5. Beeldkwaliteit

context

Het voorgaande planonderdeel bevat de beschrijving van het samenhangende ontwerp voor de afrondende vervolgfasen 2, 3 en 3A Borgmeren. Dit vormt de basis voor het bestemmingsplan, waarin via plankaart en voorschriften de hoofdlijnen voor ruimtelijk inrichting en gebruik zijn vastgelegd.
Daarbij is de karakteristiek van de verschillende onderdelen binnen de woonontwikkeling aan water ontleend aan de specifieke plaats in het plan. Hiermee worden ook aanknopingspunten geboden voor verschillende woonsferen. Deze komen onder andere tot uiting in verkaveling, bouwwijze, architectuur en tuininrichting.
Met het beeldkwaliteitsonderdeel wordt een nader sturingsinstrumentarium gegeven in de vorm van een beschrijving van sfeer- en referentiebeelden. Dit om vooraf aan omwonenden en aan de verschillende partijen die bij de ontwikkeling zijn betrokken (gemeente, inrichters, bouwers / architecten en gebruikers) de bedoelingen kenbaar te maken.
Navolgende impressies van de gewenste invulling zijn richtinggevend bij de verdere uitwerking en concretisering en zijn in die zin dirigerend. In corrigerende zin wordt een houvast geboden aan het welstandsplanteam om bouwaanvragen te toetsen en te beoordelen.
De beschrijving van beeldkwaliteiten fungeert als uitwerking voor het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet. In die zin gaat het om het afstemmingskader voor een groot aantal individuele bouwplannen. Met duidelijkheid vooraf kan de toetsing een grotere mate van objectiviteit verkrijgen en worden (toekomstige) afstemmingsproblemen zoveel mogelijk voorkomen.

uitgifte

Met de uitgifte van veel vrije kavels worden kansen geboden aan het particuliere opdrachtgeverschap met een grote mate van keuzevrijheid qua woningtype, flexibele indeling, levensloopbestendig en aanpasbaar bouwen, ruimte voor beroep aan huis e.d. Dit als interpretatie van het begrip dorpswonen binnen een herkenbare en veilige leefomgeving. Uitgangspunt is duurzaam bouwen en inrichten binnen de gegeven opzet.
Omdat met een veelheid aan standaardontwerpen niet het gewenste kwaliteitsniveau zal worden bereikt stelt de gemeente als eis dat er voor iedere kavel een hoogwaardig woningontwerp wordt gepresenteerd. Daarbij is een ieder vrij om een architect naar eigen voorkeur te kiezen, mits deze geregistreerd staat in het Architectenregister.
Verder is bindende voorwaarde dat een bouwplan door het planteam kan worden goedgekeurd alvorens tot gronduitgifte c.q. kavelverkoop zal worden overgegaan.

planteam

Het daarvoor in te stellen gemeentelijk planteam zal het verdere proces beoordelen en begeleiden. Hierin zullen vertegenwoordigd zijn Bouw- en woningtoezicht, (provinciale) Welstand en onafhankelijke stedenbouw- en architectuurdeskundigheid. Met de ontwikkeling van meerdere plannen is hiermee positieve ervaring opgedaan, onder andere met de concretisering van eerdere fasen 1 en 1A van de Borgmeren.

uitwerking

Naast het willen voldoen aan de kwantitatieve vraag naar mogelijkheden voor woningbouw is met het ontwerp gestreefd naar het bieden van een overzichtelijke planstructuur die waar mogelijk/nodig goed aansluiting

geeft op de bestaande sferen. Deze worden enerzijds bepaald door de lintstructuur van de Hoofdwegomgeving in verbinding naar de Piccardtstraat op het als 'vaste land' aangemerkte plandeel (fase 3A). Anderzijds is sprake van een eilandsfeer, al dan niet gekoppeld aan een deel hoofdontsluiting, als afronding fase 2 en 3 van de zuidwestelijke woonontwikkeling Borgmeren.
Het gerealiseerde eiland Skiramere vormt hierbij het referentiebeeld.

