

WIEMERSHEERD LOPPERSUM

BEELDKWALITEITSPLAN

27 maart 2024
in opdracht van Woonzorg Nederland



VOORWOORD

Voorliggend document is opgesteld in opdracht van Woonzorg Nederland. Dit document bevat de ruimtelijke criteria voor het plangebied Wiemersheerd te Loppersum. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het terrein beschermd en versterkt. Het plan omvat het gefaseerd slopen van 130 woningen en de nieuwbouw van 112 woningen. Het stedenbouwkundig plan is in samenwerkingsverband opgesteld met Woonzorg Nederland, Gemeente Eemsdelta, omwonenden en KAW.

Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de welstandscommissie. Het doel is het vastleggen van de ruimtelijke kaders voor het plangebied. Het geeft hiervoor een aantal regels waaraan de inrichting en de vormgeving aan moet voldoen. De kaders zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en de directe omgeving.

Relatie tot Beschermd Dorpsgezicht

Voor het Wiemersheerdgebied geldt gedeeltelijk de "Waarde - Beschermd Dorpsgezicht". Bij de ontwikkeling van dit gebied vormt het beeldkwaliteitsplan het kader voor de ontwikkeling en het uitgangspunt voor de welstandelijke toets en de uitgangspunten die worden gesteld onder de "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Het huidige complex aan de Molenweg wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gezien als beeldverstorende bebouwing in het beschermd dorpsgezicht. Van het nieuwe plan wordt gevraagd om de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden zo goed als mogelijk te herstellen.

Relatie tot bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de uiterste marges voor bebouwingshoogte, -oppervlak en positie. Het beeldkwaliteitsplan borgt hierin de ruimtelijke kwaliteit.

Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria in dit document. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik als de inrichting van de openbare ruimte. Het document geeft de contouren van het stedenbouwkundig plan weer, maar legt zich niet vast op de definitieve maatvoering van de bouwblokken en de ingetekende terreininrichting.

INHOUD

1.	DE LOCATIE	4
	1.1 HUIDIGE SITUATIE	4
	1.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING	5
	1.3 BESCHERMD DORPSGEZICHT	6
2.	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	8
	2.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	8
	2.2 HERSTEL RAND VAN HET GEBIED	9
	2.3 AANSLUITING OP DE MOLENWEG	10
	2.4 PARK- EN ACHTERGEBIED	11
	2.5 ONDERLINGE SAMENHANG	12
3.	VOLUME EN SCHAAL	13
	3.1 WOONGEBOUW	13
	3.2 GRONDGEBONDEN WONINGEN	14
	3.3 ZORGGEBOUW	15
4.	Globale gewenste uitstraling	16
	4.1 WOONGEBOUW	16
	4.2 GRONDGEBONDEN WONINGEN	17
	4.3 ZORGGEBOUW	18
5.	MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK	19
6.	BUITENRUIMTE	20
7.	BEELDKWALITEITSREGELS	21

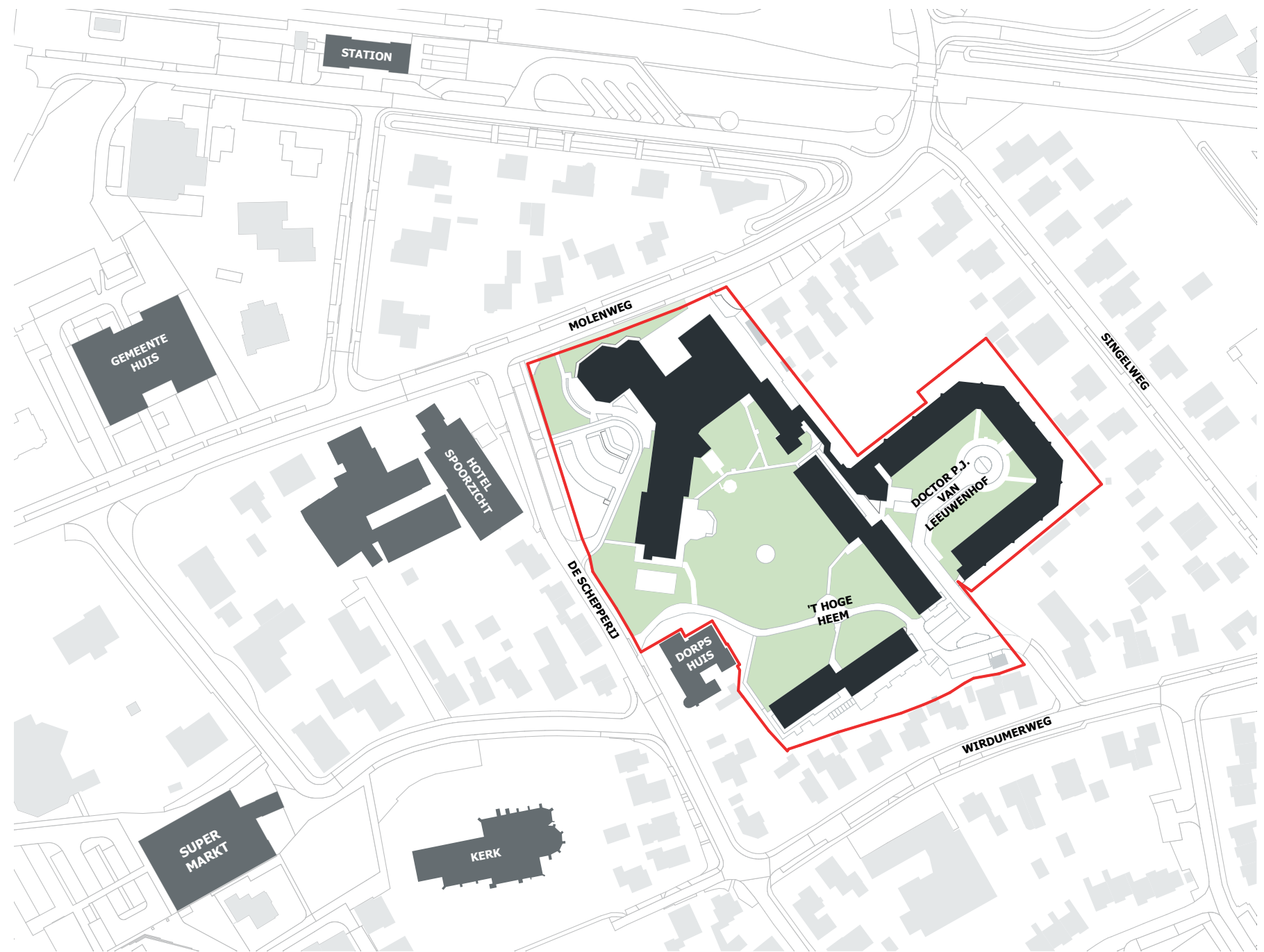
1. DE LOCATIE

1.1 HUIDIGE SITUATIE

Centraal gelegen in Loppersum ligt het Wiemersheerdgebied. Het Wiemersheerdgebied grenst aan de Molenweg en de Schepperij met een ontsluiting vanaf de Wirdumerweg. Het gebied ligt op loopafstand van het winkelcentrum, de kerk, het station en het gemeentehuis. Aangrenzend aan het plangebied staan het dorps huis en hotel Spoorzicht. Dit maakt het Wiemersheerdgebied een unieke locatie dichtbij een verscheidenheid aan functies.

