

HERONTWIKKELING TICHELAARLOCATIE MAKKUM

BEELDKWALITEITSPLAN
07-02-2023



BNTHMCRWL

BEELDKWALITEITSPLAN

CONTENT

INTRODUCTIE	5
LOCATIE	6
ANALYSE	10
BEELDKWALITEIT	26
UITGANGSPUNTEN	28
STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	30
MASTERPLAN	32
HET TICHELAAR PLEIN	
GROEN	
ZORGHOF	
GEVELS & DAKEN	38
KLEURPALETTEN & TICHELAAR AMBITIE	
AANSLUITINGEN	
BESTAANDE PANDEN	44
NIEUWE TOEVOEGING AAN DE TURFMARKT	46
PARKEREN IN HET GROEN	48
COLOPHON	51

MAKKUM



INTRODUCTIE

Sinds haar oprichting in 1572 is de Koninklijke Tichelaar Makkum verbonden met het dorp. Met het verplaatsen van het bedrijf naar de rand van het dorp is de locatie van bijna een hectare, waar Tichelaar sinds haar ontstaan was gevestigd, vrijgekomen. Op het terrein bevinden zich drie gebouwen aan de Turfmarkt, een werkplaats met showroom en op het noordelijke deel van de locatie het voormalige laboratorium.

Voor het behoud van de karakteristieke panden aan de Turfmarkt is de realisatie van nieuwe woningen noodzakelijk om de renovatie en het onderhoud te bekostigen. Met deze opgave wordt tevens aangesloten op de vraag naar geschikte woningen voor ouderen in de nabijheid van de dorpskern.

Bentham Crouwel Architects heeft in opdracht van PAAvOn vastgoed BV, de nieuwe eigenaar van de locatie, onderzocht op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de bestaande gebouwen en de stedenbouwkundige ontwikkeling van de Tichelaarlocatie.

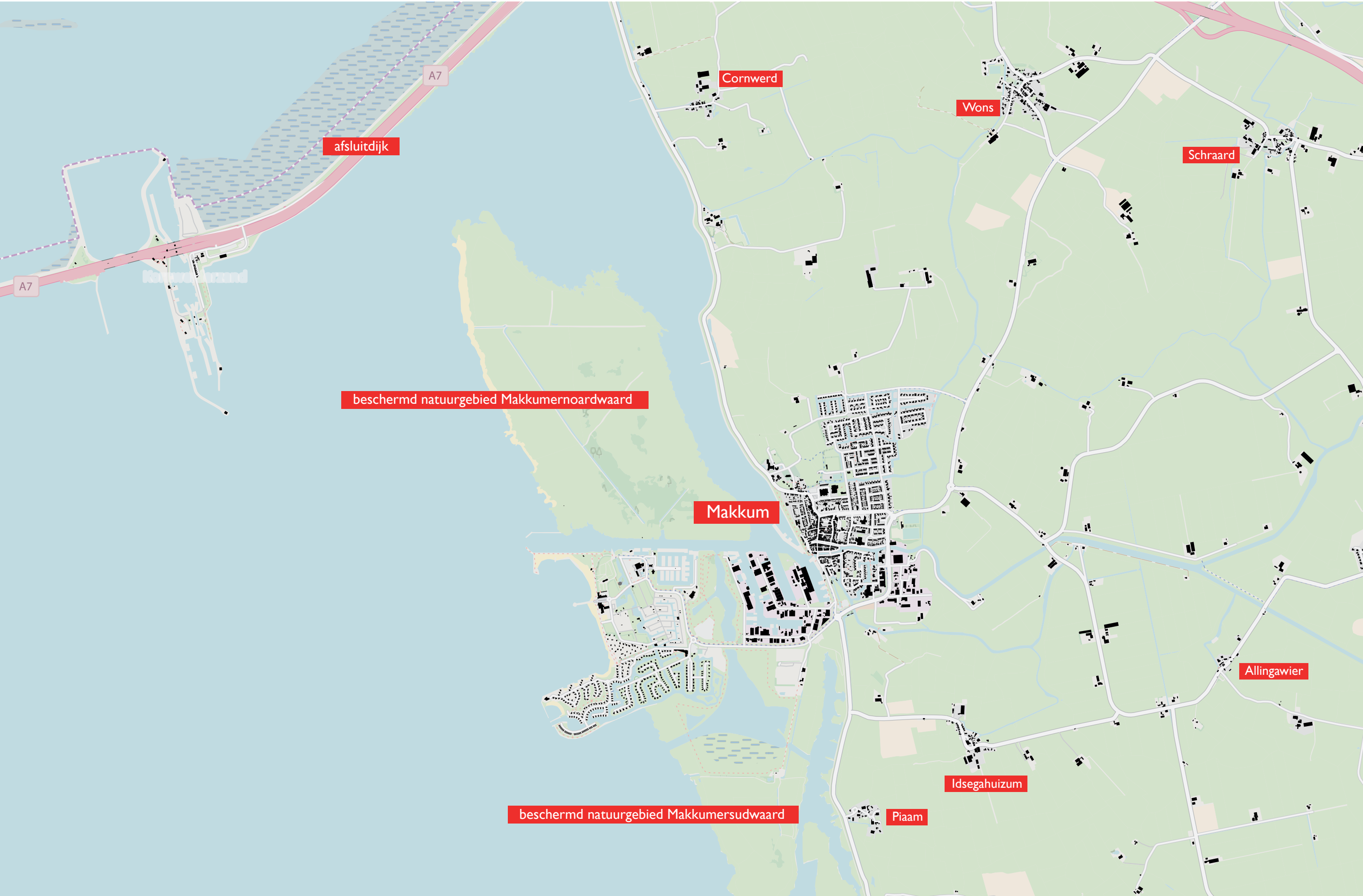
Dit beeldkwaliteitsplan houdt rekening met het morfologisch karakter van het oude Makkum en geeft de geschiedenis van Tichelaar een zichtbare plek in de ontwikkeling. Op de plek van de voormalige bedrijfshallen grenzend aan de karakteristieke panden aan de Turfmarkt wordt een nieuw dorpsplein gecreëerd. Zo komt de bestaande panden weer vrij te staan op een plateau, een Tichelaars tapijt, waarmee de geschiedenis van de Tichelaar op een bijzondere manier zichtbaar blijft binnen het dorp.

Rondom dit plein worden 32 zorgwoningen en 4 seniorenwoningen gerealiseerd in een overwegend groene leefomgeving. De plint van de bestaande panden wordt ingevuld met voornamelijk collectieve voorzieningen en op de bovengelegen verdiepingen worden 7 appartementen gerealiseerd. Aan de oostzijde van de bestaande panden komt een nieuw woonblok, waar ruimte is voor 4 appartementen. Dit nieuwe volume is een moderne vertaling van de voormalige schuur aan de Turfmarkt, waarmee de kenmerkende geschiedenis van Makkum weer wordt teruggebracht op deze bijzondere plek.

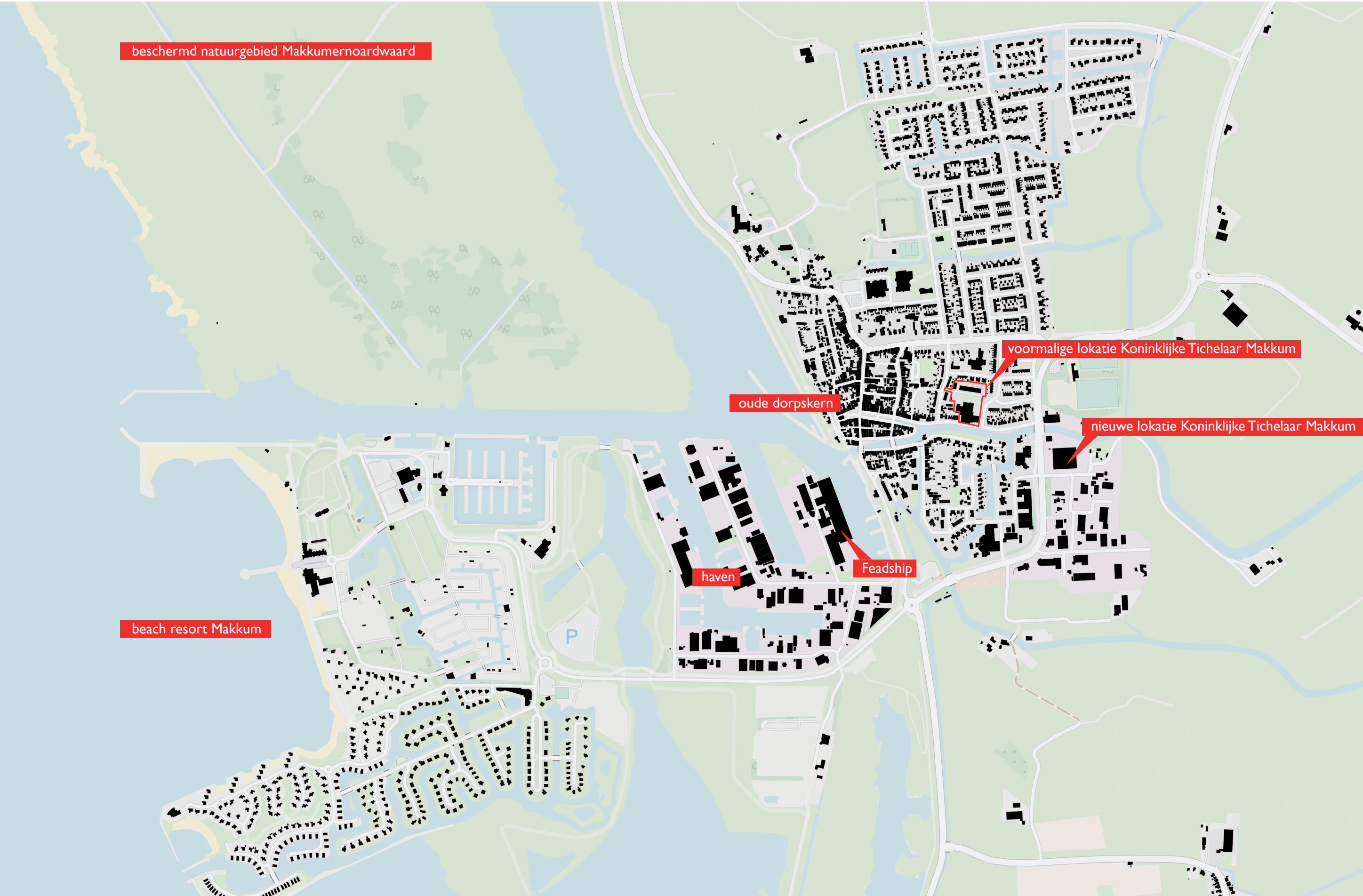
Bentham Crouwel Architects

LOCATIE





Makkum en omgeving - schaal 1:50.000



Makkum - schaal 1:20.000

ANALYSE

GESCHIEDENIS MAKKUM

ECONOMIE EN RUIMTELIJKE GROEI

Makkum kent een rijke historie in handel, industrie en scheepvaart. Door de gunstige ligging aan het water kwam in de 17e tot de 18e eeuw Makkum sterk op als centrum van handel en industrie met onder meer keramische bedrijven, hout-, olie- en pelmolens, glasblazers, leerlooiers, scheepswerven en schelpkalkbranderijen. De schelpkalkbranderijen waren de belangrijkste motor achter de welvaart van Makkum en boden veel werkgelegenheid. De metselkalk die van de schelpen werd gemaakt had een hoge kwaliteit en werd onder andere gebruikt bij de bouw van huizen in Amsterdam. Het transport van de metselkalk en andere eindproducten gebeurde over het water, en als gevolg daarvan profiteerden de scheepvaart en de scheepsbouw.