Gestreefd wordt naar een tuinstedelijk woonmilieu aan water, waarbij oever- en tuininrichting bijdragen aan een groen karakter. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan verschillende woonwensen in een opzet die zoveel mogelijk individuele vrijheid biedt aan bouwers en bewoners. Daarmee is in vormgevende zin ingezet op een plan dat stimuleert tot hoogwaardige architectonische ontwerpen. Deze ondersteunen het gewenste beeld, samen met de inrichting van de openbare ruimte en de meeroevers, zodat de marktacceptatie ook op lange termijn (toekomstwaarde) zo hoog mogelijk blijft.
Binnen de samenhangende composities met ruime kavels voor vrijstaande woningen is een aantal specifieke plandelen onderscheiden met mogelijkheden voor projectmatige bouw. Dit in de dorpsentree vanaf de Hoofdweg, waar ook boerderij Van Dam als object een specifieke positie inneemt: met dubbele woningen als verbijzondering van een deel hoofdontsluiting en met appartementenbouw die aan een boulevard profiteren van de oriëntatie op de grote waterruimte.

Ondanks verschillen in bouwvorm en omvang is de aandacht er met name op gericht om door middel van architectuur ook een zekere harmonie in de betreffende straat- en oeverbeelden te bereiken. Naast de perceelsgewijze situering en groen/tuininrichting komt dit tot uiting in de vormgeving en detaillering van de woningen. Aandachtspunten daarbij zijn bouwvorm, nokrichting, gevelgeleding en materiaaltoepassing/ kleurgebruik, alsook de uitvoering van bijgebouwen en erfafscheidingen. Voorkomen dient te worden dat er een grote hoeveelheid aan losse projecten wordt gebouwd die door een specifieke uitstraling weinig of geen onderlinge relatie hebben of dominant van kleur of vormgeving zijn. Verder dient bij hoekwoningen waarvan meer dan één gevel naar een weg gericht is, het ontstaan van een blinde (zij)gevel voorkomen te worden. Hier wordt uitgegaan van specifiek ontworpen hoekoplossingen: via detaillering/ indeling van de gevel en/of bepaalde plattegrondvormen en/of erfafscheidingen. Dit niet om exact voorgeschreven regels te stellen maar om een zo gericht mogelijk ontwerpproces op gang te brengen, in samenspraak met genoemde planteambeoordeling.

oevers/eilandsferen

De twee nieuwe eilanden worden ontsloten via vaste bruggen vanaf de hoofdontsluiting. Hier takken lusvormige woonstraatstructuren op aan. De nadruk ligt op een relatief sobere maar heldere uitvoering die het overzichtelijke doorgaande karakter ondersteunt.
Vrijstaande woningen sluiten met particuliere tuininrichting direct aan op het wegprofiel met grasberm (leidingstrook) waarop eventueel geparkeerd kan worden. In onderscheid met een op privacy (en water) gericht deel van de tuin is sprake van een meer open voortuin. Deze wordt omzoomd met (bij voorkeur) haagaanplant en daarbij passende lage muurtjes of hekwerken. Het straatbeeld wordt verder niet ontsiert doordat de buurman een groot tuindeel verhard om er auto's te parkeren. Dat gebeurt aan de zijkant van het huis. Bepaalde zaken zijn echter moeilijk handhaafbaar en hebben dan ook eerder het karakter van een mogelijke burenafspraak. Als deze gezamenlijk onderschrijven

