

# **Broek Zuid**

## **Ontwerp Welstandontwikkelta**

01 juni 2017

### **Hoofdprincipe's en ontwerpambitie**

De wijk bestaat uit ruime vrijstaande kavels gelegen aan open vaarwater. De sfeer van Joure, een Vlecke, tussen dorp en stad in. Het comfort en uitstraling van een dorp met ruimte, rust en uitzicht, wordt gecombineerd met stadse allure. Een levendig centrum met een goede ondernemingsgeest met een divers aanbod aan winkels, goede zorgvoorzieningen, scholen, een muziekcentrum, zwembaden en diverse sportscholen en verenigingen. Daarnaast de dynamiek van de vele toeristen op watersportgebied en ook musea, de monumentale panden en Anton Pieck uitstraling van de Midstraat trekken mensen naar Joure. De architectuur in Joure verwijst naar een rijk verleden en de nieuwbouwwijken stralen kwaliteit uit door ruimte en comfort en zorg voor de detaillering van de openbare ruimte. Ook zijn er veel architectonische hoogstandjes te ontdekken, maar ook de "gewone" woningen stralen kwaliteit uit.

Dit beeld van de Vlecke vertaald zich ook in het beeld van de nieuwe woonwijk. Vernieuwend met allure maar wel met oog voor het dorpse karakter. De bebouwing van Broek aan it Noard en de opzet van de wijk Skipsleat zijn daarbij referentiesferen.

### **Hoofdkeuze**

kwaliteit en samenhang door opzet:

- gelijke hoofd bouwvolume's, overwegend 1 laag met of zonder kap
- diepere voortuinen
- oevers met natuurlijke taluds

variatie:

- materiaalkeuze vrij
- variabele positie woning op de kavel

We streven in Broek naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. Daarom gelden een tweetal beeldbepalende regels voor de hele wijk:

Het landelijke karakter wordt bepaald door de ruime waterlopen en de oeverinrichting, waarbij het natuurlijke talud het overwegende karakter is en het beeld van 1 bouwlaag met of zonder kap over het hele plan.

De variatie en stedelijke kwaliteit wordt bepaald door de verscheidenheid en variatie in woningtype's en architectuur en dus verschillende contrasterende materiaalkeuze's. Deze regels vormen het bindende element van de wijk.

Er zijn geen beeldeisen voor kleur/soort architectuur voor het totale plan. Wel zijn er nadere beeldeisen op een aantal specifieke plekken en wordt een bepaald minimum oppervlakte en gevelbreedte in verhouding met de hoogte vastgelegd.

### **Regels voor de hele wijk + regels voor specifieke plekken**

Op een aantal plekken speelt de bebouwing een bepalende rol in het maken van een aantrekkelijk beeld of het verkrijgen van een speciale sfeer. Daar hanteren we net even andere regels. Er zijn een aantal plekken in de wijk waar relatief meer eenheid en ensemblewerking van belang is. Dit zijn de woningen langs de Omkromte. En het rijtje woningen aan de kant van het agrarisch gebied richting de Sylroede. Daarnaast is voor de woningen rechtstreeks grenzend aan open agrarisch gebied de kleur wit/lichtgrijs niet mogelijk.



### *Woningen langs de Omkromte*

Hier zijn twee lagen met kap en zonder kap mogelijk en gewenst. Voor de woningen is minimaal 2 bouwlagen vereist. De woningen zonder kap zijn met vrijstelling mogelijk. Het overheersende straatbeeld is woningen met een schilddak. De woningen hebben een statige uitstraling en stoere/robuuste detaillering.



### *Woningen met uitzicht op de Sylroede, de boerderij villa's*

Hier overheerst de kap, het zadeldak in het beeld. Het gaat daarbij om meer vernieuwende architectuur maar wel met landelijke uitstraling.



### **Parkeren op eigen terrein**

Basisregels:

Verplichting tot het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein oprit met twee opstelplaatsen naast of achter elkaar

Een opstelplaats heeft een minimale afmeting van 2,50 meter breed en 5,00 meter diep.

### **Duurzaamheid en ecologie**

Een duurzame wijk. Dat geldt voor alle facetten van duurzaamheid: van energie, tot ecologie, van leefbaarheid tot mobiliteit. Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans; het aanleggen van de nieuwe watergangen kunnen de kavels grotendeels van worden aangelegd, waarbij wel duidelijk is dat er ook grond aangevoerd moet worden. Ook behoort het tot de mogelijkheden om groene daken toe te passen. (vertraagde waterafvoer). De oriëntatie van de kavels en daarmee van de woningen is Noord-Zuid daarmee zijn er veel kansen voor zonnecollectoren waarmee op een natuurlijk wijze energie opgewekt kan worden. Alternatieve energiebronnen gebruiken, zoals aardwarmte en pelletkachels zijn keuze's voor de individuele eigenaren.