

**BIJLAGE 1**

**Beeldkwaliteitplan**

# BEELDKWALITEITPLAN DHE DEELGEBIED 3



15-03-2010

**Notitie**  
**Beeldkwaliteitplan DHE (Deelgebied 3)**

**Code 082107 / 15-03-10**

**GEMEENTE HAREN 082107 / 15-03-10**  
**NOTITIE BEELDKWALITEITPLAN DHE (DEELGEBIED 3)**

---

**TOELICHTING**

**INHOUDSOPGAVE**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Afstemming op de Welstandsnota Haren	1
1. 3. Kwaliteitsteam	1
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. DHE EN GROENSTRUCTUURPLAN</b>	<b>3</b>
2. 1. DHE , algemeen	3
2. 2. Randvoorwaarden uit het DHE m.b.t. deelgebied 3	5
2. 3. Het Groenstructuurplan	8
<b>3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>13</b>
3. 1. Programma	16
<b>4. UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE</b>	<b>18</b>
4. 1. Algemeen	18
4. 2. Straten	18
4. 3. Water	27
4. 4. Groen	28
4. 5. Bijzonderheden	29
<b>5. WELSTANDSCRITERIA</b>	<b>34</b>

**GEMEENTE HAREN**

**Beeldkwaliteitplan DHE  
(Deelgebied 3)**

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

Het voorliggende beeldkwaliteitplan deelgebied 3 is i.o.v. de GEM Haren Noord tot stand gekomen op basis van de voor dit deelgebied geformuleerde uitgangspunten in het DHE-plan (Integraal Ontwikkelingsplan Dilgt, Hemmen en Essen 25/06/06) en het Groenstructuur Plan (29/08/08) De ontwikkeling van het DHE-woongebied aan de noordoostzijde van Haren zal een aanvang nemen met de realisatie van Deelgebied 3. Deze locatie bevindt zich ter plaatse van het voormalige AZC-complex en wordt begrensd door de Kerklaan aan de westzijde, de Oosterweg aan de noord- en oostzijde en de Bolhuissteeg aan de zuidkant. Ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie is een bestemmingsplan gemaakt waarin het grondgebruik en de bebouwingsmogelijkheden geregeld zijn. Met betrekking tot het te realiseren beeld zal het onderhavige beeldkwaliteitplan deel uitmaken van de bijbehorende procedure.

### **1. 2. Afstemming op de Welstandsnota Haren**

Het beeldkwaliteitplan is onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente. Dit beleid zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota kenmerkt zich als tamelijk algemeen en conserverend voor bestaande situaties. Het is daarom gebruikelijk dat er bij nieuwbouwontwikkelingen van enige omvang een toegespitst kader wordt vastgesteld. De in dit beeldkwaliteitplan vastgestelde richtlijnen vormen op deze wijze zowel:

- \* het kader voor de ontwikkeling van het gebied, als
- \* het kader voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen.

Dit beeldkwaliteitplan zal uiteindelijk door de raad moeten worden vastgesteld. Het op die wijze vastgestelde beleid is weer onderdeel van de Welstandsnota.

### **1. 3. Kwaliteitsteam**

De Bouwverordening geeft de verplichting aan om welstandsadvies aan te vragen. In dit geval aan Libau. Met mandatering van een vertegenwoordiger kan de beoordeling worden gedelegeerd aan een andere toetsingscommissie. In dit geval zal de toetsing van bouwaanvragen voor het plangebied plaatsvinden door een "kwaliteitsteam". Dit kwaliteitsteam zal worden benoemd door de gemeenteraad, en bestaat uit :

1. een lid van de welstandscommissie (1 stem)
2. een lid van de gemeente (1 stem)
3. een lid projectontwikkelaar (1 stem)
4. een adviserend lid, stedenbouwkundige

Het kwaliteitsteam dient unaniem te besluiten. Indien dit niet mogelijk blijkt dan zal de betreffende aanvraag alsnog worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Het advies van de welstandscommissie is in dat geval leidend. Dit advies gaat naar het college van B en W. Het college neemt vervolgens een besluit ten aanzien van het advies.

#### **1. 4. Leeswijzer**

De hoofdstukken 1 en 2 zijn bedoeld als toelichting. De hoofdstukken 3 en 4 zijn bedoeld als stedenbouwkundig toetsingskader (aanvulling op het bestemmingsplan) . Hoofdstuk 5 geldt als toetsingskader vanuit welstand (en vervangt het deel van de welstandsnota voor het betreffende gebied).

## 2. DHE EN GROENSTRUCTUURPLAN

De basis voor het beeldkwaliteitplan is gelegd in de door raad van de gemeente Haren vastgestelde documenten, DHE en groenstructuurplan. (Integraal Ontwikkelingsplan Dilgt, Hemmen en Essen 25/06/06 en het Groenstructuur Plan 29/08/08). Beide plannen hebben Haren-Noord qua reikwijdte. Omdat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan slechts het eerst te ontwikkelen deelgebied betreffen, is in het hiernavolgende een selectie gemaakt van de geldende uitgangspunten voor deelgebied 3.

In het voorliggende beeldkwaliteitplan is vastgehouden aan de majeure kenmerken van het DHE gedachtengoed. Op ondergeschikte onderdelen is tijdens de planontwikkeling een nuancering aangebracht op hetgeen was voorgesteld in het DHE. Deze wijzigingen worden in hoofdstuk 3 aangegeven en toegelicht.

### 2. 1. DHE , algemeen

#### **Citaat DHE : pagina 81 ( H7.3 Ontwerpmethodiek - ontwikkelingsplanning )**

*Het "glas" in het raamwerk van "lood" kent vele kleuren. De verschillende kleuren ontstaan in superpositie van een tweetal lagen:*

- *de kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied zelf;*
- *de kenmerken en kwaliteiten van de randen van het deelgebied.*

*De kenmerken en kwaliteiten van het gebied zelf worden bepaald door de al dan niet zichtbare geschiedenis ervan, de landschappelijke kwaliteit, de ruimtelijke kwaliteit, het aanwezige groen en water, de aanwezige bebouwing, et cetera.*

*De randen van een deelgebied worden gedefinieerd door het "lood", het aangrenzende landschap, de belendende buurt, de aansluiting op de dorpskom of de karakteristiek van de aangelegen noord-zuid verbinding (linten, spoor). Tezamen leveren zij randvoorwaarden voor de mogelijke bebouwing in het deelgebied.*



*Figuur 1. Fragment van het kaartje "een mogelijke invulling van het 'glas in lood' uit het DHE pagina 80.*



**Citaat uit DHE : pagina 93 ( H8 Beeldkwaliteit)**

*Dit hoofdstuk omschrijft de verschillende zones en gebiedsdelen (het glas) naar positie, ruimtelijke kwaliteiten, geschiedenis en overige condities die bepalend zijn voor de toekomstige planontwikkeling. Tekst en schema's geven aan welke kwaliteiten worden behouden dan wel versterkt en waar nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Ook geven zij het karakter van de maaiveldrichting aan , onder welke condities er gebouwd kan worden (typologieën) en hoe de verkeersontsluiting en het parkeren worden opgelost. Tot slot worden uitspraken gedaan t.a.v. architectuur, ondersteund door beeldreferenties. De schema's, teksten en beelden geven de kaders aan waarbinnen nadere stedenbouwkundige plannen kunnen worden ontwikkeld.*

**Citaat uit DHE : pagina 94, 95, 96 ( 8.1 Zones : Noord-zuid lijnen)**

*Ontwikkelingen aan de lange noordzuid lijnen moeten inspelen op de onderscheidende identiteit van de betreffende lijn. De ontwikkeling moet de eigen identiteit van deze lijnen nieuwe kracht bijzetten.*

*Kerklaan = gemêleerd lint met grote instituten naast burgerwoningen en appartementencomplexen. De sfeer is die van een parklandschap.*

*Oosterweg = boerenlint met vooral boerderijen en burgerwoningen. De sfeer is landschappelijk, open en weids.*

*Tegelijkertijd mogen deze linten zich niet van hun omgeving vervreemden. Zij moeten zich zowel als eigenstandige identiteit manifesteren als de ontwikkeling in het achtergelegen "glas" representeren. Dat betekent dat ontwikkelingen aan het lint een dubbel verhaal moeten vertellen. Ze moeten aansluiting vinden bij de karakteristiek van het lint en bij de ontwikkeling van het achtergelegen gebied.*

**Kerklaan**

*De Kerklaan heeft een wat afwijkend karakter. Vanaf de jaren zestig is hier een ander type "Harens bouwen" ontwikkeld. Grote instituten staan vrij in een parkachtige omgeving. Afwisselend is de sfeer besloten met zware begroeiing en open. Deels staan aan de Kerklaan instituten, deels woningen en appartementencomplexen. De korrelgrootte van de bebouwing verschilt van de rest van Haren, maar doet in groene kwaliteit niet onder. Over grote delen van de Kerklaan staat geen bebouwing en ziet men vanaf de Kerklaan tegen de (vaak toegankelijke) "achterkanten" van de terreinen van de instituten. Het sterk wisselende profiel van de Kerklaan draagt niet bij aan de eenduidigheid. Waar de nieuw te ontwikkelen bebouwing grenst aan instituten kan op de situatie worden gereageerd door wederom een kloeke massa toe te voegen. Op een aantal plaatsen zijn mogelijkheden om over een grotere lengte aan de Kerklaan nieuwe bebouwing te ontwikkelen. Daar liggen kansen voor het herstel van het karakter van een dorps lint. Het groene karakter van de Kerklaan kan worden doorontwikkeld tot een aantrekkelijk parklandschap met een bijzondere woonkwaliteit.*



Figuur 2. Kaartje DHE pagina 92 en 95/96 : Kerklaan en Oosterweg

#### Oosterweg

Aan de Oosterweg staat een aantal overwegend forse boerderijen, in het bijzonder aan de oostzijde. Deze staan op ruime erven met hun nokrichting haaks op de weg. Het verschil in korrelgrootte tussen de boerderijen en de tussen geplaatste vrijstaande woningen is bepalend voor het dorps/lint karakter van de Oosterweg. De Oosterweg vormt de grens tussen de zwaardere beplanting van de Hondsrug en het weidse open landschap met houtwallen richting Hunzelaagte. Op deze situatie kan worden gereageerd door aan de Oosterweg woongebouwen te ontwikkelen die in maat, schaal en richting verwant zijn aan de bestaande boerderijen. Binnen deze forse, vrijstaande massa's op ruime erven zouden meerdere woon-eenheden kunnen worden ontwikkeld.

## 2. 2. Randvoorwaarden uit het DHE m.b.t. deelgebied 3

### **Citaat uit DHE: pagina 109 ( H8.2 het glas, deelgebied 3)**

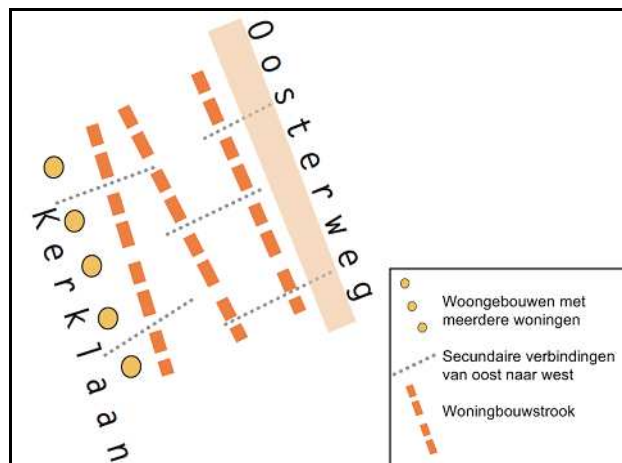
3 - Kerklaan, Oosterweg ten noorden van de Bolhuissteeg.  
voormalig AZC –terrein

Dit deelgebied, tussen Kerklaan en Oosterweg, wordt naar het zuiden begrensd door de Bolhuissteeg. Dit deelgebied kent een opbouw evenwijdig aan de Hondsrug:

- De Kerklaan vormt een eigen zone. In deze zone kan de bebouwing worden aangevuld met nieuw toe te voegen bouwmassa's die in maat, maatopbouw en oriëntatie refereren aan de instituten;
- Aan de andere zijde ligt de zone langs de Oosterweg. In maat en ritme sluit deze zone aan op de invullingen tussen grote gebouwen van het boerderijen-lint. Het gaat hierbij om grote vrijstaande woningen op een ruime diepe kavel;
- het gebied tussen deze zones is beperkt zichtbaar vanaf de wegen en heeft daardoor een eigen ontwikkelingspotentie. Gelegen op het uiteinde van de Hondsrug dient de bebouwing zich te houden aan de stedenbouwkundige karakteristieken van de Hondsrugbebouwing. Een dominante noordzuid richting met een groenere secundaire oostwest richting. De beplanting is streekeigen en de openbare ruimte gekoppeld aan het stratenpatroon.

