



Haren | Dilgt, Hemmen en Essen deelgebied 1, Beeldkwaliteitplan



Colofon

Opdrachtgever

GEM Haren Noord

Contactpersoon

GEM Haren Noord - Hans van der Linden

Ontwerp

Luc Bos Stedenbouwkundigen
Nijverheidsweg - Noord 74A
3812 PM Amersfoort

Project

Beeldkwaliteitsplan
Dilgt, Hemmen en Essen deelgebied 1, Haren

Datum

6 september 2018

Clausule

“Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitsplan zijn richtinggevend
of voorbeelden, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.”





Inhoudsopgave

Colofon	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Afstemming op welstandsnota	6
1.4 Leeswijzer	6
1.5 Foto's van het plangebied	6
2. DHE en Groenstructuurplan	13
2.1 Integraal ontwikkelingsplan DHE	13
2.2 Groenstructuurplan	17
3. Stedenbouwkundig plan	19
4. Criteria openbare ruimte	22
4.1 Landschappelijk waardevol gebied	23
4.2 Cultuurhistorisch waardevol gebied	25
4.3 Straten	27
4.4 Groene plekken	29
4.5 Water	31
4.6 Erfafscheiding	33
4.7 Duurzaamheid en natuurinclusief	35
5. Criteria voor de bebouwing	
5.1 De Groene Kamers, samenhang architectuur- context	37
5.2 De Groene Kamers	39
5.3 De 4 particuliere kavels	41



Ligging van het plangebied en 4 particuliere kavels (zie nummering)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit beeldkwaliteitplan DHE deelgebied 1 is opgesteld in opdracht van de GEM Haren Noord. Het plan is tot stand gekomen op basis van de voor alle DHE-deelgebieden geformuleerde uitgangspunten in het DHE-plan (2005) en het Groenstructuur Plan (2008). Deelgebied 1 is een van de in totaal zes deelgebieden in het DHE-gebied in Haren Noord, die wordt ontwikkeld.

De locatie bevindt zich aan de noordzijde van de gemeente Haren, op de gemeentegrens, tegen de open groene zone (de groene spouw) met onder andere sportvelden. Het plangebied wordt begrensd door de Kerklaan, het Kloosterlaantje, de Hemmenlaan en het Dilgtplein.

Ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie is een bestemmingsplan gemaakt waarin het grondgebruik en de bebouwingsmogelijkheden zijn geregeld. Met betrekking tot het te realiseren beeld zal het onderhavige beeldkwaliteitplan deel uitmaken van de bijbehorende procedure.

1.2 Doel

Het beeldkwaliteitsplan richt zich vooral op de functionele kwaliteiten en beschrijft de na te streven beeldkwaliteit. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en het wordt apart door de gemeenteraad vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds geeft het plan sturing aan de keuzen voor de architectonische uitwerking, anderzijds is het inspiratiebron en toetsingskader voor de architectonische uitwerkingen van de bouwaanvragen. Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan op welke ruimtelijke kenmerken, structuren en elementen van landschap en bebouwing moet worden ingespeeld en welke randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen hierbij bepalend zijn. Er worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen gesteld voor zowel de inrichting van de publieke en landschappelijke ruimte als de gewenste beeldwaarde van de bebouwing.



Luchtfoto met begrenzing van het plangebied



Begrenzing van het plangebied inclusief straatnamen

1.3 Afstemming op welstandsnota

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Haren. Het 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 beeldkwaliteitsplan opgestelde richtlijnen vormen op deze wijze zowel het kader voor de ontwikkeling van het gebied, als het kader voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen. Dit Beeldkwaliteitsplan zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

In de Welstandsnota Haren 2003 zijn een aantal thema's genoemd waar de welstandscriteria onder vallen. Deze thema's zijn: plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak. In dit beeldkwaliteitsplan is dezelfde opbouw van thema's gebruikt bij de randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de bebouwing.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt aangegeven wat de aanleiding is voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan Haren Dilgt, Hemmen en Essen – Deelgebied 1 en welk doel het plan dient. Tevens wordt de afstemming op het welstandsbeleid geduid.

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten voor het plangebied vanuit het DHE (2005) en het groenstructuurplan (2008) aangegeven. Op een aantal onderdelen wordt hiervan gemotiveerd afgeweken. Deze hoofdstukken zijn bedoeld als toelichting.

De hoofdstukken 3 en 4 zijn bedoeld als het stedenbouwkundig toetsingskader.

Hoofdstuk 3 beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten en bedoelingen van het plan aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp. Hoofdstuk 4 heeft betrekking op de randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de openbare ruimte.

Hoofdstuk 5 geldt als toetsingskader vanuit welstand; in dit hoofdstuk zijn de toegespitste randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de bebouwing geformuleerd

1.5 Foto's van het plangebied

- De houtwallen
- Aan de randen
- De 4 particuliere kavels

De houtwallen



Overblijfsel van voormalige houtwal in zuidelijke zone



Zuidelijke zone met centraal gelegen houtwal en tijdelijk fietspad



Noordelijke zone



Noordelijk gelegen houtwal in westelijk deel

Aan de randen



Kloosterlaantje



Greppel in natte periode



Bestaande woning in Noordelijk deel met toegang van het Kloosterlaantje vanaf de Kerklaan



Greppel langs houtwal centraal door plangebied



Entree van de school westzijde plangebied



Plantsoen aan de Hemmenlaan met zicht op woningen van de Hemmenkamp



Hemmenlaan in noordelijke richting

De 4 particuliere kavels (ligging zie pagina 6)



Kavel 1 tussen bestaande woning aan Dilgtplein en houtwal noordzijde



kavel 2 aan de parallelweg Kerklaan



Kavel 3 aan de parallelweg Kerklaan



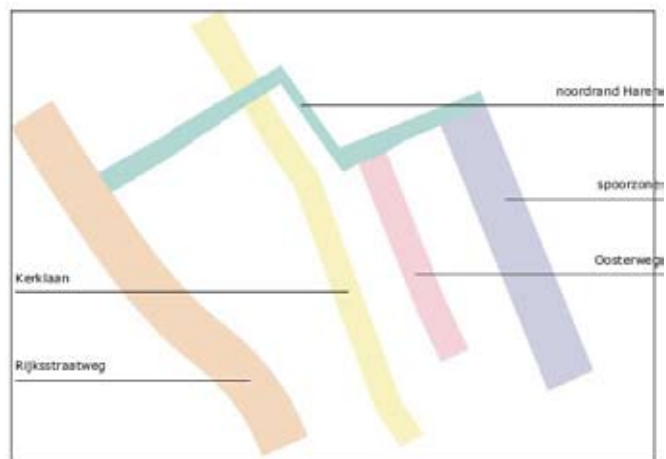
Kavel 4 en bestaande woning aan de parallelweg Kerklaan



Afbeelding uit DHE: transformatiegebied



Afbeelding uit DHE: lood, reserveringen en overige niet te bebouwen gebieden



Afbeelding uit DHE: zones



Afbeelding uit DHE: glasstukken na superpositie zones

2. DHE en Groenstructuurplan

De basis voor het beeldkwaliteitplan ligt in de door de raad vastgestelde documenten: Integraal Ontwikkelingsplan DHE 2005 en het Groenstructuur Plan 2008.

