



Beeldkwaliteitsplan

Delfzijl 't Zigt en de Zaaier / maart 2024

Inleiding

Beeldkwaliteit 't Zigt en de Zaaier

In de wijk Fivelzigt ligt een ontwikkellocatie die ruimte biedt aan 12 nieuwe woningen. Op deze locatie stonden de voormalige basisscholen 't Zigt en de Zaaier. De nieuwe woningen maken deel uit van de woonbuurt met een diversiteit aan woningen. Daarom is het van belang dat de nieuwe woningen gaan passen in het bestaande straatbeeld van deze wijk.

De wijk is gelegen aan de westkant van Delfzijl en ligt tussen de spoorlijn Groningen- Delfzijl en het Damsterdiep in. Duidelijk is te zien dat de wijk in verschillende tijdsperiodes is gebouwd.

In de jaren 70 is de oostkant, rondom de steenfabriek Fivelmonde, van de wijk gebouwd. Met als hoofdader de "Weg naar den Dam" die de wijk scheidt in twee verschillende buurten. Later, in de jaren 90, is de wijk aan de noordwestkant uitgebreid. Hier zal de ontwikkeling ook plaats gaan vinden.

Door de ligging is het een aantrekkelijk gelegen woonplek. De wegenstructuur is goed, het wandel- en fietspadennetwerk sluit goed aan waardoor de bereikbaarheid gegarandeerd is. De groenstructuur in de wijk zorgt ervoor dat de leefbaarheid goed is.

Criteria voor de beeldkwaliteit bij projectmatige ontwikkelingen worden vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf om er voor te zorgen dat de nieuwe woningen en de buitenruimte passen in de omgeving. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt vastgesteld door de raad waarna het een onderdeel vormt van de welstandsnota. Hieronder volgen in woord en beeld de beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe ontwikkeling van de woningen en de herinrichting van de openbare ruimte rondom de woningen. Daarbij is de tekst leidend en moeten de afbeelding beschouwd worden als globale verbeeldingen van de beeldkwaliteitseisen.



1.1 Beeldkwaliteitsplan

Ruimtelijke randvoorwaarden

In de volgende tekst, schema's en tabellen worden per thema de beeldkwaliteitseisen uiteengezet. De tekst en schema's zijn leidend, de referentiebeelden ter ondersteuning.

Het geheel wordt ontworpen als een kindvriendelijk woonerf en de woningen vertonen een duidelijke samenhang. Passend bij de omliggende woningen in de wijk komen ook hier twee-onder-een-kapwoningen. De woningen in het noordelijk cluster zijn naar elkaar gericht en liggen aan het nieuwe straatje dat tevens de nieuwe fietsverbinding wordt. De woningen in het zuidelijke cluster zijn op de bestaande straat Gersteland gericht. Met de nieuwe woningen wordt gezorgd voor meer sociale ogen op de openbare ruimte. Kopgevels die aan de openbare ruimte grenzen zijn representatief en hebben voldoende gevelopeningen in aantal en formaat. Voordeuren komen in de zijgevels waardoor de ruimte aan de voorgevel zoveel mogelijk benut kan worden voor gevelopeningen vanuit de woonruimte met zicht op de straat.

Om te zorgen voor samenhang in het plan worden alle woningen uitgevoerd in dezelfde materialen en in dezelfde kleurstelling. De woningen worden uitgevoerd in baksteen en met verschillende metselwerkverbanden en reliëf wordt gezorgd voor plastic in de gevels. Garages en aanbouwen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal en vormen visueel een geheel met de hoofdmassa. De kleurkeuze voor de woningen wordt gedaan samen met bewoners, waarbij er drie steensoorten worden voorgelegd in de kleuren rood-bruin, oranje-rood en zandkleur. Gezamenlijk wordt hier één kleur uit gekozen voor alle woningen in het plan. Dat geldt ook voor de kozijnen, waar kan worden gekozen voor een lichte kleur of een meer uitgesproken natuurlijke kleur, bijvoorbeeld saliegroen of roestoranje. Variatie binnen het woonerf ontstaat door het toepassen van verschillende woningtypes en daarmee verschillende bouwvolumes en gevelindelingen. Zowel langs- als dwarskappen zijn toegestaan en zowel een lage gootlijn als een hoge gootlijn is mogelijk. Ook zijn verspringingen in de rooilijn mogelijk per gehele twee-onder-een-kapper. Voor een representatief straatbeeld zijn dakkapellen niet toegestaan aan de straatzijde en er worden geen installaties aan de voorgevels, kopgevels of op platte daken gemonteerd. PV panelen worden daarnaast zoveel mogelijk aan de achterzijde op het dak geplaatst en in aaneengesloten rechthoekige vlakken. Natuurinclusieve maatregelen zijn een integraal onderdeel van het onderwerp. Zo worden nestvoorzieningen geïntegreerd in het gevelontwerp en wordt aan bewoners de optie aangeboden om op platte daken voor een groendak te kiezen.





