



# WOONPARK GORECHT

Beeldkwaliteitsplan Gorecht West fase 4 en 5





SFEERBEELD VAN HET CENTRALE PARK (MET RECHTS FASE 4 EN LINKS FASE 5)

# INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	7
3. BESCHRIJVING BEELDKWALITEIT	9
4. WELSTANDSCRITERIA	13
COLOFON	16



Troelstalaan

Dreeslaan

Van Houtenlaan

Thorbeckelaan



# 1. INLEIDING

## **AANLEIDING**

Er wordt al enige jaren gewerkt aan de herstructurering van Gorecht-West. Fase 4 en 5 vormen het sluitstuk van deze ontwikkeling. Het stedenbouwkundig plan voor deze fasen is ontworpen door DeZwarteHond en OKRA.

## **DOEL BEELDKWALITEITSPLAN**

Dit beeldkwaliteitsplan geeft welstandscriteria voor de nieuw te bouwen woningen in Gorecht-West fase 4 en 5. Voor de bestaande woningen in het gebied geldt de welstandsnota als toetsingskader. Het plangebied waarop het beeldkwaliteitsplan betrekking heeft (het gebied met nieuwbouw) is hiernaast weergegeven.

## **BEELDKWALITEITSPLAN IN RELATIE TOT WELSTANDSNOTA**

Het beeldkwaliteitsplan bevat specifiek op deze ontwikkeling toegesneden criteria. Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen op basis van het Beeldkwaliteitsplan Gorecht-West (onderdeel van wijkvisie, 23 december 2011) en het stedenbouwkundig plan Woonpark Gorecht.

Het beeldkwaliteitsplan beoogt om bouwers te inspireren en vormt het toetsingskader voor de welstandsommissie. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota en is/wordt als zodanig vastgesteld door de gemeenteraad. Naast de specifieke welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan, blijven de algemene welstandscriteria, de objectgerichte criteria en de excessenregeling van de welstandsnota (voor zover relevant) van kracht.

## **BEELDKWALITEITSPLAN IN RELATIE TOT BESTEMMINGSPLAN**

Het bestemmingsplan geeft onder meer regels ten aanzien van de toegestane functies (gebruik), de situering van de bebouwing en de maatvoering van de bebouwing. Het bestemmingsplan vormt het juridische kader. Deze aspecten zijn niet in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Voor een compleet beeld moeten het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan in samenhang worden gelezen.

## **LEESWIJZER**

Hoofdstuk 1 bestaat uit een inleiding. In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig plan kort beschreven. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het document 'Woonpark Gorecht', opgesteld door DeZwarteHond en OKRA. Hoofdstuk 3 schets de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en hoofdstuk 4 geeft de welstandscriteria waaraan de bouwplannen moeten worden getoetst. De welstandscriteria zijn ondersteund met deelsluitwerkingen en referentiebeelden. Hoofdstuk 3 en 4 moeten in samenhang worden beschouwd.





## 2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

### TOELICHTING OP HOOFDLIJNEN

Het stedenbouwkundig plan is ontworpen op basis van vier ruimtelijke hoofdkeuzes.

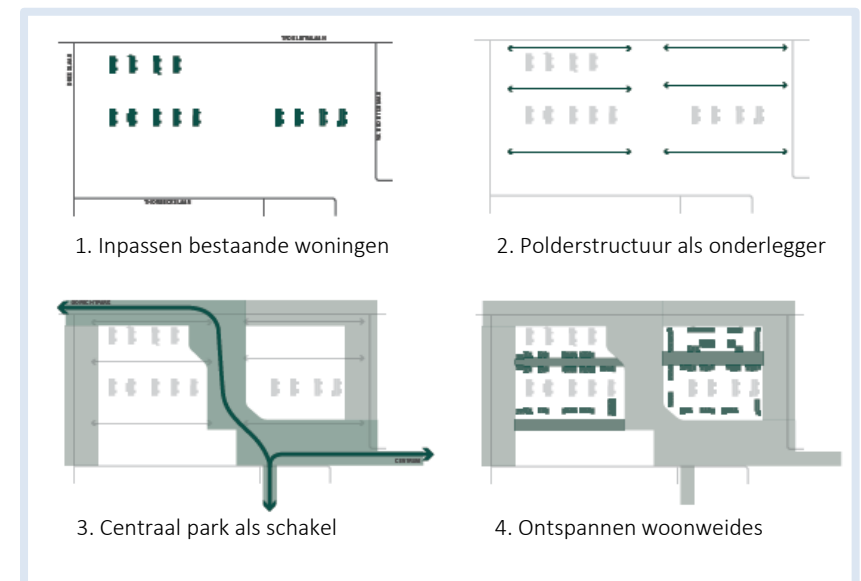
1. In het plan worden circa 126 nieuwe woningen gerealiseerd. De inpassing van de bestaande, koopwoningen is een belangrijke onderdeel van de opgave.
2. De plek waar nu de wijk ligt, was tot halverwege de 20<sup>e</sup> eeuw onderdeel van de Kropswolder Polder. De oorspronkelijke oost-westgericht polderstructuur is als onderlegger voor het plan ingezet.
3. Een centraal park verbindt de verschillende fasen van Gorecht-West met elkaar en met bovenwijkse voorzieningen zoals het centrum en het Gorechtpark.
4. Aan het centrale park zijn woonweides gekoppeld. Deze woonweides bieden een aangename leefkwaliteit voor de bewoners.

