

Beeldkwaliteit Langeweg/Bovenweg

dd. 2016-03-03/ TWK/stedenbouw/ welstand

Vraag

De gemeente Grootegast is eigenaar van een voormalige kinderopvang, een woning en een parkeerplaats op de hoek van de Langeweg met de Bovenweg. Het college van Burgemeester en wethouders willen de locatie herontwikkelen. Een gedeelte van de kinderopvang wordt behouden. Op de vrijkomende ruimte van het sloopte deel en de rest van het gebied is ruimte gereserveerd voor een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning. De bestaande woning blijft behouden.



stedenbouwkundig plan (bron: gemeente Grootegast)

Het college wil de gronden verkopen aan een ontwikkelaar. Om deze ontwikkeling te sturen, is Libau gevraagd om spelregels voor beeldkwaliteit voor de voormalige kinderopvang en de vrijstaande en twee-onder-een kapwoning op te stellen. Dit plan moet eenduidig en helder vastleggen wat de kaders zijn waarbinnen de ontwikkelaar mag opereren.

Leeswijzer

In het algemene deel is het huidige beleid beschreven. Omdat er in het plangebied ruimtelijk twee opgaven spelen, namelijk de herbestemming van een gedeelte van de kinderopvang en de nieuwbouw van een vrijstaande en een twee-onder-een-kapwoning zijn twee sets met spelregels geformuleerd. Achtereenvolgens zijn in deze notitie daarom de aanpak en de spelregels voor de voormalige kinderopvang en de nieuwbouw uitgewerkt.

ALGEMEEN

Vigerende bestemmingsplan

Het voorliggende stedenbouwkundige plan kan niet worden gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsplan. Voor het plangebied wordt dan ook een nieuw bestemmingsplan gemaakt dat aansluit op dit stedenbouwkundig plan en de te formuleren spelregels voor beeldkwaliteit.

In het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied een 'maatschappelijke doeleinden - 2' bestemming. Deze bestemming is gereserveerd voor sociaal-culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen en medische en sociaal-medische voorzieningen.

In het plangebied is bebouwing slechts binnen het bouwvlak, ter plaatse van de huidige kinderopvang, langs de Langeweg toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van dit bouwvlak bedragen respectievelijk 7,0 en 9,0 meter. De woningen rondom het plangebied aan de Bovenweg hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9,0 meter.



bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Huidige Welstandsnota

In de Welstandsnota valt het plangebied onder de criteria voor de 'linten'. Deze criteria zijn voor het basistype (bedrijfs)woning:

- 1 bouwlaag met kap haaks op het lint;
- verticale gevelopbouw met verticale raamopeningen, of passend bij de stijl van de woning;
- rode baksteen en donkere (antraciet, zwart) of rode pannen;
- kleurstelling kozijnen en daklijsten hoofdzakelijk gebroken wit;
- toepassing versierende detaillering en ornamenten;
- dakkapellen:
 - passend bij de verhoudingen van het dakvlak;
 - tenminste een afstand van twee dakpannen aanhouden ten opzichte van de nok;
 - plaatsing en indeling van de dakkapel afstemmen op het gevelbeeld;
 - zijwanden gesloten;
 - kleuren afgestemd op totaalbeeld.
- aanbouwen; zorgen voor een samenhangend beeld met de hoofdvorm.
- landschappelijke inpassing met een groene uitstraling, streekeigen soorten

Afwijkingsmogelijkheden zijn toegestaan op markante plekken mits niet verstorend in de omgeving:

- bebouwing in 2 bouwlagen met kap;
- langskap en/of samengestelde kap (niet als er al naastgelegen panden een dergelijke kap hebben). Bij toepassing van een langskap bij voorkeur een verticaal element inbrengen;
- gele baksteen, witte (gekeimde) baksteen of bij voorkeur steenrood stucwerk als gevelmateriaal;
- ondergeschikte toepassing van hout in de gevel, bij voorkeur in donkergroen;
- rietenkap.

(Bijna) nooit passend zijn piramidedak, lessenaarsdag, plat dak, sterk horizontale gevelopbouw, glazen puigevens, gevelmaterialen zoals plaatmateriaal, witte of lichte garagedeuren, opvallende/felgekleurde elementen en rijwoningen met doorlopende horizontale gootlijn, zonder verspringingen en zonder kleinschalige gevelopbouw.

VOORMALIGE KINDEROPVANG

De voormalige kinderopvang betreft feitelijk de oude Christelijke Landbouw en Huishoudschool aan de Langeweg. De gemeente wil deze oude school (geen monument) behouden en uitbreidingen slopen ten behoeve van de eerder genoemde nieuwbouw. De school vormt samen met de naastgelegen schoolmeesterswoning op de hoek van de Langeweg met de Bovenweg een ensemble.



oude Ansichtkaart met rechts de school

De geschetste opgave is zeer specifiek en laat zich niet 'vangen' in een uitgewerkte set spelregels voor beeldkwaliteit. Daarom wordt voorgesteld dat de initiatiefnemer het bouwplan vroegtijdig in het ontwerpproces voorlegt aan de rayonarchitect (vooroverleg). Uitgangspunten hierbij zijn dat in het gebouw maximaal twee woningen worden ingepast, dat het huidige vooraanzicht van de school aan de zijde van de Langeweg wordt gerespecteerd en zich blijvend laat lezen als 1 schoolgebouw. Aandachtspunten vormen de inrichting van het voorerf en de overgang hiervan naar de Langeweg.



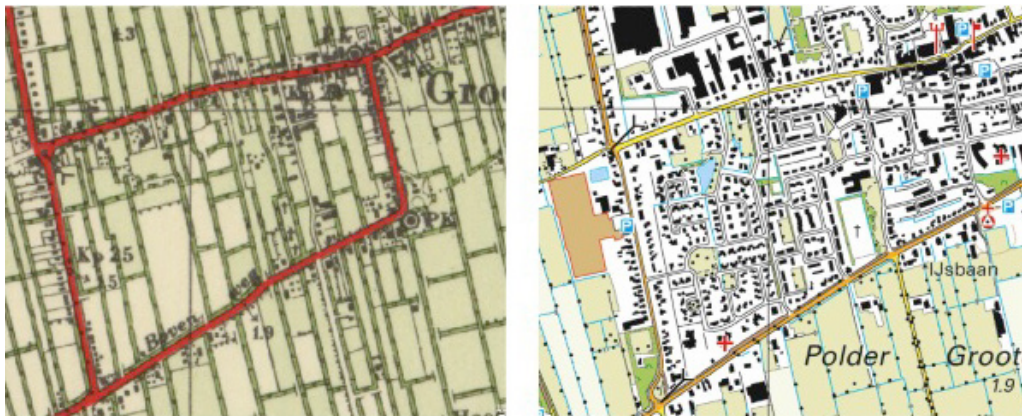
huidige situatie

NIEUWBOUW

Voor de nieuwbouw is het wel mogelijk een uitgewerkte set spelregels voor beeldkwaliteit te ontwikkelen. Om ervoor te zorgen dat deze ontwikkeling aansluit bij haar omgeving zijn achtereenvolgens de stedenbouwkundige ontwikkeling en de Bovenweg beschreven.

Stedenbouwkundige ontwikkeling

Het plangebied ligt nabij de kruising van de Langeweg met de Bovenweg. Uit onderstaande kaarten blijkt dat de Langeweg al veel eerder bebouwd is dan de Bovenweg. In het kaartbeeld uit de jaren '50 is de Langeweg al bebouwd tot aan de Bovenweg. Aan de noordzijde van de Bovenweg is slechts één woning aanwezig nabij de kruising met de Langeweg (Bovenweg 56a) en het gedeelte tussen de tot de begraafplaats en de Hoflaan kent enige bebouwing. Vanaf de jaren '60 wordt dit gebied vanuit het noordoosten in zuidwestelijke naar de op dat moment heersende stedenbouwkundige en architectonische inzichten stapsgewijs ontwikkeld. In de volgende paragraaf wordt het bebouwingsbeeld van de Bovenweg nader beschreven. Hieruit kunnen vervolgens de spelregels voor beeldkwaliteit worden gedestilleerd.



uitsnede topografische kaarten jaren '50 en ca. 2000 (bron:www.topotijdreis.nl)

Nadere beschouwing Bovenweg (noordzijde)

Zoals blijkt uit de vorige paragraaf is de Bovenweg, opgebouwd uit meerdere deelgebieden met ieder hun eigen karakter. In het onderstaande worden deze deelgebieden vanuit het noordoosten naar het zuidwesten beschreven.

Het eerste deel van de Bovenweg heeft een planmatig karakter en bestaat uit een serie twee-onder-een kapwoningen van twee bouwlagen met een flauwe kap. Deze woningen zijn in een rooilijn geplaatst met de nokrichting parallel op de Bovenweg. In de richting van de Beukenlaan wijzigt het bebouwingsbeeld. In dit tweede deelgebied komen alleen vrijstaande woningen voor in één bouwlaag met een steile kap. Deze woningen zijn in een rooilijn geplaatst met de nokrichting afwisselend haaks of parallel aan de Bovenweg. In deze beiden deelgebieden wordt gebruik gemaakt van rode tot roodbruine baksteen en de daken worden overwegend gedekt met matte, antraciete tot zwarte dakpannen. De erfafscheiding bestaat doorgaans uit een lage haag.



eerste en tweede (voorgond) deelgebied Bovenweg

Ten westen van de begraafplaats wijzigt het bebouwingsbeeld weer. In het derde deelgebied dat zicht uitstrekt tot aan de Lijsterbesstraat bestaat de bebouwing uit vrijstaande woningen in één bouwlaag met een steile langskap gericht naar de Bovenweg. De woningen staan wat verder van de weg dan in de eerste twee deelgebieden en zijn geplaatst onder een hoek ten opzichte van de weg, parallel aan de oorspronkelijke agrarische verkavelingsstructuur. In dit deelgebied wordt gebruik gemaakt van gedempte, lichte aardtinten baksteen in combinatie met hout. De daken worden overwegend gedekt met matte, antraciete tot zwarte dakpannen. De erfafscheiding bestaat doorgaans uit een lage haag.



