



## beeldkwaliteitsplan

**'De Plank'** Noordwolderweg 77/81, Bedum

---

Gemeente Bedum

Projectnummer: 12-063-v

opdrachtgever: Rottinghuis BV

Datum: januari 2014



betrokken partijen:

**Rottinghuis' Aannemingsbedrijf bv**

Hereplein 9/10,

9711 GA Groningen

t. 050 - 318 53 33

f. 050 - 313 82 34

**Rottinghuis**



**Kroeze & Partners Vastgoed bv**

Houtdraaier 7,

8447 GG Heerenveen

t. 0513 - 646 064

f. 0513 - 646440



**Gemeente Bedum**

Schoolstraat 1

Postbus 38

9780 AA Bedum

t. 050 - 301 89 11

f. 050 - 301 82 47



**4D architecten**

Dorpsstraat 102

Postbus 95

7468 ZH Enter

t. 0547 38 32 80

f. 0547 38 43 89



# inhoud

## TOELICHTING

### 1. INLEIDING

### 2. HET PROJECTGEBIED

- 2.1 Ligging
- 2.2 Omgeving
- 2.3 Omschrijving projectgebied
- 2.4 Structuurplan Bedum Onderdendam
- 2.5 Geldend bestemmingsplan
- 2.6 Eigendomssituatie
- 2.7 Foto's

### 3. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

- 3.1 Uitgangspunten
- 3.2 Randvoorwaarden

### 4. BEELDKWALITEIT

- 4.1 Architectuur
- 4.2 Materialisatie
- 4.3 Openbare Ruimte

### 5. TOT SLOT



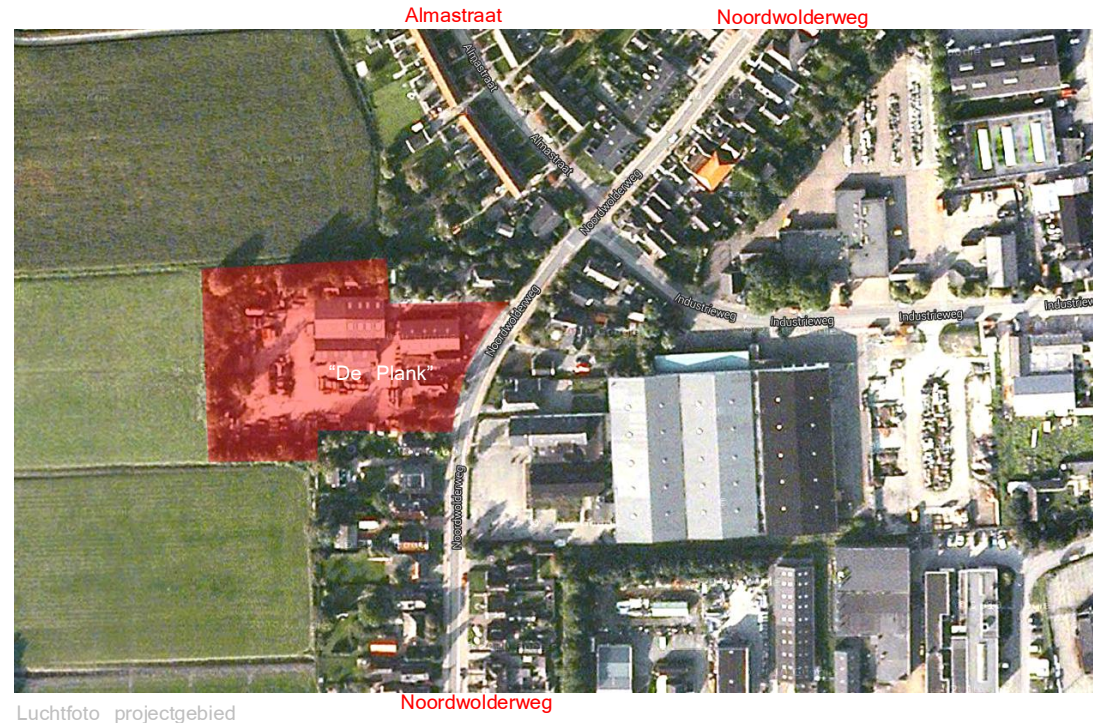
luchtfoto Bedum

# 1. inleiding

Rottinghuis' Aannemingsbedrijf bv heeft, in samenwerking met Kroeze & Partners bv, het voornemen het voormalig terrein van de houthandel Harkema, gelegen aan de Noordwolderweg 77/81 te Bedum, als nieuw woongebied te ontwikkelen.

De gemeente heeft in overleg met verschillende betrokken partijen een stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Het te ontwikkelen gebied zal ruimte gaan bieden aan 20 grondgebonden woningen. De voorliggende nota zal het stedenbouwkundige ontwerp en de beoogde beeldkwaliteit verder toelichten.

