

Beeldkwaliteitplan
Middenstraat
Loppersum
19.01.2026



DA
AD





VOORWOORD

Als gevolg van aardbevingsschade door aardgaswinning worden vele gebieden en woningen in Groningen aangemerkt voor versterking c.q. sloop en nieuwbouw. Zo ook de woningen aan de Middenstraat in Loppersum, gelegen binnen het karakteristiek gebied.

Om de ontwerpgegevens in dit gebied op een verantwoorde manier in te passen in de historische context is dit beeldkwaliteitsplan (BKP) ontwikkeld. Hierbij zijn de eigenaren intensief betrokken geweest en in diverse bewonersavonden geïnformeerd over de doelstellingen van het BKP en de (tussentijdse) resultaten. In vervolg op onze observaties en verkenningen zijn met de bewoners van de Middenstraat ook individuele gesprekken gevoerd waarin is opgehaald welke kwaliteiten de Middenstraat kenmerken. Hiermee konden de historische, huidige en mogelijke toekomstige kwaliteiten van de Middenstraat worden verzameld. Parallel hieraan zijn de historische ontwikkeling en bestaande toestand geanalyseerd en vastgelegd. In samenwerking met de gemeente Eemsdelta, Atelier Regiobouwmeester en het projectmanagement van de Nationaal Coördinator Groningen is het proces verder vormgegeven.

Niet alleen de bewoners van de Middenstraat, maar ook de betrokken professionals zien veel waarde in de huidige kwaliteiten van de straat. Na analyse van de historische en bestaande toestand en het inventariseren van de wensen is daarom bewust gekozen voor een benadering die gericht is op het behoud van de kwaliteiten van de huidige toestand. Bij sloop en nieuwbouw is het vertrekpunt dan ook het terugbrengen van de bestaande woning. In dit BKP beschrijven we daarom eerst de bestaande woningtypes en hun kenmerken. Vervolgens wordt toegelicht hoe een nieuwe woning - rekening houdend met de huidige bouwregelgeving, bewonerswensen en eventueel een nieuw programma - zo ontworpen kan worden dat deze zoveel mogelijk bij de bestaande kwaliteiten aansluit.

Met dit BKP worden criteria en een ontwerptoolbox aangereikt met een aantal opties die (in willekeurige volgorde) verkend kunnen gaan worden om, binnen de marges, een passend ontwerp te maken. Ook is er altijd de mogelijkheid om van artikel 4.9 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarbij de bewoner-eigenaar bewust kiest voor een andere oplossingsrichting dan welke vanuit de bouwregelgeving wordt gedicteerd, gebruik te maken, met dien verstande dat de beeldkwaliteitseisen van toepassing blijven. Daarnaast worden locatie- en programma-specifieke mogelijkheden verkend door de eigenaren en de ontwerper (en ons) wat ruimte biedt voor maatwerkoplossingen.

De in dit document beschreven kenmerken, criteria en ontwerptoolbox hebben als doel houvast te bieden aan ontwerpers die zich bezighouden met de opgaven in dit gebied. Het is nadrukkelijk geen stapsgewijze afvinklijst en moet juist inspiratie bieden en een aanvulling zijn op de bouwhistorische analyse en het omgevings- en ontwerponderzoek van de betrokken ontwerper.

Voorblad en blad links: luchtfoto Loppersum (bron: Drewes Wildeman)

INHOUD

inleiding	4
historische ontwikkeling en ruimtelijke context	5
gewaardeerde karakteristiek en identiteit	6
resultaten bewonersgesprekken	8
waardering historische en ruimtelijke kwaliteit	
analyse Middenstraat	10
- architectuur	
bouwperiode	
typologie	
volume en massaopbouw	
detail, materialen en kleuren	
- bebouwing en buitenruimte	
nokrichting	
rooilijnen	
tussenruimte	
straatprofiel	
buitenruimte	
peilhoogte en hoogteverloop	
- samenhang vs. individualiteit	
beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie	32
blik op de toekomst: ambitie, regels en richtlijnen	
ontwerptoolbox	
voorbeelduitwerkingen	40

Contactpersoon:
Rob Hendriks
Rob@daad.nl
Projectnummer:
23.062

DAAD Architecten B.V.

Paltz 21
9411 PM
Beilen

Oude Kijk in 't Jatstraat 6
9712 EG
Groningen

0593 582 450

050 313 0847

info@daad.nl
www.daad.nl

**DA
AD**



INLEIDING

De Middenstraat in Loppersum is een kleine, rustige woonstraat met 41 woningen, gelegen in het karakteristiek gebied van de dorpskern. Het is formeel een 'weg', maar in gebruik feitelijk een rustige woonstraat zonder doorgaand verkeer.

Historisch heette het deel van de straat *Middenpad*: langs de woningen liep een gracht (een doorgaande sloot rond boerderij Zuidven) met bruggetjes naar de huizen. Daardoor lag hier vroeger niet meer dan een smal voetpad. De gracht is in 1928 gedempt en daarna is de huidige straat aangelegd.

Het huidige beeld is dat van een smalle dorpsstraat met aaneengesloten bebouwing, voortuinen en opritten, met achter de woningen relatief diepe tuinen en schuren.

Aan de Middenstraat staan in totaal 41 woningen; daarvan zijn 22 particuliere woningen, verder meerdere twee-onder-een-kapwoningen en een rijtje tussen-/hoekwoningen en een aantal geschakelde corporatiewoningen. De voorkomende woningtypen in de straat zijn krimpwoningen, dwarshuizen, mansardekapwoningen, burgerwoningen en villa's. Bijna alle bebouwing is één bouwlaag met kap, uitgevoerd in traditionele baksteen met pannendaken, typisch voor het Groningse dorpsbeeld.



Fragment kaart Middenstraat met zichtbaar de gracht, medio 1855

Bron: Beeldbank



Foto Middenstraat met bruggen over gracht, medio 1920

Bron: Beeldbank



HISTORISCHE ONTWIKKELING

en ruimtelijke context

Het dorp Loppersum is een voorbeeld van een handelswierde. Net als het naburige Stedum had de wierde een regionale handelsfunctie in de periode dat het gebied nog grotendeels onbedijkt was. Loppersum is een wierde met een langgerekte vorm, waarop een centrale, aan weerszijden bebouwde hoofdweg loopt. De hoofdstructuur is tot stand gekomen toen het overwegend agrarische karakter van de nederzetting in de vroege middeleeuwen werd uitgebreid met handelsactiviteiten. Het lijkt aannemelijk dat het open vaarwater van de Fivel daarbij een rol heeft gespeeld.

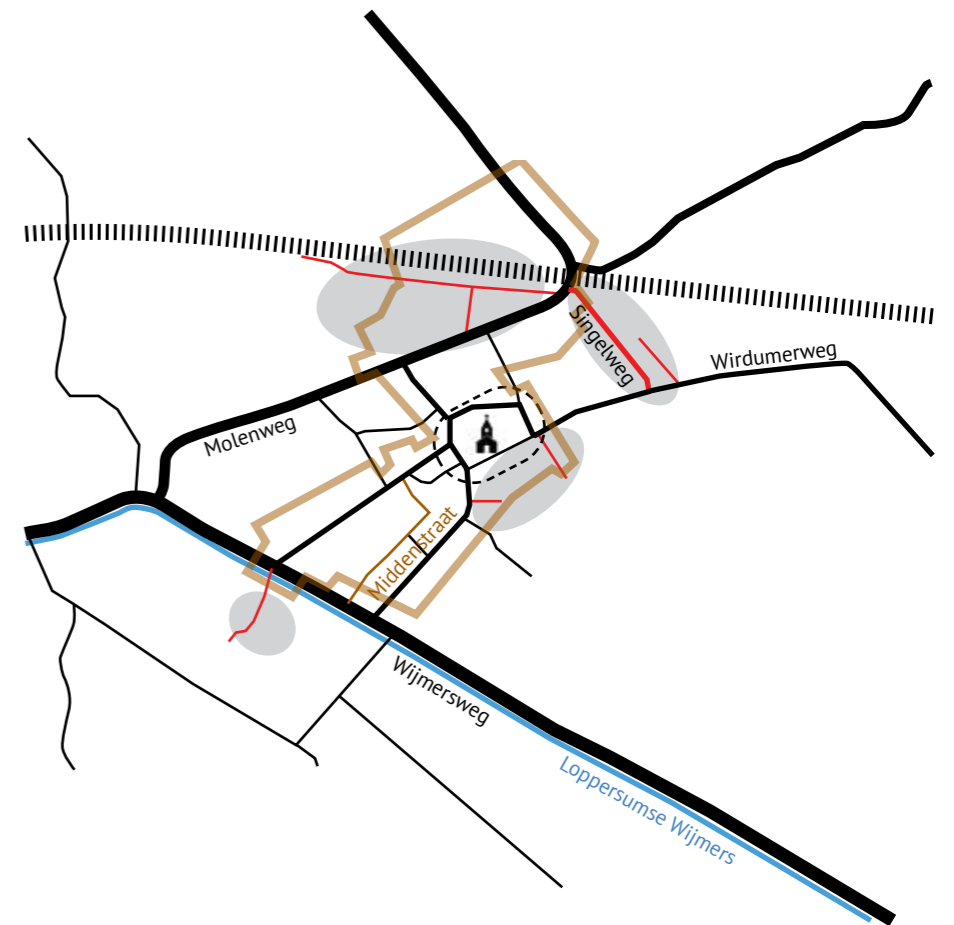
Het belang van de nederzetting tijdens de middeleeuwen kwam tot uiting in de stichting van de kerk, waarschijnlijk omstreeks 800. Speciaal voor de kerk heeft de wierde vermoedelijk een aparte uitbreiding ondergaan. In de elfde eeuw is de houten kerk vervangen door een tufstenen bouwwerk, dat op zijn beurt in de dertiende eeuw werd vervangen door de huidige, forse bakstenen kerk. De stichting van de kerk en de regionale handelsfunctie hebben een belangrijke rol gespeeld in de middeleeuwse ontwikkeling van Loppersum. Behoudens kleine veranderingen en aanpassingen in het bebouwingspatroon en de infrastructuur is de lineaire hoofdopbouw van het dorp sinds 1830 niet in structurele zin gewijzigd.

De negentiende- en twintigste-eeuwse uitleg van de plattegrond vindt geheel buiten en voor een groot deel parallel aan de lineaire hoofdstructuur plaats. Van belang zijn de ruimtelijke gevolgen die optraden door wijzigingen in de vervoersinfrastructuur: de afname van het vervoer over water en het toenemende belang van landverbindingen. De aanleg van de spoorlijn Groningen-Delfzijl ten noorden van de dorpskom leidde tot het ontstaan van een villabebouwing tussen kerkplein en station. Het vervolg daarop is de eind negentiende-eeuwse ontwikkeling van renteniers- en middenstandswoningen langs de doorgaande wegen ten noorden en ten zuidwesten van de kom. Eenzelfde ontwikkeling vond plaats rondom de kerk en langs de Nieuwstraat.

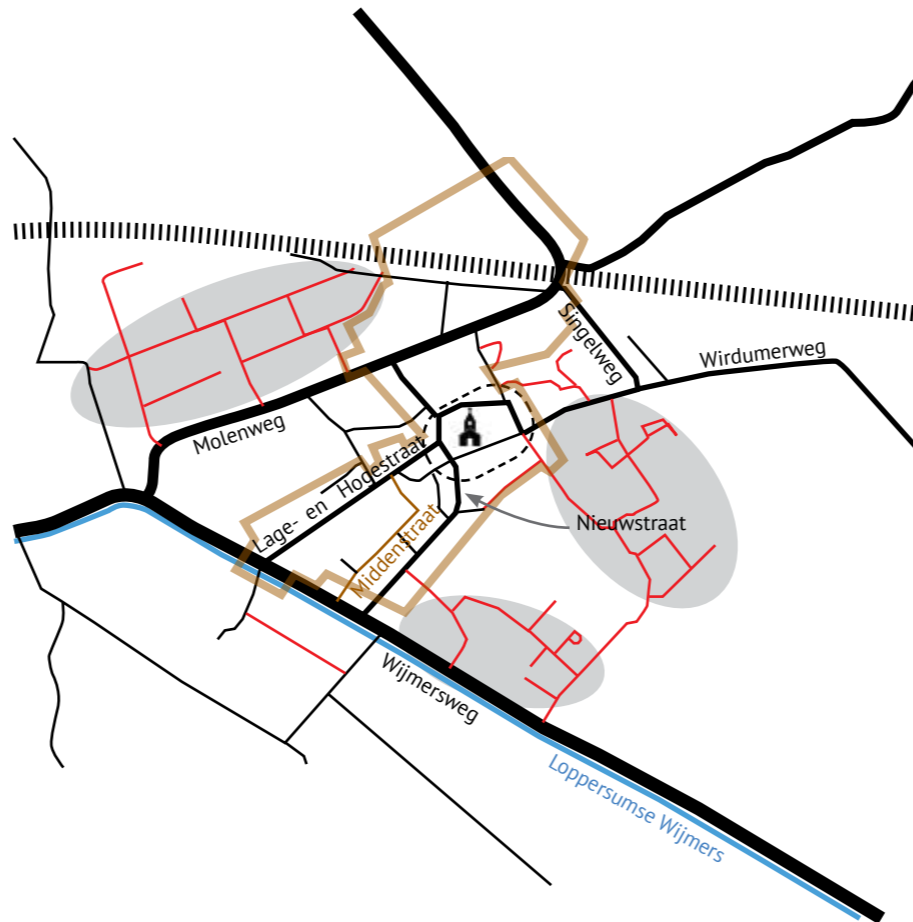
Na de Tweede Wereldoorlog ontstonden de woonwijken tussen de spoorlijn en de dorpskom. De kom van Loppersum is in 1987 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beschermingsbelang van Loppersum is vooral gelegen in de kenmerkende historisch-ruimtelijke hoofdstructuur, opgebouwd uit de Lagestraat, de Hogestraat en de kerksituatie. Deze structuur wordt op herkenbare wijze ondersteund door de dorpsbebouwing, die deels historische kenmerken vertoont, en door de inrichting van de openbare ruimte. Met name de monumentale kerksituatie en de grotendeels aanwezige opvaart dragen hiertoe bij. In 2009 is het beschermde dorpsgezicht uitgebreid met het gebied rondom het station.



1850



1950



2000



2022

GEWAARDEERDE KARAKTERISTIEK EN IDENTITEIT

welstandsnota

Historische kern en beschermd dorpsgezicht

De historische kernen van de wierdendorpen zijn in de jaren tachtig van de vorige eeuw door het Rijk aangewezen als beschermde dorpsgezichten. In Loppersum is het beschermde dorpsgezicht in 2009 uitgebreid met de bebouwing tussen het station en het centrum. Deze gebieden met ruime vrijstaande woningen en villa's zijn tussen 1900 en 1940 in ontwikkeling gekomen. De meeste bebouwing in de historische kern is van voor 1850. Maar panden zijn in de loop van de tijd vervangen en vernieuwd en hebben gedurende hun bestaan verschillende functies vervuld, bijvoorbeeld van winkel naar woning.

Met de bloei van de akkerbouw en het stijgende aantal arbeidsplaatsen vond in de periode 1850-1880 in de oude kern een verdichting van de bebouwing met woningen, winkels en bedrijfjes plaats. Dit leverde het beeld op van een gesloten straatwand, ondanks het feit dat de panden allemaal vrijstaand waren. Aan de dwarsstraatjes en paden was de bebouwing kleiner van schaal en minder homogeen dan aan de hoofdstraten. Doordat beplanting in deze straten ontbrak, ontstond een steenachtig karakter. Het beschermde dorpsgezicht in Loppersum, dat rond en na 1900 is gebouwd, heeft een heel ander karakter. Het bestaat voornamelijk uit grote, vrijstaande woonhuizen aan brede, lommerrijke lanen.

Beschrijving

Plaatsing

De gebouwen staan meestal direct aan de straat, of zijn van de straat gescheiden met een smalle voortuin. De voorgevelrooilijn kent - binnen een bandbreedte - een mate van variatie. Over het algemeen geldt dat des te ouder de bebouwing is, des te kleiner vaak de afstand tot de straat is. De overwegend vrijstaande panden staan vaak vrij dicht op elkaar, waardoor op sommige plekken het beeld van een aaneengesloten straatwand ontstaat. Door kleine verschillen in de rooilijn, lijsthoogte, materiaal, dakhelling en gevelindeling ontstaat een kleinschalig en levendig beeld. De hoofdrichting van de bebouwing is zowel evenwijdig aan de straat als haaks op de straat. In de wierdendorpen staan veel huizen met een langskap evenwijdig aan de straat en een enkele keer met een kleine verdraaiing. In de beschermde dorpsgezichten van rond en na 1900 staan de grote villa's en woonhuizen op ruime kavels en op een ruime afstand tot de straat.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit één laag met kap. De hoofdvorm heeft vaak een enkelvoudige geleding. Een uitzondering hierop is het krimpentype. Het huis 'krimpt' aan de voorzijde (het oude woonhuisgedeelte) en wordt met een lagere gootlijn breder naar achteren (het oude stalgedeelte). De kapvorm is meestal een zadeldak of schilddak eventueel met een wolfseind. In het beschermde dorpsgezicht gebied dat rond en na 1900 is gebouwd, heeft de bebouwing vaak twee bouwlagen en een gelede, meervoudige hoofdvorm, die is opgebouwd uit samengestelde volumes. Deze kennen een rijkere detaillering en een rijker materiaal- en kleurgebruik. Kenmerkende elementen in het straatbeeld zijn de brede lijstgoten van de langskappen en de doorgetrokken gemetselde kopgevels. Andere kenmerkende elementen zijn de wolfseinden met daaronder brede lijsten. De gevels zijn over het algemeen tamelijk gesloten en kennen een verticale geleding van de vensteropeningen. De gebouwen zijn gemaakt van roodbruine (de oudere) tot helderrode (jaren dertig) baksteen. Ook gedeeltelijk of geheel wit gepleisterde gevels komen voor. De gebouwen zijn afgedekt met rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen. Kozijnen en daklijsten zijn van hout en meestal wit geschilderd.

Bron: Welstandsnota Loppersum 2020

Waardering

De historische kernen en de beschermde dorpsgezichten kennen een hoge waardering vanwege de kenmerkende ruimtelijke structuur en karakteristieke bebouwing. Het beleid voor de historische kern is gericht op handhaving hiervan, nieuwe ontwikkelingen worden ingepast binnen de bestaande kwaliteiten. Het beleid voor het beschermde dorpsgezicht is vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan en richt zich op het in stand houden van het gehele dorpsbeeld; de karakteristieke onderdelen als kapvormen, gevelindelingen, detailleringen en kleurstellingen dienen te worden gehandhaafd.

Gebieds- en objectgerichte criteria

Algemeen

- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 5 uit de welstandsnota Loppersum.
- Nieuwe bebouwing dient qua hoofdvorm, schaal en kleurgebruik aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

Plaatsing

- De bestaande oriëntatie van het hoofdgebouw wordt gehandhaafd.
- In het beschermd dorpsgezicht wordt de historische gevellijn gehandhaafd, dan wel hersteld.
- In de historische kern vindt een eventuele afwijking van de bestaande gevellijn plaats binnen de variatiebreedte van de aangrenzende voorgevelrooilijnen.
- Bij vervanging of uitbreiding wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd, zodat het bestaande bebouwingsbeeld gehandhaafd blijft.
- De bestaande hoofd- en nokrichting, haaks op, evenwijdig aan of enigszins verdraaid langs de weg, wordt bij uitbreiding of vernieuwing gehandhaafd.

Hoofdvorm

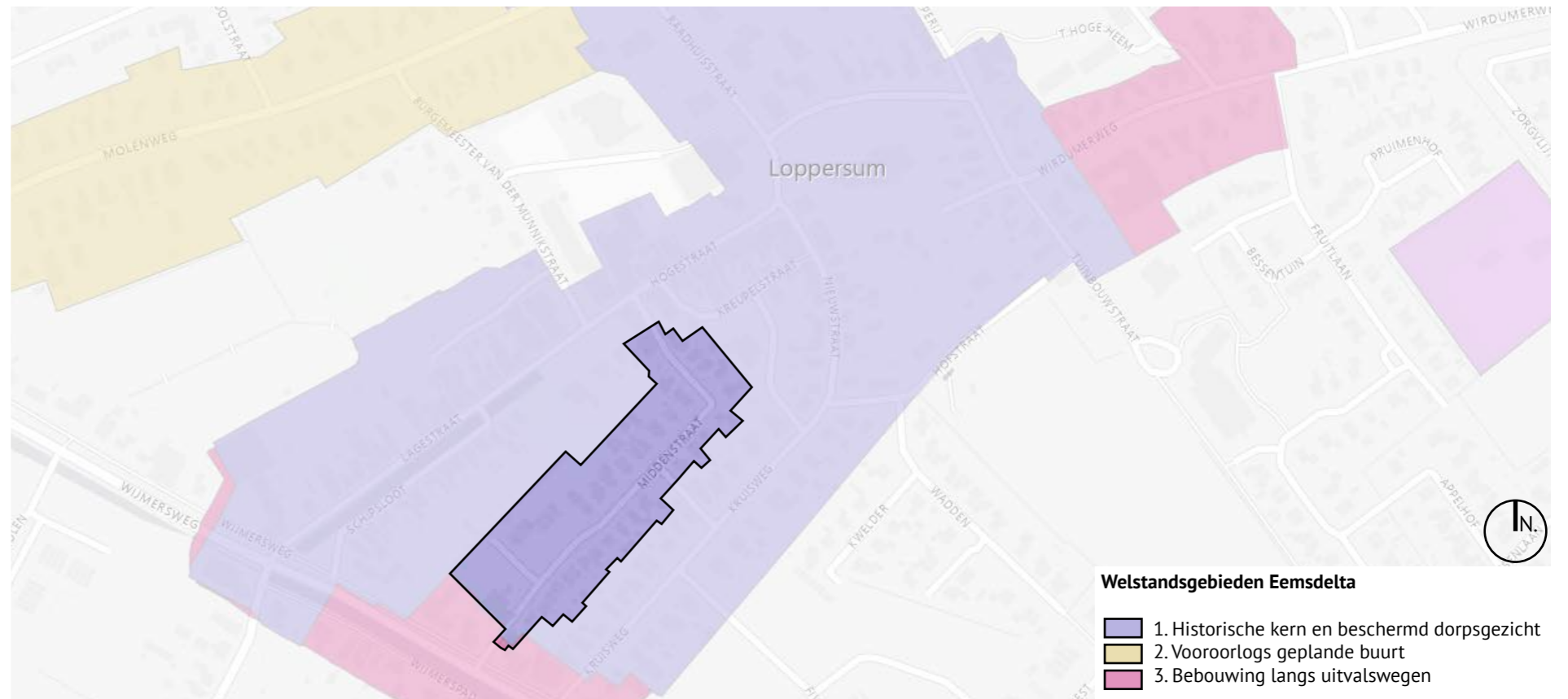
- Bij vervanging of uitbreiding wordt aangesloten bij de bestaande en omringende gootlijnen en nokhoogtes.
- Bij vervanging of uitbreiding wordt de bestaande geleding van het hoofdgebouw gerespecteerd.
- Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, erkers en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- De hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn afgedekt met een kap. De kapvorm beperkt zich tot een zadeldak en een schilddak. De kap kan uitgevoerd zijn met een wolfseind. Een eventuele knik in het dakvlak is ter plaatse van de krimp.

