

Beeldkwaliteit Landenbuurt fase 2

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. Landenbuurt fase 2 is de tweede en afrondende ontwikkellocatie in de Landenbuurt waar in het kader van de versterking nieuwe woningen gebouwd worden.

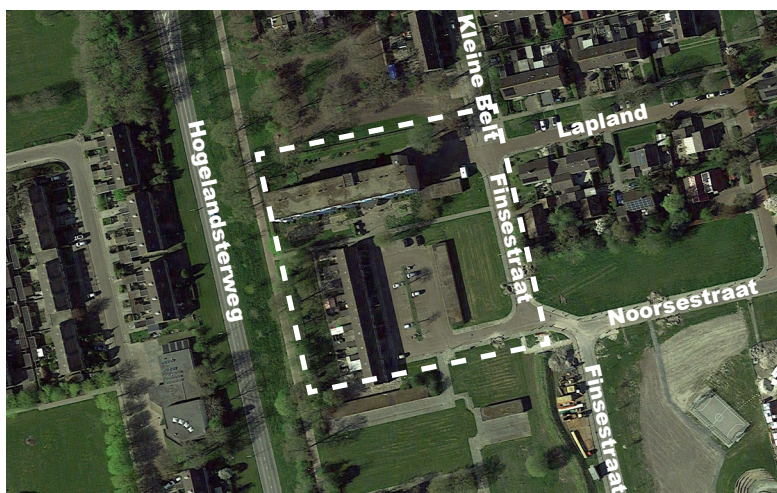
Stedenbouwkundige verkenning

Historische ontwikkeling

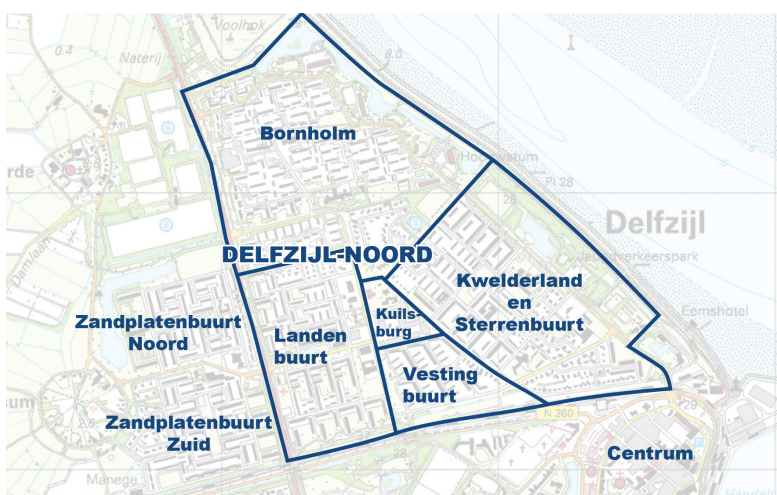
Midden vorige eeuw maakte de regio een economische groei door als gevolg van de winning van zout en gas uit de bodem. Grote fabrieken vestigden zich bij het havengebied van Delfzijl. Dit zorgde voor veel werkgelegenheid en dit bracht met zich mee dat in Delfzijl-Noord in korte tijd veel woningen zijn 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. In de jaren 1969 en 1970 is de wijk Landenbuurt gebouwd. De Europaweg was de scheiding tussen de noordelijke en zuidelijke Landenbuurt. In het noordelijke gedeelte lagen de Finse-, Zweedse-, Deense- en Noorsestraat. Aan de IJsslandsestraat lagen maatschappelijke voorzieningen zoals een kleuter- en basisschool met daarbij behorende gymzaal. Begin jaren '80 werd het winkelcentrum Kuilsburg gebouwd, gelegen als centrale plek in Delfzijl-Noord.

De groei stakte en veel van deze woningen 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. Het zuidelijke gedeelte van de Landenbuurt is reeds volledig gesloopt en vervangen door de Schrijversbuurt. In

het noordelijke deel is fase 1, gelegen tussen de Europaweg en de Noorsestraat, reeds in ontwikkeling. De ontwikkeling van fase 2 betekent de afronding van de herontwikkeling van de Landenbuurt.



