

Planbeschrijving en BKP Luttelgeest, Fase 4

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor Luttelgeest Zuid is in een co-creatief proces, tussen de gemeente en de klankbordgroep uit het dorp, tot stand gekomen. Wij hebben een plan willen maken dat past bij het dorp Luttelgeest en daar logisch op aansluit. Een plek waar iedereen, zowel huidige dorpsbewoners als nieuwkomers, graag willen wonen.

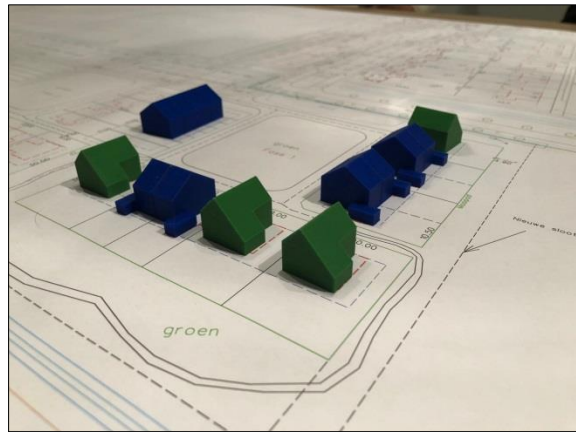
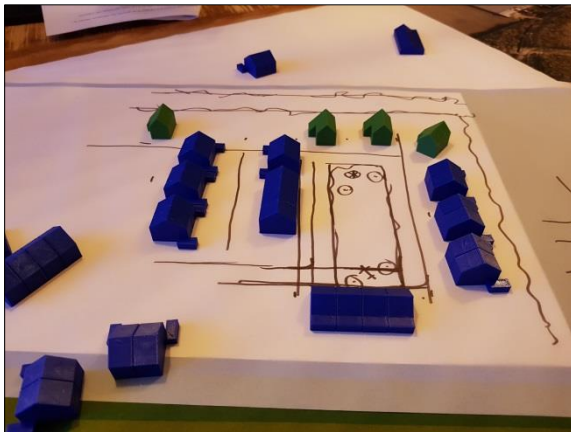
Verder willen we ook graag een uitbreiding die qua stedenbouwkundige opzet, architectuur van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte samenhang vertoont. Wij denken daarin geslaagd te zijn met een woongebied dat identiteit heeft en voldoende ruimte biedt voor creativiteit en vernieuwing.

Hieronder volgt een toelichting op de planopzet. Daarna wordt ingegaan op de beoogde uitstraling en de daarvoor benodigde beeldkwaliteitseisen.

Uitgangspunten voor de uitbreiding en duurzaamheid

Voor het uitbreidingsplan zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Een uitbreiding die toekomstbestendig is;
2. Een uitbreiding die aansluit bij het karakter van Luttelgeest;
3. Een uitbreiding die verschillende doelgroepen bedient;
4. Een uitbreiding die faseerbaar is, waarbij iedere fase op zichzelf kan functioneren;
5. Een uitbreiding die binnen kaders ruimte geeft voor vernieuwing en variatie.



Afbeelding, samenwerken aan uitbreiding (bron: gemeente Noordoostpolder)



Impressie verkaveling

We willen een prettige woonomgeving creëren die voldoende robuust is om toekomstige veranderingen op te vangen. Het gaat dan niet alleen om flexibiliteit in woningtypen om verschillende doelgroepen te bedienen, maar ook om klimaatadaptatie van de woonomgeving, aandacht voor biodiversiteit, circulair bouwen en energiebesparing (vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen).

Denk daarbij aan maatregelen en oplossingen, zoals:

- Minder verharding toepassen en/of waterdoorlatende vormen van verharding;
- Een goede oriëntatie van de woning op de zon;
- Afkoppeling van het regenwater en vertraagde infiltratie ervan;
- Voldoende bomen voor schaduwwerking om hittestress te voorkomen;
- Afwisselend en aantrekkelijk groen dat uitnodigt tot (gezamenlijk) gebruik (wandelen, spelen etc.);
- Natuurinclusief bouwen, bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten, fruitbomen, insectvriendelijke beplanting, insectenhôtels of groene daken

Uiteraard moet er gasloos gebouwd worden en geldt sinds 1 januari 2021 de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale gebouwen).