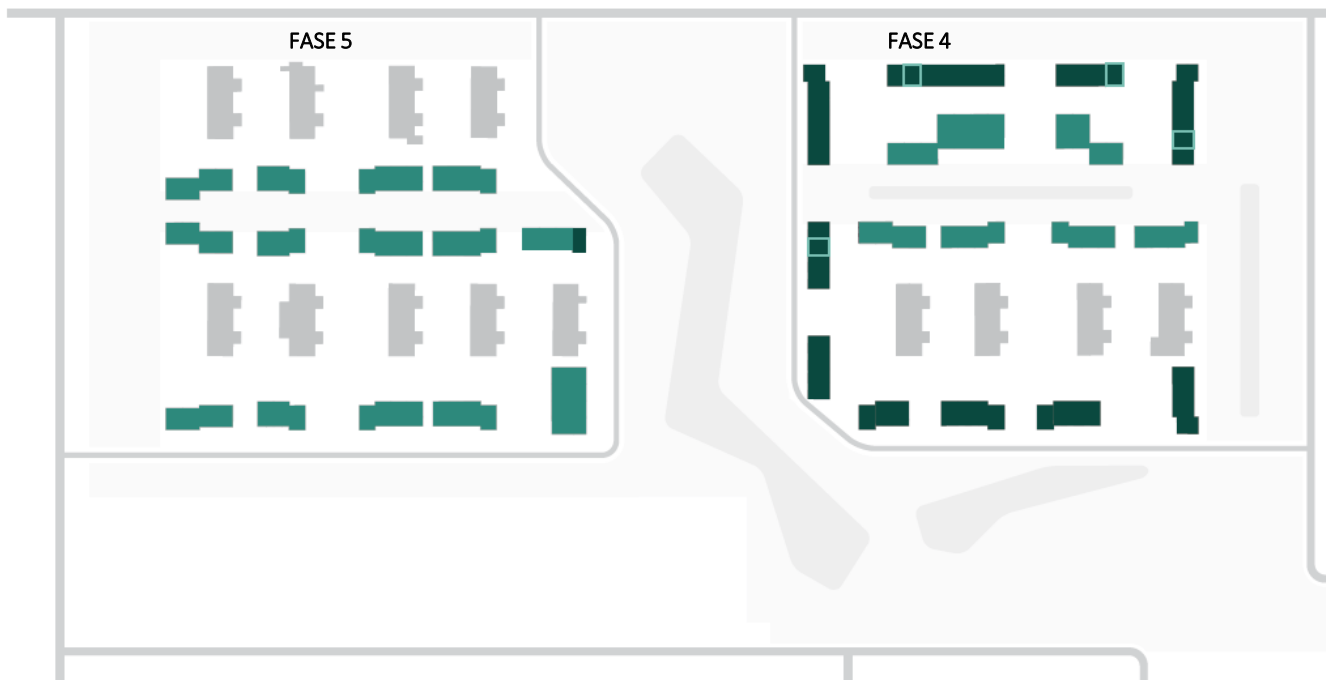
Het stedenbouwkundig plan kent daarnaast 6 pijlers voor ontwikkeling.

