

Beeldkwaliteit Betingehof

Tussen het spoor en de woonwijk Kwelderland in Delfzijl Noord ligt de wijk Polarisbuurt. Deze wijk kenmerkt zich als een rustige parkachtige buurt. De wijk is op loopafstand van het centrum van Delfzijl en op dezelfde afstand van winkelcentrum De Wending waar onder andere supermarkten zijn gevestigd. Uitwaaien kan op 5 minuten lopen naar de zeedijk met daarachter de Eems als onderdeel van Unesco werelderfgoed De Waddenzee.

Op de hoek Polarisweg, Uitwierderweg en Neptunusstraat is in 1970 een woongebouw Betingeheim gebouwd. Deze naam is een verwijzing naar een kleine borg die in de 16e eeuw op deze locatie heeft gestaan. Na de 17e eeuw is er geen informatie meer bewaard gebleven over de borg. Later is er op deze locatie wel een boerderij gebouwd.



Bestaande situatie met een open grasveld aan de voet van het te handhaven complex met daaromheen bomen.

Het woongebouw Betingeheim heeft tot 2008 dienstgedaan als woon-zorgcentrum. Na 2008 is het als groen ingevuld en heeft het een open karakter gekregen.

De gemeente werkt samen met de Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt en Woningcorporatie Acantus aan de vernieuwing van Delfzijl Noord, waaronder de Schrijversbuurt, de Landenbuurt, de Vestingbuurt en de Polarisbuurt. De Polarisbuurt is een van de plekken waar in het kader van de versterking 22 gelijkvloerse hofwoningen gebouwd gaan worden: Betingehof.



Foto Boerderij Betingeheim



Woon- zorgcentrum Betingeheim in de jaren 70 bron: Beeldbank Groningen.

Stedenbouwkundige opzet

Passend bij de bestaande woningen in de directe omgeving, waar voornamelijk bungalows staan, zijn op dit perceel 22 gelijkvloerse huurwoningen van Acantus voorzien. Uitgangspunt is dat dit in een hof wordt gebouwd. Conform de bestaande bungalows in de directe omgeving en de tegenoverliggende nieuwbouwwoningen uit ongeveer 2010 van de wijk Kwelderland, dienen ook hier de woningen een massa te krijgen van één laag met kap. Daarmee gaat dit gebied één geheel vormen met de omgeving. De beperkte hoogte, maar ook een rustige kleurstelling moeten zorgen voor een ingetogen beeld waardoor de toekomstige woningen één zijn met het groen en de omgeving. Levensloopbestendige woningen met een volledig programma op de begane grond zijn het uitgangspunt. De woningen zijn gericht op de omliggende straten en op een gezamenlijke hof die kan worden afgesloten om te zorgen voor een besloten karakter. Aan de straatzijde is de ruimte aan de voorzijde van de woningen ingericht als sereen vormgegeven openbaar groen passend bij de naoorlogse stedenbouw van de Polarisbuurt. De levendigheid en het verblijven vindt plaats aan de binnenzijde (hof-zijde).

Beeldkwaliteitseisen

De Polarisbuurt valt in de huidige welstandsnota onder de planmatige gerealiseerde woongebieden. Hier zijn specifieke welstandscriteria voor opgenomen voor beheer en behoud van de bestaande kwaliteiten. De welstandsnota van de gemeente bevat geen specifieke welstandscriteria voor projectmatige ontwikkelingen zoals Betingehof op de hoek Polarisweg, Uitwierderweg en Neptunusstraat. Voor dit soort projecten 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 samen met het bestemmingsplan vastgesteld waarna de beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel vormt van de welstandsnota.

Na 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. Daarbij is de tekst leidend en moeten de afbeeldingen beschouwd worden als globale verbeelding van de beeldkwaliteitseisen.

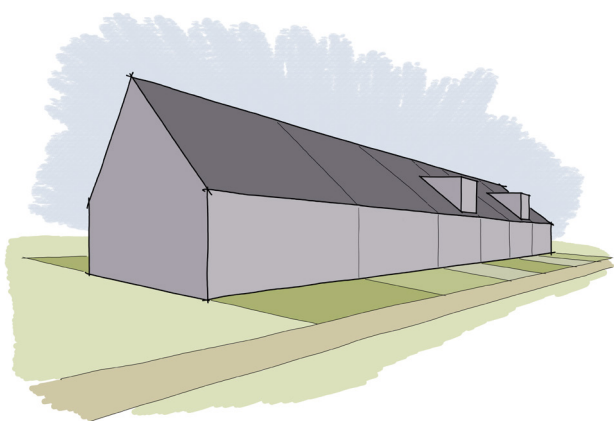
Situering

De 22 woningen komen langs de bestaande straten te staan. In totaal staan er acht woningen aan de Neptunusstraat, drie aan de Uitwierdeweg en zes aan de Polarisweg. Om het een hofje te maken worden haaks op de Polarisweg vijf woningen gesitueerd. Bij de hofwoningen ligt de entree aan het hofje die gemeenschappelijk is. Door rechte gevelrooilijnen ontstaat een duidelijke afbakening van het hofje. Op twee hoekpunten is er ruimte voor de gezamenlijke bergingen. Dit is op de hoek Uitwierderweg - Neptunusstraat en hoek Polarisweg.



