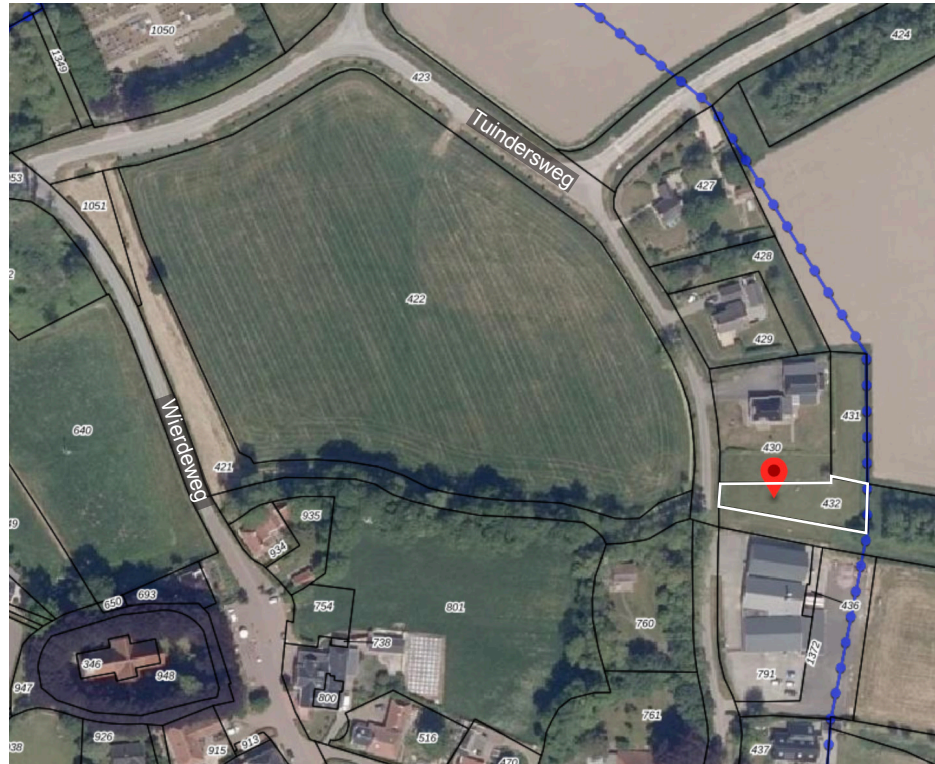


kavelpaspoort
Leermens, Tuindersweg

plangebied en kader

Ligging plangebied

Het perceel met nr. 432 is gelegen aan de voet van de wierde, aan de Tuindersweg, die deel uitmaakt van de rondweg (ossegang) rond de wierde. De locatie markeert de dorpsrand tussen dorpskern en het open landschap.



luchtfoto met het perceel, bron: ruimtelijke plannen

Proces en recente ontwikkelingen

De eerste versie (d.d. 21 februari 2022) van het kavelpaspoort is met de gemeente en de initiatiefnemer besproken. De initiatiefnemer gaf in dit gesprek aan een grotere bedrijfswoning te willen realiseren en meer (ontwerp)vrijheid te willen.

Om dit mogelijk te maken wordt de laurierhaag, de huidige afscheiding met de woning op nummer 5, om circa 2 meter richting noorden verplaatst. De voorliggende versie van het kavelpaspoort gaat uit van een toekomstige perceelgrens van de woning op nr. 5 op circa 9 meter afstand vanuit de zuidelijke zijgevel van de bestaande woning. Daarnaast is de initiatiefnemer van plan om het deel van perceel 433, dat aan perceel 432 grenst bij het woonperceel te betrekken.

Ook is in het gesprek genoemd dat de bosopslag ten oosten van het perceel ondertussen is gekapt. De gemeente is zelf eigenaar van het betreffende perceel en zal deze ook in de toekomst voor bosaanplanting gebruiken. De ruimtelijke context veranderd niet.

Planologisch kader

Bestemmingsplan Loppersum (2019-02-25)

In het bestemmingsplan 'Loppersum' heeft het perceel aan de Tuindersweg de Enkelbestemmingen 'Woongebied' (woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep) en de Dubbelbestemming 'Waarde-Invloedsgebied wierden' (herkenbaarheid wierden).

