



Flierbeek 2^e fase

Aanvullingen

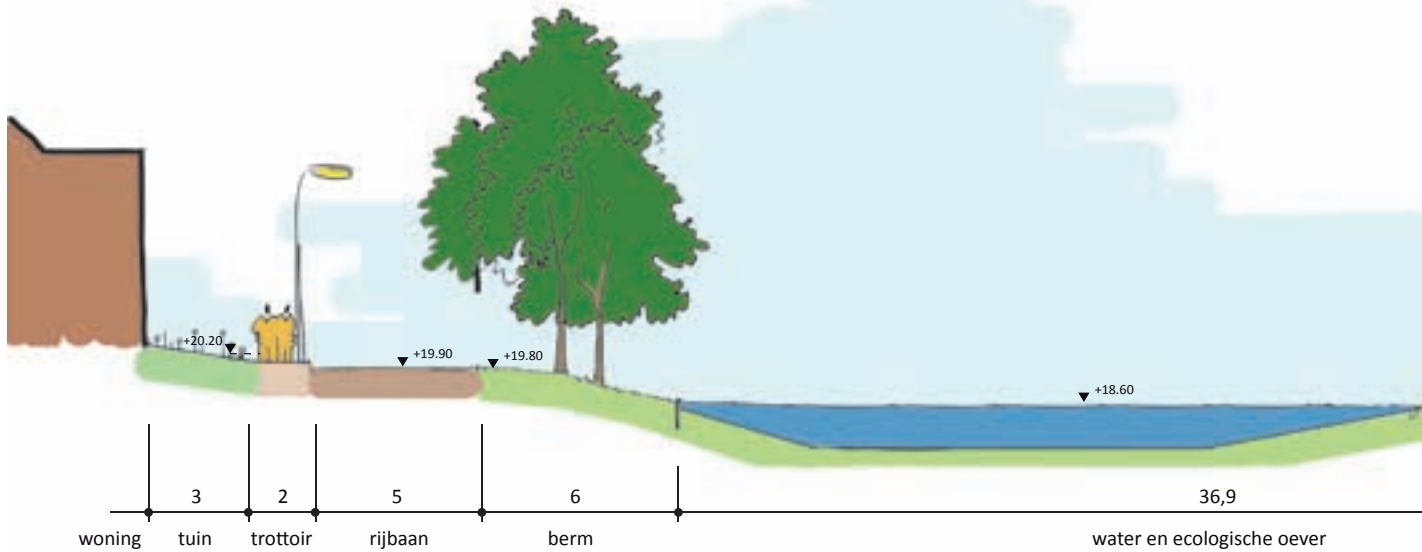
Flierbeek 2^e fase

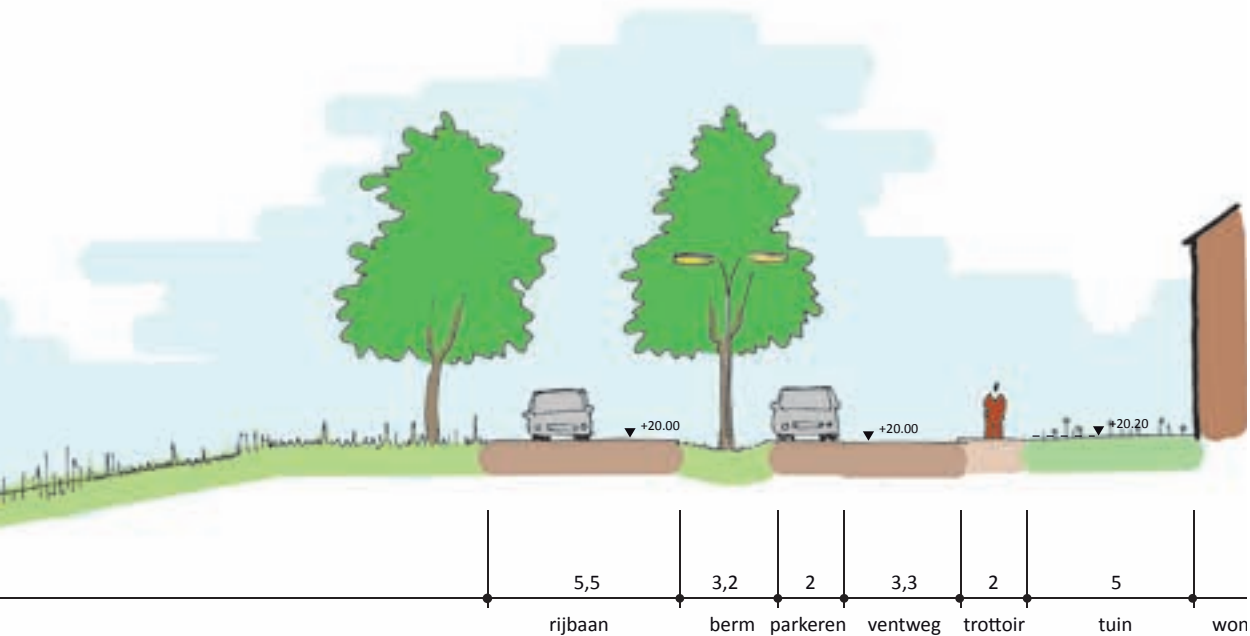
Aanvullingen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