Dankzij de schelpkalkbranderijen groeide Makkum tussen 1600 en 1689 van een dorp van 50 woningen met ongeveer 225 inwoners, naar een stadje van rond de 2777 inwoners. In deze periode is dan ook de stedenbouwkundige structuur van het 'oude' Makkum ontstaan zoals we die nu kennen. Het dorp groeide rondom het water: zowel parallel als haaks op het water ontstonden straten, stegen en bebouwing. De rijkdom en diversiteit van de gevels van met name de koopmanshuizen uit die periode bepalen nog altijd het beeld van het oude centrum van Makkum.

Doordat in de 19e eeuw de Zuiderzee verzandde, kon de haven van Makkum minder goed worden bereikt. Dit had grote consequenties voor de economie. De bedrijvigheid liep terug en alleen de scheepsbouw en wat aardewerkfabrieken bleven over. Door het afnemende economische belang van het water voor het dorp, werden sommige watergangen gedempt om plaats te maken voor straten. Een voorbeeld hiervan is de Bleekstraat midden in het dorp.

MAKKUM EN TICHELAAR

Dankzij de overvloedige beschikbaarheid van zeeklei in de omgeving, is aardewerk door de eeuwen heen een belangrijke industrie geweest voor Makkum. De Koninklijke Tichelaar is het laatste bedrijf dat is overgebleven uit die lange historie en wordt wereldwijd geroemd om haar hoogwaardige en op ambachtelijke wijze geproduceerde aardewerk. Tichelaar heeft Makkum wereldwijd op de kaart gezet. Sinds de oprichting in 1572 tot aan de verhuizing naar de Suderseewei buiten het dorp in 2013, is de Koninklijke Tichelaar actief geweest aan de Turfmarkt in Makkum. Op een kadasterkaart uit 1820 zijn de fabriek en de plateelbakkerij duidelijk zichtbaar aan de rand van het dorp. Ooit een fabriek te midden van water en weilanden, wordt de locatie nu deels omgeven door de rijtjeshuizen die kenmerkend zijn voor naoorlogse woningbouw.



water als leidende structuur



wegen en stegen langs en haaks op water



bebouwing haaks op wegen en water



Kadasterkaart Makkum 1820



Aardewerkefabriek Koninklijke Tickelaar Makkum



Aardewerkefabriek Koninklijke Tickelaar Makkum met rechts de oude (niet meer bestaande) boerderij



Arbeiderswoning



Arbeiderswoning



Aardewerfabriek Koninklijke Tichelaar Makkum



Kalkovens aan het water



Achterterrein aardewerfabriek Koninklijke Tichelaar Makkum



Achterterrein aardewerfabriek Koninklijke Tichelaar Makkum met monumentale panden op achtergrond



Historische bebouwing met de Waag aan de Pruikmakershoek



Historische bebouwing aan het water



OUD MAKKUM

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

De stedenbouwkundige structuur van historisch Makkum dateert uit de 17e eeuw, de eeuw waarin Makkum explosief groeide en zich ontwikkelde. Makkum leefde van het water: de monumentale koopmanshuizen bij de sluizen, de straten die uitwaaiëren vanaf de waterkanten en de smalle steegjes die huizen en schuren met het water verbinden zijn hier nog steeds sporen van.

Centraal in het dorp ligt het marktplein met de oude Waag en het uit de 19e eeuw daterende Posthuis. De bouwstijlen in het historische centrum zijn gevarieerd, maar gevels sluiten vrijwel overal nauw aan op de straat, met een scherpe scheiding tussen publiek en privé. Zo ontstonden de ‘bouwblokken’, kleinschalige, aaneengesloten bebouwing met voornamelijk bakstenen en rode dakpannen, maar met een grote diversiteit aan gevels en daken. De strakke buitencontouren staan in contrast met de meer ‘gerafelde’ binnenkant van de bouwblokken, die in de loop der tijd zijn ontstaan door de verschillende woningdieptes, uitbouwen en schuurtjes. Door de laagbouw en de verbinding met de waterwegen houdt het historische centrum een betekenisvolle relatie met het water, de lucht en de open ruimte die zo karakteristiek zijn voor het Friese landschap. Al deze kenmerken vormen de inspiratie voor ons plan voor de Koninklijke Tichelaar.



Monumentale panden Tichelaar aan de Turfmarkt



Het marktplein met op de achtergrond het voormalige Posthuis (eind 19e eeuw)



Nauwe straatjes en stegen



Cynthia Lenigestraat



Estrikwerk

- naoorlogse bebouwing Makkum
- historische bebouwing
- bedrijven
- lokatie voormalige aardewerkfabriek Koninklijke Tichelaar

NAOORLOGS MAKKUM

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

De naoorlogse uitbreiding van Makkum strekt zich uit over het grootste deel van het dorp. Dit deel kenmerkt zich door een 'ontworpen' open bebouwingsstructuur waarbij de voortuin van de woning een private overgang is naar het publieke domein – dit in contrast met het oude Makkum waar juist de gevel de scheiding vormt tussen publiek en privé.

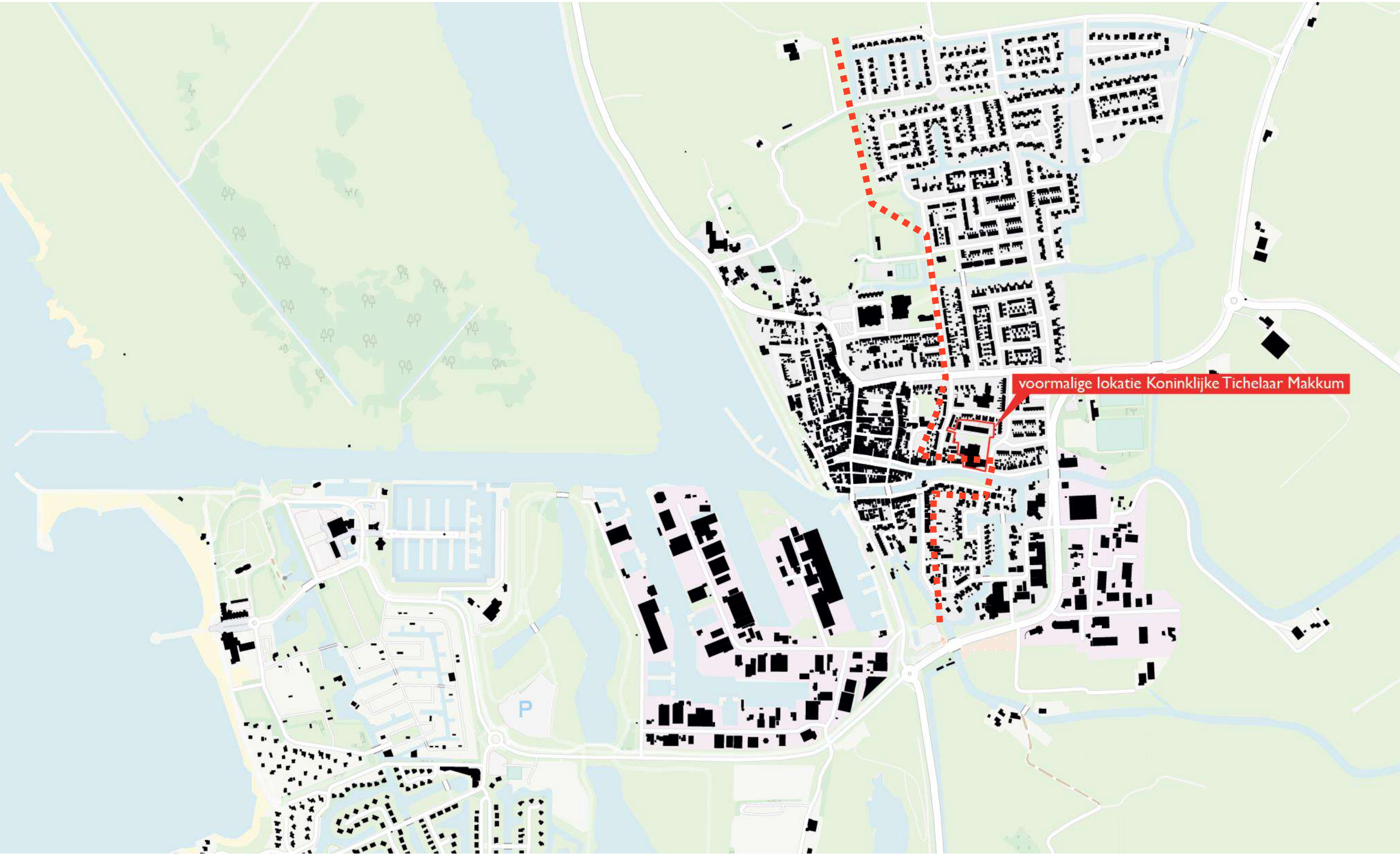
Een groot deel van deze naoorlogse woningbouw ligt direct rondom het hart van Makkum en stamt uit de periode van wederopbouw en later. Bij deze woningbouw lag de nadruk op kwantiteit en niet op kwaliteit van de woningen. Door de efficiënte, stempelachtige herhaling van rijwoningen maken deze wijken een uniforme en voorspelbare indruk. Naast de rijwoningen zien we in de nieuwere wijken twee-onder-één-kap-woningen en enkele vrijstaande woningen terug.



Petrus Groeniasstraat



Petrus Groeniasstraat



voormalige lokatie Koninklijke Tichelaar Makkum

STRUCTUUR

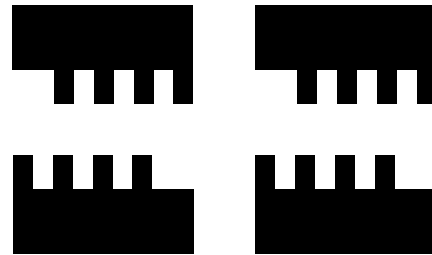
De voormalige Koninklijke Tichelaar Makkum locatie is zeer centraal gelegen in het dorp, op een interessante plek, waar het historische centrum overgaat in de naoorlogse woonwijken.

