Een nieuwe dorpsrand voor Zuidhorn

Stedenbouwkundig plan Oostergast fase 3b

13-05-2026

LAOS landscape urbanism





Leeswijzer

Zuidhorn Oostergast fase 3b is het sluitstuk van Oostergast, onderdeel van de dorpsrand aan het Van Starkenborghkanaal. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een analyse van de maatschappelijke, ruimtelijke en beleidsmatige context. Deze context leidt tot een casco dat ruimte geeft voor wonen binnen een structuur die aansluit bij het landschap en het stedelijk weefsel van (het reeds gerealiseerde deel van) Zuidhorn Oostergast en past bij de woonbehoefte van het dorp Zuidhorn.

Het stedenbouwkundig concept werkt het casco dieper uit tot een aantal leidende ontwerpprincipes. Dit leidt tot het stedenbouwkundig plan (SBKP) en het beeldkwaliteitsplan (BKP), waarin de sfeer en identiteit van de nieuwe dorpsrand wordt uitgewerkt. Elk van deze opeenvolgende stappen wordt gestut door 5 pijlers voor ontwikkeling. 5 basisregels die het fundament en de toetssteen vormen van het stedenbouwkundigplan.

Pijlers voor de ontwikkeling

1 Een nieuwe dorpsrand verankerd in het landschap
Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de structuur van het landschap. Een groen landschappelijk casco verbindt de Oostergast met het buitengebied voor fietser en voetganger. Fase 3b vormt en presenteert zich als het nieuwe gezicht van Zuidhorn aan het Van Starkenborghkanaal.

2 Een wijk om in te leven
Het geldende adagium in Fase 3b luidt: van woonwijk tot leefwijk. Op elk niveau in de woonwijk zijn er plekken om elkaar te ontmoeten. Bij de voordeur kan men een praatje maken of men kan gezamenlijk naar een van de speeltuinen gaan. De woningen kijken uit op een diversiteit aan groene en blauwe omgevingen die uitnodigen om te bewegen, fietsen en wandelen.

3 Voor ieder wat wils
Het sluitstuk van Oostergast biedt herkenbare deelgebieden met elk hun eigen identiteit, woonsfeer en kwaliteiten. In de de nieuwe dorpsrand van Zuidhorn is er een gemengd woonprogramma met afwisselende woonvormen en een accent op gemeenschapszin.

4 Duurzaam en klimaatadaptief
Groen en blauw zijn structuurdragers van dit plan. Dat betekent een openbare ruimte met veel ruimte voor verkoeling, schaduw en waterberging. Het stedenbouwkundig plan faciliteert voedsel, voortplanting, veiligheid, vocht e n variatie voor inheemse soorten.

5 Een robuuste en verkeersveilige inrichting
Een heldere inrichting van wegen en paden zorgt voor herkenbaarheid en veiligheid.



Inhoud

Leeswijzer 2
Pijlers voor de ontwikkeling 3

Hoofdstuk 1 - Context 5
De context waarin we ons bevinden 6

Hoofdstuk 2 - Stedenbouwkundig plan 14
Een nieuwe dorpsrand voor Zuidhorn 15
Groen 18
Blauw 22
Grijs 28
Profielen 32
Rood 39

Hoofdstuk 3 - Beeldkwaliteit 42
Een nieuwe dorpsrand maken 43
Lint van Sebastopol 50
Wonen op een erf 53
Entree aan de Oostervaart 56
Hoekwoningen aan de groene scheg 59

Hoofdstuk 1

Context

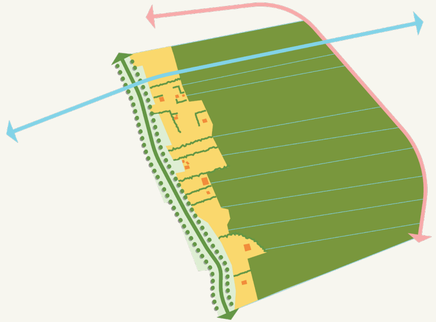


De context waarin we ons bevinden

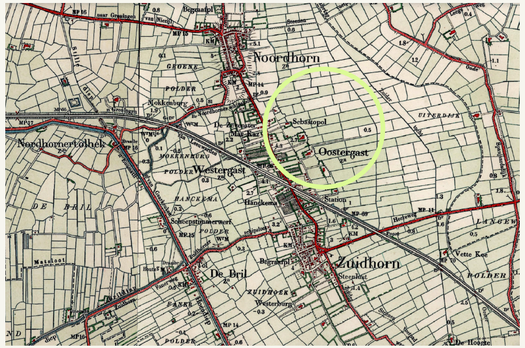
Dit hoofdstuk beschrijft de landschappelijke en stedenbouwkundige context van fase 3b, de opgave, het programma van eisen en wensen, relevant beleid, de pijlers en het landschappelijk raamwerk.

1.1 De ruimtelijke context
Oostergast fase 3b is onderdeel van Oostergast, de uitbreiding van Zuidhorn in het buitengebied. Fase 3b is het sluitstuk van de wijk aan de zijde van het Van Starkenborghkanaal en grenst direct aan Fase 3a.

De wijk Oostergast ligt in het dijkenlandschap naast de hogere zandrug van Zuidhorn en Noordhorn. De westrand vormt de overgang naar het wegdorpenlandschap. De Oostrand wordt gevormd door een oude inpolderingsdijk. De wijk ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied van zeekleipolders met oude dijken en parallelle ontginningslijnen. Het open landschap met opstrekkende verkaveling en fraaie vergezichten vormt een bijzonder decor.



De basis van de structuur van Oostergast zijn de strekkende verkavelingslijnen van het dijkenlandschap.



Historische topografische kaart Zuidhorn 1930

De Oostergast ligt gunstig ontsloten ten opzichte van uitvalswegen die de wijk verbinden met de stad Groningen en Fryslân. Ten oosten van de wijk vormen de provinciale weg en het viaduct over het Van Starkenborghkanaal een fysieke structuur die het open landschap en de ruimtebeleving vanuit Fase 3b kadert. Voor deze ontwikkeling ligt er een opgave om in een extra wijkontsluiting te voorzien die een vlotte doorstroming borgt. Daar later meer over. Er ligt een kans in deze wijk om gezond verplaatsingsgedrag te stimuleren. Er kan eenvoudig worden aangetakt op een fijnmazige langzaamverkeersroute in Fase 3a richting het dorp en het regionale fietsnetwerk langs het Van Starkenborghkanaal.

De structuur van de voorgaande fasen van de ontwikkeling van Oostergast is gebaseerd op het patroon van de ontginningslijnen in het dijkenlandschap, deze komt terug in de richting van de wegen en woonvlekken. De centrale parkzone is de groene, recreatieve ruggengraat die een verbinding maakt van noord naar zuid. De Oostervaart en De Nieuwe Gast-Lint van Sebastopol vormen respectievelijk de oost- en de westrand van de wijk. Daartussen zorgen intiemere groenruimtes voor ontmoetingsplekken dicht bij huis.

1.2 De opgave
Het stedenbouwkundig plan vindt zijn vertrekpunt in de structuur van het landschap. De uitdaging in het ontwerp van het stedenbouwkundig plan ligt er in om een goede balans te vinden tussen het ruimtelijk laadvermogen van de plek en het realiseren van een robuust landschappelijk casco waarbinnen de woningbouwopgave plaatsvindt. In fase 3b van Oostergast gaat het om circa 240 woningen. Daarbij is aandacht voor een divers woonprogramma, natuurinclusiviteit, klimaatbestendigheid en verkeer, zodat een woonwijk ontstaat die voor jong en oud verschillende woonsferen biedt, zie ook de 5 pijlers.



1.2.1 Programma van eisen

Dura Vermeer stelt zich ten doel om een aantrekkelijke woonwijk te ontwikkelen die tegemoetkomt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte aan woningen in Zuidhorn. Een woonwijk die door zijn ruimtelijke en landschappelijke inpassing blijvende en duurzame meerwaarde biedt aan Zuidhorn. Hierbij nadrukkelijk rekening houdend met de opgaven van nu en van de toekomst op het gebied van landschap, klimaatadaptatie en beheer. Maar bovenal een woonwijk waar het plezierig wonen is voor haar nieuwe bewoners. De insteek is dat in Fase 3b een woongebied met circa 240 woningen tot stand wordt gebracht, waarbij sprake is van een gevarieerd programma, deels vraaggestuurd bouwen en flexibele/gefaseerde uitgifte. Er is ruimte voor zelfbouwkavels en projectmatige ontwikkeling onder in dit document geformuleerde beeldkwaliteitseisen.

Flexibele uitgifte en programmamix

Het plangebied heeft een oppervlakte van 100.800 m², afgerond 11 hectare. Er worden circa 240 woningen gerealiseerd en het uitgangspunt is circa 21 woningen per hectare. Dit ruimtegebruik gaat uit van een gemêleerde opbouw met kleinere en grotere percelen. Voor de grondexploitatie wordt een continue uitgiftetempo aangehouden. Er wordt zorgvuldig aangesloten op de gegeven context en structuren van de omgeving. De woonwijk gaat een gevarieerde woningmix krijgen. Tweekappers in het hogere- en middensegment, sociale huurwoningen, betaalbare woningen voor starters, gestapelde eenheden en vrijstaande woningen wisselen elkaar af. Ook is er ruimte voor een bijzonder woonprogramma in de vorm van erfwoningen waar een accent ligt op gemeenschapszin.

Landschappelijke inpassing en nieuwe dorpsrand

In het stedenbouwkundig plan ligt grote nadruk op de inpassing in en de overgangen naar de omgeving. Het gaat daarbij om overgangen naar het westelijk gelegen Lint van Sebastopol met bijbehorende bebouwing en een invulling met woonprogramma. Tevens gaat het om de nieuwe dorpsrand en het sluitstuk van de Oostergast richting het Van Starkenborgkanaal. Richting het oosten is het Dijkenlandschap voelbaar, alhoewel de provinciale weg met viaduct de weidse ruimtebeleving enigzins beperkt op maaiveldniveau. Aan de zuidkant bouwt Fase 3b voort op Fase 3a. De heldere horizontale strekkende verkavelingsstructuur geldt hier als structurerend principe voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

De ligging van Zuidhorn Oostergast op de overgang van wegdorpenlandschap naar dijkenlandschap zorgt voor verschillen qua karakter van randen van Oostergast fase 3b. Deze randen verschillen fundamenteel van elkaar, terwijl de interne ruimtebeleving van de wijk herkenbaar is door de slagenstructuur die de strekkende verkavelingspatronen volgt. In het landschappelijk casco ontstaan woonvelden, de structuur daarvan en de ontwerpprincipes per rand worden in het volgende hoofdstuk besproken. Op deze manier wordt fase 3b een logisch sluitstuk van Zuidhorn Oostergast en een aantrekkelijke nieuwe dorpsrand van Zuidhorn. Vervolgens besteden we aandacht aan het fijnmazige netwerk van wegen, paden en groene ruimtes waaraan men prettig woont.

Verkeer

Voor en vanuit fase 3A is vastgesteld dat de ontsluiting van zowel fase 3A als fase 3B plaatsvindt via een westelijke route, die aansluit op de Rijksstraatweg. (Voorgenomen) ontwikkelingen, de ontwikkeling van 3B, nieuwe inzichten en, onder andere, het voornemen van de gemeente om aan de oostzijde van Oostergast een nieuw woongebied te realiseren, hebben ertoe geleid dat wordt onderzocht welke mogelijkheden er bestaan om aan de oostzijde een ontsluiting van fase 3B te realiseren. Deze nieuwe inzichten zijn onder andere ingegeven door de wens om de verkeersdruk op Het Noorderlicht beter te spreiden en de verkeersstructuur van Oostergast beter af te stemmen op toekomstige ontwikkelingen aan de oostzijde. Het onderzoek richt zich op de ruimtelijke, verkeerskundige en functionele inpassing van een mogelijke oostelijke verbinding, in samenhang met de mogelijke toekomstige ontwikkeling van Oostergast Oost als woongebied.

Uitgangspunten

1. Hoofdontsluiting oost-west (fase 3B)

De hoofdontsluiting in oost-west richting binnen fase 3B wordt zo zuidelijk mogelijk aangelegd. Hiermee wordt beoogd dat deze weg aantrekkelijk is voor een zo groot mogelijk deel van de nieuwe wijk, zodat de verkeersstromen evenwichtiger worden verdeeld.

2. Beperking oost-westverbinding met Rijksstraatweg

Er wordt geen directe oost-westverbinding gerealiseerd tussen fase 3B en de Rijksstraatweg.
Dit om te voorkomen dat deze route als sluiproute richting de N355 (via Het Noorderlicht) aantrekkelijker wordt dan de route via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in Oostergast Oost.

