Proeftûn Berltsum

beeldkwaliteitsplan



Datum: 22 juni 2021

Beeldkwaliteitsplan

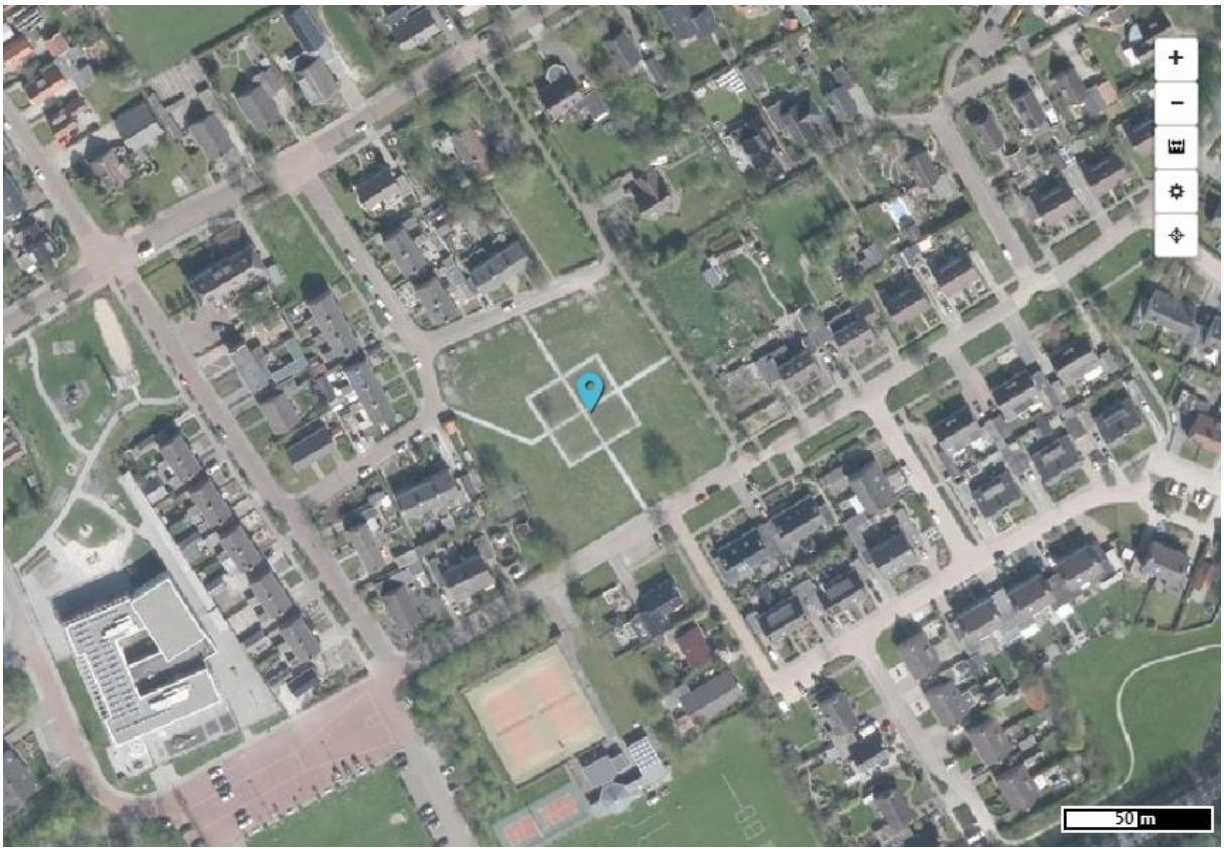
Opgesteld door:

De werkgroep Lyts Hofke
Min2 bouw-kunst BV, architect/stedenbouwkundige

Datum: 22 juni 2021

De huidige situatie.

De locatie is op het terrein gelegen tussen
de KJ van de Akkerstrjitte, de Kwekerijleane en het Poepenpad



1.

