



Uithuizen, Menkema stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

maart 2024

Uithuizen Menkema

22-068

Stedenbouwkundig ontwerp en

Beeldkwaliteitsplan

Maart 2024

LAOS
LANDSCHAPS
ARCHITECTUUR

Kerklaan 30, Haren
Postbus 6070
9702 HB Groningen
050 5278218
contact@laoslandschap.nl
www.laoslandschap.nl

IN OPDRACHT VAN



Hoofdstraat - West 1
9981 AA Uithuizen
088-345 88 88
gemeente@hethogeland.nl
www.hethogeland.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
2. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT	17
3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	25
4. WAT BOUWEN WE TERUG?	35
5. OPENBARE RUIMTE	59
BIJLAGEN	87

HOOFDSTUK 1

Inleiding



Foto: Gemeente Het Hogeland via Beeldbank Groningen

Pijlers van de versterking van Menkema

1 Verankerd in de dorpsstructuur

De wijk sluit aan op de bestaande waardevolle cultuurhistorische dorpsstructuren, zoals het Boterdiep en maakt een prettige en veilige verbinding met de dorpskern via functiecluster het Molenerf. De wijk keert zich in tegenstelling tot de huidige situatie niet naar binnen, maar naar buiten, waarmee het voelbaar een onderdeel wordt van Uithuizen.

2 Van woonwijk naar leefwijk

In Menkema kun je, als je dat zou willen, van jong tot oud wonen. Voor iedere levensfase heeft de wijk iets te bieden. Gezinswoningen zijn er voor huishoudens groot en klein. Maar ook levensloopbestendige woningen zijn gemixt geplaatst in de wijk.

3 Goud wonen aan een robuuste groen-blaauwe omgeving

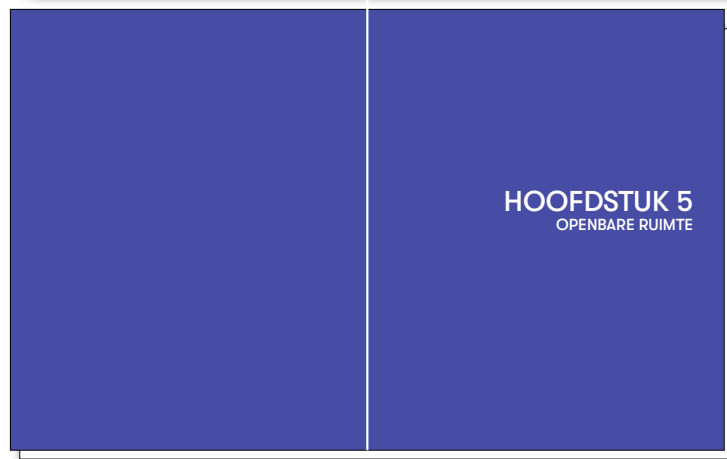
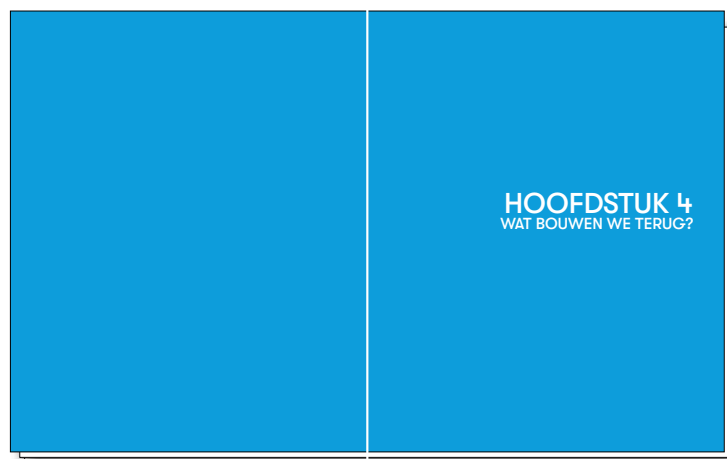
Je woonst is meer dan alleen de plek waar je thuiskomt. Het is de plek en de buurt waar je leeft, verliefd wordt, of misschien zelfs wel je laatste adem uitblaast. Daarom staat in Menkema de mens centraal en niet de auto. De royale groene vingers tussen de woningen en de voetpaden daar doorheen stimuleren ontmoetingen en nodigen uit tot bewegen. Voor parkeren moet je een stukje lopen, maar wel zoveel mogelijk gekoppeld aan het bouwblok, zodat er geen verrommeling ontstaat en de rest van de openbare ruimte gebruikt kan worden om te spelen, ontmoeten en bewegen.

Leefruimtes, zoals de woonkamer, zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de openbare ruimte. Delftse stoepjes nodigen uit om een bankje voor het huis te zetten, zodat er zoveel mogelijk interactie ontstaat tussen straat en woning.

4 Van woning tot omgeving: duurzaam en klimaatadaptief

Dankzij robuuste groenstructuren, in plaats van een patchwork aan moeilijk te onderhouden groentjes, en heldere overgangen tussen privé en openbaar kan het gebied de tand des tijds goed doorstaan.

Zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk ruimte voor robuust, biodivers en inheems groen en blauw is het mantra van deze wijk!



Algemeen

Aanleiding

Vanwege de aardbevingsproblematiek moeten er circa 350 woningen worden versterkt in Uithuizen. Woningcorporatie Goud Wonen is voornemens in de wijk Menkema 91 woningen te slopen en zoveel mogelijk opnieuw terug te bouwen.

Voor particulier bezit staat de NCG aan de lat, maar we bekijken binnen het project of er koppelkansen ontstaan, bijvoorbeeld door bouwprocessen op elkaar af te stemmen.

Samen met de wijk, de gemeente, de woningbouwcorporatie en de NCG hebben we de afgelopen tijd gebiedsgericht toegewerkt naar het voorliggende stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en het schetsontwerp openbare ruimte. Met deze gebiedsgerichte manier heeft de gemeente beoogd dat we gezamenlijk toe werkten naar een plan, maar nog belangrijker, een omgeving met leefkwaliteit, waar zoveel mogelijk mensen en partijen zich prettig in voelen om in te wonen, leven, verblijven, oud worden, bewegen, verliefd worden, enzovoort. Kortom een plek verankerd in het DNA van Uithuizen.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk worden de opgave en de programma's van eisen en wensen voor Menkema toegelicht. Alvorens in te zoomen op het plangebied, wordt in hoofdstuk 2 eerst op een hoger schaalniveau naar Uithuizen gekeken. Wat is de ontwikkelingsgeschiedenis? Wat zijn de ruimtelijke kenmerken en wat typeert het dorp en de wijk in landschappelijk opzicht? Dat zijn belangrijke ingrediënten om op voort te bouwen in Menkema. In hoofdstuk 3 wordt eerst het plan als geheel geduid en vervolgens komen de vier uitgewerkte woonsferen en de inrichting van de openbare ruimte aan bod in de hoofdstukken 4 en 5.

Opgave

- De wijk Menkema bestaat uit circa 22 hectare en telt circa 270 woningen. Het deelgebied waar het stedenbouwkundig plan voor is opgesteld bestaat circa 3,5 hectare en telt 91 woningen.
- De 91 woningen in het bezit van Goud Wonen worden gesloopt en zoveel mogelijk opnieuw teruggebouwd.
- Het sloopt en nieuwbouwproces gebeurt in twee fasen, respectievelijk 2A en 2B
- Het tijdspad voor 2A is 2024 te beginnen met de sloop en in 2025 te beginnen met de sloop van 2B (gedetailleerde planning op aanvraag beschikbaar bij Goud Wonen).
- Het schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte bestaat de hele wijk Menkema met de straten: Snik, Tjalk, Aak, Treubweg, Botter, Klipper, Heerdweg.
- Bij het ontwerpen van de openbare ruimte moet voorzien worden in een tweede ontsluiting van de wijk vanaf de Snik.



Boven: de fasering van sloop-nieuwbouw zoals Goud Wonen die voor ogen heeft.

Uithuizen Menkema - maart 2024



4 particuliere woningen: Deze woningen vallen niet onder sloop-nieuwbouwfase 2A of 2B, want dit zijn particulier eigendommen en volgen hun eigen ontwerp en bouwproces. Maar voor het ontwerp van deze woningen gelden wel dezelfde beeldkwalitatieve ambities, zoals die opgenomen zijn in dit stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Lees: de Algemene Hogelandster Criteria. Evenals de ambitie om een goede aanhechting te verzorgen tussen het particuliere eigendom en het blokje in het bezit van Goud Wonen, d.m.v. een brandgang.

Programma van eisen en wensen

Waar komen we vandaan?

Alvorens in de materie te duiken is het goed om eerst het proces te schetsen dat we hebben doorlopen. Dit stedenbouwkundig plan is namelijk tot stand gekomen dankzij een gebiedsgericht proces, waarbij verschillende partijen nauw hebben samengewerkt. De gemeente neemt de regie bij het maken van het stedenbouwkundig plan voor de sloop-nieuwbouw in Menkema via een gebiedsgericht proces. Op die manier komen we tot de *'ontwikkeling van een aantrekkelijke woonwijk die tegemoetkomt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte aan woningen in Menkema'*. Een woonwijk die door zijn programmatische en ruimtelijke en landschappelijke inpassing blijvende en duurzame meerwaarde biedt aan het dorp Uithuizen. Hierbij nadrukkelijk rekening houdend met de opgaven van de toekomst op het gebied van landschap, bevolkingsgroei en samenstelling, verduurzaming en klimaatadaptatie. Maar bovenal een woonwijk waar het plezierig wonen is voor haar nieuwe bewoners.

Om te waarborgen dat het plan aansluit op wensen en behoeften van het dorp Uithuizen, heeft de gemeente ervoor gekozen om een participatietraject te verbinden aan de ontwikkeling van dit stedenbouwkundig plan. Huidige bewoners van de woningen in het bezit van Goud Wonen, direct omwonenden, betrokken inwoners van het dorp en specifieke belangengroepen hebben input geleverd. Dat heeft waardevolle inzichten en wensen opgeleverd die zoveel mogelijk in het plan zijn verwerkt. Dit proces is de plankwaliteit beslist ten goede gekomen.

Het proces in concreto

Tijdens het proces is er iteratief gewerkt. Dat betekent dat we breed zijn begonnen met ophalen van eisen en wensen bij verschillende belanghebbenden: de verschillende diensten bij de gemeente, Goud Wonen, NCG en bewoners. De input is iedere keer, voor zover dat kon en wenselijk was, verwerkt en weer teruggelegd bij bovengenoemde partijen. Op deze manier werkten we van abstract en breed naar steeds specifiekere en gedetailleerde plannen toe.

Programma van eisen

Hieronder wordt beschreven welke onderdelen bij de planontwikkeling en uiteindelijke realisatie moeten worden uitgewerkt en aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan.

Fasering van het sloop en nieuwbouwproces

De wijk wordt in twee fasen gesloopt en opnieuw gebouwd. Te verstaan zijn fase 2a en 2b, zie kaartje op nevenstaande pagina.

Aantal terug te bouwen woningen

Het streefgetal terug te bouwen woningen is 91 (grondgebonden). Nadrukkelijk wordt hier aangegeven dat dit een streefgetal is. Omdat twee andere eisen vanuit de corporatie en gemeente meer ruimte vragen (lees programmatische mix met het toevoegen van een significatie groter aantal levensloopbestendige woningen en het realiseren van een groene en prettige openbare ruimte met verblijfskwaliteit) past dit aantal niet.

Het exacte aantal terug te bouwen woningen wordt mede bepaald door de ruimtelijke invulling, het laadvermogen en de kwaliteiten van het gebied, maar ligt niet onder de 85 woningen. Het ruimtegebruik van de woningen gaat uit van een gemêleerde opbouw met kleinere en grotere percelen, maar altijd met berging en een achtertuin. Te verstaan zijn de gezinswoningen, met een grotere tuin en de levensloopbestendige woningen, waar veelal ouderen in wonen, die behoefte hebben aan een kleinere tuin, omdat deze minder

onderhoud vraagt. De woonwijk krijgt dus een gevarieerde mix van woningtypen, zodat men, theoretisch, zijn/haar wooncarrière binnen de wijk kan maken. Men geeft namelijk aan erg verknocht te zijn aan deze wijk.

De programmatische mix

In fase 2A moet 40% van de terug te bouwen woningen bestaan uit levensloopbestendig woningen, 40% uit woningen voor grote gezinnen en 20% bestaat uit gezinswoningen. In fase 2B moet 35% van de terug te bouwen woningen bestaan uit levensloopbestendig woningen, 45% uit woningen voor grote gezinnen en 20% bestaat uit gezinswoningen. Verder vraagt Goud Wonen om per fase ruimte te houden voor tweemaal twee levensloopbestendige woningen met een bredere beuk, conform WMO normeringen.

Verankering in de dorpsstructuur

In het stedenbouwkundig plan ligt grote nadruk op verankering van de wijk in de dorpsstructuur en de overgangen naar de omgeving. Het gaat daarbij om overgangen naar het noordelijk gelegen Molenerf met de bijbehorende Snik, de bestaande bebouwing ten oosten en zuidelijk aan het plangebied en de blauwe structuur: het Boterdiep die het plangebied aan de westkant begrenst. Qua karakter verschillen deze randen fundamenteel van elkaar. In het algemeen staat dit deel van de wijk Menkema bekend om zijn introverte karakter. Met de sloop-nieuwbouw ontstaat de kans om een aangenamere aansluiting te vinden op de bestaande bebouwing, maar ook om de kwaliteit van het Boterdiep beter ervaarbaar te maken en de verbinding met het centrum en het Molenerf te verbeteren.

Sfeer en verkeer in de openbare ruimte

Verschillende aandachtspunten zijn van belang in relatie tot ontwerp en inrichting van de openbare ruimte:

- Uitgangspunt bij het ontwerp van de openbare ruimte is dat Menkema een dorpse sfeer ademt;
- De wijk zal worden ingericht als 30 km-

zone;

- Met het oog op veiligheid en bereikbaarheid dient de wijk langs tenminste twee wegen te worden ontsloten. Een belangrijk aandachtspunt is de ontsluiting van de woonwijk voor kwetsbare verkeersdeelnemers zoals fietsers, voetgangers en mindervaliden. In het kader van bereikbaarheid voor hulpdiensten en de vuilniswagen worden in beginsel geen doodlopende straten toegepast, tenzij daar een passende oplossing voor wordt uitgewerkt.
- In het ontwerp is aandacht voor inpassing van een langzaam-verkeeroute richting het centrum van het dorp.
- In aansluiting op de rest van Uithuizen en passend bij de functie van woonstraat wordt uitgegaan van een wegbreedte van tenminste 5 meter. Civieltechnische eisen voor de te realiseren infrastructuur voldoen aan de normen van CROW en ASVV en het Handboek openbare ruimte van de gemeente. De toe te passen parkeernorm van 1,5 per woning voldoet eveneens aan de CROW-norm.
- Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van parkeren in pockets die ruimtelijk gekoppeld zijn aan het bouwblok, zodat wildgroei van parkeren en de druk van parkeren op de openbare ruimte zo minimaal mogelijk is.