Aanzicht

- Bij vervanging of uitbreiding is de gekozen stijl in samenhang met de bestaande bebouwing en gericht op behoud van het bestaande beeld.
- Bij vervanging of uitbreiding wordt bij een woonhuis een verticale geleding van de vensteropeningen in overwegend gesloten gemetselde gevels gehandhaafd. Horizontale accenten worden gevormd door gootlijsten of langskappen. Voor winkelgevels is een opener beeld mogelijk met een meer horizontale geleding.

Opmaak

- Voor woonhuizen wordt rode of roodbruine baksteen toegepast en eventueel incidenteel stucwerk in een lichte kleur, of materiaal met een vergelijkbaar uiterlijk.
- Voor woonhuizen worden rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen toegepast, of materiaal met een vergelijkbaar uiterlijk.
- Het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen.
- Bij vervanging of uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande.



Fragment overzichtkaart Welstandsgebieden Eemsdelta
Bron: Welstandsgebieden Eemsdelta (Geomaps)

GEWAARDEERDE KARAKTERISTIEK EN IDENTITEIT

karakteristiek gebied

Een karakteristiek gebied is een door de gemeente aangewezen gebied vanwege zijn bijzondere ruimtelijke, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten. Anders dan bij een beschermd dorpsgezicht gaat het hierbij meestal niet om een volledig beschermd historisch ensemble, maar om een landschap of dorpsdeel met herkenbare en waardevolle kenmerken zoals karakteristieke bebouwing of variatie, een typische verkavelingsstructuur, belangrijke zichtlijnen, groenstructuren of een historisch gevormd landschap dat beeldbepalend is voor het gebied als geheel.

Bij nieuwbouwplannen in een karakteristiek gebied is het belangrijk dat de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande kwaliteiten. Dat betekent dat nieuwe gebouwen aansluiting moeten vinden bij de aanwezige schaal, maatvoering en hoofdvorm van de omliggende bebouwing. Materialen, kleuren en architectuur hoeven hierbij niet per se historiserend te zijn, maar mogen de kenmerkende uitstraling van het gebied niet verstoren. Nieuwbouw moet zich dus voegen in het geheel, in plaats van eruit te springen.

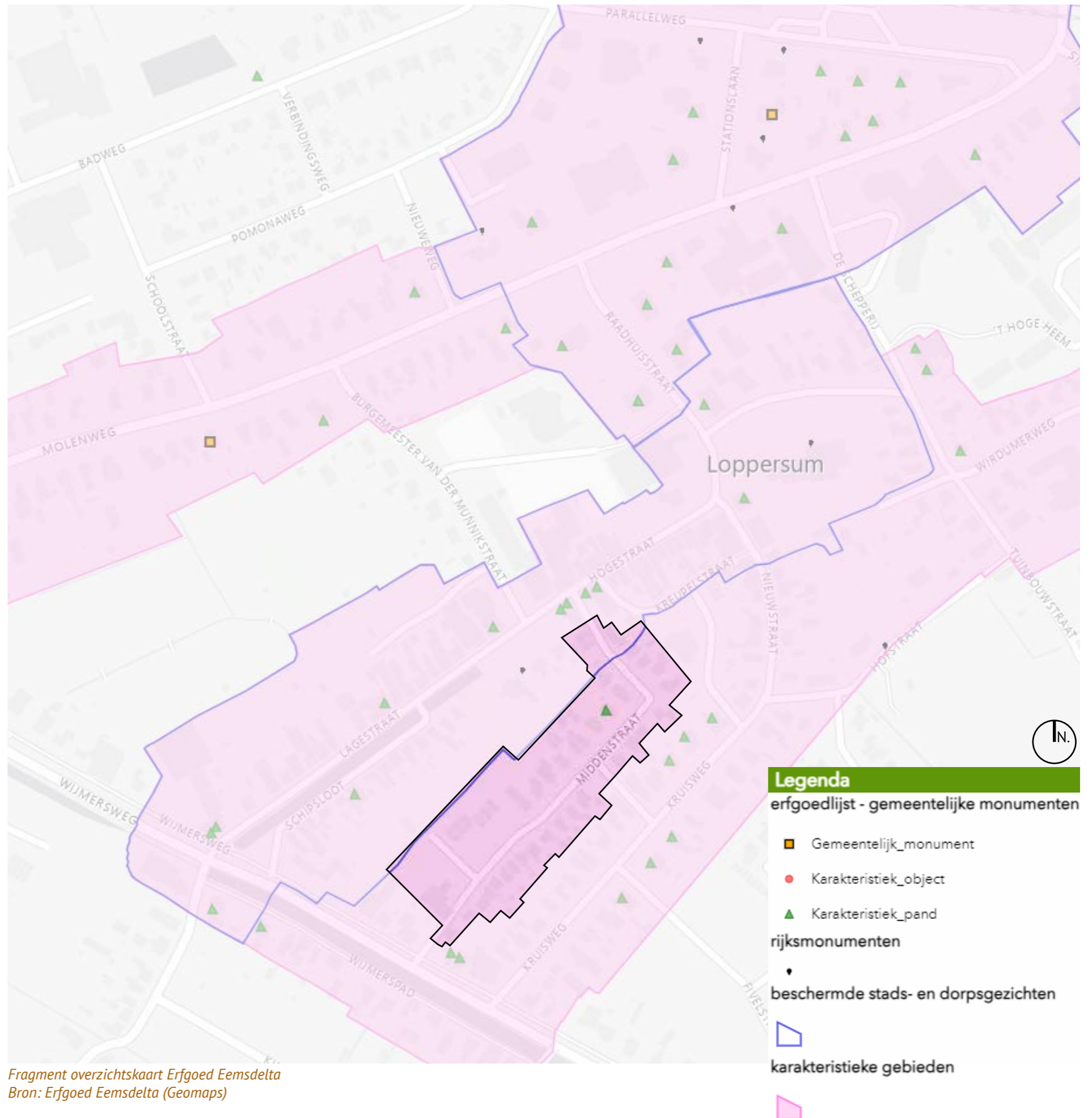
Ook het groen en de ruimte rondom de bebouwing spelen een belangrijke rol. Nieuwbouw mag geen afbreuk doen aan waardevolle stedenbouwkundige kenmerken zoals de maat, schaal, tussenruimten, verkaveling of zichtrelaties. Dit kan betekenen dat bebouwing beperkt moet blijven in hoogte, op voldoende afstand van oude structuren moet staan of zo gepositioneerd moet worden dat de historische kenmerken behouden blijven.

Zoals zichtbaar op de kaart hiernaast zijn de woningen aan de Middenstraat (zwart omlijnd) gelegen binnen het (roze) als karakteristiek aangemerkt gebied. Dat betekent dat hier moet worden gestuurd op het behoud van de aanwezige verhoudingen en kenmerken die later in dit document worden behandeld. Bij sloop in karakteristiek geldt een vergunningplicht. Een omgevingsvergunning voor sloop in karakteristiek gebied zal slechts worden verleend als de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende waarden van een gebied, zodanig dat het stedenbouwkundig dan wel landschappelijk beeld onevenredig wordt aangetast. Dit volgt uit het bestemmingsplan Cultureel Erfgoed gemeente Loppersum (vastgesteld op 5 maart 2018), onderdeel van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Eemsdelta.


Het karakteristieke gebied van Loppersum omvat het van rijkswege beschermde gezicht van het historische centrum (de Lagestraat, Hogestraat en de kerkomgeving), de van rijkswege beschermde uitbreiding hierop (het stationsgebied) en de door de gemeente als karakteristiek aangemerkt gebieden van de Molenweg, Middenstraat en Kruisweg.

De historische dorpskern bestaat uit de beklinkerde Lagestraat en Hogestraat die naar de kerk leiden, met bijbehorend plein en omliggende bebouwing. De meeste bebouwing in deze historische kern dateert in oorsprong van voor 1850. Veel panden zijn in de loop van de tijd vervangen of aangepast en hebben gedurende hun bestaan verschillende functies vervuld. De bebouwing heeft een dorps schaal met één bouwlaag en een kap met verschillende nokhoogtes. De gebruikte materialen zijn typisch voor de regio, zoals rode Groninger baksteen. Aan de Lagestraat en Hogestraat bevindt de bebouwing zich vaak direct aan de straat, wat aan deze straten een overwegend stenige uitstraling verleent. In deze straten variëren de gebouwen van woningen tot winkels en horecagelegenheden. Rond de kerk staan vrijstaande woningen met tuin rondom.

*Fragment beschrijving karakteristiek dorpskern Loppersum
Bron: Libau 2025*



*Fragment overzichtkaart Erfgoed Eemsdelta
Bron: Erfgoed Eemsdelta (Geomaps)*



RESULTATEN BEWONERSGESPREKKEN
waardering historische en huidige kwaliteit

RESULTATEN BEWONERSGESPREKKEN

waardering historische en huidige kwaliteit

In individuele bewonersgesprekken met de eigenaren is gesproken over de kwaliteiten van de Middenstraat. Dit betrof de historische kwaliteiten, de huidige toestand en de gewenste (of ongewenste) toekomstige situatie. Welke aspecten herkent en waardeert men in de straat? Welke zouden behouden moeten blijven? Welke zouden eventueel aangepast kunnen worden en welke onderdelen ziet men liever verdwijnen?

Hoewel elke eigenaar specifieke kwesties heeft aangedragen en er een breed palet aan kenmerken van de Middenstraat is opgehaald, lijkt er veel consensus te bestaan over een aantal zaken. De Middenstraat wordt herkend als een van oudsher gegroeide straat met woningen uit verschillende tijdperiodes waarbinnen veel verschillen bestaan. Desalniettemin is er sprake van een grote mate van samenhang tussen de woningen. In materialisatie, vorm, nokrichting, hoogte en detaillering vormen de verschillende woningen een 'familie' van Groninger dorpswoningen. De verhoudingen in de architectuur van een woning en die tussen de verschillende woningen zijn als kwaliteiten benoemd.

De eigenaren waarderen duidelijk hun straat en wonen er graag. Ze kunnen goed benoemen wat de straat volgens hen zo mooi en leefbaar maakt (zie ook de samenvatting in bullets hieronder). Hoewel er hier en daar ruimte is voor vernieuwing, wordt over het algemeen de wens uitgesproken om vooral de bestaande kwaliteiten te behouden en waar dat kan te versterken.

Hieronder wordt kort samengevat wat de resultaten zijn uit deze gesprekken die richting geven aan de beeldkwaliteitscriteria en verdere ontwikkelingen:

Woningtypes en hoofdtoon

- variatie in woningtypen
- samenhang tussen woningen
- uitzonderingen (wit) moet kunnen

Verhoudingen, maat en schaal

- behoud van verhoudingen is belangrijk
- 9m bouwhoogte wordt als te hoog beschouwd
- 9m bouwhoogte moet kunnen

Detail

- waardering voor nuance en detaillering
- waardering voor metselwerk en trasraam
- waardering voor historiserende benadering

Openbare ruimte

- accenten in bestrating
- groen in de straat
- aanpak speeltuin



Een aantal aanzichten van diverse woningen in de Middenstraat



ANALYSE MIDDENSTRAAT

ARCHITECTUUR EN BOUWPERIODE

Uit de BAG-gegevens is goed af te lezen hoe gevarieerd de straat is opgebouwd:

Oudste laag (ca. 1900–1930)

Veel vrijstaande particuliere woningen aan het begin en midden van de straat dateren uit 1900–1938 (o.a. nrs. 1, 2, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 19, 21, 23). Dit zijn veelal de kleine arbeiderswoningen.

Na-oorlogse en jaren '70-invulling

Aan de zuidzijde van de straat ligt een cluster corporatiewoningen daterend rond 1979: twee-onder-een-kap (25–27, 29–31) en rijwoningen/hoekwoningen (33–38). Dit vormt een duidelijk herkenbaar, planmatig deel met gelijksoortige kappen, gevellijnen en plattegronden.

Nieuwere bebouwing

Enkele panden zijn recenter: nr. 24 (1988), nr. 40 (2006) en nr. 3 als meest recent herbouwde vrijstaande woning (2025).

Door deze lagen ontstaat een gemengd straatbeeld: aan het oudere deel individuele, karakteristieke dorpswoningen; richting het nieuwere deel meer seriematige, compacte eengezinswoningen.



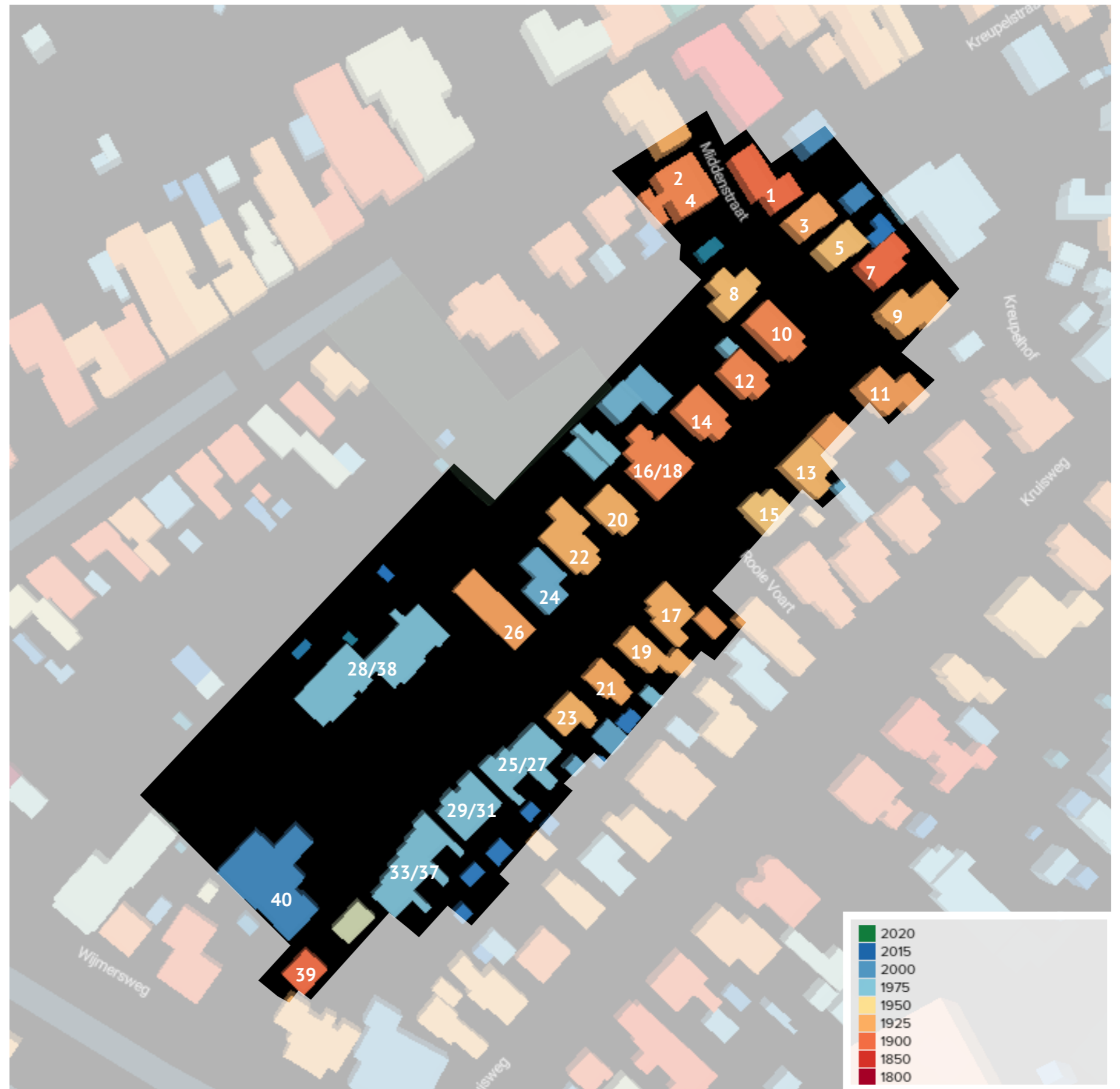
Middenstraat, medio 1920

Bron: Beeldbank



Begin Middenstraat, medio 1973

Bron: Beeldbank



WONINGTYPOLOGIEËN

In de Middenstraat herkennen we veelvoorkomende Groninger woningtypes. Deze kunnen in de loop der tijd door aanpassingen, toevoegingen of samenstellingen, soms met bijgebouwen, (on-)herkenbaar veranderd zijn, maar vinden in de basis nog overeenkomsten met de veelvoorkomende oorspronkelijke typologieën. We herkennen de volgende woningtypes.

Krimpenhuis

Een compact, meestal smal en laag arbeidershuisje met een lage verdieping onder een zadeldak, tot aan de krimp met hogere goot, soms met wolfseind en een symmetrische voorgevel.

Dwarshuis

Een rechthoekige woning met de nok parallel aan de straat met een relatief brede en vaak symmetrische voorgevel en een schildkap.

Burgerwoning

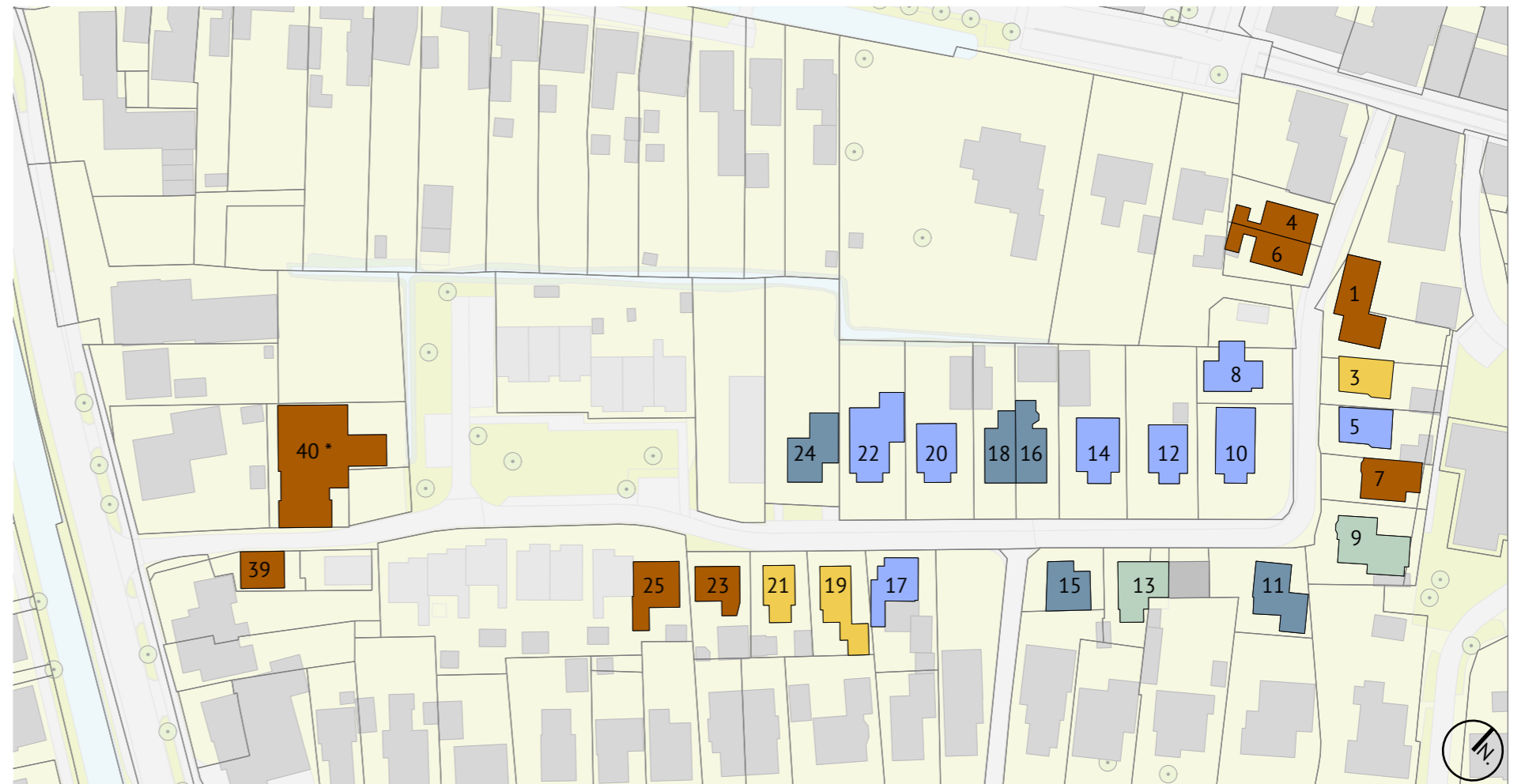
Een woning met een eenvoudige hoofdvorm, een rechthoekige plattegrond en een (symmetrische) topgevel gericht op de straat.

Mansardekapwoning

Deze woning is feitelijk een variant op het type burgerwoning met een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm en een mansardedak (knikdak).

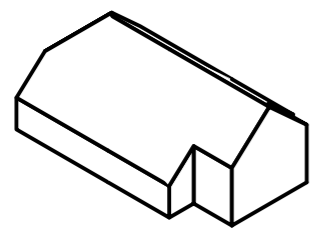
Villa

Ruimere vrijstaande woning met een samengestelde hoofd- en kapvorm en herkenbaar door een veelal expressievere architectuur, vaak met veranda's, erkers of rijk geornamenteerde gevels.

