

Wonen in dorpen | Thesinge

colofon

Titel	: Wonen in dorpen | Thesinge
Status	: eindversie
Datum	: 15 augustus 2024, gewijzigd 14 oktober 2024
Auteur	: gemeente Groningen in samenwerking met SANDRA GRABS, TWK Stedenbouw en stichting Libau
Werkgroep	: Frank Aikema, Sandra Grabs, Diane Groeneweg (projectleiding), Helen van de Kop, Lynke Koopal, Eric Mooij, Chris Myles, Jannes Talens, Tim Willems-Kruize

Gemeente Groningen

Inhoudsopgave

- Opgave en aanpak 6

- Context en relevante beleidskaders 10

- Locatieverkenning 16

- Stedenbouwkundige kaders
    - Kerkstraat 1 20
    - Kerk en omgeving 28
    - Trapveld 34

- Aanbevelingen 42

Opgave en aanpak



Luchtfoto met het dorpsgebied


Bewonerssessie juni ‘24 in ‘Het Trefpunt’

Aanleiding
De gemeente wil passend bij de maat en schaal en het karakter van dorpen ruimte geven voor wonen. We willen daarmee voorzien in de woonwensen en de dorpen toekomstperspectief bieden. Hiervoor is een dorpentraject gestart. Glimmen, Onnen, Noordlaren, Ten Post (inclusief Lellens, Wittewierum), Thesinge en Sint Annen komen hierbij aan bod. Voor u ligt het rapport met de resultaten van het eerste dorp waarmee het traject is doorlopen: Thesinge.

Onderzoeks- en plangebied
Alhoewel de opgave zich focust op het dorp is in samenspraak met de gebiedscoördinatoren besloten om het hele dorpsgebied in het traject te betrekken. Hierdoor voelen alle bewoners in en rondom Thesinge - van de Bovenrijgerweg tot de Lageweg - zich welkom om mee te praten en te denken over dit belangrijke onderwerp.

Opgave
Een kenmerk van de ontwikkeling van dorpen is dat ze doorgaans in kleine stappen en met geringe aantallen groeien. Dit geeft dorpen een gevarieerd en kleinschalig karakter. De gemeente wil deze lijn vasthouden en - indien er behoefte is aan woningen vanuit het dorp - ruimte geven voor het toevoegen van 10-15% woningen. Randvoorwaardelijk is dat de extra woningen, of het nu gaat om hergebruik of nieuwbouw, passend zijn bij de kwaliteiten en waarden van het dorp en de initiatieven door het overgrote deel van de bevolking worden gedragen. Thesinge telt 170 woningen. Kwantitatief is de opgave het verkennen van de mogelijkheden om de woningvoorraad uit te breiden met 10-15 woningen.

Doel en resultaat
Het doel is om samen met het dorp na te denken over het toevoegen van woningen met kwaliteit aan het dorp. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke woonvisie en de motie ‘Help dorpen met bouwen’ (oktober ‘23). Om dit doel te bereiken dienen een aantal stappen te worden gezet. De belangrijkste hierbij is het bepalen van de geschikte locaties en het formuleren van stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling van deze locaties.
Op basis van de kaders kunnen initiatiefnemers met hun adviseurs stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen en architectonische ontwerpen opstellen.
Voorliggend rapport wordt door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld als toetsingskader voor woningbouw op de uitgewerkte locaties in Thesinge.

Aanpak
De gemeente stemt de aanpak af op het dorp. Voor Thesinge zijn twee dorpssessies georganiseerd. In de eerste sessie in april ‘24 zijn mogelijke locaties voor wonen met dorpsbewoners geïnventariseerd en zijn de kaders en het beleid uitgelegd. In de tweede sessie in juni ‘24 zijn de meest kansrijke locaties gepresenteerd en is input opgehaald voor de stedenbouwkundige kaders.

Leeswijzer
In dit rapport zijn achtereenvolgens de context, de relevante beleidskaders, de verschillende locaties, de keuze van de meest kansrijke locaties en de stedenbouwkundige kaders voor laatstgenoemde locaties in woord en beeld beschreven. Het laatste hoofdstuk bevat aanbevelingen voor het vervolg en ook een reflectie op het eerste traject in Thesinge. De lessen worden meegenomen naar de andere dorpen.

Context en relevante beleidskaders

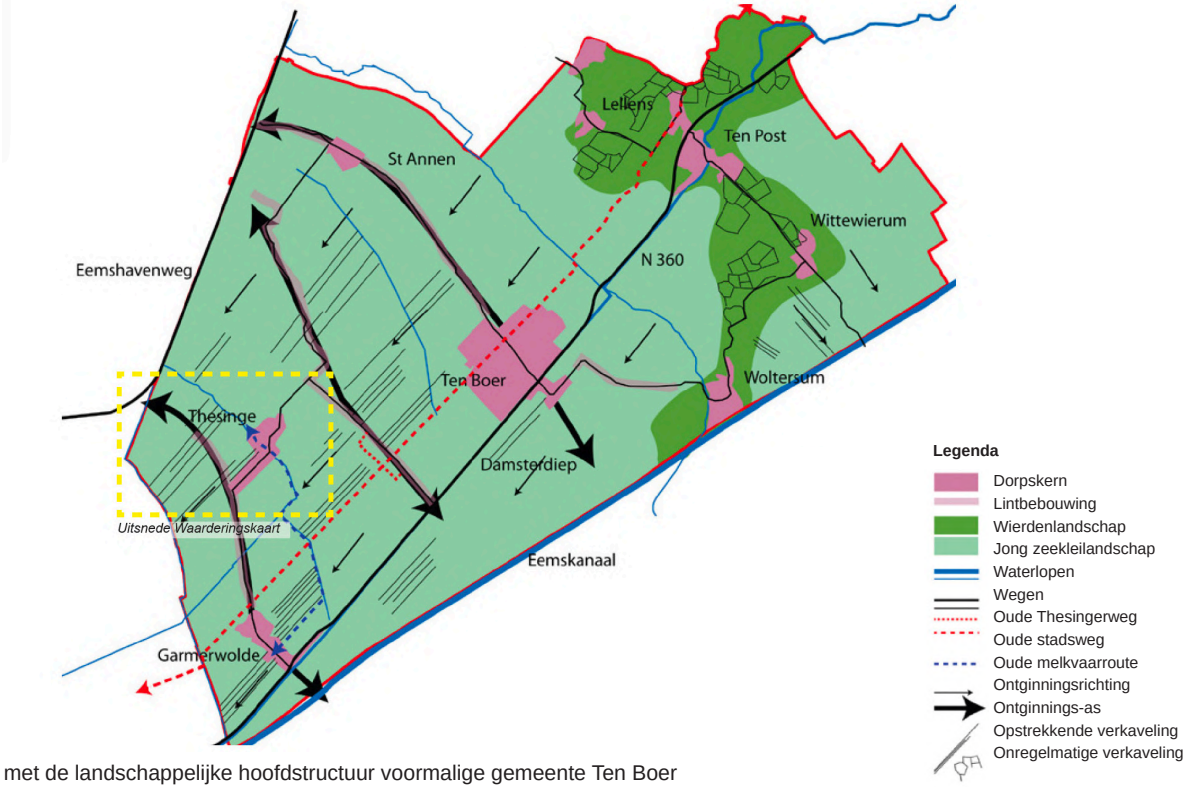
Context

Het zorgvuldig inpassen van ruimtelijke ingrepen zoals bijvoorbeeld het toevoegen van woningen vraagt om het ‘in de vingers hebben’ van de context. In dit hoofdstuk zijn de kwaliteiten van het landschap en het dorp beknopt beschreven.

Jong zeekleilandschap
Toen na de laatste ijstijd het klimaat opwarmde, smolten de ijskappen en stegen de zeespiegel en het grondwater. In het laaggelegen gebied, waar nu Thesinge ligt, kon het water niet goed weglopen. Hierdoor vernatte het landschap en ontstond een dik veenkussen.

Vanaf de 10e eeuw begonnen de bewoners op de wierden in het kustgebied vanuit Lellens, Ten Post en Woltersum dit veenkussen vanuit de randen te ontginnen. Omdat door het ontwateren het veen oxideerde, kwam het gebied steeds lager te liggen. Hierdoor ontstond veel wateroverlast, bijvoorbeeld door overstromingen vanuit zee waardoor zeeklei is afgezet.