Een bouwvlak is nog niet in het bestemmingsplan opgenomen maar voor het bouwvlak in perceel 430 gelden de volgende bouwregels: De goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,5 meter. De bouwhoogte is maximaal 9 meter.

Voor meer informatie over de bouwregels en gebruiksregels wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestemmingsplan Cultureel Erfgoed Loppersum (2018-03-05)

In het bestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Loppersum' heeft de locatie de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4.

Dit betekent dat bij bouwwerken of werkzaamheden groter dan 200 m² en dieper dan 50 cm archeologisch onderzoek nodig is, te beginnen bij bureauonderzoek.

Daarnaast ligt er ook de Dubbelbestemming Waarde - Ruimtelijke kwaliteit, Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' op. (Behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten: het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld.)

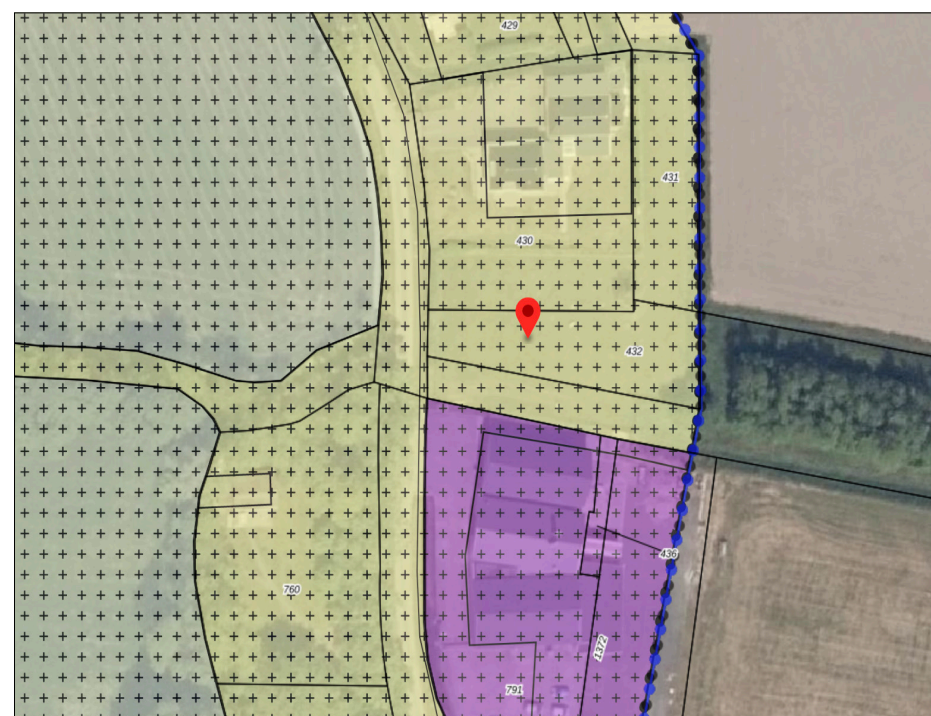
Zie voor meer informatie www.ruimtelijkeplannen.nl

Welstandsnota

Voor het perceel is de welstandsnota van de voormalige gemeente Loppersum van kracht.

Dit kavelpaspoort, dat net als de bovengenoemde welstandsnota is vastgesteld door de gemeenteraad, vervangt deze.

Aan de hand van voorbeeldfoto's en criteria worden de uitgangspunten voor het ontwerp van een nieuw te bouwen woning op het perceel benoemd.



bestemmingsplan Loppersum, bron: Ruimtelijkeplannen

analyse en ambities

Analyse ruimtelijke kenmerken

Leermens is een wierdedorp. Wierdedorpen zijn oude, door de mens verhoogde woonplaatsen. Zo hield men in de periode dat er nog geen dijken waren droge voeten. De historische kern van het dorp ligt voornamelijk aan de zuid- en westkant van de wierde: tussen kerkhof, de kerk, voormalig borgterrein Nittersheerd en de haven.

Kenmerkend voor de structuur van Leermens is de radiaire vorm van de wierde en het spakenwielpatroon van smalle wegen en paden. Delen van de wierde zijn afgegraven, zo ook tegenover de locatie.

