

Beleidsregels Beeldkwaliteit Thedemaborg Nietap

Algemeen

Op de Thedemaborg locatie worden 43 woningen ontwikkeld en gerealiseerd. Het bestemmingsplan is hiervoor onlangs vastgesteld door de gemeenteraad. Onderdeel van het bestemmingsplan is het inspiratieboek Thedemaborg, Nietap. Dit inspiratieboek heeft ook samen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen en bevat de beeldkwaliteit/welstandscriteria ten behoeve van deze nieuwbouwlocatie. Het inspiratieboek is de afgelopen maanden nader uitgewerkt in de Beleidsregels Beeldkwaliteit Thedemaborg Nietap. Dit is in goed overleg met Libau gebeurd. Met het inspiratieboek en de beleidsregels heeft de welstandscommissie duidelijke richtlijnen, waar zij de vergunningsaanvragen voor het gebied aan moeten toetsen. De beleidsregels zijn vastgesteld door het college en bevatten een soort richtlijnen die burgers en bedrijven meer duidelijkheid moeten geven over de wijze waarop de welstandscommissie en het college de welstandscriteria die zijn opgenomen in het inspiratieboek Thedemaborg, Nietap toepast in concrete situaties. De raad heeft het inspiratieboek Thedemaborg, Nietap vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Thedemaborg Nietap.

Belang van het gebied

Het plan wordt gerealiseerd op en rondom de locatie waar tot ca.1750 de Thedemaborg heeft gestaan. Op de voormalige borglocatie staan grote bomen. Deze worden zoveel mogelijk gehandhaafd waardoor het natuurlijke karakter behouden blijft. Door de voormalige borglocatie op te schonen en een aantal halfverharde paden aan te leggen, met kleine houten bruggetjes over de gracht naar de oude borglocatie, ontstaat een verblijfsplek voor de

buurt. De oude toegangsweg van de Thedemaborg (vanaf de J.P. Santeeweg) wordt openbaar toegankelijk gemaakt en verbindt opnieuw de borglocatie met het dorp.

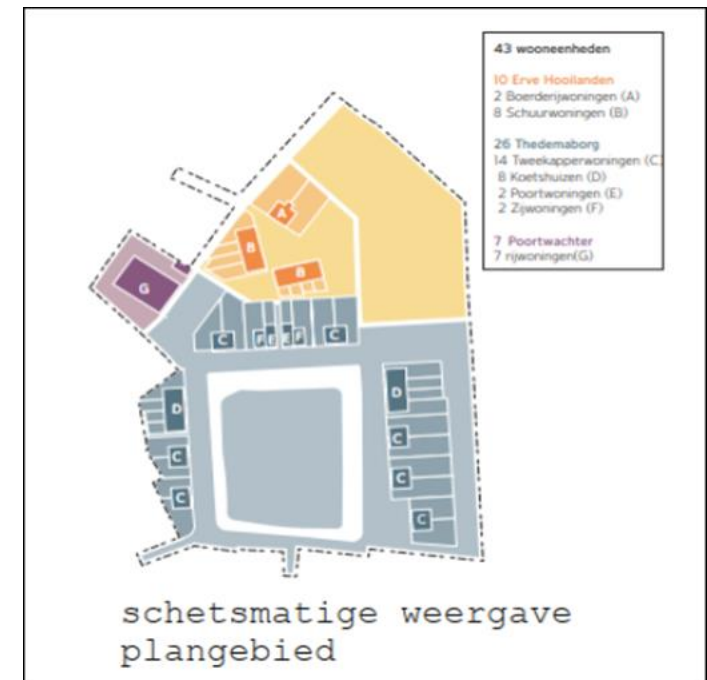
Het plangebied is opgedeeld in twee deelgebieden met eigen ontwerpprincipes:

Deelgebied A

Betreft het gebied rondom de voormalige borglocatie. De bebouwing geeft uitdrukking aan de macht van de borgbewoner in de vorm van een poortgebouw (E+F), koetshuis (D), borgwoningen (C) en voormalig woongebouw voor personeel (G).

