

HOF LEMMER



Beeldkwaliteit, groen en landschappelijke inpassing

Deze bladzijde is leeg gehouden.

Hof fan Lemmer

Beeldkwaliteit, groen en landschappelijke inpassing



Colofon

Project

Beeldkwaliteit, groen en landschappelijke inpassing
Hof fan Lemmer, Gemeente De Fryske Marren

Versiedatum en status

18 oktober 2023

Opdrachtgever

Windgroep BV

Contact

Bedrijfsnaam	WINDGROEP
Bezoekadres	Burgemeester Wuiteweg 35, 9203 KA Drachten
Postadres	Postbus 160, 9200 AD Drachten
Telefoon	(0512) 571 471
E-mail	info@windgroep.nl
WWW	www.windgroep.nl/wind-vastgoed



Inhoud

1	Het Hof van Lemmer	
	Veelzijdig wonen in de natuur	8
	Het landschap	8
	Vier karakters	8
2	Hoofdprincipe en ontwerpambitie	
	Ambitie	10
	Duurzaamheid	10
	Ecologie	10
3	Regels voor elk karakter-woonsfeer	
3.1	Lint 1: park	12
3.2	Lint 2: gevarieerd	16
3.3	Lint 3: karakter	20
3.4	Lint 4: landschappelijk	24

Inleiding

In dit document wordt het beeld geschetst van de te bouwen woningen en hun groene omgeving in de nieuwe wijk Hof fan Lemmer.

In het eerste gedeelte wordt het beeld geschetst van de in de diverse linten van het gebied te bouwen woningen en hun directe omgeving. Dit gedeelte, het Beeldkwaliteitsplan, geeft per deelgebied richtlijnen over het uiterlijk van de te bouwen woningen en van de toe te passen materialen. De woningen die zullen worden gebouwd zullen moeten voldoen aan de inhoud van dit Beeldkwaliteitsplan. De welstandscommissie zal ingediende ontwerpen daarop toetsen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In het tweede gedeelte van dit document wordt de nieuwe wijk beschreven vanuit landschap en groen. Door een beschrijving van de groene randen van de wijk, waaronder de parkstrook tussen de wijk en de bestaande wijk Tramdijk West en de waterkering langs de noordrand die de overgang vormt naar het agrarische buitengebied, wordt een invulling gegeven aan de wijze waarin de wijk past binnen het omringende landschap. Tevens wordt aangegeven hoe de diverse groene plekken en zones in de wijk worden ingevuld. Inheemse flora en fauna vormen daarvoor de basis, rekening houdend met de veranderingen van het klimaat.



Afbeelding 1: verkevelingsplan

Het Hof fan Lemmer

Veelzijdig wonen in de natuur

Het Hof fan Lemmer is een nieuwe waterrijke woonwijk dat ten noorden van Lemmer wordt aangelegd.

Deze nieuwe wijk biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur en aan vaarwater: van statige tweekappers aan het park tot riante woningen met weids uitzicht over het buitengebied.

Het landschap

Het Hof fan Lemmer is een unieke ontwikkeling waarin landschap, natuur en water overheersen. Een van de doelen van dit beeldkwaliteitsplan is het zorgdragen dat de gewenste kwaliteit, de versmelting van groen, water en bebouwing, doordringt tot het kleinste schaalniveau: dat van de woning en de tuin.

Vier karakters

Het principe van het Hof fan Lemmer is het aansluiten op- en verrijken van bestaande groene en blauwe kwaliteiten. De ruimtelijk opbouw in het Hof fan Lemmer kent daarom 4 woonsferen (zie afbeelding 2).

In de eerste strook (rood), helemaal ten zuiden van het plan, liggen de woningen die de voorgevel aan het park hebben liggen. Hier speelt de opbouw van de woning ook op in.

De strook die daar opvolgt (oranje), het tweede lint, bestaat uit bungalows, vrijstaande en half-vrijstaande woningen met én zonder kap. Door deze diversiteit krijgt deze strook een gevarieerd straatbeeld.

Het derde lint (blauw) bestaat uit een mix van vrijstaande en half-vrijstaande woningen met én zonder kap. Een woongebied dat door de beperkte diversiteit een karaktervolle sfeer zal krijgen.

De laatste strook (groen), de meest noordelijke, zorgt voor een geleidelijke overgang naar het buitengebied. Hier zorgen zo natuurlijk, vormgegeven woningen voor een landschappelijk ensemble.