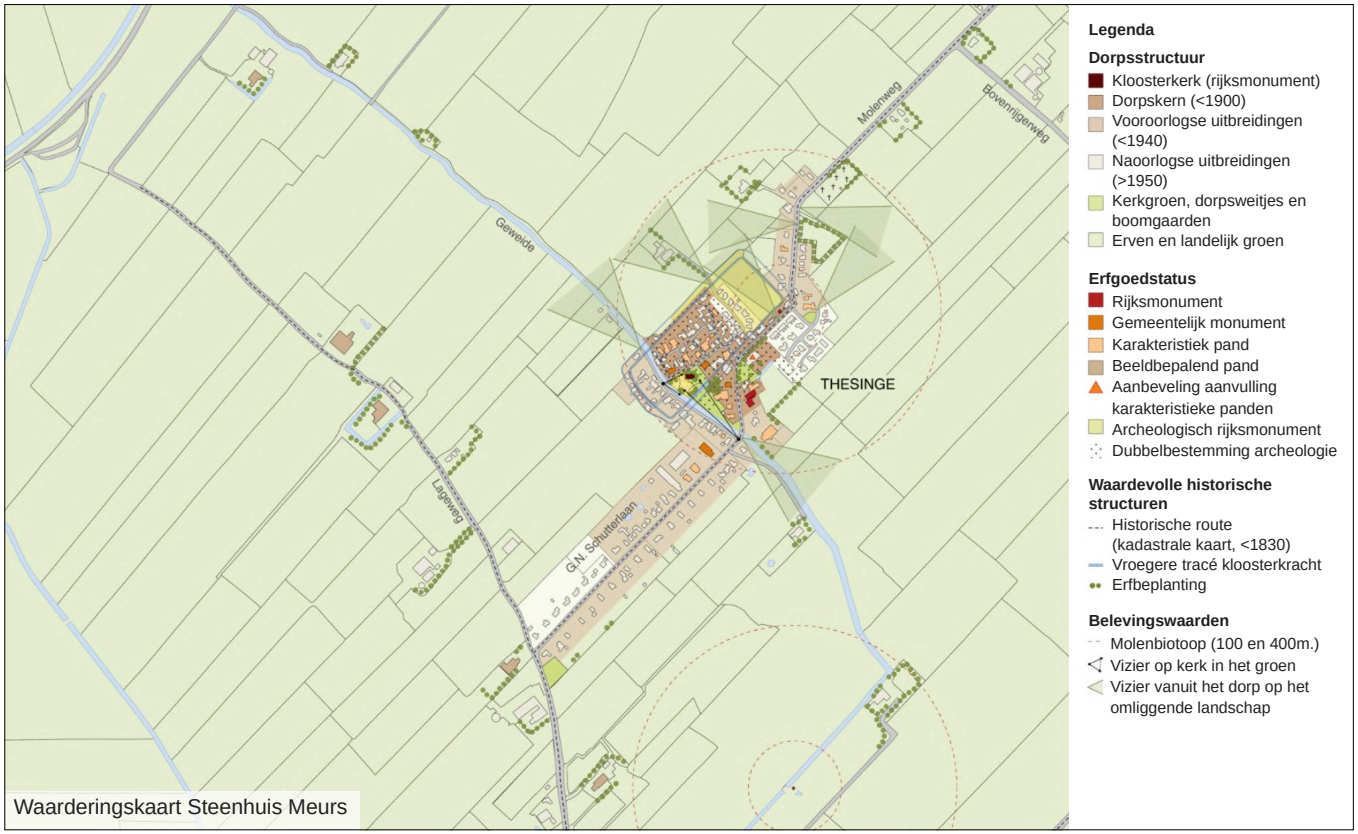
De bewoners trokken, op zoek naar droge voeten, in fasen steeds verder het resterende hoogveengebied in. Vanaf Ten Boer ging men richting de stad en vanaf de stad trok men richting Ten Boer. Deze fasegewijze ontginning is nog duidelijk herkenbaar en afleesbaar in het dorpsgebied. De Bovenrijgerweg en de Lageweg met daaraan reeksen boerderijen vormen de ontginningsassen met daartussen het Thesingermaar of Geweide. Haaks op deze ontginningsassen liggen smalle, langgerekte percelen die van elkaar worden gescheiden door sloten. Het landschap heeft een open karakter.



Kaart met de landschappelijke hoofdstructuur voormalige gemeente Ten Boer


Ontginningsas met reeks boerderijen


Openheid en langgerekte percelen met sloten



Waarderingskaart Steenhuis Meurs


Kloosterkerk met dorpskern en Thesingermaar / Geweide


Historische kern met gesloten bebouwingsbeeld

Dorp

Op de plek van het dorp stond klooster Germania (oudste vermelding 1283) van waaruit het landschap in cultuur is gebracht. Het kloosterterrein besloeg een rechthoekig, omgracht terrein. Het terrein is na de reductie (1594) in verval geraakt en de gebouwen zijn gesloopt. Uitzondering hierop vormt de kloosterkerk met begraafplaats midden in het dorp aan het Thesingermaar of Geweide. Ondanks de sloop en het dempen van de gracht zijn de contouren van dit terrein nog herkenbaar in de vorm van de bebouwing aan de zuidkant van de Singel, de westelijke dorpsrand, de buitencontour van de weide bij korenmolen Germania (1852) en de bebouwing aan de noordwestkant van de Molenweg.

In de 16e eeuw is het huidige dorp ontstaan op het voormalige kloosterterrein. In de historische kern staan de huizen dicht op de straat en is het bebouwingsbeeld gesloten. Toen de bevolking eind 19e en begin 20e eeuw groeide, is het dorp met individuele huizen op ruime kavels uitgebreid langs de historische uitvalswegen. Het bebouwingsbeeld is langs deze wegen halfopen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn twee planmatig opgezette buurtjes ontwikkeld: De Bakkerstraat en Molenhorn. Ook is in deze periode de G.N. Schutterlaan afgemaakt. De buurtjes hebben een halfopen tot gesloten bebouwingsbeeld en de bebouwing langs de G.N. Schutterlaan voegt zich in het open bebouwingsbeeld langs de laan.

Last but not least heeft Thesinge een groen karakter door het kerkgroen, weitjes en boomgaarden. En door de bescheiden omvang en de langgerekte opzet van het dorp is het landschap in Thesinge nooit ver weg. Vanuit het dorp is er veel zicht op de prachtige omgeving.

Relevante beleidskaders

Deze paragraaf bevat een beschrijving relevante gemeentelijke beleidkaders waarmee met wooninitiatieven rekening gehouden dient te worden. Deze beschrijving is niet uitputtend. Afhankelijk van de ligging en de aard van een initiatief kan ook ander beleid aan de orde zijn, bijvoorbeeld op het vlak van cultureel erfgoed en parkeren.
Naast het gemeentelijk beleid is in deze paragraaf ook de dorpsvisie van Thesinge beknopt samengevat. Het is belangrijk om hierop met wooninitiatieven aan te sluiten.

De Provinciale Omgevingsverordening en de gemeentelijke (tijdelijke) omgevingsplannen zijn respectievelijk in de hoofdstukken ‘Locatieverkenning’ en ‘Stedenbouwkundige kaders’ beschreven.

Omgevingsvisie De Levende Ruimte
De leefkwaliteit staat in de omgevingsvisie centraal. Er wordt gestreefd naar aantrekkelijke leefgebieden waarbij de bestaande kwaliteiten worden benut en erfgoed, natuur- en landschappelijke waarden worden gekoesterd. In de dorpen wil de gemeente beperkt ruimte bieden voor woningbouw mits de initiatieven breed gedragen worden en passen bij de vraag, schaal en de uitstraling van het dorp. Voor het ‘Ten Boer gebied’, waar Thesinge onderdeel van uitmaakt, zijn belangrijke opgaven onder andere het versterken van de leefbaarheid, het realiseren van de dorpsvisies, het betrekken van bewoners bij gebiedsontwikkelingen, het versterken van (de beleving) van het landschap en het geven van ruimte voor functieverandering van agrarische bebouwing.

Woonvisie “een thuis voor iedereen”
De gemeente staat voor een forse opgave op het vlak van wonen. Omdat alles wat gebouwd wordt de komende decennia mede de aantrekkelijkheid zal bepalen van de stad en de dorpen is het essentieel om naast de aantallen ook aandacht te hebben voor de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woningen en woonomgevingen. In de woonvisie zijn hiervoor vijf speerpunten benoemd: Bouwen met kwaliteit, binden door samenwerking met woningcorporaties, een gemeente voor iedereen waarbij het weer meer over ‘volkshuisvesting’ mag gaan, een regionale verstedelijkingsstrategie zodat de juiste woningen op de juiste plek terecht komen en de focus op doelgroepen. Dit laatste speerpunt betekent onder andere dat de gemeente wooncoöperaties en collectief particulier opdrachtgeverschap toejuicht.

Groenplan Vitamine G
Groen is belangrijk. Het levert een positieve bijdrage aan de natuurwaarde, gezondheid, betere luchtkwaliteit, klimaatadaptieve omgeving, recreatiewaarde, esthetische waarde. cultuurhistorische waarde en ook de economische waarde. Er wordt in het groenplan daarom ingezet op méér groen, beter groen en bereikbaarder groen. Het groenplan neemt de verschillende landschapstypen als onderlegger en gaat specifiek in op het ‘Ten Boer gebied’. De ambitie is om dit landschap te koesteren en te versterken, meer ruimte te maken voor het water, toerisme en recreatie te stimuleren en natuur te ontwikkelen.

Ontwerpleidraad leefkwaliteit openbare ruimte
De ontwerpleidraad richt zich op straten in de gemeente. De straat is dé plek waar de combinatie van verkeersstromen en plekken het meest aanwezig is. De ontwerpleidraad is een inspiratiedocument voor een andere inrichting waarbij de straat wordt gezien als ‘een gedeelde ruimte’, een openbare ruimte voor mensen in plaats van functionele verbindingen. Een inrichting met een menselijke maat waarbij mobiliteit niet langer alleen maatgevend is. Toegankelijkheid, veiligheid, beleving, gezondheid, sociale interactie, ecologie, klimaatadaptatie, economie en cultuurhistorie maken samen de straat. In de ontwerpleidraad zijn de tien dimensies van de straat beschreven. Per dimensie worden mogelijke maatregelen aangedragen voor het ontwerp. De ontwerpleidraad bevat ook inspirerende voorbeelduitwerkingen, bijvoorbeeld voor de doorgaande dorpsstraat.

Welstandsnota
In de welstandsnota is het beleid beschreven voor het uiterlijk van bouwwerken. De nota heeft betrekking op nieuwbouw maar geldt ook bij het verbouwen en/of hergebruiken van bestaande gebouwen. Om recht te doen aan de grote variatie in ontstaan, stedenbouwkundige opzet en architectonische uitstraling van de verschillende buurten en wijken binnen de gemeente, is de nota gebiedsgericht. Dit betekent dat voor de te onderscheiden gebieden criteria opgesteld zijn voor het uiterlijk van de gebouwen. Zo blijven waardevolle verschillen tussen bijvoorbeeld een historische kern en een buitenwijk behouden en valt er wat te kiezen. De criteria gaan over de context (omgeving), het gebouw en de uitwerking hiervan.

Dorpsvisie Thesinge
In de dorpsvisie zijn de kwaliteiten en waarden van het dorp beschreven. Deze kwaliteiten en waarden worden bij ruimtelijke ontwikkelingen als vertrekpunt genomen zodat de rust, de groene uitstraling en het dorpse karakter behouden blijven. Voor wat betreft het wonen is er in het dorp behoefte aan woningen voor jongeren (starters) en ouderen. Verder worden kansen gezien om de leefbaarheid te versterken. Bijvoorbeeld door het landschap beter beleefbaar te maken door middel van ommetjes.

