

Oplegger Beeldkwaliteitsplan De Singels Skoatterwâld December 2023

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met kenmerk Z.21.338849 /
D.24.1755478;

Besluit

1. In te stemmen met een lagere winst op de grondexploitatie van Skoatterwâld fase 3, De Singels vlek 1, van € 1,05 mln o.b.v. prijspeil 1-1-2024 (€ 1,03 mln. NCW) waardoor het geraamde financiële resultaat € 1,78 mln (NCW) wordt en dit bij de jaarsrapportage van 2024 te verwerken.
2. De oplegger beeldkwaliteitsplan de Singels Skoatterwâld (bijlage 1) vast te stellen, ter vervanging van pagina's 17, 18, 19 en 25 t/m 29 van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan 'De Middenzone & De Singels Skoatterwâld (2022)'.
3. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan op te nemen in de Welstandsnota.

Aanleiding

De laatste fase van de wijk Skoatterwâld is in ontwikkeling. Dit betreft het deelgebied de Singels, de noordoostelijke hoek van Skoatterwâld. Het huidige beeldkwaliteitsplan is vastgesteld in 2022. De planontwikkeling in de periode na vaststelling heeft er toe geleid dat het wenselijk is om het beeldkwaliteitsplan op een aantal punten aan te passen en te verduidelijken.

In het oorspronkelijke plan werd in De Singels voor een aanzienlijk deel ingezet op kavels met vrijstaande woningen. Dit strookt niet meer met de huidige woonopgave. Vanuit de Rijksoverheid wordt aangestuurd op een groter aandeel betaalbare woningen (2/3 aandeel van een woningbouwproject) en 30% sociale huur. Deze beleidslijn wordt ook lokaal gevolgd in de recent vastgestelde Woonvisie en daarom vertaald in de gebiedsontwikkeling Skoatterwâld.

Het stedenbouwkundig plan is daarom aangepast waardoor er meer betaalbare woningtypologieën zijn toegevoegd. Concreet betekent dit dat in een deel van de Singels vrije kavels komen te vervallen en dat hier rijenwoningen en/of hofjeswoningen voor in de plaats komen.

Het huidige beeldkwaliteitsplan is toegespitst op het stedenbouwkundig plan met overwegend vrijstaande woningen. Met de wijziging naar rijenwoningen en hofjeswoningen is dit beeldkwaliteitsplan niet voldoende toereikend. Daarom wordt met de deze oplegger een deel van het beeldkwaliteitsplan aangepast. Daarnaast is deelgebied 1 aan deze oplegger toegevoegd. Dit deelgebied bestaat uit vrije kavels. De criteria in dit gebied zijn aangevuld ter verduidelijking. De stedenbouwkundige opzet en het type woningen wijzigt in dit deelgebied niet.

Overzicht van de deelgebieden welke zijn opgenomen in deze oplegger.



Deelgebied 1 Parkterras (oranje)
 Deelgebied 3a vrije kavels (rood), 3b rijenwoningen (paars),
 3c hofjeswoningen/rijenwoningen/vrijstaande woningen (blauw)

Wijziging beeldkwaliteitsplan

Algemene wijziging totale deelgebied Skoatterwâld

Naast de concrete wijziging met betrekking tot de verdichting, wordt ook een algehele wijziging voor het materiaalgebruik voor dakpannen in het beeldkwaliteitsplan "De Middenzone en de Singels Skoatterwâld" meegenomen.

In verschillende deelgebieden staat het volgende benoemd:

Huidige tekst:

- *De kappen zijn voorzien van keramische pannen in een donkere kleurtoon.*

Nieuwe tekst:

- *De kappen zijn voorzien van keramische pannen in een donkere kleurtoon. Het eventueel toepassen van een betonpan is denkbaar, mits de uitstraling overeenkomstig is met de keramische pan en de pan is voorzien is van een beschermlaag.*

Wijziging deelgebied 1

Deelgebied 1 bestaat uit vrije kavels, waar vrijstaande woningen mogelijk zijn. De stedenbouwkundige opzet en het type woningen verandert niet in dit deelgebied. De criteria is op een aantal punten gewijzigd en/of aangevuld ter verduidelijking. Deze verduidelijking zorgt er voor dat de uitgangspunten beter zijn afgestemd op de gebruikelijke aanpak bij vrije kavels Skoatterwâld.

