



Beeldkwaliteitsplan

Vosholen Fase II

27 maart 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Stedenbouwkundig plan	6
3. Beeldkwaliteit	7
Deelgebied 1: Stedelijk wonen aan de Croonhoven	8
Deelgebied 2: Wonen aan de vaart	10
Deelgebied 3: Dorps wonen aan de laan	12
Deelgebied 4: Schuurwoningen	14
Deelgebied 5: Wonen in het water	16
Deelgebied 6: Wonen in het lint	18
4. Erfafscheidingen	20
5. Aanbevelingen duurzaamheid	22
6. Openbaar gebied	24
Colofon	26



Plangebied Vosholen fase 2

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente Midden-Groningen heeft voor de uitbreiding van de wijk Vosholen samen met BügelHajema adviseurs een uitbreidingsplan ontwikkeld. Deze uitbreiding is gesitueerd tussen de wegen Croonhoven, De Vosholen en de Kleinemeesterstraat en het spoor (zie afbeelding 'Plangebied' op pagina 4). De wijk zal gefaseerd worden ontwikkeld, waarbij er in totaal circa 140 woningen zullen worden gebouwd. De woningen zullen deels individueel en deels projectmatig worden ontwikkeld.

Doel en status

Dit beeldkwaliteitsplan geeft beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de vormgeving van de nieuwe woningen. De woningen moeten worden ontworpen op basis van deze beeldkwaliteitsrichtlijnen. Ter inspiratie zijn referentiebeelden opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarmee de omgeving en de toekomstige bewoners vooraf duidelijkheid en zekerheid over het bebouwingsbeeld in de nieuwe woonwijk (de eindsituatie).

Met dit beeldkwaliteitsplan is in woord en beeld de na te streven ruimtelijke kwaliteit van de eindsituatie vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. De borging van de ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning aan redelijke eisen van welstand. Dit gebeurt door de welstandscommissie met de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.

Na het afronden van de ontwikkelfase van het stedenbouwkundig plan wordt het beeldkwaliteitsplan ingetrokken. De beheerfase treedt in en een aanvraag omgevingsvergunning (veelal kleine bouwplannen)

wordt getoetst zoals bij vergelijkbare gebieden en kleine bouwplannen gebruikelijk is.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. Het tweede hoofdstuk geeft een beschrijving van het stedenbouwkundig plan. Hoofdstuk 3 beschrijft de visie op beeldkwaliteit en geeft een indeling in deelgebieden. Per deelgebied zijn beeldkwaliteitsrichtlijnen benoemd en zijn referentiebeelden opgenomen ter inspiratie. In het vierde hoofdstuk zijn aanwijzingen voor de vormgeving van erfafscheidingen opgenomen. Het vijfde hoofdstuk geeft aanbevelingen ten aanzien van duurzaamheid (en erfinrichting). Hoofdstuk 6 schetst een globaal beeld van de openbare ruimte.

Bij de referentiebeelden is steeds een bronvermelding opgenomen. Mocht een afbeelding ten onrechte zijn opgenomen, neemt u dan contact op met de gemeente Midden-Groningen of BügelHajema adviseurs.

2. Stedenbouwkundig plan

Hoofdopzet

De nog goed herkenbare oorspronkelijke ontginningsstructuur (noord-zuidrichting) en het bebouwingslint van de Kleinemeesterstraat met daarachter een gevarieerd patroon van open en besloten achtererven vormen de inspiratiebron voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan. Duidelijke noord-zuid gerichte lijnen, in combinatie met een gevarieerd bebouwingspatroon waarbij groepen woningen worden afgewisseld met groene elementen, vormen de dragers van het stedenbouwkundig plan.

De Croonhoven vormt een ruimtelijke scheiding tussen fase 1 en 2. Het profiel wordt ruim en groen vormgegeven, waardoor de woongebieden aan weerszijden van de Croonhoven los van elkaar herkenbaar zijn en een eigen gezicht kunnen hebben.

Structuurlijnen

Een groene parkzone langs de Croonhoven, een nieuwe vaart en een groene laan zijn de structuurlijnen in het stedenbouwkundig plan. De vormgeving van de structuurlijnen is geïnspireerd op kenmerkende ruimtelijke elementen en (bebouwings)structuren in de directe omgeving. Hiermee ontstaat een sterke verbinding met de omgeving.

Tussen de structuurlijnen is een patroon van groene elementen ontworpen, bestaande uit laantjes, groene bermen, of een speelveld. Met deze groene elementen wordt de verbinding met de groene structuur van de Kleinemeesterstraat gerealiseerd. Het bestaande bosje is een vanzelfsprekend onderdeel geworden van deze structuur. De structuurlijnen hebben een sterk eigen karakter waarbij

groen en water een belangrijke rol spelen. In samenhang met het patroon van groene en blauwe elementen kan vanuit elke woning groen en/of water op een heel directe manier worden ervaren; het groen en water liggen zógezegd tot iedere voordeur.

Verkeer

In de vormgeving van de wegenstructuur is een duidelijke tweedeling gemaakt. Het westelijke deel van de wijk is ontsloten op de Croonhoven en het oostelijke deel is ontsloten op De Vosholen. De vaart vormt de scheiding tussen de twee delen. Voor auto's is er een verbinding tussen de twee delen, maar deze is dusdanig gepositioneerd dat sluisverkeer wordt voorkomen.

Het plangebied is goed ontsloten voor voetgangers en fietsers. Langs de Croonhoven is een fietspad ontworpen voor een goede nieuwe fietsverbinding in noord-zuidrichting. In oost-westrichting is het gebied goed dooraderd met fietspaden. Hierdoor ontstaan er nieuwe verbindingen tussen Vosholen fase 1 en de Kleinemeesterstraat en ontstaan er meerdere mogelijkheden voor wandelommetjes in de buurt en de directe omgeving.



Stedenbouwkundig plan
BügelHajema Adviseurs en Gemeente Midden-Groningen

3. Beeldkwaliteit

Visie op beeldkwaliteit

Vosholen fase 2 is opgedeeld in een zes deelgebieden. Per deelgebied is de beeldkwaliteit vastgelegd.

