

Beeldkwaliteit Finsestraat

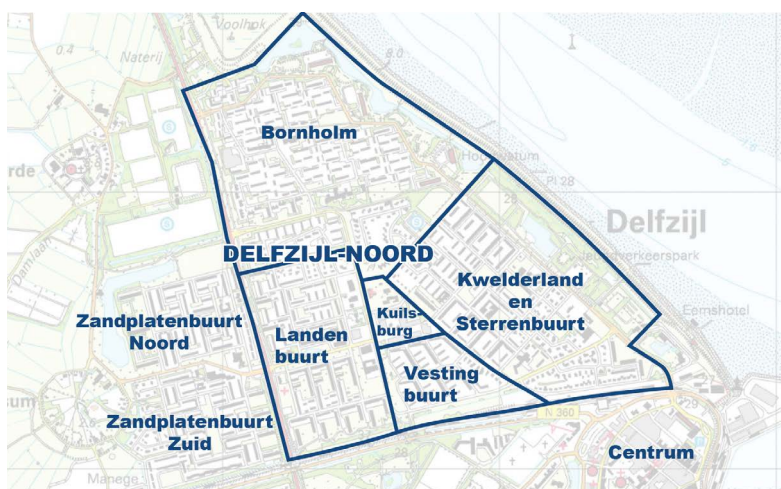
Ruim 30 jaar lang stonden er in Delfzijl-Noord lange rijen woningen aan de Finsestraat in de Landenbuurt. Deze lange rijen waren onderdeel van drie orthogonale 'stempels' met grondgebonden rijwoningen en galerijflats tussen de Hogelandsterweg en de Finsestraat. Centraal in die 'stempels' lagen parkeerhoven. Ruim 10 jaar geleden heeft men de sloop van de woningen ingezet. Zowel de rijwoningen als de galerijflats zijn verdwenen. De westelijke woningen uitkijkend op de Hogelandsterweg zijn behouden en nu nog bewoond. Deze locatie grenst aan de "Groen voor Rood" locatie die ontstaan na de grootschalige sloop in Delfzijl-Noord. Hier hebben bewoners uit de omgeving het terrein deels een nieuwe invulling gegeven met moes-, sier- en speeltuin. Ook is een waterpartij en padenstructuur aangelegd en zijn bomen geplant. Het noordoostelijke deel is ingevuld door het nieuwe Kind Centrum Noord.

Het gehele terrein tussen de Hogelandsterweg en de Finsestraat (inclusief de braakliggende grond) is aangewezen als 'perspectieflocatie'. De bestaande woningen en garageboxen worden gesloopt waarna het gehele gebied een nieuwe inrichting krijgt met waterpartijen, groen en woningen. Om te zorgen dat dat de nieuwe woningen passen binnen de omgeving en samen een geheel vormen heeft de gemeente een aantal spelregels vastgelegd in dit document.

Stedenbouwkundige verkenning

Midden vorige eeuw maakte de regio een economische groei mee als gevolg van winning van zout en gas uit de bodem. Grote fabrieken (o.a. de Sodafabriek van AKZO en Aluminiumsmelterij Aldel) vestigden zich in het havengebied van Delfzijl. Dit zorgde voor veel werkgelegenheid wat leidde tot grootschalige woningbouw in Delfzijl-Noord 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. Veelal appartementen in vier lagen, enkele flatgebouwen in elf lagen, afgewisseld met 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 IJlandsestraat lagen maatschappelijke voorzieningen zoals een kleuter- en basisschool met daarbij behorende gymzaal. Begin jaren '70 werd het winkelcentrum Kuilsburg gebouwd, gelegen als centrale plek in Delfzijl-Noord, voor alle voorzieningen. Het zuidelijke gedeelte is reeds volledig gesloopt en vervangen door de Schrijversbuurt.



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



Enkele rijen met woningen, garageboxen en een galerijflat staan nog overleidend tussen de Finsestraat en Hogelandsterweg.



Voor de sloop was het gebied gevuld met drie orthogonale stempels die waren opgebouwd uit rijwoningen, galerijflats en garageboxen rondom een centraal parkeerterrein.