Afbeelding 2: de 4 karakters

Hoofdprincipe en ontwerpambitie

De welstandscriteria voor het Hof fan Lemmer dienen een aantal doelen. In de eerste plaats moeten de welstandscriteria recht doen aan de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. Belangrijk daarin is het creëren van een natuurlijke, waterrijke woonomgeving met een woning-architectuur die daarbij aansluit. Ten tweede moeten de criteria bijdragen aan de "eenheid in verscheidenheid": het Hof fan Lemmer moet als geheel zowel een eenduidig, samenhangend beeld als een rijk beeld met verscheidenheid opleveren. Daarom zijn er duidelijke criteria opgesteld over de toepassing van materialen en kleuren van de woningen, maar wordt tegelijkertijd relatief veel vrijheid geboden bij de specifieke architectonische uitwerking daarvan.

Ambitie

De ambities voor de architectuur in Hof fan Lemmer zijn hoog. De woonhuizen stralen allure uit. De architectuur in dit plan heeft eigen kenmerken die passen bij de natuurlijke uitstraling van wonen aan het water. De diversiteit aan woningen en de subtiele verspringingen van de woonvelden leidt tot een ontspannen en gevarieerde woonomgeving. Er wordt in een eigentijdse architectuur gebouwd. Een doordachte heldere opbouw van het bouwvolume, kwalitatief hoogwaardige detaillering en duurzaamheid van materialen zijn bepalend om deze ambities te realiseren.

Duurzaamheid

Het Hof fan Lemmer wordt een duurzame wijk. Dat geldt voor alle facetten van duurzaamheid: van energie, tot ecologie, van leefbaarheid tot mobiliteit.

- ▶ De wijk krijgt geen gasnetwerk. Hiermee wordt het gebruik van fossiele brandstoffen en de uitstoot van CO2 beperkt.
- ▶ De oriëntatie van veel woningen biedt kansen voor zonnepanelen waarmee op een natuurlijk wijze energie opgewekt kan worden. Wanneer er voor zonnepanelen wordt gekozen dan dienen deze geïntegreerd te worden ontworpen met de woning.
- ▶ Ook technische installaties als bijvoorbeeld luchtwarmtepompen dienen zorgvuldig te worden ingepast en vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar te zijn. Collectieve oplossingen zoals bijvoorbeeld een grondwarmtepomp voor meerdere woningen worden toegejuicht.

Ecologie

Het Hof fan Lemmer is wonen in de natuur. Het is de ambitie om binnen de diverse woonbuurten het landschap tot aan de keukendeur te brengen.

- ▶ Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen. De keuze voor het type nestvoorzieningen is afhankelijk van de context en de woning. De twee nestvoorzieningen zijn ieder bij voorkeur geschikt voor een ander dier, bijvoorbeeld één voor vogels en één voor vleermuizen. Toegepaste neststenen of dakpannen worden integraal mee-ontworpen: bij voorkeur ingebouwd en direct in het metselwerk meegenomen. Ook bij houten gevels kunnen middels houten kasten tegen, of geïntegreerd in de gevel, voorzieningen worden aangebracht (zie afbeelding 3).

- ▶ Het gebruik van gevelgroen bij dichte delen van gevels wordt toegejuicht. Gevelgroen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.



Gevelgroen draagt bij aan een natuurlijke uitstraling (sfeerreferentie Funen - Amsterdam).



Inbouw neststeen.



Inbouwsteen voor vleermuizen.

Regels voor elk karakter-woonsfeer

3.1 Lint 1 - Park

Straatbeeld – ligging en situering

Het Hof fan Lemmer krijgt een informeel karakter. Om een gevarieerd straatbeeld te realiseren worden woningtypes afgewisseld en zijn er verspringingen in rooilijnen.

De woningen liggen tegen het park aan en zijn gericht op plaatsing in het groen. Het zijn half vrijstaande en vrijstaande woningen. Alle woningen hebben een tuin rondom en de woning-oriëntatie kan vrij gekozen worden, waarbij de zuidgevel als voorgevel wordt benoemd. Aan de voorzijde van de woningen loopt het park via de voortuinen met veranda's en andere zitgelegenheden door tot aan de voordeur. Het park zelf is ruim ingericht met speelplekken en wandelroutes. Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht opgelost op eigen terrein.

Verskillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang binnen het Hof fan Lemmer en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk.

Regels voor kavelinrichting:

- ▶ Straten liggen 2 of 5 meter van de kavels middels een groenstrook. Door deze wisselende straatpatronen en de invulling van struiken of bomen, ontstaat er een speels straatbeeld.
- ▶ Bij alle woningen geldt dat de voorgevel minimaal 5m, is terug gelegen van de erfgrans.
- ▶ Woningen staan parallel aan- of haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

- ▶ Bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) worden teruggerooid ten opzichte van de voorgevel van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken.
- ▶ Er dienen twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen erf.
- ▶ Alle tuinen gericht op de openbare weg worden bij voorkeur afgeschermd met een ruige boerenhaag op eigen erf. Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 4,0 meter. Een gecombineerde inrit is alleen bij half-vrijstaande woningen toegestaan.

