



LS13044 BKP LOCATIE MEERZIGT ORANJEWOUD

B+O LANDSCHAP EN STEDENBOUW B.V.

BEUKENWOUD INVESTMENTS B.V.

04 SEPTEMBER 2014

INHOUD

■ Inleiding	5
■ Planomschrijving	7
■ Luchtfoto	8
■ Foto's bestaande situatie	10
■ Verkavelingsplan	12
■ Suggestie mogelijke eindsituatie	13
■ Beeldkwaliteit bebouwing	14
■ Inspiratiebeelden detaillering en accenten	15
■ Typologie	16
■ Inspiratiebeelden typologie	17
■ Inspiratiebeelden landschapsinrichting	19
■ Impressie mogelijke eindsituatie	20
■ Colofon	21

INLEIDING

Al enige jaren ligt het perceel aan de Koningin Julianaweg 55 te Oranjewoud braak. Alleen de oude voorgevel van de vroegere boerderij 'Meerzig' is nog aanwezig. In het verleden zijn er door diverse partijen plannen gemaakt voor deze locatie.

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 bouwkavels op het achterste deel van het terrein.

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. Gekozen is voor het model met plaats voor maximaal 6 royale woonkavels aan weerszijden van de ontsluitingslaan. Deze optie is verder uitgewerkt in dit beeldkwaliteitsplan.

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.

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 dit 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, augustus 2014

PLANOMSCHRIJVING

Het plan voorziet in de realisatie van een zestal villa's op royale kavels (900 – 1.100 m²). De villa's worden gebouwd achter de positie van de resterende voorgevel van de vroegere boerderij en teruggedrooid 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, indien mogelijk, 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, indien mogelijk, bakstenen afkomstig uit de resterende voorgevel gebruikt voor het realiseren van een lage tuinmuur naast de ontsluiting van het perceel. Op deze lage tuinmuur zullen de postbussen worden aangebracht.

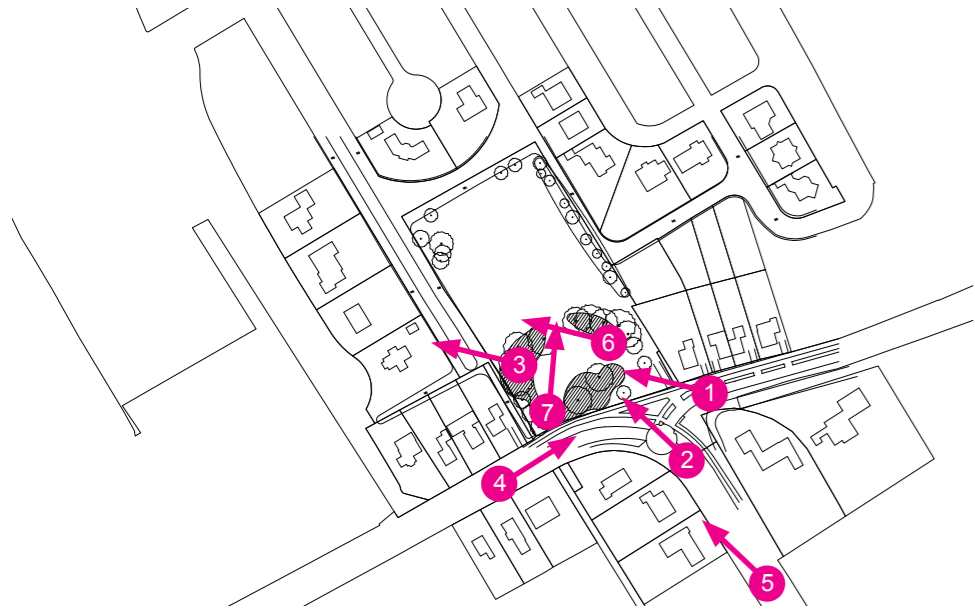
De bebouwing bestaat uit één- en tweelaagse villa's met ruime dakoverstekken en flauw hellende daken. Gekozen is voor de stijl van de door Frank Lloyd Wright ontworpen villa's in Oak Park te Chicago. Dit is in de referentiebeelden aangegeven. De koper van een kavel kan samen met een architect of ontwerper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



FOTO'S BESTAANDE SITUATIE



VERKAVELINGSPLAN

- Voorste gedeelte van het perceel niet bebouwd, maar parkachtig ingericht.
- De beeldbepalende bomen 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 beukenha-gen of struiken.