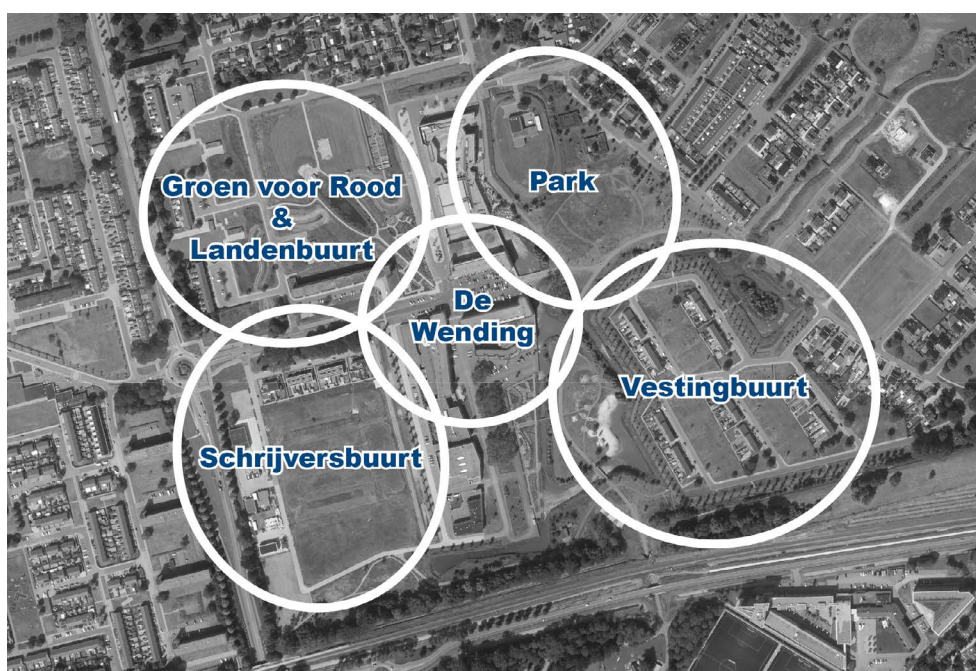
Samenbindende visie

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. Daar omheen werden o.a. de brede school Noord met sporthal, zorg met woningen, Groen voor Rood en het Vestingpark gerealiseerd. Inmiddels zijn er vastgestelde plannen of plannen in ontwikkeling voor de vier kwadranten rondom winkelcentrum De Wending. Aan de noordwestzijde blijft Groen voor Rood deels behouden, maar krijgt ook de brede school hier zijn nieuwbouw. Verder is er woningbouw voorzien aan de Noorsestraat en een zorgcomplex aan de Balticpark. Het park ten noordoosten van De Wending wordt waar mogelijk verbeterd om de verblijfskwaliteit te vergroten. De Schrijversbuurt ligt ten zuidwesten van De Wending waar nieuwe woningen zijn gerealiseerd om het weer een volwaardige wijk te maken richting het treinstation Delfzijl-West. In de Vestingbuurt ten zuidoosten van het winkelcentrum worden grondgebonden woningen ingevoegd binnen het huidige stratenpatroon.

De aankomende woningbouw tussen de Finsestraat en Hogelandsterweg is onderdeel van het vierde kwadrant. Daartoe is een verkavelingsplan opgesteld dat in nauwe samenspraak met Acantus en Cosis tot stand is gekomen. Op de Woonbeurs (T)huis in Delfzijl is het verkavelingsplan voorgelegd aan en

uitgebreid besproken met belanghebbenden en belangstellenden.

Het plan aan de Finsestraat is een afgebakend rechthoekig gebied. Aan de noordzijde ligt het tegen de wijk Bornholm aan. Ten oosten ligt het project Groen voor Rood. Zuidelijk van het plangebied ligt de Europaweg. Dit is de hoofdroute richting winkelcentrum de Wending. 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 buurt is goed bereikbaar en ligt nabij het treinstation Delfzijl-West op het traject Groningen-Delfzijl. De ligging van de Finsestraat dicht bij dit station, de Hogelandsterweg, winkelcentrum De Wending en andere voorzieningen maakt dat dit potentieel een aantrekkelijke woonplek is. De Finsestraat blijft als hoofdstructuur bestaan.



De vier kwadranten in Delfzijl-Noord rondom winkelcentrum De Wending.

