

KAVELPASPOORT HOOFDWEG 190 WAGENBORGEN

INHOUD

Aanleiding en doel p. 2

Beschrijving van de locatie p. 3

- ontwikkeling
- huidige situatie

Beleidskaders p. 7

- Omgevingsplan, Bestemmingsplan Wagenborgen
- Welstandsnota Loppersum

Nieuwe situatie p. 9

- Kavelindeling
- Ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteitscriteria
- Voorbeeldverkaveling

Bijlage: p. 13

- Kenmerken krimpentype

Colofon p. 14

19 januari 2025



Aanleiding en doel

Aanleiding voor dit kavelpaspoort

In het kader van de aardbevingsproblematiek in Groningen is de woning aan de Hoofdweg nr. 190 te Wagenborgen beoordeeld. Naar aanleiding van deze beoordeling hebben de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en de gemeente Eemsdelta gezamenlijk besloten dat de huidige woning niet langer geschikt is voor behoud en dat sloop gevolgd door nieuwbouw de meest passende oplossing is.

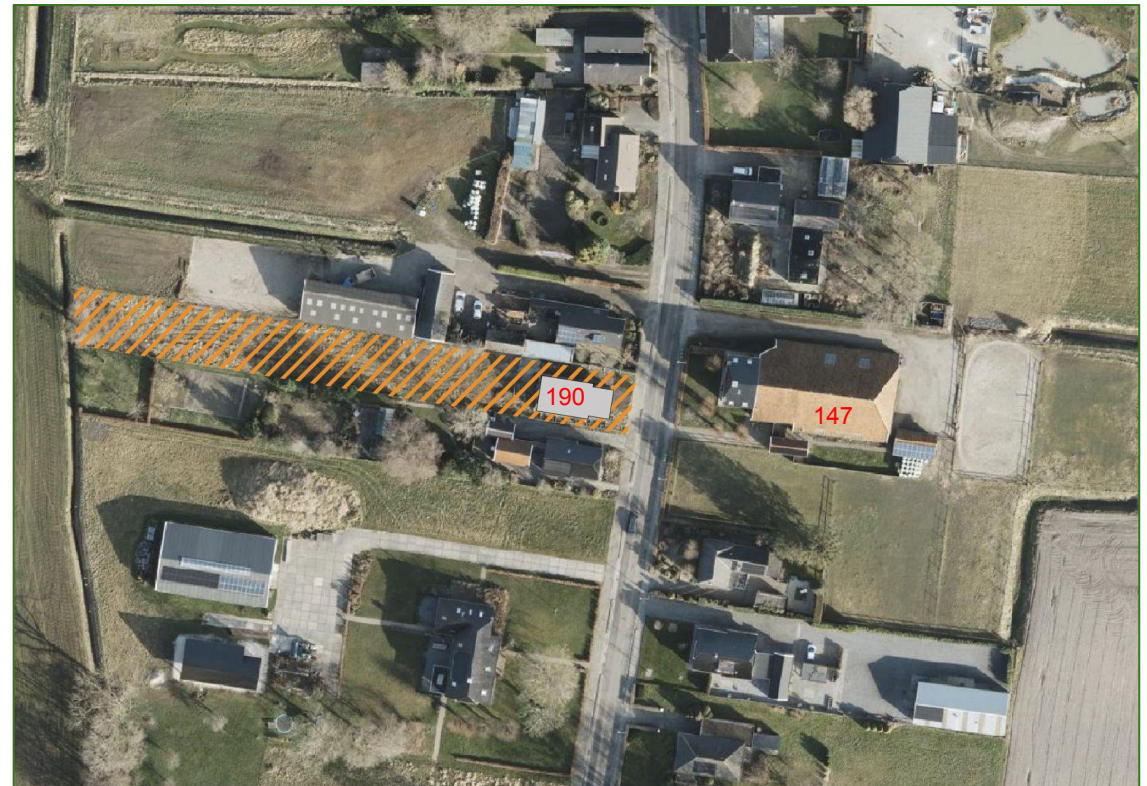
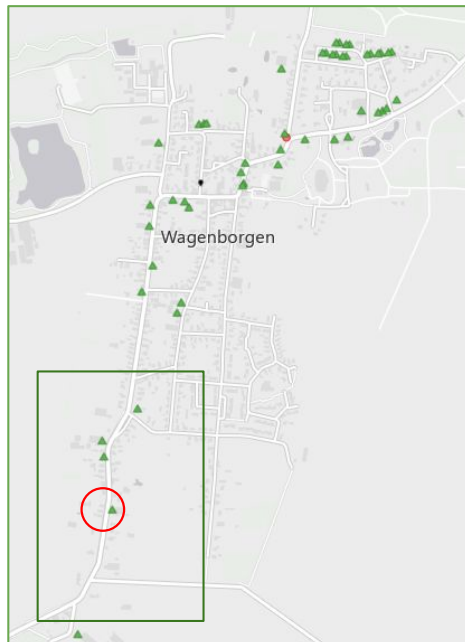
De voorgenomen sloop en herontwikkeling maken het noodzakelijk om duidelijke kaders vast te leggen voor de toekomstige invulling van het perceel. Dit kavelpaspoort vormt daarvoor het uitgangspunt en biedt richting aan de ruimtelijke inpassing en de gewenste beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren woning, passend binnen de bestaande omgeving en het dorpsbeeld van Wagenborgen.