Gebouwworm

Er is relatief veel vrijheid mogelijk in de vorm van de woningen. Onder meer de uniforme groene erfafscheidingen zorgt voor eenheid in de wijk. De woningen bestaan uit tweekappers of vrijstaande woningen. De woningen dienen te worden voorzien van kappen (bijvoorbeeld zadeldaken, asymmetrische daken, mansardekappen en lessenaarsdaken; maar schilddaken en afgeknotte schilddaken worden uitgesloten). Bij de tweekappers kan gedacht worden aan een samengesteld dak, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft. Een voorbeeld is een combinatie van twee zadeldaken; de één haaks en de ander parallel aan de straat (T-vorm). Alle woningen krijgen een gebouwde overgang tussen de woning en het groene park die integraal onderdeel is van de woning. Dit kan door bijvoorbeeld het casco van de woningen te verlengen tot minimaal 1.5m of een in architectuur

mee-ontworpen, doorlopende veranda voor de woning. Er wordt extra aandacht besteed aan materialisering en detaillering.

In de basis:

- ▶ Woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm en bestaan in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak dat qua vorm onderdeel is van het gebouwwolume.
- ▶ De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen.
- ▶ De dakhelling bedraagt minimaal 30 en maximaal 60 graden. Beide vlakken van een kap hebben dezelfde hellingshoek.

Detaillering, materiaal en kleur

De kleuren en materialen zijn gedekt, naturel en harmonieus en passend in de waterrijke omgeving met veel riet. Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

Toe te passen palet:

- ▶ Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- ▶ Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beige, grijs-beige, bruin, mangavan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.).

Vormbaksteen en strengperssteen alleen toegestaan indien voldoende reliëf aanwezig is. Voegwerk harmoniërend bij baksteenkeuze.

- ▶ Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- ▶ Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- ▶ Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in de kleur van naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniërende kleur.
- ▶ Er wordt extra aandacht gevraagd voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummer, verlichting, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Deze dienen door de architect van het betreffende bouwplan mee te worden ontworpen met de architectuur van het gebouw.
- ▶ Kliko's dienen eveneens met aandacht geïntegreerd te worden door deze uit het zicht van de openbare ruimte te plaatsen.

Binnen de specifieke keuze mogen materialen of kleuren in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

Verbijzonderingen

Het streven is om het Hof fan Lemmer een informeel karakter te geven. Daarom komen, op een aantal zichtlocaties, bijzondere gebouwen die een markante rol spelen. Dit zijn gebouwen die iets speciaals doen voor de wijk. Het gaat hierbij om hoek- en waterwoningen.



Afbeelding 4:

lint 1 - Parkwoningen

Hoekwoningen

Hoekwoningen op stedenbouwkundig belangrijke plekken richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn. Deze woningen hebben naast een voorgevel ook een 'representatieve zijde'. Deze hoekwoningen liggen op de meest beeldbepalende hoeken (zie afbeelding 5).

Hier gelden de volgende regels voor:

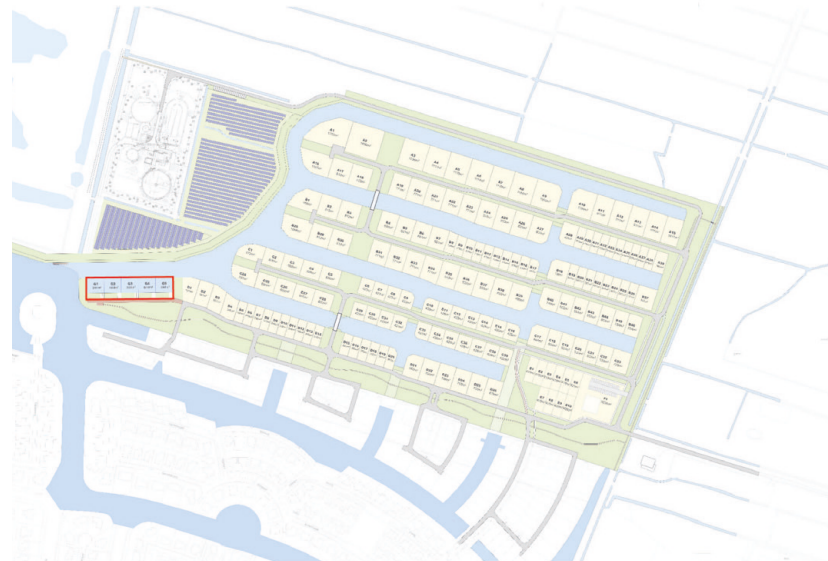
- ▶ Gevels, van zowel woningen als garages en bergingen, hebben een representatieve uitstraling. Er wordt bijvoorbeeld extra aandacht besteed aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen. Verder draagt bijvoorbeeld gevelgroen bij aan de representatieve uitstraling van de gevel.

