

BEELDKWALITEITPLAN WIJMERSPAD NIEUWE TUINEN LOPPERSUM



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	p. 2
2. Beknopte historie	p. 3
3. Gewaardeerde karakteristiek	p. 6
4. Wijmerspad	
Ontwikkeling bebouwing Wijmerspad	p. 9
Beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie Wijmerspad	p. 18
Beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie Wijmerspad, nrs. 13 en 23	p. 24
5. Nieuwe Tuinen	
Ontwikkeling bebouwing Nieuwe Tuinen	p. 40
Beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie Nieuwe Tuinen	p. 46
6. Overige uitgangspunten nieuwe situatie Wijmerspad en Nieuwe Tuinen	
In samenhang te beoordelen woningontwerpen	p. 53
Referentiebeelden materialen en detaillering	p. 54
Bijlagen	p. 56
- fragment uit kavelboek	
- kadastrale kaart 1898	
- Wijmerspad - inventarisatie daken en gevels, Adema Architecten	
- Nieuwe Tuinen - inventarisatie daken en gevels, De Deur in Huis	
Colofon	p. 64

1. INLEIDING

Het dorp Loppersum, vallend onder de gemeente Eemsdelta, ligt midden in het Groninger aardbevingsgebied. In verband met (het risico op) aardbevings schade door de aardgaswinning zijn de woningen aan het Wijmerspad en de Nieuwe Tuinen aangemerkt voor versterking dan wel sloop/nieuwbouw.

Net als veel andere Groninger dorpskernen is ook een groot deel van Loppersum in het bestemmingsplan vastgelegd als karakteristiek gebied en ongeveer de helft daarvan ook als beschermd dorpsgezicht.

De woningen aan het Wijmerspad en een enkele aan de Nieuwe Tuinen vallen binnen deze bepalingen. Om recht te doen aan de status van karakteristiek dan wel beschermd dorpsgezicht is, voorafgaand aan de plannen voor de sloop/nieuwbouw, dit beeldkwaliteitplan opgesteld. In dit plan wordt ingegaan op de ontwikkeling van de bebouwing aan het Wijmerspad en de Nieuwe Tuinen en op de historische en huidige kwaliteiten van die bebouwing. Gebruikmakend van die gegevens is vervolgens bepaald aan welke voorwaarden/omschrijvingen de nieuw te realiseren bebouwing moet voldoen.



2. BEKNOPT HISTORIE

Loppersum is in de vroege middeleeuwen ontstaan op een wierde in de boezem van de voormalige rivier de Fivel. In *Loppersum. Bijdragen tot de kennis van de gemeente** valt te lezen:

‘De oudst bekende oorkonde, waarin Loppersum wordt genoemd, is een lijst van inkomsten van de abdij van Fulda uit 945...’

‘... aannemelijk is, dat men in Loppersum de oud-friese mansvoornaam Lope of Loppe mag zien, terwijl de uitgang -sum = hem = heim, dus wijst op de betekenis “heem waar Lope woont of woonde”’.

‘De eerste verharde weg in deze gemeente is de Trekweg langs het Damsterdiep [...]. In aansluiting daaraan laat de gemeente in 1827 de Wijmersweg verhard en bouwt een tolhuis ...’

Omstreeks 1840 ‘... telt [men] in de kom van het dorp 139 huizen en 870 inwoners’.

‘De peilers van de Lopster gemeenschap zijn dan ook landbouw, veeteelt en ooftbouw’.**

Met de groei van het dorp is de oorspronkelijke wierdenstructuur grotendeels verloren gegaan. De belangrijkste dorpsuitbreiding vond plaats rond het in 1884 gerealiseerde station en langs de Molenweg, de directe route naar het station.

In de huidige situatie telt Loppersum 14 rijksmonumenten, waaronder een aantal woonhuizen uit eind 19e, begin 20e eeuw. Het drietal gemeentelijke monumenten dateert uit diezelfde periode.

Het kanaal Wijmers werd aangelegd voor de ontwatering van de veengebieden rond het Schildmeer (ten zuidoosten van Loppersum). Later voerde het water uit het (nu verdwenen) Hoeksmeer af naar de (dichtgeslibde) Fivel.

* uitgegeven door de Afd. Loppersum van de Gron. Mij. van Landbouw, Uithuizen (1960)

** vruchtenteelt

kanaal Wijmers

Hoeksmeer

Schildmeer

fragment uit Kaart van de Provincie Groningen, 1837
uit: *De kaarten van Groningerland*





samengevoegde fragmenten uit: Kadastrale kaart 1811-1832
minuutplan Loppersum, Groningen, sectie D, blad 01 en 02 en sectie E, blad 02
Beeldbank Cultureel Erfgoed

De 'Kaart van het kanaal' uit 1836 toont de toenmalige bebouwing aan het Wijmerspad en de twee bruggen aan weerszijden daarvan. De posities van beide bruggen zijn tot op de dag van vandaag gehandhaafd. Een ophaalbrug die aansluit op de Zwartelaan (in vroeger tijden een draaibrug) en een vaste brug aansluitend op enerzijds de Lagestraat en de Schipsloot en anderzijds de Nieuwe Tuinen. De aangegeven molens zijn in 1836 (rogmolen), respectievelijk 1917 (pelmolen), gesloopt.

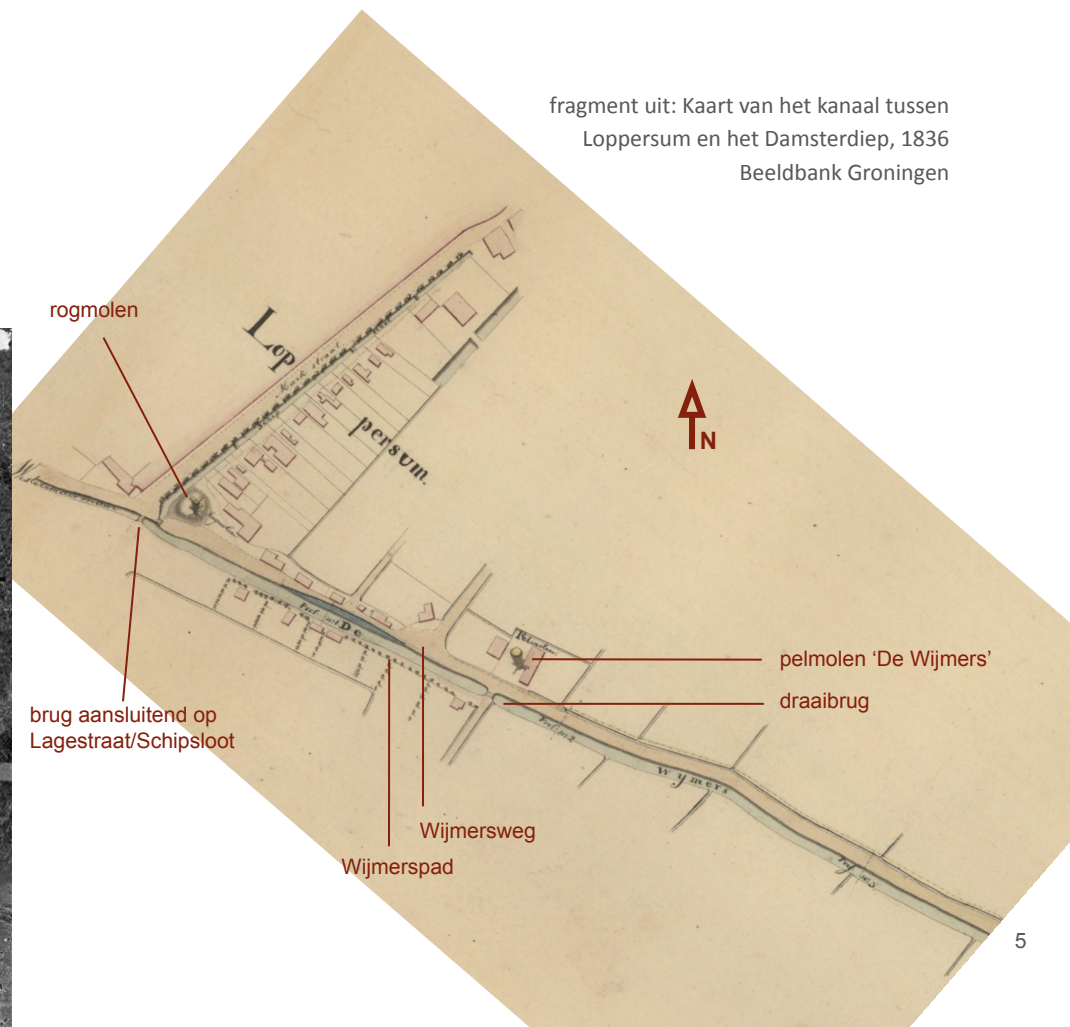
Tot in de jaren vijftig van de vorige eeuw is de Wijmers gebruikt voor beroepsvaart. Turf werd erover aangevoerd en landbouwproducten werden afgevoerd. Op doordeweekse dagen maakten ook de typische Groningse trekschuiten, snikke, hun vaste route over de Wijmers naar Appingedam en Groningen. Een betrouwbare vorm van openbaar vervoer. Tegenwoordig wordt de Wijmers vooral gebruikt voor de pleziervaart.

op de achtergrond pelmolen 'De Wijmers', ook wel 'Muda' genoemd naar de laatste eigenaar, omstreeks 1910
Historische Vereniging Loppersum

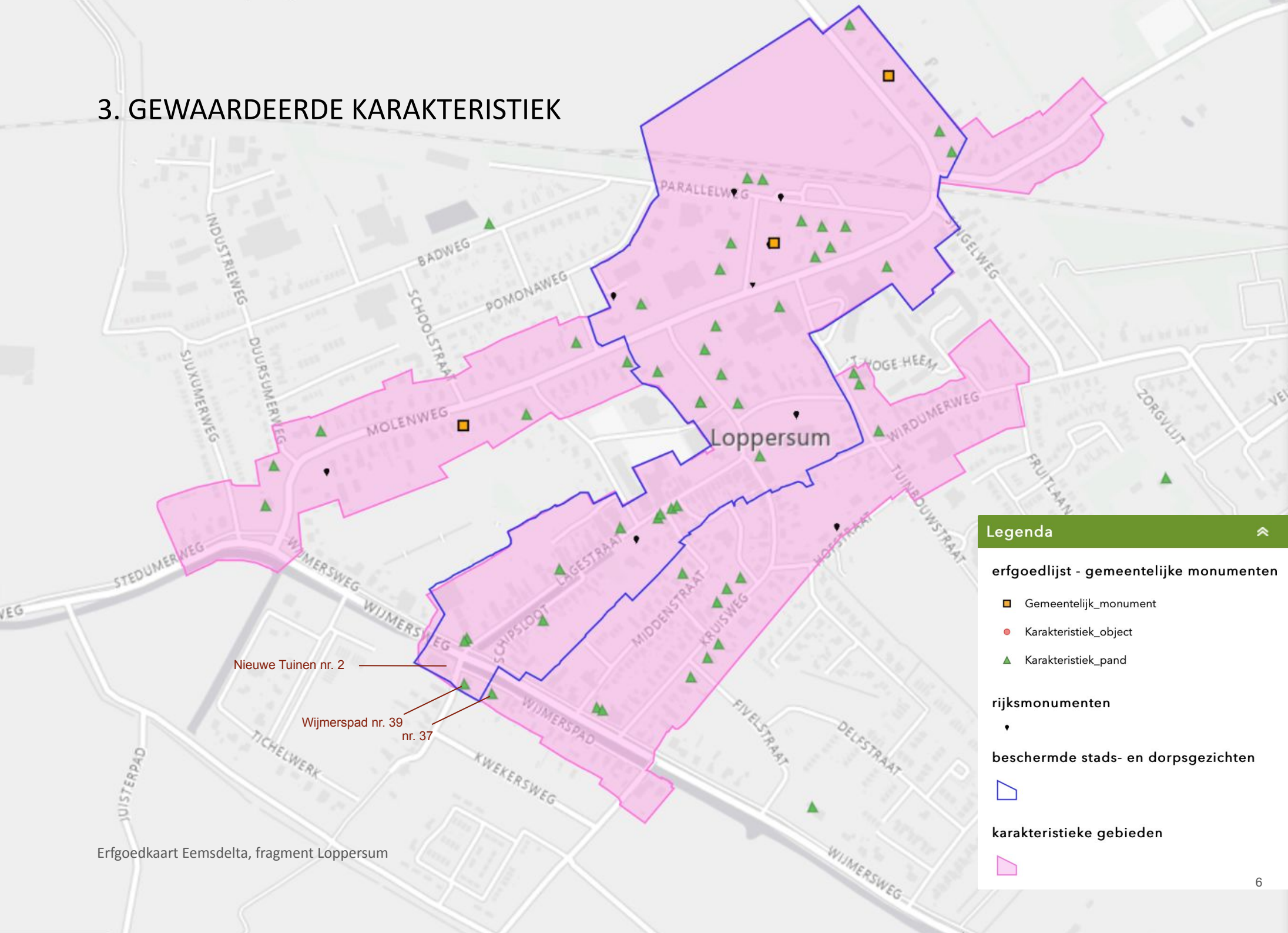


De Wijmersweg (N996) is voor Loppersum van oudsher een belangrijke toegangsweg en doorgaande route. Om de weg, binnen Loppersum, geschikt te maken voor het toenemende gemotoriseerde verkeer zijn in de eerste decennia van de 20e eeuw een aantal panden gesloopt. Zo ook het café Wapen van Fivelingo op de hoek Wijmersweg - Schipsloot (gesloopt in 1934/35). Het straatbeeld aan het Wijmerspad bepaald, als onderdeel van de doorgaande route door Loppersum, voor een belangrijk deel de indruk en het beeld van Loppersum in zijn geheel.

fragment uit: Kaart van het kanaal tussen
Loppersum en het Damsterdiep, 1836
Beeldbank Groningen



3. GEWAARDEERDE KARAKTERISTIEK





Op de, op de voorgaande pagina's, getoonde kaarten uit 1811-1832 en 1836 staat de toenmalige bebouwing langs het Wijmerspad en de Nieuwe Tuinen duidelijk aangegeven. De vermoedelijk oudst bewaard gebleven woningen aan beide straten dateren uit die tijd. Volgens de huidige kadastrale gegevens is Wijmerspad nr. 15 gebouwd in 1835 en Nieuwe Tuinen nr. 14 in 1840. Beide straten behoren hiermee tot de vroegst bebouwde zones van Loppersum.

De Erfgoedkaart Eemsdelta geeft aan dat alle woningen aan het Wijmerspad én Nieuwe Tuinen nr. 2 behoren tot de categorie karakteristiek gebied. Wijmerspad nr. 39 en Nieuwe Tuinen nr. 2 behoren bovendien tot de categorie beschermd stads- of dorpsgezicht. De woningen Wijmerspad 37 en 39 zijn daarnaast vastgelegd als karakteristieke panden.

Beide straten kenmerken zich door individuele bebouwing aan een lint, met variërende kavelgrootten en -vormen. Met dus enkele woningen daterend uit halverwege de 19e eeuw. Het merendeel van de woningen aan Nieuwe Tuinen dateert van voor 1900, net als een groot deel van de woningen aan het Wijmerspad (zie ook de kaart op p. 35). Slechts een enkele woning dateert uit 1964 of later.*

Beschrijvingen bij de erfgoedkaart

In **karakteristieke gebieden** is het straatbeeld beschermd. Dit noemen we ook wel beeldkwaliteit. Denk hierbij aan oude gebouwen in een straat die nog weinig zijn aangetast. Het is belangrijk dat deze unieke straatbeelden beschermd blijven.

Een **beschermd stads- of dorpsgezicht** is een groep van gebouwen en objecten die van overheidswege zijn beschermd. Doel is om het historische karakter van een bepaald gebied te beschermen en in stand te houden. Binnen een beschermd dorpsgezicht hoeft niet elk pand een monument of een karakteristiek object te zijn.

Karakteristieke panden zijn vaak gebouwen die: heel oud zijn, vroeger een belangrijke functie hadden of door de bouwstijl gemakkelijk te herkennen zijn. Deze gebouwen vormen de band met ons verleden. Om de status "karakteristiek" te krijgen, moet het gebouw aan bepaalde waarderings- en selectiecriteria voldoen. Bij een karakteristiek gebouw is alleen de buitenkant van het gebouw beschermd. Het gaat vooral om de gevels die vanaf de openbare weg te zien zijn. De bescherming gaat over de hoofdvorm van het gebouw en niet over de details.

*Bouwjaar is ontleend aan gegevens uit het Kadaster en aan tot nu toe opgespoorde bouw- en verbouwingstekeningen. De kadastrale gegevens blijken niet volledig betrouwbaar. Uit de bouw- en verbouwingstekeningen en uit foto's blijken sommige woningen ouder te zijn dan het Kadaster aangeeft. Aanvullend archiefonderzoek levert mogelijk nog betrouwbaarder gegevens op.

4. WIJMERSPAD

ONTWIKKELING BEBOUWING WIJMERSPAD

Om een beeld te krijgen van de ontwikkeling van de bebouwing langs de beide straten, Wijmerspad en Nieuwe Tuinen, zijn fragmenten van historische kaarten en foto's naast elkaar gelegd en zijn projecties van de huidige bebouwing op de historische kaarten ingetekend. Duidelijk is dat, in de loop van de tijd, langs het Wijmerspad meer variatie is gekomen in woningtypen, afwerkingen en kleuren. Ondanks die variatie is het historische straatbeeld met arbeiderswoningen nog duidelijk herkenbaar..

huidige situatie Wijmerspad

legenda bij historische kaartfragmenten (zie de hierna volgende pagina's)



contour bebouwing zoals ook in huidige situatie nog aanwezig



later gesloopte bebouwing - geen herbouw

huisnrs. op historische foto's (zie de hierna volgende pagina's)

15 bebouwing - ook in de huidige situatie nog aanwezig

23 bebouwing - in latere periode gesloopt



WIJMERSPAD OMSTREEKS 1910

Het merendeel van de huidige, bebouwde kavels aan het Wijmerspad was ook omstreeks 1910 al bebouwd. Zeker vijf van de toenmalige woningen zijn bewaard gebleven. Ook de woning aangeduid met huisnr. 31 staat al op deze kaart (vermoedelijk bouwjaar 1910). De overige woningen zijn in de loop van de tijd gesloopt en, al dan niet, vervangen door nieuwere woningen. De huidige woningen met huisnrs. 33 en 37 dateren vermoedelijk eveneens uit 1910. Ze staan nog niet op de kaart uit 1909.