De locatie is onderdeel van een ringsegment met latere bebouwing aan de oostelijke rand van de wierde. De bebouwing staat hier op vrij grote afstand van elkaar en de weg. Doorzichten op het open landschap ontstaan tussen de percelen door, langs sloten. De bebouwing staat in dit deel van het dorp (op een uitzondering na) met de nok haaks op de straat, vaak met subtiel verdraaiingen of kleine sprongetjes. Het bouwjaar van de woonhuizen verschilt. Het merendeel van de huizen in dit deel van de Tuindersweg dateert van na de oorlog.

De bebouwing van het dorp Leermens bestaat uit verschillende typen gebouwen: er komen dwarshuizen, burgerwoningen, arbeiderswoningen, rijwoningen en incidenteel grotere bedrijfsgebouwen voor.

Zie voor meer informatie het werkboek 'Karakteristieken Eemsdelta' en 'Dorpen in Groningen'.



kwaliteitskaart Leermens met in de cirkel de locatie



Kavel met bebouwing naast perceel 432. Voor in beeld de toegang naar het andere naastgelegen perceel met spontane houtopslag (eigendom gemeente).



Tuindersweg vanuit het zuiden: het garagebedrijf (nr. 7), achter de woningen (nr. 5, 4)



Tuindersweg vanuit het noorden: voor de woningen (nr. 4, 5), achter het garagebedrijf (nr. 7)

Waardering en ambitie

De historische kern van Leermens verteld het verhaal van bewoning van dit gebied in een tijd dat er nog geen dijken waren. De radiair aangelegde wierde heeft een karakteristieke vorm en bebouwingsstructuur. De wierde met de omloop (en daarmee ook de Tuindersweg) vormen de ruimtelijke drager, de percelen en de bebouwing aan de oostzijde van de Tuindersweg markeren de wierderand.

Tegenover het perceel van het initiatief is de wierde afgegraven. De hierdoor ontstane rand wordt door grote bomen extra benadrukt. De wierderand vormt een radial in de spakenwielstructuur van het dorp.

Daarnaast zijn er vanuit het dorp tal van zichtlijnen op het perceel. Het perceel van het initiatief heeft hiermee een prominente plek binnen het dorp.

Het beoogde initiatief voor het perceel aan de Tuindersweg mag dan ook geen afbreuk doen aan de aanwezige ruimtelijke en cultuurhistorische waarden.

De prominente ligging van het perceel en de grote waardering voor de ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken rechtvaardigt een hoge ambitie voor de planvorming. De spelregels worden hierop afgestemd.

spelregels Tuindersweg

Visie op de opgave

Het perceel is gelegen in het karakteristieke gebied. Dit betekent dat nieuwbouw op deze plek de aanwezige ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten moet behouden en indien mogelijk versterken. Daarnaast speelt ecologie een rol. Het is aannemelijk dat een ecologische verbinding is ontstaan langs de rand van de afgegraven wierde en de (spontane) bosopslag ten oosten van het perceel. Deze verbinding is zowel ecologisch als ook ruimtelijk van belang.

Het perceel nr. 432 heeft aan de straatkant slechts een breedte van +/- 8 meter. De initiatiefnemer is ook eigenaar van de woning op nr. 5 en het bedrijf op nr. 7. In de huidige situatie is het perceel van nr. 5 maar deels in gebruik als tuin. Een haag is op een afstand van zo'n 10 meter van de perceelgrens geplant. Door de perceelgrens hier naar toe te verplaatsen ontstaat een woonperceel van circa 18 meter breed dat goed aansluit bij aanwezige woonverkeveling. Perceel 431 kan geïntegreerd worden.



haag als begrenzing van de tuin van nr. 5



huidige percelen en gebruik, schaal 1 op 1000

Spelregels nieuwbouw bedrijfswoning

Bebouwing in relatie tot de omgeving

- Het hoofdgebouw wordt op +/- 4 meter achter de rooilijn van nr. 5 geplaatst. De hoofdrichting is haaks op de weg.
- Om het doorzicht naar het landschap open te houden wordt het gebouw op een kleine afstand van 2 meter uit de noordelijke perceelgrens geplaatst.
- Voor behoud van de sloot aan de westzijde wordt de ontsluiting door middel van een brug mogelijk gemaakt.
- Parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd.
- Het perceel kan worden begrenst met streekeigen hagen tot maximaal 1,3 meter hoog.