Waterwoningen

De waterwoningen (zie afbeelding 6) bestaan uit twee lagen, waarvan één laag onder en één laag boven waterniveau, en worden voorzien van een kap. Deze drijvende woningen worden gekenmerkt door hoogwaardige architectuur met natuurlijke materialen en veel glas.



Afbeelding 5: hoekkavels met representatieve zijden



Afbeelding 6: waterwoningen

Referenties Lint 1 - Parkwoningen



Afbeelding 7: referenties woningen

3.2 Lint 2 - Gevarieerd

Straatbeeld – ligging en situering

Het Hof fan Lemmer krijgt een informeel karakter. Om een gevarieerd straatbeeld te realiseren worden woningtypes afgewisseld en zijn er verspringingen in rooilijnen.

De gebouwen bestaan uit bungalows, vrijstaande en half-vrijstaande woningen. De half-vrijstaande woningen en de bungalows zullen grotendeels projectmatig worden ontwikkeld. Deze projectmatige woningen zijn voorzien van platte daken (kubistisch). De overige woningen kunnen met of zonder kap worden uitgevoerd. Met name door de grote diversiteit, krijgt deze strook een gevarieerd straatbeeld.

De positie van het appartementencomplex zal in een latere fase, in overleg met de ontwikkelende partij, nader bepaald worden.

Verschillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang binnen het Hof fan Lemmer en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk.

Regelgeving:

- ▶ Straten liggen 2 of 5 meter van de kavels middels een groenstrook. Door deze wisselende straatpatronen en de invulling van struiken of bomen, ontstaat er een speels straatbeeld.
- ▶ Bij alle woningen geldt dat de voorgevel minimaal 5m. is terug gelegen van de erfgrans. Bij het appartementengebouw is dit minimaal 3 meter.
- ▶ Woningen staan parallel aan- of haaks op de

overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

- ▶ Bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) worden teruggerooid ten opzichte van de voorgevel van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken.
- ▶ Er dienen twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen erf.
- ▶ Alle tuinen gericht op de openbare weg worden bij voorkeur afgeschermd met een ruige boerenhaag op eigen erf. Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 4,0 meter. Een gecombineerde inrit is alleen bij half-vrijstaande woningen toegestaan.

Gebouwworm

De woningen bestaan uit één of twee lagen met kap of plat dak. Het appartementencomplex zal uit 4 lagen bestaan met een platte afdekking. De gebouwen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en schoorstenen. De woningen met een plat dak kenmerken zich door strakke lijnen, gecombineerd met grote ramen, volumineuze ruimtes die samenhangen en dakoverstekken. Naast deze kenmerken speelt asymmetrie ook een belangrijke rol, net als transparantie en eenvoud.

Ze zijn aan te merken als modern met oegenschijnlijk minimalistische ontwerpen en een pure en rauwe uitstraling. De strakke lijnen worden afgewisseld met speelse kenmerken. Hierdoor ontstaat er een meer warme uitstraling. Daarbij is door de toepassing en combinatie van materialen

een specifieke sfeer te realiseren. Bijvoorbeeld door grote raampartijen te plaatsen en vormen te laten verspringen.

In de basis:

- ▶ Woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm en bestaan in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak dat qua vorm onderdeel is van het bouwvolume.
- ▶ De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen.
- ▶ De dakhelling bedraagt minimaal 30 en maximaal 60 graden. Beide vlakken van een kap hebben dezelfde hellingshoek.
- ▶ Indien een (dak)terras wordt toegepast bestaat de borstwering uit materiaal dat afgestemd is op het gevelmateriaal en -kleur van het hoofdvolume.
- ▶ Het appartementencomplex krijgt plasticiteit door toevoegingen in de vorm van in- en uitpandige balkons.
- ▶ Bij het appartementencomplex wordt extra aandacht besteed aan de overgang tussen openbaar en privé, dit bijvoorbeeld door een verhoogde begane grond, gebouwde buitenruimtes, situering entree/ lobby aan de straatzijde en individuele entrees aan de straatzijde van de woningen op de begane grond.

Detailering, materiaal en kleur

De kleuren en materialen zijn gedekt, naturel en harmonieus en passend in de waterrijke omgeving met veel riet. Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

Palet van materialen en kleuren:

- ▶ Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- ▶ Op de platte daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast. Voor koele zomers en warme winters is een groendak te adviseren.
- ▶ Gevels worden grotendeels opgetrokken in baksteen, waarbij het kleurgebruik warm en terughoudend is, niet fel en niet flets: van rood, bruin tot crèmewit.
- ▶ De baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van subtiele kleurverschillen in de steenmix (niet bont), bijzondere steenformaten, metselverbanden en/ of diep liggend voegwerk. Voegen sluiten qua uiterlijk vertoon aan bij de baksteen, bijvoorbeeld donkergrijs of zijn gekleurd in de steenkleur.
- ▶ Gevels deels voorzien van naturel of gebeitst/ behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- ▶ Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- ▶ Gevels deels voorzien van stucwerk in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- ▶ Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in de kleur van naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniërende kleur.

