

Beeldkwaliteit Vikinglocatie

Ten gevolge van de aardbevingsproblematiek ligt er in Delfzijl een grote sloop- nieuwbouwopgave. Een groot aantal ontwikkellocaties zijn reeds gerealiseerd. Met de aankomende grootschalige aanpak van de Zandplatenbuurt Noord en Zuid zijn er veranderingen opgetreden in de vraag en aanbod van woningen waar de nog te realiseren ontwikkellocaties op anticiperen. De gemeente werkt samen met de Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt, Woningcorporatie Acantus en woningbouwontwikkelaars om zo goed mogelijk in te spelen op de actuele woningbehoefte. De Vikinglocatie is aangewezen als ontwikkellocatie waar in het kader van de versterking nieuwe woningen gebouwd worden.

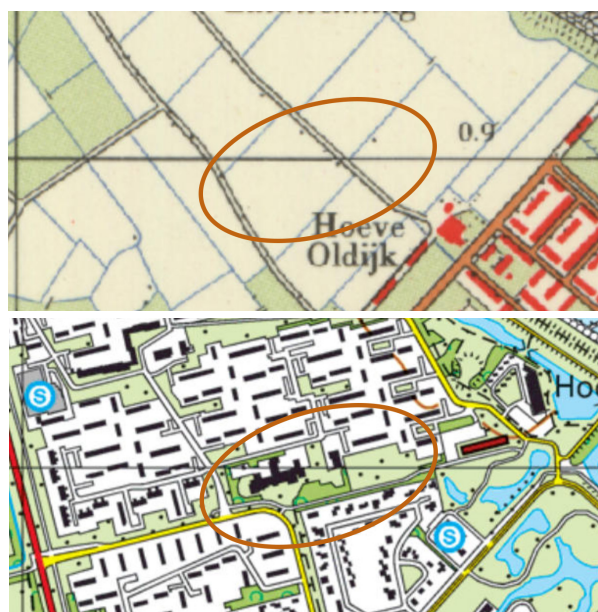


De Vikinglocatie is een centraal gelegen groengebied in de wijk Bornholm. Bron: Google Earth

Stedenbouwkundige verkenning

Historische ontwikkeling

Midden vorige eeuw maakte de regio een economische groei door als gevolg van de winning van zout en gas uit de bodem. Grote fabrieken vestigden zich bij het havengebied van Delfzijl. Dit zorgde voor veel werkgelegenheid en dit bracht met zich mee dat in Delfzijl-Noord in korte tijd veel woningen zijn gebouwd om de nieuwe inwoners te kunnen huisvesten. In de jaren '50, '60, '70 en '80 van de vorige eeuw zijn honderden woningen per jaar gebouwd in de vorm van appartementen in vier lagen, enkele flatgebouwen in elf lagen en grondgebonden woningen. De wijk Bornholm is rond 1980 ontstaan als uitbreidingswijk in Delfzijl-Noord. Verschillende buurten hadden eigen maatschappelijke voorzieningen zoals een kleuter- en basisschool. Vanuit zowel Delfzijl-Noord als Bornholm waren diverse voorzieningen zoals het voormalige



De topografische kaarten van 1962 en 2009 laten de situatie zien voor de bouw van Bornholm en na de sloop. (bron: topotijdreis)

Kuilsburg goed bereikbaar. De Hogelandsterweg, niet ver gelegen van de Vikinglocatie, was de hoofdonsluiting voor gemotoriseerd vervoer. De groei stakte en veel van deze woningen in Delfzijl-Noord en bijbehorende voorzieningen zijn weer gesloopt. Na de eeuwwisseling bleek dat het aanbod van de woningen, in aantallen en kwaliteit, niet meer aansloot bij de vraag. Na de grootschalige sloop bleven delen van Delfzijl-Noord achter als grote leegte met verspreid gelegen oorspronkelijke bebouwing. Centraal kwam het nieuw gebouwde winkelcentrum De Wending te liggen. In Bornholm heeft geen grootschalige sloop plaatsgevonden uitgezonderd de kleuter- en basisschool die tot en met 2013 op de Vikingslocatie heeft gestaan. Een groot deel van de woningen zijn gerenoveerd.

