

NIEUWBOUW SINT NICOLAASSCHOOL STEDENBOUWKUNDIG KADER

2 februari 2016





Westerse Drift

Margrietlaan

Oranjedreef

Beatrixlaan

Rijkstratweg

Ruitersteeg

Inhoud

Kaders
Ruimtelijke context
Kwaliteiten en kansen
Stedenbouwkundig kader
Handreiking beeldkwaliteit

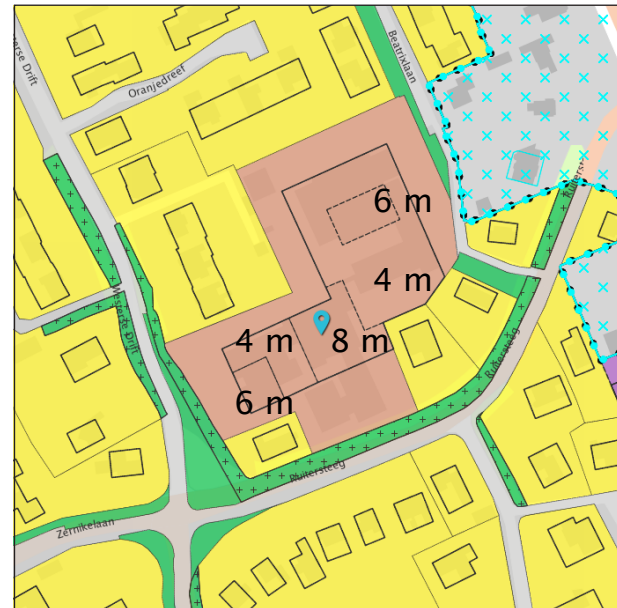


Huidige bestemmingsplan

- bouwen binnen bouwvlak
- maximale hoogte 4 tot 8 m. (zie afb.)
- minimale afstand tussen gebouwen 5 m.
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is groter of gelijk aan 5 m.
- afstand voor- en achtergevel max. 10 m.
- bouwperceel max. 50% bebouwd
- erf- en terreinafscheidings zijn maximaal 1 m. hoog.
- erf- en terreinafscheidings achter de voorgevel en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximaal 2 m. hoog

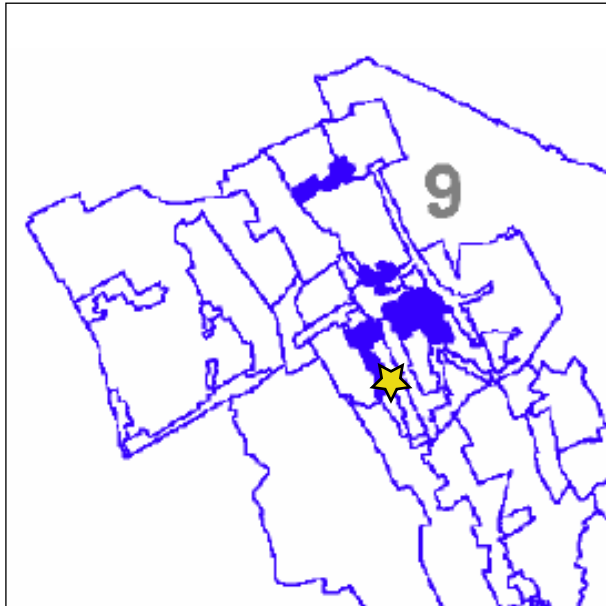
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- verkeersveiligheid
- sociale veiligheid
- milieusituatie
- woonsituatie
- gebruikersmogelijkheden aangrenzende gronden



bron: ruimtelijke plannen

Welstandsnota Westerse Drift en Ruitersteeg (gebied 9)



bron: welstandsnota (ster=plangebied)

Plaatsing

- plaatsing in de rooilijn
- ondergeschikte plaatsing van bijgebouwen

Hoofdvorm

- een tot twee forse bouwlagen met royale kap
- per pand individuele toevoegingen in de vorm van zijvleugels, erkers, balkons e.d.

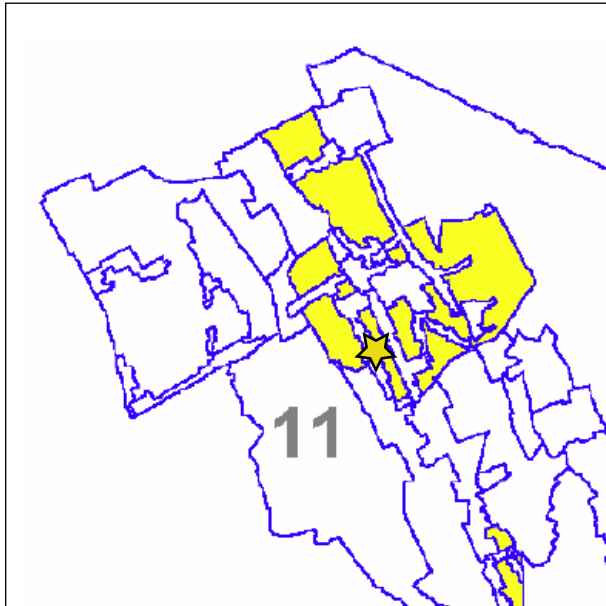
Aanzichten

- gevarieerde gevelcompositie
- materialisering in metselwerk
- plastische gevelbehandeling van voor- en zijgevel
- fijnschalige detaillering die de hoofdvorm ondersteunt