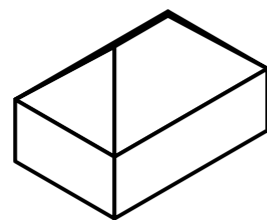


- Krimpenhuis
- Dwarshuis
- Burgerwoning
- Mansardewoning
- Villa

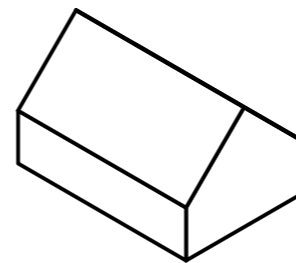
Situatietekening met woningtypes



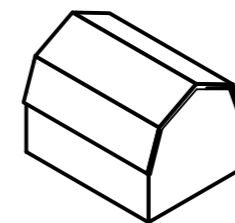
Krimpenhuis



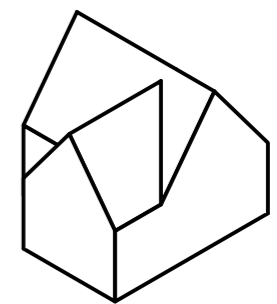
Dwarshuis



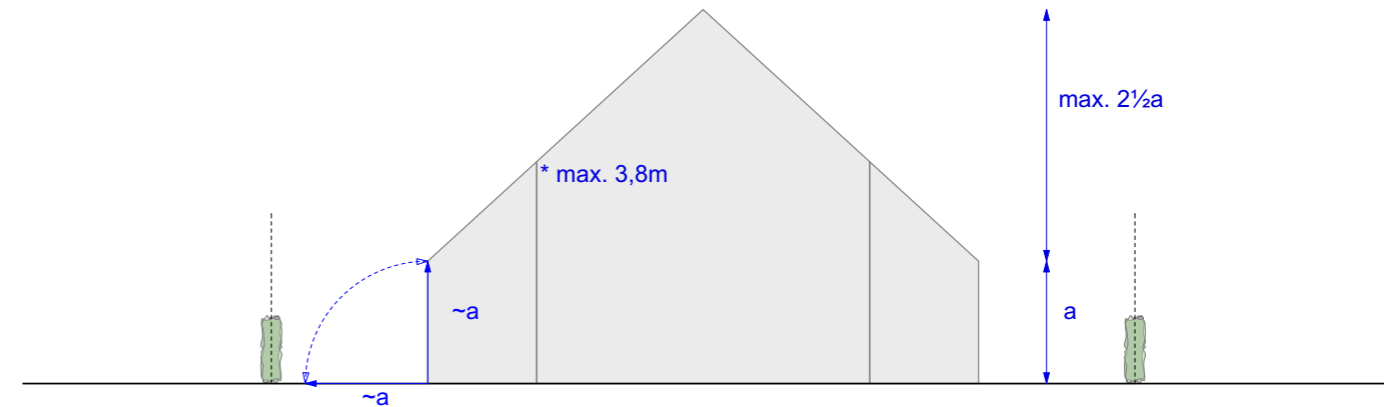
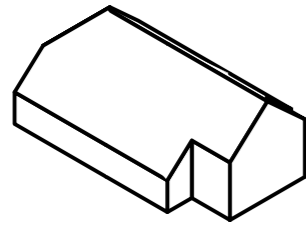
Burgerwoning



Mansardekapwoning



Villa



Kaphelling	35° tot 50°	Gemiddeld 42,5°
Woningbreedte	7 tot 8m	
Goothoogte*	2 tot 2,9m	*max. 3,8m t.p.v. krimp
Nokhoogte	5,4 tot 7,4m	
Afstand tot erfgrans	2 tot 4m	

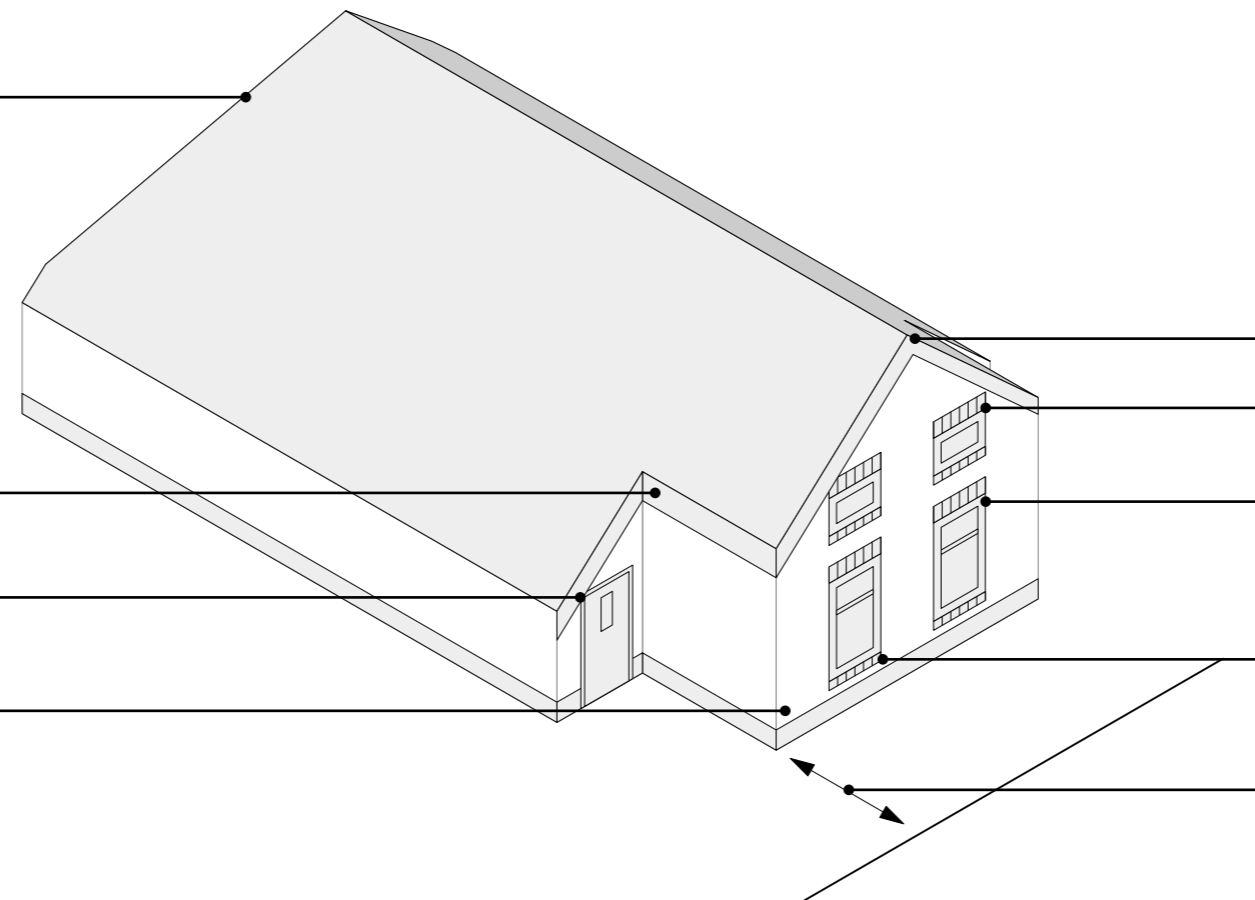
Bron: BGT, AHN, rapporten CVW

Dakvorm
Matig tot steil (veelal 35 á 50°) en gesloten zadeldak met aan de achterzijde vaak een dakschild / wolfseind. Oriëntatie is haaks op de straat.

Dakgoot
Eenvoudig vormgegeven, veelal wit en met een lage gootbeleving

Voordeur
Positie voordeur in de krimp of zijgevel, soms terugliggend in een portiek

Gevelindeling
Symmetrische indeling met overheersende muurvlakken op een plint / trasraam



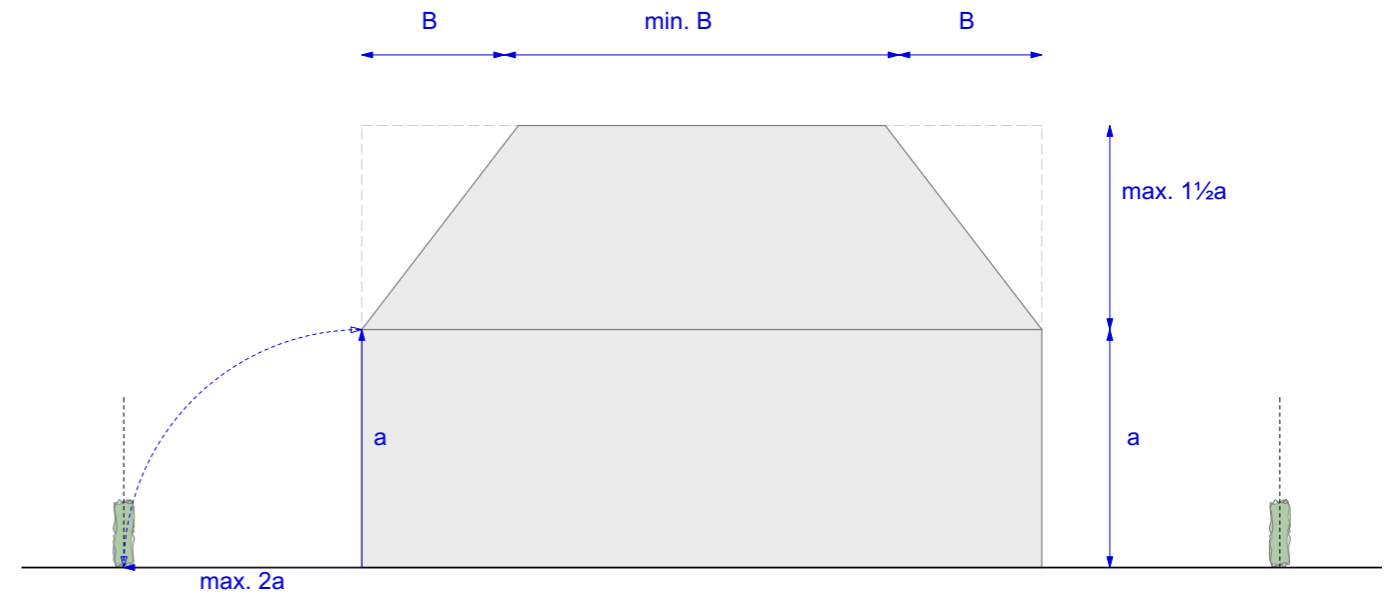
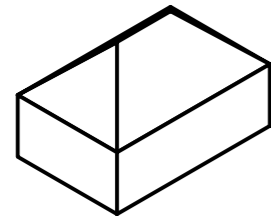
Windveer
Eenvoudig tot rijk gedecoreerde windveer. Veelal wit

Rollaag
Veelal gemetseld

Kozijnen
De vensters en deuren zijn veelal wit en vormgegeven als ondergeschikte, verticaal gelede, openingen. Ook komen lage zoldervensters veel voor

Raamdorpels
Gemetseld

Voortuin
Diepte tussen 2,7 & 7,3 m, veelal groen ingebed. Afstemmen op omliggende bebouwing



Kaphelling	40° tot 60°	Gemiddeld 52,5°
Woningbreedte	8 tot 10m	
Goothoogte	2,6 tot 2,9m	
Nokhoogte	5,2 tot 7,5m	
Afstand tot erfgrans	2 tot 4m	

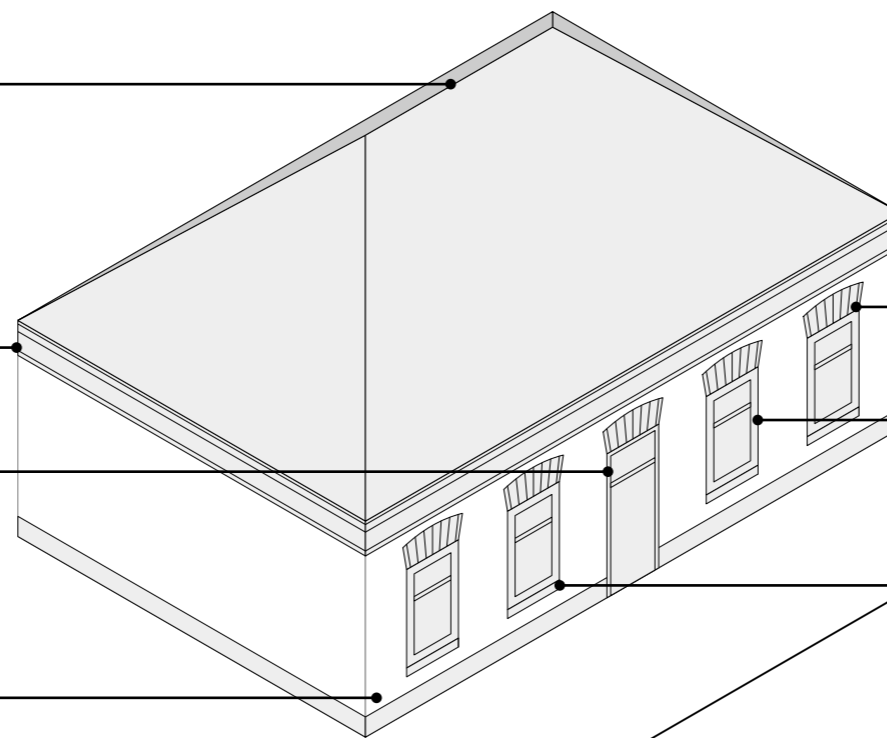
Bron: BGT, AHN, rapporten CVW

Dakvorm
Matig steil (40° á 60°) en een gesloten schilddak. Ook komen zadeldaken met wolfseinden voor. Oriëntatie is parallel aan de straat

Lijstgoot
Forse maar eenvoudig vormgegeven lijstgoot, veelal bestaand uit een architraaf en kroonlijst

Voordeur
Veelal centraal geplaatst

Gevelindeling
Symmetrische indeling met overheersende muurvlakken op een plint / trasraam met verbijzonderingen/decoratie



Rollaag
Vaak een getoogde strek, gemetseld

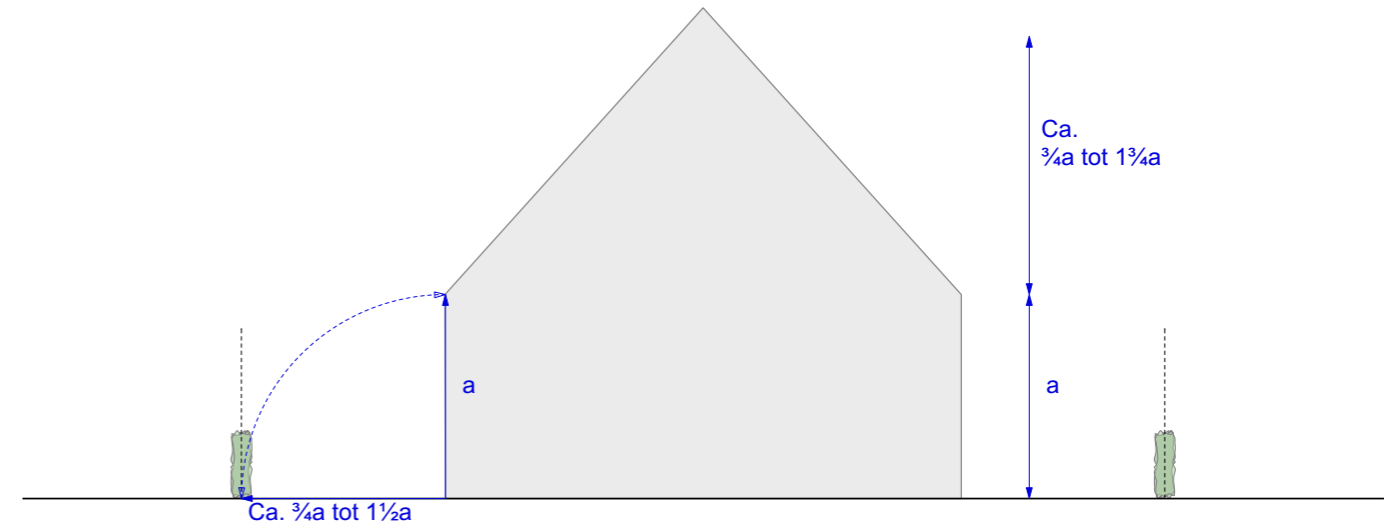
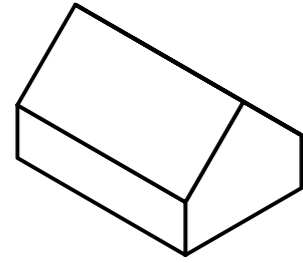
Kozijnen
De vensters en deuren zijn veelal wit en vormgegeven als ondergeschikte, verticaal gelede, openingen. Ook komen lage zoldervensters veel voor

Raamorpels
Hout

Voortuin
Diepte tussen 2,9 & 7,4 m. veelal groen ingebed. Afstemmen op omliggende bebouwing

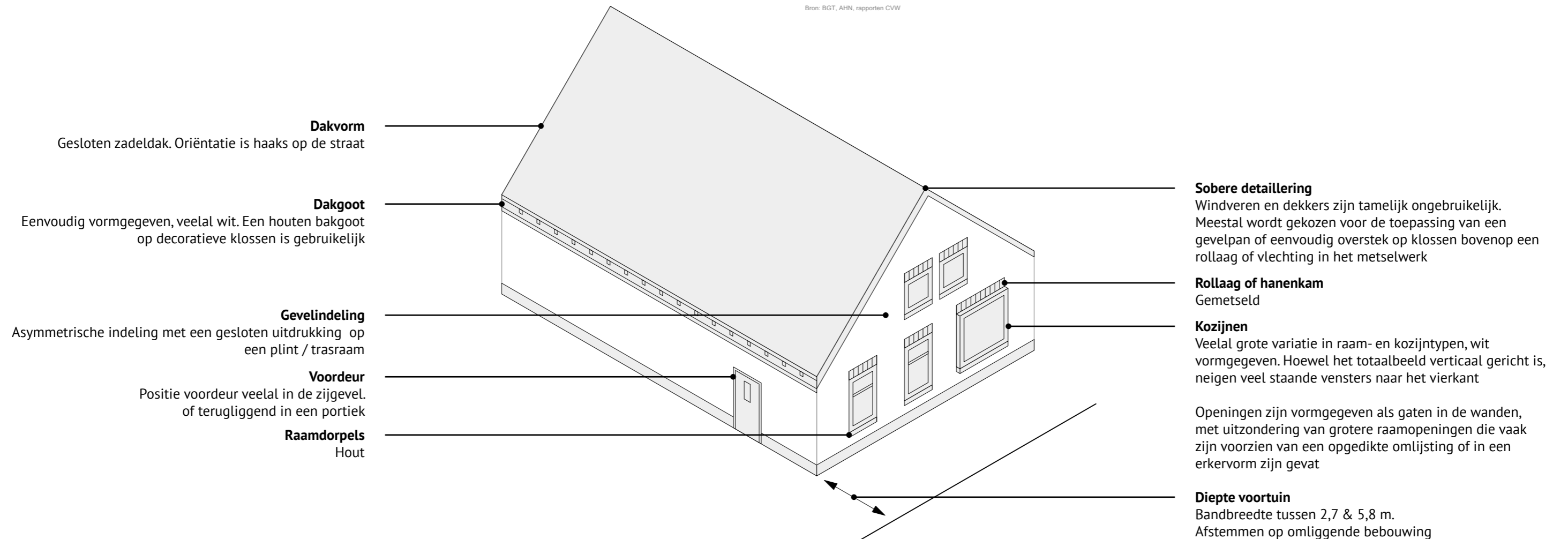
BURGERWONING

kenmerken en bandbreedtes



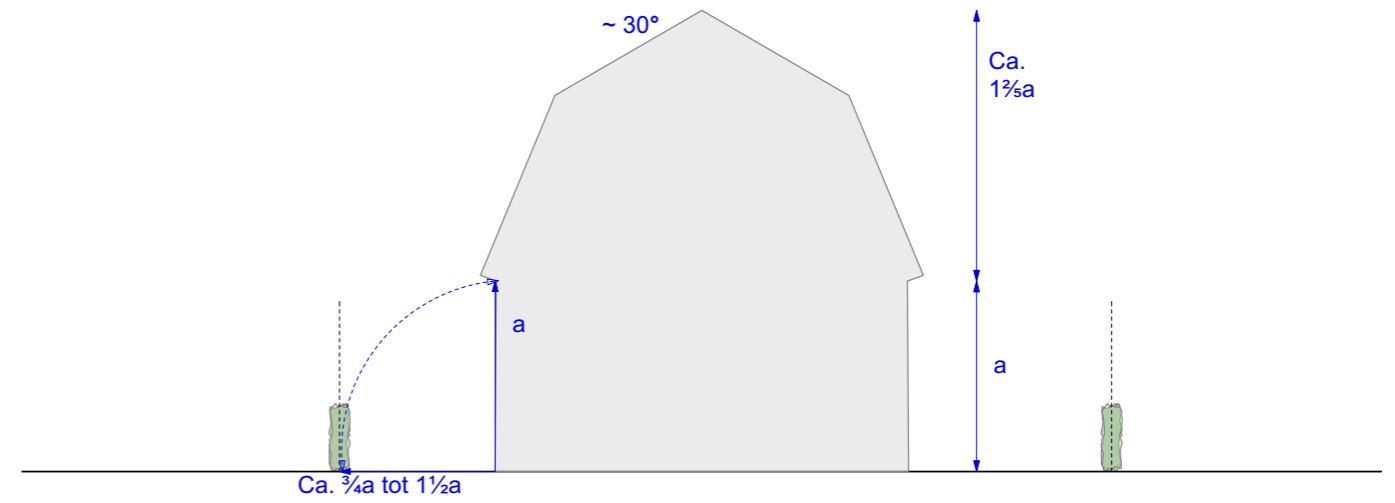
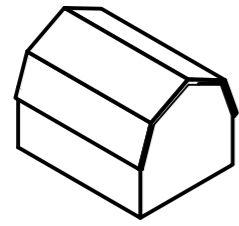
Kaphelling	45° tot 55°	Gemiddeld 48°
Woningbreedte	5 tot 6,8m	
Goothoogte	2,6 tot 2,8m	
Nokhoogte	6 tot 7,6m	
Afstand tot erfrens	2,1 tot 4,3m	

Bron: BGT, AHN, rapporten CVW



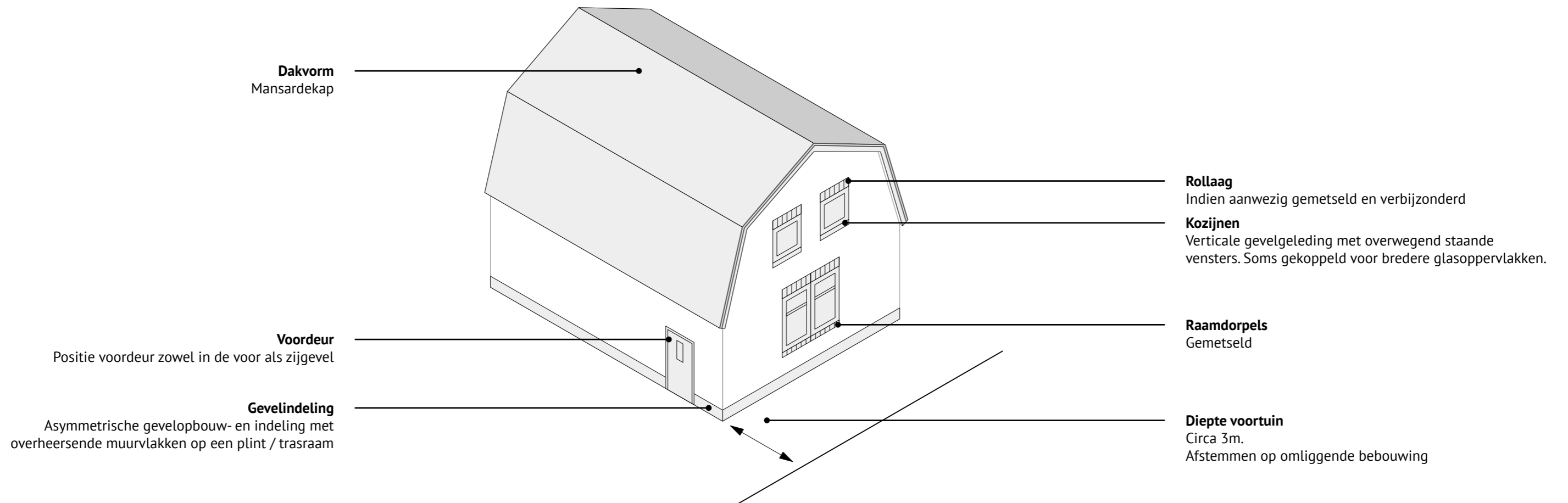
MANSARDEKAPWONING

kenmerken en bandbreedtes



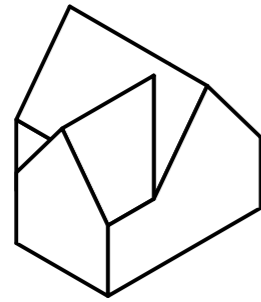
Kaphelling	60° tot 80°	Gemiddeld 67,5°
Woningbreedte	ca. 6m	
Goothoogte	2,6 tot 2,9m	
Nokhoogte	6 tot 6,5m	
Afstand tot erfrens	2,2 tot 3m	

Bron: BGT, AHN, rapporten CVW



VILLA

kenmerken en bandbreedtes



Detailering

Kenmerkend voor de villa is de aanwezigheid van secundaire toevoegingen. Naast een rijke, eclectische benadering komt ook een sobere, strakke vormgeving voor. Hoe rijker de uitvoering des te meer toegevoegde elementen. Zoals bijvoorbeeld: één of meer erkers, al dan niet in combinatie met een balkon, een serre veelal aan de zij- of achterkant, een verbijzonderde entree onder een afdak of terugliggend in een portiek of dakkapellen variërend van kleine decoratieve arkenelen, tot grote gemetselde dakopbouwen die een rol spelen binnen de totale gevelcompositie.