Groen en ecologie

Het stedenbouwkundig plan zet in op verwevenheid van bewoond gebied en landschap. Aan dit stedenbouwkundig plan zijn geen specifieke ecologische eisen verbonden. Maar als zich bij de inrichting van de wijk kansen voordoen voor inpassing of versterking van natuurwaarden, dan is de intentie om die kansen waar mogelijk in te passen of te stimuleren. Er wordt dus ingezet op de bevordering van de biodiversiteit.

Waterberging

Klimaatadaptatie doet een substantieel beroep op de beschikbare ruimte. Waterberging

wordt bij voorkeur binnen de grenzen van het plangebied opgelost. Vuistregel is tien procent van het toegenomen verharde oppervlak. In het kader van bouwen aan een robuuste omgeving kan - mits daar binnen de projectkaders ruimte voor is - worden gekozen voor een groter oppervlak. Water heeft namelijk ook een kwalitatief positief effect op de ruimte. Niet alleen het water van het Boterdiep, maar ook de vertraagde afvoer van hemelwater in de openbare ruimte. Voor de uitwerking van waterberging of vertraagde afvoer van hemelwater richting het Boterdiep valt te denken aan een wadi. Een wadi is een met gras begroeide laagte in het landschap die afstromend regenwater van daken en straten opvangt en in de bodem infiltreert naar het grondwater of vertraagd afvoert naar oppervlakte water, zoals het Boterdiep. Het is een waterbuffer, maar dan in het klein.

Water en riool

Eveneens in het kader van klimaatadaptatie dient het stedenbouwkundig plan te voorzien in een robuust groen en blauw netwerk tegen hittestress, vernatting en verdroging. In afstemming met NUTS partijen en waterschap moet een water- en rioleringsplan voor Menkema worden opgesteld. De uitwerking daarvan vindt te zijner tijd plaats in het voorlopig- en definitief ontwerp inrichtingsplan; in dit stedenbouwkundig plan wordt indicatief aangegeven hoe er bijvoorbeeld wordt afgewaterd, hoe afschot op verharding wordt gemaakt en waar ruimte is voor vertraagde waterafvoer. De berging van hemelwater wordt, zoals hierboven onder 'waterberging' alvast aangegeven, zoveel mogelijk binnen het plangebied opgelost. Uitgangspunt is de drietrapsstrategie opvangen - vasthouden - afvoeren. Alleen als het niet anders kan, zal worden uitgeweken naar het buitengebied. Uitgangspunt is een gesloten rioolsysteem.

Duurzaamheid

- Energiezuinig: de woningen worden zo energiezuinig mogelijk gebouwd, onder

andere door isolatie en slim gebruik van warmte en licht van de zon;

- Het aandeel hernieuwbare energie is waar mogelijk 100 procent. Woningen zijn gasloos. Daartoe wordt onder andere gestreefd naar optimale positionering van de woning(daken), zodat zonnepanelen en boilers goed kunnen renderen;
- Duurzaam materiaalgebruik: het materiaalgebruik is zo duurzaam mogelijk. De milieubelasting van de toegepaste materialen scoort maximaal een MPG van 0,8. MPG staat voor milieuprestatie gebouwen die het Rijk sinds 1 juli 2021 hanteert.

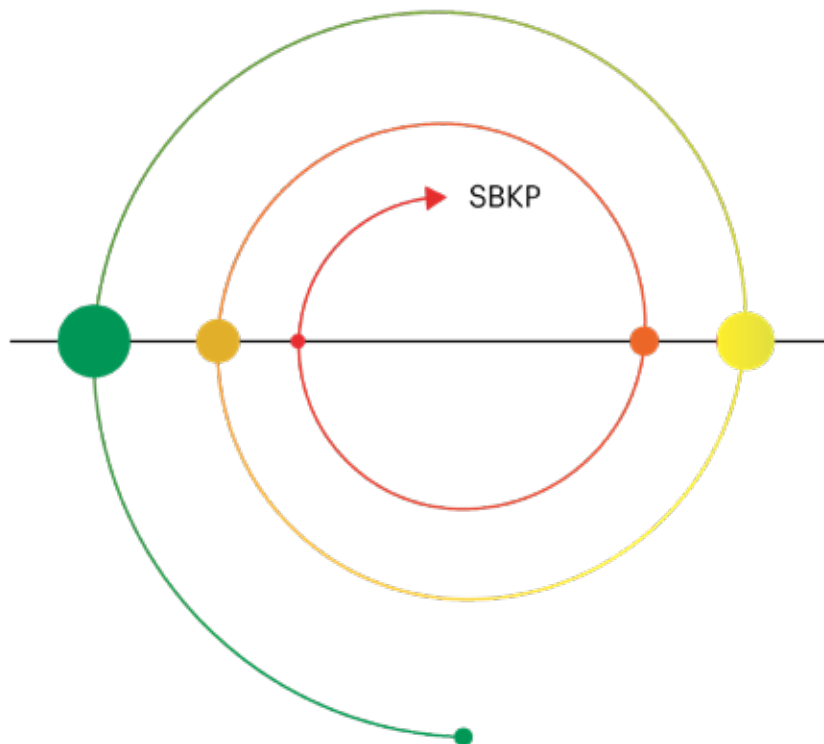
Speelvoorzieningen

Uitgangspunt is dat er voldoende aanbod van veilige speelruimte is en dat de ruimte uitnodigend is voor jong en oud om elkaar te ontmoeten. Aanvullend wordt rekening gehouden met het Beweegvriendelijk Inrichten van de Openbare Ruimte (BIOR). Voor Menkema betekent dit concreet dat rekening moet worden gehouden met een formele speelruimte van drie procent van de bebouwde oppervlakte. Daarnaast moet de openbare ruimte zo worden ingericht dat bewoners worden geprikkeld om (meer) te bewegen.

Wanneer er bebouwing plaatsvindt op de huidige speelvoorzieningen, zoals de pannakooi, moeten deze elders worden teruggeplaatst.

Beheer van de openbare ruimte

Voor toekomstig beheer houdt de gemeente het kwaliteitsniveau 'sober en degelijk' aan. Voor woonwijken geldt dat het onderhoud op een basisniveau (rapportcijfer 6) wordt uitgevoerd. In het bestek van de openbare ruimte wordt opgenomen dat het onderhoudsniveau van de openbare ruimte de eerste drie jaar na oplevering op A-niveau wordt geëist. De uitvoerende aannemer is verantwoordelijk. Na drie jaar neemt de gemeente het onderhoud over en wordt de openbare ruimte op niveau B onderhouden.



Participatieproces 3-trapsraket



Schematische weergave van het iteratieve ontwerpproces. De bollen zijn de momenten waarop het stedenbouwkundig plan is besproken met verschillende partijen en wat de inhoud van de bijeenkomsten was.

Participatieproces

Parallel aan de opstelling van het stedenbouwkundig plan heeft de gemeente het Hogeland een participatieproces voor de huidige bewoners van 91 woningen in het bezit van Goud wonen en omwonenden ingericht. Iedereen in de wijk die daar belangstelling voor had, is in de gelegenheid gesteld om mee te praten. In vier interactieve sessies is het 'work in progress' teruggekoppeld. In de sessies werd stap voor stap van een hoog naar een laag schaalniveau toegewerkt. Zo ging het tijdens de eerste bijeenkomst over wat mensen waardevol of voor verbetering vatbaar vonden in Uithuizen, terwijl in een latere fase bijvoorbeeld werd gesproken over welke woonsferen het beste passen bij een wijk met een dorps en groen karakter in Uithuizen. Na elke bijeenkomst werd een verdiepingsslag in de planontwikkeling gemaakt. Het stedenbouwkundig bureau LAOS nam de ingebrachte inzichten, ideeën en wensen mee en verwerkte ze in beelden, kaarten en schetsen ter voorbereiding op de volgende terugkoppeling. Niet alle suggesties van de deelnemers aan het participatieproces konden één-op-één of op onderdelen worden meegenomen. Keuzes zijn steeds goed beargumenteerd tot stand gekomen waarbij alle meningen en voorkeuren een belangrijk onderdeel vormden van het afwegingsproces. Uit het proces is een programma van wensen naar voren gekomen dat hieronder beknopt wordt weergegeven.

Programma van wensen

- Een wijk met een dorps en landschappelijk karakter. Het omringende landschap is voelbaar in de wijk;
- Een gemêleerd woningenbestand. De wijk voorziet in woningen voor alle leeftijden;
- Een tweede ontsluiting van de wijk via de Snik en een betere verbinding voor kwetsbare verkeersdeelnemers naar het Molenerf en het centrum van Uithuizen;
- Verbeteren van de algehele verkeersveiligheid in de wijk;
- Verbeteren van de beleving en het aanzicht van de groen/blauwe structuur;
- Energiezuinige woningen terugbouwen;
- Bewoners betrekken bij de planvorming;
- De openbare ruimte wordt levensloopbestendig gemaakt, van kind tot oudere.



HOOFDSTUK 2

STEDENBOUWKUNDIGE EN
LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

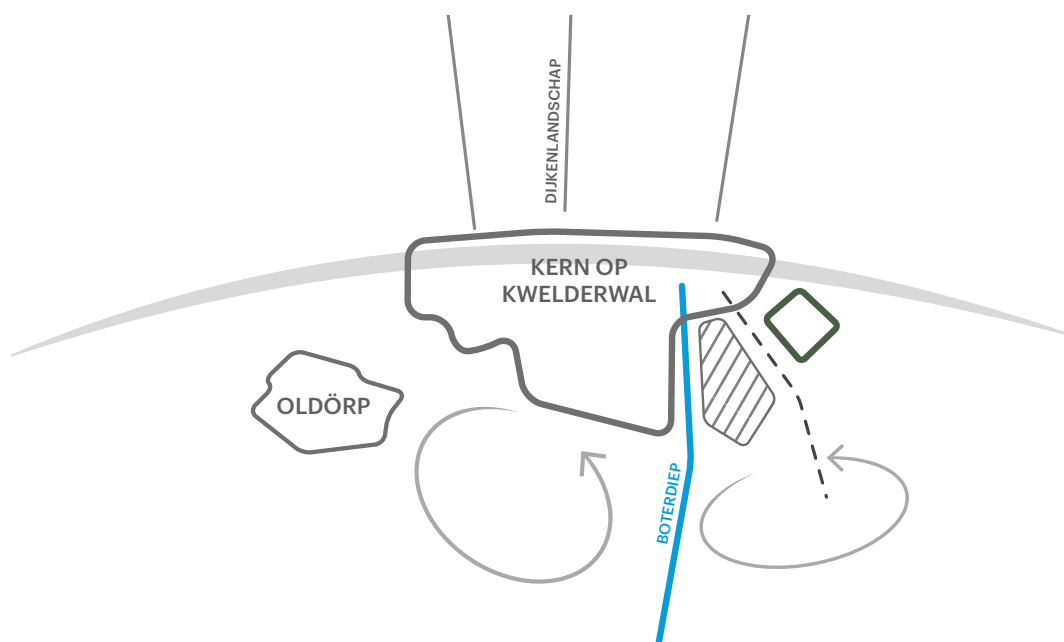


Afbeelding: Algemene hoogtekaart Nederland (AHN)



— Boterdiep — Wierden — Historische wegen

Afbeelding: Structuurkaart, Ruimtelijke dragers Uithuizen uit: Kernkwaliteiten Cultuurhistorisch Erfgoed Eemsmond



Landschappelijke hoofdstructuren

Ruimtelijke context

Hoofdstructuur: waar bouwen we aan verder?

Met het stedenbouwkundig plan kussen we de slapende kwaliteiten van de wijk Menkema wakker. Door de intrinsieke kwaliteiten die bijvoorbeeld het Boterdiep heeft sterker beleefbaar te maken in de wijk, creëren we een aantrekkelijk leefmilieu met een dorps en landschappelijk karakter. Het landschap van water en groenstructuren trekken we in veel gevallen door tot aan de voordeur. Zo ontstaat er een ontspannen woonmilieu waar je lang en gezond kan leven.

Versterken, slopen en nieuwbouwen is altijd een kwestie van voortbouwen op reeds ingezette structuren uit het verleden. Met deze ontwikkeling respecteren we de structuren die kwalitatief bijdragen aan het leefmilieu van de wijk en kijken we waar we met doelgerichte aanpassingen van diezelfde structuur verdwenen kwaliteiten naar boven kunnen halen. Maar dan moet je wel weten waar je op voortbouwt.

Landschappelijke hoofdstructuren

We beginnen door uit te zoomen. Aan een oude zeedijk en gelegen op een verhoogde langgerekte kwelderwal (zie AHN) is Uithuizen steeds verder van de zee komen te liggen, dankzij landwinning door de jaren heen. Het Boterdiep (ook al kende dat nog niet de vorm die het nu heeft) was al vroeg een belangrijke structuur die Uithuizen als hoofdplaats verbond met de stad Groningen.

Uithuizen is een hybride weg- of dijkdorp met kenmerken van een wierdedorp. Uithuizen is gesticht vanuit de wierde Oldörp ten westen van Uithuizen en betekent 'huizen uit de wierde'. De Hoofdstraat en Schoolstraat vormen de oude dorpsstructuren. Langzaam is Uithuizen langs deze structuren uitgebreid. Als hoofdplaats bedient Uithuizen al vroeg een groter gebied van functies.

