

Noord Es Zuidlaren

Beeldkwaliteitplan

CONCEPT



KAW architecten en adviseurs

23 januari 2013

CONCEPT

datum

23 januari 2013

werk

11.348 Noord Es Zuidlaren

onderwerp

beeldkwaliteitplan

in opdracht van

Woonborg, Vries

KAW architecten en adviseurs

Postbus 1527

9701 BM Groningen

Hofstraat 8

9712 JB Groningen

Telefoon (050) 369 58 70

Fax (050) 369 58 71

Email info@kaw.nl

Website www.kaw.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	5	4. Beeldkwaliteit bebouwing	17
1. Doel beeldkwaliteitplan	7	4.1 Levensloopbestendige woningen	18
1.1 Planologisch kader	7	4.2 Gezinswoningen	19
1.2 Beeldkwaliteitplan	8	4.3 Appartementen	20
2. Samenvatting buurtvisie	9	4.4 Materiaal, detail en kleur	21
2.1 Cultuurhistorie	9	5. Beeldkwaliteit openbare ruimte	23
2.2 Stedenbouwkundige structuur	11	5.1 30 km zone	23
2.3 Relatie woningen met openbare ruimte	12	5.2 Groenstructuur	26
3. Stedenbouwkundig plan fase I	13	5.3 Parkeren	27
3.1 Uitgangspunten fase I	13	5.4 Materialisering	29
3.2 Stedenbouwkundige opzet	14	5.5 Erfscheidingen	30
3.3 Levensloopbestendige woningen	16		
3.4 Appartementen	16		
3.5 Gezinswoningen	16		

Inleiding

In 2010 heeft woningstichting Woonborg het buurtontwikkelingsproces van de Noord Es Zuidlaren opgestart. De directe aanleiding is de behoefte om de zogenaamde PCSB-locatie (Protestants Christelijke Stichting voor Bejaardenzorg) op de hoek van de Ericalaan en Heerdelaan te herontwikkelen. Van daaruit is een breder plangebied geformuleerd, waarin vernieuwing van het woningbezit van Woonborg wenselijk is.

Het plangebied omvat de straten Heerdelaan, Ericalaan, Schutsweg (tussen Leenakkersweg en de esrand), Ebbingekamp, Julianalaan (tussen Oranjelaan en de esrand), Oranjelaan, Magrietlaan, Groenkamp, Westeind (ter plaatse van Groenkamp). Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de esrand. In dit gebied bezit Woonborg ca. 170 grondgebonden woningen.

Op basis van een brede analyse van o.a. de demografische ontwikkeling, de stedenbouwkundige situatie, en de bouw- en woontechnische staat van de huurwoningen is een ontwikkelingsvisie voor de buurt opgesteld. In deze buurtvisie (d.d. 25 april 2012) wordt geconcludeerd dat de buurtontwikkeling goede kansen biedt voor het versterken van de buurt, zowel stedenbouwkundig en landschappelijk als wat betreft woningen en bewoning. De buurtvisie is een door de gemeente Tynaarlo en Woonborg gedragen document en dient als bijlage bij het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan.

Toekomstbestendigheid is het sleutelwoord bij de buurtontwikkeling, waarbij enerzijds rekening wordt gehouden met een toename van het aantal senioren in Zuidlaren en anderzijds met de wens om een wijk te maken waarin een mix van woningtypes te vinden is, met mogelijkheden voor zowel kopers als huurders.

De volgende stap in het ontwikkelingsproces is het maken van een concreet stedenbouwkundig plan, dat juridisch wordt vastgelegd in een bestemmingsplan en kwalitatief in dit beeldkwaliteitplan. Op basis van dit nieuwe bestemmingsplan kunnen vervolgens de (nieuw)bouwplannen gemaakt worden, waarna de buurtvernieuwing daadwerkelijk van start kan.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk zal afgekaderd worden op welk plangebied dit beeldkwaliteitplan van toepassing is en welk doel met dit document wordt nagestreefd. Vervolgens wordt in hoofdstuk twee de stedenbouwkundige structuur van de buurt geanalyseerd, waarna in hoofdstuk drie het stedenbouwkundig plan voor de eerste fase toegelicht en ten slotte de beeldkwaliteit van de bebouwing in hoofdstuk vier en van de openbare ruimte in hoofdstuk vijf wordt beschreven.

De meeste informatie in dit document dient ter informatie en/of inspiratie. Het gebruikte beeldmateriaal is ter illustratie en inspiratie. De omkaderde onderdelen zijn toetsingscriteria die door de Welstandscommissie gebruikt worden bij toetsing van de bouwplannen.



Totaal plangebied Noord Es met ingekleurd het woningbezit van Woonborg

I. Doel beeldkwaliteitplan

I.1 Planologisch kader

Het buurtontwikkelingsplan heeft in april 2012 geresulteerd in een buurtvisie, waarin op hoofdlijnen de richting voor de buurt is bepaald. De belangrijkste uitkomst is de noodzakelijke vernieuwing (nieuwbouw en renovatie) van het woningbezit van Woonborg, om de groeiende vraag naar seniorgeschikte woningen op te vangen en de woonkwaliteit te verbeteren.

De omvang van de vernieuwing in het plangebied en de noodzakelijke spreiding in de tijd vragen om een aanpak in twee fasen. Hierdoor wordt de overlast in de wijk beperkt en kunnen ervaringen uit de eerste fase en toekomstige (markt-)ontwikkelingen ingezet worden voor de tweede fase.

De plannen voor fase 2 zullen na realisatie van fase 1 gemaakt worden. Om alle mogelijkheden daarvoor open te houden zullen voor beide fasen afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld worden. Om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang voor het totale plangebied te waarborgen zal dit beeldkwaliteitplan voor beide bestemmingsplannen als ruimtelijk toetsingskader dienen.

Fase I

Fase 1 (de Heerdelaan tussen de Esweg en de Schutsweg en de Ericalaan) is in gang gezet in 2012. Voor fase 1 zal een stedenbouwkundig plan en daarop volgend een bestemmingsplan worden vastgesteld, waarin de regels voor de nieuwbouw in fase 1 worden vastgelegd.