In de basis geldt dat de schaal van de bebouwing en dan met name de bouwhoogte, in de wijk van west naar oost zal afnemen. Hierdoor sluit de bebouwing aan bij de schaal van de bebouwing aan de westzijde van de Croonhoven en in het oosten bij de lage, kleinschalige bebouwing aan de Kleinemeesterstraat. Het plan kent in deelgebieden 1, 2 en 3 een variatie aan woningtypologieën. Deelgebied 4, 5 en 6 zijn bestaan alleen uit vrijstaande woningen.

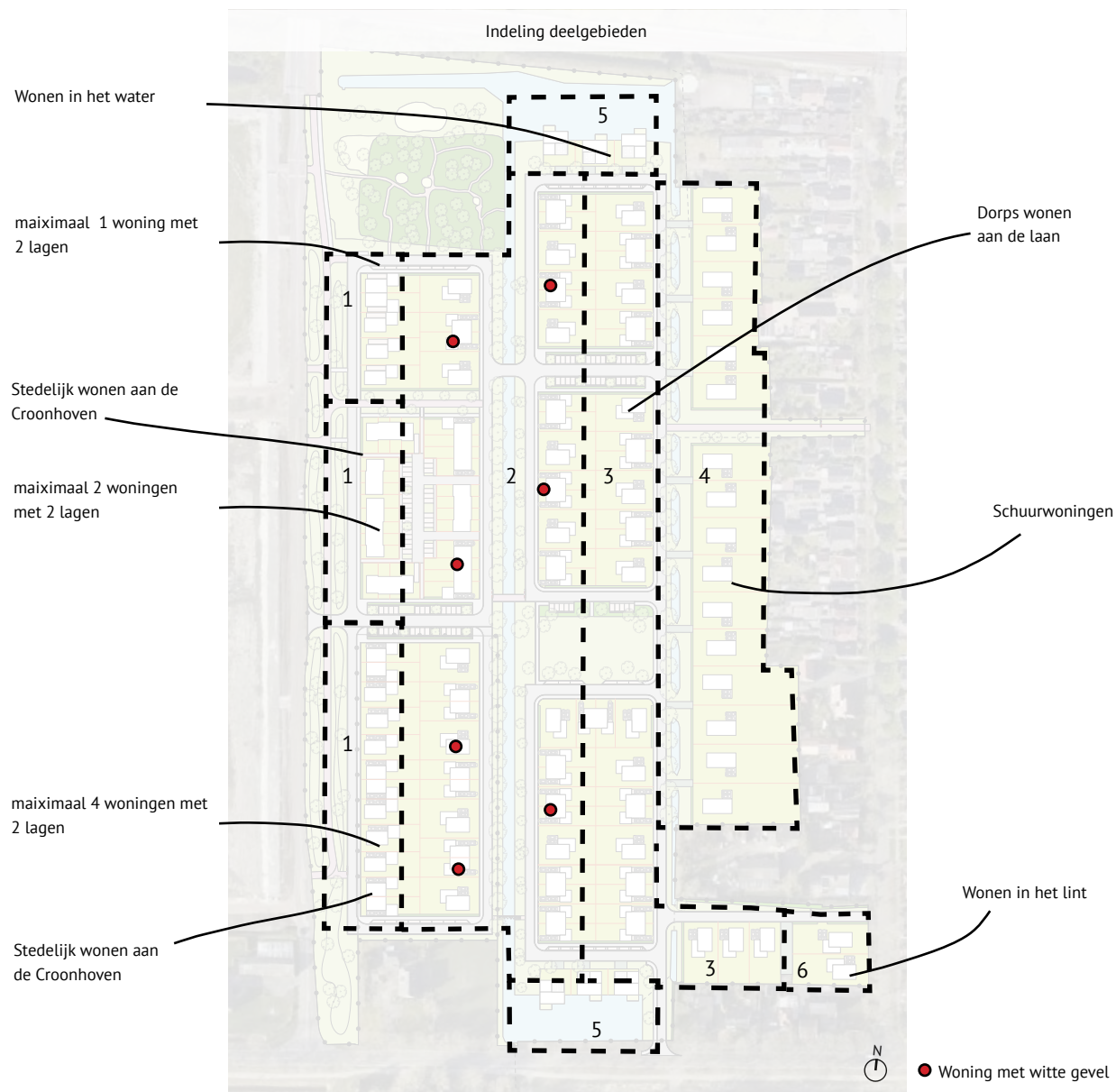
Beeldkwaliteit op wijkniveau

- Eenheid in architectuur; eigentijds en contextueel (passend bij de plek en de directe omgeving).
- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik met overwegend donkere daken, zodat zonnepanelen op de daken minder opvallen. Vegetatiedaken zijn vanuit duurzaamheidsoverwegingen ook mogelijk.

Beeldkwaliteit op straatniveau

- De maatvoering en hoofdvorm van de woningen is per straatwand gelijk.
- Samenhang in vormgeving/architectuur.
- Eenheid in kleur- en materiaalgebruik.

De beeldkwaliteitsrichtlijnen per gebied worden op de volgende pagina's toegelicht.



Deelgebied 1: Stedelijk wonen aan de Croonhoven

Beschrijving

De woningen in deelgebied 1 vormen het aanzicht van fase 2 en begrenzen het brede, groene profiel van de Croonhoven. De woningen in de wand staan verspringend ten opzichte van elkaar, waardoor een gevarieerde rooilijn ontstaat, passend bij de groene parkstrook. Ook twee-onder-een-kap- en rijwoningen hebben een verspringing in de voorgevel. Bij de rijwoningen wordt per twee woningen een verspringing toegepast.

Een eigentijdse, stedelijke allure is uitgangspunt voor de vormgeving. Een gevarieerd bebouwingsbeeld, met woningen met een verticale gevelgeleding en een strakke detaillering is het beoogde beeld. Dit strakke, subtiel gevarieerde beeld vormt een interessant contrast met de meer eenduidig vormgegeven bebouwing aan een deel van de westzijde van de Croonhoven.