Op deze wijze ontstaat een systeem dat parallel aan de belangrijkste noordzuid structuren is ontwikkeld. Door groenzones loopt een fiets-/wandelpad dat naar Essen voert.

Het deelgebied grenzend aan de Kerklaan is onderdeel van de ruimtelijke opbouw langs de Kerklaan. Kenmerkend voor de Kerklaan is de afwisseling in schaal van de gebouwen die vanaf de straat zichtbaar zijn. Ter hoogte van het AZC verbreed het profiel zich. Aan de oostzijde van de weg staat een dubbele rij eiken. Door de hoge struiken achter deze eiken komt de kwaliteit van het dubbele eikenprofiel niet tot zijn recht. Achter deze eiken kan een aantal woongebouwen, met de boerderij als referentie, worden gebouwd. Vanaf de Kerklaan zijn deze onder de eiken door zichtbaar. Alle woningen zijn grondgebonden. Aan de zijkant liggen kleine privétuinen en aan de achterkant de parkeerclusters. De voorgevel ligt direct in het gras van het gezamenlijke deel van de tuin. De huidige hoge struiken achter de eiken verdwijnen. De architectuur heeft een informeel beeld en straalt het collectieve karakter van de gebouwen uit. Er zijn geen erfafscheidingen tussen de gemeenschappelijke tuinen.



Figuur 3. Kaartje uit DHE pagina 108: "uitsnede uit stedenbouwkundige conceptkaart (zie blz 78 van het DHE) voor het deelgebied 3."

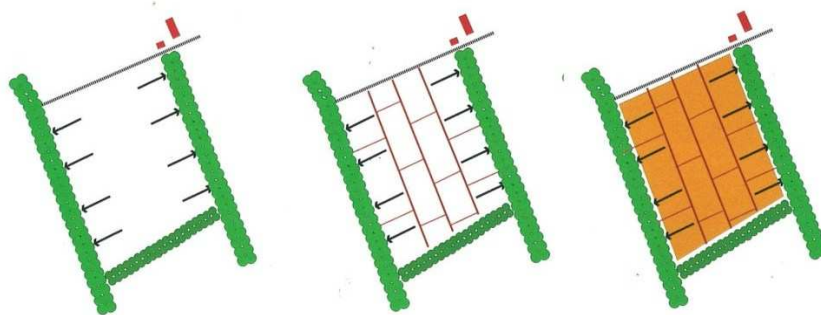
De bebouwing aan de Oosterweg refereert in maat en opbouw aan de bestaande bebouwing. De Oosterweg heeft een landelijk/dorps karakter. Aan de oostzijde wisselen forse boerderijen en woonhuizen op grote kavels elkaar af. De ruime tuinen genereren een groen beeld. Kavels hebben een eigen oprit en parkeren geschiedt op eigen terrein. De woningen zijn verschillend en staan op ruime afstand van de weg. Hierdoor wordt het groene beeld van de Oosterweg versterkt.

Op het binnenterrein van het AZC kan de bebouwingsdichtheid hoger zijn. Dit gebied is geschikt voor het bouwen van rijenhuizen, vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen op kleinere kavels, waardoor laagbouw in een relatief hoge dichtheid ontstaat. Ook bebouwing in de vorm van urbanvilla's behoort tot de mogelijkheden. Bij noord-zuid stroken met grondgebonden woningen moet een klein percentage van het oppervlak ingericht worden als openbaar buurtgroen met speelgelegenheid voor kinderen. Bij de urbanvilla's dient de ruimte rondom de gebouwen zodanig te zijn ingericht dat deze bijdraagt aan de openbare groenstructuur.

De architectuur van de gebouwen vertoont een grote mate van samenhang. De volumes zijn even groot en in een lijn gepositioneerd. Materialen sluiten aan bij het landschappelijk karakter van de groene ruimte. De inrichting van de ruimte rond de gebouwen heeft een openbaar karakter en maakt onderdeel uit van de groenzone. De urbanvilla's zijn maximaal 5 lagen hoog met 3 of 4 woningen per laag. Parkeren geschiedt (half) verdiept onder de woongebouwen. Bij de grondgebonden woningen wordt op eigen terrein geparkeerd.



Figuur 4. Kaartje uit DHE pagina 108:  
"typologiekeuze gebied 3-Kerklaan, Oosterweg ten noorden Bolhuissteeg.



1  
-reageren op Oosterweg en Kerklaan  
-behoud Bolhuissteeg  
-behoud dubbele eik-beplanting langs Kerklaan

2  
-mogelijke interne verkeersstructuur  
(hoofdontsluiting noord-zuid,  
secundair oost-west)

3  
-bebouwing parallel of haaks op de lanen  
-openbaar groen koppelen aan oost-west  
verbindingen

Figuur 5. Kaartje uit DHE pagina 110

## 2. 3. Het Groenstructuurplan

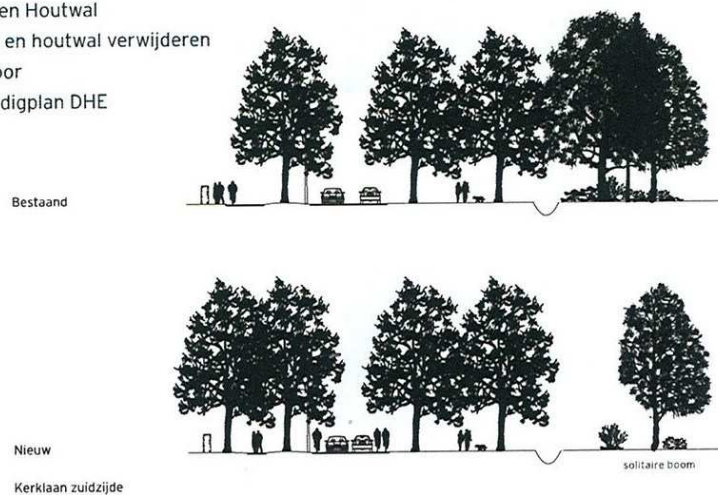
In het Groenstructuurplan staat beknopt het volgende over Deelgebied 3 geschreven:

*Dit deelgebied staat de grootste veranderingen te wachten in het kader van de woningbouwopgave uit het DHE. Voor alle groenstructuren is de standaard van toepassing wat betreft de afstanden die uit de groenstructuur gebleven moet worden met bebouwing. Voor de belangrijkste structuren zijn doorsnedes opgenomen. De twee lanen in het gebied hebben elk hun eigen karakter. De Kerklaan wordt de formele toegang naar het dorp en de Oosterweg een landelijk lint. Het landelijke karakter houdt in dat de onregelmatige afstand van de bomen, de niet soortenafwisseling en de her en der staande begeleidende onderbeplanting worden gehandhaafd en slechts hier en daar gaten worden opgevuld.*

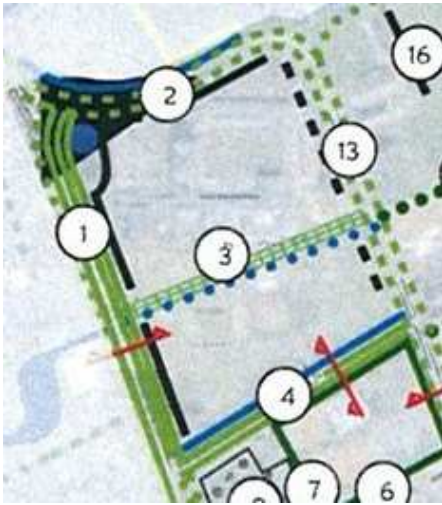
*Het oude tracé van de Oosterweg wordt weer hersteld. Dat betekent dat de Kerklaan halverwege op de Oosterweg aantakt. Voor de groenstructuur heeft dit als consequentie dat het formele karakter van de Kerklaan, in de basis aanwezig met een prachtige eiken beplanting die ter hoogte van het voormalige AZC-terrein ook nog eens dubbel is, versterkt wordt. Het AZC-terrein wordt aan de randen met uitzondering van de Bolhuissteeg opengelegd. De wegbepanting vormt het lood. Dwars over het AZC-terrein loopt een wadi met groene begeleiding. Het AZC-terrein bepaalt de grootste maat van het glas in het gehele gebied.*

### 1. Laanbeplanting en Houtwal

laan handhaven en houtwal verwijderen  
uitgangspunt voor  
stedenbouwkundigplan DHE



Figuur 6. (Profiel 1, Kerklaan, uit het Groenstructuurplan pagina 30)



Profielnummers (Groenstructuurplan pagina 30)

	Houtwal	Houtsingel	Laan	Bos	Water	Haag	Poel	Vernatting	
Bostaand									
Verbeteren									Wandelroute
Nieuw									Groene verbinding
Verwijderen vanuit GSP									Fietsroute
Gedeeltelijk verwijderen									Doorsnedelijn
									Helofytenfilter

**GROENSTRUCTUURPLAN - acties**

Legenda bij de kaart "Groenstructuurplan – acties".

### De Kerklaan





Als concrete uitgangspunten voor het 'lood' met getekende profielen (figuur 6 en 7) staat in het Groenstructuurplan geformuleerd:

**1. Kerklaan**

*Laanbeplanting en houtwal – laan handhaven en houtwal verwijderen. Uitgangspunt voor stedenbouwkundig plan DHE.*

**2. Oosterweg (noordzijde)**

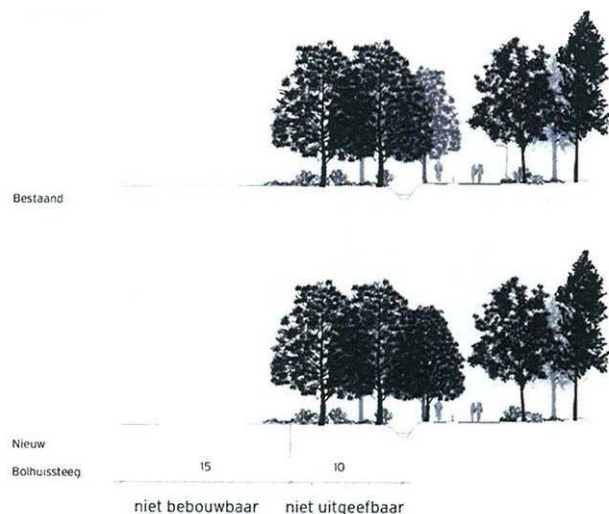
*Houtwal. Verwijderen bestaand element. Uitgangspunt voor stedenbouwkundig plan DHE.*

**3. Oost-west verbinding over terrein**

*– Wadi met groene begeleiding. Nieuw element. Uitgangspunt voor stedenbouwkundig plan DHE.*

**4. Bolhuissteeg**

*Laan. Bestaand element verbeteren. De Bolhuissteeg wordt ruim vrijgehouden van bebouwing. Door extra bomen in te planten in het laantje is deze ook voor de toekomst verzekerd. Het verwijderen van de verlichting is goed voor de beestjes in het gebied. Met de bebouwing van het AZC terrein zal daar een verlichtte oost-west verbinding voor het langzaam verkeer moeten komen.*



*Figuur 7. (Profiel 3, uit het Groenstructuurplan, pagina 31- Bolhuissteeg )*



*De Bolhuissteeg*

**Citaat uit het Groenstructuurplan, pagina 25**

*Als basis voor de afstand die tot de groenstructuur moet worden gehouden is de boomwortel genomen. Een boom heeft voldoende wortelruimte nodig die niet verstoord wordt om goed te kunnen groeien. Ervaringen die zijn opgedaan met het behouden van boomwallen in Oosterhaar en de oude kern zijn mede bepalend voor de gehanteerde uitgangspunten. Bij bomenrijen wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de bebouwing op 15 meter afstand van de stam mag staan. Dit is gebaseerd op een kroondiameter van maximaal 20 meter. De helft daarvan is 10 meter en dan wordt daar 5 meter extra bijgenomen om voldoende groeimogelijkheden te waarborgen. Bij houtwallen en elementen met een mantel ontwikkeling wordt aan afstand vanaf de rand van de mantel 10 meter genomen. Deze bredere structuren worden in principe niet uitgegeven. Enkele ecologische maar ook visueel ruimtelijk zeer waardevolle structuren krijgen een grotere afstand tot eventuele bebouwing, namelijk 15 meter. Een voorbeeld hiervan is de Bolhuissteeg.*





### 3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Het voorliggende beeldkwaliteitplan voor deelgebied 3 is gebaseerd op de voor dit deelgebied geformuleerde uitgangspunten in het DHE-plan (25.06.05) en het Groenstructuurplan (05.08.08). Met betrekking tot deze uitgangspunten wordt gesproken over “het glas” en “het lood”. Het “lood” betreft de randen en verbindingen die tezamen het raamwerk vormen waarin “het glas” gevat is. Dit glas staat voor de invulling van gebieden en terreinen.

Een belangrijk doel van het beeldkwaliteitplan voor deelgebied 3 is ‘eenheid in verscheidenheid’. Op verschillende schaalniveaus zal er sprake moeten zijn van de nodige variatie, zonder het geheel uit het oog te verliezen. Op het niveau van de wijk is aandacht nodig voor de vormgeving van de randen, en op het niveau van de lanen vragen de architectonische details om bijzondere zorg. Het gaat om de juiste dosering van de verschillen. Dit zal nader worden uitgewerkt in het gedeelte waar de kwaliteitseisen per gebied worden beschreven.

