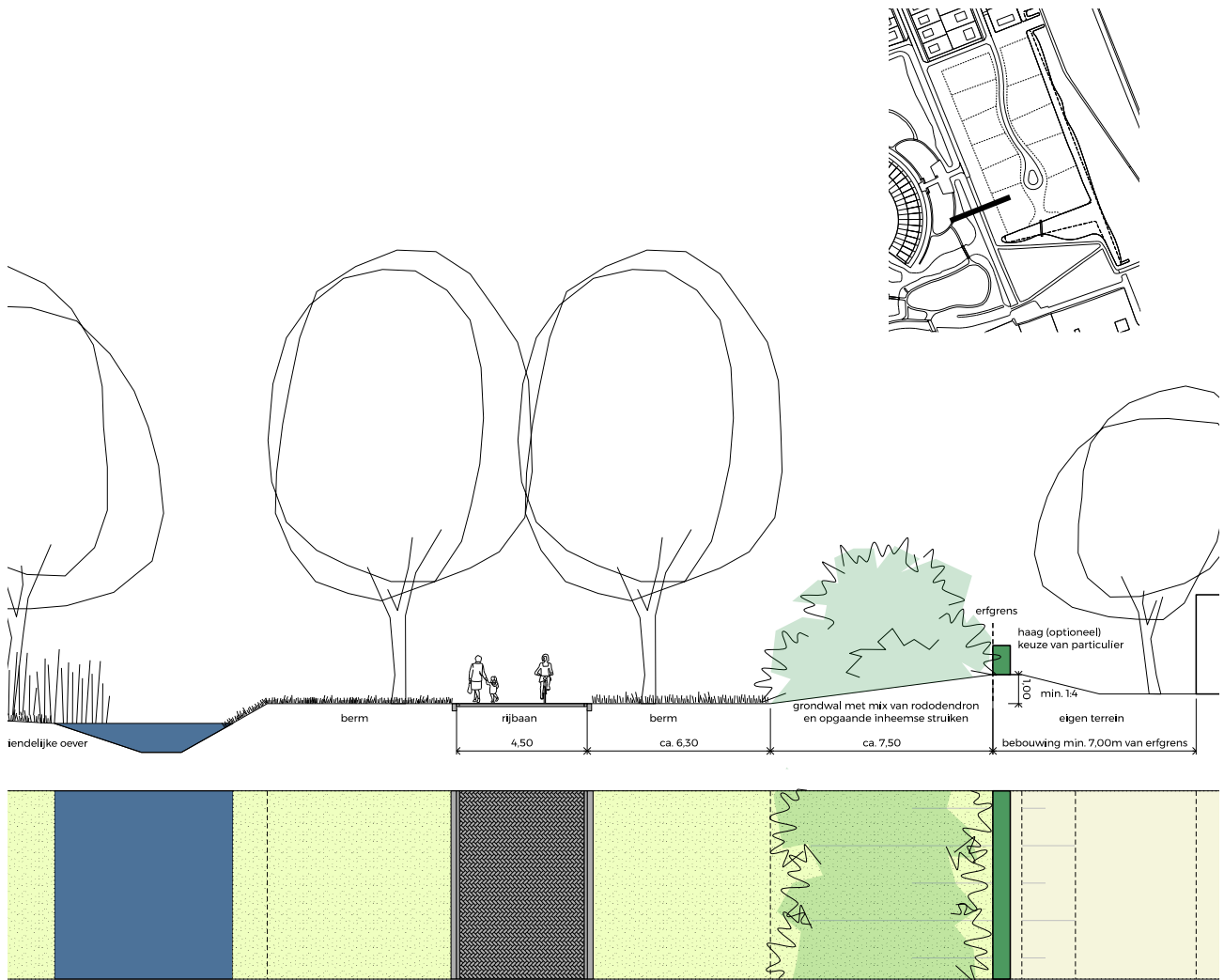
Doorsnede - aanzicht van de entree en de singel met rododendrons langs de 'dwarsververbinding'

MARKANT EENTREE VAN HET LANDGOED

Twee muren in de vorm van hoekstukken beeindigen de grondwal en markeren de entree. Ze krijgen eenzelfde detaillering als de landhoofden van de bruggen in Skoatterwald.



Detail van de muur, het reliëf - patroon en de mestselsteen Petersen Kolumba K57



Doorsnede van de Stadhouderslaan en de singel met rododendrons

PARKACHTIGE SINGEL MET RODODENDRONS

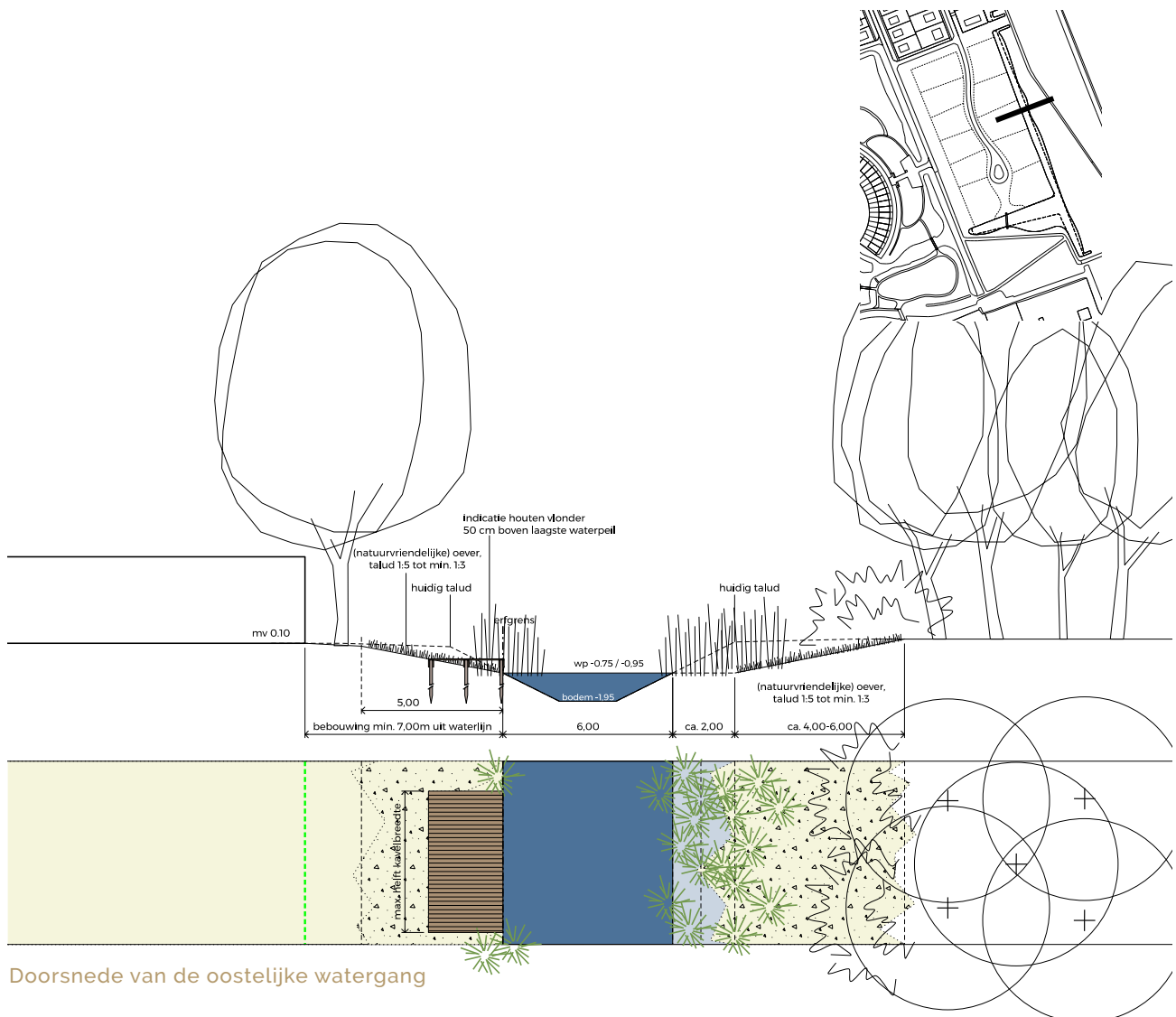
Deze rand vormt de begrenzing van het Landgoed met de rest van de wijk en krijgt een parkachtige uitstraling.

