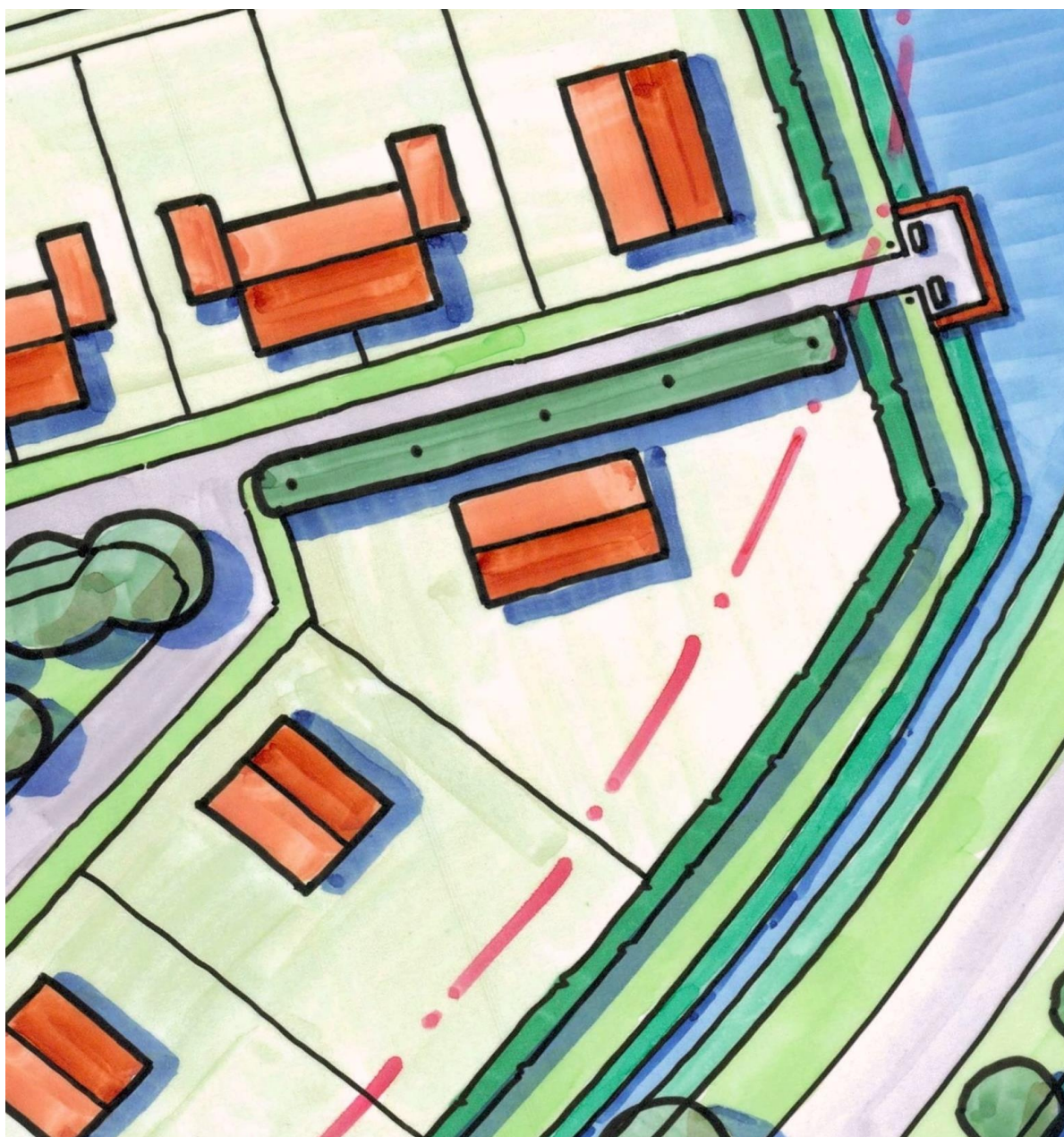


Ontwikkeling Meindersma Locatie Grijpskerk

Beeldkwaliteitsplan d.d. 8 mei 2020



FRANS BEUNE
LANDSCHAP EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Stedenbouwkundige hoofdopzet	3
2 Beeldkwaliteit van de woningen; algemeen	4
3 Beeldwaliteitseisen voor de woningen per woningtype	6
3.1 Twee onder één kapwoningen	6
3.2 Vrijstaande woningen	8
3.3 Woning op de hoeklocatie van het plangebied	11
4 Beeldkwaliteit van de openbare ruimte	13
4.1 Hagen	13
4.2 Vlonder	14
4.3 Het groene middengebied	15
4.4 Verhardingen	16
4.5 Verlichting	17