Relevante beleidskaders

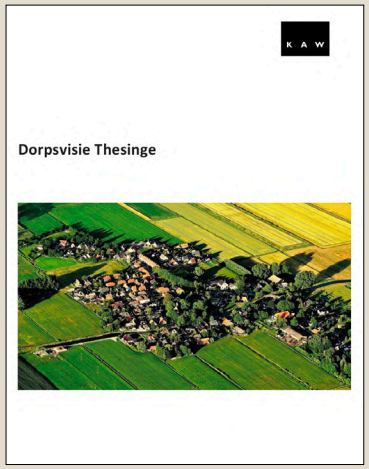












Locatieverkenning

Locatieverkenning

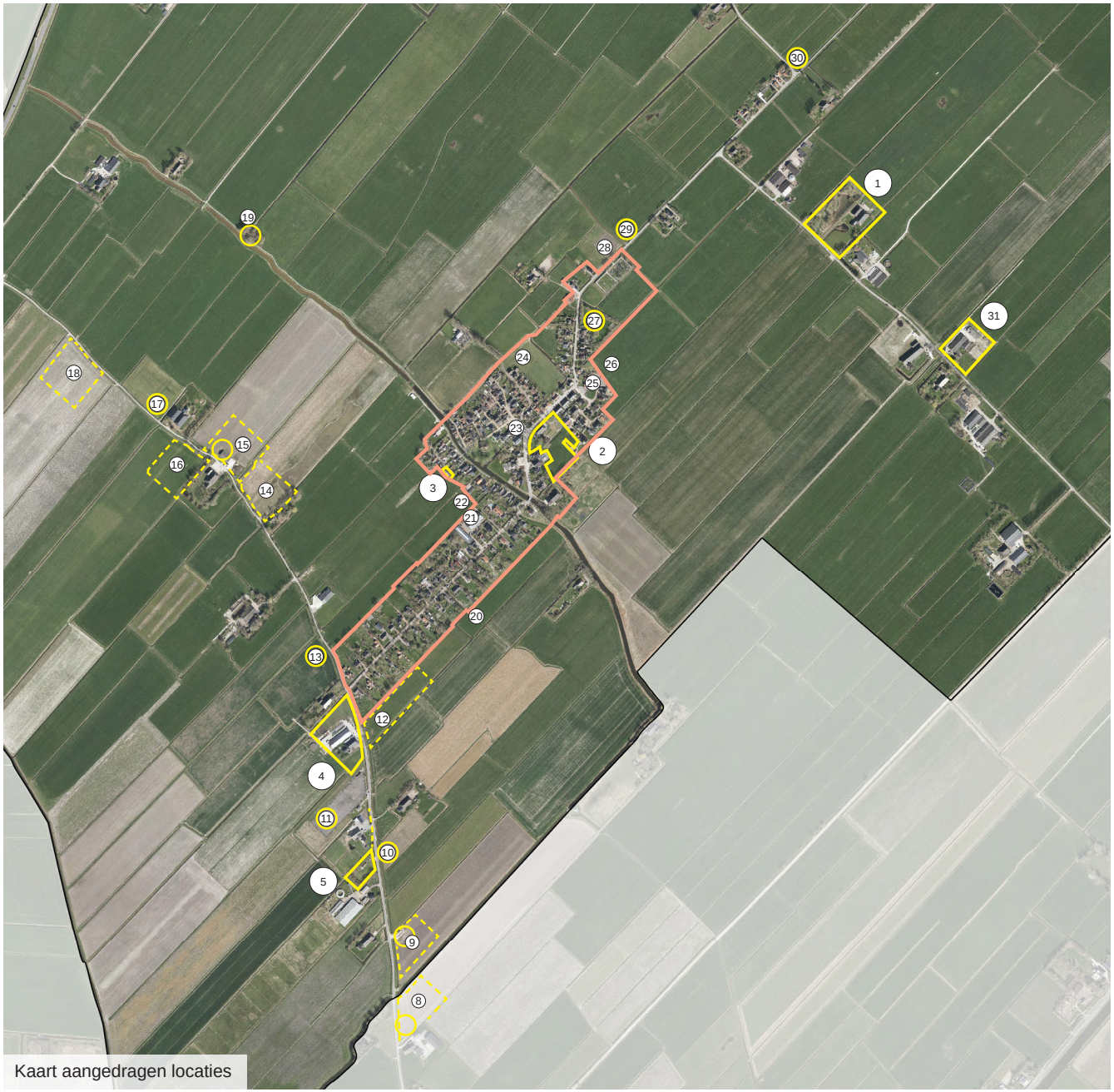
Dorpssessie april ‘24
Bij de eerste dorpssessie in april ‘24 werd duidelijk dat het dorp veel behoefte heeft aan betaalbaar wonen voor starters en senioren. Daarnaast heeft het dorp gevraagd om ook aandacht te hebben voor het snel kunnen starten met de bouw.

Tijdens de dorpssessie is aan de hand van een kaart met daarop alle bij de gemeente bekende initiatieven gesproken over mogelijke locaties. Hierbij stonden twee vragen centraal: Zijn we compleet? En kunnen de bewoners zich vinden in de eventuele ontwikkeling van deze locaties? Op basis van het gesprek is nog een enkele locatie aan de kaart toegevoegd en werd ook duidelijk dat sommige locaties op weerstand stuiten. Het gesprek heeft 31 locaties opgeleverd.

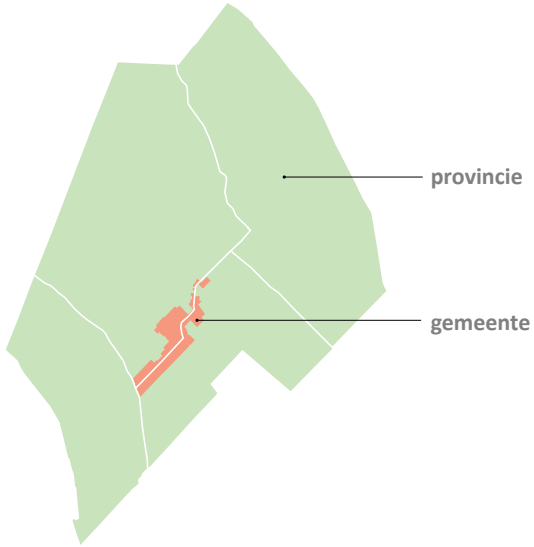
Om uiteindelijk 15-20 woningen te kunnen toevoegen aan het dorp, is afgesproken wat extra capaciteit te plannen. Initiatieven kunnen immers vastlopen. Daarnaast is - om tempo te kunnen maken - met het dorp afgesproken de meest kansrijke locaties te selecteren.

Kansrijke locaties
Het wel/niet kansrijk zijn van een locatie hangt af van drie criteria:
1. is er een eigenaar die wil meewerken?
2. is er draagvlak in het dorp?
3. is de locatie planologisch haalbaar?

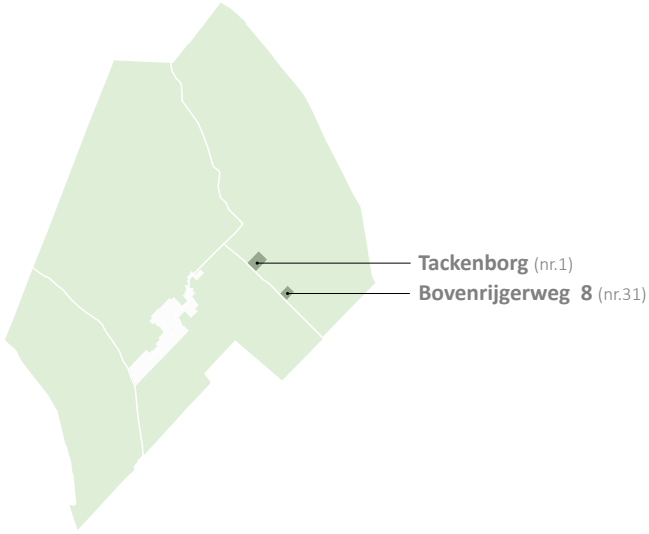
De planologische haalbaarheid is afhankelijk van de ligging van het initiatief. Om wooninitiatieven in het buitengebied en de randen met het stedelijk gebied die in strijd zijn met het tijdelijk omgevingsplan mogelijk te maken, is niet alleen van de gemeente maar ook planologisch medewerking nodig van de provincie. De provincie werkt mee als een initiatief



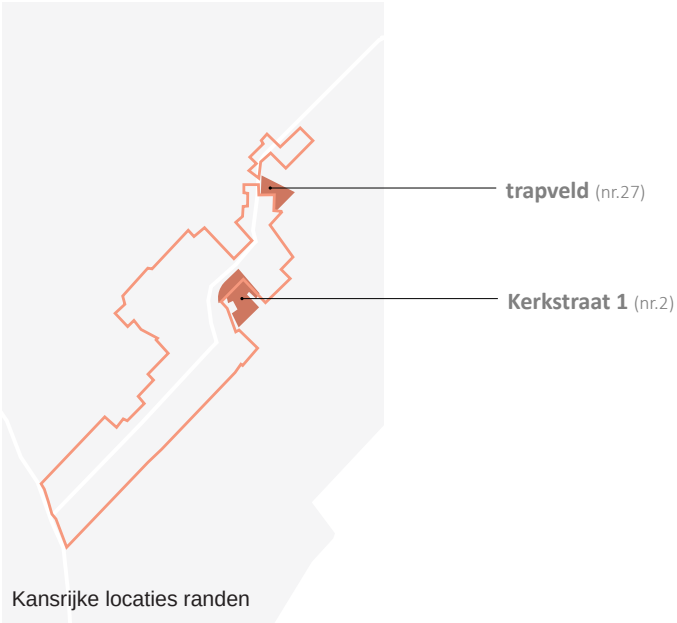
Kaart aangedragen locaties



Bevoegd gezag



Kansrijke locaties landelijk gebied Ruimte voor Ruimte



Kansrijke locaties randen



Kansrijke locaties stedelijk gebied

voldoet aan de Provinciale Omgevingsverordening (verder POV). Woningbouw is in het buitengebied in het algemeen alleen mogelijk in drie situaties:

1. Ruimte voor Ruimte regeling bij hergebruik van een boerderij met erfgoedstatus;
2. Ruimte voor Ruimte regeling bij sloop van agrarisch bebouwing die ontsierend is;
3. Het afronden van linten en bebouwingscluster.