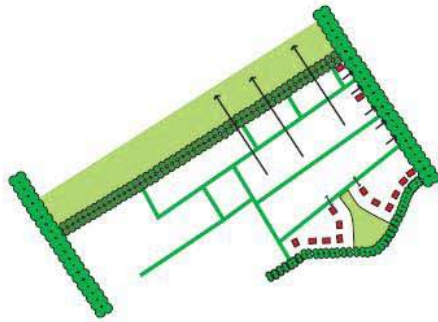
2.1 Integraal ontwikkelingsplan DHE

In het integraal ontwikkelingsplan DHE wordt gezocht naar een strategie waarmee de richting voor de uitwerking van transformatiegebieden wordt bepaald. De ambitie is om voldoende flexibele en afbakenende kaders te bieden waarbinnen ontwikkelingen zich kunnen bewegen en tegelijkertijd integrale kwaliteit van het geheel te borgen. Hiertoe is een ontwikkelingsplanningsachtige ontwerpmethodiek aangewend. Dat komt samengevat neer op een ontwerpmethodiek waarbij de kenmerken en kwaliteiten van een deelgebied worden gecombineerd met de kenmerken en kwaliteiten van de randen van het deelgebied. Het gaat daarbij om de al dan niet zichtbare geschiedenis, landschappelijke kwaliteiten, aanwezig water en groen, etc.

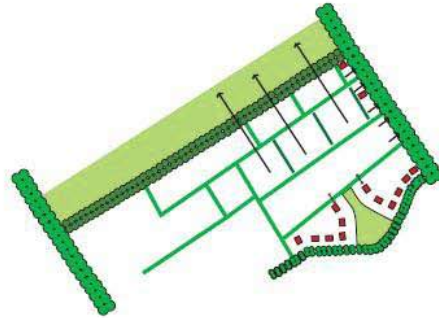
De randen worden gedefinieerd als het “lood”. Het deelgebied zelf wordt dan gezien als het “glas”. Het “glas in lood” kent vele kleuren. Deze kleuren kunnen ontstaan door superpositie van een drietal kaarten; resp. het programma

deelgebied, het raamwerk / het lood en de invloedzones. Superpositie leidt tot Glas in lood. Uitgewerkt in mogelijke bebouwingstypen; als voorbeeld, is in een vijftal schema's het Glas voor deelgebied 1 als volgt gedefinieerd.

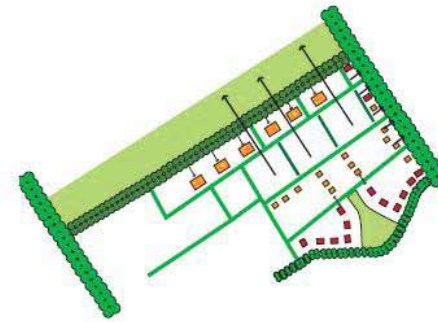
Deelgebied 1 waarvoor nu een bestemmingsplan wordt opgesteld omvat de voormalige hockeyvelden aan de Kloosterlaan en de terreinen van het voormalige verkeersoefenterrein. Ten noorden ligt de zogeheten open spouw, die Haren ruimtelijk scheidt van Groningen.



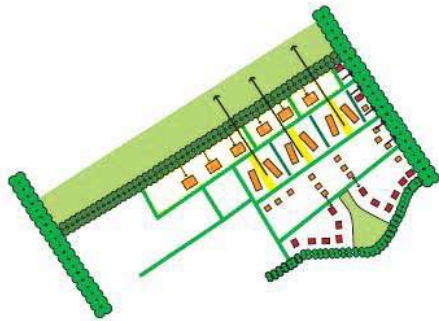
- 1
- reageren op Kerklaan
 - aansluiten op bestaande structuur
 - sluimerend zicht op spouw
 - behoud bestaande bebouwing



- 2
- toevoegen van 'lood'



- 3
- afstand bebouwing tot Kloosterlaantje minstens 20 m. vanaf stam
 - bebouwing langs Kerklaan
 - bebouwing aansluiten op jaren '30 structuur



- 4
- veel collectief terrein



- 5
- ontsluiting aansluiten op Diltweg
 - 'zappende' recreatieve routes

"Het glas en lood" - uit het Integraal ontwikkelingsplan DHE

In het te ontwikkelen plangebied voor deelgebied 1 zijn een tweetal zones aan de orde. Het DHE plan waardeert het “lood” (de houtwallen) als van “goud”. Deze kamerstructuur vormt het raamwerk voor de voorgestane ontwikkeling. Uitgangspunten vanuit het DHE-2005 zijn:

1. behoud van beplantingen
2. het doorzetten vanuit de spouw van een open, collectief beheerd en toegankelijk maaiveld
3. het leggen van een functionele verbinding tussen de spouw en het Dilgtplein.

Daarnaast wordt in het DHE-plan aan de zone van het voormalige verkeersoefenterrein “lood” toegevoegd, zodat er een drietal groene kamers ontstaan.

Als bebouwingstypologie wordt voor zone 1 een type voorgesteld met een scherpe scheiding tussen privé en openbaar; respectievelijk patio-woningen en urban villa's. Parkeren vindt plaats onder de gebouwen. De architectonische expressie dient sober te zijn. Er is ruime afstand tussen bebouwing en houtwallen.

Voor de zone ten zuiden daarvan wordt ingezet op noord-zuid gerichte woongebouwen tot drie lagen in clusters van maximaal 5 woningen. Ook hier geldt beperkte materiaaltoepassing. Parkeren geconcentreerd in kleine velden of op eigen terrein; garages binnen hoofdvolume.

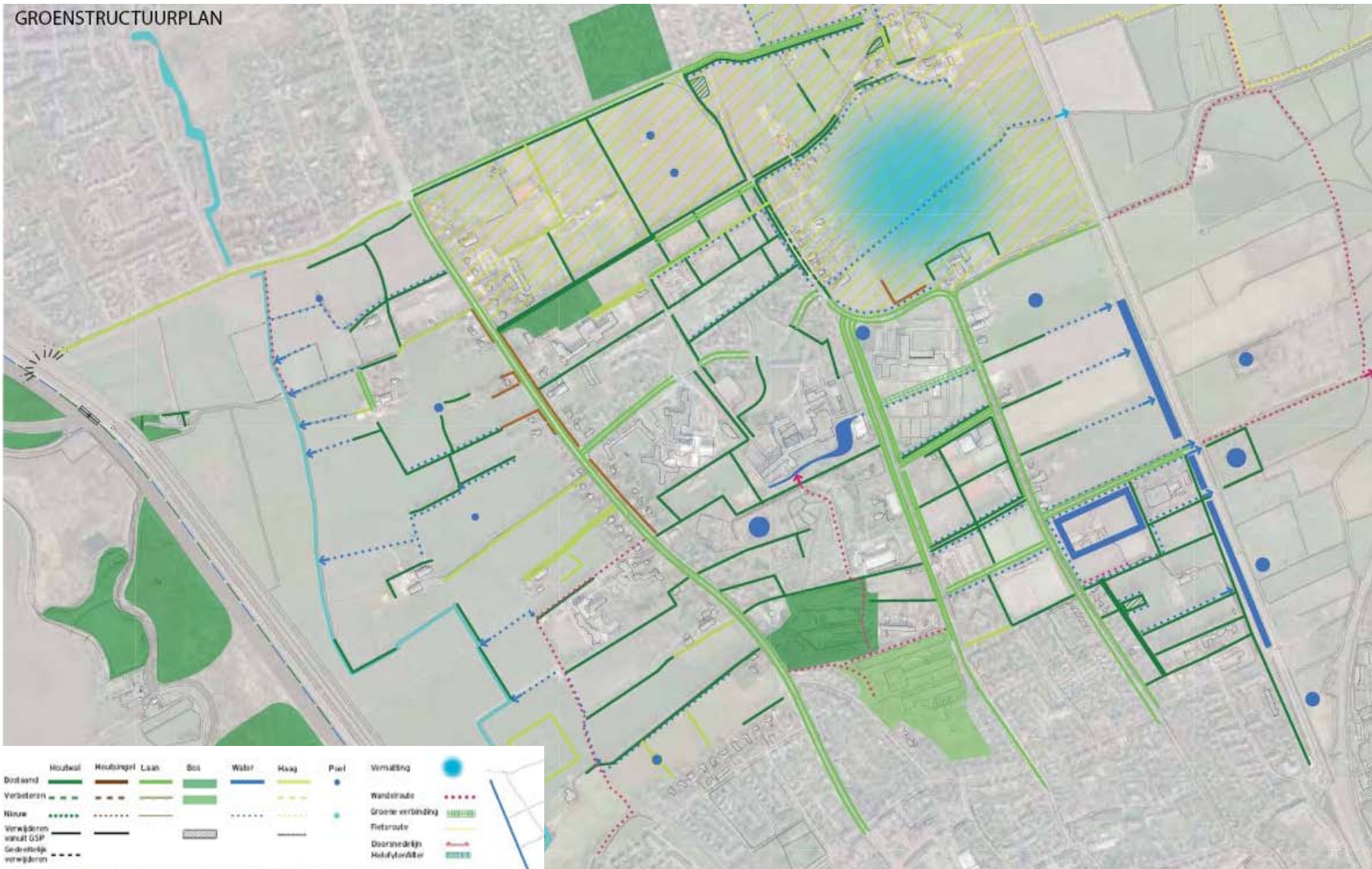
Indien wordt besloten voor nieuwbouw op te terrein van de Mytylschool, dan pleit DHE-plan