De villa kent een verscheidenheid aan materiaal- en kleurgebruik. De gevels zijn in steen uitgevoerd en daarbij vaak in combinatie met wit gepleisterde geveldelen of banden.

Dakvorm

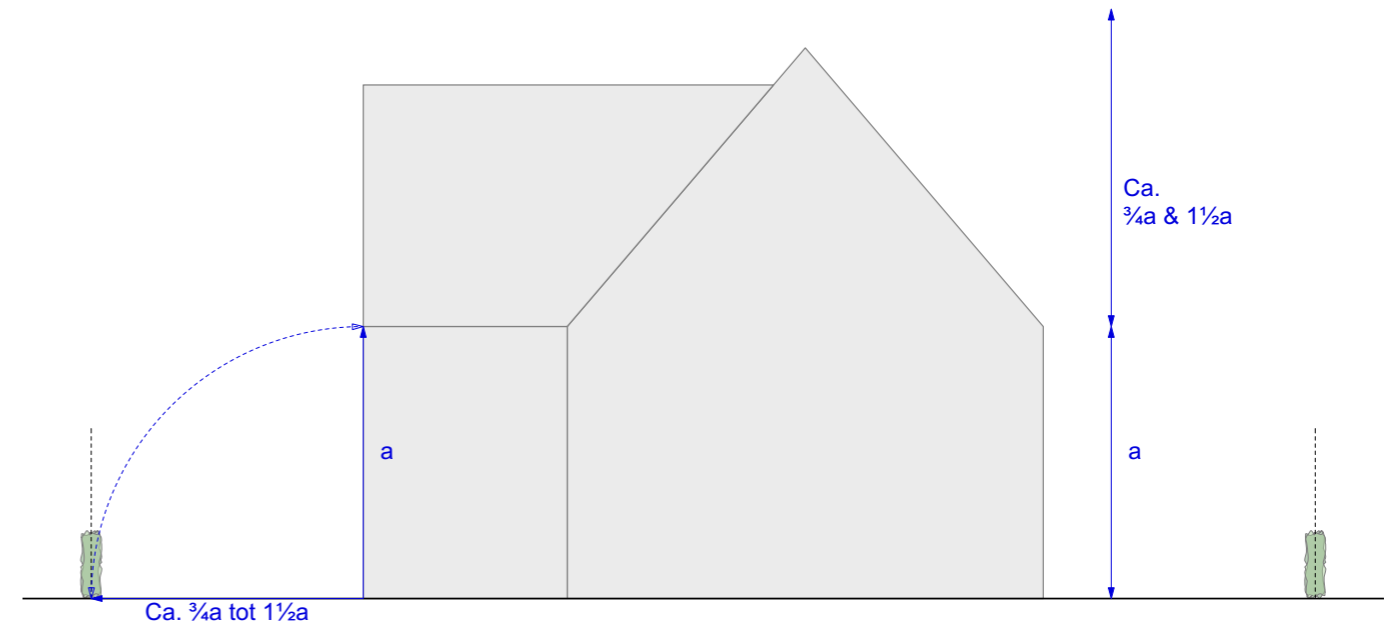
Matig steil rondgaand schilddak welke aan één of meer zijden eindigt in een topgevel. Ook een T-vormige dakplattegrond komt voor, waarbij een kap dwars in de hoofdkap loopt. De kap is in het beeld veelal ondergeschikt aan de gevels.

Voordeur

Positie voordeur veelal onder een afdak of terugliggend in een portiek

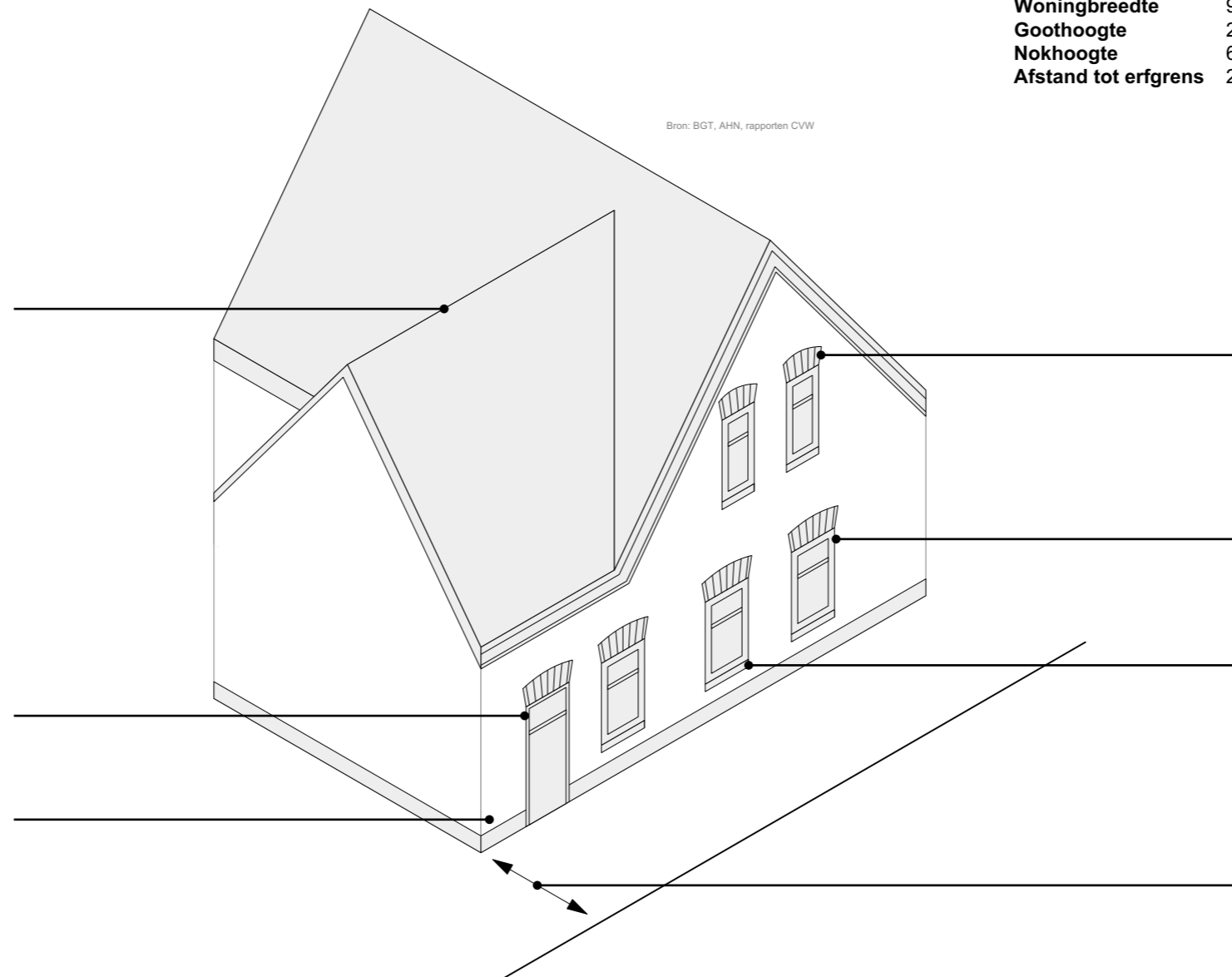
Gevelindeling

Asymmetrische gevelopbouw- en indeling met overheersende muurvlakken op een plint / trasraam



Kaphelling	45° tot 55°	Gemiddeld 49,5°
Woningbreedte	9 tot 10m	
Goothoogte	2,7 tot 3m	
Nokhoogte	6,4 tot 8m	
Afstand tot erfgrans	2,7 tot 4,2m	

Bron: BGT, AHN, rapporten CVW




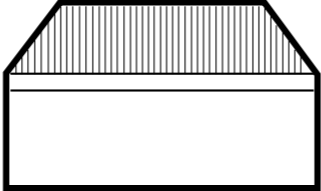
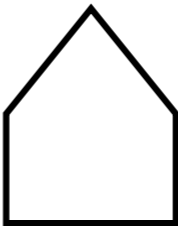
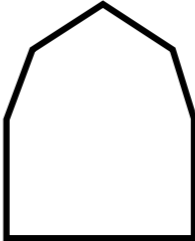
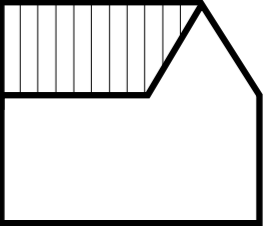
Rollaag
Gemetseld

Kozijnen
Verticale gevelgeleding met overwegend staande vensters. Soms gekoppeld voor bredere glasoppervlakken. Vanaf de jaren '20 zijn de vensters vaker horizontaal gericht.

Raamdorpels
Gemetseld

Diepte voortuin
Bandbreedte tussen 3 & 10 m.
Afstemmen op omliggende bebouwing

OVERZICHT TYPOLOGIEËN EN KENMERKEN

	 Krimpenhuis	 Dwarshuis	 Arbeiderswoning	 Mansardekapwoning	 Villa
Korrelgrootte	Klein	Klein tot middelgroot	Klein tot middelgroot	Middelgroot	Middelgroot tot groot
Nokrichting	Haaks op de straat of Volgens de hoofdrichting verkaveling	Parallel aan de straat	Haaks op de straat	Haaks op de straat	Gecombineerd parallel en haaks op de straat
Plattegrond	Rechthoekig met geledingen (krimpen)	Rechthoekig	Rechthoekig	Rechthoekig	Rechthoekig tot vierkante plattegrond met geledingen
Bouwlagen, goten en kap	Eén bouwlaag Lage gootbeleving Matig steil en gesloten zadeldak met achterzijde een dakschild/wolfseind	Eén bouwlaag Matig steil en gesloten schilddak	Eén bouwlaag Hoge gootbeleving Matig steil zadeldak	Eén bouwlaag Hoge gootbeleving Steil en gesloten mansardekap	Eén bouwlaag op een plint Matig steil rondgaand schilddak welke aan één of meer zijden eindigt in een topgevel of een dak met een T-plattegrond
Volume	Enkelvoudig volume met van de achter- naar voorzijde sprongsgewijze versmallingen (krimpen) Geen secundaire toevoegingen	Enkelvoudig volume met secundaire toevoegingen in de vorm van verhoogde gootlijsten op de zijgevels en schoorstenen op de hoeken van het schilddak	Enkelvoudig volume met secundaire toevoegingen in de vorm van schoorstenen op de hoeken van het zadeldak en mogelijke dakkapellen	Enkelvoudig volume met secundaire toevoegingen in de vorm van schoorstenen op de hoeken	Enkelvoudig volume met secundaire elementen zoals entreeportalen, erkers, serres en dakkapellen
Verschijningsvorm	De kap is aan de achterkant dominant in het beeld Aan de voorkant zijn de gevels dominant	Bij de kleinere dwarshuizen dragen de gevels en de kap in gelijke mate bij aan de verschijningsvorm Bij grotere dwarshuizen zijn de gevels dominant ten opzichte van de kap	De gevels en de kap, soms met kleine overstekken, dragen in gelijke mate bij aan de verschijningsvorm.	De gevel is in het totaalbeeld dominant Aan de zijgevels is de kap mede door de steile helling en het volume dominant	De kap is in het beeld veelal ondergeschikt aan de gevels De kappen dragen bij aan het gevarieerde totaalbeeld van de villa
Openingen	De gevels zijn vlak met gaten, georiënteerd op de straat De kap is gesloten	De gevels zijn gesloten met gaten met een oriëntatie op de straat De kap is gesloten met uitzondering van een centraal geplaatste dakkapel	De gevels zijn gesloten met gaten met een oriëntatie op de straat De kap is overwegend gesloten	De gevels zijn vlak met gaten, georiënteerd op de straat De kap is gesloten	Afhankelijk van de bouwstijl gesloten gevels met gaten of gelijkwaardigheid tussen open- en gesloten gevelvlakken De kap is overwegend gesloten
Gevelindeling	Symmetrische gevelaanzichten met verticale openingen	Symmetrische gevelaanzichten met verticale openingen	Asymmetrische gevelaanzichten met verticale openingen	Overwegend symmetrische gevelaanzichten met verticale gevelopeningen	Asymmetrische gevelaanzichten met verticale (gekoppelde) gevelopeningen met meezijdige oriëntatie op de omgeving
Kleur en materiaal	Rood/roodbruin metselwerk met trasraam evt. wit gepleisterde gevel(delen) of banden Kozijnen, dakgoten en eventuele windveren in eenzelfde, lichte kleur	Rood/roodbruin metselwerk met trasraam evt. wit gepleisterde gevel(delen) of banden Kozijnen, dakgoten en eventuele windveren in eenzelfde, lichte kleur	Rood/roodbruin metselwerk met trasraam evt. wit gepleisterde gevel(delen) of banden Kozijnen, dakgoten en eventuele windveren in eenzelfde, lichte kleur	Rood/roodbruin metselwerk met trasraam evt. wit gepleisterde gevel(delen) of banden Kozijnen, dakgoten en eventuele windveren in eenzelfde, lichte kleur	Rood/roodbruin metselwerk met trasraam Kozijnen, dakgoten en eventuele windveren in eenzelfde, lichte kleur
Detailering	De detailering is betrekkelijk eenvoudig maar kent ook verfijning in profilering, goten, windveren, rollagen en soms ook spekbanden	De detailering is betrekkelijk eenvoudig maar kent verfijning in profilering, goten, windveren, rollagen. Bij grotere dwarshuizen is de detailering rijker	De detailering is betrekkelijk eenvoudig maar kent ook verfijning in profilering, goten, windveren en rollagen.	De detailering is betrekkelijk eenvoudig maar kent ook verfijning in profilering, goten, windveren en rollagen.	De detailering is veelal rijk en is afhankelijk van de gekozen bouwstijl

Bronnen:
 Ontwerponderzoek Houtbouw Groningen, 2022 (Steunpunt Ruimtelijke Kwaliteit uitgevoerd door Libau i.s.m. DAAD)
 Dorpsbebouwing in Groningen, 2011 (Libau)

DETAIL, MATERIALEN EN KLEUREN

Het materiaalgebruik in de Middenstraat wordt gekenmerkt door roodkleurig gemetselde gevels, met donkerrood metselwerk als verbijzondering in de vorm van plinten en speklagen. De topgevels zijn incidenteel bekleed met houten delen of beëindigd met een gemetselde schoorsteen. De kozijnen in de gevels zijn geschilderd en doorgaans verfraaid met gemetselde rollagen en hanenkammen.

De daken zijn afgewerkt met keramische dakpannen in een rood- of blauwgesmoorde kleurstelling. De dakgoten en dakranden zijn doorgaans betimmerd, waarbij de detaillering varieert van rijk geprofileerde bakgoten met gootklossen, gecombineerd met dakranden met windveren en waterborden, tot eenvoudige bakgoten met gemetselde klossen en dakranden die worden beëindigd met een gemetselde dakrand.

De houtachtige onderdelen, zoals kozijnen, goten en windveren, zijn geschilderd in een verscheidenheid aan historische kleuren, waarbij (gebroken) wit het meest voorkomt.

Al met al kent de Middenstraat een rijk aanbod aan detaillering, materialen en kleuren waaraan veel waarde wordt gehecht.

VARIATIE AAN GOOTTYPES



Geprofileerde goten met gootklossen



Geprofileerde houten bakgoten



Eenvoudige goot op gemetselde klossen



Kleurschakering van Gronings rode tinten, al dan niet genuanceerd, met een donker trasraam

VARIATIE AAN TOPGEVELS



Houten topgevels



Gemetselde topgevels met schoorsteen



Topgevel met makelaar en vlakvulling

VARIATIE AAN DAKRANDEN



Gemetselde dakrand



Gemetselde dakrand



Geprofileerde windveer met waterbord

VARIATIE AAN PANTYPES



Tuile du nord



Geglazuurde verbeterde holle



Gegolfde vries



Hoewel (gebroken) wit het meest voorkomt, komen ook deze volgende historische kleuren voor: Bentheimer geel, Gelders Blauw, Monumentgroen, Engels Rood, Zweeds rood

GEVELS

collage van kenmerken

De beelden op deze en de volgende pagina's vormen een collage van de gevels, gevelopeningen en daken van de woningen aan de Middenstraat en tonen daarmee de individualiteit versus de samenhang. Zij tonen een rijkdom aan mogelijkheden die als inspiratie kan dienen voor diverse onderdelen van nieuwe plannen om deze gelaagd en streekeigen vorm te geven.

Het materiaalgebruik wordt gekenmerkt door rood- tot donkerbruin gekleurd metselwerk, toegepast in kruisverband, kettingverband of halfsteensverband, met een veelal grijze tot witte voeg. Als verbijzondering komen donkerbruin gemetselde plinten, speklagen en rollagen voor, die dienen als verrijking van het gevelbeeld. De speklagen zijn incidenteel wit gestuct.

De topgevels zijn in sommige gevallen bekleed met houten delen of beëindigd met een gemetselde schoorsteen, dan wel uitgevoerd in metselwerk, in enkele gevallen met een afwijkende kleurstelling. De dakranden van de kopgevels zijn doorgaans voorzien van houten windveren, gemetselde rollagen of uitkragend metselwerk, waarbij de dakpannen zijn gelegd in een speciekrag.

De gevelopeningen zijn verfraaid met eenvoudig tot rijker uitgevoerde rollagen en hanenkammen, waarbij de gevelopeningen van de voordeuren soms terugliggend zijn gesitueerd of voorzien van een gemetselde opstap.



Houten topgevel met overstek



Topgevel met makelaar



Houten topgevel zonder overstek



Topgevel met makelaar en vlakvulling



Gemetselde dakrand 1



Gemetselde dakrand 2



Gemetselde dakrand 3



Gemetselde topgevel accent



Spekbanden



Spekbanden



Getoogde strek en rollaag



Verbijzonderde rollaag



Verbijzonderde rollaag



Geaccentueerde rollaag



Trasraam



Trasraam



Trasraam



Trasraam



Verdiept entree



Gemetselde stoep

GEVELOPENINGEN

collage van kenmerken

De beelden op deze en volgende pagina's vormen een collage van de gevels, gevelopeningen en daken van de woningen aan de Middenstraat en tonen daarmee de individualiteit versus de samenhang. Zij tonen een rijkdom aan mogelijkheden die als inspiratie kan dienen voor diverse onderdelen van nieuwe plannen om deze gelaagd en streekeigen vorm te geven.

Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan gevelopeningen. De voordeuren worden doorgaans getypeerd door paneeldeuren, veelal voorzien van decoratief glas en soms uitgevoerd met een gemetselde opstap.

De raamvensters zijn uitgevoerd met houten kozijnen en hebben doorgaans een boven- en onderlicht. De gevelopeningen op de verdieping hebben daarentegen veelal geen verdeling. De kozijnen zijn ingevuld met vaste ramen, schuiframen met een wisseldorpel of glas-in-lood. De onderdorpels zijn meestal uitgevoerd in hout, bakstenen waterslagen of raamdorpelstenen.



Deur met enkele verdeling



Deur met roedeverdeling



Deur met tweedeling



Deur met roedeverdeling



Verbijzonderd venster



Getoogd stalen venster



Getoogd venster met tweedeling



Getoogd T-venster met wisseldorpel



Getoogd T-venster met wisseldorpel



Venster met roedeverdeling



Verbijzonderde bovenvensters



Eenvoudig venster

DAKEN

collage van kenmerken

De beelden op deze en volgende pagina's vormen een collage van de gevels, gevelopeningen en daken van de woningen aan de Middenstraat en tonen daarmee de individualiteit versus de samenhang. Zij tonen een rijkdom aan mogelijkheden die als inspiratie kan dienen voor diverse onderdelen van nieuwe plannen om deze gelaagd en streekeigen vorm te geven.

De daken worden getypeerd door het gebruik van keramische dakpannen, waarbij veelal oude of verbeterde holle pannen worden toegepast en incidenteel Tuile du Nord of gegolfde Friese pannen. De dakranden zijn voorzien van windveren en waterborden, of de laatste dakpan is gelegd in een speciekrag. De dakgoten zijn betimmerd, waarbij de detaillering varieert van rijk geprofileerde bakgoten met gootklossen tot eenvoudige bakgoten met gemetselde klossen. Als verbijzondering zijn de aanwezige schilddaken verfraaid met keramische of houten pironnen.

