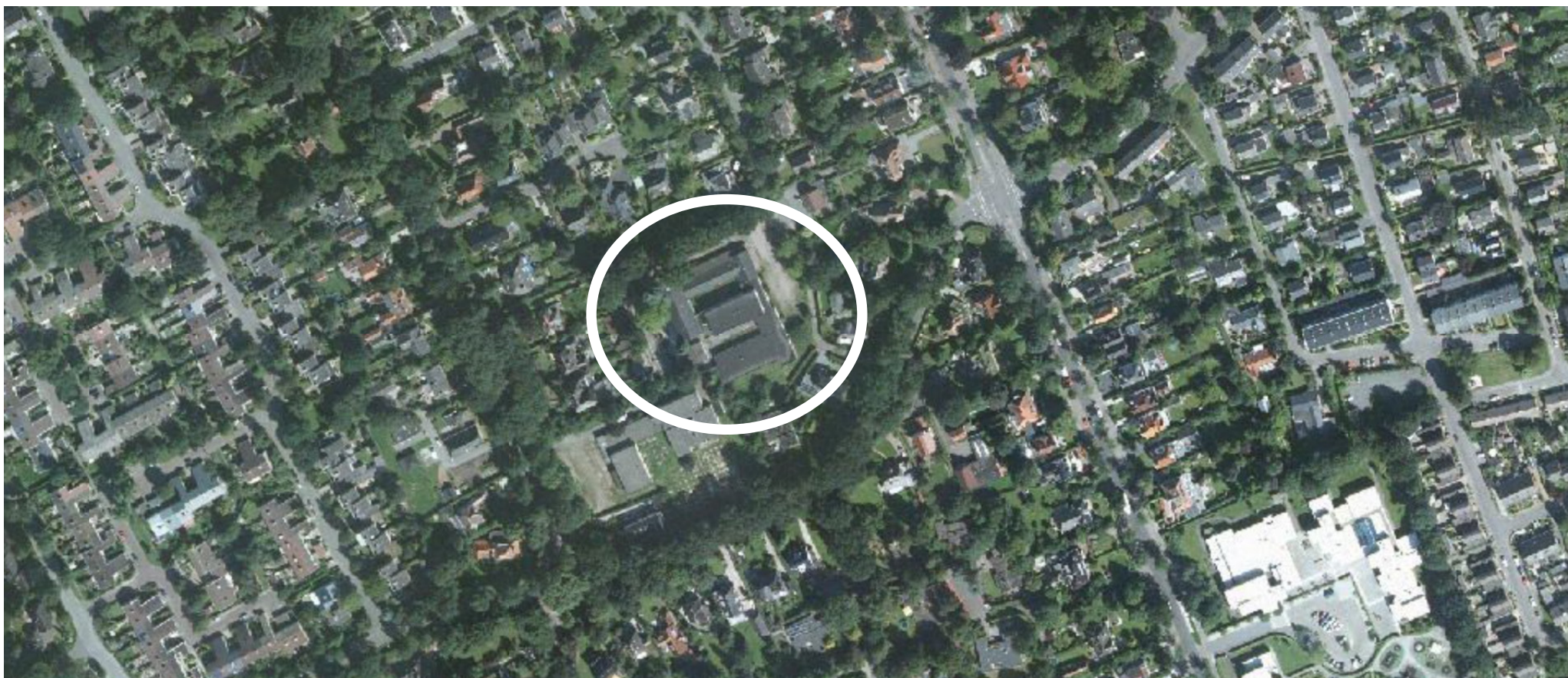


THEDA MANSHOLT-LOCATIE

Stedenbouwkundig kader *'4 villa's in glas-in-lood van lanen, houtwallen en stegen'*, gemeente Haren



versie december 2017



Libau

adviesorganisatie ruimtelijke kwaliteit
voor Groningen en Drenthe

1. OPGAVE

Aanleiding

Doordat de nieuwe Sint Nicolaasschool zich concentreert in de zuidwesthoek van de kruising Westerse Drift-Ruitersteeg kan de naastgelegen locatie van de Theda Mansholtschool een andere bestemming krijgen. De gemeente heeft de school inmiddels gesloopt en Team Ruimtelijke Kwaliteit van de Stichting Libau in het kader van het huisadviseurschap gevraagd om voorliggend stedenbouwkundig kader voor 4 vrijstaande woningen op te stellen.

Locatie

De locatie van de Theda Mansholtschool ligt aan de zuidwestzijde van de Beatrixlaan op de plek waar deze laan over gaat in een voetpad naar de Ruitersteeg. Aan de noord- en oostkant wordt de locatie begrensd door achtertuinen van woningen aan respectievelijk de Oranjedreef en de Westerse Drift.

