

Herontwikkeling woningbouw Biewemastraat – Usquert : stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteitplan

Aan de Biewemastraat, zullen dertien verouderde woningen door Woningstichting de Delthe worden gesloopt. Op deze locatie wil de Delthe 8 nieuwe woningen ontwikkelen. Het betreft een aantal levensloopbestendige woningen en een aantal gezinswoningen. Omdat in de huidige situatie de stedenbouwkundige verkaveling niet optimaal is, is voor deze nieuwe invulling een nieuwe verkaveling ontwikkeld.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken zal een bestemmingsplan worden opgesteld. In deze notitie wordt de stedenbouwkundige inpassing met de nieuwe verkaveling beschreven en voor de beeldkwaliteit het toetsingskader voor welstand aangevuld met specifieke criteria tot een beeldkwaliteitplan.

Stedenbouwkundige structuur Biewemastraat

In de stedenbouwkundige structuur van Usquert is de Biewemastraat centraal gelegen. De Biewemastraat is een zijstraat van de Hoofdstraat en is onderdeel van de naoorlogse uitbereiding ten oosten van de Hoofdstraat vanaf de jaren '50. Aan de Biewemastraat is in die periode ook een openbare school gebouwd. In 2004 zijn een aantal woningen gesloopt en is hier appartementencomplex Blieder Wieder gebouwd. Hierin is een gezondheidscentrum gevestigd met huisartsenpraktijk, fysiotherapie en maatschappelijke ondersteuning.



Luchtfoto huidige situatie met aanduiding van de ontwikkelingslocatie aan de Biewemastraat

Dorpsplattegrond van Usquert met aanduiding van de ontwikkelingslocatie



Het plantsoen en het appartementengebouw maken van de Biewemastraat meer dan een “gewone” woonstraat. Dit is een straat met een centrale groene ruimte en maatschappelijke functie.

De rijwoningen van de woningstichting rond het plantsoen, hebben hun voordeuren niet aan het plantsoen maar aan de “achterzijde”. Dit doet naar de huidige maatstaven wat raar aan.

Langs de zuidzijde van de straat staan vrijstaande en halfvrijstaande woningen in de rooilijn. De rijwoningen van de woningstichting aan de zuidzijde zijn haaks op de straat geplaatst met een blinde zijgevel naar de Biewemastraat. Deze woningen hebben gemeenschappelijke grasveldjes. De plaatsing haaks op de Biewemastraat sluit niet aan op de naastliggende woningen langs de zuidzijde van de Biewemastraat. En verstoort de samenhang in het straatbeeld.

Luchtfoto huidige situatie met aanduiding van de nokrichting, de ontsluiting van de woningen en de blinde zijgevels van de rijwoningen aan de Biewemastraat