4,0 2,9 4,0 2,9 4,0



aangrenzend perceel >15 m grens bouwblok 33,0 m 9,8m 33,8 m >13,5 m aangrenzend perceel

SUGGESTIE MOGELIJKE EINDSITUATIE



monumentaal: groep van 5 beuken

monumentaal: bruine beuk

ander type bestrating en muursegment aan weerszijde straat.

Koningin Julianaweg

0 5m 25m

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

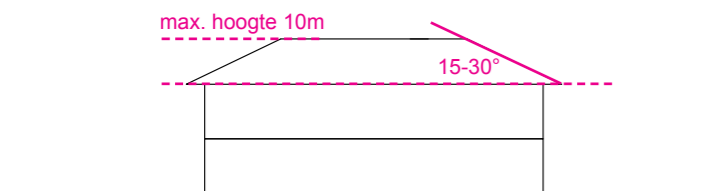
De villa's worden gekenmerkt door een horizontale architectuur in de stijl van de door Frank Lloyd Wright ontworpen woonhuizen in Oak Park te Chicago. Aan deze horizontale architectuur kunnen verticale elementen worden toegevoegd als erkers, torenachtige uitbouwen en schoorstenen. Tevens hebben de villa's (vaak flauw) hellende daken met grote overstekken.

De villa's, garages en eventuele tuinmuren (alleen laag en achter de voorgevelrooilijn) zijn gemetseld in een baksteen passend in en bij de bestaande bebouwing van Oranjewoud.

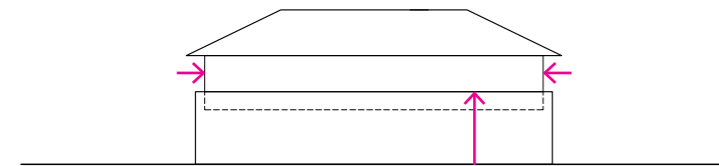
Omschrijving	Materiaal/ kleur	Hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw	vrijstaand bijgebouw
gevels			
baksteen	rood/paars	x	x
	rood marono	x	x
baksteenaccenten	blauw/grijs	x	
stucco-accenten	wit	x	
hout	vergrijzend naturel		x
goten	zink	x	x
dak (hellend)	blauwgrijs (vlak)	x	
kozijnen	hout (wit)	x	x
	aluminium (wit)	x	x



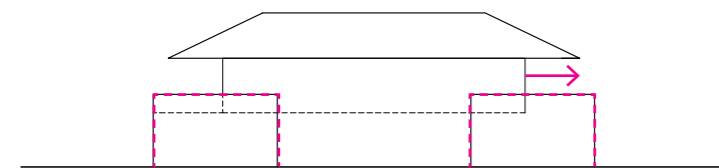
TYOLOGIE - HOOFDVORM



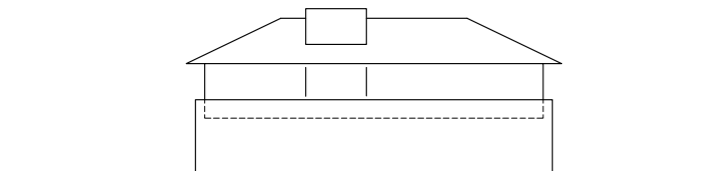
2 lagen + kap



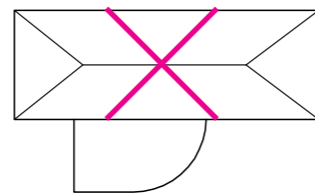
horizontale geleding - optrekken borstwering



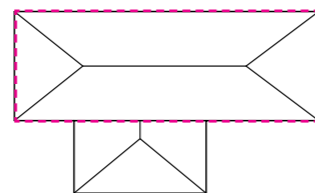
pennanten op de hoeken onder overkragingen



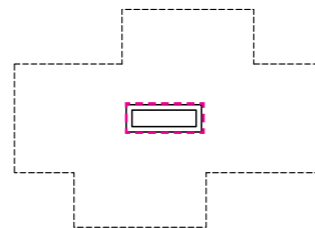
verticale elementen zijn secundair



volumes zijn orthogonaal



uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

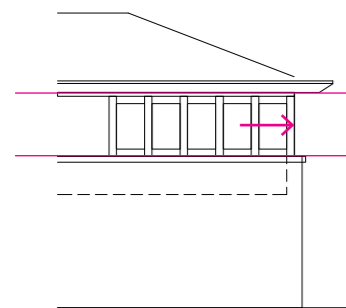


schoorstenen als spil in de plattegrond

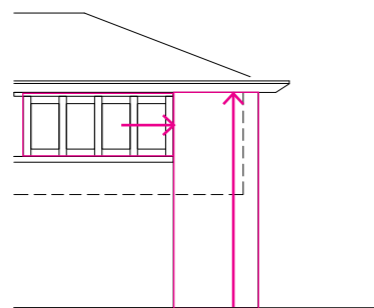
INSPIRATIEBEELDEN TYPOLOGIE



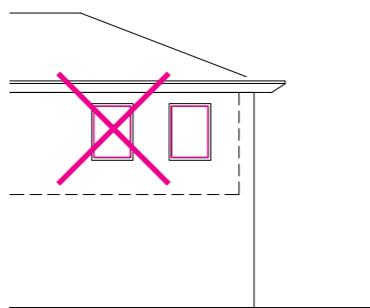
TYOLOGIE - RAAMPARTIJEN



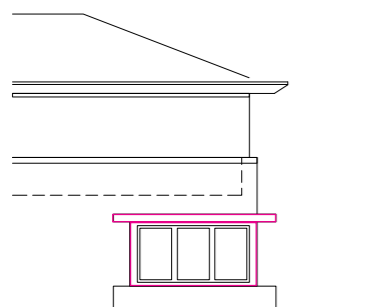
raampartijen eerste verdieping:
vlak onder de goot en onderdeel van
een horizontale zone in de gevel.



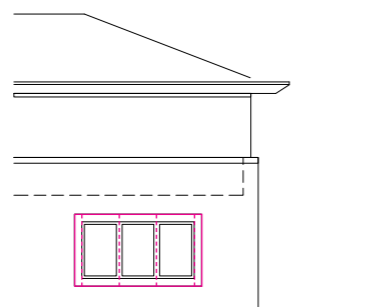
bij raampartijen aan de binnenkant
van het volume, plaats penant met
overmaat op de hoek.



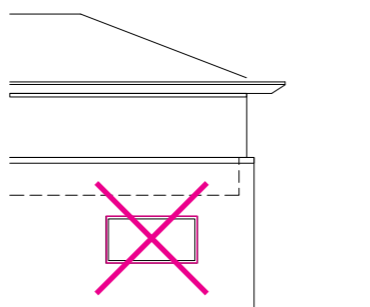
geen metselwerk rondom,
geen enkele ramen



raampartijen om de hoek
hebben een horizontaal accent

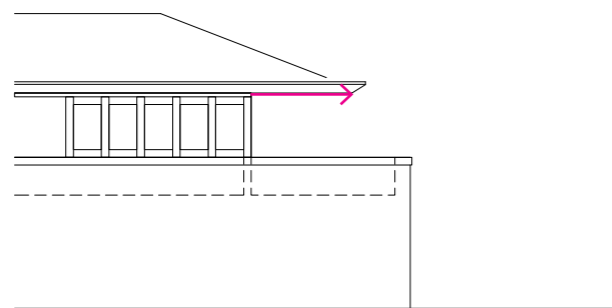


raampartijen begane grond:
verdeling in verticale ramen



geen enkele ramen
geen horizontale ramen

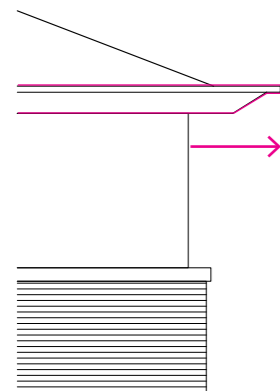
Royale uitkragingen versterken de
horizontaliteit. raampartijen op de
eerste verdieping gaan bij voorkeur
de hoek om. Hierdoor krijgt de
uitkraging meer zeggingskracht.



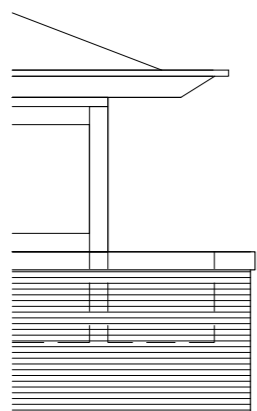
INSPIRATIEBEELDEN RAAMPARTIJEN



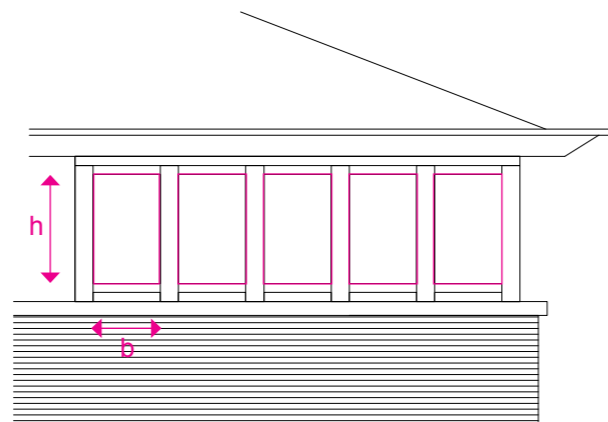
TYOLOGIE - DETAILS



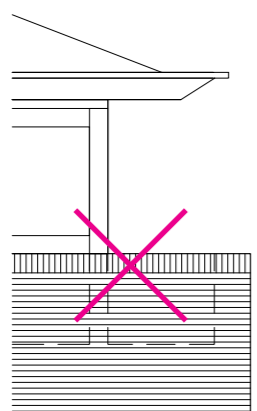
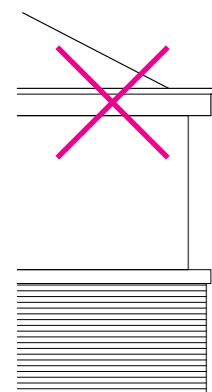
afgeschuinde, ruim overstekende goten



metselwerk altijd opgetopt met natuursteen- of betonbanden

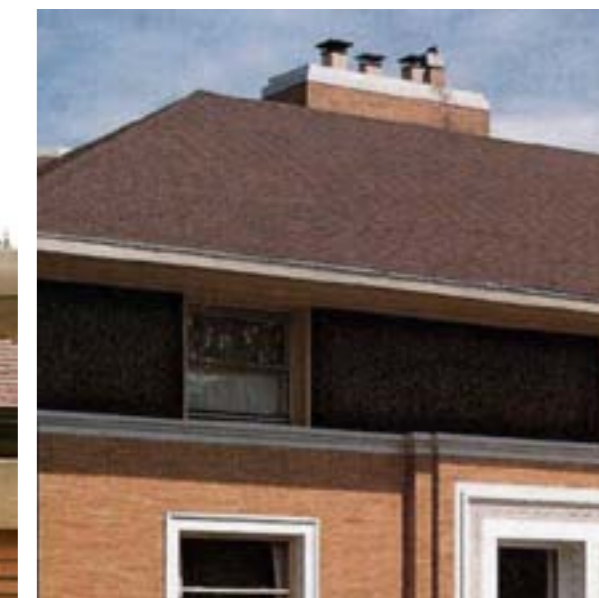


hoogte / breedte verhouding raamvlakken = gulden snede = 1,618



rollaag geen alternatief

INSPIRATIEBEELDEN DETAILS EN ACCENTEN



LANDSCHAPSINRICHTING

De bestaande monumentale bomen en boomgroep op het voorste gedeelte van de locatie blijven 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 struiken 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 4 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 niet hoger zijn dan 75 cm.

De singel van eiken en esdoorns aan de noordoostzijde van de locatie wordt uitgedund, zodanig dat er vanaf de te realiseren kavels zicht komt op het water rondom het perceel, maar de privacy wel gewaarborgd blijft. 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.

Omschrijving	Materiaal/ kleur	Laan	Voortuin	Achtertuintuin	Parkeren
bestrating					
gebakken klinkers	paars	x	x		
grind/split	gravier d'or/beige graskeien	x	x		x
beplanting					
grote bomen (solitair)	inlandse eiken beuken	x x	x x		
hagen					
	beukenhaag (laag) beukenhaag (hoog)		x	x	



INSPIRATIEBEELDEN LANDSCHAPSINRICHTING



IMPRESSIE MOGELIJKE EINDSITUATIE



vogelvlucht impressie gemaakt door Archivision

COLOFON

B+O Landschap en Stedenbouw B.V.

Arnoud Olie | Architect / Algemeen directeur

Peter Klaassen | Technisch directie-assistent

Steffen Esselink | Tekenaar

LS13044 Beeldkwaliteitsplan locatie Meerzicht Oranjewoud

04 september 2014