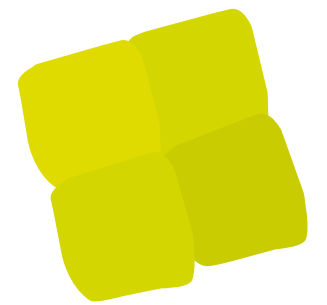




Beeldkwaliteitsplan De Weerterij

24 maart 2011





Beeldkwaliteitsplan De Weerterij

23.11.45.00.10

24 maart 2011

Inleiding	07
1. Identiteit	08
2. Stedenbouwkundig concept	10
3. Openbare ruimte	12
<i>Groeninrichting</i>	13
<i>Verharding</i>	14
<i>Parkeren</i>	14
<i>Erfafscheiding</i>	16
<i>Profielen</i>	16
4. Architectuur	22
4.1 Algemene richtlijnen	23
<i>Typologie</i>	23
<i>Rooilijnen, bijgebouwen</i>	24
<i>Nokrichting</i>	25
<i>Dakvorm, goothoogte</i>	26
<i>Materialen en kleuren</i>	28
4.2 Appartementen	29
4.3 NOVO woonzorg-gebouw	30



Luchtfoto Siddeburen met plangebied

Laantje naar de begraafplaats



INLEIDING

Om het karakter van het nieuwe buurtje, dat in hoofdlijnen in het stedenbouwkundig plan is vastgelegd, verder te ontwikkelen is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat onderdeel is van het bestemmingsplan Siddeburen-Zuid. 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 het aanbrengen van samenhang in de openbare ruimte, in de inrichting van de kavels en in de bebouwing. De richtlijnen zijn zodanig opgesteld dat het karakter van het plangebied gemakkelijk herkenbaar is, terwijl er aan de andere kant voldoende ruimte overblijft voor afwisseling en eigen invulling.

Plangebied

Het plangebied ligt in een waardevol en kwetsbaar gebied met een hoge potentiële beeldkwaliteit. Het streven is er op gericht om de karakteristiek van het bestaande gebied op een eigentijdse manier vorm te geven. De basis daarvoor is gelegd in het stedenbouwkundig plan, o.a. met het doortrekken van de bestaande laantjes, het loskoppelen van dit laantjespatroon van een ontsluitingslus en de situering van de woningen aan deze lanen. Op deze manier wordt bereikt dat het buurtje niet willekeurig tegen het dorp wordt aangeplakt, maar er een hechte verbinding mee aangaat door het respecteren van de karakteristieke ruimtelijke structuur.

De kern van het woonbuurtje wordt gevormd door het NOVO woon-zorg-gebouw, dat een vrije situering kent en tot waar de groene omgeving van het plangebied doordringt.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk wordt de karakteristiek van het plangebied, waaraan het een zekere *identiteit* ontleend, beschreven.

Die identiteit krijgt z'n beslag in hoofdstuk 2, het *Stedenbouwkundig Concept*, dat is ontleend aan het Stedenbouwkundig plan, dat tevens de basis vormt van het bestemmingsplan en daarin uitgebreid is beschreven.

De grondbeginselen van het stedenbouwkundig plan worden in het derde en vierde hoofdstuk uitgewerkt, respectievelijk in de inrichting van de *openbare ruimte* en in de regels en uitgangspunten voor de *architectuur* en de situering van de bebouwing, aangevuld met specifieke regels voor het NOVO-gebouw en de appartementen.

1

IDENTITEIT

Het plangebied *Weerterij* wordt gerealiseerd in een gebied dat deel uitmaakt van een strook overgebleven landschap tussen de provinciale weg N387 en het historische bebouwingslint. Het lint loopt over een reeks zand-ruggen, die begint bij Noorddijk ten noordoosten van de stad Groningen en via o.a. Harkstede en Hellum/Siddeburen tot Wagenborgen doorgaat.

Doordat de lintdorpen als gevolg van de aanleg van de provinciale weg zijn afgesneden van het landschap, zijn er interessante gebieden ontstaan, die als een soort uitloop van de lintdorpen kunnen worden gezien. Vanaf het hoofdlint lopen in veel gevallen *laantjes* naar het lager gelegen achtergebied, waaraan kleine boerderijen en woonhuizen zijn gesitueerd. Er tussen bevinden zich (paarden)weiden, tuinen en anderzortige erven. In het algemeen zijn het sfeervolle, soms wat rommelige, maar veelal karakteristieke gebieden.

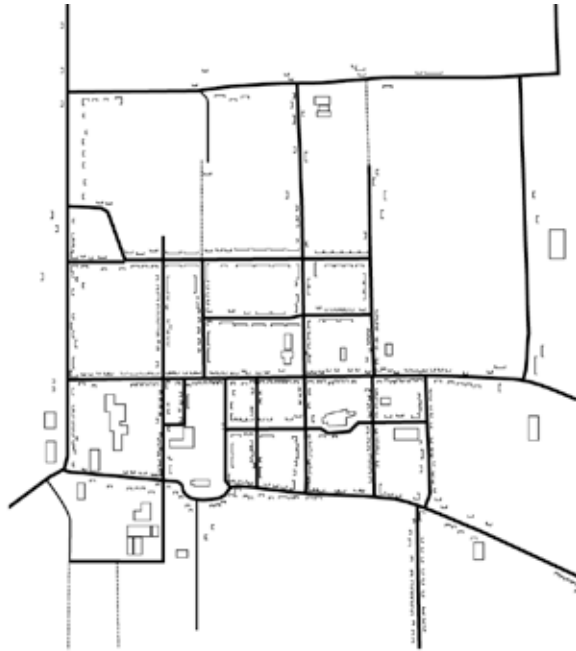
Naast het plangebied is een begraafplaats gelegen, die eveneens (in dit geval door een monumentale laan met bomen) vanaf het hoofdlint wordt ontsloten.

De oorspronkelijke opstreckende verkaveling heeft geleid tot een *gridstructuur*, die het dorp een sterke basiskwaliteit geeft (Structuurvisie). Binnen het grid zorgen de *buurtjes* voor herkenbaarheid en een differentiatie in woonkwaliteit.

Het karakteristieke van deze situatie is de verplechting van de rafelige 'achterkant' van het dorp met de landschappelijke resten.



Topografische situatie Siddeburen-Hellum 1982



Structuurvisie Siddeburen - Het grid



Structuurvisie Siddeburen - De buurtjes



2

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Centraal in het plangebied is het woon/zorg-gebouw van NOVO gesitueerd, temidden van een parkachtige inrichting.

In het westelijke deel zijn woningen op vrije kavels en half-vrijstaande woningen gesitueerd. De vrije kavels sluiten in het noordelijk deel aan bij de bestaande vrijstaande woningen en in het zuidelijk deel profiteren ze van een open situatie aan de rand van het gebied.

Het oostelijk gelegen gebiedsdeel is dichter verkaveld ten behoeve van zorgwoningen, met de mogelijkheid van facilitering op de diensten van het nabijgelegen Ufkenshuis.

Deze appartementen zullen worden gerealiseerd in meerdere blokjes van 2 bouwlagen met kap, die aan één zijde tot aan de eerste laag doorloopt.



Stedenbouwkundige plankaart

- grondgebonden vrijstaand
- grondgebonden half vrijstaand
- NOVO woonzorg-gebouw + appartementen
- openbaar groen
- begraafplaats

De vervlechting van de laantjesstructuur met het overgebleven landschap is uitgangspunt bij de nieuwe planontwikkeling, evenals het respecteren van het monumentale laantje naar de begraafplaats, dat z'n kwaliteit ook ontleent aan de zichtbaarheid vanuit het plangebied (open veld).