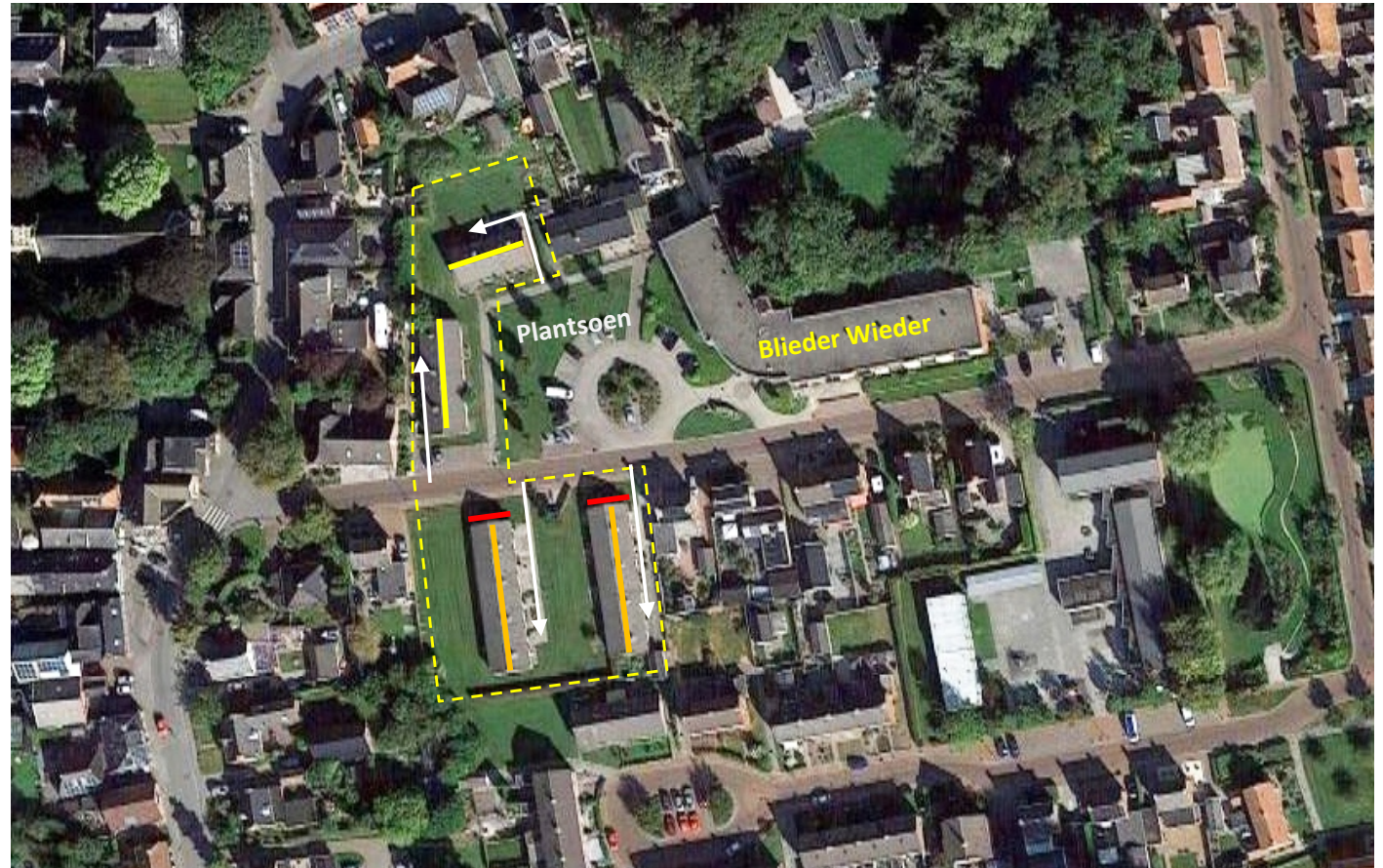


Foto bebouwing rond het plantsoen met rechts het appartementen complex Blieder Wieder.



Foto bebouwing rijwoningen haaks op de Biewemastraat



Stedenbouwkundige inpassing

Door herontwikkeling van de locaties van de rijwoningen is het mogelijk om met een nieuwe verkaveling een betere aansluiting op de bebouwingsstructuur te realiseren.

Langs de zuidzijde van de straat worden de woningen nu in de rooilijn geplaatst waardoor deze plaatsing aansluit bij de bestaande woningen in de straat. Achter deze woningen komt een parkeerplaats.

Aan het plantsoen worden woning teruggebouwd in de rooilijn van de naastliggende woningen. De woningen krijgen hun voordeur aan het plantsoen en krijgen een auto-ontsluiting via een woonpad voor de woningen. Het plantsoen kan nu vergroot worden waardoor naast parkeren meer ruimte voor groen beschikbaar komt.

Nieuwbouw

Het nieuwbouwprogramma van de Delthe omvat 8 woningen. Het betreft een aantal levensloopbestendige woningen en een aantal gezinswoningen. Deze zijn op de verkaveling aangegeven.



Verkaveling met inpassing van 8 nieuwe woningen en nieuwe parkeerplaatsen.

Stedenbouwkundige inpassing in de bebouwingsstructuur van de Biewemastraat.

Beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan sluit aan op de gekozen stedenbouwkundige inpassing en is gericht op aansluiting bij de methodologie van de welstandsnota van de gemeente Eemsmond. De locatie ligt in het gebied 6 Naoorlogs geplande bebouwing van de Welstandsnota. Omdat in de bijbehorende criteria wordt benoemd dat conform straatbeeld en omgeving moet worden vormgegeven, volgt eerst een omschrijving van het straatbeeld van de Biewemastraat.

Daarna worden de bijbehorende criteria vanuit de welstandsnota opgesomd en voorzien van specifieke aanvullingen met betrekking tot de locatie Biewemastaat.

Beschrijving straatbeeld Biewemastraat

(na sloop seniorenwoningen)

Langs de zuidzijde staan woningen in één rooilijn met voortuinen aan de straat. De woningen zijn hoofdzakelijk vrijstaand en hebben een enkelvoudige hoofdvorm. Enkele woningen hebben 1 bouwlaag met een steil zadeldak haaks op de straat. De andere woningen hebben twee bouwlagen met flauwe zadeldaken evenwijdig aan de straat. De stijl is sober en compositie van de gevel is eenvoudig met ramen in een baksteengevel. De baksteenkleur is overwegend Gronings rood en enkele woningen hebben beige en lichtrode baksteengevels en grijze pannendaken.

Aan de noordzijde ligt een plantsoen met parkeerplaats, de woningen en het appartementengebouw met gezondheidscentrum liggen deels om dit plantsoen heen en deels langs de straat. De woningen hebben één bouwlaag en zadeldaken evenwijdig aan de straat. Het appartementengebouw heeft twee bouwlagen met een plat dak. De stijl van de woningen is sober en de compositie is eenvoudig met ramen in een baksteengevel. De stijl van het appartementengebouw is enigszins opvallend tov de woningen in de straat door de ronde vorm van het hoekdeel met de entree, grotere ramen met opvallende

kozijnen, de uitstekende balkons en de uitgesproken kleurstelling van kozijnen en balkonhekken in blauwe en oranje tinten. De gevel bestaat hoofdzakelijk uit baksteen in Groninger rood, waarmee het gebouw aansluit op de kleur van de bebouwing in de straat.

Criteria met aanvullingen

Plaatsing van de bebouwing

- Voorgevel in bestaande rooilijn of per cluster in gewijzigde rooilijn
- Onderlinge afstand passend in wijk
- Bijgebouwen terugliggend of achter het hoofdgebouw

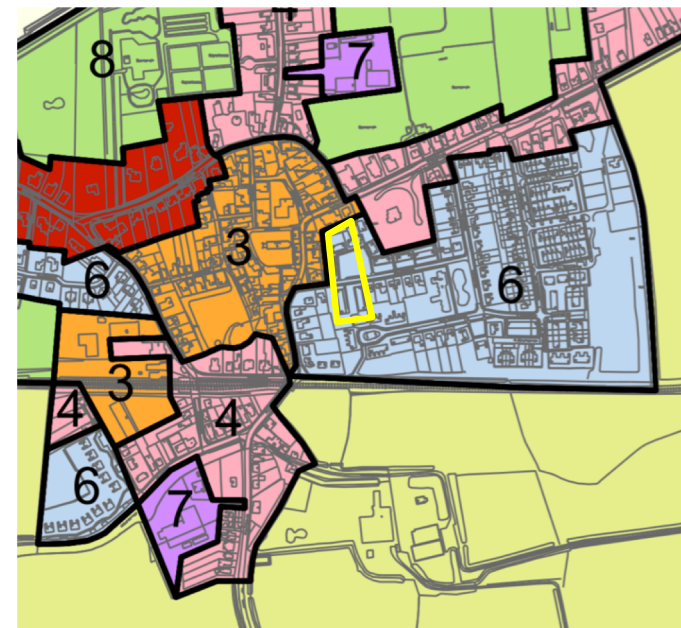
Zie voor deze punten de stedenbouwkundige verkaveling

Hoofdvorm

- Enig onderling verschil in omvang is mogelijk; *hier is één tot twee bouwlagen met kap passend*
- Enkelvoudige of samengestelde hoofdvorm; *hier van toepassing: enkelvoudige hoofdvorm*
- Bij de verdiepingen onderscheidt zich een eventuele derde verdieping; *hier nvt*