beeldsfeer eiland bebouwing

dat de afstemming van de uit inrichting invloed heeft op de kwaliteit van de directe woonomgeving kan het belangrijkste (gewenste) effect al worden bereikt.
Zoals vermeld is op de overgang naar het openbaar gebied van belang dat hoeksituaties op de aansluiting van wegen zo min mogelijk worden bepaald door garages en bijgebouwen (dan wel hoge erfafscheidingen). Hiervoor wordt bij de ontwikkeling van bouwplannen dan ook specifiek aandacht gevraagd.
Garages worden zorgvuldig ingepast als onderdeel van de hoofdmassa of vrijstaand. Hierbij is rekening te houden met het bieden van een zichtrelatie naar de watersfeer voor de woningen die niet direct in de rand maar in de binnengebieden worden gebouwd.
In de waterranden worden de 'achter'tuinen flauw afhellend naar de oeverbeschoeiing opgeleverd. De bewoners in deze zones houden een groene overgang land-water in stand. Door de bebouwingsregels wordt daartoe het oprichten van bijgebouwen in de vorm van tuinhuisje of botenberging nabij de oeverlijn niet mogelijk gemaakt. Wel zijn individuele aanlegvoorzieningen/steigers inpasbaar.
Omdat de plas geen uitvaar-mogelijkheden kent is deze niet geschikt voor motorjachten en grote zeilboten. Ligplaatsen hiervoor worden dan ook niet voorzien. Wel is aan de zuidzijde van de groenstrook achter de woningen aan de Piccardtstraat een bescheiden publieke aanlegmogelijkheid in te passen.
Op meerdere plekken ligt de nadruk op het bieden van een zichtrelatie vanaf de weg naar het open buitenwater. Met een haag- of struikbeplanting worden deze afgeschermd naar de aangrenzende tuinen. Met de zorgvuldige inpassing van enkele bomen op stam worden de zichtlijnen gerespecteerd. Hier zijn speel- en verblijfsplekken inpasbaar, alsmede een eenvoudige botenhelling/tewaterlaatpunt op eiland 2. Bij de verdere inrichting van deze plekken wordt tevens aandacht geschonken aan de verlichting, plaatsing van banken, afvalbakken e.d.

vrijstaande woningen

Een belangrijk kenmerk qua bebouwing is diversiteit gebonden aan particulier opdrachtgeverschap. Dit leidt niet tot het uitspreken van een voorkeur voor bepaalde architectuurstijlen maar meer tot het schetsen van een gemeenschappelijke context waarbinnen nog een ruime mate van flexibiliteit past.

Het overheersende streefbeeld voor zowel de eilanden als voor het plandeel 'vaste land' in de Hoofdwegomgeving is dat van vrijstaande woningen in een groene tuinsfeer. De woningen worden geplaatst binnen het op de kaart aangeduide bouwvlak met een diepte van 20 meter. Dit op een zodanige wijze dat van oriëntatie op de weg sprake is maar ook voldoende 'voortuin'afstand resteert.
De hoofdmassa wordt vrij gesitueerd in de omringende tuin op een afstand van minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens. Hiermee blijft de tuinsfeer tussen de woningen zoveel mogelijk overheersen.

Verwacht worden woningen met een fors programma, dat verdeeld kan worden over 2 bouwlagen met een kap. Een substantieel deel van die kap heeft een nokrichting die is gericht op de aanliggende straat. Het toevoegen van een tweede nokrichting blijft echter overal mogelijk en is op hoeksituaties van aansluitende wegen zelfs gewenst. Hierdoor werken topgevels mee in het aanzicht vanaf zowel de straat als vanaf het water.

beeldsfeer bebouwing rond ovaal

Op de begane grond -als belangrijkste woonlaag- zullen vaak toevoegingen wenselijk zijn in de vorm van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
Het minimale bouwvolume van een woning is gesteld op 550 m^3. Het maximum oppervlak aan bijgebouwen bedraagt 50 m^2, met een uitbreidingsmogelijkheid naar 75 m^2 voor bijvoorbeeld hobbyruimte, werk-/ stallingsruimte en/of aan huis gebonden beroep of bedrijf.
Bijgebouwen worden opgericht binnen de bouwvlakken, in principe achter het verlengde van de voorgevel. Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan bouwen vóór de voorgevel. Op de als binnengebieden aangemerkte plandelen, die als 'te bebouwen erf' zijn aangeduid op de plankaart, kunnen ook bijgebouwen worden opgericht. De afstand tot de bijgebouwen op het naastgelegen perceel bedraagt minimaal 2 meter c.q. 1 meter tot de zijdelingse perceelgrens.
Zoals eerder vermeld is het streven erop gericht om de oevers vrij te houden van bebouwing. Onder voorwaarden zoals genoemd in de planvoorschriften kan in de rand buiten het bouwvlak gebouwd worden, mits de afstand tot water niet minder bedraagt dan 5 meter.