derde deelgebied Bovenweg

Tussen de Lijsterbesstraat en de woning met het adres Bovenweg 56a verschiet de noordzijde van de Bovenweg nog een keer van karakter. Dit deelgebied kenmerkt zich door woon-werkwoningen en voorzieningen in één tot drie bouwlagen met platte en/of lessenaarsdaken. De bebouwing wordt ontsloten via de Wegbree en staat onder een hoek, parallel aan de oorspronkelijke agrarische verkavelingsstructuur, ten opzichte van de Bovenweg. De bebouwing is opgetrokken in baksteen in

diverse kleuren, variërend van lichte aardtinten tot oranje-rood. Daken worden gedekt met bitumineuze materialen met een antraciete, zwarte of groene kleurstelling. De erfafscheiding bestaat uit hoge hagen en/of sierheesters waardoor dit deelgebied vanaf de Bovenweg een uitgesproken groen karakter heeft.



deelgebied tussen de Lijsterbesstraat en Bovenweg 56a

Het laatste deelgebied wordt gevormd door het stuk tussen de woning met het adres Bovenweg 56a tot aan de kruising met de Langeweg. Dat dit gedeelte van de Bovenweg eerder is ontwikkeld dan de hierboven beschreven deelgebieden is nog duidelijk herkenbaar. De bebouwing bestaat uit twee vrijstaande woningen in jaren '30 stijl (w.o. de schoolmeesterswoning) met één bouwlaag met een steile kap die dicht op en parallel aan de Bovenweg zijn geplaatst. In dit deelgebied wordt gebruik gemaakt van baksteen in donkere (roodbruine) aardtinten en de daken worden gedekt met geglaazuurde, rode of antraciete tot zwarte dakpannen. De erfafscheidingen bestaan uit een lage haag. De twee woningen worden op dit moment van elkaar gescheiden door een parkeerplaats. Met de herontwikkeling doet zich de kans voor de ruimtelijke en architectonische samenhang tussen de woningen te versterken.



deelgebied Bovenweg 56a tot kruising met Langeweg

Spelregels beeldkwaliteit nieuwbouw

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke criteria in de welstandsnota gelden en wat voor de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling de gewenste spelregels voor beeldkwaliteit zijn.

onderwerp	welstandsnota	spelregels beeldkwaliteit nieuwbouw
plaatsing	-	plaatsing bebouwing in een rooilijn parallel aan de Bovenweg met een voortuin van ca. 3,0 meter. Het bijgebouw/garage staat op een ondergeschikte plaats op het zij- of achtererf.
	-	minimale afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelgrens is 4,0 meter. De minimale afstand van een bijgebouw/garage bedraagt 1,0 meter
hoofdvorm	1 bouwlaag met kap haaks op het lint	1 bouwlaag met een steil zadel-of mansardedak (45-55 graden) met een topgevel gericht - en de nok haaks - op de Bovenweg. De goot- en bouwhoogte bedragen resp. 3,5 en 10,0 meter.
	bij aanbouwen en dakkapellen zorgen voor een samenhangend beeld met de hoofdvorm	bij aanbouwen zoals erkers en dakkapellen zorgen voor een samenhangend beeld met de hoofdvorm.
	-	bijgebouwen met een platte afdekking of zadeldak.
aanzicht	-	de vrijstaande en twee-onder-een kapwoning ieder een eigen gezicht of 1 architectonische familie vormen
	verticale gevelopbouw	spel van verticale/horizontale gevelopbouw (geïnspireerd op jaren '30 stijl).
	toepassing versierende detaillering en ornamenten	toepassing versierende detaillering en ornamenten passend bij de bouwstijl.
	-	daken van de woningen zijn niet geschikt voor zonnepanelen. Eventueel kunnen zonnepanelen worden opgesteld op het bijgebouw/garage.
opmaak	rode baksteen	woningen in overwegend donkere (roodbruine) aardtinten baksteen. Ondergeschikt gebruik van bv. okerkleurige baksteen is toegestaan.
	rode, antraciete of zwarte dakpannen	woningen met antraciete of zwart dakpannen.
	-	bijgebouwen/garages in een donkere kleurstelling
	kleurstelling kozijnen en daklijsten hoofdzakelijk gebroken wit	kleurstelling kozijnen en daklijsten hoofdzakelijk gebroken wit
landschappelijke inpassing	groene uitstraling, streekeigen soorten	lage hagen (0,7-1,0 meter) in de voortuin. Bij kavels grenzend aan de parkeerplaats of insteekstraatjes een hoge haag (2,0 meter) achter de voorgevel.