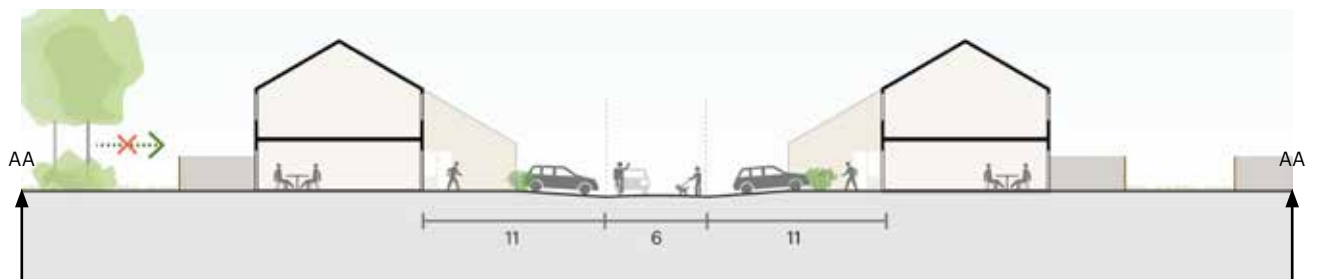
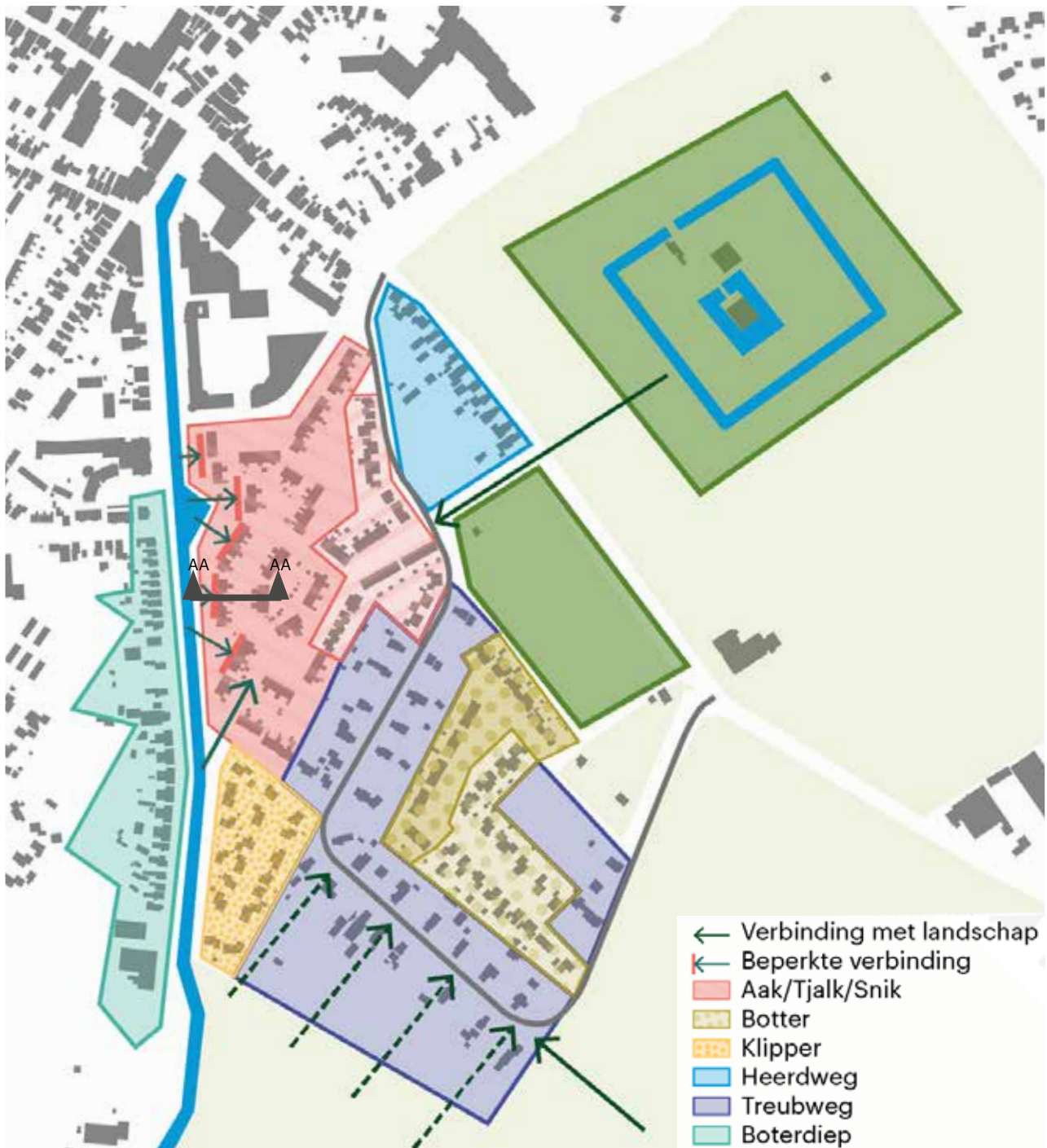
Aan de noordzijde van de oude kern zijn de oude kwelderontginningen nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Langgerekte kavels en wegen hebben de aanleiding gegeven voor bebouwing.

Ten zuiden zijn de kavelstructuren grilliger, zoals dat ook het geval is waar nu de wijk Menkema ligt. De ruimte ten zuiden van Menkema kenmerkt zich door een grote openheid, maar wordt ook ten oosten

gekaderd door een monumentale laan en de Menkemaborg. De randen van de wijk kennen dus een diverse verscheidenheid aan cultuurhistorische en landschappelijke structuren.



17e eeuwse kaart Groningen - Uithuizen



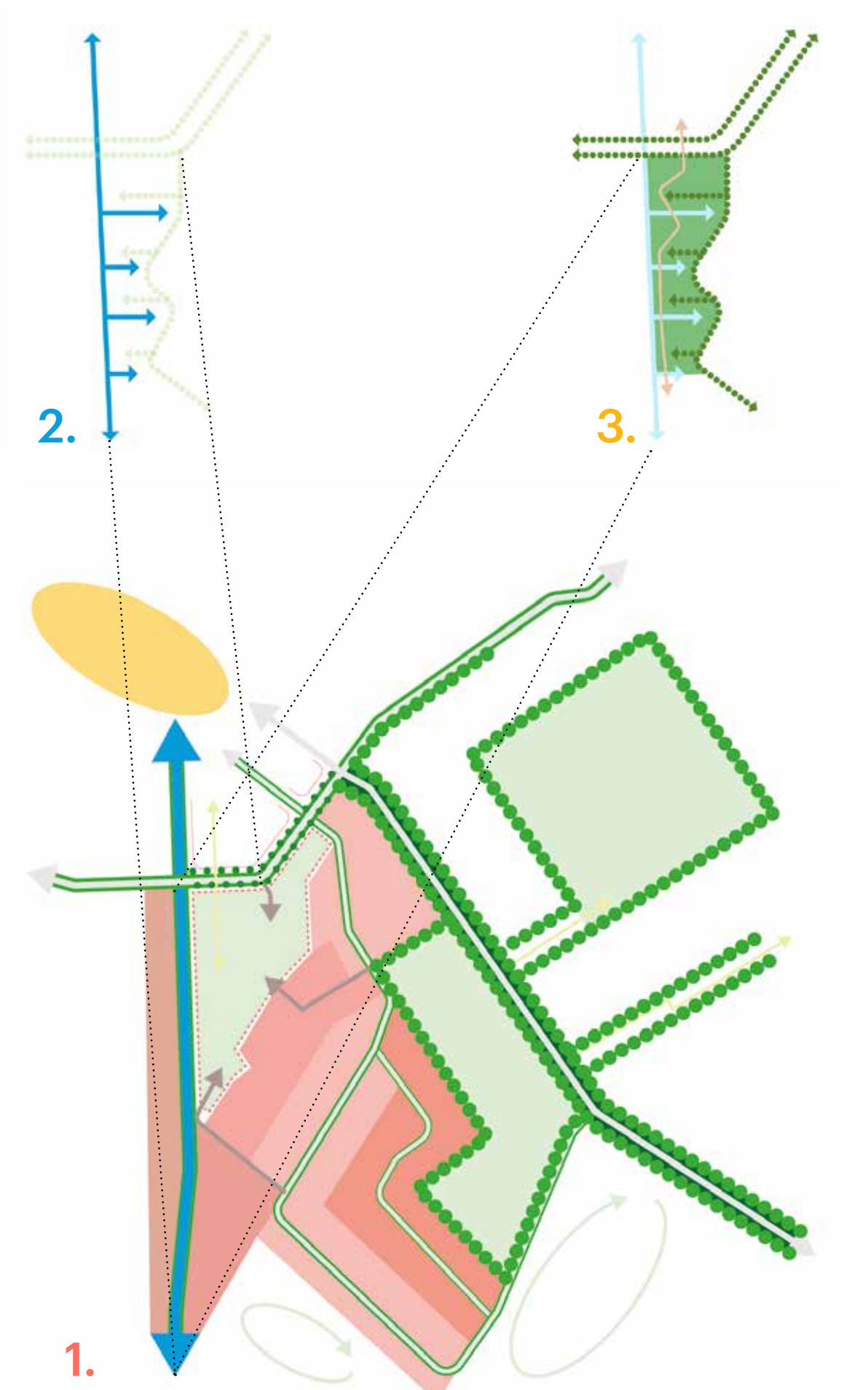
Boven de wijk Menkema die in een aantal verschillende deelgebieden valt op te delen wat betreft sfeer, architectuur, korrel, oriëntatie enz. Onder een karakteristieke doorsnede van een straat in Menkema die het beeld van een introverte buurt weergeeft.

Ingezoomd op de wijk

Menkema is incrementeel en historisch ontstaan langs de Heerdweg en de Treubweg. Na de jaren 80 groeide Uithuizen en werd de wijk aangevuld met meer planmatigere uitbreidingen. Hierdoor is er een groot verschil tussen het 'oude' en het 'nieuwe' deel van de Menkema als het gaat om sfeer en karakteristiek, dichtheden, stedenbouwkundige opzet en architectuur. Ieder 'deelgebied' heeft zijn eigen karakteristiek, maar de huurwoningen aan de Aak / Tjalk en Snik zijn wat introvert, autonoom en losgeweekt van de directe omgeving.

Menkema kent namelijk een typische bloemkoolstructuur. Dat betekent dat achterkanten en voorkanten diffuus zijn en het groen versnipperd is en verstopt achter de woningen ligt. Het omringende landschap dringt niet of heel moeilijk door tot de kern van de wijk. En daardoor bestaat de binnenwereld vooral uit schuttingen, versterking en parkeervlakken. In dit specifieke geval wonen een paar 'lucky few' aan het water. Tuinen richting het water zijn vaak eveneens afgezet met een schutting.





Ruimtelijke opgave en structurerende principes

Met de sloop-nieuwbouw ontstaat er ruimte om het noordelijk deel van Menkema weer aan zijn directe omgeving te helen. Daarbij is het van belang dat er vanuit drie ruimtelijke gedachten wordt gekeken naar de wijk:

1. Voortbouwen op het landschappelijk en ruimtelijk raamwerk van de omgeving en deze gebruiken als onderlegger en kader voor ontwikkeling

Het landschap biedt genoeg aanleidingen en kwaliteiten om op voort te bouwen binnen de wijk. Enorme kwaliteiten zijn bijvoorbeeld het monumentale groen en de openheid van het omliggende landschap. De cultuur-historische en architectonische kwaliteit van de twee linten Treubweg en Heerdweg is een andere inspiratiebron. En uiteraard de intrinsieke kwaliteit van water in de vorm van het Boterdiep, waar langs gewandeld wordt of verkoeling biedt voor de omgeving.

2. Het Boterdiep als ruggengraat

De kwaliteit van het Boterdiep is in potentie het sterkst aanwezig in de wijk. Dit wordt de dragende structuur waaraan we als een kapstok de ontwikkelruimte ophangen.

3. Binnen Menkema heeft ieder deelgebied zijn eigen sfeer, maar met de kwaliteiten van een dorpskarakter als gemene deler

Het Boterdiep als kapstok biedt het casco voor de ruimtelijke organisatie van de wijk en bestaat uit een dooradering van groene vingers waar gewoond wordt. Prettige verblijfsruimtes worden verbonden door langzaamverkeersroutes. Een stevige boomstructuur als backbone door de wijk fungeert als functionele woonstraat waar plek is voor fietsers en auto's. De verblijfs- en leefkwaliteit van de mens en dier staat centraal.

Wat zijn kwaliteiten van een dorps en landelijk karakter in de wijk?

- Dit is een groen opgezette wijk en dat vormt de basis van het ontwerp. De groenstructuur geeft het gebied identiteit en biedt tegelijkertijd plek aan flora en fauna, door het gebruik van diverse en inheemse soorten beplanting. Straten binnen een wijk met dorps en landschappelijk karakter worden begeleid door bomen, het liefst met enige aanvangsmaat, zodat ze meteen schaduw en een nestplaats aan vogels en andere dieren kunnen bieden.
- De wijk kent een onstpannen opzet. Men woont aan woonstraten die meanderen door de wijk of aan een fijnmazig netwerk van voetpaden, zodat men makkelijk even kan buurten bij de buurvrouw of buurman.
- De wijk is ingericht op verblijven in plaats van stromen. Een wijk is een plek waar je naar toe gaat. Niet doorheen gaat. Dat kan voor de deur zijn op de stoep of op een groene speelplaats in de wijk.
- Dit is een open en transparante wijk. Geen onduidelijke voor- en achterkanten. Erfafscheidingen zijn zo laag mogelijk en daar waar privacy nodig is zijn schuttingen meeontworpen in de architectuur van het hoofdvolume. Overhoekse oplossingen en ramen in zijgevels zorgen voor veel ogen op straat.
- Een wijk met een dorps en landelijk karakter kenmerkt zich door vakmanschap en oog voor detail in de architectuur. En sluit aan op zijn omgeving zonder te historiseren.

HOOFDSTUK 3

STEDENBOUWUNDIG PLAN



De pijlers van de versterking van Menkema

1 Verankerd in de dorpsstructuur

De wijk sluit aan op de bestaande waardevolle cultuurhistorische dorpsstructuren, zoals het Boterdiep en maakt een prettige en veilige verbinding met de dorpskern via functiecluster het Molenerf. De wijk keert zich in tegenstelling tot de huidige situatie niet naar binnen, maar naar buiten, waarmee het voelbaar een onderdeel wordt van Uithuizen.

2 Van woonwijk naar leefwijk

In Menkema kun je, als je dat zou willen, van jong tot oud wonen. Voor iedere levensfase heeft de wijk iets te bieden. Gezinswoningen zijn er voor huishoudens groot en klein. Maar ook levensloopbestendige woningen zijn gemixt geplaatst in de wijk.

