



gemeente Tynaarlo



Woonborg, Vries



architect
AAS groningen

01	projectinformatie
02	inhoudsopgave
03	inleiding
04	historische analyse
06	analyse locatie
07	analyse Tynaarlosestraat en bebouwing
14	analyse landschap
17	analyse subruimtes
18	analyse straatprofiel
19	analyse kaprichtingen
20	analyse nokhoogte
21	concept
22	straatprofiel
23	uitgangspunten
24	welstandscriteria
28	impressies
34	bijlage

Het voormalige ACM-van der Vinne-terrein ligt sinds enkele jaren braak. In het verleden zijn plannen gemaakt voor deze plek, waarbij gedacht werd aan een appartementengebouw. De aard van deze oude ontwikkeling sluit niet meer aan bij de huidige markt en de ambities van de opdrachtgever. Zodoende is in nauw overleg met de gemeente besloten om tot herontwikkeling over te gaan, waarbij gestreefd wordt naar een omgeving voor levensloopbestendig wonen met een kleinschaliger c.q. dorps karakter.

Dit beeldkwaliteitsplan schetst een beeld van en de achtergronden bij de beoogde herontwikkeling in relatie tot zijn omgeving. Op deze wijze is voor een ieder duidelijk wat de bedoeling is en hoe het een en ander er uit zal zien. Dit beeldkwaliteitsplan is gemaakt om de kwaliteiten van deze specifieke ontwikkeling te borgen en zal dienen als een toetsingskader voor welstand.

Tynaarlosestraat IVries

De kern Vries ligt op de rug van Rolde. Een van de vijf zandruggen in de gemeente Tynaarlo. Deze rug van Rolde verloopt via Taarlo en Vries richting Donderen. In Vries ter plaatse van de Tynaarlosestraat heeft de rug van Rolde een uitloper. Via deze uitloper is een verbinding ontstaan met het dorp Tynaarlo (op de rug van Tynaarlo) en verder via Zeegse en Schipborg een verbinding met Zuidlaren (Hondsrug). De ligging van Vries kan verklaard worden door dit knooppunt van wegen in samenhang met de aanwezigheid van geschikte landbouwgronden. De verbinding richting Tynaarlo en natuurlijk Zuidlaren is lang van belang geweest. Waarbij door de eeuwen heen de betekenis veranderde. Vries was in de middeleeuwen het belangrijkste kerkdorp in de omgeving. Ook werd in Vries handel gedreven en recht gesproken. Tot in de late middeleeuwen was de route via Tynaarlo en Zuidlaren een van de weinige oost-west verbindingen in het gebied. Dit samen met de zogenaamde Werdenseweg, noordelijk van Vries. In 1467 werd bij de Punt een brug aangelegd over de Drentse Aa waardoor een nieuwe Oost-Westverbinding ontstond in het gebied. Rond 1800 veranderde de route van Assen via Vries richting Groningen. De route aanhakte aan bij de brug over de Drentse Aa. Deze weg voorzien van beukenbeplanting is aangelegd door franse troepen.

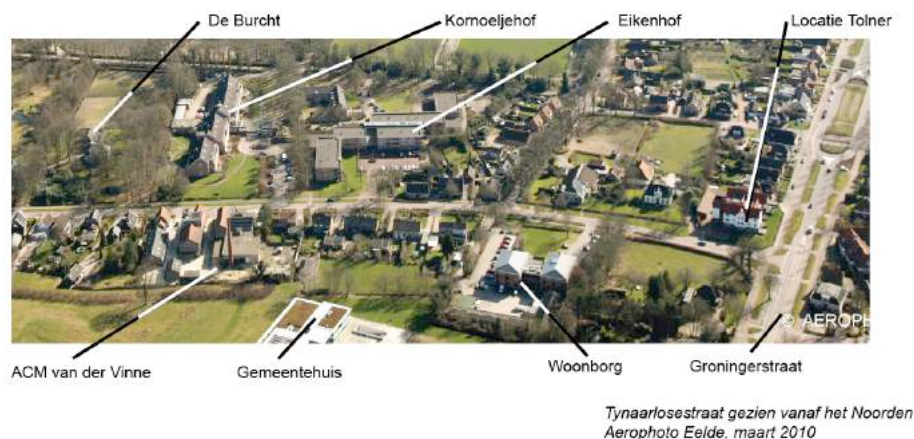
Met deze wegenstructuren treffen we het dorp aan op (topgrafische) kaarten van de 19^e eeuw.