Op de hoek van de Molenweg en de Schepperij zit de hoofdentree van het huidige zorgcomplex. Deze entree is ontsloten via een doorrijroute met parkeerplekken. Het huidige complex omvat 62 appartementen. Vanaf de Wirdumerweg is het gebied te betreden naar 68 zelfstandige seniorenappartementen.

De compositie van de huidige bebouwing creëert twee duidelijk gescheiden gebieden: een heuvelachtig groengebied aan 't Hoge Heem en een hof aan de Doctor P.J. van Leeuwenhof dat hoofdzakelijk voor de ontsluiting van de appartementen wordt gebruikt. Het hof met appartementen is door de historische ontwikkelingen van het Wiemersheerdgebied weggestopt op het achtererf.



BESTAANDE SITUATIE

 Contour plangebied

1.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Loppersum ontstond op een wierde aan de Fivelboezem in de vroege middeleeuwen en staat bekend om de bessenteelt. Het Wiemersheerdgebied werd door de jaren heen ook voor deze bessenteelt gebruikt. Inzicht in de ontwikkeling van het Wiemersheerdgebied heeft mede geleid tot de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Circa 1910 - Burgerwoningen langs de Molenweg met achtererf.

Circa 1920 - Singelweg werd belangrijker door de komst van nieuwe woningen.

Circa 1940 - Woningen worden toegevoegd aan de Molenweg en Wirdumerweg. Hierdoor wordt het gebied, samen met de woningen aan de Raadhuisstraat, afgekaderd. Het dorps huis werd in circa 1935 gerealiseerd.

Circa 1970 - Achtergebied wordt verdeeld in achtertuinten en één groot gebied voor de bessenteelt. Toegang naar de bessenteelt komt voor het dorps huis langs, vanaf de Wirdumerweg.

Circa 1973 - Het gebied maakt plaats voor het Wiemersheerdcomplex. Woningen sneuvelen voor het nieuwe complex en de toerit naar het achtergebied wordt een nieuwe verbinding naar de Molenweg genaamd "De Schepperij". Over het terrein komt een wandelroute langs twee vrijstaande complexen op het Wiemersheerdgebied.

Circa 1991 - Wiemersheerdcomplex wordt uitgebreid met een U-vormig volume. Hiervoor moet een deel van de achtertuinten bij woningen aan de Singelweg, Wirdumerweg en Molenweg ruimte maken. Een ontsluiting wordt vanaf de Wirdumerweg toegevoegd, zodat de nieuwe uitbreiding bereikt kan worden.



Circa 1910



Circa 1920



Circa 1940



Circa 1970



Circa 1973



Circa 1991

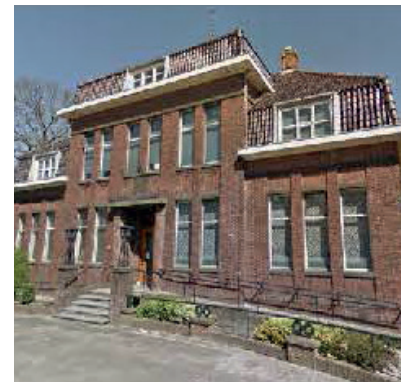
1.3 BESCHERMD DORPSGEZICHT

Het woongebouw aan de Molenweg staat in de zone "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" (zie kaart op pagina 7). Op de hoek van de Schepperij en de Molenweg wordt het huidige complex aan de Molenweg door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gezien als beeldverstorende bebouwing in het beschermd dorpsgezicht. Het nieuwe woongebouw heeft de uitgelezen kans om de structuur en verschijningsvorm weer te laten aansluiten op de bebouwing aan de Molenweg.

De architectonische verschijningsvorm sluit aan bij het karakter van Loppersum. Hierbij wordt niet gevraagd om een kopie uit het verleden, maar naar een hedendaagse vertaling. De volgende elementen komen veelal in het straatbeeld van Loppersum voor. Dit zijn daarom karaktistieken die vertaald kunnen worden voor het woongebouw:

- Rood/oranje/bruin metselwerk;
- Donkere of donkerrode dakpannen voor het dak;
- Gevelbelijning met gevelbanden;
- Kozijnen met bovenlichten;
- Trasraam/plint;
- Aangezette onderdorpels, rollagen en/of dakgoten;

GEBOUWEN IN LOPPERSUM VAN GELIJKE OMVANG



RAADHUISSTRAAT 4



HOTEL SPOORZICHT



GEMEENTEHUIS



STATION

LOPPERSUM

VERTALING



VOORBEELDEN VAN HEDENDAAGSE VERTALINGEN



Waarderingsskaart Loppersum (uitbreiding)

Legenda

- grens beschermd dorpsgezicht Loppersum (uitbreiding)
- grens beschermd dorpsgezicht Loppersum
- beeldbepalende bebouwing
- structuurbepalende bebouwing
- beeldbepalend groen
- open ruimte met zichtlijnen
- beeldverstorende bebouwing
- structuurbepalende infrastructuur

Topografie

- bebouwing
- weide
- bos
- waterloop
- weg, pad
- spoorlijn

0 50 100 150 200 m

Topografie © Topografische
Dienst Kadaster
Emmen, 2002

© RCE, e-KS/BB
29 juli 2009



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

WAARDERINGSSKAART MET BEGRENZING BESCHERMD DORPSGEZICHT. OPGESTELD DOOR DE RIJKSDIENST VOOR HET CULTUREEL ERFGOED IN 2009.

2. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

2.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het nieuwe plan voor het Wiemersheerdgebied stimuleert verbinding met het dorp. Het wordt daarom een gebied dat niet alleen voor bewoners aantrekkelijk en toegankelijk is, maar tegelijkertijd voor het gehele dorp. Het plan omvat een groen binnengebied met vrije inrichting dat past bij een parkachtige opzet. In totaal worden hier minimaal 112 wooneenheden gerealiseerd. Dat betekent dat het aantal woningen in het gebied wordt verminderd. Bewoners van het huidige zorgcomplex moeten in één verhuisbeweging over naar het nieuwe gebouw. Het nieuwe zorggebouw wordt daarom eerst gerealiseerd, voordat het huidige complex gesloopt kan worden.

Op de markante hoek aan de Molenweg wordt het nieuwe woongebouw gepositioneerd met senioren appartementen. Centraal gelegen in het groen wordt de zorg gehuisvest. Rondom het zorggebouw blijft ruimte voor voetpaden en groen. De grondgebonden woningen worden in een U-vorm geplaatst, soortgelijk aan de positie van het huidige complex aan de Doctor P.J. van Leeuwenhof. Dit type woningen wordt vervolgens achter de Wirdumerweg doorgezet en bewegen zich naar de schuine vorm van de toekomstige uitbreiding van het Dorpshuis.

Het ontwerp van het Dorpshuis wordt niet beoordeeld met voorliggend beeldkwaliteitsplan, maar dient wel als belangrijke schakel binnen het algehele plan. Het Dorpshuis zal deels functioneren als ontmoetingsplek voor bewoners van het Wiemersheerdgebied. Het Dorpshuis heeft een prominente plek in het gebied. Het is daarom van belang dat het ontwerp van het Wiemersheerdgebied en het Dorpshuis bij de planvorming goed op elkaar worden afgestemd.

Het laden en lossen wordt beoogd vanaf de toerit naar het zorggebouw. Bij de uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de veiligheid en de beperking van overlast.



2.2 HERSTEL RAND VAN HET GEBIED

Het Wiemersheerdgebied kan worden gezien als de binnenzijde van een bouwblok dat wordt omsloten door bebouwing. Het huidige complex van vier bouwlagen staat op ruime afstand van de Molenweg en lijkt, ondanks de éénlaagse gekoppelde volumes, zich niet te voegen bij de rand van het gebied. Het nieuwe woongebouw zal daarom de rooilijn oppakken, en daarmee de rand van het gebied herstellen. Hierbij wordt de Schepperij hiërarchisch ondergeschikter ten opzichte van de Molenweg.



HERSTEL RANDGEBIED

2.3 AANSLUITING OP DE MOLENWEG

Het woongebouw aan de Molenweg wordt het nieuwe gezicht van het Wiemersheerdgebied en voegt zich weer bij de historische structuur. Het staat in de zone "beschermde dorpsgezicht" en moet daarom de schaal en korrel aan de Molenweg respecteren. Bij de positie moet rekening worden gehouden met genoeg afstand tussen de voorgevel en de straat. Hierbij is de originele rooilijn als minimum aangehouden. Oftewel, de positie van de oorspronkelijke burgerwoningen die er in 1920 stonden. Hiermee wordt de rand van het gebied hersteld.

Een uitgebreide analyse van gebouwen in Loppersum van dergelijke omvang heeft geleid tot de volgende uitgangspunten voor het hoofdvolume:

- Eén laag met een kap;
- Het volume bestaat uit twee volumes met een tussenlid;
- Een extra driedeling in deze twee volumes is nodig om de bouwmassa passender te maken;
- Genoeg afstand tot de straat;
- Voortuin/ruimte heeft formeel karakter;
- Oorspronkelijke rooilijn oppakken.

Het volume wordt daarom opgespitst in twee villa's, maar verbonden met een ondergeschikt tussenlid. De vleugel aan de achterzijde van de westelijke villa voegt zich bij het binnengebied en heeft een ondergeschikte uitstraling. Door het oppakken van de oorspronkelijke rooilijn ontstaat ruimte voor een voortuin met een formeel karakter aan de voorzijde.



AANSLUITING OP DE MOLENWEG

2.4 PARK- EN ACHTERGEBIED

De grondgebonden woningen worden zodanig gepositioneerd dat de achtertuinen grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Molenweg, Singelweg en Wirdumerweg. Er zijn geen achterkanten gericht op de openbare ruimte. In samenwerking met de achtervleugel van het woongebouw en het zorggebouw wordt een duidelijke voorzijde en achterzijde gecreëerd. Daarmee wordt het groengebied gedefinieerd in een vloeiende beweging vanuit de Schepperij.

Naar het parkgebied zijn alleen voorgevels gericht. Het uitgangspunt is een groen gebied waar verschillende plekjes ontstaan door de compositie van de bebouwing. Hierbij is aandacht voor een fysieke en visuele verbinding vanuit het groene gebied met de kerk. Elk plekje in het groengebied kan een eigen invulling voor verschillende activiteiten krijgen.

Het plangebied wordt ontsloten vanuit twee zijden, zodat verkeer door het groengebied wordt vermeden. Parkeren zal zich dan enkel beperken tot het nieuw gedefinieerde achtergebied. Hiermee kunnen veilige wandelroutes door het groene gebied gewaarborgd blijven.

De bebouwing op het Wiemersheerdgebied moet in uitstraling familie van elkaar zijn. Door de hiërarchische verdeling van de Molenweg versus de Schepperij, moeten de villa's een meer representatieve en statige uitstraling krijgen ten opzichte van de andere bebouwing in het plangebied.



PARK- EN ACHTERGEBIED

2.5 ONDERLINGE SAMENHANG

De nieuwe gebouwen moeten een samenhangend geheel worden. Daarbij zijn drie zones belangrijk, waarbinnen de samenhang extra aandacht vraagt.

De twee villa volumes van het woongebouw sluiten aan bij de rijke detaillering van de naastgelegen klassieke bebouwing aan de Molenweg.

De achtervleugel van het woongebouw, de prominente gevel van het zorggebouw en het dorps huis gebruiken ingrediënten die naar elkaar refereren.

Het zorggebouw en de grondgebonden woningen worden zorgvuldig op elkaar afgestemd. Hierbij wordt met name aandacht gevraagd voor de schaalsprong van de twee gebouwtypen.



