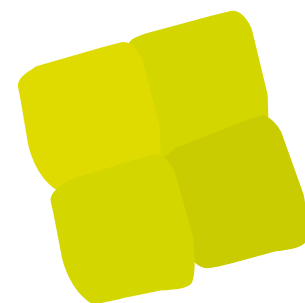




# Beeldkwaliteitsplan Hoofdweg 39, Slochteren

7 juli 2011





# Beeldkwaliteitsplan Hoofdweg 39, Slochteren

231.14.51.00.00

7 juli 2011



<b>1. Inleiding</b>	07
<i>Aanleiding</i>	
<i>Beeldkwaliteit</i>	
<i>Sturing op niveau's</i>	
<i>Leeswijzer</i>	
<b>2. Analyse</b>	09
<i>Historische lint</i>	
<i>Plangebied</i>	
<b>3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden</b>	14
<i>Rooilijnen</i>	
<i>Bouwvlakken</i>	
<i>Bebouwingspercentage</i>	
<b>4. Beeldkwaliteit architectuur</b>	15
<i>Regels</i>	
<i>Aanbevelingen</i>	



**Plangebied Hoofdweg 39, nabij de Fraylemaborg**

**Hoofdweg ter hoogte van de Fraylemaborg  
Zuiderweg met zicht op het oude stationsgebouw (links  
achter de bomen het plangebied)**





# 1 INLEIDING

## *Aanleiding*

De locatie Hoofdweg 39 ligt in een uit cultuurhistorisch oogpunt waardevol gebied. Eerdere planontwikkelingen zijn niet tot een goed einde gekomen, mede omdat ze zich daarmee onvoldoende verdroegen.

Om de ontwikkeling die nu wordt voorgesteld wel goed te laten landen, wordt een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat een aanvulling is op de bestaande Welstandsnota.

De welstandsnota kent een gebiedsgewijze opzet waarbij de welstandscriteria zijn afgestemd op de aard van het desbetreffende gebied. De Welstandsnota voorziet niet in welstandscriteria voor nog te ontwikkelen gebieden. Reden waarom dit BKP is opgesteld.

Het is onderdeel van het bestemmingsplan “Hoofdweg 39 Slochteren”.

Hoewel het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan gelijktijdig door de gemeenteraad zullen worden vastgesteld en inhoudelijk op elkaar aansluiten, kunnen ze los van elkaar worden gebruikt. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota.

Bij het beeldkwaliteitsplan gaat het om een goede inpassing van de bebouwing in de cultuurhistorisch waardevolle omgeving. De inrichting van de kavels en de architectonische vormgeving van de bebouwing zijn daarbij van belang.

## *Beeldkwaliteit*

Kwaliteit in de architectuur laat zich niet afdwingen. De gebouwde omgeving is een complex geheel met verschillende betekenislagen, voortgekomen uit bodemgesteldheid, klimatologische omstandigheden, bodemgebruik, maatschappelijke omstandigheden, ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer, architectuurstijlen etc.

Omgevingen die een zekere samenhang vertonen worden veelal hoger gewaardeerd dan gefragmenteerde, onsamenhangende of rommelige situaties. Al te grote eenduidigheid ervaren we daarentegen als saai. Een juiste mix van samenhang en variatie is noodzakelijk voor een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.

Bij nieuwe ingrepen kan aansluiting op het bestaande dan ook als een veilige strategie worden beschouwd. Niet omdat daarmee (nieuwe) kwaliteit wordt gegarandeerd, maar omdat de kans op aantasting van bestaande kwaliteiten kan worden beperkt of voorkomen.

Analyse van de omgeving maakt duidelijk welke elementen van belang zijn voor de genoemde samenhang; deze kunnen stedenbouwkundig of landschappelijk van aard zijn of meer gelegen zijn in materiaal / kleurgebruik of vormkenmerken in de architectuur.

## *Sturing op nivo's*

In het bestemmingsplan worden bouwvolume, rooilijnen en goothoogtes geregeld.

Middels analyse van de omgeving worden een hoeveelheid gemeenschappelijke kenmerken vastgesteld, die voor een deel als normstellend voor nieuwe ontwikkelingen worden gehanteerd en voor een deel als richtinggevend of inspirerend kunnen worden beschouwd.