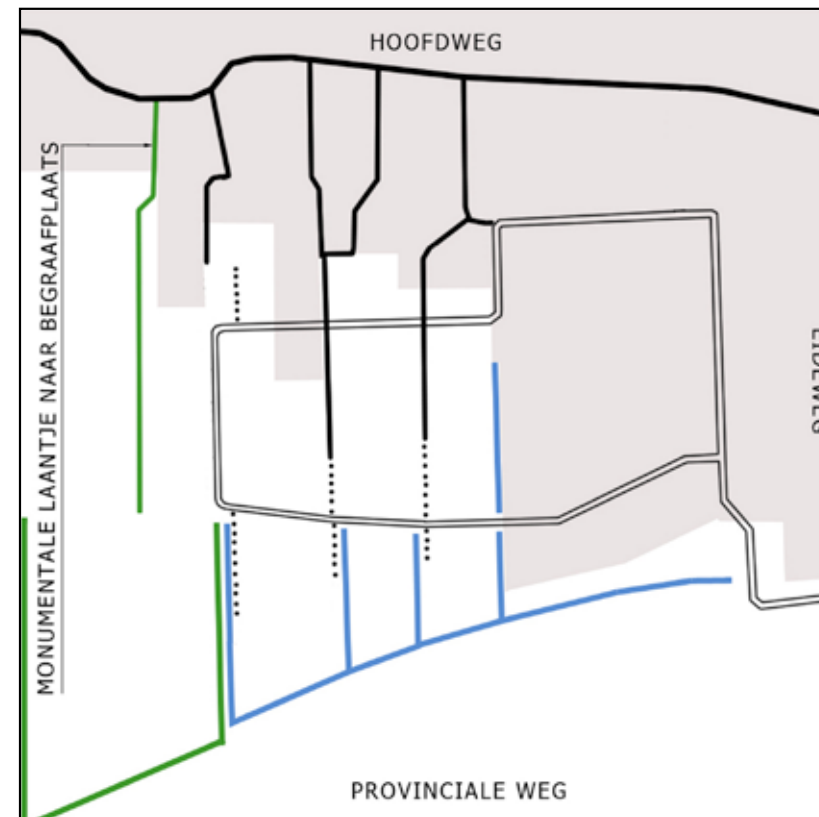
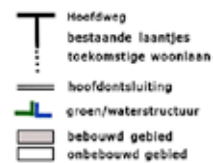
In de nieuwe situatie is de scheiding tussen de noord-zuid georiënteerde *laantjesstructuur* en de *ontsluitingslus* uitgangspunt. De bestaande laantjes worden verlengd tot woonlanen met hetzelfde kleinschalige karakter. Ze zijn echter vanaf de Hoofdweg alleen voor fietsers en voetgangers bedoeld.

De ontsluitingslus doorsnijdt dit systeem in oost-west richting met een functioneel 30-kilometer profiel. Alle nieuwe woningen worden met de auto ontsloten vanaf deze lus.

Aan de zuidzijde wordt het buurtje gekoppeld aan de *groen-waterstructuur* langs de provinciale weg, door een aantal (bescheiden) watergangen die de bestaande kavelrichting en de richting van de laantjes volgen.

Door de hierboven geschetste matrixstructuur van laantjes en de ontsluitingslus ontstaat er een verdeling van het buurtje in kleinere onderdelen. Dat biedt weer de mogelijkheid om het programma en de situering goed op elkaar af te stemmen (zie par. 4.1 *Typologie*).

SCHEMA LAANTJESSTRUCTUUR EN HOOFDONTSLUITING



3

OPENBARE RUIMTE



Ook bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gezocht naar aansluiting zowel bij het dorp als bij het landschappelijke karakter van de omgeving. De bestrating van de laantjes en de ontsluitingslus bestaan uit gebakken klinkers. De rabatstrook die de ontsluitingslus flankiert onderscheidt zich door een afwijkende kleurstelling.

De laantjes worden aan de ene zijde geflankeerd door een groene terreininrichting, waarin ruimte is voor bomenrijen; en aan de andere zijde door de kavels c.q. terreinen met een groene afscheiding.

Het profiel van de ontsluitingslus breekt als het ware dwars door het systeem van de woonlaantjes, waardoor de lus direct geflankeerd wordt door de kavels c.q. terreinen met een groene afscheiding.

Het NOVO-gebouw neemt een centrale plaats in de buurt in, zodanig gesitueerd dat het enerzijds een korte verbinding met het Ufkenshuis heeft en anderzijds een open verbinding met het landschap.

Het NOVO-terrein is formeel geen openbaar gebied, maar heeft een parkachtig karakter dat aansluit bij het openbare groen.

Groeninrichting

Met de bomenrijen aan de woonlanen wordt de verbinding met het hoofdlint versterkt. De bomen, die in overleg met de gemeente zullen worden uitgezocht, zijn vanwege het kleinschalige karakter van het buurtje van de 2e orde. Om het informele karakter van het buurtje te onderschrijven, worden ze niet op regelmatige afstand geplant en zijn meerdere soorten mogelijk. In de groenvlakken kunnen enkele solitaire bomen voorkomen en bomen van de 3e orde met een landschappelijk karakter (b.v. knotwilgen).

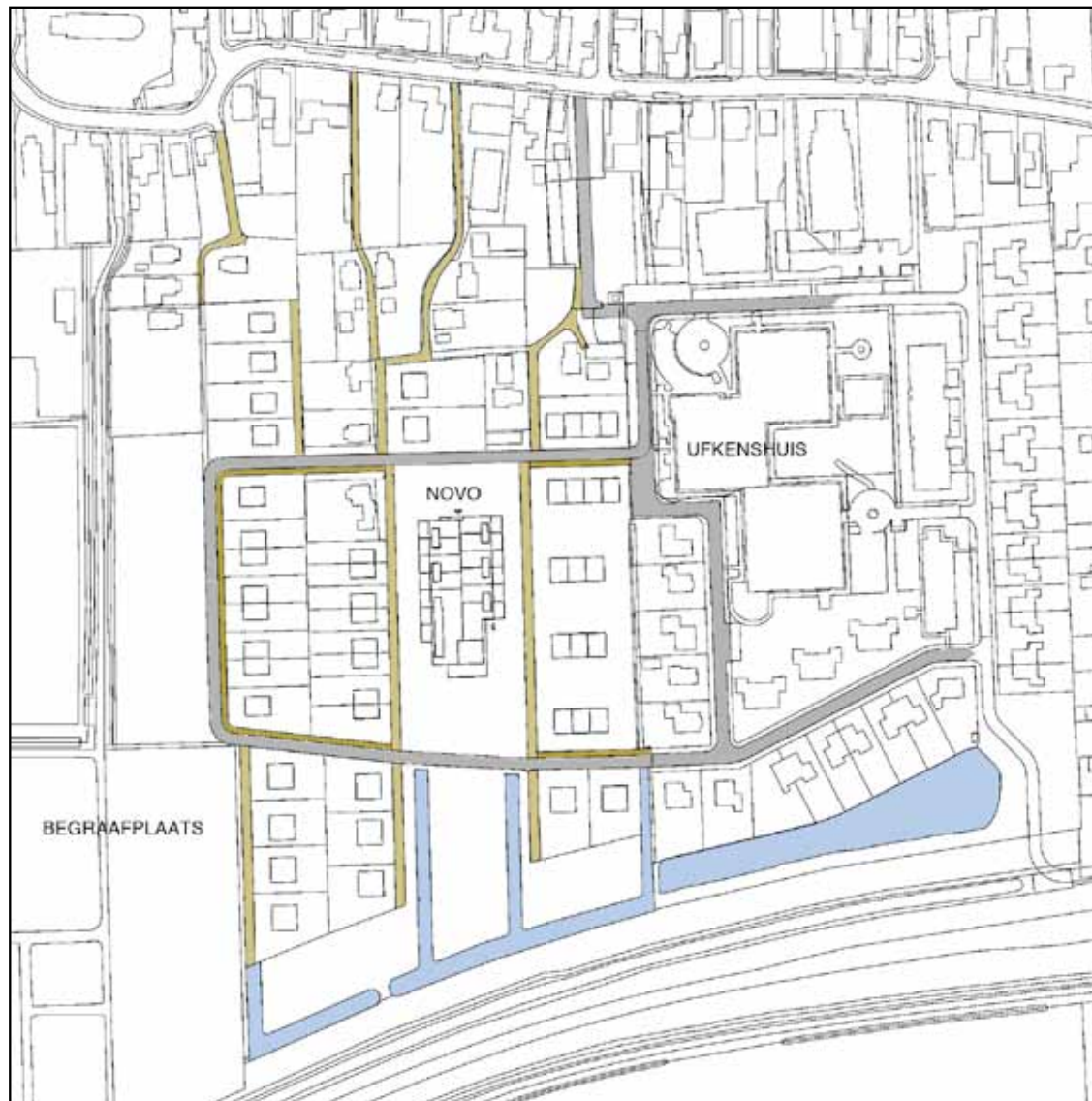
Het open terrein rond het *NOVO-gebouw* krijgt een parkachtige inrichting met gras en enkele solitaire bomen en een enkel schelpenpad. Formeel is het terrein niet openbaar, maar de inrichting sluit naadloos aan op de openbare ruimte.