Wanneer je die twee typen woonwijken ontleedt en naast elkaar houdt, valt het op dat de naoorlogse wijken zich kenmerken door de meer eenvoudige, opzet van meestal doorzonwoningen die herhaald worden in de structuur van rijtjeswoningen. Veel woningen hebben een aanbouw of schuur en ook dat wordt seriematig herhaald. Repetitie van dit soort clusters van woningen worden op hun beurt ook weer gespiegeld.

En zo is eigenlijk het hele naoorlogse deel van Makkum opgebouwd: efficiënte, gestructureerde ruimtelijke ordening met vergelijkbare woningen in schaal, hoogte, dichtheid en typologie. Er is veel repetitie, een open en overzichtelijke opzet met veel repetitie. De identiteit van van de wijk en de bewoners komt met name tot uitdrukking in de (voor-)tuinen.

Daartegenover is er de historische bebouwing van de oude dorpskern, waar alle woningen uniek zijn. Er komen schaalsprongen voor; in perceelbreedte, maar ook in de diepte en hoogte. Er is een kleinere korrelgrootte, de percelen zijn smaller, maar er is ook meer variatie en alles zit dichter op elkaar. De woningen volgen het stratenpatroon en hebben een duidelijke voor- en achterzijde.

De woonblokken zijn dicht, met smalle stegen die doorgang bieden naar de binnenterreinen. De voorzijde is steenachtig, grenst direct aan straat en heeft een vaak een pitoreske uitstraling. De binnenzijde is rafelig, organisch en wekt nieuwsgierigheid; er valt wat te ontdekken!



ontworpen



ontstaan



Voorbeeld na-oorlogse seriematige woningbouw op de hoek Tichelwerk / Estrikwerk



Voorbeeld historische bebouwing oude dorpskern op de hoek Kerkstraat / Voorstraat

DIVERSITEIT

De architectuur in Makkum is rijk en afwisselend; geen enkele gevel is hetzelfde. Toch is er samenhang en eenheid. Daarnaast valt binnen de panden ook een rijkheid aan details te ontdekken.



Divers straatbeeld langs de Grutte Sylroede

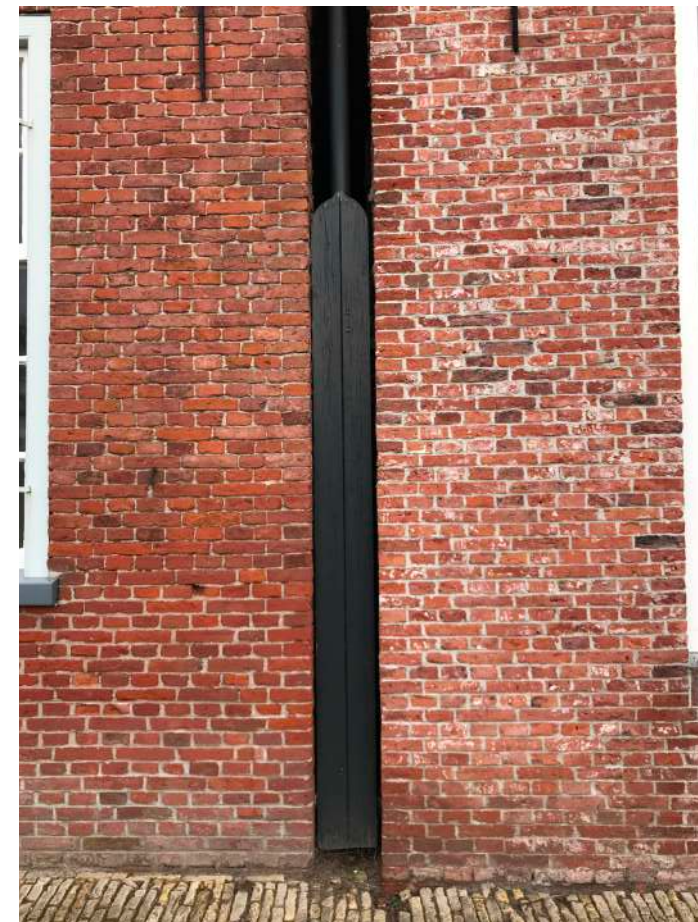


Rijke detaillering van een woning aan de Turfmarkt

DICHTHEID

Ook de dichtheid van de openbare ruimte varieert in het oude centrum. Van brede, voetgangers-vriendelijke straatprofielen tot stegen en doorkijkjes.

Er zijn gebogen straatjes die je langs tuinmuren leiden en steegjes die privaat zijn maar nog net betreedbaar. Maar ook zijn er steegjes zo smal zijn dat ze, ondanks dat ze niet betreedbaar zijn, wel een invulling hebben gekregen.



Diverse voorbeelden stegen en tussenruimtes; zowel begaanbaar als onbegaanbaar

GELAAGDHEID

Alle elementen tezamen zorgen voor een interessante gelaagdheid. Er is een veelvoud van verschillende lagen en materialen dicht op elkaar. De horizontale en diagonale lijnen vormen samen wisselende daklandschappen en er is een divers kleurgebruik.

Er gaat een wereld verborgen achter de vele tuinmuren die beslotenheid bieden en waar zich groene en weelderige binnenplaatsen bevinden.

De inbreiding op de oude Tichelaar locatie vindt plaats op het grensvlak van de dorpskern en modernere woonwijken. Inspiratie kan hiervoor worden gevonden in de diversiteit, de verborgenheid, de kleinschaligheid, de kleuren, de binnenplaatsen en daarnaast het groen dat schuil gaat achter gevels en tuinmuren.

Met deze uitgangspunten kan aan de slag worden gegaan met het vormen van een visie op de herbestemming van de historische panden en de invulling van het achterterrein.

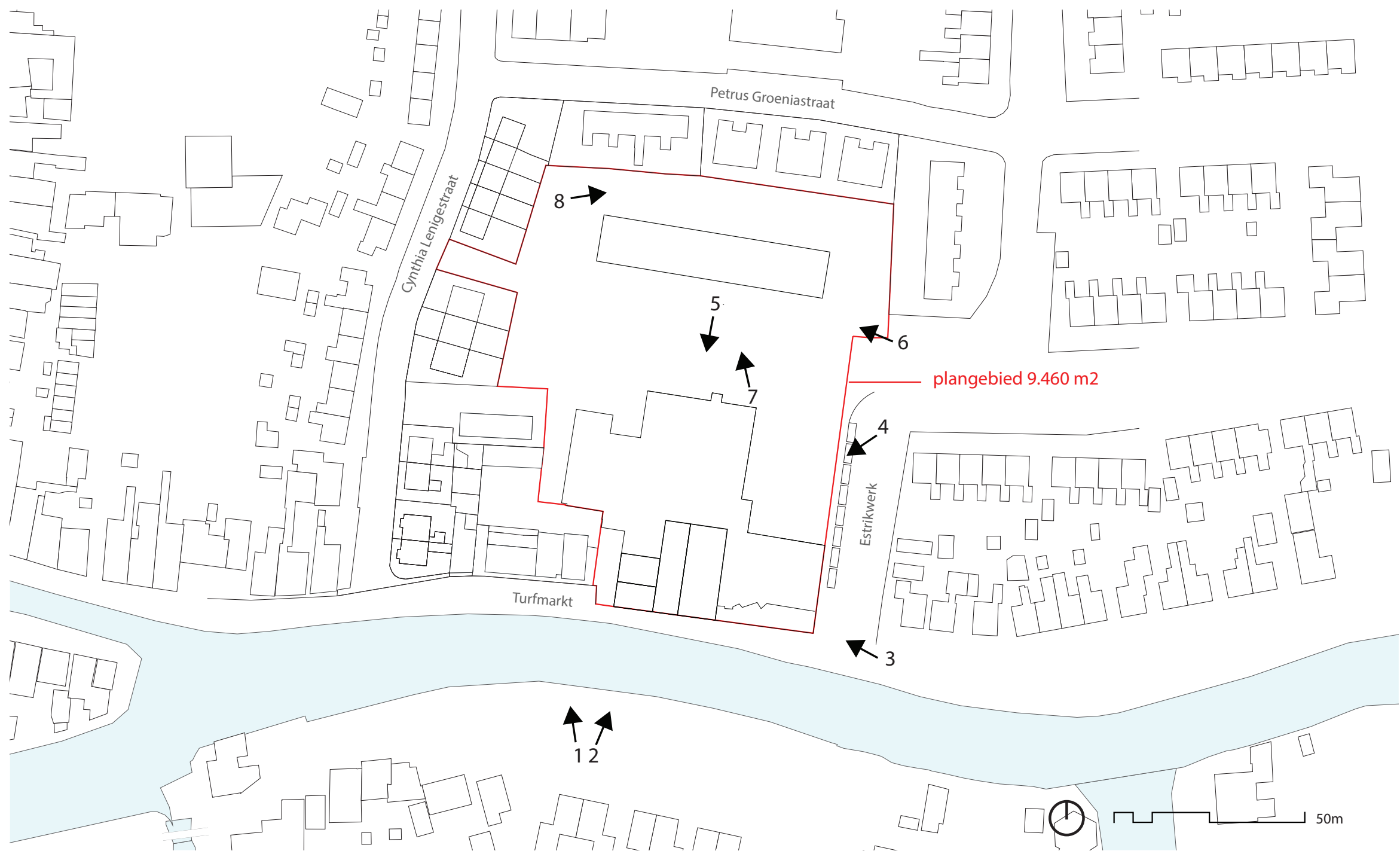


Voorbeelden gelaagdheid



Voorbeelden gelaagdheid





LOCATIE

De historische locatie aan de Turfmarkt is op te delen in twee ontwikkelingen: de renovatie van de karakteristieke panden aan de Turfmarkt en de invulling van het achterterrein.

Het relatief nieuwe gebouw (meest oostelijk aan de Turfmarkt) en de gebouwen op het achterterrein voldoen niet meer, deze laagbouw wordt afgebroken.

Voor het realiseren van de renovatie en onderhoud van de bestaande panden is de ontwikkeling van nieuwe woningen een voorwaarde. In de visie wordt uitgegaan van 32 zorgwoningen, 4 seniorenwoningen en 4 appartementen. Ondanks dat Makkum in een krimpgebied ligt, kent Makkum zelf een lichte groei. De behoefte aan geschikte woningen voor senioren maakt dat in deze visie ingezet wordt op woningen voor hoofdzakelijk deze doelgroep.

AMBITIE

De locatie ligt op de grens van het historische Makkum en de naoorlogse uitbreiding. Dus op de grens van ‘ontstaan’ en ‘ontworpen’ zoals in de analyse van de structuur van Makkum is aangegeven. De Tichelaarlocatie is jarenlang een op zichzelf staande ontwikkeling of entiteit geweest in deze gebouwde omgeving. Een entiteit die voor de geschiedenis van Makkum van groot belang is geweest. De nieuwe invulling van de locatie mag om die reden ook een op zichzelf staande ontwikkeling zijn. Maar wel een ontwikkeling die met een verschijningsvorm c.q. structuur recht doet aan en rekening houdt met de ligging op de grens van historie en naoorlogse uitbreiding. En die daarbij ook verwijst naar het verleden van deze voor de geschiedenis van Makkum zo belangrijke plek.



