

Algemeen

Een ontwerp van een woning dient vorm te geven aan de woonwensen van de toekomstig bewoner (veelal van binnenuit beredeneerd), maar dient ook onderdeel te worden van de lokale (bouw)cultuur respectievelijk de plek (beredeneerd vanuit de ruimtelijke structuren en de historie alsmede ruimtelijke kwaliteiten van de plek).

Bouwen dient dan ook geen consumptiegoed te zijn uit een catalogus, maar een weloverwogen ontwerp van ruimtelijke elementen vanuit interne woonwensen en externe ruimtelijke en historische kwaliteiten.

Het uitgangspunt bij de ruimtelijke toetsing van aanvragen voor dit gebied is dat ontwerpen dienen te passen binnen de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied ofwel daar een positieve bijdrage daaraan leveren.

Dat houdt in dat nieuwe bebouwing in principe naadloos in de bestaande ruimtelijke context dient te passen, maar het ook mogelijk is om goed gemotiveerd af te wijken van de gebiedskenmerken omdat een ontwerp van bovengemiddelde kwaliteit wordt vormgegeven dat een positief bijdraagt aan de uitstraling van het gebied.

Om te kunnen passen binnen een ruimtelijke context is het allereerst van belang de plek te begrijpen.

Een ruimtelijk/historische analyse van de plek en het benoemen van de te respecteren waarden op de verschillende schaalniveaus dient dan ook voorafgaand aan het ontwerp te worden gedaan.

Deze ruimtelijk/historische analyse dient de basis te zijn van het op de plek geïnspireerde ontwerpidee.

Een helder ontwerpconcept dient ten grondslag te liggen aan elk ontwerp.

Vervolgens dient het ontwerpidee consequent te worden uitgewerkt van situering, bouwvolume, gevelordening, materiaal en kleurkeuze alsmede detaillering.

In deze beeldkwaliteitparagraaf probeert de gemeente u op weg te helpen.

Randvoorwaarden vanuit de context

Rond het te ontwikkelen gebied bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met kap.

De intentie is om hier op aan te sluiten.

Daarbij is het wel mogelijk om, gezien de huidige woonwensen, meer volume te maken zolang de kapbeleving maar het uitgangspunt is.

Zo zijn woningen van twee lagen met kap niet toegestaan, maar is het bijvoorbeeld door toepassing van een mansarde kap mogelijk om maximaal 9 meter hoog te bouwen met een maximale goothoogte van 3,5 meter.

Alleen op de zuidelijke kavel aan de Raadhuisstraat kan hier van worden afgeweken door een ondergeschikt accent met een (goot)hoogte van 6 meter hoog en een bouwhoogte van 11 meter hoog.

Op de zuidelijke kavel dient er ook niet lager te worden gebouwd dan 8 meter hoog om te voorkomen dat het voornaamste gebouw ondergeschikt wordt aan de bebouwing aan de Ds. Uilkensstraat.

De hellingshoek van de daken dient minimaal 40 graden te zijn, waardoor een duidelijke kap ontstaat welke uitgevoerd kunnen worden met zonnepanelen.

Het uitgangspunt bij de materiaalkeuze zijn rode Groninger baksteen en zwarte engobe gebakken dakpannen.

Rood/oranje pannen zijn ook mogelijk.

Hoogglans en beton dakpannen zijn echter niet toegestaan om glimmende elementen op de rand met het landschap te voorkomen.

Erfafscheidingen zijn alleen toegestaan als (groen)beplanting om zo het groene karakter van het geheel te borgen en positief bij te dragen aan de biodiversiteit.

Entree van Eenrum

De westzijde van de kavels zullen de zichtbare nieuwe entree vormen van Eenrum vanuit de Aagtsweg.

Naast het mooie uitzicht vanaf de kavels over de landerijen is het ook zaak om deze overgang van het landschap naar de dorpskern open en met (groene) beplanting vorm te geven.

Het plaatsen van schuttingen is dan ook niet toegestaan. Naast het visuele aspect zijn heggen, struiken en bomen een aanwinst voor de biodiversiteit in het gebied. Dit in tegenstelling tot schuttingen.

De zuidelijke kavel is bovendien gelegen aan zowel de Raadhuisstraat als de Ds. Uilkensstraat.

In feite zijn er drie representatieve gevels gewenst op deze locatie, waarvan een voorgevel aan zowel de Raadhuisstraat als de Ds. Uilkensstraat.

De nieuwe woning dient de hoofdoriëntatie te hebben op de Raadhuisstraat en in de ritmiek en positionering van de Raadhuisstraat te passen.

Ook de ontsluiting van de deze kavel dient als enige via de Raadhuisstraat plaats te vinden.

Aan de Ds. Uilkensstraat dient de woning echter ook een voorgevel te maken die die hoeklocatie markeert.

Zowel qua bouwvolume als uitstraling van de architectuur wordt dus bovengemiddelde kwaliteit, representativiteit en voornaamheid verwacht.

Het uitgangspunt van de nieuwe woningen is één laag met kap(beleving).

Voor de zuidelijke kavel is het mogelijk om meer volume te maken in accent.

Hier is het dan ook mogelijk om ondergeschikt een goothoogte toe te passen van 6 meter.

Op deze kavel is het van belang dat deze woning voornamer is dan de woningen aan de Ds. Uilkensstraat. Deze woning dient dan ook minimaal 7 meter hoog te zijn waarbij tot 11 meter hoog mag worden gebouwd.

Aan de Raadhuisstraat staan diverse inspirerende voorbeelden hiervoor, zoals onderstaande voorname villa:



\

Samenvatting beeldkwaliteitsregels

Algemeen uitgangspunt:

De ontwerpen van de woningen dienen te passen binnen de ruimtelijke context ofwel dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

Algemene criteria:

- Aan elk ontwerp gaat een ruimtelijk/historische analyse vooraf welke de basis is voor het ontwerpidee. Deze conceptuele analyse met daaruit volgend ontwerpidee worden gepresenteerd samen met het ontwerp dat daaruit volgt.
- Het gepresenteerde ontwerpidee is consequent en passend binnen de context vormgegeven. Dit geldt zodoende voor zowel de situering van de woning, de volumeopbouw en –richting, de gevelordening, de materiaal- en kleurkeuze alsook de detaillering.

Ontwerpaanbevelingen:

Situering

- Situering in de rooilijn
 - o Voor de kavel aan de Raadhuisstraat geldt dat de woning in principe in de rooilijn geplaatst dient te worden.
 - o Woningen aan de Ds. Uilkensstraat mogen licht verspringen in de rooilijn

Hoofdvolume

- Woningen bestaan uit één bouwlaag met kap
 - o Voor de kavel aan de Raadhuisstraat is een ondergeschikt hoekaccent mogelijk tot twee verdiepingen hoog

Gevelordening

- Woningen hebben een verticale gevelgeleding
- Raamafmetingen zijn in verhouding op elkaar afgestemd
- Gevels richting de openbare ruimte zijn voldoende open en representatief
 - o Bij de kavel aan de Raadhuisstraat zijn in principe twee voorgevels gewenst waarbij de gevel aan de Raadhuisstraat het meest voornaam en representatief is

Materiaal- en kleurkeuze

- Gevels worden uitgevoerd in Groninger rood metselwerk
- Daken worden uitgevoerd in antraciet/zwart engobe gebakken dakpannen. rood/oranje gebakken zijn ook mogelijk.
- Geen hooglans dakpakken, evenmin betonpannen

-

Detallering

- Een ambachtelijke dorpse uitstraling alsmede ornamentiek in de vorm van bijvoorbeeld rollagen, bakgoten, lijstgevels en dergelijke zijn noodzakelijk
- Eventuele roedeverdelingen op raampartijen dienen te passen bij de gekozen bouwstijl
- Houten kozijnen hebben de voorkeur.
 - o Indien wordt gekozen voor kunststof kozijnen dienen deze in houtlook te worden uitgevoerd, dient de profilering de gekozen bouwstijl te ondersteunen en worden eventuele roedeverdelingen uitgevoerd als iele Wiener sprossen.

Erfafscheidingen

- Schuttingen zijn niet toegestaan.
Eventuele erfafscheidingen dienen in beplanting te worden uitgevoerd.