De woningen staan op een kleine afstand van elkaar in een nagenoeg rechte lijn en op korte afstand van het pad en het water van de Wijmers. De meeste hebben een kleine tuin aan het pad, afgescheiden met een houten hek. Voor zover zichtbaar hebben alle woningen een deur die rechtstreeks toegang geeft tot het pad. De daken hebben een, nagenoeg, zelfde hellingshoek en de dakrichting is evenwijdig aan het pad. Het ritme van de daken is sterk beeldbepalend, door gebruik van wolfseinden en van schoorstenen aan weerszijden van de daken.



huisnr. 9 omstreeks 1910
Historische Vereniging Loppersum



15

19

21

23

27

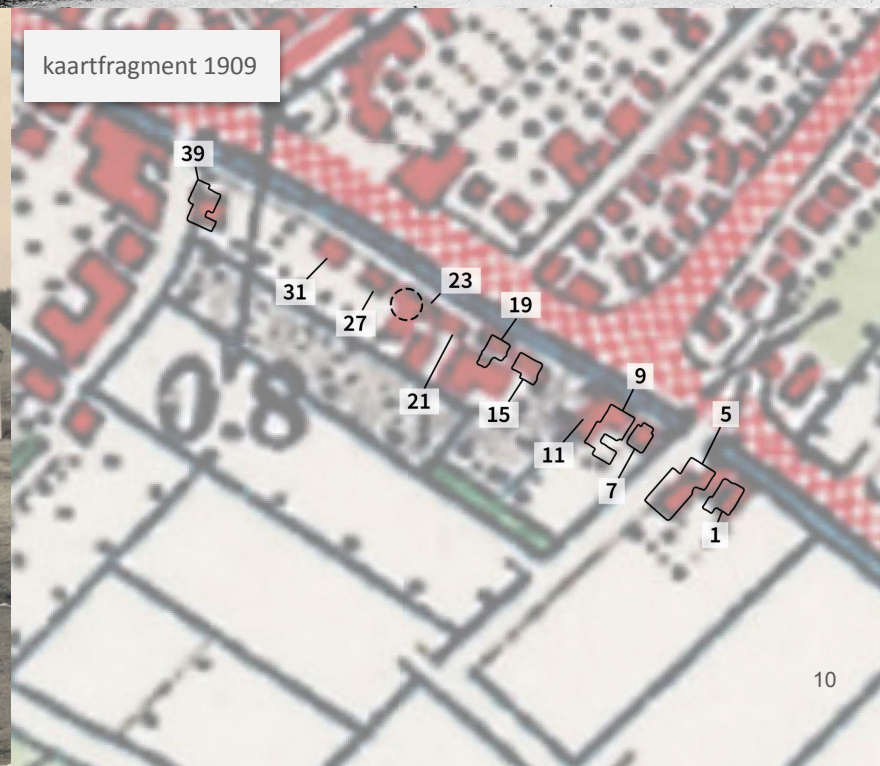
31

39

NT2

foto omstreeks 1910
Beeldbank Groningen

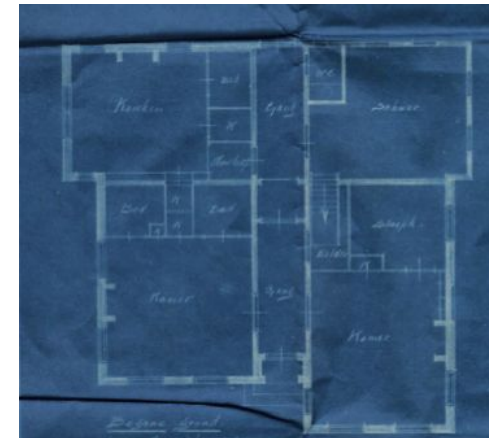
kaartfragment 1909



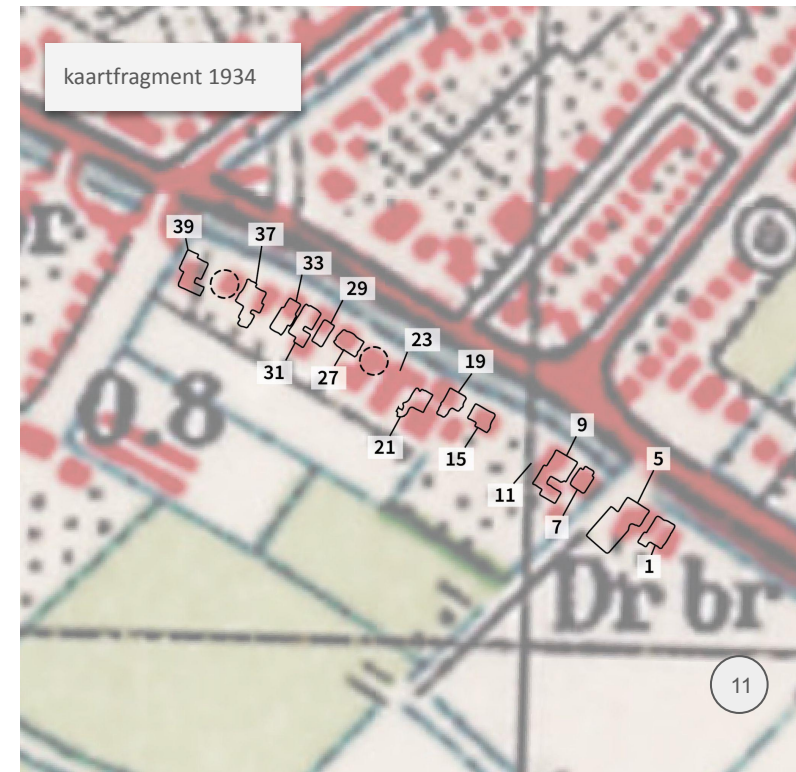
WIJMERSPAD JAREN 1910 - 1940

Zowel de huidige woning ter plaatse van huisnr. 1, als die ter plaatse van de huisnrs. 37 en 39 (vermoedelijke bouwjaren respectievelijk 1923, 1910 en 1904) wijken af van de overige woningen aan het pad die dateren van vóór de jaren dertig van de vorige eeuw. Hun grondplan is complexer, met aanvullingen op de eenvoudige rechthoekige basis zoals die is toegepast bij de overige woningen. Daarmee is ook hun kap complexer van vorm. De gevels bevatten bovendien meer details, zoals speklagen, decoratieve kroonlijsten en/of decoratief metselwerk.

Van de huisnrs. 1, 37 en 39 is bepaald dat ze versterkt worden. Daarmee blijven deze woningen, met hun bijzondere vorm en detaillering, aan weerszijden van de bebouwde strook langs het Wijmerspad behouden. Huisnr. 5 is enkele jaren geleden al versterkt.



huisnr. 37, vermoedelijk bouwjaar 1910
fragmenten uit verbouwingstekening, 1940
voorgevel en begane grond



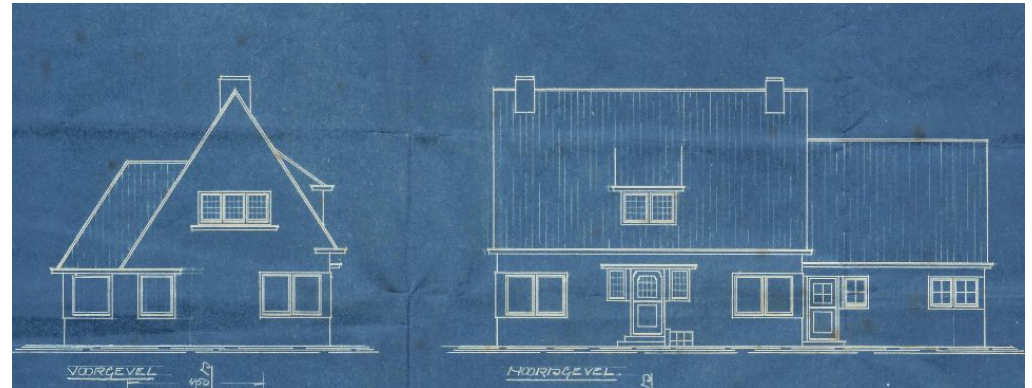


Volgens het bijschrift van de Beeldbank Groningen dateert deze foto uit 1960-1965. De foto moet echter vóór 1959 genomen zijn. Huisnr. 19 vertoont nog schoon metselwerk. De foto op de volgende pagina dateert uit 1959, tegen die tijd is huisnr. 19 voorzien van pleisterwerk.

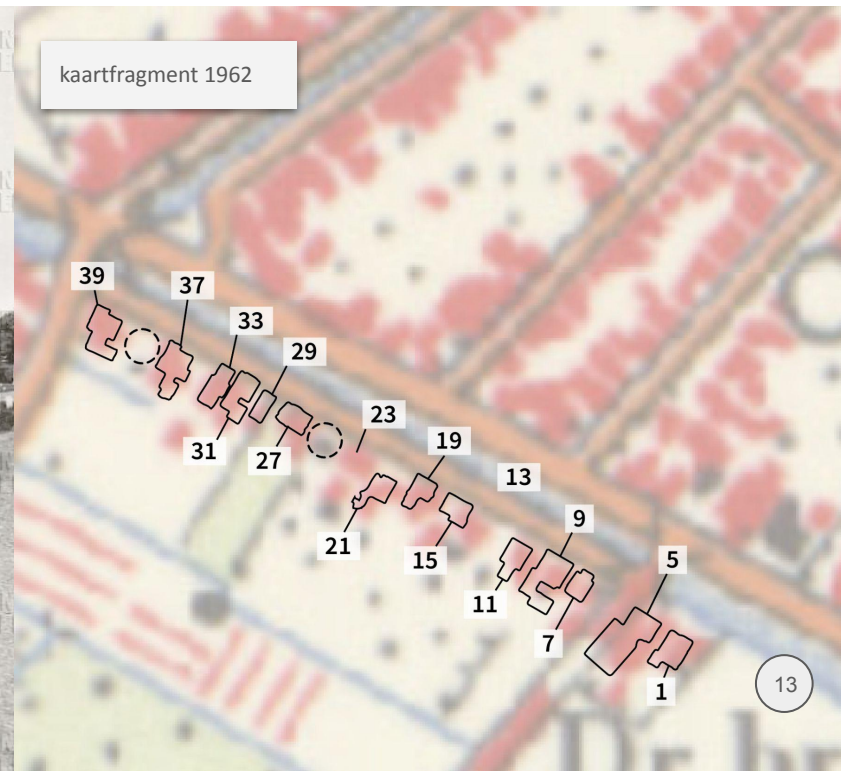
NT2

WIJMERSPAD JAREN '50

Met de woningen die in de jaren '30 zijn gebouwd, kwam er meer variatie in het straatbeeld. Opvallend is dat er bij de bouw van deze woningen, huisnrs. 11, 21 en 29, meer afstand werd gehouden tot het Wijmerspad en het water. De woningen met huisnrs. 11 en 29 hebben bovendien een kaprichting die loodrecht staat op het pad en het water. Hun voordeuren zijn ook niet op het pad gericht, maar opgenomen in de rechter-, respectievelijk de linkerzijgevel.

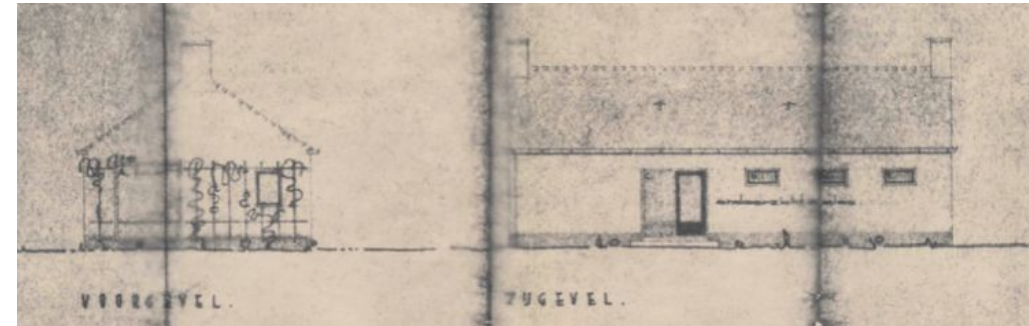


huisnr. 11
fragment uit bouwtekening, 1936
voorgevel en rechterzijgevel



WIJMERSPAD JAREN '60 - '70

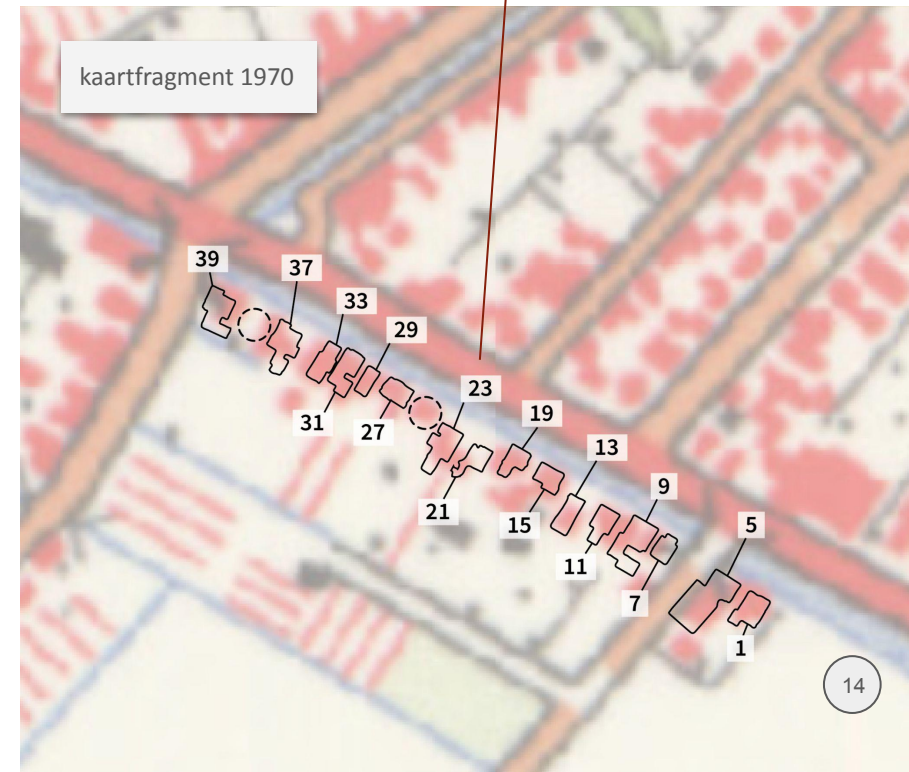
De woningen met de huisnr. 13 en 23 zijn gerealiseerd in, respectievelijk, 1965 en 1964. Ook deze woningen zijn op iets grotere afstand van het pad en het water gebouwd, net als de genoemde woningen uit de jaren '30 (zie de vorige pagina). Ook hun kaprichting komt overeen met die van de woningen uit de jaren '30. Het zijn bescheiden woningen die bovendien, en ook dat weer net als de huisnr. 11 en 29, geen deur hebben in de voorgevel, maar in de linker-, respectievelijk de rechterzijgevel.



huisnr. 23, bouwjaar 1964
fragment uit verbouwingstekening, 1979
voorgevel en rechterzijgevel



foto omstreeks 1970/1980
Beeldbank Groningen



kaartfragment 1970

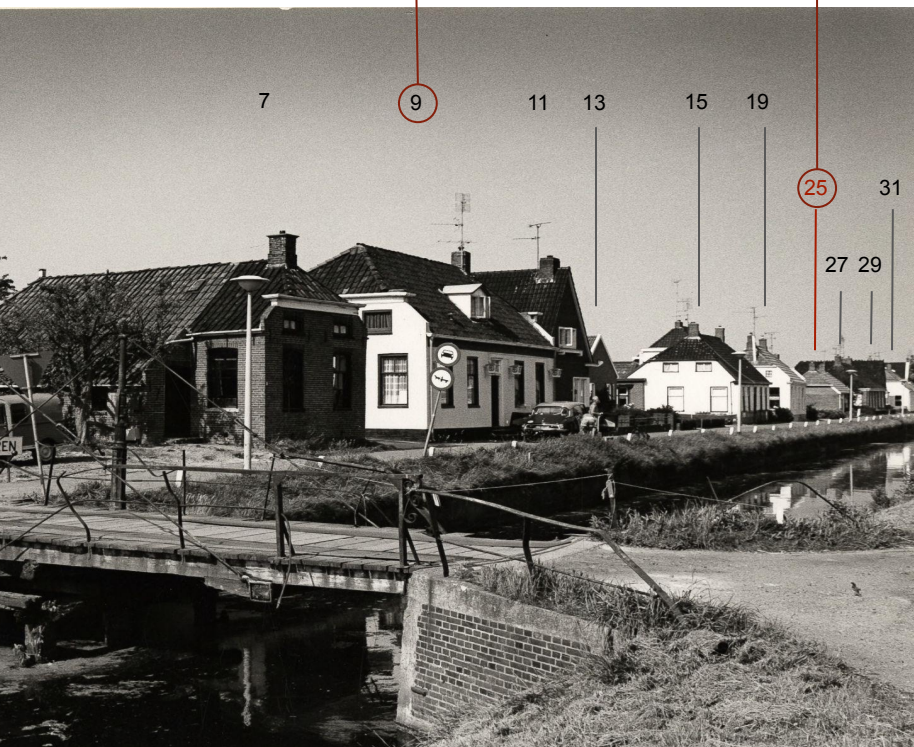
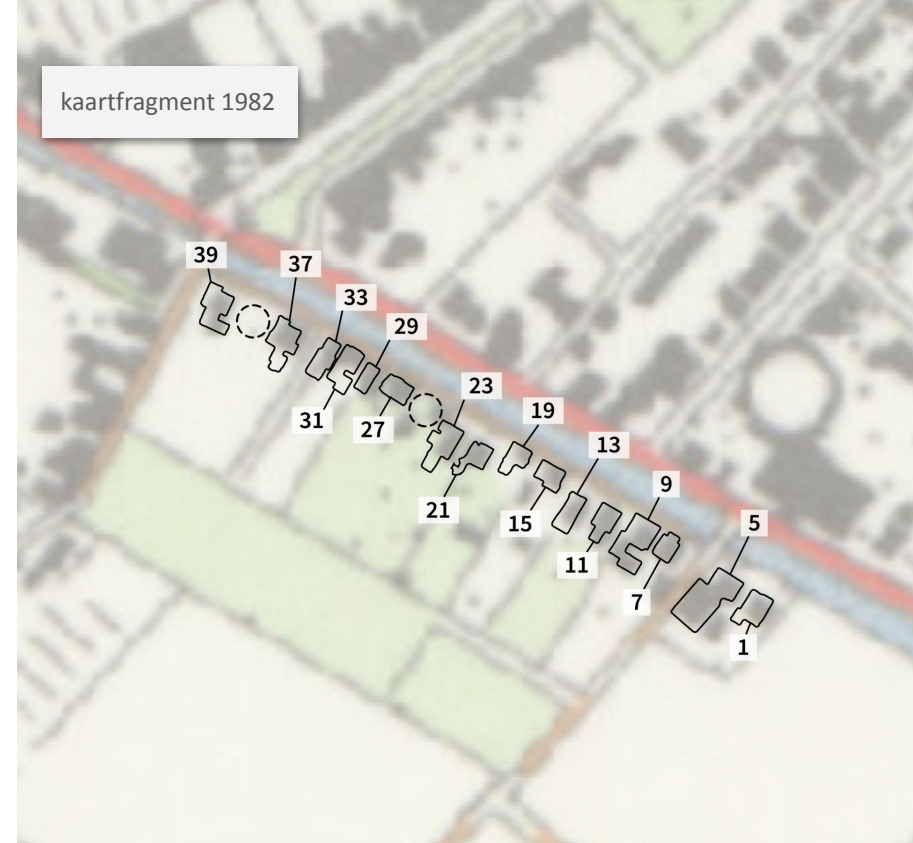
WIJMERSPAD JAREN '70 tot heden

Hoewel niet toegestaan, is het Wijmerspad een tijdlang gebruikt om auto's tot voor de woningen te rijden. In de huidige situatie is het Wijmerspad alleen in gebruik als fiets- en wandelpad. Het is nu dan ook een smal pad van klinkerbestating. De woningen die direct aan het pad staan hebben geen voortuin, enkele hebben alleen een smalle strook groen langs de voorgevel. De woningen die verder van het pad staan hebben wel een voortuin.

