

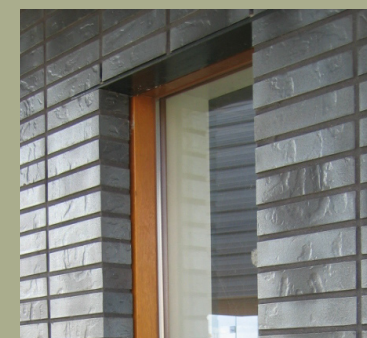


gemeente Tynaarlo

AMBITIEDOCUMENT

TENDER ENTREEGEBIED ZUIDZIJDE

13 mei 2024

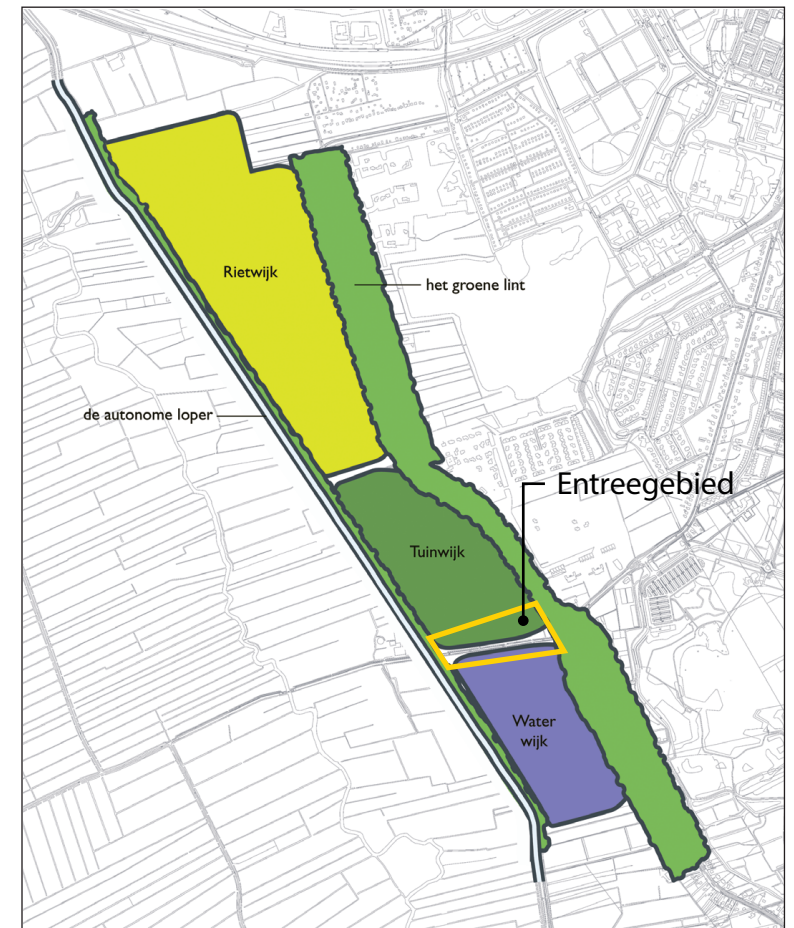


TER BORCH
Kruispunt van stad en land



INHOUD

	blz.
1. Inleiding	3
2. Opzet Entreegebied	5
3. De openbare ruimte van het Entreegebied zuidzijde	7
4. De bebouwing van het Entreegebied zuidzijde	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

