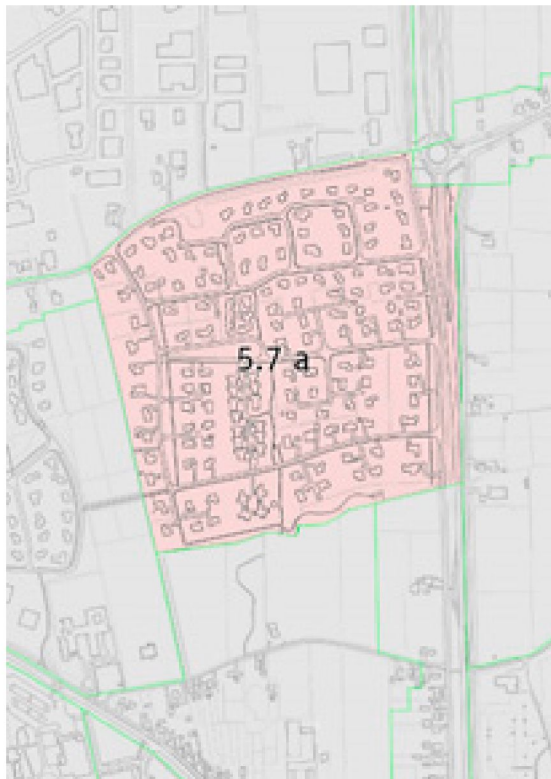


## 5.7 Overige woningbouwontwikkelingen

De hieronder beschreven plangebieden hebben een bijzonder en van de rest van de woonwijken afwijkend karakter en verdienen om die reden een meer specifieke benadering.

### 5.7a Nienoordsrand



In de jaren 70 werd het bestemmingsplan Nienoordsrand ontwikkeld. Bij het stedenbouwkundig concept is destijds gekozen voor relatief weinig openbaar groen en grote kavels ( $>1000 \text{ m}^2$ ) voor particulier opdrachtgeverschap. Deze kavels zijn bebouwd met vrijstaande woningen met grote plattegronden in één laag met een kap. Om de woningen bevindt zich veel ruimte. Deze ruimte is in een groot deel van het plan ingeplant met bomen en struiken, waardoor het plangebied een introvert karakter draagt. Enkele percelen zijn projectmatig bebouwd. Het gaat hier om aaneengesloten bebouwing in één laag zonder kap. Zowel in de vormbehandeling als in de gevelarchitectuur is er overwegend sprake van een behoorlijk niveau.

#### Waardering

De waardering is grotendeels positief.

#### Beleid

Als beleid geldt het respecteren van het introverte karakter van de wijk. De situatie die is ontstaan door de ruime plaatsing van de woningen op de kavels en door de groeninvulling daarop wordt als kwaliteit gewaardeerd. Veranderingen in hoofdvorm en architectuur van de individuele woningen is geen probleem, mits de onderlinge afstand gewaarborgd blijft.

#### Welstandscriteria

##### Ruimte/plaatsing:

- Bij wijzigingen en verbouwingen de onderlinge afstand zoveel als mogelijk respecteren.

##### Hoofdvorm:

- De afstand tussen de vrijstaande woningen en het aanwezige groen maakt dat de relatie onderling van minder belang is.
- Voor de aaneengebouwde projecten geldt dat wijzigingen per blok doorgevoerd kunnen worden.
- Eén laag met of zonder kap.
- Aanbouwen in schaal ondergeschikt aan hoofdgebouw.

##### Aanzichten/opmaak

- Voor de aaneengebouwde projecten geldt dat wijzigingen per blok doorgevoerd kunnen worden.
- Detaillering in samenhang met de hoofdvorm.