Verder zijn locaties in de dorpsrand op basis van de POV mogelijk als de behoefte vanuit het dorp is aangetoond en de mogelijkheden in het stedelijk gebied zijn uitgeput. Ook moet het plan zorgvuldig landschappelijk worden ingepast.

Bij wooninitiatieven in het stedelijk gebied die in strijd zijn met het tijdelijk omgevingsplan is planologisch medewerking nodig van de gemeente. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging. Bij deze afweging worden onder andere bestaande kwaliteiten en waarden, belangen, relevant beleid en de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ ingezet. De ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik waarbij eerst de mogelijkheden in kern worden benut. Voorbeelden hiervan zijn hergebruik van buiten gebruik geraakte bebouwing, mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw of het invullen van een braakliggende plek. Als er geen ruimte in de kern is, komen volgordelijk initiatieven in de dorpsrand en het buitengebied in beeld.

Kansrijke locaties

Op basis van de criteria zijn vijf kansrijke locaties geselecteerd: de Tackenborg en de Bovenrijgerweg 8 in het buitengebied, het trapveld en Kerkstraat 1 in de dorpsrand en de Christelijk Gerformeerde kerk en omgeving in de dorpskern. De locaties in het buitengebied doorlopen gezien hun ligging en aard van de opgave ieder een eigen traject. Voor de overige locaties zijn in dit rapport stedenbouwkundige kaders opgesteld.

Stedenbouwkundige kaders

Kerkstraat 1

Ligging plangebied
Deze locatie ligt vrij centraal in het dorp op een markante plek in de bocht van de Kerkstraat. Ook vormt het plangebied de overgang van de dorpskern met het landschap.

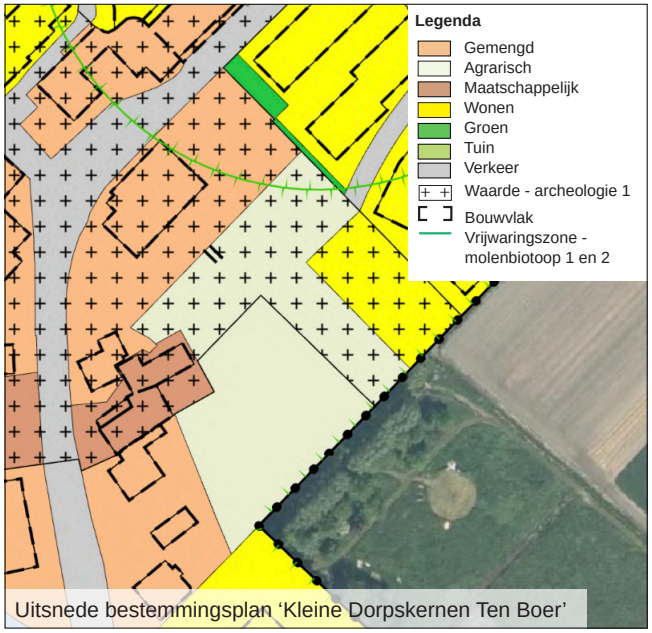
De locatie grenst aan het dorpshuis ‘Het Trefpunt’ en ligt dichtbij de P.C. basisschool ‘De Til’. Aan de noordkant van het plangebied ligt een voetpad dat de Molenweg verbindt met het uitbreidingsbuurtje Molenhorn.

Het plangebied bestaat uit twee delen: Een boerenerf aan de Kerkstraat en daarachter een weide. Het erf en de weide worden van elkaar gescheiden door een sloot.

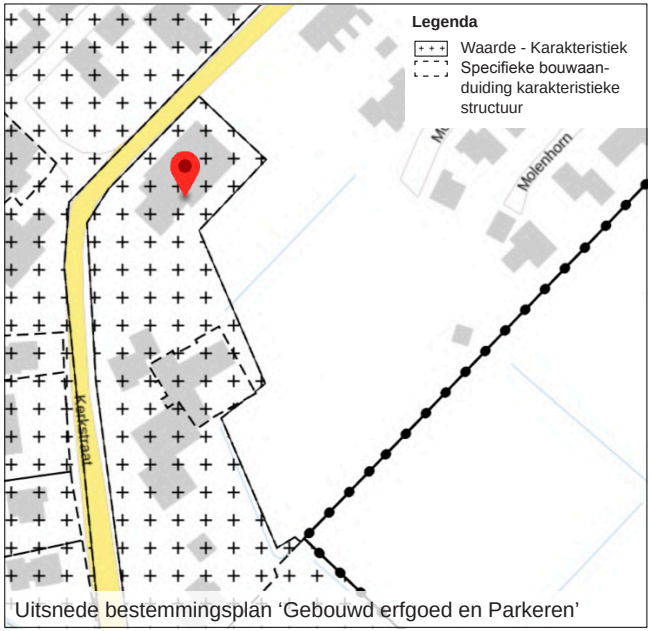


Ligging plangebied


Montagefoto van het plangebied, gezien vanuit het noorden



Uitsnede bestemmingsplan ‘Kleine Dorpskernen Ten Boer’



Uitsnede bestemmingsplan ‘Gebouwd erfgoed en Parkeren’

In het plangebied zijn twee bestemmingsplannen van kracht ‘Kleine Dorpskernen Ten Boer’ en ‘Gebouwd erfgoed en Parkeren’. De weide ligt planologisch gezien in het buitengebied. Dit betekent dat een deel van de plannen vragen om afstemming met de provincie Groningen.

Kleine Dorpskernen Ten Boer

In het bestemmingsplan ‘Kleine Dorpskernen Ten Boer’ heeft het plangebied de bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Agrarisch’ voor respectievelijk het boerenerf en de weide. Op basis van de bestemming ‘Gemengd’ is wonen op het boerenerf mogelijk. Het bouwvlak volgt de contouren van de bestaande boerderij. De goot- en bouwhoogte bedragen 4 en 14 meter.

Vanwege de ligging ten opzichte de molen ‘Germania’ gelden er restricties voor de bouwhoogte. In het noordelijk deel van het plangebied is de maximale bouwhoogte gelijk aan de stellinghoogte van de molen. Voor de rest van het plangebied is de maximale bouwhoogte afhankelijk van de afstand tot de molen.

Tot slot is op het noordelijk en oostelijk deel van de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde - archeologie 1’ van toepassing. Dit betekent dat bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlak groter dan 50m2 en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, rekening moet worden gehouden met archeologie.

Gebouwd erfgoed en parkeren

Op basis van het bestemmingplan ‘Gebouwd erfgoed en Parkeren’ hebben de boerderij en het zuidelijk deel van het erf en de weide de dubbelbestemming ‘Waarde - Karakteristiek’ en de specifieke bouwaanduiding karakteristieke structuur. Gebieden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. Hieronder worden verstaan het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld.

Ten aanzien van parkeren is in het bestemmingsplan aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen slechts wordt verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto’s en/of ruimte voor het laden of lossen van goederen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Kerkstraat 1

Als opmaat voor de stedenbouwkundige kaders zijn ten opzichte van de Waarderingskaart op bladzijde 11 de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten nader geduid. Voor de locatie Kerkstraat 1 is door Steenhuis Meurs op verzoek van de gemeente advies uitgebracht voor de doorontwikkeling van het plangebied. Dit advies is meegenomen in deze nadere duiding.

Ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten
De locatie ligt op een zeer markante plek: In de dorpsrand en op de ontmoeting van historische routes Kerkstraat, Molenweg en de Kapelstraat die naar de kloosterkerk voert.

Het boerenerf - met boerderij, stookhuisje, erfbeplanting en perceelsloot - refereert heel nadrukkelijk aan het agrarische karakter en geschiedenis van Thesinge.

De forse boombeplanting langs de Kerkstraat, de boomgaard op het voorerf en het onbebouwde achtererf geven het plangebied en omgeving een groen karakter. Ook dringt het landschap, via de achter de boerderij gelegen open weide, door tot in het dorp. Doorzichten over het achtererf en doorkijkjes via de boomgaard maken het landschap waarneembaar en voelbaar.

De boerderij, een kop-romp boerderij met een dwarshuis met toegangspad door de boomgaard, is naast de karakteristieke en monumentale gebouwen één van de smaakmakers van het dorp. Niet voor niets wordt in de Waarderingskaart op bladzijde 11 aanbevolen de boerderij het predicaat ‘karakteristiek’ te geven.

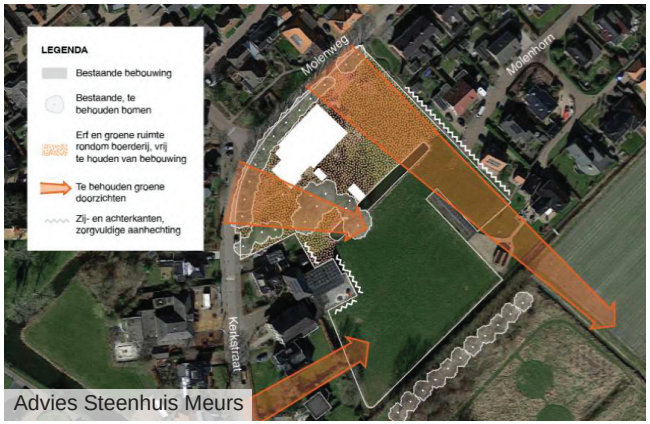
Kansen en verbeterpunten
Een verbeterpunt dat kan worden meegenomen in de ontwikkeling vormen de overgangen van het plangebied met de aanpalende erven en bebouwing aan de noord- en zuidkant van de locatie.

Dorpssessie juni ‘24
In de tweede dorpssessie is met bewoners doorgepraat over de meest kansrijke locaties. Voor Kerkstraat 1 zijn voor het opstellen van de stedenbouwundige kaders de volgende zaken als wensen meegegeven:

- Woningen betaalbaar voor mensen uit het dorp;
- Doelgroep jongeren en ouderen;
- Huizen alleen in de boerderij;
- Groen laten achter ‘Het Trefpunt’;
- Bij voorkeur het trapveld uit het dorp verplaatsen naar de weide en ‘Het Trefpunt’;
- Denk aan zichtlijnen, ‘lucht’ behouden.