ONDERLINGE SAMENHANG

3. VOLUME EN SCHAAL

3.1 WOONGEBOUW

Op de hoek van de Schepperij en de Molenweg wordt het woongebouw het nieuwe gezicht. Het woongebouw bevat 26 zelfstandige senioren appartementen. De omvang van het gebouw vraagt om ingrepen, zoals die bij gebouwen van dergelijke omvang in Loppersum voorkomen. Het gebouw heeft voldoende afstand van de Molenweg, zodat hier ruimte ontstaat voor een voortuin met een formeel karakter.

Het gebouw bestaat uit maximaal twee bouwlagen, waarbij de bovenste laag onder een kap zit. Het nieuwe woongebouw respecteert naastgelegen bebouwing door dakvormen, goot- en nokhoogten, op eenzelfde manier te benaderen.

Het gebouw sluit aan bij de korrelgrootte van de straat door het conceptueel te benaderen als 'twee villa's' met een ondergeschikt tussenlid. Binnen elke villa dient een driedeling in het volume gemaakt te worden, zodat deze de horizontaliteit opbreekt.

Het tussenlid en het volume van de achtervleugel is ondergeschikt aan de villa's. De villa's moeten rondom afleesbaar blijven. De schaal van de achtervleugel moet worden verkleind met een hoekaccent die een relatie legt met een hoekaccent van het zorggebouw.



VOLUME EN ACCENTEN

3.2 GRONDGEBONDEN WONINGEN

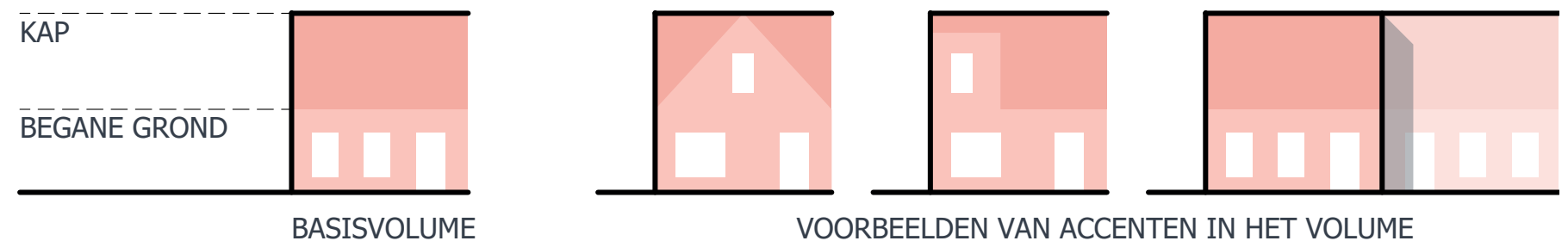
De 28 grondgebonden woningen worden onderscheiden in twee typen: woningen aan het hof (hofwoningen) en woningen aan het park (parkwoningen).

De hofwoningen zijn gepositioneerd in een U-vorm, zoals het oorspronkelijke complex. Aan de voorzijde hebben de hofwoningen geen voortuin, maar een Delftse stoep gelijk met het straatprofiel. Hierdoor krijgt het hof meer betekenis als een gedeelde voortuin. De parkwoningen hebben een kleine voortuin aan het parkgebied met een groene afscheiding.

Zowel de hof- als parkwoningen worden niet groter dan één laag met een kap. Voor een passende dorpschaal is het van belang dat lange blokken worden voorkomen. Dit moet opgelost worden door een variatie accenten in het volume toe te passen. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van in metselwerk opgetrokken dakkapellen, topgevels en een sprong in het bouwblok (zie verbeelding). In de kaart is weergegeven waar in ieder geval een accent of verspringing in het bouwblok geplaatst dient te worden. Daarnaast wordt gevraagd om lange dakvlakken op te breken met normale dakkapellen op verschillende posities.

Bebouwing in het Wiemersheerdgebied moet samenhangend ontworpen worden. Dit betekent dat de hoekaccenten aan het einde van de woningblokken ingezet moeten worden als een ingrediënt dat de relatie zoekt met het zorggebouw en het dorpshuis, middels de vorm en hoogte. Het zorggebouw kan hier op reageren door bijvoorbeeld het oppakken van een gevellijn op dezelfde hoogte van het accent.

De buitenbergingen worden uit het zicht vanuit het parkgebied gepositioneerd.