De daken worden daarnaast gekenmerkt door additionele elementen, zoals dakkapellen en gemetselde schoorstenen, die veelal zijn gesitueerd aan de zijkanten van het dak en incidenteel in het midden.



Dakkapel met accent



Dakkapel vereenvoudigd



Dakkapel met geprofileerde rand en klossen



Dakkapel met geprofileerde rand



Houten pironnen



Keramische pironnen



Oude holle pan



Nieuwe holle pan



Eenvoudige houten goot met gemetselde gootklossen



Geprofileerde houten goot met gootklossen



Geprofileerde houten goot met gootklossen en fries



Geprofileerde houten goot



Tuile du nord



Gegolfde vries



Geprofileerde houten windveer met waterbord



Windveer met gevelpan



Gemetselde dakrand met pan ingelegd in specie



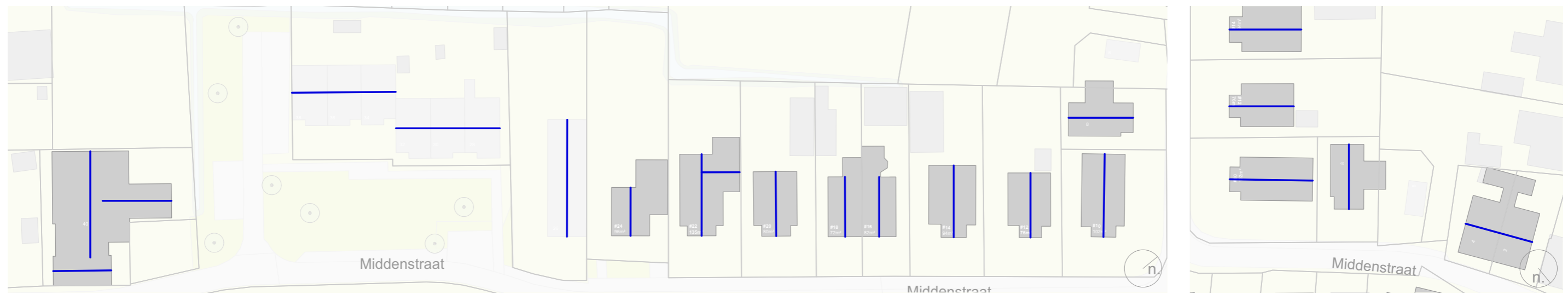
Zinken bakgoot met gootbeugels

NOKRICHTINGEN

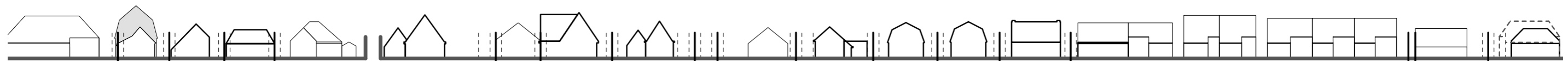
De nokrichtingen van de woningen in de Middenstraat vormen een belangrijk onderdeel van het karakter en de leesbaarheid van het straatbeeld. In de straat komen verschillende woningtypes voor, waarbij zowel nokken haaks op de straat als evenwijdig aan de straat voorkomen. Deze variatie is het resultaat van de historische, geleidelijke ontwikkeling van de bebouwing.

Ondanks deze verschillen is er een duidelijke ordening per woningtype zichtbaar. Vrijstaande woningen hebben vaak een eigen, herkenbare kapvorm en nokrichting, terwijl de meer planmatig ontwikkelde twee-onder-een-kap- en rijwoningen onderling dezelfde nokrichting delen. Dit zorgt lokaal voor rust en herhaling, zonder dat de straat als geheel eentonig wordt. Het behoud van deze nokrichtingen is van belang voor de samenhang en schaal van de straat. De kapvormen en nokrichtingen bepalen niet alleen het silhouet van de bebouwing, maar ook de verhouding tussen hoogte, massa en open ruimte. Afwijkingen hierin kunnen het evenwicht van het straatbeeld verstoren.

Bij eventuele aanpassingen of nieuwe bebouwing is het daarom wenselijk om aan te sluiten bij de bestaande nokrichtingen van de directe omgeving. Door deze te respecteren blijft de herkenbare dorpsstructuur van de Middenstraat behouden en wordt voortgebouwd op de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

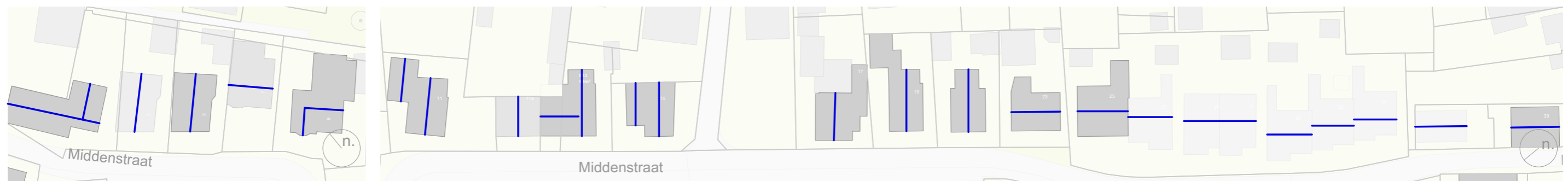


Richting noord-west



Oorspronkelijke situatie en situatie na verbouw

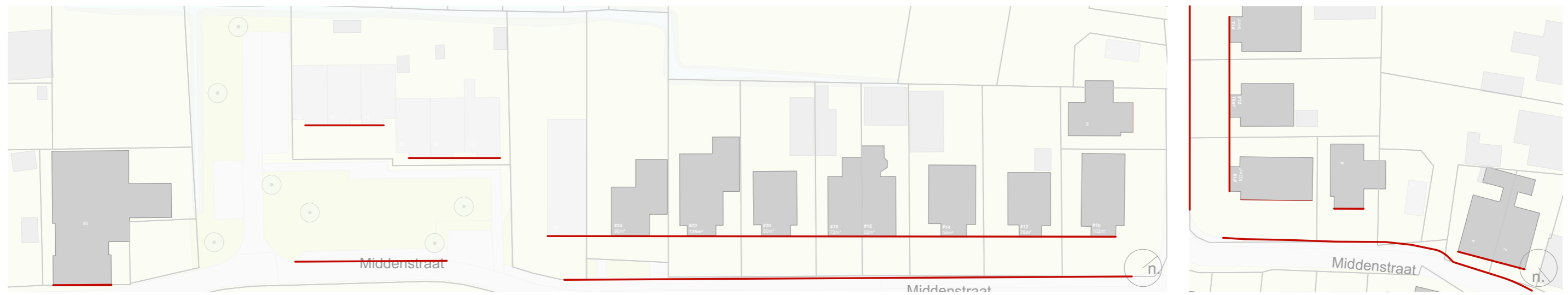
Richting zuid-oost



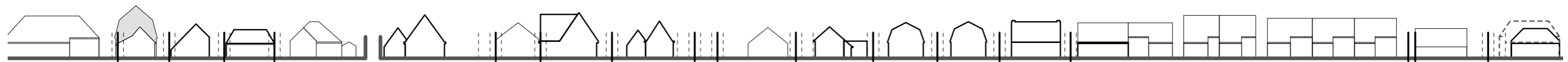
ROOILIJNEN

De rooilijn bepaalt de positie van gebouwen ten opzichte van de openbare ruimte en vormt daarmee een belangrijk instrument voor een ordelijk en samenhangend straatbeeld. In de Middenstraat is zoals zichtbaar op de onderstaande kaarten sprake van lichte onderlinge afwijkingen in de ligging van de gevels. Dit past bij de geleidelijke en historische ontwikkeling van de bebouwing in de loop der jaren.

Ondanks deze variatie is de hoofdtoon duidelijk: de woningen staan overwegend op vrijwel gelijke afstand tot de weg, waardoor de straat een rustig en herkenbaar ruimtelijk profiel behoudt. Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat deze situatie behouden blijft of hooguit een minimale afwijking kent (circa 20cm), bijvoorbeeld als gevolg van de huidige isolatienormen en de daaruit voortvloeiende dikkere wandopbouw, om te waarborgen dat de nieuwe situatie overeenkomt met de oorspronkelijke toestand.

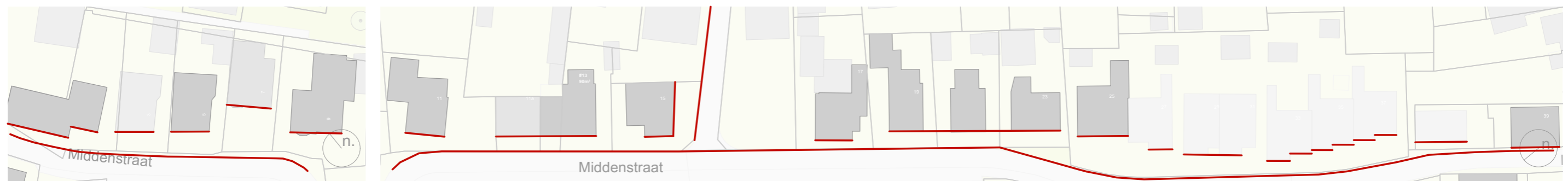


Richting noord-west



Oorspronkelijke situatie
en situatie na verbouw

Richting zuid-oost



TUSSENRUIMTE

De tussenruimten tussen de woningen aan de Middenstraat zijn relatief compact van omvang, maar passend bij de schaal en het dorps karakter van de bebouwing. Deze beperkte afstand tussen de woningen draagt bij aan een besloten en samenhangend groen straatbeeld, waarin de huizen als individuele volumes duidelijk herkenbaar blijven zonder dat de ruimte versnipperd aanvoelt.

Een belangrijke kwaliteit van deze tussenruimten is het groene karakter. Veel zijruimten zijn ingericht met beplanting, hagen en erfafscheidingen, waardoor ze visueel zacht en vriendelijk ogen. Ook komen hier paden naar de achtertuinen en opritten voor, maar de hoofdtoon is groen. Dit groen verzacht de bebouwing, versterkt het woonmilieu en vormt een belangrijke kracht in het straatbeeld. Het behoud van deze groene tussenzones is daarom van grote waarde.

Het is wenselijk om bij ontwikkelingen dicht bij de bestaande verhoudingen van deze tussenruimten te blijven. Te smalle of te brede afstanden kunnen de balans tussen bebouwing en open ruimte verstoren. De huidige maatvoering sluit goed aan bij de korrelgrootte van de straat en draagt bij aan de herkenbare dorpschaal.

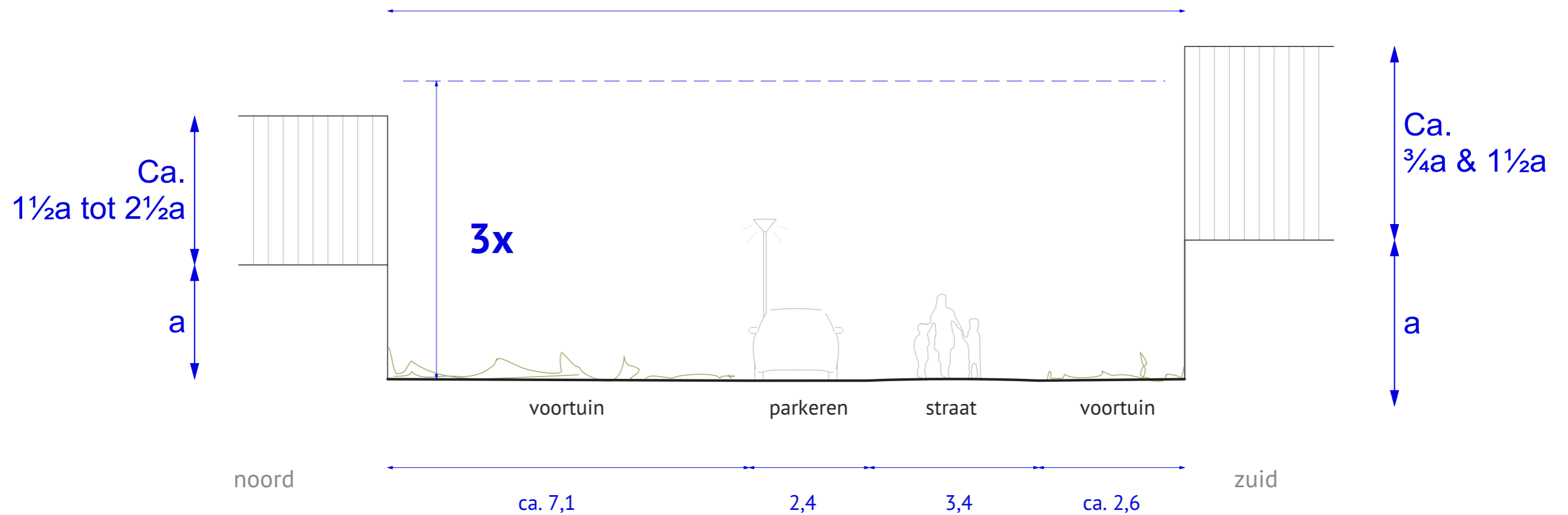
Bij grotere percelen of bij hoekwoningen is er doorgaans meer ruimte op het perceel en zijn er grotere afstanden tot de erfrens. In deze gevallen is er voldoende ruimte om een ietwat grotere bebouwing te dragen door de positie ervan op de kavel en de omgeving af te stemmen. Dit kan alleen mits deze zorgvuldig wordt ingepast en de groene tussenruimten en het open karakter van de tuinen behouden blijven.



STRAATPROFIEL

Het huidige straatprofiel van de Middenstraat kent een gemiddelde verhouding van 3 staat tot 8. Deze verhouding betekent dat in het geval van een gebouwhoogte van 6 meter, de afstand tussen de voorgevel van de ene straatzijde ten opzichte van de voorgevel van de andere straatzijde circa 16 meter is.

Deze verhouding zorgt voor de luchtige en kleinschalige dorpse sfeer die past bij het karakteristiek gebied. Het overgrote deel van deze tussenmaat bestaat uit voortuinen die grotendeels groen zijn aangelegd. Het is daarom van belang om de nieuwbouw zo compact mogelijk te ontwerpen om zo geen afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt door het inzetten op groene voortuinen de oorspronkelijke en bestaande sfeer en ruimtelijke kwaliteit zo goed als mogelijk behouden.



- Het gemiddelde straatprofiel heeft een verhouding van 3 op 8.

BUITENRUIMTE

De buitenruimte aan de voorzijde van de woningen speelt een belangrijke rol in het straatbeeld van de Middenstraat. Omdat er weinig openbare ruimte aanwezig is, bestaat de buitenruimte voornamelijk uit voortuinen. Deze zijn overwegend kleinschalig en divers ingericht: van groene tuinen met hagen, bomen en beplanting tot erven met meer verharding ten behoeve van parkeren. Deze variatie draagt bij aan het informele en dorps karakter van de straat.

De groene voortuinen vormen een belangrijke ruimtelijke en ecologische kwaliteit. Ze verzachten de overgang tussen openbaar en privé, versterken de samenhang in de straat en dragen bij aan biodiversiteit, wateropvang en het beperken van hittestress. Waar verharding overheerst, gaat deze kwaliteit deels verloren en oogt het straatbeeld harder. De wens van het merendeel van de eigenaren is dan ook om de groene voortuinen te behouden en verharding te beperken. Het advies is om voortuinen (opnieuw) groen in te richten met aandacht voor gelaagdheid, bestaande uit gras of bodembedekkers, bloeiende planten, heesters en – waar mogelijk – kleine bomen. Hagen langs perceelgrenzen kunnen hierbij dienen als groene erfafscheiding en versterken de continuïteit in de straat.

Ter versterking van de groene kwaliteit wordt geadviseerd het bestaande parkje nadrukkelijker te verankeren door een rijke, biodiverse beplanting langs de randen en door toevoeging van speelvoorzieningen en zitplekken. Daarnaast is het de ambitie om het aantal bomen ten minste gelijk te houden of te vergroten. Dit geeft aanleiding om te onderzoeken of bomen behouden kunnen blijven en zo niet, op een andere plek terug kunnen komen.

Voor de inrichting van de voortuinen worden twee aanvullende adviesrichtingen meegegeven. Ten eerste wordt aanbevolen om minimaal 50% van de voortuin groen in te richten en verharding te beperken tot functionele elementen zoals paden en opritten. Ten tweede kan worden ingezet op een groene zone langs de straat, door de openbare ruimte en de eerste circa anderhalve meter van de voortuinen gezamenlijk groen in te richten. Dit vraagt extra aandacht voor de zuidzijde, waar de voortuinen kleiner zijn.

Tot slot wordt geadviseerd om de inrichting van de tuinen onderdeel te maken van de ontwerpdracht van de NCG en eigenaren aan de hand van (gezamenlijke) workshops met een landschapontwerper of hovenier ondersteuning en inspiratie te bieden voor een passende individuele inrichting van de tuinen die bijdraagt aan een samenhangend en groen straatbeeld.



Bestaande toestand: groene, biodiverse tuinen



Mogelijk gevolg voor tuinen indien groen niet wordt teruggebracht



Bestaande toestand: groene, biodiverse tuinen



Bestaande toestand: groene, biodiverse tuinen



De zijdes van het park aandacht geven



Advies 1: Behoud van huidig groen in voortuinen door min. 50% groen



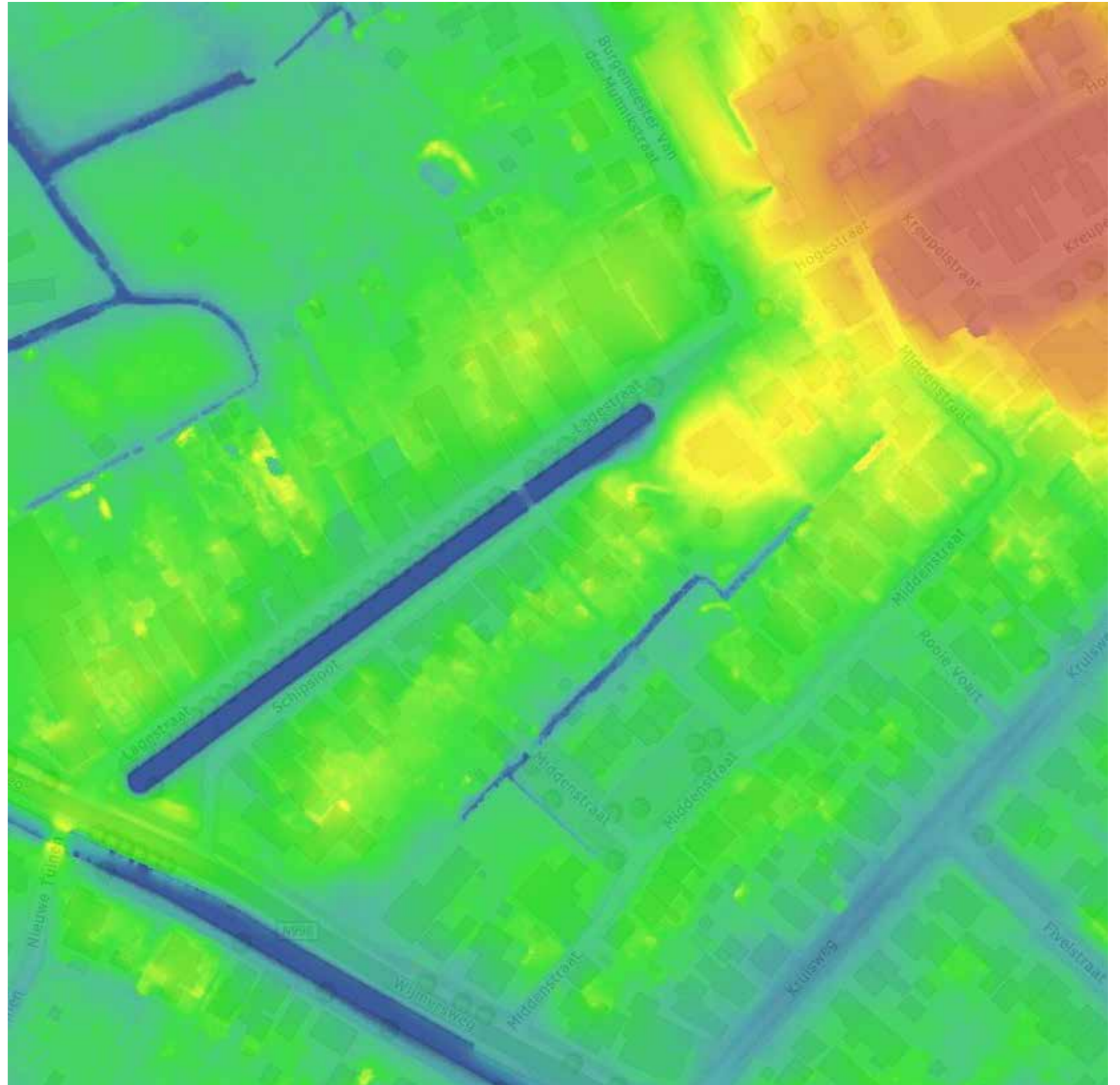
Advies 2: Groenstrookzone als overgang tussen publieke ruimte en voortuinen

PEILHOOGTE EN HOOGTEVERLOOP

De Middenstraat kent een duidelijk hoogteverloop richting de wierde van de dorpskern. De straat loopt geleidelijk op, waarbij zowel het maaiveld als de aansluitende woningentrees in hoogte variëren. Dit hoogteverschil is karakteristiek voor de ligging aan de voet van de wierde en maakt onderdeel uit van de historische structuur van het dorp.

Dit hoogteverloop heeft directe gevolgen voor de peilhoogte en positie van hoofdtoegangen en vloerniveaus van de woningen en het is daarom, in het belang van het behoud van het karakter van de straat, noodzakelijk om bij nieuwe planvorming de bestaande peilhoogtes te handhaven. Om aantoonbaar te kunnen voldoen aan de geldende eisen op het gebied van toegankelijkheid is het daarom van belang om de huidige peilhoogtes en overgangen tussen openbaar en privé zorgvuldig in kaart te brengen. Kleine hoogteverschillen kunnen hierbij een grote invloed hebben op de toepasbaarheid van drempels, hellingen en entree-oplossingen.