1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

In dit beeldkwaliteitsplan zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor de ruimtelijke kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte van het uitbreidingsplan op de Meindertsma locatie in Grijpskerk. Op deze locatie aan de zuidoostelijke rand van het dorp worden circa 25 woningen gerealiseerd, in een mix van vrijstaande en twee onder een kap woningen.



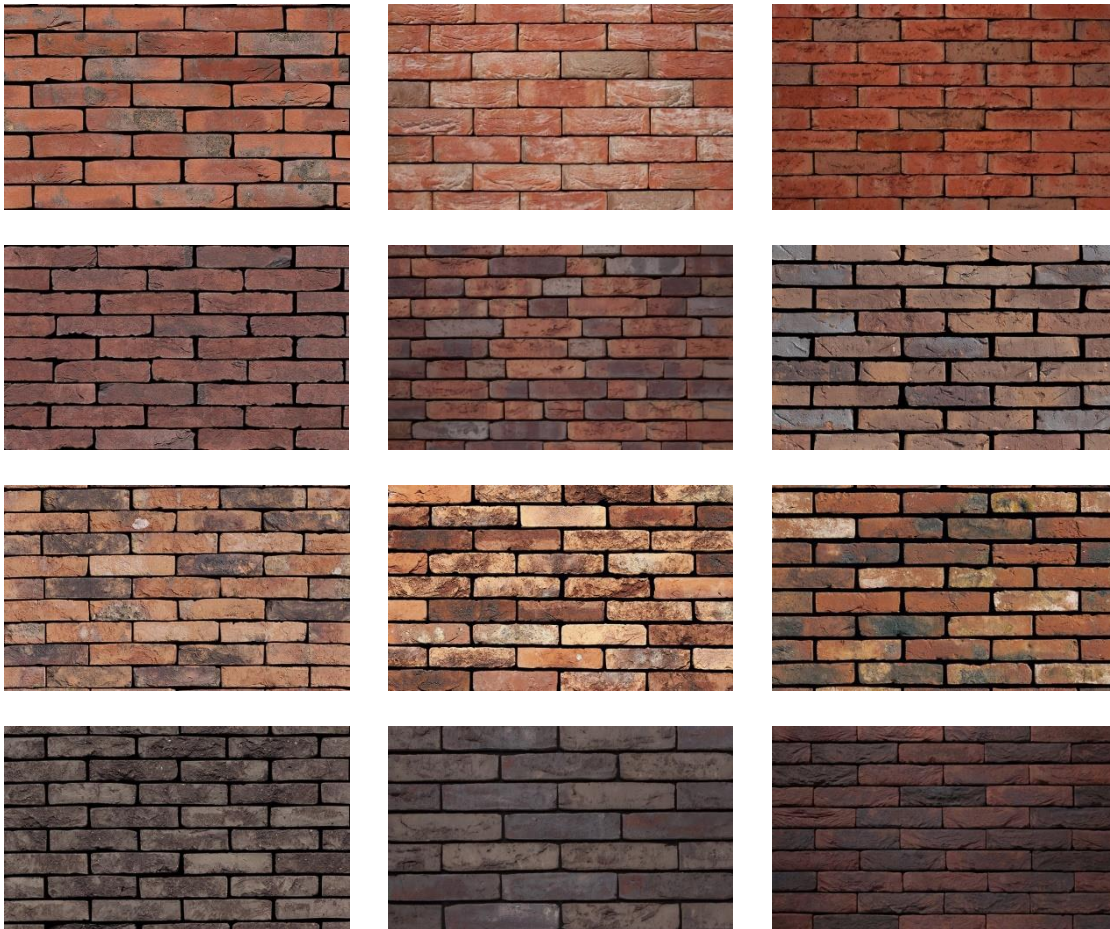
De stedenbouwkundige hoofdopzet is helder en eenvoudig. De nieuw te bouwen woningen liggen met hun voorgevels rond een groen, brinkachtige kerngebied. Rond dit kerngebied ligt de lusvormige hoofdontsluiting. De nieuwe woonbuurt wordt ontsloten via een insteekweg vanaf de Groningerstraatweg. De aantakking van deze nieuwe buurtontsluiting wordt als een snelheidsremmende aansluiting vormgegeven, bijvoorbeeld als een licht verhoogd kruisingsvlak. Een tweede ontsluiting ligt aan de westzijde van het buurtje, dit is een verbinding voor wandelaars en fietsers richting de Juursemakluft, die ook als calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten dienst doet. De zuidoostrand van het buurtje grenst aan de Bindervoetpolder, een provinciale weg. Aan deze kant is het buurtje afgezoomd met natuurlijk groen, bestaande uit een langgerekte, natuurlijke waterpartij met een natuurlijke oever aan de zijde van het woonbuurtje en een strakke oever aan de zijde van de provinciale weg. De bestaande bermsloot is in deze waterpartij geïntegreerd.

