

stedebouwkundig plan **Harmonieplein**

Maarssen



Stedenbouwkundig masterplan Harmonieplein Maarssen

Colofon :

Dit A3-boekwerk Stedenbouwkundig Masterplan is tot stand gekomen in samenwerking met de volgende partijen:

- Gemeente Stichtse Vecht
contactpersoon ;
Dhr. B. Keuper
Bas.Keuper@stichtsevecht.nl

- LAP Landscape & Urban Design
- Bureau Planmaat, planeconomisch adviesbureau

In opdracht van:
Gemeente Stichtse Vecht
Ontwikkeling

Aangeboden : 02 november 2016
Gewijzigd : 24 november 2016 (opmaaktechnische wijzigingen)

Maarssen-dorp Harmonieplein

Algemene introductie van de ligging van Maarssen-dorp; Maarssen-dorp is een dorp in de gemeente Stichtse Vecht, in de provincie Utrecht. Het dorp ligt ten noorden van de stad Utrecht. Maarssen-dorp ligt behalve aan de rivier de Vecht ook aan het Amsterdam-Rijnkanaal en telt ongeveer 13.000 inwoners.



Inhoudsopgave :

5	Inleiding	27	Mobiliteit
8	Projectgebied	32	Beeldkwaliteit
10	Geschiedenis	36	Deelprojecten
11	Uitgangspunt	37	1) Kindcentrum
12	Doorlopen proces	39	2) Zuidelijk bouwblok
14	Scenario's	41	3) Noordelijk bouwblok
15	Haalbaarheid	43	Inrichting Harmonieplein
16	Pleinstudie	46	Duurzaamheid
22	Stedenbouwkundig plan	48	Artist impressies
25	Zonstudie		

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders wil voor de inwoners van Maarssen-Dorp het Harmonieplein ontwikkelen tot een nog aantrekkelijkere plek. Het voorliggende stedenbouwkundige masterplan voorziet daarin met het plan voor de nieuwe brede school en gevarieerde functies zoals woningen, voorzieningen, horeca, maatschappelijke diensten en een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling en genoeg fiets- en parkeerplaatsen.

Gemeente Stichtse Vecht heeft zich enerzijds tot doel gesteld om een aantrekkelijker plek te creëren en wil anderzijds ook de grondopbrengsten maximaliseren. Samen met omwonenden, stakeholders en grondeigenaren is er een haalbaar stedenbouwkundig plan gevormd om vervolgens aan te besteden waarbij prijs en kwaliteit van de ingediende plannen beoordeeld worden.

Daartoe is een projectteam gevormd van het ontwerpbureau LAP Landscape & Urban Design en planeconomisch adviesbureau Planmaat dat samen met de gemeente en stakeholders een gedetailleerd masterplan en grondexploitatie heeft uitgewerkt.

Uw vragen en opmerkingen zijn, voor zover mogelijk, verwerkt in dit stedenbouwkundig plan. De opmerkingen die al eerder gemaakt zijn door eigenaren in het plangebied, bestuurders, raadsleden, de klankbordgroep of andere belanghebbenden zijn hierin meegenomen.

Alle lof hoe dit stuk tot stand is gekomen.

Franko Živković-Laurenta
Projectwethouder gebiedsontwikkeling Harmonieplein



Basisschool Wereldkidz Palet



Terras van het gebouw De Harmonie



Bibliotheek (links), supermarkt Dirk (rechts)

Maarssen, dorp aan de Vecht



Zandpad



Vecht



Schippersgracht



Goudestein



Langegracht



Kaatsbaan

Maarssen, dorp aan de Vecht

Harmonieplein is onderdeel van tweekoppige centrumwinkelstraat de Kaatsbaan over de Vecht.



Projectgebied

Als basis van het stedenbouwkundig masterplan zijn er twee plangebieden. De eerste is het kern projectgebied waar de interventies besproken in dit masterplan worden uitgevoerd. Het tweede plangebied is het studiegebied. Om tot een goede afweging te komen de interventies wordt er gekeken naar de ruimere omgeving, zijnde het studiegebied. Het parkeren in het hof van het Harmonieplein, het aansluiten op de Kaatsbaan en de ontwikkelingen van de Brandweerkazerne zijn meegenomen in dit masterplan.

Het projectgebied ligt tussen de Bolensteinsestraat, Bolensteinseweg, Gaslaan, Kerkweg en het Harmonieplein. Het studiegebied ligt aan de zuidkant van de Vecht aan de rand van het historisch centrum van Maarsse-dorp zonder specifieke begrenzingsen.



Harmonieplein - herfst 2015



Fietspad



Supermarkt Dirk



Bibliotheek



Wereldkidz Palet



CBS Het Kompas



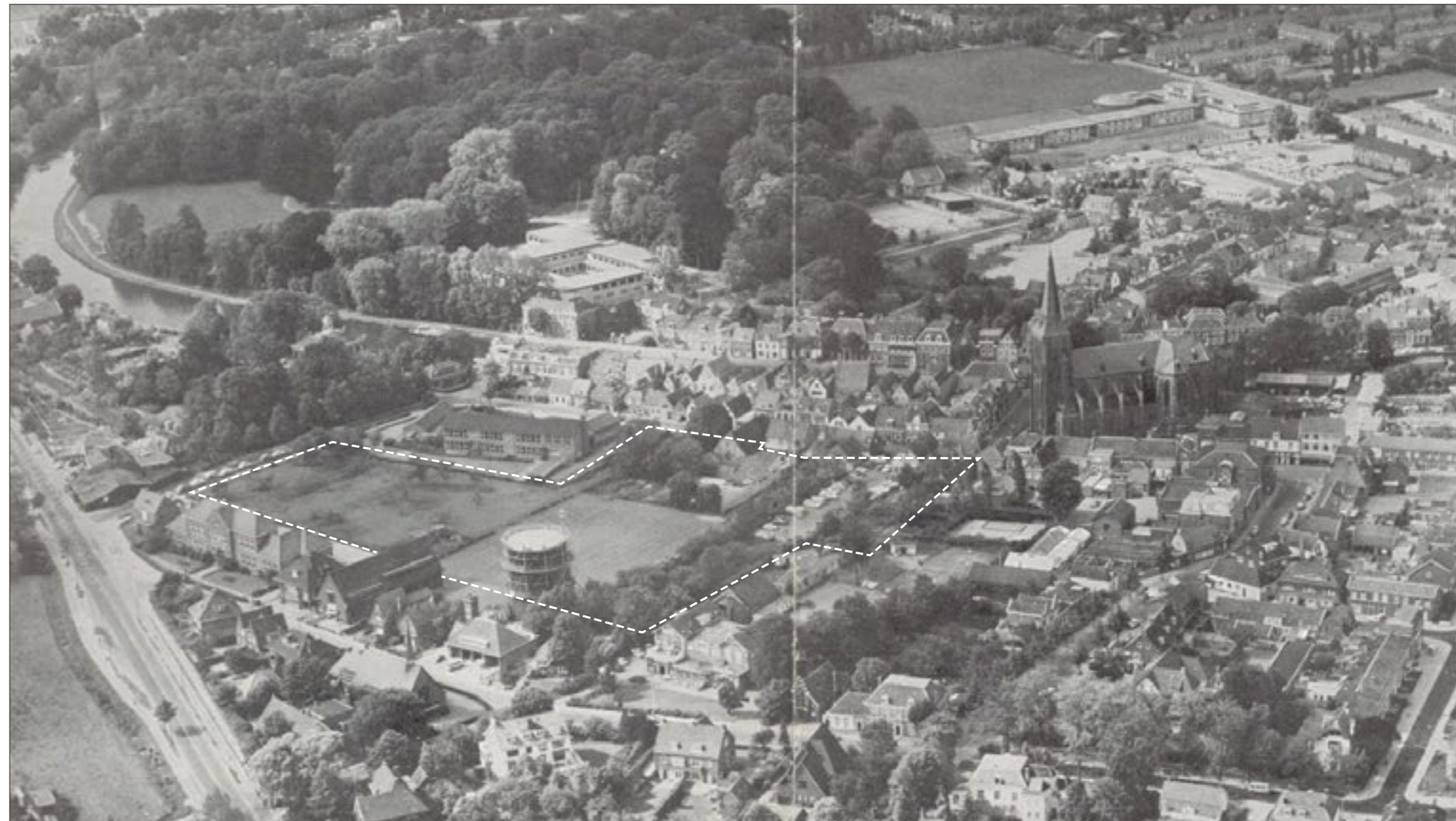
BSO Kakelbont Kids

Geschiedenis

Het plangebied grenst aan het beschermde dorpsgezicht van de Bolensteinse straat en aan de gebouwen van de Gaslaan. In het plangebied worden bestaande cultuurhistorische elementen, zoals bakkerij en ijsalon Olink en de monumentale boom opgenomen in het plan. Daarnaast is het een kans om bij de inrichting en positionering van het nieuwe Harmonieplein aan te sluiten bij het hoog gewaardeerde historisch centrum van Maarsse.

Het Harmonieplein dankt zijn naam aan het vroegere Café Restaurant 'de Harmonie'. Het naastgelegen Diligence was tot 1970 discotheek en de Tennisvereniging Luck Raeck begon in 1960 vanuit een baan achter de Harmonie. Op de foto is ook de oude gasmeter toren te zien achter de Gaslaan met het gasverdeelstation.

Rondom het Harmonieplein lagen al vanaf oudsher grote scholen. Dit sluit aan bij de wens hier een Kindcentrum te realiseren.



Harmonieplein omgeving in 1976



Historische Schippersgracht gevels

Uitgangspunt Harmonieplein 2015



Bestaand groot groen



Parkeerplaatsen



Bebouwing rondom Harmonieplein

- OBS Het Palet
- Pim Jacobs theater t'Zand Maarsse
- Bibliotheek
- CBS Het Kompas
- Te Slopen



Voor- en achterkanten

Doorlopen proces

Een jaar geleden begon het proces voor de vernieuwing van het Harmonieplein door middel van het maken van een digitaal platform (www.harmonieplein.info) en inloopdagen met een eenvoudige maquette om in gesprek te komen met de buurt. Bewoners, belanghebbenden en ondernemers werden uitgenodigd om vragen, opmerkingen, kritiek, ideeën en wensen over het gebied rondom het Harmonieplein te delen tijdens de inloopmomenten in de Bibliotheek.

In het najaar van 2015 zijn de **'Bouwstenen'** voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein verzameld. Ze bestaan enerzijds uit harde informatie zoals verkeers- en parkeernormen, het onderwijsprogramma en informatie over de monumenten die intern verzameld is. Anderzijds bestaan de 'bouwstenen' uit de opgehaalde reacties tijdens de inloopmomenten.

Vervolgens werden alle 'bouwstenen' door bureau LAP vertaald in stedenbouwkundige scenario's en door bureau Planmaat

financieel doorgerekend. De stedenbouwkundige opties werden op 16 februari 2016 in een raadsinformatieve commissie besproken. Na een nieuwe communicatie ronde zijn de plannen geëvolueerd tot het voorliggende stedenbouwkundige masterplan.



Inwoners Maarssen-dorp aan het woord ... (youtube)

Samenvatting Bouwstenen

(zonder toelichting en aandachtspunten)

Een aantrekkelijk en levendig ontmoetingsplein

Een duurzaam ingericht plein met genoeg breedte voor horeca met terrassen waar overdag ontmoeting wordt gestimuleerd.

Nieuwbouw scholenbouw Bolenstein (KC)

De vervangende nieuwbouw van Palet Bolenstein en de vervangende nieuwbouw van Het Kompas met buitenschoolse opvang, kinderopvang, gymzaal, schoolplein, parkeerplaatsen en kiss and ride strook.

Een openbare speelplek

Een openbare speelplek voor kinderen op of rondom het Harmonieplein.

Winkels, kleinschalige detailhandel en horeca

Geen nieuwe winkels, wel een lunchroom. De huurders die nu in het gebied aanwezig blijven qua functie behouden.

Kleinschalig hotel , bed & breakfast en horeca

Een kleinschalig hotel of bed and breakfast met maximaal 10 kamers om toeristen langer dan één dag onderdak te kunnen bieden.

Hotspot voor culturele en welzijnsorganisaties

Het gebied op en rondom het Harmonieplein als hotspot voor bijvoorbeeld bibliotheek, mediatheek, klein theater/bioscoop, podium voor toneel/zang/dans, stichting Jeugdpoint, grafisch atelier, sociaal wijkteam, ontmoetingsruimte, kunstencentrum, overdekte markt.

Stedenbouw & beeldkwaliteit

Dorps, een kleinere korrel en passend bij het beschermde dorpsgezicht.

Verkeer & parkeren

Goede bereikbaarheid met een heldere verkeersstructuur voor alle verkeer, voldoende parkeerplaatsen, goede laad- en los mogelijkheden en veilige fiets- en voetgangerszones.

Woningen & appartementen

Gevarieerde woningen en appartementen. Sociale woningen volgens de woonvisie (30%).

Buitenruimte & groen

Een aantrekkelijk Harmonieplein door goede inrichting openbare ruimte, beplanting en bebording. Uiteindelijk is behoefte aan een geheel herkenbaar centrum. Veel aandacht voor groen is wenselijk. De kastanjeboom op het schoolplein van Het Kompas is monumentaal en moet behouden blijven. Aandacht voor inrichting zoals een fontein, aandacht voor groen, bankjes, ruimte voor een (tijdelijke) muziektent/podium, mogelijkheid voor een markt op het Harmonieplein, terrassen aan ochtendzonzijde.

Duurzaamheid

De gebiedsontwikkeling Harmonieplein inzetten als uithangbord voor het promoten van duurzaamheid.

Scenario's

Het masterplan Harmonieplein heeft zich in het afgelopen jaar stap voor stap ontwikkeld door de inbreng van extra randvoorwaarden en uitgebreide communicatierondes. We hebben in een vroeg stadium onderzocht of een parkeergarage of parkeerdek financieel haalbaar is, maar dat bleek niet het geval. Later werden de opties meer verfijnd en werden de plannen haalbaar. De laatste stappen met het verbinden van het schoolplein aan het Harmonieplein en de benodigde breedte voor een levendig Harmonieplein met terrassen hebben mede met de zonstudies het uiteindelijke masterplan gevormd.



Optie 1



Optie 2



Optie 3



Optie 4



Optie 5



Optie 6



Optie 7



Optie 8



Optie 9

Haalbaarheid en meerwaarde

De eerste opties voldeden niet aan de gestelde en opgehaalde criteria voor de ontwikkeling. Er is getekend en gerekend totdat alle bouwstenen verwerkt waren en het plan financieel haalbaar is. Een haalbaar plan betekent meer dan alleen financieel niet negatief maar ook dat de opties genoeg opbrengst genereren voor sociale en kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld hoogwaardige pleininrichting en 30% sociaal programma. Vanaf optie 7 werden alle opties haalbaar en ontstond er ruimte voor extra kwaliteit, zoals een breder levendig en zonnig Harmonieplein.

	Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 4	Optie 5	Optie 6	Optie 7	Optie 8	Optie 9	Masterplan
Financieel haalbaar plan	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Voldoet aan 30% sociaal programma	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓
Onafhankelijk van subsidie LV-routes	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓
Vergoeding boekwaarde van:										
- Bibliotheek gebouw	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- Bibliotheek ondergrond	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dek boven parkeren blok bieb:										
- als terras bij de eengezinswoningen	✓	nvt	nvt	✓	✓	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
- volledig (volgens tekening)	✗	nvt	nvt	✗	✓	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Budget voor extra kwaliteit buitenruimte	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Openbare ruimte volledig vernieuwd	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Levendig aantrekkelijk plein

Naar aanleiding van het Raadsinformatieve overleg begin 2016 is er een extra vergelijkend onderzoek gedaan naar de maat en schaal voor een levendig plein. Het hernieuwde Harmonieplein wordt een aantrekkelijke en levendige plek voor alle inwoners van het dorp.

Kerkbrink, Breukelen

In maat en schaal goed vergelijkbaar.

Mariaplaats, Utrecht

Tijdloos en sfeervol.

Korenmarkt, Arnhem

Levendig groot horeca plein.

Schoolplein, Utrecht

Combinatie van schoolplein en buurtplein.



Kerkbrink, Breukelen



Mariaplaats, Utrecht



Korenmarkt, Arnhem

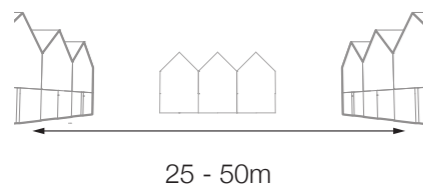
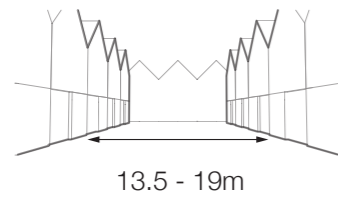


Schoolplein, Utrecht

Pleinstudie

Vergelijkend onderzoek naar programmering pleinranden en minimaal benodigde plein breedte

BREEDTE VAN HET PLEIN



VRIESESTRAAT | Dordrecht



BURGWAL | Delft



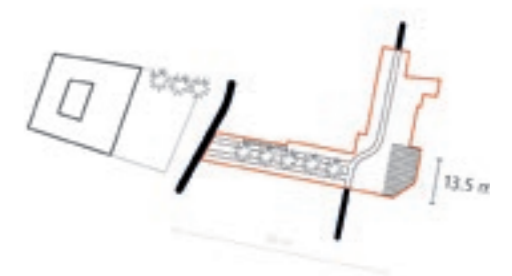
ACHTER DE WAAG | Gouda



SARISGANG | Dordrecht



HARMONIEPLEIN_Optie 6 | Maarsse



DOELENPLEIN | Delft



MARIAPLAATS | Utrecht



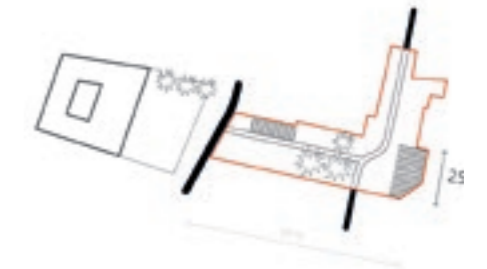
KORENMARKT | Arnhem



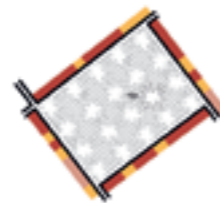
KERKBRINK | Breukelen



HARMONIEPLEIN_Optie 10 | Maarsse



BEESTENMARKT | Delft







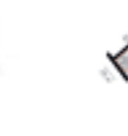







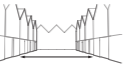
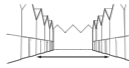
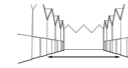
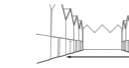








NEUDE | Utrecht



- Horeca
- Wonen
- Winkel
- School
- Bioscoop

Pleinstudie

Onderzoeksmatrix vergelijking bouwstenen levendig plein

	Vriestraat Dordrecht	Burgwal Delft	Achter de Waag Gouda	Sarisingang Dordrecht	Doelenplein Delft	Mariaplaats Utrecht	Korenmarkt Arnhem	Kerkbrink Breukelen	Beestenmarkt Delft	Neude Utrecht	Schoolplein Utrecht	Harmonieplein. Masterplan Maarsse
												
												
	13.5m	18m	19m	19m	20m	21m	25m	28m	45m	52m		25m
Horeca met terrassen langs de gevel waar de bezonning goed is;	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓
Horeca met terrassen langs de gevel en grote terrassen op het plein waar de bezonning goed is;	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓
Combinatie markt, evenementen, festivals, openbaar spelen is mogelijk;	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
Verlengd schoolplein;	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓
Levendig plein gedurende de ochtend, middag of avond;	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
Levendig plein gedurende de gehele dag;	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Aantrekkelijk wonen;	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓
Kleine bedrijvigheid aan huis;	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✓
Groen plein;	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓
Duurzaam plein;	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Indeling Harmonieplein

Uit de pleinstudie kwam naar voren dat het Harmonieplein minimaal 25m breed moet zijn om voldoende levendigheid te kunnen ontwikkelen. In deze breedtemaat kunnen horeca terrassen worden opgesteld maar ook markt, sport en spel en andere festiviteiten. Op de zonnige noordzijde van het plein zijn voldoende zonuren noodzakelijk, vooral in de namiddag wanneer mensen kunnen verblijven in het centrum. Bomen vormen geen grote belemmering voor gezelligheid. Het plein heeft geen nachthoreca bestemming. Op feestelijke dagen kan het plein wel voor een groot feest worden ingericht, eventueel met een klein podium. Het schoolplein grenst aan het Harmonieplein en is buiten schooltijden openbaar toegankelijk. Op het plein is een speels waterelement zoals een waterspuwer bedacht.



Onderbouwing keuze woningtypologie op optimale oriëntatie bezonning icm levendigheid Harmonieplein.

Samen programmeren wij de plinten van het Harmonieplein

Na overleg met de huidige ondernemers aan het Harmonieplein zal gekeken worden naar een optimale indeling van ondernemers. De bibliotheek zal door de planvorming op zoek moeten gaan naar een andere locatie. Afgesproken is dat deze locatie gezocht zal worden binnen het huidige gebied met een voorkeur voor het Harmonieplein, dichtbij de nieuwe school, gecombineerd met daghoreca. De bibliotheek stelt echter geen bijzondere eisen aan bezonning terwijl de horeca dat wel stelt. Wellicht is er in de toekomst ruimte om het huidige programma her in te delen met de nieuwbouw gelet op de meerwaarde van de bezonning icm de functies. De gebouweigenaren staan hiervoor open.

Een mogelijk scenario is dat de bibliotheek verhuist naar de plint van het gebouw De Harmonie en de horeca zich herhuisvest in de plint van het Noordelijk Bouwblok. Ook in dit scenario heeft de bibliotheek graag een relatie met eventuele horeca. Alternatieve invulling van de plint van het gebouw De Harmonie is mogelijk door de komst van tandarts/huisarts post. Aan de bijbehorende kaartjes kunnen geen rechten worden ontleent, het dient puur ter illustratie van de herindeling van het programma. Op initiatief van de gemeente wordt in de volgende fase met alle betrokkenen de mogelijkheden voor de invulling van de ruimten op de begane grond verder onderzocht.

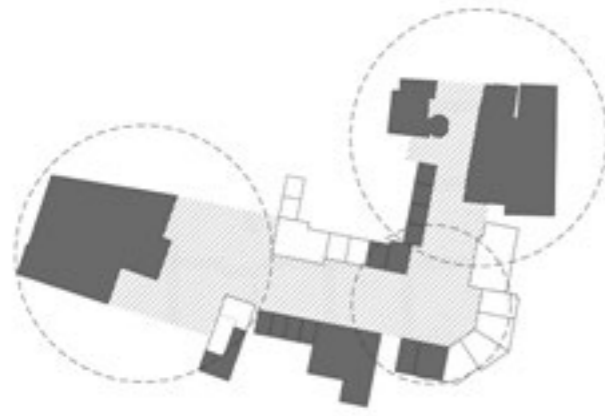


vrije verbeeldingen

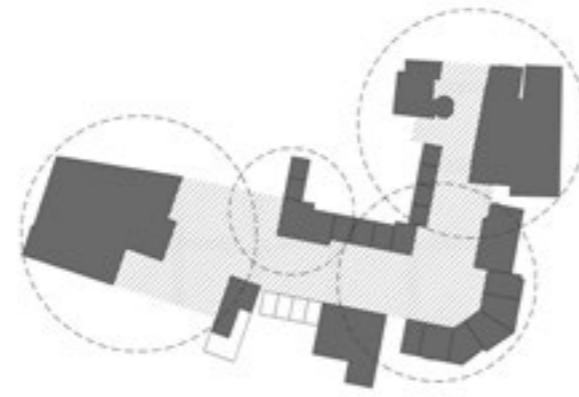
Mogelijke herhuisvesting van de ondernemers aan het Harmonieplein voor een betere bezonning van de terrassen.

Activiteit 24/7

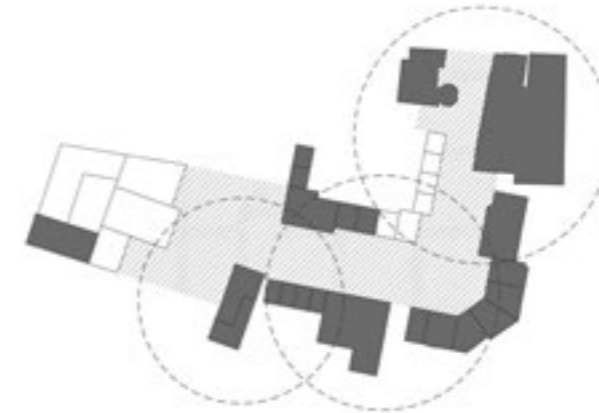
Levendige programmering van het plein in de ochtend, middag en avond in het weekend en doordeweeks.



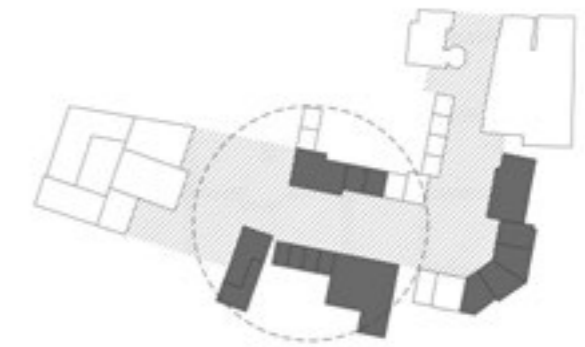
9:00 ochtend



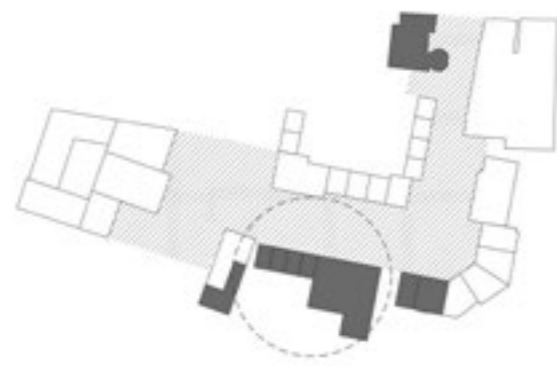
12:00 middag



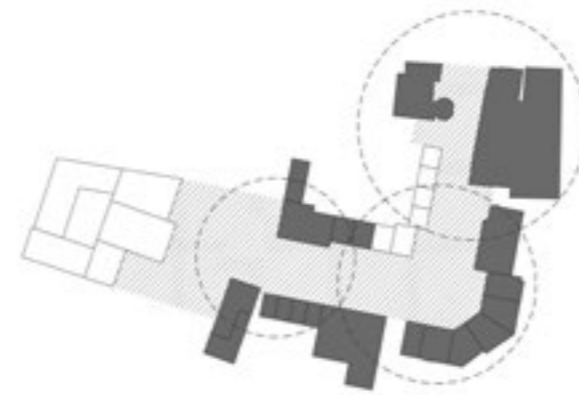
17:00 avond



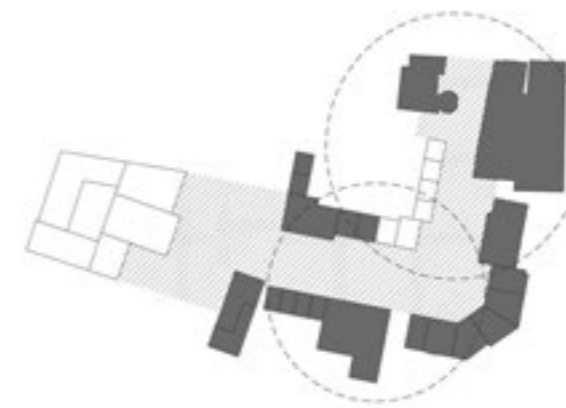
21:00 avond



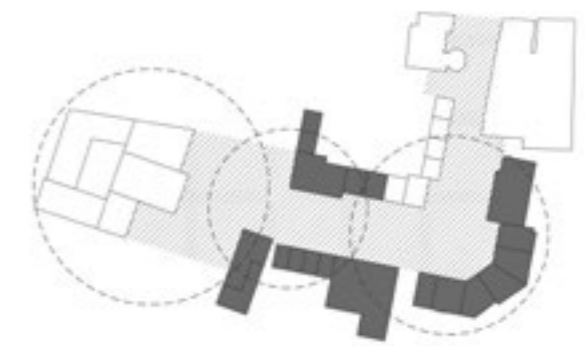
9:00 ochtend weekend



12:00 middag weekend



17:00 avond weekend

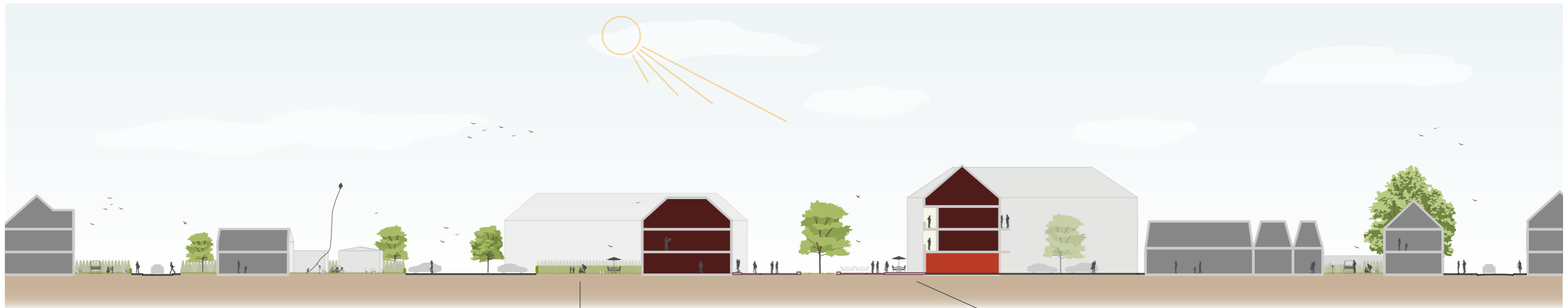


20:00 avond weekend

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig model is opgezet rondom het vernieuwde levendige Harmonieplein. Deze nieuwe levendigheid komt voort uit de optimale bezonning. Door het Harmonieplein voldoende breedte te geven ontstaat er ruimte voor terrassen en een speelplek voor kinderen. In het zuidelijke bouwblok hebben de grondgebonden woningen een voordeur aan het plein en een optimale tuin op het zuiden en met verhoogde begane grond is er ook ruimte voor klein ondernemers. In dit blok is ruimte voor een aantal statige herenhuizen. In het noordelijke bouwblok komen hoofdzakelijk appartementen met een buitenruimte op het zuiden richting het Harmonieplein. In de plint is ruimte voor voorzieningen zoals diensten en daghoreca. Parkeren voor bewoners wordt opgelost in de bouwblokken. Op de kop van het Harmonieplein komt het Kindcentrum met groot schoolplein.





