



uitbreiding Easternijtsjerk

uitgangspunten omgevingskwaliteit Lou Sânen fase 3 V1.4



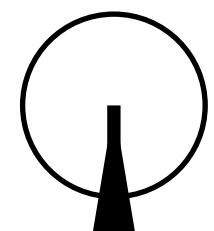
zicht oude kerk



zicht open landschap

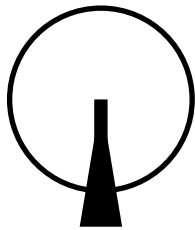


gebiedskwaliteiten





ruimtelijke uitgangspunten



ruimtelijke uitgangspunten omgevingskwaliteit

Het voorliggende uitbreidingsplan betreft fase 3 van de uitbreiding Lou Sânen, tussen de oude kern en het uitbreidingsplan fase 2. Voor fase 2 is een beeldkwaliteitplan van toepassing.

Omdat fase 3 is gelegen tussen de oude kern en eerdere nieuwbouw uit fase 1&2 is de intentie om deze, op dit moment nog, groene ruimte groener en landschappelijker in te richten dan het vorige uitbreidingsplan. De woningen in dit plan zijn dan ook gericht op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten, naar buiten toe, in plaats van op de (auto)straat gericht. Langzaam verkeer, zeker de voetganger, krijgt daarbij een wezenlijker plaats dan slechts volgend aan de autowegen.

Voor de ontwikkeling van Lou Sânen fase 3 van Easternijtsjerk is ervoor gekozen om niet de auto, respectievelijk het stratenpatroon, de ruimtelijk structurende basis te laten zijn maar juist de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

Zo is ervoor gekozen om de ruimtelijke en de juridische voorkant om te draaien.

De representatieve gevels zijn dan ook gericht op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten, te weten het zicht op het open landschap, de waterzone en de paardenweide. Daarbij zijn de in eerste instantie geplande (asfalt)wegen langs de waterzone en de paardenweide vervangen voor groene zones met halfverharding als wandelpad.

Aan de ruimtelijke achterzijde, respectievelijk juridische voorzijde, ontstaat nu een aanrijdroute voor de auto. Deze wordt ook niet standaard vormgegeven, maar betreft een wezenlijk element voor klimaatadaptatie en meervoudig ruimtegebruik. De weg betreft namelijk een overrijdbare wadi, waar door middel van permeo blokken in de middenzone alsmede het toepassen van green bricks een weg gecreëerd wordt met maximale waterinfiltratie.

De overgangen tussen de erven en de openbare weg worden bovendien vormgegeven in groene erfafscheidingen in verschillende types en hoogte om de biodiversiteit te vergroten.

Er wordt ingezet op beperken van hittestress, waterinfiltratie op de plek en toename in ruimte voor groen alsmede het versterken van de biodiversiteit.

In de overgang met het open landschap, alsmede de waterzone, wordt bovendien ingezet op natuurvriendelijke oevers om ook hier een wezenlijke toevoeging te doen die zowel ruimtelijk als qua natuurinclusiviteit meerwaarde biedt.

Qua erfinrichting wordt specifiek ingezet op beplanting als erfafscheidingen in plaats van schuttingen. Bovendien maakt het beeldkwaliteitskader ruimte voor het maken van circulaire houtbouw, waardoor niet alleen de ruimtelijke opzet maar ook de architectonische invulling bij kan dragen aan een milieuvriendelijke uitvoering.

Er wordt ingezet om de landschappelijke overgangen ruimtelijk te benutten en niet als achterzijde vorm te geven.

Het landschap wordt daarmee als het ware in het plan getrokken waarbij verblijfskwaliteit en vergroening voorop staan.

Waar de naastgelegen nieuwbouw inzet op wonen naast het landschap wordt in fase 3 ingezet op wonen in het landschap.

Het uitgangspunt voor de architectuur is dat een eigentijdse interpretatie van ambachtelijke baksteenarchitectuur in Friese geeltjes de basiskeuze is.

Er is nadrukkelijk ook de mogelijkheid om juist te kiezen voor een hedendaagse circulaire houtenwoning in zwart gebeitst of gebrand hout van bovengemiddelde kwaliteit (log woningen zijn bijvoorbeeld niet toegestaan).