De twee lange zijden van het terrein worden geflankeerd door de bomenrijen langs de woonlanen. Om het NOVO-terrein als één samenhangende ruimte te kunnen ervaren met de woonlanen, is het van belang om het gebied als één geheel te ontwerpen, waarbij een haagbeplanting van maximaal 0,70 m hoogte zou kunnen worden toegepast.

Het open gebied ten zuiden van de lus krijgt een 'natuurlijker' groeninrichting met watergangen die aansluiten op de verbrede sloot langs de provinciale weg en de vijverpartij in het bestaande nieuwbouwbuiltje.



Indicatieve inrichting centrale gebied



Verharding

De ontsluitingslus bestaat uit gebakken klinkers, zoals ook in het naastgelegen buurtje Traas zijn gebruikt.

De eenzijdig te leggen rabatstrook ten behoeve van het parkeren bestaat uit dezelfde klinkers in een donkerder kleurstelling en afwijkend formaat.

De woonlanen worden met een meer bruin-gelige gebakken klinker bestraat.

Voetpaden komen vrij liggend alleen voor in de groenvelden en bestaan uit schelpen.

Parkeren

De parkeernorm voor het plangebied is gesteld op 1,4 parkeerplaats per woning. Voor de vrijstaande en de half-vrijstaande woningen dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf te worden gerealiseerd.

Ook voor de appartementen geldt dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Ten behoeve van het woon/zorg-gebouw worden voor bezoekers en personeel parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

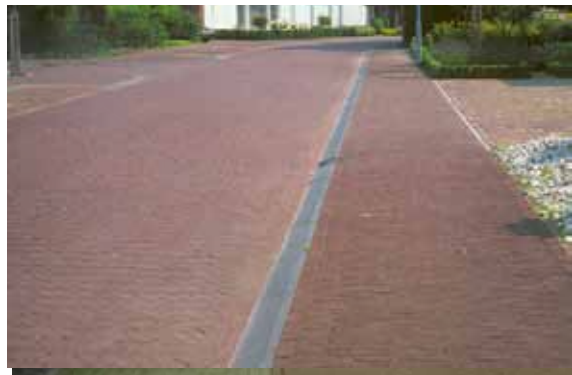
Voor bezoekers zijn er ruimschoots meer dan 0,4 plaatsen per woning om te parkeren op de rabatstroken langs de ontsluitingslus.

Verharding

- ontsluitingslus gebakken klinker (als bestaand)
- ontsluitingslus rabatstrook klinker
- woonlaan gebakken klinker (gellig)
- voetpaden (vrijliggend in het groen)

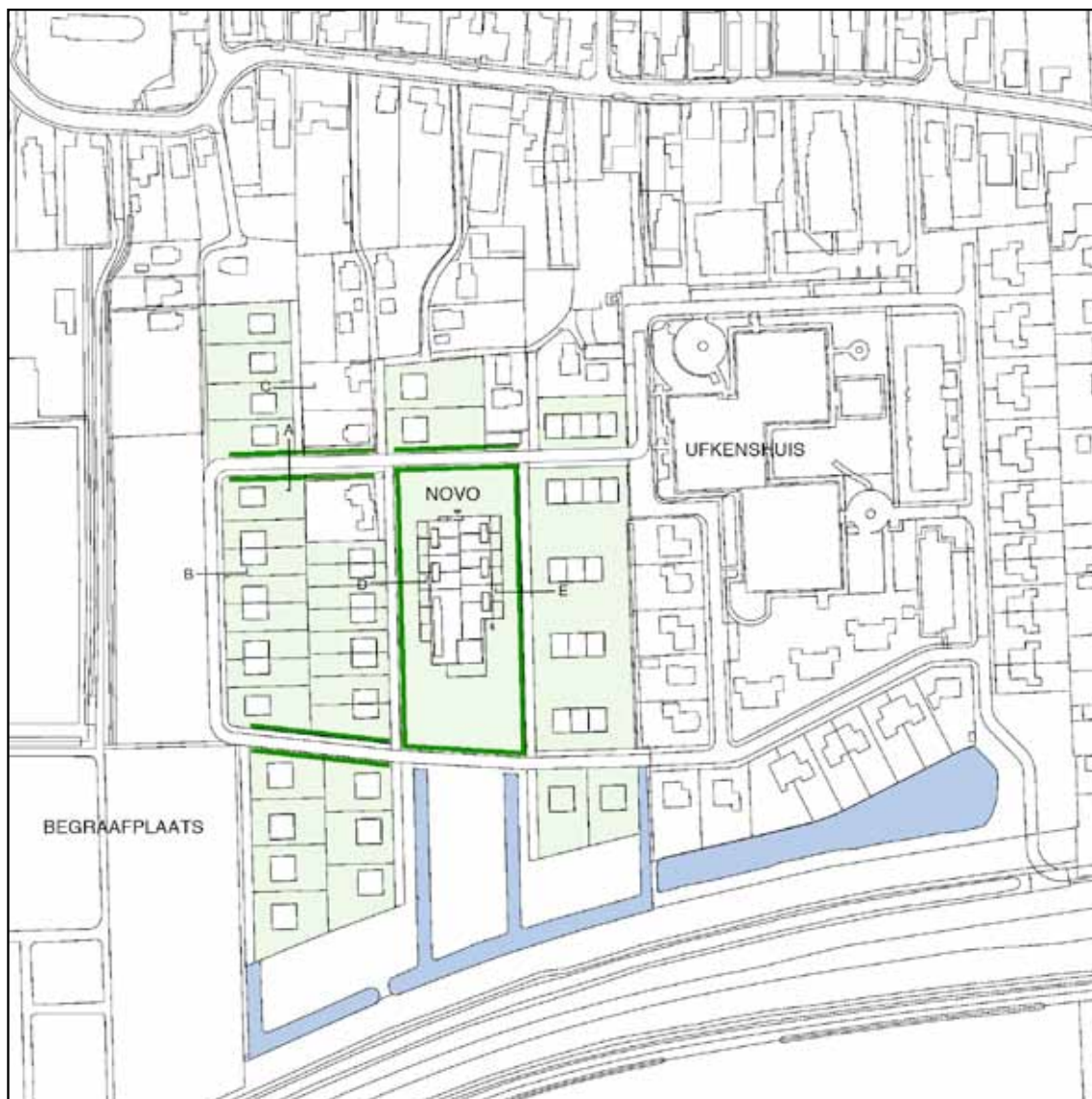


**Bestaande klinkerverharding
Rabatstrook verharding (met molgoot, zonder band)
Bestratingspatroon en gootdetail bestaande
woonstraat**



Erfafscheiding met hagen

Erfafscheidingen >



Verlichting

De verlichting is een voortzetting van de toegepaste verlichting in de naastliggende buurten.

Erfafscheidingen

Om het informele karakter van Siddeburen-Zuid geen geweld aan te doen worden geen specifieke richtlijnen voor erfafscheidingen van de grondgebonden woningen gegeven. Voor het centrale gebied rond het NOVO-gebouw kan een lage (beuken)haagbeplanting van maximaal 70 cm hoog deel uit maken van het totaalontwerp.

Diezelfde regel geldt voor de appartementen, die ook een gemeenschappelijk ingericht erf hebben en ook langs delen van de ontsluitingslus.