Huidige situatie

Vanuit het verleden behoort de Vikinglocatie bij de wijk Bornholm. De naam Vikinglocatie verwijst naar de voormalige kleuter- en basisschool op deze plek. Sinds 2013 ligt deze locatie braak en zijn daar geen ontwikkelingen meer geweest. De inmiddels volwassen bomen inclusief onderbegroeiing rondom de voormalige bebouwing is behouden gebleven. De onbebouwde ruimtes die na de sloop zijn ontstaan fungeren nu als groene kamers. Het ruwe gras wordt voornamelijk gebruikt als uitlaatplek voor honden. In het oostelijke deel staan ook enkele grote solitaire bomen vrij in het groen. Hier zijn geen groenstroken aan de randen waardoor er zicht is op de achtererfafscheidingen wat een rommelig beeld geeft. Het gros van de bomen is gezond en heeft een levensverwachting van meer dan vijftien jaar. De onderbegroeiing ontnemt op veel plekken het zicht op de groene ruimte.

De woonwijk rondom de Vikinglocatie wordt getypeerd door repeterende clusters van rijen van grondgebonden woningen rondom autovrije hofjes met parkeercoffers aan de randen. De woningen zijn grotendeels twee lagen met een zadeldak en zijn recentelijk gerenoveerd en verduurzaamd. Ten zuidoosten van de Vikinglocatie ligt de in zichzelf gekeerde woonbuurt rond de Grote Belt met voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Een brede groenstrook scheidt deze woonbuurt af van de Vikinglocatie.

De infrastructuur rondom de Vikinglocatie ligt royaal in het groen. De Eemsweg is een directe verbinding naar de Hogelandsterweg en de Skagerrak verbindt

de Vikinglocatie met de rest van Bornholm. Beide wegen hebben vrij liggende voetpaden in de brede groene bermen. Aan de zuidzijde ligt het doorgaande fiets- en voetpad Fehmarn Belt dat de wijk van west naar oost doorsnijdt en een verbinding vormt naar de Kustweg. De locatie is hierdoor goed bereikbaar vanaf de verschillende andere wijken van Delfzijl. Het winkelcentrum De Wending ligt op loopafstand tot Bornholm zal gaan behoren.



Groene kamer omzoomd met volwassen bomen en groenstroken.



Oostelijke deel met solitaire bomen en achterkanten richting veld.



Verbinding langzaam verkeer richting kust en Hogelandsterweg.



Korte afstand tot voorzieningencentrum De Wending.

Beeldkwaliteitseisen

De locatie valt in de huidige welstandsnota onder “planmatige gerealiseerde woongebieden”. Hierin zijn specifieke welstandscriteria opgenomen voor beheer en onderhoud van de bestaande kwaliteiten. Voor projectmatige ontwikkelingen zoals nu beoogd op de Vikinglocatie kunnen pas welstandscriteria worden opgesteld als er duidelijkheid is over de aard van de ontwikkelingen. Criteria voor de beeldkwaliteit bij projectmatige ontwikkelingen worden vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de raad waarna deze onderdeel vormt van de welstandsnota. Na de afronding van de ontwikkelingsfase worden bij de periodieke actualisering van de welstandsnota reguliere welstandscriteria opgesteld die zijn gericht op het beheer van het gebied.

Hieronder volgen in woord en beeld de beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe woningen en de herinrichting rondom. Daarbij is de tekst leidend en moeten de afbeeldingen beschouwd worden als globale verbeeldingen van de beeldkwaliteitseisen.