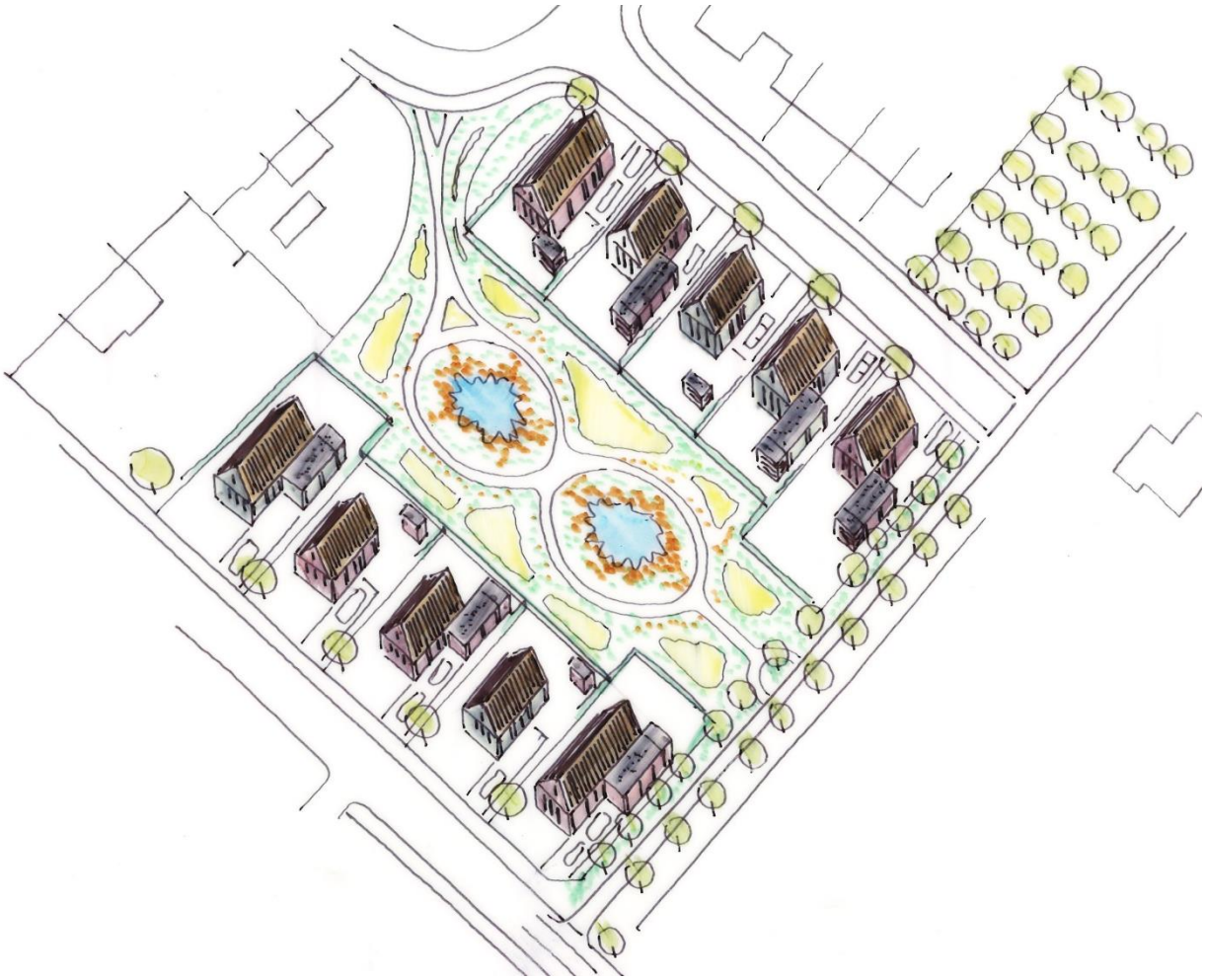
Het stedenbouwkundige concept voor Proeftûn is een HOFJE.

De hofjesvorm geeft een besloten gevoel van wonen en van extra betrokkenheid met elkaar.
Tevens zijn de woningen ingepast in de structuur van het dorp en de plek. Het plan hecht naar alle vier de zijden aan de directe omgeving.
De kleine vrijstaande woningen hebben rondom een tuin en zijn gelegen met de achtertuinen aan een binnentuin, die openbaar toegankelijk is, maar een besloten karakter heeft.



2.
10 SENIOREN woningen.

Het plan bestaat uit 10 kleinere vrijstaande woningen.
De doelgroep is senioren.