De bladzijden 17,18 en 19 van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan (2022) komen hiermee te vervallen.

Wijziging deelgebieden 3a, 3b en 3c

De beleidsintentie voor gebied 3 zoals benoemd in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is uitgangspunt voor dit deelgebied. Door wijziging in het stedenbouwkundige plan en woningtypologie is een nieuwe gebiedsindeling noodzakelijk. Dit is vertaald in een deelgebied 3a voor vrije kavels, deelgebied 3b rijenwoningen en deelgebied 3c voor hofjeswoningen/rijenwoningen/vrijstaande woningen.

Deelgebied 3a bestaat uit vrije kavels, net als in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan. De contour van dit gebied is aangepast en de criteria is op een aantal punten gewijzigd en aangevuld ter verduidelijking. Deze verduidelijking zorgt er voor dat de uitgangspunten beter zijn afgestemd op de gebruikelijke aanpak bij vrije kavels in Skoatterwâld.

Vanuit het woonbeleid wordt gestreefd naar een gemixt aanbod van onder meer betaalbare woningen, ook voor senioren. Deelgebied 3b is daarom gewijzigd in een gebied met rijenwoningen. Deelgebied 3c leent zich uitstekend voor een combinatie van (starters) rijwoningen en woningen voor senioren in de opzet van en hofje. Een wijziging in de verkaveling krijgt daarmee zowel vanuit woonbeleid maar ook vanuit stedenbouwkundige afwisseling een duidelijke meerwaarde. Daarnaast blijft het ook denkbaar uit te gaan van vrijstaande woningen in combinatie met vrijstaande woningen. Deelgebied 3c kan flexibel worden ingericht. De criteria voor dit deelgebied zullen daarom in hoofdzaak dienen om een bepaalde samenhang te waarborgen en voorzien in aansluiting bij de directe omgeving. Er zijn specifieke criteria voor de afzonderlijke woningtypen opgesteld.

De bladzijden 25 t/m 29 van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan (2022) komen hiermee te vervallen.

1. Parkterras – Ambitie

De woningen in de zone Parkterras zijn onderdeel van het waterpark. Om deze reden wordt hier een bijzondere 'groene architectuur' gevraagd en moet de relatie tussen de bebouwing en het landschap goed worden vormgegeven. Een vegetatiedak is hier een vereiste. De relatie tussen de woning en het park kan tot uitdrukking komen in de oriëntatie van het dakvlak en deze te richten op de oostzijde. Een andere manier om uitdrukking te geven aan de relatie met het landschap is het toepassen van een lage goothoogte. De woning heeft eenzijdige oriëntatie en staat op een aangegeven, wisselende voorgevelrooilijn. Hoofd- en bijgebouwen vormen zo veel mogelijk één geheel. Bij voorkeur geen vrijstaande bijgebouwen. Het doel is de woning zo te situeren dat er goede doorzichten langs de woning ontstaan die bijdragen aan het gevoel dat de bebouwing opgaat in het landschap en het waterpark. Erfafscheidingen die vrijstaand op de erfgrans zijn geplaatst, zijn beplant. Indien de erfafscheiding uitgevoerd is als onderdeel van het hoofd- of bijgebouw, kan deze gebouwd zijn maar wel vergroend met de juiste beplanting die past bij het landschap.