*Foto 69: Nienoordstrand, introvert karakter door beplante percelen*



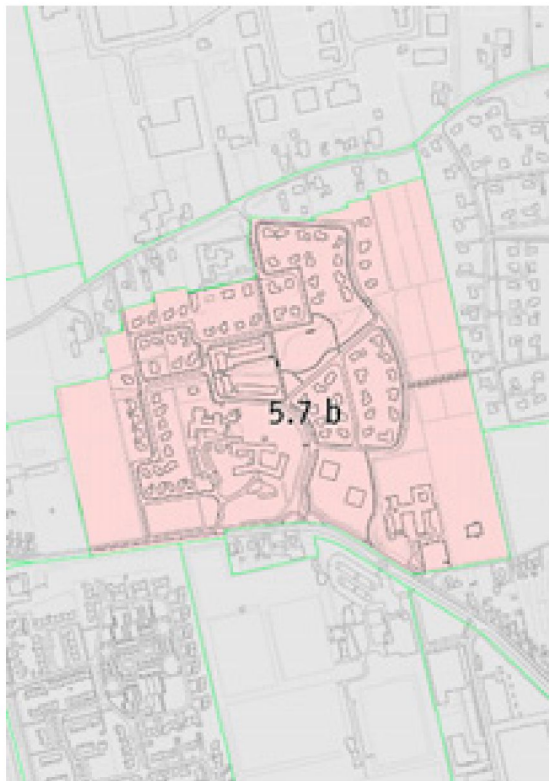
*Foto 71: Afwijkend woningtype aan Hoofdstraat*



*Foto 70: Een woonerf in Nienoordstrand*



## 5.7b De Linde



Teneinde het negatieve migratiesaldo van de provincie Groningen eind jaren 80 te kunnen keren, werd het fenomeen kwaliteitslocatie in het leven geroepen. In de gemeente Leek werden twee locatie's aangewezen als kwaliteitslocatie, te weten Wolveschans en De Linde.

In het bestemmingsplan De Linde is voor het

eerst gewerkt met een globaal eindplan en een beeldkwaliteitsplan, welstandsplan De Linde genaamd.

Aspirantkopers van kavels werden geïnformeerd middels een verkorte versie van het welstandsplan. Met deze informatie kon men een juiste keuze maken welke kavel eventueel geschikt zou zijn voor het type woning dat men in gedachten had.

In het welstandsplan is per cluster aangegeven aan welke randvoorwaarden de bouw moet voldoen. Resultaat van de inspanningen is een geheel waarin er hetzij door kleurstelling, hetzij door de richting sprake is van samenhang en afstemming. Dit ondanks het particuliere opdrachtgeverschap.

Het stedenbouwkundig plan is, in tegenstelling tot Nienoordstrand, extrovert en gebaseerd op zichtlijnen en uitzicht op kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied vanuit het merendeel van de kavels.

### Waardering

De waardering is positief.

### Beleid

Als beleid geldt het handhaven van het extroverte karakter van de wijk. Ook de groenstructuren dienen hun open karakter te behouden. Veranderingen en uitbreidingen bij bestaande woningen is geen probleem, mits hierdoor de onderlinge samenhang niet wordt verstoord. Bij wijzigen aan de “dragers” van het plan (Bastion/appartementen Oldebertweg) moet de architectuur gerespecteerd worden.

### Welstandscriteria

#### Ruimte/plaatsing:

- Het extroverte karakter van de wijk dient gerespecteerd te blijven. Voor wat betreft de plaatsing wordt verwezen naar het welstandsplan De Linde.

#### Hoofdvorm:

- Verwezen wordt naar het welstandsplan De Linde.

#### Aanzichten/opmaak:

- Detaillering in samenhang met de hoofdvorm.
- Voor het extroverte karakter is het van belang dat de mededeelzaamheid naar het openbare gebied overwegend gerespecteerd blijft.
- Voor het overige kan verwezen worden naar het welstandsplan De Linde.