Op basis van DHE en groenstructuurplan heeft het gebied een heldere, eigen organisatie rondom twee noord-zuid lopende nieuwe lanen gekregen waarlangs gewoond wordt én er vindt een verbijzondering van deze verkavelingstructuur plaats langs de linten (Kerklaan en Oosterweg).

De hoofduitgangspunten voor het stedenbouwkundig concept (figuur 9) zijn:

- De typisch Harensse structuur met dominante noord-zuid lijnen is leidend in hoofdopzet plan; twee verschillende lanen in noord-zuid richting vormen de hoofdstructuur binnen het gebied; het laanprofiel van minimaal 13,5 meter heeft verschillende invullingen (bomen, gras, wadi, voetpad en pleintjes);
- De lanen worden aan een zijde begrensd door een lange rechte lijn en aan de andere kant door een gebogen lijn. De groene ruimte verbreedt zich op deze wijze aan de uiteinden waardoor de buiging visueel versterkt wordt en een goede koppeling met de rand wordt gemaakt; er zijn zichtlijnen op de Bolhuissteeg en naar het buitengebied;
- De bomenlaan en de rijbaan zijn onafhankelijk van elkaar. De lanen zijn dominant ten opzichte van de rijbaan. De rijbaan bevindt zich links en/of rechts van de bomenlaan. Daarmee worden lange rechtstanden voorkomen.
- Het hoogteverschil in het terrein zal worden gehandhaafd en waar mogelijk geaccentueerd;
- Het terrein wordt door de nieuwe lanen in drie gebieden verdeeld: Kerklaan, middengebied en Oosterweg (zie figuur 9 en 10) ; uitgangspunt is het optimaliseren van de verschillen tussen deze gebieden: Kerklaan met grotere objecten in het groen, het middengebied met kleinere eenheden (projectmatig) en de Oosterweg met grotere vrije kavels;
- Secundaire oost-west lijnen als stegen, waterlijn, groen- en speelvoorziening verbinden de lanen.
- Inpassing van de 3 bestaande woningen in het plangebied.



*Figuur 9. Stedenbouwkundig plan*

### Kerklaan

Achter de dubbele rij eiken langs de Kerklaan bevindt zich een relatief diepe bebouwingsstrook. Gezien de bijzondere ligging aan de Kerklaan nodigt deze zone uit voor specifieke woningen, of wooneenheden. Met betrekking tot deze zone zijn er in het DHE een aantal specifieke kwaliteiten geformuleerd (zie hoofdstuk 2: randvoorwaarden uit het DHE en GSP) Met inachtneming hiervan is een beeld ontstaan dat zich kenmerkt door de onderstaande punten.

- Een groene inrichting achter de dubbele rij eiken waarin grotere volumes op minimaal 15 meter achter de oostelijke eikenrij zijn geplaatst.
- De grotere bomen uit de voormalige houtwal blijven staan, m.u.v. enkele bomen ter plaatse van de toeritten.
- Afwijking ten opzichte van het DHE is dat er geen collectieve tuinen worden gerealiseerd. Er is veel openbaar groen tussen de volumes waarin enig reliëf mogelijk is en de bestaande vijver opgenomen wordt. Hierdoor wordt het open karakter van deze zone gewaarborgd. Het privé-groen is binnen het volume of tussen twee volumes gelegen. Privé tuinen rondom of achter het volume zijn mogelijk, mits achter een groene erfafscheiding of aan de woning gekoppelde muur.
- De bouwvolumes presenteren zich door een hoger vloerpeil. Dit is ook zichtbaar in de verhoging van het maaiveld zichtbaar, door toepassing van een keermuur en een talud. Een bijzondere detaillering krijgt de entree van de woningen.
- Parkeren vindt op eigen terrein plaats, waarbij de auto's vanaf de Kerklaan en de ontsluiting haaks op de Kerklaan, aan het zicht zijn onttrokken. Dit kan door het parkeren achter de woningen te situeren, onder de woningen, of in een gebouwde voorziening tussen twee volumes te realiseren of langs de ontsluiting haaks op de Kerklaan.
- De ontsluiting van de woningen vindt plaats over "bruggetjes" over de greppel of over duikers vanaf de Kerklaan met een insteekweggetje/oprit door de dubbele eikenrij.

De architectonische kwaliteit is hier hoog. De aan de Kerklaan gesitueerde clusters hebben dezelfde beeldtaal maar zijn niet gelijk aan elkaar. De alzijdigheid van het geheel zal hier leiden tot een cluster zonder achterkanten.

Het cluster aan de noordzijde wijkt hiervan af door de plaatsing van een appartementengebouw. Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en onderling afgestemd.

### Middengebied

Het middengebied bevindt zich tussen en langs de twee nieuwe lanen.

- De lanenstructuur is de groene beelddrager van het middengebied.
- Er is samenhang in architectuur, in lijn met het sterke ruimtelijke gebaar van de lanen bestaande uit: een ruim profiel met gebogen lijnen, beperkte verharding, veel oppervlaktegroen en een dominante laanbeplanting.
- In dit deel van het plangebied vinden kleine series projectmatig gebouwde woningen een plek, vrijstaande woningen twee-onder-één-kap-woningen en rijtjeswoningen wisselen elkaar hier af.
- In dit projectmatig te ontwikkelen gebied wordt de samenhang gecreëerd middels de lanen en het kleurgebruik van haar opstellen.. En diversiteit in oriëntatie, hoofdvorm en de detaillering van de architectuur.

- De rooilijn in het middelste bouwdeel loopt langs de gehele laan in een lijn. Aan de 'buitenzijde' volgt de rooilijn de kromming van de gebogen lijn. De rooilijn kan in beperkte mate wisselend naar voren en naar achteren liggen.
- De ontsluiting van de woningen vindt hoofdzakelijk vanaf de lanen plaats, bij twee-onder-één-kappers of rijwoningen in een hoeksituatie, dient de mogelijkheid van een dubbele oriëntatie te worden benut; de kopwoning wordt bij voorkeur vanuit de zijdelingse verbinding ontsloten.
- Op de overgang tussen laan en privétuin staat een doorlopende meeontworpen haag/groene erfafscheiding.
- De entrees van woningen en opritten zijn zoveel mogelijk geclusterd om de doorlopende lijn van de groene zone zo min mogelijk te versnipperen. Ook entrees van rijwoningen zijn door spiegeling van de woningen bij elkaar gebracht.

### Oosterweg

Het gebied Oosterweg is gelegen aan de Westzijde van de Oosterweg

- Om aansluiting te vinden bij het Oosterweglint worden hier grote vrijstaande woningen op ruime kavels gebouwd.
- Een verspringende rooilijn ten opzichte van de Oosterweg, die de individualiteit van de woningen maximaal benadrukt.
- De ontsluiting van de kavels vindt plaats vanaf de Oosterweg met een duikerbruggetje of duikerdam over de greppel.
- Zowel de overgang naar de Oosterweg als ook de erfafscheidingen tussen de woningen wordt gevormd door een haag/groene erfafscheiding.
- Garages vormen onderdeel van het hoofdvolume of staan achter de achtergevelrooilijn.

### **3. 1. Programma**

Figuur 10 geeft het programma weer voor het deelgebied. Het programma zoals aangegeven op deze figuur is richtinggevend maar niet bepalend.





*Figuur 10. programma*

## 4. UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

### 4. 1. Algemeen

De ruimtelijke kwaliteit van een nieuwe woonwijk wordt niet alleen bepaald door de manier waarop de bebouwing zich manifesteert maar eveneens door de inrichting van de openbare ruimte. De vorm, inrichting en uitvoering van de verschillende onderdelen van de openbare ruimte zijn in hoge mate bepalend voor het beeld. Naast inrichting en maatvoering gaat het in dit geval om de vormgeving van de begrenzingen tussen openbaar en privé terrein. In het navolgende worden de essentiële kenmerken van het water, de straten en het groen beschreven.

#### ***Deelgebied 3***

De hoofdstructuur binnen deelgebied 3 wordt gevormd door de twee noord-zuid lopende nieuwe lanen, gebaseerd op de typische "Harense" structuur met dominante noord-zuid lijnen.

Het algemene uitgangspunt m.b.t. de beeldkwaliteit van de openbare ruimte is dan ook het aanleggen van een eenvoudige, eenduidige en daardoor sterke inrichting, met in het bijzonder als basis en inspiratie de typische "Harense lanen."

Het bestaande maaiveld van deelgebied 3 varieert in hoogte waarbij het hoogste punt zich bevindt in de zuidwest hoek van het terrein en afloopt naar het noordoosten. Als uitgangspunt geldt dat het bestaande hoogteverschil in het terrein zal worden gehandhaafd en waar mogelijk geaccentueerd.

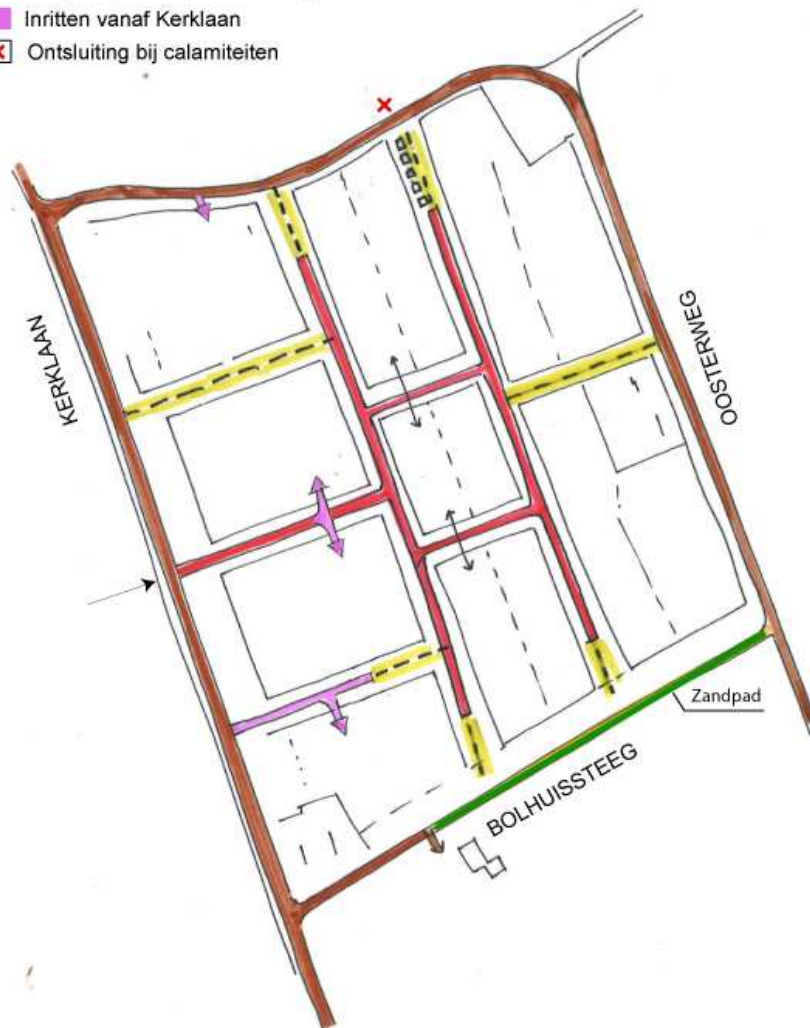
### 4. 2. Straten

De ontsluitingsstructuur van deelgebied 3 is reeds voor een groot deel aanwezig in de vorm van Kerklaan, Oosterweg en Bolhuissteeg. De woningen die aan deze wegen liggen worden ook vanaf deze wegen (reeds) ontsloten. Het "binnen" gebied wordt voor auto's ontsloten vanaf de Kerklaan (één hoofdtoegang, gesitueerd op de reeds in de Kerklaan gemarkeerde aansluiting, met daaraan gekoppeld twee neventoegangen die een beperkt aantal woningen ontsluit). In het binnengebied worden de lanen onderling gekoppeld door twee verbindingen. De exacte plaats van deze verbindingen is afhankelijk van de gedetailleerde verkaveling.

In het geval van calamiteiten is via de aansluiting vanaf de Oosterweg op een van de lanen van het plangebied goed bereikbaar. De wegen worden uitgevoerd in asfalt en afgestrooid met split, waardoor een associatie met het beeld van een grindpad ontstaat.

### Straten

- Bestaande wegen
- Nieuwe wegen
- Langzaam verkeersverbindingen
- Inritten vanaf Kerklaan
- X Ontsluiting bij calamiteiten



Figuur 11. Straten

Daar waar opritten het groen doorkruisen worden de opritten zorgvuldig vormgegeven en zoveel mogelijk in aantal beperkt. De opritten worden uitgevoerd in grasbetonsteen of in een combinatie van grasbetonsteen en gesloten verharding.