Dit beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door de gemeenteraad worden gehanteerd als gemeentelijk beleid als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Bij de procedure voor een omgevingsvergunningaanvraag is een advies van de Welstandscommissie formeel noodzakelijk.



Luchtfoto projectgebied

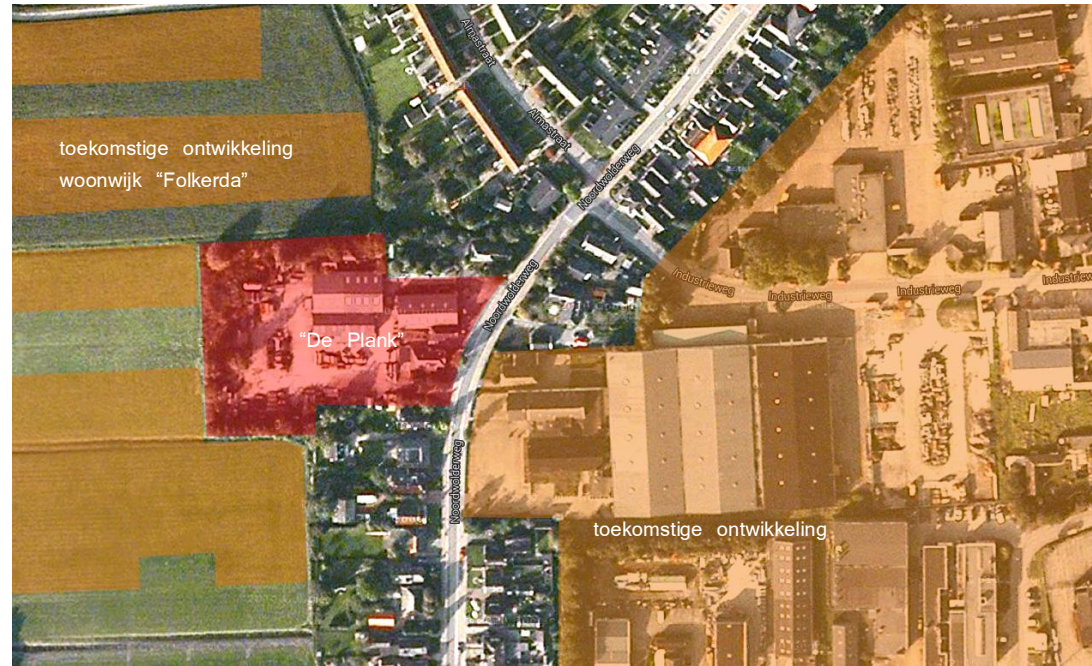
## 2. het projectgebied

### 2.1 LIGGING

Het projectgebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Bedum, aan de Noordwolderweg 77/81. Op bovenstaande afbeelding is de ligging weergegeven in het roodgearceerde gedeelte. Het projectgebied is het voormalig bedrijfsterrein van houthandel Harkema. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en het bedrijf is verplaatst naar het bedrijvenpark 'Boterdiep'. Vervanging door nieuwe bedrijfsactiviteit is ongewenst, omdat het bedrijf is gelegen in een woonwijk en de afstand tot de naastgelegen woningen slechts enkele meters is. Daarom wordt er gestreefd naar een invulling met woningbouw op deze plek.

### 2.2 OMGEVING

De gemeente Bedum ligt ten noorden van de gemeente Groningen. Het Boterdiep vormt de hoofddrager van Bedum (zie pagina 5), met hieraan de historische kern. De kleine historische kern is tijdens de 12<sup>e</sup> eeuw door ophoging met kleizoden tamelijk planmatig omgevormd tot een wierde-nederzetting met een recht stratenplan. Duidelijk herkenbaar is de vroegste lintbebouwing langs het Boterdiep en later langs de wegen richting Onderdendam en Groningen en aan de Oude Dijk. De woonbebouwing van Bedum kan op dit moment in twee delen worden verdeeld, de oostzijde en de westzijde van het Boterdiep. Aan de westzijde is de historische structuur over het algemeen herkenbaar. De woonstraten zijn aangetakt op de oude linten en het Boterdiep.