3 Goud wonen aan een robuuste groen-blaauwe omgeving

Je woonst is meer dan alleen de plek waar je thuiskomt. Het is de plek en de buurt waar je leeft, verliefd wordt, of misschien zelfs wel je laatste adem uitblaast. Daarom staat in Menkema de mens centraal en niet de auto. De royale groene vingers tussen de woningen en de voetpaden daar doorheen stimuleren ontmoetingen en nodigen uit tot bewegen. Voor parkeren moet je een stukje lopen, maar wel zoveel mogelijk gekoppeld aan het bouwblok, zodat er geen verrommeling ontstaat en de rest van de openbare ruimte gebruikt kan worden om te spelen, ontmoeten en bewegen.

Leefruimtes, zoals de woonkamer, zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de openbare ruimte. Delftse stoepjes nodigen uit om een bankje voor het huis te zetten, zodat er zoveel mogelijk interactie ontstaat tussen straat en woning.

4 Van woning tot omgeving: duurzaam en klimaatadaptief

Dankzij robuuste groenstructuren, in plaats van een patchwork aan moeilijk te onderhouden groentjes, en heldere overgangen tussen privé en openbaar kan het gebied de tand des tijds goed doorstaan.

Zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk ruimte voor robuust, biodivers en inheems groen en blauw is het mantra van deze wijk!



Het stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan

Legenda



Woningen Goud wonen



Tuin met berging
(diepte varieert)



Woonstraat asfalt /
klinkers



Woonstraat klinkers



Parkeerkoffers



Langzaam verkeersroute
(voetganger)



Zebropad (Snik)



Nieuwe bomen



Bestaande bomen



Bloemrijk / kruidrijk
hoge grassenweide



Woningen met een
Delfts stoepje



Bestaand havenhuisje



Speelveld (locatie voor
verplaatsen pannakooi?)



Eventueel upgrade
haven met vlonder

Op de volgende pagina's wordt het
stedenbouwkundig plan stap voor stap
toegelicht »



Programmatistische mix

Voorgestelde programmamix en fasering

Een van de doelen van deze sloop-nieuwbouw is om een gemêleerde wijk te maken. Iedere bewoner, zou als hij/zij dat zou willen zijn volledige wooncarrière kunnen maken in deze wijk. In het schema links is te zien dat er door de hele wijk een mix aan woonprogramma te vinden is. Op een aantal plaatsen zelfs binnen het blok of de rij. Omdat Goud Wonen en de gemeente de zorgtaak hebben iedereen die dat wilt tijdelijke huisvesting te bieden, en die er niet voor 90 huishoudens is, wordt er gefaseerd gebouwd: 2A en 2B. Het woonrijp maken van de omgeving volgt waar mogelijk na afronding van de fases. Er is gekozen voor een ruimere opzet van de wijk met meer ruimte voor leefkwaliteit en een mix aan typen woningen. Ook leert de ervaring dat niet iedereen weer wil terugkeren naar de wijk. Daarom bouwen we 85 van de 90 woningen terug.



Fasering

Woonsferen

Een groen en landschappelijk, ontspannen en dorps karakter is wat Menkema bindt. Het plan kent vier deelgebieden. Deelgebied 1 en 2 liggen aan landschappelijke structuren. Je loopt zo vanuit je woning het groen in. Daarom heeft iedere woning een Delfst stoepje in plaats van een voortuin. Deelgebied 3 en 4 sluiten aan op de bebouwde randen van de wijk. Deelgebied 4 maakt een wand richting het Molenerf met haar winkelfunctie en grotere volumes en korrels. Deelgebied 3 maakt de rand van de omliggende bebouwing af door aan te sluiten met haar tuinen op de achterkanten. Op deze manier ontstaat er een nieuwe heldere wand. Beide deelgebieden liggen aan een dragende structuur met een verbindende functie. Daarom liggen deze woningen iets terug ten opzichte van de erfgrans en hebben ze een voortuintje om wat extra lucht te geven in het straatprofiel. De structuren worden aangezet en versterkt met grote bomen passend bij de laansfeer die deze woonmilieus hebben.



Woonsferen: 1. Wonen aan het Boterdiep
2. De Groene vingers 3. De Bomenlaan 4. De Snik



Wonen aan een voetpad, met tuintje en een univorme groene erfafscheiding



Wonen met het landschap tot aan de voordeur



Inspiratiebeelden algemene woonsferen



Oog voor detail in architectuur en gevelopbouw voor aan-
aansprekend en aangenaam beeld



Ruimte voor ontmoeting voor jong
en oud



Parkeren opgenomen in een helder landschapsconcept



Interactie tussen prive en openbaar



Zicht op het Boterdiep





HOOFDSTUK 4

WAT BOUWEN WE TERUG?



Inleiding

Dit hoofdstuk fungeert als toetsingskader. Het heeft tot doen dat we een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavels, de vormgeving van de woningen en de overgangen op de openbare ruimte bepalen en bestendigen in stedenbouwkundige uitgangspunten en een beeldkwaliteitsplan. Het hoofdstuk geldt als inspiratie en aanbeveling voor de architect en als toetsingsdocument voor de welstandscommissie. Dit hoofdstuk formuleert doelgerichte algemene Hogelandster criteria om te zorgen voor een bepaalde samenhang tussen de woningen en bouwblokken onderling en een verankering van het ontwerp in zijn omgeving.

De Algemene Hogelandster Criteria

Het uitgangspunt is dat ontwerpen passen binnen de ruimtelijke (en historische) context en de geschetste ontwikkeling daarvan. Bouwplannen dienen dan ook een positieve aanvulling te zijn op de omgevingskwaliteit. Essentieel hiervoor is om de (toekomstige) ruimtelijke (en historische) context van het ontwerp te begrijpen alsmede de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp een rol speelt, zodat het ontwerp reageert op en past binnen deze context. Een ruimtelijk-historische analyse van de plek en de ontwikkeling daarvan is dan onontbeerlijk, evenals een ontwerpconcept dat daarop is gebaseerd.

Elk ontwerp dient een ruimtelijk-historisch passende en consequente uitwerking van een deugdelijk onderbouwd ontwerpconcept te zijn. Een ontwerpconcept dient om zowel over de historische context van het ontwerp, de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp wordt vormgegeven, de erfinrichting van het perceel, de overgangen van het perceel naar de openbare ruimte, de positie van het ontwerp op het perceel, het gebouw op zichzelf en de uitwerking daarvan als een overtuigend geheel vorm te geven, zodat een ontwerp is geworteld op de specifieke plek.

De volgende algemene criteria gelden dan ook als uitgangspunten, respectievelijk toetsingscriteria, voor elk ontwerp:

Een overtuigende ruimtelijk-historische analyse ligt ten grondslag aan het ontwerp en wordt helder gepresenteerd.

- Bovengenoemde analyse is de basis voor een passend en samenhangend ontwerpidee op de planlocatie en komt duidelijk tot uiting in de presentatie van het ontwerp.
- Het bovengenoemde ontwerpidee komt overtuigend tot uiting in het ontwerp van zowel het hoofdgebouw, de bijgebouwen, de erfinrichting alsook de overgangen met de openbare ruimte.
- Het ontwerp is van positie, volumeopbouw, hoofdvorm, gevelordening, tot in detail, materiaalkeuze en kleur consequent uitgewerkt conform het gepresenteerde ontwerpidee, alsmede de analyse van de omgeving.

Een ontwerp kan dan ook naadloos passen binnen de omgeving, maar mag daarvan ook afwijken zolang deze afwijking overtuigend is gemotiveerd en er een duidelijke ruimtelijke meerwaarde ontstaat. De inzet van ontwerpkracht en ruimtelijke ambitie dient dan ook bij elk ontwerp en elk bouwplan de basis te zijn. De ruimtelijke kwalitatieve inhoudelijke dialoog is daarbij relevanter dan het afvinken van regels. Voor het ontwerp gelden de aanbevelingen (zie volgende pagina's) in de vorm van (kwantitatieve) uitgangspunten om bovenstaande (kwalitatieve) criteria te verduidelijken »

Samenhang in eenheid en karakter

Het noordelijke deel van Menkema (de woningen in het bezit van Goud Wonen) wordt gekenmerkt door een planologische opzet als contramal ten opzichte van bijvoorbeeld het lint aan de Treubweg. De uitvoering van deze stedenbouwkundige structuur is een kind van zijn tijd en zorgt voor allerlei knelpunten (overmatige verharding, op de auto gericht, weinig ruimte voor robuust groen, weinig interactie tussen straat en woonkamer enz.) Toch laat het ook een traditie van planmatige inrichting en sociale huisvesting in Groningen zien waar we best trots op mogen zijn. Daarom streven we bij de herontwikkeling van dit stukje Menkema naar samenhang in de wijk en een herkenbaar karakter, zonder het huidige introverte karakter. Maar met een logische aansluiting in structuur en architectuur op de omgeving. Dat betekent dat er voor een heldere en eenvoudige massaopbouw en hoofdvorm per rij en blok wordt gekozen. Materiaalkeuze is beperkt.

Goud Wonen is voornemens om per fase twee architecten de woningen te laten ontwerpen. Onderling kunnen de fase best van elkaar verschillen, maar regels omtrent een heldere hoofdvorm, massaopbouw en materialisatie vormen het bindende element binnen de herontwikkeling. Op andere aspecten wordt dan meer vrijheid gegeven, zoals gevelindeling, geveltoevoegingen en detailleringen.

Regels voor specifieke plekken

Op een aantal plekken in de wijk staat de bebouwing op een beeldbepalende plek en speelt zij een belangrijke rol in het maken van een aantrekkelijke omgeving of en verkrijgen van een speciale sfeer. Per plek geven we specifieke regels waar dat gewenst is.

Bouwhoogte, hoofdvorm en dakvorm

- Bouwlagen sluiten aan op de omgeving, tot twee lagen met kap.
- Samenhang in massaopbouw en vorm per blok of rij: er is een heldere en eenvoudige

hoofdvorm, die in een oogopslag herkenbaar is.

- Nokrichting van de rij is parallel aan de straat of het pad waaraan de woning met zijn formele zijde is georiënteerd. Afwijking van nokrichtingen op aangegeven hoeken is mogelijk (zie kaart).
- Voor de vormgeving van de rijen geldt dat de individuele woningen ondergeschikt zijn aan de rij als geheel.
- De goothoogte voor de gezinswoningen in Menkema is 3 of 6 meter. De levensloopbestendige woning kent een goothoogte van 3 meter.
- Alle daken hebben een helling variërend van 30 tot 60 graden.

Kavelrichting

- In de basis staan de rijwoningen tenminste 2 meter van de erfgrans. Woningen aan het Boterdiep en de Groene Vingers staan direct op de erfgrans. Zij hebben een Delfts-stoepje van maximaal 1 meter waar een bankje kan worden geplaatst (geen hoogte verschil, enkel andere materialisering of legverband bestrating). Het staat de architect vrij om een zwevend bankje in de voorgevel te integreren. De vormgeving van dit bankje is ondergeschikt aan de uitstraling van de gevel.
- Bijgebouwen staan aan de achterzijde van de kavel en zijn qua vormgeving ondergeschikt aan hoofdvorm/massa hoofdgebouw.

Erfafscheidingen

- In de basis krijgt iedere woningen aan de voorzijde van de kavel een liguster van maximaal 0,8 meter, geplant op de kavel. Onder de haag (haagvoet) mag geen verharding worden toegepast, zodat de wortelruimte van tenminste 50 cm gewaarborgd blijft. De woningen met een Delfts stoepje zijn uiteraard vrijgesteld van deze erfafscheiding.
- Woningen met een tuin aan de zijgevel

Gevel

Stenige materialen en voegwerk:



Effen rood



Rood
gemêleerd



Rood-bruin



Bruin effen



Grijs



Rijk verrijkte
steenstrips



Houten materialen (evt. in combinatie met stenig):



Lichte houten
afwerking



Lichte houten
afwerking, kleur
sluit aan bij de tint
van de baksteen
om eenheid in de
gevel te behouden



Grote/kleine
planken maken een
rijkere varriatie in
het gevelbeeld

Dak



Klassieke matte
donkere
pannen

gericht op de openbare ruimte hebben een groene erfafscheiding, liguster, 1 meter achter de voorgevel. Deze is 1,80 tot 2,00 meter hoog.

- Erfafscheidingen van de woningen aan het Boterdiep en de Groene vingers hebben in het verlengde van de zijgevel een meeontworpen in de architectuur van het gebouw. Het beeld moet een geheel vormen met de architectuur van het hoofdvolume.

Oriëntatie en gevel opbouwen

- Om de relatie tussen het wonen en het leven buiten te versterken geldt in algemeenheid dat zowel voor- als zijgevels openingen, zoals ramen en entrees, hebben naar het openbaar gebied.
- De formele voorgevel wordt door een voordeur, brievenbus en huisnummer aangegeven
- Voor een aantal belangrijke punten in het plan zijn woningen aangewezen die naast een voorgevel ook een 'representatieve zijde' hebben. Deze hoekwoningen liggen op de meest beeldbepalende hoeken. Gevels, van zowel woningen als bergingen, hebben een representatieve uitstraling. Er wordt bijvoorbeeld extra aandacht besteed aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen. Verder draagt bijvoorbeeld gevelgroen bij aan de representatieve uitstraling van de gevel. De mate van uitwerking verschilt en is afhankelijk van waar de woning staat. Zie verderop.

Duurzaamheid

- Zonnepanelen en collectoren op de daken vormen een helder beeld en zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Ze worden in het ontwerp van het dakoppervlak geïntegreerd.
- Wärmtepompen zijn verwerkt in de woning of in de massa en de volumeopbouw van de woning
- Aanhangende installaties zijn niet toegestaan.

Parkeren

- Het parkeerregime volgt het 'gezonde leefwijk' principe. Dat betekent dat voor alle woningen in de basisbehoefte wordt voorzien en er parkeernorm van 1,5 geldt. Er wordt 1,2 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte voorzien en 0,3 voor bezoek. Tweede auto's of auto's van bezoek dat langer dan een dag verblijft kunnen ook geparkeerd worden op het terrein van het Molenerf.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd en altijd aan de bouwblokken gekoppeld of in parkeerkoersers opgelost. Zo blijven loopafstanden relatief kort.