1 woningen aan de Turfmarkt



2 monumentale panden Koninklijke Tichelaar



3 entree showroom Koninklijke Tichelaar



4 laagbouw rond monumenten



5 laagbouw rond monumenten



6 laboratorium Koninklijke Tichelaar



7 notenboom



8 achterzijde woningen aan noordzijde locatie

BEELDKWALITEIT

PLAATSING

- De seniorenwoningen worden met de voorgevel parallel aan de Estrikwerk gesitueerd, aan de westkant van de plot.
- De zorgwoningen worden haaks op de Estrikwerk gesitueerd en zijn N-Z georiënteerd. De woningen worden in twee bebouwingsstroken geclusterd met een besloten hof in het midden.
- Er zijn onderlinge verspringingen in de appartementen die refereren aan het rafelig karakter van de bebouwing van Makkum. Deze verspringingen zijn minimaal 300mm groot.
- De plaatsing van zorgwoningen, seniorenwoningen en de Turfmarkt appartementen creëren een beschut gebied, wat het Tichelaar plein vormt.

HOOFDVORM

- Op de locatie van de voormalige schuur van Tichelaar wordt een nieuw volume teruggebracht dat verwijst naar de geschiedenis van de plek. Het volume is een moderne vertaling van de oude schuur, waarin meerdere appartementen worden gerealiseerd.
- Het volume aan de Turfmarkt mag niet hoger worden dan de bestaande panden aan de Turfmarkt, en refereert naar de voormalige Tichelaar schuur.
- De seniorenwoningen en zorgwoningen kennen dezelfde korrelgrootte, die refereert aan de bebouwing van Makkum.
- Seniorenwoningen en zorgwoningen kennen 1 bouwlaag met kap.
- De seniorenwoningen en zorgwoningen variëren in dakvorm om diversiteit te waarborgen. Waar diversiteit dat vereist worden dakvlak of ligging van de noklijn gespiegeld.
- De volumes van de seniorenwoningen en zorgwoningen zijn helder en eenduidig en kunnen, vanaf de straatzijde gezien, gelezen worden als een extrusie van de contour van een typische woning met zadeldak.
- De contour van de voormalige bedrijfshallen van de Koninklijke Tichelaar dient als inspiratie voor de vormgeving en invulling van het Tichelaar plein.

AANZICHTEN

- De onderlinge samenhang tussen de zorgwoningen, seniorenwoningen en het Turfmarkt appartementenblok van belang om het plan als coherent geheel te laten functioneren en hiermee een eenduidige relatie te laten aangaan met de historie van de plek.
- De zorgwoningen en seniorenwoningen kennen individualiteit door onderlinge variatie in gevelindeling en dakvorm.
- De gevelopeningen van alle nieuwbouw woningen zijn een moderne en eigentijdse vertaling van de gevels van Makkum.
- De gevelopeningen van alle nieuwbouw woningen kennen net zoals de dakvormen variatie, maar hebben ook een eenduidig karakter met dezelfde detaillering.
- De gevels van de zorgwoningen zijn alzijdig, kennen hetzelfde karakter aan het hof, en aan het Tichelaarplein.
- Hoofdtoegangen van de zorgwoningen zijn gesitueerd aan het Tichelaarplein en aan de noordkant van de plot.
- Hoofdtoegangen van woningen aan de Estrikwerk liggen aan de Estrikwerk.
- Op elke gevel van nieuwbouw aan de Turfmarkt I kan een entree gecreëerd worden.
- De authentieke uitstraling van de bestaande panden aan de Turfmarkt wordt gewaarborgd. Nieuwe ramen die nodig zijn t.b.v. daglicht toetreding zullen op een passende wijze gedetailleerd en ingepast worden.
- Het oostelijk aanzicht van de bestaande panden aan de Turfmarkt waar de oude Tichelaar showroom gesloopt wordt, zal een nieuwe invulling krijgen. Hierin wordt het verschil tussen oud en nieuw goed zichtbaar gemaakt.
- Het Tichelaarplein wordt deels gedefinieerd door een middelhoge muur, wat een verwijzing is naar de voormalige bedrijfshallen van Tichelaar. De contour van de voormalige bedrijfshallen zal worden aangehouden daar waar mogelijk. Daar waar ter plaatse van de nieuwe bebouwing zal worden afgeweken van de oorspronkelijke contour is dit duidelijk leesbaar gemaakt door afwijkende vormgeving / materiaalgebruik van de muur.

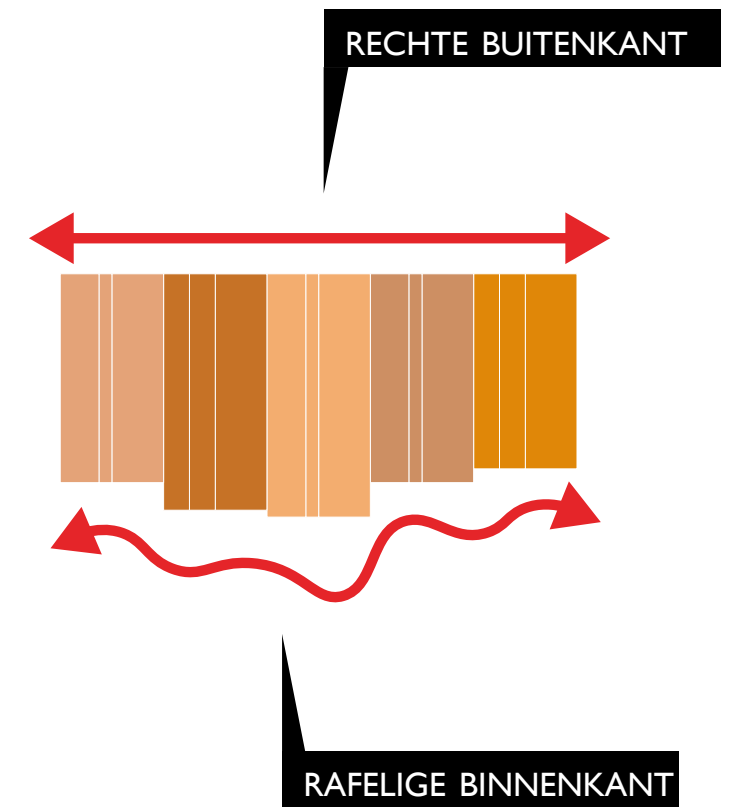
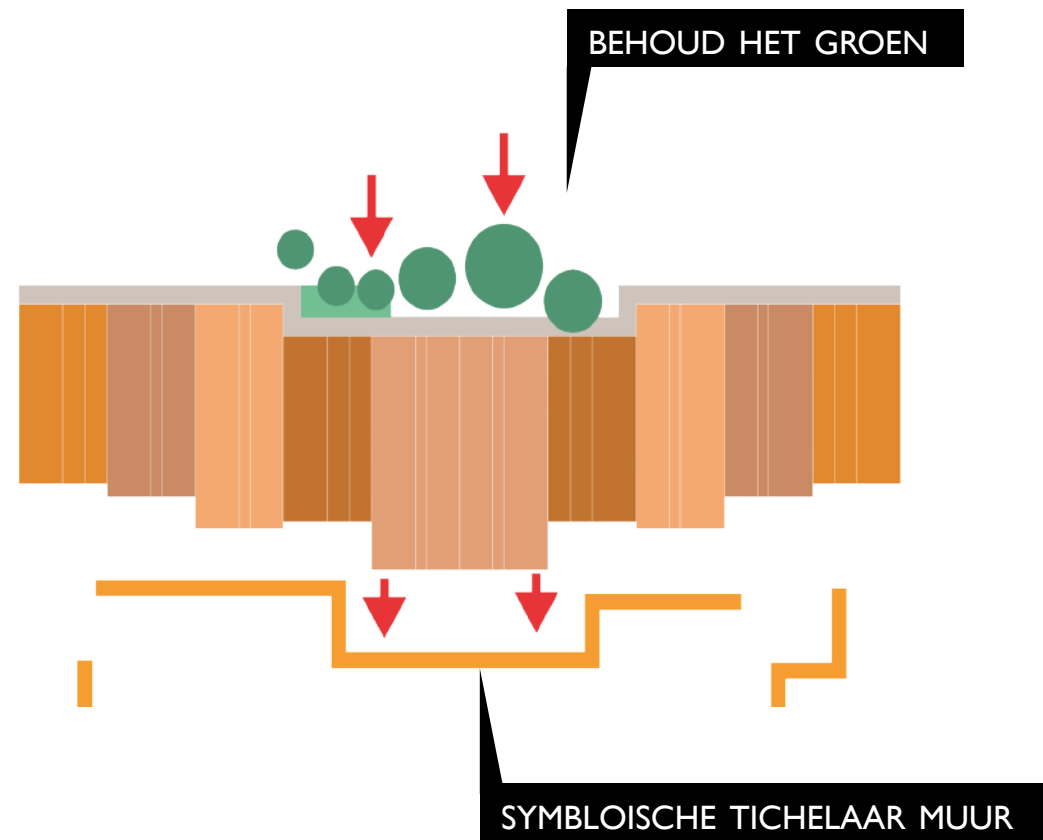
OPMAAK