Voor de bouwlocatie aan de Hoofdweg gelden strengere normen dan voor de kavels aan de Zuiderweg, vanwege de samenhang met de Freaylemaborg en de waardevolle omgeving. Op basis van artikel 4:48 awb (hardheidsclausule) kan het College van B&W (bij voorkeur na advies van de welstandscommissie) gemotiveerd afwijken van de in dit beeldkwaliteitsplan gestelde criteria.

Dit kan het geval zijn wanneer een bouwplan vanwege bijzondere kwaliteiten (van b.v. architectonische aard) boven het kader van deze nota uitstijgt.

### *Leeswijzer*

Hoofdstuk 1 is bedoeld als een inleiding.

Hoofdstuk 2 bevat de ruimtelijke analyse van de huidige omgeving.

Deze analyse leidt in hoofdstuk 3 tot randvoorwaarden die voortvloeien uit de regels in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat de criteria die het toetsingskader vormen voor welstand.



### *Omgeving van de locatie*

De Hoofdweg (2x), ter hoogte en even voorbij de locatie  
(links achter de bomen)

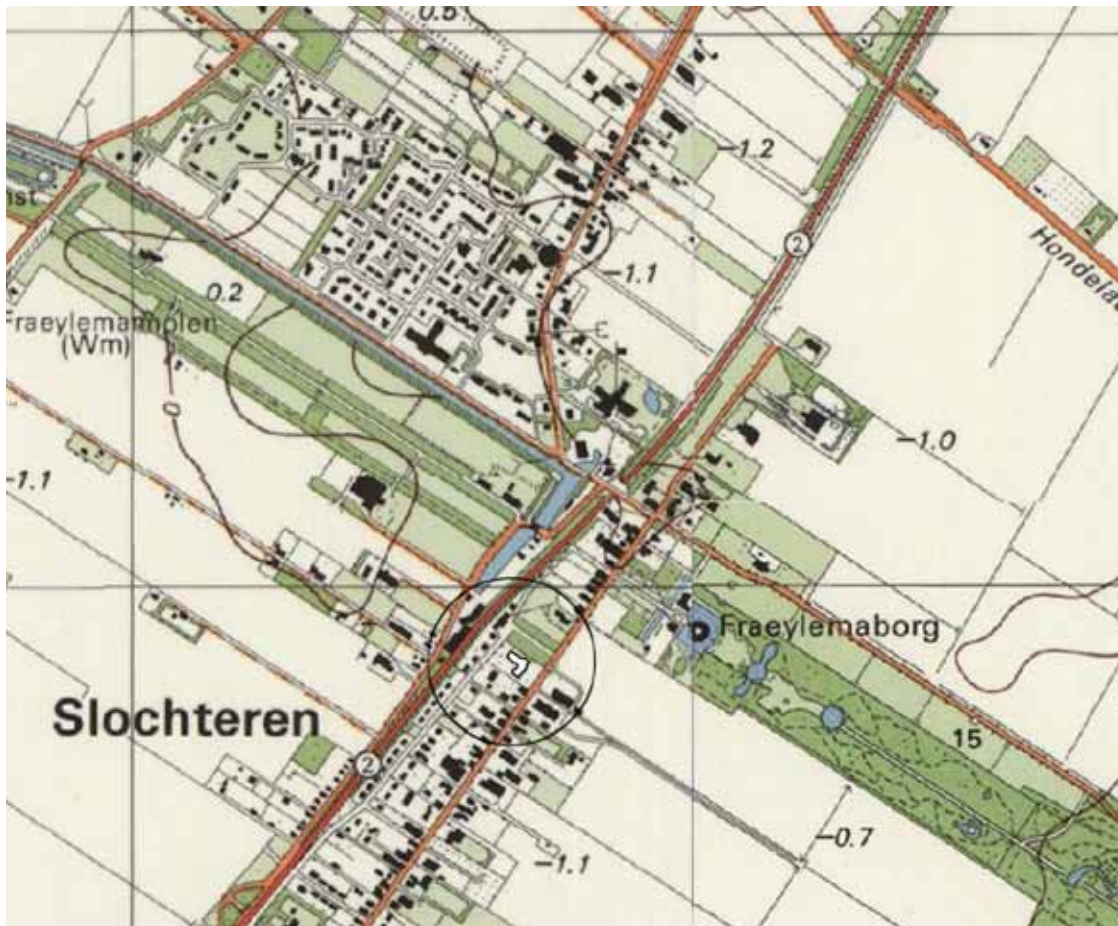
De locatie Hoofdweg 39 (bestaande toestand)

Zuiderweg (2x).