Landenbuurt fase 2 ligt ingeklemd tussen de Hogelandsterweg en Finsestraat. Bron: Google Earth



Woonwijken Delfzijl-Noord voor de herstructurering in 1994. (bron kaart: www.topotijdreis)

Huidige situatie

Het plangebied aan de Finsestraat is een afgebakend vierkant vlak. Aan de noordzijde ligt het tegen een groengebied met forse volwassen bomen in de wijk Bornholm aan. Ten oosten ligt de Finsestraat met daaraan bestaande en nieuw gebouwde geschakelde woningen van één laag met kap. Via de Finsestraat is het plangebied verbonden met het project Groen voor Rood aan de zuidoostzijde. Direct ten zuiden van fase 2 ligt fase 1 waar nu een waterrijk woonmilieu tot ontwikkeling komt met voornamelijk grondgebonden woningen. Aan de westkant ligt de Hogelandsterweg die oorspronkelijk de hoofdweg was richting de noordelijke dorpen en de Eemshaven. Later heeft de N33 voor een groot deel deze functie overgenomen waardoor de Hogelandsterweg als doorgaande route is afgewaardeerd. De ligging van de Finsestraat dicht bij treinstation Delfzijl-West, de Hogelandsterweg, Groen voor Rood in combinatie met de Brede School Noord, winkelcentrum De Wending en andere voorzieningen maakt dat dit potentieel een aantrekkelijke woonplek is.

De wijk is vanaf de Hogelandsterweg begrensd door een fietspad in een brede groenstrook met daarin volwassen bomen. De Finsestraat loopt parallel aan de Hogelandsterweg en gaat ter hoogte van het plangebied over in de Kleine Belt. In het plangebied ligt de laatste stempel van de oorspronkelijke drie stempels tussen de Hogelandsterweg en de Finsestraat. Deze drie orthogonale stempels, die een mooie opbouw in hoogte lieten zien, bestonden uit grondgebonden rijwoningen, galerijflats en garageboxen rondom centraal gelegen parkeerkoffers. Die opbouw in hoogte zien we nog beperkt terug in de omgeving met tussen de Noorsestraat en Lapland woningen van één laag met kap en ten noorden van Lapland woningen van twee lagen met kap. In het plangebied staat nu nog de enige overgebleven flat van de woongroep Filadelfia. De woningen die behouden zijn gebleven worden als onderdeel van de versterkingsopgave gesloopt. Dit zorgt ervoor dat het gehele plangebied opnieuw wordt ingericht in aansluiting op fase 1 van de herontwikkeling. Het gebied is ingebed in het groen. De Hogelandsterweg aan de westzijde heeft een breed groen profiel met volwassen bomen, brede grasbermen en bosschagestroken. Het groengebied ten noorden van het plangebied is de feitelijke scheiding tussen de Landenbuurt en Bornholm en is parkachtig ingericht. Na de sloop van de rijwoningen aan de Finsestraat is ook daar een tijdelijke groenstrook ontstaan. Meer noordelijker waar de

Finsestraat overgaat in de Kleine Belt ligt aan één zijde een groenstrook met gazon en bomen. Aan de zuidzijde is fase 1 nu in ontwikkeling. Onderdeel van die ontwikkeling is een watergang met aan weerszijde groenstroken evenwijdig aan de Noorsestraat. Deze watergang met groenstroken zal zorgen voor een visuele scheiding waardoor fase 2 gevoelsmatig meer tot Bornholm zal gaan behoren.



Stempels met geclusterde bebouwing rondom een parkeerterrein.



Stapsgewijze opbouw in hoogte.



De parkstrook ten noorden van het plangebied.



Groenstroken begeleiden de Kleine Belt.