*Foto 72: Het Bastion*



*Foto 74: Appartementen Oldebertweg*



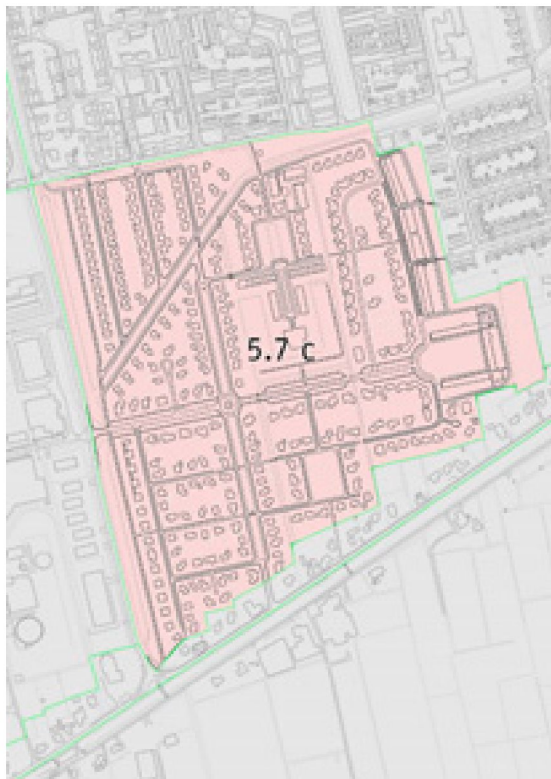
*Foto 73: De Barckemalaan*



*Foto 75: Ruime opzet van instellingen in het groen*



## 5.7c Wolveschans



Na De Linde is Wolveschans de tweede kwaliteitslocatie binnen de grenzen van de gemeente Leek. Wolveschans onderscheidt zich door het feit dat het stedenbouwkundig concept gebaseerd is op de borgdomeinen van het Groninger platteland. De hoofdopzet van het plan bestaat uit twee lange assen die elkaar kruisen. De oost-west as (De Windsingel) is een brede bomenlaan die uitkomt op de Hoge Borgh, een complex woningen die onder architectuur in carrévorm om een tuin is gesitueerd. Tegenover de beide “koppen” van Hoge Borgh zijn gescha-

kelde woningen gepland die als poort fungeren voor het hofvormig complex.

De noord-zuid as (Wolveschansdreef) is een laan met een middenberm met luchtige beplantingsstroken.

De derde as verbindt drie openbare tuinen. In de middelste tuin bevindt zich De Waterborgh, het meest opzienbarende gebouw van de wijk.

Aan de zijde waarin zich de hoofdentree met poort bevindt, wordt het plan afgeschermd door een dijk met daarop de dijkwoningen. Aan de zuidzijde van de entree zijn de woningen plat afgedekt. Aan de noordzijde zijn de woningen met kap uitgevoerd.

Het diagonaal door het plan lopende Molenkanaaltje wordt aan weerszijden begeleid door Molenvilla's, die volgens een gehakkeld patroon het water volgen.

Naast deze dragers, die als hoofdkenmerk de Groninger rode steen dragen, bestaat het plan voor een groot deel uit vrijstaande woningen, die middels particulier opdrachtgeverschap zijn gerealiseerd.

### Waardering

De waardering is positief voor de stedenbouwkundige opzet en de projectmatige plannen. Minder positief is het negatieve effect van de in het zicht vallende bijgebouwen.

### Beleid

Het beleid is erop gericht de criteria van de architectuurcode te handhaven. Ten aanzien van bijgebouwen bij de Hoge Borgh en de woningen aan de Tuinmanslaan moet er sprake zijn van afstemming.

### Welstandscriteria

#### Ruimte/Plaatsing:

- De stedenbouwkundige opzet handhaven.
- Halfopen plaatsing respecteren.
- Bijgebouwen ondergeschikt situeren.

#### Hoofdvorm:

- Huidige situatie respecteren.