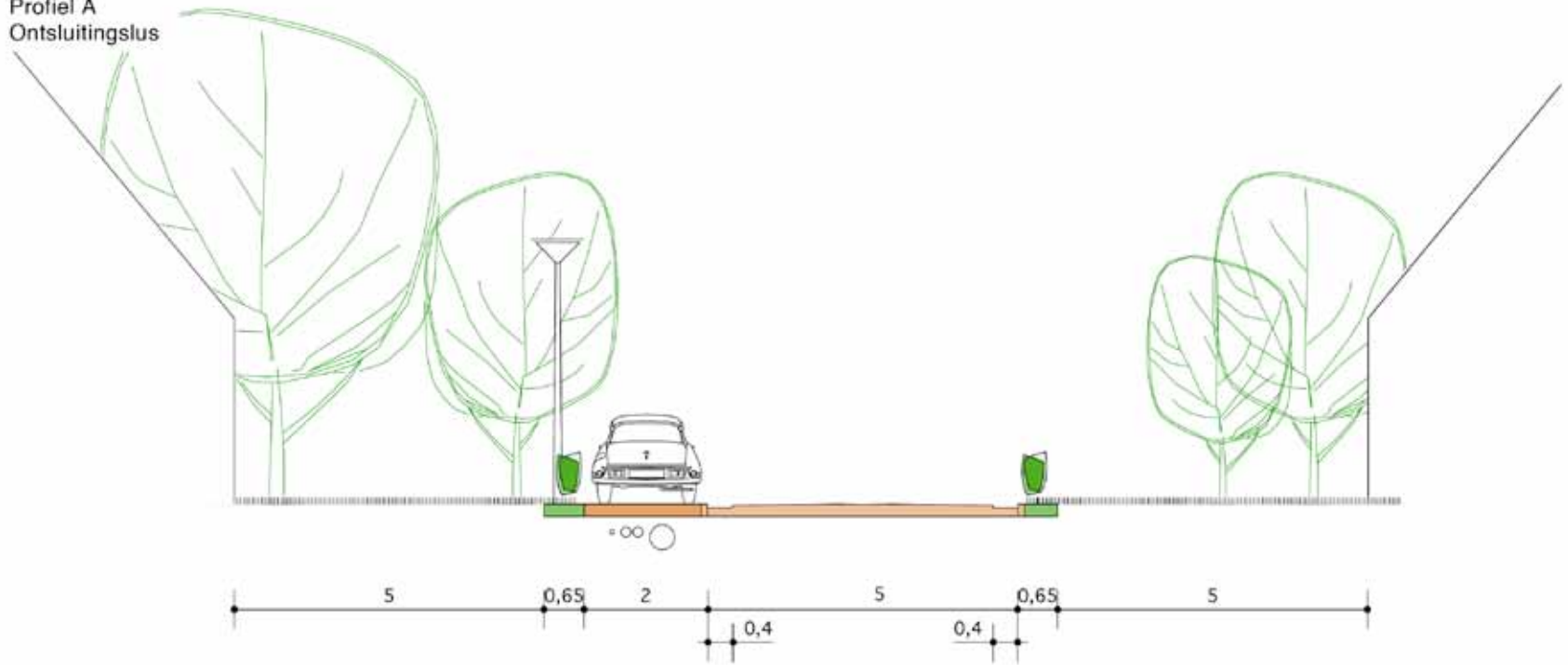
Profielen

De profielen zijn eenvoudig en sluiten zo veel mogelijk aan bij het bestaande nieuwbouwwijkje en de bestaande laantjes (zie kaartje). Op de volgende pagina's zijn de principeprofielen aangegeven van de ontsluitingslus (A) en (B) en 3 profielen van de woonlanen (C), (D) en (E).

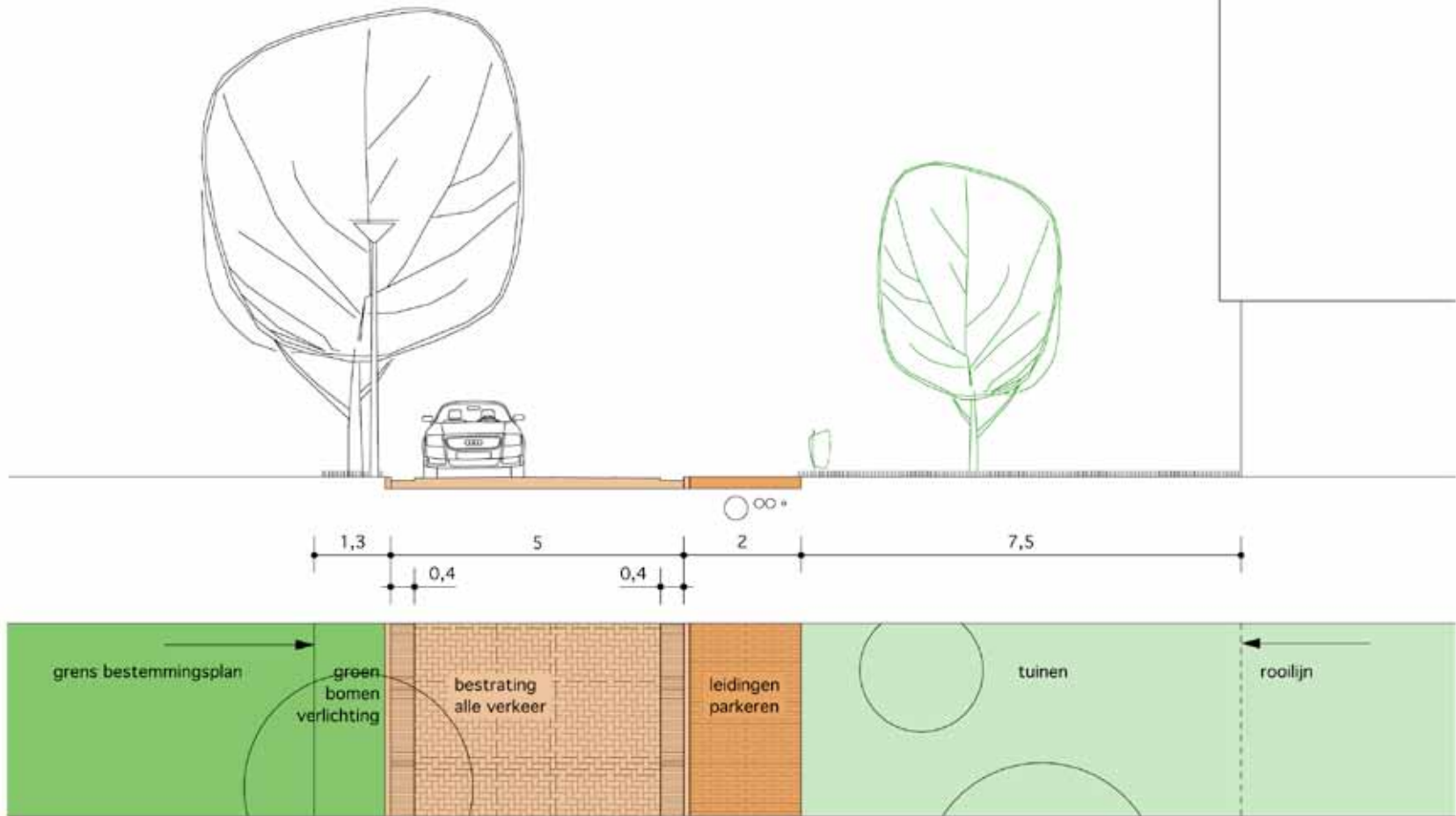
De afgebeelde profielen zijn indicatief, noodzakelijke afwijkingen i.v.m. de technische uitwerking kunnen 'in de geest' van het BKP worden aangebracht.

Erfafscheidingen, profielen aanduiding

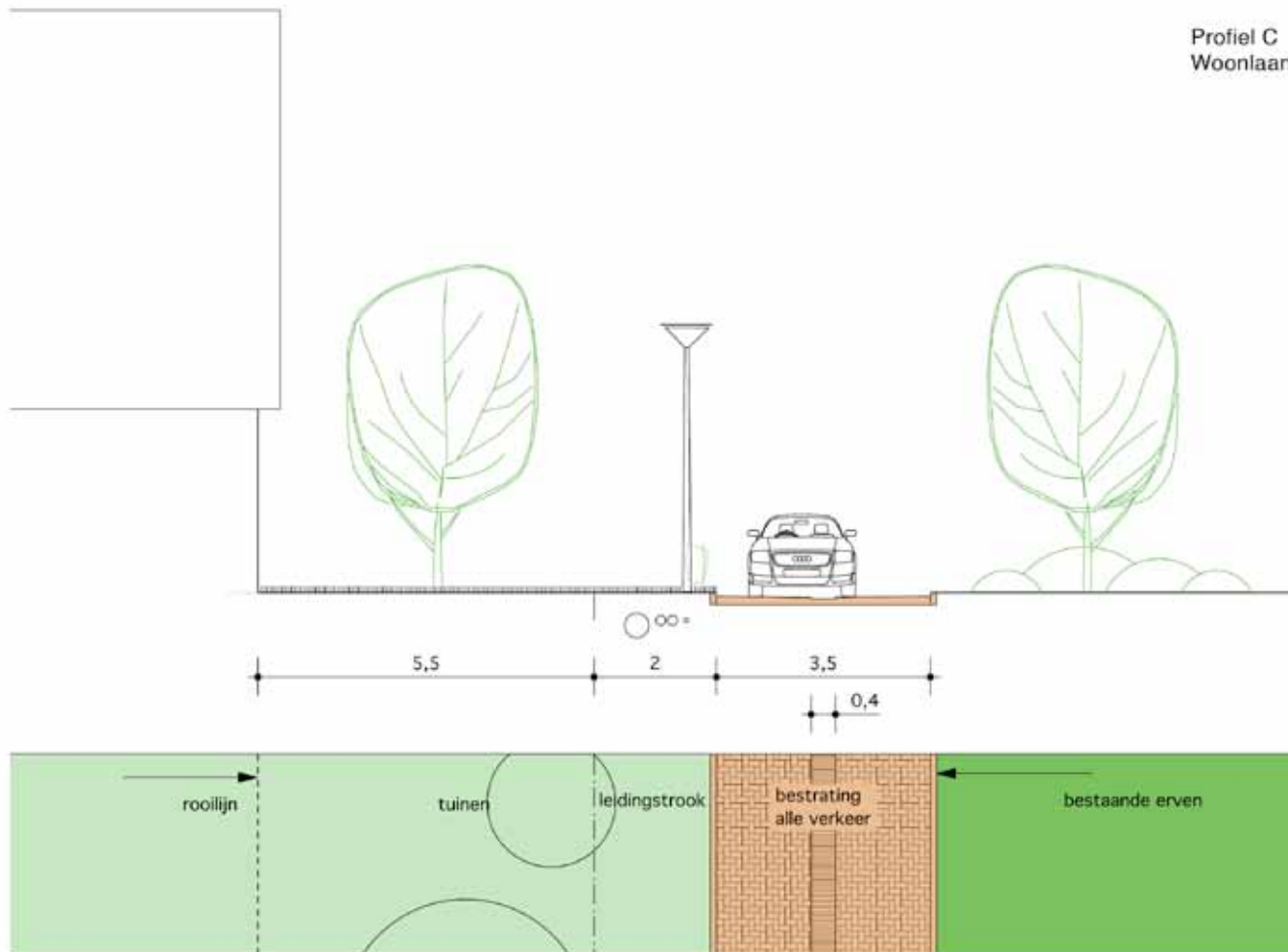
Profiel A
Ontsluitingslus



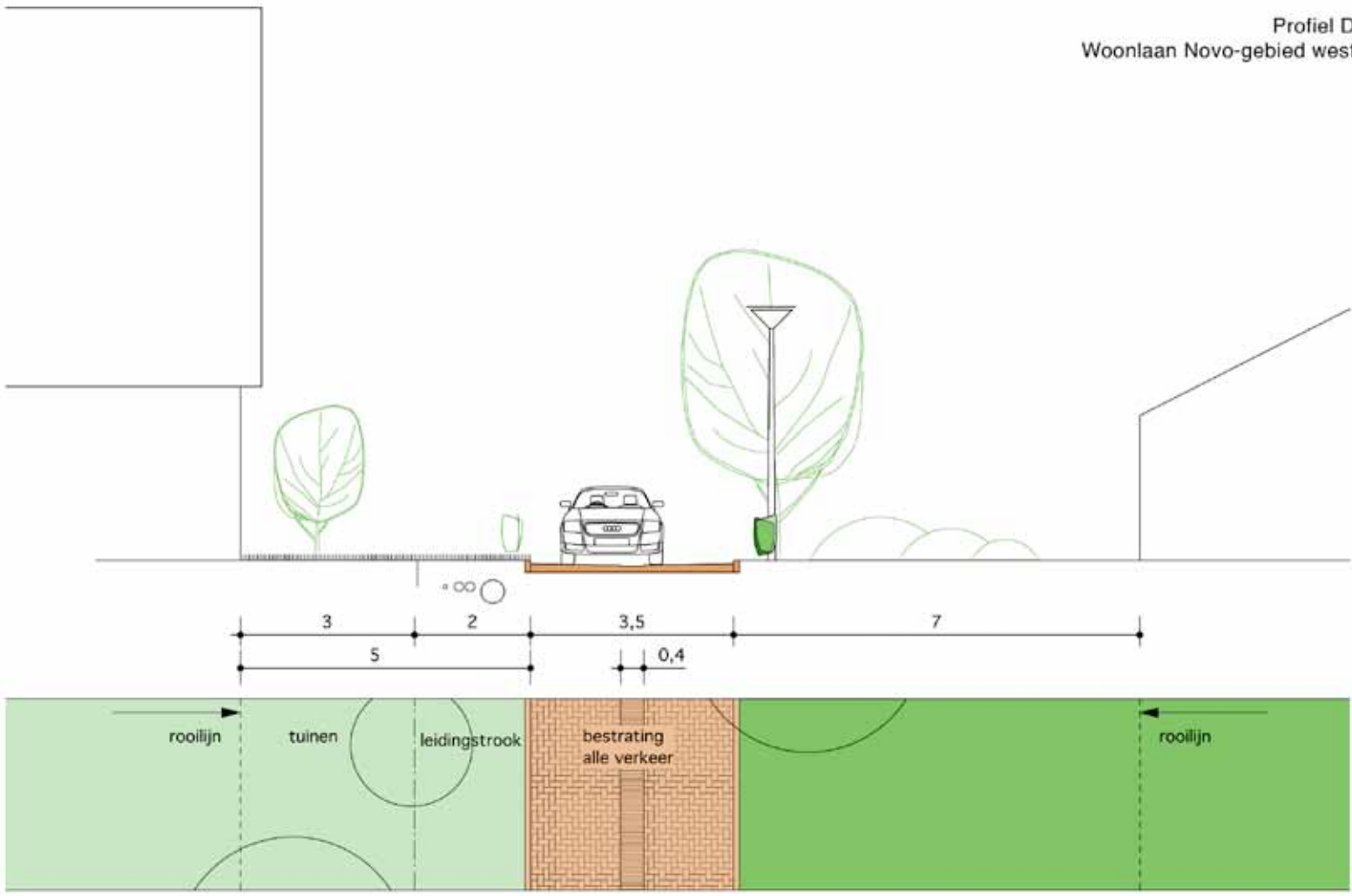
Profiel B
Ontsluitingslus



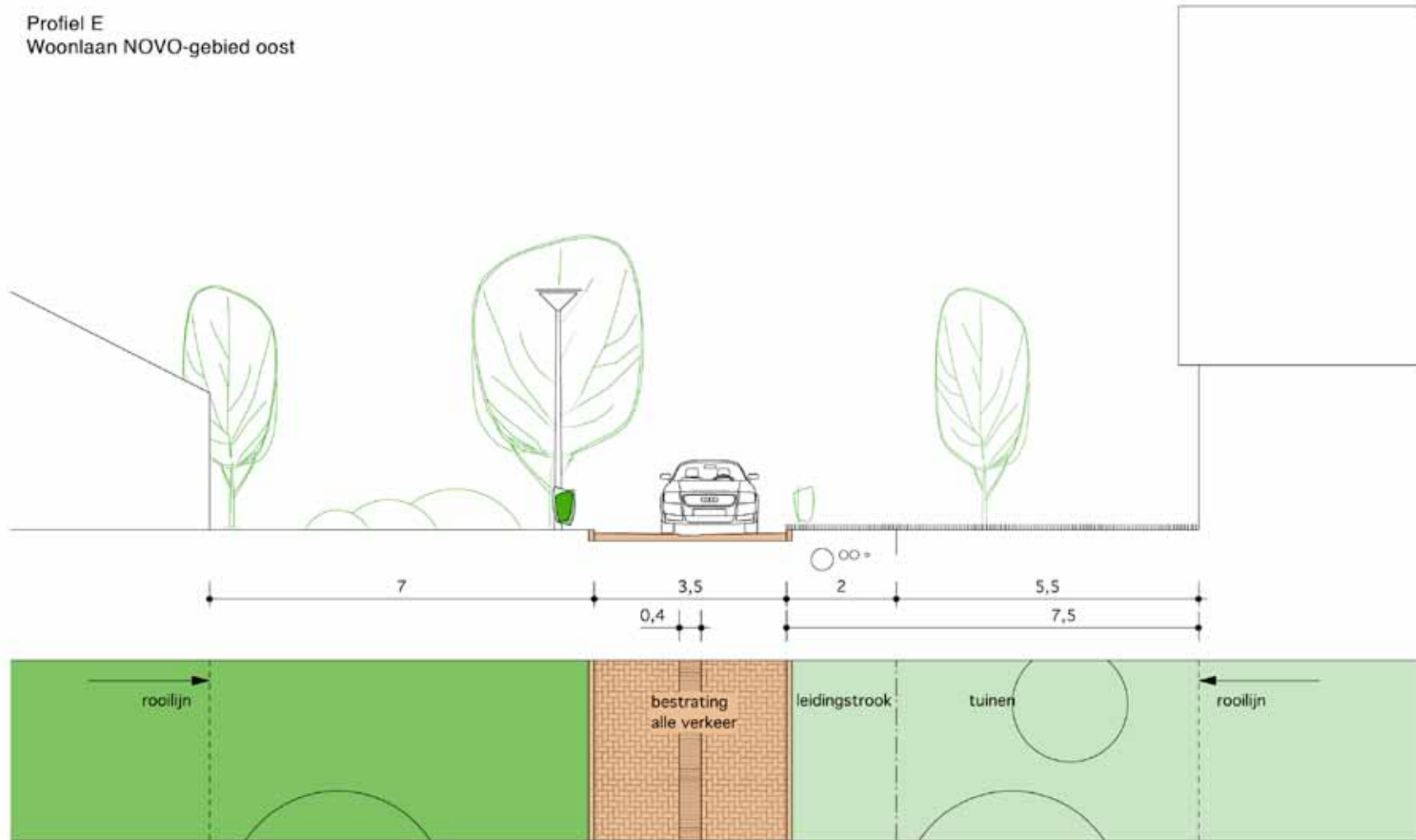
Profiel C
Woonlaan



Profiel D
Woonlaan Novo-gebied west



Profiel E
Woonlaan NOVO-gebied oost



4

ARCHITECTUUR

In de *Weerterij* wordt gestreefd naar bebouwing die aansluit bij het dorpse karakter van de laantjes die de stedenbouwkundige drager vormen van het plan.

Vooraf de lintbebouwing van het begin van de 20e eeuw vormt daarbij een belangrijke referentie: individueel, gevarieerd, met niettemin een duidelijke samenhang, bestaande uit relatief steile daken, lage gootlijnen en rood/bruine baksteen.

Om die reden worden een aantal zaken (dakvorm, voorgevelrooilijn en gevelmateriaal) min of meer dwingend vastgelegd, terwijl andere aspecten volledig vrij worden gelaten (bij- en aanbouwen, erfafscheidingen, kleur dakpannen, mits passend bij de ingetogen landelijke stijl). Op die manier zullen naar verwachting de laantjes, die voor dit deel van het Groningse platteland zo karakteristiek zijn, een natuurlijk vervolg krijgen. Minder rommelig, maar met een vergelijkbare informele dorpse sfeer.

In het plangebied is geen onderscheid gemaakt in deelgebieden. In principe zijn alle woningen aan de lanen gesitueerd. Alleen het centrale NOVO-gebouw onttrekt zich hieraan door een vrije situering.