Op een brede wal worden rododendrons en opgaande struiken geplant. De rododendron is een typische

landgoed plant en komt in Oranjewoud veel voor. Door de singel worden de achtertuinen van het Landgoed uit het zicht genomen en wordt de privacy gewaarborgd.



Referentie rododendrons als afscheiding rondom



Doorsnede van de oostelijke watergang

LANDSCHAPPELIJKE WATERGANG

Aan de oost- en zuidzijde vormt een brede watergang de begrenzing van het Landgoed met de Parklandschappen van Oranjewoud en museum Belvédère. Het water is een belangrijke landschappelijke drager en 'sfeermaker' van het gebied en geven de aanliggende kavels een extra kwaliteit. Om dit kracht bij te zetten worden de huidige openbare oevers omgevormd naar zogenoemde natuurvriendelijke oevers. Door de geleidelijke overgang van water naar land ontstaat een er een rijke en weelderige vegetatie met

bloeiende planten en riet. Ook vogels als de rietzanger en karekiet voelen zich er thuis. Om privacy te waarborgen en ruimte te maken voor een brede oever wordt het huidige onderhouds- en wandelpad langs het bos van staatsbosbeheer opgeheven.

In aansluiting op het beeld van een landschappelijke watergang worden ook de privé-oevers aan de Landgoed zijde als groene oever met een flauw talud afgewerkt en opgeleverd.



Natuurvriendelijke oevers

DE INRIT

De inrit in de openbare ruimte (tussen de rijbaan en de grens van het kavel) wordt door de gemeente aangelegd en krijgt een detaillering volgens de standaard van Skoatterwâld. De verharding wordt uitgevoerd in open gebakken grasklinkers. De ligging van de inrit, zoals in het stedenbouwkundig plan aangegeven, kan in overleg met de gemeente aangepast worden. Daarbij is o.a. de positie van de bomen in de berm een aandachtspunt.

De inrit heeft een maximale breedte van 3 meter. Voor een nadere omschrijving van de inrit en de poortconstructie zie het onderdeel beeldkwaliteit van de kavel.



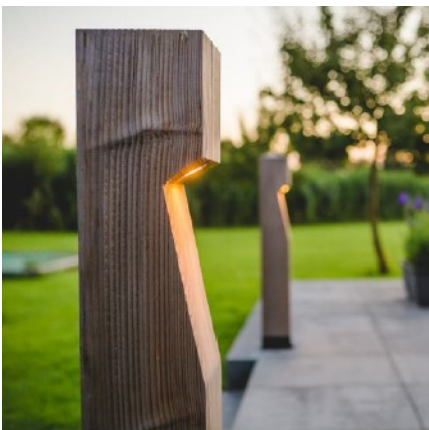
Referentie inrit kavel en intensief beheerde berm

DE VERLICHTING

Voor de verlichting van het Landgoed zijn een aantal mogelijke opties waaruit nog gekozen moet worden. Uitgangspunt is verlichting met een vriendelijke uitstraling, die qua maat en schaal past bij de parkachtige uitstraling. Het zijn allen moderne, maar tijdloze varianten.



Optie 1: De Flindt van Louis Poulsen (als bij parklaan Zwanewoningen)



Optie 2: Duurzame houten LED bolder van Accoya hout van Strapitec



Optie 3: De Vivita & Verda (zoals in plan De Heide (Tormetil/Leeuwetand/Dalkruid) en plan Meerzicht

B E E L D K W A L I T E I T

B E B O U W I N G

L A N D S C H A P P E L I J K E S E T T I N G

In Skoatterwâld zijn de woningen in kleine clusters gebouwd. De clusters ontleen hun samenhang door een thematische keuze van architectuurstijl of een specifieke materiaal keuze. De locatie van het Landgoed ligt enigszins geïsoleerd en verborgen. Het is een mooie stille plek, omzoomd door groen, aan de rand van Skoatterwâld, met de idyllische sfeer van Oranjewoud.

Op deze plek maken we een sterk landschappelijk kader waarin de villa's kunnen worden geplaatst. Zoals in de duinen, maar ook in de lommerrijke omgeving van Oranjewoud in het verleden gebeurde. De bestaande weide vormt een groene kamer, waarbij de natuurlijke

wanden worden gevormd door deomliggende bossingels.

Het terrein loopt langzaam op, de randen zijn op verschillende hoogten gelegd. Laag aan de oost- en zuidzijde met waterpartijen, hoog aan de west- en noordzijde met bomen en kleine houtwallen. De groene kamer wordt door hagen en wallen met opgaande struiken en bomen in kleinere bouwkavels opgedeeld. Met daartussen op elke kavel een tweetal solitaire bomen. Ongeveer in het midden van dit nieuwe landschap loopt een smalle meanderende weg die eindigt in een rond pleintje. Op de plek waar je door de boomsingel het Landgoed binnenkomt vormen twee rode beuken voor lage keermuurtjes een natuurlijke poort.

B E L E I D S I N T E N T I E

Deze nieuwe, op het landschap van Oranjewoud geïnspireerde woonsfeer, biedt ruimte voor de bouw van 11 moderne landgoedvilla's. De villa's hebben een sterke samenhang en laten een 'rijkdom' in architectuur zien. De architectuur heeft een sterk conceptueel karakter passend bij het bijzondere karakter van de stedenbouwkundige setting.

Vormgeving en materiaalkeuze van de villa's vormen een contrast met het omringende landschap. De villa's zijn als het ware te gast in het landschap en zweven hierboven. Horizontale belijning van de vloeren en het dak versterken dit effect. Royale overstekken zorgen voor natuurlijke zonwering in de

zomer als de zon hoog staat, maar laten in de winter als de zon laag staat de zon diep binnendringen in de woning. De horizontale lijnen vormen een contrast met de verticale lijnen van de bomen die de groene kamer omsluiten. De gevels van de woningen zijn transparant en openen zich naar het omliggende landschap.

De samenhang in architectuur komt tot uitdrukking in de keuze voor verwantschap in opbouw van het volume, royale ligging op het kavel met voldoende afstand tot de erfgronden en verwantschap in materiaal- en kleurgebruik en rijke detaillering. Zoals beschreven in onderstaande criteria.

W E L S T A N D S C R I T E R I A

Het karakter van dit plangebied heeft een sterke samenhang en laat een 'rijkdom' in architectuur zien. De architectuur heeft een sterk conceptueel karakter passend bij het bijzondere karakter van de stedenbouwkundige setting.

De samenhang in architectuur komt tot uitdrukking in de keuze voor verwantschap in opbouw van het volume, royale ligging op het kavel met voldoende afstand tot de erfgrenzen en verwantschap in materiaal- en kleur gebruik en rijke detaillering.