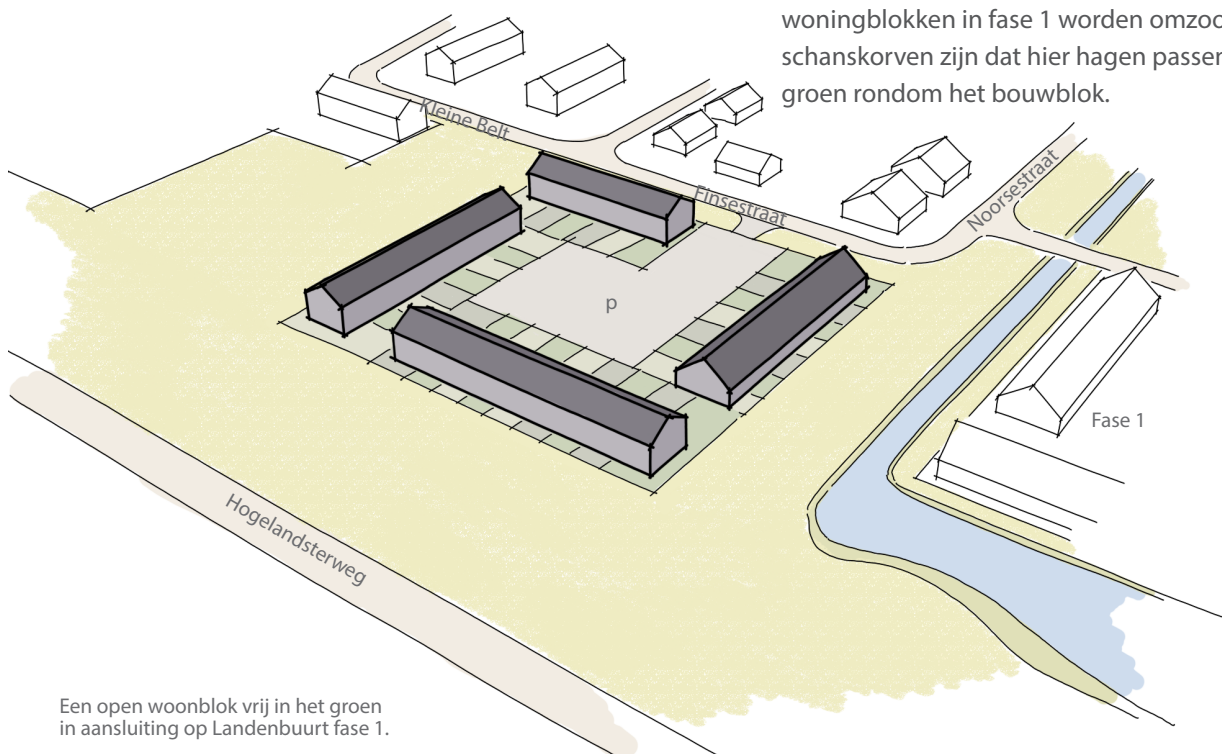
Beeldkwaliteitseisen

De te slopen bestaande woningen aan de Hogelandsterweg vallen in de huidige welstandsnota onder “planmatige gerealiseerde woongebieden”. Hierin zijn specifieke welstandscriteria opgenomen voor beheer en onderhoud van de bestaande kwaliteiten. Het gebied dat al gesloopt is, is aangemerkt als “ontwikkelingsgebieden”. De welstandsnota van de gemeente bevat voor de ontwikkelingsgebieden geen welstandscriteria. Voor projectmatige ontwikkelingen zoals nu beoogd zijn voor de Finsestraat en omgeving 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

Het benutten van de bestaande en aan te leggen groenstructuren is bepalend voor de hoofdopzet van de geplande nieuwbouw. Door alle woningen te groeperen rondom een centraal gelegen parkeerhof, refererend naar de oorspronkelijke stempels, kijken alle woningen uit op het groen rondom en is het parkeren uit het zicht gehouden. De achtertuinten met hoge erfafscheidingen zijn zoveel uit het zicht gehouden vanaf de openbare ruimte. Door ook het parkeren in combinatie met een groenplek voor waterinfiltratie centraal op te lossen hoeven er geen auto's in de openbare ruimte geparkeerd te worden. In het verlengde van de zijgevels komen begroeide hekwerken die in lijn liggen met de voorgevels van de andere woningen. Zo ontstaat een bouwblok vrij liggend in het groen met representatieve gevels gericht op de omliggende openbare ruimte. De woningen hebben ook een opbouw in hoogte met een rij van 1 laag met kap aan de nieuwe watergang en de overige rijen van 2 lagen met kap. De woningen aan de watergang zijn levensloopbestendige woningen. De overige woningen zijn reguliere gezinswoningen. De woningen zijn in beeld familie van de nieuwe woningen in fase 1 zodat er vanaf de Hogelandsterweg een eenduidig beeld ontstaat. Aangezien deze ontwikkeling ten noorden van de nieuwe watergang komt te liggen die gevoelsmatig de grens vormt tussen de Landenbuurt en Bornholm, krijgen de woningen wel een eigen signatuur. Ook in de inrichting is onderscheid gemaakt. Waar de woningblokken in fase 1 worden omzoomd met schanskorven zijn dat hier hagen passend bij het groen rondom het bouwblok.