3. Inpassing structuurmaatregel Oostergast Oost

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp van Oostergast Oost wordt de structuurmaatregel vormgegeven als een noord-zuid georiënteerde weg met ontsluitende functie. Hieruit vloeit de opgave voort om de infrastructuur van fase 3B goed aan te laten sluiten op deze nieuwe verkeersstructuur in Oostergast Oost.

Sfeer
Verschillende aandachtspunten zijn van belang in relatie tot de woonsfeer in Fase 3b:

- Uitgangspunt voor het ontwerp van Fase 3b is dat deze fase een herkenbaar en samenhangend sluitstuk vormt van de stedenbouwkundige structuur van Zuidhorn Oostergast, aansluit op de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de eerdere fasen, met bijzondere aandacht voor de relatie met fase 3a.
- De wijk zal worden ingericht als 30 km zone;
- Oostergast is een kindvriendelijke en prettige woonwijk voor jong en oud. Daarom is veilige ontsluiting voor kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals fietsers, voetgangers, mindervaliden en spelende kinderen, een belangrijk aandachtspunt, onder meer via voetpaden langs ontsluitingswegen.
- De toegankelijkheid van de openbare ruimte is belangrijk. De stoepen en paden vormen een fijnmazig voetgangersnetwerk met looproutes die zo min mogelijk drempels en kruisingen hebben met autoverkeer.
- In aansluiting op de rest van de Oostergast en passend bij de functie van woonstraten en ontsluitingsstraten wordt uitgegaan van wegbreedtes van resp. 4,5 en 5 meter. Voetpaden zijn breed genoeg (minimaal 1,80 meter) zodat rolstoelers en ouders met kinderwagens elkaar op een veilige manier kunnen passeren.
- Civieltechnische eisen voor de te realiseren infrastructuur voldoen aan de eisen van het gemeentelijke parkeerbeleid.
- Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van parkeren op eigen erf of in koffers tussen woonblokken. Hiermee wordt de auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehaald, passend bij een moderne wijk, waar gezond verplaatsingsgedrag wordt gestimuleerd. Dit is ook veiliger voor kinderen, omdat zij andere weggebruikers minder snel verrassen door achter geparkeerde auto's te schieten. Bezoekersparkeren vindt eveneens in koffers plaats of sporadisch in parkeerhavens langs de weg.


Seizoensbeleving


Ruimte voor waterberging

Groen en ecologie
De gemeente Westerkwartier zet in op verwevenheid van bewoond gebied en landschap, het benoemen en verbinden van groene structuren in de kernen, het benoemen en waarderen van (groene) cultuurhistorische elementen en het bevorderen van de diversiteit in opbouw en sortiment van groen. Een van de pijlers van het stedenbouwkundig plan is 'Duurzaam en Klimaatadaptief'. In de inrichting van de wijk worden klimaatadaptieve maatregelen toegepast en worden natuurwaarden versterkt. Er wordt ingezet op bevordering van de biodiversiteit. Plantmateriaal zal daarom zoveel mogelijk inheems zijn en/ of voldoen aan beheerseisen. In de soortkeuze wordt naast ecologische waarde, ook naar de belevingswaarde voor de mens gekeken. Seizoensbeleving, door bloesem in de lente en het verkleuren van blad in de herfst, draagt bij aan de waardering van groen bij bewoners.

Waterberging
Klimaatadaptatie doet een substantieel beroep op de beschikbare ruimte. Waterberging wordt binnen de grenzen van het plangebied opgelost. Er wordt een robuust watersysteem aangelegd, waar ook bij steeds hevigere buien ruimte is om water af te voeren, te bergen en laten infiltreren.

Speel- en beweegvoorzieningen
Uitgangspunt is dat er voldoende aanbod van veilige speelruimte is en dat de ruimte uitnodigend is voor jong en oud om elkaar te ontmoeten. Voor de nieuwbouwlocatie Fase 3b betekent dit concreet dat rekening moet worden gehouden met een formele speelruimte van drie procent van de bebouwde oppervlakte. Dat betekent circa 399 m^2 formele speelruimte die in het plan wordt gerealiseerd en in het openbare ruimteplan in de volgende fase verder wordt uitgewerkt. De speelruimtes worden in de Dorpsweide en langs het Lint van Sebastepol gerealiseerd, zie aanduiding op de volgende pagina. Daarnaast stimuleert de openbare ruimte om actief te worden, bijvoorbeeld door hardloop- en wandelroutes te maken in het gebied, zo worden bewoners geprikkeld om (meer) te bewegen.

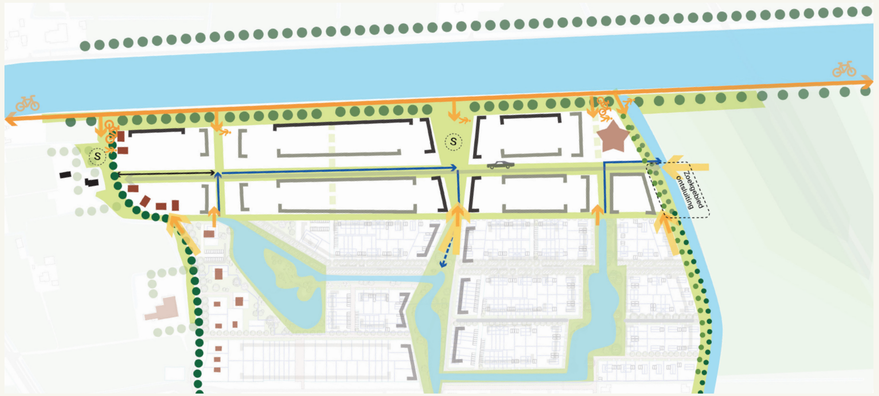
Toegankelijkheid
De buitenruimtes bij de woningen zijn volledig rolstoeltoegankelijk ingericht. Op locaties waar hoogteverschillen worden overbrugd door middel van hellingen, is voorzien in adequate rust- en pauzeplekken. Het ontwerp beperkt bovendien de loopafstanden tussen de openbare weg en de woningen.

Beheer van de openbare ruimte
Bij het ontwerp, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte wordt uitgegaan van de kaders voor beheer van de gemeente. Voor toekomstig beheer houdt de gemeente het kwaliteitsniveau 'sober en degelijk' aan. Voor woonwijken geldt dat het onderhoud op een basisniveau (rapportcijfer 6) wordt uitgevoerd.

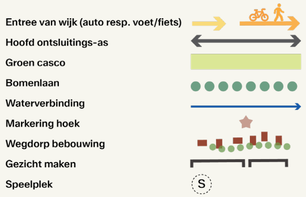
Veiligheidseisen Van Starkenborgkanaal
Fase 3b ligt aan het Van Starkenborgkanaal. Dat betekent dat woningen buiten een bepaalde afstand van het oeverprofiel kunnen worden gerealiseerd. De gevel dient op minimaal 25 meter vanaf dit profiel te worden gerealiseerd. Eventuele tuinen mogen binnen deze 25-meter contour gelegen zijn.

1.3.1. Het vertrekpunt: het landschappelijk raamwerk vormt ontwikkelruimte
Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op het casco/ landschappelijk raamwerk. Het casco is gebaseerd op de volgende structuren:

1. De structuur van het landschap
De strekkende ontginningslijnen van het dijkenlandschap bepalen de richting van de wegen, het water en de oriëntatie van de woningen.
2. Royale randen
De randen van de wijk hebben elk een eigen karakter, met eigen ontwerpprincipes.
3. Stevige lanen
De interne structuur is met bomenlanen aangezet en heeft een ruime dimensionering.
4. Intieme straatjes en erven
Aanvullend aan de grote ruimtes zijn er kleinere en intiemere straten en erven.



Landschappelijk raamwerk + stedenbouwkundige structuren



Het landschappelijk raamwerk zorgt ervoor dat het stedenbouwkundig plan een basis heeft in het onderliggende landschap. Binnen dit raamwerk ontstaan de ontwikkelvelden, waar ruimte is om te wonen.

1.3.3. Stedenbouwkundige structuren doorzetten en gezicht maken
De stedenbouwkundige structuur van fase 3b vormt het slotstuk op de voorgaande fasen van de wijk en bouwt daarom voort op de reeds bestaande stedenbouwkundige structuur, met de volgende uitgangspunten:

1 **Slagen maken op basis van strekkende verkaveling**
2 **Lintbebouwing in wegdorpenlandschap**
3 **Groenruimtes doortrekken**
4 **Gezicht maken naar omgeving**
5 **Creëren van herkenbare deelgebieden met eigen sfeer en identiteit**

De stedenbouwkundige structuur geeft een invulling aan het landschappelijk raamwerk, waarbij de lijnen van het landschap de richting aangeven voor de verkaveling, in navolging van voorgaande fasen. Binnen deze structuur worden verschillende deelgebieden gecreëerd, met elk een eigen sfeer en identiteit. De groenstructuren (o.a. de dorpsweide) uit voorgaande planfasen worden doorgetrokken, om uit te monden bij het Van Starkenborghkanaal. Aan het kanaal maakt de bebouwing een gezicht, als onderdeel van de nieuwe dorpsrand. Aan de westzijde, op de overgang tussen dijken- en wegdorpenlandschap, is de bebouwing een doorzetting van de lintbebouwing van het Lint van Sebastopol.



Hoofdstuk 2

Stedenbouwkundig plan



Een nieuwe dorpsrand voor Zuidhorn

2.1 inleiding
Dit hoofdstuk beschrijft de algehele structuur van het stedenbouwkundig plan, alsook de structuren van de het groen, het blauw (water), grijs (wegen + paden) en het rood (woningen + kavels). De ontwikkeling van de nieuwe wijk bouwt voort op de kracht van het landschap en versterkt de relatie tussen dorp en buitengebied. Het stedenbouwkundig plan zet in op een groen en klimaatbestendig netwerk, waarin ruimte is voor natuur, water en ontmoeting. Deelgebieden krijgen een eigen woonsfeer en identiteit, wat bijdraagt aan een gevarieerd geheel: van dorpse sferen tot een levendige blauwgroene as. De wijk is ontworpen om samen te leven: met plekken om elkaar te ontmoeten, groene omgevingen die uitnodigen tot bewegen en een inrichting die zowel veilig als ecologisch waardevol is. Zo ontstaat een duurzame en herkenbare leefomgeving, waar jong en oud zich thuis kunnen voelen.

2.2 Structuurdragers van het plan
De Oostergast ligt in het dijkenlandschap, maar is een uitbreiding van het gastdorp Zuidhorn. Het dorpse karakter komt tot uiting in de beplanting en uitstraling van wegen en straten en de aandacht voor de dorpse maat en schaal. De ontginningsstructuur van het dijkenlandschap vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet, waarbij de dorpsweide de ruggengraat vormt. En er wordt een rand van de Oostergast gemaakt aan het Van Starkenborghkanaal. We onderscheiden vier structuurdragers van het plan die op de volgende pagina's toegelicht worden:

1. **Groen**
2. **Blauw**
3. **Grijs**
4. **Rood**



Zicht op Van Starkenborghkanaal



Beslotenheid van het wegdorpenlandschap

Stedenbouwkundig plan

Deze plankaart toont de indicatieve verkaveling



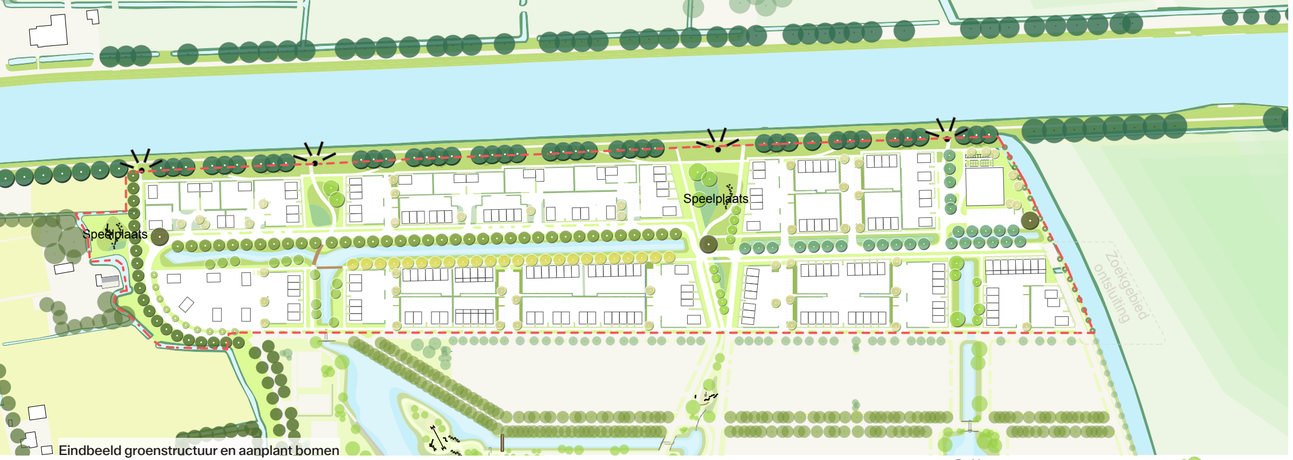
- Woningen
- Kavels
- Parkeerkoffer
- Wegen en paden
- Voetgangers- en fietsersbruggen
- Speelplekken
- Water
- Hagen
- Waterberging
- Groen
- Bomen (nieuw)
- Bomen (bestaand/ eerdere fase)
- Openbaar zicht naar kanaal

N 0 20 40 60 80 100 m



Zicht op centrale groenruimte





Eindbeeld groenstructuur en aanplant bomen

Bloemrijk gras
Waterberging
Vakbeplanting - zoombeplanting
Parkbomen
Laanbomen - verschillende sferen
Bijzondere boom / boom met sierwaarde
Bestaande bomen

Groen

Groenstructuur

Het Van Starkenborghkanaal vormt met zijn lijnbeplanting van hoge bomen een sterk landschappelijk element. De groen- en recreatieve structuur sluit aan op de bestaande structuur, en vormt zo een onderdeel van de langzaamverkeersroutes voor bewoners van Zuidhorn/de Oostergast en wordt het een natuurlijke grens van de woonwijk. Een doorgaand voetpad loopt door het centrale groengebied vanaf het centrum tot aan het Van Starkenborghknaal. Gaten in de lijnbeplanting worden opgevuld met nieuwe bomen en onderbeplanting wordt (plaatselijk) weggehaald om ervoor te zorgen dat er doorsteekjes en een doorzichtige rand ontstaan. Zo kan men door de wijk wandelen en fietsen naar het kanaal, om daar van het uitzicht te genieten en boten te kijken.

Het lint van Sebastopol ligt op de overgang tussen het wegdorpenlandschap en het dijkenlandschap. Het wegdorpenlandschap wordt gekenmerkt door organisch ontstane, grillige vormen en beslotenheid door houtsingels, terwijl het dijkenlandschap gekenmerkt wordt door een rationele rechte lijnen en een open karakter met wijdse zichten. Deze overgang is zichtbaar in de Oostergast fase 3b door het doorzetten van de organische lijn van het lint van Sebastopol en de bijhorende laanbeplanting en het besloten karakter.
De overige wegen en groenstructuren maken gebruik van rechte lijnen en maken zichten naar het omliggende landschap, passend bij het dijkenlandschap.

Van Starkenborghknaal

De huidige groenstructuur aan het Van Starkenborghkanaal is onderbroken door de vele bomen die door ouderdom zijn gekapt i.v.m. takbreuk.

In eerste instantie worden er plaatsgewijs bomen aangeplant in de gaten die zijn gevallen , waarbij rekening wordt gehouden met het nieuw te realiseren plan.

In de toekomst worden de overige bomen gekapt die omwille van veiligheid en/of ziekte niet meer levensvatbaar zijn en worden in de structuur van het plan nieuwe bomen aangeplant,zodat er een dynamiek tussen doorzichten vanaf het fietspad aan het kanaal naar de nieuwe dorpsrand wordt gerealiseerd. Maar ook andersom, zie schema rechts.



Nieuwe aanplant vervangt oude bomen en zorgt voor uniform beeld



Bestaande bomen aan
Van Starkenborghkanaal



Gefaseerde kap en nieuwe aanplant
aan Van Starkenborghkanaal



Eindbeeld met
nieuwe aanplant

Ruimte voor spelen en ontmoeten
De speelplekken zijn verspreid over de wijk en geven speelaanleidingen voor verschillende leeftijden en interesses. Zo zijn er traditionele speelplekken met speeltoestellen (materiaal nader af te stemmen), waar de jongere jeugd kan spelen. Er zijn ook meer avontuurlijke speelplekken waar bijvoorbeeld boomstammen en keien aanleiding geven tot spelen voor de oudere jeugd. Deze speelplekken zijn geïntegreerd in het ontwerp voor de openbare ruimte en zijn dusdanig gesitueerd dat ze toevallige ontmoetingen stimuleren en er sociale controle is.

Beplantingsplan
Planten en bomen versterken de verschillende sferen door het plangebied heen. De boom-/plantensoort passen bij de plaats, sfeer, ondergrond, en omgeving. De beschikbare (ondergrondse) groeiruimte is afgestemd op de orde/grootte van de bomen. De beplanting is zo veel mogelijk inheems en ondersteunt het plaatselijke ecosysteem. De soortkeuze en plaatsing wordt afgestemd met de beheerafdeling van gemeente Westerkwartier.

De wegen worden aangezet met bomenlanen, waarbij er per laan een ander karakter wordt beoogd, door toepasssing van verschillende soorten. Bomen staan in groene bermen van minimaal 3 meter breed. In de woonstraten zijn verspreid staande bomen van de 2e grootte (maximaal 15 meter). Deze maximumhoogte geldt niet voor het Lint van Sebastopol. Om ruimte te houden voor ondergrondse kabels en leidingen staan de bomen altijd aan één zijde van de weg.

Beeldbepalende plekken in de wijk, zoals bij de entree en het centrale groen, worden aangezet met een speciale boom, zoals bijvoorbeeld rode beuk (Fagus sylvatica ‘Atropunicea’). Ecologische oevers worden aangevuld met struiken en bomen die zowel ecologie als esthetisch beeld ondersteunen, bijvoorbeeld in de vorm van een treurwilg (Salix x sepulcralis ‘Chrysocoma’). Aan de westzijde, op de flank van de zandrug is het passend om zwarte elzen te planten in de waterkant.


Echte valeriaan


Fagus sylvatica ‘Atropunicea’


Quercus petraea


Salix x sepulcralis ‘Chrysocoma’


Natuurlijke speelelementen


Keien als spelaanleiding

Parkeerkoffers worden omzoomd door laagblijvende, vakvullende heesterbeplanting, zoals Deutzia gracilis ‘Niko’, Hypericum x inodorum of Diervilla splendens.

Beheer
Een van de doelen van het ontwerp voor de openbare ruimte is beheersvriendelijkheid. In het ontwerp wordt er rekening mee gehouden dat het beheersniveau sober en doelmatig is. Dit uit zich bijvoorbeeld in de soortenkeuze. Verder dient er plaatsgewijs een inlaat voor een onderhoudsmachine te worden gerealiseerd die vanaf de watergangen kan onderhouden. In de uitwerking van het inrichtingsplan worden deze plaatsen nader uitgewerkt. De maatvoering en plaatsing van die inlaten zijn bekend bij LAOS.

Natuurinclusief
Waar mogelijk dragen de nieuwe functies in het plangebied ook bij aan de biodiversiteit, bijvoorbeeld door nestkasten aan woningen, groene daken op garages, en hagen als erfafscheidingen.

Belevingswaarde
Mensen bewegen zich dagelijks door de wijk en beleven deze als hun directe leefomgeving. Naast ecologische waarde, heeft het groen dus ook een belevingswaarde. Spelen met de beleving van de veranderende seizoenen d.m.v. sterke contrasten in kleur en dood-leven helpt bij de beleving en waardering van groen. Naast de gangbare bomen, zoals die hier staan afgebeeld kunnen we ons ook voorstellen dat we met bijvoorbeeld rode esdoorns deelgebieden een extra accent kunnen geven. Dit wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, dat volgt op het stedenbouwkundige plan.


Alnus glutinosa

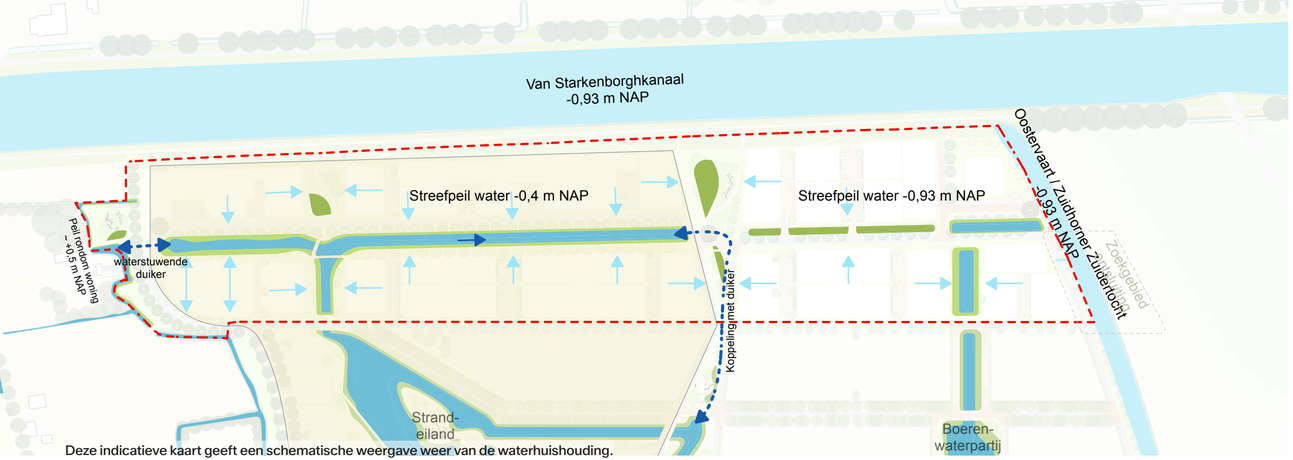

Prunus accolade


Hypericum x inodorum


Deutzia gracilis ‘Niko’


Acer rubrum


Prunus spinosa



Deze indicatieve kaart geeft een schematische weergave weer van de waterhuishouding.

Open water
Ondergrondse verbinding
Waterberging
Afwatering

Blauw

Waterstructuur
De groenblauwe structuur is een van de dragers van het stedenbouwkundig plan. Centraal in het plan ligt een groenblauwe as, waarin ruimte is voor open water en waterberging. Daarnaast sluit het plan aan op de omliggende waterstructuur, door het water vanuit het zuiden vanaf het strandeiland en de boerenwaterpartij naar het plangebied door de trekken. Er wordt in dit plan nadrukkelijk niet gekozen voor wadi's voor de niet-voerden watergangen. Deze zijn aan te duiden als zones voor zichtbare vertraagde afvoer van water.

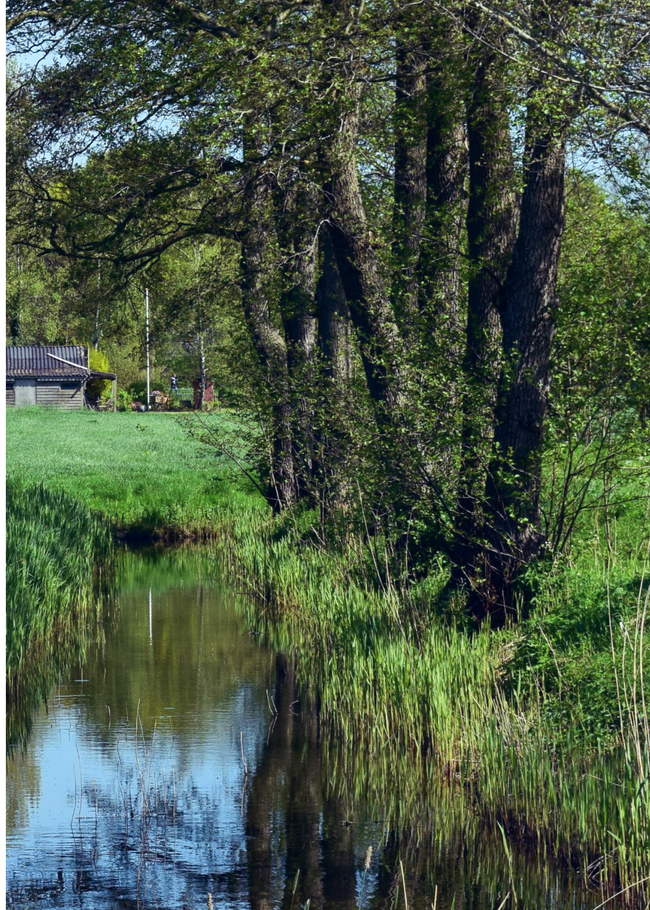
Compensatie versnelde afvoer
Bij het toevoegen van verhard oppervlak, door het bouwen van woningen, aanleggen van straten, etc. neemt de mogelijkheid voor water om te infiltreren in de bodem af. Om hiervoor te compenseren wordt 10% van het toegevoegde verharde oppervlak gecompenseerd met open water en ruimte voor waterberging. In een vorige planfase is het benodigde oppervlak berekend voor meerdere fases, daarvan is nog te realiseren ±4 500m^2. Met het oog op het veranderende klimaat, waarbij extremen (droogte en hevige neerslag) vaker zullen voorkomen, is er meer ruimte voor water in het stedenbouwkundig plan: ±4 600 m^2 wateroppervlak en ± 2 000 m^2 waterberging.*

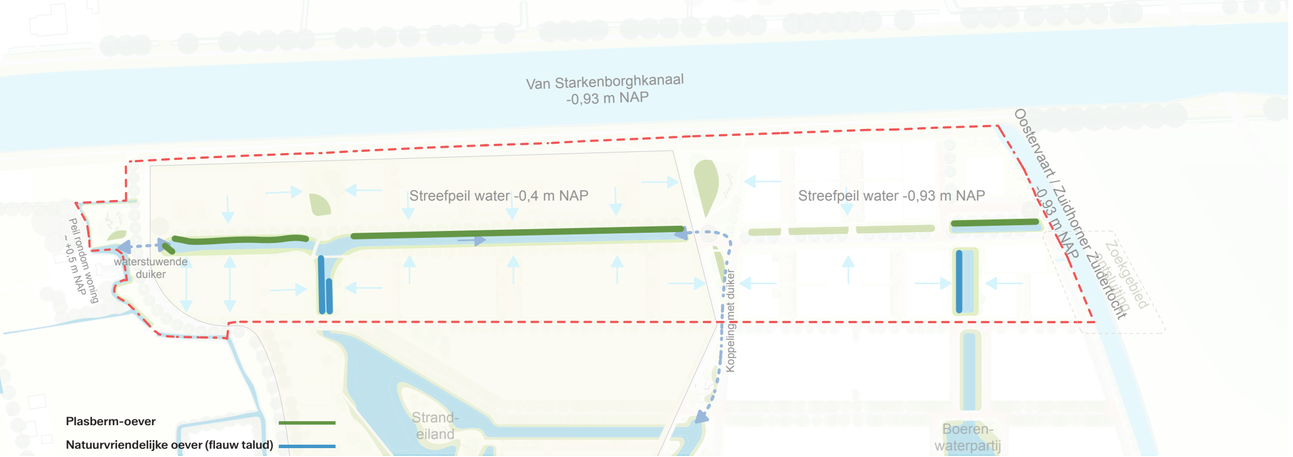
Afwateringsplan
Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is om de woningen zo veel als mogelijk oppervlakkig af te laten wateren via onverharde groenruimtes. Dit vertraagt de afvoer van het water. Het water wordt zo langer binnen de wijk vastgehouden, voor het afstroomt naar het oppervlaktewater. Bij de aansluiting op Oostergast fase 3a zal een oplossing moeten worden gezocht om via de rijbaan (evt. met hemelwaterriool) op het oppervlaktewater af te wateren.

Waterberging
Door de waterbergingen te integreren in het ontwerp van de buitenruimte, zijn de maatregelen voor klimaatbestendigheid een vanzelfsprekend onderdeel van de woonomgeving. Het bergen en vertraagd afvoeren van water vindt plaats via waterbergingen in het openbaar groen. De gradiënt tussen droog en nat zorgt voor een variatie in habitats voor lokale flora en fauna. Ook zijn ze onderdeel van de parkbeleving en de plekken om te spelen. Deze beleving wordt versterkt door op plekken bomen te planten in de waterberging die passen bij het wisselend natte/droge karakter, zoals de zwarte of witte els (Alnus glutinosa, Alnus incana).

Bestaande woning
Er is aandacht nodig voor het waterpeil rondom de woning aangelegen aan de westzijde van het projectgebied. Het werkelijke peil van het water komt hier niet overeen te met het streefpeil van het boezemgebied (zie themakaart water).

*Het oppervlak water (±4 600 m^2) is gemeten exclusief oevers (blauw ingetekend). Bij het oppervlak waterberging (± 2 000 m^2) zijn alleen de aangewezen delen waterberging in het openbaar groen meegenomen, donker groen ingetekend (oevers van watergangen zijn hierin niet meegeteld).

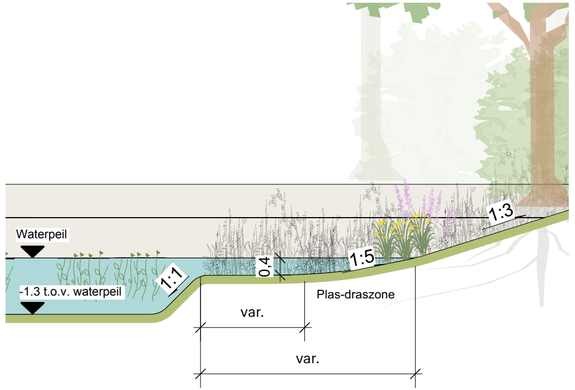




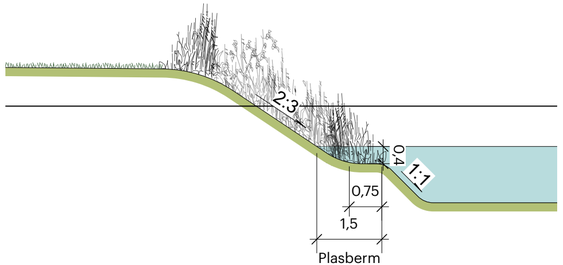
Ecologische oevers
Ter verhoging van de ecologische waarde worden enkele watergangen uitgevoerd met oevers die ruimte bieden aan flora en fauna. Afhankelijk van de beschikbare ruimte en het gewenste ruimtelijk profiel is dit een ‘flauwe oever’ of ‘plasbermoever’. Waarbij de flauwe oever met een flauw talud naar de waterlijn loopt en de plasbermoever een steiler talud heeft. Door een plateau onderwater is er meer ruimte voor inheemse (moeras) planten, zoals Butomus umbellatus (zwanenbloem), Iris pseudacorus (gele lis), Filipendula ulmaria (moerasspirea), Valeriana officinalis (echte valeriaan).



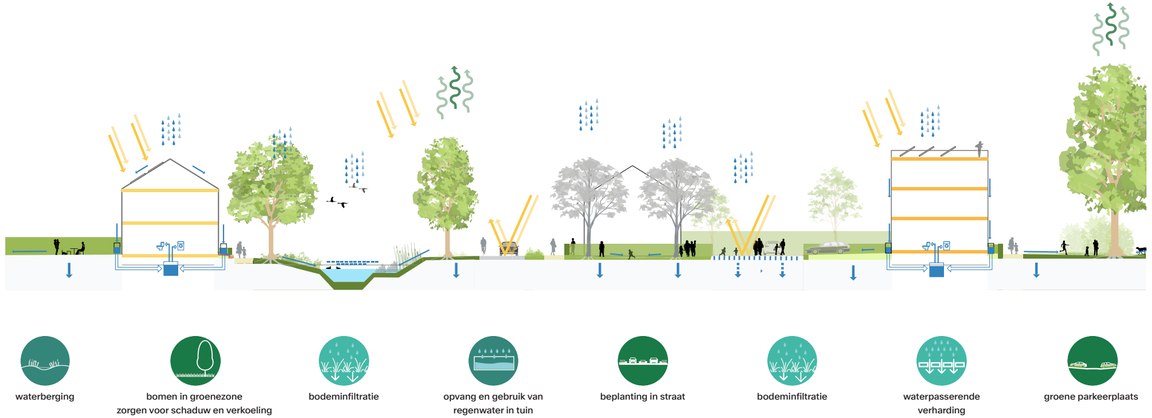
Butomus umbellatus (zwanenbloem)



Principeprofiel flauwe oever
In het stedenbouwkundig plan is voorzien in oevers met een talud (ook onder water) tussen 1:3 en 1:5, met begroeiing op de oevers.



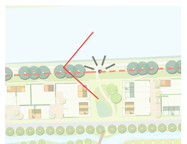
Principeprofiel Plasbermoever
Het talud wordt voorzien van een plasberm. Hierdoor is er een grotere overgangszone tussen droog en nat. Op die manier wordt het leefgebied voor flora en fauna verrijkt.



Principeprofiel duurzaamheid en klimaatbestendigheid
In de wijk wordt het gebruik van regenwater gestimuleerd doordat elke woning beschikt over een regenton. Water kan afstromen naar het oppervlaktewater. Bomen in de straat en langs paden zorgen voor verkoeling bij hitte en bieden schaduw aan fietsers en wandelaars.



Zicht op (fiets)pad langs Van Starkenborghkanaal





Grijs

Verkeersstructuur
Het plan sluit zoveel mogelijk aan op bestaande verkeerstructuren. Zowel in vorm, materialisatie, profielbreedte en snelheidsregime conform de principes van Duurzaam Veilig. Per fiets en te voet sluit het plan aan op het pad langs het Van Starkenborghkanaal, zodat deze route binnen het dorp extra aantrekkingskracht krijgt om te gebruiken. Entree's worden duidelijk gemarkeerd in beplanting en architectuur.

Nieuwe wijkontsluiting
De ontsluiting voor de auto wordt gerealiseerd via een centrale as in het plangebied richting het oosten. Daar zal een nieuw aan te leggen, noord-zuid georiënteerde weg het gebied ontsluiten. De weg in het midden van het plangebied heeft de functie van een centrale as. De weg aan de zuidgrens van het plangebied heeft een dorps karakter. Overige wegen en paden zijn zo autoluw mogelijk, waardoor een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers ontstaat.

Per fiets
Voor fietsers wordt het bestaande pad langs het Van Starkenborghkanaal belangrijker met deze ontwikkeling. Daarom zijn er de twee inprikkers vanaf het kanaal aan de uiterste westkant en oostkant voorzien, waarna de fietser over de weg zijn weg vervolgt. Door aan te sluiten op fietspaden in de omgeving, zoals die langs het kanaal, door het groen en met aantrekkelijke (ver)gezichten wordt het fietsen in de wijk gestimuleerd.

Te voet
Voetpaden worden conform voorgaande fases in principe alleen aangelegd langs doorgaande wegen, met uitzondering van de paden door de twee groene noord-zuid lopende groene scheggen. Daar loopt een vrijliggend pad in beton (Dorpsweide) en halfverharding (Strandeiland) conform Fase 3a. Daarnaast zijn de woningen aan de zuidkant en de noordkant van de blauwe as niet via de voorzijde verbonden met een weg. Om ze toch tweezijdig te kunnen ontsluiten is er ook hier gekozen voor een voetpad aan de voorzijde van de woning in dubbel klinkers.

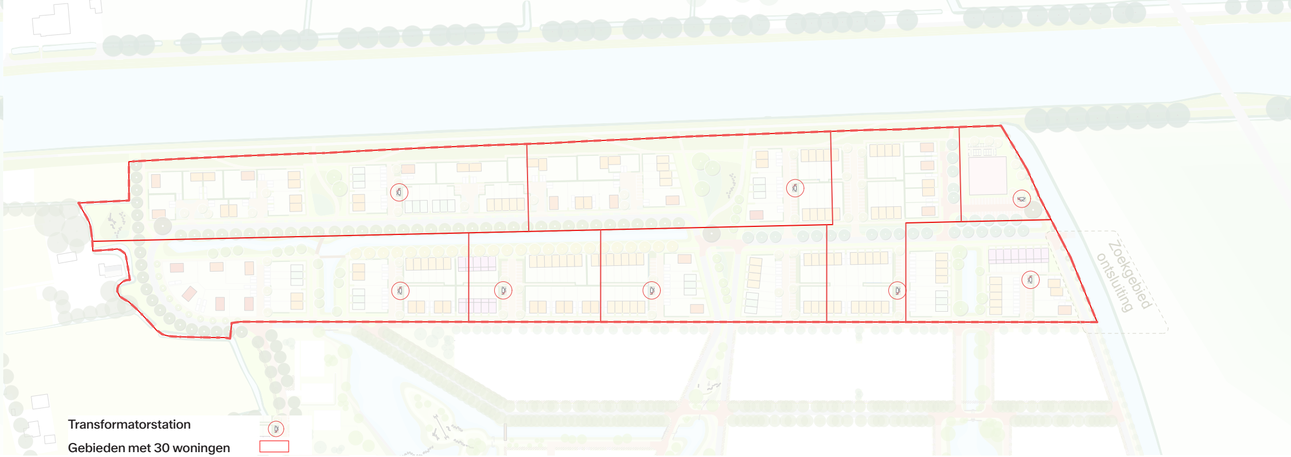
Materialisering openbare ruimte
De materialisering sluit aan op die van de voorgaande fasen in Oostergast. Woonstraten met een dorps karakter worden uitgevoerd in klinkers, terwijl de centrale as en de wegen langs de dorpsweide en de Oostervaart in asfalt worden uitgevoerd. Parkeerkoffers krijgen een klinkerverharding en langsparkeerplaatsen worden uitgevoerd in groene verharding. Voet- en fietspaden door het groen worden uitgevoerd in beton, net als elders in de Oostergast. De voet- en fietspaden langs doorgaande wegen worden uitgevoerd in gele dubbelklinkers.



Parkeren
Het stedenbouwkundig plan heeft tot doel de mens voorop te zetten, dat betekent dat er veel ruimte is voor voetgangers en fietsers. Auto's worden zoveel mogelijk buiten het zicht geparkeerd. Bij vrijstaande, 2-onder-1-kap-, en hoekwoningen betekent dit parkeren op het eigen erf. Bij tussenwoningen en appartementen parkeert men zo veel mogelijk in koffers ingepast in groen. Parkeerkoffers worden omzoomd door laagblijvende beheersvriendelijke heesterbeplanting (zie beplanting), en worden onderbroken door plantvakken met bomen. Op deze manier onstaat een groen uiterlijk van de parkeervakken

Het benodigde aantal parkeerplekken is gebaseerd op CROW parkeerkencijfers juni 2024 waarbij Zuidhorn Oostergast is geclassificeerd als 'Weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Laadpunten worden in het inrichtingsplan openbare ruimte meegenomen.


Parkeerkoffers onderbroken met plantvakken met bomen



Elektriciteit
Door de opwekking en het gebruik van duurzame energie worden er hogere eisen gesteld aan het elektriciteitsnetwerk. Onderdeel daarvan zijn de zogenaamde "trafo's", transformatorstations die de (terug) te leveren energie kunnen verwerken. Per circa 30 woningen is er één nodig, op een afstand van maximaal 200m van de woning. Er is daarom rekening gehouden met maximaal 8 stations in dit plan. De trafo's zijn zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken, door ze te plaatsen in de parkeerkoffers. Beplanting verzacht de uitstraling van deze benodigde infrastructuur.

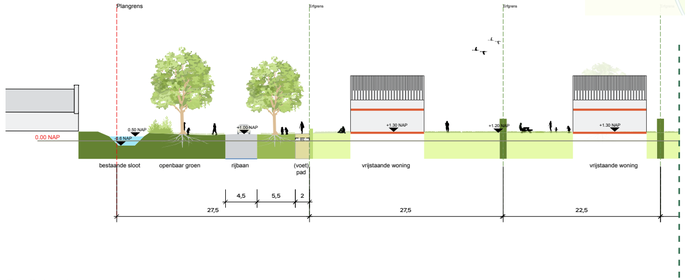

Pacto 20 in groene kleurstelling

Profielen

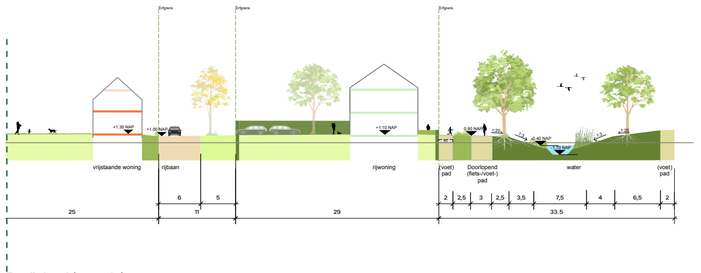


Aanzicht Van Starkenborghkanaal



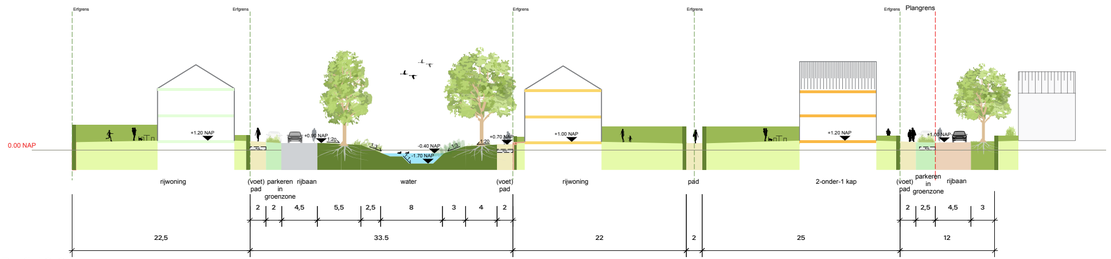


Profiel 1-1'



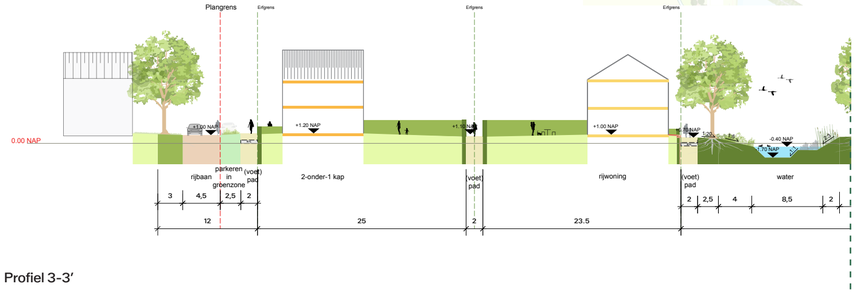
Profiel 1-1' (vervolg)



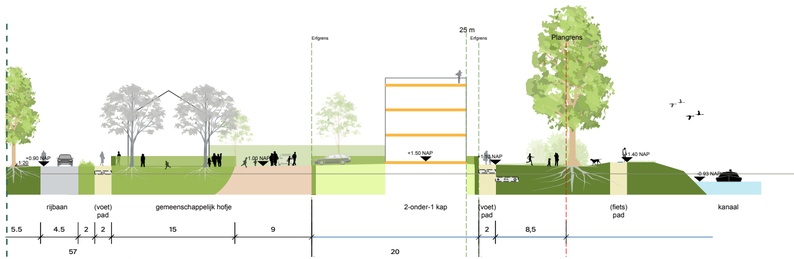


Profiel 2-2'



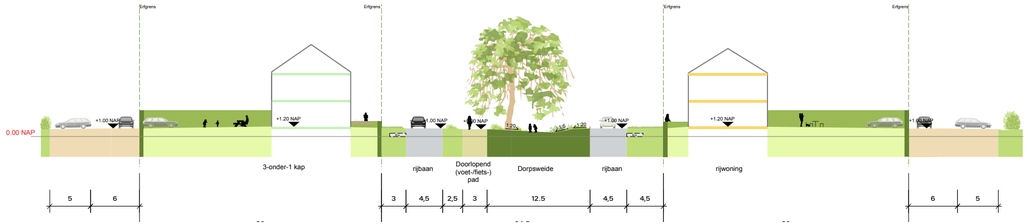


Profiel 3-3'

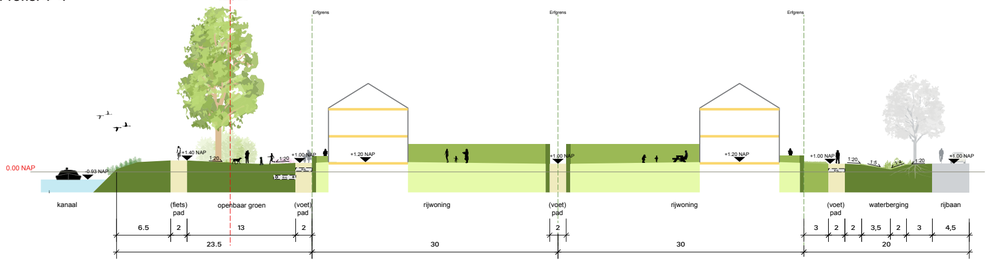


Profiel 3-3' (vervolg)



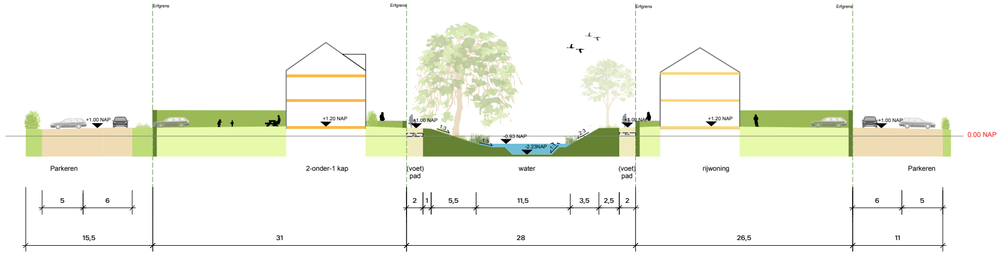


Profiel 4-4'

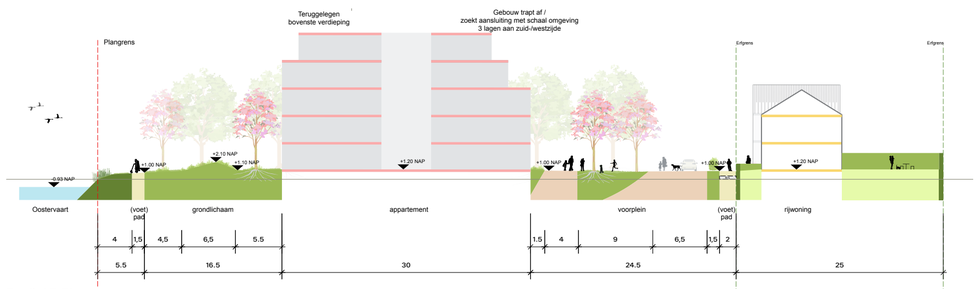


Profiel 5-5'



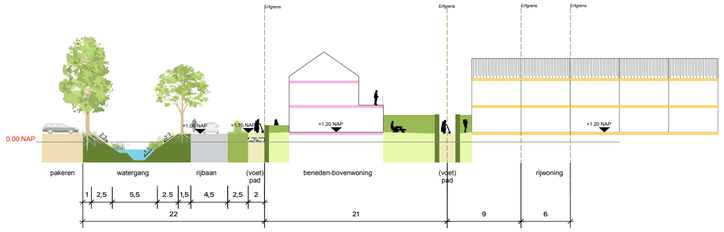


Profiel 6-6'

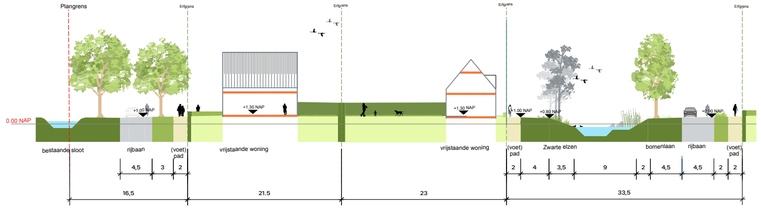


Profiel 7-7'





Profiel 8-8'



Profiel 9-9'



Deze indicatieve kaart toont een mogelijke verkaveling.

Sociale woningen
- Beneden-/bovenwoning
- Appartementen

Betaalbare koop- of middenhuurwoningen
- Rijwoning
- 3-onder-1 kap woning

Vrije sector
- 2-onder-1 kapwoning
- Vrijstaande woning

Rood

Woonmilieu

Het plan voorziet in ca. 246 woningen. Bovenstaande verkaveling met bijhorende uitgangspunten geeft een indicatief beeld van hoe deze programmaverdeling op de locatie kan worden ingepast. In het stedenbouwkundig plan komen verschillende woningtypen voor, van het vrije segment, tot het sociale segment. Het uitgangspunt hierbij is 30 % sociale woningbouw, 40 % betaalbare koop of middenhuur, 30% vrije sector. Door deze woningtypen in het plangebied gemengd toe te passen ontstaat een divers woonmilieu. De woningen zijn gericht op het omliggende landschap en de interne groenstructuur. Vanuit de woning kijkt men zo veel mogelijk uit op de de dorpsweide, watergangen met natuurvriendelijke overs, bomenlanen, etc. Elke woning heeft een plek met eigen ruimtelijke beleving. Zo zijn er rijwoningen aan het pad langs het water, maar ook vrijstaande woningen aan erven langs het Van Starkenborgkanaal.

Deelgebieden met eigen woonsfeer
Om de ruimtelijke beleving van de verschillende deelgebieden te versterken, zijn er enkele plekken aangewezen waarbij aanvullende beeldkwaliteitsregels gelden. Zie een uitvoerige beschrijving van de regels in het BKP. Deze dienen ter ondersteuning van het gewenste karakter van de landschappelijke ruimte.

1 Lint van Sebastopol
De lintbebouwing van het wegdorpenlandschap is de basis voor deze woonsfeer. Door dit type van bebouwing aan de weg, is de overgang tussen het wegdorpen- en dijkenlandschap zichtbaar. De woningen staan gericht op een slingerende bomenlaan.

2 Wonen op een erf
Aan het Van Starkenborghkanaal staan woningen die enerzijds gericht zijn op het kanaal en anderzijds op een kleinschalig erf. Op deze manier maken de woningen een gezicht naar buiten en staan ze toch in een beschutte ruimte.

3 Entree aan de Oostervaart
De huidige dorpsrand aan de Oostervaart ontmoet op dit punt het Van Starkenborgkanaal, dat vraagt om een groter gebaar dat het hoekpunt markeert en meedoet in het silhouet van de dorpsrand. De woningen kijken naar het landschap, hun daken spelen mee in de countour. Op de hoek markeert een appartementengebouw de ontmoeting tussen Oostervaart en Van Starkenborghknaal.

4 Hoekwoningen aan de groene scheg
In de doorlopende groenstructuren bieden de hoekwoningen mogelijkheden om een bijzonder gebaar te maken, dat het karakter van de ruimte ondersteunt. Een bijzondere woning op een hoek vormt een herkenningspunt in een parkachtige ruimte.




Lint van Sebastopol


Wonen op een erf

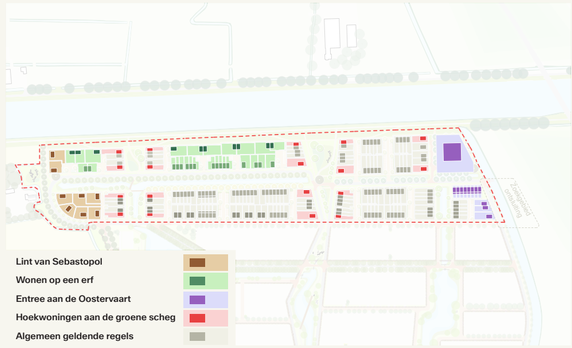





Entree aan de Oostervaart


Hoekwoningen
aan de groene scheg





Deelgebieden



Prive, collectief, openbaar

Privé-collectief-openbaar
De erven met woningen aan het van Starkenborghkanaal hebben een collectief middengebied, dat gebruikt wordt door de omwonenden. De inrichting hiervan is informeel, waarbij er geen onderscheid is tussen ruimte voor voetganger en voor de auto. Hagen markeren duidelijk de grens tussen ‘erf’ en openbaar, zie verderop.

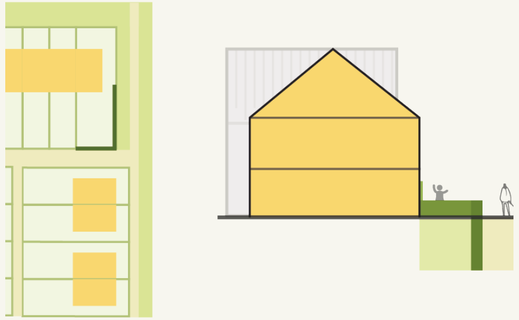
Oppervlaktes

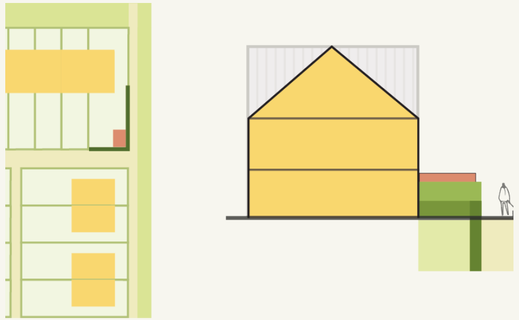
uitgeefbaar	52.300 m²
groen	30.700 m²
water	5.100 m²
verharding (wegen, paden, etc)	19.800 m²
overig	500 m²
Totaal plangebied	108.400 m²

Kavelgrens hoekwoningen
Door de kavelgrens bij hoekwoningen naar achter te laten springen, is er een continue ruimtelijk profiel. Dat wil zeggen, de schuttingen van een hoekwoning steken niet voorbij de voorgevel van achtergelegen woningen.

In het geval dat de grens van de voortuinen in het verlengde is van de zijkant van het kavel, dan ontstaat er een onderbreking, door de plaatsing van hoge hagen en eventueel later (vergunningsvrije) schuttingen/ bergingen.

De eerstgenoemde oplossing wordt toegepast op plekken waar het ruimtelijk profiel belangrijk is, zoals aan de centrale as.

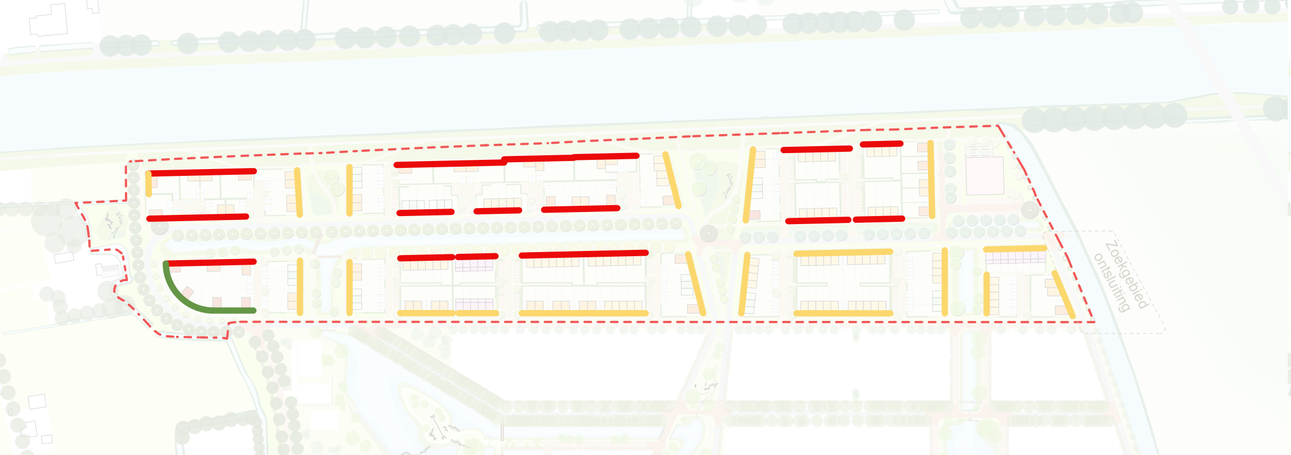






Zicht parallel aan de Oostervaart





1,5 m afstand gevel tot kavelgrens
3,0 m afstand gevel tot kavelgrens
5 m afstand gevel tot kavelgrens

Afstand van woningen tot kavelgrens



Voorgevel
Zijgevel
Achtergevel

Oriëntatie van woning

Hoofdstuk 3

Beeldkwaliteit

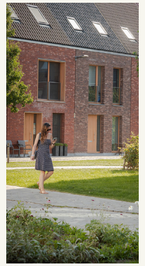


Een nieuwe dorpsrand maken

Diversiteit in eenheid
Zuidhorn Oostergast fase 3b vormt het sluitstuk van de woonwijk Oostergast, heeft een basis in het landschap, is verbonden met het dorp en is het gezicht van Oostergast aan het kanaal. De identiteit van fase 3b is op meerdere schaalniveau's verweven met de verschillende ruimtelijke relaties. Het beeldkwaliteitsplan bouwt voort op de identiteit en het karakter van het dorp en de woonwijk en voegt daar een eigenheid aan toe.

De sfeer van fase 3b wordt beschreven in algemene regels, die gelden voor de gehele fase. Daarnaast zijn er een aantal bijzondere deelgebieden, waarvoor aanvullende regels zijn opgesteld, om de bijzondere kwaliteit van de plek tot uiting te laten komen.


Wonen aan het water


Wonen aan het groen


Ruimte voor ontmoeten en spelen


Informeel erf


Natuurlijke uitstraling

3.1 Algemene regels

De algemene regels voor bebouwing in Oostergast fase 3b bouwen voort op de voorgaande fasen van Oostergast. De sfeer van Oostergast kenmerkt zich door gebruik van eenvoudige en heldere hoofdvormen en een beperkte materialisering.

Hoofdvolume

- Woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm.
- Bij rijwoningen is de individuele woning ondergeschikt aan de gehele rij.
- Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn onderdeel van het architectonisch ensemble en zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Bouwhoogte en dakvorm

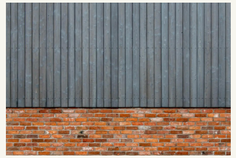
- Grondgebonden woningen hebben een goothoogte tussen 3 en 6 meter. De Nokhoogte is maximaal 11 meter.
- De dakvorm is eenvoudig en helder, in één oogopslag te herkennen. Wolfseinden of andere vervormingen van de basisvorm die slechts een deel van het hele dak beslaan zijn niet toegestaan. Schilddaken zijn niet toegestaan.
- In het beoogde beeld van de woonwijk is er een variatie aan dwars- en langskappen. Waarbij hoeken worden gemarkeerd met een afwijkende kaprichting.
- Dwarskappen kunnen (bij rijwoningen) worden gebruikt om hoeken te markeren of aan te sluiten bij het gevarieerde beeld van de woonwijk.
- De daken hebben een helling die varieert tussen 30° en 60°.
- Dakkappellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Dat betekent dat dakkapellen over de gehele beukbreedte van de woningen niet zijn toegestaan.



Hedendaagse architectuur in combinatie met karakteristieke elementen, zoals baksteen.



Detaillering in metselwerk.



De gevels bestaan uit baksteen of natuurlijke materialen (bijv. hout)



Voorgevelrooilijnen en orientatie

- De afstand van de woning tot de kavelsgrens is 1,5 m, 3m of 5 meter (zie kaart rooilijnen). In afwijking van eerdere fases is gekozen voor een rooilijnafstand van 1,5 m, waarmee een duidelijke gevelwand wordt gevormd langs de brede lineaire ruimten aan het Van Starkenborghkanaal en de centrale as in het midden van het plangebied.
- Voor- en zijgevels bevatten openingen, zoals ramen en entrees, indien zij gericht zijn naar het openbaar gebied, ter versterking van de relatie tussen de woning en zijn omgeving. Op beeldbepalende plekken wordt de zijgevel en/of achtergevel als volwaardige representatieve gevel ontworpen.
- Gevels van woningen dienen een representatieve uitstraling te hebben. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het aantal, de situering en de afmetingen van de gevelopeningen. Ook de toepassing van gevelgroen kan bijdragen aan de representatieve kwaliteit van de gevel.
- Garages en bergingen zijn een ondergeschikt element van het hoofdvolume in materialisatie, vorm en uitstraling.

Kavelinrichting

- Gebouwen staan ten minste 2 m uit de zij- en achtererfgrens, met uitzondering van de zijde waar rijwoningen of twee aaneengebouwde woningen direct aan elkaar grenzen.
- Garages, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden minimaal 5 m achter de voorgevellijn geplaatst.

Erfafscheiding

- Aan de voorzijde van de kavel wordt een groene haagbeuk met een maximale hoogte van 1 m toegepast, geplant op eigen kavel. Onder de haag mag geen verharding worden aangebracht, zodat een wortelruimte van minimaal 50 cm wordt gewaarborgd.
- Op een afstand van 1 m achter de voorgevel is de hoogte en het type erfafscheiding vrij. Erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte hebben een groene uitstraling.
- Bij representatieve zijgevels wordt een groene haagbeuk met een maximale hoogte van 1 m toegepast (minimaal tot aan de achtergevellijn). Vanaf de achtergevellijn kan een 1,8 m hoge groene haagbeuk worden toegepast
- Waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding toegepast, in de vorm van een groene haagbeuk of een begroeide erfafscheiding (vanaf 1 m achter voorgevellijn mag deze vegetatieve erfafscheiding 1,8m hoog zijn).

Parkeren

- Parkeren vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats.
- De toegang tot de kavels wordt in de regel gevormd door een oprit in gebakken klinkers. Tussen de opritten blijft voldoende ruimte vrij voor een groenstrook van voldoende formaat.
- Bij iedere woning met een eigen oprit (met uitzondering van tussenwoningen) wordt één inrit van maximaal 4 m breed, uitgevoerd in gebakken klinkers, op gemeentegrond aangelegd.
- Het bezoekersparkeren vindt langs de straten in de berm plaats.

Bebouwing loopt over in landschap. Materialisering is ingetogen en terughoudend.



Representatieve zijgevel
Representatieve achtergevel

Woningen met representatieve zij- of achtergevels



Erfafscheidingen



Carpinus betulus (haagbeuk)

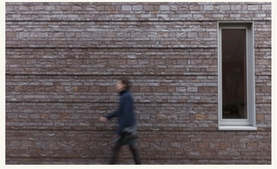













Materialenpalet: baksteen in aardetinten tussen rood en donkerbruin, hout in natuurlijke tint of zwart gebeitst, dakpannen in kleur antraciet of blauw,

Materialisering

Fase 3b maakt een nieuwe dorsprand van Zuidhorn richting het Van Starkenborghkanaal. Bebouwing loopt over in landschap. In de materialisering wordt daarom gezocht naar een hedendaagse architectuur in combinatie met karakteristieke natuurlijke Groninger elementen, zoals rood baksteen. Materialisering is ingetogen en terughoudend. Contrasten in materiaal en kleurgebruik zijn daarmee niet toegestaan.

- De gevels bestaan uit baksteen of natuurlijke materialen (bijvoorbeeld hout). Toepassing van groene gevels (door middel van beplanting) is toegestaan.
- Bij toepassing van baksteen is het kleurgebruik warm en terughoudend, in aardetinten tussen rood en donkerbruin, zonder felle of fletse kleuren. De gevel krijgt een rijke uitstraling door subtiele variatie in de steenmix (niet bont), door bijzondere formaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk.
- Bij toepassing van hout behoudt het materiaal zijn natuurlijke kleur of wordt dit zwart gebeitst, al dan niet met een behandeling die het kleurbehoud ondersteunt.
- De toepassing van meerdere kleuren materiaal is toegestaan, mits dit een subtiel verschil is; geen bonte mixen, geen kleurnuanceringen met sterke contrasten en geen contrasterende vlakken van baksteen. Contrasterende vlakken zijn alleen toegestaan als dit verschillende soorten materiaal zijn, bijvoorbeeld donker hout en rode baksteen.
- Voegen sluiten in kleur en uitstraling aan bij de baksteen, bijvoorbeeld donkergrijs of zijn gekleurd in de steenkleur. De voegen zijn ondergeschikt (geen lichte of witte voegen).
- De daken bestaan uit keramische dakpannen in de kleur antraciet of donker blauw. Hoog verglaasde dakpannen worden niet toegepast (mat verglaasd is wel mogelijk). Pannen zijn golvend of strak.
- De toepassing van mos- of sedumdak is mogelijk.
- Deuren en kozijnen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout, aluminium of in een materiaal met een vergelijkbare uitstraling. Afwerking vindt plaats met blanke lak of in ingetogen kleuren die niet contrasteren met gevelstenen.
- De basisvorm van de kozijnen is rechthoekig en er wordt geen roedeverdeling toegepast.
- Goten worden verwerkt in de dakopbouwen.
- Windveren en dakoverstekken in een contrasterende kleur (bijvoorbeeld wit) zijn niet toegestaan. Dakoverstekken in het bijzonder, zijn zeer ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Zonnepanelen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp van de woning, waarbij de kleur wordt afgestemd op het dakvlak.
- Het omhulsel van de (lucht)warmtepomp wordt uitgevoerd in een kleur die aansluit bij het hoofdgebouw. De warmtepomp wordt buiten het zicht van de openbare ruimte geplaatst.
- Het kleur- en materiaalgebruik van dakkapellen wordt zorgvuldig afgestemd op dat van het hoofdgebouw.
- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en bijgebouwen wordt zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.

3.2 Specifieke aanvullende regels per deelgebied

Voor een aantal deelgebieden zijn aanvullende regels opgesteld. Op bepaalde plekken zijn deze regels meer gespecificeerd, om een bepaald beeld neer te zetten. Anderzijds geven deze aanvullende regels meer vrijheid in een aantal aspecten. De deelgebieden worden op de volgende pagina's toegelicht.

1 **Lint van Sebastopol**
2 **Wonen op een erf**
3 **Entree aan de Oostervaart**
4 **Hoekwoningen aan de groene scheg**

Voor de deelgebieden die niet genoemd zijn volstaan de algemene regels.

Lint van Sebastopol

Dit onderdeel van de woonwijk ligt op de grens van de wegdorpenbiotoop, het heeft niet het rechtlijnige karakter van het dijkenlandschap, maar is gebaseerd op de meanderende lanen van het dorp, waar vroeger boerderijen aan stonden, waarvan er zeker nog 1 bestaat. Als we kijken naar De Gast in Zuidhorn vallen een aantal dingen op: De rooilijn van de woningen ten opzichte van de weg is afwisselend, de meeste woningen staan daarnaast niet haaks op de weg, maar in de verkavelingsrichting. Er zijn enkele uitzonderingen, vooral aan de uiteinden van de weg en aan de westzijde in het midden van de bocht. De diepte van de kavels loopt in de bochten wel mee met de weg.

In het Lint van Sebastopol wordt de oriëntatie van de woningen vanaf de Nieuwe Gast doorgezet, dat wil zeggen, de woningen staan net zoals in eerdere planfasen in de ontginningsrichting van het landschap. Één woning vormt daarop een uitzondering. Voorzijden zijn gericht op de weg. Rooilijnen kunnen verspringen.



Orientatie woningen de Gast - Zuidhorn



Oriëntatie woningen Lint van sebastopol

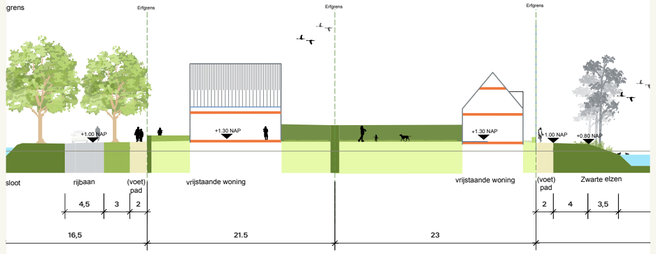
Doel is om de wereld van de Gast en het open landschap samen te brengen: de herkenbare monumentale laan, vergelijkbaar met De Gast, waaraan ontspannen blokken in het landschap staan. De woningen vormen daarmee de overgang tussen dorp en landschappelijk wonen. Dat versterken we door in de stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve uitgangspunten te kiezen voor een landschappelijk karakter. Om het landschappelijke karakter te versterken kan hier gedacht worden aan geledingen in de hoofdmassa, waarbij de goothoogte verspringt. Of een van de weg wegdraaiend deel van de massa, zoals op de onderste foto te zien is.

Hoofdvolume

- De hoofdvorm is eenvoudig, herkenbaar en helder, maar kan daarin best sculpturaal zijn. Een asymmetrische vorm is mogelijk.
- Het hoofdvolume is gericht naar de weg. De kaprichting is vrij en mag binnen het volume verdraaien, zoals ook aan de Gast aanwezig is.

Bouwhoogte en dakvorm

- Volumes zijn 1 laag met kap tot maximaal 1,5 laag met kap.





Eenvoudige hoofdvorm met landschappelijk karakter.



Asymmetrische hoofdvorm.



Landschappelijk karakter met lage goothoogte.



Sculpturale hoofdvorm, met wegdraaiend deel.

A-symetrische kappen zijn toegestaan, waardoor de sculpturaliteit van de woning toeneemt.
– De daken hebben een helling die varieert tussen 45° en 60°.
– De goothoogte is maximaal 3,8 m.

Kavelinrichting
– Kavels staan haaks op de weg

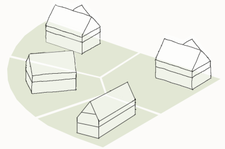
Parkeren
- Parkeren gebeurt op eigen terein en gaat eveneens op in het landschap

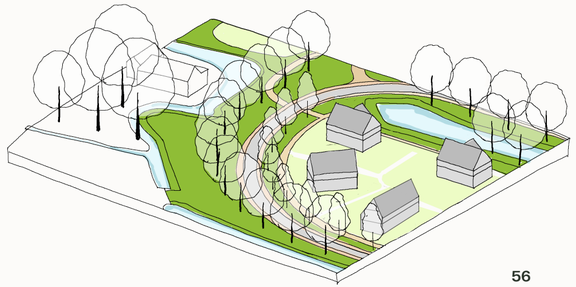
Verhardingsratio
– Doel is dat deze woningen opgaan in het landschap daarom mag maximaal 30% van de kavel verhard zijn, inclusief woning.
– Tuinen zijn meeontworpen met de woningen en ontwerpen dienen bij de vergunningsaanvraag te zitten.

Voorgevelrooilijnen en orientatie
– Woningen zijn gericht op de openbare weg en 5 meter uit de rooilijn.

Materialisering
– Kleuren kunnen afwijken van de gangbare kleuren in het plan maar zijn altijd terughoudend en gedekt en conform het uitgangspunt dat de woning opgaat in het landschap.
– Het toegepast materiaal is (bak)steen of natuurlijk materiaal, zoals hout of biobased materialen.
– Dakvlakken zijn mat.
– Kozijnen gaan op in de massa, geen wit.
– Zonnepanelen zijn meeontworpen in het dakvlak.

Detaillering
– Er is aandacht voor detail; de detaillering van de woning is strak en terughoudend.





Wonen op een erf

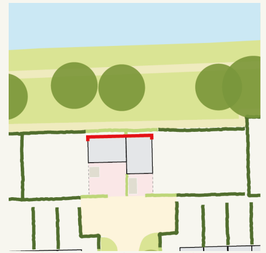
De woonerven zijn gelegen tussen de nieuwe groenblauwe as en het Van Starkenborghkanaal. Daarmee is het doel om de woningen op de erven alzijdig te maken. Vanaf het kanaal vormen de woningen een onderdeel van de nieuwe dorpsrand van Zuidhorn. De woningen zijn ook gelegen aan een collectief erf. Daar zit de postbus en bel. Het erf biedt een plek om elkaar te ontmoeten en om te spelen. Het parkeren vindt zo veel mogelijk plaats op eigen terrein en is meeontworpen in de sfeer van het erf. De sfeer is informeel en luchtig. In het geval van rijwoningen wordt er geparkeerd aan de randen van het erf. Woningen hebben afwijkende haaghoogten. Aan het erf zijn deze laag en soms teruggelegen om ruimte te bieden aan de parkeerplaats op het erf, zodat de erven ook collectief en luchtig voelen. Op plaatsen waar behoefte is aan privacy zijn ze hoog. Erven dienen projectmatig te worden ontwikkelt. Het erf wordt in een VVE uitgegeven.

Hoofdvolume
– Bouwmassa's staan binnen een heldere groene begrenzing.
– De woningen binnen een erfje worden als herkenbaar ensemble ontworpen.
– De hoofdvorm is eenvoudig en herkenbaar. Een asymmetrische vorm is mogelijk. Een woning kan uit meerdere platte volumes op eenzelfde basement bestaan bijvoorbeeld. Daarmee worden ze sculpturaal. Echter is een heldere massa met hellend dak ook toegestaan.

Bouwhoogte en dakvorm
– De daken hebben een helling die varieert tussen 30° en 40°.
– Een plat dak is ook mogelijk
– 2 lagen met kap of 3 lagen plat, max 60% van het volume is 3 lagen plat.



Orientatie woningen Wonen op een erf



Bijgebouwen worden achter de achtergevel geplaatst (roze gearceerd). Incidenteel is een bredere gevel i.c.m. een smallere ook mogelijk.

Kavelinrichting
– Kavelrichtingen zijn haaks of parallel aan de groene as.

Erfafscheiding
– Haag. Lager dan 1 m aan zijde Van Starkenborgkanaal en aangrenzend aan gemeenschappelijk erf.

Parkeren
– Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen erf.
– Parkeren op het erf heeft een informeel karakter en is ingepast in een groene omgeving.

Voorgevelrooilijnen en orientatie
– Orientatie is gericht op het erf en het Van Starkenborgkanaal. De gevels zijn aan alle kanten alzijdig. Dat is terug te zien d.m.v gevelopeningen of gevelverbijzonderingen.
– Rooilijnen aan het Van Starkenborgkanaal en aan de centrale groenblauwe as zijn 1,5m, zodat deze helder en strak zijn, om te voorkomen overkappingen of fietskluizen worden geplaatst.


Woningen geörienteerd op kanaal.


De woningen kunnen bestaan uit meerdere platte volumes.


Woningen ontworpen als ensemble, met spel van volumes

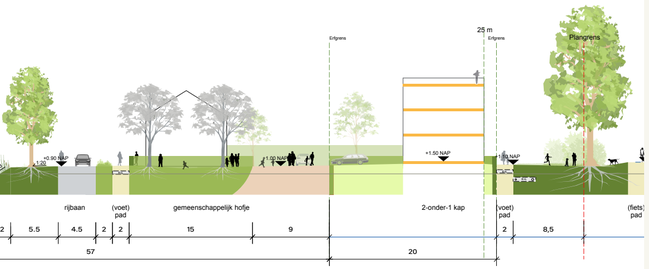
Materialisering
– Metalen gevel- en dakbedekking zoals gepatineerd zink is toegestaan om een nautische sfeer te kunnen creëren naast hout en baksteen.
– Kleuren kunnen afwijken van de gangbare kleuren in het plan maar zijn altijd terughoudend en gedekt en conform het uitgangspunt dat de woning opgaat in het landschap.
– Pannen zijn mat van kleur.
– Zonnepanelen zijn meeontworpen in het dakvlak.

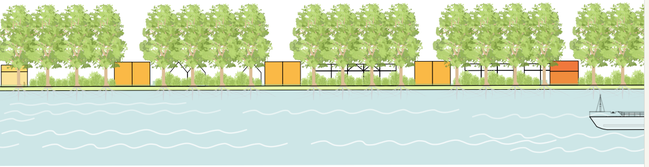
Detaillering
– De detaillering van de woning is rijk en fijnschalig.


Platte daken zijn mogelijk, max. 60% is 3 lagen hoog.

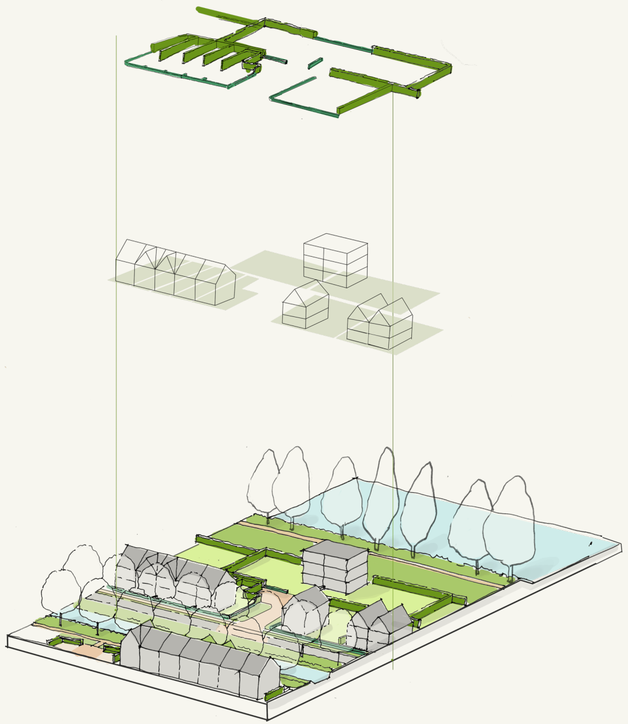

Informeel erf met verblijfskwaliteit door beplanting en afwezigheid van schuttingen.


Parkeren wordt binnen het erf opgelost





De bomen en woningen vormen een alternerend ritme.



Entree aan de Oostervaart

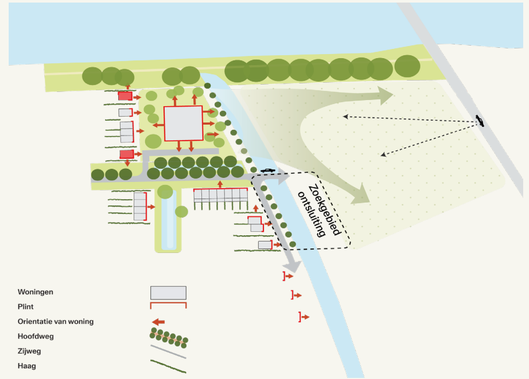
Oostergast fase 3b wordt in de toekomst ontsloten via een nieuwe weg via Oostergast Oost. De beoogde toekomstige entree van fase 3b is gelegen aan de Oostervaart.

Het hoekpunt van de Oostervaart en Van Starkenborghkanaal wordt zichtbaar voor automobilisten op de provinciale weg vanaf de N355 over het Van Starkenborghkanaal en voor fietsers langs het kanaal. Dit scharnierpunt wordt gemarkeerd door een appartementengebouw. Dit gebouw is alzijdig georiënteerd, met zicht op het kanaal en het omliggende landschap.

Vanuit het zuiden wordt het silhouet van de Oostervaart, met kopgevels en steile daken, doorgetrokken. De grondgebonden woningen zijn georiënteerd op de Oostervaart, zowel in volume als met entrees en ramen.

Hoofdvolume

- Appartementengebouw: De massa bestaat uit een heldere plint met daarop appartementen. Het hoofdvolume is helder en transparant. De opbouw van de massa dient de schaalsprong te maken van dorpse korrel naar relatief grote schaal van het appartementenblok en het open landschap. Daarom is het blok aan de oost- en westzijde over meerdere lagen teruggesprongen. Rondom is de bovenste laag van het blok teruggelegen.
- Grondgebonden woningen hebben een sterk herkenbare hoofdvorm, die bijdraagt aan het silhouet van de dorpsrand.

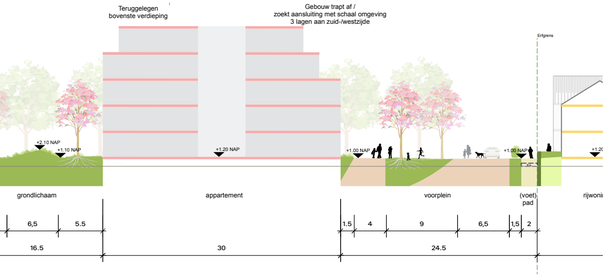


Oriëntatie woningen Entree aan de Oostervaart

Bouwhoogte en dakvorm
- Appartementengebouw 16-18 meter, max 10% mag afwijken ten behoeve van lift/installaties etc. Deze dienen te worden geïncorporeerd in de architectuur. Een plat dak is mogelijk. Hoofdvorm van het gebouw maakt relatie met de overige bebouwing aan de Oostervaart.
- De nokrichting van grondgebonden woningen is haaks op de Oostervaart.

Kavelinrichting
- De grondgebonden woningen staan haaks op de Oostervaart

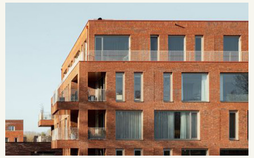
Erfafscheiding
- De tuin van het appartementencomplex dient meeontworpen te worden om te voorkomen dat het gebouw ‘koud’ op de grond landt. De overgang tussen openbare en privéruimte wordt ontworpen met landschappelijke elementen, zoals hagen of grondlichamen die de aanlanding van het gebouw verzachten.
- De grondgebonden woningen aan de Oostervaart volgen het algemene principe voor erfafscheidingen.




De bovenste verdieping is teruggelegen.


Zorgvuldige detaillering van de gevel.


Balkons kunnen ontworpen worden als intermediaire zone.


Balkons richting landschap kragen uit, richting de woonwijk zijn ze inpandig.


Silhouet van dorpsrand wordt versterkt door nokrichting haaks op Oostervaart.

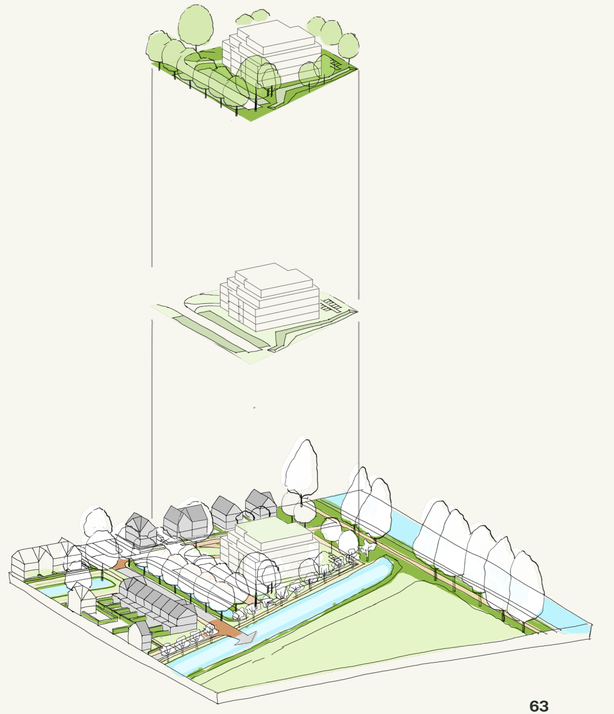
Parkeren
- De parkeerplekken bij het appartementencomplex dienen meeontworpen te worden waarbij de parkeerplekken worden ingepast in groen of andere landschappelijke elementen.

Voorgevelrooilijnen en oriëntatie
- Voorgevellijen van de grondgebonden woningen volgen de algemene principes.

Gevelopbouwen
- De gevelopbouw dient de alzijdige kwaliteit aan alle zijden en op alle bouwlagen te ondersteunen. Er is sprake van een gelaagde gevelopbouw met diepte en reliëf. De gevelopbouw zorgt voor samenhang in het blok. Balkons zijn ondergeschikt aan het blok, zowel in kleur als materialisatie. Balkons richting landschap kragen uit, richting de woonwijk zijn ze inpandig.

Landing op het maaiveld
- Het complex landt aan alle zijden zacht (‘voeten in het groen’). De functionaliteit is de basis voor de wijze waarop dit per zijde is uitgewerkt. Ook zijden zonder entreefunctie dienen zorgvuldig te worden uitgewerkt in hun aansluiting op het maaiveld.

Materialisering
- In geval van het appartementengebouw: Er dient diepte in de gevel te worden gecreëerd. Dit kan enerzijds door verspringing van volumes, maar ook door naar binnen of buitenspringende geveldelen.
- Materiaal- en kleurgebruik zijn terughoudend en sluiten aan bij de landschappelijke sfeer. De materialen zijn kwalitatief hoogwaardig en er wordt zorgvuldig gedetailleerd, waarmee de gebouwen goed aansluiten bij het karakter van het Dijkenlandschap en Van Starkenborgkanaal.



Hoekwoningen aan de groene scheg

De hoeken op markante punten verdienen extra aandacht. Hier komen verschillende werelden samen. De dorpsweide, de Groene As en de de Erven aan het Van Starkenborgkanaal. Het doel is dat je ruimtelijk gezien de hoek om wordt geleid dankzij stedenbouwkundige en architectonische ontwerpprincipes. De individuele woningen springen hier in het beeld, en vormen een scharnierpunt in de ruimte. Het doel is dat de woning zich verhoudt tot meerdere ruimtes. Dat moet worden weerspiegelt in de opbouw van het volume, de oriëntatie van de woningen, de gevelopbouw en architectonisch details.

Hoofdvolume
- Naast een heldere hoofdvorm zijn meer sculpturale vormen hier toegestaan.
- Het hoofdvolume oriënteert zich op tenminste twee naar het openbaar gebied gerichte zijden. Dat betekent minimaal twee representatieve gevels richting het openbaar gebied.

Bouwhoogte en dakvorm
- 3 lagen met kap of 4 lagen (4e laag maximaal 30% van bouwvlak)
- Er kan gekozen worden voor hellende daken of platte daken

Kavelinrichting
- Volgende op de dominante richting.

Erfafscheiding
- Aan de zijde van een representatieve zijgevel is de haag over volledige lengte maximaal 1 m hoog (i.p.v. alleen ter plaatse van gevel).



Oriëntatie Hoekwoningen aan de groene scheg



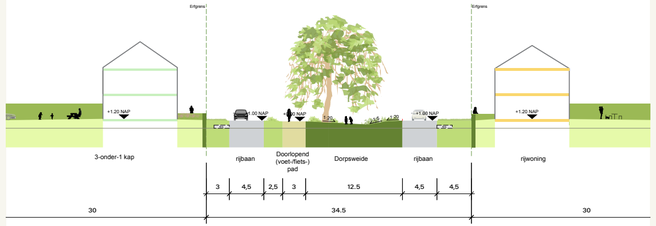
Sculpturale vorm van kopgevel.



De woningen vormen een scharnierpunt in de ruimte door hun vormgevingsprincipes.

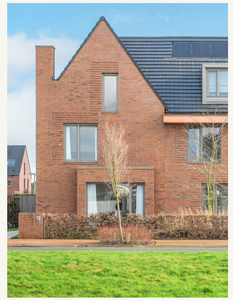
Gevelopbouw
- Gevelopbouwen zijn rijk gedetaileerd aan de zijde waar zij uitkijken op de openbare ruimte. Gevelopeningen, overhoekse ramen en deuren in de zijgevel zijn daarvoor verplicht. In het geval van baksteen is er een rijke detaillering in metselverbanden.

Materialisering
- Het toegepast materiaal is (bak)steen of natuurlijk materiaal, zoals hout of biobased materialen.





Oeverhoeks raam in combinatie met metselwerkdetails.



Bijzondere details markeren hoek.



Hoogte-accent op hoek (max 4 lagen).