#### *Verbindingen voor langzaam verkeer*

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich informele verbindingen in de vorm van een voetgangers- en fietspad. Daarnaast zijn ook aan de oost en westzijde informele aansluitingen voor fietsers en voetgangers, richting Oosterweg en Kerklaan opgenomen. De fiets- en voetpaden zijn halfverhard, bijvoorbeeld uitgevoerd in schelpen.



*Shared-space.* - Ter plaatse van kruisingen of op plekken waar de woonstraat de andere zijde van de laanbeplanting 'opzoekt', wordt gezocht naar een mogelijkheid om vorm en inhoud te geven aan de "shared-space" gedachte.

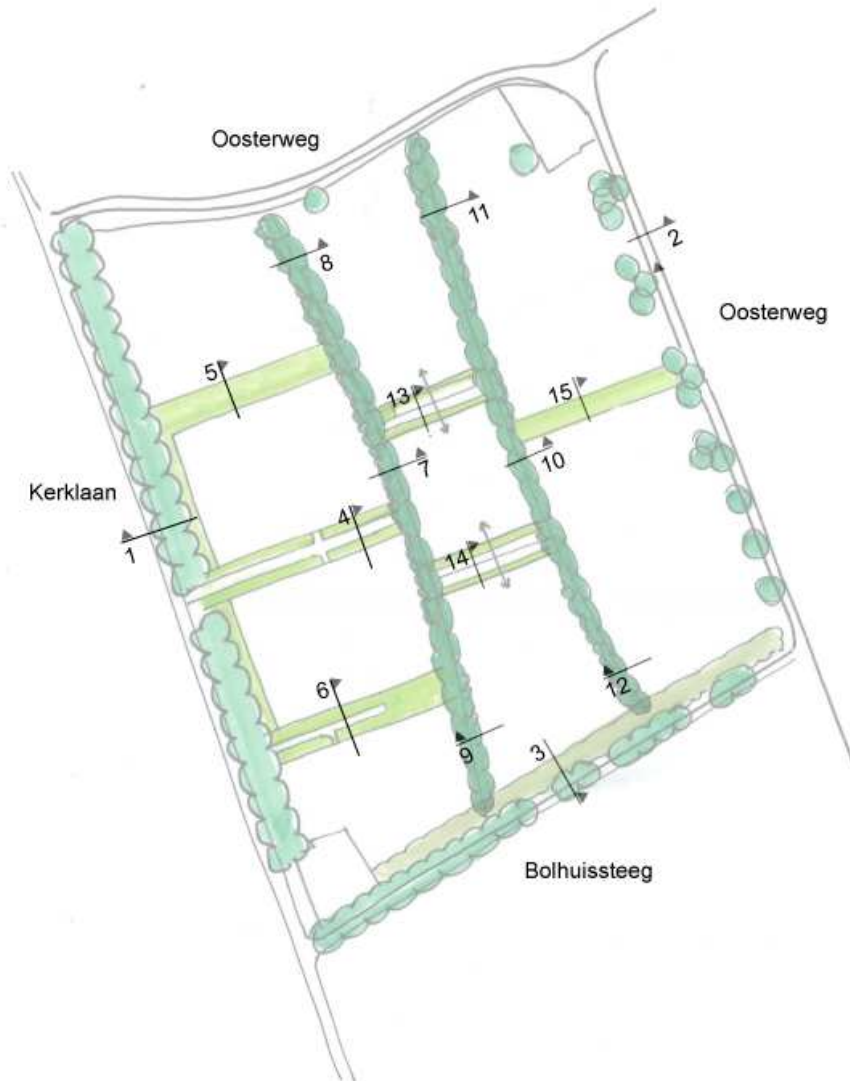
#### *Parkeren*

De parkeernorm is 2 parkeerplaatsen per vrijstaande of vrijstaande woning. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt dat als "bijzonder aspect" van deze wijk, de dubbele parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor rijenwoningen (parkeernorm 1,3 pp/ woning) zijn parkeerkoffers langs de kortere oost-west gerichte straten gerealiseerd. In het straatprofiel is voldoende ruimte aanwezig voor bezoekers om ook in de straat te kunnen parkeren. Bij de Kerklaan zal er (uit het zicht) onder, achter of binnen de gebouwde volumes worden geparkeerd.

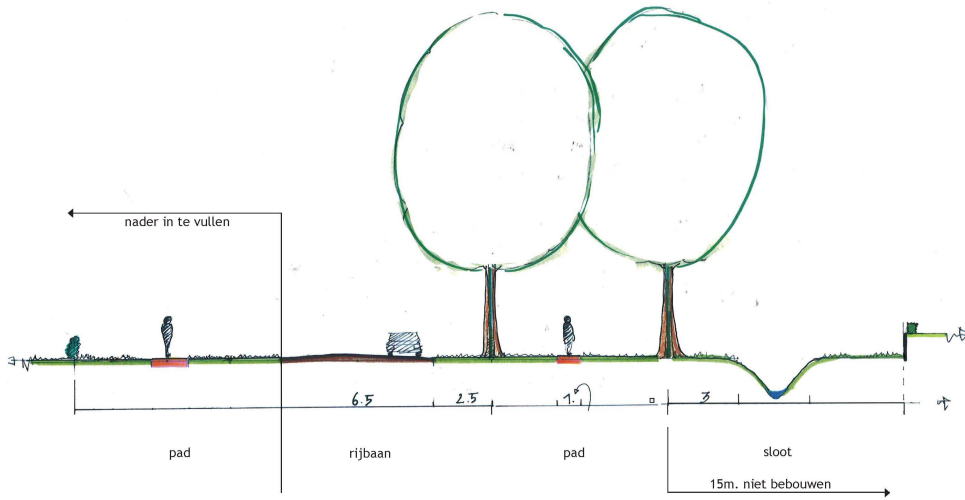
#### *Overig*

In de toegevoegde profielen wordt per straat een principe voorgesteld. Deze profielen zijn richtinggevend. De symbolen op de verkavelingstekening stellen de verschillende functies voor die een plaats gaan krijgen binnen het brede wegprofiel (zoals weg, groenstrook met bomen, wadi, voetpad). Bij de technische detaillering kan indien nodig worden afgeweken van de profielen, ook in relatie tot de uitwerking van de woningtypen.

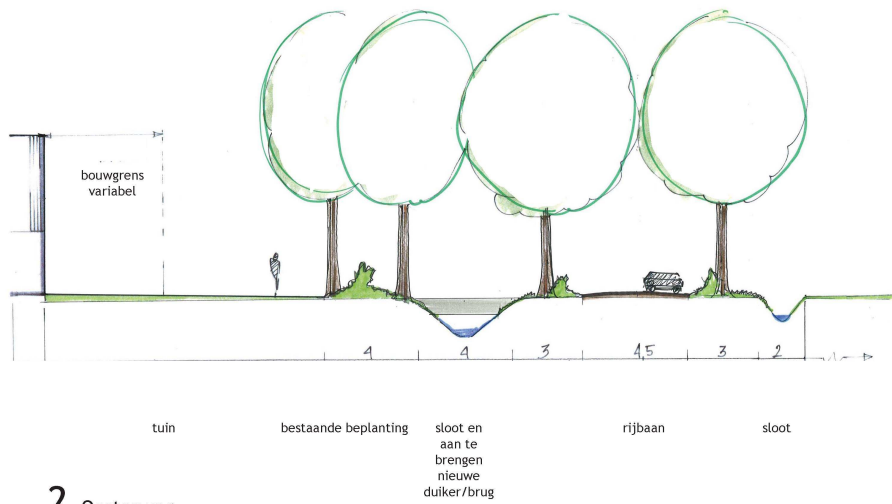
Nader overleg met de medewerker gemeente m.b.t. de materialisatie is gewenst.