De basis van elk ontwerp dient te zijn dat een positieve bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit van het dorp.

Daarvoor is het wezenlijk om de kwaliteiten van het bestaande dorp alsmede de genoemde uitgangspunten in dit beeldkwaliteitplan te analyseren en zowel qua positionering, hoofdvorm, vormgeving van de gevels alsmede de kleur- en materiaalkeuze alsook de detaillering een passend ontwerpidee consequent uit te werken.

Indien een ontwerp afwijkt van de hier gestelde criteria voor omgevingskwaliteit, maar een ruimtelijke meerwaarde heeft in het plan is het afwijken van de criteria dan ook gemotiveerd mogelijk.

De tuininrichting is bovendien een wezenlijk punt om de omgevingskwaliteit op een hoger plan te brengen. Vergroening dient daarbij de basis te zijn, waarbij erfverharding beperkt dient te blijven.

Daarbij wel opgemerkt dat er per woning minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein waar mogelijk, hoe dan ook naast elkaar.

Het toepassen van halfopen verharding of halfverharding valt dan ook aan te bevelen.

De in het beeldkwaliteitplan aangewezen plekken voor parkeerplaatsen dienen in principe aangehouden qua parkeerlocatie.

Het is de intentie om beplanting beeldbepalend te laten zijn in de straat en auto's uit het zicht te parkeren.

Het is mogelijk om de parkeerplaatsen te overdekken in de vorm van carports ofwel een garage.

Daarbij is het wezenlijk om de carport of garage in zwart houtwerk uit te voeren, al dan niet in combinatie met een gemetselde plint met dezelfde baksteen als de woning.

Het is belangrijk de erfafscheidingen richting openbaar gebied in (groene) beplanting uit te voeren, liefst in een combinatie met bloeiende planten.

Hagen, struiken en leilinden hebben hierbij de voorkeur als erfafscheidingen. Deze kunnen worden geplaatst zonder vergunning, in tegenstelling tot gaasschermen ofwel schuttingen.

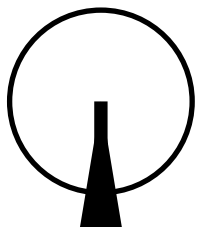
Eventueel is het ook mogelijk om begroeide gaasschermen te plaatsen. Deze mogen richting de straat maximaal 2 meter hoog zijn. Aan de landschappelijke zijdes, respectievelijk de ruimtelijke voorzijde is dit maximaal 1,5 meter.

Aan de straatzijde mogen, als eerste manier om privacy te creëren, ook schuttingen worden geplaatst zolang deze zwart zijn gebeitst en maximaal 1,5 meter hoog zijn. Wel dienen ze achter de gemeentelijke hagen te worden geplaatst en te worden voorzien van klimplanten.

Aan de landschappelijke zijdes, respectievelijk ruimtelijke voorzijde, mogen zwarte houten erfafscheidingen worden geplaatst tot 1,5 meter hoog.

Wel dienen aan deze aan de buitenzijde te worden voorzien van klimplanten om de schutting geheel te begroeien.

ruimtelijke uitgangspunten



PLAATSING

- woningen dienen te worden gebouwd in de voorgevellijn ofwel maximaal 2 meter daar achter
- bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de gevel van de hoofdgebouwen te worden opgericht binnen de gele vlakken

HOOFDVORM

- het uitgangspunt is de beleving van één bouwlaag met zadeldak, zowel voor hoofd- als bijgebouw; een schildkap behoort ook tot de mogelijkheden; bij levensloopbestendige woningen ligt een dwarshuis met hoge verdiepingsvloer en schildkap voor de hand
- de goothoogte van bijgebouwen die grenzen aan de straatzijde is maximaal 2,5 meter
- ondergeschikte elementen, zoals erkers en serres, mogen plat worden afgedekt en hoeven niet in de gele vlakken te worden opgericht
- het toepassen van doorlopende topgevels, wolfseinden of schilddaken is wezenlijk voor een dorpse kwaliteit
- eventuele dakkapellen aan de ruimtelijke voorzijde dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 30% van de breedte van het dakvlak en maximaal 1,30 m hoog); het toepassen van een midden risaliet aan de voorzijde behoort wel tot de mogelijkheden