#### Aanzichten/opmaak:

- Architectuurcode toepassen.
- Veranderingen en uitbreidingen aan de “draggers” van het plangebied onder architectuur uitvoeren.

### Gebiedsgerichte objectcriteria

#### De Hoge Borgh

Aan- en uitbouwen aan de achterzijde voldoen indien zij:

- 3,00 meter hoog zijn;
- Maximaal 3,50 meter diep zijn;
- Plat afgedekt zijn;
- Gedetailleerd zonder boei;
- Materialisatie en kleurstelling conform woning.



Foto 76: Voorbeeld aanbouw Hoge Borgh

Bijgebouwen op het achtererf, tegen het openbare gebied, voldoen indien zij:

- Afgedekt zijn met een lessenaarsdak;
- In een transparante houten kleur gezet zijn.



Foto 77: Vormgeving perceelsafsluitende bergingen en carports



Foto 78: De Hoge Borgh



Foto 79: Het Molenkanaal



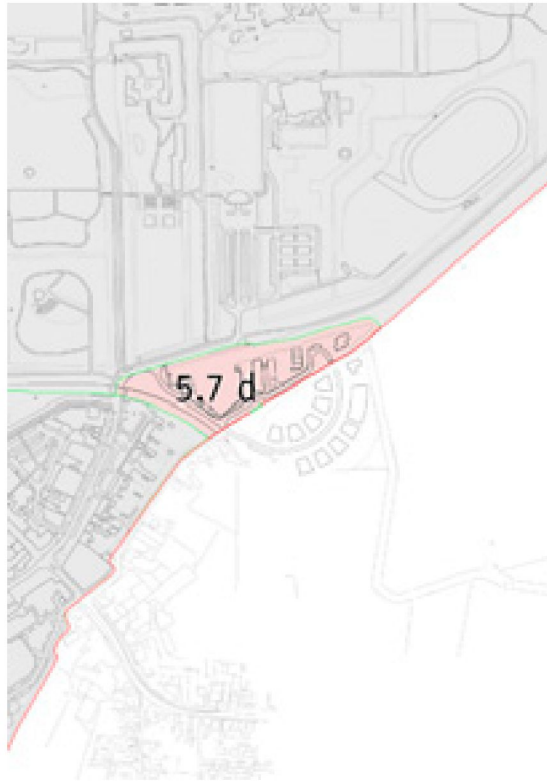
Foto 80: Zichtlijn vanuit het prieel in de zuidtuin



Foto 81: De Waterborgh



## 5.7d Nienoordshaven



Het gebied Nienoordshaven in de gemeente Leek wordt begrenst door het Leekster Hoofddiep, de rondweg om de kom van Leek en het Piepke (de gemeente- en provinciegrens).

Het woongebied is ontstaan na de aanleg van de rondweg rond de kernen Leek en Nietap in 1996.

De bebouwing bestaat uit één vrijstaande woning, een blok van 4 woningen op een verhoogde sokkel en een appartementen gebouw in 2 bouwlagen met een accent van 4

---

lagen. Ook dit appartementengebouw is op een sokkel geplaatst waardoor het aangrenzende groen een openbaar karakter draagt. Het geheel is in samenhang onder architectuur ontwikkeld. Het totale gebied bestaat tevens uit een deel dat op het grondgebied van de gemeente Noordenveld is ontwikkeld. Het gaat hier om vrijstaande woningen die in een waaiervorm zijn georiënteerd op het appartementengebouw. Het welstandsbeleid met betrekking tot dit deel van het plangebied betreft geen onderdeel van deze Welstandsnota.

### **Waardering**

Waardering is er voor de samenhang in de architectuur en de wijze waarop de twee wooncomplexen in het groen zijn geplaatst.

### **Beleid**

Het beleid is erop gericht de bestaande stedenbouwkundige structuur te handhaven.