Deelgebied 1 Parkterras

1. Parkterras - Criteria

Plaatsing

- De positie van de woning op de kavel wordt in overleg met het kwaliteitsteam bepaald. Hiervoor geldt een minimaal vastgestelde rooilijn van 4,5 tot 8 meter vanaf de westelijke erfgrans en minimaal 2 meter vanaf de zijdelingse erfgransen.
- De woning is alzijdig georiënteerd.
- Het streven is om goede doorzichten te maken langs de zijdelingse erfgransen richting het park.
- De woningen komen evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te staan.

Hoofdvorm

- Maximaal 1 bouwlaag met een kap.
- Het dak is uitgevoerd als vegetatiedak, is beeldbepalend, en moet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.
- Maximale goothoogte 3,5 meter. Bij voorkeur een lage goot om het dakvlak zichtbaar te maken.
- Maximale bouwhoogte 10 meter.
- De dakhelling is minimaal 10 graden en maximaal 60 graden
- De kapvorm is een zadeldak of lessenaars met eventueel een variatie daarop

Aanzichten

- De bebouwing moet zo veel mogelijk opgaan in het landschap/ voortkomen uit het landschap.
- Het dakvlak is sterk beeldbepalend. Het dak heeft bij voorkeur een lage goot om het dakvlak zichtbaar te maken.
- Oriëntatie op de openbare ruimte/ landschap: dat wil zeggen dat er geen blinde gevels zijn.
- Extra aandacht voor de architectuur van de zuidelijke gevel van de meest zuidelijke woning en de noordelijke gevel van de meest noordelijke woning. De relatie met het landschap moet hier goed tot uitdrukking komen.

Opmaak

- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning
- Landschappelijke uitstraling en moderne interpretaties hierop.
- Materiaalgebruik gevels: voornamelijk natuurlijke materialen in een gedekte/donkere kleurstelling: bijvoorbeeld zwart hout of metselwerk in een donkere aardse kleur.
- Het dak is uitgevoerd als vegetatiedak
- Zonnepanelen zijn zorgvuldig ingepast in het ontwerp en zodanig ondergeschikt waardoor het vegetatiedak beeldbepalend is.

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- Bij woningen op de hoekkavels worden garages en bijgebouwen niet aan de zijde van het openbare gebied gebouwd.
- De aan- en uitbouwen zijn in samenhang met de woning ontworpen, bij voorkeur in de bouwmassa opgenomen en tenminste 4 m. achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan gesitueerd.
- Maximale goothoogte bijgebouw 3,5 m.
- Dakhelling bijgebouwen maximaal 60 graden.
- De erfgrenzen zijn in principe beplant. Indien de erfafscheiding is gebouwd dan dient deze beplant te zijn met de juiste beplanting die past bij het landschap. Bijvoorbeeld met een heg of een constructie te laten begroeien met een groenblijvende klimplant
- De inrit/ oprit is maximaal 3 meter breed.
- Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht en met groene middelen ingepast.

