

BEELD- KWALITEITS- PLAN

Zandeweer

08-06-2023
in opdracht van
Gemeente Het Hogeland





INHOUD

INLEIDING	04
ALGEMENE CRITERIA	05
GEBIEDSINDELING	06
<u>BEELDKWALITEIT</u>	
1. HISTORISCHE KERN	07
2. NOORDELIJKE LANDWEGEN	15
3. ZUIDELIJKE LANDWEGEN	24
4. UITBREIDINGEN	33

INLEIDING

BKP ZANDEWEER

Inleiding

Zandeweer is één van de dorpen waar de komende jaren een hoop staat te gebeuren. De aardbevingsproblematiek zorgt voor een behoefte aan herstel van schade aan panden, versterkingsmaatregelen in verband met veiligheid van panden en eventueel sloop en nieuwbouw.

Door deze ingrepen in een groot deel van de woningen van Zandeweer kan het dorp ingrijpend van karakter veranderen. Dit kan zowel een kans als een risico zijn: er ligt een kans om plekken en woningen te verbeteren, maar er ligt een risico de bestaande karakteristiek van het Groningse dorp te verliezen. Deze karakteristieken willen we behouden en waar mogelijk versterken, ook op woningniveau. Het is van belang deze karakteristiek goed in kaart te brengen.

Dit beeldkwaliteitsplan is van toepassing op het volledige dorp, maar is voornamelijk geschreven voor de particuliere woningeigenaren, die plannen maken voor een nieuwe woning, of aanpassingen doen en versterking aanbrengen aan hun huidige woning. Dit BKP geldt ook voor de stedenbouwkundige plannen in de Albert van der Zielstraat, Poelweg en Onnemaweg. Daarnaast geldt dit BKP voor de nieuwbouwlocaties in en aan het dorp.

Particuliere eigenaren

Dit beeldkwaliteitsplan geeft woningeigenaren antwoord op de volgende vragen:

- De ruimte die zij hebben om te bepalen wat zij met hun eigen woning kunnen doen, ook t.o.v. hun burens.
- hun potentiële (ver)bouwplannen die zij willen koppelen aan de niet zelf verkozen versterking van hun woning.

Het geeft bewoners handvatten om met hun eigen woning aan de slag te gaan. Het geeft waar mogelijk vrijheid en stelt tegelijkertijd kaders om te zorgen dat Zandeweer haar kwaliteiten behoudt en zelfs versterkt.

Opzet BKP

Op basis van een korte analyse wordt het karakter van het dorp in kaart gebracht. Hier komen waarden uit die behouden of versterkt kunnen worden. Het dorp wordt vervolgens in verschillende deelgebieden verdeeld. Elk deelgebied kent haar eigen karakteristieken: in de historische kern wordt anders gebouwd dan in een recente locatie aan de rand van het dorp. Per deelgebied volgt een omschrijving van de huidige en beoogde beeldkwaliteit.

Onderwerpen en criteria

Per deelgebied worden de volgende onderwerpen in meer of mindere mate behandeld:

positie bouwvolume

- rooilijn
- straatgericht
- entree

massa en vorm

- typologie
- volume
- nokrichting en dakhelling
- dakkapellen

gevel

- positie en vorm ramen
- positie voordeur
- kleur- en materiaalgebruik
- detaillering

overig

- bijgebouwen
- erfafscheidingen

ALGEMENE CRITERIA

DE ALGEMENE HOGELANDSTER CRITERIA

Het uitgangspunt is dat ontwerpen passen binnen de ruimtelijke en historische context, alsmede dat bouwplannen een positieve aanvulling zijn op de omgevingskwaliteit.

Essentieel hiervoor is om de ruimtelijke en historische context van het ontwerp te begrijpen alsmede de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp een rol speelt, zodat het ontwerp reageert op en past binnen deze context. Een ruimtelijk-historische analyse van de plek is dan onontbeerlijk, evenals een ontwerpconcept dat daarop is gebaseerd.

Elk ontwerp dient een ruimtelijk-historisch passende en consequente uitwerking van een deugdelijk onderbouwd ontwerpconcept te zijn. Een ontwerpconcept dient om zowel over de historische context van het ontwerp, de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp wordt vormgegeven, de erfinrichting van het perceel, de overgangen van het perceel naar de openbare ruimte, de positie van het ontwerp op het perceel, het gebouw op zichzelf en de uitwerking daarvan als een overtuigend geheel vorm te geven dat is geworteld op de specifieke plek.

De volgende algemene criteria zijn dan ook toetsingscriteria voor elk ontwerp:

- Een overtuigende ruimtelijk-historische analyse ligt ten grondslag aan het ontwerp en wordt helder gepresenteerd
- Bovengenoemde analyse is de basis voor een passend en samenhangend ontwerpidee op de planlocatie en komt duidelijk tot uiting in de presentatie
- Het bovengenoemde ontwerpidee komt overtuigend tot uiting in het ontwerp van zowel het hoofdgebouw, de bijgebouwen, de erfinrichting alsook de overgangen met de openbare ruimte
- Het ontwerp is tot in detail, materiaalkeuze en kleur consequent uitgewerkt conform het gepresenteerde ontwerpidee, alsmede de analyse van de omgeving

Een ontwerp kan dan ook naadloos passen binnen de omgeving, maar mag daarvan ook afwijken zolang deze afwijking overtuigend is gemotiveerd en er een duidelijke ruimtelijke meerwaarde ontstaat.

De inzet van ontwerpkracht en ruimtelijke ambitie dient dan ook bij elk ontwerp en elk bouwplan de basis te zijn.

De ruimtelijke inhoudelijke dialoog is daarbij relevanter dan het afvinken van regels.

Verduidelijking door middel van plaatjes en kwantitatieve constatering op basis van de bestaande situatie dienen vervolgens als aanbevelingen en worden ook als zodanig benoemd.

HISTORIE

ZANDEWEER

Zandweer is ontstaan op een zogenaamde kwelderwal van de rivier de Fivel. Een kwelderwal is een hoger gelegen deel van een kwelder, waar bij overstromingen vaak grover materiaal werd afgezet. Een kwelder is een begroeide landaanwas die bij hoogwater niet meer onderloopt. Zandweer ontstond dus op een van nature hoger gelegen stuk land. Daarin is het vrijwel uniek voor Noord-Groningen, waar de meeste dorpen zijn gebouwd op een wierde. Dit is ook te zien aan het stratenplan: waar de meeste dorpen in de omgeving in ringen rondom een centraal punt zijn gebouwd, bestaat Zandweer uit een hoofd- en een dwarslint op het hoogste punt.

In de loop van de eeuwen nam het aantal overstromingen in het gebied af toen het gebied werd ingepolderd, door betere dijken en afwatering. Er kwam dus meer ruimte om te wonen. Op de lager gelegen delen werd langs landwegen woningbouw gerealiseerd. De woningbouw is veel ruimer van opzet en veelal vrijstaand. Later zijn uitbreidingen gerealiseerd aan de Albert van der Zielstraat en Domies Laand. Deze uitbreidingen hebben vrij weinig relatie met de oudere delen van het dorp.

-  kwelderwal
-  vlakte
-  geul
-  wierde



ALGEMENE BEELDKWALITEIT

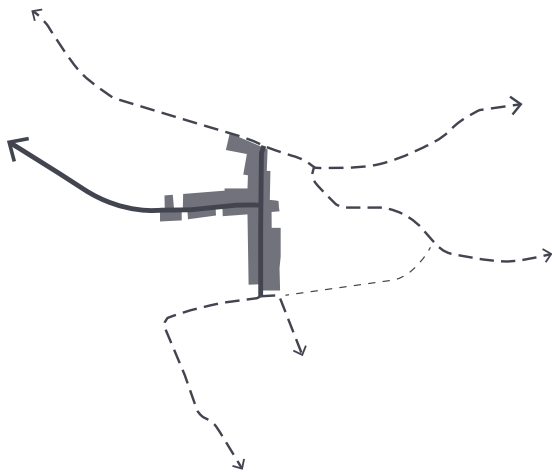
INLEIDING

De ontstaansgeschiedenis van Zandweer is nog goed afleesbaar in zowel het stratenplan als in de architectuur: de opzet en vormgeving van woningen aan de landwegen is bijvoorbeeld wezenlijk anders dan die aan de historische kern. Tijdens de versterking- en sloop-nieuwbouwpogingen kan deze afleesbaarheid onder druk komen te staan. Doel van dit BKP is daarom het benoemen, in stand houden en versterken van deze afleesbaarheid.