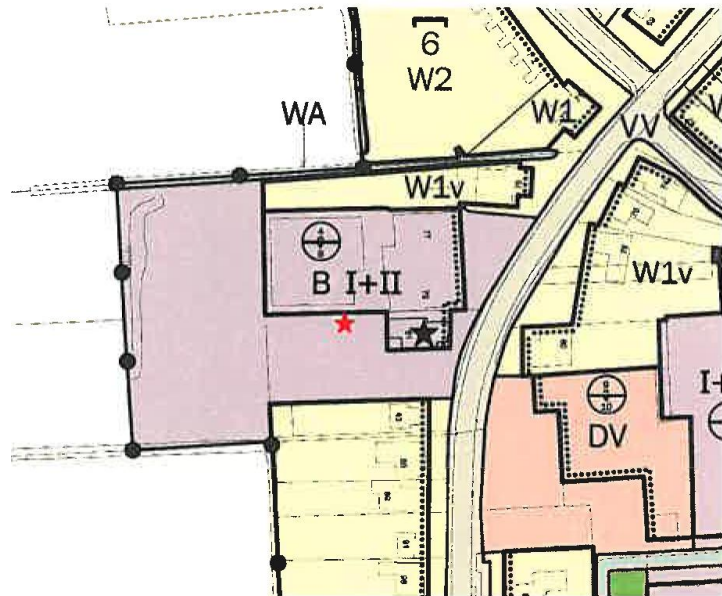
Structuurplan Bedum Onderdendam

### 2.3 OMSCHRIJVING PROJECTGEBIED

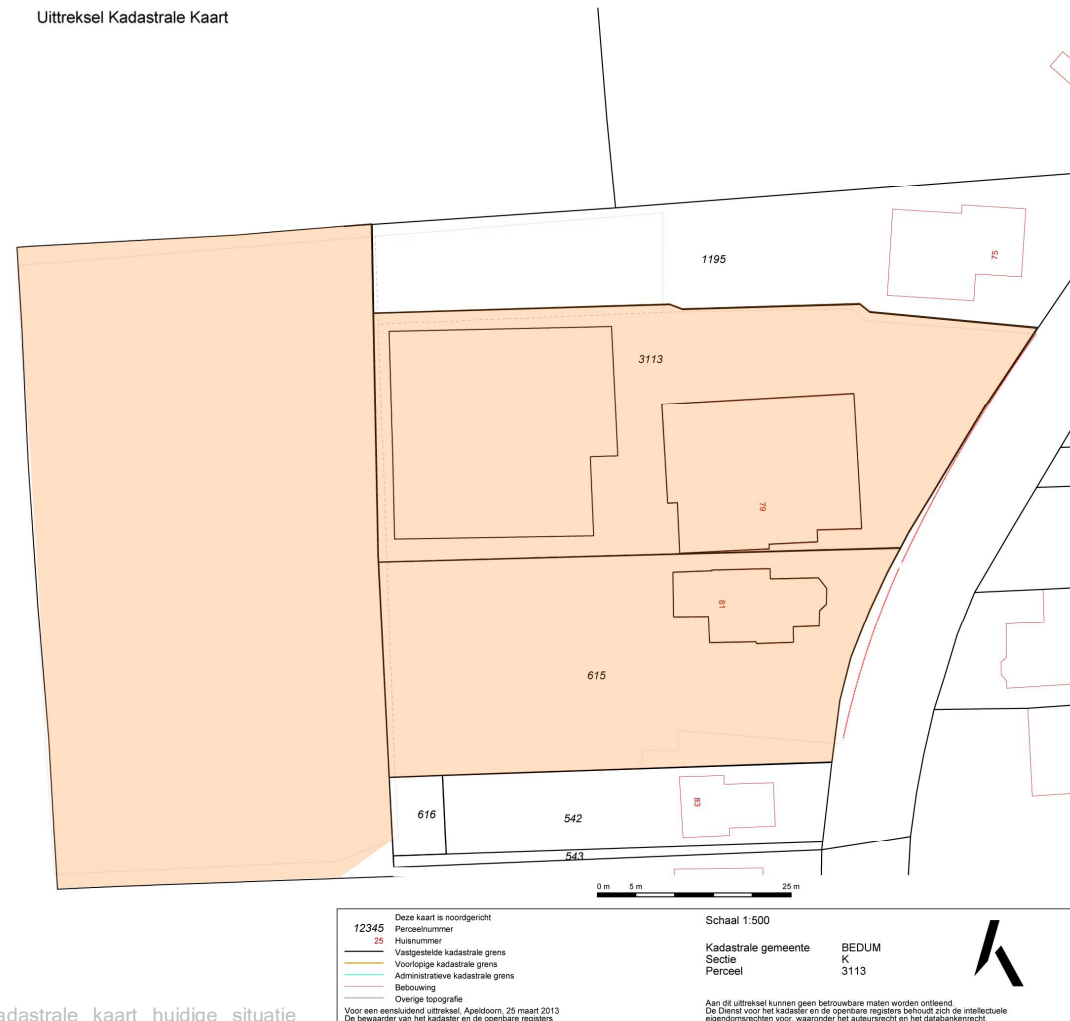
Het terrein ligt aan de rand van Bedum en is gelegen langs één van de oudste uitvalswegen van de kern Bedum. De oorspronkelijke lintbebouwing langs de Noordwolderweg is aan de oost- en noordwestzijde aangevuld met planmatige uitbreidingen. De lintbebouwing bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woningen (voornamelijk uit de periode 1900-1940) op smalle kavels. De woningen zijn evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen geplaatst. De woningen hebben ondiepe voortuinen met een strakke rooilijn. In de bocht van de Noordwolderweg is er een verspringende rooilijn. Het voormalige bedrijfsterrein van houthandel Harkema ligt precies in deze bocht van de Noordwolderweg. Tegenover de locatie bevindt zich een grootschalige bedrijfsbebouwing van een voormalige groothandel in levensmiddelen, waarin nu een sportschool is gevestigd. In het straatbeeld is nauwelijks openbaar groen aanwezig. De T-vorm van het projectgebied zorgt dat de breedte in het terrein varieert van circa 60 m. tot circa 85 m. De herontwikkelingsmogelijkheden worden mede bepaald door de beperkte afmetingen en door deze T-vorm. Aan de westzijde grenst de locatie aan het buitengebied (weilanden). De loodsen en het kantoor (voormalige woning) van houthandel Harkema vertegenwoordigen geen bijzondere cultuurhistorische waarde (zie voor de foto's van de situatie pagina 9, 10 en 11).

