

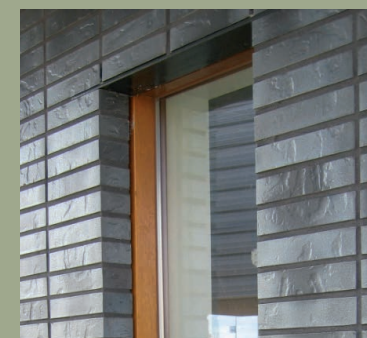


gemeente Tynaarlo

Beeldkwaliteitsplan ENTREEGEBIED ZUIDZIJDE

13 mei 2025

CONCEPT



TER BORCH
Kruispunt van stad en land

INHOUD

1. Inleiding

2. Opzet Entreegebied

3. De openbare ruimte van het Entreegebied zuidzijde

4. De bebouwing van het Entreegebied zuidzijde

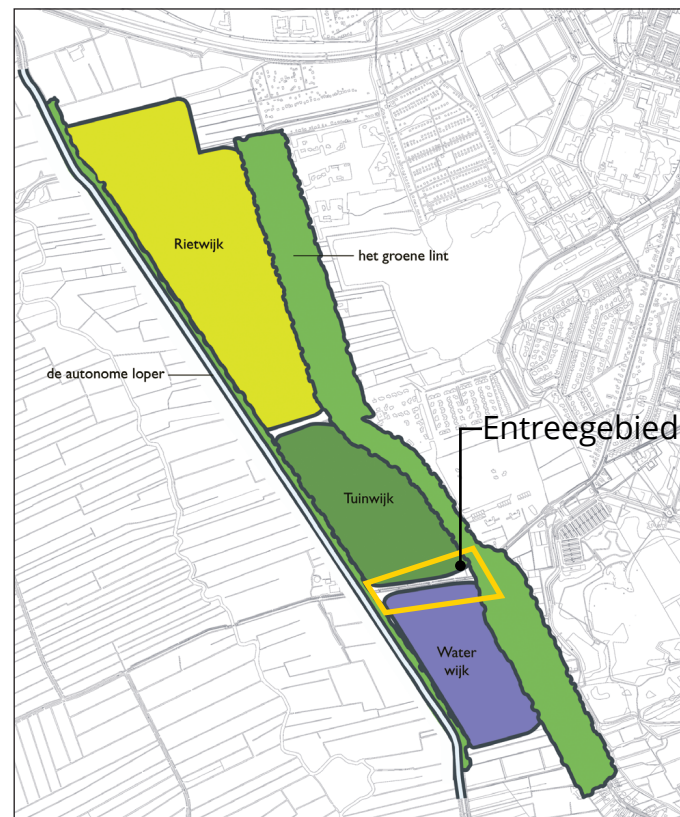
blz.

3

5

7

11



ruimtelijk concept Ter Borch; tussen het groene lint en de autonome loper liggen drie woonmilieu's: Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk



Stedenbouwkundige tekening Ter Borch, situatie 2022

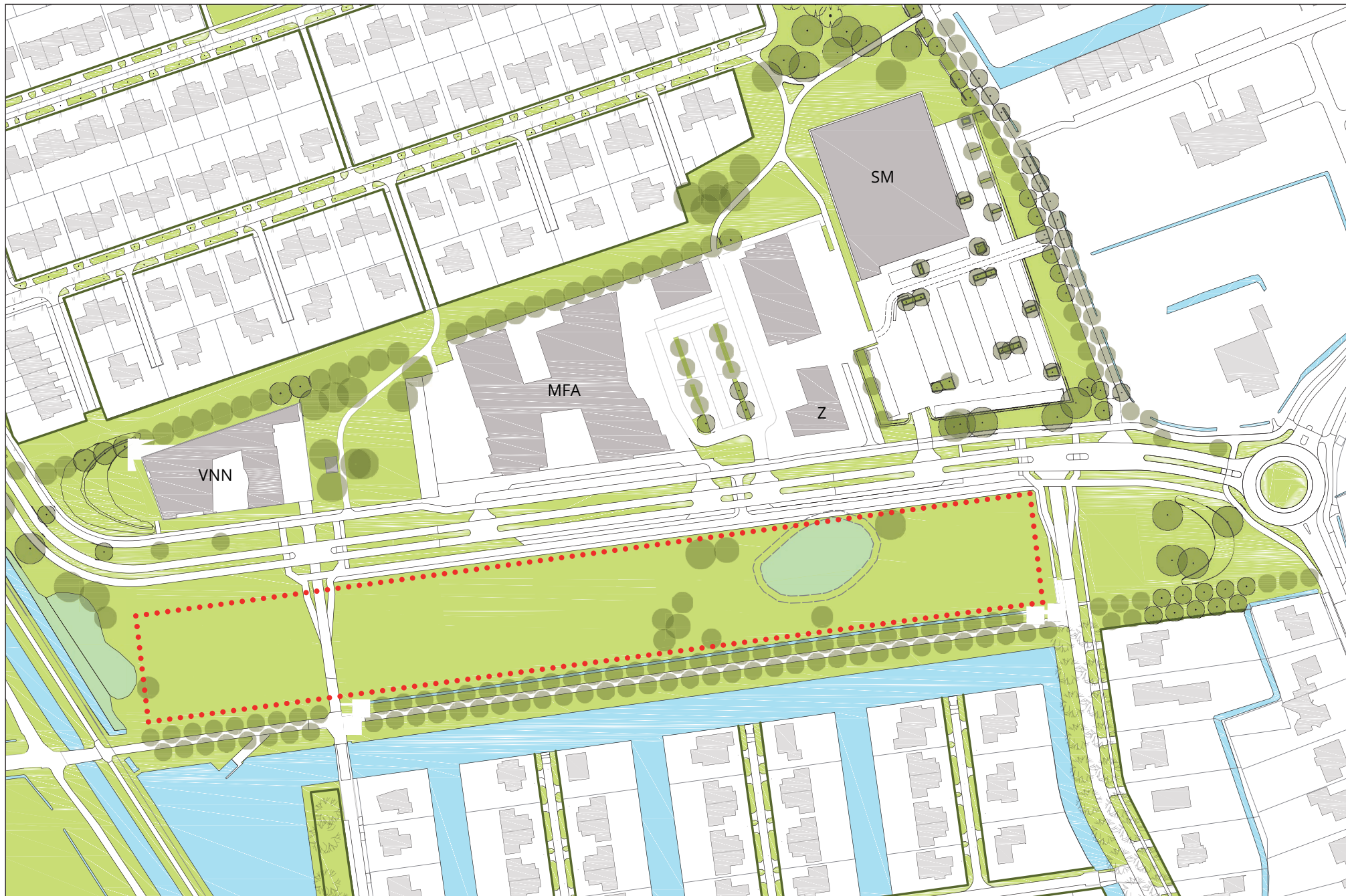
1. INLEIDING

De nieuwe woonwijk Ter Borch, aan de westrand van de stad Groningen, is gelegen in de gemeente Tynaarlo. Deze woonwijk is de afgelopen decennia ontwikkeld en al grotendeels voltooid. Het Entreegebied van Ter Borch, met daarin onder andere onderwijsvoorzieningen en een supermarkt, is vanaf 2006 in ontwikkeling.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op de zuidzijde van het Entreegebied. Het is opgesteld vanwege de op handen zijnde ontwikkeling van dit deelgebied. Een ontwikkeling waarvoor het Beeldkwaliteitsplan Entreegebied, d.d. 5 maart 2008, niet meer helemaal relevant is. Daarin werd namelijk ingespeeld op de ontwikkeling van appartementen volgens een specifiek plan van een ontwikkelaar. Daarnaast is de aanvulling op het programma om ook sociale huur op te nemen een aanleiding voor de wijziging van het beeldkwaliteitsplan. Met dit nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt een kader geschept voor een toekomstige ontwikkeling van appartementen zonder een specifieke verkaveling. Tevens geeft het de uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling weer. De hoofdlijnen die in het beeldkwaliteitsplan uit 2008 zijn benoemd blijven hetzelfde, zoals het bouwen van meerdere appartementengebouwen in een parkachtige setting. In dit document wordt ingegaan op het woonprogramma, de inpassing van de waterberging, de ontsluiting, de inpassing van het benodigde parkeren en het profiel van de Ter Borchsingel.

Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitsplan zijn richtinggevend of voorbeelden, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Naast dit beeldkwaliteitsplan gelden nog andere toetsingskaders voor het bouwen in het Entreegebied. Dit zijn, onder andere, het Bouwbesluit en het Bestemmingsplan Ter Borch.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt als eerste ingegaan op het Entreegebied als onderdeel van het grote geheel van Ter Borch en op de ruimtelijke samenhang tussen de noordzijde en de zuidzijde van het Entreegebied (hoofdstuk 2). Daarna komen achtereenvolgens aan de orde: de inrichtingsaspecten en uitgangspunten voor de openbare ruimte van de zuidzijde van het Entreegebied (hoofdstuk 3) en de beeldkwaliteit en toetsingscriteria voor de bebouwing van de zuidzijde van het Entreegebied (hoofdstuk 4).