kleurgebruik

Overeenkomstig eerdere planontwikkelingen Borgmeren 1 en 1A worden kleuraanwijzingen gehanteerd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen het 'vaste land' met een gedekte kleursfeer en een heldere sfeer op de eilanden.
Op de eilanden wordt een overwegend lichte kleur toegepast voor de gevels: wit, crème of lichtgrijze baksteen en daarbij aansluitende gevelmaterialen en licht gekleurd schilderwerk.
Voor de kappen wordt uitgegaan van de toepassing van helderrode of oranjekleurige dakbedekkingsmaterialen. Als een kap wordt toegepast met een dakhelling van minder dan 45° kan de kleur rood/oranje van de dakbedekking ook als bovenbeëindiging c.q. kleurband op de verdieping in de gevelsteen terugkomen.

het ovaal

Als verbijzondering in de hoofdontsluiting is op eiland 3 het ovaal onderscheiden als groene plantsoenruimte: gras met solitaire bomen, ruimte voor een speelvoorziening en bij een eventuele inpassing van parkeren wordt gekozen voor een halfverharding. Deze wordt naast een zekere mate van statigheid van de hoofdontsluiting aan weerszijden voorzien van brede grasbermen en lommerrijke laanbomen, begrensd door een meer informele woonontsluiting aan de noordzijde. Hier spelen voortuinen mee in de groenbeleving, met een open inrichting die de zichtlijnen vrij laat naar beide bruggen.

De randbebouwing rond dit ovaal wordt projectmatig ontwikkeld en zorgvuldig geplaatst in of maximaal 2 meter uit de bouwgrens langs de wegen. Naast dubbele woningen worden op het eind van de bouwstroken (nabij de bruggen) al dan niet aangebouwde vrijstaande woningen voorzien. Dit laatste om te bereiken dat de hoeksituaties ter plaatse door de hoofdmassa worden bepaald en niet door garages en/of bijgebouwen. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter. Om een samenhangende begrenzing te bereiken, wordt uitgegaan van een goothoogte tussen 4,5 en 6 meter met een nokhoogte van 10 meter. De nokrichting loopt evenwijdig aan de bijbehorende wegontsluiting. Op het einde van de bouwstrook is een verbijzondering met een tweede nokrichting (haaks daarop) toegestaan. Architectonische toevoegingen in de vorm van erkers, dakkapellen en andere aanbouwen zijn mogelijk. Dit kan ook als optie voor de toekomst worden aangeboden.

beeldsfeer boulevard met appartementenbouw

Ook voor deze bebouwing wordt zoveel mogelijk voornoemde lichte eiland-kleursfeer nagestreefd, waardoor het groene ovaal als extra ruim zal worden ervaren.