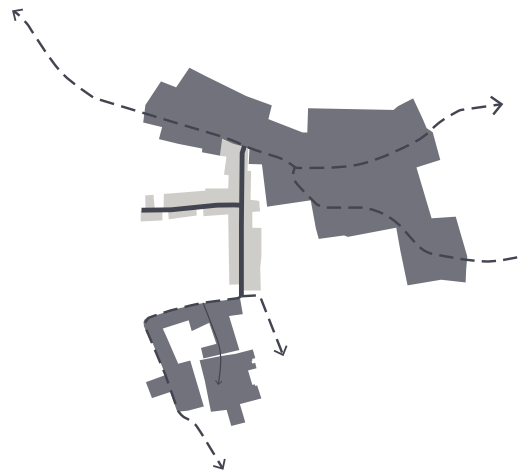
Uit de hieropvolgende hoofdstukken zal blijken dat de historische kern van Zandweer grote eenheid kent in bebouwing. De landwegen en latere uitbreidingen kennen daarentegen een grote variatie aan architectuurstijlen. De verbindende karakteristieken zijn de schaal, positionering en oriëntatie van de woningen. Daarnaast spelen typologie en veelal kapvorm een grote rol in de uitstraling van de deelgebieden.

Voor het gehele dorp gelden de volgende uitgangspunten:

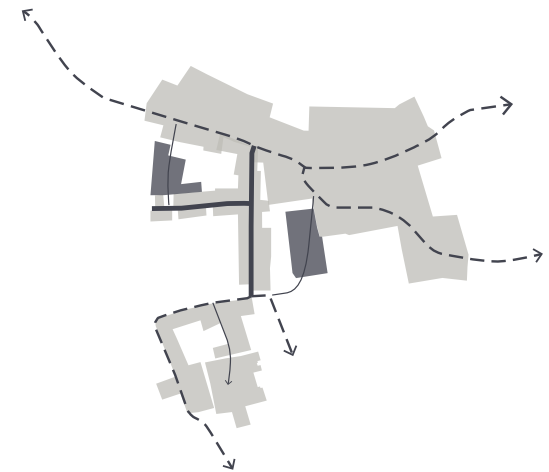
- De historisch gegroeide hiërarchie tussen deelgebieden blijft helder: nieuwere deelgebieden zijn ondergeschikt aan oudere deelgebieden.
- Er is aansluiting op de bestaande karakteristiek, welke wordt toegelicht in de volgende hoofdstukken.
- Uitbreidingen buiten de bestaande structuur sluiten aan bij de bestaande dorpsstructuur.



tot 1900: historische kern



1900-1970: bebouwing langs landwegen



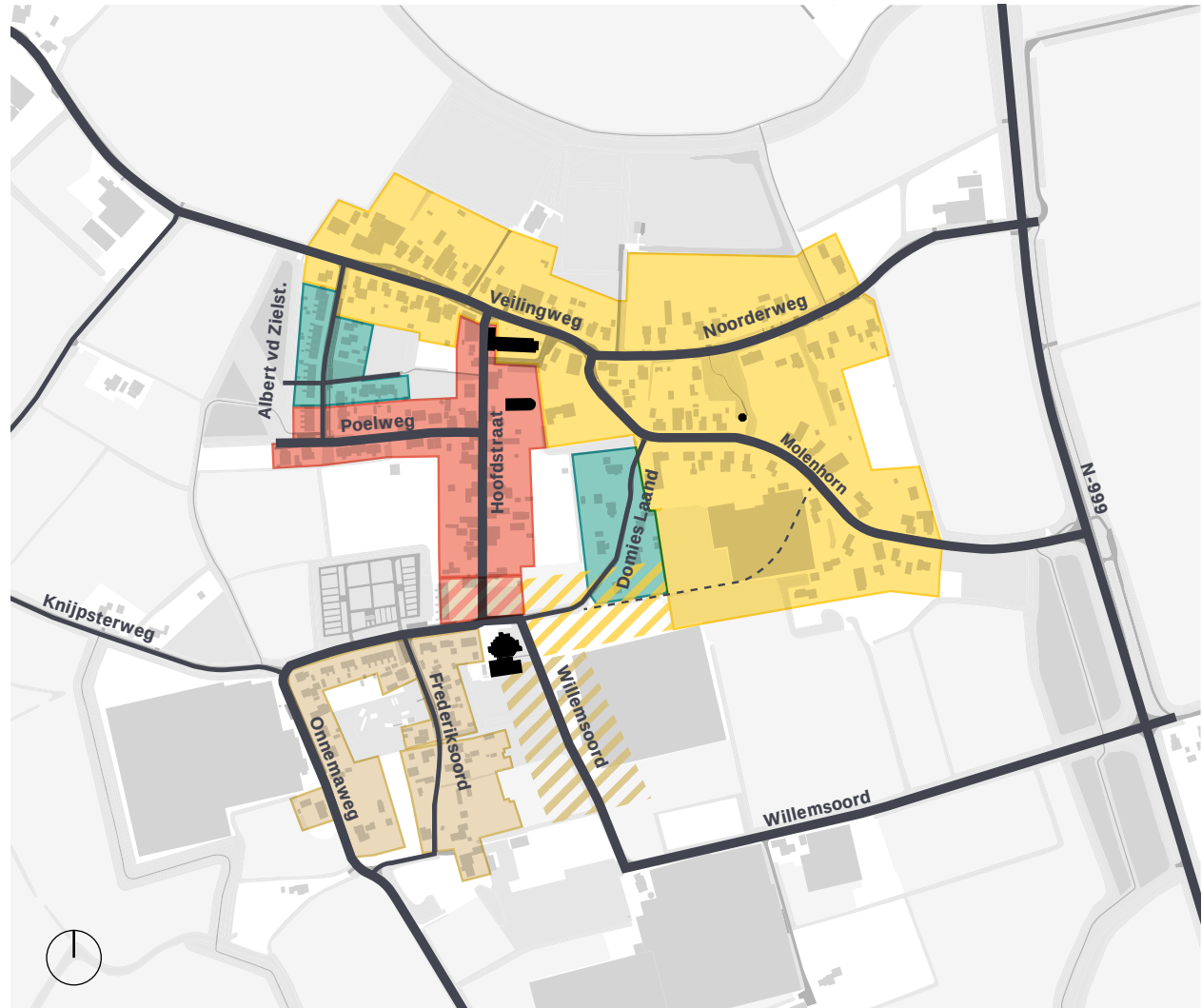
1970 - heden: latere uitbreidingen

DEELGEBIEDEN

- 1. historische kern**
 - Hoofdstraat
 - Poelweg
- 2. noordelijke landwegen**
 - Veilingweg
 - Noorderweg
 - Molenhorn
- 3. zuidelijke landwegen**
 - Onnemaweg
 - Frederiksoord
 - Willemsoord
- 4. uitbreidingen**
 - Albert van der Zielstraat
 - Domies Laand

Er zijn veel overeenkomsten tussen de noordelijke en zuidelijke landwegen. Echter zijn de zuidelijke landwegen een meer versnipperd deel qua bebouwingstypen. Er is daarom gekozen om dit deelgebied los te benoemen, om zo de onderlinge samenhang daar te waarborgen.