- ▶ Er wordt extra aandacht gevraagd voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummer, verlichting, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Deze dienen door de architect van het betreffende bouwplan mee te worden ontworpen met de architectuur van het gebouw.
- ▶ Klike's dienen eveneens met aandacht geïntegreerd te worden door deze uit het zicht van de openbare ruimte te plaatsen.

Binnen de specifieke keuze mogen materialen of kleuren in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

Verbijzonderingen

Het streven is om het Hof fan Lemmer een informeel karakter te geven. Daarom komen, op een aantal zichtlocaties, bijzondere gebouwen die een markante rol spelen. Dit zijn gebouwen die iets speciaals doen voor de wijk. Het gaat hierbij om hoekwoningen en woningen op de kopkavels.



Afbeelding 8: lint 2 - Gevarieerd

Hoekwoningen

Hoekwoningen op stedenbouwkundig belangrijke plekken richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn. Deze woningen hebben naast een voorgevel ook een 'representatieve zijde'. Deze hoekwoningen liggen op de meest beeldbepalende hoeken (zie afbeelding 9).

Hier gelden de volgende regels voor:

- ▶ Gevels, van zowel woningen als garages en bergingen, hebben een representatieve uitstraling. Er wordt bijvoorbeeld extra aandacht besteed aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen. Verder draagt bijvoorbeeld gevelgroen bij aan de representatieve uitstraling van de gevel.

Kopkavels

Dit zijn kavels op een bijzondere locatie. Hier komen woningen die met hoogwaardige en onderscheidende architectuur die bijzonder bijdragen aan de verlevendiging van het straatbeeld. Ze gaan een relatie aan met de omgeving op stedenbouwkundige schaal en zijn eerder dienend aan de omgeving dan dat ze aandacht trekken door te detoneren.

Ze maken een plek door de sterke gerichtheid op de context en/of extra groen karakter. Ze kijken bijvoorbeeld af van aangrenzende bebouwing door een onderscheidende gebouwworm, afwijkende bouwhoogte, materialisering, dakvorm, extra plastic in de gevel of een groot beeldbepalend raam, bijvoorbeeld minimaal etagehoog of een raam over meerdere verdiepingen, dat zich richt op de openbare ruimte.



Afbeelding 9: hoekkavels voor representatieve zijden



Afbeelding 10: kopkavels

Referenties Lint 2 gevarieerd



Afbeelding 11: referenties woningen

3.3 Lint 3 - Karaktervol

Straatbeeld – ligging en situering

Het Hof fan Lemmer krijgt een informeel karakter. Om een gevarieerd straatbeeld te realiseren worden woningtypes afgewisseld en zijn er verspringingen in rooilijnen.

Deze woningen bestaan uit een mix van vrijstaande en half-vrijstaande woningen met én zonder kap. Een woongebied dat door de beperkte diversiteit een karaktervolle sfeer zal krijgen.

Verschillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang binnen het Hof fan Lemmer en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk.

Regelgeving:

- ▶ Straten liggen 2 of 5 meter van de kavels middels een groenstrook. Door deze wisselende straatpatronen en de invulling van struiken of bomen, ontstaat er een speels straatbeeld.
- ▶ Bij alle woningen geldt dat de voorgevel minimaal 5m. is terug gelegen van de erfgrans.
- ▶ Woningen staan parallel aan- of haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.
- ▶ Bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) worden teruggedrooid ten opzichte van de voorgevel van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken.
- ▶ Er dienen twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen erf.

- ▶ Alle tuinen gericht op de openbare weg worden bij voorkeur afgeschermd met een ruige boerenhaag op eigen erf. Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 4,0 meter. Een gecombineerde inrit is alleen bij half-vrijstaande woningen toegestaan.

Gebouwvorm

De woningen bestaan uit één of twee lagen met kap of plat dak. Zonder kap is een derde bouwlaag mogelijk, mits deze voor maximaal 50% bebouwd is en alle zijden minimaal 1 meter terug geplaatst liggen t.o.v. de footprint. De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke.