Tuin op het zuiden, voordeur aan het Harmonieplein

HARMONIEPLEIN

Buitenruimte aan het Harmonieplein, voorzieningen in de plint

Dwarsdoorsnede over het nieuwe Harmonieplein.

25m

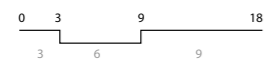


0 3 9 18
3 6 9



SCHOOLPLEIN

Langsdoorsnede over het Noordelijke bouwblok en indicatief het Kindcentrum.



Zonstudie

De zon speelt een cruciale rol in het ontwikkelen van een goede sfeer op het plein en daarom zijn de zonstudies belangrijk onderdeel van masterplan. Tijdens de verdere uitwerking van de architectuur zullen de bouwvolumes streng worden gecontroleerd op hun impact op de bezonning van het plein.

De horeca, markt en evenementen moeten een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid van het Harmonieplein. In de zomer dient het plein daarom voldoende zon te krijgen. Langs de gevels van het noordblok hoort de zon ook tot laat in de zomer nog te schijnen daarvoor wordt het zuidelijke bouwblok bewust laag gehouden.

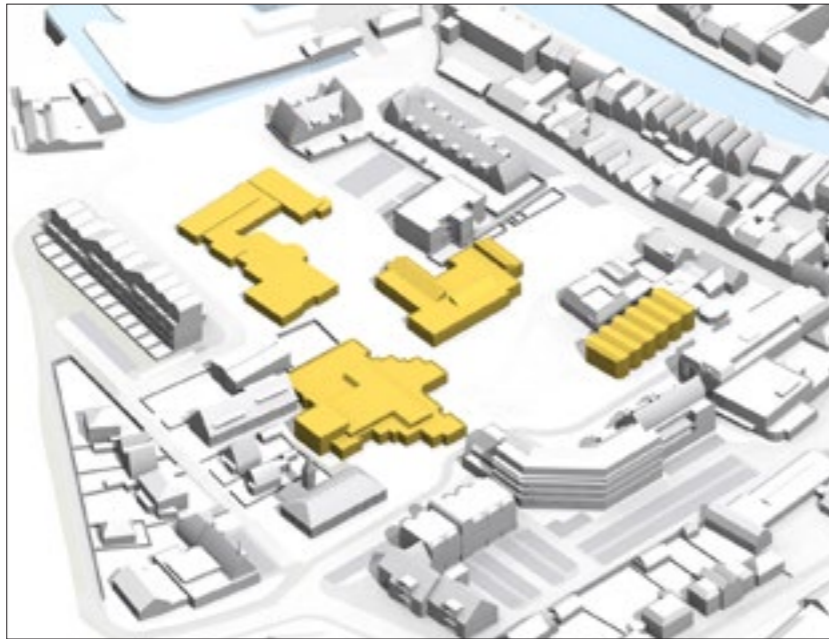


Schaduwdiagram - 16 oktober 16:00

Zonstudie

Belangrijke dagen in het jaar vergelijking tussen bestaand en toekomstige situatie 1/3

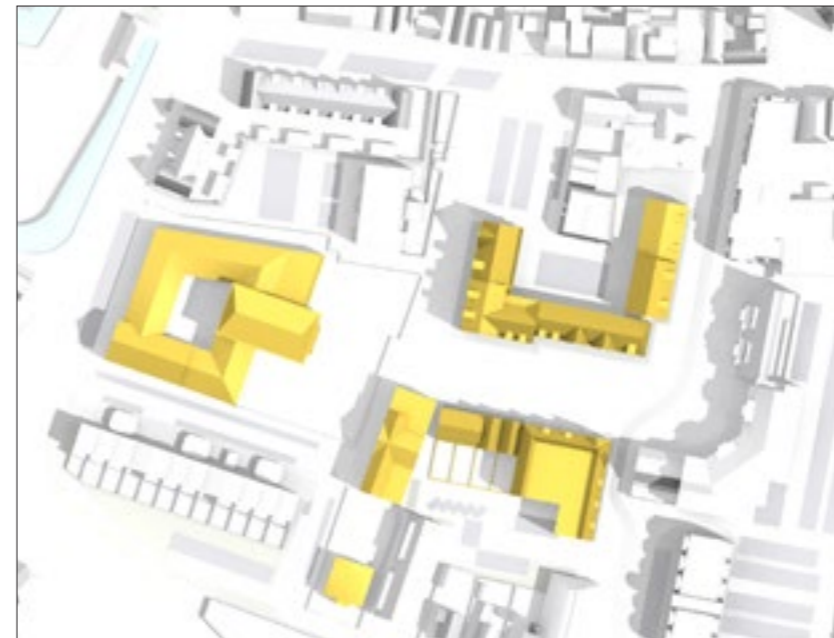
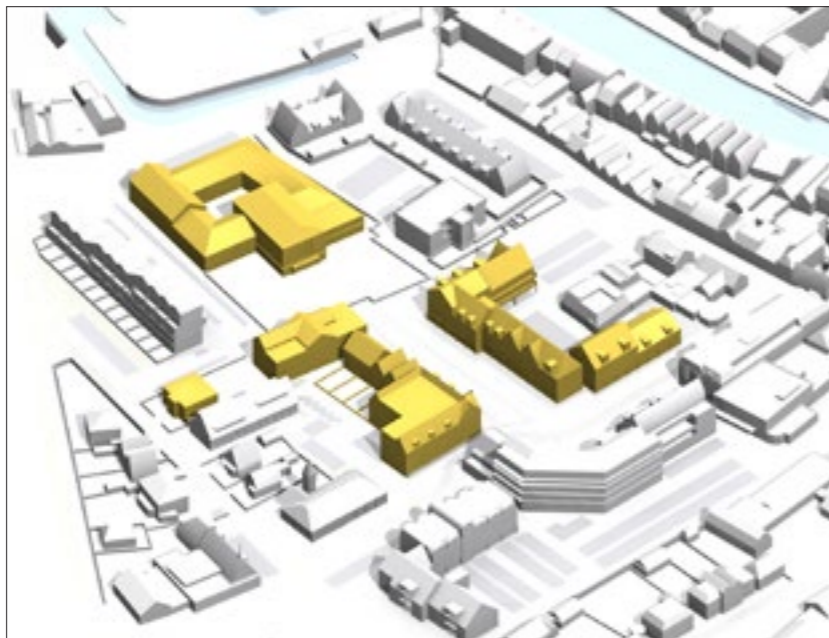
Bestaande situatie 2015



Koningsdag 10:00



Harmonieplein masterplan



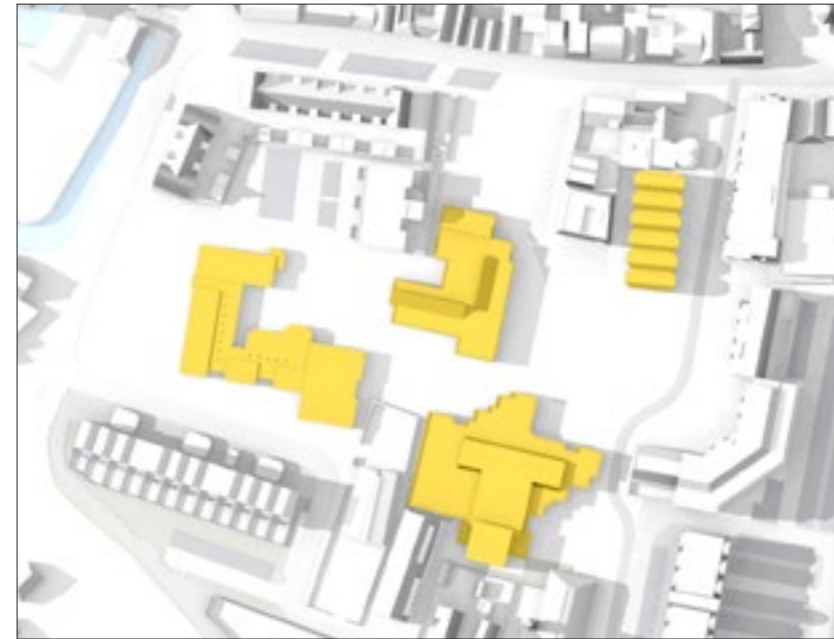
Zonstudie

Belangrijke dagen in het jaar vergelijking tussen bestaand en toekomstige situatie 2/3

Koningsdag 17:00



21 juni - 20:00



Bestaande situatie 2015



Harmonieplein masterplan

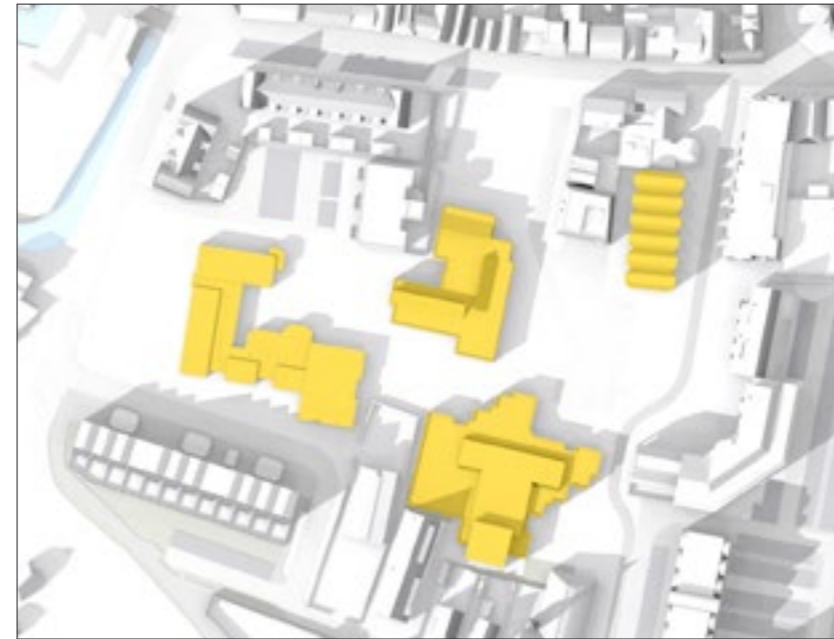
Zonstudie

Belangrijke dagen in het jaar vergelijking tussen bestaand en toekomstige situatie 3/3

21 augustus 17:00



21 september 16:00



Bestaande situatie 2015



Harmonieplein masterplan

Mobiliteit - aanpassingen verkeersrichtingen

Auto obstructie in Gaslaan omzetten naar éénrichtingsverkeer ivm veiligheid verkeer rondom de nieuwe school



Bestaande situatie rijrichtingen



Nieuwe situatie rijrichtingen

Parkeren - bestaande situatie 2015

Parkeerbalans in het studiegebied Harmonieplein 1/2

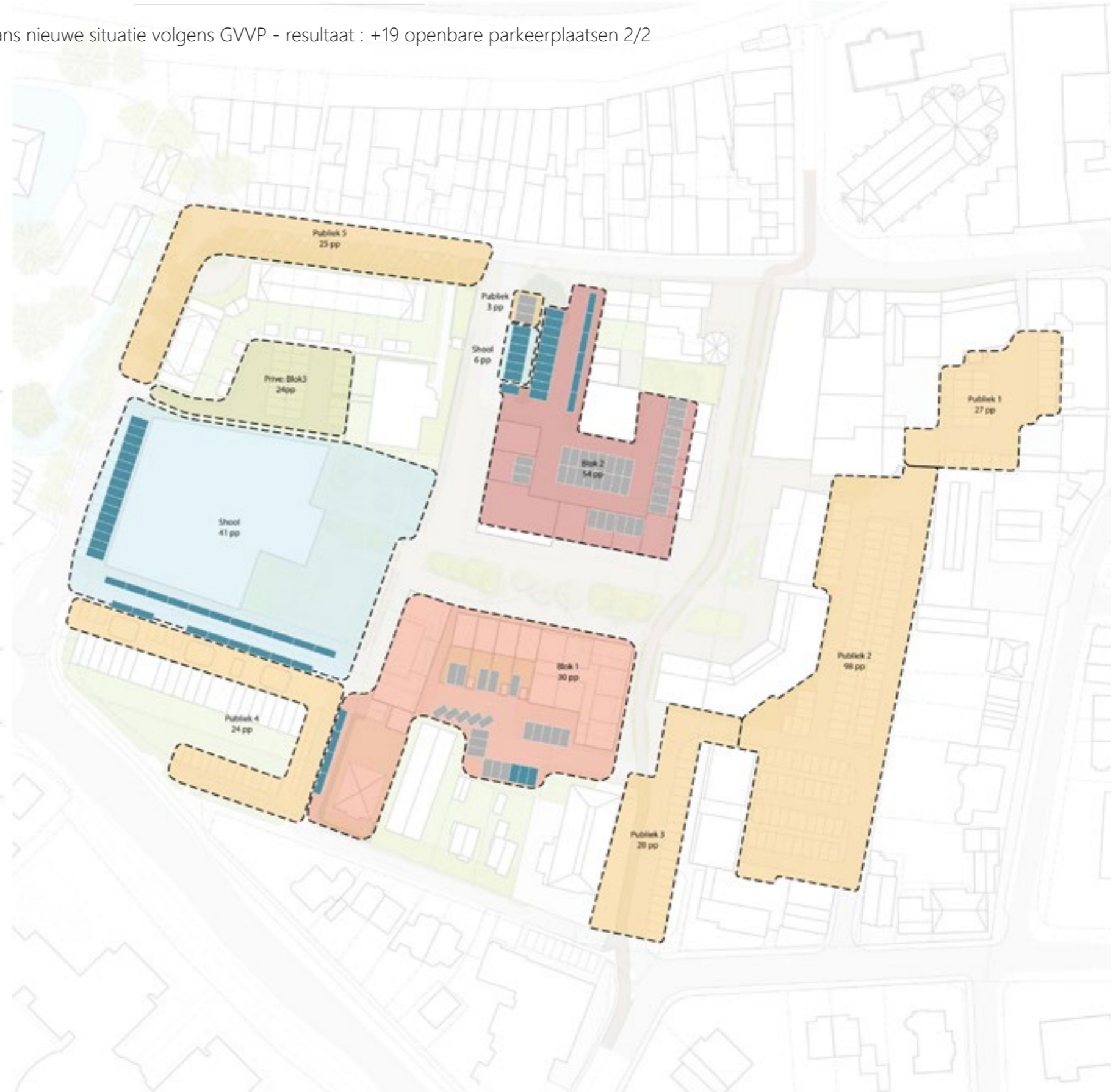


Parkeren	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
<ul style="list-style-type: none"> Centrum voor jeugd en gezin Prive 		7
<ul style="list-style-type: none"> Openbaar parkeren - Bezoekersparkeren winkelgebied - Maatschappelijke dienstverlening - Publiek 1 - Publiek 2 - Publiek 3 - Publiek 4 - Publiek 5 - Publiek 6 - Scholen 		27
		98
		28
		24
		30
		29
		total: 236pp
		total: 267pp