3.
De kenmerken van de woningen in Proeftûn Berltsum:

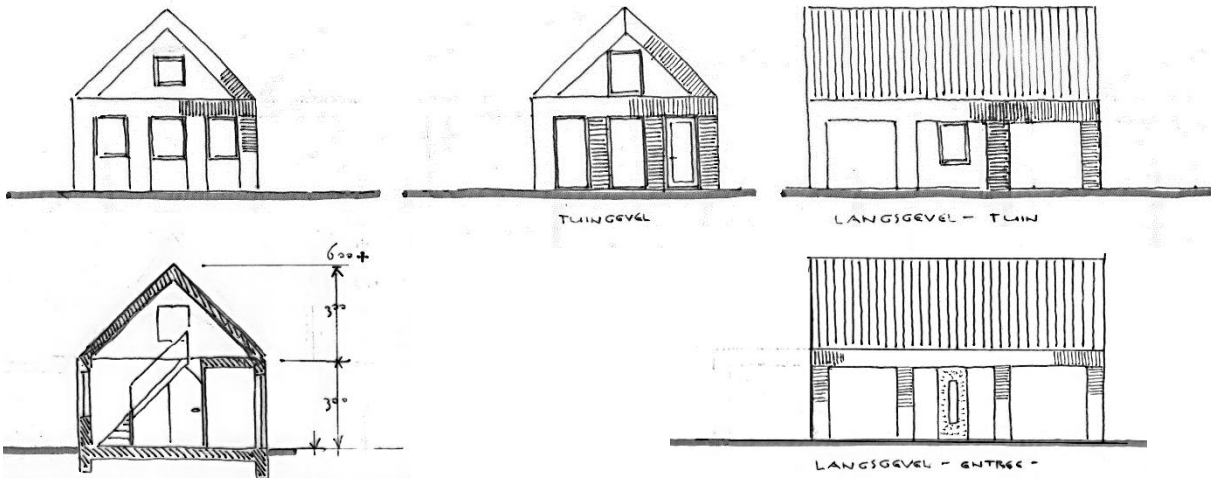
De woningen op het oude terrein van de proeftuin zijn uitgewerkt volgens de volgende vormthema's:

- Vrijstaande huizen in het groen
- Eenvoudige, kleine, maar passende huizen voor oudere inwoners van Berltsum
- Parkje, binnentuin, waar leeftijdsgroepen elkaar kunnen ontmoeten.



4.
Hoofdopzet woningen 1 LAAG MET EEN KAP.

De woningen zijn qua hoofdvorm geïnspireerd op de oude woningen aan de Hofsleane van de vroegere gardeniers.
Ze bestaan uit 1 laag met een kap, de uitbreidingen zijn 1 laag met een plat dak.
De huizen zijn voorzien van zonnepanelen en optioneel zon-thermische collectoren.