Een open woonblok vrij in het groen in aansluiting op Landenbuurt fase 1.

Situering

Rechte rooilijnen en rijen die haaks op elkaar staan zorgen voor een geometrisch woonblok en sluiten aan op de orthogonale verkaveling in de omgeving. De zijgevels liggen in lijn met de voorgevels van de woningen die haaks op elkaar staan om zo een zo gesloten beeld te geven. Ten behoeve van een sociaal veilige groene omzoming van het woonblok en om zo het groen te benutten voor het woongenot zijn de woningen zowel aan de voorzijde als de zijkant gericht op het omliggende groen met representatieve gevels door voldoende gevelopeningen. Ook de

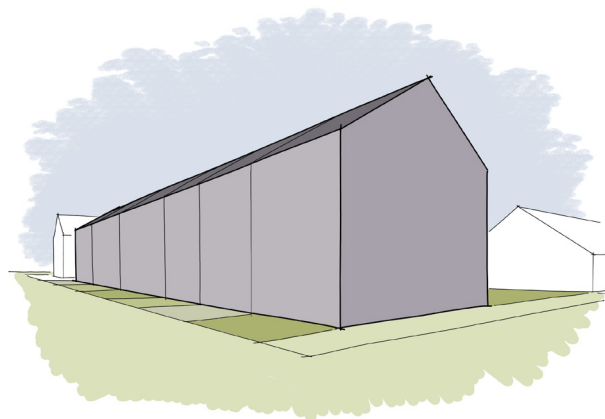
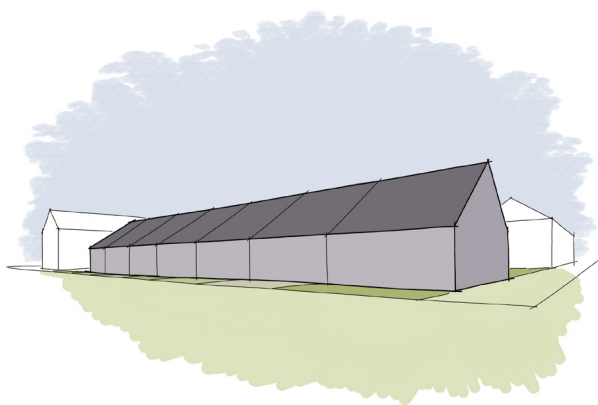
erfafscheidingen op zijdelingse perceelsgrenzen aan de buitenkant van het woningblok dragen daaraan bij met een representatieve uitstraling. Bergingen in combinatie met begroeide hekwerken zorgen aan de binnenzijde van het woonblok voor een representatief beeld richting de parkeerkoffer. Voor een geleidelijke overgang van de openbare ruimte naar de woningen staan de woningen op minimaal 3 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde en minimaal 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens.



Indicatieve inrichtingsschets Bureau Ontwerp en Omgeving met het geometrische woonblok omzoomd met een diversiteit aan groen en ook een interne parkeerkoffer die zoveel mogelijk is vergroend.

Hoofdvorm

Conform de oorspronkelijke bebouwing en de nieuwe woningen in fase 1 krijgen de woningen van fase 2 een eenvoudige hoofdvorm met langgerekte rechthoekige volumes met een zadeldak volgend aan de lengte richting van de rij. Penanten en uitstekende zijgevels zorgen voor verfijning en dieptewerking in de gevel. Op die penanten en geprononceerde zijgevels ligt de kap als een robuust volume. Conform de hoogtewisselingen binnen de oorspronkelijke stempels en in de huidige omgeving komt ook hier afwisseling in hoogte. De rij met levensloopbestendige woningen aan de zuidzijde langs de watergang zijn 1 laag met kap. De overige rijen worden 2 lagen met kap. Woningen in één rij hebben wel hetzelfde aantal lagen. Daar vindt geen variatie plaats.



Eenvoudige hoofdvolumes van één of twee lagen met zadeldak met de nokrichting volgend aan de lengterichting van de rij.