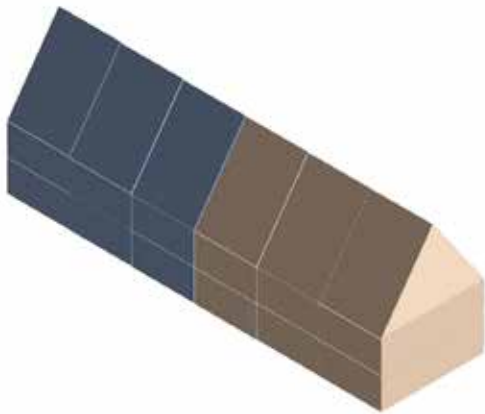
Materialisering

Eenheid wordt gecreëerd door gebruik van hoofdmaterialen en kleurenpalet. Dat betekent dat gevels bestaan uit:

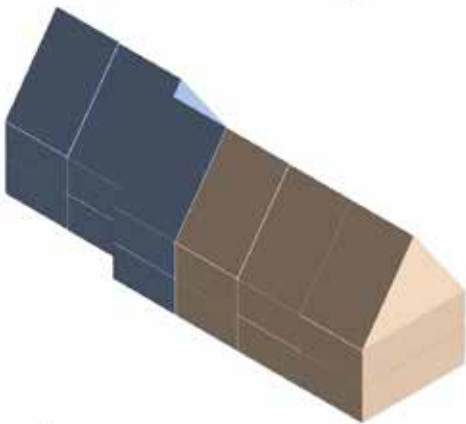
- Natuurlijke of natuurlijk ogende materialen (steen/hout of een combinatie van die twee).
- Materiaalgebruik passend is bij de uitstraling en het karakter van het gehele bouwwerk (blok/rij) en bijpassend bij een dorps- en parkachtige omgeving
- Gevels zijn in gedekte aardse kleuren (rood/bruin/grijs).
- In het geval van baksteen krijgt de gevel 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.
- In geval van hout, dient het hout zijn natuurlijke kleur te behouden. Het hout is licht van kleur.
- Dakvlakken zijn voorzien van matte donkere pannen, geen geglaazuurde pannen.
- Materiaal en kleur van de kozijnen en windveren sluiten aan bij de kleur van de gevel en zijn ondergeschikt qua uitstraling.



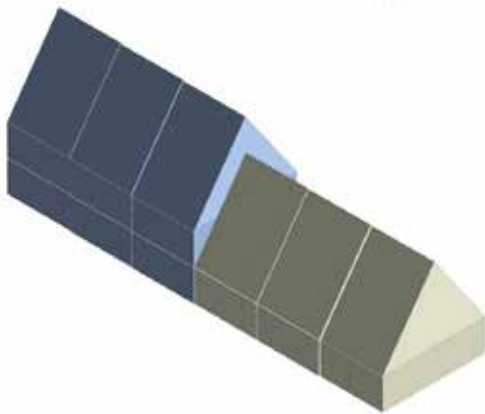
Rijen en blokken en formele voorzijde en representatieve tweede gevel (zijgevel)



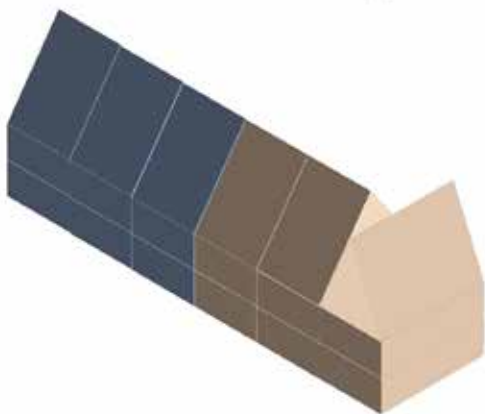
Strak in het gelid



Verspringing rooilijn (tot 5 meter) uit de erfgrens



Verspringing goothoogte



Eventueel hoekverdraaing (alleen op aangegeven locaties, zie verderop en bij minimaal 6 woningen in een rij)



Erfafscheidingen en verbijzonderingen aan beeldbepalende en representatieve gevels

Verbijzonderingen aan beeldbepalende gevels

Niveau 1: Extra aandacht in detailering metselwerk en verbanden en tenminste een groot zijraam op begane grond, en op de eerste verdieping

Niveau 2: Extra aandacht in detailering metselwerk en verbanden en overhoeks raam op de begane grond. Op de eerste verdieping worden eveneens gevelopeningen gemaakt. Eventueel zijn hoekverdraaiing op deze plekken mogelijk als beëindiging van de rij.

Erfafscheidingen, groen



Haag op eigen terrein max 2,00 meter hoog meter langs zij en achter indien gericht op openbare ruimte. 0,80 meter hoog voorlangs. Type: Liguster, met instandhoudingsplicht.

Meeontworpen erfafscheidings (voorbeelden) max 2,00 m hoog



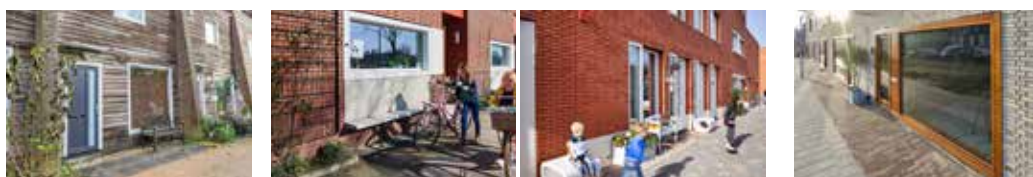
Tuinmuur

Lamellen

Wisseling in stoffering

Versprongen hoogte

Delfts stoepje



Intermediar



Beplanting heesters als intermediair tussen bebouwing en veld en verbinder met parkeren.

Inspiratie



Inspiratie







Wonen aan de Snik

Woonsferen per deelgebied

Wonen aan de Snik

Alle woningen zijn georiënteerd op de Snik. De bebouwing staat op enige afstand van de weg en alle woningen hebben een voortuin met een groene eenduidige lage erfafscheiding (haag) met instandhoudingsplicht. Tussen de Snik en de woningen ligt een brede groene berm met bomen en een vrijliggend voetpad. De woningen liggen aan het voetpad.



- De architectuur van de bebouwing is eigentijds en kan in hout en/of steen worden uitgevoerd, mits er eenheid is in verschijningsvorm en materialisering tussen de verschillende individuele woningen. Kleuren zijn aards en gedekt.
- Het blok zowel gelegen aan de Snik als het Boterdiep en een van de Groene Vingers verdient extra aandacht in detaillering. Dit is de entree van de wijk en een scharnierpunt waar diverse infrastructurele lijnen samenkomen. Als blok dient het een representatief uiterlijk te hebben.
- De woningen en blokken aan de Snik vormen samen een architectonisch ensemble.
- Om de wandvorming te versterken hebben alle woningen een zadeldak die parallel staat op de Snik. Op de hoek met de nieuwe ontsluitingsweg en aan de brug over het Boterdiep is eventueel een kapverdraaiing toegestaan.



Wonen aan het boterdiep

Alle woningen zijn georiënteerd op het Boterdiep. De verspringen in blokken en rooilijn zorgen voor een dorpse sfeer. De woningen aan het Boterdiep worden per blok in samenhang ontworpen.



- De kappen van deze woningen zijn parallel aan het Boterdiep.
- Iedere hoek wordt met een representatieve zij-gevel ontworpen.
- De erfafscheidingen op de hoeken vragen extra aandacht. Deze zijn in samenhang met de architectuur van het blok meeontworpen.
- Toepassing van gevelgroen wordt aangemoedigd.
- De architectuur van de bebouwing is eigentijds en kan in hout en/of steen worden uitgevoerd, mits er eenheid is in verschijningsvorm en materialisering tussen de verschillende individuele woningen. Kleuren zijn aards en gedekt.
- Bij voorkeur is de woonkamer aan de voorzijde van de woning gesitueerd, zodat er interactie ontstaat tussen woning en openbaar gebied. Of een keuken met een groot raam.
- Aan de voorzijde van de woningen loopt een doorgaand voetpad. Men heeft een Delftst stoepje in plaats van een voortuin en een zitelement in de gevel meeontworpen. zitgelegenheid.





Wonen aan het Boterdiep







Wonen aan (een van de) de Groene Vingers

Wonen aan de Groene Vingers

Groen loopt tot aan de voordeur in dit deelgebied. Een intermediare zone van extensief onderhouden beplanting maakt een geleidelijke overgang naar de Groene Vingers. Hoeken hebben een representatieve tweede gevel en erfafscheidingen zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden mee ontworpen in samenhang met de architectuur van het blok als geheel. Het parkeren op straat is gekoppeld aan de blokken en wordt opgenomen in de intermediaire groene zone.



- Elk van de drie blokken aan de Groene Vingers zijn in hoofdopzet familie van elkaar. Onderling is het mogelijk om de blokken van elkaar te doen verschillen in bijvoorbeeld gevelopbouw of materialisatie. Kleuren zijn aards en dekkend.
- De architectuur van de bebouwing is eigentijds en kan in hout en/of steen worden uitgevoerd, mits er eenheid is in verschijningsvorm en materialisering
- tussen de verschillende individuele woningen. Kleuren zijn aards en gedekt.
- Bij voorkeur is de woonkamer aan de voorzijde van de woning gesitueerd, zodat er interactie ontstaat tussen woning en openbaar gebied. Of een keuken met een groot raam.
- Aan de voorzijde van de woningen loopt een voetpad. Men heeft een Delftst stoepje in plaats van een voortuin en een zitelement in de gevel meeontworpen.



Wonen aan de Bomenlaan

De Bomenlaan is een dragende structuur in de wijk waaraan geparkeerd maar ook aan gewoond wordt. Voldoende robuust groen, het straatontwerp, maar ook de architectuur moet ervoor zorgen dat deze straat aanvoelt als woonstraat, met een landschappelijk karakter. Rooilijnen en goot- en nokhoogtes verspringen bijvoorbeeld.



- Binnen dezelfde rij is de architectuur van de bebouwing eigentijds en kan in hout en/of steen worden uitgevoerd, mits er eenheid is in verschijningsvorm en materialisering. Kleuren zijn aards en dekkend
- De rijen onderling zijn in hoofdopzet familie van elkaar. Onderling is het mogelijk de rijen van elkaar te doen verschillen in bijvoorbeeld gevelopbouw of materialisatie.
- Woningen zijn georiënteerd op de Bomenlaan en hebben een kleine voortuin, met een groene uniforme erfafscheiding (haag) met instandhoudingsplicht.
- De kappen van deze woningen zijn parallel aan de Bomenlaan.







Wonen aan de Bomenlaan

Tabel 1 Samenvatting welstandscriteria: Leefwijk Menkema

BEOOGD SFEERBEELD	<p>De sfeer in Menkema is dorps, groen en het landschap zoals het Boterdiep is duidelijk merkbaar, ondanks de relatief hoge dichtheid. De Bomenlaan meandert door het gebied en voelt aan als een landschappelijke laan waaraan gewoond wordt, maar waar ook geparkeerd wordt mits gekoppeld aan bouwblokken. Binnen het ontwerp van de blokken en rijen kunnen woningen verschillen in typen. Er is enige vrijheid in ontwerp van het individuele blok of de rij. In hoofdlijn zijn ze familie van elkaar. Maar er is ruimte om in detaillering onderscheid te maken op blok- of rijniveau. Telbaarheid van individuele woningen is niet gewenst. Een variatie in goothoogtes en rooilijnen draagt bij aan het dorpse karakter van de wijk. De nokrichting is parallel aan de structuur waaraan de woning ligt, behoudens de bijzondere overwegingen genoemd in de kolom 'ligging' van deze tabel. Tweede gevels en erfafscheidingen op beeldbepalende locaties zijn representatief ontworpen.</p>
STRAAT EN BUURT	<ul style="list-style-type: none"> • De woning is in samenhang met de architectuur van de straat ontworpen; • Parkeren gebeurt zoveel mogelijk in koffers gekoppeld aan of tussen bouwblokken en rijen. • Ligustierhaag op eigen perceel tot 0,80 meter duidt de erfgrans aan aan de voorzijde. Meeontworpen erfafscheidingen op eigen perceel aan de achter- en zijkant gericht op de openbare ruimte zijn 1,80 tot 2,00 meter, brandgangen zijn uitgezonderd. Een schutting volstaat.
	DE WONINGEN
LIGGING	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen staan tenminste 2 meter uit de naar de weggekeerde perceelsgrens met uitzondering van de woningen met een Delfts stoepje. • Woningen zijn altijd geörienteerd op de openbare ruimte. De hoofdentree is aan de 'straatzijde' • Bijgebouwen, zoals bergingen zijn ondergeschikt in positie. • Het figuur op nevenstaande pagina, laat nogmaals zien welke hoekwoningen met eindgevels en erfafscheidingen gericht op de openbare ruimte (1,80 tot 2,00 meter) als representatieve tweede gevel of meeontworpen erfafscheiding extra aandacht verdienen.
MASSA	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvorm van het blok of de rij past bij dorpse karakter: één dominante eenvoudige vorm; • Een variatie in goothoogtes draagt bij aan het dorpse karakter van de straten; • Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

GEVELOPBOUW	<ul style="list-style-type: none"> De geveluitwerking ondersteunt de gekozen massaopbouw; Per blok of rij samenhang in geveluitwerking.
DETAILLERING	<ul style="list-style-type: none"> De detaillering ondersteunt het ontspannen landschappelijk karakter; De detaillering is functioneel en fijschalig, maar ondergeschikt aan de hoofdvorm.
MATERIAAL EN KLEUR	<ul style="list-style-type: none"> Materiaalgebruik bijgebouwen afgestemd op het hoofdgebouw; Gevel in gedekte aardekleuren Erfafscheidingen zijn groen aan de voorkant en in steen en/of van hout aan de achterzijde; Dakvlak is mat en heeft een donkere kleur of groen dak voor de berging; Kozijnen en windveren sluiten zo veel mogelijk aan bij het kleurenpalet van de gevel.

Verbijzonderingen aan beeldbepalende gevels

Niveau 1: Extra aandacht in detaillering metselwerk en verbanden en tenminste een groot zijraam op begane grond, en op de eerste verdieping

Niveau 2: Extra aandacht in detaillering metselwerk en verbanden en overhoeks raam op de begane grond. Op de eerste verdieping worden eveneens gevelopeningen gemaakt. Eventueel zijn hoekverdraaiing op deze plekken mogelijk als beëindiging van de rij.