Bebouwing

- Het bouwvolume bestaat zoals de overige woonhuizen aan de Tuindersweg uit een laag met kap. De goothoogte bedraagt conform bouwregels maximaal 3,5 meter.
- De kapvorm is een zadeldak (met wolfseinde) of een schilddak met een maximale helling van 50 graden.
- Voor behoud van de openheid is de bebouwing compact. Het hoofdgebouw is maximaal 7,5 meter breed.
- De hoofdvorm is enkelvoudig en heeft weinig uitkragingen en dakkapellen.
- Een bijgebouw met garage ligt tegen het hoofdgebouw aan, op minimaal 5 meter achter de voorgevel en heeft een maximale breedte van 5 meter.

Uitwerking bebouwing

- Het ambitieniveau is gezien de prominente ligging hoog.
- Door de diversiteit van de bestaande bebouwing aan de Tuindersweg is zowel een eigentijdse als ook een traditionele bouwstijl denkbaar. Kies één (architectonisch) concept en werk dat consequent voor hoofd- en bijgebouw uit. Stem de materialisering en detaillering hierop af.



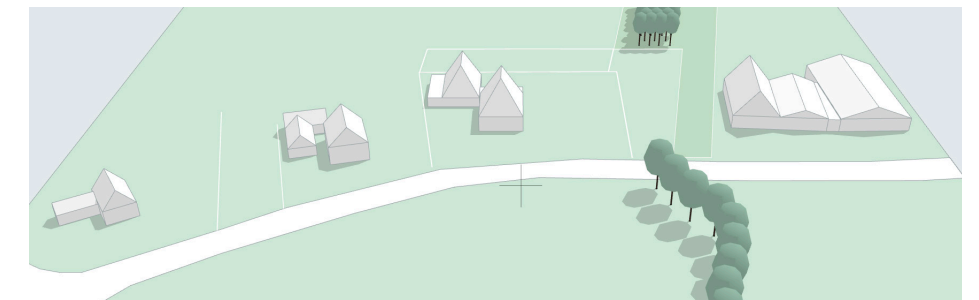
voorstel percelen in de toekomst, schaal 1 op 1000

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

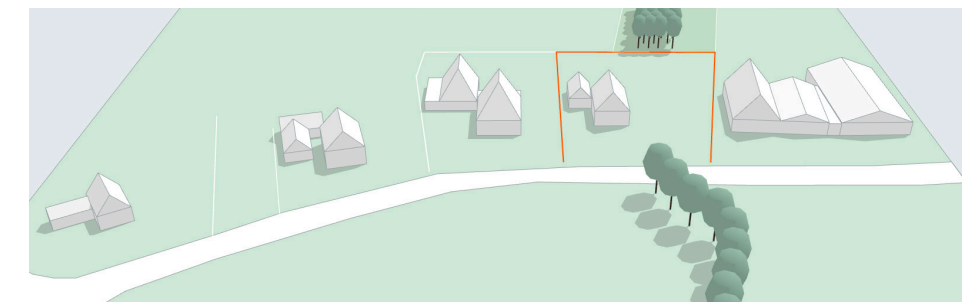
- De toegepaste bouwmaterialen zijn bij voorkeur hernieuwbaar en hebben een over de hele levenscyclus gemeten lage milieubelasting.
- De bebouwing en inrichting van het perceel levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en versterkt de eerder genoemde ecologische verbinding. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door beplanting met streek-eigen planten. Verharding wordt daarnaast tot een noodzakelijk minimum beperkt.
- Installaties (zonnepanelen, warmtepompen et cetera) worden geïntegreerd in de architectuur en/of zoveel als mogelijk inpandig opgenomen.

Vergunningstraject

We bevelen aan om in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming in vooroverleg te treden met de adviseurs van de gemeentelijke adviescommissie voor omgevingskwaliteit (vroeger welstand) en cultureel erfgoed. De ervaring leert dat dit leidt tot een snel en soepel vergunningentraject.



massastudie bestaand



massastudie nieuw v2

spelregels Tuindersweg



- 1 | voorbeeld lage haag, bij voorkeur gemengd
 2 | voorbeeld toegang perceel door middel van brug
 3 | voorbeeld woonhuis van een laag met kap en inpandige garage,
 rechts: mogelijke gevelmaterialen
 4 | voorbeeld integratie zonnepanelen in architectuur

NB. voorbeelden dienen ter inspiratie van het in de bijschrijft benoemde onderdeel. De opgave vraagt om een consequent en op de plek afgestemd ontwerp.