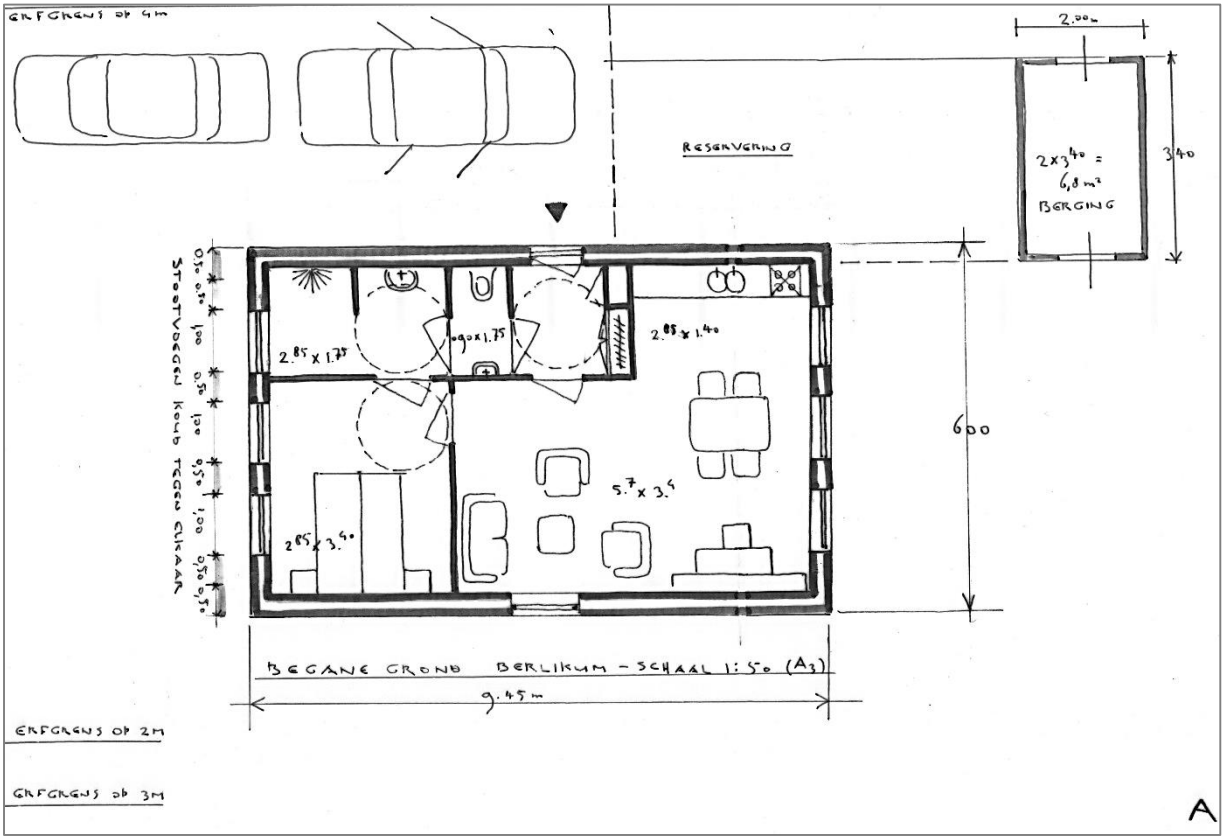
5.
Materialisatie:

De woningen worden uitgevoerd in baksteen in 2 kleuren: Fries rood en Fries geel.
De kunststof kozijnen zijn wit met grijze en groene draaiende delen.
De dakpannen zijn keramisch in de kleuren rood en grijs, om een wisselend beeld te krijgen.
Om de eenheid van het Hofje te bewaren moeten bij herstel en uitbreiding kleurstelling van kozijnen en deuren behouden blijven conform het initiële ontwerp.
Ook de bestrating van de opritten van de woningen in het hofje moeten blijven zoals het in het ontwerp bepaald is.

6.
Woningen basis van 60 m2

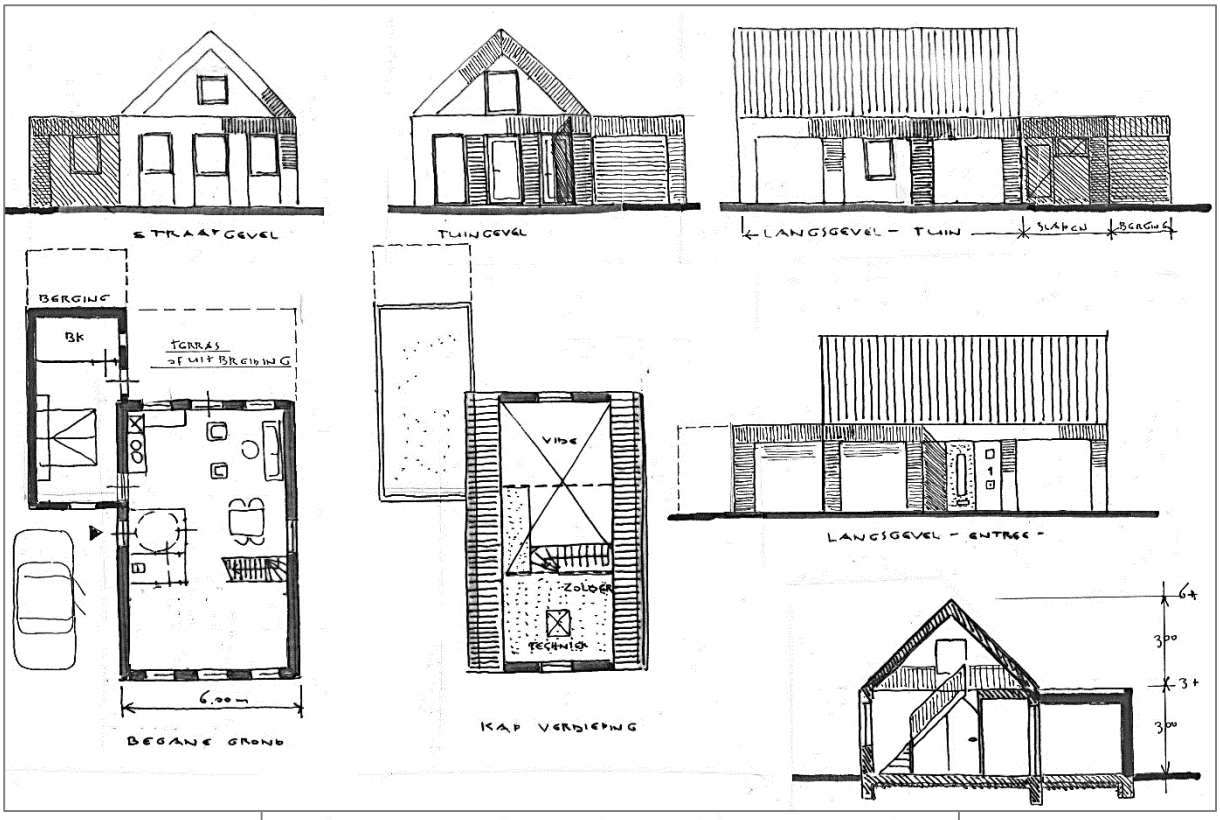
Als basis zijn het kleine woningen van 60 m2, (iets groter dan een tiny house.)
Op de begane grond is er rekening gehouden met levensloop bestendigheid.
Zo kan er kan geslapen worden op de begane grond en is de woning rolstoelvriendelijk.
De kap wordt deels als vide en deels uitgevoerd als entresol, met ruimte voor de technische installaties.