AANZICHT

- uitgangspunt voor de architectuur is een eigentijdse vertaling van een dorpse uitstraling met referentie naar een ornamentiek, zoals reeds aanwezig in het dorp (zie ook referentiebeelden)
- de gevels richting het landschap, respectievelijk de aangegeven voorgevelrooilijn, zijn open en representatief
- de woningen op de hoekkavels dienen overhoeks open en representatief te zijn
- de gevelgeleding dient klassiek te zijn waarbij een verticale oriëntatie met een correcte en samenhangende raamverhouding essentieel is (Gulden Snede); eenzelfde samenhangende raamverhouding in de verschillende gevels is daarbij wezenlijk
- een moderne interpretatie van klassieke ofwel traditionele baksteenarchitectuur behoort, al dan niet in zwart gebeitst hout, tot de mogelijkheden bij bovengemiddelde architectonische kwaliteit; ook horizontale gevelopeningen behoren dan tot de mogelijkheden

KLEUR, MATERIAAL EN DETAILLERING

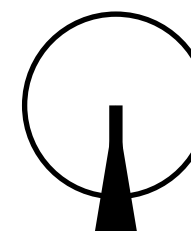
- het hoofdgebouw dient in metselwerk te worden uitgevoerd, in Friese geeltjes; bij bovengemiddelde architectonische kwaliteit zijn moderne schuurwoningen in zwart hout ook mogelijk
- het voegwerk dient antraciet of rood te zijn in een glad verdiepte doorgestroken voeg
- de daken worden uitgevoerd in gesmoorde zwarte pan of rode dakpan; mat of engobe; wanneer wordt gekozen voor een boerderijvorm is het toepassen van riet op het 'schuurgedeelte' mogelijk
- bijgebouwen dienen in zwart gebeitst hout te worden uitgevoerd, met baksteen plint in Friese geeltjes conform het hoofdgebouw
- de daken van bijgebouwen dienen te worden uitgevoerd in dakpannen, in zwart gesmoord of rode kleur; mat of engobe uitstraling