Hoofdvorm

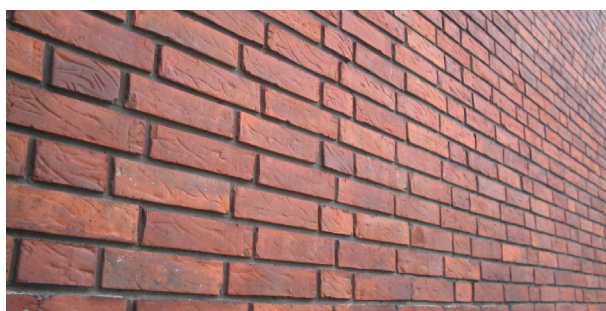
De woningen krijgen één laag met een kap in de vorm van een zadeldak met een nok evenwijdig aan de straten. De woningen haaks op Polarisweg (tegenover de Betingeborgh) hebben een zadeldak die haaks op de deze weg staan. De goot ligt op maximaal drie meter hoogte en de nok op maximaal zes meter. De woningen krijgen een eenvoudige hoofdmassa met een doorgetrokken kopgevel. Ze hebben hun entree aan de straatzijde waarbij de woningen één laag met zadeldak zijn. Richting de straten zullen meerdere woningen (willekeurig) worden voorzien zinken dakkapellen. De bergingen sluiten op twee locaties de hoeken af deze worden geïntegreerd in het ontwerp van de woningen. Deze zijn pat afgedekt en hebben een maximale hoogte van 3 meter. De hoek Uitwierderweg - Polarisweg zal worden afgesloten middels groene ronde afscheiding zodat dit zorgt voor privacy en een afgesloten hoek waarbij het wel behoort tot het hofje.



Eén laag met zadeldak met doorgestoken dakkapellen

Materialisatie

Hoofdmateriaal van de woning en de bergingen bestaan uit sober, rood metselwerk welke passend is bij de omgeving. De voegkleur bij deze stenen is grijs en wordt terug liggend uitgevoerd. Als accent zullen de bergingen een vlakverdeling krijgen. Deze vlakverdeling sluit aan op de vensters in de tuinmuur op de hoek Polarisweg - Uitwierderweg. De daken worden uitgevoerd met keramische pannen in een antracietkleur. De kozijnen en deuren worden uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De dakgoten, afdekker en de hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Dakkapellen worden uitgevoerd in zink. Zonnepanelen maken onderdeel uit van het ontwerp en worden toegepast in eenvoudige vlakken op het dak in het kader van duurzaamheid. Voor een goede binnenklimaat zullen er screens worden aangebracht voor de gevelopeningen. De cassettes voor de screens zijn geïntegreerd in de gevel.



Rode bakstenen met grijze terug liggende voeg



Op de hoeken van het hof bijzonder metselwerk, bijvoorbeeld in open verband



Keramische pannen in antraciete kleur

Gevelaanzicht

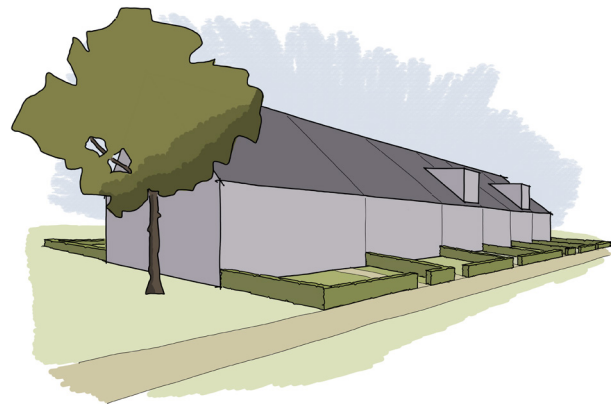
Gevelopeningen richting de straten hebben een verticale verdeling. Dit als verwijzing naar de vroegere boerderij Betingeheim. Deze zijn in evenwicht met de gesloten vlakken van het metselwerk. Op de verdieping zal voldoende daglicht worden gecreëerd door het plaatsen van dakramen of een dakkapel. Leefruimtes in de woningen zijn aan de straatzijde gesitueerd. Voor voldoende daglicht in de woningen zullen er meerdere grote raampartijen in de gevel zitten. Metselwerk maakt de gevels af. Daarbij dient er gezorgd te worden wel voor een rustig beeld zowel per woning als onderling tussen de woningen. Bij de eenvoudige hoofdvorm past ook een subtiële detaillering, bijvoorbeeld door vlakke gevels met terug liggende voordeuren. De kwaliteit van de hoekoplossingen is essentieel. Bijzondere hoeken zijn gewenst die een eenheid vormen met de woningen.