De kaart van 1850 toont het oude esdorp en de beschreven wegenstructuur. De franse route in noordzuidelijke richting en de oudere routes diagonaal (zuidoost richting noordwest). Op de kaart van rond 1900 zijn de belangrijkste wegen te zien. Hieruit is af te leiden dat de route via Taarlo van minder belang was in die tijd. Ook is het kanaal te zien. In Tynaarlo is in de 2^e helft van de 19^e eeuw de spoorlijn aangelegd.

In de loop van de 19^e eeuw veranderde wederom diverse zaken. Na de oorlog werd de eerste bebouwing op het bedrijventerrein Vriezerbrug gerealiseerd. Buiten het dorp, aan de overzijde van het kanaal en onttrokken aan het oog. De Tynaarlosestraat kreeg een betekenis in het woon-werkverkeer. In de jaren 70 werd de A28 aangelegd en in begin van de jaren 90 kreeg Vries een aansluiting op deze Rijksweg. In 90er jaren werd ook de provinciale weg aangelegd, de N286. De verkeerskundige betekenis van de Tynaarloseweg veranderde daarmee drastisch. Hierdoor kwam de functie van de Tynaarlosestraat als uitvalsweg van het dorp te vervallen. De bedrijfsfuncties, die horen bij een verkeerskundige dynamiek werden sindsdien geleidelijk aan vervangen door hoofdzakelijk woonfuncties.

De betekenis van de straat vind zijn weerslag in de aanwezige bebouwing. Op een kadastrale kaart van 1830 is de Tynaarlosestraat nog niet voorzien van bebouwing. In 1852 verschijnt de eerste bebouwing aan de Tynaarlosestraat. Allereerst kwam "t Warkhous", de diaconie of armenhuis. Op de plek, waar nu de Eikenhof ligt. De Burcht is in 1875 gebouwd. Rond 1860 verscheen een molen in het straatbeeld ter plaatse van de ACM locatie. Deze molen heeft er tot 1936 gestaan om ruimte te maken voor een uitbreiding van de melkfabriek. De eerste gebouwen van de melkfabriek verschenen overigens rond 1910.



Het verzorgingstehuis het Kornoljehof werd in 1957 gebouwd. In het begin van deze eeuw volgden de Eikenhof en het kantoor van Woonborg. Typerend van al deze bebouwing is dat zij redelijk grootschalig is en op een grotere afstand geplaatst is ten opzichte van de weg.



De locatie rond 1920, bij een verbouw van de zuiverfabriek (links) en de locatie rond 1957,

De aanwezige woningen tussen de locatie en het dorp zijn in de meeste gevallen vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Deze woningen stammen overigens veelal ook uit de 2^e helft van de 20^e eeuw. De woningen richting het kanaal zijn hier vanaf 1900 gebouwd met geleidelijke verdichtingen tot circa 1955. Deze woningen hebben een kleinere schaal. Deze woningen staan relatief dicht bij de weg en zij zijn haaks op de weg georiënteerd. Beide groepen woningen zijn respectievelijk parallel en haaks op de Tynaarlosestraat georiënteerd. De betekenis van de Tynaarlosestraat veranderende opnieuw aan het eind van de 20^e eeuw. De provincie legde toen de provinciale weg (N386) aan. De straat veranderde qua karakter van een doorgaande weg naar een woonstraat.

Met de komst van het gemeentehuis met het bijbehorende park ontstaat een tweezijdige relatie aan de noordzijde Tynaarlosestraat. Het gemeentehuis als een publieke functie gaf een nieuwe voorkant van het dorp met de achterzijde van de Tynaarlosestraat op de achtergrond.



Bebouwing en straatprofiel

- Subruimte De Burcht met begrensing van bomen
- Lintbebouwing 2e helft van de 20e eeuw. Woningbouw haaks op de weg georiënteerd



Bebouwing en straatprofiel

- Subruimte De Burcht
- Lintbebouwing 2e helft en eind 20e eeuw haaks op de weg georiënteerd



Bebouwing en rooilijn

- Woonhuis met bijgebouwen
- De Burcht met voortuin



Bebouwing en straatprofiel

- Kornoeljahof met groene subruimte
- Lintbebouwing haaks op de weg georiënteerd
- ACM locatie



Bebouwing en landschap

- Kornoeljahof
- Eikenhof



Bebouwing en locatie

- Eikenhof met groene subruimte
- ACM locatie
- Woningbouw eind 20e eeuw met kap parallel aan de weg



Bebouwing en straatprofiel

- Woningbouw eind 20e eeuw met kap parallel aan de weg



Landschap en locatie

- ACM locatie gezien vanaf gemeentehuis



Landschap en locatie

- ACM locatie vanaf Tynaarlosestraat
- Park en landschap vanaf Verlengde Noorderveldweg