De locatie bevindt zich links en rechts achter de bomenrij



Topografische situatie Slochteren 1990, met plangebied en schoolgebouw (gesloopt)



## 2 ANALYSE

### Het historische lint

De locatie Hoofdweg 39 maakt deel uit van het historische bebouwingslint dat loopt over een reeks zandruggen, die begint bij Noorddijk ten noordoosten van de stad Groningen en via o.a. Harkstede en Slochteren tot Wagenborgen doorgaat.

Kenmerkend voor de lintvormige aaneenschakeling van kernen waar Slochteren deel van uitmaakt, is dat uit bebouwing en inrichting een paar honderd jaar menselijke geschiedenis kan worden afgelezen. Een fascinerende gelaagde structuur waarin sporen van maatschappelijke verhoudingen, politieke gebeurtenissen, architectuurstijlen, mode's etc. een kleurrijk beeld opleveren van *eenheid in verscheidenheid*.

Er is prake van een sterk stedenbouwkundig hoofdelement, de met bomen geflankeerde Hoofdweg met aan weerszijden gevarieerde bebouwing die in relatie staat met de afstand tot de kernen.

Zo treffen we tussen de kernen meer open gebied aan waarbij grote en kleine boerderijen en landarbeidershuisjes het beeld bepalen, terwijl dichterbij de kern middenstands- en arbeiderswoningen bij winkels/bedrijfjes voorkomen. In het centrum tenslotte bijzondere bebouwing zoals de kerk, het raadhuis, grotere villa's en - in Slochteren - de borg.

In de loop van de twintigste eeuw hebben zich los van deze hoofdstructuur meer planmatige elementen ontwikkeld: woningbouw, winkelcentrum, onderwijs, sportpark.

Deze hebben het lint op verschillende plekken verzwakt maar ook vaak versterkt of gearticuleerd.

In Slochteren is het lint beeldbepalend gebleven en vindt haar hoogtepunt rondom de Fraeylemaborg, de bajonet in de hoofdweg, de haven met villa's en het nieuwe gemeentehuis.

Op een hoger schaalniveau is op dit punt een assenkruis zichtbaar van groenstructuren, dat veroorzaakt wordt door de extreem lange verkaveling van de Fraeylemaborg, die zich in beide richtingen haaks op het lint uitstrekt en het landschap in kwarten opdeelt (luchtfoto). De verkavelingen ten zuiden van dit assenkruis tot Froombosch volgen deze verkavelingsrichting, waaruit de sterke oriëntatie op de Hoofdweg (en parallel daaraan de Zuiderweg) voortkomt.

## Architectuur

De bebouwing langs het lint kenmerkt zich door een grote afwisseling van stijlen. Uit elke bouwperiode zijn er hoogtepunten te vinden maar ook minder opvallende, meer neutrale gebouwen. Deze verscheidenheid zorgt voor een levendige afwisselende omgeving waaraan de loop van de geschiedenis in al haar facetten is af te lezen. Toch is er ook op architectonisch niveau sprake van een zekere samenhang. Verantwoordelijk voor die samenhang, is het overwegende gebruik van rode (groninger) baksteen, witte kozijnen en deuren en ramen in (donkere) standkleuren.

Op verschillende plekken wordt daarvan afgeweken met uitgesproken, zelfbewuste architectuur van hoge kwaliteit.



Op architectonisch niveau sprake van een zekere samenhang door het overwegende gebruik van rode (groninger) baksteen, witte kozijnen en deuren en ramen in (donkere) standkleuren...



... Op verschillende plekken wordt daarvan afgeweken met uitgesproken, zelfbewuste architectuur van hoge kwaliteit.





Afwijkingen kunnen ook leiden tot verstoring van het beeld. Meer nog dan het afwijkende materiaal en kleur-gebruik is matige architectonische kwaliteit daarvoor verantwoordelijk.