Fasering van het plangebied in twee fasen

Fase 2

De planvoorbereiding voor fase 2 start pas over enkele jaren, en zal (mede) afhankelijk zijn van de ervaringen die worden opgedaan in fase 1. Voor deze fase zal te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld, waarbij dit beeldkwaliteitplan als overkoepelende bewaking van de ruimtelijke kwaliteit de samenhang in de buurt borgt.

I.2 Beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan wordt de ruimtelijke kwaliteit voor het gehele plangebied vastgesteld, als aanvulling op de juridisch vastgelegde regels in het bestemmingsplan voor beide fasen.

Het beeldkwaliteitplan dient hierbij meerdere doelen:

- De ruimtelijke samenhang en kwaliteit in de buurt bewaken
- Inspiratie voor toekomstige bouwplannen
- Kaders vastleggen die als welstandscriteria kunnen dienen

Reikwijdte

Het beeldkwaliteitplan is nadrukkelijk opgesteld voor de projectmatige nieuwbouw binnen het plangebied. Echter, een deel van het woningbezit van Woonborg zal gerenoveerd worden. Voor deze projectmatige renovatie kan het beeldkwaliteitplan gebruikt worden als richtlijn en inspiratiebron, zeker wat betreft materialisering, detaillering en uitvoering van de erfgrenzen. Ook voor particuliere initiatieven (zowel sloop/nieuwbouw als renovatie) kan het beeldkwaliteitplan deze rol vervullen.

2. Samenvatting buurtvisie

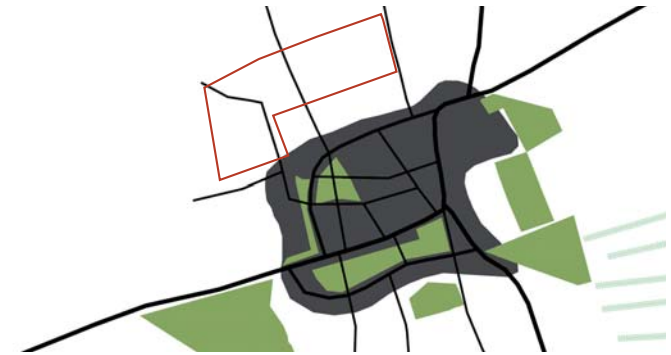
In de buurtvisie is aan de hand van een aantal thema's een zorgvuldige analyse van de buurt gemaakt. Voor het beeldkwaliteitplan is met name de ruimtelijke analyse een belangrijk onderdeel, hierin is de opbouw van de stedenbouwkundige structuur ontleed.

Om het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke kaders goed te kunnen inbedden in de bestaande situatie is de ruimtelijke analyse uit de buurtvisie in de hoofdstuk samengevat.

2.1 Cultuurhistorie

Positie Noord Es in Zuidlaren

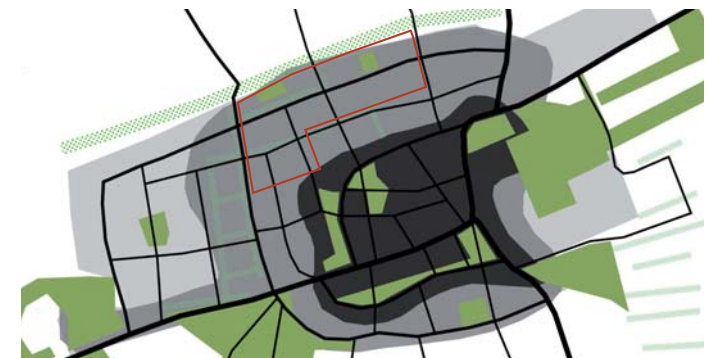
Noord Es ligt ten noorden van het dorpshart, en is in de jaren '60 gebouwd op de noordelijke esgronden. Nevenstaande kaarten laten de ontwikkeling van het dorp zien, met daarop de locatie van het huidige Noord Es aangegeven.



Zuidlaren en infrastructuur ca. 1900



Zuidlaren en infrastructuur ca. 1960

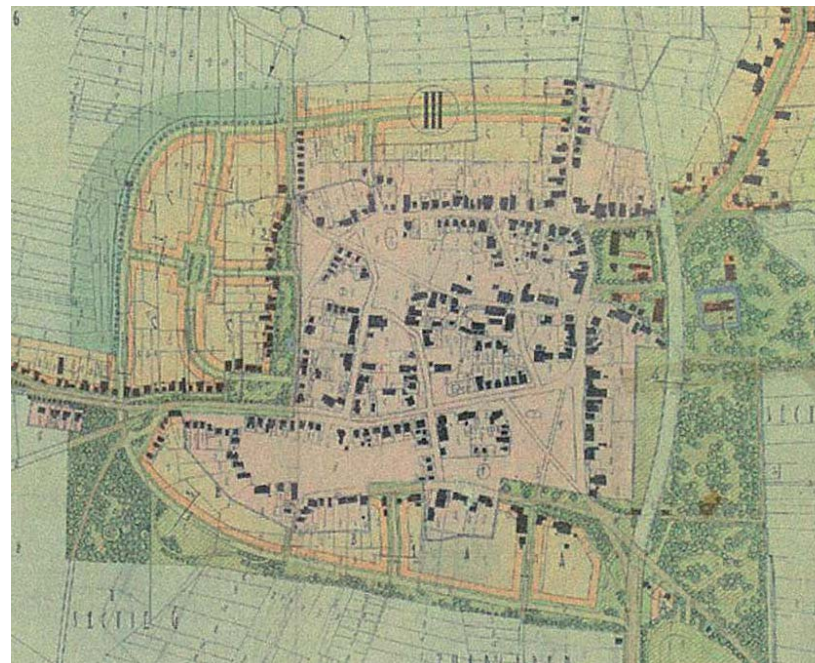


Zuidlaren en infrastructuur ca. 2010

Ontstaansgeschiedenis

De bebouwing van het plangebied is voor het eerst ingetekend op een uitbreidingsplan uit 1942. Architectenbureau Hoekzema jr, Beckering en Vinckers tekenden een 'plan in hoofdzaak' (met bestemmingen) en een plan dat een meer stedenbouwkundig karakter had. Opvallend is de keuze voor een concentrische dorpsuitbreiding, waarbij voor de noordkant een 'zachtere grens' werd aangegeven dan aan de zuid- en westzijde, waar een harde, afgemaakte rand werd voorgesteld. De mogelijkheid tot verdere uitbreiding van het dorp lijkt hierdoor voornamelijk aan de noordzijde opgehouden te zijn. Uitbreiding aan de oostzijde is nooit aan de orde geweest. Tot daadwerkelijke realisatie van nieuwe woningen werd na de oorlog besloten, mede omdat er trek uit de stad Groningen naar de omliggende dorpen op gang kwam.