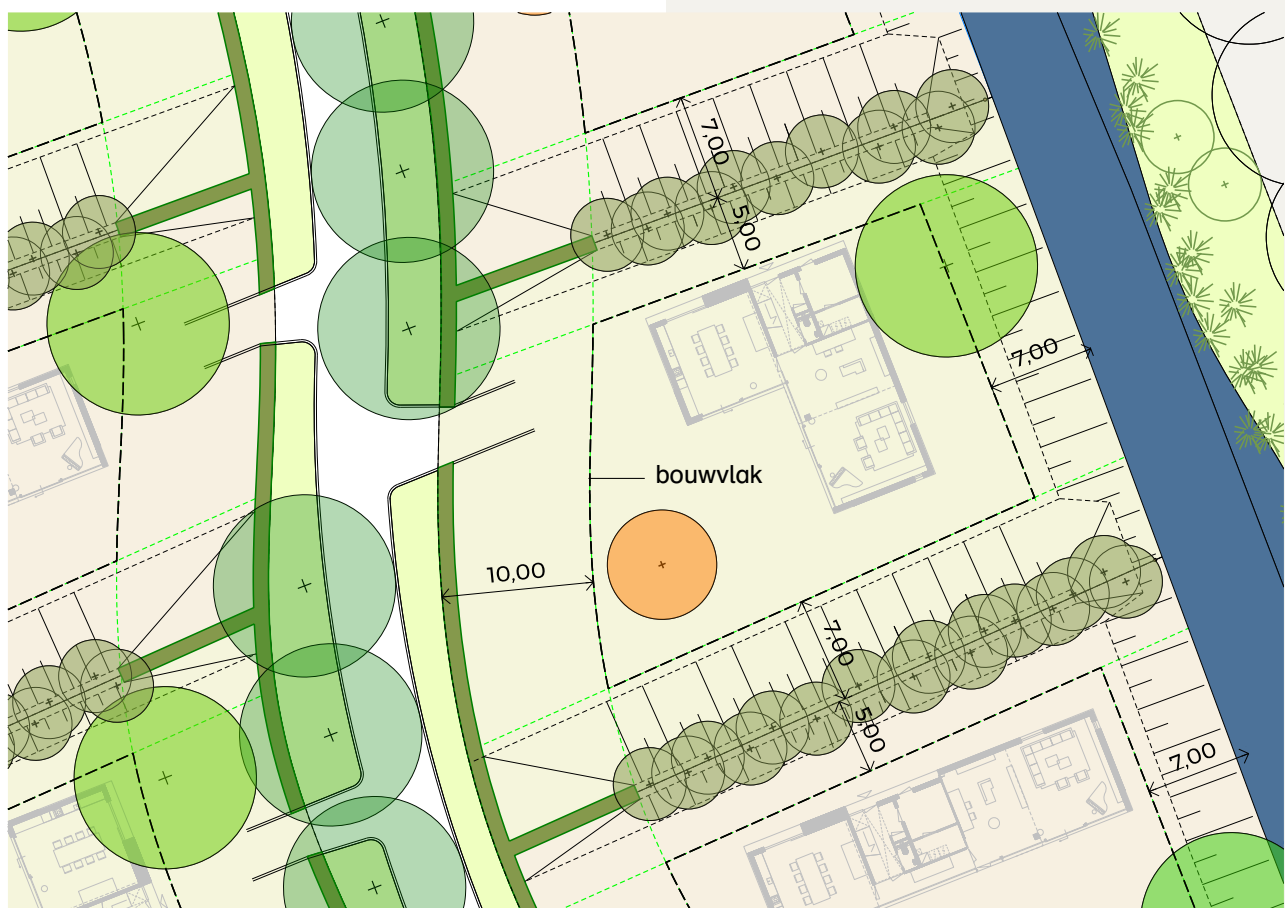
Plaatsing op het kavel

- De afstand tot de voorgevel is minimaal 10 meter vanaf de voorperceelgrens;
- De afstand tot de zijdelingse erfgrens aan de noordzijde van het kavel is minimaal 5 meter;
- De afstand tot de zijdelingse erfgrens aan de zuidzijde van het kavel is minimaal 7 meter;
- De afstand tot de erfgrens aan de achterzijde is minimaal 7 meter;
- Binnen de bebouwingscontour is een woning met een maximale footprint van 250 m² (inclusief terrassen en overstekken) mogelijk. De richting is haaks en/ of evenwijdig aan de noord-zuid richting van de Regentesselaan.

LEGENDA

-  kavel met duiding bouwvlak
-  indicatie woning (ca. 175 m²)
N.B. vloerplan is zelf te bepalen
-  indicatie inrit kavel
N.B. locatie zelf te bepalen
-  erfscheiding voortuin, beukenhaag
-  houtsingel op erfscheiding met de burens
-  rododendrons
-  houten vlinderbrug
-  natuurvriendelijke oever
-  lommerrijke landgoedbomen in de berm
-  te planten boom; 1e grootte
(boven de 15 meter hoog)
-  te planten boom; 2e grootte
(10 tot 15 meter hoog)

Kavelpaspoort voorbeeld kavel

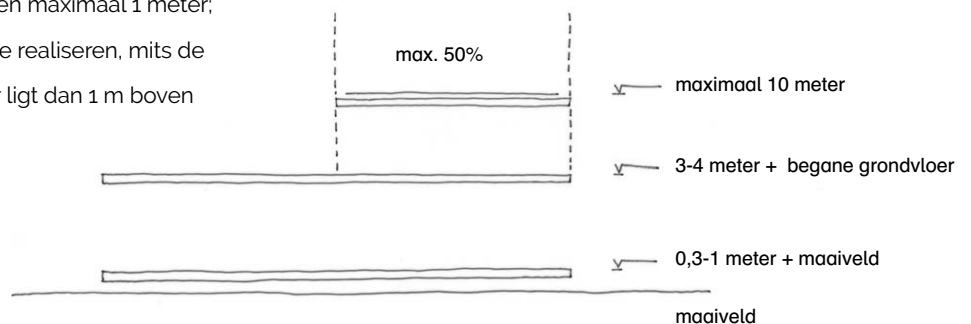


HOOFDVORM

De bebouwing bestaat uit maximaal 2 bouwlagen (begane grond en eerste verdieping), een derde bouwlaag is niet toegestaan;

- De maximale bouwhoogte biedt ruimte te kiezen voor een hoger verdiepingshoogte voor de begane grond dan volgens bouwbesluit gebruikelijk is;
- De vloer van de begane grond zweeft boven, is opgetild ten opzichte van, het maaiveld (het peil van de weg);
- Het niveauverschil tussen maaiveld (het peil van de weg) en peil begane grond is minimaal 0,3 en maximaal 1 meter;
- Het is toegestaan om een souterrain te realiseren, mits de vloer van de begane grond niet hoger ligt dan 1 m boven maaiveld (het peil van de weg);

- Het oppervlak van de 2e bouwlaag is maximaal 50% van het vloeroppervlak van de begane grond;
- De woningen hebben een plat dak;
- Afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan, ook niet voor de bijgebouwen.