NB: in alle gevallen zijn de regels in het vigerend bestemmingsplan leidend:
"Bestemmingsplan Doodstil en Zandweer"
d.d. 04-10-2012





DEELGEBIED 1

historische kern

- Hoofdstraat
- Poelweg

GEBIEDSOMSCHRIJVING

DEELGEBIED 1: HISTORISCHE KERN

Hoofdstraat

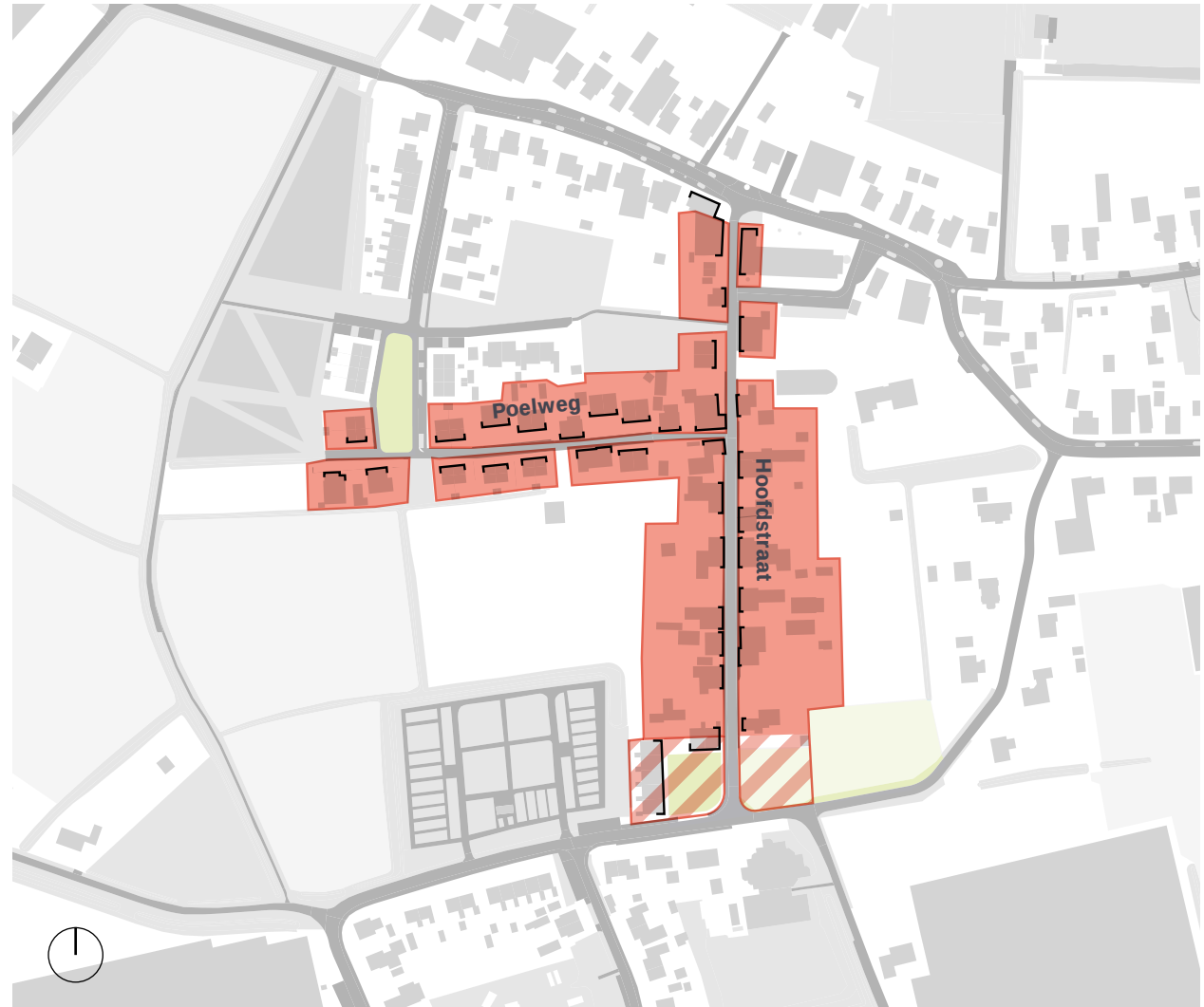
Zandeweer bestond van oorsprong uit de Hoofdstraat en dwars daarop de Poelweg. De oudste bebouwing, aan de Hoofdstraat, toont eenheid in bouwstijl en dichtheid in opzet. Deze straat bestaat grotendeels uit Rijksmonumenten en is daarmee van doorslaggevend belang voor het karakter van Zandeweer. In de Hoofdstraat ligt het accent van dit BKP op het behouden van kwaliteit.

Aansluiting Onnemaweg

Aan de zuidzijde – tegenover de school - eindigt de Hoofdstraat in de Onnemaweg. Hier vindt een overgang plaats van een kleinschalige dorpsstraat naar een meer ruim opgezette landweg. Deze overgang is vormgegeven door een halfopen woonhof. De oostzijde is op het moment van schrijven onbebouwd, maar er zijn plannen voor nieuwbouw.

Poelweg

Langs de Poelweg staat nog een klein deel van de oorspronkelijke lintbebouwing. Een groot deel van de woningen is echter in de jaren '60 vervangen door nieuwbouw, waarbij de rooilijn sterk naar achteren is geplaatst. Het karakter van de straat is daarmee sterk gewijzigd. In de Poelweg ligt het accent in dit BKP bij herstel van de historische kwaliteit, waarbij nieuwbouw zich voegt naar de historische situatie.





Hoofdstraat: oorspronkelijke bebouwing



Poelweg: deels oorspronkelijke bebouwing en deels nieuwbouw. Qua volume gelijkmatig, maar verschillen in rooilijn en gevelgeleding tussen oud en nieuw.



Hoofdstraat: oorspronkelijke bebouwing



Poelweg: vroegere situatie Poelweg (Beeldbank Groningen)

BEELDKWALITEIT

DEELGEBIED 1 - BESTAANDE BOUW



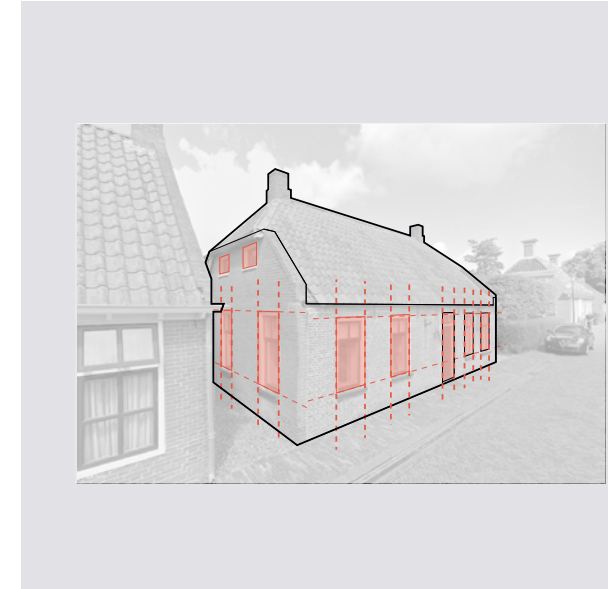
Hoofdgebouw: positie

- Hoofdstraat: rooilijn direct aan straat, voorgevel strak op rooilijn;
- Poelweg: variërende rooilijn. Het streven is om bij vervangende nieuwbouw deze rooilijn dichterbij de weg te leggen.
- smal stoepje, geen voortuin;
- voordeur aan de straat, symmetrisch in volume;



Hoofdgebouw: massa en vorm

- vrijstaand volume;
- één laag met kap;
- schildkap of zadeldak evenwijdig aan de weg;
- zadeldak eventueel beëindigd met wolfseind;
- straatzijde dakvlak is eenduidig gesloten vlak: dakkapellen in de achtergevel;
- geen dakoverstekken;
- veelal schoorstenen op weerszijden;
- kopgevel loopt voor dakvlak langs.



Hoofdgebouw: gevelindeling

- overwegend symmetrisch: voordeur (redelijk) in het midden met aan weerszijden gevelopeningen;
- verticale geleding gevelopeningen begane grond;
- eventuele openingen zolder zijn kleiner en zijn niet uitgelijnd met die op de begane grond.



Hiërarchie Hoofdstraat Poelweg

De Hoofdstraat en de Poelweg zijn historisch gezien gelijkwaardig als linten in dienen als zodanig te worden benaderd: het volume op de kruising is gelijkwaardig richting beide straten.