Entreegebied: kaart met de verschillende gerealiseerde functies: VNN (Verslavingszorg Noord Nederland), MFA (Multifunctionele accommodatie met onderwijs), Z (Zorgfuncties) en SM (supermarkt). Met rode stippellijn is het ontwikkelgebied Entreegebied zuidzijde aangeduid

2. OPZET ENTREEGEBIED

Binnen de ruimtelijke opbouw van Ter Borch neemt het Entreegebied een strategische positie in. Het vormt de belangrijkste toegang tot Ter Borch, via de rotonde waar de Borchsingel aansluit op de Groningerweg. In het Entreegebied zijn daarom maatschappelijke functies gesitueerd, zoals de onderwijsvoorzieningen en de supermarkt. Deze functies zijn vanaf 2006 ontwikkeld en gerealiseerd. Naast deze maatschappelijke functies is het Entreegebied ook als woongebied bedoeld. Met deze mix van functies is het Entreegebied op alle tijden van de dag in gebruik.

2.1. Het ontwerp

Het Entreegebied wordt gezien als een uitloopegebied voor de bewoners van heel Ter Borch. Het heeft een open, parkachtige uitstraling in aansluiting op de noord-zuid lopende bomenweide langs de Ter Borchlaan en de open zone in de naastliggende wijk Piccardthof. De parkachtige omgeving bevat verwijzingen naar elementen uit de Noord-Nederlandse landgoederentradië. Het Entreegebied sluit aan op natuurgebied De Onlanden, het grote uitloopegebied ten westen van Ter Borch.

In het midden van het Entreegebied loopt de Borchsingel. De Borchsingel is de hoofdontsluiting van zowel het Entreegebied als van Tuinwijk en Rietwijk. De hoofdontsluiting van Waterwijk, de Woltsingel, sluit in het Entreegebied aan op de Borchsingel. De Borchsingel is, naast een functionele ontsluitingsweg, ook een open zichtlijn tussen de Groningerweg/Paterswoldseweg en het gebied van De Onlanden. Het profiel van de Borchsingel, met bijbehorende fiets- en voetpaden en een parkeerstrook aan de noordzijde, wordt uitgebreid met fiets- en voetpaden en een parkeerstrook aan de zuidzijde. Deze aanpassing is in uitvoeringen en is in het kaartbeeld verwerkt.

Ten noorden van de Borchsingel zijn gebouwen voor onderwijs, een supermarkt, wonen met zorg en zorgfuncties gerealiseerd. Aan de zuidzijde komt woonbebouwing.

De parkachtige sfeer komt tot uitdrukking in de begrenzingen van het Entreegebied, met langzaamverkeerroutes en de groene opzet van de zuidzijde, met woongebouwen in een parkachtige inrichting. Die inrichting heeft verwijzingen naar elementen uit de Noord-Nederlandse landgoederentradië.

Aan de noordzijde van het parkgebied is, als begrenzing en als buffer naar de noordelijk gelegen woonbebouwing van Tuinwijk, een bomenlaan aangeplant. Met een combinatie van manshoge hagen, op de erfgronden van de achtertuinen bij de naastgelegen woningen in Tuinwijk, en een verlaagde grasstrook is hier de basis gelegd voor een eigen sfeer en beleving.

In het zuidelijk deel van het Entreegebied bestaat de begrenzing uit de bestaande boomsingels ter weerszijden van het Bakkerslaantje. De “gaten” in deze boomsingels zijn met nieuwe bomen ingeplant. Het Bakkerslaantje vormt een groene route langs het Entreegebied.

Tussen het Bakkerslaantje en de Borchsingel komt een reeks appartementengebouwen met daartussen een parkachtige inrichting. De auto-ontsluitingen van de appartementengebouwen worden gesitueerd aan de oostzijde vanaf de Woltsingel en aan de westzijde vanaf het Zweerdeneiland (zie ook afbeelding blz 10). De parkachtige inrichting bestaat uit open ruimten met daarin solitaire bomen. De huidige waterpartij dient ingepast te worden. Parkeren kan onder de gebouwen, inpandig of op maaiveld plaatsvinden. Parkeren op maaiveld wordt afgeschermd van het zicht en wordt zo onderdeel van de parkinrichting.

Ter accentuering van de parksfeer wordt het Entreegebied aan de oost-en westzijde begrensd door boomgroepen in combinatie met hoefijzervormige glooiingen tot een hoogte van circa 2 m met daarop sierheesters. De westelijke hoefijzervormige glooiing is gerealiseerd, de oostelijke wordt bij de rotonde gerealiseerd.