1. Een ontspannen en groene leefomgeving  
Een robuuste groenstructuur in de vorm van een centraal park en verschillende woonweides vormt de ruggengraat van het ontwerp. De groene ontmoetingsruimtes geven identiteit en vormen de schakel met de rijke historie en de omgeving.
2. Duurzaam en klimaatadaptief  
In alle facetten duurzaam; de voetganger en fietser staan centraal in Woonpark Gorecht, energie wordt gewonnen uit hernieuwbare bronnen en groen en water koelen de openbare ruimte.
3. Verbonden met de omgeving  
Woonpark Gorecht is optimaal verbonden met haar omgeving. Door voort te bouwen op de cultuurhistorie verankeren routes en openbare ruimten zich logisch in de context. Aangename routes koppelen het gebied logisch met onder meer het Gorechtpark en het centrum van Hoogezand-Sappemeer.
4. Een diverse wijk  
Woonpark Gorecht biedt, binnen het aanbod van sociaal woningbouw, ruimte voor een diversiteit aan woonvormen.

In plaats van een veelheid van zelfde type woningen in een eenduidige structuur, zetten we in op een variëteit aan woningtypes in herkenbare woonweides met ieder een eigen sfeer en kwaliteit.

5. Ontmoeten, spelen en bewegen  
Het centrale park en de verschillende woonweides nodigen uit tot bewegen en stimuleren ontmoetingen. Leefruimtes in de woningen zijn georiënteerd op deze openbare ruimtes zodat een dynamische relatie ontstaat tussen de woning en haar omgeving.
6. Een robuuste inrichting  
Door in te zetten op robuuste groenstructuren die goed zijn te onderhouden en heldere overgangen tussen openbaar en privaat gebied, maken we een ontwerp dat de tand des tijds kan doorstaan.





#### DAKLANDSCHAP

Langs de randen van fase 4 is, in verband met de aanhechting op de omgeving, overwegend sprake van langskappen. Ter verlevendiging van het ruimtelijk beeld worden er incidenteel (op strategische plekken) verbijzonderingen in de hoofdvorm (zoals een dwarskap) toegepast. In fase 5 en langs de woonweiden worden woningen met een plat dak toegepast.

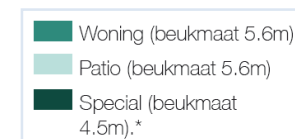
Hiernaast is een mogelijk eindbeeld tevens wensbeeld geschetst.



#### WONINGTYPEN

In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een standaard beukmaat van 5,6 meter. In het plan zullen vooral reguliere woningen worden gebouwd. Ter verlevendiging van het ruimtelijk beeld worden er op strategische plekken afwijkende woningtypes (zoals patiowoningen) en/of afwijkende beukmaten toegepast.

Hiernaast is een mogelijk eindbeeld tevens wensbeeld geschetst.







### 3. BESCHRIJVING BEELDKWALITEIT

#### HOOFOPZET

In fase 4 en 5 wordt een gevarieerd beeld nagestreefd, waarbij de verschijningsvorm, het type woning en de situering van de woningen (voorgevelrooilijn) voortkomt uit de ligging in het plan. In hoofdlijnen bestaat er een onderverdeling in woningen aan een buitenrand en woningen aan een woonweide.

#### WONINGEN LANGS DE BUITENRAND

Langs de buitenranden van fase 4 begeleidt de bebouwing de weg of groene ruimte en is er vooral sprake van reguliere woningtypen. Om aansluiting te zoeken bij de context hebben de woningen aan de Troelstralaan, de Van Houtenlaan en een groot deel van de woningen aan het centrale park een hoofdvorm van twee bouwlagen met een langskap. De bebouwing aan de west-, noord- en oostzijde staat overwegend in een rechte voorgevelrooilijn. Op (belangrijke) hoeken is sprake van een verspringing in de voorgevelrooilijn en/of een verbijzondering in hoofvorm of kap. De zuidrand heeft een meer informele, verspringende rooilijn, passend bij de parkachtige omgeving. Om er voor te zorgen dat het straatbeeld niet te monotoon wordt, worden enkele woningen op strategische plekken (in aanvulling op de hoeken) voorzien van een verbijzondering, zoals een dwarskap, een derde bouwlaag met een plat dak, of een afwijkende beukmaat. Langs de buitenrand van fase 5 is gekozen voor twee-laagse bebouwing zonder kap. De rij kent in de hoogte (derde verdieping) of breedte (bijzondere beukmaat) geen verbijzonderingen. Wel is deze bebouwing in een meer informele, verspringende rooilijn geplaatst.