De erven van de vrijstaande woningen die aan deze groenzone liggen zijn afgezoomd met een “middelhoge” beukenhaag (circa 1,20 meter hoogte). Deze hoogte biedt de bewoners privacy en laat tegelijkertijd een zichtrelatie tussen de woningen en het aanliggende landschap bestaan.

De twee onder één kap woningen kunnen zowel in lage als hoge gootlijn worden uitgevoerd (1 of 2 bouwlagen met kap). De vrijstaande woningen liggen aan de buitenrand van het buurtje en grenzen aan het agrarische landschap. Deze woningen hebben alle een lage gootlijn (1 à 1,5 bouwlaag met kap).

2 Beeldkwaliteit voor de woningen; algemeen

De hierna volgende eisen gelden voor alle woningtypen. De Meindertsma locatie is ontworpen als een rustig, landelijk woonbuurtje. De inrichting van het gebied is sober; gras, bomen, hagen en natuurlijke oevers. De wegen worden uitgevoerd in klinkerwerk. Er zijn veel raakvlakken met het aanliggende agrarische landschap. Bij een dergelijke landelijke opzet passen woningen met een eenvoudige hoofdvorm en traditionele zadeldaken. Daken en gevelvlakken dienen zich vanzelfsprekend in de landelijke situatie te voegen. Het gevelmateriaal is overwegend baksteen in gedekte, wat donkerder tinten. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in handvormbaksteen. De gevelvlakken zijn gemêleerd qua kleurstelling. Het onderstaande scala aan baksteentinten geeft de bandbreedte aan mogelijkheden weer. Helder gele en witte baksteenkleuren worden uitgesloten, evenals de toepassing van betonsteen.



Houten gevels of geveldelen behoren eveneens tot de mogelijkheden. Het hout dient dan zwart gebeitst of natuurlijk vergrijzend te zijn.



Zwart gebeitst hout



Natuurlijk vergrijzend hout

De dakbedekking is antraciet of grijs van kleur of vergrijzend; dit kunnen keramische dakpannen zijn, of zinkbeplating met roeven. Keramische pannen zijn mat of zijdeglans qua oppervlaktebehandeling, hoogglans geglaazuurd is niet toegestaan. Betonpannen en/of volledig vlakke dak pannen zijn ook niet toegestaan.



Zonnepanelen dienen in grotere vlakken te worden toegepast, en zo mogelijk in het dakvlak te worden geïntegreerd.