maart 2010



OOSTZEE
s t e d e n b o u w

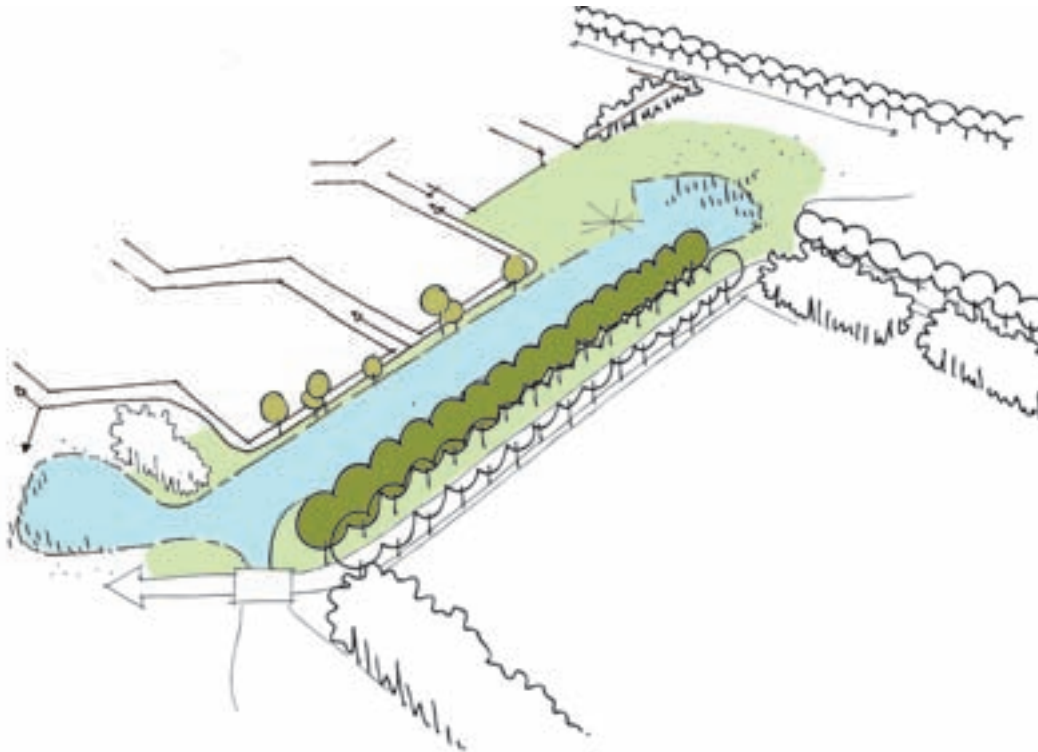




3.2. De Noordrand

Aan de noordrand wordt contact gemaakt tussen de ecologische zone en de rand van het buitengebied. De noordrand rond ook de bestaande wijk Zuid-west af. Deze wijk bestaat uit senioren- en vrijstaande woningen met een kap en overstek. De gevelstenen zijn hier lichtrood en de dakpannen zijn zwart of antraciet.

Centraal ligt het water waar de woningen rond gegroepeerd zijn.



Belangrijke elementen van de ruimtelijke sfeer:

- Wonen rond het water (schaatsen in de winter).
- Verticaliteit aan bestaande zuidrand versus horizontaal waterfront aan noordzijde.
- Natuurlijke waterrand aan zuidrand versus hardere afgebakende rand aan noordzijde, ingeklemd tussen houtwal en special.
- Groene natuurlijke en speelse ruimten aan de uiteinden van de plas zorgen voor overgangen naar omgeving.