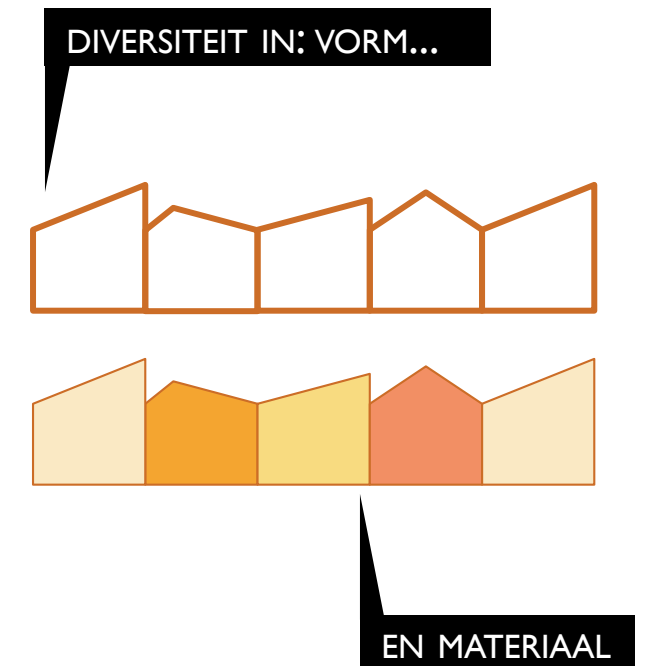
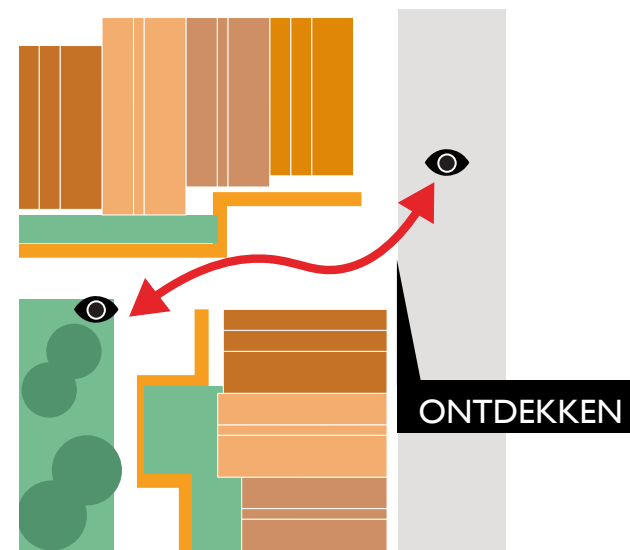
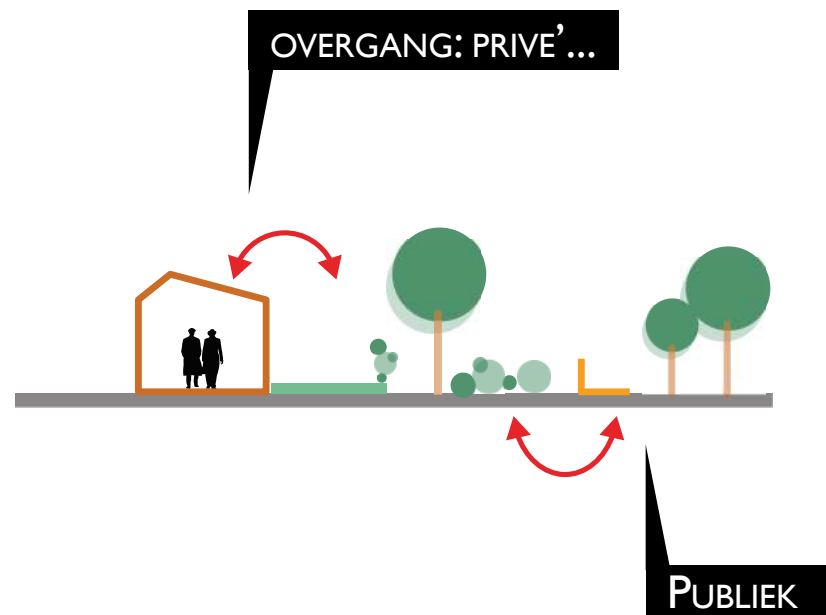
- Ambitie is om de historie van het Tichelaar terrein terug te laten komen in de nieuwe bebouwing. Het is wenselijk om in samenwerking met de Koninklijke Tichelaar de mogelijkheden hiervan te onderzoeken. Toepassing van Tichelaar-tegels in onderdelen van de gevel c.q. bij toepassing van details is daarbij een uitgangspunt
- De kleurstelling van de gevelbekleding past in het kleurenpalet van het historische Makkum.
- De zorgvuldige detaillering is van belang om het ontwerpconcept te ondersteunen.
- De HWA's worden geïntegreerd in het gevelvlak en de dakgoten zullen worden geïntegreerd in het dakvlak. Dit beoogt dat het gevel en dakvlak qua volume in elkaar overlopen.

OPENBAAR GEBIED

- Groen is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling en zorgt voor de verbinding tussen de verschillende nieuwe en bestaande bouwvolumes.
- Gezien de doelgroep grotendeels ouderen betreft, is het van belang dat alle woningen en publieke ruimte te bereiken is via verharde paden.
- Het hof tussen de twee zorgwoningstroken heeft een besloten karakter en is voornamelijk bedoeld voor bewoners van de zorginstelling en hun bezoekers.
- In het zorghof wordt groen en verharding afgewisseld, zodat het een geschikte en prettige buitenruimte is voor de doelgroep ouderen.
- Het Tichelaarplein heeft een meer openbaar karakter en is van verschillende kanten bereikbaar. De paden naar het plein worden vormgegeven zoals de steegjes in het oude stadscentrum en zijn smal en rafelig van aard.
- Parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost en zal overwegend groen worden vormgegeven. Voldoende afwisseling tussen verharding voor het parkeren en groene zones is van belang.
- De overgang van de woning naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven in de vorm meeontworpen, groene erfafscheidingen.

UITGANGSPUNTEN

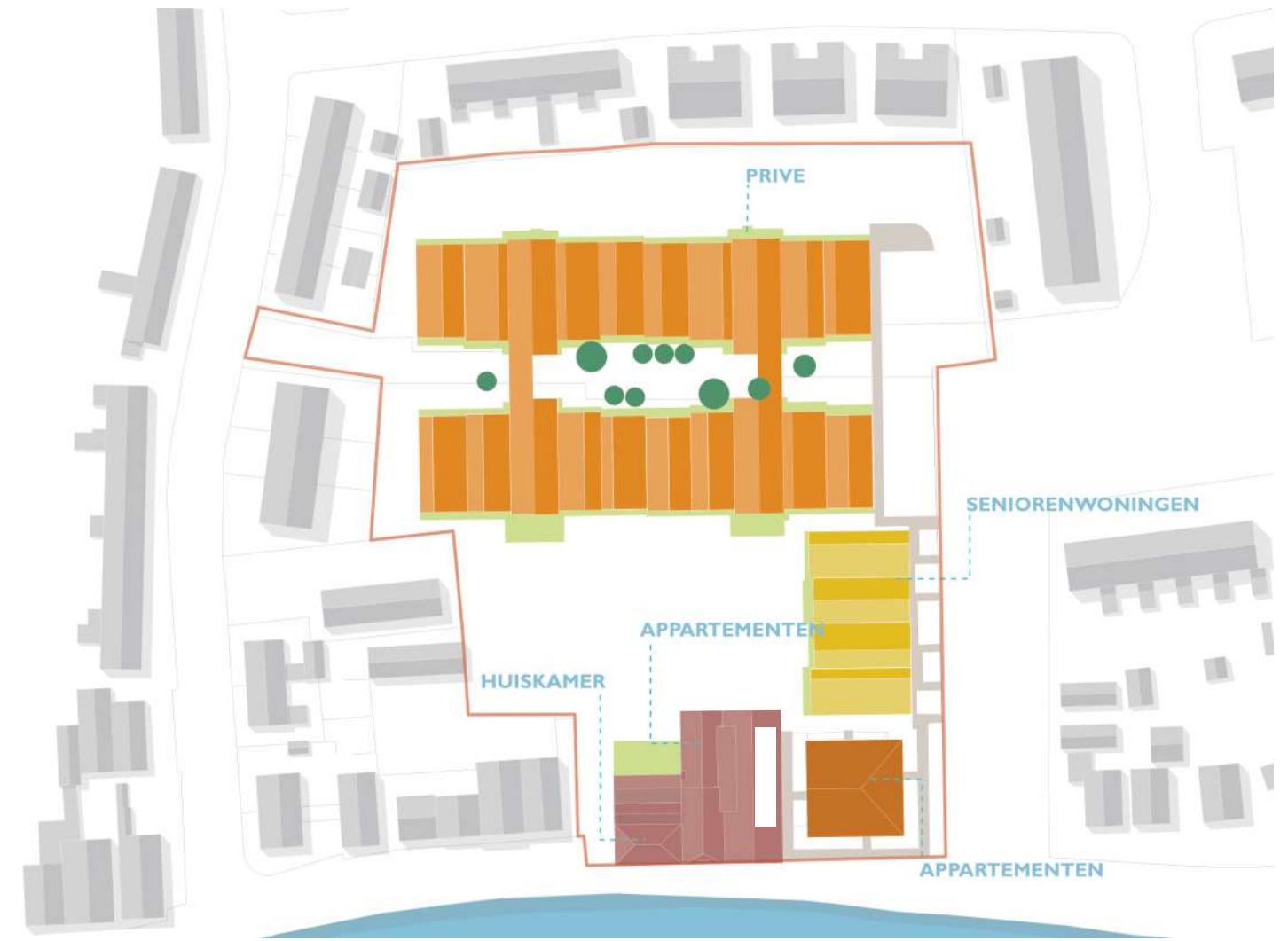




STEDENBOUWKUNDIGE OPZET



32 ZORGWONINGEN



EXTRA PROGRAMMA +
PRIVE GROEN



COLLECTIEF GROEN



HET TICHELAAR PLEIN
+ PUBLIEK GROEN

MASTERPLAN



1 Referentie voor pad in het groen



2 Referentie voor parkeren in het groen, (zie ook pagina 17)



3 Referentie voor de Tichelaar muur - Tichelaar plein (zie ook pagina 16)



4 Referenties voor 'hoog groen': privacy en biodiversiteit.



5 Referentie voor zorghof - zorgstraat (zie ook pagina 18-19)



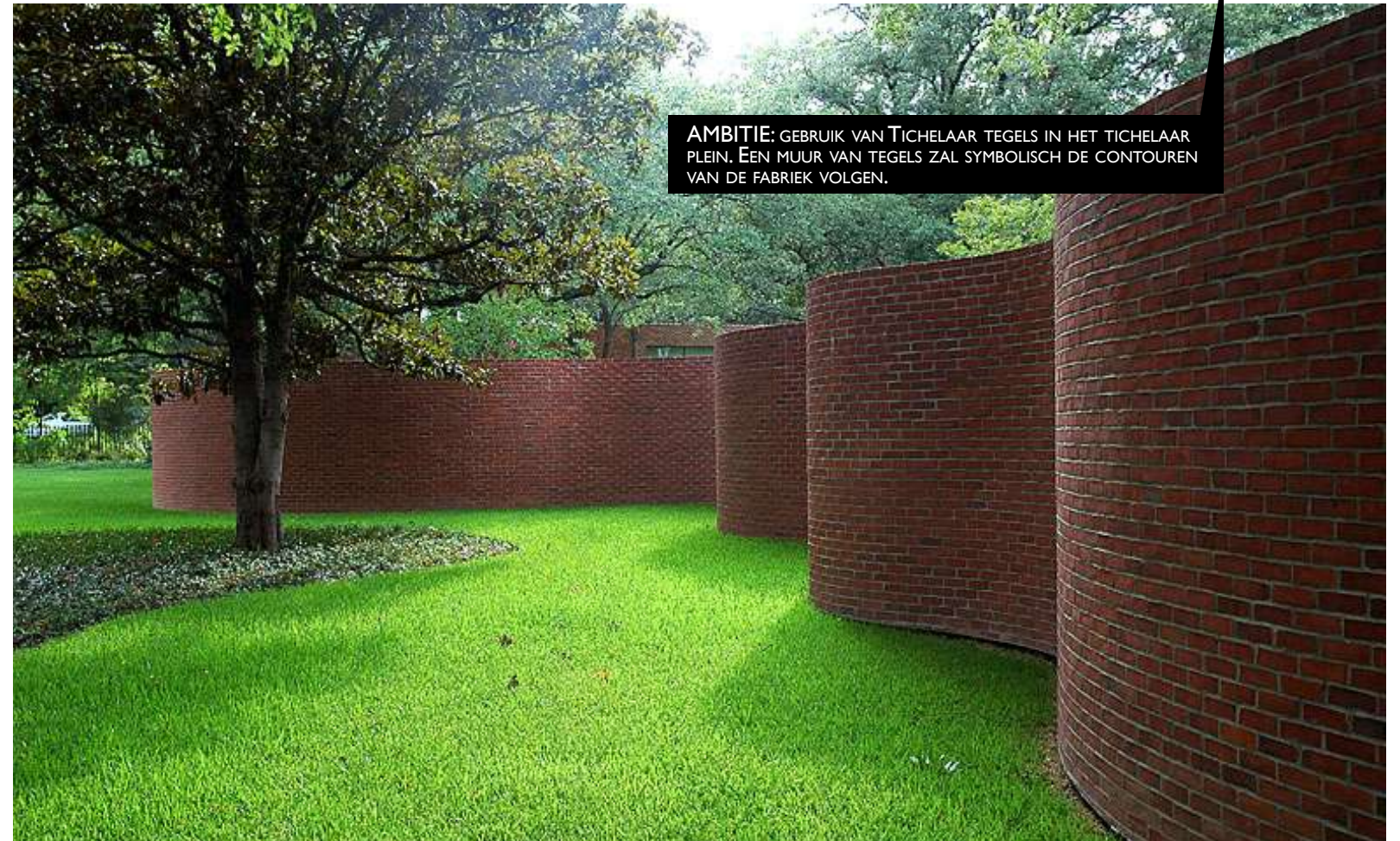
6 Behoud bestaande bomen op de Tichelaar locatie