voor uitbreiding van de villaverkaveling rond het Dilgtplein. Het uitbreidingsplan van de jaren dertig vorige eeuw is beperkt gerealiseerd. Er is dan ruimte voor forse individuele woonhuizen op ruime kavels met veel groen in Harens lanen-profiel. Er is een grote mate van vrijheid in de architectuur van de woningen.

Huidige inzet gebaseerd op DHE

In het onderhavige plan voor deelgebied 1 is het uitgangspunt behoud en versterking van de beplanting; het “lood”, dat wordt gewaardeerd als “goud” in het DHE, is van grote waarde. Er is veel aandacht besteed aan een nauwkeurige waardering van de houtwallen door middel van een Boom Effect Analyse (zie bijlage toelichting bestemmingsplan). Daarbij is behoud en inpassing uitgangspunt. De voorgestelde bebouwingstypologie in het DHE-plan is evenwel ruim 10 jaar na dato markttechnisch niet meer haalbaar. Dit betekent dat in de ontwerpopgave zorgvuldig onderzoek is gedaan naar een typologie en verkaveling die recht doet aan de kwaliteit van de beoogde landschappelijke structuur van de Groene Kamers.

GROENSTRUCTUURPLAN



Kaart Groenstructuurplan 2008

2.2 Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan Haren-Noord (2008) is het uitgangspunt voor de deeluitwerkingen. Het plan beschrijft de groen/blauwe hoofdstructuur voor het gehele DHE gebied. Op basis van de bestaande en gewenste ecologische, cultuurhistorische en esthetische kwaliteiten, maar ook ten aanzien van waterberging en recreatie geeft het plan aan welke bestaande structuren behouden moeten worden of nieuw moeten worden gerealiseerd. Het plan duidt de kwaliteiten van het landschap, groen en water als voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van het DHE-gebied, waarin de Harense kwaliteit gewaarborgd is. Uitgangspunt is dat door schaal- en maatverschillen in het glas, contrasten tussen de ruimtes ontstaan, die diverse invullingen toelaat.

Voor deelgebied 1 wordt in het Groenstructuurplan concreet aangegeven welke acties nodig zijn ; dit zijn:

1. Aanplant van nieuwe houtwallen zoals oorspronkelijk; dit betreft twee houtwallen in de zuidelijke kamer; de derde, meest oostelijke houtwal in de tekening heeft tot gevolg dat incurante kavels aan de Kerklaan ontstaan. In overleg is besloten deze niet te realiseren en de andere twee voldoende maat te geven. Dit is opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

2. Aanleg van singels; dit is opgenomen in stedenbouwkundig plan en valt samen met de wateropgave.

3. Verbeteren van wandelroute oost-west richting centraal door het gebied; deze is opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

4. Voor het Kloosterlaantje wordt gepleit voor bijplanting en vervanging; tevens het asfalt te vervangen door halfverharding (zie referentiefoto)

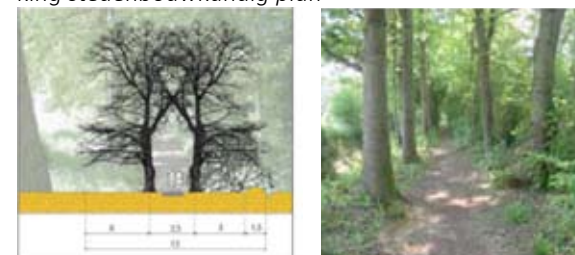
Alle acties genoemd in het Groenstructuurplan zijn op de aangegeven wijze opgenomen in het stedenbouwkundig plan en verder uitgewerkt in een Bomeneffect analyse (27 juni 2018). In die analyse is precies aangegeven op grond van waardering en mogelijkheden in het stedenbouwkundig plan welke bomen worden gehandhaafd en ingepast. Ook zijn er aanbevelingen gedaan over de gewenste profilering van bestaande te vergraven en nieuwe greppels. Deze rapportage is uitgangspunt voor het op te stellen inrichtingsplan voor het deelgebied.



Acties Groenstructuurplan



Bomen Effect Analyse (2018), opgesteld t.b.v. uitwerking stedenbouwkundig plan



Referentie van het Kloosterlaantje zonder asfalt



Stedenbouwkundig plan

3. Stedenbouwkundig plan

Landschap als uitgangspunt

Het landschap van het plangebied bestaat uit een unieke houtwallenstructuur van groene kamers. Het bouwen in dit landschap vereist een zorgvuldige benadering van de ruimtelijke ingrepen met als doel de landschappelijke kwaliteiten te behouden, te versterken en beleefbaar te maken. In het stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een compositie van de hoofdstructuur van bebouwing, wegen en paden waarin de bestaande en herplante houtwallen een belangrijke rol spelen.

Groene kamers

Het landschap van houtwallen wordt op een transparante wijze betrokken in de ruimtelijke beleving van de woonomgeving. Het ruimtelijk patroon van houtwallen vormt de groene kamers van de locatie. Op plekken van de grotendeels verdwenen houtwallen worden deze hersteld door aanplant van nieuwe bomen.

Meanderende ontsluitingsweg

Door de groene kamers is een licht meanderende weg gecomponeerd als ontsluitingsweg voor de nieuw te bouwen woningen. Deze meanderende weg is aangesloten op de Hemmenlaan en de Kerklaan. De weg wordt omzoomd door in breedte wisselende groene bermen. Deze bermen dragen bij aan de groenbeleving. Deze meanderende weg doorsnijdt de landschappelijke

patronen en structuren, zoals de houtwallen en greppels. Daarmee wordt de inbedding in het landschap zichtbaar en tastbaar.

Groene accenten

Op de hoekpunten en T-kruisingen van de meanderende weg zijn groene plekken gesitueerd. Deze plekken kunnen worden geassocieerd met pocketparkjes; als het ware kleine groene verpozingsplekken. Deze groene plekken en de aangrenzende bebouwing dienen tevens als herkenningpunten en geven tegelijkertijd de afzonderlijke groene kamers een eigen herkenbaarheid.