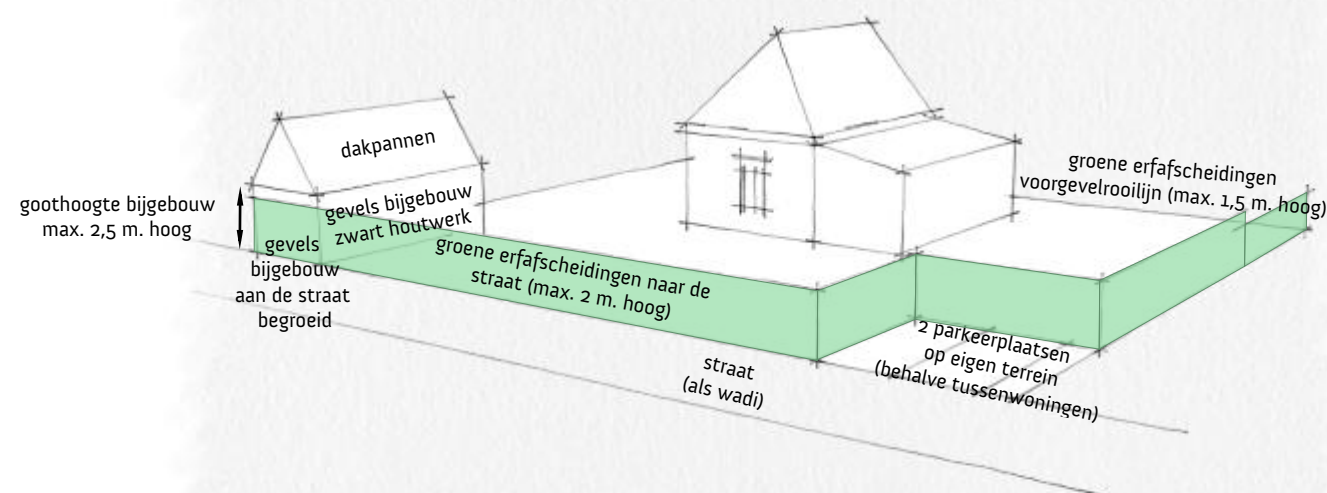
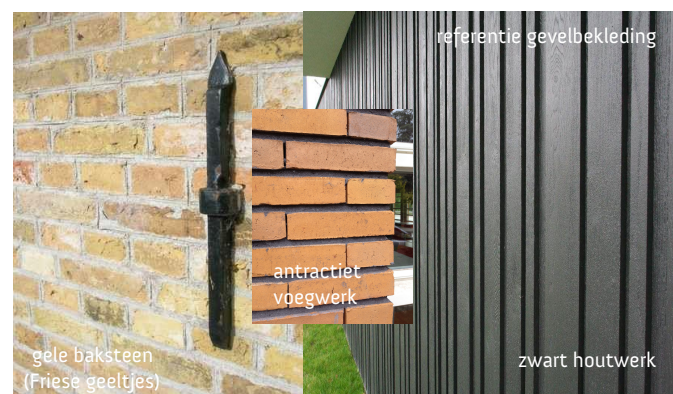
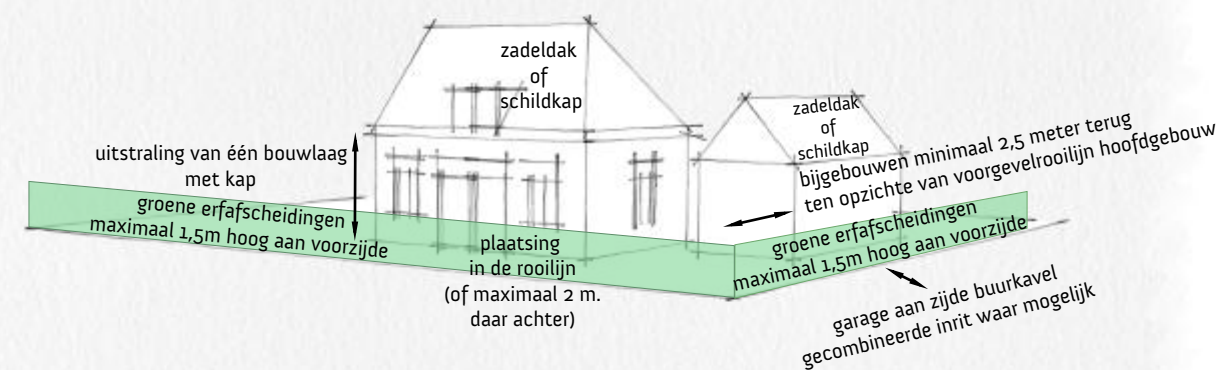
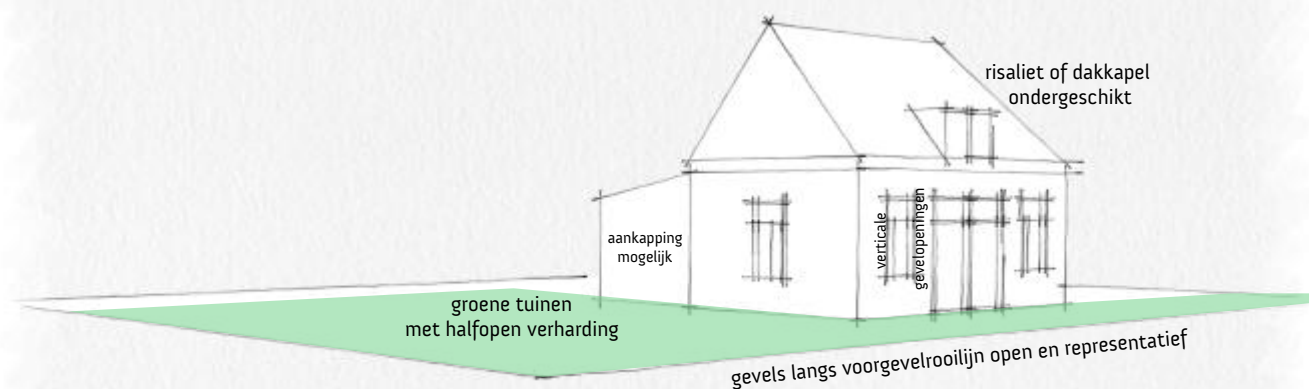
ERFINRICHTING