Gevelaanzicht

Het metselwerk overheerst bij de bebouwing waarbij het algemene beeld getypeerd kan worden als een 'robuuste massa met gaten'. Penanten doorbreken de horizontaliteit van de rijen en gaan een spel aan met de kleurwisselingen in de gevel. De geprononceerde zijgevels zorgen voor een krachtige afronding van de rijen. Aansluitend op de penanten zijn in de voorgevel de gevelopeningen ook overwegend verticaal georiënteerd. Door het combineren van houten voordeuren met grote raampartijen ontstaan aantrekkelijke vlakken in de voorgevel. Aan de binnenzijde worden bergingen geplaatst die onderdeel uitmaken van de erfafscheiding. Mitigerende maatregelen zoals nestkasten, vogelschroten en vleermuiskasten zijn geïntegreerd in de architectuur en dragen daar ook aan bij.



Geprononceerde zijgevels en penanten dragen het volume van het dak. Gevelopeningen in voor- en zijgevels zorgen voor een alzijdige oriëntatie. De mix aan kleur is familie van fase 1.

Materialisatie

De afwisseling tussen rood-bruine, witte en lichtbruine bakstenen moet zorgen voor een gevarieerd beeld aansluitend op fase 1. Met verschillende kleurschakeringen worden de rijen korter gemaakt en ontstaat een afwisselend beeld. Alle woningen hebben een zwarte matte dakpan. Ook het zijdelingse vlak van het dak is met dezelfde dakpan afgedekt. Op de schuine vlakken worden de pv panelen aangebracht. Ook is er ruimte voor het aanbrengen van een dakraam. Kozijnen krijgen een licht bruine tot gouden kleur passend bij de vlakken met planken en voordeuren. De voordeuren en vlakken van planken hebben de kleur van hout. Dakgoten en hemelwaterafvoeren zijn onderdeel van het dak en de gevel. De bergingen worden uitgevoerd in hout met een fijne profilering en krijgen bij voorkeur een groen dak. Het hout is voorzien van het FSC keurmerk.



Afwisseling tussen rood-bruine, witte en lichtbruine bakstenen.



Alle woningen krijgen een matte zwarte dakpan.

Buitenruimte en erfafscheidingen

De woningen hebben aan de voorzijde en bij de zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte aan de voorzijde en bij de zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte een haag van maximaal 1,00 meter hoog als erfafscheiding. Rond de achtertuinen van de woningen komen begroeide hekwerken opgebouwd uit een houten constructie en een stevig gaashekwerk met klimop aangevuld met kamperfoelie en bosrank. In de eerste jaren kan het eventueel voorzien worden van juttten ten behoeve van de privacy. De erfafscheidingen rond de achtertuinen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn. Indien hout wordt gebruikt moet het voorzien zijn van het FSC keurmerk. Beuk, haagbeuk, veldesdoorn of meidoorn vormen de hagen. Op het binnenterrein komt een natuurlijk ingerichte groenplek voor waterberging met bomen en natuurlijke spelaanleidingen. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetonstenen. Ten noorden en zuiden van het woonblok komen vlakken met bloemrijk grasland. Tussen de woningen en de Finsestraat komt een grasstrook met daarin bomen. Aan de westzijde blijft de huidige groenstrook met volwassen bomen en een strook met bosschages behouden. Verharde paden direct tegen het woonblok volgen de rechte lijnen terwijl de overige paden door het groen zo natuurlijk mogelijk zijn vormgegeven. Nieuwe beplanting is zoveel mogelijk inheems en bevordert de biodiversiteit.



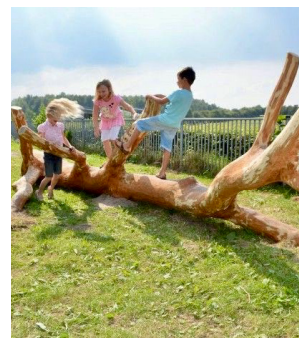
Bloemrijke groenstroken aan de noord- en zuidzijde



Natuurlijke en bloemrijke inrichting groen binnenterrein.



Parkeervlakken in grasbetonstenen.



Natuurlijke spelaanleidingen.

