

Aduard Kleiweg

Gemeente Zuidhorn 10-99-103/11-11-11

Aanvulling Welstandsnota Zuidhorn

toe te voegen: Nieuw deelgebied, volgnummer 23

De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen welstandscriteria maken deel uit van de welstandsnota van de gemeente Zuidhorn. Zij zijn derhalve het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen in plangebied *Aduard – Kleiweg 2*. De begrenzing van het werkingsgebied van deze welstandscriteria valt samen met het gebied van het parallel ontwikkelde bestemmingsplan Aduard-Kleiweg 2.

In de welstandsnota vervallen voor dit plangebied de gebiedsgerichte criteria die tot dusver voor het gebied golden en gericht waren op de agrarische bebouwing. De navolgende welstandscriteria komen hiervoor in de plaats.

Gebiedsbeschrijving

Algemeen

In figuur 1 is het nieuwe deelgebied 23 weergegeven. Hiervoor gelden nu nieuwe welstandscriteria.

Aduard Kleiweg



Figuur 1: Begrenzing nieuw deelgebied 23

De ontwikkelingslocatie, het voormalige boerenerf en de kavel in de lintbebouwing aan de Kleiweg is aan de noordwestzijde van Aduard gelegen. De nieuwbouw heeft als doel:

- verbetering van de functionaliteit, met als gevolg een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp als geheel;
- versterking van de dorpse identiteit.

De dorpse identiteit wordt bepaald door:

Aduard Kleiweg

- de stedenbouwkundige structuur van het dorp, waarin de nieuw te ontwikkelen bebouwing zorgvuldig is ingepast met dorpsrand, plein en straten;
- plaats, vorm, schaal en architectonische vormgeving van de bebouwing;
- de inrichting van de onbebouwde ruimte.

Ruimte

Het erf met de bebouwing vormt een vernieuwd element dat zich harmonieus voegt naar het patroon van het dorp. Zo bezien is het erf een nieuwe eenheid die aansluit op de eigen identiteit van het dorp en deze versterkt.

Plaatsing

Met de plaatsing van de gebouwen is zorgvuldig ingespeeld op de eenheid van het erf. Zowel de gewenste ruimtewerking van het bebouwingspatroon als ook op de aansluiting met het bestaande bebouwingspatroon. De zorgvuldige plaatsing van de gebouwen legt de basis voor een samenhangend bebouwingsbeeld.

De bebouwing vormt een open structuur aan de voorzijde en een besloten erf aan de achterzijde.

Hoofdvorm

Binnen het deelgebied worden twee bebouwingstypologieën toegepast. Het samengestelde volume van het 'traditionele boerderijtype' van één of twee bouwlagen met kap is van toepassing op het oostelijke deel van het erf, de voorzijde of te wel de 'vrouwelijke' zijde.

Het westelijke deel van het erf (de 'mannelijke' zijde) wordt ingericht met halfvrijstaande woningen die bestaan uit eenduidige hoofdvolumes die aansluitingen op de morfologie van het voorste gebouw.

De hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met zadeldak.

Aanzichten en opmaak

Met de herstructurering in het deelgebied wordt een bebouwingsbeeld beoogd dat zich voegt naar de kenmerken van een dorp en meer specifiek naar de kenmerken van Aduard.

Kenmerkend voor het dorpse bebouwingsbeeld zijn de grote verscheidenheid en de samenhang.

Samenhang is er in schaal, in de afleesbaarheid van stijlperiodes, in de ordening van 'rijk vormgegeven' en meer 'eenvoudige' delen.

Met de vormgeving van de gebouwen, de aanzichten en de opmaak, wordt - met gebruikmaking van de kenmerken van variatie en samenhang - een bebouwingsbeeld gerealiseerd dat in voldoende mate bijdraagt aan de dorpse identiteit van Aduard.

Aduard Kleiweg

Aduard Kleiweg

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het in deelgebied 23 realiseren van nieuwe bebouwing op een zodanige wijze dat er sprake zal zijn van een goede functionaliteit en een bij Aduard passende dorpsidentiteit. Naast een zorgvuldige inpassing in de stedenbouwkundige structuur is de ambitie het realiseren van een meer dan gemiddelde architectonische kwaliteit.

Welstandscriteria

plaatsing

- De bebouwing is geplaatst op een erf. De voorste twee gebouwen vormen grotere eenheden die verwijzen naar de bebouwingstypologie van de oorspronkelijke boerderij. Daarbij is het terrein geleed in een noordelijk en een zuidelijk deel.
- Voorts wordt aan in aansluiting op de lintbebouwing wordt één woning geplaatst (oostelijk van Kleiweg 4).
- De bebouwingsrichting is gelijk aan de bestaande bebouwing.
- De gebouwen op het achterste deel van het erf zijn geschakeld per twee. Deels staan de woningen aan de weg. Deels staan de woningen aan het verharde deel van het erf.
- De nokrichting van alle bebouwing met een verschillende korrelgrote is altijd gelijk.

hoofdvorm

- De gebouwen die verwijzen naar de oorspronkelijke bebouwingstypologie van de boerderij zijn groot en bestaan uit één bouwlaag met kap. Het voorhuis bestaat uit twee bouwlagen met kap en gaat over in de kap.
- De gebouwen die achter 'het hoofdgebouw' geplaatst zijn, zijn ondergeschikt in volume. De kaprichting en dakhelling komen overeen met het hoofdgebouw.
- Aan de zuidzijde kunnen gebouwen bestaan uit veranda's die vanuit de kap doorlopen tot in de overkapping; (met uitzondering van het noordelijk gesitueerde hoofdgebouw).

aanzichten en opmaak

- De gevelindeling en kleur- en materiaaltoepassing draagt bij aan een rijk en gevarieerd bebouwingsbeeld.
- Gemetselde gevels in oranje- en roodbruin, met plaatselijk toepassing van wit als verbijzondering

Aduard Kleiweg

- Hellende daken met matgekleurde antraciet, bruine of rode dakpannen.
- De 'boerderijgebouwen' onderscheiden zich in materialisering en opmaak van de woningen westelijk de boerderijgebouwen.
- De voorste delen van de 'boerderij' gebouwen onderscheiden zich in materialisering en opmaak van het 'achterste' deel en er is hier sprake van een expressief bebouwingsbeeld.

terreinindeling en inrichting

- De tuinen aan de openbare zijde worden ingepast door middel van hagen.
- De openbare ruimte wordt ingericht als één geheel boerenerf.

Aduard Kleiweg

Matrix gebiedsgerichte beschrijving:

(zie afzonderlijke matrix)

Gebied 23 Locatie Aduard Kleiweg													
Componenten	Beschrijving	Gradatie			Waardering			Beleid					
		bepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen		
Ruimte													
Locatietype	voormalige boerderij-erf aan de noordrand van Aduard, ten zuiden van de ijsbaan	x			x				x				
Objecttype	complexmatige grondgebonden woonbebouwing en woonhuizen	x			x				x				
Beeldtypering	gepland, projectmatig	x			x				x				
Tijdperiode	21e eeuw	x			x				x				
Overig													
Plaatsing													
Relatieve positie	geclusterd aan de noordzijde en aan de zuidzijde van het erf	x				x				x			
Afstand tot de weg	complex als geheel op enige afstand tot de weg, woningen zelf direct grenzend aan verhard deel van het erf	x					x				x		
Relatief verband	half open tot gesloten		x				x				x		
Groepering op erf	woongebouwen prominent, woonhuizen in het verlengde van de voorste woongebouwen, bijgebouwen achter de achterste woninggevel gesitueerd			x			x				x		
Richting bouwvorm	parallel aan het erf	x					x				x		
Overig													
Hoofdvorm													
Contour	één bouwlaag met grote kap, ondergeschikte delen bestaan uit twee bouwlagen met kap	x					x				x		
Relatieve omvang	groot tot middelgroot	x					x				x		
Geleding van de massa	enkelvoudig, overkappingen van de veranda's zijn ondergeschikt aan de kapvorm, ondergeschikte voorste delen zijn samengesteld	x					x				x		
Plastiek	gemiddeld tot sober		x				x				x		
Overig													
Aanzichten													
Stijl	eigentijdse interpretatie met een beperkte variatie		x				x				x		
Compositie	evenwichtig		x				x				x		
Detail en ornament	gemiddeld		x				x				x		
Transparantie gevels	open aan de zuidzijde		x				x				x		
Overig													
Opmaak													
Kleur	gevels: donkere aardetinten en rode aarde tinten		x				x				x		
Kleurtoon	gedekt		x				x				x		
Materiaal	steenachtig en hout voor geveldelen, glas, metaal voor ondergeschikte delen		x				x				x		