Zonnepanelen in grotere aaneengesloten vlakken

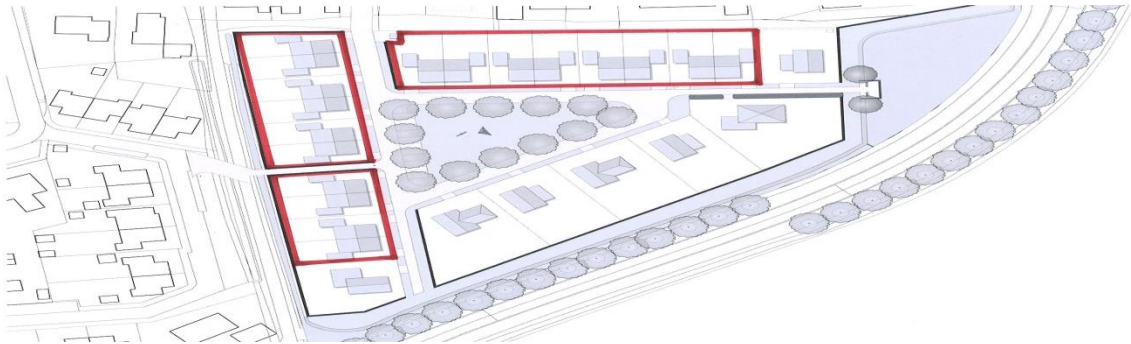


Zonnepanelen geïntegreerd in dakvlak

In de navolgende paragrafen wordt de gewenste beeldkwaliteit per woningtype en voor de openbare ruimte per onderdeel beschreven. De tekstuele beschrijvingen zijn bindend. De beeldcollages zijn niet bindend, niet limitatief en bedoeld als handreikingen/richtbeelden voor de architect en de landschapsarchitect

3 Beeldwaliteitseisen voor de woningen per woningtype

3.1 Twee onder één kapwoningen

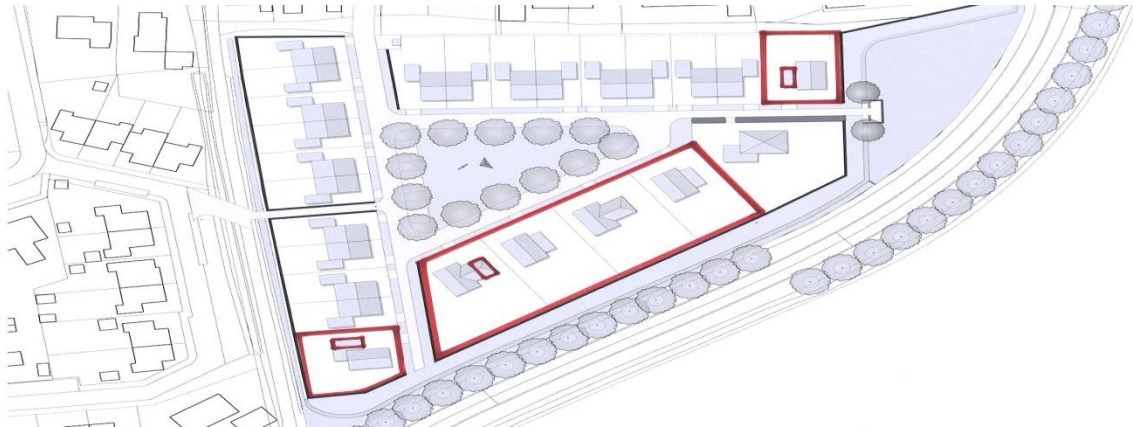


De twee onder één kap woningen hebben een zadeldak met de nokrichting parallel aan de straat. Alle twee onder één kapwoningen kunnen zowel met een lage, als met een hoge gootlijn worden uitgevoerd (1 of 2 bouwlagen met kap). De garages zijn dusdanig ver teruggerooid, dat er op het eigen erf twee auto's achter elkaar geparkeerd kunnen worden. De architectuur is rustig en qua hoofdropzet traditioneel. De volgende beelden geven een impressie van de mogelijkheden. Om een gevarieerd beeld te bewerkstelligen kan er binnen één hoofd ontwerpthema met de architectuur worden gevarieerd (baksteentint, wijze van detailleren, gevelopmaak). Om te voorkomen dat er een Vinx-achtig te sterk repeterend beeld ontstaat mogen er van één variant maximaal 4 wooneenheden naast elkaar worden gebouwd.





3.2 De vrijstaande woningen



De vrijstaande woningen hebben alle een lage gootlijn. De hoofdopzet is een eenvoudig hoofdvolume met een zadeldak, waarbij de nok haaks op de weg ligt. Een gekapte aanbouw haaks op het hoofdvolume is toegestaan, mits deze qua totaalvolume en nokhoogte ondergeschikt blijft aan de hoofdbouwmassa. Er dient voldoende ruimte tussen de woningen te blijven om vanuit de woonbuurt doorzicht te houden naar het achterliggende landschap. In het bestemmingsplan is voor deze tussenruimte een minimale maat opgenomen. Bij de woningen die aan het einde van een rij staan, is het voor de stedenbouwkundige afronding belangrijk dat de garages aan de “binnenzijde” worden gebouwd. Deze posities zijn in de bovenstaande tekening met rode contouren aangegeven.