- Niveau 1 verbijzondering kopgevel
- Niveau 2 verbijzondering kopgevel
- Groene erfafscheiding
- Meeontworpen erfafscheiding
- Delfts stoepje
- Groene intermediaire zone



Erfafscheidingen en verbijzonderingen aan beeldbepalende en representatieve gevels

HOOFDSTUK 5

Openbare ruimte



Schetsontwerp openbare ruimte plan

De openbare ruimte

Beoogde sfeer

Het beeld van de openbare ruimte in Menkema is informeel, dorps, groen en tijdloos. De inrichting is met rust vormgegeven, maar duurzaam. De wijk gaat vloeiend over in haar omgeving en in het landschap. Het landschappelijke is op ieder moment waarneembaar. Doorzichten naar het Boterdiep, het open landschap ten zuiden van de wijk, de monumentale bomen van het borgterrein, de meanderende wegen en groene of mee-ontworpen erfafscheidingen dragen bij aan een prettige woonomgeving en een gemoedelijke, dorpse sfeer.

Verankerd in de bestaande dorpse structuren en opgehangen aan dragende structuren. De relatie met bestaande landschappelijke lijnen en structuren, zoals het Boterdiep, worden gerespecteerd en soms zelfs versterkt. Zo is in de verkaveling en stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met de zichtrelaties naar het Boterdiep toe, zodat deze voor een groter deel van de wijk voelbaar is. Maar ook de oriëntatie en formele voorzijden van de blokken speelt mee. Sommige kavels kijken direct uit op de groene vingers of het Boterdiep. Andere kavels in de tweede lijn kijken uit op een nieuw geïntroduceerde structuur: de Bomenlaan. De in Menkema hooggewaardeerde voetpaden worden versterkt en de verbinding met het centrum wordt verbeterd. Hierdoor zullen deze voor alle bewoners van de wijk een aangenaam onderdeel van een ommetje zijn of voor gebruik bij het doen van een boodschap. De openbare ruimte wordt klimaat adaptief

ontworpen. Het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente biedt daar veel ruimte voor. Die basis vullen we aan met de klimaat adaptieve maatregelen in de openbare ruimte waarmee LAOS ontwerpt en opgesteld heeft in het Buitenruimte Bouwstenen Boek. De visuals die zijn gemaakt bij de uitwerking van de deelgebieden geven met zogenaamde 'bolletjes' aan welke klimaatadaptieve maatregelen we voor ogen hebben. Een overzicht van de maatregelen is als bijlage opgenomen.

Het openbare ruimte plan betreft een schetsontwerp voor de hele wijk. Vanuit deze schets gaan we de komende tijd toewerken naar tekeningen met een hoger detailniveau, zodat we na het bouwrijp maken van het gebied en de sloop-nieuwbouw van de woningen vlot kunnen starten met het woonrijp maken.

Legenda



Woningen Goud wonen



Tuin met berging
(diepte varieert)



Woonstraat asfalt /
klinkers



Woonstraat klinkers



Parkeerkoffers



Langzaam verkeersroute
(voetganger)



Zebepad (Snik)



Nieuwe bomen



Bestaande bomen



Bloemrijk / kruidrijk
hoge grassenweide



Woningen met een
Delfts stoepje



Bestaand havenhuisje



Speelveld (locatie voor
verplaatsen pannakooi?)



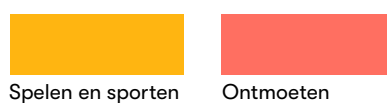
Eventueel upgrade
haven met vlonder



Mobiliteitsconcept

Voor de voetganger is het netwerk het meest fijnmazig. Menkema ligt erg gunstig gelegen ten opzichte van een aantal functies zoals supermarkten. Door in te zetten op een fijnmazig voetpadennetwerk wordt de bewoner aangezet tot gezonder gedrag. Voetpaden liggen over het algemeen vrij ten opzichte van de weg. Soms wordt verkeer gemengd, omdat dit vanwege profielbreedtes niet anders kan. Dit is op een aantal plaatsen het geval in de situatie waar de stedenbouwkundige structuur niet veranderd. Fietzers verplaatsen zich hoofdzakelijk via de woonstraten.

De auto heeft een ondergeschikte plek. Middels attentievlakken en optische versmalling wordt de automobilist gemaand trager te rijden. Over het algemeen wordt een wegbreedte van 5 meter aangehouden. Dat is niet overal mogelijk. Dit valt vaak samen met de menging van verkeer en de profielbreedtes op plekken waar de stedenbouwkundige structuur niet wordt aangepast.



Sport, spel en verblijven

In het gebied zijn speelplekken en natuurlijke spelaanleidingen voor kinderen te vinden, zoals hoogteverschillen, maar ook stapstenen. De speeltoestellen zijn zoveel mogelijk van hout. In de levensloopbestendige wijk, waar ouderen hun wandeling in etappes afleggen, past een bankje in de Groene Vingers, aan het Boterdiep of langs de Bomenlaan. Elke groene vinger kent een eigen thematiek: spelen met water, relaxen in de parkweide of een balletje trappen. Verderop in de wijk worden de bestaande speeltoestellen van een nieuw likje verf voorzien en toestellen die hun levensduur hebben bereikt worden vervangen.



Verharding

Het materiaalgebruik versterkt het informele karakter. Er wordt gekozen voor een beperkt palet: gebakken roodbruine klinkers voor de stoep en halfverharding voor sommige voetpaden in de groene vingers. Dit verlangt wel een goede aanleg en vergt meer onderhoud om de toegankelijkheid voor mindervaliden te waarborgen.

De rijloper wordt in asfalt met een slijtlaag en voorzien van streklagen van klinkers aangelegd. Op sommige stukken is de rijloper helemaal in klinkers. Een genuanceerde steen kan wat speelsheid in de bestrating aanbrengen of de attentievlakken extra aanzetten. Dat effect kan eveneens worden bereikt met verschillende legverbanden tussen bijvoorbeeld stoep en rijloper.

Langzaam verkeersroutes

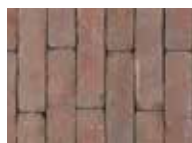


Element verharding



Halfverharding

Rijwegen



Element verharding



Asfalt (zie onder) met slijtlaag en streklagen van klinkers





Parkeren


Parkeren in koffers


Langsparkeren


Intermediair

Parkeren

Het parkeren gaat op in het landschap. Dat is het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan. Parkeren moet een zo min mogelijk impact hebben op het beeld. Daarom besteden we extra aandacht aan dit thema.

Het ontwerp van het parkeerplan is gestoeld op vier pijlers:

- Clusteren
- Koppelen
- Opnemen
- Maskeren

Clusteren

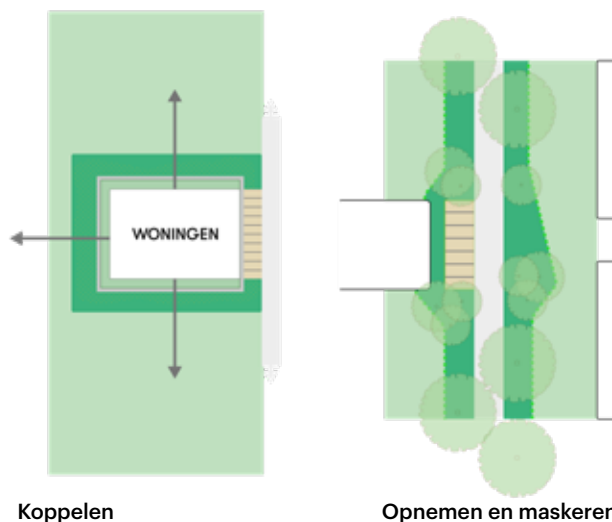
Parkeren gebeurt zoveel mogelijk in parkeerkoffers en op strategische gepositioneerde plekken. Veel van de bewoners zullen dus een eindje moeten lopen. Daarmee stimuleren we het gebruik van de fiets of om te gaan wandelen. Er is zoveel als dat kan rekening gehouden met de positie van de levensloopbestendige woningen en de afstand tot een parkeerkoffer. Bij sommige woningen is er enige afstand, maar die woningen zijn in de minderheid. Daarnaast hebben niet alle ouderen meer een auto. Deze woningen zijn ideaal geschikt voor die doelgroep.

Koppelen

Met het clusteren van het parkeren ontstaat er ook een kans om de parkeerkoffers zoveel mogelijk te koppelen aan de blokken. Hiermee ontstaat een helder beeld. De wijk bestaat straks niet alleen uit blokken woningen, maar ook een deel rijen. Parkeerkoffers voor deze woningen zijn zoveel mogelijk weggestopt en gemaskeerd.

Opnemen en maskeren

Rondom de bouwblokken worden intermediare beplantingsvakken gemaakt die zowel bouwblok als parkeerkoffer omsluiten, waardoor parkeren wordt gemaskeerd. Onder de bomen van de noord-zuid laan wordt een extensief maaibeheer en/of een robuuste onderbeplanting toegepast, waardoor de parkeervakken verder opgenomen worden in een robuuste landschappelijke structuur.



Koppelen

Opnemen en maskeren



Koppelen



Opnemen in het landschap



Maskeren



Beplantingsplan: Bomen en heesters (de stippen zijn nieuwe bomen. Bomen zonder stip zijn bestaande bomen)



Beplantingsplan: gras- en kruidenmengsels

Groen

Het streefbeeld is om door het jaar heen bloeiers en kleuren te hebben; de seizoenen zijn goed beleefbaar, zoals de Amberbomen en Esdoornen die in de herfst spectaculair kleuren. Verder worden inheemse soorten gekozen, zoals de Linden. Deze staan ook aan de Heerdweg en zijn een mooie verwijzing naar het monumentale karakter van Menkema inclusief de borg. Berken en Amerikaanse krentenbomen flankeren de parkeercoffers. Deze bomen hebben lagere kronen en zijn te krijgen in meerstammige cultivars. Daarmee worden de geparkeerde auto's gemaskeerd en zorgen ze ook voor een belevingswaarde op ooghoogte.

De onderleeg wordt voorzien van bloemrijke kruidenmengsels. Wilde bloemmengsels en een extensief maaibeheer worden toegepast rondom de parkeercoffers gekoppeld aan de bouwblokken aan de Groene Vingers. Zo ontstaat een groene verbinding tussen gebouw en omgeving en biedt het voor de bewoners met een Delfts stoepje extra privacywaarde.





Groene en gebouwde erfafscheidingen



Groene afscheidingen
0,80m



Groene afscheidingen
1,80-2,00m



Gebouwde
erfafscheiding

Groene erfafscheidingen

De erfafscheiding aan de voorzijde en achterzijde van de woning in woonsfeer: Wonen aan de Bomenlaan, wordt over het algemeen gevormd door ligusterhagen met een variërende hoogte. Op sommige plaatsen van woningen met een zijtuin is dit bijvoorbeeld het geval. Daar loopt een lange haag door langs de zijgevel. De haag aan de voorzijde is maximaal 0,80 meter, zodat er altijd zicht op de straat is. Dat past bovendien bij het dorpse karakter van de wijk. Hogere hagen tot 2,00 meter staan op plekken rond de tuin waar juist behoefte is aan privacy. De instandhoudingsplicht van de hagen wordt in het kavelpaspoort meegegeven.

Gebouwde erfafscheidingen

De erfafscheidingen van de woningen in woonsfeer: Wonen aan het Boterdiep en Wonen aan de Groene Vingers, die gericht zijn op het openbaar gebied krijgen een meeontworpen erfafscheiding die in materiaal en detaillering de opbouw van het hele architectonisch ensemble ondersteunt. Dit wordt gedaan, zodat de woningen in deze deelgebieden meer als blok worden gevormd.

Groene erfafscheiding



Ligusterhagen voorzijde 0,80 m hoog. Achterzijde 1,80 tot 2,00 meter hoog

Uithuizen Menkema - maart 2024

Inspiratie voor gebouwde erfafscheiding



Erfafscheidingen gericht op de openbare ruimte. Aan brandgangen is een sobere voorgeving van hout toegestaan. Materialisering en detaillering ondersteunen de opbouw van het hele architectonisch ensemble.



Principetekening HWA en DWA-stelsel
(nader uit te werken). En laagte voor
vertraagde afvoer hemelwater.



HWA



DWA



Laagte voor
vertraagde afvoer



Bestaand
oppervlaktewater

Uithuizen Menkema - maart 2024

HWA DWA

Het definitieve rioleringsplan volgt te zijner tijd. In dit stedenbouwkundig plan wordt alleen een principe-uitwerking voor de afvoer van hemelwater gemaakt. In de wijk Menkema proberen we hemelwater in principe zo lang mogelijk op het eigen terrein vast te houden, zie volgende alinea. Daarnaast wordt hemelwater zoveel mogelijk via een gescheiden systeem afgevoerd. DWA wordt via het gescheiden systeem op het bestaande systeem aangesloten.

Water in de openbare ruimte

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een multifunctionele laagte: tijdelijke waterberging gecombineerd met een recreatieve en speelfunctie. We onderzoeken in de uitwerking van het inrichtingsplan van de openbare ruimte of en op welke manier het hemelwater richting het Boterdiep vervolgens kan worden geloosd. Op termijn zijn er misschien ook denkbare oplossingen om het regenwater te kunnen hergebruiken.



Laagte in het plangebied. Eventueel op te laden met speel en recreatieve aanleidingen.



NUTS en utiliteiten (indicatief)



Trafo



Containeropstelplaats



Graskeienstrook



Links: openbare verlichtingskast. Rechts: trafokast.

NUTS

Trafo's en openbare verlichtingskasten worden goed bereikbaar opgesteld. Geschat wordt dat er van beide 1 nodig is. Uitgangspunt is om deze te clusteren i.v.m. de uitstraling. De exacte locatie wordt in inrichtingsplannen vastgesteld.

Omdat de stedenbouwkundige structuur van dit deel van Menkema zal veranderen vraagt dit een ontwerp voor de kabels en leidingen. Afstemming over het tracé volgt.



Voorbeeld van een graskeienstrook

Afvalophaal en calamiteiten

Afval wordt een aantal keren per maand opgehaald in Uithuizen. Het plan is berekend op bochtstralen van een vuilnis- en brandweerwagen en voorziet in een aantal centrale containeropstelplaatsen.

Voor de woningen aan het Boterdiep en sommige woningen aan de Groene Vingers wordt een passende oplossing gezocht wat betreft de benadering van calamiteitendiensten. De paden door de Groene Vingers zouden bijvoorbeeld kunnen worden voorzien van een bredere graskeienstrook, zodat een hulpdienst zich daarop kan opstellen.



Links: voorbeelden van hoe nestgelegenheden voor vogels kunnen worden opgenomen in het gevelbeeld. Uitgangspunt is om de stenen op te laten gaan in het gevelbeeld. Reliëf is toegestaan. Ook wordt het aangemoedigd de gevelstenen onderdeel te laten zijn van de detaillering van de zijgevel.