Doel van dit kavelpaspoort

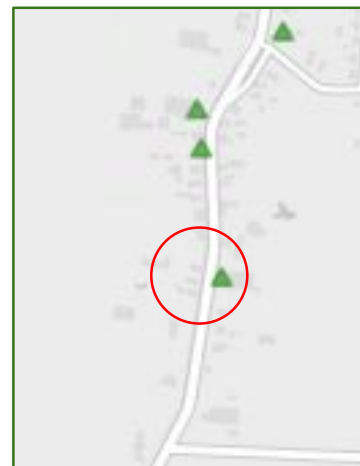
Het doel van dit kavelpaspoort is te komen tot een passende nieuwe invulling van het perceel, daartoe zijn opgesteld:

- de ruimtelijke uitgangspunten voor de inpassing van een nieuwe woning, en
- de beeldkwaliteitscriteria voor de nieuw te bouwen woning.

Voor de huidige woning en de bijbehorende kavel geldt geen beschermde status en er is geen sprake van karakteristieke bebouwing. De boerderij aan de overkant van de weg, huisnr. 147, is wel aangemerkt als karakteristiek pand.



Het langgerekte perceel van nr. 190 aan de Hoofdweg



Fragmenten uit de Erfgoedkaart Eemsdelta

Beschrijving van de locatie. Ontwikkeling

De Hoofdweg vormt een licht slingerende doorgaande route over de keileemrug. Deze weg is de zuidelijke toegangsweg tot Wagenborgen. De toename van de bebouwing langs deze weg hangt samen met de ontwikkeling van Wagenborgen, van kleine nederzetting tot een volwaardig lintdorp.

1865

Op de kaart van 1865 is de langs de weg verspreid staande bebouwing zichtbaar. Dit zijn voornamelijk boerderijen.

1935

Deze kaart toont het moment waarop het lint zich begint te ontwikkelen tot een dorp; de overgang van landbouwlint naar nederzetting. De bebouwing binnen de witte cirkel is de huidige woning op nr. 188, die dateert uit 1920. De huidige woning op het perceel van nr. 190 is vermoedelijk rond 1930 gebouwd, maar staat nog niet op deze kaart.

1962

Deze kaart toont de naoorlogse ontwikkeling van Wagenborgen. Binnen de witte cirkel staan de woningen met huisnrs. 188 190 en 192.

2020

De bebouwing langs het lint is in de loop van de jaren verder verdicht. Veel van de open plekken langs de weg zijn ingevuld. De kaart toont het eindpunt van de ruimtelijke ontwikkeling van agrarisch lint naar volwaardig dorp. Het contrast met de 19e-eeuwse situatie is duidelijk zichtbaar.