Het talud naar het water van de Wijmers is met gras begroeid en heeft een lage beschoeiing. Bovenaan het talud staat een lage haag, hier en daar onderbroken om plaats te maken voor een boom of een trapje naar het water.

In de loop van de jaren '70 van de vorige eeuw is de woning met huisnr. 25 gesloopt. Er is geen nieuwe woning voor teruggebouwd.

Huisnr. 9 had in de periode 1953 - 1982 de functie van café.



Foto's locatie (straatbeeld Wijmerspad)

verbijzondering
 arbeiderswoning
 - krimpentype?
 arbeiderswoning

jaren '30 dwarskap
 jaren '30 langskap
 jaren '60



1 1923



5 1919



7 1852



9 18..



11 1936



13 1965



15 1835



19 1900



21 1930



23 1964



27 1930



29 1930



31 1910



33 1910



37 1910



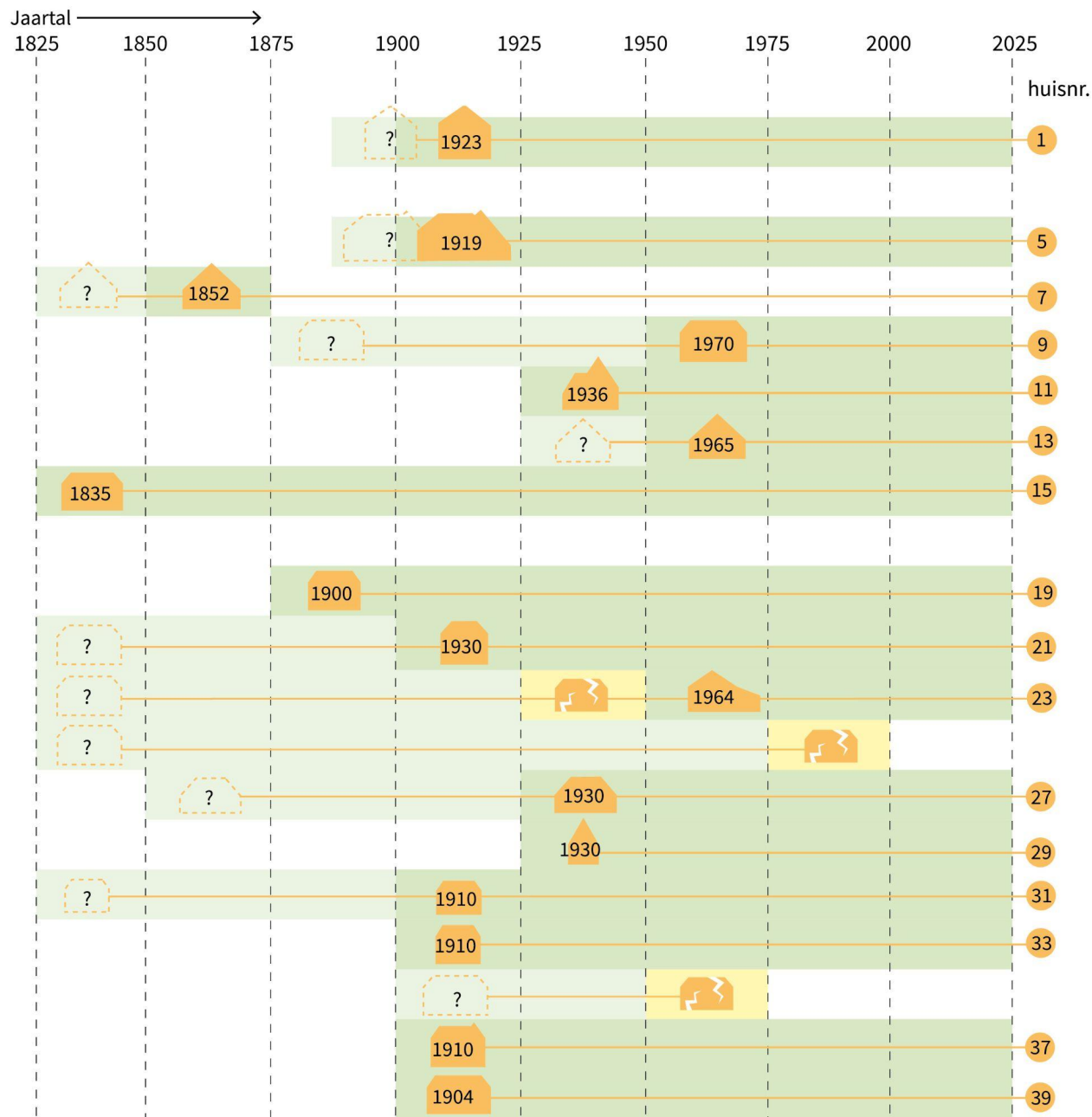
39 1904

WIJMERSPAD

Het schema hiernaast geeft een overzicht van de ontwikkeling van de bebouwing ter plaatse van de huidige huisnummers. De hoofdvorm van de huidige woningen is in vol oranje weergegeven met de vermelding van het bouwjaar zoals dit in de kadastrale gegevens te vinden is. Die gegevens blijken niet volledig betrouwbaar. Van een aantal woningen is inmiddels duidelijk dat ze ouder zijn. In dat geval is aangegeven op welk moment ze er zeker al stonden, aangevuld met een vraagteken omdat ze mogelijk nog ouder zijn.

Aanvullend archiefonderzoek zal mogelijk meer betrouwbare informatie over de bouwjaar opleveren.

-  bouwjaar woning volgens kadaster
-  geschat bouwjaar vanuit analyse
-  woning gesloopt



BEELDKWALITEITSCRITERIA NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD

BEELDKWALITEITSCRITERIA

NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD

- te versterken en al versterkte woningen
- te slopen en nieuw te bouwen woningen



BEELDKWALITEITSCRITERIA

NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD

De woningen met de huisnr's. 1, 5, 37 en 39 zijn of worden versterkt. Hiermee blijven de verbijzonderingen aan weerszijden van de bebouwde strook, zoals beschreven op p. 13, behouden. De overige woningen worden gesloopt en herbouwd. Voor de te herbouwen woningen is de beeldkwaliteit van de nieuwe situatie in de onderstaande uitgangspunten en regels vastgelegd.

Per woning kan een eventuele aanvulling op en/of verfijning van de regels worden opgenomen in een kavelpaspoort. Een dergelijk kavelpaspoort is niet bedoeld om minder mogelijkheden te bieden, maar om maatwerk te bieden.

Algemene uitgangspunten voor de te slopen en te herbouwen woningen:

- herbouw van de bestaande situatie, waarbij het voor onderdelen teruggrijpen op de historische situatie, indien gewenst door de woningeigenaren, wordt gestimuleerd. Het straatbeeld langs het Wijmerspad behoort tot de categorie 'karakteristiek gebied'. Dit wil zeggen dat het straatbeeld beschermd wordt omdat het een belangrijk onderdeel is van de kenmerkende uitstraling van Loppersum. Het is dan ook van belang om de historische uitstraling in stand te houden dan wel te bevorderen door een teruggrijpen op het historische beeld;
- woningen die in de huidige situatie op elkaar lijken voor wat betreft vorm en afmetingen worden ook in de toekomstige situatie op elkaar afgestemd. Denk daarbij aan aspecten als goothoogte, nokhoogte en dakhelling. Om de samenhang in het straatbeeld te borgen worden de ontwerpen voor deze woningen in samenhang met elkaar beoordeeld, zie p. 53;
- daar waar in het nieuwe ontwerp van de woningen, vanwege het Bouwbesluit, afwijkingen ontstaan t.o.v. de huidige verschijningsvorm moet worden aangetoond dat deze noodzakelijk zijn. Voor het nieuwe ontwerp wordt dan in de geest van de beeldkwaliteitsregels en van de oorspronkelijke uitstraling en verhoudingen van de woning gewerkt. Afwijken van het Bouwbesluit is mogelijk op specifieke onderdelen, mits met instemming van de woningeigenaar en op basis van de huidige situatie. Denk daarbij aan aspecten als maatvoering van trappen en deuren.

Positie van de te herbouwen woningen:

- terugbrengen van de huidige posities van de voorgevels van de woningen t.o.v. het Wijmerspad. Met het handhaven van de iets terugliggende positie van de woningen die vanaf 1930 zijn gebouwd, wordt uitdrukking gegeven aan de ontwikkeling in karakteristiek van de woningen in de loop van de tijd. Daarbij blijven de langskappen van de, oorspronkelijk, oudere woningen het straatbeeld domineren;
- een eventuele verschuiving van de woningen in zijdelingse richting is op voorhand mogelijk, mits ruimtelijk passend.

Vorm en afmetingen van de te herbouwen woningen:

- herbouw van de huidige vorm en afmetingen van de woningen. Eventuele aanbouwen aan de achterzijde zijn mogelijk. Wanneer door bepalingen uit het Bouwbesluit het oppervlak van de woningen groter moet worden, dan wordt deze vergroting in principe opgevangen in de diepte van de woning of in een aanbouw aan de achterzijde;
- toepassing van dakvorm/daktype en dakrichting gelijk aan de huidige situatie;
- toepassing van dakhellingen overeenkomend met de huidige situatie, met een beperkte mogelijkheid tot aanpassing in het geval dit noodzakelijk is;
- toepassing van nokhoogte gelijk aan de bestaande situatie, met een beperkte mogelijkheid tot aanpassing in het geval dit noodzakelijk is;
- bij het type 'arbeiderswoningen' (zie p. 16) wordt het dak aan weerszijden voorzien van karakteristieke wolfseinden (vormbepaling). In de huidige situatie zijn veel schoorstenen niet meer aanwezig. Het streven is de schoorstenen weer terug te brengen. Deze worden in vorm en afmetingen aangebracht zoals in de oorspronkelijke situatie van de betreffende woningen, ook wanneer ze geen functie als schoorsteen krijgen (maar wel bijvoorbeeld als ventilatievoorziening). In plaats van schoorstenen is ook het gebruik van eenvoudig vormgegeven pinakels (tudeltjes) mogelijk (zie referentiebeelden pp. 54 en 55). Het ontbreken van schoorstenen dan wel pinakels wordt als niet passend beschouwd.

BEELDKWALITEITSCRITERIA

NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD

Gevelbeeld van de te herbouwen woningen:

- in principe wordt uitgegaan van het terugbrengen van het huidige gevelbeeld, voor zover het de voorgevels en de vanaf de openbare weg zichtbare zijgevels betreft. Een eventuele aanpassing aan de indeling van een plattegrond, die geen verstoring geeft van het genoemde gevelbeeld, is mogelijk;
- enige ontwerpaanpassingen aan het gevelbeeld zijn mogelijk, mits passend bij de oorspronkelijke architectuur van de woning en de tijd waarin deze gebouwd is;
- de woningen staan soms dicht op de perceelgrens en soms relatief dicht naast elkaar, dit kan invloed hebben op de plaatsing van eventuele ramen in zijgevels. Indien nodig is, in afstemming op het Burgerlijk wetboek, een andere indeling van zijgevels mogelijk;
- de woning met huisnr. 13 heeft in de huidige situatie een dusdanig sober gevelbeeld dat wijzigingen, die de architectonische uitstraling verrijken en meer in evenwicht brengen met het totale straatbeeld aan het Wijmerspad, mogelijk zijn. Vanwege de terugliggende positie van deze woning kan worden gekozen voor een topgevel met dwarskap of een arbeiderswoning van het krimpentype. Het verhogen van de nok, een steilere dakhelling en het verbreden van de voorgevel zijn passende mogelijkheden.

Materialisering, ornamentering en detaillering van de te herbouwen woningen:

- terugbrengen van de huidige materialisering, ornamentering en detaillering, denk hierbij o.a. aan onderdelen als: baksteentypen (type, afmetingen en kleur) en baksteenverbanden; dakpannen; kozijnen, deuren en ramen; gevelornamenten en muurankers; dakranden en gootlijsten. Daar waar, bij de huidige woningen, de oorspronkelijke materialisering, ornamentering en detaillering niet meer aanwezig zijn, worden deze in het nieuwe ontwerp teruggebracht. Indien nodig kunnen oplossingen worden gezocht die passen bij de oorspronkelijke vormgeving en materialisering;

- toepassing van schoon metselwerk. Met deze regel wordt voor een aantal woningen teruggesproken op de historische situatie met als doel meer eenheid en rust te brengen in het straatbeeld. De huidige woningen die voorzien zijn van een pleister- of schilderlaag behoren allemaal tot hetzelfde type, met een bouwdatum van voor 1910. Deze woningen hadden oorspronkelijk gevels van schoon metselwerk;

- per woning worden, indien nog aanwezig, de oorspronkelijke dakpannen zoveel mogelijk hergebruikt. Een eventueel tekort wordt aangevuld met oude pannen van eenzelfde type en kleur. Waar vervanging door nieuwe pannen nodig is, wordt gekozen voor een variant gebakken pan die het beste aansluit bij het type en de kleur van de origineel toegepaste pannen en/of bij de gewenste historische uitstraling;

- voor kozijnen en deuren wordt uitgegaan van de toepassing van hout. Dit draagt het meest bij aan de kenmerkende uitstraling horend bij de oorspronkelijke bouwtijd van de woningen. Daar waar het de wens van de bewoners is om kunststof toe te passen, is dit mogelijk, ook in de voorgevel. De uitstraling dient dan vergelijkbaar te zijn met die van houten kozijnen. Dit speelt vooral in de voorgevels en tot 2 m achter de voorgevels in de zijgevels;

- voor goten, daklijsten en dakkapellen wordt uitgegaan van de toepassing van hout, ook bij de woningen waar in de huidige situatie andere materialen zijn gebruikt, tenzij het huidige materiaal behoort tot het oorspronkelijk ontwerp van de woning. De detaillering van goten en daklijsten sluit aan bij de gebruikelijke detaillering uit de bouwtijd van de betreffende woning;

- hergebruik van karakteristieke onderdelen als deuren en gevelornamenten wordt gestimuleerd;

- installatie-units en aan-/afvoerpijpen worden aangebracht in of op de dakdelen die niet zichtbaar zijn vanaf het Wijmerspad en/of de Wijmersweg, in het geval van dwarskappen worden ze aangebracht in de achterste helft van het dakvlak.

BEELDKWALITEITSCRITERIA

NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD

Kleurgebruik:

- toe te passen kleuren van metselwerk, dakpannen, kozijnen en deuren worden bepaald op basis van een historische analyse van de betreffende, bestaande woning. Dit kan leiden tot een gemotiveerde keuze voor: een kleurstelling passend bij de oorspronkelijke situatie, de huidige kleurstelling of een nieuwe kleurstelling passend bij het woningtype;

- het toe te passen type baksteen wordt bepaald op basis van een historische analyse van de betreffende, bestaande woning;

- afmetingen, materiaal en kleur van het toe te passen voegwerk wordt bepaald op basis van historische analyse van de betreffende, bestaande woning. Toepassing van kalkvoegen wordt gestimuleerd. Deze zijn geschikt voor toepassing bij aardbevingsbestendig bouwen en de uitstraling past bij de oorspronkelijke uitstraling van de oudste woningen (zie ook p. 55).

Zonnepanelen:

- eventuele zonnepanelen worden aangebracht aan de achterkant en/of de zijkanten van de daken van de woningen, aanbrengen op bijgebouwen is ook mogelijk;

- per dak worden de panelen aangebracht in een rustig ritme, uitgelijnd tot een evenwichtig vlak in verhouding tot het dakvlak;

- voor de in samenhang te beoordelen woningontwerpen, huisnrs. 15 en 19, wordt de positie van de panelen op één lijn gebracht;

- de kleurstelling van de panelen sluit aan op de kleur van de dakbedekking, aan de achterzijde is de kleur vrij;

- glimmende panelen en zichtbare omrandingen zijn niet toegestaan;

- op bijgebouwen is de kleurstelling en materialisering van de panelen vrij.

Inrichting van het Wijmerspad:

- het bestaande profiel met een begroeid talud (gras, haagjes en bomen) en een smal pad wordt gehandhaafd.

AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD NRS. 13 en 23

De woningen met de huisnummers 13 en 23 dateren uit 1965, respectievelijk 1964. Het zijn bescheiden woningen, zowel wat betreft afmetingen, als in vorm en uitstraling. In oriëntatie, vorm en uitstraling verschillen ze bovendien van de veel voorkomende woningen van het type 'arbeiderswoning' langs het Wijmerspad en elders in Loppersum.

Vanwege door de eigenaren geuite wensen tot aanpassing van de woningen is een studie verricht naar de mogelijkheden daartoe. Deze studie bestaat uit historische gegevens en een inventarisatie van de hoofdvormen en afmetingen van een aantal woningen langs het Wijmerspad.

In de hierna volgende pagina's zijn die studie en de mogelijkheden tot aanpassing van de nrs. 13 en 23 aangegeven met de voorwaarden die aan die aanpassing worden gesteld.

Opmerking bij de 'globale indeling woningtypen' op p. 29:
In dit overzicht is een uitsplitsing gemaakt in typen arbeiderswoningen. Het overzicht is anders dan het eerdere overzicht op p. 16. Doel van dit nieuwe overzicht is de weergave van aantallen van en ritme in symmetrische en asymmetrische (gevels en plattegronden van) de arbeiderswoningen.

De genoemde jaartallen in dit overzicht zijn ontleend aan gegevens van het kadaster. Van een aantal woningen is duidelijk dat ze van eerdere datum zijn. In die gevallen wijzen de kadastergegevens mogelijk op data van latere verbouwingen. Aanvullend archiefonderzoek kan mogelijk meer betrouwbare informatie over de oorspronkelijke bouwjaren opleveren.

AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA

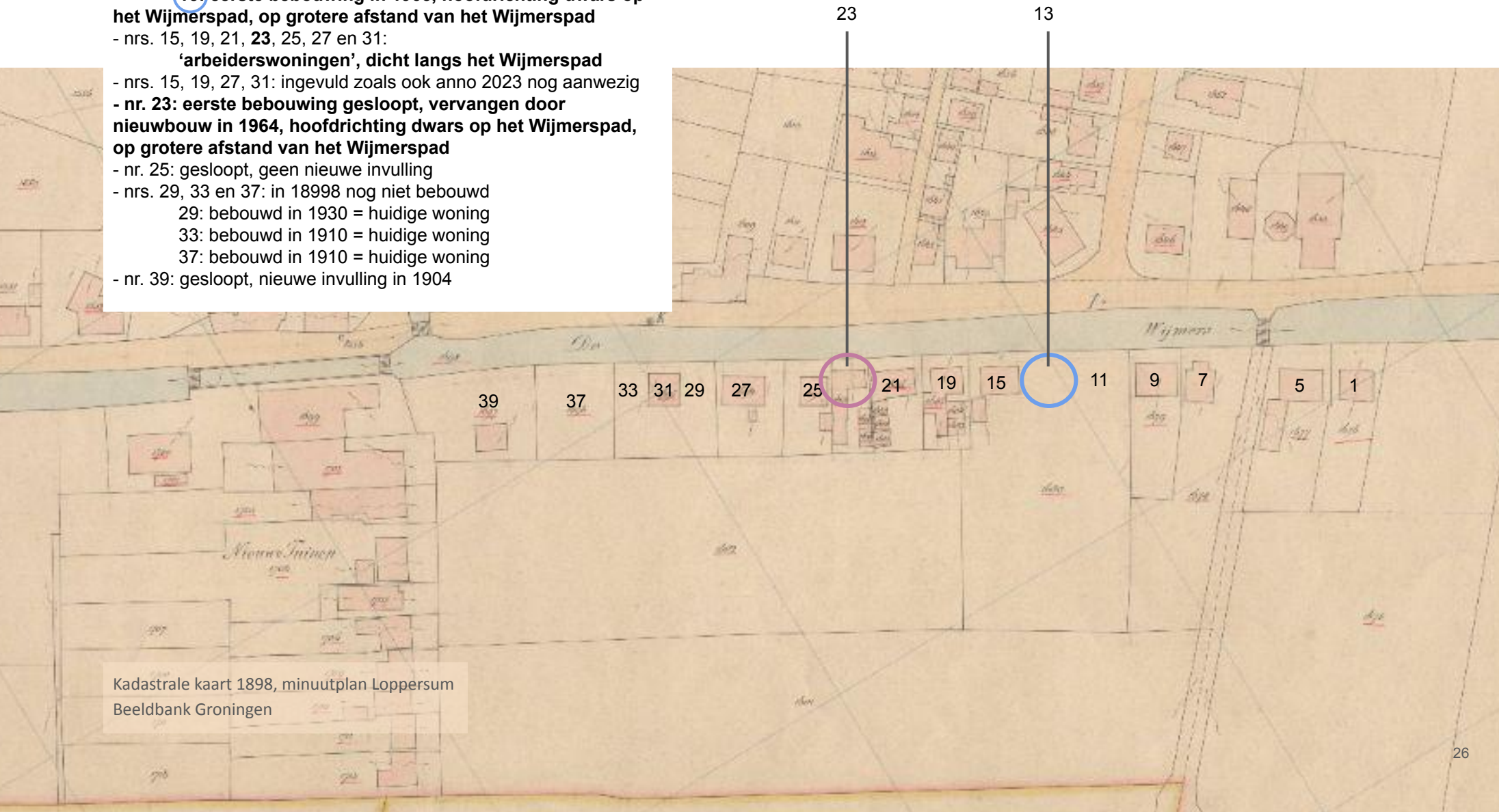
WIJMERSPAD NRS. 13 en 23



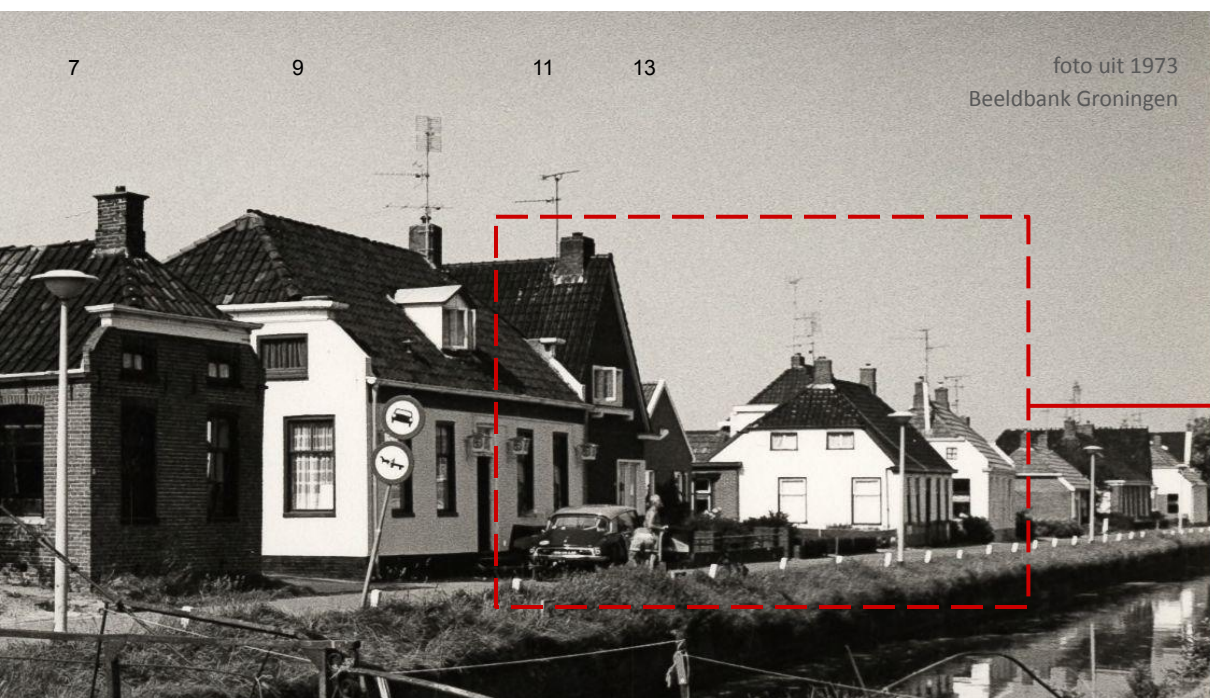
AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA

ONTWIKKELING WIJMERSPAD O.B.V. KADASTRALE KAART 1898

- nrs. 1, 5, 7 en 9: ingevuld zoals ook anno 2023 nog aanwezig
- nrs. 11 en 13: in 1898 nog niet bebouwd
 - 11: bebouwd in 1936 = huidige woning
 - 13: eerste bebouwing in 1965, hoofdrichting dwars op het Wijmerspad, op grotere afstand van het Wijmerspad**
- nrs. 15, 19, 21, **23**, 25, 27 en 31:
 - 'arbeiderswoningen', dicht langs het Wijmerspad**
- nrs. 15, 19, 27, 31: ingevuld zoals ook anno 2023 nog aanwezig
- **nr. 23: eerste bebouwing gesloopt, vervangen door nieuwbouw in 1964, hoofdrichting dwars op het Wijmerspad, op grotere afstand van het Wijmerspad**
- nr. 25: gesloopt, geen nieuwe invulling
- nrs. 29, 33 en 37: in 1898 nog niet bebouwd
 - 29: bebouwd in 1930 = huidige woning
 - 33: bebouwd in 1910 = huidige woning
 - 37: bebouwd in 1910 = huidige woning
- nr. 39: gesloopt, nieuwe invulling in 1904

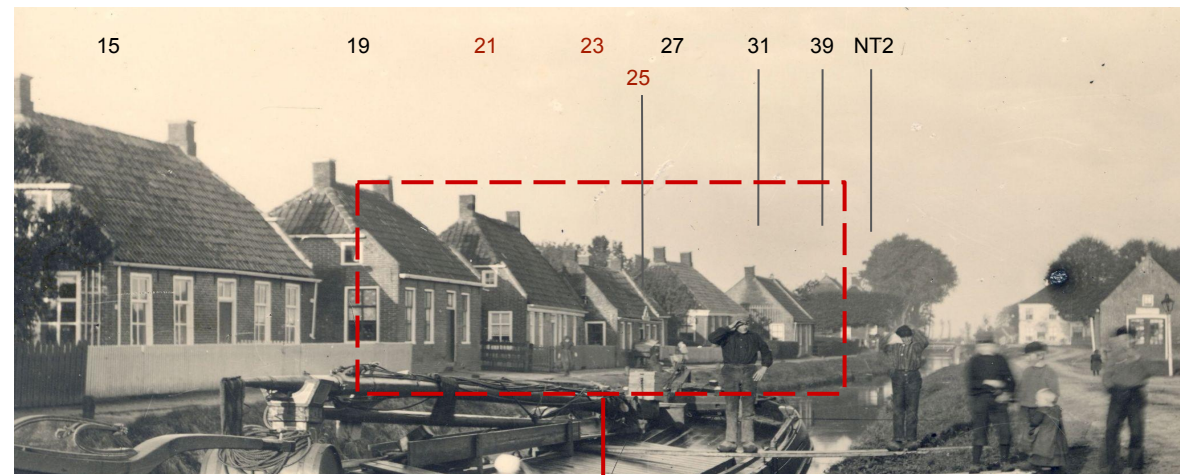


ONTWIKKELING WIJMERSPAD VASTGELEGD OP FOTO'S



ONTWIKKELING WIJMERSPAD VASTGELEGD OP FOTO'S

- nrs. 21, 23 en 25: eerste bebouwing gesloopt;
- nr. 21 vervangen door nieuwbouw in 1930;
- nr. 23 vervangen door nieuwbouw in 1964.



INVENTARISATIE VORM/AFMETINGEN WONINGTYPEN

-  arbeiderswoning krimpentype
-  arbeiderswoning symmetrisch
-  arbeiderswoning asymmetrisch



1 1923



5 1919



7 1852



9 18..



11 1936



13 1965



15 1835



19 1900



21 1930



23 1964



27 1930



29 1930



31 1910



33 1910



37 1910



39 1904

AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA

INVENTARISATIE VORM/AFMETINGEN WONINGTYPEN

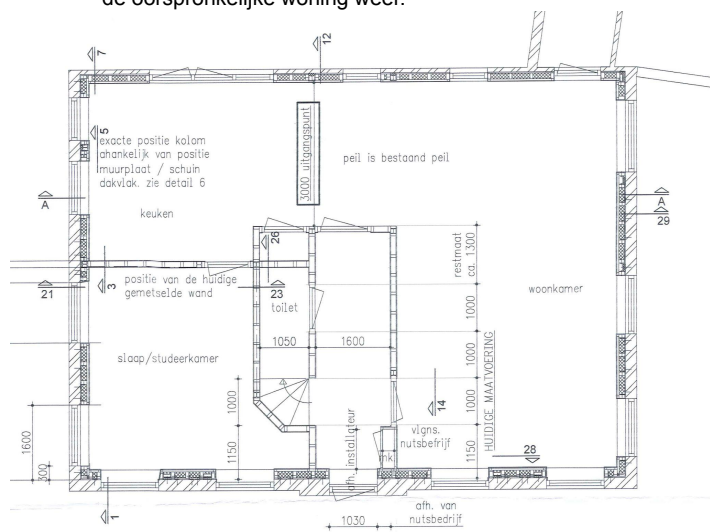
afmetingen type 'arbeiderswoningen':

- nr. 5 ca. 12 m x 9 m
- nr. 9 ca. 12 m x 9,5 m
- nr. 15/17 ca. 11 m x 8 m
- nr. 19 ca. 10 m x 5,5 m
- nr. 27 ca. 12 m x 8,5 m
- nr. 31 ca. 9 m x 6 m

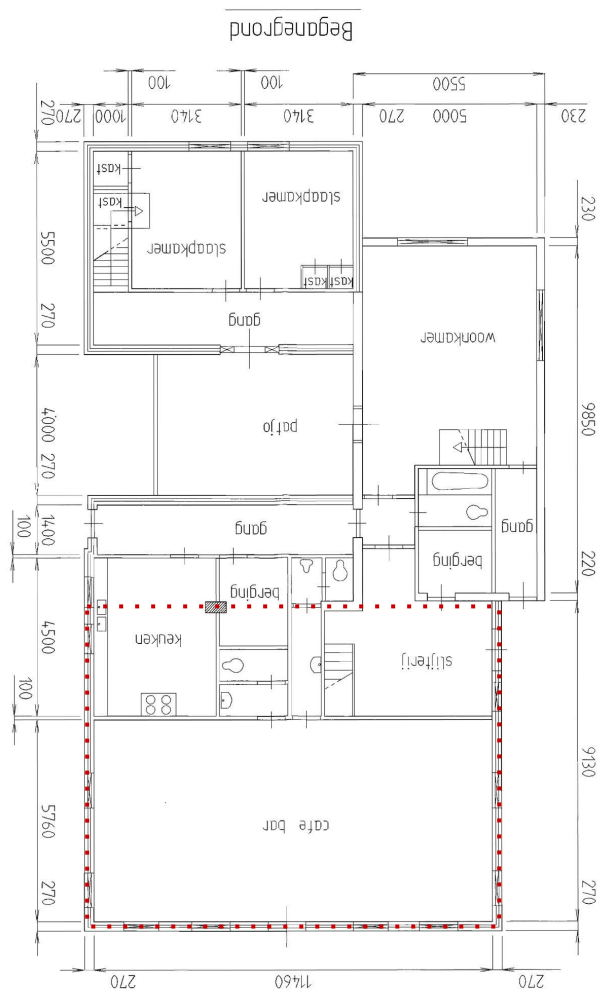
afmetingen 'krimpentype':

- nr. 7 ca. 5 / 8 m x 11,5 m
(nog geen tekening beschikbaar)

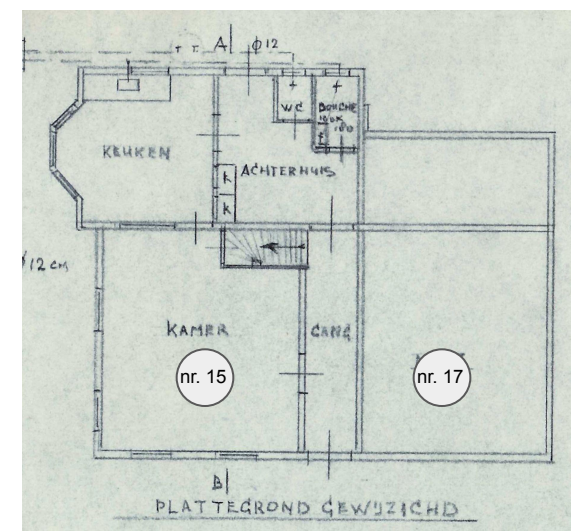
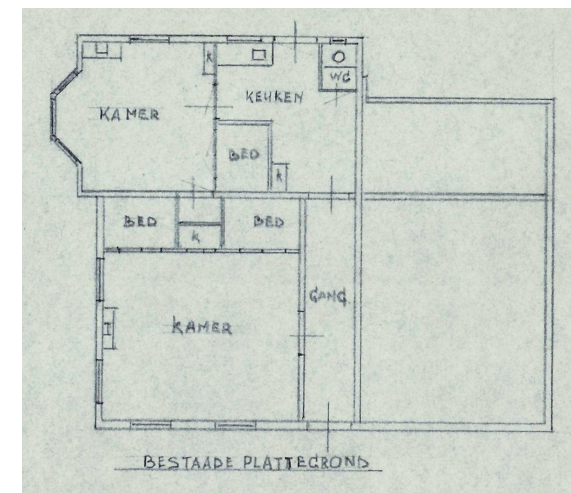
NB: de indicaties van de afmetingen zijn afgeleid van digitaal beschikbare bouwaanvraagtekeningen, de jaartallen waarin deze gemaakt zijn, zijn aangegeven onder het huisnummer. Waar van toepassing geeft een rode stippellijn de contour van de oorspronkelijke woning weer.