Beeldkwaliteitsregels

Situering	Oriëntatie	- Woningen zijn zowel aan de voorzijde als de zijkant gericht op het omliggende groen. - Bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met tevens gevelopeningen in de zijgevels. - Bergingen in combinatie met begroeide hekwerken zorgen voor een representatief beeld richting de parkeercoffer. - Ook de erfafscheidingen op zijdelingse perceelsgrenzen aan de buitenkant van het woningblok hebben een representatieve uitstraling.
	Rooilijn	- Rechte rooilijnen en rijen die haaks op elkaar staan sluiten aan op de orthogonale verkaveling in de omgeving. - De zijgevels liggen in lijn met de voorgevels van de woningen die haaks op elkaar staan. - Woningen staan op minimaal 3 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde en minimaal 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens.
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige rechthoekige volumes. - De rij evenwijdig aan de nieuwe watergang is maximaal 1 laag met kap. - De overige rijwoningen zijn maximaal 2 lagen met kap.
	Bouwhoogte	2 Lagen met kap: goothoogte maximaal 6,50 meter en nokhoogte maximaal 11,00 meter. 1 laag met kap: goothoogte maximaal 3,50 meter en nokhoogte maximaal 9,00 meter
	Kapvorm	- Alle woningen hebben een zadeldak. - De kap ligt als robuust volume op de penanten en geprononceerde zijgevels. - De zonnepanelen liggen in vierkante of rechthoekige vlakken.
	Kaprichting	Volgend aan de lengterichting van de hoofdbouwmassa.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Grote gevelopeningen als geponste gaten zijn in balans met het metselwerk. - Grotendeels verticaal gerichte gevelopeningen in de voorgevel. - In de zijgevels een combinatie van verschillend georiënteerde gevelopeningen. - Combinatie van voordeuren, vlakken van planken en gevelopeningen in de voorgevels. - Bergingen krijgen ingetogen gevels overgaand in de erfafscheidingen. - Mitigerende maatregelen zoals nestkasten, vogelschroten en vleermuiskasten zijn geïntegreerd in de architectuur en dragen daar ook aan bij.
	Gevelgeleding	- Ingetogen gevels van metselwerk. - Speels spel verticale penanten in relatie tot het kleurgebruik binnen rijen.
	Plasticiteit	- Kloek eenvoudige hoofdvormen met subtiele dieptewerking door penanten en geprononceerde zijgevels. - Geprononceerde zijgevels zorgen voor een krachtige afronding van de rijen. - Dakgoten zijn onderdeel van het dak.
Materialisatie	Materiaal	- Levendige baksteen met lichte gemêleerde kleumnuances. - Hoogwaardige betonnen dakpannen. Ook het zijdelingse vlak van het dak is met dezelfde dakpan afgedekt. - Houten gevelbekleding voor de bergingen voorzien van het FSC keurmerk. - Bij voorkeur groene daken voor de bergingen.
	Kleur	- De woningen zijn wisselend uitgevoerd in een rood-bruine, witte of lichtbruine metselsteen. - Dakpannen in een zwarte of antraciet kleur. - Kozijnen en deuren worden geschilderd in een licht bruine tot gouden kleur passend bij de houten voordeuren en vlakken van planken. - De voordeuren en vlakken van planken hebben de kleur van hout. - Zonnepanelen sluiten aan op de dakpannen en hebben een zwarte of antraciet kleur.
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	- De woningen hebben aan de voorzijde en bij de zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte een haag van maximaal 1,00 meter hoog. - Rond de achtertuinen van de woningen komen begroeide hekwerken opgebouwd uit een houten constructie en een stevig gaashekwerk met klimop aangevuld met kamperfoelie en bosrank. - De begroeide erfafscheidingen vormen een eenheid met de bergingen. - De erfafscheidingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn. Hout is voorzien zijn van het FSC keurmerk. - Beuk, haagbeuk, veldesdoorn of meidoorn vormen de hagen. - Op het binnenterrein komt een natuurlijk ingerichte groenplek voor waterberging met bomen en natuurlijke spelaanleidingen. - Parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetonstenen. - Ten noorden en zuiden van het woonblok komen vlakken met bloemrijk grasland. - Aan de Finsestraat komt een grasstrook met daarin bomen. - Aan de westzijde blijft de huidige groenstrook behouden. - Verharde paden direct tegen het woonblok volgen de rechte lijnen. - De overige paden door het groen zijn zo natuurlijk mogelijk vormgegeven. - Nieuwe beplanting is zoveel mogelijk inheems en bevordert de biodiversiteit.