Beeldkwaliteitseisen

De te slopen bestaande woningen aan de Hogelandsterweg vallen in de huidige welstandsnota onder “planmatige gerealiseerde woongebieden”. Hier zijn specifieke welstandscriteria voor 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 vastgesteld (gelijktijdig met het bestemmingsplan) 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.

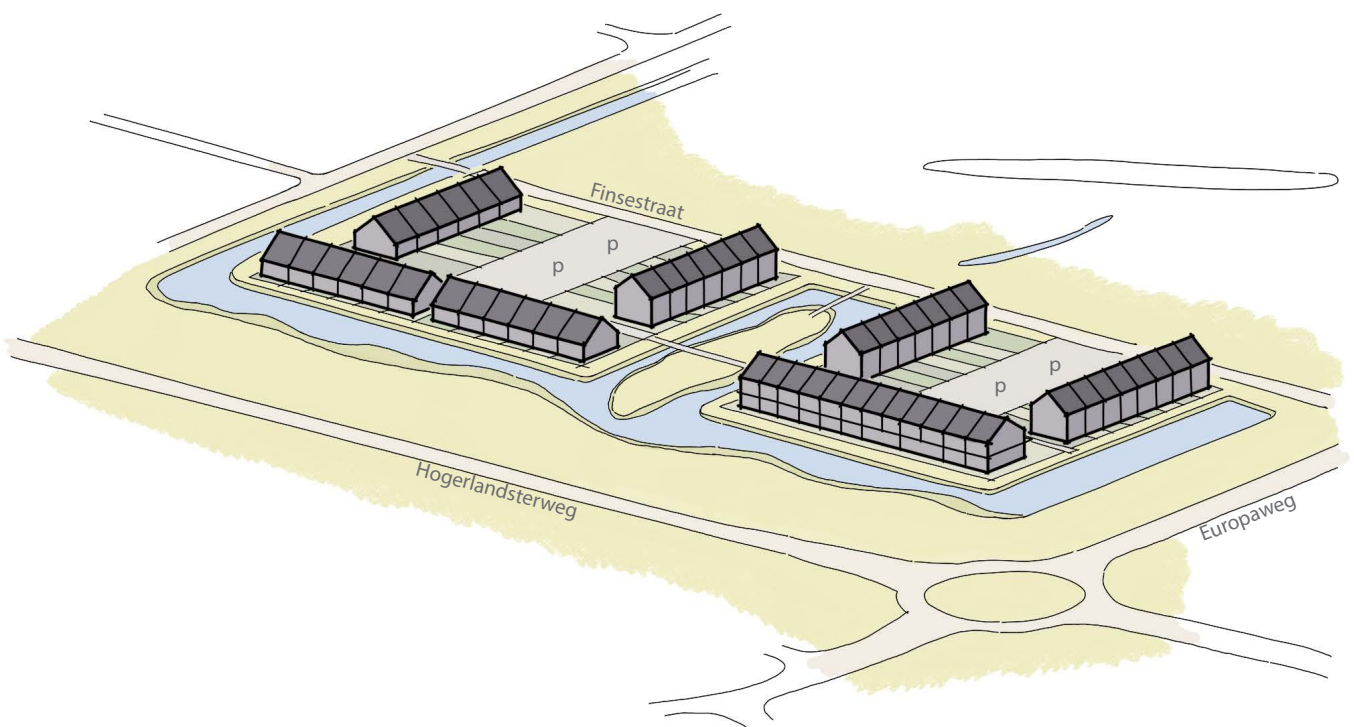
Hieronder volgen in woord en beeld de beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe woningen en de herinrichting rondom. Daarbij is de tekst leidend

en moeten de afbeeldingen beschouwd worden als globale verbeeldingen van de beeldkwaliteitseisen.

Context

Veel van de gronden aan de Finsestraat zijn braakliggende terreinen. De woningen en garages die behouden zijn gebleven worden als onderdeel van de versterkingsopgave gesloopt. Dit zorgt ervoor dat het gehele plangebied opnieuw wordt ingericht. Louter het nutsgebouw op de hoek Hogelandsterweg / Europaweg blijft behouden.