In de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik wordt een grote mate van eenheid nagestreefd om daarmee een zekere rust en eenheid te garanderen. Er worden op deze onderdelen daarom strikte eisen gesteld. In het gevelbeeld zijn afwijkende accenten mogelijk mits ondergeschikt in het beeld.

Ligging

- Vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen.
- De woningen staan met de voorgevel in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak (en staan in een verspringende voorgevelrooilijn).
- Aan- en uitbouwen liggen terug ten opzichte van de voorgevel(s).
- Bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is drie bouwlagen met plat dak of flauw hellend zadeldak (geen extra verdieping). De nokrichting van een zadeldak is haaks op de weg. Ook een lessenaarskap naar achteren is, indien niet zichtbaar vanaf de Croonhoven, mogelijk. Per deel zijn een aantal woningen met twee bouwlagen toegestaan zie pagina 7.
- De woningen zijn individueel herkenbaar in de massaopbouw. Rijwoningen zijn minimaal per twee woningen geleed.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Aanzichten

- Moderne eigentijdse architectuur/vormgeving.
- De gevelgeleding is overwegend verticaal.
- Een blok twee-onder-een-kapwoningen of een blok rijwoningen bestaat uit een compositie van verschillende woningen.
- Representatieve voorgevel naar de weg. Op hoeken hebben woningen een dubbele oriëntatie. Rijwoningen op hoeken hebben een voordeur/entree in de kopgevel ten behoeve van de dubbele oriëntatie.
- Strakke detaillering van dakranden; dakoverstekken zijn niet toegestaan.
- Aan- en uitbouwen in samenhang met de hoofdvorm.

Opmaak

- Gevel is uitgevoerd in rood-bruin metselwerk, eventueel gemêleerd.
- Hellende daken zijn donker van kleur. Vegetatiedaken zijn vanuit duurzaamheidsoverwegingen ook toegestaan.

- Kozijnen, ramen, deuren, omlijstingen, dakgoten, boeiplanken, e.d. uitvoeren in middentoon (niet heel licht of heel donker) kleurtinten.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.
- Ondergeschikte delen mogen afwijken in kleur en materiaal.

Erfinrichting en duurzaamheid

Voor de erfafscheidingen zijn uitgangspunten geformuleerd in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft aanbevelingen ten aanzien van duurzaamheid.



De woningen vormen samen een wand. De gevels van de woningen hebben een verticale gevelgeleding. Bron: Arc2 Architecten - arc2.nl



De woningen vormen samen een wand naar de openbare ruimte. Bron: Bedaux de Brouwer Architecten - Engelse park - www.pandomo.nl



Hoekwoning met een duidelijke dubbele oriëntatie en gevels in gemêleerde stenen. Bron: House of Architects.



De woningen mogen onderling verschillen in dakvorm, maar kennen eenheid in opmaak. Bron: AM, persbericht van 22 april 2020.

Deelgebied 2: Wonen aan de vaart

Beschrijving

Het deelgebied 'Wonen aan de vaart' bestaat uit twee tegenover elkaar liggende straten met een vaart er tussenin. Het brede profiel vormt een robuuste ruimtelijke drager die veel variatie in het bebouwingsbeeld mogelijk maakt.

De woningen worden gebouwd in een rechte voorgevelrooilijn. De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een kap. De nokrichting mag wisselen en mag zowel haaks als evenwijdig aan de weg zijn. Mogelijke kapvormen zijn een zadeldak, een mansardedak, een schilddak of een lessenaarskap.

Voor de vormgeving is een eigentijdse interpretatie van de rood-witte woningen uit de periode 1900-1920 in Hoogezand-Sappemeer, zoals deze bijvoorbeeld voorkomen aan de Borgercompagniestraat 100-116, uitgangspunt. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit rode tot roodbruine baksteen voor de gevels en donkere dakpannen voor de daken.

Op enkele plekken moet een volledig witte woning worden gebouwd. Deze plekken zijn met een rode stip gemarkeerd op de kaart op pagina 7. Een woning op of nabij deze stip wordt uitgevoerd met een volledig witte gevel. De witte woningen vergroten de variatie en vormen een verrijking in het straatbeeld.

Ligging

- Vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen.
- De woningen staan met de voorgevel in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak (en staan evenwijdig aan de weg).
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.

- Bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm.

Hoofdvorm

- De bouwhoogte is maximaal twee lagen met kap.
- De kap wordt uitgevoerd als zadeldak, lessenaarskap, schildkap of mansardedak.
- De nokrichting kan zowel haaks op de weg, als evenwijdig aan de weg.
- Het hoofdvolume is rechthoekig, of een samengesteld volume in het geval van twee-onder-één-kap woningen.

Aanzichten

- Moderne eigentijdse architectuur/vormgeving, geïnspireerd op de rood-witte woningen uit de periode 1900-1920 in de directe omgeving.
- Een zorgvuldig ontworpen beeldbepalend wit element of accent is integraal onderdeel van de architectuur. Mogelijke accenten zijn bijvoorbeeld een witte erker, of zorgvuldig (subtiele) vormgegeven witte gevelvlakken die het concept ondersteunen.
- Representatieve voorgevel naar de weg. Op hoeken hebben woningen een dubbele oriëntatie.
- Een blok twee-onder-één-kapwoningen of een blok rijwoningen bestaat uit een compositie van verschillende woningen.
- De detaillering ondersteunt de architectuur. Zowel strakke dakranden als dakoverstekken zijn mogelijk.
- Aan- en uitbouwen in samenhang met de hoofdvorm.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Opmaak

- Gevel is uitgevoerd in rood tot rood-bruin metselwerk, eventueel gemêleerd.
- Op of nabij een rode stip op de kaart op pagina 7 moeten

een woning met een volledig witte gevel (witte baksteen, wit keimwerk, of wit stucwerk, wit houtwerk) worden gebouwd.

- Daken worden afgedekt met dakpannen en zijn donker van kleur. Vegetatiedaken zijn vanuit duurzaamheidsoverwegingen ook toegestaan.
- Kozijnen, ramen, deuren, omlijstingen, dakgoten, boeiplanken, e.d. uitvoeren in middentoon kleurtinten. De beeldbepalende witte elementen of accenten vormen hierop een uitzondering.
- Hoogglanzende materialen zijn niet toegestaan.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Erfinrichting en duurzaamheid

Voor de erfafscheidingen zijn uitgangspunten geformuleerd in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft aanbevelingen ten aanzien van duurzaamheid.