Globale gewenste uitstraling

Belangrijkste uitgangspunt is om de Vikinglocatie als groen hart van Bornholm in stand te houden ondanks de toevoeging van woningen. Het bestaande groene kader blijft behouden. Daarbinnen landen drie kleine gesloten woonblokken die als een soort eilanden vrij

in het groen liggen. Aangezien ze onderdeel zijn van het groene hart en geen onderdeel van de wijk onderscheiden de drie woonblokken zich in beeld van de rest van de bebouwing in Bornholm. Het zijn gesloten blokjes die vrij in het groen liggen en een alzijdige oriëntatie hebben. Waar de woonblokken als geometrische clusters een contrast vormen met het groen, krijgt de inrichting van het terrein een organische en natuurlijke vormgeving passend bij het bestaande groen. Doordat de woonblokken het bestaande bomenkader respecteren liggen ze versprongen en een kwartslag gedraaid van elkaar, maar sluiten ze wel aan bij de orthogonale richtingen van Bornholm. Het zicht vanuit de bestaande wijk en belangrijke routes naar het groen en vice versa wordt op de belangrijkste plekken gerespecteerd en in stand gehouden. Met name de noord-zuid gerichte wandelroute centraal door het gebied krijgt extra aandacht omdat deze route aansluit op de langzaam verkeersverbinding naar De Wending en de Brede School Noord. Deze route is gekoppeld aan het centrale groengebied tussen de twee meest westelijk gelegen woonblokken. Maar ook op andere plekken sluit de interne informele structuur van wandelpaden aan op bestaande routes in de wijk. Het parkeren en de woonblokken zijn zoveel mogelijk in noordelijke richting geschoven om de robuuste groene verbinding inclusief fiets- en wandelroute van de Hogelandsterweg naar de Kustweg zoveel mogelijk in waarde te laten. Dit is namelijk een belangrijke structuur op wijkniveau.



Drie gesloten bouwblokken als eilandjes in het centrale groengebied in de wijk.

Situering

De drie gesloten woonblokken hebben blokvormige footprint met rechte rooilijnen en liggen versprongen en 90 graden gedraaid van elkaar vrij in het groengebied. Ten behoeve van enerzijds het benutten van het uitzicht op het groen en anderzijds het hebben van 'ogen gericht op de openbare ruimte' hebben de woningen zowel aan de voorzijde als aan de zijkanten representatieve gevels met voldoende gevelopeningen. De hoekwoningen hebben dus een dubbele oriëntatie. Ook de gemetselde tuinmuren die de tuinen omsluiten om te zorgen voor gesloten

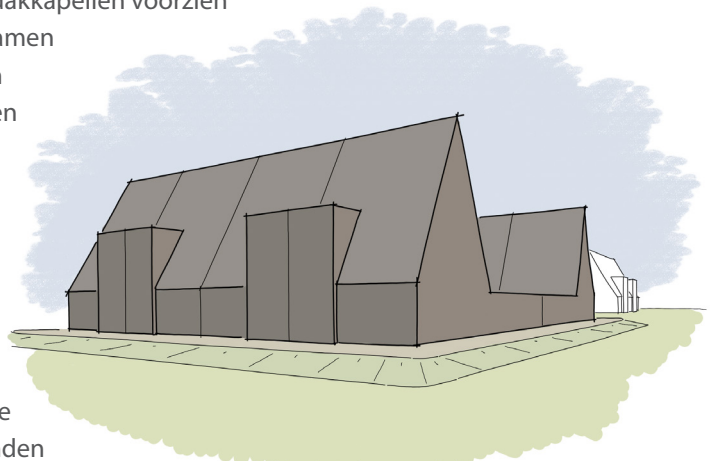
woonblokken en doorlopen vanuit de zijgevels hebben openingen, valse ramen of geprofileerd- of siermetselwerk om te komen tot een representatief beeld. Louter de verticale elementen die als het ware de dakkapellen met een erker laten landen op het maaiveld steken iets uit voor de voorgevelrooilijn. De rooilijnen zijn ook direct de overgang van bebouwing naar de verharding rondom de woningen. Gezien de vrije ligging in het groen krijgen de woningen geen voortuinen.



Indicatieve inrichtingsschets Bureau Ontwerp en Omgeving met de drie blokvormige woonblokken die de richting van de bestaande woningen volgen en 90 graden gedraaid van elkaar liggen.