In de basis:

- ▶ Woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm en bestaan in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak dat qua vorm onderdeel is van het bouwvolume.
- ▶ De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen.
- ▶ De dakhelling bedraagt minimaal 30 en maximaal 60 graden. Beide vlakken van een kap hebben dezelfde hellingshoek.
- ▶ Indien een (dak)terras wordt toegepast bestaat de borstwering uit materiaal dat afgestemd is op het gevelmateriaal en -kleur van het hoofdvolume.

Detailering, materiaal en kleur

De kleuren en materialen zijn gedekt, natuurlijk en harmonieus en passend in de waterrijke omgeving

met veel riet. Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

Palet van materialen en kleuren:

- ▶ Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of natuurlijk houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- ▶ Op de platte daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast. Voor koude zomers en warme winters is een groendak te adviseren.
- ▶ Gevels worden grotendeels opgetrokken in baksteen in kleuren van grijs, beige, grijs-beige, bruin, rood, mangaan, mangaanzwart tot zwart. De baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van subtiele kleurverschillen in de steenmix (niet bont), bijzondere steenformaten, metselverbanden en/ of diep liggend voegwerk. Voegen sluiten qua uiterlijk vertoon aan bij de baksteen, bijvoorbeeld donkergrijs of zijn gekleurd in de steenkleur.
- ▶ Gevels deels voorzien van natuurlijk of gebeitst/ behandeld hout of dekkend geveerd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- ▶ Gevels met keimwerk, dekkend geveerd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- ▶ Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in de kleur van natuurlijk hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniserende kleur.
- ▶ Er wordt extra aandacht gevraagd voor keuze,

detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummer, verlichting, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Deze dienen door de architect van het betreffende bouwplan mee te worden ontworpen met de architectuur van het gebouw.

- ▶ Kliko's dienen eveneens met aandacht geïntegreerd te worden door deze uit het zicht van de openbare ruimte te plaatsen.

Binnen de specifieke keuze mogen materialen of kleuren in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

Verbijzonderingen

Het streven is om het Hof fan Lemmer een informeel karakter te geven. Daarom komen, op een aantal zichtlocaties, bijzondere gebouwen die een markante rol spelen. Dit zijn gebouwen die iets speciaals doen voor de wijk. Het gaat hierbij om hoekwoningen en woningen op de kopkavels.



Afbeelding 12: lint 3 - Karaktervol

Hoekwoningen

Hoekwoningen op stedenbouwkundig belangrijke plekken richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn. Deze woningen hebben naast een voorgevel ook een 'representatieve zijde'. Deze hoekwoningen liggen op de meest beeldbepalende hoeken (zie afbeelding 13).

Hier gelden de volgende regels voor:

- ▶ Gevels, van zowel woningen als garages en bergingen, hebben een representatieve uitstraling. Er wordt bijvoorbeeld extra aandacht besteed aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen. Verder draagt bijvoorbeeld gevelgroen bij aan de representatieve uitstraling van de gevel.

Kopkavels

Dit zijn kavels op een bijzondere locatie. Hier komen woningen die met hoogwaardige en onderscheidende architectuur die bijzonder bijdragen aan de verlevendiging van het straatbeeld. Ze gaan een relatie aan met de omgeving op stedenbouwkundige schaal en zijn eerder dienend aan de omgeving dan dat ze aandacht trekken door te detoneren.

Ze maken een plek door de sterke gerichtheid op de context en/of extra groen karakter. Ze kijken bijvoorbeeld af van aangrenzende bebouwing door een onderscheidende gebouwworm, afwijkende bouwhoogte, materialisering, dakvorm, extra plastic in de gevel of een groot beeldbepalend raam, bijvoorbeeld minimaal etagehoog of een raam over meerdere verdiepingen, dat zich richt op de openbare ruimte.