Landschap en locatie

- Park en landschap
- Bebouwing in landschap



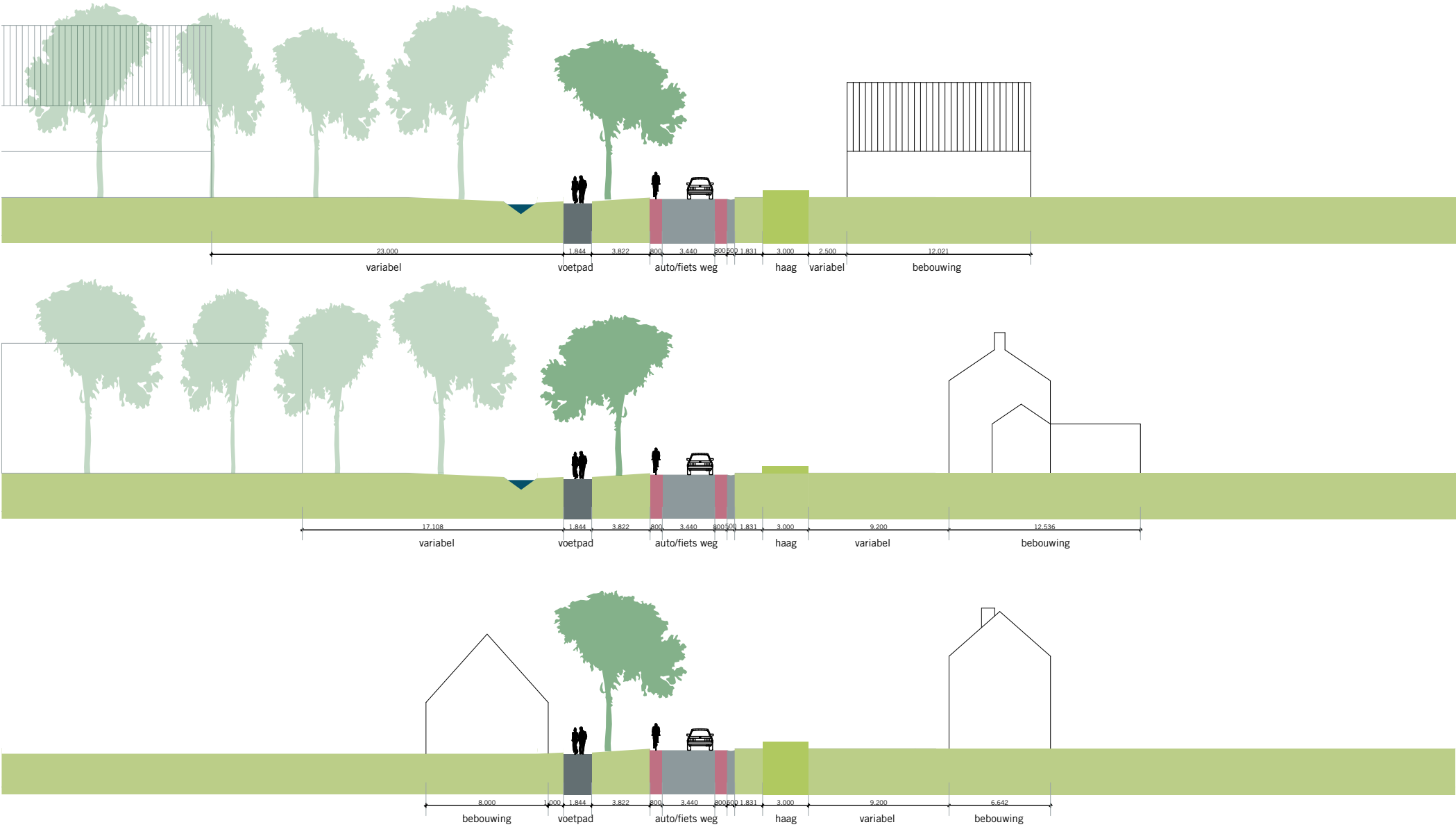
Ruimtelijke opbouw

- De bebouwing vormt door haar wisselende plaatsing en richtingen sub-ruimtes in de lineaire structuur van de Tynaarlosestraat.
- Het plangebied vormt een schakel tussen de Tynaarlosestraat en het park achter het gemeentehuis van Tynaarlo.