Deelgebied B

Dit gebied ligt ten Noorden van voormalige borglocatie. De bebouwing is in de vorm van een boerderij (A) en schuren (B).



De omgeving



Ontwerpprincipes deelgebied A

Omgeving

De voormalige borglocatie met omgrachting wordt hersteld zonder gebouwen, maar onder behoud van de boomopstanden. De kruinen van de bomen maken deze plek ook op afstand zichtbaar. De woningen worden ontsloten door een verharde weg rondom de voormalige borglocatie. Aan de zuidkant is deze niet toegankelijk voor doorgaand autoverkeer. Wel kan gedacht worden aan het aanleggen van een voetpad. Hiermee wordt een rondje Borg mogelijk. Het poortgebouw vormt een poort die toegang geeft tot het achtergelegen boerenerf (deelgebied B). Deze poort staat in de as van de oude toegangsweg van de Thedemaborg.

Ontwerpprincipes kavels:

- Kavels passen in het verkavelingspatroon;
- Kavels hebben een heldere opbouw met het hoofdgebouw (de woning) aan de voorzijde van de kavel en een achtertuin met bijgebouwen;
- Kavels in het oostelijke deel (historisch voorterrein) krijgen een voortuin. De overige woningen krijgen een stoepje als overgang van openbaar naar privé;
- Het openbaar gebied van het oostelijk deel (de voormalige borgtuin) wordt ingericht met (fruit)bomen;
- Parkeerruimte wordt bij half vrijstaande en hoekwoningen (indien mogelijk) naast de woningen op eigen kavel gesitueerd. De overige auto's staan in kleine parkeerkoffers. De parkeerkoffers wordt ingepakt met hagen om de auto aan het zicht te onttrekken.

Bebouwing

De bebouwing op het voormalige borgterrein geeft uitdrukking aan de macht van de borgbewoner. Zij volgt de orthogonale richtingen van de borg en heeft een stedenbouwkundige plaatsing en architectuur die de aanwezigheid van macht representeert.

Ontwerpprincipes:

- De hoofdvorm van de woning bestaat uit één tot twee bouwlagen met een zadeldak en/of schildak;
- Het poortgebouw wordt uitgewerkt in de vorm van hoge volumes;
- Het hoofdvolume van de koetshuizen is primair. De gevelcompositie volgt als 2^e architectuur laag en is secundair.
- De borgwoningen worden uitgewerkt in de vorm van lage volumes;
- Het hoofdvolume van het personeelsgebouw is primair. De gevelcompositie volgt als 2^e architectuur laag en is secundair
- Het volume van het personeelsgebouw heeft een langskap met een substantiële onderbreking, bijvoorbeeld een dwarskap of, dakkapel;
- Het hoofdgebouw (de woning) bepaalt het beeld van de kavel. Daarom zijn bijgebouwen, en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen dan wel afgestemd op het hoofdgebouw en dragen bij aan bebouwingsbeeld van het borgterrein.

Uitwerking

Tussen de onderlinge gebouwen is sprake van een ritmiek, materiaalgebruik en detaillering die het lokaal gebruikelijke overstijgt.

Ontwerpprincipes:

- De details en verhoudingen in de gevels passen bij de stijl van het gebouw en ondersteunen het ontwerpidee van het gebouw;
- De woningen hebben een statige uitstraling met toevoeging van traditionele kenmerkende elementen met mogelijk schoorstenen;
- De kleurstelling van de gevels van het poortgebouw en koetshuizen is appelbloesem of donkerder. De daken worden bedekt met grijze/zwarte dakpannen; de kleur van zonnepanelen passen bij de kleur van de dakpannen;
- De gevels van de borgwoningen hebben een ingetogen karakter en bestaan uit roodbruin of donker zandkleurig metselwerk. De daken worden bedekt met donkere pannen. De kleur van zonnepanelen passen bij de kleur van de dakpannen;
- De gevelindeling van het personeelsgebouw heeft een bepaald ritme bijvoorbeeld in de maatvoering, plaatsing van gevelopeningen en vlakverdeling waarbij de individuele woningen als 2^e architectuur laag herkenbaar zijn;
- De kleur van het personeelsgebouw betreft een gemêleerde donkere rode kleur. De daken van het personeelsgebouw worden bedekt met donkere pannen. De kleur van zonnepanelen laten passen bij de kleur van de dakpannen;
- De bijgebouwen worden qua vormgeving en materiaalgebruik afgestemd op het hoofdgebouw. Bergingen die op de erfgrans staan worden uitgevoerd met zwarte potdekselplanken en zadeldak met dezelfde donkere dakpan als het hoofdvolume.



borgwoningen



Woongebouw personeel



koetshuís



schatthuis

Ontwerpprincipes deelgebied B

Omgeving

Dit deelgebied is een soort boerenerf behorende bij een borg. Op het boerenerf (woonerf) staan een hoofdgebouw en twee bijgebouwen. De gebouwen staan in een ontspannen gestrooide setting die past bij hun materialisatie

Ontwerpprincipes kavels:

- Kavels passen in het verkavelingspatroon;
- Kavels hebben een heldere opbouw met het hoofdgebouw (de woning) aan de voorzijde van de kavel en een achtererf met bijgebouwen;
- De overgang van openbaar naar privé wordt uitgevoerd in klinkers/grind/zwerfkeien;
- De woningen staan rondom een autoluw woonerf (alleen bestemmingsverkeer) met een grote solitaire boom in het midden. Qua verharding kan gedacht worden aan halfverharding of straatstenen om een boerenerfidentiteit te creëren;
- Parkeerruimte wordt bij de half vrijstaande woningen op eigen kavel gesitueerd. De overige auto's staan in parkeerkoffers. De parkeerkoffers zijn ingepakt met hagen om de auto aan het zicht te onttrekken;

Bebouwing

Op het boerenerf staat een hoofdgebouw (de "boerderij") en bijgebouwen (de "schuren")

Ontwerpprincipes:

- De gebouwen staan direct aan het woonerf;
- Het volume van de "boerderij" heeft als referentie een boerderij behorende bij een borg. Het volume beschikt over een zadeldak met een lage en/of hoge goot. De entree is georiënteerd op het woonerf;
- Het hoofdvolume van de schuurwoningen is primair. en beschikt over een zadeldak met een lage en/of hoge goot. De gevelcompositie volgt als 2^e architectuur laag en is secundair.
- De erfbebouwing vormt een contrast met de woningen rondom de voormalige borglocatie;
- Het hoofdgebouw (de woning) bepaalt het beeld van de kavel. Daarom zijn bijgebouwen, en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Aan-en uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen dan wel afgestemd op het hoofdgebouw en dragen bij aan het bebouwingsbeeld van het boerenerf.

Uitwerking

Alle gebouwen zijn sober qua architectuur, materialisatie en detaillering. Elk volume biedt ruimte aan één of meerdere woningen, die als zodanig niet afzonderlijk herkenbaar zijn. Dat wil zeggen dat de ontwerp laag van de gebouwen dominant is over de individualiteit van de woningen.

Ontwerpprincipes:

- De gevelindeling dient de schuurwoningen en de boerderij als één volume te versterken en niet de aparte wooneenheden te benadrukken;
- De gevels van de boerderij worden uitgevoerd in rood metselwerk of zwarte/grijze houten gevelbekleding; de daken worden bedekt met matte oranje dakpannen of riet;
- De gevels van de schuurwoningen hebben een donkere gevelbekleding of metselwerk;
- De bijgebouwen worden in vormgeving en materiaalgebruik afgestemd op het hoofdgebouw;
- De details en verhoudingen in de gevels passen bij de stijl van het gebouw en ondersteunen het ontwerp-idee van het gebouw.



schuren



boerderij



schuren



boerderij