De wijk is vanaf de Hogelandsterweg ‘afgebakend’ door een fietspad in een brede groenstrook met daarin volwassen bomen. Vanaf de Europaweg is er open zicht op de Finsestraat. Hier is ook de toegang tot dit nieuwe woongebied gelegen. De Finsestraat loopt parallel aan de Hogelandsterweg in noordelijke richting door alwaar het overgaat in de straat Kleine Belt. Aan de noordzijde staat nu nog de enige overgebleven flat van de Finsestraat. Deze is voor de woongroep Filadelfia. Zij zullen op korte termijn een ander plek gaan krijgen in Delfzijl waardoor ook deze flat op termijn zal worden gesloopt. Voor deze locatie zal ter zijn der tijd nog een ontwikkeling plaats gaan vinden aansluitend op onderhavig plan.



Twee U-vormige blokken omgeven met met groen en water vormen de hoofdstructuur.



Inrichtingsplan Bureau Ontwerp en Omgeving met een ecologisch en avontuurlijk groengebied rondom de woningen en aantrekkelijk vormgegeven parkeerhoven binnen de open bouwblokken. Alle woningen zijn met hun representatieve gevels georiënteerd op het groen.

Globale gewenste uitstraling

Twee U-vormige blokken bepalen de hoofdstructuur van dit aantrekkelijke woongebied waarbij alle woningen met de voorzijde zijn gericht op brede groenstroken met waterpartijen. Centraal in de U-vormige woonblokken zijn de gecentraliseerde parkeerplekken omkaderd met groen en route met speelvoorzieningen. Daaromheen liggen weer de achtertuinen van de woningen. De groene centrale parkeercoffers zijn bereikbaar en zichtbaar vanaf de Finsestraat. Brede groenzones met voornamelijk hoge grassen scheiden de Finsestraat van de open woonblokken. In die groene berm van de Finsestraat liggen eveneens parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen krijgen net als de parkeercoffers binnen de woonblokken een groene half verharding. Samen met het Groen voor Rood aan de noordoostzijde krijgt de Finsestraat zo een ruim groen profiel. De twee open woonblokken met U-vorm zijn als het ware schiereilanden in een waterrijk en ecologisch ingericht groengebied.

De natuurlijk vormgegeven groen - blauwe stroken rondom de woningen zijn bepalend voor de hoogwaardige woonkwaliteit. Deze groen - blauwe stroken volgen de Hogelandsterweg en Noorsestraat en zorgen voor een waterrijk gebied met eiland tussen de twee open woonblokken. Flauwe ecologisch ingerichte oevers rondom de waterpartijen zorgen voor een hoge natuur- en beleevingswaarde. Flauwe ecologisch ingerichte oevers rondom de waterpartijen zorgen voor een hoge natuur- en beleevingswaarde. De oevers gaan over in taluds die uitkomen bij de schanskorven die de voortuinen omkaderen. Tussen de twee woonblokken komt een ecologisch ingericht eiland bereikbaar via een brug een stapstenen in het water. Op het eiland is ruimte voor natuurlijk spelen. De brug ligt in het verlengde van de padenstructuur in Groen voor Rood. Hierbij is dit woongedeelte verbonden met Groen voor Rood en is er vanaf de Finsestraat een mooi uitzicht over het ecologische speeleiland. De waterpartijen zijn verbonden met de singel langs de Noorsestraat en daarmee in de

toekomst met het grotere watersysteem van Delfzijl-Noord. Dit voor een hoge waterkwaliteit. Zowel rond de parkeercoffers met parkeerplaatsen haaks op de Finsestraat, op het speeleiland als rondom de groenstroken worden diverse bomen toegevoegd. Hiermee ontstaat een hoogwaardig woongebied ingebed in natuurlijke zones.