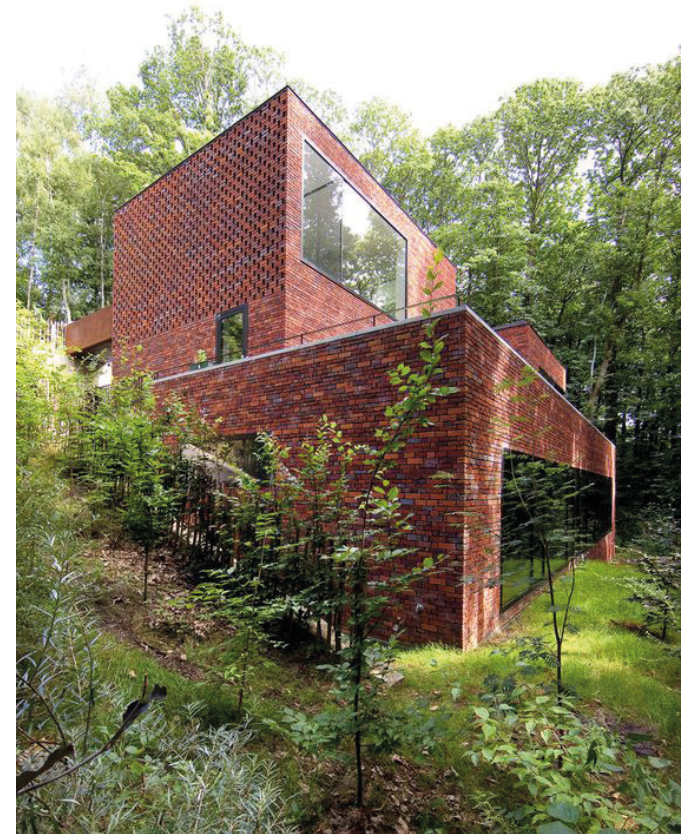


Afbeelding 13: hoekkavels voor representatieve zijden



Afbeelding 14: kopkavels

Referenties Lint 3 - Karaktervol



Afbeelding 15: referenties woningen

3.4 Lint 4 - Landschappelijk

Straatbeeld – ligging en situering

Straatbeeld – ligging en situering

Het Hof fan Lemmer krijgt een informeel karakter. Om een gevarieerd straatbeeld te realiseren worden woningtypes afgewisseld en zijn er verspringingen in rooilijnen.

De geleidelijke overgang naar het buitengebied is in deze strook zichtbaar. Op de zuidelijke kavels mogen woningen gerealiseerd worden met een kap welke gelijk is aan de kappen in de andere linten. De woningen op de noordelijke kavels hebben een lagere goot- en nokhoogte om de overgang naar het buitengebied nog natuurlijker te maken (zie afbeelding 16).

Zuidelijke kavels

Deze woningen bestaan uit een mix van vrijstaande en half-vrijstaande woningen met kap en mogen in de langs- en dwarsrichting op de kavel geplaatst worden.

Noordelijke kavels

De kavels zijn ruim opgezet en hebben een groen en landelijke karakter. Om deze sfeer te versterken is de bebouwing

lager en is er meer vrijheid in materiaal-gebruik.

De woningen worden in de lengterichting op de kavel geplaatst, zodat doorzichten naar het buitengebied mogelijk zijn. Door deze plaatsing ontstaat er een duidelijke kopgevel naar de straat en een duidelijke kopgevel richting de landerijen. Eventuele bijgebouwen worden eveneens in een zelfde richting tegen of naast het huis

gepositioneerd.

Daarnaast zijn er verschillende regels voor de kavelinrichting die bijdragen aan de samenhang binnen het Hof fan Lemmer en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk.

Regelgeving:

- ▶ Straten liggen 2 of 5 meter van de kavels middels een groenstrook. Door deze wisselende straatpatronen en de invulling van struiken of bomen, ontstaat er een speels straatbeeld.
- ▶ Bij alle woningen geldt dat de voorgevel minimaal 5m. is terug gelegen van de erfgrans.
- ▶ Woningen staan parallel aan- of haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.
- ▶ Bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) worden teruggedrooid ten opzichte van de voorgevel van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken.
- ▶ Er dienen twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen erf.
- ▶ Alle tuinen gericht op de openbare weg worden bij voorkeur afgeschermd met een ruige boerenhaag op eigen erf. Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 4,0 meter. Een gecombineerde inrit is alleen bij half-vrijstaande woningen toegestaan.

Gebouwworm

De woningen op de zuidelijke kavels bestaan uit één of twee lagen met kap. Deze krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en

dergelijke. De architectuur is eigentijds en overwegend uitgevoerd in hout.

De woningen op de zuidelijke kavels bestaan uit één laag met kap. De voorkeur gaat uit naar een langwerpige vorm met eenvoudige zadeldak. De uitstraling is rustig en ingetogen door ontbreking aan veel detaillering. Het zadeldak wordt versterkt door het ontbreken van losse objecten op het dak. Dakkapellen en schoorstenen dienen als een groter architectonisch element mee-ontworpen te worden.

De daken op het noorden, waar de overgang naar het landschap het sterkst is, is de maximale goothoogte 3,5 meter en de maximale nokhoogte 10 meter.

Vernieuwende architectuur wordt aangemoedigd, eventueel met afwijkingen op de criteria wanneer dit de typologie van de schuurwoning versterkt, maar in elk geval met een uitgesproken vormgeving met enkelvoudige hoofdvorm, ingetogen uitstraling en beeldbepalend dakvlak.

In de basis:

- ▶ Woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm en bestaan in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak dat qua vorm onderdeel is van het gebouwvolume.
- ▶ De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen.
- ▶ De dakhelling bedraagt minimaal 30 en maximaal 60 graden. Beide vlakken van een kap hebben dezelfde hellingshoek.
- ▶ Indien een (dak)terras wordt toegepast bestaat de borstwering uit materiaal dat afgestemd is op het gevelmateriaal en -kleur van het hoofdvolume.