De invulling van het plangebied laat zien dat er gewerkt werd met gesloten bouwblokken, rondom een sterke wegenstructuur. De brinkachtige ruimtes, die kenmerkend zijn voor de hoofdwegen, staan in de plannen van 1942 nog niet ingetekend. Dit duidt erop dat een aantal uitgangspunten in 1942 wel is vastgelegd (concentrische groei, gesloten bouwblokken en geen harde gebouwde rand aan de noordelijke uitbreiding), maar dat de realisatie op een vrij organische wijze is gegaan, waarbij brinkachtige ruimtes als ruimtelijk ingrediënt zijn toegevoegd. De keuze voor een sterke groene esrand als beëindiging aan de noordzijde lijkt hiermee ook in een latere fase gemaakt te zijn.



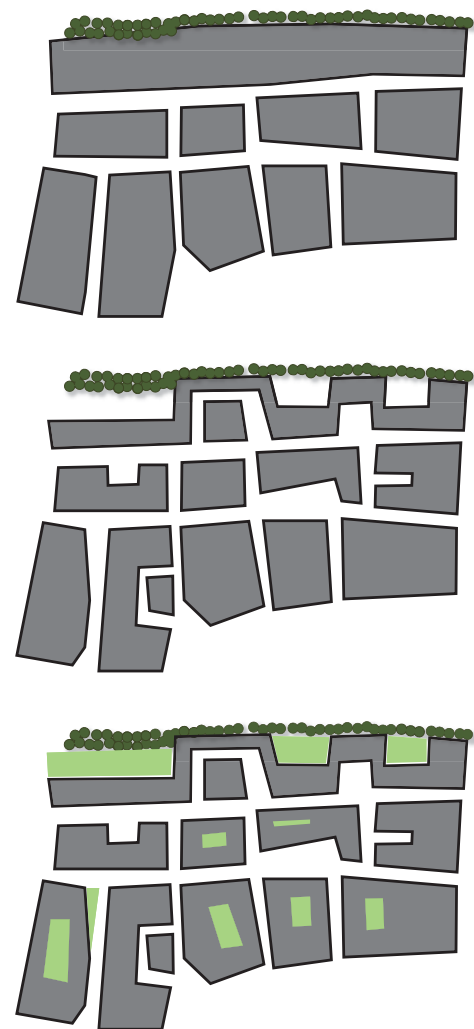
Uitbreidingsplan 1942

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Noord Es kent een sterke stedenbouwkundige structuur, die gekenmerkt wordt door een doorgaand stratenpatroon met gesloten bouwblokken. De infrastructuur wordt gevormd door globaal concentrische wegen rond de oude kern en de radiale oude uitvalswegen naar het noorden. Hierdoor is een behoorlijk heldere orthogonale structuur ontstaan.

De bouwblokken variëren in grootte, voorkomend uit de wijze van uitleg en in het geval van de eerste uitleg gebaseerd op de aansluiting met de randbebouwing en percelen van de oude kern. De afmetingen van de bouwblokken zijn voor een geplande uitbreiding opvallend, aangezien de bouwblokken niet efficiënt verkaveld konden worden. In de buurt zijn verschillende bloktransformaties toegepast om efficiënte verkaveling mogelijk te maken, grotendeels door het vergroten van de openbare ruimte.

Kenmerkend aan de openbare ruimte is de aanwezigheid van meerdere brinkachtige ruimtes, die teruggrijpen op de voor de dorpskern van Zuidlaren typerende brinken. Zodoende zijn de groene hoofdassen in de buurt, waar de as Heerdelaan / Ebbingekamp de belangrijkste van is, te lezen als straten met een wisselend profiel, die op verschillende plekken verbijzonderd worden door grote openbare ruimtes. Deze ruimtes geven extra kwaliteit aan de buurt, een kwaliteit die bij de buurtontwikkeling gebruikt en versterkt kan worden.



Differentiatie openbare ruimte en bebouwing door transformatie bouwblokken

2.3 Relatie woningen met openbare ruimte

De woningen in Noord Es vormen volgens een aantal herkenbare spelregels de bouwblokken en gaan daarmee een relatie aan met de straten.

1. De woningen zijn georiënteerd op de straat;
2. Straathoeken zijn open hoeken zonder bijzondere hoekaccenten en woningen op hoeken van de straat zijn georiënteerd op de belangrijkste straat;
3. De woningen aan een brinkachtige ruimte zijn hierop georiënteerd en de gevelwanden zijn relatief gesloten;
4. De rooilijn verspringt veel en de bebouwing staat niet altijd op de rooilijn;
5. Er is samenhang in de lengte van de woningblokken aan weerszijden van de straat;
6. Alle woningen hebben een voortuin en woningen op hoeken ook een zijtuin aan de straat.

De spelregels zijn behoorlijk consequent doorgevoerd, maar uitzonderingen op de regels zijn op meerdere plekken in de buurt te vinden. Met name de twee plekken met seniorenwoningen (PCSB locatie en Groenkamp) wijken op veel punten af. De situatie van het 'achteraf' wonen is karakteristiek voor naoorlogse seniorenwoningen, maar het past niet in de buurt en wordt over het algemeen ook niet als positief ervaren.



Oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte

3. Stedenbouwkundig plan fase I

De basis voor het buurtontwikkelingsplan is de brede analyse die is opgesteld in de buurtvisie. De visie op de buurtontwikkeling volgt uit deze analyse en het bestaand gemeentelijk beleid, die onderling weinig afwijken. Samengevat bestaat de visie uit volgende doelen en uitgangspunten:

- bij de buurtontwikkeling gaan we uit de woonwensen van 1) zittende bewoners en 2) bewoners uit de rest van Zuidlaren;
- bestaande ruimtelijke kwaliteiten worden opgezocht, behouden en versterkt;
- de buurtontwikkeling leidt tot een prettige buurt voor diverse doelgroepen, met bijzondere aandacht voor senioren.

Dit uit zich in de woningen, maar ook in het versterken van het dorpse karakter en de ruimtelijke kwaliteiten die daarbij horen (zichtbaar en toegankelijk groen, goed onderhoud en een sterke (visuele) relatie met de rand van het dorp, bestaande uit een zeer karakteristieke esrand.



Straatprofiel Ebbingekamp

3.1 Uitgangspunten fase I

Het gegeven programma voor fase 1 van de buurtontwikkeling Noord Es is nieuwbouw van 16 appartementen op de PCSB-locatie (ter vervanging van de 16 verouderde seniorenwoningen) en ca. 26 grondgebonden woningen (vervanging van de 26 te slopen ééngezinswoningen). Om de juiste mix van gezinswoningen en seniorgeschikte woningen in de wijk te realiseren zal het overgrote deel van de nieuwe grondgebonden woningen (ca. 80 %) als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de nieuwe invulling is het respecteren, behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande structuren van de wijk. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de openbare ruimte, waar de groenstructuur en infrastructuur onder vallen. De sterke ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de wijk is de lineaire structuur in combinatie met een diversiteit aan groene ruimtes. Dit is vooral zichtbaar in het straatprofiel van de Ebbingekamp.

De bebouwing staat gedraaid ten opzichte van de rijbaan en vormt door de in segmenten verspringende rooilijn en de ruime maat een zeer diverse en hoogwaardige groenstructuur, ingevuld met gras en “gestrooide” bomen.

In het gebied van fase 1 zijn vooral de van de rest van de buurt afwijkende bebouwingsstructuur van de PCSB-locatie, de ligging van de volkstuinen (inclusief toegang) en de schrale architectuur en openbare ruimte van het westelijke deel van de Heerdelaan aandachtspunten, waar met de nieuwe invulling meer kwaliteit passend bij de rest van de wijk (en met name de doorgaande as) toegevoegd kan worden.

3.2 Stedenbouwkundige opzet

De huidige woningen staan op diepe percelen, waarvan het grootste deel achtertuin. Voor de levensloopbestendige woningen is het wenselijk om de diepte van de achtertuinen te beperken. Dit betekent een overmaat in de percelen, met name aan het westelijk deel van de Heerdelaan.

Door de hoekverdraaiing uit het deel Ebbingekamp over te nemen in de nieuwe bebouwing is het mogelijk om de sterke ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte door te zetten en tegelijkertijd de diepte van de tuinen te verminderen.

De grootschalige aanpak van het profiel door de gemeente biedt kansen voor het verbeterd inrichten van de openbare ruimte. Een aansluiting bij de inrichting van de Ebbingekamp, maar ook een betere aansluiting bij de historische brinken wordt met de toevoeging van extra ruimte goed mogelijk. Dit geldt zowel voor de straat als voor de brinkachtige ruimte.



Kaart met te slopen woningen in fase I



Brinkachtige ruimte Heerdelaan



Heerdelaan en PCSB-locatie



Legenda

- tuin
- openbaar groen
- volkstuinten
- rijbaan
- trottoir
- verharding privétterr
- P parkeerplaats
- bestaande bebouwin
- nieuwbouw
- bomen behoud
- bomen kap
- haag

Stedenbouwkundig plan fase I

3.3 Levensloopbestendige woningen

De gezinswoningen in de Heerdelaan (tussen de Schutsweg en de Ericalaan) worden vervangen door levensloopbestendige woningen, in rijen van vier tot vijf woningen. De typologie vraagt om één laag met kap, maar om de volumes voldoende te laten aansluiten bij de bestaande gezinswoningen (twee lagen met kap) is een verhoging van de voorgevel wenselijk.

Het parkeren zal voor de noordzijde opgelost worden op eigen erf aan de achterzijde. Hiervoor dient een goede projectmatige invulling te komen. Eisen hiervoor zijn in de criteria meegenomen. De parkeerplaatsen voor de woningen aan de zuidzijde worden collectief aan weerszijden van de blokken in parkeerkoffers gerealiseerd. Ook deze zijn beschreven in de criteria.

3.4 Appartementen

Het appartementencomplex op de hoek Heerdelaan-Ericalaan is een gebouw dat afwijkt van de bebouwingsstructuur van de wijk. De typologie, de schaal, de overhoekse oriëntatie (twee straatwanden), de ontsluiting (lift en galerij) en het collectief parkeren dienen daarom zorgvuldig ingepast te worden.

Daarom is het essentieel het volume zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing en bij de straat. Dat betekent een tweelaags gebouw met (in ieder geval aan de Heerdelaan) een kap.

De 'grondgebonden' appartementen krijgen zo mogelijk een voordeur aan de straat en een voortuin tussen gebouw en trottoir. De appartementen op de verdieping worden ontsloten via een centrale entreehal en een galerij aan de achterzijde van het complex. Beide woonlagen hebben straatgerichte woonkamers, wat het beste aansluit bij de wensen van de doelgroep.



Woningtypologieën nieuwbouw fase I

De buitenruimtes (terrassen op begane grond en balkons op de verdieping, worden ook aan de (zuidwest gerichte) achterzijde georganiseerd. Hierdoor ontstaat in de straat een rustig, passend beeld. Het parkeren wordt collectief aan de achterzijde opgelost, één parkeerplaats per appartement. Hierdoor ontstaat tevens een buffer naar de naastliggende woningen.