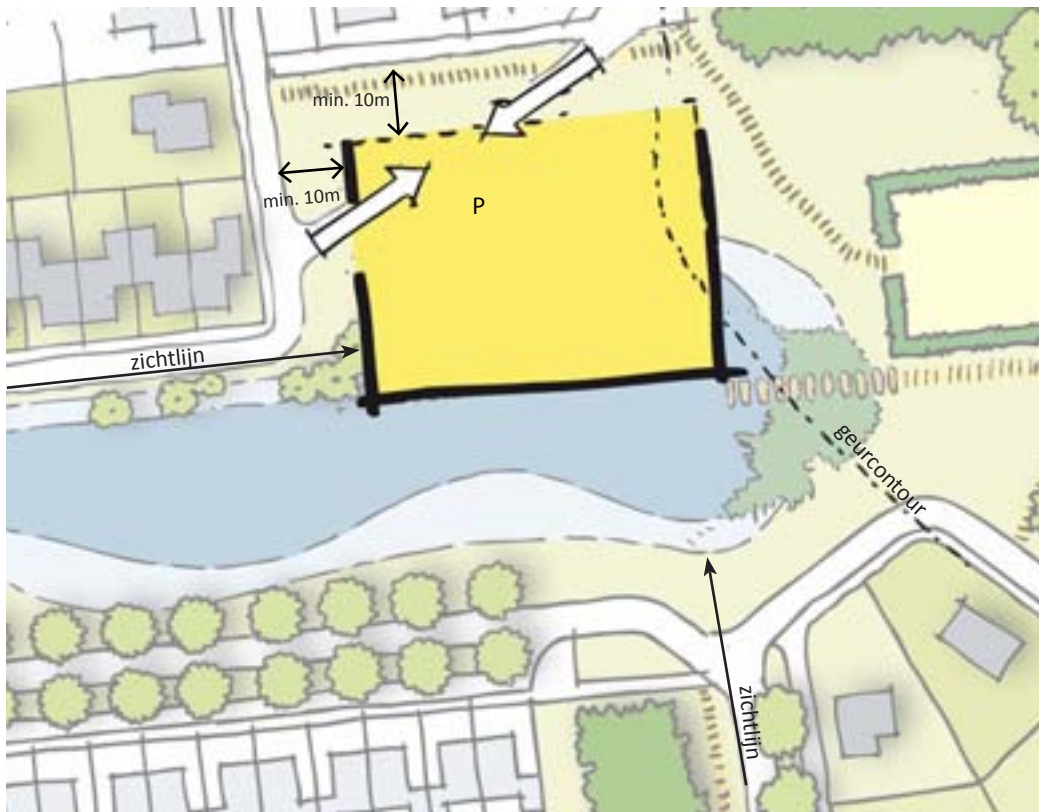
Beelkwaliteitscriteria vrijstaande woningen (afrondding Zuid-West)

- De woningen zijn gelegen in de rooilijn.
- De woningen zijn maximaal twee bouwlagen met kap.
- De woningen hebben lichtrode stenen en zwarte/antraciete dakpannen



Beelkwaliteitscriteria seniorenwoningen (waterfront)

- De woningen zijn gelegen in de rooilijn.
- De woningen hebben zwarte/antraciete dakpannen
- De gevels kennen een sterk horizontale belijning, maar het front wordt op beide hoeken beëindigd met een verticaal hoekaccent.
- De woningen hebben een lage goothoogte (2-4 m) en hoge nokhoogte (6-9 m).
- De kap ligt evenwijdig aan de weg en wordt geaccentueerd met een gootoverstek van minimaal 1 meter om deze sfeer een sterke horizontaliteit te geven.
- De onderbouw van de begane grond bestaat uit lichtrood metselwerk.
- De bovenbouw is afwijkend van de onderbouw in een lichte, zanderige tint, ter accentuering van een horizontale opbouw van de woning.



Special Noord

Aan de noordzijde van het plangebied van Flierbeek ligt de Special Noord. Deze special krijgt een bouwvlak waarbinnen een bijzonder bouwwerk als ensemble zijn plek kan vinden. Dit ensemble is geschikt voor verschillende functies, van wonen tot een bijzondere vorm van maatschappelijke dienstverlening. Winkels of wonen in de vorm van appartementen zijn echter niet toegestaan.

De omgeving bestaat geheel uit grondgebonden woningen met een tuin. Het ensemble moet zich van dit omliggende weefsel losmaken en in zijn typologie anders zijn dan zijn omgeving. Het moet de plek markeren. Een appartementencomplex is niet toegestaan. Een paar appartementen bovenop een bijzondere functie zijn wel mogelijk.

Het bijzondere van de plek is de verbreding van de groene openbare ruimte en de overgang van het water in groen. Richting het oosten is er een prachtig zicht op het groene buitengebied ten oosten van de Martin Lelivelstraat.



Voorbeeldinvulling

Verder moet de special zijn unieke positie in het plan beantwoorden. Deze special staat in de lijn van een tweetal zichtassen, de doorsnijdingen van het plangebied Flierbeek. Daarnaast maakt de ontsluitingsweg op dit punt een draai van oost-west naar noord-zuid. Het gebouw moet zich in deze bocht presenteren. Het parkeren moet vanaf deze weg uit het zicht liggen. Het parkeren moet aan de noordkant van het bouwvlak plaatsvinden.

Beeldkwaliteitscriteria:

- een vrijliggende positie, niet in lijn met omliggende woningen, reagerend op zichtlijnen;
- het bouwvlak wordt slechts deels bebouwd. De voorbeelden geven een goede indruk van de verhouding bebouwing - open ruimte
- bebouwing van maximaal 10 meter hoog;
- evt. een halfverdiepte parkeerlaag;
- van omgeving afwijkende architectuur.
- van omgeving afwijkende materialisering of kleurstelling.
- parkeren op eigen terrein.