Deelgebied 3: Dorps wonen aan de laan

Beschrijving

De laan met het brede groene profiel wordt een straat met twee verschillende zijden. De woningen in het deelgebied 'Dorps wonen aan de laan' liggen tegenover de vrijstaande schuurwoningen in deelgebied 4.

De woningen in dit deelgebied vormen in schaal de overgang tussen de woningen aan de vaart en de lage schuurwoningen. In dit gebied worden vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen gebouwd. Rijwoningen zijn niet toegestaan.

In dit deelgebied is een eigentijdse dorpse architectuur uitgangspunt. De woningen hebben door de architectuur en gevelgeleding een kleinschalige uitstraling. Om een te gevarieerd en te contrastrijk beeld te voorkomen wordt voor de 'dorpse' woningen aan de laan een rustig en relatief eenduidig beeld nagestreefd. De woningen worden daarom gebouwd in een rechte rooilijn. In het gebied is wel enige variatie mogelijk, maar beduidend minder dan in het deelgebied 'Wonen aan de vaart' mogelijk is. De hoofdvorm van de woning is maximaal anderhalve bouwlaag met een (a)symmetrische zadeldak. De nokrichting mag zowel haaks op als evenwijdig aan de weg zijn. Voor extra ruimte is zijn dakopbouwen en dakkapellen toegestaan. Deze beslaan maximaal 50% van de lengte van het dakvlak.

Het kleur en materiaalgebruik bestaat uit bruin metselwerk voor de gevels en donkere dakpannen voor de daken.

Ligging

- Vrijstaande en twee-onder-één kap-woningen.
- De woningen staan met de voorgevel in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak (en staan

evenwijdig aan de weg).

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.
- Bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm.

Hoofdvorm

- Het hoofdvolume is rechthoekig.
- De bouwhoogte is maximaal anderhalve laag met een (asymmetrisch) zadeldak.
- De nokrichting is haaks op, of evenwijdig aan de weg.
- Dakkapellen en dakopbouwen zijn ondergeschikt en beslaan maximaal 50% van de lengte van het dakvlak.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en liggen terug ten opzichte van de voorgevel.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Aanzichten

- Eigentijdse dorpse architectuur/vormgeving. De woningen hebben door de architectuur en gevelgeleding een kleinschalige dorpse uitstraling.
- Representatieve voorgevel naar de weg. Op hoeken hebben woningen een dubbele oriëntatie.
- De detaillering ondersteunt de architectuur. Zowel strakke dakranden als dakoverstekken zijn mogelijk.
- Aan- en uitbouwen in samenhang met de hoofdvorm.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Opmaak

- Gevels worden uitgevoerd in bruin metselwerk
- Materialisering van de dakkapellen en dakopbouwen mag afwijken van het gevelmateriaal en de -kleur.
- Daken worden afgedekt met dakpannen en zijn donker van kleur. Vegetatiedaken zijn vanuit duurzaamheidsoverwegingen ook toegestaan.
- Kozijsen, ramen, deuren, omlijstingen, dakgoten,

boeiplanken, e.d. uitvoeren in middentoon (niet heel licht of heel donker) kleurtinten.

- Hoogglanzende materialen zijn niet toegestaan.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Erfinrichting en duurzaamheid

Voor de erfafscheidingen zijn uitgangspunten geformuleerd in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft aanbevelingen ten aanzien van duurzaamheid.



Een woning mag een asymmetrische hoofdvorm hebben door de toepassing van een asymmetrische zadeldak. Bron: onbekend.



Voorbeeld van bruin, gemêleerd metselwerk voor de gevels. Bron: Lambering Makelaars



Voorbeeld van bruin metselwerk voor de gevels en een afwijkende materialisering van de dakopbouw. Bron: Martensvastgoedhorst.nl.



Voorbeeld van bruin metselwerk voor de gevels en een afwijkende materialisering van de dakopbouw. Bron: Kroon-bv.nl.

Deelgebied 4: Schuurwoningen

Beschrijving

Deelgebied 4 ligt in de achtererfzone van de woningen in het bebouwingslint aan de Kleinemeesterstraat. Passend bij het informele en groene karakter van deze plek worden schuurwoningen ingepast in dit deelgebied.

De woningen hebben een hoofdvorm van een bouwlaag met een (a)symmetrisch zadeldak. Eventueel is aan een zijde een hogere goothoogte mogelijk. Aan een zijde van de woning is een ondergeschikte dakopbouw toegestaan. Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan.

De woningen hebben een langgerekte hoofdvorm op basis van een rechthoekige plattegrond. De nokrichting is haaks op de weg. De woningen worden gebouwd in een verspringend patroon, passend bij de informele setting van het achtererfgebied.

Een ingetogen architectuur en een donker kleur- en materiaalgebruik is uitgangspunt voor de gevels en de daken. De woningen mogen zowel strakke dakranden als overstekken hebben. Houten constructies mogen onderdeel zijn van het gevelontwerp mits deze een integraal onderdeel zijn de architectuur (geen schijnconstructies). Bijgebouwen zijn in vorm en kleur- en materiaal afgestemd op het hoofdgebouw

Ligging

- Vrijstaande woningen.
- De woningen staan met de voorgevel in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak (en staan in een verspringende voorgevelrooilijn).
- De gebouwen staan met de korte zijde naar de weg.
- Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan.

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Hoofdvorm

- Het hoofdvolume is langgerekt, rechthoekig.
- Het hoofdvolume is één bouwlaag met een (asymmetrische) zadeldak. Aan een zijden is een verhoogde goot mogelijk.
- De nokrichting is evenwijdig aan de richting van het hoofdvolume (haaks op de weg).
- Dakkapellen zijn niet toegestaan.
- Per woning is een dakopbouw toegestaan met een maximale breedte van 1/3 van de totale lengte van de woning, met een maximum van 5,0 meter.
- De hoofdvorm van bijgebouwen is afgestemd op de hoofdvorm van het hoofdgebouw.