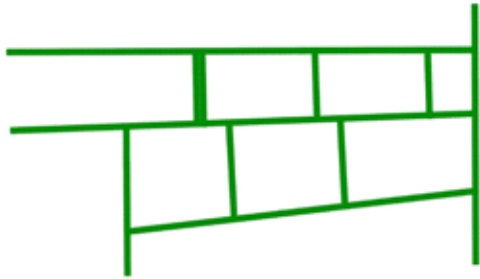
Verkaveling afgestemd op groene kamers

De vorm van de kavels is afgestemd op de grootte van de groene kamers. Dit betekent dat in de zuidelijke kamers de kavels dieper zijn dan in de noordelijke kamers. Daarmee ontstaat als vanzelf variatie in de typologie van de bebouwing. In de drie zuidelijke kamers is sprake van relatief diepe woningen terwijl in de twee noordelijk kamers de woningtypen breed en ondiep zijn vanwege de geringere kaveldiepte.

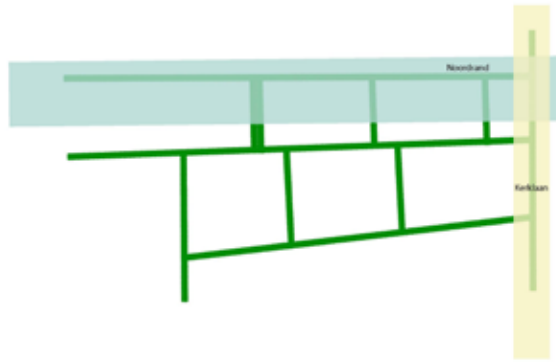
De entree van het nieuwe woongebied vanaf de Kerklaan wordt gemarkeerd met vrijstaande woningen welke tweezijdig zijn georiënteerd. Deze woningen sluiten aan op het lint van woningen aan de Kerklaan.

In de westelijke gelegen kamer aan de zuidzijde wordt de aansluiting op de Hemmenlaan gemarkeerd door een licht gebogen rijbebouwing als ruimtevormend element. Samen met twee vrijstaande woningen en een tweekapper wordt een groene plek gemarkeerd als hoekpunt.

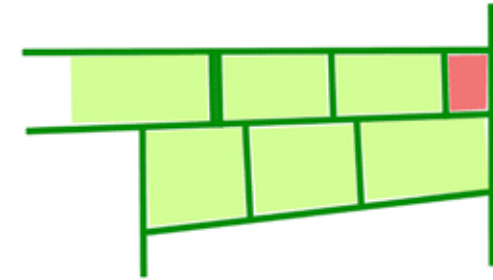
De noordwestelijk gelegen groene kamer kent een zelfstandige positie. Deze kamer is niet aangesloten op de meanderende ontsluitingsweg. De houtwal aan de oostzijde heeft een bredere maat vanwege de aanwezigheid van het verlengde Kloosterlaantje. Hiermee wordt de zelfstandige positie verstrekt. Deze groene kamer wordt ontsloten in het verlengde van de Hemmenlaan. Via een bomenlaan is toegang tot deze kamer met doorzicht naar de spouw tussen Haren en Groningen. Deze afzonderlijke ligging is tevens aanleiding voor een eigen identiteit en thematiek. In deze kamer is het thema van pocketpark hiertoe ingezet. Ter weerszijden van een groen middengebied zijn ruimtevormende rijwoningen gesitueerd. Parkeren is aan de achterzijde van de kavels voorzien; waarmee het middengebied geheel autovrij wordt. De woningen zijn gesitueerd op relatief diepe kavels met grote achtertuinen en voortuinen die in diepte variëren. De rijbebouwing kent een lichte buiging die zorgt voor de beoogde ruimtelijke omsluiting van de groene plek.



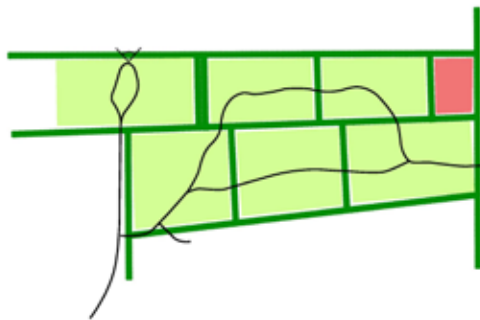
1. Het Lood



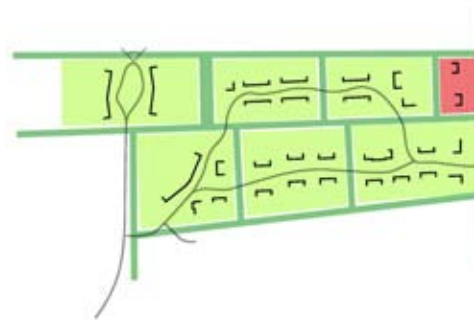
2. De Zones Noordrand en Kerklaan



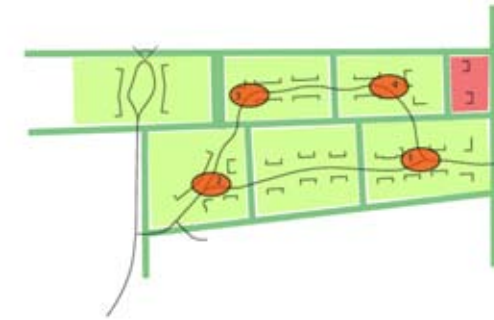
3. Het Glas



4. Ontsluitingsweg als verbindende schakel



5. Ruimtelijkheid door bebouwing en oriëntatie



6. Articulatie van focuspunten

De principes vanuit DHE

In een zestal stappen is inzichtelijk gemaakt hoe vanuit de principes van het Integraal Ontwikkelingsplan DHE het stedenbouwkundig plan is opgebouwd. De tekeningenreeks (zie afbeelding pagina 20) is een vervolg op de tekeningen van de ontwerpmethodiek DHE: het ontstaan van Glas in lood.

1. Het Lood.

De oorspronkelijke houtwallenstructuur wordt hersteld en is ruimtelijk kader voor de ontwikkeling.

2. De zones Noordrand en Kerklaan.

Deze randen noord en oost zijn van invloed op de ontwikkeling.

3. Het Glas.

De kleuring van de kamers wordt beïnvloedt door de zones. De zone Noordrand is evenwel ruimtelijk gesloten door de dicht begroeide houtwal met mantel. De zone Kerklaan heeft een open oriëntatie op de Kerklaan.

4. Ontsluitingsweg als verbindende schakel.

De kamers worden onderling verbonden en tot samenhang gebracht door een nieuwe meanderende ontsluitingsweg. De noordwestelijke kamer is ontsloten vanaf de Hemmenlaan.

5. Ruimtelijkheid door bebouwing en oriëntatie.

Samenhang en continuïteit in ruimte door de kamers levert verschillen in beleving zowel naar binnen als naar buiten gericht. Iedere kamer heeft een eigen ruimtelijke structuur.

6. Articulatie van focuspunten.

De hoekpunten van de ontsluitingsweg worden verbijzonderd als focuspunten / herkenningspunten



Houtwallenstructuur

4. Criteria openbare ruimte

Vanuit het stedenbouwkundig plan zijn er in dit hoofdstuk randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen geformuleerd voor de landschappelijk waardevolle en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, de wegen en paden, de groene plekken, de waterstructuur, de erfafscheidingen en de biodiversiteit en duurzaamheid.