appartementenbouw

Woningen in gestapelde bouwvorm worden als markering voorzien aan de westoever van eiland 3. Dit als tegenhanger van het appartementencomplex De Cascadeborg aan de oostzijde van fase 1 woonontwikkeling Borgmeren.
Als zogenaamde 'urban villa' met een kloek en rijzig bouwvolume worden 3 woongebouwen gerealiseerd binnen de bouwvlakken aan de publieke boulevard. De ligging ervan is mede bepaald door de afstand tot aan de wegverharding en de afstand tot de omliggende vrijstaande woningen.
Een belangrijke ontwerpopgave is erin gelegen om voor alle woonappartementen (4 per laag) een relatie naar en zichtoriëntatie op het meer te bieden. Uitgegaan wordt van 3 bouwlagen op een halfverdiepte bewoners-parkeerkelder. Hiermee bedraagt de totale hoogte 11 meter en bevindt de eerste woonlaag zich ca 1,5 meter boven straatniveau. Ten behoeve van dit parkeren kunnen de bouwvlakken op maaiveldniveau onderling verbonden worden tot één onderbouw die als plint fungeert voor de afzonderlijke woongebouwen.
De collectieve buitenruimte op maaiveldniveau wordt als gemeenschappelijk park/tuin ingericht en biedt, omzoomd door haag- en struikbeplanting, plaats aan parkeerruimte voor bezoekers.
Voorzieningen voor afvalcontainers e.d. worden, evenals bergruimte, zoveel mogelijk inpandig ingepast.
Qua bouwmassa's wordt gestreefd naar drie gebouwen in een totaal-ensemble met overeenkomsten in kleur, materiaalgebruik en gevelgeleding. Bij deze geleding wordt er naar gestreefd om dit meer te laten zijn dan een regelmatige herhaling van hoogte en breedte. Binnen een onderlinge verwantschap zullen subtiele verbijzonderingen een interessanter geheel laten ontstaan. Daarbij is een lichte en heldere kleurtoepassing uitgangspunt. In aansluiting op de voor het eiland gewenste kleursferen kunnen pastel-tinten worden toegepast, al dan niet in combinatie met rode sierbanden/geveldelen, mits dit niet ten koste gaat van een verticaal gerichte gevelopbouw.

Hoofdwegomgeving

De oudere lintbebouwing aan de Hoofdweg kent een veelheid aan bouwvormen: kleinere woningen en villa's, maar ook enkele grote boerderijen. Deze zijn afwisselend loodrecht op dan wel evenwijdig aan de Hoofdweg georiënteerd.
Wel is een aantal overeenkomsten in bouwstijl te onderkennen: de hoofdgeleding van de bouwvorm, 1 - 1,5 bouwlaag met kap, wisselende goothoogtes en de verhouding tussen onderbouw en dak. Daarnaast vallen op de toegepaste -overwegend ambachtelijke- materialen, de kleurafstemming en een overwegend sobere detaillering.
Omdat de nieuwe woningen, met name in de dorpsentree, zichtbaar zijn vanaf de Hoofdweg wordt hiervoor als beeldkwaliteitsuitgangspunt niet gekozen voor een contrast met het aanwezige, maar wordt zoveel mogelijk uitgegaan van aansluiting bij de sfeer van het lint welke zich, weliswaar met grotere hoofdmassa's, zal manifesteren aan weerszijden van het nieuwe deel wijkontsluiting. Uitgegaan wordt van grote kavels voor vrijstaande woningen in een meer traditionele bouwstijl.
Qua situering op de kavel, relatie naar de meeroever, bouwhoogtes (maximaal 2 lagen met kap) en oppervlaktematen bijgebouwen, gelden de eisen zoals hiervoor genoemd voor vrijstaande woningen op de randen van de eilanden. Het gewenste bebouwingsbeeld is gediend met een kapafdekking, waarvan de dakhelling minimaal 37,5° bedraagt en de

