

Ontwikkeling Eelwerd

Beeldkwaliteitplan

*bestaande en
nieuwe functies
samenbrengen in
een boomrijke
setting*



Inhoudsopgave + Toelichting op de stedenbouwkundige inpassing

Inhoudsopgave

p. 2 - 3
Toelichting op de stedenbouwkundige inpassing

p. 4 - 7
Toetsingscriteria beeldkwaliteit

Toelichting op de stedenbouwkundige inpassing.

Op de grotere schaal is er de kans om het gebied Eelwerd een sterkere groene schakel te laten vormen dan in de huidige situatie het geval is. Een groene schakel die:

- het tussengebied (hier niet als wierden-landschap, maar als bosachtige zone) door laat lopen tot aan de Opwierderweg;
- de Wierde-invloedszone een minder versnipperde en minder stedelijke rand biedt door tot aan de Opwierderweg een groene zoom te vormen;
- de inpassing van de nieuwe functie van zorgwonen in zich op kan nemen, zodat er wonen in een rustige sfeer kan worden gerealiseerd, passend bij de doelgroep van 's Heeren Loo en De Zijlen.

*Concept Eelwerd als groene enclave
aan de zoom van Opwierde.*

T Toelichting op de stedenbouwkundige inpassing

Boomrijk gebied voor wonen en recreatie

In het stedenbouwkundig plan zijn de volgende elementen uitgewerkt:

- Aan de Opwierderweg wordt een boomrijk groengebied aangelegd dat doorloopt in het gebied voor zorgwonen.
- Het zorgwonen is kleinschalig: één bouwlaag met kap en voegt zich als paviljoens tussen de bomen.
- Nieuwe wandelpaden bieden ruimte voor ommetjes ook door het gebied van het zorgwonen.
- De ontsluiting wordt verbeterd en ingericht als “fietsstraat” met meer open ruimte en een vrijliggend voetpad; de ontsluiting wordt uitnodigender en veiliger.
- Bij het zorgwonen komen verkeersluwe overrijdbare woonpaden.
- De ijsbaan wordt een 333m baan (wedstrijdafmetingen) op verharde ondergrond, zodat deze snel bevriest.
- Het dagbestedingsgebouw van het zorgwonen wordt gekoppeld aan de ijsbaan; dit zowel t.b.v. samenwerking voor de dagbestedingsactiviteiten als t.b.v. kaartverkoop en uitgiftepunt voor de ijsbaan.
- Het parkeren is kleinschalig en efficiënt ingepast door, per functie, te koppelen aan ontsluitingswegen met waar mogelijk dubbelgebruik.
- De ruimte rond Passe Partout wordt vergroend, zodat het huidige verharde beeld omgevormd wordt tot het groene hart van het gebied.
- De entree van Passe Partout wordt i.s.m. BMX-club de Fivelcrossers verbeterd.

Stedenbouwkundig plan: totaalbeeld met voorbeeldverkaveling

ruimtelijke zonering



T Toetsingscriteria beeldkwaliteit bebouwing

Algemene criteria

Het woongebied heeft een kleinschalige en open opzet met ruimte voor veel groen. Hierin krijgen de functies zorgwonen en dagbesteding hun plek in lage, paviljoenachtige bebouwing met een sterke onderlinge samenhang. Het beeld van de bebouwing onderscheidt zich van de woonbebouwing in de wijk Opwierde. De sfeer is rustig.

Er zijn aparte, deels aan elkaar geschakelde gebouwen voor zorgwonen en voor de dagbesteding. Alle gebouwen zijn, als het ware, familie van elkaar. Voor de herkenbaarheid van elk bouwdeel (paviljoen) is onderlinge variatie mogelijk. Het verschil in functie tussen het zorgwonen en de dagbesteding komt op een subtiële manier tot uitdrukking.

Criteria plaatsing

- Het zorgwonen is kleinschalig en voegt zich, in de vorm van paviljoenachtige bebouwing, tussen de bomen.
- De gebouwen vormen losse ensembles, min of meer rondom een gemeenschappelijke buitenruimte gepositioneerd.
- Om de losse, vrije plaatsing te benadrukken liggen de gebouwen, eventueel met uitzondering van het gebouw voor de dagbesteding, niet parallel aan de begrenzing van het gebied.
- Het gebouw voor de dagbesteding wordt gekoppeld aan de ijsbaan. Hiermee wordt de samenwerking met verschillende dagbestedingsactiviteiten bevorderd en is de combinatie met kaartverkoop en uitgiftepunt voor de ijsbaan mogelijk.
- Het parkeren is kleinschalig en efficiënt ingepast door, per functie, de parkeerplekken te koppelen aan de ontsluitingswegen met, waar mogelijk, dubbelgebruik.

Criteria hoofdvorm

- Het zorgwonen en de dagbesteding zijn kleinschalig: alle bebouwing betreft één bouwlaag met een gevarieerd dak-silhouet.

- De gebouwen zijn in de basis rechthoekig. Bij een te grote lengte wordt de kleinschaligheid behouden door het toepassen van knikken en/of door gebruikmaking van koppelelementen.
- Het daksilhouet bestaat uit een samenspel van dwars- en langskappen of een samenspel van dwarskappen. Deels platte daken is mogelijk, waarbij het voor het daksilhouet van belang is dat er een gevarieerd beeld ontstaat waarbij de dakbeëindiging geen uitstraling geeft van platte daken. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het, voorbij de dakhoogte, iets hoger optrekken van de gevel.



Impressie vogelvlucht

De impressie toont een boomrijk geheel, met daarin verschillende functies. De overgang naar het wierdenlandschap is groen en rustig. De functies zijn met elkaar verbonden middels een groen hart. De bebouwing voor het zorgwonen is kleinschalig en paviljoenachtig.



Luchtfoto huidige situatie



T Toetsingscriteria beeldkwaliteit bebouwing

Criteria aanzichten

- De gebouwen krijgen, in architectuur en materialisering, een alzijdig gelijkwaardige uitstraling.
- Elk gebouw krijgt een duidelijk zichtbare entree, gericht op de gemeenschappelijke buitenruimte.
- Het functievoerskil tussen de gebouwen voor zorgwonen en voor de dagbesteding komt eventueel tot uitdrukking in de architectuur.
- De herkenbaarheid van elk gebouw(deel) kan worden bereikt door variatie in het gevelbeeld.
- De gevels krijgen een rijke architectuuruitstraling door gebruik te maken van plastic en zorgvuldige detaillering.
- De lage bebouwing brengt met zich mee dat de daken een grote rol spelen in het aanzicht van de gebouwen. Dit vraagt om speciale aandacht voor de plaatsing van zonnepanelen, aan- en afvoerkanalen en installatie-units.
- Ook de dakranden spelen een rol in de beleving van de bebouwing. Het gebruik van overstekken (m.n. bij langskappen) en van een zorgvuldige detaillering is van belang. Eventuele topgevels vragen om een zorgvuldige detaillering van de gevelbeëindiging.

Criteria materialen en kleuren

- Samenhang van de gebouwen staat voorop. De herkenbaarheid van elk gebouw(deel) kan worden bereikt door een ondergeschikte variatie in materiaal- en kleurgebruik.
- Gevelmateriaal: natuurlijke materialen, denk aan: hout, baksteen, leemstuc of een composiet plaatmateriaal met een natuurlijke uitstraling.
- Gevelkleuren: in de basis middentoon tot donkere aardetinten, (geen vergrijzend hout).
- Kozijnmateriaal: vrij te kiezen.
- Kozijnkleuren: natuurlijke tinten, geen wit, primaire of harde kleuren.
- Dakmateriaal: niet glimmende keramische pannen of leien.
- Eventuele platte daken bij voorkeur uitvoeren als groen dak.
- Kleur dakbedekking: bij toepassing van pannen, donkere grijs-tinten gebruiken.
- Dakrand: kleur afstemmen op de architectuur, een witte dakrand is uitgesloten.
- Bij toepassing van zonnepanelen: geen glimmende panelen of panelen met een duidelijk zichtbare omranding. De kleur van de panelen is afgestemd op de kleur van de dakbedekking.

referentiebeelden voor zorgwonen en dagbesteding



T Toetsingscriteria beeldkwaliteit bebouwing

Criteria bijgebouwen

- Vrijstaande bijgebouwen komen bij voorkeur niet voor.
- Eventueel toch benodigde vrijstaande bijgebouwen worden in dezelfde materialen en kleuren uitgevoerd als de hoofdgebouwen.
- Eventueel aangebouwde bijgebouwen worden als een integraal onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw ontworpen en gedetailleerd.

Criteria erfafscheidingen

- Eventuele afscheidingen van terrassen of tuintjes worden uitgevoerd in beplanting.



impressie zorgwonen