1. Parkterras – Inspiratie



Dakvlak als onderdeel van het landschap



Landschappelijke inpassing van het gebouw



Architectuur als onderdeel van het landschap



Architectuur als onderdeel van het landschap



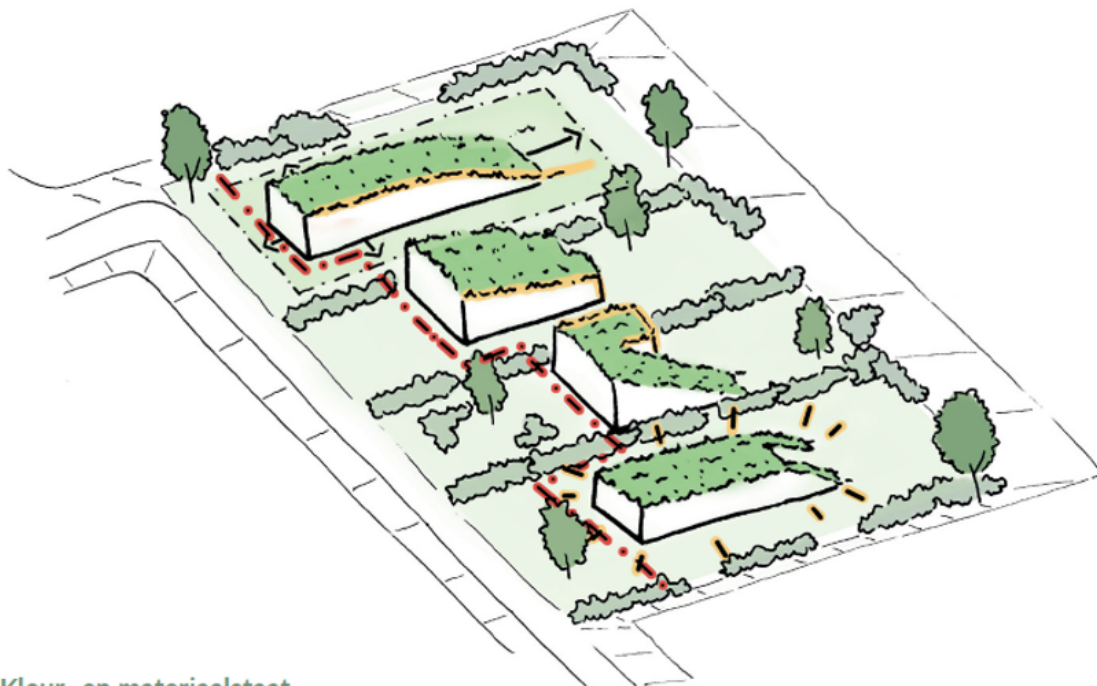
Alzijdige oriëntatie



Beeldbepalend dakvlak



Parkeren op eigen terrein, verdekt opgesteld met groen afgezoomd



Kleur- en materiaalstaat



vegetatiedak



hout, natuurlijke
bruintinten



hout, zwart



hout, vergrijsd



natuurlijke
tintenreeks

3. Parkzoom – Ambitie

De Parkzoom bestaat uit verschillende woonclusters in een ontspannen groene omgeving. Duurzaamheid is hier een belangrijke ambitie. Langs doodlopende straatjes liggen woningen die een groep vormen waarbij een zekere mate van eenheid in vorm en materiaal gewenst is.

Door het gehele gebied kan een mix ontstaan van vrije kavels, rijwoningen en hofjeswoningen.

Per straatwand zal sprake zijn van een eenheid in typologie. Er wordt ingezet op een herkenbaar bouwvolume bestaande uit 1 bouwlaag met een zadeldak, waarbij voor de hoeken aan de park- en singelzijde een verbijzondering wordt gevraagd. Dit kan door een afwijkende kapvorm (vrije kavels, eventueel lessenaarskap) of verbijzondering van de kopgevels. De hoekwoningen langs park en de singel zijn zowel georiënteerd op de straat als op de singel/het park.

Het hofje in het noordelijk deel mag zich enigszins verzelfstandigen, waarmee het stedenbouwkundig plan op deze plek een extra verbijzondering krijgt, zowel in typologie als in architectuur. Om tegemoet te komen aan flexibiliteit in ontwikkeling van het noordelijk deel, kan per straatje/straatwand de uiteindelijke typologie nog nader worden bepaald. De opzet van de criteria is hierop afgestemd.



*Deelgebied 3 Parkzoom;
3a vrije kavels (rood), 3b rijenwoningen (paars),
3c hofjeswoningen/rijenwoningen/vrijstaande woningen (blauw)*

3a. Parkzoom- Criteria Vrije kavels



Plaatsing

- De woningen worden gesitueerd volgens het stedenbouwkundige plan en binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan.
- De afstand van de woning tot aan de zijdelingse perceelgrens is minimaal 2 meter.
- Voor hoekwoningen geldt: de naar het park of de singel gekeerde gevel staat op minimaal 4 meter uit de perceelgrens.
- De woningen staan evenwijdig of haaks aan de zijdelingse perceelgrens