Erfafscheidingen

- Inheemse haag aan voorzijde maximaal 0,80m hoog, tot aan voorzijde garage.
- Schermen met klimplant aan zij- en achterzijde, vanaf voorzijde garage.



Buitenruimte

- Verharding - gebakken klinkers
- Halfverharding
- Aaneengesloten groenzone met eenduidige begroeiing

Openbare ruimte & buitenruimte

Met de inrichting van de openbare ruimte ontstaat eenheid in het plangebied en wordt het gevoel van het straatje als woonerf versterkt. De inrichting past binnen de kaders van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Eemsdelta. Dit betekent onder andere dat groen de ruimte krijgt die het nodig heeft en dat de hoeveelheid verharding zoveel als mogelijk wordt beperkt. Daarnaast wordt zoveel mogelijk afgewaterd naar groenstroken of oppervlaktewater. Voor de materialisatie is het type 'Woonerf - woonstraat' uit het handboek leidend. Er wordt gekozen voor vriendelijke materialen als gebakken rode klinker, die ter plaatse van de langspaarkeervakken en de inritten in een halfopen patroon wordt gelegd. Zo wordt de hoeveelheid verharding beperkt, ontstaat een zo groen mogelijk straatbeeld en wordt waterinfiltratie bevorderd. Ook wordt de hoeveelheid verharding beperkt door te kiezen voor een zo smal mogelijk straatprofiel, zonder aparte stoep. Met de groeninrichting in het plangebied wordt gezocht naar eenheid en wordt daarnaast de biodiversiteit vergroot. De exacte uitwerking volgt in samenwerking met de bewoners, maar er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het gebruik van een inheems kruidenmengsel, onderhoudsvriendelijke lage beplanting of fruitbomen. Daarnaast worden bestaande bomen behouden. Regenwater dat valt in de openbare ruimte wordt zichtbaar opgevangen en afgevoerd naar het oppervlaktewater, bijvoorbeeld met een wadi en open goten.

De erfafscheiding aan de voorzijde wordt uitgevoerd als inheemse gemengde haag van maximaal 80 centimeter hoog. Deze haag loopt aan de zijkanten door tot de voorkant van de garage. De onderbreking ter plaatse van de inrit is maximaal 3m breed. De erfafscheiding aan de achterzijde wordt uitgevoerd als scherm met een (bij voorkeur inheemse) klimplant en loopt door tot de voorzijde van de garage. Deze erfafscheiding wordt niet onderbroken door een bijgebouw en loopt dus altijd hier voor langs. Er is in de voortuin geen verharding toegestaan in de zone voor de voorgevel van de woning. Om bewoners te betrekken bij een natuurinclusieve uitwerking, wordt een kosteloos adviesgesprek met een ecologisch tuinontwerper gehouden voor een persoonlijke invulling in de tuin.

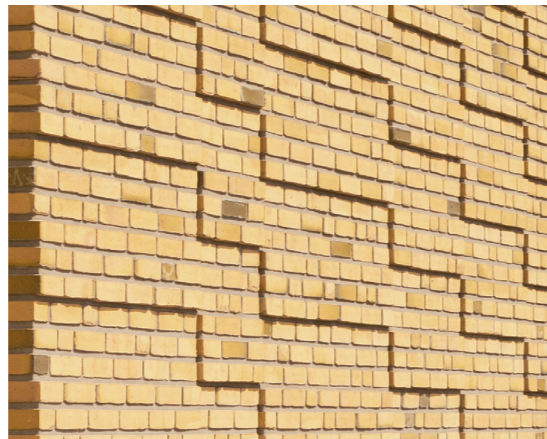
1.2 Referentiebeelden materialen en bebouwing