Aanzichten

- Ingetogen vormgeving passend bij de typologie schuurwoning. Houten constructies zijn toegestaan mits een integraal onderdeel van de architectuur (geen schijnconstructies).
- Representatieve voorgevel naar de weg. Op hoeken hebben woningen een dubbele oriëntatie.
- De detaillering ondersteunt de 'schuurarchitectuur'.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Opmaak

- Gevels worden uitgevoerd in donkere en/of natuurlijke kleuren en materialen, zoals (vergrijzend) hout of zwart hout. Een baksteen plint is toegestaan als bescherming tegen optrekkend vocht.
- Donkere dakbedekking of vegetatiedak.
- Kozijnen, ramen, deuren, omlijstingen, dakgoten, boeiplanken, e.d. uitvoeren in middentoon tot donkere grijstinten (lichte grijstinten zijn uitgesloten).

- Dakopbouwen mogen uitgevoerd in een ander materiaal als de gevel.
- Hoogglanzende materialen zijn niet toegestaan.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.
- Bijgebouwen zijn in samenhang met de hoofdvorm.

Erfinrichting en duurzaamheid

Aan de voorzijde is een lage beukenhaag verplicht als erfafscheiding, dit geldt ook voor de kavels met een zijtuin grenzend aan de openbare ruimte.

Voor de overige erfafscheidingen zijn uitgangspunten geformuleerd in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft aanbevelingen ten aanzien van duurzaamheid.



Voorbeeld asymmetrische hoofdvorm (met een hoge en een lage zijde) en een asymmetrisch zadeldak. Bron: Pluspeil.



Voorbeeld van de toepassing van natuurlijk gevelmateriaal en een kleine dakopbouw. Bron: Next Garden.



Voorbeeld van de toepassing van natuurlijk gevelmateriaal en een vegetatiedak. Bron: Biobased Bouwen.



Voorbeeld van donker en natuurlijk materiaalgebruik en een passende dakopbouw. Bron: Kwint Architecten.



Voorbeeld van een langgerekt, rechthoekig hoofdvolume en donker en natuurlijk materiaalgebruik. Bron: mijnschuurwoning.nl.



Voorbeeld van een langgerekt, rechthoekig hoofdvolume en donker en natuurlijk materiaalgebruik. Bron: Wenink Holtkamp Architecten.

Deelgebied 5: Wonen in het water

Beschrijving

Aan de noord- en zuidzijde van Vosholen Fase 2 zijn twee gebiedjes met in totaal zes waterwoningen gepland. Deze woningen vormen de koppen van het uitbreidingsplan. De woningen aan de zuidzijde zullen vanaf de Vosholen zichtbaar zijn en de woningen in het noorden vanaf het spoor. Deze woningen zijn daar mee beeldbepalend voor het aanzicht van de buurt.

De woningen worden vormgegeven als patio- en/of terraswoning en staan met minimaal één gevel in het water. De erfafscheidingen, de vlonder, de buitenruimte en de parkeerplekken voor de auto's zijn onderdeel van het ontwerp van de woning. De woningen hebben een kleine privétuin aan de zijde van de woonwijk. Aan de waterzijde hebben de woningen een terras/vlonder in het water. De woningen hoeven niet exact hetzelfde te zijn, maar moeten wel duidelijk familie van elkaar zijn.

De woningen hebben door de ligging een meervoudige oriëntatie. In de architectuur komt de relatie met het water en de tuin tot uitdrukking. De woningen hebben een relatief horizontaal karakter en worden gekenmerkt door een natuurlijk kleur- en materiaalgebruik. De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een plat dak. In de volume-opbouw is sprake van een grote begane grond laag en een kleinere verdiepingslaag.

Ligging

- Vrijstaande patio-/terraswoningen met minimaal een gevel in het water.
- De woningen staan met de voorgevel in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak (en staan in een verspringende voorgevelrooilijn).
- Bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Hoofdvorm

- Kantige, horizontale volume opbouw.
- Bouwhoogte is maximaal twee lagen met een plat dak.
- De begane grondlaag is groter dan de verdiepingslaag.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Aanzichten

- Moderne architectuur/vormgeving waarin de relatie met het water tot uitdrukking komt.
- De gevelgeleding is overwegend horizontaal.
- De oriëntatie van de woningen is meervoudig. Gevels die grenzen aan openbare ruimte (water, groen en/of wegen) zijn vormgegeven als voorgevel en/of hebben een representatieve uitstraling.
- Aan- en uitbouwen in samenhang met de hoofdvorm.
- De afzonderlijke woningen vormen een duidelijk ensemble, zonder allemaal hetzelfde te moeten zijn.

Opmaak

- Natuurlijk kleur- en materiaalgebruik.
- Vegetatiedaken zijn vanuit duurzaamheidsoverwegingen toegestaan.
- Kleur- en materiaalgebruik van uit- en aanbouwen mag afwijken van het hoofdgebouw.
- Kozijnen, ramen, deuren, omlijstingen, boeiplanken, e.d.

uitvoeren in middentoon (lichte kleuren zijn uitgesloten) kleurtinten.

- Hoogglanzende materialen zijn niet toegestaan.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.
- De woningen hebben grote gevelopeningen richting het water.

Erfinrichting en duurzaamheid

Voor de erfafscheidingen zijn uitgangspunten geformuleerd in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft aanbevelingen ten aanzien van duurzaamheid.



Voorbeeld van kantige vormgeving en de toepassing van natuurlijk gevelmateriaal. Bron: Google Maps.



Voorbeeld van een ontwerp met een alzijdige oriëntatie en een horizontaal karakter. Bron onbekend.



Voorbeeld van kantige vormgeving, de toepassing van natuurlijk gevelmateriaal en een meeontworpen terras/vlonder. Bron: Google Maps.



Voorbeeld van grote gevelopeningen naar het water en een horizontaal karakter. Bron onbekend.

Deelgebied 6: Wonen in het lint

Beschrijving

Helemaal in het zuidoosten van het stedenbouwkundig plan ligt een deelgebied dat onderdeel is van het lint van de Kleinemeesterstraat.