beeldsfeer bebouwing in Hoofdweg-omgeving

nokrichting vrij is. Voor de gevels wordt overwegend rood-bruine baksteen toegepast, met materialen die daar qua toonwaarde op aansluiten en met lichtgekleurd schilderwerk voor dakranden en rond gevelopeningen.
Voor de kappen wordt uitgegaan van donkere, zwart/antracietkleurige dakbedekkingsmaterialen.
Het pand tegenover de knik in de wijkontsluiting neemt een bijzondere positie in. Om te bereiken dat vanuit het ovaal wordt uitgezien op een topgevel wordt een nokrichting loodrecht op de weg toegepast en geldt als eis dat de goothoogte zich manifesteert tussen 4,5 en 6 meter.
Ook aan het laantje worden vrijstaande woningen ingepast. Met het naar binnen halen van water ontstaat hier op elke kavel een mogelijkheid om een aanlegvoorziening in te richten. Voor deze open randbebouwing wordt aandacht gevraagd voor een samenhangende architectuur en bouwwijze: zowel aan de straatzijde als aan de zijde naar boerderij Van Dam. De zelfstandigheid van de objecten is te bereiken door voldoende onderlinge afstanden ondersteund door relatief compacte plattegronden, waarmee ook hier de bijdrage van particuliere tuininrichting aan de groenbeleving op de rand wordt geleverd. Er wordt verder naar gestreefd om grote gevelvlakken zoveel mogelijk te voorkomen door het aanbrengen van verfijningen in de gevels (erkers e.d.) en het benadrukken van de woningentree. Kleur en materiaalgebruik zijn zodanig dat sterke contrasten vermeden worden. Dit geldt ook voor boerderij Van Dam, dat met de toe te voegen recreatiehal één ensemble vormt tussen Hoofdweg en meeroever. Vanaf de Hoofdweg wordt het parkeren zoveel mogelijk groen ingepast in aansluiting op de omringende tuininrichting.

duurzaam bouwen

Met voorgaande keuzes en voorwaarden voor verdere uitwerking van de Borgmeren worden condities geboden voor een hoogwaardig woonklimaat. Dit sluit aan op bestaande woon- en waterstructuren. De nagestreefde karakteristiek wordt versterkt door het uiteindelijke uitgiftebeleid, waarbij de samenhang van het geheel mede wordt bereikt door de gevraagde aandacht voor onderscheiden straatwanden c.q. samenhangen in de waterranden op de eilanden en op het vaste land.

Naast duurzaam inrichten wil de gemeente Slochteren in algemene zin een actief beleid voeren ten aanzien van duurzaam bouwen. Daarom is het convenant Duurzaam Bouwen Groningen ondertekend. Om aan deze inspanningsverplichting vorm te geven, zullen met toekomstige bouwers nadere afspraken worden vastgelegd, naast de regeling in het bestemmingsplan en de streefbeelden zoals vervat in de voorgaande beeldkwaliteitsferen.
Verder beperkt een op duurzaamheid ingestelde samenleving haar afvalstromen en haar energieverbruik. Voor de riolering wordt een verbeterd gescheiden stelsel toegepast, opdat niet meer water naar de zuivering wordt afgevoerd dan strikt noodzakelijk is en overstortwater op open water geloosd kan worden.
Ook zal de hoeveelheid verharding in de woondelen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. Dat betekent dat slechts gedeeltelijk afzonderlijke voetpaden worden aangelegd en de parkeeroppervlakte buiten het eigen perceel relatief beperkt kan blijven.

Een belangrijke bijdrage aan duurzaamheid wordt echter geleverd door de inrichting van de woning en de directe woonomgeving. Een aantal aspecten is geregeld in bestaande wetgeving en daarmee onderdeel van de gebruikelijke bouwvergunningverlening. Als voorbeeld wordt het

pakket warme-isolatie-eisen genoemd dat is opgenomen in het Bouwbesluit. Hieraan toegevoegd is de energieprestatienorm (EPN), waardoor de hele energiehuishouding van een woning aan bepaalde eisen moet voldoen. Ook heeft de oriëntatie van zonvangende ruimtes in een woning invloed op de mogelijkheden voor toepassing van passieve zonne-energie, waarbij het woningontwerp zorgvuldig op de beschikbare situatie moet worden afgestemd.
Materiaalkeuze in relatie tot duurzaam bouwen kenmerkt zich door een zuinig gebruik, het verminderen van schadelijke emissies en het gebruik van vernieuwbare grondstoffen. Uitgangspunt is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw (nieuwbouw) dat in 1996 is verschenen. Dit vormt een onderdeel van de overeenkomsten die met de bouw(er)s worden afgesloten. Daarnaast gelden er maatregelen die de flexibiliteit van gebouwen bevorderen, opdat ze in de toekomst aangepast kunnen worden aan veranderende woongebruikfuncties en -wensen. Ook het aspect veiligheid heeft in diverse maatregelen een plaats gekregen.