Nieuwbouw met de intentie een landelijk karakter uit te stralen, veroorzaakt vaak door afwijkend materiaalgebruik, detaillering en het gebruik van oneigenlijke vormkenmerken een verarming van het totaalbeeld.

Op een aantal plekken zien we echter ook dat afwijkingen kunnen leiden tot verstoring van het beeld. Daarvoor kunnen materiaal en kleurgebruik verantwoordelijk zijn, maar ook matige architectonische kwaliteit.

In recenter tijd is er op verschillende plaatsen nieuwbouw ontstaan die weliswaar de intentie heeft een landelijk karakter uit te stralen, maar die door afwijkend materiaalgebruik, onzorgvuldige detaillering en oneigenlijke vormkenmerken een verarming van het beeld veroorzaakt.

## De locatie, Hoofdweg 39

Het plangebied bevindt zich aan de rand van dit centrale deel van Slochteren op een niettemin zeer markante locatie.

Waar de borg met een zichtlijn haaks op de Hoofdweg met het lint verbonden wordt, zien we iets soortgelijks met het oude stationsgebouw, dat zich met een laan van monumentale bomen aan de Hoofdweg presenteert (Zuiderweg). Weliswaar is de functionele betekenis van het station verdwenen, maar het oude stationsgebouw (jaren '30 van de vorige eeuw) vormt één van de vele betekenislagen die de kern van Slochteren zo fascinerend maken.

Het stationsgebouw vormt tevens het eindpunt van de bebouwing aan de parallel aan de Hoofdweg lopende Zuiderweg, waar zich kleinschaliger bebouwing ontwikkeld heeft dan langs de Hoofdweg (zie foto's pag. 6).

Om die reden is besloten om aan de Hoofdweg één grote bouwkevel te situeren en een tweetal kleinere aan de Zuiderweg.

Een tweede reden voor één enkele kavel aan de Hoofdweg is de monumentale treurbeuk in de zuidelijke hoek van de kavel, die verwijst naar de siertuin bij de boerderij die in 1945 door oorlogsgeweld werd getroffen.

Dit soort solitaire monumentale bomen, die veelal behoren bij de tuinen van de boerderijvilla's, zijn - naast de bomenrijen langs de Hoofdweg - in hoge mate beeldbepalend.



De borg wordt met een zichtlijn haaks op de Hoofdweg met het lint verbonden



De extreem lange verkaveling van de Fraeylemaborg strekt zich aan beide zijden haaks op het lint uit



Solitaire bomen in tuinen van boerderijvilla's bepalen in hoge mate het beeld van het historische lint



De monumentale treurbeuk in het voorjaar





### 3

## STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Deze zijn er op gericht om aan de Zuiderweg twee woningen te realiseren die zich voegen binnen de kleinschaliger bebouwing ter plaatse en aan de Hoofdweg een groter monumentaler bouwvolume met een verder terug liggende rooilijn (pag. 10).

Daarmee krijgt de eikenlaan naar het stationsgebouw meer ruimte om zich te manifesteren. Het verwijderen van de onderbegroeiing aan de zuidzijde - zoals aan noordzijde is gebeurd - zal het open en monumentale karakter van de laan versterken.

### Roilijnen

De teruggelegde rooilijn aan de Hoofdweg heeft ook te maken met het het voornamelijk karakter van de plek en de solitaire situering van de monumentale beukenboom. De positie is zodanig gekozen dat bij een voldoende groot bouwvlak nog een voldoende grote achtertuin overblijft, waardoor een situering naar de historische rooilijn niet wenselijk is.

De rooilijn aan de Zuiderweg biedt voldoende ruimte aan de voor en achterzijde en vanwege de brede berm met bomen meer dan voldoende afstand tot de rijbaan.

### **Bouwvlakken en bijgebouwen**

Ook de positionering van de bouwvlakken is een afweging van de bruikbaarheid van de kavels (voor-, achtertuin) en de open situering die hoort bij de voornaamheid van de plek.

Het bouwvlak aan de Hoofdweg houdt behalve ruime afstand tot de weg ook voldoende afstand tot de eikenlaan naar het oude stationsgebouw, om deze meer zichtbaarheid te geven en omgekeerd om de woning ook een representatieve uitstraling naar beide zijden te bieden.