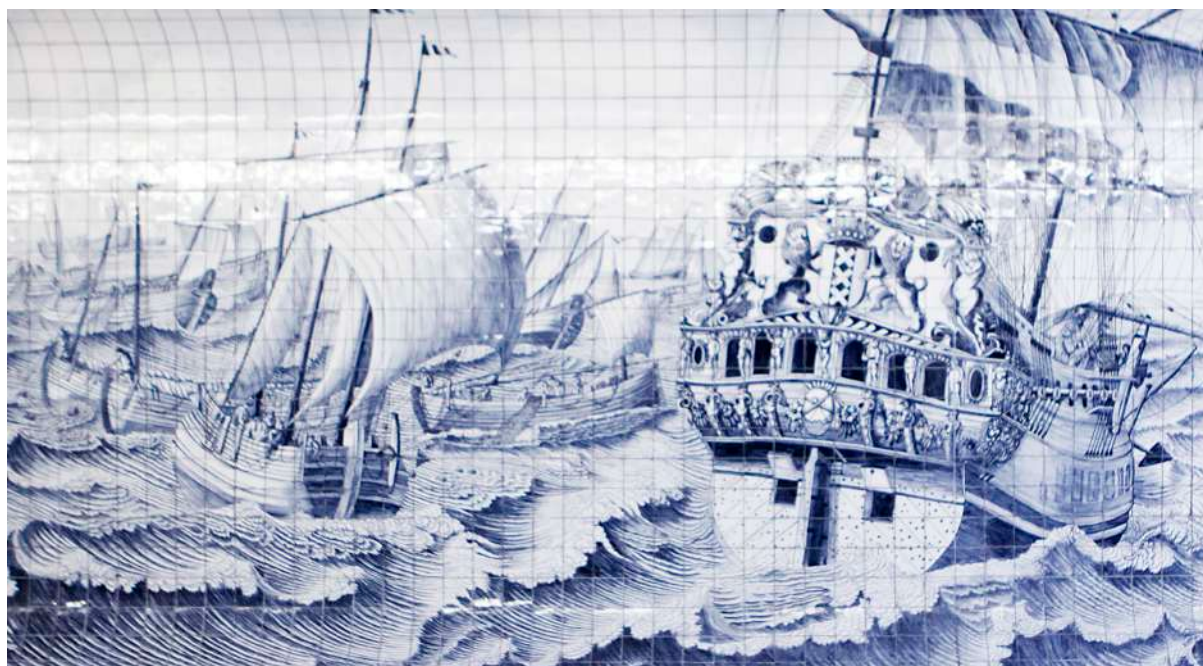
Situatie tekening

HET TICHELAAR PLEIN

koninklijke
tichelaar
makkum



AMBITIE: GEBRUIK VAN TICHELAAR TEGELS IN HET TICHELAAR PLEIN. EEN MUUR VAN TEGELS ZAL SYMBOLISCH DE CONTOUREN VAN DE FABRIEK VOLGEN.



Integratie Tichelaar tegeltafels in de nieuwe stadsmuur: de hystorie van de plek.