Het toepassen van deze maatregelen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en toekomstige bewoners. Deze uitgangspunten en wensen vragen om weloverwogen keuzes over de (toekomstige) inrichting van zowel de openbare ruimte als privé-ruimte.

Planopzet

De basisopzet van het plan bestaat uit een drietal vergelijkbare woonhoven. Centraal in ieder woonhof ligt een groene ruimte. Rond deze groene ruimte wordt gewoond. Elk woonhof herbergt wonen voor verschillende doelgroepen, van jong tot oud, in verschillende woningtypen zoals vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-eenkappers al dan niet levensloopbestendig.

De opzet is zo gekozen dat de hoven ontsloten zijn via één centrale ontsluitingsweg die aansluit op de bestaande straat, Ridderspoor. Dit beperkt het verkeer in ieder hof voornamelijk tot bestemmingsverkeer. Op die manier proberen we een drietal "eigen" woonhoven te creëren. Wij verwachten dat dit de sociale verbondenheid vergroot.

Als het gaat om de openbare ruimte dan is er gekozen voor een robuuste groenstructuur. Naast de centrale groene ruimtes in het middengebied ligt er rond het plan een brede groensingel. Hier doorheen loopt een wandelpad dat op verschillende plekken aansluit op de woonhoven en elders uitzicht biedt over de akkers. De groensingel als afschermend groen rond het wonen is typisch voor de Noordoostpolderdorpen en maakt ook deel uit van het DNA van Luttelgeest.

Daarnaast geeft de groensingel beschutting tegen de overheersende windrichting, het sluit het aan op het bestaande groen rond de sportvelden en het dorp en draagt het bij aan de natuur(beleving). Op deze manier is het wonen op een natuurlijke manier aangesloten op het dorp. Dichtbij de sportvelden, de volkstuinen, de Oosterringweg en andere voorzieningen in en bij het dorp.

Fasering

Het plangebied is ongeveer 4,6 ha groot. Op basis van onderzoek en beleid (gemeentelijke Woonvisie en ladder duurzame verstedelijking) is gekozen voor een fasegewijze ontwikkeling in 3 fases. Door de gekozen opzet kent iedere fase een logisch plandeel; een woonhof. Op verzoek van de klankbordgroep wordt gestart met het woonhof dat in het verlengde van Ridderspoor ligt.



- Water - 920 m2
- Groen - 17651 m2
- Grijs - 5480 m2
- Vrijstaand (13x) - 7982 m2
- Rij (24x) - 3428 m2
- 2/1 kap (20x) - 6678 m2
- Levenslp. / 2/1 kap - 3874 m2

Fasering en ruimtegebruik

Beeldkwaliteit

Algemeen

Een prettige woonomgeving heeft ook te maken met de uitstraling van de woningen. En dat is meer dan alleen het samenvoegen van alle individuele woningen. Het vraagt om enkele spelregels over de gewenste kwaliteit van het wonen en de openbare ruimte.

Het uiteindelijke doel voor bewoners is een woonbuurt met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling. Een bepaalde eigenheid van een woonbuurt vergroot de sociale verbondenheid en betrokkenheid bij de (kwaliteit van) de woonomgeving.

Om die reden zijn enkele beeldkwaliteitscriteria opgenomen.

De criteria zijn bedoeld om bouwers en ontwerpers te laten zien wat belangrijk is om samenhang in de uitstraling en sfeer van het wonen te krijgen (zie ook de impressies hierna). Wij gaan daartoe bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium in gesprek. De fase van idee of schets is het moment om samen te kijken in hoeverre wensen en ideeën aansluiten bij wat de (toekomstige) bewoners en de gemeente voor de woonomgeving voor ogen hebben.

Hieronder volgt eerst een toelichting op enkele onderdelen. Daarna volgen de criteria.