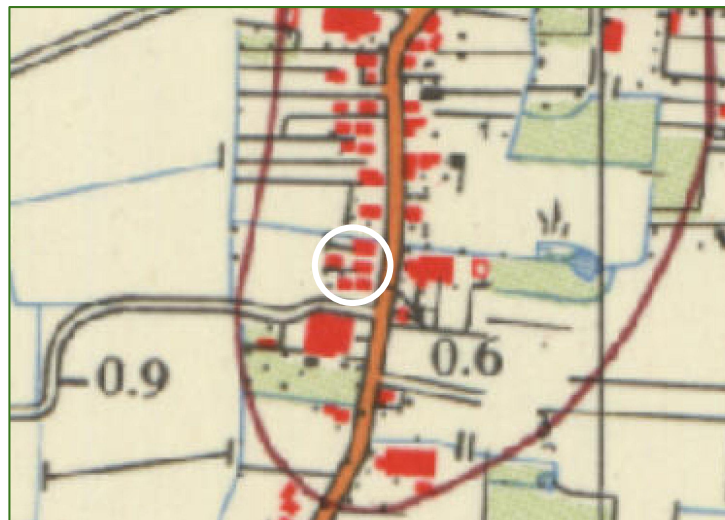


1865

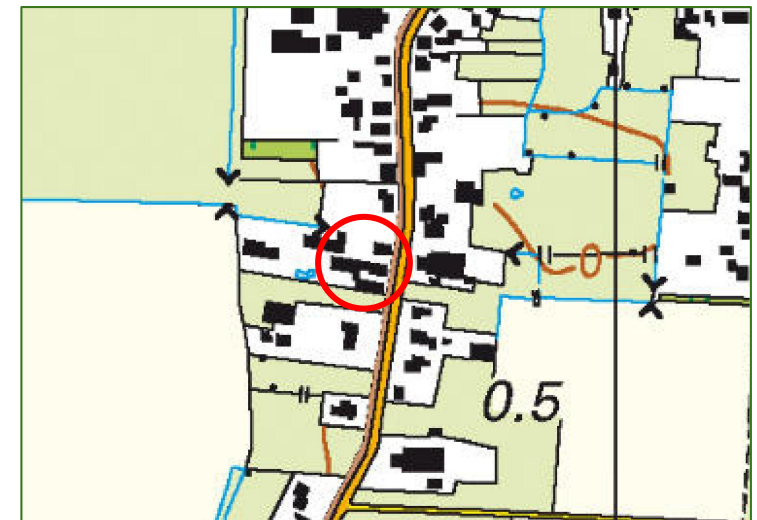
Hoofdweg



1935



1962



2020

Bestaande van de locatie. Locatiefoto's



Beschrijving van de locatie. Huidige situatie

De Hoofdweg is, vanuit het zuiden, de toegangsweg tot Wagenborgen en tevens, overgaand in de Familie Bronsweg en verderop Tolhek, de doorgaande route door het dorp.

De huidige woning, huisnr. 190, is van het krimpentype. Ook de beide naastgelegen woningen, huisnr. 188 en 192, zijn van dit type. De drie woningen zijn, qua maat, schaal en verhoudingen betreft, vergelijkbaar. Ook hun positie op de betreffende kavels komt overeen. Daarmee vormen ze met elkaar een ensemble, ondanks de onderlinge verschillen in gevelindelingen en kapbeëindigingen.

Woningen van het krimpentype zijn meestal relatief klein, één bouwlaag met kap en een lage gootbeleving. Ze hebben in de basis een rechthoekige plattegrond met, van de achter- naar de voorzijde, sprongsgewijze versmallingen aan één of beide zijden (krimpen). Voor een uitvoerige toelichting, zie de *Ontwerpleidraad Groninger dorpsbebouwing. Ruimte voor lokale ontwerpkwaliteit*, Hoofdstuk: Krimpentype, pp. 48 - 55, Libau, sept. 2025.