Het uitgangspunt voor initiatiefnemers is daarom om een nauwkeurige analyse van het hoogteverloop te doen en de nieuwe woning terug te bouwen op de bestaande rooilijn en de huidige peilhoogte. Indien de huidige peilhoogte zich niet goed verhoudt tot de beoogde nieuwe peilhoogte dan kan in overleg en aan de hand van een kavelpaspoort tot een specifiek ontwerpuitgangspunt worden gekomen. Op deze manier kunnen oplossingen worden ontworpen die zowel toegankelijk en functioneel zijn, als passend binnen het bestaande straatbeeld en het karakter van de Middenstraat.



A black and white photograph of a residential street. In the foreground, a chain-link fence runs across the bottom. Behind it, a row of houses is visible. A large, leafy tree stands prominently in the middle ground, partially obscuring the houses behind it. The houses have gabled roofs and multiple windows. The overall scene depicts a typical suburban neighborhood.

SAMENHANG VERSUS INDIVIDUALITEIT

SAMENHANG VERSUS INDIVIDUALITEIT

De woningen aan de Middenstraat in Loppersum kennen een duidelijke mate van individualiteit, die het gevolg is van een geleidelijke, niet-planmatige groei van de straat. Hoofdzakelijk vrijstaande woningen, een paar twee-onder-een-kapwoningen en wat nieuwere rijwoningen wisselen elkaar af, met verschillende woningtypes en variatie in gevelindelingen, kapvormen, goothoogtes, kleuren, detaillering en verbijzonderingen. Deze variatie geeft de straat een dorps- en informele uitstraling, waarin nooit twee woningen exact gelijk zijn.

Tegelijkertijd is er sprake van een sterke architectonische samenhang. Vrijwel alle woningen zijn opgebouwd uit één laag (soms twee) met een kap en uitgevoerd in traditionele materialen zoals Groninger rode baksteen en veelal keramische dakpannen. De kaprichtingen, gevelbreedtes, maatvoering en het straatprofiel sluiten goed op elkaar aan, waardoor de straat als geheel rustig en samenhangend oogt.

De rooilijn draagt bij aan deze samenhang. Hoewel de gevels onderling lichte verschillen in positie vertonen, staan de woningen grotendeels op een vergelijkbare afstand tot de straat. Hierdoor ontstaat een herkenbare gevelwand zonder star of uniform te worden. De variatie blijft leesbaar, maar verstoort het straatbeeld niet.

De kwaliteit van de Middenstraat ligt juist in deze balans tussen samenhang en eigenheid. De individuele woningen hebben elk hun eigen karakter, maar voegen zich door schaal, materiaalgebruik en situering in een gezamenlijk dorpsbeeld. Dit maakt de straat herkenbaar, rustig en passend bij de historische kern van Loppersum.



BURGERWONING



MANSARDEKAPWONING



KRIMPWONING



SAMENHANG VERSUS INDIVIDUALITEIT IN STRAATBEELD



SAMENHANG VERSUS INDIVIDUALITEIT



DWARSHUIS



VILLA



BURGERWONING



KRIMPWONING



SAMENHANG VERSUS INDIVIDUALITEIT IN STRAATBEELD





BEELDKWALITEITSCRITERIA NIEUWE SITUATIE

blik op de toekomst

BEELDKWALITEITSCRITERIA NIEUWE SITUATIE

beschrijvend

Uitgangspunt voor de te slopen en te herbouwen woningen is herbouw in de geest van de bestaande situatie en het respectievelijke woningtype. De Middenstraat maakt deel uit van een karakteristiek dorpsgebied, waarin de kwaliteit wordt bepaald door de samenhang en variatie tussen individuele woningen. Herbouw dient dit te respecteren en waar mogelijk te versterken. Teruggrijpen op de oorspronkelijke verschijningsvorm van de woningen wordt gestimuleerd, met ruimte voor maatwerk en eigentijdse technieken, mits passend binnen het dorpse karakter.

Woningen die in de huidige situatie qua vorm, maat en uitstraling sterk op elkaar lijken - of juist van elkaar verschillen - worden geacht ook in de nieuwe situatie onderling op elkaar te worden afgestemd. Hiermee wordt voorkomen dat de bestaande samenhang in het straatbeeld verloren gaat.

Indien als gevolg van huidige bouwregelgeving afwijkingen ten opzichte van de bestaande verschijningsvorm noodzakelijk zijn, dient gemotiveerd te worden aangetoond dat deze afwijkingen onvermijdelijk zijn. Het ontwerp blijft daarbij steeds binnen de beeldkwaliteit en verhoudingen van de oorspronkelijke woningtypologie zoals beschreven in dit document.

Positie van de te herbouwen woningen

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, het belang van het karakteristieke gebied en de aanzichten vanuit het openbaar gebied is het van belang om het profiel van de straat - het kleinschalige karakter van de Middenstraat - als gevolg van nieuwbouw, niet verder te verkleinen. Daarom worden de bestaande, licht variërende rooilijnen van de woningen in de basis gehandhaafd. Deze variatie is kenmerkend voor de historische ontwikkeling van de straat en draagt bij aan het informele, dorpse karakter. Tegelijkertijd blijft de hoofdtoon dat de woningen op vrijwel gelijke afstand tot de weg staan.

Indien de kavel - en de marges behorend tot het woningtype - het toelaat, kan de woning worden verschoven om een betere stedenbouwkundige inpassing te vormen. Deze ruimtelijke verschuiving van woningen is mogelijk, mits deze ruimtelijk logisch is en de bestaande verhouding tussen bebouwing, tussenruimte en groen behoudt of stimuleert.

In het stedenbouwkundig belang van het karakteristiek gebied en het aanzicht vanuit het openbaar gebied dient eventueel extra benodigd oppervlak daarom in de richting van het achtererfgebied gesitueerd te worden.

Vorm, massa en nokrichtingen

Herbouw vindt plaats op basis van het bestaande woningtype, de kavelgegevens en de afmetingen van de woningen. Eventuele uitbreidingen worden bij voorkeur aan de achterzijde gerealiseerd. Indien vergroting noodzakelijk is, wordt deze zoveel mogelijk in de diepte van de woning of in een achteraanbouw opgevangen, zodat het straatbeeld ongewijzigd blijft.

De dakvorm, dakhelling, nokhoogte en nokrichting worden overgenomen uit de bestaande woningen. De aanwezige variatie in nokrichtingen per woningtype is onderdeel van de identiteit van de straat en dient behouden te blijven. Er is beperkte marge tot aanpassingen indien deze noodzakelijk zijn binnen het ontwerp en het functioneel nuttig oppervlak of als gevolg van bouwregelgeving. Als de bestaande vorm, massa, dakhelling en nokrichting niet voldoende ruimte bieden voor een nieuw ontwerp binnen de kaders van de huidige bouwregelgeving en functionele vergelijkbaarheid, is er beperkte ruimte voor aanpassingen. Daarvoor is een toolbox gemaakt met ontwerpmiddelen die willekeurig en gecombineerd ingezet kunnen worden. Deze toolbox wordt op de volgende pagina's getoond. Ook bij inzet van de toolbox blijft de huidige woning het uitgangspunt. Het is daarbij van belang dat dit ruimtelijk goed wordt ingepast. De verhoudingen van het woningtype in relatie tot de kavel en de directe burens zijn van belang om een goede ruimtelijke inpassing te waarborgen.

Gevelbeeld en tussenruimten

Het gevelbeeld van de voorgevels en de vanaf de openbare ruimte zichtbare zijgevels wordt in principe teruggebracht in lijn met de huidige verschijningsvorm. Wijzigingen in de plattegrond zijn mogelijk en kunnen resulteren in een andere gevelindeling. Het is van belang dat de verhouding van deze openingen naar verhouding meegroeit met de groei van de woning.

De onderlinge tussenruimten tussen de woningen zijn overwegend compact en bepalen de verhouding van de bebouwing en tussenruimten. Deze verhoudingen worden geacht zo goed mogelijk gerespecteerd te worden. De woningen staan soms dicht op de perceelgrens en soms dicht bij elkaar; dit kan gevolgen hebben voor de plaatsing van ramen in zijgevels, met name waar woningen verbreed worden. Waar nodig kan, binnen de kaders van het Burgerlijk Wetboek, een aangepaste gevelindeling worden toegepast.

Ook is het wenselijk om bij grote impact van bouwplannen op directe burens, aansluitend op het bouwplan een bezonningsplan op te stellen waarin de zonen schaduwwerking van het plan op de naburige bebouwing inzichtelijk wordt gemaakt.

Materialisering, detaillering en ornamentiek

De bestaande materialisering, detaillering en ornamentiek vormen een belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit van de straat. Bij herbouw wordt uitgegaan van terugkeer van oorspronkelijke materialen en details, zoals bakstentypen, kleuren en -verbanden, dakpannen, kozijnen, gevelornamenten, muurankers, dakranden en gootlijsten.

Daar waar oorspronkelijke elementen niet meer aanwezig zijn, kunnen deze op basis van historische analyse teruggebracht worden of zorgvuldig geïnterpreteerd. Schoon metselwerk op een trasraam vormt het vertrekpunt om rust en eenheid in het straatbeeld te versterken en in te passen in de omgeving.

Dakpannen zijn passend bij de huidige types en kleurschakeringen en worden bij voorkeur hergebruikt. Bij aanvulling of vervanging wordt gekozen voor gebakken pannen die qua type en kleur aansluiten bij het historische beeld. Voor kozijnen en deuren heeft hout de voorkeur om de aanwezige of streekeigen profilering en detaillering mogelijk te maken. Ook kunststof is toegestaan mits de uitstraling en profilering gelijkwaardig is aan hout, met name in voorgevels en zichtbare zijgevels. Ook bij goten en windveren is de streekeigen profilering en detaillering gewenst. Daarin is een grote mate van variatie mogelijk om passend bij het plan tot een goed voorstel te komen. Hergebruik van karakteristieke onderdelen zoals deuren en ornamenten wordt nadrukkelijk gestimuleerd.

Kleurgebruik

Het kleurgebruik van metselwerk, goten, windveren, dakpannen, kozijnen en voegwerk wordt bepaald op basis van een historische analyse per woning. Dit kan leiden tot een keuze voor de oorspronkelijke kleurstelling, de huidige situatie of een nieuwe, maar historisch passende kleurstelling. Voor voegwerk wordt het gebruik van kalkvoegen gestimuleerd. Deze sluiten aan bij de oorspronkelijke uitstraling van de oudste woningen en zijn geschikt voor aardbevingsbestendig bouwen.

Buitenruimte en voortuinen

De voortuinen maken integraal deel uit van het straatbeeld. Herinrichting dient bij te dragen aan een groen, samenhangend en dorpse karakter. Aanbevolen wordt om minimaal 50% van de voortuin groen in te richten, met een gelaagde opbouw van gras, bloemen, heesters en - waar mogelijk - bomen (met de voorkeur om bestaande te behouden en indien nodig te verplaatsen en vermeerderen!). Groene erfafscheidingen, zoals hagen, hebben de voorkeur boven harde afscheidingen. Hiermee wordt de kwaliteit van de straat versterkt en blijft de overgang tussen openbaar en privé zacht en passend bij de Middenstraat.



Woning wordt te breed en platgedrukt

Hogere goot en kap binnen marges is passend

Oorspronkelijke vorm, maat en schaal

Schaalvergroting met behoud van verhoudingen

Een smalle woning met steile kap is niet passend

BEELDKWALITEITSCRITERIA NIEUWE SITUATIE

puntsgewijs

Algemene uitgangspunten

- behoud van samenhang in straatbeeld door onderlinge afstemming
- behoud en versterken van de samenhang en variatie van woningen
- ruimte voor maatwerk, mits passend binnen het dorps karakter
- afwijkingen alleen toegestaan als:
 - ze door motivatie onvermijdelijk blijken te zijn
 - passend zijn binnen de beeldkwaliteit en bestaande verhoudingen
- grotere afwijkingen dienen alvorens te worden voorgelegd aan de gemeente en supervisor

Positie van de te herbouwen woningen:

- bestaande rooilijnen - en lichte variatie daarin - blijven behouden
- om de kleinschaligheid van de Middenstraat in het belang van ruimtelijke kwaliteit en beleving vanuit het openbaar gebied te waarborgen wordt indien nodig extra bouwvolume richting het achtererf geplaatst
- afwijkingen met als doel een betere stedenbouwkundige inpassing zijn toegestaan als:
 - de kavel en marges van het woningtype dit toelaat
 - het ruimtelijk logisch is
 - verhouding tussen gebouwen, tussenruimtes en groen wordt behouden of gestimuleerd

Vorm, massa en nokrichtingen

- herbouw op basis van bestaand woningtype, kavelgegevens en afmetingen
- behoud van dakvorm, helling, nokhoogte en nokrichtingen
- aanpassing zijn toegestaan door middel van de ontwerptoolbox

Gevelbeeld en tussenruimten

- in basis behouden van de verschijningsvorm van het bestaande gevelbeeld van voorgevels en vanaf de openbare ruimte zichtbare zijgevels, met ruimte voor aanpassing ten behoeve van plattegrondwijzigingen
- gevelopeningen schalen mee met de groei van de woning
- respecteren bestaande verhoudingen en tussenruimten

Materialen, detaillering en ornamentiek

- behoud of herstel van oorspronkelijke materialen en detaillering (zoals baksteentypen, kleuren en verbanden, dakpannen, kozijnen, ornamenten, dakranden en gootlijsten)
- basisbeeld: schoon metselwerk op trasraam
- dakpannen aansluitend op huidige types en kleurschakering met voorkeur voor hergebruik
- oorspronkelijke elementen reconstrueren of zorgvuldig interpreteren
- kozijnen, deuren, goten en windveren bij voorkeur in hout om streekeigen profilering en detaillering mogelijk te maken. Kunststof is toegestaan, mits gelijkwaardige uitstraling en profilering
- hergebruik van karakteristieke onderdelen wordt nadrukkelijk gestimuleerd

Kleurgebruik

- gebaseerd op historische analyse
- passend binnen het oorspronkelijke of huidige, maar passend bij de omgeving en historie

Buitenruimte

- voortuinen vormen integraal onderdeel van het straatbeeld
- herinrichting dient bij te dragen aan een groen en dorps karakter
- aanbeveling tot minstens 50% groen met gelaagde beplanting
- bestaande bomen behouden en waar mogelijk vermeerderen
- groene erfafscheidingen hebben de voorkeur boven harde erfafscheidingen

ONTWERPTOOLBOX

inleiding

Om de opgaven in dit gebied passend maar gericht ruimte te bieden worden naast de beschrijving van de beeldwaliteitscriteria van de nieuwe situatie, op de volgende pagina's diverse middelen voorgesteld die kunnen worden toegepast. Deze middelen kunnen naar wens in willekeurige volgorde, maar wel zo minimaal mogelijk, worden onderzocht en ingezet en kunnen helpen om een functioneel nuttig vergelijkbaar plan te maken binnen de geldende bouwregelgeving.

De bestaande vormen en verhoudingen vormen het uitgangspunt en als de ontwerper niet in staat is op basis daarvan een functioneel vergelijkbaar ontwerp te maken, kunnen deze middelen worden ingezet om tot een passend ontwerp te komen. Daarnaast biedt de NCG bij particulier eigendom ook de mogelijkheid om op specifieke onderdelen van deze bouwregelgeving af te wijken (artikel 4.9). Via deze route wordt het eenvoudiger om aan te sluiten bij de oorspronkelijke situatie, vanwege de afwijkingmogelijkheden op de bouwregelgeving, bijvoorbeeld door soepelere eisen ten aanzien van verblijfsgebieden en -ruimten, plafondhoogtes, daglichttoetreding, toegankelijkheid of de steilheid van trappen.

VERTREKPOINT OPGAVEN

Om tot een passend ontwerp te komen, dienen bij iedere ontwerpogave eerst twee stappen te worden doorlopen.

Stap 1: vaststellen huidige toestand

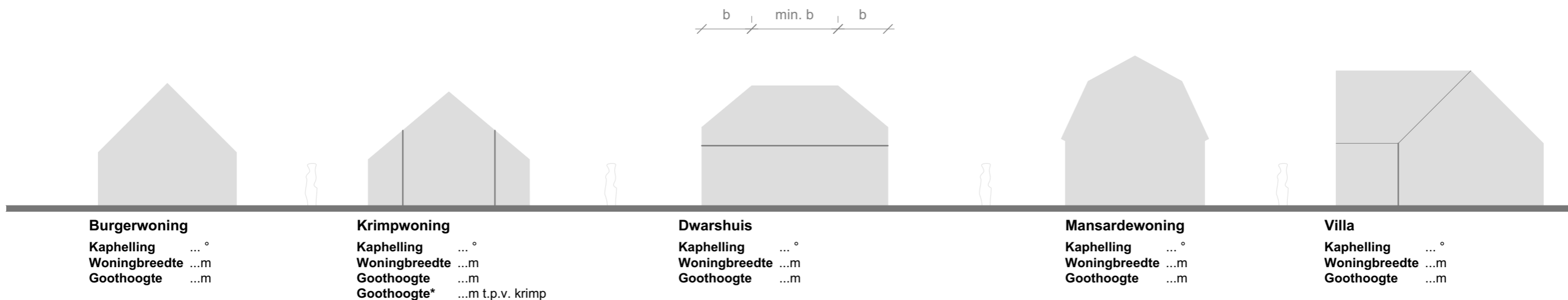
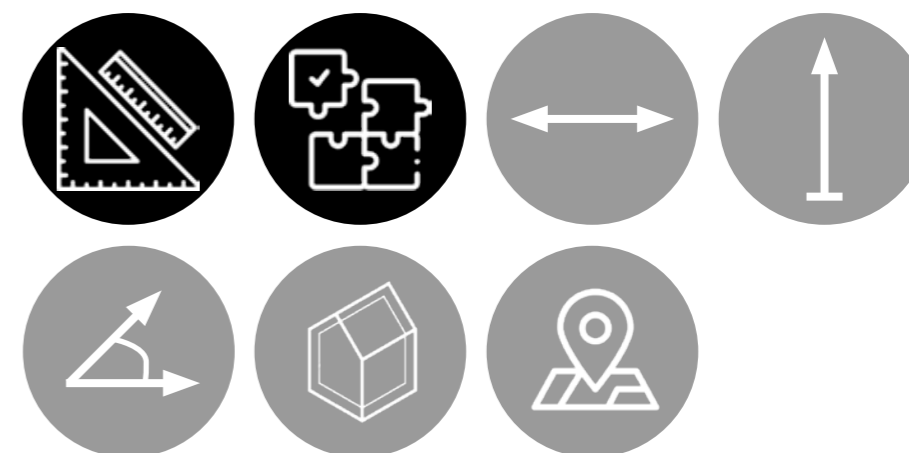
Het vertrekpunt bij ontwerpogaven is het vaststellen van de huidige toestand, die in basis richtinggevend is voor nieuwe ontwerpen. Deze huidige toestand dient zowel tekstueel als rekenkundig te worden vastgelegd en vormt de onderbouwing voor de verantwoording en dimensionering van nieuwe plannen. Daarbij gaat het onder meer om kaphelling, woningbreedte, goothoogte, bestaande detaillering en profilering van kozijnen en goten. Ook de inrichting van de (voor)tuin maakt onderdeel uit van deze inventarisatie.

Stap 2: inventarisatie mogelijkheden en wensen i.r.t. programma

Vervolgens dienen de wensen van de eigenaar in relatie tot het huidige en toekomstige programma te worden geïnventariseerd. Door slim na te denken over toekomstig gebruik kan de indeling van het programma binnen het volume anders worden georganiseerd. Te denken valt aan een levensloopbestendige woning, waarbij bijvoorbeeld slaap- en badkamer op de begane grond worden gesitueerd. Door hier goed over na te denken kan in nauwe afstemming tussen eigenaar en ontwerper op deze wijze slimme en passende keuzes worden gemaakt.

Na het doorlopen van deze twee stappen kan, met behulp van de beeldkwaliteitscriteria en de hierna voorgestelde middelen, de locatie- en programmaspecifieke mogelijkheden worden onderzocht door de eigenaar en ontwerpers. Het vertrekpunt is hierbij in basis altijd het terugbrengen van het huidige woningtype, de huidige vorm en verhoudingen inclusief kenmerken als de plaatsing op het erf, handhaven van peilhoogtes en het realiseren van een functioneel vergelijkbaar oppervlak. Een hoogtemeting kan daarbij helpen om uit te wijzen hoe, rekeninghoudend met de bestaande peilhoogtes, het plan aansluitend is op het hoogteverloop van de Middenstraat.

Indien deze ontwerptoolbox niet leidt tot een gewenst eindresultaat, of wanneer er wordt afgeweken van het woningtype, of wanneer een specifieke individuele situatie volgens initiatiefnemer aanleiding geeft tot afwijking, dan is er altijd de mogelijkheid om dit als initiatiefnemer voor te leggen en te bespreken met de gemeente en supervisor, waarna aan de hand van een kavelpaspoort voor deze individuele casussen een locatiespecifieke oplossing kan worden gemaakt.



ONTWERPTOOLBOX

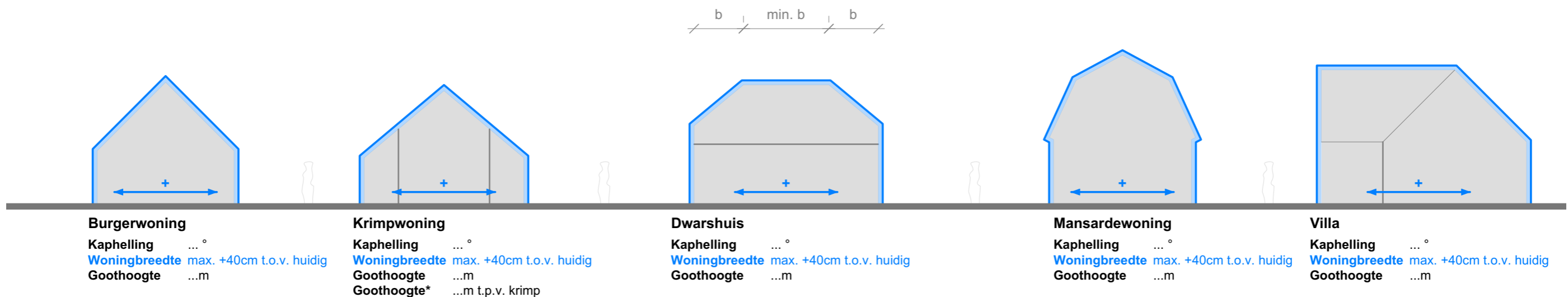
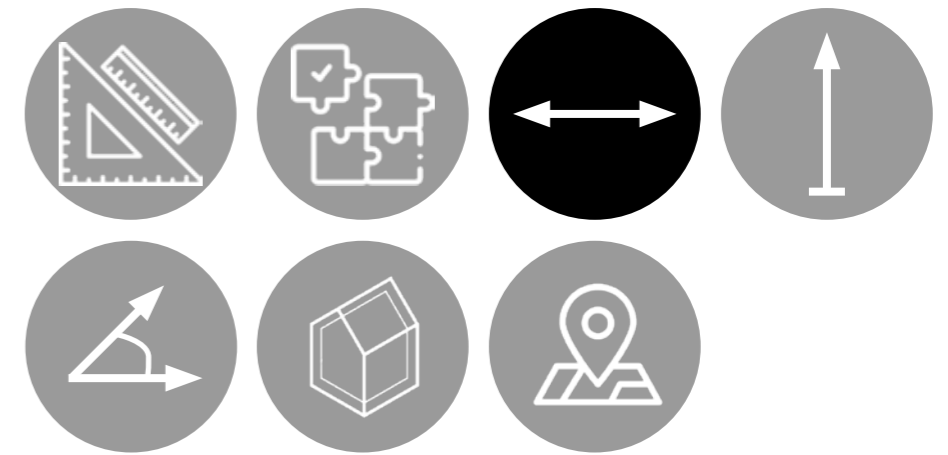
1. verbreden en verlengen woning

Een eerste middel is het verbreden en verlengen van de huidige woning tot maximaal 40cm. Deze maat wordt voorgesteld om de benodigde ruimte te bieden voor verduurzamingsmaatregelen. Afhankelijk van de situatie kan gekozen worden om aan weerszijden 20cm te vergroten, of om aan één zijde 40cm te verbreden.