Entreegebied: kaart met in het paars aangeduid de doorzichten en in het rood de bebouwingsvelden

3. DE INRICHTING VAN DE BUITENRUIMTE VAN HET ENTREEGEBIED ZUIDZIJDE



solitaire zomereik



bloeiende struiken



stinzenflora

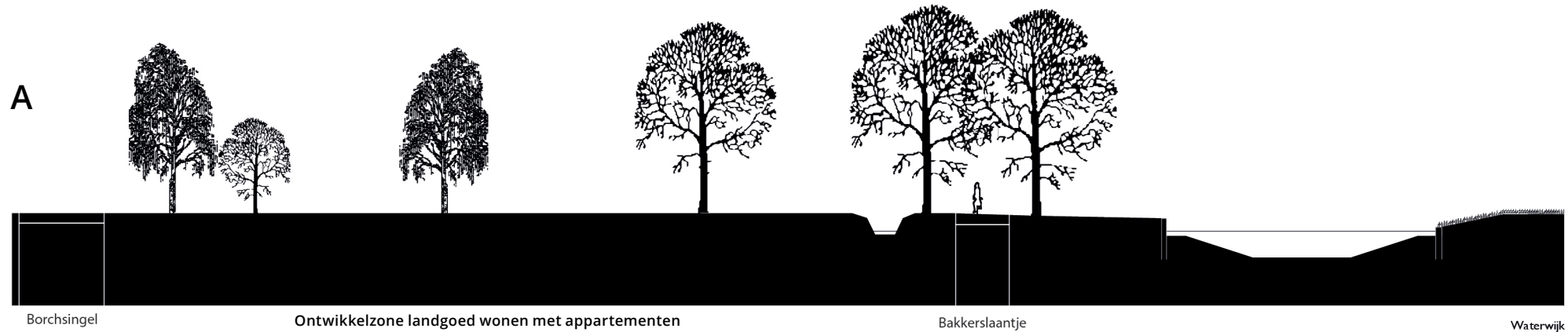
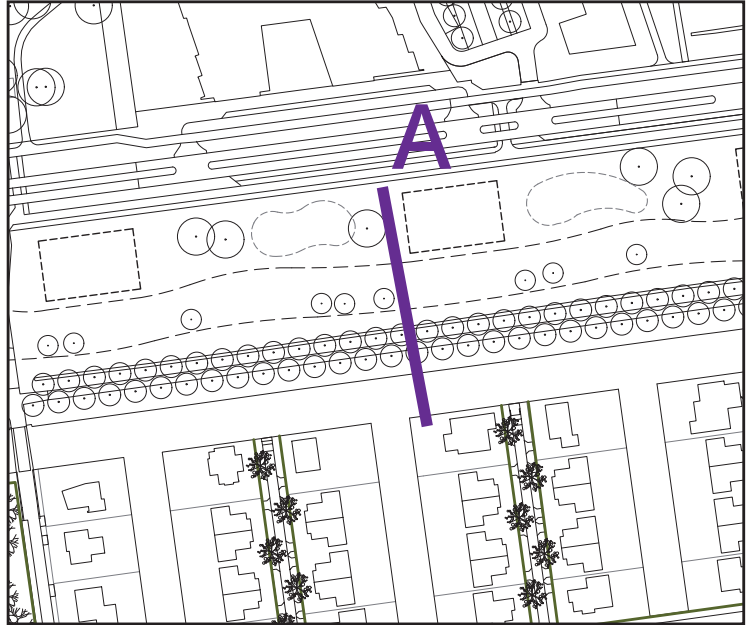
De ambitie voor de buitenruimte in het gehele Entreegebied is om, ondanks de verschillende functies die de buitenruimte vervult en het deels openbare en deels particuliere of collectieve eigendom, een samenhang te realiseren in de inrichting. Voor de ontwikkeling van de zuidzijde betekent dat grotendeels aansluiten bij de al gerealiseerde inrichting in het Entreegebied. Waar rekening mee gehouden moet worden is de aanpassing van het profiel van de Borchsingel, bestaande uit een uitbreiding met fiets- en voetpaden en een parkeerstrook aan de zuidzijde. Deze aanpassing is in het kaartbeeld verwerkt.

Uitgangspunten voor de inrichting van de buitenruimte Entreegebied zuidzijde

Beplanting

- voor het groengebied van de zuidzijde dient men aan te sluiten op de omliggende groenzones, deze zijn opgebouwd met elementen uit de Noord-Nederlandse landgoederentraditie: gras, grote bomen en uitbundig bloeiende struiken;
- het groengebied rond en tussen de appartementengebouwen aanleggen als grasland, een stinzenflora zorgt voor extra kleur (bolgewassen die op oude buitenplaatsen groeien) met soorten als wilde hyacinten en kleine narcissen;
- in het groengebied rond en tussen de appartementengebouwen solitaire bomen of boomgroepen van enkele solitairen bij elkaar plaatsen;
- bomen van de 1e orde, inheemse bomen: zomereiken of bijpassende soorten;
- bestaande bomen zoveel mogelijk behouden en inpassen, maar dit is niet noodzakelijk;
- bij toepassen van struiken, kiezen voor bloeiende inheemse soorten die de lokale biodiversiteit ondersteunen en versterken;

- het groengebied rond en tussen de appartementengebouwen krijgt een collectief karakter en geen individuele tuinen;
- indien sprake is van parkeren op maaiveld: het zicht op de auto's, vanaf de Borchsingel en het Bakkerslaantje, afschermen met groen. Het doel is een parkachtige omgeving met parkeren uit het zicht;
- noodzakelijke voorzieningen, als elektriciteitskasten en dergelijke, moeten qua kleurstelling afgestemd worden op de architectuur, landschappelijk ingepast worden en /of worden geïntegreerd in de bebouwing.