Hoofdvorm

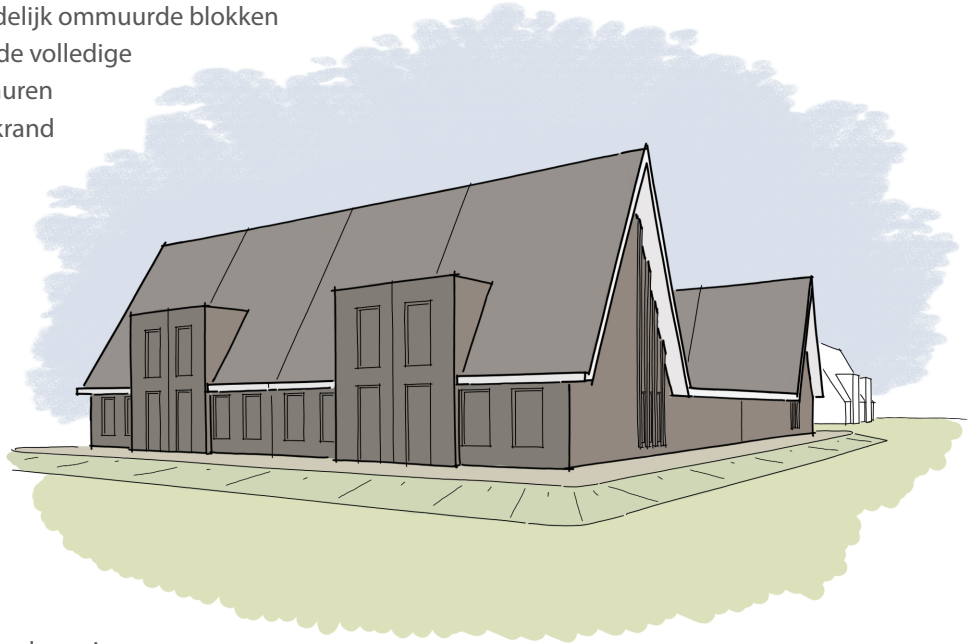
De woningen zijn 1 laag met steile kap over 2 verdiepingen. Om te zorgen dat er op de eerste verdieping voldoende leefruimte is zijn aan de voorzijde de gemetselde dakkapellen voorzien die door de daklijn heen steken en landen op het maaiveld. Samen met de gemetselde tuinmuren vormen de woningen gesloten bouwblokken. De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en de nokhoogte ligt op maximaal 11,5 meter. De doorgestoken dakkapel heeft een hoogte van maximaal 7 meter. Alle woningen hebben een zadeldak met een nokrichting die de lengte van de rijen volgt. Louter de doorgestoken dakkapellen hebben een plat dak. Ten behoeve van een rustig beeld zijn extra dakkapellen niet toegestaan en liggen zonnepanelen in een vierkant of rechthoekig vlak. De gootlijn van de daken loopt herkenbaar door over de tuinmuren om de woningen aan weerszijde van de blokken met elkaar te verbinden en het beeld van een gesloten blok te versterken.



Een lage goot, steile kappen en gemetselde tuinmuren zorgen voor een karakteristiek gesloten blok.

Gevelaanzicht

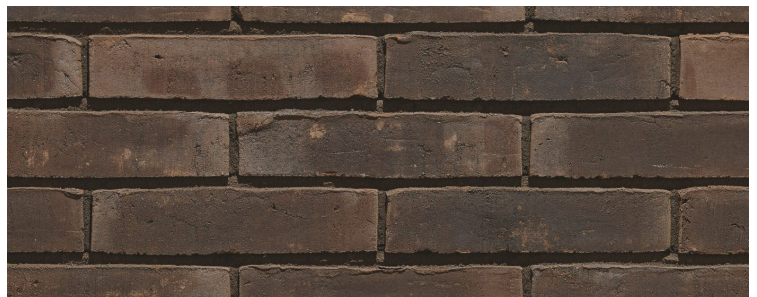
De drie woonblokken vormen duidelijk ommuurde blokken door het donkere metselwerk dat de volledige blokken omsluit. De over de tuilmuren doorlopende geprononceerde dakrand met daarin verwerkt de dakgoten versterkt dat gesloten beeld. Het metselwerk overheerst het beeld ten behoeve van de beslotenheid en het contrast met het groen. Gevelopeningen zijn geponste gaten in het metselwerk. Om de woonblokken als monolieten over te doen laten komen zijn de individuele woningen niet gemarkeerd en zijn alle gevelopeningen in samenhang ontworpen. In de doorgestoken dakkapellen en zijgevels zijn de gevelopeningen gecombineerd met het geprofileerde metselwerk dat zorgt voor diepte in de gevels. Mitigerende maatregelen zoals nestkasten, vogelschroten en vleermuiskasten zijn geïntegreerd in de architectuur en dragen daar ook aan bij.