4.1 Landschappelijk waardevol gebied: De houtwallen

De houtwallenstructuur in het plangebied is landschappelijk zeer waardevol. Door de orthogonale structuur vormen ze groene kamers en geven identiteit aan het plangebied. De bestaande houtwallen zijn grotendeels nog intact. De aanwezige 'gaten' zullen opnieuw worden ingeplant zodat er weer een stevige toekomstgerichte structuur ontstaat. De houtwallen bestaan voornamelijk uit eik, beuk en haagbeuk met een onderlaag van meidoorn en klimop.

Randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen

- Behoud en de versterking van de houtwalenstructuur (conform het LOP).
- De bomeneffect analyse is uitgangspunt voor de uitwerking.

- Op basis van een bomen effectanalyse en de beoogde stedenbouwkundige structuur is bepaald welke bomen worden gekapt zonder dat de hoofstructuur wordt aangetast. Bij afwijkingen zal dit ook in samenhang met de bomeneffectanalyse worden beoordeeld.
- De houtwallen en singels moeten worden onderhouden en bij uitval wordt nieuwe beplanting aangebracht om de structuur te behouden.
- Boom- en plantsoorten bij nieuwe aanplant worden gebaseerd op aanwezige soorten (zie bomeneffectanalyse).
- De houtwal blijft onder de kroonprojectie altijd vrij van bebouwing en gesloten verharding; in het bestemmingsplan is deze zone aangeduid.
- De doorsnijding van de houtwalstructuur ten behoeve van realisatie van de infrastructuur dient minimaal te zijn.
- Onder de kroonprojectie mag niet worden gegraven of opgehoogd
- Houtwallen mogen niet verwijderd worden ten behoeve van kavelluitbreiding of bebouwing.



Een groene kamer in het plangebied



Een houtwal in het plangebied

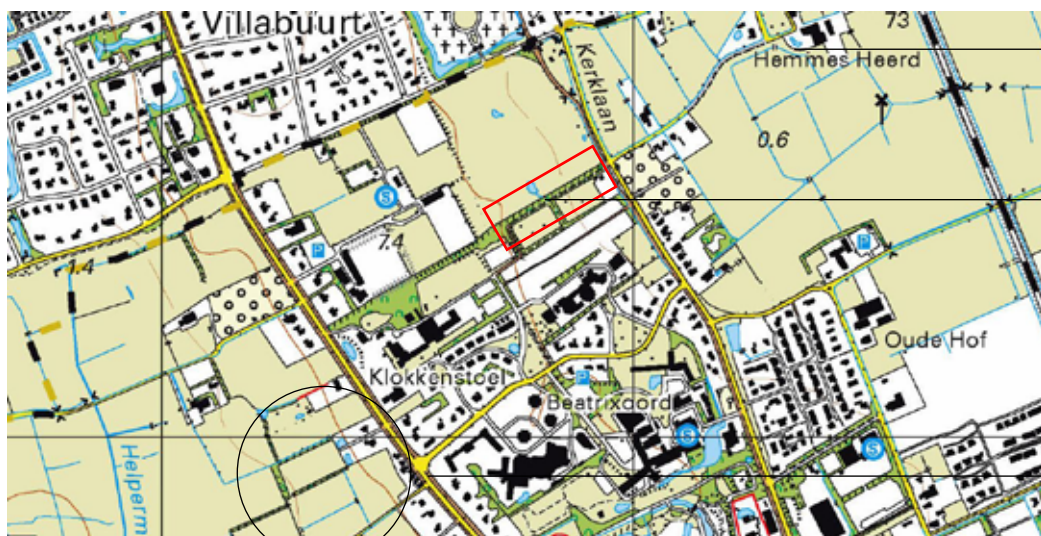


Het klooster in Essen

Het Kloosterlaantje

Het buurtschap Hemmen

Kloosterlaantje op historische kaart van 1900



Het klooster in Essen

Het Kloosterlaantje

Het buurtschap Hemmen

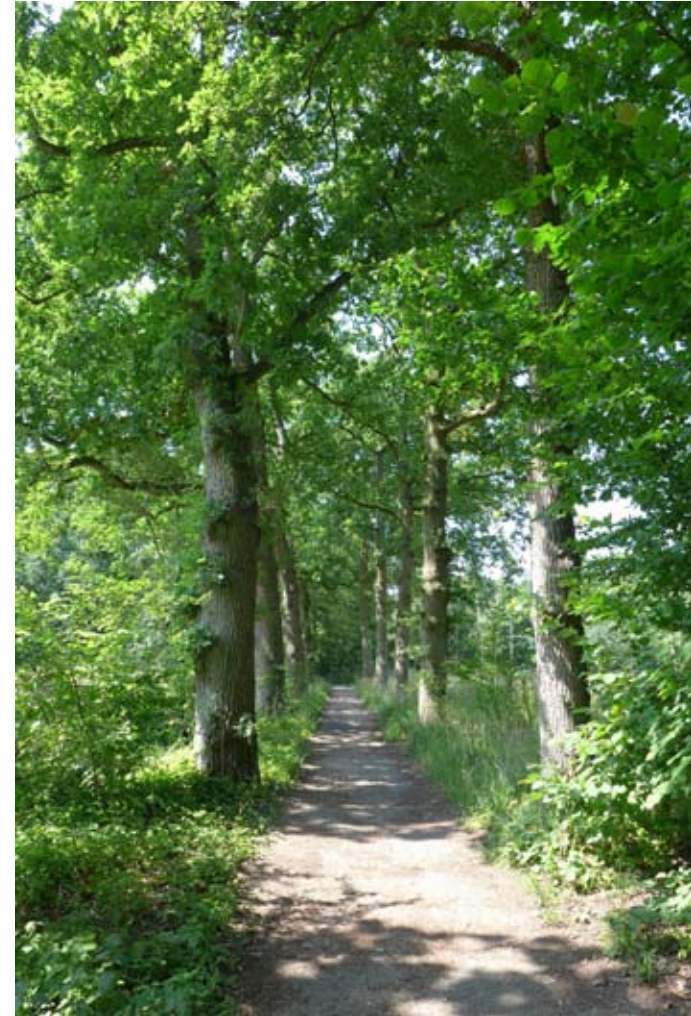
Kloosterlaantje in 2018

4.2 Cultuurhistorisch waardevol gebied: Het Kloosterlaantje

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Kloosterlaantje. Dit is een historische route die vroeger gebruikt werd om van de buurtschap Hemmen naar het Klooster in het buurtschap Essen te lopen. Nu is het een cultuurhistorisch waardevolle pad, dat wordt gebruikt door recreatieve wandelaars.

Randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor het Kloosterlaantje

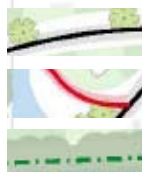
- Het Kloosterlaantje bevindt zich in een houtwal en hier gelden eveneens de randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen die genoemd zijn voor de houtwallen.
- Het streefbeeld is om van het Kloosterlaantje een onverhard pad te maken dat recht doet aan de cultuurhistorische waarde.
- Het Kloosterlaantje is bedoeld als recreatieve route voor wandelaars; er worden een beperkt aantal aansluitingen op het nieuwe woongebied gemaakt.



Het Kloosterlaantje



Legenda



Autoverbinding

Fietsverbinding

Voetpad

Ontsluitingsstructuur

4.3 Meanderende straten

De licht meanderende straten hebben een smal verhard wegprofiel met groene bermen. Het profiel van de straten worden aan beide zijden begrensd door de stevige hagen van de voortuinen. De groene bermen variëren in breedte en bieden ruimte voor solitaire bomen en op enkele lokaties langspaarkeerplaatsen. De houtwallen in een orthogonaal patroon zorgen voor een gevoel van beslotenheid op het niveau van de kamers. Doordat de meanderende straten contrasteren met het orthogonale patroon ontstaan beslotenheid op straatniveau.

Randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor straten

- Alle woningen in het plangebied worden ontsloten vanaf de meanderende ontsluitingsstructuur.
- De meanderende ontsluiting sluit aan op de Kerklaan en de Hemmenlaan.
- De wegbreedte is voor gemengd gebruik: voetgangers, fietsers en motorvoertuigen.
- Parkeren gebeurt conform de telling in de parkeerbalans op eigen terrein om te voorkomen dat de groene uitstraling van het straatprofiel wordt verminderd door geparkeerde auto's.
- Alleen parkeerplaatsen voor bezoekers worden in de berm gerealiseerd.
- Eventuele anti-parkeermaatregelen zijn passend bij de sfeer van de locatie. Hierbij inzetten op gebruik natuurlijke materialen, zoals: veldkeien, boomstammen, verlagingen in maaiveld en beplantingen.

- Inritten zijn aansluitend aan elkaar geplaatst of met voldoende tussenruimte tussen elkaar.
- Verlichtingselementen worden geplaatst in de berm en passen qua uitstraling, materiaalgebruik en kleur bij de beoogde sfeer van de buurt.
- Tussen de zuidelijk rijweg en de school is een reservering opgenomen voor een fietspad.

Afmetingen

- De wegbreedte is maximaal 4,8 meter breed. Dit sluit aan bij de wegprofielen in de directe omgeving.
- De breedte van de berm varieert en heeft een minimale maat van 2 meter.
- De minimale tussenruimte tussen twee inritten is 2 meter.
- De maximale breedte van inritten tot eigen terrein is 3,5 meter.

Materialen

- Straten worden uitgevoerd in materialen die passen bij de beoogde sfeer van het gebied.
- Voetpaden langs rijbanen en achterstraten worden uitgevoerd in gebakken klinkers in een bruin rode kleurstelling.
- De rijbanen worden uitgevoerd in materialen met dezelfde sfeer als de Hemmenkamp, zoals met grind afgestrooid asfalt in combinatie met keien als goot en gebakken klinkers in dichte en open bestrating in een bruin rode kleurstelling (zie referentie foto's).

- De grasbermen worden intensief gemaaid zodat het profiel zo open mogelijk blijft.
- De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in elementenverharding met een openstructuur van minimaal 40%; zoals uitgevoerd in Hemmenkamp.
- Inritten worden uitgevoerd in gesloten bruin rode gebakken klinker verharding met maximale breedte van 3,5 mt.

Straatmeubilair

- Verlichting Philips Stela rond, RAL 6009 (Dennengroen)
- Overig straatmeubilair volgens LIOR



Referentiebeeld zuidzijde ontsluitingsweg



Philips Stela rond



Referentiebeeld noordzijde ontsluitingsweg



Groene plekken

4.4 Groene plekken

De groene kamers zijn met elkaar verbonden door middel van een meanderende ontsluitingsweg. Langs deze weg is er op verschillende locaties een verbreding van de groene berm waardoor een groene plek ontstaat. In de verschillende kamers heeft iedere groene plek een eigen karakter. De groene bermen langs de gehele ontsluitingsweg verbinden deze groene plekken. Hierdoor kunnen ze als herkenningspunt dienen. De bebouwing aan deze groene plekken is verbijzonderd om bij te dragen aan de specifieke identiteit per plek.

De westelijk gelegen kamer bestaat uit een half open hof. Via deze hof is een doorzicht mogelijk vanaf de Hemmenlaan naar de open ruimte van de spouw tussen Haren en Groningen. De middenruimte van de hof wordt ingericht als groengebied met licht geaccidenteerd maaiveld met enkele solitaire bomen en mogelijk een wadi.

Randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen

- De groene plekken onderscheiden zich van de bermen door vegetatie of toevoeging van elementen.
- Het ontwerp hiervan is dusdanig dat hierin niet kan worden geparkeerd.
- De groene plekken onderscheiden zich van de houtwallen in beplantingassortiment.

- Iedere groene plek heeft een herkenbare eigen identiteit in de vorm van bijvoorbeeld soort beplanting, hoogteverschil maaiveld, inrichtingselement zoals veldkei.
- Verhoging van het maaiveld op de groene plek is mogelijk.
- Voldoende ruimte voor waterbuffering in westelijke kamer.
- Behoud bestaande boom (niet ophogen en afgraven onder kroonprojectie) in westelijke kamer.
- In de westelijke kamers is een mogelijkheid voor het aanbrengen van spelaanleidingen.



Profiel van groene plek in de groene kamer-west



Referentie van een groene plek



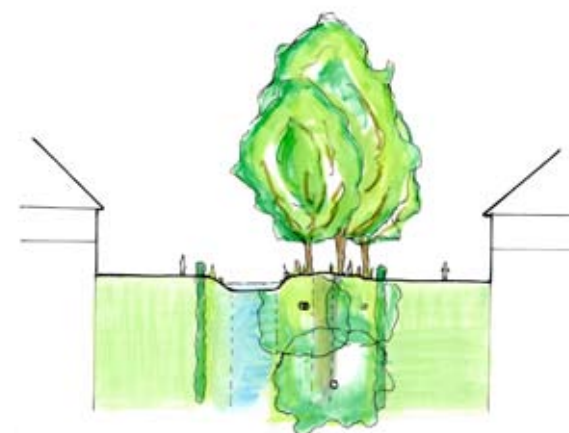
Waterstructuur

4.5 Water

De ten westen van het plangebied gelegen Rijksweg (voorheen Hereweg) ligt op de as van de Hondsrug. Voor het plangebied betekent dit een verschil van + 1.5 NAP in het oosten en + 7 NAP in het westen. Dit zorgt voor een natuurlijke afwatering van het gebied in oostelijke richting. De wateropgave voor het nieuwe woongebied betekent dat er waterberging moet worden toegevoegd. Dit wordt bereikt door het verbreden van bestaande greppels en deels nieuwe greppels toe te voegen. Daarnaast levert een wadi in de westelijke kamer een bijdrage in de waterbergingsopgave. Tevens is het van belang om de oppervlakte verharding zoveel mogelijk te beperken en daar waar mogelijk open bestrating toe te passen ten behoeve van infiltratie.

Randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor water

- Bestaande greppels worden behouden en verbreed.
- De greppels zorgen voor een afwatering van het gebied in oostelijke richting.
- De greppels worden met elkaar verbonden via duikers.
- De taluds van de greppels aan de kavelzijde mogen niet worden vergraven.
- Het verhard oppervlak in de openbare ruimte dient zoveel mogelijk beperkt te worden.
- De profilering van de te vergraven en nieuw te graven greppels moet worden afgestemd op de situatie van de boomwortels opdat geen schade aan de bomen ontstaat.



Profiel van de houtwal centraal door het plangebied inclusief verbrede greppel, watergang en achtertuinen



Bestaande greppel langs houtwal centraal in plangebied



Erfafscheidingen

4.6 Erfafscheidingen

Mede gezien de relatief hoge woningdichtheid van het plangebied wordt ingezet op een groen beeld van de erfscheidingen in aansluiting op de sfeer van de Harense woongebieden met villa's. De groene erfscheidingen dragen bij aan verbetering van de biodiversiteit (nestelen en fauna passage), van het microklimaat (stofdeeltjes) en aan een goede waterhuishouding / droge voeten vanwege onttrekken water.

De hagen zijn beeldbepalend voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Dit wordt bestendig via een onderhouds- en instandhoudingsplicht.

De hagen bestaan uit streekeigen soorten.