Aanzicht en opmaak

- Stijl en compositie conform straatbeeld; zie beschrijving en foto's
- Transparantie van tamelijk gesloten tot enigszins open; *hier van toepassing: tamelijk gesloten*
- Baksteen in kleur conform omgeving; *hier: rode baksteen toepassen*
- Gevelbekleding in gedempte kleurtonen; *hier: geen andere materialen dan baksteen toepassen*
- Roodbruine, grijze of zwarte dakpannen: *hier: donkergrijze dakpannen toepassen*

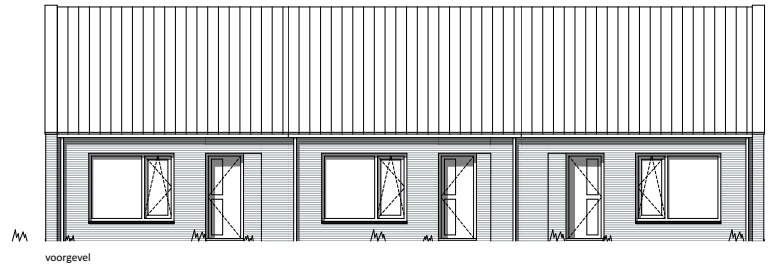


Uitsnede Welstandskaat Eemsmond met locatie aanduiding

Beoordeling woning ontwerp noordzijde dd 13-11-2017

De geplande nieuwe invulling van KAW Architecten betreft 3 levensloopbestendige rijwoningen van 1 bouwlaag met zadeldak in de langsrichting.

De plaatsing in het verlengde van naastliggende woningen sluit goed aan. De hoofdvorm die vrijwel overeenkomstig is met de naastliggende woningen is passend. Dit geldt ook voor de eenvoudige stijl en compositie en de kleurstellingen van baksteen, kozijnen en dakpannen. De nieuwbouw zal naadloos passen in het bebouwingsbeeld met de bestaande woningen, waardoor een samenhangende bebouwingswand langs het plantsoen gerealiseerd wordt.



Ontwerp nieuwbouw: KAW



Foto noordzijde Biewemastraat
met locatie nieuwbouw

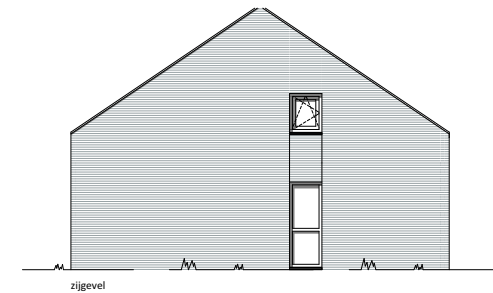
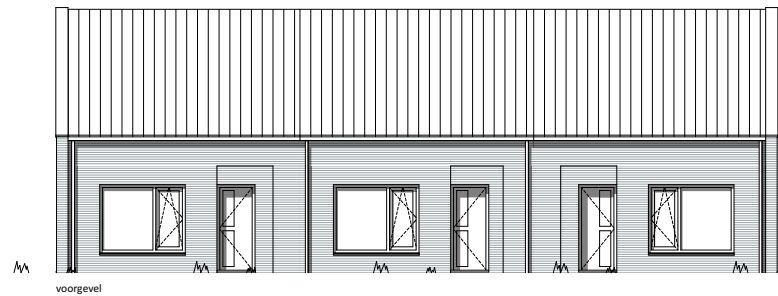
Beoordeling woning ontwerp zuidzijde dd 13-11-2017

De geplande nieuwe invulling van KAW Architecten betreft 3 levensloopbestendige rijwoningen en 2 gezinswoningen onder één kap. Beiden in 1 bouwlaag met zadeldak in de langsrichting, waarbij de dakrand iets hoger ligt dan de verdiepingvloer waardoor de gevelhoogte iets hoger is, namelijk circa 3.50m hoog.