#### WONINGEN AAN EEN WOONWEIDE

In het middengebied van fase 4 worden de woningen aan een woonweide gebouwd. In fase 5 worden alle nieuwe woningen aan een woonweide of aan het centrale park gebouwd. Langs de woonweiden is sprake van reguliere woningtypen, afgewisseld met patiowoningen. Om het intieme karakter van de woonweides te versterken en aan te sluiten op de maat en schaal van de openbare ruimtes worden deze woningen uitgevoerd met een plat dak. Deze woningen zijn een tot twee bouwlagen met een

plat dak. Op (belangrijke) hoeken is sprake van een verbijzondering in hoofvorm of kap.

Om er voor te zorgen dat het straatbeeld niet te monotoon wordt, zullen enkele woningen op strategische plekken (in aanvulling op de hoeken) worden voorzien van een verbijzondering, zoals een (terug liggende) derde bouwlaag met een plat dak, of een afwijkende beukmaat.

#### ENTREES EN ORIËNTATIE

Alle woningen staan met de voorgevel direct aan, of dichtbij de openbare ruimte; de afstand varieert van 0 tot 3,5 meter. De woningen hebben een individuele, duidelijk herkenbare entree gelegen aan de openbare ruimte. Afhankelijk van de situatie ligt deze in de voorgevel of 'om de hoek' bij een kopwoning. Kopwoningen die grenzen aan openbare ruimte hebben aan beiden zijden een representatieve gevel of voorgevel. Gevels grenzend aan parkeerplaatsen mogen een minder representatief karakter hebben. Ramen voorkomen dat deze gevels een gesloten karakter krijgen.

#### MATERIALISERING EN DETAILLERING

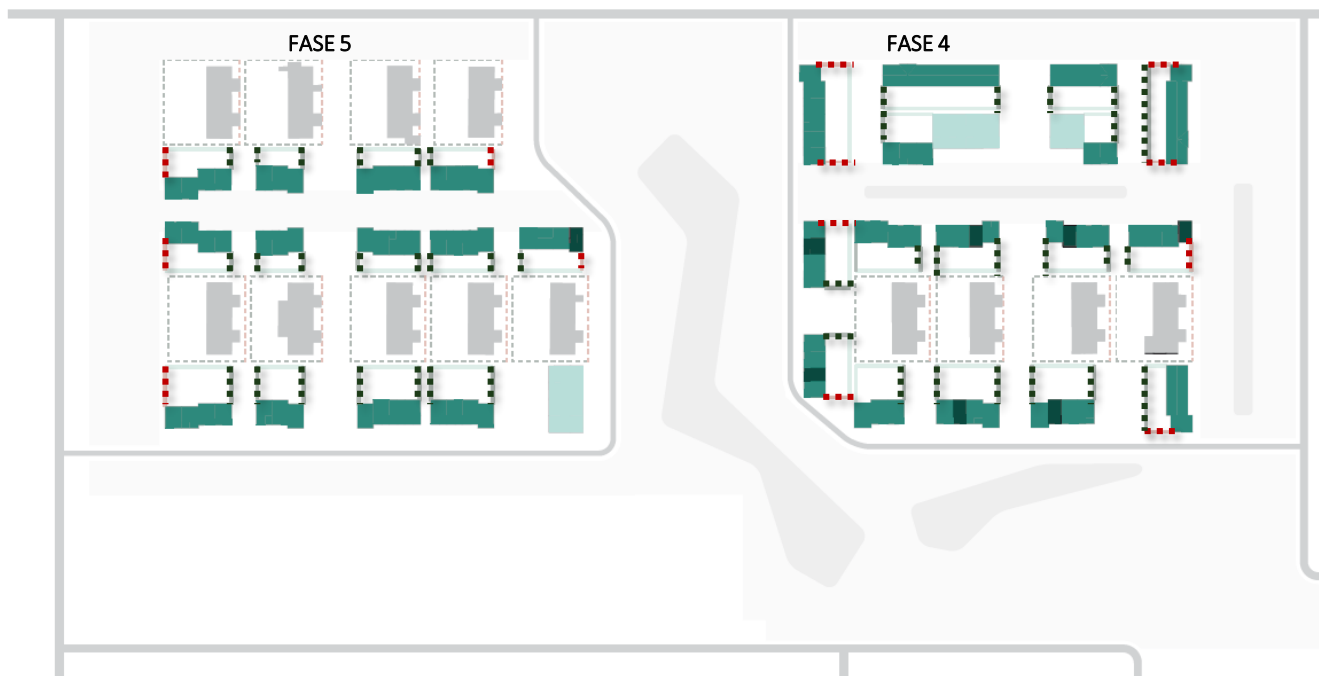
Gevels worden geheel opgetrokken in baksteen. Voor de woningen aan de randen en het centrale park geldt dat het kleurgebruik warm en terughoudend is: aardekleuren (tussen rood en bruin, niet fel en niet flets). De woningen aan de woonweides worden uitgevoerd in een lichtbruine, licht gemêleerde baksteen. De baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van subtiele kleurverschillen in de steenmix (niet bont), bijzondere steenformaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk. Voegen sluiten qua uiterlijk vertoon aan bij de baksteen. Om er voor te zorgen dat het straatbeeld niet te monotoon wordt, worden enkele woningen op strategische plekken uitgevoerd in een afwijkende kleur en gevelmateriaal; deze woningen worden bijvoorbeeld uitgevoerd in wit stucwerk.