Donker metselwerk zorgt voor een contrast met het groen en de bestaande woningen. De doorlopende geprononceerde dakrand houdt het geheel bij elkaar.

Materialisatie

Om te komen tot een sterk contrast met het groen en de woonblokken duidelijk herkenbaar te laten zijn als latere toevoegingen die los komen van de bestaande wijk, krijgen ze een contrasterende kleurstelling. De gevels krijgen een bruine of donker grijze kleur en de daken een zwarte of donkergrijze kleur. Lichte kleuren zijn niet toegestaan. Als sterke scheidingslijn daartussen krijgt de dakrand met verzonken dakgoot een sterk afwijkende lichte kleur. De kozijnen krijgen dezelfde kleur als de dakrand en deuren een warme kleur grijs. De materialisatie is robuust met bakstenen metselwerk en hoogwaardige betonnen dakpannen. De tuilmuren krijgen exact hetzelfde metselwerk als de woningen en lopen naadloos over in de zijmuren.



Een bruine of donker grijze kleur voor de metselstenen.



Alle woningen krijgen een matte zwarte dakpan.

Buitenruimte en erfafscheidingen

Waar de woonblokken rechthoekig zijn en orthogonaal in het gebied liggen, is het onbebouwde deel zo natuurlijk en organisch mogelijk vormgegeven. De verharde paden direct tegen de woonblokken volgen nog de rechte lijnen, maar de overige paden, de wadi's, bloemenvelden en bosschages zijn zo natuurlijk mogelijk vormgegeven. Ook de parkeerterreinen worden geïntegreerd in het groen en liggen net als de woonblokken vrij in het groen. Sowieso blijft het bestaande groen grotendeels in tact. Het groen wordt geactiveerd voor waterberging, biodiversiteit, langzaam verkeer, spelen, bewegen en ontmoeten. Toe te voegen beplanting is zoveel mogelijk inheems en bevordert de biodiversiteit. Natuurlijke elementen zoals stapstenen en boomstammen vormen natuurlijke spelelementen en of begrenzing van gebieden. Het gehele terrein krijgt een lichte glooiing waarbij de woonblokken op een duidelijke verhoging liggen. Om de overgang van woningen naar het openbaar gebied stapsgewijs vorm te geven krijgen de woningen een semi-openbare stoepstrook direct tegen de voorgevel, vervolgens ligt er een openbare stoep. Eventueel komt hier een haag tussen. Deze 2 stroken met verharding zijn familie van elkaar en worden in samenhang ontworpen.



Doorgaande paden door een bloemrijke omgeving.



Informele zitplekken.



Natuurlijke spelelementen.



Private stoepstrook direct tegen de voorgevel.



Parkeren geïntegreerd in het groen.