Detaillering, materiaal en kleur

De kleuren en materialen zijn gedekt, naturel en harmonieus en passend in de waterrijke omgeving met veel riet. Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

Zuidelijke kavels:

- ▶ Hellende daken worden uitgevoerd in materiaal dat afgestemd is op de gevels, in antracieten kleur of worden uitgevoerd als groen dak (mos/sedum of intensief begroeid).
- ▶ Gevels van de woningen dienen overwegend in hout opgetrokken te worden. Metselwerk alleen wanneer dit een aardekleur heeft. Het hout behoudt haar natuurlijke kleur of wordt gebeitst/behandeld of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- ▶ Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in de kleur van naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniërende kleur.
- ▶ Er wordt extra aandacht gevraagd voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummer, verlichting, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Deze dienen door de architect van het betreffende bouwplan mee te worden ontworpen met de architectuur van het gebouw.
- ▶ Kliko's dienen eveneens met aandacht geïntegreerd te worden door deze uit het zicht van de openbare ruimte te plaatsen.

Binnen de specifieke keuze mogen materialen of kleuren in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

Noordelijke kavels

De landschappelijke woning heeft een rustig en ingetogen karakter door ontbreking aan veel detaillering en het gebruik van natuurlijke materialen. Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

Palet van materialen en kleuren:

- ▶ Daken kunnen zijn voorzien van (grote) dakramen of glasvlakken zolang het dakvlak dominant blijft.
- ▶ Eenheid en samenhang in (beperkt aantal) materialen.
- ▶ Gevels: natuurlijke materialen, bijvoorbeeld hout, metselwerk alleen wanneer dit een aardekleur heeft.
- ▶ Dak: keramische gesmoorde pannen, riet, donkere zinkbeplating, hout of een vegetatiedak.
- ▶ Dakramen en dakdoorvoeren zijn ondergeschikt aan het gesloten dakvlak.
- ▶ Materialen in hun natuurlijke kleur toepassen of met ingetogen kleurgebruik; bijvoorbeeld antraciet of zwart, niet glimmend.
- ▶ Zonnepanelen zijn volledig zwart en zijn geïntegreerd in het dakvlak of hebben een eenduidig rechthoekig legpatroon, ondergeschikt aan het dakvlak.

- ▶ Vernieuwende architectuur wordt aangemoedigd, eventueel met afwijkingen op de criteria wanneer dit de typologie van de schuurwoning versterkt, maar in elk geval met een uitgesproken vormgeving met enkelvoudige hoofdvorm, ingetogen uitstraling en beeldbepalend dakvlak.
- ▶ Er wordt extra aandacht gevraagd voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummer, verlichting, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Deze dienen door de architect van het betreffende bouwplan mee te worden ontworpen met de architectuur van het gebouw.
- ▶ Kliko's dienen eveneens met aandacht geïntegreerd te worden door deze uit het zicht van de openbare ruimte te plaatsen.



Afbeelding 16: lint 4 - Landschappelijk

Hoekwoningen

Hoekwoningen op stedenbouwkundig belangrijke plekken richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn. Deze woningen hebben naast een voorgevel ook een 'representatieve zijde'. Deze hoekwoningen liggen op de meest beeldbepalende hoeken (zie afbeelding 17).

Hier gelden de volgende regels voor:

- ▶ Gevels, van zowel woningen als garages en bergingen, hebben een representatieve uitstraling. Er wordt bijvoorbeeld extra aandacht besteed aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen. Verder draagt bijvoorbeeld gevelgroen bij aan de representatieve uitstraling van de gevel.

Kopkavels

Dit zijn kavels op een bijzondere locatie. Hier komen woningen die met hoogwaardige en onderscheidende architectuur die bijzonder bijdragen aan de verlevendiging van het straatbeeld. Ze gaan een relatie aan met de omgeving op stedenbouwkundige schaal en zijn eerder dienend aan de omgeving dan dat ze aandacht trekken door te detoneren.

Ze maken een plek door de sterke gerichtheid op de context en/of extra groen karakter. Ze kijken bijvoorbeeld af van aangrenzende bebouwing door een onderscheidende gebouwworm, afwijkende bouwhoogte, materialisering, dakvorm, extra plastic in de gevel of een groot beeldbepalend raam, bijvoorbeeld minimaal etagehoog of een raam over meerdere verdiepingen, dat zich richt op de openbare ruimte.



Afbeelding 17: hoekkavels voor representatieve zijden



Afbeelding 18: kopkavels

Referenties Lint 4 - Landschappelijk



Afbeelding 19: referenties woningen

HOF LEMMER



www.windgroep.nl