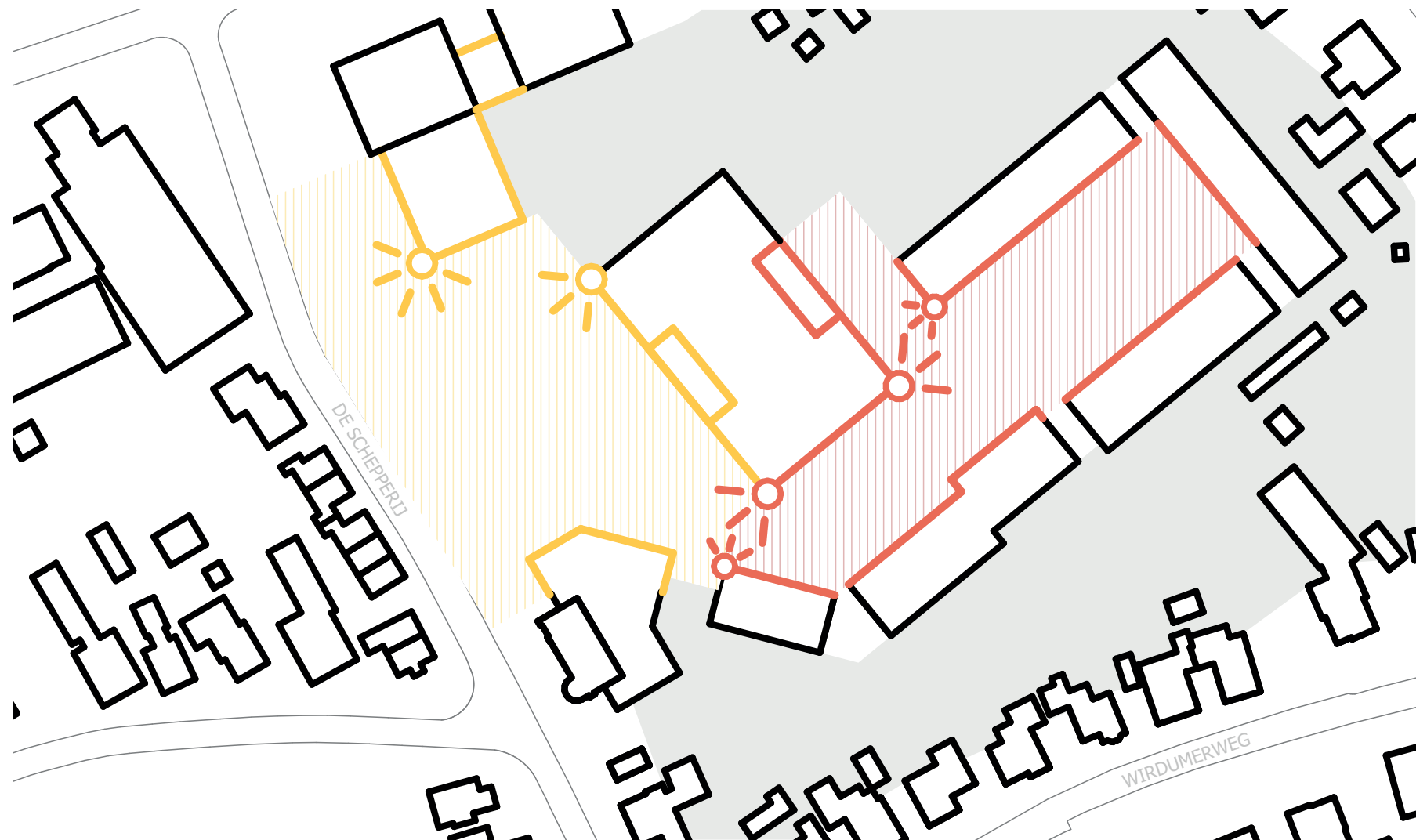
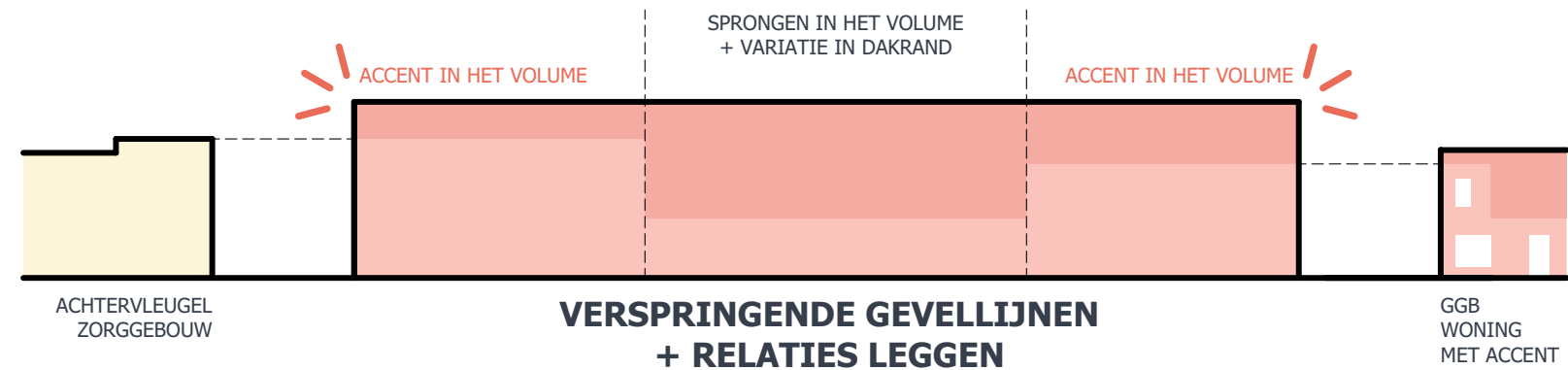
VOLUME EN ACCENTEN

3.3 ZORGGEBOUW

Het zorggebouw bevat met 58 zorgstudios het grootste programma en wordt met drie bouwlagen het grootste volume van het plangebied. De omvang van het gebouw vraagt om meerdere schaal verkleinende elementen. Hierbij zijn verspringen in het volume noodzakelijk. Deze kunnen tevens dienen om de hoofdentree te duiden. Op de hoeken aan de zijden van het groengebied zijn hoekaccenten nodig die een relatie leggen met andere bebouwing binnen het plan.

Het zorggebouw moet een dorpse schaal krijgen. De schaal wordt verkleind door de bovenste bouwlaag visueel anders vorm te geven met behulp van kleur, materiaal of gevelcompositie. Relaties met naastgelegen bebouwing moet worden gelegd door hoogtes in de gevellijnen over te nemen. Dit kan bijvoorbeeld door de bovenste laag te laten verspringen en af te stemmen op hoogten van de grondgebonden woningen en achtervleugel van het woongebouw.

De omvang en positie van de losstaande buitenbergingen behorend bij het zorggebouw vragen om een volume van één laag met een kap. In uitstraling moet deze samenhangend met de andere bebouwing ontworpen worden.



RELATIES, SPRONGEN EN ACCENTEN

4. GLOBALE GEWENSTE UITSTRALING

4.1 WOONGEBOUW

De gevels van het woongebouw dienen te passen bij het karakter van Loppersum. Het gaat hier niet om een kopie uit het verleden, maar om een hedendaagse interpretatie. De villa's hebben representatieve gevels opgebouwd uit een klassiek gevelritme; bestaande uit een variatie van metselwerkverbanden gevelbanden, aangezette goten, hoge ramen en een aanhechting op maaiveld met lage plint. Het gebouw bevat in de basis kleurtinten uit de omgeving, maar gebruikt voor kozijnen en decoratieve elementen, zoals gevelbanden, een eigentijdsere kleurenpalet.

De driedeling binnen het volume van de villa's moet worden versterkt met een variatie van de gevelcompositie. De villa's zijn duidelijk leesbaar vanaf elke zijde. De achtervleugel en het tussenlid zijn ondergeschikt, waarbij de uitstraling meer relatie zoekt met de uitstraling van het dorps huis en het zorggebouw. Dit staat toe om bij de achtervleugel en het tussenlid accenten van hout of staal profielplaat toe te passen.

Het gebouw is toegankelijk van verschillende zijden. Daarbij moet rekening worden gehouden met duidelijk zichtbare entrees. De hoofdentree is sterker aangezet dan de secundaire entrees. Gesloten kopgevels moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Balkons zijn niet geplakt aan de gevel en worden vormgegeven als een verrijkend element. Voor de villa's is de rijkheid van klassieke serres en/of balkons aan de Molenweg een goed uitgangspunt.

Zonnepanelen en techniek worden strategisch gepositioneerd, zodat deze vanaf maaiveld zoveel mogelijk uit het zicht zijn.