Parkeren - masterplan

Parkeerbalans nieuwe situatie volgens GVVP - resultaat : +19 openbare parkeerplaatsen 2/2

Bestaande parkeerplaatsen		
Openbaar parkeren	Publiek 1	27
	Publiek 2	98
	Publiek 3	28
	Publiek 4	24
	Publiek 5	30-5=25
	Publiek 6	0
	Prive, Blok 3	24
	Centrum voor jeugd en gezin	0
total bestaande situatie: 226pp		
Nieuwe situatie		
	Schoolgebouw	Parkeerplaatsen
	- Het Kompas	22
	- WereldKidz	14
	- BSO en gymzaal = dubbelgebruik;	5
	- Kinderdagverblijf;	total: 41
	Blok 1	2
	- 1x Wijstaand	5
	- 4x EGW	18
	- 7x appartementen	5
	- Zorgcomplex	total: 30
		(inclusief bezoekerparkeer - 1pp)
	Blok 2	8
	- 400 m ² HORECA	46
	- 31 MGW	total: 54
		(inclusief bezoekerparkeer - 9 pp)
	Openbaar parkeren	3
	- Maatschappelijke dienstverlening (500m ²)	total: 3
total nieuwe situatie: 128pp		
TOTAL: 354 pp		
Bestaande openbaar parkeren (236)		
Openbaar parkeerplaatsen ontnomen -41		
Nieuwe openbaar parkeerplaatsen +60		
Toegevoegd openbaar parkeerplaatsen +19		



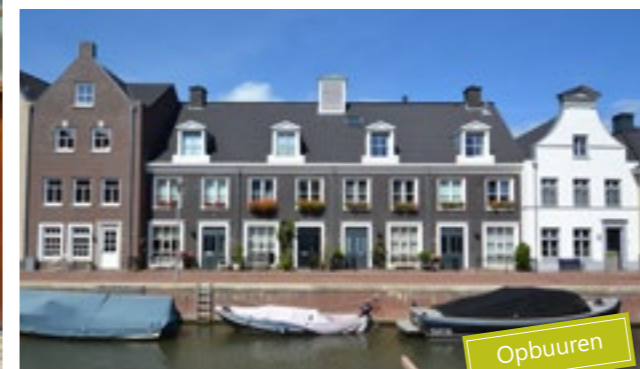
Beeldkwaliteit

Met het Masterplan Harmonieplein ambieert de Gemeente Stichtse Vecht om een belangrijke bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de binnenstad van Maarsse-dorp. De sfeer op het plein wordt naast de bezonning mede bepaald door de beeldkwaliteit van de architectuur en van de inrichting van de openbare ruimte.

De minimale beeldkwaliteitscriteria zijn vastgelegd in dit masterplan. Aan deze kwalitatieve criteria worden ingediende bebouwingsvoorstellen in samenspraak met gemeente, welstand en supervisor getoetst. Dit beeldkwaliteitsplan dient als inspiratie en als kader (ondergrens) voor de ontwikkelingen.

Gezien de ligging op de rand van het historisch centrum en de inpassing tussen nieuwe eigentijdse gebouwen is het belangrijk dat oud en nieuw hier op een goede wijze worden gecombineerd.

Het is van belang dat elk gebouw bijdraagt aan de interactie tussen de interieurs van de gebouwen en het plein: door positionering van de entree, situering van zoveel mogelijk gezamenlijke en publieke functies 'met uitstraling' juist aan deze pleingevels te tonen in combinatie met het gebruik van strategisch geplaatste gevelopeningen. Hierbij is het wel wenselijk om vooraf goed de behoefte aan daglichtruimte en al dan niet gewenste zichtbaarheid van de diverse functies achter de gevel te inventariseren en in het ontwerp te betrekken. Transparante geveldelen zijn gewenst maar moeten wel als zodanig kunnen functioneren. Puien op de begane grond die vervolgens met panelen of een raambestikking worden 'dichtgezet' dragen juist bij aan een karige, niet-levendige sfeer.



De beeldkwaliteit heeft een klassiek, tijdloos thema gebaseerd op historische kwaliteiten maar ontegenzeggelijk van nu.

Architectuur van de Vecht

De dorpen langs de Vecht hebben een eigen architectonische kenmerken. De ambitie om een hoog kwalitatief plein te maken vraagt om het bewustzijn van deze Vechtse bouwkenmerken bij de architecten die gaan werken aan het Harmonieplein. Deze contextuele aanpak is een belangrijk onderdeel van de ambitie.

Vechtse woningen kenmerken zich door de hoge kap en de frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte en hogere nokhoogte.

Andere elementen van de Vechtse bouwkenmerken zijn: zadelkap en dakkapel(len) met een sierlijke omlijsting, de beëindiging van het metselwerk met een forse daklijst, royale verhoudingen glas in de gevel, de verticale raamverhoudingen en zesvlakkige roedenindeling, eventueel met houten luiken, de zware omlijsting van de deur, schoorstenen op het uiteinde van de kap.

Een afwijkende uitstraling is mogelijk maar alleen als afwijking. Langs de Vecht staan bijvoorbeeld ook pakhuizen en paleizen van de landgoederen die kunnen dienen als inspiratie.



Sierlijke omlijsting

Verhouding gevel- & kaphoogte volgens de gulden snede 5/8

Forse daklijst

Royale gevelopeningen, verticale raamverhoudingen, zesdelige roedenverdeling.

Brede omlijsting

Houten luiken

Vechtse bouwkenmerken

Willekeurig voorbeeld van de Vechtse kenmerken

Beeldkwaliteit - criteria algemeen

Opdracht voor elk plandeel / aan elke architect ; de opzet en de architectuur leveren een bijdrage aan een levendig en afwisselend plein.

Vechtse kenmerken

De architectuur moet passen bij de bouwkenmerken van de Vecht. Het thema Vechtse stijl betekend niet historiserend maar staat voor context bewuste, Vechtse verhoudingen en zorgvuldige lokale detaillering.

Pleinwanden vs individuele panden

Er dient verticale geleiding van de volumes en gevels toegepast te worden zodat de gebouwen een kleinschalig karakter krijgen. Gedeelde bouwmuren geen gelijke verdeling maar toekennen aan hoogste pand.

Bouwvolumes

Bebouwing is alleen toegestaan in de daartoe bestemde bouwvelop. Terugspringende volumes tov rooilijn en lichte verdraaiingen voor dorpse pleinwand zijn toegestaan.

Verhoogde plint

De architectuur van de verhoogde (min. +3,5m) plint rondom het voetgangersgebied verdient extra aandacht en heeft een transparante uitnodigende uitstraling.

Dakvormen & Kaprichting

Kapconstructies zijn belangrijk voor behoud van het dorpse karakter van het Harmonieplein. Zadeldak, schilddak, afgeplatschilddak zijn toegestaan. Geen lessenaar, puntdak, mansarde of ronde daken. Aandacht voor de Vechtse verhouding tussen gevel- & kaphoogte.

Gevelplastiek

Opgaande metselwerk vlakken worden voorzien van plastiek die de gevelopbouw en functie benadrukt.

Relatie binnen-buiten

De relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk bevorderd door buitenruimtes van gebouwen strategisch aan de openbare ruimte te positioneren. Anonieme overgangszones zijn niet toegestaan.

Materialisering

Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend en de uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Baksteen, hout, staal, natuursteen en glas zijn toegestaan.

Dakinstallaties

Om verrommeling te voorkomen dienen toekomstige bewoners te kunnen kiezen uit vooraf mee ontworpen energiepakketten.

Bijgebouwen

Vrijstaande bouwvolumes met een groter grondvlak dan 6m² dienen voorzien te worden van een kap en uitgevoerd te worden met dezelfde materialisering als het hoofdvolume.

Bewoners parkeren

In de bouwblokken dienen voldoende parkeerplaatsen te zijn voor de bewoners. Het karakter van deze parkeerkoffers is semi-privaat en mag afgesloten worden van de straat.

Reclame in architectuur

De reclame-uitingen van de winkels dienen bescheiden te zijn en zorgvuldig mee te worden genomen in de architectuur. Gezocht moet worden naar een gezamenlijke huisstijl voor reclame.

Duurzame materialen

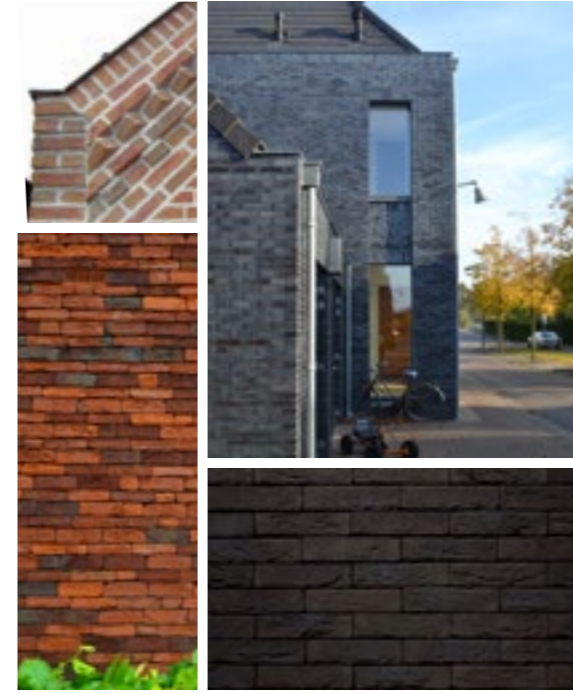
Inzetten op duurzame materialen die met weinig milieubelasting gemaakt zijn en opnieuw gemaakt kunnen worden.

Beeldkwaliteit - voorbeelden

Materialisering en detaillering.



Baksteen, natuursteen, hoogwaardige detaillering.



Aardkleurige grove bakstenen, aandacht voor voegwerk.



Gemetselde erfscinding in architectuur op erfrens, groene erfafscheiding op het binnenterrein.



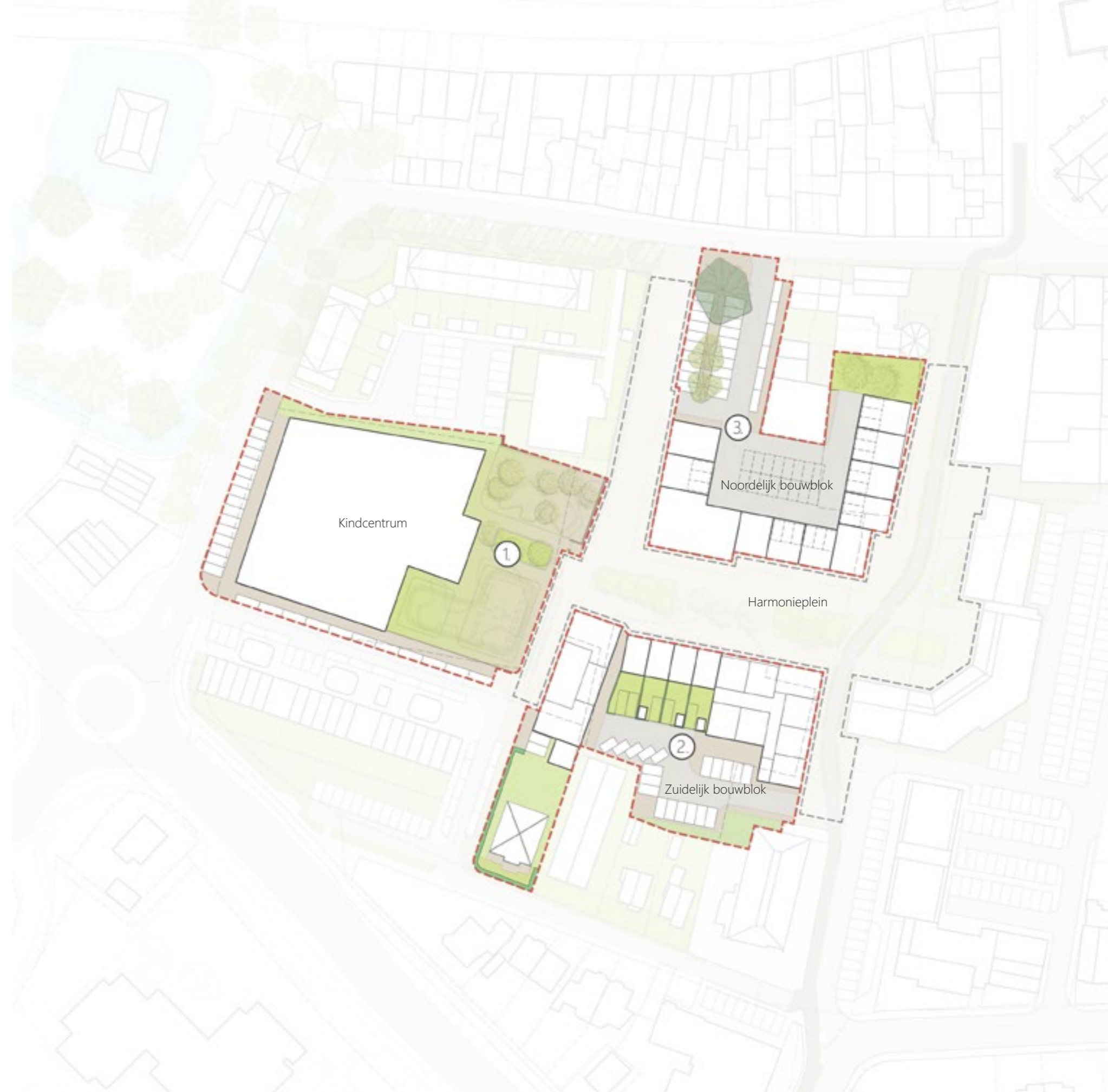
Voordeur aan de straat, royaal terugliggend tov roollijn.