Voorerf van de boerderij met boomgaard en doorkijkje


Doorzicht over het achtererf naar het landschap



Advies Steenhuis Meurs

Kerkstraat 1

Legenda

- Belangrijke gebouwen in het dorp zoals bv. dorpshuis en -school
- Waardevolle bomen op het erf
- Kavelsloot is een restant van het landschappelijk slotenpatroon
- Bomenrij langs Kerkstraat
- Bomenrij erfgrens
- Boomgaard op het voorerf
- Inrit achtererf
- Toegang voetgangers voorerf
- Zicht op landschap
- Doorkijkje via het voorerf naar het landschap
- Weide met een open karakter
- Grens plangebied
- Grens stedelijk en landelijk gebied (zie ook vorige hoofdstuk)

0 10 20 50 100m.



Ruimtelijke kwaliteiten

Kerkstraat 1

Voor deze locatie zijn twee stedenbouwkundige kaders opgesteld. Voorafgaand aan het traject ‘Wonen in dorpen’ is er informeel vooroverleg geweest tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Op basis hiervan is een eerste kader geschetst (kader ‘weiland’). Omdat tijdens de dorpssessies de wens is neergelegd om het trapveld naar deze locatie te verplaatsen, is er nog een tweede kader (kader ‘boerenerf’) opgesteld. Beide kaders geven, in afwijking van de wens vanuit het dorp, enige ruimte voor nieuwbouw. Hiervoor is gekozen om de haalbaarheid van het hergebruiken en herstellen van de boerderij te bevorderen.

Stedenbouwkundig kader ‘weiland’
In dit kader worden de boerderij en het erf hergebruikt en hersteld. Daarnaast is er ruimte voor nieuwbouw rondom een gezamenlijk erf in het weiland. Onderstaande spelregels zijn bij dit kader van toepassing.

Uitgangspunten
- Relatie tussen dorpsbebouwing en landschap herkenbaar en beleefbaar houden;
- Herkenbaar houden groene scheg waar de boerderij in ligt: zichtlijnen naar het landschap open houden, plan moet lucht en ruimte ademen;
- Het ensemble boerderij-erf-weiland herkenbaar houden: onderscheid en ruimte tussen boerenerf en nieuwbouw in het weiland;
- Behoud van de historische sloten.

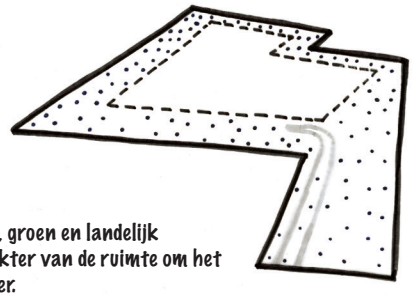
Richtlijnen bebouwing boerenerf
- Behoud van de boerderij en het stookhok;
- Behoud waardevolle (groen)ruimte rond de boerderij en langs de weg zoals de boomgaard;
- Zicht op de voorzijde, straatzijde en achterzijde van de boerderij bewaren;
- Geen extra bijgebouwen plaatsen, collectieve fietsenberging/materialenopslag opnemen in de boerderij.

Richtlijnen bebouwing op het weiland
- Géén bebouwing ter plaatse van de zichtlijn/ groene scheg;
- Gebouwen binnen het bouwvlak;
- Cluster van gebouwen dat past in de opzet van een collectief erf, lage goot naar omgeving;
- Woningen in kleinschalige blokken ontwikkelen;
- Bergingen opnemen in de bouwmassa’s.

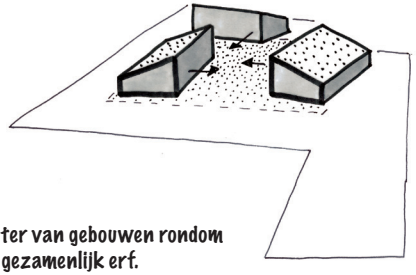
Inrichting buitenruimte
- Ontsluiting boerenerf vanaf de Kerkstraat, ontsluiting nieuwbouw vanaf de Molenhorn;
- Afscheiding met een metalen hek langs de Kerkstraat-Molenweg. Bij vervanging niet hoger dan bestaande hoogte en doorzichtige opbouw met stijlen, grens achtererf Kerkstraat-Molenweg met lage haag;
- Parkeerplaatsen op het boerenerf en ter plaatse van de nieuwbouw in kleine clusters: eenvoudig vormgeven en in één rij (haaks) parkeren[1];
- Parkeren minimaal zichtbaar vanaf de openbare ruimte;
- Bebouwing moet landen in het groen, buitenruimte heeft een open en collectief karakter;
- Woningen zonder tuinen en erfscheidingen, terrassen integreren in het bouwvolume;
- Groene overgang aan de achterzijde van ‘Het Trefpunt’.

[1] zie de parkeerverordening voor de parkeernormen

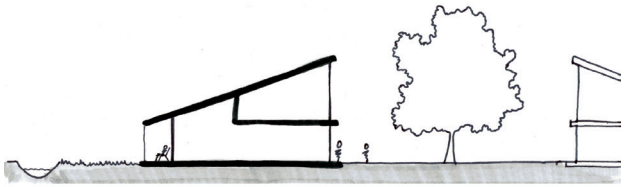
Verbeelding spelregels



✳ Open, groen en landelijk karakter van de ruimte om het cluster.



✳ Cluster van gebouwen rondom een gezamenlijk erf.



✳ Lage goot naar omgeving en terrassen integreren in het bouwvolume.

Kerkstraat 1



0 5 10 25 50m.

Stedenbouwkundig kader 'weiland'

Kerkstraat 1

Stedenbouwkundig kader ‘boerenerf’
Dit kader gaat uit van hergebruik en herstel van de boerderij en een bescheiden doorontwikkeling van het boerenerf met een schuurachtig volume. Daarnaast wordt in dit stedenbouwkundig kader het trapveld naar het weiland verplaatst. Dit levert maatschappelijk een aantal voordelen op. Zo komt deze belangrijke voorziening centraler te liggen in het dorp en kan synergie ontstaan tussen het trapveld met het naastgelegen dorpshuis ‘Het Trefpunt’ en de basisschool ‘De Til’ aan de Kerkstraat. En door de randen van het trapveld om te vormen tot een bloem- en kruidenrijke weide krijgt de natuur impulsen. Onderstaande spelregels zijn bij dit kader van toepassing.

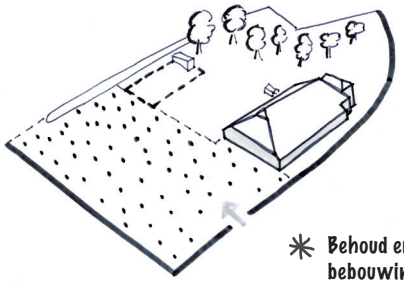
Uitgangspunten
- Relatie tussen dorpsbebouwing en landschap herkenbaar en beleefbaar houden;
- Herkenbaar houden groene scheg waar de boerderij in ligt: zichtlijnen naar het landschap open houden, plan moet lucht en ruimte ademen;
- De boerderij en de nieuwbouw vormen samen één geheel;
- Behoud van de historische sloten.

Richtlijnen bebouwing boerenerf
- Behoud en hergebruik van de boerderij, het stokhok;
- Behoud waardevolle (groen)ruimte rond de boerderij en langs de weg zoals de boomgaard;
- Zicht op de voorzijde, straatzijde en achterzijde van de boerderij koesteren;
- Nieuwbouw binnen het bouwvlak, nieuwbouw en de woningen in de boerderij liggen aan een collectief erf;
- De nieuwbouw is ondergeschikt aan de boerderij, aan de zijde van de boerderij is de dakhelling afgestemd op de oude schuur en aan de landschapszijde is de goot laag;
- Nutsgebouwtje bij voorkeur verplaatsen en anders integreren in de nieuwbouw;
- Bergingen opnemen in de bouwmassa;
- Geen extra bijgebouwen plaatsen, collectieve fietsenberging/materialenopslag opnemen in de boerderij.

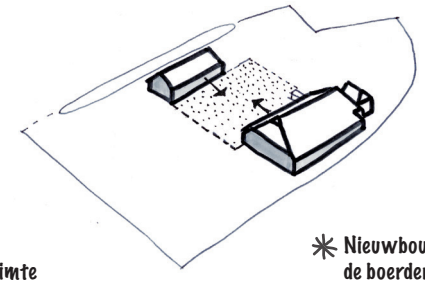
Inrichting buitenruimte
- Ontsluiting boerenerf en nieuwbouw vanaf de Kerkstraat-Molenweg;
- Afscheiding met een metalen hek langs de Kerkstraat-Molenweg. Bij vervanging niet hoger dan bestaande hoogte en doorzichtige opbouw met stijlen, grens achtererf Kerkstraat-Molenweg met lage haag;
- Parkeerplaatsen op het boerenerf en ter plaatse van de nieuwbouw in kleine clusters: eenvoudig vormgeven en in één rij (haaks) parkeren[1];
- Parkeren minimaal zichtbaar vanaf de openbare ruimte;
- Bebouwing moet landen in het groen, buitenruimte heeft een open en collectief karakter;
- Woningen zonder private tuinen en erfscheidingen, terrassen integreren in het bouwvolume;
- De weide heeft een open karakter, het ommetje en trapveld worden eenvoudig en passend bij het landelijke karakter vormgegeven;
- Groene overgang aan de achterzijde van ‘Het Trefpunt’.

[1]zie de parkeerverordening voor de parkeernormen

Verbeeldiing spelregels



✳ Behoud en hergebruik bebouwing en (groen)ruimte rondom de boerderij.



✳ Nieuwbouw en woningen in de boerderij liggen aan een collectief erf.



✳ Nieuwbouw ondergeschikt aan de boerderij en terrassen geïntegreerd in de bouwvolumes.

Kerkstraat 1

Legenda

- Bestaande boerderij
- Bouwvlak nieuwbouw
- Representatieve gevels nieuwbouw
- Nutsgebouw
- Collectief erf en stookhuisje
- Entree-zijde van de woningen
- Bestaande beplanting op het erf
- Bestaande sloot zuidrand erf
- Erfscheiding met een lage haag
- Achtererf met open karakter en ruimte voor informeel parkeren
- Bloem- en kruidenrijke speelweide met trapveld
- Nieuw ommetje
- Grens plangebied

0 5 10 25 50m.



Stedenbouwkundig kader ‘boerenerf’

Kerk en omgeving

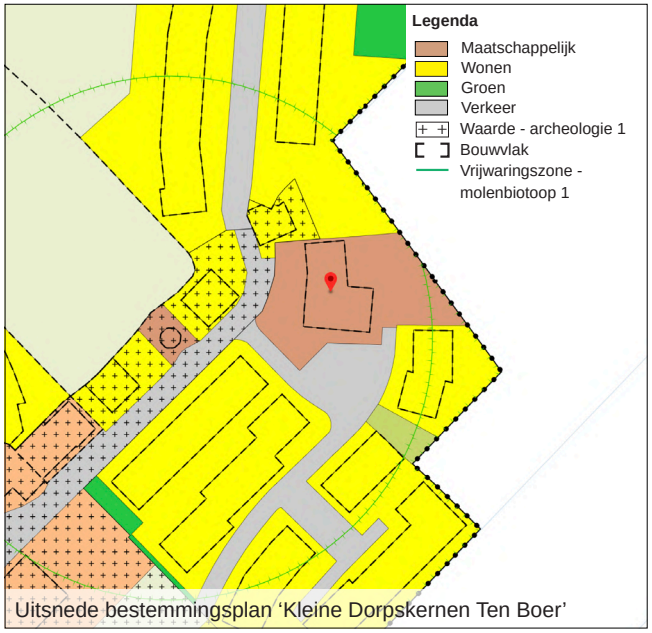
Ligging plangebied
De locatie bestaat uit een karakteristiek ensemble van een Christelijk Gereformeerde kerk met pastorie. Dit ensemble heeft een beeldbepalende ligging in de knik van de Molenweg. De locatie heeft twee parkeerplaatsen. De eerste parkeerplaats ligt in de ontmoeting van de Molenweg met de Molenhorn. De tweede parkeerplaats bevindt zich achter de bebouwing op de overgang van het dorp met het landschap.

Schuin tegenover de locatie staat tenslotte de korenmolen Germania (1852). Aan de zuidkant grenst de locatie aan een speelplek die onderdeel is van de nieuwbouw Molenhorn.

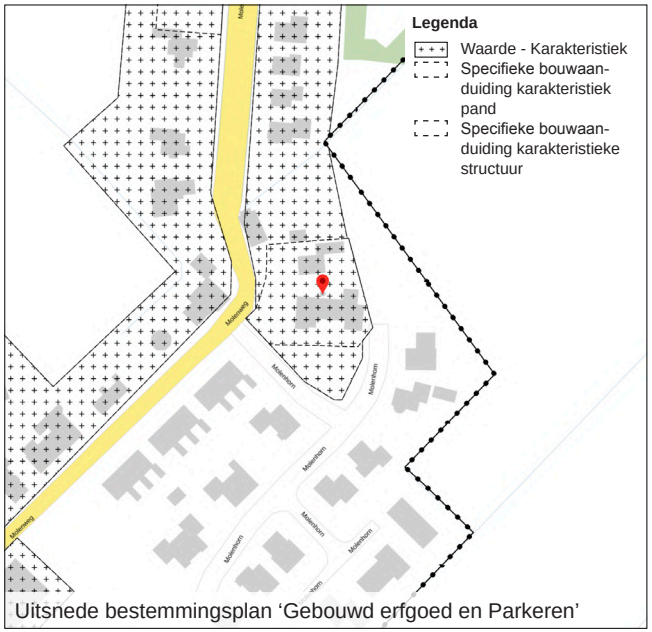


Ligging plangebied


Montagefoto vanaf de parkeerplaats aan de oostkant van de locatie



Uitsnede bestemmingsplan ‘Kleine Dorpskernen Ten Boer’



Uitsnede bestemmingsplan ‘Gebouwd erfgoed en Parkeren’

In het plangebied zijn twee bestemmingsplannen van kracht ‘Kleine Dorpskernen Ten Boer’ en ‘Gebouwd erfgoed en Parkeren’.

Kleine Dorpskernen Ten Boer
In het bestemmingsplan ‘Kleine Dorpskernen Ten Boer’ heeft het plangebied de bestemming ‘Maatschappelijk’. Op basis van deze bestemming zijn bijzondere vormen van huisvesting mogelijk. Het bouwvlak volgt de contouren van de bestaande bebouwing. De goot- en bouwhoogte bedragen 4 en 8 meter.

Vanwege de ligging ten opzichte de molen ‘Germania’ gelden er restricties voor de bouwhoogte. De maximale bouwhoogte is gelijk aan de stellinghoogte van de molen (‘Vrijwaringszone-molenbiotoop 1’).

Gebouwd erfgoed en parkeren
Op basis van het bestemmingplan ‘Gebouwd erfgoed en Parkeren’ heeft het ensemble de dubbelbestemming ‘Waarde - Karakteristiek’ en de specifieke bouwaanduidingen karakteristiek pand en karakteristieke structuur. Gebieden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. Hieronder worden verstaan het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld. In principe wordt gestreefd naar hergebruik van karakteristieke panden.

Ten aanzien van parkeren is in het bestemmingsplan aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen slechts wordt verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto’s en/of ruimte voor het laden of lossen van goederen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Kerk en omgeving

Als opmaat voor de stedenbouwkundige kaders zijn ten opzichte van de Waarderingskaart op bladzijde 11 de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten nader geduid.

Ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten
De locatie ligt aan de Molenweg, een belangrijke historische route in het dorp. De Molenweg tussen de korenmolen Germania (1852) en grofweg de begraafplaats in het noorden van het dorp heeft een afwijkend tracé. In de regel volgt de weg de opstrekkende verkaveling, maar ten noorden van de korenmolen knikt de weg om de verkaveling diagonaal te doorsnijden. Net voor de historische begraafplaats aan de noordkant van het dorp buigt de Molenweg weer terug. Vanaf deze bocht volgt de weg de opstrekkende verkaveling weer. Het ensemble van kerk en pastorie ligt in de bovengenoemde knik.

De kerk en de pastorie zij zo geplaatst dat zij ruimtelijk de knik in de Molenweg opvangen en de richtingverdraaiing van de Molenweg aankondigen. Anders dan de historische bebouwing in de knik zijn de kerk en de pastorie ten opzichte van de weg teruggeplaatst. De ruimte die hierdoor ontstaat, is eenvoudig en groen ingericht. De kerk en pastorie vormen samen met de groene ruimte een bijzonder punt in de Molenweg.

Het ensemble heeft het predicaat ‘karakteristiek’. De Christelijk Gereformeerde kerk is circa 1950 gebouwd en is in een latere fase uitgebreid aan de zuid- en oostkant. Deze zaalkerk vormt samen met de naastgelegen pastorie uit circa 1955 een ensemble. Kerk en pastorie zijn ontworpen in sobere wederopbouwarchitectuur.

Kansen en verbeterpunten
Naast de kwaliteiten zijn er ook kansen en verbeterpunten die bij de doorontwikkeling kunnen worden meegenomen. De parkeerplaats op de ontmoeting van de Molenweg en de Molenhorn is zeer stenig en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. En de parkeerplaats aan de achterzijde is eveneens heel stenig maar wordt ook bijna niet gebruikt. Hier worden dan ook kansen gezien voor de ontwikkeling van woningen.

Dorpssessie juni ‘24
In de tweede dorpssessie is met bewoners doorgepraat over de meest kansrijke locaties. Voor deze locatie zijn voor het opstellen van de stedenbouwundige kaders de volgende zaken als wensen meegegeven:

- Woningen betaalbaar voor mensen uit het dorp;
- Doelgroep jongeren en ouderen;
- Behouden speeltuin;
- Zoveel mogelijk groen behouden en versterken;
- Bebouwen parkeerplaats aan de achterzijde;
- Nieuwbouw sluit aan op de aanwezige architectuur;
- Dorpsommetje naar de trapveld locatie;
- Rekening houden met de molen.


Foto pastorie (l.) en kerk (r.) in 1973 bron: Beeldbank Groningen


Zicht op de pastorie die de richtingverdraaiing aankondigt


Speelplek ten zuiden van de kerk

Kerk en omgeving

Legenda

- (Visuele) relatie met molen Germania
- Waardevolle bomen noordelijke perceelgrens
- Speeltuintje voor het dorp bij de entree van het woonwijkje
- Ensemble van kerk-pastorie met een dorpse maat en schaal
- Teruggerooid ensemble geeft de bocht ‘lucht’ en een groene uitstraling
- Overhoekse uitstraling van de kerk
- Hoofdtoegang tot het ensemble Molenweg
- Tweede toegang aan de zijde van het landschap
- Grens plangebied



0 10 20 50 100m.

Ruimtelijke kwaliteiten

Kerk en omgeving

Stedenbouwkundig kader
Dit kader gaat uit van hergebruik en herstel van de karakteristieke Christelijk Gereformeerde kerk en de pastorie. Daarnaast voorziet dit kader in een bescheiden doorontwikkeling van het ensemble met een nieuwbouw. De bebouwing staat op een groen presenteerblad in de vorm van een gemeenschappelijke tuin. Deze tuin zorgt voor een groene uitstraling van deze markante knik in de Molenweg en geeft impulsen aan de biodiversiteit. Daarnaast bevat dit stedenbouwkundig kader een reservering voor een ommetje richting de locatie van het huidige trapveld. Dit ommetje nodigt de toekomstige bewoners van het ensemble, maar ook de dorpsbewoners, uit om te bewegen en te genieten van het landschap. Onderstaande spelregels zijn bij dit kader van toepassing.

Uitgangspunten
- De kerk en de pastorie vormen een ensemble. De relatie tussen beide gebouwen behouden en versterken;
- Behoud van bestaande boombeplanting;
- Speeltuin behouden.

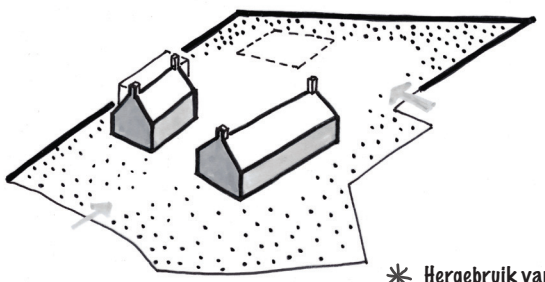
Richtlijnen kerk en pastorie
- Behoud en herstel de kerk en de pastorie met respect voor de erfgoedwaarden en maak de kerk geschikt voor wonen;
- Zet de kerk in haar kracht door de uitbouwen aan de achterzijde te verwijderen. Dit geldt eventueel ook voor de uitbreiding op de hoek Molenweg-Molenhorn.
- Geen extra bijgebouwen plaatsen. Bergruimte wordt inpandig opgelost.

Richtlijnen nieuwe bebouwing
- Nieuwbouw laat zich lezen als een ondergeschikte toevoeging aan het ensemble.
- Bebouwing binnen het aangegeven bouwvlak.
- Bij de nieuwbouw is tegen de bestaande bomen een extra bijgebouw mogelijk.

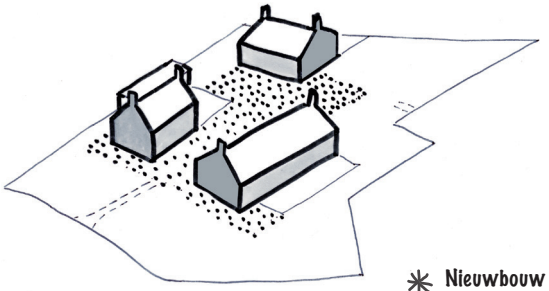
Inrichting buitenruimte
- Kerk, pastorie en nieuwbouw staan op een groen presenteerblad in de vorm van een collectieve tuin;
- De collectieve tuin is eenvoudig ingericht met een haag om het perceel met daarachter gazon, rondom en tussen de bebouwing heeft de tuin meer sierwaarde;
- Behouden open karakter van het voorgebied tussen de kerk en de pastorie met de Molenweg;
- Ontsluiting vanaf de Molenweg (voetgangers) en de Molenhorn (auto);
- Parkeren in en passend bij de tuin, parkeren minimaal zichtbaar vanaf de openbare ruimte[1].
- Woningen met een private buitenruimte met eventuele erfscheidingen met struiken en vaste planten;
- Ruimte reserveren voor nieuw aan te leggen ommetje richting de trapveldlocatie.

[1]zie de parkeerverordening voor de parkeernormen

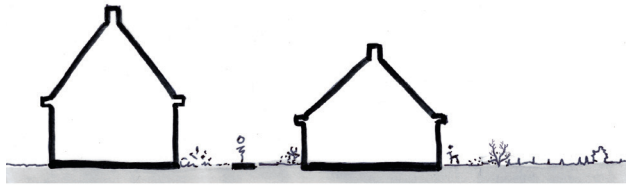
Verbeeldiing spelregels



✳ Hergebruik van kerk en pastorie, het ensemble staat op een eenvoudig ingericht groen presenteerblad.



✳ Nieuwbouw ensemble met een los gebouw, gebouwen staan in een gezamenlijke siertuin.



✳ Woningen met kleine, private buitenruimten, struiken en/ of vaste planten zorgen voor privacy.

Legenda

- Kerk herstellen in oorspronkelijke vorm en hergebruiken als woongebouw
- Overhoekse uitstraling kerk
- Pastorie hergebruiken
- Bouwvlak nieuwbouw ensemble
- Representatieve gevels nieuwbouw
- Entree-zijde van de woningen
- Collectieve tuin die wordt omrand met een haag
- Entree ensemble Molenweg
- Parkeerplaats in de collectieve tuin
- Bestaande boombeplanting
- Aanplant tuinbomen (indicatief)
- Private buitenruimte van de woningen
- Reservering nieuw ommetje
- Bestaande speeltuin
- Grens plangebied

0 5 10 25 50m.



Stedenbouwkundig kader ‘kerk en omgeving’

Trapveld

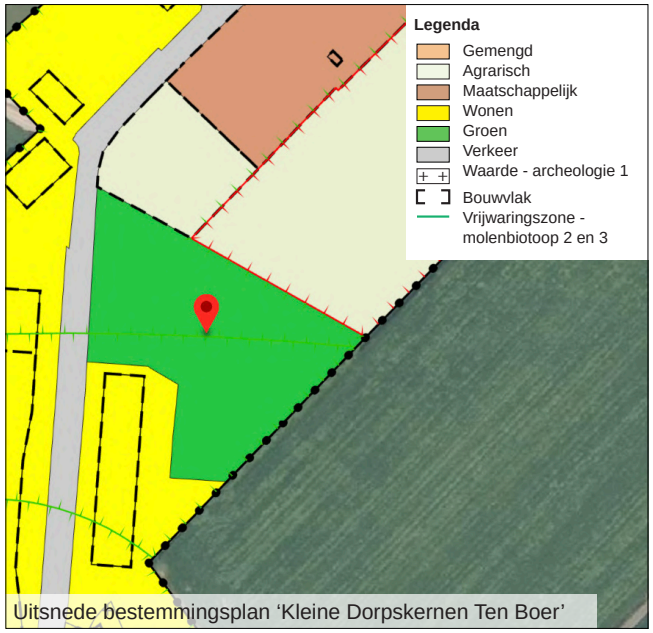
Ligging plangebied
Deze locatie ligt aan de Molenweg en grenst aan het landschap. De trapveldlocatie bestaat uit een grasveld om te voetballen en een klein verhard deel met één basket. Het trapveld kent aan de zuidkant een toegang voor voetgangers via een bruggetje over de bermsloot van de Molenweg. Aan de noordkant is de locatie bereikbaar via een dam. Deze dam geeft ook toegang tot de weilanden ten noorden van het trapveld.

Ten noorden van de locatie ligt de begraafplaats. De begraafplaats en het trapveld worden ‘los’ van elkaar gehouden door een weide. Langs de Molenweg staan woningen op ruime kavels. Een groot deel van de woningen aan de oostkant van de weg grenst met hun kavels aan de locatie.



Ligging plangebied


Montagefoto vanaf de zuidoostkant van de locatie in de richting van de Molenweg



Uitsnede bestemmingsplan ‘Kleine Dorpskernen Ten Boer’

In het plangebied is alleen het bestemmingsplan ‘Kleine Dorpskernen Ten Boer’ van kracht. Het trapveld ligt planologisch gezien in het buitengebied. Dit betekent dat ook afstemming nodig is met de provincie Groningen.

Kleine Dorpskernen Ten Boer
In het bestemmingsplan ‘Kleine Dorpskernen Ten Boer’ heeft het plangebied de bestemming ‘Groen’. Om woningbouw mogelijk te maken op deze locatie is het nodig om het bestemmingsplan aan te passen.

Vanwege de ligging ten opzichte de molen ‘Germania’ gelden er restricties voor de bouwhoogte. Ongeveer de noordelijke helft van de locatie deel maakt deel uit van de ‘Vrijwaringszone - molenbiotoop 3’. De zuidelijke helft valt onder ‘Vrijwaringszone - molenbiotoop 2. De nieuwbouw mag niet hoger zijn dan 1/100 van de afstand van de nieuwbouw tot de voet van de molen vermeerderd met respectievelijk 2 of 1 meter.

Trapveld

Als opmaat voor de stedenbouwkundige kaders zijn ten opzichte van de Waarderingskaart op bladzijde 11 de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten nader geduid.

Ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten
De trapveldlocatie vormt de noordoostelijke beëindiging van het dorp en ligt voor een deel wat meer ‘achteraf’. Hierdoor is dit een heel rustige locatie.

Het trapveld wordt ontsloten vanaf de Molenweg, een belangrijke historische route in het dorp. Ter hoogte van de trapveldlocatie is korenmolen ‘Germania’ (1852) vanaf de Molenweg zichtbaar. Deze zichtlijn verankert de locatie aan de historische dorpskern.

Aan de Molenweg staan individuele woningen op ruime kavels. Op diverse plekken aan de weg is de bebouwing onderbroken en is er zich op het omringende landschap. Direct tegenover de locatie ligt een weide zodat er vanaf de Molenweg zicht is op de omgeving. Een ander belangrijk vizier op de omgeving bevindt zich tussen de trapveldlocatie en de begraafplaats.

De trapveldlocatie zelf heeft een uitgesproken groen en landelijk karakter. Rondom de locatie liggen sloten en een bosstrook met inheemse heesters en boomvormers. Het trapveld is van gras en alleen het in maat en schaal bescheiden basketbalplek is verhard.

Kansen en verbeterpunten
Naast de kwaliteiten zijn ook een paar kansen. Allereerst vormt deze locatie door de stevige kraag met groen een opzichzelfstaand gebied. Dit biedt ruimtelijk kansen voor een uniek woonmilieu. Daarnaast is tijdens de dorpsessie in juni door bewoners geopperd een dorpsommetje aan te leggen door het weiland tussen deze locatie en de Christelijk Gereformeerde kerk. Hierdoor ontstaan er meer wandelmogelijkheden in en om het dorp. Ten derde zou de aanwezigheid van boombeplanting aangegrepen kunnen worden om de locatie door te ontwikkelen als een dorpsbosje. Hierdoor ontstaat een plek met unieke kwaliteiten in het dorp.

Dorpssessie juni ‘24
In de tweede dorpsessie is met bewoners doorgepraat over de meest kansrijke locaties. Voor deze locatie zijn voor het opstellen van de stedenbouwundige kaders de volgende zaken als wensen meegegeven:

- Woningen betaalbaar voor mensen uit het dorp;
- Doelgroep jongeren en ouderen;
- Zoveel mogelijk groen behouden en versterken;
- Campingopstelling met wonen rondom een ‘groen midden’;
- Dorpsommetje naar de Christelijk Gereformeerde kerk (zie ook vorige paragraaf).


Zicht op korenmolen ‘Germania’


Zuidelijke entree naar het trapveld via een dam


Noordelijke entree voor voetgangers

Legenda

- Ligging nabij de noordelijke dorpsentree
- Historische begraafplaats op de overgang naar het landschap
- Molenweg met eenvoudige inrichting, bermsloot en bruggetjes naar woningen
- Overgang plangebied-Molenweg met struiken en af en toe een boom
- Langs de overige randen van het plangebied dichte struiken en bomen
- Dam met toegang naar plangebied voor gemotoriseerd verkeer
- Bruggetje over de bermsloot voor voetgangers naar het plangebied
- Open ruimten in de vorm van weides zorgen voor ‘lucht’
- Molen Germania zichtbaar aan het einde van de Molenweg
- Grens plangebied



0 10 20 50 100m.

Ruimtelijke kwaliteiten

Trapveld

Stedenbouwkundig kader
Door de mogelijke verplaatsing van het trapveld naar elders in het dorp ontstaat op het huidige trapveld ruimte voor bebouwing. Het huidige trapveld vormt door de groene omranding met struiken een bomen ‘een wereld op zichzelf’. In dit stedenbouwkundige kader is dit gegeven benut om een nieuw woonmilieu toe te voegen aan het dorp met woningen in een bosachtige omgeving. Daarnaast bevat dit kader een reservering voor een ommetje richting de locatie van de Christelijk Gereformeerde kerk. Dit ommetje nodigt de toekomstige bewoners van het trapveld, maar ook de dorpsbewoners, uit om te bewegen en te genieten van het landschap. Onderstaande spelregels zijn bij dit kader van toepassing.

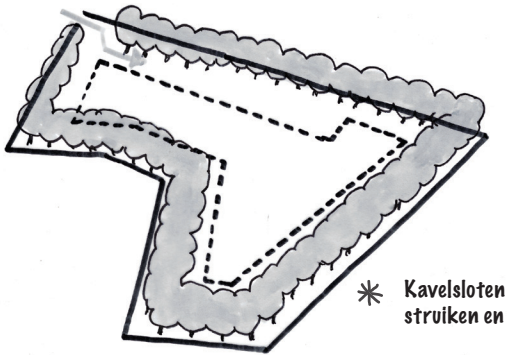
Uitgangspunten
- Behoud groene omranding met struiken en bomen;
- Behoud van de sloten rondom het perceel;
- Benutten autonome karakter van deze locatie om een bijzonder woonmilieu toe te voegen.

Richtlijnen bebouwing
- Bebouwing binnen het aangegeven bouwvlak, het bouwvlak wordt voor maximaal 25% bebouwd;
- Bebouwing strooien, blok aan de Molenweg heeft een afwijkende richting ten opzichte van de bestaande bebouwing aan Molenweg;
- Woningen in kleinschalige blokken (maximaal 13 x 13 meter) ontwikkelen;
- Blokken hangen ruimtelijk samen maar er is variatie in de ‘korrel’;
- De bouwhoogte bedraagt één bouwlaag met kap, ruimte onder de kap bescheiden houden zodat de huizen ondergeschikt blijven aan de bomen;
- Woningen hebben een terras, (blokken met) woningen en hun terras hebben een minimale onderlinge afstand van 10 meter;
- Bergingen binnen het bouwvlak, opnemen in of plaatsen direct tegen de bouwmassa.

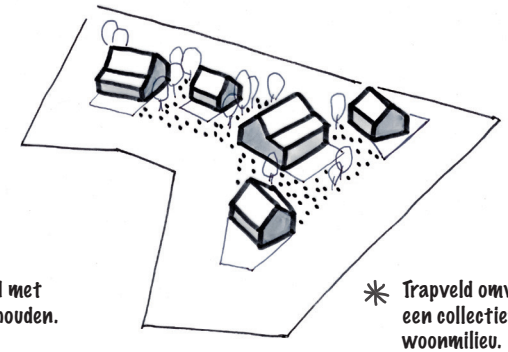
Inrichting buitenruimte
- Ontsluiting vanaf bestaande toegangen aan de Molenweg over de dam (auto) en de loopbrug (voetgangers);
- Trapveld omvormen tot een bosachtige omgeving met diverse soorten inheemse struiken en bomen;
- Woningen met terrassen moeten landen in het groen, buitenruimte heeft een collectief en bosachtig karakter;
- Woningen zonder private tuin en erfscheiding, privacy terrassen door kleine hoogteverschillen, struiken en/of hagen;
- Parkeerplaatsen in kleine clusters: eenvoudig vormgeven en in één rij (haaks) parkeren[1];
- Parkeren minimaal zichtbaar vanaf de openbare en gedeelde ruimte;
- Ruimte reserveren voor nieuw aan te leggen ommetje richting de locatie van de Christelijk Gereformeerde kerk.

[1]zie de parkeerverordening voor de parkeernormen

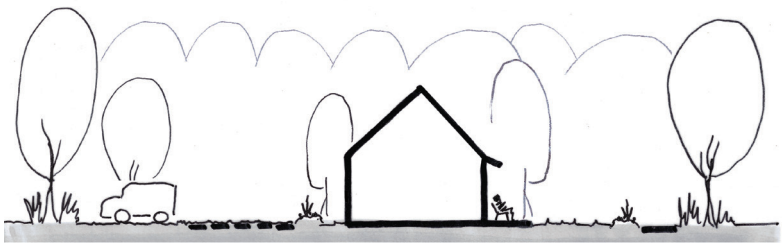
Verbeelding spelregels



✳ Kavelsloten en de rand met struiken en bomen behouden.



✳ Trapveld omvormen tot een collectief bosachtig woonmilieu.



✳ Woningen blijven onder de bomen en landschappelijke middelen zorgen voor privacy op de terrassen.

Legenda

- Rand met struiken, bomen en kavelsloten
- Toegangen met dam en loopbrug
- Toegangsweg met collectief parkeren
- Bouwvlak
- Strooisel van woningen met alzijdig karakter (indicatief)
- Entree-zijde van de woningen (indicatief)
- Aanplant met diverse soorten inheemse bomen
- Wandelpaden naar de woningen
- Reservering ommetje en loopbrug
- Grens plangebied



Stedenbouwkundig kader trapveld

0 5 10 25 50m.

Aanbevelingen



Molenweg met zicht op molen Germania

Aanbevelingen

Dit hoofdstuk bevat een aantal aanbevelingen voor initiatiefnemers en de gemeente.

Aanbevelingen initiatiefnemers
Projecten staan niet op zichzelf maar maken altijd onderdeel uit van een ruimere context. Het is daarom belangrijk dat projecten zich goed voegen in en een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving.

Vanuit de ervaring dat een project zo goed wordt als zijn of haar opdrachtgever heeft de gemeente tien vuistregels opgesteld om plannenmakers te ondersteunen bij een bouwaanvraag. In het kader van het dorpentraject zijn deze regels vertaald naar de dorpse context. De tien vuistregels voor dorpen zijn:

1. Respecteer of versterk het karakter van het dorp;
2. Koester en versterk zo mogelijk de relatie met het landschap;
3. Hergebruik karakteristieke gebouwen;
4. Sluit met de (on)bebouwde ruimte aan bij de dorpse maat en schaal;
5. Voeg woonkwaliteiten toe aan het dorp die er nog niet zijn en zorg ervoor dat iedereen mee kan doen;
6. Varieer met verschillende typen gebouwen en architectuur met behoud van de ruimtelijke samenhang in het dorp;
7. Houd het ontwerp van de onbebouwde ruimte eenvoudig en zorg voor gevels, erfscheidingen en daken met hoogwaardige kwaliteit;
8. Besteed aandacht aan klimaat, natuur, duurzaamheid en de veranderende mobiliteit;
9. Organiseer participatie;
10. Wees een goede opdrachtgever.

Aanbevelingen gemeente

Ontwikkelingsperspectief
Een belangrijke les uit Thesinge is dat het zorgvuldig reageren op individuele initiatieven veel tijd kost. Het is daarom aanbevelenswaardig om te onderzoeken hoe dit sneller kan en af te wegen welke rol de gemeente daarin kan aannemen. Mogelijk biedt het opstellen van een ontwikkelingsperspectief per dorp uitkomst. Hierbij worden op basis van de kwaliteiten en waarden met regieaanwijzingen de doorontwikkelingsmogelijkheden in woord en beeld beschreven.
Een dergelijk perspectief kan opgesteld worden voor intern gebruik waardoor beleidsambtenaren sneller kunnen schakelen als zich initiatieven aandienen. Maar ook is het voorstelbaar dat het perspectief breder wordt ingezet zodat ook initiatiefnemers aan de voorkant van het proces kunnen zien wat de mogelijkheden zijn. Een aandachtspunt hierbij is het voorkomen van speculatie.

Sturen op kwaliteit
Voorliggend rapport bevat de stedenbouwkundige kaders voor de doorontwikkeling van de kansrijke locaties. Met deze kaders houdt de gemeente grip op de stedenbouwkundige kwaliteit. Om écht goede plannen te maken, is het aanbevelenswaardig om in het vervolg voor de locaties spelregels te formuleren op het vlak van duurzaam bouwen (*biobased*, ciruclair), natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en het uiterlijk van bouwwerken.
Bovengenoemde spelregels kunnen worden neergelegd in instrumenten zoals kavelpaspoorten of (beeld)kwaliteitsplannen. Ontwerpen voor de locaties worden in het kader van het vergunningentraject beoordeeld aan de spelregels. Het is zaak de instrumenten zo kwalitatief mogelijk te houden door doelen te beschrijven. Op deze manier is er ruimte in het ontwerpproces om met elkaar te zoeken naar de beste oplossing.

Vervolg ‘Wonen in dorpen’
Voor het dorp Thesinge is het proces ingericht op basis van de behoefte en het tempo van het dorp. Dit heeft haar vruchten afgeworpen. De gemeente heeft vanuit verschillende geledingen in het dorp complimenten ontvangen voor de aanpak. Aanbevolen wordt dan ook om deze benadering in de andere dorpen te hanteren en hierbij waar mogelijk gebruik te maken van producten die zijn ontwikkeld de ervaringen die zijn opgedaan in Thesinge.