Leeswijzer en opbouw

Voor u ligt een beknopte notitie. De volgende onderdelen komen aan bod:

1. OPGAVE	p1
2. VERTREKPUNTEN	p2
3. ONTWIKKELINGEN	p4
4. DE PLEK EN HAAR OMGEVING	p5
5. STEDENBOUWKUNDIG KADER	p8
6. UITGANGSPUNTEN ARCHITECTUUR	p12
7. SLOT	p14



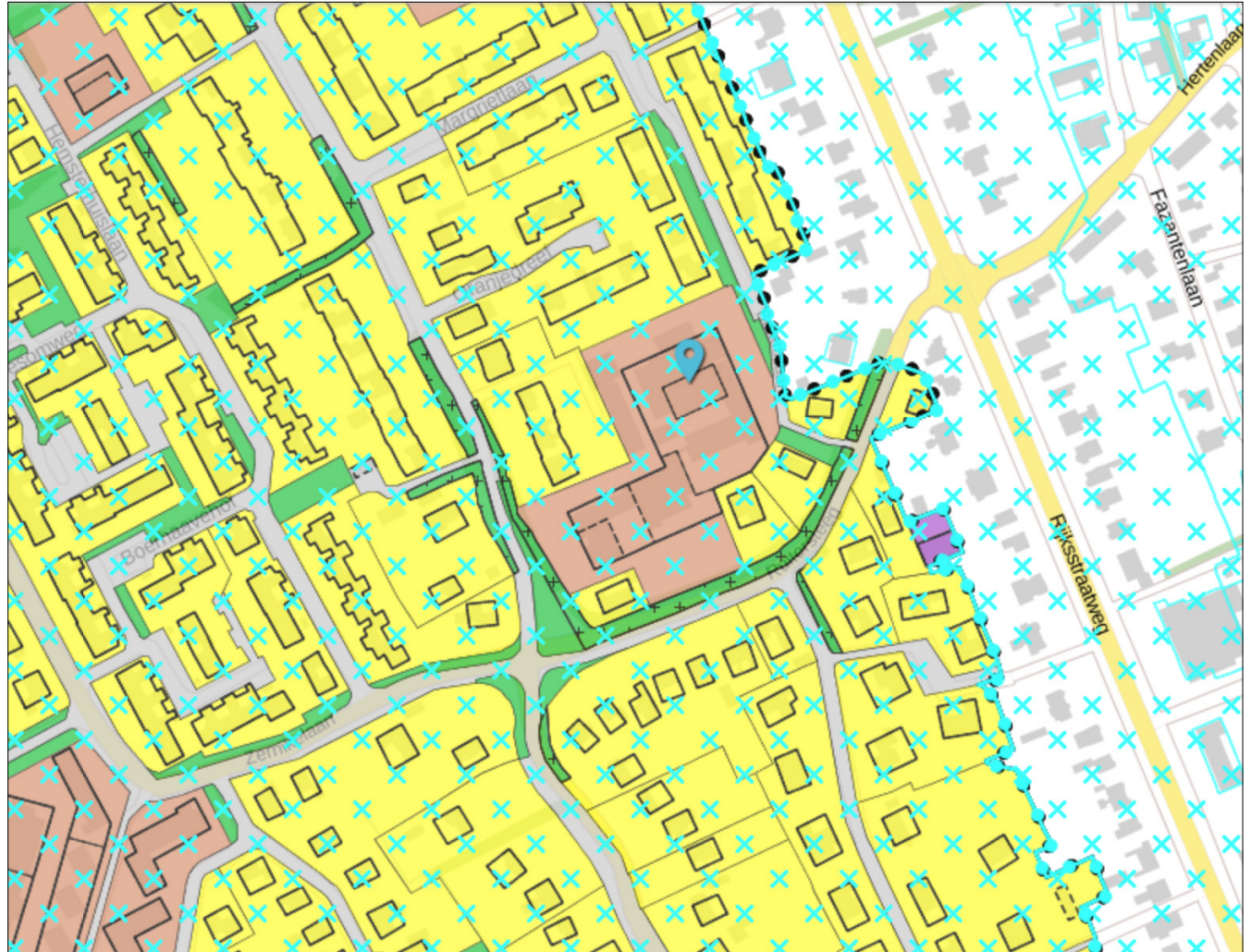
Foto plangebied.

2. VERTREKPUNTEN

Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan Haren - Dorp West en heeft bestemming 'Maatschappelijk 2'. Dit betekent dat gebouwen ten behoeve van sociaal-educatieve, religieuze, sociaal-culturele, sociaal-medische, woon- in combinatie met zorg (al dan niet in combinatie met een ondergeschikte horecafunctie in de vorm van een kantine), sport- en recreatieve doeleinden en een politiebureau zijn toegestaan. De afstand van de woonpercelen aan de Westerse Drift en de Oranje Dreef tot aan het bebouwingsvlak bedraagt respectievelijk circa 15,5 en 18 meter. De maximum bouwhoogte is 4 meter met uitzondering van het middendeel van het bouwvlak waar de maximale bouwhoogte 6 meter bedraagt.

Rondom de locatie komen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 5' voor. Bij 'Wonen - 1' is de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 3,5 en 7 meter. Bij 'Wonen - 5' is de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6 en 9 meter. Bij beide bestemmingen varieert de dakhelling tussen de 30-60 graden en is de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 meter of de bestaande afstand als de afstand kleiner is.



Afbeelding vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Archeologie

De locatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting (Archeologische beleidskaart gemeente Haren, 2012). Dit betekent dat er met archeologie verder geen rekening hoeft te worden gehouden. Als tijdens de bouw er archeologische resten worden aangetroffen geldt er een meldingsplicht richting gemeente Haren en Stichting Libau.