4.2 GRONDGEBONDEN WONINGEN

De grondgebonden woningen hebben een dorps karakter. Naast accenten en verspringen in het volume, moet variatie gemaakt worden door posities van dakkapellen en de omgang met de voortuin. Hofwoningen hebben bijvoorbeeld een Delfste stoep gelijk met het straatprofiel of een plantenbak, terwijl parkwoningen een voortuin met groene afscheiding hebben.

Grondgebonden woningen zijn in uitstraling duidelijk familie van het woongebouw. In tegenstelling tot de representatieve, statige gevels van de villa's moeten de grondgebonden woningen een dorpser en vriendelijker karakter krijgen. Metselwerkverbanden, gevelbanden, aangezette goten en een aanhechting op maaiveld met lage plint zijn dezelfde ingrediënten die ook bij de grondgebonden woningen van toepassing zijn. In de basis moeten kleurtinten uit de omgeving worden gebruikt voor metselwerk en dakvlakken, maar voor kozijnen en decoratieve elementen, zoals gevelbanden, een eigentijdser kleurenpalet. Dakkapellen hebben een contrasterende kleur ten opzichte van het dakvlak.

Gesloten kopgevels grenzend aan een openbaar pad moeten zoveel mogelijk worden vermeden. Zonnepanelen en installaties worden zoveel mogelijk geplaatst op dakvlakken die niet in het zicht zijn vanuit het park, ofwel met aandacht ontworpen in het dakvlak. Buitenbergingen moeten uit het zicht vanuit het park blijven.



4.3 ZORGGEBOUW

Het zorggebouw sluit qua bouw aan bij het dorpse karakter van Loppersum. Door in de gevels accenten aan te brengen zoals: opknippen met een horizontale laag, variërend materiaalgebruik en/of verspringingen in het volume. Gevels relateren zich aan naastgelegen gevels door gevellijnen en hoogten over te nemen. Dit kan dan bijvoorbeeld worden ingezet door een verspringende gevellijn over het gehele complex te laten bewegen. Het dorpse karakter vraagt om een variatie in de gevelcompositie. De hoofdentree wordt verduidelijkt met bijvoorbeeld kleur, materialisatie en/of een luifel.

De privé buitenruimte is gericht op het dorps huis en de kerk. De balustrade van de balkons worden halftransparant vormgegeven met bijvoorbeeld geïntegreerde plantenbakken, zodat de bewoner hier beschut kan zitten. Afscheiding van het terras op maaiveld geeft bewoners privacy, maar tegelijkertijd genoeg overzicht naar de omgeving.

De steenkleur mag ten opzichte van andere gebouwen binnen het plan een enigszins andere tint hebben, als een ton sur ton effect. Houten of stalen profielplaat geveldelen kunnen worden gebruikt voor de samenhang met het Dorps huis.

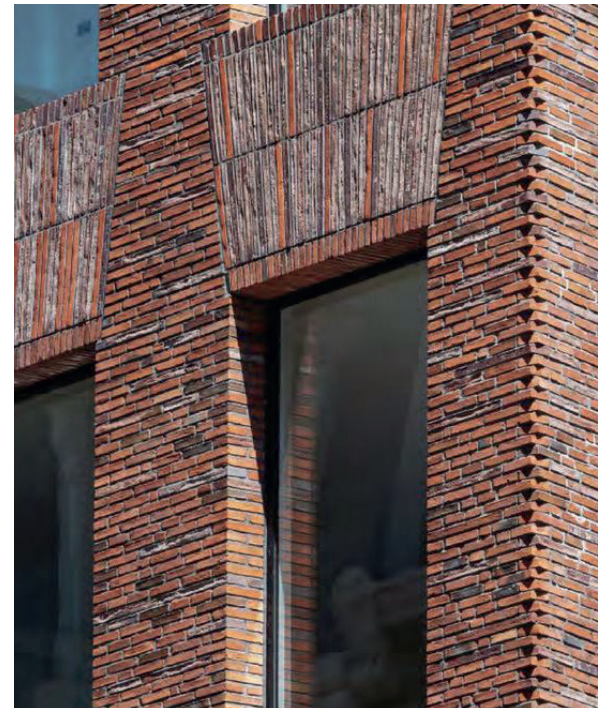
Verder kan een variatie in het volume worden bereikt door creatief om te gaan met de dakrand. Deze kan bijvoorbeeld verspringen in hoogte en/of in een vorm van een gevelpunt. Installaties en zonnepanelen op het dak worden zo veel mogelijk uit het zicht vanaf maaiveldniveau geplaatst.



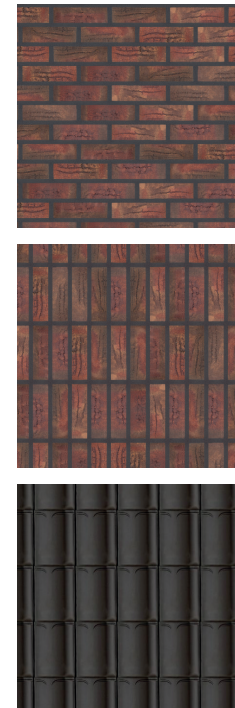
5. MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

Materialisatie en kleurgebruik moet zorgvuldig afgestemd worden op het karakter van Loppersum. In de basis is dit een combinatie van rode/oranje/bruine metselwerk met donkere of donkerrode dakpannen. Oftewel, tinten die voorkomen in het straatbeeld van Loppersum. Gevelbanden en kozijnen hebben een eigentijdse kleur. Gebouwen moeten familie van elkaar blijven, maar mogen van elkaar verschillen. Verschillende tinten van metselwerk per gebouw mag, maar mogen niet contrasteren.

Gevelbanden, rollagen en onderdorpels worden strak ontworpen. Een verfijnde aanhechting op maaiveld wordt gewenst in de vorm van een plint/trasraam. De goten van de grondgebonden woningen en het woongebouw worden aangezet en strak vormgegeven. Samenhang met het Dorpshuis kan worden gemaakt door het gebruik van accenten in hout en/of stalen profielplaten.