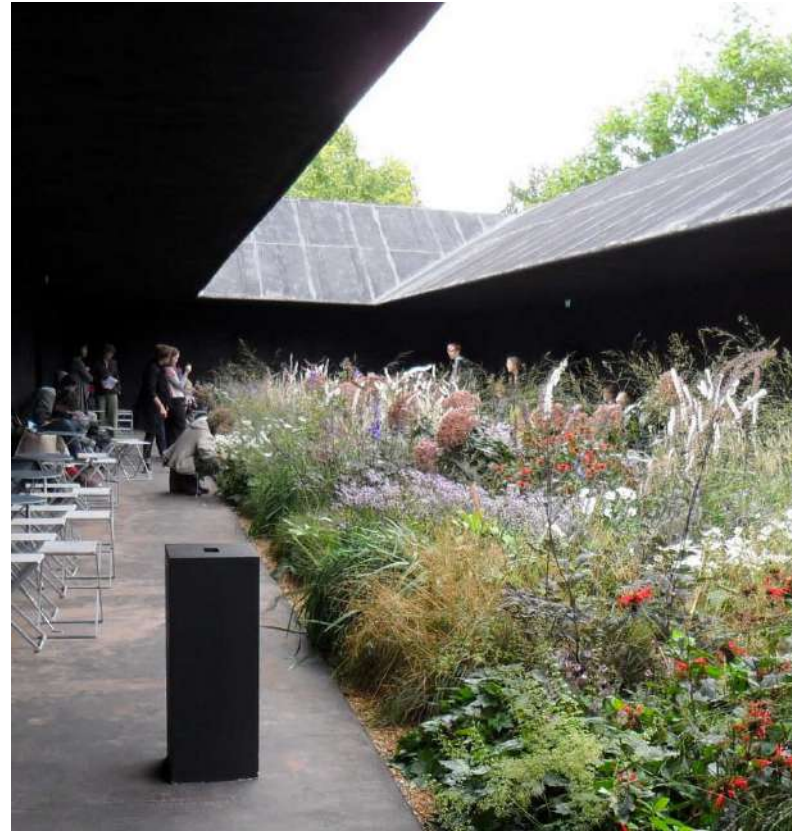
GROEN



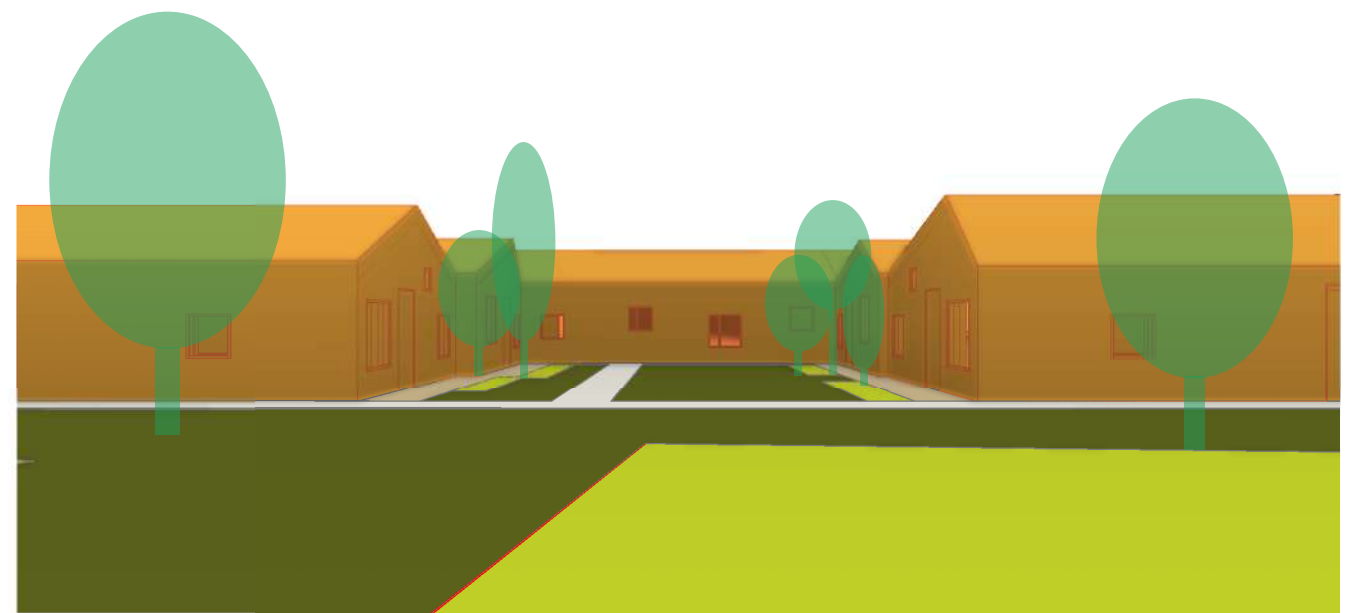
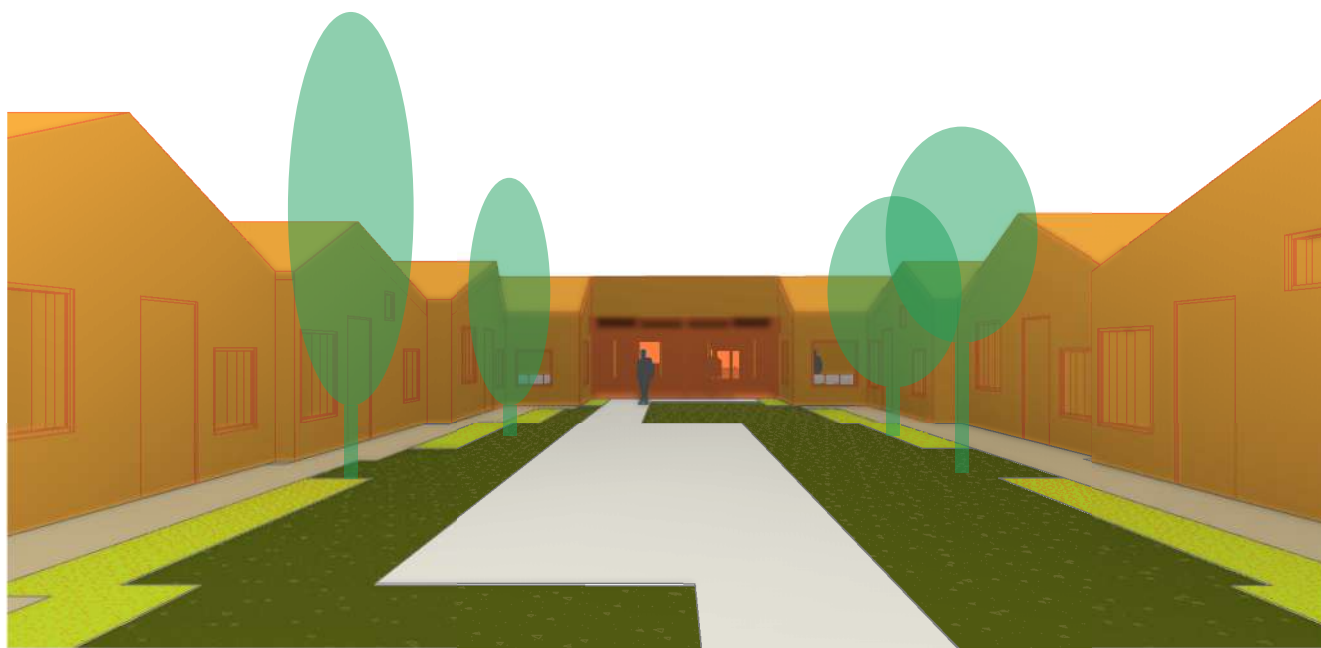
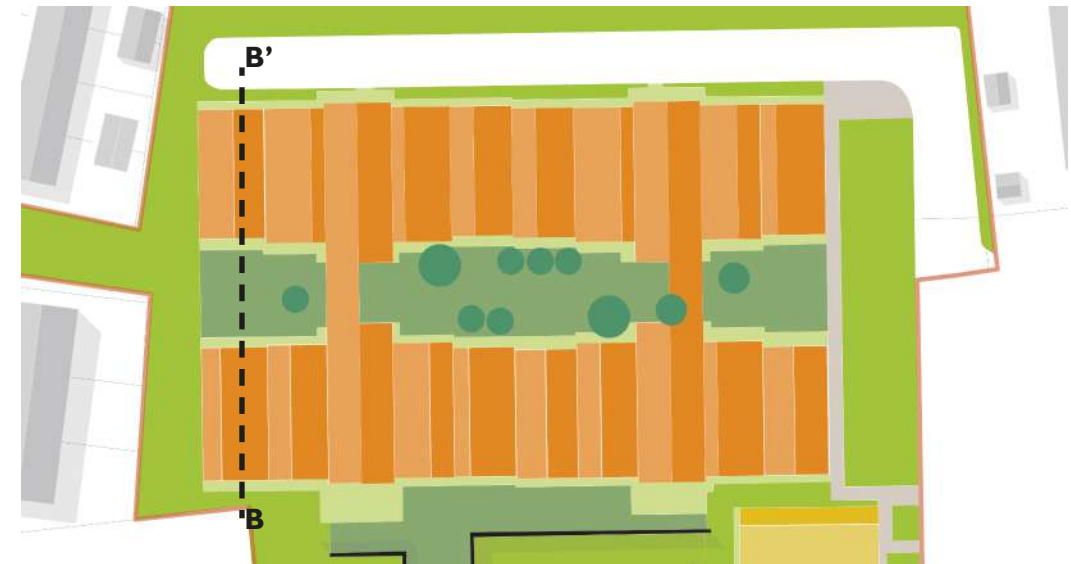
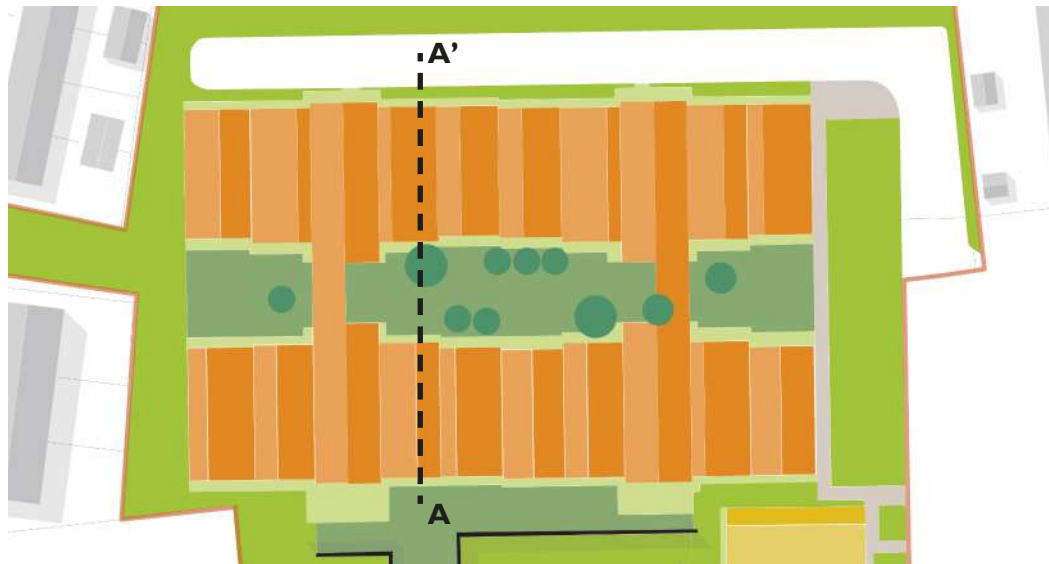
AMBITIE: BOMEN BEHOUDEN OF GROEN TERUGPLANTEN
ELDERS OP DE PLOT.

bomen aan de
estrikwerk

ZORGHOF



Referenties voor "zorgstraat": hof gevoel, groen, besloten, levendig



AA': Breed straat profiel in het midden van het zorgcomplex; hof gevoel.

BB': Smal straat profiel aan de uiteindes van het zorgcomplex; besloten en beschermd gevoel.

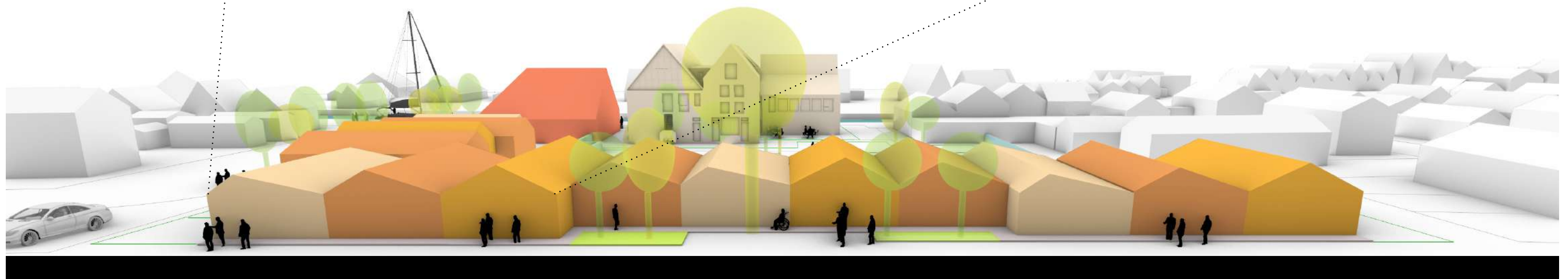
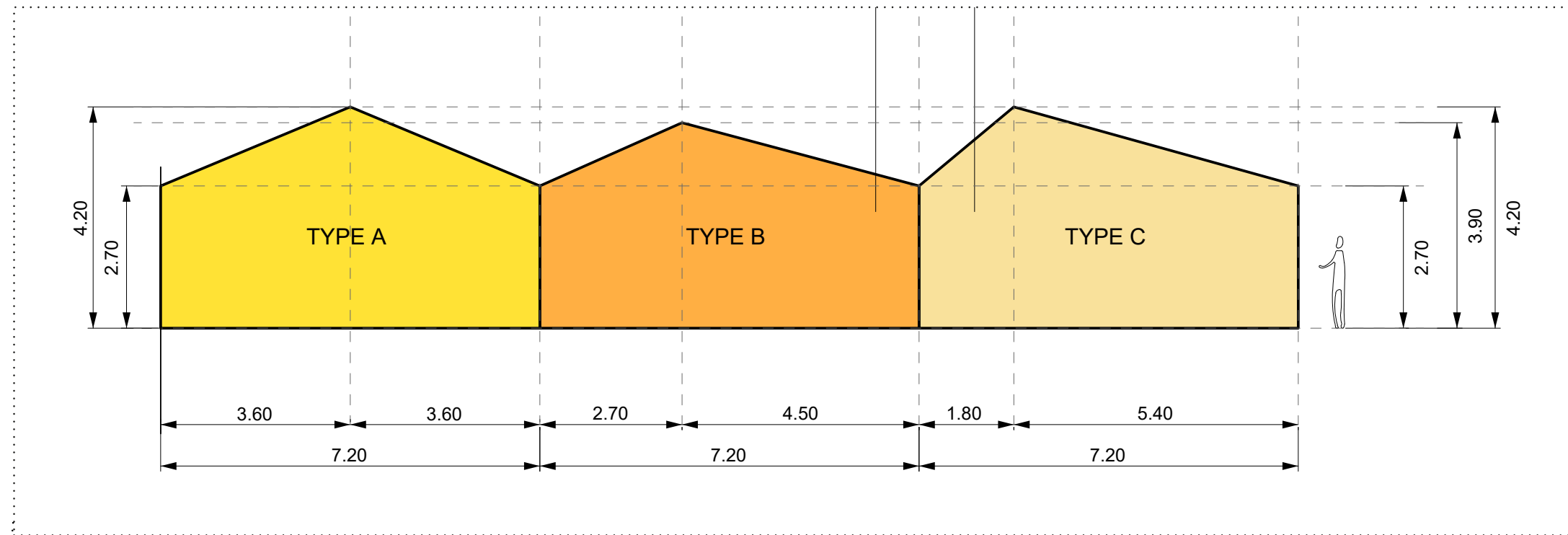
GEVELS & DAKEN