Algemene richtlijnen worden ingevoerd ten behoeve van de ruimtelijke samenhang in het buurtje en ter ondersteuning van het wonen aan lanen. Wel wordt er onderscheid gemaakt in de verschillende woningtypen.



4.1 Algemene richtlijnen

Typologie

In het plangebied zijn verschillende typen woningen opgenomen:

- vrijstaande woningen op kleine kavels
- vrijstaande woningen op grotere kavels
- geschakelde woningen (2 onder één kap)
- appartementen in 2 bouwlagen + kap
- het centraal gelegen woon-zorggebouw NOVO

In het navolgende worden allereerst een aantal algemeen geldende regels t.a.v. de beeldkwaliteit gesteld; deze zijn in ieder geval van toepassing op de grondgebonden woningen in het plan.

Voor de appartementen en het woon-zorggebouw worden daarna - voor zover van toepassing - aanvullende regels gegeven.



Rooilijnen en bijgebouwen

Het woonprogramma dat in het plangebied is aangegeven is richtingevend. In het bestemmingsplan zijn de rooilijnen vastgelegd.

De woningen staan met de naar de straat gerichte gevel in de rooilijnen die zijn aangegeven op het kaartje.

Het NOVO gebouw vormt op deze regel een uitzondering. Hier geldt slechts dat de rooilijnen niet mogen worden overschreden.

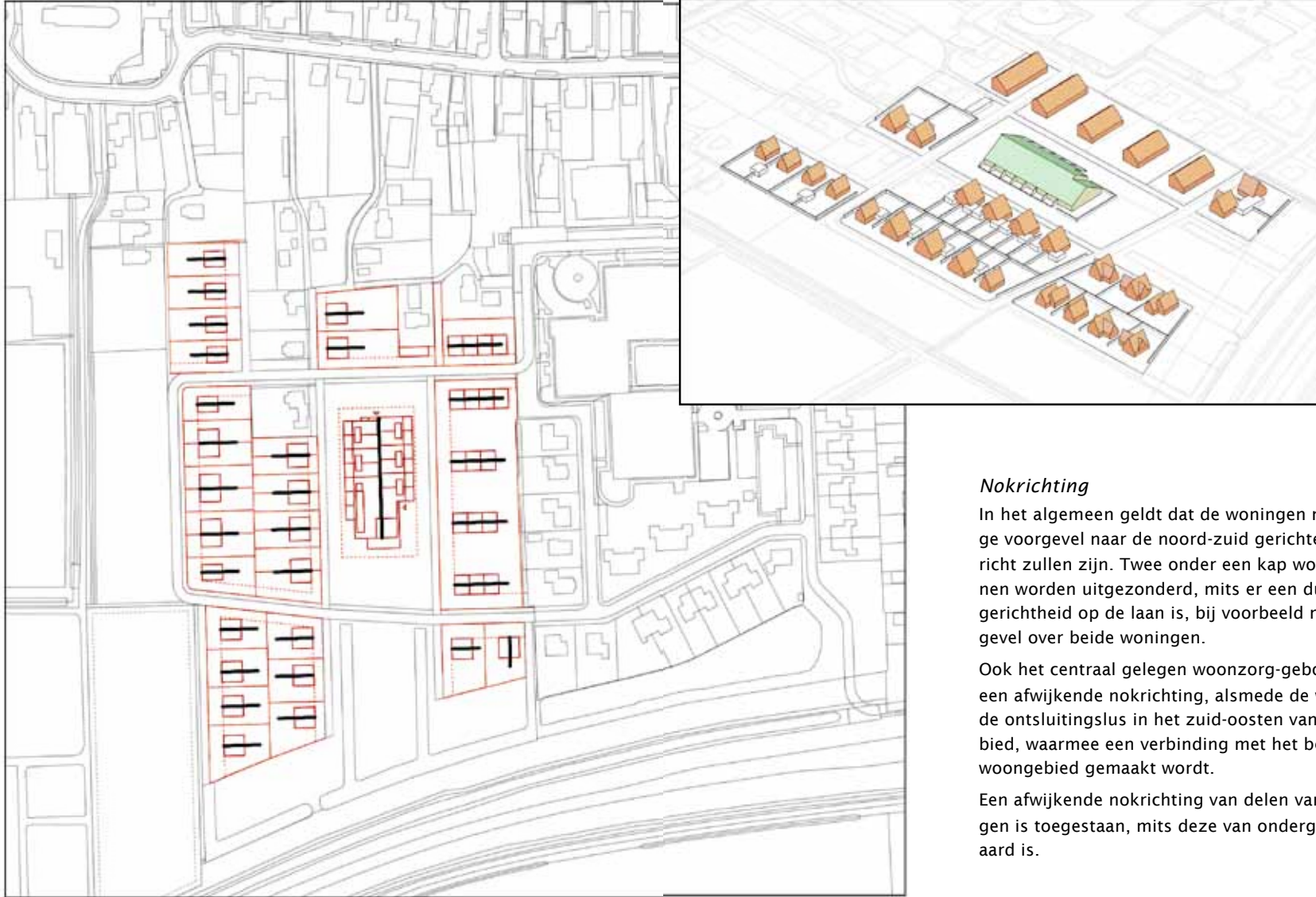
De afstand van de rooilijn tot de straat is zodanig bepaald dat er altijd ruimte is voor een personenauto.