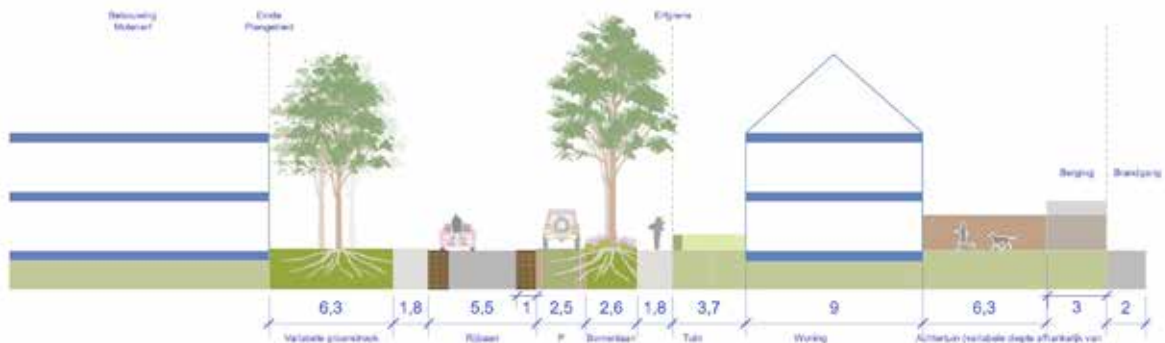
Links: Het uitgangspunt is om de zonnepanelen een logisch onderdeel van het dakvlak te laten zijn.



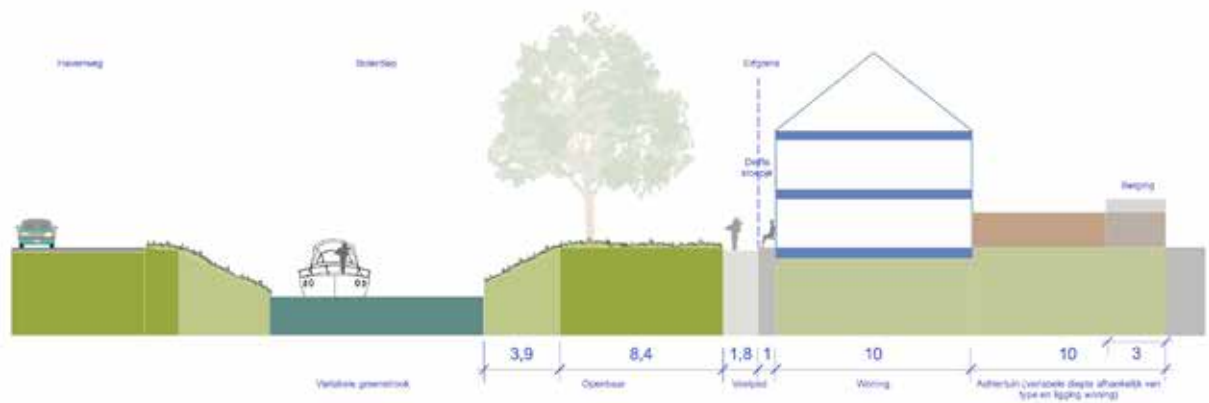
Links: Voorbeelden van hoe een warmtepomp wel en niet kan worden meegenomen in het ontwerp. Het is niet toegestaan installaties aan de gevel te hangen. Het meenemen van de warmtepomp in een verwijzing elementen zoals een schoorsteen zijn mogelijk. De voorkeur is om de warmtepompen mee te nemen in de ensemble van de hele kavel, zoals integreren of clusteren met de berging in de achtertuin.

Duurzaamheid

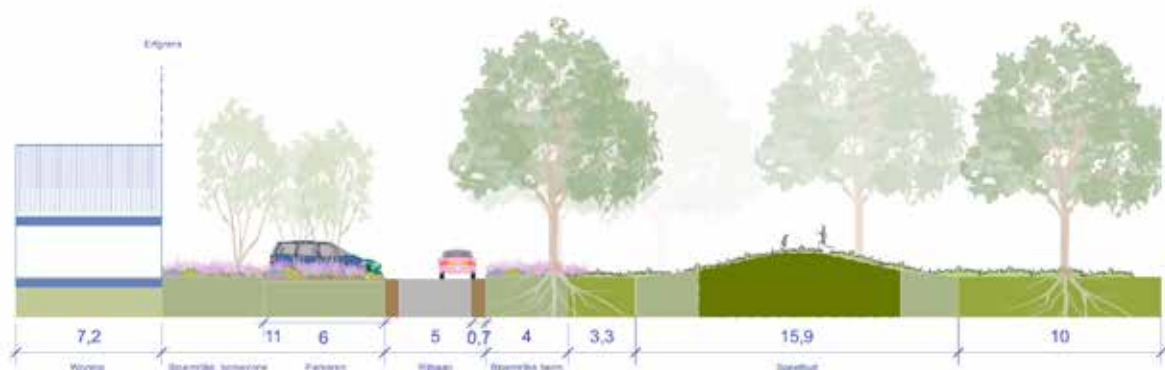
De ambitie is een duurzame, robuuste wijk te maken die ook in de toekomst waarde behoudt. Dit stedenbouwkundig plan biedt een inzicht in de mogelijkheden. Binnen het plan is ruimte voor biodiversiteit, bijvoorbeeld door gevelstenen toe te passen waarin vogels kunnen nestelen. Zonnepanelen dienen meeontworpen te worden met het dakvlak. Woningen worden vaak voorzien van warmtepompen. Dit zijn toevoegingen op de kavel die nog vaak worden vergeten. Voorstel is daarom om de warmtepompen te laten meeontwerpen in de architectuur van het bouwvolume. Verder is ruimte gereserveerd voor elektrische laadpalen en eventueel deelauto's.