### 2.4 STRUCTUURPLAN BEDUM ONDERDENDAM

Daarnaast moet er rekening gehouden met het structuurplan 'Bedum Onderdendam'. Dit structuurplan gaat in op de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpen Bedum en Onderdendam in relatie met het buitengebied. Er wordt een visie gegeven voor toekomstige ontwikkelingen tot 2019 en vormt als het ware een doorkijk naar de lange termijn. Het plan voorziet o.a. in de toekomst de realisatie van de woonwijk Folkerda aan de westkant van het dorp Bedum. Deze wordt primair ontsloten via het bedrijvenpark, maar secundair via de Almastraat en de Noordwolderweg. Op dit moment is het niet duidelijk of en wanneer deze wijk zal worden ontwikkeld. Ook als deze wijk niet gerealiseerd wordt, dient er voor het plangebied 'De Plank' een kwalitatief goede 'eindsituatie' te ontstaan.



Bestemmingsplankaart



Kadastrale kaart huidige situatie

## 2.5 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

In het huidige vigerende bestemmingsplan 'Bedum Kern' is aan de locatie een bedrijfsbestemming toegekend. Het bestemmingsplan voorziet in de huidige vorm niet in het realiseren van woningbouw in het projectgebied. Om de beoogde woningbouw mogelijk te maken, is een gewijzigd bestemmingsplan noodzakelijk.

## 2.6 EIGENDOMSSITUATIE

De locatie is op dit moment in eigendom van N.W.W. Bedum bv. Rottinghuis' Aannemingsbedrijf bv is, in samenwerking met Kroeze & Partners bv, verantwoordelijk voor de planontwikkeling op de locatie en heeft een koopovereenkomst voor de locatie gesloten. De gemeente begeleidt de planologische - juridische procedure. Kroeze & Parnters wordt daarom aangemerkt als initiatiefnemer van het woningbouwproject.