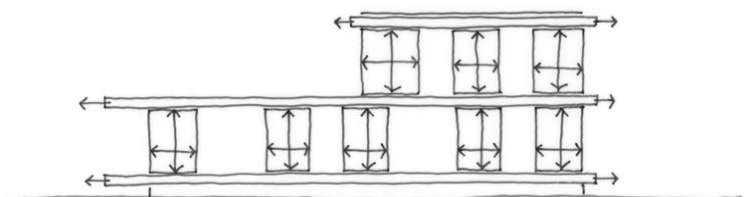
AANZICHTEN

- De woningen kennen een horizontale geleding;
- De horizontale geleding wordt zichtbaar gemaakt door een horizontale belijning op het niveau van de begane grond, 1e verdiepingvloer en het dak;
- Tussen de horizontale belijning krijgt de gevel een bijzondere afwerking met een horizontale of verticale geleding;
- De horizontale belijning is slank en heeft een dikte die overeenkomt met de vloerdikte en heeft een maximale maat van 0,40 m. Afhankelijk van de verhoudingen en detaillering in het totale ontwerp (onder andere omvang van dakoverstek) is hier enige marge mogelijk.
- In de geleding van het bouwvolume/gevels is ritmiek herkenbaar bijvoorbeeld door herhaling van dezelfde openingen;
- De woningen zijn alzijdig vormgegeven
- De gevelopeningen zijn hoofdzakelijk van vloer tot plafond;
- Afwijkende gevelopeningen zijn mogelijk mits ondergeschikt aan de grote gevelopeningen van vloer

tot plafond en passend in de architectuur en ritmiek van het geheel;

- De woningen zijn georiënteerd op de tuin en krijgen grote royale gevelopeningen van vloer tot plafond aan de tuinzijde;
- De representatieve zijde (straatzijde) kent naast de entree minimaal 2 gevelopeningen van vloer tot plafond.

De afmeting van de gevelopeningen mag bescheiden zijn in vergelijking tot de royale openingen aan de tuinzijde, maar heeft - inclusief de entree - een oppervlak van minimaal 25% van de totale gevel aan de representatieve zijde.





Oriëntatie op de tuin met royale
gevelopeningen



Oversteken ter plaatse terrassen



Glas van vloer tot plafond



Horizontale belijning



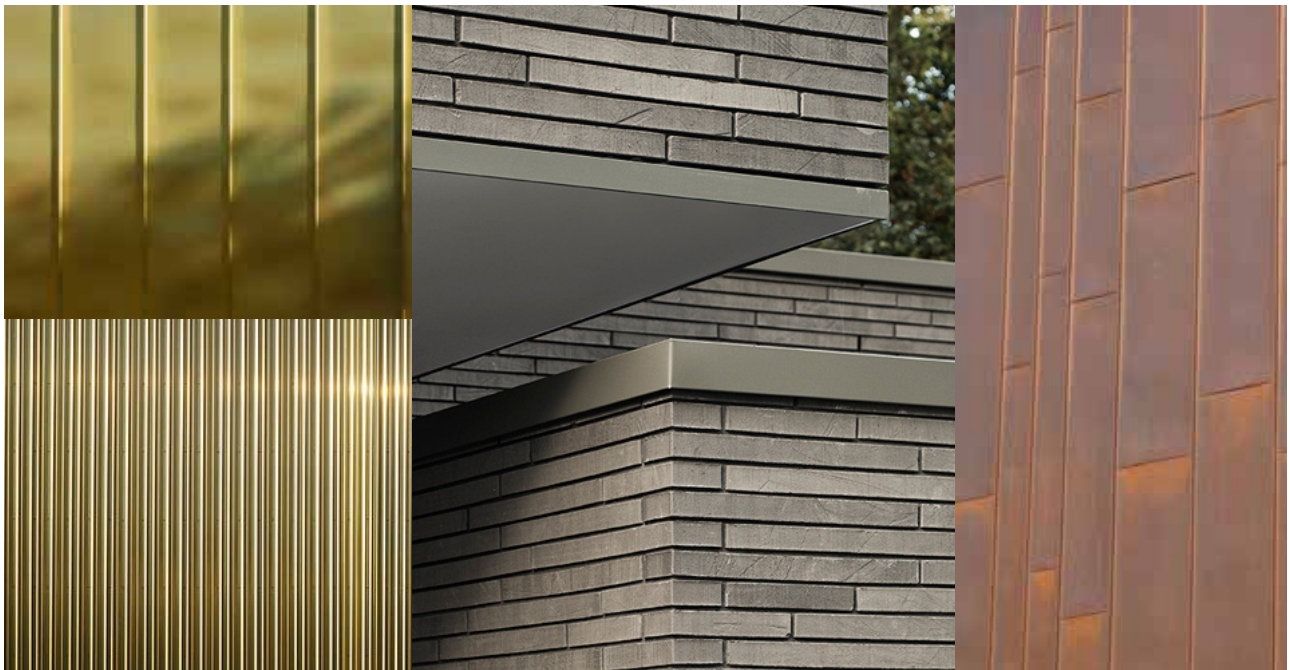
Natuurlijke materialen



Zwevend boven het maaiveld

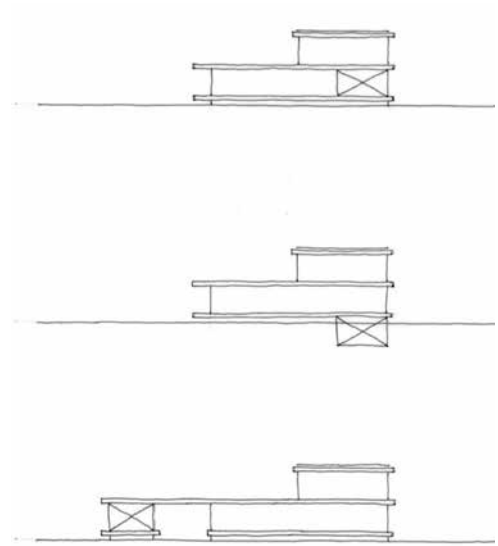
OPMAAK

- De horizontale banden worden gemaakt van beton of staal en worden uitgevoerd in een witte of lichtgrijze tint;
- De horizontale banden hebben een royaal overstek van minimaal 0,5 meter t.o.v. de gevellijn van de woningen, waarbij tenminste 30% van de op de openbare ruimte gerichte gevel een overstek van minimaal 1 meter heeft;
- De maximale maat van het overstek is vrij en biedt de ruimte om rondom de woning terrassen te realiseren als buitenkamer in het verlengde van de leefruimte binnen;
- De invulling van de gevelvlakken tussen de horizontale banden is van natuurlijke materialen: hout, staal, koper, zink, metselwerk in afwijkend formaat (langformaat of dikformaat) of natuursteen, duurzame materialen die mooi blijven bij veroudering;
- Uitgangspunt is een beperkt palet aan gedekte kleuren met een natuurlijke en aardse uitstraling. Felle en contrasterende kleurstellingen zijn niet toegestaan.
- De woning heeft een zorgvuldige detaillering die het architectonisch ontwerpconcept ondersteunt.



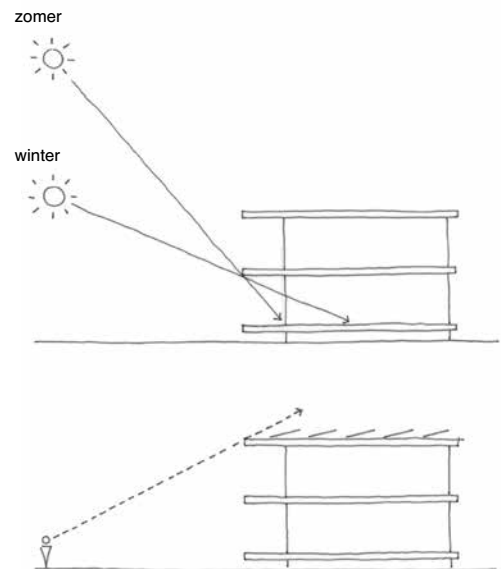
BIJGEBOUWEN

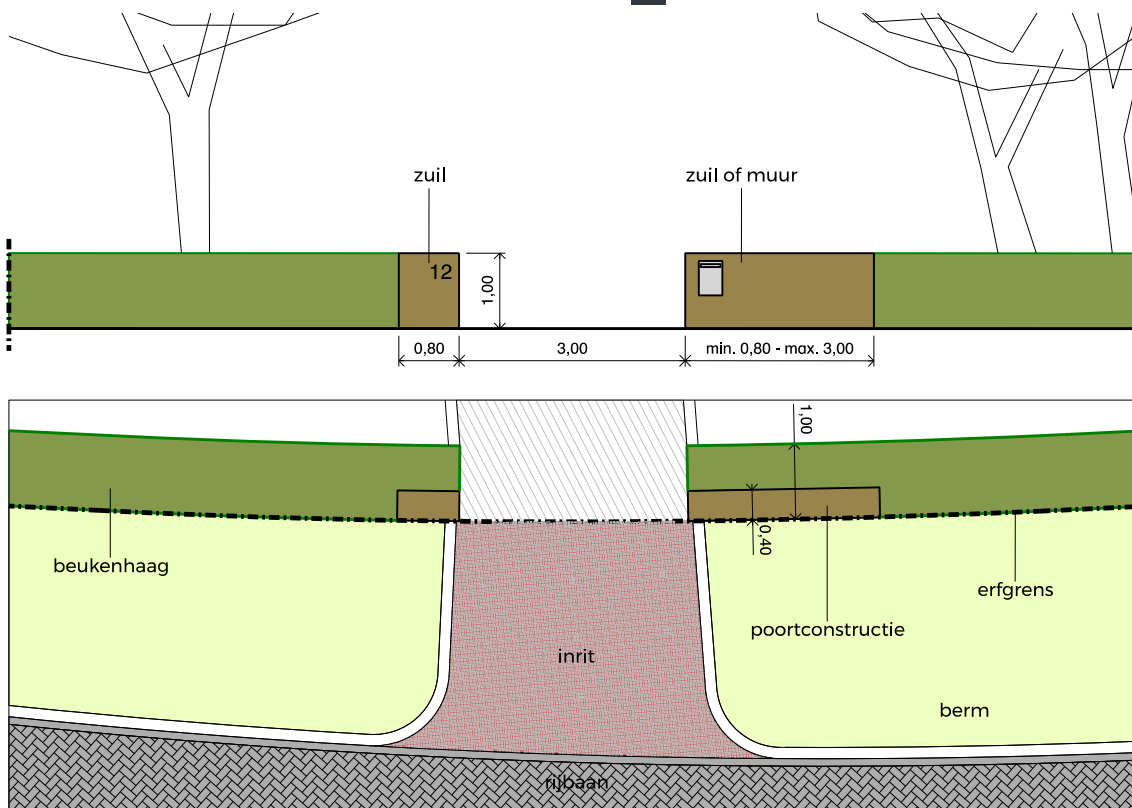
- Bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdmassa;
- Bijgebouwen worden opgenomen in de bouwmassa of zijn hiermee verbonden;
- Bijgebouwen die in verbinding staan met de hoofdmassa hebben een hoogte die gelijk is aan de hoogte van de begane grond;
- De horizontale geleiding loopt ook bij de bijgebouwen door;
- Buiten de op het kavelpaspoort aangegeven bebouwingscontouren zijn geen bijgebouwen of andere bouwwerken toegestaan.



DUURZAAMHEID

- De platte daken van de woningen lenen zich voor het plaatsen van PV panelen, deze worden zodanig op het dak geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- De overstekken van de vloeren zorgen voor natuurlijke zonwering in de zomerperiode;
- Het toepassen van nieuwe duurzame (gevel) materialen bijvoorbeeld sedumdaken in het ontwerp van de woningen wordt toegejuicht.





Doorsnede aanzicht poortconstructie

A D R E S S E R I N G

Binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan heeft iedere woning een eigen en unieke uitstraling. Deze unieke uitstraling komt ook tot uitdrukking in de poortconstructie die het adres van de woning in de openbare ruimte markeert. Bij iedere kavel wordt namelijk ter weerszijde van de inrit in de haag een zuil en een muur opgenomen, waarop minimaal het huisnummer vermeld staat. Daarnaast kunnen naar eigen inzicht ook naam, brievenbus, bel, intercom e.d. worden opgenomen. De poortconstructie is onderdeel van de architectuuropgave. Binnen de algemene regels die gelden voor de afmeting en plaatsing in de haag ter weerszijde van de inrit heeft iedere poort in het Landgoed een unieke uitstraling in architectuur en materiaalgebruik die behoort bij de woning.

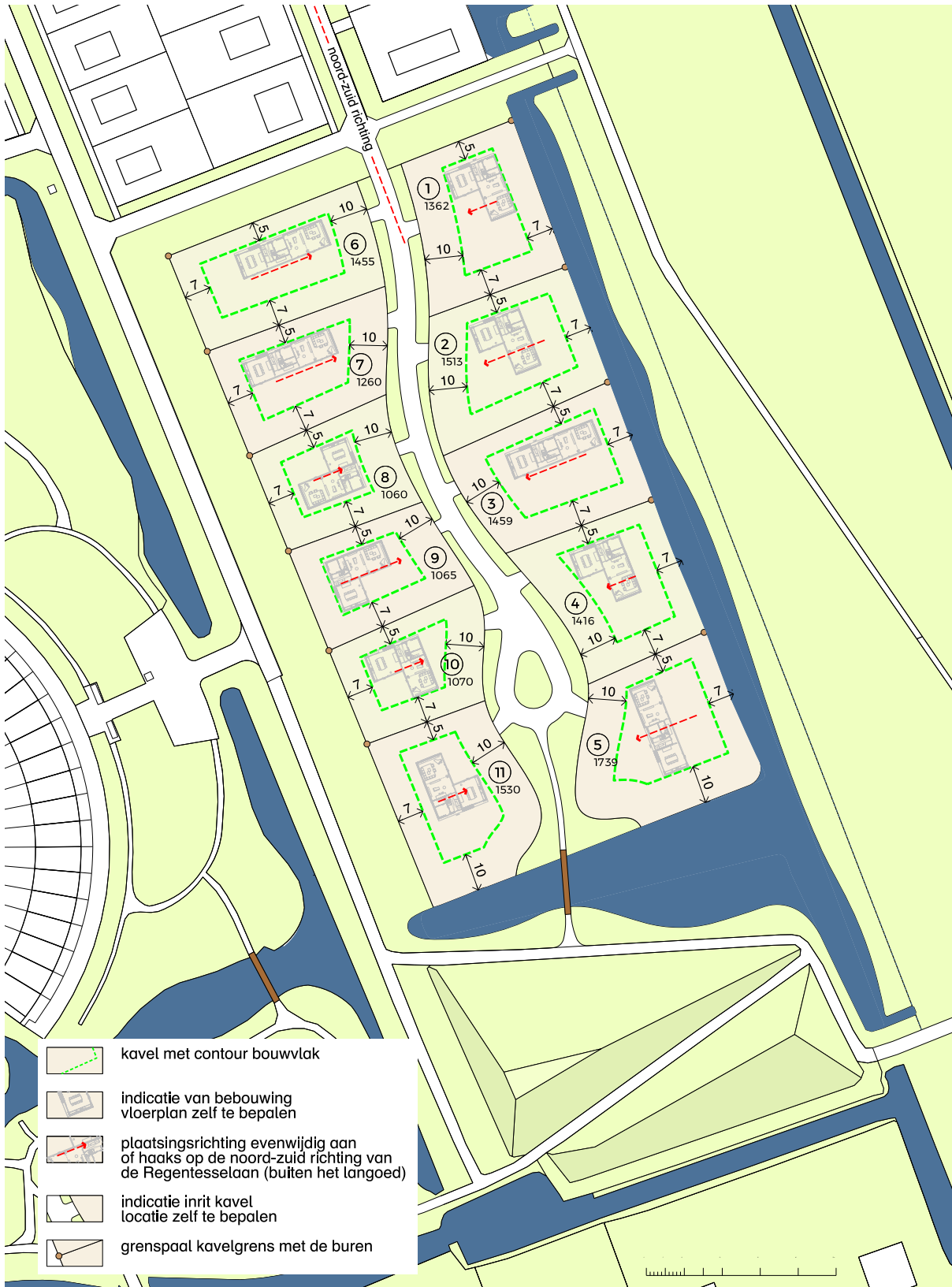
Algemene regels;

- De zuil en de muur staan parallel aan en binnen de erfgrens aan de voorzijde van de haag,
- De maximale doorrijbreedte van de poort is 3 meter,
- De dikte (diepte) van de zuil en de muur zijn maximaal 40 cm. Zodoende is de haag daarachter nog minimaal 60 cm dik.
- De hoogte van de poortconstructie is maximaal 1 meter (zo hoog als de haag)
- Het materiaalgebruik is afgestemd op het woningontwerp en conform de kleuren en materialen die gelden voor de landhuisvilla's.



Referentie entree
individuele kavel

VERKAVELING



Verkavelingstekening

De verkavelingstekening is een uitsnede van het Stedenbouwkundig plan waarin de kavelgrenzen en de bouwvlakken waarbinnen de woonhuizen moeten worden gerealiseerd zijn uitgelicht. Er zijn in totaal 11 uit te geven kavels met een oppervlakte die varieert tussen 1.000 m² en 1.740 m².

BEELDKWALITEIT VAN DE KAVEL

De parkachtige sfeer is een belangrijke woonkwaliteit van het Landgoed. De vrije ligging naast de Parklandschappen van Oranjewoud en Museum Belvédère plus de inrichting van de openbare ruimte met de flauw meanderende weg, brede bermen en verspringende boombeplanting dragen daartoe bij. Maar het plan staat en valt ook bij een passende invulling van de individuele tuinen. Ze beslaan het grootste deel van het oppervlak en bepalen in belangrijke mate het beeld. Om de ruimtelijke kwaliteit van het Landgoed te waarborgen, maar ook om de samenhang in het gebied en met de aanliggende Parklandschappen te bewerkstelligen wordt er een aantal richtlijnen gegeven voor de invulling van de tuin en de erfscheidingen.



BOMEN OP DE KAVEL

In de tuinen moeten tenminste twee bomen geplant worden; één boom in de voortuin voor de woning en één boom in de achtertuin achter de woning. Zodoende ontstaat er diepte in de tuin en worden de woonhuizen als het ware verankerd en opgenomen in het groen. Bovendien ontstaat er door de optelling van al deze bomen in de afzonderlijke tuinen tezamen de samenhang in het Landgoed die zo kenmerkend is voor de lommerrijke sfeer van Oranjewoud. Daarnaast voorkomen bomen door hun verkoelende werking hittestress en leveren ze een belangrijke bijdrage in de waterbeheersing. Ze zorgen er namelijk voor dat regenwater gemakkelijker door de bodem wordt verwerkt. Bovendien houden ze regenwater vast in de kroon en op

de stam, waarvan een deel direct verdampt en een deel vertraagd wordt afgevoerd.

Er is een lijst van bomen die door de gemeente ter beschikking wordt gesteld en waaruit gekozen kan worden. De bomen op de lijst zijn van verschillende grootte, zodat in verband met slagschaduw en PV panelen op het dak specifiek gekozen kan worden. De bomen van de 2e grootte worden ca. 10 tot 15 meter hoog en de bomen van de 1e grootte worden hoger dan 15 meter. De bomen zijn geselecteerd op bloei, herfstkleur en de mate waarin ze passen in de sfeer van het landgoed:

1^e grootte bomen:

- Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Purpurea')
- Linde (*Tilia europaea*)
- Zilveresdoorn (*Acer saccharinum*)
- Zwarte noot (*Juglans nigra*)
- Walnoot (*Juglans regia*)
- Tulpenboom (*Liriodendron tulipiferum*)
- Watercypres (*Metasequoia glyptostroboides*)
- Groene of grote trompetboom (*Catalpa bignonioides*)

2^e grootte bomen:

- Japanse sierkers (*Prunus serrulata*)
- Colchische esdoorn (*Acer cappadocium* 'Rubrum')
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Gele trompetboom (*Catalpa ovata*)
- Valse tulpenboom (*Magnolia kobus*)



ERFSCHIEDINGEN

De volgende typen erfscheidingen worden onderscheiden:



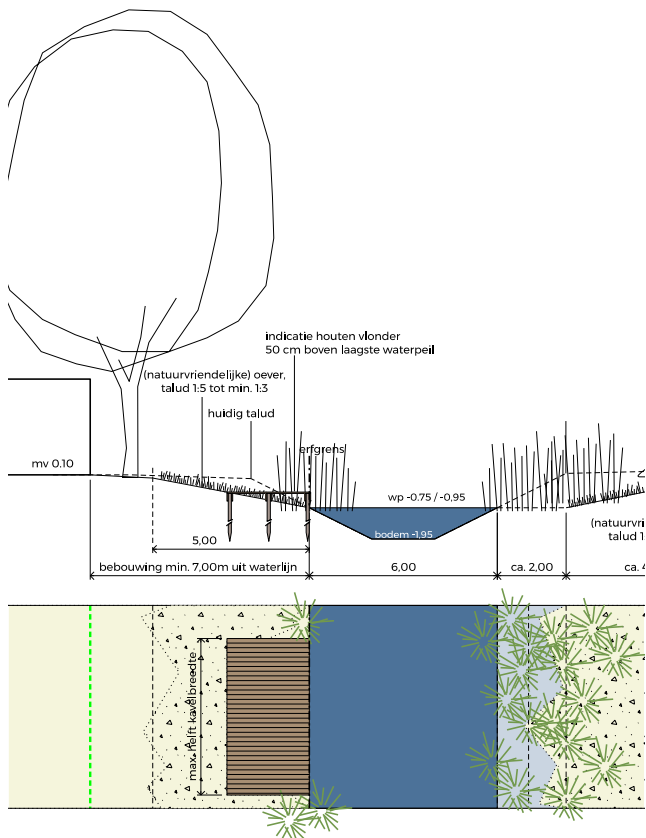
Beukenhaag als
afscheiding van
de voortuin

Formele geschoren beukenhagen (*Fagus sylvatica*) aan de voortuinzijde aan de Regentesselaan:

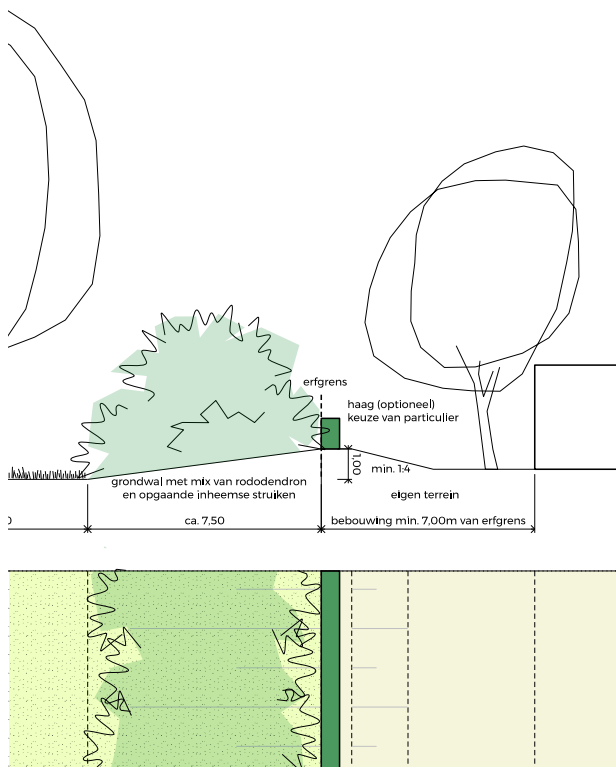
- De beukenhaag is 1 meter breed en maximaal 1 meter hoog. Deze lage haag vormt een afscheiding maar is geen afsluiting van de ruimte. Er is een vloeiende overgang tussen openbaar en privé.
- Deze beukenhaag van de voorzijde wordt doorgezet over de eerste 10 meter van de zijgrens en heeft daar dezelfde breedte en hoogte. Zodoende ontstaan er overhoekse zichtlijnen en meer ruimtelijkheid in de laan.
- Indien gewenst kan een transparant hek van maximaal 1 meter hoog in de beukenhaag worden opgenomen aan de tuin- / woningzijde.
- De onderbreking in de haag voor de inrit is maximaal 3 meter breed.



Uitsnede van
de inrit naar
de individuele
kavel



Doorsnede erfscheiding met
oostelijke watergang



Doorsnede erfscheiding met westelijke
singel met rododendrons

De landschappelijke achtergrens aan de waterkant:

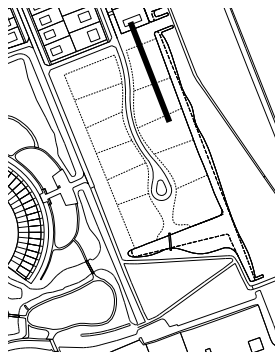
- Aan de waterkant (oostkant) ligt de erfgrens op de oeverlijn op de waterlijn. De oever wordt hier als een groene natuurvriendelijke oever opgeleverd een heeft een flauw talud over een breedte van ca. 5 meter (zie doorsnede). Omdat het huidige onderhouds- en wandelpad aan de overzijde wordt omgevormd naar een natuurvriendelijke oever met een brede rietkraag is een fysieke en visuele afscheiding hier niet noodzakelijk.
- Het onderhoud van de oever is voor de eigenaar. De watergang en de tegenoverliggende oever is openbaar toegankelijk gebied in eigendom van Staatsbosbeheer.
- Een houten vlonder (terras) aan het water is binnen de erfgrens over maximaal de helft van de kavelbreedte toegestaan. Zodoende behoudt een belangrijk deel van de oever het landschappelijke beeld.
- Vlonder betekent losse houten vloer en het is dan ook niet toegestaan om de vloer af te zetten met een damwand of walbeschoeiing. De vlonder zweeft op palen 50cm boven de laagste waterstand (zie referentiebeeld).

De parkachtige achtergrens aan de

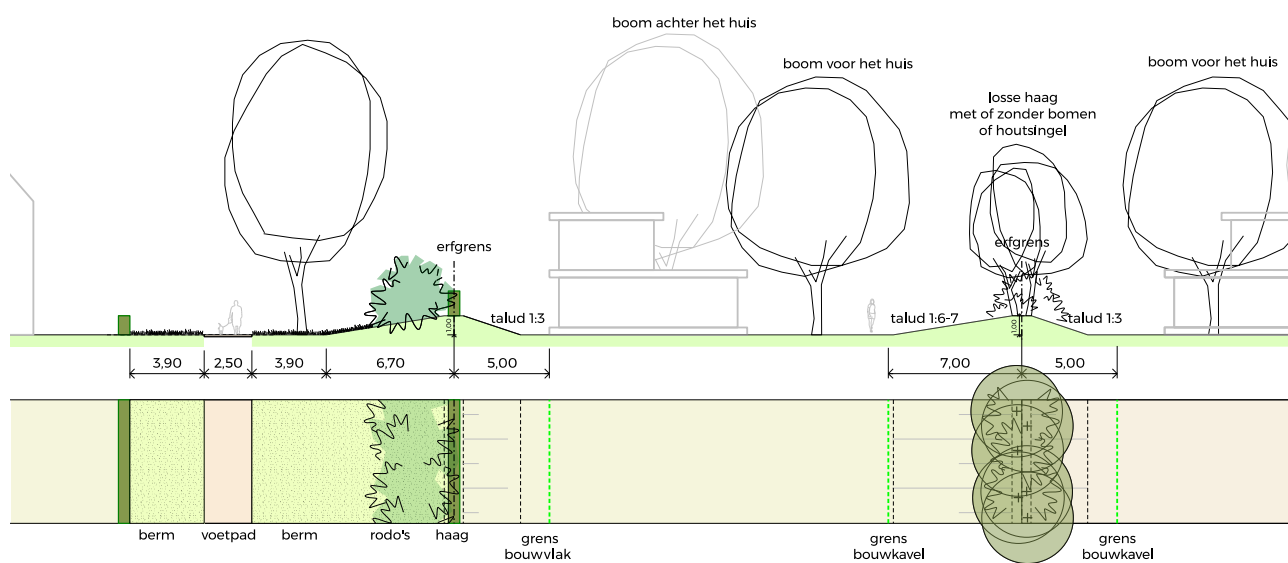
Stadhouderslaan en langs de 'dwarsverbinding'

aan de noordzijde:

- De erfscheiding wordt gevormd door een lage aarden wal van circa 1 meter hoog. Het talud aan de zijde van de kavel is circa 1:4.
- Aan de zijde van het openbaar gebied wordt de wal beplant met rododendrons en opgaande inheemse struiken. De beplanting heeft een lommerrijke parkachtige uitstraling. Wanneer er vanuit het oogpunt van veiligheid of privacy behoefte is aan extra afscheiding dan is een haag en/of een transparant hek (minimaal 70% open en maximaal 2 meter hoog) toegestaan.



Dwarsdoorsnede
van de kavels met
erfscheidingen
vanaf de noordelijke
'dwarsverbinding'



Meer informele en landschappelijk beplanting op de grens met de burens:

- De beukenhaag op de zijgrens gaat na 10 meter over in een meer landschappelijke groene afscheiding die bestaat uit opgaande struiken en bomen (max. 6m hoog). De groene erfscheiding bevindt zich op een lage aarden wal van circa 1 meter hoog. De wal is aan de noordzijde met een steil talud (ca. 1:3) en aan de zuidzijde een flauw talud (1:6-7) afgewerkt (zie doorsnede).

De kavels worden inclusief de grondwallen opgeleverd. Het beplantingsmateriaal voor de erfafscheidingen op de grondwallen (achter de voorgevel) wordt door de gemeente ter beschikking gesteld maar niet aangelegd.

De beukenhaag aan de voorzijde en zijgrens tot aan de voorgevel wordt wel door de gemeente aangelegd. Het onderhoud is voor de kopers.

Overige visuele begrenzingen om privacy te maken worden door de koper zelf aangelegd. Uitgangspunt is dat het een informeel karakter heeft en bijdraagt aan de groene parkachtige woonomgeving. In het hoofdstuk Handreikingen worden hiervoor mogelijke voorstellen gedaan. Bijvoorbeeld door het planten van hagen / heesters of het aanbrengen grondwalle, takkenrillen, e.d. zoals verbeeld in de referenties.

PARKEREN

Elke kavel moet op eigen terrein voldoende parkeerplekken hebben. Afgeleid van de gemeentelijke parkeernorm zijn dit er minimaal 2.

In het hoofdstuk Handreikingen worden voorbeelden gegeven voor de inpassing van het parkeren op de kavel.

REFERENTIES ERFSCHIEDINGEN



Hagen als erscheiding; Bomen achter en voor de haag geven diepte en versterken de ruimtelijkheid



Rododendrons gecombineerd met bomen in een willekeurig patroon als erscheiding



Houtwal met eiken en inheemse struiken of meer cultureel;



grondwal beplant met 'krenteboompjes'

HANDREIKINGEN

Bij het typische beeld van het Landgoed passen groene en ruime voortuinen. Daarom zijn er naast de richtlijnen voor het planten van 2 bomen en de invulling van de erfscheidingen nog een aantal handreikingen voor de verdere tuininrichting van de kavel.

BELANG VAN DE TUININRICHTING

Het groene karakter van het Landgoed wordt grotendeels gedragen door de individuele tuinen en dan met name de voortuinen. Zij vormen het decor van de woning en hebben een belangrijke betekenis voor het gevoel van afscheiding van de buitenwereld. Zij zijn een zekere drempel die aangeeft waar men binnenkomt, het visitekaartje van de woning. Voor het parkachtige beeld van het Landgoed is het van belang dat in deze overgangszone het openbaar domein vloeiend in het private domein van de tuin overgaat. Daarbij spelen verschillende aspecten een belangrijke rol:

- De afstand van de woning tot het openbaar domein (deze is minimaal 10 meter zoals vastgelegd in de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing).
- Een lage erfafscheiding (max. 1 meter hoog) in de vorm van een groene beukenhaag (zoals vastgelegd in de beeldkwaliteitseisen voor de kavel) waardoor er wederzijds zicht op de tuin en de openbare ruimte ontstaat en harde scheiding van openbaar naar privé wordt voorkomen.
- Tenslotte de inrichting van de tuin en de voortuin. In dit hoofdstuk worden hiervoor puntsgewijs de volgende handreikingen gedaan.

ZORG VOOR RUIMTELIJKHEID

Maak een open representatieve voortuin waar (bloeiende) planten en heesters en een markante boom de accenten vormen. Daarachter is ruimte voor meer

opgaande heesters en het groen van de bomen. Zo ontstaat gelaagdheid en meer privacy in de achtertuin.

BEHOUDT DOORZICHTEN

Naast een groene voortuin zijn ook de doorzichten naar de groene zij- en achtertuinen belangrijk voor het lommerrijke karakter. Voorkom het dichtzetten

met schuttingen. Naast het toepassen van hagen zijn er talloze andere groene alternatieven om de privacy in de achtertuin te waarborgen.



levende schutting van wilgen



Begrenzing van houtblokken



CONCENTREER TERRASSEN

Concentreer terrassen zoveel mogelijk direct aansluitend op de woning. Op deze wijze wordt er efficiënt van de beschikbare ruimte gebruik gemaakt en wordt de tuin zo weinig mogelijk versnipperd. Er ontstaat een doorlopen-

de groene tuin aansluitend op de parkachtige omgeving en waarin de landgoedvilla is opgenomen. Bovendien is het aangenaam wonen als de grens tussen 'binnen' en 'buiten' vervaagt.

GEBRUIK PASSENDE BEPLANTING

Naast planten die passen bij de sfeer van het landgoed zoals de rododendron, magnolia en hortensia

ook inheemse bomen en struiken gecombineerd met gras.

INFILTREER HET HEMELWATER

Probeer het hemelwater op het eigen perceel (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) zoveel mogelijk de kans te geven om te infiltreren in het groen en de bodem. Minimaliseren van verharding en kiezen voor water doorlatende verhardingen helpen hierbij, bv. grind of gravel met stapstenen.

Voor het snel afvoeren van water tijdens piekbuien zijn er mooie groene oplossingen zoals een wadi of laagte in de tuin waar het water zich tijdelijk kan ophopen of een groene goot waarlangs het water kan worden afgevoerd in de richting van de sloot of zelf aangelegde (zwem) vijver.



Zwemvijver



Wadi

VERMIJDT FELLE CONTRASTEN

Ook voor de keuze van de verharding geldt:
kies uit een beperkt palet aan gedekte kleuren

met een natuurlijke en aardse uitstraling.

KOESTER BOMEN

Wonen op het Landgoed is wonen in het bos van Oranjewoud. Bomen in de tuin geven een verkoe-
lend klimaat, brengen diepte in de tuin en hebben

een belangrijke betekenis voor de waterhuishou-
ding en de ecologie van uw tuin.



Bomen in de
voortuin in
contrast met de
horizontaliteit
van de villa

PAS PARKEREN GOED IN

Alhoewel er veel op eigen terrein wordt geparkeerd is het
belangrijk dat de tuin zo veel mogelijk een groene uit-
straling heeft. Aanbeveling is om dit bij voorkeur inpandig
op de begane grondvloer, half verdiept of in een uitbouw

naast de woning uit te voeren zodat de auto's zoveel mo-
gelijk uit het zicht komen te staan en het beeld
niet domineren.

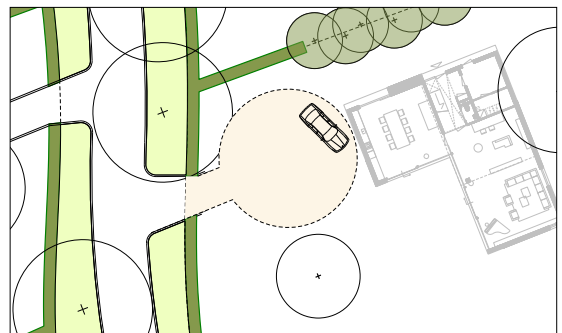
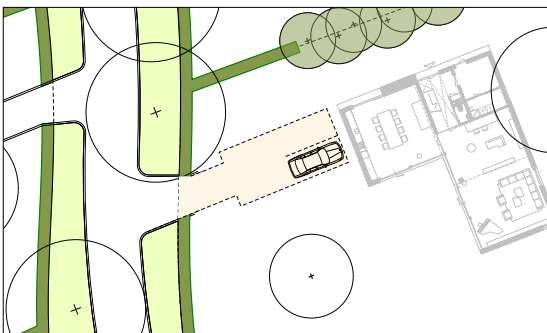
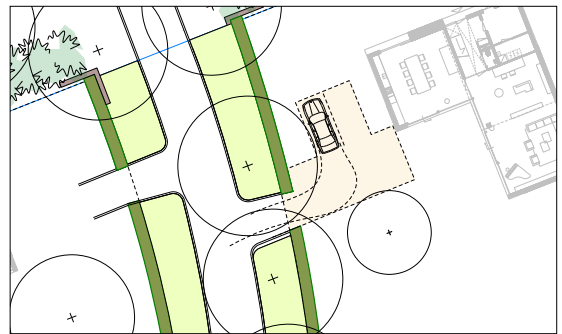
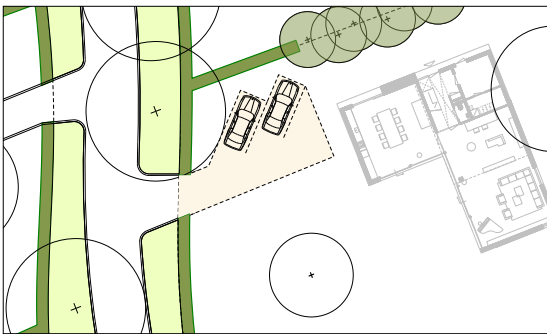


Parkeren inpandig opgelost

Ook bij de aanleg van opstelplaatsen op de kavel zou het streven moeten zijn om zo weinig mogelijk verharding te maken en de auto's zoveel mogelijk door groen uit het zicht te nemen.



Parkeren op grevel aan de zijkant en in een aanbouw zoveel mogelijk naar achteren



voorbeelduitwerkingen parkeren