3.5 Gezinswoningen

De gezinswoningen Om stedenbouwkundig voldoende tegenwicht te bieden aan het volume van de appartementen aan de brink is het belangrijk om er tegenover ook woningen te realiseren met voldoende volume (hoogte van de voorgevel). lenen zich hier uitstekend voor. Bovendien zijn de diepe kavels passend bij het programma en is de koppeling aan de esrand voor gezinnen met kinderen een echte meerwaarde.

4. Beeldkwaliteit bebouwing

Het uitgangspunt voor de vernieuwing in de buurt is het behouden en waar mogelijk versterken van de structuur van de buurt. Dit geldt voor de stedenbouwkundige structuur als drager, maar ook voor de invulling daarvan: de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

De vervangende nieuwbouw is in het stedenbouwkundig plan voor fase 1 zorgvuldig in de bestaande structuur ingepast, maar door nieuwe typologieën, huidige bouwnormen, etc. zullen de nieuwe volumes afwijken van de bestaande bebouwing. Door de beeldkwaliteit van de verschillende nieuwe woningtypen vast te leggen zal de samenhang tussen bestaand en nieuw gewaarborgd kunnen worden.

De hieronder beschreven nieuwe woningen zijn toegepast in het stedenbouwkundig plan voor fase 1, maar de beschreven beeldkwaliteit zal ook van toepassing zijn op fase 2.



Typerende gezinswoning in de buurt



Typerende seniorenwoning in de buurt

4.1 Levensloopbestendige woningen



referenties levensloopbestendige woningen

Ligging	
Positie	Plaatsing in rooilijn, aangegeven in stedenbouwkundig plan.
Oriëntatie	Blokken op straathoeken georiënteerd op belangrijkste straat.
Massa	
Contour	1 laag met langskap 35°-55°, goothoogte voorgevel bij voorkeur verhogen.
Massaopbouw	enkelvoudig volume, accenten hoekwoningen in de gevel, niet in de kapvorm. Dakkapellen op achterzijde kap.
Gevelopbouw	
Gerichtheid	Voorgevel gericht op de straat. Bij rijwoningen entree in voorgevel, bij twee-onder-één-kapwoningen ook mogelijk in kopgevel.
Compositie	Evenwichtige compositie, samenhang met overige nieuwbouw
Materiaalgebruik	
Materiaal	basisvolume baksteen en dakpan accenten in afwijkende materialen
Kleur	basis metselwerk roodachtige genuanceerde tinten, accenten metselwerk in ingetogen tinten dakpan grijs
Detail	Degelijke details met moderne uitstraling

4.2 Gezinswoningen



Referenties gezinswoningen

Ligging	
Positie	Plaatsing in rooilijn, aangegeven in stedenbouwkundig plan.
Oriëntatie	Blokken op straathoeken georiënteerd op belangrijkste straat.
Massa	
Contour	2 lagen met langskap 35°-55°
Massaopbouw	enkelvoudig volume, accenten hoekwoningen in de gevel, niet in de kapvorm. Dakkapellen op achterzijde kap.
Gevelopbouw	
Gerichtheid	Voorgevel gericht op de straat. Bij rijwoningen entree in voorgevel, bij twee-onder-één-kapwoningen ook mogelijk in kopgevel.
Compositie	Evenwichtige compositie, samenhang met overige nieuwbouw
Materiaalgebruik	
Materiaal	basisvolume baksteen en dakpan accenten in afwijkende materialen
Kleur	basis metselwerk roodachtige genuanceerde tinten, accenten metselwerk in ingetogen tinten dakpan grijs
Detail	Degelijke details met moderne uitstraling

4.3 Appartementen



Referenties appartementen

Ligging	
Positie	Plaatsing in rooilijn, aangegeven in stedenbouwkundig plan. Voortuinen bij appartementen begane grond.
Oriëntatie	Blokken op straathoeken georiënteerd op belangrijkste straat.
Massa	
Contour	2 lagen met langskap 35°-55°. Deels plat dak mogelijk, mits zorgvuldig ingepast en extra aandacht voor dakrand.
Massaopbouw	Enkelvoudige volumes. Bij samengesteld complex dienen enkelvoudige volumes herkenbaar te zijn.
Gevelopbouw	
Gerichtheid	Voorgevels gericht op de straat. Appartementen op begane grond hebben voordeur aan de straat, ontsluiting op verdieping aan achterzijde.
Compositie	Evenwichtige compositie, samenhang met grondgebonden woningen.
Materiaalgebruik	
Materiaal	basisvolume baksteen en dakpan accenten in afwijkende materialen
Kleur	basis metselwerk roodachtige genuanceerde tinten, accenten metselwerk in ingetogen tinten dakpan donkergrijs
Detail	Degelijke details met moderne uitstraling

4.4 Materiaal, detail en kleur

In de materialisering en detaillering is een grote kwaliteitsslag te maken ten opzichte van de bestaande bebouwing, maar tegelijkertijd moet de uitwerking wel passen bij de bestaande woningen. De uitdaging zit in het maken van mooie, zorgvuldige en degelijke details die een nadrukkelijk eigentijdse uitstraling hebben, gebruikmakend van een beperkt aantal materialen en kleuren.

Materiaal

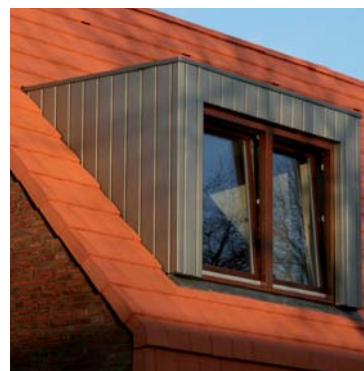
De basis van de nieuwbouw is roodachtig genuanceerd metselwerk met grijze dakpannen. De basis kan aangevuld worden met een accentsteen in een andere rustige tint. Accenten kunnen met een afwijkend materiaal gemaakt worden. Hierbij dient één accentmateriaal gekozen te worden, dat voor alle accenten gebruikt wordt. Hierbij kan gedacht worden aan metaal (aluminium, zink), hout, keramiek, etc.