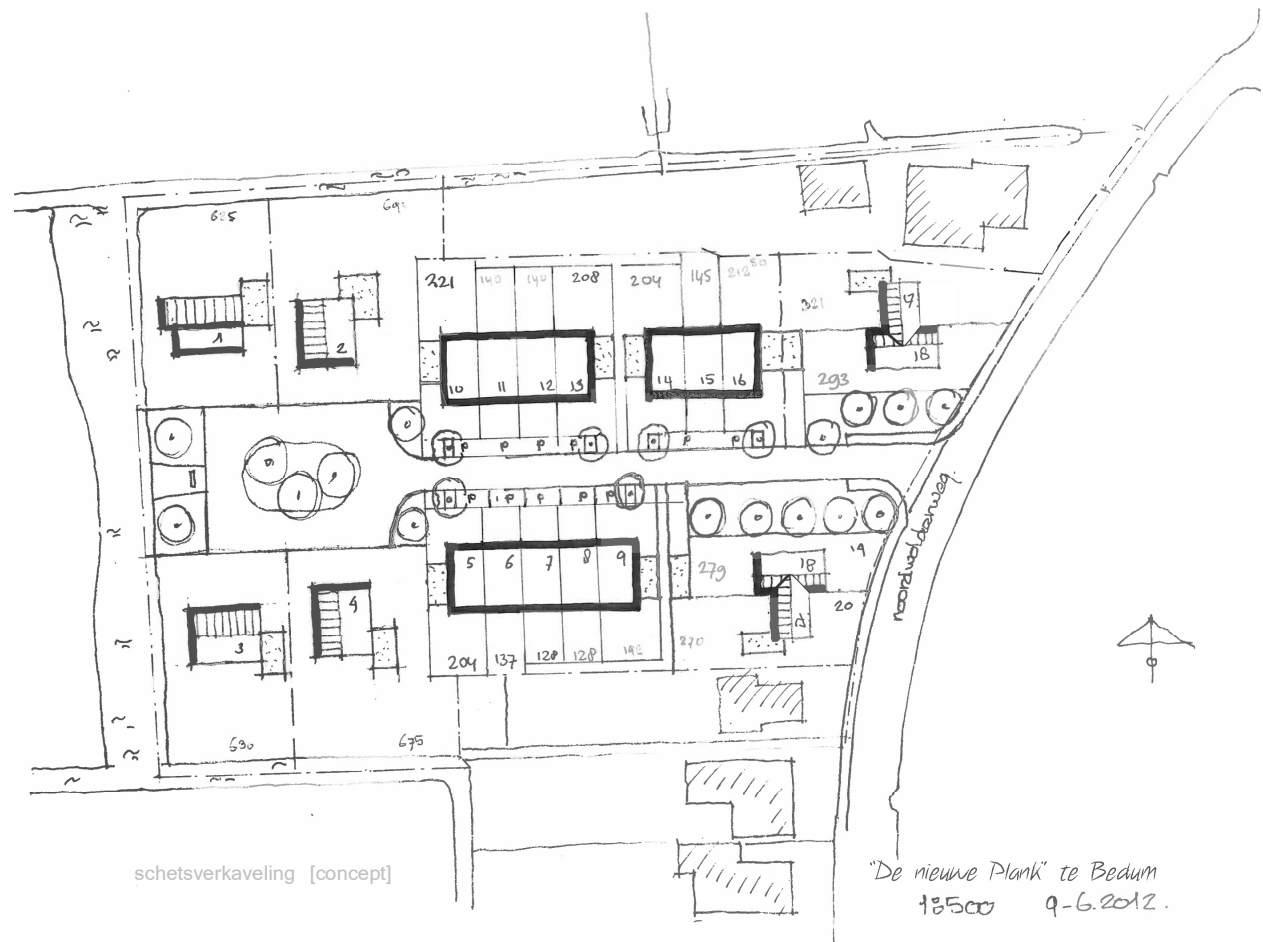
Noordwolderweg, straatbeeld





Noordwolderweg, straatbeeld





### 3. stedenbouwkundig

Rottinghuis' Aannemingsbedrijf bv is, in samenwerking met Kroeze & Partners bv, voornemens op de locatie 20 grondgebonden woningen te bouwen, waarvan 4 vrijstaande woningen, 12 rijwoningen en 4 2<sup>e</sup>-kap-woningen. De woningen worden opgericht in de dorpse karakteristiek van Bedum. Het aantal woningen ligt niet geheel vast, maar kan in zekere mate nog kunnen wijzigen (bijv. als gevolg van marktontwikkelingen). Daarop anticiperend is het BKP ruim omschreven, zodat het buiten het voor ogen zijnde, ook ruimte laat voor het eventueel uitgeven van alleen vrije kavels, met bijbehorende bepalingen.

#### 3.1 UITGANGSPUNTEN

De herontwikkelingsmogelijkheden worden mede bepaald door de beperkte afmetingen en de T-vorm van de locatie. Daarbij dient gezorgd te worden voor een goede inpassing en aansluitingen op de Noordwolderweg. Het profiel van de insteekweg (weg/voetpad/openbaar groen) dient ter plaatse van de aansluiting op de Noordwolderweg voldoende breedte te hebben, zodat vanaf de Noordwolderweg zichtbaar is dat er nog een woongebied achter ligt en het niet slechts gaat om een uitrit. Ook is het verstandig om rekening te houden met de realisatie van de wijk Folkerda, hoewel het nog niet zeker is of en wannéer de wijk er zal komen. Dit dient op een zodanige manier te gebeuren dat ook als deze wijk niet wordt gerealiseerd, er toch sprake is van een kwalitatief goede 'eindsituatie'. Voor de uitwerking van de locatie en de aansluiting op de wijk Folkerda is het structuurplan Bedum-Onderdendam richtinggevend.



verspringende rooilijn bij de vrijstaande woningen

uitzichtpunt

verspringende rooilijn bij de vrijstaande woningen

meanderende waterstroom

blok 03

verspringende rooilijn bij de vrijstaande woningen









blok 01b

hoeken oriënteren op zowel Noordwolderweg als insteekweg

blok 01a

verspringende rooilijn bij de vrijstaande woningen

Renvooi:

-  bestrating rood (beton kwaliteit)
-  bestrating roodbruin (beton kwaliteit)
-  bestrating kevels
-  [beuk]haag hoogte +/- 600 mm.
-  [beuk]haag hoogte +/- 1800 mm.
-  plandoen openbare ruimte
-  boom in de openbare ruimte
-  zitbank tbv uitzichtpunt