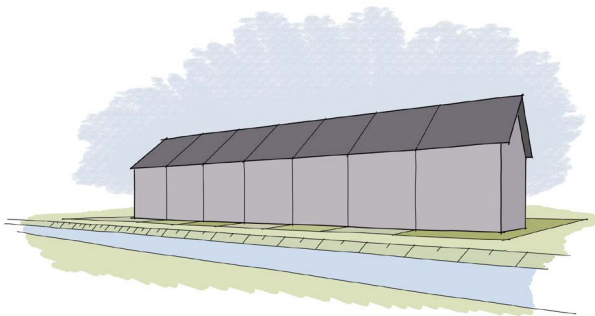
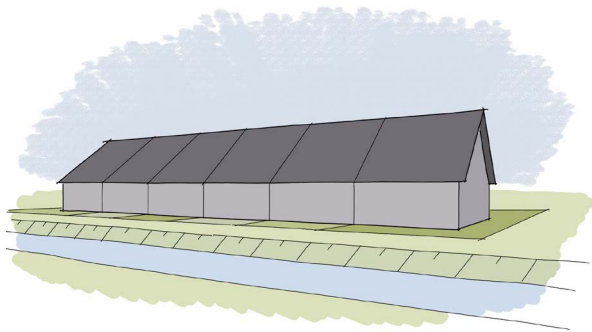
Het zuidelijke woonblok is volledig opgebouwd uit twee lagen met kap. De rijen loodrecht op de Finsestraat zijn reguliere rijwoningen. De rij evenwijdig aan de Hogelandsterweg bestaat uit achttien zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimtes op de begane grond. De zorgappartementen op de eerste verdieping zijn ontsloten via een galerij. Het noordelijke woonblok bestaat uit louter reguliere rijwoningen van één laag met kap en twee lagen met kap. De woningen die zullen worden gebouwd aan de Finsestraat zijn bedoeld voor huur en koop. De woningen zijn in architectuur familie van elkaar ten behoeve van de eenheid met een referentie naar het verleden wat hier vroeger heeft gestaan.

Situering

De woningen zijn met de representatieve voor- en kopgevels gericht op de groen - blauwe zones rondom de woonblokken. Representatief door grote gevelopeningen gericht op het terras dat overloopt in de taluds. Zo benutten de woningen optimaal het uitzicht op de waterpartijen met ecologische oevers, krijgt Delfzijl-Noord een representatief front richting de Hogelandsterweg en Europaweg en is er voldoende sociale controle op de ecologische zones. In de kopgevels is een combinatie van gevelopeningen en dichtgemetselde ramen mogelijk. Doordat de centrale parkeercoffers ook openbaar gebied zijn, hebben de woningen in feite een dubbele oriëntatie. De voordeur is gericht op de achtertuin die uitkomt op de centrale parkeercoffer. Deze achtertuinen krijgen een uniforme afscherming richting het openbare binnenterrein met aantrekkelijk vormgegeven bergingen, pergolaconstructie en hagen.

Hoofdvorm

Conform de oorspronkelijke bebouwing krijgen de woningen een eenvoudige hoofdvorm met langgerekte rechthoekige volumes met een zadeldak volgend aan de lengte richting van de rij. Ook de rij met zorgappartementen voegt zich in een dergelijk volume zodat het een eenheid vormt met de grondgebonden rijwoningen. Louter de balkons aan de zijde van het water en galerij richting de parkeercoffer laat zien dat het appartementen betreffen. Het meest noordelijke 'schiereiland' is gevarieerd in lagen, te weten één - of twee laags met kap. Woningen in één rij hebben wel hetzelfde aantal lagen. Daar vindt geen variatie plaats. Het zuidelijke 'schiereiland' bestaat enkel uit twee lagen met kap.



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'. Siermetselwerk van de nieuwe woningen sluit aan op het ingetogen oorspronkelijke beeld van de wederopbouw architectuur van robuuste baksteenarchitectuur. Ten behoeve van een aantrekkelijke gevel zorgen de gevelopeningen met omlijsting, ingetogen siermetselwerk, de ruime dak overstekken vlakverdeling voor balans tussen eenvoud en frivoliteit. Aan de binnenzijde worden bergingen geplaatst die onderdeel uit maken van de erfafscheiding. Omdat dit gesitueerd is richting de parkeerplaatsen functioneren ze als het ware als een tweede voorgevel van de woningen.



De bruine en rood-oranje bakstenen overheersen het beeld en de afwisseling zorgt kleine nuancerings in kleur.