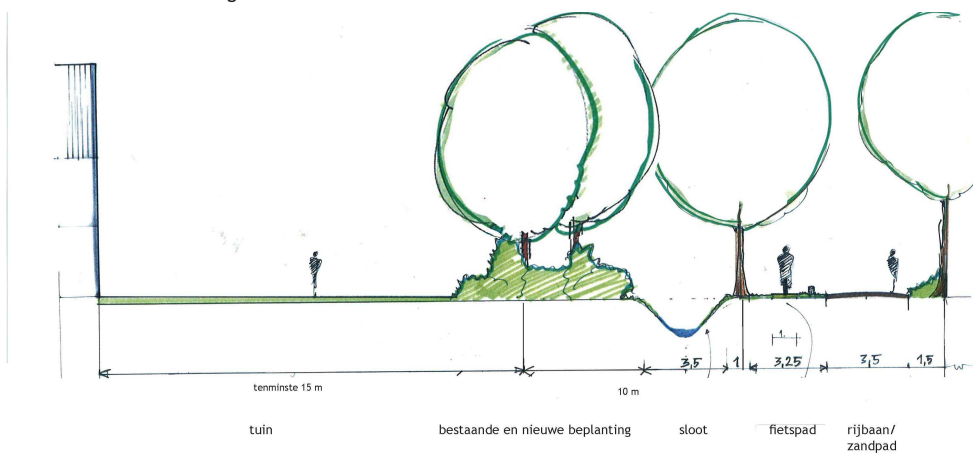
*Figuur 12. Aanduiding profielnummers*



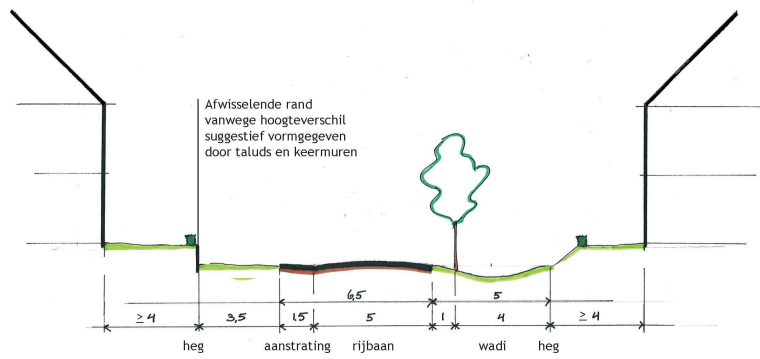
1 Kerklaan



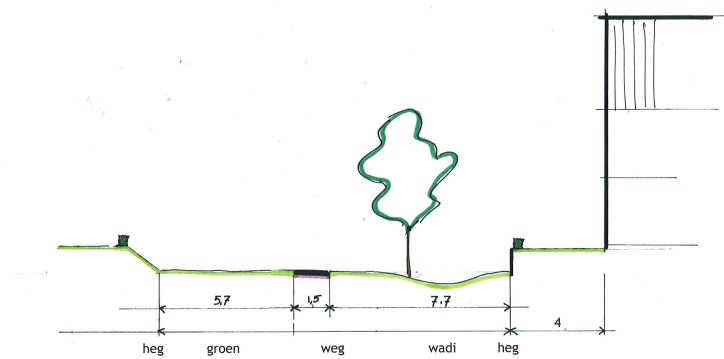
2 Oosterweg



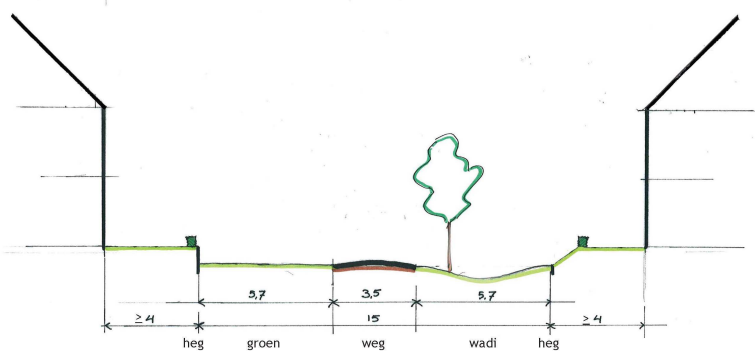
3 Bolhuissteeg



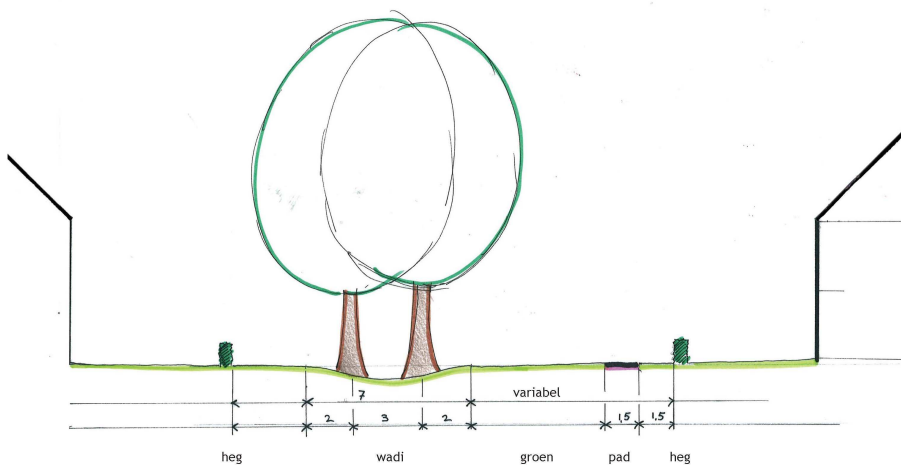
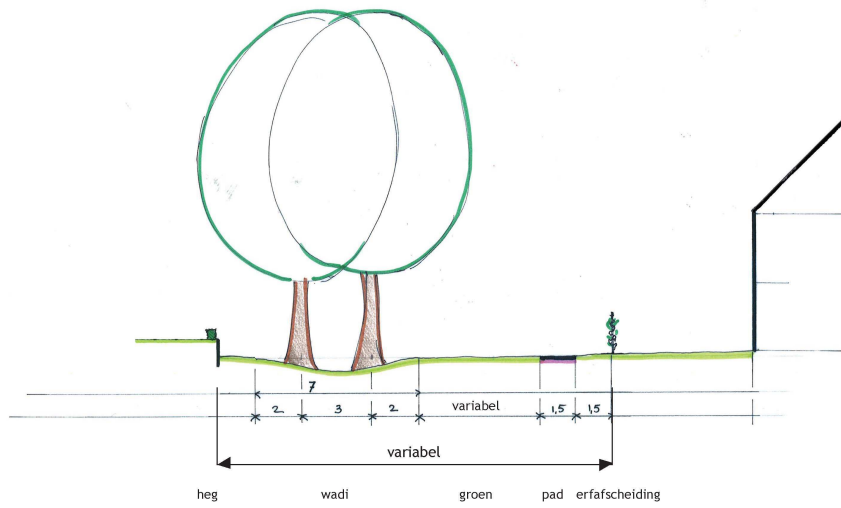
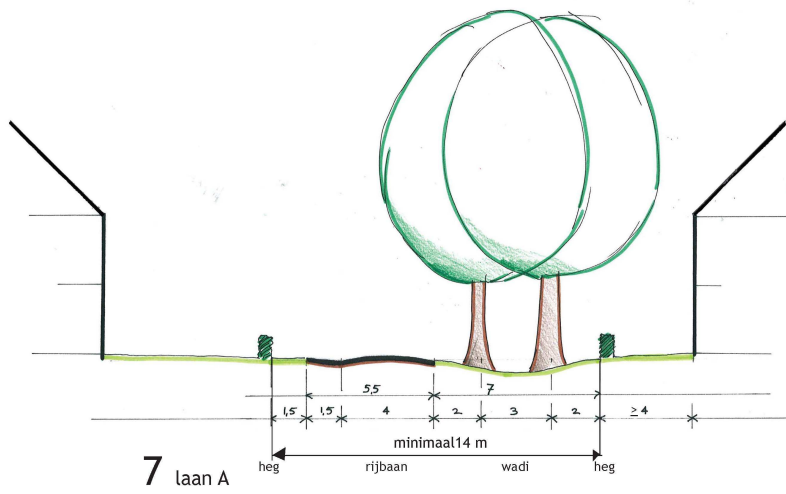
4 toegang

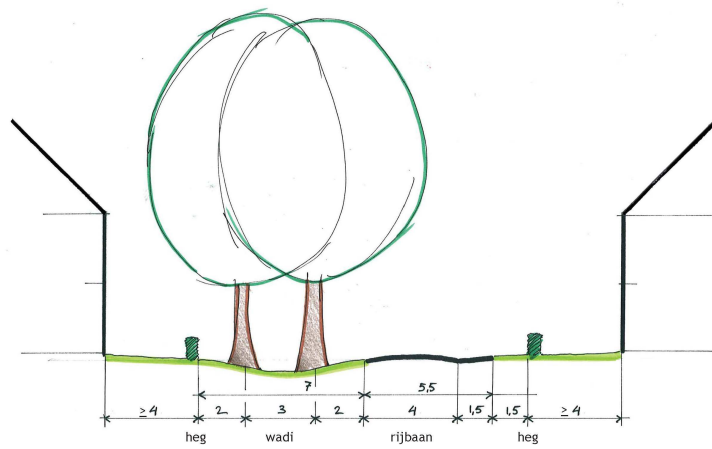


5 parallele verbinding met Kerklaan (noordzijde)

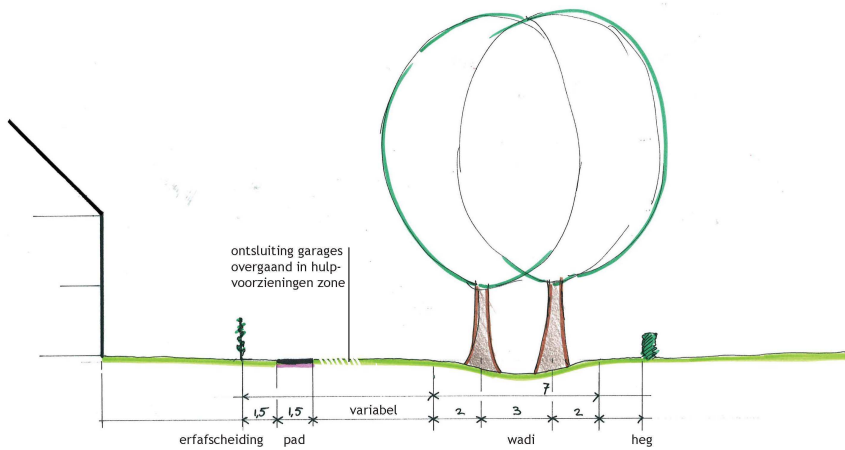


6 secundaire weg vanaf Kerklaan (zuidzijde)

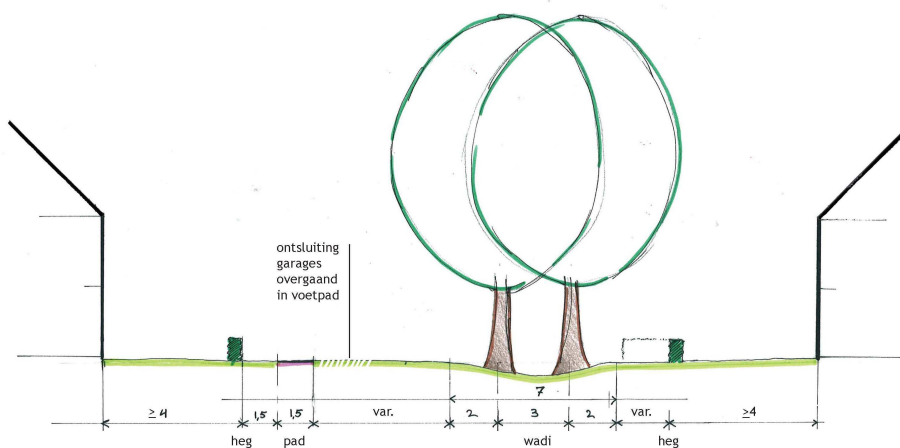




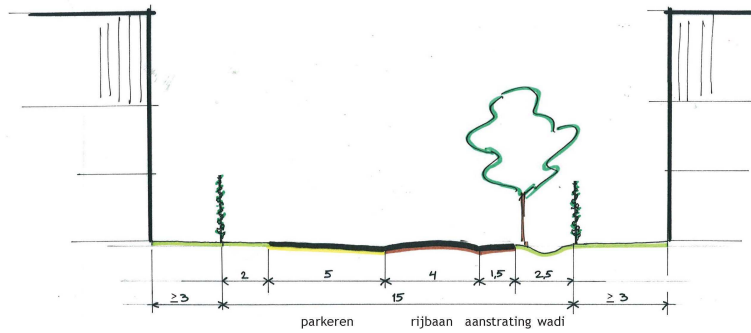
10 laan B



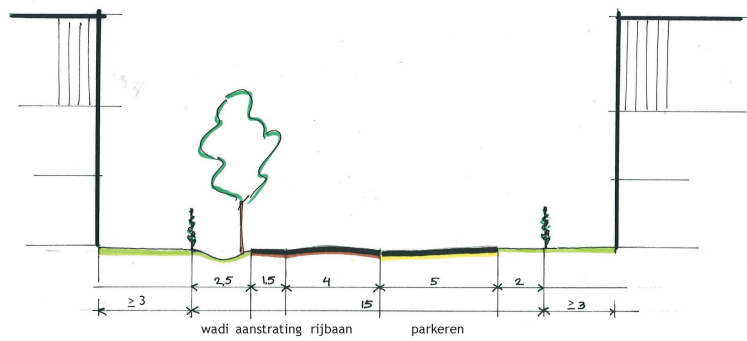
11 laan B noordzijde



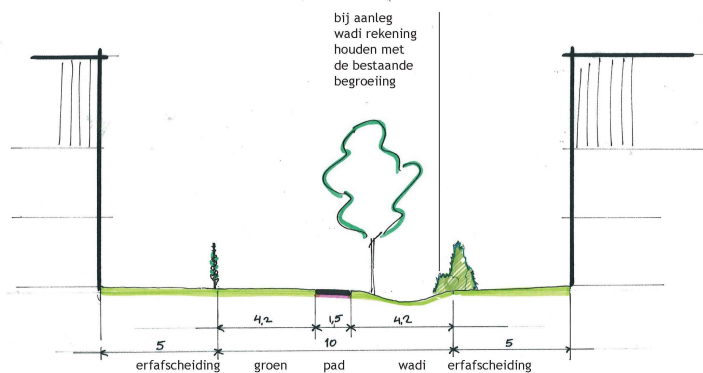
12 laan B zuidzijde



13 dwarsverbinding middengebied (noordzijde)



14 dwarsverbinding middengebied (zuidzijde)



15 dwarsverbinding Oosterweg

#### 4. 3. Water

Voor het plangebied dienen het landschap en de landschapsstructuur leidend te zijn voor het bepalen van de waterhuishoudkundige inrichting, een en ander zoals beschreven in het DHE. Dit betekent dat de bestaande waterlopen en greppels langs de lanen (Kerklaan, Oosterweg en Bolhuissteeg) moeten worden behouden en waar nodig hersteld. Bij het stedenbouwkundig plan is dit als uitgangspunt gehanteerd. Ook de bestaande vijver in het noordwesten van het plangebied blijft ten dele gehandhaafd en is geïntegreerd in het plan.

In het stedenbouwkundig plan is daarnaast ruimte gecreëerd voor wadi's. Er zijn wadistructuren aangelegd in combinatie met de groene verbindingen in oost-west richting en in combinatie met de laanruimtes in noord-zuid richting. In deze wadi's kan een deel van de benodigde waterberging worden gevonden.



*Figuur 13. Waterstructuur*



#### 4. 4. Groen

##### *Kwaliteit van de bestaande randen*

Een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is het behouden en versterken van de bestaande fraaie groene randen van het deelgebied. Het deelgebied wordt aan de west- oost – en zuidzijde ingesloten door de groene linten de Kerklaan, Oosterweg en de Bolhuissteeg; de bestaande randen van het deelgebied met ieder een eigen karakter.

- De Kerklaan heeft een formeel karakter met een prachtige eikenbeplanting die ter hoogte van het deelgebied nog eens dubbel is. De bestaande hoge struiken achter de eiken aan de oostzijde van de weg worden verwijderd, zodat het eikenprofiel nog beter tot zijn recht komt.
- De Oosterweg heeft het karakter van een landelijk lint. Het landelijke karakter komt tot uiting in de onregelmatige afstand van de bomen, de soortenafwisseling en de her en der voorkomende begeleidende onderbeplanting. Een en ander wordt gehandhaafd en slechts hier en daar worden gaten opgevuld. Eventueel bestaande bomen op eigen grond in de zone langs de sloot zullen om deze reden indien mogelijk worden gehandhaafd. Het bebouwingspatroon aan de Oosterweg (ruime kavelmaat en ruime afstand van de bebouwing tot aan de weg) versterken het groene beeld en sluiten aan bij het landelijke karakter.
- De Bolhuissteeg is een landelijke onverharde oost-west verbinding geflankeerd door volwassen bomen en begeleidende onderbeplanting. De Bolhuissteeg wordt ruim vrijgehouden van bebouwing en bestrating.

Voor alle “conform Groenstructuurplan in stand te houden” groenstructuren is de standaard uit het Groenstructuurplan van toepassing wat betreft de afstanden die tot de groenstructuur moet worden gehouden.