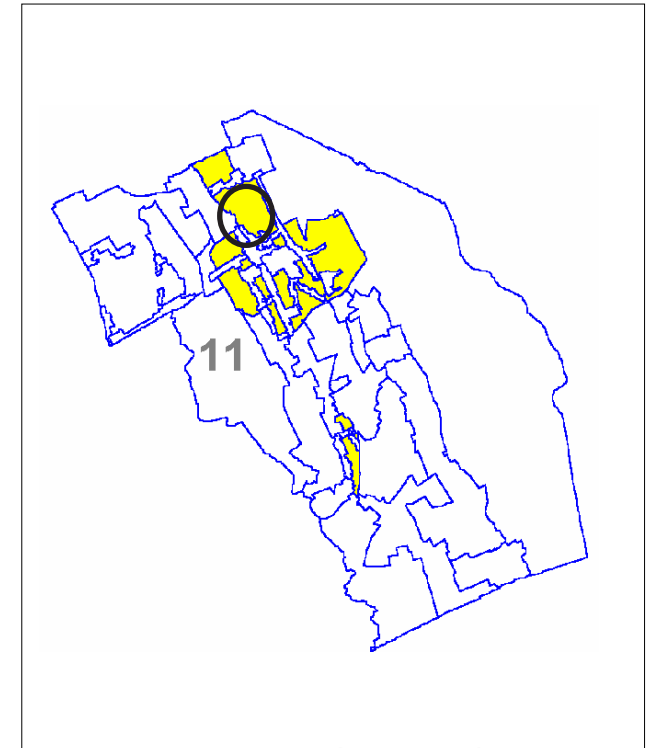
Afbeelding uitsnede Archeologische beleidskaart (bron: gemeente Haren)

Welstandsnota

De locatie maakt deel uit van welstandsgebied 11 'Wijken uit de 2de helft van de vorige eeuw'. Ten oosten van dit gebied ligt welstandsgebied 6 'Rijksstraatweg binnen de bebouwde kom van Haren' en ten westen van de locatie bevindt zich welstandsgebied 9 'Villabuurt Haren'.

De bebouwing in welstandsgebied 11 is in rooilijnen langs de straat of hof geplaatst, waarbij een per project verschillende mate van openheid in het ruimtelijk beeld bestaat. De bebouwing bestaat meest uit herhaalde typen in 1 of 2 bouwlagen met of zonder kap. De gevels geven eveneens een beeld van herhaling en het materiaalgebruik is grotendeels steenachtig. Langs de Beatrixlaan wordt ook ondergeschikt hout toegepast.

Er is in welstandsgebied 11 waardering voor nog aanwezige oude houtwallen. De waardering voor bebouwing is neutraal en positief voor (half) vrijstaande alsmede voor onder architectuur gebouwde projecten zoals aan de Beatrixlaan. Er geldt een beleid van handhaven van het groene karakter en van respecteren van de per project overeenkomstige karakteristieken.



Afbeelding welstandsgebied 11 (bron: Welstandsnota Haren)

3. ONTWIKKELINGEN

Zoals aangegeven vestigt de Sint Nicolaasschool zich in de zuidwesthoek van de Westerse Drift-Ruitersteeg. Adviesbureau SWECO heeft begin 2017 een plan opgesteld met verkeersmaatregelen en inrichting openbare ruimte met ontwikkeling van het resterende deel van het perceel.

In het kader van dit plan wordt ten zuiden van de locatie een parkeervoorziening voor de school aangelegd die bereikbaar is vanaf de Beatrixlaan. Tussen de parkeervoorziening en de locatie is ruimte gereserveerd voor een vrijliggende langzaam verkeer route van de Beatrixlaan naar de bestaande fietsenstalling en school en een nieuwe houtwal aangelegd. Deze houtwal vormt de zuidelijke grens van de voorliggende locatie.

Het plan van SWECO voorziet daarnaast in de realisatie van 10 parkeerplaatsen voor de huisartsenpraktijk Hingstman & Hingstman aan de Beatrixlaan en een auto-ontsluiting van de achterzijde van de woningen aan de Westerse Drift via de gelijknamige steeg ten noordwesten van de locatie. Met deze ontwikkelingen wordt in het voorliggende stedenbouwkundige kader rekening gehouden.



Afbeelding verkeersplan (bron: gemeente Haren)

4. DE PLEK EN HAAR OMGEVING

Foto-analyse



4. DE PLEK EN HAAR OMGEVING

Ontstaansgeschiedenis

De locatie ligt op de westflank van de overgang van de Hondsrug naar de Hoornsche Diep. Bovenop de Hondsrug loopt de Rijksstraatweg. Westelijk hiervan loopt min of meer parallel aan de Rijksstraatweg de Westerse Drift-Achterweg. De Ruitersteeg verbindt de Rijksstraatweg met de Westerse Drift-Achterweg.

Omstreeks 1900 is de omgeving van de locatie nog grotendeels onbebouwd. Het verkavelingspatroon tussen de Rijksstraatweg en de Westerse Drift bestaat uit rechthoekige percelen haaks op de weg. De percelen, soms onderverdeeld in min of meer vierkante kavels, worden veelal begrensd met houtwallen. Alleen aan de Rijksstraatweg staan incidenteel panden.