Situering en oriëntatie van de woning

Door de gekozen opzet zijn veel woningen niet alleen zichtbaar vanaf de weg, maar ook vanuit de openbaar toegankelijke groene ruimte. Er zijn veel hoekwoningen. Deze zijn belangrijk in de beleving. Het is daarom van belang dat er bij het situeren en ontwerpen van hoekwoningen aandacht is voor een tweezijdige oriëntatie. Dit kan bijvoorbeeld door gevelopeningen, de voordeur 'om de hoek' of door een overhoekse vormgeving.

Bouwhoogte, goothoogte, dakvorm en nokrichting

Er is sprake van een relatief lage woningdichtheid. De gekozen ruime opzet van het wonen rond een groene ruimte en veel openbare ruimte geeft een dorps karakter. Dat past bij Luttelgeest. Dit willen we ook in de uitstraling van het wonen terug laten komen. Dit wordt bereikt door onderlinge afstemming van dakvorm, bouwhoogte en kleurstelling van de gevels en het dak binnen een woonhof. Dit betekent overigens niet dat alle bebouwing gelijk aan elkaar is.

Projectmatig versus particuliere uitgifte

Een manier om eenheid in de uitstraling te krijgen, is een projectmatige uitgifte. Daar waar één zijde van het woonhof volledig uit 2^e kap of rij bestaat kan dat een strategie zijn. In zo'n geval is er één ontwikkelaar/bouwer wat één architectuur oplevert. Wanneer 2^e kap en vrijstaand door particuliere uitgifte worden uitgegeven is onderlinge afstemming belangrijk.



Inspiratiebeelden rij, tweekapper en vrijstaand



Inspiratiebeelden seniorenhuisvesting

Criteria

Plaatsing

- Bebouwing richt zich naar de centraal gelegen groene ruimtes;
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie;
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

Vormgeving

- De woning heeft een moderne vormgeving;
- De vormgeving is afgestemd op de omliggende woningen;
- Bij hoekwoningen zijn kopgevels voorzien van ramen en een vormgeving die de dubbele oriëntatie versterkt (zie referentiebeelden);
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen vragen om een goede onderlinge verhouding;
- De bouwblokken in het verlengde van Ridderspoor mogen plat afgedekt worden in maximaal twee lagen (zie afbeelding hieronder).



Detail/materiaal/kleur

- De woningen zijn voorzien van een zadeldak met een antraciete pan. Uitzondering hierop vormen de bouwblokken in het verlengde van Ridderspoor die plat afgedekt mogen worden;
- De gevels bestaan uit baksteen in het kleurspectrum van roodbruine tot bruin-antraciete aardtinten;
- Een ondergeschikte toevoeging van een ander natuurlijkogend materiaal als gevelbekleding en/of lichtere kleurstelling is toegestaan.
- Het doortrekken van de dakbedekking op de gevel en toevoegingen als een risaliet of bloemkozijn is toegestaan.
- Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) zijn integraal onderdeel van de architectuur;

Erfafscheidingen

Zoals eerder aangegeven levert de planopzet met veel toegankelijke openbare ruimte ook veel situaties op waarbij er (uit)zicht is op achtertuinen en zij-erven.

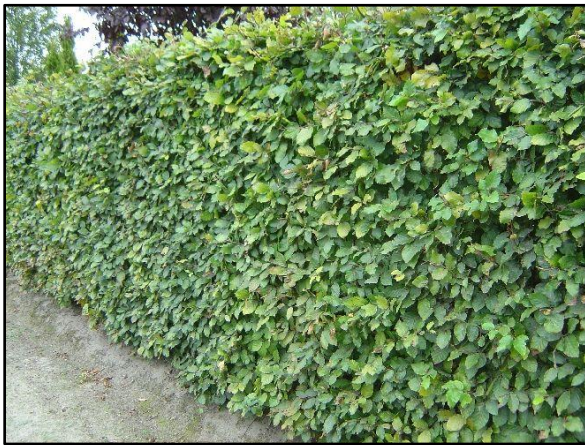
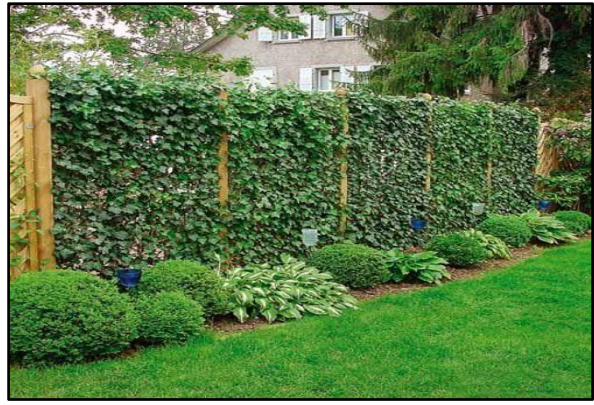