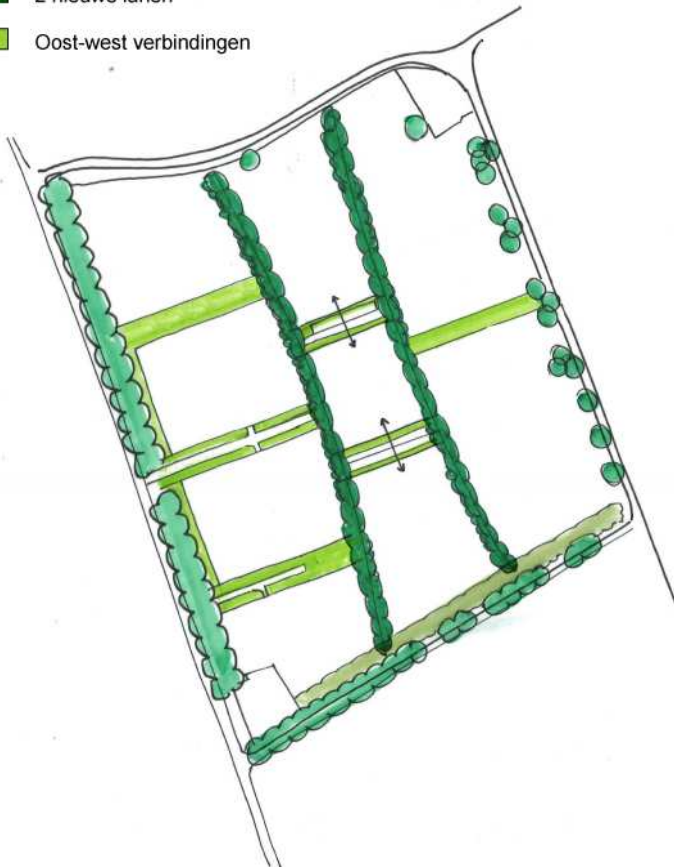
##### *Toevoegen van nieuwe lanen*

De hoofdstructuur binnen het plangebied wordt gevormd door twee nieuwe lanen; de beeld dragers van het plangebied. Deze twee lanen met een (minimum) profiel van 13,50 meter vormen een helder gebaar door de krachtige belijning van een dubbele rij dicht op elkaar geplaatste laanbomen. De laanruimte verbreedt zich in noordelijke richting naar het buiten gebied en in zuidelijke richting naar de Bolhuissteeg. Het ruimtelijk effect wordt versterkt doordat de laanbeplanting onafhankelijk van de loop van de weg een eigen tracé volgt. De spanning tussen deze lijnen creëert een specifiek ruimtelijk effect. Binnen het brede laanprofiel is ruimte voor verschillende invullingen (bomen, gras, wadis, voetpaden, spelen). Er is sprake van een gevarieerd gebruik van de laanruimte waarbij als uitgangspunt geldt dat de uitgesproken groene uitstraling van de laanruimte gehandhaafd wordt.

*Toevoegen van groene dwarsverbindingen in oost-west richting*  
 Om de lanen met elkaar te verbinden zijn als secundaire oost-west lijnen groenvoorzieningen toegevoegd.

### Groen

- Bestaande randen
- 2 nieuwe lanen
- Oost-west verbindingen



*Figuur 15. Groenstructuur*

## 4. 5. Bijzonderheden

### Erfafscheidingen

De erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte moeten bijdragen aan het groene karakter van de wijk. In deelgebied 3 worden de volgende afscheidingen toegepast:

- lage beukenhaag;
- hoge beukenhaag;
- gebouwde afscheiding.

De lage beukenhagen begrenzen de voortuinen en een deel van de zijtuinen. De uiteindelijke hoogte en breedte zijn 0,8 meter. De lage hagen liggen op particulier terrein, maar worden de eerste jaren door de gemeente onderhouden. De hoge beukenhagen vormen de grens tussen achter- en zijtuinen aan de ene kant en de openbare ruimte aan de andere. De uiteindelijke breedte is 0,8 m en de uiteindelijke hoogte is maximaal 2,00 m.

De hoge hagen liggen op openbaar gebied. De hagen worden gelijk op een hoogte van resp. 0,8 m en 2,00 m aangelegd. De aanleg geschiedt door de ontwikkelende partij. De achterzijde valt onder particulier beheer. Met het oog op de verkeersveiligheid worden de hagen bij de kruispunten over een lengte van 5 meter verlaagd tot 0,8 meter.

Daar waar rijwoningen grenzen aan een dwarsweg wordt de erfafscheiding mee-ontworpen. Er dient ruimtelijke kwaliteit uit het ontwerp te spreken. Ook de entree naar het gezamenlijke achterpad wordt in deze oplossing vormgegeven. Er wordt gestreefd de nutsvoorzieningen te integreren in de erfafscheidingen.

Aan de Oosterweg krijgen de tuinen een groene erfscheiding tussen de kavels, op de zijgrens van de woningen.

Aan de Kerklaan krijgen de voortuinen een groene erfscheiding (max. 1,0 m).

Bij de tweekappers zal aan weerszijden van de entreeweg een gebouwde erfafscheiding worden opgenomen.

In figuur 16 zijn principelocaties aangegeven (bij de gedetailleerde verkaveling kan dit nog wijzigen) waar het voor het beeld van belang is dat op de scheiding tussen openbaar en privé een haag zal worden geplant.

## Erfscheidingsen en speelplekken

- Ⓢ Speelplekken (mogelijke locaties)
- hagen
- gebouwde erfafscheiding



Figuur 16. Erfafscheidingsen en speelplekken.



*Referentiebeeld groene erfafscheiding*

### *Speelplekken*

In het plangebied zijn meerdere speelplekken opgenomen (figuur 16). De speelplekken zijn gelegen in de groene oost-west verbindingen (3x) of vormen onderdeel van de invulling van de laanruimtes (4x). De openbare speelplekken zullen worden ingericht voor de leeftijdsgroepen 0-6 en 7-12 jarigen. De bedoeling is dat zoveel mogelijk in overleg met de bewoners/kinderen de speeltoestellen zullen worden uitgezocht die horen bij de genoemde leeftijdsgroepen.

## 5. WELSTANDSCRITERIA

### Algemene criteria

#### *Stedenbouw*

De geestelijk vader van het stedenbouwkundig ontwerp is de visie zoals deze is verwoord in het DHE. De lineaire stedenbouwkundig opzet met interne laanstructuren en een maatoplossing voor de bestaande aansluitingen in korrel en typologie zijn in het plan herkenbaar. De gekozen opzet dient te resulteren in een samenhangend beeld. Bij eventuele strijdigheden tussen DHE het groenstructuurplan en dit beeldkwaliteitplan/ deze welstandcriteria, dan prevaleert dit beeldkwaliteitplan/deze welstandcriteria

#### *Essentie*

De essentie van de opgave is samenhang. De gekozen oplossing is op klassieke leest geschoeid. De samenhang wordt op stedenbouwkundig niveau bereikt door middel van krachtige lanen waaraan ingetogen en statige architectuur staat.

De samenhang wordt op het niveau van de opstellen geborgd door deze een thematiek mee te geven. Het daklandschap wordt prominent. De daken bestaan uit prominente kappen. De kappen zullen zo worden uitgevoerd, dat er de mogelijkheid is tot rieten dakbedekkingen. De architectuur maakt gebruik van klassieke ontwerpelementen. De opstellen stralen een landelijk familiale rust en ritme uit.

#### *Architectuur/Ontwerpstyl*

De architectuur stijl wordt erg ingegeven door de keus voor het daklandschap. De woningen dienen congruent met de thematiek te worden ontworpen.

De keus voor materialen dient landelijk en eenvoudig te zijn en ingetogenheid en duurzaamheid uit te stralen. Het architectonisch ontwerp wordt zuiver uitgewerkt waardoor een krachtig beeld ontstaat.

#### *Materiaalgebruik*

Als hoofdsfeer voor de totale ontwikkeling wordt een warme klassieke architectuur voorgesteld. Te vertalen in de toepassing van verschillende type metselsteen in een beperkt kleurenpalet (aardkleuren) en een daklandschap waarbij de afwisseling van (donkere) pannen kunnen worden gecombineerd met rieten daken.

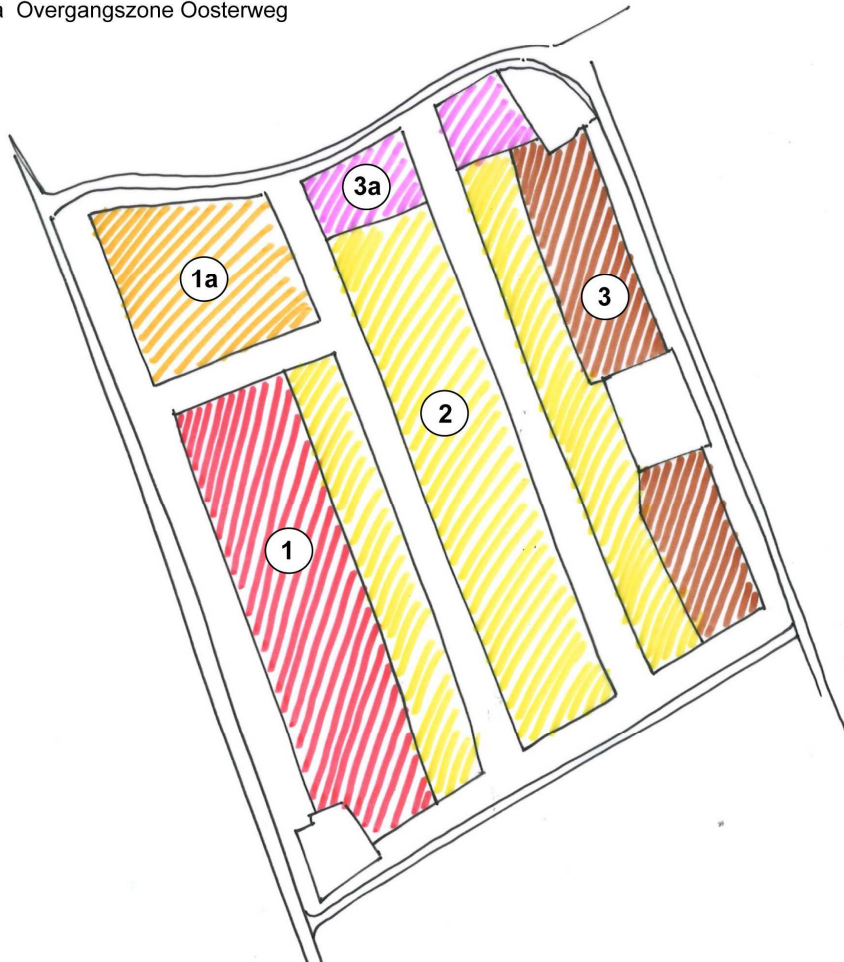
Incidenteel kan hier een "een bijzondere woning of woongebouw" worden ingevoegd. Afwijkingen in materiaal en hoofdvorm dienen ondergeschikt te blijven aan de essentie.

De in hoofdstuk 3 eerdergenoemde driedeling in het gebied vormt de basis voor de verschillende beeldzones. In elke zone zal in nuance, een beeld worden gecreëerd met een eigen identiteit die ontleend is aan de specifieke kenmerken van de plek. Het verschil in identiteit tussen de verschillende zones versterkt de eigenheid en draagt bij aan het algemene beeld.

De verschillende zones zoals op bijgaande afbeelding aangegeven zullen in het navolgende nader worden uitgewerkt in een beeldthema of sfeerbeeld met de daarbij behorende welstandscriteria.

### Beeldzones

- 1 Kerklaanzone
- 1a Appartementengebouw
- 2 Middengebied
- 3 Oosterweg
- 3a Overgangszone Oosterweg



Figuur 10. Beeldzones



Het gaat hier om de volgende beeldzones:

1. De Kerklaan;
2. Het Middengebied;
3. De Oosterweg.

De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van gebouwen. Met de welstandscriteria wordt een samenhangend bebouwingsbeeld beoogd, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een bij het gebied, en bij Haren passende karakteristiek.

Wat dit laatste betreft zijn de keuze van materialen en kleuren en de detaillering van de gebouwen van bijzonder belang.

beeldzone 1  
de KERKLAAN

## BEELDTHEMA

**Een gebied met een groene, relatief open inrichting waarin vrije en/of samengestelde volumes op afstand achter de bestaande dubbele bo-  
menrij zijn geplaatst. De bebouwing is van een hoge architectonische  
kwaliteit.**

### *Omschrijving*

Het groene karakter van de Kerklaan wordt als basis voor de nieuwe ont-  
wikkeling genomen.

Daarnaast is er een verkaveling ontwikkeld die aansluit bij de grotere  
schaal van de bestaande bebouwing van de Kerklaan.

Langs de Kerklaan liggen vier velden met clusters. Een cluster wordt ge-  
vormd door een qua situering bij elkaar horende groep woningen. De wo-  
ningen per cluster verschillen in typologie, volume en compositie. De clus-  
ters zijn in sterke samenhang met elkaar vormgegeven, zij hebben dezelfde  
beeldtaal maar zijn niet gelijk aan elkaar.

Het meest noordelijke cluster zou met de hoekpositie een afwijkend woon-  
programma kunnen krijgen in de vorm van appartementen, deze invulling  
wordt beschreven in beeldzone 1a.

De twee middelste clusters zijn vergelijkbaar in grootte en opzet en flanke-  
ren de entreeweg van het gebied. Het meest zuidelijke cluster gelegen is  
bijzonder vanwege de aanwezigheid van een bestaande woning en de lig-  
ging aan de Bolhuissteeg.