In de jaren '30 van de vorige eeuw groeit Haren. Deze groei vindt meest organisch plaats langs historische structuren. De ontwikkeling van de omgeving van de locatie sluit aan bij dit beeld. Aan de Rijksstraatweg vindt verdichting plaats en ontstaat al min of meer het huidige gesloten bebouwingsbeeld. Ook langs de Westerse Drift en Achterweg komen woningen tot ontwikkeling. Deze ontwikkeling is meer pluksgewijs waardoor er een afwisselend beeld ontstaat van lanen, houtwallen en stegen met daartussen bebouwing en weides.

Na de Tweede Wereldoorlog komt het noordelijk deel van de Beatrixlaan en de Irenelaan planmatig tot ontwikkeling. Naast woningen komen ook voorzieningen op zoals de huidige Sint Nicolaasschool, de Heilige Nicolaaskerk en de Theda Mansholtschool. De Theda Mansholtschool werd aan de noordzijde ontsloten vanaf de Westerse Drift. Voor deze school lag een vijver en aan de achterzijde werd het perceel van deze school begrensd door een oude houtwal.



Afbeelding kaart ca. 1900 (bron: topotijdreis)



Afbeelding kaart ca. 1930 (bron: topotijdreis)



Afbeelding kaart ca. 1950 (bron: topotijdreis)

Tot aan het begin van de 21ste eeuw vinden van noord naar zuid stapsgewijs inbreidingen plaats. Eerst wordt de Beatrixlaan verlengd en de Margrietlaan aangelegd. In deze periode wordt ook de vijver voor de Theda Mansholtschool gedempt. Daarna wordt de Beatrixlaan doorgetrokken tot aan de Ruitersteeg en raakt het zuidelijk deel van de Beatrixlaan bebouwd. Ook verrijst dan achter de Theda Mansholtschool, ten koste van een oude houtwal, op de hoek van Westerse Drift-Ruitersteeg nieuwe onderwijsbebouwing. Sluitstuk in de verdichting vormt de aanleg en bebouwing van de Oranjedreef ten noorden van de Theda Mansholtschool.

Glas-in-lood

In de vorige paragraaf is beschreven dat de omgeving van het plangebied stapsgewijs tot ontwikkeling is gekomen. Omdat de inzichten in de architectuur en stedenbouw tijdens de ontstaansperiode zijn gewijzigd, is in de omgeving van het plangebied een gevarieerd pallet aan groene leefmilieus ontstaan. De locatie en haar omgeving laten zich daardoor lezen als een soort van 'glas-in-lood' raam. De lanen, houtwallen en stegen vormen het 'lood' en de verschillende leefmilieus zijn het 'glas'.

De samenhang tussen deze verschillende leefmilieus ontstaat door het overheersend groene karakter, het plaatsen van panden in rooilijnzones, de gemiddelde bouwhoogte van 2 bouwlagen, het afdekken van panden meest met een kap en het overwegend toepassen van keramische materialen op gevels en daken. Variatie tussen de leefmilieus ontstaat met name door verschillen in de ontwikkelkorrel (langs de historische routes is de bebouwing individueel van karakter en in het binnengebied komt meest seriematige bebouwing voor), hoofdvorm en dakhellingen, de aanwezigheid van diverse architectuurstijlen en geledingen, de opmaak van de panden met additionele (gevel)materialen zoals hout of beton en het gebruik van lichte tot donkere aardtinten.



Afbeelding kaart ca. 2000 (bron: topotijdsreis)



Afbeelding bebouwing Westerse Drift (bron: googlestreetview)



Afbeelding bebouwing Beatrixlaan (bron: googlestreetview)

5. STEDENBOUWKUNDIG KADER

Met de herontwikkeling van de voorliggende locatie doet zich de kans voor om het 'glas-in-lood' raam door te ontwikkelen.