Opmaak

- de kleurstelling is gebaseerd op donkere kleuren rood en bruin
- kleur en materiaal in donkere toon

Welstandsnota Beatrixlaan (gebied II)



bron: welstandsnota (ster=plangebied)

Plaatsing

- bestaande zonering van hoofd- en bijgebouw en groen handhaven

Hoofdvorm

- bestaande geleding van hoofdgebouw en bijgebouw respecteren
- wijzigingen minimaal op (rij of dubbel) blok niveau ontwikkelen
- bijgebouwen langs de openbare weg in de stijl van het hoofdgebouw

Aanzichten

- wijzigingen minimaal op blok niveau afstemmen

Opmaak

- materialisering en detaillering op blok niveau gelijk houden



Ruimtelijke context

Openbare ruimte

“..de locatie bevindt zich in een lommerrijk gebied. Het groene karakter van het plangebied wordt bepaald door openbare houtwallen langs de Ruitersteeg en Westerse Drift in combinatie met groen in de tuinen. De houtwallen hebben een agrarische oorsprong en zijn reeds op kaarten uit 1850 terug te vinden. Deze groenstructuur is dan ook van grote waarde voor de identiteit van het gebied. De overgang van privé naar openbaar is voornamelijk met hagen vormgegeven, wat het lommerrijke karakter van de wijk verder versterkt..”



Topkaart uit 1903, bron: watwaswaar.nl



Topkaart uit 1943, bron: watwaswaar.nl



Ruimtelijke context

Beeldkwaliteit Westerse Drift en Ruiterssteeg

“... De ontwikkellocatie ligt op de hoek tussen Westerse drift en de Ruiterssteeg. Het bebouwingsbeeld langs de Westerse Drift kenmerkt zich door een rooilijnzone met royale vrijstaande en dubbele villa-achtige huizen met gevarieerde gevelcomposities en veelal royale kappen. Ook aan de Ruiterssteeg bevinden zich aan beide zijden villa-achtige woningen, welke door de bocht in de weg zeer divers zijn gepositioneerd. Op de hoek tussen de twee straten een vroeg modernistische villa met licht metselwerk...”



bron: google maps

Ruimtelijke context

Beeldkwaliteit Beatrixlaan

“.....de oostzijde van het plangebied grenst aan de Beatrixlaan. Het bebouwingsbeeld langs deze weg wordt gekenmerkt door bebouwing in een rooilijn met meer seriematige naoorlogse bebouwing. De kavels en gebouwen hebben een kleinere korrelgrootte ten opzichte van de Westerse Drift en de Ruitersteeg. Qua uitstraling is sprake van meer terughoudende vormgeving in diverse materialen van de woningen...”



Kwaliteiten en kansen

verklaring

kwaliteiten



waardevol groen/houtwallen



historisch erf



bijzondere villa's

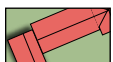


T. Mansholtschool (cultuurhistorie)

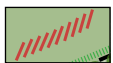
kansen



herstellen/versterken boomstructuur



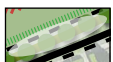
onderzoek hergebruik T. Mansholtschool



schoolentree/adres Westerse Drift



afstemmen rooilijn op omgeving

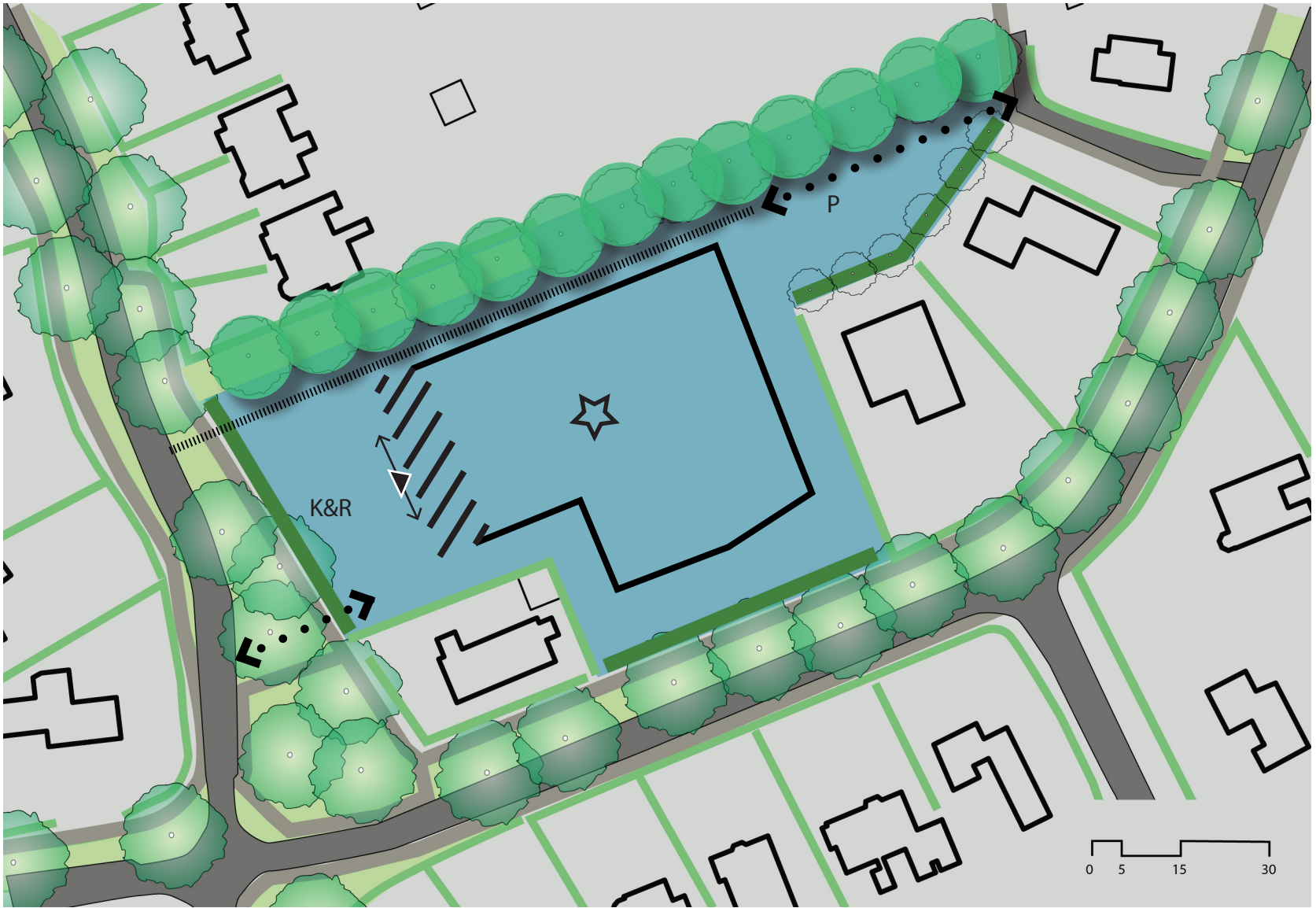


koesteren houtwallen



herinrichting Beatrixlaan

“.....de belangrijkste kwaliteiten zijn het groene karakter, bijzondere (villa) bebouwing en de cultuurhistorische waarde van de T. Mansholtschool. Daarnaast zijn er kansen om de stedenbouwkundige structuur te verfijnen en beter af te stemmen op de omgeving. Dit is mogelijk door de bomenstructuur tussen Westerse Drift en Beatrixlaan te herstellen en het nieuwe schoolgebouw qua maat, schaal en aanzicht te relateren aan de naastliggende woonbebouwing. Ook biedt de nieuwe school aanleiding om de schoolentree meer prominent aan de Westerse Drift te oriënteren, alsmede de achterkant situatie aan de Beatrixlaan op te heffen. Herinrichting van het zuidelijke deel van de laan en de mogelijke herbestemming van de T. Mansholtschool kunnen hier een kwaliteitsimpuls aan geven...”

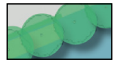


Stedenbouwkundig kader

verklaring



behoud boombeplanting en houtwal



herstel houtwal Westerse Drift-Beatrixlaan (ligging indicatief)



lage, streekeigen haag



autotoegangsweg (ligging indicatief)



langzaam verkeersroute



bouwvlak (maximaal 2 lagen waarin evt. kap is opgenomen)



binnen het bouwvlak hoogte accent mogelijk tot max.12 meter / maximaal 150m²



rooilijnzone



duidelijk afleesbare entree

K&R

representatief plein/kiss and ride (ontwerp in samenhang met gebouw n.t.b.)

P

parkeerruimte voor personeel en ouders onderbouw



Handreiking beeldkwaliteit



Plaatsing

- binnen bouwvlak (zie stedenbouwkundig kader)

Hoofdvorm

- schakeling van eenvoudige bouwvolumes rondom een binnenplaats / tuin die refereert aan een kloosterhof;
- accenten die in vormtaal aansluiten bij de hoofdvorm;
- gelede gevels richting openbare weg zodat het gebouw in maat en schaal past bij de villa's in de omgeving.

Aanzichten

- samenhangend complex van gevelaanzichten
- zoveel mogelijk bijgebouwen integreren in het ensemble
- duidelijk afleesbare entree aan Westers Drift

Opmaak

- verfijnde detaillering in vormtaal
- steenachtig gevelmateriaal in gedempte kleuren, evt. gecombineerd met wit (max. 50%)

COLOFON

titel : Nieuwbouw Sint Nicolaasschool, stedenbouwkundig kader
opdrachtgever : gemeente Haren - Hedwig de Boer
adres : Raadhuisplein 10
postcode : 9751 AW
plaats : Haren
ontwerp : Team Ruimtelijke Kwaliteit Libau:
Karin Peeters, Tim Willems-Kruize en Renso Woltjes