Qua architectuurtypologie zijn er verschillende mogelijkheden om aan deze buitenrand van de woonbuurt op een landelijke manier te bouwen. Een veel terugkerende bouwvorm op het Groninger platteland is het huis met een tuitgevel. De oervorm hiervan is het voorhuis van de Groninger kop-hals-romp boerderij. Een tweede typologie die goed past in het landelijk gebied is de schuurwoning; een sober enkelvoudig volume met zadeldak, refererend aan een agrarische kapschuur. Een derde mogelijkheid is het refereren aan de 30-jaren en/of de Amsterdamse School. In de Groninger dorpen treffen we deze aantrekkelijke architectuur veelvuldig aan.



Archetype; kopgevel van een Groninger kop-hals-rompboerderij



Interpretatie



Tuitgevels



Tuitgevels



Eigentijdse interpretatie tuitgevel



Schuurwoningen



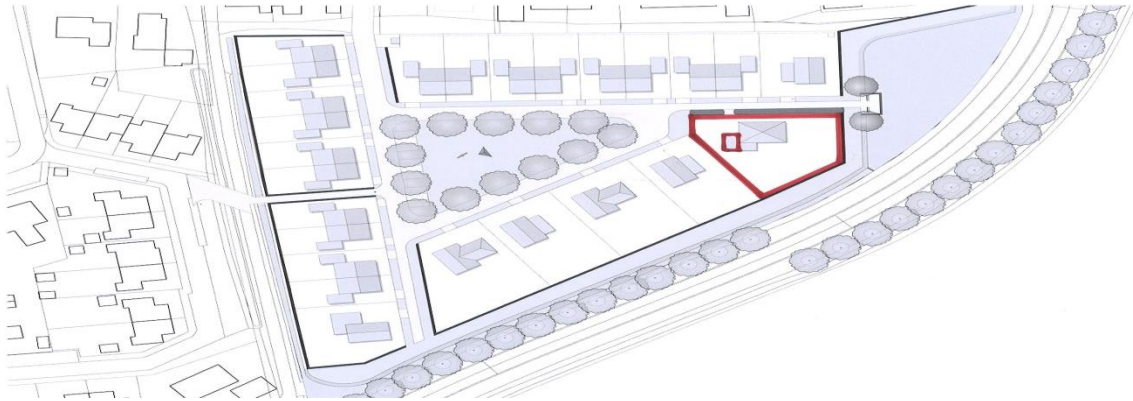


Schuurwoningen



Amsterdamse Schooltypologie met lage goot

3.3 Woning op de hoeklocatie van het plangebied



Deze woning ligt op de meest beeldbepalende locatie van de woonbuurt. De locatie van de woning vraagt om een zekere alzijdigheid van de architectuur. Dit kan op twee manieren worden opgelost. De stedenbouwkundige tekening suggereert een tentdak. Dit is een alzijdige piramidale kapvorm die zich goed voor deze locatie leent. Een schilddak biedt hiervoor ook goede mogelijkheden. Een tweede optie is het werken met een kapstructuur in een T-vorm of een L-vorm, hierdoor kunnen de kopgevels/frontgevels van de woning naar 2 of 3 kanten worden gericht. Ook voor deze woning geldt de eis van een maximale bouwhoogte van één woonlaag met een kap.