Binnen de clusters wordt ieder type woning in twee locatie specifieke vari-  
anten uitgewerkt, hiermee kan per cluster een indeling gemaakt worden die  
recht doet aan de oriëntatie, verschillen in aansluitingen op de openbare  
ruimte en onderlinge samenhang tussen de woningen. Een strenge sym-  
metrie per cluster wordt op deze wijze voorkomen.

De interne samenhang van de clusters wordt versterkt door de verhoogde  
ligging van het maaiveld aan de buitenzijde. De rand van het cluster wordt  
*als geheel mee ontworpen, en bestaat voor ca.50% uit een steenachtige  
keermuur en voor ca.50% uit een groen talud.* Met deze verschillende op-  
lossingen wordt een te eenduidige 'harde' oplossing voorkomen.

Daarnaast is er een sterke *samenhang in vormtaal, schaal, materiaalge-  
bruik en kleur* van de volumes. Op detailniveau is de samenhang tussen  
de aangrenzende gevels van belang, iedere gevel dient te worden ontwor-  
pen in relatie tot die van de aangrenzende woning. De verbijzondering kan  
gezocht worden in het volume en/ of de kapvorm van ondergeschikte  
bouwdelen, maar ook in een specifiek toegevoegd element en/of in de wij-  
ze waarop verschillende metselverbanden elkaar op de hoek ontmoeten.

De binnenzijde van het cluster blijft op huidig maaiveldniveau, hiervandaan zijn de tuinen, de parkeerplaatsen en de garages toegankelijk. Dit geldt ook voor de enkele aan de buitenzijde gelegen garages. Door de 'verdiepte' ligging wordt vanuit de hoger gelegen woning en de tuin over de garages heen gekeken.

### **Plaatsing**

- De clusters (vloerpeil van de woning) en de voortuinen liggen op een *hoogte van +0.70 m.* ten opzichte van het maaiveld aan de Kerklaan.
- De clusters verschillen onderling in typologie, volume en compositie van de woningen.
- De clusters zijn asymmetrisch van opzet en kennen een verbijzondering op de hoeken.
- Het binnenterrein van de cluster ligt op het lage niveau (= huidige maaiveld).

### **Hoofdvorm**

- De vrijstaande woningen en 2/1-kappers worden in tweetypen uitgevoerd, waarvan één type breed en ondiep is en het andere smal en diep.
- De hoogte sprong in het maaiveld kan leiden tot een split-level woningontwerp.
- Het niveauverschil op de perceelgrens aan de buitenzijde van het cluster wordt voor ca. 50% als keermuur en voor ca. 50% als talud ontworpen met mogelijk (incidenteel) een gebouwd volume.
- De dakhelling als ook de kapvorm en de kleurtoepassing en het materiaalgebruik zijn binnen een cluster gelijk aan elkaar.

### **Aanzichten**

- Een samenhangende architectuur tussen en binnen de clusters vormt de basis.
- De verbijzondering moet worden gerealiseerd in het volume en de kapvorm van ondergeschikte bouwdelen, maar ook in functionele aanknopingspunten, een specifiek toegevoegd element en/of in de wijze waarop verschillende metselverbanden elkaar op de hoek ontmoeten.
- De woningen hebben een voorkant en entree aan de buitenzijde van het cluster.
- De opgang naar de voordeur wordt in samenhang met de keermuur of het talud ontworpen.
- In de architectonische uitwerking dient iedere woning in relatie tot de naastgelegen woning te worden ontworpen. M.a.w. door kenmerken te "lenen" van de naastgelegen woning ontstaat er automatisch samenhang.

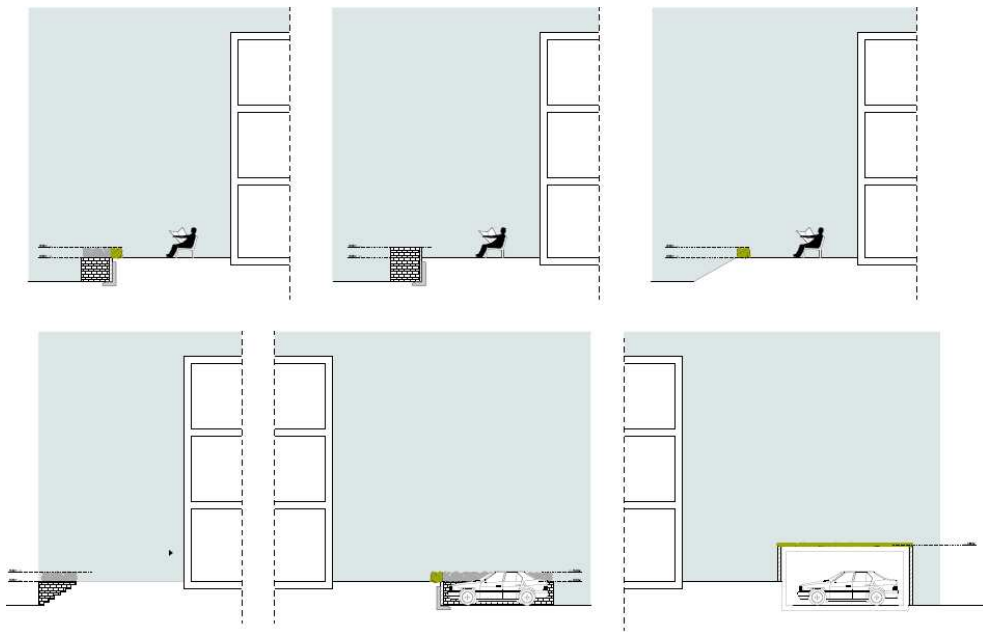
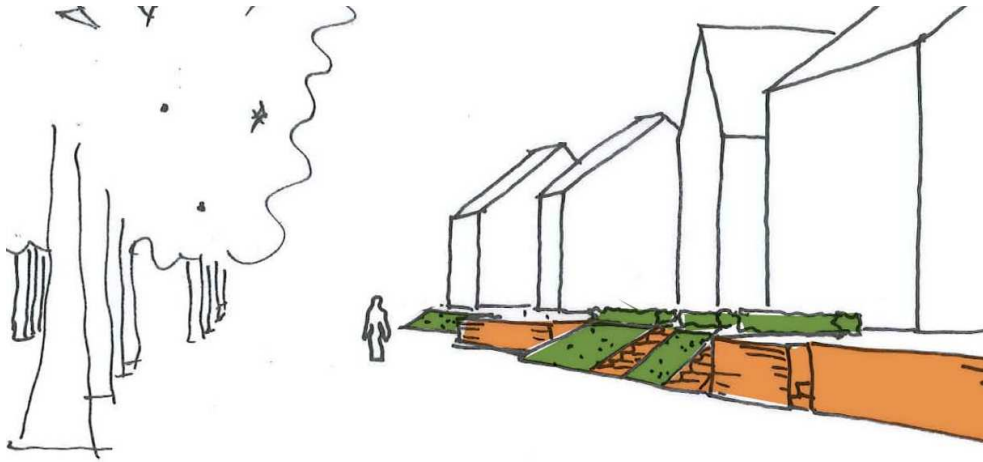
**Opmaak**

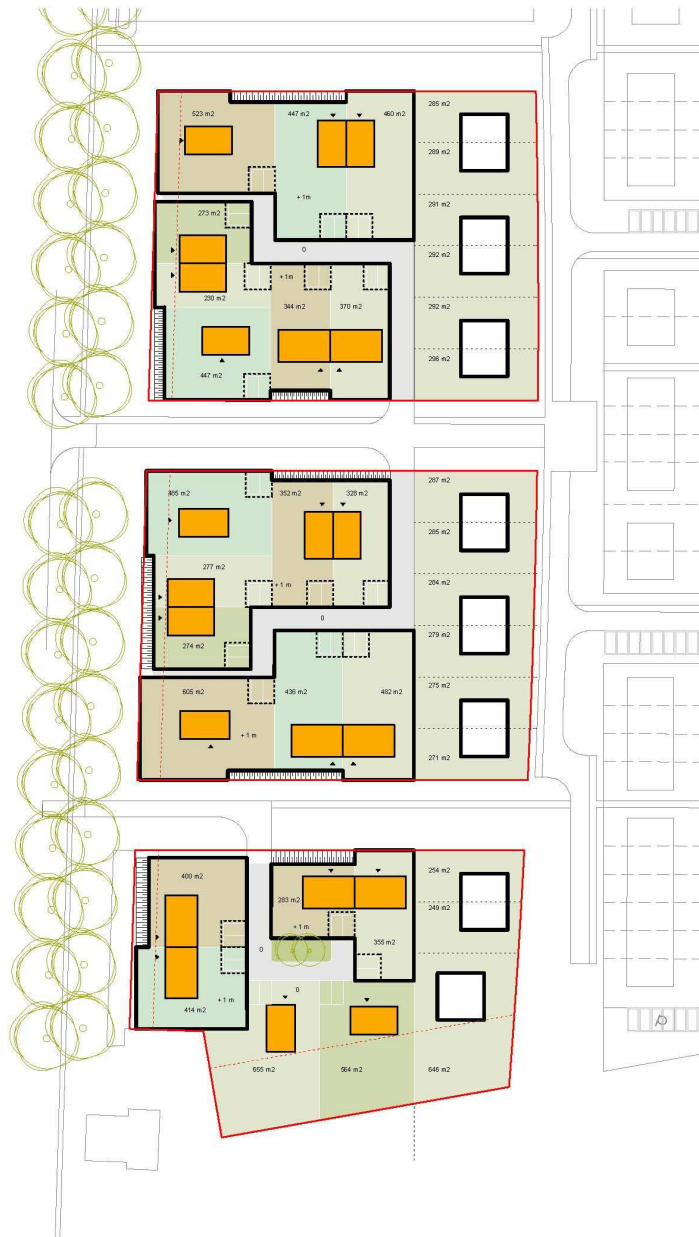
- Er is sprake van één grondtoon over alle clusters in sfeer, materiaalgebruik en kleur.
- Alle woningen hebben een kap in één materiaal, donkere, niet glimmende pannen of riet.
- De bebouwing wordt gerealiseerd in baksteen met ingetogen aardkleuren.
- De keermuur wordt gerealiseerd in een gelijke steen als de bebouwing.
- Bijzondere gebouwdelen/-functies worden geaccentueerd met passende afwijkende materiaaltoepassing zoals hout, zink of glas.
- De garages worden in ieder geval voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, dan wel openbaar groen, uitgevoerd met groen daken.
- Trappen, pergola's en erfafscheidingen vormen een integraal ontwerp met de keermuur. Deze integrale samenhang geldt ook voor garages wanneer die voor de voorgevel worden gerealiseerd.

**Samenvattende criteria** m.b.t. de individualiteit per cluster en daarnaast de samenhang tussen de meerdere clusters.

- De clusters worden in onderlinge samenhang vormgegeven. Dit wordt tot stand gebracht door vormtaal, materiaaltoepassing en kleurgebruik. In de uitstraling is er sprake van één sfeer door de overeenkomstige grondtoon en een samenhangende architectuur. De clusters hebben dus eenzelfde beeldtaal maar zijn niet gelijk aan elkaar.
- Zo verschillen de clusters onderling in typologie, volume en compositie van de woningen. De clusters zijn op zichzelf asymmetrisch van opzet en bovendien asymmetrisch ten opzichte van elkaar.
- Verschillen in het vormgevingsidoom geven de clusters een eigen identiteit. Op dit principe (of thema) zal worden gevarieerd om de woningen te individualiseren.
- De verschillen tussen de clusters zijn zodanig dat het geheel als behorend tot ' één familie ' kan worden beschouwd.

### Referentiebeelden





verkaveling - schaal: 1:1000  
30 maart 2009, gewijzigd d.d. 9 maart 2010

beeldzone 1a  
het APPARTEMENTENGEBOUW

## BEELDTHEMA

**Een bijzondere oplossing voor de hoeksituatie aan de Kerklaan in de vorm van een appartementengebouw of urban villa, gelegen aan de bestaande waterpartij. Dit volume sluit in beeld en sfeer aan bij de overige clusters aan de Kerklaan.**

### *Omschrijving*

De plek in de noordwesthoek van het plangebied vraagt, gezien de ruimtelijke betekenis, om een bijzondere oplossing, vorm te geven middels een appartementengebouw. Hierin mogen max. 40 appartementen worden gesitueerd. Het moet een slank ogend onder architectuur gebouwd en samengesteld volume zijn. De situering van dit alzijdige gebouw ( geen achterkanten) vindt plaats in een groene ruimte, aan de rand van de bestaande vijver. Parkeren vindt plaats buiten het zicht vanaf de openbare weg (afgeschermd, half verdiept of onder het gebouw).