Detail

De enkelvoudige volumes (één of twee lagen metselwerk met langskap) krijgen een sterke uitstraling door mooie, zorgvuldig ontworpen details. Speciale aandacht dient hier uit te gaan naar de aansluitingen tussen dak en gevel (dakrand, goot, overstek, windveer, etc), de gevelopeningen en de detaillering van accenten met een afwijkend materiaal.

Kleur

Aansluitend bij de materialisering zal het kleurenpalet beperkt moeten blijven en moeten passen bij de gekozen materialen. Accentkleuren mogen niet contrasterend zijn, maar moeten het accent ondersteunen.



5. Beeldkwaliteit openbare ruimte

Een belangrijke kwalitatieve drager van de buurt is de sterke groenstructuur, die met de ruime opzet van de bebouwing zorgt voor veel licht, lucht en ruimte. Met name de as Borgwallinge-Heerdelaan-Ebbingekamp heeft veel ruimtelijke kwaliteit en maakt ook onderdeel uit van een bredere groenstructuur. Maar ook de straten van fase 2 (Margrietlaan, Oranjelaan, Groenkamp) hebben een sterke groene inrichting.

De straten en plekken hebben hun eigen karakteristiek en zijn daarmee goed herkenbaar. Herinrichting zal gebaseerd moeten zijn op deze karakteristieken en zal waar mogelijk deze ook herstellen of versterken. Bepaalde karakteristieken zijn niet alleen bepalend voor de buurt, maar zijn ook in de rest van Zuidlaren herkenbaar, bijvoorbeeld de inrichting van de brinkachtige ruimtes. Versterking van de aansluiting bij de rest van Zuidlaren zal de binding van de buurt met Zuidlaren alleen maar versterken.

5.1 30 km zone

Noord Es is als woongebied een 30 km zone, maar de buurt is niet consequent ingericht volgens de principes voor een 30 km zone.

De aanpak van (enkele van) de straten biedt de mogelijkheid om de inrichting te verbeteren.

Een 30 km zone heeft primair een verblijfsfunctie. Dat betekent dat de snelheid laag moet zijn en de aandacht hoog. Dit kan bereikt worden door materialisering, maatvoering en snelheidverlagende en aandachtsverhogende maatregelen, zoals drempels, plateaus, begeleidend

groen. De verschillende onderdelen van de inrichting zijn duidelijk herkenbaar (rijbaan, trottoir, parkeerplaats) en consequent toegepast.

De hoofdas Borgwallinge-Heerdelaan-Ebbingekamp heeft niet alleen een verblijfsfunctie, maar wordt ook gebruikt als buurtontsluitingsweg en dient als omleidingsroute voor het doorgaand verkeer tijdens evenementen (Zuidlaardermarkt) in het centrum van het dorp. Hiermee dient met de inrichting van deze as ook rekening gehouden te worden.

5.2 Groenstructuur

De buurt wordt gedragen door de sterke en diverse groenstructuur. De groen ingerichte straatprofielen en de verschillende groene plekken in de buurt dienen behouden te blijven en waar mogelijk dient deze kwaliteit ook doorgetrokken te worden naar plekken in de buurt waar de groene drager minder aanwezig is.

In fase 1 biedt de nieuwbouw aan de Heerdelaan de mogelijkheid om het straatprofiel te verbreden en daarmee de openbare ruimte te vergroten. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit van de Ebbingekamp doorgezet worden in het profiel van de Heerdelaan. Deze kwaliteit wordt gekenmerkt door verspringende groenstroken, ingevuld met gras en 'gestrooide' bomen. De voetpaden liggen veelal tussen de groenstrook en voortuinen, maar kunnen ook vrij in de groenstrook liggen, waarmee de diversiteit van het profiel versterkt wordt.

De bovenstaande principes zijn in het stedenbouwkundig plan voor fase 1 toegepast, maar zullen ook voor de ingrepen in fase 2 de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte vormen.



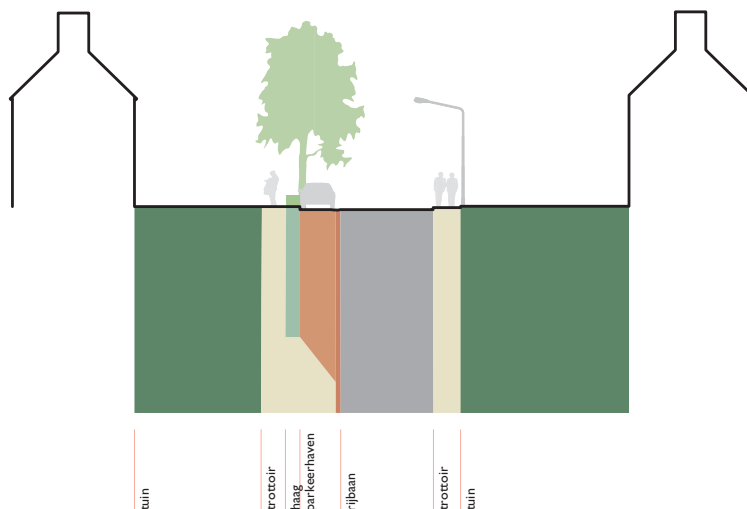
Ruimtelijke principes Ebbingekamp doorgezet