Hierarchie Poelweg - Albert van der Zielstraat

De Albert van der Zielstraat is ondergeschikt aan de Poelweg. Bebouwing op de hoek is georiënteerd op de Poelweg en sluit qua schaal hierop aan.

Hoek Hoofdstraat - Onnemaweg

Bij vervangende nieuwbouw ter plaatste van de hoek Hoofdstraat - Onnemaweg zijn er twee opties:

- doorzetting profiel en bouwstijl Hoofdstraat;
- handhaven halfopen hof met terugliggende rooilijn.

In beide gevallen is het aan te bevelen een dorpse korrelgrootte aan te houden.



Erfgrenzen en bijgebouwen

- lage haag of halfopen erfafscheiding;
- bijgebouwen staan minimaal 2m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

DEELGEBIED 1 - NIEUWBOUW

Plaatsing

- Hoofdstraat: voorgevelijn direct aan de straat, geen voortuin;
- volumes in de Poelweg die nu verder naar achteren zijn geplaatst bij voorkeur dichter aan de straat terugbouwen.

Massa en vorm

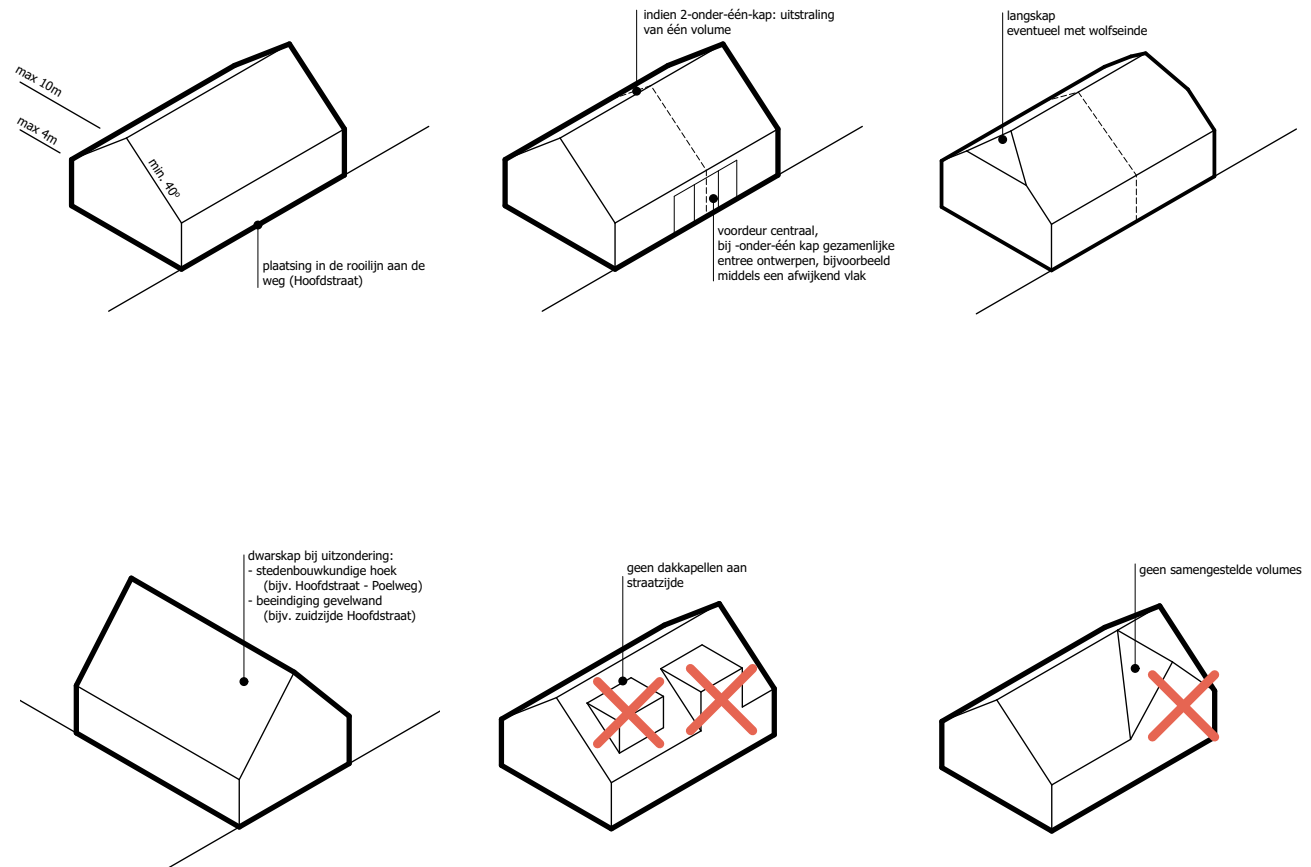
- afgestemd op oorspronkelijke bebouwing en directe omgeving;
- eenduidig volume;
- overwegend langskappen, met optioneel wolfseinden;
- dwarskap is uitzondering in het straatbeeld;
- tweekapper presenteert zich als één woning;
- goothoogte: maximaal 3,5m of de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- bouwhoogte: maximaal 10m of de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- dakhelling: minimaal 40 graden of de bestaande dakhelling, indien deze flauwer is.

Gevelindeling

- overwegend symmetrische gevelindeling;
- verticale geleding gevelopeningen begane grond;
- eventuele openingen zolder zijn kleiner en zijn niet uitgelijnd;
- voordeur aan de straat, symmetrisch in volume.

Dakkapellen

- aan straatzijde geen dakkapellen;
- aan achterzijde dakkapellen mogelijk.



Materialisatie en kleur

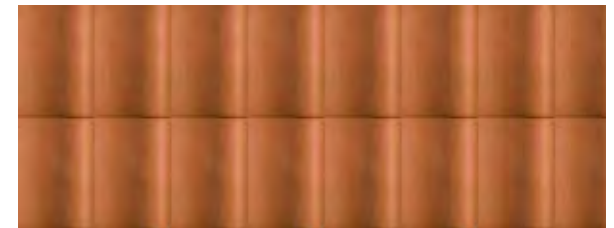
- afgestemd op oorspronkelijke bebouwing en directe omgeving;
- rode steen, met lichte of donkere voeg;
- zwarte, zwart-blauwe, antraciet of rode pan;
- kleur dakpannen afstemmen met zonnepanelen;
- goten, boeidelen en sierlijsten in witte kleurstelling;
- kozijnen: basis wit, inzet eventueel in donkere kleur.

Detaillering

- afgestemd op oorspronkelijke bebouwing en directe omgeving.



varianten rode steen met lichte en donkere voegkleur



kleurstellingen dakpan



- eigentijdse vertaling van traditioneel volume met streekeigen kleurstelling;
- N.B.: het uitgangspunt voor de bouwmasa in deelgebied 1 is bij voorkeur één laag met kap en maximaal anderhalve laag met kap.



- sobere detaillering;
- integratie natuurinclusieve maatregelen;



- verticale geleding;
- kleur zonnepanelen passend bij kleur dak
- zonnepanelen liggend in patroon, afgestemd met dakopeningen en -doorvoeren;



- rode kleurstelling gevel;
- verticale geleding;
- sobere detaillering;
- ondergeschikte gevelopeningen zolder;



- accent/verbijzondering van de entree.

Referenties

Bij nieuwbouw is aansluiting op de directe context het uitgangspunt. Dit kan in traditionele vormtaal en detaillering, maar er zijn ook mogelijkheden voor meer eigentijds architectuur, zoals hierboven aangegeven.