Deelprojecten

Het masterplan en de fasering is terug te brengen naar drie verschillende deelprojecten ;

- 1) KC - Kindcentrum
- 2) Zuidelijk bouwblok
- 3) Noordelijk bouwblok

Deelprojecten zullen ontwikkeld worden door verschillende partijen. Ondanks de nummering kunnen de fases onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden al geniet het de voorkeur om te starten met het Kindcentrum in verband met het vrijspelen van de gronden van CBS Het Kompas. Het noordelijk bouwblok kan echter pas worden gerealiseerd als het KC is gebouwd en het huidige gebouw van Het Kompas is gesloopt. De ontwikkeling van het zuidelijk zal naar verwachting spoedig opstarten.



1) Kindcentrum

Basis van het masterplan is het samengaan onder één dak van de twee basisscholen aan het huidige Harmonieplein. CBS Het Kompas en Palet Wereldkidz gaan zich samen in één nieuwe brede school huisvesten. Samen met de BSO en gymzaal komen er meerdere partijen onder één dak, in een gebouw met meerdere gezichten. Voor de beeldkwaliteit is het belangrijk dat de individuele instellingen goed zichtbaar en herkenbaar zijn vanaf de straat. Voorkeur heeft daarom een samengesteld volume dat met een afleesbare functionaliteit richting het openbaar gebied. Het gebouw wordt opgedeeld in verschillende deelbouvvolumes om zodoende aan te sluiten bij de korrel van de binnenstad.

Het bouwvolume dient rekening te houden met het uitzicht van de omwonenden. Datzelfde geldt voor privacy en schaduwwerking. Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling en het dak is de vijfde gevel. Speciale aandacht wordt gevraagd voor gevel aan het Harmonieplein. De definitieve bouwvelop en rooilijnen worden samen met gemeente, architect en supervisor bepaald. Overgang tussen schoolplein en Harmonieplein is onderdeel van de architectuur en dient zorgvuldig te worden ontworpen.

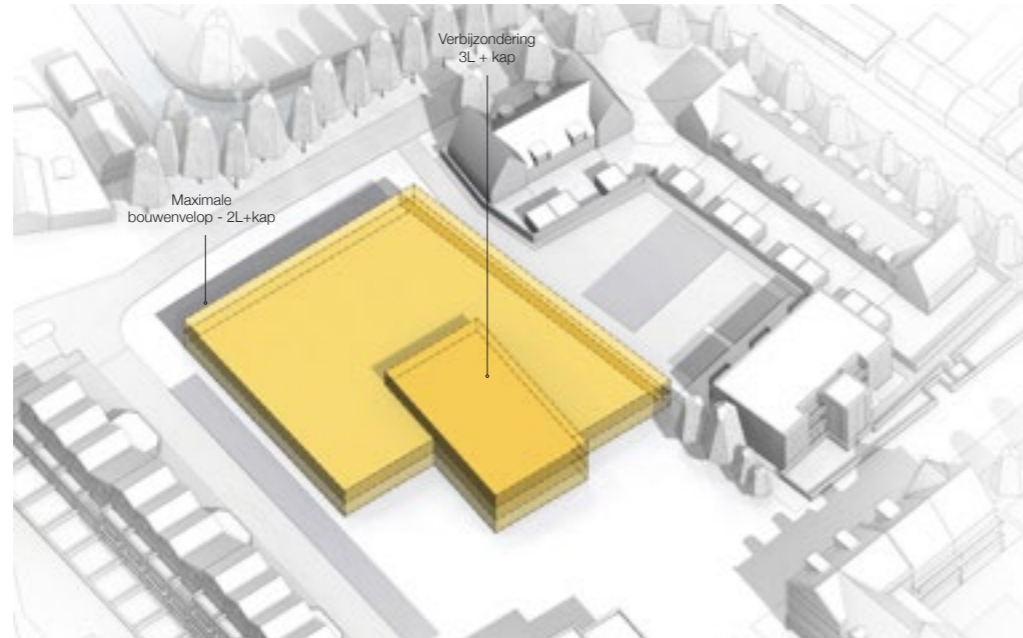


Beeldregels ;

- Hoofdentree prominent aan Harmonieplein.
- Groot verenigd schoolplein bepaald bouwvelop.
- Afleesbaarheid programma en functie in gevel.
- Samengesteld bouwvolume, dorpse korrel.
- Meerdere op elkaar afgestemde architectonische stijlen.
- Gevels van keramische producten (baksteen).
- Zorgvuldige detaillering, vertikaal plastiek, rijke architectuur.
- Voorkeur voor kap.
- Geen losse bijgebouwen op het terrein.
- Goothoogte noordzijde max 4m.
- Goothoogte zuidzijde max 7m.
- Nokhoogte maximaal max 11m.

Nieuwe school - massastudie / typologie

Bouwvolume en rooilijnen worden in samenspraak met architect en ontwikkelaar nader bepaald. Uitwerking indicatief.



De bouwvelop is maximaal twee lagen hoog, met kap en uitzondering voor derde laag verbijzondering entree. De noordzijde heeft na de eerste laag een kap.

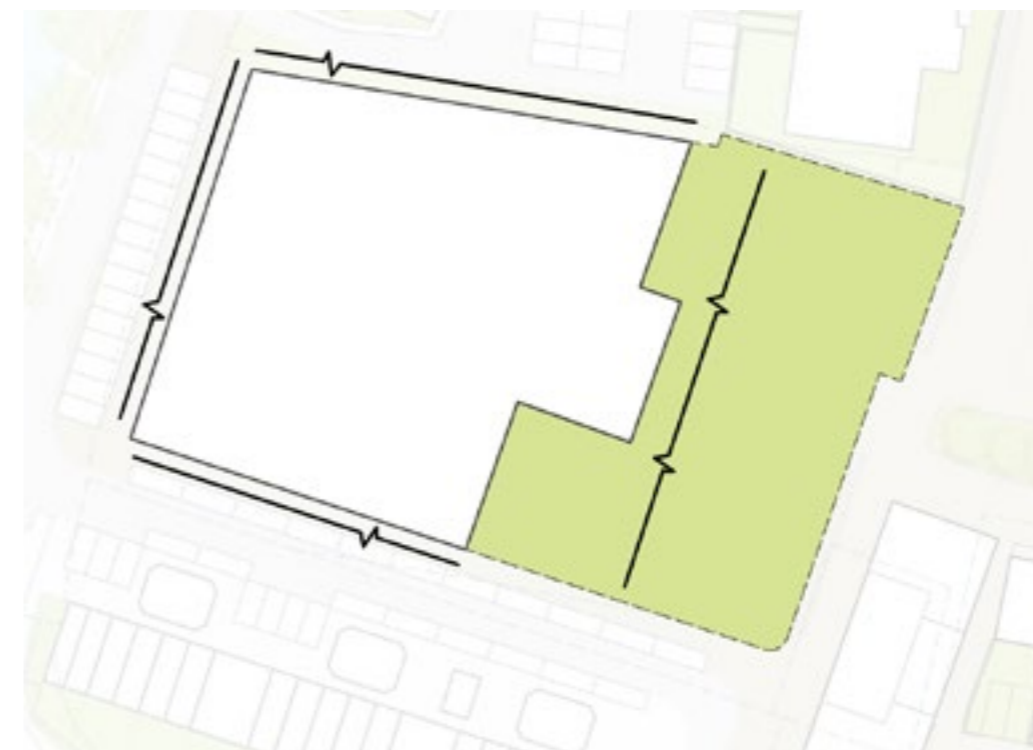
Opgave aan de architect van het KC is om het te realiseren grote programma onderdeel uit te laten maken van de korrel van de binnenstad. In onze binnensteden is altijd ruimte geweest voor het realiseren van grote gebouwen (denk hierbij aan Kerken en scholen) maar ze moeten zich wel aanpassen naar hun omgeving.

Het KC is een samenstelling van meerdere programma's en dat geeft aanleiding om verschillende bouwvolumes te realiseren binnen de bouwvelop. Het is hierbij gewenst om ook verschillende architectonische stijlen te gebruiken. De gymzaal heeft immers een andere functionele gevel dan het schoolgebouw.

Het uiteindelijk beoogde resultaat is een ogenschijnlijk door de tijd doorgegroeid gebouwcomplex.



Aaneengesloten schoolplein, volume prominent aan het Harmonieplein.



Behoudens de noordzijde zullen de gevels moeten worden geleed in verschillende volumes.

2) Zuidelijk bouwblok

Het zuidelijke bouwblok heeft met optimale zuidtuinen een grote potentie voor royale herenhuizen. Grondgebonden woningen met een diepe tuin op het zuiden met aan het Harmonieplein, vanwege de verhoogde begane grondvloer, ruimte voor werken aan huis. De grondgebonden woningen hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid van het Harmonieplein. Op momenten dat voorzieningen zoals winkels, horeca en dienstverlening gesloten zijn, zorgen woningen voor de levendigheid omdat de bewoners dan thuis zijn.

Op de hoek van het zuidelijke bouwblok aan de kant van De Harmonie is het gewenst om een klein boutiquehotel te realiseren voor de promotie van het toerisme in Maarssen-dorp. De herenhuizen hebben 2lagen met een kap, de gestapelde woningen mogen tot 3lagen en een kap. De vormgeving van de kap dient rekening te houden met de bezonning van het plein.

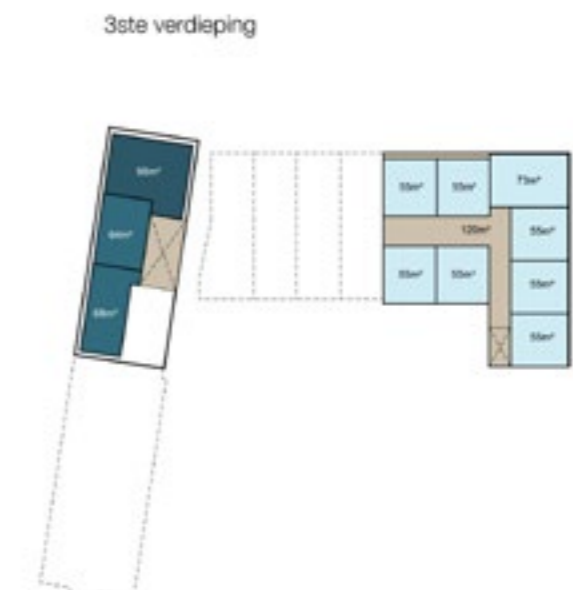
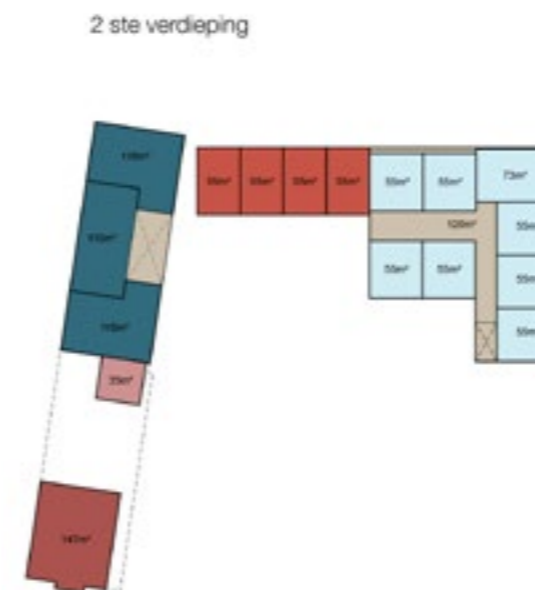
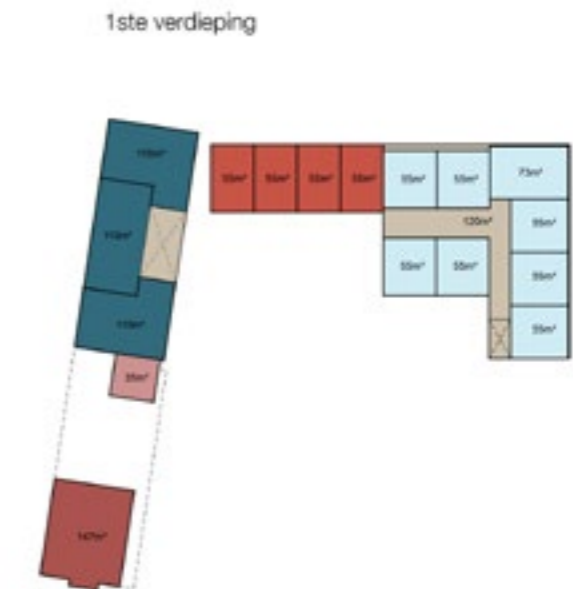
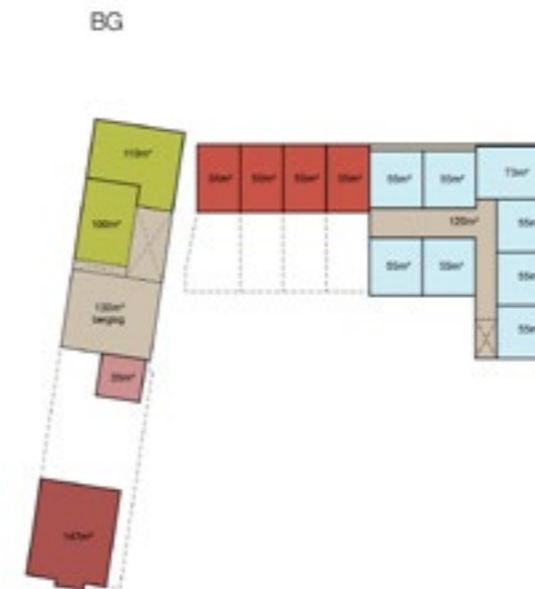
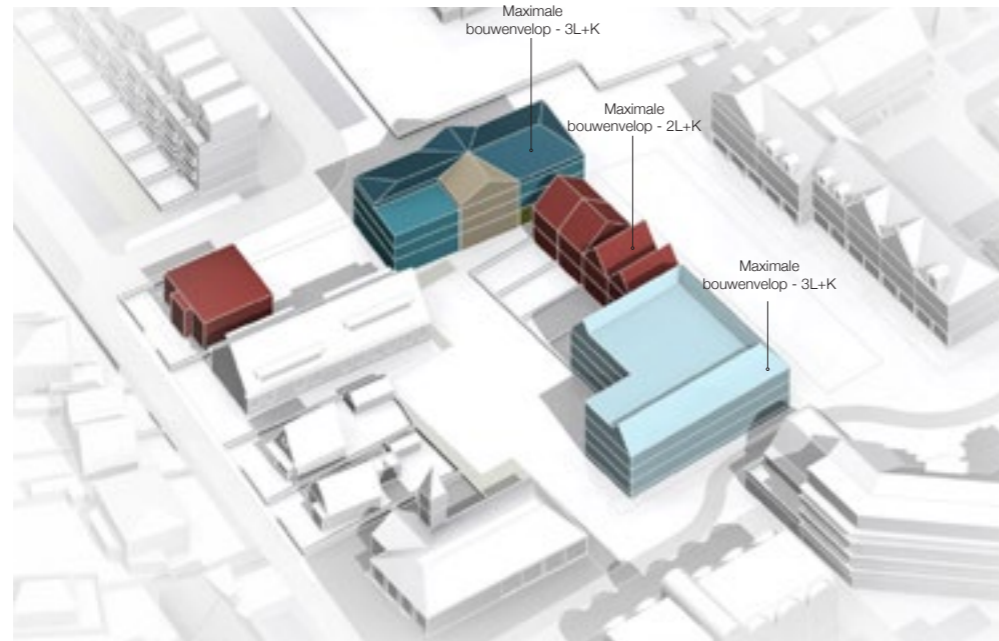