De woningen moeten in schaal, maat, situering en vormgeving aansluiten bij de bestaande kleinschalige bebouwing. De hoofdvorm is een bouwlaag met een kap met de nokrichting haaks op de weg.

In dit gebied zijn alleen vrijstaande woningen mogelijk. De woningen hebben een traditionele vormgeving, waarbij moderne accenten zijn toegestaan. De woningen hebben een duidelijke voorgevel naar de weg. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit rode tot roodbruine baksteen voor de gevels en matte, donkere keramische dakpannen voor de daken.

Ligging

- Vrijstaande woningen.
- De woningen staan in de bestaande voorgevelrooilijn in het bebouwingslint.
- Alleen uitbouwen als erkers mogen voor de voorgevellijn geplaatst worden. Overige aan- en uitbouwen dienen achter de voorgevellijn geplaatst te worden.
- Bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is een bouwlaag met kap.
- De kap is een zadelpak of een mansardekap.
- De nokrichting is haaks op de weg.
- Duidelijke voorgevel naar de weg
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en mogen ook plat afgedekt worden.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Aanzichten

- Traditionele vormgeving/ architectuur.
- Moderne accenten zijn toegestaan.
- Representatieve voorgevel naar de weg. Op hoeken hebben woningen een dubbele oriëntatie.
- De detaillering sluit aan bij dorpse en traditionele karakter van het bebouwingslint.
- Aan- en uitbouwen in samenhang met de hoofdvorm.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Opmaak

- De gevel bestaat uit overwegend rode tot roodbruine baksteen.
- Donkere keramische dakpannen als dakbedekking. Vegetatiedaken zijn vanuit duurzaamheidsoverwegingen ook toegestaan.

- Kleur en materialisering en van aan- en uitbouwen mag afwijken van de gevels van het hoofdgebouw.
- Felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Erfinrichting en duurzaamheid

De woningen met een zijtuin grenzend aan de openbare tuimte hebben verplicht een haag als erfafscheiding. De erfafscheiding aan de voorzijde is een lage haag.

Voor de erfafscheidingen zijn uitgangspunten geformuleerd in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft aanbevelingen ten aanzien van duurzaamheid.



4. Erfafscheidingen

Beschrijving

Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte bepalen mede het aanzicht van de openbare ruimte. Er geldt daarom een aantal verplichtingen ten aanzien van deze erfafscheidingen. Voor deelgebied 5 gelden andere eisen dan in de overige deelgebieden.

Erfafscheidingen deelgebieden 1 t/m 3

- Op zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte moeten de erfafscheidingen worden mee ontworpen. Deze erfafscheidingen hebben (deels) een groen karakter en:
 - zijn meeontworpen in de stijl van de architectuur van de woningen;
 - of worden uitgevoerd als een haag van inheems en op de ondergrond passend sortiment;
 - of worden uitgevoerd als een begroeid houten raamwerk of begroeid gaashekwerk.
- In de voortuinen bij voorkeur lage hagen (bij voorkeur inheems en op de ondergrond passend sortiment) als erfafscheidingen toepassen.

Erfafscheidingen deelgebied 4 en 6

- Aan de voorzijde is een lage beukenhaag verplicht als erfafscheiding.
- De woningen met een zijtuin grenzend aan de openbare ruimte hebben verplicht een haag als erfafscheiding.

Erfafscheidingen deelgebied 5

- Langs de straatzijde en langs de buitenranden wordt een uniforme erfafscheiding aangebracht. Deze is per cluster van drie woningen gelijk. Deze erfafscheidingen hebben een maximale (beheer)hoogte van 1,5 meter en hebben (deels) een groen karakter.
- Alle erfafscheidingen zijn meeontworpen in de stijl van de architectuur van de woningen, of worden uitgevoerd als een haag van inheems en op de ondergrond passend sortiment.
- Aan de waterzijde van de woning (noord- of zuidzijde) mag een terras aan/in het water ingepast worden. Deze wordt vormgegeven als een vlonder en is een integraal onderdeel van het ontwerp van de woning. De maximale diepte van de vlonder ten opzichte van de gevel is 3 meter.
- Op het eigen erf worden per woningen twee parkeerplaatsen ingepast.



Voorbeeld met de woning meeontworpen deels groene erfafscheiding
Bron: KHV Architecten



Voorbeeld begroeid gaashekwerk
Bron: Mobilan.com



Voorbeeld lage geschoren ligusterhaag in de voortuin
Bron: Ligusterhaag.com



Voorbeeld met de woning meeontworpen deels groene erfafscheiding
Bron: Penta Architecten



Voorbeeld hoge beukenhaag
Bron: Groenepassies.nl



Voorbeeld lage geschoren beukenhaag in de voortuin
Bron: BügelHajema

5. Duurzaamheid

De gemeente Midden-Groningen heeft de ambitie om een blijvend duurzame en klimaatadaptieve wijk te realiseren. De gemeente draagt hierin haar steentje bij door aanleg van water en wadi's. Maar ook de ontwerpers, bouwers en bewoners van de nieuwe woningen kunnen hieraan bijdragen. Zij kunnen mede de voorwaarden creëren voor een hoge levenskwaliteit voor mens en natuur, voor nu en voor later. Dit hoofdstuk schetst een aantal mogelijkheden.

Regenwater

De winters worden steeds natter en de zomers worden steeds droger in Nederland. Dit betekent dat het aan de ene kant belangrijk wordt om zorgvuldig om te gaan met het gebruik van water en andere kant juist te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat.

Wateroverlast kan mede voorkomen worden door de tuin niet meer te verhardten dan noodzakelijk. Op plekken van verharding kan water niet infiltreren, waardoor overlast kan ontstaan. Het afkoppelen van regenwater, dit betekent het water niet afvoeren naar het riool, maar naar oppervlakte water zoals sloten, voorkomt overbelasting van het riool. Ook kan regenwater opgevangen worden en gebruikt worden in de eigen tuin. Bijvoorbeeld in een regenwaterton of een regenwaterput. Dit draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast en bespaart tegelijkertijd het gebruik van drinkwater.