DEELGEBIED 2

noordelijke landwegen

- Veilingweg
- Noorderweg
- Molenhorn (incl. toekomstige inbreiding)

GEBIEDSOMSCHRIJVING

DEELGEBIED 2: LANDWEGEN

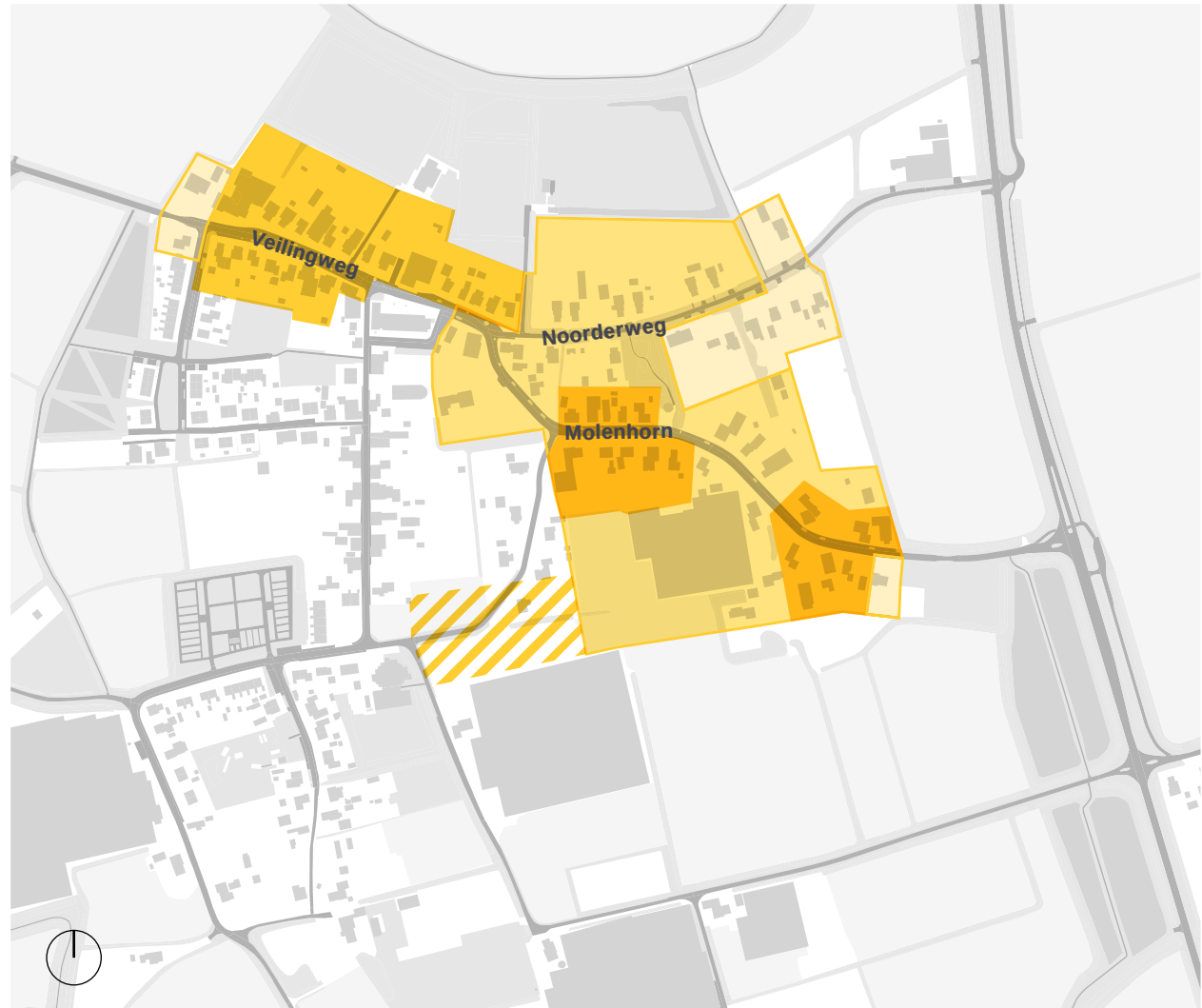
Begin 20e eeuw groeit het dorp meer gelijkmatig langs de dan al bestaande landwegen. De bebouwing is hier meer individueel en ruimer van opzet. Nabij de dorpskern is de bebouwing dorpsker en dichter op de weg staand. Hoe verder richting het landschap, hoe royaler de kavels en voortuinen.

Een aantal oudere delen kenmerken zich door een hogere bebouwingsdichtheid en een meer dorpsse uitstraling. Deze zijn op de kaart donkerder weergegeven als 'kern'.

Een aantal nieuwere delen aan de oostzijde van het dorp kenmerken zich door een lagere bebouwingsdichtheid en meer vrijheid in materialisatie. Deze delen zijn op de hiernaast getoonde kaart lichter geel gekleurd en benoemd als 'dorpsrand'.

Onder dit deelgebied valt ook de toekomstige inbreidingslocatie ter plaatse van de huidige kas aan de Molenhorn, inclusief een eventuele aansluiting op Domies Laand. Deze aansluiting past binnen de historische context van dit gebied: hier lag vroeger ook een verbinding.

-  kern
-  landwegen
-  dorpsrand





Veilingweg: één typologie en hoofdvorm met subtiële verschillen in detaillering.



Noorderweg: grote variatie aan bouwvormen binnen één korrel.



Molenhorn: ruime en informele opzet.



Molenhorn: verder van de kern is er meer vrijheid in opzet.

BEELDKWALITEIT

DEELGEBIED 2 - BESTAANDE BOUW



Hoofdgebouw: positie

- woningen staan met de voorgevel in een lijn die evenwijdig met de weg loopt. De afstand is afhankelijk van de straat: bestaande rooilijn in bestemmingsplan aanhouden;
- orientatie is evenwijdig aan de kavel, waardoor de voorgevel soms schuin staat ten opzichte van de weg;
- entree bevindt zich in voor of zijgevel;
- korrel en orientatie zijn verbindende factor;



Hoofdgebouw: massa en vorm: landwegen

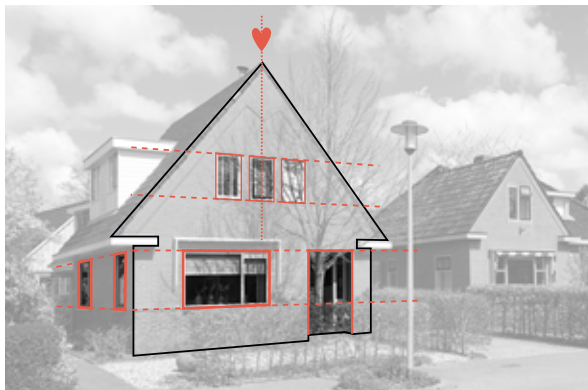
- vrijstaand volume;
- korrelgrootte en volume zijn verbindend element in de straat;
- 1 laag met kap;
- overwegend kap dwars op de weg;
- duidelijke expressie naar de straat;
- dakoverstekken mogelijk.



Hoofdgebouw: kern

Op delen aangemerkt als kern, is de variatie aan volumes groter. Woningen staan hier overwegend dichter op de straat.

- vrijstaand volume;
- beperkte afstand tot de straat;
- één laag met kap;
- kap in langs- of dwarsrichting.



Hoofdgebouw: gevelindeling

- symmetrie in kopgevels op de verdieping;
- horizontale uitlijning ramen begane grond;
- grotere gevelopeningen begane grond dan op zolder.



Erfgrenzen

- groene of halfopen, lage erfafscheiding voor- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied.



Bijgebouwen

- indien bijgebouwen geschakeld zijn aan het hoofdgebouw: gelijkwaardige architectuur;
- bijgebouwen staan minimaal 2m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

DEELGEBIED 2 - NIEUWBOUW

Plaatsing

- voorgevel in lijn evenwijdig met de weg; bestaande rooilijn in bestemmingsplan aanhouden;
- positionering evenwijdig aan de kavel;
- entree bevindt zich in voor of zijgevel;
- korrel en orientatie zijn verbindende factor.

Massa en vorm

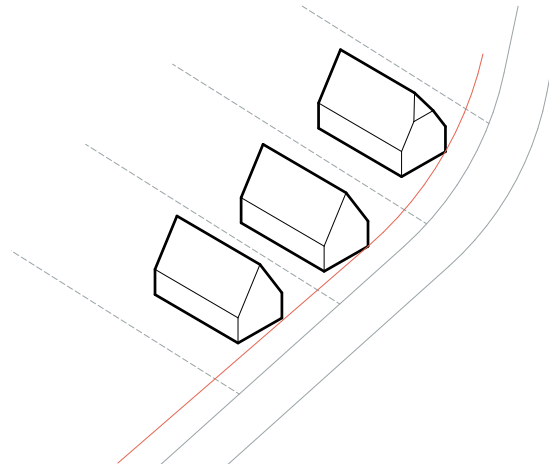
- vrijstaand volume;
- voorgevel staat aan de rooilijn;
- landwegen: positionering evenwijdig aan kavel;
- kern: positionering evenwijdig aan de straat;
- er is eenheid in de schaal van de bebouwing;
- één laag met kap;
- overwegend kap dwars op de weg;
- samengesteld volume mogelijk, met duidelijke onderlinge hiërarchie.

Hoofdgebouw: gevelindeling

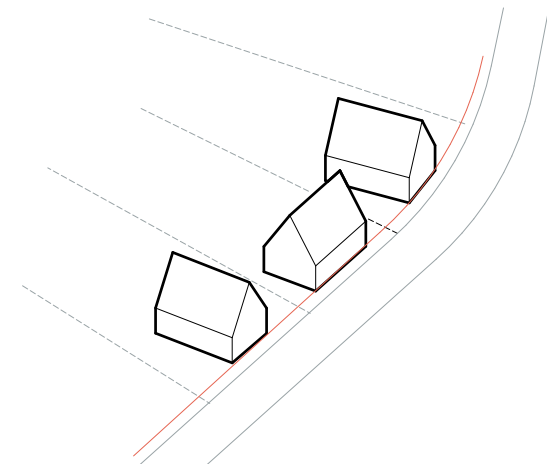
- symmetrie in kopgevels op de verdieping;
- horizontale uitlijning ramen begane grond;
- grotere gevelopeningen begane grond dan op zolder.

Detallering

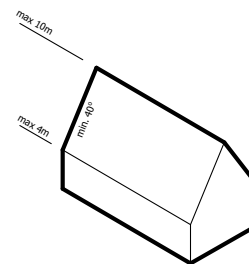
- dakoverstekken mogelijk;
- detaillering is eenduidig op woningniveau;
- woningen mogen onderling onderscheidend zijn en individueel herkenbaar.



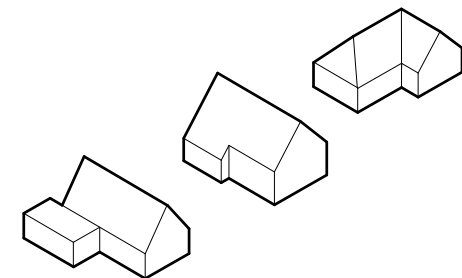
landwegen: het woonhuis staat evenwijdig gepositioneerd aan de kavel, dus soms schuin op de weg;



kern: het woonhuis staat evenwijdig aan de weg;



regels bestemmingsplan goot- en nokhoogte;



samengestelde volumes: hiërarchie tussen kopgevel en aanbouw.

Kern en landwegen

Nadruk op aansluiting context in materiaal en detaillering middels traditionele of eigentijdse architectuur.

Materialisatie en detaillering

- rode steen;
- dak in zwarte, blauwe of rode pan;
- kleur dakpannen afstemmen op kleur zonnepanelen.

Kozijnen

- basis lichte kleur;
- inzet en draaiende delen eventueel in donkere kleur.

Kleur- en materiaalgebruik

- afstemming directe omgeving;
- geen afwijkende kleuren en materialen;
- gedekte kleurstelling.



dorpsrand

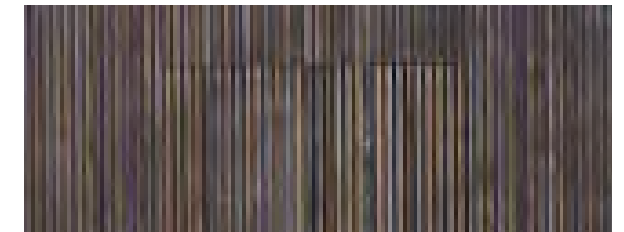
Nadruk ligt op positionering, aansluiting qua schaal en vorm. Qua architectuur en materialisatie is hier veel vrijheid.

Materialisatie en detaillering

- veel mogelijkheden, bijvoorbeeld metselwerk, hout of metaal;
- eenduidige detaillering per woning.

Kleur- en materiaalgebruik

- gedekte kleurstelling;
- eenduidig kleur- en materiaalgebruik.





- eigentijdse vertaling van traditioneel volume met streekeigen kleurstelling;



- expressie van de kopgevel;
- integratie natuurinclusieve maatregelen in ontwerp;
- expressie op woningniveau;



- kopgevel naar de straat gericht;
- symmetrische gevelindeling;
- eenduidige detaillering;
- basismateriaal: rode steen;
- grotere gevelopeningen op begane grond;



- rode kleurstelling;
- symmetrische gevel;
- ondergeschikte gevelopeningen zolder;



- eigentijdse accenten en detaillering.

Referenties kern en landwegen

Bij nieuwbouw is aansluiting op de directe context het uitgangspunt. Dit kan in traditionele vormtaal en detaillering, maar er zijn ook mogelijkheden voor meer eigentijds architectuur, zoals hierboven aangegeven.



- volume is overeenkomend met omgeving;
- eigentijdse, Groninger steen;
- eenduidige materialisatie en detaillering;



- volume is overeenkomend met omgeving;
- natuurlijke kleurstelling en materialisatie;
- eenduidige materialisatie en detaillering;



- volume is overeenkomend met omgeving;
- gedekte, donkere kleurstelling;
- eenduidige materialisatie en detaillering;



- metselwerk in een eigentijds verband;
- eenduidige detaillering.



- eigentijds materiaal in bekende kleur.

Referenties dorpsrand

De nadruk ligt op positionering, aansluiting qua schaal en vorm. Qua architectuur en materialisatie is hier veel vrijheid.





DEELGEBIED 3

Zuidelijke landwegen

- Onnemaweg
- Frederiksoord
- Willemsoord

GEBIEDSOMSCHRIJVING

DEELGEBIED 3: ZUIDELIJKE LANDWEGEN

Dit deelgebied omvat alle landwegen ten zuiden van de Hoofdstraat. Het gebied bestaat uit de volgende delen:

- De oudste bebouwing staat aan het zuidelijke deel van Frederiksoord. Oorspronkelijk had dit het karakter van een los gehucht en was dit nog niet aan Zandweer gegroeid.
- De eerste toevoegingen staan aan de Onnemaweg: vrijstaande woningen uit de jaren '30 met sterke overeenkomsten met woningen die staan aan bijvoorbeeld de Veilingweg.
- In de jaren '70 is seriematig ingebreed in de delen tussen de Hoofdstraat en Frederiksoord, waardoor deze gebieden aan elkaar groeiden. De bebouwing is seriematig, de volumes zijn eenduidig, maar de architectuur varieert op detailniveau. Qua korrel sluit de bebouwing grotendeels aan op de landwegen.

Het gebied bestaat dus uit een lappendeken van delen die grotendeels kunnen worden ondergebracht onder landwegen. Het streven is de eenheid van dit gebied te behouden en te versterken, zonder dat dat ten koste gaat van de afleesbaarheid van de afzonderlijke delen. Samenhang is te vinden in zowel schaal van de bebouwing als relatie tussen woning en straat. Deze schaal vormt daarom het uitgangspunt van dit deelgebied.





Onnemaweg (jaren '30): individuele woningen, maar met samenhangende schaal en architectuur.



Frederiksoord: deels een voorheen losliggend gehucht. De bebouwing wordt individueel en het straatprofiel informeler.



Frederiksoord: seriematige woningbouw met een dorpse schaal.



Onnemaweg: schaal en volume zorgen voor grote samenhang, terwijl de detaillering per blok varieert.

BEELDKWALITEIT

DEELGEBIED 3: BESTAANDE BOUW



Hoofdgebouw: positie

- woningen in de rooilijn;
- vrijstaande volumes.