De plaatsing in het verlengde van naastliggende woningen sluit goed aan. De hoofdvorm met een langskap is passend in het straatbeeld. De beperkte hoogte sluit niet geheel aan op de naastliggende bebouwing van twee bouwlagen met kap maar valt binnen de variatie van hoogtes binnen de straat en de omgeving. De eenvoudige stijl en compositie en de kleurstellingen van baksteen, kozijnen en dakpannen. Sluiten aan op het straatbeeld.

Een aandachtspunt is het muurvlak boven de ramen, enige ornamentering kan de woningen net iets meer uitstraling geven. Hierbij kan gedacht worden aan verbijzondering in het metselwerk, of toepassing van witte bakstenen in een bescheiden grafiek.

De nieuwbouw zal passen in het bestaande straatbeeld door de materialisering en tegelijkertijd enige variatie toevoegen in gevelbeeld en goothoogtes. Als resultante levert dit voldoende samenhang in het straatbeeld van de Biewemastraat.



Ontwerp nieuwbouw: KAW



Foto zuidzijde Biewemastraat met locatie nieuwbouw in straatwand

Parkeerbalans Bieuwemastraat (op basis van CROW 317)														
functie	aantal	norm	berekening*	maximaal	aanwezigheidspercentages en parkeerbehoefte									
			* norm - 0,3		ochtend		middag		werkdagavond		zaterdagavond		nacht	
huidige situatie														
ouderenwoningen De Delthe: type aanleunwoningen	16	1,0-1,4> 0,7	0,4	6,4	80%	5,1	70%	4,5	90%	5,8	80%	5,1	100%	6,4
appartementen Blieder Wieder: type aanleunwoningsserviceflat	15	1,0-1,4> 1,0	0,7	10,5	80%	8,4	70%	7,4	90%	9,5	80%	8,4	100%	10,5
bestaande particuliere woningen zonder parkeren op eigen terrein	2	1,9-2,7> 2,0	1,7	3,4	50%	1,7	50%	1,7	90%	3,1	80%	2,7	100%	3,4
bestaande particuliere woningen met 1 parkeerplaats op eigen terrein (1,0)	1	1,9-2,7> 1,0	0,7	0,7	50%	0,4	50%	0,4	90%	0,6	80%	0,6	100%	0,7
bestaande particuliere woningen met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (1,8)	6	1,9-2,7> 0,3	0,0	0,0	50%	0,0	50%	0,0	90%	0,0	80%	0,0	100%	0,0
bezoekers alle woningen*	40	0,3	0,3	12,0	10%	1,2	20%	2,4	80%	9,6	100%	12,0	0%	0,0
gezondheidscentrum (huisarts/fysio/maat, onderst.) per behandelkamer	3	2,2-2,7	2,5	7,5	100%	7,5	75%	5,6	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
behoefte				41		24		22		29		29		21
aanwezige parkeerplaatsen openbaar gebied + Blieder Wieder						31		31		31		31		31
Saldo						7		9		3		2		10
toekomstige situatie														
generatiewon. en gezinswon. De Delthe: sociale huur: zonder parkeerplaats	7	1,2-2,0>1,5	1,2	8,4	50%	4,2	50%	4,2	90%	7,6	80%	6,7	100%	8,4
generatiewon. en gezinswon. De Delthe: sociale huur: met 1 parkeerplaats (1,0)	1	1,2-2,0>0,5	0,2	0,2	50%	0,1	50%	0,1	90%	0,2	80%	0,2	100%	0,2
appartementen Blieder Wieder: type aanleunwoningsserviceflat	15	1,0-1,4> 1,0	0,7	10,5	80%	8,4	70%	7,4	90%	9,5	80%	8,4	100%	10,5
bestaande particuliere woningen zonder parkeren op eigen terrein	2	1,9-2,7> 2,0	1,7	3,4	50%	1,7	50%	1,7	90%	3,1	80%	2,7	100%	3,4
bestaande particuliere woningen met 1 parkeerplaats op eigen terrein (1,0)	1	1,9-2,7> 1,0	0,7	0,7	50%	0,4	50%	0,4	90%	0,6	80%	0,6	100%	0,7
bestaande particuliere woningen met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (1,8)	6	1,9-2,7> 0,3	0,0	0,0	50%	0,0	50%	0,0	90%	0,0	80%	0,0	100%	0,0
bezoekers alle woningen*	32	0,3	0,3	9,6	10%	1,0	20%	1,9	80%	7,7	100%	9,6	0%	0,0
gezondheidscentrum (huisarts/fysio/maat, onderst.) per behandelkamer	3	2,2-2,7	2,5	7,5	100%	7,5	75%	5,6	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
behoefte				40		23		21		29		28		23
aanwezige parkeerplaatsen openbaar gebied + Blieder Wieder						38		38		38		38		38
Saldo						15		17		9		10		15