Grote verticaal geörienteerde raamopeningen, terug liggende voordeuren en verbijzonderde kopgevels

Buitenruimte

De woningen hebben aan de straatzijde en richting Betingeborgh een kleine voortuin met een haag van maximaal 1,20 meter hoog. Dit geldt dus ook voor de zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied. De strook voor de tuinen behorende bij de woningen zal als openbaar groen zoveel mogelijk intact blijven zoals deze nu is met behoud van de bomen met eventueel een wandelpad. Het openbaar groen in het hofje is gemeenschappelijk en heeft een natuurlijk karakter door groene hagen. Ook hier zijn de hagen tussen de privépercelen en de gemeenschappelijke tuin maximaal 1,20 meter hoog. Op de hoek Uitwierderweg - Polarisweg zal een afscheiding worden geplaatst zodat dit zorgt voor privacy zonder dat men hier overheen kan klimmen. De gemeenschappelijke tuin kan worden gebruikt als parkachtig groen maar kan ook gebruikt worden als een sier- of moestuin. Het parkeren vindt plaats middels een kleine parkeercoffer dwars aan de Polarisweg en een parkeerterrein aan de Neptunusstraat in een strook evenwijdig aan de kop van de woningen en nabij de bestaande bungalows. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande bomen.



Behoud bomen en de aanleg van lage hagen zorgen voor een aantrekkelijk groen woonmilieu

Beeldkwaliteitsregels

Situering	Oriëntatie	- woningen zijn gericht op zowel de omliggende straten als het gemeenschappelijke hof - bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel in de voorgevel als zijgevel gevelopeningen - de hoeken van het woonhof zijn dichtgezet met tuilmuren en bergingen die in uitstraling overeenkomen met de woningen
	Rooilijn	- rechte rooilijnen, louter in de hoeken liggen de bergingen en de tuilmuren terug ten opzichte van de rooilijn - woningen staan op minimaal 10 meter van de weg aan de voorzijde
Hoofdvorm	Bouwmassa	- de hofwoningen zijn maximaal 1 laag met kap - de clusters met bergingen zijn 1 laag
	Bouwhoogte	- gothoogte maximaal 3 meter en nokhoogte maximaal 6 meter - bergingen en tuilmuren zijn maximaal 3 meter hoog
	Kapvorm	- alle woningen hebben een zadeldak - dakkapellen liggen gestrooid en vrij in het dakvlak - zonnepanelen liggen in vierkante of rechthoekige vlakken
	Kaprichting	volgens aan de lengterichting van de hoofdbouwmassa
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- de verhouding tussen gesloten en open gevels is per gevel in balans - zowel aan de zijde van het hof als aan de zijde van de straat zorgen grote gevelopeningen voor interactie tussen binnen en buiten
	Gevelgeleding	- afgewogen compositie met grote verticale gevelopeningen - vlakke gevels met subtiele dieptewerking met terug liggende voordeuren en voegen
	Plasticiteit	- kloeke eenvoudige hoofdvormen - de verbijzonderingen zitten op de hoeken
Materialisatie	Materiaal	- levendige baksteen met lichte kleurnuances - keramische dakpannen - dakgoten zijn uitgevoerd in zink - dakkapellen uitgevoerd in zink - screens zijn geïntegreerd in de gevel of kozijnen
	Kleur	- rode bakstenen voor de gevels en tuilmuren - donker grijze voeg - dakpannen in antraciet kleur - kozijnen en deuren worden geschilderd in lichte kleuren - monokristallijn zonnepanelen - cassettes screens in kleur metselwerk of kozijnen
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	- erfafscheidingen aan zowel de zijde van de straat als aan de zijde van het gemeenschappelijke hof in de vorm van hagen van levend groen, maximaal 1,20 meter hoog - binnentuin van het hof wordt met weelderig groen ingericht - de openbare strook groen tussen de woningen en de straten krijgen een serene groene uitstraling met gras en (bestaande) bomen(rijen)