Beeldkwaliteitsregels

Situering	Oriëntatie	- De drie gesloten woonblokken hebben blokvormige footprint en liggen versprongen en 90 graden gedraaid van elkaar vrij in het groengebied. - Woningen zijn zowel aan de voorzijde als de zijkant gericht op het omliggende groen. - Bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met gevelopeningen. - Ook de gemetselde tuinmuren die naadloos doorlopen vanuit de zijgevels hebben een representatief beeld met bijvoorbeeld openingen, valse ramen of bijzonder metselwerk.
	Rooilijn	- Rechte rooilijnen om de gesloten woonblokken goed af te bakenen. - Louter de erker met daarboven een dakkapel steekt beperkt door de voorgevelrooilijn. - De rooilijn is de overgang van bebouwd naar verharding. De woningen krijgen geen tuinen buiten de rooilijnen.
Hoofdvorm	Bouwmassa	- De woningen zijn maximaal 1 laag met steile kap over 2 verdiepingen - De doorgestoken dakkapellen zijn 2 bouwlagen (begane grond en eerste verdieping) - De tuinmuren die doorlopen vanuit de zijgevels zijn 1 laag hoog.
	Bouwhoogte	- Goothoogte maximaal 3,50 meter en nokhoogte maximaal 11,50 meter. - Doorgestoken dakkapellen: bouwhoogte maximaal 7 meter.
	Kapvorm	- Alle woningen hebben een zadeldak. - De gootlijn loopt door over de tuinmuren. - De doorgestoken dakkapellen zijn plat. - Zonnepanelen liggen in vierkante of rechthoekige vlakken.
	Kaprichting	Volgend aan de lengterichting van de hoofdbouwmassa.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Duidelijk ommuurde blokken door het metselwerk dat de blokken volledig omsluit. - Gevelopeningen als geponste gaten zijn in balans met het metselwerk. - Gevelopeningen zijn in samenhang ontworpen. - Combinatie van gevelopeningen en geprofileerd metselwerk in de doorgestoken dakkapellen en zijgevels. - Mitigerende maatregelen zoals nestkasten, vogelschroten en vleermuiskasten zijn geïntegreerd in de architectuur en dragen daar ook aan bij.
	Gevelgeleding	- Ingetogen gevels van metselwerk met subtiele detaillering met siermetselwerk. - Geen markering afzonderlijke woningen. - De geprononceerde en doorlopende dakrand zorgt voor dieptewerking en houdt de blokken bij elkaar.
	Plasticiteit	- Besloten blokken met een veelal strakke gevel en geprononceerde dakrand die de kracht van steile kappen versterkt. - Eenvormigheid, ritmiek in de gevelopeningen en beperkte dieptewerking zorgen voor rustig beeld en voor krachtige gesloten woonblokken. - De dakgoten liggen verholten in dakrand.
Materialisatie	Materiaal	- Krachtige robuuste baksteen ten behoeve van het besloten beeld. - Hoogwaardige betonnen dakpannen.
	Kleur	- De woningen zijn volledig uitgevoerd in een bruine of donker grijze metselsteen. - De tuinmuren zijn uitgevoerd in dezelfde kleur metselsteen en lopen naadloos over. - Dakpannen hebben een zwarte of donkergrijze kleur. - De dakrand krijgt een sterk afwijkende lichte kleur van de gevels en dakvlakken. - Kozijnen krijgen dezelfde kleur als de dakrand. - Deuren worden geschilderd in een witte en warme grijze kleur.
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	- Het onbebouwde deel is zo natuurlijk en organisch mogelijk vormgegeven. - Verharde paden direct tegen de woonblokken volgen de rechte lijnen. - De overige paden, de wadi's, bloemenvelden en bosschages zijn zo natuurlijk mogelijk vormgegeven. - De parkeerterreinen worden geïntegreerd in het groen en liggen vrij in het groen - Het bestaande groen blijft grotendeels in takt. - Ruimte voor waterberging, biodiversiteit, langzaam verkeer, spelen, bewegen en ontmoeten. - Nieuwe beplanting is zoveel mogelijk inheems en bevordert de biodiversiteit. - Natuurlijke elementen zoals stapstenen en boomstammen vormen natuurlijke spelelementen en of begrenzing van gebieden. - Het gehele terrein krijgt een lichte glooiing waarbij de woonblokken op een duidelijke verhoging liggen. - Direct tegen de voorgevel ligt een semi-openbare stoepstrook vervolgens ligt er een openbare stoep. Eventueel komt hier een haag tussen. - Deze 2 stroken zijn familie van elkaar en in samenhang ontworpen.