nr. 5
2000

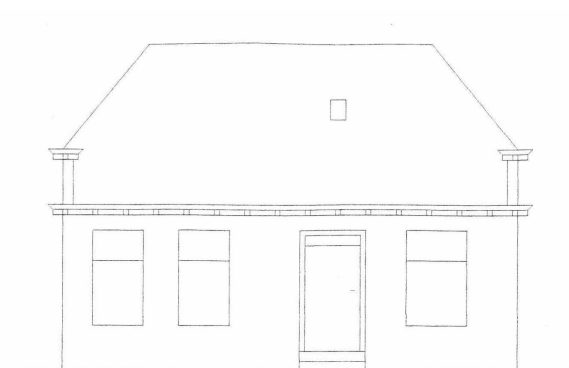


nr. 9
2000

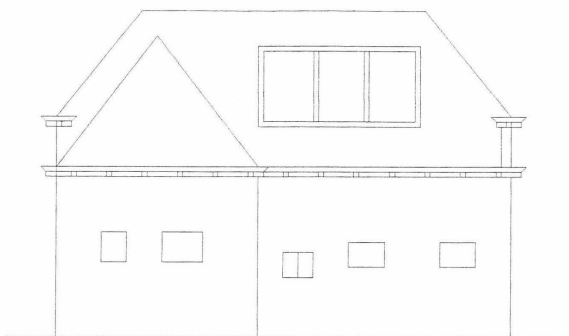


nr. 15/17
1968

AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA INVENTARISATIE VORM/AFMETINGEN WONINGTYPEN

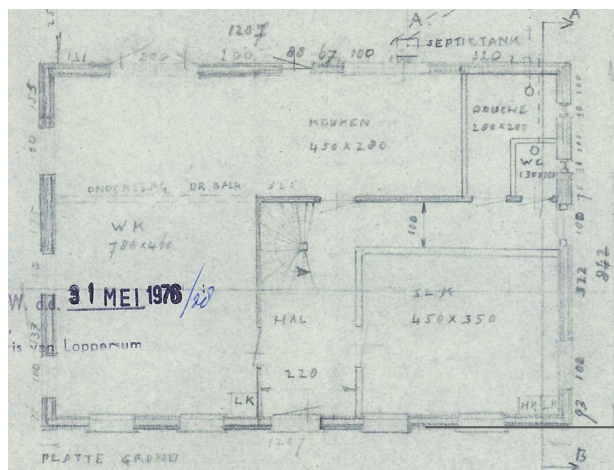
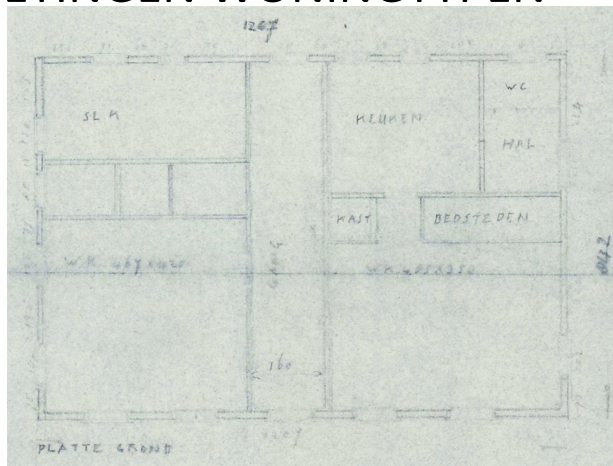


vooraanzicht

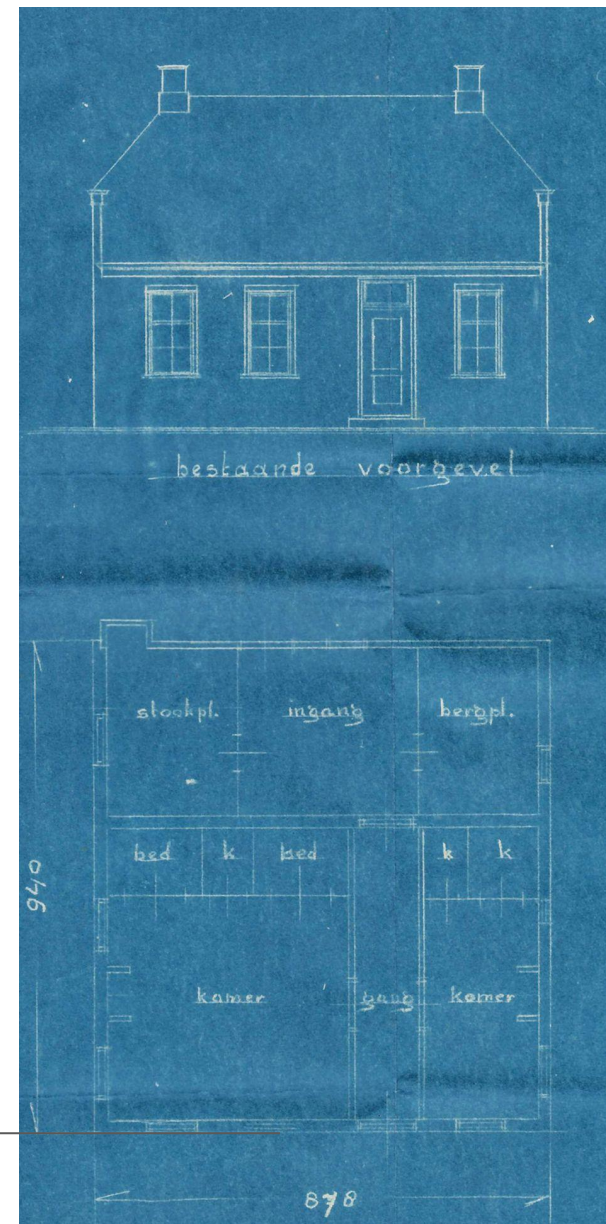


achteraanzicht

nr. 19
2003



nr. 27
1976



nr. 31
1948

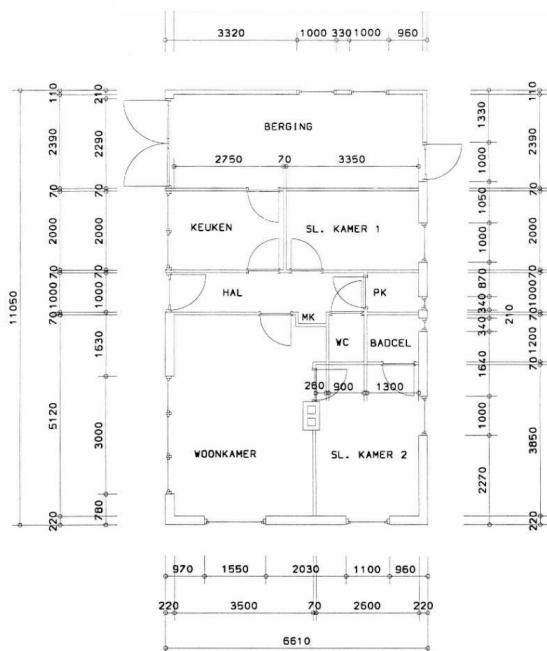


AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA

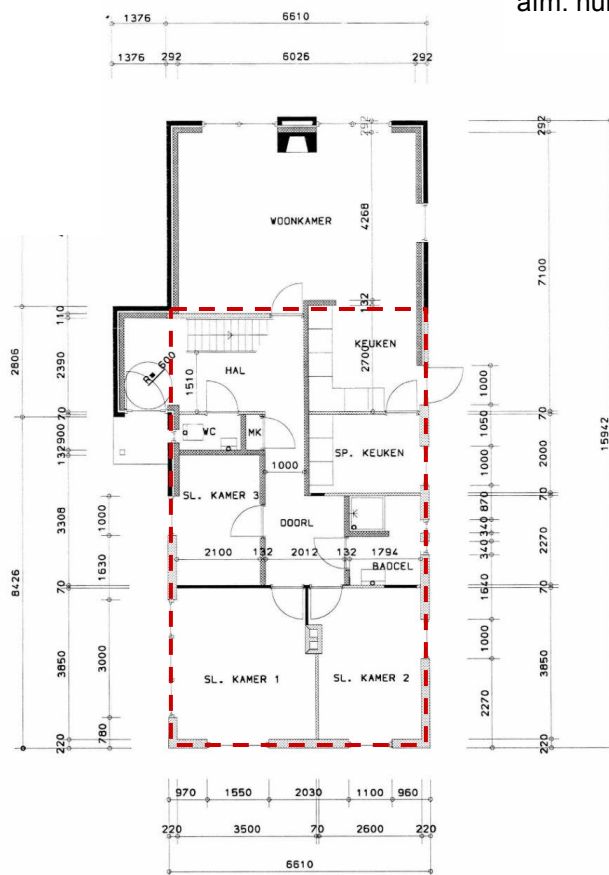
WIJMERSPAD NR. 13 - INVENTARISATIE

afmetingen 'jaren zestig woningen' Wijmerspad:

- nr. 13 ca. 6,5 x 11 m (oorspronkelijk)
- nr. 23 ca. 7 x 13,5 m (oorspronkelijk)



BEGANEGROND BESTAAND

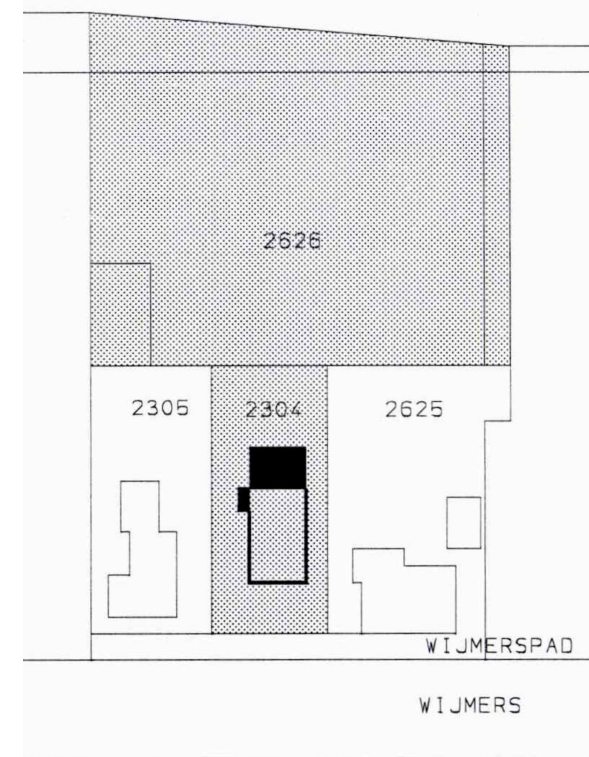


BEGANEGROND GEW.

5 m

nr. 13:
kavelbreedte 2304: ca. 12,7 m
afstand tot Wijmerspad: ca. 5,4 m

afm. oorspronkelijk: 6,6 x 11,2 = ca. 74 m²
afm. huidige woning: 6,6 x 15,9 + 1,3 x 2,8 = ca. 109 m²



6,6 m
ca. 12,7 m

nr. 13
1998

AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA

NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD NR. 13

Zoals zichtbaar op de kaart op p. 26 is de huidige woning de eerst gebouwde woning op dit perceel. In het huidige traject van sloop/nieuwbouw zijn er verschillende mogelijkheden voor nieuwbouw op het perceel, passend binnen het beeld van het geheel aan woningen aan het Wijmerspad:

- herbouw van de huidige woning, al dan niet inclusief de uitbreiding uit 1998 (zie p. 32). Bij herbouw van de huidige woning gelden de Beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie Wijmerspad (zie pp. 19 t/m 22);
- herbouw van een woning, in afmetingen, vorm en uitstraling gelijk aan woningen van het type 'arbeiderswoning-krimpentype', zoals bijvoorbeeld de woningen: Wijmerspad nr. 7 en Nieuwe Tuinen nr. 12. In dit geval gelden, naast de Beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie Wijmerspad, aanvullend de onderstaande uitgangspunten en regels.

Niet passend op dit perceel is een woning van het type 'arbeiderswoning', aangezien de perceelbreedte de bij dit type normale breedte van minimaal 9 m niet toelaat (zie de inventarisatie op pp. 29 t/m 31).

AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN EN REGELS

Positie van de nieuwe woning:

- het bestemmingsplan heeft als regel met betrekking tot afstanden tot zijdelingse bouwperceelgrenzen (m.u.v. aaneengebouwde hoofdgebouwen): min. 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- de positie van de voorgevel t.o.v. het Wijmerspad: handhaven van de terugliggende positie van de woning t.o.v. de woningtypen 'arbeiderswoningen'. Met de terugliggende positie wordt uitdrukking gegeven aan de ontwikkeling langs het Wijmerspad in de loop van de tijd en blijven de langskappen van de, oorspronkelijk, oudere woningen het straatbeeld domineren. Een eventuele verkleining van de afstand tot het Wijmerspad is mogelijk, tot een afstand minimaal gelijk aan de afstand van nr. 11 tot het Wijmerspad. Daarbij dient het vrije uitzicht vanuit het hoekraam van nr. 11 te worden gerespecteerd (zie tekening op p. 34).

Vorm, afmetingen en gevelbeeld:

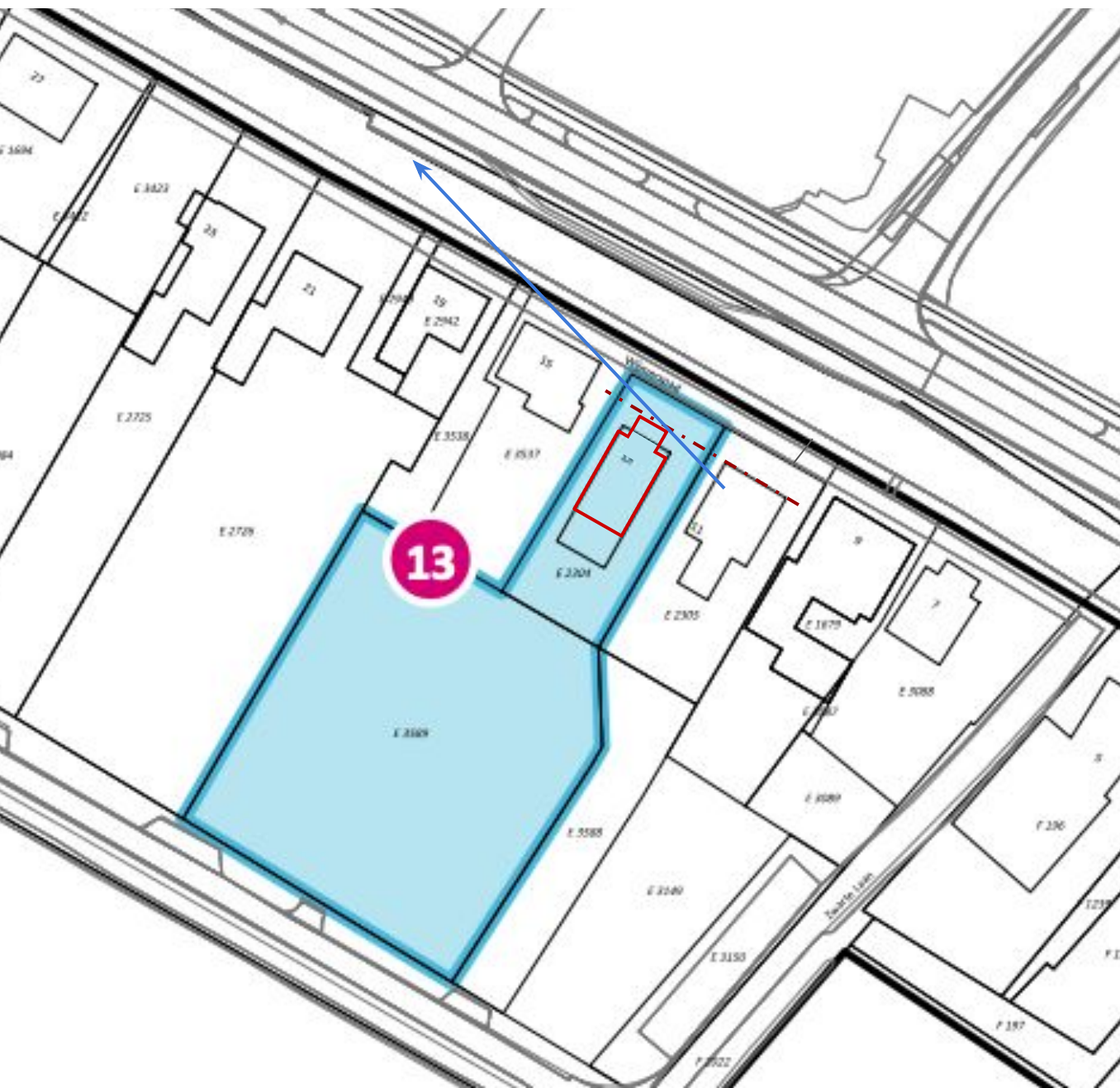
- zoals in de huidige situatie wordt ook de hoofdrichting van de nieuwe woning haaks op het Wijmerspad georiënteerd, met een topgevel aan het Wijmerspad;
- om meer volume te creëren is het mogelijk een hoger dak te realiseren dan in de huidige situatie, uitgangspunt blijft: één bouwlaag met een kap (zie Referentiebeeld Wijmerspad nr. 29, p. 39);
- de dakhelling bedraagt minimaal 50°;
- de maximale woningbreedte wordt afgestemd op de '3 m-regel' uit het bestemmingsplan;
- de nieuwe woning heeft zogenaamde krimpen (verbredingen t.o.v. de voorgevel) aan weerszijden, deze liggen in één vlak of in twee verspringende vlakken (zie: Referentiebeeld Nieuwe Tuinen nr. 12, p. 38);
- de voordeur wordt, net als bij de huidige woning, opgenomen in de linkerzijgevel;
- aanbevolen wordt een raam op te nemen in de top van de voorgevel (zie de huidige woningen Wijmerspad 7, 11, 29 en 37);
- aanbevolen wordt de nieuwe woning te voorzien van een rijkere uitstraling dan de huidige. Dit kan door gebruik te maken van ornamenten en/of accenten in de detaillering.

Materialisering

- uitgangspunt is: baksteenarchitectuur passend bij de huidige tijd;
- kleur bakstenen: rood tot roodbruin.

Voor de overige uitgangspunten en regels wordt verwezen naar de Beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie Wijmerspad.

AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD NR. 13



rooilijn nr. 11

zichtlijn nr. 11
- vrij zicht langs hoek nr. 15

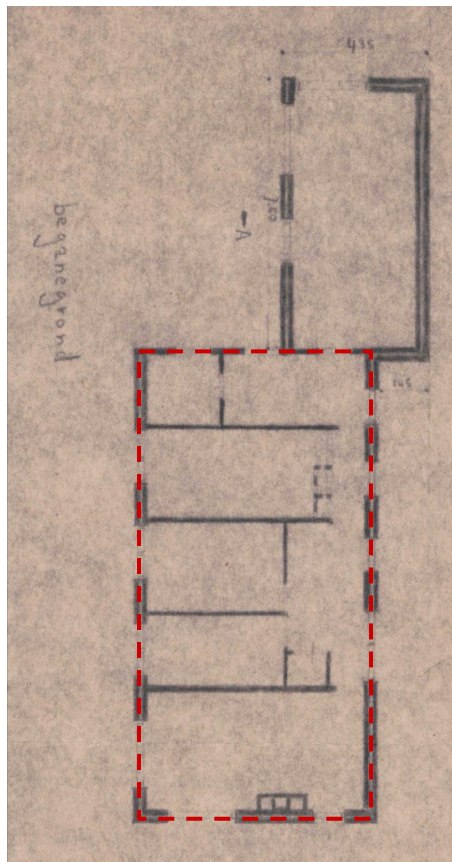
mogelijke contour nr. 13 uitgevoerd als
'arbeiderswoning krimpentype'

AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA

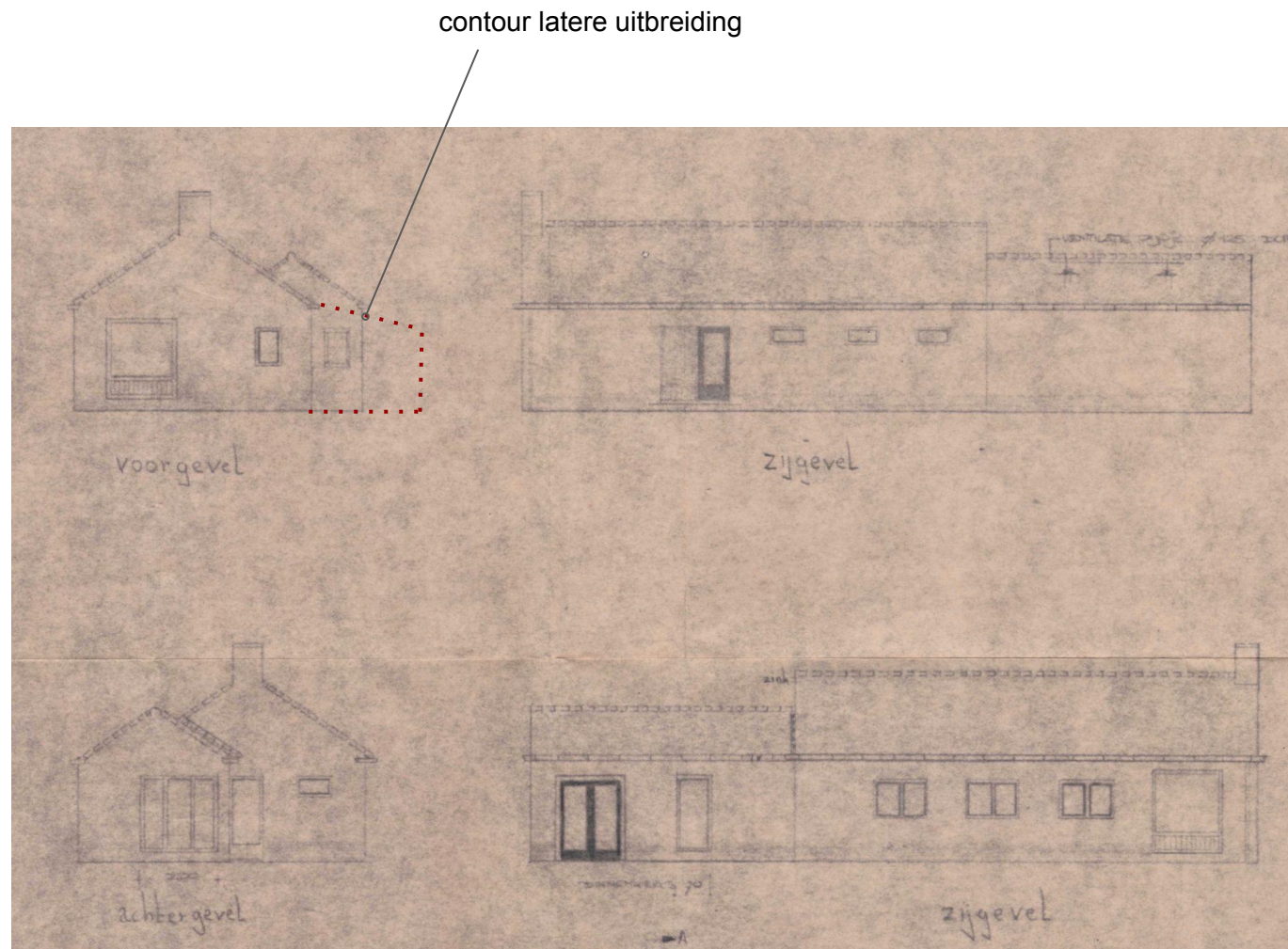
WIJMERSPAD NR. 23 - INVENTARISATIE

afmetingen 'jaren zestig woningen' Wijmerspad:

- nr. 13 ca. 6,5 x 11 m (oorspronkelijk)
- **nr. 23** ca. 7 x 13,5 m (oorspronkelijk)



nr. 23
1979



AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA

NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD NR. 23

De kaart op p. 26 toont de oorspronkelijke woning op dit adres, plus de toenmalige woning op nr. 25. Beide woningen zijn in het verleden gesloopt. Alleen op nr. 23 is, in 1964, een nieuwe woning gebouwd.

In het huidige traject van sloop/nieuwbouw zijn er verschillende mogelijkheden voor nieuwbouw op deze kavels, passend binnen het beeld van het geheel aan woningen aan het Wijmerspad:

1. herbouw van de huidige woning, op de huidige positie, al dan niet inclusief de uitbreidingen op de oorspronkelijke woning uit 1964 (zie p. 35). Bij herbouw van de huidige woning gelden de Beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie Wijmerspad (zie pp. 19 t/m 22);

2A. herbouw van de huidige woning, in zijwaartse richting verschoven ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de ruimte die in het verleden ontstaan is na sloop van nr. 25. In dit geval gelden de Beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie Wijmerspad (zie pp. 19 t/m 22);

2B. bouw van een woning, in zijwaartse richting verschoven ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de ruimte die in het verleden ontstaan is na sloop van nr. 25. In dit geval gelden, naast de Beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie Wijmerspad, de onderstaande Aanvullende uitgangspunten en regels.

AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN EN REGELS

Positie van de nieuwe woning:

- het bestemmingsplan heeft als regel met betrekking tot afstanden tot zijdelingse bouwperceelgrenzen (m.u.v. aaneengebouwde hoofdgebouwen): min. 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt;

- de huidige kavel is een samenvoeging van de percelen van de oorspronkelijke huisnr. 23 en 25. Zoals in het BKP Wijmerspad aangegeven, is een eventuele verschuiving van de woning in zijwaartse richting op voorhand mogelijk, mits ruimtelijk passend. In het geval van herbouw van één nieuwe woning is dit

ruimtelijk passend, gezien de ruime afstand tot huisnr. 27;

- de positie van de voorgevel t.o.v. het Wijmerspad: handhaven van de rooilijn van de huidige woning en daarmee van de terugliggende positie t.o.v. de woningen van het type 'arbeiderswoning'. Hiermee wordt uitdrukking gegeven aan de ontwikkeling langs het Wijmerspad in de loop van de tijd en blijven de langskappen van de, oorspronkelijk, oudere woningen het straatbeeld domineren (zie p. 37).

Vorm, afmetingen en gevelbeeld:

- zoals in de huidige situatie wordt ook de hoofdrichting van de nieuwe woning haaks op het Wijmerspad georiënteerd, met een topgevel aan het Wijmerspad;
- om meer volume te creëren is het mogelijk een hoger dak te realiseren dan in de huidige situatie, uitgangspunt blijft: één bouwlaag met een kap (zie Referentiebeeld Wijmerspad nr. 29, p. 39);
- de dakhelling bedraagt minimaal 50°;
- de voordeur wordt, net als bij de huidige woning, opgenomen in de linkerzijgevel;
- aanbevolen wordt een raam op te nemen in de top van de voorgevel (zie de woningen Wijmerspad 7, 11, 29 en 37);
- aanbevolen wordt de nieuwe woning te voorzien van een rijkere uitstraling dan de huidige. Dit kan door gebruik te maken van ornamenten en/of accenten in de detaillering.

Materialisering

- uitgangspunt is: baksteenarchitectuur passend bij de huidige tijd;
- kleur bakstenen: rood tot roodbruin.

Voor de overige uitgangspunten en regels wordt verwezen naar de Beeldkwaliteitscriteria nieuwe situatie Wijmerspad.

AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD NR. 23



 aan te houden rooilijn

- **nr. 23** ca. 7 x 13,5 m (oorspronkelijk)

afmetingen type 'arbeiderswoningen':

- nr. 5 ca. 12 m x 9 m
- nr. 9 ca. 12 m x 9,5 m
- nr. 15/17 ca. 11 m x 8 m
- nr. 19 ca. 10 m x 5,5 m
- nr. 27 ca. 12 m x 8,5 m
- nr. 31 ca. 9 m x 6 m

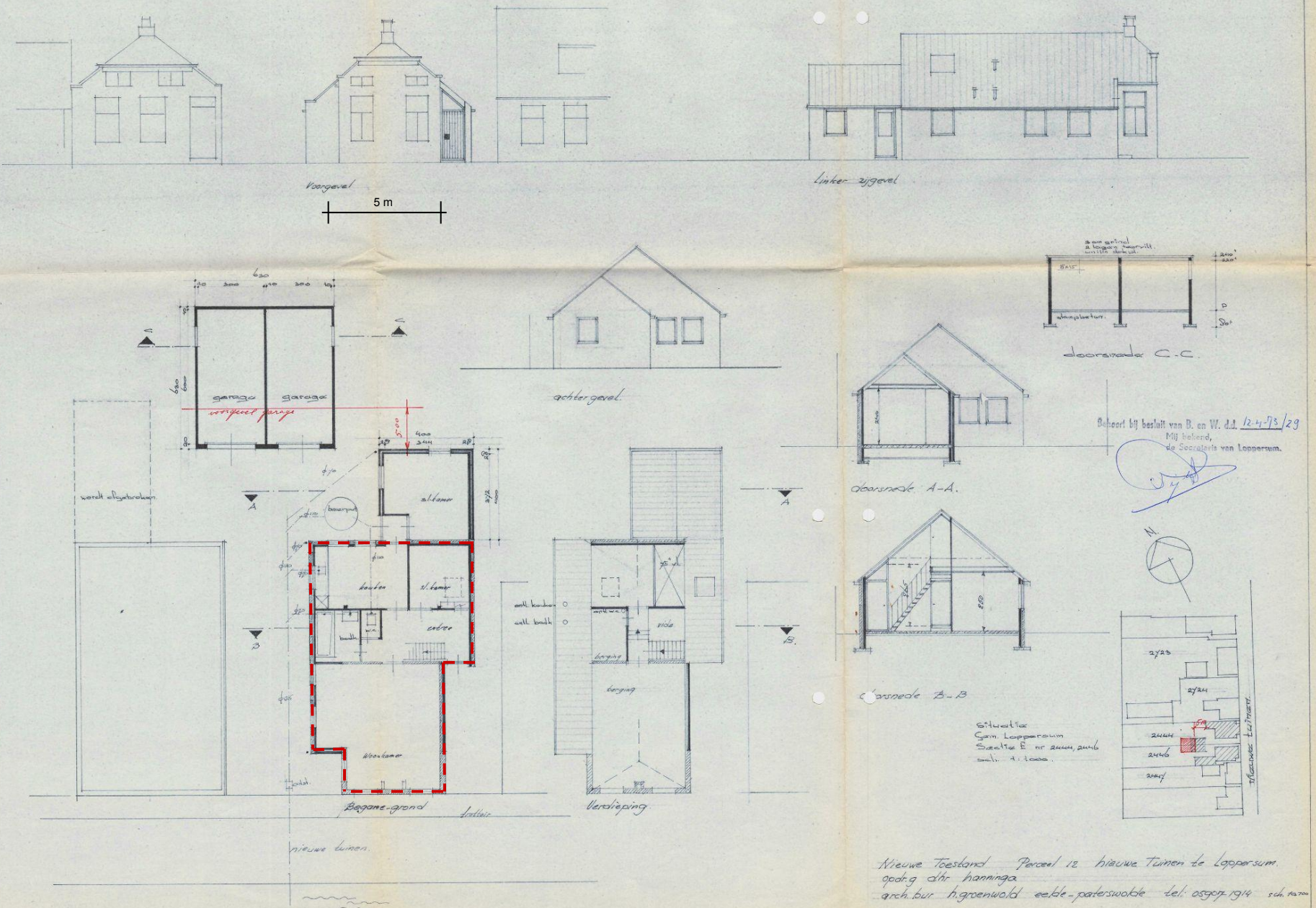
perceelafmetingen

- nr. 23 breedte ca. 11 m
- nr. 25 breedte ca. 12 m

AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA

REFERENTIEBEELD: NIEUWE TUINEN 12

breedtemaat 'krimpentype' Nieuwe Tuinen 12:
 voorgevel smalst: 4,8 m
 in 2 stappen oplopend naar: 7,5 m
 oorspronkelijke diepte: 11,6 m



AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA

REFERENTIEBEELD: WIJMERSPAD 29

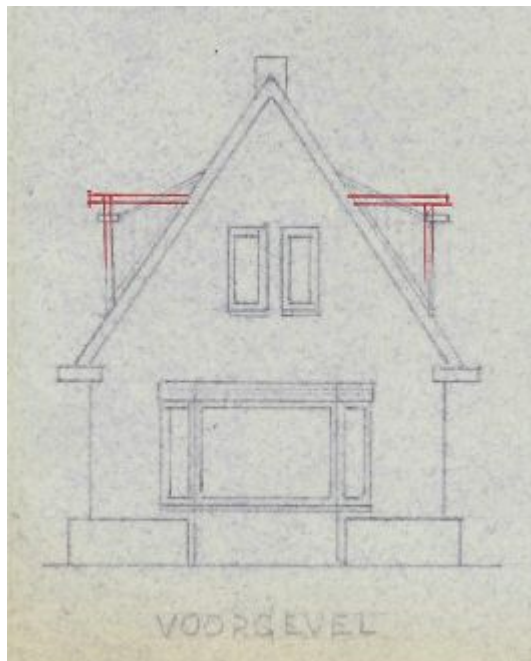
afmetingen type 'topgevel met dwarskap',
Wijmerspad 29

- nr. 29 ca. 5 x 11,5 m

ter vergelijking: afmetingen 'jaren zestig woningen'
Wijmerspad:

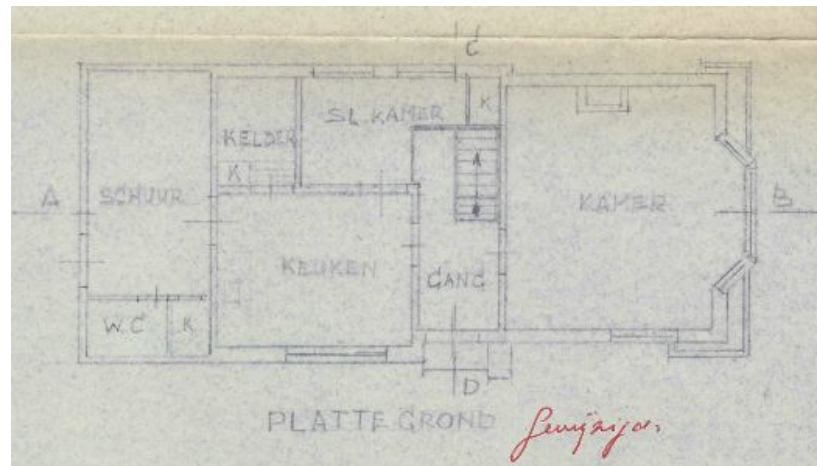
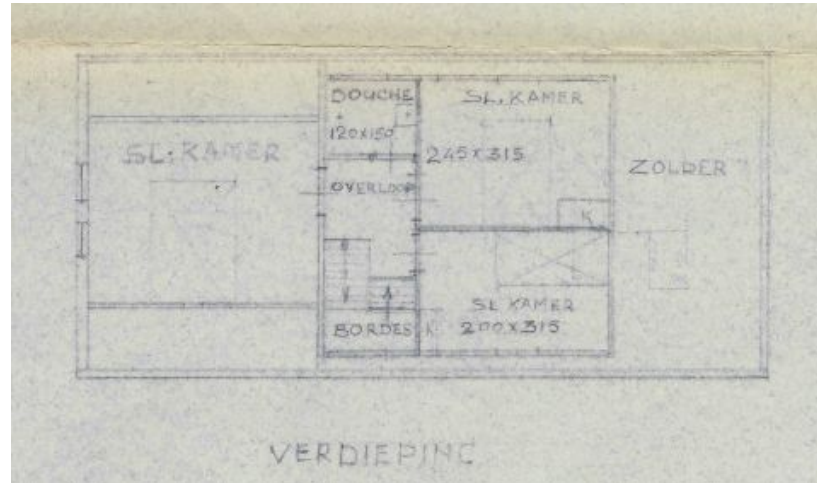
- nr. 13 ca. 6,5 x 11

- nr. 23 ca. 7 x 13,5



5 m

nr. 29
1973

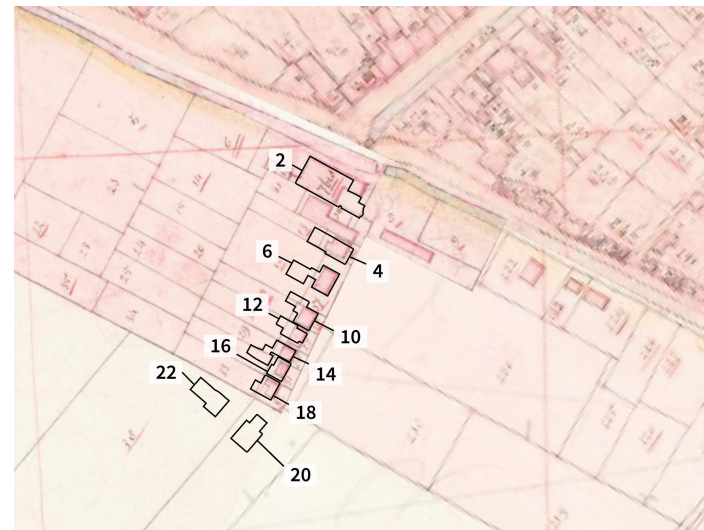


5. NIEUWE TUINEN

ONTWIKKELING BEBOUWING NIEUWE TUINEN

De kadastrale kaart, samengesteld in de periode 1811 - 1832, toont een reeks aan bebouwing aan de Nieuwe Tuinen. De vorm en afmetingen van de kavels en van de bebouwde oppervlakken komen grotendeels overeen met de huidige situatie. De huidige woningen dateren vermoedelijk van (iets) latere datum. Volgens de huidige gegevens uit het kadaster dateert de oudste woning aan Nieuwe Tuinen, huisnr. 14, uit 1840. Huisnr. 12 zou 20 jaar later zijn gebouwd. Op het kaartfragment uit 1909, p. 21, is alle huidige bebouwing zichtbaar.