Hoofdvorm

- Maximaal 1 bouwlaag met een kap.
- Kap verplicht, nokrichting vrij. Aan de singel is tweezijdige oriëntatie in de kap gewenst.
- Kapvorm; zadeldak. Op de hoekpercelen bij voorkeur een samengesteld zadeldak of een lessenaarskap waarbij de hoge zijde aan park/singel is gesitueerd.
- Maximale goothoogte 4,5 meter.
- Maximale bouwhoogte 10 meter.
- Dakhelling maximaal 60 graden. Een samengestelde kap is toegestaan mits er duidelijk sprake is van een hoofdkap die de nokrichting haaks op of parallel aan de weg heeft, de tweede nokrichting en nokhoogte is duidelijk ondergeschikt ten opzichte van de hoofdkap.

Aanzichten

- Individuele uitstraling maar architectonisch verwant met het cluster rond het straatje.
- Kap is sterk beeldbepalend. Stevige kap met een overstek aan de voorzijde.
- Kap niet doortrekken langs de gevel.
- Oriëntatie op de openbare ruimte: hoeksituaties kennen een tweezijdige oriëntatie, dit geldt voor de kavels langs het park en de singel.

Opmaak

- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.
- Landelijke uitstraling en moderne interpretaties hierop.
- Het materiaalgebruik voor de gevels bestaat uit baksteen in een roodbruine kleurstelling.
- Naast baksteen zijn in de gevels metaal, stuc, plaatmateriaal en hout toegestaan, mits ondergeschikt en in gedekte kleurstelling.
- De kappen zijn voorzien van keramische pannen in een donkere kleurtoon. Het eventueel toepassen van een betonpan is denkbaar, mits de uitstraling overeenkomstig is met de keramische pan en de pan is voorzien van een beschermlaag.
- Zonnepanelen op de kap worden zorgvuldig ingepast en meegenomen in het ontwerp.

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- De aan- en uitbouwen worden zoveel mogelijk in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen en zijn tenminste 4 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan gesitueerd. Op hoekkavels staat de aan- en uitbouw/garage aan de binnenzijde van het erf, niet aan park of singel.
- Maximale goothoogte bijgebouw 3,5 meter.
- Dakhelling van bijgebouwen is maximaal 60 graden.
- De erfgrenzen zijn groen ingeplant dan wel voorzien van een te begroeien gazen hekwerk; op de hoekpercelen grenzend aan de westzijde met zicht op het park en aan de oostzijde aan de zijde van de singel is een stevige beplanting/ groene terreininrichting gewenst.
- De inrit/ oprit is maximaal 3 meter breed.
- Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht en met groene middelen ingepast.

3a. Parkzoom- Inspiratie Vrije kavels

1. Special Hoekaccenten door hoge nokhoogte en lessenaarsdak





2. Standaardtype
Eenheid in kleur en kap

Referentiebeelden uit oorspronkelijk beeldkwaliteitsplan

3b. Parkzoom - Criteria Rijenwoningen



Plaatsing

- Plaatsing conform stedenbouwkundige opzet.
- De voorgevel staat op maximaal 1 meter van de voorperceelgrens.
- Voor hoekwoningen geldt dat deze op de perceelsgrens staan en direct grenzen aan het openbare gebied. Hier is geen zijtuin aanwezig.

Hoofdvorm

- Maximaal 1 bouwlaag met een kap.
- Kap verplicht, nokrichting parallel aan de straat.
- Kapvorm: zadeldak. Bij de hoekwoningen kan een verbijzondering plaatsvinden.
- Maximale goothoogte 4,5 meter.
- Maximale bouwhoogte 10 meter.
- Dakhelling maximaal 60 graden.