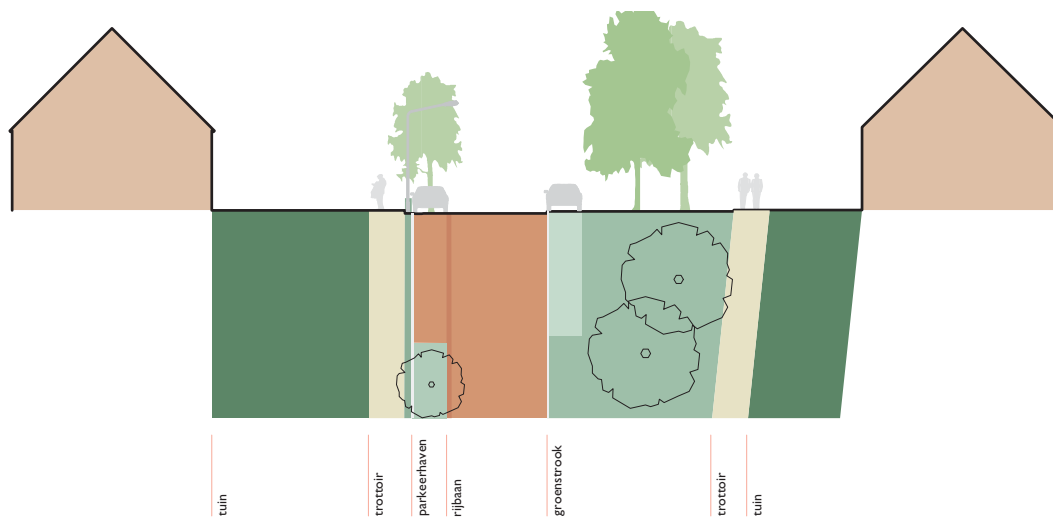
Groene brinkachtige ruimte Heerdelaan



Groen ingericht straatprofiel Ebbingekamp



Heerdelaan huidige situatie



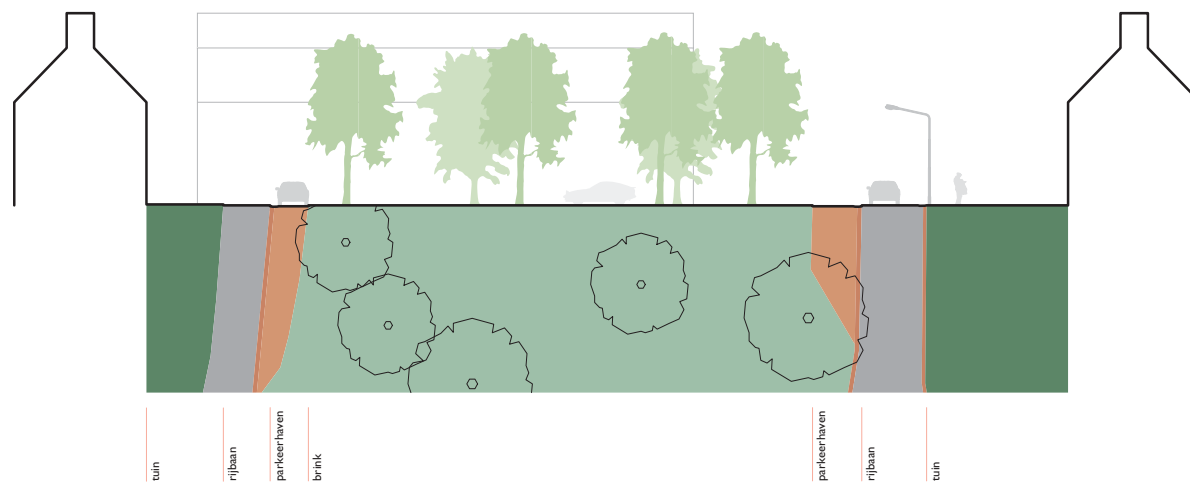
Heerdelaan nieuwe situatie

Straatprofielen

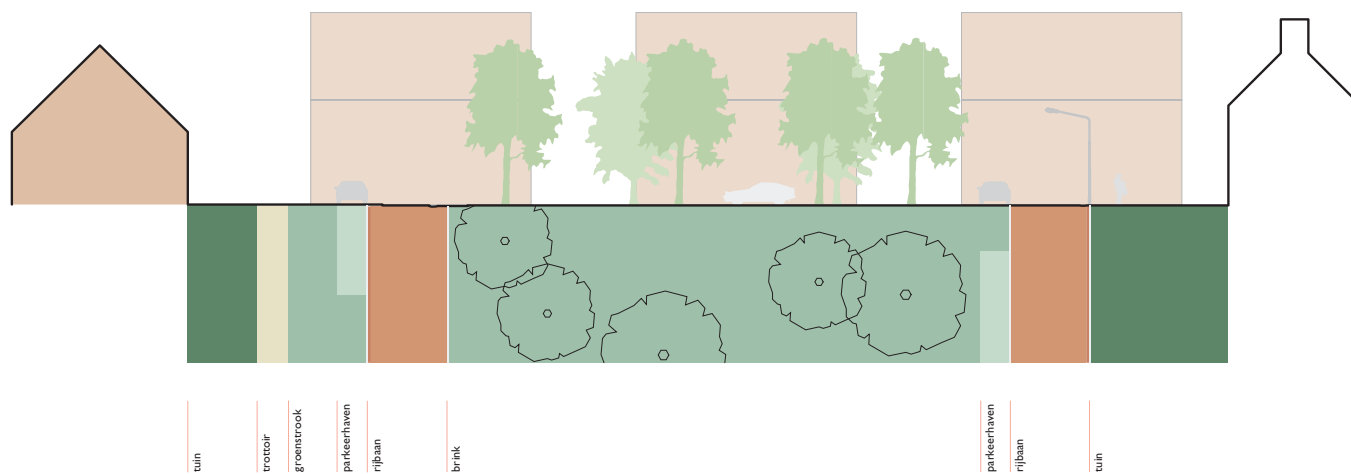
Op een aantal plekken in de wijk wordt door herinrichting het straatprofiel verbeterd. Voor deze plekken in fase 1 is het principe voor de herinrichting in de straatprofielen aangegeven. Deze principes zijn in dit document beschreven en zijn ook voor eventuele aanpassingen in fase 2 van toepassing.

legenda

- openbaar groen
- privé groen
- trottoirtegels
- asfalt
- klinkers
- molgoot
- halfverharding



Brinkachtige ruimte Heerdelaan huidige situatie



Brinkachtige ruimte Heerdelaan nieuwe situatie

5.3 Parkeren

De parkeernorm voor de buurt is 1,5 (woningen goedkoop segment). Om de ruimtelijke kwaliteit optimaal te benutten is het goed inpassen van de parkeerplaatsen een belangrijke opgave. Waar mogelijk zal dit individueel of gegroepeerd (collectief) op eigen terrein gebeuren, maar een deel van de parkeerplaatsen wordt in de straat opgelost.