Hoofdgebouw: massa en vorm

- vrijstaand volume;
- korrelgrootte en volume zijn verbindend element in de straat, maar de architectuur is expressief per volume;
- één tot twee lagen met kap;
- kaprichting variërend.



Hoofdgebouw: gevelindeling

- iedere woning is expressief, maar op zichzelf samenhangend.



Aanvullende regels historische kern

- volume en korrel zijn onderling samenhangend;
- kap dwars op de weg;
- volume evenwijdig aan kavel.



Detaillering

- per volume samenhangend, maar onderling onderscheidend;
- expressie voordeur;
- expressie bouwkundige details: dakranden, gevelopeningen, etc...



Erfgrenzen en bijgebouwen

- geen, halfopen of groene afscheiding;
- bijgebouwen staan minimaal 2m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- indien bijgebouwen geschakeld zijn aan het hoofdgebouw: gelijkwaardige architectuur.

DEELGEBIED 3: NIEUWBOUW

Plaatsing

- voorgevel in de rooilijn.

Massa en vorm

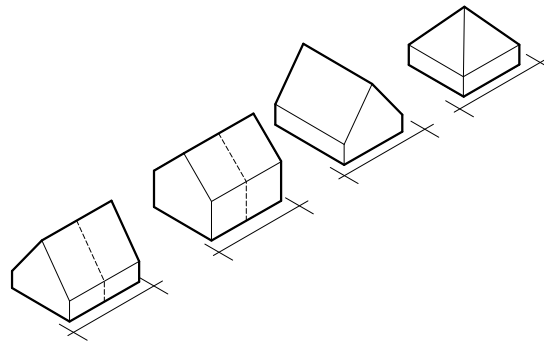
- korrelgrootte en volume zijn verbindend element in de straat;
- binnen volume één of twee woningen;
- volume is expressief, maar wel onderling familie;
- maximaal twee lagen met kap;
- kaprichting en - vorm zijn variërend.

Hoofdgebouw: gevelindeling

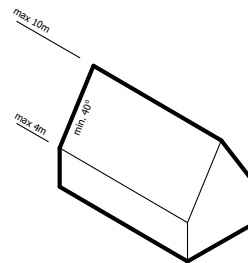
- expressieve, maar van zichzelf samenhangende gevelindeling.

Detailering

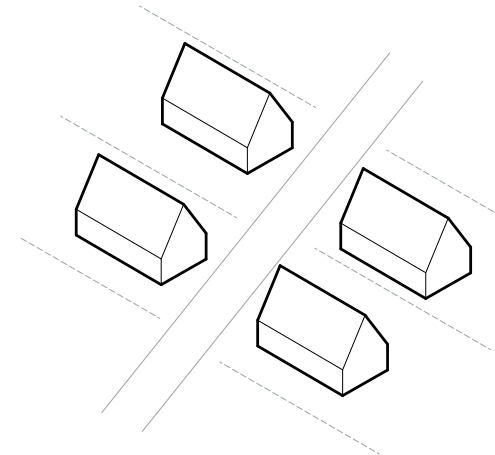
- per volume samenhangend, maar onderling onderscheidend;
- expressie voordeur;
- expressie bouwkundige details: dakranden, gevelopeningen, etc...



eenheid in korrelgrootte zorgt voor samenhang. Kapvorm en zelfs goothoogte variëren;



regels bestemmingsplan goot- en nokhoogte.



historische kern Frederiksoord: volumes met dwarskappen dicht op de weg, evenwijdig aan het perceel;

Materialisatie en detaillering

- rode steen;
- dak in zwarte, blauwe of rode pan;
- kleur dakpannen afstemmen met kleur zonnepanelen.

Kozijnen

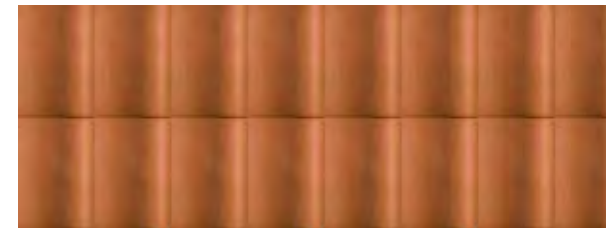
- basis lichte kleur;
- inzet en draaiende delen eventueel in donkere kleur.

Kleur- en materiaalgebruik

- afstemming directe omgeving;
- geen afwijkende kleuren en materialen;
- gedekte kleurstelling.



varianten rode steen met lichte en donkere voegkleur



kleurstellingen dakpan



Referenties nieuwbouw

- schaal: vrijstaand of twee-onder-één-kap;
- voornamelijk rode kleurstelling voor de gevel en grijze kleurstelling voor het dak: gedekte kleuren;
- detaillering consequent per blok;
- vrijheid in architectuurtaal.





DEELGEBIED 4

uitbreidingen

- Albert van der Zielstraat
- Domies Laand

GEBIEDSOMSCHRIJVING

DEELGEBIED 4 - UITBREIDINGEN

Albert van der Zielstraat

Al in de jaren '40 zijn er plannen om het dorp aan deze zijde uit te breiden. In de jaren '70 wordt hier op vrij pragmatische invulling aan gegeven middels de aanleg van de Albert van der Zielstraat. Deze straat volgt de dwarsverkaveling op de Poelweg en de Veilingweg.

In dezelfde periode is de bebouwing aan de Poelweg grotendeels vernieuwd. De historische hiërarchie tussen deze twee straten is daarmee verstoort. In het vernieuwingsplan Poelweg-Albert van der Zielstraat, wordt deze hiërarchie hersteld. Dit vernieuwingsplan is opgenomen op de kaart hiernaast.

Domies Laand

Deze straat is aangelegd rond 2005. Hoewel de straat geen historische onderlegger heeft, heeft ze het karakter van een landweg. De bebouwing is eenduidig en heeft een kenmerkende Scandinavische bouwstijl. Deze wijkt af van het dorp, maar zorgt wel voor onderlinge eenheid in het straatbeeld.



BEELDKWALITEIT

DEELGEBIED 4A - ALBERT VAN DER ZIELSTRAAT



Dwarsstraat richting Hoofdstraat met seriematige bebouwing.



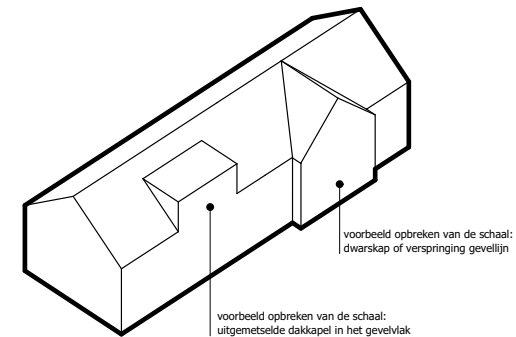
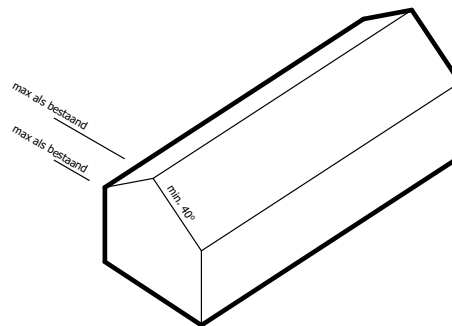
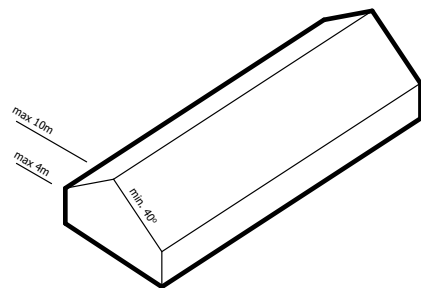
De opzet is planmatig zonder dorpse schaal: er is eenheid per straatwand, maar niet in het deelgebied.



Ensemble: vrijstaande woningen met geelgrijze kleurstelling. Kap dwars op de weg.



Planmatig ensemble: twee-onder-één-kap met geelgrijze kleurstelling. Kap evenwijdig aan de weg.