### ENTREES EN ORIËNTATIE

In de meeste gevallen ligt de entree in de voorgevel. Op hoeken kan het wenselijk zijn dat deze 'om de hoek' wordt gesitueerd. Bij een kopwoning zijn beide gevels als voorgevel vormgegeven.

Hiernaast is een mogelijk eindbeeld tevens wensbeeld geschetst.



### ERFAFSCHIEDINGEN

Op stedenbouwkundig belangrijke plekken worden op de zijerfgrens gebouwde, mee ontworpen erfafscheidingen toegepast. Op andere zijerfgrenzen heeft de erfafscheiding een groen karakter. Achtererfgrenzen worden op een eenduidige wijze vormgegeven.

Hiernaast is een mogelijk eindbeeld tevens wensbeeld geschetst.





### **OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVÉ**

De expressieve overgang tussen openbaar en privé versterkt de relatie tussen de woningen en de openbare ruimte. Aan de voorzijde is de overgang openbaar-privé vormgegeven met een met de architectuur van de woning mee-ontworpen plantenbak van maximaal 50 centimeter hoog. Een zij-erfgrens die grenst aan stedenbouwkundig gezien belangrijk openbaar gebied wordt deze voorzien van een met de architectuur mee-ontworpen gebouwde erfafscheiding (1,6 – 2,0 hoog). Overige zij-erfgrenzen worden voorzien van een groene erfafscheiding, of een ontworpen erfafscheiding die deels gebouwd en/of deels natuurlijk is (1,6 – 2,0 hoog). Achterafgrenzen worden op een eenduidige wijze vormgegeven en hebben bij voorkeur een natuurlijke, groene uitstraling (1,6 – 2,0 hoog).

### **BERGINGEN**

Alle woningen hebben een individuele berging die niet of zo minimaal als mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte is en wordt ontsloten via een achterpad. Woningen met een achtertuin hebben een berging in de achtertuin. De berging is gesitueerd in de hoek van de tuin; tegen de achtererfgrens en de zij erfgrens die niet grenzen aan de openbare ruimte. Bij patiowoningen is de berging opgenomen in het hoofdvolume en gelegen aan de achterzijde van de woning. De berging is integraal onderdeel van het hoofdvolume en is dus uitgevoerd in dezelfde materialisering als de rest van de woning.

### **ZONNEPANELEN**



De woningen krijgen daken met zonnepanelen. Deze maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp van het daklandschap. Door de zonnepanelen te integreren in het ontwerp van het dak ontstaat een rustig en duurzaam beeld. Om ervoor te zorgen dat zonnepanelen geïntegreerd worden in het daklandschap zullen schuine daken worden uitgevoerd in antraciete kleur. Voor platte daken geldt dat zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, dit door de gevel te verlengen waardoor een borstwering ontstaat waarachter de zonnepanelen optisch wegvallen.



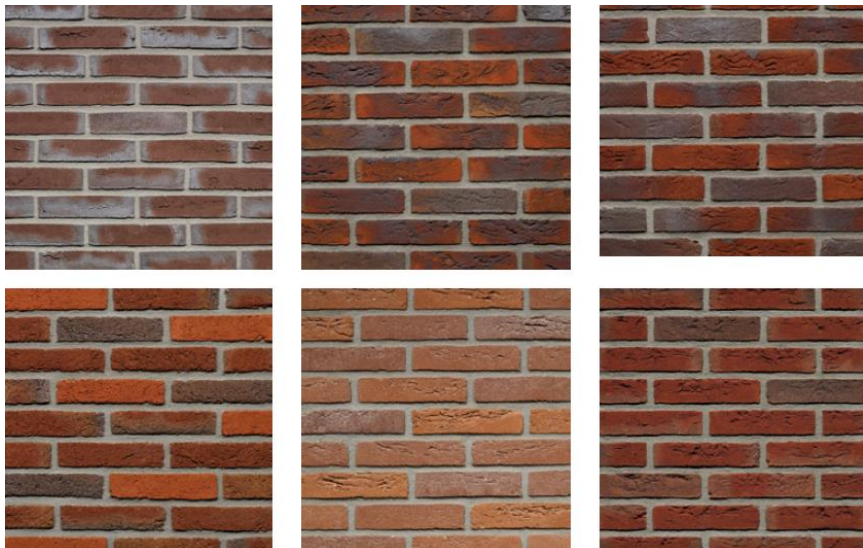
## BAKSTEEN ALS HOOFDMATERIAAL

Woningen aan de randen van fase 4 worden uitgevoerd in baksteen in aardekleuren (tussen rood en bruin). De woningen aan de woonweides en de rand van fase 5 worden uitgevoerd in een lichtbruine, licht gemêleerde baksteen. Om er voor te zorgen dat het straatbeeld niet te monotoon wordt, zullen enkele woningen op strategische plekken worden uitgevoerd in een afwijkende kleur en gevelmateriaal.

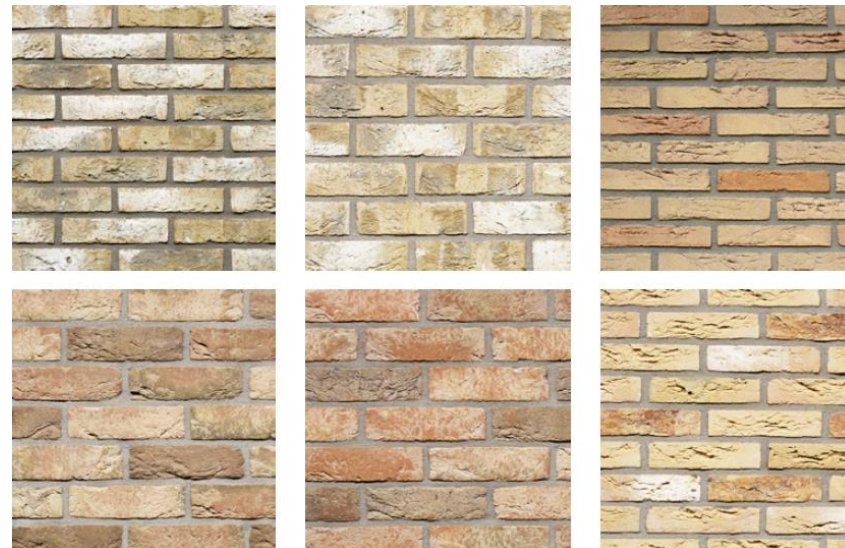
Hiernaast is een mogelijk eindbeeld tevens wensbeeld geschetst.

-  Aardekleur (tussen rood en bruin)
-  Lichtbruin (licht gemêleerd)
-  Afwijkende kleurstelling (bijvoorbeeld wit stucwerk of gelijkwaardig)

Aardekleur (tussen rood en bruin)



Lichtbruin (licht gemêleerd)





## 4. WELSTANDSCRITERIA

Fase 4 en 5 zullen ieder afzonderlijk projectmatig ontwikkeld worden. Het plan zal door de ontwikkelmethode al veel samenhang kennen. De beeldkwaliteitscriteria zijn dan ook vooral gericht op het aanbrengen van variatie in het ruimtelijk beeld.

### PLAATSING

- Langs de randen staan de woningen in een rechte tot verspringende voorgevelrooilijn, passend bij de stedenbouwkundige context. De woningen aan een woonweide staan in ieder geval in een verspringende voorgevelrooilijn en geven daarmee vorm aan het informele karakter van de woonweide.
- Aan- en uitbouwen zijn in plaatsing ondergeschikt en bergingen zijn onderdeel van de hoofdvorm of staan achter de hoofdvorm in de hoek van het perceel.

### HOOFDVORM

- De hoofdvorm varieert en bestaat uit één tot twee lagen met een kap of plat dak. Op bijzondere plekken is een derde, al of niet terug-liggende laag met een plat dak mogelijk. De hoofdvorm is passend bij de plek in het stedenbouwkundig plan en geeft vorm aan de intenties van het stedenbouwkundig plan.
- Op (belangrijke) hoeken is sprake van een verspringing in de voorgevelrooilijn en/of een verbijzondering in hoofdvorm of kap. Om er voor te zorgen dat het straatbeeld niet te monotoon wordt, worden enkele woningen op strategische plekken (in aanvulling op de hoeken) uitgevoerd in een andere beukmaat of voorzien van een dwarse kap.
- Aan- en uitbouwen zijn onderschikt en vertonen samenhang met de hoofdvorm.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

### AANZICHTEN

- De woningen zijn met een voorgevel op de openbare ruimte georiënteerd. Op belangrijke hoeken hebben woningen een dubbele oriëntatie. In de meeste gevallen ligt de entree in de voorgevel. Op hoeken kan het wenselijk zijn deze 'om de hoek' te plaatsen. Een kopgevel grenzend aan een parkeerplaats heeft ook ramen/is niet gesloten vormgeven.
- Baksteenarchitectuur overheerst. De baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van subtiele kleurverschillen in de steenmix (niet bont),

bijzondere steenformaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk.

- Op de stedenbouwkundig belangrijk hoeken is sprake van een verbijzondering in het aangezicht, bij voorbeeld door gebruik van gevellijsten en/of Franse balkons alsmede door afwijkende plasticiteit en/of detaillering en/of compositie van deuren en ramen.

### OPMAAK

- Baksteen is het hoofdmateriaal voor de gevels. Ondergeschikt zijn andere materialen mogelijk.
- Woningen aan de randen worden uitgevoerd in baksteen in aardkleuren (tussen rood en bruin). De woningen aan de woonweides worden uitgevoerd in een lichtbruine, licht gemêleerde baksteen. Voegen sluiten in kleur aan bij de baksteen. Om er voor te zorgen dat het straatbeeld niet te monotoon wordt, worden enkele woningen op strategische plekken uitgevoerd in een afwijkende kleur- en/of gevelmateriaal.
- Schuine daken worden gedekt met antracietgrijze keramische dakpannen.
- Zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, of zijn mee-ontworpen en een integraal onderdeel van het dak-ontwerp.
- De detaillering ondersteunt de architectuur.

### ERFINRICHTING

- Aan voorzijde is een met de architectuur van de woning mee-ontworpen plantenbak van maximaal 50 centimeter hoog onderdeel van de planvorming.
- Een zij-erfgrens die grenst aan stedenbouwkundig gezien belangrijk openbaar gebied wordt deze voorzien van een met de architectuur mee-ontworpen gebouwde erfafscheiding (1,6 – 2,0 hoog). Overige zij-erfgrenzen worden voorzien van een groene erfafscheiding, of een ontworpen erfafscheiding die deels gebouwd en/of deels natuurlijk is (1,6 – 2,0 hoog).
- Achterafgrenzen worden op een eenduidige wijze vormgegeven.

Omschreven criteria hangen samen met de functiekaarten op bladzijden 8, 10 en 12 alsook de referentiebeelden op bladzijden 14 en 15.

RODE BAKSTEENARCHITECTUUR LANGS DE RANDEN, WONEN AAN OPENBARE RUIMTE



AAN WOONWEIDEN LICHTBRUINE, LICHT GEMËLEERDE BAKSTEEN

RODE BAKSTEENARCHITECTUUR, WONEN AAN OPENBARE RUIMTE

VERZIJDING VAN HOEKEN  
MEE-ONTWORPEN PLANTENBAKKEN



BIJ PARKEERKOFFERS HEBBEN ZIJGEVELS WEL RAMEN



ACCENT IN KLEUR- EN MATERIAALGEBUIK EN KAPVORM



MEE-ONTWORPEN ERFAFSCHIEDINGEN

# COLOFON

## GEMEENTE MIDDEN-GRONINGEN

Postbus 75  
9600 AB Hoogezand

## CONTACT

T. (0598) 37 37 37

E. [gemeente@midden-groningen.nl](mailto:gemeente@midden-groningen.nl)