In geval aan de achterzijde van de kavels wordt geparkeerd op eigen terrein worden carports ontworpen en de vormgeving, materiaal- en kleurstelling afgestemd op de hoofdgebouwen.

Randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen

- De erfscheidingen in de voor- en zijtuinen, zoals aangeduid op de tekening (pg 32), zijn robuust en bestaan uit beukenhagen van 60 cm breed (2 rijen) en 0,80 meter hoog
- De beukenhagen vormen een continue verbinding en worden ten behoeve van een inrit onderbroken over een lengte van maximaal 3,5 meter.
- Erfscheidingen in de achtertuinen bestaan uit beukenhagen en zijn minimaal 80 cm en maximaal 2 meter hoog.

- Voor alle woningen geldt een hagenregeling: overdraagbare onderhouds- en instandhoudingsplicht van de groene erfscheidingen (privaatrechtelijke regeling).



Referentie van een lage beukhaag (Fagus sylvatica)



Referentie van een hoge beukenhaag



Referentiebeelden duurzaamheid en natuurinclusief

4.7 Duurzaamheid en natuurinclusief

In het plangebied zijn de landschappelijke structuren uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan. De houtwallen zijn belangrijk voor de biodiversiteit in het gebied en het bouwen van deze wijk mag de biodiversiteit niet verstoren.

Voor de woningen

- Gebruik van zonnepanelen, dit hetzij op het gehele dakvlak hetzij alleen in samenhang met donkergrijze dakpannen, of gebruik maken van dakpannen met ingebouwde zonnecellen
- Gebruik van groene daken (sedum) op de (platte) daken van bijgebouwen/garages/schuurtjes etc.
- Gebruik van duurzaam gecertificeerd hout van de kozijnen en deuren
- Mogelijk aanbrengen van nestvoorzieningen voor vogels meenemen in de bouw.

Voor de tuinen

- Mogelijk aanleggen van vlinderborders; door vlinder en bijen aantrekkende planten in de tuin te gebruiken wordt het voedselaanbod vergroot en verlengd wat een gunstig effect heeft voor de leefwijze van de bijen en vlinders.
- Mogelijk aanleggen van een vijver in de tuin waardoor insecten een 'stepping stone' krijgen in het gebied en het gebied doorwaadbaar blijft voor deze insecten bij droogvallen van de greppels. Daarnaast is een vijver vaak een drinkplaats voor vogels.
- De hagen langs alle tuinen zorgen voor een schuilplaats voor vogels. Ook kleine zoogdieren zoals egels gebruiken deze doorgaande groene structuren.
- Toepassen regenton in tuinen.

Voor het openbaar gebied

- Hierbij zijn de houtwallen de belangrijkste bron voor flora en fauna. In het schaduwrijke milieu kunnen er andere vegetaties ontwikkelen dan in de open velden daarbuiten. Verder zijn de wallen een broed- en schuilplaats voor diverse vogels. Ook kleine zoogdieren maken gebruik van de wallen om te foerageren, te schuilen en als route door het gebied.
- De groene plekken zijn een locatie voor een bijen/insectenhotel zijn. Hierbij zal het ontwerp moeten aansluiten bij de verzorgde beeldkwaliteit van het gebied.
- De speelplaats aan de zuidkant zal met natuurlijke materialen worden vormgegeven.



Hoofdstructuur bebouwing Groene Kamers en beeldkwaliteit

5. Criteria voor de bebouwing

5.1 De Groene Kamers, samenhang architectuur - context

Samenhang en verschil

De bestaande landschappelijke structuur van houtwallen en greppels vormt het ruimtelijk kader voor de nieuwe bebouwing. Deze structuur wordt versterkt door onderhoud en deels hersteld door nieuwe aanplant van houtwallen. Op die wijze ontstaat een patroon van zogeheten Groene Kamers. Het kader wordt gevormd door zes Groene Kamers, die iets verschoven ten opzichte van elkaar liggen. Het doel is één ruimtelijk samenhangende woonbuurt te ontwikkelen. Dit is gedaan door een nieuwe ruimtelijke drager als bindend element toe te voegen in de vorm van een meanderende ontsluitingsweg. Voor deze ontsluitingsweg is het centrale thema de beleving van de context: de Groene Kamers en het omringende landschap. Er is gekozen voor één samenhangend architectuurbeeld in de verschillende Groene Kamers. De differentiatie en afwijkingen van dit beeld komen voort uit de contextuele verschillen van het stedenbouwkundig en landschappelijke plan. Bijvoorbeeld: oriëntatie op het open landschap, accentuering zichtas. Door met architectonische middelen in te spelen op de ruimtelijke verschillen krijgt de architectuur betekenis. Het nagestreefde architectuurbeeld is klassiek jaren 30. Met deze architectuurstijl kan goed worden ingespeeld op de verschillende situaties. De eenheid en samenhang van het totale architectuurbeeld is uitgangspunt; de afwijkingen in verkavelingstype, ruimtevorming, massa, materiaal en kleur geven de plekken betekenis.

Ruimtelijk verhouding afstemmen op de situatie

Voor alle woningen geldt dat er een sterke samenhang en harmonie bestaat tussen massa en kap. De kap is samengesteld bij 2-onder-1 kap en rijwoningen met een wisselende goothoogte. De ruimtelijke verhouding tussen gevelafstand en de goothoogte dient in balans te zijn.

Focuspunten

De hoekpunten van de meanderende ontsluitingsweg worden verbijzonderd door inrichting van de openbare ruimte en door architectonische expressie van de bebouwing. Op die wijze worden deze plekken herkenbare oriëntatiepunten. In de architectuur wordt dit bereikt door in te zetten op afwijking in vorm, massa, materiaal en/of kleurgebruik. Deze “architectonisch verbijzonderde” woningen staan in zichtlijnen van de openbare ruimte en markeren de vier hoeken van de woonbuurt. Bij binnenkomst van de woonbuurt vormen de zuidelijke twee focuspunten herkenningpunten. Uitgangspunt is om ieder focuspunt een eigen identiteit te geven en niet uit te gaan van herhaling.

Half open hof

De noordwestelijke Groene Kamer bestaat uit een half open hof met doorzicht richting de spouw. Deze vorm sluit aan op de ambitie uit het DHE om in de noordelijke randzone ruimtelijk verbinding te leggen met de open ruimte van de spouw tussen Haren en Groningen.

Vanuit de Hemmenlaan is bij binnenkomst dit doorzicht te beleven. Deze wooncluster heeft een afzonderlijke ontsluiting voor auto's vanaf de Hemmenlaan. Via voetpaden in de houtwallen is aansluiting op de andere plandelen. De verkaveling van de half open hof bestaat uit een spiegeling om de middenas. Twee blokken omsluiten de middenruimte. In architectonisch opzicht zijn de twee blokken keer-symmetrisch maar verschillend van grondvorm. Ieder blok heeft een duidelijk begin, midden en einde in een compositie van massa en dak als eenheid. De compositie is niet streng symmetrisch, maar kent verschillen en afwijkingen waardoor een spannende totaalcompositie ontstaat.

Entree vanaf de Kerklaan

Aan de Kerklaan vormen twee vrijstaande woningen de entree naar de woonbuurt. Deze woningen maken onderdeel uit van de zone Kerklaan met een divers architectuurbeeld, zoals benoemd in het DHE. Uitgangspunt is hier dezelfde beeldkwaliteit te maken als in de woonbuurt. Op de situatie van de Kerklaan wordt ingespeeld door uit te gaan van één bouwlaag met kap. De entreesituatie wordt vormgegeven door een overhoekse oriëntatie van de gevels.

hoofdvorm



aanzichten



opmaak



Verbijzondering architectuur op de focuspunten



Referenties voor architectuurbeeld bebouwing

5.2 De Groene Kamers

Algemeen

Het betreft hier een woonbuurt van 67 woningen in verschillende typologieën (34 woningen 2-onder-1 kap, 7 vrijstaande woningen en 26 rijwoningen)

Architectuurbeeld

De architectonische samenhang van de bebouwing in De Groene Kamers is groot. Samenhang wordt bereikt door alle bebouwing in dit deelgebied is geïnspireerd op jaren '30 architectuur. De hoofdvormen bestaan uit 1-2 bouwlagen met een in het beeld dominante (samengestelde) kap met grote dakoverstekken. Bij geschakelde woningen wordt het blok zo ontworpen dat de individuele woningen niet telbaar zijn. Het kleurgebruik bestaat in dit deelgebied uit bruinrode baksteen voor de gevels met donkere keramische niet- of matglanzende dakpannen. De detaillering is tenslotte passend bij de bouwstijl.

In zijn algemeen ontstaat variatie in het deelgebied door toepassing van vrijstaande en geschakelde woningtypen, verspringingen in de rooilijn, per woning of blok geschakelde woningen in- en uitspringende gebouwdelen. Daarnaast kent het deelgebied nog een aantal zogenaamde focuspunten. Deze focuspunten liggen op markante plekken in de buurt en krijgen een bijzondere uitstraling door afwijkingen in de hoofdvorm, materiaal- en/of kleurgebruik.

Randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen

Plaatsing

- Losse volumes met doorzichten tussen volumes richting de houtwallen.
- Parkeren op eigen terrein; in het geval van rijwoningen achter het blok in een parkeerhof.
- Parkeerhof als ruimtelijke eenheid vormgeven met omzoming van hagen en een pergola; een pergola wordt uitsluitend toegepast op private grond. De pergola is afgestemd op de bouwstijl van de woningen; bergingen van de woningen ruimtelijk binden met een kap; zoals principe plan Hemmenkamp.
- Bezoekers parkeren in de berm.
- De oost-westgerichte tweekappers in noordelijke kamers zijn ondiep en breed.
- Losse bebouwing of aan- en uitbouwen bij woningen in samenhang ontwerpen met het hoofdvolume.
- Tuinbergingen zoveel mogelijk clusteren, vrijhouden van haag, dat wil zeggen haag niet onderbreken, haag doorgaand op de erfgrans.
- Tuinbergingen van hout in donkere kleur, met kap of begroeid sedumdak.

Hoofdvorm

- In de bouwmassa uitgaan van variatie in 1-2 lagen met een dominante (samengestelde) kap met grote dakoverstekken; daarbij in twee noordelijke groene kamers overwegend lagere goothoogte dan in de overige kamers; samengestelde kap bij tweekappers en rijwoningen met noklijn overwegend evenwijdig aan de achterliggende houtwal.
- Diverse kapvormen met zijn toegestaan zoals het zadeldak, schilddak en het mansarddak. De dakhellingen bedragen maximaal 75 graden.
- De bouwmassa van vrijstaande woningen en blokken met geschakelde woningen worden verlevendigd met in- en uitspringende gebouwdelen zoals luifels bij de entree, erkerkozijnen, erkers en/of serres, forse schoorstenen, dakkapellen enz.; dakkapellen mogen worden aangekapt maar vormen altijd een eenheid met en zijn ondergeschikt aan de dakvorm.
- Halfopen hof: ruimte omsluitende bebouwingsblokken met expressieve kopbebouwing en lage goot.

Bij de focuspunten is een platte afdekking voorstelbaar.

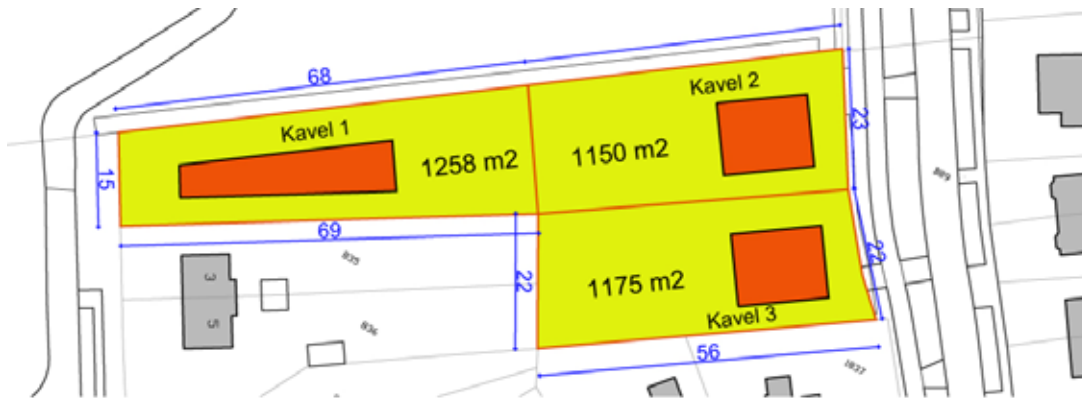
Aanzichten

- Bebouwing is geïnspireerd op jaren '30 architectuur.
- Bij tweekappers en rijwoningen is het blok zo ontworpen dat de individuele woningen niet telbaar zijn.
- Beeldbepalende eindgevels (zie aanduiding op de kaart), zichtbaar vanaf openbaar gebied hebben een open en overhoekse uitstraling.
- Verticale gevelopeningen; bij brede gevelopeningen deze verticaal opdelen.

Bij de focuspunten is het mogelijk om naast gebruik van bruinrode baksteen ook andere gedempte kleuren baksteen of gebroken wit stuc- of keimwerk in gevels te gebruiken.

Opmaak

- Gevels in traditionele baksteen; in gevels ondergeschikte toepassing van andere materialen zoals keramische tegels, geschilderd hout (of materiaal met vergelijkbare uitstraling) mogelijk.
- De kleurtoepassing: bruinrode baksteen, gebroken witte kozijnen en donkere keramische niet- of matglanzende dakpannen.
- Fijnschalige detaillering met bijzonder metsel- en voegwerk.
- Gootlijsten horizontaal profileren.
- Dakoverstekken afwerken met houten planken in plaats van met plaatmateriaal (of materiaal met vergelijkbare uitstraling).



Particuliere kavels 1, 2 en 3

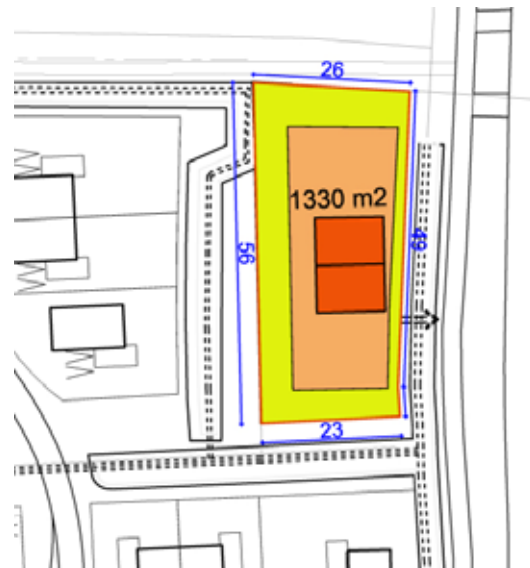
5.3 De 4 particuliere kavels

Voor deze vier kavels is van toepassing:

Welstandsnota Haren,
Libau welstands- en monumentenzorg,
Groningen augustus 2003



Kavel 4: optie 1: twee vrijstaande woningen



kavel 4: optie 2: tweekapper



Ligging 4 particuliere kavels