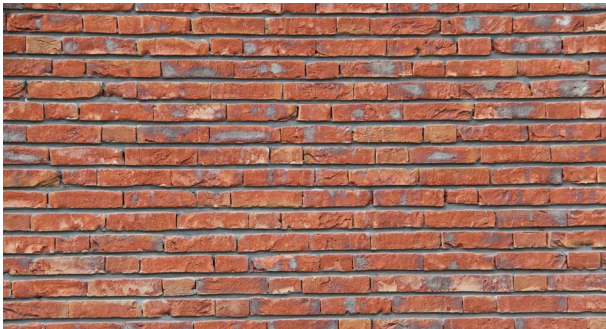
Siermetselwerk zorgt voor diepte en refereert naar het oorspronkelijke siermetselwerk in Delzijl-Noord.

Materialisatie

De variatie van de kleuren rood-oranje, bruin en lichte bakstenen moet zorgen voor een gevarieerd beeld. De bruine en rood-oranje bakstenen zorgen voor kleine nuancerings in kleur en overheersen het beeld. Een enkele woning per rij met lichte metselsteen zorgt voor de verbijzondering. Alle woningen hebben een zwarte matte dakpan. Hier worden de pv panelen op aangebracht. Ook is er ruimte voor het aanbrengen van een dakraam.

Kozijnen krijgen een witte kleur waarbij één in de gevel is uitgevoerd met een dikkere omlijsting. Het bewegende delen van de gevelopeningen zijn in een grijze kleur uitgevoerd. Deze sluiten aan bij de deuren in de buitengevel. Dakgoten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

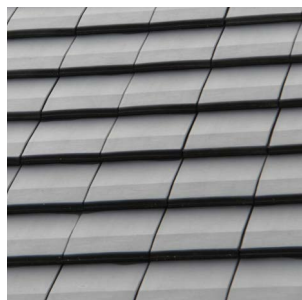
De bergingen worden uitgevoerd in hout met een fijne profilering. Het hout is voorzien van het FSC keurmerk.



Rood of rood-bruine metselstenen.



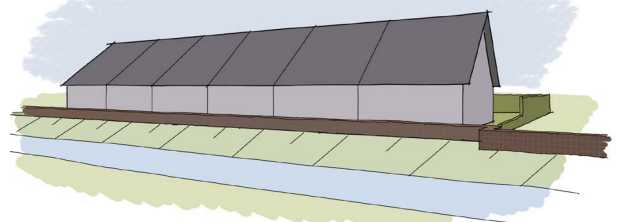
Een enkele woning per rij heeft een lichte baksteen.



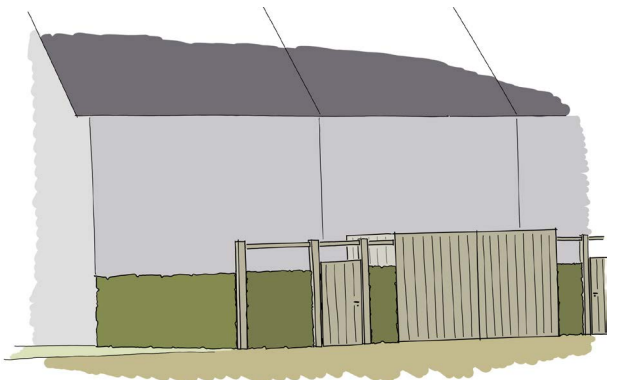
Alle woningen krijgen een matte zwarte dakpan.

Buitenruimte en erfafscheidingen

Alle woningen hebben richting de groen - blauwe omkadering een terras afgezet met een schanskorf van maximaal 1,00 meter hoog. De schanskorven zijn bij voorkeur gevuld met gebroken rode metselstenen afkomstig van te slopen bebouwing op het terrein. De zorgappartementen krijgen richting het parkeerhof een lage haag. Rond de achtertuinen van de grondgebonden woningen vormt een erfafscheiding van levend groen een eenheid met de bergingen en de deuren die toegang geven tot de tuinen. De erfafscheidingen zijn bijvoorbeeld hagen, begroeide hekwerken en begroeide pergola's. De bergingen, pergola's en deuren vormen op hun beurt weer een architectonische eenheid met de woningen. De erfafscheidingen rond de tuinen van de grondgebonden woningen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn, voor pergola's geldt een maximale hoogte van 2,50 meter. Indien hout wordt gebruikt moet het voorzien zijn van het FSC keurmerk. Een begroeid hekwerk is opgebouwd uit een stevig gaashekwerk met een mix van klimplanten zoals klimop, kamperfoelie, bosrank en blauwe regen. In de eerste jaren kan het eventueel voorzien worden van juten ten behoeve van de privacy. Beuk, haagbeuk, veldesdoorn of meidoorn vormen de hagen. Voor de inrichting van de centrale parkeerplekken stelt de gemeente een inrichtingsplan op. Om het stenige beeld te breken komen tussen de parkeerplaatsen groenstroken met bomen. De bergingen krijgen bij voorkeur een regenton en al het regenwater dat op de daken van de woningen valt wordt afgevoerd naar de waterpartij.



Aan de zijde van het water lage erfafscheidingen met schanskorven bij voorkeur gevuld met bakstenen van de nog te slopen bebouwing.



De begroeide hekwerken, pergola's, bergingen en tuindeuren vormen een aantrekkelijk geheel richting te parkeerhoven.

Beeldkwaliteitsregels

Situering	Oriëntatie	- woningen zijn zowel gericht op de waterpartijen rondom als de centrale parkeercoffers - bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel op de begane grond als verdieping gevelopeningen - bergingen in combinatie met groen zorgen voor een representatief beeld richting de parkeercoffers
	Rooilijn	- rechte rooilijnen om de open woonblokken goed af te bakenen - woningen staan op minimaal 3 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde en minimaal 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens voor de woningen haaks op de Finsestraat en minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens voor de woningen evenwijdig aan de Hogelandsterweg
Hoofdvorm	Bouwmassa	- noordelijke bouwblok: de rijen evenwijdig aan de Hogelandsterweg en uitkijkend op de Noorsestraat zijn maximaal 1 laag met kap, de rij aan het eiland is maximaal 2 lagen met kap - zuidelijke bouwblok: rijen van 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 - 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 - combinatie van gevelopeningen en 'dichtgemetselde ramen' in de kopgevels - bergingen krijgen ingetogen gevels overgaand in pergolaconstructie
	Gevelgeleding	- ingetogen gevels van metselwerk met subtiële detaillering met siermetselwerk - beperkte markering afzonderlijke woningen binnen rijen - verticale houtdelen met duidelijke naden voor de bergingen
	Plasticiteit	- kloeke eenvoudige hoofdvormen met subtiële dieptewerking door omlijsting rond gevelopeningen en ruime dakoverstekken - balkons en galerij bij zorgappartementen zijn fragiel vormgegeven
Materialisatie	Materiaal	- levendige baksteen met lichte en contrasterende kleumances - hoogwaardige betonnen dakpannen - houten gevelbekleding voor de bergingen voorzien van het FSC keurmerk - bij voorkeur groene daken voor de bergingen
	Kleur	- gros van de woningen zijn uitgevoerd in een bruine of rood-oranje metselsteen - een enkele woning per rij krijgt een lichte metselsteen - dakpannen in een zwarte of antraciet kleur - kozijnen en deuren worden geschilderd in een witte en grijze kleur - bergingen vormen een architectonische eenheid met de woningen en krijgen een passende kleurstelling - zonnepanelen sluiten aan op de dakpannen en hebben een zwarte of antraciet kleur
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	- erfafscheidingen aan de zijde van de waterpartij in de vorm van een schanskorf van maximaal 1,00 meter hoog, bij voorkeur gevuld met gebroken rode metselstenen - erfafscheidingen grondgebonden woningen zijn van levend groen zoals hagen of begroeide hekwerken en zijn maximaal 2,00 meter hoog, pergola's zijn maximaal 2,50 meter hoog - erfafscheidingen, mogelijke pergola's en bergingen vormen een architectonische eenheid met elkaar en de woningen - de zorgappartementen krijgen richting het parkeerhof een lage haag van maximaal 1,00 meter hoog - hout moet voorzien zijn van het FSC keurmerk - begroeide hekwerken zijn opgebouwd uit een stevig gaashekwerk met een mix van klimplanten zoals klimop, kamperfoelie, bosrank en blauwe regen - totdat het hekwerk is dichtgegroeid mag het voorzien zijn juten - hagen bestaan uit beuk, haagbeuk, veldsdoorn of meidoorn