Aanzichten

- Kap is sterk beeldbepalend.
- Kap niet doortrekken langs de gevel.
- Oriëntatie op de openbare ruimte: hoekwoningen kennen een tweezijdige oriëntatie, dit geldt voor de hoekwoningen langs de parkzoom en de singel.
- Benadrukken van kleinschalige korrelmaat door geleiding van de kap en de gevel, waardoor een schaalverkleining van de rijen ontstaat.
- Er is sprake van een zekere plasticiteit in de gevel door bijvoorbeeld het toepassen van afwijkende kozijnen (bloemkozijn o.i.d.).

Opmaak

- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woningen.

- Landelijke uitstraling en moderne interpretaties hierop.
- Benadrukken van kleinschalige korrelmaat door kleur, materiaal en/of detaillering, waardoor een schaalverkleining van de rijen ontstaat.
- De gevels bestaan voornamelijk uit baksteen met een midden of donkere kleurtoon.
- Naast baksteen zijn in de gevels metaal, stuc, plaatmateriaal en hout toegestaan, mits ondergeschikt en in gedekte kleurstelling.
- De kappen zijn voorzien van keramische pannen in een donkere kleurtoon. Het eventueel toepassen van een betonpan is denkbaar, mits de uitstraling overeenkomstig is met de keramische pan en de pan is voorzien is van een beschermlaag.

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- Aan- en uitbouwen worden in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen.
- Op hoekkavels staat de eventuele berging aan de binnenzijde van het erf, niet aan park of singel.
- Maximale goothoogte bijgebouw 3,5 meter.
- Dakhelling van bijgebouwen is maximaal 60 graden.
- De erfgrans aan de voorzijde van de woning en de zij-erfgrenzen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn mee ontworpen en zorgvuldig vormgegeven als overgang tussen openbaar en privé, met bijvoorbeeld een gecombineerde gemetselde lage tuinmuur/penanten met groene hagen.
- Beplanting (soortenkeuze) past bij het landschap.
- Het parkeren wordt opgelost in het openbare gebied zoals in het gemeentelijk stedenbouwkundig plan is opgenomen.

3b. Parkzoom – Inspiratie Rijenwoningen



Benadrukken kleinschalige korrelmaat door geleding



Hoekwoningen met een tweezijdige oriëntatie



Meeontworpen inrichting perceel voorgevel



Kleinschalige korrelmaat door oa groter volume op hoek + meerzijdige oriëntatie



Benadrukken kleinschalige korrelmaat (groot verschil in kleurgebruik is in dit plan niet wenselijk)

3c. Parkzoom – Criteria hofjeswoningen/rijenwoningen/vrijstaande woningen



Getoonde schets is indicatief, het gebied kan bestaan uit zowel vrije kavels, rijenwoningen als hofjeswoningen

Type Vrije kavels

Zie criteria deelgebied 3a; voor vrije kavels in dit document (blz. 8)

Type Rijenwoningen

Zie criteria deelgebied 3b; Rijenwoningen in dit document (blz. 11)

Type Hofjeswoningen

Plaatsing

- Plaatsing conform stedenbouwkundige opzet.
- De hofjeswoningen staan met hun representatieve zijde naar het openbare gebied, zijn meerzijdig georiënteerd en kennen aan deze zijden geen blinde gevels. Ook de oriëntatie op het binnengebied is hierbij van belang.
- Het hofje is een op zichzelf staand onderdeel van De Singels, maar voegt zich door de plaatsing voldoende in de verkavelingsstructuur en richting

Hoofdvorm

- Maximaal 1 bouwlaag met een kap.
- Kap verplicht, nokrichting parallel aan of haaks op de straat.
- Kapvorm: zadeldak of lessenaarskap. Op de hoeken wordt een verbijzondering gevraagd.
- Maximale goothoogte 4,5 meter.
- Maximale bouwhoogte 10 meter.
- Dakhelling maximaal 60 graden.