- omwille van de esthetische kwaliteit, biodiversiteit alsook waterretentie en hittestress is een groen beplante inrichting van de tuinen, zowel naar de straat als richting het landschap essentieel; een tuinontwerp met uitgewerkte erfafscheidingen dient dan ook onderdeel te zijn van het ontwerp c.q. de vergunningaanvraag
- zowel richting het landschap als richting de straat zijn groene erfafscheidingen verplicht; aan de straatzijde zijn groene erfafscheidingen van maximaal 2 meter toegestaan; op de kavelgrenzen tussen de woningen mogen aan de landschapszijde c.q. ruimtelijke voorzijde erfafscheidingen van maximaal 1,5 hoog worden toegepast;
- het erf mag maximaal 40% worden verhard
- erfafscheidingen dienen te worden uitgevoerd in inheemse beplanting; het toepassen van leilindes past ook bij het karakter van het dorp
- begroeide pergola's, open gaaswerk of (klassieke) open hekwerken behoren tot de mogelijkheden, doch qua ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit zijn hagen te prefereren
- er zijn geen standaard houten schuttingen toegestaan; zwart gebeitste houten erfafscheidingen die van buiten beplant zijn met klimplanten behoren tot de mogelijkheden, maar hebben niet de voorkeur;
- elke woning dient voor minimaal 2 auto's naast elkaar parkeergelegenheid op te nemen in het tuinplan; halfopen of halfverharding wordt hiervoor aanbevolen

DUURZAAMHEID

- het toepassen van natuurlijke materialen is gewenst
- zonnepanelen dienen in een lijn op het dak te worden geplaatst, bij 2-onder-1 kap woningen en rijtjeshuizen dient positionering in samenhang te zijn
- installatieunits voor lucht/warmtepompen, airco en dergelijke dienen integraal onderdeel te zijn van de architectuur ofwel niet zichtbaar vanaf openbaar gebied te worden geplaatst





visuele toelichting: criteria voor de architectuur en tuin



inspiratiebeelden uit het dorp





doorgetrokken dakvlakken als overdekte terrassen richting het landschap



loggias en terrassen richting het landschap met verhoogd terras



loggias en terrassen richting het landschap



open hoeken met overdekt terras richting het landschap



doorzetten dakvlakken om overdekt terras te maken aan de voorzijde verhoogde terrassen richting het landschap



open, transparante gevels met terrasdeuren en terrassen richting landschap



verhoogd terras naar het groen, toevoegen van bloeiende beplanting



bloeiende groene hagen richting de openbare ruimte



verhoogd terras en loggia binnen het hoofdvolume



ondergeschikte erkers en serres richting het landschap (voor de voorgevelrooilijn toegestaan)

referentiebeelden richting het landschap



groene beplanting richting de straat
bijvoorbeeld haag met bomen en struiken
parkeren opgenomen in het groen op eigen terrein
bijgebouwen achter het groen ofwel begroeid



groene beplanting richting de straat
bijvoorbeeld haag met bomen en struiken
hagen met leilinden horen ook tot de mogelijkheden



groene beplanting richting de straat
bijvoorbeeld haag met bomen en struiken
parkeren opgenomen in het groen
bijgebouwen achter het groen



parkeren opgenomen in het groen
bijgebouwen achter het groen
ofwel begroeid met klimplanten
bijgebouwen zijn zwartgebeitst
schuttingen in principe niet gewenst,
doch zwartgebeitst en begroeid met klimplanten mogelijk



groene, liefst gelaagde, beplanting richting de straat
met haag met bomen en struiken
parkeren opgenomen in het groen
bijgebouwen achter het groen



parkeren opgenomen in het groen
bijgebouwen achter het groen
ofwel begroeid met klimplanten



bijgebouwen aan de straat zijn zwartgebeitst
en liggen achter groene beplanting



parkeren opgenomen in het groen
bijgebouwen achter het groen
ofwel begroeid met klimplanten
hagen met leilinden horen tot de mogelijkheden

referentiebeelden straatzijde