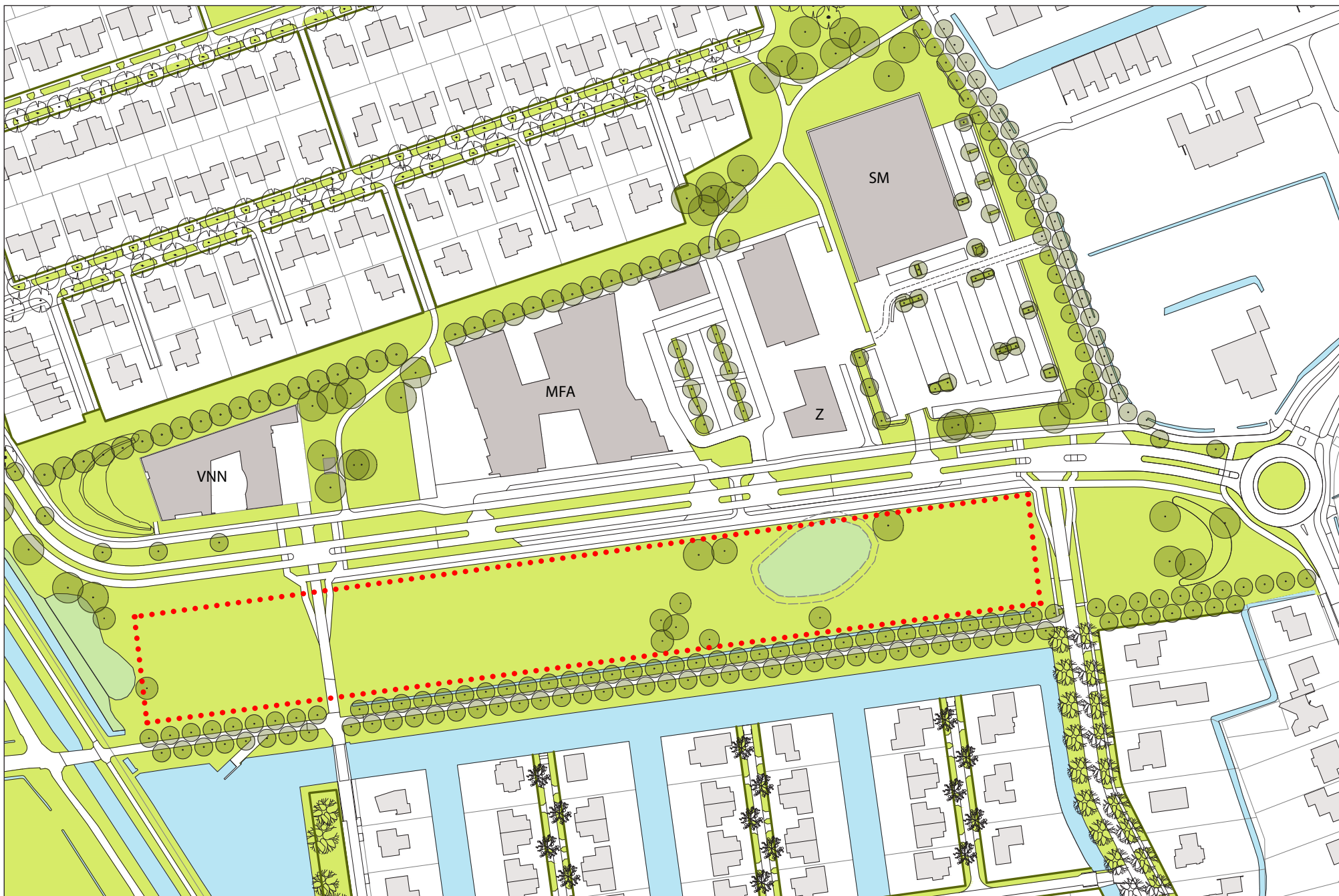
1. INLEIDING

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

In dit ambitiedocument 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 uitgangspunten 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), 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 grotendeels 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 uitloopgebied 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 landgoedertradië. Het Entreegebied sluit aan op natuurgebied De Onlanden, het grote uitloopgebied 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 Kiss&Ride-zone aan de noordzijde, wordt uitgebreid met fiets- en voetpaden en een Kiss&Ride-zone aan de zuidzijde. Deze aanpassing 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 landgoedertradië.