Beeldregels ;

- Herkenning van de individuele woning.
- Gemeleerde opzet, geen repetitie.
- Baksteen, natuursteen, hoogwaardige detaillering.
- Zorgvuldige detaillering, vertikaal plastiek, rijke architectuur.
- Kappen (geen platte daken of gebogen kappen).
- Gevels van keramische producten (aardkleurige baksteen).
- Loggia's en terrassen, geen uitstekende balkons.
- Gemetselde erfscheiding in architectuur.
- Groene erfafscheiding in het binnenterrein.
- Voordeur aan de straat, ruim terugliggend tov roollijn.
- Delftse stoep als privacy buffer, geen voortuin.
- Bouwvelop volgend aan masterplan.

Zuidelijk bouwblok - massastudie / typologie

Bouwvolume en rooilijnen worden in samenspraak met architect en ontwikkelaar nader bepaald. Uitwerking indicatief.



- Appartementen 65-70m²
- Appartementen 110m²
- Appartementen 210m²
- Appartementen 450m²
- Sociale woningbouw met zorg. Woonkamer 55-73m²
- Entree/service/lounge/berging
- Gemengde functie

3) Noordelijk bouwblok

In tegenstelling tot het zuidelijke bouwblok heeft het noordelijke bouwblok een grote potentie voor appartementen omdat de buitenruimtes naar het zuiden uitkijken. Vanaf het Harmonieplein zijn de buitenruimtes van het complex een belangrijk onderdeel van de uitstraling en dit verdient daarom extra aandacht. De voorzieningenplint dient transparant en uitnodigend te zijn en onderdeel van de verticale geleding van de architectuur. De hoek bij het Kindcentrum is voorzien als lunchroom met royaal terras omdat hier de meeste zonuren zijn. Parkeren geschiedt in het bouwblok en dient semi-privaat te worden afgeschermd met bijvoorbeeld een toegangspoort. Er zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan, de maximale goothoogte is 11 meter, de maximale nokhoogte 15 meter.



Beeldregels ;

- Herkenning van de individuele woning.
- Gemeleerde opzet, geen repetitie.
- Baksteen, natuursteen, hoogwaardige detaillering.
- Zorgvuldige detaillering, vertikaal plastiek, rijke architectuur.
- Kappen (geen platte of gebogen kappen).
- Gevels van keramische producten (aardkleurige baksteen).
- Loggia's en terrassen, geen uitstekende balkons.
- Gemetselde erfscheiding in architectuur.
- Groene erfafscheiding in het binnenterrein.
- Voordeur aan de straat, ruim terugliggend tov roollijn.
- Delftse stoep als privacy buffer, geen voortuin.
- Bouwvelop volgend aan masterplan.

Noordelijk bouwblok - massastudie / typologie

Bouwvolume en rooilijnen worden in samenspraak met architect en ontwikkelaar nader bepaald. Uitwerking indicatief.



Programmering plint bepaald benodigd aantal parkeerplaatsen



Inrichting Harmonieplein

Het karakter van het nieuwe Harmonieplein laat zich het best omschreven als een veelzijdig dorpsplein; er wordt met voordeuren gewoond aan het plein, er is ruimte voor daghoreca met enkele terrassen, er is een speelplaats voor kinderen met een waterelement en er kan op feestelijke dagen een kleine markt worden georganiseerd.

Bijzonder wordt de koppeling van het schoolplein en het Harmonieplein. Het moet mogelijk zijn om op een terrasje te zitten terwijl de kinderen gebruik maken van de speelgelegenheden op het schoolplein. Het Harmonieplein wordt daarom ook kindvriendelijk ingericht en vrij gehouden van doorgaand verkeer, alleen nooddiensten en fietsers krijgen toegang tot het plein.

Voor de hoogwaardige inrichting van het plein is duurzaamheid een belangrijk thema. Het plein moet robuust raamwerk worden met ruimte voor de flexibele inrichting zodat het plein eenvoudig met de tijd kan transformeren. Het plein wordt verder ingericht met hoogwaardige duurzame inrichtingselementen en verhardingsmaterialen. Het aanwezige grote groen moet zoveel als mogelijk worden ingepast.



Inrichting Harmonieplein - Criteria

Levendig plein voor iedereen.

Programma

Breedte van het plein wordt vastgesteld op minimaal 25meter zodat er voldoende ruimte overblijft voor een flexibele programmering. De afstand tussen woningbouw en de horeca met terrassen moet voldoende ruim zijn. Op feestelijke dagen moet het mogelijk zijn een kleine markt op te zetten zonder de vaste programmering te hinderen.

Speelplaats

In het centrum van Maarssen-dorp is een grote behoefte aan een goede speelplaats voor kinderen. Het schoolplein wordt daarom na schooltijd een openbare speelplaats voor de kinderen van het centrum. Een ontworpen stenen erfafscheiding met de eventuele inzet van hagen omringd het schoolplein maar is voldoende transparant voor visueel contact met het Harmonieplein.

Waterelement

Een water speelelement, bijvoorbeeld een waterspuwer, verlevendigd de plek en heeft een aantrekkende werking voor het winkelende publiek op de Kaatsbaan. Om geluidsoverlast te voorkomen is het waterelement niet 24h/7 actief en moet het te betreden en overrijdbaar zijn voor hulpdiensten.

Terras

Langs de gevels met voorzieningen is er ruimte voor een ondiep terras of voor tijdelijke reclame uitingen. Terrasafmetingen worden duidelijk aangegeven in de verharding door middel van markeringen of verandering van materiaalkleur zodat handhaving eenvoudig is. Gebouwde terrasafscherming is niet toegestaan. Centraal op het plein is er ruimte voor grotere terrassen.

Markt

Voor de markt worden de benodigde verankeringsvoorzieningen opgenomen in de verharding en tevens is er een console voor elektriciteit en water aanwezig.

Verlichting

Voor een goede sfeer op het plein worden er eerder meer dan minder lichtbronnen gebruikt om het plein te verlichten. Geen grote hoge verlichtingsmasten maar een veelvoud aan kleine sfeervolle armaturen.

Diverse zitjes

Op het Harmonieplein zijn voldoende zitjes beschikbaar in de zon en in de schaduw. De bankjes zijn kwalitatief hoogwaardig, robuust en duurzaam.

Groeninrichting

Op het plein wordt zoveel als functioneel mogelijk gebruik gemaakt van groen; een groene haag rondom het schoolplein, eventueel een gazon op het schoolplein bij de speeltoestellen doorlopend op het Harmonieplein. Het volwassen grote groen wordt geïntegreerd in de nieuwe pleininrichting. Er is ruimte voor voorjaarsbloemen in het gazon. Alle aan te planten bomen zijn minimaal 30-35 in stamomtrek.

Fietsenstallingen

Het parkeren van fietsen wordt zoveel mogelijk geclusterd en ruim gedimensioneerd. Fietsnietjes worden gepoedercoat in overeenstemmende kleur van de andere inrichtingselementen op het plein en laten ook voldoende tussenruimte voor bakfietsen en fietsen met een kratje.

Materialen

Voor de verharding wordt gebruikt gemaakt van kwalitatief hoogwaardige materialen gelijk aan de inrichting van de Kaatsbaan. Hoogwaardig wil zeggen dat de materialen mooi oud worden, onderhoudsvriendelijk en onkruidwerend zijn. Natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers en natuursteen hebben de voorkeur.

Levendig & Attractief

Met de herinrichting en ontwikkeling van het Harmonieplein krijgt Maarsse-dorp een nieuw hart. Het Harmonieplein wordt het centrum van het dorp en wordt verbonden met de Kaatsbaan. Een afwisselend en levendig plein waar altijd wat gebeurt en waar het prettig vertoeven is.

De opbouw van het plein in de doorsnede bestaat uit een privéstrook langs de gevels, een Delftse stoep of uitstallingsstrook, direct daarna een loopstrook. Het midden van het plein geeft ruimte aan het grote groen en een grasstrook met voorjaarsbloemen, er is ruimte voor terrassen. Het schoolplein is het verlengstuk van het Harmonieplein met een sterk visuele verbondenheid en worden samen ontworpen.

Samen met de direct omwonenden, schoolbestuur, ondernemers en gemeente kan er gesproken worden over de invulling van het plein eens in een bepaalde hoeveelheid jaren of bij verandering van de programmatische invulling in de plint. Gedacht kan worden aan voorjaarsbloemen of een pluktuin, grote of kleine terrassen voor markt en horeca speelvoorzieningen voor kinderen van verschillende leeftijdscategorieën.



Het pleinontwerp van het Harmonieplein zal in de komende tijd nog verder ontwikkelen. Leefbaarheid, groot groen en gezellige terrassen worden de belangrijke thema's.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een erg breed begrip en gaat verder dan het plaatsen van zonnepanelen, zonnecollectoren, warmtepompen en andere technische oplossingen. Duurzaamheid is meer dan energetische duurzaamheid alleen. Alle aspecten van onze gebouwde omgeving moeten worden meegenomen als het gaat om een duurzame ontwikkeling.

Om uitwerking en ook antwoord te geven op deze stelling is al lange tijd geleden het Triple P principe bedacht: People, Planet en Profit (later ook Prosperity genoemd). People staat voor de menselijke, humane aspecten in duurzaamheid: sociale kwaliteit, leefbaarheid, vrijheid, respect. Planet staat voor de milieukwaliteit: met als aandachtsvelden levens- en gebruikscycli van materiaal, energie, water, lucht. Profit staat voor economische kwaliteit met begrippen als winst, welvaart, werkgelegenheid, waarde.

Wil je wat bereiken in duurzaamheid bij de ontwikkeling van een project, dan is het belangrijk niet alleen aandacht te geven aan de milieu-inhoudelijke aspecten, maar ook te kijken naar de sociale, economische en ruimtelijke kwaliteiten van project, gebouw of gebied en daar ook voordelen te realiseren.

In de stedenbouw op buurtniveau is rekening gehouden met duurzaamheid door de woningen, tuinen en voorzieningen optimaal te oriënteren op de zon. Ontmoeting en sociale interactie wordt aangemoedigd, mede het gebruik van de fiets. Duurzaamheid begint bij het voorzien van de dagelijkse behoefte binnen loopafstand. Duurzaam bouwen stelt ook eisen aan de kwaliteit van wonen, het terugdringen van energieverbruik en de beheersing van de woonlasten. Toepassing van diverse vormen van duurzame energie, een goed geïsoleerde woning en bijbehorend gebruikersgedrag is dan ook aan de orde. Tevens zal meer nadruk komen te liggen op de daadwerkelijke uitvoering (controle op de bouwplaats) en het gebruik van duurzame voorzieningen en aanpassingen in zowel het bouwtraject (tijdens en na oplevering) als in de gebruiksfase.