Positie bouwvolume

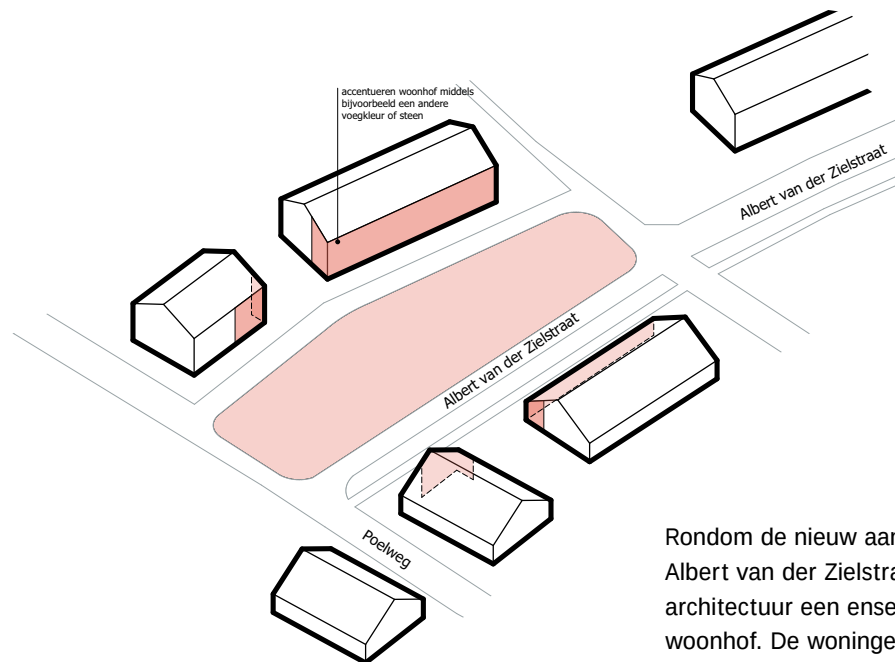
- Aanhouden posities zoals vastgesteld in het "Stedenbouwkundig plan Zandeweer Albert van der Zielstraat & Poelweg" door KAW.

Massa en vorm

- passend bij schaal volumes omgeving;
- nokrichting en dakhelling aansluitend op ensemble;
- goothoogte: maximaal 3,5m of de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.
- bouwhoogte: maximaal 10m of de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- dakhelling: minimaal 40 graden of de bestaande dakhelling, indien deze flauwer is.

Bijgebouwen

- bijgebouwen staan minimaal 2m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- ondergeschikt indien vrijstaand met gedekte kleurstelling;
- gelijkwaardig indien geschakeld.



Rondom de nieuw aan te leggen woonhof in de Albert van der Zielstraat vormen de woningen qua architectuur een ensemble. Hiermee versterken zij de woonhof. De woningen aan de Poelweg oriënteren zich juist op de Poelweg en niet aan de woonhof.

De nieuwbouw heeft een kwalitatief hoogwaardigere uitstraling in kleur-/ materiaalgebruik en detailniveau met een eigentijdse vormgeving.

Kleur- en materiaalgebruik

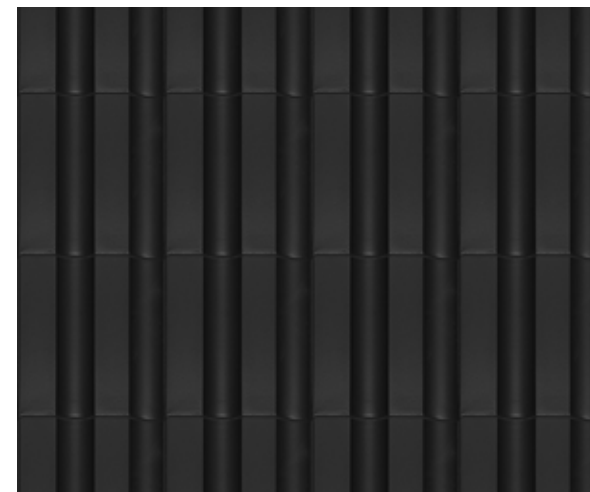
- afstemming rode of gele kleur metselwerk op directe omgeving;
- zwarte op antraciete dakpan, afgestemd met de zonnepanelen;
- geen afwijkende kleuren en materialen;
- gebruik van gedekte kleuren.

Detailtering

- detaillering afstemmen op omliggende bebouwing.



kleurstellingen metselwerk, afhankelijk van omgeving.



Zwarte of antraciete dakpan.



De woningen hebben een eigentijdse uistraling.



Details in de uitwerking geven de woningen karakter.



Details in de uitwerking geven de woningen karakter.



Opbreken van de schaal middels dakkapellen in het gevelvlak.



Openingen in de zijgevel geven extra kwaliteit aan de woning en de omgeving.



Aan de woonhof: accentueren van een plek middels een afwijkende steen of voegkleur.



- hoogwaardige uitstraling in kleur en detailniveau;
- accenten geven een dorps karakter.



Eigentijdse uitstraling met gemetselde dakkapellen.



- Openingen in de zijgevel geven extra kwaliteit aan de woning en de omgeving;
- Accenten geven een dorps karakter.



De woningen hebben eigentijdse detaillering.



Openingen in de zijgevel geven extra kwaliteit aan de woning en de omgeving.



Accenten geven de woning een dorps karakter (rode pan is geen onderdeel van de beeldkwaliteit).

BEELDKWALITEIT

DEELGEBIED 4B - DOMIES LAAND



Qua architectuur geen connectie met het dorp, maar wel sterke onderlinge samenhang en een schaal en opzet die past bij de landwegen.



Uitstraling van een informele landweg. Geen of halfopen, of lage erfafscheiding.



Hoofd- en bijgebouw samenhangend.



Samengestelde zadeldaken. Onderscheidende kleurstelling per volume.

Positie bouwvolume

- woningen staan als losse volumes op de kavels;
- orientatie woningen op oude verkaveling, niet evenwijdig aan weg.

Massa en vorm

- samengestelde volumes;
- één laag met kap;
- zadeldak.

Detaillering

- aansluitend op omgeving.

Kleur- en materiaalgebruik

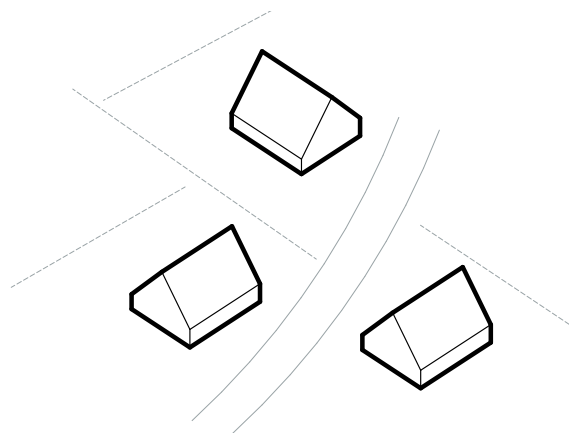
- lijnvormig materiaal, bijvoorbeeld hout of metaal, in onderscheidende kleur.

Bijgebouwen

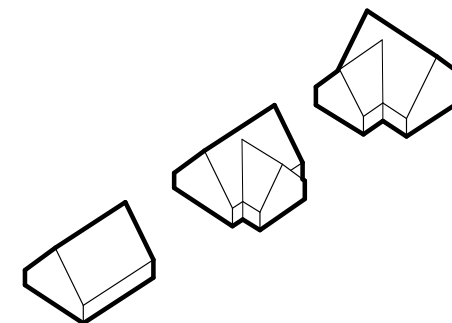
- gelijkwaardig aan hoofdgebouw;
- bijgebouwen staan minimaal 2m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Overig

- lage groene afscheiding in voor- en zijtuinen



orientatie volume op kavelrichting, niet op de weg



eenduidig of samengesteld zadeldak

PROJECTNAAM

Beeldkwaliteitsplan Zandeweer

OPDRACHTGEVER

Gemeente Het Hogeland

PROJECTTEAM

Ivar ten Cate

Hilda Hoekstra

STATUS

Voorlopig

DATUM

8 juni 2023

KAW

Groningen
Rotterdam
Eindhoven

Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN
Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats