



PEIZERHOEVE

CONCEPT-beeldkwaliteitskader
26 mei 2009



INHOUD

INLEIDING

aanleiding

PLANGEBIED

beschrijving plangebied

BESTEMMINGSPLAN

voorschriften bestemmingsplan

ONTWERP

opzet

ontsluiting

groen

INRICHTING

inrichting kavels

inrichting openbare ruimte

welstand



situering plangebied ten op zichte van de stad

INLEIDING

aanleiding

Er is een plan ontwikkeld voor de kavel op de hoek van de Hunsigolaan en de Peizerweg, Peizerhoeve. Een woninglocatie van ongeveer 20 woningen. Het plan Peizerhoeve ligt in het verlengde van Peizerhoven, maar heeft een eigen identiteit.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Peizerhoeve is geweest dat het gebied goed aansluit op de bestaande en aanliggende omgeving. Hierbij zijn doorzichten naar en van het landschap belangrijk.

Het plan wordt in 2 fases ontwikkeld: fase 1 is het gedeelte waar juridische direct bouwrecht voor geldt, fase 2 is een voortzetting van fase 1 waar een artikel 19 procedure voor nodig is om hiervoor vrijstelling te krijgen.

Bij het maken van een stedenbouwkundige invulling is VWH, de bewonersvereniging die omwonenden vertegenwoordigt betrokken. In samenwerking met de ontwikkelaar, de bewonersvereniging en de gemeente is de onderliggende stedenbouwkundige inrichting gemaakt.

PLANGEBIED

beschrijving plangebied

Peizerhoeve ligt op de westelijke hoek van de Hunsigolaan en de Peizerweg. Aan de zuidkant ligt de woonwijk Buitenhof, aan de noordkant liggen de vloeivelden van de suikerfabriek, aan de oostzijde is de buurt Peizerhoven net gerealiseerd. Aan de westzijde ligt woonwagenkamp de Kring. Het aangrenzende Peizerhoven bestaat uit drie aparte woonclusters in de vorm van eilandjes, elk met een eigen identiteit. Van oost naar west met een opgaande verdichting. Het cluster naast de Hunsigolaan bestaat uit geschakelde woningen.

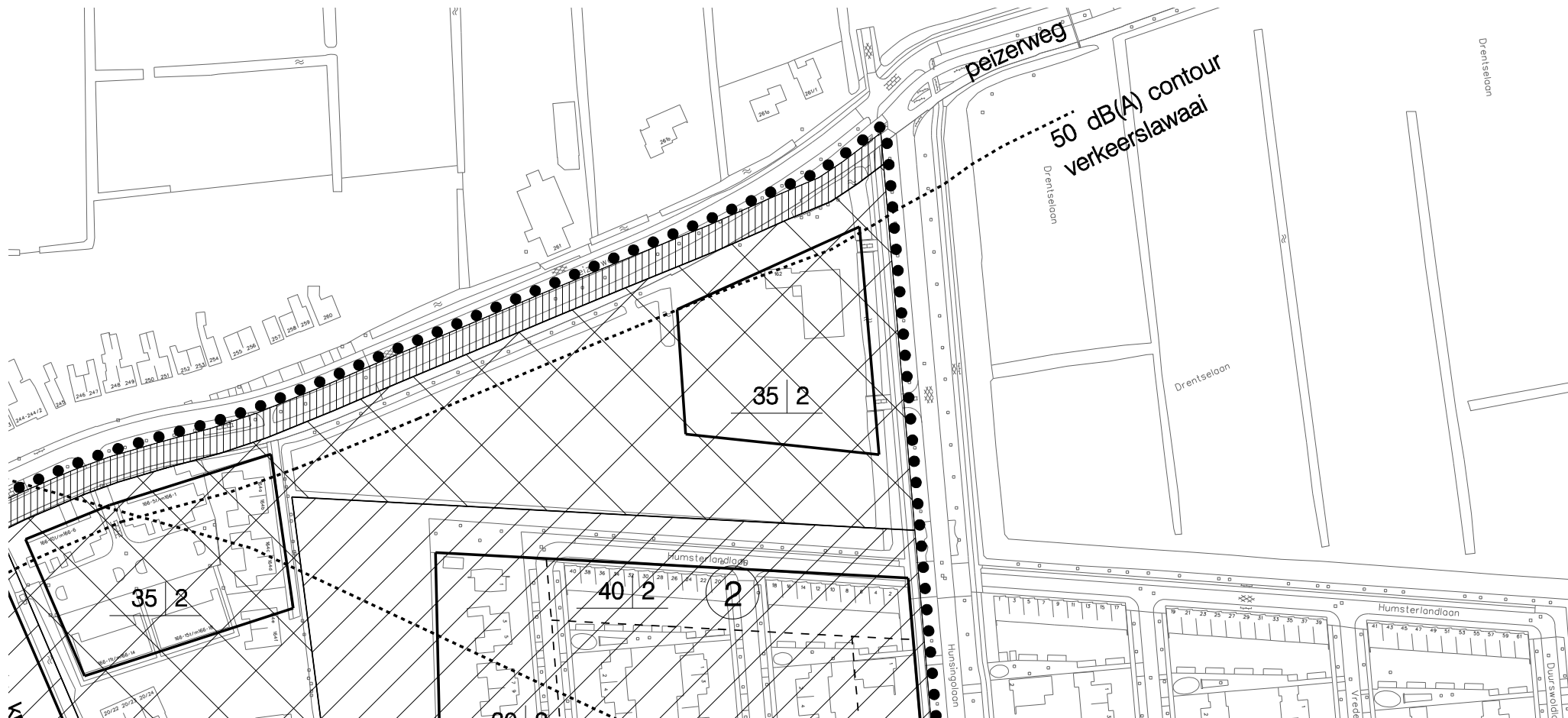
De nieuwbouwlocatie bevindt zich in de tussenzone tussen het bebouwingslint van de Peizerweg en Buitenhof. Op een gedeelte van het plangebied staat nu een boerderij met het daarbij horende erf. Dit geheel wordt deels omsloten door watergangen en een bomenrij. Aan de west en zuidzijde is geen duidelijke begrenzing. Het water en de bomen vormen in het nieuwe plan de rand van het gebied.



plangebied



het plan peizerhoven



fragment uit bestemmingsplan Kranenburg II

BESTEMMINGEN

- woondoeleinden
- verkeersdoeleinden
- bedrijven /verkeersdoeleinden
- bijzondere bebouwing

VERKLARING

- grens van het bestemmingsplan
- bestaande situatie
- bouwgrens
- differentiatiegrens
- bebouwingspercentage | max. aantal bouwlagen
- verkavelingsrichting
- woondoeleindencategorie

- hoofdontsluiting
- langzaamverkeersontsluiting
- geluidscontour
- ex art. 6.2.6 lid 1 bebouwingsvoorschriften
- waterleiding

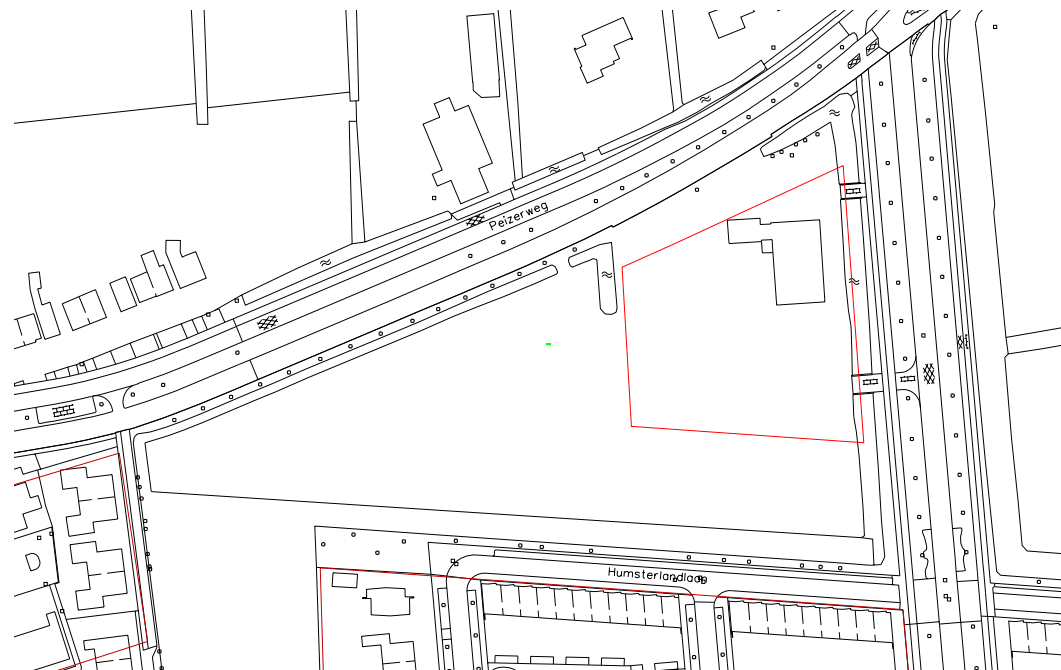
BESTEMMINGSPLAN

voorschriften bestemmingsplan

Peizerhoeve ligt in het bestemmingsplan Kranenburg II. Fase I heeft de bestemming 'bijzondere bebouwing'. Hierbinnen zijn meerdere functies mogelijk, waaronder wonen. In de huidige situatie staat op deze plek een boerderij, deze zal worden gesloopt. Rondom de boerderij is een bouwgrens getrokken waarbinnen gebouwd mag worden. Ondergeschikte bouwwerken als overstekken, balkons en mogen de bouwgrens maximaal 1 meter overschreiden via de binnenplanse vrijstelling.

De kavel mag voor 35% worden bebouwd (binnenplanse vrijstelling tot 45%). Dit is inclusief overige bouwwerken zoals bijgebouwen. Binnen de bouwgrens zijn 2 bouwlagen toegestaan (binnenplanse vrijstelling tot 3 bouwlagen).

Voor fase II kan worden gebouwd als er vrijstelling is verkregen via de artikel 19 procedure. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling één geheel vormt, dus dat de opzet, uitvoering en het karakter één en hetzelfde zijn.



oppervlakten

plangebied: 15415 m²

uitgeefbaar fase 1: 6769 m²

uitgeefbaar fase 2: 3981 m²

uitgeefbaar totaal: 10750 m²



ONTWERP

opzet

Peizerhoeve kan gezien ook worden als een eiland met een eigen identiteit. Het heeft zijn eigen entree aan de Hunsingolaan. Deze entree wordt gecombineerd met de hoofdentree van de eilanden van Peizerhoven. Zo wordt het voorzetten van het eilandenprincipe benadrukt.

Dit eiland heeft een landschappelijk karakter, er is gekozen voor een ruime opzet: kavels met vrijstaande woningen. Peizerhoeve heeft één (doodlopende) straat, aan deze straat liggen de circa 20 vrije kavels. Deze kavels zijn weer geclusterd in drie eenheden, met hiertussen twee groene wiggen om de relatie met het landschap



peizerhoven en peizerhoeve

legenda



kavels fase 1



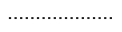
kavels fase 2



groen



water



plangebied



bouwvlak bestemmingsplan

vorm te geven.

Vanaf deze weg, maar ook vanaf de Humsterlandlaan in Buitenhof en de Peizerweg heb je twee keer een doorkijk. In de punt van de driehoek wordt water gerealiseerd om ook hier nog een doorkijk te hebben, maar dan over het water. Het groen tussen de nieuwe bebouwing en Buitenhof is een voortzetting van het open landschap ten zuiden van Peizerhoven. Bij de drie wiggen wordt deze openheid omgebogen naar het noorden, het open landschap in.

ontsluiting

Er wordt één hoofdontsluitingsweg gemaakt die doodloopt. Er wordt dus alleen gebruik van gemaakt door de mensen die in deze nieuwe buurt wonen. In de tweede groene lobbe wordt een keermogelijkheid gemaakt voor grotere voertuigen, zoals de vuilniswagen en calamiteitenverkeer. De meest noordelijke hoekkavel is de grootste kavel, deze kavel heeft zijn eigen opgang, zoals de boerderij voorheen had.

De woonstraat / hoofdontsluiting heeft een minimaal profiel: een rijbaan met aan beide kanten een smalle grasstrook. Dit profiel verwijst naar de landweg of een dorpsstraatje. Een smalle rijbaan van gebakken klinkers of afgestrooid asfalt, geen trottoirs. Voetgangers maken gebruik van de rijbaan. Aangezien er maar twintig kavels aan deze ontsluiting liggen en het een doodlopende straat is, is er maar weinig verkeer te verwachten.

groen

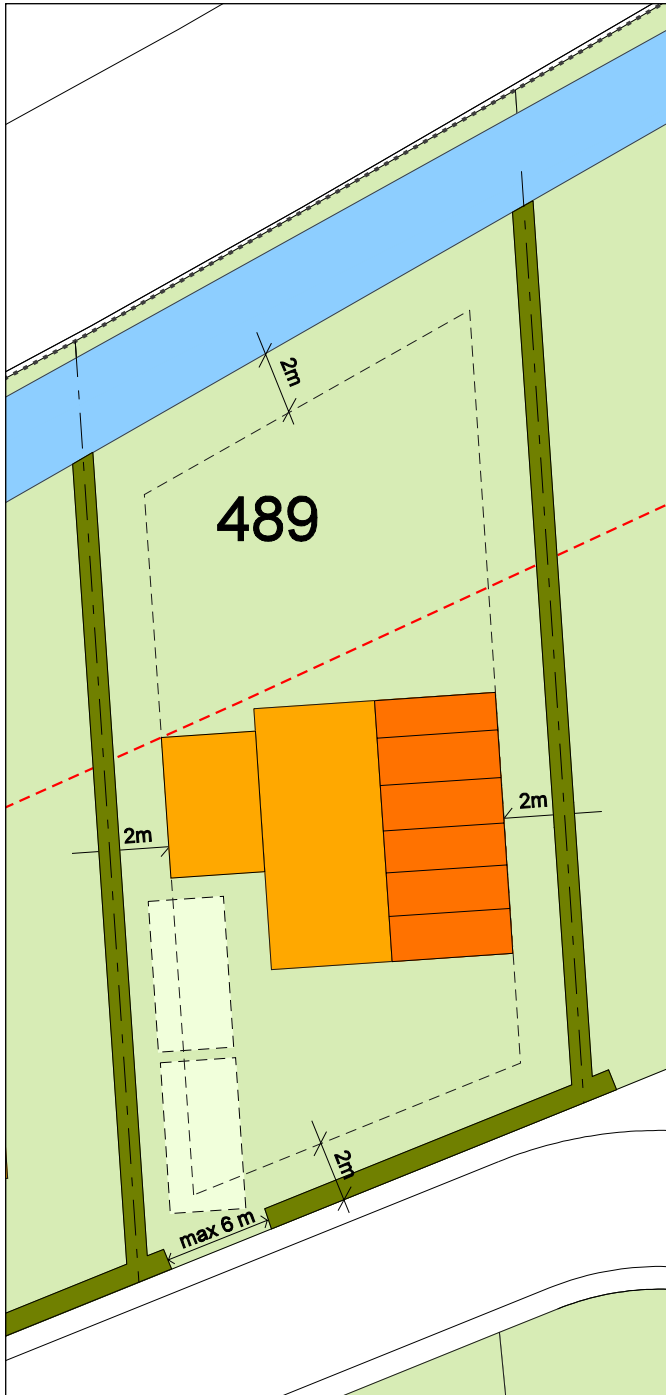
Het straatprofiel heeft een groen uiterlijk door de stroken gras en de daaraan grenzende hagen die tegen de erfgrans aan staan op het uitgegeven terrein. Deze hagen zorgen voor eenheid en een rustig straatbeeld.

Ook aan de achter- en zijkanten van de kavels wordt groen ingeplant om zoveel mogelijk groene achterkanten te maken. Door zo lang mogelijke kavels te maken wordt ingezet op groene achterkanten, een aanzet wordt gedaan door het aanplanten van een ligusterhaag op eigen erf bij/voor verkoop van de kavel.

Het openbare groen blijft laag, en niet al te gecultiveerd: gras met kruiden, of lage struiken, zodat de doorzichten open blijven. Hierin kan een pad worden gemaaid, het kan worden gebruikt als laarzenpad. Er wordt een fiets/loopverbinding gemaakt vanaf Buitenhof door middel van een fiets/voetgangers bruggetje. Men kan hier een ommetje lopen richting Peizerhoven.



inrichting met hagen



inrichting kavel

INRICHTING

inrichting kavels

Aan de inrichting van de kavels en de bebouwing worden niet al te veel randvoorwaarden gesteld, omdat de kavels een vrij grote maat hebben en planmatig bouwen hier niet wordt gestimuleerd, om het landelijke karakter te benadrukken. De eenheid wordt gecreeerd door de verscheidenheid van de bebouwing en het groene karakter van de kavels. Samenhang binnen de verscheidenheid wordt gemaakt door een zelfde dakvorm, de kap. Dit kan als verwijzing worden gezien naar de lintbebouwing het het plan Peizerhoven. Om het groen de overhand te laten krijgen wordt veel waarde gehecht aan het aanplanten van de haag tegen de erfgrans op uitgegeven terrein, omdat hiermee de totale eenheid van het plan wordt bewerkstelligd en het een aanzet is voor het groene karakter. Ook wordt ingezet op het toepassen van niet-lichte kleuren, indien dit geen natuurlijke materialen zijn, om zo min mogelijk contrastvorming met het landschap/natuur te krijgen. De bebouwing voegt zich in het landschap, het contrasteert niet.

randvoorwaarden inrichting kavels en bebouwing

- bebouwing minimaal 2 meter uit de erfgrans of het water
- ligusterhaag tegen de erfgrans (h= 100 cm b = 70 cm)
- maximaal 6 meter van de totale erfgrans grenzend aan de ontsluiting hoeft geen haag te worden geplant alleen als dit ten behoeve is van een inrit.
- er moeten minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd.
- bijgebouwen dienen te worden gecombineerd met het hoofdvolume, geen losstaande objecten.
- materialisatie: geen lichte kleuren voor de hoofdmassa indien niet-natuurlijke materialen worden gebruikt
- geen lichte kleuren baksteen voor de hoofdmassa. (het groen en de begroeiing overheerst)
- er dient gebruik te worden gemaakt van een kap (refererend naar de lintbebouwing, en Peizerhoven).

De hoekkavel met eigen oprit kan, met een goede motivatie, hier een uitzondering in zijn.

inrichting openbare ruimte

De openbare inrichting verwijst naar het landelijke karakter. Er wordt zo min mogelijk verharding aangelegd.

randvoorwaarden inrichting openbare ruimte

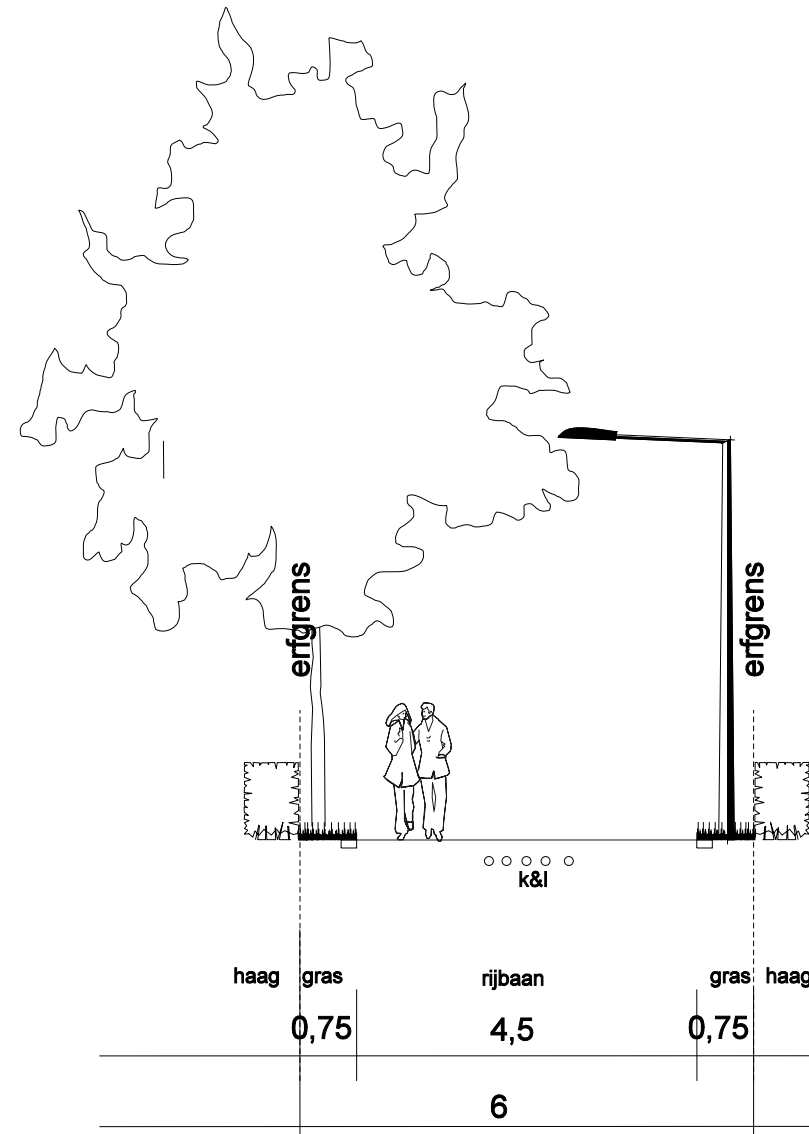
- smalle rijbaan
- materialisatie: hardgebakken klinkers of afgestrooid asfalt
- verdiepte opsluitbanden
- geen trottoirs
- bomen aan één zijde
- draai/keerlus: honingraadprofiel met gras
- voet/fietsbrug naar hamsterlandlaan
- voetpad: halfverharding
- groen: gras met kruidenmengsel met gemaaide paden



*honingraadprofiel
tpv keerlus*

welstand

Bouwplannen zullen worden getoetst aan de randvoorwaarden die gesteld zijn in het hoofdstuk inrichting en de algemene criteria van welstand (hoofdstuk 6 welstandsnota). zie www.groningen.nl



profiel ontsluitingsweg