### **Welstandscriteria**

#### Ruimte/plaatsing:

- Huidige stedenbouwkundige opzet handhaven.
- Aan en uitbouwen en bijgebouwen ondergeschikt op of aan sokkel situeren.

#### Hoofdvorm:

- Huidige situatie respecteren.
- Losse bijgebouwen met lessenaarsdak.
- Aan- en uitbouwen met lessenaarsdak of plat.

#### Aanzichten/opmaak:

- Huidig kleur- en materiaalgebruik respecteren.



Foto 82: Blok met 4 woningen



Foto 83: Appartementengebouw



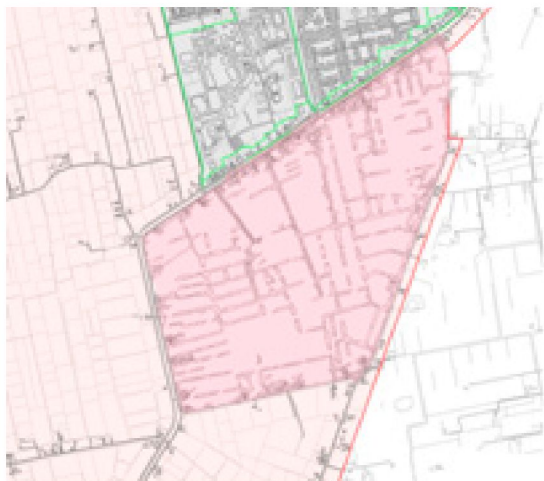
Foto 84: Appartementengebouw met haven



Foto 85: Het plangebied gezien vanuit Nietap



## 5.7e Oostindie



De nieuwste woningbouwlocatie is Oostindie. Voor dit gebied, dat in de komende decennia voor een groot deel aan de uitbreidingsbehoefte moet voldoen, is een masterplan opgesteld. Dit masterplan is totstandgekomen in samenwerking met diverse maatschappelijke, nuts- en overheidsinstellingen en vertegenwoordigers uit de buurt en dient ter ondersteuning van de op te stellen bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen in het gebied.

Voor de eerste fase is aan de hand van het masterplan inmiddels een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan worden vijf te onderscheiden bebouwingsgebieden met elk hun eigen bebouwingsdichtheid, beeld en sfeer behandeld. Deze beschrijving zal ook in een populaire versie, in brochurevorm, aan aspirant kopers worden verstrekt. Het beeldkwaliteitsplan is de basis voor de welstandsbeoordeling van bouwplannen van Oostindie

### Waardering

Waardering is er voor de stedenbouwkundige opzet, waarin zoveel als mogelijk ruimte is gelaten voor de huidige landschappelijke kenmerken.

### Beleid

Het beleid is erop gericht het beeldkwaliteitsplan te handhaven. Voor de kwaliteit van het gebied is het van groot belang met name veel zorg te besteden aan de begeleiding van de hoofdstructuren in het plan. In de uitwerking van het stedenbouwkundig concept zal vooral aandacht geschonken moeten worden aan de mogelijke impact van vergunningvrije bouwwerken uit de nieuwe Woningwet. In dat licht verdient het aanbeveling veel aandacht te schenken aan implementering van erfafscheidingen bij projectmatige plannen.



Foto 86: Gebied Oostindie

### Welstandscriteria

Voor de welstandscriteria wordt verwezen naar het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Voor de gebieden die nog niet opgenomen zijn in het beeldkwaliteitsplan (randzone) geldt dat het huidige landschappelijke bebouwingsbeeld gerespecteerd dient te worden. Met betrekking tot de criteria voor deze randzone kan verwezen worden naar het gestelde in paragraaf 5.1a. Ten aanzien van sluizen en sluisresten in het Leekster Hoofddiep geldt, voor zover deze elementen niet zijn beschermd middels de monumentenregelgeving, een beleid van respecteren.



Figuur 2: Oostindie-visie structuurplan



Figuur 3: Oostindie- typologieën bebouwing