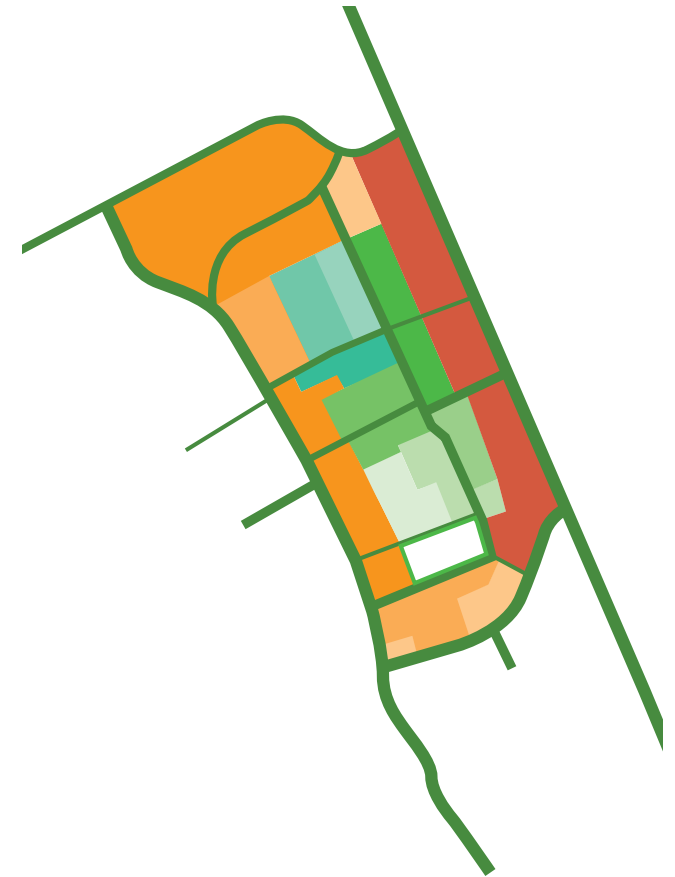
Het patroon van lanen, houtwallen en stegen - het 'lood' - wordt versterkt. Aan de noordzijde van de locatie wordt de steeg Westerse Drift met Beukenhagen en streekeigen bomen zoals Hollandse eiken en Beuken begeleid. Ook worden langs de steeg de parkeerplaatsen voor de huisartsenpraktijk met grasstenen ingepast. Oostelijk van de locatie wordt de Beatrixlaan met een grasberm met daarin Berkenbomen doorgetrokken. Aan de zuidzijde van de locatie wordt een nieuwe houtwal met Hollandse eiken aangelegd met aan de zijde van het plangebied een wadi om overvloedig regenwater op te vangen. De wadi vormt ook een ruimtelijke buffer tussen de houtwal en de tuinen zodat de houtwal duurzaam in stand kan worden gehouden. Tot slot worden de grens tussen de tuinen en openbaar gebied en de onderlinge perceelgrenzen ingeplant met Beukenhagen.

In het uitgeefbaar gebied is plaats voor 4 vrijstaande villa's waarvan er 2 zijn georiënteerd op de Beatrixlaan en 2 zijn gesitueerd aan de wadi met de nieuwe houtwal. Laatstgenoemde villa's worden ontsloten vanaf de Beatrixlaan door middel van een groen laantje met aan het einde een pleintje met een keermogelijkheid. Dit pleintje is verbonden met het fiets- en voetpad langs de Nicolaasschool naar de Westerse Drift. Door de plaatsing van deze villa's langs de houtwal en de overhoekse uitstraling van de villa op de hoek van de Beatrixlaan ontstaat sociale

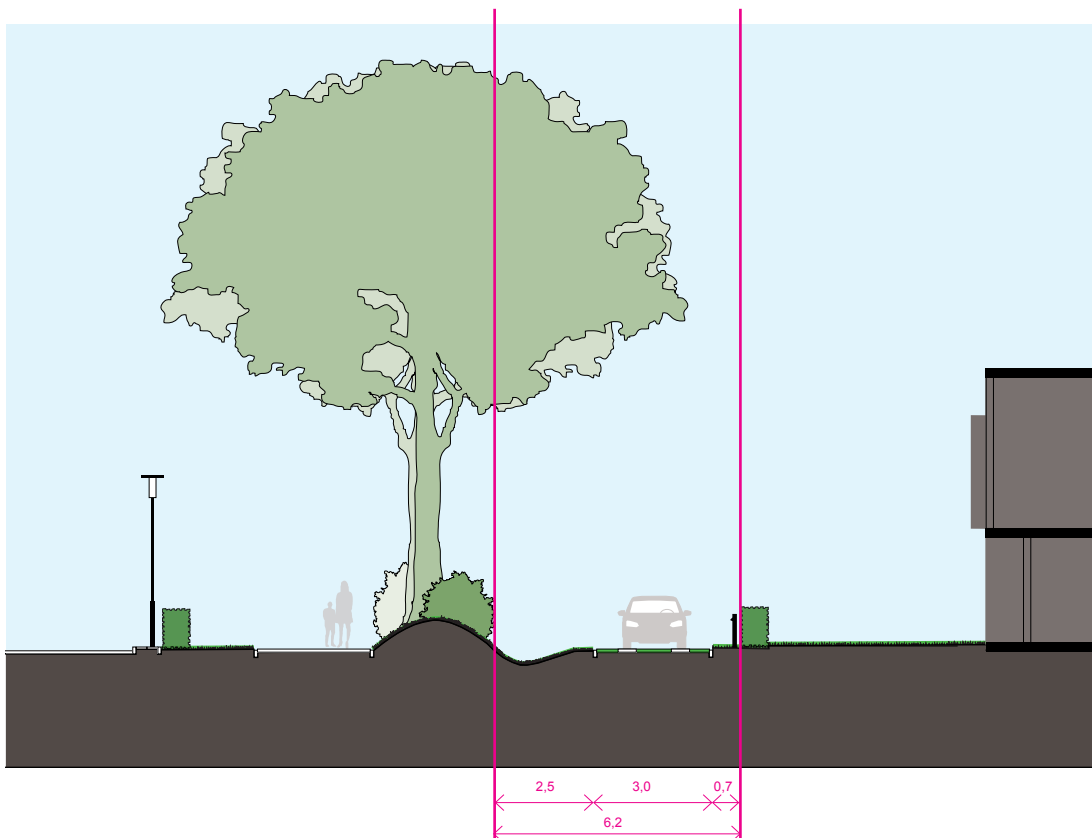
controle op de zuidelijk gelegen parkeerplaats van de Sint Nicolaasschool. Om het zicht op auto's te verzachten is het zeer gewenst om de parkeerplaats te begrenzen met een Beukenhaag.

De villa's worden geplaatst in een verplichte rooilijn aan respectievelijk de Beatrixlaan en het laantje binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw en de aanbouw sluiten aan bij de omgeving en beiden worden afgedekt met een kap met een flauwe dakhelling. De entrees naar de villa's bevinden zich in de naar de ontsluiting gerichte gevel of de gevel naast de opstelplekken op eigen terrein voor de auto's. Daarnaast maakt de locatie deel uit van een binnengebied met overwegend kleine series panden. Daarom is voor de 4 villa's een sterke mate van ruimtelijke samenhang gewenst. Deze samenhang is uitgewerkt in het hoofdstuk 6 'uitgangpunten architectuur'.

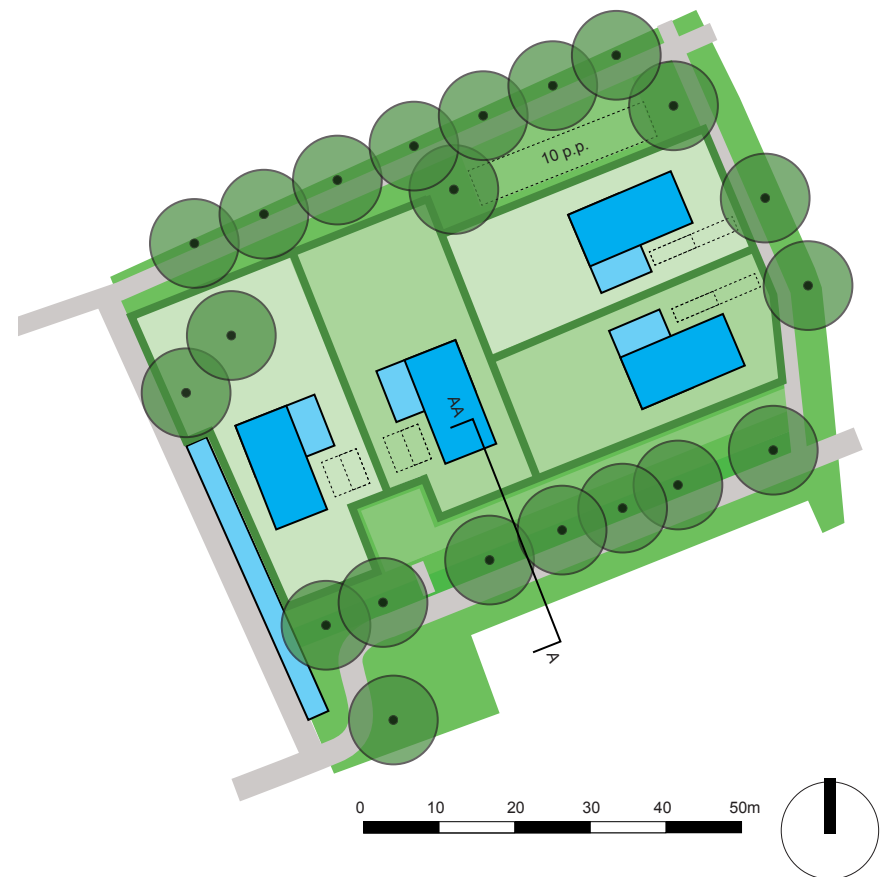
Tot slot dient het ontwerp van de openbare ruimte en tuinen natuur-inclusief te zijn zodat de biodiversiteit aantoonbaar wordt vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij kan gedacht worden aan insecten en kleine zoogdieren vriendelijke beplanting, afkoppelen van regenwater, natuurlijk zuiveren van grijs afvalwater en ecologisch beheer van de openbare ruimte. Geadviseerd wordt om bij het uitwerken van het ontwerp naast een programma van wensen voor bewoners ook een dergelijk programma voor flora en fauna op te stellen.



Afbeelding concept glas-in-lood van lanen, houtwallen en stegen (het 'lood') en verschillende groene leefmilieus ('het 'glas')

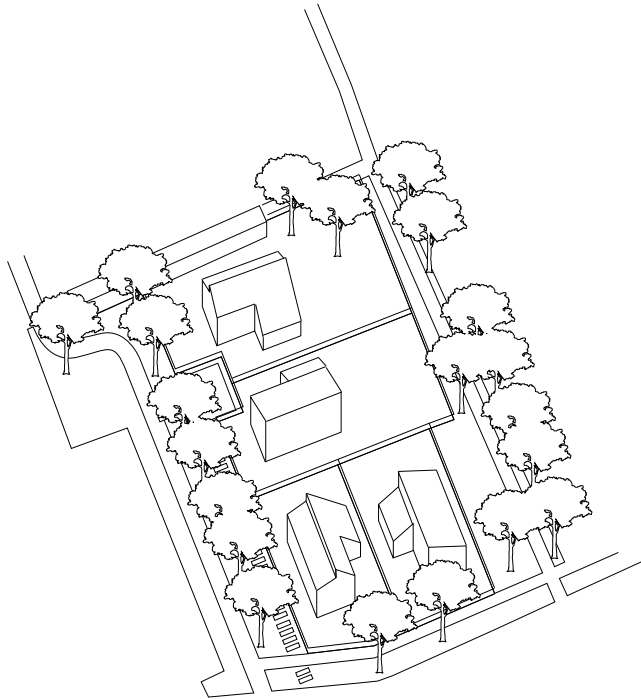


Afbeelding met principeprofiel overgang nieuwe houtwal-plangebied

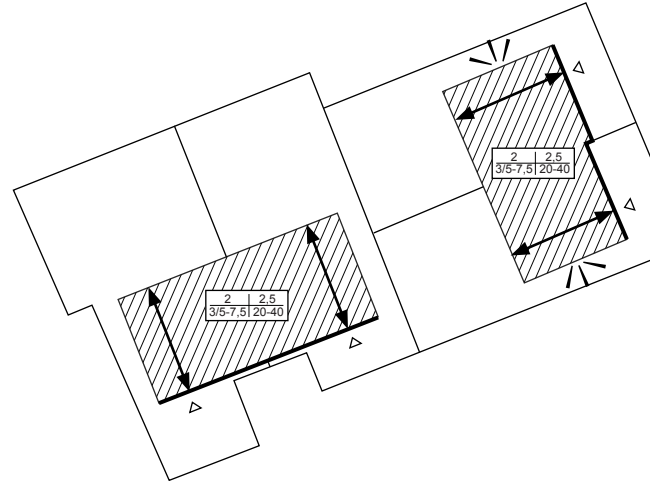


Afbeelding met voorbeeldverkaveling met 4 villa's

5. STEDENBOUWKUNDIG KADER



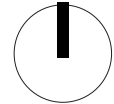
Afbeelding met isometrie voorbeeldverkeveling

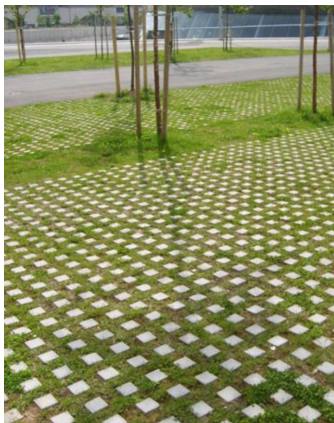


Afbeelding met stedenbouwkundig kader

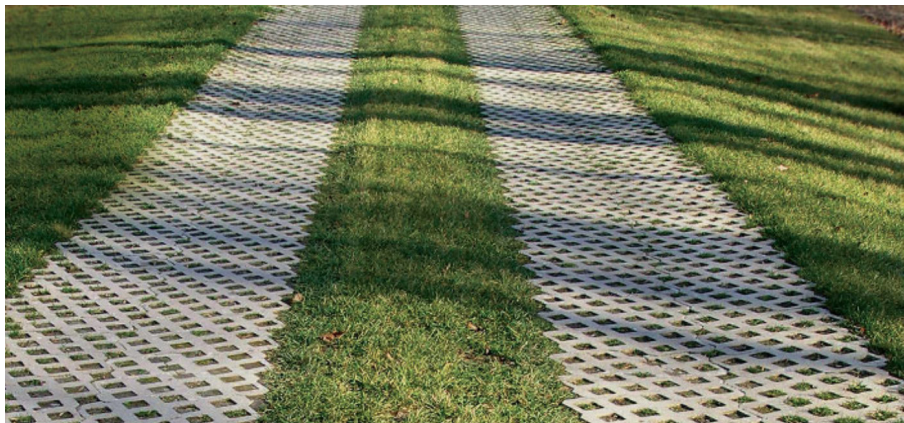
-  bouwvlak
-  verplichte rooilijn
-  verplichte nokrichting
-  aantal woningen
-  min. afstand tot de zijdelingse perceelgrens
-  min. en max. dakhelling van aan- en hoofdgebouw
-  goothoogte aanbouw/hoofdgebouw-bouwhoogte hoofdgebouw
-  indicatieve positie voordeur voorgevel (of zijgevel bij opstelplekken)
-  overhoekse uitstraling

0 10 20 30 40 50m

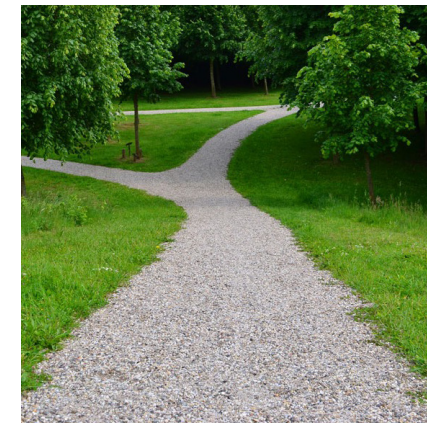




Afbeelding semi-verharding met gras(beton)tegels groen laantje



Afbeelding bolderverlichting



Afbeelding semi-verharding steeg met bv. grind



Afbeelding wadi met zwerfkeien in woonomgeving



Afbeelding Berken (Beatrixlaan)



Afbeelding Hollandse eik en Beuken (steeg, nieuwe houtwal)



Afbeelding beplanting voor in de houtwal zoals Lijsterbes, Hazelaar en Hulst



Afbeelding Beukenhagen (perceelgrenzen)



6. UITGANGSPUNTEN ARCHITECTUUR

Algemeen

Voor de 4 villa's wordt een ruimtelijk samenhangend beeld passend in de groene omgeving nagestreefd. Ondergeschikt zijn afwijkingen van het collectieve beeld mogelijk. Voor wat betreft de ligging wordt verwezen naar het vorige hoofdstuk. In het onderstaande zijn uitgangspunten geformuleerd voor de hoofdvorm, aanzichten en opmaak. Ook zijn enkele uitgangspunten voor duurzaamheid opgenomen.

Ambities

De villa's krijgen een sculpturale hoofdvorm. Gevel, dak en dakgoot worden één. Aanbouwen, dakkapellen, entrees, ramen en schoorstenen zijn geen losse elementen maar vormen gaten en uitstulpingen in de samenhangende vorm. De bouwhoogte bedraagt 1 tot 1,5 bouwlagen met een kap, respectievelijk voor de aanbouw en het hoofdgebouw. Voor alle villa's wordt 1 kapvorm gekozen (nader te bepalen) met een flauwe dakhelling met de nok haaks op de verplichte rooilijn.

De villa's krijgen een strakke, eigentijdse bouwstijl. Aanzichten krijgen een bovengeschild horizontale geleiding met een compositie van gesloten en open geveldelen. De sculpturale hoofdvorm wordt verfijnd door de gevels te voorzien van bijvoorbeeld bijzonder voegwerk, te variëren in de diepte van de negge of de toepassing van erkerkozijnen. De detaillering is passend bij de bouwstijl.

Voor wat betreft de opmaak bestaan de gevels uit genuanceerde baksteenarchitectuur. Het kleurgebruik is gedempt en bestaat uit aardtinten. Voor alle villa's wordt 1 aardetint gekozen. De daken worden gedekt met bijpassende, vlakke, keramische, matte dakpannen of leien.

De villa's worden duurzaam en de technieken worden evenwichtig in het ontwerp geïntegreerd. Er wordt gebruik gemaakt van bouwmaterialen uit milieuklasse 1 en 2 van het NIBE. Daarnaast besparen de villa's energie en de benodigde energie wordt duurzame energie opgewekt. De villa's krijgen geen aansluiting op het gasnetwerk. Tenslotte dient het ontwerp van de villa's natuur-inclusief te zijn. Hierbij kan gedacht worden aan het integreren van nestkasten, insectenhôtels enzovoorts in de bebouwing. Geadviseerd wordt om bij het uitwerken van het ontwerp naast een programma van wensen voor bewoners ook een dergelijk programma voor flora en fauna op te stellen.



Afbeelding villa met sculpturale hoofdvorm



Afbeelding horizontale geleding en compositie van open/gesloten geveldelen



Afbeelding levendige gevel door spel met negges



Afbeelding erkerkozijnen



Afbeelding aardtinten



Afbeelding levendige gevel door voegwerk



Afbeelding integreren duurzame opwekking in de vormgeving



Afbeelding strakke, matte dakbedekking



Afbeelding vleermuis- en nestkasten (natuur-inclusief bouwen)



7. SLOT

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw planologisch kader nodig. Wij adviseren om ten behoeve van het planologisch kader voorliggende notitie uit te werken in een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan (verder VOS). Om dit plan op te kunnen stellen is een inmeting van het terrein noodzakelijk met hoogten en bestaande boombeplanting (positie stam, stamomtrek en kroonprojectie) alsmede een KLIC-melding van het gebied.

Het betrekken van de buurt bij de planvorming vormt eveneens een belangrijk aandachtspunt. Wij kunnen ons voorstellen dat we voorliggend stedenbouwkundig kader met omwonenden bespreken. Met de input kunnen het VOS en het planologisch kader worden opgesteld.

Verder dient nagedacht te worden over de wijze van ontwikkelen van deze locatie. Omdat tussen de villa's een ruimtelijk samenhangend beeld wordt nagestreefd bevelen wij een projectmatige ontwikkeling van de locatie aan. Hiermee wordt op een eenvoudige manier de beoogde eenheid bereikt. Deze manier van ontwikkelen mag niet leiden tot 'eenheidsworst': ook bij een projectmatige ontwikkeling is het mogelijk om in beperkte mate in te spelen op individuele wensen van toekomstige bewoners.

Indien er ondanks bovenstaande voor wordt gekozen om de kavels particulier te ontwikkelen dienen kopers zich bij de koop van de kavel akkoord te verklaren met de inhoud van voorliggend stedenbouwkundig kader. Ook moet de beoogde eenheid tussen de villa's actief en proportioneel geborgd worden, bijvoorbeeld door een supervisor.

Colofon

In opdracht van:

gemeente Haren
Raadhuisplein 10
9751 AN Haren

Contactpersoon:

Christian Kuperus
C.Kuperus@haren.nl

Uitgevoerd door:

Libau

Adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit voor
Groningen en Drenthe
Hoge der A 5
9712 AC Groningen

Contactpersoon:

Tim Willems-Kruize
willems@libau.nl