De manier waarop tuinen worden afgeschermd speelt dan een belangrijke rol in de uitstraling en beleving van het wonen.

Daarom volgen hieronder een aantal richtinggevende principes die bij kunnen dragen aan de kwaliteit en beleving van de wijk. Voor erfafscheidingen maar ook voor opslag zoals vuilcontainers, is het slim om daar bij het ontwerpen van de woning al rekening mee te houden.

Richtinggevende principes

- Kies bij voorkeur voor een groene erfafscheiding;
- Pas de erfafscheiding zoveel mogelijk aan op het straatbeeld en de woning;
- Kies voor uniformiteit en eenheid;
- Plaats eventueel constructieve onderdelen, bijv. steunpalen, aan de zijde van de woning;
- Wissel zoveel mogelijk af tussen gesloten en open of groene delen;
- Kies voor een vriendelijke uitstraling met natuurlijke kleuren;
- Voorkom blinde/gesloten muren.



Inspiratiebeelden erfafscheidingen

Naast laten zien hoe het kan, menen wij toch enkele criteria nodig te hebben om de kwaliteit te waarborgen.

Sneltoetscriteria bouwwerken (erfafscheidingen en carports e.d.)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op de erf- en perceelafscheidingen ter plaatste van zijerven die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied¹.

¹ Met openbaar toegankelijk gebied wordt bedoeld: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Afbeelding. Beeldbepalende erfafscheidingen vanuit openbaar terrein of tegenoverliggende woningen.

Plaatsing

- Op eigen erf of perceel;
- Voor hoekpercelen geldt een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel

Vormgeving

- Eén vormgevingsprincipe per bouwwerk toepassen;
- Indien het bouwwerk tussen 1 tot 3 meter achter de voorgevel geplaatst wordt, sluit deze qua vormgeving en materiaal aan bij het hoofdgebouw;
- Indien het bouwwerk op 3 meter of meer achter de voorgevel geplaatst wordt, dan is er meer vormvrijheid op basis van maatwerk;

Materiaal, kleur en detaillering

- Overwegend uitgevoerd in baksteen, hout en/of staal, afgestemd op en passend bij het hoofdgebouw.;
- Indien het bouwwerk tussen 1 en 3 meter achter de voorgevel geplaatst wordt sluit deze qua materialen, kleur en detaillering aan op het hoofdgebouw.

Vervallen van een beeldkwaliteitsplan

De algemene lijn is dat de welstandscriteria uit een beeldkwaliteitsparagraaf hun werking verliezen voor een individueel bouwwerk, nadat deze is gerealiseerd. Voor deze lijn is gekozen omdat na realisatie de hoofdkenmerken van bebouwing en stedenbouwkundige structuur grotendeels vastliggen. De welstandscriteria kunnen dan vervallen. Dit sluit bovendien aan bij het ingezette selectieve welstandsbeleid. Dit geldt ook voor deze beeldkwaliteitsparagraaf.

De sneltoetscriteria voor bouwwerken vormen een afzonderlijk beleidslijn binnen de gemeente. Deze blijven daarom ook na realisatie van een individueel bouwwerk gelden.

Hardheidsclausule

Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan de welstandscommissie als ook burgemeester en wethouders afwijken van de voor het bouwwerk geldende criteria. Dit advies wordt gemotiveerd door resp. de welstandscommissie en/of college van burgemeester en wethouders. De criteria zijn ingedeeld naar criteria voor plaatsing, vormgeving en detail/kleur/materiaal.