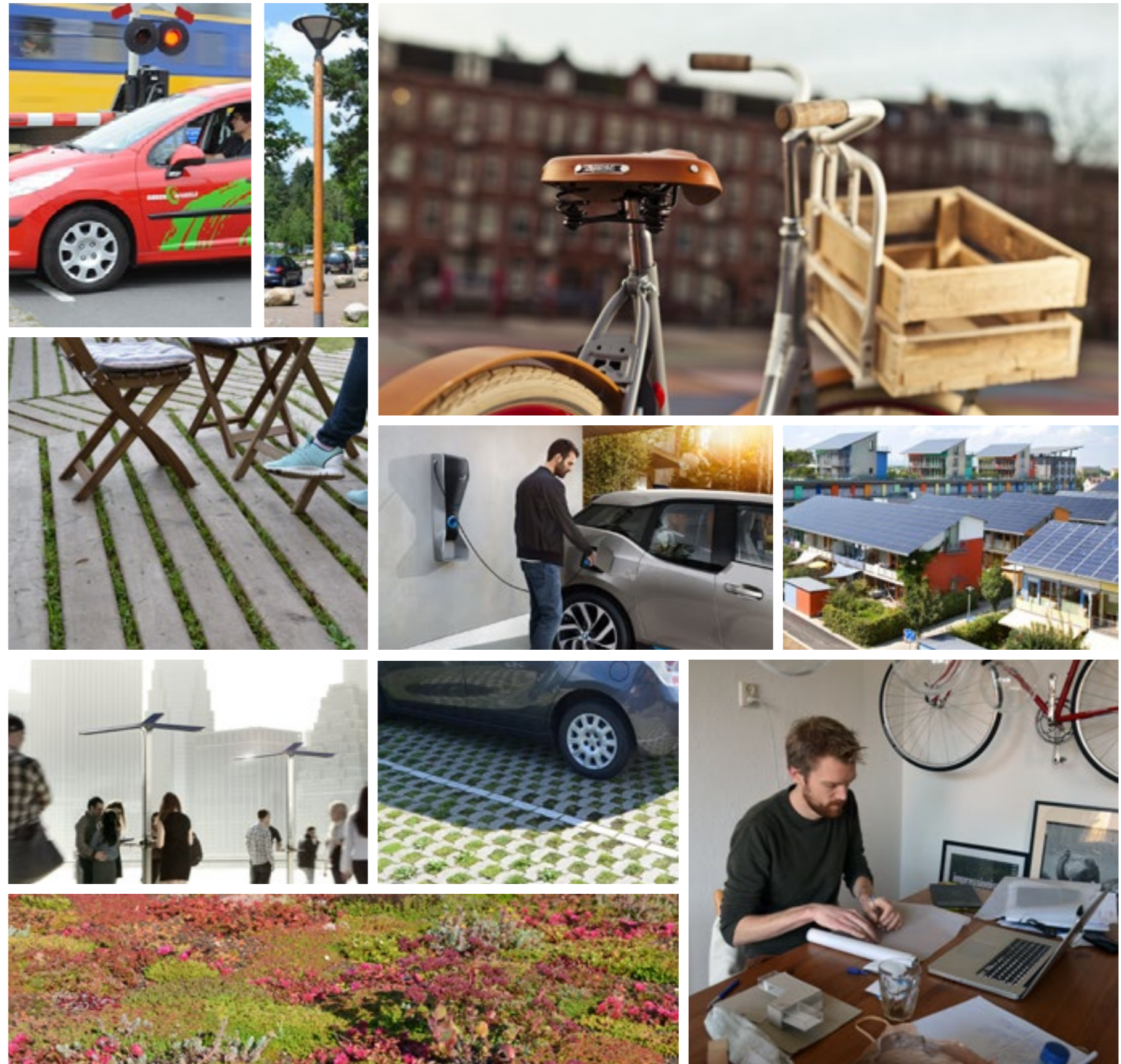
Om duurzaam bouwen - of beter gezegd: kwalitatief goed, gezond en comfortabel bouwen - makkelijker te maken stelt de gemeente een hulpmiddel ter beschikking. Dit is de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw, ofwel GPR Gebouw. Om de duurzaamheid van de verschillende deelprojecten te kunnen bepalen **moeten de bouwplannen minimaal voldoen aan een gemiddelde GPR-Gebouw score van 7.0 en een minimale GPR-Gebouw score 8.0 op energie en toekomstwaarde.** Indieners moeten zelf een GPR berekening uit laten voeren door onafhankelijk adviesbureau.

De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwekking van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning. Dit houdt een EPC < 0 in. Hiermee volgen wij als gemeente de EBU ambitie.

Duurzaamheid

Eenzijds wordt er bij de ontwikkeling uitgegaan van gangbare duurzaamheidsmaatregelen zoals goed geïsoleerde gebouwen, zelfvoorzienende energieopwekking en het gebruik van duurzame materialen. Anderzijds leent de prominente plek in het centrum van Maarssen-dorp zich om het belang wat de gemeente hecht aan duurzaamheid expliciet te laten tonen.

Voor de buitenruimte kan gedacht worden aan het gebruik van zogenaamde smart-appliances zoals prullebakken die inbellen wanneer ze vol zijn of lichtmasten die reageren op de aanwezigheid van personen door meer of minder licht te geven of juist low-tech gebruik van verduurzaamd lokaal inheems hout voor elementen in de buitenruimte inrichting of het hergebruik van bestratingsmaterialen.



Door de prominente plek in het centrum van Maarssen

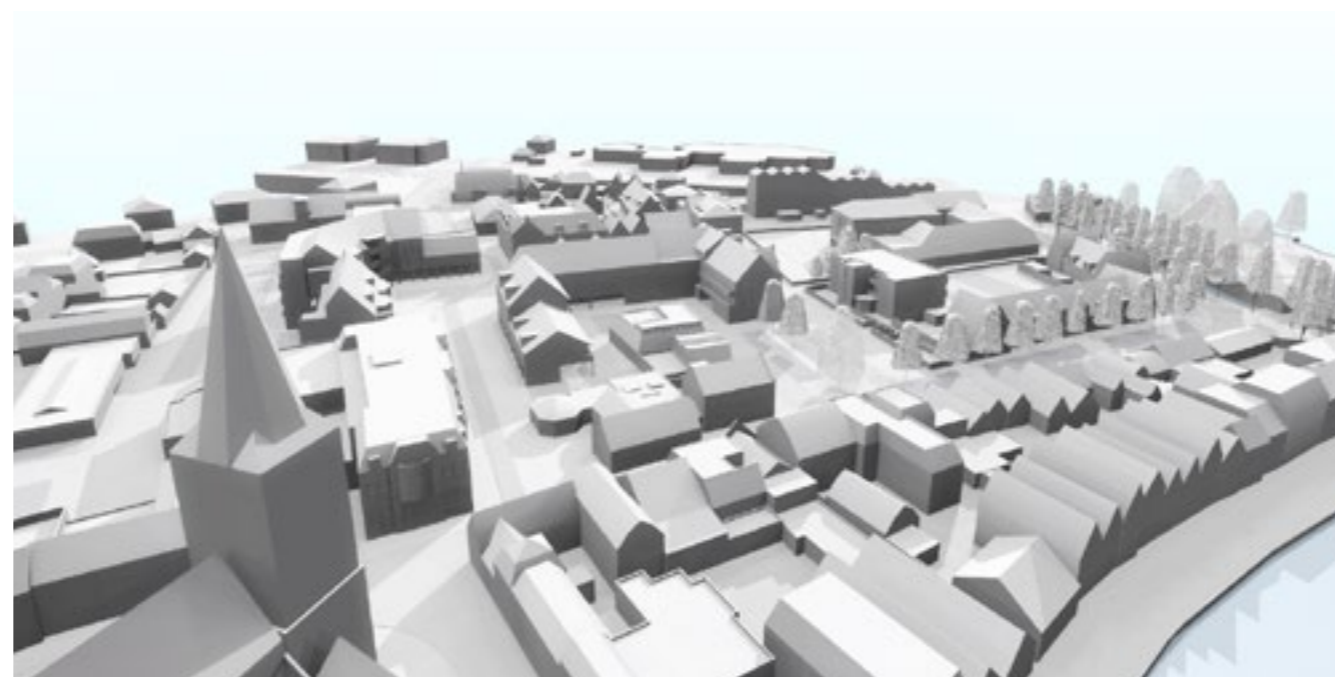
Volume opbouw / Impressies

Voor de ruimtelijke impact van het project zijn er een aantal artist impressies opgezet. Aan beelden zijn geen rechten te ontnemen, ze dienen alleen ter illustratie en verduidelijking. De architectuur en materialisatie van het nieuwe Harmonieplein zijn nog niet uitgewerkt en worden daarom soms ook niet getoond. In het hoofdstuk beeldkwaliteit staat een duidelijke beschrijving over wat er verwacht kan worden over de architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

De impressies geven inzicht in de nieuwe bouwvolumes en stedelijke ruimtes. Er zijn meerdere ooghoogte beelden. Dit zijn beelden zoals het project gezien kan worden van de grond en een aantal vogelvlucht beelden voor het overzicht van de bouwvolumes. In de impressies zijn de belangrijkste stedenbouwkundige kwaliteiten apart aangeduid.

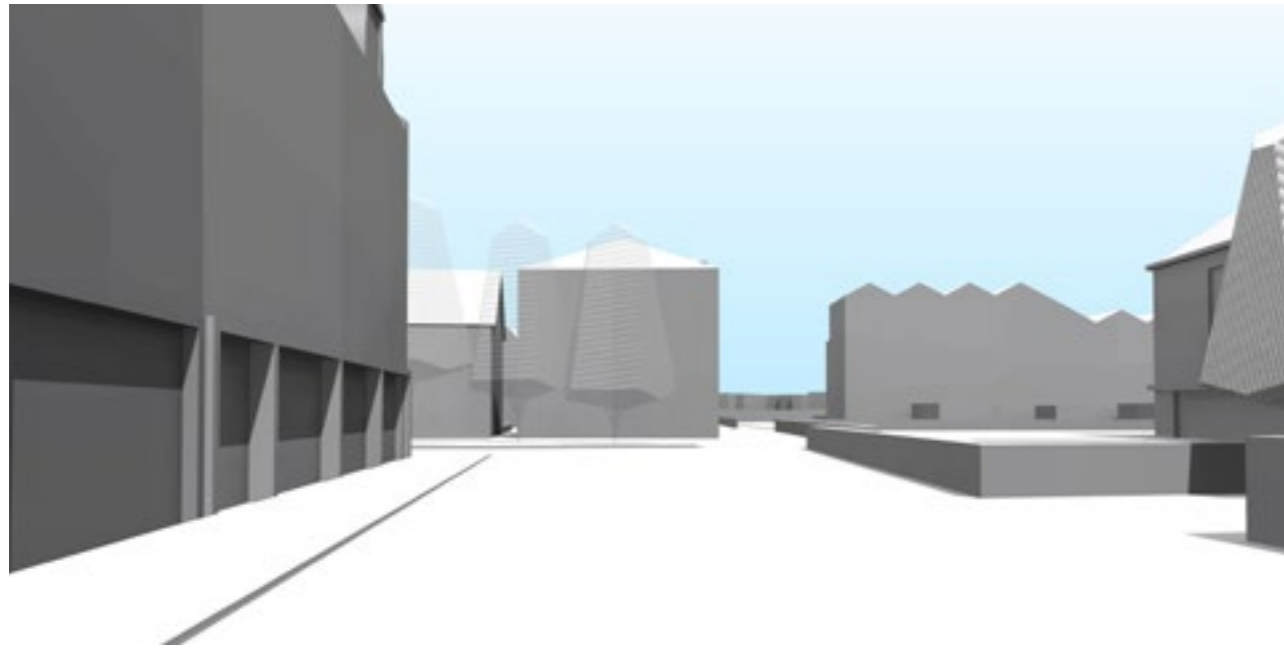


Vogelvlucht - bouwvolume vanuit het zuidwesten.



Vogelvlucht - bouwvolume vanuit het noorden.

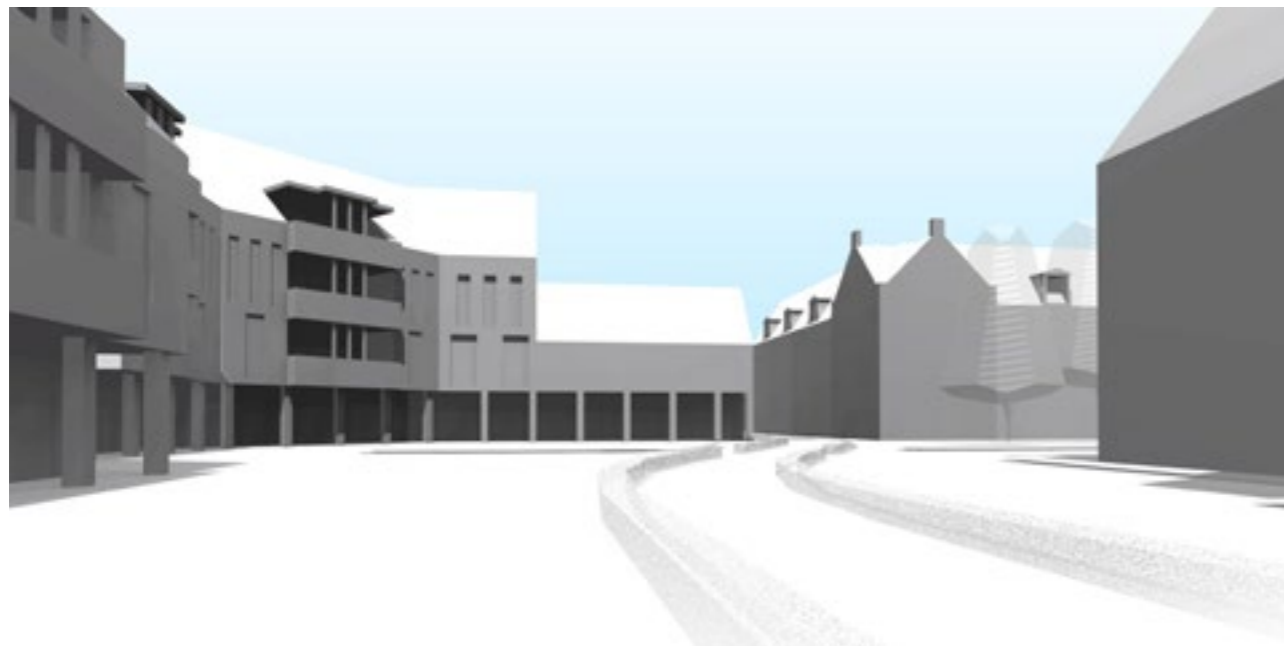
Volume opbouw



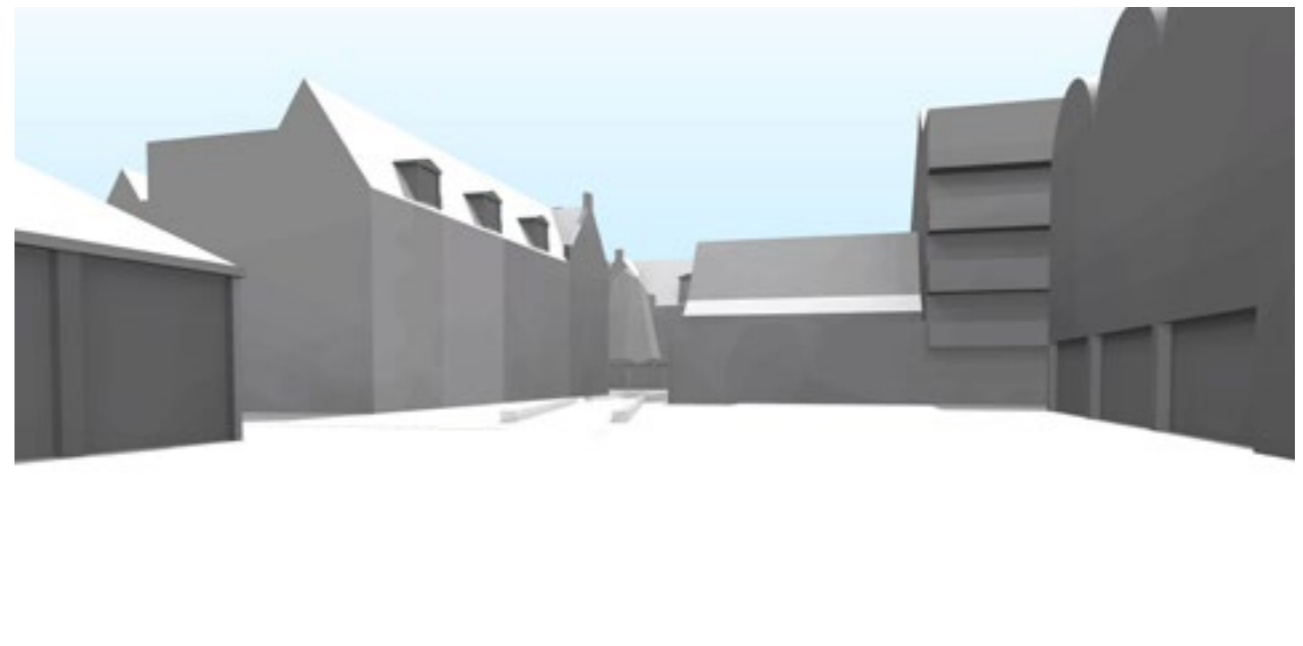
Vanaf de monumentale Kastanjeboom kijkend naar de entree van het plein van de nieuwe school. (van Noord naar Zuid)



Grondgebondenwoningen in het zuidelijk bouwblok aan het Harmonieplein. (van Oost naar West)

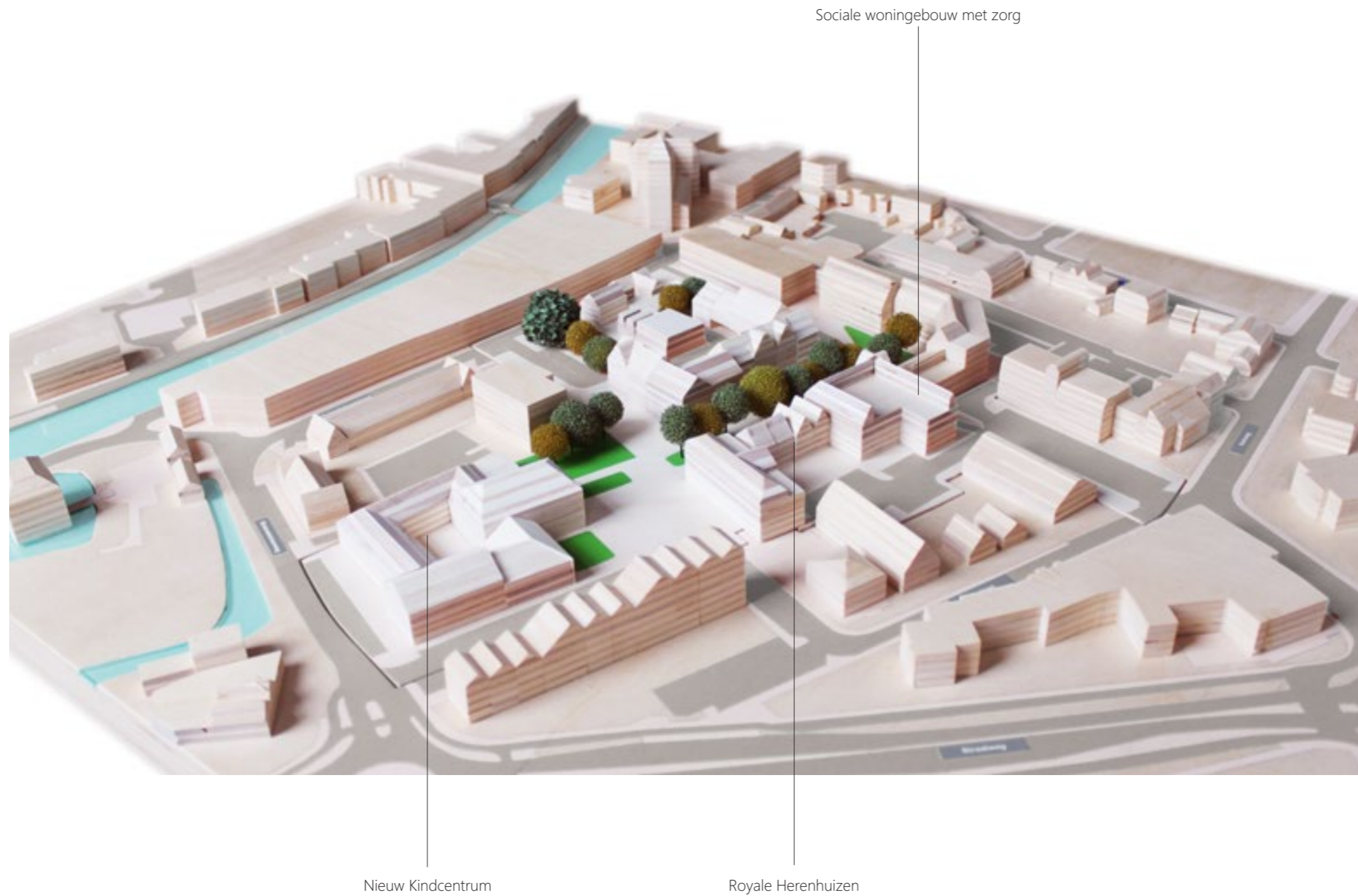


Vanaf Bakkerij Olink kijkend naar het gebouw De Harmonie. (van Noord naar Zuid)

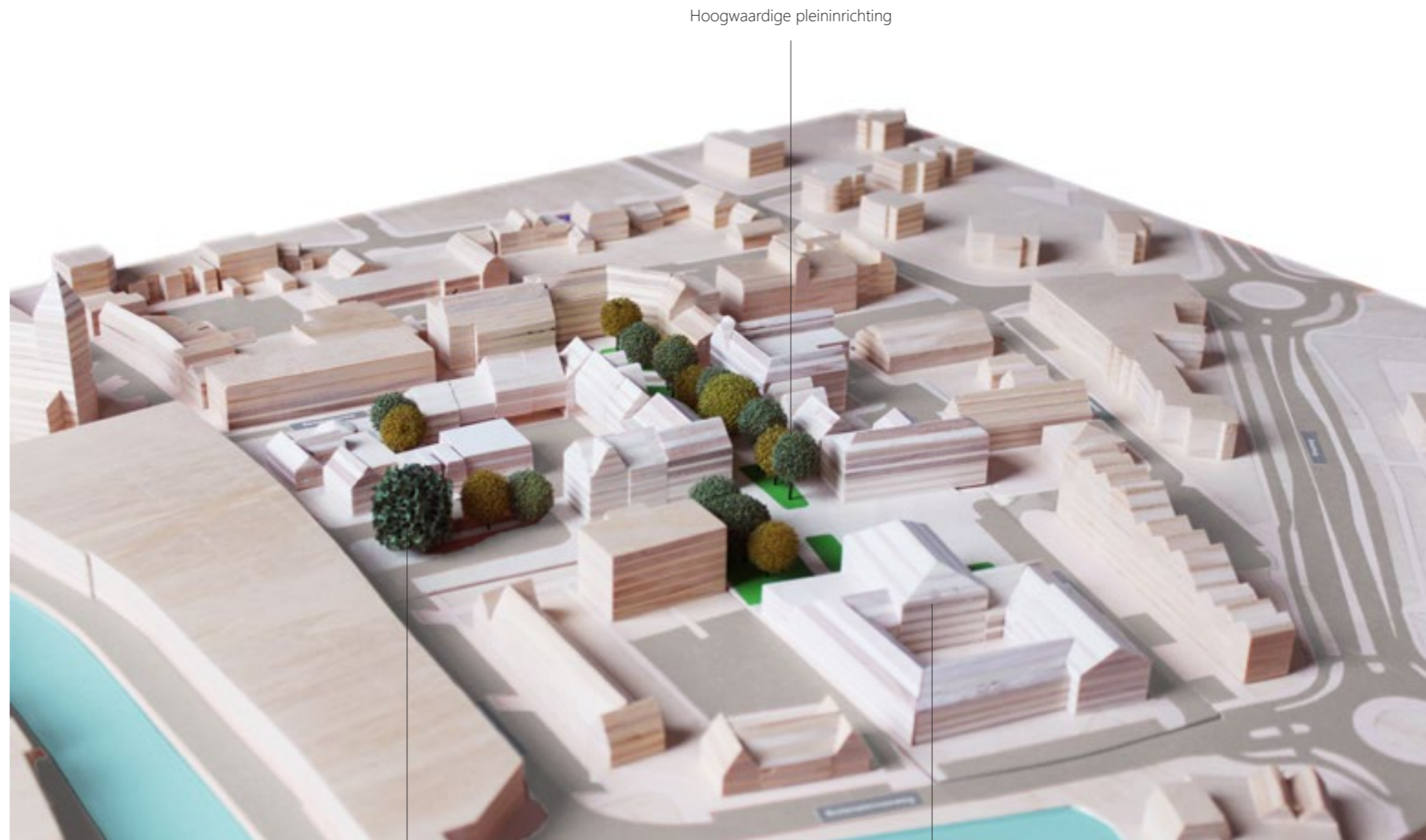


Vanaf de Kerklaan kijkend naar het Harmonieplein. (van Zuid naar Noord)

Maquette



Maquette

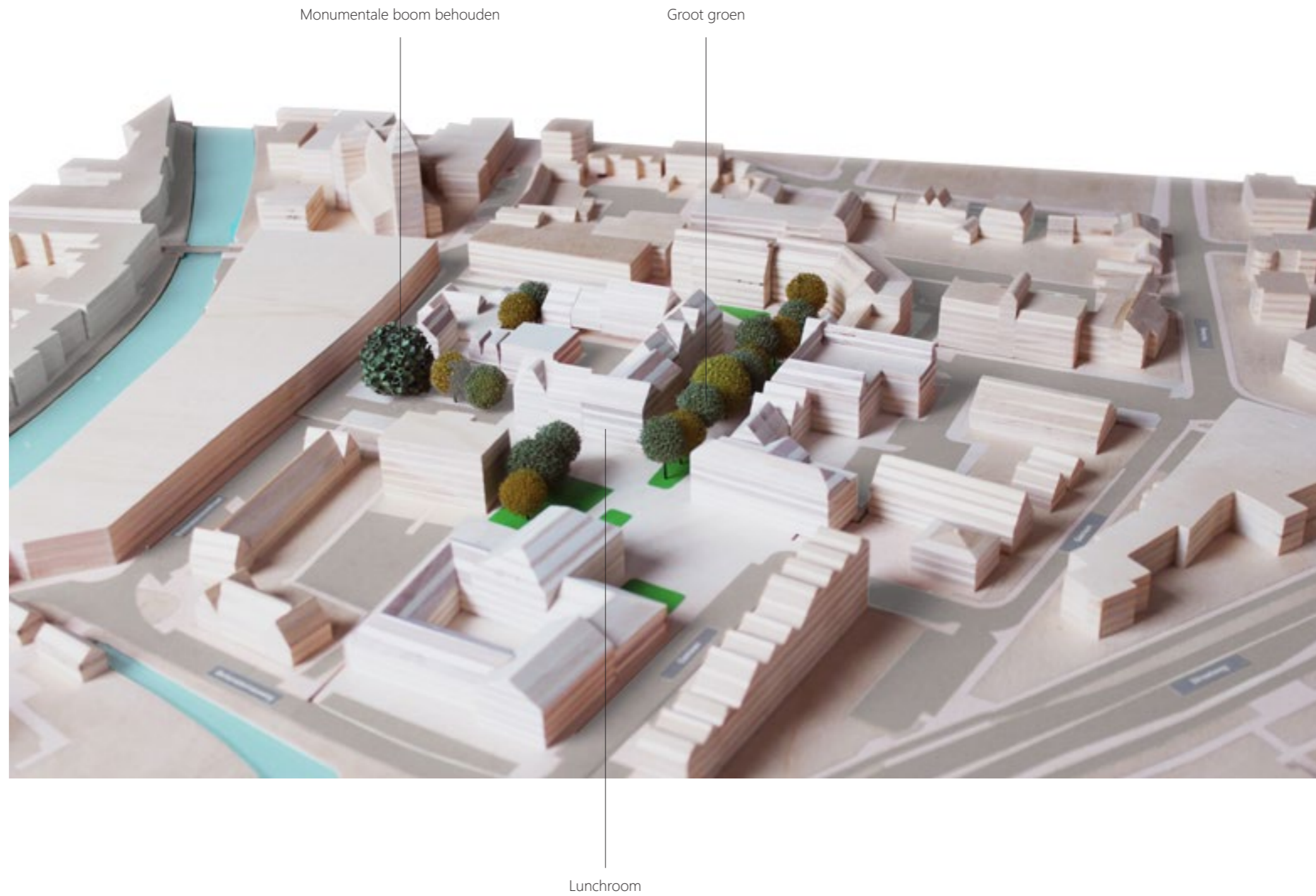


Hoogwaardige pleininrichting

Monumentale boom behouden

Nieuw Kindcentrum

Maquette



Maquette

Parkeren in het bouwblok



Parkeren in het bouwblok

Ooghoogte - artist impressie

Gezien vanaf de locatie van de parkeerplaatsen achter de huidige bibliotheek richting de nieuwe school.



vrije verbeelding

Ter illustratie van het plan zijn een aantal impressies gegeven. Deze kunnen nog niet worden gezien als de 'blauwdruk' voor het uiteindelijke plein, maar eerder als vingeroefeningen om vat te krijgen op de gewenste schaal, sfeer en levendigheid.

Vogelvlucht - artist impressie

Gezien vanuit het zuidoosten richting het noordwesten over het nieuwe Harmonieplein.



vrije verbeelding

Ter illustratie van het plan zijn een aantal impressies gegeven. Deze kunnen nog niet worden gezien als de 'blauwdruk' voor het uiteindelijke plein, maar eerder als vingeroefeningen om vat te krijgen op de gewenste schaal, sfeer en levendigheid.

Ooghoogte - artist impressie

Het nieuwe Harmonieplein en laagbouw van het zuidelijk bouwblok

vrije verbeelding



Ter illustratie van het plan zijn een aantal impressies gegeven. Deze kunnen nog niet worden gezien als de 'blauwdruk' voor het uiteindelijke plein, maar eerder als vingeroefeningen om vat te krijgen op de gewenste schaal, sfeer en levendigheid.

Artist impressies



Ter illustratie van het plan zijn een aantal impressies gegeven. Deze kunnen nog niet worden gezien als de 'blauwdruk' voor het uiteindelijke plein, maar eerder als vingeroefeningen om vat te krijgen op de gewenste schaal, sfeer en levendigheid.