Parkeren op eigen terrein

Waar mogelijk wordt het parkeren op eigen terrein geregeld. Het is belangrijk voor het straatbeeld dat dat niet in de voortuin gebeurt. Voor hoekwoningen betekent dat, dat de oprit in ieder geval tot naast de woning doorgetrokken moet worden, zodat het mogelijk is om naast de woning te parkeren.

Wanneer het past in de plannen wordt voor tussenwoningen in de achtertuin een parkeerplek gecreëerd. Deze kan gecombineerd worden met de buitenberging, waardoor een goed erfafscheiding ontstaat.

Collectief parkeren

Wanneer individueel parkeren niet past in de plannen, wordt het parkeren collectief op eigen terrein opgelost. Wanneer de collectieve parkeerplaats zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, moet met goede materialisering (met name de omkadering) een goed inpassing in de straat gerealiseerd worden.



Referentie parkeren en berging achtertuin



Referentie collectief parkeren met groene omkadering

Parkeren op straat

Het parkeren op straat moet in een 30 km zone in duidelijk herkenbare parkeerstroken plaatsvinden, maar wel in materialisatie onderdeel uitmaken van de rijbaan; het domein van de auto. De stroken dienen niet te lang aaneengesloten te zijn, maximaal twee parkeerplaatsen. Hierdoor kunnen tussen de stroken snelheidsverlagende maatregelen getroffen worden, zoals het verbreden van het trottoir of het creëren van begeleidend groen.

Parkeren in het groen

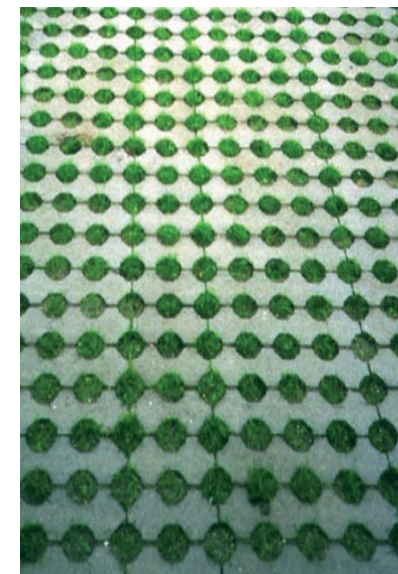
Naast parkeren aan de straat, tussen trottoir en rijbaan, zal ook geparkeerd worden in de groenstroken en op de brinkachtige ruimtes. Deze stroken dienen maximaal twee plaatsen lang te zijn en te worden uitgevoerd in een halfverharding. Hierdoor zullen deze plaatsen onderdeel worden van de groenstrook. Haaks parkeren moet zoveel mogelijk voorkomen worden.



Referentie parkeren in de straat



Referenties halfverharding



5.4 Materialisering

De materialisering van de openbare ruimte zal conform de gemeentelijke standaard gebeuren. Dit houdt in dat materialen en kleuren voor rijbanen, parkeerstroken, drempels/plateaus, trottoirs en ook straatmeubilair samenhang hebben met andere delen van Zuidlaren. Hierdoor zal de herkenbaarheid vergroot worden.



Gebakken klinkers



Parkeerstrook onderdeel rijbaan



Groenstroken met band

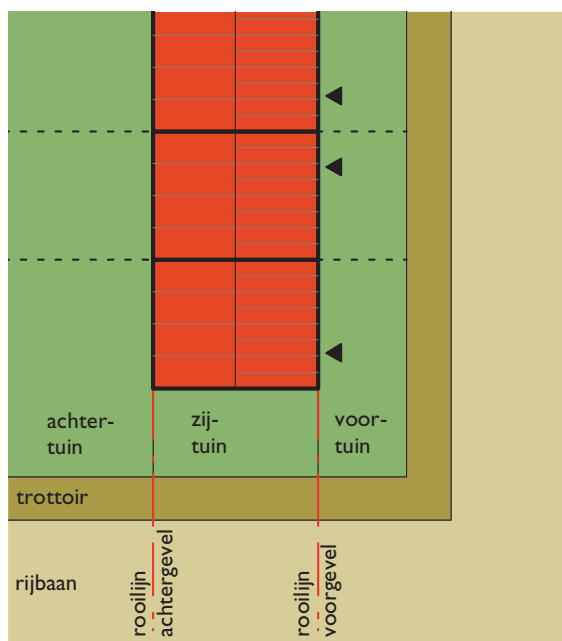


Snelheidsremmende maatregelen

5.5 Erfscheidingen

De scheiding tussen openbaar en privé ligt door de opzet van de wijk hoofdzakelijk ter plaatse van de voortuin. De bestaande afscheidingen in de buurt zijn zeer divers, maar zijn globaal in drie categorieën in te delen: open afscheiding (hekwerk), groene afscheiding of geen afscheiding. De regels voor de nieuwbouw pakken deze categorieën op en zorgen daarmee voor aansluiting bij de bestaande woningen.

De strokenbebouwing met open hoeken zorgt echter ook voor een aantal plekken in de wijk waar achter- en zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte. De erfscheidingen op deze plekken dienen in samenhang met de nieuwbouw mee ontworpen te worden.



positie tuinen bij hoekwoning



Voorbeeld bestaande erfscheiding voortuinen in de buurt

Voortuin / zijtuin	
Materiaal	Geen afscheiding, transparante afscheiding (hekje) of groene afscheiding.
Hoogte	Laag, ca. 50 cm.
Achtertuin	
Materiaal	Combinatie van twee materialen, bv. metselwerk/groen, metaal/hout, metselwerk/hout, etc.
Hoogte	Vanaf rooilijn achtergevel max. 200 cm