massastudie projectgebied



Er dient dan ook rekening te worden gehouden met een secundaire wijkontsluiting voor de fietsers en (beperkt) auto's. Daarbij is een 'doodlopende' insteekweg ongewenst. Zowel personenauto's als de reinigingsauto dient het gebied zonder te moeten 'keren' weer kunnen verlaten. De parkeernorm bedraagt circa 1.8 auto per woning. Bij 2<sup>^</sup>1-kap-, hoek- en vrijstaande woningen kan op eigen erf geparkeerd worden (2 auto's per woning). Bij rijwoningen dient in het openbaar gebied parkeerruimte te worden gerealiseerd. De plancapaciteit en daarmee de verkeersintensiteit in het plangebied is beperkt. Ook de secundaire ontsluiting van de eventuele toekomstige wijk Folkerda zal weinig autoverkeer toevoegen. Het gebied kan daarom als woonerf worden ingericht, waarbij voetpaden achterwege kunnen blijven. Er wordt uitgegaan van de modellen uit het structuurplan en de beschikbare breedte van 60 m. tot 85 m. Dit betekent dat als hoofddrager "DE LAAN" en als nederzettingsspatroon "HET LINT" (zoals dit is omschreven in het structuurplan "Bedum Onderdendam") voor realisatie in aanmerking komt. De T-vorm, met haar verbreding, bevindt zich aan de westzijde van het perceel. Daardoor is het mogelijk om hier een 'keerpunt' te realiseren. Dit keerpunt kan tevens worden benut als uitzichtpunt over het open veld en eventueel als toekomstige doorsteek naar de wijk Folkerda. De nieuwe woonlocatie wordt aan de westzijde begrensd door een nieuw te graven watergang; Dit als markering tussen bebouwd (dorp) en onbebouwd (buitengebied). De rooilijnen liggen evenwijdig aan de insteekweg en daar waar de weg gebogen is (Noordwolderweg/keerpunt) zijn ze verspringend. Aan het westelijke (tijdelijke) eindpunt van de locatie is het gewenst om te kiezen voor een bijzondere invulling, enerzijds vanwege het geboden (tijdelijke) 'uitzicht' en anderzijds vanwege het 'zicht' vanuit het buitengebied op de locatie. De buitenrand, overgang naar het buitengebied, wordt gevormd door een mantel van bomen. Deze werken als coulissen en geven vanuit de woning doorzicht naar het open veld.



### 3.2 RANDVOORWAARDEN

Uit eerdergenoemde uitgangspunten volgen de randvoorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied:

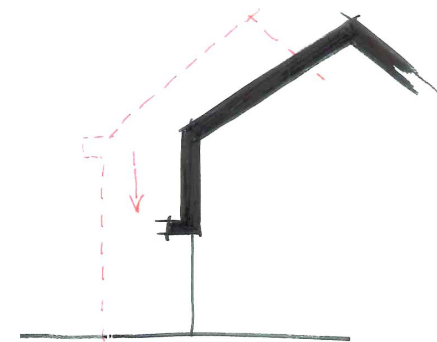
- Goede inpassing aansluiting op de Noordwolderweg qua rooilijn (verspringend), bouwhoogte tot maximaal 2 lagen met een kap.
  - Lage, oplopende of verspringende gootlijnen zijn wenselijk ter plaatse van de omliggende bebouwing om zo een goede aansluiting te vinden.
  - Goede ontsluiting van het plangebied d.m.v. een 'keerpunt' Bovendien zorgt een 'doorsteek' voor een mogelijkheid de eventuele toekomstige wijk Folkerda te ontsluiten.
  - Als uitgangspunt is gekozen voor 20 grondgebonden woningen volgens een bouwconcept, uitgevoerd in verschillende variaties. Dit aantal kan in zekere mate nog wijzigen.
  - De 2^1 kapwoningen zijn gesitueerd bij de entree van het plangebied en met de gevel georiënteerd naar zowel de Noordwolderweg als de nieuwe insteekweg, zodat het straatbeeld gecompliceerd wordt (zie ook pagina 13).
- De rijwoningen liggen aan het straatje en vormen de overgang naar het hofje achterin het projectgebied. De rijwoningen hebben geen verspringing in de voorgevelrooilijn. Wel wordt de rij aan de noordzijde onderbroken t.b.v. een achterpadontsluiting.
- De vrijstaande woningen zijn gesitueerd rondom het keerpunt en hebben een verspringende voorgevelrooilijn. Zo ontstaat een hofjessfeer die zich min of meer opent richting het landelijke gebied (of in de toekomst richting de eventuele wijk Folkerda).
- Openbaar gebied wordt voorzien van groen in de vorm van plantsoenen en bomen. De hagen langs de voor- en zijtuinen van de woningen dragen bij aan het groene karakter van het plangebied (nadere uitwerking noodzakelijk).
  - De zijweg zodanig vormgeven dat deze duidelijk opvalt en niet lijkt op de irtten langs de Noordwolderweg (d.m.v. bestrating, openbaar groen).
  - Voor de oudere kinderen is een speelplek in het plangebied niet noodzakelijk, spelen voor de kleinsten dient echter binnen het plan te worden opgelost (ook hier is nadere uitwerking noodzakelijk)
  - Nieuwe woningen in de uitstraling laten aansluiten op de woningbouw langs de Noordwolderweg (traditioneel / hoofdzakelijk een rode steen / pannendak).

## 4. beeldkwaliteit



De beeldkwaliteit van de woningen moet een dorps sfeer uitademen die past bij de Noordwolderweg te Bedum. De dorps uitstraling van de bebouwing heeft traditionele kenmerken. Voorbeelden van deze kenmerken zijn: de woning voorzien van een kap, benadrukken van de individualiteit van de woning (bijv. door een verspringende voorgevelrooilijn per blok), voornamelijk stenen gevel (terughoudend kleurgebruik), toepassen van kappen met (keramische) dakpannen, ruime overstekken en een traditionele detaillering. Hieronder kan worden verstaan aandacht voor detaillering (verzorgde entrees, toepassen van rollagen boven raampartijen), het toepassen van trasramen en het verfijnen van boeiboorden/dakranden.

Het bebouwingsbeeld in de context wordt bepaald door zogenaamde lintbebouwing; vrijstaande woningen veelal opgebouwd uit één laag met een kap, op smalle kavels en dicht op de weg gesitueerd. De nieuwe woningen dienen in hun architectuur hierbij aansluiting te vinden, bijvoorbeeld door de goothoogte terug te brengen daar waar aangesloten wordt op de bestaande woningen. Ook is het wenselijk te variëren in de kap, bijvoorbeeld qua kaprichting of door het toepassen van een wolfseind of schildkap. Vanzelfsprekend is het niet noodzakelijk **alle** voorbeelden van een rijke detaillering toe te passen. Het gaat om een goede mix van deze kenmerken en daarbij de samenhang van zowel de nieuwe woningen onderling als de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande. Voor de beeldkwaliteit zijn volgende randvoorwaarden gesteld:



goot in hoogte terug brengen

### 4.1 ARCHITECTUUR

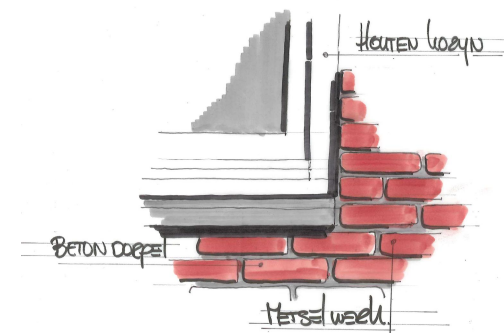
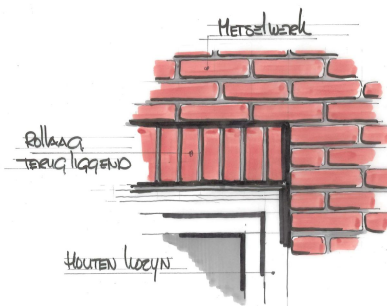
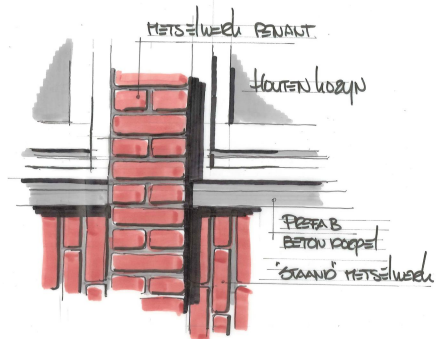
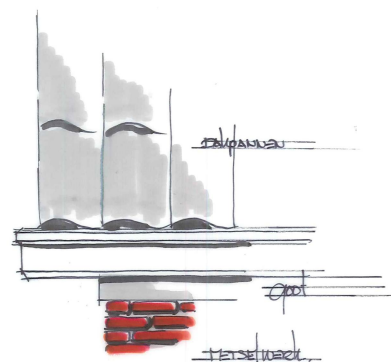
- Nieuwe woningen in de uitstraling laten aansluiten op de woningbouw langs de Noordwolderweg (traditioneel / hoofdzakelijk een rode steen / pannendak / pannen in het gevelbeeld). Hierbij kunnen verbijzonderingen, detaillering en de materiaalkeuze bijdragen aan een samenhangend geheel. Het materiaalgebruik is ingetogen, eerlijk en doelmatig.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 lagen met kap, waarbij variatie in de goothoogte gewenst is. Het toepassen van een kap (met een min. dakhelling van 35°) is verplicht, waarbij een maximale nokhoogte 10 m. geldt en een maximale goothoogte van 6 m.
- Een meer eigentijdse vormgeving, gestoeld op de traditionele architectuur, behoort eveneens tot de mogelijkheden, mits daarbij goed gekeken wordt naar de context en gekozen wordt voor samenhangend beeld. Ook bij deze vormgeving geldt dat het ingetogen, eerlijk en doelmatig is.
- De wooneenheden zijn in vrijwel alle gevallen vanuit de gevel afleesbaar. De gevel is een vertaling van het achterliggende programma/functie.
- Materialisatie, erkers, luifels, puien, kozijnen en dakkapellen bepalen de geleding en zorgen voor variatie binnen een bouwmassa en tussen de verschillende bouwmassa's
- Voor eventueel hoge topgevels aan de Noordwolderweg moet een 'verzachting' bedacht worden, zodat deze zich meer verhouden tot de omliggende woningen aan deze weg. Een voorbeeld zou kunnen zijn om de gevel op de tweede verdieping uit te voeren met houten delen.

Er volgen nu verschillende sfeerbeelden.





de obs.v MAD  
architecten  
16 wijkplan Bedum  
Noordwolderweg





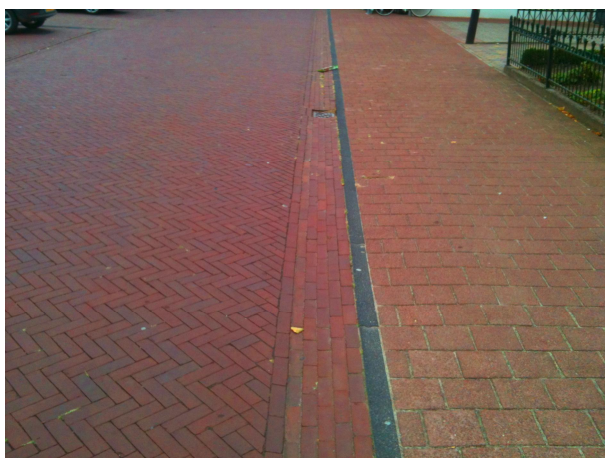
eigentijdse dorps vormgeving





#### 4.2 MATERIALISATIE

- Materiaal en kleurgebruik dienen afgestemd te worden op de directe omgeving. Aangezien hier sprake is van het gebruik van hoofdzakelijk een rode steen en de pannen antraciet of zwart zijn, is het van belang dat materiaal- en kleurgebruik van de nieuwbouwwoningen niet dissoneren. Daarom is gesteld dat de nieuwe woningen gerealiseerd worden met hoofdzakelijk een rode baksteen. Zoals de beelden laten zien mag daar enige nuance in toegepast worden.
- Daken worden gedekt met pannen, kleur antraciet of zwart.
- Bij toepassing van zonnepanelen worden deze geïntegreerd in het dakvlak en niet gemonteerd op of over de dakbedekking.
- Gevels zijn hoofdzakelijk in baksteen uitgevoerd met op elkaar afgestemde kleurnuances, zodat een rustig buurtbeeld wordt gewaarborgd. In beperkte mate is het gebruik van wit keimwerk/stucwerk toegestaan
- Het materiaalgebruik is ingetogen, eerlijk en doelmatig.
- De toepassing van een functioneel detail heeft de voorkeur, rollagen boven gevelopeningen en/of de toepassing van zichtbare stalen/betonnen lateien zijn gewenst.
- Erkers, dakkapellen en luifels zijn slank gedetailleerd en dienen allen in één materiaal te worden uitgevoerd, zodat een rustig buurtbeeld wordt gewaarborgd.



Naast aandacht voor de bebouwing is ook de inrichting van de woonomgeving van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Deze inrichting kan de identiteit van de buurt ondersteunen, maar ook teniet doen. De items die hierbij een rol spelen zijn de straatverlichting en -meubilair, de beplanting, bestratingen en begrenzingen. Te zijner tijd zal een gedetailleerd inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld moeten worden. Op deze plaats wordt alleen in hoofdlijnen het gewenste beeld geschetst.

#### **4.3 OPENBARE RUIMTE**

- De aangegeven groenstructuren in het plangebied zijn een indicatie en verdienen verdere uitwerking. De plaats van de bomen is indicatief. Ook welke type boom toegepast wordt ligt nog niet vast en zal verder uitgewerkt dienen te worden in een groenstructuurplan.
- De omgang met hemelwater is van belang voor de stedenbouwkundige opzet en de uitwerking daarvan. Het hemelwater wordt gescheiden opgevangen en door middel van bijvoorbeeld molgoten afgevoerd. Nadere uitwerking is vereist.
- De bestrating zal uitgevoerd worden met betonnen klinkers in gedekte kleuren; rood, roodbruin, paars of paarsbruin. Zo ontstaat een duidelijk onderscheid tussen de bestaande Noordwolderweg welke is bestraat met asfalt. De bestrating draagt bij aan de dorps woonerf sfeer die gewenst is.
- Erfafscheidingen op particulier terrein die grenzen aan de openbare ruimte, bestaan uit hagen die bijdragen aan het groene karakter in het plangebied.
- Het 'Hofje', het centrale groene plein in het plangebied, zal in de toekomst een lommerijke plek in de buurt moeten gaan vormen.
- Parkeren wordt opgenomen in de bestrating met een onderscheidende steen.

## 5. tot slot

Om duidelijk te maken welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij het nieuwe woongebied zijn referentiebeelden het meest effectief. De referentiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan bieden handvatten voor de verdere uitwerking van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is als zelfstandige nota opgesteld. Er is echter een inhoudelijke samenhang met het bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door de gemeenteraad worden gehanteerd als gemeentelijk beleid als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Bij de omgevingsvergunningprocedure is een welstandsadvies van de welstandscommissie formeel nodig.