Aanzichten

- Kap is sterk beeldbepalend.
- Kap niet doortrekken langs de gevel.
- De hofjeswoningen staan met hun representatieve zijde naar het openbare gebied, zijn meerzijdig georiënteerd en kennen aan deze zijden geen blinde gevels
- Oriëntatie op de openbare ruimte: hoeksituaties kennen een meerzijdige oriëntatie, dit geldt voor de hoeken langs de parkzoom en de singel.
- Oriëntatie van de woningen op het binnenterrein van het hofje waardoor ook aan deze zijde een representatief karakter aanwezig is.
- De hofjeswoningen kennen een eigen karakter door bijvoorbeeld een specifieke hoekoplossing of bijzonder entreepartijen.
- Benadrukken van kleinschalige korrelmaat door geleding van de kap en de gevel, waardoor wordt voorkomen dat er één groot lang bouwblok ontstaat.
- Er is sprake van een zekere plasticiteit in de gevel door bijvoorbeeld het toepassen van afwijkende kozijnen (bloemkozijn o.i.d.).

Opmaak

- De hofjeswoningen stralen een eigenzinnig karakter uit, wat tot uiting komt in een specifieke ornamentiek en/of detaillering.
- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woningen.
- Landelijke uitstraling en moderne interpretaties hierop.
- Benadrukken van kleinschalige korrelmaat door geleding, kleur, materiaal en/of detaillering waardoor een schaalverkleining van het bouwblok ontstaat.
- De gevels bestaan voornamelijk uit baksteen in een licht of midden kleurtoon.
- Naast baksteen zijn in de gevels metaal, stuc, plaatmateriaal en hout toegestaan, mits ondergeschikt en in een gedekte kleurstelling.
- De kappen zijn voorzien van keramische pannen in een donkere kleurtoon. Het eventueel toepassen van een betonpan is denkbaar, mits de uitstraling overeenkomstig is met de keramische pan en de pan is voorzien van een beschermlaag.

Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeren

- Bergingen zijn in samenhang met het totale hofje/plan mee ontworpen en bij voorkeur geïntegreerd in het hoofdvolume, ondergeschikt en/of collectief opgelost.
- De erfafscheidingen grenzend aan het openbare gebied zijn mee ontworpen en hebben bij voorkeur een groene uitstraling
- Het parkeren wordt opgelost in het openbare gebied zoals in het gemeentelijk stedenbouwkundig plan is opgenomen.

Buitenruimte en binnentuin

- De buitenruimte en binnentuin van het hofje is mee ontworpen met het totale plan.
- De toegang naar de binnentuin kan worden vormgegeven door bijvoorbeeld een toegangspoort.
- De binnentuin is voorzien van een uniforme erfafscheiding en inrichting.
- Bij de inrichting van de binnentuin is aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Bij het ontwerp van de binnentuin wordt ook rekening gehouden met het beheer en onderhoud en de toegankelijkheid.

3c. Parkzoom – Inspiratie hofjeswoningen/rijenwoningen/vrijstaande woningen



Gezamenlijke binnentuin met veel groen, alzijdige oriëntatie en oriëntatie woningen op het binnengebied, onderbreking in bouwblok, meeontworpen binnengebied (bron; scan uit boek knarrenhof)



Gezamenlijke binnentuin met veel groen + oriëntatie woningen op het binnengebied (bron; knarrenhof.nl)



Alzijdige oriëntatie van het blok met hofjeswoningen + meeontworpen binnengebied (bron; knarrenhof.nl)



Gezamenlijke binnentuin met veel groen + geleding in het bouwvolume + Alzijdige oriëntatie (bron; knarrenhof.nl)



Kleinschalige korrelmaat door oa groter volume op hoek + meerzijdige oriëntatie.



Gezamenlijke binnentuin met veel groen, oriëntatie woningen op het binnengebied, meeontworpen binnengebied (bron; scan uit boek knarrenhof)

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2024,

*de griffier,
L. Roest-Jonkers*

*de voorzitter,
M.A. Fokkens-Kelder*