Hoofdweg 192







Hoofdweg 190



Hoofdweg 188

Beschrijving van de locatie. Huidige situatie

-  perceelgrenzen
-  bestaande bebouwing
-  rooilijn
-  indicatie boomposities

Hoofdweg

Algemeen. huidige beleidskaders



Fragment uit bestemmingsplan, bestemmingsvlakken

-  = glaciale rug
-  = archeologie 4
-  = monumentale boom
-  = agrarisch
-  = wonen

BESTEMMINGSPLAN WAGENBORGEN (02-11-2017)

De kavel behorende bij huisnr. 190 valt binnen de volgende bestemmingsvlakken:

- Waarde - Glaciale rug;
- Waarde - Archeologie 4;
- Agrarisch.

NB: Voor de volledige omgevingsplanregels van deze bestemmingen zie Bestemmingsplan Gemeente Delfzijl. Wagenborgen (02-11-2017)

De belangrijkste gebruiks- en bouwregels die bij bestemmingsvlak Agrarisch horen zijn:

Artikel 3. Agrarisch

3.1. Bestemmingomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

d. het wonen t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering.

3.2. Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen, overkappingen en torensilo's

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, overkappingen en torensilo's gelden de volgende regels:

- a. er zullen uitsluitend bedrijfsgebouwen, overkappingen en torensilo's ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na het verlenen van een vergunning voor het afwijken van de gebruiksregels aan de agrarische bedrijven zijn toegevoegd;
- b. de bedrijfsgebouwen, overkappingen en torensilo's zullen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- c. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen, overkappingen en torensilo's ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. de maatvoering van een bedrijfsgebouw, een overkapping of een torensilo zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Kenmerk	Bedrijfsge-bouw en overkapping	Toren-silo	Nuts-gebouw
Max. opp. per gebouw/overkapping (m ²)	–	80 m ²	25 m ²
Max. opp. gezamenlijk (m ²)	–	–	–
Goothoogte max (m)	3,00	–	3,50
Dakhelling min (°)	20*	–	–
Dakhelling max (°)	45*		
Bouwhoogte max (m)	9,00	15,00	2,00

Algemeen. huidige beleidskaders

WELSTANDSNOTA DELFZIJL WAGENBORGEN

ANALYSE GEBIED

Algemeen

Wagenborgen is vooral bekend vanwege de aanwezigheid van een grote psychiatrische instelling. De kern heeft een afwijkende geschiedenis ten opzichte van de andere dorpen binnen de gemeente Delfzijl. De ligging op een zandrug is een bijzonderheid in dit deel van Groningen. De historische bebouwing ligt op de zandrug. De rug geeft het dorp tevens een langgerekt karakter. Aan de rand van de kern is een relatief groot aantal boerderijen te vinden. Aan de noordoostzijde van de kern ligt het gebied waar voorheen de grote instellingen waren te vinden. Aan de noordwestzijde ligt een zandgat dat in gebruik is als recreatiegebied. Het Hondshalstermeer aan de oostzijde van de kern ligt enigszins afgeschermd en wordt vanuit het dorp niet beleefd.

Ruimte

De ruimte wordt bepaald door het profiel van de wegen in combinatie met de bebouwing. De beslotenheid van de kern, ten opzichte van het omliggende landschap, is zeer kenmerkend

Plaatsing

De bebouwing is veelal geplaatst in een rooilijn op enige afstand tot de weg. Onderling is er sprake van weinig afstand wat bijdraagt aan het gesloten beeld. De nokrichting van de bebouwing is gerelateerd aan de weg.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De hoofdvorm van de bebouwing is eenvoudig. De gevels kennen over het algemeen een gesloten karakter waarbij de geleding verticaal is. De detaillering is eenvoudig maar duidelijk fijn van schaal.