De foto uit 1972, p. 24, laat zien dat de woningen aanvankelijk dicht op de straat stonden, met slechts een smal stoepje. In de huidige situatie hebben alle woningen een voortuin.



fragment uit: Kadastrale kaart 1811-1832: minuutplan Loppersum, Groningen, sectie D, blad 01. Beeldbank Cultureel Erfgoed

huidige situatie

legenda bij historische kaartfragmenten (zie de hierna volgende pagina's)



contour bebouwing zoals ook in huidige situatie nog aanwezig



later gesloopte bebouwing - geen herbouw

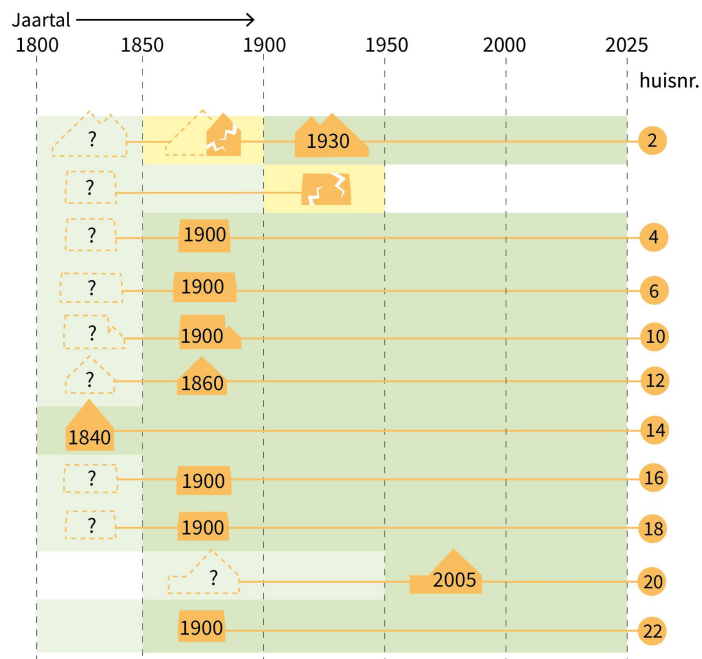
huisnrs. op foto's (zie de hierna volgende pagina's)

4 bebouwing - ook in de huidige situatie nog aanwezig

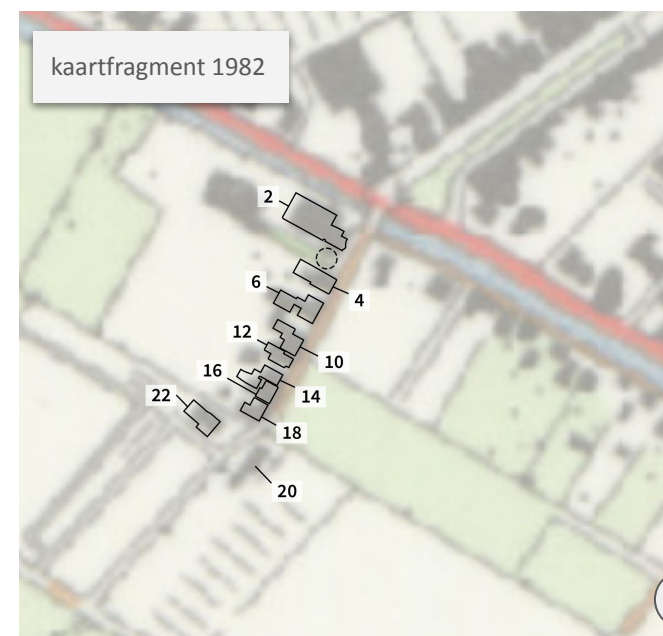
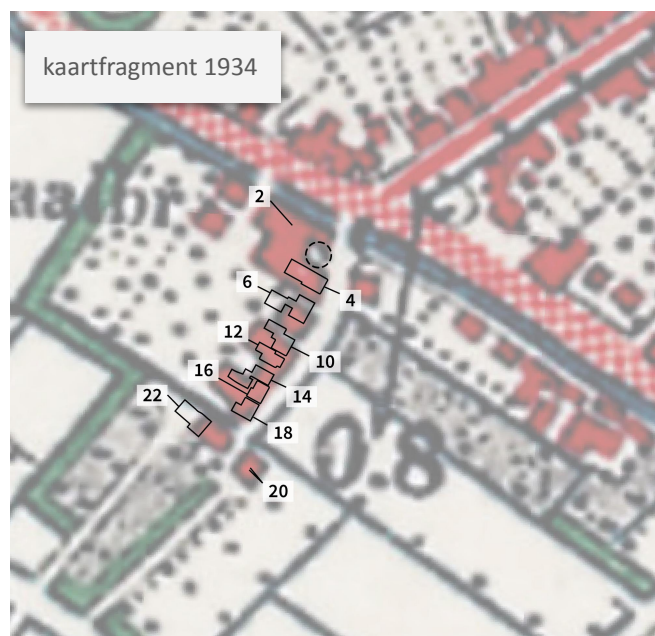
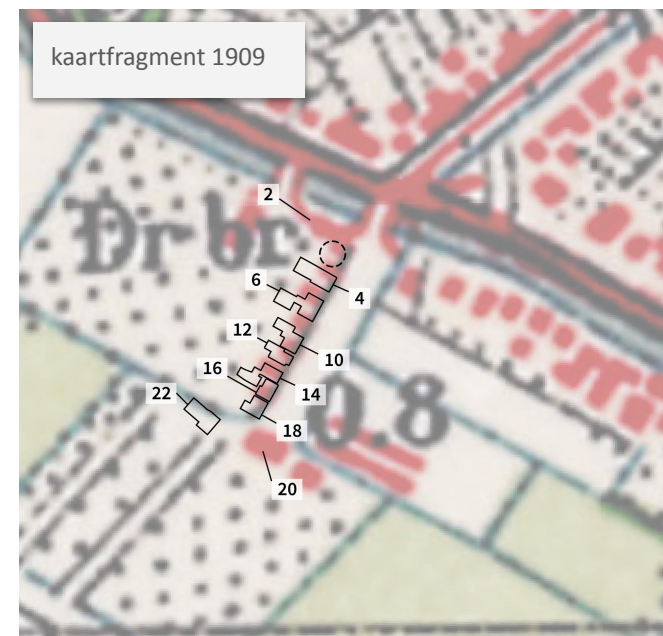
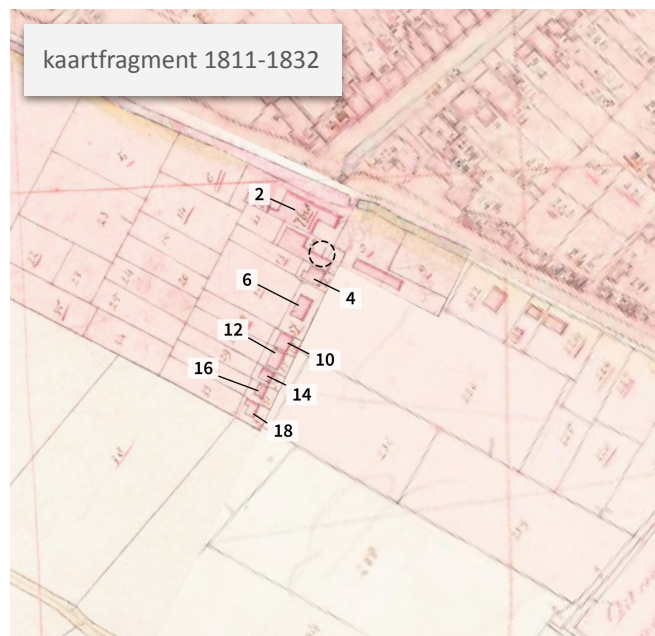
2 bebouwing - in latere periode gesloopt



NIEUWE TUINEN 1811 TOT 1982



- bouwjaar woning volgens kadaster
- geschat bouwjaar vanuit analyse
- woning gesloopt



NIEUWE TUINEN 2

De boerderij op de hoek van de Nieuwe Tuinen en de Wijmersweg had oorspronkelijk een woonhuis met een vrij prominente positie dicht bij de brug over de Wijmers. Samen met het aan de overkant gelegen Hotel Speckman, Het wapen van Fivelingo, markeerde het de noordelijke toegang tot Loppersum. Vanwege het toenemende verkeer op de Wijmersweg is het hotel in 1934 afgebroken en de weg verbreed.

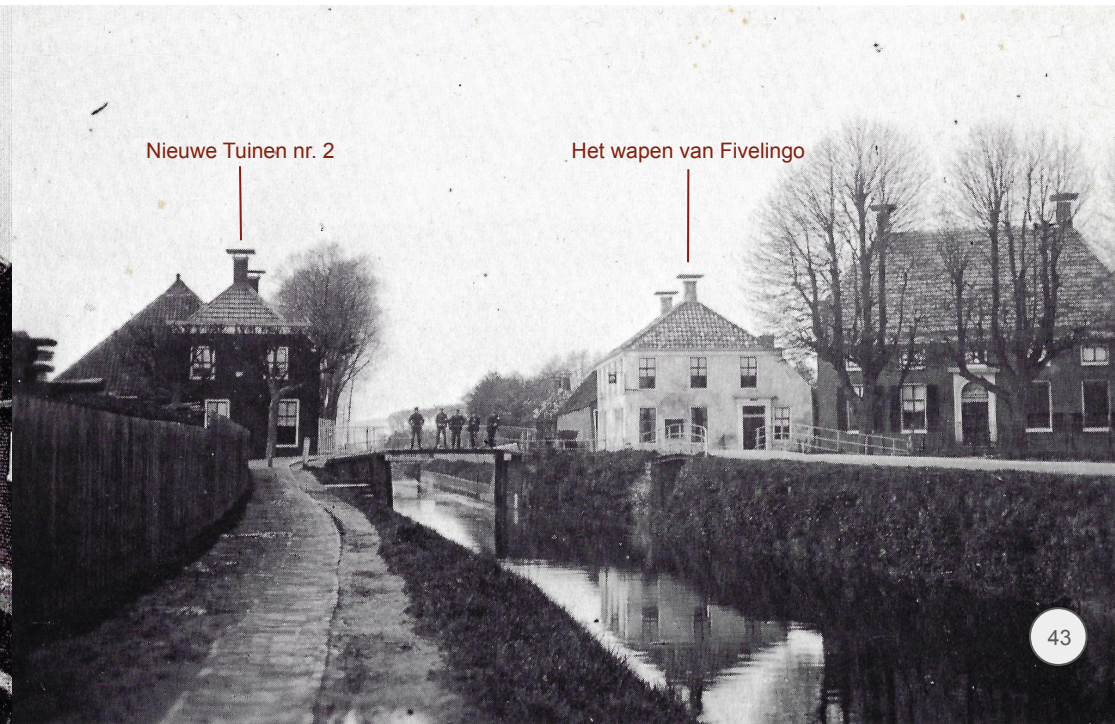
Het woonhuis bij de boerderij was toen al gesloopt vanwege de slechte staat waarin het verkeerde. Op een positie met meer afstand tot het water werd in 1930 een nieuw woonhuis gebouwd. De schuur, daterend van voor 1900, werd gehandhaafd en staat er ook nu nog.

foto omstreeks 1900
uit: *Loppersum. Bijdragen tot de kennis van de gemeente.*



huidige situatie

foto omstreeks 1904
uit: *Loppersum in oude ansichten*



NIEUWE TUINEN

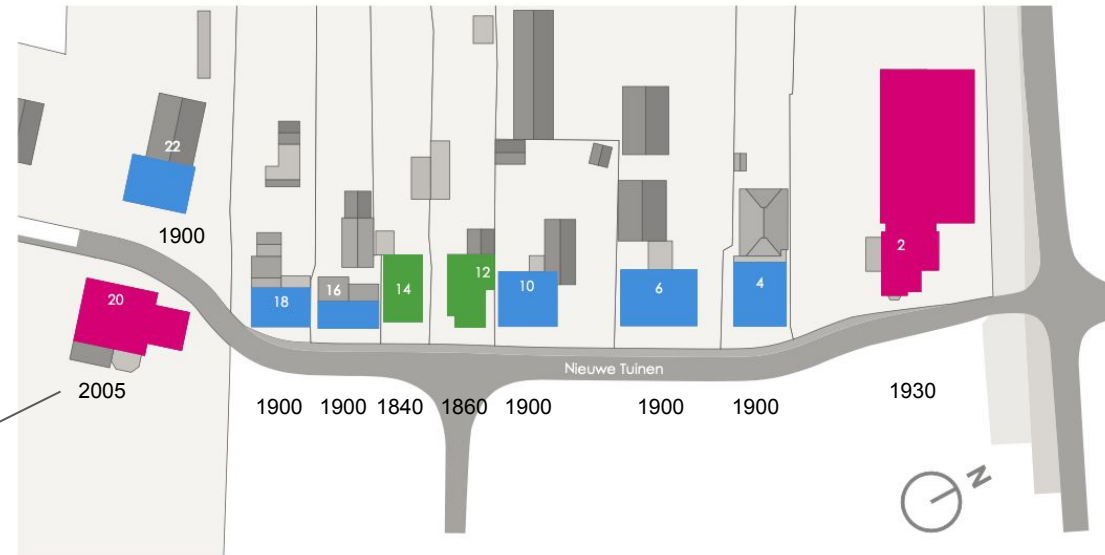
Aan de hand van de karakteristieken van de verschillende woningen is door De Deur in Huis een indeling in drie typen gemaakt. De 'oldambtster boerderij', de 'arbeiderswoning' en de 'arbeiderswoning krimpentype'. Wat die laatste categorie betreft kan nog een onderscheid worden gemaakt tussen de beide woningen, huisnr. 12 en 14. Beide hebben een kaprichting dwars op de straat, maar alleen huisnr. 12 heeft terugliggende vlakken/krimpen.

Afgaand op de bouwjaren die het Kadaster aangeeft zijn de zes woningen van het type 'arbeiderswoning' gebouwd in 1900. De onderlinge gelijkenis is inderdaad groot. De voordeuren waren oorspronkelijk allemaal op de straat gericht met ofwel twee ramen aan weerszijden of aan een kant twee en aan de andere kant één raam. De daklijnen liggen parallel aan de straat. Met aanpassingen aan dakpannen en aan raam- en deurindelingen is in de loop van de tijd meer variatie in kleur en gevelindeling ontstaan. Veel van de ritmebepalende schoorstenen zijn bewaard gebleven.

De 'oldambtster boerderij', huisnr. 20, is in 2005 herbouwd.

ALGEMEEN DRIE TYPOLOGIEËN

oldambtster boerderij arbeiderswoning arbeiderswoning krimpentype

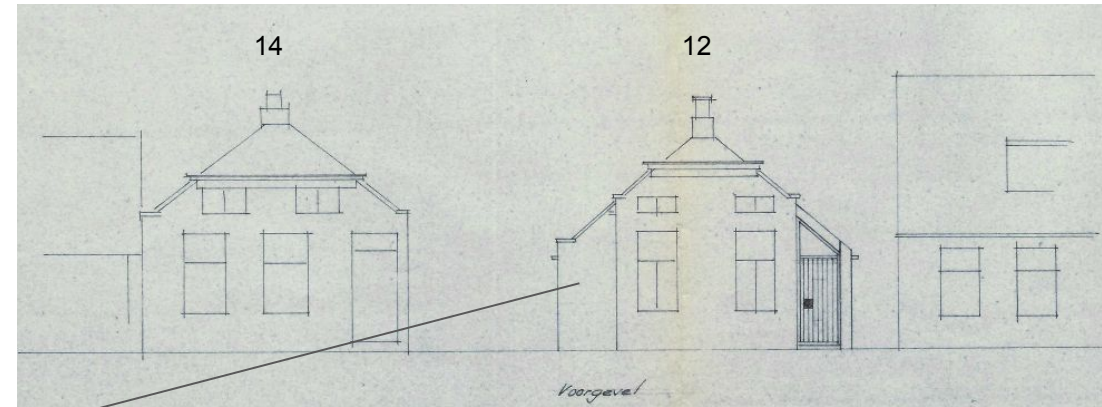


DAKEN MET WOLFSEINDEN

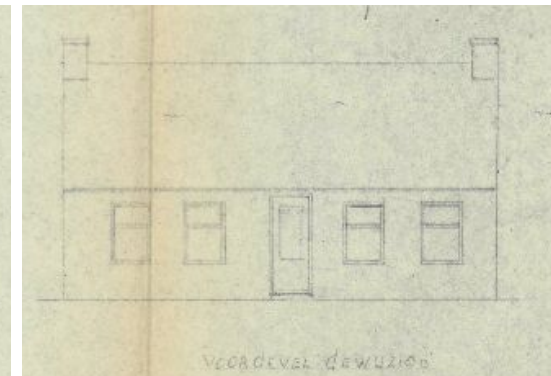
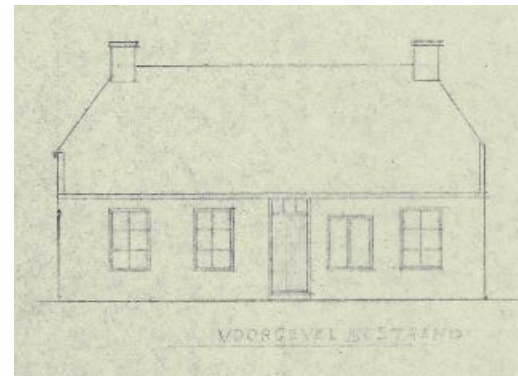
De woningen met huisnrs. 12 en 14 hebben een dakrichting loodrecht op de straat. De voordeuren hebben een positie verder van de straat af. Het zijn de twee oudste woningen, maar ze vertonen in de huidige situatie de meeste aanpassingen aan gevelindeling en -afwerking.

Uit oude foto's en verbouwingstekeningen blijkt dat bij beide woningen de daken aan de straatkant oorspronkelijk voorzien waren van een wolfseind. Huisnr. 14 had bovendien, tot een verbouwing in 1983, de voordeur in de voorgevel. Uit de onderstaande foto uit 1952 en uit verbouwingstekeningen blijkt dat ook de huisnrs. 6, 18 en 22 oorspronkelijk aan één, respectievelijk twee kanten van het dak een wolfseind hadden.

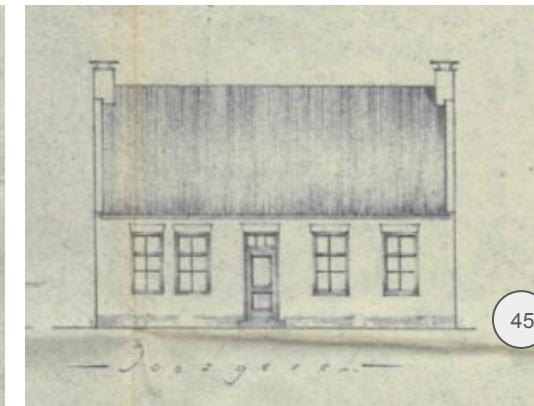
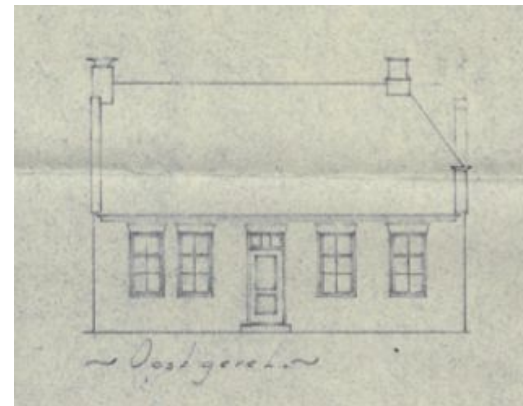
fragment uit verbouwingstekening huisnr. 12, 1973
met aanzichten voorgevels nrs. 12 en 14



fragmenten uit verbouwingstekening huisnr. 18, 1962
aanzichten toenmalige voorgevel bestaand en nieuw



fragmenten uit verbouwingstekening huisnr. 22, 1957
aanzichten toenmalige voorgevel bestaand en nieuw



BEELDKWALITEITSCRITERIA
NIEUWE SITUATIE NIEUWE TUINEN

BEELDKWALITEITSCRITERIA

NIEUWE SITUATIE NIEUWE TUINEN

-  te versterken en al versterkte woningen
-  te slopen en nieuw te bouwen woningen



BEELDKWALITEITSCRITERIA

NIEUWE SITUATIE NIEUWE TUINEN

Voor de te herbouwen woningen is de beeldkwaliteit van de nieuwe situatie in de onderstaande uitgangspunten en regels vastgelegd.

Per woning kan een eventuele aanvulling op en/of verfijning van de regels worden opgenomen in een kavelpaspoort. Een dergelijk kavelpaspoort is niet bedoeld om minder mogelijkheden te bieden, maar om maatwerk te bieden.

Algemene uitgangspunten voor de te slopen en te herbouwen woningen:

- herbouw van de bestaande situatie, waarbij het voor onderdelen teruggrijpen op de historische situatie, indien gewenst door de woningeigenaren, wordt gestimuleerd. Het eind 19e/begin 20e eeuwse straatbeeld is grotendeels bewaard gebleven en dient te worden gerespecteerd;
- woningen die in de huidige situatie op elkaar lijken voor wat betreft afmetingen en vorm worden ook in de toekomstige situatie op elkaar afgestemd. Denk daarbij aan aspecten als goothoogte, nokhoogte en dakhelling. Om de samenhang in het straatbeeld te borgen worden de ontwerpen voor deze woningen in samenhang met elkaar beoordeeld, zie p. 31;
- daar waar in het nieuwe ontwerp van de woningen, vanwege het Bouwbesluit, afwijkingen ontstaan t.o.v. de huidige verschijningsvorm moet worden aangetoond dat deze noodzakelijk zijn. Voor het nieuwe ontwerp wordt dan in de geest van deze beeldkwaliteitsregels en van de oorspronkelijke uitstraling en verhoudingen van de woning gewerkt. Afwijken van het Bouwbesluit is mogelijk op specifieke onderdelen, mits met instemming van de woningeigenaar en op basis van de huidige situatie. Denk daarbij aan aspecten als maatvoering van trappen en deuren;
- de schuur van Nieuwe Tuinen nr. 2 is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht en maakt daarom ook onderdeel uit van dit beeldkwaliteitplan. In dit geval moet daar waar 'woning' staat 'schuur' gelezen worden.

Positie van de te herbouwen woningen:

- terugbrengen van de huidige posities van de voorgevels van de woningen t.o.v. de straat;

- een eventuele verschuiving van de woningen in zijdelingse richting is op voorhand mogelijk, mits ruimtelijk passend.

Vorm en afmetingen van de te herbouwen woningen:

- herbouw van de huidige vorm en afmetingen van de woningen. Eventuele aanbouwen aan de achterzijde zijn mogelijk. Wanneer door bepalingen uit het Bouwbesluit het oppervlak van de woningen groter moet worden, dan wordt deze vergroting in principe opgevangen in de diepte van de woning of in een aanbouw aan de achterzijde;
- toepassing van dakvorm/daktype en dakrichting gelijk aan de huidige situatie of, bij de huisnr's. 18 en 22, de historische situatie met wolfseinden;
- toepassing van dakhellingen overeenkomend met de huidige situatie, met een beperkte mogelijkheid tot aanpassing in het geval dit noodzakelijk is;
- toepassing van nokhoogte gelijk aan de huidige situatie, met een beperkte mogelijkheid tot aanpassing in het geval dit noodzakelijk is;
- schoorstenen worden in vorm en afmetingen aangebracht zoals in de oorspronkelijke situatie van de woningen (beeldbepalend ritme), ook wanneer ze geen functie als schoorsteen krijgen (maar wel bijvoorbeeld als ventilatievoorziening). In plaats van schoorstenen is ook het gebruik van eenvoudig vormgegeven pinakels (tudeltjes) mogelijk (zie referentiebeelden p. 32). Het ontbreken van schoorstenen dan wel pinakels wordt als niet passend beschouwd;
- de schuur van Nieuwe Tuinen nr. 2 wordt, net als in de huidige situatie, voorzien van uilenborden.

Gevelbeeld van de te herbouwen woningen:

- in principe wordt uitgegaan van het terugbrengen van het huidige gevelbeeld, voor zover het de voorgevels en de vanaf de openbare weg zichtbare zijgevels betreft. Een eventuele aanpassing aan de indeling van een plattegrond, die geen verstoring geeft van het genoemde gevelbeeld, is mogelijk;
- enige ontwerpaanpassingen aan het gevelbeeld zijn mogelijk, mits passend bij de oorspronkelijke architectuur van de woning en de tijd waarin deze gebouwd is;

BEELDKWALITEITSCRITERIA

NIEUWE SITUATIE NIEUWE TUINEN

- de woningen staan soms dicht op de perceelgrens en soms relatief dicht naast elkaar, dit kan invloed hebben op de plaatsing van eventuele ramen in zijgevels. Indien nodig is, in afstemming op het Burgerlijk wetboek, een andere indeling van zijgevels mogelijk.

Materialisering, ornamentering en detaillering van de te herbouwen woningen:

- terugbrengen van de huidige materialisering, ornamentering en detaillering, denk daarbij o.a. aan onderdelen als: baksteentypen (type, afmetingen en kleur) en -verbanden; dakpannen; kozijnen, deuren en ramen; gevelornamenten en muurankers; dakranden en gootlijsten. Daar waar, bij de huidige woningen, de oorspronkelijke materialisering, ornamentering en detaillering niet meer aanwezig zijn, worden deze in het nieuwe ontwerp teruggebracht. Indien nodig kunnen oplossingen worden gezocht die passen bij de oorspronkelijke vormgeving en materialisering;

- toepassing van schoon metselwerk. Met deze regel wordt teruggegrepen op de historische situatie met als doel meer eenheid en rust te brengen in het straatbeeld. De huidige woningen met een pleisterlaag dan wel betimmering hadden oorspronkelijk gevels van schoon metselwerk;

- indien nog aanwezig worden, per woning, de oorspronkelijke dakpannen zoveel als mogelijk hergebruikt. Een eventueel tekort wordt aangevuld met hergebruik van oude pannen van eenzelfde type en kleur. Waar vervanging door nieuwe pannen nodig is, wordt gekozen voor een variant gebakken pannen die het beste aansluit bij het type en de kleur van de origineel toegepaste pannen en/of bij de gewenste historische uitstraling;

- voor kozijnen en deuren wordt uitgegaan van de toepassing van hout. Dit draagt het meest bij aan de kenmerkende uitstraling horend bij de oorspronkelijke bouwtijd van de woningen. Daar waar het de wens van de bewoners is om kunststof toe te passen, is dit mogelijk, ook in de voorgevel. De uitstraling dient dan vergelijkbaar te zijn met die van houten kozijnen. Dit speelt vooral in de voorgevels en tot 2 m achter de voorgevels in de zijgevels;

- voor goten en daklijsten wordt uitgegaan van de toepassing van hout, ook bij de woningen waar in de huidige situatie andere materialen zijn gebruikt, tenzij het huidige materiaal behoort tot het oorspronkelijke ontwerp van de woning. De detaillering van goten en daklijsten sluit aan bij de gebruikelijke detaillering uit de bouwtijd van de betreffende woning;

- hergebruik van karakteristieke onderdelen als deuren en gevelornamenten wordt gestimuleerd;

- installatie-units en aan-/afvoerpijpen worden aangebracht in of op de dakdelen die niet zichtbaar zijn vanaf de Nieuwe Tuinen, in het geval van dwarskappen worden ze aangebracht in de achterste helft van het dakvlak.

Kleurgebruik:

- toe te passen kleuren van metselwerk, dakpannen, kozijnen en deuren wordt bepaald op basis van een historische analyse van de betreffende, bestaande woning. Dit kan leiden tot een gemotiveerde keuze voor: een kleurstelling passend bij de oorspronkelijke situatie, de huidige kleurstelling of een nieuwe kleurstelling passend bij het woningtype;

- het toe te passen type baksteen wordt bepaald op basis van een historische analyse van de betreffende, bestaande woning;

- afmetingen, materiaal en kleur van het toe te passen voegwerk wordt bepaald op basis van historische analyse van de betreffende, bestaande woning. Toepassing van kalkvoegen wordt gestimuleerd. Deze zijn geschikt voor toepassing bij aardbevingsbestendig bouwen en de uitstraling past bij de oorspronkelijke uitstraling van de oudste woningen (zie ook p. 33).

Zonnepanelen:

- eventuele zonnepanelen worden aangebracht aan de achterkant en/of de zijkanten van de daken van de woningen, aanbrengen op bijgebouwen is ook mogelijk;

- per dak worden de panelen aangebracht in een rustig ritme, uitgelijnd tot een evenwichtig vlak in verhouding tot het dakvlak;

BEELDKWALITEITSCRITERIA

NIEUWE SITUATIE NIEUWE TUINEN

- voor de gezamenlijk te beoordelen woningontwerpen wordt de positie van de panelen op één lijn gebracht, zie de indeling op p. 31;
- de kleurstelling van de panelen sluit aan op de kleur van de dakbedekking, aan de achterzijde is de kleur vrij;
- glimmende panelen en zichtbare omrandingen zijn niet toegestaan;
- op bijgebouwen is de kleurstelling en materialisering van de panelen vrij.

Nieuwe Tuinen nr. 2:

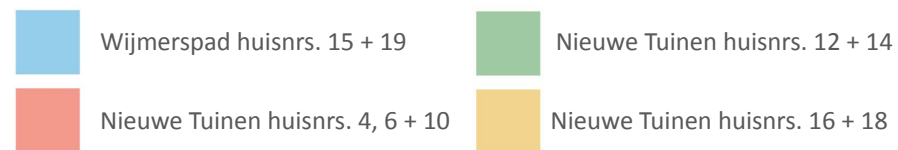
De woning op deze kavel stond oorspronkelijk op een andere, prominentere positie, dicht bij het water en de brug. Voor de situatie van herbouw zijn twee varianten mogelijk:

- terugbrengen van de huidige positie, daarbij uitgaande van het ontwerp van de huidige woning;
- terugbrengen van de oorspronkelijke situatie, daarbij teruggaand naar de oorspronkelijke positie dicht bij het water en de brug. Aan deze variant is het teruggrijpen op het oorspronkelijke ontwerp van de boerderijwoning onlosmakelijk verbonden.

6. OVERIGE UITGANGSPUNTEN

NIEUWE SITUATIE WIJMERSPAD EN NIEUWE TUINEN

IN SAMENHANG TE BEOORDELEN WONINGONTWERPEN



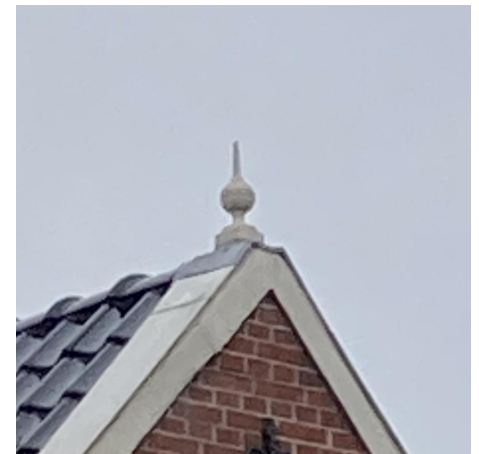
REFERENTIEBEELDEN MATERIALEN EN DETAILLERING

Ter verduidelijking van de, in dit beeldkwaliteitplan, beschreven materialisering en detaillering zijn een aantal referentiebeelden voor pinakels en voor de beoogde voegen in het metselwerk toegevoegd.

Per woning kan een eventuele aanvulling op en/of verfijning van de regels t.a.v. de beeldkwaliteit worden opgenomen in een kavelpaspoort. Wanneer de historische analyse van de betreffende woning daar aanleiding toe geeft, kunnen in dit kavelpaspoort ook nadere aanbevelingen t.a.v. de materialisering en detaillering worden opgenomen.

REFERENTIEBEELDEN PINAKELS

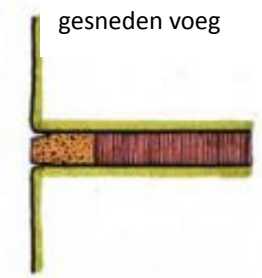
Voor het type 'arbeiderswoningen' is het streven de schoorstenen weer terug te brengen, in positie, vorm en afmetingen zoals in de oorspronkelijke situatie van de betreffende woningen. Ook wanneer ze geen functie als schoorsteen krijgen (maar wel bijvoorbeeld als ventilatievoorziening). In plaats van schoorstenen is ook het gebruik van eenvoudig vormgegeven pinakels mogelijk, passend bij de eenvoud van de woningen. De voorbeelden hiernaast, alle te vinden op woningen binnen Loppersum, zijn in dit verband passend.



REFERENTIEBEELDEN

METSELWERK

Voor het metselwerk van alle woningen is het streven zoveel mogelijk het oude metselwerk van de betreffende woning te benaderen. Met moderne mortels zijn, met name, de dunne voegen tegenwoordig vrijwel niet meer te maken. Voor het traditionele karakter is dit echter wel belangrijk. De platvolle voeg met dagstreep is het meest voorkomend, bij rijker vormgegeven gevels komt af en toe de gesneden voeg voor.



Nieuw metselwerk van oude steen met grove voeg van cementspecie



Vroeg 20^e eeuwse metselwerk met eenvoudige snijvoeg (geen knipvoegen toepassen)



19^e eeuwse metselwerk met dunne platvolle voeg en dagstreep

BIJLAGEN

TOTAAL - WIJERSPAD/NIEUWE TUINEN/KWEKERSWEG

57

Gemeente Loppersum
 Sectie E
 6^e blad

Loppersum E 6
 1839

2
 A

2^e blad

1
 B

25
 C

D

Kadastrale kaart 1898, minuutplan Loppersum
 Beeldbank Groningen

*De Landmeter
 E. J. J. J. J.*

E

F

G

H

5^e blad

Sectie A
 1^e blad

Sectie D

2^e blad

Schaal van 1:1000



*Opgenote en getekend onder leiding van den
 landmeter J. J. J. J. van het kadaster.*

J. J. J. J.

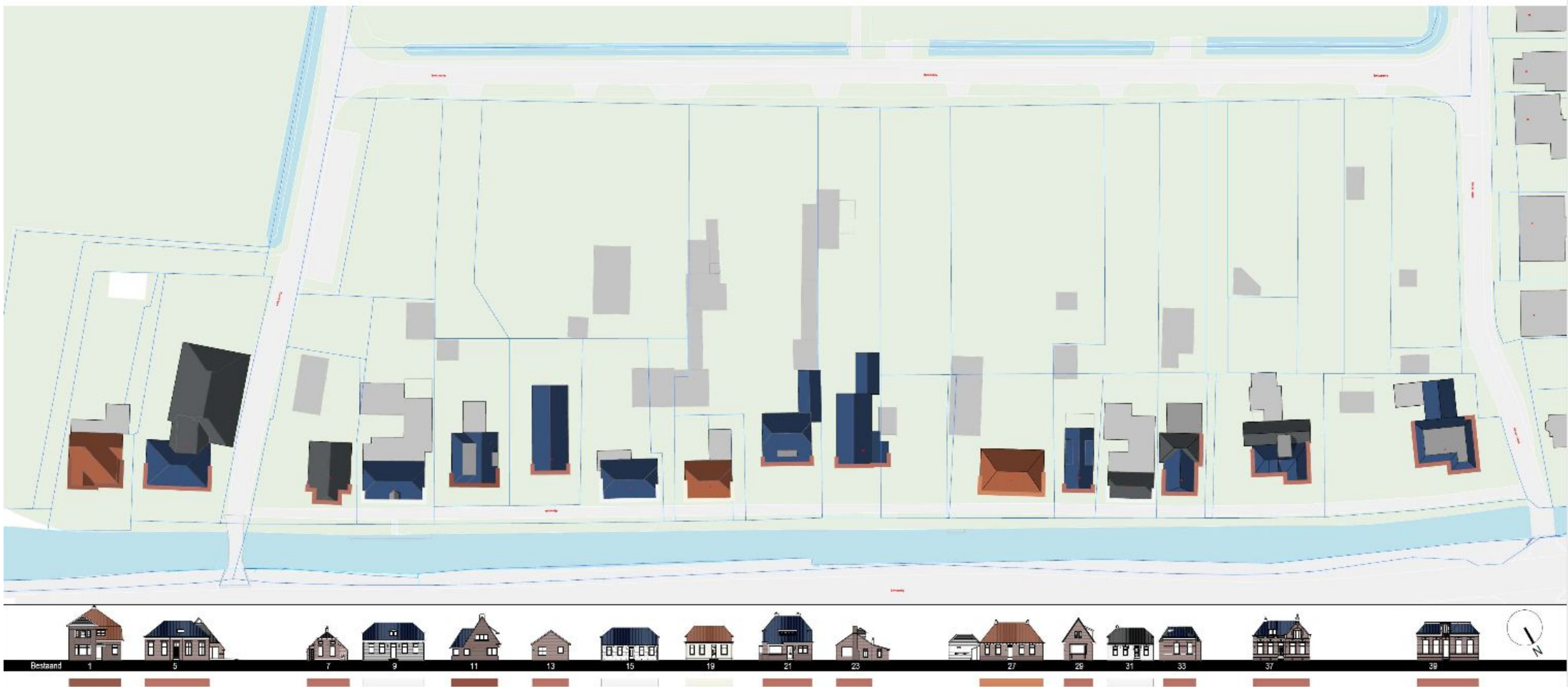
WIJMERSPAD

inventarisatie dakvormen en kleuren dakpannen



WIJMERSPAD

inventarisatie karakteristieke gevelstenen en gestucte/geschilderde gevels





DE DEUR IN HUIS

NIEUWE TUINEN

inventarisatie gevelaanzichten bestaande situatie





DE DEUR IN HUIS

NIEUWE TUINEN

inventarisatie dakvormen en kleuren dakpannen





DE DEUR IN HUIS

NIEUWE TUINEN

inventarisatie karakteristieke gevelstenen: Groninger rood



COLOFON



Opgesteld in opdracht van Gemeente Eemsdelta,
i.s.m. Adema Architecten en De Deur in Huis

HKB projectteam:



Gebruikte bronnen:

- Kavelboek Loppersum Wijmersweg 20221129
- Wijmerspad Loppersum, 22067-DP-05, Adema Architecten
- Loppersum Nieuwe Tuinen. Bewonerspresentatie 31 augustus 2022, De Deur in Huis
- Rijksdienst Cultureel Erfgoed, kadastrale kaarten 1811-1832
- Topotijdreis, kaartfragmenten diverse jaartallen
- Archief Eemsdelta, bouwtekeningen
- Groninger archieven. Beeldbank Groningen
- Historische Vereniging Loppersum. Beeldbank
- *De kaarten van Groningerland*, door J.J. Vredenberg-Alink, Bakker's drukkerij, Uithuizen (1974)
- *Loppersum. Bijdragen tot de kennis van de gemeente*. Bijgebracht door dr. ir. J.E. Muntinga en G.A. Brongers, t.g.v. het 100-jarig bestaan van de afdeling Loppersum van de Groninger Maatschappij van Landbouw, Uithuizen (1960)
- *Loppersum in oude ansichten*, samengesteld door I. Hamming, 2e druk, Europese Bibliotheek, Zaltbommel (1975)
- *Loppersum in oude ansichten - deel 2*, samengesteld door I. Hamming, 2e druk, Europese Bibliotheek, Zaltbommel (1975)

Met uitzondering van de historische foto's mag alles uit deze presentatie worden gekopieerd en gepubliceerd mits de bron HKB stedenbouw & landschap wordt vermeld.