



# LS13044 ONTWIKKELINGSVISIE LOCATIE MEERZIGT ORANJEWOUD

B+O LANDSCHAP EN STEDENBOUW B.V.

BEUKENWOUD INVESTMENTS B.V.

31 MAART 2014



# INHOUD

■ Inleiding	5
■ Uitgangspunten	6
■ Archiefmateriaal locatie Meerzigt	7
■ Dorpsvisie	8
■ Planomschrijving	9
■ Luchtfoto	10
■ Bestaande situatie	12
■ Bestaande situatie - monumentale bomen	13
■ Foto's bestaande situatie	14
■ Verkavelingsplan	16
■ Suggestie mogelijke eindsituatie	17
■ Inspiratiebeelden bebouwing	18
■ Inspiratiebeelden landschapsinrichting	20
■ Impressie mogelijke eindsituatie	21
■ Colofon	23



# INLEIDING

Al enige jaren ligt het perceel aan de Koningin Julianaweg 55 te Oranjewoud braak. Alleen de oude voorgevel van de vroegere boerderij 'Meerzicht' is nog aanwezig. In het verleden zijn er door diverse partijen plannen gemaakt voor deze locatie. Deze plannen voldeden echter niet aan de wensen van de gemeente en/of Woonzorg Nederland (de vorige eigenaar van de grond) of er was twijfel over de verkoopbaarheid van de plannen.

Voortkomend uit de wens de locatie weer mooi te maken en de kwaliteit van het voormalige boerenerf weer deels terug te brengen, is er, rekening houdend met de veranderde marktomstandigheden en met de gemeente besproken ruimtelijke mogelijkheden, gekozen voor een planopzet met een beperkt aantal bouw kavels op het achterste deel van het terrein. Hiermee is de planopzet in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals opgesteld door de gemeente in april 2009.

Aan B+O Landschap en Stedenbouw B.V. is gevraagd deze planopzet uit te werken en voor deze bijzondere locatie een sfeerbeeld op te stellen aan de hand van een schetsplan en heldere stedenbouwkundige en ontwerprichtlijnen om de beeldkwaliteit te waarborgen. Uitgangspunten hierbij zijn dat er 6 vrijstaande villa's gerealiseerd moeten kunnen worden, dat er voor de rooilijn, waar de oorspronkelijke boerderijgevel staat, geen woningbouw mag plaatsvinden en dat de als monumentaal aangemerkte bomen en boomgroepen gehandhaafd dienen te blijven.

Door B+O Landschap en Stedenbouw B.V. is vervolgens een aantal opties ontworpen. Bij elke optie wordt het perceel ontsloten door een weg/laan over het midden van het perceel. Dit is de meest logische en optimale wijze van het ontsluiten van het perceel en de te realiseren kavels. Dit is echter in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente. Hierin is sprake van een volume op het midden van het perceel.

Gekozen is voor het model met plaats voor maximaal 6 royale woonkavels aan weerszijden van de ontsluitingslaan. Deze optie is opgenomen in deze presentatie.

Het voorste gedeelte van het perceel wordt niet bebouwd, maar parkachtig ingericht in aansluiting op de shared space ruimte op het kruispunt van de Koningin Julianaweg en de Prins Bernhardweg. In deze parkachtige omgeving is ruimte voor een kunstwerk en/of een ontmoetingsplek in de vorm van een schaakveld of een jeu-de-boulesbaan.

Het plan biedt geïnteresseerde kopers de unieke mogelijkheid om in Oranjewoud op een eigen kavel en in een parkachtige omgeving een droomhuis naar wens te laten ontwerpen. Bij het ontwerp van de woningen wordt door supervisie van B+O Architectuur en Interieur B.V. bewaakt, dat er harmonie blijft met de omgeving en dat er een zekere samenhang is tussen de individuele ontwerpen. Middels een beeldkwaliteitsplan wordt deze samenhang vastgelegd op het gebied van typologie, materiaalgebruik en landschapsinrichting. Hierin worden tevens de strijdigheden met de vigerende Welstandscriteria voor de locatie vastgelegd en onderbouwd.

Beukenwoud Investments B.V.  
Oranjewoud, maart 2014

# UITGANGSPUNTEN

## Uitgangspunten conform notitie van uitgangspunten gemeente Heerenveen

- De contour van het gehele boerenerf dient, zover mogelijk, gehandhaafd te blijven.
- De nadruk ligt op het behoud van de voorzijde van het erf, dat ook als structureel groen bescherming geniet.
- Herstel van de pronktuin.
- Herstel en behoud van de voorgevel van de vroegere boerderij. De voorkeur geniet inpassing in nieuwbouw. In elk geval dient de resterende voorgevel als object of 'folly' behouden te blijven als verwijzing naar het verleden. Een laatste mogelijkheid is om de gevel op te nemen in een afzonderlijk, publiektoegankelijk of gemeenschappelijk gebouw met een eigen verschijningsvorm.
- De scheiding tussen privégebied en (min of meer) openbaar domein ligt ter plaats van de voorgevel van de vroegere boerderij.
- Aan de achterzijde van het perceel is op verschillende manieren een ontwikkeling mogelijk, te weten:
  - 1. Model boerderij = volume overeenkomstig volume vroegere boerderij.
  - 2. Model contour boerderij = contour volume vroegere boerderij wordt uitgesneden in een nieuw bouwvolume, waarbij het nieuwe volume compact dient te blijven.
  - 3. Model grote zadeldaken = 2 volumes aan weerszijden van een atrium en binnenhof in een compacte opstelling.
- Indien de resterende voorgevel niet in de nieuwbouw wordt opgenomen, maar als zelfstandig element in de tuin blijft staan, dient de nieuwbouw te worden teruggerooid tot aan de diepte van het woongedeelte van de vroegere boerderij.
- Voor wat betreft de bouwtypologie bestaat de voorkeur voor gebouwen, die een contour hebben, die verwijst naar de forse kappenstructuur van de vroegere boerderij.
- In het aanzicht vanaf de Koningin Julianaweg is het uitgangspunt 1 laag met een kap. Een hogere gootlijn van twee lagen met kap is denkbaar

meer naar achteren op het terrein.

- De waardevolle bomen en de coulissen dienen behouden te worden.
- Ontsluiting van het perceel aan de oostzijde van het perceel.
- Verharding dient tot het hoogstnodige beperkt te worden.
- Het parkeren dient plaats te vinden op het achterste gedeelte van het perceel, niet in de voortuin.
- De parkeernorm is 1,8 parkeerplaats per woonhuis.

## Bestemmingsplaneisen

- In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'woondoeleinden' met de toevoeging 'karakteristiek'

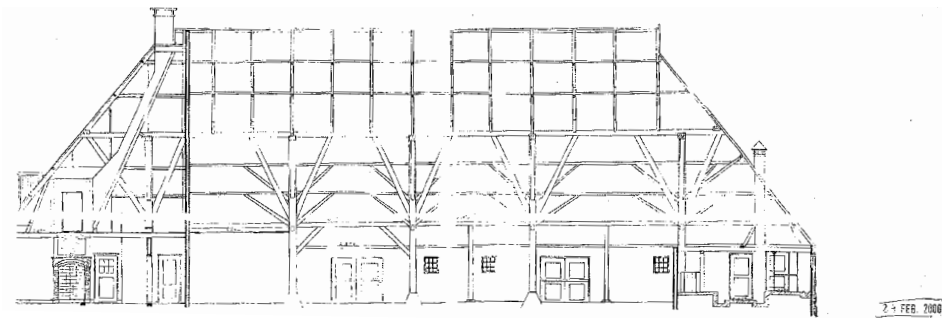
# ARCHIEFMATERIAAL LOCATIE MEERZIGT



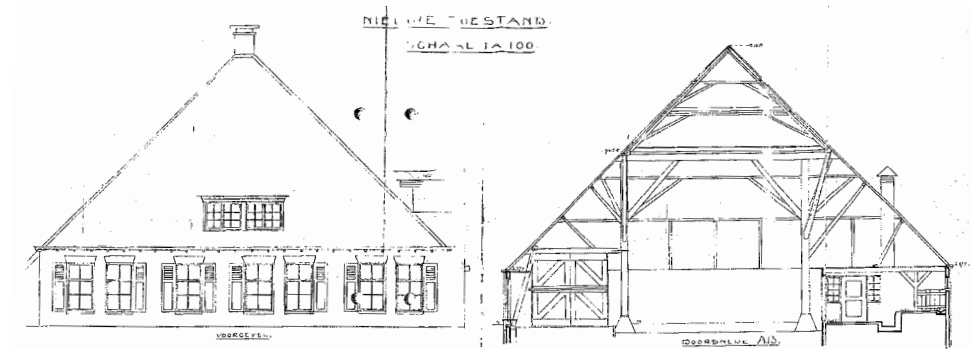
“Situatie van het buitentje Klein Meerzigt (nr 1350) en de boerderij Meerzigt. Kadastrale kaart, 1887.



De boerderij Meerzigt met oude opgaande bomen en rhododendronstruiken. Foto, 1986



architectekening doorsnedes en voorgevel boerderij Meerzigt



# DORPSVISIE

- Potentiële nieuwe centrale ontmoetingsplek met een 'gezellig plein'.
- Combinatie van wonen en "kleinschalige voorzieningen".
- Onvoldoende draagvlak voor de exploitatie eigen dorpskamer of buurthuis.
- Bouwkundige/architectonische kwaliteit
- Kernwaarden en ruimtelijke structuur herstellen of behouden
- Lanenstructuur van de Prins Bernhardweg en Koningin Wilhelminaweg beeldbepalend.
- Aansluiten op de bestaande wegenstructuur.
- Inbedden kunstwerk.





# PLANOMSCHRIJVING

Het plan voorziet in de realisatie van een zestal villa's op royale kavels (900 – 1.100 m<sup>2</sup>). De villa's worden gebouwd achter de positie van de resterende voorgevel van de vroegere boerderij en teruggerooid tot aan de diepte van het woongedeelte van de vroegere boerderij.

De pronktuin voor op het perceel wordt hersteld en ingericht op openbaar gebied. Hierbij wordt het beheer en onderhoud van de pronktuin gezamenlijk door of namens de eigenaren van de kavels uitgevoerd.

De coulissen aan de oost- en westzijde van het perceel worden hersteld. Ook blijven de waardevolle bomen zoveel mogelijk gehandhaafd. De als monumentaal aangemerkte bomen en boomgroep blijven in ieder geval gehandhaafd.

Handhaven van de resterende voorgevel van de vroegere boerderij is, gezien de staat waarin de gevel zich bevindt, niet mogelijk. Wel zal links en rechts van de ontsluitingslaan, op de plek van resterende voorgevel een tuinmuur worden opgericht met gebruikmaking van de bakstenen uit de resterende voorgevel. Ook in de bestrating zal ter plaatse van de resterende voorgevel een strook afwijkende bestrating worden opgenomen om zo de plek van de resterende voorgevel en daarmee de geschiedenis van de plek vast te leggen. Tenslotte worden bakstenen afkomstig uit de resterende voorgevel gebruikt voor het realiseren van een lage tuinmuur naast de ontsluiting van het perceel. Op deze lage tuinmuur zal de naam van het project worden aangebracht.

De bebouwing bestaat uit tweelaagse villa's met ruimte dakoverstekken en flauw hellende daken. Gekozen is voor de stijl van de door Frank Lloyd Wright ontworpen villa's in Oak Park te Chicago. Dit is in de referentiebeelden aangegeven. De koper van een kavel kan samen met een architect of ontwerper een villa ontwerpen passend binnen de bestemmingsplanvoorschriften en het beeldkwaliteitsplan.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de oostzijde van het perceel ter plaats van de oorspronkelijke inrit. De verharding beperkt zich tot een 4 meter brede rijbaan ter ontsluiting van de kavels. Aan weerszijden van de rijbaan bevindt zich een strook graskeien of halfverharding om passeren mogelijk te maken. Ook de parkeerstroken ten behoeve van het bezoekers parkeren ter plaatse van de kavels wordt uitgevoerd in graskeien of halfverharding. Het voetpad, dat de oorspronkelijke rondrit door de voortuin completeert wordt eveneens uitgevoerd in halfverharding.

# LUCHTFOTO





# BESTAANDE SITUATIE



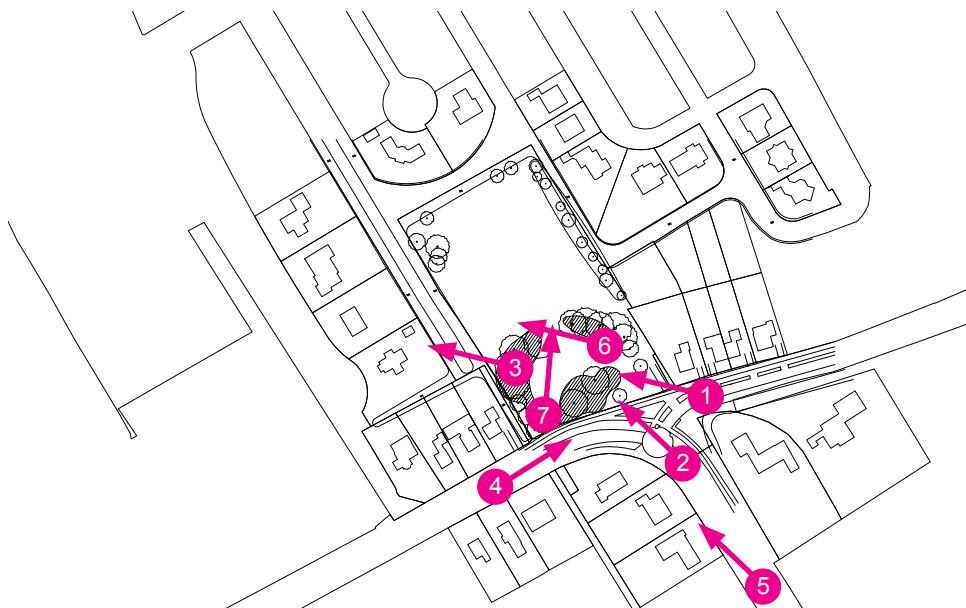
schaal 1:2000 0 20m 100m



# BESTAANDE SITUATIE - MONUMENTALE BOMEN



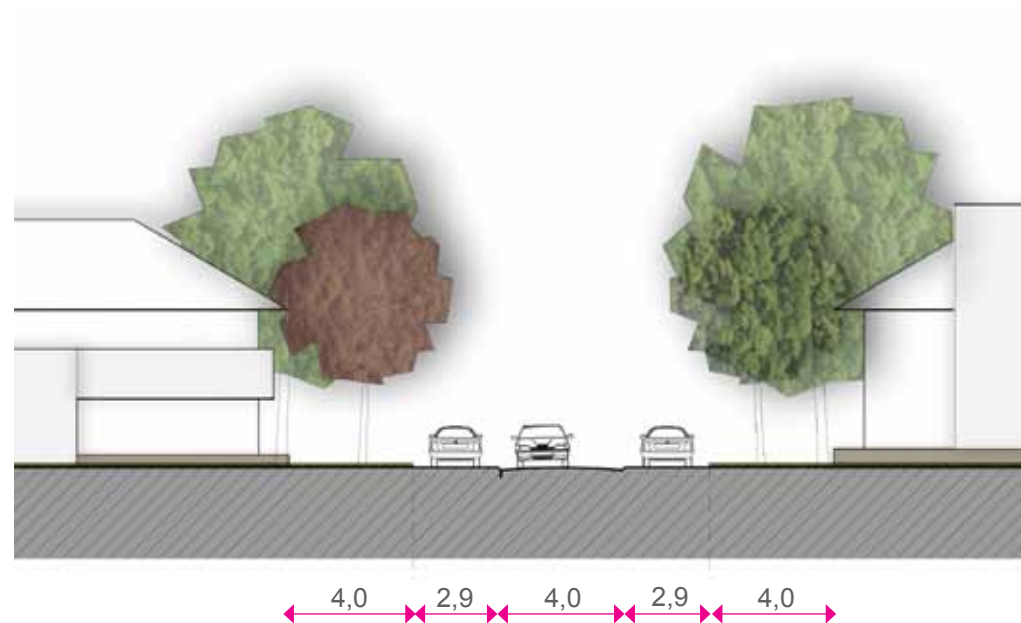
# FOTO'S BESTAANDE SITUATIE





# VERKAVELINGSPLAN

- Voorste gedeelte van het perceel niet bebouwd, maar parkachtig ingericht.
- Kunstwerk of een jeu-de-boulesbaan.
- De beeldbepalende beuken voor op het perceel gehandhaafd.
- 6 kavels met centrale as als toegangsweg.
- Garages gelegen ruim achter de voorgevelrooilijn.
- Scheidingen op de onderlinge kavelgrenzen bestaan uit beukenhaagen of struiken.
- Per kavel bevindt zich minimaal één beeldbepalende boom, als eik of beuk in de voortuin.





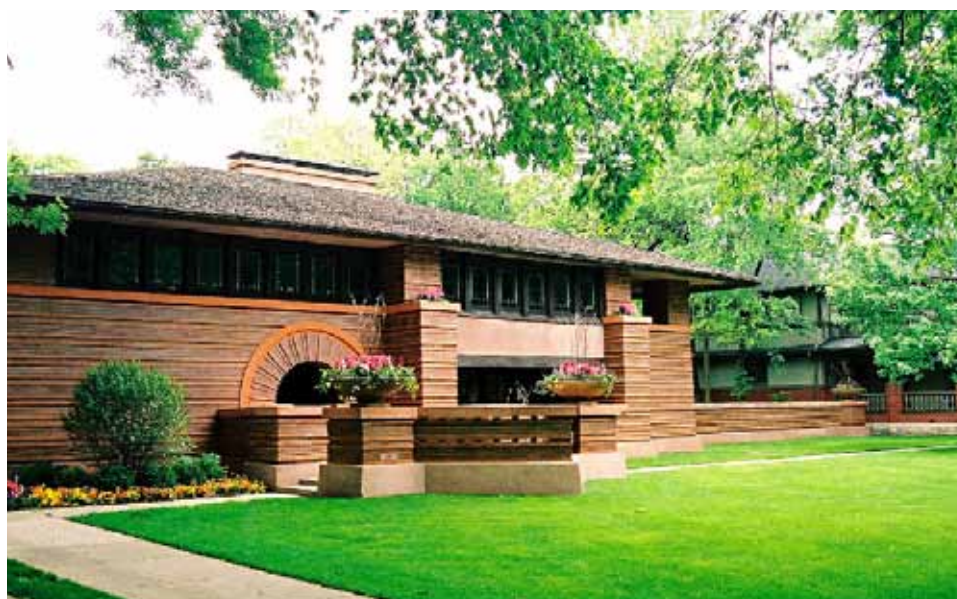
# SUGGESTIE MOGELIJKE EINDSITUATIE



0 5m 25m



# INSPIRATIEBEELDEN BEBOUWING



# LANDSCHAPSINRICHTING

De bestaande beuken, eiken en linde op het voorste gedeelte van de locatie blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Alle overige kleine bomen, struiken etc. worden verwijderd. Grenzend aan de te realiseren kavels en aan de zijde van het aangrenzende perceel aan de Prins Bernardweg worden rhododendronstruiken gepland. De rest van het voorste gedeelte van de locatie wordt een gazon, omzoomd door de ontsluiting van het perceel enerzijds en door een voetpad anderzijds.

De laan over het midden van het perceel bestaat uit een rijbaan van gebakken klinkers met een breedte van 6 meter. Aan weerszijden ligt een strook met graskeien ten behoeve van het parkeren door bezoekers.

Eventuele hagen worden uitgevoerd als beukenhaag. In de voortuinen mogen de hagen en eventuele tuinmuren niet hoger zijn dan 75 cm. Per voortuin wordt tenminste één eik of beuk geplant. Aan het uiteinde van de laan wordt nog één rode beuk geplant.

De singel van eiken en esdoorns aan de noordoostzijde van de locatie wordt uitgedund, zodat er vanaf de te realiseren kavels zicht komt op het water rondom het perceel. Aan de noordwestzijde en de zuidwestzijde van het perceel wordt eenzelfde beplanting van eiken en esdoorns aangebracht. De eiken op de noordwestelijke hoek van de locatie blijven zoveel mogelijk gehandhaafd.



# INSPIRATIEBEELDEN LANDSCHAPSINRICHTING



# IMPRESSIE MOGELIJKE EINDSITUATIE





# COLOFON

## B+O Landschap en Stedenbouw B.V.

Arnoud Olie | Architect / Algemeen directeur

Peter Klaassen | Technisch directie-assistent

Steffen Esselink | Tekenaar

Teresa Larumbe | Assistent-ontwerper

LS13044 Ontwikkelingsvisie locatie Meerzigt Oranjewoud

31 maart 2014