



Kavelpaspoort Breetuinenweg, Sellinger

Plangebied en kader

Aanleiding

De gemeente is eigenaar van het perceel langs de Breetuinenweg en wil onderzoeken hoeveel woningen met welke typologie hier gerealiseerd kunnen worden. Het plangebied heeft nog geen kadastrale vermelding.

Ligging plangebied



Het plangebied maakt onderdeel uit van de noordelijke helft van de eind 20e eeuw bebouwde Zuid Esch.

Historische context



De Breetuinenweg vormt een oude historische verbinding langs de oostrand van de Zuid Esch. Het plangebied ligt aan de westzijde van de weg. Aan de oostzijde bevindt zich een kleinschalige kampenontgining die de markante hoekverdraaiing van de woning op het tegenoverliggende perceel verklaart.



Korte rijen en 2 onder 1 kap woningen met een flauwe kap in rode baksteen langs de Scheper.



Achtererfgrenzen van woningen langs de Scheper.



Doorsteek langs noordelijke grens van het plangebied en bijgebouwen in achtererfgrens van percelen aan de Scheper.

Stedenbouwkundige kenmerken



Uitsnede kwaliteitskaart Sellingen met duiding plangebied. Vanuit de historische kern is het esdorp Sellingen in eerste instantie langs de uitvalswegen richting het noorden en westen uitgegroeid. Met de aanleg van de Korteweg aan de zuidzijde van de historische kern in de jaren '70 ontstond een verbinding tussen de Zuid esweg en de Breetuinenweg. Dit vormde de opmaat voor het planmatig bebouwen van de Zuid Esch. Het stedenbouwkundige karakter van deze woonwijk is die van een woonerf met geschakelde woningen, 2 onder 1 kap- en vrijstaande woningen met twee bouwlagen en een kap. De bebouwing staat in vaste rooilijnen die lichte krommingen in de wegen volgen.

Omgeving plangebied



Straatnamenkaart met ligging perceel.

Planologisch kader



Aanduiding ligging perceel van het in het bestemmingsplan Sellingen dorp van 2013 groen bestemde perceel.

Voor het perceel is de welstandsnota van de voormalige gemeente Vlagtwedde van kracht. Deze nota is door de gemeenteraad vastgesteld. Dit kavelpaspoort, dat ook wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, vult bovengenoemde welstandsnota voor een initiatief op dit perceel aan.



Zuidelijke doorsteek tussen woningen aan de Scheper verbindt met plangebied.



Zicht vanaf Breetuinen op plangebied met voetpad langs de weg.



Bestaande te behouden groenstrook vormt zuidelijke begrenzing plangebied.

Analyse

Ambities en spelregels

Waardering en ambitie

In de huidige situatie grenzen achterkanten met bijgebouwen en schuttingen van de woonpercelen aan de Scheper en Korteweg aan het als grasveld ingerichte perceel. Doorsteekjes en achterpaden langs de randen van de kavel vormen voetgangersverbindingen met de Scheper.

Door de ligging van de weg heeft de kavel een assymetrische vorm met een breder deel aan de zuidkant. Aan de zuidrand van de kavel grenst een beplantingsstrook met struiken en bomen die schaduw bieden en bijdragen aan de biodiversiteit in de wijk. Een doorlopend voetpad langs de Breetuinenweg vormt de oostelijke grens van de kavel.

Een nieuwe ontwikkeling kan de uitstraling van de plek verbeteren en nieuwe kwaliteiten toevoegen aan zowel het woonmilieu, als aan de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte.



Historisch beeld van de Scheper kort na realisatie (bron: beeldbankgroningen)

Spelregels

Bebouwing in omgeving

- Er is plek voor maximaal 4 grondgebonden, geschakelde woningen.
- De bouwvolumes vormen de overgang van de geschakelde bebouwing aan de Scheper naar de vrijstaande woningen aan de overzijde van de Breetuinenweg.
- De woningen worden ontsloten vanaf een nieuw licht gebogen voetpad aan de zijde van de Breetuinenweg en via het bestaande achterpad.
- De woningen met prominente hoeken krijgen een verbijzondering / hoekaccent met transparantie voor contact met de omgeving.

Bebouwing

- In dit kavelpaspoort zijn de uitgangspunten voor woningen met een voetprint van circa 6,5 op 10 m.
- De bouwmassa bestaat uit maximaal anderhalve bouwlaag met een flauwe kap die is afgestemd op de omgeving.
- De nokrichting van de woningen kan zowel die van de woningen aan de Scheper volgen (voorkeur) als hier haaks op staan.
- In de rij van 4 woningen wordt in het midden een sprongetje gemaakt ter onderbreking van de voorgevellengte.

Uitwerking bebouwing

- De woningen hebben voor de bevordering van de leefbaarheid minimaal op de begane grond een open karakter richting de (semi) openbare ruimte.
- In het materiaalgebruik in de omgeving overheerst rode baksteen. De nieuwe woningen sluit hier in kleurstelling op aan. Denkbaar zijn naast baksteen ook duurzame gevelmaterialen zoals hout. Een uitzondering hiervan zijn grootschalige plaatmaterialen omdat deze niet bij de functie wonen passen.
- De dakbedekking kan bij toepassen van zonnepanelen in antraciet (hoogglans pannen zijn niet mogelijk) worden uitgevoerd.
- Gevelopeningen met een donkere grafiek zijn denkbaar.
- Kozijnen, deuren en dakgoten hebben of een lichte kleurstelling zoals de burens of een eigentijdse donkere. Grote witte oppervlakken zijn in het aanzicht niet gewenst.
- Er is aandacht voor een zorgvuldig en duurzame detaillering zodat gebouwen mooi verouderen. Het detailleringsniveau is gemiddeld.

Duurzaamheid

- Toegepaste bouwmaterialen zijn bij voorkeur hernieuwbaar en hebben een over de hele levenscyclus gemeten lage milieubelasting.
- De bebouwing levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en de inrichting van het perceel wordt zo min mogelijk verhard. De beplanting bestaat uit streekeigen plantassortiment.

- Bijgebouwen worden op het achterterf in de getekende omvang en posities geplaatst en waar mogelijk uitgevoerd met een groen dak.
- Installaties (zonnepanelen, warmtepompen etcetera) worden geïntegreerd in de architectuur en of zoveel als mogelijk inpandig opgenomen.

Parkeren

- Parkeren wordt opgelost op één plek door middel van een parkeercoffer. Hierdoor blijft er zo veel mogelijk openbare ruimte met zo min mogelijk doorsnijdingen over.
- De parkeercoffer is gesitueerd aan het noordelijk eind van de kavel omdat hier de minste kwaliteiten in de omgeving aanwezig zijn en er met de inpassing een kwaliteitsimpuls kan worden gegeven.
- De parkeercoffer wordt door een haag van 1.6 meter aan het zicht onttrokken.
- In de haag langs het pad aan de noordzijde van de parkeercoffer worden bomen geplaatst.
- In de parkeercoffer is ruimte voor 6 parkeerplaatsen waarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm van 1,5 voor dit type woningen.
- Met een ontsluiting naar de woningen via het bestaande pad langs de achtertuinen en het nieuwe pad aan de voorzijde is de loopafstand kort.

Erfscheidingsen en overgangen naar de openbare ruimte

- Erfscheidingsen op het achterterf worden uitgevoerd in een streekeigen haag of een begroeid hekwerk of schutting; maximaal 1.8 meter hoog.
- Overgangen naar de openbare ruimte en erfseiding op het voor- en zijterf worden uitgevoerd met streekeigen hagen van maximaal 0.6 meter hoog.

Inrichting openbare ruimte

- De driehoekige openbare ruimte tot aan de weg wordt klimaatadaptief en biodivers ingericht met bomen die hittestress tegengaan en een greppel om wateroverlast te voorkomen.
- Er is ruimte voor een eenvoudig speelelement zoals een stapsteen of boomstam in de greppel.
- De licht gebogen paden worden overwegend uitgevoerd in waterdoorlatende halfverharding

Proces

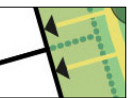
We bevelen aan om in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming in vooroverleg te treden met de adviseurs van de gemeentelijke adviescommissie voor omgevingskwaliteit. De ervaring leert dat dit leidt tot een snel en soepel vergunningentraject.



legenda



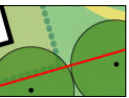
overhoekse uitstraling



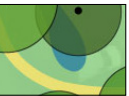
positie voordeuren



sprong in het midden van de rij



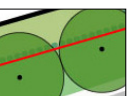
erfscheidingsen voor- en zijterf met streekeigen hagen;
h = 0.6 meter



informeel halfverhard voetpad door openbare ruimte ingericht
met bomen in gras en evt greppel



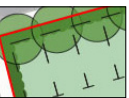
ruimte voor eenvoudig speelelement zoals een stapsteen of
boomstam in de greppel



behoud en aanvullen bestaande groenstrook met struiken en
bomen 1e orde grootte



pad naar achtertuinen met bergingen;
erfscheidingsen in de vorm van streekeigenhagen,
begroeid hekwerk of schutting; h= 1.8 meter



parkeren in coffert ingericht met grasbeton om wateroverlast te
voorkomen en omzoomd door streekeigen haag met bomen;
h = 1.6 meter

schaal 1op 500



Referenties



1. sprong in de rij breekt langgerekt bebouwingsbeeld
2. uitwerking van een prominente hoek
3. zonnepanelen op donkere dakbedekking
4. lage streekeigen hagen op perceelgrenzen in voor- en zijerf en op overgang naar openbare ruimte
5. groen dak draagt bij aan biodiversiteit
6. greppel met een eenvoudig speelelement in de openbare ruimte
7. informeel halfverharde paden, gras en verspreiden bomen in openbare ruimte

NB Voorbeeldfoto's dienen ter inspiratie op de omschreven onderdelen.