Gevel - oranje-rood/donkerrood/zandkleurig metselwerk



Gevel - metselwerk met reliëf



Gevelopeningen - gekleurde kozijnen en deuren



Dak- Donkergrijze dakpannen



Ensemble - Twee-onder-een-kappers met variatie in volume, eenheid in materiaal



Woningtype - Zoals omgeving: Twee-onder-een-kap

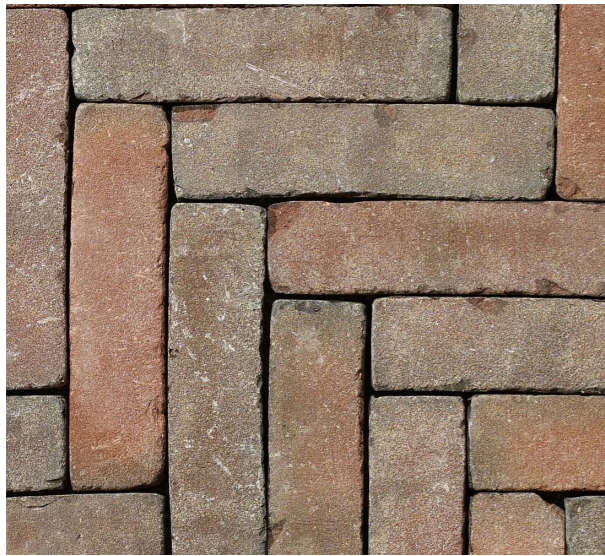


Sociale ogen - Grote gevelopeningen in kopgevels voor sociale veiligheid

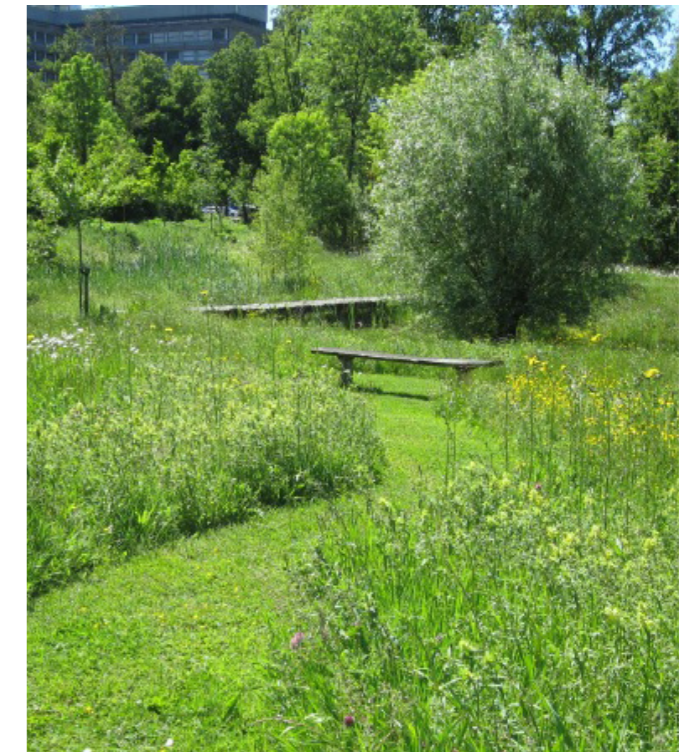


Natuurinclusiviteit - Geïntegreerd onderdeel van het gevelontwerp

1.3 Referentiebeelden openbare ruimte en buitenruimte



Erfafscheiding - Lage inheemse gemengde haag aan voorzijde



Groen - eenheid in groenuitwerking, uitwerking n.t.b. met bewoners (bijv. kruidenmengsel, fruitbomen, lage beplanting)



Materialisatie - eenheid in materiaalgebruik, bestrating in rode klinker en t.p.v. inritten en parkeervakken in halfopen patroon



Erfafscheiding - (inheemse) klimplant-schermen op zij- en achterkant



Water - (Regen)water dat valt in openbare ruimte zichtbaar opvangen en afvoeren