Woning met tentdak; stijlreferentie Amsterdamse School



Woning met schilddak; stijlreferentie dertiger jaren



Kopgevels aan twee zijden van de woning



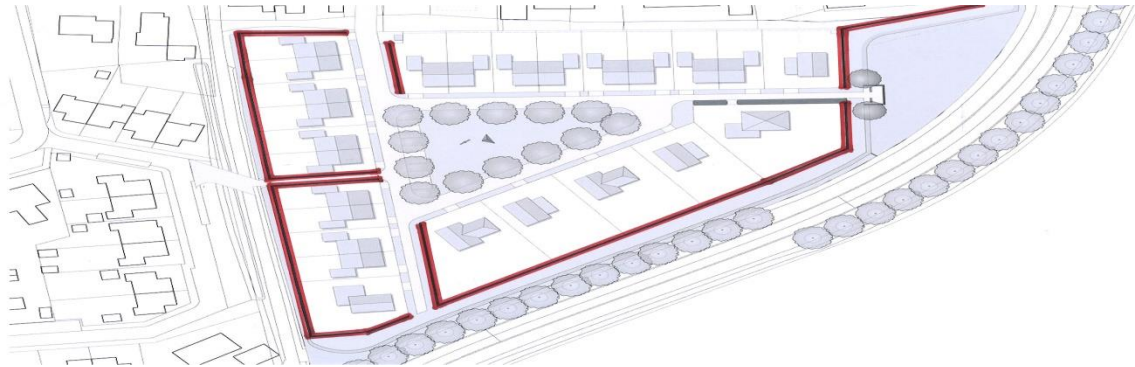


Kopgevels aan twee zijden van de woning



4 Beeldkwaliteit van de openbare ruimte

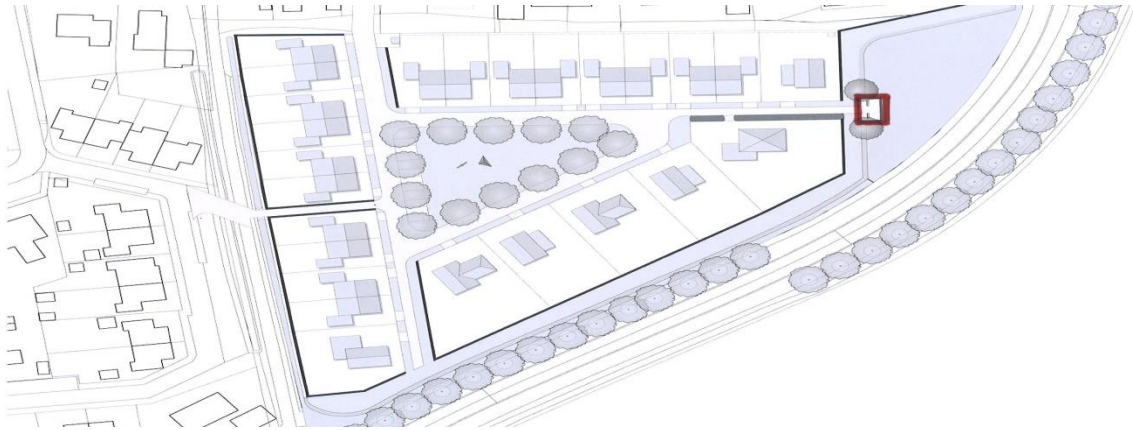
4.1 Hagen



Voor een eenduidige, groene en landelijke overgang van het private naar het publieke domein is het gewenst dat er een samenhangende hagenstructuur wordt gerealiseerd. De bouw van schuttingen in het plangebied is niet gewenst. Er wordt voorgesteld om beukenhagen aan te planten. Vanwege de vochtige terreinomstandigheden wordt de soort *Carpinus betulus* geadviseerd, aan te planten in een dubbele rij. De hagen langs de rand van het buitengebied zijn half hoog; ca 1,20 meter. De hagen aan de oostzijde van de buurtentree krijgt eveneens een hoogte van 120 cm, dit geldt ook voor de haag langs de zijkavelgrens van de vrijstaande woning in de uiterste zuidwesthoek van het plangebied. De overige hagen langs achter- en zijkavelgrenzen zijn 1,80 hoog (eindhoogte). De hagen worden bij het woonrijp maken aangeplant. In de koopcontracten van de woningen wordt een handhavingsplicht voor deze hagen opgenomen. In het bestemmingsplan worden de hagen als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is aanplant, handhaving en onderhoud van de hagen dubbel geborgd.