RIJKE DETAILLERING IN METSELWERK



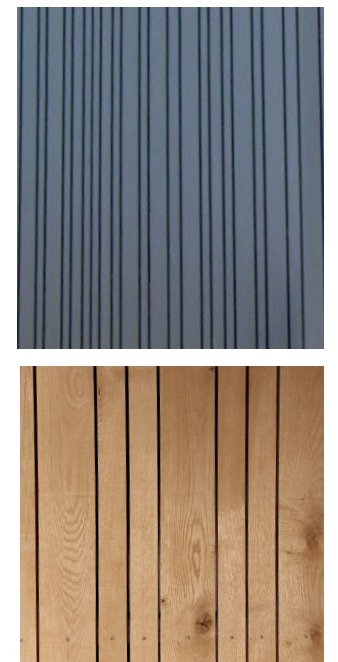
RODE/ORANJE/BRUINE TINTEN METSELWERK VANUIT DE OMGEVING



EIGENTIJDSE KLEUREN



ACCENTEN MET HOUT EN/OF GEPROFILEERDE STAALPLAAT



6. BUITENRUIMTE

De ruimte tussen de bebouwing van het Wiemersheerdsgebied krijgt een parkachtige uitstraling. Het is een gebied met veel groen en bloemen die geuren verspreiden, waardoor de seizoenen duidelijk ervaren kunnen worden. Het groengebied draagt bij aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bestaande bomen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Nieuwe bomen worden strategisch geplaatst om schaduwrijke zitplekken te creëren.

Het terrein biedt ruimte voor zitplekken en activiteiten, zoals bijvoorbeeld jeu de boules en/of moestuinen. De openbare ruimte is hierbij veilig, overzichtelijk en toegankelijk ontworpen. Beplanting bestaat uit laagblijvend groen om het overzicht te kunnen houden. De looproutes door het gebied lopen niet dood en zijn drempelloos. Looproutes naar het dorps huis vragen extra aandacht en worden vormgegeven, met genoeg pauze- en zitplekken. Verblijfsplekken en paden hebben genoeg afstand van de bebouwing om de privacy te waarborgen.

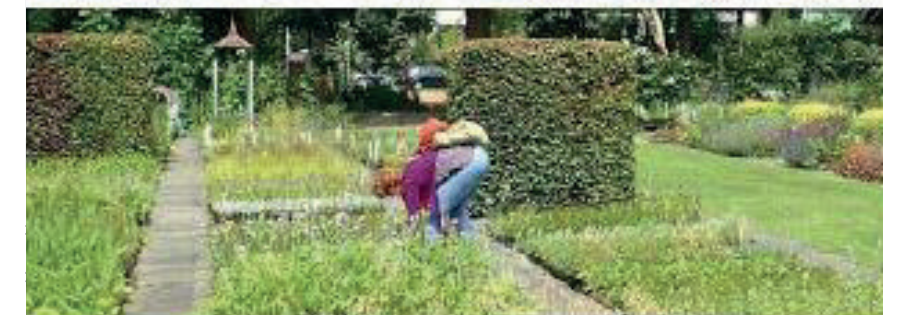
Erfafscheidingen verschillen per situatie. Privé achtertuinen van de park- en hofwoningen, die grenzen aan de collectieve buitenruimte, worden afgescheiden met een groene afscheiding. Bij het woongebouw worden de privé buitenruimten afgescheiden met een groene lage afscheiding. Aan de zijde van de Molenweg wordt een formele voortuin, passend bij de villa's gevraagd. De Afscheiding van het terras bij het zorggebouw wordt vormgegeven, zodat bewoners enige vorm van privacy ervaren, maar tegelijkertijd de verbinding met het groene gebied en het dorps huis kan worden gelegd.

Parkeervakken worden omringd met groenblijvende hagen, zodat licht van autoverkeer wordt geblokkeerd. Voor de exacte kleur en materialisering van de bestrating wordt gerefereerd naar het "Eemsdelta Handboek - Inrichting

Openbare Ruimte". Paden voor de hof- en parkwoningen worden breder vormgegeven voor nooddiensten. Hier wordt gevraagd om klimaatadaptieve invullingen, zoals gedeeltelijke halfverharding. Laad- en losroutes worden op een veilige manier ingericht, waarbij overlast wordt beperkt.

Verlichting op het terrein wordt passend per situatie ingericht, zodat licht naar de omliggende bebouwing wordt beperkt.

Bij de verdere uitwerking van de terreininrichting moet een landschapsarchitect betrokken worden.



7. BEELDKWALITEITSREGELS

WOONGEBOUW

Beschermd dorpsgezicht

- Behandelen als speciale bebouwing van Loppersum;
- Woongebouw wordt het markante, nieuwe gezicht vanaf de Molenweg;
- Gebouwworm sluit aan op de korrel en hoogten van bebouwing aan de Molenweg;
- Geen kopie uit het verleden, maar een hedendaagse interpretatie.

Volume & schaal

- Volume respecteert omliggende bebouwing met één laag met een kap;
- Volume bestaat uit twee villa's met een tussenlid en een achtervleugel;
- Beide villa's krijgen een schaalverkleining middels een extra driedeling;
- Het tussenlid en de achtervleugel zijn ondergeschikt aan de twee villa's;
- Genoeg afstand van de straat, vanaf de Molenweg, minstens de originele rooilijn aanhouden;
- Buitenbergingen zijn onderdeel van het volume.

Alzijdig gebouw

- Villa's zijn vanaf elke zijde afleesbaar;
- Kopgevels worden vormgegeven als volwaardige gevels;
- Eén duidelijke hoofdentree met secundaire entrees vanuit verschillende zijden.

Onderlinge samenhang

- Villa's hebben samenhang met de woningen aan de Molenweg;
- Achtervleugel heeft samenhang met het dorpshuis en het zorggebouw;
- Accent achtervleugel maakt relatie met zorggebouw.

Gevelcompositie

- Klassiek gevelritme met hedendaagse invulling;
- Architectonische ingrediënten kenmerkend voor Loppersum worden toegepast in een hedendaagse vertaling;
- Driedeling binnen de gevels van de villa's versterken door een variatie van architectonische ingrediënten;
- Villa's zijn familie van elkaar, maar bevatten verschillen;
- Villa's zijn representatiever vormgegeven dan andere bebouwing binnen het plan;
- Achtervleugel en tussenlid ondergeschikt in uitstraling.

Privé buitenruimte

- Balkons zijn vormgegeven als een verrijkend ornament van de gevel, vergelijkbaar met serres/balkons in de omgeving;
- Op maaiveldniveau heeft de privé buitenruimte een groene afscheiding;
- Aan de zijde van de Molenweg heeft de voortuin een formeler karakter.

Kleur en materialisatie

- Rood/oranje/bruin metselwerk of steenstrips als basismateriaal;
- Steenkleur mag in een andere tint tov andere gebouwen binnen het plan, maar niet contrasterend;
- Donker of donkerrood dakvlak;
- Passend kleurenpalet voor kozijnen en ornamentering;
- Rijke uitstraling door een variatie van metselwerkverbanden;
- Aanhechting op maaiveld met trasraam of plint;
- Aangezette, strakke onderdorpels, rollagen en/of dakgoten.

Dak

- Installaties en zonnepanelen uit het zicht vanaf maaiveldniveau;
- Dakkapellen worden ontworpen als onderdeel van het dakvlak.

ZORGGEBOUW

Volume & schaal

- Bestaat uit maximaal drie bouwlagen;
- De schaal van het gebouw wordt opgeknipt, bv met een schaal verkleinende horizontale laag, accenten en/of verspringingen in het volume.

Alzijdig gebouw

- Gesloten gevels worden zoveel mogelijk voorkomen.

Onderlinge samenhang

- De gevels zijn familie van naastgelegen gebouwen;
- Samenhang creëren door gevellijnen aan te laten sluiten op hoogten van naastgelegen gebouwen.

Gevelcompositie

- Dorps karakter door gebruik van een variërende gevelcompositie. Hiermee wordt niet bedoeld: een opdeling van de gevel alswaare het individuele panden zijn;
- Dorps karakter door bijvoorbeeld een gelbelijning te laten verspringen voor een variërend beeld;
- Hoofdentree wordt geaccentueerd, bijvoorbeeld met een andere kleur, materiaalsoort en/of luifel.

Privé buitenruimte

- Privé buitenruimte is gericht op het dorpshuis en de kerk;
- Balustrade van balkons is halftransparant en biedt beschutting met bv geïntegreerde plantenbakken;
- Afscheiding van terras op maaiveld geeft bewoners privacy, maar tegelijkertijd genoeg overzicht naar de omgeving.

Kleur en materialisatie

- Rood/oranje/bruin metselwerk of steenstrips als basismateriaal;
- Steenkleur mag in een andere tint tov andere gebouwen binnen het plan, maar niet contrasterend;
- Accenten van houten of profielplaat geveldelen kunnen gebruikt worden voor samenhang met het Dorpshuis.

Dak

- Dakrand heeft een vorm die aansluit op een dorps karakter;
- Variatie met behulp van verschillende hoogten of vormen van de dakrand;
- Installaties en zonnepanelen uit het zicht houden vanaf maaiveldniveau.

Buitenberging

- Wordt benaderd als een schuur van één laag met een kap.

GRONDGEBONDEN WONINGEN

Volume & schaal

- Één laag met een kap;
- Lengte van blokken wordt gebroken met behulp van verspringingen en/of passende dorpse accenten;
- Hoekaccenten reageren op de uitstraling van het zorggebouw en het Dorpshuis.

Gevelcompositie

- Dorps karakter;
- Minimaal 4 Dakkapellen met variërende posities;
- Vermijd gesloten kopgevels grenzend aan een openbaar pad.

Privé buitenruimte

- Hofwoningen in de u-vormige blok opstelling hebben een Delftse stoep of plantenbak voor de woning;
- Parkwoningen hebben een kleine voortuin met een lage, groene afscheiding;
- Waar achtertuinen grenzen aan collectief gebied een groene afscheiding, zoals bij parkeerplaatsen of paden.

Kleur en materialisatie

- Rood/oranje/bruin metselwerk of steenstrips;
- Steenkleur mag in een andere tint tov andere gebouwen binnen het plan, maar niet contrasterend;
- Donker of donkerrood dakvlak;
- Eigentijds kleurenpalet voor kozijnen en ornamentering;
- Rijke uitstraling door een variatie metselwerkverbanden;
- Aanhechting op maaiveld met trasraam of plint;
- Aangezette, strakke onderdorpels, rollagen en/of dakgoten.

Dak

- Dakkapellen hebben een contrasterende kleur tov het dakvlak;
- Zonnepanelen en installaties worden waar mogelijk geplaatst op dakvlakken die niet in het zicht zijn vanuit de openbare ruimte, ofwel zorgvuldig ontworpen in het dakvlak.

Buitenbergingen

- Buitenbergingen worden uit het zicht vanuit het park geplaatst.

BUITENRUIMTE

Algemene uitstraling

- Groene, parkachtige uitstraling met laagblijvend groen;
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden;
- Seizoenen, kleur en geur kunnen ervaren worden.

Ontmoeting en activiteiten

- Het gebied stimuleert ontmoeting;
- Verschillende plekken in het gebied voor gezamenlijke activiteiten;
- Drempelloze looproutes;
- Genoeg zitplekken langs looproutes;
- Bredere route van zorggebouw naar dorpshuis;
- Laagblijvend groen om overzicht te kunnen behouden.

Verkeer

- Parkeren wordt geconcentreerd op twee plekken uit het zicht vanaf het groengebied;
- Parkeerplekken worden omringd door groenblijvende heg;
- Laad- en losroutes worden op een veilige manier ingericht, waarbij overlast wordt beperkt;
- Wandelpaden hebben genoeg afstand van de bebouwing voor het waarborgen van privacy.

Materialisatie en kleur

- Type en kleur bestrating wordt bepaald aan de hand van het "Eemsdelta Handboek - Inrichting Openbare Ruimte";
- Breder voetpad voor de grondgebonden woningen geschikt voor hulpdiensten. Kan ook verbreed worden met halfverharding;
- Mogelijkheden van hergebruik van sloopmateriaal in het terrein wordt gestimuleerd;

Verlichting

- Verlichting is passend bij de situatie ingericht.

Klimaatadaptatie

- Paden die verbreed moeten worden voor de toegankelijkheid van nooddiensten worden bij voorkeur verbreed met halfverharding;
- Watervetragende oplossingen, zoals wadi's belemmeren niet de toegankelijkheid van het gebied;
- Plantsoorten worden zorgvuldig uitgezocht op de diersoorten die voor komen in Loppersum;
- Nieuwe bomen worden strategisch geplaatst om schaduwrijke plekken te creëren.

Privé buitenruimten

- Privé buitenruimten op maaiveld worden afgescheiden met een groene erfafscheiding;
- De voortuinen bij de villa's aan de zijde van de Molenweg hebben een formeler karakter.

PROJECTNAAM

Beeldkwaliteitsplan Wiemersheerd

OPDRACHTGEVER

Woonzorg Nederland

STATUS

DEFINITIEF

DATUM

27 maart 2024

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

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



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats