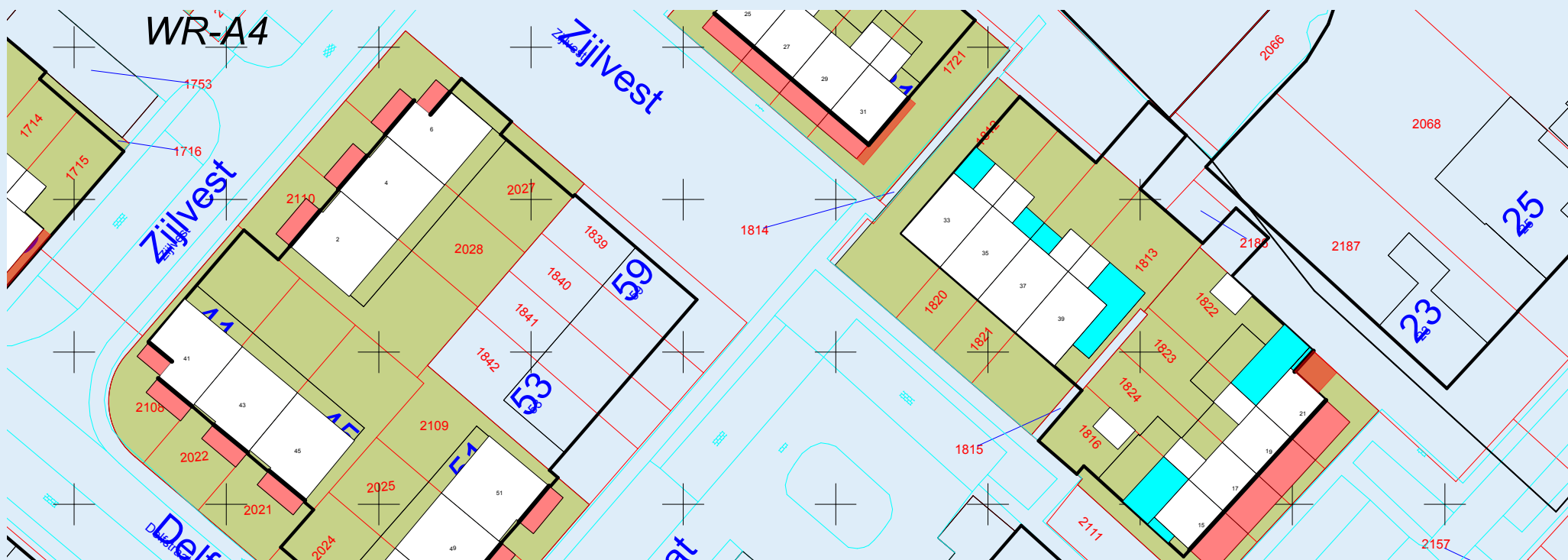
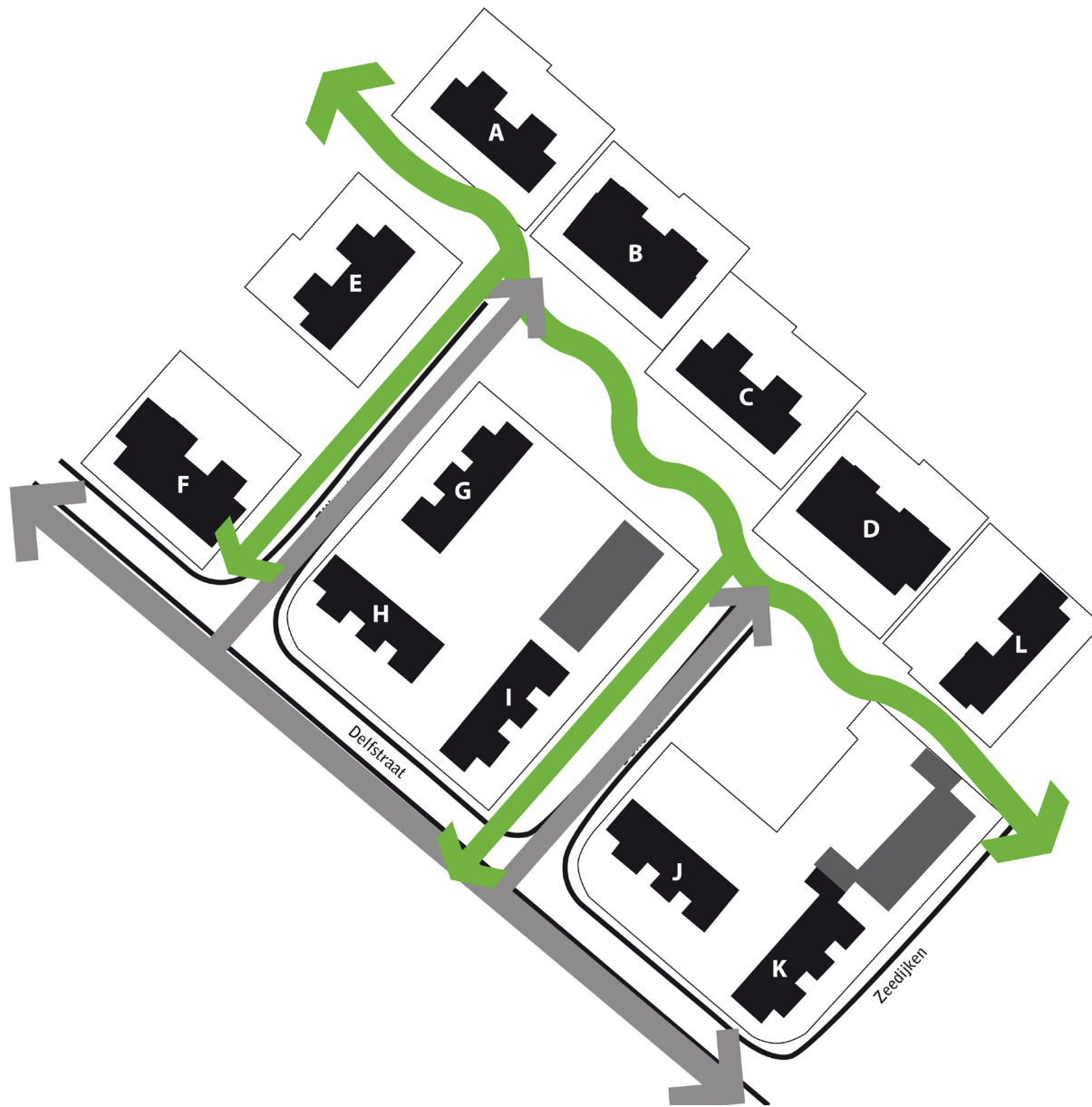


Stedenbouwkundig advies herontwikkeling Jarinowoningen Loppersum

4 november 2015





Hoofdopzet buurt: infrastructuur en groenstructuur



Woningen twee bouwlagen met kap (A, B, C, D, E, F, L)



Woningen een bouwlaag met kap (G, H, I, J, K)

1

Vraag en karakteristiek

Vraag

In Loppersum zullen op korte termijn 43 woningen die grote last hebben van schade door aardbevingen als gevolg van de gaswinning door de NAM worden gesloopt. De woningen zullen op dezelfde locatie worden herbouwd, maar hun uitstraling zal anders zijn. Door nieuwe eisen uit het Bouwbesluit worden de woningen ook groter.

Bovendien is door het Centrum Veilig Wonen (CVW) geïnventariseerd wat de woonwensen zijn van de huidige bewoners. Met de herbouw van de woningen wil het CVW bekijken in hoeverre ze aan deze persoonlijke woonwensen tegemoet kan komen. Het CVW heeft gevraagd wat de randvoorwaarden zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt en hoe de voorgenomen plannen passen binnen het huidige kader van de welstandsnota.

In deze notitie gaan we op beide onderdelen in. Eerst wordt een korte schets gegeven van de ruimtelijke karakteristiek van de buurt. Van daaruit worden stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd en tot slot wordt ingegaan op de welstandsaspecten.

Ruimtelijke karakteristiek

De 43 woningen aan de Delfstraat, Zijlvest en Zeedijken in Loppersum maken deel uit van een woonbuurt die in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw is ontwikkeld. De hoofdopzet van de buurt wordt bepaald door de Delfstraat aan de westzijde, van waaruit twee zijstraten de buurt in prikken. De Zeedijken vormt de zuidgrens. Aan de oostzijde van de buurt doorkruist een groenstructuur het gebied van noord naar zuid.

De buurt wordt gekenmerkt door rijwoningen in wisselende oriëntatie in een royale groene setting. De rijwoningen staan in een verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar. Dat geeft de buurt een speels karakter. De wisselende rooilijn zorgt bovendien op plekken voor een mooi doorzicht.

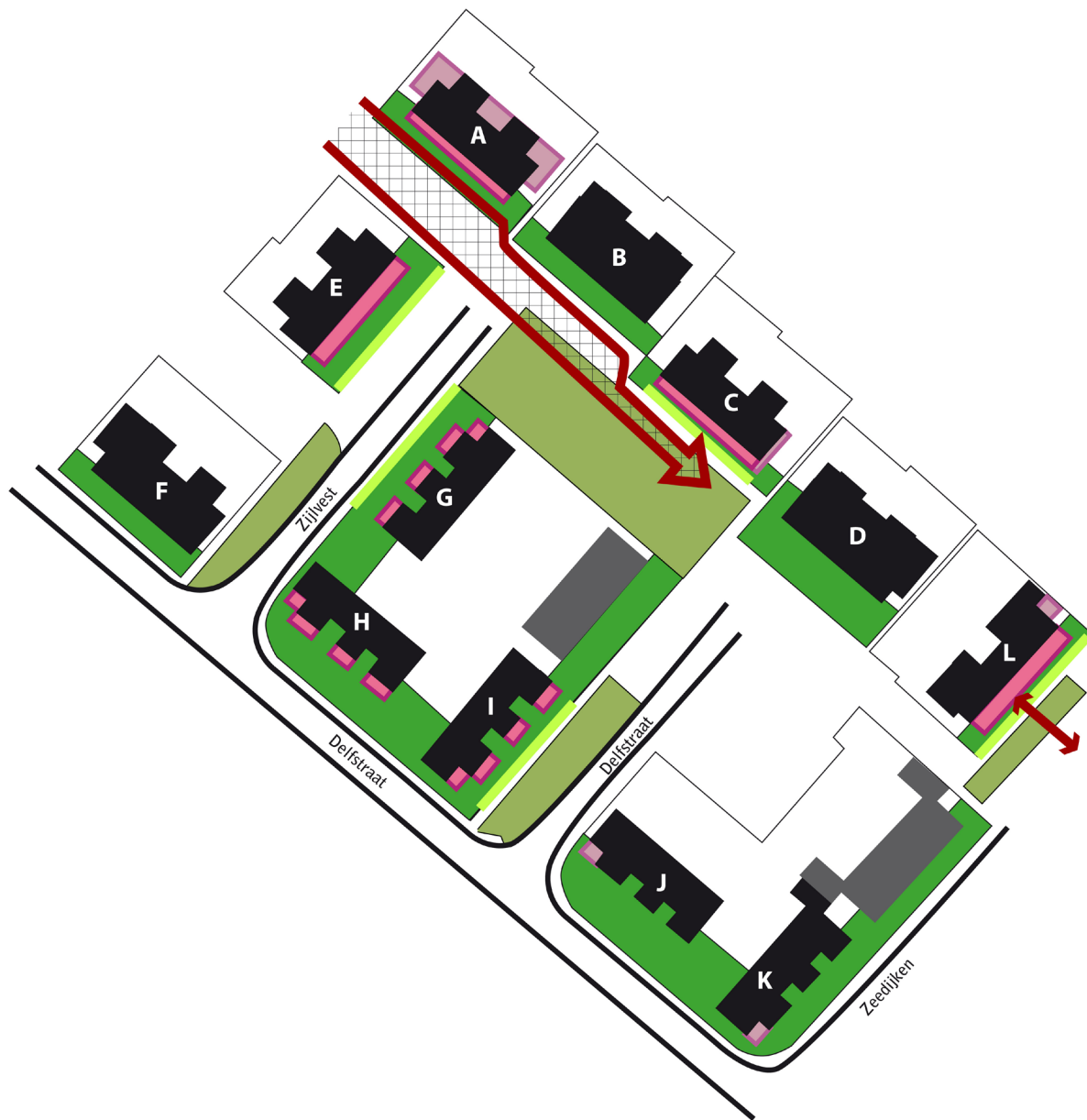
De woonstraten zijn ruim van opzet met vaak aan een zijde een groenstructuur met gras en bomen. Langs de oostzijde van het plangebied grenzen de woningen aan de achterzijde aan een met bomen omzoomde begraafplaats en aan de voorzijde aan een woonpad.

Het parkeren vindt merendeels plaats in de openbare ruimte op daarvoor aangelegde parkeerplaatsen. Een aantal woningen heeft de voortuin zodanig ingericht dat er ook kan worden geparkeerd. Op twee plekken in de buurt zijn rijen garageboxen gebouwd waar ook kan worden geparkeerd.

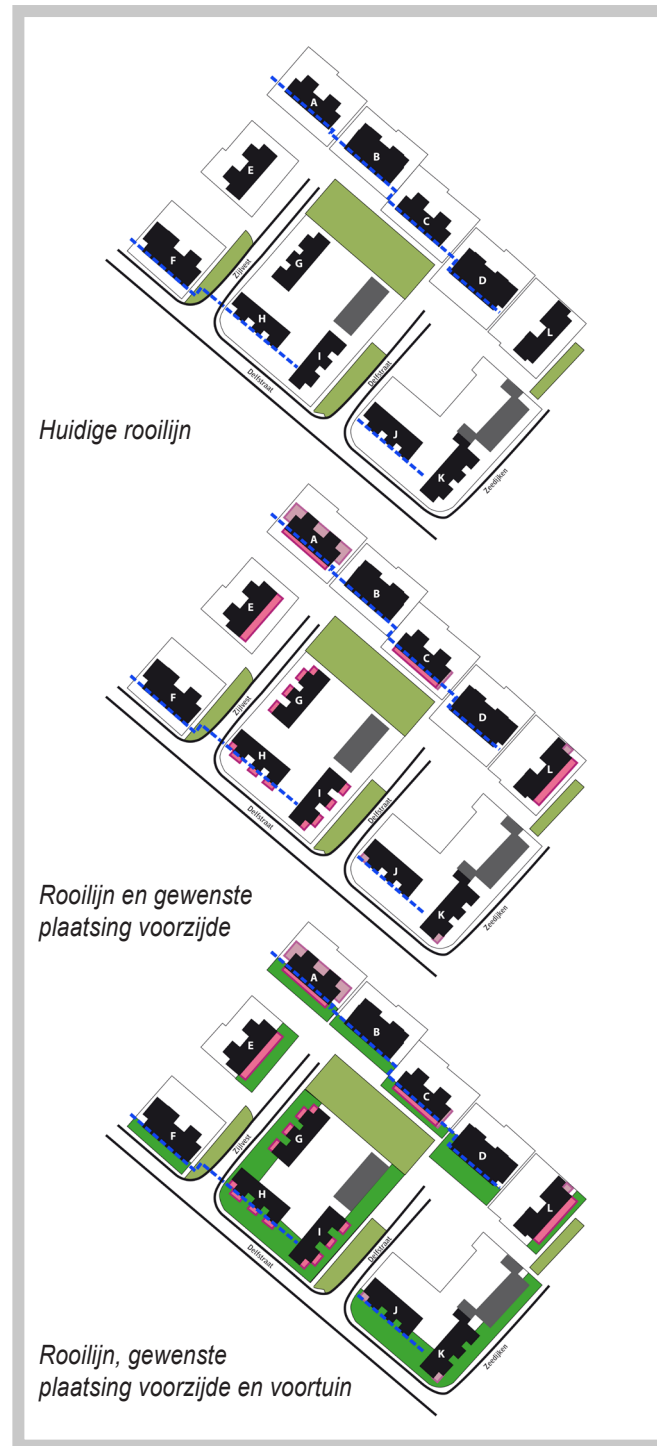
De te slopen rijwoningen bestaan uit 2 typen: rijwoningen van twee bouwlagen met een kap (A, B, C, D, E, F en L) en rijwoningen met een bouwlaag en een kap (G, H, I, J en K) en uitbouwen/bergingen aan de voorzijde. Twee rijen met woningen (grijs op kaart) in dezelfde buurt zullen niet worden gesloopt.

Karakteristieke buurt

- duidelijke hoofdopzet met een hoofdontsluiting aan de westzijde en een centrale groenstructuur met recreatieve verbinding aan de oostzijde;
- groen karakter door plantsoenen en voortuinen;
- ruim straatprofiel;
- verspringende rooilijnen van de bebouwing.



*Knelpunten in voorgenomen ontwikkeling: doorzicht vanaf De Wadden en afstand tot de weg aan de Zeedijken.
In groen: suggestie gezamenlijke haag*



2

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Uitgangspunt voor het formuleren van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de huidige karakteristiek van de buurt. Op hoofdlijnen kunnen dan ook de volgende randvoorwaarden worden meegegeven:

- behoud de groenstructuur aan de oostzijde van het plangebied, ook als recreatieve verbinding tussen de Zeedijken en de Wadden;
- houd ruimte voor plantsoenen en voortuinen als onderdeel van het straatprofiel;
- houd vast aan de verspringende rooilijnen van de bebouwing, zodanig dat doorzichten van en naar aanliggende straten in stand blijven.

Voorliggend plan naast randvoorwaarden

De nieuw te realiseren woningen zullen in dezelfde opzet worden teruggebouwd. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de buurt, de ligging van de wegen en de groenstructuur blijft daarmee in tact.

Op perceelsniveau vinden echter wijzigingen plaats. Gelet op de randvoorwaarden zijn vooral de (veranderingen in) rooilijnen en de ligging en omvang van voortuinen op perceelsniveau van belang voor het stedenbouwkundige beeld.

In het navolgende overzicht is voor elke rij woningen kort aangegeven of de voorgestelde wijzigingen consequenties hebben voor het straatbeeld.

	Voorstel	Voortuinen	Rooilijn
Rij A	Naar voren plaatsen hele bouwblok	Iets kleiner, maar voldoende maat	Gestaffelde rooilijn wordt veranderd; zichtlijn vanaf De Wadden wordt vernauwd;
Rij B	Geen wijzigingen	-	-
Rij C	Naar voren plaatsen hele bouwblok	Voortuinen erg klein	Verspringing in rooilijn blijft
Rij D	Geen wijzigingen	-	-
Rij E	Naar voren plaatsen hele bouwblok	Voortuinen klein	Geen probleem
Rij F	Geen wijzigingen	-	-
Rij G	Naar voren plaatsen hele bouwblok	Voortuinen klein	Geen probleem
Rij H	Naar voren plaatsen hele bouwblok	Voortuinen klein	Extra verspringing in rooilijn: past bij opzet van de buurt
Rij I	Naar voren plaatsen hele bouwblok	Voortuinen klein	Extra verspringing in rooilijn; past bij opzet van de buurt
Rij J	Rechttrekken hoek	Geen probleem	Geen probleem
Rij K	Rechttrekken hoek	Beperkte afstand tussen woning en trottoir	Dicht op Delfstraat/Zeedijken in hoeksituatie
Rij L	Naar voren plaatsen hele bouwblok	Voortuinen erg klein	Verspringing in rooilijn blijft; wel aandacht voor afstemming nr 23



Hoeksituatie rij K Zeedijken - Delfstraat



Woningen en brede groenstrook langs Delfstraat

Voortuinen

De rijen woningen A,C,E, G,I en L komen dusver naar voren dat de voortuinen van de woningen ondiep worden, zeker bij de rijen C en L. Dat heeft behoorlijke consequenties voor het straatbeeld, dat juist gekenmerkt wordt door de royale opzet. Bij de rijen A, E, G en I worden de voortuinen weliswaar klein, maar in veel gevallen liggen de tuinen aan een voetpad dat met een brede groenstrook van de weg is gescheiden. Op deze plekken is het verkleinen van de voortuinen acceptabel, omdat de breedte van het straatprofiel voldoende blijft.

Rij L bestaat uit woningen van twee bouwlagen met een kap. Het naar voren plaatsen van deze woningen zorgt ervoor dat de tuinen van deze woningen tot een minimum worden beperkt en er een relatief forse straatwand dicht op de straat komt te staan. Dat komt het straatbeeld niet ten goede, ook vanwege de parkeerplaatsen vlak voor de woningen. Bovendien wordt de rij woningen dan deels in het zicht van de woning aan de Zeedijken 23 geplaatst.

Rooilijnen

Een aantal rijen woningen zal een andere rooilijn krijgen. In de meeste gevallen is dat vanuit stedenbouwkundig perspectief geen probleem omdat de verspringing in de rooilijnen in stand blijft. Rij A wil graag 2 meter naar voren bouwen. Daarmee schuift dit woonblok voor rij B en in het zicht vanaf De Wadden naar de Delfstraat. Het doorzicht dat nu juist fraai wordt begeleid door steeds verder naar voren schuivende rijen van woningen (gestaffelde rooilijn) wordt hierdoor vernauwd.

Uitbouwen zij- en achterkant

Een aantal woningen heeft al uitgebouwd aan de achterzijde of aan de zijkant van de woning. Hoewel constructief nog onduidelijk is of deze uitbouwen opnieuw gerealiseerd kunnen worden, zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren om de bestaande uitbouwen aan de achterzijde te realiseren.

Voor uitbouwen aan de zijkant geldt dat de afstand tussen de rijen woningen mede de groene uitstraling van het gebied bepaalt. Het verdient aanbeveling om de ruimte tussen de bouwblokken niet te zeer te vernauwen.

Bij de rijen L, K en J is in 3 hoeksituaties de voorkeur de voorgevelrooilijn naar voren te trekken. Dat is voor de rijen L en J geen bezwaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Gelet op de markante ligging op de hoek bij rij K en de beperkte ruimte rond het huis is de afstand van de woning tot de straat wel een aandachtspunt.

Voorstel voor vervolg planvorming

Een groot deel van het voorgestelde plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Op enkele onderdelen zijn er mogelijkheden om ongewenste neveneffecten van de verschuiving van woningrijen te voorkomen. In het navolgende worden deze mogelijkheden puntsgewijs opgesomd:

- Rij A niet verder naar voren plaatsen dan rij B; zo ontstaat een gelijke rooilijn die bij rij C naar voren verspringt. De open ruimte houdt zo een goede begeleiding van de randen;
- Rij C en rij L: minder ver naar voren plaatsen van de woningen om meer ruimte voor een voortuin te houden; Rij C 1m en rij L 2m naar voren.
- Rij K: bij vormgeving woning inspelen op hoeksituatie bijvoorbeeld door extra raam in de zijgevel te plaatsen.

3

Welstandsnota en vervolg

Relatie met welstandsnota

Stedenbouwkundige opzet

In de welstandsnota wordt met waardering gesproken over de ruime opzet van de buurt. In de welstandsnota is dat vastgelegd met de volgende criteria:

- Een bestaande oriëntatie van het hoofdgebouw op de straat wordt gerespecteerd;
- De bestaande voorgevelrooilijn is het uitgangspunt bij uitbreiding of vernieuwing;
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt de ruimte tussen de hoofdgebouwen gerespecteerd.

De voorgenomen bouwplannen zijn niet in overeenstemming met de laatste twee aandachtspunten. Een aantal rijen woningen worden naar voren geplaatst en op enkele plekken wordt een aanbouw aan de zijkant mogelijk gemaakt.

Niet in alle gevallen is dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaarlijk, zoals ook uit voorgaande analyse blijkt.

Architectuur

In de welstandsnota zijn de volgende criteria opgenomen die van belang zijn voor de uitstraling van de nieuw te bouwen woningen:

- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt aangesloten bij de bestaande en omringende gootlijnen en nokhoogtes.
- Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, erkers een aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Bij rijtjeswoningen worden grotere ingrepen op blokniveau afgestemd.
- Bij uitbreiding of vernieuwing kan de gekozen stijl anders zijn, maar bij voorkeur passend bij de tijdsperiode.
- Van rode, bruine of gele baksteen tot gevelpuien en panelen in een kleurstelling die harmonieert met de omliggende bebouwing.
- Rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen of andersoortige dakbedekking.

Kleine bouwplannen

Veel kleine wijzigingen aan bestaande woningen zijn vergoed. Dat geldt onder andere voor dakkapellen, uitgezonderd de dakkapellen in het voordakvlak en een in de naar de openbare weg gekeerde gevel.

In de welstandsnota van Loppersum zijn voor dakkapellen in het voordakvlak of in een naar de weg gekeerde gevel richtlijnen opgenomen ten aanzien van de positie op het dak, de grootte van de dakkapel en de vormgeving van dakkapellen.

Als dakkapellen worden meeontworpen met het hoofdgebouw is in algemene zin geen reden om daar vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt negatief tegenover te staan. In de voorgenomen ontwikkeling is het aannemelijk dat de gewenste dakkapellen worden meeontworpen met het hoofdgebouw.

Voorstel voor vervolg

De gemeente kan ervoor kiezen om bij het bestemmingsplan een stedenbouwkundige analyse te voegen met daarbij horende beeldkwaliteitscriteria waaraan het nieuw te ontwikkelen plan kan worden getoetst.

Dergelijke criteria zijn meer ontwikkelingsgericht en passen als toetsingskader beter bij de voorgenomen plannen dan de welstandsnota. De welstandsnota is immers vooral opgesteld om bouwaanvragen binnen de bestaande stedelijke structuur en met bestaande bebouwing te beoordelen. In dit geval is sprake van een herontwikkeling van een buurt. Door richtlijnen op te stellen (op basis van deze notitie) die gestoeld zijn op het huidige stedenbouwkundige karakter van de buurt, maar wel voorwaardenscheppend voor ontwikkelingen in plaats van toetsend, kan een passend kader worden neergezet aan de hand waarvan de welstandscommissie de plannen kan beoordelen.