De maatregel kan resulteren in een beperkte toename van de goothoogte en nokhoogte en biedt op deze manier meer ruimte om aan te sluiten op het functioneel vergelijkbaar oppervlak.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, het belang van het karakteristiek gebied en de aanzichten vanuit het openbaar gebied is het van belang om het profiel van de straat - het kleinschalige karakter van de Middenstraat - als gevolg van nieuwbouw, niet verder te verkleinen. Daarom dient de huidige voorgevelrooilijn gehandhaafd te worden. Daarmee wordt eventueel extra benodigd oppervlak in de richting van het achtererfgebied gesitueerd.

1. verbreden (en verlengen) van woning
2. verhogen van de goot
3. verhogen kaphelling binnen marges
4. gebruik maken van artikel 4.9
5. locatiespecifiek ontwerp

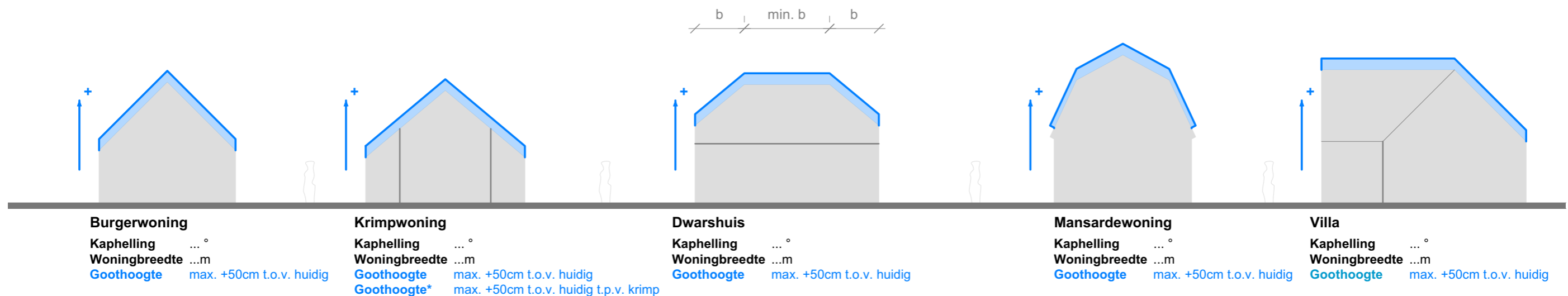
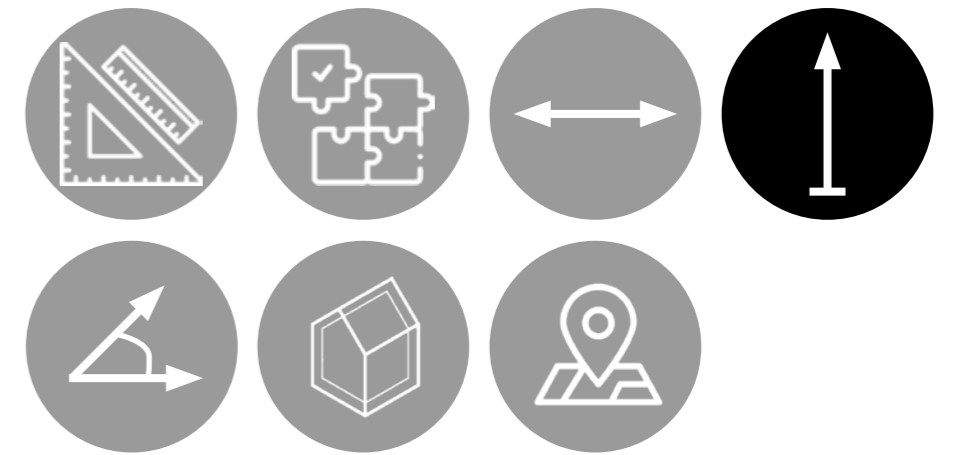


ONTWERPTOOLBOX

2. verhogen goot

Een tweede middel is het verhogen van de bestaande goothoogte, indien nodig, tot maximaal 50cm. Dit om te zorgen dat de begane grond voldoet aan de bouwregelgeving en ook om het realiseren van verblijfsruimtes op de bovenverdieping te vergemakkelijken, zonder daarbij afbreuk te doen aan de verhoudingen van de woningen.

1. verbreden (en verlengen) van woning
- 2. verhogen van de goot**
3. verhogen kaphelling binnen marges
4. gebruik maken van artikel 4.9
5. locatiespecifiek ontwerp

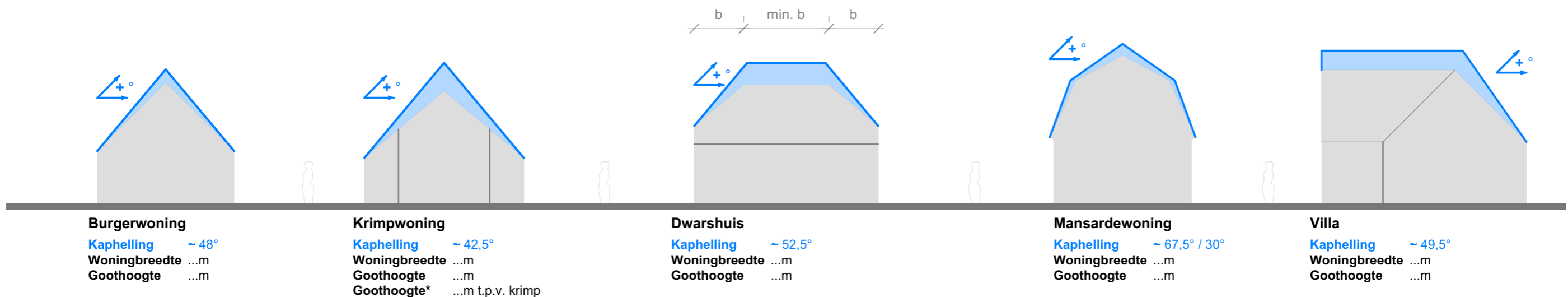
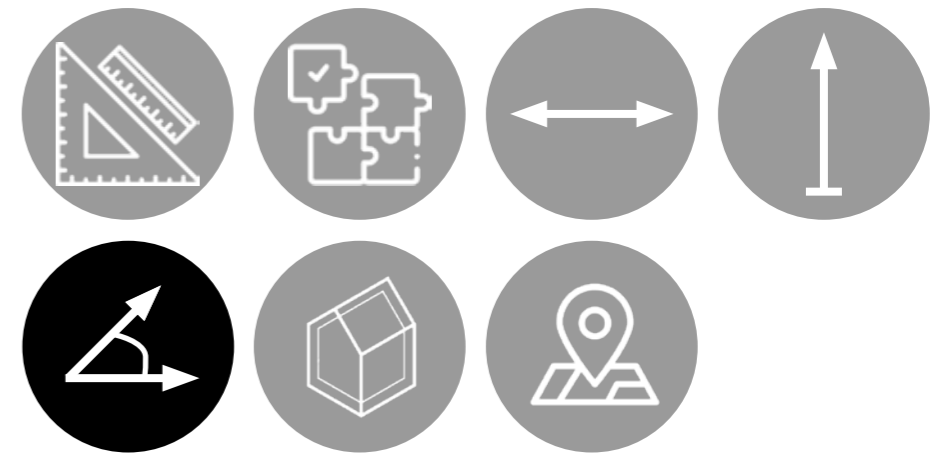


ONTWERPTOOLBOX

3. verhogen kaphelling

Een derde middel is het verhogen van de kaphelling, behorend tot de respectievelijke woningtypes. Deze kan indien nodig worden bijgesteld, binnen redelijke marge van het woningtype, om het ontwerp mogelijk te maken. Dit om zo veel mogelijk eenheid in maat en schaal te waarborgen en te waken voor uitschieters.

1. verbreden (en verlengen) van woning
2. verhogen van de goot
- 3. verhogen kaphelling binnen marges**
4. gebruik maken van artikel 4.9
5. locatiespecifiek ontwerp

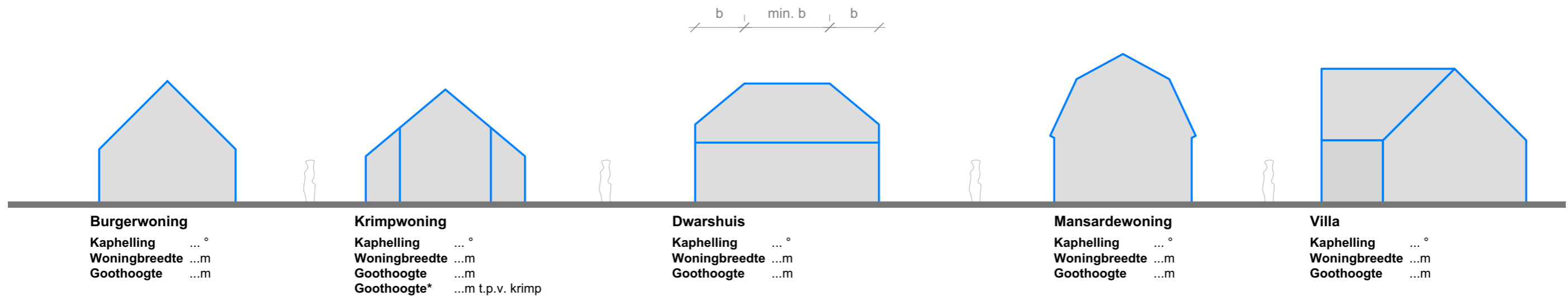
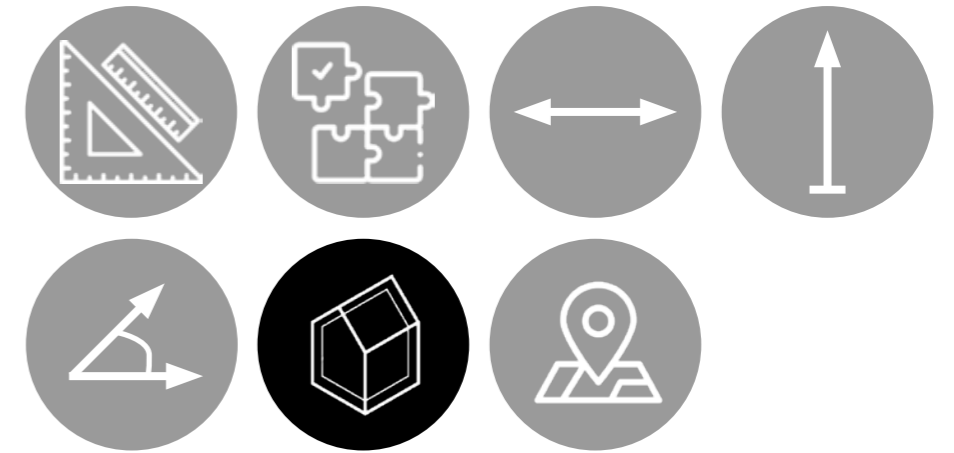


ONTWERPTOOLBOX

4. gebruik maken van artikel 4.9

Een vierde (en altijd inzetbaar) middel is om op specifieke onderdelen van de bouwregelgeving af te wijken door het project middels particulier eigendom (artikel 4.9) te doorlopen. Via deze route wordt het als eigenaar-bewoner eenvoudiger om de plannen aan te laten aansluiten op de oorspronkelijke toestand vanwege de afwijkingmogelijkheden op de bouwregelgeving door soepelere eisen voor bijvoorbeeld verblijfsgebieden en verblijfsruimten, plafondhoogtes, daglicht, toegankelijkheid of de steilheid van trappen.

1. verbreden (en verlengen) van woning
2. verhogen van de goot
3. verhogen kaphelling binnen marges
- 4. gebruik maken van artikel 4.9**
5. locatiespecifiek ontwerp

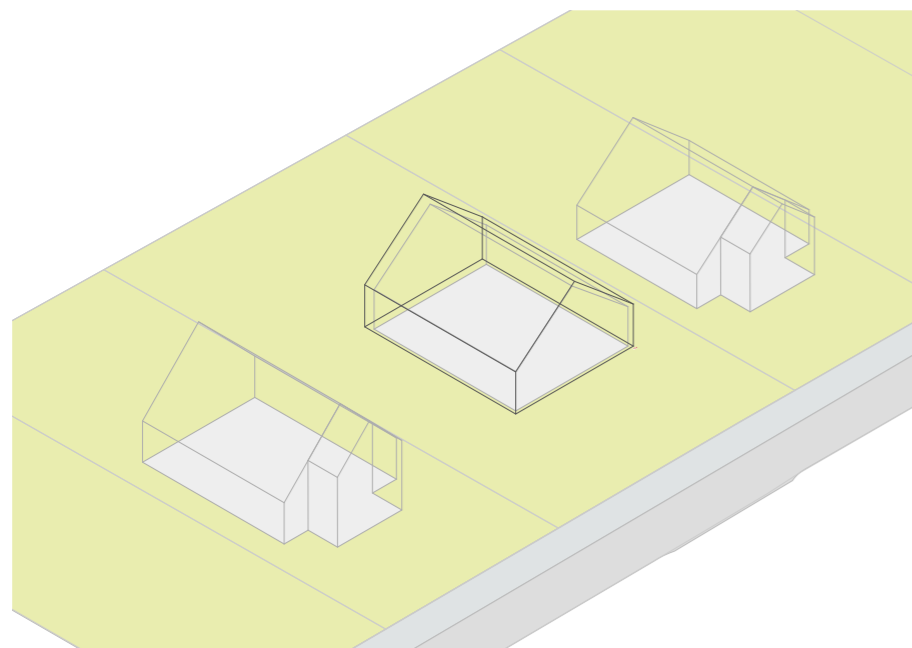
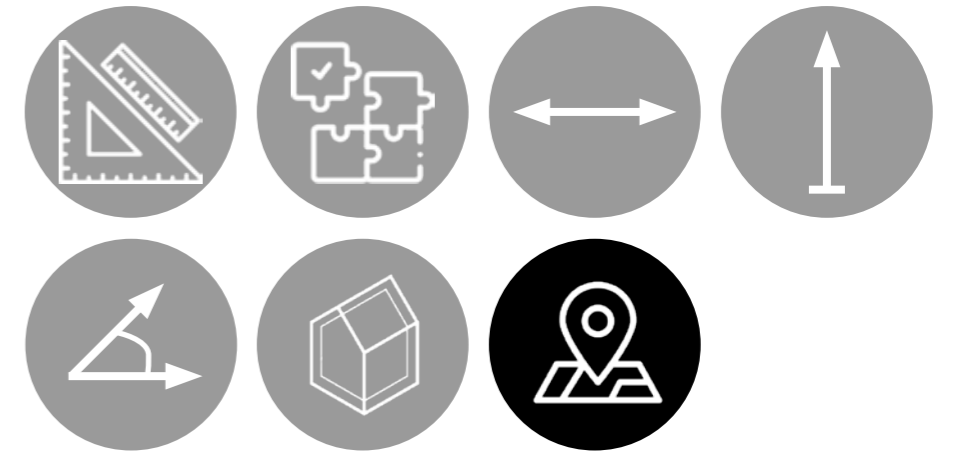


ONTWERPTOOLBOX

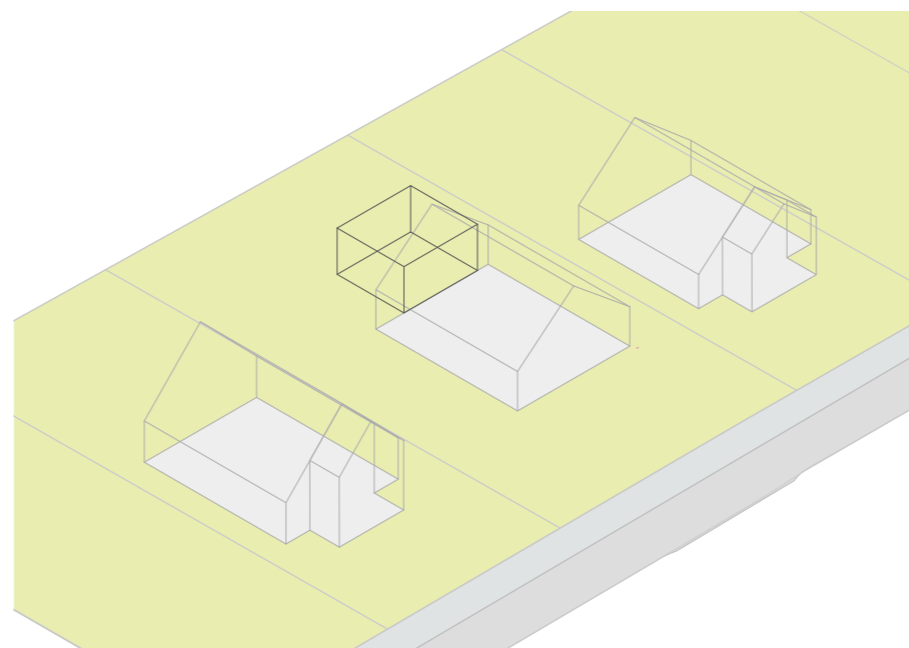
5. locatiespecifiek ontwerp

Mocht er zelfs na toepassing van de eerder geboden middelen niet een passend plan uit voortvloeien, dan is het altijd mogelijk om een locatiespecifiek ontwerp te maken. Als er volgens de initiatiefnemer aanleiding is tot afwijking dan kan dit altijd kenbaar worden gemaakt en besproken met de gemeente en supervisor, waarna aan de hand van een kavelpaspoort voor deze individuele casus een locatiespecifieke oplossing kan worden gemaakt. In dit kavelpaspoort worden aanvullende locatiespecifieke kaders en ambities beschreven waarop vervolgens een nieuw voorstel kan worden gemaakt, bijvoorbeeld met toepassing van een ander woningtype. Ook kan daarmee een woning op de kavel mogelijk worden verschoven, verbreed, verdiept, of verschaald passend binnen zijn context.

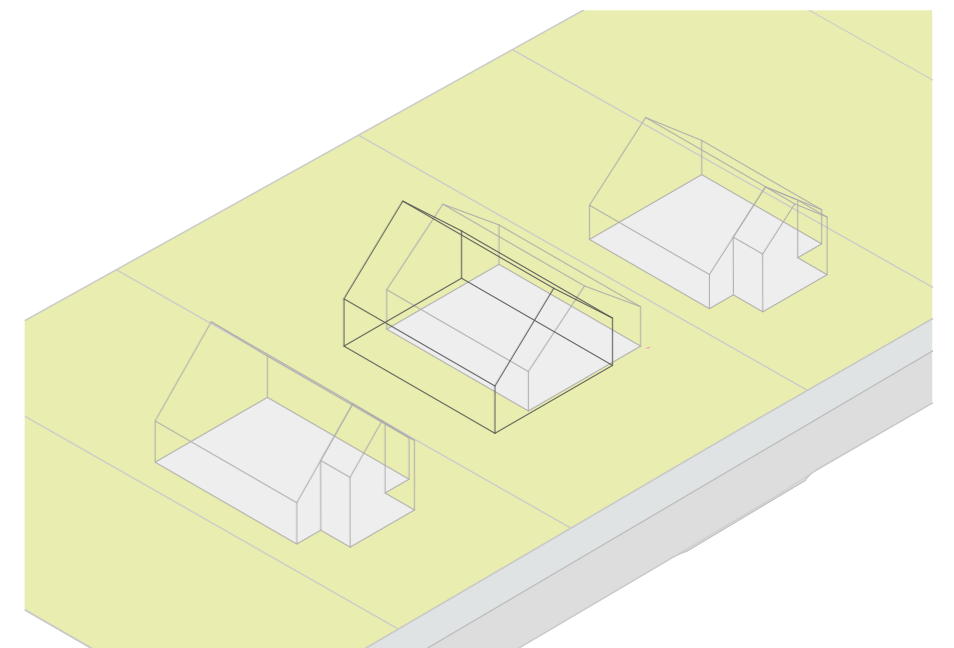
1. verbreden (en verlengen) van woning
 2. verhogen van de goot
 3. verhogen kaphelling binnen marges
 4. gebruik maken van artikel 4.9
- 5. locatiespecifiek ontwerp**



Ruimtebehoefte zoeken, rekeninghoudend met de gebouwde context



Ruimtebehoefte zoeken in de diepte van de woning



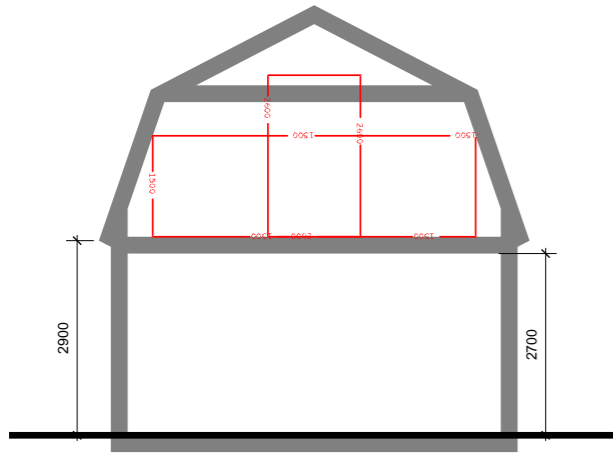
Ruimtebehoefte zoeken binnen de positie en marges van de kavel