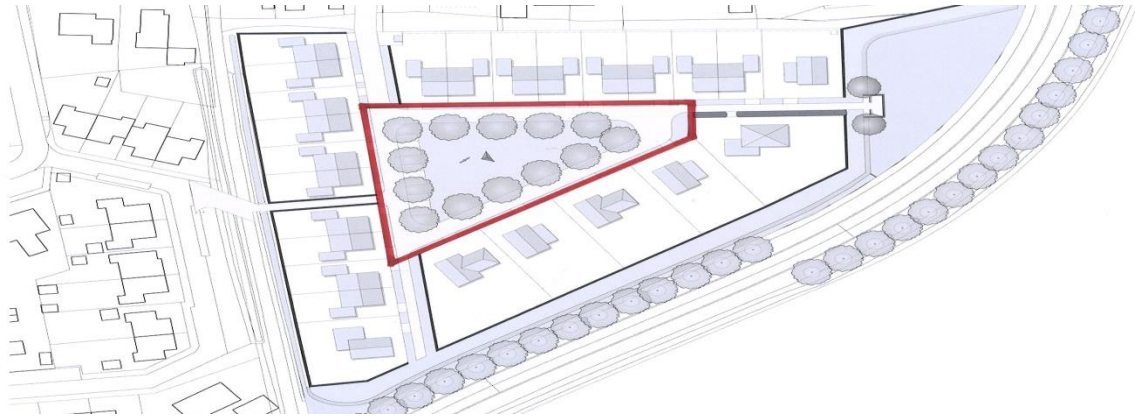
4.2 Vlonder



De oost-west gerichte woonstraat wordt beëindigd met een zitplek aan het water in de vorm van een vlonder. Deze wordt ruimtelijk ingeklemd door twee treurwilgen. De vlonder kan in duurzaam hardhout worden uitgevoerd maar ook als een constructie van composiet of recycle materiaal op een stalen draagconstructie.



4.3 Het groene middengebied



Dit groengebied is overzichtelijk van opzet. Er staan verschillende soorten grote bomen langs de randen van een centraal grasveld waarop speelfuncties kunnen worden gerealiseerd, een en ander in overleg met de toekomstige bewoners. Het geheel krijgt een brink-achtige sfeer.



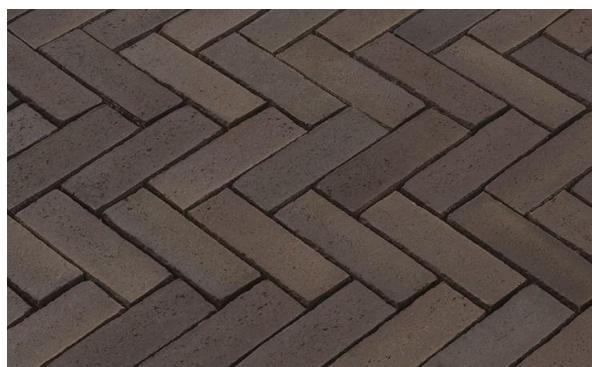
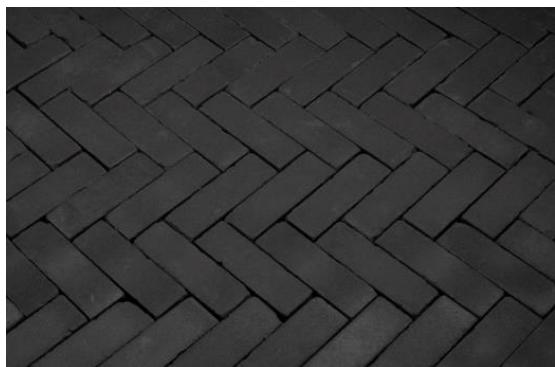
4.4 Verhardingen



Om de landelijke sfeer van het plangebied te versterken wordt voorgesteld om Hollandse straatbaksteen in dikformaat te gebruiken. De voorkeur gaat daarbij uit naar een genuanceerde onbezande steen. Voor de rijbaan een wat lichtere tint, voor de parkeervakken een wat donkerder tint, die wat minder besmettelijk is voor olie- en rubbervlekken.



Mogelijkheden voor de rijbanen; genuanceerde Hollandse straatbaksteen dikformaat



Mogelijkheden voor de parkeervakken; zwarte of mangaankleurige Hollandse straatbaksteen

4.5 Verlichting

De voorkeur gaat uit naar een modern paaltop armatuur met een enigszins klassiek silhouet. De onderstaande beelden geven een impressie van dergelijke armaturen.