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 verlaagd 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 Woltsingel en het Zweerdeneiland. De parkachtige inrichting bestaat uit open ruimten met daarin solitaire bomen. De huidige waterpartij dient ingepast te worden. Parkeren kan onder de gebouwen 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

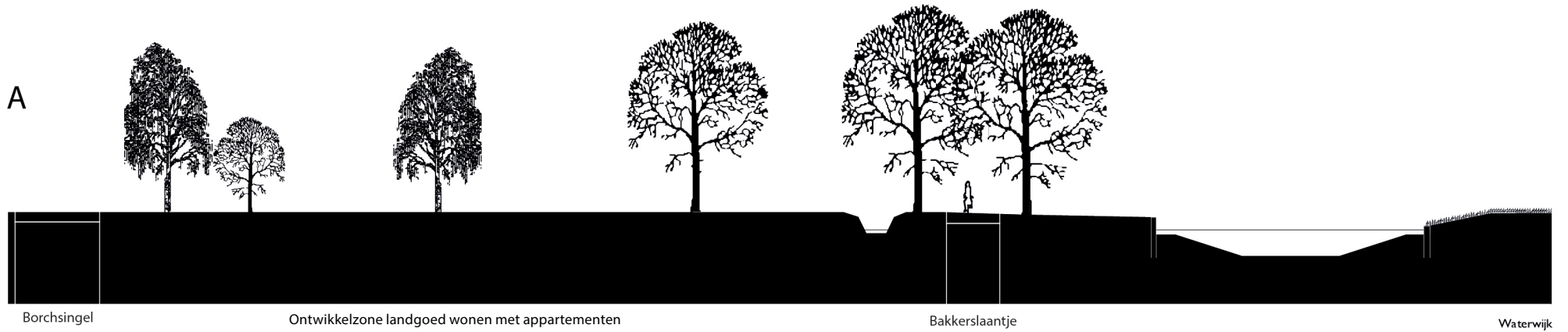
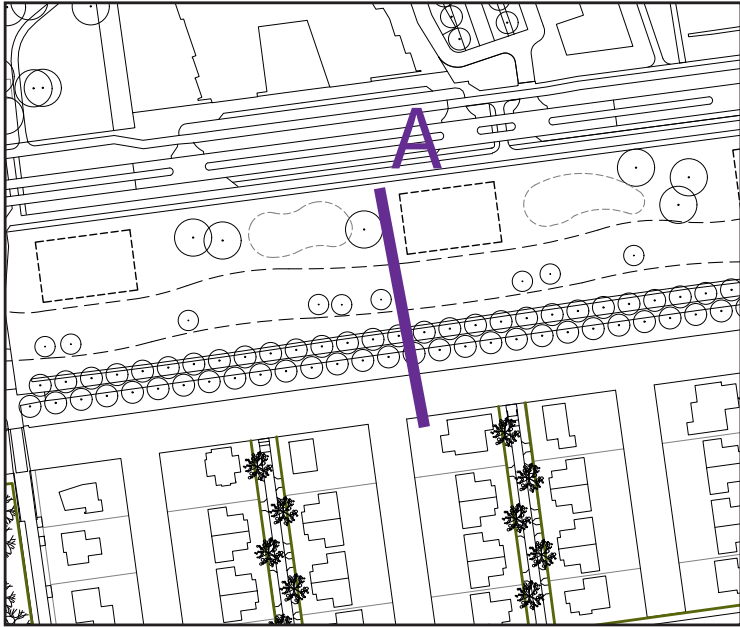
De ambitie voor de buitenruimte in het gehele Entreegebied is om, ondanks de verschillende functies die de buitenruimte vervult en het deels openbare en deels particuliere of collectieve eigendom, een samenhang te realiseren in de inrichting. Voor de ontwikkeling van de zuidzijde betekent dat grotendeels 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 Kiss&Ride-zone 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 solitaires 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 wordt collectief beheerd;
- 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 vormgeving en kleurstelling worden afgestemd op de architectuur of worden geïntegreerd in de bebouwing.