Aan de Zuiderweg is rekening gehouden met voldoende onderlinge afstand die past bij een open verkaveling.

De omvang van de bouwvlakken biedt in combinatie met een bebouwingspercentage de nodige vrijheid voor een gewenste situering van de woning. Een relatief grote woning aan de Hoofdweg zal door het aangegeven percentage neigen naar een hoger volume.

Bijgebouwen die binnen het bouwvlak worden opgetrokken dienen in harmonie met de architectuur van het hoofdgebouw te worden uitgevoerd.

### **Erfafscheidingen**

De locatie is op een 'natuurlijke' manier begrensd door groen en sloten. Indien er toch een erfafscheiding gewenst is, dient deze uit van hagen te bestaan, of met de architectuur van het hoofdgebouw mee ontworpen te worden.

# 4

## BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

### **Regels**

Op basis van de analyse van het lint wordt slechts een beperkt aantal kenmerken dwingend voorgeschreven.

Deze vormen de basis voor een goede inpassing in de omgeving, ook wanneer de architectonische kwaliteit niet uitzonderlijk is. Tegelijkertijd zullen ze deze kwaliteit ook niet in de weg staan.

Als randvoorwaarden worden de volgende materiaalregels gehanteerd:

- gevels hoofdzakelijk opgebouwd uit onbezande rode baksteen (kleurenrange aangeven)
- voegwerk verdiept of doorgestroken / geen witte voegen
- alle kozijnen, boeiboorden etc. wit
- deuren ramen etc. standkleuren groen/blauw
- dakbedekking keramische pannen (niet hoogglans geglazuurd)

Naast deze gemeenschappelijke kenmerken, waaraan in in principe voldaan moet worden, wordt voor de locatie aan de Hoofdweg, vanwege ligging aan het historische lint en monumentaliteit, de inschakeling van een gekwalificeerde architect (Stichting Bureau Architec



De gebouwen aan het lint presenteren zich met een duidelijk gezicht aan de straatzijde, een markante erker, omlijste voordeur, informele monumentaliteit...

tenregister) als eis gesteld. De bouw van een zogenaamde cataloguswoning is uitgesloten. Er wordt een hoger volume geëist met een relatief grote schaal. De nieuwe toevoeging moet een nieuwe 'parel' worden aan een bestaande 'parelketting'.

### Aanbevelingen

Het beeldkwaliteitsplan biedt nadrukkelijk de mogelijkheid om eigentijdse architectuur te realiseren binnen de gestelde voorschriften. Voor een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw kunnen de volgende observaties richtinggevend zijn.

Vrijwel alle gebouwen aan het lint presenteren zich met een duidelijk gezicht aan de straatzijde, een markante erker, omlijste voordeur, informele monumentaliteit. Een nadrukkelijk monumentale gevel was alleen weggelegd voor bewoners met een belangrijke positie binnen de gemeenschap.

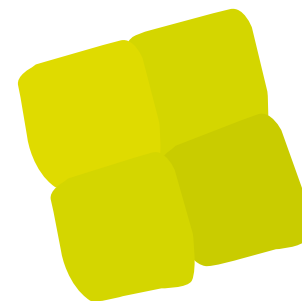
Een passend gebouw op de locatie Hoofdweg 39 heeft bij voorkeur de volgende kenmerken:

- compact gebouw / helder volume;
- duidelijke voorgevel, niet te nadrukkelijk; monumentaliteit of symmetrie;
- Ook de zijgevels langs de eikenlaan naar het stationsgebouw hebben een open, afgeleid representatief karakter;
- op locatie Hoofdweg bij voorkeur hogere gootlijn; aan Zuiderweg gootlijn lager;
- raamopeningen op begane grond meer gearticuleerd dan op verdieping (groter; glas tot op de grond; erker/serre etc.).



... hebben heldere volumes, niet al te nadrukkelijke monumentaliteit, gearticuleerde raamopeningen ...







# Colofon

## Opdrachtgever

Stichting Woningbouw  
Slochteren

## Contactpersoon

De heer D.E. Woortman

## Beeldkwaliteitsplan

Nieman Stedebouw  
Ir Hans Nieman

## Projectleiding

BügelHajema Adviseurs  
mr. A.J. Meeuwissen

## Projectnummer

231.14.51.00.00