Eventuele bijgebouwen staan zover naar achteren, dat er altijd een opstelplaats mogelijk is voor 2 personenauto's, gerekend vanaf de erf-scheiding.

Hoekkavels

Voor de woningen op de met een stip aangegeven hoekkavels is speciale aandacht gewenst. Blinde zijgevels zijn niet toegestaan; met raamopeningen en erkers kunnen de gevels een meer open karakter krijgen.





Nokrichting

In het algemeen geldt dat de woningen met een hoge voorgevel naar de noord-zuid gerichte lanen gericht zullen zijn. Twee onder een kap woningen kunnen worden uitgezonderd, mits er een duidelijke gerichtheid op de laan is, bij voorbeeld met een topgevel over beide woningen.

Ook het centraal gelegen woonzorg-gebouw heeft een afwijkende nokrichting, alsmede de woning aan de ontsluitingslus in het zuid-oosten van het plangebied, waarmee een verbinding met het bestaande woongebied gemaakt wordt.

Een afwijkende nokrichting van delen van de woningen is toegestaan, mits deze van ondergeschikte aard is.

Dakhelling en goothoogte

Enige afwisseling in dakvormen sluit beter aan bij het dorp, mits de samenhang niet verloren gaat. De in het bestemmingsplan aangegeven dakhellingen voor de verschillende woningtypen, biedt voldoende mogelijkheid tot variatie. Alle woningen worden in principe voorzien van een zadeldak.

De dakhelling bedraagt voor de vrijstaande en half vrijstaande woningen 55° - 65° , de goothoogte is 3 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter.

De dakhelling van het centrale woon-zorg-gebouw van NOVO bedraagt 30° - 45° (met een maximale goothoogte van 3 tot 6 meter).

De dakhelling van de appartementen bedraagt 40° - 50° (met een goothoogte van 3 meter aan de zuidzijde en 6 meter aan de noordzijde).

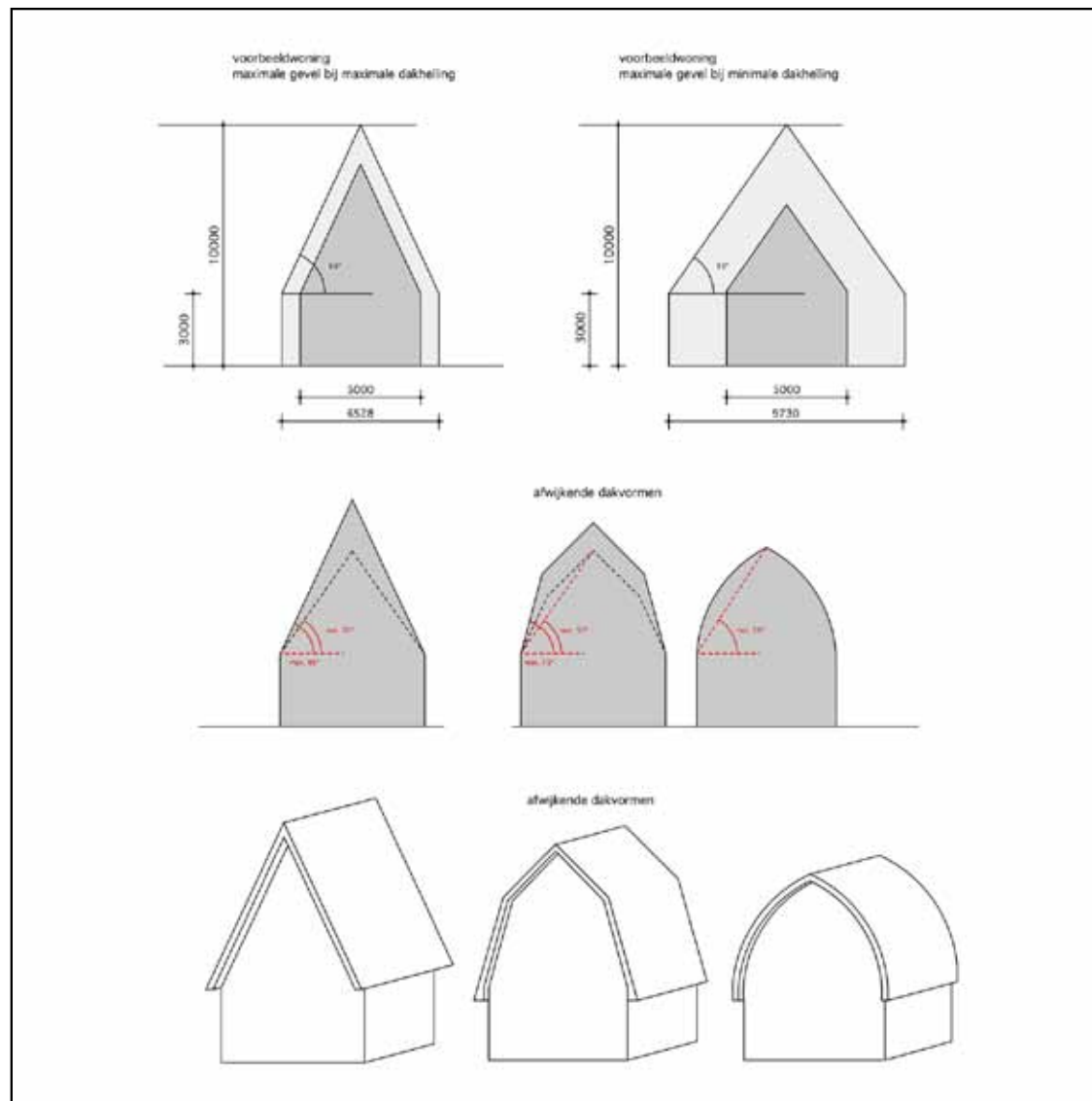
Een mansardekap is toegestaan; in dat geval mogen de dakvlakken hellingen hebben van resp. maximaal 75° (onderste dakvlak) en minimaal 45° (bovenste dakvlak).

De helling van de verbindingslijn tussen goot en nok bedraagt tussen de 55° en 65° .

De afmetingen van het flauw hellende gedeelte moeten bovendien gelijk of kleiner zijn dan die van het steilere deel.

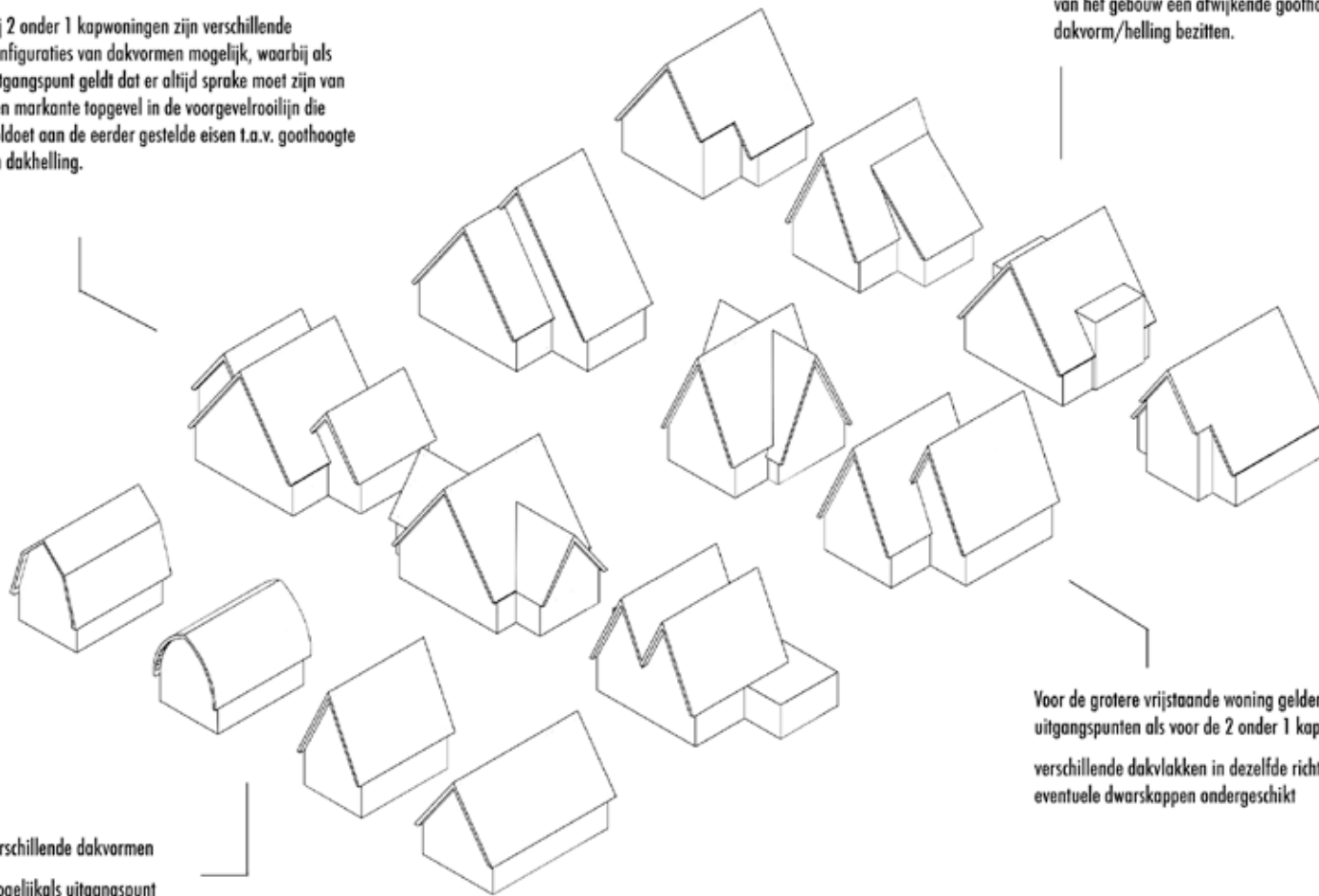
Ook een gebogen dak behoort tot de mogelijkheden; ook in dat geval is de helling van de verbindingslijn tussen goot en nok tussen de 55° en 65° .