VOORBEELDUITWERKINGEN

VOORBEELDUITWERKING 1

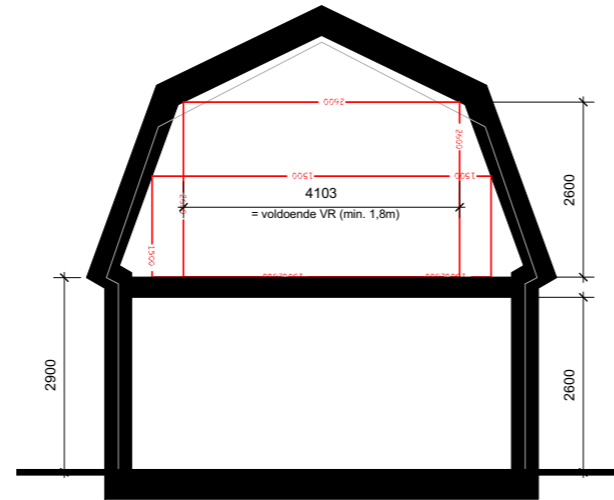
BESTAANDE TOESTAND



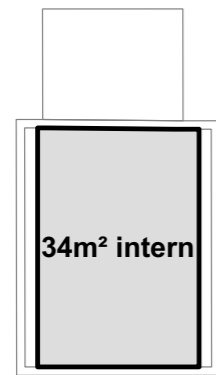
Nokhoogte 6,4m
 Goothoogte 2,9m
 Kaphelling 70°

TOEGEPASTE MIDDELEN - STAP 1

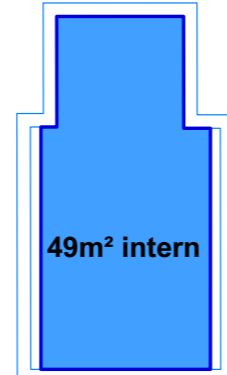
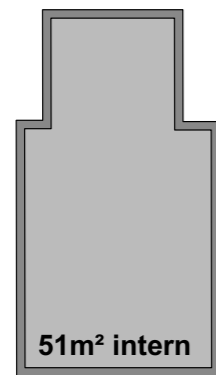
- bestaande goothoogte
- bestaande kaphelling
- woningbreedte +20cm weerszijden



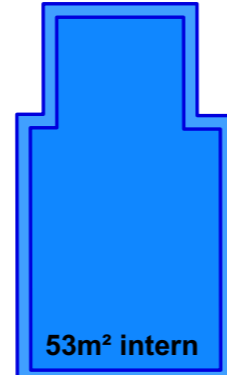
Nokhoogte 7m
 Goothoogte 2,9m = gelijk
 Kaphelling 70° = gelijk
 Woningbreedte +40 cm



Totaal intern opp
 85m²



Totaal intern opp
 102m²

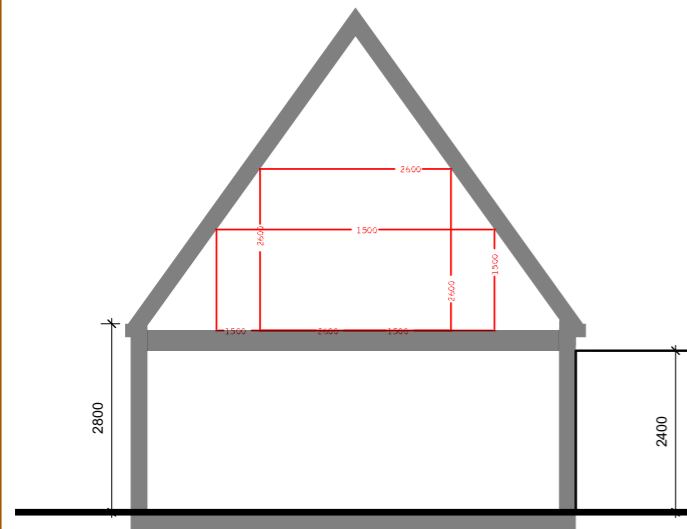


In deze eerste verkennende voorbeelduitwerking kan het functioneel nuttig oppervlak van een bestaande mansardekapwoning eenvoudig functioneel vergelijkbaar worden gerealiseerd, passend binnen de huidige bouwregelgeving.

In dit voorbeeld is gewerkt met het verbreden van de woning met 20cm aan weerszijden waarmee direct ruimschoots een intern oppervlak wordt gerealiseerd, groter dan in de huidige toestand aanwezig is.

VOORBEELDUITWERKING 2

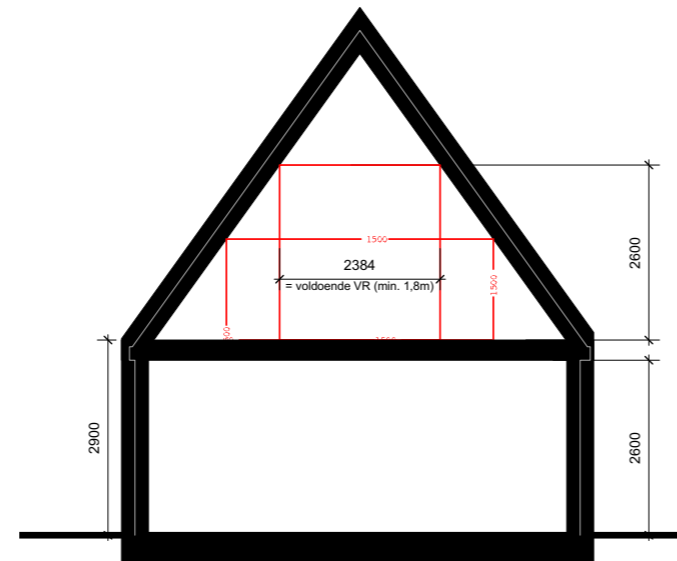
BESTAANDE TOESTAND



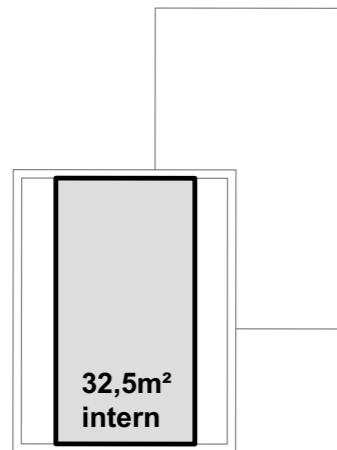
Nokhoogte 7,5m
 Goothoogte 2,8m
 Kaphelling 54°

TOEGEPASTE MIDDELEN - STAP 1

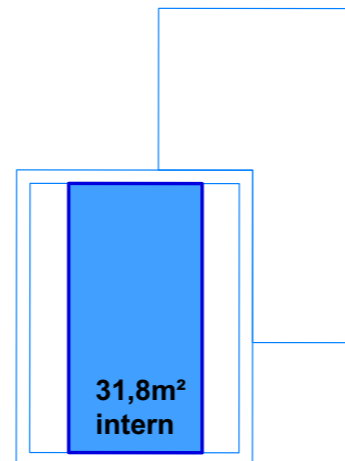
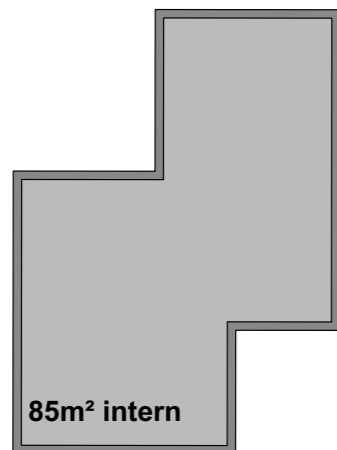
- bestaande goothoogte
- bestaande kaphelling
- woningbreedte +20cm weerszijden



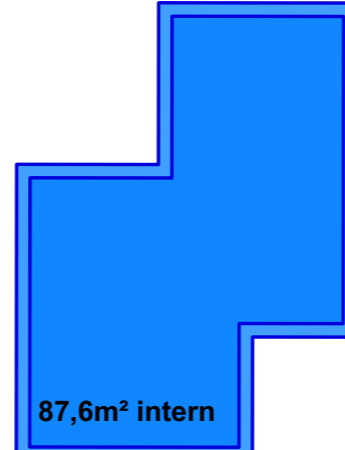
Nokhoogte 7,8m
 Goothoogte 2,9m = +10 cm
 Kaphelling 44° = gelijk
 Woningbreedte +40 cm



Totaal intern opp
 118m²



Totaal intern opp
 120m²

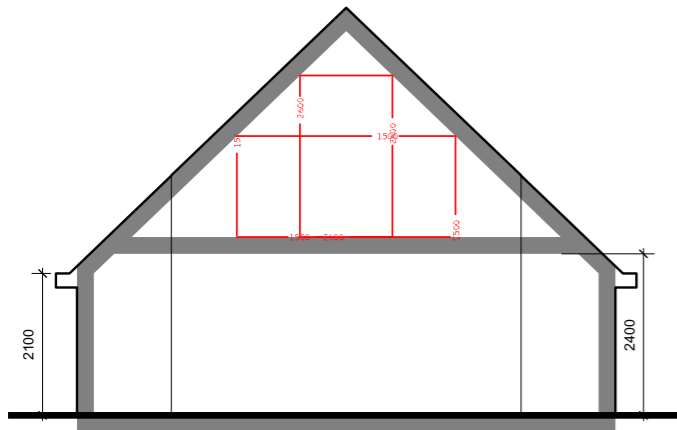


In deze tweede verkennende voorbeelduitwerking kan ook het nuttig oppervlak van een bestaande arbeiderswoning eenvoudig functioneel vergelijkbaar worden gerealiseerd, passend binnen de huidige bouwregelgeving.

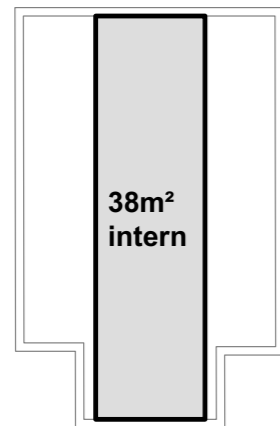
In dit voorbeeld is wederom gewerkt met het verbreden van de woning met 20cm aan weerszijden waardoor een vergelijkbaar functioneel nuttig oppervlak wordt gerealiseerd.

VOORBEELDUITWERKING 3

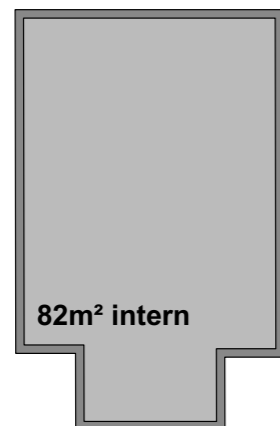
BESTAANDE TOESTAND



Nokhoogte 6m
 Goothoogte 2,1m / 3,5m
 Kaphelling 40°



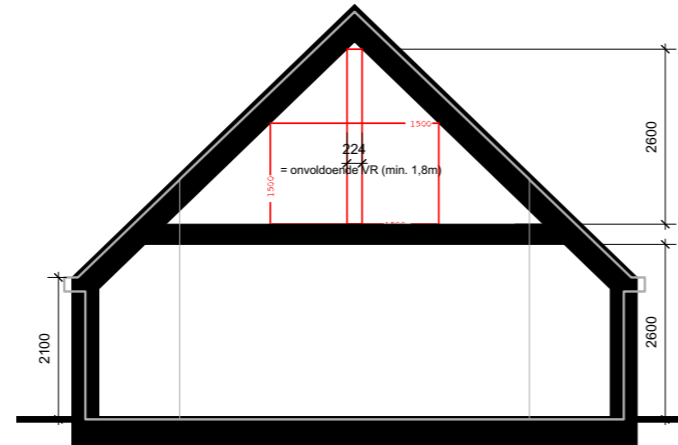
Totaal intern opp
 120m²



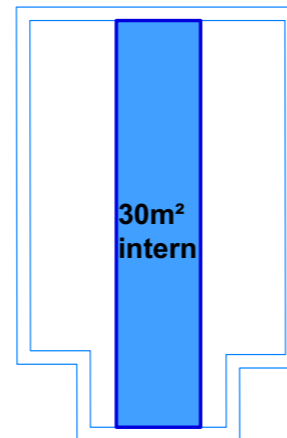
82m² intern

TOEGEPASTE MIDDELEN - STAP 1

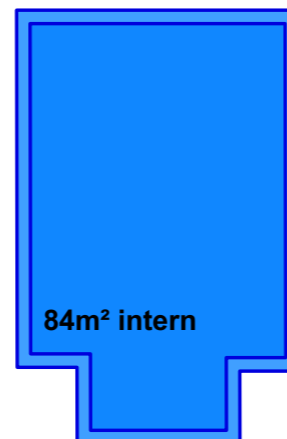
- bestaande gothoogte
- bestaande kaphelling
- woningbreedte +20cm weerszijden



Nokhoogte 6,2m
 Goothoogte 2,1m = gelijk
 Kaphelling 40° = gelijk
 Woningbreedte +40 cm



Totaal intern opp
 114m²



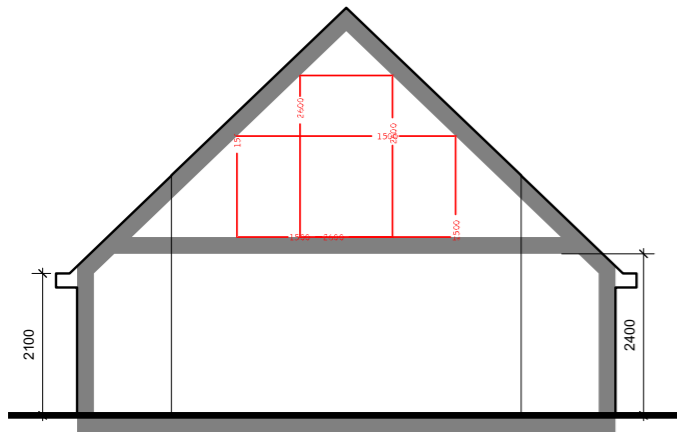
84m² intern

In deze derde voorbeelduitwerking kan het functioneel nuttig oppervlak van een bestaande arbeiderswoning minder eenvoudig functioneel vergelijkbaar worden gerealiseerd, of passend binnen de huidige bouwregelgeving.

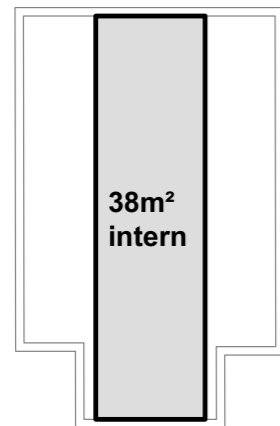
In dit voorbeeld is het verbreden van de woning met 20cm aan weerszijden niet voldoende. Het intern oppervlak dat ontstaat is minder dan bestaand. Er moeten daarom aanvullende middelen worden onderzocht.

VOORBEELDUITWERKING 3

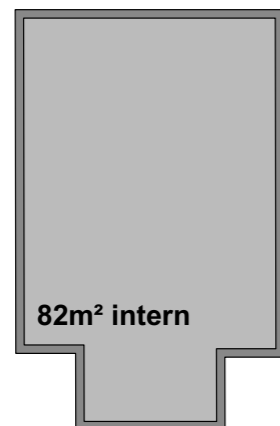
BESTAANDE TOESTAND



Nokhoogte 6m
 Goothoogte 2,1m / 3,5m
 Kaphelling 40°



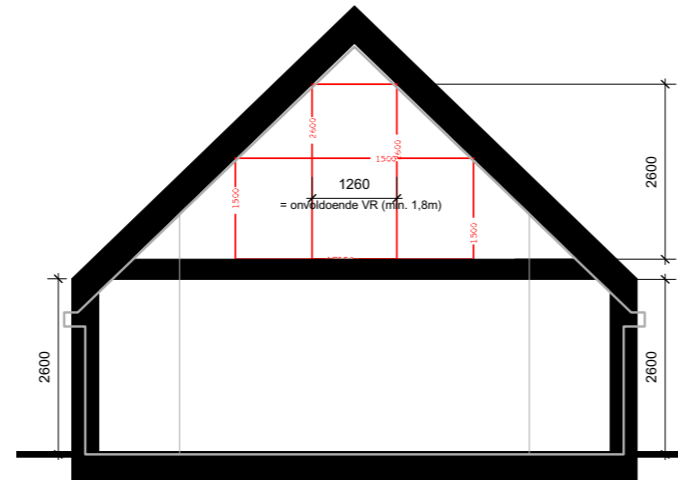
Totaal intern opp
 120m²



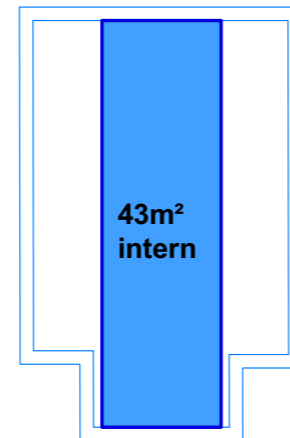
82m² intern

TOEGEPASTE MIDDELEN - STAP 2

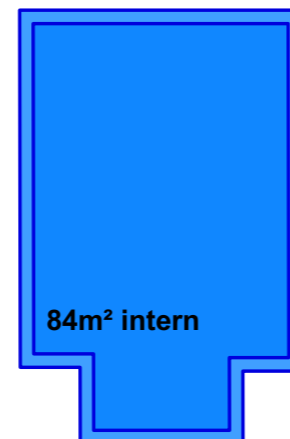
- bestaande goothoogte
- bestaande kaphelling
- woningbreedte +20cm weerszijden
- goothoogte +50cm



Nokhoogte 6,7m
 Goothoogte 2,6m = +50 cm
 Kaphelling 40° = gelijk
 Woningbreedte +40 cm



Totaal intern opp
 126,5m²

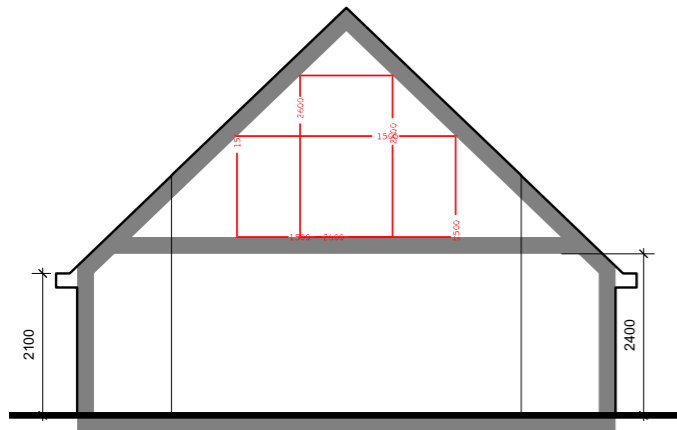


84m² intern

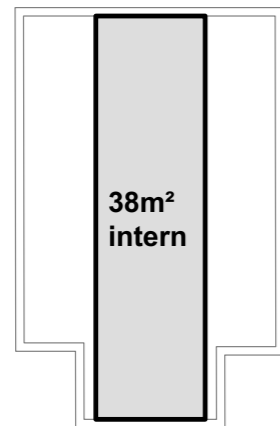
Door ook de goothoogte met 50cm toe te nemen ontstaat een intern oppervlak dat groter is dan het bestaande vloeroppervlak, maar deze is niet functioneel vergelijkbaar omdat op de verdieping niet aan de bouwregel kan worden voldaan die beschrijft dat een verblijfsruimte ten minste 2,8m breed moet zijn. Er moeten dus aanvullende middelen worden onderzocht.

VOORBEELDUITWERKING 3

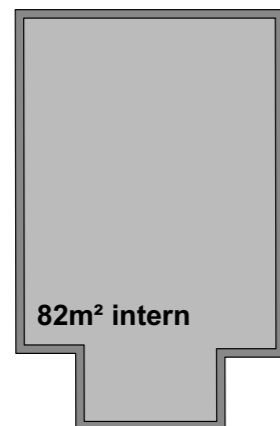
BESTAANDE TOESTAND



Nokhoogte 6m
 Goothoogte 2,1m / 3,5m
 Kaphelling 40°



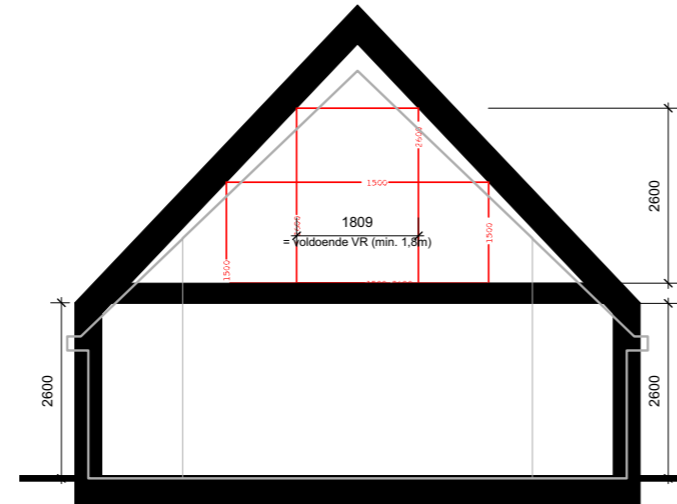
Totaal intern opp
 120m²



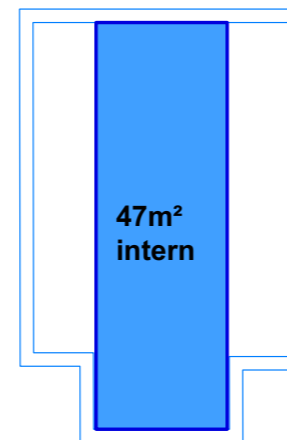
82m² intern

TOEGEPASTE MIDDELEN - STAP 3

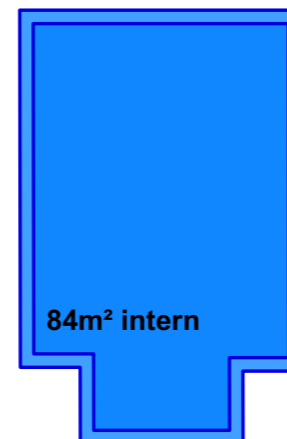
- bestaande goothoogte
- bestaande kaphelling
- woningbreedte +20cm weerszijden
- goothoogte +50cm
- kaphelling vergroten zodat verblijfsruimte kan worden gemaakt



Nokhoogte 7,1m
 Goothoogte 2,6m = +50 cm
 Kaphelling 42,5° = +2,5°
 Woningbreedte +40 cm



Totaal intern opp
 131m²



84m² intern

Door als derde ontwerpmiddel de kaphelling te vergroten tot het benodigde, en blijvend binnen de marges van het respectievelijke woningtype, ontstaat er op de verdieping een binnenmaat dat wel voldoet aan de bouwregelgeving voor verblijfsruimten. Op deze manier wordt er door toepassing van 3 middelen een functioneel nuttig vergelijkbaar vloeroppervlak gemaakt.