Waardering

Er is veel waardering voor de ruimtelijke opbouw van de kern in de vorm van twee parallelle wegen. De bebouwing wordt ook gewaardeerd.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het incidenteel wijzigen. Hiermee blijft er ruimte voor ontwikkeling.

WELSTANDSCRITERIA

Plaatsing

- *In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing.*
- *Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek.*

Hoofdvorm

- *Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.*
- *Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek.*

Aanzichten

- *Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding.*
- *Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen.*
- *Per woning individuele uitstraling nastreven.*

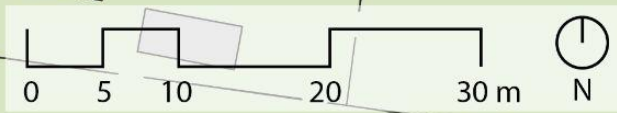
Opmaak

- *Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling.*
- *Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.*

Nieuwe situatie. Kavelindeling



- Perceel
- Bestaande bebouwing
- Bouwvlak voor hoofdvolume
- Rooilijn



Nieuwe situatie. Ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteitscriteria

De in dit hoofdstuk opgenomen ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteitscriteria zijn opgesteld met als primair doel het waarborgen dat het nieuwe bouwvolume ruimtelijk past binnen het bestaande ensemble van woningen aan de Hoofdweg (huisnummers 188–192).

De maatvoeringseisen voor onder meer goothoogte, nokhoogte en voorgevelbreedte vormen een nadere concretisering van dit ensemble-uitgangspunt. Deze eisen zijn in enkele gevallen strenger dan de maximale maatvoering die op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan en gelden als beleidsmatige randvoorwaarden voor de gewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteit.

Bij de beoordeling van bouwplannen staat het behoud van de samenhang, schaal en maat van het ensemble centraal. Afwijking van de genoemde maatvoeringseisen kan uitsluitend worden overwogen indien aannemelijk wordt gemaakt dat:

- het ensemble van de bebouwing behouden blijft of wordt versterkt, en
- de afwijking leidt tot een aantoonbaar gelijkwaardige of hogere ruimtelijke kwaliteit.

Voldoen aan het bestemmingsplan betekent niet automatisch dat ook aan de ruimtelijke uitgangspunten van dit kavelpaspoort wordt voldaan.

Plaatsing en situering

- de plaatsing van de woning is binnen het aangegeven bouwvlak;
- de voorgevel is op de Hoofdweg gericht en staat evenwijdig aan de straat. De rooilijn ligt in het verlengde van de rooilijnen van de woningen op de nrs. 188 en 192;
- de voordeur bevindt zich in de linker zijgevel, gezien vanaf de straat.

- afstand tot zijdelingse perceelsgrens is minder dan de standaardafstand van 3,0 m vanuit de omgevingsplanregels voor hoofdgebouwen, dit is mogelijk omdat in de huidige situatie sprake is deze kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.
- parkeren dient plaats te vinden op het erf naast de woning

Hoofdvorm

- de woning bestaat uit één bouwlaag met een kap;
- de hoofdvorm sluit aan bij het woningtype krimpwoning (zie de bijlage, pagina 21 en de *Ontwerpleidraad Groninger dorpsbebouwing*, Libau, juni 2025, hoofdstuk Krimpentype);
- de kaprichting is loodrecht op de straat;
- de maximale nokhoogte vloeit voort uit de maximaal toegestane breedte, in samenhang met de toegepaste goothoogte;
- de goothoogte dient maximaal 3,0 te bedragen;
- de kap wordt uitgevoerd als een zadeldak, daarbij zijn de volgende combinaties mogelijk:
 - aan één of beide zijden een wolfseind, of
 - de voorgevel als topgevel en een schilddak aan de achterzijde;
- de dakhelling bedraagt circa 45° en is afgestemd op of gelijk aan de dakhelling van de naastgelegen panden;
- een eventuele knik in het dak wordt opgenomen ter plaatse van een krimp;
- de voorgevelbreedte is maximaal 6,6 m, de woning wordt naar achteren toe aan één of beide zijden verbreed tot een maximum van 8,0 m;
- toepassing van een schoorsteen is mogelijk;
- toegevoegde elementen, zoals: dakkapellen, erkers of een aanbouw, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Aanzicht