Binnen deze regelgeving zijn vele variatie's mogelijk (zie volgende pagina)



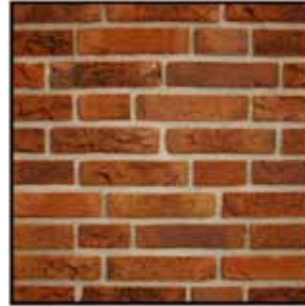
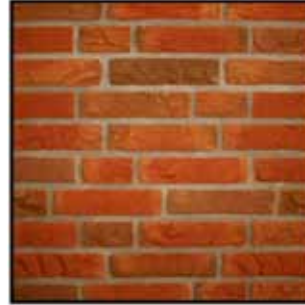
bij 2 onder 1 kapwoningen zijn verschillende configuraties van dakvormen mogelijk, waarbij als uitgangspunt geldt dat er altijd sprake moet zijn van een markante topgevel in de voorgevelrooilijn die voldoet aan de eerder gestelde eisen t.a.v. goothoogte en dakhelling.

Mits van ondergeschikte betekenis, kunnen delen van het gebouw een afwijkende goothoogte of dakvorm/helling bezitten.



Verskillende dakvormen
mogelijkals uitgangspunt

Voor de grotere vrijstaande woning gelden dezelfde uitgangspunten als voor de 2 onder 1 kap woning; verschillende dakvlakken in dezelfde richting; eventuele dwarskappen ondergeschikt



Materialen en kleuren

Met eenheid in materiaal- en kleurgebruik wordt eveneens ruimtelijke samenhang in het buurtje bereikt.

Dak

Dakbedekking: gebakken pannen. De kleur is vrij. Hoog geglazuurde pannen passen niet in de omgeving.

Gevel

De gevels bestaan uit metselwerk, vormsteen. De kleur is te kiezen uit een reeks rode tinten. Voegwerk: grijs tot donkergrijs/antraciet

Deuren en kozijnen

De kozijnen zijn van hout of aluminium, kleur: wit of antraciet. De bewegende delen in een donkere tint

Bij de toepassing van kunststof kozijnen is de profielmaat vergelijkbaar met die van houten of aluminium kozijnen.



4.2 Appartementen

Voor de appartementengebouwen gelden dezelfde beeldkwaliteitseisen als voor de grondgebonden woningen, waar het gaat om nokrichting, rooilijnen, materialen en kleuren.

Om te voorkomen dat er grote (voor dit woningtype ongeschikte) zolder/kapruimtes ontstaan zijn de dakhellingen flauwer: tussen de 40° en 50°.

Bovendien bedraagt de maximale goothoogte aan de niet-zonzijde 6 meter, evenals de toegestane goothoogte boven de loggia's.

Door een lagere gootlijn aan de zonzijde is een efficiënt gebruik van het bouwvolume mogelijk (relatief groot grondoppervlak, loggia's en zolderruimte) .

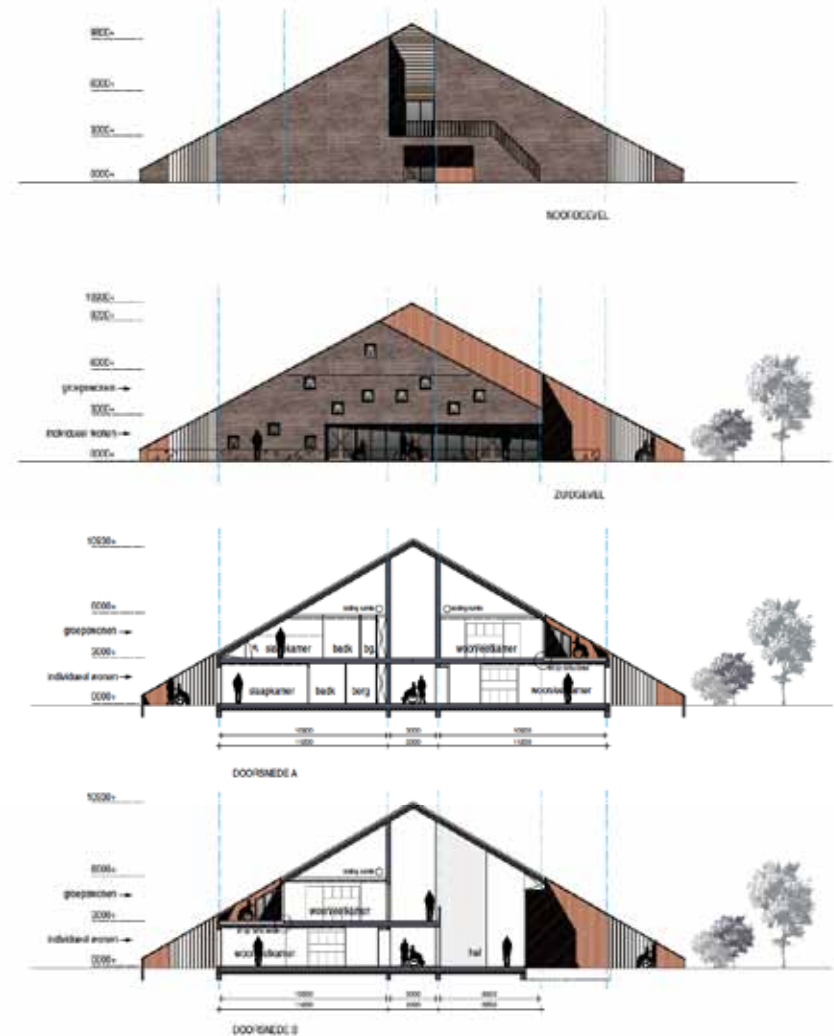
4.3 Woonzorg-gebouw NOVO

Het Woonzorg-gebouw van NOVO volgt - centraal gelegen in het plangebied - een eigen regime.

Typologisch verwijst het gebouw naar in de omgeving aanwezige moderne agrarische bebouwing, met een flauw hellend dak en een lage gootlijn.

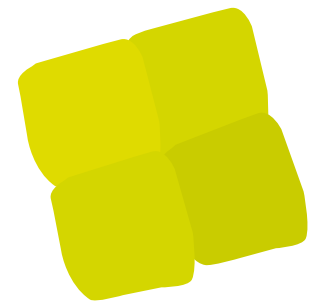
Ook waar het de materialisering betreft wordt deze karakteristiek doorgezet. Houten gevels met zinken dakranden, baksteen en vlakke dakpannen (bij voorkeur) eveneens van baksteen).

Het gebouw staat vrij in de ruimte, die parkachtig van karakter zal worden en vormt aldus een solitair, centraal element in het plan.





Artist-impression van het nieuwe NOVO woon-zorggebouw



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

23.11.45.00.10