Water

- bestaande voorzieningen op het terrein (bergingsvijver, incl. aan- en afvoerleidingen, vuilwaterriool en wadi westzijde) dienen intact te blijven;
- 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 onderhoudsstrook van 3 m 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 lichtgrijs bestratingsmateriaal passend bij de kleur van betontegels;

- de inritten voor auto's kunnen uitgevoerd worden in asphalt, beton of gebakken klinkers;
- indien sprake is van parkeren op maaiveld dan voor de bestrating kiezen voor "groene" bestrating of een combinatie daarvan met midden tot donkere bestratingsmaterialen, zoals asphalt of donkere (beton)klinkers. Lichte bestrating, zoals betongrijs, vormt teveel een contrast met de gewenste parkachtige uitstraling.

Verlichtingselementen

- uitgangspunt voor de verlichting is: aansluiten op de verlichting van de parkeerplaatsen en verblijfsgebieden in het Entreegebied en de woongebieden. Alleen langs de Borchsingel wordt een ander armatuur toegepast;
- verlichting rond woongebouwen en parkeren op maaiveld: Kipp - Louis Poulsen op mast circa 4 m in dezelfde kleurstellingen als op de parkeerplaats bij de school;
- lichtkleur aansluiten bij lichtkleur die in het Entreegebied is toegepast op de parkeerplaats bij de school;
- voor verlichting die gemonteerd is op de bebouwing het wandarmatuur uit de Kipp serie toepassen.



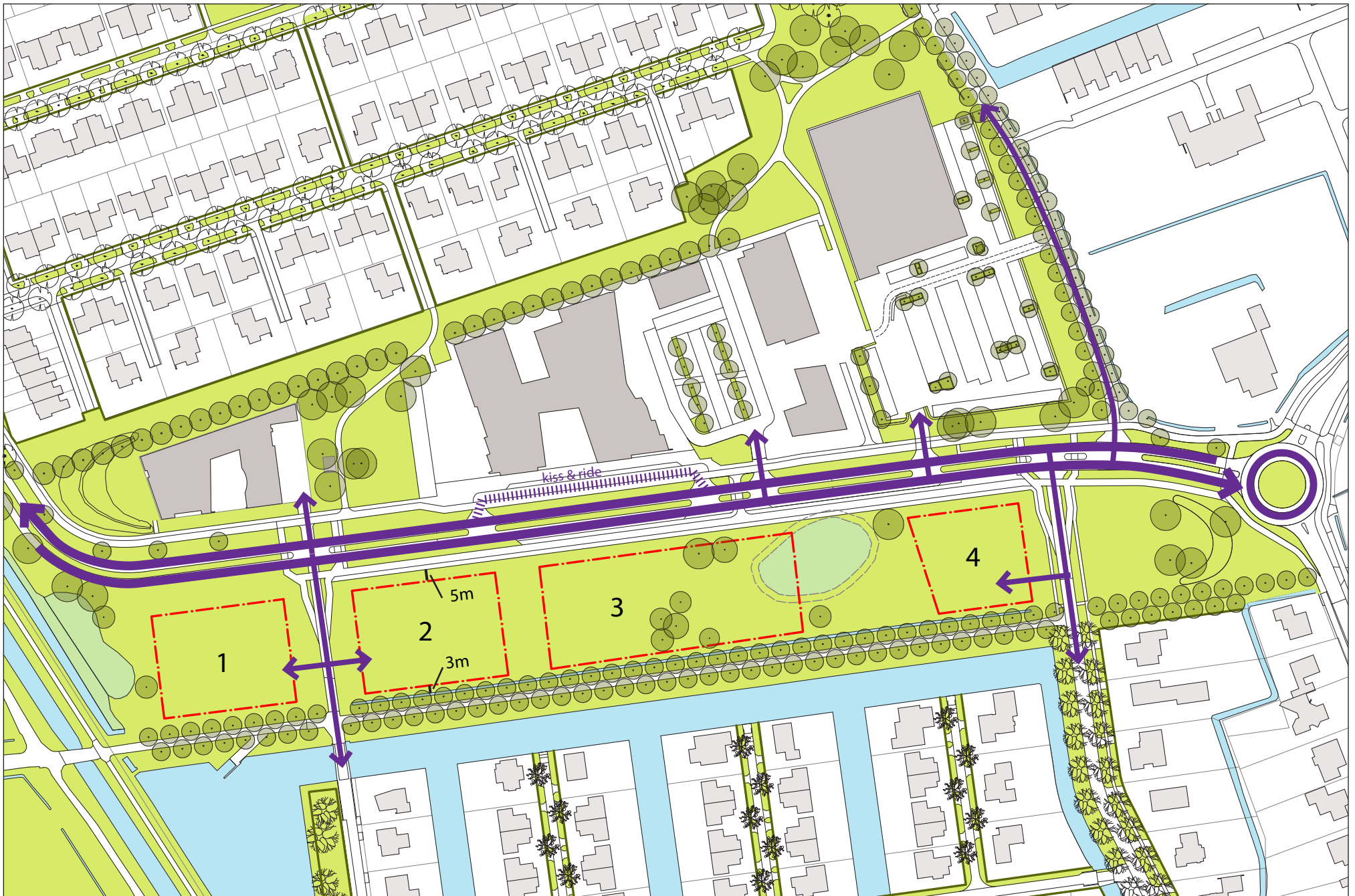
Paviona - woonstraten



Icon - Louis Poulsen



Kipp - Louis Poulsen



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

4

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.

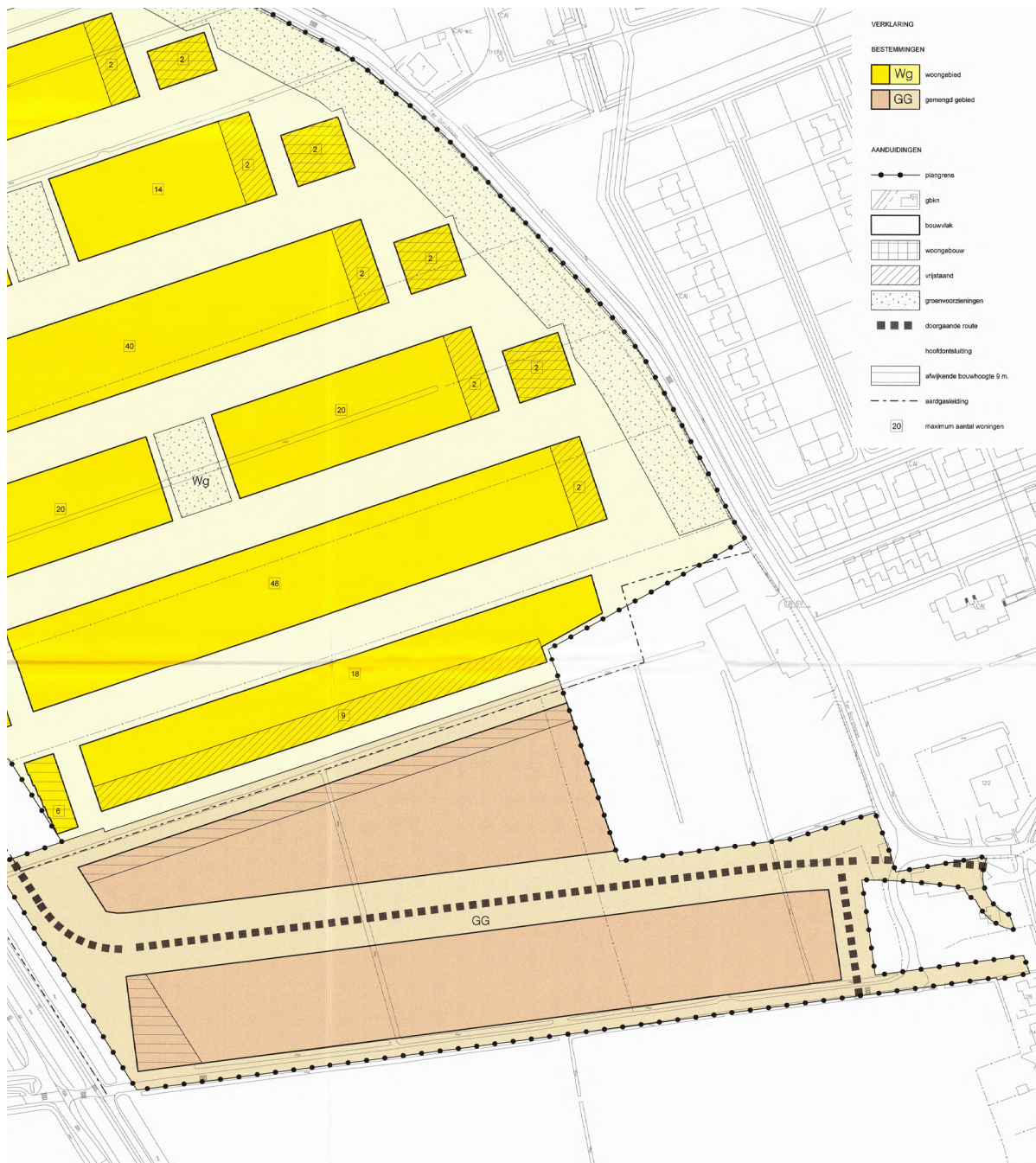
4.3. Welstandscriteria voor de bebouwing Entreegebied zuidzijde

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 parkeernorm voor de appartementen is: 1,8 parkeerplaats per appartement, voor sociale sector: 1,3 per appartement;
- 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;
- uitgangspunt is een inpandige gemeenschappelijke fietsenstalling, om te voorkomen dat hier bijgebouwen voor nodig zijn;

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 een royaal dakoverstek van 50 cm of meer, of geen dakoverstek;
- de parkeervoorziening kan ondergronds, inpandig of op maaiveld worden gerealiseerd;
- de begane grond van elk appartementengebouw boven maaiveld "optillen", tot max. 50 cm, zodat er bij de appartementen op begane



Bestemmingsplan Ter Borch, 25 januari 2007



Multifunctionele Accommodatie (MFA) Borchkwartier



VNN Gezinskliniek De Borch



grondniveau “zwevende” balkons gerealiseerd kunnen worden. Tuinen bij de appartementen zijn niet toegestaan;

- 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;
- een standaard galerijontsluiting is hier niet passend, de locatie vraagt om meer kwaliteit. Een torenontsluiting, waarbij de lift en het trappenhuis worden gesitueerd in de kern van elk appartementengebouw, is daarom gewenst;
- 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.

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. Alleen zuidgevels die dicht op de beplanting langs het Bakkerslaantje zijn gesitueerd, kunnen een meer terughoudende vormgeving krijgen;
- 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. De baksteen is licht tot duidelijk genuanceerd. De baksteen is glad en kan spiegelen; zijn;
- in de gevel kunnen verder andere materialen worden toegepast, vrij in kleurstelling.



Foto met voorbeeld van een balkon zwevend boven maaiveld



foto's van de gerealiseerde gebouwen in het Entreegebied

COLOFON

AMBITIEDOCUMENT ENTREEGEBIED ZUIDZIJDE

Een rapport in opdracht van de gemeente Tynaarlo

Het beeldkwaliteitplan is samengesteld door
HKB Stedenbouwkundigen

13 mei 2024