uitgangspunten: (grondslagen volgens CROW-publicatie 317)

gebiedstypering: niet stedelijk gebied

ligging: rest bebouwde kom

parkeernorm bestaande aanleunwoningen: ivm huidige zeer beperkte autobezit: lagere norm gehanteerd: 0,7

parkeernorm sociale huurwoningen en appartementen Blieder Wieder: ivm gem. hogere leeftijd bewoners: minimum binnen norm

parkeernorm bestaande particuliere woningen: laag in de norm voor vrijstaande woningen, omdat het relatief goedkopere vrijstaande woningen betreft

parkeernorm gezondheidscentrum: gemiddelde binnen norm

aanwezig 1 extra invalide parkeerplaats tbv gezondheidscentrum

aanwezigheidspercentages aanleunwoningen de Delthe en appartementen Blieder Wieder: hoger dan CROW ivm gem. hogere leeftijd bewoners

Conclusies parkeerbalans

Zowel in de huidige situatie als in de nieuwe situatie is de avondsituatie maatgevend voor de parkeerbehoefte.

De avondbehoefte in de huidige situatie betreft 29 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Waarvan op zaterdag avond 12 voor bezoekers en 19 voor bewoners. In het gebied zijn 31 parkeerplaatsen aanwezig, precies voldoende dus. Waarbij ook gekeken moet worden waar bezoekers kunnen parkeren. In het centrale plantsoen zijn 18 parkeerplaatsen voorzien, dit zijn er ruim voldoende voor de bezoekers. Maar in de huidige situatie wordt hier ook door bewoners geparkeerd, dus soms kan het hier druk zijn.

De avond behoefte in de nieuwe situatie (zie tekening volgende blz.) betreft 29 parkeerplaatsen, waarvan op zaterdagavond 10 voor bezoekers en op werkdagen 20 voor bewoners. In de verkaveling zijn 38 parkeerplaatsen voorzien, ruim voldoende dus. Waarbij ook gekeken moet worden waar bezoekers kunnen parkeren. In het centrale plantsoen zijn 17 parkeerplaatsen voorzien, dit zijn er ruim voldoende voor de bezoekers.

In de nieuwe situatie is de druk op de parkeerplaatsen in het plantsoen dus lager dan in de bestaande situatie.

Overdag is de behoefte voor het gezondheidscentrum 7,5 parkeerplaatsen en voor bezoekers 2 parkeerplaatsen. In totaal dus 8,5 = 9 parkeerplaatsen. Hiervoor is in het plantsoen ruim voldoende parkeergelegenheid voor voorzien.

Afbakening gebied voor parkeerbalans

In dit deel van de Biewemastraat zijn in de huidige situatie 25 grondgebonden woningen en 15 appartementen aanwezig. In de toekomstige situatie (zie tekening) zijn dat 17 woningen en 15 appartementen. In het appartementen gebouw Blieder Wieder is ook het gezondheidscentrum gevestigd, met als uitgangspunt max 3 behandelkamers die gelijktijdig in gebruik zijn.

Op de verkaveling zijn de locaties van parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangegeven.

De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn ook aangegeven hiermee is rekening gehouden in de parkeerbalans.

Legenda

-  Parkeerplaatsen op eigen terrein
-  Huidige parkeerplaatsen in openbaar gebied
-  Op te heffen parkeerplaatsen in openbaar gebied
-  Nieuwe parkeerplaatsen in openbaar gebied
-  Invalide parkeerplaats



Verkaveling met parkeerplaatsen.