↑
AA



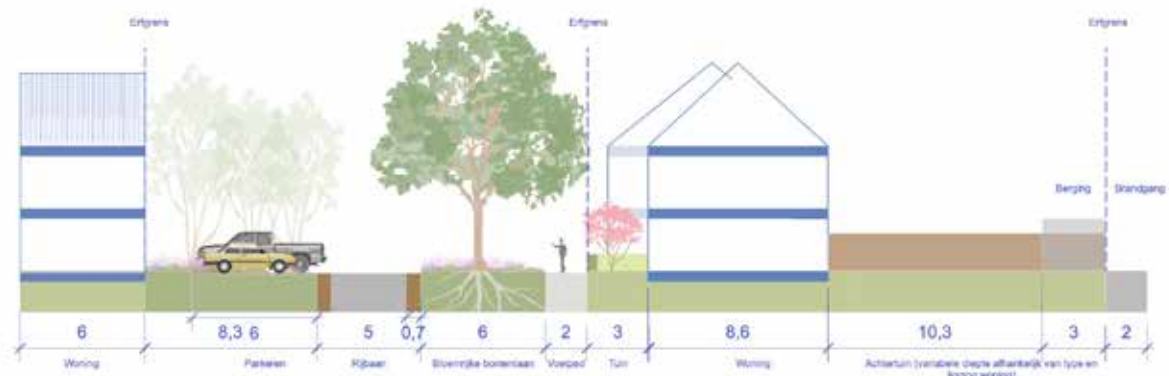
↑
BB



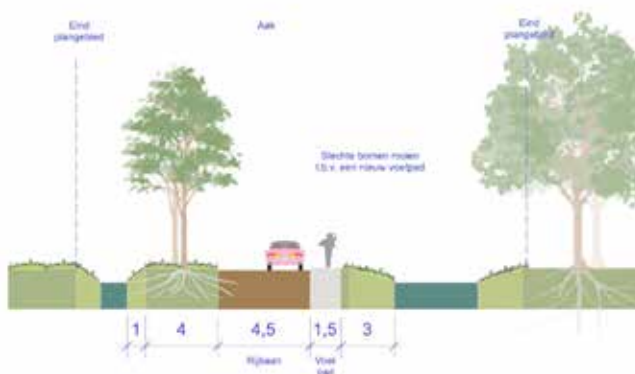
↑
CC

Profielen openbare ruimte

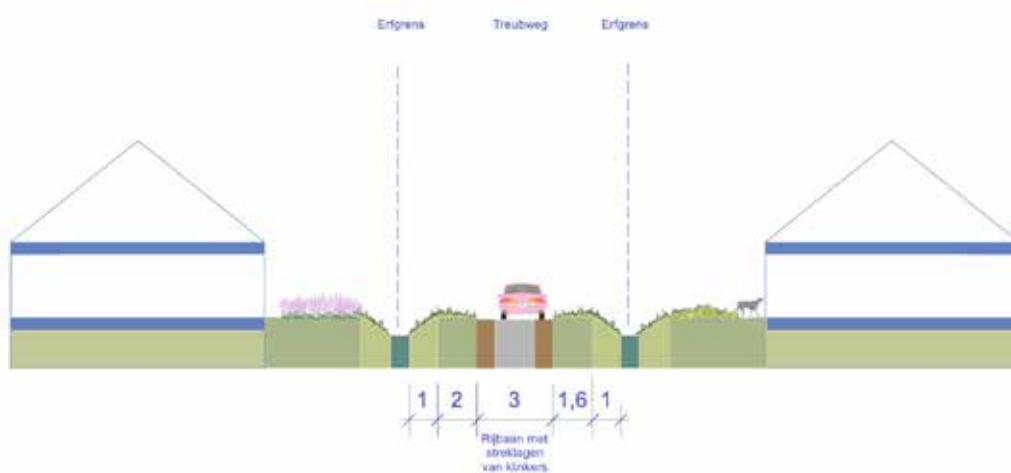




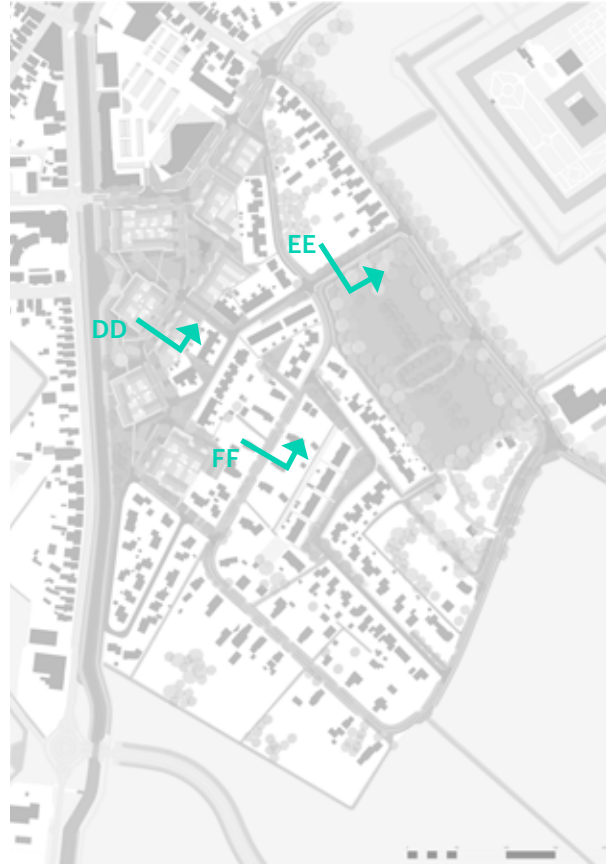
DD

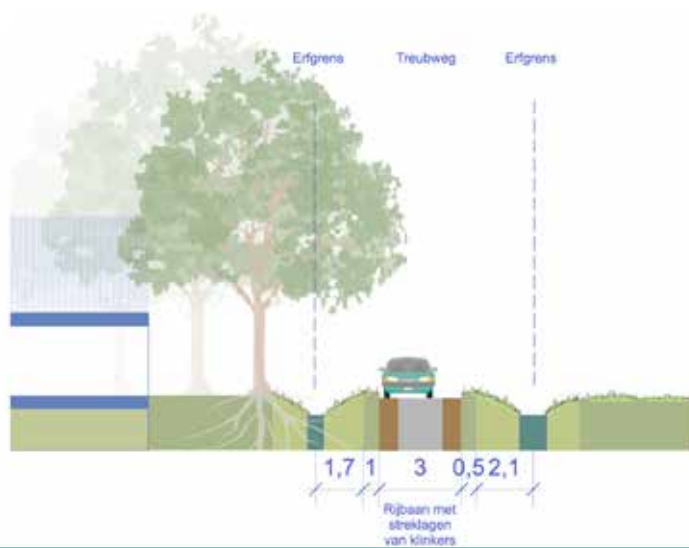


EE

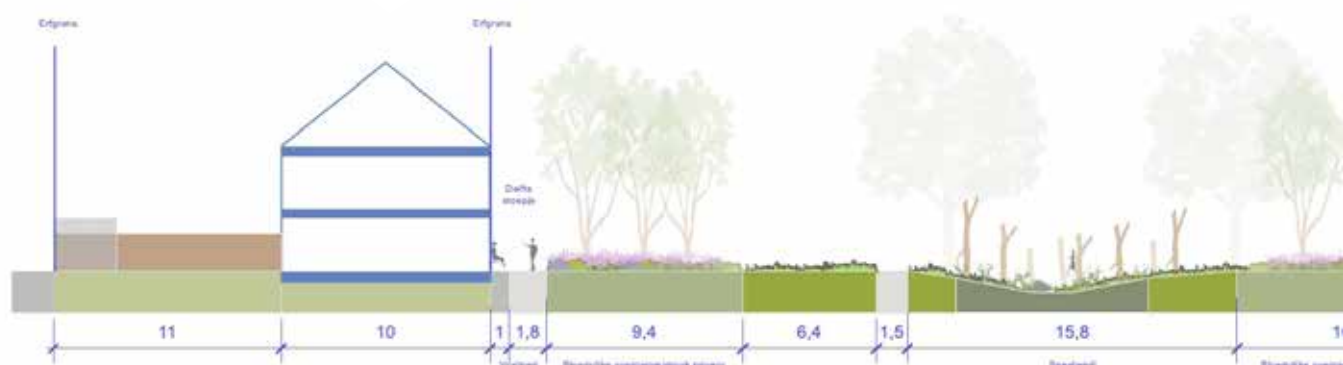


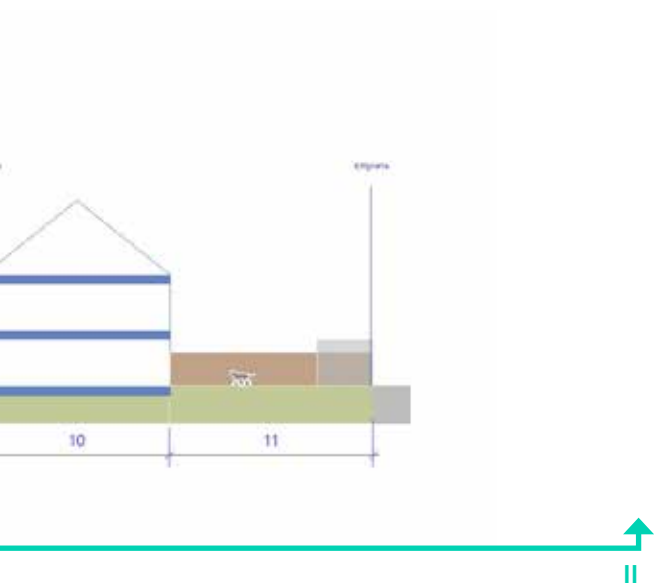
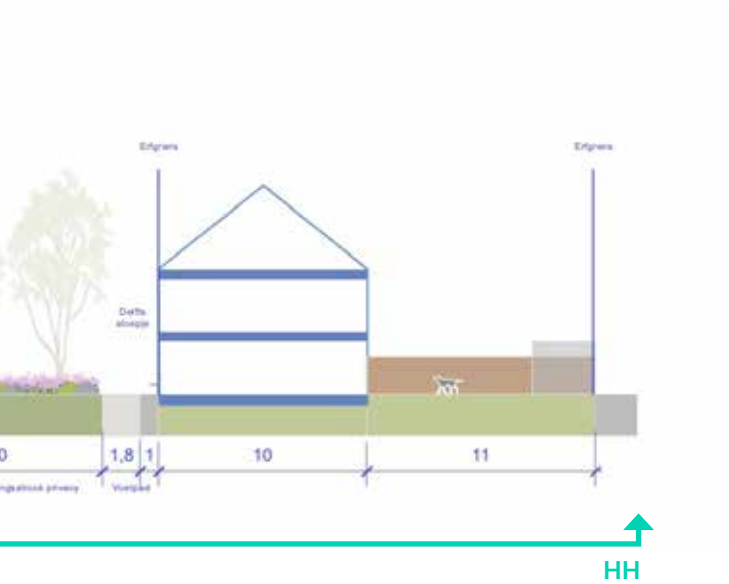
FF

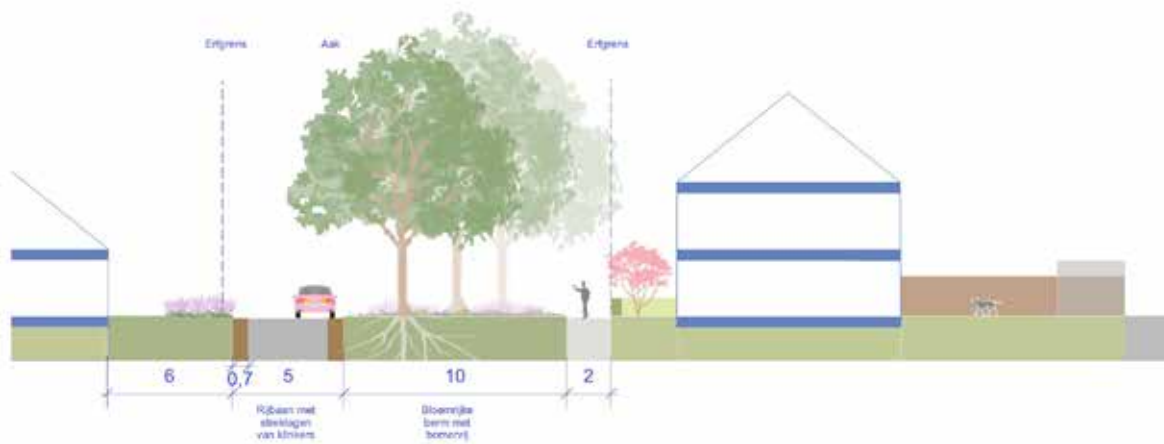




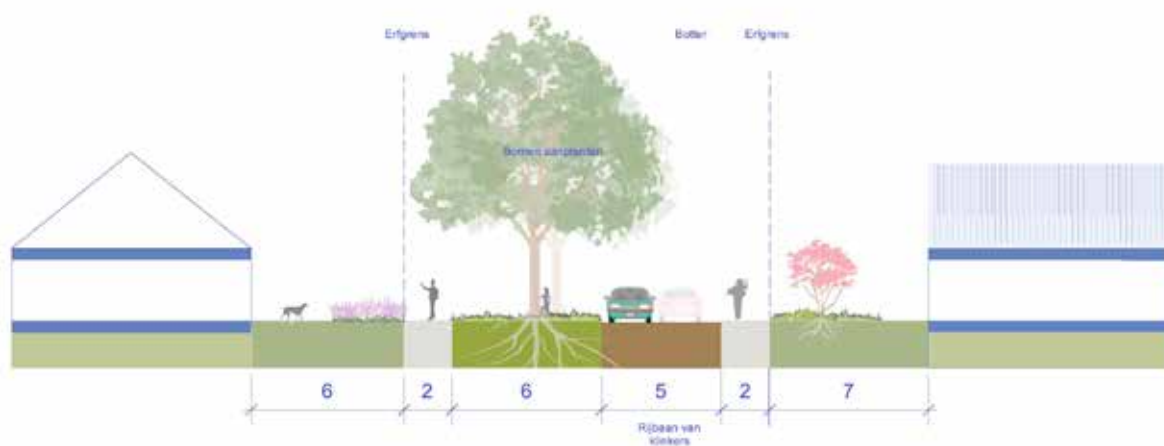
GG



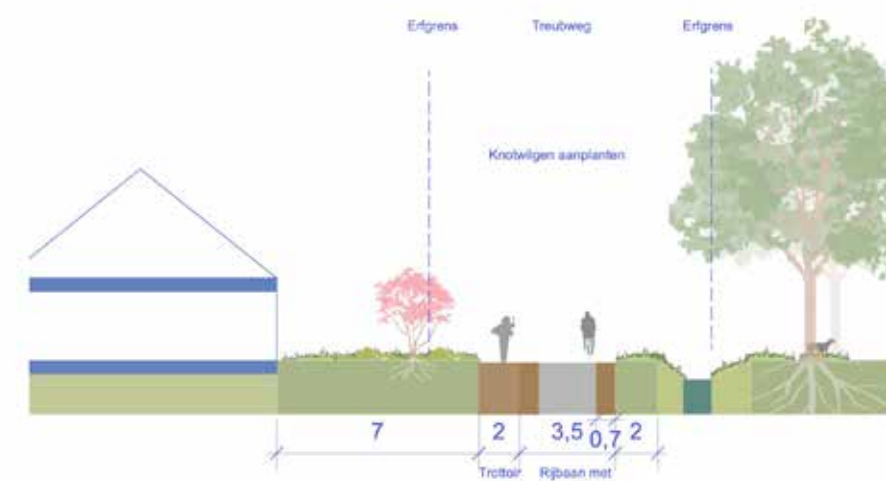




↑
JJ

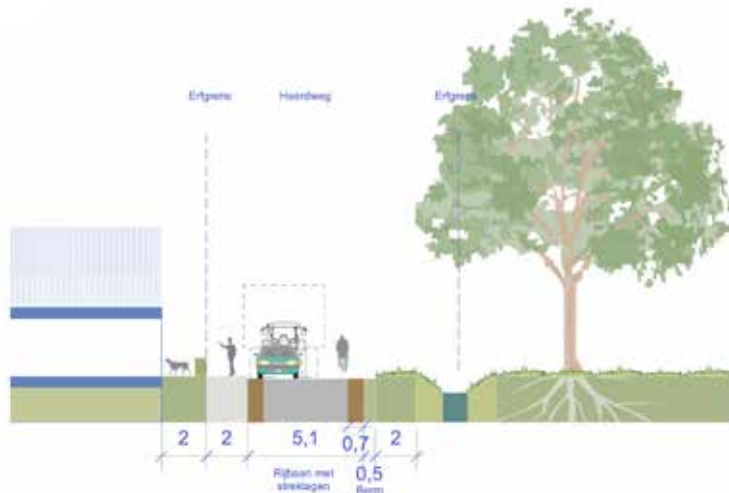


↑
KK

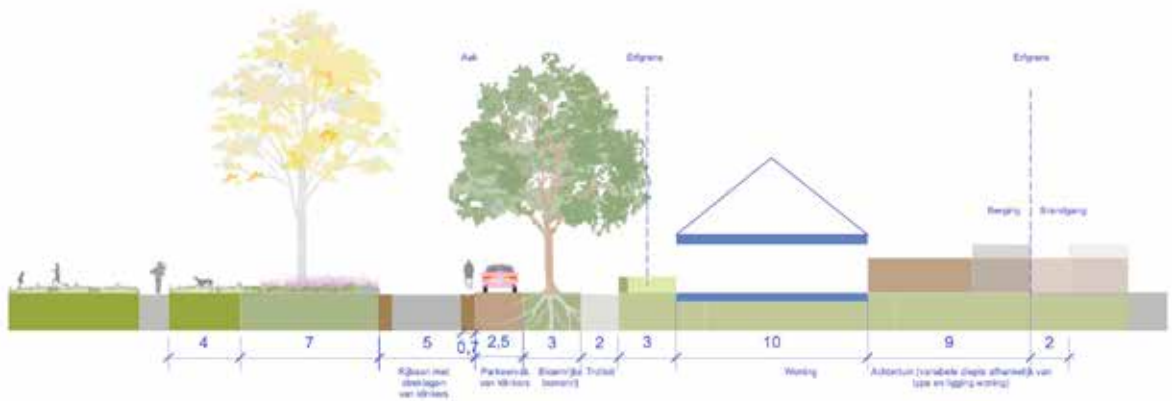


↑
LL

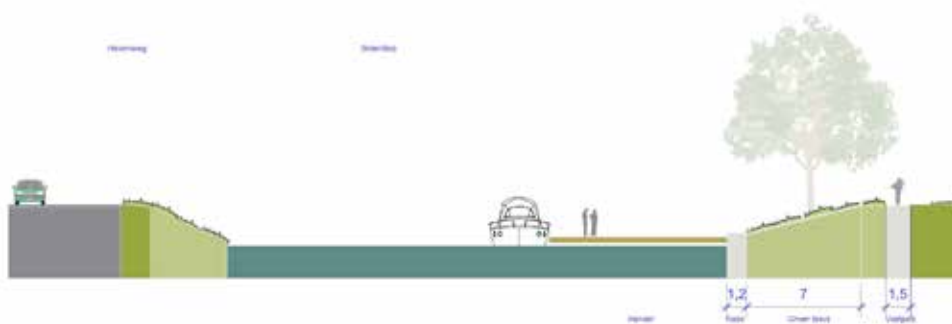




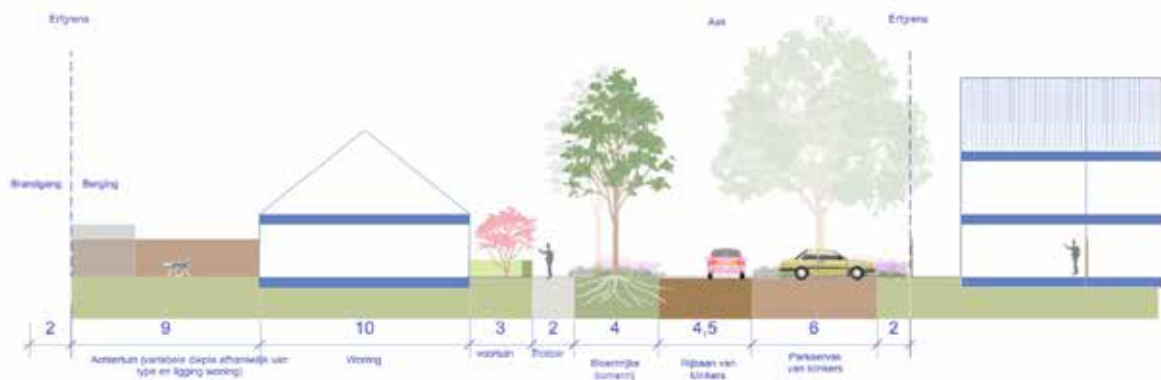
↑
MM



↑
NN



↑
OO





BIJLAGEN



Overzicht klimaatadaptieve bouwstenen

KLIMAATADAPTIEVE LEEFOMGEVING



waterdoorlatende verharding



waterpasserende verharding



bodeminfiltratie



wadi



molgoot



beplanting in straat



geveltuin



groene gevel



groene boomspiegels



straatbomen



groene parkeerplaats



koele materialen

BIODIVERSE LEEFOMGEVING



inheemse beplanting



variatie in soorten



extensief maaibeheer



natuurvriendelijke oever



waard- en nectarplanten voor insecten



nestkasten voor vogels



nestkasten voor vleermuizen

GEZONDE LEEFOMGEVING



speelveld



natuurspeeltuin



spelaanleiding



zitplekken met zicht op activiteit



zitplekken alle leeftijden en doelgroepen



brede trottoirs zonder
obstakels



oversteekplaatsen



vergroot 30km zones



ontwerpen op schone
mobiliteit



gebruik van lokale, duurzame
en circulaire materialen



LED-verlichting



CO₂-opslag
in solitaire bomen



CO₂-opslag in
lijnbeplanting

De Bouwstenen

Links zijn de bouwstenen weergegeven voor een klimaatadaptieve leefomgeving zoals we die voor ogen hebben in Menkema.

Een klimaatadaptieve wijk is in onze ogen niet alleen een wijk die bestendig is tegen zware regenbuien, maar is ook een wijk waar het prettig leven is: een leefwijk. Dat betekent dat de wijk ontworpen is op mens en dier. Het is er prettig verblijven en als voetganger en fietser doorheen te bewegen. Het is een plek waar het fijn is om te spelen, maar ook waar dieren van groot naar klein een thuis kunnen vinden.

In een aantal van de visualisaties heeft u de iconen kunnen terugvinden. Niet elke bouwsteen is op de plek nauwkeurig te bepalen, zoals het gebruik van lokale en duurzame materialen. Dit zijn principes die algemeen primeren. Andere bouwstenen vragen nadere uitwerking, zoals de maatvoering van een wadi in relatie tot verwachte piekbuien. Deze detailslag zal in de volgende ontwerpfase van het plan plaatsvinden.