## BEBOUWINGSCRITERIA

### **Plaatsing**

- In de ruimte binnen de op de verkavelingsschets aangegeven bebouwingscontour zodanig dat de specifieke kwaliteiten maximaal ten gunste komen van de woonsituatie.
- Hoofdentree gericht op ontsluiting vanaf de Oosterweg.
- Parkeren is uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte (halfverdiept, landschappelijk ingepast of ondergronds).
- Ontsluiting van de appartementen vanuit een hoofdentree (met eventueel nevenentree) van binnenuit.
- De wooneenheden hebben geen directe toegang vanuit de groene buitenruimte.

### **Hoofdvorm**

- Slank ogend gebouw door een geleding zodanig dat het bouwvolume optisch en plastisch wordt opgedeeld.
- Facilitaire ruimten geïntegreerd in het bouwvolume of ondergronds gebracht door het 'optillen' van het maaiveld.
- Het gebouw heeft een klassieke uitstraling en sluit qua architectuur en materiaal en kleur toepassing aan bij de woningen die in beeldzone 1 worden gerealiseerd. Er dient aandacht te worden besteed aan een zorgvuldige detaillering.
- Functionele aanknopingspunten moeten ruimte geven voor verbijzondering. Door toepassing van een sterke hoofdvorm dient dit op expressieve wijze gebeuren.

### Aanzichten

- De entree of entrees zijn duidelijk herkenbaar vormgegeven en creëren een eigen identiteit ten behoeve van het betreffende gebouwdeel.
- Balkons en/of loggia's creëren een eigen buitenruimte en geven expressie aan de bebouwing.
- Het gebouw dient met een kap te worden uitgevoerd. Er dient qua vorm en uitstraling te worden aangesloten bij de woningen in beeldzone 1.
- Het dakvlak van de kap dient weinig onderbroken te worden door dakkapellen. Geen inpandige loggia's in het dakvlak van de Kerklaan.

### Opmaak

- De bebouwing wordt gerealiseerd in baksteen met ingetogen aardkleuren.
- Bijzondere gebouwdelen/functies worden geaccentueerd met passende afwijkende materiaaltoepassing zoals hout, zink of glas.
- Het gebouw wordt gedekt met donkere pannen of riet.

### Referentiebeelden



*Voorbeelden van gebouwen waarbij de bouwvolumes door een optische en plastische geleiding worden opgedeeld.*



beeldzone 2 het MIDDENGEBIED
---------------------------------

## BEELDTHEMA

### **Brede groene lanen met een variatie aan vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen.**

#### *Omschrijving*

Het middengebied bevindt zich tussen en langs de twee nieuwe lanen die de beelddragende vormen van het plangebied. Deze lanen met een dwarsprofiel van minimaal 13,50 meter, ontleen hun karakter aan een krachtige belijning van twee rijen dicht op elkaar geplaatste laanbomen. Langs deze lanen wordt een mix van vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen gerealiseerd.

De middenzone (gelegen tussen de twee lanen) is rationeel verkaveld met één kaveldiepte. De rooilijn wisselt slechts licht ten opzichte van het rechtlijnige beloop van de bouwstrook.

De twee lanen hebben een eenzijdige lichtgebogen belijning. De bebouwing ligt in de orthogonale structuur en volgt door een lichte verstaffeling globaal gezien de gebogen lijn van de laan. De laanruimte verbreedt zich in noordelijke richting naar het buitengebied en in zuidelijke richting naar de Bolhuissteeg. De bebouwing volgt, globaal gezien, de gebogen lijn van de laan.

De plaatsing van rijenwoningen is nabij een dwarsverbinding zodat daar de auto's een plek kunnen krijgen. Het ontwerp is zodanig dat alleen het bezoekersparkeren een plek krijgt in de laan. De groene uitstraling van de laan dient zo sterk mogelijk te zijn. Met het oog daarop dient (rekening houdend met de parkeernorm van 2 auto's/woning) het erf van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen zodanig te worden ingericht dat hier ruimte is voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein.

In het middengebied wordt uitgegaan van woningen met kap. De kleur en materiaaltoepassing conform hetgeen in het algemene deel verwoord.

Het beeld dat in deze zone ontstaat kan als volgt worden samengevat: een groene laan met een naar de einden steeds grotere openbare ruimte met speelvoorzieningen waarlangs, de beweging van de laan volgend, een variatie aan vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen is gesitueerd. De uitstraling van het geheel is die van architectonische kwaliteit met een enigszins formele uitstraling in een rustige ordening.

## BEBOUWINGSCRITERIA

### **Plaatsing**

- Maximaal aantal aaneen te bouwen woningen is 7.
- Rijwoningen zodanig situeren dat parkeerplaatsen op korte afstand in de zijstraat ondergebracht kunnen worden.

- De plaatsing op de kavel is met inachtneming van de voorgeschreven minimumafstand bij voorkeur zo dicht mogelijk tegen de noordelijke perceelgrens.
- De woningen langs de rechterzijde van de laanbegrenzing dienen te worden geplaatst in de op de plankaart aangegeven gevellijn.
- De woningen langs de gebogen zijde van de laanbegrenzing zijn qua plaatsing opgenomen in de orthogonale opzet en volgen met een lichte verstaffeling het gebogen beloop van de betreffende laanzijde.
- Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen zal de plaatsing zodanig zijn dat er twee auto's op eigen erf gestald kunnen worden.
- In het gedeelte grenzend aan de Bolhuissteeg dient de bebouwingvrije afstand van minimaal 15 meter tot aan het hart van de bomen(rij) in acht genomen te worden.
- Aan de zijden van de lanen die grenzen aan de Kerklaanzone en de Oosterwegzone mogen alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gebouwd.
- Vanaf de rand Bolhuissteeg beginnen met een vrijstaande woning.
- Vanaf de Oosterweg beginnen met een vrijstaande woning of halfvrijstaande woning.
- Tussen de rijen die in elkaars verlengde liggen, wordt een vrijstaande of halfvrijstaande woning geplaatst.

### Hoofdvorm

- De bebouwing kenmerkt zich door een harmonieus en samenhangend straatbeeld.
- Onderlinge afstemming in hoogte van nok- en gootlijn.
- De hoofdrichting is, evenals de nokrichting van de bebouwing, evenwijdig aan de straat. Vrijstaande woningen mogen hiervan afwijken mits dit het straatbeeld niet domineert. In bijzondere situaties, bijvoorbeeld ter plaatse van een zijstraat, kan de hoek of de zichtlijn gemarkeerd worden door met de noklijn op deze straten te reageren.
- Functionele aanknopingspunten moeten ruimte geven voor verbijzondering. Door toepassing van een sterke hoofdvorm dien dit op expressieve wijze te worden vormgegeven.

### Aanzichten

- De bebouwing is georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte. In hoeksituaties kent de bebouwing een dubbele oriëntatie. Ter plaatse van zichtlijnen zijn bijzondere accenten in de architectuur wenselijk.
- De gevelindeling is evenwichtig.
- Het volume dat in de centrale zichtlijn ligt vanaf de Kerklaan reageert op deze as zonder daar veel nadruk op te leggen, de architectuur mag dit punt ondersteunen.

## Opmaak

- Gevels van baksteen.
- Ondergeschikte geveldelen in andersoortige materialen in hout, stucwerk of glas zijn toegestaan.
- Er is sprake van een fijschalige detaillering die de hoofdvorm ondersteunen.
- De kleurtoepassing mag variabel zijn, uitgaande van aardkleuren.
- De dakvlakken zullen worden voorzien van riet of donkere pannen.

## Referentiebeelden

Voorbeelden met groene erfafscheidingen, donkere niet glimmende pannen, metselwerk in aardetinten



Voorbeeld rieten kappen bij de rijwoningen



Een samengestelde kap en dubbele oriëntatie (linker afbeelding), een evenwichtige gevelindeling en bijzondere detaillering (schoorsteen, groot dakoverstek en speklagen) (rechter afbeelding)



Voorbeeld van een steile kap en een gedetailleerde hoekoplossing

beeldzone 3  
de OOSTERWEG

### BEELDTHEMA

**Vrijstaande kapwoningen in een wisselende rooilijn en een open bebouwingspatroon, aansluitend bij het landelijk karakter van de Oosterweg. Hier is ruimte om in de Harense traditie pareltjes te laten ontstaan. De kwaliteit beweegt zich op individueel kavelniveau.**

#### *Omschrijving*

De Oosterweg valt te karakteriseren als een weggetje in het buitengebied met daarlangs in het onderhavige deel van het plangebied een mix van vrijstaande woningen en plaatselijk wat grotere bebouwingselementen in de vorm van boerderijen. Het bebouwingspatroon is gespreid en zeer open van opzet. Dit individuele karakter vertaalt zich in het plangebied door een gevarieerd beeld bestaande uit veelal grotere vrijstaande woningen op ruime kavels. De voortuinen zijn aanzienlijk omdat de bebouwing tamelijk ver is teruggedrooid.

Door de grote kavels en de ruime afstand tot aan de weg ontstaat er een groen beeld. Dit beeld wordt nog verder versterkt door de bepaling dat de garages onderdeel moeten zijn van het hoofdgebouw of losgeplaatst achter de achtergevel moeten zijn gesitueerd. Duikerbruggetjes of een duikerdam over de sloot langs de weg markeren de toegang tot het perceel. Bestaande bomen op eigen grond in de zone langs de sloot zullen worden gehandhaafd om het groene tamelijk informele karakter van de omgeving te versterken. Daarnaast worden hagen als erfafscheiding op de zijgrens geplaatst.

Verbindend element tussen de woningen is de kapvorm. De woningen worden allemaal uitgevoerd met een zadeldak, waarbij de noklijn haaks op de Oosterweg is. De woningen aan de Oosterweg onderscheiden zich van de woningen in de overige zones doordat deze op grotere kavels staan. Dit geeft de uitdagende mogelijkheid om met modernere, eigentijdse architectuur het eenvoudig, landelijke en warme beeld, dat het andere deel van de wijk kenmerkt, vorm te geven.

### BEBOUWINGSCRITERIA

#### **Algemeen**

**A.** Er mogen geen identieke woningen naast elkaar worden gebouwd. De woningen dienen onder een bij de Stichting Bureau Architectenregister geregistreerde architect te worden gerealiseerd. Zogenaamde cataloguswoningen worden uitgesloten. Er zal gebruik gemaakt moeten worden van een geregistreerde architect.

**B. Afwijken van de welstandscriteria ( hardheidsclausule)**

Bij de beoordeling van een bouwplan kan het in bepaalde gevallen voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van een plan dat vanwege de bijzondere kwaliteiten boven het kader van de welstandsnota uitstijgt . Dan kunnen Burgemeester en Wethouders, eventueel na de advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria. In dat geval is er sprake van een bijzondere situatie en/of bestaat er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 4:48 Awb. De afwijking kan worden gebaseerd op “de algemene principes” en dient gemotiveerd te worden in de beslissing op de aanvraag van de vergunning.

De toepassingsregel hardheidsclausule:

“Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats is al dan niet in strijd met redelijke eisen van welstand – beoordeeld naar de criteria conform art. 12 van de Woningwet en verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota – indien Burgemeester en Wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd welstandsadvies besluiten”.

**Plaatsing**

- De woningen zijn op ruime afstand vanaf de weg gesitueerd in een open bebouwingspatroon .
- De rooilijn of voorgevelbouwgrens is verspringend altijd minimaal 2 meter t.o.v. de burens naar voren of achteren, tenzij de milieucontour tot een onlogische positionering dwingt. De minimale afstand van de voorgevel is 17m. t.o.v. het hart van de weg.
- De plaatsing op de kavel is met inachtneming van de voorgeschreven minimumafstand zo dicht mogelijk tegen de noordelijke perceelgrens vanwege de passieve zonbenutting.
- Garages zijn onderdeel van de architectuur en het hoofdvolume, of worden vrijstaand gebouwd.
- Vrijstaande garages en bijgebouwen worden achter de achtergevel gebouwd.

**Hoofdvorm**

- De hoofdrichting van de bebouwing is haaks op de Oosterweg.
- De massa-opbouw is enkelvoudig om het transparante en open karakter van het bebouwingspatroon optimaal te garanderen.
- De kapvorm is eenvoudig. Er wordt alleen voorzien in een zadeldak met de noklijn haaks op de Oosterweg.
- De tussenruimte tussen twee woningen moet groter zijn dan de breedtemaat van de op de weg georiënteerde gevel.

**Aanzichten**

- De bebouwing is mede georiënteerd op de Oosterweg. In hoeksituaties kent de bebouwing een dubbele oriëntatie.

### Opmaak

- De woningen zullen in passende materialen zoals baksteen of hout worden uitgevoerd met ondergeschikte toepassingen van andere materialen.
- De kleurtoepassing mag variabel zijn, uitgaande van aardkleuren.
- De dakvlakken zullen worden voorzien van passende materialen zoals riet of donkere pannen.

### Referentiebeelden



Voorbeeld van materiaalgebruik, detaillering, kapvorm en landschappelijke inpassing.



Voorbeeld kapvorm en materiaalgebruik gevel en, rechterbeeld, éézijdige Zonoriëntatie.