MODERNE VERTALING VAN DE VARIATIES IN DAK VORMEN
VAN MAKKUM EN DE OUDE FRIESE BOEDERIJEN

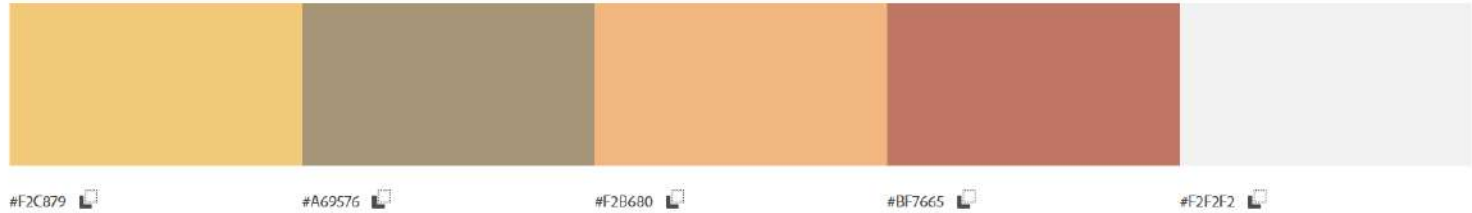
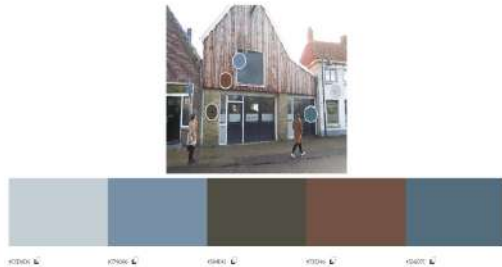
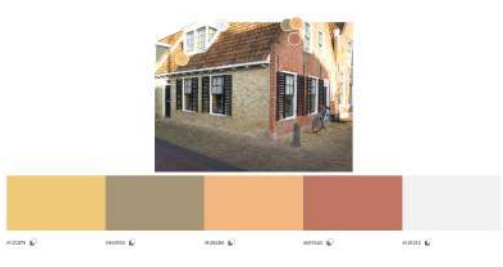


Voorbeeld gevels in Makkum

SPIEGELEN MOGELIJK, WAARDOOR MEER VARIATIE ONTSTAAT

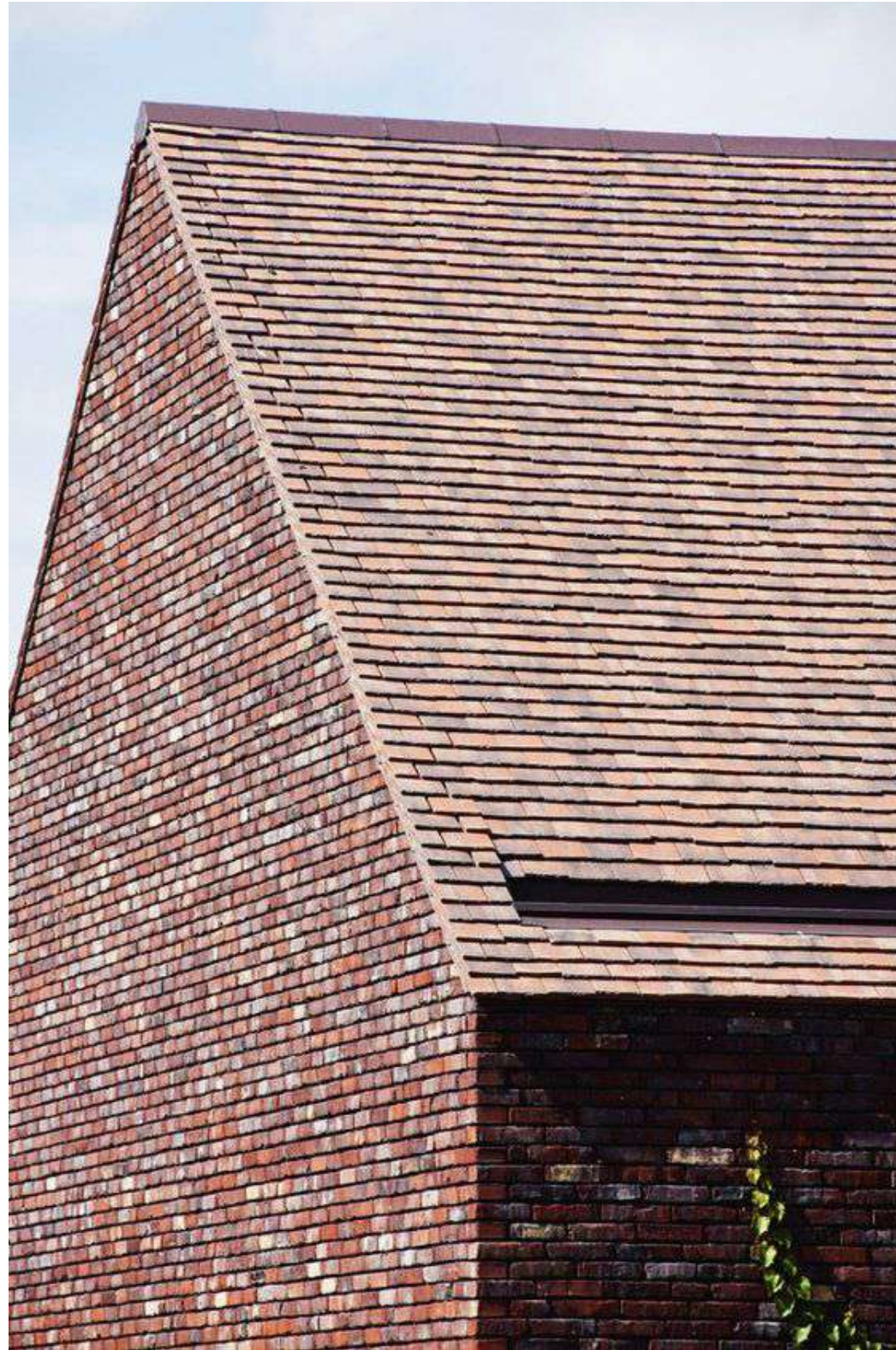


KLEURPALETTEN MAKKUM





Referenties en voorbeelden voor gebruik keramiek in gevels



OPTIES DAK AFWERKING

1. EEN DOORLOPEND ELEMENT



2. ZELFDE AFWERKING ALS GEVEL



BESTAANDE PANDEN



7 APPARTEMENTEN EN COLLECTIEVE
VOORZIENINGEN IN DE PLINT

Referenties voor nieuwe ramen in monumentale delen: simpel, herkenbaar en contrasterend.

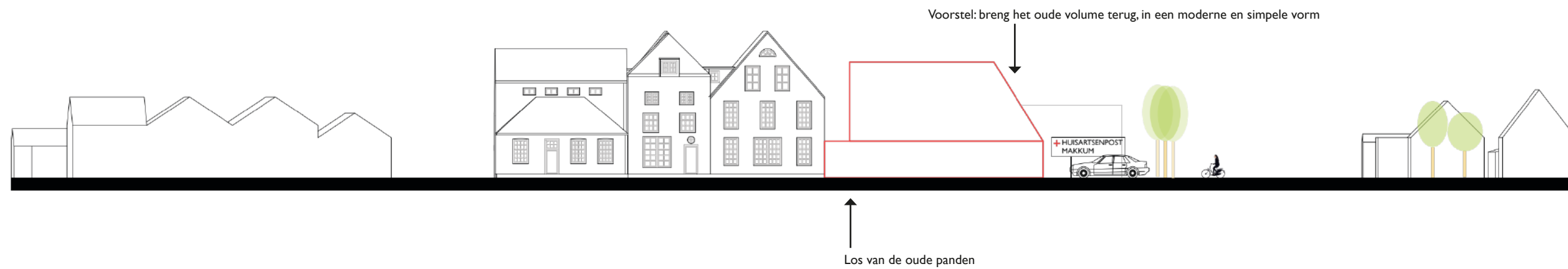
NIEUWE TOEVOEGING

NIEUWE WONINGEN AAN DE TURFMARKT



Archief fotos van 'De Schuur' van Tichelaar.





PARKEREN IN HET GROEN



1.Parkeernormen smaken



Onderstaande parkeernormen zijn van toepassing. Mocht er om goede redenen van afgeweken worden dan zijn de meest recente CROW parkeerkencijfers van toepassing (zie onder ?).

Type



omschrijving	Per	Aantal pp
Woning (koop/huur duur/midden)	Per woning	2 pp
> € 150.000,- of woonoppervlak > 100 m² bvo		
Woning (koop/huur goedkoop/sociale)	Per woning	1,5 pp
≤ € 150.000,- of woonoppervlak ≤ 100 m² bvo		

Voor alle woningtypen:

De parkeernorm is inclusief bezoek, alleen bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken kan er 0,3 pp per woning worden geëist als de parkeernorm door middel van alleen opritten op eigen terrein opgevangen wordt.



Supermarkt (alle typen)	Per 100 m² bvo	5 pp
Winkel	Per 100 m² bvo	3 pp
Restaurant (in het centrum)	Per 100 m² bvo	3 pp
Restaurant (buiten het centrum)	Per 100 m² bvo	8 pp
Café/bar/cafetaria (in het centrum)	Per 100 m² bvo	3 pp
Café/bar/Cafetaria (buiten het centrum)	Per 100 m² bvo	5 pp
Bedrijfsverzamelgebouw	per 100 m² bvo	1,5 pp
Bedrijf (productie)	Per 100 m² bvo	2 pp
Bedrijf (opslag/loods)	Per 100 m² bvo	1 pp
Bedrijf (kantoor)	Per 100 m² bvo	3 pp
Bouw/tuin/groencentrum	Per 100 m² bvo	2,5 pp
Basisschool (incl. haal/breng)	Per leslokaal	3 pp
Middelbare school (ook ROC)	Per 100 leerlingen	6 pp
Hotel	Per kamer	1 pp
Museum/bibliotheek	Per 100 m² bvo	1 pp
Zorgwoning	Per woning	1,5 pp
Zorgcomplex	Per wooneenheid	0,5 pp
Zorg (arts/tand/fysio)	Per behandelkamer	1 pp
Sporthal/zaal	Per 100 m² bvo	2 pp
Fitness/sportschool	Per 100 m² bvo	3 pp

Overige functies:

De hierboven genoemde functies zijn de meest voorkomende, mocht er sprake zijn van een andere functie, dan is deze terug te vinden in de meest recente CROW publicatie over parkeerkencijfers. Waarbij uitgangspunten zijn: matig stedelijk, tussen het gemiddelde en maximale parkeerkencijfer.

BEREKENING AANTAL PARKEERPLEKKEN

Functie Norm Aantal parkeerplaatsen

Nieuwbouw

32 Zorgwoningen	x 0.5	= 16
4 Seniorenwoningen	x 2.0	= 8
4 Turfmarkt woningen	x 2.0	= 8

Bestaande panden

7 Appartementen	x 2.0	= 14
-----------------	-------	------

Totaal = 46 parkeerplaatsen



CONTACT

COLOPHON

OPDRACHTGEVER
Kroeze & Partners Vastgoed B.V.
Houtdraaier 7
8447 GG Heerenveen
www.kroeze-partners.nl

ARCHITECT
Bentham Crouwel Architects
Generaal Vetterstraat 61
1059 BT Amsterdam
www.benthamcrouwel.com

Project number 892
Version 002

07-02-2023

BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS
AMSTERDAM — DÜSSELDORF — PARIS

OFFICE@BENTHEMCROUWEL.NL
T +31 20 642 0105 — BENTHEMCROUWEL.COM
GENERAAL VETTERSTRAAT 61 — NL-1059 BT AMSTERDAM
PO BOX 9201 — NL-1006 AE AMSTERDAM