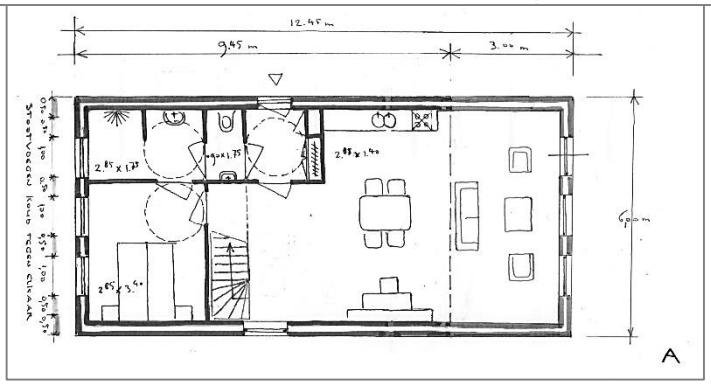
Elke woning heeft een vrijstaande berging.
De woningen zijn ook in stappen uitbreidbaar.



7.
Woning uitbreidingen

In stappen kan de woning vergroot worden naar behoefte, met een aanbouw aan de zijkant en/of aan de achterkant.
Aanbouwen en bergingen passen binnen de architectuur van het hofje.
Deze worden vooraf ontworpen en als opties aangeboden.
Dit om “verrommeling” van het hofje te voorkomen.





8.
Uitgangspunt Proeftûn Berltsum

De historie van de plek is een belangrijk thema voor deze karakteristieke woningen:
Op de locatie was vroeger een proeftuin voor de ontwikkeling van nieuwe tuinbouwgewassen gesitueerd.

Nu verrijst hier de proeftuin voor een nieuwe woonvorm,
die toch ook vertrouwd is en omgeven door groen.



9.
Inrichting binnenruimte. Groen en groei:

Voor de historische continuïteit ligt het voor de hand om ook voor het middengebied een goed groenplan te ontwikkelen.
Het groene hofje in het hart van de Proeftûn wordt door stichting Berlicummer Belangen samen met de in Berltsum aanwezige Stichting Hemmemapark verder door-ontwikkeld.
Zij hebben ervaring met dit soort projecten, middels het Hemmemapark en diverse andere projecten met betrekking tot biodiversiteit en groenherstel.
Bovendien is destijds nabij het Hemmemapark eveneens de Hemmemastate ontwikkeld.