- aansluitend op de woningen in de directe omgeving zijn de vanaf de straat zichtbare gevels overwegend gesloten, de ramen zijn vooral verticaal gericht;
- het dak heeft bij voorkeur een klein overstek, zoals bij de buurwoning huisnr. 188;

- de voorgevel is bij voorkeur symmetrisch ingedeeld;
- voor goten, lateien, eventuele daklijsten en windveren, dorpels, vensterbanken e.d. wordt een fijnschalige detaillering toegepast, passend bij het krimpentype.

Opmaak

- voor de gevels wordt schoon metselwerk toegepast;
- het aanbrengen van metselwerk ornamenten in het metselwerk wordt aanbevolen, dit sluit aan bij diverse woningen in de directe omgeving (zie de inspiratiebeelden op de volgende pagina);
- voor kozijnen en deuren wordt bij voorkeur uitgegaan van de toepassing van hout. Dit draagt het meest bij aan de gewenste uitstraling horend bij de locatie. Daar waar kunststof wordt toegepast dient de uitstraling vergelijkbaar te zijn met die van houten kozijnen. Dit geldt vooral voor de voorgevel en tot 2 m achter de voorgevellijn in de zijgevels;
- voor goten, daklijsten en dakkapellen wordt uitgegaan van de toepassing van hout. De detaillering sluit aan bij de gebruikelijke detaillering bij krimpwoningen;
- voor de dakbedekking wordt uitgegaan van keramische dakpannen;
- installatie-units en aan-/afvoerpijpen worden aangebracht in of op de dakdelen die niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

Kleurgebruik

- metselwerk wordt toegepast in een Groninger rood tint;
- een plint in een donkerdere kleur baksteen en/of een donkerdere kleur voeg is mogelijk;
- de dakpannen hebben een matte kleur: donker antraciet of zwart;
- de kleur van kozijnen is bij voorkeur gebroken wit tot crèmewit;
- deuren en overige draaiende delen kunnen in gebroken wit worden uitgevoerd of in gedekte kleuren, zoals donkerrood, -groen, -blauw of donker okergeel worden uitgevoerd.

Hoofdweg 190 - ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteitscriteria

Zonnepanelen

- eventuele zonnepanelen worden aangebracht aan de achterkant van het woningdak, aanbrengen op bijbehorende bouwwerken is ook mogelijk;
- de panelen worden aangebracht in een rustig ritme, uitgelijnd tot een evenwichtig vlak in verhouding tot het dakvlak;
- de kleurstelling van de panelen sluit aan op de kleur van de dakbedekking;
- glimmende panelen en zichtbare omrandingen zijn niet toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken, zijnde garages en aanbouwen

- bijbehorende bouwwerken worden met de woning mee ontworpen en komen alleen aan de achterkant van de woning voor;
- bijbehorende bouwwerken worden op minimaal 1 meter van de perceelgrenzen geplaatst;
- bijbehorende bouwwerken zijn, wat vorm en afmetingen betreft, ondergeschikt aan de woning;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- de nokhoogte bedraagt niet meer dan 5 meter;
- de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken (inclusief overkappingen) bedraagt niet meer dan 70 m² dan wel niet meer dan de oppervlakte van de woning;
- toepassing van een zadeldak of een plat dak, al dan niet voorzien van begroeiing, zijn beide mogelijk;
- de materialisering van bijbehorende bouwwerken is gelijk aan die van de woning, voor de gevels is eventueel de toepassing van hout mogelijk;
- kleur van eventuele houten geveldelen: donkere, gedekte tinten;
- materiaal en kleuren van deuren, kozijnen en ramen sluiten aan bij die van de woning.