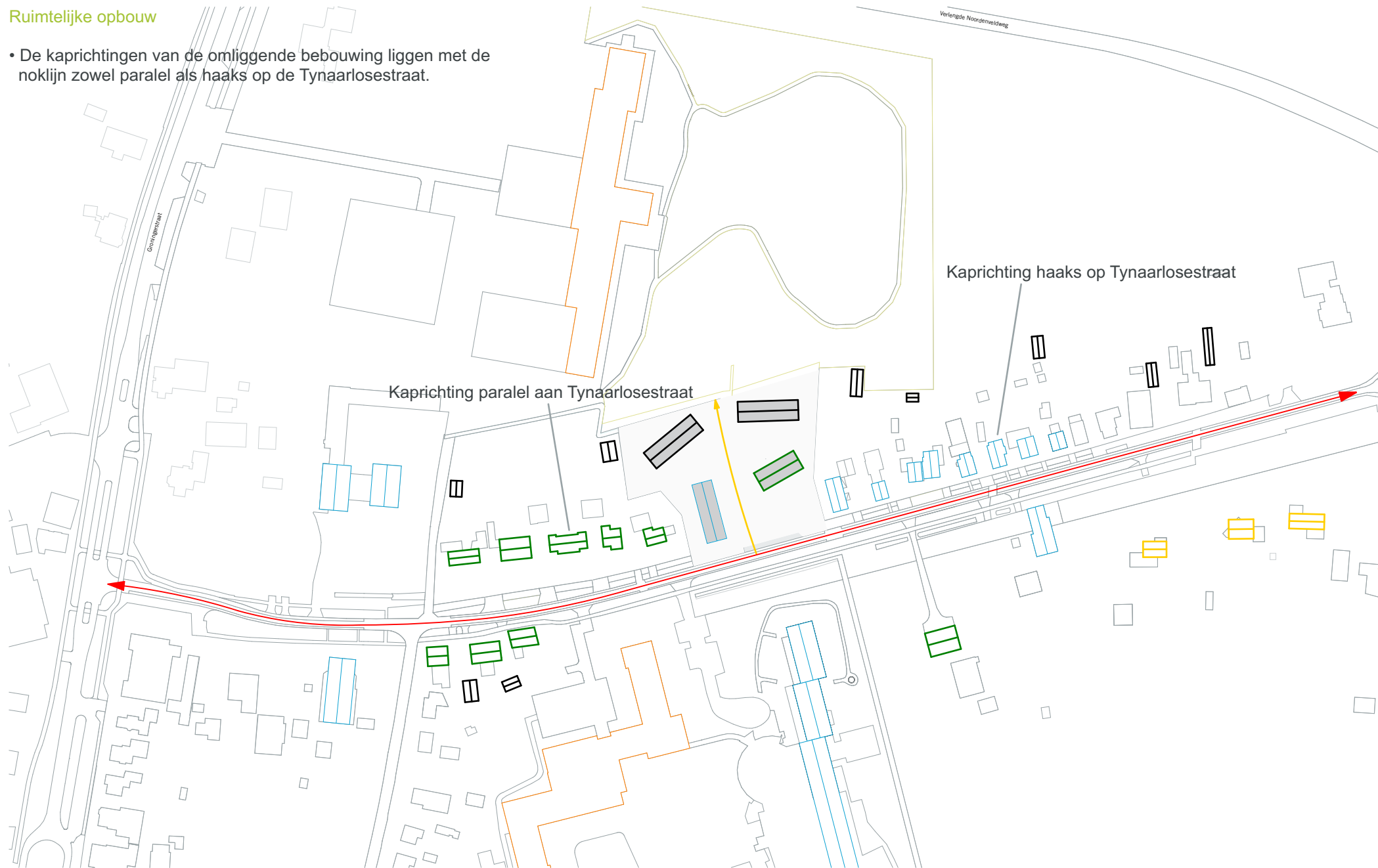
Straatprofiel

- De Tynaarlosestraat heeft een lineaire karakter met haakse ontsluitingen op de bestaande bebouwing



Ruimtelijke opbouw

- De kaprichtingen van de omliggende bebouwing liggen met de noklijn zowel parallel als haaks op de Tynaarlosestraat.





Concept

Continuïteit van het straatprofiel, het wegprofiel wordt ter plaatse van de ontwikkeling aangevuld. Het concept van dit nieuwe erf-ensemble is een maatwerkoplossing, waarbij een specifieke interpretatie is ontstaan van de diverse bebouwingsrichtingen enerzijds en een aanvulling vormt op de ruimtelijke opbouw van de straat anderzijds.

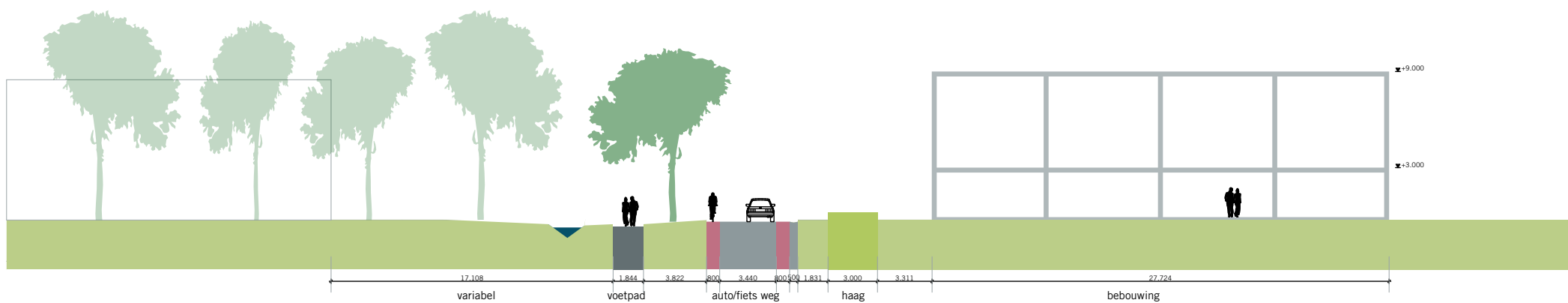
Het ensemble krijgt een open landschappelijke setting met veranda's en bloesem dragende bomen. Diverse hagen onttrekken geparkeerde auto's uit het zicht of bieden privacy aan privé buitenruimten.

De ontsluitingsstructuur is geïnspireerd op het karrenpad en bestaat uit 2 eenvoudige betonstroken. Deze route eindigt met een kleine knik in het landschappelijke park van het gemeentehuis met zicht op een groep oude bomen. De beschreven knik in de weg en de groep bomen verwijzen eveneens naar de oude verkaveling in het gebied.

Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende karakteristieken:

- Aan de straatzijde reageren bouwblokken op de aanwezige bebouwing en hun specifieke richtingen. Vooral het bebouwingsgedeelte van rond 1900 stond haaks op de straat en de jongere bebouwing stond onder een hoek, net niet parallel aan de straat.
- Door de specifieke plaatsing van de bouwblokken aan de zijde van de Tynaarlosestraat ontstaan een aanvulling op de reeks van sub-ruimtes in de straat. Ook is het hierdoor mogelijk om een ruimtelijke relatie te leggen met ruimtes rondom de Kornoeillehof.
- Een van de nieuwe bouwblokken aan de achterzijde (oost) sluit aan op richtingen in de oude verkaveling.
- Het bouwblok aan de parkzijde nabij het gemeentehuis, draagt bij aan het omsloten karakter van een woonerf.





Massa en vorm

Massaopbouw; de bouwblokken hebben een eenduidige doorsnede c.q. massaopbouw met een zadeldak en een aangeleunde kap (onder andere) ten behoeve van de veranda's. Dakkapellen zijn uitgesloten.

Gevelopbouw

De gevelopbouw is in overeenstemming met de massaopbouw en de constructie en een afspiegeling van het architectonisch concept.

Detaillering

Eenvoudige, materiaalgerichte detaillering.

Tuininrichting

- De inpassing van het ondergrondse container
- Het parkeren op half verhardingen
- Een betonnen ontsluitingsweg (karrenpad) met een logische beëindiging (houten hekwerk) Dit pad heeft een openbaar karakter en kan op basis van de plannen in de Oude Tolweg Zuidlaren uitgewerkt worden.
- Overgangen naar de belendende percelen.

Bomen en beplanting

- De haag dient ten behoeve van de continuïteit van het wegprofiel van de Tynaarlosestraat.
- Hagen ten behoeve het parkeren en de privacy voor de privé-buitenruimten.
- De beplanting bestaat uit gras, graskeien of gelijkwaardig.
- De bomen met een sterke eigen identiteit als een japanse esdoorn.

Tuininrichting

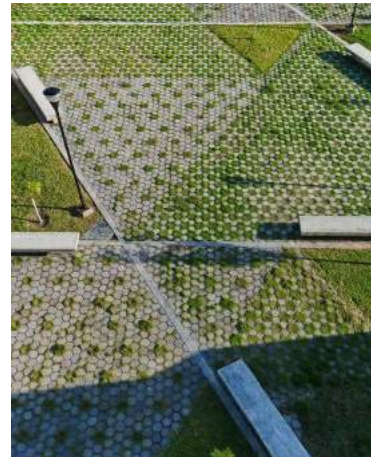
- De inpassing van het ondergrondse container.
- Het parkeren op half verhardingen.
- Aandacht voor sturing in het parkeren middels terreininrichting.
- Bij de inrichting van het terrein rekening houden met gewenste/ongewenste privatisering van gemeenschappelijke ruimte.
- Een betonnen ontsluitingsweg (karrenpad) met een logische beëindiging (houten hekwerk) Dit pad heeft een openbaar karakter en kan op basis van de plannen in de Oude Tolweg Zuidlaren uitgewerkt worden.
- Overgangen naar de belendende percelen.



ondergrondse container



karrenspoor in beton



graskeien/gras



overgang erf en park

Bomen en beplanting

- De haag dient ten behoeve van de continuïteit van het wegprofiel van de Tynaarlosestraat.
- Hagen ten behoeve het parkeren en de privacy voor de privé-buitenruimten.
- De beplanting bestaat uit gras, graskeien of gelijkwaardig.
- De bomen met een sterke eigen identiteit als een japanse esdoorn.



erfafscheiding



terrein verlichting



japanse esdoorn

Bebouwing

- De woningen en de bergingen vormen een architectonische eenheid.
- De kleur van de bebouwing bestaat uit grijs, antraciete of bruine tinten.
- Losse bergingen zijn niet gewenst.

Materiaal en kleurgebruik

- Geen willekeurige afwisseling van banen, strepen of stippen van verschillend materiaal en kleur.
- Eén hoofdmateriaal met eventuele toepassing van ondergeschikte materialen.
- Samenhang in materiaal- en kleurgebruik.



grijs/bruine gevelsteen



bruin/grijze gevelsteen



grijs/bruine genuanceerde gevelsteen



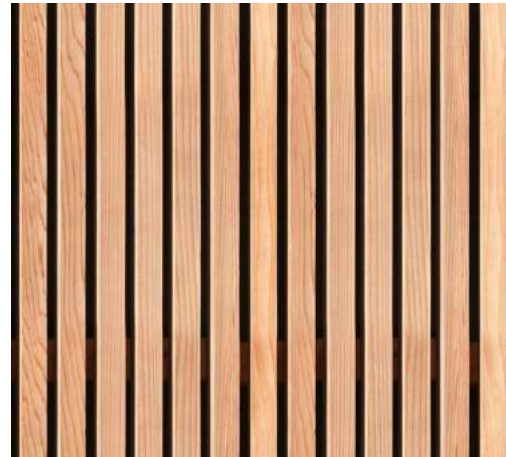
bruin/grijze genuanceerde gevelsteen

Materiaal en kleurgebruik

- Het interieur van de veranda de vloer, de gevel en het plafond worden uitgevoerd in houten bekleding met naturel of licht grijze tinten.
- De kozijnen worden uitgevoerd in licht grijze of antraciete tinten.



veranda



houten bekleding gevel en plafond veranda



grijs/antraciete kozijnen

Kopgevel Tynaarlosestraat

De kopgevel aan de Tynaarlosestraat onderscheidt zich van de overige kopgevels van de verschillende bouwblokken van het erf en is daarmee het adres aan de straat. Dit kan worden gerealiseerd middels een aanduiding of een architectonisch detail.



adres aan de straat



adres aan de straat



architectonisch detail

Massa en vorm

Massaopbouw; de bouwblokken hebben een eenduidige doorsnede c.q. massaopbouw met een zadeldak en een aangeleunde kap (onder andere) ten behoeve van de veranda's. Dakkapellen zijn uitgesloten.

Detaillering

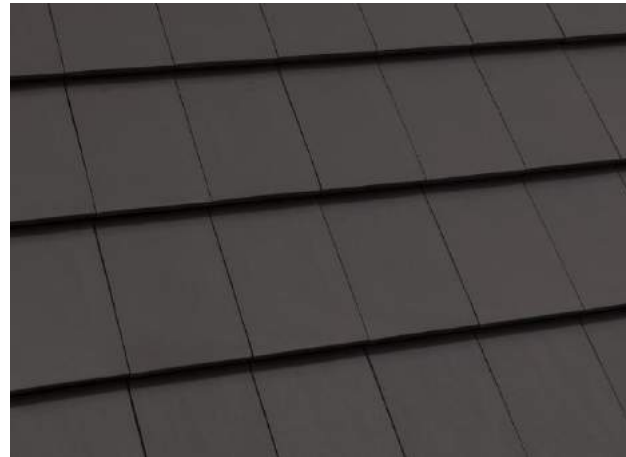
Eenvoudige, materiaalgerichte detaillering.

Gevelopbouw

De gevelopbouw is in overeenstemming met de massaopbouw en de constructie en een afspiegeling van het architectonisch concept.



verholen goot



grijs/bruine dakpan, afgestemd op metselwerk



zonnepanelen afstemmen op het dakvlak



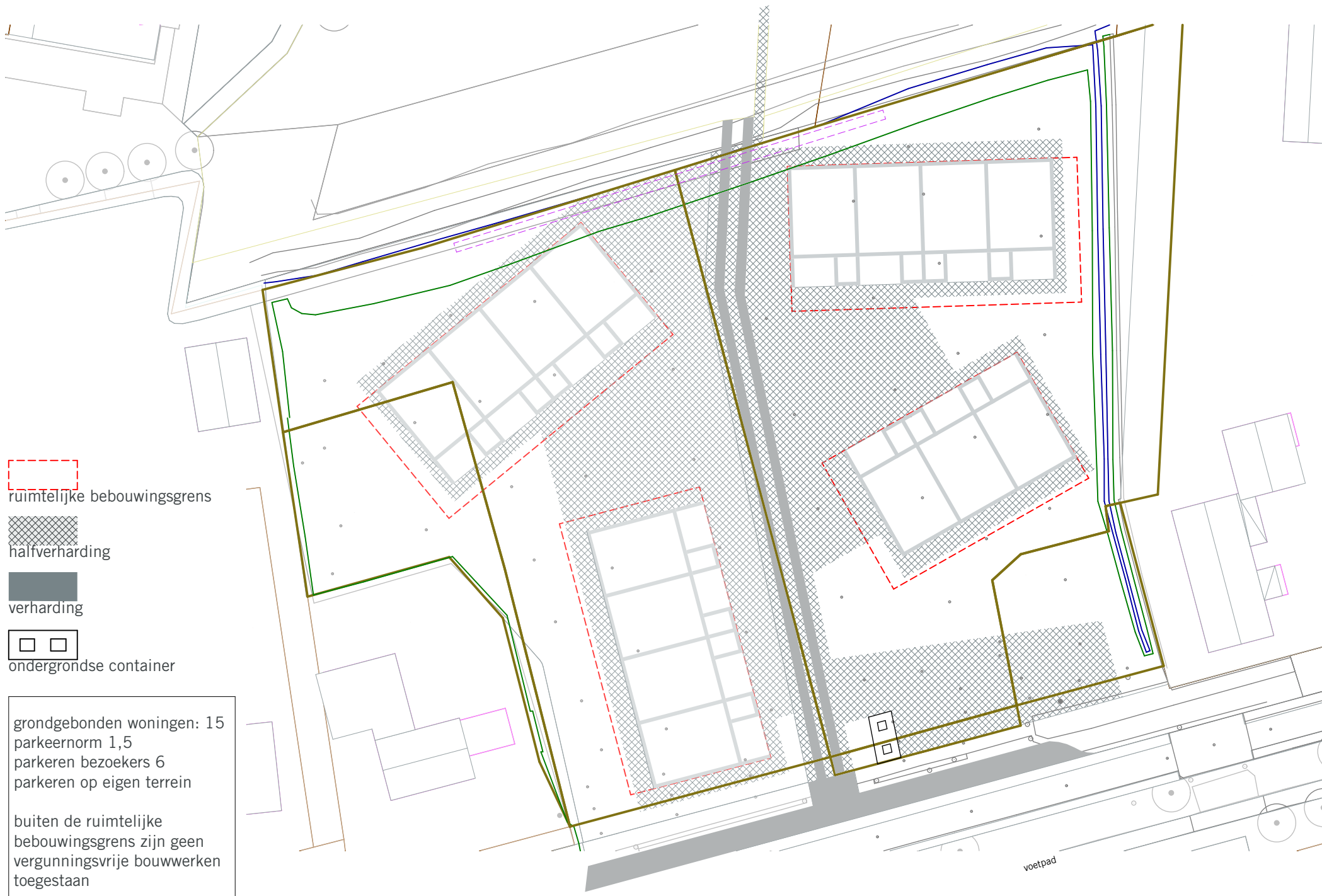


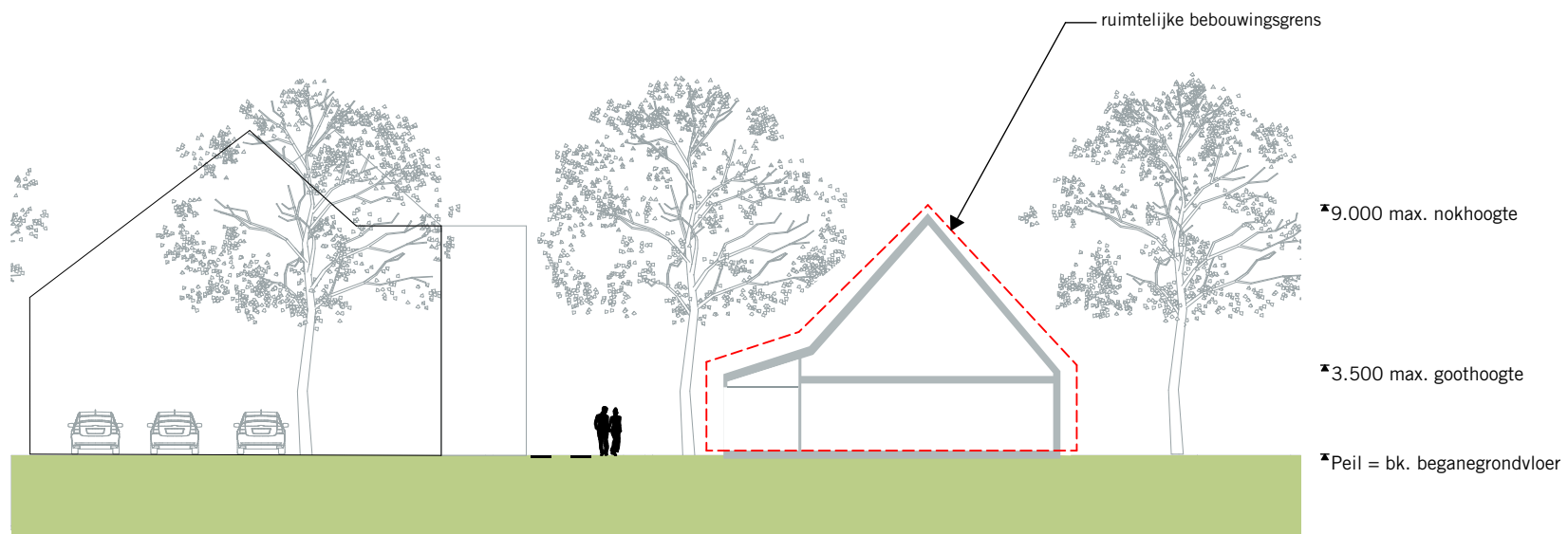






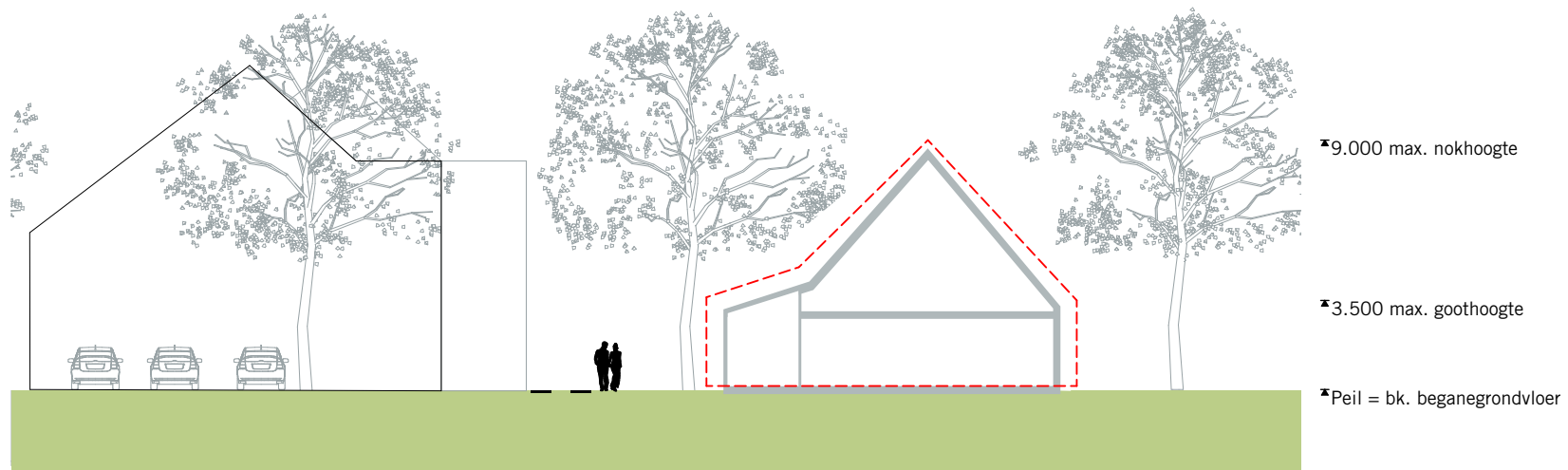






doorsnede t.p.v. de veranda

hellingshoek van het dak tussen 15° en 60°



doorsnede t.p.v. de berging

Boterdiep 63
9712 LK Groningen
T 050 312 37 37

aasgroningen.nl
info@aasgroningen.nl