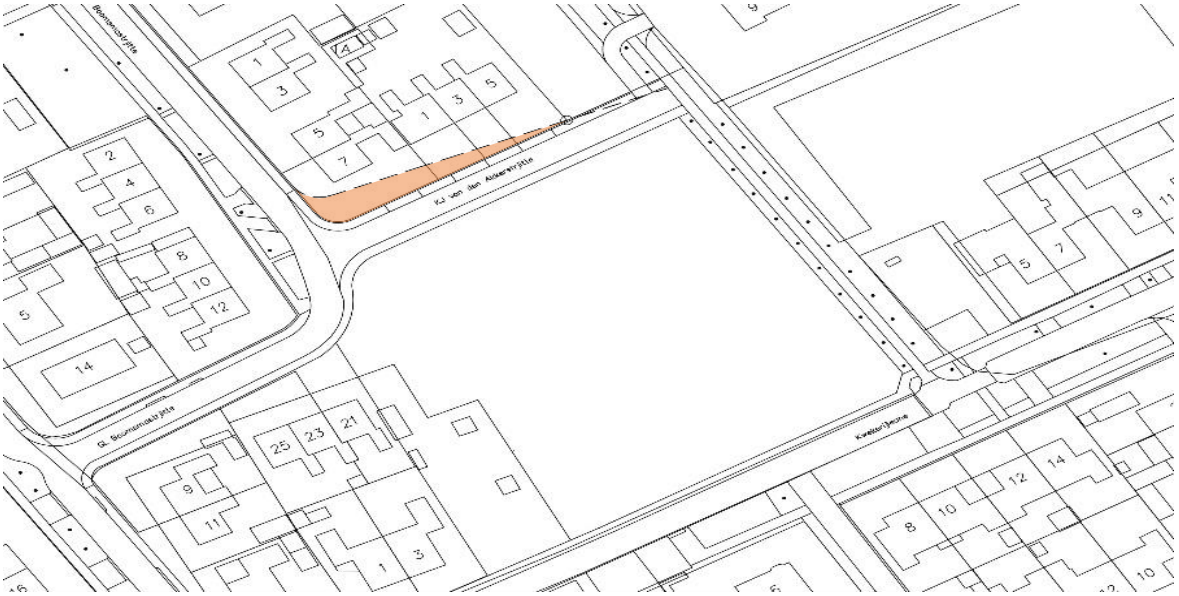
Enkele geformuleerde uitgangspunten:
De binnentuin is openbaar toegankelijk en wordt voorzien van hoog en laag plantwerk, met hier en daar de mogelijkheid om samen te zitten op bankjes om ontmoetingen te bevorderen.
Er komen bomen voor de beschutting en een waterberging voor hemelwater opslag en aanvulling op het groen.



10.
Inrichting openbare ruimte

Aan de zijde van de Kwekerijleane worden bomen aangeplant in het verlengde van het project van stichting Hemmemapark om de lanenstructuur weer vorm te geven en te versterken binnen het dorp.

De vd Akkerstrjitte wordt iets gedraaid, zodat deze parallel loopt met de Kwekerijlaene. De straat wordt met dezelfde bestrating weer ingericht en aan de noordzijde is plaats voor het parkeren van de auto's van de overzijde, zodat iedereen van zijn erf kan komen.



Op de hoek Kwekerijleane, Fûgelsang komen verkeersremmende maatregelen om het ook voor de voetgangers veilig te houden. Tevens komt aan de zijde van de tennisvereniging een voetpad achter de bomen, zodat er niet hoeft te worden overgestoken en er een rondje door het dorp gelopen kan worden waarbij groen nooit ver weg is.

De bewoners van de "Proeftûn" zullen zich verenigen in
een vereniging van eigenaars (VVE),
waarbinnen de gemeenschappelijke voorzieningen in het hofje en het groenonderhoud in gezamenlijkheid worden aangenomen.

11.
Erfinrichting:

Op de erven is plaats voor twee voertuigen per woning, derhalve zal de parkeerdruk in de buurt niet toenemen.

De tuinen zijn groot genoeg voor een oprit waar twee auto's kunnen staan, ook is er ruimte voor een berging en een terras, met een mooie plek om buiten te zitten.
Aan de binnentuin zijde wordt een haag geplant voor afscheiding die maximaal 1 meter hoog mag worden. Zo blijft er goed onderling contact tussen tuinen en het plantsoen.