Biodiversiteit

De biodiversiteit in Nederland staat onder druk. Met kleine maatregelen in/aan de eigen woning en tuin kan een bijdrage geleverd worden aan de natuur. Het mee ontwerpen van één nestkast per woning voor gewone dwergvleermuizen of voor kleine zangvogels (roodborstje, mezen en mussen) is daarom verplicht. De nestkasten voor deze soorten dienen

per soort op een specifieke gevel gesitueerd te worden (zie kaart pagina 25). Indien een ontwikkelaar een groep van meerdere woningen ontwikkeld, worden deze nestkasten bij voorkeur gecombineerd op één gevel. Kies dan een gevel die grenst aan een gebied met meer groen.

Bij duurzame woningen hoort ook een duurzame openbare ruimte die aansluit bij deze ambities. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt daarom rekening gehouden met de wensen van de verschillende doelsoorten: de egel, verschillende soorten amfibieën maar ook vleermuizen en vogels zoals de merel en kleine zangvogels.

Erfinrichting en erfafscheidingen

Een groene, gevarieerde tuinrichting (met inheemse soorten beplanting) voorkomt niet alleen wateroverlast, maar biedt ook een goed leefklimaat voor vogels, insecten en kleine dieren. Fruitbomen en bloeiende bes-/vruchtdragende planten in tuinen dragen bijvoorbeeld goed bij aan de biodiversiteit van het gebied.

Het aantal warme dagen en nachten stijgt, waardoor de risico's op hittestress toenemen. Het planten van bomen in de tuin en het realiseren van een groene erfafscheiding dragen bij aan verkoeling in de tuin. Ook voor perceelsgrenzen die niet grenzen aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding daarom aanbevolen.

Alle erfafscheidingen, dus ook die tussen de onderlinge tuinen staan los van de grond zodat egels eronder door kunnen lopen.

Vegetatiedaken

Het aanbrengen van een vegetatiedak (gras- en sedumdaken) op de woning draagt bij aan een duurzame wijk. Een vegetatiedak isoleert de woning, absorbeert geluid en zuivert de

lucht, wat positief bijdraagt aan het woon- en leefklimaat. Daarnaast levert een vegetatiedak een positieve bijdrage aan de biodiversiteit in de wijk.

Materiaalgebruik

Grondstoffen zijn schaars; het is dan ook belangrijk om hier verantwoord mee om te gaan. Dit kan door het materiaalgebruik zoveel mogelijk te beperken, bouwafval zoveel mogelijk te voorkomen en waar mogelijk te kiezen voor duurzame materialen (baksteen, FSC hout), herbruikbare, of hergebruikte materialen. Ook is het beter materialen toe te passen die in de directe omgeving gewonnen zijn. In plaats van metselwerk kan dan ook gekozen worden voor een houten gevelbekleding, mits deze in overeenkomende kleursfeer wordt toegepast.

Energiegebruik

Vanaf 21 januari 2021 moeten alle woningen voldoen aan de eisen voor 'Bijna energieneutrale gebouwen' (BENG) en gasloos bouwen is voor de nieuwe bewoners verplicht. Dat betekent dat de huidige wetgeving er voor zorgt dat nieuwbouw woningen duurzaam gebouwd worden. Voor wie een stap verder wil gaan, kan ook streven naar een energieneutrale of energieopwekkende woning. In alle gevallen betekent dit dat bewuste keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van het energiegebruik (bijvoorbeeld door het toepassen van energiezuinige apparaten en verlichting), het zelf opwekken van energie (bijvoorbeeld door extra zonnepanelen toe te passen) en het voorkomen van energieverlies door een goede isolatie en luchtdichtheid en het toepassen van gebalanceerde ventilatie. Maar ook door te kiezen voor meer glas op het zuiden en minder op het noorden kan het energieverbruik verminderd worden.



6. Openbare ruimte

Beschrijving

Binnen het stedenbouwkundig plan van Vosholen Fase 2 zijn verschillende gebieden te vinden met elk een eigen karakter, maar wel passend bij de omliggende bebouwing. De openbare ruimte in het plangebied is het onderdeel dat het plan aan elkaar rijgt.

Infrastructuur

De rijbaan wordt zo smal mogelijk vormgeven om aan te sluiten bij het dorpse karakter van het plan. Er wordt aandacht besteed aan visuele versmalling van wegen door de toepassing van (visuele) molgoten en/of rabatstroken. De straten worden uitgevoerd in klinkers en de parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetontegels. Bij de keuze van het type bestrating wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met waterdoorlaatbaarheid. Het kleurgebruik van de straten sluit aan bij de rood en roodbruin tinten van de gevels van de woningen. De langzaamverkeersroutes krijgen een eigen herkenbare, afwijkende materialisering.

Bomen

De beplanting vertoont eenheid per straat en/of gebied. Het sortiment bomen/beplanting is afgestemd op het ruimtelijk karakter van een deelgebied. Langs de vaart en de laan worden laanbomen van verschillende grootte toegepast. Er worden ten behoeve van de biodiversiteit minimaal twee boomsoorten per straat toegepast.

In de parkzone langs de Croonhoven bepalen grote bomen het beeld. In de parkzone langs de Croonhoven worden verschillende boomsoorten toegepast. In de omgeving van deelgebied 5 worden bomen toegepast die passen bij de waterrijke koppen van het plan.

Het bosgebied in het plan wordt gehandhaafd. Ten behoeve van de sociale veiligheid wordt het bosje deels wat opener van karakter. Slechte bomen worden gekapt en waar nodig wordt nieuwe aanplant gepleegd. Dode bomen en takken blijven zoveel mogelijk liggen t.b.v. de biodiversiteit. Het sortiment beplanting is in alle gevallen inheems en op de ondergrond afgestemd.

Grasbermen en heesters

Brede groene bermen en een deel van het grasveld in het hart van het plan worden ingezaaid met een bloemen- en kruidenrijk grasmengsel. Deze gebieden worden extensief beheerd. De grasmengsels worden uitgekozen om zoveel mogelijk insecten aan te trekken voor de verschillende doelsoorten.