Water

- bestaande voorzieningen op het terrein (bergingsvijver, incl. aan- en afvoerleidingen, vuilwaterriool en wadi westzijde) dienen ingepast te worden;
- de vorm van de vijver kan worden aangepast, het oppervlak op de waterlijn dient minimaal 1.000 m² te blijven;
- bij de planontwikkeling is de 'Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' richtinggevend;
- water dat niet op eigen terrein kan worden geborgen of geïnfiltreerd dient te worden afgevoerd naar Waterwijk;
- de bergingsvijver en een onderhoudstrook van circa 2 tot 3 meter langs de watergang dienen in eigendom en beheer van de gemeente te blijven.

Bestratingsmaterialen

- langs de zuidzijde van de Borchsingel worden een fietspad en voetpad aangelegd in betontegels;
- voor de voetgangerspaden, vanaf de Borchsingel naar de entrees van appartementengebouwen 2, 3 en 4, kiezen voor een bestratingsmateriaal in een lichte kleur, zodat er geen groot contrast ontstaat met de kleur van de trottoirs (grijze betontegels);
- de inritten voor auto's kunnen uitgevoerd worden in asfalt of

gebakken klinkers;

- indien sprake is van parkeren op maaiveld dan voor de bestrating kiezen voor "groene" bestrating of een combinatie daarvan met middentoon tot donkere gebakken klinkerbestrating.

Verlichtingselementen

- uitgangspunt voor de verlichting van het terrein is: aansluiten op de verlichting van de parkeerplaatsen en verblijfsgebieden in het Entreegebied en de woongebieden (armatuur Kipp).
- Alleen langs de Borchsingel wordt een ander armatuur (Icon) toegepast;
- verlichting op het terrein rond woongebouwen, bij parkeren op maaiveld en langs wandelpaden: Kipp - Louis Poulsen op mast circa 4 m of gevelarmaturen van Louis Poulsen. Daarnaast kunnen lage verlichtingselementen passend bij de inrichting van het terrein worden toegepast, deze kunnen een vrije vormgeving krijgen passend bij de landschappelijke inrichting.
- lichtkleur aansluiten bij lichtkleur die in het Entreegebied is toegepast op de parkeerplaats bij de school;
- verlichting voor het gebouw zoals bij de entrees en/of balkons passend bij de architectuur van de gebouwen.



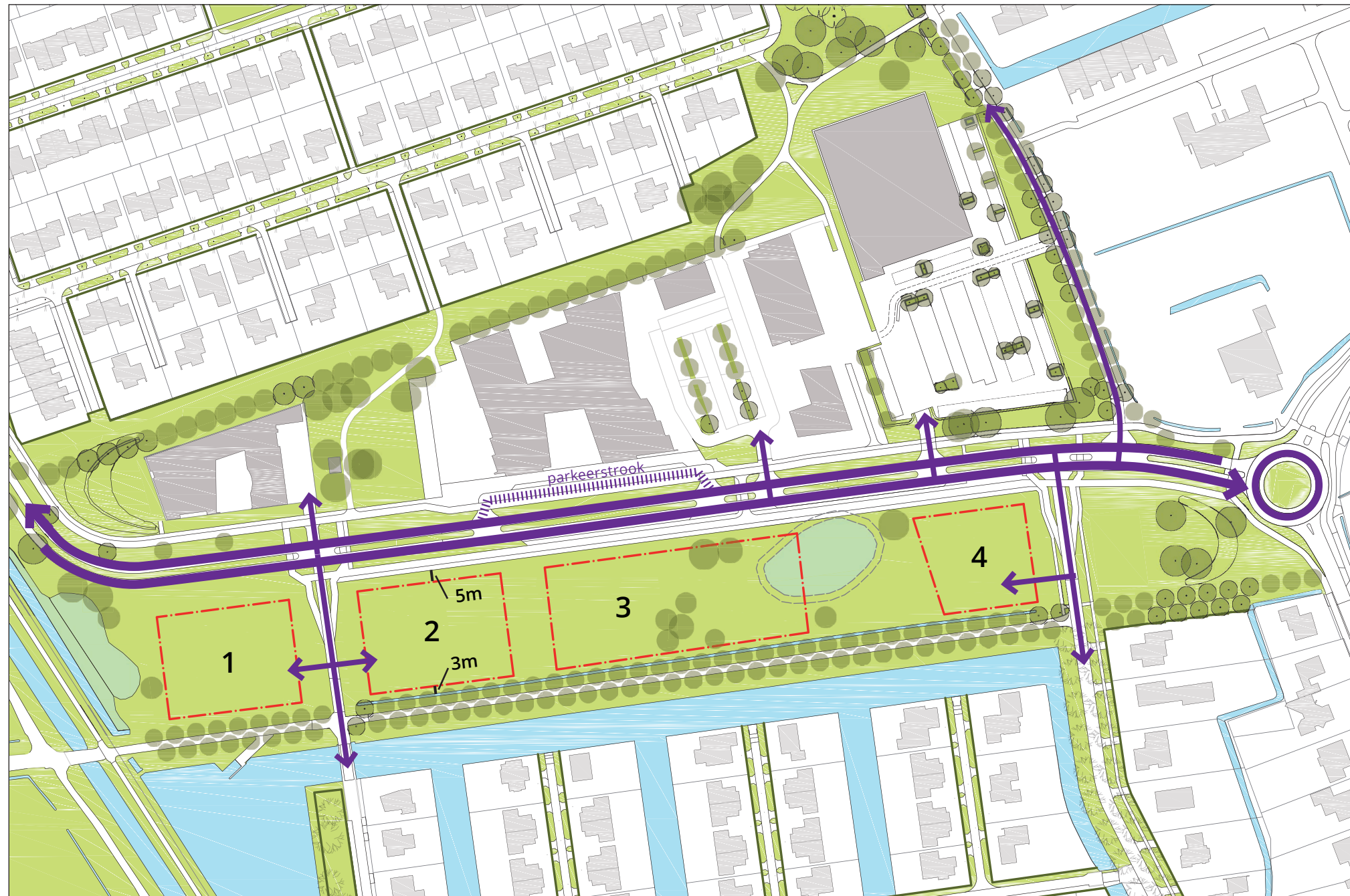
Icon - Louis Poulsen



Kipp - Louis Poulsen



Kipp gevelarmatuur - Louis Poulsen



Entreegebied: kaart met indicatieve plaatsing van de auto ontsluiting en in het rood de vier bebouwingsvelden

4. DE BEBOUWING VAN HET ENTREEGEBIED ZUIDZIJDE

4.1. Ruimtelijke verdeling van de bouwmassa's

In het algemeen wordt, binnen een landgoed, met de positie van de bebouwing gereageerd op specifieke landschappelijke kenmerken. Zichtlijnen tussen gebouwen door naar het omringende landschap en tussen gebouwen onderling bepalen de situering van de bouwmassa's.

Ook in het Entreegebied van Ter Borch bepalen landschappelijke hoofdlijnen de verdeling van de bouwmassa's (zie kaart blz. 6). De Multifunctionele Accommodatie heeft een centrale plek in het Entreegebied (gebouw 2). De andere gebouwen zijn daar los omheen geplaatst. Het gebied is een voortzetting van de open bebouwingszone in de naastliggende woonwijk Piccardthof.

4.2. Architectuurambitie

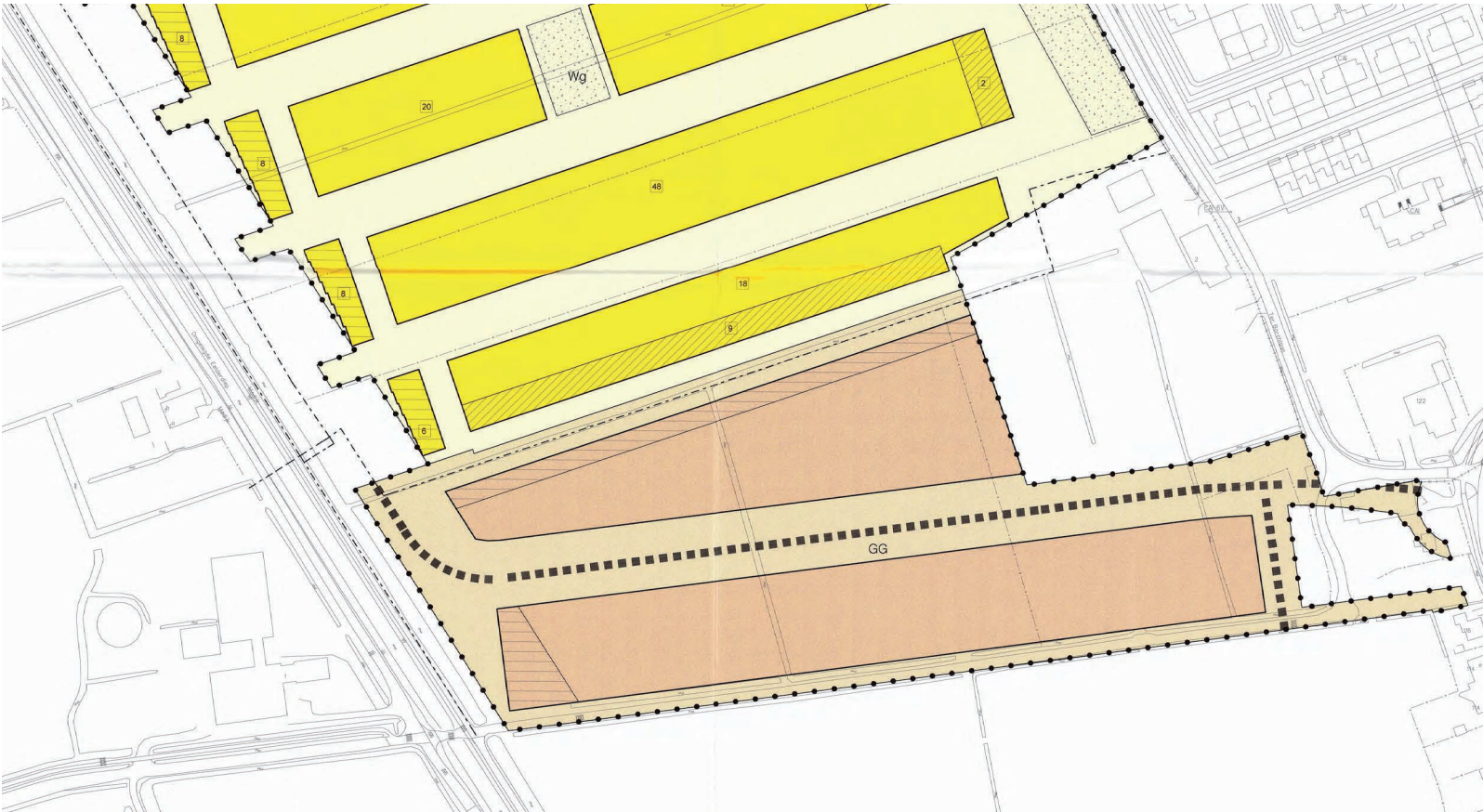
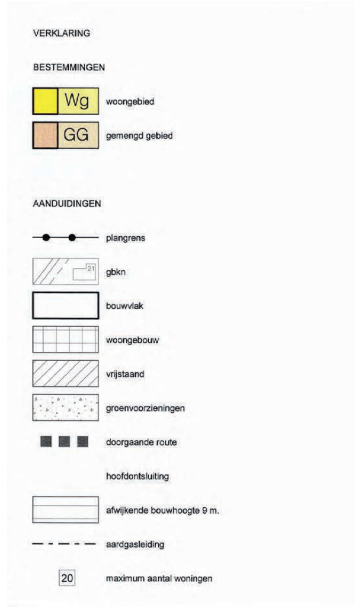
De ambities voor de architectuur in Ter Borch zijn hoog. Er wordt in een eigentijdse architectuur gebouwd. Een doordachte heldere opbouw van het bouwvolume, kwalitatief hoogwaardige detaillering en duurzaamheid van materialen zijn bepalend voor het realiseren van deze ambities. De architectuur van het Entreegebied moet passen bij de stijl van Ter Borch. Belangrijke trefwoorden zijn: stevig, ongedwongen, landschappelijk, vernieuwend, duurzaam en chic. Afhankelijk van hun functie verschillen de gebouwen in stijl en uitbundigheid, dit is ook te zien in de al gerealiseerde bebouwing in het Entreegebied.

De beeldkwaliteit voor de architectuur van de woongebouwen in het zuidelijke deel van het Entreegebied sluit aan op het architectuurbeeld van de al gerealiseerde bebouwing in het Entreegebied, zodoende wordt samenhang gecreëerd. De uitgangspunten zijn specifiek afgestemd op de functie en het bouwvolume van appartementengebouwen.

4.3. Welstandscriteria voor de bebouwing Entreegebied zuidzijde

Ligging en situering:

- de situering van de appartementengebouwen is binnen de aangegeven bebouwingsvelden (zie kaart blz. 10);
- voor de situering van de appartementengebouwen rekening houden met de aangegeven doorzichten;
- tussen de gebouwen is er open parkruimte. De gebouwen niet allemaal in een strakke lijn positioneren, maar met enkele verschillende afstanden tot de Borchsingel, de onderlinge afstanden tussen de gebouwen kunnen variabel zijn;
- de appartementengebouwen staan rondom vrij. De parkachtige inrichting loopt door tot aan de appartementengebouwen;
- de parkeervoorziening kan zowel ondergronds, inpandig of op maaiveld worden gerealiseerd. Bij ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen: enkele parkeerplaatsen voor bezoekers op maaiveld realiseren;
- indien er sprake is van parkeren op maaiveld: het parkeren, gezien vanaf de Borchsingel, naast of achter de appartementengebouwen situeren;
- de ontsluitingen van de parkeervoorzieningen, parkeergarages of parkeren op maaiveld, worden gesitueerd aan het Zweerdeneiland en de Woltsingel;



Bestemmingsplan Ter Borch, 25 januari 2007

- uitgangspunt is een inpandige gemeenschappelijke fietsenstalling, om te voorkomen dat hier bijgebouwen voor nodig zijn. Enkel voor appartementen in de sociale woningbouw is het mogelijk om een gemeenschappelijke fietsenstalling buiten het hoofdgebouw te situeren met een goede landschappelijke inpassing, waarbij materialen worden gebruikt die passen bij het landschappelijke ontwerp, inclusief beplanting;

Bebouwingstypologie, massa en vorm:

- het betreft 4 woongebouwen met maximaal 80 appartementen, waarvan 30% sociale woningbouw;
- de hoogte van de appartementengebouwen wordt bepaald door het bestemmingsplan;
- de appartementengebouwen hebben een plat dak. Met naar keuze geen dakoverstek, of een royaal dakoverstek van 50 cm of meer, of een spel van schaduwwerking gecreëerd door een dakoverstek met delen die meer en minder oversteken;
- de parkeervoorziening kan ondergronds, inpandig of op maaiveld worden gerealiseerd;
- het uitgangspunt is zwevende balkons boven het maaiveld en

geen tuinen. De maat van het maaiveld tot de onderzijde van het balkon is max. 50 cm;

- de nadruk ligt op de wisselwerking tussen bebouwing en parkgroen;
- de voorziene sfeer en de inrichting van de buitenruimte vragen om een bebouwing met een ingetogen architectuur en een hoog ambitieniveau;
- de gebouwen hebben een sterke architectonische samenhang met elkaar, waarbij de gebouwen niet identiek zijn hoeven te zijn;
- een standaard galerijontsluiting is hier niet passend, de locatie vraagt om meer kwaliteit. Een inpandige ontsluiting, waarbij de lift en het trappenhuis worden gesitueerd in de kern van elk appartementengebouw, is daarom gewenst. Een galerijontsluiting aan de binnenzijde van een bouwblok is wel mogelijk als deze aan de buitenzijde van het gebouw niet zichtbaar is;
- de bouwmassa van het appartementengebouw langs de Madijk kan worden geleed in twee kleinere bouwmassa's;
- de architectuur van de gebouwen kent een sterke horizontale geleiding.



Foto met voorbeeld van een balkon zwevend boven maaiveld



Multifunctionele Accommodatie (MFA) Borchkwartier



VNN Gezinskliniek De Borch



Gevelaanzicht, detaillering, materiaal en kleur

- de appartementengebouwen hebben een alzijdig karakter. De gevels dienen als voorgevels te worden vormgegeven en van voldoende raamopeningen te worden voorzien. Zuidgevels die dicht op de beplanting langs het Bakkerslaantje zijn gesitueerd kunnen een specifieke vormgeving krijgen, binnen de alzijdigheid van het gebouw, die bijvoorbeeld meer gesloten is, of meer openheid kent, of inspeelt op de landschappelijke sfeer van het Bakkerslaantje. De westgevel van woonveld 1 kan een specifiek karakter krijgen binnen de alzijdigheid van het gebouw, bijvoorbeeld met meer openheid om in te spelen op de specifieke ligging aan het landschap van de Onlanden;
- de gerealiseerde gebouwen in het Entreegebied hebben grotendeels een bakstenen gevel in een donkere antracietgrijze tot antracietbruine kleurstelling gecombineerd met verschillende accentkleuren, zoals: beige, oranje, blauw, rood en groen. Voor Entreegebied zuidzijde wordt, om de samenhang binnen het Entreegebied als geheel te bevorderen, bij deze materialisering en kleuren aangesloten;
- het totale gesloten oppervlak van de gevels bestaat voor minimaal 60 procent uit donkere antracietgrijze tot antracietbruine baksteen met een donkere terugliggende voeg. Indien van een gevel van het gebouw het gesloten

oppervlak uit minder dan 60 procent uit deze donkere baksteen bestaat, dan moet dit gecompenseerd worden in de overige gevels van het gebouw;

- de kleur van de baksteen is niet egaal, maar enigszins tot duidelijk genuanceerd. De baksteen is glad en kan mat of spiegelen en kan ook in combinaties daarvan worden toegepast;
- de accentkleuren betreffen verzadigde kleuren. Felle kleuren of primaire kleuren worden uitgesloten;
- In de gevel kunnen andere materialen. Dan de baksteen of de gevelmaterialen van de accentkleuren worden toegepast. Voor bijvoorbeeld kozijnen, balkons en dakranden. In kleurstellingen passend bij het architectuurbeeld van de gebouwen.



foto's van gebouwen met donker antracietgrijze baksteen met donker terugliggende voegen

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan ENTREEGEBIED ZUIDZIJDE

Een rapport in opdracht van de gemeente Tynaarlo

Het beeldkwaliteitsplan is samengesteld door
HKB Stedenbouw en Landschap
13 mei 2025