Inrichting langs de Hoofdweg

- de woning krijgt een voortuin aan de Hoofdweg;
- de voortuin kan met een haag of een sierhek worden afgescheiden van de openbare ruimte;
- de hoogte van de haag of het sierhek aan de straatkant en tot 1 m vanaf de perceelgrens aan de straatkant is max. 1 m, daarachter is de hoogte max. 2 m.

Duurzaamheid

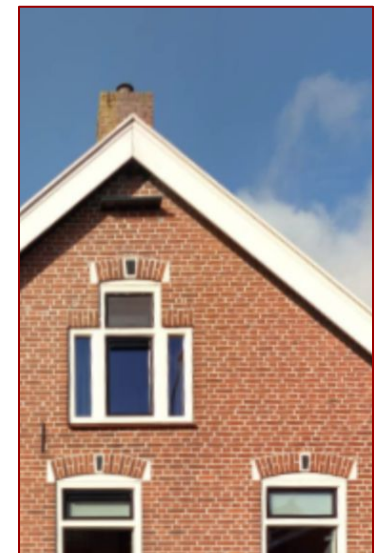
- toegepaste bouwmaterialen zijn bij voorkeur hernieuwbaar en hebben een over de hele levenscyclus gemeten lage milieubelasting;
- de bebouwing levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit, denk bijvoorbeeld aan:
 - de toepassing van voorzieningen voor vogels en vleermuizen;
 - een minimale toepassing van verharding bij de inrichting van het perceel;
 - de toepassing van streekeigen beplanting.

Hardheidsclausule

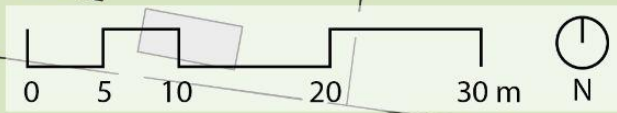
Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan de welstandscommissie burgemeester en wethouders adviseren om af te wijken van de voor het bouwwerk geldende criteria. Dit advies wordt gemotiveerd door de welstandscommissie.

Voor beschrijvingen van het woningtype krimpentype zie de betreffende hoofdstukken in de *Ontwerpleidraad Groninger dorpsbebouwing*, Libau, juni 2025.

Inspiratiebeelden: woningen/details



Nieuwe situatie. Voorbeeldverkaveling



BIJLAGE: Kenmerken krimpentype



KRIMPENHUIS

KENMERK 1 - 10

1. Kleine korrel
2. Nok haaks op de straat of volgt de hoofdrichting in de verkaveling
3. Rechthoekige plattegrond met geledingen (krimpen)
4. Eén bouwlaag met een lage gootbeleving en een matig steil en gesloten zadeldak met dakschild/wolfseind
5. Enkelvoudig volume met van de achter- naar de voorkant een sprongsgewijze versmalling (krimpen), geen secundaire toevoegingen
6. De kap is aan de achterkant dominant in het beeld, aan de voorkant zijn de gevels dominant aan de kap
7. De gevels zijn gesloten met gaten met een oriëntatie op de straat. De kap is gesloten
8. Symmetrische gevelaanzichten met verticale openingen
9. Kozijnen, dakgoten en eventuele windveren in eenzelfde, lichte kleur
10. De detaillering is eenvoudig



Wedde



Wedde



Wedde



Spijk



Spijk



Spijk



Finsterwolde



Finsterwolde



Finsterwolde



Den Andel



Den Andel



Den Andel

NB.

De informatie en de afbeeldingen op deze pagina zijn afkomstig uit: *Ontwerponderzoek Houtbouw Groningen*, Libau, 2022.

Zie ook de publicatie: *Ontwerpleidraad Groninger Dorpsbebouwing*. Libau, juni 2025, hoofdstuk Krimpentype.

Colofon

Titel

Kavelpaspoort Hoofdweg 190 Wagenborgen

Datum

19 januari 2025

Productie

HKB Stedenbouw & Landschap
Boterdiep 63, Groningen
www.hkbs.nl

In opdracht van Gemeente Eemsdelta