Ook worden delen van de bermen / oevers ingepland met groepen heesters die dienen als voedsel voor vogels zoals bijvoorbeeld hulst, meidoorn en lijsterbes en tevens geschikte waardplanten voor vlinders. Voor de egel en de vleermuis is het belangrijk om goede verbindingen met het groen in andere gebieden te creëren zoals naar Nieuw Woelwijck en de spoorzone: opgaand groen in de vrom van bomen maar ook hagen en heestergroepen met niet te grote tussenafstanden zijn daarom van belang.

Klimaatadaptatie

Regenwater wordt zoveel mogelijk rechtstreeks afgevoerd naar de waterlopen in het plangebied. Langs de Croonhoven voorzien grote wadi's in waterberging.

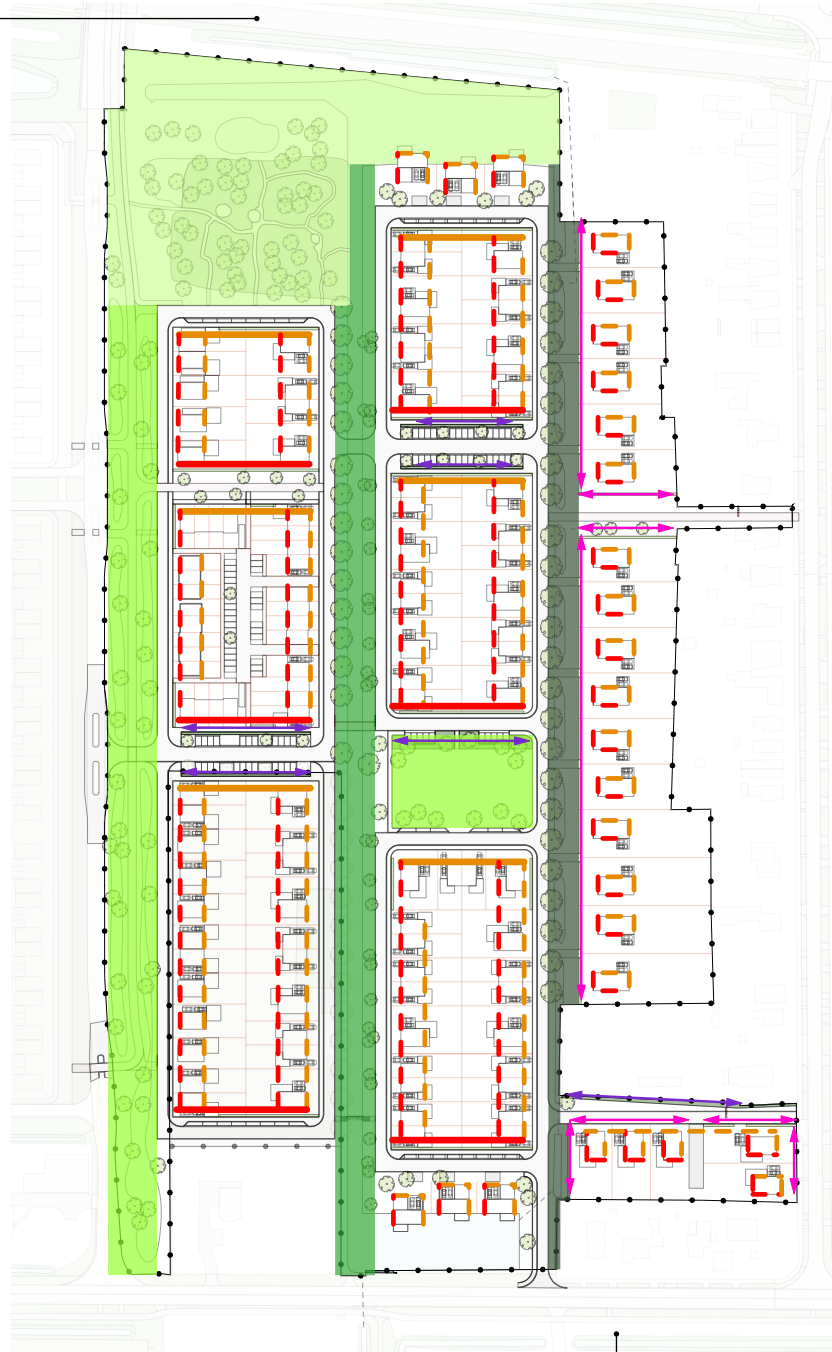
In het plan worden veel bomen aangeplant en er wordt een fors oppervlak water aangelegd. Het water en de bomen bieden verkoeling en schaduw in de wijk, waarmee in warmere perioden hittestress in de wijk wordt voorkomen.

Langs waterlopen wordt waar mogelijk een natuurvriendelijke oever aangelegd. De bruggen over het water zijn natuurinclusief: elke brug heeft minimaal 2 nestkasten die geïntereerd zijn in het ontwerp.

Verlichting

De verlichtingintensiteit wordt geminimaliseerd en de keuze voor armatuur en kleur wordt afgestemd op de routes van de vleermuizen. Maar ten alle tijden zonder dat de veiligheid in het geding komt.

- LEGENDA**
-  Flauwe oevers creëren, dood hout laten liggen
 -  Wadi met bomen en af en toe groepen van heesters
 -  Vaart met links lijn element van bomen
 -  2de categorie rechter talud kleine bomen of heestergroepen
 -  Sloot met bomen op linker talud
 -  Verplichte haag op de erfgrans van de kavels van de bewoners
 -  Gemeentelijke hagen
 -  Nestkasten (vogel) gecombineerd
 -  Nestkasten (vogel) per woning
 -  Nestkasten (vleermuis) gecombineerd
 - Nestkasten (vleermuis) per woning



Nieuw Woelwijck en omliggend landschap



Groene, oevers met bomenrij
Bron: Nanda Sluijsmans



Roodbruin bestrating met open bestrating parkeervakken
Bron: Nanda Sluijsmans

Colofon

In opdracht van
Gemeente Midden-Groningen

Opgesteld door
BügelHajema Adviseurs
Adviseurs voor de leefomgeving
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
058 2152515

info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl