



# Uithuizen, Arp Schnitgerhof

stedenbouwkundig plan en  
beeldkwaliteitsplan

Uithuizen Arp Schnitgerhof

24-030

stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Oktober 2024

**LAOS**  
LANDSCHAPS  
ARCHITECTUUR

Kerklaan 30, Haren  
Postbus 6070  
9702 HB Groningen  
050 5278218  
[contact@laoslandschap.nl](mailto:contact@laoslandschap.nl)  
[www.laoslandschap.nl](http://www.laoslandschap.nl)

IN OPDRACHT VAN



gemeente  
**Het Hogeland**

Hoofdstraat - West 1  
9981 AA Uithuizen  
088-345 88 88  
[gemeente@hethogeland.nl](mailto:gemeente@hethogeland.nl)  
[www.hethogeland.nl](http://www.hethogeland.nl)





# HOOFDSTUK 1

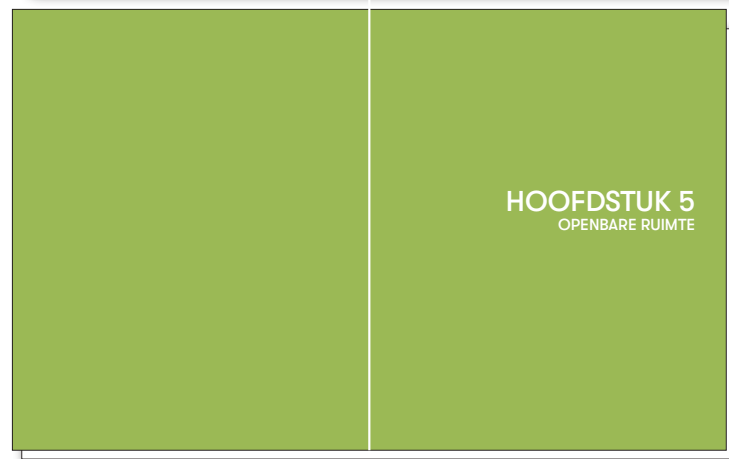
Inleiding



Foto: Gemeente Het Hogeland via Beeldbank Groningen

# 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 |



# Inleiding

## Aanleiding

Vanwege de aardbevingsproblematiek moeten er circa 350 woningen worden versterkt in Uithuizen. Woningcorporatie Goud Wonen is voornemens in de wijk Arp Schnitgerhof 23 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 de Arp Schnitgerhof 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 de Arp Schnitgerhof. In hoofdstuk 3 wordt eerst het plan als geheel geduid en vervolgens komen de woonsfeer en de inrichting van de openbare ruimte aan bod in de hoofdstukken 4 en 5.

## Opgave

- De wijk Arp Schnitgerhof bestaat uit circa 2 hectare en telt circa 70 woningen. Het deelgebied waar het stedenbouwkundig plan voor is opgesteld bestaat uit circa 1 hectare en telt 23 woningen.
- De 23 woningen in het bezit van Goud Wonen worden gesloopt en zoveel mogelijk opnieuw teruggebouwd.
- Bij het stedenbouwkundig plan hoort ook een ontwerp van de openbare ruimte, waar invulling wordt gegeven aan de nieuwe structuur van de wijk.



- Studiegebied
- Plangebied
- Woningen te slopen

# 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 hierbij de regie. Op die manier komen we tot de *'ontwikkeling van een aantrekkelijke woonwijk die tegemoetkomt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte aan woningen in de Arp Schnitgerhof'*. 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.

## Aantal terug te bouwen woningen

Het streefgetal terug te bouwen woningen is 23 (grondgebonden). Het ruimtegebruik van de woningen gaat uit van een gemêleerde opbouw met kleinere en grotere percelen, maar altijd met een berging en een achtertuin.

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 de wijk bestaat ~40% van de terug te bouwen woningen uit levensloopbestendige woningen, ~30% uit woningen voor grote gezinnen en ~30% bestaat uit gezinswoningen.

De hiernavolgende eisen, wensen en aandachtspunten zijn opgehaald tijdens de bijeenkomst op donderdag 2 mei 2024 bij experts van de volgende beleidsgebieden. Deze zijn aangevuld na een tweede sessie (10 juni).

## **STEDENBOUW**

### **Aandachtspunten:**

- Groen hart toevoegen met parkachtige structuur/beleving
- Woningen georiënteerd rondom het park/groen.
- Auto/parkeren uit het zicht houden. Houd rekening met positie van type woningen tot parkeerplaats
- Zorg voor onderscheid in domeinen (overgangen privaat/openbaar)
- Vermijd achterkanten gericht naar openbaar gebied
- Privacy: onderzoek natuurlijke of landschappelijke oplossingen, zoals maaiveldverhogingen
- Gevoel van eenheid
- Groene as richting het centrum (buiten plangebied)

## **GROEN**

### **Eisen:**

- Groene leefomgeving
- Geen kleine stukjes groen, grotere structuren
- Uitbundig = grote bomen / heesters, (werk met lagenbenadering)
- Beplanting en bomen geschikt voor grondslag
- Voorkeur voor snelle groeiers met flinke plantmaat
- Voorkeur voor biodivers en inheems bij soortenkeuze
- Diverse aanplant
- Klimaat- en ziektebestendige bomen
- Beheersniveau: 1e jaren niveau A daarna B

### **Aandachtspunten:**

- Aandacht voor groen in relatie tot verlichting
- Verwachtingen duidelijk communiceren met betrekking tot vershraling

## **DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE**

### **Eisen:**

- Algemene eisen omtrent duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn van toepassing; voorkomen overbodige verharding, opvangen regenwater, biodiverse leefomgeving, etc.

## **VERKEER**

### **Eisen:**

- 3,5 - 4 meter breedte voor onderhoudspad
- 4,5 - 5 meter voor wegen
- Zo min mogelijk doodlopende straten

## **GOUD WONEN**

### **Eisen:**

- BENG: bodemwarmtepomp
- Geen sedumdak
- 23 woningen minimaal: waarvan 4/5 grote gezinswoning, mix van programma

### **Aandachtspunten:**

- Arp Schnitgerhof 1-7 geen veiligheidsadres: bij alsnog slopen ook extra kosten, niet alleen uitkoop
- In plaats van levensloopbestendige woningen kunnen seniorenwoningen, deze zijn kleiner
- Grote gezinswoning: 2 lagen + kap, beuk 6,4 meter
- Liever achtertuin groter, voortuin mag kleiner
- Berging los
- Huurder met kas (staat op gemeenschappelijke grond)
- Buurtvereniging met moestuin (hoeft niet terug)

## **WATER/RIOOL/INFRA**

### **Eisen:**

- 10% compensatie factor water
- Bovengronds regenwater inzamelen/  
vertraagde afvoer
- Waterberging/-retentie
- Beheerauto's moeten bij riool kunnen komen
- Ter plekke van riool geen bomen
- Kabels en leidingen onder  
elementenverharding

### **Aandachtspunten:**

- Geen noodzaak om rest Arp Schnitgerhof op  
te pakken vanuit riool
- Verbinding hemelwaterriool via Maarweg  
richting begraafplaats wordt ondergebracht in  
een apart project
- Bij oppervlaktewater: waterpeil -0,31 m NAP
- Wadi bodemhoogte: (maaiveld -1) = (1,3 - 1,0) =  
+0,3 m NAP

## **OVERIG**

### **Aandachtspunten:**

- Afstand rolcontainer: tot 50 meter
- Voorkeur rolcontainer (grijs en groen) i.c.m.  
opstelplek, indien niet mogelijk ondergrondse  
container (grijs) + bovengrondse zuil (groen)
- 25 meter brandweer

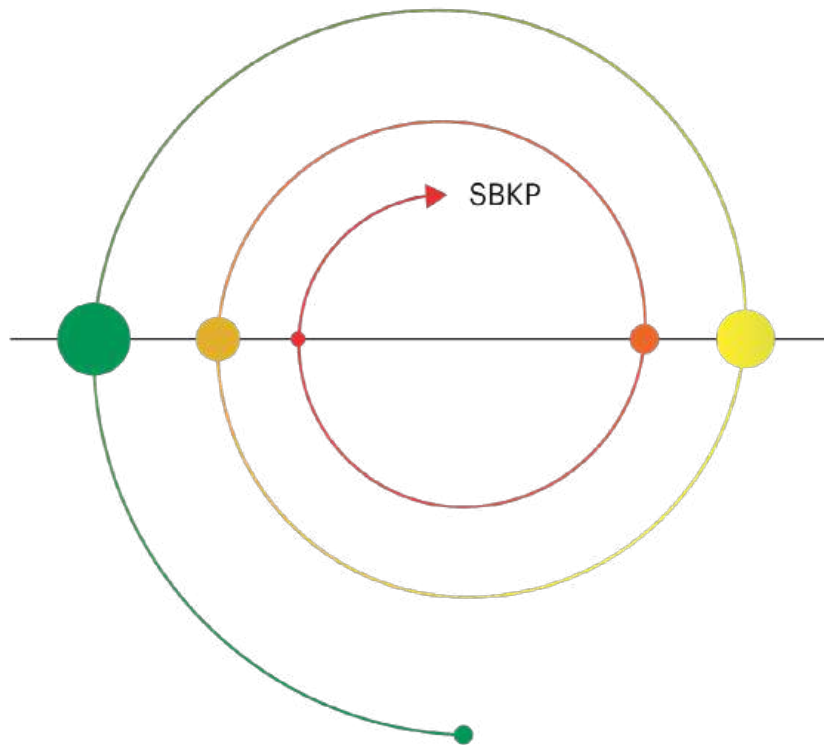
## **PROJECTGERELATEERD**

### **Benodigde onderzoeken/documenten:**

- Rioleringsplan
- Onderhoudsplan (groen)
- Geluidsonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Milieu
- Ecologie
- Bomen

### **Aandachtspunten:**

- Contouren oud en nieuw zichtbaar in SBKP



Schematische weergave van het iteratieve ontwerpproces met participatie van bewoners en omwonenden.

## Participatieproces

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld in een proces met participatie van bewoners en omwonenden. In het begin van het proces is er met bewoners en omwonenden een wandeling door het gebied gemaakt, waarbij men hun wensen, aandachtspunten en opmerkingen kon plaatsen in de wijk. Deze zijn gecombineerd met de eisen vanuit beleidsgebieden tot een programma van eisen en wensen. Op basis hiervan is een modellenstudie gemaakt. Drie modellen zijn met de bewoners en omwonenden besproken. Uiteindelijk is er voor een model gekozen. Dat is verder uitgewerkt in varianten die weer met de bewoners en omwonenden zijn besproken. In het proces zijn de toekomstige bewoners vanaf het begin gevraagd om mee te denken over de structuur en invulling van de nieuwe Arp Schnitgerhof.

## Programma van wensen

De rode draad die door de wensen, opmerkingen en aandachtspunten van de bewoners loopt is in onderstaand programma van wensen samengevat.

### MOBILITEIT

- Ruimte voor voetganger
- Voldoende parkeerplekken, maar niet in het zicht
- Verkeersveilig: overzichtelijk en niet te snel

### WONING

- Zon en daglicht in woning en tuin
- (Kleine) voortuin + (grotere) achtertuin

### GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

- Centrale groene ruimte
- Plek om te spelen en ontmoeten
- Woningen gericht op groen





# HOOFDSTUK 2

STEDENBOUWKUNDIGE EN  
LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT



Afbeelding: Algemene hoogtekaart Nederland (AHN)

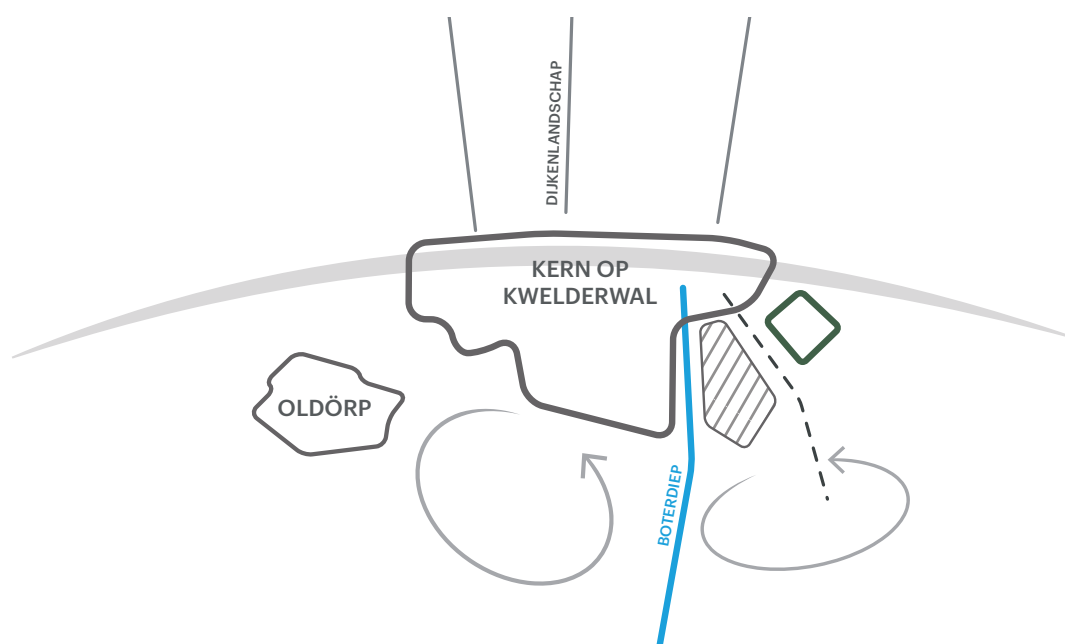


Boterdiep

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 Arp Schnitgerhof wakker. Door de kwaliteiten van de geborgen ligging beleefbaar te maken in de wijk, creëren we een aantrekkelijk leefmilieu met een groen en dorps karakter. Zo ontstaat er een ontspannen woonmilieu waar je lang en gezond kan leven.

Versterken, slopen en nieuw bouwen 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 doelgerichte aanpassingen van diezelfde structuur verdwenen kwaliteiten naar boven kunnen halen. Maar dan moet je wel weten waar je op voortbouwt.

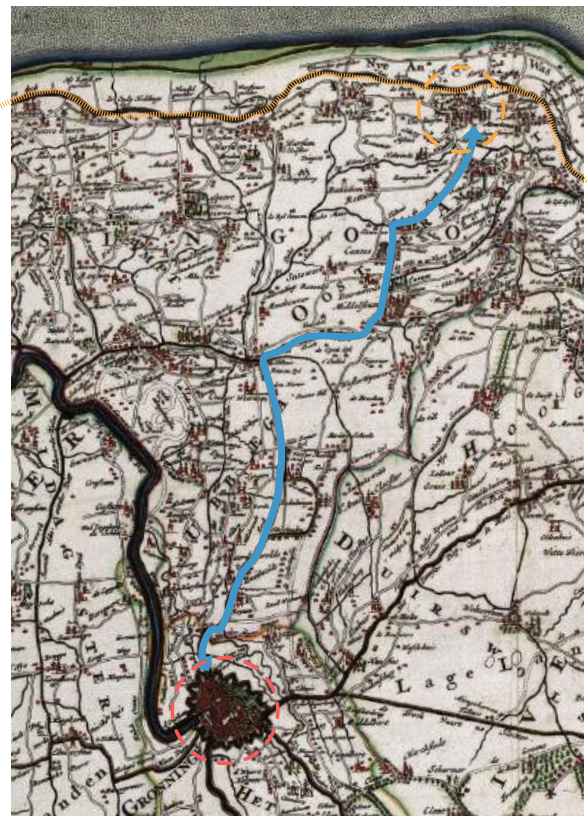
## Landschappelijke hoofdstructuren

We beginnen door uit te zoomen. Aan een oude zeedijk en gelegen op een verhoogde langgerekte kwelderwal (zie AHN) is Uithuizen dankzij landwinning door de jaren heen steeds verder van de zee komen te liggen. 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.

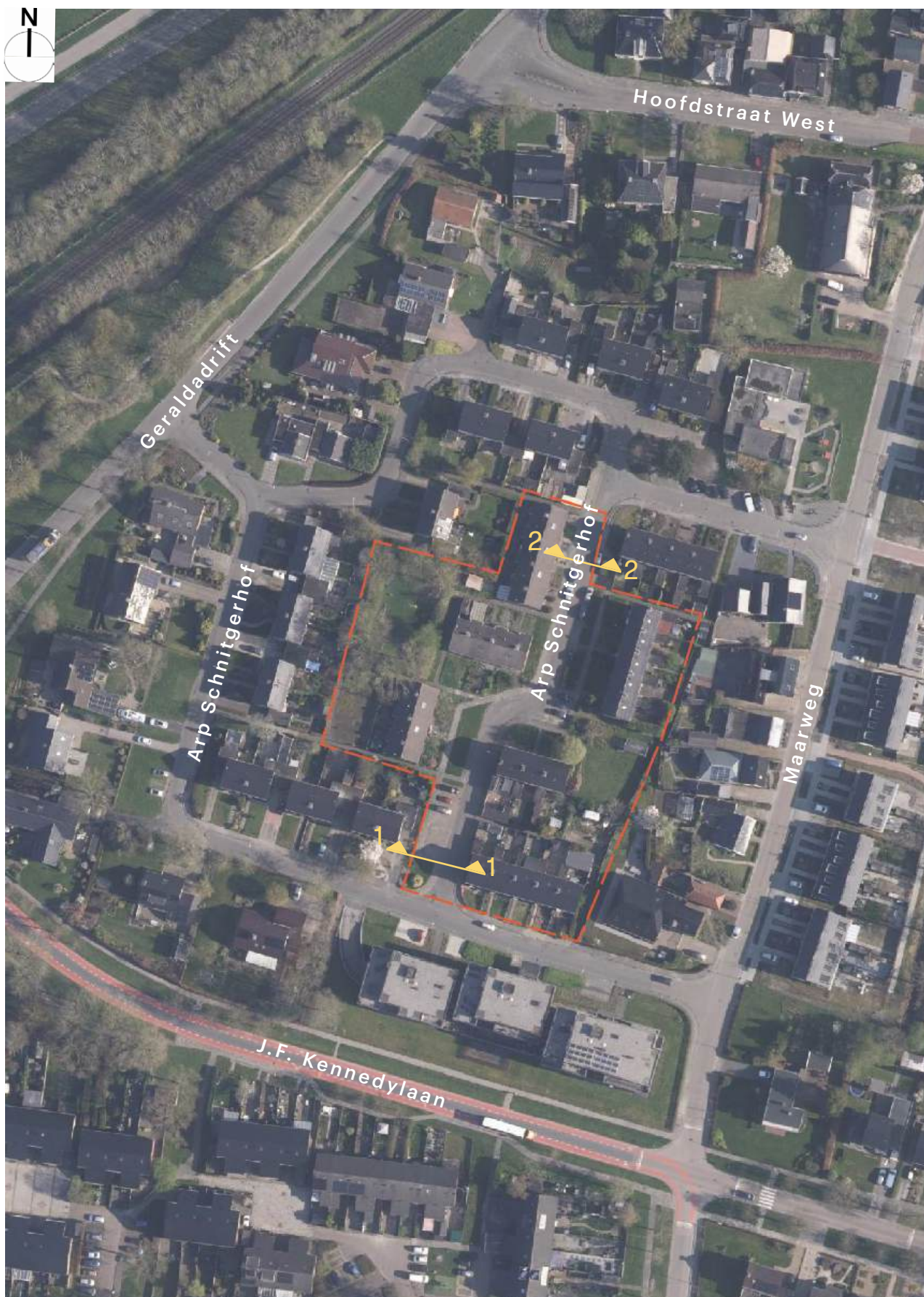
Uithuizen is een hybride weg- of dijkdorp met kenmerken van een wierdedorp. Uithuizen is gesticht vanuit de wierde Oldörp ten westen van Uithuizen en betekent 'huizen uit de wierde'. De Hoofdstraat en Schoolstraat vormen de oude dorpsstructuren. Langzaam is Uithuizen langs deze structuren uitgebreid. 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 van het dorp zijn de kavelstructuren grilliger. De ruimte ten zuiden van Uithuizen kenmerkt zich door een grote openheid. Ten oosten van het dorp ligt de historische Menkemaborg in een robuust groen kader. De randen van Uithuizen kennen dus een diverse verscheidenheid aan cultuurhistorische en landschappelijke structuren.



17e eeuwse kaart Groningen - Uithuizen



Luchtfoto van Arp Schnitgerhof, met daarop aangegeven de locaties van de doorsneden op de volgende pagina's

### Ingezoomd op de wijk

De Arp Schnitgerhof is planmatig gebouwd achter het oudere bebouwingslint van de Maarweg. In het weefsel van Uithuizen ligt de Arp Schnitgerhof verborgen, ingebed tussen oudere structuren. De kenmerkende strokenbouw van seniorenwoningen heeft ervoor gezorgd dat er veel groengebieden zijn, maar deze zijn vaak verborgen en grenzen aan zijgevels of schuttingen. De architectuur van de bebouwing is typisch voor de jaren '60-'70, en heeft weinig detail of verbijzonderingen. Binnen het plangebied worden auto's in het openbaar gebied geparkeerd. De weg door het plangebied wordt gedomineerd door auto's geparkeerd op de weg, in langsparkeervakken en haaksparkeervakken.

Het openbaar groen wordt in de bestaande situatie o.a. gebruikt als speeltuin en gemeenschappelijke moestuin. In het geval van de moestuin en kas zijn de gebruikers hiervan reeds verhuisd. De speeltuin wordt omringd door bomen en groen, maar is hierdoor ook niet zichtbaar waardoor er weinig sociale controle is. De bewoners van de wijk ervaren een verlies van privacy door de hoogte van het appartementencomplex aan de J.F. Kennedylaan. Daarnaast zorgt de peuterspeelzaal aan de Maarweg voor veel verkeersbewegingen bij het halen en brengen van kinderen.

De wijk wordt door bewoners gewaardeerd als een fijne plek om te wonen, dicht bij uitvalswegen en op loopafstand naar centrum.



Voorgevels zijn niet geïntendeerd op voorkevels



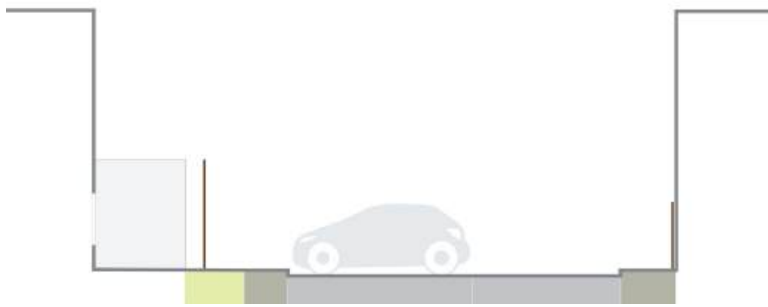
Onduidelijke voor-/achterkantsituaties



Verstopte groenruimtes grenzend aan zijgevels



Parkeren is dominant in het straatbeeld



### Verharding

De doorgaande straat met parkeren zorgt voor veel verharding in de Arp Schnitgerhof.



### Oriëntatie

Er is geen eenduidige oriëntatie; veel zijgevels en schuttingen zijn in het zicht.



### Groen

De restruimte is groen. Daardoor is er geen duidelijke continue groenstructuur.

## Doorsnede 1





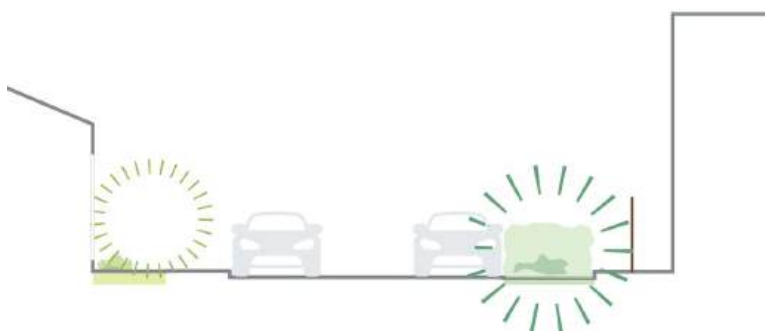
### Verharding

Door de rij geparkeerde auto's in de straat wordt deze als krap beleefd.



### Oriëntatie

Er is geen eenduidige oriëntatie; voorgevels zijn gericht op zijgevels.



### Groen

De restruimte is groen. Daardoor is er geen duidelijke continue groenstructuur.

## Doorsnede 2





#### Structuurkaart: Groen

De groenruimtes in de wijk liggen verborgen tussen achtertuinen en zijkanten van woningen.



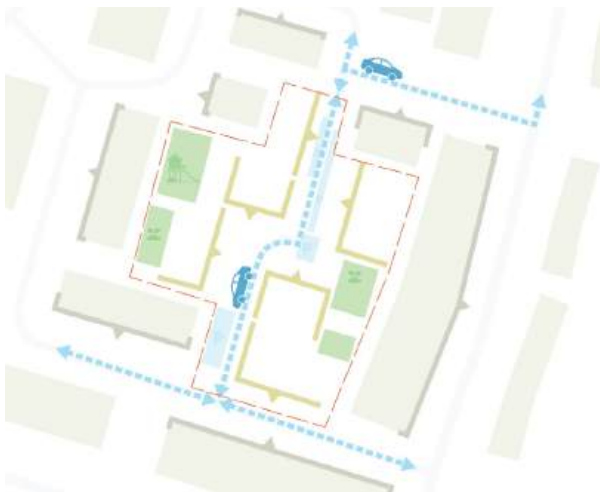
#### Structuurkaart: Oriëntatie

Er is geen eenduidige oriëntatie; veel voorgevels zijn gericht op zijgevels.



#### Structuurkaart: Hiërarchie

Het plangebied is vanaf de noord- en zuidzijde ontsloten voor zowel fietsers, voetgangers en automobilisten.



### **Conclusie**

De ruimtelijkheid van de Arp Schnitgerhof is sterk gefragmenteerd door onduidelijke oriëntaties van woningen, parkeren naast de straat, verborgen groenruimtes en een dominantie van auto's in het straatbeeld.



# HOOFDSTUK 3

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

# Pijlers van de versterking van de wijk

1

## Verankerd in de dorpsstructuur

**De wijk** sluit aan op de bestaande cultuurhistorische dorpsstructuren en maakt een prettige en veilige verbinding met de dorpskern via de Maarweg. De opzet van de wijk als hofje met een centraal groengebied versterkt het geborgen karakter.

**In de Arp Schnitgerhof** 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.

2

## Van woonwijk naar leefwijk

Een woning 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 de Arp Schnitgerhof de mens centraal en niet de auto. Een royale groene ruimte tussen de woningen stimuleert ontmoetingen en nodigt uit tot bewegen. Voor parkeren moet je een stukje lopen, dit voorkomt verrommeling en maakt dat de rest van de openbare ruimte gebruikt kan worden om te spelen, ontmoeten en bewegen.

3

## Goud wonen in een groene omgeving

**Leefruimtes**, zoals de woonkamer, zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de centrale groene 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

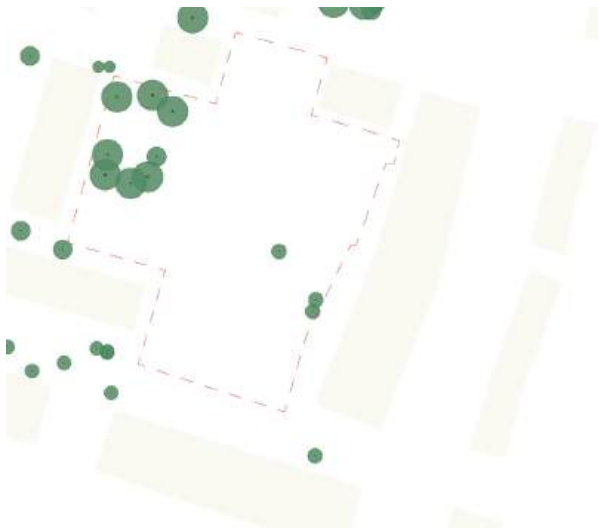
**Dankzij robuuste groenstructuren**, in plaats van een patchwork aan moeilijk te onderhouden groentjes, en heldere overgangen tussen privé en openbaar kan het gebied de tand des tijds goed doorstaan.

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

# Ruimtelijk concept

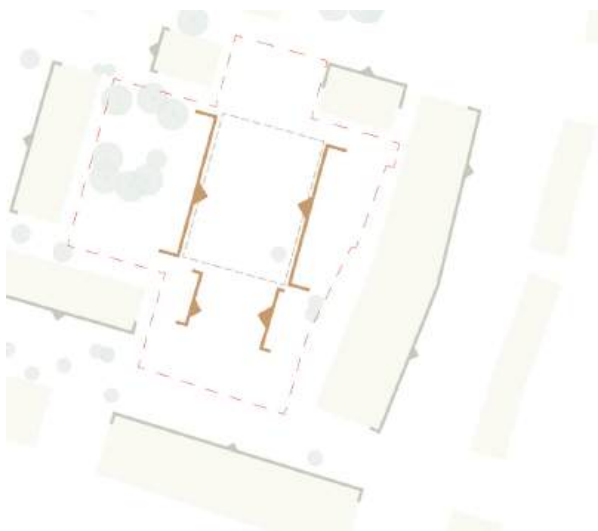


De nieuwe opzet voor de Arp Schnitgerhof is gericht op een centrale groene ruimte, waar de auto te gast is. Door de oriëntatie van de woningen op het groen ontstaat de beleving van een hofje. Er is ruimte om elkaar te ontmoeten, voor een kleine praatje, voor kinderen om te spelen, of om gewoon even op een bankje te zitten. In het dagelijks ommetje kan men verscheidene groengebieden aan elkaar knopen en zo een informele groene route lopen. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden. De auto wordt geparkeerd bij de entree van de wijk, zodat de Arp Schnitgerhof autoluw is. In de nieuwe opzet zijn achtertuinten zoveel mogelijk op achtertuinten gericht.



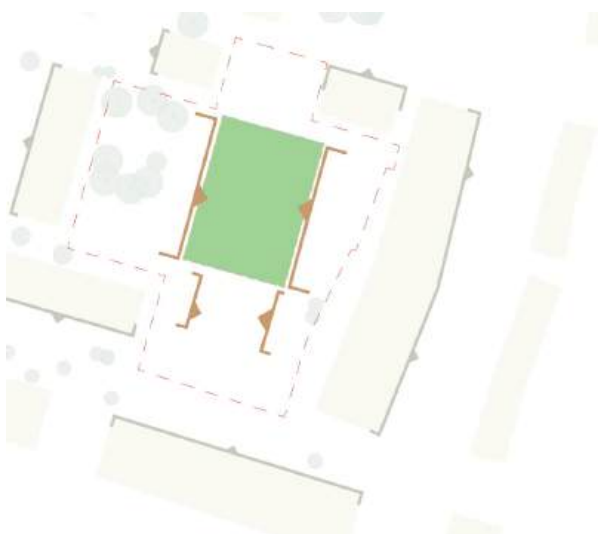
### **Bestaande bomen**

Groen is het kapitaal van de wijk. In het stedenbouwkundig plan worden zo veel mogelijk bestaande bomen behouden, mits deze voldoende toekomstverwachting hebben.



### **Rug-aan-rug oriëntatie**

Voorkanten geörienteerd op voorkanten en achterkanten gericht op achterkanten. De nieuwe opzet van de wijk richt zoveel mogelijk de voorkanten op elkaar, zodat er een gezicht naar de straat is. Zo min mogelijk achter- of zijkanten zijn gericht naar de openbare ruimte.



### **Groen hart**

De woningen komen aan een centrale groene ruimte te liggen. Vanuit de woningen is er zicht op groen. Er is ruimte voor sociale interactie. Voor kinderen is er plek om te spelen.



### Entree's

De Arp Schnitgerhof heeft aan de noord- en zuidzijde een entree voor fietsers, voetgangers en automobilisten. Bij deze entree's liggen de parkeerplaatsen.



### Auto te gast

De wijk is autoluw. Dat betekent dat in het dagelijks gebruik de auto niet verder de wijk in komt dan de entree. Dit draagt bij aan de rust en het groene karakter van Arp Schnitgerhof. Bij verhuizingen en dergelijke kunnen verhuishagens wel de wijk in rijden om zo dicht bij de woning te komen.



### Clustering van parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen worden geclusterd bij de entrees. Hierdoor zijn de auto's uit het zicht en houdt de centrale ruimte een groene uitstraling. Er is voorzien in 32 parkeerplekken, waarvan 4 MIVA-plekken.



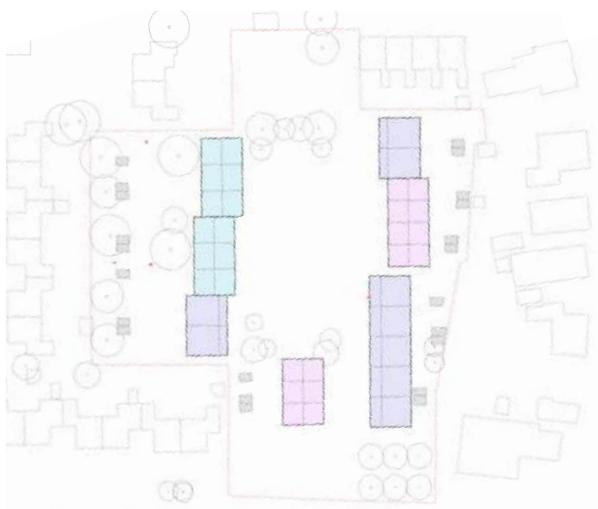
### Achterpaadjes

Door middel van achterpaadjes kan men de achtertuin bereiken. Door deze paadjes wordt de wijk fijnmaziger en zijn er doorsteekmogelijkheden.



### Groene as

De centrale groene ruimte vormt een onderdeel van een informele groene as. Het is mogelijk om door het dorp heen een wandeling te maken door verscheidene groene gebieden. De mogelijkheid voor dagelijkse ommetjes draagt bij aan een gezonde leefomgeving.



### 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 of haar volledige wooncarrière kunnen maken in deze wijk. In het schema is te zien dat er door de wijk een mix aan woonprogramma te vinden is. Er is gekozen voor een ruime opzet van de wijk met meer ruimte voor leefkwaliteit en een mix aan typen woningen.

- x9 Levensloopbestendig wonen
- x6 Grote gezinswoning
- x7 Smal gezinswoning
- Schuur



### Asymmetrisch profiel

Om praktische en esthetische redenen heeft een gedeelte van de woningen een asymmetrische kap, waarbij het steilere dakdeel aan de zijde van het centrale groen is. Dit heeft tot doel om meer zonlicht in de achtertuinen te laten schijnen, ook bij een lage stand van de zon. In het beeld zorgt dit voor een meer besloten beleving van het hof en de woningen van 1 laag sluiten meer aan bij de woningen van 2 lagen.



Het stedenbouwkundig plan.

# Het stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan krijgt Arp Schnitgerhof de beleving van een hofje. Door de woningen op een centraal groen te oriënteren, krijgen bewoners het meer mogelijkheid voor contact en samenleven. Er is ruimte om elkaar te ontmoeten, om te spelen en om te bewegen. Door achterkanten uit het zicht te halen, krijgt de wijk weer een representatief gezicht.

De auto is te gast. Auto's worden in parkeerkoffers bij de entree's geparkeerd. Voor incidenteel bestemmingsverkeer, zoals verhuishagens, is er een weg met rijstroken in het groen ingebed.

Door de nieuwe ruimtelijke organisatie van woningen om een groene ruimte, krijgt het groen betekenis in de grotere structuur van de wijk. Zo kan het onderdeel worden van informele routes, zoals de dagelijkse ommetjes.

## Legenda

| GROEN                                                                               |                       | VERHARDINGEN                                                                        |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | Bomen - bestaand      |  | Rijweg gebakken klinkers        |
|  | Bomen - nieuw         |  | Parkeerplaats gebakken klinkers |
|  | Bomen Sier fruitbomen |  | Straat beton platen             |
|  | Bomen te kap          |  | Voetbat beton tegels            |
|  | Ligusterhaag          |  | Stoep gebakken klinkers         |
|  | Haag Hedera helix     |  | Achterpaden                     |
|  | Bloemrijk gras        |  | Inritband                       |
|  | Vaste plantenborder   |                                                                                     |                                 |
|  | Struiken              |                                                                                     |                                 |
|  | Wadi                  |                                                                                     |                                 |
|  | Grastegels            |                                                                                     |                                 |
|  | Prive tuin            |                                                                                     |                                 |



# HOOFDSTUK 4

BEELDKWALITEIT



Voorgevel met verlaagde daklijn en horizontale detaillering



Zijgevel is volwaardige gevel



Detail in architectuur



Accentvlak zwarte baksteen tussen voordeur en raam (referentie naar bestaande bouw)



Wonen aan een groene ruimte



Delftse stoep en herkenbare entree



Dak loopt door over gevel

# Beeldkwaliteit

Dit hoofdstuk fungeert als toetsingskader. Het doel is een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavels, de vormgeving van de woningen en de overgangen op de openbare ruimte te bepalen en bestendigen in een beeldkwaliteitsplan. Het dient als inspiratie en aanbeveling voor de architect en als toetsingsdocument voor de welstandscommissie. Het formuleert doelgerichte algemene Hogelandster criteria om te zorgen voor een samenhang tussen de woningen en bouwblokken onderling en een verankering van de gebouwen in hun omgeving.

## De Algemene Hogelandster Criteria

Het uitgangspunt is dat ontwerpen passen binnen de ruimtelijke (en historische) context. Bouwplannen dienen een positieve aanvulling te zijn op de omgevingskwaliteit. Essentieel is de ruimtelijke context van het ontwerp te begrijpen. Opdat het gebouw reageert op en past binnen deze context.

## Samenhang in eenheid en karakter

Binnen de Arp Schnitgerhof wordt gestreefd naar eenheid in de architectonische uitstraling. Dit betekent dat we dezelfde ontwerpprincipes en een vergelijkbare materialisering hanteren voor de verschillende woningtypen. De bestaande gezinswoningen worden als inspiratie gebruikt voor de nieuwe woningen. Dit vertaalt zich in: rode baksteen, zwarte dakpannen, accentvlak van zwarte baksteen bij voordeur.

## Van generiek naar specifiek

De huidige bebouwing is op enkele details na generiek in vorm, architectuur en detail, passend bij de seriematige bouw van die tijd. De nieuwe woningen worden specifiek ontworpen voor de Arp Schnitgerhof. De woningen onderscheiden zich door een hun kapvorm, horizontale belijning, overhoekse detaillering en aandacht voor detail. Op beeldbepalende plekken hebben de woningen een volwaardige zijgevel. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke omgeving en kunnen bewoners met trots de Arp Schnitgerhof hun thuis noemen.

## Bouwhoogte, hoofdvolume en dakvorm

- 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 lengterichting van de Arp Schnitgerhof.
- Voor de vormgeving van de rijen geldt dat de individuele woningen ondergeschikt zijn aan de rij als geheel.
- De goothoogte voor de woningen is 3 meter. Bij (grote) gezinswoningen met twee lagen loopt de dakbedekking door over de gevel, waardoor de goot op gelijke hoogte is met de andere woningen.
- Op enkele plekken hebben de daken een asymmetrische vorm, hierdoor zoeken ze aansluiting bij de woningen waarbij het dak doorloopt over de gevel en is er een betere bezonning van de achtertuin.

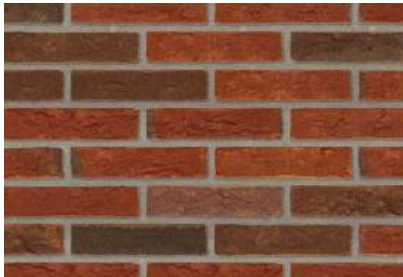
## Oriëntatie en gevelopbouw

- Voorgevels zijn georiënteerd op voorgevels, om een gevoel van samen leven in het hof te creëren.
- Waar een zijgevel grenst aan het openbaar groengebied, wordt deze als een volwaardige gevel ontworpen door meerdere gevelopeningen en detaillering in gevel.
- De verlaagde daklijn wordt geaccentueerd door middel van een horizontale band; bijvoorbeeld een doorlopende band van metselwerk in bijzonder verband of d.m.v. een goot of een bouwkundig element.
- De gevel van de hof wordt als één

## Materialisering

### Gevel

Rode baksteen met subtiële kleurschakering



### Dak

Klassieke matte pan zwart/donker



### Kozijnen

De kozijnen zijn niet wit, maar in een warme kleur.



Accentvlak in zwarte baksteen in bestaande bouw

doorlopende gevel ontworpen.

- Bij hoeken is extra aandacht voor detaillering c.q. overhoekse details.
- De formele voorgevel wordt door een voordeur, brievenbus en huisnummer aangegeven.

### **Materialisering**

Samenhang in eenheid en karakter wordt gecreëerd door gebruik van eenheid in materialen en kleur. Dat betekent dat gevels bestaan uit:

- Rode baksteen met subtiele kleurschakering (niet bont), bijzondere steenformaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk. Voegkleur is subtiel en vanzelfde kleurdiepte als de baksteen.
- Materiaalgebruik is passend bij de uitstraling en het karakter van het gehele bouwwerk (blok/rij) en bij de Arp Schnitgerhof als ensemble.
- Een accentvlak van zwarte/donkere baksteen tussen voordeur en raam als referentie naar bestaande bouw.
- Dakvlakken zijn voorzien van klassieke matte donkere pannen, geen geglazuurde pannen.
- Materiaal en kleur van de kozijnen, goten en windveren sluiten aan bij de kleur van de gevel en zijn ondergeschikt qua uitstraling.
- De kleur van kozijnen, goten en windveren is niet wit, maar in een warme kleur.

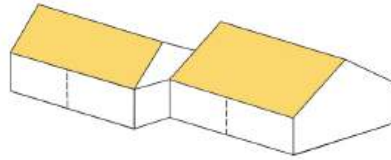
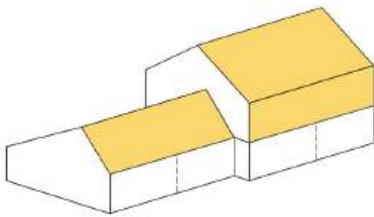
### **Kavelinrichting en erfafscheidingen**

- De woningen in de Arp Schnitgerhof hebben een Delfts stoepje van maximaal 1 meter, geen hoogteverschil, enkel andere materialisering of legverband bestrating. Deze zone ruimte geeft ruimte om bijvoorbeeld een (zwevend) bankje in de voorgevel te integreren. De vormgeving van dit bankje is ondergeschikt aan de uitstraling van de gevel.
- De erfafscheidingen van de achtertuinen wordt gevormd door met Hedera helix begroeide schermen.

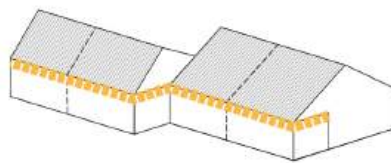
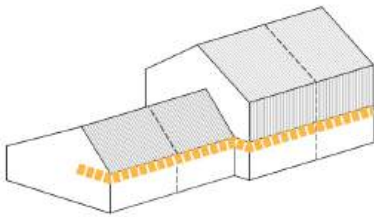
### **Duurzaamheid**

- 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.
- Warmtepompen zijn verwerkt in de woning of in de massa en de volumeopbouw van de woning.
- Aanhangende installaties zijn niet toegestaan.

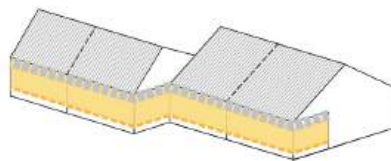
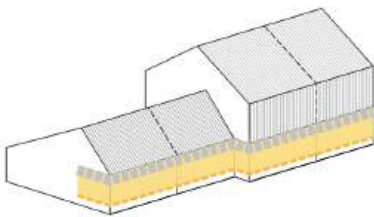
## Ontwerpprincipes



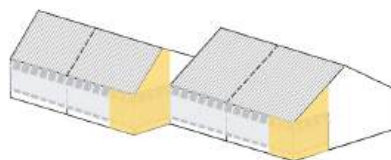
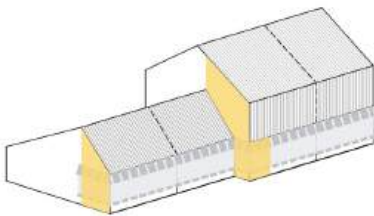
**Verlaagde daklijn**  
Woningen met twee lagen hebben dezelfde goothoogte als woningen met een laag.



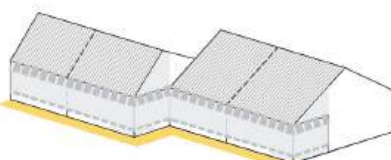
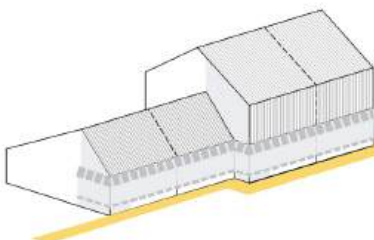
**Horizontale belijning**  
De verlaagde daklijn wordt geaccentueerd door middel van een horizontale band (in metselwerk of d.m.v. een goot)



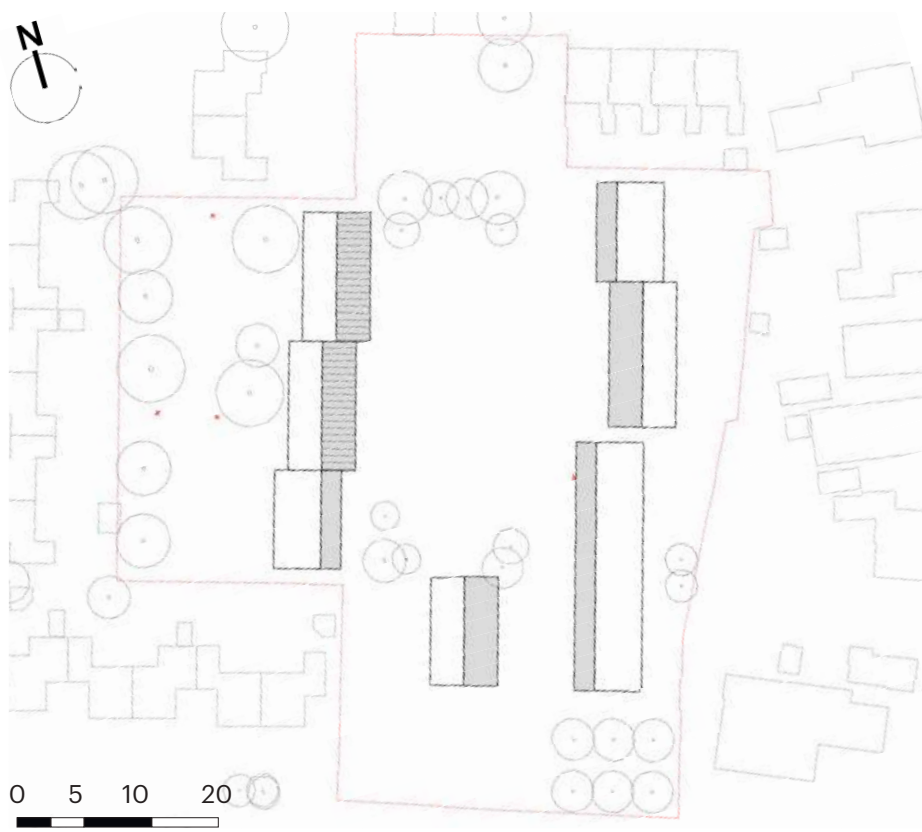
**Doorlopende gevel**  
De gevel van de hof wordt als een doorlopende gevel ontworpen met doorlopend trasraam.



**Hoeken**  
Bij hoeken is extra aandacht voor detaillering, c.q. overhoekse details.



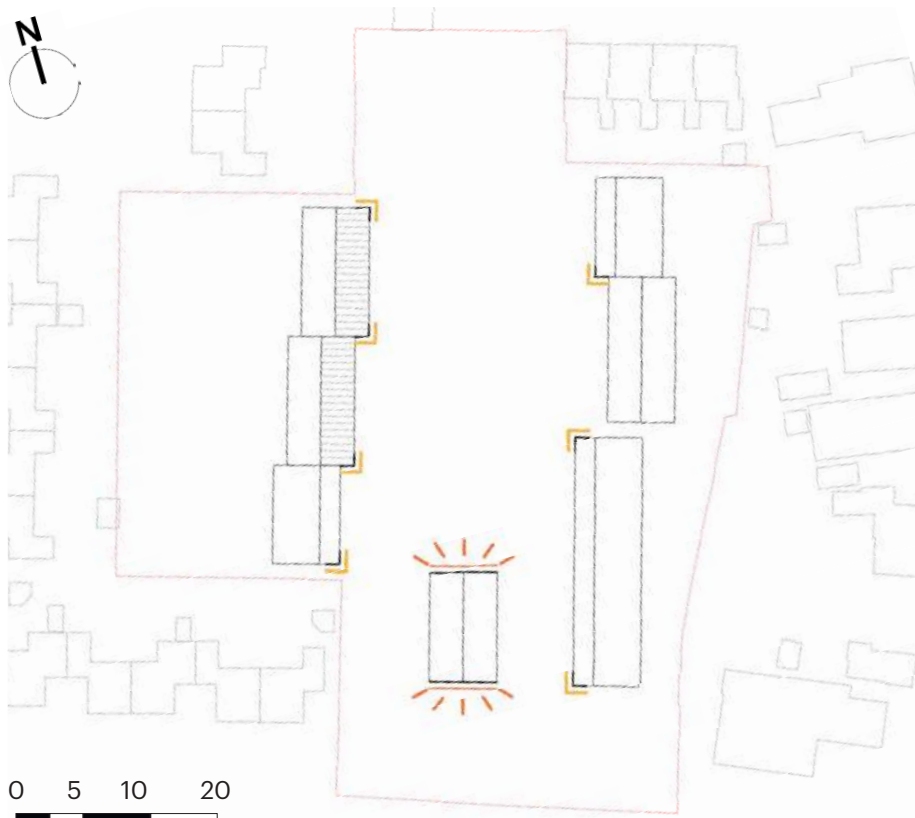
**Delfts stoepje**  
Voor de woningen is een doorlopend Delfst stoepje.



## Kappen

-  asymmetrisch
-  symmetrisch
-  symmetrisch met verlaagde daklijn





## Gevels

- └┐ overhoekse uitwerking
- zijgevels als voorgevels behandelen





Delftse stoep

 Delftse stoep





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 element met een verwijzing naar een schoorsteen is mogelijk. De voorkeur is om de warmtepompen mee te nemen in het 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 geïntegreerd te worden in het dakvlak. Woningen worden vaak voorzien van warmtepompen. Dit zijn toevoegingen op de kavel die nog vaak worden vergeten. Warmtepompen moeten worden geïntegreerd in de architectuur van het bouwvolume. Verder is ruimte gereserveerd voor elektrische laadpalen en eventueel deelauto's.



# HOOFDSTUK 5

Openbare ruimte



0 5 10

Schetsontwerp openbare ruimte plan

# De openbare ruimte

## Beoogde sfeer

Het beeld van de openbare ruimte in Arp Schnitgerhof is informeel, dorps, groen en tijdloos. De inrichting is met rust vormgegeven, maar duurzaam. De robuuste groenstructuur is vanuit elke woning waarneembaar. De bomen en planten worden geselecteerd op bloei, kleur, seizoensbeleving en bijdrage aan biodiversiteit. Hierdoor ontstaat een openbare ruimte die het hele jaar door interessant is. De centrale groene is vormgegeven als een verblijfplaats, niet als verkeersruimte. Zo draagt deze bij aan een prettige woonomgeving en een gemoedelijke, dorpse sfeer.

De paden worden verankerd in de bestaande dorpse structuren om goede en functionele voetgangersverbindingen te maken voor zowel het dagelijks functioneel gebruik, als voor het recreatieve ommetje.

De rijweg voor incidenteel gebruik wordt vormgegeven met betonplaten met daartussen grasverharding om het groene karakter met het functionele te combineren.

Voor de woningen worden heesters/struiken en vaste planten aangeplant. Zo heeft elke woning een uitzicht op groene beplanting en deze stroken zorgen ook voor een gevoel van beschutting.

De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ontworpen. Door afwatering op wadi's binnen het projectgebied is er ruimte voor het

opvangen van hevige regenval. Bij de keuze voor boom- en plantsoorten wordt ook gekeken naar de meerwaarde voor biodiversiteit en inheemse soorten. Daardoor draagt de openbare ruimte bij aan het tegengaan van de effecten van klimaatverandering.

Er is voorzien in 32 parkeerplaatsen, passend bij de norm voor sociale huurwoningen. Gezien de doelgroep zijn er 4 extra brede parkeerplaatsen voor eventueel gebruik met een gehandicaptenparkeerkaart; deze worden op kenteken toegewezen, wanneer er door een bewoner een verzoek wordt ingediend.

Het openbare-ruimteplan betreft een schetsontwerp. Dit schetsontwerp moet worden uitgewerkt in tekeningen met een hoger detailniveau, voordat men kan beginnen met uitvoering.

## Legenda

| VERHARDINGEN                                                                        |                                 | GROEN                                                                               |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Rijweg gebakken klinkers        |  | Ligusterhaag          |
|  | Parkeerplaats gebakken klinkers |  | Haag Hedera helix     |
|  | Straat beton platen             |  | Bloemrijk gras        |
|  | Voetbat beton tegels            |  | Vaste planten         |
|  | Stoep gebakken klinkers         |  | Struiken              |
|  | Achterpaden                     |  | Wadi                  |
|  | Inritband                       |  | Grastegels            |
|  | Speeltuin indicatie             |  | Prive tuin            |
|                                                                                     |                                 |  | Bomen - bestaand      |
|                                                                                     |                                 |  | Bomen - nieuw         |
|                                                                                     |                                 |  | Bomen Sier fruitbomen |
|                                                                                     |                                 |  | Bomen te kap          |



## Paden

- Rijstroken
- Voetpad



## Achterpaden

- Achterpad langs achtertuinen
- Achterpad publiek



## Parkeren

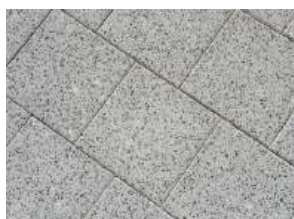
-  MIVA
-  Gebakken klinkers rijbaan
-  Gebakken klinkers parkeren



Weg - rijstroken - grijs betonplaten



Voetpad - grijs met toeslag  
Betonstraatstenen 20x30 cm



Achterpad - grijs met toeslag  
Betontegels 30 x 30 cm

## Verhardingen

De rijstroken worden uitgevoerd in betonplaten met daartussen grasbetontegels. De parkeerplaatsen incl. rijbanen worden uitgevoerd in gebakken klinkers.

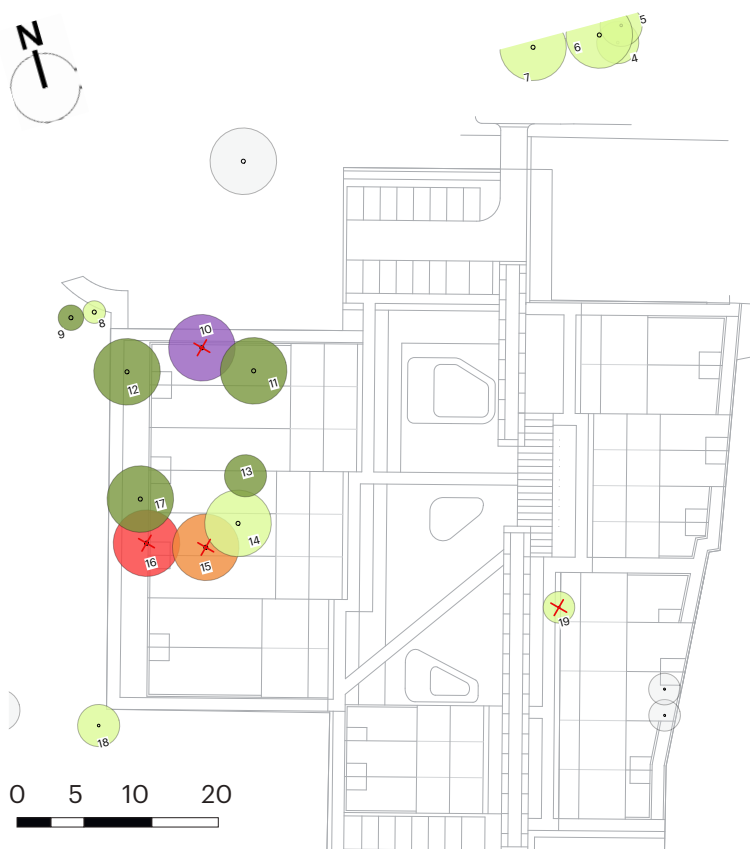
De voetpaden voor woningen worden uitgevoerd in betonstraatstenen met een natuurlijke toeslag om een verfijning aan het hof te geven.





## Nieuwe bomen

- Nieuwe bomen x22
- Bestaande bomen
- Boom te kap x4



## Bestaande bomen conditie

- Bomen te kapen x 4
- uitstekend
- goed
- redelijk
- matig
- slecht
- zeer slecht

bron: BEA

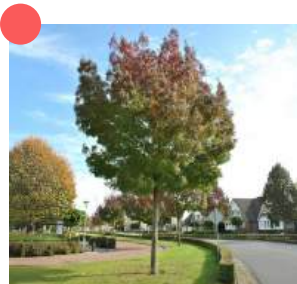
Beplantingsplan: Bomen (de gekleurde cirkels zijn nieuwe bomen. Bomen met stip zijn bestaande bomen)



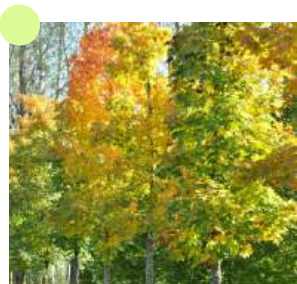
Laburnum anagyroides



Alnus glutinosa



Fraxinus angustifolia



Acer campestre



Malus 'Rudolph'

## Bomen

De keuze van soorten bomen die worden aangeplant sluit aan bij de ruimtelijke indeling van de wijk. In het centrale groengebied worden enkele bomen met een opvallende bloei of herfstkleur geplant. Bij de entree van de wijk aan de zuidzijde wordt de sfeer van een boomgaard gecreëerd door de sierappel Malus 'Rudolph' te planten. Aan de (overige) randen van het projectgebied worden inheemse zwarte elzen geplant. Bestaande bomen worden, waar mogelijk, behouden mits de toekomstverwachting goed is.

| Boomnummer | Botanische naam                   | Nederlandse naam     | Plantjaar | Boomhoogte<br>eklasse | Stamdiameter | Kroon diameter | Kroon diameter<br>over 15 jaar | Conditie       | Toekomstverwachting |
|------------|-----------------------------------|----------------------|-----------|-----------------------|--------------|----------------|--------------------------------|----------------|---------------------|
| 1          | Acer platanoides 'Globosum'       | Bolesdoorn           | 2008      | <6                    | 9            | 4              | 7                              | 2: goed        | >15                 |
| 2          | Malus domestica                   | Appel                | 1990      | <6                    | 18           | 4              | 6                              | 3: redelijk    | >15                 |
| 3          | Prunus cerasifera 'Nigra'         | Kerspruim            | 2001      | <6                    | 18           | 4              | 5,5                            | 3: redelijk    | >15                 |
| 4          | Pinus nigra subsp. nigra          | Zwarte den           | 1960      | 12-15                 | 46           | 6              | 7,5                            | 3: redelijk    | >15                 |
| 5          | Pinus nigra subsp. nigra          | Zwarte den           | 1960      | 12-15                 | 41           | 5              | 6,5                            | 3: redelijk    | >15                 |
| 6          | Pinus nigra subsp. nigra          | Zwarte den           | 1960      | 12-15                 | 60           | 10             | 11,5                           | 3: redelijk    | >15                 |
| 7          | Metasequoia glyptostroboides      | Watercypres          | 1970      | 12-15                 | 59           | 9              | 12                             | 3: redelijk    | >15                 |
| 8          | Acer pseudoplatanus               | Gewone esdoorn       | 2000      | 6-9                   | 30           | 6              | 9                              | 3: redelijk    | >15                 |
| 9          | Sorbus aria                       | Meelbes              | 1985      | <6                    | 40           | 5              | 6,5                            | 2: goed        | >15                 |
| 10         | Acer pseudoplatanus               | Gewone esdoorn       | 1970      | 9-12                  | 50           | 10             | 0                              | 6: zeer slecht | 0-5                 |
| 11         | Fraxinus excelsior                | Gewone es            | 1970      | 12-15                 | 35           | 8              | 11                             | 2: goed        | >15                 |
| 12         | Quercus robur                     | Zomereik             | 1970      | 9-12                  | 41           | 12             | 15                             | 2: goed        | >15                 |
| 13         | Crataegus monogyna                | Eenstijlige meidoorn | 1980      | <6                    | 18           | 6              | 7,5                            | 2: goed        | >15                 |
| 14         | Fraxinus excelsior 'Diversifolia' | Eenbladige es        | 1970      | 12-15                 | 50           | 8              | 11                             | 3: redelijk    | >15                 |
| 15         | Fraxinus excelsior                | Gewone es            | 1970      | 12-15                 | 46           | 10             | 0                              | 4: matig       | 10-15               |
| 16         | Fraxinus excelsior                | Gewone es            | 1970      | 12-15                 | 42           | 8              | 0                              | 5: slecht      | 0-5                 |
| 17         | Fraxinus excelsior                | Gewone es            | 1970      | 12-15                 | 55           | 12             | 15                             | 2: goed        | >15                 |
| 18         | Prunus cv                         | Kerspruim            | 1985      | <6                    | 50           | 5              | 6,5                            | 3: redelijk    | >15                 |
| 19         | Salix babylonica 'Tortuosa'       | Kronkelwilg          | 1975      | <6                    | 55           | 9              | 9                              | 3: redelijk    | >15                 |
| 20         | Aesculus hippocastanum            | Paardenkastanje      | 1980      | 9-12                  | 45           | 8              | 11                             | 3: redelijk    | >15                 |
| 21         | Prunus cv                         | Kerspruim            | 1980      | 9-12                  | 22           | 8              | 9,5                            | 3: redelijk    | >15                 |
| 22         | Ulmus cv                          | Iep                  | 1970      | 9-12                  | 40           | 7              | 10                             | 2: goed        | >15                 |
| 23         | Alnus glutinosa                   | Gewone els           | 1980      | 12-15                 | 32           | 10             | 13                             | 2: goed        | >15                 |
| 24         | Fraxinus excelsior                | Gewone es            | 1980      | 12-15                 | 35           | 9              | 12                             | 2: goed        | >15                 |
| 25         | Malus domestica                   | Appel                | 1980      | 6-9                   | 26           | 6              | 9                              | 3: redelijk    | 10-15               |
| 26         | Malus domestica                   | Appel                | 1980      | 6-9                   | 27           | 5              | 8                              | 3: redelijk    | 10-15               |

Bestaande bomen: opname bovengrondse gegevens

Bron: Bomen Effect Analyse, Alles over Groenbeheer Noord



## Hagen

- Hedera helix
- Ligusterhagen



## Bepanting

- Struiken
- Vaste planten
- Bloemrijk gras
- Grastegels



Ligusterhaag  
voorzijde 0,80 m hoog



Hedera helix begroeid  
Achtertuinen 1,8 m hoog

### Groene erfafscheidingen

De groene uitstraling van de wijk komt terug in de erfafscheidingen. Bij afscheidingen in het openbaar gebied, zoals bij de parkeerkoffers, worden ligusterhagen toegepast van 0,8m hoog. Op deze manier kan men eroverheen kijken. Bij achtertuinen worden met 'Hedera helix' begroeide schermen gebruikt van 1,8m hoog, om te zorgen voor de benodigde privacy.



Struiken



Vaste planten

### Beplanting

Het centrale groengebied heeft een open karakter met bomen en beplanting aan de randen. Het midden wordt ingezaaid met bloemrijk gras, hierdoor is er een meerwaarde voor de biodiversiteit, ook hoeft er minder vaak gemaaid te worden. Een border met vaste planten zorgt voor kleur en seizoenbeleving.



Nectar onder het  
maaimes



Grastegels

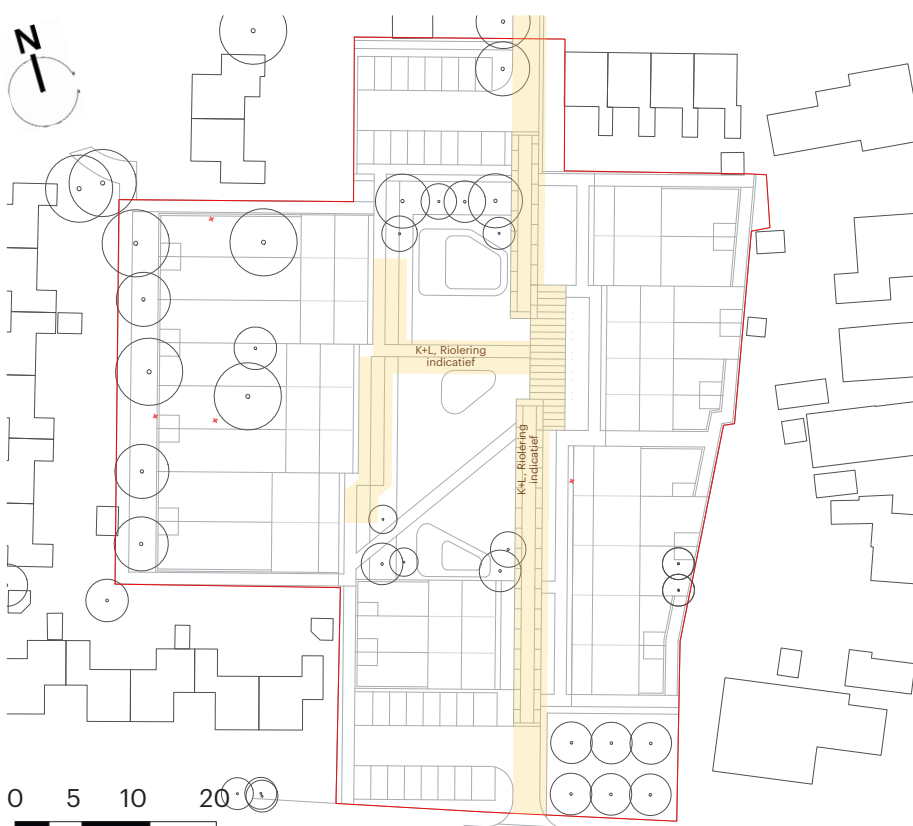


## Objecten

Betonnen zitelementen sluiten aan bij de vormgeving van de rijstroken.



■ Zitelement



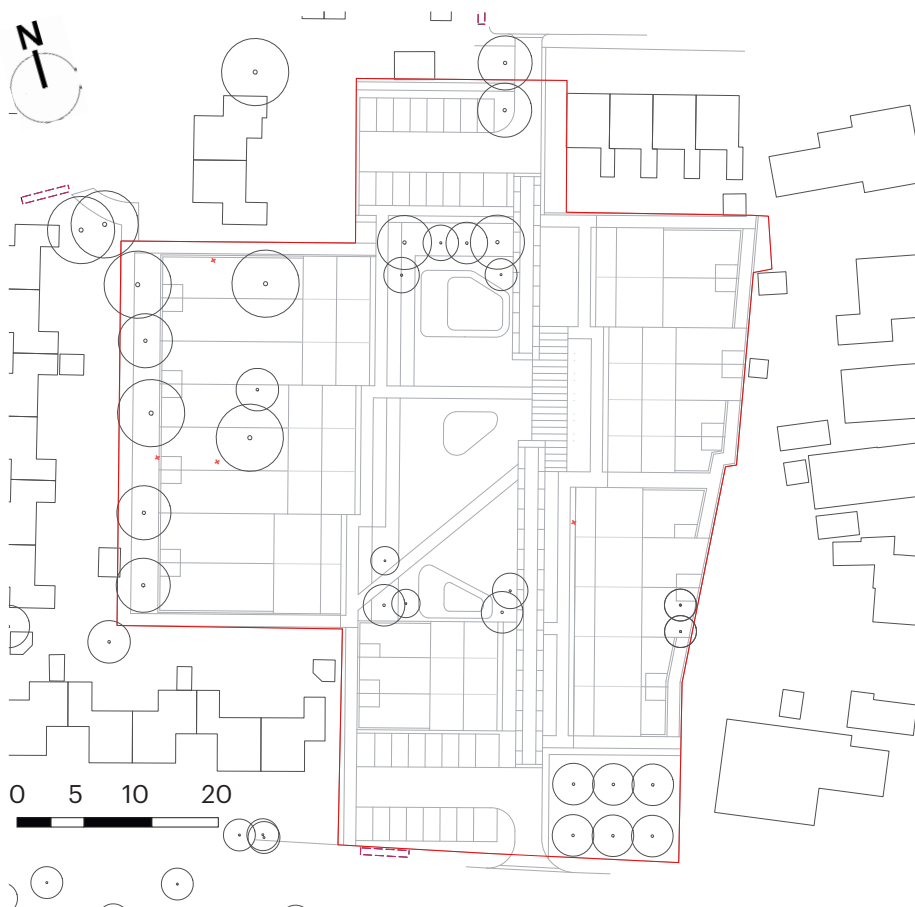
## Kabels en leidingen

■ K+L, riolering indicatief



## Afwatering (indicatief)

- Water richting
- Wadi



## Afval

- Container-opstelplaatsen

